

March 2024

「八重洲ダイビル」 創業時からの変わらぬ想いを核に、 次の100年を見据えて新しく生まれ変わる

オフィスビルが群立する東京の八重洲で、色褪せることなく存在感を放ち続けてきた八重洲ダイビル。多くの惜しまれる声のなか2021年に閉館しましたが、現在2025年の竣工を目指して建て替えプロジェクトが進行中です。そこで、八重洲ダイビルを運営するダイビル株式会社（以降、ダイビル）を訪問。担当者2名に同プロジェクトについて、またオフィスビル賃貸業のパイオニアとしてオフィスビル建築にかける想いや、ビルオーナーとしての考え方、これからの時代に求められるオフィスビル像などについても伺います。



オフィスビル賃貸業の草分けとして歩んできた100年。

「入居者に安心・安全を届けることが責務」、オフィスビル建築に対する不変の精神



八重洲通側に面した1階の商業エリア。高い天井にガラス張りの造りで開放感のある空間を演出する

大阪を拠点に、オフィスビル賃貸業を生業としているダイビルは、2023年10月に創立100周年を迎えました。100年前というと、「大正浪漫」や「大正デモクラシー」に象徴されるように、明治以降に入ってきた西洋の芸術や思想、生活様式が日本の伝統文化と融合し、現代へと続く文化基盤が形成された大正時代の末期です。そしてダイビルが誕生した大正12年（1923年）は、関東大震災が起きた年でした。

江戸時代には豊かな芸術文化と食文化が醸成され、明治時代後期から大正時代にかけて日本橋花柳界として華やいた八重洲は、この大震災によって甚大な被害を受けます。しかし、時の内務大臣である後藤新平を中心とした壮大な復興策が進められ、昭和4年（1929年）に東京駅八重洲口が開設されると、様々な企業やビジネスパーソンが全国から集まり始めました。そして、高度経済成長期には中小規模のオフィスビルが林立して、日本経済をけん引する中心地へと発展していきました。

日本を代表するビジネス街としての印象が強い八重洲ですが、ビル群の間隙を縫うように走る細い裏路地を覗くと、小料理屋の電飾看板や植木鉢の緑で彩られており、時代ごとに姿を変えてきた“八重洲”という街の勇ましさが窺えます。



東京営業部営業課で主任を務める中野拓馬氏

“過去”を尊重して“今”を創る、その柔軟性の高い八重洲にあって、何世代にも亘り愛されてきたオフィスビル、それが昭和42年（1967年）に完工した「八重洲ダイビル」（以降、旧八重洲ダイビル）です。黒御影石張りの柱とアルキャストとブロンズ色のガラスによるカーテンウォールで構成された灰褐色の壁面に生まれる陰影や、垂直性を強調した柱型、窓周りのテーパー型など、細部に至るまでこだわり抜いた独創的なデザインのオフィスビルでありながら、重厚感と気品のある佇まいが街との調和を叶えていました。そんな旧八重洲ダイビルが今、建て替えの真っ只中にあります。営業課で主任を務める中野拓馬氏は、この建て替えプロジェクトについてダイビルの歴史を振り返りながら、次のように語ります。

「オフィスビルは建てて終わりではありません。建ててからの時間の方がずっと長く、街の風景の一つとして存在し続けます。ダイビルは100年の歩みを通して、街に馴染みつつも埋もれない個性を持ち、街づくりの起爆剤、ひいては時代を拓けるような、未来を先取りしたオフィスビルづくりに挑戦し続けてきました」

ダイビルの出発点となったオフィスビルは、大正14年（1925年）に完工した大阪市北区中之島に建つ旧「ダイビル本館」で、大阪では初の耐震構造を有した建築物でした。耐震構造を採用した経緯について、中野氏はこう話します。

「大阪の旧ダイビル本館が完工する2年前に発生した関東大震災では、倒壊した木造家屋や火災によって多くの犠牲者が出ていました。そうしたなかで、丸の内に建てられていた日本興業銀行本店の建物には耐震構造が採用されていたため、ほとんど損傷がなかったそうです。このような経験から、旧ダイビル本館には耐震耐火構造を採用し、建物内部の主要な壁を強固な耐震壁としました。関東大震災での社会的な教訓もそうですが、これまでに様々な自然災害に直面してきたダイビルだからこそ、オフィスビルの耐震性や安全性には特に注力しています。『企業に安心・安全を届けることが責務である』という想いは、オフィスビル建築の長い歴史の中で培われた“ダイビルらしさ”の一つであり、現在にも受け継がれている不変の精神です」

