

## 「大崎コアプロジェクト」 まちの時間に寄り添うオフィスビル 計測できない価値がもたらす ワーク・イン・ライフ

品川エリアの再編が進むなかで、都心の利便性を享受しながらも、独自の時間感覚を育んできたJR大崎駅。水辺と緑に囲まれた「大崎リバーウォークガーデン」は、目黒川を軸に大崎と五反田の都市機能が緩やかにつながる、この一帯の成熟を象徴する街区です。その中核として、2027年2月の竣工を予定しているのが、オフィスビル「大崎コアプロジェクト」です。利便性やスペックだけで競うのではなく、このまちが育んできた“時間の質”を、いかにオフィス体験へと昇華させるか。“来たくなり、居続けたいなるオフィス”は、どのような思想から生まれたのか。東急不動産株式会社の都市事業ユニット 都市事業本部 ビル営業部グループリーダーの東川健太氏と諸岡怜央真氏の取材を通して紐解いていきます。



外観完成予想CG

### 目黒川がつなぐ、大崎・五反田が育ててきた、オフィスの感触



外観完成予想CG

目黒川の桜並木を眼下に望む大崎コアプロジェクト。このまちが育んできた“時間の質”を、オフィス体験へと呼応させていく

涼風をまちに引き込み、都市の熱を和らげる“風の道”として機能する目黒川。兩岸に連なる桜並木は、季節の移ろいを日常の風景としてまちに刻み込みます。都市の機能が高度に集積する一方で、人の動きと自然のリズムが無理なく重なる。この重なりこそが、大崎・五反田というまちを読み解く起点です。

JR大崎駅からJR五反田駅へ。目黒川沿いを歩くと、都心でありながら、時間の流れが少し緩む感覚に気づきます。視線は水辺や緑へと引き寄せられ、いつの間にか足取りも穏やかなリズムへと整っていく。そうした体験の延長線上にあらわれるのが、「大崎リバーウォークガーデン」です。その一角で、2027年2月の竣工を目指して開発が進められているのが、オフィスビル「大崎コアプロジェクト」です。再開発が進む大崎エリアのなかでも、期待が寄せられる本プロジェクトについて、東川健太氏は次のように語ります。

「まちと強く呼応するプロジェクトだからこそ、建物単体ではなく、このエリアが内包してきた価値そのものに目を向けることが重要だと考えています。大崎は2000年頃から再開発が進み、自然との共生を軸に、オフィス、商業、住居が有機的につながるまちづくりを進めてきました。駅前にある高層ビルや商業施設、その奥に佇む住宅地。異なる役割を持つ場所が無理なく共存していることが、独特な落ち着きを育んでいます。また、大崎駅周辺は歩行者用の信号機や高低差が少なく、歩く人にとってストレスの少ない環境が整っています。このように自分のリズムで歩けることが、ここではワーカーの日常になる点も大崎ならではの魅力です。」



都市事業ユニット 都市事業本部 ビル営業部 グループリーダー 東川健太氏

その結果、大崎は新たなビジネス拠点として進化しながらも、生活の温度感を失わない成熟したエリアへと育ってきました。一方、隣接する五反田は、ベンチャー企業やスタートアップが集まる柔軟性を備えたビジネスエリアとして存在感を高めています。

「職住近接のビジネス拠点」と「スタートアップの集積地」。異なる個性を持つ二つのエリアが、目黒川という環境軸でフラットにつながっていることが、大崎コアプロジェクトの立地価値を形づくっています。変化を受け入れながら成熟を続ける。そのプロセス自体が、このエリアの価値でもあります。

大崎リバーウォークガーデンは、こうしたエリア一帯の“可能性を束ねる器”として構想されています。単に機能的な空間を並べるのではなく、まちづくりの文脈を受け継ぐこと。その思想を具現化するために掲げられたのが、領域を限定しない「ボーダレススタイル」という開発コンセプトです。

