

MITSUBISHI ESTATE CO., LTD.

資料4

選ばれる国、選ばれる街へ

 **三菱地所**
取締役 常務執行役員
伊藤裕慶



人口減少

■ 2005年から減少時代に突入



環境対応

■ 京都議定書
■ 京都議定書以後の枠組みへの対応



国際的地位低下の懸念

1 日本の競争力

世界競争力ランキングによる日本の地位

～1993年**1位**

2008年**22位へ低下**

2008年

出典) IMD

1		米国
2		シンガポール
3		香港
4		スイス
5		ルクセンブルグ

⋮

22



日本



国際的地位低下の懸念

② 外国人訪問者動向

2006年 出典) JNTO、WTO

1		フランス
2		スペイン
3		米国
4		中国
5		イタリア
⋮		
15		香港
⋮		
29		シンガポール
30		日本

③ 国際会議開催件数

2006年 出典) UIA

1		米国
2		フランス
3		ドイツ
4		オランダ
5		オーストリア
⋮		
10		シンガポール
14		中国 ※
16		韓国
⋮		
18		日本

※香港、澳門を含む

今後の国の有様と都市の有様を議論し共有する必要

Step 1

都市・地域でどのように役割分担するのか？

- 都市vs地方の対立の構図ではなく、
国全体で総合力を発揮



Step 2

東京・都心が担うべき役割は？

- なかでも都心部においては、知識集約型産業の
舞台としての機能高度化が課題



Step 3

丸の内での取組、今後の取組方針は？



丸の内の歴史 [その1] _江戸時代～丸ビル竣工

4

1. 江戸時代

[1843年]

丸の内の様子



2. 三菱ヶ原

[1899年]

・明治32年頃



3. 一丁倫敦

[1890年代

～1950年代]

日本最初のオフィス街
の開拓
オフィスの集積と拡張



4. 東京駅開業

[1914年]



5. 丸ビル竣工

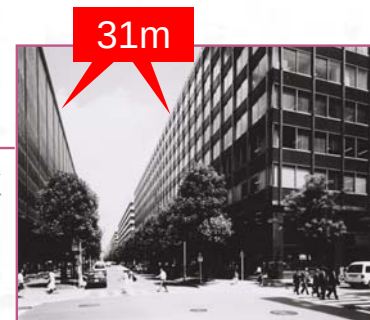
[1923年]



6. 高度経済成長期

【1950年代～1980年代】

・オフィスの大量供給
・ビルの高容積化
・街並の整備

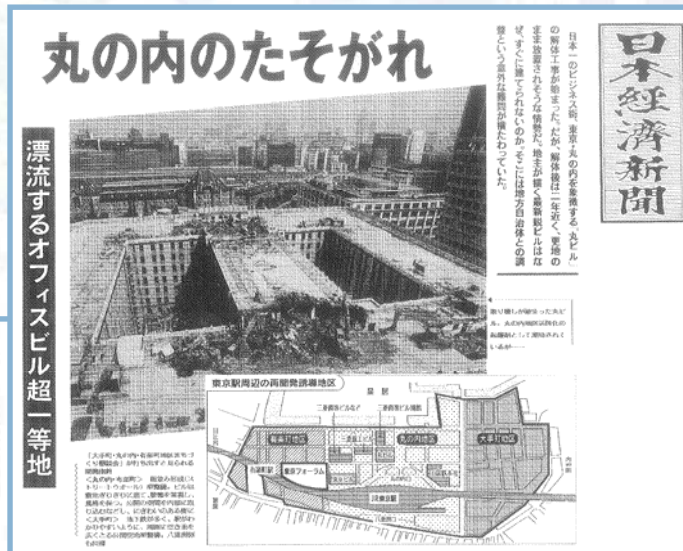


31mラインの街並

7. 丸の内のたそがれ

【1997年】

・月曜から金曜の街
・重厚長大企業の街



日本経済新聞 (1997 (平成9) 年8月3日)

