

特別
企画

これからどうなる？ 東京オフィス

移転担当者必見！



ビル竣工マップ

東京ビジネス街の未来を俯瞰するビル開発一覧

逼迫した状況が続く東京のオフィスマーケット。2007年に竣工した大型オフィスビルは軒並み満室稼働し、さらには、今年2008年竣工予定の大型開発案件も、既にテナントが内定しているケースが多いと聞く。オフィスの移転・新設を考える企業の注目は、いきおい、さらに将来のオフィスビル開発に向いているのではなかろうか。

今号、オフィスジャパン誌創刊30周年記念号の巻頭企画は、将来のオフィス市場を予見する上で不可欠な、今後、東京で計画されている大型オフィスビル開発を一挙にご紹介する。各社のプレスリリースはもとより、報道、Web、現地建築看板等の情報より、竣工予定の年毎にオフィスビル開発をプロット。加えて、各年で注目の開発数件にスポットを当て解説している。

本稿をご覧くださいに当たり、以下、ご留意いただきたい。

- ①現段階では、ほとんどの開発が再開発名称、もしくは仮称であるため、名称において「仮称」の表記は省略させていただいた。逆に、正式名称が既に決定しているプロジェクトについては、各竣工マップに添付した一覧表上で、赤字にて記載している。
- ②竣工マップにおいて延床面積(小数点以下切り捨て)を記しているが、あくまで、現時点で当社が把握している情報によるものである(さらに、㎡のみ発表されているものは、当編集部により0.3025を乗することで坪に換算して表記している)。

ご紹介している各開発は、既にテナント募集が終了しているものもあれば、都市計画決定はもとより開発構想さえ未定なものまで千差万別であり、竣工年、延床面積、完成予想パース、開発概要等、今後大きく変更される可能性があることを最初にお断りしておく。また、当編集部では、常に開発案件の最新情報を収集しており、お気づきの点があれば下記までご連絡いただきたい。

シービー・リチャードエリス(株) オフィスジャパン編集グループ
TEL.03-5470-8931 Mail:info@oj-net.co.jp



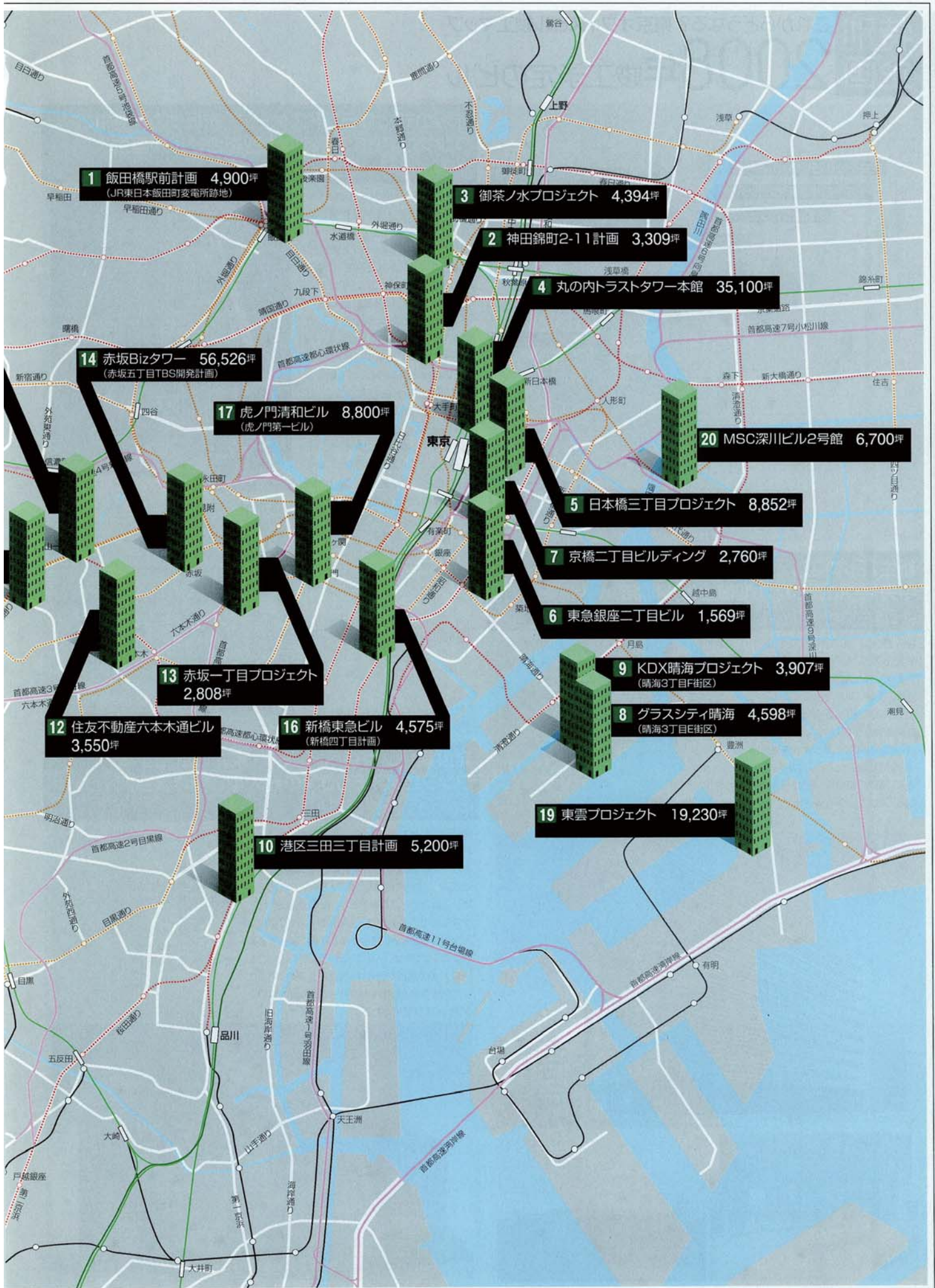
特別 企画 **これからどうなる？
東京オフィスビル竣工マップ**

2008年竣工予定のビル



1	飯田橋駅前計画(JR東日本飯田町変電所跡地)	4,900 坪
2	神田錦町2-11計画	3,309 坪
3	御茶ノ水プロジェクト	4,394 坪
4	丸の内トラストタワー本館	35,100 坪
5	日本橋三丁目プロジェクト	8,852 坪
6	東急銀座二丁目ビル	1,569 坪
7	京橋二丁目ビルディング	2,760 坪
8	グラスシティ晴海(晴海3丁目E街区)	4,598 坪
9	KDX晴海プロジェクト(晴海3丁目F街区)	3,907 坪
10	港区三田三丁目計画	5,200 坪
11	北青山プロジェクト	14,337 坪
12	住友不動産六本木通ビル	3,550 坪
13	赤坂一丁目プロジェクト	2,808 坪
14	赤坂Bizタワー(赤坂五丁目TBS開発計画)	56,526 坪
15	南青山3丁目プロジェクト	3,628 坪
16	新橋東急ビル(新橋四丁目計画)	4,575 坪
17	虎ノ門清和ビル(虎ノ門第一ビル)	8,800 坪
18	住友不動産西新宿ビル5号館	6,413 坪
19	東雲プロジェクト	19,230 坪
20	MSC深川ビル2号館	6,700 坪
21	渋谷桜ヶ丘計画	1,800 坪
22	住友不動産西新宿ビル6号館	5,757 坪
23	代官山プロジェクト	5,143 坪

※赤字は正式名称

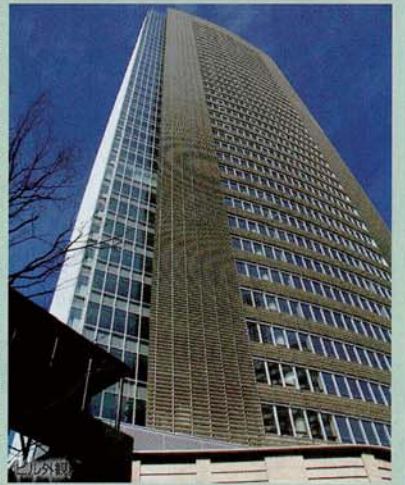




赤坂の新たなランドスケープ「赤坂サカス」内に、ワンフロア850坪超の大型複合ビルが誕生

赤坂Bizタワー (赤坂五丁目TBS開発計画)

「赤坂サカス (akasaka Sacas)」とは、TBS放送センター (既存棟) と、事業主である東京放送から三井不動産がプロジェクトマネジメント業務を受託し推進する「赤坂五丁目TBS開発計画」とを合わせたエリアの総称。赤坂Bizタワーは、同開発計画において一体開発された大型複合ビルで、2008年1月31日に竣工した。4階から38階がオフィスフロア、地下1階から3階が商業施設となっている。同エリアはオフィス棟のほか、全133戸からなる賃貸住宅棟「Akasaka The Residence」、リニューアルした「赤坂ACTシアター」「赤坂BLITZ」が並立する文化施設棟を擁し、「職・住・遊」の機能を兼ね備えた一大タウンとなる。なお、赤坂Bizタワー内商業施設のオープンは2008年3月6日、「赤坂サカス」のグランドオープンは同3月20日となる予定。