オフィス、レジデンス、公園が境界なく連なり、敷地の緑地率は30%以上も確保しています。水辺の潤いを感じながら歩けるこの空間は、地域に開かれたオープンスペースや緑道としても機能し、ワーカーや近隣住民の日常と、まちの暮らしを緩やかにつないでいきます。

「実際に近隣で働く方々に聞くと、大崎駅だけで完結するのではなく、仕事の内容や仕事終わりの過ごし方に合わせて、大崎と五反田を使い分けているケースが多いですね」

東川氏の言葉が示すように、大崎コアプロジェクトの立地は、オンとオフ、それぞれの時間やシーンに異なる選択肢をもたらします。また、ビジネス拠点としても極めて高い実力を備えています。交通の利便性が高いこともその一つです。JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京臨海高速鉄道りんかい線が交わる大崎駅に加え、隣駅の五反田駅も徒歩圏です。乗り入れ路線の特質から神奈川、埼玉、千葉からの広域人材採用におけるメリットも大きく、品川や羽田・成田空港への高いアクセス性は、出張負担の軽減や意思決定スピードの向上にも寄与します。

こうしたまちの特性と呼応する形で生まれたのが、大崎コアプロジェクトのオフィスコンセプトである“ワーク・イン・ライフ”です。東川氏はこう解説します。

「ワーク・イン・ライフは、従来のワーク・ライフ・バランスのように仕事と生活を切り分ける考え方ではありません。人生という連続した時間のなかに、仕事を取り込むという働き方を指します。そして、そうした働き方を支えるのが、これからのオフィスに求められる役割だと私たちは捉えています。内覧に来てくださっている経営層の方々からは、『リモートワークや在宅勤務が増えて生産性や効率性は上がったかもしれないが、創造性が生まれにくくなった。従業員の働く姿が前向きに想像できるオフィスで、この課題を何とかクリアしたい』という声が多く聞かれます。大崎コアプロジェクトでは、単なる快適さにとどまらず、『ここで働く自分の姿に前向きな実感が持てるから、自然と足を運びたくなる』。ワーカー一人ひとりが、そんな自らの躍動する姿を思い描けるような仕掛けが、空間のいたるところに息づいています」

大崎コアプロジェクトは、まちの利便性やスペックを上書きする存在ではありません。目黒川の風景、歩きやすい街路、職と住が緩やかにつながる都市の成熟。その流れの中に、働く場所をそっと差し込むように設計されています。

まちで過ごす時間と、オフィスで働く時間を切り分けるのではなく、ひと続きの体験として編み直していく。その延長線上に、「来なくなり、居続けたいくなるオフィス」という大崎コアプロジェクトの姿が立ち上がってきます。

「すごく気持ちのいいまちなんですよね」

そう語る東川氏の穏やかで落ち着いた眼差しからは、この場所が持つポテンシャルへの確かな手応えが伝わってきます。

## 境界を溶かし、“グリーン”の力で働く体験を更新し続ける



目黒川に面したエントランス広場。四季のうつろいが、日常に心地よいひとときを添える

午前の集中、午後の粘り、仕事終わりの余韻。その質を左右するのは、集中と緩和の切り替えです。大崎コアプロジェクトでは、その調整役の一端を“グリーン”が担います。諸岡怜央真氏はこう語ります。

「開発の初期段階から『緑』を単なる装飾でなく、心身を整えるための機能として位置づけました。例えば、低層フロアからは目黒川の桜並木を望めます。短時間でも自然に触れることで思考はリセットされ、新しい発想や前向きな判断が生まれやすくなる。この体験は都心では希少であり、生産性や創造性に直結します。また、この桜の情景は日本的な情緒として心に響くだけではありません。国内外の来訪者にとっても、『この場所でしか味わえない体験』として記憶に強く刻まれると思っています。日系企業のみならず、外資系企業からの関心が高い背景には、緑と水辺がもたらす環境が、企業ブランディングや人材獲得につながるという認識があります」

緑を眺められるオフィスは珍しくありません。しかし、大崎コアプロジェクトが目指したのは、「緑の中で働く」を前提とした構造です。敷地全体を建物だけで構成するのではなく、公園や広場、緑のたまり場を随所に配置し、緑を“使われる”空間として設計しています。

