

## 「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」 人とアイデアが行き交う“結節点”、 この街が東京の「磁力」を高める

虎ノ門ヒルズは、“東京の磁力”を高めるために森ビルがたどり着いた一つの答えです。虎ノ門エリアに都市再生の大きなうねりをもたらしたこの都市計画は、最後のピースとなる「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」が2023年秋に完成することで、一つの節目を迎えます。それと同時に、街としての新たな歴史がここから始まろうとしています。そこで、ステーションタワー完成を目前にした今、虎ノ門ヒルズ周辺のタウンマネジメントとオフィス事業を担当するキーパーソンの元を訪れ、ステーションタワーが虎ノ門の街に与えるインパクトやオフィスビルとしての立ち位置について考えます。



### 人とアイデアが行き交う“結節点”が、様々なイノベーションを生み出す



虎ノ門ヒルズを象徴する4つの超高層ビル。街づくりの最後のピースとなるステーションタワーは2023年の秋に完成する予定

経済や政治の面から東京をリードしてきた港区虎ノ門。その一角に、「国際新都心・グローバルビジネスセンター」を標榜する虎ノ門ヒルズがあります。ヒルズ内にある「森タワー」の2階に入ると、白色のネコ型ビジネスロボット「トラのもん」が出迎えてくれます。「ドラえもん」と同じ工場で作られたというこの虎ノ門ヒルズ公式マスコットは、社会にイノベーションの波を引き起こす“ビジネスの種”を探しに、22世紀の社会からタイムマシンに乗って虎ノ門ヒルズを訪れています。「トラのもん」の四次元ポケットの中には東京のこれからを切り拓く“未来の道具”が詰まっているそうです。

そんなビジネスの種が数多く植えられている虎ノ門ヒルズでは、世界的な都市間競争を勝ち抜くため、駅と街の一体的な開発が森ビルなどによって推し進められてきました。六本木ヒルズに匹敵する規模を誇る敷地には、「森タワー」「ビジネスタワー」「レジデンシャルタワー」という3棟の超高層ビルが建ち並び、すでに大きな“街”を形成しています。しかし、虎ノ門ヒルズは実は“未完の街”。そう、この都市開発は2023年秋に、4棟目となる地上49階・地下4階建て高さ約266メートルの「ステーションタワー」の完成をもって全面開業を迎え、一つの街としての営みが次のフェーズに進むのです。



編集会議にて、タウンマネジメント事業部 運営部 虎ノ門ヒルズエリア運営グループでチームリーダーを担う横山貴史氏

もともと虎ノ門ヒルズが建つエリアは、戦後いち早く復興し、隣の新橋とともに、高度経済成長期に日本経済をけん引した東京を代表するビジネス街。その当時に、次々と建設されたビルが老朽化したため、都市機能の更新が期待される状況になっていましたが、数多くの新しいサービスや製品を世に送り出してきた、高いポテンシャルを持ったエリアです。その個性は今も変わらず、この再開発によって、再び日本をリードしていく街へと変貌を遂げています。虎ノ門という街の魅力について、虎ノ門ヒルズ周辺のエリアマネジメントを担当するチームリーダーの横山貴史氏はこう分析します。

「森ビル創業の地である港区・虎ノ門。この周辺には大使館が多く集まり、隣には霞が関という行政エリアがあります。また虎ノ門は、スタートアップ企業や外資系企業が多い渋谷・恵比寿・六本木と、大手企業が集まる東京・品川・新宿のちょうど中間に位置する街でもある。この特長を生かし、虎ノ門ヒルズに職、住、遊、学、憩などの多彩な都市機能を立体的に組み込むことで、多種多様な企業や人たちの“結節点”となっています」

