

# SHIN CLUB 267

(株)辰 東京都渋谷区渋谷3-8-10 JS渋谷ビル5F

tel/03-3486-1570 fax/03-3486-1450



「AUBE 虎ノ門」 撮影：リアルパートナーズ(株)

今月のトーク/monthly talk

## 「職・住一体」をこの地から

東京都内でも屈指のビジネス街である港区虎ノ門。その歴史は古く、町名である「虎ノ門」の由来は、その当時の江戸城・西門「虎ノ門」から名付けられたとされています。また華やかなビジネス街のなかにも「愛宕神社」をはじめとする神社仏閣が多数点在し、真新しい建物や都心の雰囲気の中なかでも歴史を感じることができる「虎ノ門」に、この度、ライフスタイル・ワークスタイルが多様化した現代社会に調和する建物が完成いたしました。

今年3月に竣工いたしました「AUBE 虎ノ門」は、自分だけのライフスタイルを実現する、パーソナライズドレジデンスです。東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩4分、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩7分と交通の便に優れ、周囲に保育園や大使館、緑豊かな公園とそれにつながる緑道に囲まれた閑静な住宅街に位置し、都心の喧騒を感じさせない穏やかな時間を感じることができる場所で計画がスタートいたしました。設計は、数多くの実績・受賞作品を誇る櫻井潔建築設計事務所・ETHNOSが手掛けられています。

「近年、ライフスタイルとワークスタイルが多様化し、『働きながら住む』という海外では多くみられるスタイルに移行しつつあると感じていました。特にここ10年で『住居』と『職場』がどんどん近くなり、最終的には『職・住一体』なのではと考えたとき、そういったSOHO\*の進化した空間を造りたいという想いが湧きました」と事業主のリアルパートナーズ(株)代表取締役 石原翔様。新型コロナウイルスが世界的猛威を振るうなか、その多様化はさら

に拍車を掛け、私たちの生活スタイルは大きく変わることになりました。そういった状況になる以前から「職・住一体」の構想をもたれていたリアルパートナーズ社がそれらを体現した「AUBEシリーズ」の第一弾として選んだ場所が「虎ノ門」でした。

『「職・住一体」のライフスタイルがどういった方々にニーズがあるかを考えたとき、『時間を大切にされている方』かなと思いました。例えば職場への通勤時間や、複数拠点で働く方の移動時間。移動は時間だけではなくコストもかかり、少なからずストレスも溜まってしまいます。だったらその分、家族との時間を増やしたいとか、時間にゆとりのある暮らしをしたいとか。そのバランスがちょうどよい場所を探していたところ、この土地に出会いました。今回の計画地周辺の環境はビジネス街の中なかでも、あの界限だけ住宅街で近くに公園などの緑も多く駅からも近い。付近にはテレビ局や制作会社の事務所などが多く点在していて、クリエイティブな人やそういった会社が結構多いんですよ。一方大使館が近くにあったり、外資系の企業もあることから外国の方も多く住まわれている。『AUBE 虎ノ門』のコンセプト・ニーズにとってもマッチしていると思いました』と石原様。

AUBEとはフランス語で「夜明け」を意味します。明日への期待と高揚が共存する、新しい始まりを予感させる特別な時間。ライフスタイル・ワークスタイルの多様化に適合した新しい生活空間の「新スタイル」は、ここ「AUBE 虎ノ門」からはじまります。

(SOHO : " Small Office Home Office" の略語)



AUBE 虎ノ門



建物夕景。ガラスに反射する都心の夜景が目を引く

『時間をつくる』という新スタイル

「住む・働く・愉しむ」を体現し、かつどこにいても外を感じてもらえるような建物になるよう随所に工夫を凝らし、計画をおこなった。

外観は、自然光がまんべんなく入るよう前面をガラス張りにし、テラス側のサッシの一部にフルオープン型を採用することで開放感を演出。植栽の緑と風の流れを感じ、室内が穏やかな空気に包まれるよう意識した。また地下階にはドライエリアを設け、階段室からも自然光が入ることで、地下階特有の閉塞感を緩和させた。エントランスホールは奥の吹抜けまで視線が通り、光と植栽が利用者を暖かく迎え入れる。3階廊下は、突き抜けた空間と植栽を配置し、さらに「自然」を感じることができる。建物のどこにいても「外」を感じ、開放感あふれる空間がウェルビーイングな暮らしを期待させるよう意図している。



