

激変する街 「お茶の水」「中野」

かつて“日本のカルチャータン”と呼ばれ日本有数の学生街を形成し、今なおその面影を強く残すお茶の水。また、サブカルチャーの店舗が軒を連ねる「中野ブロードウェイ」をはじめ、物販・飲食とも独自の商業集積により“個性的な街”を作り上げてきた中野。いずれも中央線沿線に位置し、タイプは異なるものの“知性と若さ”が魅力の両エリアだが、ビジネス街としては、これまでさほど注目を集めてこなかったのは事実。が、奇しくも時を同じくして、この「お茶の水」と「中野」に大きな転機が訪れている。今回の特別企画では、今後、都内において最も変貌を遂げるであろうこの二つのエリアにスポットを当て、現状の業務集積やオフィスマーケットを再確認するとともに、これから姿を現わす新たな“街”の全貌を紹介する。

■4ページ写真
上: 1984年撮影のお茶の水空撮(提供 東京都)
左下: 1962年撮影の古本屋街(提供 東京都)
右下: 1962年撮影の神田川(提供 東京都)

■5ページ写真
上: 1967年頃の警察学校等敷地写真(提供 東京建物株式会社)
中: 1984年撮影の中野空撮(提供 東京都)
下: 2012年5月撮影の中野セントラルパーク空撮(提供 東京建物株式会社)

6.7
ページ

中央線沿線5エリア 業務集積比較

〈データの対象エリア面積と範囲〉
お茶の水 ≧ 0.67km²
千代田区神田駿河台・神田小川町・神田淡路町・神田須田町一丁目住所
中野 ≧ 1.47km²
中野区中野住所
丸の内・大手町 ≧ 1.31km²
千代田区丸の内・大手町・有楽町住所
西新宿 ≧ 1.73km²
新宿区西新宿
飯田橋・九段下 ≧ 1.23km²
千代田区飯田橋・富士見・九段北・九段南住所

〈調査要領〉
立地業種割合
[平成21年経済センサス基礎調査]産業分類一覧に基づき分類
なお業種名称については簡略化して記載
業種集積変化
[平成21年経済センサス基礎調査]及び[平成13年事業所統計調査]より、エリア毎に建築業、製造業、情報通信業、卸・小売業、金融・保険業の5業種の企業数を抽出。それぞれ平成13年(2001年)の社数に対する平成21年(2009年)の社数を%で記した
集積企業設立分布
[平成21年経済センサス基礎調査]開設時期別事業所数に基づき分類
企業規模分布
[平成21年経済センサス基礎調査]従業者規模別事業所数に基づき分類

8.9
ページ

中央線沿線5エリア オフィスマーケット比較

〈データの対象エリア面積と範囲〉 6.7ページの業務集積比較と同様
〈調査要領〉
需給バランスの推移
■新規供給 ≧ 対象エリアの貸室総面積のうち、各年1~12月に竣工したビルの貸室面積の総合計
■新規需要 ≧ 対象エリアの賃貸事務所総床面積に、その年における稼働率(100%-空室率)を乗じて、実際にテナントが使用している床面積を算出し、当該年度の数値と前年の数値との差をもってその年の新規需要とする
■空室率 ≧ 空室率(%)=(エリア内空室面積/エリア内貸室総面積)×100
総延床面積推移と今後の供給
■2000年総延床面積(坪)と棟数 ≧ 2000年末に竣工していた賃貸オフィスビルの総延床面積の合計と対象ビルの棟数
■2011年総延床面積(坪)と棟数 ≧ 2011年末に竣工していた賃貸オフィスビルの総延床面積の合計と対象ビルの棟数
■2012年開発延床面積(坪)予想 ≧ 当社が把握している2012年以降に開発されるオフィスビルの各延床面積の総計
※作図では2011年総延床面積に対して斜線に赤字で表記しているが、実際は建て替えにより減少する面積があるため、2011年総延床面積+2012年開発延床面積予想は将来の延床面積を示さない。

10.11
ページ

12.13
ページ

お茶の水 現在&未来MAP/賃貸オフィスビル開発

〈資料提供〉
大成建設株式会社、安田不動産株式会社、株式会社ジェイアール東日本ビルディング、三井住友海上火災保険株式会社、東日本旅客鉄道株式会社(順不同)

