

# 丸の内再構築とソフト戦略



大手町・丸の内・有楽町地区の全景 (2004撮影)

2004.10.27 三菱地所株式会社  
ソフト事業推進部 部長 兼 街ブランド室長  
上垣 智則

## I 新生丸の内の現況 ～丸の内は変わった

## 変わりゆく丸の内

新規施設、店舗オープン



ファッションショー



MUSIC BAR @cafe ease



## 江戸開府400年記念事業「江戸天下祭り」サポート

山車/神輿順行 仲通り/行幸通り(2003. 10. 24)





## 丸の内ビルディング

事業主:三菱地所  
竣工:2002年8月20日  
グランドオープン:9月6日  
延床面積:約160,000㎡  
機能:オフィス、大規模商業施設  
ホール、貸会議室  
特徴:丸の内の拠点ビル  
東京駅と地下で直結  
一辺30mの立方のアトリウム広場



## 多様な機能(オフィス・商業・文化交流)の融合



### オフィス(9F~34F)

国内外の企業が創造的なビジネスを繰り広げるオフィスフロア

### 商業(B1F~6F、35、36F)

個性豊かなライフスタイルを提案するショップ(100店)  
質の高いこだわりのレストランが集積(40店)

### 文化交流(7、8F)

丸の内に集う人々の情報交流の舞台として新たな価値の創造・発信スペース

(丸ビルコンファレンス、ホール、東京21cクラブ)

## 明治安田生命ビル、丸の内MYPLAZA

事業主: 明治安田生命

オープン: 2004年9月17日

延床面積: 約 182,000㎡

機能: 本社、賃貸オフィス

特徴: 重要文化財と

金融本店機能の両立



## 丸の内オアゾ

事業主: 日本生命、  
三菱地所 他

オープン: 2004年9月13日

延床面積:

新築 約 270,000㎡

既存 約 65,000㎡

機能: 事務所(本社、賃貸)  
ホテル、店舗 等



maru  
no  
uchi  
**0070**



## 東京ビル 建替計画

事業主: 三菱地所

JR東日本

着工: 2003年10月

竣工: 2005年10月

延床面積: 約150,000㎡

機能: オフィス、店舗

特徴: 特例容積率適用区域制度  
を活用し、東京駅丸の内駅  
舎の未利用容積を移転

日比谷パークビルとの用途入  
替により、オフィス機能を中  
心とした計画とする



12

## 有楽町駅前再開発計画

施工面積：約1.8ha

敷地面積：約8,000㎡

延床面積：約86,000㎡

竣工：2007年春



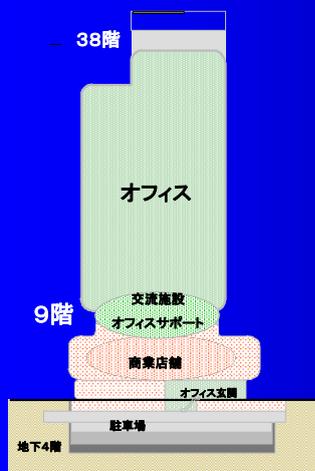
## 新丸ノ内ビル建替計画

敷地面積：約 10,000㎡

延床面積：約195,000㎡

最高高さ：約198 m / 地下4階、地上38階

竣工：2007年4月予定





## Ⅱ 丸の内の再構築

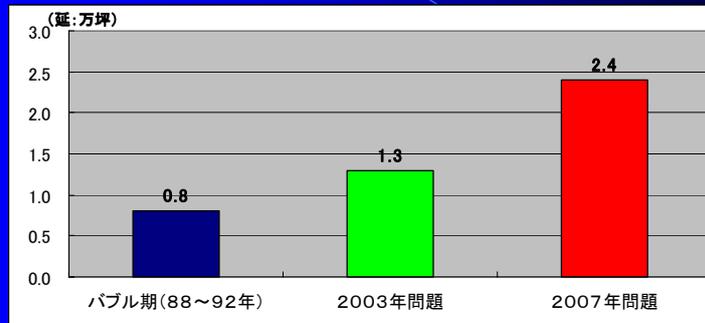
～ハードからソフトへ

### 1. 再構築の背景

～工業化社会から知識社会へ



## ②東京23区大規模オフィスビル オフィスイ棟当たりの延床面積推移



近・新・大 ハイスペック → 超近・新・大 ハイスペックへ

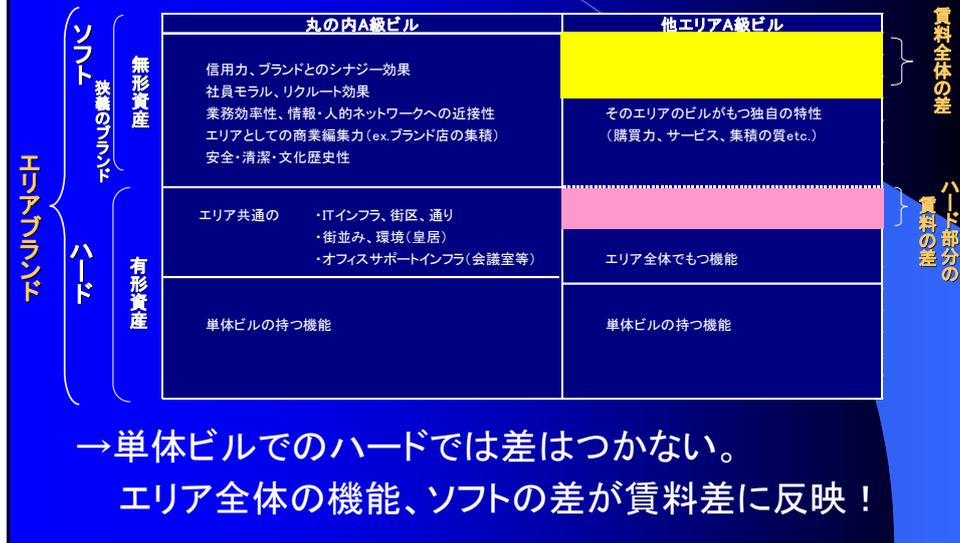
- ・新丸ビル (07年4月 延5.9万坪)
- ・八重洲ツインタワー (07年8月10日 延10.6万坪)
- ・六本木東京ミッドタウンプロジェクト (06年12月 延10.7万坪)
- ・赤坂TBS開発計画 (06年12月 延5.3万坪)

