

2021年12月7日

三井不動産株式会社

野村不動産株式会社

日本橋川沿い再開発第一弾、新たなランドマークとなる日本橋エリア最高・最大級のミクストユース開発

「日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業」着工

ZEB/ZEH 認証・DBJ Green Building 認証の取得など、次世代の新たな街づくりが始動

本リリースのポイント

- (1)日本橋川沿い再開発の第一弾「日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業」が着工。
伝統と革新が共存する日本橋に、空と川にひらかれた都心のオアシスが誕生。
- (2)羽田空港へ30分※1でアクセス。ヒト・モノ・情報が集積し相乗効果が生まれ、国際金融拠点に相応しい6つの用途で構成される、日本橋エリア最高・最大級のミクストユース開発。
- (3)脱炭素の取り組みとして、ZEB 認証・ZEH 認証※2およびDBJ Green Building 認証取得予定。
ポストコロナを見据えた感染対策や高いBCP性能を有する、次世代の安心・安全な街づくりが始動。

三井不動産株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:菟田正信、以下 三井不動産)と、野村不動産株式会社(本社:東京都新宿区、代表取締役社長:松尾大作、以下 野村不動産)は、日本橋一丁目中地区市街地再開発組合の一員として、「日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業」(以下、本プロジェクト)を推進していますが、12月6日に着工しましたのでお知らせします。両社は地権者、保留床を取得する参加組合員ならびに事務局業務受託者として本プロジェクトに参加しています。なお、本プロジェクトは2026年3月末に竣工予定です。

両社は、本プロジェクトにおける様々な取り組みを通して、社会課題の解決と持続可能な社会の実現を図るとともに、日本橋エリアの発展・成長・賑わいに貢献してまいります。



外観イメージパース(日本橋川から)



鳥瞰パース(夜景)



オフィスエリア屋外テラスイメージ(昼景)

※1 都営浅草線エアポート快特で日本橋駅から羽田空港第1・第2ターミナル駅まで最短28分(乗り換えなし)

※2 ZEB 認証: オフィス部分において取得予定、ZEH 認証: 住宅部分において取得予定

【本プロジェクトの主な特徴・計画概要】

本プロジェクトは、日本橋川沿いで今後予定される 5 つの市街地再開発事業※の中で最初の竣工を予定している周辺開発のリーディングプロジェクトです。街の象徴である名橋「日本橋」に隣接する本プロジェクトは、以下の施策を通して、その立地に相応しい、日本橋エリアの新たなランドマークとなります。

※中央区「日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン 2021」参照

<https://www.city.chuo.lg.jp/kankyo/keikaku/Guidelines.files/kawazoiVis2021.pdf>

1. 伝統と革新が共存する日本橋に、空と川にひらかれた都心のオアシスが誕生

江戸時代より五街道の起点として、文化・経済・商業の中心地として栄えた日本橋は、現在も老舗企業をはじめ商業店舗と先進企業のビジネス拠点が混在する、伝統と革新が共存する街として進化を続けています。

本プロジェクトでは、日本橋川を臨むテラス・デッキ、賑わいを創出する広場を複数設け、来街者やワーカーは都心にいながら空と水と緑に囲まれた豊かで潤いのある環境を楽しむことができます。また、観光バスの乗降場設置を予定しており、既存の日本橋船着場の舟運ネットワークとあわせて遠方からの観光客だけでなく、マイクロリズムを目的とした近場からの来街者にとっても、様々な方法で日本橋エリアへのアクセスが可能となります。

メインタワーが位置する C 街区(超高層棟)は街並みに調和する躍動感のある独特なタワー形状をなしており、高さ 200m以上に位置する居住施設・ホテルのロビーからは湾岸エリアや東京タワー方面への圧巻の眺望を十分に堪能することができます。また、高層・低層の 2 か所に設けられたオフィスの屋外スカイガーデンからは四季折々の風を感じながら地域の象徴・名橋「日本橋」や東京スカイツリーを望み、オフィスワーカーは気分転換やリフレッシュをしながら多様なスタイルで働くことができます。



オフィスエリア屋外テラスイメージ(夕景)



MICE エリア屋外デッキイメージ(夜景)



