

蔵前ウグイスビル

築66年のビルで実現する
サステナブルなFMへの挑戦



隅田川近い歴史ある蔵前の地で、地元の寺社仏閣と密接に商いを営んできたオーナーの地域と時間への思いを受け、築古ビルの可能性を追求した。

ビルmoがウグイスビルにテナントとして入居し、場のマネジメントを主導し、「変化する楽しみが 次の変化を創造する場所」というビルの総合的な付加価値づくりを目指した。

オーナー+ビルmoの共同事業として、テナント・地域コミュニティにとって付加価値の高いリノベーションを行い、更にLEED・WELL取得で環境と健康へ貢献を目指した。

リノベーションによる中期的な付加価値向上、長期的・持続的な価値発現を狙うLEED・WELL取得。

LEED・WELL取得を契機にした、ユーザーのためのハード面・ソフト面の改善。高い顧客満足度の実現。

小規模で、築古で、資産価値が低下したビルでも、工夫次第で、顧客満足度が高く、環境と健康に配慮したビルへ変えることはできる。

本ビルと同じような我が国の大多数を占める、小規模で築古の建築物のサステナビリティとウェルネス性能向上への、小さな一歩を踏み出すことができた。

リノベーション(古さを活かし、ユーザーの気持ち上げる魅力づけ)

長寿命化(66年築古ビルの更なる長寿命化)

サステナビリティとウェルビーイング(LEED・WELLへの挑戦)

廃材の再利用(太陽光パネルのデスク転用などの創意工夫)



築66年ウグイスビル全景



ウグイス色の新しいエントランス(吉田)



テナント案内板もウェルカムに



各テナントを紹介。エントランスにおかれた小物や写真立て



古い工芸品のような建具



共用会議室テーブル。廃棄された太陽光パネルを天板に使用



蔵前は墨田川のすぐ近く。個性的な鉄骨の古いブリッジが掛かり、屋形船も停泊する

蔵前ウグイスビル

リノベーションによる唯一無二の物語

LEED、WELL取得による築古ビルのグリーンビル化・長期的価値向上

リノベーションによる唯一無二の物語

現代のニーズに合わせた改変と歴史を記憶のある建築物だからこそ、人々の愛着と大切に扱う心が生まれると考えている。新しいビルにはない唯一無二の物語を未来に紡いでいきたいと考えている。また、弊社の手掛けるリノベーションにおいて、古いものであっても、まず大切にしているのは「清潔感」である。これが古い建築物の良さを引き出し、快適な空間をつくるものと信じている。



スクラップ&ビルドから、時間の堆積を楽しめるまちとコミュニティへ

近年、環境問題の点から、かつてのスクラップ&ビルドから、(FM界でも推奨される)長寿命化・総量縮減の動きが著しい。また若い世代を中心に、真新しい建築や街よりも、むしろ古い建築物等に関心が高いように思われる。また建築や街の持つ「時間の堆積」は人びとの記憶ともつながるかけがえのないものである。こうした傾向は、これからさらに強くなり、ウグイスビルのようなレアなビルの存在感がますます高まるのではないかと考えている。



環境課題 (for PLANET)・社会課題 (for PEOPLE)

運用・管理にコミットすることを目的に本ビルの一區画に入居したビルmoは、ウグイスビルのより大きな付加価値向上として、建物のサステナビリティと入居者のウェルビーイング向上を実現するべく、小規模で築古の建物では例のない、環境認証「LEED O+M」認証(既存ビルのLEED認証)取得および健康で快適な建築を目指す「WELL Health-Safety Rating」(WELL認証のサブセット)の取得に取り組んだ。

補助金スキームなど用いるなど創意工夫を行うことで、本ビルと同じような我が国の大多数を占める、小規模で築古の建築物のサステナビリティとウェルネス性能向上への小さな一歩を踏み出すことができたと思う。

換気設備の更新、屋上への太陽光パネルの設置、ビルのオペレーションとマネジメントにおけるハード面・ソフト面の改善を行うことで、環境配慮と健康・快適な環境を実現した。コロナ禍後では、感染症に対してのレジリエンスを高めることができ、利用者満足度向上に繋がった。満室稼働が続いている。



グリーンビル認証取得後のテナント満足度調査



歳前ウグイスビル

信頼関係に基づく小規模ビルで可能となった
ビルオーナーとビルmo、協力者との協働・協創体制

「高まり合う場」



通常のビルマネジメントとウグイスビルの体制は異なる。小規模でコミュニティに根づいているからこそ、こうしたウグイスビルのような(株)ビルmo(吉田賀織)が、当初のリノベーション工事におけるCM業務(工事・営繕)に加え、運用時にはビルmoがテナントとして入居することで、テナントやオーナーとより絆の強い、かつ持続的な運用体制を築くことができた。施設全体のマネジメント、テナントへのサービス、コミュニティづくりなど、ビルオーナーである鈴木産業のファミリーティマネジャーの役割をすべて行ってきた。またLEED O+M, WELL Health-safety Rating取得の際にはビルmoがプロジェクトオーナーとなり、実践を行ってきた。今後ともこの体制の継続を考えている。



Before



After

