

「日本橋再生計画」第2ステージ進行

-重要文化財高島屋日本橋店を核とした新たなビジネス・商業・文化拠点誕生- 「日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業」着工

- 三井不動産株式会社は、日本橋二丁目地区市街地再開発組合の一員として、重要文化財高島屋日本橋店を含む一帯街区において「日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業」を推進しておりますが、この度、着工いたしましたのでお知らせいたします。なお当事業のうちA街区は11月7日に着工済み、当社がオフィス賃貸事業を行うC街区は12月22日に着工を予定しています。当社は地権者、および保留床を取得する参加組合員として、また当組合運營業務を受託する事業協力者として、当事業に参画しております。なお、全体竣工は2018年度を予定しております。
- 当事業は、「日本橋再生計画」第2ステージの中核を担う重要なプロジェクトとして、日本橋の伝統と文化を受け継ぎながら、日本橋全体の再生と更なる賑わいの形成に大きく寄与するプロジェクトです。約2.6haの計画地には、重要文化財である高島屋日本橋店を当事業の核と位置づけて保存し、その屋上には緑に囲まれたテラス空間が新たに誕生します。また、新たに建設される大規模複合ビル2棟は、最新のBCP性能を備えたオフィスと、高島屋がプロデュースする高島屋日本橋店と一体となった商業施設が主要用途となり、さらにそれらを繋ぐ路面店舗に囲まれた賑わいの通りと共に一体的に整備されます。日本橋を訪れる多くの方々に惹きつける、魅力と活気にあふれた街づくりを目指しています。
- 「日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業」の主な特徴

1. 優れた立地特性を活かした大規模で最先端の施設計画

- ① 「日本橋」駅直結、「東京」駅徒歩5分の国内外からの交通利便性に優れた立地
- ② 区域面積:約2.6ha、延床面積計:約282,000㎡の大規模開発
- ③ 世界的に著名なSkidmore, Owings & Merrill LLP (SOM)による洗練された外装デザイン
- ④ 安心して快適な高規格オフィス空間 (BCP対応、商業施設等へのスムーズなアクセス等)

2. 重要文化財高島屋日本橋店を核とした賑わいの空間計画

- ① 高島屋日本橋店を核とした、周辺エリアと一体となった新たな賑わいの創出 (商業施設、オープンテラス、展示施設、観光案内所等)
- ② 高島屋日本橋店の屋上を中心とした緑に囲まれたオープンテラスの整備 (約6,000㎡)
- ③ 周辺地区や駅をつなぐ快適な歩行者回遊空間の整備 (歩行者専用道路、地下通路、駅前広場等)

3. 防災機能の強化と環境負荷の低減

- ① 災害時の電力確保 (72時間対応の非常用発電機等)
- ② 震度7クラスの地震 (建築基準法で求められている地震波の1.5倍レベル) に対して構造耐力上の安全性を確認するなどの高い耐震性能
- ③ 帰宅困難者受け入れ機能の整備
- ④ 環境負荷低減への取組み (CASBEE「Sランク」、PAL・ERR「段階3」)

*掲載情報 (規模やイメージパース等) は計画段階のもので、完成時には実際と異なる場合がございます。あらかじめご了承ください。



「日本橋再生計画」における「日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業」の位置づけ

・「日本橋再生計画」第2ステージ

日本橋では、現在「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をテーマに官民地域が一体となって、「日本橋再生計画」を推進しています。当社は、「日本橋再生計画」の推進メンバーの一員として様々な取り組みを行っており、当事業を含む10プロジェクトを「日本橋再生計画」第2ステージと位置づけています（下記「日本橋再生計画」第2ステージ プロジェクト位置図参照）。

・「日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業」の位置づけ

当事業は、「日本橋再生計画」第2ステージの対象エリアである、八重洲エリアから日本橋室町エリアにかけての中心の場所に位置するという立地特性、ならびに重要文化財を核とした賑わいの空間計画をはじめとするプロジェクト特性、そして事業規模からも、「日本橋再生計画」第2ステージのまさに中核を担う重要なプロジェクトです。当社はCOREDO 室町などの商業施設が注目を集める室町東地区開発をはじめとする様々な取り組みに加えて、当事業の推進により、日本橋全体の再生に貢献してまいります。

・「都心型スマートシティ」戦略の加速

当社は「日本橋再生計画」第2ステージを通じて、働く・遊ぶ・住まう・憩うといった様々な要素を備え、イノベーションや新たな産業の創出を喚起し、そしてエリアマネジメントで成長し続ける「経年優化」の街づくりという当社の「都心型スマートシティ」戦略を加速していきます。

