

ビジネス街徹底分析

日本橋

江戸の台所を預かる商業の中心地であり、

職人・商人の街として栄えた日本橋は、

明治初期、三井社、三菱社、三井物産、東

京海上など、名だたる企業が集積する「ビ

ジネス街の発祥地”へと変貌を遂げる。

その宮々たる歴史性から、今でこそ、「ト

ラディショナルな」と形容されることの多

い日本橋ではあるが、古くは渋沢栄一の

第一国立銀行や現在の日本銀行をはじめ、

日本初の百貨店・三越、高層建築物の先

駆けであり初の本格的な賃貸ビル・旧三

井2号館など、常に経済活動の中核地区

として、エポックメイキングな話題を提

供し続けた。今号は、この「日本橋」にス

ポットを当て、歴史と伝統に彩られた街

の過去、現在、未来をあらゆる角度から

徹底検証したい。



昭和30年代の日本橋界限

NIHONBASHI



日本橋室町一丁目 / 昭和32年



日本橋室町一丁目 / 昭和32年



日本橋本町四丁目 / 昭和32年



日本橋本町四丁目 / 平成12年



日本橋 / 昭和32年



高速道路建設中の日本橋 / 昭和37年



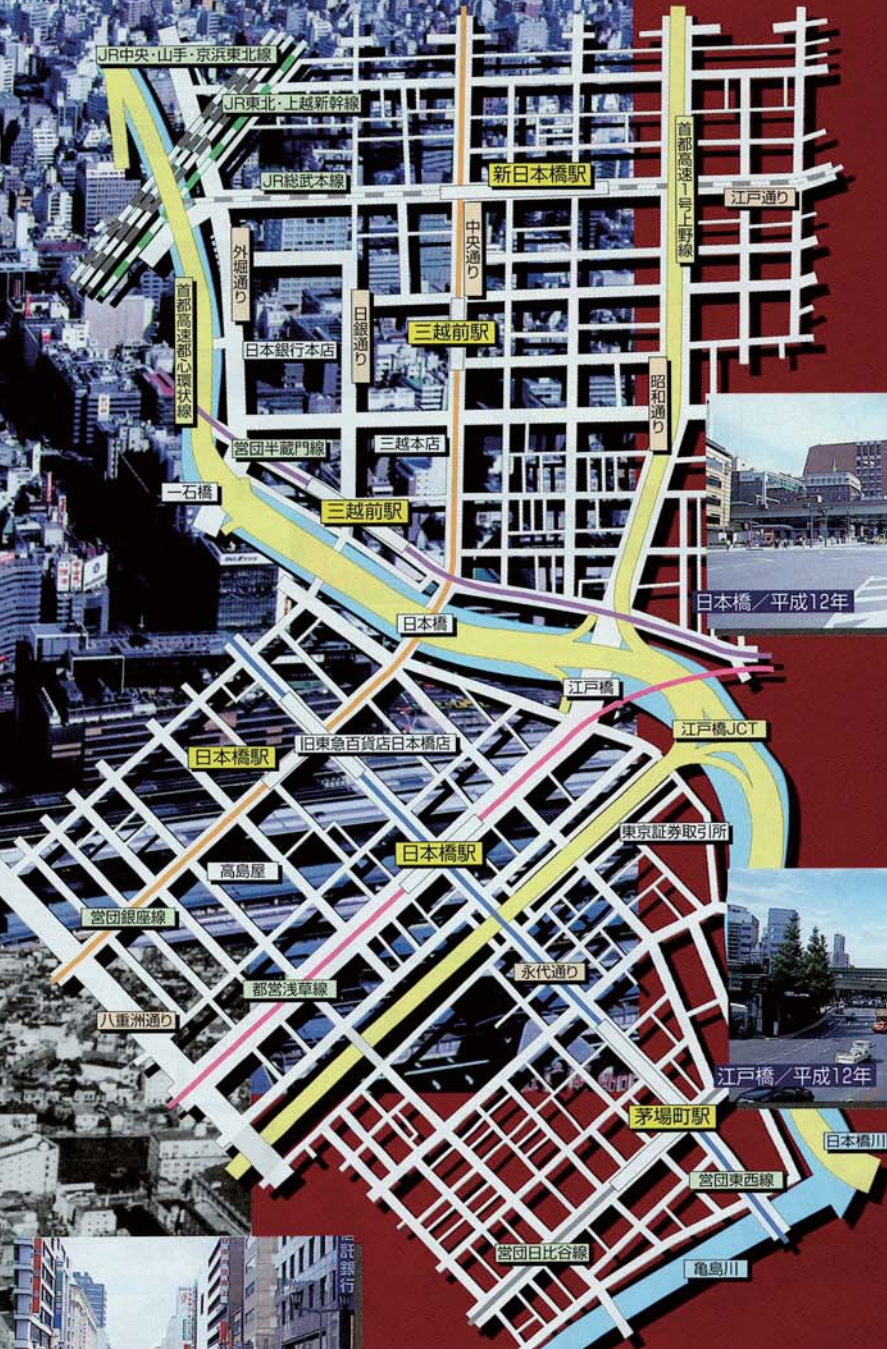
日本橋 / 平成12年



江戸橋 / 昭和32年



江戸橋 / 平成12年



日本橋二・三丁目 / 平成12年



日本橋二・三丁目 / 昭和32年



兜町証券街 / 平成12年

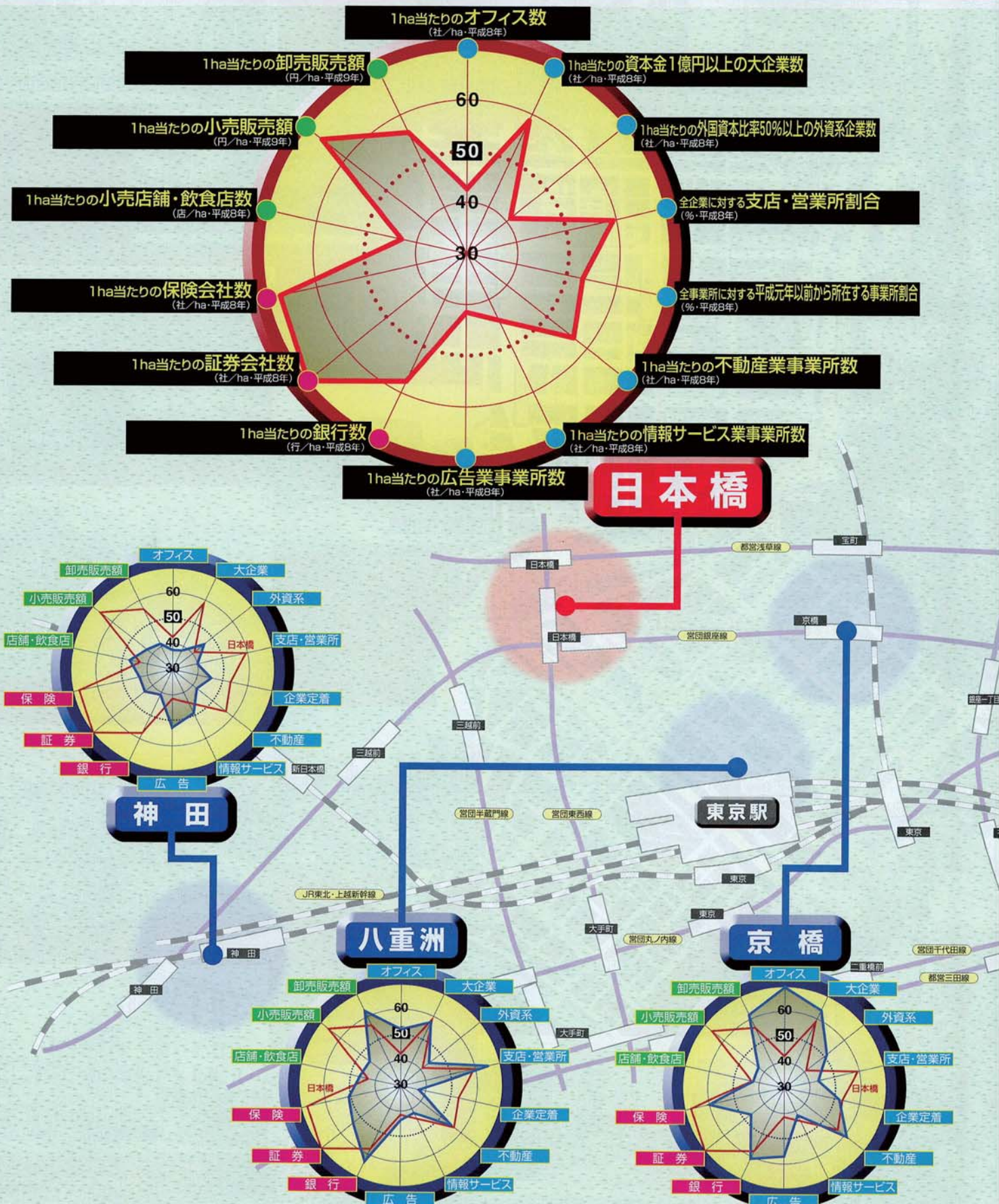


兜町証券街 / 昭和32年

