

2022年9月8日

東急不動産株式会社
鹿島建設株式会社

＜登録有形文化財「旧九段会館」の保存・復原プロジェクト＞

歴史的価値×最新テクノロジー×ウェルネスが融合した

「九段会館テラス（KUDAN-KAIKAN TERRACE）」

2022年10月1日（土）開業決定

～最先端IoTや職域食堂、医療サービスなどの高い機能性と、この地の持つ歴史・格式を両立させた、
“ここにしかない魅力”を持つワークプレイスが誕生～

東急不動産株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：岡田 正志）と、鹿島建設株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長：天野 裕正）は、「九段会館テラス（KUDAN-KAIKAN TERRACE）」（以下、「本施設」）の開業日が、2022年10月1日（土）に決定したことをお知らせいたします。



「九段会館テラス 外観」



「九段会館テラス 外観（保存部分）」

本施設は「水辺に咲くレトロモダン」というコンセプトのもと、登録有形文化財建造物である旧九段会館を一部保存しながら、最新テクノロジーの活用や企業の健康経営など、現代の様々なニーズを具現化し、建て替えたものです。歴史的建造物を創建当時の貴重な技術・素材を活かして保存・復原を行った保存部分と、お濠を臨みIoTを活用した地上17階建ての最新鋭のオフィスとなる新築部分の新旧が融合した、レトロモダンな施設が誕生しました。

施設内には東急不動産が展開する会員制シェアオフィス「ビジネスエアポート九段下」と、これに併設し、健康的なコミュニティを創造する「九段食堂 KUDAN-SHOKUDO for the Public Good」、創建当時の意匠を保存・復原した宴会場を含む「九段会館テラスコンファレンス&バンケット」、オフィスワーカーの健康サポートや利便性を高めるクリニックモールや店舗など、様々な付帯施設を備えており、単なるオフィスビルにとどまらず、お濠端の地を活かした回遊性やこの地の持つ歴史と格式を両立させた、“ここにしかない魅力”を持つワークプレイスを目指しています。

なお、2022年10月1日（土）の開業に先駆けて、9月中旬に「九段ひろば」の一部で近隣の保育園児を招いた植栽イベントを開催する予定です。子供たちには花を植えることでこの場所に親しんでもらい、どなたでもご利用いただける「九段ひろば」が、オフィスワーカーや近隣の方々の憩いの場となることを目指します。

■ 90年前の職人技と素材を活用した唯一無二の新旧融合デザイン

保存・復原においては、現代では入手や再現が困難な90年前の職人技と素材からなる旧九段会館を、建物北側と東側部分のL字状に保存し、保存部分と新築部分が一体となった“ここにしかないデザイン”を採用しています。また、保存部分を単に展示して眺めるだけの場にせず、あえて日常利用を続ける動態保存とすることで、旧九段会館の歴史を身近に感じながら過ごせる空間といたしました。

(1) バンケットルーム（真珠・鳳凰）

戦前の絵はがきや写真などの創建当時の資料をもとに、床材をヘリンボーン張りのフローリングに変更し、壁紙は特注織物のクロスへの張り替えなどを実施することで、創建時の姿を復原しました。これらの意匠を壊さぬようLEDでありながら温かみのある光を放つ、特注のシャンデリアタイプの照明を採用しています。



