

ビジネス街徹底分析

新橋

“汽笛一声しんばしを”と鉄道唱歌にもある日本の鉄道発祥の地「新橋」。
この街の発展が鉄道と共にあったのは疑うべくもないが、それは、副都心に代表される“ターミナル性”といったものではなく、なにか別の側面から成されてきたと思えてならない。
今号の「ビジネス街徹底分析」では、この新橋を徹底検証。街そのものの魅力、繁華街としての魅力、そしてビジネス街の魅力について、東京都心部の他エリアとの比較や新橋エリア内の業務集積の差異、オフィス市場の動向や歴史、今後の開発など、さまざまなアングルから探求してみた。

1956年・昭和31年



外堀通り西新橋交差点付近

1959年・昭和34年

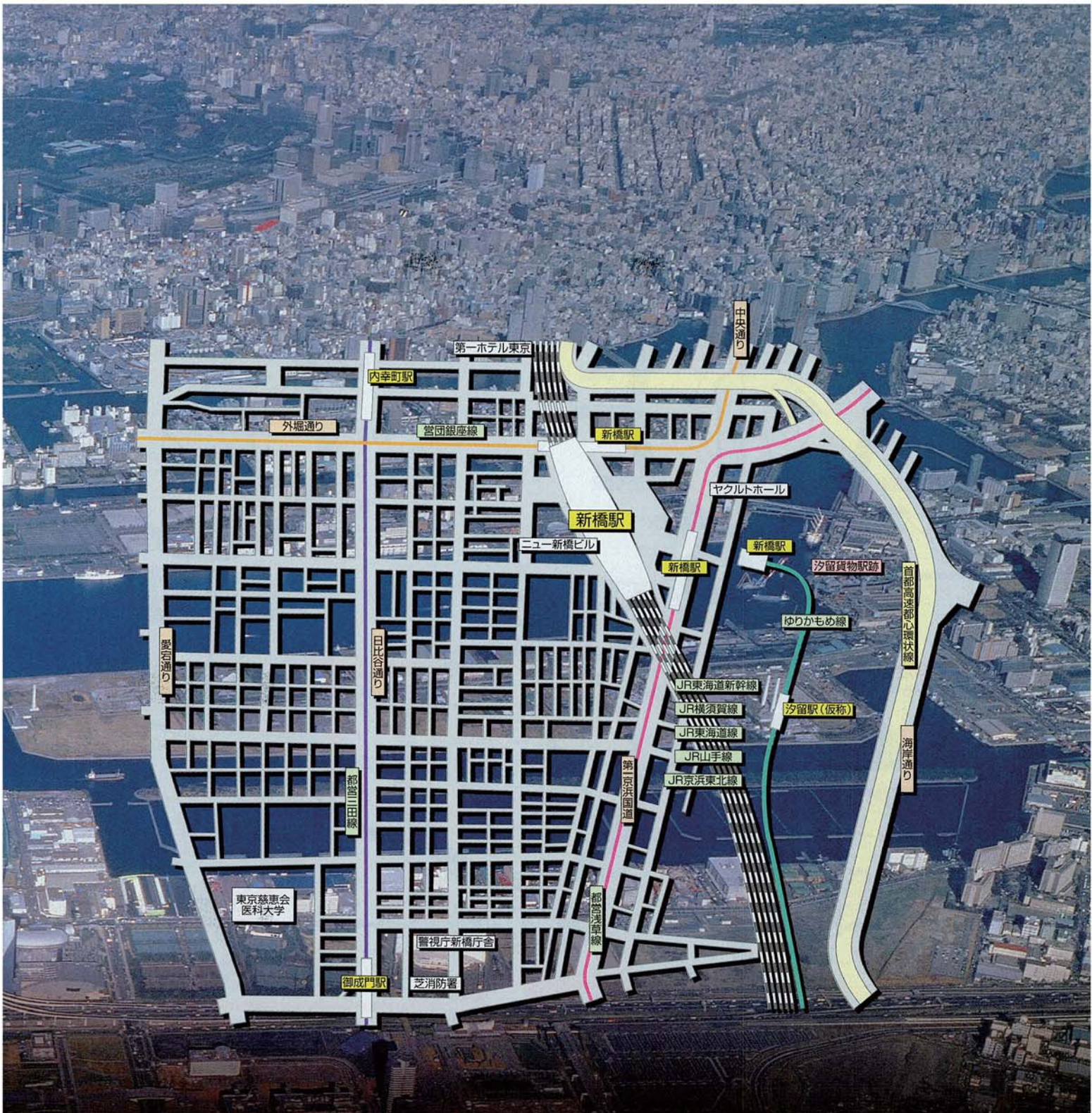


新橋駅西口広場

1965年・昭和40年



新橋駅西口広場



1965年・昭和40年



工事中の新橋駅前市街地再開発ビル

1972年・昭和47年



ニュー新橋ビル竣工後の西口広場

1980年・昭和55年

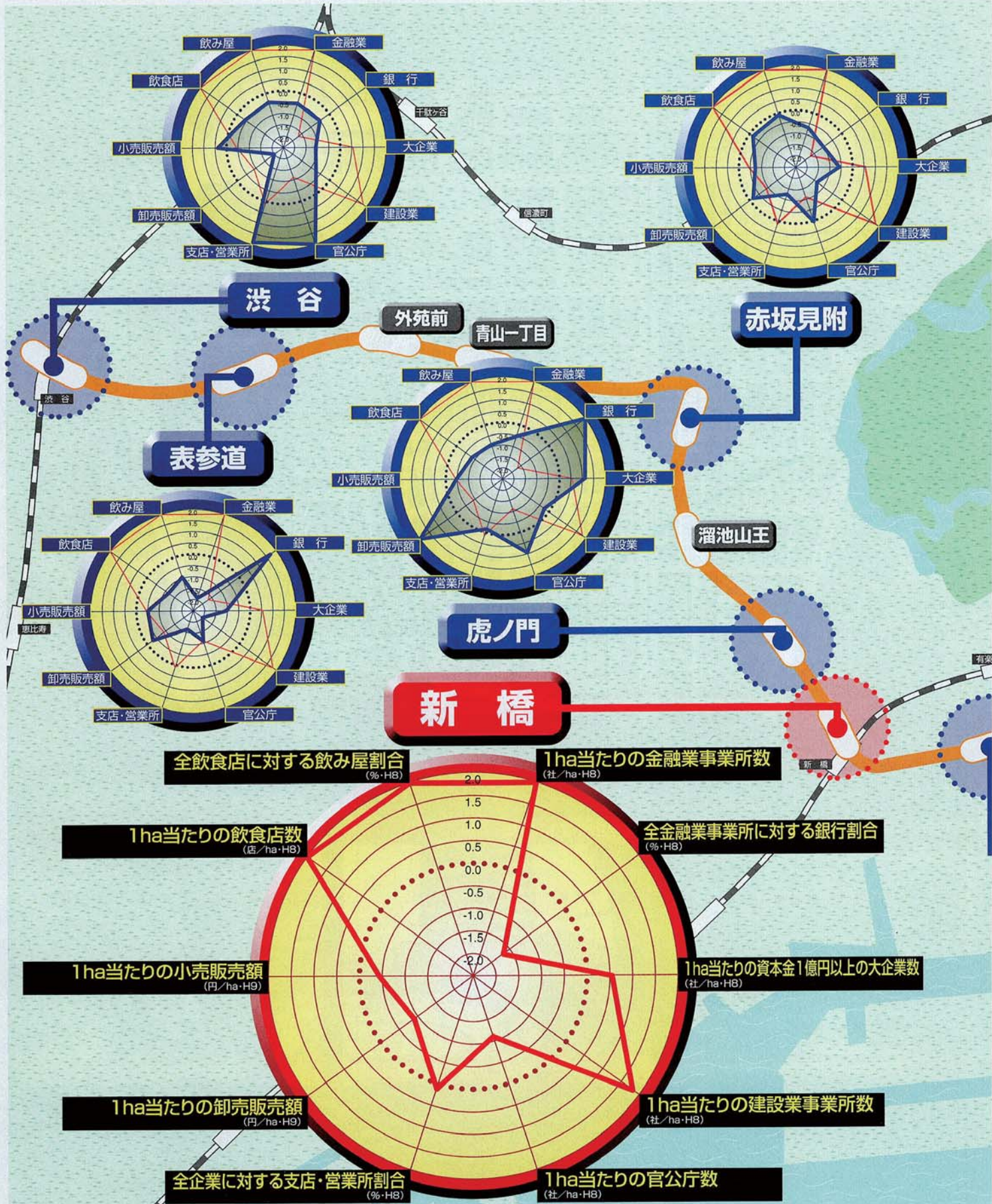


国鉄時代の汐留貨物ターミナル駅

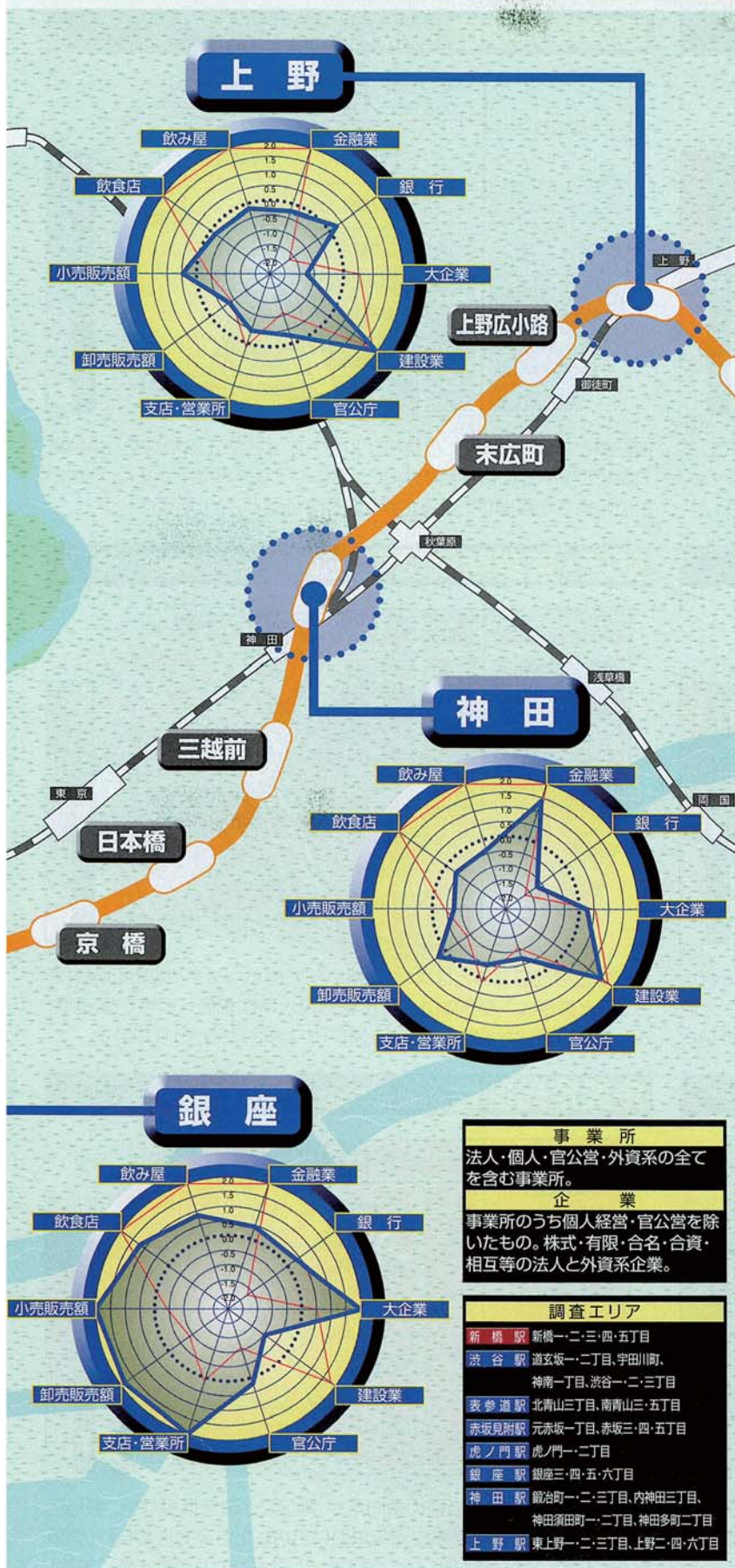
ビジネス街徹底分析 新橋

新橋vs銀座線沿線各エリア

— 東京都心部における新橋のポジション —



東京のビジネスマンにとって、銀座線は最も馴染み深い地下鉄の一つである。新橋をはじめ、渋谷、虎ノ門、銀座、神田など、都心の代表的なビジネスゾーンを連結しており、また、それぞれの拠点が、固有の業務集積傾向を示していることは、改めて説明するまでもないだろう。今号の『ビジネス街徹底分析』の第1章では、これら銀座線が結ぶビジネス街と新橋とを比べ、新橋という街の位置づけを検証してみたい。



左記のグラフは、各エリアの特性を明らかにするため、業務・商業の集積度や商業販売額など10項目を選定し、分析・比較したものである。レーダーチャート左側の上から4項目が商業面に関するもの、残り6項目が業務面に関するファクターとなっている。

新橋のグラフをみてもまず気がつくのは、平均レベルのものが少なく、ほとんどの項目が非常に極端な水準となっていることだ。平均レベルといえる「支店・営業所割合」と「資本金1億円以上の大企業割合」、「1ha当たりの小売販売額」の3項目を除けば、8エリア中最高水準にあるものが4項目、最低水準のものが2項目と、全体の半数以上の項目で最高か最低という偏った傾向を示しており、ビジネス街として、かなり特異な性格を有したエリアであると推測することができる。では、その特異性とは一体どんなものなのだろうか。