高層階ロビー(居住施設・ホテル)からの眺望イメージ(南西方向) 2019年3月撮影

2. 高いアクセス性と、6つの用途で構成される大規模ミクストユース施設

本プロジェクトは、A～Cの3街区で構成されます。メインタワーが位置するC街区(超高層棟/地上52階、建物高さ約284m)は、オフィス・ホテル・居住施設・商業・MICE・ビジネス支援施設の6つの用途により構成された大規模ミクストユース施設です。

C街区地下1階レベルでは、整備予定の地下歩道を通じて、東京メトロ銀座線・東西線「日本橋」駅に直結します。また、新たに都営浅草線「日本橋」駅の改札を整備、これにより、乗り換えすることなく羽田空港へ約30分・成田空港へ約60分でアクセス可能となります。

さらに、将来的には周辺街区の開発に伴い東京駅日本橋口より日本橋駅まで地下通路が整備される予定※で、さらなる交通利便性向上が見込まれます。

※中央区「日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン 2021」参照

【本プロジェクト概要】

A 街区

日本橋野村ビル旧館は、「自由様式」を標榜した建築家安井武雄により、1930年(昭和5年)に竣工しました。三層構成を踏襲しながら柱型をなくし、東洋風の意匠を纏わせた折衷様式のデザインであり、貴重な近代建築物として中央区指定有形文化財に指定されています。本プロジェクトでは、日本橋野村ビル旧館の風格ある外観を保存活用する事で、日本橋の伝統と文化を受け継ぎつつ地域全体のさらなる賑わい形成を図ります。

B 街区

中央区指定有形文化財であるA街区との一体感ある景観を醸成し、日本橋川の水辺空間にふさわしいヒューマンスケールな街並み形成を行います。C街区と地上3階レベルでデッキ接続しており、日本橋川沿いの賑わいにつながる商業空間の創出、および水辺の落ち着きを感じる多様なライフスタイルに対応可能な約50戸の住戸を予定しています。



日本橋川沿い低層部外観イメージ(右からA街区、B街区)

C 街区

● オフィス

エリア最大級のフロアプレートとなる低層部(10階～20階、基準階面積約1900坪)と高層部(22階～38階、基準階面積約1300坪)にて構成され、開放的かつハイグレードなオフィス空間を実現します。屋外スカイガーデン(10階・22階)では光や風を感じながら東京のアーバンビューを余すことなく享受できます。

● ホテル

39階～47階※には、ホスピタリティ業界のグローバルリーダーであるヒルトンが運営する最上級ラグジュアリーブランド「ウォルドーフ・アストリア東京日本橋」が2026年に開業予定です。全197室の客室に、3つのレストランと、ウォルドーフ・アストリアを象徴するラウンジ&バー「ピーコック・アレー」のほか、屋内プール、スパ、フィットネスセンター、宴会場、チャペルを備える予定です。

※お客様がご利用いただける階数は40階～47階になります。「ウォルドーフ・アストリア東京日本橋」の詳細については、2020年10月27日付けのリリースをご参照ください。<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2020/1027/>

● 居住施設

48階～51階には、国内外のビジネスパーソンの中長期的な滞在にも対応し、コンシェルジュサービスも備えた約100戸の居住施設を予定しています。地上約250mから都心を一望するハイグレードな暮らしと職住近接を叶えます。

● 商業施設

地下1階～4階には、近隣住民、オフィスワーカー、宿泊者、MICE利用者など、あらゆる目的での来街者に応えるコンテンツを備え、にぎわいの軸となる商業ゾーンを形成します。加えて、隣接するD街区(日本橋一丁目三井ビルディング/COREDO日本橋)とは、地上3階・地下1階にて新たな連絡通路の接続と、D街区内の改修工事(リニューアル工事)を予定しており、既存商業施設とも融合した新たな商業空間を創出します。

● MICE、ビジネス支援施設

5階～8階には、都心最大規模を誇るMICE施設として国際会議等のビジネスイベントやアフターコンベンションに対応する2つの大型ホール(最大収容人数:合計約3,000人)と、会議室、ビジネス交流機能を設け、「場」と「機会」の創出により様々なコラボレーションを実現します。