14.15
ページ

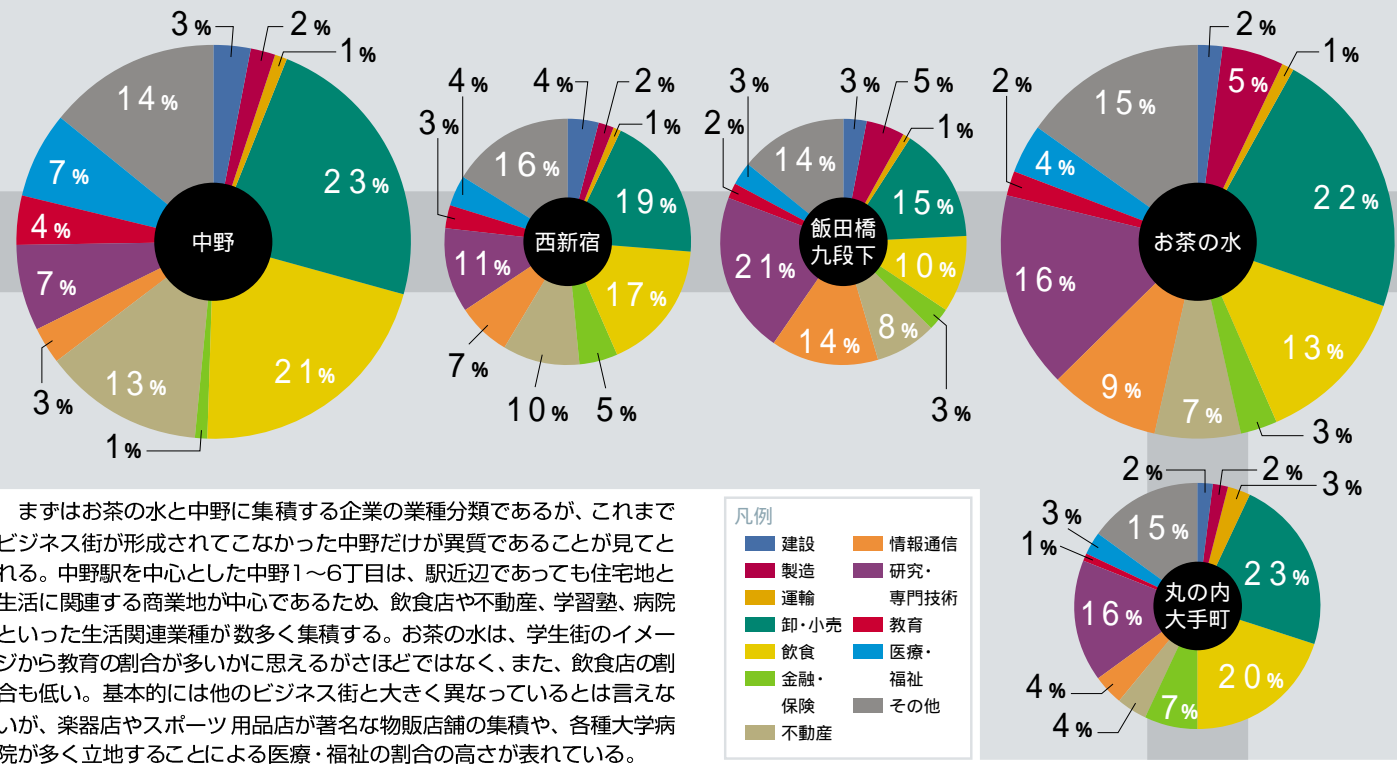
中野 開発MAP&賃貸オフィスビル紹介

〈資料提供〉
東京建物株式会社

中央線沿線 5エリア 業務集積比較



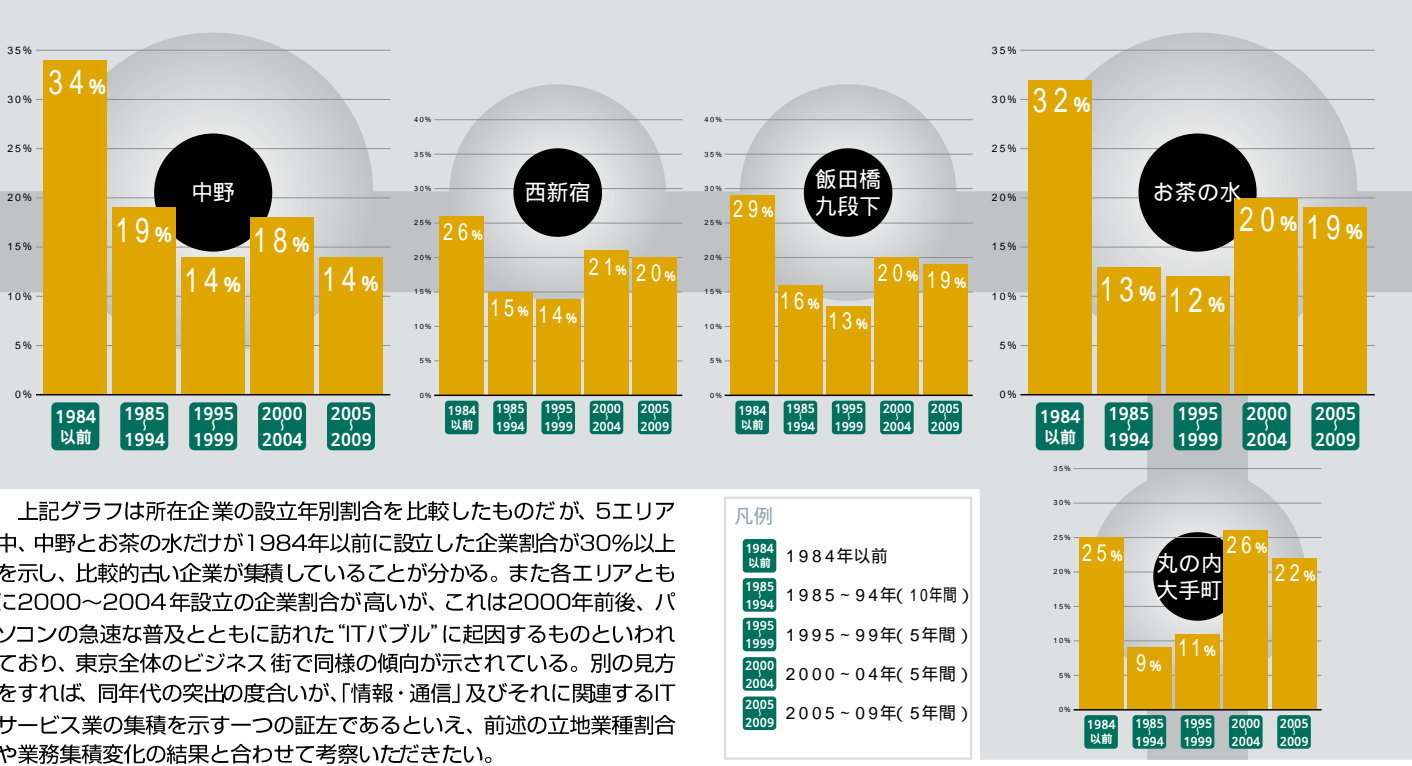
立地業種割合



まずはお茶の水と中野に集積する企業の業種分類であるが、これまでビジネス街が形成されてこなかった中野だけが異質であることが見てとれる。中野駅を中心とした中野1~6丁目は、駅近辺であっても住宅地と生活に関連する商業地が中心であるため、飲食店や不動産、学習塾、病院といった生活関連業種が数多く集積する。お茶の水は、学生街のイメージから教育の割合が多いかに思えるがさほどではなく、また、飲食店の割合も低い。基本的には他のビジネス街と大きく異なっているとは言えないが、楽器店やスポーツ用品店が著名な物販店舗の集積や、各種大学病院が多く立地することによる医療・福祉の割合の高さが表れている。

- 凡例
- 建設
 - 製造
 - 運輸
 - 卸・小売
 - 飲食
 - 金融・保険
 - 不動産
 - 情報通信
 - 研究・専門技術
 - 教育
 - 医療・福祉
 - その他

