

都市のしぐみとくらし

# City & Life

145

Dec. 2025



[特集]  
幸せなオフィス

## コペンハーゲン・ベルビュー・ビーチ

Copenhagen/Bellevue Beach

加藤幸枝

色彩計画家、有限会社クリマ代表取締役



## テーマカラーが映えるビーチリゾート

ベルビュー・ビーチはアルネ・ヤコブセンが手掛けた海浜リゾートです(1934～1938年に建設)。クランペンボー駅(Klampenborg St.)を降りると小さな広場があり、そこから開けた視界の先に水平線が見えます。駅から海辺までの道に建ち並ぶ真白な外壁の集合住宅もヤコブセンが設計・デザインを手掛けています。

浜辺で唯一存在感を放つのは桟橋の先にある監視塔で、この場が海水浴場であることを示す要素です。外観には白地にブルーのストライプが施されていて、沖へ出た海水浴客からも視認できるよう、濃淡の対比が十分に確保されています。この白とブルーのストライプはビーチバレーコートのポールにも展開されていました。

テーマカラーというと誰もがあちこちに使いたくなる要素ですが、シンボリックなものの配色を引き立たせることと、それが周囲のまち並みに馴染んでいることに対し、一人の建築家が全体のバランスを考えながら検討した結果が見受けられました。まちのテーマカラーについては、それが効果的であるための、適切なコントロールが必要だと考えています。

City  
&  
Life

都市のしくみとくらし

145

Dec. 2025

C o n t e n t s

[連載] 第5回

都市・まちの色

コペンハーゲン・ベルビュー・ビーチ

テーマカラーが映えるビーチリゾート

加藤幸枝

[特集]

## 幸せなオフィス

[インタビュー]

## 働き方と働く場

……ワークプレイスの未来形

仲 隆介 03

[ケーススタディ]

## 仕事を幸福につなげるオフィス空間

① 美土代クリエイティブ特区 東京都千代田区

(安井建築設計事務所 東京事務所)

まちにひらくオフィス、自律と共に創の場づくり

08

② JINS東京本社 東京都千代田区

「壊しながら、つくる」

オフィスが育む創造性と偶発的な出会い

12

[ルポ]

## オフィスとまちの「幸せ」な関係

……安田不動産「日本橋浜町のまちづくり」

16

[インタビュー]

## 創造性を高める、

## 新たなワークスタイル「ABW」

稻水伸行

22

[連載] 第5回

## なぜかいい町、好きな町

柏 小泉秀樹

24

[連載] 第11回

## 都市の緑3表彰 緑がつなぐ町・人・暮らし

本の森ちゅうおう (中央区立京橋図書館・中央区立郷土資料館) 26



information

30

back number

32

[特集]

# 幸せな オフィス

インタビュー

仲 隆介

合同会社NAKA-Lab. 代表理事  
京都工芸繊維大学名誉教授



従来オフィスは、合理的に無駄を省き、生産性を向上するための効率の良さが追求される空間だった。しかし近年の調査では「オフィス環境は仕事の成果や仕事に対するモチベーション向上に影響を与える」との結果が出ている。またリモートワークの発達に伴う働き方の変化を中心に、オフィスの機能や役割も変わりつつある。では、どのようなオフィスなら、働く人々のモチベーションを高め、生産性を向上することができるのだろう。

仕事は、人生のなかで大きな割合を占めるエレメントだ。それだけに、働き方の変化は、仕事だけではなく、プライベートも含めた生き方そのものの変化でもある。「働く」=「幸福」を実現する、新しいオフィスを考える。

photo:坂本政十賜

02 | City Life



## 働き方と働く場

### ……ワークプレイスの未来形

ワークプレイス研究者の仲隆介氏は、ワークプレイスは「作業空間」(～1970)→「機能空間」(1970～)→「生活空間」(1980～)→「経営空間」(1990～)という流れで、その役割が変化し、拡大してきたとする。従来、仕事場としてのワークプレイスは無個性な均質空間で、その設計も、仕事の内容や働き方は二の次、必要な人数が入る箱しかなかった。しかし、ワークプレイスのありようは「経営」そのものに直結する、経営形態によって最適なワークプレイスが存在するという認識が得られるようになったことにより、「働き方」と「働く場」は両輪の関係にあるものとして、一体的に考えられるようになっていく。コロナ禍以降、私たちの働き方は急速に変化したように見える。そのなかでワークプレイスは、どのような空間として存在すべきなのだろうか。ワークプレイスのこれまでとこれからについて、お話をうかがう。

#### ワークプレイスが「組織」を体现

コロナ禍を経てリモートワークが定着し、コロナ前は社員の約9割がフル出社していたという状況が変わり、リモートワークとオフィスワークのハイブリッドを取り入れるケースが増えています。全社員が自分のデスクを占有する働き方ではなくなったことで、執務スペースは全社員の7割程度にして、デスクは固定制ではなくフリーアドレスに。余ったスペースには個人が集中できるブースを設けたり、ちょっとリラックスできるカフェ風のスペースをつくったり、あるいは、半屋外空間のような場所に植

栽を設けたバイオフィックデザインを取り入れ、気持ちを和らげて作業をしたり、チームメイキングができる空間を設けたりといったような、企業ごとの業態に合わせた、多様なワークスペースが誕生しています。今まででは、オフィス内の仕事の場所といえば、自分のデスクか会議室かという二択だったものが、リモートワークも含めて、数十の選択肢のなかから、自分の仕事内容、状況、体調や気分に応じて選ぶことができる。ABW(アクティビティ・ベースド・ワーキング)を実践できるようになってきました。

ただし、こうしたワークプレイスはコロナ禍以降に急に誕生したものではなく、かなり前から提案さ

[特集] 幸せなオフィス

03

れ、一部の企業ではすでに取り入れていました。欧米では1980年代には「オルタナティブオフィシング」といった、従来とはまったく違うワークプレイスシステムが誕生し、社員間のコミュニケーションやリフレッシュなどを含めた「アクティビティセッティング」、行動に合わせたデザインが取り入れられるようになっていきます。日本でも、1987年には清水建設が「フリーアドレス」と称して、固定席をつくらない、新しい執務空間を導入しましたし、1988年には当時の通産省が「ニューオフィス推進運動」を展開、新しいタイプのオフィスを顕彰する「日経ニューオフィス賞」が始まります。「赤坂アークヒルズ」(1986年)を先駆けとするインテリジェントビルもできてきました。しかし、日本企業のワークプレイスは1960~1970年代に生まれた「対向島型レイアウト」をベースに、1980年代に普及したワープロやFAX、コンピューター、プリンターなどのOA機器の導入に合わせてパーティションが設けられたり、オフィスチェアが人体工学に基づいたエルゴノミクスチェアに進化するなどといった変化はありましたが、組織や働き方が古い体制のままなので、大きな変化は見られませんでした。

### 高度経済成長を支えた 「対向島型レイアウト」

背景には、戦後から1970年代にかけて「Japan as No.1」<sup>\*</sup>といわれるほどに日本が急速に経済を発展させてきたという成功体験があった。「対向島型レイアウト」

は、いわば、日本独自の働き方を象徴しています。これは、部、課、係で構成されるツリー型の組織図そのままレイアウトになっているスタイルで、たとえば6名の係なら向かい合わせで席を並べてそのトップに係長の席。そういう島が係ごとにいくつか並んで、その上に課長、部長の席があるというもの。指示系統がはっきりしていて、チームワークが行いやすい。組織をしっかりつくり、綿密な計画を構成して、計画に従って役割分担をし、肃々と仕事をしていくといった働き方には適していますし、今でも日本のワークプレイスの主流ではあります。

ところが1980年代、情報化の波が訪れると世界中がゲームチェンジをし始めた。世の中には新しいものをつくりて価値を生み出すようになっていく。アップルが初代Macintoshを販売したのが1984年、マイクロソフトがWindowsをリリースしたのが1985年です。かつてはなかったような企業が、まったく新しい価値を創造し始めた。そこに日本は乗り遅れました。情報産業を中心とした世界の産業構造が変わっていきながら日本の競争力はどんどん落ちてきた。バブル崩壊以降、日本経済の低迷期は「失われた20年」といわれてきましたが、2020年代にもこれは続き、今は「失われた30年」といわれています。日本の企業には新しい働き方が必要で、同時にワークプレイスのあり方も変わってきて当然だったわけですが、日本はかつての成功体験に則って、より計画的に、問題が起きないように、クオリティの高いものをつくるという方向を目指していました。しかも、これがだんだんと成熟していくと、古い習慣を重んじて

新しいことを嫌う状態、いわゆる官僚的な働き方になり、組織が硬直化していく。世界ではどんどんトライアンドエラーで新しいものを生み出して、効率性よりも創造性だとシフトチェンジしているときに、日本は変わることができなかつたんですね。

そもそも日本の多くの企業にとって、オフィスの維持費はコストであり、これをいかに削減できるか、いかに合理的な執務スペースをつくれるかが最大の関心でした。従来、執務スペースをどうするかを検討するのには総務の仕事で、そのなかで多少は働きやすさや心理的・生理的快適性を高める工夫が行われてはきましたが、大きく投資をしてまで変えることはできなかった。しかしグローバル企業などでは世界の動きを把握していましたし、さまざまな研究も進み、だんだんとワークプレイスは生産性の向上、とくに創造性を伴う知的生産性の向上のために社員のコミュニケーションやイノベーションが生まれるような空間が必要だということがわかってきた。つまり、ワークプレイスは「経営空間」であるといった認識が広がっていきます。日本では欧米より10年ほど遅れて2000年代にやっと、組織のパフォーマンスを上げ、働く個人のモチベーションを高めていくためには、均質的な管理をコンセプトにした従来型のワークプレイスでは限界があると考えられるようになってきた。日本の労働生産性は先進7カ国の中ではずっと最下位ですから、そういうことははっきりわかっていたはずなのに、変えられないままになってしまったのが、日本の今、です。

そんな状況に風穴を開けたのがコロナ禍に強いられ

た在宅勤務です。会社の机に張り付いていなくても仕事はできることを多くの人々が体験しましたし、また、出社して顔を合わせてコミュニケーションをとることの必要性にも気づいた。それで、ハイブリッドですね。コロナ禍が落ち着いてからは振り戻して出社を求める企業もあるようですが、多くの企業がリモートと出社を組み合わせたハイブリッドワークを取り入れるようになりました。デジタルツールの発達によって、どこで、どんな仕事をしているのかといった管理も可能になってきましたから、何も常に自分の席にいる必要はない。イノベーション理論を提唱したシェンペーターも「新しいアイデアや経済発展の原動力は〈新結合〉である」といつているように、いろんな人が入り混じり、偶発的に出会うなかからこそ新しいアイデアが生まれ、新しい価値をもった製品やサービスが生まれてくる。ワークプレイスにおけるフリーアドレスやABWの導入にはそういう期待があります。

### フリーアドレスが社内文化を変える

ただし、ハイブリッドワークだから全社員は出社しないだろう、全員分のデスクは必要ないからフリーアドレスにしてみんなで空間をシェアしよう、といった、安易な導入は必ず失敗します。執務スペースを削って、コストカットにつなげるという考え方は間違いです。また、フリーアドレスにしたからといって、急にコミュニケーションが生まれるはずはない。フリーアドレスにすると、最初はむしろコミュニケーションは減ります。今

[ワークプレイスの変遷]	～1970	1970～	1980～	1990～	2000～	2010～	2020～
作業空間	機能空間	生活空間		経営空間(欧米)	経営空間(日本)	創造空間	創造空間
コンセプト	安全性	共同作業における作業効率 働きやすさ	働きやすさ+ 心理的・生理的快適性	知的生産性	知的生産性の向上	知的生産性の向上+創造性	知的生産性の向上+創造性
ワークスペース	教室型レイアウト	対向島型レイアウト ※日本型ワークプレイスの主流	OA機器対応 パーティション 人体工学に基づくオフィスチェア (エルゴノミクスチェア)	フリーアドレス オルタナティブオフィシング	ノンテリトリアル ユニバーサルレイアウト 大空間 吹き抜け	ABW	リモートワーク ホームオフィス バイオフィックデザイン
キーワード	高度経済成長 管理命令型	効率 合理的	社員満足度 パーソナライゼーション ニューオフィス	コミュニケーション イノベーション	コミュニケーション イノベーション リラックス	well-being サステナブル	ハイブリッドワーク
出来事	第18回オリンピック東京大会 (1964年)	第一次オイルショック (1973～1977年) 第二次オイルショック (1978～1983)	男女雇用機会均等法(1985) プラザ合意(1985) バブル景気(1986)	バブル崩壊(1991) 阪神・淡路大震災(1995)	小泉内閣構造改革(2001) リーマンショック(2008)	東日本大震災(2011) 働き方改革関連法案施行(2019～) 2020年東京オリンピック(2021)	新型コロナウイルス感染症拡大 緊急事態宣言 (2020年4月～2021年9月)

