

ビジネス街サーベイ

丸の内・大手町・



東京駅八重洲口側上空から望む丸の内(1964年撮影)



東京駅八重洲口側上空から望む丸の内(2006年12月撮影)

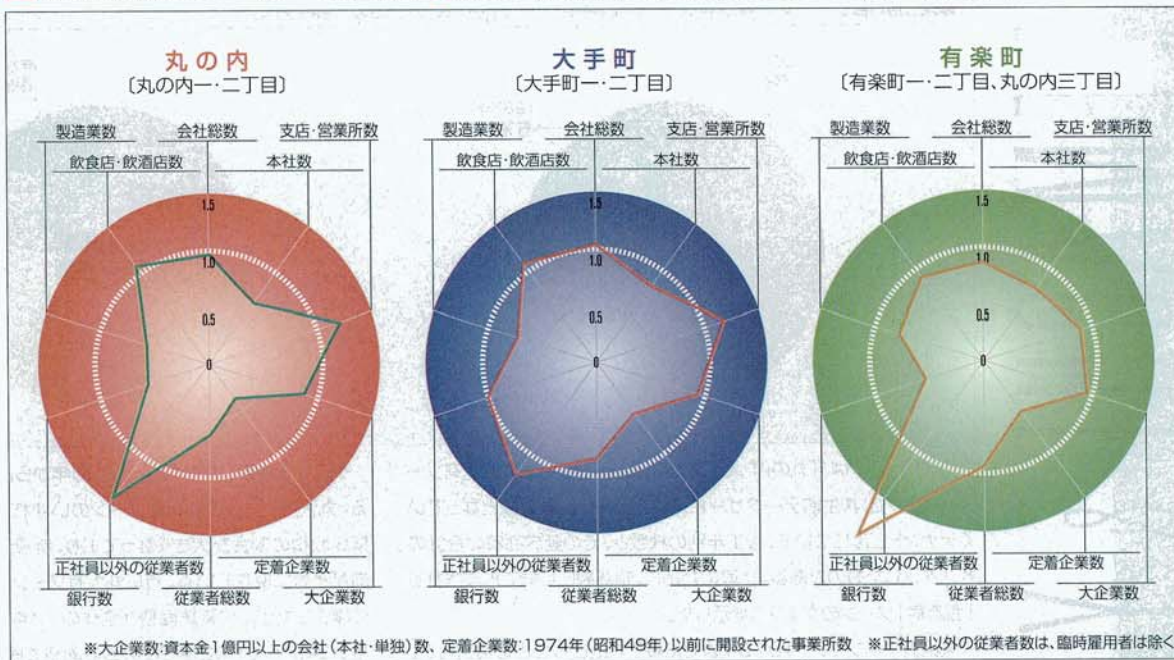
有楽町

東京駅周辺が、驚異的な速さでその姿を変えつつある。丸の内口側では、「丸ビル」と行幸通りを挟んで対となり、名実ともに日本の表門を形成する「新丸の内ビルディング」が間もなく竣工を迎えようとしている。また、八重洲口側では、超高層ツインタワーが出現し、車窓からはかつてない近未来的な風景が広がっている。今号ではビジネス街調査企画として、著しい進化を続ける「丸の内・大手町・有楽町」を取り上げ、そのオフィスマーケットと再開発について紹介する。

■取材協力/写真・資料提供

三菱地所株式会社、森トラスト株式会社、三井不動産株式会社、有楽町駅前第1地区市街地再開発組合、東日本旅客鉄道株式会社、株式会社ジェイアール東日本ビルディング、大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会、東京都、株式会社生駒データサービスシステム(順不同)

業務集積とワーカーの変化 ● 1996年(平成8年)を1としたときの2004年(平成16年)の指数



3つの円グラフは、東京都の「事業所・企業統計調査」をもとに、丸の内・大手町・有楽町のそれぞれのエリアにおける企業の立地数とワーカー数および業務集積について、その変化を表したものである。3つのエリアで共通して一目瞭然なのが、ワーカーの就労形態の変化である。従業者総数は減少傾向にあるのに対し、正社員以外の従業者数は増加しており、特に会社の絶対数が多い有楽町エリアに、いわゆる雇用形態のシフトが色濃く反映されたものと言えるだろう。

また、3つのエリアの会社規模と経営形態に注目してみると、本社数および長年事業所を置く会社数が減少していることが分かる。これは、ベースとなるデータが1996年と2004年の比較であり、ちょうどこの間、コスト削減圧力により、主に重厚長大産業を中心に一等地からの転出が進行したことが背景にあると考えられ、製造業数の減少もこれを裏付けている。その一方で、3エリアとも大企業数にはほとんど変化がなく、また丸の内と大手町エリアでは支店・営業所数が増