## ③なぜ高い賃料のビルに入居するの か？

- 賃料 > 便益      入居しない(退出)
- 賃料 < 便益      入居する

便益とは？

## 便益の差(概念図)



## 2. 公民協調の街づくり

～丸の内エリア全体の最適化

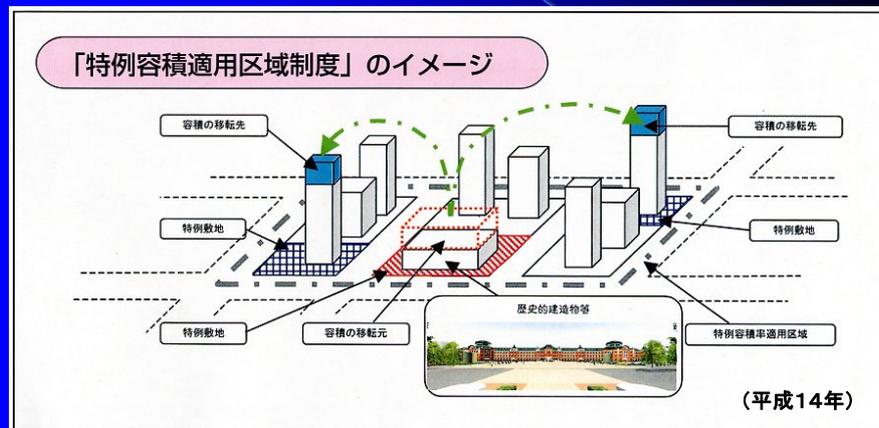
## 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会



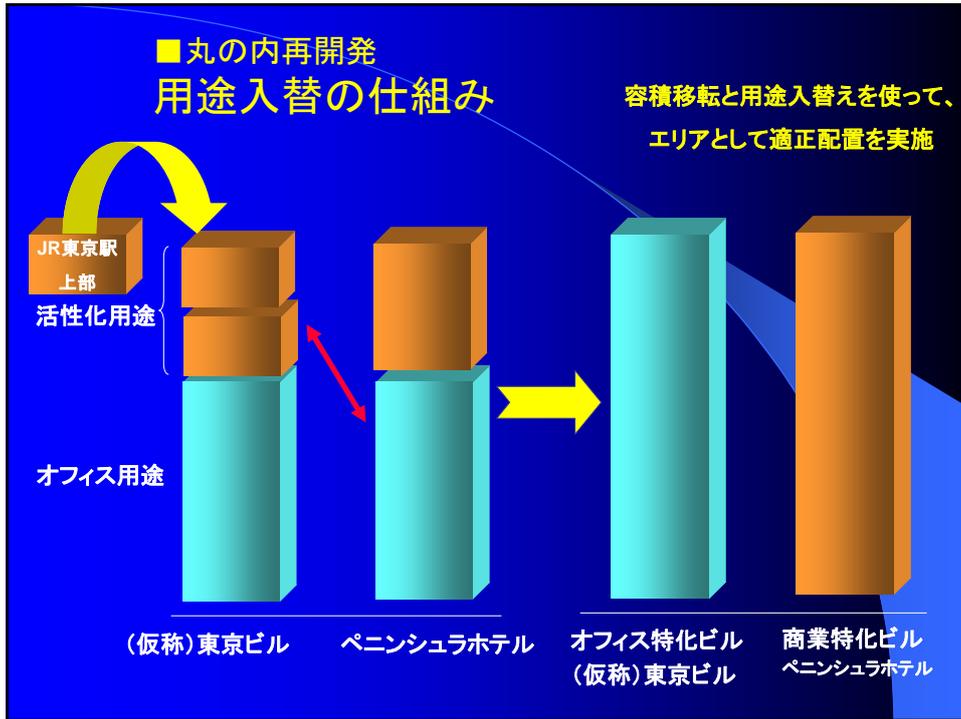
### まちづくりガイドライン ～ 8つの目標

1. 時代をリードするビジネスのまち
2. 人々が集まり賑わいのあるまち
3. 情報化時代に対応した情報交流・発進のまち
4. 風格と活力が調和するまち
5. 便利で快適に歩けるまち
6. 環境に配慮するまち
7. 安心・安全なまち
8. 地域、行政、来街者が協力して育てるまち

### 丸の内再開発 特例容積適用区域制度のイメージ



出所: 東京都資料より



## 東京駅丸の内口周辺整備



## 東京駅丸の内口周辺整備

「風格ある首都東京の顔を創出」

トータルデザイン

東京都 ・ 千代田区

JR東京

大手町 ・ 丸の内 ・ 有楽町地区再開発計画推進協議会

トータルデザイン検討会(座長:篠原東大教授)

