

2024 年 7 月 12 日
中央日本土地建物グループ株式会社

中規模賃貸オフィス「REVZO」シリーズ第 5 弾 保有林の木材を活用

木造化・木質化オフィスビル 着工

「(仮称) 西新橋一丁目プロジェクト」

中央日本土地建物グループ株式会社は、子会社の中央日本土地建物株式会社（千代田区霞が関一丁目 代表取締役社長 三宅潔）が、港区西新橋一丁目において木造化・木質化オフィスビル「(仮称) 西新橋一丁目プロジェクト」を 7 月 15 日に着工することとなりましたのでお知らせします。竣工は 2026 年 2 月の予定です。

本事業は、中央日本土地建物グループが展開する中規模オフィスビル「REVZO」を深化させ、ワークプレイスのさらなる快適性向上と脱炭素化社会への貢献につながる木造化・木質化オフィスを開発するものです。従来の「REVZO」シリーズで採用している機能やデザインをベースに、建物の柱・天井・内外装などに木材を使用し、木の柔らかさ、温かみを感じられるオフィス空間とします。一部の柱には、当社グループが所有する山中湖の山林に自生するカラマツを耐火性能に優れた「耐火集成材」に加工し、柱の構造体（荷重支持部）として活用します。また保有林の木材を仕上材や家具の一部にも活用する検討を進めています。

本事業では木材使用量は 118 m³を予定しており、「合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律（クリーンウッド法）」に則し「産地認証」を取得した木材など、森林の持続可能性に配慮された国産木材を積極的に使用します。これにより、東京都農林水産振興財団の「中・大規模建築物の木造木質化支援事業」「木の街並み創出事業」に採択されました。

木造化・木質化オフィスの開発によって、はたらく「人」や「環境」を重視した新たなワークスペースの価値創出とともに、オフィス開発における脱炭素社会への貢献に挑戦します。



外観イメージ

1. 本事業の背景と意義

近年は、コロナ禍の経験からテレワークの普及や多様な働き方の選択肢が増え、オフィスの役割や求められる機能も変化しています。ザイマックス不動産総合研究所の調査（*1）によると、コロナ禍収束後も約70%以上の企業がハイブリッドワークを継続し、完全出社（出社率100%）の割合は約25%にとどまる結果となりました。オフィスは単なる作業場所ではなく、対面でのコミュニケーションやオフィスワーカーの創造性などを促進する場への転換が求められています。また環境面では、世界有数の森林国である日本において面積ベースで6割の人工林が成熟し利用期を迎えていることから、二酸化炭素の吸収源として国産木材の有効活用と森林資源の循環利用・促進が課題となっています（*2）。

このような背景を踏まえ、当社グループでは虎ノ門・内幸町エリアを中心にワークプレイスのR&D拠点「NAKANIWA」やシェアオフィス「SENQ」、中規模オフィス「REVZO」などの新しいコンセプトのワークプレイスを企画・開発・運営しています。また、再開発事業（虎ノ門一丁目東地区、内幸町一丁目街区南区）や「官民共創HUB」など、ハード・ソフト両面からさまざまな取り組みを推進し、有機的な連携・活用を図っています。

当社グループは「長期ビジョン2030」の実現に向けて、中期経営計画（2024年4月～2027年3月）において「更なる成長に向けた事業基盤の強化」に取り組んでいます。本事業は中期経営計画の基本方針のうち「新たな価値創造への挑戦」「サステナビリティ経営の進化」に資する「木造化・木質化オフィス」の開発に着手するものです。ワークスペースの新たな価値創出と、不動産を通じた持続可能な社会への貢献を目指します。



NAKANIWA



SENQ 霞が関



REVZO 虎ノ門

2. 木の柔らかさ・温かみを実感できる木造化・木質化オフィス

当社グループの中規模オフィスシリーズ「REVZO」では“「はたらく」を解き放つ”というコンセプトをベースに「自由に」「健やかに」「知的に」「快適に」「上質に」「安全に」というブランドバリューを定めています。本事業では「REVZO」の付加価値を深化させ、木の柔らかさ・温かみ感じられるワークプレイスとします。

「REVZO」シリーズの外観デザインに木質の軒天・外壁を取り入れ、ワーカーや来館者を迎え入れる落ち着いたアプローチとし、植栽が街並みに有機的な彩りを添えます。上階のバルコニーは街並みが一望できるワーカーの休憩スペースとします。