加している。オフィス市況の低迷期にあっても、当該エリアのブランド力が、賃料コスト負担能力のあるサービス業等企業の需要を吸引した結果であり、伝統あるビジネスエリアにも、産業構造の変革による新陳代謝が確実に進行していると言うことができる。

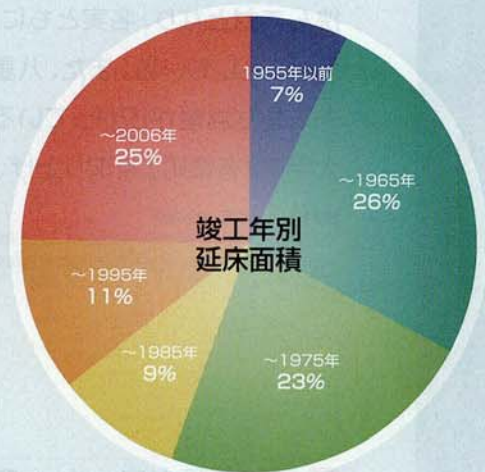
次に、銀行と飲食・飲酒店といった、主に1階店舗の事業所数を見ると、丸の内エリアでは銀行数が半減している一方、飲食・飲酒店は増加傾向にある。これは、銀行の統廃合の結果発生した空室に、外資系ブランド店舗や飲食店等を誘致した丸の内仲通りの商業開発や、「丸ビル」の建替が、グラフデータ上に表れたものと考えられる。当調査は、2005年以降に竣工した大型ビルへのデータは反映されておらず、また今後は、丸の内だけでなく大手町・有楽町エリアでも大規模再開発プロジェクトが建ち上がるため、商業ポテンシャルの高まりとともに、エリア内のワーカーにとっては重要な機能となる飲食・飲酒店は増加していくことが予想される。

ビジネス街サーベイ 丸の内・大手町・有楽町

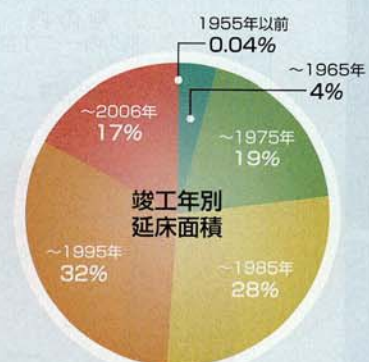
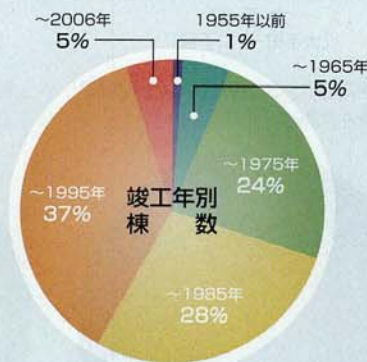
オフィスマーケットの変遷

■ オフィスビルの竣工年別棟数・延床面積割合

■ 丸の内・大手町・有楽町ゾーン ● 丸の内・大手町・有楽町ゾーン:丸の内～三丁目、大手町一・二丁目、有楽町一・二丁目



■ 西新宿ゾーン ● 西新宿ゾーン:西新宿一～八丁目(四・五丁目の一部を除く)



上の円グラフは、「丸の内・大手町・有楽町」ゾーン(以下、丸大有ゾーン)において、(株)生駒データサービスシステムの調査対象となっているテナントビルについて、竣工年別の棟数と、その延床面積の合計の割合を示したものである。比較のために、超高層ビル群で形成される「西新宿」ゾーンのグラフも掲示した。

丸大有ゾーンでは、1975年までに竣工したビルの占める割合が、棟数および延床面積ともに60%弱、つまり築30年以上経過したビルが6割を占めるというオフィスマーケットであることが分かる。特に、1956～65年の間に竣工したビルが多く、大型ビルでは丸の内内の「新東京ビル」、大手町の「日本ビル」等がある。一方、西新宿ゾーンでは、1975年までに竣工したビルは棟数で30%、延床面積で20%強程度であるのに対し、76～95年竣工はそれぞれ65%、60%と大きな割合を占めている。

