

中之島三井ビルディング、竣工以来初の大規模リニューアルを実施 「つながる」をコンセプトに 2019年9月2日(月)リニューアルオープン 「ヒト×仕事×食事×AI」で新しいオフィスビルへ

三井不動産株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長 菰田正信)は、これからのオフィスビルのあり方や新しい働き方の実現に貢献するために、中之島三井ビルディング(以下、中之島三井ビル)において 2002年の竣工以来、初めてとなる大規模なリニューアルを行い、入居テナント向けのダイニング「CUIMOTTE(クイモッテ)」を中心とした新しい共用スペースを 2019年9月2日(月)にオープンします。

入居テナント・オフィスワーカー同士の「つながり」を促進し、様々なアイデアやイノベーションが生まれることを期待し、4階ダイニングを全面刷新し、1・2階の共用部分も働く環境を付加しました。オフィスビル内にこれだけの規模のコミュニティスペースやコワーキングスペースを設置するのは関西圏では初めての取り組みになります。



ライブラリーや会議室を備えた北側メインエリア



堂島川を見下ろせる南側 Café&Bar エリア

今回のリニューアルでは「つながる」をコンセプトに、魅力的な食事を提供する飲食機能の充実と、多様な働き方をサポートする場を一つの空間にハイブリッド(混ぜ合わせる)することで、豊かなワークスタイルの実現と新しいオフィスビルの姿を目指しました。

リニューアルにあたっては、利用者の想いを取り入れた施設にすべく、また、「つながる」というコンセプトの具現化のため、入居テナント・オフィスワーカーと働く環境について複数回のワークショップを重ねました。そこで出された、オフィスビルに求める様々な声を反映しています。

オープン後は、利用者にとって将来にわたって価値のある場であること、かつ次世代のワークスタイルを牽引していくことを目指して、実験的に AI を活用したデータ収集と解析による最適な環境の実現、個々のワークスタイルをコーディネート・サポートするコンシェルジュサービスを展開します。また、入居者同士のつながりのきっかけを作るイベントの実施やエリア活性化を目的に様々な企業や団体と連携を図ります。

当社では、グループ長期経営方針「VISION 2025」を掲げ、「テクノロジーを活用し、不動産業そのものをイノベーション」を全社の重要施策の一つとして位置付け、テクノロジーを活用した更なる事業革新を進めています。ビルディング事業においては「その先の、オフィスへ」を理念に既成のオフィスビルの概念を超えた新たな付加価値を生み出すことを目指しています。

とりわけ近年、社会的に働き方の多様化が求められているなか、誰もが自分のカラーを活かして働けるよう、「COLORFUL WORK PROJECT」をスローガンに様々な取り組みを行っています。これら取り組みを通じて「三井のオフィス」に集う皆さまが単に「働く」というだけではなく、様々な On Time/Off Time を過ごし、集う、そんな“新しい生活”の場を提供してまいります。

1. リニューアルの背景と狙い

働き方が多様化していく中で、オフィスビルに求められるものは何かを探し出すため、株式会社日立製作所の価値協創手法「Ex アプローチ」を採用してワークショップを実施しました。先進的かつ革新的な次世代オフィスの創造のために議論を重ね、「つながる」というコンセプトを策定しました。そして、その「つながる」を具現化する場として、竣工から約17年経過した中之島三井ビルを選び、このリニューアルプロジェクトを発足させました。

○入居テナントとのワークショップ、ネーミング投票

入居テナント・オフィスワーカーがビジネスライフを快適かつ自由に過ごし、コミュニティを育てていただくために、館内のオフィスワーカーから有志を集い、「おいしい仕事場プロジェクト」と銘打ち、ワークショップを開催しました。

本ワークショップでは、直接オフィスワーカーの意見を聞くためだけでなく、リニューアルに対する当事者意識を持っていただき、リニューアル後も愛着をもって施設を利用いただくことや、オフィスワーカー同士の交流のきっかけとなることを目指しました。このワークショップで出た意見はリニューアルの設計に反映しました。また、4階ダイニング名称も「おいしい仕事場プロジェクト」の一部として、館内のオフィスワーカーに投票いただき決定しました。

