

September 2022

新たな企業文化を発信するランドマーク 利便性だけではない「田町タワー」の付加価値

「在宅」と「出社」を組み合わせた“ハイブリッドワーク”という新しい働き方が提唱され始めています。それにより、企業がオフィスビルに求めるニーズにも変化の兆しが伺えます。来年2023年6月末に竣工予定のオフィスビル「田町タワー」。開発のキーマンへのインタビューを通して、これからのオフィスビルに求められる機能を考察します。



大規模な再開発ラッシュ！田町が多くの企業が注目する街に

線路を挟んで異なる顔を覗かせるユニークな街、それが田町です。

「田町タワー」の建設予定地であるJR田町駅西口には、日本を代表する大手メーカー企業の本社や外資系企業のオフィスビルが連なります。東京都中央区と神奈川県横浜市を繋ぐ第一京浜国道は、京浜地区における交通の大動脈として大きな役割を果たしています。また、第一京浜を渡ると、古き良き日本の風景が残る「慶応仲通り商店街」が見えてきます。この商店街には、これまで多くのサラリーマンや学生の胃袋を掴んできた数多くの飲食店が軒を連ねています。

ビジネス拠点としての強みを持つ西口に対して東口(芝浦口)は、街中に運河が張り巡らされ、都内でもまれな景観です。駅直結でミクストユース型の複合施設「msb Tamachi（ムスブ田町）」や高層マンション群「芝浦アイランド」の周辺には、バラ園のある緑豊かな「芝浦中央公園」や、見晴らしの良い「芝浦ふ頭」が整備されています。運河を活かした、水と緑を感じさせる独特かつ閑静な街並みは、穏やかな空気に包まれています。

顔を上げると東京タワーが見え、日常に“都会らしさ”を感じさせる田町エリアはアクセスも申し分ありません。新幹線が発着するJR東京駅とJR品川駅まで10分圏内。JR田町駅に隣接する都営浅草線の三田駅から京急空港線直通の電車に乗れば、東京国際空港（羽田空港）まで乗り換えなしで、30分ほどで行けます。そんな国内外への機動力が高い田町エリアは、ビジネス拠点としても好立地。最近では、スタートアップ企業やIT企業など、幅広い業種の企業が集まり、実は数多くのビジネスチャンスが広がる街でもあります。

また、多くの再開発が進行中の田町エリアでは、街全体から開発熱がほとばしっています。それを象徴する建物の一つが、2023年6月末に竣工予定の「田町タワー」です。高さ約156mの地上29階・地下2階のオフィスビルで、のちに「江戸無血開城」に繋がる勝海舟と西郷隆盛の会談が行われた薩摩藩の蔵屋敷の跡地に建設されます。

「田町タワー」の開発は、三菱重工業と50年以上も田町を見守り続けてきた田町ビルと徳栄商事の3社による共同事業です。田町エリアの将来性について、徳栄商事不動産部次長の橋本泰史氏はこう分析します。

「現在、田町駅の西口・東口では大規模な再開発が行われていて、今後もしばらくは続きます。

田町エリアは商業的なコンテンツが乏しい点が弱点と言われてきましたが、JR田町駅西口の森永プラザビル建て替えと、東口の東京工業大学田町キャンパス跡地の再開発で、この点も解消されそうです。

これから先の10年、田町・三田駅周辺だけ見ても、昼間人口が数万人規模で増加が見込まれています。」

環境の良さ、利便性の高さに加えて、今後は人を呼び込める街に変貌を遂げる田町駅は、高いビジネスポテンシャルを秘めた地域でもあるのです。



JR田町駅西口改札そばにあるペデストリアンデッキ広場。



幹線道路「第一京浜」沿いには外資系企業や大手企業が並ぶ。



東口に広がる、「東京のベニス」とも言われる運河のある街並み。



「江戸開城西郷南洲勝海舟会見之地」の文字が刻まれた石碑。
※本物件竣工時、この碑は敷地内に移設予定となっております。



編集会議にて 徳栄商事不動産部次長 橋本泰史氏

企業を長期に支える先見性あるオフィスビル



グランピングやキャンプをテーマにした入居者専用のラウンジ。

オフィスビルには今、様々な“スマートさ”が求められています。地球環境に配慮したサステナブルな観点は、その代表格です。

「田町タワー」にも、地球環境に配慮した数々の先進技術や設備が十分に整っています。「機能性と経済性を両立させた免震＋制振のハイブリット構造（芯棒型制振システム）」「太陽光を自然に取り込める仕掛けが施された外観」「完全再生可能エネルギーでの受給電」「屋上・壁面緑化」などは、それに当たります。

