

賑わいが育つ FUKAGAWAの かたち



特集ー深川ギャザリア

東西線木場駅から徒歩2分に位置する、オフィスビルを中心とした複合施設・深川ギャザリア。下町文化を色濃く残す木場・深川エリアで、「ビジネス」「ショッピング」「アメニティ」の共存を目指し、ビジネスゾーンとしての活気と、地域の賑わいを創出している。



ビジネスが 活気づく

くらしと共存する ビジネスゾーンの魅力

木場・深川エリアは、大手町や日本橋まで10分圏内と都心部に至近であることから、大手企業の本社機能も進出し、近年ビジネスエリアとして注目されている。深川ギャザリアは「競争力のある快適なビジネス環境」をテーマにオフィスゾーンの開発を進め、5棟の先進オフィスビルを完成させ、木場・深川のビジネスエリアとしての価値向上に一役買ってきた。



明るい光が差し込むタワー S 棟エントランスホール



深川ギャザリア

鹿島建物管理概要

管理開始 2010年4月
管理内容 設備管理 (SC 棟を除く)
管 轄 首都圏東支社

建築概要

施設名称 深川ギャザリア
(タワー S 棟、タワー N 棟、プラザ棟、ウエスト1棟、ウエスト2棟、ウエスト3棟、SC 棟他)
所 在 地 東京都江東区木場1丁目
事業主体 株式会社フジクラ
主要用途 事務所、商業施設、駐車場
設 計 NTT ファシリティーズ・日総建
施 工 鹿島建設・安藤建設 他
面 積 総敷地面積 70,596.89㎡
総延床面積 260,815.93㎡
構 造 S 造、SRC 造

各ビルには最新鋭の設備を導入し、優れたセキュリティ・防災・省エネ性能で、安心・安全・快適な執務環境を実現している。また、敷地内には大型スーパーや各種レストランに加え、クリニック、コンビニエンスストアなども揃い、ビジネスライフをサポートしている。

「近年、オフィスビルにはオフィスワーカーのランチ場所など仕事以外の面を充実させることも求められています。深川ギャザリアは食事に加え、映画館やフィットネスクラブなどのアメニティも充実しており、他のエリアとの差別化になっているのではないのでしょうか」と株式会社フジクラの川上カンパニー長は語る。

事実、施設の多様性を入居の決め手としているテナントも多い。また、公園や街路などに緑が多く、仕事帰りに立ち寄れる飲食店も充実している、といった木場・深川エリアの特性が、付加価値にもなっている。

「敷地内に江戸の風情を感じられる四季の小路を設けるなど、深川の下町らしい要素を取り入れました。一方、オフィス棟のエントランスや内観は、明るさとゆとりを確保して、入居企業のブランドに相応しい格調高い空間を実現しています。これからも、深川ギャザリアを拠点に、新ビジネスエリア“木場・深川”を更に盛り上げていきたいと思っています」



まちに笑顔が集い、
賑わいを生む



日常が華やぐ

深川ギャザリアでは、オフィスゾーンを核としながらも、開発当初から“地域に喜ばれる開発”をテーマにしてきた。

「地域の方々が日常的に利用しやすく、気軽に立ち寄れるように広場や庭の整備、商業・飲食テナントの誘致を行っています。大型スーパーやフィットネスクラブなどを毎日利用する方にも、『近くて便利』という理由だけではなく、『様々な楽しみ方ができる深川ギャザリアの中にあるから』と思って通っていただくと嬉しいです」

日中は買い物客だけでなく、広場や公園を散歩コースとして、また子供の遊び場として地元の公園のように利用している人も多い。ここで地域に寄り添いながら15年かけて進められてきた開発の成果は、生活に溶け込んだ日々の賑わいから感じとれる。

深川ギャザリアの開発が始まった1998年以降、周辺地域の開発も進み、マンションの新築などに伴い新しい住民も増えている。施設の中心にあるセンタープラザは、町内会や近隣団体のイベントが開催されており、地域の広場として利用されている。木場一・六町会の盆踊り大会は2003年から深川ギャザリアで開催されている。