[資料]「日本のワークプレイスのこれまでとこれから——働く空間と働き方の関係及びその社会的背景に着目して」(仲隆介、日本労働研究雑誌No.709/August 2019)  
「過去のオフィスから探る!「いいオフィス」ってどんなオフィス?」(コクヨのコラム)<https://www.kokuyo-furniture.co.jp/contents/goodoffice1960.html> (作成:編集部)

まで交流がなかった人が隣に座っているところに、いきなり話しかけたり、自己紹介していたのでは仕事にならないでしょう。それに、今まで自分の席でじっとしていればよかったのに、わざわざ移動するのは本来面倒です。どこで仕事をしてもいいのに、結局みんな執務スペースに集まってしまうと、当然席が足りない、窮屈だということになる。しかし、新しいオフィスにしたからには新しい働き方をしなければならない。フリーアドレスを導入したとき、経営者がもっとしなければいけないのは我慢です。みんなが昔ながらの働き方をベースにした不満を口にして、フリーアドレスはダメだといつても1年くらいは我慢する。すると社内の文化が変わってきます。

以前、四国のある自治体で、ワークプレイスのリニューアルをお手伝いしたことがあります。ここはその5年ほど前に庁舎を建て替えて、立派な建物をつくっていたのですが、そのなかはまったく旧態依然のオフィスだった。古い机があって机の上には書類が積み上がり、隣の課との間にはロッカーがあって区切られている。いわゆる、昔ながらのお役所です。それをフリーアドレスにつくり替えました。ただ、新しいオフィスにするためには、みんなで新しい働き方を身につけなければならない。そこで1年ほどかけて、理想の働き方を考えるためのワークショップを重ねました。ところがこのプロセスで、ある課長さんがこれに異議を唱えた。「フリーアドレスにすることで情報漏洩のリスクが高まる。もし何か問題が生じたときに、あなたは責任が取れないでしょう」と怒って、その後のワークショップには参加しなくなってしまった。まあ、それでもワークプレイスはフリーアドレスとして整備され、運用はスタートしました。それから1年ほど経って、僕はその後の様子を見に行きました。すると、その課長さんが僕の方に近づいて来る。これはまた怒られるのかな、と思ったら、彼がニコニコして、1年やってみたら、仲さんのいっていったことがわかりました、といってくれた。庁舎の文化が変わり、コミュニケーション文化になった、というんです。従来縦割りで、横のつながりが希薄だったものが、課を超えたコラボレーションが生まれるようになってきたそうです。つまり、空間が背中を押したんですね。環境が人の意識を少しづつ変えていく。ただ、意識を変えるのには時間がかかります。その間をいかに耐え、新しい経験を積み重ねていくことができるか。この間に環境を戻してしまっては元も子もありません。

## 自然のなかで「身体知」を鍛える

そのうえで、最近僕が提唱しているのが「外ワーク」です。外に出て働くことで、身体性を甦らせる。そのことが創造性の向上に効果があると考えています。

生産性の向上はワークプレイスの改革における目的ですが、この人口減少社会において従来以上の生産性を上げることは並大抵ではありません。2050年には、総人口がピークだった2005年の1億2277万人から約4割が減少して9515万人になると予測されています。100人規模でつくった施設を60人で維持しなければいけない時代が来る。100人で出していた価値を60人で出し続けなければならないんです。そういった時に、今までみたいにがむしゃらに、寝る間も惜しんで働けばいいというものではない。長時間労働は労働生産性を下げるだけですから、もっと根本的に変わらなければならぬはずです。もちろん、従来はフルタイムで働きづらかった子育てや介護に携わる方々をサポートする政策がつくられたり、外国人雇用なども検討されていますが、そういったことに加え、個人の能力を最大限に発揮して、創造性のある新たな価値を生み出していくことが必要です。僕は、その時に重要になってくるのが「身体知」を生かすことだと考えています。

身体知については最近いろいろな研究が出てきていますが、たとえば、大腸は「第二の脳」だという説がある。腸内細菌が脳の働きに影響を与える、腸は脳からの指令がなくても独立した活動ができるそうです。つまり、人間が何か創造的なものを生み出そうとしている時には頭だけで考えるのには限界があり、もっと肌感覚で、身体がさまざまな情報を受け取ってこそ、既存概念を超えたものを生み出すことができる。僕はそう信じています。

20世紀にできたオフィスビルというビルディングタイプ、これはある意味、働くという行為を箱の中に閉じ込めてしまった。外部からの刺激を極力絶った平坦な作業空間。ずっと同じ温度、湿度、外の天気が晴れか雨か、寒いのか暑いのかも関係なく、作業に集中できるような空間がつくりあげられている。しかし人間は、変化がないと身体性が機能しなくなります。もともと人間に備わっているセンサーが機能しなくなり身体性が失われていきます。そこで、変化のある環境というのは「自然」です。自然是常に変化している。そのなかに身



目の前に琵琶湖が広がる、半屋外のワークスペース

を置いていれば、身体性が甦り、身体知を発揮できるようになると思います。

その一つの実験の場が、ここ、琵琶湖のほとりにつくった「生きる場」です。2021年に、働く場の可能性を広げるための社会実験プロジェクトとして、京都工芸繊維大学の学生らと一緒につくりました。琵琶湖畔の東屋と、小さなプレファブ小屋と屋外テラス。周囲の環境も含めて「生きる場」と称しています。定員6名のコワーキングスペースで、この内外を行ったり来たりしながら仕事をする。僕自身も利用しますが、夏の暑い時でも、東屋で仕事をしていると時折湖面を渡る風が吹いて、本当に気持ちいいですし、ちょっと気分転換に琵琶湖に飛び込んだっていい。淡水ですから体もべたつかず、すぐに作業に戻ることができます。またチームメイクには最適です。湖畔で円陣を組んでみんなでミーティングをすると、なぜかネガティブな話は出てこなくなる。オフィスから離れて、あえてこういう場所で仕事をするとどんどん発想が湧いてきますよ。移動時間がもったいないという方がいますが、移動することにも創造性の向上においては価値があります。

「外ワーク」を新しいワークプレイスだといえるほどには一般化できていませんが、オルタナティブオフィシングの一つとして大きな可能性を秘めていると、僕は考えています。(談)

※Japan as No.1=Japan as Number One: Lessons for America。1979年に発行されたアメリカの社会学者エズラ・ヴォーグルによる著書。同年『ジャパン・アズ・ナンバーワン アメリカへの教訓』(広中和歌子・木本彰子訳)として出版され、日本ではベストセラーとなった



「生きる場」のプレファブ小屋と屋外テラス

なか・りゅうすけ  
1957年大分県生まれ。1983年東京理科大学大学院修士課程修了。PALインターナショナル一級建築士事務所勤務、東京理工大学工学部助手、マサチューセッツ工科大学建築学部客員研究員(フルブライト奨学生)、宮城大学事業構想学部デザイン情報学科助教授などを経て、2002年より京都工芸繊維大学デザイン経営工学科助教授、2007年に同教授。この他、新世代オフィス研究センター、新世代ワークプレイス研究センター、新世代クリエイティビティ研究センターの各センター長を歴任。2023年に合同会社NAKA-Lab.設立、京都工芸繊維大学名誉教授。さまざまな機関で研究、啓蒙活動を展開するとともに、企業や自治体でワークプレイスデザインを実践している。



ケース  
スタディ

# 仕事を幸福につなげるオフィス空間

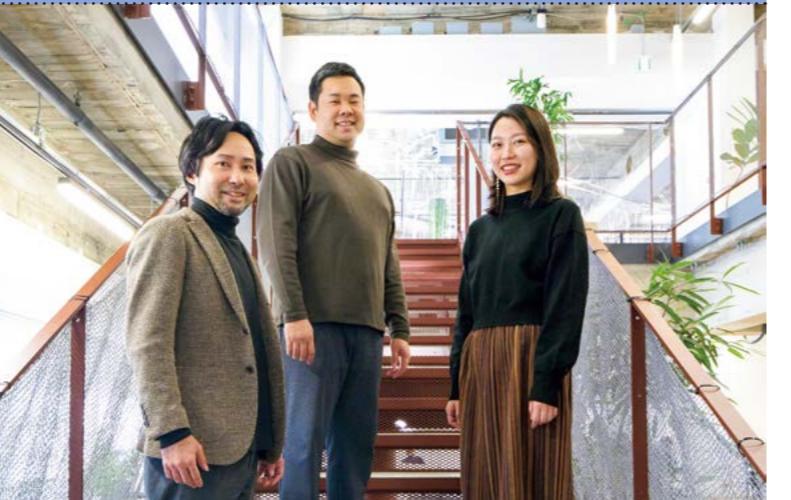
では、人と人がリアルに集うことの意味や価値が表現され、生産性の向上とイノベーションが実現しているようだ。新しい働き方を見据え、個性的な空間を創出した先進的な事例から、新しいオフィス空間のあり方を考える。

1

## 美土代クリエイティブ特区 (安井建築設計事務所 東京事務所)

東京都千代田区

### まちにひらくオフィス、 自律と共創の場づくり



左から、杉木勇太さん(東京事務所設計部)、松原輝さん(東京事務所プロジェクト・マネジメント部)、小林寧々さん(東京事務所設計部) (photo:大河内禎)

安井建築設計事務所は2024年1月に、千代田区平河町から現在の神田美土代町にある築約60年のオフィスビルに東京事務所を移転した。これまでのオフィスビルとは一線を画し、まちにひらき、社員の自律的な働き方を促す空間として「美土代クリエイティブ特区」と名付けられた。

新オフィスのリノベーションの設計は、社内コンペを実施し、全拠点からアイデアを募集。個人からチームまで62名が参加し、20案の応募を集めた。社外の審査員も加わり、審査会を行い、最優秀案に選ばれたのが、杉木勇太さん、松原輝さん、小林寧々さんの3名のチームによる「美土代クリエイティブ特区」の提案だった。

#### まちにひらくオフィス、 社員の創造性を育む場

新オフィスは、「WORK VILLA MITOSHIRO」の1階から3階までのスペースに設けられている。1階は「まち

オフィス空間のあり方は、1990年代から2000年代に普及した「フリーアドレス」の導入に見られるように、ICT技術の発達やこれに伴う働き方の変化などによって変遷してきた。さらにコロナ禍に伴うリモートワークの導入は大きなインパクトとなり、働き方ももとより、オフィス空間のあり方を、大きく見直す契機となった。そうしたなか、従来のオフィスの概念を大きく覆すワークスペースが誕生してきている。そこ

取材・文:村田保子



1階の「まちとつながるスペース」には、企業ヒストリーや手掛けた建築の模型などの展示もある (photo:坂本政十賜)



路地に面して軒下を設け、窓を開放してまちとつながるオフィスに (photo:大河内禎)

方や働く場所に抱えていた課題を、意見として表現したいという思いで参加しました」

杉木さんたちのチームの案は、社員が主体的にまちとかかわり、どのような空間で、どのように働き、創造性を發揮できる場をつくるかという、自律的な働き方と共創の場づくりの提案だったことが高く評価され、採用につながった。

#### 自律的に働く場をつくる、 可変的なオフィス

2階、3階の執務エリアは、一部を除きフリーアドレスとなっており、キャスター付きの可動デスクやチェアで構成されている。プロジェクトごとに部署を超えてチームで集まって作業をするなど、自由にレイアウトを

執務エリアも吹き抜けと内階段でつながる (photo:大河内禎)



変更して、働きやすい環境を社員一人ひとりが自らつくっていくことをイメージしている。このレイアウトについて、杉木さん、松原さんと共にチームに参加した小林寧々さんは、次のように話す。

「私たちのチームのコンセプトは、どのような働き方をしていきたいかというマインドの部分が軸になっていて、社員が自律的に働く場所をつくり続けていくには、どんなオフィスであるべきかを考えていきました。以前のオフィスでは、部署ごとにフロアが分かれています、情報共有や連携に課題がありました。新オフィスになってから、執務スペースでさまざまなチームがデスクを寄せ合って、ホワイトボードを使って議論したり、図面やスケッチが貼られたりしている様子から、どのチームがどんなプロジェクトに取り組んでいるのかが可視化されるようになりました。この変化によって社内

ビニールカーテンで空調を遮断し、外気を感じながら仕事ができる「テラス」と呼ばれるエリア (photo:大河内禎)



デスクやチェアを持ち寄り、プロジェクトごとに集まって作業ができる (photo:大河内禎)