赤坂五丁目TBS開発計画概要

所在地	港区赤坂5-3-1, 2, 3
事業主	東京放送
全体敷地面積	33,095㎡ (約10,011坪)
全体延床面積	218,461㎡ (約66,084坪)
設計・監理	久米設計
施工	TBS開発建設工事共同企業体 (大林組、鹿島建設、前田建設工業、清水建設)
竣工	2008年1月31日
赤坂Bizタワー概要	
規模	地上39階、地下3階、塔屋1階
延床面積	186,865㎡ (約56,526坪)
基準階面積	2,836㎡ (868坪)
主要用途	事務所・店舗

新生「日本橋」。その進化を象徴する、中央通りに面した大型複合ビル開発

日本橋三丁目プロジェクト

中央通りと八重洲通りの交差点近くに立地する、事務所・店舗等からなる複合ビル開発計画。東急不動産らが推進するこの開発にあたっては、中央通りの美しい景観を保全・形成すべく、街並み誘導地区計画を活用。歩道とビルをフラットに接続した開放的な空間が街の賑わいを創出。外観は、街並みにも調和する横ラインを強調した美しいデザイン。間口32m、600坪超のワンフロアを擁する11階建の躯体は、新生「日本橋」のシンボルとなるに相応しい存在感を示すことだろう。

所在地	中央区日本橋3-6 (枝番未定)
規模	地上11階、地下1階、塔屋1階
敷地面積	2,652.87㎡ (802.49坪)
延床面積	29,265.34㎡ (8,852.76坪)
主要用途	事務所・店舗
設計・施工	竹中工務店
設計監修	三菱地所設計
竣工予定	2008年6月



ビル外観バース



エントランスバース



オフィスフロアイメージバース

発展著しい東京ベイ 豊洲・東雲に誕生するワンフロア1,500坪の超大型ビジネス空間

東雲プロジェクト

東京駅からわずか3~5kmに位置しながら、これまでビジネス街としてさほど注目を集めることのなかった豊洲周辺。しかし近年、その広大な敷地を活用し、住宅供給はもとより、アーバン・ドックららぼーと豊洲やイオン東雲といった商業面、また、ビジネス面での大型オフィス開発が相次ぎ、様相は一変しつつある。中でも今年5月末に誕生する東雲プロジェクトは、ワンフロア1,500坪という都内最大級の規模を誇るオフィスビル開発。湾岸エリアが醸す水と緑の彩りを背景に、開放的なワークプレイスが提供される。

所在地	江東区東雲一丁目7番 (枝番未定)
規模	地上10階、塔屋2階
敷地面積	20,448㎡ (6,185坪)
延床面積	63,572㎡ (19,230坪)
駐車場	平置160台
設計	清水建設一級建築士事務所
施工	清水建設
竣工予定	2008年5月



ビル外観バース

緑とやすらぎの空間「新宿中央公園」に隣接する、ワンフロア最大500坪超の複合ビル開発

住友不動産西新宿ビル5号館

新宿中央公園と十二社通りを挟んで建設される、高さ約98mの事務所と住宅の複合用途ビル。低層部の1～6階、約2,600坪が業務用途となる。オフィスの天井高は2.8m、床荷重は500kg/m²(重荷重ゾーンは1t/m²)、電気容量は90VA/m²を実装する。2005年末に着工しており、竣工は2008年5月の予定。



所在地 新宿区西新宿四丁目187番1他 (地番)

事業者 エスエフ・セブン特定目的会社 (住友不動産設立)

敷地面積 5,000m²(1,512坪)

延床面積 21,200m²(6,413坪)

規模 地上27階、地下1階

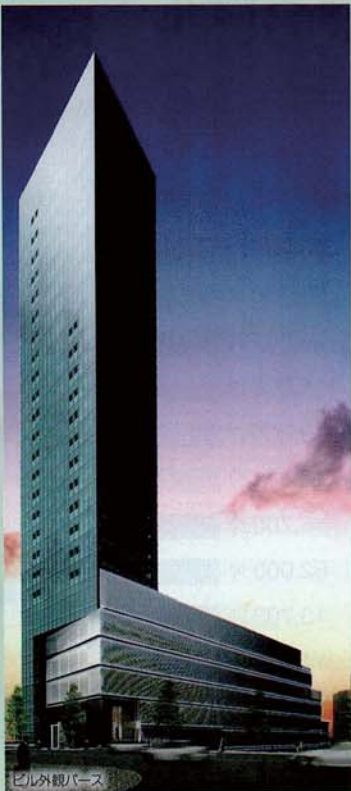
主要用途 事務所・住宅・駐車場

事務所貸室面積 8,458m²(2,558坪)

設計 日建設計

施工 大成建設

竣工予定 2008年5月



山手通りに面した角地に立地する、省エネ・安全・品質に配慮した、快適オフィス空間

住友不動産西新宿ビル6号館

都営大江戸線西新宿五丁目駅から徒歩3分、清水橋交差点に面して建設されるオフィスビル。基準階の貸室面積は約210坪。天井高は2.8m、床荷重は500kg/m²(重荷重ゾーンは800kg/m²)、電気容量は90VA/m²、セキュリティシステムには非接触型ICカード方式を導入する。竣工は2008年5月の予定。



所在地 渋谷区本町三丁目12番1他

事業者 住友不動産

総延床面積 19,090m²(5,757坪)

規模 地上17階、地下1階

主要用途 事務所・駐車場

事務所貸室面積 13,123m²(3,970坪)

設計 日建設計

施工 清水建設

竣工予定 2008年5月

先行するN館に続き東京駅前の発展に寄与するオフィス・ホテルの複合タワー

丸の内トラストタワー本館

森トラストによる丸の内トラストタワープロジェクトは2棟で構成され、第I期棟のN館(地上19階、地下3階、延床面積65,244m²)は2003年9月に竣工。第II期棟となる地上37階建の本館は、2008年11月に竣工予定である。都市再生特別地区の都市計画に基づくプロジェクトとして、首都東京の顔にふさわしい東京駅前広場(日本橋口広場)や憩いの広場等を整備し、東京駅と周辺の街を有機的に結び歩行者ネットワークの形成に寄与する。オフィスフロアは地上3～26階、貸室総面積約15,200坪となる。また東京駅に隣接する立地を活かし、国際ビジネスや観光を支援する宿泊機能として、5つ星クラスの国際的ホテル「シャングリ・ラ ホテル 東京」が27～37階に入居する。



ビル外観パース

所在地 千代田区丸の内1-8(校番未定)

事業主 森トラスト

規模 地上37階、地下4階、塔屋2階

延床面積 約116,000m²(約35,100坪)

主要用途 事務所・ホテル・店舗・駐車場

事務所貸室面積 約50,500m²(約15,200坪)

竣工予定 2008年11月

青山の地に新たなスカイラインを形成する、環境・省エネにも配慮した大型複合開発

北青山プロジェクト

神宮外苑に隣接する、秩父宮ラグビー場の南側約2,000坪の土地に計画されている大規模複合ビル。建物の高層部は、ガラス・石・金属を組み合わせた特徴的なフォルムで、エントランスには、劇場で客席と舞台とを区切る構造物「プロセニウムアーチ」に見立てた独創的なデザインが取り入れられている。また、屋上や壁面には緑化を施し、地域冷暖房システムを採用するなど、環境・省エネ対策にも配慮。三井不動産が清水建設ならびに伊藤忠商事と共同でSPCを組成、事業全体の管理運営を手がける。竣工後は、日本オラクルがオフィスの一部を区分所有し、本社として利用することが決定している。



ビル外観パース

所在地 港区北青山2-118-3他

事業主 (前)コーラス・プロパティ

規模 地上25階、地下3階

敷地面積 6,392.21m²(1,933.64坪)

延床面積 47,396.54m²(14,337.45坪)

専有面積 27,658.93m²(8,366.83坪)

