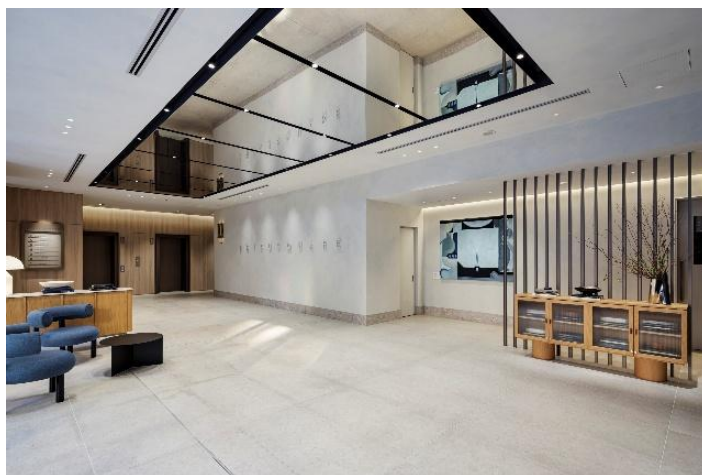


オフィスビル「恵比寿スクエア」バリューアップ工事完了 延床約2,760坪、地上7階建てのビルを全面刷新

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、2024年3月に取得したオフィスビル「恵比寿スクエア」（東京都渋谷区恵比寿1丁目）の大規模バリューアップ工事をこのたび完了しました。



外観



エントランス

今回のバリューアップ工事は、1994年竣工・築約30年の本物件の外構・外装、1階エントランス、各階共用部、屋上、1階専有部まで、建物全体を包括的に刷新しました。建物の構成や動線、デザイン、機能面を総合的に見直すことで、現代のワークスタイルに対応した空間へと再生し、物件価値の向上を図りました。

計画にあたっては、「恵比寿のまちにひらかれた、洗練されたクリエイティブなオフィス」をコンセプトに恵比寿のまちが持つ雰囲気に調和するオフィス環境の実現を目指しました。外部へ開かれた構えや、緑や光を取り込む空間づくりを通じて、創造性やコミュニケーションを自然に育む場へと進化しています。

当社は、恵比寿のまちの未来像を「ひらめきが生まれるまち」と再定義し、その実現に向けて多様なアクションを推進しています（<https://www.sapporo-re.jp/news-release/2025/12185494/>）。本件は、そのアクションを具体化する取り組みの一つです。築年数が経過したビルにおいても、現在のワーカーがオフィスに求める機能を整備し、働きやすい環境へとアップデートすることで、新規開発に限らず既存ビルの価値向上を図りながら、恵比寿における「働く」環境の魅力向上を目指しました。このような既存ビルの価値向上に向けた取り組みは、恵比寿における「働く」機能の質を高めるとともに、企業の成長段階に応じた多様なオフィスの選択肢を提供する拠点整備に寄与するものです。今後も、「ひらめきが生まれるまち」の実現に向け、「働く」の視点からの取り組みを継続していきます。

■バリューアップの背景

本物件は1994年に竣工し、築約30年が経過していました。車寄せやエントランスの閉鎖的な構え、照度や採光の不足による暗い印象などが見受けられ、外観や空間構成にやや時代を感じさせる点がありました。

さらに、近隣の商業テナントとのつながりが弱く、まちとの連続性が十分に確保されていないこと、屋上が喫煙

用途に限定されていたこと、トイレや給湯室など水回り設備の老朽化も課題となっていました。

これらの課題を解決し、恵比寿で働く企業が求める快適性・柔軟性・創造性を備えたオフィス環境を実現するため、全面的なバリューアップ工事を実施しました。

※株式会社ベネフィットライン (<https://www.benefit-l.co.jp/>) が、外構・外装および屋上、共用部、および1階専有部の増床の設計・施工を実施

■バリューアップ工事の概要

(1) 外構・外装

車両動線の変更および車寄せの廃止により、建物正面のあり方を見直し、外部にひらかれたエントランス空間を創出しました。あわせて、植栽計画を整理し、緑を感じられるアプローチとすることで、来訪者をやさしく迎え入れる環境としています。

また、バリアフリー対応のスロープを新設するとともに、緑地帯の整備やキッチンカーなどの設置が可能なイベントスペースを設けることで、まちにひらかれたにぎわいの創出を図りました。さらに、駐車場動線を再構築し、敷地全体の利用効率の向上を図っています。



<植栽計画>

恵比寿のまちは、昼と夜で異なる表情を持ちます。昼は公園や街路樹に包まれた心地よい都市空間として魅力があり、夜はビルの灯りがにじむ落ち着いた大人の雰囲気へと移ろいます。今回、この恵比寿らしい二面性を植栽計画にも反映しました。