写真提供: 森トラスト株式会社
中央区立京橋図書館

日本橋vs周辺ビジネスエリア

— 東京都心部における日本橋のポジション —



由緒あるその歴史を紐解くまでもなく、江戸の昔から一大商業地として、そして、近年では日本を代表するビジネス街として超一等地の地位を築き上げてきた「日本橋」。では、その真の実力のほどは、いったいどのようなものなのか。今号の「ビジネス街徹底分析」の第1章では、日本橋と、近隣の京橋、銀座、神田といったビジネス街との業務・商業の集積傾向を比較し、日本橋の地域ポテンシャルを各種データから検証する。

日本橋のビジネス街特性を明らかにするため、まず、周辺に位置する都心部の著名なエリアと日本橋とを14項目のレーダーチャートで比較してみた。チャートの項目は、青で示されるオフィス関連と、赤で示される金融関連、そして緑の商業面と、大きく3つに分類している。14項目の個別の水準に加え、オフィス・金融・商業の各ファクター別の傾向の違いにも、併せて注目してもらいたい。

日本橋が突出した水準を示しているのは、証券会社・保険会社という金融機関に関する2項目と、単位面積当たりの小売販売額で、いずれも偏差値70近い高い水準を示している。証券会社の集積といえば、まず、東京証券取引所のある兜町をイメージするが、同地に隣接し、しかも、交通の便がよく、集客力の高い地下鉄日本橋駅周辺にも、証券会社が多数存在する。日本橋一〜三丁目には、実に73店の証券会社があり、次点の新橋の約1.7倍に相当。1ヘクタール当たり2.8店というデータも、次点の八重洲の2倍近い。まさに、他に類のない業務集積度といえる。

