

既存ビルのセキュリティゲート導入(三井不動産初)により 安全対策を強化し建物価値を向上

日本橋エリアのランドマークの一つとして知られる日本橋一丁目三井ビルディングでは、オフィステナントで働く従業員の安全性確保と、大規模イベント等に伴う不審者、不審物抑制の観点から、オフィスロビーにセキュリティゲートの設置を検討。既に低層バンクには設置済みであったものを、全館共通ゲートとして新設することにより、オフィスフロアへの関係者以外の立入りを確実にコントロールできる体制を実現し、セキュリティレベルを大幅に向上することができました。



1F オフィスエントランス

日本橋一丁目三井ビルディング

所在地：東京都中央区日本橋1-4-1
竣工：2004年1月
建物用途：B1F～4F 飲食・物販店舗、
5F 大学、6F～19F オフィス



従業員の安全確保、テロ対策の観点から セキュリティ強化への要請が高まる

江戸時代には五街道の起点として交通・物流の中枢を担い、金融、商業の中心地として栄えてきた東京都中央区日本橋。日本銀行の本店が置かれ、老舗百貨店や店舗が立ち並ぶその歴史と伝統あるエリアに、三井不動産株式会社が2004年1月に竣工させたのが日本橋一丁目三井ビルディングです。日本橋交差点に面し、地下鉄の日本橋駅に直結するシンボリックな建物は、地上20階、地下4階からなる複合ビル(延床面積9,278,075㎡)で、低層部(地下1階から4階)の商業施設は「COREDO日本橋」の名称で親しまれています。

通常、三井不動産では、ビルの運営・管理をグループ会社で行っていますが、同ビルはビル運営にあたる同社エンジニアの育成を念頭に、三井不動産が自社で設備の保守や建物の管理にあたっている物件として、重要な位置付けを担っています。

「建物の運営に関し、当社がコンセプトとして掲げているのが『経年優化』です。経年劣化という自然の摂理に対し、時代とともに変わりゆく都市や街に合わせて機能性や意匠を絶えず進化させ、建物の価値向上を図っていくということです」(岩崎氏)

同ビルのオフィスフロアは、1階からシャトルエレベータで6階のオフィスロビーにアクセスし、そこから低層バンク(7～12階)用、または高層バンク(13～19階)用のエレベータで各オフィステナントのあるフロアに向かう構

造になっています。およそ2,600人がオフィスに在館する同ビルにおいて、重要なテーマとなっていたのがセキュリティの強化でした。

「以前から各フロアのオフィス出入口での入退室はICカードによる認証を行っていたものの、一部のフロア共用部には関係者以外も立入り可能でした。それに対して、テナントから防犯上の不安が寄せられていました。また、国内における国際スポーツイベント等においては、都内でも有数の商業地区におけるソフトターゲット対策が求められていました」(岩崎氏)

セキュリティ管理の実績を評価し 導入プロジェクトを発注

2019年12月、同ビルはフラッパー式セキュリティゲート、および来訪者管理システムを6階にあるオフィスロビーへ導入することを決定。オフィスフロアへのオフィス勤務者以外の不特定多数の人の立入りを制限し、各テナントを訪れる来客については、登録された人以外はゲートを通過できないようにしました。同ビルは、オープン当時からアズビル株式会社のセキュリティシステムを利用しており、今回の工事もアズビルをセキュリティシステム全体の統括役として指名しました。

「アズビルは当ビル竣工以来、セキュリティシステムを担当し実績を積み重ねてきている点で高く評価していましたし、併せて空調設備の管理を委託してきた経緯もあります。今後もセキュリティシステムや空調設備を一元管理することを見据えたとき、各ベンダーとの個別のやりとりではなく、窓口を一

本化することで緊急時対応がスムーズに進むこと、また長年の保守を通じた信頼関係から、施工時の切替え対応なども安心して任せられるため、今回の工事をアズビルに委ねることは必然でした」(岩崎氏)

セキュリティゲートの設置にあたり同ビルが求めたのは、新築ビルと同等のセキュリティ性能の確保、意匠面でもインパクトのあるデザイン性能、そしてテナントごとのニーズに合わせた来訪者管理でした。アズビルからは、既に同ビルに導入されているアズビルの入退室管理システム「savic-net™FX2 セキュリティ」との連携ができるいくつかのセキュリティゲート製品の提案があり、ゲートの高さ1800mmの条件や機能性に加え、ビルの意匠にかなうデザイン性なども考慮して最適な製品を選定しました。来訪者管理システムについても、アズビルがセキュリティ管理を担当している三井不動産所有のほかのビルで実績のある製品を採用。その後、2020年5月にはゲートの設置工事が着工されました。

「既存ビルを稼働させながらの工事で、進捗に応じて通行者の動線を変化させなければならないといった難しさはありましたが、それについてはアズビルが3週間ごとの工程を毎週立案して動線をコーディネートしてくれました。これを基に毎月開催しているテナント会を通して事前に各テナントへ告知し、工程ごとに歩行動線を分かりやすくサイン表示するなど、工事も混乱なくスムーズに進めることができました」(岩崎氏)

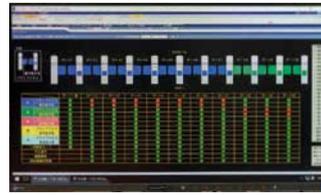
2020年8月にセキュリティゲートをオープンし、9月には晴れてすべての工事とシステム導入の作業を完了することができました。

来訪者制限による安全・安心に加え ゲート通過情報活用の途も拓かれる

セキュリティゲートの設置により、日本橋一丁目三井ビルディングでは、すべての利用者のオフィフロアへの入退場を確実に管理できるようになり、より高いレベルでのセキュリティを実現しました。各テナントの来訪者については、来訪者管理システムとsavic-net FX2 セキュリティ、およびセキュリティゲートを連携することで、ビル側が関与することなく各テナントの意思でロビーのゲートを通ずる訪問者を決定し、あらかじめ来訪者管理システムに訪問者を登録、スムーズにゲートを通ずることができるような仕組みを構築しました。これらの対応についてテナント各社からも大きな安心感が得られているという声が届いています。

さらに、ゲート通過者の総数や時間ごとの数をデータとして管理・把握することが可能となったことで、例えばコロナ禍の中で、ロビーやエレベータで密な状態を避けるための時間差出勤や昼休み時間帯のシフトといった施策を講じる際の有効なデータとしても活用されています。今後はゲート通過情報を他システムと連携して活用したいという各社の声にも応えていく予定です。

「今回の取組みは、まさに当ビルの『経年優化』に大きく貢献するものとなったと高く評価しています。竣工後20年を前に、空調機器や熱源設備の更新に向けた検討を開始すべきタイミングにきているので、今後もアズビルには省エネルギーを含め、持ち前の高度な知見とノウハウに基づく提案を大いに期待しているところです」(岩崎氏)



中央監視室に設置されたsavic-net FX2 セキュリティのモニタ画面と建物設備管理を行っている建物管理システム savic-net FX2。



ビル6階のオフィスロビーに設置されたフラッパー式のセキュリティゲート。10機のうち3機が低層バンクに入居する金融機関専用、残り7機が高層、低層共通ゲートとして運用されている。



来訪者管理システムの無人受付機。テナント側で登録された来訪者は、この端末からセキュリティゲート通過用のQRコードを発行し、それをかざすことでゲートを通ずることができる。



三井不動産株式会社
ビルディング本部
日本橋一丁目オフィス
技術長
岩崎 雄二氏

※savic-net, savic-net FXは、アズビル株式会社の商標です。
※QRコードは、株式会社デンソーウェブの登録商標です。