特集ー東京イースト21

1992 年、江東区の中心にオフィス・ホテル・商業の 3 つの機能を有する複合施設「東京イースト 21」が開業した。
東京都東部初の複合開発として、エリア活性化の中核となることが期待されたこの施設は、開業から 23 年、今も地域のニーズに寄りそって成長を続けている。

TOKYO EAST21 100年をつくる開発

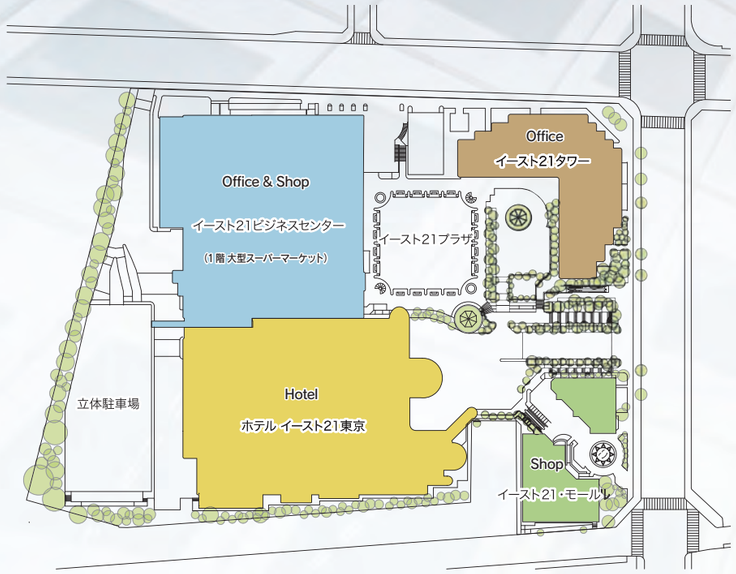
鹿島建物総合管理株式会社
営業本部　副本部長
山坂　威

鹿島建物総合管理株式会社
東京イースト 21 管理事務所　所長
齊藤　清

鹿島東京開発株式会社
代表取締役副社長
田井　基敬 様

鹿島東京開発株式会社
取締役　施設管理部長
大山　知二 様

鹿島複合開発の原点



東京イースト21は、社会貢献をコンセプトに、江東区の基本構想を尊重し、地域のコアとしての役割を果たすべく開発された。オフィス・ホテル・商業の3つの機能を有する

江東区のランドマーク誕生

東京イースト21は東京都東部では先駆的な複合施設でしたが、開業当時のことをお聞かせください。

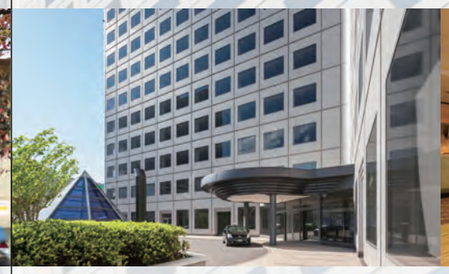
田井様　江東区は江戸の昔から水運が発達した地域で、住宅とともに資材置き場や倉庫の多い土地でした。ここ東京イースト21も元は鹿島建設の機材センターです。その後、地下鉄東西線の開通により、東陽町ではマンションの建設が次々と行われ、鹿島建設でも社有地見直しの一環として新たな施設の開発が計画されました。

山坂　当初の計画は、マンションとショッピングセンターの開発でしたね。

田井様　はい、当時はマンション全盛時代でしたから。しかし、江東区から「都市的な施設をつくって欲しい」という要望を受けたことから、複合施設の開発に踏み切りました。企画開発、設計、施工と、その後の管理運営までも見据え、当時の鹿島グループの総力を結集して事業に着手しました。

山坂　今でも1992年のオープン時にたいへん賑わったことをよく覚えています。当時江東エリアにはこのような複合施設がなかったため、東京イースト21の開業は大きな関心事だったようです。

「時代や地域の要請に応え続ける施設をめざして開業しました」と語る鹿島東京開発株式会社　田井副社長
鹿島東京開発は 1989 年に東京イースト 21 のオペレーション会社として設立した



時代のニーズに応えるオフィス

開業から20年以上経ちますが、その間の変化をお聞かせください。

田井様　東陽町は、ここ数年でオフィスの需要が増えました。変わりゆく時代のニーズに応えるため、東京イースト21も2008年には商業施設の一部をオフィスへコンバージョン、2013年にはオフィス棟をリニューアルし、内装の全面改修やセキュリティ強化を実施しました。

山坂　竣工後15年を経過していたため、建物管理の点からも良い時期にリニューアルを行ったと思っています。そのリニューアルも、単純な内装改修ではなく、テナント共有の広々としたラウンジを設けるなどの工夫がオフィス環境にゆとりを創出し、利用者の満足度向上に大きく寄与していると感じます。

