

2024年5月8日

日鉄興和不動産株式会社
第一生命保険株式会社
関電不動産開発株式会社
東京ガス不動産株式会社
九州旅客鉄道株式会社
大成建設株式会社

虎ノ門アルセアタワー(虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業 業務棟) ビジネス&ライフの両面を支えるワーカーサポート施設の概要決定

日鉄興和不動産株式会社(本社:東京都港区、社長:三輪正浩)、第一生命保険株式会社(本社:東京都千代田区、社長:隅野俊亮)、関電不動産開発株式会社(本社:大阪府大阪市、社長:藤野研一)、東京ガス不動産株式会社(本社:東京都港区、社長:佐藤裕史)、九州旅客鉄道株式会社(本社:福岡県福岡市、社長:古宮洋二)及び大成建設株式会社(本社:東京都新宿区、社長:相川善郎)(以下、「当グループ」)が保留床取得者として参画する「虎ノ門アルセアタワー」(事業名称:虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業(業務棟)、代表施行者:独立行政法人都市再生機構、実施設計・施工:大成建設株式会社)について、当グループが企画提案するワーカーサポート施設の概要が決定しましたのでお知らせします。

本事業について

本事業は国際都市にふさわしい高度医療に対応した虎の門病院をはじめ、防災・災害対応機能、緑道や広場を備えた複合市街地整備を目的とした第一種市街地再開発事業であり、都市再生特別地区の認定を受けています。近接する赤坂インターシティ AIR や虎ノ門ヒルズステーションタワーとデッキで接続され※1、歩行者・自動車の交通ネットワークの改善にも寄与していきます。虎ノ門アルセアタワー周辺は大使館や外資系企業が多く国際色豊かなエリアであり、近年大規模な都市開発が進み、さらなる発展が期待されています。多様な働き方やリフレッシュの場を提供することを通じて、QWL(Quality of Work Life)をサポートします。

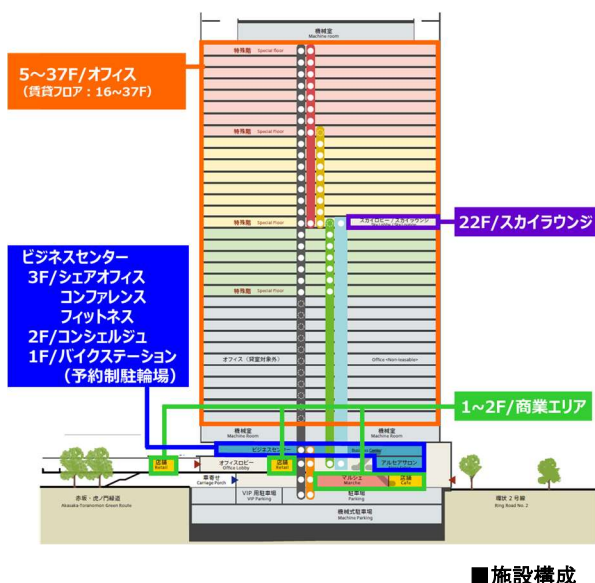


■外観パース



■周辺環境

※1 虎ノ門ヒルズステーションタワーとの接続デッキは2025年2月、赤坂インターシティAIRとの接続デッキは2029年度に竣工予定です。



私たちは働き方が多様化する今だからこそ、ワークスタイルの柔軟性に応えるサポート施設の充実が重要と考えています。この建物で働く一人ひとりのパフォーマンスを最大限に引き出し、集う人すべてがワクワクしながら働きがいを見つけていける場所の創出を目指し、近隣施設(赤坂インターシティAIR、The Okura Tokyo等)との連携も図りながら、利便性の高いワーカーサポート施設を計画しました。具体的には、充実したオフィス環境を提供するシェアオフィス/コンファレンス/フィットネス・バイクステーション(予約制駐輪場)/コンシェルジュからなる「ビジネスセンター」(1~3階)、ワーカーや訪れる方の昼夜のニーズに対応する「商業エリア」(1~2階)、ワーカーのリフレッシュや懇親などに活用いただける「スカイラウンジ」(22階)を設け、来館者や働く一人ひとりのQWLをサポートしていきます。

