

## 「麻布台ヒルズ 森JPタワー」 生活のすべてをシームレスに繋ぎ、 新しい働き方のメッカとなる

六本木から東京タワー方面に向かい、飯倉交差点を左折して神谷町へ。江戸時代には多くの武家屋敷が並んでいた、この趣のある場所に新たなシンボル「麻布台ヒルズ」が誕生します。オフィス、住宅、インターナショナルスクール、文化施設などからなる大型複合施設で、六本木ヒルズ、虎ノ門ヒルズを手掛ける森ビルが35年の年月をかけて開発を進めてきました。「ヒルズの未来形」と呼ばれ、緑豊かなキャンパスを彷彿とさせる麻布台ヒルズが見せる、“これからのオフィス”とはどのようなものなのでしょうか。開発やタウンマネジメントを担当するキーパーソン達と共に、オフィスや働き方の未来像について考えます。



### 地域の文化に根差した街づくりとオフィスコンセプト



麻布台ヒルズの象徴となる中央広場。春には美しい桜、初夏には青々とした草木があふれ、四季折々の風景が生活に彩を添える

街の中にもう1つの街が在る——。日比谷線・神谷町駅から地上へと向かい、見上げると麻布台ヒルズが姿を見せます。ここ麻布台は、意匠を凝らした近代的な建物の周りに神社や寺が鎮座している、歴史と文化が蓄積された趣深い街です。

懐かしいのに新しい。そんな空気感に触れながら、繁った木立を傘に、起伏に富んだ道を歩いていくと、緑豊かな庭が眼前に広がり、その広場を囲むようにいくつもの建物が建ち並んでいることに気づきます。そんな都会のオアシスのような麻布台ヒルズの一角にあるのが「麻布台ヒルズ 森JPタワー」。地上64階、地下5階、高さ330mで、東京タワーと肩を並べる日本一の高さを誇る複合ビルです。「麻布台ヒルズ 森JPタワー」を含む、麻布台ヒルズのコンセプトについて、オフィス事業部の立場から開発に参画した稲原攝雄氏は次のように説明します。

「私たち森ビルが再開発を行う際は、街を創ってそれで終わりではなく、地域住民の方々と共に『街を育む』という点に力を注いでいます。35年かけて創ったと申し上げましたが、完成後はさらに長い年月を重ねていきます。地域や街で連綿と受け継がれてきた文脈を継承して、街の空気感をいかに醸成させていくか。これはアークヒルズ時代から私たちが大切にしている街づくりにおける基本姿勢です。そして麻布台ヒルズは、これまでのヒルズ運営で積み上げてきた知見をすべて注ぎ込んだ“ヒルズの未来形”となっています」



編集会議にて、営業本部オフィス事業部企画推進部で課長を務める稲原攝雄氏

文化の発信地である六本木ヒルズ、グローバルビジネスセンターを標榜する虎ノ門ヒルズ。では、麻布台ヒルズは——。稲原氏はこう続けます。

「麻布台ヒルズがあるこの場所は、元は住宅街で、根底には“人々の穏やかな暮らし”があります。そうした『生活の場』を出発点にし、この街における人の営みをより一層豊かにするにはどのような機能を実装すれば良いのか。また、どのような枠組みを構築すれば良いのか。例えば、『働く』ということについて考えると、これまで『働く』という営みは生活から切り離されて考えられてきました。しかし、本来は『働く』ことも、『学ぶ』ことも、『遊ぶ』ことも、生活の営みとして全てシームレスに繋がっている。そして、それぞれがお互いの機能を高め合うことによって、生活の豊かさが醸成されていく。そんな生活を実現できる場をつくりたい、そう考えました。

こうした過程を経て私たちは、『人々の生活を豊かにする街』を表現するために、“Modern Urban Village(緑に包まれ、人と人をつなぐ『広場』のような街)”というコンセプトを導き出しました。『Green』と『Wellness』は、このコンセプトを支える2つの大きな柱です」

「社員の心身の快適さと健康を重視する企業の増加」や「自然との共生を求める人の増加」によって、自然と調和した、開放感のある空間へのニーズは年々高まっています。生活環境にバイオフィリア※を取り入れることで、事業の生産性、人々の幸福度や創造性などが向上することは数々の研究で証明されています。麻布台ヒルズは緑化面積を見ても、六本木ヒルズの1.9haに対して2.4haと、かなり自然を意識したつくりになっているのが見て取れます。自然を感じられるオフィス環境はこれからのトレンドの1つになりそうです。