### 3. 丸の内のソフト化戦略とは？ ＝街ブランド戦略

#### 丸の内エリアの概要

面積 約111ha 事業所数 4,000

就業人口 約21.4万人 建物棟数 約90棟

※H13事業所・企業統計調査より

#### 丸の内エリアの業種構成

建設、製造業 2割弱 運輸・通信 1割強

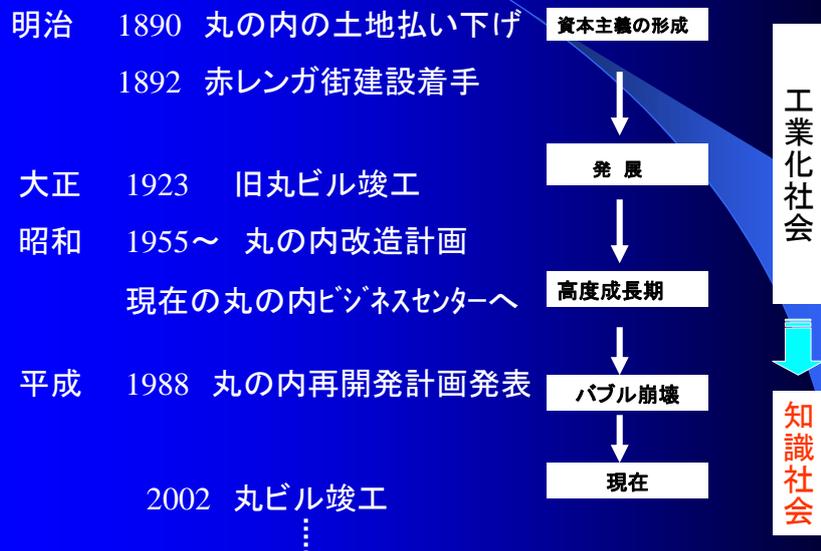
金融・保険 4割 サービス 2割強

その他

※平成11年度事業所・企業統計調査に基づき従業者数より推計

単一業種による集積とは異なり、異業種の業務中枢機能が集積する日本経済のコア地区

## 丸の内再構築の歴史



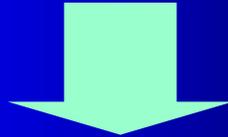
## 今回の開発の歴史的課題

1. 歴史的課題
 

工業化社会から知識社会への転換に  
ビジネスセンターとしてどう対応するのか？
2. 企業行動の変化
  - ・機能分化とコーポレートの新しい役割
  - ・従来の業態に拘らない事業の選択と集中
  - ・合従連衡、異業種提携の日常化
  - ・コア業務遂行に必要なタレント人材(ナレッジワーカー)が重要に

## 丸の内クラスターの特徴

- ①本社機能
- ②金融機能
- ③知的サポート機能
- ④企業創出機能



企業・人材の集積が最大の強み

||

エリアの無形資産

## 工業化社会の都市構造

効率性が大切

地域ごとの役割分担：職・住・遊・学

知識社会に求められる都市構造

機能別発想の打破、カオスが大切

職・住・遊・学の融合

時代の要請として求められていること  
→異種・異質、多様な人の交わり

企業・人材の集積  
× 多様な交わり  
(インタラクション)



創造的な事業や新しい価値が  
エリア内に生まれる

## ビジネス・知識の交流

企業・人材の集積

×

インタラクション

知識産業都心



大企業 × 大企業

大企業 × ベンチャー

産 × 学

日本 × 外資

東京 × 地方、世界(成田)

