

東京ミッドタウン日比谷

東京の新たなランドマークとして3月29日、東京・日比谷に「東京ミッドタウン日比谷」がグランドオープンした。ビジネスの拠点としてだけでなく、劇場や映画館などが集積する芸術文化の発信拠点として、また日比谷公園に近接する憩いの場として、多くの人々が集い、大きな賑わいを創出している。

「東京ミッドタウン日比谷」の開発にあたったのは、街づくりに実績のある三井不動産。

本誌では、これまでの三井不動産の街づくりの取り組みとともに、「東京ミッドタウン日比谷」の概要を紹介する。

歴史と文化を受け継ぎ、新たな価値を創造する街づくり

これまで三井不動産は、400年の歴史を持つ日本橋で新たな賑わいを創生し、伝統と革新が共存した街づくり「日本橋再生計画」に取り組んできたほか、働く・住まう・遊ぶ・憩うといった機能が高度に融合し、人が集う街を創出した「東京ミッドタウン」(港区赤坂)、公・民・学の連携のもと“環境共生”、“健康長寿”、“新産業創造”をテーマに掲げた「柏の葉スマートシティ」の開発など多くの街づくりを手掛けている。

同社の街づくりに対する考え方は大きく3点に纏められる。まず、「街づくりを通じて、社会課題の解決に挑戦し、新たな価値を創造していくこと」、つぎに、「その土地固有の歴史や文化を継承し、エリア全体の価値を最大化すること」、最後に、「ミクストユースの街づくりとタウンマネジメントにより成長し続ける街とすること」である。

そして、それらの街づくりを通して多様な人々が集う賑わいを創り、街の価値を時の経過とともに高める“経年優化”を進めているのが特徴だ。

「東京ミッドタウン日比谷」の開発に際しても、同社では日比谷が持つアイデンティティを詳細に検証し、街づくりを行っていった。

日比谷は丸の内、霞ヶ関、銀座という日本を代表する異なる特徴を持ったエリアの結節点に位置し、東京の要衝に位置している。次に、日比谷は日本のエンターテインメントの聖地でもある。昭和4年(1929年)に「日比谷公会堂」、昭和9年(1934年)に「東京宝塚劇場」や「日比谷映画劇場」が開業し、終戦後には「みゆき座」や「日比谷スカラ座」などの映画館のほか、昭和38年(1963年)に「日生劇場」がオープンするなど



外観(日比谷通り側)

映画館や劇場が集積している。また、日本初の西洋式近代公園である「日比谷公園」や皇居外苑に隣接し、豊かな緑と水の自然環境に恵まれている。最後に、日比谷は鹿鳴館や帝国ホテル、日本を代表する企業の本社ビルが建設される等、日本の近代化を牽引し、高度成長をリードしてきた歴史があることである。

こうした日比谷の歴史や文化を念頭に、「東京ミッドタウン日比谷」の開発に取り組んでいった。

未来志向の新たな体験や価値の創造

「東京ミッドタウン日比谷」の名称にもなっている“東京ミッドタウン”ブランドは、三井不動産が総合力を結集して開発する都心型大規模複合開発(=ミクストユースの街づくり)のブランド。“JAPAN VALUE”を世界に発信しつづける街”という共通理念のもと、街の個性を反映しながら“経年優化の街づくり”を実践していくことを目指している。

「東京ミッドタウン日比谷」の開発にあたっては、“東京ミッドタウン”的共通VALUE(バリュー)である①Diversity(多様な価値観を受け入れ、あらゆる人に開かれた街)②Hospitality(洗練されたおもてなしにより、街としての気品を大切にする街)③Creativity(様々な分野で最先端を意識し、イノベーション・新しいムーブメントが創造される街)④Sustainability(豊かな周辺環境を活かし、持続的に発展し続ける街)ーに加え、日比谷の街固有の価値である①In the park(緑とオープンスペースと街が連続した空間となり、心を豊かにする街)②Entertainment(新たな芸術文化・エンターテインメントを発信する街)③Elegance(文化的な刺激があふれ、本物を知る大人たちが集う街)ーを加えた7つのVALUEを提供している。