に活気が生まれ、お互いの刺激につながっているのではないかと感じています」

社員が自律的に働く場所をつくっていく自由度の高いレイアウトは、仕事の効率や成果を高めるだけではなく、チームの距離を縮めると共に、社内全体でプロセスを共有する文化を育んでいく。吹き抜けでつながる縦動線やガラス張りの会議室も、社員同士の視線や声が交わり、ミーティングやディスカッションの気配を伝え、オフィス全体の風通しをよくすることに寄与している。

また、働く場と交流の場の境界が曖昧になっていることで、吹き抜けの階段を上がる途中で他部署のメンバーと立ち話をしたり、1階の「まちとつながるスペース」でランチを食べながら打ち合わせをしたりといった、日常の行為が協働のきっかけを生み出している。空間がもたらす影響により、社員同士の心理的な距離が近くなっていることが想像できる。

可変的なオフィス空間は、社員一人ひとりの働き方にも変化をもたらしたことにより、仕事に合わせて最適な場所を選ぶという意識が根付き、出社するたびに個人のノートパソコンや資料を準備して仕事を始める。自分専用のデスクに書類を放置するようなことはできなくなった。効率的に整理整頓することが習慣となり、フットワークの軽い働き方が広がっているといふ。

新オフィスに移転してから、社員の服装にも変化があった。以前のオフィスでは、スーツやジャケットが当たり前だったが、今ではカジュアルなスタイルが定着している。働く空間と働き方の自由さに合わせるように、若手社員が少しずつラフな服装で出社するようになり、それが全社的に広がっていったといふ。このような変化は、形式よりも仕事の内容を重視するという新しい価値観を育んでいるようだ。

### 場を運営することで、働き方をデザインする

オフィス移転後、1階の「まちとつながるスペース」の運営も、杉木さん、松原さん、小林さんが担っている。今回のリノベーションでは、まちにひらいた場所を自分たちで運営していくことも、重要なポイントだと考えられていた。

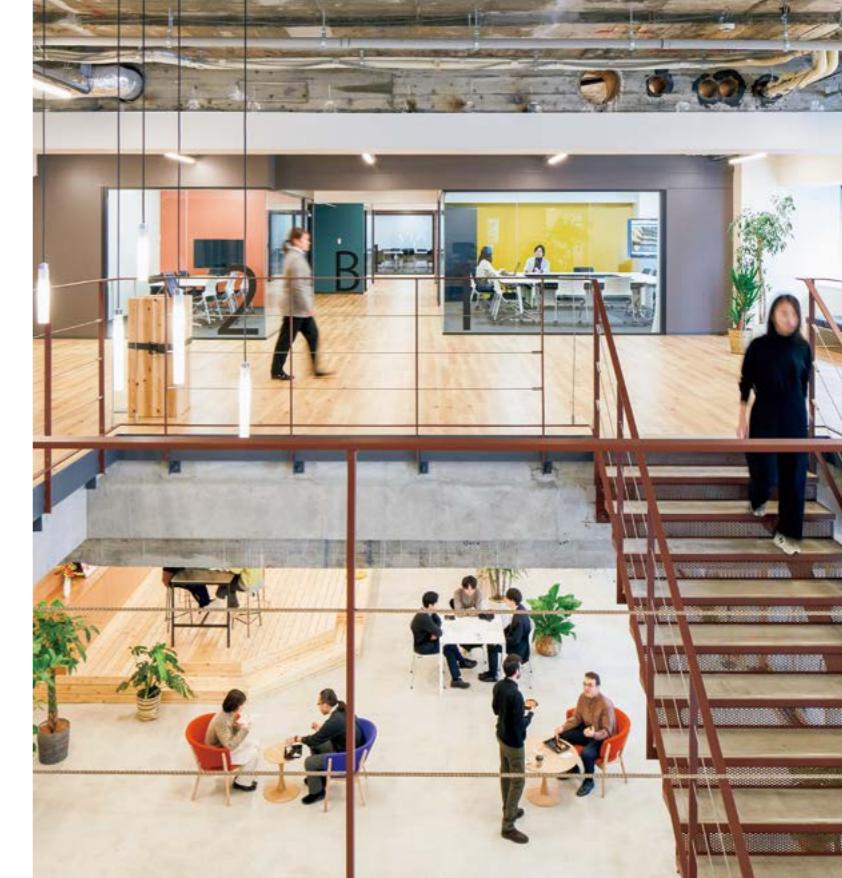
新オフィスで、自律的に働く場所をつくっていくというマインドを伝えるため、移転前から「お茶会」と名付



1階にはキッチンもあり、料理教室などのイベントも開催 (photo提供: 安井建築設計事務所)



バイオフィリックの有志チームが植栽を管理 (photo提供: 安井建築設計事務所)



2階の通路にも展示物があり、自由に見学できる。奥にガラス張りの会議室、左側にクローズドの執務スペースがある (photo: 大河内禎)

けた場を設け、社員の参加を募り、地域とのかかわり方や自由な働き方について、意見を出し合い、これから働き方を自分たちでデザインしていくという意識を共有していった。

「〈ワークショップ〉という硬い印象になるので、あえて〈お茶会〉と呼んで自由に話せる場をつくろうと考えました。私たちは運営の窓口をしていますが、企画を発案した社員を〈主人公〉と呼んで、主体的に準備や進行を担ってもらいます。最初は餅つきや流しそうめんなどから始まり、今では音楽イベント、利き酒会、料理教室、筋トレ教室など、社員が主体となったさまざまなイベントが活発に開催されています」と小林さん。

社員主催のイベントが定期的に開催されるようになったことで、会社としても活動をサポートするために「社会連携室」という部署を新設した。イベントの企画書を申請して承認を得ることで、業務として活動を認めている。

また、「まちとつながるスペース」やオフィス内の植栽は、バイオフィリックを担当する社員が集まって管理している。廃棄する予定だったデスクの引き出しなどをプランターとして再利用したり、社員による植物の持ち込みと手入れを呼びかけたり、さまざまなアイデアを試行しながら、オフィス内に植物を増やす活動を実践している。

自律的に働く場所をつくっていくというマインドは、さまざまな形で社内に広がり、オフィスをアップデートしていくことにつながっているようだ。

### 働く場所にもつ帰属意識と企業の責任

1階の「まちとつながるスペース」は、外部に開放されたオープンな場所であるため、通りがかりのビジネ

スマンなどが、ふらりと立ち寄り、仕事をしたり、展示物を眺めたりと自由な時間を過ごしている。近隣住民が犬の散歩の途中で立ち寄ることもあるほど、オープンな雰囲気を実現していることに驚かされる。

誰もが出入りできるということは、偶発的な出会いや刺激を生み出すメリットと共に、セキュリティや情報管理の面でのリスクがあり、その点を不安視する声もあった。しかし、実際に新オフィスで「まちとつながるスペース」の運用が始まると、その心配は杞憂だとわかった。居心地のよい「まちとつながるスペース」は、休憩の場、仕事の場として社員に親しまれ、常に複数名が滞在し、コーヒーを飲んだり、仕事をしたりしている。いつもこの場所に誰かがいて、外部から訪れる人に挨拶をする。人の目があることが、場を守る安全装置として働いていると、杉木さん、松原さん、小林さんは感じているといふ。

オフィスがある神田という地域は、古くからの職人文化や下町の風情が残る地域であり、先祖代々このまちで暮らしている住民も多い。安井建築設計事務所も町会に入り、有志の社員が祭りや運動会に参加することで、神田のまちとの新しい関係性を築きつつある。

「今年は神田祭があったので、町会の青年部員として参加させていただきました。新オフィスで働き始めてから、神田という歴史と伝統のある地域性を意識するようになり、その魅力を理解して、次世代に残していくたいという気持ちが芽生えるようになったのは、自分でも想像していなかったことです。働いている地域にも帰属意識をもつ感覚は、今までではなかったことかもしれません。しかし、人口減少が社会課題になっているなか、今後は企業としてオフィスのある地域にかかりながら、その地域のために活動していくことは、当たり前の責任になると思います。オフィスは働くための場所だけではなく、社員にとって人生の一部となる大

執務スペースの奥には、床座りのリラックススペースもある (photo: 大河内禎)



# JINS 東京本社

東京都千代田区

## 「壊しながら、つくる」オフィスが育む 創造性と偶発的な出会い



左からマーケティング部 広報課の館林和哉さん、法務総務部の堀友和さん  
(photo:坂本政十賜)

2023年5月、JINSは本社機能を飯田橋の高層ビルから、神田錦町の築古ビルへと移転した。新オフィスの面積は以前の半分ほど。将来的には再開発で取り壊しの予定がある建物をあえて選んだ。オフィスとしての効率性や快適さを追求したインテリジェントビルから、不便さや工夫が求められる築古のビルを選択した背景には、ジンズホールディングス代表取締役会長CEO田中仁さんの「社員がベンチャー魂を忘れて、大企業病に陥りかけているのではないか」という危機感があったという。急成長を遂げた組織で、挑戦や創造の気風が薄れていくことへの懸念。便利さに慣れすぎた環境を離れ、社員一人ひとりが工夫しながら働く場をつくることが、新オフィスの目的の一つだった。

### 「壊しながら、つくる」と 「美術館×オフィス」

新オフィスは1階から9階まで建物全体を借り切り、フルリノベーションしている。設計は、建築家の高濱

まちとの接点にもなっているカフェ「ONCA COFFEE神田店」  
(photo Takumi Ota)



史子さんが担当。JINSのさまざまな職種の社員からなる引っ越しプロジェクトチームのメンバーと高濱さんの協働により、「壊しながら、つくる」と「美術館×オフィス」という二つの大きなコンセプトが導かれた。

「壊しながら、つくる」とは、既存の建物を解体しつつも、必要以上につくりこまず、余白を残すことで、社員が使い方を発明できる空間を意図している。

「美術館×オフィス」というコンセプトには、会社のビジョン達成に必要な創造性を育む狙いがある。この発想について、JINSで広報を担当する館林和哉さんは、次のように話す。

「新しい価値を提供するためには、チャレンジ精神やクリエイティビティが必要です。アートや建築から刺激を受けることで、課題に気づき、解決する力や感性を磨いていく、こうした目的から美術館で働くというコンセプトが導かれました」

### 1階から9階までの 各フロアの特徴的な機能

1階のカフェスペースには、JINSが自社で運営するコーヒースタンド「ONCA COFFEE神田店」が入る。創業の地である群馬県前橋市で展開するベーカリー事業に続く、コーヒー事業が地域との共生を生み出す接点となっている。L字型に開放できるガラス扉のエントランスは、気候のよい日には開放され、対面にある「KANDA SQUARE」の芝生広場と視線がつながる。今では近隣の会社員や住民が気軽に立ち寄り、社外内の人人が自然に混ざり合う光景が日常になった。

2階は「原っぱ」と名付けられたワンフロアをまるごと



3階の会議室につながるギャラリースペース  
©Keizo Kioku

2階「原っぱ」。「種ベンチ」を床から引き出して使える ©photo Takumi Ota

と使った多目的スペース。フロアに埋め込まれた約200脚の「種ベンチ」は、必要なときに一脚ずつ引き出して使える折り畳み式の椅子で、高濱さんがJINS東京本社のために、オリジナルで設計したものだ。

3階にはギャラリースペースがあり、国際的に活躍するキュレーターである長谷川祐子さんキュレーションのもと、年に2回程度展示替えをしている。壁・床を自分で仕上げた展示空間には、美術館でも使われる照明を導入。社員だけでなく来訪者も感性に触れる体験を日常的に味わえる場だ。4階はスタジオ、5階から8階が執務フロアとなっており、中央に「Open Art Tube」と呼ばれる吹き抜けと内階段があり、手すりに設けられたプリズムシートに虹色の光が反射し、空間を満たしている。5階にある植栽「Fabbrica dell'Aria®(ファブリカ・デラリア)」も、長谷川さんのキュレーションにより導入された。植物をバイオフィルターとして活用した空気を浄化するアートだ。これらの空間自体をアートピースとして

吹き抜けと内階段で構成された「Open Art Tube」 ©photo Takumi Ota



「Fabbrica dell'Aria®(ファブリカ・デラリア)」 ©photo Takumi Ota



位置付けていくことも、「美術館×オフィス」というコンセプトに紐づく特徴となっている。

「内階段があることで物理的に移動がしやすいメリットもありますが、吹き抜けを通して他部署のスタッフの顔が見えるので、社員同士で声をかけるきっかけが増えました。空間の見通しがそのままコミュニケーションの開放性につながっていると思います」と館林さん。