<ワークショップでの声(一例)>

- ・仕事内容に応じてワークスタイルを選びたい。
- ・同じ趣味や目的を持つ人とオフィスワーカーと交流したい。きっかけがほしい。
- ・オフィス内には気分転換や休憩できる環境がないので、ビルの共用部に作ってほしい。
- ・仕事中でも適度にフリーなビジネス環境がほしい。完全 off の自由な時間を求めているわけではない。
- ・社内に会議室が十分でないため、ビル内に設置してほしい。



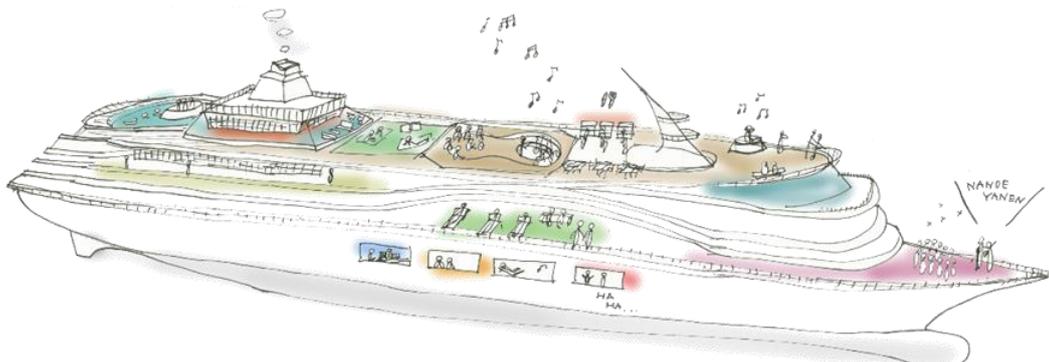
ワークショップ開催のご案内チラシ



ビルで行ったダイニングのネーミング投票

2. 中之島三井ビルのリニューアル概要① ～デザインコンセプト:「VOYAGE」～

中之島三井ビルを「大型客船」に、入居テナントを「クルー」に見立て、同じ船に乗り込んだ旅の「なかま」として、航海していくことをイメージして策定しました。旅をする中で出会い、そしてつながることで、新しいクリエイティブな何かを生み、次世代のワークスタイルを牽引していく、そのような思いを込めています。



2. 中之島三井ビルのリニューアル概要② ～4階ダイニング・1、2階共有部～

○4階ダイニング「CUIMOTTE」(クイモッテ)

1. 名前の由来

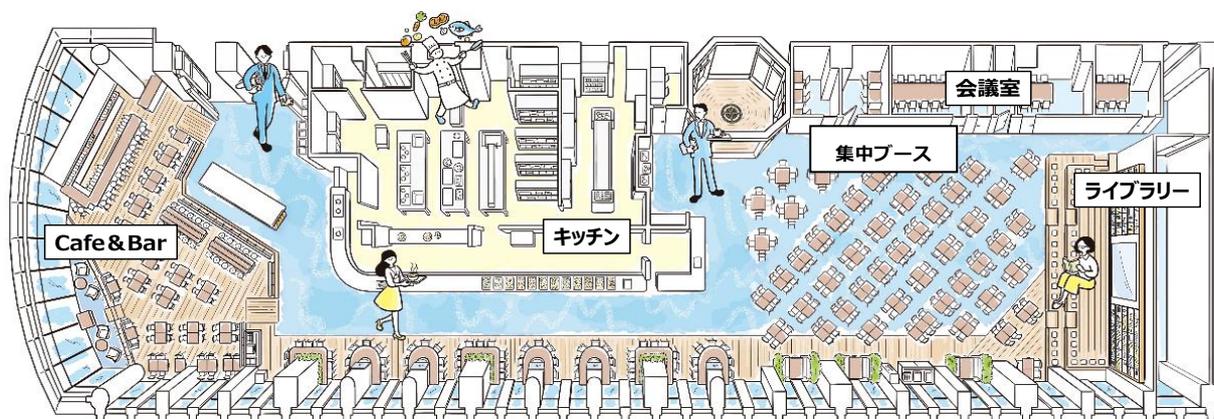
ネーミングの「CUIMOTTE」(クイモッテ)は、CUISINE(フランス語の「料理」とMOTTO(日本語の「もつと」)を組み合わせた造語です。また、「～しもって」は、関西や西日本で使われる「～しながら」という意味であり、まさに「つながる」というテーマを表現している言葉です。(「食いもって」=食べながら)



