

恵比寿「アルカサル」1階101区画のフルセットアップオフィス化 ～ デザインと利便性を兼ね備え、「ひらめき」が生まれるオフィスの実現～

サッポロ不動産開発株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：宮澤 高就）は、渋谷区恵比寿に位置する自社保有ビル「アルカサル」1階101区画（以下、本区画）をフルセットアップオフィス化し、物件の価値向上を実現しました。



「アルカサル」は、恵比寿駅から徒歩圏に位置する築30年以上の小規模オフィスビルで、企業が集積する恵比寿エリアの中でも長く支持されてきた物件です。近年、恵比寿エリアへのスタートアップ企業の流入が加速し、ハイブリッドワークの普及や少人数での迅速な事業立ち上げ、プロジェクト単位での柔軟な組織運営、社内コミュニケーションを促す職場づくりなど、企業の成長段階に応じた多様性と機動性を重視するオフィス需要が高まっています。こうした状況を踏まえ、当社では恵比寿における働く環境整備の一環としてセットアップオフィス化を推進しており、本物件でも同様の取り組みを実施しています※1。

※1 ニュースリリース：「アルカサル」セットアップオフィス化

- ・[アルカサル地下1階区画のセットアップオフィス化](#)
- ・[アルカサル2階201区画のセットアップオフィス化](#)

本区画は、空間デザインの中にアートやグリーン、家具を一体的に取り入れ、スタートアップの創造性を引き出す「ひらめき」の生まれる空間を実現したフルセットアップオフィスです。スタートアップが入居しやすく、成長に合わせて柔軟に働ける環境を整えています。本物件は築30年以上でありながらも、高いデザイン性と利便性を兼ね備えた空間に再生することで、成約までのリードタイム短縮、賃料水準の向上、テナント満足度の向上など、物件の持続的な競争力向上に寄与します。

当社は、恵比寿のまちづくり方針として「ひらめきがうまれるまち」を掲げ、「働く」「遊ぶ」「住む」が混在する恵比寿ならではの環境を活かしたまちづくりを推進しています。三つの視点に基づく具体的なアクションを通じて、新たな発想が生まれる「ひらめきがうまれるまち」の実現を目指しており、本取り組みもその一環として、「働く」に焦点を当てた多様なオフィス空間の提供につながります。

当社は、今回のセットアップオフィス化で得た知見・ノウハウを活かし、自社物件にとどまらず、築古オフィスのリノベーション支援などを通じて、恵比寿のまちづくりと連動した事業成長を目指していきます。

■ フルセットアップ化の概要

本区画は、打合せエリアと執務エリアをゾーニングし、デザイン、アート、家具、グリーンを組み合わせたクリエイティブなオフィス空間を整備しました。デスク、チェア、収納、照明などの家具・什器一式を完備し、入居後すぐに業務を開始できる利便性の高い環境を提供しています。

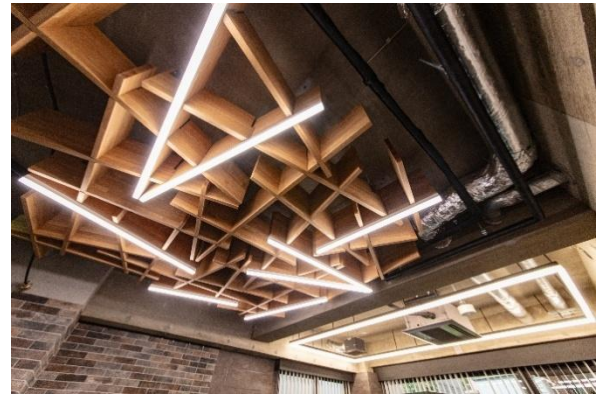
■フルセットアップ化の3つのポイント

- ① 打ち合わせエリアのデザイン性の向上
- ② アートとグリーンによる空間演出
- ③ 空間の仕切りと機能性を両立する「any Wall」採用

① 打ち合わせエリアのデザイン性の向上

天井・壁・床の仕上げ材を全面的に刷新し、特に打合せエリアは「デザイン性優先エリア」として位置づけ、木の天井造作と壁面レンガタイルを設置しました。木造作は「アルカサル (Alcázar)」の頭文字“A”（アルファベットの始まるの文字）をモチーフにし、スタートアップがここから新たな挑戦を始め、成長していく“はじまりの場所”であるという思いを込めています。

