

「東京ミッドタウン八重洲 ～八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業～」

三井不動産株式会社 ビルディング本部
運営企画二部 事業グループ 依田 佐知子

「東京ミッドタウン八重洲」は、「八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業」により誕生したJR東京駅と直結する地上45階、地下4階、延床面積約290,000㎡(八重洲セントラルタワー・八重洲セントラルスクエアの2棟合計)の大規模ミクストユース型施設です。東京ミッドタウンとしては、「東京ミッドタウン(六本木)」(所在：東京都港区)、「東京ミッドタウン日比谷」(所在：東京都千代田区)に続く3施設目として、2023年3月にグランドオープンいたしました。



【東京ミッドタウン八重洲 外観】

◆八重洲エリアの概要

八重洲エリアは、大規模ターミナルである東京駅、地下鉄京橋駅、日本橋駅などに近接、外堀通りや八重洲通り、鍛冶橋通り、中央通りなどの幹線道路に囲まれた高い交通利便性を有し、江戸時代以降に商業などの経済活動の中心地として栄え、現在も産業界を代表する幾多の企業が八重洲を拠点にするなど、高いポテンシャルを有するエリアです。一方で、商業が中心であった所以から街区が細かく土地利用が進みにくい環境にありましたが、1997年に東京都が八重洲を「再編都心」に指定、2002年には国から国際競争力強化を担う「都市再生緊急整備地域」として指定され、現在では、東京駅八重洲口の真正面にあたる八重洲1丁目～2丁目では、本事業を含めて3つの大規模再開発事業が進められています。その3つの大規模再開発事業の先陣を切り、完成したのが「東京ミッドタウン八重洲」です。

市街地再開発事業（3地区）の概要

八重洲一丁目東地区プロジェクト
2025年度竣工予定 ※仮称






八重洲二丁目中地区プロジェクト
2028年度以降竣工予定 ※仮称



オフィス

店舗

バスターミナル

劇場

医療施設

カンファレンスホール

ラグジュアリーホテル

子育て支援施設（A-2街区）

ビジネス交流・サポート施設

小学校

屋外テラス

劇場

インターナショナルスクール

サービスアパートメント

所在地	東京都中央区八重洲一丁目 6～9番の一部	東京都中央区八重洲二丁目地内	東京都中央区八重洲二丁目 4番、5番、6番及び7番
敷地面積	約11,900㎡	約13,433㎡	約19,600㎡
延べ面積	約237,200㎡	約289,750㎡	約388,650㎡
階数・ 最高高さ	(A地区) 地上10階・地下2階 約45m (B地区) 地下4階・地上51階 約250m	(八重洲セントラルタワー) 地下4階・地上45階 約240m (八重洲セントラルスクエア) 地上7階・地下2階 約41m	地下3階・地上43階 約227m
竣工予定	2025年度	2022年8月	2028年度

【市街地再開発事業（3地区）の概要】

◆八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業の経緯と取り組み

本事業は、2002年の「東京駅前南地区まちづくり検討会」（中央区主催の勉強会）の開催から再開発の実現に向けてその活動が始まり、2015年に「八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業」として国家戦略特区の都市再生プロジェクトの認定を受けて都市計画決定されました。その後、2017年の組合設立認可、2018年に建築工事に着工、2022年8月に竣工、「東京ミッドタウン八重洲」が誕生しました。

街づくりの
経緯と計画

2002年～ 「東京駅前南地区まちづくり検討会」（中央区主催）開催

2012年6月 準備組合設立

2015年9月 都市計画決定

2017年4月 本組合設立

2018年12月 新築着工

2022年8月 竣工

2022年9月 一部先行オープン(バスターミナル・一部商業)