(注)三井不動産はホテル、居住施設、オフィス・商業施設・MICE・ビジネス支援施設の一部を取得します。

野村不動産はオフィス・MICE・ビジネス支援施設の一部を取得します。

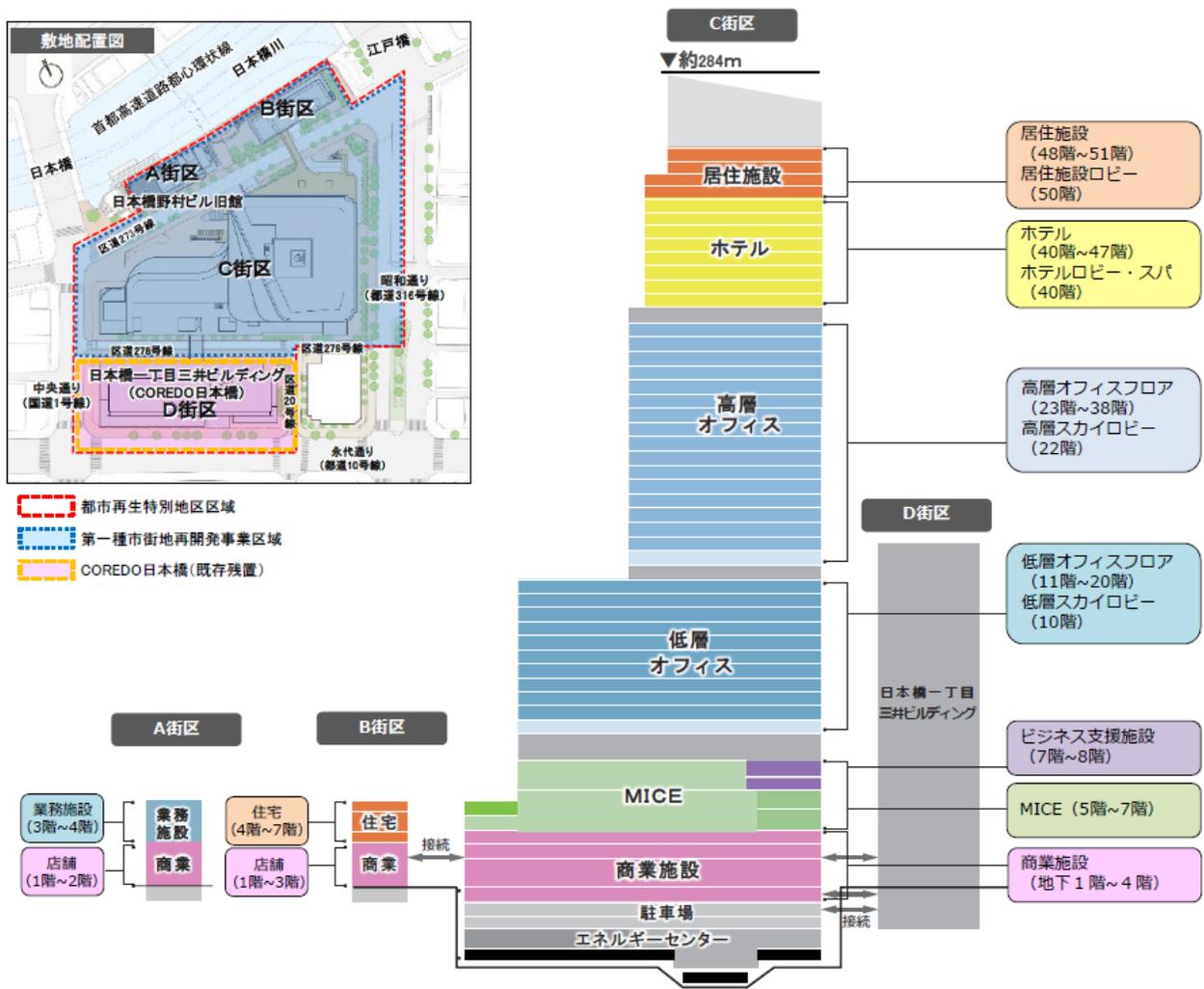


商業施設 1階 イメージパース



中央通り側からの低層部外観イメージパース(夕景)

