

平成9(1997)年2月の汐留付近

# ANALYSIS of BUSINESS DISTRICTS

平成13(2001)年12月の汐留付近

# 汐留

1986年、貨物輸送の重要拠点として72年間の長い歴史に幕を閉じて以来、都心最大にして最後の遊休地であった汐留。この「31haの原っぱ」は、99年の電通新社屋の着工を皮切りに日々その姿を変え、現在は巨大な複合都市が出現するに至っている。しかし、汐留が注目を集めているのは、その規模の大きさだけではない。ここには、日本を代表するメディアやIT関連企業が多数集結し、まさに新時代型の業務集積を象徴している。また、外資系企業による大型投資の先駆的事例でもあり、不動産流動化の進展に大きな意義を持つ開発事業ともいえるだろう。今号では、遂にその全容を現した汐留再開発群について、詳細に報告する。

# SHIODOME

## 第一章

### 汐留シオサイト PART1

汐留に新たな歴史を刻む大規模再開発「汐留シオサイト」——その全容に迫る

### 汐留シオサイト PART2 PART3

新たな汐留を形づくる  
ビックプロジェクト群

## 第二章 業務集積傾向

事業所統計・商業統計から分析する  
汐留周辺エリアの業務集積傾向

## 第三章 汐留周辺のオフィス市場

平均募集賃料と空室率に見る  
オフィス市場の推移と現状

## ◆汐留地区開発の歴史

- |       |  |
|-------|--|
| 江戸時代  | 17世紀前半に埋立てが進行<br>龍野藩、仙台藩、会津藩の大名屋敷が置かれる                         |
| 1872年 | 新橋駅開業<br>新橋～横浜間鉄道開業  |
| 1909年 | 烏森駅（現新橋駅）開業  |
| 1914年 | 新橋駅を汐留駅と改称、貨物専用駅に用途変更<br>烏森駅を新橋駅と改称                            |
| 1923年 | 関東大震災により汐留駅全焼  |
| 1985年 | 汐留駅周辺地区総合整備計画策定調査  |
| 1986年 | 汐留貨物駅廃止  |
| 1987年 | 国鉄民営化  |
| 1990年 | 7月 道路および東京臨海新交通（ゆりかもめ）都市計画決定                                   |
| 1991年 | 5月 地下鉄12号線（都営大江戸線）都市計画決定                                       |
| 1992年 | 8月 土地区画整理事業、再開発地区計画、都市計画道路都市計画決定                               |
| 1993年 | 7月 環状2号線（有明～東新橋）都市計画決定   |
| 1995年 | 3月 土地区画整理事業事業計画決定<br>11月 ゆりかもめ（新橋～有明）開業<br>12月 「汐留地区街づくり協議会」発足 |
| 1997年 | 2月 国鉄清算事業団、公開競争入札実施  |
| 1999年 | 10月 電通本社ビル着工   |
| 2002年 | 7月 ウィンズ汐留竣工<br>10月 電通本社ビル竣工（予定）<br>11月 東京ツインパークス竣工（予定）         |



【取材協力・写真提供】汐留地区街づくり協議会、三井不動産㈱、住友不動産㈱、森トラスト㈱、鹿島汐留開発㈱、日本テレビ放送網㈱、㈱三菱地所設計、林電通、チッタ・イタリア㈱、ニュー新橋ビル商店連合会、東京都、東京都建設局、㈱生駒データサービスシステム（順不同）

【参考文献・資料】「週刊首都圏プロジェクト」（都市計画通信社）、「新橋港区」（港区役所）、「港区の街づくり」（港区街づくり推進部）、「事業所・企業統計調査報告」（東京都）、「商業統計調査報告」（東京都）、「不動産白書」（生駒データサービスシステム）

ビジネス街徹底分析・汐留 第一章

# 汐留シオサイト PART 1

汐留に新たな歴史を刻む大規模再開発  
「汐留シオサイト」——その全容に迫る

都心部と臨海部を結ぶ交通の重要な結節点・汐留。旧国鉄汐留貨物駅跡地を中心とした約31haという広大な敷地に、大規模な都市開発プロジェクトが進行している。「公園都市」をコンセプトに、これまでの都市開発の常識を大きく超えて、緑あふれる職・遊・住の複合型都市が計画されている。地権者の熱意と努力と汗を形にした街——汐留シオサイト。まずは、このプロジェクトの全体概要について見ていこう。



## 汐留再開発プロジェクト概要

SHIODOME **SIO-SITE**

汐留再開発は、銀座と新橋に隣接する旧国鉄汐留貨物駅跡地から浜松町駅に至る約31haが対象。都心では珍しい、土地区画整理事業による大規模再開発プロジェクトで、都市基盤を整備し、業務・商業・文化・居住機能を併せ持った複合型都市の創出を目指している。全プロジェクトが完成する2006年

