

## 「ヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビル」 千駄ヶ谷と紡ぐ新しい物語 ここ“だからこそ”できた、 街に愛されるオフィスビル

2024年9月に竣工したヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビル。緑豊かな公園が点在する千駄ヶ谷エリアに誕生した、街の“アイコン”となる新しいオフィスビルです。千駄ヶ谷は、小さな路地が入り組んだ閑静な住宅街がある一方、日本将棋連盟の本部が所在することから“将棋の街”としても知られています。いわゆるオフィス街とは一線を画すこの地域に、ヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビルはどのように溶け込み、どのような役割を果たすのでしょうか。開発経緯から、千駄ヶ谷エリアにおけるオフィスビルの在り方まで、開発担当者と営業担当者の2名に詳しく話を伺います。



### 千駄ヶ谷の街並みに調和するデザイン

#### 数々の名勝負を刻みながら歴史を積み上げる



千駄ヶ谷エリア周辺の空中写真。明治神宮外苑・新宿御苑などの大公園に囲まれる、緑豊かな地域であることが見て取れる

JR千駄ヶ谷駅の改札を抜けると、特徴的な外観をしたビルが目飛び込んできます。木目調のV字型の柱が目目を引くそのデザインは、まるで巨大な脚付き将棋盤のようにも見えます。千駄ヶ谷のように自然豊かな、いわゆる“住宅街エリア”にオフィスビルが建設されると、その存在が目立ちがちです。しかし、2024年9月に竣工したオフィスビル「ヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビル」は、新築の輝きを放ちながらも、どこことなく懐かしい温かみを感じさせ、まるで長年この地に根差していたかのように街並みに溶け込んでいます。それはどうしてでしょうか。同ビルの開発を手掛けたヒューリック株式会社の開発事業第二部のグループリーダーを務める外松浩一氏に、開発にかけた思いを伺いました。

「千駄ヶ谷は、一言で形容するのが難しい街です。新宿や原宿といった繁華街に挟まれながらも明治神宮外苑、新宿御苑、代々木公園に囲まれているため、喧騒とは縁遠く、明るく澄んだ空気で満たされています。また、鳩森八幡神社や国立能楽堂といった歴史と文化を感じさせる名所が存在する一方で、100を超えるファッション・アパレルメーカーが本拠地を構えており、新しいカルチャーも息づいています。さらに、津田塾大学や東京体育館、国立競技場といった教育施設やスポーツ施設が立地していたり、小さな路地が入り組んだ住宅街や商店街があったりと、落ち着いた日常生活が過ごせる環境も備えています。



開発事業第二部 グループリーダー 外松 浩一氏

そして、こうした多様な特性とそれに属する人たちがゆるやかに繋がりながら独特の調和を生み出しています。それが千駄ヶ谷の魅力であり、多くの人を惹きつける理由だと思います。このビルの開発にあたっては、そのような地域の繋がりを断絶してしまうオフィスビルには決してしないようにと心掛けました」

