

東京丸の内における ワークスタイルの変化と知的生産性

2008年10月22日

三菱地所株式会社 街ブランド企画部
部長 恵良 隆二

1. 丸の内再構築の現状
2. 変化する業種・業態構成
3. ワーカーの求める就業環境
4. ワーカーから見たビル管理の重要項目
5. ワーカーが期待する街の機能
6. マネジメント層の想定したワークスタイルの変化
7. 丸ビルでの就業環境への取り組み
8. 新丸ビルでの就業環境への取り組み
9. 街での取り組み
10. 今後の動き
11. 丸の内再構築の価値創造サイクル
12. まとめ

1. 丸の内再構築の現状

① 名称: 大手町一丁目地区 第一種市街地再開発事業
敷地面積: 約13,400m²
主要用途: 事務所、店舗、カンファレンス等
制 度: 都市再生特別地区、市街地再開発事業
最高高さ: 約180m
延床面積: 約236,000m²
竣 工: 2009年3月予定
事 業 主: 有限会社大手町開発

② 名称: 東京サンケイビル
敷地面積: 6,262m²
主要用途: 事務所、ホール、店舗
制 度: 総合設計
最高高さ: 146m (B4F~31F)
延床面積: 83,260m²
竣 工: 第1期2000年9月 第2期2002年9月
事 業 主: サンケイビル

③ 名称: みずほ銀行大手町本部ビル等建替計画
敷地面積: 約11,038m²
主要用途: 事務所、ホテル、店舗
制 度: 都市再生特別地区
最高高さ: 200m (B5F~39F)
延床面積: 204,000m²
竣 工: 2014年予定
事 業 主: 有限会社東京プライムステージ

④ 名称: (仮称)丸の内一丁目地区建替計画
敷地面積: 約5,430m²
主要用途: 事務所、店舗
制 度: 一
最高高さ: 約120m (B4F~23F)
敷 工: 約80,000m²
竣 工: 2010年春予定
事 業 主: 三井不動産

⑤ 名称: (仮称)丸の内1-4計画
敷地面積: 約8,000m²
主要用途: 事務所、店舗等
制 度: 一
最高高さ: 一
延床面積: 一
竣 工: 2011年度予定
事 業 主: 三菱地所、住友信託銀行、三菱UFJ信託銀行、三菱東京UFJ銀行

⑥ 名称: 日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビル
敷地面積: 約8,100m²
主要用途: 日本工業倶楽部会館、事務所、店舗
制 度: 特定街区
最高高さ: 約148m (B4F~30F)
延床面積: 約110,000m²
竣 工: 2003年2月
事 業 主: 三菱地所、日本工業倶楽部

⑦ 名称: 新丸の内ビル
敷地面積: 約10,000m²
主要用途: 事務所、店舗等
制 度: 特定街区、特例容積率適用区域
最高高さ: 約198m (B4F~38F)
延床面積: 約195,000m²
竣 工: 2007年4月
事 業 主: 三菱地所

⑧ 名称: 丸の内オアゾ
敷地面積: 約23,800m²
主要用途: 事務所、ホテル、店舗等
制 度: 総合設計
最高高さ: 約160m (B4F~28F)
延床面積: 約270,000m²
竣 工: 2004年8月
事 業 主: 日本生命、三菱地所、丸ノ内ホテル

⑨ 名称: (仮称)丸の内1-4計画
敷地面積: 約8,000m²
主要用途: 事務所、店舗等
制 度: 一
最高高さ: 一
延床面積: 一
竣 工: 2011年度予定
事 業 主: 三菱地所、住友信託銀行、三菱UFJ信託銀行、三菱東京UFJ銀行

⑩ 名称: 東京駅丸の内駅舎保存・復原工事
主要用途: 駅施設、ホテル、マンション等
最高高さ: 約33m (B2~4F)
延床面積: 約43,000m²
竣 工: 2011年度末予定
事 業 主: JR東日本

⑪ 名称: 三菱商事ビルディング
敷地面積: 約5,300m²
主要用途: 事務所
制 度: 特定街区
最高高さ: 約115m (B3F~20F)
延床面積: 約61,000m²
竣 工: 2006年3月
事 業 主: 三菱商事

⑫ 名称: 丸の内ビル
敷地面積: 10,029m²
主要用途: 事務所、店舗、ホール
制 度: 特定街区
最高高さ: 約180m (B4F~37F)
延床面積: 約160,000m²
竣 工: 2002年8月
事 業 主: 三菱地所

⑬ 名称: 明治安田生命ビル
敷地面積: 約11,300m²
主要用途: 事務所、店舗等
制 度: 特定街区
最高高さ: 軒高約135m (B4F~30F)
延床面積: 約182,000m²
竣 工: 2004年8月
事 業 主: 明治安田生命

⑭ 名称: 丸の内パークビル・三菱一号館
敷地面積: 約11,900m²
主要用途: 事務所、店舗、美術館
制 度: 都市再生特別地区
最高高さ: 約157m
延床面積: 205,000m² (想定)
竣 工: 2009年予定
事 業 主: 三菱地所

⑮ 名称: 東京ビル・東京ビルTOKIA
敷地面積: 約19,000m²
主要用途: 事務所、店舗
制 度: 総合設計
最高高さ: 約164m (B4F~33F)
延床面積: 約150,000m²
竣 工: 2005年10月
事 業 主: 三菱地所、JR東日本、三菱東京UFJ銀行

⑯ 名称: 丸の内オアゾ
敷地面積: 約23,800m²
主要用途: 事務所、ホテル、店舗等
制 度: 総合設計
最高高さ: 約160m (B4F~28F)
延床面積: 約270,000m²
竣 工: 2004年8月
事 業 主: 日本生命、三菱地所、丸ノ内ホテル

⑰ 名称: ザ・ベンシユラ東京
敷地面積: 約4,300m²
主要用途: ホテル
制 度: 総合設計
最高高さ: 約112m (B4F~24F)
延床面積: 約58,600m²
竣 工: 2007年5月
事 業 主: 三菱地所

⑱ 名称: 有楽町駅前ビル・有楽町イトシア
敷地面積: 6,808m²
主要用途: 事務所、店舗
制 度: 第一種市街地再開発事業
最高高さ: 108m (B4~21F)
延床面積: 75,874m²
竣 工: 2007年10月予定
事 業 主: 有楽町駅前第1地区市街地再開発組合

⑲ 名称: パラフィック・セナリ・プレイス丸の内
敷地面積: 6,383m²
主要用途: 事務所、店舗、ホテル
制 度: 総合設計
最高高さ: 約150m (B4F~32F)
延床面積: 81,752m²
竣 工: 2001年11月
事 業 主: 日本パブリックベンチャー・グループ (竣工時) JR東日本

⑳ 名称: グラントウキョウサウスタワー
敷地面積: 約5,230m²
主要用途: 事務所、店舗、駅施設等
制 度: 一
最高高さ: 約205m (B4F~42F)
延床面積: 約140,170m²
竣 工: 2007年10月予定
事 業 主: 新日本石油、JR東日本、鹿島八重洲開発

㉑ 名称: グランルーフ
敷地面積: 約14,440m² (北中央棟全体)
主要用途: 店舗、駅施設等
制 度: 一
最高高さ: 27m (B4F~4F)
延床面積: 約212,000m² (北中央棟全体)
竣 工: 2013年春予定
事 業 主: JR東日本、三井不動産、国際観光会館

㉒ 名称: グラントウキョウノースター
敷地面積: 約14,440m² (北中央棟全体)
主要用途: 事務所、店舗、駅施設等
制 度: 一
最高高さ: 205m (B4F~43F)
延床面積: 約212,000m² (北中央棟全体)
竣 工: (I期)2007年10月未予定 (II期)2012年夏予定
事 業 主: JR東日本、三井不動産、国際観光会館

㉓ 名称: サビアタワー
敷地面積: 約117,310m²
主要用途: 事務所、ホテル、店舗、大学等
制 度: 一
最高高さ: 約166m (B4F~35F)
延床面積: 約78,278m²
竣 工: 2007年3月
事 業 主: JR東日本

㉔ 名称: 丸の内中央ビル
敷地面積: 一
主要用途: 事務所
制 度: 一般設計
最高高さ: 約73m (B3F~14F)
延床面積: 約35,000m²
竣 工: 2003年2月
事 業 主: JR東海

㉕ 名称: 丸の内トラストタワー本館
敷地面積: 約12,027m² (N館含む)
主要用途: 事務所、ホテル、店舗等
制 度: 都市再生特別地区
最高高さ: 約178m (B4F~37F)
延床面積: 約115,000m²
竣 工: 2008年11月
事 業 主: 森トラスト

