

新たなセキュリティシステムに更新し テナントの利便性向上と安全・安心を実現

東京・西新宿に位置するオフィスビル、新宿スクエアタワーでは、フロアへの部外者立入りなど防犯上の課題を抱えていました。これに対し同ビルでは、1994年の竣工以来運用してきた仕組みを、非接触ICカードリーダーやビルの中央監視装置と統合した最新のセキュリティシステムに更新。セキュリティが大幅に強化されたことが、オフィスビルとしての価値向上につながっています。



新宿スクエアタワー管理事務所

所在地：東京都新宿区西新宿6-22-1
 設置：1994年
 概要：新宿スクエアタワーのビルオーナーからの委託により、建物の運営や空調を含む設備の管理、警備等のサービスを提供



各フロアへの部外者の立入りが セキュリティ面での課題に

東京・新宿の超高層ビル群の西側に位置する複合施設「新宿アイタウン」のメインビルディングとして、1994年に竣工した新宿スクエアタワーは、地下4階、地上31階建ての高層建物です。ワンフロア約300坪を有するオフィスビルとして2階から30階まで30社以上の企業が入居しています。

近年、人々や資産にかかわる安全・安心を確保するためのセキュリティ強化が求められており、新宿スクエアタワーのようなオフィスビルにおいても、セキュリティ対策の充実度が建物そのものの価値に値する重要な指標と見なされるようになってきました。

「1994年の竣工時に導入したセキュリティの仕組みを継続して現在まで運用してきましたが、近隣に立つ新築のオフィスビルに比べるとその古さは否めず、既に10年ほど前から、新たなセキュリティシステムへの更新を長期修繕計画の中に盛り込んでいました」(保戸田氏)

最近ではテナント各社からも、部外者がフロアの廊下やトイレなどの共用部に出入りしている、テナント専用の喫煙所を利用している、バリアフリートイレを高齢者や障がい者以外の部外者が使用しているといった声が、頻繁に寄せられるようになってきていたといいます。

「もともと当ビルでは、テナントが入居するフロアの共用部に設置されたキーボックスで、各テナントオフィスの鍵を保管して入退室管理を行っていました。ですが、こうした仕組みではテナント入居者さまが個々に鍵を持つことが

できないという利便性の悪さに加え、部外者が各フロアの共用部へ立ち入ることを防ぐことができないという運用面の課題もあり、セキュリティの仕組み自体を根本から見直す必要がありました」(田中氏)

中央監視装置との統合で工事を最小化 将来にわたる拡張性を確保

2019年秋、新宿スクエアタワーでは長期修繕計画に入れていたセキュリティシステムの更新を行うことを決定。複数のベンダーからの提案を評価し、最終的に依頼することにしたのが、既存の建物管理システム savic-net™FX2にセキュリティシステムであるsavic-net FX2セキュリティを統合する形で対策強化を提案していたアズビル株式会社でした。

「当ビルでは、2015年に空調や熱源、照明などの設備を管理している中央監視装置をアズビルのsavic-net FX2へと更新しています。このシステムにセキュリティ監視の機能を統合できることが決め手となりました。既存中央監視装置の機能を利用して連動制御などを実施するため、将来的な拡張の際もシステムへの設定変更で連動対応が可能になり、新たな工事が不要という点が評価されました」(保戸田氏)

加えて、新宿スクエアタワーの管理を受託する東京建物株式会社が所有・管理するほかの多くのビルにおいても、アズビルは空調・熱源などを管理する中央監視装置やセキュリティシステムの導入、メンテナンスで豊富な実績を持っていることから、大きな安心感があったといいます。

アズビルの具体的な提案内容としては、まず従来の鍵とキーボックスの管理に代えてテナントの扉ごとに非接触ICカードリーダーと電気錠を導入。また、エレベータの不停止制御を導入し、フロアのテナント入居者が不在の際には該当フロアにエレベータが停止しないようにすることで、部外者の立入りを制限するとともに、共用部の照明とも連動させて自動消灯による省エネルギーを実現します。さらに、テナント専用の喫煙所やバリアフリースイレにもカードリーダーを設置して、使用者を制限するというものでした。

セキュリティシステムと連動した 照明消灯が省エネルギーに寄与

新宿スクエアタワーでは、2020年3月にセキュリティシステムの導入の工事が始まり、翌年3月には新たなセキュリティの仕組みによるビルの運用が開始されました。

「テナントが入居している状態での更新作業に加え、コロナ禍で緊急事態宣言が発せられるといった想定外の事態に直面したものの、東京建物の管理事務所とアズビルが緊密な連携を取り、テナント各社の協力をいただきながら臨機応変に対応することで、実際には当初の予定よりも早く工事を終えることができました」(田中氏)

運用開始後は、各フロアや喫煙所への部外者の立入りに関する報告もなくなり、ビルのセキュリティレベルが大きく向上したといえます。またバリアフリースイレの使用についても、カードリーダーの設置により不適切な利用が制限されています。

「テナント各社からは、オフィスのセキュリティが強化されたことに加え、自社オフィスの扉の鍵の管理に関しても、従業員各自がカードキーを所持することで利便性が大幅に向上したと高い評価をいただいています」(保戸田氏)

「従来、共用部の照明は警備担当者がフロアに人がいないことを現地へ行って確認した後に、ビルの空調・熱源などを管理しているオペレータと連携して中央監視装置から消灯するというを行っていましたが、システムの統合化・連動により、そうした作業も不要となりました。消灯が確実に行われることで省エネルギーにつながることに加え、日々の人的負荷が軽減されるという効果も表れています」(田中氏)

新宿スクエアタワーでは、今後もセキュリティレベルのさらなる向上、およびそれと連動した省エネ施策の展開を目指していきたくとしています。

「例えば、現在は空調機の運用上、セキュリティとの連動が難しいのですが、将来の空調機更新に合わせて、フロアの照明だけではなく、空調を自動停止するような制御も実現していきたいと考えています。今後も当ビルがオフィスビルとして価値を高めていくために、アズビルならではの提案を大いに期待しているところです」(保戸田氏)



各テナントオフィスの扉の横に設置されたリーダーが非接触ICカードをかざすことで解錠し入室できる。暗証番号を加えた多要素認証の仕組みも用意しており、各テナントは運用方法の選択が可能。



ビル1階の警備室前に設置されたエレベータ不停止解除リーダー。自社のオフィスがあるフロアが不停止状態になっている場合、テナント入居者が自分の携帯するカードでその解除を行うことができる。



警備室に設置されたsavic-net FX2セキュリティ。建物全体や各フロアのセキュリティ監視が行われている。



中央監視室に設置されている空調・熱源・照明などを監視制御するsavic-net FX2。セキュリティとの統合化システムとなっているが、空調などの設備の運用状況とセキュリティ関連の情報をそれぞれ別の端末で監視することができる。



東京建物株式会社
ビルマネジメント第二部
新宿スクエアタワー
管理事務所
所長
保戸田 育夫氏



太平ビルサービス
株式会社
東京支店
新宿スクエアタワー
管理事務所 駐在
ビルメンテナンス
マネージャー

田中 健太郎氏

※savic-net、savic-net FXはアズビル株式会社の商標です。