

『丸ビル』開業 15 周年 『新丸ビル』開業 10 周年

～「丸の内再構築」により、丸の内は賑わい溢れる街に～

三菱地所株式会社が開発・所有する『丸ビル』は、明日 2017 年 9 月 6 日に開業 15 周年を、『新丸ビル』は 2017 年 4 月 27 日に開業 10 周年を迎えます。

当社の丸の内エリアの開発は、1890 年（明治 23 年）に明治政府から土地の払い下げを受けたことから始まります。明治の近代化に伴い赤レンガのオフィス群を開発した第 1 次開発。続く第 2 次開発では、1950 年～70 年代に大規模ビルへと建替えを行い、高度経済成長期の旺盛なオフィス床ニーズに応えました。しかしながら、その後、20 年以上手付かずとなり、時代の先端から取り残されてしまいました。

当社は、周辺地権者と共に、都心機能の高度化を図るとともに風格ある都市景観、多様な都心文化機能等の導入を実現する街づくりを進める為、1988 年に「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会」を設立。その後、1995 年に旧丸ビルの建替えを発表し、「丸の内再構築」という第 3 次開発を開始しました。

2001 年には丸の内の目指す姿を「世界で最もインタラクションが活発な街」と定め、街ブランド戦略を進めるとともに、2002 年の丸ビル竣工を皮切りに、2003 年～05 年には各 1 棟を竣工、2007 年には新丸ビルを竣工させました。ビル単体の開発だけではなく、従来は銀行店舗が立ち並び、毎日 15 時には路面の銀行店舗のシャッターが下ろされ、閑散としていた丸の内仲通りを再整備。それまでのビジネスに特化した街から、多様性のある街へと転換を図るべく、来街者を広く迎え、街を回遊できるような環境を創出するため、歩道を広げ、沿道には飲食店やブランドショップを誘致した結果、人の流れが生まれるようになりました。

2009 年には三菱一号館復元を含んだ丸の内パークビルが竣工。直近では、地下 1,500m から「大手町温泉」を採掘した大手町フィナンシャルシティ グランキューブや丸の内エリア初のサービスアパートメントを導入した 2017 年 1 月竣工の大手町パークビルディングなど、2002 年の丸ビル竣工から 15 年間で 12 棟の再開発を進めました。

丸ビル竣工から 15 年間ににおける丸の内の変化

- ・ 12 棟の再開発により、当社ビルの延床面積が約 1.57 倍に(1,738 千㎡→2,727 千㎡)
- ・ 事業所数約 3,500 所→約 4,300 所
- ・ 当社ビルの外資系企業数 117 社→155 社
- ・ 当社ビルの店舗数約 280 店→約 870 店
- ・ 従業者数約 23 万人→約 28 万人
- ・ 企業の売上合計約 106 兆円→約 122 兆円
- ・ 土日の来街者数が約 2.5 倍に