2階ワークラウンジ



風を感じられるエントランス螺旋階段

「働く」環境についても様々な機能を計画した。2階の一部を事務所用途区画とすることで法人登記を可能にし、そこにワークラウンジとミーティングルームを設けた。インターネット回線はクリエイティブな仕事には欠かせないので高速で安定した通信を可能にするため、アルテリアネットワーク社の専用回線を導入。また、郵便ポスト全住戸に対して自宅用とビジネス用を併設。

間取りは全住戸メゾネットタイプを採用。「住む」「働く」の調和を図りつつ、階段が一つの「セキュリティ」となり、さらにプライバシーも保たれることからワークスペースと一体でありながらも安心感を確保した。昨今、子育てと仕事を両立されている女性は非常に多く、子どもがいる方であれば、階段の先に親や親しい人がいることで安心感が得られるうえ、休憩やランチタイムなどちょっとした合間で時間をともに過ごすことが可能。海外に比べると子どもや家族と過ごす時間が圧倒的に少ない日本の現状を考慮すると、こういったことで限られた時間を大切に出来ることは非常に重要である。



周囲に溶け込みながらも洗礼された外観



温かみのある3階廊下

屋上には植栽豊かなプライベートテラスを設け、ときにはビジネスディナーとして都心の夜景を眺めながらの会食、ときには家族で朝食を食べたりと、様々な用途によって豊かな暮らしを実現してもらいたい。

「住む・働く・愉しむ」を余すことなく体現した「AUBE 虎ノ門」は、多様化した現代社会に対応した「SOHOの新スタイル」の礎として、長くこの地に根付く建物になるだろう。

(リアルパートナーズ株式会社 代表取締役 / 石原翔氏 談)



夕景空撮。前面ガラス張りにすることでどこにいても自然光が差し込む



閉塞感を感じさせない地下階



まんべんなく自然光が差し込む住居空間



屋上テラス。都心の夜景を望める



開放感のあるワークスペースで仕事もはかどる

所在地：東京都港区虎ノ門5丁目  
 構造：RC造  
 規模：地下1階・地上4階  
 用途：共同住宅・事務所  
 事業主：リアルパートナーズ(株)  
 設計・監理：(株)櫻井潔建築設計事務所・ETHNOS  
 施工担当：谷田・井田  
 竣工：2022年3月  
 撮影：リアルパートナーズ(株)



『住む・働く・愉しむ』を体現する建物づくり

石原翔／リアルパートナーズ 株式会社



# Sho Ishihara

今月は、「AUBE 虎ノ門」の事業主であるリアルパートナーズ株式会社の代表取締役 石原翔様にお話を伺いました。2021年3月に創業10周年を迎えたリアルパートナーズ社。10年の節目にコーポレート・アイデンティティを一新され、「住む・働く・愉しむ」を新ビジョンに、人に、街に、愛される建物づくりを通じて多くの人々にその価値と感動を生み続けています。

一御社が手掛けられた建物を拝見いたしました。どれもコンセプトに非常に寄り添った建物が多い印象です。建物計画をされる際にこだわっている点などあるのでしょうか。

石原：そうですね。例えば一般的な住宅や店舗、オフィスなど、不動産で物件探しをした際、平面図（間取り図など）で見たときの「専有面積」に目が行きがちなのですが、実際にはそこに「高さ（＝立体空間）」があるんですね。我々はそのに着目し、眺望があったり、外にテラスを設けたり、植栽があったり、空が見えたり。「平面」だけに注目するのではなく、そういったモノがすべて含まれたときに、賃料はいくらになるかという考え方をしています。「坪単価」という考え方は恐らく不動産業界が一番使用するように感じますが、ご予算があるお客様に対し、その予算の中で提供できる「最高の価値」でご満足いただける空間を作りたいと常に意識しています。



