

GATE to the FUTURE

「みらい」につながる起点

特集 横濱ゲートタワー



2022年3月、オフィス・商業施設・プラネタリウムを有する複合施設「横濱ゲートタワー」がオープンした。横浜駅からみなとみらい21エリアへの「玄関口」に建ち、大手企業の本社や研究施設が集まるイノベーションの地から新たなビジネスを発信していく。

次世代オフィス の理想を追究



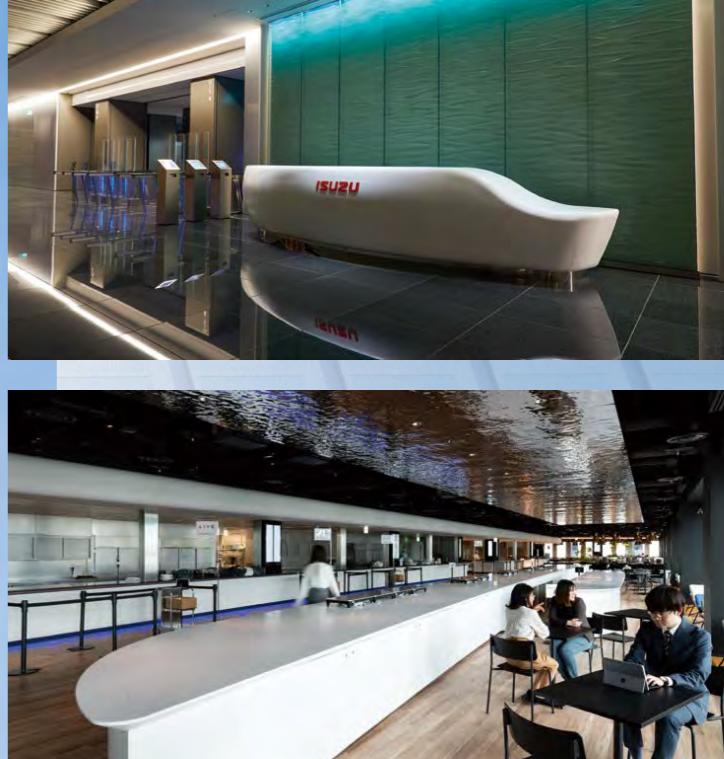
ここから広がる「みらい」のまち

「みなとみらい21」は“人々が集まり暮らしやすいまちをつくること”をコンセプトに1980年代に開発がスタートした。2000年代後半から、横浜市の企業誘致によって大手企業数社がR&D（研究開発）拠点を郊外から移転したのを機に、企業からイノベーションが起こせる風土への期待が高まっていった。大手企業が続々と集結した今では、日本有数のビジネスエリアとして独自の発展を続けている。

みなとみらい21のなかでも最も横浜駅に近く、アクセス性に恵まれているのが、横濱ゲートタワーの建った「みなとみらい中央地区58街区」である。もとは横浜市の所有地で、民間への払い下げにあたって、2017年1月に開発事業コンペが実施された。開発条件は、①優良企業の誘致、②賑い施設の設置、③横浜市への貢献、の3点。

鹿島建設株式会社、住友生命保険相互会社、三井住友海上火災保険株式会社の3社グループは、これらの条件に「プラスα」の提案を盛り込み、高評価を得た。①については、オフィス企画を深耕し、いすゞ自動車株式会社の本社をはじめ45社の優良企業から、進出の関心表明書を取得。②では、集客力のあるエンタメ施設として、みなとみらいで初となるプラネタリウムを提案し、コニカミノルタ・プラネタリウム株式会社の誘致を約束した。

ビジネスパーソンや観光客、地域の住民など人々で賑わうまちの姿を描きつつ、BCPや脱炭素化・省エネなど、横浜市のまちづくりに貢献する取組みも盛り込んだ。



次世代の働き方を実現できるオフィス

横濱ゲートタワーの高層棟はオフィス機能が充実しており、広いオフィスフロアに加え、クリニックモールなどのサポート施設や、多様なワーキングスペースを展開している。

いすゞ自動車は、好アクセスで基幹工場である藤沢工場との連携強化がかなう立地であること、フロア面積の広さやセキュリティの高さなどハイスペックなオフィスに魅力を感じ、本社移転を決めた。さらに、社員のモチベーションを高める環境を整備した結果、国内の自動車メーカーでは初となる、「WELL認証*」最高ランクの「プラチナ」レベルを取得した。階高の高いフレックスフロアに社員食堂をつくり、食堂の運営面でも高い評価を得た。