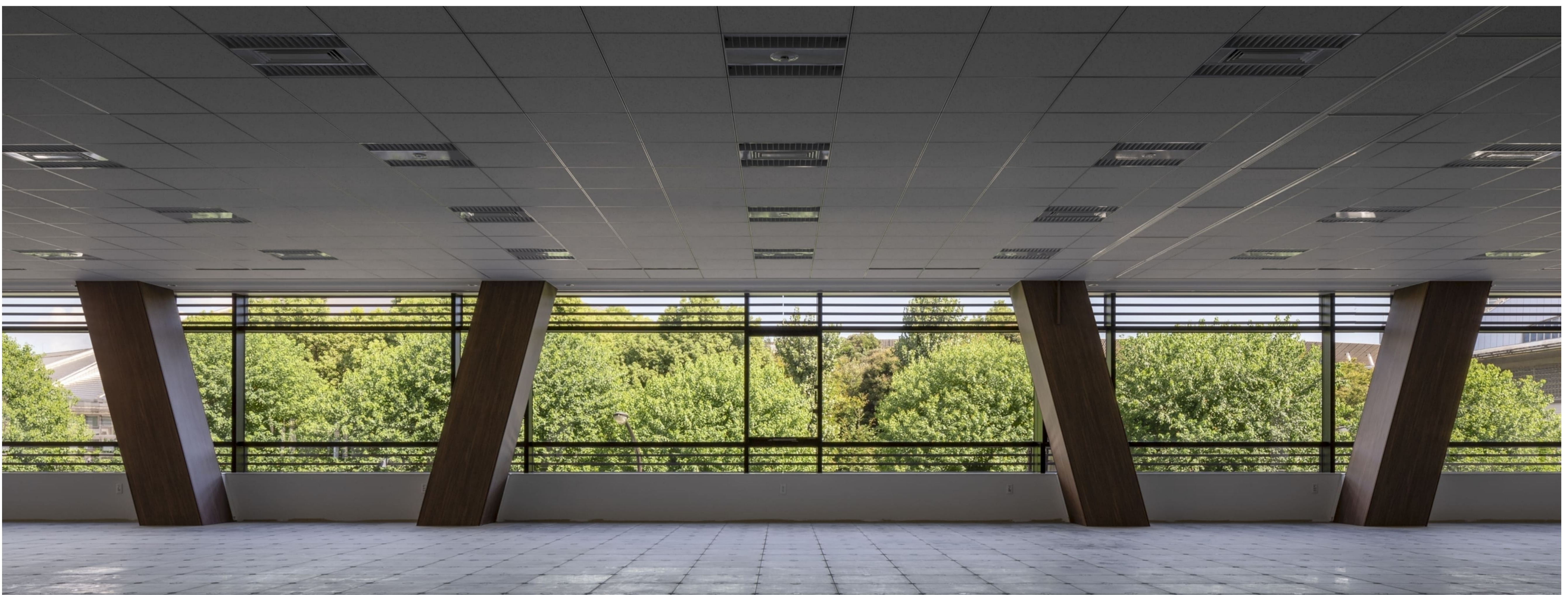
千駄ヶ谷の街並みや、地域で暮らす人々との“調和”を大切にしているヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビル。その1階部分には、千駄ヶ谷で長い歴史を持つ「将棋会館」が移転しています。ヒューリック株式会社のビル事業企画部オフィス営業室の参事役を務める木村仁氏が、同ビルの開発経緯についてこう話してくれました。

「ヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビルは元々、企業の研修施設として使用されていた千駄ヶ谷センタービルの跡地に建てられました。千駄ヶ谷センタービルの老朽化とテナント様の退去。そして、日本将棋連盟の『創立100周年』という記念すべき年（2024年）が近づいていたこと。これらのタイミングが絶妙に重なって、開発プロジェクトは始動しました。こうした背景もあり、竣工後は1階の大部分を将棋連盟が取得し、当社との共同所有建物として運用しています」

“将棋の聖地”ともいわれる千駄ヶ谷。これまでも、これからも、数々の名勝負が刻まれて歴史を紡いでいく中で、ヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビルは、その“生き証人”として、街の新たなシンボルとなることでしょう。

## 低層の900坪超メガプレートフロア

### 建物への『制限』をオフィスビルの『魅力』へ昇華



オフィスフロアから臨む四季の彩り。夏は緑鮮やかに、秋は黄金色の輝きを放つイチョウの葉を通じて、季節の移ろいを感じ取ることができる

街の景観や文化、その土地で暮らす人たちの安全性や快適性を守るため、オフィスビルしかり、レジデンスしかり、建築物を建てる際には、地域ごとに建築物に対してルールが定められています。ヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビルも例外ではありませんでした。しかし、そうした規制を、逆に“強み”に変えることもできます。外松氏はこう解説します。

「日影規制やビルの高さ制限20mなど、様々な規制がありましたが、それを単なる制限としてではなく、街の特性・個性として捉えることもできます。その結果、生まれたのが4階建ての低層かつ、最大900坪超の大型フロアプレートのオフィスです。とはいえ、フロアプレートが大きくなると、必然的に柱が多くなり使い勝手が悪くなります。そこで、当社では比較的珍しい『センターコア方式』(※1)を採用、貸室内の柱を極力なくし、この大きなプレートの魅力を最大限引き出しました。また、日影の観点から3階・4階で壁面後退が必要となりましたが、4階の後退部分は緑化し、室内からも緑が感じられるとともに、緑豊かな千駄ヶ谷の街との調和に寄与しています。さらに、緑化も規制の一つですが、対岸の歩道に並ぶ木々と調和するように、季節の移ろいを感じられる樹種を選定しています。