「ランドスケープの設計は、細部に至るまで徹底的に追及する。当時の開発チームの熱量は、ビル営業部も圧倒されるものだったと思います」と諸岡氏は当時を懐古し、こう続けます。

「設計段階では開発意図が正しく表現されているか、住宅棟とオフィス棟をつなぐ緑地空間のボリュームや配置は最適か。開発部長を含むメンバー全員で模型を囲み、何度も微調整を重ねています」

四季折々の自然に導かれるエントランスアプローチや、爽やかな風に包まれるオープンエアなテラス。整えられた緑のネットワークは、癒しにとどまらず、日常的に使われる緑の空間として息づいています。諸岡氏は、次のように語ります。



1フロア約775坪、レイアウト自由度の高い整形空間。水辺と緑という自然を身近に感じられるワークスペースは、都心では希少

「『なんとなく緑があっていいよね』で終わるような景観の付加から一歩進んだ“働き方を支えるグリーン戦略”でありたいと考えています。テラスでPCを広げる、木陰で議論を交わす。そうした具体的な利用シーンを徹底的にイメージしてしつらえられています。実利として価値を感じてもらえることこそが、開発の核心です」

季節と連動しながら働くその体験が、オフィスの価値を、日々更新していきます。

## 「食」というインフラが、一日のリズムを支え、“ウェルネス”を満たす



1階メインエントランス手前に、まちへ開かれた食堂を配する。多種多様な名店がひしめく周辺環境とともに、“食”の選択肢を広げ、ワーカーの健やかな日常を形づくっていく



“来たくなり、居続けたくなるオフィスへ”。この場所に込めた想いと、ワーカーの心を動かす仕掛けについて語る東川氏

オフィスで過ごす時間の質は、デスクの性能や空間の美しさだけで決まるわけではありません。一日のリズムをどう組み立てられるかで、働き方の満足度も大きく変わってきます。日々のコンディションを左右する「食」は、まさにその生活リズムを支えるインフラです。「食」がもたらす可能性について東川氏はこう力説します。

「コロナ禍以降、働く場所の自由度が高まるなかで、私たちは“それでもオフィスに来る意味”を考え続けてきました。そこで辿り着いた答えのひとつが、“食”です。日常のなかで、意識せずとも当たり前健康的な選択ができる環境を用意することが、結果的に出社を前向きな行為へと変えてくれます」

大崎コアプロジェクトでは、食堂を福利厚生としてではなく、健康経営と従業員満足度を支える基盤として位置付けています。東川氏は続けます。

「当社の別物件でも実感しましたが、日常の業務の流れのなかで、無理なく健康的な食事にアクセスできるという体験は、想像以上に高く評価されています。価格面での優遇やメニューの多様化によって、ワーカーは“選ぶ楽しさ”や“自由”を感じます。さらにテイクアウトサービスも検討しているので、自席でのランチやチームミーティングなど、その日の働き方に合わせて選択も可能です。こうした食の選択は、出社という行為そのものを前向きに捉え直すきっかけのひとつになると考えています」

一方で、オフィスビルの外に目を向けると、大崎と五反田という二つの地域特性が、企業の課題や文化にどのように作用するかが見えてきます。「そこをつなぎ合わせるからこそが、デベロッパーの腕の見せ所ですね」と東川氏が語る通り、この物件の立地は、「食」という観点においても高い競争力を備えています。

ビルにある食堂はもちろん、多彩なジャンルの名店が軒を連ね、活気あふれる五反田ソニー通り界隈。一方で、カフェを中心に洗練された店舗が広がる大崎駅周辺。ジャンルも価格帯も幅広いので、その日の気分や目的に合わせて店を開拓していく。こうした日常が“ワーク・イン・ライフ”の感覚を確かなものにします。内覧に訪れた企業担当者との会話を振り返って東川氏はこう語ります。