また、最上階の9階にはフィンランド式サウナとラウンジが設けられている。これからのおfficeに必要なウェルビーイングとコミュニケーションの場として、一人用のソロサウナと、複数人用のグループサウナの二種類を導入。社員専用の施設として、毎週火曜日から金曜日までの週4日、男女別の予約制で、15時頃~20時頃まで利用できる。さらに、同じフロアにはリラクゼーションルームもあり、月4回まで施術を受けられる。これらはすべて、社員の身体と感性を整えるための環境として整備されている。



## 変化し続ける働き方とオフィス運用

最新の設備が整ったインテリジェントビルから、築古のビルをリノベーションした新オフィスへの移転に伴い、機能面や運営上の不便さは少なからずあったはずだ。そんな環境の変化を、実際に働く社員はどう感じているのだろうか。

「確かに以前のオフィスは、快適さと利便性は申し分なく、何も不自由がなかったと思います。一方で、新オフィスは、社員が使い方を工夫しなければならない面もありますが、その不便さを楽しみながら工夫していくことで、社員同士の偶発的な出会いや刺激を受ける機会が増えていると感じています。たとえば以前のオフィスでは階層の移動はエレベーターでした。待たずに乗れるし、便利だったんです。今は2機しかないエレベーターを待つよりも、内階段をぐるぐる回って移動した方が早いですし、今までかかわったことがない人から声をかけられ、思わぬコミュニケーションが生まれることも。2階の種ベンチも最初はどう使っていいか戸惑いがあったものの、今では会議室が埋まっているときは、2階の一角で打ち合わせをすることが当たり前になりました。一人ひとりがあるものをフレキシブルに有効活用しているのを実感しています」

そう話すのは、オフィスの管理を担当している総務法務部の堀友和さん。堀さんによれば、JINSでは2000年代からすでにフリーアドレス制を導入していたという。席を固定しない自由な働き方が長年続いてきた背景には、社員一人ひとりが自ら判断し、行動する習慣

が根付いている証ともいえる。このカルチャーは、新オフィスへの移転によって、さらに進化しているようだ。新オフィスでは、カフェ、ギャラリー、サウナ、ラウンジなど、多様な機能をもつ空間が点在している。社員は日々の業務内容に合わせて、誰とどこでどう働くかを考えながら、環境や働き方をつくっていく。自由度と選択肢が増えたことで、環境を使いこなす能力が自ずと磨かれることになる。

オフィスの運用方法も常に進化している。5階から8階の執務フロアは、部署ごとに使うフロアを決めているが、当初はそのエリアを定期的にローテーションしていた。しかし、現在は暫定的に固定化を試している。固定、ローテーション共にメリット、デメリットがあるため、今後どのように運用していくか、さらによい方法を模索しているところだ。

## サウナから生まれる新しいアイデア

9階のサウナは、JINS東京本社でとくに先進的な機能だといえる。サウナやリラクゼーションルームは、就業時間内に利用することも可能で、疲労を感じたり、アイデアが煮詰まったりしたときの気分転換も、自己管理や仕事の一部として認められている。

サウナの管理は総務法務部が担っているが、社員有志による「サウナ部」が自然発的に発足し、サウナの利用促進のために、さまざまな試みを行っているのも興味深い。

「サウナは頻繁に使う人と全く使わない人に分かれている課題があります。でも、サウナ好きな人に誘われ

て、一度経験すると好きになって利用するようになるケースが多く、少しづつ輪が広がってきてているのです。そんななかで、サウナ部が立ち上がり、より多くの社員に利用してもらうにはどうすればよいかを定期的に話し合っています。サウナ部からの提案で、利用時間が20時までに延長になったという実績もあります」と堀さん。さらに、サウナの目的はリフレッシュだけではないのだという。

「サウナで社員同士が仕事の話をして、新しいアイデアが生まれることもあります。実際に私が人事部の方から聞いた話では、サウナで他の部署の方と一緒になり、そこで内定者向けイベントのアイデアをもらって、内定者に本部の仕事を紹介するというイベントが実現したそうです。サウナでの会話が業務に結びついていたり、社員同士の理解を深めるきっかけになっているのかもしれません。サウナに限らず、いろいろな居場所があることで、会社全体のコミュニケーションが活性化していると感じています」

## まちとの距離が近い、地続きのオフィス

今回のJINSの新オフィスの移転先として、先進的なオフィス街ではなく、下町の面影が残る神田錦町が選ばれたことにも注目したい。神田錦町というエリアについて、働いてみてどう感じているかを館林さんと堀さんに尋ねてみた。二人が口を揃えて語ったのは、まちとの距離の近さだ。

「カフェスペースの存在が大きいと思いますが、まちと地続きという感覚は、これまでのオフィスよりも強く



1階にはライブラリーとベンチも併設 ©photo Takumi Ota

感じています。地域の祭りやイベントなどにも積極的に参加しており、地域との共生を意識する場面が格段に増えました。先日もアーティストの方にご興味をもっていただき、まちなかコンサートの会場として1階のスペースを提供させていただいたのですが、たくさんの方に集まっていたり、JINSのオフィスやカフェスペースを知っていたらよい機会になりました」(館林さん)

JINSのオフィスは、働く場所としてだけではなく、創造性を刺激し、偶発的な出会いを生み出す装置として機能している。「壊しながら、つくる」というコンセプトは、空間だけでなく働き方や運用方法にも反映され、常に進化し続けている。カフェやサウナ、ギャラリーといった多様な空間が、社員一人ひとりの感性や行動を呼び起こし、社内外の関係を柔らかく結んでいる。日々生まれる小さな発見や交流が、この空間によってさらに磨かれ、広がり続けることが、組織をしなやかに成長させる原動力になっていくのだろうと感じた。



9階の本格的なフィンランド式  
サウナ ©photo Takumi Ota

# オフィスとまちの「幸せ」な関係

## ……安田不動産「日本橋浜町のまちづくり」

リモートワークが定着し、ハイブリッドワークやABWなどの働き方が広がるなか、オフィスの機能・役割が過渡期にあることは間違いない。オフィスビル供給サイドにも、変化を見越した取り組みの実施が求められている。そんななか、オフィスビルの立地条件を活かし、土地の歴史や文化を継承しながら、再開発による近代的なオフィスビルと築古ビルのリノベーションを組み合わせた独自の取り組みを展開しているのが、安田不動産による「日本橋浜町のまちづくり」だ。飲食、レジャー、リラックスなど、創造性を刺激する多様な機能をまちのなかに埋め込み、エリア全体の価値を向上させるなかで、まちづくりと連携した持続可能なオフィス／オフィスビルの運用を目指している。「幸せ」というキーワードと仕事がまちを通して響き合う、オフィスのこれからを考える。

取材・文：斎藤タ子 photo：坂本政十賜



約9000m<sup>2</sup>の敷地に2005年に竣工した「トルナーレ日本橋浜町」。周囲に広がる公開空地はイベント広場としても頻繁に活用されている

今回、ケーススタディで紹介した2件のオフィス事例が両方とも神田エリアであることは偶然である。革新的なオフィスとして注目されている事例が、たまたま神田だったのだ。ただこの背景には一つの必然性もあった。それは、神田錦町に本社を構える安田不動産株式会社（以下、安田不動産）が取り組む「神田錦町のまちづくり」だ。「JINS東京本社」（p.12）が入居する「安田シーケンスター」（1999年）、サウナ「Sauna Lab Kanda」などが入居する「神田ポートビル」（1964年、2021年リノベーション）のほか、減築・リノベーションにより、カフェやレストランに再生した「岡田ビル」（1969年、2022年リノベーション）など、安田不動産ではオフィスビルを中心とする既存の所有物件に加え、神田錦町エリアの中小規模の空物件を取得、再生活用しながら、エリア全体の魅力と価値の向上に取り組んでいる。

ただ、安田不動産による同様のまちづくりには先行事例があった。またそちらでは、そもそも1990年代の大規模オフィス開発に端を発し「住み続けられ、働き続けられるまちづくり」をコンセプトとするまちづくりを進め、2015年以降は第2フェーズとして「〈手しごと〉と〈緑〉のみえるまち」を掲げ、エアマネジメント組織も発足。「住む人、働く人、訪れる人、みんなに愛されるまちへ」と、多面的なまちづくりを展開しているという。神田錦町からは東京駅を挟んで東側、隅田川左岸に接する中央区の日本橋浜町だ。

### 大規模再開発からの転換

「オフィスにメインフォーカスするならば、2015年以降、私たちが取り組んでいる日本橋浜町のまちづくりを、まち全体がABW、お店や公園が共有部の一つという捉え方ができると思います。逆に、地域の居住者の方々からは、従来オフィスとして閉じていたような場所やテナント企業の活動が少しずつまちに開放されて、交流が生まれたり、一緒に活動したり〈浜町ならでは〉の面白い混ざり方ができるようになってきました」

そう言うのは、日本橋浜町のまちづくりに携わる、安田不動産の勝又猛志さんだ。資産営業事業本部資産営業第一部 第一課長であると共に、一般社団法人日本橋浜町エアマネジメントの事務局も務める。また、安田不動産と共にエアマネジメントの専門家として組織を運営するグッドモーニングス株式会社代表取締役の水代優さんも、「たとえば〈日本橋浜町Fタワー〉に東京本社を構えるカゴメ株式会社さんは、毎年8月31日を〈やさいの日〉と称しているのですが、4年前からは、エアマネジメントと一緒に〈浜町ベジフェス〉というイベントを開催しています。企業さんだけでイベントを開催するのはさまざまなハードルがありますが、エアマネジメントが主催となることで、中央区にもご協力いただいて、一緒にまちを盛り上げるイベントとして開催できています」と教えてくれる。第4回目となった2025

年8月31日開催の「浜町ベジフェス」でも、オフィスビルの公開空地や公道の一部を歩行者天国としてマルシェやキッチンカーが出店、沿道の店舗も連携して各種イベントを開催するなど、地域住民を中心に多くの人々が訪れ、賑わったという。

安田不動産は旧安田財閥が1912年に設立した安田保善社の第二会社として1950年に創立。日本橋浜町においては同財閥が1886年に取得していた大名下屋敷などの土地を含めた資産を引き継ぎ、管理運用してきた。ただ、もともと住宅を中心に商業や小規模なオフィスビルなどが混在していた浜町エリアは、1980年代後半のバブル経済絶頂期にも再開発からは取り残され、老朽化した家屋や事務所、地上げによる空き地がまちに点在するような状況となっていた。そうしたなか、1988年から定住人口の増加を目指す施策に取り組んできた中央区では、隅田川河岸地区を対象に土地利用の適正化を目指し「用途別容積型地区計画」（1993年）と「街並み誘導地区計画」（1997年）を施行。その過程で安田不動産の所有地が集積していた日本橋浜町三丁目西部地区をモデル地区に選定、既存の20街区、およそ4万6000m<sup>2</sup><sup>※1</sup>の土地をA～Fの6街区へと集約した大街区としての再開発計画が立ち上がる。これにより最初に完成したのがF街区の「日本橋浜町Fタワー」（1997年）で、地上20階、地下2階、塔屋2階にオフィス、店舗、住宅、ホール、会議室が入る複合ビルとして竣工した。続き、C街区の一部に地上10階の

オフィスビル「日本橋安田スカイゲート」（2003年。一部住宅）、2005年にはB・D街区をまとめたエリアに、地上18階、地下2階のオフィス棟と、地上47階、地下2階のレジデンス棟の2棟からなる「トルナーレ日本橋浜町」が竣工する。

「この3棟が、当時の大街区化計画のなかで開発されたオフィスビルです。A街区、E街区でも同様に再開発が検討されていましたが、社会経済の変化などもあり、大街区化の構想はここでいったんストップ。当社としては、これまでにつくった3棟を運用してきたという状況が長らくありました」（勝又さん）

バブル崩壊後の地価の低下に伴い、1990年代後半から2000年代初頭にかけては都内各所で大規模オフィスビルの竣工が相次ぎ、「2003年問題」「2007年問題」などオフィス床の過剰供給が指摘されるようになった。そのなかで日本橋浜町の競争力は高いとはいえない、同じ中央区のなかでも東京駅直結の八重洲一丁目や日本橋本町エリアなどと同様のコンセプトでのオフィス運用には限界があった。一方、この頃に浜町エリアで増加したのはオフィスよりも住宅で、宅地が集約されマンションが建ち並ぶようになる。国勢調査による日本橋浜町の人口は2005年に6134人だったものが、2015年には9945人に。中央区が公開している直近の人口は1万2482人（2025年11月現在）と、この20年で2倍以上に増えている。ちなみに現在、日本橋浜町は中央区のなかでも珍しく、昼間人口と夜間人口がほ

