

## 「虎ノ門アルセアタワー」 “オフィスビル”に真正面から向き合い、 競合から協合で街に新しい人の流れを生む

街の再開発が進み、東京有数のオフィス街として変貌を遂げている赤坂・虎ノ門エリア。その一角にある旧・虎の門病院跡地では、新たなビジネス拠点となる大規模オフィスビル「虎ノ門アルセアタワー」の建設プロジェクトが進行中です。そこで「虎ノ門アルセアタワー」の開発に参画する日鉄興和不動産株式会社を訪問。オフィスビルがひしめくこの地で、今、求められているオフィスビルについて同プロジェクトの担当者3名に話を伺います。



足元を見直したからこそ見えてきた

これからのオフィスビルの“あるべき姿”



長い時間をかけて国際性と多様性を育んできた赤坂・虎ノ門エリア。オフィス周辺には緑も多く、ランチタイムや仕事中の気分転換に最適

首相官邸や国会議事堂など、日本の中枢機関が多く集まる赤坂・虎ノ門エリアでは、これまでに類を見ないスピードで街の再開発が進んでいます。ホテルオークラ東京の本館建て替え、虎の門病院の新築移転、日比谷線に56年ぶりの新駅「虎ノ門ヒルズ」駅が誕生、そして昨年には「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」が開業と、赤坂・虎ノ門エリアは賑やかさを増しています。今回、私たちが訪れた「虎ノ門アルセアタワー」は、虎ノ門駅方面の賑わいの一翼を担う大規模オフィスビルです。

東京メトロ「溜池山王」駅方面から「虎ノ門アルセアタワー」に向かうと、江戸城の鎮守として崇敬されてきた日枝神社とともに、穏やかで凛とした空気に迎われます。

溜池山王の「山王」は、古くから「山王さん」として親しまれていた日枝神社の名称が由来です。一方の「溜池」は、江戸の近代化に伴い作られた大規模な“ため池”が由来で、この池は飲料水としてだけでなく、江戸城の外堀としての役割も果たしました。溜池のほとりには憩いの場として茶屋が点在し、これが現在の赤坂の料亭街の始まりだと言われています。明治23年（1890年）に、アメリカ大使館が溜池榎坂町1番地（現、赤坂1丁目）に建てられると、周辺には政府高官や軍人らが住まい、邸宅街の色も帯び始めました。



編集会議にて、事業開発本部 事業開発第一部の佐藤博之氏

長い年月をかけて“多様性”と“国際性”を育んできた赤坂・虎ノ門エリア。戦後には「国民所得倍増計画※」（1960年）や「東京五輪」（1964年）を追い風に、旺盛な都市開発が進められます。さらに、日本初の外資系ホテル「東京ヒルトンホテル」が開業（1963年）するなど、外資系企業がこぞって進出。日本の国際化を代表するビジネス街としての顔も持つようになります。半世紀以上が経った近年では、2度目の東京五輪開催を節目に、交通インフラの再整備をはじめエリア一帯の再開発が進められており、日々街の機能更新が行われています。

そんな赤坂・虎ノ門エリアの魅力をさらに底上げするのが、日鉄興和不動産が参画する「虎ノ門アルセアタワー」です。この建設プロジェクトについて、同社の事業開発第一部の渡邊郁氏はこう話します。

「赤坂・虎ノ門エリアは、もともと料亭街・オフィス街・邸宅街など多彩な顔を併せ持つ奥深い街ですが、ここ最近の再開発ラッシュで新しい人の流れが生まれ、さらに面白味が増しています。今後も街全体の求心力やブランド価値は高まっていくと考えています。

『虎ノ門アルセアタワー』のプロジェクトに参画するにあたっては、これからの働き方に照らし合わせて、オフィスビルが備えておくべき要素は何なのか。足元を見直しつつ、この問いに真正面から向き合いました。必要なものがきちんと備えられていて、痒い所にも手が届いていると感じてもらえるような、そんな品質の良いサービスやモノ、そしてオプションを揃えました。また、同ビルが建つ虎ノ門2丁目辺りには、かつて『葵坂』と呼ばれる名高い坂があり、坂の上にはアオイ科の植物『タチアオイ』（立葵）が群生していたそうです。タチアオイが天に向かってまっすぐに伸びる姿と、次世代のオフィスビルとのイメージを重ね合わせて、タチアオイの学名『アルセア』から名を取り、“アルセアタワー”と名付けられました」

