

The YAESU Avenue Project



八重洲通計画

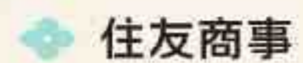
The YAESU Avenue Project

Hatchobori 1-chome Project

<貸主>



日本毛織株式会社 不動産開発事業部  
〒650-0037 神戸市中央区明石町47番地  
ニッケ神戸ビル  
TEL : 078-333-8066



住友商事株式会社 ビル事業部  
〒100-8601 東京都千代田区大手町二丁目3番2号  
大手町プレイス イーストタワー  
TEL : 080-6609-8919



地域と繋がり、アイデンティティとなる「まちかど」空間へ。

江戸時代に建設され、八重洲通りの造成と共に、  
架け替えられた久安橋。

この地と繋がるシンボリックなオフィスビルが誕生します。

八重洲通りから続く街並みとの調和と、  
地域の賑わいを創出するパブリック空間、  
久安橋のアーチの曲線を取り入れた外観デザイン。

歴史的建築と繋がり、地域の象徴となる「まちかど」を創生します。

※掲載中の完成予想CGは、図面を基に描き出したもので実際とは異なる場合があります。景観は特定の季節やご入居時の状態を想定して描かれたものではありません。  
周辺建物・道路・樹木等は抽象化しております。また、周辺環境は将来に変わって保証されるものではありません。予めご了承ください。



新しく生まれ変わる東京駅の  
街並みと賑わいが連なる  
八重洲通りに誕生。

新たな時代の幕開けを象徴するように、  
国際的な人々が行き交う街へと変貌を遂げる  
東京駅八重洲エリア。  
日本有数のターミナル「東京」駅の玄関口である  
八重洲通りに当計画は位置します。

東京駅

京橋駅

日本橋駅

宝町駅

八重洲通計画  
The YAESU Avenue Project

## 「東京」駅のアプローチである八重洲通りに面した立地

当計画は八重洲通りを直進した角地に位置し、東京駅方面からの視認性に優れた、八重洲通りのランドマークとなるオフィスビルです。



※徒歩分は駅出口から分道地点で換算しています。※市街地再開発事業は東京都都市整備局発行(令和4年10月31日現在)



## 国際都市・東京にふさわしい街づくりが進行中

東京をアジアのヘッドクォーターに進化させることを目指す「国際戦略総合特区」に指定され、複数の大規模再開発事業が進行中の東京駅八重洲エリア。商業施設・オフィスビルの開発、大規模バスターミナルや交流施設を整備し、賑わいのある街づくりが進行中です。



東京ミッドタウン八重洲  
(2022年8月竣工)



日本橋一丁目中地区再開発事業  
(2026年竣工予定)