当社は、今後も、「まちづくりを通じて社会に貢献します」という基本使命のもと、更なる未来への街づくりに貢献してまいります。



○丸の内ビルディング（丸ビル）物件概要

所在地：千代田区丸の内二丁目 4 番 1 号

交通：JR・東京メトロ丸ノ内線「東京駅」直結

敷地面積：10,029.45 m²

構造・規模：地下：鉄骨鉄筋コンクリート 地上：鉄骨造

地下 4 階/地上 37 階/塔屋 2 階

延床面積：159,838.66 m²

設計・監理：株式会社三菱地所設計

施工：丸ビル建築工事共同企業体他

着工：1999 年 4 月

竣工：2002 年 8 月

開業：2002 年 9 月 6 日



○新丸の内ビルディング（新丸ビル）物件概要

所在地：千代田区丸の内一丁目 5 番 1 号

交通：JR・東京メトロ丸ノ内線「東京駅」直結

敷地面積：10,021.31 m²

構造・規模：地下：鉄骨鉄筋コンクリート造 地上：鉄骨造

地下 4 階/地上 38 階/塔屋 1 階

延床面積：195,401.02 m²

設計・監理：株式会社三菱地所設計

施工：竹中工務店

着工：2005 年 3 月

竣工：2007 年 4 月

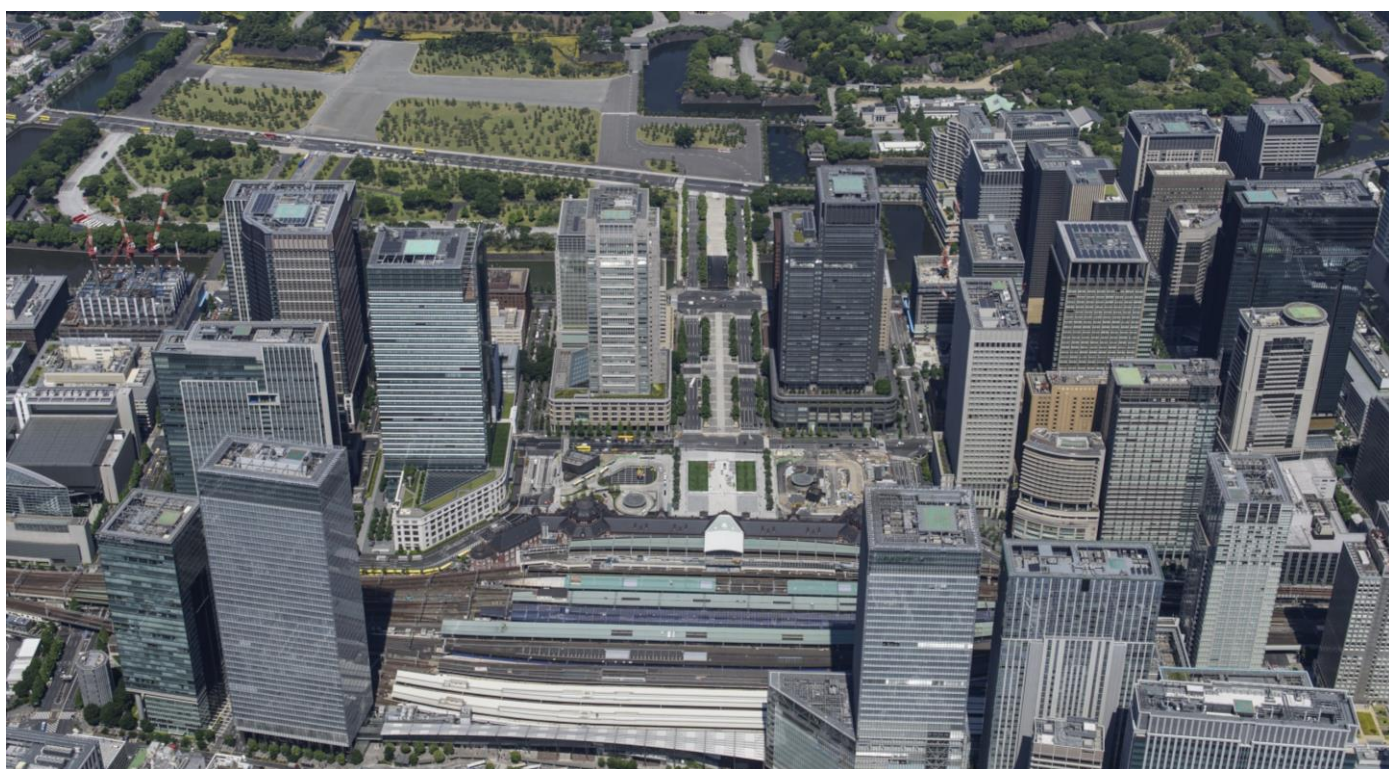
開業：2007 年 4 月 27 日



○ 丸の内の空撮写真（丸の内再構築前後）



▲ 丸の内再構築前の空撮写真（1992年頃）

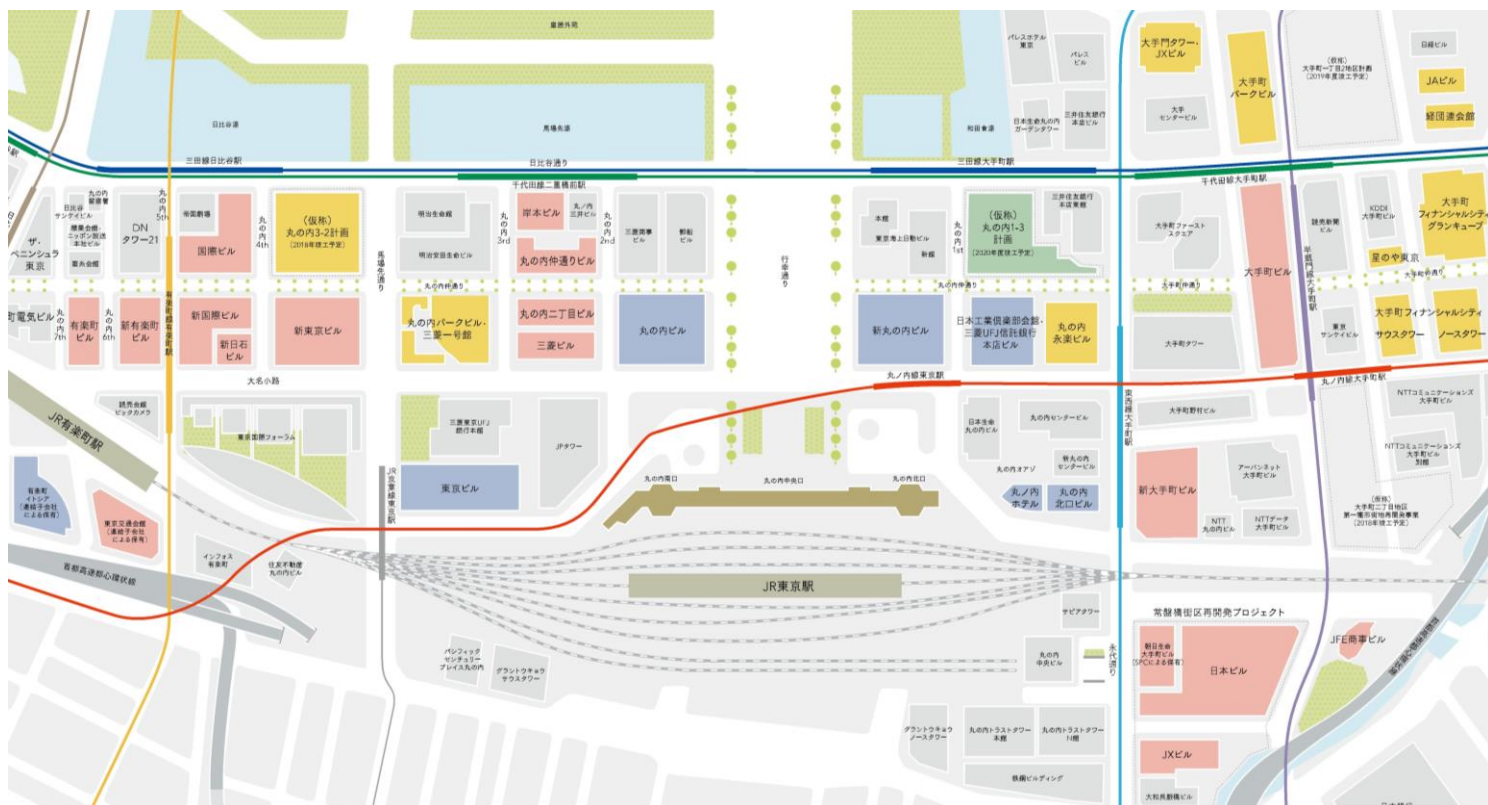


▲ 2017年 丸の内空撮写真

○三菱地所による丸の内再構築の年表

- 1988年 7月：大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会設立
 1995年 11月：丸ノ内ビルディング建替え発表
 1997年 4月：丸ノ内ビルディング閉館
 1999年 4月：丸ビル新築工事着工
 2002年 5月：大丸有エリアマネジメント協会設立
 9月：丸ビル開業（竣工は8月）
 2003年 3月：日本工業倶楽部会館及び三菱UFJ信託銀行本店ビル竣工
 2004年 9月：丸ノ内オアゾ（OAZO）A街区竣工
 2005年 3月：新丸ビル新築工事着工
 6月：大手町地区連鎖型再開発事業/第一次再開発事業の事業計画を
 当社ほかの事業パートナーが発表
 10月：東京ビル竣工（日本で初めて特例容積率適用区域制度を活用）
 2007年 4月：新丸ビル竣工・開業
 5月：ザ・ペニンシュラ東京竣工