虎ノ門ヒルズが、人やアイデアが行き交う“結節点”となることで、次々と新しい価値やイノベーションが生まれるのです。実際に「ビジネスタワー」内にある「ARCH(※1)」や「CIC(※2)」では、すでに数多くのビジネスの種が現在進行形で育まれているといいます。また、「ステーションタワー」の竣工によって 虎ノ門ヒルズが“交通結節点”として機能し、ビジネス交流拠点としての基盤が強固となることで、ビジネスが進化しやすい環境が醸成されます。“結節点”という強力な武器を備える虎ノ門ヒルズ、そこに既に入居している企業やテナントの特長について、オフィス事業部で課長を務める稲原攝雄氏はこう解説します。

「虎ノ門ヒルズでは、ビジネスを発展させていきたい企業が望むような、コラボレーションやイノベーションを生み出す環境を整えています。業界や規模を問わず、社外の人たちと積極的に交流を図り、社会に貢献する新しい事業を生み出して、それを発展させていきたい。グローバル視点でビジネスを捉え、かつ高い志やビジョンを持った未来志向型の企業が集まっています」

こうした企業と、ステーションタワーに入居した企業が持つ情熱や新しい知識・経験、ノウハウがジョイントすれば、コラボレーションやイノベーションはさらに活性化。ここから新しいビジネスの種が発芽、そして成長が加速度的に進むと期待されます。



編集会議にて、営業本部 オフィス事業部 営業推進部 企画グループ兼企画推進部で課長を務める稲原攝雄氏

※1 大企業の新規事業を創出することに特化したインキュベーションセンター

※2 ベンチャー企業・起業家・イノベーターの成長をサポートするイノベーションコミュニティ



最高層階にある情報発信拠点「TOKYO NODE」。最先端の設備に加え、インフィニティ・プールやレストランなどが設置され、華やかかつ独創的な空間になっている

情報が溢れる現代社会において、拡散力が強く即時性のある“伝わる情報発信”は、企業が継続的に成長するうえで欠かせません。

重要なステークホルダーの心を揺さぶり、自社サービスや製品が彼らの目を釘付けにする。そんな仕掛けが施された情報発信拠点が、「ステーションタワー」を象徴する施設の一つ「TOKYO NODE」です。最高層階(45～49階、一部8階)に位置し、ビジネス、アート、テクノロジー、エンターテインメントなど、ジャンルや領域の垣根を超えた、これまでのオフィスビルにはない独創性に富んだ空間です。

46階にあるメインホール「TOKYO NODE HALL」は、XR時代を想定した造りになっているので、会場演出のみならず、価値の高いヴァーチャル体験を通して、全世界の視聴者に自社製品やサービスを深く印象付けることができます。横山氏はこう付け加えます。

「『TOKYO NODE』は、イベントスペースでも、フォーラム施設でもありません。ギャラリー、レストラン、インフィニティ・プールなどが併設された極めてオリジナリティの高い情報発信拠点です。ここではあらゆる領域や要素が融合し、世界と日本を、企業と企業を、企業と消費者を……、線となるべき魅力的な点と点を繋ぐ役割を担っています」

メインホールと特徴的な3つのギャラリーを連動させて、ブランドの世界観に没入できるような体験型のイベントや、ストーリー性のあるプレゼンテーションなど、回遊型の会場としても活用できます。複数の空間を結び付けることで表現の幅がぐっと広がるので、アイデアはどんどん膨らみ、そこから生まれた魅力的なコンテンツによって企業の磁力の強化も期待できます。

そして、この「TOKYO NODE」の屋台骨でありエンジンとなっているのが、8階にあるクリエイターとの研究・共創の場「TOKYO NODE LAB」です。このラボでは世界に先駆けて、新たな都市体験やコンテンツを創出する多様なプロジェクトが行われています。稲原氏はこう意気込みます。

「一般的な貸し会場と決定的に違うのは、斬新なコンテンツを創出するラボが併設されている点です。このラボでは、クリエイター達によって常に新しい表現技法が研究されており、すでに新プロジェクトも始動しています。もちろん企業は、ラボで開発された新たな表現技法を自社アピールに活用することも可能です。時代を先読みして常に進化し、他では真似できないコンテンツや表現・演出の方法を創出し続けるからこそ、企業から求められ続ける存在になりえます。ここでしかできない表現を、常に更新し続けることが大切だと考えています」