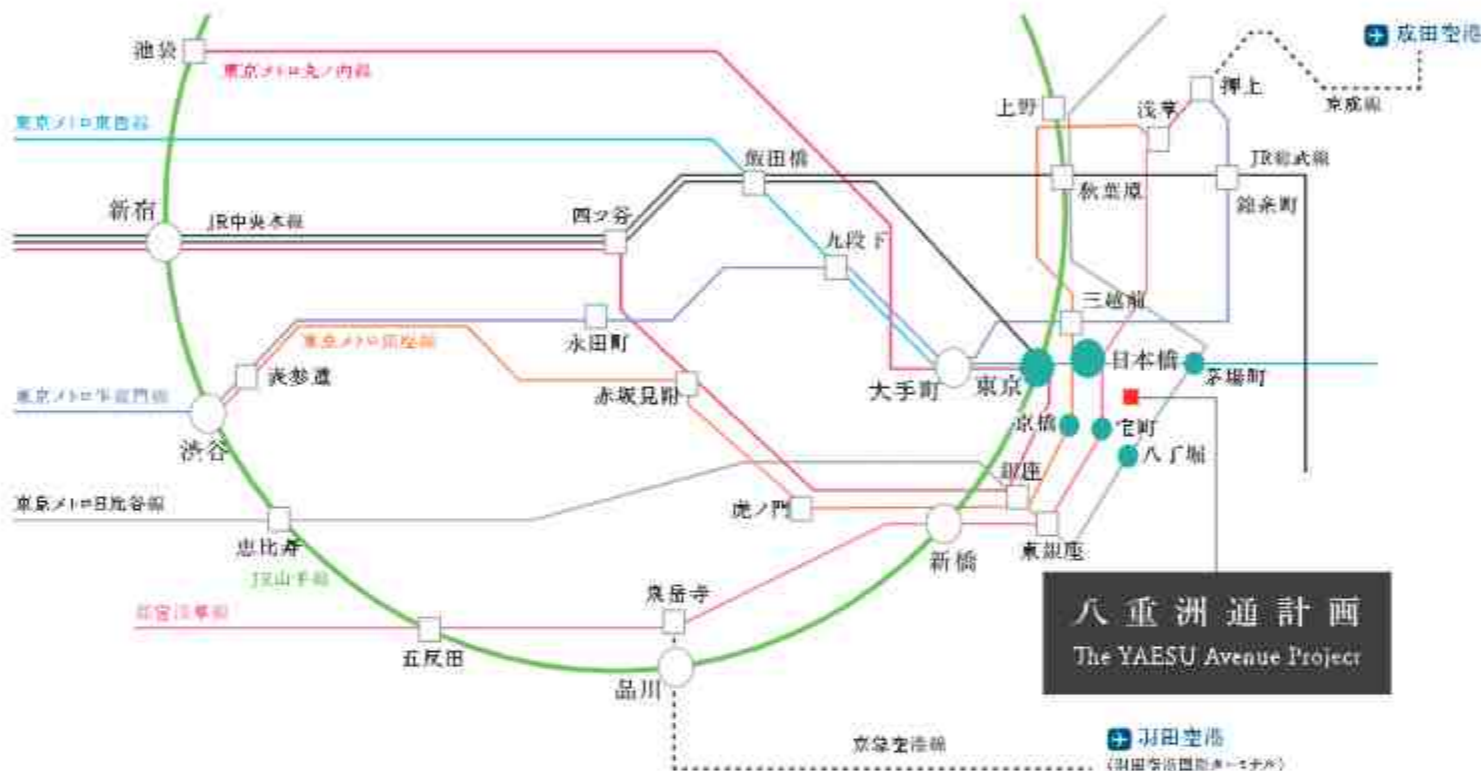
八重洲一丁目東地区B街区  
(2025年竣工予定)



八重洲二丁目中地区再開発事業  
(2028年竣工予定)

## 「東京」駅前だからこそ実現する 全方位の主要ビジネスエリアへ直結する自在なアクセス

東京駅を起点に、都心主要ビジネスエリアはもちろん、  
日本各地、そして世界へも視野が広がる圧倒的なアクセスを誇ります。



八重洲通計画  
The YAESU Avenue Project



主要駅へダイレクトにつながり、ビジネスシーンを加速させる卓越した利便性

## 「東京」駅他5駅が徒歩圏内の多彩なアクセスパリエーション

JR各線/東京メトロ丸ノ内線 <b>「東京」駅</b> 徒歩 <b>10分</b>	JR京浜東北線/東京メトロ日比谷線 <b>「八丁堀」駅</b> 徒歩 <b>5分</b>	東京メトロ東西線/日比谷線 <b>「茅場町」駅</b> 徒歩 <b>6分</b>
新幹線 <b>「宝町」駅</b> 徒歩 <b>7分</b>	東京メトロ有楽町線 <b>「京橋」駅</b> 徒歩 <b>8分</b>	東京メトロ丸ノ内線/有楽町線/有楽町線 <b>「日本橋」駅</b> 徒歩 <b>8分</b>

羽田空港・成田空港へのスムーズなアクセスで国内外への移動も快適に。

<p><b>羽田空港</b> (羽田空港国際ターミナル) 新幹線 「宝町」駅より <b>約28分</b> 新幹線東横線・有楽町線乗り換え</p>	<p><b>成田空港</b> 新幹線 「宝町」駅より <b>約70分</b> 新幹線上野駅・有楽町線乗り換え</p>
--	--