『ESCALIER 五番町』テラス。風景や空間を「価値」として提供していく魅力的なオフィス

一そうなんですね。「AUBE 虎ノ門」もそういった想いが随所に伝わってきました。石原：今回の「AUBE 虎ノ門」では、各住戸の専有面積をあえて変えていて、上階にいくほど面積が広がっているんです。そうすることで、賃料の差はもちろんです。同じターゲットを集めるのではなく、異なるターゲットを一つずつ集める」という風に意図していて、お客様にも選べる選択肢が増えるようにしました。建物計画をおこなう前に同じようなSOHOで募集されている物件をいくつか調べたのですが、我々がイメージしていたものと同じような物件はないなと感じました。ならば自分たちを信じて、思い描くSOHOの進化版を作った方がニーズは必ずあるだろうということのできたのが「AUBE 虎ノ門」なんです。

一そうだったんですね。店舗である「ESCALIER 桜新町」も住宅街にありながら周辺環境のニーズに合った建物ですね。外壁面の天然木ファサードがとても調和していました。石原：そうですね。駅から徒歩3分の場所なのですが、周囲は大きい住宅が並ぶ閑静な高級住宅街の入り口のような場所に位置しています。近くには大きな公園があり、お昼はそこで子どもやそのご両親



『ESCALIER 五番町』平面にとらわれず、高さにより움을持たせ豊かな表情を生み出した店舗・事務所ビル

親たちが遊んだりピクニックしたりしているのですが、人々が憩う場所・集まる場所が少ないのかなと感じました。お茶をするところは駅前に数件あるくらいでしたので、潜在ニーズがまだまだあるのではないかと思います。

一周辺環境のニーズを反映させたコンセプト選びをされたのですね。石原：はい。建物は2階建て、計画を進めていくなかで先にシミュレーションゴルフを運営されているテナント様が2階に決定し、そのときに「子どもは公園で遊んで、その間お父さんはゴルフで軽く打って、お母さんは1階でお茶をしている」という風にできたら素敵だなと。「俺は2階で打ってくるから」「じゃあ私は1階でお茶してるね」というご夫婦の会話をイメージにコンセプトを描きました。そして「こういう建物を探していたんです！」と小川珈琲様にお声掛けいただきました。我々としてもコンセプトにマッチしていたのと、私が京都出身、小川珈琲様も京都の老舗喫茶店ということでご縁を感じました。建物デザインもスタイリッシュでありながら自然と調和しつつ周辺に馴染むように配慮して、シンボルツリーや天然木を取り入れた外壁などの優しい感じも、街に溶け込むように意識した点です。

一10周年を迎えたリアルパートナーズ社のこれからのカタチや建物づくりへの想いなどを教えてください。

石原：タグライン（いわゆるコーポレートメッセージ）に「invisible to visible（見えなかったものを見えるように＝未来を照らす）」掲げております。何も無い土地に建物ができるということのももちろんですが、我々の開発した建物に入居することで新たなライフスタイルや生活が手に入って生活が豊かになったり、新しいことにチャレンジできるようになったり、弊社に入社してくれた従業員の潜在能力やポテンシャルが発揮されたり、そういった形で何かを開花させていくようなイメージです。今まで見えていなかった部分をいろいろなカタチで見えるようにすることで、明るい未来を照らし、「心躍る街（REAL）」を創造し続けていきたいと思っております。



OGAWA COFFEE LABORATORY

一本日はありがとうございました。



リアルパートナーズ社エントランスにて



『ESCALIER 桜新町』天然木のファサードとシンボルツリーの温かみが住宅街に溶け込む店舗ビル

## リアルパートナーズ 株式会社

本社 東京都港区虎ノ門 1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル 9F  
TEL : 03-6457-9376 FAX : 03-6457-9379  
大阪支社 大阪府大阪市中央区平野町 2-3-7 アーバンエース北浜ビル 1F SYNTH  
TEL : 06-4400-1725 FAX : 06-4400-1726  
代表取締役 石原 翔  
設立 2011年3月8日  
WEB <https://www.realpartners.jp/>

## 第1回 「私の好きな映画と一緒に観て語り合う」タベ を開催いたします

—映画観賞会のご案内—

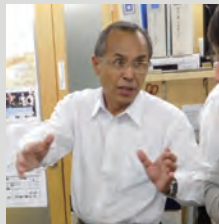
新型コロナウイルス感染拡大の影響で人と人との関わりが希薄になってしまった今日この頃。そんななか、日頃お世話になっているお客様・設計者様をお招きし、オススメの映画と一緒に観て、語り、感動を共有して、素敵な時間を過ごす映画観賞会を開催することにいたしました。

