

ビジネス街 徹底分析

ANALYSIS of
BUSINESS DISTRICTS

丸の内 MARUNOUCHI

1890年3月6日、周囲からの多くの反対を押し切り、何の利用価値もない土地といわれた「丸の内」を決然と手中に収めた三菱社2代目社長・岩崎弥之助。今から一世紀以上も前のこの日、一人の男の決断により、その後の「丸の内」の繁栄、ひいては日本経済の発展が約束された。ヨーロッパの街並みを思わせる赤棟瓦街の「一丁倫敦」から、鉄筋コンクリートの機能的なアメリカ式オフィス「一丁ニューヨーク」へ。そして今また、時代とともに新たな姿に生まれ変わろうとする「丸の内」。関東大震災や戦災といった度重なる危機も、致命的な被害を受けることなく切り抜け、オイルショック、バブル崩壊、2003年問題と、いつ、どのような経済状況下においても、常に日本の中枢を担い続けてきたこの街。いったい何が進化し、そして何が伝統として培われているのか。今回のビジネス街徹底分析は、この変わりゆく「丸の内」を取り上げ、昨今の変貌ぶりと未来像を明らかにする。



【取材協力・写真提供】
大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会、文化庁文化広報推進室、三菱地所㈱、(株)鉄道会館、明治安田生命保険㈱、(株)ニッポン放送、森トラスト㈱(順不同)
【参考文献・資料】
『会社四季報』「会社四季報 未上場会社版」(株)東洋経済新報社、「ゼンリン住宅地図 92」(株)ゼンリン、「不動産白書」(株)生駒データサービスシステム、「OFFICE MARKET REPORT」(生駒シービー・リチャードエリス㈱)(順不同)

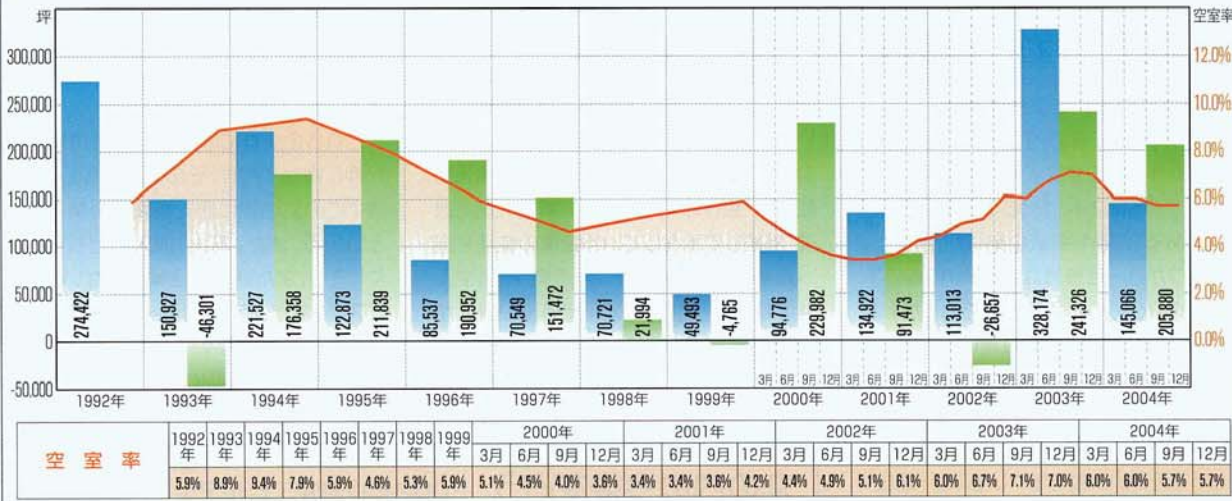
オフィス市場の変遷

名実とも日本一のビジネス街である「丸の内」。最盛期に比べて下落はしたものの常に国内最高値を維持する平均募集賃料と、高い需要に基づく低水準な空室率推移は、改めて説明するまでもない。昨今の丸の内オフィスマーケットで語るべきは、これまで見られなかった新規供給のボリュームと、それに喚起され同エリアに流入する新規需要にあるだろう。東京主要5区との比較から、その動向を見てみたい。