草原を思わせるグラス類※を中心に構成し、昼は風に揺れる軽やかな植栽が訪れる人をやさしく迎え入れます。爽やかで開放感のある景観をつくることで、ビルを利用する人々がリフレッシュできる環境を整えました。夜は、周辺の街の灯りと調和し、音楽や食など多様な文化が交わる恵比寿らしい、どこかエキゾチックな雰囲気を感じられる景観へと変化します。

※シルバープリペット、ローズマリー、ディアネラ、モクマオウ、グレビレア、ウェストリングア、サツキ（生垣）など

(2) 1階専有部／共用部

1階共用部では、階段およびスロープを撤去しフラット化することで、使いやすく柔軟性の高い空間構成としました。あわせて、既存の駐車場部分を専有部床へ転用することで専有面積を拡張し、ハーフセットアップオフィスとして整備しています。また、旧管理人室をトイレへ転用し、多目的トイレを新設するとともに、天井デザインを刷新することで、快適性とデザイン性を兼ね備えた空間へとアップデートしました。



1階共用部



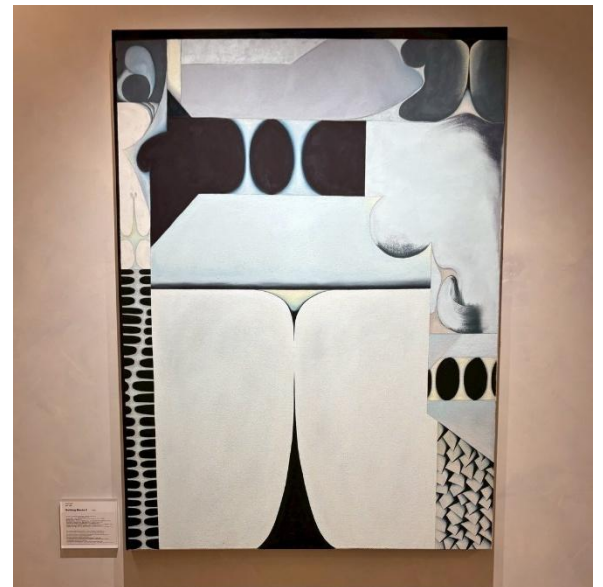
1階専有部

<アート設置>

恵比寿には、かつて画家たちが集った「伊達村」と呼ばれる芸術文化の歴史があります。当社は、こうした地域の背景を踏まえ、アートの持つ力が「ひらめきが生まれるまち」の実現につながる要素の一つであると考え、1階共用部に新たにアート作品を設置しました。

今回は、酒井建治氏（[MATTER | ABOUT](#)）の幼少期の積み木の記憶と、都市で繰り返されるスクラップ・アンド・ビルドの風景から着想を得た「Building Block IX」、「Building Blocks X」の2作品を展示しています。

酒井氏は、「再構築を重ね、動き続けるからこそ人を輝かせる根源的な活動である」と語っており、均質化が進む現代社会において、本展示が新たな視点や意識に触れるきっかけとなることを目指しました。



Building Blocks X

（3）屋上

屋上は、従来の限定的な利用形態から転換し、気軽に立ち寄れる開放的な空間へと刷新しました。床面には人工芝を採用し、すっきりとした短めの芝丈とすることで、歩きやすく清潔感のある仕上がりとしています。また、既存の花壇造作を活用したベンチを設置するとともに、プランターには視線の高さに葉先がかかる樹種※を選定。あわせて室外機側フェンスを自然に目隠しする高さとするこで、景観性と快適性の向上を図りました。

緑に囲まれながら気分転換ができる屋外スペースとして、働く人の日常にやさしく寄り添う環境を整備しています。

※ニューサイラン、ソルトブッシュ、グレビレア



（4）共用部（対象階：1階・2階・3階・5階・6階・7階）

各階の共用部では、エレベーターホールを改修し、エントランスとトーンを統一することで、建物全体に一体感のあるデザインとしました。あわせて、トイレは木目を基調とした落ち着きのあるデザインへと刷新し、日常的に利用する空間の快適性と品質向上を図っています。



エレベーターホール



1階トイレ

※取得のプレスリリース：<https://www.sapporo-re.jp/news-release/2024/05073602/>

<施設概要>

物件名	恵比寿スクエア
所在地	東京都渋谷区恵比寿 1 丁目 23-23
敷地面積	557.04 坪
延床面積	2,760.74 坪
構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下1階付7階建
用 途	事務所
竣 工	1994 年 5 月 31 日