社員が心身ともに健康で、いきいきと働くことのできる新オフィスで、社内外の交流を深め、イノベーションの推進をめざしている。

*従業員の心身の健康に配慮したオフィスであることを評価する制度

鹿島建物管理概要

管理開始：2021年10月
管理内容：設備管理・警備・清掃・植栽管理・環境衛生管理業務、
管理組合運営業務、PM業務(16階～19階)
管轄：横浜支社

建築概要

施設名称：横濱ゲートタワー
所在地：神奈川県横浜市西区高島一丁目2番5号

事業主体：鹿島建設株式会社、住友生命保険相互会社、
三井住友海上火災保険株式会社

主要用途：事務所、シェアオフィス、クリニック、プラネタリウム、
飲食店舗、物販店舗、駐車場

設施面階構計：鹿島建設株式会社
工：鹿島・鉄建・小俣建設共同企業体

積：敷地面積 9,308.92m² 延床面積 83,815m²
数：地下1階、地上22階、塔屋2階

造：【高層棟】地上：鉄骨造(柱 CFT造、梁 鉄骨造)
地下：RC造、SRC造

【低層棟】地上：鉄骨造
地下：RC造、SRC造

“アート探し”のスタート地点

まちとつながり、人とつながる

みなとみらいのまちづくりでは賑いを創出するため、まちとの連続性や、回遊性を生むことが求められており、近年はアーニャやアートスペースなど、エンターテインメント関連の施設を充実させることにも力を入れている。低層部にあるパブリックスペースがその役割を果たす。

「コニカミノルタプラネタリア YOKOHAMA」は、美しい球体がシンボルとなってまち並みを彩り、星座モチーフの外構も来場者に好評である。

企画・運営は、最先端の映像技術とコンテンツを誇るコニカミノルタプラネタリウム株式会社による。スクリーンに配置した自発光 LED で映像を映す「DYNAVISION®-LED」を採用しており、プロジェクターによる投映とは異なり、より臨場感のある星空を体験することができるという。営業統括部 マーケティング戦略グループ グループリーダーの佐貫裕介氏はこのように話す。

「ビデオカメラやスマートフォンでの撮影がしやすく、人と映像を同時に撮影できるため、ライブ配信等に適しています。他社さんとコラボレーションして、新しい使い方を考えていきたいと思っております」

みなとみらいに点在するパブリックアート。70 点を超える作品を集約して紹介する発信場所として注目を集めているのが「ART START」である。入場無料で気軽に立ち寄れ、アート探しの旅の出発地点となる。

また、横浜市は「SDGs 未来都市」を掲げており、その事業を担うヨコハマ SDGs デザインセンターは市と民間事業者4社で共同運営している。SDGs に関する相談窓口の設置やプロジェクトの紹介、イベント開催など、新しい切り口で地域活性化を促している。

オフィスとパブリックスペースが絡み合う横濱ゲートタワー。日常的な交流で受ける刺激によって、新しい情報や文化を切り拓く、みらいへの扉がここにある。



ヨコハマ SDGs デザインセンター

訪れる人々がSDGsを学び、行動するきっかけを提供している。SDGsに取り組む主体とのさらなる連携強化をめざし、様々な取組みを発信している



コニカミノルタプラネタリア YOKOHAMA

2022年の勤労感謝の日には、全国のプラネタリウムで行われている「熟睡プラネタリウム」をコニカミノルタプラネタリウムとして初めて開催し、近隣のオフィスセンターをはじめ、多くの人が来場した。子供から大人まで楽しめるプラネタリウム作品を上映している



ART START

みなとみらいでのアート探しはここから始まる。
ART START の施設内ではアートに囲まれてひと休みしながら、みなとみらいに点在するパブリックアートの場所や作品情報を確認することができる



ランドマークとしての誇り



100年 をまもる対談

横濱ゲートタワーは、鹿島建設株式会社、住友生命保険相互会社、三井住友海上火災保険株式会社による共同事業である。鹿島グループによる「バリューチーン」を開拓するなかで、鹿島建物総合管理は、管理運営コンサルティングで設計段階から連携し、開業後の管理体制を見据えた計画策定を実施した。竣工後は、施設の管理・運営、管理組合の運営などを担当している。

また、3社は「SDGs 未来都市・横浜」の実現をめざす横浜市と連携協定を締結し、その取組みを協働で推進している。各代表メンバーに、開発の経緯や想いを振り返りながら今後の展望を語ってもらった。

忽那 横濱ゲートタワーは、横浜駅からみなとみらい21地区への玄関口であり、この特性を生かした開発計画を行いました。計画のポイントとしては、新しいワークスタイルの実現、新たな名所づくり、エリアマネジメントの展開などが挙げられます。

鎌田様 当ビルは好立地で、住友生命の資産運用業務における不動産収益に長期的に安定的に寄与すると考え、プロジェクトに参画しました。住友生命は、持続可能な社会をどのように築いていくかという課題に向けて、より長期的な視点をもって取り組むべく、生命保険事業を取り巻く事業環境の変化を踏まえ、社の目指すものとして「一人ひとりのよりよく生きる（ウェルビーイング）」に貢献する」を掲げています。入居者様、利用者様のウェルビーイングに貢献したいという視点で開発に携わりました。

奥村様 三井住友海上が横浜地区拠点オフィスの刷新を検討しているときに計画を知り、共同事業者に名乗りをあげました。私たちのねらいは、新しい働き方ができる、自社のモデルオフィスをつくることでした。