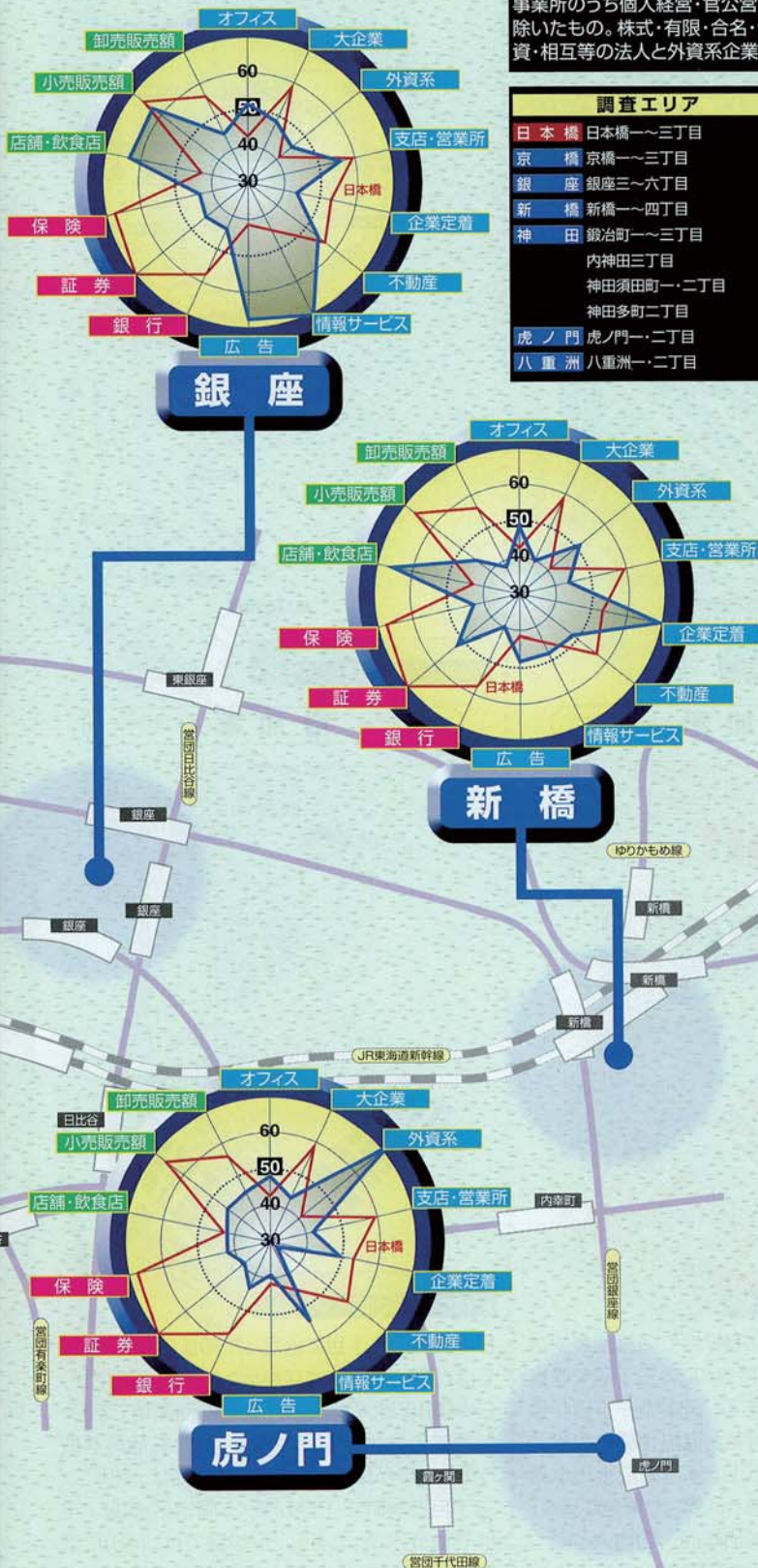
金融機関関連の3項目の中で、一つだけ最高水準となっていない銀行の集積度は、八重洲、京橋に次いで第3位。しかし、偏差値は58と高く、このトップ3には大きな差はない。単位面積当たりではなく、社数でみると、日本橋には49店が出店しており、京橋の48店、八重洲の20店を凌ぎ最高位となっている。また、これら3エリアの銀行集積に共通しているのが、地方銀行の拠点多いということだ。日本橋本石町の日本銀行や、地方から中央への玄関口である東京駅至近という立地特性が、その理由として考えられる。同地に地銀が進出し始めたのは、昭和30年代から40年代にかけての高度成長期のことである。

金融面以外で、唯一、日本橋が最高水準を示しているのは、1ha当たりの小売販売額。まさに、江戸時代から続く歴史ある一大商業地の実力が端的に示されている。ただし、高水準の売上高に対して、小売・飲食店舗の集積は驚くほど低い。この2項目が二つとも高水準な銀座に対し、日本橋の商業集積は、大型店舗中心であることが明らかだ。同データは平成9年度の商業統計調査によるものであるため、昨年閉店した東急百貨店のデータが含まれている。大型店舗中心のエリアの一翼を担う存在の消滅。東急百貨店の閉店が周辺地域の商圈としてのポテンシャルに与えた影響は、無視できないものである。

次に、レーダーチャートの右半分、青丸で印したオフィス関連のデータを見てみよう。まず日本橋では、オフィス数自体の集積度が非常に低水準であることが興味深い。もちろんこれは、日本橋の業務地としてのポテンシャルが低いことを示すものではなく、資本金1億円以上の大企業の高い集積度や前述の金融業の傾向から考えるに、重厚長大産業や金融業のヘッドオフィスの集積により、1社当たりのオフィス使用面積が広くなり、結果、企業数自体が低水準となったと読み取ることができるだろう。かといって、支店・営業所割合も偏差値60に近い高い水準にあり、決して本社立地に特化しているわけではなく、日本橋は、ビジネス街としての伝統と、東京駅至近という交通利便性から、支店・営業所を取りまとめる本社と、地方企業の支店・営業所が同居する立地特性といえるだろう。逆に集積度が低いのは、他のエリアに拠点を持たない1拠点のみの単独企業で、また、この分類にほとんどの企業が含まれる外資系企業も、やはり集積度は低い。情報サービス業や広告業といった業界も、超大手企業の例外はあるものの、もっぱら1社単独の業務形態が主流であり、したがって、日本橋への集積度は低水準であるのがわかる。これからの時代をリードすると思われる、外資系企業や情報サービス業の集積が少ないといった点が、日本橋の発展を大きく左右しかねない問題だということができるだろう。

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	
日本橋	日本橋一〜三丁目
京橋	京橋一〜三丁目
銀座	銀座三〜六丁目
新橋	新橋一〜四丁目
神田	鍛冶町一〜三丁目 内神田三丁目 神田須田町一・二丁目 神田多町二丁目
虎ノ門	虎ノ門一・二丁目
八重洲	八重洲一・二丁目



業務集積傾向

日本橋・室町・茅場町周辺の業務・商業の集積

金融

集積度 (金融業/全事業所)



支店・営業所

集積度 (支店・営業所/全事業所)



単位面積当たり卸売販売額

販売額 (卸売販売額/面積)



増加率 (平成3年→8年)



増加率 (平成3年→8年)



増加率 (平成3年→9年)



日本橋の主力業種である金融業だが、その集積は予想どおり兜町周辺に集中している。ただし、増加率では、その兜町での減少が顕著。証券業に“単一機能化”した地区であるため、同業の好不況により、その影響が集積度にも如実に現れる。また、兜町には築年数を経たビルが多く、現代の金融機関のビジネスニーズにそぐわなくなっていることも要因の一つに挙げられるだろう。

支店・営業所集積は、エリア内での格差が少なく、立地的にやや劣る茅場町二、三丁目を除けばほぼ均一の傾向である。日本橋一丁目と最も集積度が高く、49.4%と進出企業の約半分が支店・営業所。他のエリアも4割前後の水準である。増加率は、金融とは異なり紫色が薄く、全体的に現状維持か増加傾向。ただし、やはり兜町は、証券会社の出先機関の撤退が相次いでいるため、割合は減少している。

日本橋一〜三丁目に限定した前章の調査では、さほど高い水準ではなかった卸売販売額だが、日本橋川以北の地区は伝統的な商業地であり、卸売業では化学製品や医薬品・化粧品等を取り扱う企業が集積している。販売額は、室町二・三丁目と本町二丁目が高く、両地区の四丁目はやや低水準。しかし、企業数では、神田に近い江戸通り沿いに、中小規模の卸売業企業の突出した業務集積が見られる。

