

# ウェルビーイングが導く、 オフィスビルの 新たな価値創造

## 晴海センタービル

(2,844m<sup>2</sup> / 860坪 | 東京都港区)

マーケット調査(賃料予測)

リーシング(仲介)

ワークトレンド調査

企画設計

デザイン設計

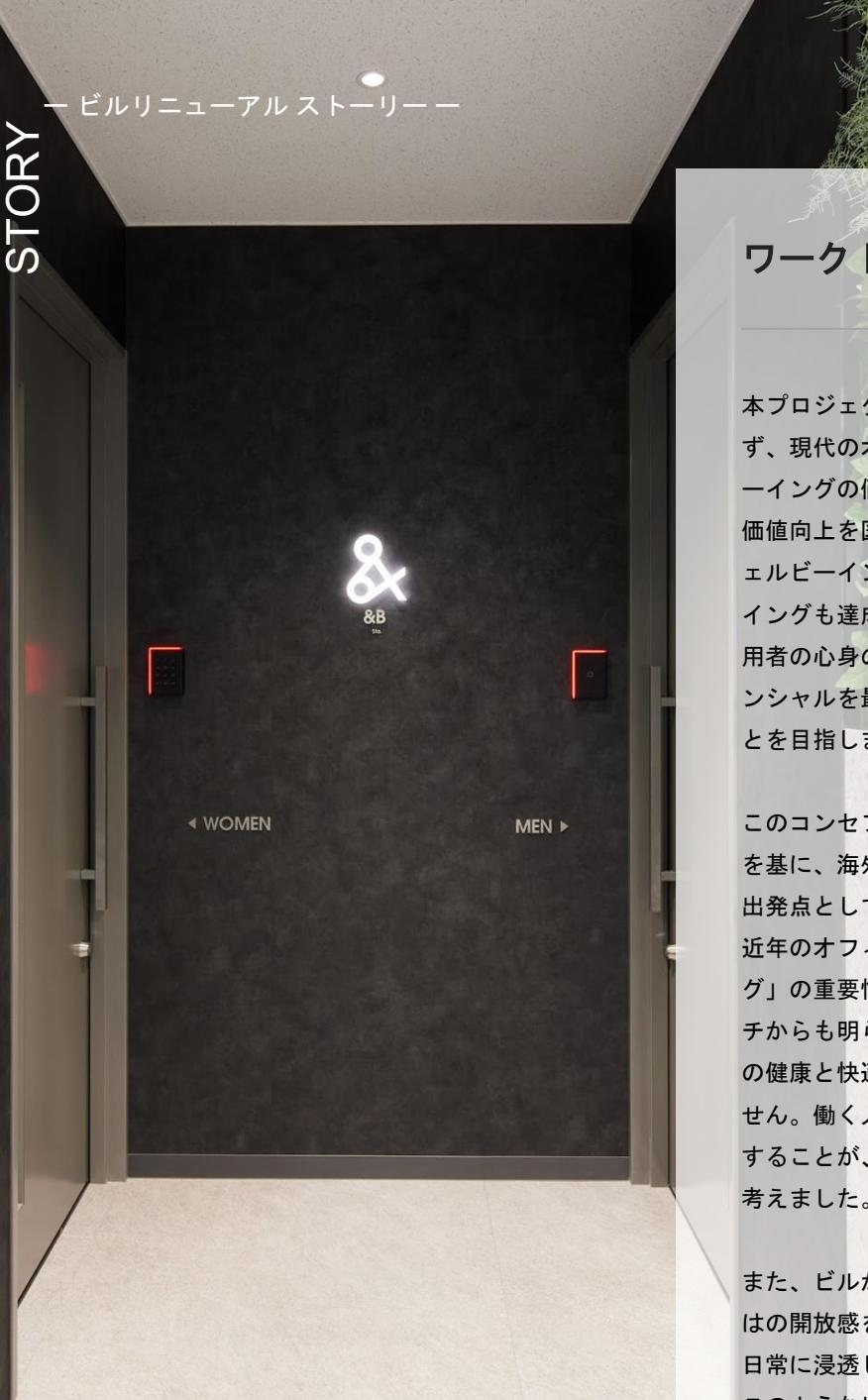
施工・監理

環境認証

ビルプランディング立案



ビルデザインと入居者のユーザビリティを現代的なアプローチに更新することで、ビルの資産価値を向上させるだけでなく、企業価値の向上と入居者の健康的な働き方を実現する環境を提供できたと感じています。また、周囲のオフィスビルとの差異化を実現するため、品格ある上質なファサードが目を引く特徴となりました。



## ワークトレンドと立地特性を融合し、ビルのポテンシャルを最大化

本プロジェクトは、単なる空間の更新にとどまらず、現代のオフィスワークに求められるウェルビーイングの価値観を新たに組み込み、ビル全体の価値向上を図る試みとして進められました。「ウェルビーイングを通して、ビル全体のウェルビーイングも達成する」というコンセプトを軸に、利用者の心身の充実を実現しつつ、ビル全体のポテンシャルを最大化し、独自の存在感を生み出すことを目指しました。