「盆踊りは毎年地域の方々が多く参加し、一大イベントとなっています。また、昨年のレストラン棟リニューアルの際は、オープニングイベントで地元の和太鼓保存会の方に演奏をしていただくなど、木場・深川エリアに残る下町らしい行事や伝統芸能を取り入れました。私たちも町内会の一員ですので、長く住んでいる人と、新たに引っ越してきた人が一緒になって楽しめるイベントの開催や、地域とのコラボレーション企画を積極的に行い、木場・深川の下町らしい活気あるまちづくりに貢献していきたいと思います」

- 1 深川ギャザリアのセンタープラザで木場一・六町会が開催する盆踊り大会
- 2 様々な客層に合わせたレストランが揃う
- 3 メインエントランスで涼しげに来訪者を迎える壁泉
開発の途中に発掘された江戸時代の堤防の跡がモチーフにされている
- 4 ギャザリアレストランリニューアルオープン記念のイベント
- 5 荒川流域の生態系の保全、回復を目指しているビオガーデンでは様々な生物がみられる
- 6 四季折々の草花が楽しめる庭園は、地域の人の散歩コースにも利用されている
- 7 敷地内のところどころに配置され、子どもたちに人気の動物のオブジェ



パートナーシップでつくる 「愛されるまち」

6 棟集中管理の難しさ

カンパニー長 川上様 鹿島建物さんにはオフィスビル 5 棟とプラザ棟の設備を管理していただいています。同じ敷地内にあるとはいえ、棟によって築年数や用途が違うので苦労が多いと思います。

管理部長 徳本様 規模が大きいですから、修繕や設備更新が一度に重なると私たちにとても負担になってしまいます。鹿島建物さんに、6 棟全体の維持費を長期的に考慮して修繕計画をご提案いただき、運営計画が立てやすくなりました。

久保秋 ありがとうございます。現在は、日常管理に加えて建物診断を行い、建物の状態をより詳しく把握して修繕計画を見直しているところです。棟によって管理方法もそれぞれなので、試行錯誤も多いのですが、当社で集中管理しているメリットを最大限活かし、施設運営への負担を少なくしていきたいと思っています。

川上 2010 年に W2 棟と W3 棟が完成し、施設の建設という意味での開発は完了しました。これからは、お客様に満足し続けていただくためのきめ細やかな運営を行っていく必要があります。



久保秋 施設の維持管理を含め、少しでもお力になればと思います。オフィス・飲食店・商業施設など、テナントによって空調や照明など設備の使用状況が異なり、劣化や不具合の出方もそれぞれです。プールがあるプラザ棟は、特に専門的な知識とメンテナンスが必要です。いざという時速やかに応急対応ができるように、各棟ごとにスペシャリストを養成していきたいと考えています。

多面的な協力体制

徳本 既に鹿島建物さんには様々な面で各部署のスペシャリストに助けられていますよね。コンサルティング部門には開発当初からお世話になっていますし、タワー N 棟の清掃は清掃事業部、省エネ関連のデータ管理や各種書類の作成は省エネ室、建物診断はリニューアル事業部にご担当いただきました。

川上 考えてみると施設管理の各分野で協力いただいていますね。最近では当社の木場寮もマンション事業部に管理をお願いしていますから、鹿島建物さんとは、ずいぶん長く広いお付き合いになってきました。

神戸 ソリューション事業部コンサルティンググループは共益費の設定や水光熱費の計算、館内規則の策定など、商業棟・オフィス棟の計画から携わらせていただいています。多面的な関わりのなかでも、これまではコンサル部門が主幹となってきましたが、開発から運営への移行とともに、当社も主幹を管理事務所に移行しているところです。

久保秋 開発当初から携わっていること、建物の日常を把握していることを活かして、これからも様々な角度から施設のバリュー

鹿島建物総合管理
首都圏東支社
深川ギャザリア管理事務所
副所長 久保秋 聡

株式会社フジクラ
不動産カンパニー
ビル事業部 管理部
部長 徳本 廣明様



アップにつながるご提案をさせていただきたいと思います。

川上 今後、私たち運営側のパートナーとして鹿島建物さんにはマネジメントの支えになっていただきたいと思います。日常管理を根幹とした、御社の総合力に大いに期待しています。



株式会社フジクラ
不動産カンパニー
カンパニー長
川上 隆三様

鹿島建物総合管理
営業本部 ソリューション事業部
コンサルタントグループ
グループ長 神戸 知央