東京メトロ丸ノ内線「東京」駅から

「大手町」駅へ 約 **1分**



東京メトロ有楽町線「京橋」駅から

「新橋」駅へ 約 **3分**



JR東海道線「東京」駅から

「品川」駅へ 約 **8分**



JR中央本線「東京」駅から

「新宿」駅へ 約 **15分**



東京メトロ有楽町線「京橋」駅から

「渋谷」駅へ 約 **17分**

※徒歩分は駅出口から分岐点まで換算しています。  
※各交通機関の所要時間は日中平常時の乗車時間で時間帯により異なります。また乗換による徒歩分は含まれません。

## 街との調和と賑わいを創る 公共的屋外空間を配したエントランスゾーン

八重洲通り沿いの南西角には公共的屋外空間を配置。  
周辺の緑や街並みとの調和を図るとともに、  
賑わいと憩いの空間を形成します。

## 周辺の緑や街並みとの一体感を創出する 屋外空間と天井高7mのピロティ

当計画の南西角・久安橋側には、東京駅からのアプローチとなる八重洲通り沿いの緑道や久安橋公園などと連続した、シンボルツリーと植栽豊かな屋外空間を敷地内に配し、天井高7mのピロティを配置。大きく開いたエントランスとピロティが公共的な屋外空間の庇となり、一体的な空間として街に馴染みます。



## オフィスの顔となる2層吹き抜けの開放的なエントランス空間

エントランスは2層吹き抜けの開放的な空間で、オフィスと店舗へ自然と出入りできるコーナーを活かしたアプローチは、八重洲通り側に面した視認性の高い計画です。また、エントランスホール、シンボルツリーの育成、ピロティを通じた店舗区画と公共的屋外空間を一体的にデザインすることで、シンボルタックで八重洲通り側から連なる賑わいを形成し、地域との繋がりを果たせる景観を目指します。



※掲載中の敷地配置図は計画図面を基にしたものであり、変更になる場合がございます。あらかじめご了承ください。

## 多様なワークスタイルに対応する 開放的な約178坪の執務エリア

約178坪の執務エリアは、  
無柱の執務空間と柱スパンを等分することで、  
レイアウト効率の高い整形のフレキシブルオフィスを実現。  
角地の眺望を活かした開放感とともに快適な空間を享受できます。



※2F-12Fまでは、下記条件の範囲で利用可能とする。また、利用可能範囲は、図面記載の範囲とする。  
 ① 利用可能範囲は、100mm以内の範囲とする。また、利用可能範囲は、図面記載の範囲とする。  
 ② 利用可能範囲は、100mm以内で、図面記載の範囲とする。また、利用可能範囲は、図面記載の範囲とする。  
 ※2F-12Fまでは、下記条件の範囲で利用可能とする。また、利用可能範囲は、図面記載の範囲とする。  
 ③ 利用可能範囲は、100mm以内で、図面記載の範囲とする。また、利用可能範囲は、図面記載の範囲とする。