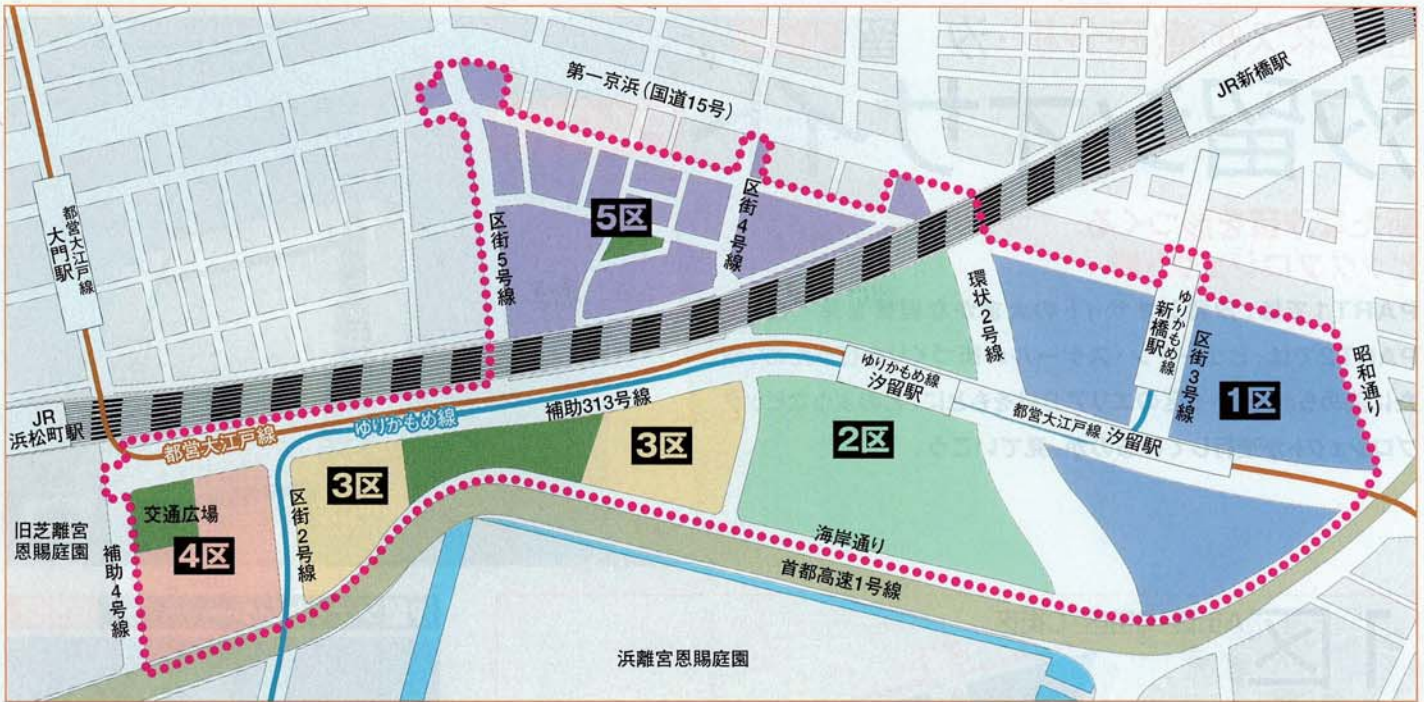
には、就業人口61,000人、居住人口6,000人の街となる見通しである。

「汐留シオサイト」と名付けられたこの再開発プロジェクトの特徴は、“官民協働型の街づくり”である。地元住民が主体となって設立された「汐留地区街づくり協議会」が、行政と個々の住民とを結ぶ組織として機能

している。例えば、地区内の公共施設整備では、自然石を使用した歩道や装飾性の高いデザインを採用した街路灯、各種イベントの開催が可能な幅員40mの地下歩道、数十種類におよぶ高低木の植栽など、通常の行政主導の整備より、グレードアップした環境デザインを実現させている。



※2001年7月現在の計画に基づいたものであり、完成時と異なる場合があります。

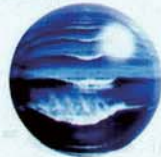


さらに、地区全体をトータルに管理・運営していくため、今秋には非営利活動法人(NPO法人)を設立。地区内道路の維持管理費の5割以上を負担し、清掃や植栽管理などの業務を手がける予定である。こうした公共施設整備のグレードアップした分についての維持費を、事業者(住民)が負担する仕組みは、国内初である。また、ヒートアイランド現象の防止対策にも、官民一体となって取り組む予定だ。

すでに、この7月に「ウインズ汐留」(5区)が竣工。10月には「電通本社ビル」(1区)、11月には「東京ツインパークス」(3区)が

竣工を迎え、汐留シオサイトがいよいよ本格的に始動する。

#### ロゴマーク



SHIODOME  
**SIO-SITE**

汐留シオサイト

#### 今後のスケジュール

2002年	7月	5区「ウインズ汐留」竣工
	10月	1区「電通本社ビル」竣工
	11月	大江戸線・ゆりかもめ線「汐留駅」開業 3区「東京ツインパークス」竣工
2003年	1月	1区「汐留シティセンター」・「松下電工東京本社ビル」竣工
	3月	1区「(仮称)旧新橋停車場復元駅舎」竣工
	4月	1区「日本テレビタワー」・「(仮称)鹿島棟」竣工
	6月	2区「日本通運本社ビル」・「汐留メディアタワー」・「トッパン・フォームズ本社ビル」竣工
	11月	5区「チッタ・イタリア」一部先行開業
2004年	春	3区「都市基盤整備公団賃貸住宅」竣工
	秋	2区「(仮称)汐留住友ビル」竣工
2005年	1月	2区「汐留・浜離宮サイドプロジェクト」竣工

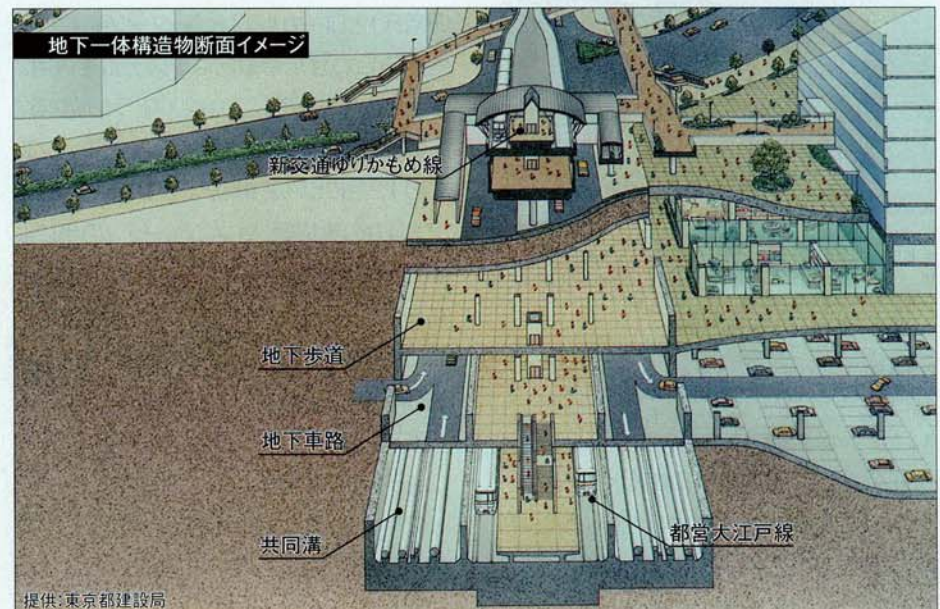
※4区未定

## 交通インフラの拡充

現在、汐留にアクセスする交通手段として、JR・地下鉄・新交通ゆりかもめの新橋駅がある。この11月には、新たに都営大江戸線と新交通ゆりかもめの2ラインが乗り入れる「汐留駅」が開業し、汐留が“街”として機能し始める。