田井様　東京イースト21は、大きくオフィス、ホテル、商業の3つの機能から構成されています。施設内にホテルを有することで出張などのビジネス滞在に対応できます。最近では災害時のBCP拠点立ち上げの条件として、宿泊施設や商業施設が隣接していることが高く評価され、バックオフィスとしてのニーズにも応えています。

山坂　鹿島建物は1992年から2005年まで東京イースト21に本社を構えていました。当時なじみの薄かった東陽町の都心からのアクセスのよさに驚きましたし、施設内の多くの飲食店と大型スーパーのおかげでランチ環境もいいと評判でした。

田井様　最近ではこれらの「複合施設ならではの価値」が注目され、お問い合わせをいただくことも増えています。

「鹿島建物にとっても複合施設管理の先駆けとなる物件でした」と語る山坂副本部長

テナントと地域の安心を支える施設

事業継続性を高める設備と鹿島グループの連携

2013年のリニューアルの際には、施設のBCP性能の向上も目的とされたそうですね。東京イースト21の建築・設備のスペックとその管理について教えてください。

大山様　江東区は埋立地です。開発時にも液状化対策として強靭な地下・基礎構造の設計が求められたため、施設には東京礫層に達する500本もの杭が打たれています。耐震性も、当時の最高値といえる耐震グレード「A」を獲得しています。

齊藤　オフィス・ホテル・商業という用途の異なる施設の管理は、範囲が広く簡単ではありません。開業時は管理事務所のスタッフが一致団結し、利用者の活動が途切れることのないよう管理にあたって経験を蓄積していったと聞いています。

大山様　設備は当時から最先端のものが揃えられていました。施設のエネルギー運用に関しても、電気やガスなど複数のエネルギー源を組み合わせ省エネを図る「ベストミックスエネルギーシステム」という考え方に基づき運用を続け、空気調和・衛生工学会特別賞「10年賞」の受賞にいたっています。今回のリニューアルでは、その発展形となる「スマートエネルギーネットワーク」を構築しました。電力を施設全体でより有効に活用することができ、非常時のエネルギーの安定供給も目的としています。

齊藤　鹿島東京開発様とは、週一回「節電会議」でエネルギー管理の実態と目標を共有しています。同じ目標をもつ一員として、当社が技術・運用面で力を尽くすことによってよい結果につながると考えています。

大山様　東京イースト21はスマートエネルギーネットワークの先進事例として注目されています。様々な企業や工場の関係者を対象にして見学会を開催しているのですが、とても反響が大きく見学希望が絶えないので、これからも続けていきたいと思っています。

「地域密着型の施設として、施設の安心・安全の確保は不可欠です」と語る大山施設管理部長

「よりよい結果を生むためにこれからも密に情報共有を図っていきます」と語る齊藤所長

地域に貢献する複合施設であり続ける

今後も時代の変化に伴い様々な対応が求められると思います。東京イースト21が次にめざす姿をお聞かせください。

大山様　江東区は高齢化が進んでいます。地域の方の生活に密接に関わる当施設は、そういった地域の特性も考慮した展開の必要があると考えています。また、東日本大震災以降、災害時の対応がより強く求められるようになりました。江東区とは災害時の避難所としての協定を結んでいますが、地域の方が東京イースト21があることで心強く感じてくださるような存在でありたいと思います。

齊藤　この施設は、災害時に地域が停電しても自家発電機で一定の時間は施設に電気を供給し続けることができます。万が一には迅速な対応で安全の提供を、いつもの利用には安心で快適な空間を提供できるよう、管理業務に携わってまいります。

田井様　計画的なリニューアルで常に新しい魅力を打ち出しながら、すべての利用者にとって価値が高く、地域にとっては名実ともにランドマークとして貢献できる東京イースト21であり続けたいと思います。

施設の中央に位置する「イースト21プラザ」では、ビアガーデンや、太鼓クラブによる演奏など、一年を通じて様々なイベントが催される

鹿島建物管理概要

建築概要

管理開始	1992年8月
管理内容	設備管理業務、清掃業務、警備業務
管　　轄	首都圏東支社
施設名称	東京イースト21
所 在 地	東京都江東区東陽6-3-2
主要用途	オフィス・ホテル・商業
建 築 主	鹿島建設株式会社
設　　計	MIDI綜合設計研究所・KAJIMA DESIGN
施　　工	鹿島建設株式会社
面　　積	延床面積　142,183㎡ 敷地面積　33,387㎡
構　　造	S造・SRC造