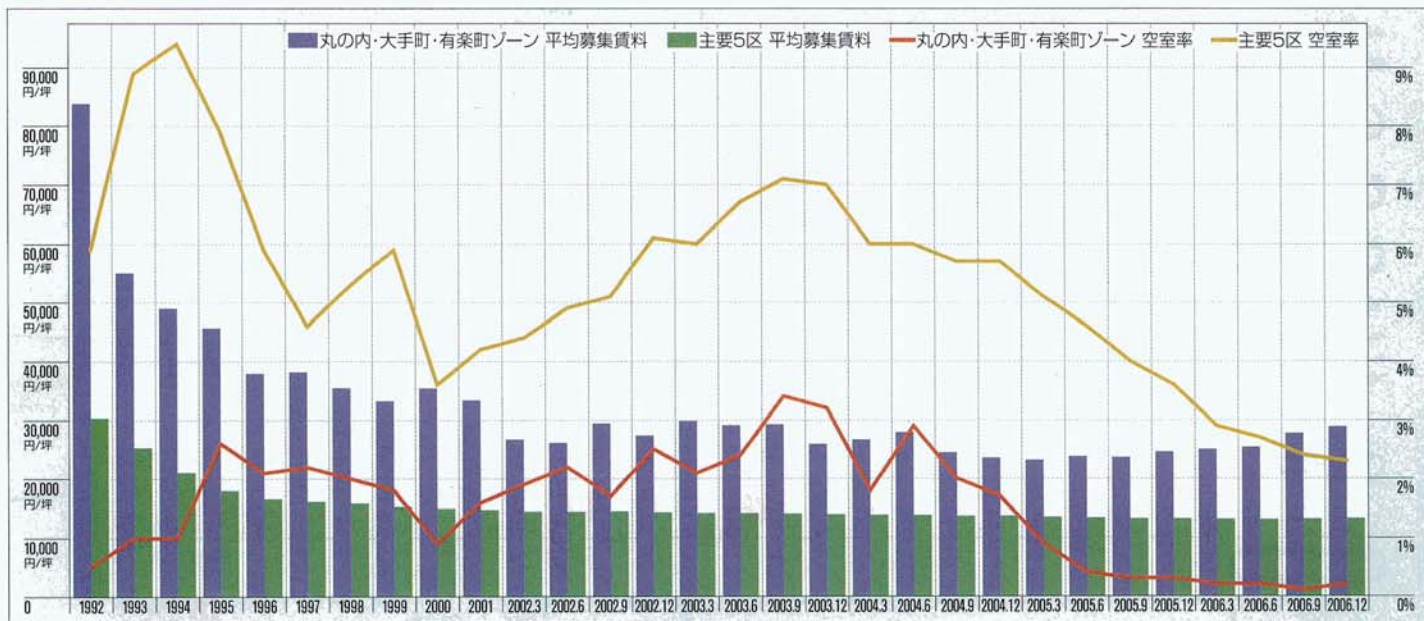
三菱地所による戦後の丸の内再構築は、1960年頃から着手され、すでに70年代前半には一大ビジネスセンターが整備されていた。一方、西新宿ゾーンは、副都心としての開発がスタートしたのが1965年、74年に新宿住友ビルが竣工したのを皮切りに高層ビルの建設ラッシュを迎え、現在のビジネス街の姿となったのが90年代半ばである。両ビジネス街の形成時期の違いが、そのままグラフに現れたものと言えるだろう。

グラフで注目したいのが、1996年から2006年までの部分である。丸大有ゾーンと西新宿ゾーンのいずれも、棟数の割合に対して、延床面積の割合が大きくなっており、新規供給が大型化している傾向が顕著に現れている。特に丸大有ゾーンでは、この10年余りの間に竣工したビルの延床面積が全体の1/4を占め、さらに「丸の内ビル」「東京ビル」の2棟だけの合計面積で同期間の26%をも占めている。ビルの高層化を可能とした背景のひとつに、2000年の都市計画法と建築基準法の改正により、東京駅周辺が特別容積率適用地区制度の適用を受けたことがある。これは、歴史的建造物保存等で余剰容積が生じたときに、区域内であれば容積率を移転・譲渡できる制度で、「東京ビル」は適用プロジェクト第1号となり、東京駅丸の内駅舎の未利用容積の一部を移転した。東京駅周辺で2007年竣工予定の超高層ビル群も、同制度を活用している。

丸大有ゾーンでは、三菱地所による「丸の内再構築」が2008年に第2ステージを迎え、再開発による機能更新が進むとともに、今後も街そのものの姿は様変わりしていくことだろう。一方、西新宿ゾーンは、既存の超高層ビル群が大規模リニューアルを実施することによって、そのバリューを高めていくものと考えられる。そのため中心部には大きな変化はないものの、周辺で大規模プロジェクトが数棟予定されていることから、街は拡張するように変化していくものと予測される。