道路交通網は、地区内を東西に貫通する長さ約1km、幅員40mの補助313号線と、虎ノ門方面から直結する環状2号線の2本を中心に、第一京浜や海岸通りへ抜ける数本の道路や地下車路が新たに整備される。

また、歩行者道は、地上、地下、ペDESTリアンデッキと立体的に整備され、歩行者と自動車の動線を分離した安全安心な街づくりが行われる。



提供: 東京都建設局

ビジネス街徹底分析・汐留 第一章

# 汐留シオサイト PART2

新たな汐留を形づくる  
ビッグプロジェクト群

PART1では、汐留シオサイトの大まかな概要を見てきた。  
PART2では、ヒューマン・スケールの街づくりを行うため、新たに決められた1~5区のエリア分けをもとに、どのようなビッグプロジェクトが進行しているのか、見ていこう。



## 電通本社ビル

A街区



事業者	㈱電通、㈱電通恒産サービス
主要用途	事務所・劇場・店舗・駐車場・地域冷暖房施設
規模	新本社オフィス棟:地上48階・地下5階・塔屋1階 アネックス棟:地上9階・地下3階
建物高さ	新本社オフィス棟:210m アネックス棟:66m
敷地面積	17,244㎡
延床面積	232,289㎡ 新本社オフィス棟:219,354㎡ アネックス棟:12,935㎡
竣工予定	2002年10月31日

1区(A街区)に位置する電通本社ビルは、48階建ての新本社オフィス棟を中心に、商業文化棟、アネックス棟の3棟で構成される。新本社オフィス棟は、フランスの建築家ジャン・

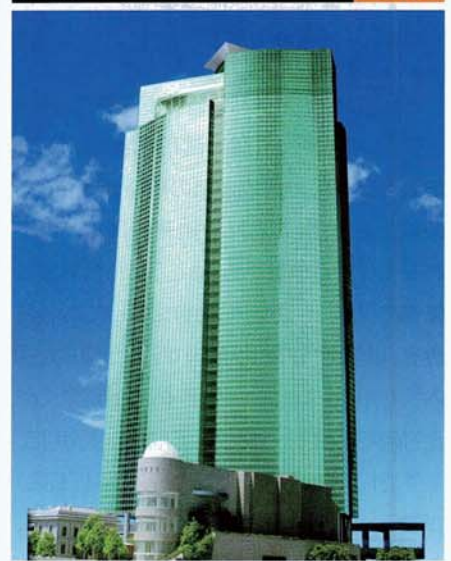
ヌーベルのデザインによるブーメラン型のタワー。外観には、水玉の異なったセラミックプリントガラスで、東から西へ向かって白からグレーへとグラデーションがつけられている。また、「地球環境共生」「省エネルギー」という建築コンセプトに基づき、セラミックプリントガラスとエアフローウインドウシステムを採用し、地球環境負荷の低減にも寄与している。ビル内は4ゾーンに分けられ、シースルー高速シャトルエレベーター(乗換階のみ着床)とローカルエレベーター(各階着床)を組み合わせた特徴的なシステムを採用。最上階の2フロアは、スカイレストランになる。

商業文化棟は「カレッタ汐留」と名付けられ、この12月に57の店舗がグランドオープン。アメリカの建築家ジョン・ジャーディの手による「地下モール」や「キャニオンテラス」など、斬新なデザインを用いたスペースが用意されている。また、約1,200の席数を誇る電通四季劇場「海」と、広告図書館付属展示施設「アド・ミュージアム東京」も、同時オープンを予定している。

アネックス棟は、地域冷暖房プラントと賃貸床面積約1,300坪のオフィスフロアで構成される。

## 汐留シティセンター

B街区



事業者	三井不動産㈱、アルダニー・インベストメンツ・ピーティイー・リミテッド
主要用途	事務所・店舗
規模	地上43階・地下4階・塔屋1階
建物高さ	約215m
敷地面積	19,708.33㎡(B街区)
延床面積	187,745㎡
竣工予定	2003年1月

1区の中で、最も銀座に近いB街区に位置する43階建ての超高層タワー。アメリカの建築家ケビン・ローシュの設計による同ビルは、低層部に石を使用、中層~高層部にかけては緑のガラスを使用し、歴史と未来の融合を表現している。

敷地内には地上3階建ての商業棟(約800坪)が隣接し、地下2階から地上3階(約2,000坪)の商業施設、41・42階(約1,000坪)の高級レストランを合わせると、合計約3,800坪の商業スペースが誕生する。この商業スペースは、フロアごとにテーマが決められ、例えば地下1階には「Ecology[体(環境)にやさしく]&Economy[懐にやさしく]」をテーマに、レストランや軽食の専門店が集まり、3階には「Pamper(甘やかす)」

をテーマに、クリニックやリラクゼーション機能を持った便利施設が集まっている。

地上4~40階は、基準階面積約840坪の賃貸オフィスで、総賃貸面積は約32,000坪。入居予定テナントは、富士通、三井住友化学、オリコム、読売テレビなどで、既に99%の入居が決まっている。

### 松下電工東京本社ビル B街区



事業者	松下電工(株)
主要用途	業務・ショールーム
規模	地上24階・地下4階
建物高さ	120m
敷地面積	19,708.33㎡(B街区)
延床面積	47,308㎡
竣工予定	2003年1月

汐留シティセンターと同じ、1区(B街区)に位置する地上24階建てのオフィスビル。「Smart Solutionsビル」をコンセプトに、SRS(リニューアル)への対応、省エネなど環境への対応、先進ITへの対応をビル内で具現する。

また、内部の光を景観照明として演出するライトアップ手法を採用。住まいに関する総合展示を充実させた情報発信型ショールームを開設するなど、ユーザーとのコミュニケーションアップを図る。

### (仮称)旧新橋停車場復元駅舎 B街区

事業者	(財)東日本鉄道文化財団
主要用途	展示室・店舗
規模	地上2階
建物高さ	15m
敷地面積	19,708.33㎡(B街区)
延床面積	1,351㎡
竣工予定	2003年春

1872年に開業した新橋駅を、当時と同じ場所に同じ外観で建設。国の史跡として埋め戻し保存されている駅舎基礎や、プラットフォームの一部を見学できる展示室が設けられる。また、復元駅舎のイメージにふさわしいヨーロッパスタイルのレストラン「ミクニ」が出店する。