 2009年 4月：大手町地区連鎖型再開発事業/第一次再開発事業が竣工
 4月：丸の内パークビル・三菱一号館が竣工
 2010年 4月：三菱一号館美術館開館
 2012年 1月：丸の内永楽ビル竣工
 10月：大手町フィナンシャルシティ竣工
 2014年 11月：銀行会館・東京銀行協会ビル・みずほ銀行前本店ビルの建替え
 「（仮称）丸の内1-3計画」始動
 2015年 8月：高さ日本一（約390m）「常盤橋街区再開発プロジェクト」計画
 11月：大手門タワー・JXビル竣工
 11月：「（仮称）丸の内3-2計画」新築工事着工
 2016年 4月：大手町フィナンシャルシティ グランキューブ及び宿泊施設棟竣工
 2017年 1月：大手町パークビル竣工
 2017年 4月：常盤橋街区再開発プロジェクト D棟新築工事着工

○丸の内マップ



○丸ビル以降の再開発ビル一覧



2002 年
丸の内ビル



2003 年
三菱 UFJ 信託銀行本店ビル



2004 年
丸の内オアゾ



2005 年
東京ビル



2007 年
新丸の内ビル



2007 年
ザ・ペニンシュラ東京



2009 年
丸の内パークビル・
三菱一号館



2012 年
丸の内永楽ビル



2012 年
大手町フィナンシャル
シティ ノースタワー、
サウスタワー



2015 年
大手門タワー・JX ビル



2016 年
大手町フィナンシャルシティ
グランキューブ及び
宿泊施設棟 (星のや東京)



2017 年
大手町パークビル

○エリアマネジメントによる街づくり

建物の再開発というハード面の整備だけではなく、周辺地権者と共にエリアマネジメント活動も展開。1988年、当時約70もの企業・団体により、地権者が自ら具体的な街づくりを考えるために結成された「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会（大丸有協議会）」を皮切りに、1996年には大丸有協議会と東京都、千代田区、JR東日本による、公民連携のまちづくりを目指す「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会」を発足。さらに2002年には、「ソフトなまちづくり」を実践する「NPO法人大丸有エリアマネジメント協会(リガーレ)」が誕生。2007年には、地球規模の環境問題に都市として対応すべき様々な「環境共生型まちづくり」推進に取り組むために「一般社団法人大丸有環境共生型まちづくり推進協会（エコツェリア協会）」が誕生し、今日まで公民連携による開発を継続している。