この“A”の造作は、VUILD 株式会社[※]が照明計画と空間デザインの双方を手がけ、デジタルファブリケーション技術（3Dプリンターやレーザーカッターなど、コンピューター制御の機械を用いてデジタルデザインから直接プロダクトを生み出す技術）を活用して設計から製作まで一貫して対応しました。光の角度や色温度、素材の質感を総合的にシミュレーションすることで、デザイン性と機能性を高い次元で融合させ、スタートアップの創造的な活動を支える象徴的な空間を実現しています。



② アートとグリーンによる空間演出

執務エリアには、株式会社日比谷花壇[※]との協業による、流木とフェイクグリーンを組み合わせたオリジナルアートを設置しました。自然素材の有機的なラインで描かれた造形は、建物名「アルカサル (Alcázar)」の頭文字“A”をモチーフにデザインしています。

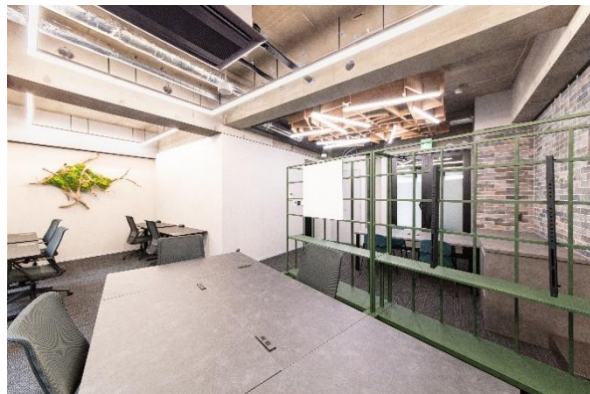
流木は「再生」と「持続可能性」を、グリーンは「成長」と「創造性」を象徴しており、この作品には「挑戦のはじまり」や「新たな芽吹き」といったスタートアップの精神を込めています。

異なる素材が調和する造形は、多様な発想や感性が重なり合い、新たな価値が生まれる瞬間を表現しています。空間に温かみと活力をもたらし、このオフィスで働く人々のインスピレーションを喚起する象徴的な存在となっています。



③ 空間の仕切りと機能性を両立する「any Wall」採用

打合せエリアと執務エリアの間には、コクヨ株式会社^{※4}の「any Wall」を設置しました。「any Wall」は、空間を緩やかにゾーニングしながら、ホワイトボードやディスプレイも取り付け可能な多機能パネルです。可変性とデザイン性を兼ね備え、チームのコミュニケーションを促進します。さらに、働き方やチーム構成の変化に応じて自在に可動し、レイアウトの変更が可能な設計思想に基づいており、プロジェクトやシーンに合わせて最適な環境を創り出すことができます。



<施設概要>

物件名	アルカサル
所在地	渋谷区恵比寿1丁目18-5
敷地面積	109.32坪
延床面積	237.62坪
構造・規模	RC造・地下1階地上4階建
用途	オフィス・店舗
竣工	1992年6月

<建物外観>



※2

会社名：VUILD株式会社

所在地：神奈川県厚木市下依知1丁目7-24

代表者：代表取締役 CEO 秋吉浩気

事業内容：2017年創業。デジタルファブリケーション技術を用いた建築設計・施工、木材加工、CNCルーター開発などを手がける建築系スタートアップ。テクノロジーによる“つくる体験”の民主化をめざし、デザインから製造まで一貫したものづくりを行う。

URL：<https://vuild.co.jp/>

※3

会社名：株式会社日比谷花壇

所在地：東京都港区南麻布1丁目6-30

代表者：代表取締役社長 宮島 浩彰

事業内容：1872年創業。フラワーショップ運営、空間装飾、ウェディング・イベント装花、屋内緑化の企画、施工など幅広い事業を展開。「花とみどり」で人と社会へ価値を届けることを理念とする。

URL：<https://hibiya.co.jp/>

※4

会社名：コクヨ株式会社

所在地：大阪市東成区大今里南6丁目1-1

代表者：代表執行役社長 黒田 英邦

事業内容：1905年創業。オフィス家具や空間デザイン、文房具・学習用品の製造・販売、オフィス用品の通販や購買管理サービスなどを手がける。働く環境と学びの価値を高めることを理念に、空間構築から製品開発、サービス提供まで一貫したソリューションを国内外で展開。

URL：<https://www.kokuyo.com/>