主要用途 事務所・店舗・ショールーム

設計監理 清水建設一級建築士事務所

デザイン監修 佐藤尚巳建築研究所

施工 清水・間共同企業体

竣工予定 2008年7月末

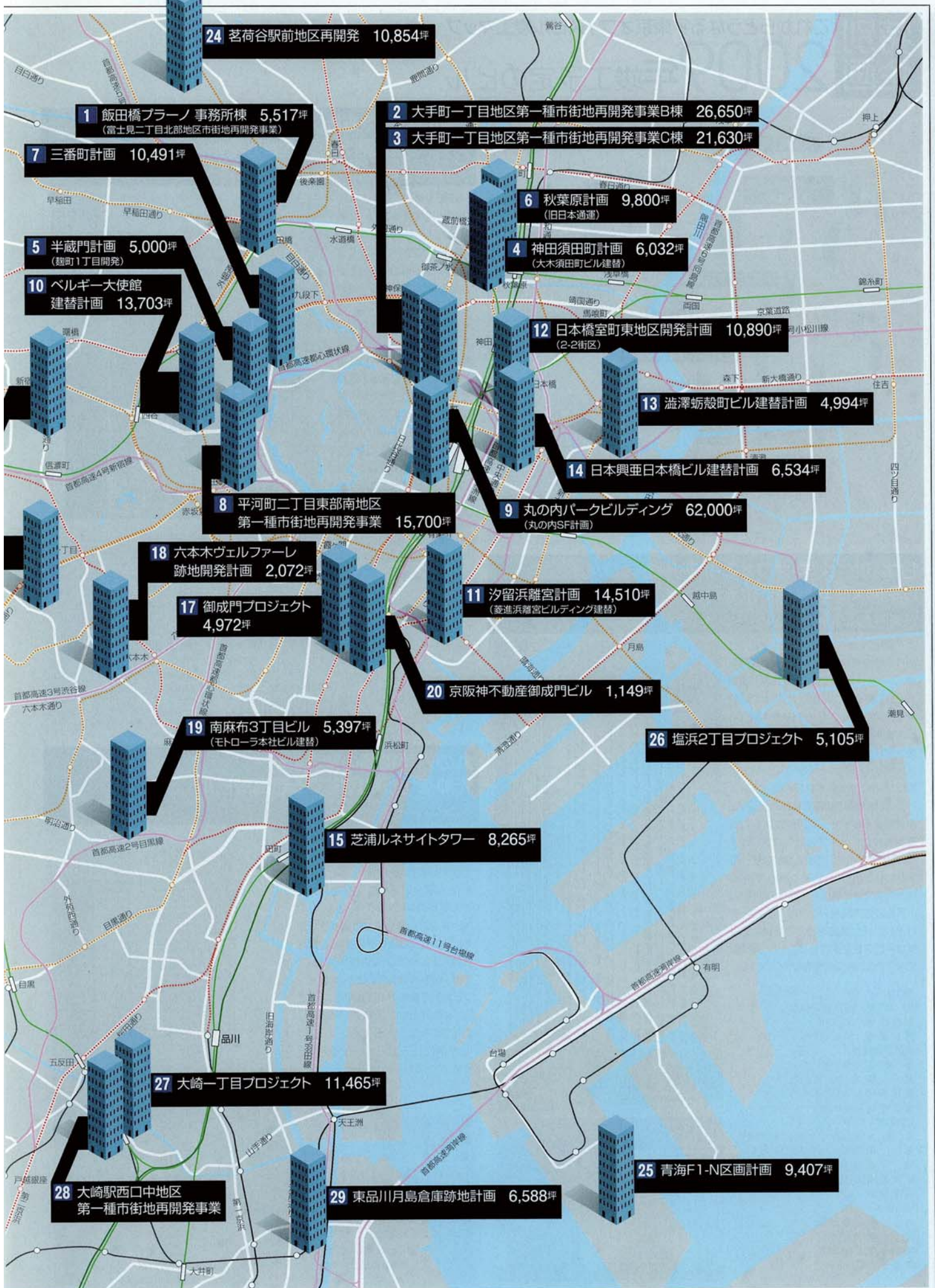
特別企画 これからどうなる? 東京オフィスビル竣工マップ

2009年竣工予定のビル

1	飯田橋ブルーノ(富士見二丁目北部地区市街地再開発事業)	事務所棟 5,517坪
2	大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業B棟	26,650坪
3	大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業C棟	21,630坪
4	神田須田町計画(大木須田町ビル建替)	6,032坪
5	半蔵門計画(麹町1丁目開発)	5,000坪
6	秋葉原計画(旧日本通運)	9,800坪
7	三番町計画	10,491坪
8	平河町二丁目東部南地区第一種市街地再開発事業	15,700坪
9	丸の内パークビルディング(丸の内SF計画)	62,000坪
10	ベルギー大使館建替計画	13,703坪
11	汐留浜離宮計画(菱進浜離宮ビルディング建替)	14,510坪
12	日本橋室町東地区開発計画(2-2街区)	10,890坪
13	澁澤蛸殻町ビル建替計画	4,994坪
14	日本興亜日本橋ビル建替計画	6,534坪
15	芝浦ルネサイトタワー	8,265坪
16	南青山二丁目ビル新築工事(ホテルプレジデント青山跡地)	3,374坪
17	御成門プロジェクト	4,972坪
18	六本木ヴェルファーレ跡地開発計画	2,072坪
19	南麻布3丁目ビル(モトローラ本社ビル建替)	5,397坪
20	京阪神不動産御成門ビル	1,149坪
21	西新宿7丁目ビル計画	11,600坪
22	西新宿6丁目西第6地区市街地再開発事業	9,400坪
23	TN四谷三丁目ビル	3,640坪
24	茗荷谷駅前地区再開発	10,854坪
25	青海F1-N区画計画	9,407坪
26	塩浜2丁目プロジェクト	5,105坪
27	大崎一丁目プロジェクト	11,465坪
28	大崎駅西口中地区第一種市街地再開発事業	—
29	東品川月島倉庫跡地計画	6,588坪
30	渋谷青葉台計画	16,871坪
31	道玄坂1丁目計画	1,361坪
32	恵比寿サウスワン	2,539坪
33	千駄ヶ谷4丁目ビル	2,647坪
34	日通新宿ビル	3,048坪

※赤字は正式名称





特別企画

これからどうなる? 東京オフィスビル竣工マップ

2009年竣工予定のビル



日本初! 大学・オフィス・ホテルの3業態×産学連携による再開発

芝浦RENASITE(ルネサイト) 芝浦ルネサイトタワー

JR田町駅徒歩4分、芝浦工業大学跡地における再開発プロジェクト。大学・民間事業パートナーが連携して「まちづくり協議会」を組成し、街づくりを行う日本初の開発プロジェクトとなる。新日鉄都市開発と日本土地建物がオフィスビルを、芝浦工業大学が新たな大学施設を、阪急インバーストメントパートナーズのSPCが次世代型ワシントンホテルを建設する。オフィスビルは、基準階の貸室面積が約307坪、総貸室面積が約5,500坪で、災害対策機能を強化したオフィスビルとなる。また、建物デザインにはゆるやかな統一感をもたせ3街区の一体感を演出。大学の空き教室の企業研修用途等への利用や、ホテルの独自開発のホテルバック等、それぞれの持つ機能を相互に提供する連携サービスを充実させることで、共同開発ならではの付加価値を提供していく。



外観パース



完成予想図

全体概要

所在地 港区芝浦3-9ほか
敷地面積 7,565.41㎡
延床面積 45,418.52㎡
A街区大学棟
事業主 芝浦工業大学
規模 地上9階、地下1階
延床面積 約12,637.69㎡
竣工予定 2009年3月
B街区オフィス棟
事業主 新日鉄都市開発、日本土地建物
名称 芝浦ルネサイトタワー
規模 地上19階、地下2階
延床面積 27,322.07㎡
竣工予定 2009年3月
C街区ホテル棟
名称 芝浦ワシントンホテル(仮称)
規模 地上11階
延床面積 5,458.76㎡
竣工予定 2008年9月

業務の連続性を維持しつつ、大手町の機能更新を図る連鎖型再開発の第一弾プロジェクト

大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業

大手町では、区画整理事業・市街地再開発事業の一体的な施行による、大手町連鎖型再開発が進行中である。具体的には、大手町合同庁舎1、2号館跡地を、区画整理事業の換地の手法を用いることで場所を変えながら複数回にわたり種地として活用し、段階的かつ円滑に老朽化ビルを建て替え、都市基盤の再構築を図るものである。第一弾プロジェクトでは、3つの高層部からなる1棟建物に、参加地権者の本社機能・会議室、保留床取得者の賃貸オフィス・店舗等が整備される予定で、2009年春の竣工を目指して工事が進捗中である。参加地権者の移転跡地では、当事業に続く第二弾の再開発が実施される予定。



ビル外観パース

所在地 千代田区大手町1-7-18、19、21
参加地権者 全国農業協同組合中央会、全国農業協同組合連合会、農林中央金庫
日本経済団体連合会、日本経済新聞社
施行者 有限会社大手町開発
保留床取得者 三菱地所、NTT都市開発、東京建物、サンケイビル
東京電力、丸の内熱供給
施行業務受託者 三菱地所、NTT都市開発、東京建物、サンケイビル
規模 A棟:地上31階、地下3階、塔屋2階
B棟:地上37階、地下3階、塔屋2階
C棟:地上23階、地下4階、塔屋3階
延床面積 約236,000㎡(約71,400坪)
主要用途 事務所、会議室、店舗
竣工予定 2009年春