○再構築による街の変化

<再開発の進展に伴って建物面積・事業所数・従業者数が増加>

(1) 丸の内エリアの延床面積推移

<丸の内エリア全体>

1997年時点：約 542 万㎡

2017年時点：約 800 万㎡

(約 1.48 倍)

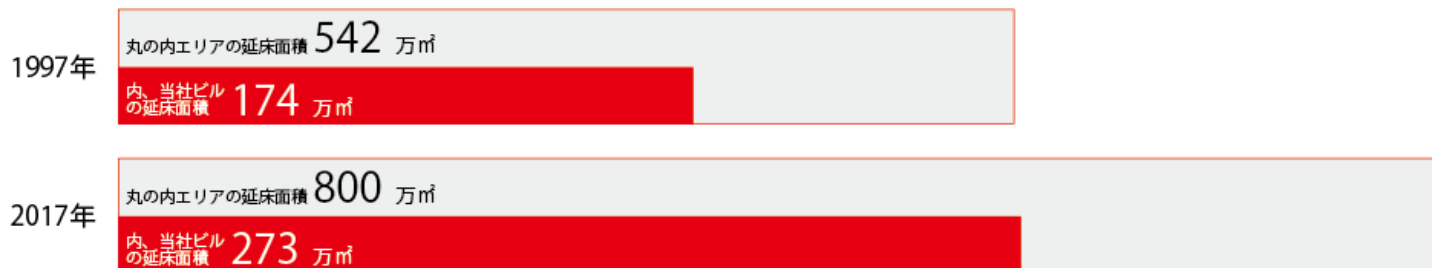
<当社単体>

1997年3月時点：約 174 万㎡

2017年3月時点：約 273 万㎡

(約 1.57 倍)

●丸の内エリア全体及び当社ビルの延床面積推移



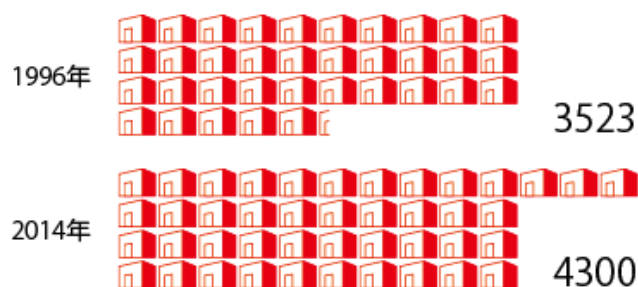
出典：一般社団法人大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会

(2) 事業所数の推移

※丸の内エリア全体

1996年時点：3,523 事業所

2014年時点：4,300 事業所(約 1.2 倍)



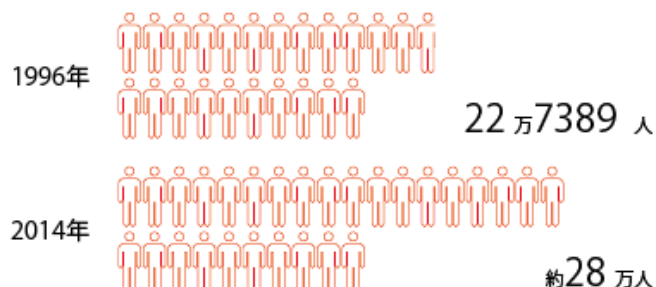
出典：大丸有データブック vol.3

(3) 従業者数の推移

※丸の内エリア全体

1996年時点：約 23 万人

2014年時点：約 28 万人(約 1.2 倍)