これら7つのVALUEを大切にした街づくりを実践することで、常に時代の先端をゆく国際ビジネス・芸術文化が創り上げる“未来志向の新たな体験や価値の創造”を行っていく考えだ。

オフィス・商業・ビジネス創造拠点など併設

「東京ミッドタウン日比谷」の全体概要をみると、約1万700m²の敷地に、オフィス・商業施設・ビジネス連携拠点からなる地下4階地上35階建ての『東京ミッドタウン日比谷 日比谷三井タワー』(延床面積計18万9,000m²)を配している。

従前は、ビジネス拠点として高度経済成長を支えた「三信ビルディング」と「日比谷三井ビルディング」が建っていた土地で、老朽化等により2007年に「三信ビルディング」が、2011年に「日比谷三井ビルディング」が閉館となった。

今回の開発の特徴のひとつが街区再編による新たな広場空間の創出である。「三信ビルディング」と「日比谷三井ビルディング」の間にあった千代田区道を廃道し、区画整理を行う

ことで、官民一体による広場空間「日比谷ステップ広場」が誕生。約3,600m²のこの広場は日比谷の街の賑わいを創出する中心として機能している。

建物のフロア構成をみると、9階から34階がオフィスフロアとなっている。オフィスワーカーの創造性・生産性を向上させる“Business Hospitality”をコンセプトに掲げ、先進的な機能とサービスの融合により、フレキシブルなワークスタイルを提案するとともに、多様な働き方、健康経営、事業継続、安全・安心など企業活動の課題解決につながるソリューションを行っているのが特徴。

商業施設フロアは“THE PREMIUM TIME, HIBIYA”をコンセプトに、地下1階から地上7階までの商業空間に、13スクリーン・約2,800席のシネマコンプレックスや日比谷公園のビューを活かしたレストラン、上質な日常を演出するライフスタイルショップなど約60店舗が出店している。

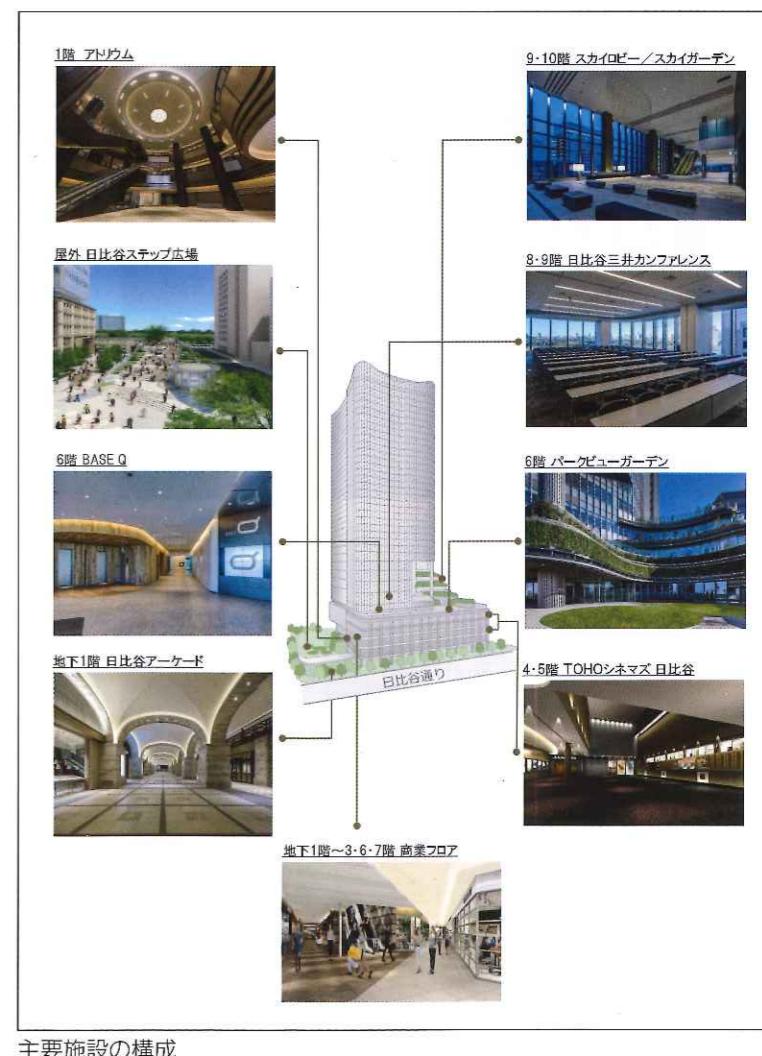
また、6階に大手企業の新規事業担当者、ベンチャー企業やNPO、クリエーターなど多様な人々が集うビジネス創造拠点「BASE Q」を開設しているほか、8階・9階には「日比谷三井カンファレンス」を配している。