“今”だけ新しいのではなく、“いつでも”新しい。「ステーションタワー」が世界から注目を集める情報の発信地であり続け、また、“発信する都市”として虎ノ門ヒルズの磁力が強くなるほど、そこに入居する企業のブランド価値も高まっていきます。街と企業の発展に相乗効果をもたらす「TOKYO NODE」。創造力を高め、企業の成長や進化を後押ししてくれるに違いありません。



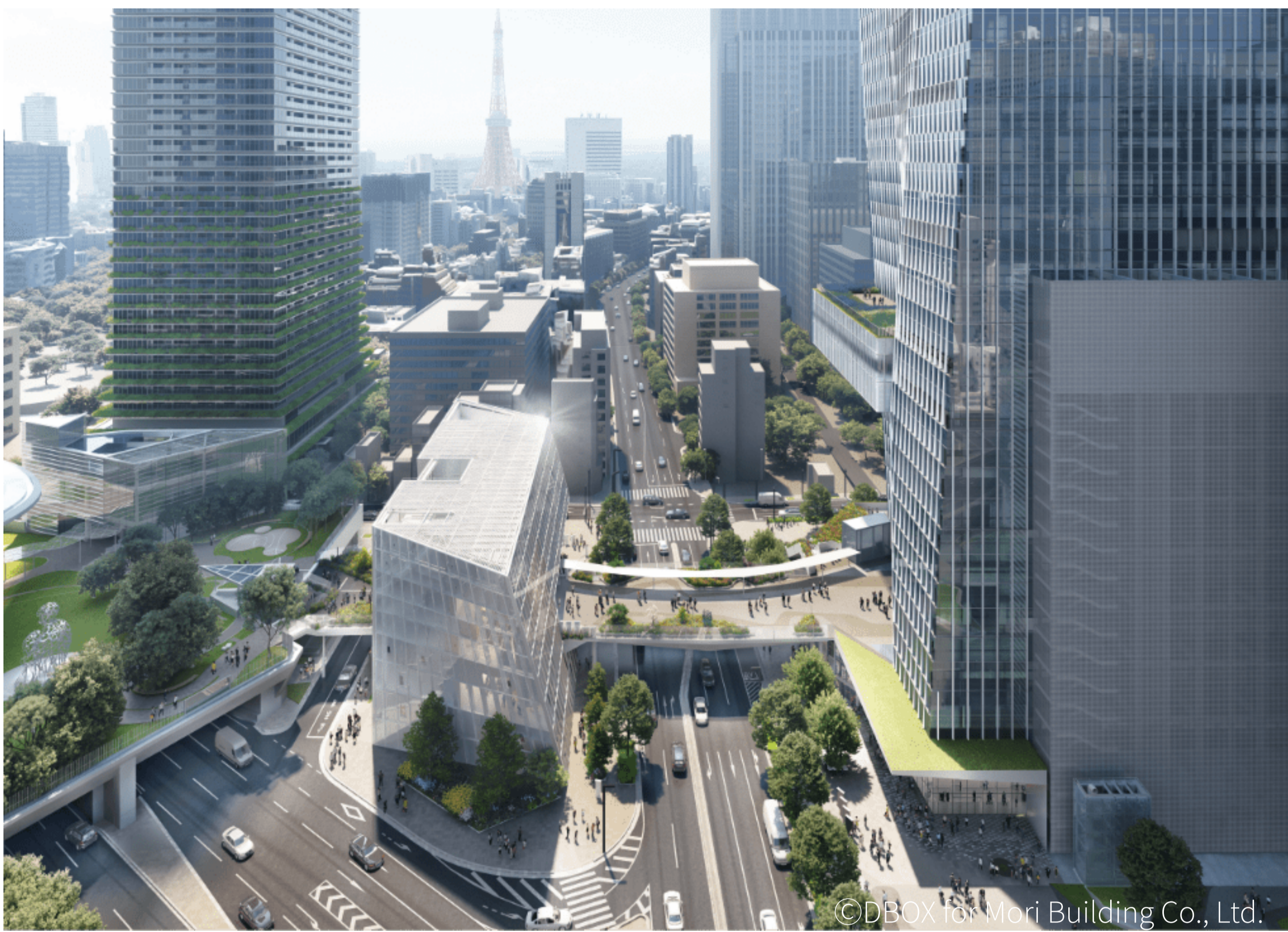
オフィス専有部にある2層吹き抜けのマグネットゾーン。ここでの“出逢い”が、イノベーションに繋がる意外性や違和感を創出する

