

July 2025

「TOFROM YAESU TOWER」 次世代の新しい働き方の羅針盤 八重洲の歴史に“ウェルビーイング”を刻む

2026年2月、東京駅八重洲口前に地上51階建ての新たなランドマーク——TOFROM YAESU TOWERが誕生します。「巡る、生きる、ウェルビーイング、はじまる。」をテーマに掲げたこの先進的な大規模複合施設は、竣工まで一年を切り、その注目度は急上昇中です。そこで、コンセプトワードとなっている“ウェルビーイング (Well-being)”をどのように形にしたのか、また、未来の働き方を支える空間とはどのようなものなのか。開発担当者と、営業担当者の2名に、デベロッパーならではの視点で余すことなく語っていただきました。



多様性とイノベーションが彩る

日本の玄関口から始まる“働き方改革”への挑戦



日本の玄関口、東京駅八重洲口前にそびえるTOFROM YAESU TOWER。ウェルビーイングを軸に、新しい働き方をここから全国へ発信していく

八重洲、日本橋、京橋——通称“YNK（インク）エリア”は、現在、国家戦略特区（※1）として地域一体で未来を見据えた都市再生が進行しています。その一方で、目抜き通りを一步外れると昔ながらの風情や歴史を感じさせる雑多で味わい深い風景が広がり、この地域が育んできた風土に触れることができます。

またYNKエリアは、圧倒的な“鉄道力”を誇っています。47都道府県のうち34都道府県へ直通でアクセスが可能であり、現在工事が進められている「羽田空港アクセス線」が開通すれば、その利便性は一層高まります。都市機能の強化と国際競争力の向上が期待されるこの一帯は、日本のハブ、そして世界へと広がるハブとして、ますますその存在感を高めていくでしょう。

ビジネス、生活、文化が融合し、これまでも日本の玄関口として多くの人々を迎えてきたYNKエリア。その“顔”とも言える東京駅の真正面に建つのがTOFROM YAESU TOWERです。ビル営業推進部営業開発室で課長代理を務める樋口慶多氏は、同ビルがこの地で果たす役割について歴史的な背景を踏まえながら次のように語ります。

「江戸の城下町だった八重洲は、全国各地から様々な人やモノが行き交う活気あふれる街として栄えました。例えば、桶町、元大工町、南鍛冶町といった旧町名には、様々な職人文化が色濃く残されていて、現代にも続く日本のモノづくり精神を感じさせます。



ビル営業推進部 営業開発室 課長代理 樋口慶多氏

また、日本橋と京橋を貫く東仲通りは“骨董通り”と呼ばれ、古今東西のアート文化に触れられる場所として知られています。さらに、この地域は江戸の食文化の発展にも大きな役割を果たしました。特に日本橋魚河岸は幕府に魚を上納する拠点として栄え、江戸の台所を支えた場所としてその名を残しています。そして、五街道の起点となった日本橋には“ゼロキロポスト（※2）”が設けられ、当時から全国を結ぶ交通の要所を担ってきました。広範に張り巡らされた鉄道網と、八重洲、日本橋、京橋一帯の発展や文化の広がり、切り離せない関係にあります」

明治時代に入ると、八重洲周辺は職人や商人の文化を残しつつも、銀行業や保険業、運送業などの近代産業が急速に発展しました。その後、1914年には東京駅の開業を機に、日本経済をけん引する中枢エリアへと変貌を遂げていきます。さらに、樋口氏は続けます。

「YNKエリアには、新しい文化が次々と生まれる土壌があります。同時に、江戸三大祭りのひとつである山王祭をはじめとする、地域の伝統行事やコミュニティを街の人たちはとても大切にされていて、“粋”を感じさせる下町文化もしっかりと受け継がれています。古き良きものを守りながら、新しいものを柔軟に受け入れて発展を遂げてきた、まさに多様性とイノベーションが共存する街だと感じています。開発に携わる私たちも、地元の方々と共に開発を進めながら、こうした豊かな歴史や文化資源を持つYNKエリアの魅力は次世代へ引き継ぐことがとても大切だと考えています。また、かつて路地が多く存在した頃の、人と人の温かな空気感や連帯感を残したいという想いもあります。私たちが目指しているのは単に新しいビルへと作り変えるだけではなく、このエリアに根付く街の魅力を丁寧に引き出し、それを多くの人々に伝える事です。営業の場でも、単なる物件紹介でなく、こうした想いについても時間をかけて説明させていただいています」