## 眺望と開放感、見合いを低減する周辺の特徴に合わせた3面開口

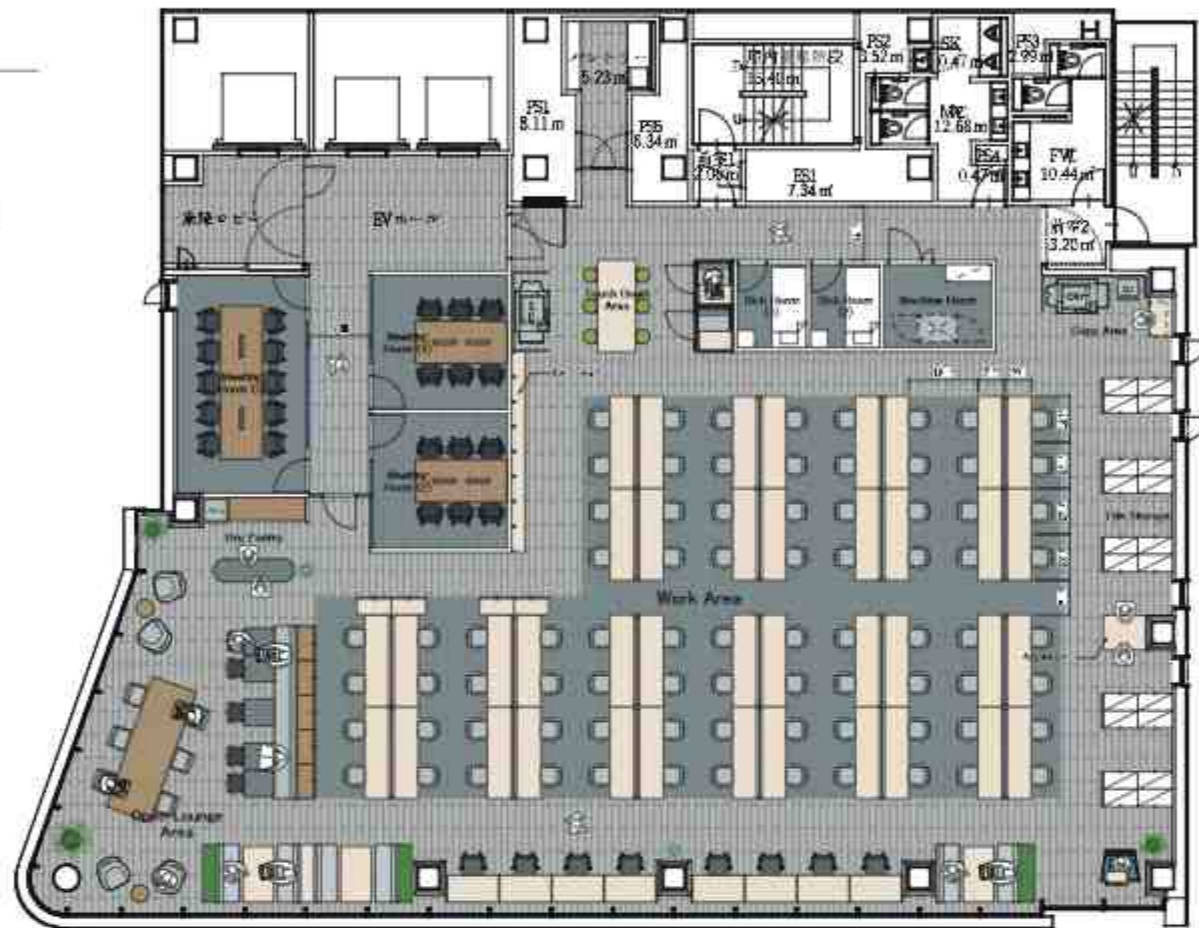
八重洲通りに面し、見合いが少なく開けた南西・首都高側は大きな開口部のカーテンウォールを配し、  
角地を活かした開放感と眺望を確保。隣地と近接する東側・西側の一部は縦連窓で見合いを低減します。  
また、基準階は自然換気窓を設置し、効率的に外気を取り入れ、感染症対策として大きな効果を発揮します。  
※厚生労働省推奨の平均2回/日以上換気効果があります。



