

# 御堂筋、次の時代へ



## 特集 オービック御堂筋ビル

御堂筋の新しい都市景観を生み出した「オービック御堂筋ビル」。2020年3月に開業したこのビルは、オフィス、ホテル、店舗、ホール、貸会議室などを有する複合施設で、ビジネス街としての風格を高めるランドマークとなり、輝きと存在感を放っている。

# 未来を見据えるストリート

## 100年先の大阪のために

かつて豊臣秀吉が商人の街として整備した「船場」は、江戸時代には「天下の台所」と呼ばれ、大阪を代表するビジネス街となった。その中心地のひとつが御堂筋である。

いまから100年前の1923(大正12)年、大阪市長に就任した関一は、100年先の街の発展を見据えて「都市大改造計画」を打ち出した。道路幅わずか6mの御堂筋を幅44mに拡幅し、下には地下鉄を走らせるという壮大な計画であった。

1937(昭和12)年に拡幅工事が完了し、御堂筋は大阪のシンボルストリートに生まれ変わった。沿道のビルには百尺(約31m)の高さ制限を設けて整然としたスカイラインにイチョウ並木の緑を添えて、開放感あふれる都市景観をつくった。戦後から高度経済成長期にかけて、御堂筋は業務集積地としてビジネスを盛り上げた。

## 御堂筋を24時間稼働する多機能エリアへ

1990年代、沿道建築物の高さ制限の規制緩和が始まり、1995年に軒高50m・最高高さ60mまで建設可能となった。その後、経済活性化の観点からさらなる規制緩和の要望が高まり、大阪市は2007年に高さ制限を一部撤廃、140mまで建設可能になった。さらに2014年、御堂筋における街並み誘導のルールを刷新、街並みの連続性を継承するための「御堂筋デザインガイドライン」や地区計画を策定した。ねらいは、御堂筋に風格と上質にぎわいのある街並みをつくることで、24時間稼働の多機能エリアをめざす。御堂筋の高さ制限解除の第一号がオービック御堂筋ビルで、高さは116.35mである。

事業主である株式会社オービックは、ERP\*サービスを手掛けるIT大手で、御堂筋は創業ゆかりの地である。建設プロジェクトは2018年に迎えた創業50周年の記念事業に位置付けられ、新築ビルに関西拠点を移転することでさらなる飛躍をめざした。

大阪市が描いた未来の御堂筋に対して、社風にイノベーション精神が根付くオービックは、「御堂筋の新たなランドマークとして、エリアの経済活性化やにぎわい創出にも貢献していきたい」という想いから、都市機能の強化や地域イベントとの連携、大規模災害時の避難拠点としての役割を担える施設を求めた。

\*ERP(Enterprise Resources Planning)は企業の資産であるヒト・モノ・カネ・情報を一元管理し、経営の効率化を図るためのシステム

鹿島建物管理概要 管理開始：2020年2月  
管理内容：設備管理・植栽管理業務  
管 轄：関西支社 大阪出張所

建 築 概 要  
施設名称：オービック御堂筋ビル  
所 在 地：大阪府大阪市中央区平野町四丁目2番3号  
主要用途：事務所、ホテル、店舗、ホール、貸会議室、駐車場  
設 計：鹿島建設株式会社  
施 工：鹿島建設株式会社  
面 積：敷地面積 3,924.19㎡、延床面積 55,753.13㎡  
階 数：地下2階、地上25階  
構 造：鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)

# 上質な時間を 過ごす

## ランドマークにふさわしい“質”を

建設コンペ開催にあたって、オービックが出した主要な要望は最新鋭のBCP機能と、省エネルギー・建築物の長寿命化などの環境性能と快適な居住性の両立で、オフィス機能の強化も挙げられた。

オフィスのほかに、ホテル、店舗、ホール、貸会議室などを有する複合施設を計画した案が採用された。世界初のシステムを使った最新の制震装置や、72時間対応の自家発電、備蓄倉庫、帰宅困難者の一時避難所の確保といったBCP対応により安全・安心を追求した。快適性については、大阪市建築物総合環境評価制度「CASBEE大阪みらい」によって省エネ性能をはじめ、室内環境の快適性や建築物の長寿命化、景観への配慮などが認められ、最高ランク「S」を取得している。さらに、御影石とガラスウォールが織りなす外観デザインが御堂筋の品位を高め、世界へアピールできるストリートデザインを演出した。