※1 国家戦略特区

地域ごとに規制を緩和し、新しいビジネスや産業の創出を促進する仕組み。自治体や企業が柔軟に取り組める環境を整え、日本の経済成長を後押しすることを目的としている。

※2 ゼロキロポスト

日本の道路網の起点となるポイントを示したもの。江戸時代、五街道の起点として機能し、現在も全国の道路距離の基準となっている。橋の中央に設置された「日本国道路元標」が、これに該当する。

“ウェルビーイング”を科学する。

働く人と組織を進化させるオフィスの新機軸



地上約190m、緑に囲まれた「YAESU SKY LOUNGE」。心と体を癒やし、働く人々に新たな活力をもたらすウェルビーイングの拠点



都市開発事業第一部 八重洲一丁目東プロジェクト推進室 課長 森奈緒子氏

ではTOFROM YAESU TOWERは、歴史あるYNKエリアの石畳の上にごどのような革新を刻むのでしょうか。都市開発事業第一部八重洲一丁目東プロジェクト推進室で課長を務める森奈緒子氏が、開発経緯やコンセプトについて語ってくれました。

「まず私たちが目指したのは、オフィス移転を通じて企業の経営課題解決の“きっかけ”を提供する、施設・サービス開発です。これまでのオフィスビル運営や多くの経営層へのヒアリングから、企業は“人材”に関する課題に直面していることが浮き彫りになりました。具体的には、従業員の働きがいや会社への満足度向上、離職率の抑制、そして採用力強化などです。

働く意義が急速に多様化する中で、従業員が生き生きと自律的に働き、企業の生産性向上と社会的価値の創出を実現する環境づくりが喫緊の課題となっています。この流れは、今後ますます強くなっていくと考えています。とはいえ、デベロッパーとして単に場を提供するだけでは、本質的な人的資本経営の支援には至りません。そこで私たちが着目したのが、“ウェルビーイング”を中核に据えた施設・サービス開発です」

その結果として生まれたのが、「巡る、生きる、ウェルビーイング、はじまる。」というコンセプトです。この考え方をビル内のアイテムやコンテンツに落とし込むために、最初に取り組んだのが、「従業員のウェルビーイング」という概念の解明です。その方法を森氏はこう打ち明けてくれました。

「ウェルビーイングとは、従業員が自分の仕事や生活についてどう感じているか、という視点を重視する概念になります。これは仕事だけでなく、生活全般にわたる満足感を表しています。しかし、人それぞれ感じ方は違うため、どうしたら従業員の満足度が向上するのかという基準は、有識者によって異なっていました。また、ウェルビーイングを測定するためには100個ぐらいのアンケートに回答する必要があるなど、簡易的に測定する方法も当時はありませんでした。そこで、この課題を解決するために立ち上げたのが、プロジェクトチーム『Well-being Lab.』（ウェルビーイングラボ）です。まずは、どのようにして簡易的にウェルビーイングを測定できるか、どのような行動がウェルビーイングの向上に繋がるかを明らかにするため、予防医学研究者監修のもと、首都圏で働くビジネスパーソン1万人を対象に調査を実施しました。その結果、東京建物独自の計測指標（ウェルビーイングスコア）の開発と、20個のウェルビーイング向上因子の特定をすることができました。内覧にお越しいただいた企業担当者の方々に、これらの分析をまとめた資料をお渡ししているのですが、『ウェルビーイングを重視した働き方の実現に資する』という声を多数いただいています」

さらに、「“ウェルビーイング”にここまで徹底的に向き合っているデベロッパーは、他にない」と語る森氏の表情からは、自信がうかがえます。

「今回のプロジェクトでは、20個の向上因子を基に、空間とサービス両面のコンテンツを設計しています。多様な人々のウェルビーイングを向上させることで個人単位の生産性が高まり、それはやがて組織、企業を通じて社会全体に波及していくと考えています」

TOFROM YAESU TOWERは、空間全体がウェルビーイングを纏った“ヒュッゲ”（居心地の良い空間）です。ビルの隅々にまで、ウェルビーイングを高めるための仕掛けが施されており、これらを活用することで、「自社にとってのウェルビーイングとは何か」を見つめ直し、未来の働き方を考えるきっかけを生み出します。