本会は、自身の人生で影響を受けたり・感動した映画を1つ選んでその魅力を「推薦人」

となってプレゼンテーションしていただき、映画鑑賞後に皆で語り合う時間を過ごそうというものです。

初回「推薦人」は弊社前社長 森村和男相談役が担当いたします。引退後も辰への熱い愛情は変わらない森村相談役が選ぶ「映画」とは…？

ご興味のおありの方、ぜひご参加ください。



■森村 和男（72歳）  
株式会社辰の初代社長。2019年1月、取締役会長に就任。2022年3月、任期満了に伴い、取締役を退任。現在は相談役として、社内教育に注力中。

■「私の好きな映画と一緒に観て語り合う」タベ 第1回開催に一言  
「私の人生において多大な影響力をもたらし、私自身も大好きな作品を皆さまとともに鑑賞できるのが楽しみでなりません」

### ■開催日時

6月22日 15:30 受付開始  
16:00 上映  
\*事前予約制

### ■開催場所

(株)辰 本社ビル 7階  
受付：直接7階へお越しください。

### ■その他

- ・参加費無料。
- ・上映終了後に談笑の場を設けております。(終了予定時刻 19:00 頃)

### ■事前申込・お問合せ

(株)辰 担当：齊藤・肥田  
TEL：03-3486-1570  
メール：shinfo@esna.co.jp  
申込締め切り 6月21日 17:00迄

## 「そだちのシェアステーション・つぼみ」の開所式をおこないました

4月11日、SHINCLUB266号でご紹介いたしました、「そだちのシェアステーション・つぼみ」の開所式がおこなわれました。

開所式には、施設のある清瀬市の渋谷桂司市長をはじめ、子供の家の早川悟司施設長、日本財団や地域の皆さま、設計を手掛けた伊藤潤一建築都市設計事務所の伊藤潤一氏、施設所員の方々が参加し、建物の魅力や施設の説明など、これから多くの子どもたちを受け入れるための大切な会となりました。



挨拶を述べる伊藤潤一氏



温かみのある建物に仕上がりました

### 「(仮称) 下目黒 576EH」新築工事 地鎮祭

2022年4月27日



閑静な土地に、ご家族4人がお住まいになる住宅を施工いたします。

構造/規模：S造/地下1階・地上3階  
用途：専用住宅  
設計：(有)アルボス  
施工担当：堤  
完成予定：2023年6月

### 「(仮称) 三田 418プロジェクト」新築工事 地鎮祭

2022年4月27日



伊皿子坂に面する傾斜地に、開放感のある立地を最大限に活かした建物が建築されるのが楽しみです。

構造/規模：RC造/地下1階・地上4階  
用途：共同住宅・店舗  
設計：桑原聡建築研究所  
施工担当：谷田・井田  
完成予定：2023年3月

### 【お詫びと訂正】

SHINCLUB266号3ページ掲載記事「対談『ニュースタンダード』」の記事内、伊藤潤一氏の経歴内容に誤りがありました。「2017年 博士(工学) 東京大学」となります。ここに訂正し、お詫び申し上げます。

### 編集後記

・新型コロナウイルスの影響で在宅の時間が増え、自宅で映画鑑賞をする方も多いかと思えます。自分のなかでの「名作」に出会ったときは本当に人生感が変わりますね。弊社も建築で「名作」を造り、皆さまに感動をお届けできるよう、精進してまいります。

(株)辰 通信 Vol.267 発行日 2022年 6月 10日

編集人：本間夏来/村上由衣 発行人：岩本健寿

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 3-8-10 JS 渋谷ビル 5F TEL:03-3486-1570

FAX:03-3486-1450 E-mail: daihyo@esna.co.jp URL:http://www.esna.co.jp

ZEN  
HOLDINGS

建築屋  
SHIN

「SHIN CLUB」はWEB上でもご覧いただけます。

バックナンバーもPDFで掲載しています。

スマホはこちらから→