東京駅をはさんで、新橋とちょうど反対側に位置する神田は、街のイメージが新橋に極めてよく似ている。駅前の雑然とした街並みや、隣接地に非常に成熟したビジネス街が位置していること、両エリアともJR線が通っているところなど、類似点は多い。この2つのエリアのグラフを比較してみると、チャートの右半分、業務特性に関するファクターがほぼ等しく、業務集積面では想像どおりの結果といえる。しかし、グラフ左側の商業特性に関しては著しく異なっており、また、他のエリアをみても、新橋に類似するエリアは一つもない。同エリアにおける飲食店や酒場の充実と、対照的に小売・卸売販売額が示す商業集積の低さは、かなり特徴的な傾向だといえる。通常、飲食店や酒場は、繁華街が消費エリアに集積するもので、今回の8エリアでは、まさに銀座がその傾向を顕著に示している。一般論としても、飲食店と商業、特に小売業集積との関連性が高いことは容易に想像がつかだろう。都内全域を見回しても、新橋ほどの業務集積地で、エリア内にこれほど多数の飲食店や酒場が混在するエリアは他に見当たらない。新橋が、「サラリーマンのオアシス」といわれる所以が、数字で示された結果といえる。

もう一つ、新橋のレーダーチャートで興味深いのは、隣接する虎ノ門との関係である。類似しているのは3項目だけ。大企業割合と支店・営業所割合、それに小売販売額。それ以外の7項目については、隣接エリアでありながら、全く正反対の傾向を示している。両エリアとも小・中規模ビルを中心に街が形成されており、企業規模や拠点の機能は似かよっている。しかし、虎ノ門が行政の城下町というイメージが強いのにに対し、新橋は明治政府御用達の料亭街から栄えたという歴史的な違いが、現在の街の特徴に大きく影響しているといえる。

明治時代初頭に鉄道の起点となって以来、新橋は駅とともにあり、当時は駅のなかった霞が関や銀座といった隣接地が、新橋に強い影響を及ぼしたことは疑いない。霞が関から見ると、虎ノ門が昼の機能、新橋が夜の機能という構図が成立し、銀座からは「銀座九丁目」として強い影響をうけながら発展していく。加えて、丸の内や日比谷といった北の成熟したオフィス街は、日比谷通りという大通り沿いに南へ拡がり、西新橋には、また違った街が形成されている。西から、東から、そして北から、新橋には周辺エリアの強い個性が流入し、融合し、そして「新橋らしさ」が形成されていくこととなる。このような街の経緯が、前述した現在の新橋の特異な業務特性や地域イメージの礎になったと推測することができるのである。