昔も今も、日本経済を牽引する企業が集積している丸の内。ここに拠点を構えることが一流企業の証であり、その高いステイタスに惹かれ、多くの企業が丸の内を目指してきた。ここでは、その求心力の強さを表すオフィス市場データから、丸の内・大手町・有楽町ゾーンのビジネス街としてのポテンシャルを観察する。

空室率と平均募集賃料の推移

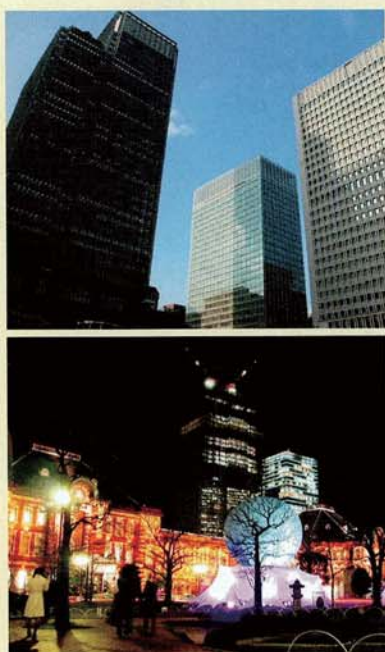


上のグラフは、(株)生駒データサービスシステム調査による、「丸の内・大手町・有楽町」ゾーン(以下、丸大有ゾーン)と、東京都主要5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の空室率と平均募集賃料の推移を示したものである。一見して分かるのは、丸大有ゾーンの空室率が、主要5区と比較して、バブル崩壊後の92年以降さえも大幅な上昇なく推移していることだろう。都心部での大量供給による「2003年問題」が取り沙汰された時期には、やや上昇傾向が見受けられたが、それでも最高で3.4%と低水準である。丸大有ゾーンでは、新規供給は建替によるものが大部分で、超高層化により総貸付面積は従前のビルを大幅に上回るものとなるが、ほぼ満室で竣工を迎え、また根強い需要吸引力により二次空室の大部分は市場に出る前に消化されることで、空室率上昇が抑制されていると言えるだろう。

企業業績の回復により都内でオフィス新規需要が著しく伸張した2006年、12月

末時点での主要5区の空室率は2.3%となり、優良物件の品薄感が浸透した。丸大有ゾーンの空室率は0.2%で、05年9月期からここ1年余りは0.3%以下で推移しており、もはや空室自体がないといった状況が継続している。また、平均募集賃料も上昇傾向を示し、06年12月期は28,850円/坪と、主要5区平均の2倍の水準に回復した。しかし、この数値は、丸大有ゾーン全体で発生した空室の平均募集賃料であって、「丸の内」住所のビルに限定すると、さらに高い水準となっていることは言うまでもないだろう。

2007年以降には、東京駅八重洲口側(丸大有ゾーンに含まれる)でも、次頁以降で紹介するような大規模新築ビルが次々と竣工を迎えるが、東京駅周辺へのニーズ集中は加速しており、竣工時には満室で稼働することが予測される。当該ゾーンの需給バランスは逼迫状態が続き、空室率は低水準で推移していくものと考えられる。



オフィス仲介営業マンが見た“丸の内”～ビジネス一等地の実力～

1998年からスタートした三菱地所による丸の内再構築事業は、街のイメージを大きく変貌させました。仲通りの再開発による商業集積や2002年の丸ビル竣工により、賑わいが創出され活性化が進行した結果、大企業のヘッドオフィスの街というだけでなく、東京の新名所、観光スポットとしても有名になっています。ここにオフィスを構えるテナント企業の顔ぶれを見ても、かつての重厚長大産業中心の街から、サービス業等も増えてきており、時代の変化による新陳代謝が進んだ結果、業種に拡がりが見受けられます。これらの企業が丸の内を目指す理由として第一に挙げられるのが、「優れた人材の確保」。街の持つ圧倒的なステイタスによりブランド力を高め、人材戦略の基盤を構築しようとする企業が集まってくるというわけです。

