

八重洲二丁目中地区市街地再開発組合  
鹿島建設株式会社・住友不動産株式会社・独立行政法人都市再生機構  
阪急阪神不動産株式会社・ヒューリック株式会社・三井不動産株式会社

## 「八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業」着工 ～都心最大級「東京駅前 3 地区再開発」の集大成、ミクストユース型プロジェクトが始動～

### 本リリースのポイント

- (1)「東京駅前 3 地区再開発※<sup>1</sup>」の集大成となる最大規模の開発「八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業」が 8 月 8 日に着工。オフィス、商業施設に加え、サービスアパートメント、インターナショナルスクール、劇場、バスターミナルを含むミクストユース型プロジェクトが創出する新たな賑わいにより八重洲の街が変貌。
- (2)「東京ミッドタウン八重洲」「八重洲地下街」「京橋エドグラン」と地下通路で接続し、東京駅前・京橋エリアの回遊性が向上。
- (3)「東京ミッドタウン八重洲」とのエネルギー連携により、環境負荷の低減と高い BCP 性能を実現。省エネルギー化を推進し、事務所用途における「ZEB ready※<sup>2</sup>」認証の取得を目指す。

八重洲二丁目中地区市街地再開発組合と鹿島建設株式会社、住友不動産株式会社、独立行政法人都市再生機構、阪急阪神不動産株式会社、ヒューリック株式会社、三井不動産株式会社の参加組合員 6 社で推進中の「八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業(以下、「本事業」)」においては 2024 年 8 月 8 日に着工し、本日起工式が執り行われましたので、お知らせします。なお、本事業は 2029 年 1 月末に竣工予定です。

本事業を通じ、東京駅前八重洲エリアに発展・成長・賑わいをもたらすとともに東京の国際競争力を高め、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

※1「東京駅前八重洲一丁目東地区」、「東京ミッドタウン八重洲」、「八重洲二丁目中地区(当地区)」の 3 つの第一種市街地再開発事業を指します。

※2ZEB(ゼロ・エネルギー・ビルディング)とは「快適な室内環境を実現しながら、建物で消費するエネルギーをゼロにすることを目指した建物」のことです。ZEB Ready は、ZEB を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物であり、再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から 50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物と定義されます。



外観イメージパース(東京駅八重洲口側)



外観イメージパース夜景(有楽町駅側)