「真珠」



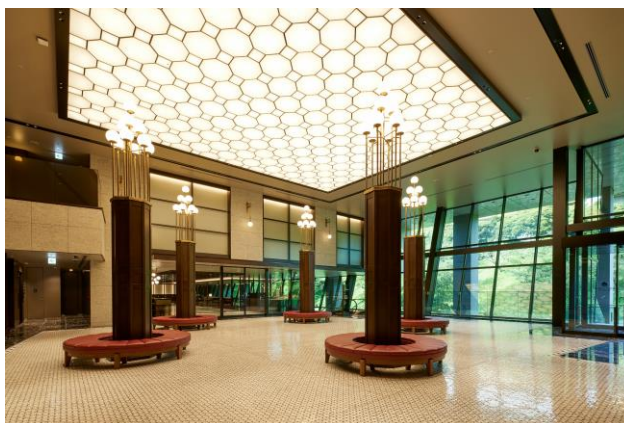
「鳳凰」

(2) 玄関ホール／プラザ

建物正面の玄関ホールは、創建当時から床や壁に用いられてきた大理石を活用し、重厚な雰囲気を持たせています。この大理石に違和感なく溶け込むよう、床や天井なども創建時の素材に近い風合いでありながらモダンさを併せ持つ建材を厳選し、レトロモダンな空間を演出しています。天井高 7m のゆったりとしたプラザは、保存部分と新築部分の外壁をモチーフとした内装で囲まれた、半屋外の雰囲気を演出しています。



「玄関ホール」



「プラザ」

(3) ゲストルーム (雅・葵)

これまで応接室・役員室として使われていた部屋はパントリーなど後年に設置された箇所を撤去した上で補修・復原し、「ゲストルーム 雅・葵」として生まれ変わりました。90 年前の雰囲気そのままに、寄木貼りの床や絹織物（紗織）の天井、そしてそれに合わせてセレクトしたデザイン性の高い家具がオーセンティックな空間を演出します。



「ゲストルーム 葵」

(4) クラシックオフィス

登録有形文化財である旧九段会館の雰囲気を感じられるクラシックオフィスは、約 20～80 坪の小規模オフィスです。一部はあえて天井を貼らずに配管等を見せることで、高さのある昔ながらの空間設計となっています。内装やインテリアデザインにクラシックな雰囲気は残しつつ、大規模オフィス同様の最新鋭のセキュリティシステムや高グレードのビルスペックを導入し、現代に則したオフィスワークが可能です。



「クラシックオフィス」※利用イメージ

■ 安心・安全な保存活用を実現する「免震レトロフィット」やピンニング技術

17 階建ての新築オフィスは制震構造、保存部分の建物は免震構造を採用しています。保存部分の免震化を図るために採用されたのは免震レトロフィット工法と呼ばれる東京駅丸の内駅舎等に採用された工法です。地震が発生しても基礎に設置された免震装置により建物が地盤から分離されているため、揺れや被害を最小限に食い止めることが可能です。さらに、部分的にすべり支承を入れ、大地震が発生すると壁が移動することで変形に追従し、免震性を高める工夫がなされています。

また、創建時のまま残されている外壁には、経年により風合いを増したスクラッチタイルや擬石を活用できるように、温水高圧洗浄や表面微細研磨を行ったうえで、スクラッチタイルには約 54,000 本、擬石には約 7,300 本のアンカーピンニングを実施し、再現性と安全性を両立しています。アンカーピンニングの座彫り補修跡が目立って意匠を損なわないような工夫を行うことで、保存部分と同化させてレトロモダンな意匠性も確保しています。

■ 国内オフィスビル初となるスマートガラスや IoT ソリューションなど最新テクノロジー融合オフィス

本施設は、最新技術を惜しみなく取り入れ、快適で健やかに働けるワークスペースを目指しました。国内のオフィスビルへの導入は初となるスマートガラス「View Smart Glass」は、建物屋上に設置したセンサーと AI により、太陽の位置や天候に合わせてガラスの透過率を 4 段階で自動調整し、室内に差し込む自然光・熱量を最適化して空調や照明によるエネルギー消費量の削減を可能にします。視界を塞ぐことのないガラス面も確保できるため、本施設ではプラザ・地下 1 階に採用することで、西側に面するお濠や皇居の緑を感じながら快適に過ごしていただける環境を整備しました。

また、データ連携基盤「Smart City Platform」を活用し、本施設内の混雑状況検知をはじめとする IoT ソリューションを一元運用します。さらに、オフィスの価値として重要視され始めている新型コロナウイルス感染症対策として、IC カード連動エレベーターや、非接触・抗菌・換気できる仕組み、吸引式のハンドドライヤーを取り入れるなど、オフィスワーカーが安心して出社できる環境作りを目指しています。

