

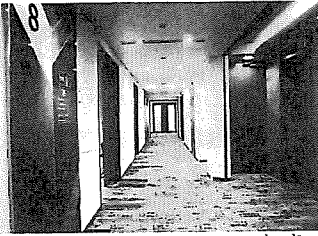
資産価値を引き出す 不動産の再生事例紹介

都市部では既存ビルの建替えや再開発による大規模複合ビルが続々と登場し、テナントコソナ禍を踏まえオフィスビルに求められる機能も変化し続けている。最新のリノベーション事例を紹介したい。



取締役 神谷 奈緒美氏

「リノベーション」



▲共用廊下改修前と改修後



▲トイレ扉改修前と改修後

築31年の賃貸ビルをリモデル(再構築) 企業の成長戦略をバックアップ

ビルの外観・エントランスや共用部のリモデル(再構築)提案を行っている「ワキタビル」(大阪府大阪市西区)は、ワキタビル(再構築)が大阪府大阪市西区に所在する賃貸ビル「WAKITAビル」の改修工事を担当している。今回は、水廻りを含めた共用部のリモデルを実施し、フロア全体の刷新を図った。プロジェクトを担当した「ワキタビル」の代表取締役の神谷奈緒美氏に、今回の改修工事について話を聞いた。

谷奈緒美氏は、「共用廊下」というのは、初めてこのビルに来られるお客様(内見者)へ、ビルの雰囲気や印象を伝える上でとても重要な空間だと考えます。テナント専用部内企業様でなくても、共用廊下も企業様のリクルーティング活動や従業員満足度の向上、モチベーションアップを図ることも、企業様の成長戦略に不可欠だと考えます」と話す。

今回のリモデルでは、既存の蛍光灯をLEDに変更。照明計画も綿密にプランニングすることで、大掛かりな天井の補修工事をせずに、エレベーターを降りてからすばやく目に飛び込むようなフロア案内サインは、硝子の裏面から特殊なフィルムを貼りつけた、インパクトのあるオリジナルのデザイン。ビルの第一印象を良くするための施策として、同社は必ずサインにこだわった提案を行っている。また、床面のタイルカー



ペットは全体にニュアンスカラーを採用することで、「共用廊下感」を拭拭し、廊下が一つの室内空間である見せ方を演出。汚れが目立ちにくいという点も、選定理由の一つだという。デザイン性と機能性にメンテナンスのしやすさというトータルでのバランスを考慮してプランニングする同社ならではの提案であるといえる。

＜建物概要＞
名称：WAKITA堺筋本町ビル
所在地：大阪府大阪市中央区本町1-7-7
所有者：株式会社ワキタ
延床面積：2981.81坪
規模：地上12階地下1階
構造：鉄骨造
竣工：1991年5月
用途：賃貸オフィスビル
アクセス：大阪メトロ堺筋線・中央線「堺筋本町」駅 徒歩1分
工期：2022年1月29日～2月28日
改修箇所：1階トイレ、2・7・8階共用廊下および給湯室・トイレ

「WAKITA堺筋本町ビル」では、退去のあった区画もリモデル後すぐに新たな入居者も決まり、現在は満室稼働となっている。

谷氏は「毎日使う場所だからこそ、水廻りは特に自宅のように安心して利用頂ける空間づくりを大切に考えています。弊社は女性のプランナーが多いので、特に気にするポイントなのかもしれませんが」と話す。

トイレの入口扉の取手は、昨今の衛生意識の高まりから、不特定多数の人が触っても拭き取ることができるアクリル板に変更。洗面廻りの自動水栓化はもちろん、共用廊下とのつながりを意識したデザインでトイレのイメージチェンジを図った。水廻りの改修も得意とする同社だが、神谷氏は「毎日使う場所だからこそ、入居企業の目標に立ったりモデル計画こそリノベーションで強化を図りたい」と話している。