ウェルビーイング向上因子

HEALTH 健康に過ごす	LEARN 新たな学び	NATURE 自然を感じる	SMILE 笑う	TRUST 役割を果たす
IDENTITY ありのままの自分	EXERCISE 適度な運動	SENSES 五感で体験する	CHAT 気軽な会話	COOPERATION 助け合い・感謝
OWN WAY 自分のペースで過ごす	IMPRESSION 心を動かす	MEAL 食へのこだわり	LINK ゆるやかな繋がり	COMPASSION 思いやりをもった行動
COMFORT 心地よい時間	ENTHUSIASM 夢中になる	REFRESH 気分転換	TOGETHER 仲間と集まる	CONTRIBUTE 地域や社会に貢献する

※予防医学研究者 石川善樹先生監修：ビジネスパーソン1万人調査

日常に溶け込む“ウェルビーイング体験”が経営課題解決の鍵を握る



入居企業向けの共用スペース「Wab.（ワボ）」。免疫ケアフードを提供する食堂やイベントキッチン、多様な過ごし方を選択できるラウンジ空間を通じて日々の生き生きとした生活をサポートする



ビル全体に施されたウェルビーイング向上の仕掛けについて、熱い眼差しで語る樋口氏

TOFROM YAESU TOWERが提供する体験や環境は、多くの人々のウェルビーイングに訴求できるように設計されています。例えば、13階に設けられたオフィス入居者向けの共用フロア「Wab.（ワボ）」では、従業員のウェルビーイング向上と企業のウェルビーイング経営を支援する多彩な取り組みを体験することができます。その一例として「オフィスで茶の間」があります。この体験では、前段で紹介したウェルビーイング向上因子のうち「自分のペースで過ごす、心地よい時間、五感で体験する、気軽な会話」といった部分が満たされるそうです。このサービスについて樋口氏はこう説明します。

「和を以て貴しと為す。この脈々と受け継がれてきた日本文化の精神をオフィスにも。そんな想いで、『オフィスで茶の間』のサービスを導入しました。オフィス共用部に専用のお茶キットを設置し、いつでも気軽に本格的なお茶が嗜めるようになっています。茶葉の種類は全9種で、“ウェルビーイングティーマッピング”をもとに、その日の気分やムードに合わせて選べるようになっており、主にワーカーの休憩時間や、お客様のおもてなしでの利用を想定しています。例えば、おもてなしの場面なら、打合せの前にそれぞれが選んだお茶を淹れることで、香りを楽しみながら心をほぐすひとときを過ごせます。このひと呼吸が、場の空気を和らげるアイスブレイクとなり、自然なコミュニケーションを生むきっかけになってくれたらと考えています。また、定期的に『茶の湯イベント』を開催し、ワーカー同士のコミュニティ形成を促進し、出社への価値を創出できたらとも考えています。さらに、ワーカー向けにお茶専用のTOFROM YAESU TOWER専用ボトルも無償で提供する予定です。オフィスで気軽にお茶を楽しめると同時に、ビル全体で年間約1トンの廃棄物削減に貢献していきます」

また、現代の日本において、ワーカー世代の生活習慣病の予防は企業課題の一つとなっています。「Wab.」で開催されるプログラム、「Teaching Kitchen」オフィス版は、キッチンでの実体験を通して健康的な生活の土台となる“食”の知識や技術を学べる体験型プログラムです。このプログラムの狙いを、森氏はこう話します。

「Teaching Kitchen」は、アメリカのハーバード大学の研究グループが開発した肥満や糖尿病の治療プログラムです。「Teaching Kitchen」オフィス版は、疾患を発症していない日本のワーカーも予防的に取り組めるように、「Teaching Kitchen」をアレンジしたもので、オフィスでの導入は国内初です。この体験プログラムに参加することで、『健康に過ごす、新たな学び、夢中になる、ゆるやかな繋がり』といったウェルビーイング向上因子が自然と刺激される仕掛けが施されていますので、従業員の健康意識を高めるだけでなく、結果的に企業全体のウェルビーイング経営や健康経営の推進にも寄与します。さらに、「Teaching Kitchen」とは別に、運動プログラムや文化体験等も毎月提供していく予定ですし、経営課題の解決に直結するような人事担当者向けのイベントも提供していく予定です。こうしたイベントを“特別な体験”ではなく、“日常の一部”として定着させることを目指し、健康意識の醸成をサポートしていきます」

心身の健康のベースとなる食生活を中心に、従業員のオフタイムまで考慮したホスピタリティは、一人ひとりの生活満足度を高めて、働く意欲や業務効率にポジティブな刺激と影響を与えてくれます。