主要設備概要

電気設備	受電方式	特別高圧66kV、2回線ループ受電方式
	変圧器	ガス式10,000kVA
	発電機	非常用ディーゼル6.6kV 3,000kVA CGS用ガスエンジン6.6kV 350kW×2基、700kW×1基
衛生設備	給　水	上水・工水の2系統＋雨水利用システム
	給　湯	中央・個別方式併用
空調設備	熱　源	蒸気ボイラ、吸収冷凍機、ターボ冷凍機、温度成層型冷水槽
	空　調	オフィス棟：各階VAV方式＋ファンコイルユニット方式 ホテル棟：ファンコイルユニット方式＋外調機 ビジネスセンター棟：1F　単ダクト空調方式 2～4F　VAV方式＋PAC モール：水熱源ヒートポンプパッケージ式

The BM PARTNER

TALK TO TALK 対談

30 周年記念　東京イースト 21 管理事務所　初期メンバー座談会

東京イースト 21 から広がる管理技術

1992 年、当社は「東京イースト 21」の管理を開始した。創立 7 年目であった当社にとって、当時の管理物件のなかで最大級の規模であり、管理運営コンサルティングやマネジメント業務を新たな強みとして掲げるきっかけとなった物件でもある。東京イースト 21 開業時に、管理事務所に所属していた 4 名が集まり、当時を振り返った。

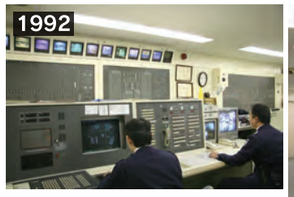
鹿島グループが一丸となって臨んだ開業

関　私たちを含め管理事務所初期メンバーの多くは、開業半年前に現場入りしました。まだ受電前で外構もつくりかけのころでした。

春谷　当時の当社にはまだ大型物件の管理経験者が少なかった。その分早い段階で現場に入り、早期に施設全体の管理運営のノウハウを会得することで開業に備えました。

関　管理事務所は 30 名以上いましたが、開業まで体制なども試行錯誤しながらでしたね。鹿島東京開発様との強固な連携のもと開業に向け一丸となって走っていた印象です。

高瀬　確かに開業後は、警察が交通整理にあたるほどの賑わいでしたが、大きなトラブルがなかったのもひとえに鹿島東京開発様と共に「チーム」になって望めたからでしょう。それなくしては成し得なかったと思います。



防災センターの様子。竣工当時最先端の設備が導入されているが、現在と比べるとタイムラグも大きく、運営には苦労もあったという

竣工時から稼動し続けているボイラ設備。施設が大きく広いスペースが取れるため、余裕を持って日常点検が行える

最新の設備が揃う施設

関　当時の最先端の設備が揃っていて、それらに携われることが、とても貴重な経験だと思いながら業務にあたっていました。

北澤　特にコージェネレーションなどの設備は、使い方を熟知している人が少なく、一人ひとりがプロフェッショナルになるために全力で取り組んでいました。知識や技術も格段に向上し、大きな財産になったと思います。

高瀬　機械室などの設備室もゆとりがあって、メンテナンスがしやすいつくりでした。

春谷　そもそも施設自体が広かったですね。一度点検に出ると、その日はもう会わない人もいたほど一巡するのに時間がかかりました。

高瀬　ただ最先端とはいえ 90 年代前半ですから、当時は PC も数台しかなく、何をするにも時間がかかりました。当然携帯電話やインターネットも無かったので、所員との連絡にはポケベルや無線を使っていました。

北澤　当時は、限られたツールを最大限活用し、最善の建物管理をめざして苦心していたと思います。こういった姿勢が身についたのも、大現場管理事務所の立ち上げから関わらせて頂いたからだと思っています。

イースト 21 の管理技術を全国へ

関　東京イースト 21 管理事務所の出身者は、後に所長や管理職になった人が多いですよね。

高瀬　大規模複合施設の経験が生きるのでしょう。現代のビルに備え付けられている設備は必ずありましたし、各種設備のつながりを身に付けることができるので、理解が深まります。新しい現場で初めてさわる設備でも、使い方が想像できます。現在は、支社の管理部門で設備に関するあらゆる相談を受けています。

関　私はこの春からお隣のイーストネットビルディング管理事務所の所長として配属されました。指導や判断をする際、一度基本に立ち返り考える癖がついたのも、東京イースト 21 での立ち上げからの経験

が設備管理に関する知識の核になっているからだと思います。

春谷　私たちはこれまで培ってきた技術や知識を伝えていく立場ですが、その原点はやはりここなのだと思います。

北澤　現在東京イースト 21 に籍を置く一人として、管理技術をさらに高め、全国の管理事務所へと広められるよう日々精進していきたいと思います。

首都圏南支社
建物管理部
主査　高瀬　典孔

首都圏中央支社
支社次長　春谷　英岐

首都圏東支社
イーストネットビルディング管理事務所
所長　関　成明

首都圏東支社
東京イースト 21 管理事務所
リーダー　北澤　誠

（2015 年 10 月現在）