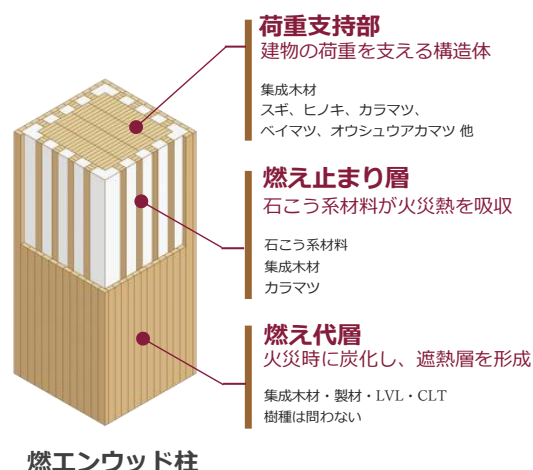
(1) 木造化・木質化「REVZO」のワークプレイス

天井には、株式会社竹中工務店と日鉄建材株式会社が共同開発した CLT（*3）とデッキ合成スラブを組み合わせた技術「KiPLUS DECK」（*4）を国内で初導入（竣工時点）し、上質で快適な木質天井を実現します。

デッキ形状に合わせた CLT スリットは照明や設備配線の合理的な配置が可能となり、テナントによる内装工事や間仕切りの変更など多様なニーズに対応します。

執務室にある柱の一部は、株式会社竹中工務店が大臣認定を取得した耐火・木造技術「燃エンウッド」（*4）を採用。耐火性能を確保する燃え代層の木材部分を「あらわし」とすることで、ワーカーが直接木材を見て、触れることにより、リラックスできる空間とします。また、当社グループ保有林から伐採した木材（カラマツ）を荷重支持部の一部に使用します。

日比谷通りに面するオフィスフロアの東側には「REVZO」シリーズの標準仕様である緑豊かなバルコニー、開閉可能な窓を備えています。今回はさらに、リフレッシュスペースも設けることでワーカーの多様な働き方をサポートします。



画像提供：株式会社竹中工務店

（２）光・風・緑を感じられる共用ラウンジ・会議室、屋上テラス

１階には共用ラウンジ・会議室を設置し、ワーカー同士の交流など、知的活動を促します。REVZO シリーズの特徴の一つである共用ラウンジには、木造化・木質化を象徴する「DLT ヴォールト天井」を採用。木材をダボで接合し、接着剤を使用しない 100%再生可能な部材である DLT（*5）をアーチ状に構成した天井により、印象的な空間デザインとしています。自然光と間接照明の組み合わせによる心地よい環境を提供します。



屋上にはワーカーの「自由な働き方」を支援するスペースとして、緑化テラスを備えます。休憩だけでなく作業場所としても利用できるよう、日差しを遮る庇とコンセント付きの木造ベンチを設置します。

エントランスにはこれまでの「REVZO」シリーズと同様にデジタルサイネージを設置し、本事業に関連する自然風景や、構造材にまつわるストーリーを投影して、ワーカーや来館者の創造性や好奇心を誘発します。



（３）木材使用と環境への配慮

本事業において使用する木材は「合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律（クリーンウッド法）」に則し「産地認証」を取得した木材など、118 m³の使用を予定しており、森林の持続可能性に配慮された国産木材を積極的に使用しています。本事業の木造化・木質化によって貯蔵される CO₂ は約 79t-CO₂ と想定しています（*6）。木材は森林が吸収した炭素を貯蔵するため、木材を建築物等に利用することにより、森林・林業基本計画に基づく「都市等における第２の森林づくり」を推進し、カーボンニュートラルに貢献します。

３．公益財団法人 東京都農林水産振興財団 補助金事業の採択決定

本事業は「中・大規模建築物の木造木質化支援事業」及び「木の街並み創出事業」の対象事業に採択されています。「中・大規模建築物の木造木質化支援事業」は木造木質化建築物の建築促進と全国各地の木材利用促進、さらに森林整備の好循環へつなげていくことを目的とし、「木の街並み創出事業」は都民の目に触れ、接することができる建築物の外壁や外構に広く木材の利用を進めることで、多摩産材等の普及と需要拡大を図るものです。

当社グループが所有する山林での伐採における森林管理面の配慮や、施工難易度の高い木造柱と鉄骨梁の接合にかかる技術面などが評価され、採択されました。

4. 当社グループの森林保全活動と木材の利用

中央日本土地建物グループでは、神奈川県平塚市の吉沢（きさわ）地区に約 85ha、山梨県南都留郡山中湖村に約 18ha の森林を所有しています。平塚市吉沢地区においては、里地・里山や生物多様性の保全に向けた取り組みを続けています。本地区は、環境省の「自然共生サイト」制度にも認定されました。