出典：大丸有データブック vol.3

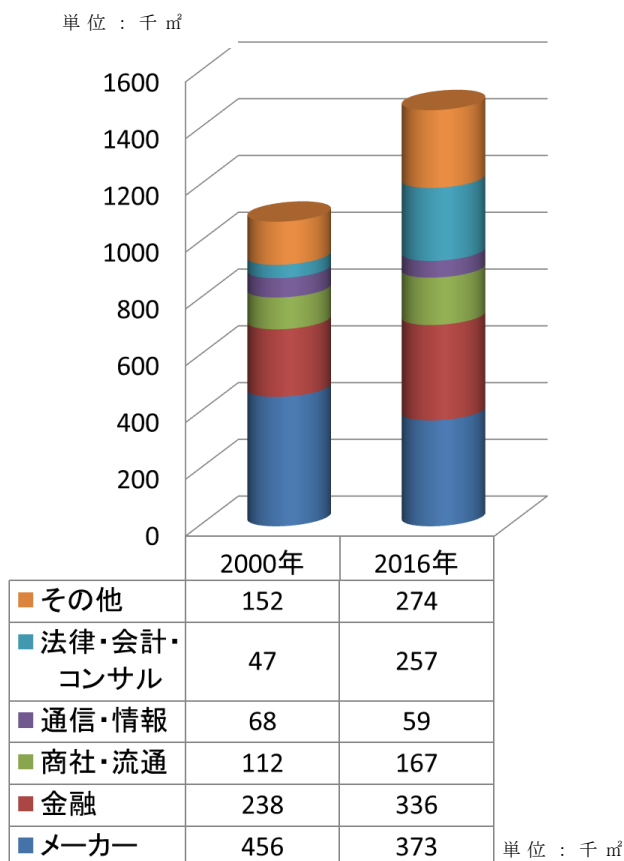
＜よりダイバーシティ溢れるビジネス街へ＞

（４）テナント構成の変化

従来は重厚長大のメーカーなどの比率が高かったが、近年では、弁護士事務所・会計事務所・コンサルティング事務所を指すプロフェッショナルファームや大手金融機関、日本経済をけん引するトップ企業の集積が進んでいます。

企業間の垣根を越えたイノベーションの重要性が高まっており、多種多様な企業群の集積はインタラクションを引き起こし、プロフェッショナルファームは企業間のイノベーション創出をサポートしています。

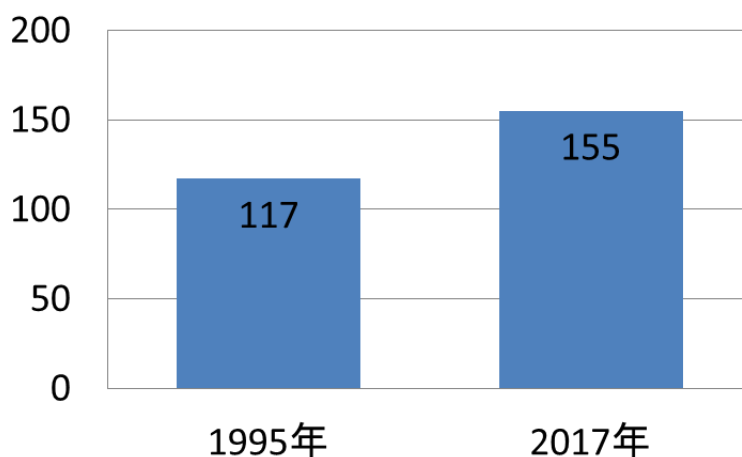
テナント構成割合の変化



※ 大手町・丸の内・有楽町エリアにおける当社所有・管理ビル対象

（５）外資系テナント数の推移（当社保有ビル）

外資系企業数



(6) コワーキング施設などの導入

AI、IoT、Fintechなどの新技術が台頭する現在、ベンチャー企業やスタートアップ企業を支援し、オープンイノベーションを促進するため、当社はビジネススクラブやコワーキング施設を整備し、ダイバーシティの更なる進化を目指しています。

【取り組みの歴史】

- 2000年 11月：ベンチャー支援組織「丸の内フロンティア」組成、発足
- 2002年 9月：丸ビル開業
- 2002年 11月：丸ビル7階にビジネススクラブ「東京21cクラブ」開設
- 2007年 4月：新丸ビル10階に新事業創造支援拠点「EGG JAPAN」開設
- 2012年 10月：大手町フィナンシャルシティサウスタワーに「東京金融ビレッジ」開設
- 2013年 10月：新丸ビル9階に「EGG JAPAN」を拡張
- 2014年 10月：丸ビル34階に「ザ・プレミアムフロア丸の内」開設
- 2016年 2月：銀行協会ビルに「FINOLAB」開設
大手門タワー・JXビルに「3×3 Lab Future」開設
- 2016年 7月：大手町フィナンシャルシティ グランキューブに「グローバルビジネスハブ東京」開設
- 2017年 2月：大手町ビル4階に「FINOLAB」拡張移転
- 2017年 5月：大手町パークビルに「ザ・プレミアムフロア大手町」開設