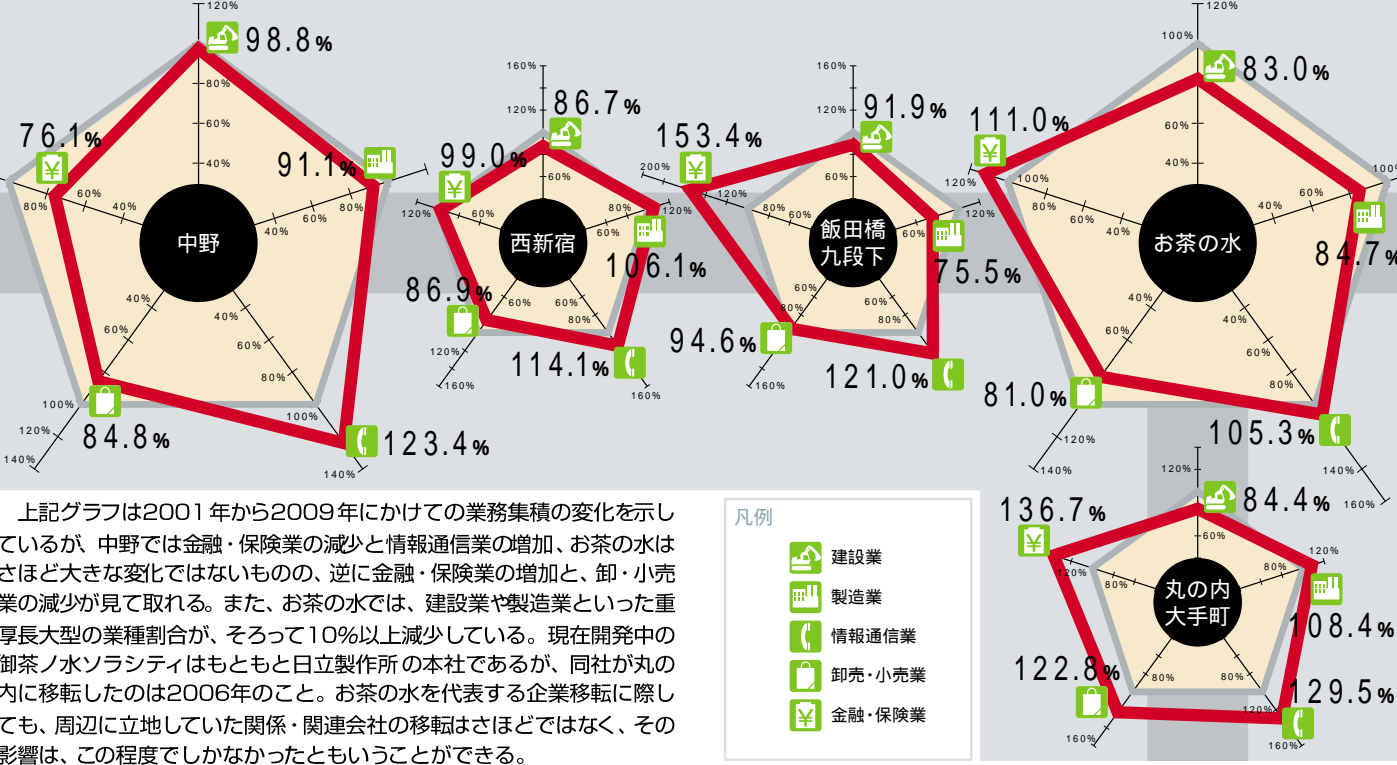
集積企業設立分布



上記グラフは所在企業の設立年別割合を比較したもののだが、5エリア中、中野とお茶の水だけが1984年以前に設立した企業割合が30%以上を示し、比較的古い企業が集積していることが分かる。また各エリアともに2000~2004年設立の企業割合が高いが、これは2000年前後、パソコンの急速な普及とともに訪れた「ITバブル」に起因するものといわれており、東京全体のビジネス街で同様の傾向が示されている。別の見方をすれば、同年代の突出の度合いが、「情報・通信」及びそれに関連するITサービス業の集積を示す一つの証左であるといえ、前述の立地業種割合や業務集積変化の結果と合わせて考察いただきたい。

- 凡例
- 1984以前
 - 1985-1994(10年間)
 - 1995-1999(5年間)
 - 2000-2004(5年間)
 - 2005-2009(5年間)

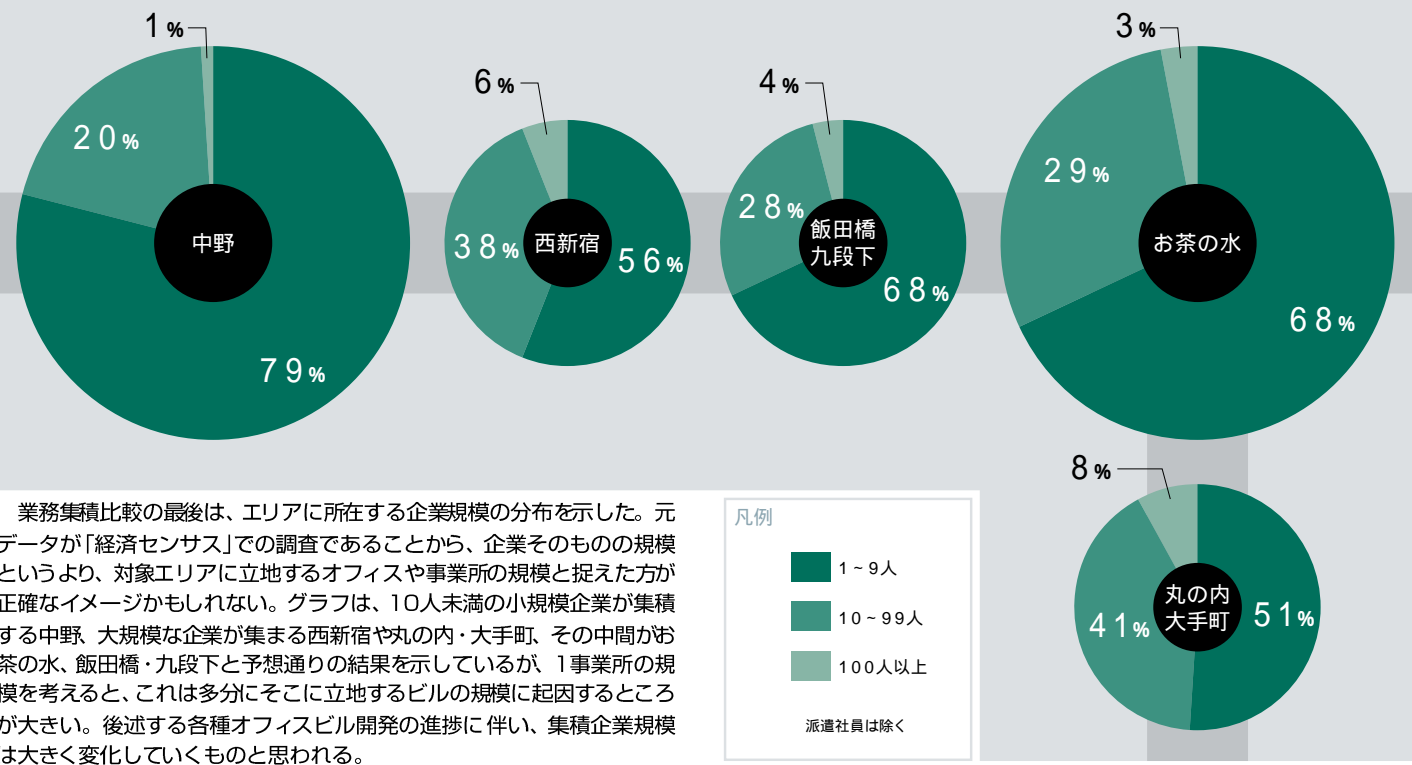
業務集積変化



上記グラフは2001年から2009年にかけての業務集積の変化を示しているが、中野では金融・保険業の減少と情報通信業の増加、お茶の水はさほど大きな変化ではないものの、逆に金融・保険業の増加と、卸・小売業の減少が見取れる。また、お茶の水では、建設業や製造業といった重厚大型の業種割合が、そろって10%以上減少している。現在開発中の御茶ノ水ソラシティはもとも日立製作所の本社であるが、同社が丸の内に移転したのは2006年のこと。お茶の水を代表する企業移転に際しても、周辺に立地していた関係・関連会社の移転はさほどではなく、その影響は、この程度でしかなかったともいえる。