オフィスビルの本来の役割の洗い出しから始まった「虎ノ門アルセアタワー」のプロジェクト。オフィスビルの機能面に対して、実直に取り組む姿勢が、多くの企業から“質実剛健”と高い評価を得られているのも頷けます。さらに商業事業推進部の平出江里氏は次のように付け加えます。

「このエリアは当社、日鉄興和不動産にとってビル事業発祥の地で、とても縁が深いエリアです。事実、『赤坂インターシティAIR』『オークラ プレステージタワー』など、これまで半世紀にわたってこの地で街づくりに携わってきました。『虎ノ門アルセアタワー』のプロジェクトでは、私たちが成長させてくれたこの街にどう恩返しができるのか。ここを徹底的に考え抜きました。ただ働くスペースを提供するだけのオフィスビルではなく、働く人たちが自分らしい生活を叶えることができるQWL（Quality of Working Life）の高いオフィスビルを目指したいと思っています。コロナ禍を経て、必ずしも事務所内で働かなくてもいい風潮になっているからこそ、仕事に合わせてオフィシャルからカジュアルまで許容する場所があることが、このビルの魅力の一つだと思っています。特に私は商業部門を担当しています。バラエティ豊かなメニューを取り揃えたマルシェゾーンなど、“食”を通して働く人たちをサポートしていきたいですね」

他にもワーカーの毎日に寄り添う多彩な機能が備えられています。こだわりの自転車で通勤を楽しむ人向けのセキュリティ性の高いバイクステーション（予約制駐輪場）や、ランチタイムを開放的な空間で楽しめるオープンテラスなど、“自分らしい働き方”を考えるヒントが散りばめられた「虎ノ門アルセアタワー」。仕事とプライベートを切り離して、どちらか一方を犠牲にするトレードオフの働き方ではなく、両者が調和して仕事もプライベートも活力にあふれる働き方。ここにオフィスを構えることで、そんなハーモニーワークの実現に一步近づけそうです。

※国民所得倍増計画

社会資本の拡充、失業の解消や社会保障・社会福祉の向上等を実現するため、実質国民総生産を10年以内に2倍にすることを目標とした計画。

## 多様化するニーズに応えるための

## オフィスビルの“懐の深さ”



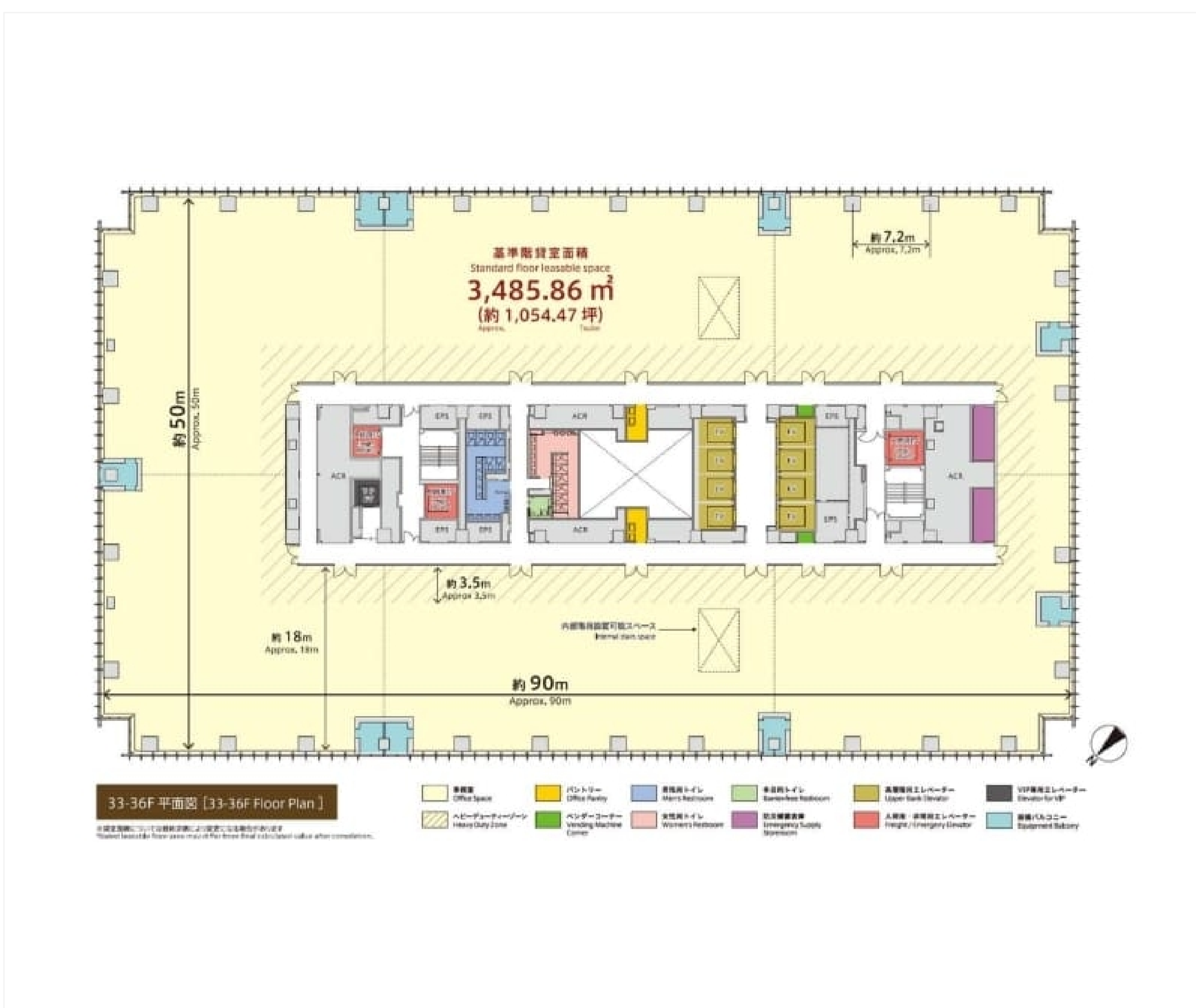
繊細な季節の移ろいを肌で感じられる大使館前広場は2029年度完成予定。六本木通りから新虎通りを結ぶ「赤坂・虎ノ門緑道」も含めて、約9,000㎡の大規模な緑地が誕生する