ステーションタワーのオフィスは全32フロア、基準階の面積は約3,400平方メートル（約1,000坪）で、多様なニーズにも応えられるオフィス空間となっています。「これからのオフィスには、働く人のモチベーションを刺激し、出社したくなるような何かが求められる」と指摘する稲原氏。さらに、こう続けます。

「コロナ禍による多様な働き方の普及を経て、オフィスの存在意義は、ただ単に働ける場というだけでは不十分となり、社員にとって働きたい場や、訪れたい場であることが求められるようになりました。そうした価値観の変化に伴い、数多くの企業が『働く人が出社したくなるオフィス』を求めるようになってきました。では、働く人がオフィスに自然と足を運ぶモチベーションの源泉はどこにあるのか？その一つの答えが、コミュニケーションやコラボレーションをもたらす“出逢い”。そう考える私たちは、これまでの虎ノ門ヒルズ全体の運営を通して、出社したくなるような環境を磨き続けてきました。その取り組みとして、『ARCH』『CIC』に加えて、約1,400㎡の芝生広場『オーバル広場』や、予約困難な東京の名店26店が軒を連ねる『虎ノ門横丁』などがあります。もちろん、これから完成する『ステーションタワー』内にもそうした仕掛けをいくつも用意しています」

その代表格が、上下階を繋ぐ内階段が設置された2層吹き抜けの「マグネットゾーン」です。各バンク上層2フロアの東西2か所、計8か所に用意されています。このマグネットゾーンで生じる社員同士や取引先との偶発的な“出逢い”が、イノベーションの出発点となる意外性や違和感を創出。企業全体の活力剤になり、企業間のコミュニケーションやコラボレーションを邁進させます。刺激に満ちた空間で仕事に向かう社員の心は踊り、その結果、仕事に対するやりがいも高まって、自然と会社に足が向くようになります。こうした好循環は、働く人のQOL向上の一助となるはずです。

さらに、働く人をオフィスに引き寄せる仕掛けはオフィス空間だけではありません。例えば、全ヒルズ内の対象となる店舗や施設のあらゆるサービスと繋がっている「ヒルズアプリ」。そのアプリのメニューとして、入居企業が社員に企業独自の電子チケットを発行できるサービスを用意しています。そこで福利厚生強化の一環として、「日々のランチ」や「森美術館の入館」といったコーポレートチケットを発行すれば、働く人の帰属意識やモチベーションの向上に一役買ってくれるはずです。食べる楽しみ、観る楽しみ……と、“働く”を中心にさまざまなアクティビティを派生させることで、社員の生活そのものに潤いを与えることが可能となります。



桜田通りの上に架かる幅員20mの大規模歩行者デッキ「T-デッキ」。オーバル広場に続き、街を分断することなく人と人を繋ぐ「もうひとつの広場」として賑わいの創出を狙う