「『周辺に飲食店が少なく、いつも食事難民』『ランチはコンビニやキッチンカー頼み』、そうした食環境を改善して欲しいという社員からの声は多いようです。実際に、食の充実度に共感して移転を決めてくださる企業は少なくありません。食堂までの動線や周辺飲食店までの距離感も、ぜひ現地で体感していただきたいポイントです」

健康的な食事が“用意されている”という安心感と、まちに開かれた多様な食の選択があるということ。これらが組み合わせることで、日々のリズムは自然と整い、一日の終わりに「今日はいいい日だった」と振り返られる確かな充足感へとつながっていきます。ここで働くことそのものが肯定されていく感覚が、特別な出来事ではなく、日常の手応えとして残っていきます。こうした「食を軸にしたウェルネスの循環」もまた、立地やスペックからは見えてこないオフィスの価値を確実に高めてくれます。

## 偶然から生まれる、“コミュニティ”を誘発する緻密な仕掛け



「誰かに会える」という期待感が、オフィスへ足を運ぶ動機になる。ワーカーの自発的な交流と、コミュニティ形成を促すモデルレイアウト例

今日は誰と顔を合わせるのだろう。どんな思いがけない刺激と出合えるのだろう。出社の動機は、効率でなく“誰に会えるか”という期待に支えられていることも少なくありません。特に、働く場所を選べるようになった今だからこそ、人と出会うためにオフィスへ向かうという動機は、以前にも増して重要になっています。

「効率だけならPCの画面越しでのやり取りでも事が足りるかもしれませんが、でも、それだけではビジネスの現場で求められる“新しい何か”を生むのは難しい。大切なのは、廊下でばったり会った時の『あ、そういえば』から始まるような、偶然の出会いがもたらす、意外性のある刺激だと思うんです。それがコミュニケーションの心髄、そして面白さでもあります。日々のなかで、少し違う刺激に出合えること。その“可能性のある場所”を、オフィスの内側だけでなく、まちに開かれた場所にも用意することが、デベロッパーとして重要だと考えています」

東川氏がそう語るように、大崎コアプロジェクトでは、あらかじめ完成された形を用意するのではなく、人と人が交わる余白を随所に散りばめることで、偶発的なコミュニティを生み出そうとしています。

例えば、大人数で利用できるワークラウンジやホールに加え、ソロワークにも対応するシェアオフィスを設置。社内ミーティングや取引先との商談、集中作業まで、用途を固定しないフレキシブルな空間が点在します。第二のオフィスとして使えるラウンジや、広く確保された待合スペース、目黒川の桜を望めるテラスなど、『人が滞在したくなる理由』が何層にも重なっているのは、人の動線と滞在時間を丁寧に読み解いたうえで設計されているからです。この設計に込めた意図を諸岡氏はこう説明します。

「働いている中で“人に会いに来る”というのは、オフィスへ行くことの動機づけとしてかなり大きい。そのため、下階のコワーキングスペースや、外のテラス、ラウンジなど、自然と人が集まり、コミュニティが育つ場所をつくっています。まだ計画段階ではありますが、ランチタイム以外はミーティングスペースや交流の場として開放し、スタジオと連動させるなど、食堂を時間帯によって用途転換する構想も進んでいます」

空間を“一毛作”で終わらせず、二毛作、三毛作へと工夫して使いこなすことで、人の動きと偶然の接点が次々と生まれるサイクルになっています。東川氏はこう語ります。

「刺激を得られる場があって、誰かのアウトプットがまた次のアウトプットを創出する。この連鎖こそが、コミュニティの価値ですし、出社の意義にもつながっていくと考えています。私たちは、こうした“刺激”の循環が生まれるよう空間や動線を設計しています。あとは入居企業の皆さまにその場を積極的に活用していただき、偶発的なコミュニティを育ててほしいです」

働く場と暮らす場と、多様なライフスタイルが密接に溶け合う「職住近接」の特性を持つエリアだからこそ、まちとの向き合い方に画一的な正解は用意されていません。企業の色や働き方の文脈に合わせて、使い分けられるよう“柔軟さ”を残しています。東川氏の話す言葉に力が入ります。