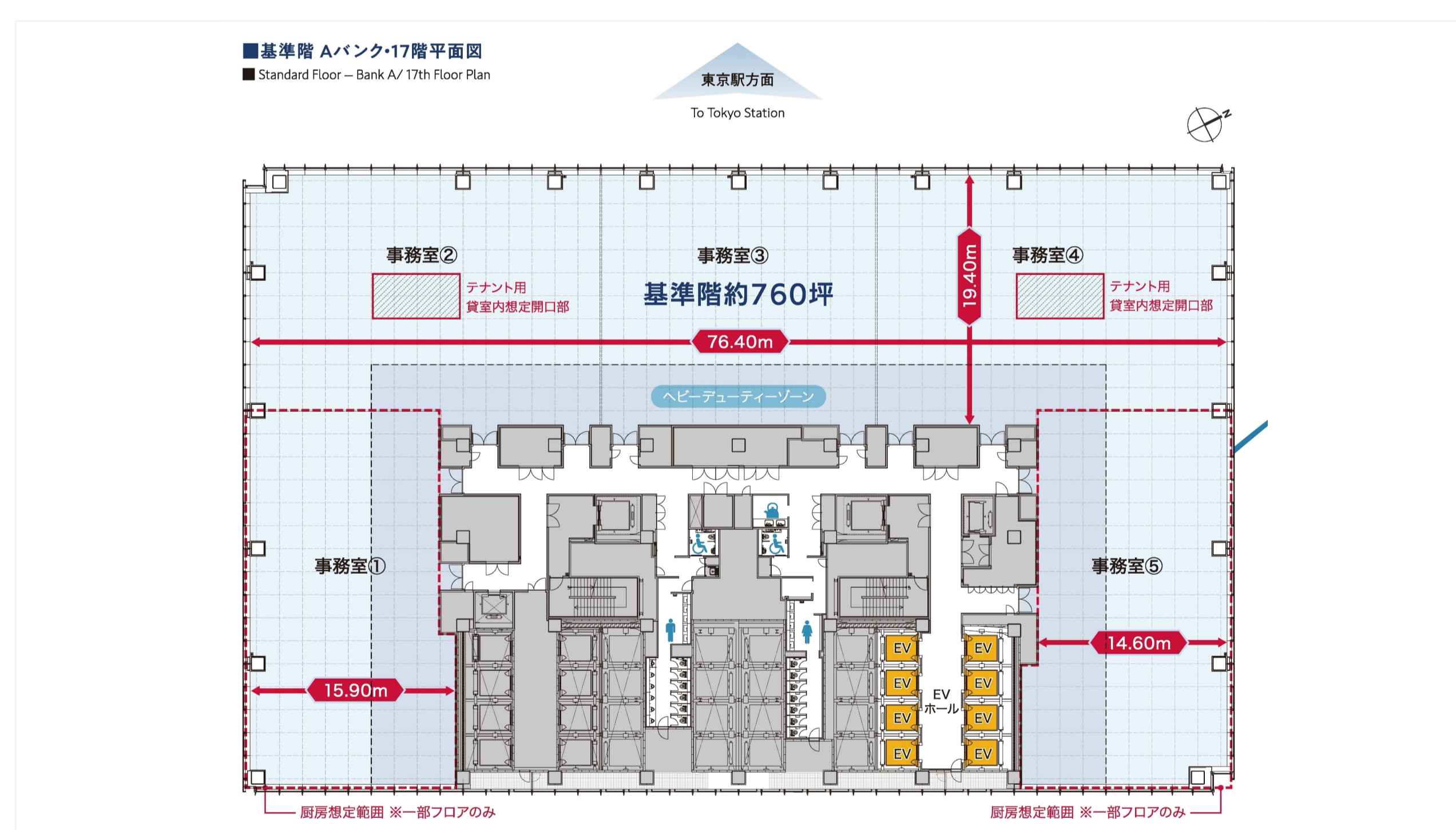
オフィスの未来像はここにある。共創と共生を育む空間



箱を積み上げたような外観デザインは、多様な個性を育んできたYNKエリアの歴史を象徴。多面体のフォルムに合わせたガラス面は、江戸城の外堀や紅葉川の水面の煌めきを想起させる



“街の人とともに生きる”。TOFROM YAESU TOWERの空間づくりへの想いを語る森氏



フロア面積760坪以上、天井高2.9mのオフィス空間。整形無柱設計が、多様な働き方と自由なレイアウトをサポートする

こうしたABWとウェルビーイングを掛け合わせたオフィス空間に対し、入居する企業担当者からは期待の声が大きいそうです。樋口氏は嬉しそうに語ります。

「『充実した共用部の会議室やワーキングスペースは、従業員のモチベーションを高めるきっかけにもなるし、自社内のスペースと組み合わせることで、賃借面積を効率的に抑えることもできる。執務スペースのレイアウト効率も向上するため、費用対効果は高い。』といった嬉しいお言葉もいただいております」