ザ・プレミアムフロアシリーズ

ハイグレードビルを小規模区画に分割し、レセプション・会議室・ラウンジなどを用意。



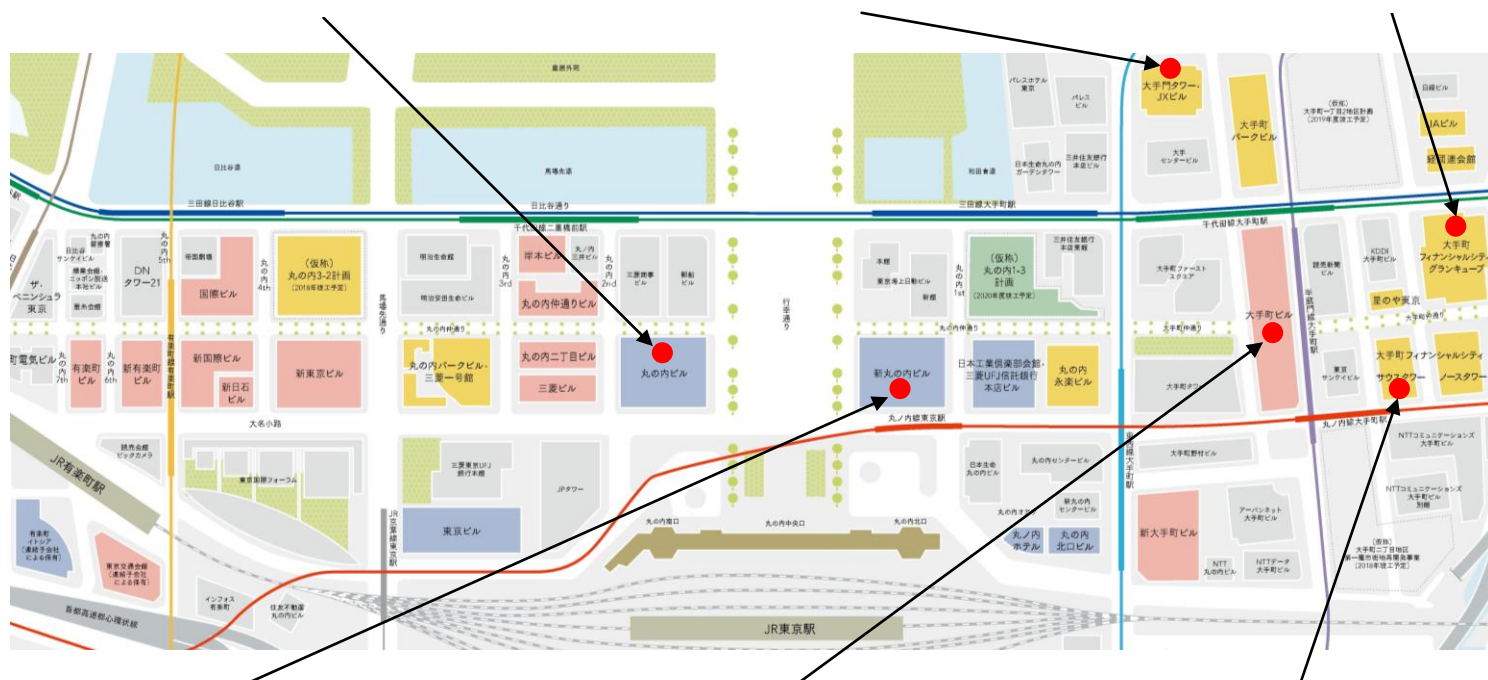
3×3 Lab Future

会社でも自宅でもない「サードプレイス」。組織の垣根を越えたビジネス創発を促進。



グローバルビジネスハブ東京

家具付小割オフィス、イベントスペース等が利用可能な約800坪のビジネス支援施設。



EGG JAPAN

オーダーメイド型の事業開発支援が受けられる「ビジネス開発オフィス」と会員制ビジネススクラブ「東京21cクラブ」から構成。



FINOLAB

フィンテックのスタートアップに特化したコワーキングオフィス



東京金融ビレッジ

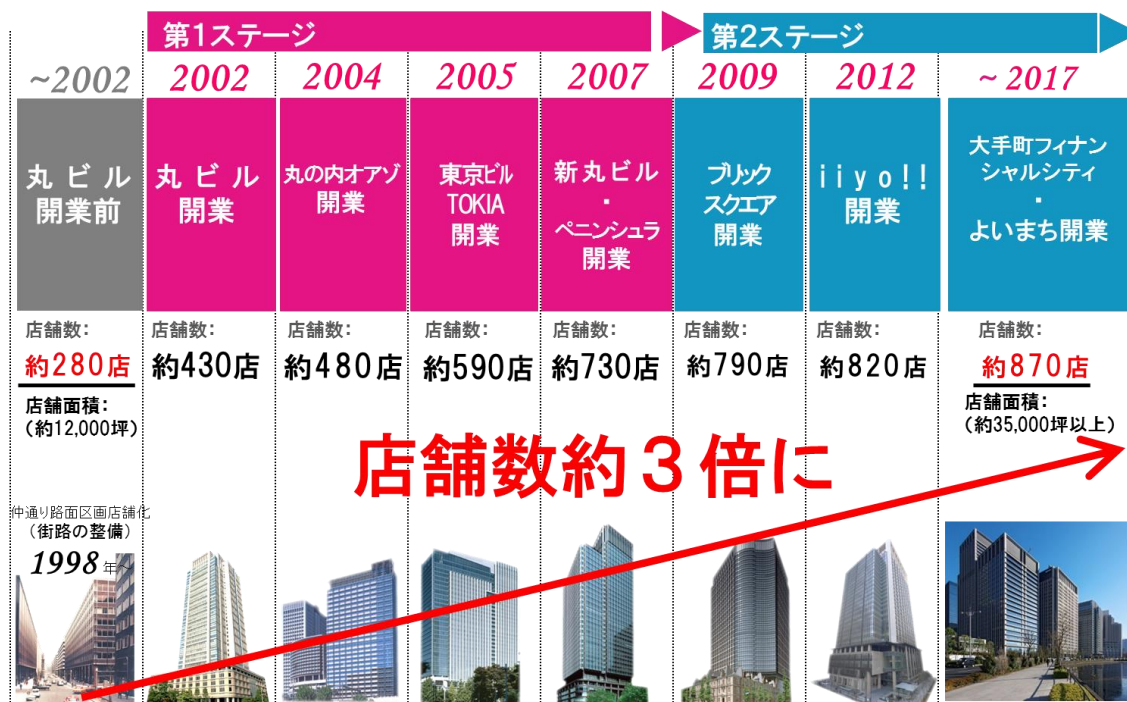
金融サービスの高度化・国際化に対応できる国際金融人材育成の為の施設



< 商業の賑わいを強化 >

(7) 店舗数の増加

金融業界再編の中で、路面店舗を銀行から店舗へと変化させていき、普段使いからハレの日まで多彩な飲食店を誘致するなど、一大商業地となりました。



※当社が保有もしくはマスターリースをしている店舗数

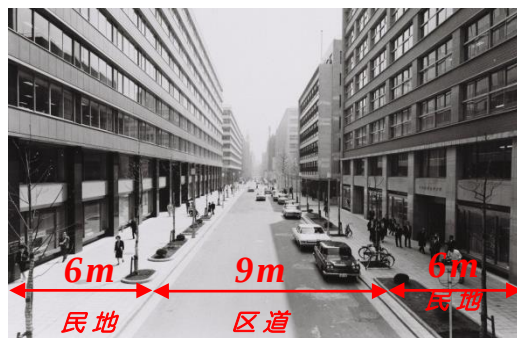
< 来街者を広く迎え、回遊できる環境づくり >

(8) 丸の内仲通りの整備

2002年の丸ビル竣工に合わせ、丸の内エリアのメインストリートである丸の内仲通りを再整備。“クルマのための通路”から“人が中心の空間”へとリニューアルすべく、歩道：車道：歩道の幅員をそれまでの6m：9m：6mから7m：7m：7mに※。あわせて車道を共通の舗装（アルゼンチン斑岩）とし、樹木も四季の感じられるケヤキを植栽。 ※区道 1m+各民有地における建物の壁面後退 6m

現在では、季節に応じて各種イベントを開催。劇的な変化が評価され、2014年度グッドデザイン賞を受賞し、国土交通省の主催する「平成27年度都市景観大賞」において大賞（国土交通大臣賞）を受賞したほか、2015年3月には東京圏で初めてとなる国家戦略特区における「国家戦略道路占用事業」の適用区域に認定され、アーバンテラスなど道路空間を活用したイベント等の開催へ向けた手続きをさらに進めている。