また、住居はもとより、4,000㎡を誇る大規模なフードマーケット、予防医療センター、アートミュージアム、インターナショナルスクールなど、衣・食・住にこだわった商業テナントが目白押しな麻布台ヒルズ。『Green』と『Wellness』をコンセプトとした、暮らしに密着した街づくりは、ここで働く人々の生活を豊かなものにしてくれるでしょう。

※バイオフィリア

人間には自然とつながりたいという本能的欲求があり、自然と触れ合うことで健康や幸せを得られるという概念。

## 世界トップレベルの“環境性能”でありながら“Wellness”で快適な空間を提供

人材獲得競争が激化し、働き方に多様な価値観が芽生えている昨今。社員が健康でいきいきと働ける“Wellness”な就労環境を提供できるかどうか、そして入居するオフィスや街が環境に対し先進的であるか（省エネ、脱炭素への取り組み、緑、資源循環など）という点も企業の大きな課題となっています。そうした課題解決を図るため、企業がオフィスを選ぶ際に決め手の1つとしている国際的な環境認証があります。「LEED」認証と「WELL」認証です。

「LEED」認証は、世界で最も広く使われている建築や都市の環境性能評価システムの1つです。「LEED」認証にはいくつかのグレードがありますが、麻布台ヒルズは都心の真ん中で、最上位のプラチナランクを「森JPタワー（オフィス・商業部分）」と、「街区全体」の2つの分野において取得。この両分野での認証取得は世界的にも例がありません。「LEED」認証取得の意義について、環境推進部チームリーダーの宮臺信一郎氏はこう話します。



編集会議にて、都市開発本部計画企画部環境推進部チームリーダーを担う宮臺信一郎氏

「LEEDは建物の仕様をメインに評価する一般的な環境認証とは異なります。評価項目は幅広く、“街の開発段階”、“建設中の対策”、“建物や街のスペック”、“竣工後の運用”にまで至ります。例えば、“街の開発段階”では、計画段階からの地域住民との継続的なコミュニケーション、在来種を用いた植栽計画、公共交通機関へのアクセス整備、周辺街区との結節点数など、“建設中の対策”では環境負荷の少ない建材の利用、建設用資材のリサイクル、工事中の空調ダクト汚染対策など、“建物や街のスペック”では環境性能や緑被率、節水性など、そして“竣工後の運用”では省エネ対策、空気の清浄化、継続的な再エネ電力利用などが含まれ、これらを総合的に評価する認証であることがLEEDの特徴です。LEED認証の取得において当社の街づくりの理念「街を創り、街を育む」を定量的に評価することができると考えました。ただし、LEEDは世界的な動向に合わせて常に基準がアップデートされていきます。超高層ビルを含む広域街区である麻布台ヒルズの建設期間は長いため、期間中に何度も基準が変わり苦労もしましたが、常に最新の技術や動向を探り、ギリギリまで導入を検討していくという当社の企業風土もあり、最新バージョンにおけるプラチナランクを取得することができました」

この「LEED」認証と並んで、オフィス環境を評価する新しい基準として今注目を集めているのが「WELL」認証です。評価項目として「空気」「水」「食物」「運動」「こころ」などの分野を含み、オフィスワーカーやビル運営スタッフの“Wellness”にフォーカスした世界初の評価システムです。宮臺氏は続けます。

「“Wellness”に関する評価項目としては、麻布台ヒルズのコンセプトとも言える広場を中心としたウォークアブルな街の構成、圧倒的なボリュームかつ多彩な緑、その緑を起点としたコミュニティの形成等がそれにあたります。他にもビル内においては上質な空気や水の提供、階段利用の促進、といった評価項目もあり、本当に多岐にわたります。空気の提供については通常よりも高性能な、PM2.5の除去も可能なフィルタを設置し、入居テナントには外気導入量を上げる選択肢を用意したり、専有部にはワーカーが空気質を常時見ることができるモニターを設置したりもしています。水の提供については浄水器を通し、ビル内のどこでも安心して水が飲めるようにしています。これらの取り組みは、エネルギー使用量の増加要因となり、環境性能を圧迫するものですが、その中でも先述のとおりLEEDを取得していることが大きなポイントです。本来、なかなか両立の難しい“環境性能”と“Wellness”、それをLEEDの2分野と、WELLのプラチナを加えた3冠という世界初の事例として皆様に提供いたします」