オープン

世界に開かれた街
24時間・365日の街運営

インタラクティブ

**サステナブル
デベロップメント**

《経済・社会・環境、官民協力による持続的发展》

ネットワーク

交流自在な情報インフラ
人々の回遊を促す拠点の開発

「世界で最もインタラクションが活発な街」の実現

= 合意形成にもとづく面的な街づくり



2000年以降16棟のビルを建替え

交流機能

- ホテル（ペニンシュラ東京、丸の内ホテル、ホテルメトロポリタン等）
- ホール、会議施設（丸ビルホール、大手町国際カンファランス等）

就業支援機能

- 託児所（東京ビル）
- ジム・フィットネス（新丸ビル、丸の内パークビル）
- 無線LAN

商業機能

- 丸の内仲通り
- 丸ビル
- 新丸ビル
- オアソ 等

高機能オフィスの
整備に加え・・・

文化・レジャー・観光機能

- 三菱一号館美術館
- ラ・フォル・ジュルネ・オ・ジャポン
- カウパレード
- スカイバス、丸の内シャトル 等

産学連携、 インキュベーション機能

- ハーバードビジネススクール・リサーチセンター（丸ビル）
- 慶応丸の内シティキャンパス（三菱ビル）
- 日本創生ビレッジ（新丸ビル） 等

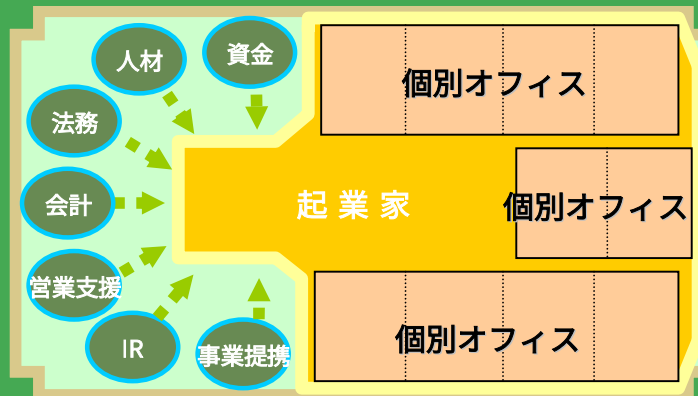
※一部、今後整備予定の施設を含みます

オフィスの機能更新が進むとともに、都市の魅力を高める多様な機能の導入が図られてきた

ベンチャー支援・啓発支援



倶楽部21号館



創生ビレッジ



21cクラブ



エコツェリア



来街者支援



丸の内シャトル



スカイバス



丸の内カフェ



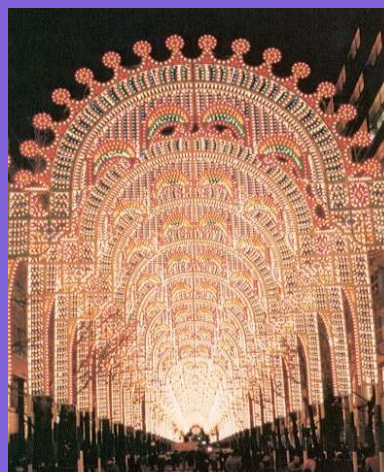
仲通り整備



文 | 化 | 発 | 信 | の | 仕 | 掛



東京ミレナリオ



ラ・フォル・ジュルネ・オ・ジャポン



カウパレード



ハヴンアーティスト



天下祭

「連続建替」の推進

2002



丸ビル

2003

三菱UFJ信託銀行
本店ビル

2004



OAZO

2005

東京ビル
TOKIA

2007



新丸ビル

2007

ザ・ペニンシュラ
東京

5,000億円投資 6棟建替
(ビル建替・リニューアル・インフラ整備含む)

