

# 八重洲通フィルテラス完成



日本毛織と住友商事が建設を進めていたテナントオフィスビル「八重洲通フィルテラス」が完成した。東京駅徒歩圏内の八重洲通り沿いに立地し、約178坪の無柱執務空間を提供する。高い環境性能を備え、アフターコロナの働き方にも対応。地域に開かれた地上階のハイブリッド空間が、歴史ある街ににぎわいをもたらす。設計・施工は鹿島建設が担当した。



## インタビュー

(前列右から)日本毛織株式会社 人とみらい開発事業本部不動産開発事業部不動産部不動産開発課 チーフ 高木大地氏、飯尾有莉氏、伊東ゆきの氏  
(後列左から)住友商事株式会社 ビル事業ユニット事業推進第一チーム チーム長代理 黒谷洋文氏、主任 下垣内一輝氏

## 八丁堀エリアの活性化に寄与するテナントオフィスビル

——事業の経緯を教えてください。  
飯尾氏 2019年、老朽化のため旧ニッケ東京ビルの改修や建て替えを検討していたところ、隣地を所有する住友商事から共同事業の提案を受けました。オフィスビル開発の知見が豊富な住友商事と組むことで、立地を生かしたより価値の高い建物を建設できると考え、事業化に合意しました。  
——建物の概要を。  
黒谷氏 この規模では珍しい広い屋上テラスと整形に近く無柱のテナント執務スペースが特徴です。アフターコロナの働き方を考慮し、屋外のワーキング・リフレッシュスペースや自然換気、エレベーターの非接触対応の設備などを備えています。  
高木氏 高級感のある吹き抜けエントランスも印象的です。繊維業を祖業とする当社のイメージを、織物に見立てた木のルーバーで表現しています。エントランスの壁面に使用している石や照明にもこだわり、建物の顔にふさわしい素晴らしい空間になりました。  
下垣内氏 環境面では、脱炭素化に寄与するため、ZEB Ready認証を取得しました。日本毛織の開発物件で初めてであり、当社の中規模オフィスビル開発でも初の取り組みで、当社の新規開発物件においても今後はZEB Readyを基本としていく考えです。事務所移転のプレリリースにあたってZEB Ready認証取得物件であることに触れている企業も増えてきており、今後ますます、ビルの環境性能はテナント企業にとってブランディングにつながる重要な

要素となっていくでしょう。  
——建物をどのように活用していきますか。  
伊東氏 テナントを誘致するほか、旧ビルに入居していた当社の東京支社などが引き続きここで機能を展開していきます。大阪・神戸を本拠地とする当社グループの東京での拠点となり、出張者のワークスペースとしても活用する予定です。地区計画に基づいて設置した1階の公共的屋上空間は、ベンチやシンボルツリーを配置し、誰でも利用できる憩いの場となります。目の前にある久安橋からつながる地域の「まちかど」空間として、八丁堀エリア全体の活性化に寄与できればと考えています。  
——完成を迎えた感想をお願いします。  
飯尾氏 当社として思い入れの強い土地に、スタイリッシュで素敵なビルが完成し、大変うれしく思います。われわれと、CMの日建設設計・鹿島建設が気持ちを一つにチームとして取り組んだ成果です。  
黒谷氏 曲線のシンボリックなデザインの外観パースを初めて見た時は、本当に実現できるだろうかと思ったのですが、仕上がりを見て設計・施工者の実力を感銘しました。提案力や段取りの良さに大変感謝しています。  
高木氏 所長を始めとする設計・施工チームの細やかな気配りと、われわれの要望に対する誠意ある対応に感謝の気持ちです。生まれ変わったかっこいいビルを見て、当社だけではできなかったと感じています。事業に携わったすべての関係者に敬意を表します。

シンボリックな「まちかど」空間へ

## 設計コンセプト 地域のアイデンティティとなる外装デザイン

東京駅から東へ向かう八重洲通りと首都高速都心環状線が交差する角地に建つテナントオフィスビルです。交差点側に公開空間を設けることで、東京駅方面からの高い視認性を確保し、また、空地側に建物のコーナーを曲面形状で大きくせり出すことで、フロア面積の最大化とともに建物のプレゼンスをより強調した外装デザインを実現し、地域のアイデンティティとなるようなシンボリックの獲得をめざしました。  
高さ7mのエントランスホールでは、温かみのある天然木ルーバーが織物のような陰影を生み出しながら壁から天井へと連続し、そのやわらかな空間が来館者を優しく迎え入れます。八重洲通りに面して開放的なオフィスフロアは、省エネを先導し健康で快適に働ける環境とし、ZEB Ready認証・CASBEE Sランク認証を取得しました。また、屋上の入居者専用テラスは多様な利用を想定し、リフレッシュやコミュニケーションの場としてのアメニティーの充実に加え、テーブル席には電源を用意し眺望の開けたアウトドアオフィスとしても利用可能です。  
街角となる公開空地とエントランスピロティは一体的な広場として整備し、広場に面して店舗やベンチを配置し、八重洲通りの街並みへにぎわいをもたらすよう意図しました。シンボリックであるだけでなく、この広場が地域のにぎわい創出へ貢献するように活用されることを願っております。

