

March 2023

「関電不動産渋谷ビル」 働く人たちの個性が交わり、“らしさ”を創造する場

渋谷の街から社会全体に感動や驚きを波及させて欲しい——。そんな思いから20代の若手社員が手掛ける“とあるビル”が話題になっています。それが、2024年初春に竣工予定のオフィスビル「関電不動産渋谷ビル」です。同ビルの開発プロジェクト担当者に、これからの渋谷に求められるオフィスビル像と開発コンセプトについて伺いました。



若者の感性とデータが融合した個性あふれる先進的なオフィスビル



洗練性と独自性を兼ね備えた南側のメインエントランス

流行・文化の発信基地として世界有数のブランド力を誇る街・渋谷には、感度の高い優秀な人たちが世界中から集まります。そんな彼らと一緒に企業成長を果たしたいと、人材投資に積極的な多くの企業が、すでに渋谷へのオフィス移転に着手し始めています。

渋谷にオフィスを構えることは、“最先端・先鋭的”“クリエイティブ”“自由・柔軟”といった渋谷が持つ印象を企業に付加しますが、オフィスの建物や機能もまた、インナー・ブランディングとアウター・ブランディングの有効な手段になります。そして、そのどちらに対しても非常に高い浸透力と訴求力を備えているのが、2024年2月に完成予定の「関電不動産渋谷ビル」です。地上12階、地下1階の中規模オフィスビルで、JR「渋谷」駅新南口から徒歩3分とアクセスも良好です。同ビルの建設地である新南口駅エリアは、大規模な再開発が進む一方で、高架橋の土台や廃線跡の遊歩道など、かつての旧東横線跡地の面影も残っています。

関電不動産渋谷ビルの外観は、ガラスと金属によるカーテンウォールが目を引きませんが、それ以上に圧巻なのは、ウッド調で爽やかなひとときを満喫できる各階に設置されたテナント専用テラスです。この自然とコミュニケーションを創出するテラスでは、社員のクリエイティビティが刺激されるのはもちろん、リクルーティング効果も見込めます。特に、“渋谷らしさ”をブランディングに取り入れたい経営者にとっては魅力的な要素になるに違いありません。他にも例えば、低層階のらせん階段で結ばれた吹き抜け空間、ルーフテラスや共用ラウンジなど、センスを感じさせる試みが随所に見受けられます。

そして驚くことに、この開発プロジェクトは総合不動産デベロッパーの関電不動産開発に勤める20代半ばの若手社員を中心に進められています。そのうちの一人で中核を担う、建築技術グループでリーダーを務める金子さんは、開発への思いをこう語ります。

「オフィス不要論が叫ばれるコロナ禍にあって、『渋谷・恵比寿駅付近にある同規模のオフィスビルに入居する707社』『オフィスビル選定の責任者400人』を対象とした実地調査やアンケート調査を通して、多くのオフィスワーカーや経営者にオフィスの価値について聴いて回りました。そこから見えてきたのが、“繋がり”や“アイデア”を誘うリアルなコミュニケーションです。同時に、『渋谷にある会社で力を発揮したい』『渋谷からカルチャーを発信したい』と考える人たちは、オフィスのデザインを重視していることも明らかになりました。そこで、感度の高い彼らを唸らせるようなアイデアをプラスアルファしたく、設計・施工を依頼する竹中工務店の20代半ば～30代の社員と企画会議を繰り返して、今のデザインが完成しました」

このように関電不動産渋谷ビルは、渋谷で働く人のリアルな声と若者の感性にフィットしたオフィスビルとなっているのです。



編集会議にて、建築技術グループでリーダーを務める金子千穂氏。

多様な働き方を表現できる柔軟性の高いクリエイティブオフィス



基準階貸室イメージ（什器あり）

「“らしさ”を思う存分に発信してほしい」という思いが詰まった関電不動産渋谷ビル。多様な働き方を叶えられるように柔軟性の高い様々なオプションを用意しています。事業推進第一グループの西川さんは次のように話します。