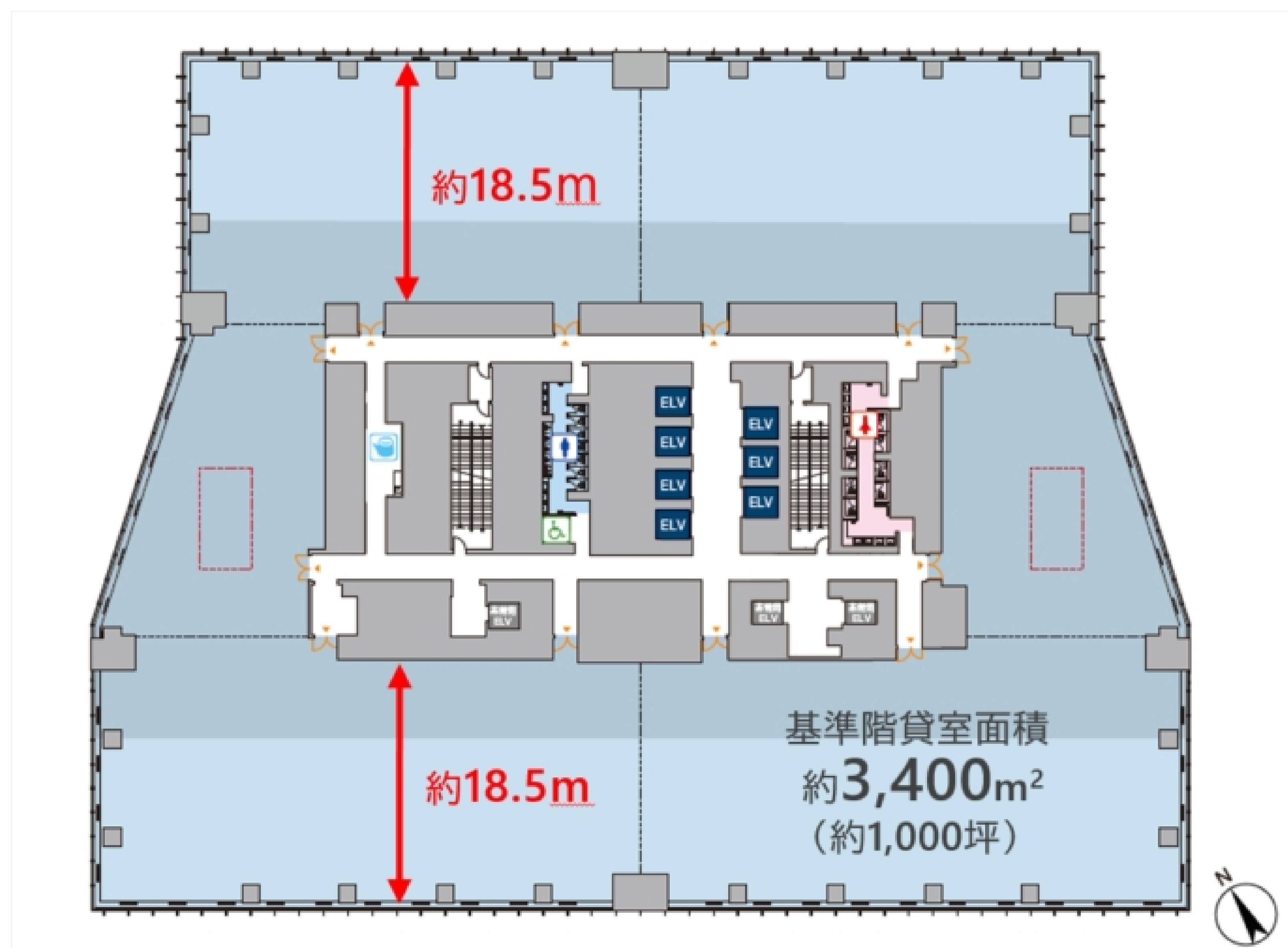
地下鉄「虎ノ門ヒルズ駅」の駅前広場「ステーションアトリウム」。電車を降りて改札を出ると目の前に広がり、昼夜問わず賑わいを見せる