事業所
法人・個人・官公営・外資系の全てを含む事業所。
企業
事業所のうち個人経営・官公営を除いたもの。株式・有限・合名・合資・相互等の法人と外資系企業。

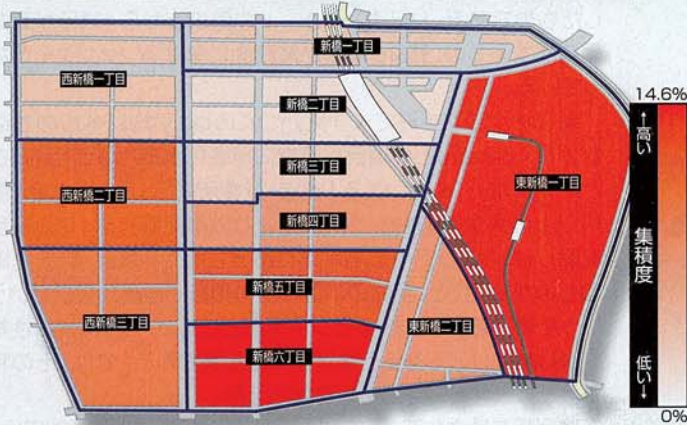
調査エリア
新橋駅 新橋一・二・三・四・五丁目
渋谷駅 道玄坂一・二丁目、宇田川町、神南一丁目、渋谷一・二・三丁目
表参道駅 北青山三丁目、南青山三・五丁目
赤坂見附駅 元赤坂一丁目、赤坂三・四・五丁目
虎ノ門駅 虎ノ門一・二丁目
銀座駅 銀座三・四・五・六丁目
神田駅 鍛冶町一・二・三丁目、内神田三丁目、神田須田町一・二丁目、神田多町二丁目
上野駅 東上野一・二・三丁目、上野二・四・六丁目

ビジネス街徹底分析 新橋

業務集積傾向

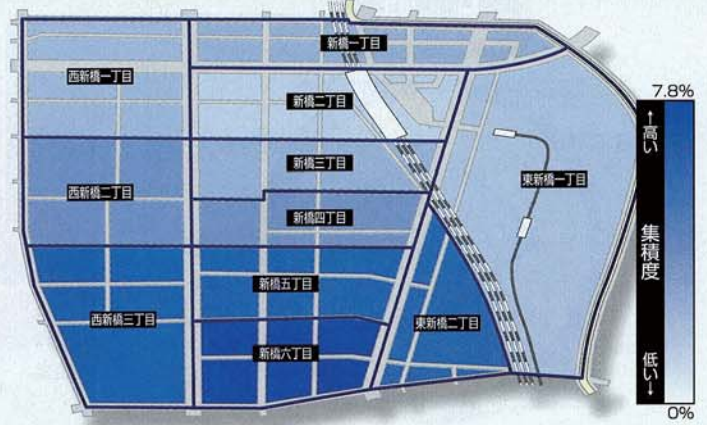
新橋駅周辺の業務・商業の集積

製造業集積度 (製造業/全事業所)



製造業の大半は出版・印刷業で、駅前の繁華街を避けるように立地している。東新橋一丁目には事業所自体が少なく、第一京浜沿いの昔からの製造業企業の集積により、相対的に製造業の比率が高くなっている。

建設業集積度 (建設業/全事業所)



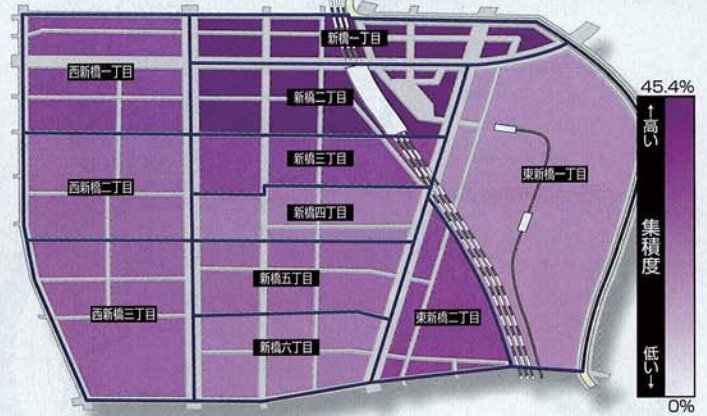
製造業とほぼ同傾向で、小規模ビルが大半を占める浜松町寄りの地域で集積度が高い。従業員規模20~30人程度の事業所が多く、地域密着型の営業を展開している企業が集積するエリアといえる。

金融・保険業集積度 (金融・保険業/全事業所)



人通りを重視する同業種は、駅前および外堀通り沿いへの立地がほとんど。その両面を備える新橋一丁目に高水準な集積がみられる。大通りとはいえ日比谷通り沿いは、駅との関連の少なさから集積度は低い。

支店・営業所集積度 (支店・営業所/全企業)



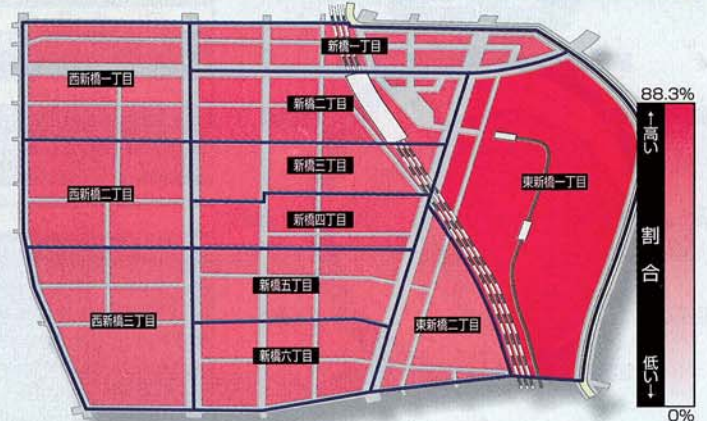
大宮などの周辺都市とは異なり、都心部であるため多少駅から離れてもさほど割合は下らない。だが、最も高水準な新橋一丁目でも5割を超えず、新橋には、突出した支店・営業所立地は見受けられない。

大企業集積度 (資本金1億円以上の企業/全企業)



東新橋一丁目が高水準となっているが、企業の絶対数では63社の西新橋一丁目を抜いて高い。新橋のなかで、最も早く中・大規模ビルが建ち上がった地区で、ビジネス街としての成熟度も高い。

企業定着割合 (平成元年以前からある事業所の割合)



支店・営業所割合とほぼ逆の傾向だが、地区ごとの差は少ない。各地区とも、およそ7割前後が平成元年以前に出店した企業で占められ、繁華街としては定着度が異例が高く、業務地としてもかなりの高水準にある。

前章では、都心部における新橋のポジションを銀座線沿線の各拠点との比較で示したが、では、新橋における細かな立地特性は、どのような傾向になっているのだろうか。第2章では、新橋駅周辺を丁目別に細かく分類。製造業、金融業などの集積や支店・営業所割合といった業務面と、小売店や飲食店、飲み屋の集積といった商業面について、地域特性を12項目から分析した。12の地図から、現在の新橋の姿が浮き彫りになっている。

商業関係データ

小売店集積度 (小売店数/ha)



新橋二丁目に集中しているが、これは駅前の再開発ビル「ニュー新橋ビル」低層部の小売店群の影響が強い。同ビルには、あらゆる種類の小売店が集積しており、特に安売りチケット販売店が有名である。

単位面積当たり小売販売額 (小売販売額/ha)



小売店集積度よりもさらに地域間格差が広がり、新橋二・三丁目が出出している。売場面積当たりの売上高が高い大型店舗によるもので、新橋では大型ディスカウントショップの影響が強いと思われる。

小売販売額伸び率 (H9/H6)