丸の内再構築の第2ステージ 先陣を切って登場する超高層ビル

丸の内パークビルディング

丸の内再構築を推進する三菱地所は、2008年から始まる10年間を、街の拡がりや深まりを目指す「第2ステージ」と位置付けており、当建替計画はその最初のプロジェクトとなる。丸の内と有楽町の結節点に位置する計画地において、3棟を一挙に建替え、敷地面積約11,900㎡の大型街区として整備。業務・商業施設のほか、地域インフラ施設の機能更新にも寄与する。さらに従前計画地に存在し、1968年に解体された丸の内最初のオフィスビル、赤煉瓦の「三菱一号館」を復元する計画となっている。



外観パース

所在地 千代田区丸の内2-6-1、2、3
事業主 三菱地所
規模 地上34階、地下4階、塔屋3階
(三菱一号館:地上3階、地下1階)
延床面積 約205,000㎡(約62,000坪)
主要用途 事務所・店舗
竣工予定 2009年春
旧ビル竣工 三菱商事ビル:1971年
古河ビル:1965年
丸の内八重洲ビル:1928年

飯田橋駅前再開発で、地域活性化を牽引 外濠の水面に映えるツインタワー計画

飯田橋プレーノ(富士見二丁目北部地区市街地再開発事業)

地上17階の事務所棟「ステージビルディング」と、地上38階の住宅棟「クラウドタワー千代田富士見」のツインタワーを中心とした複合再開発。当計画地は、JR飯田橋駅目の前という高い利便性を持つ一帯だが、建物の老朽化や、住宅・店舗・事務所混在などの問題により、地震災害等への対応が懸念されていた。これを改善すべく、行政の支援のもと市街地再開発組合が主体となり、野村不動産が特定業務代行者の代表企業として開発に参画する三位一体での事業を推進。スーパーなど生活利便施設をはじめとする多彩な商業店舗や、コミュニティー広場・歩道状空地と豊富な植栽を配し、地域の人々の暮らしと憩いの場となる街づくりを目指す。



外観パース

所在地 千代田区富士見2-51
事業主 富士見二丁目北部地区市街地再開発組合
規模 事務所棟(ステージビルディング):地上17階、地下2階
 店舗棟(プレーノモール):地上4階
 住宅棟(クラウドタワー千代田富士見):地上38階、地下1階
敷地面積 7,812.45㎡(約2,363坪)
延床面積 全体:約74,330㎡(約22,484坪)
 事務所:約18,240㎡(約5,517坪)
 店舗:約4,440㎡(約1,343坪)
 住宅:約45,300㎡(約13,703坪)
 駐車場:約6,350㎡(約1,920.88坪)
参加組合員 野村不動産
施工 大成建設
設計監理 山下設計
竣工予定 2009年3月末

日本の中核機能が集まるエリアに ハイレベルな複合開発プロジェクト着工

平河町二丁目東南部地区第一種市街地再開発事業

2007年7月25日、森ビルは平河町二丁目東南部地区第一種市街地再開発組合と推進してきた「平河町二丁目東南部地区第一種市街地再開発事業」の起工式を行った。建物は地上24階建、延床面積約51,900㎡で、オフィス、住宅、店舗からなる複合用途ビル。オフィスの総貸室面積約18,500㎡、基準階貸室面積約1,550㎡の規模になる。施工地区の周囲には皇居や官公庁、国会議事堂、最高裁判所など国を代表する施設が数多く立地。また青山通りと首都高速4号線に面し、東京メトロ永田町駅、赤坂見附駅に近く利便性も高い地域である。同事業では敷地内の高低差を解消し、広場等を整備するとともに、最高水準のオフィススペース、良質な住宅を供給することで、都心居住の推進にも貢献していく方針。



ビル外観パース

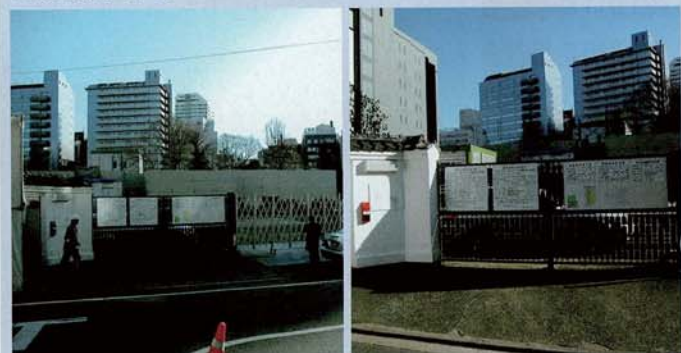
所在地 千代田区平河町2-15、16(一部)
事業主 平河町二丁目東南部地区第一種市街地再開発組合
規模 地上24階、地下2階、塔屋1階
敷地面積 約5,600㎡(約1,700坪)
延床面積 約51,900㎡(約15,700坪)
主要用途 事務所(2~13階)、住宅(14~23階)、
 店舗(1階)、駐車場
竣工予定 2009年

「二番町といえばベルギー大使館」の 建替プロジェクトがスタート

ベルギー大使館建替計画

1902年から麹町の地にあり、また、1928年以来、80年の長きにわたり二番町に居を構えてきた在東京ベルギー大使館の改築工事が開始された。昨年末、同大使館は「old Embassy」と題し「創造性溢れるベルギー」を全面的にアピールする複合イベントを実施。10月30日から11月3日までの5日間一般公開された建物は、年末には解体され、数年間の改築作業を経て近代的なビルに生まれ変わる。計画では、約8,500㎡の敷地に、地上8階、地下2階建の新たな大使館と、地上13階、地下2階建の、民間開発のオフィス・住居棟が建ち上がる。設計は竹中工務店。竣工は2009年10月を予定している。

所在地 千代田区二番町5-4
敷地面積 8,480㎡
民間棟
建築主 ㈱まちづくりインベストメント
規模 地上13階、地下2階
延床面積 45,300㎡
用途 事務所・住宅
大使館
建築主 ベルギー王国
規模 地上8階、地下2階
竣工予定 2009年10月



大崎駅東口の景観に新たな輝きを放つ、 大規模な複合ビルプロジェクト着工

大崎一丁目プロジェクト

大崎フロントビルの向かいに建設中の、地上17階、地下2階建の事務所・店舗から構成される複合ビル開発。延床面積37,900㎡の大規模プロジェクトは2007年4月着工、2009年3月の竣工予定である。設計・施工は清水建設。同プロジェクトは、大崎駅東口側に建設された大崎ニューシティ、ゲートシティ大崎、アートヴィレッジ大崎などの開発群に加え、副都心を形成する都市景観にふさわしい開発として期待されている。



所在地 品川区大崎一丁目345番1外
事業主 ㈱大崎ファーストステージ
規模 地上17階、地下2階
敷地面積 5,420㎡
延床面積 37,900㎡
主要用途 事務所・店舗
設計・施工 清水建設
竣工予定 2009年3月



特別企画 これからどうなる? 東京オフィスビル竣工マップ

2010年竣工予定のビル



1	麹町計画(旧ツムラ)	5,200坪
2	永田町二丁目計画(キャピトル東急ホテル建替)	26,620坪
3	霞ヶ関三丁目計画	5,807坪
4	丸の内一丁目計画	24,200坪
5	神田小川町1丁目建替計画	2,012坪
6	日本橋野村ビルプロジェクト	14,000坪
7	グランドステージ茅場町と新川第2ビル共同建替計画	3,011坪
8	田町計画(旧乃村工藝社)	7,200坪
9	浜離宮プロジェクト(竹芝ビル・藤田観光ビル跡地)	4,500坪
10	芝公園プロジェクト	5,108坪
11	中日新聞社品川開発計画(港南二丁目、中日新聞社建替)	21,911坪
12	後楽二丁目西地区第一種市街地再開発事業	23,716坪
13	深川ギャザリア W2棟	11,726坪
14	臨海副都心有明南A区画プロジェクト	21,497坪
15	有明南G1区画計画	15,237坪
16	東品川4丁目ビル	6,141坪
17	東京サザンガーデン東五反田スクエア	8,513坪
18	渋谷区東1丁目計画(アクサ生命跡地)	16,316坪

※赤字は正式名称



特別企画

これからどうなる？ 東京オフィスビル竣工マップ

2010年竣工予定のビル



都市型情報発信センターとして、ビジネスや国際交流の場を創出する高層複合ビル

臨海副都心有明南A区画プロジェクト

東京都港湾局の主催する一般公募による提案コンペにおいて選定された日本土地建物、大和ハウス工業による開発プロジェクト。2009年2月着工、2010年11月竣工予定である。臨海副都心において、賑わいと集客力のある国際色豊かな街づくりを目指し、国際的基準のコンファレンス施設を擁する業務・商業複合ビルの建設が計画されている。低層階には、レストラン、コンビニエンスストア、および託児所等のアメニティやビジネスサポート施設の誘致が予定されており、働く人々に快適な新たなビジネス拠点が形成されることとなる。また、同ビルには災害対策に配慮した街づくりをサポートするため、備蓄倉庫や仮設トイレ等の設置も予定されている。



ビル外観パース

所在地 江東区有明3丁目1番30
 事業者 日本土地建物・大和ハウス工業
 規模 地上20階、地下1階、塔屋1階
 敷地面積 10,150㎡
 延床面積 約71,065㎡
 主要用途 事務所・集会所・店舗・駐車場
 竣工予定 2010年11月