多様な働き方を支援するビジネスセンター

オフィスワーカーのビジネス&ライフの両面をサポートする施設として、多様な働き方に対応したシェアオフィス/コンファレンス/フィットネス・バイクステーション(予約制駐輪場)/コンシェルジュからなる「ビジネスセンター」を設置し、ワーカーの毎日に寄り添うサービスを提供します。

<シェアオフィス>

シェアオフィスは1~5名用を中心に、最大20名程度の大部屋対応も可能な個室とオープンエリアを併設します。オフィステナントのプロジェクトニーズや分室機能としてもご利用いただけ、WEB会議ブースは一時利用も可能です。運営は当グループ代表企業である日鉄興和不動産の自社ブランド『WAW(ワウ)』を予定しています。『WAW』は働く土台として開けた場とウェルネスをテーマとしたシェアオフィスであり、当グループが目指す事業コンセプトに合致すると考え起用しました。



■シェアオフィス(オープンエリア)

■シェアオフィス WAW(公式 HP: <https://work-and-wonder.com/>)

“WORK AND WONDER”をカタチにする空間:「ワクワクする気持ち、ワクワクする空間」「WA(和、輪)=ゼロからの繋がり・広がりを築ける場所」をコンセプトに日鉄興和不動産が運営する会員制シェアオフィス。働く中でWAWを生み出すには、しっかりとした土台となるコンディションが必要と考え、「WORK」のベースとして、「OPENNESS」(=企業と人、企業同士が垣根なく繋がれる場)、「WELLNESS」(=健康と健全な心と身体; Well Being であること)をテーマに、ソフト・ハード両面の環境を整備し、空間・サービスを都内6拠点(日本橋・赤坂[2拠点]・神田・品川・上野)にて運営。



<コンファレンス>

会議室は数名のミーティングから最大約80名のセミナーまで、日常的な会議に使いやすいサイズの全6部屋を設け、高速通信回線とオンライン会議に必要な設備をご用意します。また配信セミナーや貸切パーティーにも対応可能なSTUDIO&LOUNGEを設置し、会議と懇親会のセット利用など多様なニーズに対応します。大規模セミナー等の利用に際しては近隣の赤坂インターシティコンファレンスとも連携し、予約受付から当日の運営までワンストップでサービスを提供します。



■STUDIO&LOUNGE

<フィットネス・バイクステーション(予約制駐輪場)>

マシンジムに加え、からだの状態を整えるサービスやリフレッシュ機能を備えたフィットネスを開設予定です。ビジターでの都度利用や手ぶらでも利用できるレンタル対応など、利便性の高いサービスを提供し心身の健康を支援します。1階には自転車通勤するワーカーニーズに応えるセキュリティの高いバイクステーション(予約制駐輪場)を整備し、職住近接の豊かなビジネス&ライフスタイルを支えます。シャワー利用等についてはフィットネスと連携した対応を予定しています。



■マシンジムイメージ

<コンシェルジュ>

2階サロンにはコンシェルジュカウンターを設け、外資系企業や外国人に対応するサポートサービスのほか、テナント向けにも接待の店舗予約や手土産手配など、ビジネスに欠かせないおもてなしのサポート機能を設置します。また、近隣の The Okura Tokyoと連携し、テナントがホテルの客室やバンケットを利用する際にワンストップで予約に対応する「アカウントコーディネーター」も設置します。