鹿島建設株式会社 建築設計本部 建築設計統括 業務統括 渡部茂



屋上テラス

**工事概要**  
■工事名称 / (仮称)八重洲通計画新築工事  
■工事場所 / 東京都中央区八丁堀1-2-8  
■発注者 / 日本毛織株式会社、住友商事株式会社  
■設計・監理 / 鹿島建設株式会社建築設計本部  
■施工 / 鹿島建設株式会社東京建築支店  
■CM / 日建設設計コンストラクション・マネジメント株式会社  
■階数 / 地下1階地上12階塔屋1階  
■構造 / S、CFT造  
■敷地面積 / 883.55㎡  
■延床面積 / 8,047.71㎡  
■工期 / 2023年1月5日～2025年1月31日  
写真提供：鹿島建設株式会社

本計画は、東京駅からほど近い八重洲通りに面した敷地に、一部曲線を用いた外観が特徴のオフィスビルを建設する工事です。建物各階に約18mのロング梁を採用した大空間のオフィス、屋上のワークスペーステラス、エントランスは世界三大銘木である天然木のマホガニー仕上げとしたこだわりの空間を有し、ZEB Ready・CASBEE建築Sランクの認証を取得したグレードの高いオフィスの計画となっています。  
敷地に余裕がなく、四方を交通量の多い道路に囲まれたビジネス街に立地しているため、飛来・落下物などの第三者災害防止と周辺道路の交通に影響を与えないよう、敷地内で地上躯体工事を完了することを目標に掲げました。まず地下工事においては、既存の周囲躯体を解体せずに一部補強して山留め壁として使用する。このように、周辺道路・隣地への影響を最小限に抑え、廃棄物削減にも効果のある計画で工事を進めました。  
地上鉄骨の建て方工事は、将来的に公開空地となる部分を鉄骨ヤードとして活用する計画でしたが、ヤードの大きさは約10m角の敷地で、最長となる鉄骨は1節が12mの柱です。相番機となるクレーンを設置するスペースがないため、反転機により柱を取り付ける計画とし、柱

## 限られた敷地内での施工計画を工夫

を立て起す軌跡を何度も検討し、ヤード内での施工を実施することができました。約18mのロング梁は長さの規制により輸送が難しいため、9mの長さの梁を各節の工区内でジョイントすることにしました。交通の妨げとなる道路上からの荷取りを行うことなく、敷地内での作業を完了させることができました。また、鉄骨の建て方と並行して工区内に外部足場を架設し、常に外部への養生がある状態で工事を進め、飛来・落下災害防止を図りました。  
工事事務所の職場環境として、風通しが良く、社員が生き生きと働けること、互いの顔が見えコミュニケーションが取りやすい事務所とすることを旨とし、所長を含めて席を固定しないフリーアドレスを採用しました。その結果、社員間の意思疎通が深まり工事を円滑に進めることに繋がりました。  
このたびは無事引き渡しを迎えることができました。関係者の皆さまの協力に心より感謝申し上げます。本建物が永く利用していただけることを願っています。

鹿島建設株式会社 東京建築支店 (仮称)八重洲通計画新築工事事務所 所長 竹田佳谷



エントランスホール

100年をつくる会社

|| 設計・施工 ||

# 鹿島

東京都港区元赤坂 1-3-1  
電話 03(5544)1111

|| 電気設備工事 ||



## 住友電設株式会社

東京都港区三田 3-12-15 電話 03(3454)7311

|| 空調・衛生設備工事 ||



## 三建設備工業株式会社

東京都中央区新川 1-17-21 電話 03(6280)2681

移動式クレーン 揚重工事	株式会社 大矢運送 東京都中央区新木場 1-12-19 電話 03(3522)6051
鉄骨工事	株式会社 カガヤ 岩手県盛岡市芋田字武道 9-95 電話 019(683)2620
鋼製建具工事	三和シャッター工業株式会社 東京都渋谷区代々木 4-30-3 電話 03(6833)0692
機械式駐車 設備工事	新明和工業株式会社 東京都台東区東上野 5-16-5 電話 03(3842)6101

研・毀工事	株式会社 関野工務店 東京都荒川区西日暮里 5-18-8 電話 03(3891)6005
ガラス工事	株式会社 タナチョー 東京都中央区日本橋室町 3-2-1 電話 03(3241)2131
内・外装 アルミバルコ工事	トップライズ株式会社 東京都中央区八丁堀 2-25-10 電話 03(3553)1368
左官工事	株式会社 浪花組 東京都港区赤坂 4-14-14 電話 03(3584)1571

OAフロア工事	ニチアス株式会社 東京都中央区八丁堀 1-6-1 電話 03(4413)1163
外構工事	株式会社 ヒロカンパニー 東京都府中市府中町 3-3-9-F 電話 042(368)3322
防水工事	三星産業株式会社 東京都足立区宮城 1-20-15 電話 03(3912)1262
仮設電気工事	ミノシマ株式会社 東京都渋谷区笹塚 1-57-7 電話 03(5365)4401

土工事	三裕建設工業株式会社 千葉県富里市七栄 489-49 電話 0476(93)8139
型枠工事	有限会社 雄輝建設工業 埼玉県川口市柳崎 5-1-1 電話 048(264)7011
鉄筋工事	株式会社 横内工業 東京都江戸川区南横崎町 4-15-5 電話 03(3670)0881
鉄骨階段工事	株式会社 横森製作所 東京都渋谷区笹塚 1-47-1 電話 03(3460)9222