地域の業務集積傾向に関し、より詳細に分析する第2章では、日本橋を中心とする広域エリアを調査地に設定し、町・丁目別19の地区で業務・商業の集積度を比較した。項目は、金融業、支店・営業所、オフィス数、銀行、情報サービス業、大企業、飲食店の各集積度と、卸売・小売の販売額といった計9項目。金融業と支店・営業所、卸売販売額については増加率も調査し、昨今の地区別変動傾向についても明らかにする。

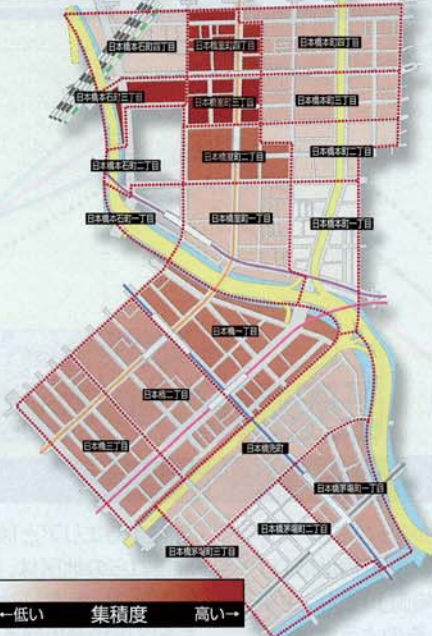
オフィス集積度 (オフィス数/面積)



←低い 集積度 高い→

日本橋川を基点に、北側に位置する神田や、南側の京橋や八丁堀に近くなればなるほど、オフィスの集積度が高まっているのがわかる。これは、これらの地区に近づくにつれ小規模ビルの割合が高くなり、中小企業の集積度が高まるためだと考えられる。

銀行集積度 (銀行/全事業所)



←低い 集積度 高い→

金融業では日本橋川以南に高い集積が見られたが、銀行に限定すると、日本橋室町二～四丁目への集積が突出している。その大半は地方銀行によるもので、本石町に位置する日本銀行本店の影響が、日本橋川以南よりも強く現れていることがわかる。

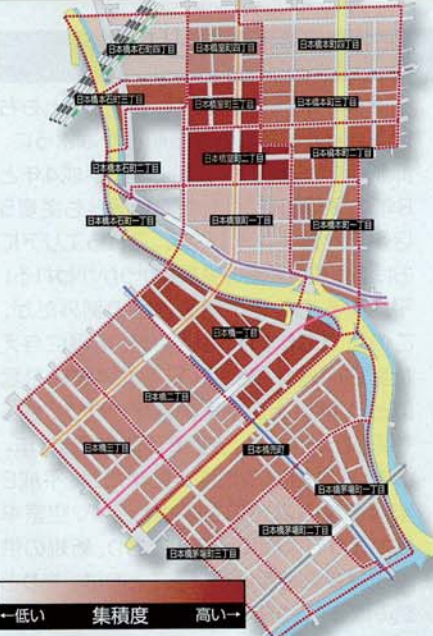
情報サービス業集積度 (情報サービス業/全事業所)



←低い 集積度 高い→

比較的小規模で、賃料負担能力の低い企業が多い情報サービス系企業は、高賃料エリアを避け、神田駅周辺や茅場町に高い集積を見せている。左記の銀行の集積とは、まったく正反対の業務集積傾向となっているのが、象徴的な現象だといえるだろう。

大企業集積度 (資本金1億円以上の大企業/全企業本社)



←低い 集積度 高い→

大企業の集積傾向は、日本橋川以南は金融業の集積に、以北は卸売販売額に類似している。いずれも、それぞれの地区の主力業種であるが、左記の増加率では、両者とも紫色のマイナス成長が目立っており、大企業の撤退や業績不振の傾向がうかがわれる。

小売販売額 (小売販売額/面積)



←少ない 販売額 多い→

前章の他エリアとの比較で高水準を示した日本橋の小売販売額だが、エリア内の傾向は、きわめて限定したものであることが一目瞭然である。高い小売販売額が大型百貨店の存続に依拠するものであることが、ここでも証明される結果となっている。

飲食店集積度 (飲食店/全事業所)



←低い 集積度 高い→

飲食店の集積度は、駅周辺や人通りの多い通り沿いが高く、新橋など過去の調査地同様、集客力に起因する立地といえる。ただし、地区ごとの差異は比較的小さなもので、日本橋は、まんべんなく飲食店の立地が見られるエリアだといえるだろう。

オフィス市場動向

空室率・新規供給・募集賃料にみるオフィス市場の推移と現状

空室率



調査開始の平成元年5月の空室率は、グラフからも明らかなように、室町・本町・本石町地区(以下「室町」)、日本橋・八重洲・京橋地区(以下「日本橋」)、茅場町・八丁堀・新川地区(以下「茅場町」とも、主要5区平均を下回る逼迫したオフィス市場であった。そのようななか、バブル崩壊により最も空室率が上昇したのが茅場町で、平成4年から6年にかけて10%を超える空室率が継続する。室町や日本橋では、空室率は上昇するものの5区平均より緩やかで、不況期においても確実に需要を獲得していたことがうかがわれる。

この状況に変化が生じた注目すべき年が平成7年。主要5区平均の空室率が低下傾向に転じ、オフィス市場回復基調が確かなものとなった同年、日本橋では微減にとどまり、室町に至っては大幅な上昇を記録する。企業がリストラ移転を強く推し進めた同時期、類い稀な立地