■コンシェルジュカウンター



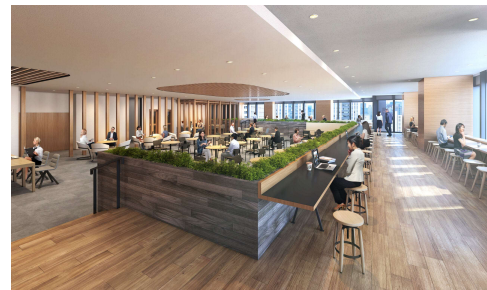
■アカウントコーディネーター

さまざまな利用シーンに対応したスカイラウンジ

シャトルエレベーターの乗り換え階となる22階スカイロビーでは、木目調の明るく開放的な空間が来訪者を迎えます。スカイロビーの奥にはテナント専用ラウンジとなる「スカイラウンジ」を設け、一人でも利用しやすいカウンター席からランチ・打合せなどグループ利用も可能なシート席まで、多様なバリエーションからなる約160席をご用意します。日中はリフレッシュや場所を変えての作業・打合せなど自由にご利用いただけます。夜間は事前予約によりテナント限定で貸切にも対応する予定としており、部署単位での懇親イベントなど、さまざまなシーンで活用が可能です。



■スカイロビー



■スカイラウンジ

昼夜のニーズに対応するマルシェゾーンと日常使いの店舗からなる商業エリア

1階には気軽に立ち寄り、バラエティ豊かなメニューを手頃な価格帯で提供する11店舗からなるマルシェゾーンを設置します。オープンテラスに面した開放的な飲食ゾーンで、一日を通して魅力ある「食」タイムを演出するとともに、モバイルオーダーの活用や充実したテイクアウトメニューの提供により、ワーカーのタイムパフォーマンスを高める仕組みも導入予定です。昼は同僚とのランチや気分転換、夜は友人とのコミュニケーション等、時間帯に応じた多様な使い方が可能です。カフェやオールデイダイニング・コンビニなど、日常使いに欠かせない店舗も誘致します。



■昼のイメージ



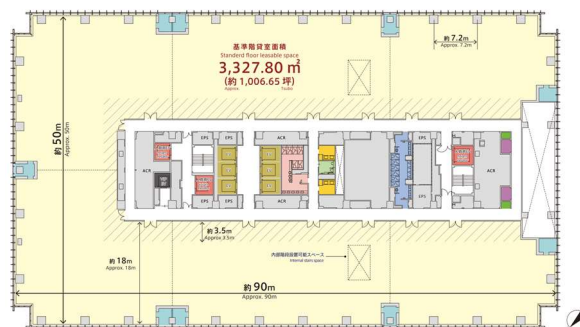
■夜のイメージ

当グループによる企画提案の実現に向けた取り組み

当グループは2019年3月の保留床取得者への正式決定後※2、競争入札応募時の企画提案の実現に向けて関係者と協議を重ねてきました。以下の通り、高品質なオフィススペックや万全のBCP対策を実現するとともに、昨今の社会的要請を背景とした環境認証の取得やエリアマネジメントの取り組みなど、企画提案の実現を着実に進めています。

◇オフィススペック(賃貸フロア:16~37階)

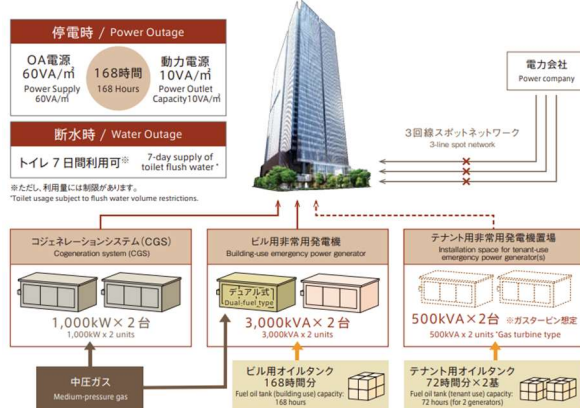
オフィス基準階は1フロア約3,500㎡(約1,050坪)のフロア一体で利用しやすい形状、かつレイアウトしやすい整形無柱空間であり、効率的な執務室レイアウトが可能です。コミュニケーションを誘発するパントリーや内階段の設置も可能なスペックとしており、さまざまな企業のニーズに柔軟に対応できる計画としています。