## 丸の内が目指す姿(ブランドコンセプト)

世界のどの都市よりもインタラクションが活発な街

## ブランド・アイデンティティ

Marunouchi

エリアブランディングを推進する専門組織

II

街ブランド室を創設

2001年4月

街づくりのベクトルを一つの方向に合わせる

# ブランドづくり

シャネル  
BMW  
マクドナルド  
・  
・  
・  
丸の内

マーケティングの考え方を本格的に導入  
顧客サイドの視点にたった特徴ある街づくり

丸の内でないと〇〇がない・・・  
丸の内だったら〇〇は安心・・・  
何としても丸の内で〇〇したい・・・

ソフト化戦略  
＝「街のブランド」を高めていくこと

## 丸の内体験を売りにする

### II

- ◎丸の内に来る度にワクワクして新発見がある
- ◎丸の内にいる自分がちょっぴり誇らしい

## エリアブランディング固有の視点

構成要素が多元的・複層的

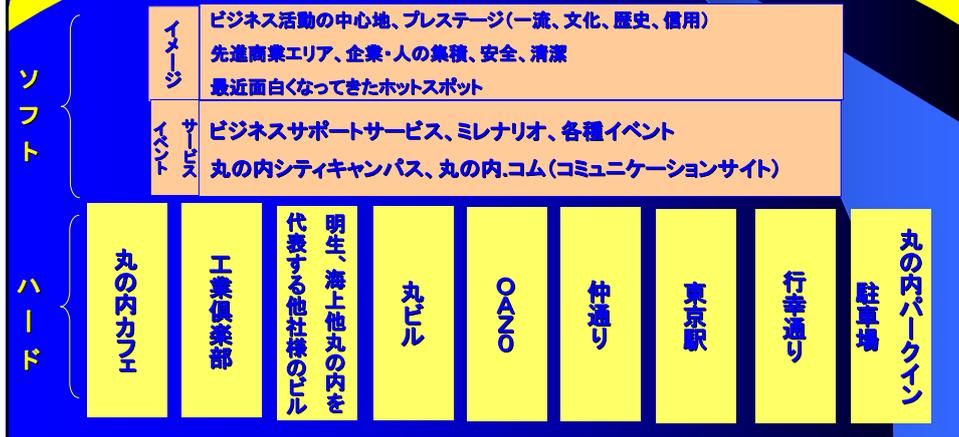
形成に時間がかかる、1社でコントロールできない

そのエリアを離れては存在しえない

## 丸の内ブランドの構造

Marunouchi

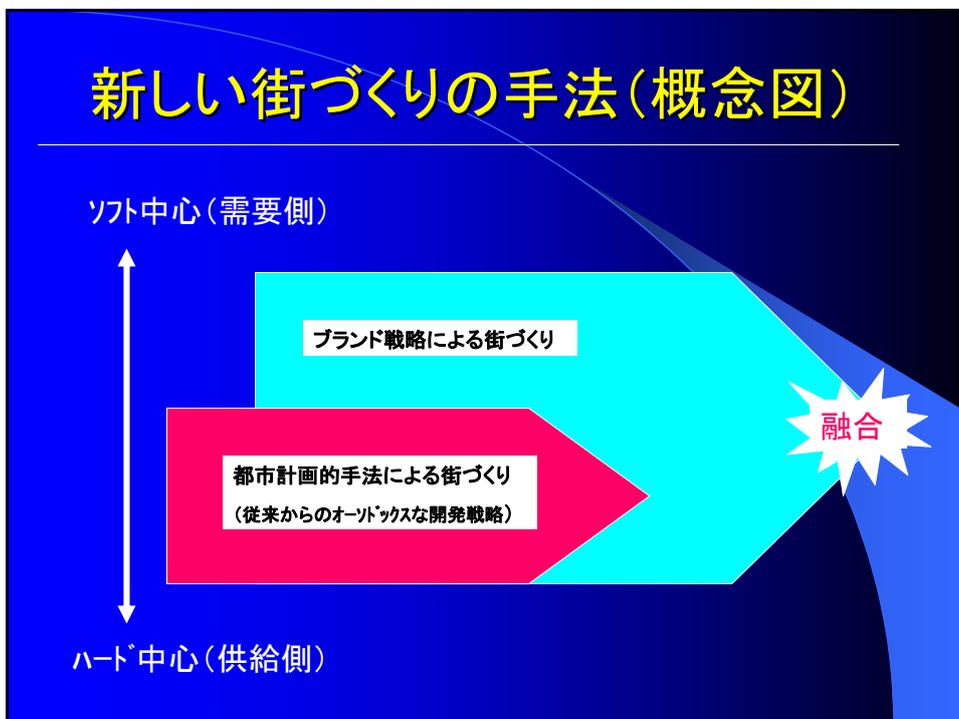
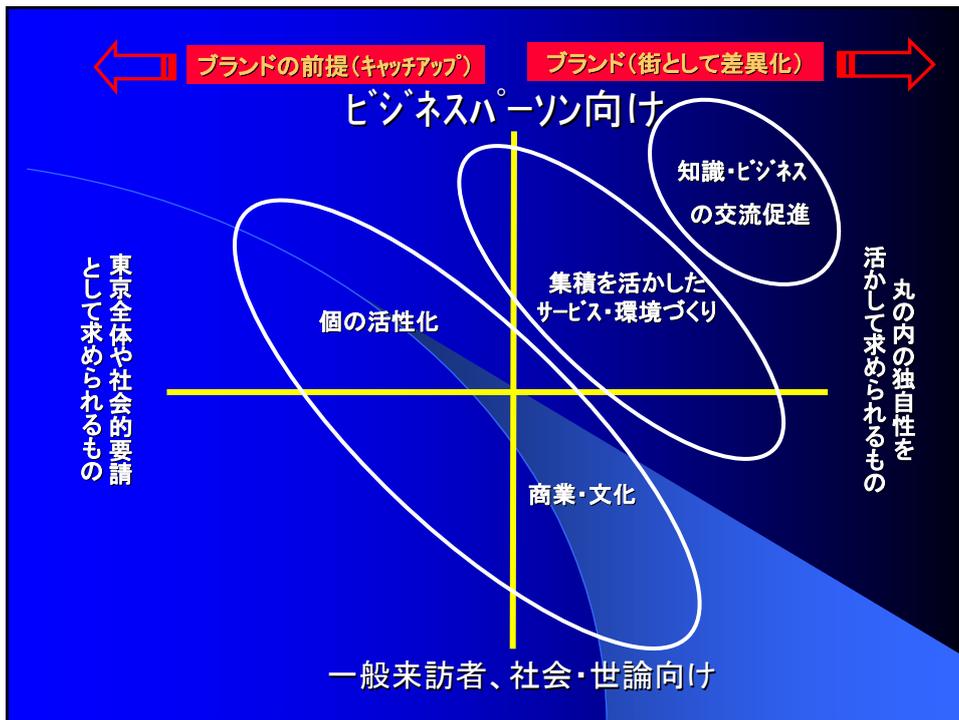
ブランドの傘  
= (一貫したイメージ)



## 差異化

その街にしかない  
その街でしか体験できない

誰にでも受けようとする、結局  
誰にも受けない



## Ⅲソフト化の具体的な取り組み例

### 1. 知識・ビジネスの交流促進

## 次世代型ビジネスクラブ 「東京21cクラブ」

### ●目的

有益な事業情報の収集  
新規ビジネスの発掘

### ●ターゲット(次世代を担うビジネスパーソン)

企業の新規事業・戦略実行部署の中堅・若手、  
ベンチャービジネス経営者、  
ベンチャーキャピタリスト・コンサルタント・弁護士・会計士等各種プロフェッショナル  
建築・デザイン・学会関係者、投資家、アナリスト、  
メディア関係者等 (現在メンバー数 約350名)