新橋三丁目が約3倍の伸び率を示しているが、店舗数はむしろ3年間で減少しており、大型店の進出による増加であることは明らか。逆に売上高4割減となった新橋一丁目の売場面積は、ほぼ変化していない。

単位面積当たり卸売販売額 (卸売販売額/ha)



小売業とは異なり、JR駅とはやや距離のある日比谷通り沿いの成熟したビジネス街での販売額が高い。西新橋一丁目は化学製品や機械器具、二丁目は電気器具などを扱う卸売業企業が集積している。

飲食店集積度 (一般飲食店/ha)



駅前、特に烏森通り沿いの新橋二・三丁目を中心に、高い集積がみられる。新橋駅から第一京浜の向こう側となる東新橋は、大通り沿いとはいえず人通りが少なく、飲食店の集積は極端に低い。

飲み屋集積度 (飲み屋/ha)

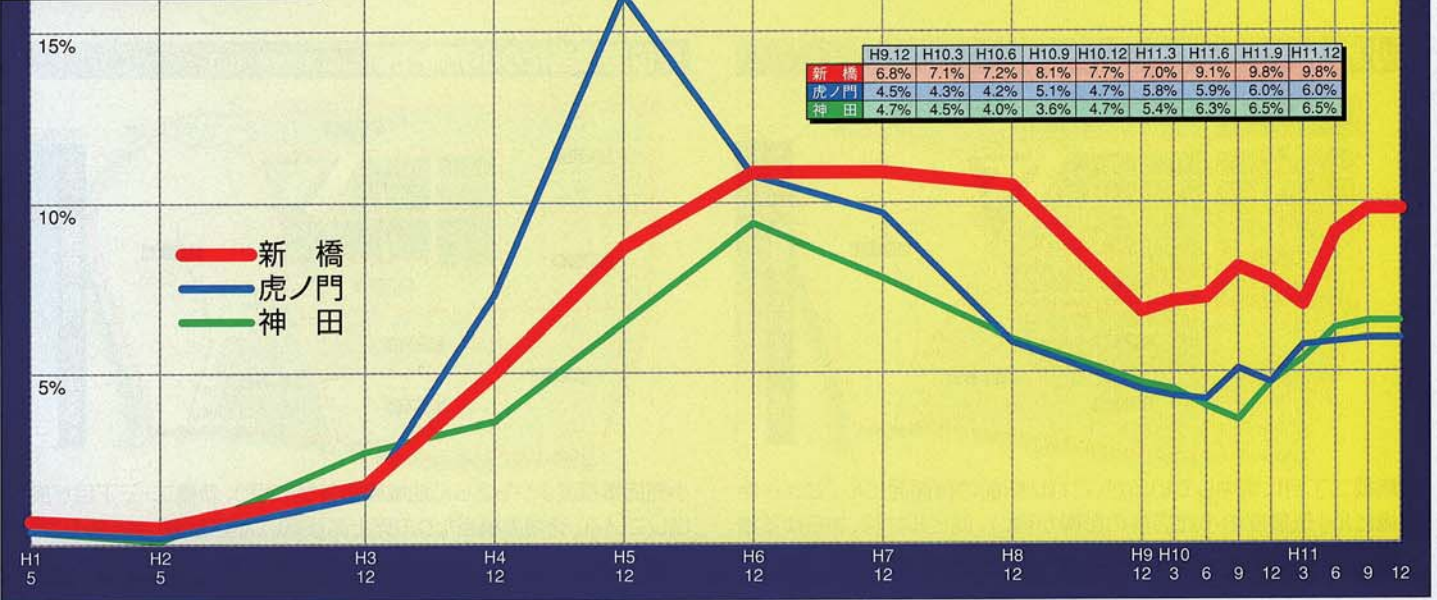


烏森通り中心だが、飲食店に比べさらに偏った立地傾向にある。昭和40年代の東口・西口両駅前開発でイメージが一新されたが、結局、再開を盛り場が飲み込んでしまった状況が現在まで継続している。

オフィス市場動向

空室率・賃料・賃料分布にみるオフィス市場の推移と現状

空室率推移

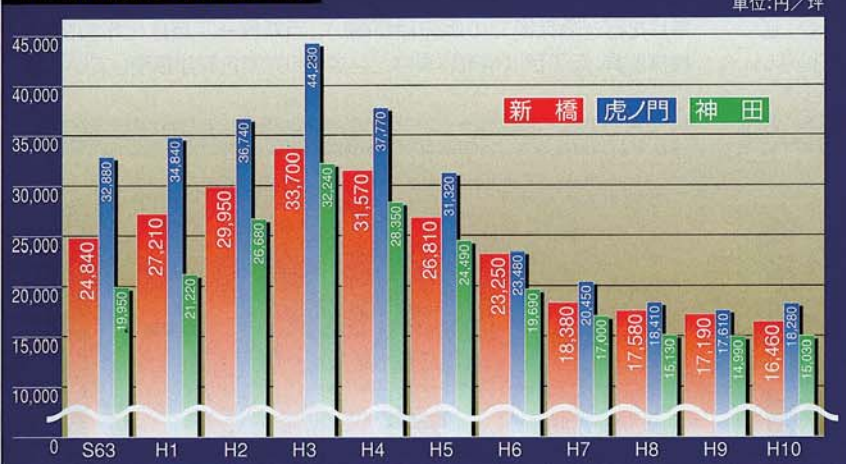


まず、バブル崩壊後の空室率上昇の経緯についてだが、急上昇を示した虎ノ門と新橋との差は、供給された大規模ビルの棟数と、その賃料設定に起因している。この時期、テナントの主要テーマは、オフィスコストの削減一辺倒の状況にあり、虎ノ門では、神谷町周辺に供給された新築の大型ビルが奇禍となり、空室率と賃料の上昇を招いたことは容易に想像できる。一方、バブル期における新規供給が比較的少なかった新橋は、空室率の上昇も自ずとなだらかなものとなっている。

興味深いのは、空室率ピーク後の回復傾向の違いである。虎ノ門では、募集賃料が新橋と同水準となった平成6年を境に、空室率は急激に低下する。これは、賃料の下げ止まり感が生まれた大規模ハイグレードビルに、移転ニーズが集まったことによるものだ。また、賃料がこの2

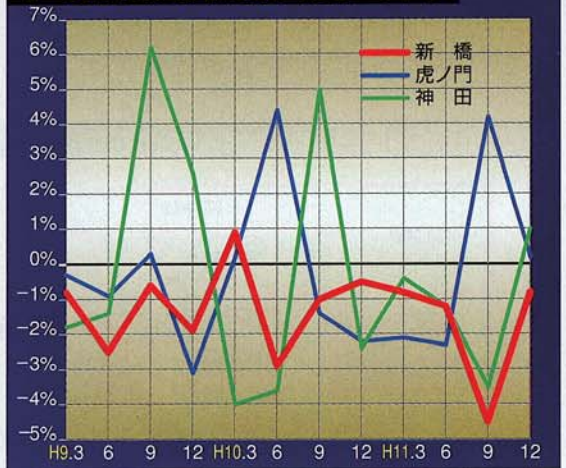
エリアよりワンランク低い神田も、順調に空室率を低下させている。虎ノ門エリアにおける神谷町のように、主要駅からやや離れた場所として挙げられるのが、新橋の場合、西新橋である。駅からの距離、つまり“近さ”が重視される現在の市場において、このエリアで需要を集めるためには“新しさ”と“大きさ”が必要となる。大型供給が相次いだ神谷町は、バブル崩壊直後は確かに苦戦したが、現在は新しさと大きさが功を奏し、西新橋は、伝統あるオフィス街であったことがかえって仇となり、テナントニーズの変化についていけなくなっているといえる。近年、再び空室率は上昇傾向にあり、オフィス市場には転機が訪れている。果してこの時代に、新橋のビジネスポテンシャルがどのように変化していくのか、注意深く見守っていききたい。