もてなしの心息づく山王の地にラグジュアリーホテルとオフィスからなる複合ビルが誕生

永田町二丁目計画(キャピトル東急ホテル建替)

東急電鉄は2006年11月に閉館したキャピトル東急ホテルを建て替え、地上29階、地下4階、ホテル、オフィス等からなる複合ビルを建設する。竣工は2010年秋の予定。和の本質の追求をコンセプトとして掲げ、デザイナー・アーキテクトには隈研吾氏を起用する。地下鉄4線が乗り入れる溜池山王駅・国会議事堂前駅直結という高い利便性を有しながら、山王の社を中心とした自然あふれる環境にあり、都心では稀少なロケーションである。ホテル部分には、東急ホテルズのフラッグシップホテルとなるラグジュアリーホテルが入居し、同地において培われてきた上質で洗練された「おもてなし」が受け継がれ、ビル全体のイメージを牽引するという。オフィス部分は、豊かな自然を目の前に感じることができると同時に高いセキュリティ性能を確保するなど、快適性と機能性を兼ね備えたビジネス環境が提供されることとなる。



外観パース

所在地 千代田区永田町二丁目57-2外(地番)
 事業主 東京急行電鉄
 規模 地上29階、地下4階建
 延床面積 約88,000㎡
 主要用途 ホテル・オフィス・住宅
 設計 永田町二丁目計画東急設計コンサルタント・
 観光企画設計社設計共同企業体
 デザイナー・アーキテクト 隈研吾建築都市設計事務所
 竣工予定 2010年秋

丸の内の一等地・金融タウンの一角を形成する、延床約8万㎡のランドマークビル開発

丸の内一丁目計画

三井不動産は、2007年4月中旬にJFEビルディングの解体に着手し、地上約120mのオフィスビルを新築する。設計は日建設計、竣工は2010年上期の予定。日比谷通りと永代通りに接する角地に立地する。オフィステナントには、三井住友フィナンシャルグループと三井住友銀行が決定しており、同社は日比谷地区と大手町地区に分散している本店機能を集約させる。また、三井不動産では、2010年以降、現在三井住友銀行本店が入居している日比谷三井ビルディングと隣接する三信ビルとの一体的な再開発も検討中である。



ビル外観パース

所在地 千代田区丸の内1-10-1.6.10
 事業主 三井不動産
 規模 地上23階、地下4階
 延床面積 約80,000㎡(約24,200坪)
 主要用途 事務所・店舗
 竣工予定 2010年上期
 旧ビル名称 JFEビルディング(1974年竣工)

主要ターミナル至近の立地で、
洗練された都市空間を演出する
複合ビルプロジェクトが始動

後楽二丁目西地区第一種市街地再開発事業

JR「飯田橋」駅の北側、目白通りに面した立地に、高さ約150mの事務所・共同住宅・店舗などから構成される複合用途ビルの開発事業が進行している。職・住・商のバランスのとれた賑わいのある地域を目指す後楽二丁目地区において、同開発計画は人々のふれあいを創出する魅力ある街づくりの先駆けになることが期待されている。



ビル外観パース

所在地 文京区後楽二丁目6~10番、13番の一部(住居表示)
 事業主 後楽二丁目西地区市街地再開発組合
 規模 地上34階、地下3階、塔屋2階
 延床面積 約78,400㎡
 敷地面積 7,235㎡
 主要用途 事務所・共同住宅・店舗他
 設計 日建設計
 施工 大林組
 竣工予定 2010年

延床46,000㎡に建て替え。
周辺開発の触媒となる、
日本橋・中央通り沿いの大規模開発

日本橋野村ビルプロジェクト

首都高速道路の移設や金融特区などの構想をはじめとして、中央通りを軸に官民一体となった開発が進められている中央区日本橋エリア。野村不動産では、この中央通り沿いに立地する新室町ビルの建て替えを計画。都市再生特別地区制度などを活用し、地域貢献、公共貢献、環境などに配慮した計画としながら、中央通りの歴史的な景観を意識したファサード計画により、街の一体感の創出を目指している。また、地下1階で東京メトロ銀座線「三越前」駅と直結される予定。新しい建物は、地上21階、地下4階で、延床面積は約46,000㎡と旧ビルの約2.5倍の規模となる見通し。2008年9月に着工、2010年9月に竣工が予定されている。



ビル外観パース

所在地 中央区日本橋室町2-4
 事業主 野村不動産
 規模 地上21階、地下4階
 敷地面積 2,744㎡(約830坪)
 延床面積 約46,000㎡(約14,000坪)
 主要用途 事務所、一部商業施設
 設計 野村不動産一級建築士事務所・日建設計
 着工予定 2008年9月
 竣工予定 2010年9月

広い公開空地と周辺緑化で
品川駅港南口の環境向上に寄与する
中日新聞社の再開発

中日新聞社品川開発計画

品川駅港南口の中日新聞社旧東京本社ビルを建て替え、地上19階建のオフィスビルと、保育施設の入る3階建別棟からなる開発が計画されている。同計画では、東京都業務商業育成等総合設計制度を適用し、建物周辺やピロティ部に公開空地を設け、周辺街路樹等を整備することで、周辺市街地の整備改善を実現。容積割増を受け、事務所・店舗の大型複合ビルが開発される。2008年10月をメドに工事に着手し、2010年11月の完成を予定している。

所在地 港区港南二丁目3番13号
 事業主 中日新聞社
 規模 地上19階、地下3階、塔屋2階
 敷地面積 7,498㎡
 延床面積 72,435㎡
 主要用途 事務所・店舗
 竣工予定 2010年11月