この「都心型スマートシティ」戦略により、金融や医薬といった産業が集積するビジネス街としてだけでなく、歴史・文化・コミュニティといった日本橋の強みを活かし、海外の都市と比較しても競争優位性の高い、国際的に魅力ある都市に東京を進化させてまいります。



「日本橋再生計画」第2ステージ プロジェクト位置図

<「日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業」主な特徴のイメージ・詳細>

1. 優れた立地特性を活かした大規模で最先端の施設計画

① 「日本橋」駅直結、「東京」駅徒歩5分の、国内外からの交通利便性に優れた立地

- 東京メトロ銀座線・東西線・都営浅草線「日本橋」駅直結、JR線「東京」駅徒歩5分。羽田空港・成田空港へもダイレクトアクセス可能で、都内のみならず全国・世界への高い交通利便性



街区平面図

(高島屋日本橋店はB街区)

② 区域面積：約2.6ha、延床面積：約282,000㎡の大規模開発

- A街区：地上26階/地下5階、延床面積：58,084㎡、オフィス・DHC等
- B街区：地上8階/地下3階、延床面積：80,659㎡、高島屋日本橋店等
- C街区：地上31階/地下5階、延床面積：143,372㎡、オフィス・商業施設等

③ Skidmore, Owings & Merrill LLP (SOM)による洗練された外装デザイン

新たに建設される大規模複合ビル2棟は、NYの世界貿易センタービル跡地に建つ「One World Trade Center」を手掛けるなど、世界的に著名なデザイナー Skidmore, Owings & Merrill LLP (SOM)による外装デザイン（A・C街区）。日本では、東京ミッドタウンに続く2作目。

④ 安心で快適な高規格オフィス空間

○ BCPサポートの強化

震度7クラスの地震に対する構造耐力上の安全性の確認を行うなど高い耐震性を確保するとともに、被災度判定システム（建物躯体の被害を即時に判断するシステム）の導入により専門家不在の状況においても建物被災状況を迅速に判断可能。

また、デュアルフェューエル対応の非常用発電機を設置し、共用部だけでなく専有部に対しても熱・電気の供給を行い、災害時にもほぼ平常時と同様の営業が可能な環境を整備。さらに、3日分の備蓄可能なテナント専用の備蓄倉庫を完備。

○ 快適でスムーズなアクセス動線

「日本橋」駅直結、「東京」駅徒歩5分の交通利便性の高い立地で快適な通勤が可能。

オープンテラスや、百貨店その他の商業施設、レストランフロアなどへ、オフィスフロアからスムーズにアクセス可能。

低層・中層・高層用エレベーターを設置することによりバンク貸しにも対応でき、VIP用エレベーターも併設。

- 高規格なオフィス空間の創出
大規模なオフィスフロア（A 街区：約 370 坪の基準階面積、天井高 3000mm、0A フロア 150mm、C 街区：約 800 坪の基準階面積、天井高 2900mm、0A フロア 150mm）、C 街区スカイロビー内には 200 人規模の共用会議室やオフィスサポート施設を整備
- 環境対応
環境負荷低減（詳細は後述）を行うとともに、設定温度 28℃でも湿度コントロールにより体感温度を低下させる省エネ性の高い「クールビズ対応空調」を導入し、環境にも配慮した快適な空間を提供



C 街区オフィス全景パース

2. 重要文化財高島屋日本橋店を核とした賑わいの空間計画

- ① 重要文化財高島屋日本橋店を核とした、周辺エリアと一体となった新たな賑わいの創出（商業施設、オープンテラス、展示施設、観光案内所等）
 - 1933 年に竣工し、2009 年に重要文化財に指定された高島屋日本橋店を保存
 - 賑わいを創出する様々な機能を整備
 - ・ 日本の伝統的な生活文化等の展示施設
 - ・ 日本橋地域に関連する展示やイベントの開催が可能な地域開放スペース
 - ・ 伝統ある老舗や、人々が往来し交流を誘発する高島屋日本橋店と一体となった商業施設
 - 外国人観光客に対応可能な多言語対応案内所を導入
 - 高島屋日本橋店の既存の荷捌きを地下化し、車寄せを整備



地域開放スペースイメージ

② 重要文化財高島屋日本橋店の屋上を中心とした緑に囲まれたオープンテラスの整備

- 歴史・伝統が感じられる高島屋日本橋店の屋上を中心として都内最大級である約 6,000 m²の緑化空間を整備し、開放的な憩いの場を提供



屋上オープンテラスイメージ

③ 周辺地区や駅をつなぐ快適な歩行者回遊空間の整備（歩行者専用道路、地下通路、駅前広場等）

- 歩行者ネットワークの充実による回遊性の向上と賑わい創出のため、歩行者専用道路や地下通路を整備
- 共同溝特殊部改修によるコンコース拡幅、地下駅前広場整備やバリアフリー化により交通結節点機能を強化