また、BCP（事業継続計画）対策に関しても、「防災備蓄倉庫」「災害時雑用水・汚水貯留槽」「耐震性の高い非常用発電機(最低9日間※の非常用電源供給が可能)」といった設備を設置し、企業の高いニーズを満たしています。

※中圧ガスの供給があることが条件となります

今後ますます、企業活動にサステナブルな要素が重要視されていくことを考えると、環境に配慮したオフィスビルに入居すること自体が、企業ブランディングやCSRに大きく貢献すると考えられます。

さらに、田町タワーには各オフィスフロアに、新鮮な外気を感じることができる“ウインターガーデン”が設置されています。透明度の高いガラス壁にウッドデッキの床で作られた空間で、一般のオフィスとは区切られています。そよ風の心地さを直接肌で感じられるのは、高層ビルでは希少です。加えて、コロナ禍での働き方の変化を受けて、入居者専用のラウンジには個室ブースを急遽設置。

こうした“衛生環境”の視点を盛り込んだ仕掛けは、従業員のウェルビーイングの向上にも繋がるはずです。

とはいえ、オフィスでの働き方は画一的ではなく各社各様。多様化する働き方の価値観に寄り添っているかもオフィスビル選定のポイントです。田町ビルの社員で、田町タワープロジェクト室の室長を務める長谷川豊氏はこう解説します。

「例えば、複数フロアの入居の場合、内部階段を増設できるのでフロア移動の負担を軽減できます。男女の化粧室の間には予備のクリアスペースがあるので、各社の男女比に合わせて個室数の変更が可能です。また、業界業種を問わず、社風に合わせて様々な働き方に対応できるよう、当社側でも、多彩なオフィスレイアウトプランを用意しています。1フロア約790坪で、天井高2850mmと無柱空間という快適性の高いオフィス空間は、ストレスフリーでフレキシブルなオフィスレイアウトを叶えます」

生産性・創造性が損なわれず、社員一人ひとりの持続的なウェルビーイングの向上に繋がるオフィスのかたちは、会社によってまったく異なります。正解がないからこそ、企業の声に応えられる柔軟性の高いオフィスビルに熱視線が注がれ続けるのです。