<http://www.tokyo21c-club.com>

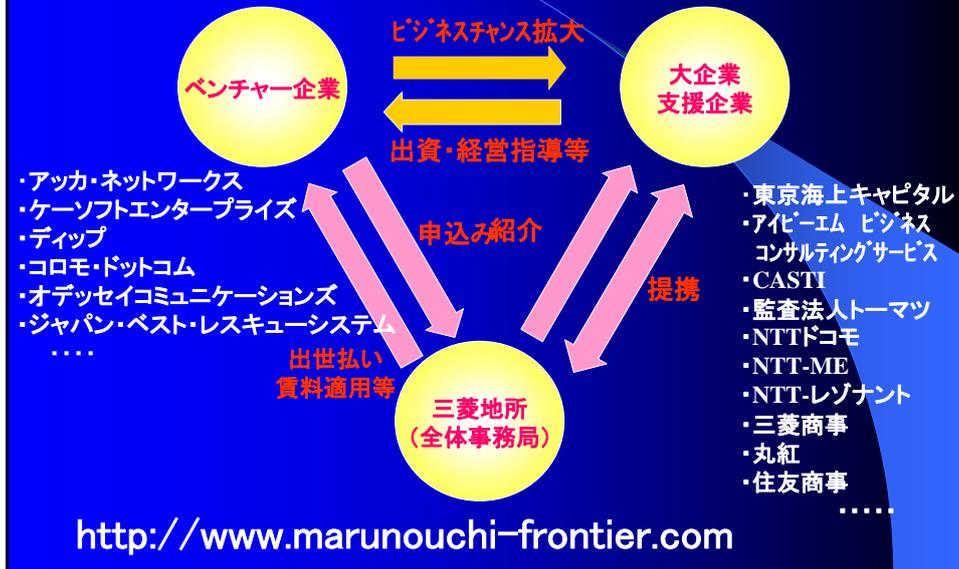
## 次世代型ビジネスクラブ 「東京21cクラブ」 (交流事例)

- ・ニュービジネスフェロー会  
企業内起業を支援するコンサルティングとコーチング
- ・丸の内起業塾  
起業するに際して、最低限必要な知識を体系的に伝授
- ・NPO法人「街角で音楽を!」  
埋もれている音楽家に公演機会提供とインキュベーション
- ・Knowledge Session in Marunouchi  
東京21cクラブメンバーがパネリストとなり、  
「丸の内Past⇄Future」をテーマにフォーラムを開催

その他各種ビジネス提携や出資が実現。



## 新規事業・ベンチャー支援ネットワーク 「丸の内フロンティア」



## 大学のリエゾン拠点の集積

### ●「丸の内アカデミック・スイーツ」(丸ビル9階)

ハーバード・ビジネス・スクール

ストックホルム商科大学

東京大学大学院 経済学研究科

### ●一橋大学

### ●東北大学

### ●平成基礎科学財団 小柴先生

## 知の創出と伝達を促進 「丸の内シティキャンパス」

- 次代を担う人材育成
- 産学官公民の相互の交流を支援
- 24時間国際型都市における、知の交流拠点
- 社会人教育・生涯学習事業の先端的開拓拠点



<http://www.keiomcc.com/>

## 知の創出と伝達を促進 「丸の内シティキャンパス」

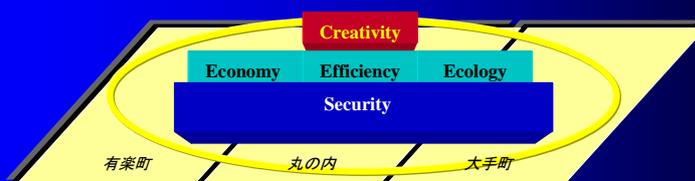
### 主な活動:

- ★各種プログラム(メインキャンパス:丸の内八重洲ビル6階 約300坪)  
「環境に対して主体的に働きかけ、フロンティアを切り開く」ために必要な
  - ・知的活動の基盤となる力
  - ・高度で先端的な専門知識
  - ・深く厚みのある社会観・人間観を養うためのプログラムを小人数(15~20名)で展開。
- ★『夕学五十講』(丸ビルホール:丸ビル7階 約300人収容)  
“時代のメインストリームを読み解く”をコンセプトに、大学人・企業人・文化人・ジャーナリストなど各界の第1線で活躍する方々を講師に招いた定例講演会。  
※2003年下期より、サテライト講義を開始。(地方都市6箇所にて展開)

## 2. 集積を活かしたサービス

### オフィス ソリューション・サービス

- ◆ 大手町・丸の内・有楽町エリアならではの、ビル集積を生かした仕組みを利用
- ◆ お客様がコア事業に専念できるよう、ビジネス基本環境(OS)である、ITインフラから機密文書の保管・リサイクルなど、安全性(Security)はもとより、経済性(Economy)、効率性(Efficiency)、環境共生性(Ecology)に配慮したサービスをラインアップ。



## オフィス ソリューション・サービス

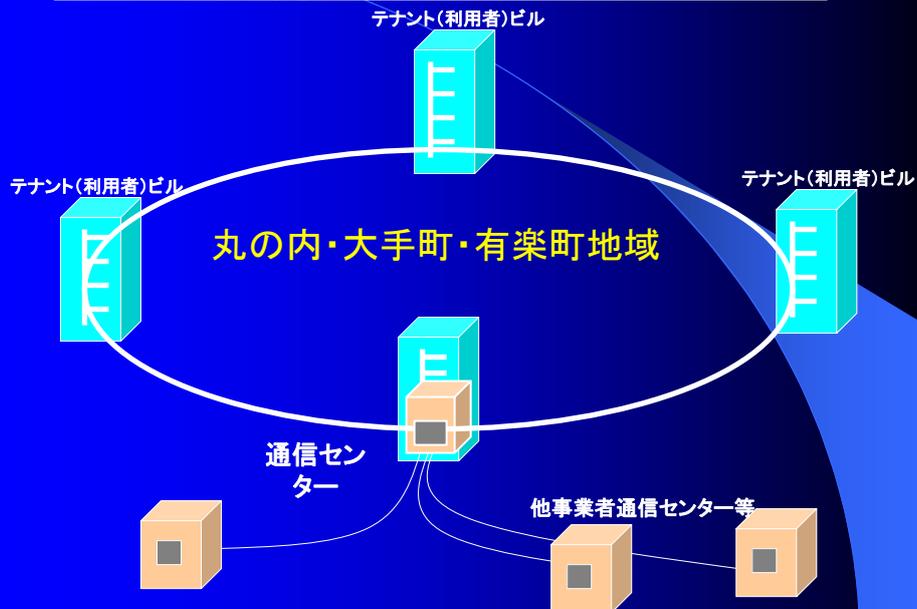
### ①丸の内ダイレクトアクセス(MDA)