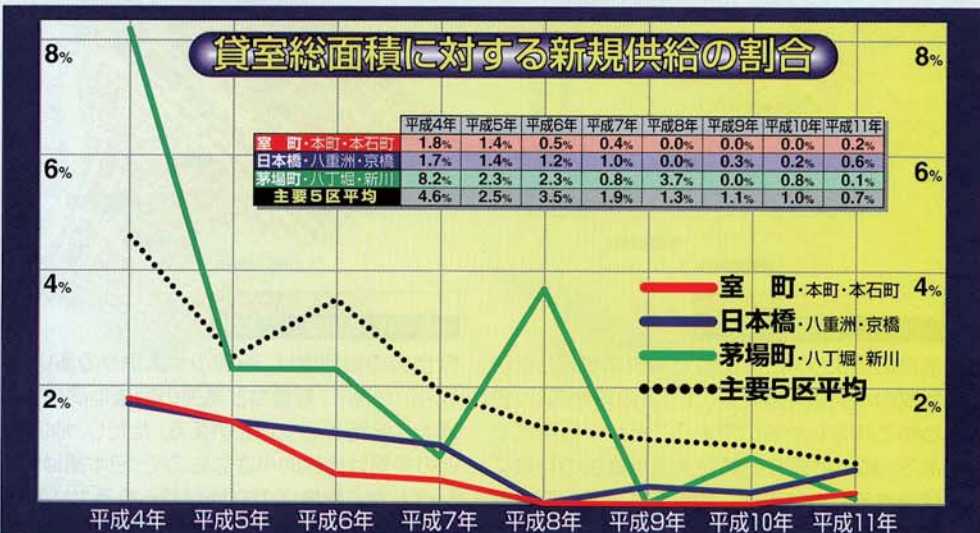
を有するエリアとはいえ、古く小規模なビルが多く、しかも高額賃料なこれらの地区は、当時のオフィスニーズから取り残される結果となっている。事実、平成8年以降、平成11年6月の室町を除き、いずれも5区平均を上回る水準で推移する傾向が継続している。

集積する業種が金融に特化する茅場町は、平成10年の金融不況の影響を受け、再び空室率が急上昇する。しかし、新興オフィス街であり、築年数の浅いビルが多い同地では、その後の空室率回復は思いのほか早い。しかし、近年、空室率微増傾向が続く室町や、3地区中最高水準となっている日本橋には、現在のオフィスニーズを獲得する要素は少ない。大型再開発による街の活性化、それに伴う、中・小規模ビルの新規供給の動きなど、立地優位性を生かす今後の街づくりに期待したい。

新規供給

新規供給面積

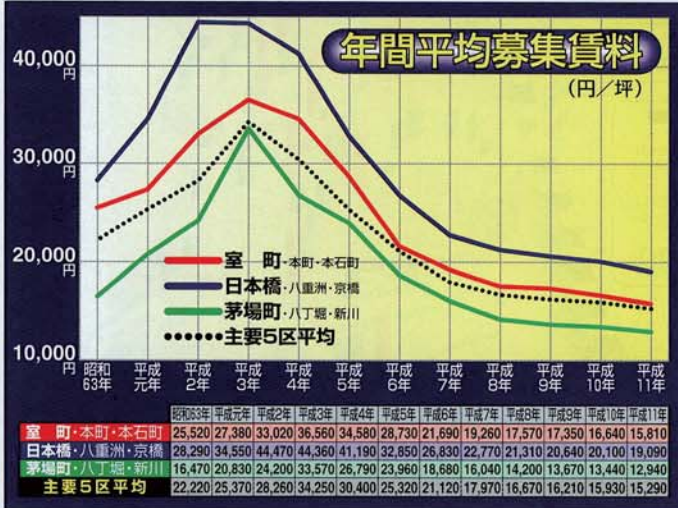
	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年
室町・本町・本石町	3,689	2,964	1,137	826	0	0	0	483
日本橋・八重洲・京橋	4,786	4,145	3,595	2,998	0	875	520	1,726
茅場町・八丁堀・新川	16,401	4,707	4,815	1,794	8,194	0	1,881	254
主要5区	274,422	150,927	221,527	122,873	85,537	70,549	70,721	49,493



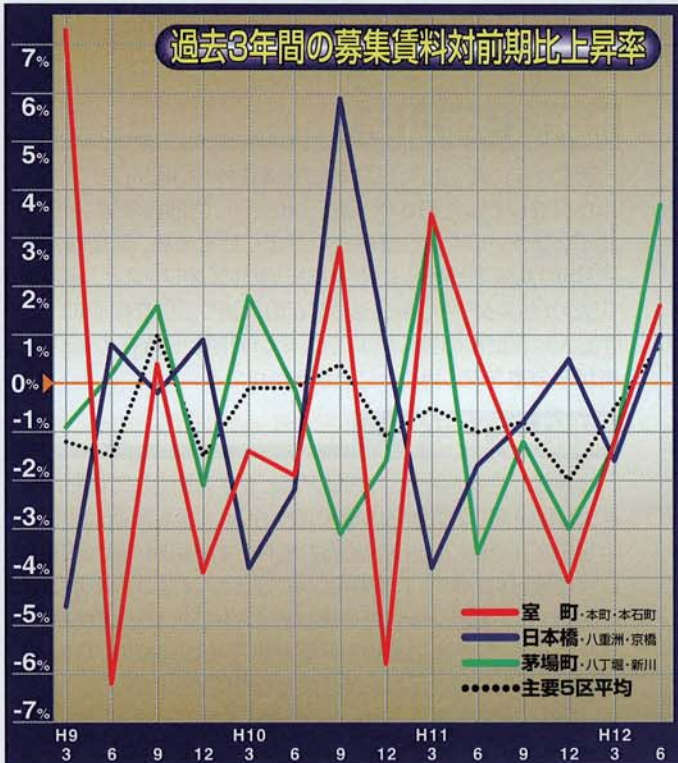
近年の新規供給傾向は、各グラフとも右肩下がりであることから明らかなように、抑制傾向が顕著である。また、平成4年と8年の茅場町を除けば、3地区とも主要5区平均を超えた年がなく、これらエリアにおける新規供給量の少なさがうかがわれる。平成4年、8年の茅場町地区の例外だが、この二つの年の新規供給が、市場に与えた影響の差が興味深い。平成4年の茅場町といえば、上記空室率推移のグラフからも明らかなように、空室率が急上昇した年。つまり、供給過多に陥った年だが、平成8年は多量の供給にもかかわらず、空室率はかえって大幅に回復しており、新規の供給が需要を喚起していることをはっきりと読み取ることができる。対して、茅場町同様、日本橋や室町でも、この平成8年は空室率が低下しているが、新規供給は両地区ともに「0」。新規供給により需要を獲得した地区と、供給抑制によりニーズを確保した地区。今後の各地区における成り行きに注目していきたい。

都心屈指のステイタスあるビジネス街として、長期にわたりオフィス需要を獲得してきた日本橋。しかし、築20年以上を経たビルが大半を占める日本橋は、現在、市場競争力の低下が進んでおり、年々多様化し高度化するテナントニーズから乖離したエリアへと降格しつつある。本章では、日本橋川の以南、以北、そして茅場町周辺の3地区のオフィス市場動向から、現在置かれている日本橋の市場価値について分析する。