このコンセプトの策定は、クライアントとの対話を基に、海外オフィスのトレンドやキーワードを出発点として練り上げていきました。そこから、近年のオフィスビルにおける「ウェルビーイング」の重要性に着目。この要素はトレンドリサーチからも明らかで、現代のオフィスでは働く人々の健康と快適さを重視する空間づくりが欠かせません。働く人が心身ともに満たされる環境を提供することが、ビル自体の価値向上にも直結すると考えました。

また、ビルが位置する晴海地区は臨海地域ならではの開放感をもち、フィジカルアクティビティが日常に浸透しやすい環境だと見受けられました。このような地理的特徴から、自転車通勤や仕事の合間に気軽に運動を取り入れられる空間を提供す

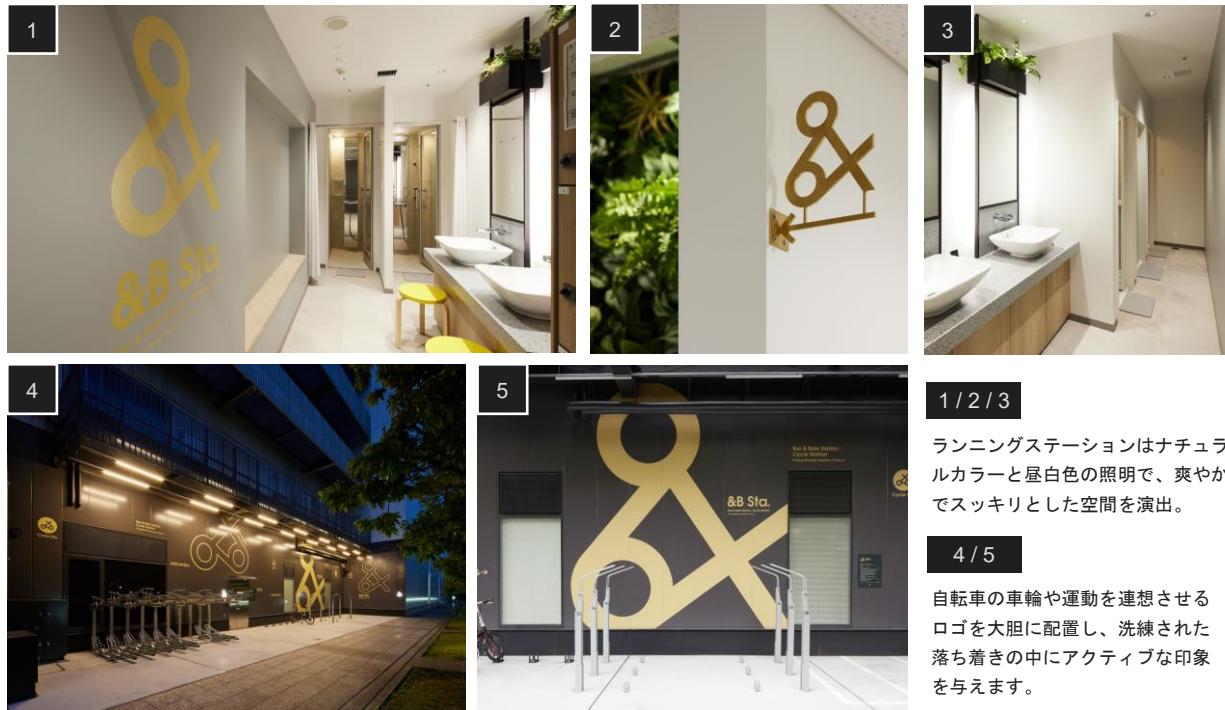
ることで、利用者の潜在的なニーズに寄り添い、心身のリフレッシュを促し、豊かなワークライフをサポートできる場の構築を計画しました。

具体的な施策としては、サイクルポートやランニングステーションを中心としたエリア構築に注力。サイクルポートでは、利便性と安全性を重視した動線設計に加え、自転車や運動をイメージしたロゴデザインを採用し、活気ある洗練された空間を演出しました。また、ランニングステーションは、シャワーブースや洗面台の数は十分確保しつつ、ゆとりのある空間を計画。利用者がリフレッシュや気分転換を図れる場として、ナチュラルカラーと昼白色の照明で爽やかで落ち着いた雰囲気を作り出しました。これにより、日々の利用者の心身のリフレッシュをサポートし、快適に過ごせる環境を整えました。

ウェルビーイングを時代に即した機能的なアメニティとして具現化し、晴美地区のなかでも、本ビルならではの独自性を確立することができます。働く人々のウェルビーイングを支える新たなワークプレイスとして、ビルの長期的な価値向上と競争優位性を確保することができたと感じています。