## 人々の交流を生み出す機能複合型

2019年、大阪府は「御堂筋未来ビジョン」として、御堂筋完成100周年(2037年)に向けたまちづくりのビジョンを示した。御堂筋に人・モノ・資金・企業・情報といった都市資源を呼び込み、それらの交流から新たな魅力や価値を創出しようとするものだ。

そのビジョンを具現化したオービック御堂筋ビル。オフィスには最大で約2,500名のワーカーが働く。2階の多目的ホールと貸会議室は多様なビジネスニーズに応えるバリエーションをもち、15階～25階の「ザロイヤルパークホテル アイコニック 大阪御堂筋」は、上質で洗練されたサービスでもてなす。オフィスとホテルが併設するビルは、大阪全体としても多くはなく、近隣のビジネスパーソンにも注目されているという。

オフィス、ホテル、店舗、ホールを行き交う人々から生まれる交流や、にぎわい創出の取組みなど、御堂筋のまちづくりをリードするランドマークである。



- 1 商談ブースや休憩の場などホールの用途に応じて使い分けできるホワイエ。御堂筋のイチョウをイメージした黄色いカーペットを敷き詰め、まちと一体感をもたせるおもてなし空間となっている
- 2 ザロイヤルパークホテル アイコニック 大阪御堂筋のロビー。ここで過ごす時間がゲストにとって美しいものとなるよう、しつらえやスタッフのおもてなしから心地よさを提供する
- 3 気軽なカフェから大切な会食に使うレストランまで、様々なシチュエーションに対応した飲食店舗が入居する
- 4 テナントオフィスフロアは御堂筋最大級の貸室面積568.05坪で、天井高3mの開放的な空間となっている
- 5 ストリートピアノを設置。様々な来訪者が演奏を行っている
- 6 エントランスの大型360°球面ディスプレイとモニターでは世界主要都市の情報や世界遺産の紹介、雲の動きなどが表示され、地球のダイナミズムを伝える
- 7 オービックホールは、部屋の組み合わせにより様々な広さで使用することができる



100年  
をまもる対談

KAJIMA GROUP

鹿島建設 鹿島建物  
設計・施工 × 維持管理



## BIMを軸に一気通貫

オービック御堂筋ビルでは、企画・設計から施工、維持管理に至るまでの情報を、BIM\*を使って一元管理する、鹿島グループ初のプロジェクトが進められた。鹿島建設・鹿島建物の担当者に、プロジェクトに対する想いや、鹿島グループ連携の展望について語ってもらった。

\*BIM (Building Information Modeling) : 建物に関するデータをもった3Dモデル。形状・面積・仕上げ・設備などのデータを統合することで、よりよい建物づくりや業務効率化につなげる

左下:  
鹿島建設株式会社  
関西支店 建築部  
建築工事部長  
(兼)CSリニューアルグループ長 具志 勉

右下:  
鹿島建設株式会社  
関西支店 建築部 設備工事管理グループ  
担当部長(調達) 加藤 誠

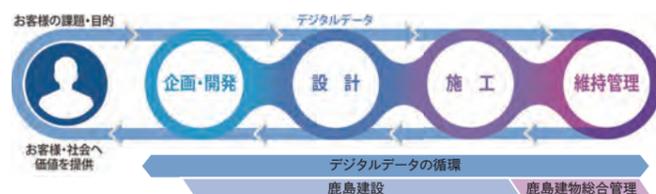
右上:  
鹿島建物総合管理株式会社  
建物管理本部 技術部  
副部長 磯貝 淑之

左上:  
鹿島建物総合管理株式会社  
関西支社 オービック御堂筋ビル管理事務所  
副所長 梶川 大介

### オービック御堂筋ビルでのBIMの取組み

鹿島建設・鹿島建物が協働してBIMを作成。企画・設計・施工フェーズで鹿島建設が活用したのち、竣工時のデータを引き継いだ鹿島建物がBIM-FMシステムへと発展させ維持管理フェーズで活用する。BIM-FMシステムとは、BIMと連携したプラットフォームによる、

クラウド型ワークプレイス管理システムのこと。建物モデルと連動した設備のデータベースから必要な情報を視覚的かつスピーディに抽出できる。また、日々の管理で得られる情報をBIM-FMに入力し、蓄積された知見を管理品質や生産性の向上に役立てる。