ダークファイバー賃貸サービス  
& サーバーハウジングサービス



<http://www.directaccess.co.jp/>

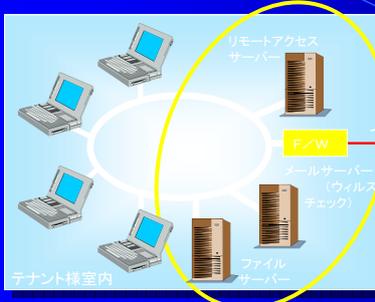
## 丸の内ダイレクトアクセス



## ②ITプラグンゴ-サービス

※丸の内ダイレクトアクセスのインフラを利用

従来型オフィス



- ・無停電・空調環境整備
- ・自社で構築・運用

Narrow Band  
アウトソーシング

インターネット

ITプラグンゴ-オフィス



エリア内  
MDA通信センター

インターネット

Broad Band

24時間無停電・空調環境

## ITプラグンゴ-サービス

### 情報システムアウトソーシングサービス

(Service Provider: NRIデータサービス)

■社員350名規模の企業が

インターネットの基本環境を自社で構築する場合と本サービスを利用する場合のコスト比較

	自前で構築・運用			ITプラグンゴ-サービス(100Mbps)
	ISP	機器販売業者	自社人件費 その他	
初期費用	初期設定費用(0社)×2 ※	¥80,000		¥503,000
	光ファイバー回線開通費用(N社)×2 ※	¥0		
	サーバ関連設置費用(インストール等)		¥3,000,000	
	サーバ室構築費用			
合計		¥3,080,000	以上	
月額費用	100Mプロバイダー利用料(0社)×2 ※	¥350,000		¥628,000
	100Mインターネット回線費用(N社)×2 ※	¥0		
	ファイアウォール			
	サーバ4台:メール、DNS、ウイルスチェック		¥270,000	
	無停電電源装置(UPS) (注)3年リース機			
	サーバ機器保守料(初期コストの約10%/年)		¥30,000	
	7/24/365のバランシング(12万円×2回/年)		¥20,000	
	ウイルスソフトライセンス料(40万円/年)		¥33,000	
	ウイルスソフトの更新(自動)			
	管理者としての平常時・緊急時の対応コスト(0.5人~1人)		¥500,000	
サーバ室家賃			別途	
合計		¥1,203,000	以上	

\*社員数 350名を想定

<http://www.nridata.co.jp/itplugin/>

### ③丸の内R & Aサービス

リサイクル(Recycle) & アーカイブ(Archive)サービス  
(Service Provider: ワンビシアーカイブス)



[http://www.wanbishi.co.jp/i\\_management/RandA.html](http://www.wanbishi.co.jp/i_management/RandA.html)

## その他のオフィスソリューションサービス

### ④丸の内バックアップオフィスサービス

(Service Provider: ワンビシ・アーカイブス)

単独災害時に事業を継続するためのバックアップオフィスサービス

### ⑤丸の内Bzit

(Service Provider: JTB)

出張チケット手配サービス

### ⑥丸の内サプライズバンク

(Service Provider: BSC)

オフィス用品即納サービス

### ⑦丸の内BIS

(Service provider: 日本能率協会総合研究所マーケティング・データ・バンク)

ビジネス情報コンサルティングサービス

### 3 丸の内の商業・文化

#### 【丸ビル】

オープン日：2002年9月6日

	2002年/9月~2003年/8月	2003年/9月~2004年/8月
来場者	2,400万人	1,900万人
店舗売上	315億円	250億円

#### 【丸の内OAZO】

オープン日：2004年9月14日

来場者予想	7~8万人/日
店舗売上予想	100億円/年
スタート時1ヶ月は、予想を上回る実績	

## 丸ビル商業ヒットの分析 ①

- ヒット力＝場のパワー×コンテンツ
- 場 ＝時間×空間×状況
- 同じ商品でも、どこで購入するかによって価値が異なる。「場」が付加価値を与える時代となっている。