耐震構造を採用した旧ダイビル本館の他にも、ダイビルの先見性の高さを示すオフィスビルは多数あります。



解体前の八重洲ダイビル。凹凸をつけることで微かな陰影を生み出した灰褐色の壁面や黒御影石の柱など、重厚感のある格式高い外観は多くの人を惹きつけた

エレベーター、階段、湯沸室などを中央部に集中して配置するセンターコアシステムを採用した旧日比谷ダイビル1号館（昭和2年完工）や、当時普及していなかった冷房設備を設置して従来の常識を覆す快適性を実現した旧日比谷ダイビル2号館（昭和6年完工）、そしてSDGsが注目される遙か以前から自然との共生や保護に着目し、日本で初めて「屋上樹苑」を設置した大阪市北区堂島の旧新ダイビル（昭和38年完工）などは、その代表的な例と言えるでしょう。

中野氏は、「八重洲ダイビル建て替えプロジェクトに関しても、これまでの経験値と旧八重洲ダイビルを設計した建築家・村野藤吾の『建築物の社会的機能とともに建築と人間の関係性を考え抜く』という価値観を継承しつつ、時代が大きく変化しても色褪せない先進的なオフィスビルを目指しています」と語ります。八重洲ダイビルは、ダイビルが長い歴史の中で培った技術と想いを集約したオフィスビルであり、この建て替えは次の100年を見据えたプロジェクトなのです。

街に溶け込みながらも一味違うと思わせる外観の様式美



旧八重洲ダイビルの屋上樹苑に植えられていた木の種子を採取し、育てた苗木を新ビルの地上部に配置する



建設技術部技術課で課長を務める中村絢子氏

100年という長大な時間をかけて蓄積されてきた叡智に、現代の息吹を纏わせたオフィスビル。それこそが、ダイビルが手掛けるオフィスビル特有の空気感であり、“ダイビルのオフィスビル、なんか好き”と、見る人の感覚に訴える所以の一つでもあります。八重洲ダイビルが継承する「旧八重洲ダイビルの外観の様式美」は、その象徴と言えます。外観デザインについて、設計を担当する技術課課長の中村絢子氏は次のように話します。

「垂直性を強調した柱型や壁面の印影が特徴的な洗練されたモダニズム建築でありながら、低層外壁にデザインされたさりげないガラスモザイクの装飾やプランターなど、どこか温かみのある旧八重洲ダイビルのデザインは、街を行き交う人たちに落ち着きと安らぎを与えて強く印象に残ったそうです。そうした佇まいが、入居テナントや街の人々に愛されていたと聞いています。