1960年代の丸の内仲通り



現在の丸の内仲通り



＜広く来街者を呼ぶイベント、街の就業者に愉しんで頂くイベントを開催＞
 (9) 主なイベント一覧



2005年～
 ラフォルジュルネ エリアコンサート
 来場者数約 50,000 人(2016 年実績)



2005年～
 打ち水プロジェクト
 参加人数約 2,800 人(2016 年実績)



2013年～
 丸の内盆踊り
 参加人数約 13,000 人(2017 年実績)



2015年～
 丸の内ラジオ体操
 参加人数約 1,500 人(2016 年実績)



2002年～
 丸の内イルミネーション
 来場者数約 670 万人(2016 年実績)



2007年～
 藝大アーツ イン 丸の内
 来場者数約 30,000 人(2016 年実績)



2017年～
 仲通り綱引き大会
 参加人数約 240 人(2017 年実績)



2011年～
 丸の内行幸マルシェ
 来場者数約 21 万人(2015 年実績)



2009年～
 丸の内駅伝
 参加人数約 500 人(2017 年実績)



2016年～2017年
 東京エキマチコン
 参加人数約 180 人(2017 年実績)



2016年～
 丸の内スポーツフェス
 参加人数約 50,000 人(2016 年実績)



2007年～
 アートアワードトーキョー丸の内
 参加人数約 22,000 人(2016 年実績)



2012年～
 ジャパン・ハーベスト
 参加人数約 15,000 人(2016 年実績)



2016年～
 大手町縁日
 参加人数約 8,000 人(2017 年実績)

<文化の発信>

(10) 三菱一号館の復元と三菱一号館美術館の開館

「三菱一号館」は1894年（明治27年）、当社が丸の内に建設した初めての洋風事務所建築物であり、三菱合資会社の銀行部として使用されていました。老朽化の為、1968年（昭和43年）に解体され、オフィスビルが建っていましたが、再構築の中で、三菱一号館の復元を決定。明治期の製造方法や建築技術まで忠実に再現し、2009年4月に竣工。文化溢れるビジネス街を目指し、文化交流拠点としての「三菱一号館美術館」を2010年4月より開館。本年6月末には、これまでの総来館者数が250万人を突破。