平均募集賃料推移



近年の各エリアの募集賃料動向を分析するため、ここ3年間における3ヵ月毎の募集賃料上昇率を検証してみる。いずれのエリアのグラフも、大きく上下動を繰り返しながら推移しており、募集賃料は一進一退の状況のようだが、新橋だけがほぼ全ての期でマイナス域で推移している。つまり、3年間にわたり、賃料が低下し続けているのである。募集賃料の低下という現象は、主に、高額なビルにテナントが埋まることで起こ

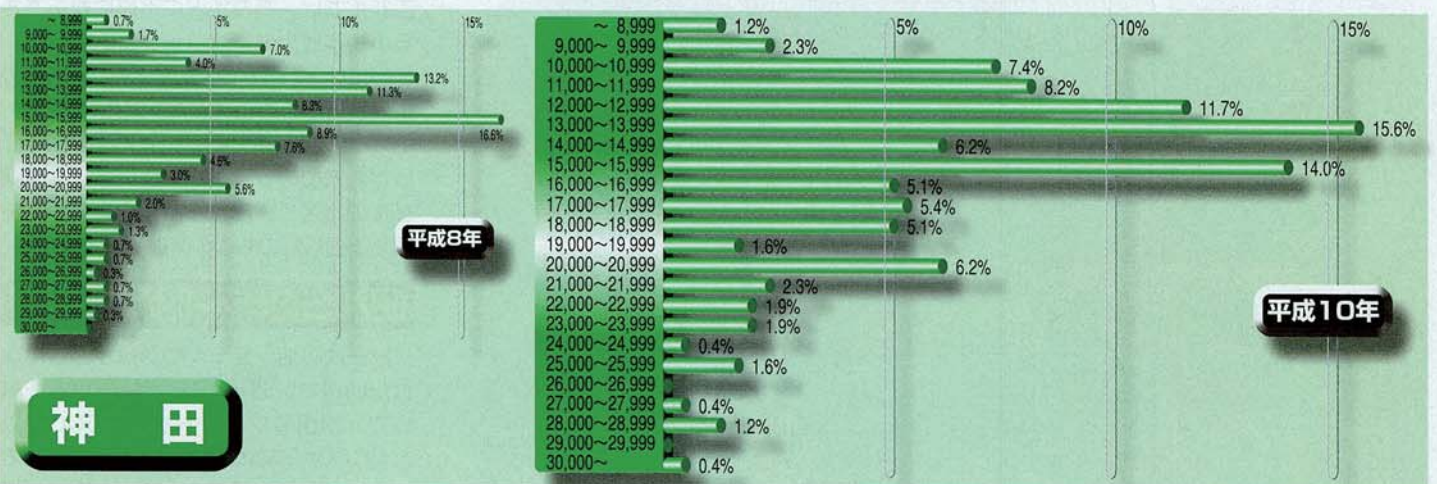
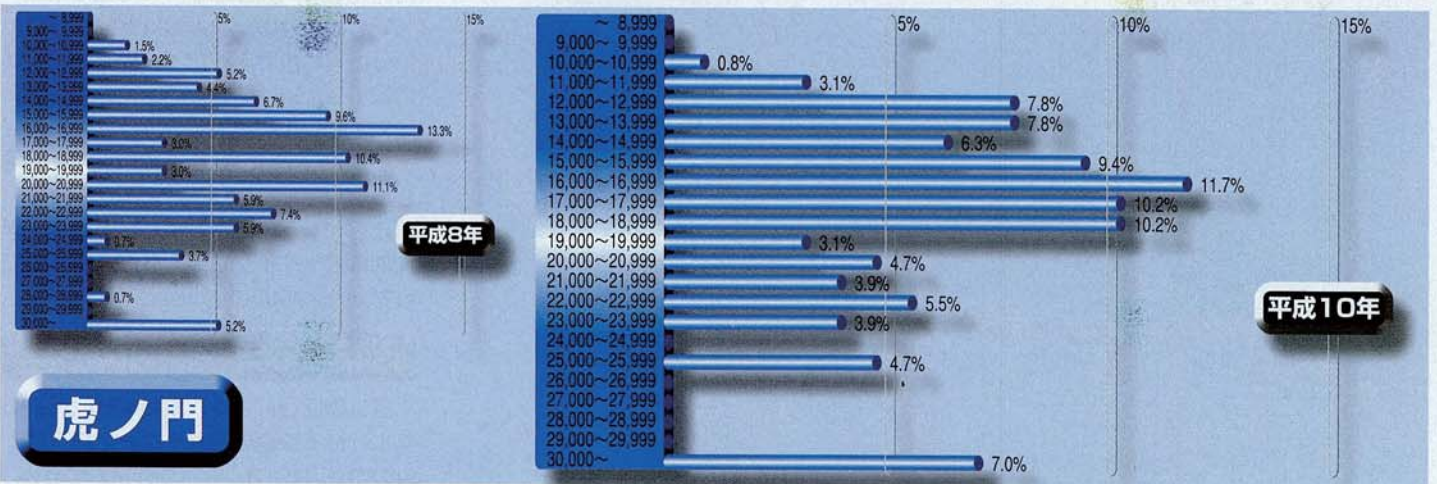
平均募集賃料対前期比上昇率



る場合と、低廉なビルの空室が増えることによって生じる場合の2つのパターンが考えられる。新橋では、空室率が低下したのは平成10年の末から平成11年にかけてだけで、それ以外については一貫して上昇が続いていることから、低額域の空室増加による募集賃料の低下であると推測することができる。その詳細な募集賃料については、右ページ、平成8年と平成10年の募集賃料分布比較をもとに分析してみたい。

新興のビジネス街に比べ、バブル崩壊後もさほど大きな空室率の上昇もなく、比較的安定していた新橋。しかし、その後の回復は遅く、近年、再び市場は悪化しつつある。優れた交通利便性に支えられ需要を獲得してきた新橋だが、はからずもテナントニーズとの乖離が生まれたかにも見受けられる。各種オフィス市場のファクターを分析することで、この、現在置かれている新橋の状況を明らかにしたいと思う。

募集賃料分布比較 (単位:円/坪)