丸の内・大手町・有楽町 ■新規供給面積 ■新規需要面積 —空室率推移



主要5区36ゾーン ■新規供給面積 ■新規需要面積 —空室率推移



上記グラフは、1992年以降の「丸の内・大手町・有楽町（以下丸の内）」のオフィス市場を、新規供給面積と新規需要面積、及び空室率で示したものの。比較対象として東京主要5区のデータも併せて示している。丸の内における現在の総貸室面積は約80万坪強。対して、主要5区は760万坪と、およそ10倍の規模となっており、グラフの縦軸単位も10倍に設定している。多少強引ではあるが、需給のグラフの高さは、各市場における影響度を、ちょうど等しく示しているといえる。

一目で気が付くのは、丸の内の1999年

までの安定推移と、以降2000年から一転した需給動向であろう。空室率も、常に4%以下と低水準なものの、昨今は上下動がかなり激しい。新規供給に対して需要が喚起されているのは明らかであるが、主要5区における1995年～1997年、2000年のように、新規供給面積以上に需要が発生した年はない。成熟したオフィス街であるため、新規供給といえども既存ビルの建て替えによるものであり、このような需給動向の割には空室率の継続した上昇には至っていない。昨今建ち上がった新築ビルへの需要は強く、軒並み満室稼働となっており、

他の既存ビルでは、常に1～2万坪のデッドストックを抱えながらの推移といえるだろう。

正式なデータは取れていないが、丸の内の2004年の新規供給は3万坪強と、2003年とほぼ同水準。新規需要は若干低下し1万7000坪前後となりそうだ。空室率は最新データにより2%以下まで低下しており、もちろんこれは、都内でも有数の低い水準である。空室率の多少の上下動や、先に記した空室在庫等の問題はあっても、丸の内の強い需要吸引力は、今後も継続していくものと思われる。