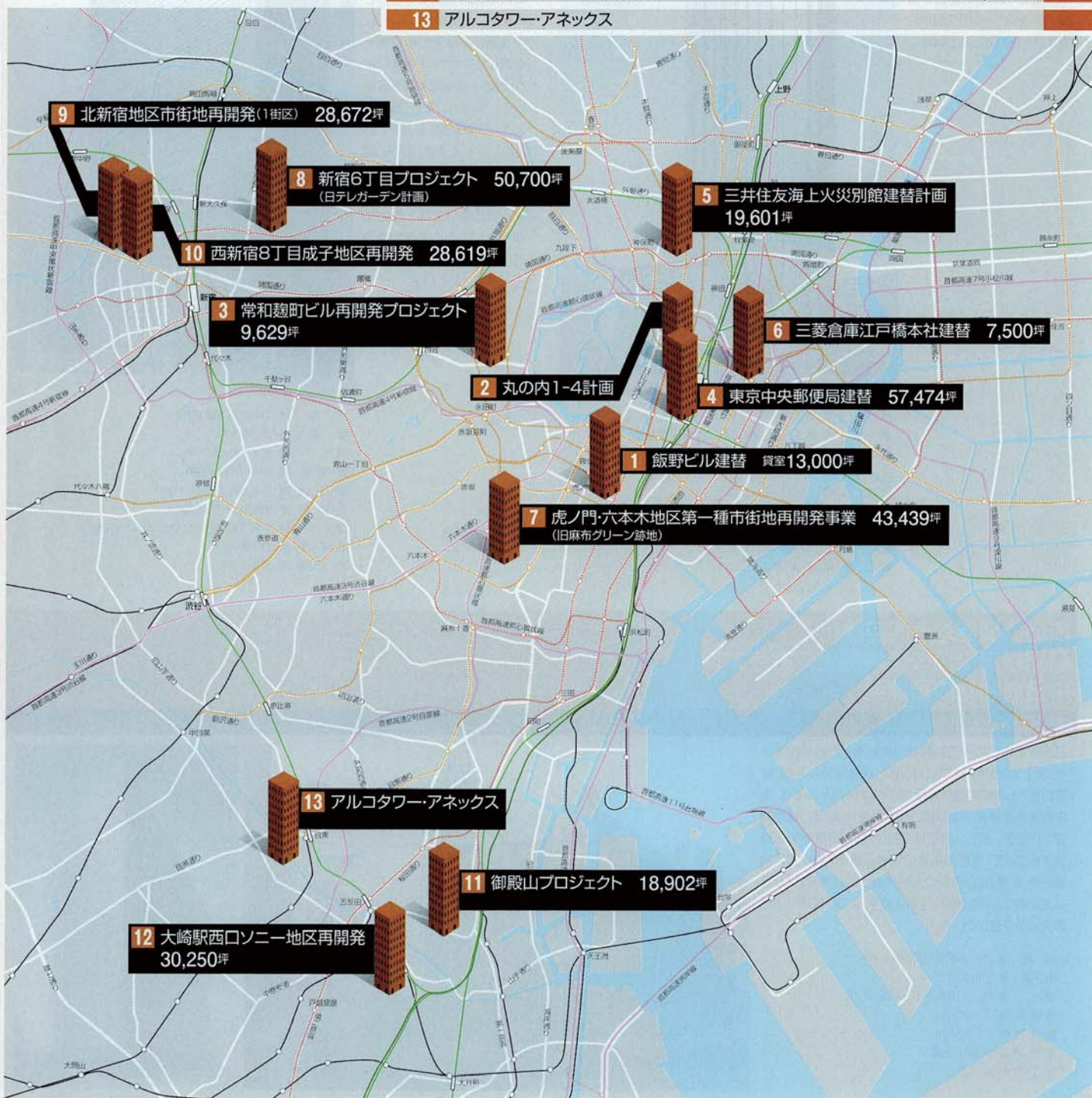
ビル外観パース

特別企画 これからどうなる? 東京オフィスビル竣工マップ

2011年以降竣工予定のビル

※竣工年、編集部推測案件を含む

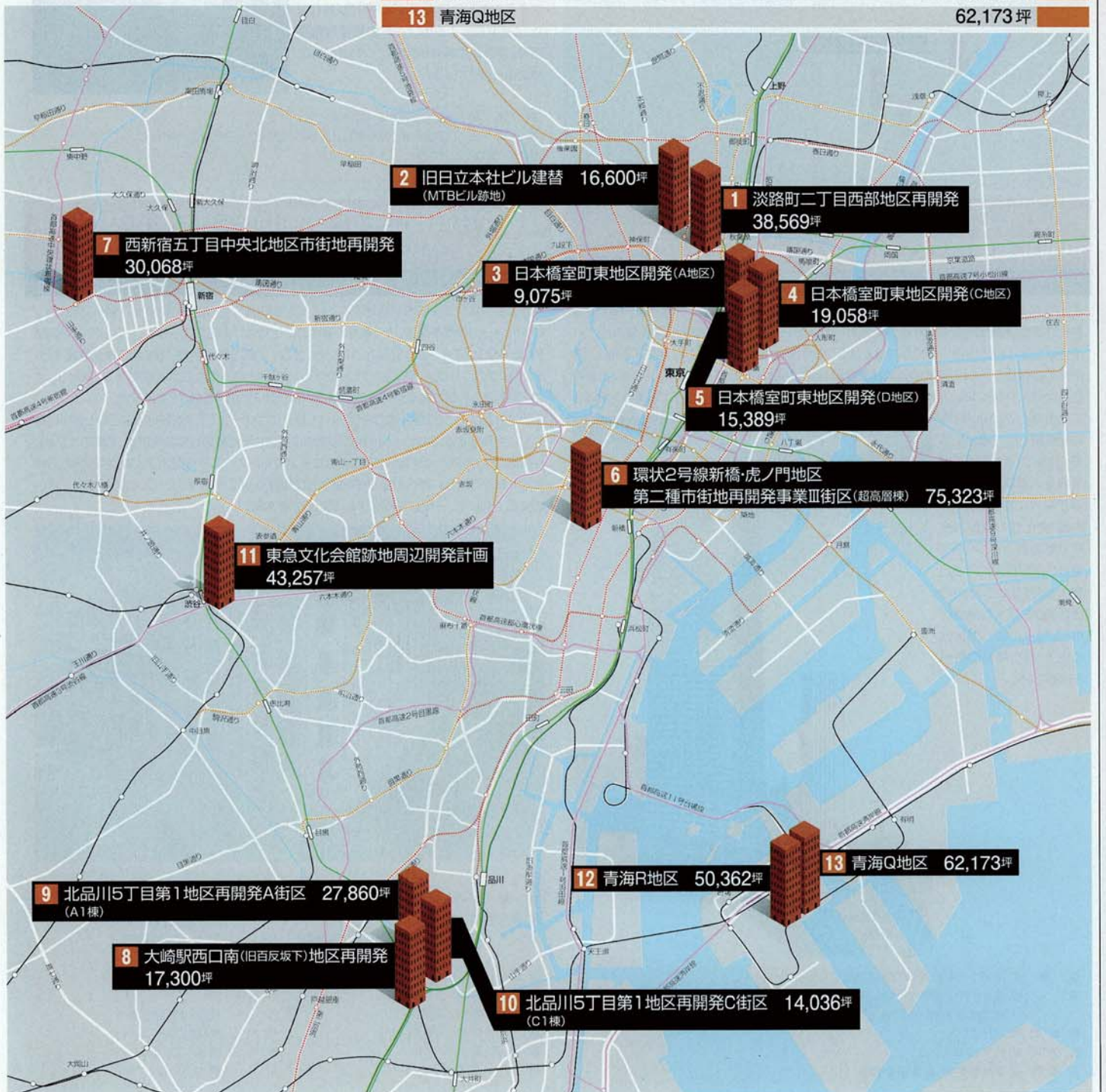
1	飯野ビル建替	貸室13,000坪
2	丸の内1-4計画	
3	常和麴町ビル再開発プロジェクト	9,629坪
4	東京中央郵便局建替	57,474坪
5	三井住友海上火災別館建替計画	19,601坪
6	三菱倉庫江戸橋本社建替	7,500坪
7	虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業(旧麻布グリーン跡地)	43,439坪
8	新宿6丁目プロジェクト(日テレガーデン計画)	50,700坪
9	北新宿地区市街地再開発(1街区)	28,672坪
10	西新宿8丁目成子地区再開発	28,619坪
11	御殿山プロジェクト	18,902坪
12	大崎駅西口ソニー地区再開発	30,250坪
13	アルコタワー・アネックス	



2012年以降竣工予定のビル

※竣工年、編集部推測案件を含む

1	淡路町二丁目西部地区再開発	38,569坪
2	旧日立本社ビル建替(MTBビル跡地)	16,600坪
3	日本橋室町東地区開発(A地区)	9,075坪
4	日本橋室町東地区開発(C地区)	19,058坪
5	日本橋室町東地区開発(D地区)	15,389坪
6	環状2号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業Ⅲ街区(超高層棟)	75,323坪
7	西新宿五丁目中央北地区市街地再開発	30,068坪
8	大崎駅西口南(旧百反坂下)地区再開発	17,300坪
9	北品川5丁目第1地区再開発A街区(A1棟)	27,860坪
10	北品川5丁目第1地区再開発C街区(C1棟)	14,036坪
11	東急文化会館跡地周辺開発計画	43,257坪
12	青海R地区	50,362坪
13	青海Q地区	62,173坪





丸の内と大手町の結節点に位置する敷地にて
4社による共同開発計画が決定

丸の内1-4計画

三菱地所は、住友信託銀行、三菱UFJ信託銀行、三菱東京UFJ銀行と共同で、千代田区丸の内一丁目所在の東銀ビルディング、住友信託銀行東京ビル、三菱UFJ信託銀行東京ビルの敷地において共同開発を推進する方針を発表した。同開発は、2006年4月、三菱地所が東銀ビルディングを、建物区分所有者である三菱東京UFJ銀行とともに建て替えることを発表後、同一街区に隣接する住友信託銀行東京ビルを所有する住友信託銀行、三菱UFJ信託銀行東京ビルを所有する三菱UFJ信託銀行の両社が加わった、4社共同による街区一体の建替再開発事業。同計画の具体的内容については現在検討中となっている。



所在地 千代田区丸の内1-4-2, 3, 4

事業主 三菱地所、住友信託銀行、三菱UFJ信託銀行、三菱東京UFJ銀行

竣工予定 2011年度

2007年8月に都市計画決定
再開発事業認可と再開発組合設立を目指す

虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業

虎ノ門・六本木地区市街地再開発準備組合が推進している虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業が都市計画決定の告示を受けた。地下鉄日比谷線神谷町駅から南北線六本木一丁目駅に至る約2.0haの敷地が対象となっており、計画ではオフィスや住宅による地上46階建の複合棟と、地上6階建の住宅棟の建設(住宅戸数約300戸)を予定している。同準備組合は個人や森ビルなど計37件の地権者で構成。森ビルは事務局ならびに事業協力者としても参画している。同再開発事業では、「緑の生活都心」をコンセプトに、居住機能と商業・業務機能等が高次に複合した、国際性・文化性の豊かな良好で魅力ある街づくりを目指し、周辺の街づくりと整合を図りながら、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、防災性の向上、都市基盤の整備を進めていく。



完成予想図

事業主 虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合(予定)
規模 複合棟:地上46階、地下4階、塔屋2階(住宅:地上3~24階、事務所:地上25~46階)
住宅棟:地上6階、地下2階
敷地面積 約16,000㎡
延床面積 約143,600㎡
主要用途 事務所、住宅、店舗、駐車場等