㉖ 名称: 丸の内トラストタワーN館
敷地面積: 約12,027m²
主要用途: 事務所、店舗
制 度: 一般設計
最高高さ: 約100m (B3F~19F)
延床面積: 約65,244m²
竣 工: 2003年9月
事 業 主: 森トラスト

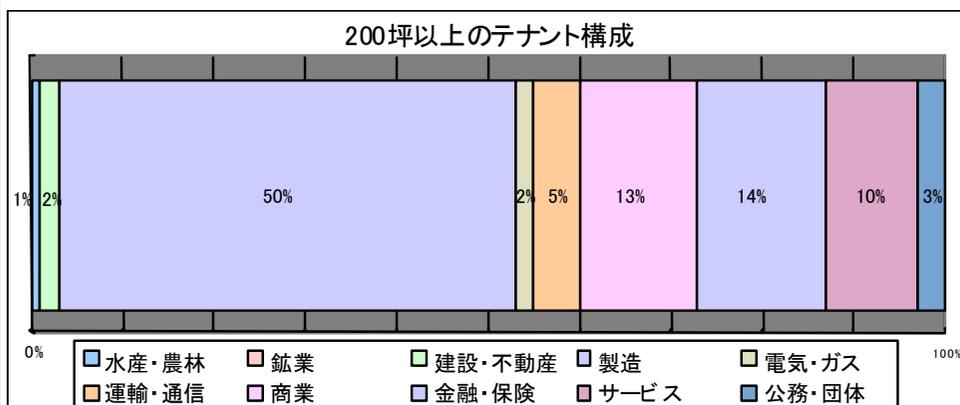
2. 変化する業種・業態構成（2000年と2005年の比較）

- 製造業が過半を占めていた構成から均等な構成へ
- 過半を占めていた企業集団群が20%以下に
- 金融・保険・サービス（プロフェッショナルファーム）の増加
- 外資の急増
- 成熟型上場企業の本社機能の移動

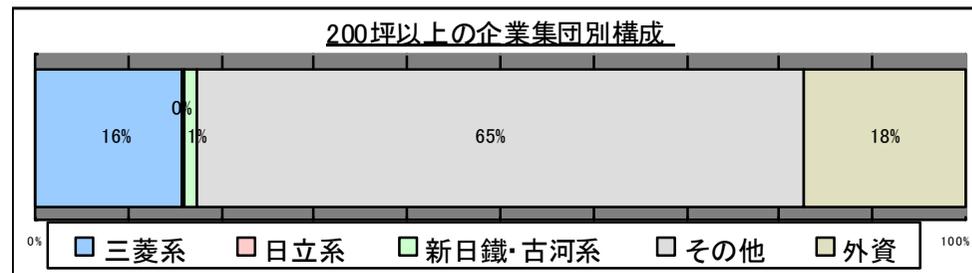
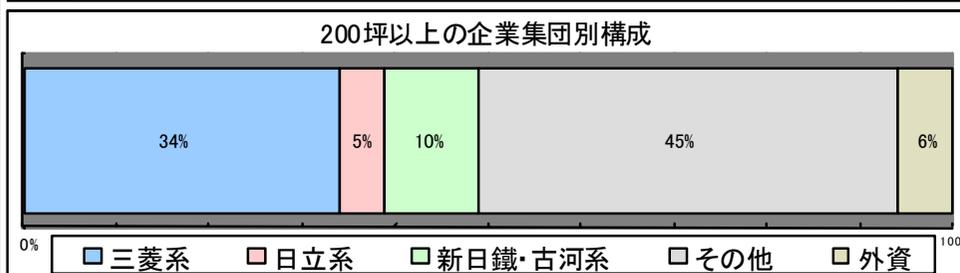
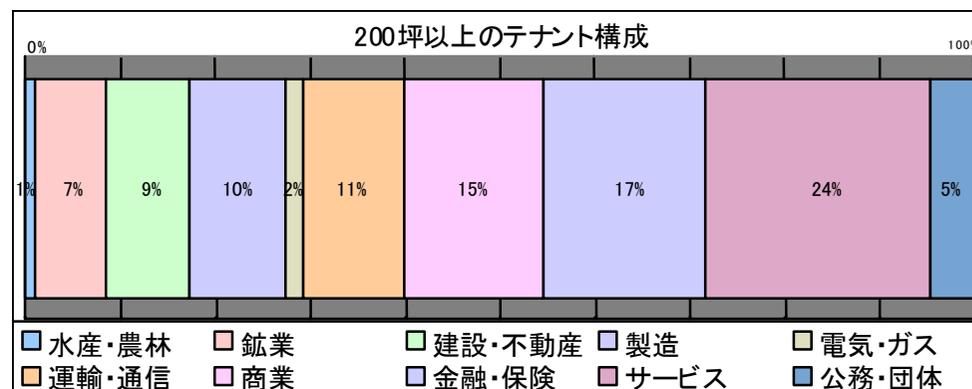
2. 変化する業種・業態構成（2000年と2005年の比較）

■ 当社丸の内テナント構成の変化

[2000年]



[2005年]

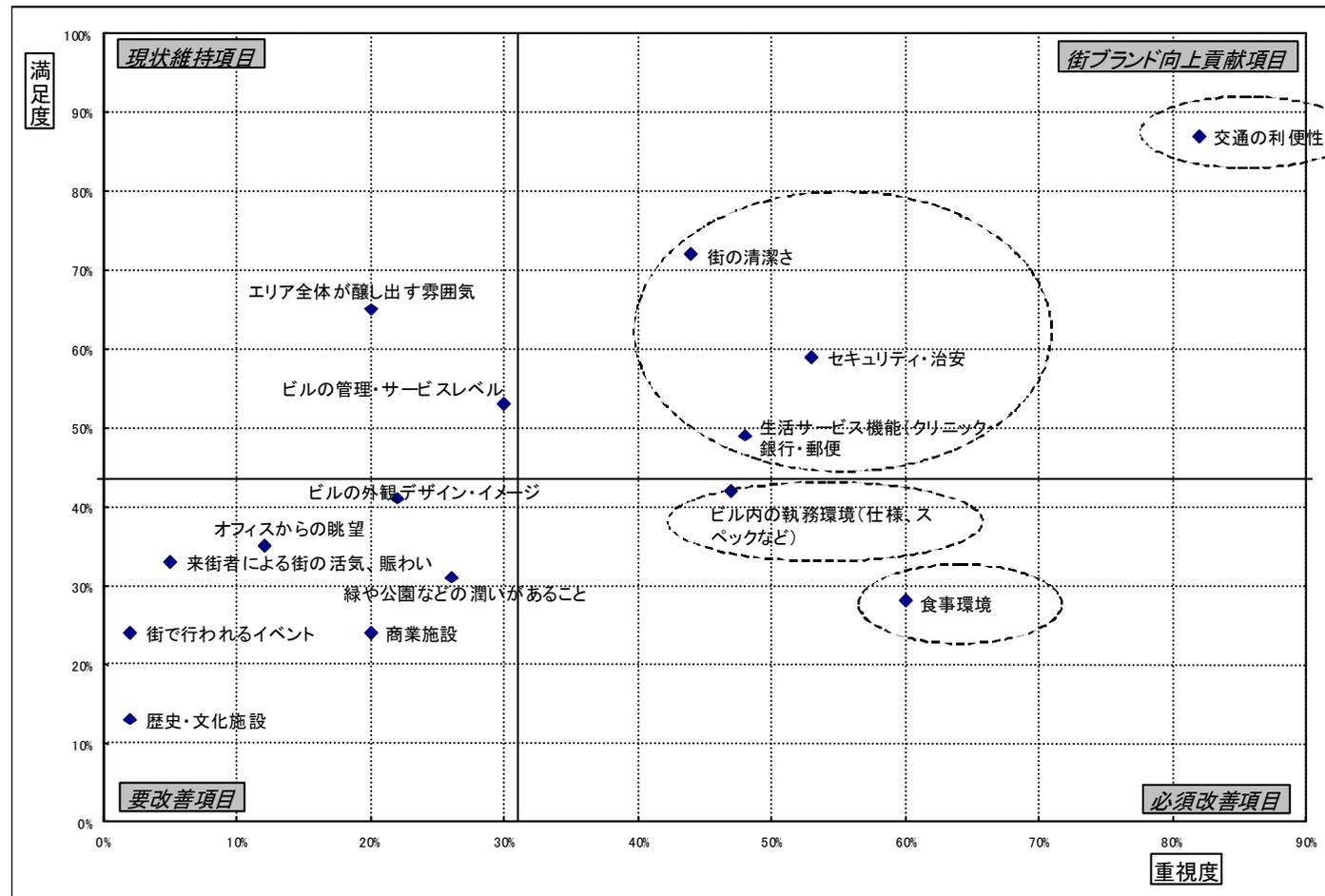


3. ワーカーの求める就業環境

- 「交通の利便性」「セキュリティ・治安」「街の清潔さ」「生活サービス機能」の重要度が高い
- 「食事環境」「ビル内の執務環境」の満足度向上が必要

【オフィス・周辺的环境について<全体> 満足度×重視度】

回答者: 大丸有就業者932名



4. ワーカーから見たビル管理の重要項目

[評価項目]