ビル事業企画部 オフィス営業室 参事役 木村 仁氏

このように、建物に対する様々な“制限”をオフィスビルの“魅力”へと昇華させることに努めました。一般に言われる『オフィスビルとしての一等地』ではないかもしれませんが、敷地の魅力を十分に活かし、エッジの効いたオフィスビルを目指したことで、嬉しいことに多くの企業からお引き合いをいただきました」

オフィスビルの高層化が進む中、低層かつ最大900坪を超える整形のオフィスは、稀有な存在として、注目を集めることでしょう。

「横長に伸びた開放的な窓から見える景色が好きなんです」と、はにかんで笑う外松氏。2階のオフィスフロアから窓の外に目を向けると、イチョウの葉のカーテンが眼前に広がります。夏に見られる青々とした葉が、秋には黄金色に染まる……。長い歳月をかけてその土地に根付いた自然の移ろいを身近に感じられる場所にオフィスを構えることで、“変わらぬ大切さ”と“変わる面白さ”というメッセージを込められそうです。

こうした開発への想いやコンセプトに共鳴し、全3フロアを一括賃借したのが、大手アパレル企業であるユナイテッドアローズです。木村氏は言います。

「『ヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビル』のコンセプトとブランドイメージがぴったり合致した。そう、ユナイテッドアローズさんからは伺っております。また、このオフィスビルは、社員の働きやすさを重視した“ウェルネスワークプレイス”（従業員の健康に配慮し、快適な空間を提供するオフィス環境）がキーワードになっています。ユナイテッドアローズさんのように数フロアを一括で賃貸して頂くことで、各部署の機能を集約できますし、屋上テラスやエントランスをはじめとした共用スペースを専用で使用できるので、従業員のウェルネスに配慮したオフィス運営が可能になります」

働き方やオフィスづくりで企業ブランドをアピールするのはもちろんですが、企業文化に類似したコンセプトのオフィスビルに移転することも、企業のブランド戦略の一つと言えるかもしれません。

#### ※1 センターコア方式

建物の中心部にエレベーターや階段などの主要な垂直動線を集約し、周囲にオフィスや居住空間を配置する設計手法。

## 吹き抜けの階段が繋ぐ交流の場

### 低層オフィスの新しいコミュニケーションデザイン



広大なフロアプレートの中央部分の明るさを確保するために、4層吹き抜けの内部階段を設置。



取材当日、オリジナルコラボグッズを持参して、同ビルならではの珍しいエピソードを紹介してくれた木村氏。

低層オフィスビルのヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビルには、1階から4階までを貫く、吹き抜けの内部階段が設置されています。オフィスビル全体のスペース効率を考慮するならば、階段の面積は必要最低限に抑えることもできたはずですが、「設計の段階から意識的に組み込んだものです」と外松氏は言います。その意図を説明してくれました。

「大型フロアプレートだと中心部分は自然光が入りづらく、暗くなってしまうがちです。これを、フロア中心部に自然光を取り込む吹き抜けの内部階段を設けることで、開放的で気持ちの良い空間とすることを目指しました。また、2階を利用する方、複数フロアを利用する方は、エレベーターよりも階段で上下移動することが多くなると想定されます。

自然と使用したくなる階段を設けることは、オフィスの使い勝手を向上させ、テナント様にとって大きな魅力になると考えました。この内部階段は、フロア間のスムーズな動線を生み出し、結果として社員同士や部署間の近さを演出する要素の一つとなり、組織全体の連携強化にまで寄与し得るのでは、と考えています。」

同ビルのように、オフィスビル内での交流や結びつきを大切にした建物に入居すると、企業の内部交流を活発にするだけでなく、他の企業との間にも新しい関係を生み出します。実際に、1階に入居している将棋連盟と、2025年春頃に港区赤坂から移転してくるユナイテッドアローズとのコラボレーションが実現したのです。驚くべきことに、企業同士の自然な交流の中で生まれたもので、ビルの1階にある将棋道場やカフェを併設したショップ「棋の音」では、コラボTシャツや巾着、バンダナなどのオリジナルグッズが販売されています。このコラボは既に第2弾にまで至り、フーディやソックス、トートバッグなどの販売も始まりました。売り切れが続出するなど、反響は上々だと聞いております。木村氏はさらに、こう続けます。