ば1対1の構成だという。また、大街区化から取り残されたエリアにも安田不動産所有の遊休不動産が残されており、社会的な状況と、日本橋浜町の現状に適したかたちでの「地位（じぐらい）」向上を目指す新たなコンセプトが求められるようになる。それが、2015年からスタートした第2フェーズのまちづくり「〈手しごと〉と〈縁〉のみえるまち」だ。

「オフィスにしても住宅にしても利用者が限定されるので、まちに対して広がりがない。まずは、わざわざ浜町を目指して来ていただく、外から人を呼べる場所をつくり、まちの知名度や満足度を上げていく必要があ



2015年に開業した「浜町かねこ」。今やビブグルマンにも選出される名店に



2016年に開業した「谷や 和」。行列のできる人気店

ると考えました。そこで2015年、最初につくったのがお蕎麦屋さんの〈浜町かねこ〉です。当時、神楽坂でミシュランの一つ星をもっていたお蕎麦屋さんから独立しようとしていた方にお声がけして、空き地だった土地に木造2階建ての店舗を新築しました」（勝又さん）

2016年には木造2階建てのリノベーション物件にうどん割烹の「谷や 和」、木造2階建てで新築した物件に立ち飲みビストロの「富士屋本店 日本橋浜町店」を誘致、開業した。本来は、商業施設として中央区が定める最低容積率を満たすためにはいずれも3階建以上にするのが適當だが、店の用途や雰囲気、まち並みから考えて、あえて2階建ての木造民家のような、小さい開発にしたという。さらに、2017年には地域のまちづくり拠点として、ブックカフェとオフィス、エリアマネジメント事務局も入る「Hama House」（地上3階、新築）と、オフィス・店舗からなる「HAMA 1961」（地上2階、リノベーション）をオープン。じつはこの2棟、もとは1棟の印刷工場だったが、実際には2棟だったものが一体化された既存不適格建築だったため、1棟は取り壊して「Hama House」として新築されている。

以降、2019年に「HAMACHO HOTEL & APARTMENTS」（地上15階・地下1階）、2021年には築30年のオフィスビルを取得し、リノベーションを施した「スプラウト日本橋浜町」（地上9階）を開業するなど、初期の大規模

地域のまちづくり拠点として2017年にオープンした「Hama House」。大きなガラスのファサードがまちに開かれた雰囲気をつくり出し、明るい賑わいを感じさせる



ホテルと住宅が併設された「HAMACHO HOTEL & APARTMENTS」（2019年開業）。大胆な緑化が施され、街角に森が現れたようなインパクト。1階のダイニング・バーは「街のダイニング」をコンセプトにブルーノート・ジャパンがプロデュースしている



2021年にリノベーションにより開業したオフィスビル「スプラウト日本橋浜町」。1階にはギャラリーとカフェが入居。誘致する店舗も「浜町の、この場所だから入ってもらいたい事業者さんに、一軒ずつお声がけしています」と教えてくれるのは、安田不動産の廣渡亮也さん

再開発を含め、ほとんどが日本橋浜町三丁目西部地区に集積するかたちで17物件を整備してきた。

### 新旧住民と オフィスワーカーをつなぐ エリアマネジメント

新たに整備された施設は、そもそも外からも人を呼ぶような拠点を増やすことを目的の一つにしているが、当然、地域住民やオフィスワーカーが利用する店やスペースになっている。ただし、こうしてまちにハードとしての新たな施設が整備されたからといって、期待通りにまちづくりが進むわけではない。早い段階からエリアマネジメント組織を設立し、古くからの住民を中心とする町会、テナント企業、新旧の商業者や住民などさまざまな関係者らと共にソフト面でもまちを盛り上げる取り組みを行ってきたことに、日本橋浜町ならではのまちづくりの成立要因がある。2017年に「浜町を盛り上げる会」として発足した任意団体を前身に、2020年には「一般社団法人日本橋浜町エリアマネジメント」が設立する。

「エリアマネジメントの役割として、テナント企業さんやオフィスワーカーと地域住民をつなぐことももちろんあるのですが、日本橋浜町では旧住民と新住民の隔絶も課題だったんです」と言うのは水代さんだ。「分譲マンションを購入し、新しく住まいを構えた方々と、もともとこのまちに暮らして、伝統や文化を守ってきたような方々とは行動様式や考え方方が違う。新住民は、安田不動産さんが新しく整備したカフェやマルシェイベントなどにも親和性がありますが、昔から暮らしている方は〈こんなものをつくって誰が来るんだ〉という感じだったので、新旧住民がそれぞれ参加できて交流をも

ち、さらに企業さんにも参加してもらってという、三者が融合できる場や動きをつくっていくことを大切にしています」

エリアマネジメント組織には、Fタワー、トルナーレ、スカイゲートなどのテナント企業や、日本橋浜町のランドマーク的存在である明治座、本社ビルを構える老舗企業のギンビスなども正会員・一般会員として名を連ねるほか、日本橋浜町エリア全体の町会や商店街も参加している。交流促進につながるイベントやウェブサイトの運営、タウン誌の発行、環境整備など、その事業内容はきめ細やかで多岐にわたる。また、ほとんどのイベントを、地域住民とオフィスワーカーの双方が参加しやすいように、金・土、日・月といったように、休日と平日にまたがるように開催しているのも特徴だと水代さんは教えてくれる。

それでも、総合デベロッパーである安田不動産にとって、エリアマネジメントの運営を始め、容積率にも満たない小規模な店舗開発、築古ビルのリノベーションといった事業が、企業としての経済合理性に適うのだろうか。

「2015年に第2フェーズをスタートしてから10年が経ち、現在の状況がすべて私たちの活動に結びついていると証明することはできませんが、コロナ禍でも空きテナントは出ませんでしたし、今もほぼ100%稼働、賃料も上がっています。また最近は東京都でも既存ストックの活用に力を入れていて、日本橋浜町のまちづくりが今年度の〈リノベーション・モデル事業〉の一つに採択されました。こうしたことからも、日本橋浜町や神田錦町での当社の取り組みは決してボランタリーなものではなく、我々のもっているアセットのバリュー向上につながっており、主にオフィス床を運用する企業であっても、それ単体で考えるのではなく、まちとのつ



2023年、2棟の建物を一体的にリノベーションした「HAMACHO FUTURE LAB」。2棟をつなぐ中間領域には、RC棟の避難階段と株式会社ワクトのオフィススペースの一部が設けられ、ユニークな外観が構成されている

ながりのなかに価値を見出すことは決して間違った方向性ではないと考えています」(勝又さん)

### まちづくり理念を体現する ユニークなリノベーション

2023年にリノベーションによって完成した「HAMACHO FUTURE LAB」は、「浜町かねこ」を始め、日本橋浜町のまちづくりの初期から、多くの施設の設計・施工、リノベーションを手掛けてきた株式会社ワクトのオフィスと、サウナ付きランニングステーション(ランステ)「とのい研究所(ととけん)」が併設された施設としてオープンした。

もともとは、隣りあう築59年の2階建ての木造住宅



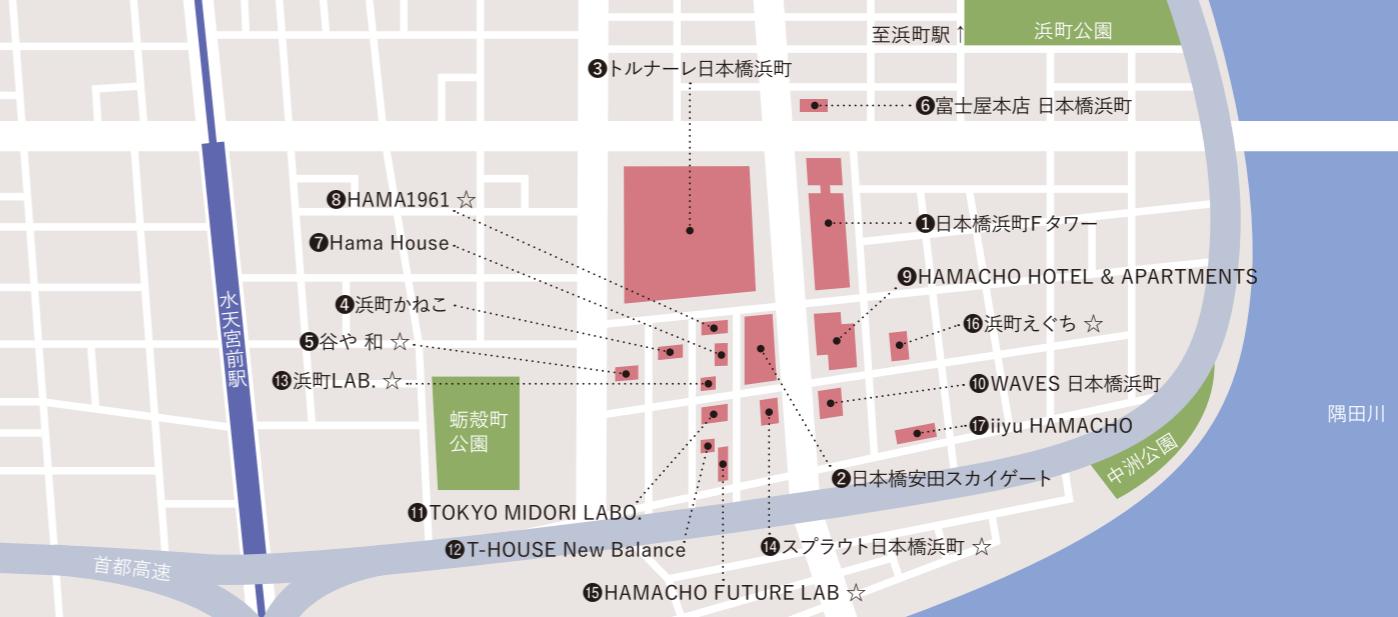
「日本橋浜町のまちづくり」におけるキープレイヤーの皆さん。安田不動産の担当チームである勝又志志さん(左)、佐々木健さん(後列左)、廣渡亮也さん(後列右)と、株式会社ワクト代表取締役の和田豊次さん(中央)、グッドモーニングス株式会社代表取締役の水代優さん(右)

(木造棟)と、築44年の5階建て鉄筋コンクリート造の建物(RC棟)を安田不動産が取得。2棟合わせてリノベーションしたものだが、木造棟が既存不適格であると共に、RC棟にも屋外避難階段がなく、そのまでの活用が難しかった。このため、木造棟を減築、RC棟との間に避難階段のための余白をつくり、2棟をつなぐ中間領域を構成。階高の異なる1棟の建物とも、3棟の建物とも見える、ユニークな施設となっている。

HAMACHO FUTURE LABの企画から携わり、株式会社再生建築研究所との共同設計を行った株式会社ワクトは、これを機に、長年拠点を構えていた代官山から日本橋浜町に移転。代表取締役の和田豊次さんは「浜町は、マンハッタンのミートパッキングにちょっと似ている。歴史に裏付けされた文化が残っているし、ヒューマンスケールで、まちに奥行きが感じられる」と浜町の魅力を語る。

また、和田さんが立案した「予防医学、ウェルネス」というコンセプトに伴い誘致されたサウナ付きランステという業態も、浜町エリアに追加された新しい機能だ。そもそも隅田川の両岸に伸びる「隅田川テラス」は皇居のお濠沿いに並ぶランニングのポテンシャルを秘めた場所。日本橋浜町は申し分のない立地だった。しかも「ととけん」には、本格的なサウナとカウンターバーが設けられ、ランナーでなくともサウナやバーだけを利用することができる、日常的にまちに開かれた施設となつた。

ただ、リノベーションに取り組む前は「こんなにボロボロな建物をどうするんだ」と途方に暮れたとも和田さん。開発を担当した安田不動産の佐々木健さんも「木



①～⑯=竣工・開業年順 ☆=リノベーション施設

造の方は30年以上空き家だった物件で、本当にリノベーションできるのか、最初はちょっと自信がなかった」と苦笑する。

「本来は、すべて壊してマンションを新築したほうが経済合理性は高いと思います。しかし、このリノベーションには、それなりのコストがかかっている。ですがHAMACHO FUTURE LABがある通り沿いにはHama Houseもあり、エリアとしての魅力を活かすためには、ほかには真似できない、面白い施設にしたいと考え、あえてリノベーションで進めました」(佐々木さん)

先に記した大規模オフィスビル3棟と2015年以降に誕生した施設は、おおむね、半径100mほどのエリアに集積しており、リノベーションされたレトロモダンな建物や、どこか個性的で洗練された飲食店、豊かな植栽が施されたエントランスなどにところどころで出会い、何も知らずに歩き回るだけでも、この一角で、何か新しいことが起きていると思わせる、面的なスケールが生じている。そうしたなか、かなりのコストをかけてまで大胆なリノベーションで再生させた HAMACHO FUTURE LABは、安田不動産による日本橋浜町のまちづくりのフィロソフィ、率直に言えば本気度を、体現しているようにも思えた。