BIM-FMシステムの画面

**磯貝** 鹿島建物は2017年より鹿島建設(以下 鹿島)と連携して維持管理フェーズでのBIM活用の検討をスタートしていました。その最中、当時鹿島が施工中だったオービック御堂筋ビル工事の所長の北村さんから「実際に建物管理にBIMを使ってみたいか」と打診を受け、BIM-FMシステム導入の計画がはじまりました。

**加藤** 鹿島は、BIMを建物のデータベースとして企画・設計から施工だけでなく、その次の維持管理まで使えるBIM-FMに発展させたいと考えていました。ストック社会への貢献として、また昨今、ライフサイクルコストの面からも、建物管理を含めた運用の果たす役割が大きくなっています。BIM-FMは、こうした社会のニーズに応えるものと捉えています。

**具志** 建設系グループとして他社との差別化を図るうえでも、BM(維持管理)だけにとどまらないFMへのアプローチは非常に有意義なものだと感じています。

**梶川** BIM-FMではモデル上の設備オブジェクトに管理の作業履歴などを蓄積できます。オービック御堂筋ビルではデータがBIM上で一元化されており、タブレットの平面図から設備を選ぶと、過去の作業履歴や取扱説明書などがすぐに見られます。入力データも図面上で視覚的に確認できるため、



ARによるBIMデータの活用も検討している。ARは現実の風景にバーチャルの視覚情報を重ね合わせて表示する技術で、デバイスを通じて現実的空間上にBIMモデルを重ね合わせて見ることができる。天井裏などの隠蔽設備の可視化やBIM空間上にピンを立てて情報共有を行うことができる

鹿島建物総合管理株式会社 関西支社  
オービック御堂筋ビル管理事務所  
所長 亀山 龍一郎(右)  
「当現場では、所員全員でタブレットを利用し  
BIM-FM活用を推進しています」

属人化しがちな点をシステムでフォローでき、安定した品質の建物管理につながっていると思います。またオービック御堂筋ビルでは一つひとつの設備に二次元バーコードが貼られており、そこからBIM上の情報をすぐに呼び出して確認できます。点検を行いながら直接BIM-FMに申し送りを記録することもでき、作業時間の短縮で効率化ができています。

**加藤** 鹿島建物が管理データをBIM-FMに蓄積していくことで、ビッグデータとして今後の活用の幅が広がりますね。鹿島としても、今後のリニューアル工事や建替え工事で、建物の運用履歴を有効活用できますし、鹿島グループの連携としてベストなカタチだと思います。

**具志** 一気通貫で維持管理フェーズまでのBIMデータが揃うことで、資産管理やテナント管理、賃料アップのための方策、あるいは修繕や更新の適切な時期など、色々な角度から包括的にお客様に寄り添う提案ができるようになりますね。

**加藤** 将来的には、BIM-FMをお客様にも利用いただけることを視野に入れています。これが実現すれば、お客様は所有する建物のすべての情報を一元的に確認して、経営に役立てることができます。



**磯貝** BIMの普及・促進については、国土交通省が力を入れています。BIMの有用性がより広く認知されれば、データ同士がつながるインフラやサービスが生まれることが予想されます。そのような動向から、お客様にとってBIMを持つことが経営のプラスに働く世の中になることも想像されます。

**梶川** お客様であるオービック様は最先端を切り拓くビジネスをなさっているのので、私たちが建物管理を通じて最先端をめざし、新しい管理に積極的に取り組んでいこうと思います。

**磯貝** 現在、8物件でBIM-FMの運用が始まっています。鹿島が作ったBIMという大きなデータベースを私たちが引き継ぎ、管理情報を加えながら整備を続け、グループ内で循環させることで、バリューチェーンの価値が高められ、最終的にお客様へ何らかのかたちで還元することが理想です。

**具志** 鹿島建物の日々の管理データが付加価値を生み出しますので、これからの大きな期待を寄せています。BIM-FMがお客様の課題解決のためのツールとして、お客様と鹿島グループがつながるプラットフォームとなるように発展してくれたらいいですね。



The  
**Front Line**

交点から進化していく建物管理

## 鹿島建物 クロスセンター

鹿島建物は、東京都墨田区両国の  
研修センタービルを改修し、2023年5月に  
「鹿島建物クロスセンター」を開設した。  
この場所で、社内外の人・技術・情報を  
クロスさせながら建物管理サービスを進化させていく。