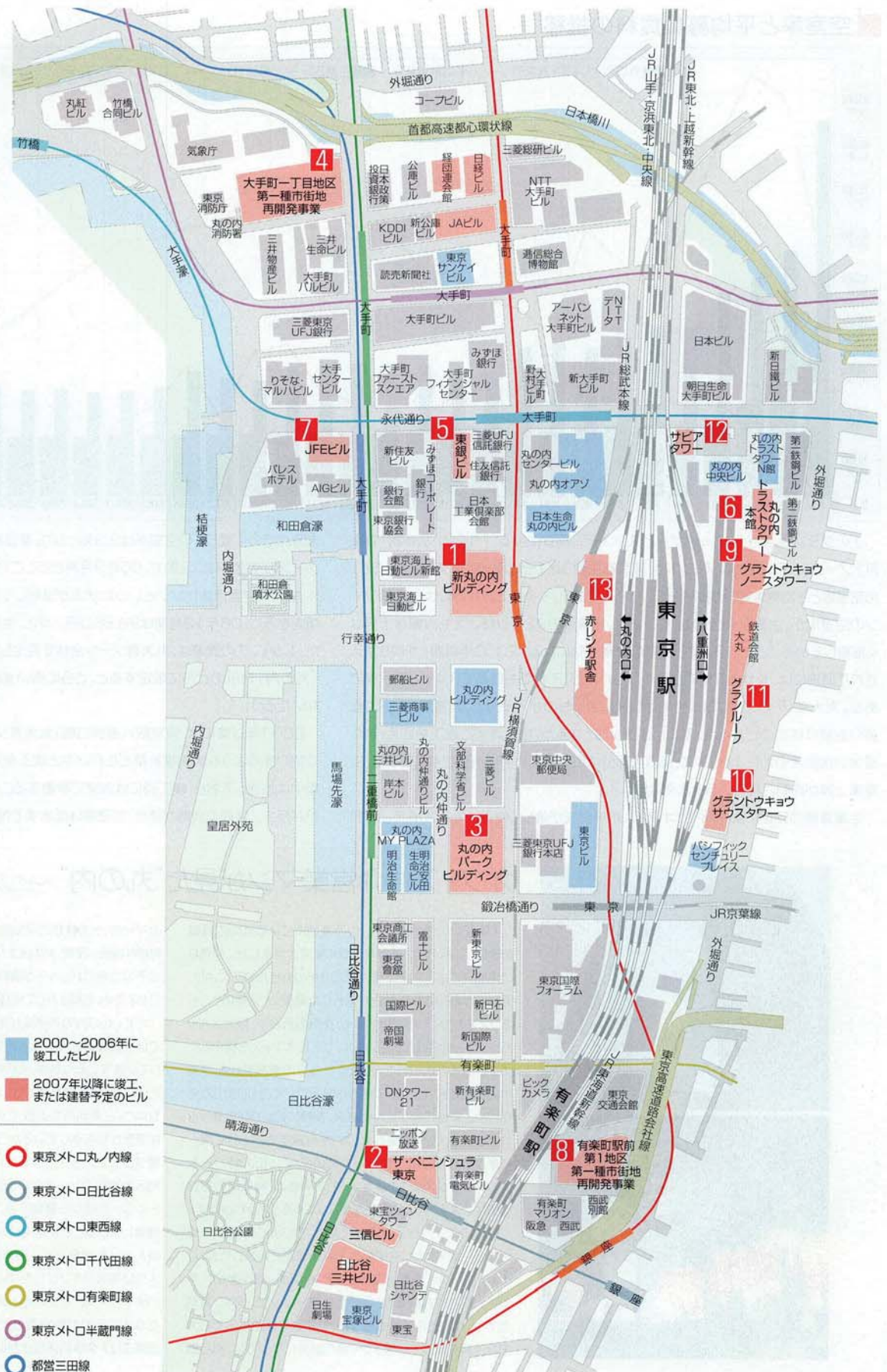
丸の内エリアでは、都心部でもオフィス市況が低調を極めたここ数年には、空室率の上昇が観察されましたが、この1年半余りは景気回復による企業の強い増床意欲に牽引され、空室在庫は底をついた状況となっています。賃料面でも、新築ビルではもちろん、築年数を経たビルでも大幅な上昇を示しています。今後の動向については、都心部

のマーケット全体がバブル期のような水準に底上げされる可能性は低い反面、丸の内エリアに限って言えば、企業にとってその立地のバリューが賃料コストを補うほど磐石なものであるため、右肩上がりで推移していくものと予想されます。

さて、丸の内の再構築が始まったのと同じ頃から、都内では大規模再開発による新たなビジネス街が次々と誕生しています。そんな中、丸の内が昔も今もビジネス一等地として、他の追随を許さないのはなぜでしょうか。それはやはり、三菱地所による、このエリアに特化した面的な機能更新が功を奏しているからだと言えます。ビル単体の建替プロジェクトにとどまらずに、約30棟のビルを所有する地区全体のバリューをどのように出していかを見据え、ハード・ソフト両面から整備することで、エリアポテンシャルを増強し続けることが可能になるわけです。現在、東京駅を挟んで八重洲側でも、JR東日本をはじめとする企業群により超高層ツインビルを中心とした再開発事業が進んでいます。が、「器」が変わると集う人々も変わります。この新たな人の流れが駅東西の交流を創出することで、東京駅近隣エリア全体の活性化が進行することが期待されます。