### 日本テレビタワー C街区

パース提供:株三菱地所設計



事業者	日本テレビ放送網(株)
主要用途	事務所・放送施設
規模	地上32階・地下4階・塔屋2階
建物高さ	新本社オフィス棟:約192m
敷地面積	15,658.81㎡(C街区)
延床面積	131,468.24㎡
竣工予定	2003年4月末

電通本社ビルの南側、新交通ゆりかもめの線路を挟んだC街区に建つ、地上32階建ての超高層タワー。日本テレビの新社屋として、開局50年に当たる2003年に竣工を迎える。

新社屋のコンセプトは「超機能的」。日本初の試みとして、地上200m近い超高層ビルの屋上に、7m級の衛星アンテナを数基設置できるよう設計。また、鉄塔をイメージしたビルの四隅の巨大な構造柱は「バットレス」と呼ばれ、地震の揺れを吸収する制震装置になっている。基本構想、デザイン協力には、イギリスの建築家リチャード・ロジャースが関わっている。

ビル内は、低層部に報道フロアやスタジオを設け、高層部をオフィスとして使用する。高層部の5フロアは、テナント貸しをする予定で、通信情報インフラへの対応もなされている。2階のメインエントランスには、ロビー、受付、大会議室などが配置されるほか、ここを中心に29台のエレベーターが設置される。また、低層部と高層部のエレベーター乗換階を中心に、食堂、診療室など従業員のコミュニケーションエリアとスカイスタジオも計画されている。

日本テレビの引越しは2003年の夏頃から順次行われ、10月12日早朝からは、地上デジタル放送に対応した最新の放送設備を使用して、新社屋からの放送が開始される。

### (仮称)鹿島棟 C街区



事業者	鹿島汐留開発(株)
主要用途	事務所・ホテル
規模	地上38階・地下4階・塔屋2階
建物高さ	172m
敷地面積	15,658.81㎡(C街区)
延床面積	約79,800㎡
竣工予定	2003年4月末

日本テレビタワーに隣接する地上38階建ての超高層ビル。鹿島汐留開発(株)が、土地所有者である日本テレビ放送網(株)から、期間50年の定期借地権を取得することにより土地の利用権を確保。ビルの高層部分(24~38階)はホテル、低層部分(1~22階)はオフィスとなる。

ビルの外装には、環境負荷の少ないテラコッタタイルを使用し、自然の風合いを重視した外観デザインを実現。また、オフィス部分では、2層吹き抜けのオフィスガーデンを中心とする自然換気を併用した空調システムを採用。環境への配慮を行うとともに、最新の制震装置を取り入れた、鹿島設計施工の最大規模の建物となっている。

高層部分には「ロイヤルパーク汐留タワー」が、2003年7月にオープンを予定。同ホテルでは、深夜・早朝からでも約8時間宿泊できる「タイムシェアリング」サービスの導入を計画。不規則な宿泊利用がある企業などと契約を結び、490ある客室の1割程度を、このサービスに充てる考えだという。また、ルームサービスに、周辺飲食店からの出前を活用するなど、斬新なサービスを打ち出している。

また、低層部分には、(株)資生堂の一括入居が決定しており、業務開始は2003年5月の予定である。

## ビジネス街徹底分析・汐留 第一章

## 汐留シオサイト PART3



## 汐留・浜離宮サイドプロジェクト D北1街区



事業者	森トラスト(株)、住友不動産(株)、森産業トラスト(株)
主要用途	オフィス・商業施設・ホテル
規模	地上37階・地下4階・塔屋2階
建物高さ	約180m
敷地面積	17,847㎡
延床面積	約192,000㎡
竣工予定	2005年1月

新交通ゆりかもめ・都営大江戸線「汐留駅」に直結する、D北1街区に着工予定の超高層ビル「汐留・浜離宮サイドプロジェクト」。地上1～3階と28～37階はホテル、地上4～27階は賃貸オフィス、地下1～2階と地上3階は商業施設となる。

ホテルについては、アメリカのスターウッド社が経営する最高級ブランドのホテル「(仮称)セントレジス東京」が入居する予定。同社は、「ウェスティン」「シェラトン」など6つのブランドを持つ世界最大級のホテル会社で、「セントレジス」の日本進出はこれが初めて。

オフィス部分の基準階賃貸室面積は、国内最大級の約3,340㎡。3.6mのモジュール

と約21～38mの奥行きを持つサイドコアの整形空間で、フレキシブルなレイアウトが可能である。設備面においても、電気・空調・通信のバックアップ機能を強化するなど、安全性を高めている。

ビルの配置計画は、眺望を重視し、ホテルの客室やオフィスから東京湾や浜離宮方面を一望できるようにプランニングされている。

## (仮称) 汐留住友ビル D北2街区



事業者	住友生命保険(株)、住友不動産(株)
主要用途	オフィス・ホテル・商業施設
規模	地上25階・地下3階
建物高さ	約132m
敷地面積	10,077.19㎡
延床面積	99,399.96㎡
竣工予定	2004年秋

新交通ゆりかもめ・都営大江戸線「汐留駅」に直結する、D北2街区の「(仮称)汐留住友ビル」。ビルの高層部分(12～25階)は賃貸オフィス、低層部分(1～10階)はホテルとなる。また、1～2階には、オフィスサポートを目的とした商業施設を配置。隣接する「汐留・浜離宮サイドプロジェクト」の商業施設とも、スムーズに連絡できるよう計画されている。

オフィス部分の基準階賃貸面積は3,515㎡で、レイアウトしやすいサイドコアの整形空間。このうち、12・13・24・25階は、ディーリング・IT対応フロアとして、一部設備を強化している。

ホテルは、客室数約500の住友不動産直営・都市型ビジネスホテル「ヴィラフォンテーヌ」に決定。2004年10月の開業予定である。

## 日本通運本社ビル D北3街区



事業者	日本通運(株)、日通不動産(株)
主要用途	オフィス・文化交流施設
規模	地上28階・地下4階
建物高さ	136.51m
敷地面積	5,518.55㎡
延床面積	54,214.22㎡(D北3街区)
竣工予定	2003年6月

2003年6月に竣工する、地上28階建ての日本通運本社ビル。本社のほかに、支店、関係会社が入居する。低層階には、文化交流施設として物流資料センター、大大会議場、柔剣道場、相撲場などを設け、一般にも開放していく予定である。

