

GINZA 2017

世界で極めて特別な場所へ

特集－GINZA SIX

日本の商業の集積地の象徴として、世界の最先端を取り込み、トレンドを生み出し続けてきた銀座のまちに、2017年4月、エリア最大の商業施設面積を誇る複合商業施設「GINZA SIX」が開業した。伝統と格式を保ちながら常に革新的であり続ける“GINZA”を施設名称に冠し、銀座に新たな価値をもたらす存在として注目を集めている。

BRAND-NEW PLACE GINZA

銀座6丁目が新たな輝きを放つ

GINZA SIXは、松坂屋銀座店の跡地を中心に、2街区を一体的に開発する再開発プロジェクトによって誕生した。銀座6丁目という超一等地に生み出された約1.4haの敷地には、銀座エリア最大面積を誇る商業施設と1フロアの貸付面積が都内最大級となるオフィスのほか、銀座の玄関口としての機能を果たす観光バスの乗降所や観光拠点となるツーリストサービスセンター「TERMINAL GINZA」、東京・松涛から移転した「観世能楽堂」、銀座最大級の屋上庭園「GINZA SIX ガーデン」が整備された。さらに、災害時には約3,000人の帰宅困難者を受け入れる防災拠点としての役割も担う。圧倒的なスケールメリットを活かして観光・防災の拠点、緑のオープンスペースといったこれまで銀座に不足していた機能を備えることで、地域の安全性や環境の向上にも貢献している。

世界から人を迎える銀座の“新しい顔”

多彩な機能をもつこの施設は、建築家 谷口吉生氏の外装デザインによって、銀座の“新しい顔”にまとめ上げられた。デザインは、人々を迎える気持ちを表現して、伝統的な日本の形式である「ひさし」と「のれん」をモチーフとしている。7階から13階のオフィスフロアは、四周にステンレスの「ひさし」を巡らせて建物全体に落ち着きと統一感をもたせるとともに、水平ラインを連続させることでGINZA SIXの大きさを表現。一方、巨大な壁面を縦に細分化した「のれん」は下層階の商業施設のうち、中央通りに並ぶ6ブランドのファサードで表された。それぞれの店舗がブランドコンセプトをもとに自由に演出する個性的な「のれん」は、時代の変化や流行によってコンセプトや店舗が変われば掛けかえることができる。不変の「ひさし」とこの瞬間を表す「のれん」は、まちとともに生きるGINZA SIXの象徴として、世界でここにしかない特別な時間を映し続けていく。

ワールドクラスクオリティを追求する

中核となる商業施設は、日本を代表し世界に通用する“今までにない商業施設”をめざして開発された。商業施設の運営を行うGINZA SIXリテールマネジメント株式会社 代表取締役社長の桑島 壮一郎氏は「内装、テナント、サービスなどすべてにワールドクラスクオリティを追求しました」と話す。

開発段階では積極的に海外視察が行われた。視察は商業施設だけでなく美術館やホテルなど世界で一流とされるあらゆる施設が対象とされたという。

「一流を知る国内外のCEOとセッションの機会を設けたり、日本の各方面の業界トップからアドバイスをいただいたりもしました。そうした意見の集合体がGINZA SIXです」。

施設の顔となるテナントとの交渉にも、妥協せず多くの時間が割かれた。開業時には、世界で注目される241のブランドが揃い、そのうち半数以上がブランドにとって特別な位置づけを担う旗艦店となるなど、“銀座”という立地を評価し、GINZA SIXに期待を寄せるブランドの意気込みが感じられる結果となった。

THE HIGHEST QUALITY GINZA

ここにしかない、特別な体験を

「GINZA SIXは、ただ商品を買うだけの場所ではありません。訪れた方には、ここでのすべての体験を通じて真の豊かさを感じていただきたいと考えています。私たちがこだわりをもって提供する体験の一つが“アート”です」と桑島 壮一郎氏は語る。森美術館の監修のもと、国内外で活躍する旬なアーティストの作品が館内の随所に展示され、美術館さながらの感性を刺激するクリエイティブな空間がGINZA SIXならではのアート体験を提供している。

「これまでの来館状況を見ると、男女比は半々、年齢層も20代から50代までまんべんなく来ていただいていることが分かりました。当初40代、50代に山があると想定していましたが、