2023年3月 グランドオープン

【八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業の経緯】



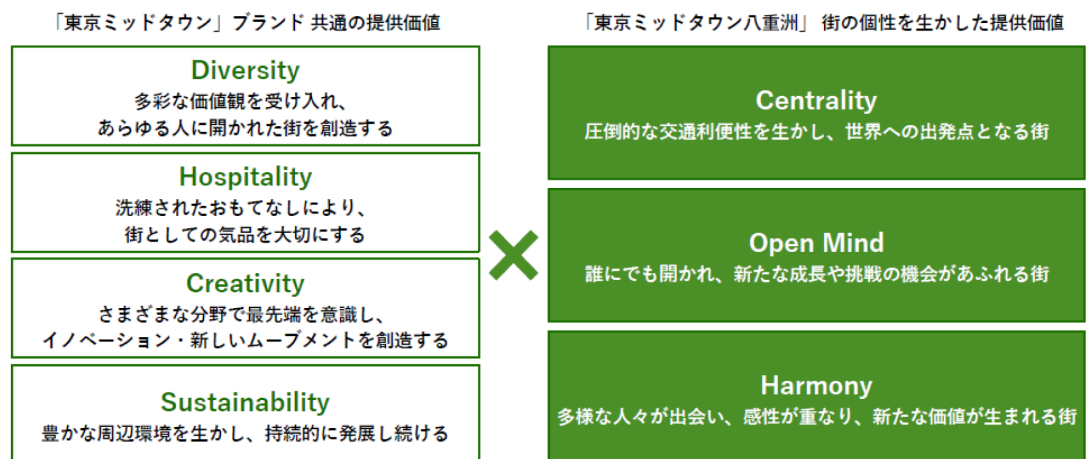
【「都市再生特別地区」としての貢献項目】

◆東京ミッドタウン八重洲の施設コンセプト

「東京ミッドタウン八重洲」では、施設コンセプトを「ジャパン・プレゼンテーション・フィールド ～日本の夢が集う街。世界の夢に育つ街～」と定め、世界中・日本中から人や情報、モノ・コトが集まり、交わり、新しい価値を生み出し、世界に向けて発信していく街づくりを目指しています。

東京ミッドタウンブランドが目指す、“JAPAN VALUEを世界に発信しつづける街”という共通理念に加え、「東京ミッドタウン八重洲」ならではの街の提供価値を定めました。

「東京ミッドタウン」ブランド 共通の街づくりビジョン
「JAPAN VALUE」を世界に発信しつづける街



【「東京ミッドタウン八重洲」の施設コンセプト】

「東京ミッドタウン八重洲」は、オフィス、商業、ホテル、バスターミナルなどの東京の玄関口という立地を活かした施設の他、小学校や子育て支援施設(認定こども園)も設けており、これらのそれぞれの施設が、出会い、交わることで新しい価値を創出するミクストユース型の街づくりを展開していきます。

■ **商業ゾーン**
(地下1階～3階)

就業者・来街者・国内外観光客の交流と賑わいを創出し、日本の玄関口という立地を活かした発信力のある施設を目指す商業施設が集まります。

八重洲地下街をはじめ東京駅周辺には様々な飲食店が軒を連ねていますが、「東京ミッドタウン八重洲」の地下1階はバスターミナルの利用者や周辺ワーカーにとって利便性がありながら、東京ミッドタウンらしいトレンド感のある高感度の店舗を集積させ差別化を図ったフロアを実現させています。

■ **オフィスゾーン**
(7階～38階)

東京駅周辺で最大級の基準階専有面積約4,000㎡(約1,200坪)のフロアプレートを実現したオフィスを展開します。広大なオフィスフロアは、自由度の高いレイアウトとワークスタイルの多様性に対応。また、人々の働き方の多様化を新たなステージに進めるため、サテライトオフィス・在宅勤務の活用とともに、「交通至便な拠点型オフィス」の活用をご提案し「オフィス=働く場」としての機能だけではなく、三井不動産がこれまで推進してきた様々なサービスを活用し、「出社しなくなるオフィス」づくりをサポートします。

■ **ホテルゾーン**
(40階～45階)

ブルガリ ホテルズ & リゾーツ日本初進出となる「ブルガリ ホテル 東京」が開業しました。ブルガリ ホテルズ & リゾーツは、これまで、ミラノ、ロンドン、パリなどで展開されていますが、「ブルガリ ホテル 東京」は8番目の開業で、日本初進出となります。



■ 「中央区立城東小学校」「昭和こども園」
(1階～4階/2・3階(セントラルスクエア))

再開発地区内に従前所在していた「中央区立城東小学校」の新校舎が開校しました。校内には、2階に体育館、3階に屋内プール、4階に全天候型の屋上校庭を、屋上などにビオトープや菜園・水田を整備しています。また、八重洲セントラルスクエアには、子育て支援施設「昭和こども園」が開設しました。

■ **イノベーションフィールド八重洲(4・5階)**

ビジネス施設として日本中のビジネスパーソンが学び、交流し、共創交流することで都市や地域にイノベーションを起こすのに必要な多様な機能を提供します。

■ **屋外テラス(5階)/フィットネスジム(24階)**

入居者の心身の健康維持に配慮し、屋外テラスやテナント向け会員制フィットネスジムも開設します。

■ **バスターミナル東京八重洲(地下2階)**

今後、両隣の再開発地区にもバスターミナルの整備が予定されており、2028年度に予定されている全体開業時には、合計20バースを備える国内最大級のバスターミナルとなります。