## 丸ビル商業ヒットの分析 ②

- 空間＝「丸の内」ブランド×「丸ビル」ブランド

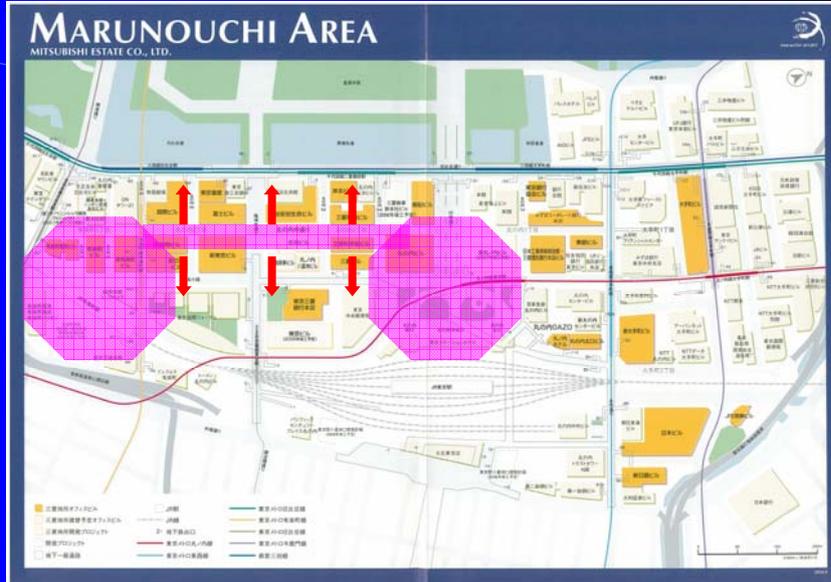
・一流感  
・オーセンティック  
・安全

・ビジネスだけの街に出現した商業施設のもつインパクト  
・ビルのもつパワー

- <事例>
- 結婚記念日に「丸の内」の「丸ビル」で、こだわりのレストランで食事をする。  
cf) 近所のレストランで食事をする。

## 商業活性化戦略

～2核1モール～ ～段階開発～



## 商業活性化戦略

～丸の内スタイル～

CONCEPT

アクティブで洗練された大人たちのための  
丸の内スタイル



## 文化施設マップ



## 三菱商事ビル・ 古河ビル・ 丸ノ内八重洲ビル建替計画

敷地面積： 約 1.2 ha  
 延床面積： 約 20 ha  
 着工： 2006年度 (予定)  
 竣工： 2009年度 (予定)

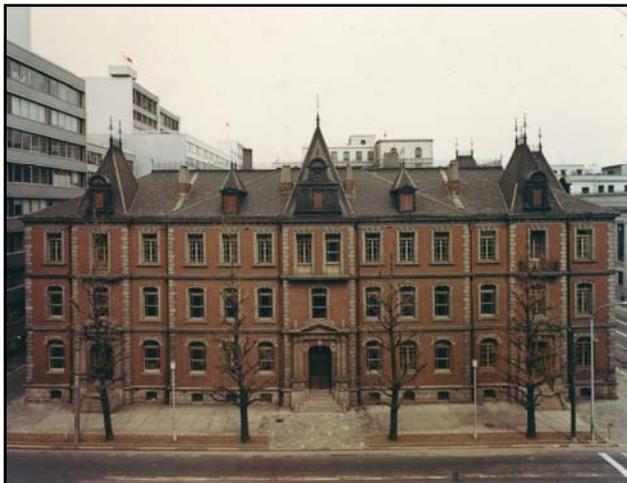


## ■ 三菱一号館

### 【当時の概要】



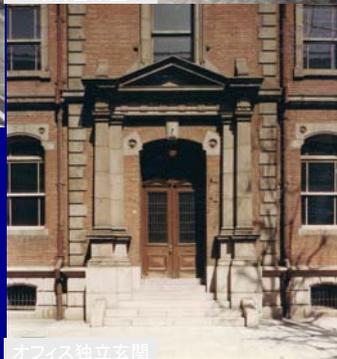
- 設計者： ジョサイア・コンドル
- 竣工年： 1894年（明治27年）
- 構造： 煉瓦造 地下1階・地上3階
- 床面積： 約 5,000 m<sup>2</sup>
- 用途： 貸事務所  
(三菱合資会社本社・銀行部 他)



## ■ 三菱一号館



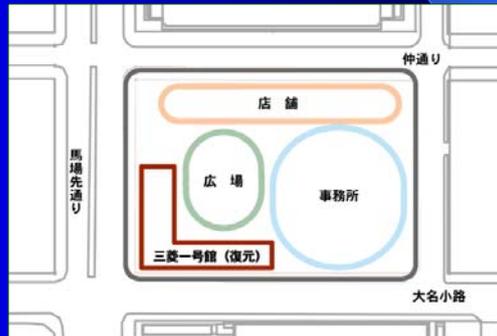
銀行営業室



オフィス独立玄関

## ■ 新ビルのイメージ

- 快適で高機能な「オフィス」
- 賑わいの連続性を持った「商業店舗」
- 「三菱一号館」の復元
- 潤いある「広場」の形成



## ペンシユラホテルの誘致

- 現日比谷パークビルを建て替え
- 2006年度開業予定



仲通り  
環境整備

仲通りを「アメニティ・賑わい軸」に位置付け、沿道にブランド店を誘致。随所で賑わいや楽しさを演出。

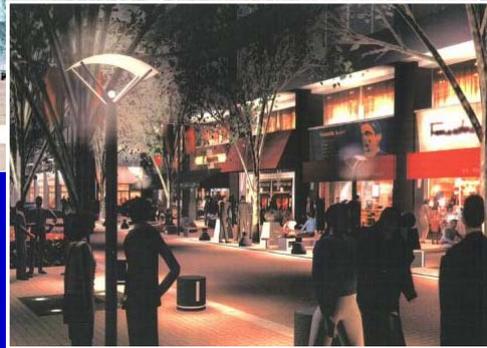


79



Marunouchi-Nakadori Ave.

## 仲通りの将来イメージ



## 新しい交流空間

- Marunouchi Café
- 倶楽部21号館



MARUNOUCHI CAFE  
倶楽部 21号館



## 大丸有エリアマネジメント協会(NPO)



大丸有エリアマネジメント協会は、

1. 協議会、企業、就業者、行政等、幅広く参加
2. 街・企業・人の活性化、交流促進が主目的
3. ソフト面を中心に活動(昼間人口の声を吸上げ、支援、企画・調査、調整・コーディネート、事業活動(事業者への委託を含む))

## 「カウパレード東京 in 丸の内 2003」



カウパレード東京 in 丸の内 2003 実行委員会

(東京都、千代田区、東京商工会議所、大手町・丸の内・有楽町地区再開発推進協議会、大丸有エリアマネジメント協会、JR東日本、東京国際フォーラム、東京コンベンションビジュアルズビューロー、三菱地所)

## 丸の内シャトル (エリア内無料巡回バス)



<運行委員会構成メンバー> (順不同)

