

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リ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・安心を追究した。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、大阪市の「御堂筋将来ビジョン」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



2



3



4



5



6



7

- 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



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

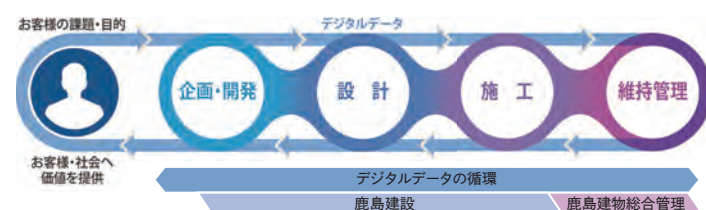
右上:
鹿島建物総合管理株式会社
建物管理本部 技術部
副部長 磯貝 淑之

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はなく、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べると、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の空間上に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かたちだと思います。

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で、私たちも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。