丸の内

ビジネス街徹底分析

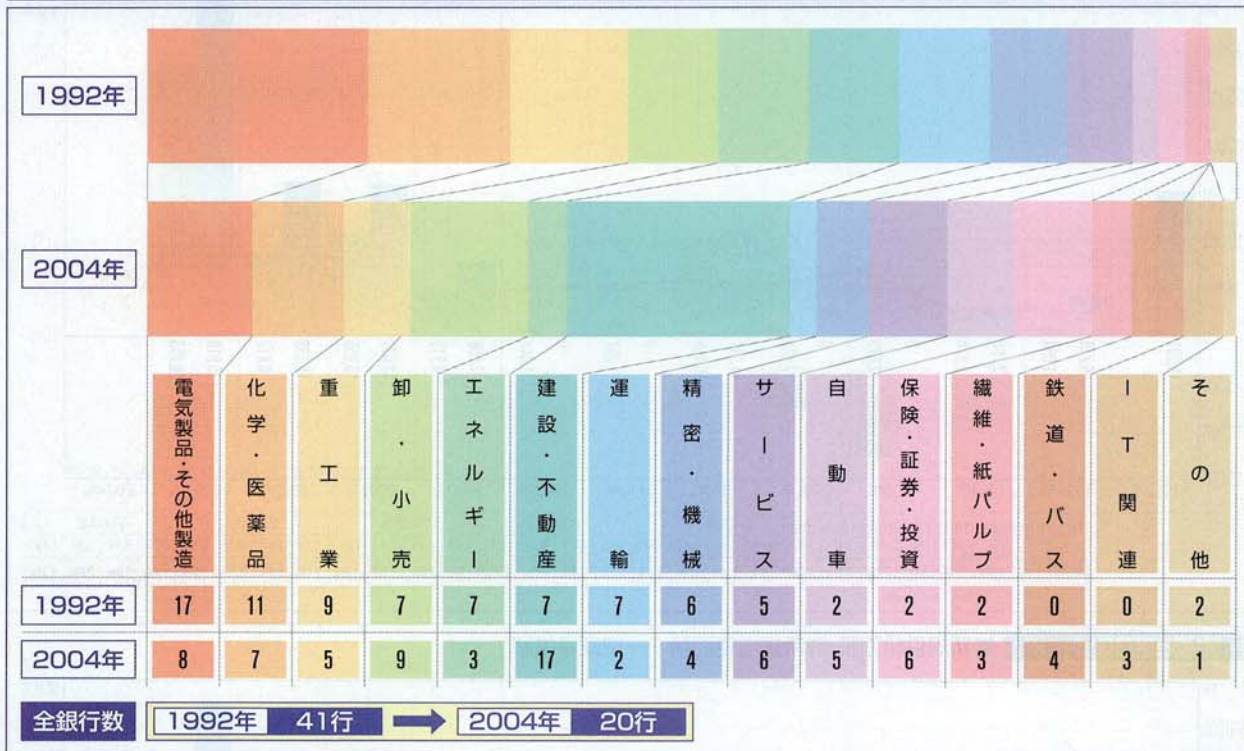
業務集積傾向

面前に「東京駅」、背後に「皇居」、側に金融街「大手町」と芸能・文化の街「有楽町」を配し、明治時代より再開発を繰り返しながら、日本経済と共に発展した類い稀な業務集積地「丸の内」。国内の一流企業が肩を並べ「重工の街」のイメージが強かったこの街は、近年の再開発と並行して、どのような進化を遂げたのか。12年前、1992年の業務集積と現在を比較しながら、この変貌ぶりを明らかにする。

調査対象ビル

- 丸の内八重洲ビル
- 富士ビル
- 新国際ビル
- 丸の内三井ビル
- AIGビル
- 丸の内センタービル
- 第二鉄鋼ビル
- 新東京ビル
- 国際ビル
- 三菱ビル
- 新日石ビル
- 東京海上日動ビル新館

変わる丸の内 業務集積 (1992年 → 2004年) [表内数字: 調査対象ビルにおける事業所数]



業種分類 1992年・2004年比較

上のグラフは、丸の内1～3丁目の調査対象ビル12棟のオフィステナントの業種について、1992年と2004年を比較したものである(四季報掲載企業・銀行除く)。

グラフから一目瞭然のように、1992年に全体の20%を超える業種であった「電気製品・その他製造」を筆頭に、上位3位を占めていた「化学・医薬品」「重工業」、他に「エネルギー」「運輸」「精密・機械」といった業種が軒並み数を減らしている。代わって圧倒的に数を増やしたのが「建設・不動産」関連。詳細な業態を見ると、ビル管理などを請け負う企業の増加が著しい。また、保険会社の増加や、1992年時点では全くなかったIT関連業の企業3社の流入も見られる。

漠然といわれていた、丸の内から製造業や重化学工業、石油などを扱うエネルギー業といった重厚長大産業が減少し、代わって、保険やIT関連、ひいてはビルマネジメントなどある種のサービスを提供する、いふならば物理的「モノ」を提供しない「軽薄短小」な業種が増加しているということが、今調査のデータで如実に示されているといえるだろう。

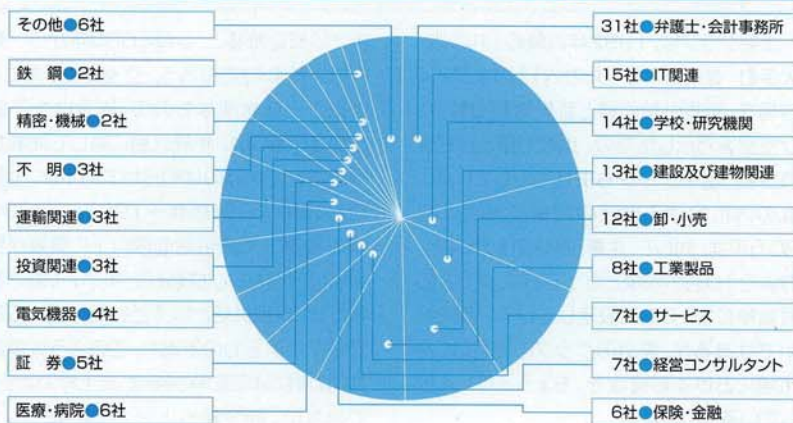
変わる丸の内・転入出業種と残留業種

右頂上の表は、調査ビル12棟における1992年と2004年のテナント(四季報掲載企業・銀行除く)を比較し、新規入居と退去、継続して所在している企業の業種を調べたものだ。前述した、製造業・重化学工業の転出や、建設・不動産関連業の流入が多く見られるのは当然として、必ずしも、流入企業に製造業や重化学工業が全く存在しないわけではなく、むしろかなりの数に

上ることも同時に読み取れる。

これら企業群には、昨今、業界再編の波が押し寄せており、その戦略に即し、積極的にこの丸の内に居を構える企業も多いといえる。また、転出・流入のどちらも上位にあり、また継続の企業が少ない「サービス業」など、時代や折々のニーズに合わせて臨機応変に移転を行い、丸の内住所のインパクトを有効に活用しようとする姿がうかがえる。