世界的な人気の草間彌生さんを中央吹き抜けアートのオープニングアーティストとしたことや、誰もが気軽に憩える屋上庭園を備えたことなどが幅広い年齢層の方に足を運んでいただけるきっかけになったと考えています。私たちのこだわりが、男女問わず幅広い世代の方に受け入れられたことに、嬉しい驚きを感じています」。現在は、より多くのファンを獲得し、二度三度と足を運んでもらえる施設となることを目標としているという。

「241のテナントと一体となって、最高のクオリティと新しい価値観を提供し続けていきます。クリスマスには、オープニングイベントを超えるGINZA SIXにしかできない特別な仕掛けを用意しています。是非期待して足を運んでいただきたいです」。



GINZA SIX 管理概要

管理開始	2017年1月
管理内容	設備管理業務
管 轄	首都圏南支社

●建築概要

施設名称	GINZA SIX
所 在 地	東京都中央区銀座六丁目10番1号
主要用途	商業、オフィス、文化・交流施設（観世能楽堂）、地域貢献施設（屋上庭園、観光バス乗降所、ツーリストサービスセンター）、地域冷暖房施設、駐車場
階 数	地下6階、地上13階
設 計	銀座六丁目地区市街地再開発計画設計共同体（鹿島建設株式会社、谷口建築設計研究所）
外装意匠統括	谷口建築設計研究所／谷口吉生氏
商業共用部	キュリオシティ／グエナエル・ニコラ氏
施 工	鹿島建設株式会社
面 積	敷地面積 9,080㎡ 延床面積 148,697.500㎡
構 造	S造・RC造・SRC造

●主要設備概要

電気設備	22kV・SNW方式 非常用発電機 3,000kVA × 1基 BCP用発電機 4,000kVA × 1基
空調設備	地冷より冷水・温水を供給 外調機、PAC、FCU
衛生設備	上水受水槽 約200㎡ 中水受水槽 約400㎡（厨房排水処理、雨水利用） 雨水利用槽・雨水貯留槽 約700㎡×各1基
特殊設備	屋上庭園水盤設備、三原デッキ水盤設備 屋内地下タンクA重油 20,000L × 9基

商業施設共用部のインテリアデザインは世界中でブランドのストアデザインを手掛けるグエナエル・ニコラ氏によるもの。2階の大きな吹き抜けは施設のアイコンとして据えられた。障子や行燈を意識したやわらかな光の質や内装の素材にもこだわり、トータルな質の高さで一流ブランドの世界観をさらに引き立てている

輝きを失わない“6つ星級”の施設をめざして

GINZA SIX では、商業施設の運営を GINZA SIX リテールマネジメント株式会社が行い、株式会社 JFR サービスによる統括管理のもと鹿島建物が設備管理を担当している。提供されるすべてのモノ・事にワールドクラスクオリティの品質をめざす GINZA SIX において、建物管理に求められるものは何か。3 社の関係者が語った。



佐藤(誠)様 このビルは複合ビルですから用途によって設備管理に対する要求も違ってきます。鹿島建物さんは、商業施設や美術館、オフィスを含め様々な一流施設や大規模複合施設の管理実績がありますから、技術的な面と対応力には大いに信頼を置いています。



和田 鹿島建物は設備管理のエキスパート集団として長年培ってきた技術力には特に自信があります。同時に、私たちは、建物管理をサービス業と捉えていますので、桑島社長がおっしゃる“ホスピタリティ”の面でも期待していただければと思います。

佐藤(康)様 GINZA SIX のなかでも特にたいへんなのはやはり商業施設でしょうか。テナントは一流ブランドが揃い、お客様も最高の環境を求めてこ来館されますから、施設管理においても高いレベルを求められます。時には営業中のフロアでの対応もありますよね。

原田 日々の安定稼働はもちろん、何か起こった時にスマートに対応できなくてはなら

ないと思っています。そのために、運営や管理に携わるあらゆる立場の方々といつでも連携がとれるように心がけています。例えば、エスカレーターで異音がする、という事態には、エスカレーターを停止して対処する必要がありますが、営業中のいま、本当に停めていいのか、当社だけで判断するのは難しい。その際、施設の稼働状況を把握している運営側のご担当者様に相談すれば、即座に判断して、お客様にお声がけしながら、作業できる状況をつくってくださる。スムーズな連携によって、お客様にご不便をおかけする時間を最短にできます。

