Marunouchi

連載 三菱地所と大丸有

第1回

丸の内 120年の軌跡

広大な野原が広がる丸の内「夜明け前」

皇居と現在の東京駅との間に広がる大手町・丸の内・有楽町のいわゆる「大丸有エリア」は、今日、日本最大にして、世界でも有数のビジネスセンターとして知られている。だが、彼の地がわずか120年ほど前には、一面に広がる野原だったことをご存知だろうか。

江戸時代後期まで大名屋敷が建ち並んでいた当地は、1855年に発生した大火によりそのほとんどが焼失し、明治維新の後は陸軍省用地や練兵場となっていたが、いつしか忘れ去られたエリアとなった。

その地に転機が訪れたのは1888年（明治21年）のこと。東京市区改正条例の施行により、丸の内エリアは市街地に指定されることが決まった。これにより、353,000㎡（約10万7,000坪）もの広大な土地が民間に払い下げられることになった。だが、折からの不況により、なかなか買い手がつかない。いや、資金の問題以前に、これほどの敷地の使い道がなかったのである。

そこに手を挙げたのが三菱社の社長、岩崎彌之助だった。岩崎は128万円、現在の価値に換算すると13億円にも相当する巨費を投じてこれを買い上げたが、当時は誰もが驚いた。一面の荒地は、以来「三菱ヶ原」と揶揄されるようになり、岩崎自身も「竹を植えて虎でも飼うさ」と言ったという。

この英断を後押ししたのが、三菱社の大番頭であった荘田平五郎である。折しもイギリスに視察のために渡航していた荘田は、いずれ日本にもロンドンのビジネスの中心「ロンバード街」の街並に匹敵するビジネス街を作りたいと考えていた。そこに舞い込んだのがこの払い下げの話だった。荘田はすぐさま日本の本社に「速やかに買い取るべし」と電報を送り、これが三菱社による丸の内開発の第一歩となった。1890年（明治23年）のことである。

「一丁ロンドン」と謳われた日本初のビジネス街誕生

丸の内に日本初の近代的なオフィスビルである「三菱第一号館」が竣工したのは、1894年（明治27年）12月のこと。後に「日本近代建築の父」と評され、鹿鳴館の設計者として知られるイギリス出身の建築家ジョサイア・コンドル設計による、3階建ての赤煉瓦造りの建物だった。同年7月に完成していた東京府庁舎と合わせ、威容を誇っていたことは想像に難くない。同館には三菱社本社の他、第百十九国立銀行などが入居した。

次ぐ1895年（明治28年）には第二号館（明治生命、東京海上などが入居）、さらにその翌年には、賃貸ビルとしては日本初となるエレベーターを設置した第三号館が相次いで竣工。その後も、馬場先門通り沿いには赤煉瓦のビルがいくつも建設され、かつて荘田氏が夢見たロンバード街を思わせる風情から「一丁倫敦（ロンドン）」と評されるまでに発展した。丸の内開発の黎明期であり、本格的ビジネス街の誕生であった。

大正期に入ると、1914年（大正3年）に中央停車場（東京駅）が開業したことで、いよいよ丸の内のエリアとしての価値が高まるきっかけとなった。また同年には、丸の内初の鉄筋コンクリート造の三菱21号館が竣工した。これを機に、赤煉瓦から鉄筋コンクリート造りのアメリカ式ビルへと変わっていき、その機能的な街並は、後に「一丁紐育（ニューヨーク）」と称されるようになる。

さらに1923年（大正12年）2月には、丸の内のシンボル的存在である「丸ノ内ビルヂング（丸ビル）」が誕生する。鉄筋コンクリート造、地上8階、地下2階、延床面積約62,000㎡は、当時最大だった東京海上ビルの約3倍という規模である。しかも、日本で初めてビル内を自由に通り抜けできる十文字のショッピングモールを作る

（上）現在：都市計画の制度を活用し、指定容積率を超える大規模・高層化が図られている。
（左）過去：1899年頃の丸の内は、「三菱ヶ原」と呼ばれた荒地であった。

1894年竣工の三菱第一号館をはじめ、馬場先通りの両側には
英国風の低層赤煉瓦建築物が並び、世間は「一丁倫敦」と呼んだ。

1952年、完成間近の新丸ビルは、戦後復興のシンボルであった。
太平洋戦争では、丸の内への空襲の被害は最小限にとどめられたが、東京駅は被災。

大正から昭和初期にかけて、行幸通り沿いにはアメリカ式のビルが建ち並び、「一丁紐育」と呼ばれた。
写真左が東京海上ビル、右が郵船ビル、奥に丸ビル。

「神武景気」「岩戸景気」に沸いた高度成長期。
写真は1964年、東京オリンピックの装飾を施した丸ビルと新丸ビル。

など、画期的な試みがなされたことが話題を呼んだ。この丸ビルの完成により、日本のオフィス街の代表「丸の内」のブランドが確立されたといえる。つまり、丸の内に本社を構えることが一流企業の証であると、認知されるようになったのである。