事業開発本部 兼 賃貸事業本部 商業事業推進部の平出江里氏

「虎ノ門アルセアタワー」は、「赤坂・青山エリア」「永田町・霞ヶ関エリア」「六本木エリア」「新橋・虎ノ門エリア」の4つのエリアに面しているため、交通利便性は抜群です。通勤のしやすさは社員満足度の向上に直結しますし、通勤時間も含めた魅力的な職場環境があることで、企業側は様々な属性の働き手にリーチできます。この立地条件は事業展開の大きな足掛かりの一つとなるはずです。

ビル自体に目を向けてみると、「虎ノ門アルセアタワー」は地下2階、地上38階建ての大規模オフィスビルです。基準階はレイアウト効率の高い整形・無柱空間で奥行きは約18mも確保されています。コミュニケーションを創出するパントリーや内階段の設置も可能で、多様なオフィスニーズに応えられる設計となっています。こうした柔軟性の高いオフィスフロア仕様は年々増加傾向にあると、事業開発第一部の佐藤博之氏は話します。



オフィスフロアは使いやすい整形・無柱空間。多様な働き方を叶えるレイアウトが可能

「コロナ禍を経て、テレワークなどの出社を前提としない働き方が社会全体に浸透しました。しかし、昨今においては、『情報伝達の手速と正確性』『企業文化の醸成と強化』『偶発的なアイデアの創出』『社員同士の繋がり強化』『メンタルヘルスの向上』など、これまで見落とされていた出社の効能が再評価され始めています。その結果、働き方を見直す企業が増加しました。こうした文脈のなかで、テレワークを全面廃止してオフィス回帰を図ろうとする企業や、出社と在宅を併用するバランス型の働き方を打ち出す企業など、オフィス作りを通して、働く人たちに出社の必要性や意義を伝えようとする企業は少なくありません。オフィスは企業が考える『これからの働き方』を映し出す鏡です。企業ごとにオフィスで働く意義や価値の解釈も異なります。企業の独創性に富んだアイデアの受け皿となるように、オフィスに余白を残しておくことは、オフィスビルを運営する私たちが心掛けている点のひとつです」

少子化の影響から人材不足が加速し、有能な人材獲得はどの企業にとっても重要な課題です。「昨今のオフィス選びには人材採用の視点も加わっています」とは佐藤氏。さらに、こう続けます。

「一部の部署や上層部が旗を振って進めていた旧来のトップダウン的なやり方ではなく、働く人ひとりひとりの意見を吸い上げるボトムアップ型を採用している企業は珍しくありません。周辺環境を含めて、社員満足度やエンゲージメントを高められるかどうか、この企業で働きたいと憧れられる求心力の強いオフィスを作れるかどうか。こうした点もオフィスビルを選ぶ際の基準になってきています」