東京電力、サンケイビル、読売新聞東京本社、パレスホテル、第一生命、日本政策投資銀行、ビックカメラ、みずほフィナンシャルグループ、東京會館、ディーシーカード、丸の内熱供給、三菱地所 大丸有エリアマネジメント協会、日の丸リムジン

## 東京ミレナリオ

12/24~1/1

1999年 190万人  
2000年 230万人  
2001年 250万人  
2002年 280万人  
2003年 285万人



仲通り、東京駅丸の内口前、東京国際フォーラム

ヘブナーティスト IN Marunouchi  
2002.10/25,12/27,2003/4/16,7/4,10/31



エリア内観光バス



## IV これからの街づくり

### 街づくりの今後

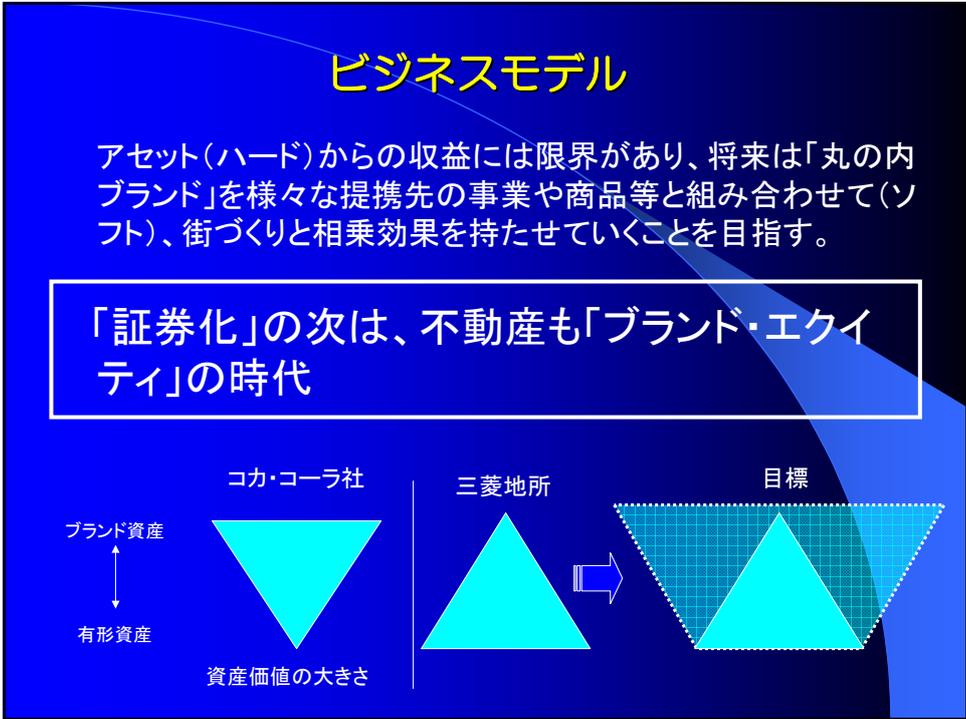
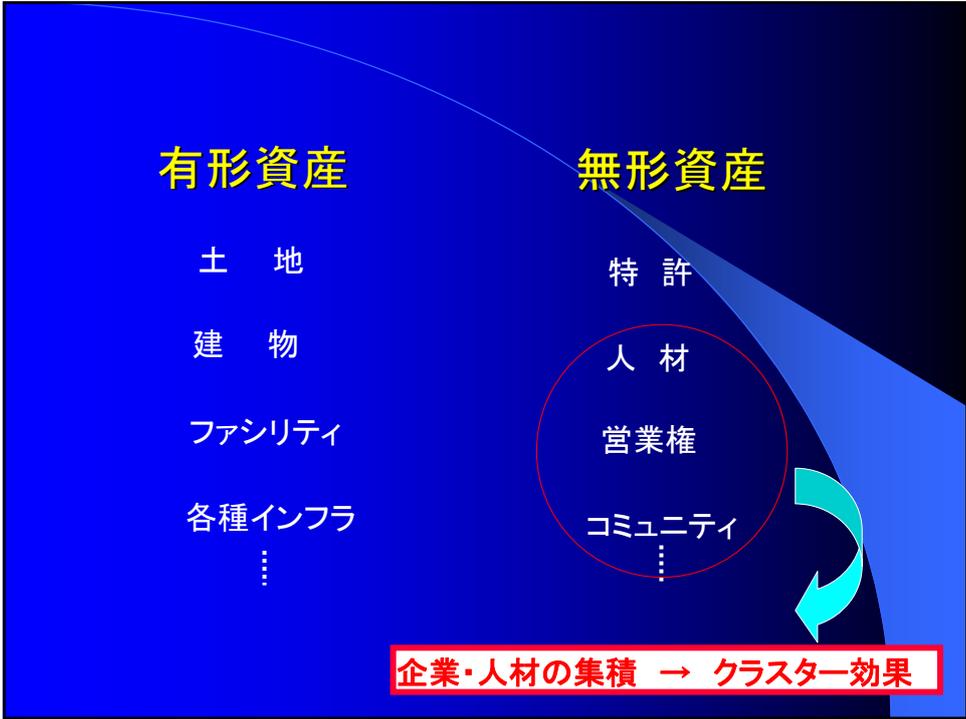
- J-REIT(不動産証券化)

→金融商品、流動化

- 大規模な地域・エリア開発

→無形資産(ブランド)づくり

銀座、田園調布、祇園・・・



## 三菱地所の役割

### インタラクション・サポーター

私たちは街にオープンな空気と新しいネットワークをもたらし総力をあげ付加価値の高い事業機会とトータル・クオリティ・ライフの提供に努めます

## 将来の不動産業

“場”を媒介とした価値創造産業

ありがとうございました

三菱地所株式会社  
ソフト事業推進部 部長 兼 街ブランド室長  
上垣 智則