「千駄ヶ谷には、四季折々の風景が楽しめる豊かな自然環境はもちろん、運動施設や会議室が利用できる東京体育館もあります。また、都内有数の人気飲食店もあります。ですので、『ビル一棟の中に食堂やジムなどの設備を整えて、中の設備だけでオフィス生活を完結させる』ようなイメージはご検討下さった各企業にはほとんどありませんでした。オフィスで働く人々の足が自然と外へ向くような地域密着型のオフィスビルに仕上がっていますので、今回のようにご近所付き合いの中で何かが生まれてくれたら嬉しいですね」

密接なコミュニティであるが故に、“ご近所さん”という親近感がわきやすいのかもしれませんが。数多くのテナントが入る高層オフィスビルにはない、ヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビルならではの魅力です。

## 高水準のBCP対策と環境性能を備えるオフィスビル

### 木目調の柱に宿るデザインへの情熱



地域との調和を考慮して、外観にはあえて自然素材を纏わせている。建物全体を少し離れた場所から眺めると、脚付きの将棋盤のようにも見える特徴的なデザイン。



ビルのBCP対策や、“街と調和するデザイン”への熱いこだわりを語る外松氏

有事の際に、階段を使って地上に素早く避難できるのも、低層オフィスビルならではの利点です。こうしたビルの特徴に加え、千駄ヶ谷駅周辺には、大規模な緊急避難所が複数あるので、従業員を守るという点においても、心強く感じられるオフィス環境になっています。

もちろん、ビル自体のBCP対策は言わずもがな。例えば、将棋盤の脚のように見えた木目調のV字型をした柱は、オフィスビルの耐震性能を支える“縁の下の力持ち”なのです。コア廻りだけでなく、建物の外周部にも組み込むことで、高水準の耐震性（建築基準法で定める地震力の1.5倍の保有水平耐力を確保）（※1）を実現しています。

BCP対策のポイントでもある、この木目調のV字柱については、裏話の一つ。実は、計画当初は一般的な黒色のボードで仕上げる予定だったそうです。外松氏は、笑いながら明かしてくれました。

「この建物の特徴ともいえるV字柱の1階部分は、杉板をまとっています。一般的な仕上げではなく、自然素材を使うことで当然コスト増となりますが、これにより自然豊かな千駄ヶ谷の街と一層調和した建物になると考えていました。限られた予算の中で、開発担当者として『どうしても採用したいバリューアップ項目』として役員に説明し、何とか実現にこぎつけたものです」

街並みとシームレスに調和するヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビルの外観は、開発チームの情熱と細部にまで至るこだわりによって実現していたのです。

また、SDGsが世界の共通目標となっている昨今、企業姿勢として環境への配慮は欠かせません。ヒューリック株式会社では、温室効果ガス排出量削減の代替主電源として、再生可能エネルギー発電設備の自社開発・自社活用を進めています。同社は気候変動に関する取り組みとして2023年にはRE100（※2）を達成しており、また2029年までに全保有建物の使用電力の100%再生可能エネルギー化を目標に掲げています。ヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビルにも、自社開発の再生可能エネルギーを長期的に安定供給することが可能で、環境に配慮した取り組みが行われています。

さらに、建物の優れた環境性能が評価され、ZEB Ready認証（※3）も取得しました。東京をはじめとした都市部では、企業の環境認証制度に対する関心が高まっています。企業がどのように環境問題に取り組んでいくのかが注目されている中で、環境認証制度を取得したオフィスビルに入居することは、企業ブランディングの観点でも、メリットが大きいと言えるでしょう。

#### ※1 保有水平耐力

主に構造設計において、安全性や耐震性の評価に使用される指標の一つ。地震や台風などの自然現象が生じた際、水平方向にかかる力(横からの力)に対して、建物がどの程度の耐久性を持っているかを表している。「建築基準法で定める地震力の1.5倍の保有水平耐力」とは、震度7クラスの地震が発生した場合においても人命の安全が確保でき、補修を行うことで継続して建物を使用することが可能な耐震性能を示す。