本事業では、利用期を迎えた保有林の木材を柱や仕上材に使用するほか、家具などへ活用します。適切な間伐は森林下部へ太陽光を届けることで、幼木の生育を促すとともに生物多様性を育みます。

当社グループが運営するワークプレイスの R&D 拠点「NAKANIWA」では、保有林の間伐材を建材や家具に活用するほか、当社グループのオフィスビル「(仮称) 博多駅前三丁目プロジェクト」(2025 年竣工予定)においても積極的に木材を活用しています。木材利用により、快適性や生産性の向上など「オフィスの付加価値」の創出に取り組んでいます。

*1：ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査 2023 秋」2024 年 1 月

*2：林野庁「森林・林業・木材産業の現状と課題」2024 年 7 月

*3：ひき板（ラミナ）の繊維方向を直交するように積層した木質系材料「CLT（Cross Laminated Timber）」と薄い鋼板を凹凸状に折り曲げたデッキプレートの上にコンクリートを打設し一体的に荷重を支える床システム「デッキ合成スラブ」を組み合わせた工法

*4：「KiPLUS」「燃エンウッド」は株式会社竹中工務店の登録商標

*5：「DLT（Dowel Laminated Timber）」：部材に穴を空けダボを差し込むことによりつなぎ合わせる木質素材

*6：林野庁「建築物に利用した木材に係る炭素貯蔵量の表示に関するガイドライン」における炭素貯蔵量計算シートにより算出。製造に要した木の伐採後植林した木が吸収する CO2 量は含まない

・ワークプレイスの R&D 拠点「NAKANIWA」 <https://www.chuo-nittochi.co.jp/news/202309/261555.html>

・シェアオフィス「SENQ 霞が関」 <https://www.chuo-nittochi.co.jp/news/201702/131236.html>

・中規模オフィス「REVZO」 <https://www.chuo-nittochi.co.jp/news/202006/151400.html>

・虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業 <https://www.chuo-nittochi.co.jp/news/202401/221500.html>

・内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業 <https://www.chuo-nittochi.co.jp/news/202208/101430.html>

・官民共創 HUB <https://www.chuo-nittochi.co.jp/news/202009/091500.html>

・「湘南平塚ゆるぎ 里地里山」環境省「自然共生サイト」認定 <https://www.chuo-nittochi.co.jp/news/202402/271400.html>

◆持続可能な開発目標（SDGs）について

2015 年の国連サミットで採択された、2030 年に向けての国際目標「SDGs：持続可能な開発目標」では、17 の目標と 169 のターゲットが定められています。本事業画では、以下の目標について取り組みます。



◆REVZO ブランドの概要 <https://www.revzo.jp>

REVZO

「人と企業のはたらき方を変革＜REVOLUTION＞し、成長を加速する新拠点＜ZONE＞」を表した中央日本土地建物グループが展開するオフィ

スビルのブランド名称です。“「はたらく」を解き放つ”をコンセプトとしています。これまでの概念やルールから解き放たれ、オフィスワーカーひとりひとりが個性や能力を発揮して主役となり、企業の成長が加速していく、そんな先進的なオフィス空間を提供したいという想いを込めています。

◆計画概要

1. 敷地概要

所	在	東京都港区西新橋一丁目 104 番 6,19 (地番)		
敷	地	面積	338.44 m ² (約 102.37 坪)	
用	途	地	域	商業地域

2. 建物概要

構	造	鉄骨造・木造			
規	模	地上 10 階建			
用	途	事務所			
延	床	面	積	2,623.00 m ² (約 793.45 坪)	
基	準	階	面	積	223.19 m ² (約 67.51 坪)
駐	車	場	2 台 (荷捌き 1 台、バリアフリー 1 台)		

3. 事業主

事	業	主	中央日本土地建物株式会社			
設	計	・	監	理	株式会社竹中工務店	
施		工	株式会社竹中工務店			
デ	ザ	イ	ン	監	修	川島範久建築設計事務所

4. スケジュール

着	工	2024 年 7 月
竣	工	2026 年 2 月 (予定)

中央日本土地建物グループ株式会社 経営企画部広報室 (平山・向田)

Tel.03-3501-6906 Fax.03-3506-8940