企業のアイデンティティやコンセプトが表現されるオフィスそのものが、ブランディングに大きく寄与しており、有望な人材の心を掴むための企業PRの場にもなっているということです。高いオフィス機能を備えながらも、多様な働き方に対応する懐の深さも持ち合わせている「虎ノ門アルセアタワー」は、入居するテナントにとって心強い味方になってくれるはずです。



1階には11店舗からなるマルシェゾーンを設置。バラエティ豊かなメニューを手頃な価格で楽しめるほか、モバイルオーダーなどを活用し、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



1階エントランスロビー。3層のガラスアトリウムから降り注ぐ陽光と、館内の木の温もりが、オフィスワーカーや訪問者の心を和らげる



配信セミナーや貸切パーティーでの利用も可能なSTUDIO & LOUNGEを設置。近隣の赤坂インターシティコンファレンス（最大500名）とも連携しており、大規模な会議にも柔軟に対応できる



22階からの眺望を楽しめる開放的なスカイロビー。奥には入居者専用のスカイラウンジが併設され、ミーティングやワーク、リフレッシュなど幅広い用途で利用できる

## 時代ごとに変化するオフィスの付加価値

### オフィスの存在価値を高める“つながり”



約900㎡の広々としたシェアオフィスには1~5名用を中心に個室やオープンエリアを設置。一時利用が可能なWEB会議ブースもあり、様々なビジネスシーンに対応している

企業にとって安心して事業を継続できるオフィス環境は、まさに命綱と言えます。

例えば、BCP対策。「虎ノ門アルセアタワー」の耐震性能は「Sグレード」で、震度7程度の地震動にも耐え得る堅牢な構造ですし、重要設備諸室を2階以上に配置し、水害にも強い造りとなっています。VIP専用エレベーターや駐車場も設置しており、ビル内をスムーズに移動できる動線も用意されています。

また、建物全体で自然エネルギーの利用や資源の循環再利用を行うことで、省エネルギーを実現し、建物周辺的环境に配慮しています。さらに、事務所部分においては環境認証制度の一つ、「ZEB Oriented」を取得。快適な室内環境を実現しながらも、エネルギー消費性能の向上を図っています。加えて「CASBEEウェルネスオフィス認証」も取得を予定しており、ワーカーの健康性・快適性の維持だけでなく、知的生産性の向上にも配慮した居心地の良いオフィス空間が用意されています。

国内最高水準のBCP対策と環境性能を有する「虎ノ門アルセアタワー」は、頼もしくもあり、長く付き合えるバディとして申し分ありません。しかし渡邊氏は、「新築SクラスビルでBCP対策や環境性能で他のオフィスビルと差をつけるのは難しい」と前置きした上で、次のように続けます。

「例えば、3階に入る『ビジネスセンター』には、様々なビジネスシーンに合わせたシェアオフィス、企業が単独で常備するのが難しい大きめの会議室など、テナントにとって使いやすいもの、基本的なものをきちんと用意しました。近隣にある『赤坂インターシティAIR』『オークラ プレステージタワー』などとも連携するため、『虎ノ門アルセアタワー』だけでなく自社が運営するオフィスビル内の施設も用途に合わせて利用可能です。

また、最近は健康志向の高まりから、自転車通勤も増えています。中にはこだわりの自転車で毎日の通勤を楽しむ方もいらっしゃいますので、そういったニーズにも応えられるよう個別のラックや専用ロッカーを配備したバイクステーション（予約制駐輪場）や、仕事の前に汗を流せるフィットネスクラブも設けています。ここではオフィスワーカー同士の輪を広げ、日常生活や通勤をワクワクさせるためのサービスを提供しています。

このように、これからのオフィスビル運営は、何かしらのプラスアルファを上積みしてオフィスビル全体のブランド力や付加価値を高めていく必要があります。それはここまでお伝えしてきたような、オフィスデザインの多様性や柔軟性、そして提供するサービスといった物理的・物質的なものでも良いですし、開発コンセプトや、デベロッパーの企業風土・文化など、精神的・思想的なものでも良い。私たちの哲学と、入居テナントの哲学が融合して企業文化の醸成に貢献できたら嬉しいですね」