丸の内の今後を占う 2002年以降竣工ビルテナント業種分類



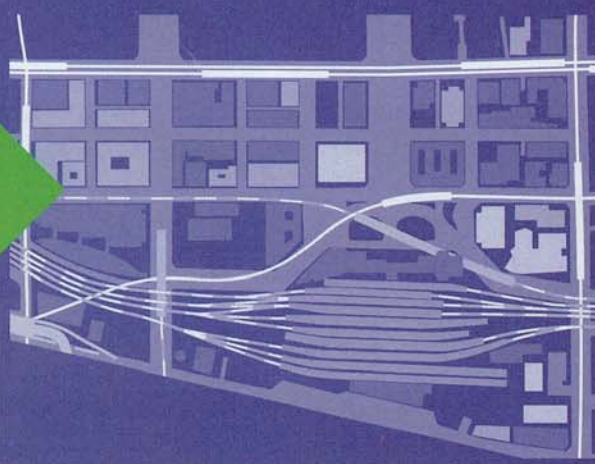
変わる丸の内 転入出業種と残留業種(1992年→2004年)

1992年以降 丸の内に転入した テナント業種分類

業種	社数
建設・不動産	7
化学・医薬品	5
保険・証券・投資	5
サービス	4
電気機器・その他製造	4
鉄道・バス	4
卸・小売	3
精密・機械	2
重工業	2
IT関連	2
その他	1
エネルギー	1
繊維・紙パルプ	1
自動車	1
運輸	1
合計	43

1992年以降 丸の内から退出した テナント業種分類

業種	社数
化学・医薬品	9
電気製品・その他製造	9
重工業	6
エネルギー	5
運輸	5
サービス	3
精密・機械	2
その他	2
建設・不動産	2
合計	43



1992年以降2004年まで 継続して丸の内に居を構えるテナント業種分類

業種	社数	業種	社数
卸・小売	5	精密・機械	2
建設・不動産	5	化学・医薬品	2
電気製品・その他製造	4	繊維・紙パルプ	2
重工業	3	サービス	1
エネルギー	2	保険	1
自動車	2	運輸	1
合計	30		

(丸の内1~3丁目調査対象ビル12棟調べ、四季報掲載企業・銀行除く)

丸の内ワーカーのアメニティ向上

データ作成をオフィステナントに特定したため、上記グラフには示されていないが、丸の内所在テナントの変化として特筆すべきは、以前には考えられなかったコンビニエンスストア、コーヒーショップ等の増加が挙げられる。今回調査対象とした12棟のうちでも、約1/3のビルにコンビニエンスストアが入居(全国有名店舗のみ集計)。1992年には丸の内全体で1件も出店し

ていなかったことを考えると、飛躍的な増加といえるだろう。コーヒーショップや喫茶店についても、調査ビルでは1992年には8件であったものが約2倍の15件に。マクドナルド等のファストフード店の新規出店も2件見られた。

近年の仲通りにおけるブランドショップの進出や、新生「丸ビル」や「丸の内オアソ」を始め、商業的要素を強く取り入れたビルのオープンで、丸の内全体がオフィスだけ

の街ではなく、レストランやカフェ、ショップなど、仕事以外にも多くの人の訪れる魅力ある商業の街へと大きく変貌を遂げつつある。もちろん、同時にそれは、オフィスワーカーのアメニティ性の向上へと繋がっている。現在進行している丸の内の進化は、24万人ともいわれるオフィスワーカーにとっても、より快適なビジネス環境への進化といえるであろう。

2002年以降、竣工が相次ぐ丸の内の新築ビル群だが、この新規竣工ビルだけを対象に、全入居テナントの業種分類を行った。近隣ビルからの移転や、建替前ビルからの継続入居企業も多いため一概にはいえないが、これら新築ビルへの入居企業状況を見ることで、今後の丸の内の状況を推測することが可能だろう。

まず目に付くのは、弁護士事務所や法務・会計事務所の31社。元々これらの企業にとって、丸の内は高いバリューを有する地であり、旧ビルからの継続入居も多い。しかし、テナント名には横文字の社名もかなり見受けられ、新たに居を構えた事務所もある。オフィスフロアの新規供給により、これら企業のニーズが顕在化したと推測される。