【敷地配置図/用途断面図】



3. 安心・安全・サステナブルな街へ。最先端の働き方・暮らしを実現する施設づくり

昨今の外部環境をとらえ、脱炭素社会の実現に向けた環境負荷低減への取り組みや BCP の取り組みにより、安心・安全・サステナブルな施設を提供します。

① 脱炭素社会の実現に向けた環境負荷低減への取り組み

本プロジェクトでは、環境負荷低減への取り組みとして、施設の省エネルギー化を推進し、C 街区オフィス部分において ZEB 認証、C 街区居住施設部分にて ZEH 認証、C 街区全体で DBJ Green Building 認証の取得を予定しています。

※ZEB 認証について

ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)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省エネと創エネによって正味(ネット)でゼロにすることを旨とした建物のことです。BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)に基づく評価にて、BEI(基準一次エネルギー消費量に対する設計一次エネルギー消費量の割合)の数値および再生可能エネルギー利用の有無に応じて、「ZEB」「Nearly ZEB」「ZEB Ready」「ZEB Oriented」といったランク別に、エネルギー性能に特化した第三者認証が得られます。

※ZEH 認証について

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは、外皮の断熱性能等を向上させるとともに、室内環境の質を維持しつつ省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとなることを旨とした住宅のことです。集合住宅においては、一次エネルギー消費量の削減率に応じて「ZEH-M」「Nearly ZEH-M」「ZEH-M Ready」「ZEH-M Oriented」の認証が得られます。

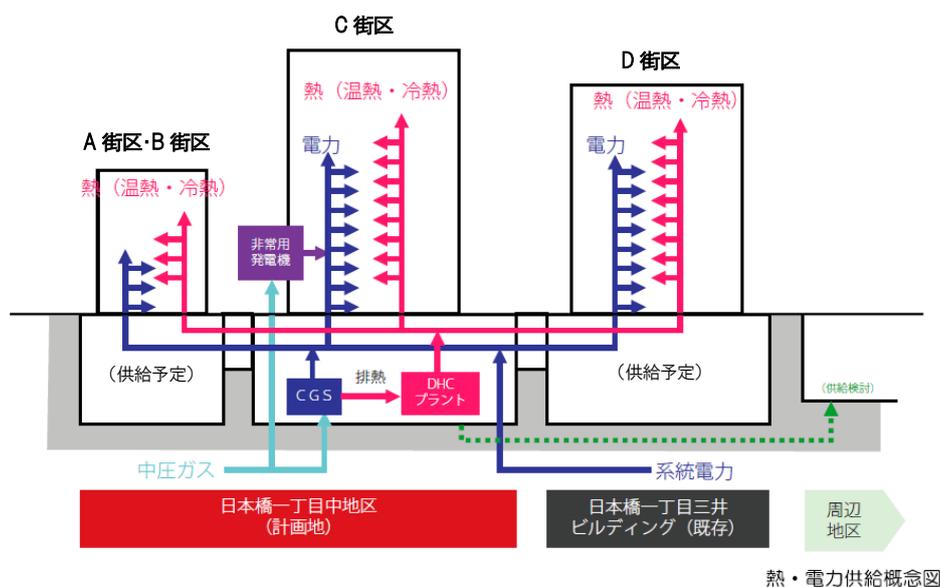
※DBJ Green Building 認証について

「環境・社会への配慮がなされた不動産」を認証する仕組みです。日本政策投資銀行、日本不動産研究所が運営する制度で★1~★5の段階認証となります。評価項目は総合環境性能に加え「多様性・周辺環境への配慮」、ステークホルダーとの協業なども評価されます。

② エネルギーセンターの設置による環境負荷低減、安心・安全・BCP の提供

本プロジェクトでは、C 街区地下に「電気」と「熱」を供給するエネルギーセンターが設置されます。複数の再開発区域で必要なエネルギー設備が 1 か所に集約されることに加え、CGS※の導入による排熱利用ならびに災害時の信頼性が高い中圧ガス発電により系統電力遮断(停電)時にも建物およびテナント企業の BCP に必要な電気供給が可能な、エコフレンドリーでレジリエントなシステムです。本プロジェクトでは全街区への電気・熱供給を予定しており、今後開発予定の周辺地区への電力供給も検討しています。