汐留メディアタワー E街区  
トッパン・フォームズ本社ビル

汐留メディアタワー (写真左・右下)	
事業者	(社)共同通信社
主要用途	オフィス・ホテル・商業施設
規模	本社ビル:地上34階・地下4階 アネックス:地上8階
建物高さ	本社ビル:約173m、アネックス:約46m
敷地面積	9,323㎡(E街区)
延床面積	約66,000㎡(本社ビル・アネックス計)
竣工予定	2003年6月

トッパン・フォームズ本社ビル (写真右)	
事業者	トッパン・フォームズ(株)
主要用途	事務所
規模	地上19階・地下1階
建物高さ	約99m
延床面積	約26,700㎡
竣工予定	2003年6月

(社)共同通信社の新本社ビル「汐留メディアタワー」は、地上34階建ての本社ビルと地上8階建てのアネックスの2棟からなる。同社の本社機能のほかに、AP通信社東京支局が入り、2003年9月には、25～34階に「パ

ークホテル東京」がオープンする。同ホテルは、アッパーミドルクラスのビジネスホテルで、277の客室は全室ブロードバンド対応。

トッパン・フォームズ本社ビルは、情報管理サービス事業の中核拠点を構築。多目的ホールや情報学習施設などが一般に開放される。



### 東京ツインパークス D南街区



事業者	三菱地所(株)、三井不動産(株)、住友不動産(株)、東京建物(株)、オリックス(株)、住友商事(株)、三井物産(株)、平和不動産(株)
主要用途	分譲住宅(約1,000戸)・生活利便施設
規模	地上47階・地下2階 2棟
建物高さ	165m
敷地面積	15,564.87㎡
延床面積	149,208.60㎡
竣工予定	2002年11月

3区は、マンションと公園からなる住宅街として位置付けられる。D南街区に建設中の東京ツインパークスは、総戸数約1,000戸、各戸は約40㎡(ワンルーム)～約240㎡(4LDK)まであり、3,000万円台から6億円まで様々な価格設定がなされた超高層分譲マンション。都心の一等地という立地の良さに加え、200年住宅を目指し、最先端の技術と配慮が施されたこともあり、非常に人気を集めた。入居開始予定は2002年12月。

### 都市基盤整備公団賃貸住宅 H街区



事業者	都市基盤整備公団
主要用途	賃貸住宅(約800戸)・生活利便施設
規模	住宅棟:地上56階・地下2階 駐車場棟:地上7階・地下1階
建物高さ	住宅棟:約190m 駐車場棟:約25m
敷地面積	11,607㎡
竣工予定	2004年春

都市基盤整備公団が、3区の浜松町寄り(H街区)に建設中の日本一の超高層マンション。初めて「民間事業者賃貸住宅制度」を使い、45～56階部分のスケルトン(躯体等)約12,000㎡を住友不動産(株)に賃貸。住友不動産は、インフィル(内装等)を設置し、超高級住宅として供給する。また、子育て支援施設やミニスーパーなど生活支援設備も整備される。



最もJR浜松町駅に近い4区(I街区)は、業務・商業複合ゾーン(I-1街区)と居住機能を含んだ業務系複合ゾーン(I-2街区)に分割して整備される。この12月には、後者分の3,418㎡の入札が実施される予定。



### チッタ・イタリア 西街区



事業者	西街区地権者(約80名)
主要用途	事務所・賃貸オフィス・商業・住宅
規模	棟数:約35棟 地上5階～16階・地下1階～4階
建物高さ	約60m
敷地面積	約18,200㎡
竣工予定	2002年7月より随時

5区(西街区)では、地権者らで設立した管理運営会社「チッタ・イタリア」が中心になり、区内の建物の外観や舗装などに一体感を持たせ、欧風の街並みを再現する「イタリア街」を計画。2003年11月には、既に竣工した「ウインズ汐留」を含め、低層階を商業施設に開放したオフィスビルなど18棟で街開きする。先行開業時の商業施設の延床面積は約3,500㎡。オフィスビルは、中小規模を主体に約25,000㎡の供給になる見込み。今のところ、イタリアの政府機関や語学教室などが進出を希望している。

2006年の完成時には、商業施設の延床面積約62,000㎡、オフィス総面積は約134,000㎡の街になる予定。見本市やホテルの誘致も計画されており、汐留の中でも異彩を放つ街となる。