緑豊かな高級住宅街・御殿山の街並みにふさわしい
邸宅のようなオフィス計画

御殿山プロジェクト

積水ハウスはソニー旧本社跡地である品川区御殿山エリアの再開発事業「(仮称)御殿山プロジェクト」の概要を発表した。開発の基本コンセプトは「邸宅のようなオフィス」で、敷地面積約25,100㎡をA~Cの3ブロックに分け、オフィス棟2棟、住宅棟1棟の計3棟を建設する。3ブロックのうち最大面積のAブロックは、ハツ山通りに面した店舗を含むオフィスビル。オフィス中心の利用で基準階の床面積は国内最大級の約8,150㎡となる予定。バルコニーやテラスなど住まいを意識したファサードや、屋上にグリーンテラスを設けるなど緑と賑わいあふれる空間とする。Bブロックは周辺の環境に配慮した低層の住宅棟を計画。C棟のオフィスビルは、フロア貸し、1棟貸しなど様々なニーズに対応できる多機能オフィスとなる予定。3棟ともに高さではなく横への拡がり重視した重厚低層な建物ボリュームとし、緑地など憩いの空間で繋いで、一体感を持たせる。設計は日建設計。



完成予想図

全体概要

事業主 積水ハウス
敷地面積 約25,100㎡
交通 JRP品川駅徒歩12分、五反田駅徒歩11分、大崎駅徒歩10分
竣工予定 2011年

Aブロック

所在地 品川区北品川16-7
規模 地上9階、地下1階
敷地面積 約15,900㎡
用途 事務所等

Bブロック

所在地 品川区北品川16-6
規模 地上3階、地下2階
敷地面積 約3,100㎡
用途 住宅

Cブロック

所在地 品川区北品川16-5
規模 地上11階
敷地面積 約6,100㎡
用途 事務所等

2012年以降竣工予定のビル

※竣工年、編集部推測案件を含む



道路整備に周辺施設建設、高さ約250mの超高層ビルも加わる 未曾有の市街地再開発

環状2号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業Ⅲ街区(虎ノ門街区)

古くは「マッカーサー道路」と呼ばれた新橋・虎ノ門地区における環状2号線の道路計画。長年の懸案となってきたこの事業が、幹線道路整備と市街地再開発事業を一体化した都市再生プロジェクトに姿を変え、着々と進行してきている。発展著しい汐留から新橋・虎ノ門を経て外堀通りに繋がる開発エリアは、施行面積約8.0ha、延長約1,350m。1996年の環状2号線(新橋～虎ノ門)地区まちづくり協議会設立から、1998年の市街地再開発事業の都市計画決定、2002年には事業計画も決定し、事業はI街区(新橋街区)、II街区(青年館街区)Ⅲ街区(虎ノ門街区)の3街区に分け進められている。中でも最も大規模な開発となるのが虎ノ門街区で、メインは高さ約250mの超高層ビル。施設全体の核となるオフィスに、眺望を活かした高層階のホテルと住宅、低層階には周辺地域に貢献する商業店舗により構成される大型複合施設となる。別棟の商業棟と2棟による現プランは、当初計画の4棟の建築物によるものから都市計画変更したもので、2008年春の都市計画審議会に付議し都市計画決定される予定。その後、事業計画変更を行い、それに伴い、開発スケジュールの見直しも行われる。



東急文化会館のDNAを引き継ぐ 渋谷から世界へ向けた新たな生活文化発信拠点

東急文化会館跡地周辺開発計画

東京急行電鉄および東急文化会館跡地隣接街区の権利者が共同で進める開発計画。地上33階、地下4階の高層複合施設で、地下3～地上7階までが商業施設、高層部はオフィス、中層部は本格的なミュージカル劇場や情報発信型のエキシビションホール、市民参加・交流型のアカデミーなどの文化施設となる予定。また、地下3階で2008年6月開業予定の東京メトロ副都心線渋谷駅(2012年度に東急東横線との相互直通運転を開始予定)と接続するほか、地上1～4階までの各層で周辺道路等と接続し歩行者ネットワークを形成。街全体と共生することで、相互の活性化を図る。また、世界へ向けた生活文化発信拠点の形成により、渋谷の活性化のみならず、東京そして日本の文化シーンの活性化に貢献していく。



所在地 渋谷区渋谷二丁目21番外
事業主 東京急行電鉄および「東急文化会館跡地」隣接街区の権利者
規模 地上33階、地下4階
延床面積 約143,000㎡
主要用途 店舗・事務所・文化施設・駐車場
予定工期 本体工事:2009年～2012年頃
 デッキ等関連工事:2012年～2017年頃



全体施行面積 約8.0ha(総延長約1,350m)
施行期間 2002年度～2011年度
全体事業費 約1655億円
施工者 東京都都市整備局・再開発事業および環状2号線地上部の整備
 東京都建設局・環状2号線地下トンネル部の整備

Ⅲ街区(虎ノ門街区)超高層棟
規模 地上51階、地下5階、高さの限度250m
敷地面積 約17,100㎡(商業棟含む)
延床面積 約249,000㎡(商業棟含む)
主要用途 店舗・住宅・事務所・文化交流施設・駐車場