ビジネス街サーベイ 丸の内・大手町・有楽町

再開発計画と近未来像



2002年9月、三菱地所による丸の内再構築の幕開けとなる「丸の内ビルディング」が竣工した。これを機に丸の内は、揺るぎない伝統という無形のバリューに加え、機能というハード面でも他を圧する実力を備えていく。この4月には「新丸の内ビルディング」が竣工、そして次のステージへ、今後の再開発の概要を紹介する。

1 新丸の内ビルディング

2007年4月に竣工を迎える新丸の内ビルディングは、オフィスゾーン(地上10~37階)と商業ゾーン(153店舗、地下1~地上7階)等からなる高さ約198mの複合ビル。02年竣工の丸ビルとともに、東京の表玄関に相応しいゲート性を備えた象徴的かつ風格ある都市景観形成の一翼を担う。オフィスの基準階は天井高2.85m+OAフロア15cm、有効面積約3,000㎡の大規模空間。快適かつ高規格な環境を備えた国際ビジネスセンターの拠点として、業務機能の質的高度化を図っている。入居企業も決定しており、開業時の稼働率は100%となる。また9階には、オフィステナント専用の貸会議室やコミュニケーションスペース、ジムスペース等を設置し、多様な交流活動を支援し知的創造性を高めるための快適なアメニティ空間を整備。さらに10階には、ベンチャー企業を支援する拠点「日本創生ビレッジ」



を開発する。ビルのコンセプトデザイナーには、よりグローバルな視点から都市景観を検討するため、英国人建築家マイケル・ホブキンス卿を起用し、当地区の歴史性と周辺環境との調和に配慮しながらも新しい感性を取り入れた。



所在地 千代田区丸の内1-5-1
事業主 三菱地所
規模 地上38階、地下4階、塔屋1階
延床面積 約195,000㎡(約59,000坪)
主要用途 事務所・店舗・駐車場
竣工予定 2007年4月
建替前名称 新丸の内ビルディング(1952年竣工)

2 ザ・ペニンシュラ東京

世界屈指のブランド力を誇るペニンシュラホテルが、地下鉄日比谷駅に直結する好立地に開業する。47室のスイートを含む全314室の客室は、伝統的ペニンシュラスタイルを崩すことなく日本文化のエッセンスも取り入れている。5つのレストランと、ウェディング施設、レクリエーション施設、ビジネス設備等の多彩なサービス機能を備える。当建替プロジェクトは、東京都の「育成用途の集約化を可能とする特別」を活用した初の事例。当ビルに育成用途(交流施設等)を集約して用途交替を行い、東京ビルディング(2006年竣工)にオフィス用途を集約した。



所在地 千代田区有楽町1-8-1
事業主 三菱地所、ザ・ホンコン・アンド・シャンハイ・ホテルズ・リミテッド
規模 地上24階、地下4階、塔屋3階
延床面積 約59,500㎡(約18,000坪)
主要用途 ホテル
竣工予定 2007年5月
建替前名称 日比谷パークビル(1952年竣工)

THE PENINSULA
T O K Y O

3 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、街の広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棟を一堂に建替え、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。



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

4 大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業

土地区画整理事業により大手町地区に都市基盤を再構築するとともに、並行して民間による再開発事業を連続的に実施する、連鎖型再開発事業の第一弾プロジェクト。大手町合同庁舎第1、2号館跡地の約13,400㎡に、JAビル、日本経団連ビル、日経新聞ビル跡地の3棟の高層ビルを建て、これら地権者が新築ビルに移転した跡地を種地として第二次再開発を行う。業務の連続性を維持しながら、大手町地区の老朽化した機能を次々と更新し、グローバルビジネス戦略拠点として再構築を図る計画。



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
顧問(トナー) 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1階
B棟:地上37階、地下3階、塔屋1階
C棟:地上23階、地下4階、塔屋1階
延床面積 全体:約236,000㎡(約71,500坪)
A棟:約74,400㎡(約22,500坪)
B棟:約88,100㎡(約26,650坪)
C棟:約71,500㎡(約21,630坪)
主要用途 事務所・会議場・店舗・駐車場
竣工予定 2009年春
建替前名称 大手町合同庁舎第1号館(1964年竣工)
大手町合同庁舎第2号館(1967年竣工)