前ページの業務集積のグラフと比較して、重化学工業や製造業企業の占める割合はさらに低い。四季報掲載企業ではなく全

ビル名	竣工年	延床面積	事業者
丸の内ビル	2002年	約160,000㎡	三菱地所
丸の内トラストタワーN館	2003年	約65,000㎡	森トラスト
丸の内中央ビル	2003年	約36,000㎡	JR東海
日本生命丸の内ビル	2004年	約88,000㎡	日本生命保険
丸の内北口ビル	2004年	約66,000㎡	三菱地所
新丸の内センタービル	2004年	約46,000㎡	中央不動産
明治安田生命ビル	2004年	約180,000㎡	明治安田生命

テナント調査であるが故の一面もあるが、マネジメントサービスやコンサルティング、IT関連等の新規流入は明らかである。また、企業の研究所を含む学校法人関連施設の入居もかなりの割合を占めており、丸の内への知的産業集積の傾向が、顕著になっているといえるだろう。この結果からも、今後の丸の内の姿、目指すべき方向が見えてくるようである。

ビジネス街徹底分析
丸の内

開発と将来像

時代は繰り返す。かつて、戦後復興期のオフィス需要を支え続け、世界に通用する日本をつくり上げる一翼を担ったといっても過言ではない街「丸の内」。新たな時代の局面を迎え、今またこの街は、その実力をまざまざと見せつけるかのように目まぐるしく変化し、成長を続けている。次々と竣工を迎えるオフィスビル、大勢の来訪者で賑わう大規模開発など、進化する丸の内のすべてをまとめて紹介していく。



A 丸の内 MY PLAZA (明治安田生命ビル街区)

街区名称は「丸の内MY PLAZA(マイプラザ)」。日本人による様式建築の最高傑作のひとつと言われ、昭和の建造物として初めて重要文化財に指定された明治生命館を動態保存し、隣接地に最新のオフィスビルを建設。「歴史的な景観」と「現代の先端技術」を融合させ、「新しい未来」へと繋げたプロジェクト。2004年8月に竣工した、地上30階、地下4階建の明治安田生命ビルは、商業ゾーン(地下2階～地上3階)に、丸の内仲通りの中心部という立地にふさわしい有名ブランドショップなど25店舗が営業中。オフィスゾ

ン(地上4階～30階)の賃貸部分には、国内外の有力企業などが入居し満室稼働している。また現在動態保存のためのリニューアルを進めている明治生命館は、2005年秋、進化したその姿を現わし新たな歴史を刻み始める。



手前:明治生命館、奥:明治安田生命ビル

C 糖業会館・ニッポン放送本社ビル

社団法人糖業協会とニッポン放送が共有する既存建物が建替工事により2004年4月新しく生まれ変わった。地上9階、地下4階、塔屋1階建で構成された建物は、建替前のレトロモダンなインテリアを取り入れつつ、最新のデジタル環境を整備、さらにまったく異なる業種である二事業者の調和を考慮し設計されている。建物正面に設置された垂直の花崗岩の壁と避雷針モニュメントは「情報発信の拠点」を表現している。



B 丸の内オアゾ(OAZO)

旧国鉄本社跡地と、隣接する交通公社ビル、丸の内ホテル、東京中央ビル、丸の内センタービルを合わせた敷地23,800㎡に、丸の内センタービルのみを残し、新たに4棟のビル「丸の内北口ビルディング」「新丸の内センタービルディング」「日本生命丸の内ビル」「ホテル・商業施設棟(丸の内ホテル・オアゾショップ&レストラン)」を建設。事業者は、三菱地所、丸の内ホテル、日本生命、中央不動産。国内最大級の書

店となる丸善・丸の内本店などがテナントとして入居した約16,000㎡の商業ゾーンは、2004年9月にオープン。オアゾ(OAZO)とはエスペラント語で、「オアシス」、「憩いの地」を意味し、さらにこの街区が丸の内と大手町を繋ぐ結節点となることから「丸の内(O:マル)と、大手町(O:オー)の間にあって全ての都市機能(A~Z)が集約された空間との意味も込められている。