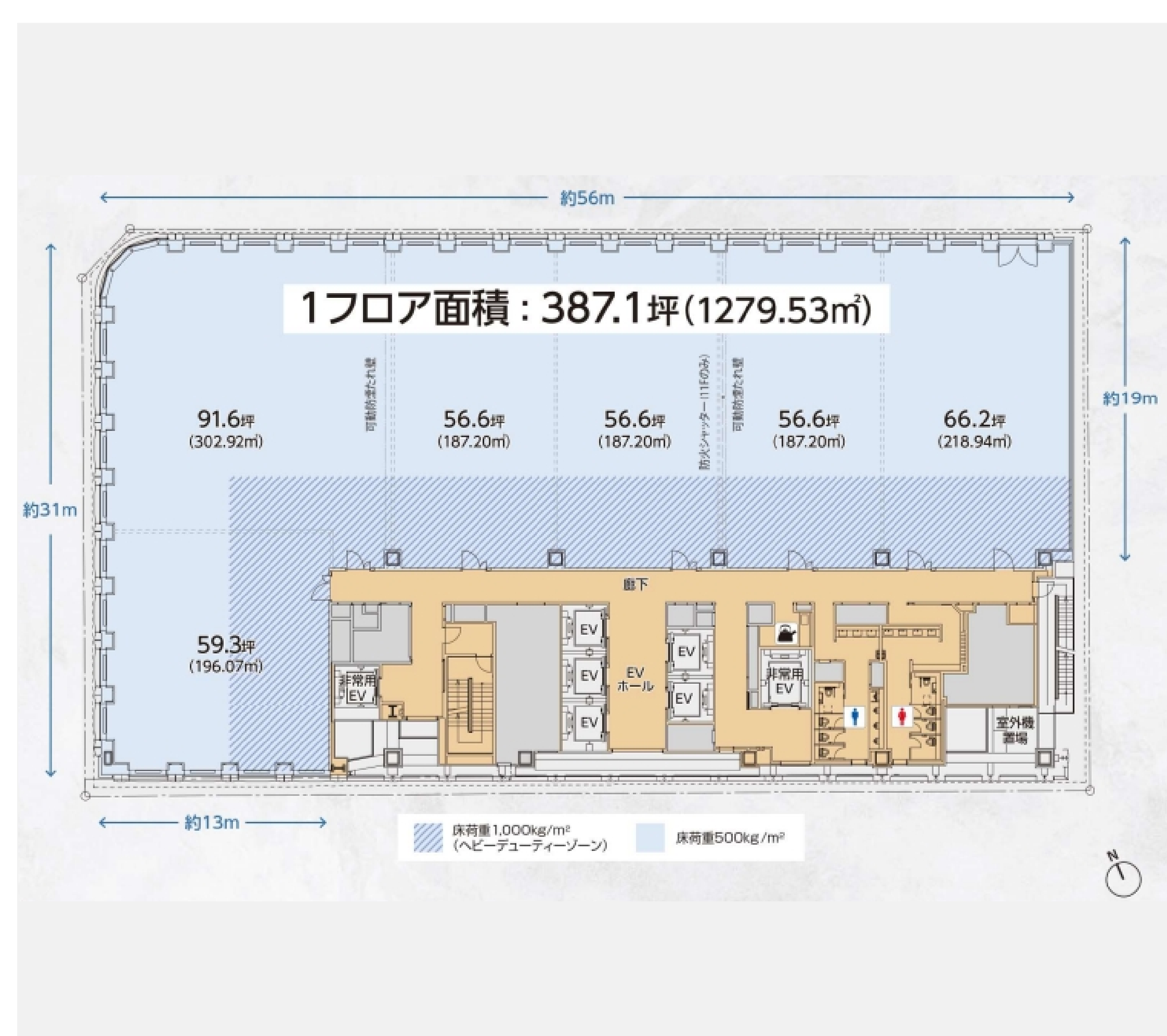
建て替え中の八重洲ダイビルでは、この旧八重洲ダイビルの様式美を継承しつつ、現代的にブラッシュアップしています。特に、外観デザインに採用する『アンゴラ・ブラック』という黒御影石にこだわりがあります。アフリカ南部にあるアンゴラの採石場に実際に赴き、イメージにそぐう色調や表情の原石を厳選しました。また、石の磨き方でも大きく印象が変わるので、原寸大のモックアップで比較し決定しました。デザイン時には3Dモデルを使って何度も検証を行い、旧八重洲ダイビルが持っていた洗練された高級感や重厚感に加え、窓廻りに柔らかで優美なアーチを取り入れることで、現代的な軽やかさを加えたデザインにしています」

また、旧八重洲ダイビルは街に馴染みつつも独自の存在感を示し、結果として周辺のオフィスビルとの差別化を実現しました。中村氏はさらにこう続けます。

「旧八重洲ダイビルの他にも、例えば大阪の旧ダイビル本館は、中之島のシンボルとして、オリент風を加味したネオロマネスク様式の外観イメージで人々に愛されました。内外とも要所要所に数多くの彫刻を施し、中央玄関の半円アーチの上には『鷺と少女の像』が飾られた、ダイビルを象徴する建物でした。ダイビル本館の建て替えでは、歴史を物語る姿を残しつつ最新の機能性や安全性を実現したことで、建て替え後も『生きた建築ミュージアム大阪』に選定されるなど、中之島の景観を守りつつも多くの人が訪れる建築となっています。このように、独創的でありながら、周辺の景観とも調和する外観デザインはダイビルの強みとこだわりですので、新しくなる八重洲ダイビルも、他のビルと同様に積み重ねた時間・歴史が味わいとなるようなオフィスビルに育てていきたいです。『あのビル』として人の記憶に残るデザインで、センスや粋な部分を感じてもらえるビルになれば嬉しいです」