区画整理前



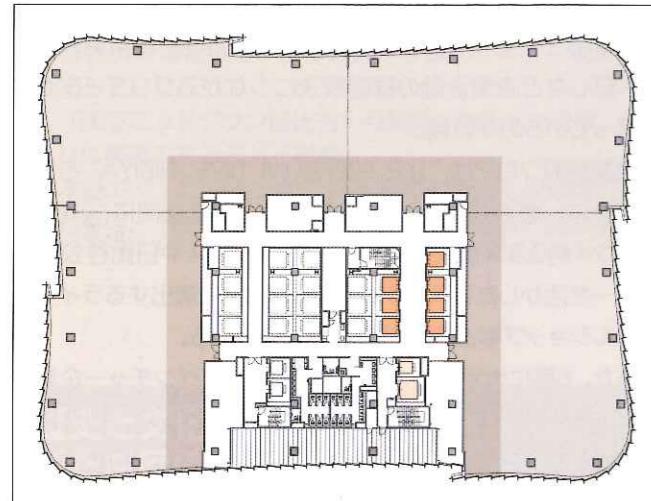
区画整理後



主要施設の構成

オフィスワーカーの創造性・生産性向上への環境づくり

オフィスの基準階は約1,000坪の大規模無柱空間。レイアウト自由度の高いオフィス空間を実現している。



基準階平面図



9階 スカイロビー



9階 スカイガーデン

オフィスフロアのうち、32階と33階は、約300m²~500m²に予め分割された区画で入居可能なエリア。このフロアの入居テナント専用のラウンジスペースやトランクルームの付帯施設を設置し、入居テナントのビジネスサポートを充実させている。

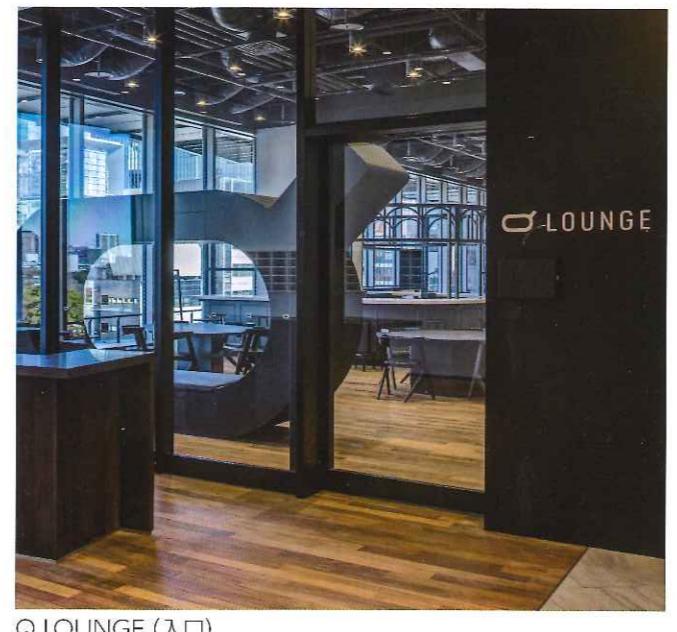
また、テナントワーカー向けのビジネス・ホスピタリティ施設・設備が充実しているのも「東京ミッドタウン日比谷」の特徴の一つだ。

9階のスカイロビーは2層吹き抜けの大空間となっており、日比谷公園や皇居外苑のパノラマビューが享受できる。スカイロビーには緑に囲まれた空中庭園「スカイガーデン」やカフェなどのサービス店舗が出店した「スカイラウンジ」を併設、オフィスワーカーのサードプレイス、憩いや交流の場となっている。