※CGS(コジェネレーションシステム)とは、発電時に発生する排熱利用により、建物に冷温熱を供給するエネルギー効率の良い省エネ設備です。



熱・電力供給概念図

4. 「ペリ クラーク ペリ アーキテクト」による先進性と調和を表現する外装デザイン

本プロジェクトのデザインアーキテクトには、日本橋三井タワー、日本橋室町三井タワーをデザインした「ペリ クラーク ペリ アーキテクト」を起用しています。

着物・川・暖簾をイメージし、角度を振りながらセットバックする「スウィングセットバック」で、特徴的でありながらも日本橋の街並みに調和し、国際金融拠点に相応しいグローバルデザインを実現します。外観の滑らかな曲線は、様々な用途が混ざり合いながらも、一繋がりである様を表現しています。



外観イメージパース(中央通り北西方向から)

【ペリ クラーク ペリ アーキテクトによる代表的作品】

Pelli Clarke Pelli Architects,inc

- ・ペトロナスツインタワー <1998 クアラルンプール>
- ・国際金融中心 <2003 香港>

ペリ クラーク ペリ アーキテクト ジャパン

- ・中之島三井ビルディング <2002 大阪>
- ・日本橋三井タワー <2005 東京>
- ・日本橋室町三井タワー<2019 東京>

【事業概要】

事業名	日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業		
施行者	日本橋一丁目中地区市街地再開発組合		
所在地	東京都中央区日本橋一丁目 30～32 番(地番)		
区域面積	約 3.0 ha		
	A 街区	B 街区	C 街区
敷地面積	約 1,370 m ²	約 2,060 m ²	約 15,560 m ²
延床面積	約 5,100 m ²	約 6,500 m ²	約 368,700 m ²
用途	業務施設、商業施設	住宅、商業施設	オフィス、商業施設、ホテル、居住施設、MICE 施設、ビジネス支援施設、駐車場等
階数 最高高さ	地上 4 階、地下 1 階 約 32m	地上 7 階、地下 2 階 約 31m	地上 52 階、地下 5 階、塔屋 3 階 約 284m
設計/施工	都市計画・事業コンサルタント・基本設計・実施設計・監理:株式会社日建設 デザイナー・アキテクト:株式会社日建設、PELLI CLARKE PELLI ARCHITECTS,INC. 施工:日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業建設共同企業体		
交通	東京外口銀座線・東西線「日本橋」駅直結、都営地下鉄浅草線「日本橋」駅直結 東京外口半蔵門線「三越前」駅徒歩 3 分、JR 線「東京駅」徒歩 10 分		
全体竣工	2026 年 3 月末竣工(予定)		

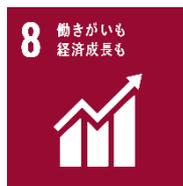
【位置図】



■SDGs:持続可能な開発目標(SDGs)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」です。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4つの目標への貢献を意識した取り組みを実施します。

- 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
- 目標13 気候変動に具体的な対策を



※本資料に掲載されている外観パース等は首都高速道路撤去後のイメージであり、今後の協議・検討により変更となる可能性があります。なお、周辺の再開発については反映しておりません。

＜リリース画像のダウンロードサイト＞
<https://www.mitsuifudosan.co.jp/press/>

<添付資料 1>

三井不動産における「日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業」の位置づけ・取り組み

■「日本橋再生計画」第3ステージ

三井不動産では「残しながら、蘇らせながら、創っていく」を開発コンセプトに官民地域が一体となって「日本橋再生計画」を推進しています。2019年からの「日本橋再生計画」第3ステージでは「豊かな水辺の再生」「新たな産業の創造」「世界とつながる国際イベントの開催」の3つを重点構想としています。

本プロジェクトは、「日本橋再生計画」第3ステージにおける日本橋川沿いの5地区の開発の中で最初に竣工を予定している周辺開発のリーディングプロジェクトとして重要な役割を担います。本プロジェクトを含めた5つの再開発と首都高速道路の地下化実現後は、川幅含め幅約100m・長さ約1200mに及ぶ広大な親水空間が誕生します。