- オフィスの清掃の質
- 共用部の清潔さ
トイレ・給湯室、廊下・エレベーターホール、外周・エントランス付近
- トイレの空調・換気・無臭化、備品類
- 分煙対策
- エレベーターなどの設備や機器への信頼感
- 街路樹・植栽・緑地帯
- ビルエントランス部分の警備状況

[要望項目]

- 地下道の雰囲気・治安状態（浮浪者がいない）
- ビジネスタイムの飲食、サービス施設
- 空調調整のスピード・的確さ
- 携帯電話の電波状況
- リフレッシュスペース（禁煙スペース以外）

※今年に入り、金融・保険、外資等の託児所設置要望は強まっている。



5. ワーカーが期待する街の機能

- 「フードコート・リーズナブルな定食屋」に次いで、「医療機関」「図書館」の要望が高い。
- 金融・サービス系や外資系は、「ビジネスの為の学びの場」「リフレッシュルーム」「共用会議室・コンベンションホール」「趣味教養のための学びの場」への要望も高い。

6. マネジメント層の想定したワークスタイルの変化（2000年）

(1) ワークスタイル

- 製造業は業態別の発想からサービス業の発想へ変化する。
- 企業は、ボード、コーポレート、事業単位組織への分化し、戦略的役割、合理的行動を強めていく。
- コア業務の遂行に必要な人材の獲得・育成・囲い込みが重要になる。
 - ・ 労働環境の重要性、クリエイティビティの高い人材が楽しく働く場所
- 異業種連携の日常化が進み、ベンチャー／大企業の関わり、アライアンスの重要性が生じてくる。また、金融プロフェッショナルの重要性が高まる。

(2) インタラクション

- 新たなインタラクションは企業間交流、付加価値創造の動きである。
 - ・ 同種・同質集団から異種・異質なダイナミックなインタラクションへ
 - ・ 新陳代謝を促進するオープン型のインタラクションへ
 - ・ 知的創造型業務を支える共創型のインタラクションへ（少数・短期・高密）
 - ・ 外資／日本企業、大企業／アタック企業、東京／地方、産／学

(3) 場の価値

- ワーカーの行動からは、情報の収集・交換、人のネットワーク、スキルアップニーズに対応できる場と機能が期待される。
- 環境的には、時間価値と時間の有効活用、ストレスのない、オン・オフを問わないビジネスコミュニティ、街の雰囲気期待される。
- 「どんな人が集まってくる場所なのか」「気持ちよく働ける環境なのか」ということ。

7. 丸ビルでの就業環境への取り組み

(1) 執務スペース

無柱空間 、 省エネ設計 、 内部階段設置対応

(2) ビジネス交流の促進

丸の内フロンティアの組成 : ベンチャー支援組織

東京21cクラブの設置 : ビジネスクラブの開設

(3) 交流施設の整備

丸ビルホール&カンファレンス 、 マルキューブ (多目的アトリウム)

(4) 商業施設づくり

ビジネスサポート 、 広域商業 、 賑わい



7. 丸ビルでの就業環境への取り組み

1F マルキューブ



8. 新丸ビルでの就業環境への取り組み

(1) 執務スペース

無柱空間、省エネ設計、内部階段設置対応、窓面の開放感

(2) ビジネスサポート施設 (9F)

テナント専用ラウンジ & ジム、ビジネスコンビニ & コンビニ、テナント専用会議室

(3) ビジネスインキュベーション施設 (10F)

日本創生ビレッジ (東京21cクラブ + インキュベーションオフィス (17室))

(4) 環境共生型まちづくりの核施設 (10F)

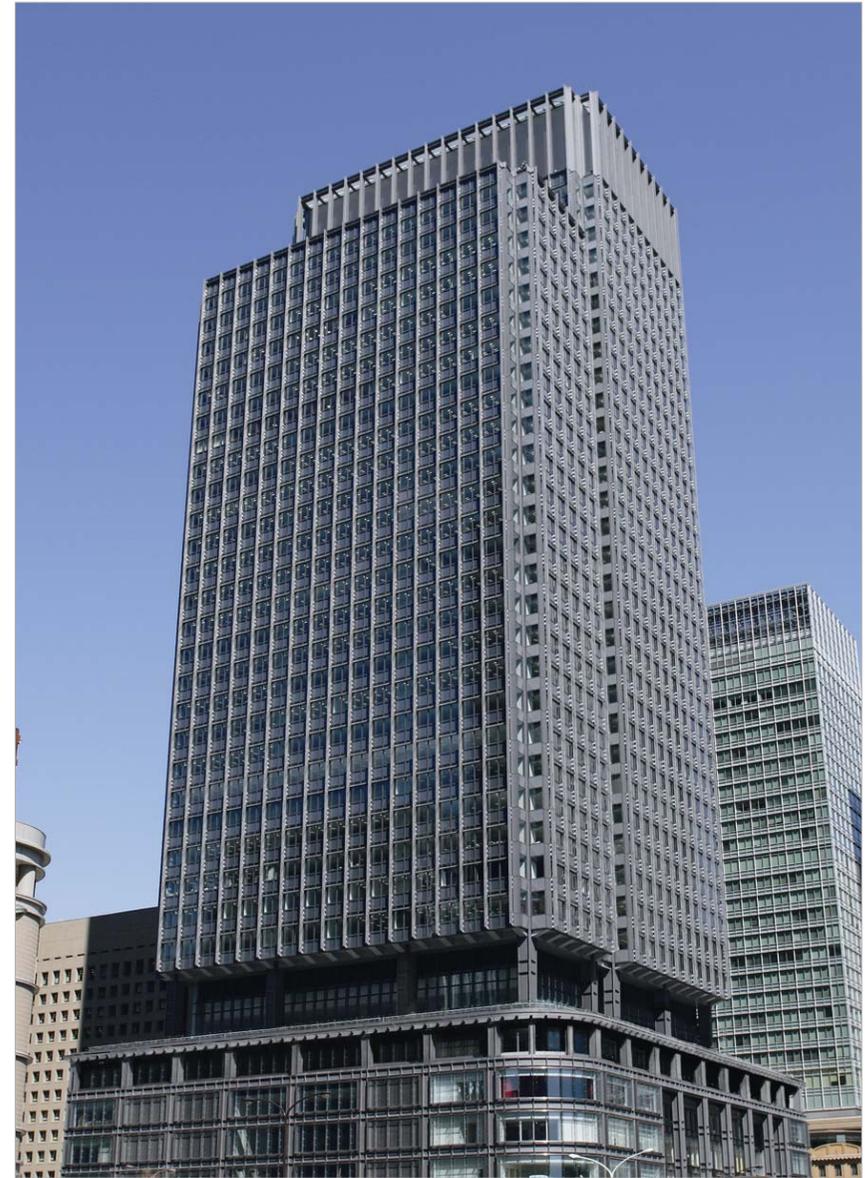
エコツェリアの設置 (環境情報発信、人のネットアワー、まちづくりの手法と技術)

(5) 商業施設の考え方

丸ビルの考え方の発展、丸の内ハウス (交流の場づくり)