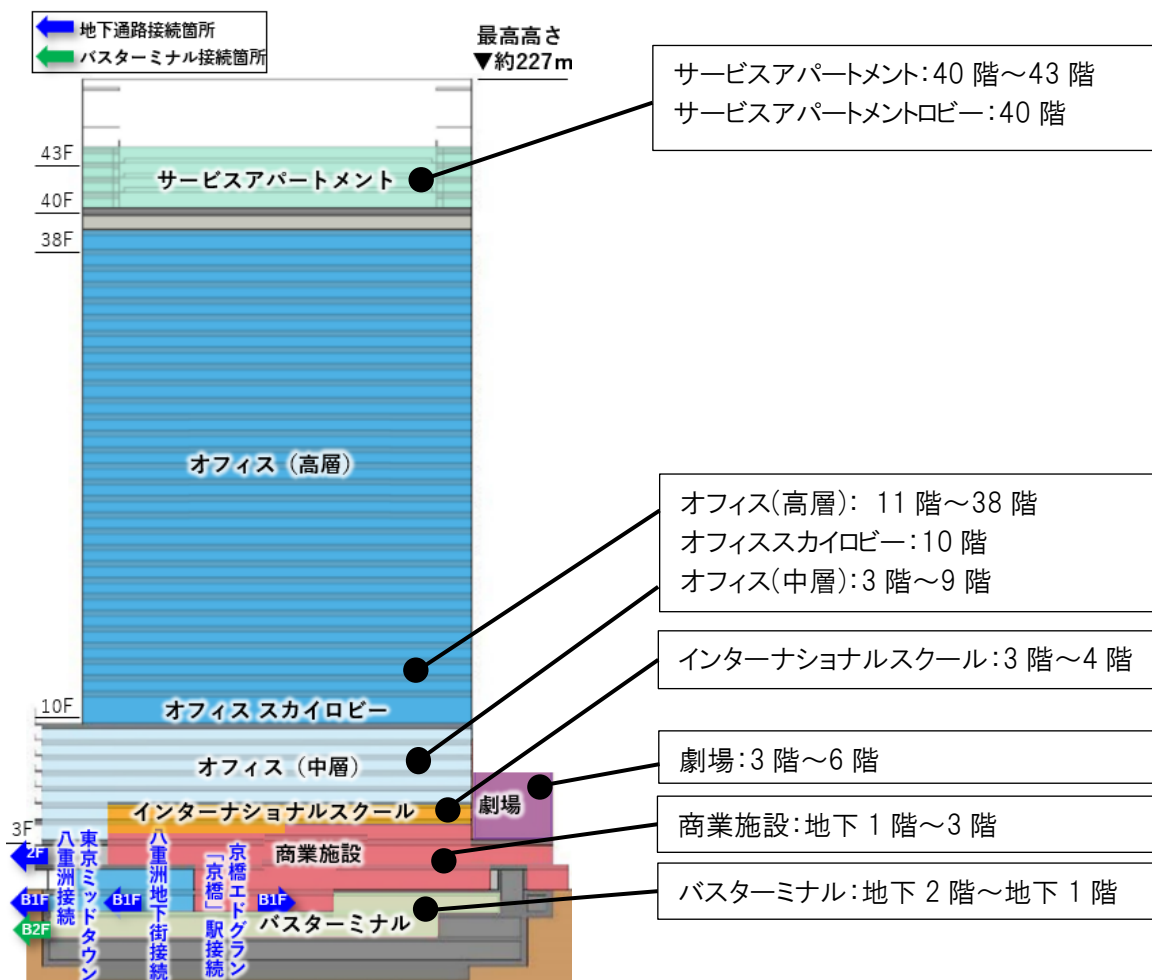
屋外広場イメージパース

## 1. 「東京駅前 3 地区再開発」の集大成となる最大規模の開発「八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業」が 8 月 8 日に着工。

本事業は東京駅前 3 地区再開発において最後に竣工する、敷地面積約 2ha、延床面積約 39 万 $\text{m}^2$ の東京駅前最大級のミクストユース型プロジェクトです。

また、本社機能を構えるのにふさわしい規模を誇るオフィス、そして、オフィスワーカーや来街者の利用に資する商業施設、「東京ミッドタウン八重洲」等の地下と接続され一体で運営されるバスターミナル、エンターテインメント機能として八重洲エリアに賑わいを創出する劇場に加え、外国人を含む多様な滞在ニーズに対応した上質なサービスアパートメントや、外国人の子供達に世界トップレベルの教育を提供するインターナショナルスクールが集積することで、東京駅前に新たな賑わいを創出し、東京の国際競争力強化に貢献します。

### 【用途断面図(東京駅側から)】



#### ■オフィス

11 階～38 階のオフィスは、1 フロアが都内最大規模の約 6,300  $\text{m}^2$  (1,900 坪) 超のフロアプレートで、4 方向いずれにも貸室を設けることが可能です。社内のコミュニケーション活性化につながるフロアプレートを提供することで、入居テナントの企業価値向上に寄与します。

#### ■商業施設

地下 1 階～地上 3 階に約 50 の店舗を開業予定です。東京ミッドタウン八重洲とは地下 1 階と地上 2 階で接続することにより両施設あわせて 100 店舗(約 5,000 坪)を超える商業空間を整備します。さらに、大型書店の先駆けである「八重洲ブックセンター」が新店舗の出店を計画しています。



## ■劇場

3 階～6 階には本格的な演劇を楽しむことができる劇場を導入します。エンターテインメント機能の中心として、八重洲エリアに新たな賑わいを創出します。

## ■サービスアパートメント

40 階～43 階には 1 泊～中長期滞在まで幅広いニーズに対応するホテルライクなサービスアパートメントを計画しています。客室に加え、レストラン、フィットネスセンター、ビジネスサポート施設を備える予定です。日英 2 か国語に精通したコンシェルジュ・フロントスタッフを配置し、外国人宿泊者の快適な滞在をサポートします。

## ■インターナショナルスクール

3 階～4 階には体育館・プール・屋外運動場を含む学校施設を整備し、世界トップレベルの教育カリキュラムを提供するインターナショナルスクールを誘致する予定です。外国人の子供達に充実した教育環境を提供し、外国人就業者とそのご家族の生活の一端を担う機能となることを目指します。サービスアパートメントの整備と併せて、国際競争力の向上に寄与します。