先進的なオフィスづくりの普及・促進を目指し、1988年に創設された「日経ニューオフィス賞」の受賞事例を見ると、近年は、フリーアドレスやABWの導入はもちろん、ワーカーのwell-being向上するためのリラックススペースやカフェ、自然の要素を取り入れたバイオフィリックデザインを導入しているオフィスが多いこと

がわかる。また、オフィスビルのなかにも、テナント企業向けのカフェやジムを設けたり、屋上庭園やギャラリーを併設しているケースもある。コロナ禍以降に顕著になったこうした状況を「オフィスビルの都市化」<sup>※2</sup>とし、偶発的な出会いが生じ、クリエイションを高めることが期待できるとする専門家もいるが、ビルのなかにこそ多彩な要素があり、新たな発見や思いがけない出会いによって刺激を受け、創造性を高めることができるものだろう。

ただし、まちは「オフィス」ではない。そこには地域の歴史や文化、人々の暮らしがあり、さまざまな営みがある。最近、「ワークライフバランス」への関心が高まっているが、そもそもワークとライフは天秤でバランスをとるものではなく、過不足なく結びついた渾然一体のものではないだろうか。そう捉えてこそ、オフィスとまちの「幸せ」な関係が構築できるはずであり、まだこれからも、新たな展開を計画中だという日本橋浜町のまちづくりは、それを占う先進的な取り組みといえるのではないだろうか。

※1 Googleマップ「距離を測定ツール」より算出

※2 2023年JOIFA 企業ヒアリング報告書/「これからの日本のオフィスのあり方を考える」  
[https://www.joifa.or.jp/pdf/report\\_2023.pdf](https://www.joifa.or.jp/pdf/report_2023.pdf)

## 稻水伸行

# 創造性を高める、新たなワークスタイル「ABW」

アフターコロナのワークスタイルとして「ABW(Activity Based Working)」への関心が高まっている。オフィス、自宅、カフェ、旅先など、ワーカーが活動に応じて適切な場所を選んで働ける環境を整えることで、ワーカー一人ひとりが自由に働き方を設計し、モチベーションや効率を高める取り組みとして導入する企業も増えてきた。ではその時、オフィスはどのような空間であるべきなのか、また、その効果はいかにして評価されるのか。ABWを通して、仕事とクリエイティビティについて考える。

### 働き方改革が オフィスへの関心を生む

90年代くらいまでは日本企業はけっこうクリエイティブだったと思います。経営学の野中郁次郎先生は1990年代に知識創造企業というコンセプトを提唱しましたが、野中先生のいう知識創造性とはクリエイティビティのこと、日本企業は知識創造型だと評価しました。実際に、Appleの創業者であるスティーブ・ジョブズは、日本企業の製品開発に強い関心をもち、トヨタの製品開発組織を徹底的に研究したともいわれます。

一時期、「デザイン思考」という言葉が流行しました

photo:坂本政十賜



いなみづ・のぶゆき

東京大学大学院経済学研究科准教授  
1980年広島県生まれ。東京大学経済学部卒業。東京大学大学院経済学研究科博士課程単位取得退学。日本学術振興会特別研究員(DC1)、東京大学ものづくり経営研究センター特任研究員、同特任助教、筑波大学ビジネスサイエンス系准教授を経て、2016年より現職。博士(経済学)。著作に『流動化する組織の意思決定 エージェント・ベース・アプローチ』(東京大学出版会、2014)、他

が、あれは日本企業が暗黙理にやっていたことをアメリカ企業が形式化したものともいえます。そういった意味でいうと「日本がクリエイティブなものを生み出せるのはなぜだろう」という問題提起をもとに、90年代は今とはまったく逆で、アメリカの方が日本のクリエイティビティの根っこにあるものを必死で学ぼうとしていたように思います。

一方、オフィスに対する関心が高まったきっかけは、直接的には「働き方改革」だと思います。第二次安倍内閣は2016年に「働き方改革」を打ち出して、けっこう盛り上がりましたが(関連法案の施行は2019年)、その「働き方改革」の波はオフィスの考え方にも、影響を与えたました。

2000年代の前半、NTTドコモがフリーアドレス・オフィスをつくりました。「知識創造企業」の流れを受けて、研究者のなかには、「フリーアドレスは知識創造の観点からも取り入れるべきだ」という意見が出されました。とはいっても、オフィスという切り口で経営を考えるとか、経営学の観点からオフィスにアプローチしようというのは、残念ながらほぼ皆無だったように思います。そもそも経営学の分野でオフィスに注目する研究者はほとんどいなくて、建築系や環境心理学の一部の研究者が関心をもったくらいです。私がオフィスに注目したのは、2000年代の前半に修士論文を執筆している時でした。NTTドコモがフリーアドレス・オフィスをつくると聞いて、それは見なくちゃいけないな、と調査を始めたんです。

2011年にマイクロソフトが新宿から品川にオフィスを移転しましたが、その際にフリーアドレスを導入しました。ただマイクロソフトはワークスペースをフリーアドレス化しただけではなく、仕事をする場所をアクティ

ビティに応じて自由に選択するいわゆるABWを取り入れたことで注目されました。当時、経営学の世界にもオフィスを軸に働き方そのものを考えようという動きがあり、私自身これをきっかけに、いろいろな企業とオフィス学の共同研究を始めました。

2010年代はマイクロソフトだけではなく、さまざまな企業がオフィスのあり方を見直し、オフィス環境の再構築に乗り出します。なかでもマイクロソフトはクラウドビジネスへ全面的に転換することで、ビジネスモデルそのものを変えるという大胆な試みを始めます。

マイクロソフトは部門間の連動ができない組織構造になっていたために、クラウドビジネスにシフトするためにはまず部門間の横断が可能な組織にすることが必須でした。社内のスペシャリストを部門横断的に集め、チーム体制で個々の案件にあたる。そういうプロジェクト対応型に組織をつくり直す必要があったのです。

マイクロソフトは、そういうかたちのコラボレーションが実現したら評価する。評価体系の基準も変えてしまった。経営戦略を見直し、それに適合するかたちでビジネスモデルを再構築する。新しいビジネスモデルの障害になるのであれば、その障害物を取り除くあるいはつくり替える。仮にそれがオフィスであれば、オフィスの形態を刷新することもいとわない。そういう姿勢で、オフィスのあり方にアプローチした企業も登場してきました。とはいえ、2010年代は、経営戦略やビジネスモデルの再構築というような文脈で捉えている企業はまだ少数だったと思います。

### オフィス形態とABW

日本のオフィスにおけるこの十数年での最も大きな変化はフリーアドレス・オフィスの導入です。フリーアドレス・オフィスは、1970年代初頭にアメリカで行われたオフィス実験に端を発します。ある大企業の生産技術部門でオフィス内のレイアウトを変更する実験が行われました。実験前のオフィスは個室に区切られていたが、実験後にはすべての壁は取り払われ、すべての席も共有のものへ変更されました。この実験ではフリーアドレス化によって、ほとんどの従業員が以前に比べてオフィス内を動き回るようになったと報告されています。そして、自由に動き回ることで周囲の顔ぶれが変わり、普段話をしない人とも活発にコミュニケーションが行われるようになり、その結果、パフォーマンスが

上昇すると予想されたのです。

古くから創造性は、準備(preparation)、孵化(incubation)、ひらめき(illumination)、検証(verification)という段階を経て發揮されると考えられていました。そして、各段階で必要とされる環境は異なっていることも示されました。このことを反映して、最近では活動に合わせて適切な職場環境を選択できるABWと呼ばれるオフィスが出てきました。いわば、フリーアドレス・オフィスの進化系です。

私は、フリーアドレス・オフィス登場以降の近年のオフィス形態を、縦軸に席の自由度、横軸に席の選択度の四象限に分類できると考えています。席の自由度はフリーアドレス化している程度であり、選択度は、多様なゾーンから適切な場所を選んで仕事ができている程度を表します。

①のオフィス形態は、席の自由度・選択度共に低い従来型の固定席です。日本では一人ひとりに固定席が割り当てられ、部署ごとに島をつくるいわゆる「対向島型」が一般的です。②のオフィス形態は、席の自由度は高いが選択度は低い「単純フリーアドレス」です。③は、席の自由度は低いが選択度は高い「固定席型ABW」です。④は席の自由度も選択度も共に高い「ABW」です。決まった自席がないうえに、業務に適した多様なスペースが用意されていて、業務に合わせて本当に自由に場所を選んで仕事をすることができます。これら四つのオフィス形態に加えて、最近ではオフィス外での働く場としてシェアオフィスを利用できるようになる企業も見られるようになってきました。

今、東京ミッドタウン八重洲のようなオフィスビルがどんどん建てられています。それに合わせてオフィスを移転する企業も多く出てきました。オフィスを移転すると先ほどのマイクロソフトのように移転を機に組織を見直そうとか組織改革をしようとか、そういう動きも出てきます。リモートワークやいわゆるハイブリッドワークが普及してきた直接的な背景は新型コロナウイルス感染拡大でしょうが、企業の組織改革が大きく影響していることは間違ひありません。

以前、日本オフィス学会の講演で、経営学の観点からオフィス学とは総合科学でなければいけないと述べました。オフィス環境への関心は、今後さらに高くなることが予想されます。ABWについては、経営学の文脈からの深掘りもますます重要になってくると思われます。(談)

# なぜかいい町、 好きな町

第5回



千葉県北西部の中核市・柏市。JR常磐線、東武アーバンパークラインが乗り入れる柏駅周辺には高島屋を始めとする商業施設が集積し、生活利便性が高く住みやすい町として知られている。そしてここは、近代都市計画の歴史上、重要な事例がある場所でもあるのだとか。都市計画、コミュニティ・デザインの専門家、小泉秀樹さんにご案内いただいた。

イラスト: 広瀬摩紀



案内人

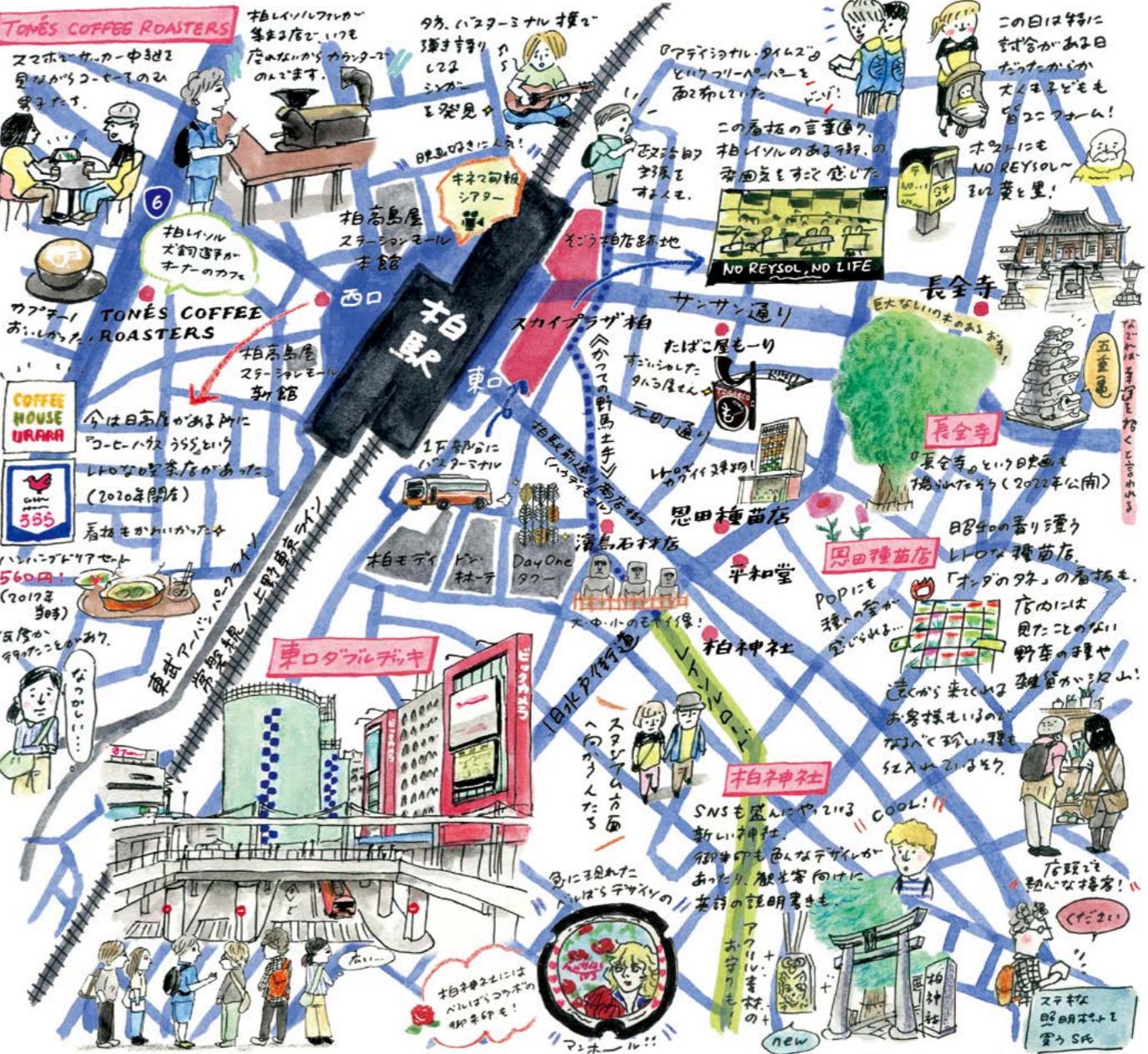
小泉秀樹さん

こいづみ・ひでき  
1964年東京生まれ。東京大学大学院工学系研究科教授。専門は都市計画。編著書に『縮減社会の管理と制御』(法律文化社、2024年)、『コミュニティデザイン学: その仕組みづくりから考える』(東京大学出版会、2016年)など。本誌企画委員。