「麻布台ヒルズ 森JPタワー」に入居するという事は、自社を「世界トップレベルの環境先進企業」にする手助けとなるだけでなく、「社員の生活を豊かにするという企業姿勢」を社内に伝播させ、社員の帰属意識に強く働きかけることにもなります。

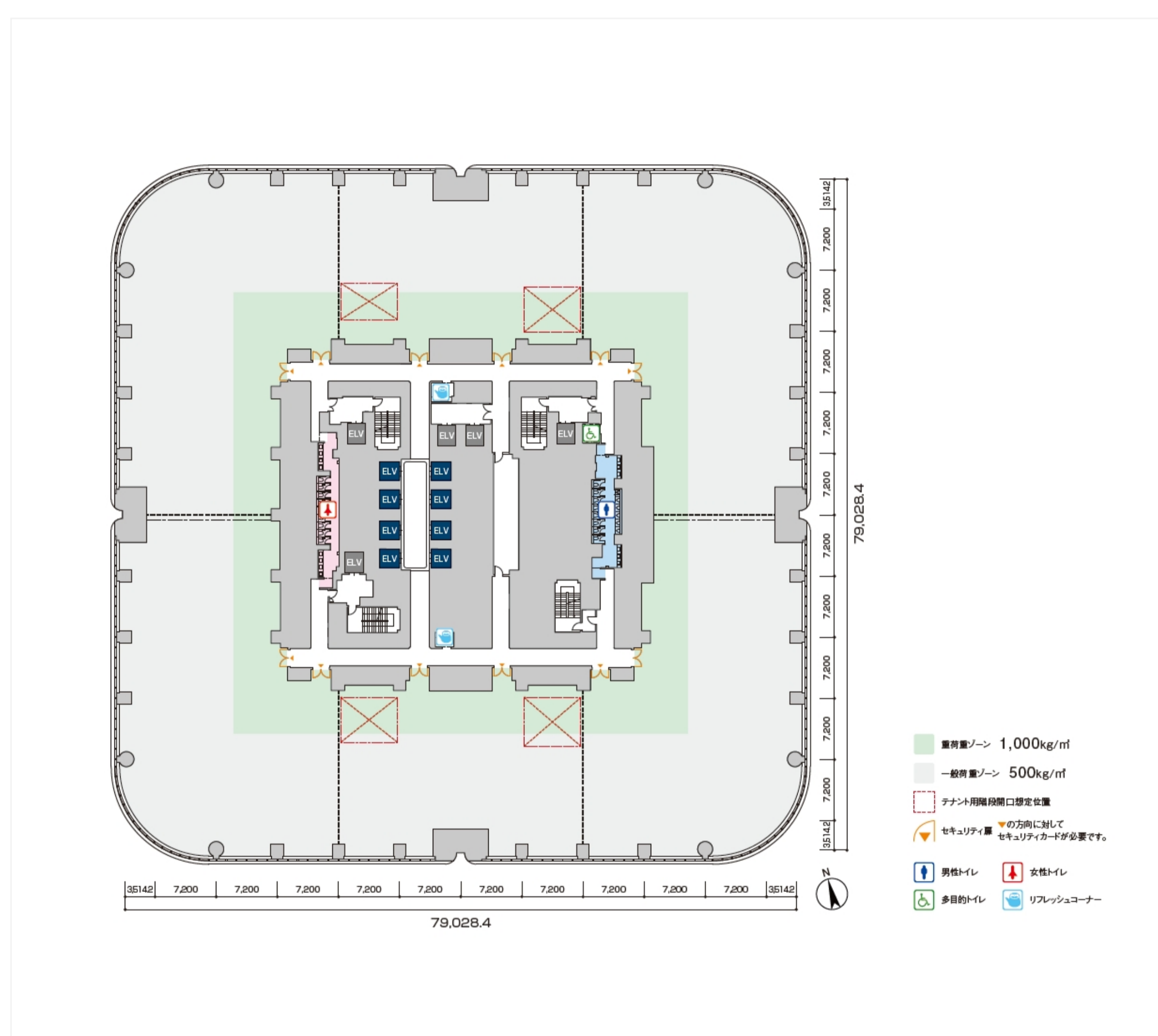


麻布台ヒルズの全景。中央右が「森JPタワー」

## アレンジは自由自在。「仕掛け」が結実する「場」



33~34階のワーカーのクラブハウス「ヒルズハウス 麻布台」は企業の垣根を超えた交流や、新たな事業を生み出す「場」となる



森JPタワーの基準階平面図。貸室面積は約1,290～約1,460坪と広大なフロアプレートで、心が晴れやかなるような眺望を楽しむことができる。

「街全体をワークプレイスに」というコンセプトを持つ「麻布台ヒルズ 森JPタワー」のオフィスは、7~52階を中心に展開されています。33~34階には、そのコンセプトを象徴する「ヒルズハウス 麻布台」があります。その立ち位置について稲原氏はこう話します。

「例えば、麻布台ヒルズ内には世界最高峰の質の商品やサービスを提供する200以上の店舗の他、ミュージアムやブリティッシュスクール東京、予防医療センターなど、街の至る所に様々な機能があります。当社は入居企業と連携し、それら街の機能をカスタマイズしながらワーカーが使いやすいように提供するための『仕掛け』と、個人の交流はもとより事業アイデアやサービス、企業間のマッチングを生み出すための『場』を提供しています。そして、それらを組み合わせたのが『ヒルズハウス 麻布台』です。同じ会社の社員同士に限らず、何かしら似たような価値観や事業の方向性を持っている人たちが、自然と集まってくるような場所になってもらえたら……。偶発的に新たなコミュニティが生まれる環境づくりは、生活の幸福度を高める“Well-Being”な働き方を叶えるために取り組みたかったテーマの1つだったので、生活のスパイスになるようなコミュニティが形成されたら嬉しいですね」

大階段のある一部吹き抜けになった空間は劇場さながら。イベントスペースとして貸切利用することもできます。また、入居企業とその社員が集う「場」として、パブリックスペースとなるカフェや会員限定のカフェテリア・ラウンジ「Members Lounge」も用意されています。一部会員制を採用する理由について、稲原氏は打ち明けます。