## 新旧デザインの融合とフィジカルアクティビィにより、 晴海地区の差別化へ

世界17カ国に拠点を持つラサール不動産投資顧問株式会社様が所有する晴海センタービルのファサード、エントランス及びEVホール、各階共有部の改修、およびサイクルポート＆ランニングステーションのブランディング及びエリア構築を担当しました。既存仕上げ材を活かした新旧融合のデザインに加え、入居者のウェルビーイングをサポートすることで、持続的なビル資産価値の向上と近隣オフィスビルとの差別化を目指しました。



### ■ CONCEPT

ビル改修では「weave (織る)」をコンセプトとし、既存のビルに新しいデザインを織り交ぜることで生まれる、独自性のあるデザイン価値を提案しました。また、臨海地域である晴海地区に相応しいサイクルポート＆ランニングステーションは入居者のウェルビーイングを重視した「&B STATION」というコンセプトを設定し、場の設計からグラフィックやネーミングまで包括的なデザイン開発を行い、ビル全体の魅力を促進することに期待しました。

### ■ PLANNING

「weave」というコンセプトに基づき、共用部の改修では既存躯体やマテリアルに現代的なデザインを融合させ、ビル全体を刷新する印象を生み出しました。また、ファサードとエントランスホールには間接照明を計画し、ビルの品格と視認性を向上。サイクルポート＆ランニングステーションには、コンセプトを集約したロゴを大胆に配置することで、その想いを感覚的かつスマートに伝える工夫としました。

### ■ DESIGN

プロジェクト全体をモノトーンで統一し、グレードに配慮したマテリアル選定で洗練された現代的なデザインを実現。エントランスホールでは既存の壁や天井を生かしつつ、格子やアクセントタイルを織り交ぜることで空間の質を向上させました。サイクルポート＆ランニングステーションでは、エントランス部分の金属感と調和するようゴールドをアクセントカラーに設定し、ロゴやサインをポイント箇所に取り入れることで、デザインと機能性を両立させる仕上げとしました。

### ■ AMENITY

利用者がストレスなく働ける環境づくりの一環として、各階にリフレッシュコーナー（喫煙所）を設置しました。ベンチやハイカウンターを配置し、落ち着いた色調と木材を基調としたデザインで、リラックスできる空間を提供しています。

# BUILDING SOLUTION CONSULTING

**FRONTIER** CONSULTING

働く人目線のビル再生で、本質的な不動産価値向上を。

オフィスビルはこれまで、立地・築年数によってその不動産価値が決められる傾向にありました。しかし近年、こうした評価基準のもとで積極的に行われてきた新築・建替は、環境負荷などの課題を抱え、その在り方を問い合わせられています。

私たちはさまざまなワークプレイス構築の実績とそこで得た知見から、働く場所としての長期的・本質的な不動産価値がそれだけで決まるものではないと考えます。スクラップ＆ビルトの時代から脱却し、新たなビル再生の可能性を示していくことはなりません。

働く人と働く場所の未来をつくる。これがフロンティアコンサルティングの掲げるパーソナリティです。

ビルオーナー様が所有される不動産の未来を、そこで働く人の目線で想像し、るべき姿を実現する。そのため、専門のリサーチチームやオリジナルのデータベースを活用し、不動産マーケットでオフィスビルに求められる動向を正しく読み解いた上で、環境認証の取得にもつながる最適な計画を戦略的かつ総合的に提案します。社会的評価を高めた上での将来的なESG投資も見据え、収益の最大化を図ります。

## — お問い合わせ先 —

## ■ WEB / ウェブでお問い合わせ

<https://www.frontierconsul.net/contact/>

## ■ MAIL / メールでお問い合わせ

[bridging@frontierconsul.net](mailto:bridging@frontierconsul.net)

## ■ ADDRESS / 連絡先

TOKYO

📞 0120-557-049

〒100-0004 東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル1F

SAPPORO

📞 050-7587-5472

〒060-0062 北海道札幌市中央区南二条西5-31-1 RM Bld.6F

SENDAI

📞 050-7587-6033

〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町2-6-1

YOKOHAMA

📞 050-7587-6642

〒231-0014 神奈川県横浜市中区常盤町3-30-1

NAGOYA

📞 050-7587-0434

〒450-0002 愛知県名古屋市中村区名駅3-25-9 堀内ビル1F

OSAKA

📞 050-7587-1601

〒542-0081 大阪府大阪市中央区南船場4-2-11 JPR心斎橋ビル10F

HIROSHIMA

📞 050-7587-6961

〒732-0828 広島県広島市南区京橋町1-7

FUKUOKA

📞 050-7587-2476

〒810-0801 福岡県福岡市博多区中洲5-3-8 アクア博多6F

## —会社概要—

商号 株式会社フロンティアコンサルティング

資本金 2,000万円

設立 2007年2月

社員数（グループ全体） 405名（2025年1月1日現在）

拠点 東京本社 / 札幌支店 / 名古屋支店 / 大阪支店 / 福岡支店 / 仙台オフィス  
/ 横浜オフィス / 静岡オフィス / 広島オフィス

関連会社 ベトナム現地法人 / 上海現地法人