2. 「CUIMOTTE」施設概要、フロア構成

「CUIMOTTE」には、ランチを中心とした飲食シーンだけでなく、ワークスペース環境の整備としてライブラリー、会議室を配備しています。加えて、各所にコンセントやモニターを配備し、wifi環境も整えワークスペースとしての機能を充実させました。植栽を多く配置し、音楽も流すことで五感に訴えリラックスして働ける空間としました。

また、朝から夜までオールデイで利用できるCafé&Barコーナーも利用者をサポートします。



4階ダイニング「CUIMOTTE」(クイモッテ)フロア構成

(1)ライブラリー

- ・仕事に役立つビジネス書から旅行に関する本まで10テーマ約2,000冊のラインナップで、オススメ本を常備しています。書籍は入居テナント・オフィスワーカーのご要望も取り入れながら定期的に入替えを行う予定です。
- ・船の大型デッキをイメージした段差状のいすで座りながら食事や仕事することが可能です。段差を上り視線の高さを変えることで気分転換につなげます。また、イベントや懇親会ではステージとしても活用できます。

(2)会議室・集中ブース

- ・入居テナントからの要望を反映し大小の会議室を4部屋(うち1部屋は1階)を用意しました。モニターを設置し、プレゼンルームとしても利用可能です。
- ・会議しながら食べやすい専用のお弁当を用意し、スマートなランチミーティングをサポートします。(予約制)
- ・パーティションで区切られた集中ブースを3席×2室、1席×2室を設置。オープンエリアでのコワーキングスペースと気分を変えて利用いただけます。

(3)Café&Bar エリア

- ・夜はディナー、本格的なバーとしても利用できます。人と人とのコミュニケーション共創の促進に寄与します。
- ・短時間の打合せや、アフター5のちよい飲みができます。象徴的なハイテーブルをエントランスの正面に配置しました。
- ・いつものオンタイムと一味違ったコミュニケーションやリラックスができる空間を演出します。窓を活かした空間・デッキプールなど遊び心あふれるインテリアで、朝昼夜と時間帯ごとに変化する雰囲気もこのエリアの特徴です。



約2,000冊 常備のライブラリーエリア



会議室(European 12名用)



Café&Barエリア 夜シーン

3. ダイニング営業概要

「CUIMOTTE」では、「つながる」をテーマに、バリエーション豊富なメニューを提供します。また、通常のランチ営業（11:30～17:00）に加えて、モーニング（8:00～10:00）、ディナー（17:00～21:00）や、全営業時間で利用可能なカフェと、1日を通して様々なワークスタイルや利用シーンに合わせた場を提供します。イベントや企業内懇親会等のパーティー利用にも対応し、開業後も利用者のニーズを反映しながら、魅力を向上させていきます。



船に乗り込む桟橋をイメージした北側メインエントランス



様々なテーマのお料理を提供するキッチンカウンター

【施設概要】

- ・営業時間 : 8:00～21:00(モーニング、ランチ、ディナー、カフェ)
- ・席数 : 440 席
- ・ホームページ: <https://www.cuimotte.com/>
- ・運営事業者 : 株式会社ソルト・コンソーシアム