リフレッシュコーナーやコミュニケーションスペースなどを設けたオフィスレイアウト例



オフィスフロアの平面図。広々とした無柱空間はレイアウトも自由自在。用途ごとに空間の演出ができるため、居心地のいいオフィスづくりが叶う

環境問題などの様々な課題に対して、世界中の国々が協力して持続可能な社会を目指すべくSDGsが国連で採択されたのが、今から約9年前の2015年のことです。その50年以上も前に、当時の社長である工藤友恵氏は「昨今の土木建築は多かれ少なかれ自然の破壊を意味するものと一応認めざるを得まい。しかし同時に、土地開発は人間の生活に、或いはその向上に、必要である。この矛盾を、宿命として諦めるのか。そうではないだろう。二者択一ではなく両方を実現する道こそ人間の叡智であり進化ではないか」と、世に問い、旧「新ダイビル」（昭和38年完工・大阪市）に日本初となる屋上樹苑を整え、“自然との共生や調和”という未来を提示したのです。

このように人や自然、地域とともに進化を続ける姿勢こそが、世界に先駆けてダイビルが長い時間をかけて培ってきた精神です。それは、八重洲ダイビルの壁面緑化や様々な環境設備からも見て取れます。中村氏はこう話します。

「旧八重洲ダイビルにあった屋上樹苑には、野鳥が羽を休める事が出来るようにと水飲み場や砂場・餌台も設計されていたので、皇居や浜離宮庭園から度々野鳥が訪れていました。残念ながら新ビルでは屋上樹苑の再現は叶いませんでしたが、代わりに旧八重洲ダイビルの屋上樹苑に植えられていた木の種子で育てた苗木を、新ビルの地上部に植え、街と人に開かれた緑を提供する予定です。また、高効率熱源、大温度差送水システム、外気冷房など環境負荷を最小限に抑制するための省エネ設備の導入、入居テナントの省エネルギーに貢献する画像センサーによる照明・空調制御システムや、エネルギー情報提供システムの導入など、スマートフォンを利用した空調・照明操作もサポートしており、質の高いユーザビリティと環境性能の両方を備えています」

もちろんダイビルの心髄の一つでもある耐震・免震性能は、中規模オフィスビルには十分以上のもの。普段はほとんど意識することのないオフィスビルのBCP（事業継続計画）ですが、社員が常に安心して仕事に集中できるよう、見えないところで支えてくれています。中村氏は次のように言います。

「入居テナントが不測の事態に陥った場合でも、事業を継続できるように、社員の生命を守るためのインフラを整備するのはビルオーナーとしての責務です。これは、関東大震災を経験している当社の創業時からの強い信念です。そして、人が一番集まる東京・八重洲という場所柄、八重洲ダイビル安全面の安全面は特に念入りに対策を施しています。具体的なBCP性能としては、『中間層免震構造』を採用しており、地震発生時の揺れを大幅に低減することが出来ます。この構造を採用するのは、当社の手掛けるオフィスビルでは初めてです。さらに、巨大地震動や内陸直下型地震に対しても安全性の検証を実施しています。JSCA（日本建築構造技術者協会）が定める耐震性能グレードにおいて『免震上級』に相当しており、高い免震性能を確保しています。また、大阪の旧ダイビル本館はかつて第2室戸台風による高潮の被害に遭い、地階は天井まで、1階部分は1.5mまで冠水したことがあります。この苦い経験を教訓として、八重洲ダイビルでは電気室を最上階に設置しています。備蓄倉庫の整備はもちろん、非常用発電機も1週間は稼働できますし、水の供給も10日間継続し、空調停止時にも外気の取入れができるようになっています。どのような災害が起こるかわからないため、万が一に備える。この考え方に共感していただけると嬉しいです。もちろん備えるだけではなく、ダイビルグループの常駐ビル管理部員による災害時の訓練を定期的に実施し、確実な運用を維持しています」