とはいえ、どれだけウェルビーイングを意識して設計されたオフィス空間でも、日々の業務を通じて心のエネルギーが自然と蓄積されるわけではありません。だからこそ、意識的にリチャージできる仕組みが求められます。そんな時におすすめなのが、41階にある「YAESU SKY LOUNGE」です。

ここに設置された個室空間（RE:TREAT Room powered by Upmind）の中で、脳の疲れをほぐす瞑想や仮眠のプログラムを体験できるほか、「喫泉室」では湯治体験を楽しむことができます。「喫泉室」という耳慣れないこの空間について、樋口氏はこう続けます。

「ただの休憩室ではなく、ウェルビーイングの視点から、気持ちの切り替えや健康のサポートができる空間を作りたいと思い導入しました。“喫泉室”では、特殊技術を活用してミスト化した温泉成分を、全身に浴びることが出来るようになっており、リラックス効果や免疫力の向上、さらには疲労回復なども期待できます。ウェルビーイング向上因子で言うと、『心地よい時間、気分転換』が触発される仕掛けで、衣服を着たまま気軽に湯治体験ができる、まさに夢のような空間です」

TOFROM YAESU TOWERが提供する体験や空間を効果的に利用することで、自然と“ウェルビーイング”が高まることは言うまでもありませんが、さらにその効果を可視化するための仕組みも構築されているそうです。森氏はこう明かします。

「ビル独自の専用アプリに、自身のウェルビーイングを可視化できるツールを導入しています。『睡眠状態はとうですか？』『笑って、楽しく過ごせていますか？』といった、簡単な13個の設問に答えることで、自身のウェルビーイングスコアを日々把握できるようになっています。昨日の自分と今日の自分のスコアの違いも見えるので、毎日のセルフコンディショニングに役立てることが出来ます」

このようなウェルビーイングを高める空間づくりは、オフィスフロア以外にも展開されており、この街を訪れる人たちにも広く開かれています。これは、東京建物の“人やまちに寄り添う”という姿勢や想いの表われでもあります。

同ビルの1階部分に開かれた屋内広場「檜物町スクエア」は、地域のお祭りやイベントスペースとしての活用が予定されています。八重洲エリアが紡いできた歴史を垣間見ることが出来る「山王祭の神輿」が展示されるなど、YNKエリアの魅力を発信する拠点となっています。他にも、エンターテインメントを発信する東京駅前初の段床型劇場など、文化拠点としての空間も目を見張るものがあります。このような伝統行事や地域貢献活動の参加への取り組みは、新しい地域社会との繋がりや人脈を生み出します。それによって従業員のQOLは高まり、CSR活動によって会社のブランド価値の向上も期待できます。働く場所における“空間”の重要性を森氏は力説します。

「働く場所に求められる役割は、従業員の創造力や感性を磨く空間、新たなイノベーションを生む“出会いの装置”としての空間、さらには街の人々と共生を図るための空間など、ますます複雑化し、多様化しています。こうした流れは今後も続きますし、それに伴ってウェルビーイングの在り方も変化していくでしょう。YNKエリアの個性を大切にしつつ、時代に即したウェルビーイングの形を模索しながら常にアップデートしていきたいと考えています」

多様な空間が整備されたTOFROM YAESU TOWER。数多くの選択肢を組み合わせながら、企業独自の働き方を構築することで、組織全体のポテンシャルを最大限に引き上げてくれるはずです。



1階に位置する屋内広場「檜物町スクエア」。多彩なイベントやアクティビティを通じて、人と街、ビルをつなぐ八重洲の新たな交流拠点を目指す



東京を一望しながら、自然の癒しを感じられる「緑の会議室」。働く人々の発想力を刺激し、心に安らぎをもたらす特別な会議空間



日本の精神性を未来に受け継ぐ「お茶の会議室」。お茶を通じて心身のリフレッシュとコミュニケーションの活性化を促す



湯治の癒しをオフィスに取り入れた「喫泉室」。隙間時間を活用して心身をリフレッシュできる新しいウェルビーイング体験

“挑戦”を後押しする安心の空間——TOFROM YAESU TOWERの使命



幾何学的なデザインの天井が際立つ、未来感と温かみが調和する洗練されたオフィスロビー

心身ともに健康に過ごせることは、従業員の満足度を向上させる大切な要素でもあります。ここまでご紹介したTOFROM YAESU TOWERの“体験”や“空間”は、従業員のウェルビーイングを促進できますが、その基盤となるのは何よりも、日々を安心・安全に過ごせる建物自体の性能です。