同年には日本郵船ビル、日本興業銀行本店ビルなども相次いで竣工。同年9月には関東大震災が発生したが、幸いにも倒壊は免れた。

1929年（昭和4年）には、当時、道三町・永楽町・八重洲町と呼ばれていた町名が「丸の内（1・2・3丁目）」に改名。この年は日本初の駐車場ビルである「丸ノ内ガラーヂビル」が竣工した年でもある。

こうして順調に発展してきた丸の内だが、1945年（昭和20年）の東京大空襲により、壊滅的な打撃を受けることになる。

高度経済成長の波に乗って展開する総合改造計画

ここで三菱地所について触れておこう。三菱第一号館竣工前年の1893年（明治26年）、三菱社は三菱合資会社を設立。1937年（昭和12年）に、その建築部門が独立して設立されたのが三菱地所である。つまり、三菱地所の歴史は丸の内エリア開発の歴史と言っても過言ではないだろう。

第二次世界大戦後においても、その役割は変わることはなかった。終戦直後の1946年（昭和21年）、丸の内戦災建物改修および新築工事開始に伴い着々と事業を展開。そして1952年に誕生したのが「新丸ノ内ビルヂング（新丸ビル）」である。

さらに1959年には丸の内を本格的、かつ近代的なビジネスセンターに再整備する「丸ノ内総合改造計画」を策定。従来の赤煉瓦造りのビルは比較的小さな敷地に建てられていたのだが、これら数ブロックをまとめて大きなブロックにし、千代田ビル、富士ビル、三菱電機ビル、三菱重工ビルなどの大型ビルを次々に建設していった。

1950年代中頃から始まった高度経済成長により、オフィス需要が急激に拡大していたこともあり、こうしたビル建設は1970年頃まで継続して行われていた。三菱地所に限って言えば、当時、戦前から残っていたのは丸ビルと丸ノ内八重洲ビルの2棟だけで、他は全て建て替えた。それほどに丸の内に対する需要は高かったのである。

（上）過去：1923年に竣工した丸ノ内ビルヂングは、昔も今も大丸有エリアのシンボル的存在
（右）現在：2002年に竣工した丸の内ビルディング

（上）1926年、関東大震災から3年後に作成された旧丸ビルのビルガイド「安全第一 ビルヂング読本」

（上）過去：戦後の建築資材不足のなか1952年に竣工した新丸ノ内ビルヂング
（左）現在：2007年に竣工した新丸の内ビルディング

（上）過去：1951年竣工の東京ビルヂング
（下）現在：2005年竣工の東京ビルディング
延床面積は2.4倍の約45,000坪に

（上）過去：1967年頃の仲通り。かつては銀行が多く午後3時にはシャッターが閉まり閑散としていた
（下）現在：ブランドショップが並びにぎわいを見せる仲通り

（上）過去：1965年竣工の古河ビルヂング　（下）現在：三菱商事ビルヂング・古河ビルヂング・丸ノ内八重洲ビルヂング跡地に2009年に竣工した丸の内パークビルと三菱一号館（復元）

21世紀のスタートとともに再構築が進む「大丸有」

それまで長く、我が国ビジネス街のトップブランドとして確固たる地位を築いてきた丸の内だったが、1990年代前半のバブル崩壊と時を同じくして、翳りが見えてきた。その1つの要因は近隣地区である汐留、品川、さらには大崎、恵比寿などに、先進の設備を備えたオフィスビルが次々に建設されたことだ。同じ頃起こったビジネスの情報化、IT化により、設備の新しさはそれだけでテナントの目を引いた。

一方、最上級のビジネス街を自負する丸の内では、ビルの老朽化とともにIT化への対応の遅れが目立つようになり、新興エリアに移転を考えるテナントが出てくるのも無理もないことだろう。

そのような状況下、三菱地所は、1998年に満を持して「丸の内再構築」を表明。大丸有エリアの新たなステージの幕開けとなる。2002年、最新鋭の設備を備えた丸ビル竣工とともにスタートした再構築第1ステージでは、丸の内北口ビル（丸の内オアゾ）や東京ビル、新丸の内ビル等のオフィスビルが建て替えられ、エリア全体の都市機能の更新も進行して大きく話題を集めた。続く第2ステージでは、2009年の丸の内パークビル・三菱一号館、2012年の丸の内永楽ビルと大手町フィナンシャルシティの竣工に続き、今後は大手町での再開発計画が目白押しである。

現在、大丸有エリアには約4,200社の企業が集積し、一部上場企業の売上高合計は133兆円、日本のGDP割合3割を占める規模となり、名実ともに日本を代表するビジネスセンターとしての整備が進行している。また一方で、仲通りのブランドショップをはじめとする商業施設や文化施設が次々にオープンし、いまや同エリアはビジネス街としてだけではなく、多様な人々でにぎわう街へと進化を遂げている。

本誌では、次号2014年春季号より、今後の再構築プロジェクトはもちろん、防災や環境への取り組みなどの都市機能や、魅力ある商業施設・文化施設などについて取り上げ、現在の大丸有エリアを多角的に紹介していく。

○取材協力／写真・資料提供：三菱地所グループ