

ESGインパクト不動産「ウッドライズ仙台」

「高い環境性能を有する良質な不動産の開発を行う都市再生型案件」として竣工した「ウッドライズ仙台」。本プロジェクト関係者の方々へ、設計・施工のコンセプトや、竣工後のステークホルダーからの社会的な反響についてうかがいました。



対談場所:ウッドライズ仙台 リフレッシュスペース

地産地消・環境配慮型のオフィスビルの誕生

佐藤 MREMはプロジェクトマネージャー兼アセットマネージャーの立場で、私募ファンドスキームで環境に配慮したオフィスビルを造りたいとの思いがありました。本ファンドの組成当時、中高層の木造建築が世間に出始めた頃で、木を用いて環境に配慮し、地産地消をコンセプトとしたオフィスビル開発に同意いただけた投資家の数社とファンドを組成しました。設計施工者には、当時から木造建築分野でトップランナーであった竹中工務店様をパートナーとして選定しました。

檜垣 今回のプロジェクトでは地産地消のコンセプトに基づき、できるだけ東北地方で木材の材料調達を行いました。その分、流通材と比較し輸送コストや輸送時のCO₂削減にも貢献できました。

木造はどうしても建設コストが高くなりますので、工夫した点として木造部分は利用される方や街

を歩く方の目につきやすい共用部を中心に利用しています。東北地方では、使用される木材の多くが住宅向けであり、非住宅への活用が多くはありません。先日は東北で林業を営む事業者の方々が、本建物を視察され、林業を営む方々の本建物やこれからの木材活用方法の興味の高さがうかがえました。

横山 本物件で使用された木材量を一般的な木造住宅に換算すると約53戸分に相当します。住居以外の用途開発によって、効率よく多くの炭素貯蔵量を確保することで本物件による環境負荷の低減につながり、また、地域経済への貢献という観点からも林業関係者や宮城県をはじめ東北地方各県への貢献にもつながることから、社会に対し良い影響を与えたと思います。

檜垣 地域で育てられた木が、東北地方最大の都市である仙台で、オフィスビルとして使用されたことは、東北地方の林業に携わる方々のモチベーション向上にもつながると考えています。当社は「森林ランドサイクル[®]」という森林資源と地域経済の持続可能な好循環に向けた取組みを行っており、地域で働く人の雇用促進や、地域材を使用することによる地域経済の活性化を目指しています。木材だけでなく、このスペース

の後ろのタイルや、什器なども東北の製造者の方と相談しながらMREMさんと一緒に選びました。エントランスのアートも、地元宮城の建築家と一緒にデザインしています。

横山 本プロジェクトの検討時期がコロナ禍であったこともあり、「アフターコロナを見据えた新しいオフィスビルを作りたい」という思いがありました。開発期間中は、投資家様にも積極的にミーティングに参加していただき、関係者全員で作上げたオフィスビルとなったことも、本プロジェクト成功の鍵になったと思っています。「森林ランドサイクル[®]」の取組みを行っている竹中工務店さんとパートナーシップを組めたことも本プロジェクトの強みとなりました。当時思い描いていた地産地消や環境配慮といったコンセプトを実現できたと感じています。

魅力あるワークプレイスとしてあり続けるために

佐藤 テナントの安心・快適・健康という建物コンセプトを体現したものとして各階にリフレッシュスペースや会議室、パーソナルワークスペースや屋上テラス、外気に触れられるバルコニー、バルコニーへつながる屋外階段があります。また、これらの設えは利用者が回遊性を感じながら場所を選んで仕事ができるスペースとしても利用いただけるよう、コンセントやWi-Fiの設置を行っています。

檜垣 設計期間がコロナ期間だったこともあり、MREMさんと新たな働き方を促進するために各階バルコニーを持つプランで進めることがすぐに決まりました。オフィスにいてもすぐに屋外の空気を吸いに行くことができます。

また、全貸室の扉は自動扉であり、エレベーターのボタンもタッチレス対応のため、エントランスから貸室まで非接触で移動できるようになっています。共用部には除菌イオンを発生させる設備も取り入れて衛生面にも配慮しています。

大友 屋上のテラスは、利用者が食事や休憩をとるスペースとして利用されています。プロパティマネジメントを担当するCBREとしても、テナント同士のコミュニケーションが活発になるような施策を考えており、七夕の花火大会の際には、屋上を開放し、飲料を提供して地域イベントを楽しんでいただきました。今後もさまざまなコミュニケーションの機会の提供や防災訓練の実施など、テナントが安心・快適・健康に過ごせる環境を提供したいと考えています。

横山 各階のバルコニーや共用スペースは、すべてのテナントが自由に利用できるようになっており、バルコニーには上下階を行き来できる外階段を設けるこ

とで、社内・社外の方とのコミュニケーションを偶発的に生む空間であることも、本オフィスビルのコンセプトの1つになっています。

大友 ビルの施設管理側としても、偶発的なコミュニケーションの機会を増えることを期待したいところです。竣工して半年が過ぎたばかりですが、仙台市内では共用部が充実した木造のオフィスビルは少ないので、入居を検討して貸室を内覧した企業も本建物の仕様やコンセプトに興味を示されています。

横山 ソフト面の施策として利用状況の可視化やテナントの意見を直接伺えるアプリも導入しています。また今後はアプリを活用したテナント向けアンケートも行う予定です。テナントとの双方向の対話やコミュニケーションからご意見を聞いて、より良い建物運営を推進していきます。

サステナブルなオフィスビルを目指して

横山 「ウッドライズ仙台」は、地域経済に貢献するというコンセプトが評価され、地元の企業が本社機能を移転されました。こういった面が、仙台市のマーケットへの還元につながる点で、投資家様からも高評価をいただいています。

佐藤 本ビルの電力は東北地方のダムによる水力発電を利用する契約を東北電力としており、CO₂を発生させない電力の利用という点からテナントの脱炭素化にも貢献できていると思います。本プロジェクトはファンドビジネスと環境への配慮とのバランスが取れた好事例として、MONEグループとしてアピールしていきたいと思いますし、このようなESGに配慮した建物を今後も増やしていきたいという思いがあります。

大友 テナント向け内覧会についても、多数のメディアに取り上げていただきました。オフィスビルの内覧会が新聞に取り上げられることは少ないので、さらなる認知度の向上につながったと感じています。ここ数年、環境に興味のあるテナントも増えてきているので、ZEB Readyといった環境認証の取得についても、テナント候補企業にさらに訴求していきたいと考えています。

佐藤 このビルに入居していることが、テナントのサステナビリティに対する姿勢を示すものとして世の中にアピールできるようになれば企業価値向上にもつながり、理想的だと思っています。今後もさまざまなステークホルダーと共に、環境や社会へのインパクトを与えるような施策を実施していきたいと思っています。