丸の内元気文化プロジェクト

虎ノ門から丸の内に移転してきた文部科学省が、地元の企業・地権者らでつくる大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会と共同で昨年6月から本格的に実施している「丸の内元気文化プロジェクト」。再開発により最新のオフィスビルが建ち並び、ビジネス・経済の中心地として発展し続けている丸の内周辺において、地域で働くワーカーが芸術文化に触れる機会を増やし、文化の力で地域活性化ひいては日本社会全体が潤いのある元気な社会になっていくことを目指すもの。エリアが持つ豊富なファシリティを活かしながら、芸術文化団体の協力を得て、今までに、オーケストラによるコンサート、月1回カフェで行われる落語会、河合隼雄文化庁長官と各界著名人の公開対談などを開催している。

D (仮称) 三菱商事丸の内新オフィスビル

特定街区制度が適用され丸ビルと一体開発されることとなった、旧三菱商事ビル別館の建替工事、「(仮称)三菱商事丸の内新オフィスビル」。延床面積約61,000㎡、高さ約115m、地

上S造21階、地下SRC造3階建て、最新の情報インフラやサポート機能を備えた、近代的な高層ビルとして生まれ変わる。2006年3月完成予定。

E (仮称) 東京ビル新築工事

東京駅のすぐ目の前、そして有楽町のシンボルともいえる国際フォーラムに隣接する好立地。2005年10月、この恵まれたロケーションにふさわしい、デザイン性に優れたフォルムの新生・(仮称)東京ビルが誕生する。地上33階、地下4階、塔屋1階建ての複合高層ビルは、地下1階部分で京葉線東京駅コンコースと直結、敷地内には南北・東西方面を貫通する地上通路が整備されるなど、東京駅から有楽町へと繋がる快適な歩行者ネットワークを実現し、エリア内を移動する際の利便性が大幅に向上する。オフィスフロアは、ワンフロア800坪、天井高2,800mmのワイドな無柱空間になっており、効率的なレイ

アウトが可能になっている。なお、日本で初めて「特例容積率適用区域制度」を活用した建物となる。



F 三菱商事ビル・古河ビル・丸の内八重洲ビル建替計画

三菱地所が1998年より以降10年間に「第1ステージ」と位置付け取り組んでいる丸の内再構築。2008年からの10年間はさらなる「拡がり」「深まり」を目指し、「第2ステージ」として展開していく。その最初の事業となるのが、「丸の内」と「有楽町」の結節点に位置する、「三菱商事ビル」・「古河ビル」・「丸の内八重洲ビル」の3棟を一挙に建て替え、大型街区として整備していく本計画。快適なオフィス環境を整え、ビジネスワーカーを支援する



多様な機能を導入すると共に、商業店舗誘致を進めさらなる街の活性化を図る。また、かつてこの地に存在した、丸の内最初のオフィスビル「三菱一號館」を復元し、「丸の内らしさの源泉」として活用する予定。2006年度の着工、2009年度の竣工を目標としている。

G 東京駅及び周辺の整備計画 (丸の内駅舎保存・復元、駅前広場整備)

もともとは3階建てだった東京駅丸の内駅舎。東京大空襲の際、3階の大部分を焼失したものの、物資欠乏のため完全な修復が行われず、2階建ての姿のまま現在に至っている。この丸の内駅舎を可能な限り保存しながら創設当時の3階建てに復元し、併せて、全面中央部を駅舎と一体となった広場に再整

備する計画が進められている。整備の上でのコンセプトは、シンボルとなる赤レンガ駅舎を際立たせるよう配慮すること、行幸通りはイチョウの4列並木を配したデザインとするなどが検討されている。なお、復元後の駅舎は、現行の駅・ホテル・ギャラリーの機能を維持することを基本としている。

H 東京駅八重洲口開発

東日本旅客鉄道(JR東日本)、三井不動産、鹿島八重洲開発、国際観光会館、新日本石油の5社による、東京駅周辺の都市再生を目的としたビッグプロジェクト。特例容積率適用区域制度を活用し、東京駅丸の内側駅舎の未利用容積を移転、総延床面積約356,711㎡の複合ビルを建設する。八重洲駅前広場を挟み、高さ200mの超高層ツインタワー(南棟、北棟)を配し、中央部には二つのタワーを結ぶ歩行者デッキを設ける。南棟は1~3階が店舗、5~41階がオフィス、北棟は地下1階~14階に大丸東京店が入居し、17・18階がオフィス専用スカイロビー、19~42階がオフィスになり、中央部は駅施設および店舗となる。東京駅八重洲側のテーマを「未