「Members Loungeは、入居企業であれば自動的に使えるスペースというわけではありません。利用には企業が自らの意思で会員になることが必要です。あえてそのような形にしたのは、企業が社員への投資や新たな価値提供の重要性を認識するきっかけになると考えたのと、『会社は社員に投資や還元をしている』という経営者の意志を社員に対してははっきりと伝えることもできると考えたからです」

「ヒルズハウス 麻布台」を上手く活用することで、今までにはない交流が生まれ、それが新たな事業へと繋がることもあるかもしれません。また、企業の想いを社員に伝えるツールにもなり得ます。社員の立場から考えてみても、その想いを「形」として受け取ることは、自己肯定感を高めることにも繋がり、会社や仕事に対しての想いも高まるでしょう。



開放感のあるエントランスで訪問者を迎えるのは、オラファー・エリアソン作「相互に繋がりあう瞬間が協和する周期」。日常生活にあふれるパブリックアートの数々は、クリエイティブな感性を刺激する



会員限定のスペース「Members Lounge」内にあるカフェテリア「Club Lounge」。WELL認証の基準を満たした健康的な食事メニューが、ここで働く人々のウェルネスを食の側面からサポートする



中央広場の地下に広がる「麻布台ヒルズマーケット」。日本を代表する31の専門店が集結し、名店にしか流通しない希少な食材なども扱う。ウェルネスやサステナビリティの観点から、食を通して暮らしと未来を豊かにする取り組みを行う



独創的な外観が目目を引く低層ビル「ガーデンプラザA～D」。4～5階には、約70社のベンチャーキャピタルやコーポレートベンチャーキャピタルが集う、日本初の大規模な集積拠点「Tokyo Venture Capital Hub」も開設

## 仕事と生活が調和する「街」 都心の中のキャンパスオフィス

パーパス経営とは、グローバルに活躍するビジネスパーソンが注目している次世代の経営モデルです。会社の存在意義とは、何のために会社は事業を行い、社会にどのような貢献をするのか。こうした社会に対する存在意義（パーパス）を明確に語れる企業は求心力が強くなり、社員の帰属意識も高まり、社会からも関心を向けられます。では、パーパスを打ち出せば、オフィスを構える場所はどこでもいいのかと問われると、そうとは言い切れません。稲原氏は「街」の重要性をこう説明します。