- 凡例
- 建設業
 - 製造業
 - 情報通信業
 - 卸売・小売業
 - 金融・保険業

企業規模分布

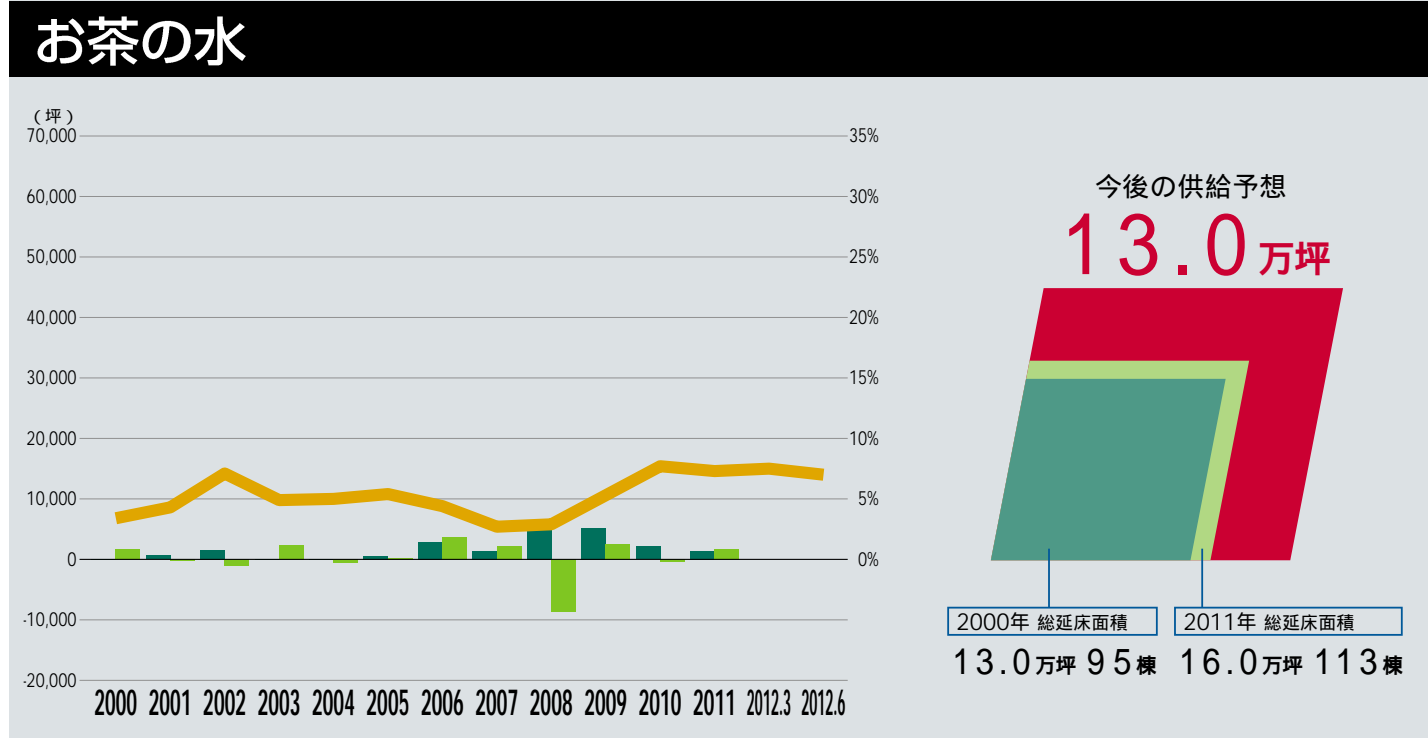
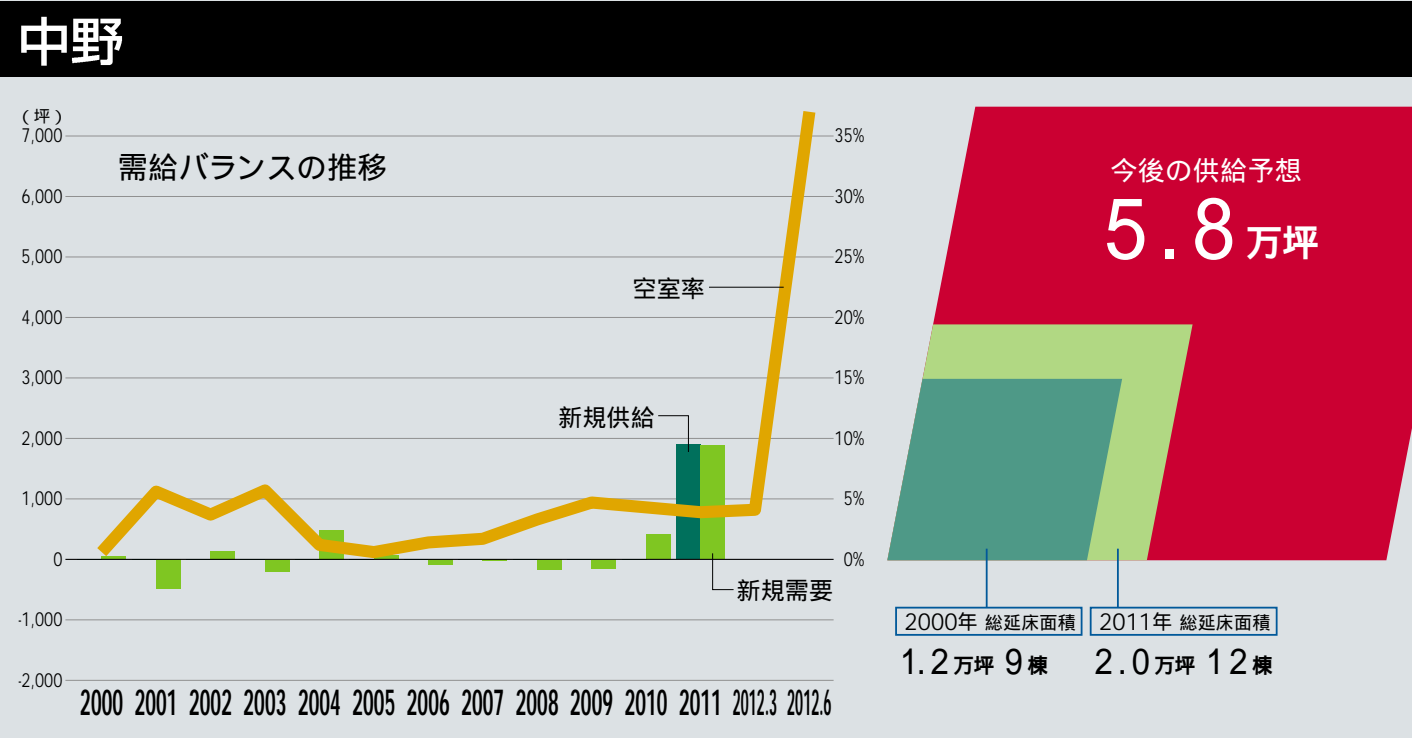


業務集積比較の最後は、エリアに所在する企業規模の分布を示した。元データが「経済センサス」での調査であることから、企業そのものの規模というより、対象エリアに立地するオフィスや事業所の規模と捉えた方が正確なイメージかもしれない。グラフは、10人未満の小規模企業が集積する中野、大規模な企業が集まる西新宿や丸の内・大手町、その中間がお茶の水、飯田橋・九段下と予想通りの結果を示しているが、1事業所の規模を考えると、これは多分にそこに立地するビルの規模に起因するところが大きい。後述する各種オフィスビル開発の進捗に伴い、集積企業規模は大きく変化していくものと思われる。