商業部門では、“食”の観点からビジネスシーンをサポートすることでオフィスビルの付加価値を底上げします。平出氏はこう話します。



事業開発本部 事業開発第一部の渡邊郁氏

「クライアントとの商談、毎日のルーティン作業、仲間との会議やミーティングなど、一口に仕事といっても、常に同じ緊張感で向かうわけではありません。商業部門としては、完全にオフにならずに適度な緊張感を保ちつつも居心地良く過ごせる空間や、『明日も来よう!』と翌日の出社スイッチになるような愛着を感じる空間を、“食”を通して提供できたらと考えています」

また、周辺施設や地域との“つながり”もオフィスビルの付加価値として無視できません。その理由について、佐藤氏はこう説明します。

「10年前のオフィスビル運営では、東日本大震災の影響からBCP対策がファーストプライオリティになり、コロナ渦では感染対策という観点から環境性能のニーズが高まりました。

そして今は、出社率や人材不足解消の起爆剤となる求心力の強いオフィスビルかどうか、という点が注目されています。このように時代によってオフィス環境の在り方は変化し、ニーズも複合的になっています。今後も時代によって働き方が更新され続けていくことを考えると、1つのオフィスビルですべてのニーズを満たすのは正直なところ難しい。だからこそ、地域連携や競合他社と肩を組みながら支え合える仕組みを構築し、街全体のブランド価値を高めていきたい。こうした継続的な活動が、結果として虎ノ門エリア全体を、そして『虎ノ門アルセアタワー』の存在価値を高めてくれると考えています」

例えば、災害時のつながり。「虎ノ門アルセアタワー」では、体験型防災訓練を実施し、テナントや地域住民と連携した防災体制を構築する一方で、ビルとしても1,500名の帰宅困難者の受け入れ、物資の備蓄や情報提供を行えるような体制を整えています。また、隣接する虎の門病院と連携し、負傷者のトリアージ等も行う予定です。

また、周辺地域とのつながりとしては、周辺施設の主要関係者らとエリアマネジメント等で連携する予定。共同イベントなどを通して、周辺エリアのブランド力向上を図っていきます。さらに、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」とは歩行者デッキで接続され、「虎ノ門アルセアタワー」は赤坂・虎ノ門エリアの交通の要所となる展望です。エリアを盛り上げるオフィスビルとして街全体とも密接に関わっていきます。「虎ノ門アルセアタワー」の役割について、平出氏はこう話します。

「赤坂・虎ノ門エリアには商業エリアを有するオフィスビルは数多くあります。ですが、それぞれのターゲット層が完全に重なっているわけではありません。そういう意味では、様々な層に向けた幅広いサービスと質が求められているエリアとも解釈できます。大切なのは、それぞれのビルが強みや個性を打ち出しながら、提供するサービスの質と種類が少しずつ重なり合っている相互補助の関係性を築くことだと考えています」

真正面から向き合ったからこそ見えてきたオフィスビルの不変性と可能性。入居するオフィスビルのリソースはもちろん、運営会社が持つサービスを活用したり、周辺地域を巻き込んだりしながら、理想の働き方を実現できるかどうか、これからのオフィスビル選びの新たな着眼点になりそうです。様々なコンセプトを持ったオフィスビルや施設が共存する赤坂・虎ノ門エリアで、欲しいものがきちんと揃う、まさに“質実剛健”な「虎ノ門アルセアタワー」は、多様性と国際性を兼ね備えるこの街をさらに発展させる彩りとなるはずです。



「虎ノ門アルセアタワー」の模型を背景に撮影。左から渡邊氏、佐藤氏、平出氏。エリア全体で“協働”して、街の価値を高めていきたいと口を揃える



**物件紹介**

**虎ノ門アルセアタワー**

— 物件概要

所在地	東京都港区虎ノ門2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㎡（約6,800坪）
延床面積	180,700㎡（約54,600坪）
階数	地上38階、地下2階
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）
エレベーター	オフィス用20基、シャトル6基、VIP用1基、人荷用兼非常用3基、その他16基
駐車場台数	自走式45台（うち電気自動車対応5台）、機械式224台（うちハイリーフ対応74台）
自動二輪駐輪場台数	29台（自走式）
駐輪場台数	106台（平置き10台/2段式96台）
交通	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩3分 東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅徒歩3分 東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅徒歩5分 （丸ノ内線・千代田線「国会議事堂前」駅と地下通路にて接続）



※掲載内容は取材時点での情報です。  
 ※掲載物件については、公開後すでに契約済となっている場合があります。  
 物件についての詳細は窓口までお問い合わせください。