鹿島 には「ワーカーが誇りをもてる建物」を要望しました。

忽那 横浜市の開発条件である企業誘致に応えるため、提案段階からオフィスの商品力向上には力を入れてきました。多様なワークスタイルに対応するラウンジスペースや、オフィスサポート施設が特長のひとつで、共用施設の「アーバンテラス」は、アウトドアオフィスにも使えます。一部フロアには、研究施設などの特殊用途にも対応できるフレックスフロアを導入しました。

奥村様 三井住友海上は、自社利用のオフィスフロアとテナント用オフィスという、異なる用途への要望をもっていましたが、事業者間で協議を重ねながら、建物の性能や仕様、効率性・機能性をうまく調整できました。社員たちの新オフィスへの感想は「夢みたい」でした。誇りをもてるという当初の目標はクリアできたように感じています。今回、鹿島さんは共同事業者・設計・施工、3つの顔をもつ立場です。事業者としては平等な提案を、計画については建築のプロとしての知見に基づく助言をいただけて、私たちも大きな経験になりました。

忽那 鹿島建物さんには、設計段階から管理に必要な諸室面積や動線などの意見をもらうことで、スムーズに計画を進められました。

宮野 鹿島建物としては、入居者様から評価いただいている建物のスペックにふさわしい、質の高い管理・運営をめざし、美観や安全性には特に配慮しています。本プロジェクト計画段階から建物管理に関わる内容の検討を始め、支社内営業部及び建物管理部にて社内連携を行い、フロントローディングを活かした円滑な引渡しが実現しました。

畠辺 引渡しの半年前から業者さんの動線なども含めた館内のルールづくりや、テナントの入退館などセキュリティ管理に着手しました。入居時の内装工事の際には、利用者様の快適性にも配慮して、その都度調整しています。

忽那 区分所有スキームのため、煩雑になりがちな管理規約や管理組合管理などのルール策定においても、鹿島建物のコンサルチームからの助言が役立ちました。

畠辺 管理組合は区分所有法をはじめとする関係法令を遵守し運営する必要があり、法改正があった場合は内容を理解し、対応するようになっています。管理部会等で事業者様に適切な判断をしていただけるよう、内容を分かりやすく伝えることも心がけています。

鎌田様 鹿島建物さんには、貸方基準や管理規約などのルール策定のサポート等、ビルのセットアップに関する事務手続きも全面的にご支援いただき、そのきめ細かなサービス内容に大変満足しています。

忽那 これからのこととしては、エリアマネジメントでは、SDGsとアートの拠点として、取組みを進めていきたいと考えています。鹿島建物による施設管理では、省エネや効率化などに期待しています。

宮野 鹿島建物は「鹿島スマートBM®*」など新しい技術も活用しながら、効率的なエネルギーのあり方、負荷低減を主眼とした設備管理に取り組んでいます。

鎌田様 脱炭素化の取組みをはじめとした環境負荷低減への貢献等を通じ、社会

にとっても、地域住民のみなさまにとっても、関係者のみなさまにとっても「なくてはならない施設」の実現に向けて、よりよいビル運営をしていきたいですね。

奥村様 ビル運営面では安心安全が第一。鹿島建物さんには、ワーカーの方々が安全に働くように、トラブルや災害など有事の際にもスピーディな連携をお願いしたいです。

宮野 BCPについては、火災・地震対応などパターンを変えながら毎日想定訓練を行い、有事に備えています。

奥村様 ランドマークとしての存在感、地域への貢献、最先端の技術やサービスを追求して、魅力あるビル運営に協力してほしいです。

畠辺 地域のイベントに参加したり、エリアマネジメントと管理組合の橋渡しに協力したりしながら、ランドマークにふさわしい管理・運営を心がけています。鹿島グループへの信頼を裏切らないよう、引き続き努力したいと思います。

*建物に関する様々なデータをマイクロソフトのクラウドプラットフォーム Microsoft Azureに蓄積し、AIを用いて分析することで付加価値の創出をめざす取組み



KAJIMA GROUP WORKS

鹿島グループは、開発・設計から施工、鹿島建物による運営・管理までを一貫して行う「バリューチェーン」の拡充によって、社会やお客様のニーズに対して価値の最大化を図り、最高水準の都市空間や建築の提供をめざしている。
横濱ゲートタワーでの、鹿島グループ連携による取組みを紹介する。



建物の企画・設計・施工
in 鹿島



植栽計画・外構デザイン
Landscape Design



インテリアデザイン・家具調達
ILY



ビル引渡し前業務
in 鹿島建物



商業・一部オフィスフロアの管理業務
鹿島プロパティマネジメント



エリアマネジメントによる賑い創出
AVANT ASSOCIATES



植栽工事・樹木の維持管理
KATABAMI



オフィスフロア(16階～19階)のテナント管理業務
in 鹿島建物



変電設備
建物・設備の維持管理
in 鹿島建物



管理組合の運営サポート
in 鹿島建物