さらに、8階にはテナントワーカー向けウェルネス施設として「パークウェルネス」を設置。それに付設する形で「シャワーブース／ロッカー室」、「仮眠ブース」、「フィットティングルーム」(女性ワーカー用)、「パウダールーム」(同)を設けている。

このほか、防災・BCP対策としては、新世代の制震装置「HiDAX-R」の導入により、震度7クラスの地震に対しても強固な耐震性能を具備。災害時の帰宅困難者対策については、千代田区最大級となる帰宅困難者の一時滞在施設(約5,800m²)と備蓄倉庫(約200m²)の整備により、約3,000人におよぶ帰宅困難者の受け入れを可能にしている。

また、災害時に電力供給の自立性を高めるため、デュアルフューエル型非常用発電機を設置しているほか、地域冷暖房(DHC)のプラントを新たに設置し、災害時の熱源の供給も可能となっている。以上のような取り組みにより、災害時の事業継続を高いレベルで確保している。



Q LOUNGE(入口)

ビジネス創造拠点での取り組みが本格始動

新たなビジネスを創出する取り組みも本格始動している。その拠点となるのが、「東京ミッドタウン日比谷」6階にある「BASE Q」。

「BASE Q」には、450人規模のイベントスペース“Q HALL”や多目的利用可能な“Q STUDIO”、BASE Qに集うプレーヤーの交流の場となる“Q CAFE”、新産業創出の拠点となる会員制施設“Q LOUNGE”、食を起点とした交流・発信スペースの“Q KITCHEN”を配している。

三井不動産は、株電通、EY Japanとの連携により「イノベーション・ビルディングプログラム」を6月18日からスタートさせた。これは、日本の大手企業に対し、ベンチャー企業等と連携したビジネス創造活動を支援するプログラム。こうした取り組みによって、日本の大手企業が新たな事業領域を開拓する、あるいは既存本業の付加価値を向上させるといったイノベーションの支援をしていくとしている。

地域と連携し、日比谷の魅力を発信

「東京ミッドタウン日比谷」では地域と一緒に街づくりを進めている。三井不動産は、地元企業や町会等とエリアマネジメント組織(一般社団法人日比谷エリアマネジメント)を設立。日比谷エリアの賑わいの中心となる「日比谷ステップ広



日比谷ステップ広場

場」で様々なイベントを開催するなど、周辺施設と連携し、“芸術文化・エンターテインメントの街”日比谷の魅力を発信している。

4月26日から5月26日まで開催された街をあげての観劇イベント「Hibiya Festival」では、オープニングセレモニーで宮本亞門氏の演出による特別ショーを開催したほか、期間中はダンス、舞踊、ミュージカル、オペラ等の様々なステージが繰り広げられた。

今後も“未来志向の新たな体験や価値の創造”を通じ、革新的な街づくりが期待される日比谷。日比谷の街づくりが日本の社会を豊かにし、日本の国際競争力向上に貢献することを期待したい。

建物概要

建物名称	東京ミッドタウン日比谷 日比谷三井タワー
所在地	東京都千代田区有楽町1-1-2
交通	東京メトロ日比谷線「日比谷」駅A11出口、千代田線「日比谷」駅A5出口直結 東京メトロ有楽町線「有楽町」駅直結(徒歩4分) 東京メトロ丸の内線、日比谷線、銀座線「銀座」駅直結(徒歩5分) 都営三田線「日比谷」駅直結 JR山手線、京浜東北線「有楽町」駅(徒歩5分)
主要用途	事務所、店舗、文化交流施設、産業支援施設、駐車場等
敷地面積	約10,700m ²
延床面積	約189,000m ²
階数	地上35階、地下4階、ペントハウス1階
最高高さ	約192m
店舗数	60店舗
設計	マスター・デザイン・アーキテクト: ホプキンス・アーキテクツ 都市計画・基本設計・デザイン監修: 株式会社日建設計 実施設計・監理: KAJIMA DESIGN オフィス共用部環境デザイン: 株式会社イリア 商業環境デザイン: 株式会社乃村工藝社
施工	鹿島建設株式会社