「渋谷で働く企業の皆さんは、社員同士はもちろん、業界の繋がりがとても強い。たくさんの案を出し合いながら検討を重ねた結果、オフィスに本社することで、色々なアイデアと様々な人とが交わり・協働して、独創的なイノベーションを生む。そんな仕掛けのあるオフィスビルにしたいと思い、現在の形に至っています」

例えば、ワークスペース。100～120人(リモート併用で300人)程度を想定したワンフロア300坪超の無柱空間で、業種に合わせたフレキシブルなレイアウトが可能です。1階と2階をらせん階段で結んだ吹き抜けのある伸びやかなフロアや、テラスから直接オフィスへ入れる2階のフロアは、入り口から訪問者の心を躍らせます。ショールームやプレスルームなど、空間演出でゲストの心を掴みたい会社にはうってつけです。

また、全階のテラス付近には水回りも設置できるよう配慮され、例えばオフィスキッチンも備えることもできます。社員の一体感を強めるためにワークスペースの一部をカフェやイベントスペースにするなど、社風に合わせて自由にカスタマイズできます。加えて嬉しいのは、各階にあるテラスです。

開放感のあるこのテラスは企業のアクティビティをより活発にさせますが、実はここにもちょっとした仕掛けが施されています。一般的なオフィスビルのテラスは、奥行きが2m以下で設計されることが多いのですが、本ビルのテラスはその規模を超え、通常よりも広く、大きく作られているのです。これは、「リアルな人と人とのコミュニケーションが、企業のカルチャーを育む」という関電不動産開発の強い思いからです。

こうしたフレキシブルなオフィス空間やテラスは、「入居テナントに“らしさ”をいかに表現してほしい」という考えを、まさに体現した空間になります。

共用部に関しても、エレベーターホールの壁面に装飾が可能です。事業内容や、その想いをビジュアル化することで、企業ブランディングや社員のエンゲージメント向上に一役買ってくれるでしょう。また、最上階にはテナント共用のラウンジとテラスが設置されているため、他のテナントの人たちと談笑したり、ひとり静かな時間を過ごしたりすることができます。

その他にも、痒い所に手が届いたトイレは、女性社員比率の高い企業にとっては従業員満足度を高めるトリガーのひとつになるはず。金子さんは言います。

「様々な企業に対し、トイレの利用実態に関して調査したところ、特に女性はトイレ本来の使い方以外に、着替えや女性特有の体調不良時の休憩、そして産休・育休明けの搾乳で使用する機会も多いことが分かりました。そのため、関電不動産渋谷ビルのトイレについては、心身のリラックスをはじめとする様々な用途で活用頂けるスペースにしたいと思っています」

さらに西川さんは、こう付け加えます。

「各階のトイレには、男女ともにプライベートボックスを備えるので、メイク男子も安心だと思いますし、最上階にはオールジェンダートイレを作る予定になっています。これは、性別が区分されたトイレを使用することに抵抗がある人たちから『カフェにあるような男女共用トイレが一番利用しやすい』という意見が多く寄せられたことを受けて決めました」

ニーズの高まりや社会的な配慮も兼ね備えた「これからの時代を捉えたオフィスビル」に入居することは、自社文化を表現し、社内外にその存在感をアピールするために必須の要素となるでしょう。



編集会議にて、事業推進第一グループの西川麻花氏。



コミュニケーションを社内全体に促すレイアウトの一例。



テナント共同でパーティー利用も可能な、開放感溢れる屋上テラスとラウンジ空間。

「冬のオフィスは乾燥しすぎてのど飴が手放せない」「夏場なのに冷房が効きすぎて真冬並みに体が凍えている」といった空調によるストレスは、働く人のパフォーマンスを低下させます。