BCP対策として、世界初の技術である「手裏剣ダンパー」「重なりダンパー」を採用し、超高層建築物の構造計算基準で定められた地震動の約1.5倍にも耐える高い耐震性能を実現しています。また、東日本大震災でも途絶えなかった中圧ガス式コージェネレーションシステム（CGS）やデュアルフューエル発電機で、災害時も安定した電力供給を確保します。さらに、6~7階には、日本医科大学と連携した医療施設が入居予定で、災害時の医療連携も想定しています。

建物内で働く人が、「守られている」「ここにいれば安心」と感じられることで、心理的安全性が高まり、ストレスの少ない日常に繋がります。このように従業員の安心・安全を支える徹底したBCP対策は、結果として“従業員のウェルビーイング”において重要な要素となります。今後のオフィスビル運営について森氏はこう力説します。

「TOFROM YAESU TOWERは、ハード面（空間・設備）も、ソフト面（人との繋がり・運営）も、すべてが“ウェルビーイング”を軸に設計されています。ビル内で提供されるサービスや施設は、実際に私たちが体験して、人的資本経営に効果をもたらすものを厳選して導入しています。その過程では不採用になったものも数知れません。

こうした厳選された空間やサービスを効果的に活用していただくことで、ウェルビーイングが日常に自然と根付く環境を実現しています。『従業員のウェルビーイングを大事にしたいが、具体的にどう整えれば良いのか分からない。』『もっと自由な発想やコラボレーションが生まれる環境を築きたい。』といった課題を抱えている企業の方々と共に、新しい働き方を創造していけると嬉しいです」

森氏の熱い思いを受けて、樋口氏はこう続けます。

「伝統と革新の融合で発展してきたYNKエリアは、“You never know（やってみなければわからない）”の精神を体現し、挑戦を後押ししてくれるエリアです。TOFROM YAESU TOWERを通じて、企業として新たな価値を創出するのはもちろんのこと、そのもう一歩先にある個人単位の“ウェルビーイング”にも心を配る。そうした目には見えづらい部分にも投資を厭わない先進的な企業と一緒に、YNKエリアを盛り上げていけたら、これほど嬉しいことはありません。どうすれば日本企業の働き方を本当の意味で変えられるのか、さらには、社会全体の働き方を変えられるのか。この大きな課題に挑戦し続けることが、デベロッパーの使命だと考えています」



「従業員の幸せと企業の社会貢献を最大化する鍵はウェルビーイングにある」と語る樋口氏（左）と、「ウェルビーイングを体現したこのビルで、企業とともに新しい働き方の歴史を刻みたい」と語る森氏（右）。TOFROM YAESU TOWERへの確かな自信が感じられる

YNKエリアの新たなランドマークとして誕生したTOFROM YAESU TOWERは、未来の働き方をリードする大規模複合開発です。足を踏み入ると、そこには“従業員のウェルビーイング”と徹底的に向き合って導き出された無数のアイデアが広がっています。従業員の幸せと、企業の持続的成長および社会貢献を最大化するための働き方とは何なのか。ウェルビーイングを軸にしたTOFROM YAESU TOWERは、この問いに対する答えを追求し続けます。



物件紹介

TOFROM YAESU TOWER

— 物件概要

所在地	東京都中央区八重洲一丁目6番、7番、8番の一部及び9番
主要用途	事務所、店舗、バスターミナル、カンファレンス（劇場・大ホール・会議室）、医療施設、住宅、駐車場
敷地面積	約10,600㎡
延床面積	約225,000㎡
事務所貸室面積	約103,491㎡
規模	地上51階、地下4階
構造	S造・RC造・SRC造・CFT造
高さ	約250m
設計	株式会社大林組一級建築士事務所
監理	株式会社日本設計
施工	大林・大成建設共同企業体
竣工	2026年2月（予定）
エレベーター	オフィス乗用32基（8基×4バンク）
駐車場・駐輪場台数	自動車約240台、自動二輪約30台、自転車約60台
交通	JR各線「東京」駅直結（八重洲地下街経由） 東京メトロ東西線・銀座線／都営浅草線「日本橋」駅徒歩3分 東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩6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。