#### ※2 RE100（Renewable Energy 100）

企業が事業活動で利用するエネルギーの100%を再生可能エネルギーでまかなうことを目指す世界的な取り組み。参加企業は、自社の事業活動に必要な電力を全て再生可能エネルギーから調達することを公約として掲げ、その目標達成に向けた取り組みを行う。

#### ※3 ZEB Ready認証

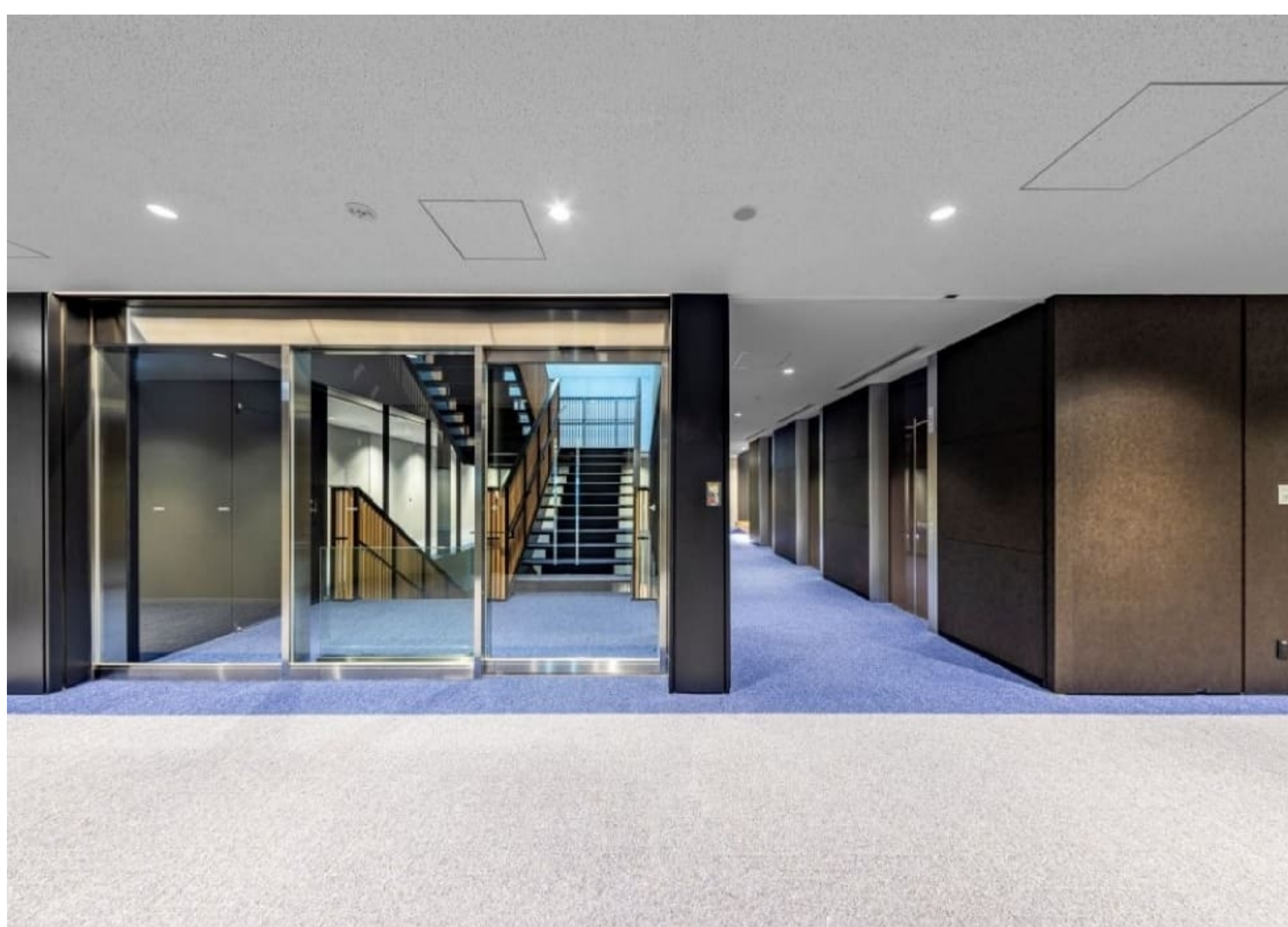
ZEBはNet Zero Energy Buildingの略で、省エネルギー・創エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建物の認証基準。ゼロエネルギーの達成状況に応じた4段階の定義があり、このうち、ZEB Readyは従来の建物で必要なエネルギーと比較して、消費するエネルギーを50%以下に抑えた建物を指す。