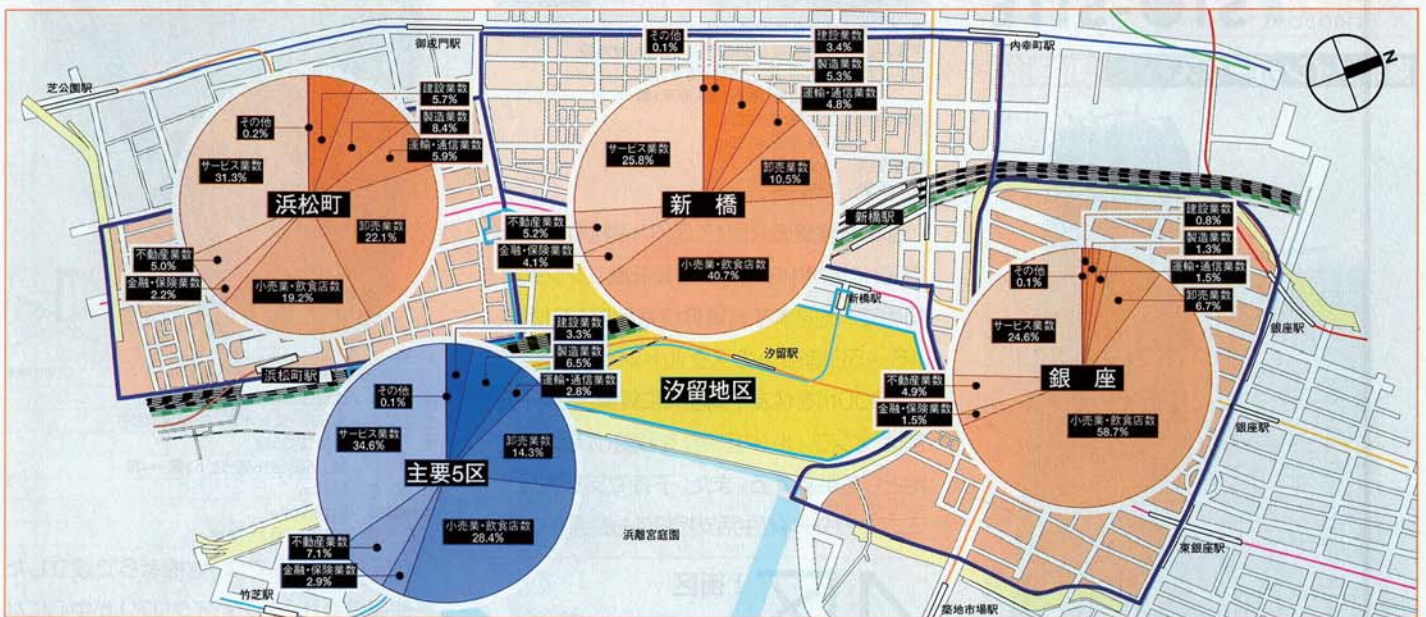
ビジネス街徹底分析・汐留 第二章

# 業務集積傾向

## 事業所統計・商業統計から分析する 汐留周辺エリアの業務集積傾向

前章では、汐留再開発プロジェクトについて詳細に紹介してきた。それでは、汐留を取り巻く周辺エリアでは、現在どのような業務集積傾向が見られ、今後どのような変化が起こるのだろうか。第二章では、銀座・新橋・浜松町の3エリアの事業所分類と、汐留開業の影響を最も受けるとされるメディア系サービス業、および商業関連の現在の集積傾向を分析し、その変化の可能性を予測する。

### 汐留周辺エリアの事業所業種分類



### ■総事業所数、総従業員数

エリア名	調査地区	面積	総従業員数	総事業所数
新橋	新橋一～六丁目	46.6ha	約5.0万人	約4,700
銀座	銀座五～八丁目	46.1ha	約7.9万人	約6,300
浜松町	浜松町一・二丁目 芝大門一・三丁目	33.8ha	約3.9万人	約2,500
汐留	東新橋一・二丁目 海岸一丁目の一部	約31ha	約6万人 (予測)	—

周辺エリアの事業所業種分類を見ると、銀座・新橋は小売業・飲食店割合が高いが、銀座では広域商圈をもつ大型店舗、新橋では飲食に特化した小規模店舗中心の集積となっている。一方、浜松町では、運輸・通信業や機械器具関連の卸売業が高い割合を示している。これら

のエリアには、まとまった床面積を確保できるビルが少ないため、汐留が周辺の業務集積に及ぼす当面の影響としては、大企業本社集積に関連したサービス業中心の零細な下請け企業と、1日に20万人ともいわれる出入り人口増を見込んだ商業店舗の増加が予想される。

※主要5区=千代田、中央、港、新宿、渋谷の5区

### 映画・ビデオ制作、広告業



前章でも紹介してきたとおり、メディアシティともいわれる汐留には、電通、日本テレビ、共同通信社、トップラン・フォームズ、オリコムなど大企業の本社機能が集積する。これに関連する映画・ビデオ制作、広告業といったサービス業は、従来、築地の電通や朝日新聞社等との関係から、銀座への高集積が有名であった。しかし、前項でも述べたが、これらの企業は小規模な事業所形態をとり、移転の動きも速いため、今後は新橋・浜松町でも増加する可能性が考えられる。

## 商業関連データ



ワーカー1,000人当たりの一般・酒類飲食店数と、1小売業当たりの売上高を町丁目ごとに表したのが左の地図である。新橋では、一般および酒類飲食店共に、新橋駅烏森口を中心とした二〜四丁目に際立って高い集積を示している。特に三丁目では、100m四方に約84店もの飲食店が密集し、都内有数の繁華街を形成している。一方、銀座では、一般と酒類飲食店の集積が異なった傾向を示し、銀座中心部の五丁目に一般飲食店、六〜八丁目に酒類飲食店が多い。このように、新橋駅前と銀座はいずれも飲食店集積地であるが、新橋が主に周辺ワーカーのニーズを対象としているのに対し、大規模な商業集積地である銀座では、エリア外からの集客を見込んだ飲食店が多いことが相違点の一つとなっている。これら既存の商業集積へ汐留開業が及ぼす影響としては、ワーカーや来訪者が激増する結果、汐留内だけでは消化しきれない需要の流出による活性化も考えられる。特に、六本木繁華街の発展の一因がテレビ朝日にあったように、メディア系大企業の集積が、近接するエリアの酒類飲食店群に特需をもたらす可能性もある。一方、浜松町を見ると、一丁目に中堅小売業の本社があるため1小売業当たりの売上高は高くなっているが、全体としては小規模な商店街が形成されているほか、商業集積は低い。しかし、汐留の浜松町寄りの開発は主に住居用途が多く、また、将来的には汐留から浜松町へは、デッキ経由のスムーズなアクセスが可能となることから、汐留の居住人口を対象とした店舗が増加することも予想される。

## 近隣商店街の対応(ニュー新橋ビル)

1971年の竣工以来、30年余にわたって新橋のランドマークとしての役割を担ってきた「ニュー新橋ビル」。地下1階から4階までの商業フロアには、飲食店を中心に、物販やクリニック、遊戯施設などの多数の店舗が入居し、来客数は1日1万人を超えるという。サラリーマンのオアシスとして有名な当ビルでは、汐留再開発をどのように受け止めているのだろうか。ニュー新橋ビル商店連合会会長・長尾武次氏は、次のように語る。「汐留の新しい商業施設は、新橋西口の既存商店街に

とって確かに脅威ではあります。しかし、大企業の集積による6万人という就業人口を、汐留内だけで賄えるとは考えていません。汐留からの新しい人の流れを受け、西口の活性化を図る計画です」。その鍵となるのが、新橋ならではのサービスの提供。汐留の商業施設と似たような店構えにリニューアルするのではなく、「親しみやすさ、安全、そしてリーズナブルという元来の特徴を生かし、汐留の21世紀型店舗では対応できないニーズに応えるサービスを検討しています」。銀座

の商店モール「GINZA9」商店会の副会長も務める長尾氏は、新橋・銀座の商店会でネットワークを確立し、一体となった汐留対抗策を準備中であるという。



地下に210台もの大規模駐車場を擁するニュー新橋ビル。昨年までは空きが目立ったこの駐車場も、今年は満車状態という。駐車場を確保しようとする動きをはじめ、汐留開業に向けて新橋の街は確実に変化している。