- 凡例
- 1-9人
 - 10-99人
 - 100人以上
- 派遣社員は除く

中央線沿線
5エリア

オフィスマーケット比較

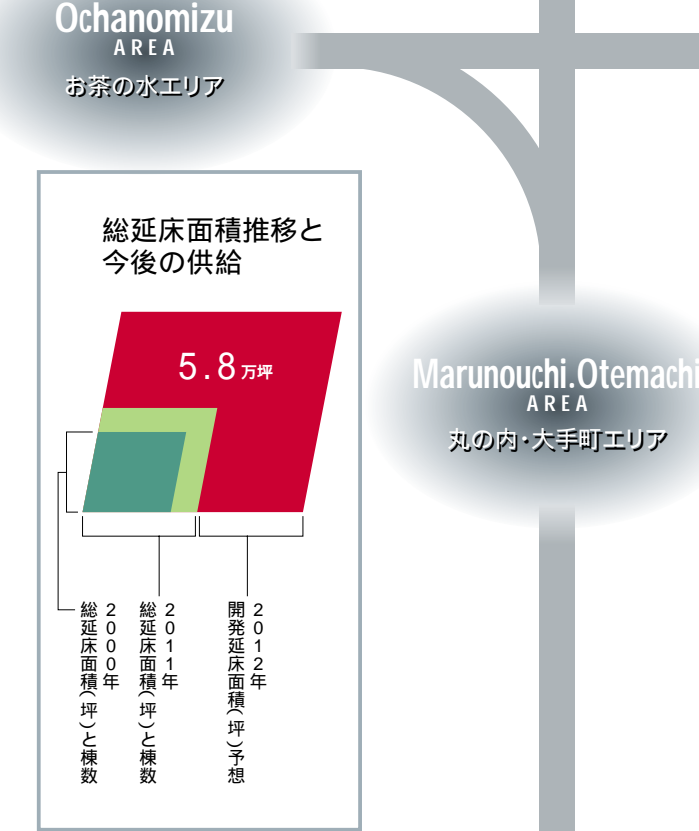
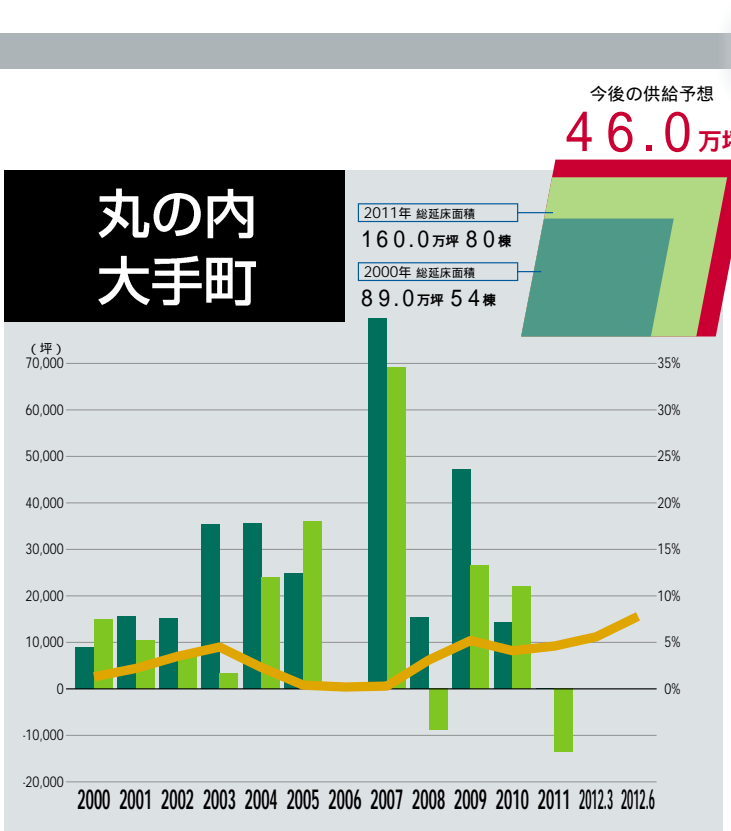
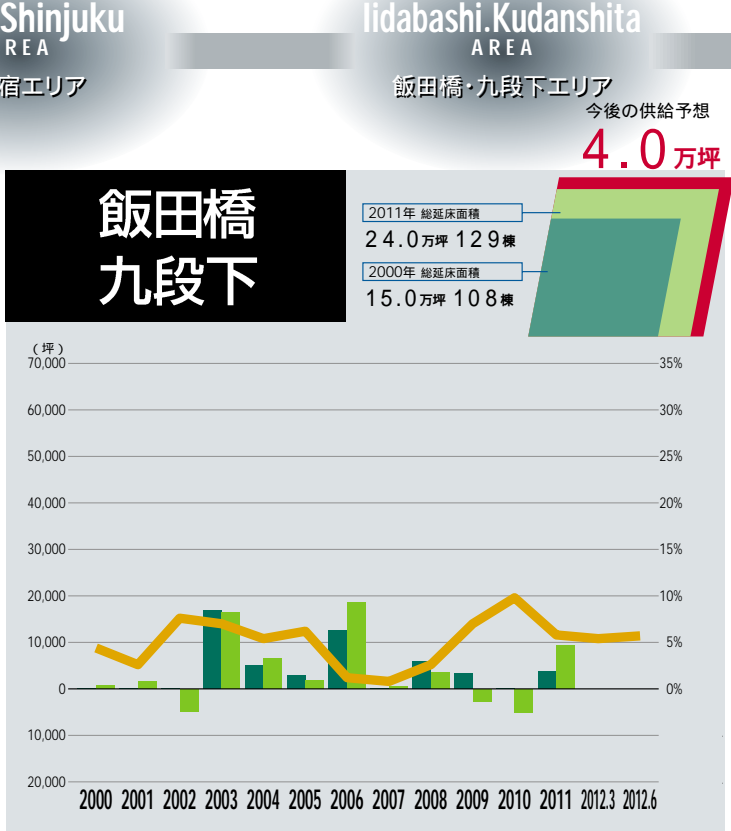
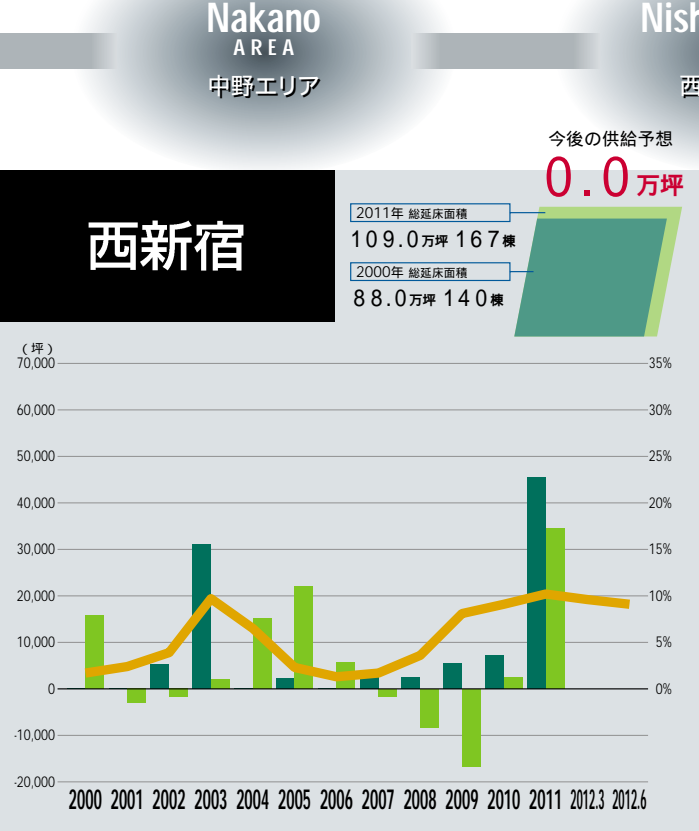