西川さんが「オフィス空調への不満を解消し、働く人の快適性を高めたい」と強調するように、関電不動産渋谷ビルの空調システムにはこだわりが見られます。オフィス内には、空調や照明のスイッチがなく、代わりに働く人を感知する画像センサーを多数設置しています。ワンフロア16ゾーンに設置された空調は、ゾーンごとに理想の温度や湿度も設定できるようになっています。また、人の在・不在によって空調や照明が自動的に調節されるので、エネルギーコストの削減に繋がります。さらに関電不動産渋谷ビルでは、従来の空冷パッケージ方式に比べ、冷暖房効率の高い水冷パッケージ方式を導入。約10%の消費電力量の削減を見込んでいます。

その他にも、高効率中央熱源による外気処理システムや、高い透明性と遮熱性を両立するロールスクリーンなど、いくつかの効率的な省エネ設備を採用しています。その結果、「年間の一次エネルギー消費量を50%以上削減した建築物」だけに与えられる「ZEB ready（ゼブレディ）」の認証を取得。建物の省エネ性能を評価する「建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）」では、最高ランクの評価を取得しています。働く人の快適性を重視しつつ、環境性能についても両立した機能が備えられているのです。

また、BCP対応としては、新耐震基準の1.5倍以上の高い耐震性能を確保。付加制振として竹中工務店が特許出願中の制振システムを採用し、より高い耐震性能を備えています。

エネルギーインフラを提供し、社会のゼロカーボン化を目指す関西電力を母体とする関電不動産開発は、SDGsへの対応に象徴されるような環境問題への取り組み姿勢が、企業の社会的な価値の向上やステークホルダーからの信頼獲得に大きく寄与すると考えています。つまり環境配慮に秀でたビルにオフィスを構えることそれ自体が、企業の環境意識の高さの表明手段となりえるのです。今後のオフィスビルの一つの姿として、金子さんは次のように話します。

「最新のスペックを装備するのはもはや当たり前で、これからのオフィスビルは、エリアが持つ独自性や空気感を表現したものでなければ、なかなか振り向いてもらえません。猿樂橋付近に建つ本ビルは、そこまで渋谷色が強いエリアではありませんが、だからこそ、渋谷発の新しい流行・文化を生み出す発信地になるポテンシャルを秘めていると思っています」

サステナブルな社会に貢献しつつ、新しい文化や流行を生み出し、社会に波及させたい。業界や職種を問わずに、“らしさ”の創造拠点をめざす関電不動産渋谷ビルは、ITやクリエイティブ系の企業だけでなく、高い志と情熱に満ちた感度の高い仕事人たちを結ぶ架け橋として、渋谷を象徴するオフィスビルになるはずだ。



最大奥行きが約7.4mもある回遊性の高い3階テナント専用テラス。



入り口は渋谷駅側と渋谷川側の2箇所。こちらは後者のエントランス。



訪問者の期待を高める、1階から直接アクセスできる2階の専用テラス。



エレベーターホールの壁を使って、企業文化やメッセージを発信できる。



らせん階段で結ばれたガラス張りの吹き抜け空間。



物件紹介

関電不動産渋谷ビル

— 物件概要

事業主	関電不動産開発株式会社
所在地	東京都渋谷区渋谷三丁目20番1他(地番/住居表示未定)
竣工年月	2024年2月
設計監理	株式会社竹中工務店一級建築士事務所
施工	株式会社竹中工務店
階数	地上12階、地下1階、塔屋1階
構造	鉄骨造
敷地面積	2,085.51㎡(630.86坪)
延床面積	14,369.09㎡(4,346.64坪)
基準階貸室面積 (5階～10階)	1,000.69㎡(302.70坪)
天井高	2,900mm
床荷重	500kg/㎡(ヘビーデューティーゾーン1,000kg/㎡)

— 設備概要

駐車場	地下機械式駐車設備36台(普通車・ハイルーフ車18台うちEV車対応各7台) 1階に荷搬用駐車場(2台)
アクセス	JR山手線「渋谷」駅新南口 徒歩3分
エレベーター設備	4基(乗用17人乗3基+乗用兼非常用17人乗1基)
セキュリティ設備	非接触式ICカードによるオートロックシステム)

※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。