募集賃料



昭和63年から平成11年の12年間における賃料推移は、4本のグラフがきれいな同軌跡を描き、そのランク付けに、いささかの変動も起こっていない。特に、この5年間はその傾向が顕著で、最も高額な日本橋に対し、約3,000円/坪程度廉価な室町、そして、そこからやはり3,000円/坪ほど安く、主要5区平均を下回る茅場町といった、明らかな平均募集賃料の構図が現れている。

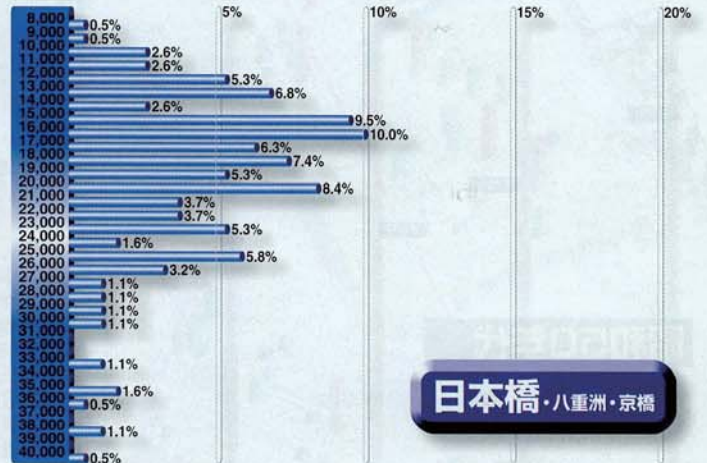


年間募集賃料の類似した推移に比べ、四半期ごとの賃料上昇率は、ご覧のとおり各地区ごとの共通点は見られない。最新データである平成12年6月期はすべての地区で上昇しているが、同時期に空室率が低下している日本橋と茅場町は、低廉なビルにテナントが決まり、空室が市場からなくなったことによる賃料上昇。対して、空室率が上昇しながら募集賃料も上昇した室町は、高額賃料のビルが空室となり、市場に出回ったことによる賃料上昇と推測できる。

平成11年 募集賃料分布 (円/坪)



室町・本町・本石町



日本橋・八重洲・京橋



茅場町・八丁堀・新川

昨年募集されたビルの3地区における賃料分布だが、最も狭い価格帯で募集されているのが茅場町で、相場観が形成されているといえる。逆に、募集範囲の広い日本橋だが、3万円/坪以上にもう一つの山が現れているか見え、やや二極化の傾向にあるといえる。ただし、新築ビルが少ない同地には、現在のオフィスニーズに応えられる物件は少数で、賃料格差はもっぱら立地によるもの。そのため、二極化傾向も、さほど強くは現れていないといえる。

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



昭和40年代



昭和50年代



昭和39年以前

昭和4年に竣工した三井本館をはじめ、戦前からオフィスビルが群立していた日本橋。東京駅に近く、営団銀座線などの交通インフラが早くから整備されたエリアである。戦後は、昭和25年の丸善本社ビルの竣工を皮切りに、オフィスビルの建設ラッシュがスタート。中央通りなどの大通り沿いを中心に、現存する大規模ビルの多くが竣工し、早い時期から現在のビジネス街がその姿を現し始めたことがうかがえる。

昭和40年代

好景気が追い風となり、エリアがビジネス街として最も成熟・拡大した時期。本町地区の昭和通り沿いや、茅場町駅周辺に小・中規模ビルの竣工が多数見られるほか、東京駅八重洲口前から京橋地区にかけて大規模ビルの竣工が目立つ。相次ぐ鉄道の敷設（右下図参照）や高速環状線の完成で、交通網が拡充されたことや、新幹線の開通と八重洲地下街の完成で、八重洲口が著しく発展したことなどが要因として挙げられる。

昭和50年代

大型不況の影響で、都内各地ではオフィスビルの竣工棟数が激減。日本橋でも同様の傾向が見られ、特に大規模ビルは、JPビルなど数棟を数える程度である。これは、景気要因だけでなく、エリアのビジネス街化が早くもピークを過ぎ、開発余地が減少したためと考えられる。その結果、いわゆるペンシルビルなど、建築面積の小さい小・中規模ビルの竣工が大通りを離れた場所にも目立つようになった。

…日本橋エリア
…八重洲・京橋エリア

■ 凡 例 ■
 ■ 延床面積3,000坪以上のビル
 ■ 延床面積1,000坪以上3,000坪未満のビル
 ■ 延床面積500坪以上1,000坪未満のビル

— JR線
 — JR新幹線
 — JR総武線
 — JR京葉線
 — 営団半蔵門線
 — 営団日比谷線
 — 営団銀座線
 — 営団東西線
 — 都営浅草線

※地下鉄路線は、平成12年7月現在の状況を表しています。

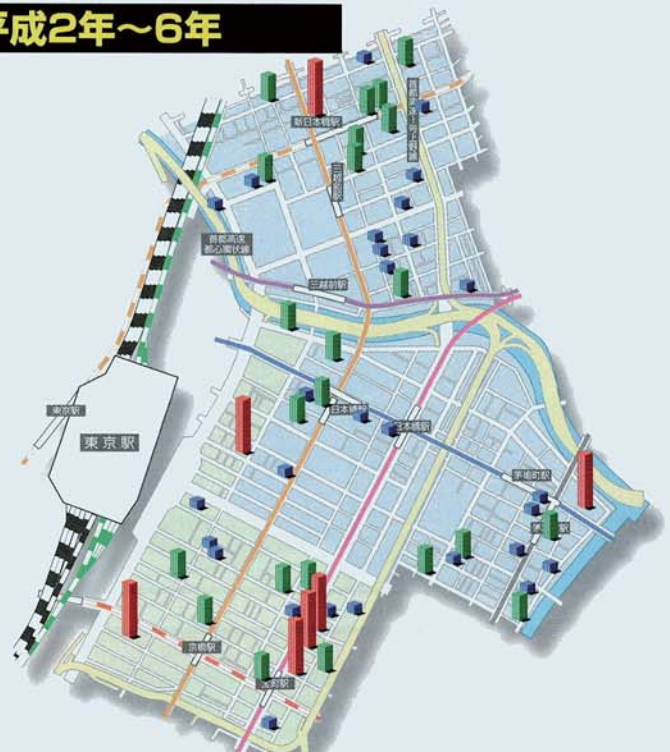
NIHONBASHI

戦後、いち早く焦土から復興し、昭和30年代には交通インフラの整備とともに、高層ビルの建設ラッシュを迎えた日本橋。金融機関が多数集積し、日本の金融センターとして発展を遂げた。その後、高度成長期をリードしてきたこのエリアは、近年、オフィス街としては停滞期にあるものの、その名もつステイタス性は未だ色褪せていない。本章では、現在の日本橋がビジネス街化した経緯を発展期と停滞期に分けて詳細に検証する。