佐藤(誠)様 自分たちで判断すべきところと連携すべきところを見極めてお客様にとっての最善の対処ができる、その対応力には、原田所長をはじめとする管理担当の皆さんの経験の豊富さを感じます。

鎌田 開業前の早い段階から現地に入り、準備と教育を行いました。立ち上げから軌道に乗るまでは特に重要な時期ですから、重要物件を経験しているベテランや優秀な若手社員を集めて盤石の体制で臨んでいます。



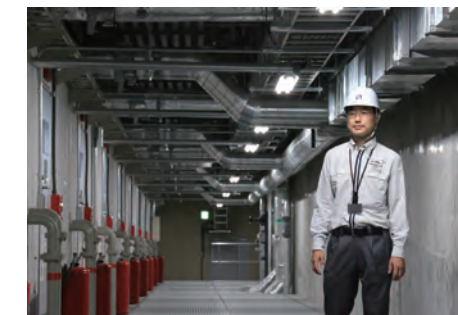
原田 施設オープン時点では、すべてが未知です。この施設にとって最適な条件で安定稼働を行うには、これまでの経験をもとにしている状況から、GINZA SIX での経験を着実に自分たちのものにして、ノウハウを蓄積していくことが大切です。そのために、まずは私が積極的に未知の部分を既知に変えて対応の幅を広げ、若手の指導に活かせるよう心掛けています。

佐藤(康)様 私たちは、銀座の地で 50 年、100 年と続く商業施設をしっかりと運営しようという覚悟でおります。鹿島建物さんには、建物が資産価値を保ち続けられるように、経年に応じた提案をお願いします。



原田 適切な設備更新の計画や省エネなど、本社・支社のノウハウを活用しながら、鹿島建物の立場でできることをご提案し、いつまでも輝きを失わない施設づくりに貢献していきたいと思っています。

桑島様 施設名称に表されるように、GINZA SIX がめざすのは 5 つ星を超える“6 つ星級”の施設です。表に出る商品やスタッフが一流であるだけでは、まだ足りない。GINZA SIX に携わる一員として、共に最高品質を維持しながら 6 つ星級の施設を体現していきましょう。



写真左より
GINZA SIX リテールマネジメント株式会社
プロモーション部
佐藤 康仁 様

株式会社 JFR サービス
施設事業部開発事業統括部 開発推進担当部長
佐藤 誠治 様

GINZA SIX リテールマネジメント株式会社
代表取締役社長
桑島 壮一郎 様

鹿島建物総合管理株式会社
首都圏南支社 常務執行役員 支社長
鎌田 秀一

鹿島建物総合管理株式会社
首都圏南支社 建物管理 1 部 部長
和田 哲男

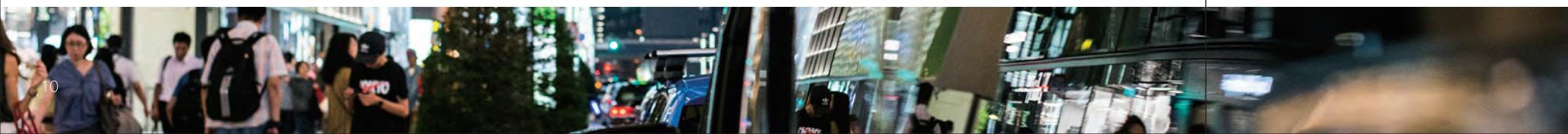
鹿島建物総合管理株式会社
首都圏南支社 GINZA SIX 管理事務所 所長
原田 昌幸



写真左上：「GINZA SIX ガーデン」の植生豊かな空間は、鹿島建物と植栽管理の専門会社が協力して維持管理を行っている

写真上右：商業施設の空調設備には GINZA SIX の地下にある地域冷暖房から冷水、温水が供給されている

写真下：災害時に一時避難場所として確実に機能するよう、地下には非常用電源のバックアップ設備を備えている



揺るぎない管理姿勢



銀座だから、大規模複合施設だから、ということではなく、どこであっても私たちがやるべきことはただひとつ、お客様が快適で安全に過ごせる環境をまもることです。目的のぶれない、芯の通った管理姿勢こそが、状況に応じた的確な判断を可能とし、GINZA SIX が求める最高品質の環境を維持できていると考えています。