加えて、レイアウトフリーな無柱空間は、企業としての働き方を社員に打ち出すには最適です。中野氏はこう話します。

「ダイビルに入居している企業の多くは『オフィスは人が集まり、創造性を発揮する場所』と考えています。ダイビル本館にあるダイビル本社のオフィス空間は、社員同士がランチタイムだけではなくいつでも気兼ねなくコミュニケーションできるようにカフェのような空間を演出したり、人工芝の上にキャンプ用テント・木製ウォーキングマシンを設置するなどで“遊び”の空間をつくったり、壁面全面に映像を映し出すプロジェクターを用意して複数人で多くの情報を基に議論できるようにしたりと、フレキシブルに対応できるようになっています。これからのオフィスには、入居テナントの希望を叶える柔軟性の高さは欠かせません」

八重洲ダイビルは、これからの時代に求められる高い環境性能やオフィス空間を有するだけではなく、東京駅に直結しておりアクセス面も抜群。“ヤエチカ”こと、八重洲地下街とも繋がっています。ヤエチカに入居するバラエティ豊かな約180の店舗では社員が日常的にランチやショッピングを楽しむことも出来ます。また、「環境が人を育てる」と言われるように、再開発によって成長過程にある東京・八重洲に身を置く。そのこと自体が、社員のモチベーションを刺激し、企業全体の成長を加速させてくれるはずです。

時代を後追いするのではなく、過去の体験や実証の裏付けから未来を見据えて備えられている様々な機能。100年企業のダイビルだからこそ成せる業であり、それがダイビルらしさでもあります。「旧八重洲ダイビルのエントランスで、入居テナントの方と立ち話をした際、『このビルに帰社すると、なんとなくほっとする』というお言葉をいただいたことがあります」と、笑みをこぼす中野氏。入居する企業が質の高い仕事を生み出せるのは、ダイビルの想いが詰まった居心地の良い空間が影響しているのかもしれません。

■八重洲ダイビルの性能評価

LEED認証	LEED（リード）は、水利用効率やエネルギーと大気、室内環境品質といった9項目の条件を満たした建物や都市環境に与えられる国際認証制度。 ●八重洲ダイビルは認証レベル「GOLD」を取得予定。
BELS（建築物省エネルギー性能表示制度） ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）	BELSは建物のエネルギー性能（省エネ性能）を星の数で評価する表示制度。 BELSで最高ランクを取得した非住宅建築物のうち、基準を満たすものはBELSの星表示に加え「ZEB」「ZEB Ready」「Nearly ZEB」「ZEB Oriented」を表示することができる。 ●八重洲ダイビルのオフィス部分では、BELS最高ランク（★★★★★）、及び「ZEB Oriented」を取得予定。
CASBEE-ウェルネスオフィス （建築環境総合性能評価システム）	CASBEE-ウェルネスオフィスは、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取り組みを評価する制度。建物利用者の健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能なども評価項目。 ●八重洲ダイビルは最高ランクの「Sランク」を取得予定。



以前と変わらぬ様式美を継承するため、ファサードには旧八重洲ダイビルと同じ黒御影石を使用。洗練された高級感や重厚感のある外観デザインに



黒御影石であしらわれた地上エントランス。素材のディテールまでこだわった丁寧なデザインは同エリア内のビルの中でも一際存在感を放つ



八重洲地下街に直結する地下エントランス。天候に左右されずに東京駅からもオフィスに直行できる。2029年頃には、東京メトロ銀座線「京橋」駅とも地下街で繋がる予定



レイアウトが自由自在な無柱のオフィス。高い天井や幅広いガラス窓が開放的な空間を演出。フロアを分割して使用することもできる

“街を気遣う”という新しい視点。

オフィスビルが街をつくり、街がオフィスビルを育てる



日本橋・京橋・銀座に隣接する八重洲。世界中から人が集まる東京の玄関口でありながら、昔ながらの雰囲気も残るこの街は、ビジネスはもとより文化的な魅力も備えている

新幹線や在来線の鉄道網やバスなど、多彩な交通結節点としての価値が高い八重洲エリア。再開発が進み、「バスターミナル東京八重洲」が整備されたことでさらにその価値は上昇。羽田・成田両空港への直通バスも増便しているため、訪日外国人にとっても観光利便性の高いエリアとして人気を博しています。長い年月をかけて築かれてきた巨大な交通網は企業の機動力を高めてくれます。