5 東銀ビル建替計画

三菱地所の丸の内再構築「第2ステージ」における第2弾プロジェクト。建物区分所有者である三菱東京UFJ銀行と共に建替に着手する。丸の内と大手町の結節点に位置し、丸の内エリアの賑わいの軸である「丸の内仲通り」に面する当ビルを建替えることで、丸の内再構築の更なる広がりや深まりを推進する。2007年中の着工、2010年度中の竣工を目標としている。

所在地 千代田区丸の内1-4-2
事業主 三菱地所、三菱東京UFJ銀行
竣工予定 2010年
現ビル竣工 1960年



ビジネス街サーベイ 丸の内・大手町・有楽町

再開発計画と近未来像

6 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65,244㎡)は2003年9月に竣工。第Ⅱ期棟となる地上37階建の本館は、08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15,000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。



右:本館 左:N館

所在地 千代田区丸の内1-8(枝番未定)
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116,000㎡(約35,100坪)
主要用途 事務所・ホテル・店舗・駐車場
竣工予定 2008年11月

7 (仮称)丸の内一丁目地区建替計画(JFEビル建替)

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工し、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年春の予定。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。

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年春
現ビル名称 JFEビルディング(1974年竣工)



8 有楽町駅前第1地区第一種市街地再開発事業

戦災復興計画以来、永年の懸案であった有楽町駅前の再開発が、2007年10月に竣工を迎える。歩行者中心の駅前広場を地上・地下に設置するとともに、歩道の拡張を行い、都心駅前に相応しい公共施設を整備する。地下ネットワークにより、有楽町・銀座・日比谷の各駅と連絡し、雨に濡れずにアクセスが可能。2棟の新築ビルは、高層棟は地下1階が低層棟と一体となった専門店街、地上1~8階に核店舗の丸井が入居し、10~20階は天井高3.0mのオフィスフロアとなる。低層棟は地下1階~地上4階に専門店が入居し、新たな賑わいと人の流れを創出する。

所在地 千代田区有楽町2-8他
事業主 有楽町駅前第1地区市街地再開発組合
規模 高層棟:地上21階、地下4階、塔屋1階
低層棟:地上5階、地下2階
延床面積 75,873.94㎡(22,951.8坪)
主要用途 事務所・店舗・駐車場
竣工予定 2007年10月

流行発信地となった“丸の内”
~丸の内仲通りの商業開発~

再開発による街並みの変化とともに、業種・業態も変わりつつある丸の内・大手町・有楽町エリア。この変化をビジュアルに示しているのが、「丸の内仲通り」の商業開発である。エリアを南北に貫く丸の内仲通りは、かつて銀行等の金融機関が軒を連ね、夕方には閑散とした空間であった。しかし、90年代後半から加速した金融再編により、銀行店舗の統廃合が相次ぎ、1階をはじめとする低層部に空室が増加。これを契機に、三菱地所と周辺エリアが一体となって、週末や祝日でも来街者で賑わう、アメニティ豊かな街の創出が企図された。丸の内の持つ伝統・品格にふさわしい一流ブランドの積極的な店舗誘致が展開され、現在ではブランドショップ、カフェ・レストランが建ち並び華やかな通りへと一変。久しぶりにこのエリアを訪れる人は、その変貌に驚くことだろう。大型新築ビル内に次々とオープンする商業施設の集客力や、様々なイベントによる話題性との相乗効果で、丸の内仲通りには日々新しい人の流れと賑わいが生まれている。

1929年、東京駅の東側に開設されてから約80年を経た今、八重洲口に劇的な変革が訪れている。超高層ツインタワーと、その間を結ぶ巨大なルーフにより、新たな都市景観が創出されようとしているのだ。東京駅を単なる“ターミナルステーション”から複合機能を備えた街“ステーションシティ”へと進化させる、駅周辺のプロジェクトに注目してみよう。

9 東京駅八重洲口開発事業

将来的な八重洲・日本橋地区の開発拠点となるべく、都市の再生および地域の活性化を目指す巨大プロジェクト。開発にあたっては、特別容積率適用地区制度による東京駅丸の内駅舎の未利用容積を移転、活用している。八重洲駅前広場を中心として南北に高さ約205mの2棟の超高層ビルを配し、その約240mの両棟間をデッキで結ぶ。「先進性」「先端性」を感じさせる美しいスカイラインは、首都東京の新しい顔となるにふさわしいグランドデザインを実現する。