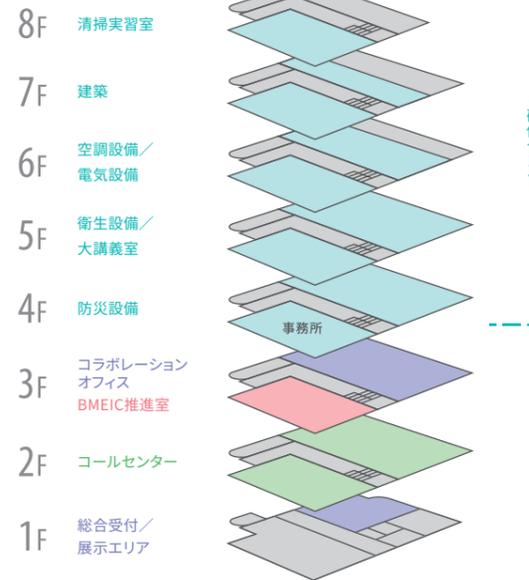
# 「育成」「緊急対応」「DX」クロス現場

鹿島建物クロスセンターには、研修センター、コールセンター、BMEIC推進室の3部署が入居している。開設にあたり、3部署集約の効果を最大化するための施設の在り方が考えられた。

取りまとめを行った建物管理本部 榎並本部長に話を聞いた。



## FLOOR GUIDE



## クロスから協働・創造を引き起こす

鹿島建物は2023年5月に本社を銀座へ移転した。この機会に、一部の部署を墨田区両国の研修センターに移転することが決まった。

研修センターは、建物管理の基礎技術から、専門技術向上を目的とした各種研修を行っている。そこに、管理物件の遠隔監視と緊急対応を行うコールセンター、建物管理業務のDXを推進し生産性・品質向上をサポートするBMEIC推進室が同居することとなった。

「研修のデジタルアーカイブ化など、部署間の連携はこれまでも行われていました。社会変化を考えると今後さらなるDXやイノベーションが必要で、BMEIC推進室がそのハブ機能を担うと考えています。ここはその拠点として、“異なる人や事象の交差=クロスによって協働・創造を引き起こす”をコンセプトとし、施設名称を『鹿島建物クロスセンター』としました」と榎並本部長は語る。

「クロスオーバーを促進する最初の一步は、各部署がオープンになることです。研修センターにはベテラン社員の知見が、コールセンターには緊急対応のノウハウが、BMEICには新しい技術の情報が蓄積されており、どれも当社の大切な資産です。これらを活用するためには、各部署が自らの業務を積極的に発信し、お互いに何ができ、どんな課題があるのかを認識し合うことが重要で、実際にすぐ近くにいることが意味をもってきます。そこから新しい発想が生まれてくるはずですよ」

## 社外に開かれた新たな“顔”として

鹿島建物クロスセンターは鹿島建物の新たな“顔”としての役割も担っていく。建物には、社内外から人を呼びやすくする工夫が施されている。例えば、コールセンターにはガラス越しに業務風景を見られる見学者スペースを設け、3階には建物管理の最新ツールを紹介するテクニカルショールームを新設した。1階では会社の歴史などの展示を行い、鹿島建物のブランドを社外へ向けより発信しやすいつくりとしている。

「現在は3部署間の連携が中心ですが、今後、全国の社員、得意先、協力会社など多様なステークホルダーとのクロス現場としていきます。ここで当社の企業姿勢や最新の取組みを知ってもらい、さらに共創で新たな価値を生み出していく。こうした活動を通じて、当社のファンを増やしていくことをめざしています。社員はもちろん、お客様、協力会社のみなさんにも、ぜひ一度、足を運んでいただければと思います」



建物管理本部  
常務取締役本部長  
榎並 正宣

## クロスセンターの中核機能

### 建物管理人材を育てる 研修センター

鹿島建物が携わる様々な用途・規模の建物管理に対応できることをめざし、ベテラン社員を講師として講義・実習を行っている。実際に稼働する設備機器や壁・天井の内部構造を見せるモックアップで、構造や原理を理解し、管理技術を習得することができる。