また、八重洲は文化性の高い街でもあります。室町時代から江戸時代にかけて日本の画壇の中心的存在であった最大派閥「狩野派」が拠点を設けた他、歌川広重など多くの浮世絵画家が居を構えました。特に江戸時代頃から芸術文化が花開き、人々が集まったことで食文化も豊かになり、現在も老舗飲食店などが数多く集まるエリアです。昔ながらの商店や民家など下町の雰囲気を残しながらも、小中規模のオフィスビルや高層オフィスビルが建ち並び、日本の玄関口としてグローバルに開かれた八重洲エリアは、様々な専門性を持った人が集まる、まさにイノベーションを誘発する土壌が整ったエリアと言えるでしょう。さらに今後、エリア一帯の再開発が数年先まで続くことを考えると、潜在的な爆発力は計り知れません。

しかし、ビジネスチャンスの土壌が整っていても、世間にインパクトを残すには、オフィスを構える街に受け入れられなければならないという点も忘れてはいけません。オフィスビルと街の関係性について、中野氏はこう話します。

「地域社会への貢献、これもダイビルが長い歴史の中で築いてきたオフィスビルとしての役割だと考えています。例えば、街の景観を毀損しないように旧八重洲ダイビルの外壁には袖看板類の取付けを一切認めませんでした。また、昭和43年（1968年）の完工時には、現在ほど夜道が明るくなかったので、歩道に面した1階にはショーウィンドウを設置しました。こぼれる照明で夜間の歩道を照らすことで、歩行者が少しでも不安なく歩けるようなデザイン設計を施していました。街に対するこのような機能は八重洲ダイビルにも取り入れています」

オフィスビルの在り方について、中野氏は続けます。

「オフィス選びにおいて立地や設備はもちろん大切な視点ですが、当社の場合、設計のコンセプトやオフィスビル建築の思いに共感していただき、入居していただくという事例が多くあります。また入居後も、案内を担当した営業担当者がその企業を継続してフォローしたり、オフィス内の管理清掃もダイビルグループが行っています。気兼ねなく密にコミュニケーションがとれる環境が影響しているのか、有難いことに一度入居して頂いた企業には長くオフィスを愛用していただいています。これまでと変わらず、入居テナントはもちろん、街の方々とも長くお付き合いできるようなリレーションシップを築いていきたいです。そして、多くのオフィスビルが建つ八重洲にあって、唯一無二の存在感を示しつつも、周囲の人たちに愛されながら、八重洲という街に新たな景観や価値を創出するようなスパイス的な存在になることができればと思っています」

時代が動き続け、働き方のニーズが変わる以上、ただ同じことを繰り返すだけでは、伝統が持つ輝きは失われてしまいます。しかし、時代に迎合するだけでは受け継がれてきた精神は薄れてしまいます。創業時から変わらないオフィス建築に対する精神を100年という長い年月をかけて醸成してきた一方で、時代の半歩先を見据えた先進的なオフィスビルを提案していく。そのスタイルこそが、革新的なオフィスビルの数々を世に生み出してきたダイビルの中核なのかもしれません。

街への気遣い、安心・安全に対する責任感、社会に訴える提案力など、ダイビルが時間をかけて練り上げてきた確固たる信念を土台にして、様々な機能が集約された八重洲ダイビル。次なる100年へ向けた挑戦である八重洲ダイビルが、目まぐるしく変化する八重洲エリアでどのような姿を見せてくれるのか。その序章から目が離せません。



ダイビルにとって次の100年の道標となるオフィスビルにしたいと、中野氏(左)と中村氏(右)は口を揃える



物件紹介 八重洲ダイビル

— 物件概要

所在地	東京都中央区京橋1-1
竣工	2025年6月末(予定)
設計監理	(株)日建設計
施工	鹿島建設(株)
階数	地上11階、地下3階
構造	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造）
用途	事務所、一部店舗
敷地面積	約1,966m ²
延床面積	約22,700m ²
駐車場	平面式6台、機械式50台
交通	JR線「東京」駅徒歩4分（八重洲地下街直結） 東京メトロ東西線「日本橋」駅徒歩5分 東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩4分 都営地下鉄浅草線「宝町」駅徒歩8分

※掲載物件については、公開後すでに契約済となっている場合があります。
物件についての詳細は窓口までお問い合わせください。