歩行者専用道路のイメージ



地下通路・駅前広場空間のイメージ

3. 防災機能の強化と環境負荷の低減

① 災害時の電力確保

- 災害時などに電力が途絶えた場合でも 72 時間運転可能な非常用発電機を設置。発電機は、災害に強い中圧ガスによる発電も可能な、デュアルフューエル発電機を採用（ガスとオイルを用いた二重のバックアップ電源方式）。
- 発電された電気・熱をオフィス・商業・帰宅困難者受け入れエリアに供給

② 高い耐震性能を確保

- 震度 7 クラスの地震（建築基準法で求められている地震波の 1.5 倍レベル）に対して、構造耐力上の安全性を確認
- 震度 6 強クラスの地震発生後においては、建物の機能を維持し、継続使用が可能
- 首都直下型地震および南海トラフ沿いで発生する連動地震を想定した長周期地震動に対して、構造耐力上の安全性を確認

③ 環境負荷低減への取組み

- Low-E ガラスの全面的な採用や、自然換気装置を備えるなど熱負荷低減に高い効果をもたらす外装のほか、ヒートアイランドを抑制する大規模緑化
- 都認定 DHC ならびにトップランナー熱源機器を採用、大型の水蓄熱槽を備えるなど高効率を追求した設備計画により、事務所部分は CASBEE 「S ランク」相当、また東京都建築物環境計画書制度における PAL・ERR の「段階 3」確保を目指す

④ 帰宅困難者受け入れ機能の整備

- 災害時に帰宅困難者を受入れ可能な空間の整備や、帰宅困難者用備蓄倉庫を整備するなど、周辺地域を含む防災対応力の強化に貢献

その先の、オフィスへ

三井のオフィス

当社は、「その先の、オフィスへ」をスローガンに、既成のオフィスビル概念を超えて、新たな付加価値を生み出す『三井のオフィス』を提供してまいります。

- <添付資料> 1. 「日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業」概要
○ 「計画断面図」 ○ 「事業概要」
2. 完成イメージパース

<添付資料1> 「日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業」概要
 【計画断面図】



【事業概要】

- (1) 事業名称 日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業
- (2) 施行者 日本橋二丁目地区市街地再開発組合
- (3) 参加組合員 三井不動産株式会社、太陽生命保険株式会社、帝国繊維株式会社
- (4) 所在地 東京都中央区日本橋二丁目地内
- (5) 交通 東京メトロ銀座線・東西線「日本橋」駅、都営浅草線「日本橋」駅 直結
JR線「東京」駅 徒歩5分
- (6) 区域面積 約2.6ha、延床面積：約282,000㎡
- (7) 設計 日本設計・プランテック設計共同企業体
- (8) 外装デザイン Skidmore, Owings & Merrill LLP (SOM)
- (9) 施工 A街区：株式会社大林組, B街区：株式会社竹中工務店, C・D街区：鹿島建設株式会社

【計画概要表】

街区名	A街区	B街区	C街区	D街区
敷地面積	2,991㎡	8,364㎡	6,024㎡	265㎡
建築面積	2,721㎡	7,748㎡	5,310㎡	161㎡
延床面積	58,084㎡	80,659㎡	143,372㎡	297㎡
規模	地上26階/ 地下5階	地上8階/ 地下3階	地上31階/ 地下5階	地上1階/ 地下1階
高さ	142m	43m	175m	3m
用途	事務所、エネルギーセンター（都認定DHC等）、 駐車場等	店舗等	店舗、事務所、駐車場等	倉庫

【事業経緯および今後の予定】

- 2005年 3月 勉強会スタート
- 2005年 11月 「日本橋二丁目5番、6番地地区まちづくり協議会」設立
- 2008年 4月 日本橋二丁目地区市街地再開発準備組合設立
- 2011年 12月 都市計画決定
- 2013年 4月 日本橋二丁目地区市街地再開発組合設立認可
- 2014年 2月 権利変換計画認可
- 2014年 4月 解体工事着手
- 2014年 11月 A街区着工
- 2014年 12月 C街区着工
- 2018年度 全体竣工（予定）

<添付資料 2>完成イメージパース



①中央通り側から全街区を臨む



③中央通り北側からC街区を臨む



④B街区・C街区のファサードの連続 ⑤昭和通りからA街区を臨む



②中央通り南側から全街区を臨む



⑥さくら通りからA街区を臨む