■基準階平面図

◇万全のBCP対策(建物構造・非常時電力供給)

建物には制震構造を採用し、極めて稀に発生する地震動(震度7クラス)においても構造体に被害のない「特級(Sグレード)」の耐震性能を確保しています。中圧ガスを活用したコージェネレーションシステムとデュアル燃料式非常用発電機の二重化したシステムにより、停電時でも専有部60VA/㎡の電力供給や、共用部のエレベーター・照明・セキュリティも通常利用が可能です。また、中圧ガス断絶時にも、非常用発電機が168時間(7日間)稼働できる燃料も備えています。万が一の災害発生時においても、国内最高水準のBCP対策により、本社機能等を含む入居企業が安心して事業継続できるオフィス環境を構築しています。



■BCP概念図

◇環境対応・エリアマネジメントの取り組み

効率的なエネルギー利用による環境負荷低減への取り組みとして、日射負荷の低減による空調エネルギーの抑制や、高い省エネ性能を有する設備機器の採用等により、「ZEB Oriented」認証(事務所部分)、「CASBEE 建築(新築)」Sランクを取得しました※3。



■環境認証の取得

外構部には、地形の起伏を生かし四季の変化に富んだ緑地や、六本木通りから新虎通りを結ぶ東西約850mにわたる「赤坂・虎ノ門緑道」※4と連なる並木道を整備し、大使館前広場(2029年度完成予定)も含めると約9,000㎡の大規模な緑地が誕生します。今後、赤坂インターシティAIRやThe Okura Tokyo等、近隣施設と連携したエリアマネジメント活動にも積極的に取り組み、オフィスワーカー・地域住民・来街者などすべての人がまち歩きを楽しみ、憩えるまちづくりを推進します。



■大使館前広場

※2 https://office.nskre.co.jp/new-development/pdf/toranomon_20201019.pdf

※3 一次エネルギー消費量▲41%削減を達成し、BELS 5段階評価でも最高ランクである星5つ「ZEB Oriented」認証(事務所部分)は2023年12月21日付で、「CASBEE 建築(新築)」Sランクは2024年2月29日付けで取得しています。

※4 2009年に日鉄興和不動産が主導し発足した「赤坂・虎ノ門緑道整備推進協議会」の整備方針に基づき、港区や周辺地域団体と連携して緑地の整備が進められています。

■計画概要

建物名称	虎ノ門アルセアタワー(虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業 業務棟)
所在地	東京都港区虎ノ門二丁目 105 番
主要用途	事務所、店舗、業務・生活支援施設、駐車場
敷地面積	約 22,500 m ² (約 6,800 坪)
延床面積	約 180,700 m ² (約 54,600 坪)
階数	地上 38 階・地下 2 階
建物高さ	約 180m
構造	鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造)
基本設計	日本設計・三菱地所設計共同企業体
実施設計	大成建設株式会社一級建築士事務所
施工	大成建設株式会社
工事監理	日本設計・三菱地所設計共同企業体
着工	2020 年 9 月
竣工	2025 年 2 月(予定)

■オフィス貸室概要

対象フロア	16～37 階(22 フロア) <所有者> 22～37 階 : 保留床取得部分 21 階 : 一般社団法人共同通信社 16～20 階 : 株式会社共同通信会館
総貸室面積	約 73,000 m ² (約 22,000 坪)
基準階貸室面積	約 3,300～3,500 m ² (約 1,000 坪～1,050 坪)
基準階天井高	2,900mm(16 階・22 階・30 階は 3,000mm)
基準階 OA 床	100mm(17～21 階・29 階は 150mm、16 階・30 階は 300mm)
コンセント容量	60VA/m ²
受電方式	22KV 特別高圧 3 回線スポットネットワーク方式
空調熱源方式	DHC(地域冷暖房)、ガスコージェネレーションシステム

本資料中の記載・イメージパス等については計画段階のものであり、今後の行政指導・協議等により変更が生じる可能性があります。

■ 周辺地図



■ 配置図