オフィスマーケット比較でまず見てもらいたいのは、今後供給される開発延床面積(四角形の赤地部分)が、現在のオフィスマーケット(濃緑と薄緑の四角形)に対してどのような割合になるのかを示した「総延床面積推移と今後の供給」の作図である。図示した面積が実面積の比率と同様になっており、そのインパクトは一目瞭然。この春、中野に「中野セントラル

パークサウス(南棟)・イースト(東棟)」の2棟の大規模ビルが竣工し話題を集めているが、これがもちろん中野の赤色部分となっている。もはや、中野のオフィス市場への影響というより、全く新しい業務集積地が誕生したというべきだろう。これまで都内において、例えば恵比寿や天王洲など大きくビジネス街へと転化したエリアはあるが、今回の中野ほど短期

間のうちに膨大な供給が行われたケースは珍しい。需給バランスの短期的な軟化は仕方のないところであろうが、今後、どのようなビジネス街化が図られていくのかを長期にわたり注目していくべきエリアだといえる。一方、お茶の水エリアだが、中野ほどではないにしろ赤色が示す影響は大きい。ここで、丸の内・大手町と比較してみると、確かに赤色のインパ

クトは大きく異なるものの、2000年の総延床面積である濃緑と四角形全体を比べてみると、ほとんど同じ比率であることがわかる。ここ10年における丸の内・大手町の変貌ぶりは承知の方も多くいると思うが、供給面積のみからの推論とはいえ、それと同等の変化が、今後のお茶の水にも訪れると予測することができるだろう。



お茶の水 現在&未来

現在 JR御茶の水駅御茶の水橋口

東京医科歯科大学 附属病院

東京メトロ丸の内線

御茶の水

湯島聖堂

聖橋上から望む御茶の水ソラシティ

ワテラストワーと御茶の水ソラシティは 屋根付きブリッジにて接続

中央通り

東京メトロ 銀座線

お茶の水橋から望む神田川と聖橋、御茶の水ソラシティ(合成写真)

プラザ地上部

JR御茶の水駅正面、地下鉄新御茶の水駅と直結する御茶の水ソラシティの広場・タウナゲートプラザ

明治大学

駿河台 日本大学病院

日本大学 理工学部

ニコライ堂

御茶の水ソラシティ

外堀通り

外堀通り

ワテラストワー ワテラス アネックス

神田郵便局

神尾記念病院

観音坂

外堀通り

JR神田 万世橋ビル

万世橋

万世橋警察署

三井住友海上 駿河台新館

三井住友海上 駿河台ビル

駿河台道灌道

本郷通り

幸徳稲荷神社

小川町

淡路町

アトリウム

淡路町駅方向から見たワテラストワーとアネックス

現在 改修が行われた三井住友海上駿河台ビル(右)と、今年2月に建築竣工した三井住友海上駿河台新館(左)

都営新富線

ヴィクトリア

靖国通り

ワテラストワー南側に広がる淡路公園

現在 JR御茶の水駅聖橋口

JR御茶の水駅 バリアフリー整備計画

周辺に多くの病院が立地し、長年の懸案とされてきた駅のバリアフリー化だが、2010年3月、JR東日本はその整備を発表した。線路上空に人工地盤を設置し、駅前広場の整備とともに聖橋口駅舎を移設。エレベーター・エスカレーター等によるバリアフリー整備が行われる。同社は「駅は狭隘な位置に立地し非常に難易度の高い大規模な工事になる」としており、現在、具体的な整備計画について、関係者との調整、工事期間中の列車運行等の変更等、安全性・利便性を考慮した施工方法が検討されている。

ワテラストワーと御茶の水ソラシティは 屋根付きブリッジにて接続

様々な店舗が整備される外堀通り沿い

オックス

万世橋上から望むJR神田万世橋ビル

赤レンガの高架下を有効活用する 神田川沿いの店舗と親水デッキ

須田町の老舗店舗街へとつながる、ビル南側・記憶の広場

赤レンガアーチを活かしたビルと高架間の歩行空間

今後大きく様変わりするお茶の水エリアであるが、ここで、現在撮影した写真と各開発から提供された竣工予定パース等を一挙掲載し、変化する街のイメージを紹介したい。特筆すべきは、お茶の水の緑の多さ。元来が神田川土手、湯島聖堂、ニコライ堂周辺と緑樹に満ちたエリアであるが、御茶の水ソラシティの駅前広場、ワテラスの広場緑地及び淡路公園、三井住友海上の公開空地・屋上庭園開放等、各開発がそろって周辺の緑を重視している。さらにJR神田万世橋ビルでは高架の赤レンガアーチや神田川との親水性をテーマに周辺がデザインされ、ワテラスは障子・すだれ・方形乱張などをモチーフとしたデザイン、御茶の水ソラシティでは明治期から残る石垣や煉瓦擁壁の保存再生と、オフィスエリアでありながら、歴史と風格を感じさせる街並みが誕生する。エリアの交通利便性に関しても、これまで関連性が薄かったJRと地下鉄が、御茶の水ソラシティの駅前広場を通してアクセス性を強化。今後予定される御茶の水駅のバリアフリー整備と聖橋口駅舎の建て替えも加わり、より一層の拡充が期待される。

お茶の水 賃貸オフィスビル開発

御茶ノ水ソラシティ

基準階フロア

907 坪

| | | | |
|------|------------------|-------|---------|
| 天井高 | 2,800m | 空調制御 | 57ゾーン |
| 電気容量 | 60VA/ | OAフロア | 100mm |
| 照明 | 全LED 600角グリッド | 耐震 | 免震(中間階) |

■所在地/千代田区神田駿河台4-6
■規模/地下2階、地上23階
■延床面積/30,897坪
■竣工/2013年3月



JR御茶ノ水駅前の高台に開発される御茶ノ水ソラシティ。賃貸部分はエリア最大級の907坪の整形メガフロアを誇り、大規模ビルでは希少な免震構造が採用されている。加えて、最大72時間の電力供給可能な共用部非常用発電機の設置(テナント用は2台分の設置スペース対応)、地下2階の防災備蓄倉庫(千代田区備蓄倉庫含む約200m)と入居企業

のBCP構築を強力にサポート。また、貸室部・共用部へのLED照明の全面導入(貸室部の照明消費電力を最大約50%削減)、都内事務所ビル最大級の150kWの太陽光発電設備導入、都内初の地下鉄湧出水活用など、地球環境負荷の低減への取り組みも積極的に推進され、最高レベルの環境配慮型賃貸オフィスビルとなっている。