来」と位置付け、ツインタワーのファサードはガラスカーテンウォールを採用し、光の輝きや陰影を映し出す未来的なクリスタルデザインで統一。連結するデッキ部分は軽快な膜構造の大屋根で包み込み開放的な空間を演出。すべてを「先進性」「先端性」を表現する一体的なデザインでまとめる。工事は2期に分けて行われ、南棟が2007年8月、北棟は2007年10月、中央部および北棟低層部は2011年3月の完成を予定している。



来」と位置付け、ツインタワーのファサードはガラスカーテンウォールを採用し、光の輝きや陰影を映し出す未来的なクリスタルデザインで統一。連結するデッキ部分は軽快な膜構造の大屋根で包み込み開放的な空間を演出。すべてを「先進性」「先端性」を表現する一体的なデザインでまとめる。工事は2期に分けて行われ、南棟が2007年8月、北棟は2007年10月、中央部および北棟低層部は2011年3月の完成を予定している。

I (仮称) ザ・ペニンシュラ東京<日比谷パークビル建替計画>

1952年に竣工した日比谷パークビル。かつて上層階は日活ホテルとして使用され、当時の日活の大スター故石原裕次郎氏の結婚式が行われたことで有名。その後は主にオフィスビルとして使用されていたが、2004年10月、世界でも最高級の格式を誇る、「ペニンシュラ」ブランド日本初進出となるホテル「(仮称)ザ・ペニンシュラ東京」として生まれ変わるための新築工事が着工した。地上24階、地下4階、塔屋3階建てで客室数315室。その他にレストラン、結婚式場、スイミングプール、スパ(トリートメントルーム、フィットネスジム併設)などが設けら

れる予定。2007年半ばのオープンを目指している。



J (仮称) 新丸ノ内ビル新築計画

2002年8月、丸の内再構築の先陣を切って竣工し、今や新しい東京の名所としてすっかり定着した丸ビル。その丸ビルと行幸通りを挟んで隣に位置するのが、現在建替工事が行われている新丸ノ内ビル。地上38階、地下4階、

塔屋1階建ての複合ビルで、完成すれば丸ビルを超える高さ約198mの超高層タワーとなる。国際化・高度情報化に対応し、最高水準のオフィス環境を備えた国際ビジネスセンターとしての業務機能のみならず、丸ビルとともに首都東京の玄関口である東京駅前広場にふさわしい、シンボリックな都市景観を形成する。コンセプトデザインには、英国人建築家のマイケルホブキンス卿を起用し、丸の内という地区の歴史と、現代の感性を融合させた建築とする。竣工は2007年の予定。



K (仮称) JR東京駅日本橋口ビル

東京駅日本橋口に東日本旅客鉄道(JR東日本)が建設を進めている「(仮称)JR東京駅日本橋口ビル」は、地上35階、地下4階、塔屋1階建て、JR東京駅直結の高層複合ビル。ビジネスのフィールドとしてだけでなく、企業の研究開発部門、コンサルティング会社や大学などを積極的に誘致し、高度で実用的な情報の発信および学術的な交流が行われるスペースとしていく計画。4~6階は最新鋭の機器を備えた会議室やレストランで構成されるコンファレンスゾーン。7~26階のオフィスゾーンはワンフロア約460坪の無柱空間で、入退室管理は「Suica」を用いた非接触ICカード方式。27~34階はシングル・

ツイン合わせて約350室のホテルゾーン。立地の良さを生かし様々なシーンにフレキシブルに対応する。2007年3月竣工予定。



L 丸の内トラストタワーN館・本館

森トラストが、JR東京駅日本橋口に計画している複合ビル。第1期として2003年9月に完成した地上19階、地下3階建ての「丸の内トラストタワーN館」の南側に建設を予定している。第2期計画となる「丸の内トラストタワー本館」は、地上37階、地下4階建て、東京駅周辺では初めての都市再生特別地区の指定を目指している。N館と合わせた敷地面積約12,000㎡が特別地区の決定を受ければ、容積率の最高限度は現在の900%から1300%に緩和される見通し。オフィスのほか商業施設や観光インフォメーションセンター、外資系高級ホテル

などが入居する計画。広場や歩行者ネットワークの整備と合わせて、環境や防災面にも配慮した計画となっている。2005年8月着工、2008年3月竣工予定。