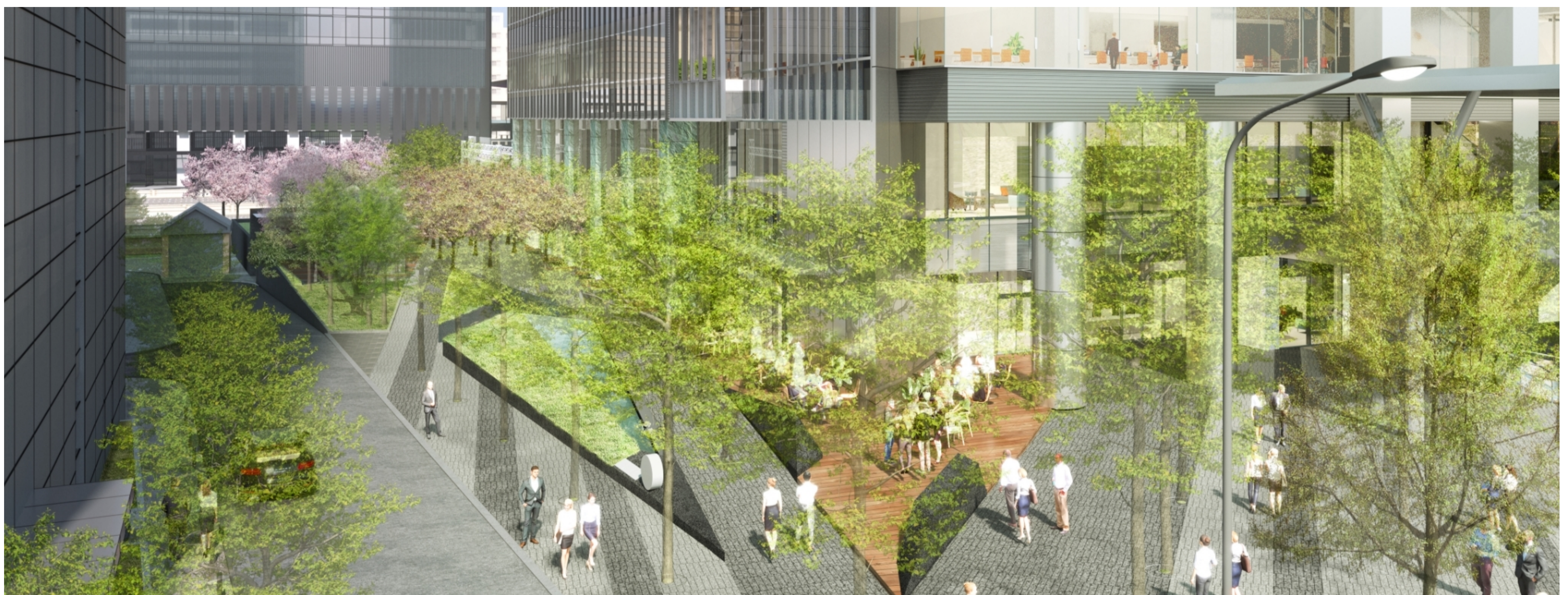


編集会議にて 田町ビル 田町タワープロジェクト室長 長谷川豊氏



内部階段が設置された、開放的で働きやすいオフィス。

人と人を引き寄せ合うマグネット空間が従業員、ひいては地域住民のQOLを向上させる



緑に癒される第一京浜から見た外観風景。敷地の緑化率は50%近い。

コロナ禍で普及したリモートワーク。事務作業や資料作成などの個別業務との相性が良く、業務の効率性や生産性を高められます。その一方で、「雑談」や「立ち話」といった“インフォーマル・コミュニケーション”は希薄になりがちです。一見すると無駄な時間のようですが、仕事のヒントや企画のアイディアに繋がることは少なくなく、息抜きやストレス発散になることも珍しくありません。実際、同僚や上司との結びつきが弱くなったことで、不安や孤独感が増しているとも言われています。

こうした人間関係の希薄化は、どの企業にとっても今後の課題の一つです。田町タワーで随所に見られる“マグネット空間”は、その解決策のヒントになるかもしれません。グランピングやキャンプをテーマにした入居者専用のラウンジや、アイランド型の給湯室にウィンターガーデン。社員の気分転換はもちろん、普段あまり話す機会のない社員同士のコミュニケーションがおのずと生じる空間です。長谷川氏はこう話します。

「朝目覚めた時に自然と出社意欲が湧く、そんなホスピタリティ高いオフィス造りを田町タワーなら実現できると思います」

これからのオフィスビルには、“リアルな繋がり”を偶発的に生む機能が欠かせません。

続いて、オフィスビルの外部に目を向けてみると、田町駅周辺が再開発によってコンパクトシティ化し、都市機能が高度化しつつあります。オフィスビルは、従来の「仕事をするだけの場所」から、街全体と密接に関わるようになり、「利用者のQOL向上の実現を叶える場所」としての役割も担うようになっていきます。

これまで田町駅周辺には大規模な健診センターがありませんでしたが、「田町タワー」には、外国語に対応した健診センター兼クリニックが入居。加えて、近隣住民が気軽に集えるよう、緑を多く配置した公開空地や広場も整備されます。「竣工後は、入居テナントと地域住民を繋ぐマグネットの役割も果たしていきたい」と橋本氏が意気込むように、地域住民を巻き込んで、活気づいた街を育てていくのもランドマークとしての機能の一つなのです。

抜群の交通利便性だけではなく、高い先進技術とホスピタリティを兼ね備えた「田町タワー」。今後、変化していく働き方にも柔軟に対応し、多種多様な企業スタイルにも合わせられる。「田町タワー」が、新たな企業カルチャーを発信するランドマークになる日はそう遠くはなさそうです。