ビジネス街徹底分析・汐留 第三章

# 汐留周辺のオフィス市場

## 平均募集賃料と空室率に見る オフィス市場の推移と現状

汐留再開発が、品川や六本木の大型再開発と異なるファクターの一つに、周辺エリアが既存のビジネス街であることが挙げられる。また、大型店舗中心の商業立地である銀座、伝統的ビジネスゾーンの新橋、新興オフィス街の浜松町と、周辺エリアの性質が明確に区別されるのも、汐留の特徴と言えるだろう。本章では、これら3エリアのオフィス市場動向を分析し、再開発の及ぼす影響を考察する。

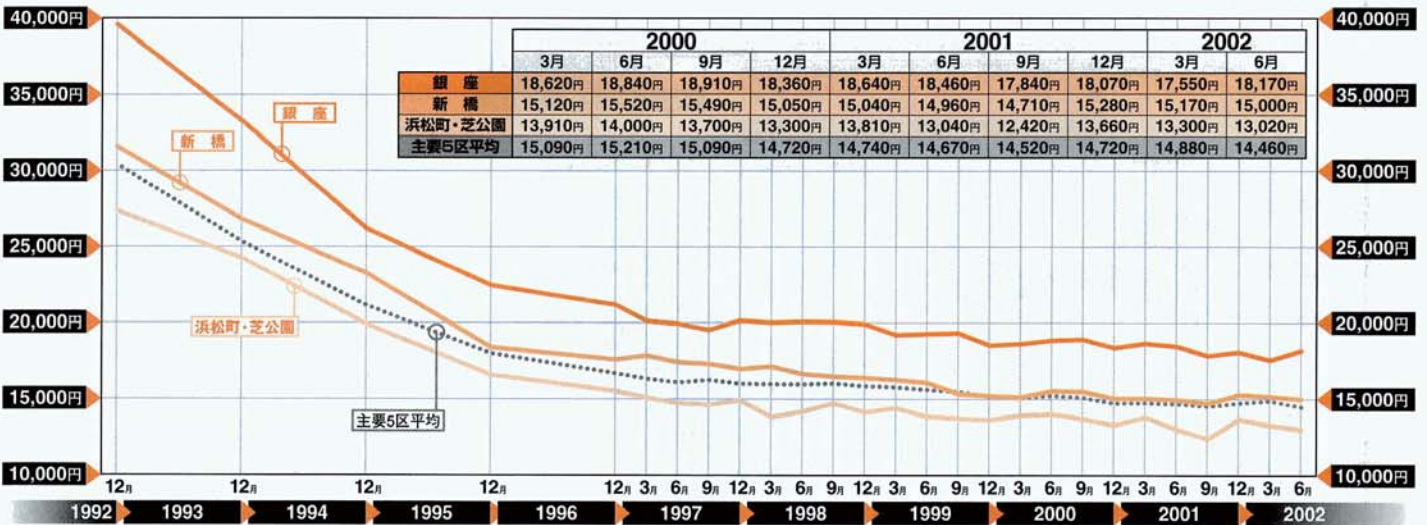
### 募集賃料

下のグラフは、汐留周辺3エリアの平均募集賃料推移と、募集賃料分布を示したものである。銀座は、エリアのステイタスに対する根強いニーズがあり、平均募集賃料は下落傾向ながらも高水準で推移している。しかし、老朽化した中小規模ビルや、大通りから離れたビ

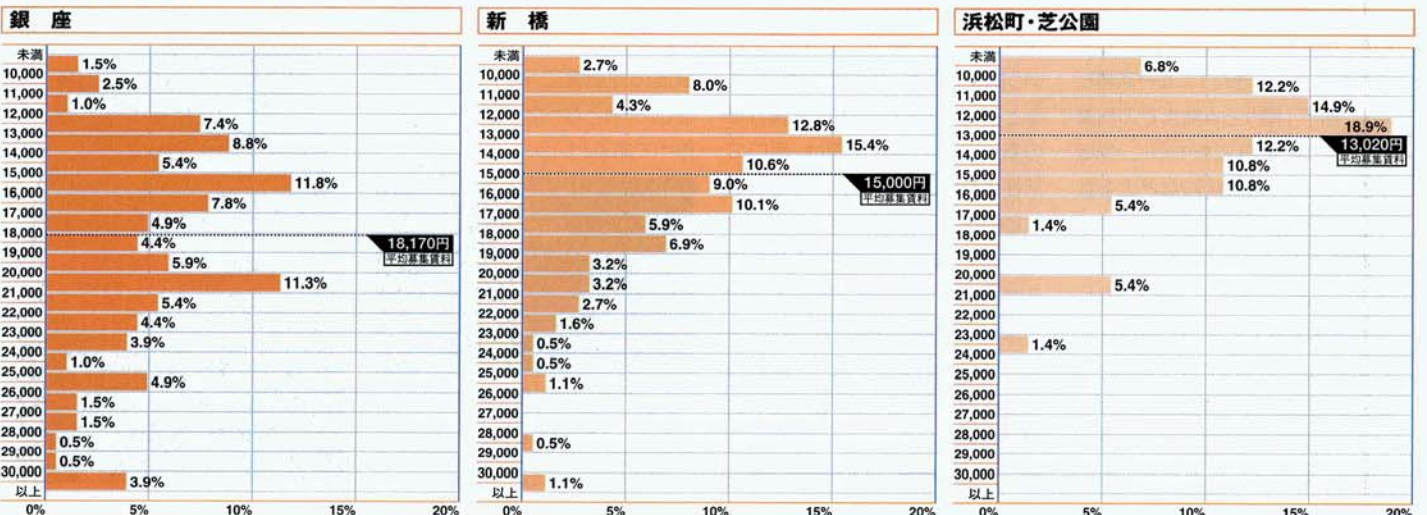
ルなど競争力の低いビルでは、募集賃料を相場より低く設定せざるを得ず、その二極化傾向が賃料分布グラフの2つのピークとなって顕著に現れている。一方、伝統的ビジネスゾーンとして需要を確保してきた新橋は、ここ数年の平均募集賃料も比較的安定して推移。

汐留再開発群の影響を最も受けるエリアであり、その動向が注目される。また、浜松町・芝公園は、築浅のビルが多い割には賃料が低廉であり、汐留で吸収しきれない需要が、銀座・新橋という古いビルが多いエリアを嫌った場合、その受け皿として活性化する可能性もある。