### Plan 1

執務座席数  
88席

※ミーティングスペース・  
オープンラウンジを除く



### Plan 2

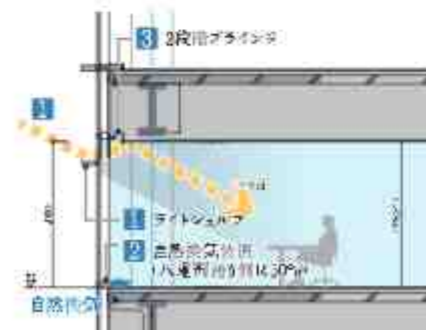
執務座席数  
75席

※ミーティングスペースを除く



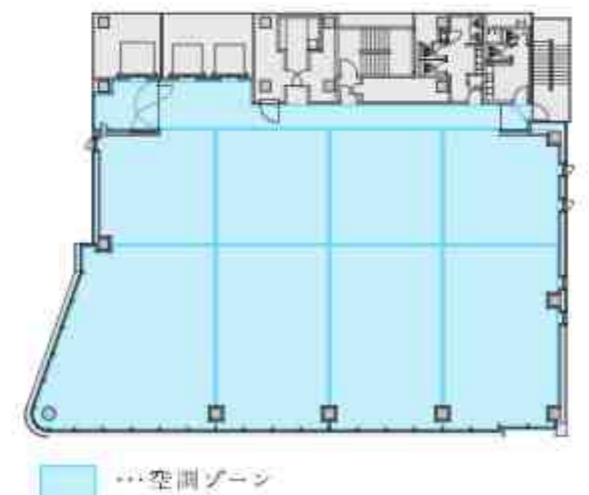
ライトシェルフによる日射負荷の軽減と  
眺望を生かす開放的なカーテンウォール

南西側の窓面は意匠性の高いガラスカーテンウォールと省エネに貢献する自然換気装置、日射を軽減するライトシェルフを設置し、開放的かつ快適な空間を創ります。



1フロア9ゾーンの完全個別空調による  
きめ細やかな対応が可能

空調設備には天井埋め込み型空冷  
ヒートポンプ式ビルマルチエアコン(冷暖  
フリー式)を採用。9分割のきめ細やかな  
冷暖管理が行えます。

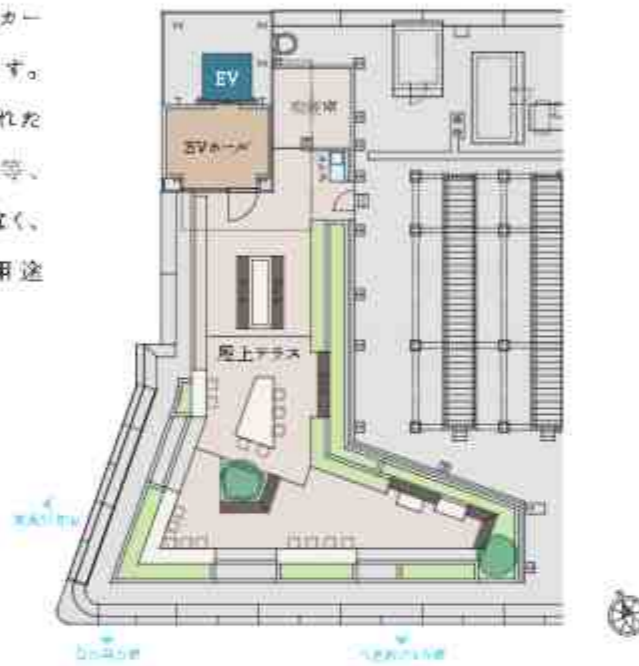




開放的な環境で、  
コミュニケーションの場となる屋上テラス

リフレッシュ機能だけでなく、解放的なワークプレイスとして  
多様なアクティビティを実現する屋上庭園を設置。

屋上には、本計画のアナトワーカー  
限定のテラススペースを整備します。  
眺望のよいコーナー部の緑に囲まれた  
空間は、憩いの場やランチ休憩等、  
リフレッシュスペースとしてだけでなく、  
カジュアルな打ち合せ等、様々な用途  
での利用が可能です。



ESG

環境への配慮

環境を保全し、未来を創る緑化計画

花や樹木を植える屋上テラスや、地域のシンボルとなる  
樹木を育成する公共的空間など、中央区のまちづくり  
計画に則った、緑化面積を確保。将来にわたり緑を  
維持し続けることで地域の環境保全に貢献いたします。



省エネルギーへの取り組みで

ZEB Ready (Net Zero Energy Building) を取得

当計画は、脱炭素社会の実現に向け、ZEB Ready認証を取得。事務室内の人の  
センサーや、適正な照明照度設定、高効率室外機の導入等により高い環境性能を  
実現し、年間エネルギー消費量を標準的な建物と比べ50%以上削減しています。

事務室内の人のセンサー導入      適正な照明照度      高効率室外機の導入

建物エネルギー消費量52%を削減



この建物のエネルギー消費量 **52%**削減  
2023年6月21日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

ZEBとは、「室内環境の質を維持しながら、気候的な建築設計や設備により大規模な省エネルギー化を実現した上で、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をゼロとすることを目標とした建築物」のことです。ZEB Readyは、ZEBを先導する先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を導入、再生可能エネルギーを除いた基準（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を実現した建築物のこと）を指します。（引用：経済産業省省策推進エネルギー庁平成27年12月「ZEBロードマップ検討委員会とりまとめ」）