「あるときは集中して作業する人の静かな熱、またあるときは談笑するグループのにぎやかな熱と、空間を絶え間なく“熱”が満たしている。常に誰かの熱気を感じられる温度感のある場所にしたいですね」

予定調和ではなく、「ここへ来れば、何かがある」という期待感を呼び起こすコミュニティ空間こそが、「来たくなるオフィス」を支える、もうひとつの重要な仕掛けです。オフィスに来るという行為をポジティブに捉え直すきっかけにもなり、ワーカーの行動の選択肢を書き換えてくれます。



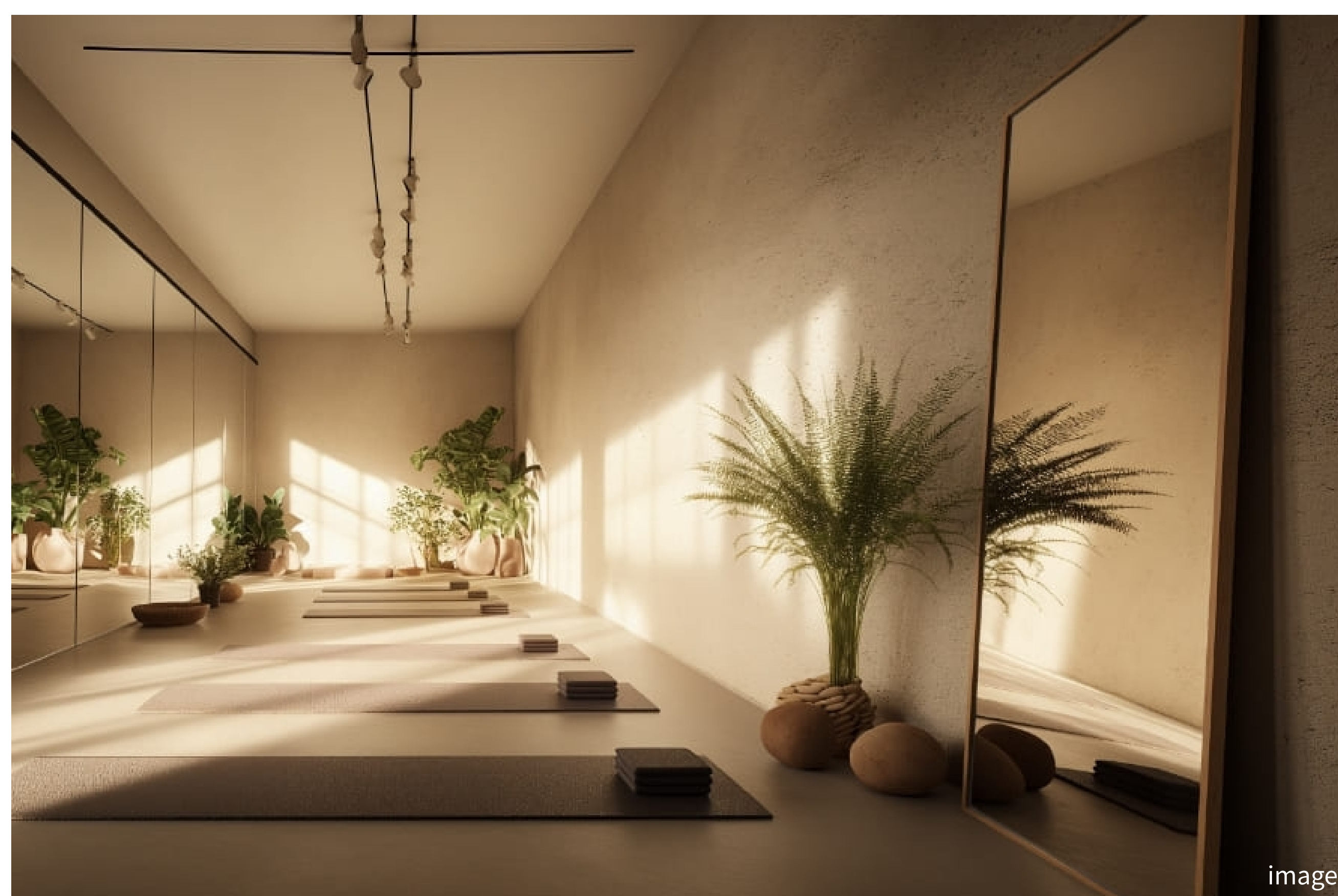
オフィスエントランスに続くエスカレーター前。テラスからの柔らかい光に包まれる



第二のオフィスとして利用可能なワークラウンジ



多彩な設備機能を備えたホール／カンファレンス・ルーム



コミュニティ活動の場として利用できるスタジオ／ギャラリーは、休日でも利用可能



豊かな植栽で彩られた落ち着いた2階のオフィスエントランス

どれほど魅力的な空間や体験が用意されていても、それを日常として成立させるためには、揺るがない安心と安全が欠かせません。大崎コアプロジェクトでは、先進的なオフィス体験を支える基盤として、災害時にも事業を止めないためのBCP性能を重視しています。

目黒川に近い立地ゆえに想起されがちな浸水リスクやハザードに対しても、リスクを見据えた対策が講じられています。流域全体の調整池整備計画に加え、建物自体にも防潮板の設置や、心臓部である機械室を2階以上に配置。現代のオフィスビルに求められる対策を、構造面から丁寧に講じています。さらに印象的だったのは、机上の対策にとどまらない、現場での徹底した誠実な対応です。実際に周辺水位が急激に上昇した大雨の日、入居を検討している企業から現場の状況を確認したいとの依頼があった際のエピソードが、その姿勢を端的に物語っています。諸岡氏は当時の対応をこう振り返ります。

「すぐに現地へ向かい、その場の状況を共有しました。自然災害に絶対はありませんが、だからこそ即座に行動し、ありのままを伝えることが重要だと考えています」