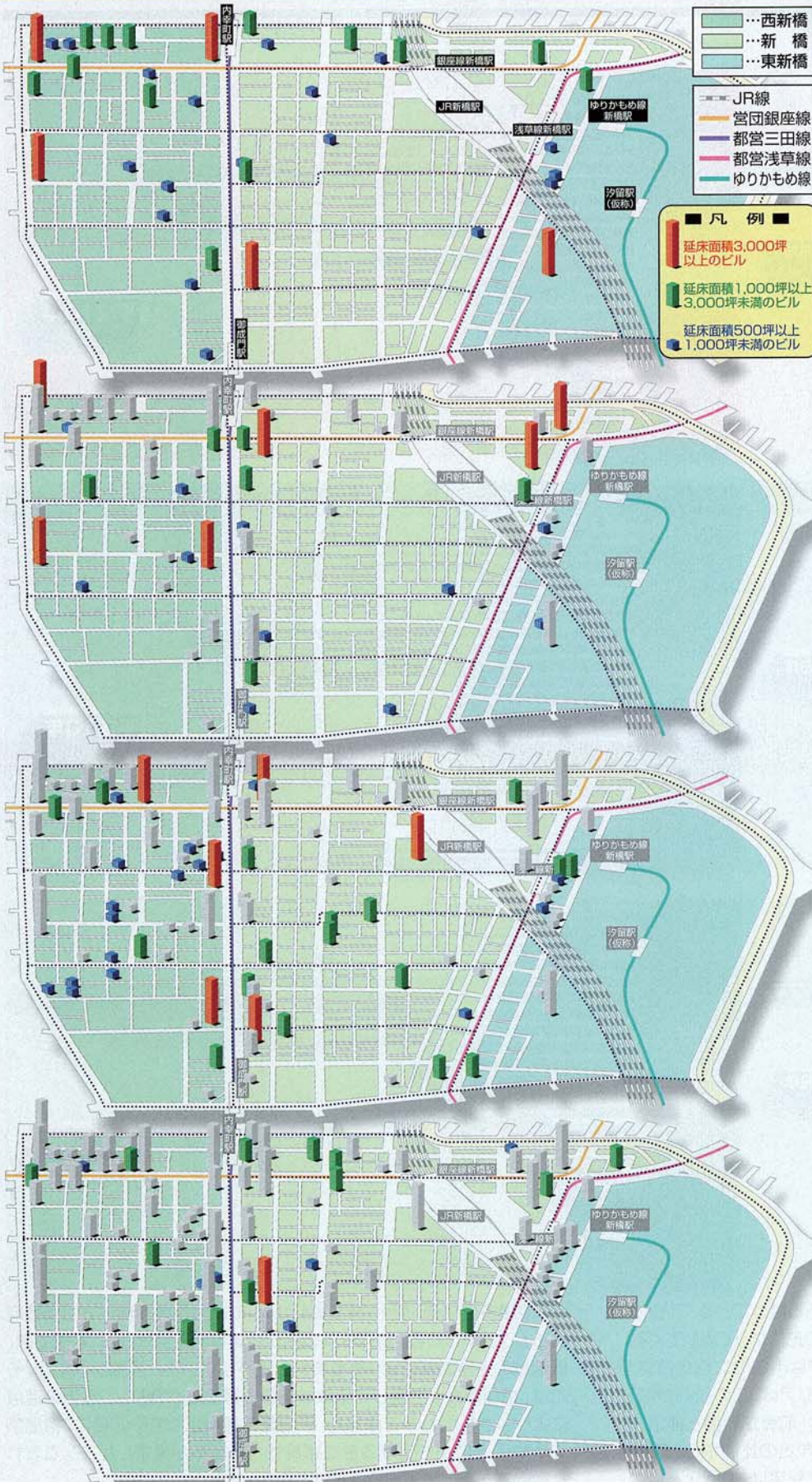
近年のオフィス市場を語る上でのキーワードとなっている“二極化”という問題だが、賃料分布では、その傾向は山の形になって表れてくる。賃料分布がきれいな一つの山型を成すエリアは市場の二極化傾向が弱く、逆に、はっきり複数の山が読み取れるエリアは、この傾向が顕著なエリアであるといえる。上記の3エリアでは、前者が新橋と神田、後者が虎ノ門とみることができ、平成8年と10年との比較から、虎ノ門では二極化傾向が強くなってきている。対して新橋は、二極化とは逆、

つまり最多価格帯付近へ募集賃料が集まり、相場感が形成される傾向にあることがわかる。前ページの平均募集賃料上昇率から、新橋では、低額域の空室増加により募集賃料が低下していると結論づけたが、それは、相場感から逸脱して低廉な価格で募集されたり、二極化の進展によりなされたものではなく、平均募集賃料より若干低目に、相場感をやや下方に引き下げる形で募集されるビルが増加したことで表れた動向であると推測することができる。

ビジネス街徹底分析 新橋

オフィスビル開発

年代別ビル竣工マップにみるオフィス街化の経緯



昭和39年以前

高度経済成長期の昭和30年代は、丸の内周辺でビルの建設が相次いだ。新橋においても、立地的には霞が関・内幸町に含まれる外堀通りの北側を中心に、大・中規模ビルが竣工。現在でも新橋を代表するオフィスビル・日石三菱ビルなど、大手資本ビルの竣工が目立つのもこの時期である。日比谷通り、愛宕通りに沿って、官公庁へのアクセスに優れたビジネス街の基礎が、比較的早い時期に形成されたことが確認できる。

昭和40年～昭和44年

昭和41年、総事業費84億円の市街地再開発事業、駅前ビル1・2号館が竣工。“新しい東京のシンボル”と銘打たれた区分所有ビルであったが、当時は同時期に竣工した霞が関ビルでさえテナント誘致に苦戦したビル不況の真っ只中。入居率が7割を超えたのは、分譲後2年を経過した頃のことであった。新橋全体では、日比谷通り沿いに第3東洋海事ビル（延床面積約1万8000坪）などが目立つ程度で、ビジネス街の拡がりは確認できない。

昭和45年～昭和49年

景気の回復により、昭和42年から46年にかけて東京の空室率は一気に下降。丸の内周辺ではオフィスが非常に逼迫し、西新橋では、需要状況に迅速に対応できる小規模ビルの建設ラッシュとなった。地図には現れていないが、500坪未満の小規模ビルの竣工棟数は100棟を超え、その総延床面積は全体の約30%にもものぼった。新橋のランドマーク・ニュー新橋ビルの竣工や、都営三田線の巣鴨～三田間が開通したのもこの時期である。

昭和50年～昭和54年

第一次石油ショックの影響が顕著に現れた時期で、昭和40年代後半から一転して、地図にプロットされた500坪以上1,000坪未満の小規模ビルの竣工は6棟のみ。個人など小資本のオーナーが打撃を被った状況が確認できる。都内では、霞が関周辺でもビル建設が激減したが、一方、西新宿では超高層ビルの竣工ラッシュを迎えていた。副都心のポテンシャルが一気に高まり、新旧ビジネス街の二極化が進んだ時期である。

SHINBASHI

明治以降、烏森花柳界を端緒として発展した新橋。戦後は、高級イメージの銀座に対し、大衆娯楽的な側面を備えた商業地として繁栄した。一方、新橋のビジネス街は、官庁街・霞が関の延長線上にある西新橋を中心に拡がり、サラリーマンを対象とした商店街・繁華街という現在の構図が早くから形成されている。本項では、新橋のオフィスビル開発の歴史を、時代背景と竣工分布図から検証する。

昭和55年～昭和59年

第二次石油ショックからの景気回復期にあたり、丸の内周辺ではオフィスが拡底。受皿として、隣接した内幸町では次々と大型ビルが供給された。しかし、新橋では西新橋に再び小規模ビルの竣工がみられ、日比谷通り・第一京浜沿いに数棟の大・中規模ビルの供給があったものの、総供給面積に大きな変化は現れていない。既存の商店街や小規模ビルが新橋二～四丁目へのビジネス街の拡がりを阻んだ結果と考えられる。