建物外周に斜めの柱を組み込むことで耐震性を向上させている。当初は黒色のボード仕上げだったが、街との調和を図り杉板をまとわせることに。



将棋道場とショップに加えて、カフェを併設する店舗「棋の音」。ユナイテッドアローズと将棋会館のコラボアイテムも店頭で並ぶ



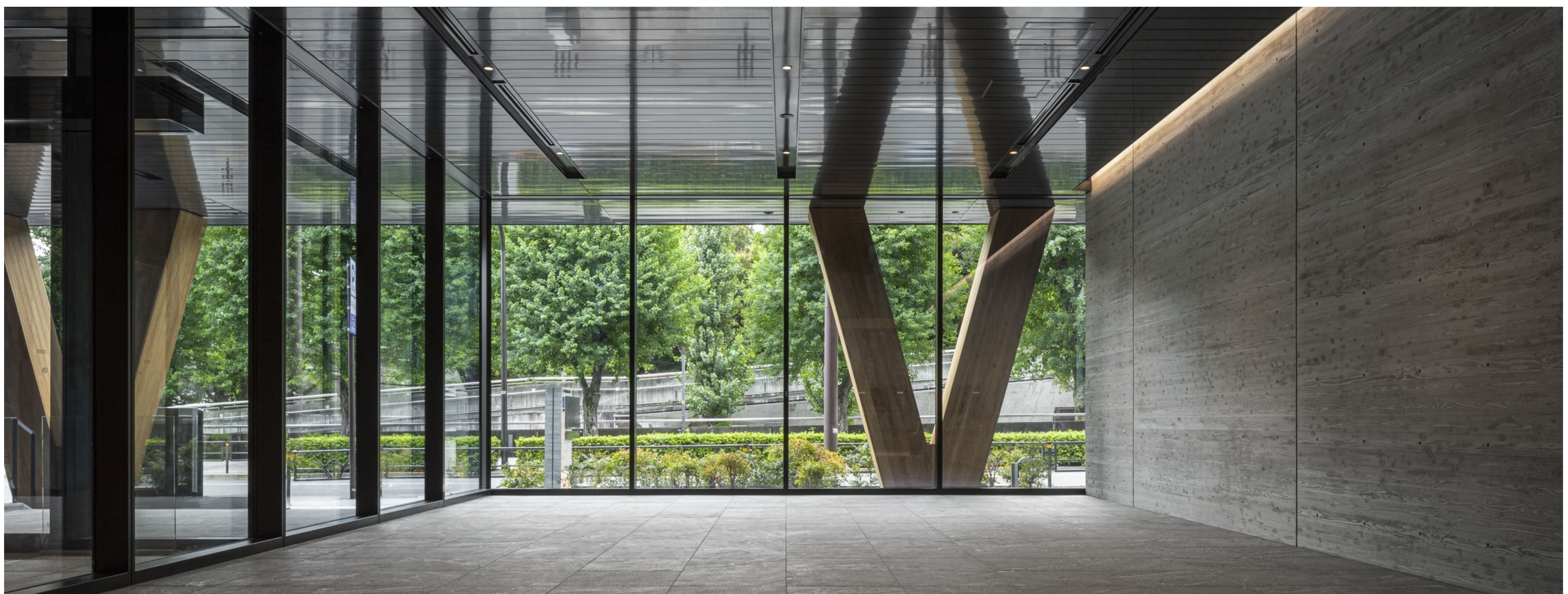
コンパクトにまとめられた基準階の共有スペースには、コミュニケーションスペースや吹き抜け階段を設けるなど、従業員同士の交流が促進される仕掛けが施されている