現場の状況を自分の目で確かめて共有する。そうした一つひとつの対応が、企業にとっての安心材料になっていきます。

不安を解消し、揺るぎない「安全」を担保する姿勢は、インフラ計画にも明確に表れています。なかでも象徴的な非常時の電力確保について、諸岡氏はこう説明します。

「一般的なオフィスビルの非常用電源が72時間程度であるのに対し、大崎コアプロジェクトでは、120時間の電力確保に踏み込みました。非常時にも電源を失わないBCP性能は、企業の事業継続に直結します。コストはかかりますが、この水準を実装すると判断しました」

さらに、環境負荷の軽減や持続可能性への配慮にも妥協はありません。「ZEB Oriented(※1)」や「DBJ Green Building(※2)」の認証制度だけでなく、ランドスケープの持続可能性を評価する国際認証「SITES（予備認証は取得済）(※3)」等の取得も予定しています。国内でも取得している物件が少ないこの認証への挑戦は、目黒川の豊かな生態系と調和し、自然のサイクルを感じられる環境を維持するという、強い意思の表れと言えるでしょう。

こうした地道に積み上げられた“見えない性能”は、災害時のリスクを下げるだけではありません。盤石なインフラという前提条件が整っているからこそ、企業は立地や環境がもたらす魅力を安心して享受できますし、より自由で、納得感のある判断ができるようになります。

「この物件を通して多くの企業とお付き合いさせていただいています。ITやクリエイティブ、スタートアップといった渋谷区内に本社を構える企業だけでなく、品川や羽田へのアクセスを重視するメーカーなど、多様な業種の企業から関心を持っていただいています。これほど幅広い企業に選ばれている物件は、あまり例がないと感じています」

東川氏がそう語るように、多種多様な企業がこの物件に引き寄せられる理由は、交通利便性や立地条件だけでは説明しきれません。大崎コアプロジェクトが評価されているのは、効率一辺倒でなく、働く時間の質や心の状態にまで目を向けた環境づくりにあります。東川氏は続けます。