昭和60年～平成元年



平成2年～6年



平成7年以降



昭和60年以降の竣工分布を5年毎のスパンで見ると、バブル崩壊の前後を比較しても、エリア中心部には目立った変化が現れていない。その第1の要因は、前述したとおり、品川や汐留と比較するまでもなく、大規模開発に供する遊休地がなかったこと。加えて、古くから商業地として発展した“生い立ち”に由来して、地権者が多数存在するため、再開発が困難なエリア特性を有していたことなどが挙げられる。第2の要因は、日本橋自体が、そのステイタスに依存してきたこと。高い賃料を維持しながら空室を抱えることがなかったため、本来建替えのチャンスであったバブル最盛期に建替えに踏み切らなかったケースが多い。平成2年以降の地図では、京橋地区に竣工した「味の素本社ビル」「兼松ビル」「京橋清水ビル」の3棟が目を引くが、このような大資本以外の企業では、不況下で建替え資金もままならず、昭和50年代以前に竣工したビルが規模を問わず多数現存する結果となった。そして、第3の要因は、容積率による制限が足かせとなり、老朽化した既存ビルの建替えを阻んだことである。しかし、今年7月から容積率が緩和され、街並みが変わるが契機が訪れた。詳細は次章を参照されたい。

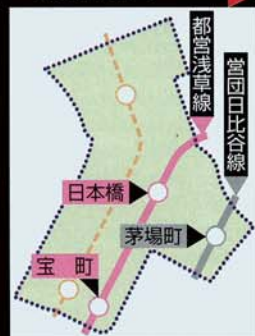
地下鉄駅開業の推移

- 昭和 7年 営団銀座線 (三越前・日本橋・京橋駅)
- 昭和 38年 都営浅草線 (日本橋・宝町駅)
- 昭和 39年 営団日比谷線 (茅場町駅)
- 昭和 42年 営団東西線 (日本橋・茅場町駅)
- 昭和 47年 JR総武線 (新日本橋駅)
- 平成 元年 営団半蔵門線 (三越前駅)
- 平成 2年 JR京葉線 (八丁堀駅)

昭和29年以前



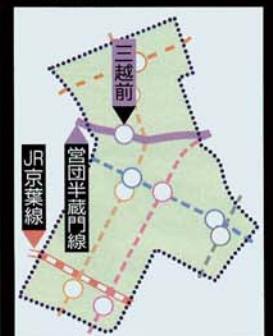
～昭和39年



～昭和49年



～現在



開発計画と未来像

21世紀に向けた、日本橋周辺の開発プロジェクト群

丸の内1-1計画(仮称)



森トラストが推進するJR東京駅隣接の大型再開発計画。平成10年に落札した八重洲口北側の旧国鉄用地約1万2,800㎡の敷地に、最先端の複合開発プロジェクトが進められている。地上43階の超高層ビルは、低層部に商業施設、4~24階(延べ11万4,900㎡)にオフィス、上層階にホテルと住宅が計画されている。オフィスに関する細かなスキームについては、未だ発表されていないが、城山ヒルズの「城山JT森ビル」、御殿山ヒルズの「御殿山森ビル」と、数多くの先進オフィスビルを手がけてきた森トラストの再開発事業であることから、東京駅前という至上の立地にふさわしい高機能オフィスになることは間違いないだろう。また、上層階のホテルは、ホテルオークラが運営に当たることが決定しており、こちらも超一流。ホテルの経営のみならず、住宅のリネンやタクシー手配などのサービスも提供する予定で、プロジェクト全体のグレードアップに寄与することだろう。ホテルの概要は、ロビー(27階)・宴会場(3階)・レストラン(27階)、客室は30~42階に約300室が設けられる予定。また、高層階の28~29階には、約30戸の住宅が設置され、賃貸で提供される。東京駅を頻繁に利用する有力地方企業のエグゼクティブのセカンドハウスとしてのニーズが見込まれている。開発全体の規模は、総延床面積17万7,000㎡。平成13年11月に着工し、3年の工期を経て、完成は平成16年10月を予定している。



JR東海事務所ビル計画

JR東海による旧東海道山陽新幹線総合指令所(旧CTCビル)跡地のオフィスビル建築計画。丸の内1-1計画の隣接地に、地上13階、地下3階建のオフィスビルが建築される。新幹線線路を抱え込むように建設され、1階部分は東京駅日本橋口コンコースとして利用されることとなる。賃貸はされず、全フロアが自社使用。竣工は平成14年度を予定している。



パシフィックセンチュリープレイス丸の内計画



香港のパシフィックセンチュリーグループがJR東日本とレールシティ東開発の協力のもとに推進している国鉄労働会館跡地の再開発計画。同社が平成9年に落札した旧国鉄用地4,800㎡と、JR東日本の所有する1,500㎡を一体化して開発し、地上31階・地下4階、延床面積8万㎡強の超高層ビルを建設するものである。オフィス、商業施設、高級ホテルからなる複合再開発となる計画で、商業施設が地下1階~地上2階、ホテルが3~6階、8階から上の高層階がオフィスフロアとなり、7階にはアメニティ施設として、ビジネスクラブが設置される予定である。また、地下の商業施設フロアは、竣工時にJR京葉線の東京駅に直結。将来的には、八重洲地下街のショッピングモールへの連絡も予定されており、豊かな街の賑わいが演出されそうだ。竣工は、来年の11月。すでにオフィスフロアの基本仕様も発表されている。東京駅八重洲口では得がたいワンフロア520坪の大空間に、最新のオフィス機能を装備。電気容量、空調、照明、OAフロア、耐震性といった、オフィスビルに求められる基本スペックはもとより、特筆すべきは情報・通信機能の充実である。外資系企業が事業者であるだけに、OAフロア内には通信容量の国際基準「カテゴリ-5e」をオプションにて準備。テナント用の豊富な非常用電源で、バックアップ体制も万全。NTT、KDD、ジャパンテレコム、MCIワールドコム、TT-NET、KVHテレコムなど、複数の通信キャリアを別ルートでビル内に引き込み、自由な通信選択も可能としている。世界トップレベルの機能と安全性を有するオフィスビルの竣工へ向け、現在、建築工事が急ピッチで進められている。