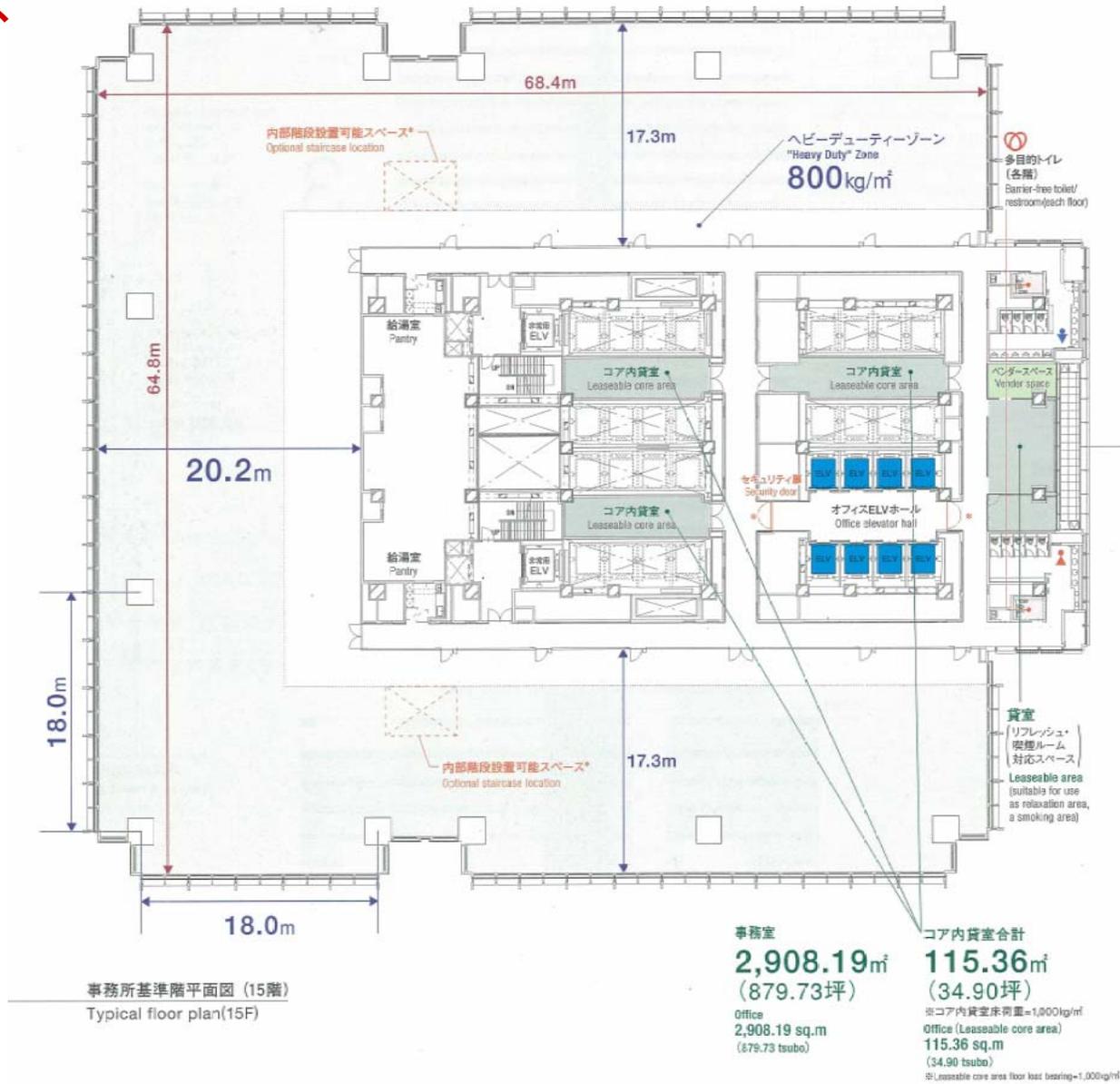


8. 新丸ビルでの就業環境への取り組み



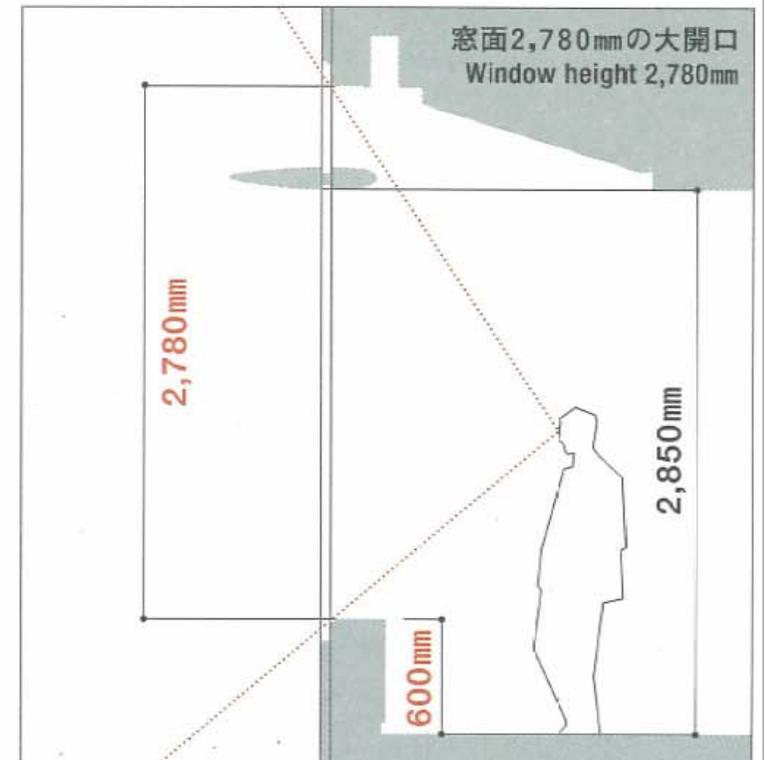
8. 新丸ビルでの就業環境への取り組み

(1) 執務スペース



8. 新丸ビルでの就業環境への取り組み

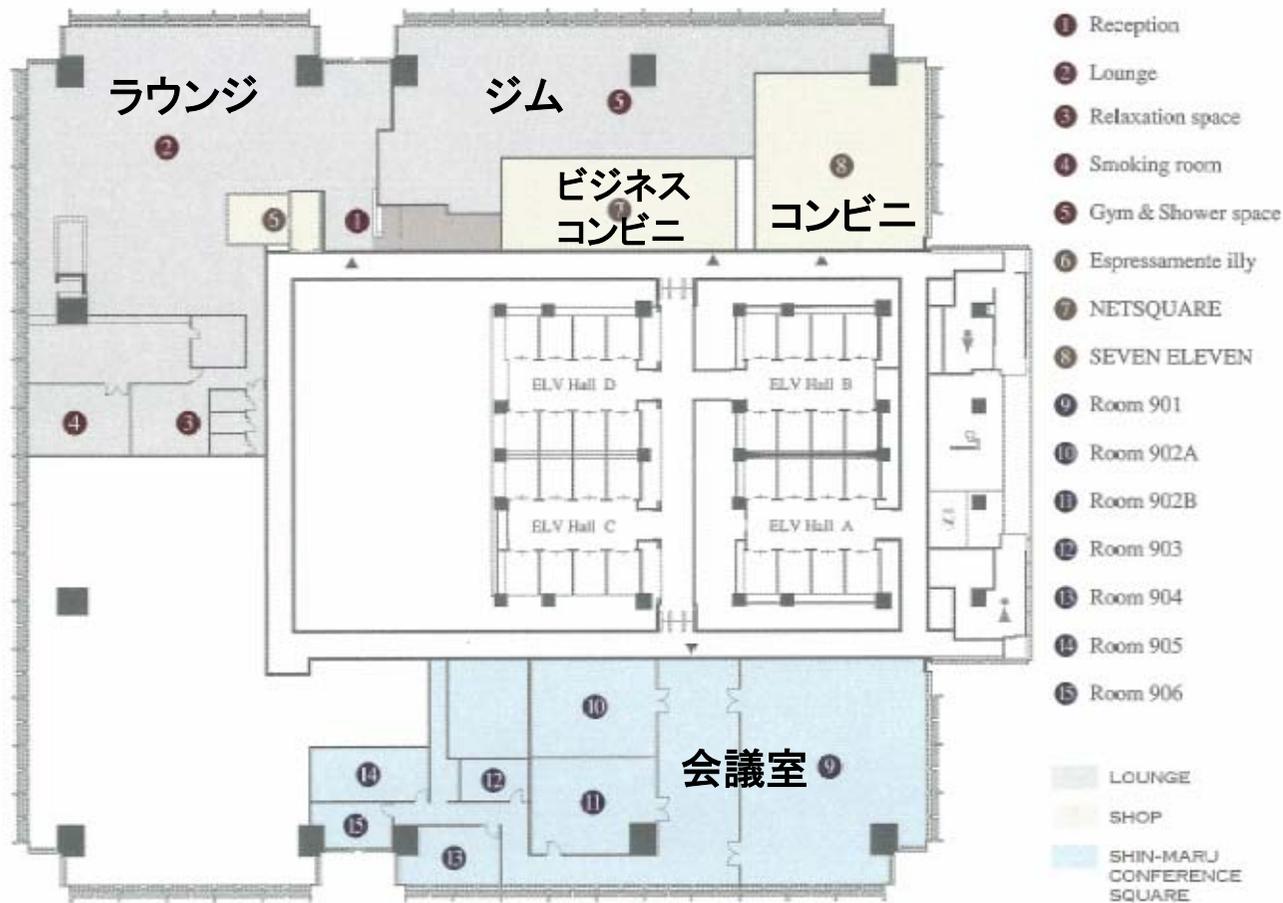
(1) 執務スペース



8. 新丸ビルでの就業環境への取り組み

(2) ビジネスサポート施設 - ラウンジー

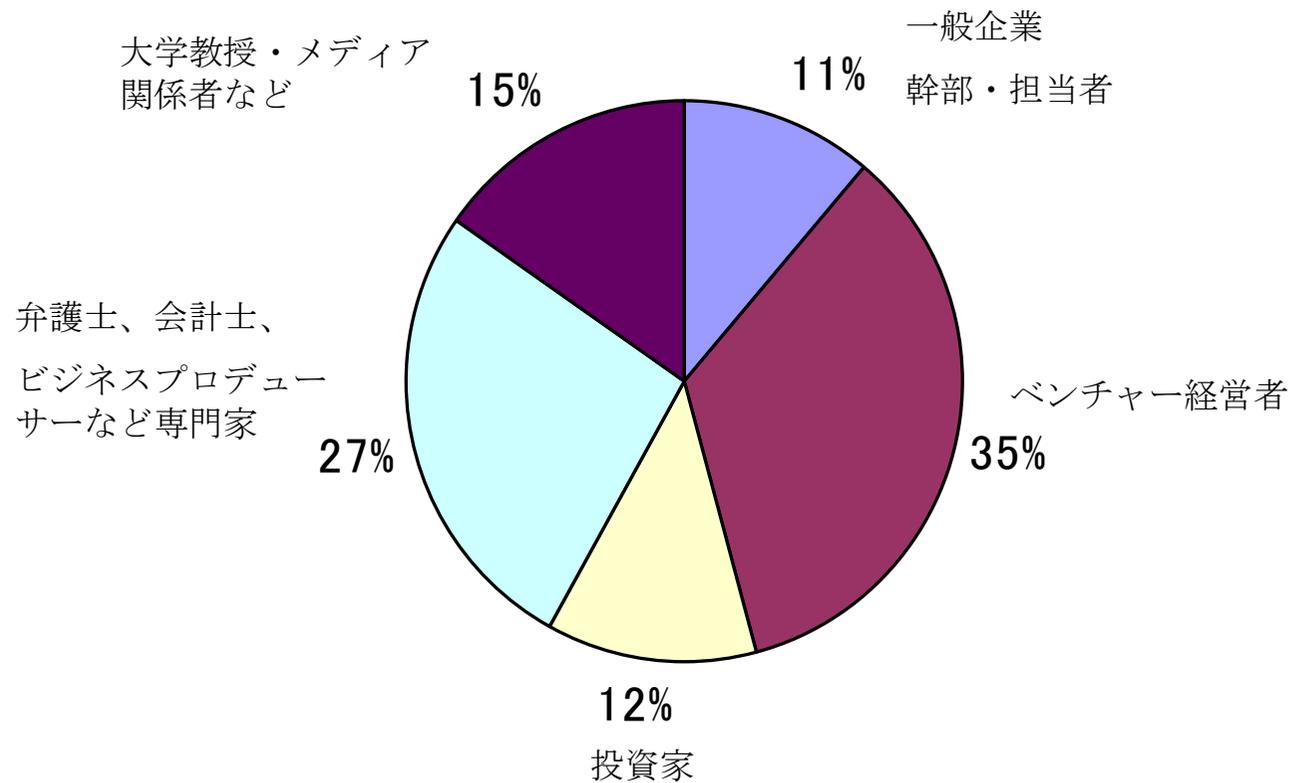
● プラン



8. 新丸ビルでの就業環境への取り組み

(3) 日本創生ビレッジ –東京21cクラブ–

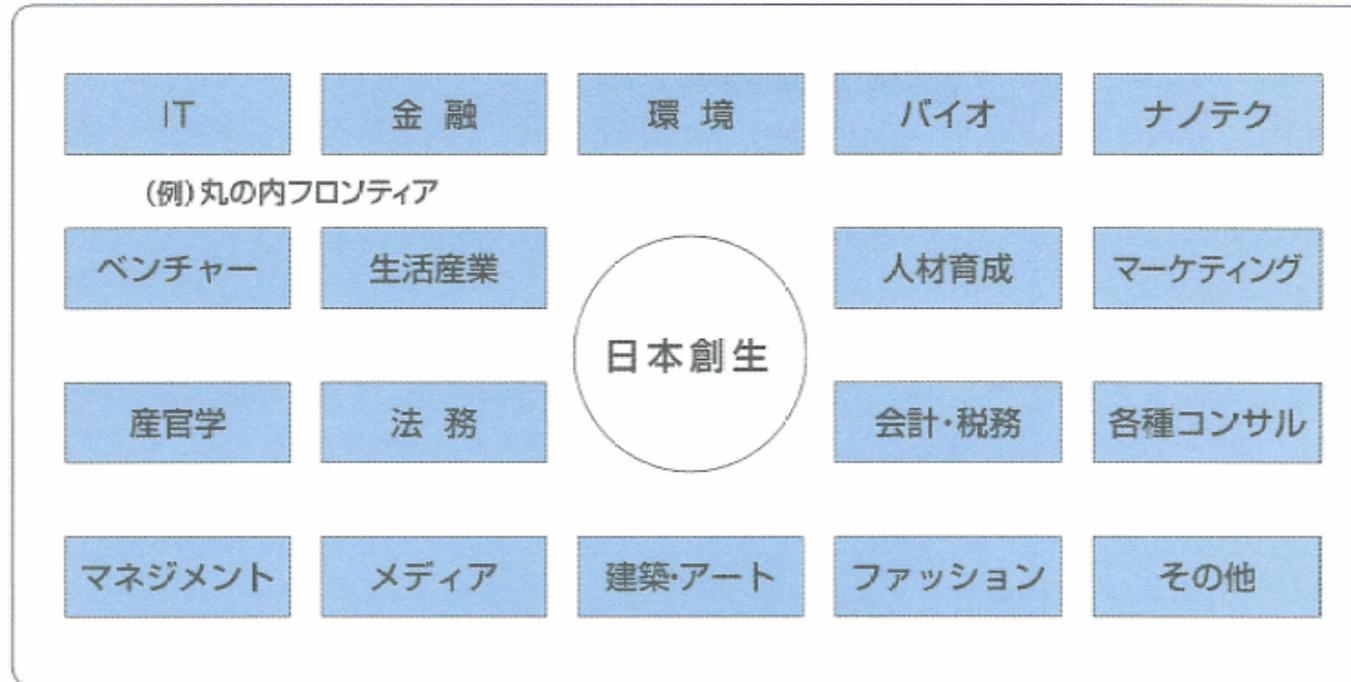
● 東京21c倶楽部のメンバー属性（会員数：約650名、平均年齢：44.7歳）