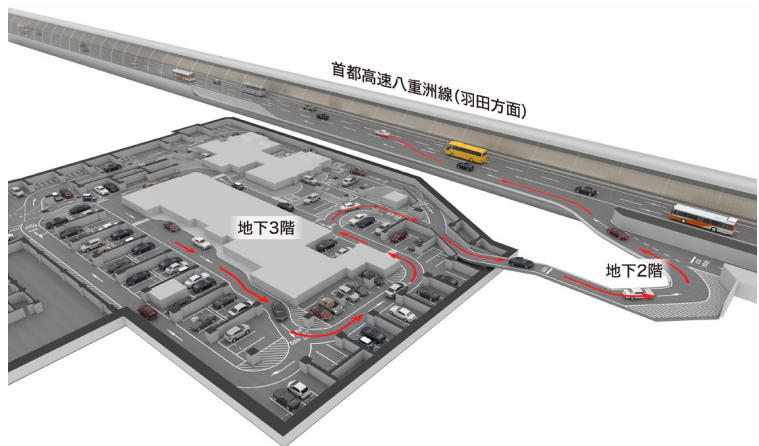
【「東京ミッドタウン八重洲」の施設構成】

◆新たに整備した駐車場施設

駐車場整備にあたり八重洲通りや外堀通りの歩道が東京駅と中央通り方面との歩行者ネットワークとして重要な道路であることを鑑みて、地区内の駐車場の集約化を図るとともに、駐車場の出入口を主要幹線道路である外堀通りや八重洲通りを避け、地区内幹線道路(区道537号)側に計画するなどの配慮を行っています。具体的には、八重洲セントラルスクエアの駐車場は八重洲セントラルタワー内に集約し、YANMAR TOKYOの駐車場は八重洲地下街駐車場からの接続としています。

○首都高八重洲線(羽田方面) アクセスルート

交通結節点である東京駅と羽田空港を結ぶため、東京ミッドタウン八重洲内駐車場(以下、施設内駐車場)から隣接するYANMAR TOKYO、八重洲地下街駐車場を経由し、首都高速八重洲線にアクセスするルートを確認しています。これにより本建物から羽田空港に約15分でアクセスが可能です。



【首都高速八重洲線(羽田方面)へのアクセス(イメージ図)】

○電気自動車対応

脱炭素への貢献につながる電気自動車(EV)の需要拡大をうけて、施設内駐車場にはEV普通充電器を68台、EV急速充電器を3台、さらには特斯拉車専用のスーパーチャージャーを4台設置しました。オフィス・商業等の来街者も利用可能としており、今後のEV社会の実現に貢献して参ります。



【EV充電器設置状況】

○車番認証システムの導入

オフィステナント向けのサービスとして、車番認証システムを導入しています。月極車両の車番を登録しておくことで入出庫の際のフラッパーは車番認識により開閉されることはもとより、八重洲地下街駐車場との連携を可能としています。さらに、来訪されるお客様の車番を事前登録しておくことで、該当する車両が施設内に入った時点で地下3階車寄せのコンシェルジュに通知が届き、お出迎え等の高いホスピタリティを提供することに寄与しています。

◆おわりに

八重洲エリアは、2025年度に「八重洲一丁目東地区」、2028年度に「八重洲二丁目中地区」が順次竣工を迎え、医療施設や劇場、サービスアパートメントなどの多彩な機能が加わり、エリア全体のミクストユース化は大きく進化していきます。その先駆けとなった「東京ミッドタウン八重洲」は施設コンセプトである「ジャパン・プレゼンテーション・フィールド」を具現化し、「行きたくなる街」として八重洲エリア全体の価値創造の実現に貢献していきたいと考えています。

「東京ミッドタウン八重洲」概要

街区名称	東京ミッドタウン八重洲
施行者	八重洲二丁目北地区市街地再開発組合
所在地	東京都中央区八重洲二丁目地内 他
用途	(八重洲セントラルタワー) 事務所、店舗、ホテル、小学校、バスターミナル、駐車場 等 (八重洲セントラルスクエア) 事務所、店舗、子育て支援施設、駐輪場、駐車場、住宅 等
区域面積	約 1.5ha
敷地面積	(八重洲セントラルタワー) 12,390 m ² (八重洲セントラルスクエア) 1,043 m ² (合計) 13,433 m ²
延床面積	(八重洲セントラルタワー) 約 283,900 m ² (八重洲セントラルスクエア) 約 5,850 m ² (合計) 約 289,750 m ²
階数/最高高さ	(八重洲セントラルタワー) 地上 45 階 地下 4 階 ペントハウス 2 階/約 240m (八重洲セントラルスクエア) 地上 7 階 地下 2 階 ペントハウス 1 階/約 41m
設計/施工	基本設計・実施設計・監理 : 株式会社日本設計 実施設計・施工 : 株式会社竹中工務店 マスター・アキテクト : Pickard Chilton
交通	JR「東京」駅 地下直結(八重洲地下街経由) 東京メトロ丸の内線「東京」駅 地下直結(八重洲地下街経由) 東京メトロ銀座線「京橋」駅 徒歩 3 分 東京メトロ東西線、銀座線、都営浅草線「日本橋」駅 徒歩 6 分
スケジュール	2022 年 8 月 31 日 竣工 2022 年 9 月 17(土) 先行オープン(商業施設(地下 1F)・バスターミナル) 2023 年 3 月 10 日(金) グランドオープン
ホームページ	https://www.yaesu.tokyo-midtown.com