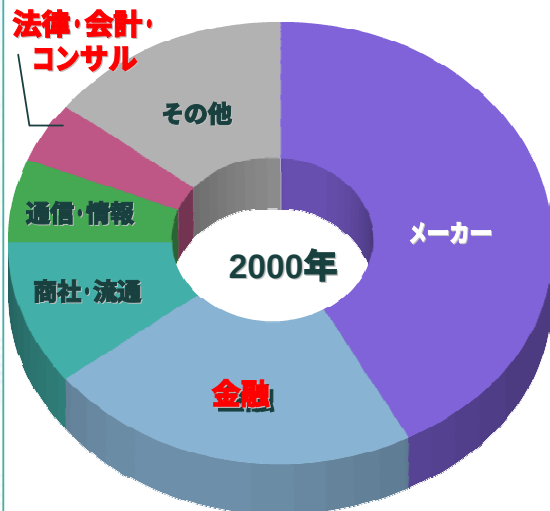
様々な制度・手法の活用

■施策の成果_丸の内テナント構成の変化

13

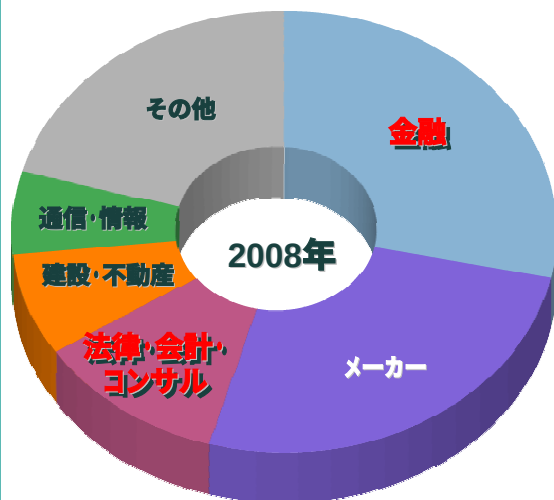
2000年

順位	業種	割合
1	メーカー	42.5%
2	金融	22.2%
3	商社・流通	10.4%
4	通信・情報	6.3%
5	法律・会計・コンサル	4.4%
—	その他	14.3%



2008年

順位	業種	割合
1	金融	28.3%
2	メーカー	24.3%
3	法律・会計・コンサル	13.1%
4	建設・不動産 (※)	7.9%
5	通信・情報	6.7%
—	その他	19.8%