商業施設 1 階 屋内広場

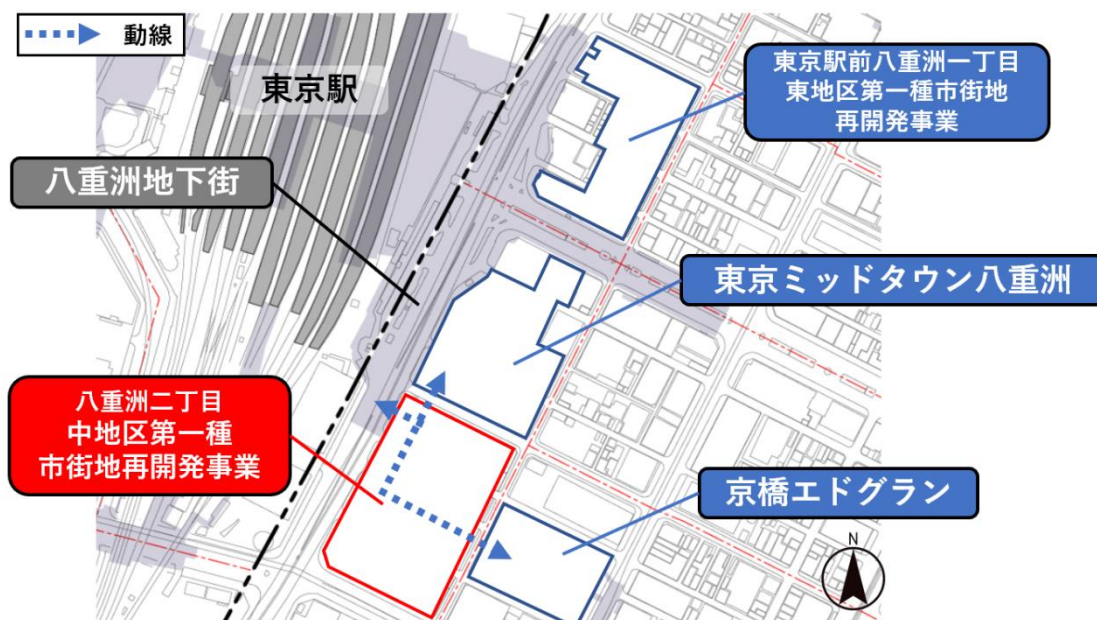


商業施設地下 1 階 通路

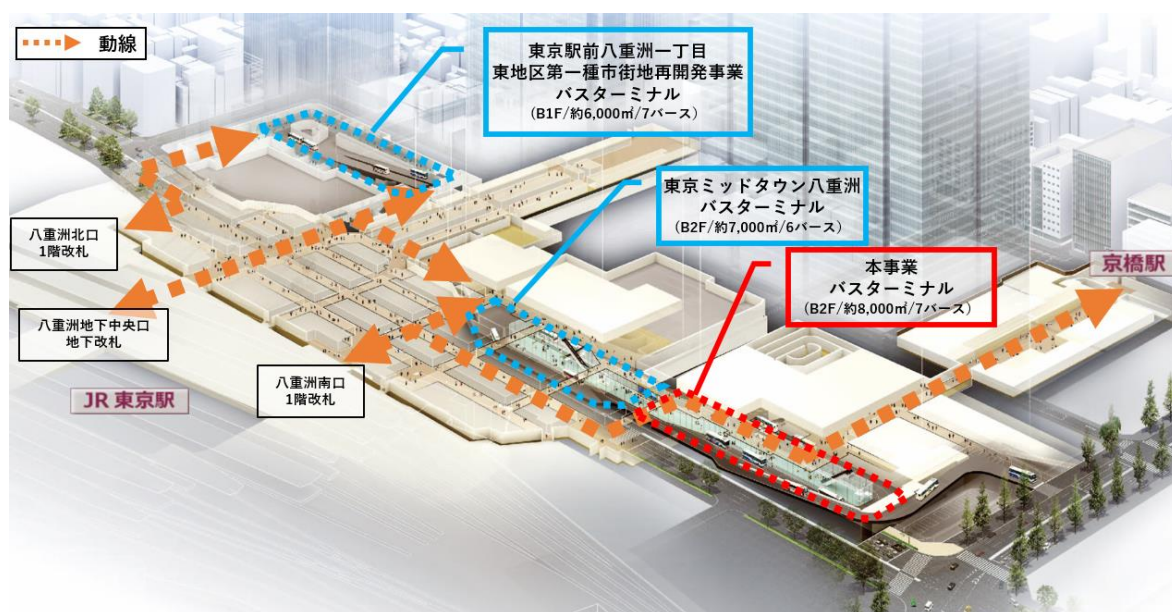
## 2. 「東京ミッドタウン八重洲」「八重洲地下街」「京橋エドグラン」と地下通路で接続し、東京駅前・京橋エリアの回遊性が向上。

本事業を中心に「東京ミッドタウン八重洲」「八重洲地下街」「京橋エドグラン」を地下通路で接続することで、東京駅～銀座線京橋駅を繋ぐ歩行者ネットワークを構築し、東京駅周辺の回遊性をさらに高めます。

また、本事業では 7 バース(バスの乗降場)の高速バスターミナルを整備し、「東京ミッドタウン八重洲」および「東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業」にて整備されるバスターミナルと一体運用を行います。3 地区合わせて 20 バースを有する日本最大級の高速バスターミナルとなり、東京駅前の交通結節機能を強化します。