天井高10m、広さ約1,200㎡と、開放感のあるスカイロビー。「虎ノ門ヒルズ駅」に直結する地下2階の駅前広場や1階エントランスからダイレクトにアクセスが可能



46階にある「TOKYO NODE」のメインホール。皇居を望む東京の眺望を背景に、多様なパフォーマンスやプレゼンテーションが開催される



基準階の平面図。グローバル企業の多様なニーズや、新たな働き方に対応したスタイルなど、自由なレイアウトが可能な最先端のオフィス

## “働く”の定義を再構築。企業の成長と伴走する街づくり

このようにマグネットゾーンしかり、ヒルズアプリしかり、多様な仕掛けをいくつも施すことで、社員とオフィスの距離がまた一つ近くなります。オフィスは社員への投資であり、新しいオフィスへの入居は、内外に対する企業のビジョンや働き方の強いアピールとなりえます。これからのオフィスビルの在り方について、「機能性や安全性など、オフィス機能を高めていくのは当然」と前置きをしつつ、稲原氏はこう力を込めます。

「ランチや就業後の活動などを含めて“働く”ということだと考えています。そのため、『ワーク』と『ライフ』の接地点を数多く創出して、いかにヒルズ全体で働く人が会社に行きたくてうずうずするような空間をデザインできるか。街全体の総合力を高めていくことが、他との差別化、ひいてはグローバルにビジネスを発展していきたい企業に選ばれる街に繋がると思っています。これからも社会の働き方やビジネスモデルに変化を与えるようなプラットフォームを構築・提案し続けていきます」

数値化されたスペックはもちろん重要ですが、これからは企業にどのような付加価値を提供してくれるのかということも、オフィスを選ぶ重要な指標の一つになりそうです。オフィスビルを含めたタウンマネジメントに関して、横山氏は次のように説明します。

「その街に根付く文化や漂う空気感は、そこに関わる全ての人たちによって醸成されます。ですので、企業の成長なくして街の発展はあり得ませんし、街の成長なくして企業の発展もあり得ません。両者が伴走することが大切です。私たちは、数年～数十年後の虎ノ門を見据えた街づくりをしています。虎ノ門ヒルズがこれからどのような“街”に変貌を遂げるのか、私たちも楽しみで仕方ありません。今後も、街と企業が成長する仕掛けや仕組みを提供することで、地域コミュニティの成熟と街の鮮度の向上、これらを図りながら街の磁力を高めていきたいと考えています」

職、住、遊、学、憩など、グローバルプレイヤーが求める都市機能を徒歩圏内に集積させ、世界の都市間競争に打ち勝つことを念頭に置いて都市開発が進められた虎ノ門ヒルズ。今後、街の文化が醸成され、街全体の磁力が高まっていく点を考えれば、「ステーションタワー」の魅力はますます高まっていくことでしょう。「情報発信の先進地」や「人とアイデアが行き交う”結節点”」など、“人と人との出逢い”を本質に据えたステーションタワー。磁力を持った街の存在は、東京の磁力をも高めることとなり、昨今の激化する世界の都市間競争で東京が一步先を行く存在となるための重要な要素となるでしょう。



1/1,000サイズで製作された虎ノ門ヒルズの模型を背景に、ステーションタワーの役割や未来を熱く語る横山氏と稲原氏



物件  
紹介

## 虎ノ門ヒルズ ステーションタワー

### — 物件概要

所在地	東京都港区虎ノ門1丁目、2丁目の一部
竣工	2023年7月（予定）
設計	森ビル(株)一級建築士事務所
施工	鹿島建設(株)
施行	虎ノ門一・二丁目地区市街地再開発組合
デザイナー	OMA
階数	地上49階・地下4階
構造	S造（一部SRC造、RC造）
施行区域面積	約2.2ha
敷地面積	約13,960m <sup>2</sup>
建築面積	約10,730m <sup>2</sup>
延床面積	約236,640m <sup>2</sup>
基準階貸室面積	約3,400m <sup>2</sup> （約1,000坪）※9階、10階、15階～44階
基準階天井高	3,000mm
用途	事務所、店舗、ホテル、情報発信拠点、駐車場 他
交通	銀座線「虎ノ門駅」、東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」直結 空港リムジンバス、羽田空港まで約20分

※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。