1894年～1968年
三菱一号館



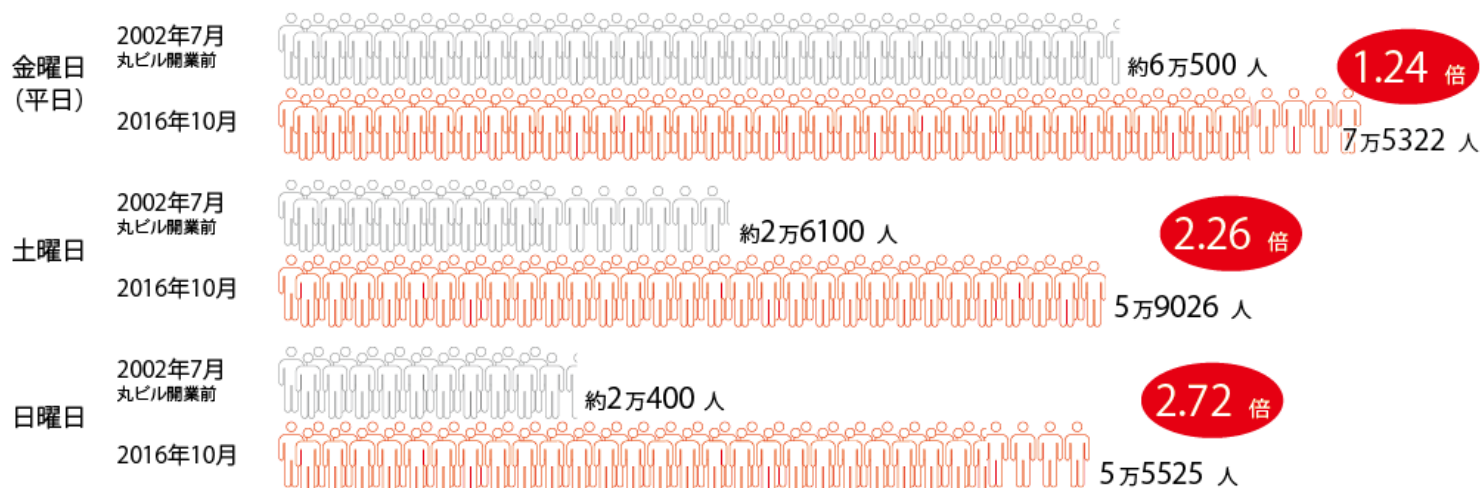
1971年～2006年
三菱商事ビルディング



2009年～
丸の内パークビル
三菱一号館

(11) 歩行者通行量の推移

再構築15年で、丸の内エリアはかつての「月曜から金曜の街」ではなくなりました。歩行者交通量の結果、平日で約1.2倍、休日で約2.5倍の来街者増加を確認。



*三菱地所調査による。丸の内、有楽町エリアの10地点における10～20時の歩行者通行量を調査

○丸の内の今後の開発について

【（仮称）丸の内 3-2 計画】

所在地：千代田区丸の内三丁目 2 番ほか

階数：地下 4 階/地上 30 階/塔屋 2 階

延床面積：約 173,000 m²

竣工：2018 年 10 月(予定)

特徴：

- ・東京商工会議所及び東京會館との共同 PJ
- ・東京商工会議所区画には国際会議等の受け入れ可能な大会議室（約 500 席）を整備
- ・東京會館区画には、2,000 名規模のパーティーに対応できる大バンケットを新設

※2017 年 4 月には都心型 MICE の誘致促進を目的に、NPO 法人 大丸有エリアマネジメント協会等 20 団体で「DMO 東京丸の内」を設立。



外観完成予想 CG

【常盤橋街区再開発プロジェクト】

所在地：千代田区大手町 2 丁目ほか

階数：【A 棟】地下 5 階/地上 37 階

【B 棟】地下 5 階/地上 61 階

高さ：【A 棟】約 210m(予定)

【B 棟】約 390m(予定)

延床面積：【A 棟】約 140,000 m²

【B 棟】約 490,000 m²

竣工：【A 棟】2021 年度上期

【B 棟】2027 年度

特徴：

- ・敷地面積 3.1ha に及ぶ大規模複合再開発
- ・高さ日本一（約 390m）の超高層タワー
- ・約 7,000 m²の大規模広場を整備



外観完成予想 CG



大規模広場
完成予想 CG

【有楽町地区】

丸ビル竣工以降の再構築により、丸の内エリア・大手町エリアの再開発は一巡。有楽町エリアについては、「（仮称）丸の内 3-2 計画」によって国際会議等の受け入れ能力が向上。東京都が有楽町駅周辺を国家戦略特区のプロジェクト素案として提出しており、当社としても様々な可能性を検討中。