### サービスを進化させる BMEIC推進室

Building Management Engineering Innovation Center

鹿島建物のDX戦略をリードするべく、現場とともに新たな建物管理手法を創造・展開する部署。現場の困りごとや要望を吸い上げ、ICTを使用しながら解決を図る。執務室のモニターでは部署のコントロールセンターや管理事務所とリアルタイムでコミュニケーションがとれるようにビデオ通話でつないでいる。



### 確実な後方支援 コールセンター

設備員が24時間365日常駐し、夜間・休日を中心に遠隔監視や電話での問い合わせを受け付け、緊急対応や現場の支援を行う。異常があった際は、センター内の警報器が鳴動し、物件によってはモニターで現地の監視盤を確認・操作できるようになっている。状況に応じて、コールセンターから片道35km以内の管理物件に緊急出動する。



### クロスを促進 コラボレーションオフィス

社員であれば自由に使用できるサテライトオフィスにテクニカルショールームを併設。サテライトオフィスはカウンター席やブース席など、業務によって様々な場所を選択できる。テクニカルショールームのディスプレイテーブルには最新の業務ツールが並ぶ。社内でのレンタルも可能で、新ツール・サービスの導入検討に役立てられる。

テクニカルショールーム

サテライトオフィス



研修センター × コールセンター × BMEIC推進室

# 3部署一体で人とサービスをつくる

開設から5カ月、3部署の連携状況やその効果について各部署の代表に話を聞いた。



研修センター  
センター長  
高庭 浩

コールセンター  
所長  
佐藤 賢一

BMEIC 推進室  
室長  
佐川 誠

## 3部署の連携方法について

**佐藤**：現在は週に1度の定例会議で、見学会対応といった施設の運営方法のほか、3部署の連携について進め方や具体的な内容を議論していますが、同じ建物にいたので、ふとした会話で問題点を検討したり相談ごとをすることもありますよね。

**高庭**：研修センターだけだった時と比べて見学者も増え、所属も様々な方が来られていますね。一度の見学でより関心を深めてもらうにはどうしたらいいか、アテンドの仕方や何を見せるべきかといった検討を繰り返すことで改善が図られていると思います。

**佐川**：部署のメンバー全員に、見学者がいつ来ても3部署について説明できるよう、きちんと業務を理解しておくように伝えています。そういった意識から連携が始まると考えています。

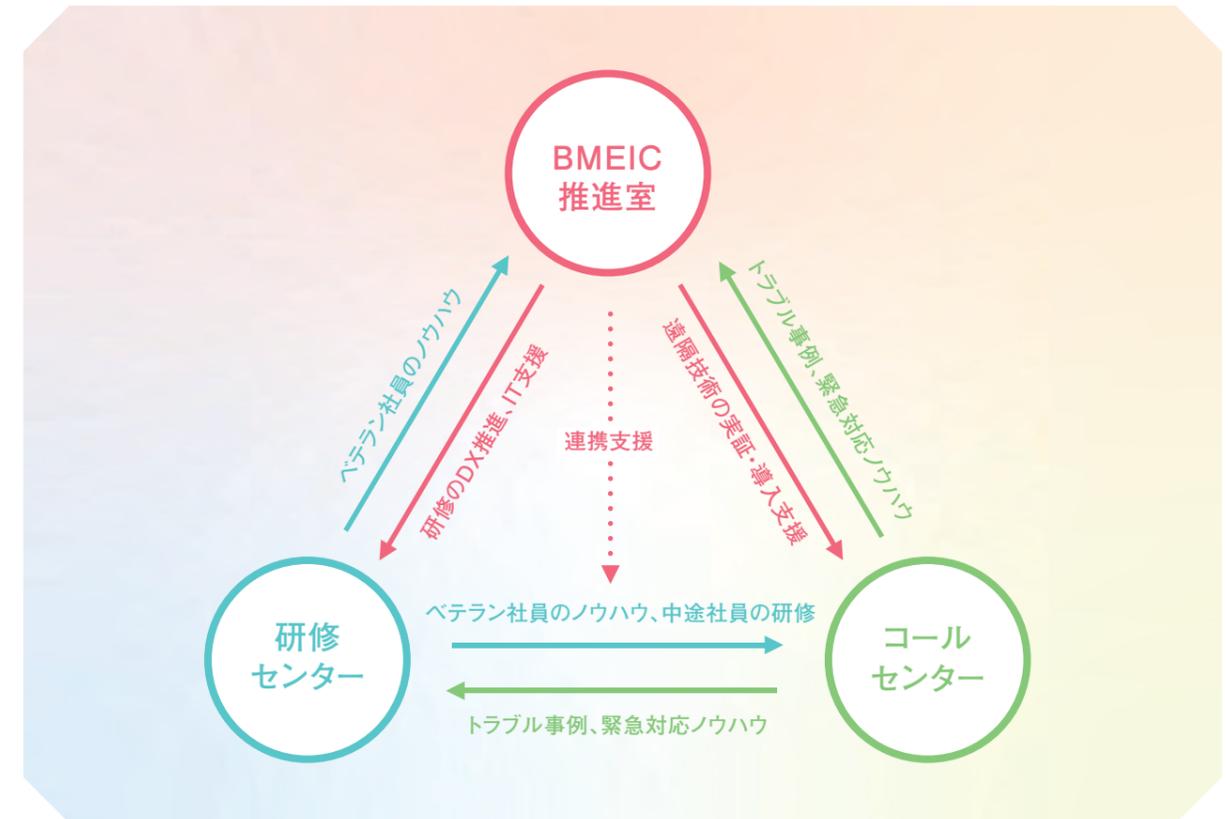
移転前よりコミュニケーションの機会も格段に増えたので、お互いの情報を業務に活かす流れができてきたと感じています。