ウィンターガーデンの完成予想CG



集いと憩いの場となるサンクンガーデン（地下鉄駅前広場）。

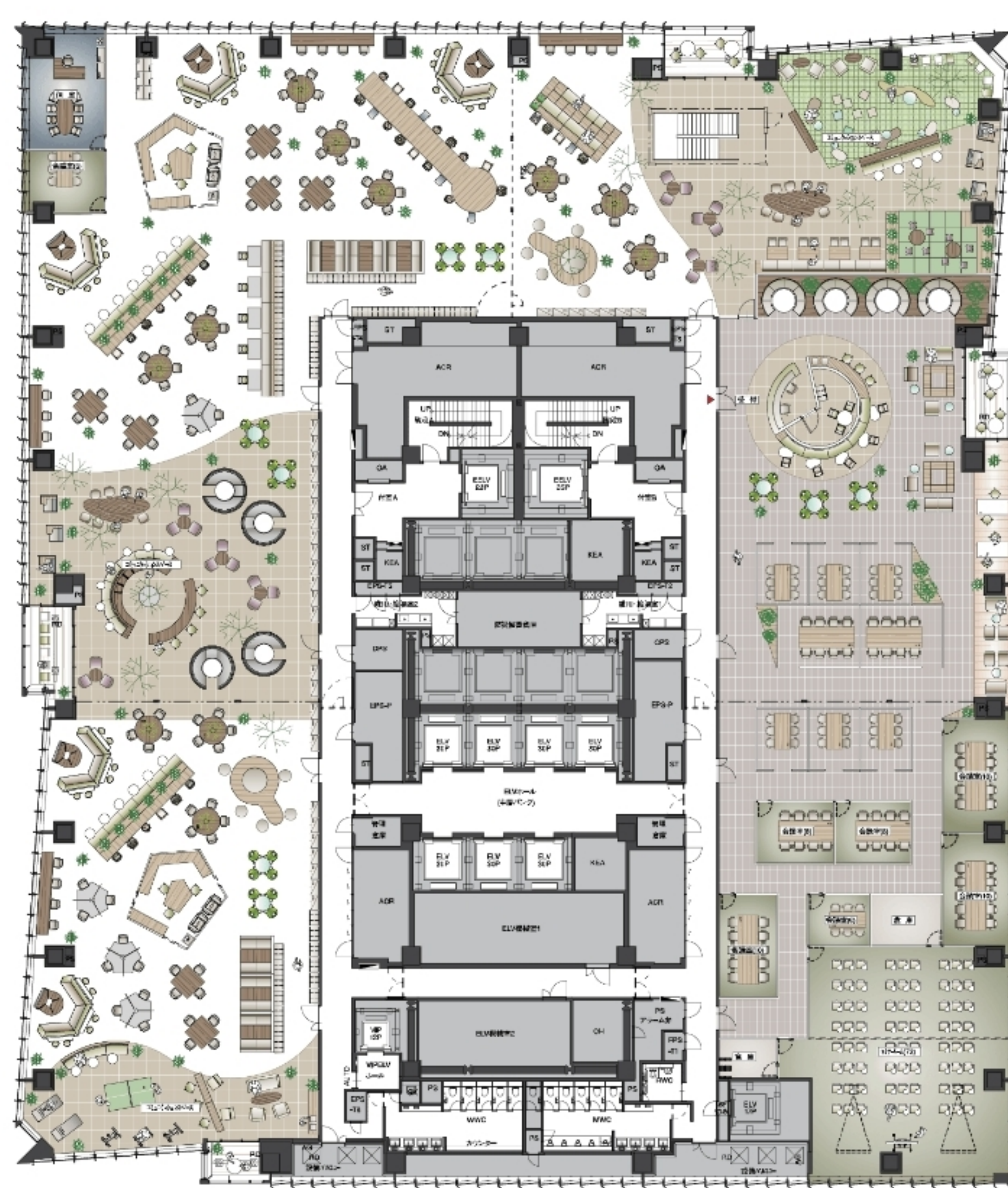


会話が弾むアイランド型の給湯室。



椅子とテーブルが置かれた西側のペデストリアンデッキ

基準階



コミュニケーションを誘発するフリーアドレスプランの例



物件
紹介

田町タワー

物件概要

所在地	東京港都区芝 5 丁目315番1他(地番)
竣工年月	2023年6月末(予定)
規模	地上29階、塔屋1階、地下2階
高さ	約156m
事業主	株式会社田町ビル・徳栄商事株式会社・三菱重工業株式会社
構造	地上、鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)／地下、鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート（SRC）

設備概要

駐車場	約208台
駐輪場	約168台／シェアリングポート20台
アクセス	JR山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩2分 都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅直結
敷地面積	8,617.93㎡(約2,606.92坪)
延床面積	112,500㎡(約34,031坪)
専有面積	事務所:58,947㎡(約17,831坪)
エレベーター	乗用(3バンク)、30人乗21台、VIP用1台、低層用2台、デッキ接続用2台、非常 用人荷兼用2台、低層店舗サービス用2台

※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。
物件の詳細についてはお問い合わせください。