柏駅東口のダブルデッキ(ペディストリアンデッキ)、今となっては珍しくもない駅前の風景だと思うかもしれません、これは1973年に、日本で初めて本格的に整備された「歩行者専用嵩上げ式広場」。その後の駅前再開発整備の基調をつくったリーディングプロジェクトといえるもので、地上とデッキ上の上下で人とくるまの動線を分けるという、海外にもない画期的な駅前再開発なんです。ダブルデッキを駅舎と共に2棟の商業ビル、「スカイプラザ柏」と「そごう柏店」(2016年に閉店)とも連結させ、デッキ上を歩行空間としてだけではなく、広場としての機能を強調したことも秀逸です。それまで東京方面に流れていた商圈をここに留めて賑わいをつくると同時に、広場ではストリートミュージシャンが演奏をしたり、各種イベントを開催したりと、柏のカルチャーを生み出す土壤にもなりました。だから柏駅は、都市計画を学ぶ学生は今でも必ず演習に来るような場所で、僕も学生時代から柏にはよく来っていました。

こうした近代都市計画の歴史を伝える事例がある一方で、地上には平安時代に開かれた古道や江戸時代の旧水戸街道が伸び、それぞれに歴史的な面影が残されています。ハウディモール(柏駅前通り商店街)から右折した細い路地、これが平安時代の街道だったと言われている道。今はこの先に柏レイソルのホームグラウンドがあるので「レイソル通り」とも呼ばれていますが、現在、畠店や石材店のあるこの辺りは、江戸時代には「野馬土手」として2m以上の盛り土がされていたそうです。柏を含む上総国は幕府直轄の馬の放牧地(牧)で、民家や畠と牧を隔てる土手が巡らされていました。旧水戸街道沿いの「柏神社」に、その説明が書かれたパネルがあります。水戸街道は牧の中を通過していたため、牧と村の入り口には木戸を設けて人々の往来を確保していました。ちょうどこの辺に木戸があったんですね。……ん? このマンホールの蓋に「ベルサイユのばら」が描かれていますよ? 柏市のHPによれば「作者の池田理代子先生が柏市に住んでいた時に『ベルばら』を描いた縁で2024年の市政70周年を記念して市内3箇所に『ベルばら』デザインのマンホールを設置した」と。なるほど。面白いものを見つけましたね。

柏駅前商店街では、1955年の「柏の大火」に見舞わ



れて以降、防火建築帯としてコンクリートの建物に建て替えられたそうです。旧水戸街道沿いの「平和堂」という洋品店と隣の電気店の建物が隙間なくつながっているのは防火帯の名残でしょう。平和堂前の歩道に屋根が張り出していますが、これも昔はアーケードとして街道沿いにつながっていたんじゃないかな。お向かいのお花屋さん「恩田種苗」にも屋根がありますね。ファサードもレトロモダンで愛らしいし、ちょっと入って聞いてみましょうか。

「歩道の屋根ですか、そうです、アーケードでした。昔は駅前からずっとつながっていたんですけど、もう、ウチだけ古くて(笑) でも屋根があると便利ですよね。外に置いてある花も見やすいですし」(お花屋さん)

さて、旧水戸街道を左折、サンサン通りを駅方向に戻ってきました。一帯が工事中ですが、これは旧そごうを含む駅前再開発。2016年に閉店して以来ずっと空きビルでしたが、やっと動き出したんですね。1973年に整備されたエリアは老朽化が進んでいますから、柏市でも全体的な再開発を検討しているようです。かつて、革新的な整備を実現したそのレガシーを受け継ぎながら、よりよいまちづくりが進むことを期待します。

おっと、僕はそろそろ行かないと。今日はこの後、柏レイソルの試合があるんですよ。僕はサッカーが大好きなんですが、今はレイソルを応援していて、じつは柏には今もよく来ているんです(笑)。それでは!

都市の緑  
3表彰緑がつなぐ  
町・人・暮らし

一般財団法人第一生命財団では、公益財団法人都市緑化機構と共に、「緑の環境プラン大賞」(共催)、「緑の都市賞」「緑化技術コンクール」(いずれも特別協賛)の、「都市の緑3表彰」に取り組んでいる。これらは、都市緑化を通じ、環境保全、ヒートアイランドの抑制、二酸化炭素の削減、緑のまちづくりや植栽活動を通じたコミュニティの形成などに貢献する事業を支援、顕彰するもので、全国各地で、すでに多くの取り組みが実績をあげている。これらに選出された事業のなかから、とくに都市環境の向上やまちづくりに資する事例を取り組み、緑を通じたまちづくりを紹介していく。

取材・文:佐藤真 photo:坂本政十賜

[第23回]

緑化技術コンクール  
国土交通大臣賞:緑化施設部門

## 本の森ちゅうおう (中央区立京橋図書館・中央区立郷土資料館)

東京都中央区



本の森ちゅうおうの外観。人工地盤上の「つどいの森」から各階の読書テラス、屋上までを緑化した



「つどいの森」に設置された木製のベンチ。玄関から奥へ向かって緩やかに起伏が続く

## 「共に創る森」がテーマ

「本の森ちゅうおう」は、中央区の京橋図書館・郷土資料館・多目的ホール・カフェなどからなる複合施設である。東京都が所有していた京橋図書館を解体し、中央区が中央区新富に新たに購入した土地に「本の森ちゅうおう」をつくった。新しい公共施設をつくるにあたって何かいいコンセプトがないかと考えていた時に「森」というテーマが出てきたという。

「中央区が掲げる公共施設群を緑でつなぐビジョンに共鳴し、大都市東京の真ん中で歴史・文化に親しみながら、訪れる人々が共につくり育てていく森のような場所になることを目指した」と語るのは、類設計室計画設計部部長の佐藤賢志さんだ。

「この場所に公共の施設をつくるという企画は、20年以上前からあったようで、近くに公園や隅田川もありますから、緑豊かな場所をグリーンベルトがつなぐような都会のオアシス的なイメージがあり、それが森というテーマに引き継がれたのでしょう。大都市のなかに生まれた緑豊かな自然という感じでしょうか。

図書館に行くと探している本となかなか出会えなくて、本棚のなかで迷ってしまうことがあるのですが、その状態がちょうど深い森のなかに入つていて彷徨ってしまう経験と重なるところがありました。それもあって、森と図書館というのはなんとなく似ているなと思いました。森のなかでの自然や生き物たちとの偶発的な出会いと図書館のなかでのいろいろな本との出会いは、案外近い関係にあるんじゃないかな。図書館を設計するにあたって、この似た関係を活かしたいと思いました」



近隣の桜川公園や桜川敬老館などの緑化空間をつなぐグリーンベルトの中核施設として計画された

## 森林生態系の摂理に範を求める

設計するにあたり、森林生態系の摂理に範を求めたという。どういうことかというと、建築内外のさまざまな場所と機能が融合し、自然の光や風と一体となり、緩やかに秩序化される様相をデザインしたいと考えたからである。実際設計するにあたってさまざまな制約条件があったという。なかでも一番大きかったのは、北側に地下構造物(下水暗渠)があったこと。さらに東側には地下鉄も通っていた。図書館というのは平屋が多い。それはなぜかといえば、利用者にとってはその方が本が見やすくて探しやすいから。サービス側からいえば、整理しやすいというメリットがある。それに加えて、最近では「居場所」としての図書館という面もあり、要するに心地よく過ごせる場所であることも求められている。

「ここは中央区の中央図書館なので蔵書数が非常に多い。開架に出ている本だけでも20万冊、出でない本も併せると40万冊あります。そこで、書架と蔵書についても森の階層構造を模して、分類配架しました。1階は、エントランスホール、多目的ホールなど、2階は、子どもの本、郷土資料、地域資料など、3、4、5階は、



「つどいの森」には、さまざまな樹木が配置され、散策路を巡りながら楽しむことができる



「つどいの森」に面した閲覧室は、緑を近くに感じることができるように設計された



東側に大きく張り出した読書テラス。椅子にもボロノイ図形が施されている



図書館の天井は自然界に見られるボロノイ図形に従ってデザインされている

一般書を中心とした専門性の高い書籍を配架しました。森の階層構造でいえば、1階は林床、草本層、2階は低木層、3階は亜高木層、4階は亜高木層と高木層、5階は高木層にあたります。また、各階共に窓際に近い方は書棚を少し低めにし、光を取り込みやすくしました。そういうふうに、設計・施工的には面倒にはなるんですが、居場所として快適になる工夫を随所に施しました」と佐藤さんは語る。

「本の森ちゅうおう」には、450席の読書席が確保されているが、それだけの数を収容しようとするとこの敷地面積では難しい。それもあって5階建(屋上を入れると6階)にしたという。しかし、利用者側からみれば、高層化はわかりにくく使いづらい。

「それを少しでも解消できないかといろいろ工夫をしました。たとえば、各階の床の色を変えてあります。利用者にとっては、今どの階にいるのか、どの書棚の前にいるかが、直感的にわかるようになっています。つまり、自分の探している本のある場所に、ほとんど意識することなくたどり着けるというわけです。私たちは、森林生態系の摂理を範とするという言い方をしました。図書館での振る舞いと森林生態系の摂理を重ね合わせ

ることで、建築設計と緑化計画を同時に進めることができたのです。

先ほど言いましたが建物の各階を森林の階層構造になぞらえてデザインしました。各階の空間の疎密感や色、明るさなど、テーマを設けてわかりやすくしました。低層階は、森林でいえば林床、草本層、低木層にあたり、上層階に行くに従い亜高木層、高木層を模して色や明るさ、素材を変えています」

## 光あふれる読書空間の創出

自然界にはボロノイ図形があることが知られている。植物の葉の葉脈やとんぼの羽がそれだが、不定形な形が連続する場合に見出せる法則性で、ここでは、床や天井、あるいはベンチなどはボロノイ図形に従ったデザインが施されている。人工的な円や四角ではなく、ボロノイ図形を用いることで、より自然界に近い環境になっているという。

「ここは東西に細長く広がった土地に建てられていますが、ボロノイ図形を用いることで、利用者を空間の奥へ奥へと誘います。図書館を含めて公共建築にはサインがとても多い。それも空間の人工性を利用者に強く意識させる要因の一つだと思っていますが、ここはむしろそうしたものよりも自然性を感じることができる空間にしたいと思い、サイン類もそうした工夫を施してあります」と佐藤さん。

「図書館というのは直射日光が一番の敵で、それを浴び続けると本は焼けちゃうんですね。ところが、ここは北側に下水暗渠があったため、その暗渠を避けるために建物をセットバックさせて、広い緑地空間をつくり出し、直射日光を避けることができたんです。普通、図

書館というとなんとなく暗いというイメージがありますが、ご覧のように全面ガラス張りの明るい空間になっています。自然光が室内空間いっぱいに広がる図書館というのは、おそらく世界にもそう多くはないと思います。北側に暗渠があるという条件を逆手にとった設計でした。あと道路側が東になるんですが、朝から昼過ぎまで光がすごく入ってくるので、思い切って窓から張り出すように読書テラスを各階につくりました。自然光の下で本が読めるというのは、それだけで嬉しいですよね。また、テラスには蛇籠プランターを用いることで、室内外からの緑視率を高めています」