オフィスフロアから望む風景。国立競技場やイチョウ並木が織りなす自然の景観が、日々の業務に癒しをもたらす

## オフィスで働く意義が問われる時代へ

### 街と共に歩むワークライフの提案



エントランスホールから見える景色。オフィスビルを街の景観と調和させる、というこだわりが感じられる、型にはまらないデザイン。

「見てくださいよ、これ。商店街や施設、飲食店などが描かれているでしょ。この街あってこそこのヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビルだと思っているので、部のメンバーで協力して、街を歩き回ってオリジナルの『千駄ヶ谷散策マップ』を作成しちゃいました。この地図を使って、内覧に来てくださった企業の担当者さんと一緒に街をよく散歩しましたよ。このビルに入居した際の“充実したワークライフ”を想像していただけたと思います」

千駄ヶ谷と同ビルへの“愛”が止まらず、次々と言葉が飛び出す木村氏。千駄ヶ谷と同ビルの相性の良さをこう話します。

「生活に必要なものがまるごと揃っている高層オフィスビルじゃないので、街への関心も自然と高くなりやすいんですね。実際、東京体育館のトレーニングルームとプールは700円で使えるし、30～120人の規模の会議室も事前予約可能。周辺には、センスを感じさせるグルメスポットがあるからランチが待ち遠しいし、一般的なオフィス街とは客層が違ってオフィスワーカーではない人もたくさん歩いているので、それも良い刺激になる。週末には、ダンスや球技など、さまざまな大会が東京体育館や国立競技場で行われているので、馴染みのないスポーツ大会をフラッと見に行くのもいい。『休日にならぬ職場のある街を訪れるのはあまり好きじゃない』という人はいますが、千駄ヶ谷は何度でも行きたいと思えるし、僕自身も何度も遊びに来ています。それほど、愛着が生まれる街だと思う」

将棋会館とユナイテッドアローズのご縁から誕生したコラボTシャツを広げて嬉しそうに話す木村氏の顔を見ながら、「僕も何枚か買いましたよ。あとフーディも、ね」と得意げな表情を覗かせる外松氏。こう続けます。

「働き方が多様化して、働く場がフレキシブルになったからこそ、経営者がそのビルにオフィスを構えた意図や、従業員がそのオフィスで働く意義がより一層問われるようになってくると考えています。例えば、豊かな自然環境、充実した周辺施設、高水準のBCP対策と環境性能、そして内部階段による社内コミュニケーションの取りやすさとご近所付き合い、これらが同ビルを象徴する言葉になります。



「同社の新たなフラッグシップビルとなってくれることを期待しています」と、意気込む木村氏（左）と外松氏（右）

こうした機能や特性に目を向けることはもちろん大切ですが、『100周年を迎えた将棋連盟と手を取り合って千駄ヶ谷に新しい物語を紡ぐ』といったストーリー性に価値を見出してくれたら、作り手としてこれほど喜ばしいことはありません。高いペンシル型のスタイリッシュな建物が特徴的な当社にあって、同ビルは、低層で木目調と、どこか懐かしく、どこか新しく、いい意味で、私たちっぽくないオフィスビルに仕上がっています」

開発プロジェクトをきっかけに千駄ヶ谷という街の虜になっていった両氏。「街に調和して、支えられながら成長していくことを念頭に造ったヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビル。私たちの新たなフラッグシップビルとなってくれるはずですよ」と、その声には確かな自信が滲んでいました。



物件  
紹介

## ヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビル

### — 物件概要

所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷一丁目18番5号（住居表示）
用途	オフィス、店舗、将棋会館
敷地面積	4,528.91㎡
延床面積	14,976.96㎡
規模	地上4階、地下1階、塔屋1階
構造	鉄骨造・鉄筋コンクリート造
設計	大成建設株式会社
施工	大成建設株式会社
竣工	2024年9月2日
エレベーター	乗用3基、人荷用1基
駐車場台数	平置6台（身障者用1台、荷捌用2台）、機械式36台
交通	JR中央・総武線各駅停車「千駄ヶ谷」駅 徒歩2分 都営大江戸線「国立競技場」駅 徒歩2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。