日本橋・東京駅前地区再生計画

日本橋・東京駅前地区は、中央区の他の地区が、すでに地区計画などを通して街の指針を示すなか、唯一、地区計画が未決定な、いわば「まちづくりの空白地区」。東京都心部の重要拠点であるにもかかわらず、大局的視点を欠く街づくりが問題視されてきた。また、このエリアには容積率制導入以前の古い建物が多く、容積オーバーの不適合ビルが数多く林立しており、ビルの建替えによる街の発展が望めない状況にあった。中央区は、平成10年から「日本橋・東京駅前地区再生計画策定調査」を実施し、昨年、中間報告を発表。今年の7月には、機能更新型高度利用地区と街並み誘導型地区計画が導入され、新たな手法によって街づくりが推進されることとなった。この2つの新ルールの施行により、エリア内の容積率が大きく緩和され、今まで、老朽化しているにもかかわらず手をこまねていたビルの建替えが徐々に進められていくものと予測される。また、エリアの中核となる東京駅前の開発構想については、エリアを京橋地区と日本橋地区に分け、各地区ごとに懇談会が開催されることとなった。その第1回目が本年7月に行われたが、今後、地域住民の具体的な意見の調整、集約化が図られていくものと思われる。

商業・業務施設の老朽化により、街の個性や風格の喪失という危機を迎えつつある日本橋。しかし、現状の課題に対し、決して手をこまねているわけではない。稀有の立地特性に恵まれ、日本経済・文化の中樞を担ってきたエリアにふさわしい、街をドラスティックに変革するプロジェクトが着々と進行しているのである。ビジネス街徹底分析「日本橋」特集の最終章は、再生の起爆剤となる数々の再開発計画の紹介で締めくくる。

三井本館街区再開発計画



三井不動産と千代屋総本店との共同事業により進められる「三井本館街区再開発計画」。重要文化財に指定されている三井本館を全面的に保存しながら、最先端の超高層ビル「(仮称)室町三井新館」を建設する計画で、東京都が平成11年に創設した「重要文化財特別型特定街区」適用の第1号となった。この適用を受け、同開発では、従来の特定街区の割増容積に加え、さらに三井本館の床面積に相当する割増容積が活用できることとなった。再開発される新館は、地上41階・地下4階、延床面積13万㎡の規模を誇り、地下1階から地上3階までは千代屋本店をはじめとする商業施設が集積。中央通り沿いの街の賑わいに貢献することとなる。また、オフィス仕様となる上層階は、国際的な金融機関のニーズにも十分対応するスペックを有する最新鋭のオフィスとなる計画だ。現在、周辺地区との環境アセスメントが進められており、着工は平成13年4月、竣工は平成19年12月を予定している。また、現存する三井本館の保存と活用に関しては、文化庁の指針に従い、関係諸官庁、学識経験者および三井不動産によって構成される委員会において、長期的な活用計画が策定されることとなっている。

首都高速道路地下化構想

東京都心部の交通インフラとして、必要不可欠な首都高速道路。しかし、日本橋川上の高速道路は、街を東京駅前と日本橋とに分断し、都市景観上も、また、日本橋川の親水性を高める上でも、大きな障害要因となっている。中央区が推進する「日本橋・東京駅前地区再生計画」では、この問題を解決し、日本橋川を本来の姿に再生する手法として、高速道路を河川地下部の大深度に地下化(移設)し、同時に、日本橋川の両岸を水と緑の都市軸として整備することとしている。つまり、街とかけ離れてしまった日本橋川を復活させ、良好な都市環境の形成を図るための都心再生のシンボルとしようとするのだ。その実現のためには、数多くの問題をクリアしなければならないと思われるが、日本橋全体のイメージアップのため、行政や関係機関の積極的な動きに期待したい。



日本橋人形町一丁目地区再開発計画

現在、再開発準備組合の手により調整が進められている日本橋人形町一丁目地区再開発計画。今年の春に事業対象地域が拡大したことを受け、施設計画を再検討。本項の編集時には間に合わなかったものの、小誌が発刊される時点では、具体的な再開発案も発表されているはずである。開発コンサルタントは松田平田が担当。日東大都工業と佐藤工業が同再開発に参画している。

東急百貨店日本橋店跡地再開発計画

連日大盛況の賑わいを見せ、いまだ記憶に新しい昨年初頭の東急百貨店閉店セール。現在、同地はすでに更地となっており、21世紀を見据えた再開発計画のスタートを待っている。今年初め、センセーショナルに発表された東急百貨店跡地の再開発計画。三井不動産、東急電鉄、東急不動産の3社により推進され、事業比率は5対3対2。現在、土地は東急百貨店から民間都市開発推進機構に引き渡され、3社は、これを借り受ける形で事業を推進する。その後、民間都市開発推進機構の「土地取得・譲渡業務制度」の枠内で、竣工後なるべく早い時期に、事業者3社が買い取ることとなっている。土地取得費用を含めた総事業費は約900億円。証券化等、新たな不動産事業手法を視野に入れながら、省コストによる効率的な事業推進を図る計画である。予定される建物の概要は、地上26階・地下3階、延床面積約9万7,000㎡の高層ビルで、ワンフロア約900坪の正形なオフィスフロアが供給される予定で、従来の日本橋地区にはない大規模開発となる。これまで、優良な大型物件が少ないといわれてきた日本橋エリアへの大型供給であるだけに、その期待度は高く、すでに有力企業数社からの打診もあるといわれている。また、低層部には商業施設を設け、周辺地域への活性化にも寄与する予定。銀座線、東西線等、地下鉄3路線が乗り入れる日本橋駅直結の優れた立地特性を誇る地域であるだけに、この再開発事業の完成により、日本橋地区の潜在ニーズが喚起されることは疑うべくもない。建設工事のスタートは来年4月、4年後の平成16年3月の竣工が待ち遠しいところである。



都営地下鉄浅草線東京駅接着構想

平成10年12月の運輸政策審議会へ“東京都からの要望”として提出された「都営地下鉄浅草線東京駅接着構想」。審議のうえ、今年2月の答申で着手区間として位置づけられ、計画としての現実性と具体性を帯びてきた。成田空港と東京駅、羽田空港と東京駅との間のアクセス強化をそのコンセプトとしており、実現すれば、東京駅と両国際空港の交通利便性は格段に向上することとなる。



◎写真提供/取材協力
東京都、東京都交通局、中央区、森トラスト株式会社、東海旅客鉄道株式会社、UPRコリンバリス株式会社、三井不動産株式会社(順不同)