配置図

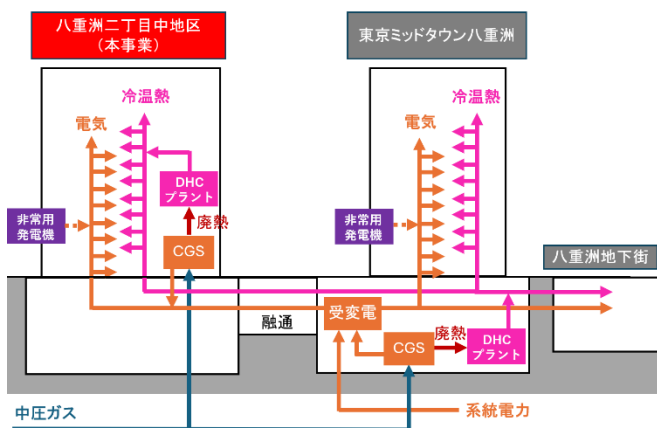


地下通路イメージパース

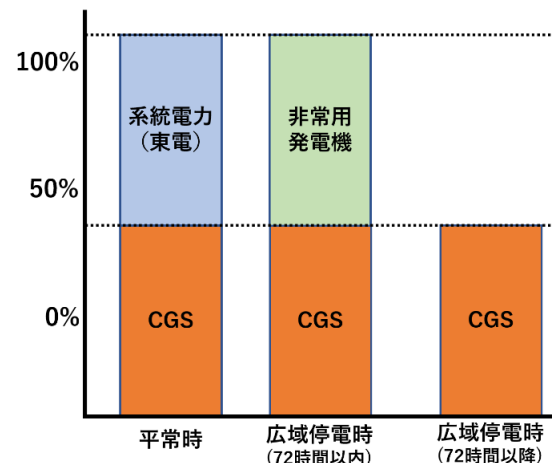


### 3. 「東京ミッドタウン八重洲」とのエネルギー連携により、環境負荷の低減と高いBCP性能を実現。 省エネルギー化を推進し、事務所用途における「ZEB ready」認証の取得を目指す。

本事業では、建物内に非常用発電機と常用発電機であるコ・ジェネレーションシステム（以下、「CGS」）を整備し、電気と熱供給事業を行います。「東京ミッドタウン八重洲」内に設置されている CGS と連携することで、エネルギーの効率的な運用による環境負荷の低減を図ると同時に、本建物の省エネルギー化を推進し、事務所用途における「ZEB ready」認証取得を目指します。停電時には、ガス供給が継続する限り、72 時間は平常時電力 100%、72 時間以降も平常時電力 50%の電気供給が可能であり、入居企業の BCP をサポートします。さらに本建物内に整備される帰宅困難者の一時滞在施設にも継続してエネルギーを供給する計画であり、八重洲エリアの防災機能を向上させ、安心・安全な街づくりに寄与します。



エネルギー連携のイメージ



広域停電時の電力供給イメージ

#### 【事業概要】

|        |                                                                                                                         |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業名    | 八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業                                                                                                    |
| 施行者    | 八重洲二丁目中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 4～7 番                                                                                                      |
| 区域面積   | 約 2.2ha                                                                                                                 |
| 敷地面積   | 約 19,560 m <sup>2</sup>                                                                                                 |
| 延床面積   | 約 389,290 m <sup>2</sup>                                                                                                |
| 主要用途   | 事務所、店舗、劇場、サービスアパートメント、インターナショナルスクール、バスターミナル、駐車場等                                                                        |
| 階数・高さ  | 地上 43 階／地下 3 階、約 227m                                                                                                   |
| 設計・施工  | ・基本設計・実施設計監修・監理 / 株式会社日建設計<br>都市計画・再開発コンサルタント / 株式会社日建設計<br>・実施設計・監理 / 鹿島建設株式会社<br>・施工 / 鹿島建設株式会社                       |
| 交通アクセス | JR「東京」駅八重洲口（徒歩 3 分、地下直結）<br>東京メトロ銀座線「京橋」駅（徒歩 2 分、地下直結）<br>東京メトロ銀座線・東西線・都営浅草線「日本橋」駅（徒歩 8 分）<br>東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅（徒歩 5 分） |
| 建物竣工   | 2029 年 1 月末（予定）                                                                                                         |

## 【位置図】



## ■本事業におけるSDGs(持続可能な開発目標)への貢献について

2015 年の国連サミットで採択された 2030 年に向けての国際目標「SDGs:持続可能な開発目標」。17 の目標と 169 のターゲットが定められており、様々な主体が連携しての取組が求められています。本プロジェクトでは、特に以下の 3 つの目標への貢献を意識して実施します。

(本事業におけるSDGsへの貢献)

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 目標 7  | エネルギーをみんなにそしてクリーンに |
| 目標 8  | 働きがいも経済成長も         |
| 目標 11 | 住み続けられるまちづくりを      |