左:サウスタワー、右:ノースタワー

9 グラントウキョウ ノースタワー

ツインタワーの北棟となるグラントウキョウ ノースタワー（1期）は、2007年10月に竣工予定。すべてのオフィス基準階で天井高を2,950mmとし、ガラスカーテンウォールの採用により優れた眺望を確保するなど快適なオフィス空間を提供するとともに、省エネルギー対策を図り高い環境性能も確保する。オフィステナントには大和証券グループの入居が決定。また、地下1階～地上13階の低層部分には大丸東京店が既存鉄道会館ビルより移転し、同年11月に新たにオープンする予定。1階は建物中央を通り抜けるモールを配して、東京駅八重洲北口と外堀通りをスムーズに接続し、また大丸東京店へは駅前広場やモール、2階のデッキからもアクセスし、八重洲口の賑わいの拠点とする。

所在地 千代田区丸の内1-1-44他
 事業主 東日本旅客鉄道、三井不動産、国際観光会館
 規模 地上43階、地下4階、塔屋2階
 延床面積 約172,000㎡(約52,000坪) ※ノースタワー1期
 主要用途 事務所・店舗
 竣工予定 1期:2007年10月、Ⅱ期低層部:2012年夏
 建替前名称 国際観光会館ビル(1954年竣工)他



11 グランルーフ

デッキは北棟と南棟を連結する歩行者空間として機能し、東京駅八重洲口全体に統一感を生み出す象徴的空間。ダイナミックで軽快な膜構造の大屋根で、行きかう人々を包み込む賑わいのスペースが形成される。デッキ、地上、地下を接続した立体的な構成で、緑や店舗を配置する。

事業主 東日本旅客鉄道
 規模 地上4階、地下4階
 主要用途 駅施設・店舗
 竣工予定 2013年春
 現ビル名称 鉄道会館ビル(1954年竣工)



10 グラントウキョウ サウスタワー

北棟と同時期に竣工するツインタワーの南棟、グラントウキョウ サウスタワーは、地下1階～地上2階が店舗、地上5～41階がオフィスとなる。オフィスゾーンへのアプローチである2階メインロビーには、グランルーフ(ペDESTリアンデッキ)により東京駅から直接アクセスが可能。また、2階メインロビーとスカイロビー(22・23階)を結ぶ6基の高速シャトルエレベータを設置し、高層・超高層フロアへのアクセスをスムーズにしている。執務空間には、情報・国際化が進むビジネスに対応する余裕のインフラストラクチャを構築し、業務機能の新たな拠点を実現する。主なオフィステナントとして、リクルートが高層フロアに本社機能を移転することが決定している。

所在地 千代田区丸の内1-1-54他
 事業主 東日本旅客鉄道、鹿島/八重洲開発、新日本石油
 規模 地上42階、地下4階、塔屋1階
 延床面積 約140,000㎡(約42,400坪)
 主要用途 事務所
 竣工予定 2007年10月
 建替前名称 興銀ヤンマー合同ビル他



12 サピアタワー

大手町・日本橋方面への玄関口であり、新幹線専用改札口をもつJR東京駅日本橋口に位置し、地下鉄大手町駅にも直結する、都内屈指の好立地に竣工するサピアタワー。その名が知恵をあらわす「sapience」に由来する通り、オフィスはR&E(研究・教育)センターをコンセプトとし、ビジネスの場だけではなく、学術・研究機関に知的創造の場を提供するためのインテリジェント機能を備えている。また、4～6階には駅直結の大規模コンファレンスルーム、高層階にはホテルメトロポリタン丸の内が開業する。

所在地 千代田区丸の内1-7-12
 事業主 東日本旅客鉄道
 規模 地上35階、地下4階、塔屋1階
 延床面積 約79,000㎡(約23,900坪)
 主要用途 事務所・ホテル・コンファレンス
 竣工予定 2007年3月



13 丸の内駅舎保存・復原計画

1914年に完成した赤煉瓦の丸の内駅舎は、関東大震災に耐えたものの、戦災で3階の大部分を焼失。2階建・八角屋根の姿で現在に至る。計画では、現存する丸の内駅舎を可能な限り保存しつつ、損失した部分を復原し、創建当初の3階建・円形ドームの建物に復原を行う予定。復原後の駅舎の利用計画については、現行の機能(駅・ホテル・ギャラリー)を維持することを基本方針としている。工事に際して休止中の東京ステーションホテルは、新たなホテルとして生まれ変わる予定となっている。また、あわせて丸の内駅前広場を、皇居から東京駅を望んだ際の景観に配慮して再整備する。