「豊かな自然の中に娯楽施設や生活スペース、オフィスがあって、日々の生活がシームレスに繋がっている……、GAF Aのような世界のトップ企業が取り入れているコーポレートキャンパスは理想形の1つです。ただ、企業単位で都心にそのようなオフィスを自前で用意することは容易ではありません。そこで私たちは、キャンパスのように使える『街』の開発を目指しました。入居する企業は、麻布台ヒルズというキャンパスで、私たちが用意したリソースを使って理想の働き方を実現することができます」

さらに、オフィスを構える街と企業の親和性も重要です。稲原氏は続けます。

「ヒルズを例にすれば、企業とコラボして新たなイノベーションを起こし、新しい事業を発展させていく。そうした社会変革に貪欲な企業姿勢と相性がいいのは虎ノ門ヒルズですし、クリエイティブな雰囲気をつくりたいなら六本木ヒルズでしょう。一方で、ESG経営に象徴されるような、社員にも地球にも優しいといった社会的・環境的な責任を打ち出したいなら麻布台ヒルズとは相性がいい。インターブランディングも行いやすいでしょう。麻布台ヒルズのコンセプトに共鳴した企業が集積して、それぞれが新しい働き方を実現し、社会に貢献する。麻布台ヒルズのブランドストーリーを企業と共に紡いでいけたら嬉しいです」

これまで「生活」と分断されて考えられがちだった「仕事」。しかし、社員の幸福度やQOLの向上が仕事の質の向上に直結するという考え方が生まれ、生活と仕事の調和の重要性に着目され始めたことで、「働く」ことの意味そのものが変わりつつあります。その結果、社員の生活そのもののクオリティを高められる環境づくりが企業に求められています。

麻布台ヒルズは生活の質を向上させるような、五感を刺激し、かつ身体が喜ぶ環境に満ちています。例えば、街のあらゆる場所に展示されているパブリックアートは日常空間とシームレスに繋がっており、日々クリエイティブな感性を刺激してくれます。また、季節ごとに様々な実を結ぶ果樹園の植物や、街全体に植えられた美しい桜、青々と茂る草木は、そこで働く人々の日常生活に四季の彩を添えてくれるでしょう。さらに、医療施設を核として、スパやフィットネスクラブ、レストランなどの様々な施設が連携し、この街に暮らす人々の健康を促進してくれます。稲原氏は街とオフィスの関係性についてこう話します。

「働き方に正解はなく、理想とする働き方も企業ごとに違います。また、働く時間や場所にとらわれないフレキシブルな働き方が日常化したことで、様々なニーズが生まれてきています。そうした中で、企業が自前で全てのリソースを準備するのは難しいですし、実現できたとしても継続的に維持するのは至難の業です。麻布台ヒルズでは、企業の理想の働き方を叶えるために、様々な施設や機能を準備し、自由に使える環境を整えています。他のヒルズも同様ですが、設備の更新に合わせて環境性能も常にアップデートしていきますので、私たちの創る“街”を活用しながら、理想の働き方を“共創”できればと考えています」



「ヒルズハウス 麻布台」の大階段前で撮影する宮臺氏（左）と稲原氏（右）。  
ここで働く人々の憩いの場、学びの場となるイベントスペース

「生活の豊かさが仕事の質を高める」という考えのもと、企業が社員に対して健康に働ける就労環境を提供するには、多くの生活機能を実装しなければなりません。企業が全てのニーズに応えるのは難しい。しかし、麻布台ヒルズには、その課題を支える受け皿があります。「働く」ということを、そこに生きる人々の営みの中の一要素として解釈し、すべての生活をシームレスに繋げる環境が整えられた「麻布台ヒルズ 森JPタワー」だからこそ、企業が理想とする本当の意味での新しい働き方が実現できます。



物件紹介

麻布台ヒルズ 森JPタワー

— 物件概要

所在地	東京都港区麻布台1丁目3番1号
竣工	2023年6月
設計	森ビル(株)
施工	清水建設(株)他
階数	地上64階、地下5階
高さ	約330m
構造	S造（一部SRC造）他
敷地面積	約24,100m <sup>2</sup>
基準階面積	約4,800m <sup>2</sup>
延床面積	約461,800m <sup>2</sup>
オフィス面積	約214,500m <sup>2</sup>
用途	事務所、住宅、店舗、ホテル、文化施設、インターナショナルスクール、診療所他
交通	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩6分、 東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅徒歩7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。