8. 新丸ビルでの就業環境への取り組み

(3) 日本創生ビレッジ –東京21cクラブ–

● 中心テーマ



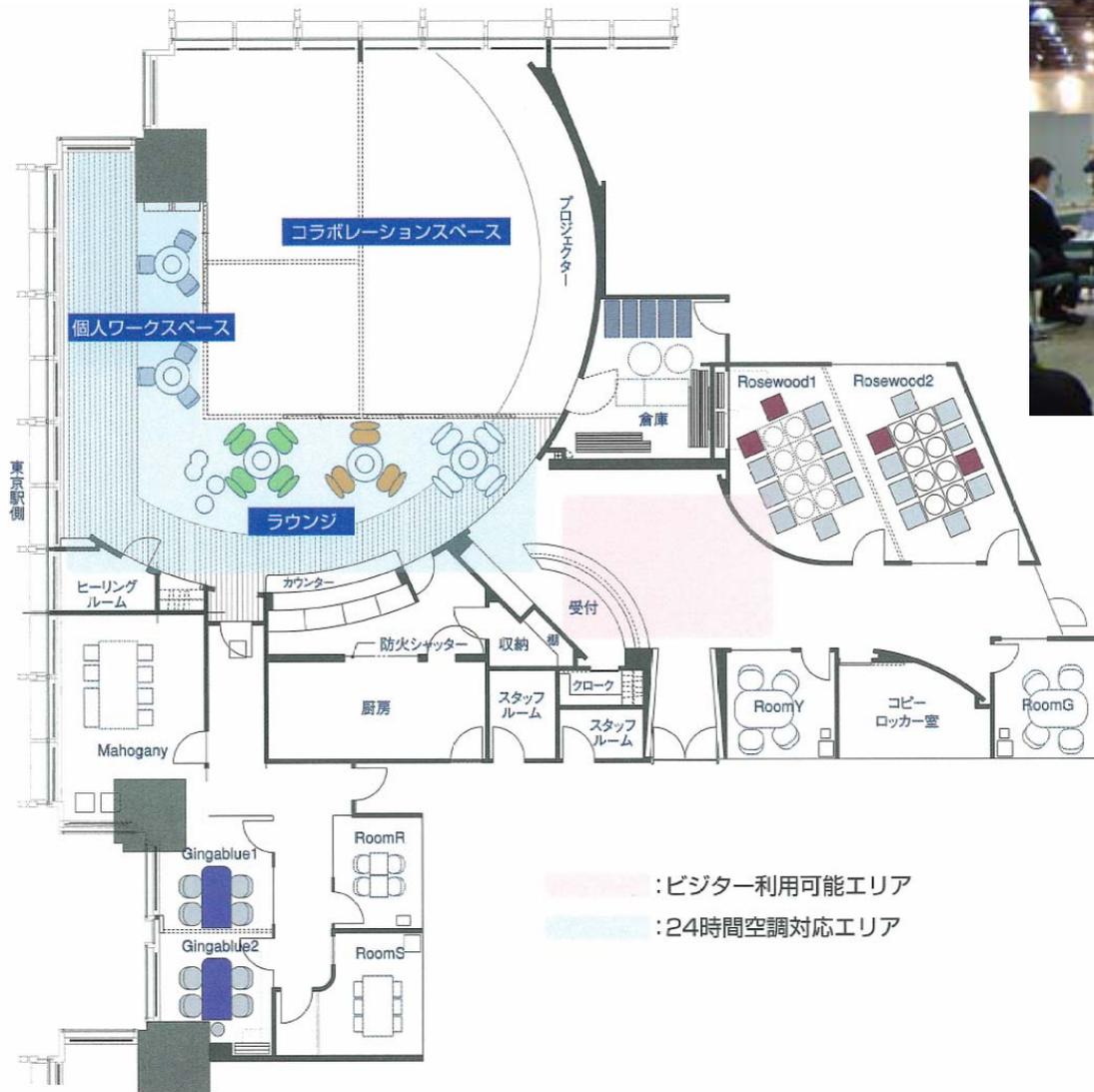
● 事業成立を促進するビジネスマッチング（年間 1000件）

- ① 資金
- ② 事業プラン
- ③ 法務
- ④ 財務、会計／税務
- ⑤ 組織／人事制度
- ⑥ マーケティング、営業支援・コラボレーション
- ⑦ 技術検証
- ⑧ 人材確保
- ⑨ 広報・IR
- ⑩ 事業買収、再編
- ⑪ 事業売却
- ⑫ オフィス
- ⑬ その他

8. 新丸ビルでの就業環境への取り組み

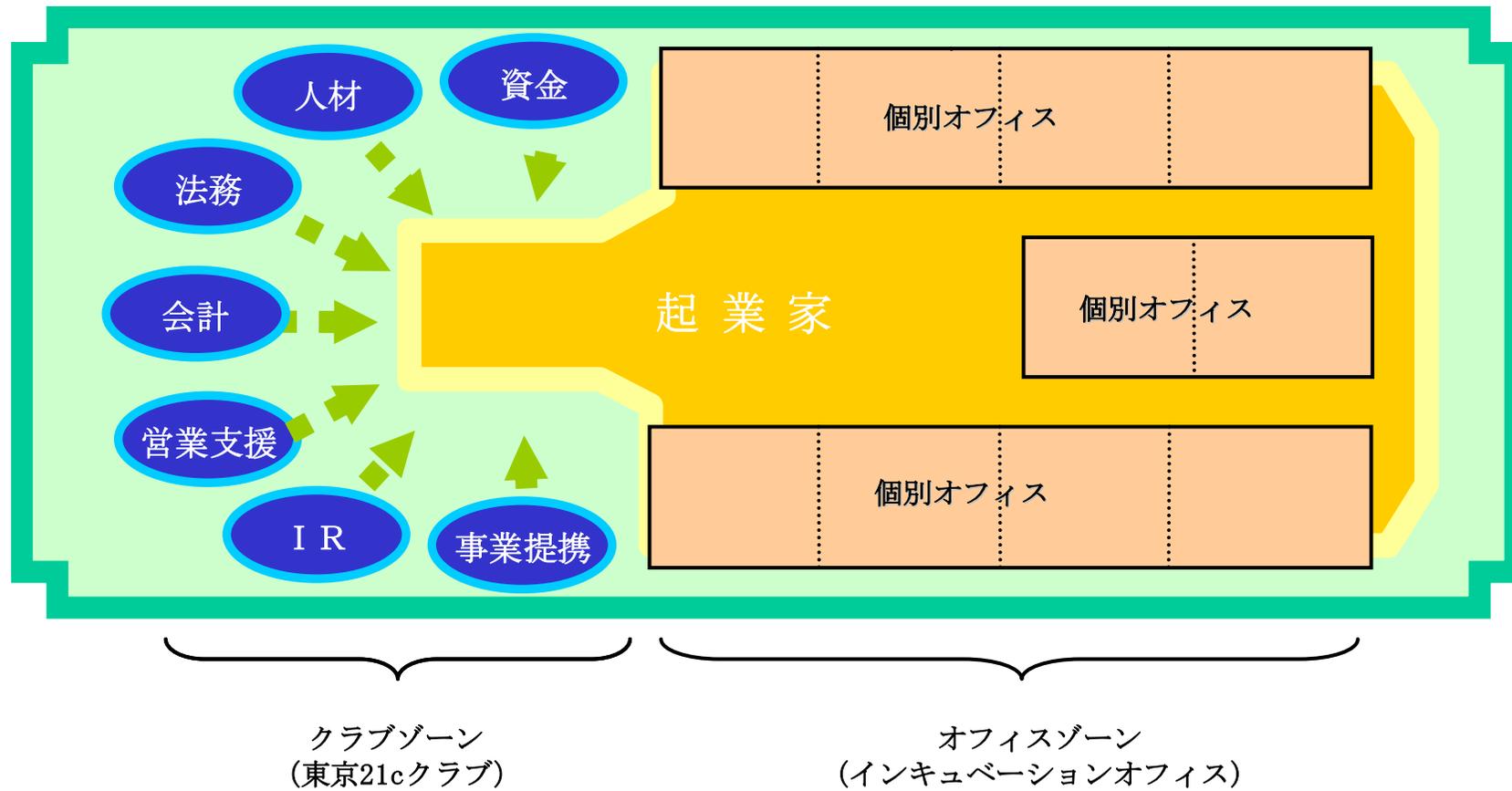
(3) 日本創生ビレッジ –東京21cクラブ–

● プラン



8. 新丸ビルでの就業環境への取り組み

(3) 日本創生ビレッジ インキュベーションオフィスの概念図



9. 街での取り組み

(1) ビジネスセンターの街並み形成と賑わいの創出

街並み形成型開発、仲通りの改善 & 路面点の集積、地下ネットワーク整備

(2) エリアマネジメントの展開

街イベントの実施、緑と花の増進、無料巡回バス、
環境共生への試み、文化芸術施策の展開、公民中間領域の活性化

(3) ビジネスサポート施設の整備

託児所、女性医療、学びの場（慶応丸の内シティキャンパス他）、
情報通信基盤の強化

(4) 交流カフェづくり

丸の内カフェ、カフェイズ、倶楽部21号館



9. 街での取り組み

(1) ビジネスセンターの街並み形成と賑わいの創出

● 仲通りの改善 & 路面点の集積

- 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、カフェ&レストランを誘致
- 道路環境の改善（幅員，舗装，植栽，彫刻・・・）
- 随所で賑わいや楽しさを演出