昭和60年～平成元年

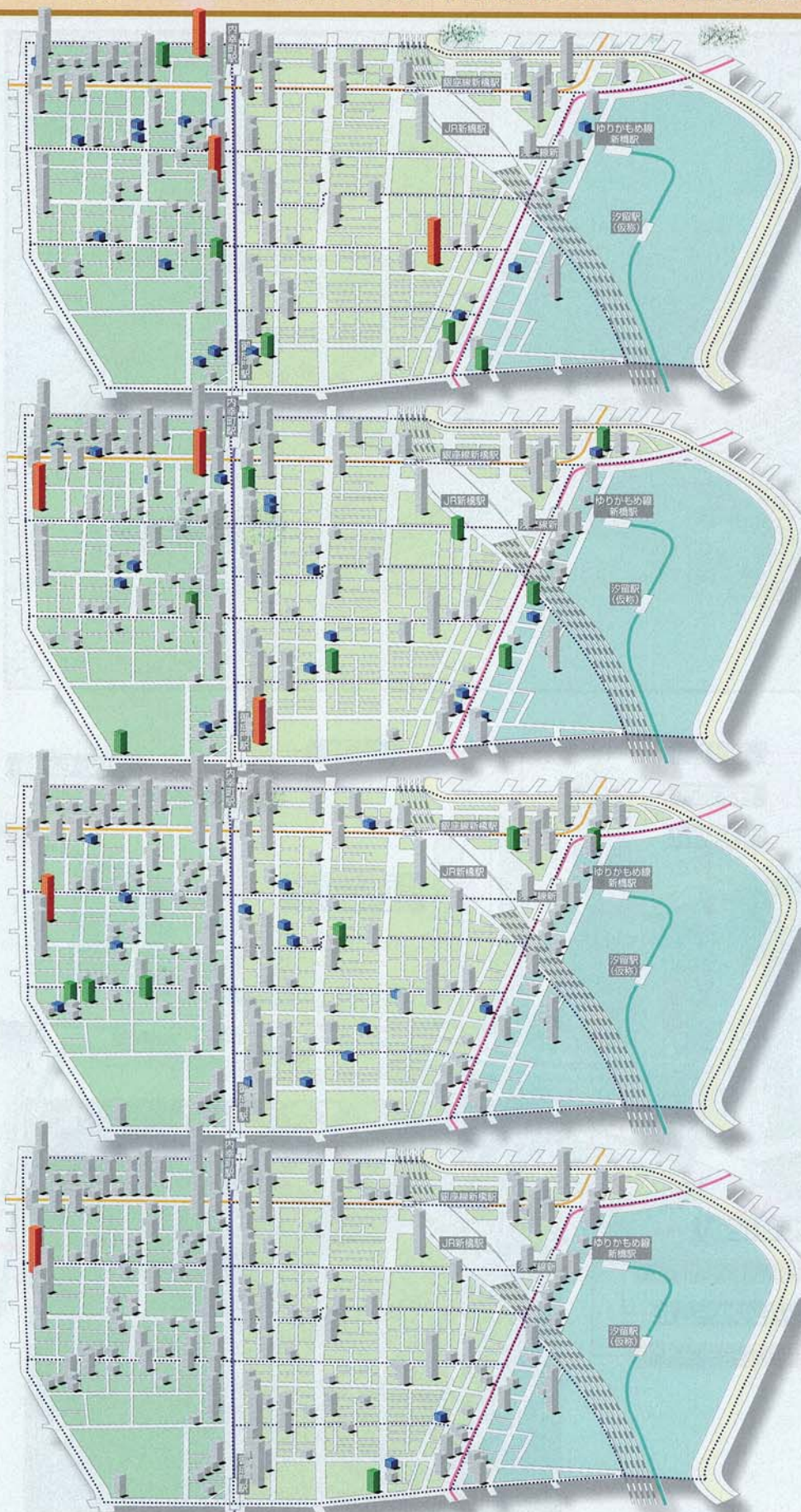
バブル期にありながらも、さほどの竣工棟数は現れていない。これは、プロットされていない500坪未満の小規模ビルの竣工が130棟を超え、これらの延床面積の合計だけで全体の40%を占めたことや、昭和50年代後半同様、エリアのほとんどを占めていた既存の小規模ビル群により、大型ビルを建設する余地がなかったことなどに起因すると考えられる。この時期、都内ではウォーターフロントなどの周辺部へビジネス街が拡大した。

平成2年～平成6年

平成3年のバブル崩壊により、中規模以上のビルの竣工が減少。500坪以上のビルの総延床面積は、石油ショックの影響下にあった昭和50年代前半をさらに下回っている。地図上で興味深いのは、この時期にありながら、新橋二～六丁目にかけて小規模ビルの竣工が目立つことである。ただし、これらの竣工年度をみると、その大部分はバブル崩壊前とその直後に集中しており、好景気の名残りであることがうかがえる。

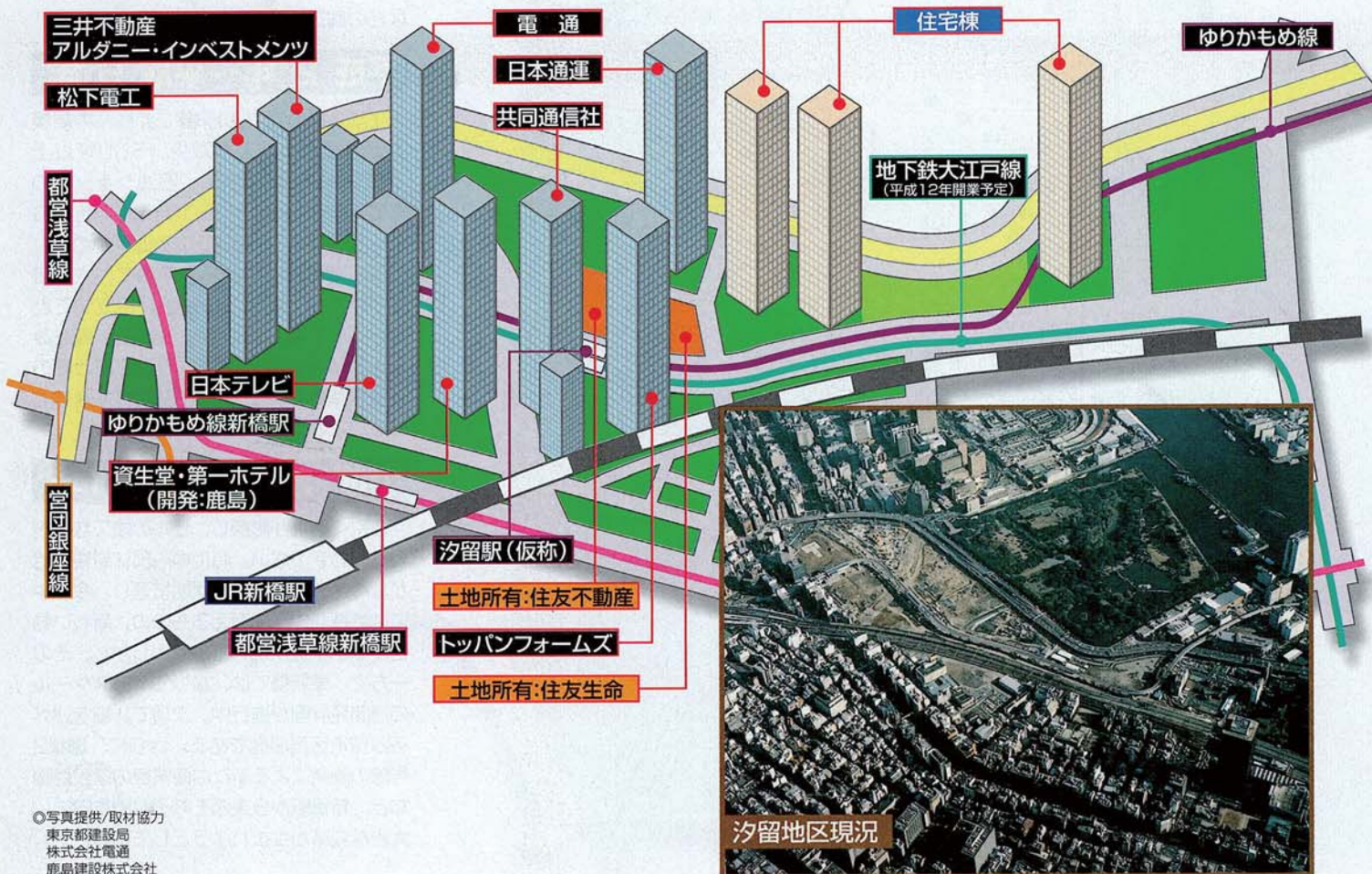
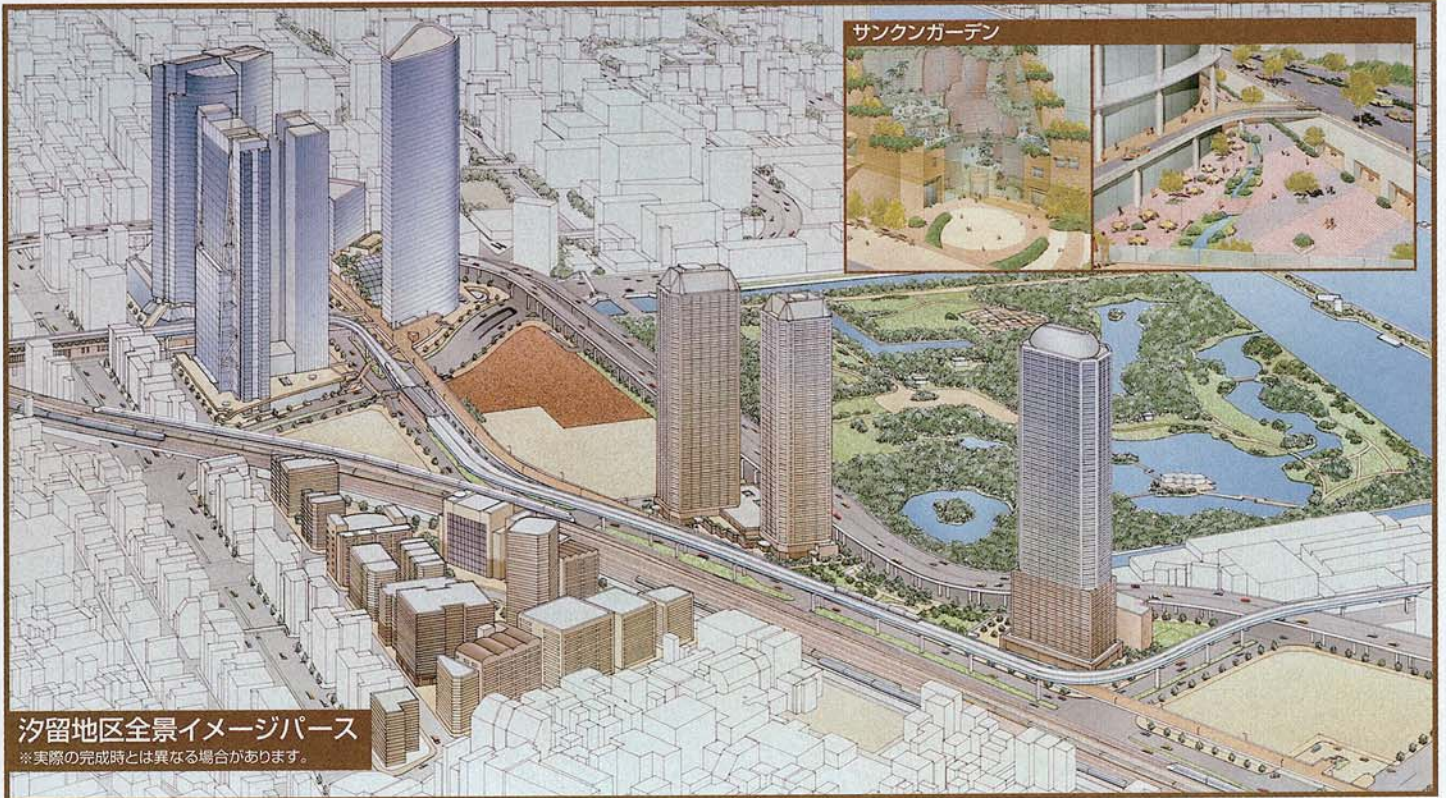
平成7年～平成11年