■ 企業の健康経営をサポートし、オフィスワーカーの多様な働き方を実現するウェルネスオフィス

健康経営の本来の目的は、従業員の健康を維持・向上することで生産性を上げ、さらなる企業の利益拡大に繋げることです。本施設では、入居企業の健康経営推進をサポートするべく、付帯施設の設置や様々な取り組みを行い、オフィスワーカーのこころと身体の健康にも配慮します。

(1) 健康なコミュニティを創造する新しい形の職域食堂

「九段食堂 KUDAN-SHOKUDO for the Public Good」

シェアオフィスに、MONOSUS 社食研が運営する新しい形の職域食堂「九段食堂 KUDAN-SHOKUDO for the Public Good」を併設しました。食材は全国の農家から直送されるオーガニックなものを中心に、栄養面だけでなく心も満たされる定食や産直サラダステーションのほか、クリニックとも連携することで、各々の健康状態に合わせたメニュー選びができます。



「九段食堂 KUDAN-SHOKUDO for the Public Good」

(2) オフィスワーカーの健康を支えるクリニックモールの設置

内科・皮膚科・耳鼻科・歯科・薬局が集まるクリニックモールを開設しました。身近にクリニックがあることで、これまで通院時間をなかなか確保できなかったというワーカーの疾病治療が期待できます。

さらにクリニックモール内「LSクリニック東京」のアプリを導入することで、入居企業の健康経営推進と従業員の健康サポートを行います。企業に対しては、現状の健康度を分析できる企業健康診断テストを行い、健康経営に取り組むことのメリットを金銭的に提示することで、目標設定とインセンティブに繋がります。また、医療に詳しくなくても医学的に最良の健康経営が実践できるような、簡便な仕組みを取り入れました。さらに入居企業の従業員は、アプリに個別に入力した様々な健康データに基づき、医学的連携を介して具体化された健康活動を推進することが可能です。加えて、継続率を高めるような様々な独自機能も実装しました。入居企業は、個別データを集計して出した分析データに基づき、健康経営の達成度や成果を確認することができます。



「クリニックモール」

(3) グリーンオフィスを体現する屋外エリア

保存部分屋上には、一部来館者もご利用可能な屋上庭園と、ラウンジを整備しました。屋上庭園にはオリジナルの健康家具も配置し、入居テナントのワーカーのリフレッシュタイムはもちろん、緑に囲まれながらのディスカッションなど、様々なシーンで活用できる開放感と緑あふれる空間となっています。

こうした取り組みなどの評価から、日本政策投資銀行が創設した認証制度において、国内トップクラスの「環境・社会への配慮」がなされたビルの証しである「DBJ Green Building 認証」を取得しています。