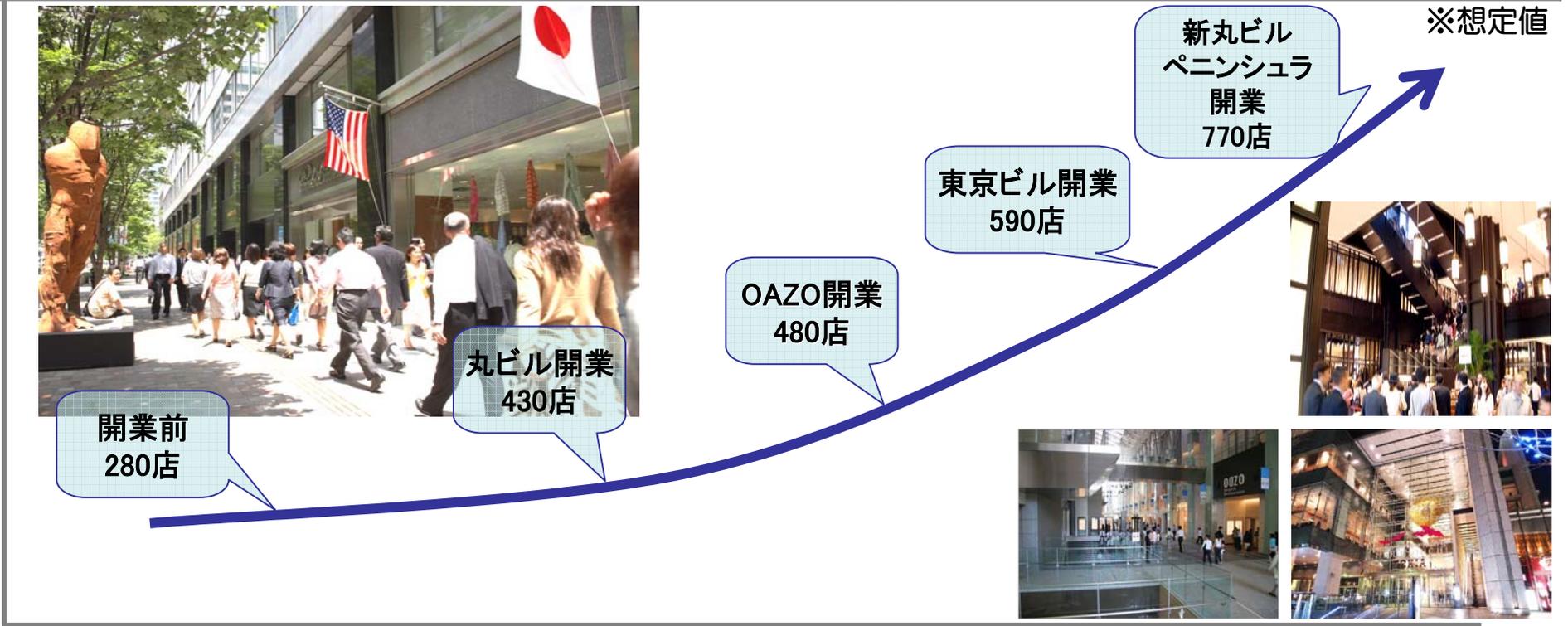


9. 街での取り組み

(1) ビジネスセンターの街並み形成と賑わいの創出

● 仲通りの改善 & 路面点の集積

	丸ビル開業前 (～2002年9月)	丸ビル開業 (2002年9月)	OAZO開業 (2004年9月)	東京ビル開業 (2005年11月)	新丸ビル・ペニンシュラ 開業(2007年4月・9月)
店舗数	約280店	約430店	約480店	約590店	約770店
面積	約12,000坪	約17,800坪	約22,000坪	約26,500坪	約32,000坪



9. 街での取り組み

(2) エリアマネジメントの展開

● 街イベントの実施

ラ・フォル・ジュルネ・オ・ジャポン
「熱狂の日」音楽祭



東京ストリート陸上



打ち水プロジェクト



カウパレード



江戸天下祭



9. 街での取り組み

(2) エリアマネジメントの展開

● 街イベントの実施

丸の内仲通りガーデニングショー



藝大アーツ イン 丸の内



丸の内仲通りイルミネーション／光都東京



9. 街での取り組み

(2) エリアマネジメントの展開

● 無料巡回バス



丸の内シャトル



スカイバス東京

9. 街での取り組み

(2) エリアマネジメントの展開

● 環境共生への試み

冷気の滲み出しの導入軸である行幸通りにおけるヒートアイランド対策

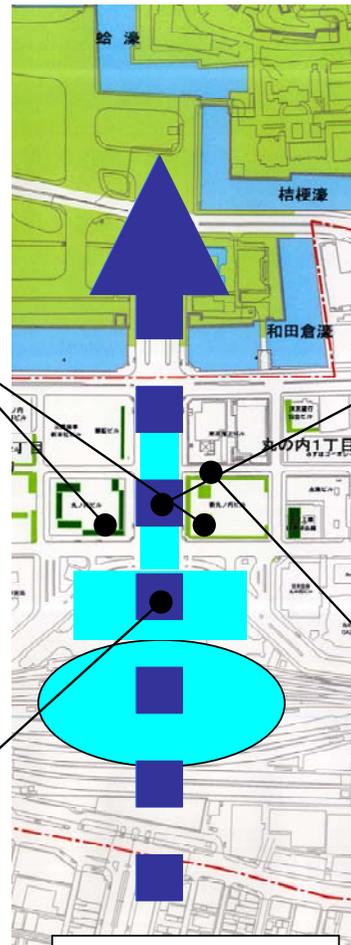


新丸ビル 低・高層部
屋上緑化 (7階・34階)
丸ビル低層部緑化
リニューアル



街路樹植栽の緑量Up

導入軸上に位置する東京駅
駅前広場
(2011年度完成予定)



行幸通り軸



行幸通りの保水性舗装に散水



新丸ビルにおけるドライミスト
の噴霧

9. 街での取り組み

(2) エリアマネジメントの展開

● 環境共生への試み

エコッツエリア

～環境共生型まちづくりを推進する
「シンク&ドゥ タンク」～



規模: 新丸の内ビル10F / 423㎡ (128坪)



背景

1. 背景

環境に関する行政の取組み、世論の加速
⇒環境共生への取組みが今後の都市開発の大前提

- 建物単体のみならず、大丸有地区では面的な取組みが可能
- 大丸有地区を環境対策のモデル地区に

2. 目的

1. 環境に関する各種政策や施策への迅速な対応
2. 環境先進エリアとしての競争力・付加価値創出
3. エリアの面的対策の推進と効果の可視化
4. 技術開発+ヒトの意識やライフスタイル変革支援