長引く不況が影響し、ビルの竣工数は規模を問わず少ない。特に中心部に新規供給がなく、街として飽和状態に達し、今年中には数棟が竣工を迎えるものの、新しい動きがない状況が現れている。しかし、その一方で、東新橋では、かつてないスケールの再開発計画が進行中。次項で詳細を述べる汐留地区再開発である。さらに、環状2号線の開発による新たな商業棟の建設計画など、新橋駅から東西それぞれの方向に、大きな変革が生まれようとしている。



開発計画と未来像

21世紀の最注目エリア“汐留”の動向



都心部最後の大型再開発用地「汐留」。JRが国鉄であったころから、その莫大な借金の返済に充当するため、汐留貨物駅の売却が話題に上っては消えていたが、21世紀を目前にした今、ついに鈍音が響き始めた。土地区画整備だけでも1,463億円の事業費が投じられ、民間開発群の全容も次々と発表されてきている。「ビジネス街徹底分析・新橋」の最終章は、この汐留の再開発を明らかにすることで、新橋の未来像を語ってみたい。

オフィス

約31haの開発地に計画されるオフィスビルは現在のところ12棟で、そのうち8棟が高さ100mを超える超高層ビル。街区はスーパーブロックにより形成され、まったく新しい巨大ビジネスエリアが姿を現す。昨年10月のA街区電通本社工事着工を皮切りに、1月24日には、C街区鹿島棟の建設がスタート。今のところ、具体的に工事に着工したのはこの2棟だけであるが、計画では、今年から来年にかけて着工が相次ぎ、おおむね平成15年には、現在計画が明らかになっているビルのほとんどが完成する。それ以外にも、D街区には、現段階ではまだ計画が発表されていない住友生命・住友不動産の所有地や、今春に売却予定で現在入札が行われている都の保留地などもあり、今後の動向にも目が離せない。

電通

地上48階地下5階建の本社棟を中心に、9階建のアネックス棟と商業・文化施設棟の3棟からなる開発。本社棟には、現在10カ所に分散している電通東京本社部門が集約される。延床面積約23万2000㎡、完成予定は平成14年10月、総事業費2000億円のビッグプロジェクトである。



新橋側からみた完成予想図



浜離宮側からみた完成予想図

三井不動産 アルダニー・インベストメンツ

地上43階地下4階建の超高層賃貸オフィスビルと低層の商業棟からなる。松下電工東京本社ビルと合わせたB街区の総延床面積は約27万㎡。

松下電工

B街区に位置する地上26階地下4階建の松下電工東京本社ビル。竣工はB街区全区で平成15年3月の予定。

日本テレビ

地上32階地下4階、延床面積約13万㎡の日本テレビ新本社屋。三菱地所が設計を手掛け、竣工は同C街区の鹿島棟とともに平成15年4月を予定している。

鹿島建設（資生堂・第一ホテル）

地上38階地下2階、延床面積約8万㎡。2～22階がオフィス、24～38階は約570室のホテルとなり、オフィス部には資生堂、ホテルには第一ホテルの入居が内定している。本年1月24日に工事着工。完成予定は3年後の平成15年4月、事業費はおおむね550～600億円を見込んでいる。



資生堂・第一ホテル完成予想図

共同通信社

E街区にニュースセンタービルとシステム棟を建設。ニュースセンタービルは地上34階地下4階、システム棟は地上8階建で、総延床面積は約6万7000㎡。ニュースセンタービルの上層階にはホテルが入居する予定。

トップフォームズ

共同通信社に隣接するE街区トップフォームズ本社ビルは、地上20階地下1階、延床面積約2万7000㎡。E街区全体で、平成15年8月の完成をめざす。

日本通運 日通不動産

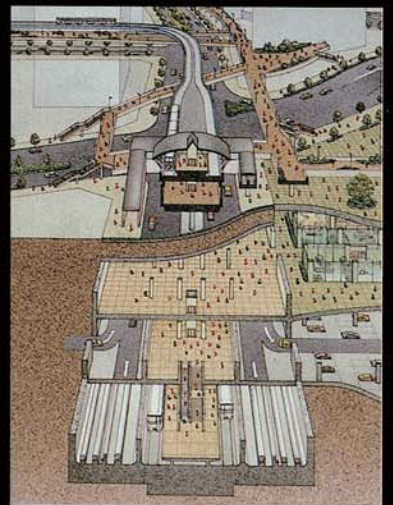
地上27階地下4階、延床面積は約5万6000㎡。2社が本社として利用する他は、文化・交流施設が計画されている。本年中に着工予定。

住宅

現在発表されている汐留再開発内の住宅棟は、三井不動産をはじめとする8社の共同事業で進められるD南街区のツインタワーと、都市基盤整備公団施工のH街区の2区画である。いずれも超高層住宅となり、延床面積は前者が約14万㎡、後者が10万㎡。トータルで2,000戸以上の都市型住宅が供給されることとなる。

鉄道

高いポテンシャルを有するJR・地下鉄の新橋駅に加え、汐留にアクセスする交通手段は新たに2ライン。現在建設工事が急ピッチで進められる都営地下鉄大江戸線（地下鉄12号線）と、ゆりかもめの汐留新駅である。また、ゆりかもめの新橋駅も、現在の仮駅舎からJR新橋駅寄りへの移設工事が進められており、新橋のターミナル機能は、さらなる拡充が図られる。



道路



中心道路は、補助313号線と環状2号線の2本。地上部の自動車道路に対し、2階部にはペDESTリアンデッキ、地下には歩行者道が広範囲にわたって敷設され、エリア内の歩行者動線は、地下、地上、そしてペDESTリアンデッキと立体的に整備される。汐留から虎ノ門に向けては、環状2号線の地下トンネルによる延伸と、ともに推進される地上部の都市開発が注目を集めている。今まで、まったく開発の手が入らなかったエリアだけに、今後の進展に期待したい。