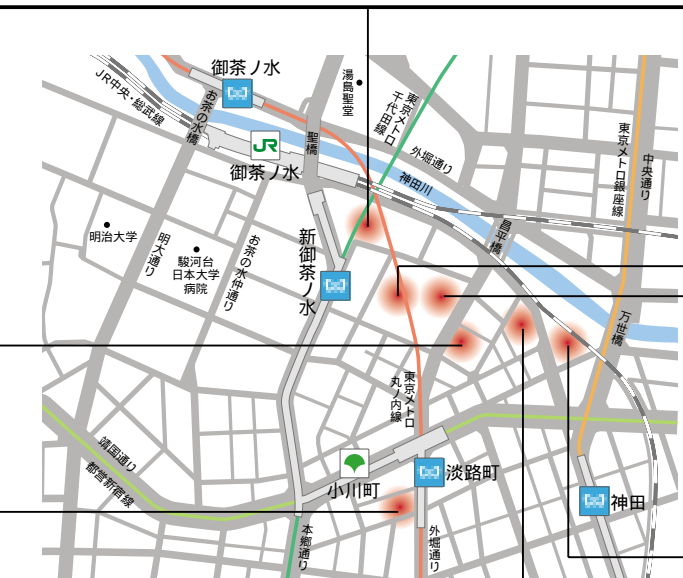
神田淡路町二丁目ビル

基準階フロア

200 坪

| | | | | | |
|------|--------|------|----------|-------|-------|
| 天井高 | 2,800m | 照明 | 600角グリッド | OAフロア | 100mm |
| 電気容量 | 50VA/ | 空調制御 | 14ゾーン | | |

■所在地/千代田区神田淡路町2
■規模/地上8階
■延床面積/2,021坪
■竣工/2011年7月



千代田小川町クスタ

基準階フロア

124 坪

| | | | |
|------|--------|-------|-------|
| 天井高 | 2,700m | 空調制御 | 個別 |
| 電気容量 | 80VA/ | OAフロア | 100mm |

■所在地/千代田区神田小川町1-11-12
■規模/地下2階、地上14階
■延床面積/2,566坪 ■竣工/2010年12月

住友不動産神田ビル2号館

基準階フロア

240 坪

| | | | | | |
|------|--------|------|----------|-------|----------------|
| 天井高 | 2,800m | 照明 | 600角グリッド | OAフロア | 100mm |
| 電気容量 | 90VA/ | 空調制御 | 19ゾーン | 耐震 | 制震ブレース CFT柱 |

■所在地/千代田区神田須田町1-23-1
■規模/地下2階、地上19階
■延床面積/6,253坪 ■竣工/2009年6月

ワテラストワー

基準階フロア

710 坪

| | | | |
|------|----------|-------|----------------|
| 天井高 | 2,800m | 空調制御 | 63ゾーン |
| 電気容量 | 50VA/ | OAフロア | 100mm |
| 照明 | 640角グリッド | 耐震 | 制震ブレース CFT柱 |

■所在地/千代田区神田淡路町2-101(地番)
■規模/地下3階、地上41階
■延床面積/38,852坪(ワテラス全体)
■竣工/2013年2月



地上41階、地下3階建。165mの高さを誇るワテラストワーのオフィス部分は地上4階~18階部分。奥行き17.2m~19.4mの使い勝手の良い「コ」の字のフロアは、四面採光で明るく、自由度の高い無柱空間が提供される。ワンフロアは710坪の広さを誇り、インテリア・ペリメータ計63ゾーンもの分割温度制御が可能で、640角グリッド型システム天井及び

OAフロアと合わせて快適な執務環境を実現。もちろん施設の安全性も万全の対応で、特筆すべきは専用部向けに設置される1,000kVA×72時間の非常用発電機による電気供給だ。加えて制震構造+CFT柱による地震対策、雨水貯留槽の設置、地域防災向上のための避難スペースの確保、防災備蓄倉庫の設置と万々に備えた対策が施されている。

ワテラス アネックス

基準階フロア

306 坪

| | | | |
|------|----------|-------|-------|
| 天井高 | 2,700m | 空調制御 | 26ゾーン |
| 電気容量 | 50VA/ | OAフロア | 100mm |
| 照明 | 640角グリッド | 耐震 | 制震間柱 |

■所在地/千代田区神田淡路町2-101(ほか(地番))
■規模/地下2階、地上15階
■延床面積/38,852坪(ワテラス全体)
■竣工/2013年2月



「輪(コミュニティ)を照らす」魅力的な街づくりを目指す「ワテラス」の賃貸オフィススペースは、上記ワテラストワーの地上4階~18階部分と、このワテラス アネックス地上6階~13階で構成される。低層部には飲食店舗やスーパーマーケット、クリニックや教育施設などが配され、ビジネスのみのオフィスビルとは一線を画す複合的な開発となる。ワン

フロアは306坪で、ハイサッシュの窓からの採光により、明るく開放的なワークスペースが構築可能だ。ワテラストワー同様、数々の先進技術が取り入れられており、安心・快適なオフィス空間が提供される。もちろん、電源設備、耐震性能、災害対応等、入居企業のBCP構築に関わる部分も、タワーと同水準のスペックが確保されている。

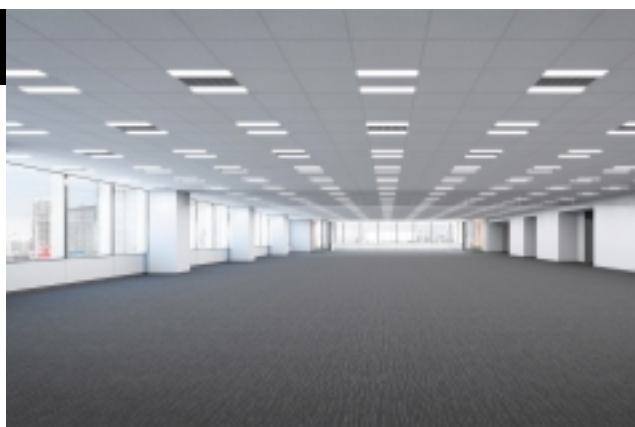
JR神田万世橋ビル

基準階フロア

290 坪

| | | | |
|------|----------|-------|---------------|
| 天井高 | 2,800m | 空調制御 | 22ゾーン |
| 電気容量 | 60VA/ | OAフロア | 100mm |
| 照明 | 600角グリッド | 耐震 | 制震ダンパー 制震壁 |