エリアにおける共有の場づくり

課題

対策

⇒アジア・世界のモデルとなる持続可能な
都市再開発手法の発信

9. 街での取り組み

(2) エリアマネジメントの展開

● 公民中間領域の活性化



オープンカフェ（丸ビル公開空地）

9. 街での取り組み

(3) ビジネスサポート施設の整備

● 託児所



9. 街での取り組み

(3) ビジネスサポート施設の整備

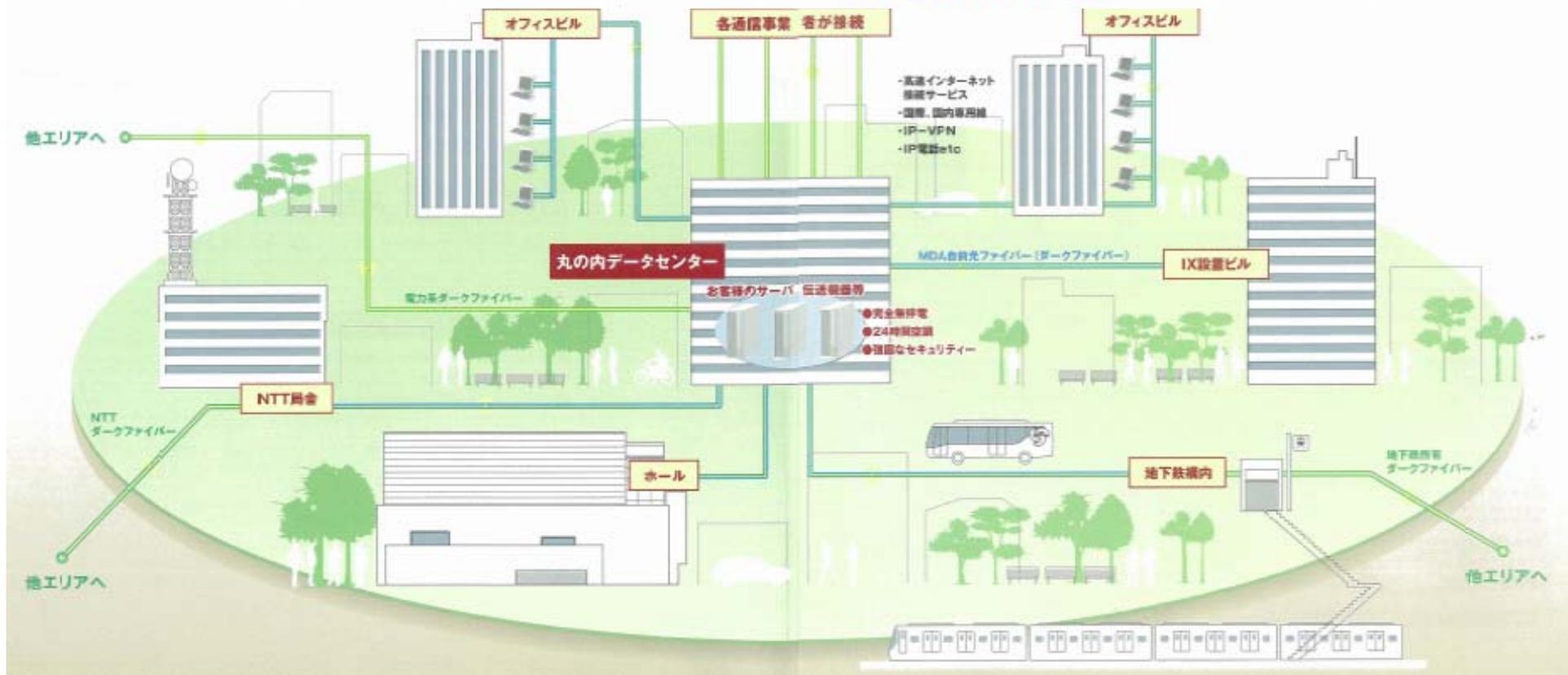
● 情報通信基盤の強化 - 丸の内ダイレクトアクセス (MDA) -

エリア内の各ビルと接続された光ファイバーで
お客様のオフィスとダイレクト・アクセス!!

丸の内ダイレクトアクセス(株)は、丸の内エリア再構築の一環として、同エリアにビルを保有・運営する三菱地所(株)と世界的通信インフラ事業者のノウハウを持つ丸の内(株)の合併により設立された会社です。三菱地所所有の約30棟のビルに加え、他オーナー様のビルも含め、丸の内・有楽町エリアの各ビルを網羅する光ファイバー網を構築。その結節点には高い信頼性の「丸の内データセンター」を用意しております。これらの設備をITプロフェッショナル及び、テナント企業の皆様にご活用いただくことで丸の内エリアは、ビジネスディストリクトとして他に類を見ない優れたIT環境を実現しています。

丸の内・大手町・有楽町エリア NETWORK & FACILITIES

丸の内ダイレクトアクセス株式会社 会社概要
本 社：東京都千代田区丸の内3丁目1号 丸の内ビル91F
設 立：平成12年6月30日
(平成12年7月27日 第一種電気通信事業者免許取得)
代 表 者：代表取締役社長 伊藤 和雄
資 本 金：490億5千万円
株主構成：三菱地所51% 丸の内49%



9. 街での取り組み

(4) 交流カフェづくり

● 丸の内カフェ、倶楽部21号館



丸の内カフェ



倶楽部21号館

10. 今後の動き

(1) 丸の内パークビル & 三菱一号館復元の竣工

2009年4月 竣工

2010年4月 三菱一号館美術館オープン



10. 今後の動き

(2) 大手町の連鎖型開発の進展

大手町一丁目地区・第一種市街地再開発事業（合同庁舎跡地）

2009年3月末 竣工予定



- 大手町の主要業種（金融、情報通信、メディア、商社）の集積と発展
- 国際金融拠点機能の整備 → ワークスタイルと街としてのサポート施設整備
- 連鎖型街づくりの進展

[補足] 外資系企業ワーカーの声

● Key Word

利用者の視点 、 多様性 、 環境性能 、 ワークバランス

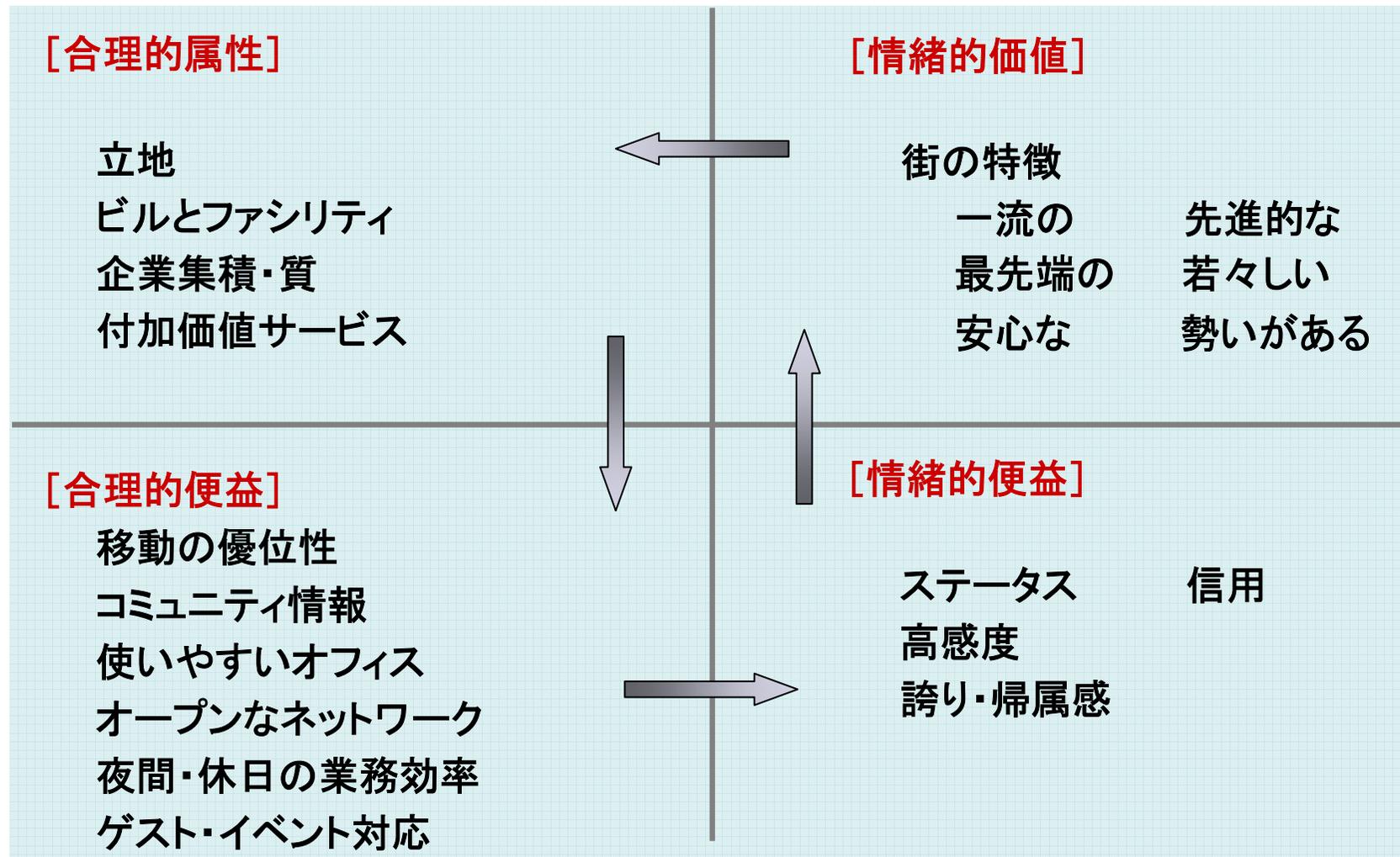
● 街

日本はアジアの一拠点 、 アフター5・OFFのある街 、 セクシーな街 、
環境性能の高い街と建物

● 機能

- ・ 異質な才能の協働の仕組み
- ・ 24時間働ける環境
- ・ ワーカーサポート
(ワーキングマザーの生活サポート 、 フィットネス 、 オープンな感じのバー 、 医療)
- ・ ゲート機能の整備
(インフォメーション 、 フリーインターネットスペース)
- ・ 「B to B」 + 「B to 産学 、 学」

11. 丸の内再構築の価値創造サイクル



[知的生産性向上へ向けての視点]

- ① ナレッジワーカーのニーズ、活動パターンの把握
- ② 空間、環境、サービスの提供
- ③ 場（街・建物）の合理的価値の積み重ねと情緒的価値の醸成