## 移転してよかったと感じる点

**佐川**：研修センターの講師というベテラン社員がそばにいて、現場業務でわからないことをすぐ確認できることですね。実機もあるので、より現実に近い実証もできます。

**高庭**：逆に私たち講師は、ITに関してBMEIC推進室のメンバーにすぐに聞けることがありがたいです。新しい機器も操作を直接見ることができると理解が進み、期待も膨らみます。年代的にIT機器への苦手意識がある講師もいたのですが、DXへの意識が向上していると感じます。またコールセンターの緊急対応実績をすぐに共有できることも研修の質の向上に

## 3部署のクロスポイント



つながります。実際にあった出勤ケースを課題に、ロールプレイングで研修ができれば、臨場感もあり実践的な力が身につくのではないのでしょうか。

**佐藤**：コールセンターは中途入社メンバーも多いのですが、そういったメンバーも研修に参加しやすくなりました。またコールセンターの業務を研修に組み込んでもらう、見学者スペースを設けて業務をオープンにするなど、部署外との接点が格段に増えました。

**佐川**：コールセンターの監視体制はお客様に評価いただいている鹿島建物の重要な機能ですから、もっと社内外に広く業務を知ってもらいたいですね。私たちもDXによる業務改善だけでなく、情報発信の面でも協力できればと思っています。

## 協働事例について

**佐川**：3部署のクロスプロジェクトとして現在話が進んでいるのが360°VRを用いたシミュレーションです。

**高庭**：例えば研修センターでは、間違えると事故の危険がある操作や、災害時の対応など、実際には体験できないことをバーチャルで体感する研修が可能になります。そのほかにもクイズ形式の研修など、VRを活用して「受けたくない」研修をつくるべく模索しています。

**佐藤**：コールセンターは、緊急出動の際、現地に行ったことのないメンバーでもスムーズに対応することができるよう、建物内

の事前確認にVRの活用を検討しています。将来的に、VR上で“過去にどんなトラブルがあったか”まで表示されるようになれば、業務の属人化の解消につながるかと考えられます。こういった技術で緊急対応のレベルアップを図りたいです。

**佐川**：実機のある研修施設という現場同様の環境と、コールセンターという実業務を行う部署があることで、検討しているツールやシステムの実証がすぐに行える点が良いですね。実証後の意見のヒアリングもすぐに行えるため、よりスピーディーで的確な支援につながります。

## 今後の展望

**佐川**：我々はデジタルを基軸とした業務支援をめざし、業務の効率化や遠隔化など、現場の負担軽減につながるための取り組みを行っています。支社・営業所・現場の社員と意見を交わしながら、“本当に現場の役に立つ”ツール・システムを各部署と連携し、提供していきたいです。

**高庭**：鹿島建物クロスセンターには部署ごとに違った強みをもつ人が在籍していて、足りないものを補完しあえる環境です。若手にはこの場を活かし、自ら考え、積極的に周りの力を借りて課題解決できる人になってほしいです。

**佐藤**：クロスセンターという名前に負けないように3部署の連携を深め、ここから建物管理の進化を加速させていきましょう。