

「三井のオフィス」テナント企業の安全・安心・BCP 対応の強化

2012～16 年度の 5 年間で既存ビル約 60 棟を先行的に改修、約 200 億円投資

- 三井不動産株式会社は、東日本大震災以降の安全・安心、BCP（事業継続計画）に対するテナント企業のニーズの高まりから、非常時の対応、平常時の備えを強化し、テナント企業にさらなる安全・安心を提供するため、既存ビルの防災・BCP に関する機能を新築ビルと同水準に向上させる改修工事や運営管理体制の強化など、ハード・ソフト両面の取り組みを強化いたします。
- 「ハード面」について、当社は全ての既存ビルにおいて新耐震性能を確保するなど、これまでも安全・安心の取り組みを実施してきました。今般、非常用発電機の運転長時間化やエレベーターの耐震性能向上・自動診断仮復旧システムなどの導入を「霞が関ビルディング（1968 年竣工）」、「日本橋三井タワー（2005 年竣工）」など約 60 棟の既存ビルに対して順次行い、原則、当社が賃貸する全てのオフィスビルに対して広げて行く予定です。なお、改修工事は 2012～16 年度の 5 年間で、投資額は約 200 億円を想定しています。
- 今回の改修工事では、既存の超高層ビルで初めてエレベーターの「自動診断仮復旧システム」を導入します。本システムは、震度 5 強程度までの地震で緊急停止したエレベーターを自動診断し、保守会社の点検なしに運転再開を可能にします。また、建物被害状況の把握のため、震災前より主要な超高層ビルに導入していた「被災度判定システム」、またはビル直下の震度を把握できる当社が新たに開発した地震計を導入します。テナント企業へ入居ビルの被害状況等を迅速に情報提供することにより、テナント企業の BCP をサポートします。
- 東日本大震災以降、「飯田橋西口再開発」や「室町東地区開発」をはじめとする新規ビルでは、防災対策や BCP 機能の強化に取り組んでいますが、既存ビルは物理的なスペース不足やテナント企業が入居した状態での工事など制約が多く、大規模改修時に合わせて計画することが一般的です。当社は日本初の超高層ビル「霞が関ビルディング」をはじめ数多くの設備改修で培った、テナント企業への影響を最小限に抑える工事管理などのノウハウを活かし、改修時期に達していない既存ビルも含めて改修工事を行うことといたしました。なお、工事にあたっては、ビル毎にテナント企業への影響を最小限に抑えるなど、各種検証を行った上で順次実施していく予定です。
- 「ソフト面」については、グループの総合力を活かした運営管理を強化いたします。当社はオフィスビル運営管理の強化を図るため、大手デベロッパーで唯一保有しているビルメンテナンス会社「ファースト・ファシリティーズ」をグループの中核会社に位置づけるとともに、4 月 1 日付で「三井不動産ファシリティーズ」に社名変更します（同日発表）。また、従来より常設している「危機管理センター（三井二号館 2F）」や「当直体制」の構築など「24 時間 365 日の危機管理体制」や各種災害を想定した「防災訓練」など、危機管理体制の強化も引き続き継続していきます。
- 今後も、当社は『WORKERS FIRST～働く人にいちばんの場所であること～』をオフィスビル事業の基本理念に掲げ、すべての働く人にハード・ソフト両面で高いレベルの安全・安心を提供し、快適で便利に働けるオフィスビルづくりを行ってまいります。

<主な改修内容>

改修内容	従来からの改善点（テナントにとってのメリット）
①エレベーターの耐震性能向上（クラス S） ②自動診断仮復旧システム（既存高層ビル初）	①標準基準のエレベーター（クラス A）の 1.5 倍の耐震性能 ②高層ビルの震度 5 強相当の地震で、自動診断し自動仮復旧 ※従来は運転停止⇒エレベーター会社の復旧作業⇒運転再開
③非常用発電機の稼働時間増 （主要ビルで 72 時間）	③テナント企業の BCP（事業継続計画）サポート 都条例の要請など、3 日間の帰宅困難者受け入れにも対応
④当社開発の被災度判定システム（60m未満も一部） or 当社新規開発のオリジナル地震計の導入促進	④建物の被害状況をスピーディーに把握し、テナントに情報提供可能
⑤非常用井戸の設置	⑤非常時のトイレなど生活用水の確保（帰宅困難者対応含む）
⑥集中豪雨等の浸水対策	⑥水害発生時における受変電設備など重要設備の機能維持

<設備改修以外の取り組み>

⑦全テナント従業者全員に 1 日分の飲食料配布（約 60 万食）	⑦テナント企業の備蓄（防災）に対する意識啓発 帰宅困難者対応
----------------------------------	-----------------------------------

<今回改修する主なビル>

三井本館（築 84 年）、霞が関ビルディング（築 45 年）、新宿三井ビルディング（築 39 年）
日本橋三井タワー（築 8 年）、日本橋一丁目ビル（コレド日本橋／築 9 年）

※これまでも既存ビルについては、適宜設備投資を行いビルの価値を高めてきましたが、今回の投資はそれを更に加速するものです。

以 上