■所在地/千代田区神田須田町1-25
■規模/地下2階、地上20階
■延床面積/8,621坪
■竣工/2013年1月



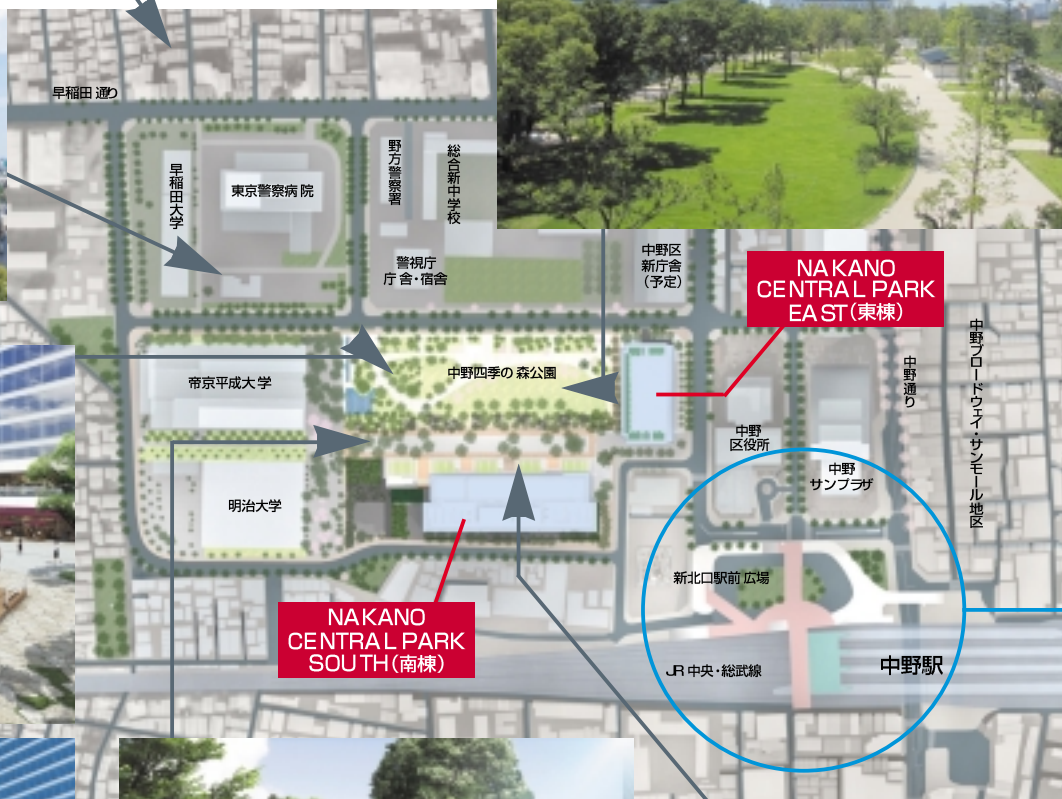
JR神田万世橋ビルの特長は、その環境配慮性と自然親和性だ。建物の断熱性を示すPAL値は、通常より25%以上削減し東京都基準のAAA評価。また、建築物環境性能評価システム「CASBEE」の最高ランクSランクを取得し、世界標準となりつつある米国グリーンビルディング協議会(USGBC)の環境性能評価基準「LEED-CSゴールド」の取得も目指

す。各階には、欧州の環境配慮建築に見られる「ウインターガーデン」の概念が導入され、窓を開けられるエリアを設定。風の感じられる快適な空間を創出し、春・秋中間期の空調負荷も削減される。約290坪の無柱空間には最新の設備が導入されているが、特にSuicaを利用したビル入退館管理システムなど、いかにもJRの開発らしいといえる。

中野 開発MAP & 賃貸オフィスビル紹介



サブカルチャーの聖地「中野ブロードウェイ」の印象からか、「個性的な街」として知られる中野だが、この6月に全体竣工を迎えた警察大学校等跡地再開発「中野セントラルパーク」により、その情景に新たなファクターが追加された。最新鋭の2棟の大規模オフィスビルには大手企業の入居も決定し、既に東京警察病院が開業している他、同地に進出予定の明治大学、帝京平成大学、早稲田大学の校舎建築も急ピッチ。これらすべてが稼働した際には、世代や職業、立場を超え、様々な目的で様々な人々が集う、「個性的な街」に相応しい商業・業務、教育・文化、医療、住居が融合した複合市街地が、豊かな緑の中に形成される。また、この街の表玄関となり利用客の大幅な増加が予測されるJR中野駅も、新改札、新北口駅前広場及び南北通路等が整備され、大きく様変わりする予定となっている。



中野セントラルパーク

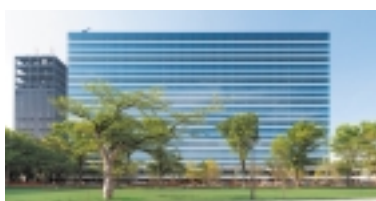
NAKANO CENTRAL PARK SOUTH(南棟)



基準階フロア(南棟)

1,529坪

| | | |
|--------|----------|-------|
| 天井高 | 照明 | OAフロア |
| 2,900m | 600角グリッド | 150mm |
| 電気容量 | 空調制御 | 耐震 |
| 70VA/m | 74ゾーン | 制震構造 |



- 所在地/中野区中野4 10-2
- 規模/地下1階、地上22階
- 延床面積/45,852坪
- 竣工/2012年5月

NAKANO CENTRAL PARK EAST(東棟)



基準階フロア(東棟)

848坪

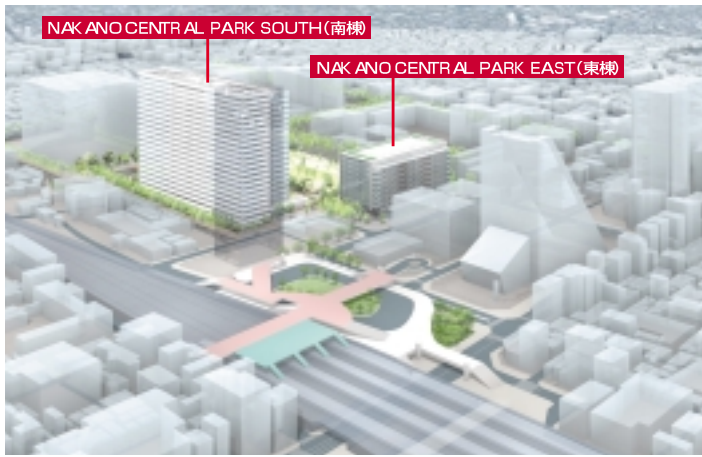
| | | |
|--------|----------|-------|
| 天井高 | 照明 | OAフロア |
| 2,900m | 600角グリッド | 150mm |
| 電気容量 | 空調制御 | 耐震 |
| 70VA/m | 44ゾーン | 免震構造 |



- 所在地/中野区中野4 10-1
- 規模/地下2階、地上10階
- 延床面積/11,805坪
- 竣工/2012年3月

日本最大級ワンフロア1,528坪のメガプレートを誇る5月竣工のNAKANO CENTRAL PARK SOUTH(南棟)に、同ビルに2ヶ月先行して3月に竣工したフロア848坪のNAKANO CENTRAL PARK EAST(東棟)。中野に今春誕生した、この2棟の大規模ビルのオフィス目前には、約3haという広大かつ緑豊かなオープンスペースが広がり、これまでの都市開発から一線を画したビジネス空間が提供される。気品溢れるエントランスホールやオフィスフロアの先進スペック、免震構造や制震構造を採用した確かな地震への備えはもちろんのこと、施設に

は店舗やクリニックモール、コンベンションホールといったビジネスサポート機能も充実。加えて、この全く新しいワークプレイスでは、賑わいのプロムナード沿いに展開するデッキでの青空会議やランチミーティングなど、緑地空間をオフィスの一部として利用する新しい働き方も提案されている。現在同施設には、キリンホールディングスが2013年3月から6月にかけて南棟に、栗田工業も2012年10月をめどに東棟に本社を移転すると、大手企業の本社移転がリリースされている。



中野駅及び駅前整備計画図
※このCGは、中野区が2010年3月に策定した「中野駅地区基本計画」を基に作成したものであり、今後、変更となる可能性があります。

JR中野駅周辺整備計画
中野駅では、周辺における歩行者の利便性・安全性向上を図るため、段階的な整備計画が進められる。現北口駅前広場が改修され、新たな歩行者空間が誕生。「東西連絡通路」も設けられて、将来的には新改札や歩行者デッキを設置、その後も整備が進み「新北口駅前広場」も計画されている。立体的な歩行者ネットワークの形成により、再開発エリアと駅とのアクセシビリティは格段に向上することとなる。



※これらのパースはイメージであり実際とは異なります。