※上記概要は、現在変更手続き中のため都市計画変更案および建築物基本設計(その1)の内容を示している

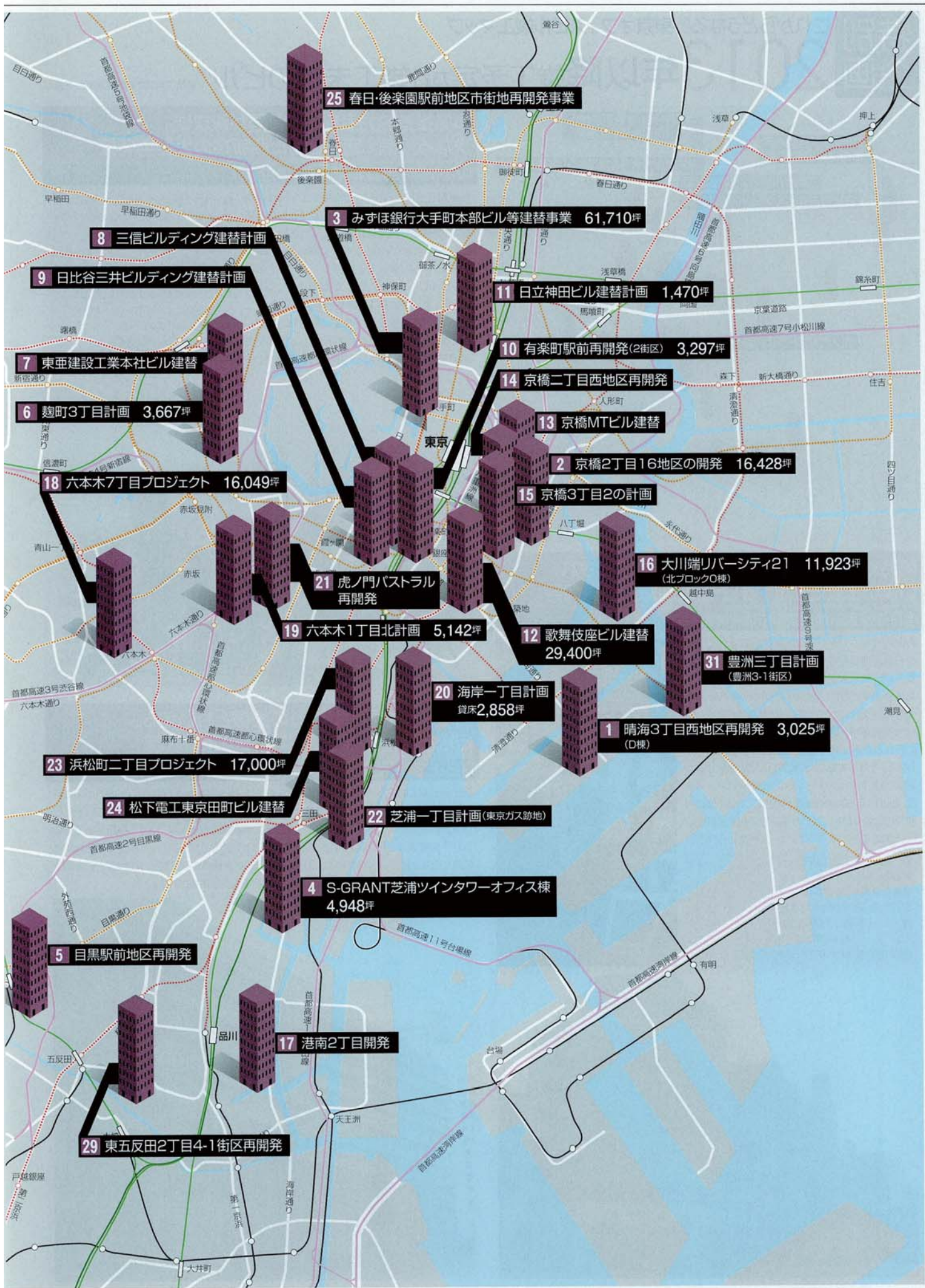
特別企画 これからどうなる? 東京オフィスビル竣工マップ

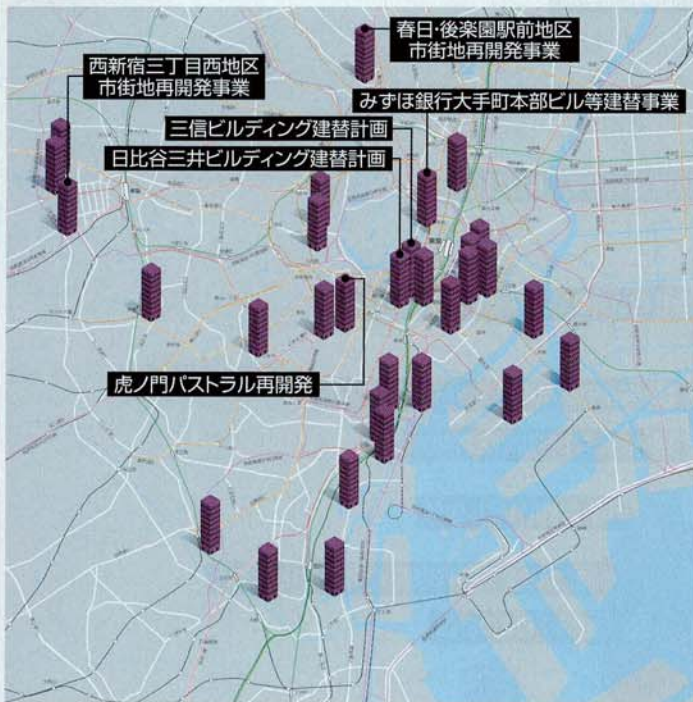
2013年以降竣工予定 及び竣工未定のビル

※竣工年、編集部推測案件を含む

1	晴海3丁目西地区再開発(D棟)	3,025 坪
2	京橋2丁目16地区の開発	16,428 坪
3	みずほ銀行大手町本部ビル等建替事業	61,710 坪
4	S-GRANT芝浦ツインタワーオフィス棟	4,948 坪
5	目黒駅前地区再開発	
6	麹町3丁目計画	3,667 坪
7	東亜建設工業本社ビル建替	
8	三信ビルディング建替計画	
9	日比谷三井ビルディング建替計画	
10	有楽町駅前再開発(2街区)	3,297 坪
11	日立神田ビル建替計画	1,470 坪
12	歌舞伎座ビル建替	29,400 坪
13	京橋MTビル建替	
14	京橋二丁目西地区再開発	
15	京橋3丁目2の計画	
16	大川端リバーシティ21(北ブロック0棟)	11,923 坪
17	港南2丁目開発	
18	六本木7丁目プロジェクト	16,049 坪
19	六本木1丁目北計画	5,142 坪
20	海岸一丁目計画	貸床 2,858 坪
21	虎ノ門バストラル再開発	
22	芝浦一丁目計画(東京ガス跡地)	
23	浜松町二丁目プロジェクト	17,000 坪
24	松下電工東京田町ビル建替	
25	春日・後楽園駅前地区市街地再開発事業	
26	西新宿三丁目西地区市街地再開発事業	122,800 坪
27	西新宿五丁目北地区市街地再開発事業	
28	西新宿五丁目中央南地区市街地再開発事業	
29	東五反田2丁目4-1街区再開発	
30	神宮前計画(原宿パレフランス跡地)	12,840 坪
31	豊洲三丁目計画(豊洲3-1街区)	







事業推進協力者5社の参画が決まり
次なる段階に踏み出した西新宿の大型再開発

西新宿三丁目西地区市街地再開発事業

西新宿三丁目約8.5haで予定されている市街地再開発。超高層ビル建設のほか、京王新線の新宿駅と初台駅の間に新駅を設置して地区内の建物と直結、また新宿駅からの地下道を延伸する計画である。さらに、隣接する東京オペラシティと新宿パークタワーとを、デッキにて結ぶ予定にもなっている。2007年11月、事業推進協力者として三菱地所、三井物産、野村不動産、新日鉄都市開発、旭化成ホームズの5社の参画が決定。2009年度末の都市計画決定、2011年の着工を目指す。

所在地 新宿区西新宿三丁目内
事業主体 西新宿三丁目西地区市街地再開発準備組合
区域面積 約8.5ha
総延床面積 約754,000㎡(約228,000坪)
主要用途 住宅・事務所・店舗・駐車場等
業務延床面積 約406,000㎡(約122,800坪)
住宅延床面積 約290,000㎡(約87,700坪)
商業文化延床面積 約58,000㎡(約17,500坪)
第一期竣工 2014年度予定
全体竣工 2018年度予定



臨時総会で「中通りを活かす案」が承認され
いよいよ動き出す、春日・後樂園駅前の再開発

春日・後樂園駅前地区市街地再開発事業

2001年に文京区が策定した「文京シビックセンター周辺地区まちづくり基本計画」にのっとり、同年「まちづくり協議会」の設立、翌2002年には協議会の中での「将来像検討会」の開催と、地権者の意見を反映したまちづくりが進められてきた春日・後樂園駅前地区の再開発事業。2007年11月に行われた再開発準備組合の臨時総会において「中通りを活かす案(三敷地案)」による事業推進が承認され、次なるステージへ足を踏み出した。今後は、2008年度の都市計画決定、2009年度の再開発組合設立認可、2010年度の権利変換計画認可・工事着工を目標にスケジュールが進められる。



所在地 文京区小石川一丁目
計画地面積 約1.6ha
建築計画概要(想定案)
主要用途 事務所・住宅・店舗等
規模 地上20階程度(S棟)
地上40階程度(N棟)
容積対象面積 約141,000㎡(三敷地の合計)

高度経済成長の始まりの象徴ともいえる、
伝統と風格あるオフィスビルの建替計画

日比谷三井ビルディング建替計画

日比谷公園に面する約7,878㎡の広大な敷地に、地上9階、地下5階、延床約9万㎡の威容を誇る日比谷三井ビル。竣工は、市街地建物の高さが31mに制限されていた1960年。当時は国内有数のスケールを備えたビルとしても高い関心を集めた。当ビルの所有者である三井不動産は、公道を挟んで隣接する三信ビル同様、この日比谷三井ビルについても数年先に建て替えを検討。一体的開発も視野に今後構想を具体化する予定とのことだが、日本のオフィス街のprestigeとなるに相応しい魅力ある開発が期待される。



大手町のポテンシャル向上に寄与する、次代を担う国際ビジネス拠点開発

みずほ銀行大手町本部ビル等建替事業

永代通りと外堀通りの交差する角地では、2004年に有限会社東京プライムステージが取得した「みずほ銀行大手町本部ビル」等の建て替えにより、地上39階、地下5階建の事務所・店舗・ホテル・駐車場等からなる複合ビル開発計画が予定されている。東京建物と大成建設による開発は、2009年に解体工事着工、2014年に新築工事竣工が見込まれている。また、同計画には大手町地区整備方針が盛り込まれており、地上歩行者空間ネットワークの再整備、国際交流拠点の構築、環境に配慮したまちづくり、防災性・防犯性の向上等による、新しい都市空間の創造を目指している。

所在地 千代田区大手町一丁目6番6地
 事業主 東京プライムステージ
 規模 地上39階、地下5階
 敷地面積 11,037㎡
 延床面積 約204,000㎡
 主要用途 事務所・ホテル・店舗・駐車場等
 竣工予定 2014年



77年の歴史に幕、旧ビルを想起させる魅力的な建替プロジェクトに期待

三信ビルディング建替計画

1930年の竣工以来、戦前の東京のモダンな雰囲気は今に伝える歴史的なビルとして親しまれてきた三信ビルディング。ビル所有者である三井不動産は、建物の老朽化が激しくビルの運営・管理が困難とのことから、2005年に解体の方針を発表。2007年5月1日、解体工事が開始された。工期は2008年4月末までを予定している。旧ビルは、地上8階、地下2階、延床面積23,771㎡の規模で、アールデコ調の重厚な外観にアーチ状の内装が施されるなど、西洋建築の粋を結集した文化的価値の高いビルであった。設計は、大手町の日本工業倶楽部会館などを手がけた横河工務所の松井貴太郎氏によるもので、大林組が施工。解体後の開発計画について詳細は未定だが、旧ビルの持つ魅力を活かしていくことを検討している。



緑に包まれた都心一等地 虎ノ門パストラル売却は森トラストが落札

虎ノ門パストラル再開発

これまで農林漁業団体職員共済組合（農林年金）が所有してきた1968年創業の虎ノ門パストラルホテルは、2008年1月18日、森トラストとリース特定目的会社（ダヴィンチ・アドバイザーズが助言する特別目的会社）の2社によるコンソーシアムと、農林年金との間で同ホテルの売買契約が締結され、同31日に引き渡しとなった。土地面積は約16,000㎡、地上13階、地下3階の建物延床面積は約39,000㎡。虎ノ門・神谷町エリアに位置する同地は、霞ヶ関に隣接する抜群のビジネスポテンシャルを有しており、また、周辺では森トラストが、城山ガーデンをはじめ、計9棟、延床面積約21万㎡の賃貸オフィス・住宅事業を展開する。今後、2009年9月末までの既存ホテル運営を経て、同地の持つエリア特性、立地特性、敷地規模を最大限に活かした大規模複合再開発が行われる。