【メニュー例】



・選べるサラダ
Energy, Beauty, Health 等 5 つのテーマで選べる



・LIVE キッチン
その場で焼き上げるステーキ



・パン類
具材ごとに違うパンは全て地元人気ベーカリーと提携した CUIMOTTE オリジナルレシピ



・カフェメニュー
朝から美味しく栄養補給スムージーや大阪名物ミックスジュースなどバリエーション豊富



・CUIMOTTE シュークリーム
オリジナルのフルーツシュークリームなどスイーツメニューも提供



・パーティーメニュー
漁港直送鮮魚の寿司、タパス等、ニーズに応じたパーティーメニュー、アルコールドリンクも充実

○1 階、2 階の共用部

1 階では、ビルへの来館者の待合場所および簡単な商談ができるスペースのほか、プレストやセミナーに最適な少し大きめの会議室を用意しました。また、2 階でも、ワークショップで要望が多かった休憩(リフレッシュ)機能を重視し、プライベート感のあるワーキングスペースとしました。



1 階 共用部



2 階 共用部

2. 中之島三井ビルのリニューアル概要③ ～「経年優化(時が経つにつれ、価値を高めていくこと)」するビルの実現に向けたソフト・運用サービス～

(1) コンシェルジュの配備

「CUIMOTTE」には「コンシェルジュ」を常駐で配備します。イベントや会議室予約から入居テナント・オフィスワーカー同士のビジネスマッチングや同じ趣味をもつ仲間同士をつなぐサポートをします。



(2) イベント・地域との取り組み強化

中之島三井ビルでは、入居テナント・オフィスワーカー同士の交流を促進するイベントや、エリア活性化を目的に地域と連携したイベントを強化していきます。

<今後の取り組みの一例(予定)>

・入居テナント・オフィスワーカーおよび府民の食環境の改善への協力

入居テナント・オフィスワーカーおよび府民の食環境の改善に向け、府が推進する「V.O.S.メニュー(※)」を提供するイベントを実施します。(※)野菜・油・塩の量に配慮したメニュー(V:野菜たっぷり、O:適油、S:適塩)

・地元の酒造組合やJAとのコラボレーション

地域の特産品を体験できるマルシェやイベント等を開催予定。

(3) AI の活用

将来にわたって価値のある場であること、かつ次世代のワークスタイルを牽引していくこと、および社会貢献を目指し、株式会社ソプティム、NVIDIA Co.およびその代理店を務める株式会社マクニカ クラビス カンパニーと協力し、本ビルを実証実験の場として取り組んでまいります。

※4階ダイニング、1・2階の共用部分設置された(株)日立ビルシステムの「ネットワークカメラ」で撮影された映像を、AI技術を駆使したサービス「OPTiM AI Camera for Office Building」を活用し、AIが分析を行います。また、リアルタイムに高速かつ安定した解析処理を実現する環境を構築すべく、NVIDIA GPU ディープラーニングプラットフォームを用いています。

<具体的な AI 活用事例>

・最適なレイアウト・デザインの提案

利用者の数・滞在時間・属性等の解析情報から、食事およびワークスペースに最適なレイアウトとデザインを提案します。

・混雑情報の提供

混雑状況の解析情報などをホームページなどで表示することによって、オフィスワーカーの利便性向上に寄与します。

・フードロス削減

日々の来店者・売上予測をすることによって、食材の無駄を省くことを目指し、持続可能な社会の実現に貢献します。



AI 活用イメージ



ホームページ上での混雑状況確認 イメージ



「CUIMOTTE」来店者数・売上予想 イメージ

■三井不動産のテクノロジー活用とイノベーションへの取り組み

三井不動産ではグループ長期経営方針「VISION2025」で掲げた、「テクノロジーを活用し、不動産業そのものをイノベーション」を実現すべくIT化を推進しています。2019年4月には価値の想像、経営革新・収益水準・生産性の向上をもたらすために、ITの推進に積極的に取り組む企業として、経済産業省および、東京証券取引所より「攻めのIT経営銘柄 2019」に選定されました。

3. 中之島三井ビルディング概要

名称	中之島三井ビルディング
所在地	大阪市北区中之島三丁目3番3号
交通	地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅 徒歩2分 地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅 徒歩8分
延床面積	71,269.26 m ² (21,558.95 坪)
竣工	2002年8月
規模	地上31階、地下2階、塔屋1階
オフィス就業者数	約3,000名