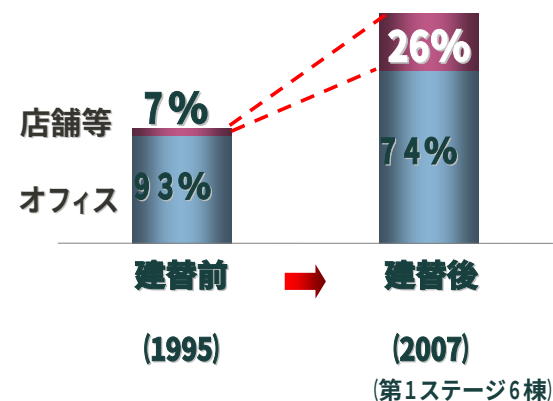


(※) 資産管理子会社を含む

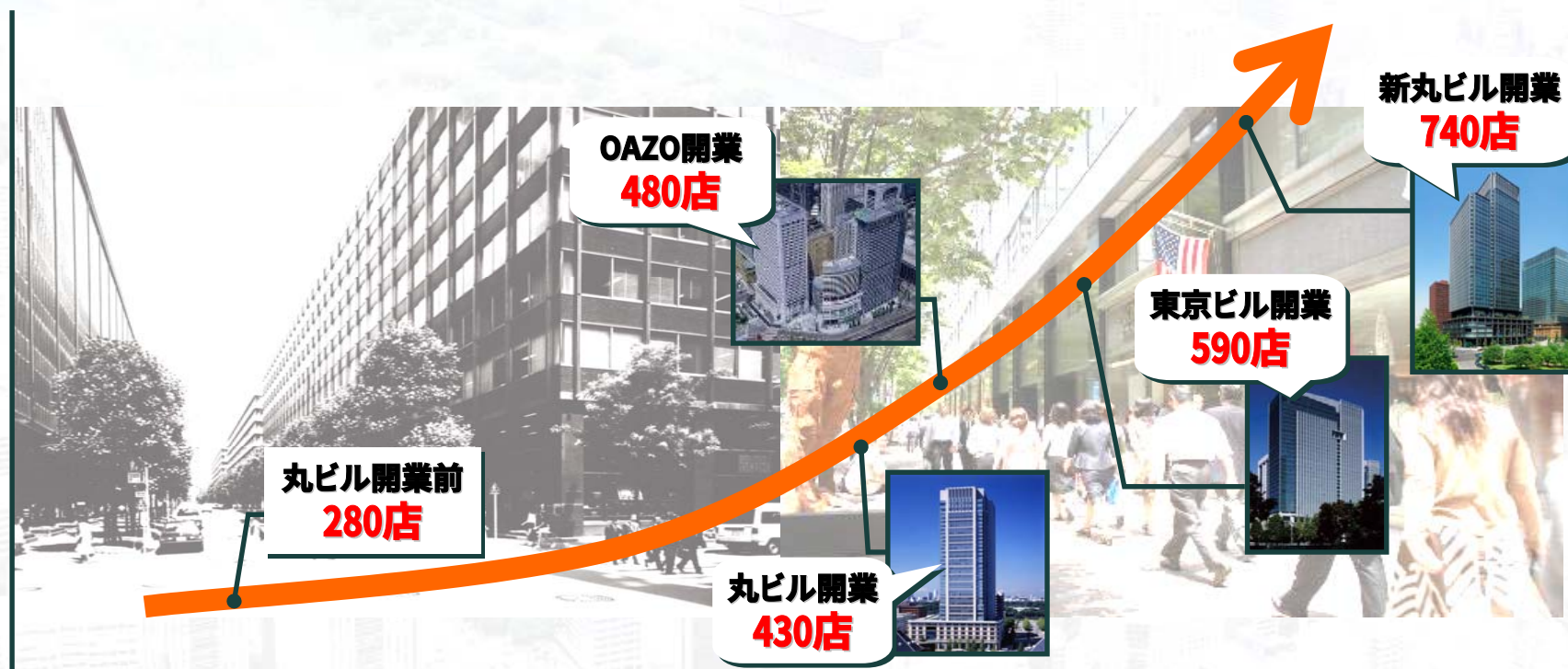
【参考】ニューヨーク・ミッドタウン

順位	業種	割合
1	金融	25.7%
2	法律・会計・コンサル	21.7%
3	メーカー	13.3%
4	商社・流通	6.9%
5	通信・情報	6.7%
—	その他	25.7%

用途構成の推移



	～2002年9月	2002年9月	2004年9月	2005年11月	2007年4月
	丸ビル開業前	丸ビル開業	OAZO開業	東京ビル開業	新丸ビル開業
店舗数	約280店	約430店	約480店	約590店	約740店
面積	約12,000坪	約17,800坪	約22,000坪	約26,500坪	約31,500坪



「第2ステージ」今後の開発

15

■ 第1ステージ

■ 第2ステージ

【大手町地区第1次再開発事業】

- 竣工 : 2009年春(予定)
- 規模 : A棟 地上31階、B棟 地上37階
C棟 地上23階
延床約 240,000 m² (約72,600坪)



【丸の内バ-ビルディング・三菱一号館】

- 竣工 : 2009年春(予定)
- 規模 : 丸の内バ-ビルディング 地上34階～B4F
三菱一号館 地上3階～B1F
延床約 205,000m² (約62,000坪)
※三菱一号館部分延床面積6,000m² (1,800坪)



東京駅赤レンガ駅舎～駅前広場～行幸通りの再整備イメージ

竣工 2011年度末(予定)

東京駅赤レンガ駅舎



駅前広場～行幸通り



1

国際都市間競争力の強化

■税制、生活面、活動しやすいプラットフォームの提供



2

知識集約型社会への対応

■知の集積、文化発信力が活力の源
今後は3次産業から4次産業へ



3

エリアマネジメントの持続・促進

■個からエリア、“官vs民”から“官+民”、官:民→“公”
ステークホルダーが共に街を運営していく仕組み



4

環境負荷軽減

■最新の技術、技法の採用、自然エネルギーの利用
■エリアとしての総合的な取組み
オーナー・テナント連携×各事業者の連携



国際競争の中で選ばれる国、選ばれる街へ

■“資本”と共に、“人”が来て活動し易くする為の施策

居住環境

言語バリア

安全・安心

多様かつ重層的な文化性



規制の発想から、“有るべき機能を誘導する”発想へ

■民間の創意工夫の一層の活用 (都市再生特別地区)

■必要分野における重点的誘導

- ・知識集約型産業、金融機能等、女性の社会進出支援
- ・スピード感の重視



都市計画における国家的戦略と地方分権 (地域経営) との調和

■身の回りの都市計画は基礎的自治体に

■一方、国レベルの政策実現のための仕組みも整備