2階人工地盤上の約80mの「つどいの森」は、植物が生い茂っているような印象を与える。また、窓際の読書テラスにも蛇籠プランターを並べたので、図書館全体が緑に覆われたようなイメージを醸し出している。

「それぞれの庭には四季折々の植物が楽しめるようにいろいろな植物を植えました。コンセプトが〈共に創る森〉ですから、まさに植物も利用者も共に育ち育てら



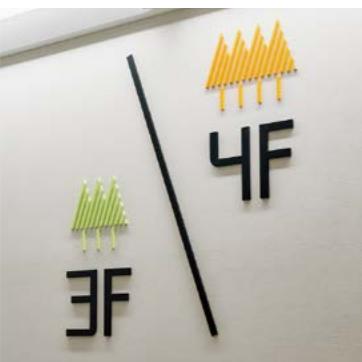
本の森ちゅうおうのスタッフ。左から二人目が類設計室計画設計部部長佐藤賢志さん

れていく場所になっていると思います」

自然の森に範を得た「本の森」が、人々が交流しさまざまな情報を感受し発信していく「知の森」になっていくことを期待したい。

【参考文献】『新建築』2023年1月号、本の森ちゅうおう p164-171

書架は東京都西多摩郡檜原村の木材が使用された



フロアごとに色分けされた  
サイン



## 第13回(2025年度)子どもの未来を応援する保育所等助成事業助成施設決定

この度、第13回の助成施設を決定しましたので、お知らせします。全国的な待機児童の減少に伴い、2023年度から「開園後3年以内の保育所や認定こども園を対象に拡大」し、「保育の質を高める新規の取組みを助成対象に追加」した結果、全国から135件の応募をいただきました。

厳正なる審査の結果、下表のとおり46施設、助成総額2970万円(申請額)の助成を決定しました。

地域 都道府県	施設名称	購入希望品(抜粋)
子どもの成長に必要な運動器具・遊具・楽器・教材等の購入の部 40施設		
宮城県(4)	塩釜市 バドマこども園	築山
	岩沼市 岩沼こばと幼稚園	クッションブロックセット・トランポリン
	仙台市泉区 南光台すいせんこども園	築山
	仙台市青葉区 りありのきっず仙台勾当台	散歩車
山形県	山形市 東原幼稚園	カラーマット、ころころんマット
茨城県(3)	つくば市 YMCAみどりのつばみ保育園	すべり台、アスレチック
	つくば市 万博公園みづぼし保育園	家具と絵本
	つくば市 万博公園ふあみりは学園	EVAソフト積み木小型他遊具運動具
埼玉県(4)	さいたま市見沼区 東大宮たいよう保育園	砂場遊具、楽器
	さいたま市西区 大宮三橋はばたき保育園	巧技台
	川口市 第2東川口鳩笛保育園	マット、ブランコ、鉄棒、平均台
	坂戸市 坂戸保育園	室内遊具、絵本
東京都	江戸川区 東一の江こども園	名札が付いたごっこ遊び(遊具)
山梨県	甲府市 くだま陽だまりの家	アスレチック
石川県	野々市市 青竜第二幼稚園	ボルタリングボード・クッションマット
愛知県(3)	豊川市 こざかいこども園	築山
	名古屋市中川区 ななつの宝こども園	巧技台セット、平均台
	名古屋市中村区 新富のぞみ保育園	ジャンピングマット、平均台
三重県	四日市市 めぐみの園幼稚園	砂場、砂場すべり台
京都府(2)	亀岡市 亀岡市立山の自然こども園別院	ログハウス、テント
	亀岡市 小規模保育 さくらんぼ	園庭用おもちゃ収納庫
大阪府(4)	池田市 石橋文化みつはこども園	茶具
	貝塚市 ひがし保育園	巧技台、跳び箱台
	貝塚市 ひさほ保育園	絵本と本棚
	富田林市 げんき桜桃保育園	和太鼓・楽器
兵庫県(2)	芦屋市 あいさいこども園	チエアー、絵本
	西宮市 あすなろバンビ園	平均台、マットほか
鳥取県	米子市 のぞみ保育園	砂場遊具
島根県	松江市 坪内学園附属認定こども園	背付き園児椅子、サポートテーブル
岡山県(4)	高梁市 おちあいこども園	砂場
	岡山市 大元こども園	室内遊具と園庭ハウス
	岡山市 馬屋下まんまるこども園	ひかりてーぶる(昆虫観察)
	岡山市 じゅんせい認定こども園	知育・プレイ教材セット
山口県	山口市 明星幼稚園	積木、スタッキングベット
福岡県(3)	宮若市 ひよこ保育園	園児用椅子
	筑紫野市 のどか保育園	運動用品、絵本・図鑑セット
	筑後市 あおぞら保育園	家具、運動器具、教材
佐賀県	三養基郡 ひよ子こども園カゼマチ	わくわくすべり台
熊本県	熊本市 ひむきこどもえん	木製お椀
沖縄県	中頭郡西原町 大庭学園立坂田こども園	積み木、トランポリン、クッション

保育の質を高める新規取組みに必要な什器・備品等の購入の部 6施設			
宮城県(2)	亘理郡亘理町 くまさんこども園	ポータブルミスト	
	仙台市 TOBINOKO	防犯用さすまた	
東京都	東村山市 東村山おしゃら保育園	ミニバス、日除け幌ピンク	
岡山県	倉敷市 あまきこども園	防災品	
愛媛県	東温市 小規模保育園むぎの穂	物置、避難車	
福岡県	小郡市 小郡こひつじ園	防災品	
計 46施設 助成申請総額 2970万円			

## [第36回] 「緑の環境プラン大賞」受賞団体決定



## 「緑の環境プラン大賞」受賞団体決定

一般財団法人第一生命財団は、この度、第36回「緑の環境プラン大賞」の受賞団体を決定しました。「緑の環境プラン大賞」は、緑豊かな都市環境で育まれる人と自然とのふれあいやコミュニティ醸成等の実現に資する緑化プランについて、優秀作を表彰するとともに、そのプラン実現のために緑化整備費を助成するものです。全国から、シンボル・ガーデン部門21点、ポケット・ガーデン部門27点、計48点の応募があり、次の作品の受賞を決定しました。

### シンボル・ガーデン部門

賞名	受賞者名	作品名	場所
国土交通大臣賞	一般社団法人渋谷の遊び場を考える会	遊びを通して子育ち、樹育て「森の入口」プロジェクト	東京都渋谷区
都市緑化機構賞	鶴崎コモンズ	鶴崎コモンズみんなの庭	兵庫県淡路市
第一生命賞	七北田公園活性化協議会 7 DAYS, Peace.	「結びの丘」 ~地域と未来を結ぶ桜の名所~	宮城県仙台市

### ポケット・ガーデン部門

国土交通大臣賞	株式会社未来企画	地域の縁側 ～暮らしの井戸端プロジェクト～	宮城県仙台市
第一生命財団賞	一般社団法人BlessU	Bless Garden(ブレス・ガーデン) ～おかげりと、ひと息と～	岩手県下閉伊郡山田町
コミュニティ大賞	ゆりりん愛護会	「ゆりあげ・浜辺の花壇」	宮城県名取市
	一般社団法人やさび	春夏秋冬 素材のやまと庭	茨城県石岡市
学校法人弘道学園 秩父こども園		地域の笑顔が広がるリサイクルファーム	埼玉県秩父市
嵐電沿線協働緑化プロジェクト		電車で拡がる地域コミュニティ「駅庭」	京都府京都市
姫路市立安富中学校		兵庫県姫路市 『安富町花あじさい復活プロジェクト』	兵庫県姫路市
特定非営利活動法人あいあいの杜		あいあいの杜 広場	岡山県瀬戸内市
社会福祉法人新樹会 南春日こども園		「街中で集える憩いの木漏れ日スポット」	大分県大分市
宗教法人教尊寺		空き地再生！ 安らぎとふれあいのビオトープガーデン	大分県大分市

緑の環境プラン大賞を含めた「都市の緑3表彰」の詳細は第一生命財団のホームページ(<https://dl-foundation.or.jp>)をご覧ください。

## back number

『City&Life』は1984年2月に創刊、「都市のしくみとくらし」を基本テーマに毎号特集を組み、国内外の事例紹介などを行っています。

年3回(4月・8月・12月)発行、価格500円+送料実費でご購読いただけます。

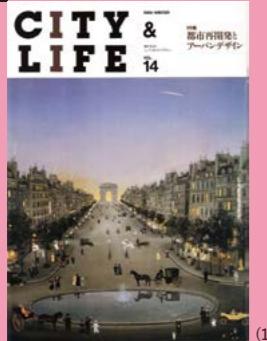
毎号内容(PDF)をホームページに掲載いたしますので、そちらをご覧になり、ご希望の号をお求め願います。(定期購読は諸般の事情により受付を終了しました)

City&Life バックナンバー  
[https://dl-foundation.or.jp/citylife\\_magazines/](https://dl-foundation.or.jp/citylife_magazines/)

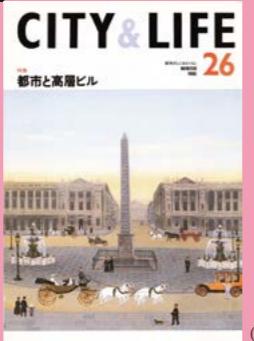


### 今号と関連する特集号をPick Up

No. 14 [特集] 都市再開発とアーバンデザイン



No. 26 [特集] 都市と高層ビル



No. 83 [特集] ジェイン・ジェイコブスの宿題



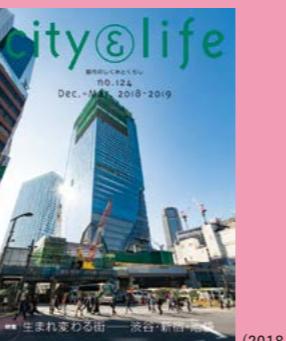
No. 90 [特集] シュリンクング・シティ——縮小する都市の新たなイメージ



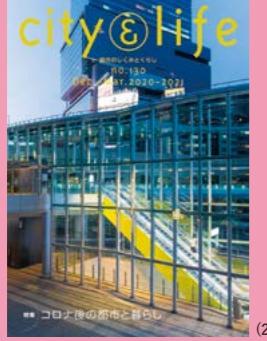
No. 100 [特集] 21世紀のまちづくり「情報革命が、都市をどう変えようとしているのか」



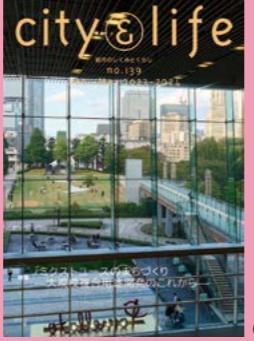
No. 124 [特集] 生まれ変わる街——渋谷・新宿・池袋



No. 130 [特集] コロナ後の都市と暮らし



No. 139 [特集] ミクストユースのまちづくり——大規模複合用途開発のこれから——



No. 144 [特集] 共有のプロセス～コモンニング-commoning-を考える～



## 第一生命財団について

第一生命財団は、第一生命保険相互会社(現第一生命保険株式会社)からの拠出金をもとに設立された都市のしくみとくらし研究所、地域社会研究所および姿勢研究所が、2013年4月1日付で合併し発足した一般財团法人です。

当財団は、豊かな次世代社会の創造に寄与することを目的として、少子高齢化社会において、健康で住みやすい社会の実現に向けた調査研究ならびに提案、助成等を行っています。具体的には、これまで取り組んできた「都市とくらし」「コミュニティ」「姿勢と健康」に関する調査研究と啓発活動に加え、「子どもの未来を応援する」事業として、新設後3年内の保育所(認定子ども園を含む)に対する助成事業および緑豊かな住環境の整備のための都市緑化に関わる助成事業「都市の緑3表彰」に取り組んでいます。

[ホームページ]  
<https://dl-foundation.or.jp>



City & Life 145 Dec. 2025

2025年12月発行

企画委員

陣内秀信(法政大学名誉教授)  
大村謙二郎(筑波大学名誉教授)  
小泉秀樹(東京大学教授)  
木下庸子(工学院大学名誉教授・設計組織ADH代表)  
野澤千絵(明治大学教授)  
北奥郁代(第一生命財団常務理事)  
佐藤真(株式会社アルシーヴ社)

編集・発行

一般財団法人 第一生命財団  
東京都千代田区平河町1-2-10平河町第一生命ビル2階  
電話03-3239-2312

編集協力

株式会社 アルシーヴ社  
斎藤夕子  
村田保子

デザイン・レイアウト 河合千明

印刷 株式会社 サンニチ印刷

ISSN 0289-7172

一般財団法人 第一生命財団

City & Life

no.145

Dec. 2025