※日本橋再生計画の詳細については、2019年8月29日付けの下記リリースをご参照ください。

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2019/0829_02/



※上記の絵は2019年8月に作成した将来イメージであり、実際の開発計画等とは異なります。

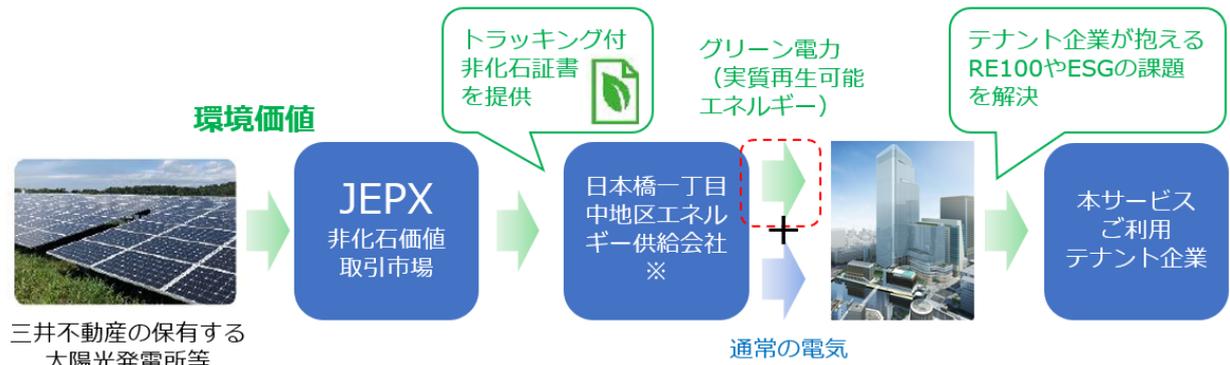
■ 安心・安全・サステナブルなオフィスへ

①グリーン電力の活用

本プロジェクトでは、使用電力をグリーン化する「グリーン電力提供サービス」を導入します。テナント企業のニーズに応じて、当社が保有・開発した太陽光発電所等の環境価値を「トラッキング付非化石証書」として付加し、グリーン電力として供給予定です。本サービスをご利用される企業の使用電力は、国際基準であるRE100に適合した電気として認定されます。これにより、企業が抱えるRE100やESGへの課題解決を推進し、SDGsの達成や脱炭素社会の実現に貢献してまいります。

また、当社は、首都圏で所有(一部所有を含む)するすべての施設で2030年度までに使用電力のグリーン化を推進していますが、本プロジェクトにおいても建物共用部(当社持ち分相当)の使用電力のグリーン化を行います。

<グリーン電力提供サービスイメージ>



※特定送配電事業および小売電気事業者については今後設立予定

※グリーン電力提供サービスの詳細については、2021年5月10日付けの下記リリースをご参照ください。

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/0510/>

② 感染症対策

本プロジェクトは、ポストコロナを見据えた新時代の施設として、基本的感染対策を体系的に整理した「三井不動産 9BOX 感染対策基準」を適用します。

さらには、先進技術の活用により更なる感染リスクの低減を目指した「アドバンス対策」の導入を積極的に検討、安心してご利用いただける環境を整備します。

※三井不動産 9BOX 感染対策基準策定の詳細については、以下をご参照ください。

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/9box/>

三井不動産 感染対策基準



<添付資料 2>

野村不動産グループにおける「日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業」の位置づけ

■野村不動産の発祥の地

野村不動産株式会社は、1957年に野村証券株式会社の新社屋建設を契機として設立されました。その後、戦後復興の好況期の社会課題であった住宅難の解消を目指して大規模な宅地開発に進出し、現在に至る総合デベロッパーとしての道を歩み始めました。

当再開発エリアは当社にとって「発祥の地」であり、1978年に現在の本社である新宿に移転するまで、約20年に渡りともに歩んだ、大変結びつきの強い場所となります。

今般、再開発組合や事業関係者の皆さまとともに、超高層棟のみならず由緒ある日本橋野村ビル旧館の保存改修にも携わらせていただきます。

「あしたを、つなぐ」の企業理念のもと、未来につながる日本橋エリアの街づくりに貢献してまいります。



▲創業当時の日本橋の風景