「駅直結ではないからこそ生まれる、住宅地のような静けさと、街の中に確保された水辺や緑の余白。そうした環境的なゆとりが、自ずと心の余白にもつながっていきます。落ち着いた時間の流れのなかで仕事に向き合えることは、働き方そのものを見直すきっかけにもなるはずです」

オフィスを選ぶとき、多くの企業は駅からの距離や賃料といった「合理的な条件」に目を向けがちです。しかし、本来見据えるべきなのは、「働く人が、一日の大半をどのような状態で過ごすか」「良い判断をし続けられる環境とは何か」という点です。その差は、設備の充実度だけでなく、時間の流れ方によっても生まれます。

どんな判断をよしとするか、どんな時間を価値のあるものとみなすのか。オフィスとは、企業の思想や価値観を雄弁に語りかけてくる場所でもあります。大崎コアプロジェクトが問いかけているのは、効率や即時性だけでは測れない、もう一段深い選択肢です。



東川氏（左）の横に並ぶのは、ビル営業部・諸岡怜央真氏（再開発プランナー）（右）

スペックや数字、図面だけでは語り切れない思想や、安心して選べ続ける環境が、この場所には確かにあります。それらは、特別な言葉で語られるのではなく、このまちの日常の風景として静かに積み重なっていきます。大崎コアプロジェクトは、まちの時間の流れに身を置くことで、オフィスで過ごすひとときの価値を、静かに、しかし確かに実感できるオフィスです。

#### ※1 ZEB Oriented

最新の省エネ技術により、一般的なビルと比較して一次エネルギー消費量を30～40%以上削減することを目指す国内の設計基準。

#### ※2 DBJ Green Building

日本政策投資銀行（DBJ）が、「環境性能」や「BCP（防災）」「快適性」などの視点から不動産を評価する国内の認証制度。

#### ※3 SITES

米国で生まれた、屋外空間の持続可能性を評価する国際的な認証制度。土壌・植生の保全や雨水利用など、自然環境の質をスコア化して評価する。国内取得数はまだ少なく、希少性が高い。



外観完成予想CG



物件紹介

## 大崎コアプロジェクト

### 物件概要

|          |                                                       |
|----------|-------------------------------------------------------|
| 所在地      | 東京都品川区東五反田二丁目700番（地番）（※住居表示未定）                        |
| アクセス     | JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン「大崎」駅4分<br>JR山手線・都営浅草線・東急池上線「五反田」駅6分 |
| 竣工年月     | 2027年2月（予定）                                           |
| 建物用途     | 事務所、店舗、駐車場、駐輪場                                        |
| 延床面積     | 69,385.89㎡                                            |
| 基準階面積    | 2,562.04㎡/775.02坪                                     |
| 事務所総賃貸面積 | 45,409.07㎡                                            |
| 構造       | 地上：鉄骨造／地下：鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造                             |
| 建物規模     | 地下2階地上20階塔屋2階建                                        |
| 施工       | 株式会社竹中工務店                                             |

### 賃貸概要

|         |                                   |
|---------|-----------------------------------|
| 天井高     | 2,900mm                           |
| コンセント容量 | 60VA/㎡（将来増設容量40VA/㎡）              |
| OAフロア   | 100mm                             |
| 空調方式    | 個別空調                              |
| 床荷重     | 500kg/㎡<br>（ヘビーデューティーゾーン:800kg/㎡） |
| セキュリティー | 機械警備（ICカード）                       |
| その他     | グリッド天井、照度センサー、電動ブラインド             |

### 特徴

|           |                                         |
|-----------|-----------------------------------------|
| 免震・制震構造   | 制振構造                                    |
| 非常用発電機    | あり（120時間）                               |
| セキュリティゲート | あり                                      |
| 駐車場       | 124台（機械式75台 バリアフリー対応3台 荷捌き7台）           |
| その他       | 食堂、シェアオフィス、ワークラウンジ、ホール・会議室、スタジオ、テラス、車寄せ |

※掲載内容は取材時点での情報です。

※掲載の完成予想図・室内イメージ図は計画変更される場合があります。

※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お問い合わせください。