ワーカー専用の屋上庭園

(4) 地元・行政と連携した交流の場

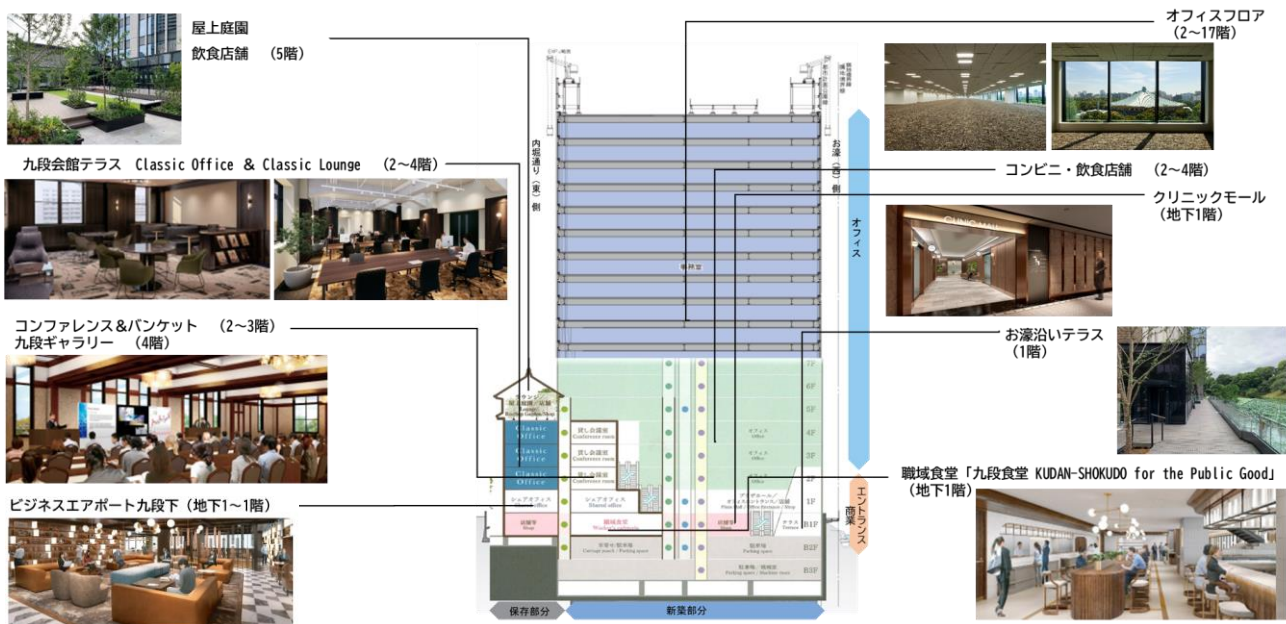
本施設の北側に位置する正面玄関前には、外部との交流を生む緑豊かな広場として「九段ひろば」を設置しました。都心のオフィスビルながら、様々な人が能動的に関わることのできる緑地デザインは、公益財団法人 都市緑化機構が主催する「第32回緑の環境プラン大賞」緑化大賞（シンボル・ガーデン部門）を受賞しました。

また、「九段ひろば」からつながる西側のお濠沿いには、一般歩行者用のデッキ通路「お濠沿いテラス」を、さらに南側に隣接する千代田区高齢者総合サポートセンター「かがやきプラザ」との間には、内堀通りから「お濠沿いテラス」へつながる遊歩道「九段こみち」を、千代田区と共に整備しました。これらの整備により連続する歩行者空間が生まれ、周辺エリアの回遊性向上にも寄与します。



「九段ひろば」

■ 「九段会館テラス」フロアガイド／店舗・クリニック一覧



場所	店舗名／クリニック名	業態／診療科
地下1階	Business Airport Café	カフェ
1階	タリーズコーヒー 九段会館テラス店	カフェ
1階	ファミリーマート 九段会館テラス店	コンビニ
1階	麻布笄軒 九段会館テラス店 ※11月開業予定	洋食
5階	VMG CAFÉ KUDAN- KAIKAN TERRACE ※11月開業予定	カフェ
地下1階	たかしん薬局 九段会館テラス店	薬局
地下1階	九段下耳鼻咽喉科クリニック	耳鼻咽喉科
地下1階	九段下駅前歯科	歯科
地下1階	LSクリニック東京	内科・腎臓内科・泌尿器科・アレルギー科・健康診断・予防接種

■「九段会館テラス」施設概要

- 名 称： 九段会館テラス（KUDAN-KAIKAN TERRACE）
事業主体： 合同会社ノーヴェグランデ ※東急不動産、鹿島建設が本プロジェクトのために出資する事業会社
所在地： 東京都千代田区九段南一丁目6番5号
交通： 東京メトロ半蔵門線・東西線、都営新宿線「九段下」駅徒歩1分
用途： 事務所、店舗、集会場、駐車場等
敷地面積： 約 8,765㎡
延床面積： 約68,036㎡
構造・規模： S造（CFT造）・RC造・SRC造
地下3階地上17階
高さ： 約74.9m
設計者： 鹿島・梓 設計・工事監理業務
共同企業体
施工者： 鹿島建設株式会社
竣工： 2022年7月29日
開業： 2022年10月1日



「MAP」