平均募集賃料 (単位:円/坪)



募集賃料分布 (2002年6月) (単位:円/坪)



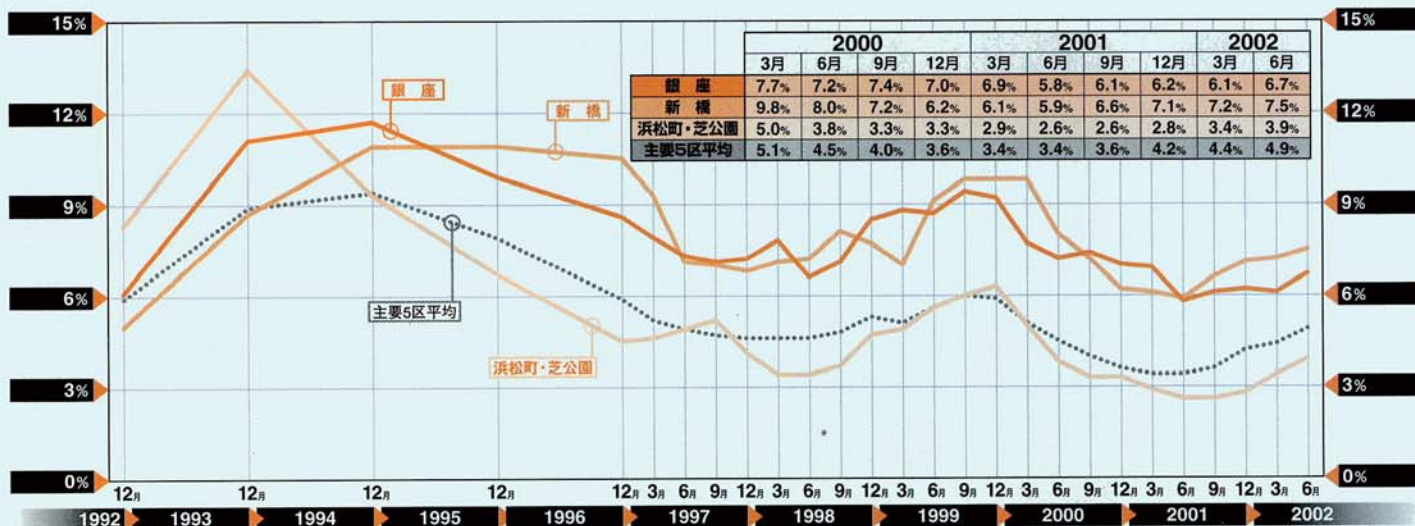
空室率

バブル崩壊後、浜松町・芝公園の空室率は3エリア中最も早く回復し、その後も主要5区平均をやや下回る水準で推移しているが、新橋と銀座の空室率は比較的高水準で推移している。これは、前項でも述べたとおり、浜松町・芝公園には築年数が浅く設備水準の高いビルが多く、これらは空室解消のスピードが速いが、新橋・銀座には需要の吸引力が弱まった老朽

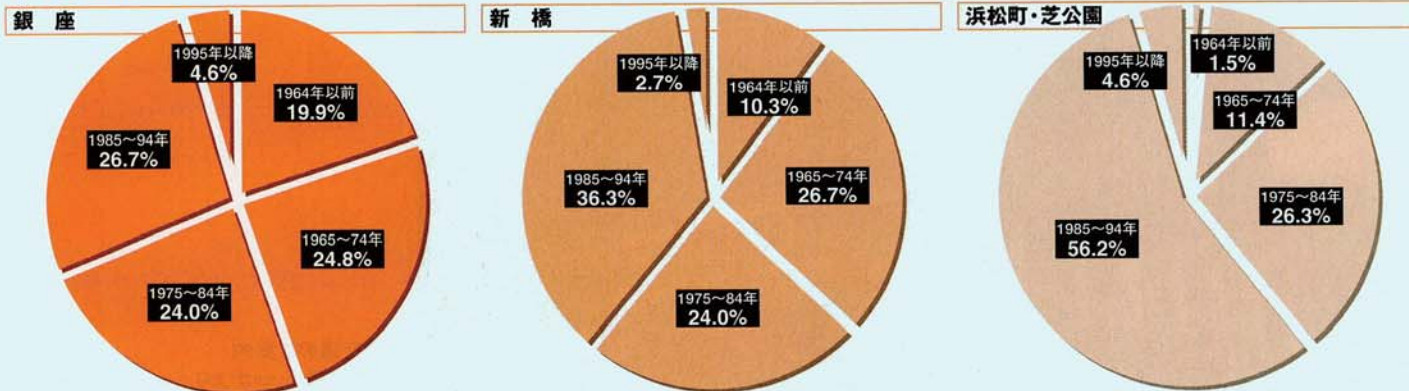
化したビルが多く、これらの空室の長期化が全体の空室率を押し上げていることが一因として挙げられる。各エリア内オフィスビルの竣工年別割合を表した円グラフでも、銀座・新橋では85年より前に竣工したビルが過半数を占め、浜松町・芝公園と比較して古いビルが多いことが分かる。ところで、前章でも紹介したが、汐留には日本テレビや電通などの大企業の本社

ビルが集積し、周辺エリアはその企業城下町として、メディア系の下請け会社が集積するものと予測される。これらの企業にとって最優先されるビルの条件とは24時間対応であることで、築年数を経た中小規模ビルでも、個別空調やセキュリティシステムの導入により24時間対応にリニューアルする体力があれば、集客力の格段の向上が期待できるものと思われる。

空室率推移



竣工年別割合



恵比寿の募集賃料・空室率推移

大規模再開発が地域ポテンシャルに与える影響を検証するとき、恵比寿は格好のサンプルであると言える。94年の恵比寿ガーデンプレイスの竣工以降、マーケットの指標は、恵比寿が都内でも屈指のビジネス街となったことを示している。昨年来のIT関連の低迷や外資の撤退を受け、これらのニーズが高かった恵比寿では空室率が上昇傾向にあるものの、名実ともにビジネス街として認知されたことに疑う余地はない。ただし、恵比寿の劇的な変化は、もともとがビジネス街でなかったために必然的に起こったもの。一方、汐留周辺には、成熟した既存のビジネス街が形成されており、統計上は再開発の影響が埋没してしまい、恵比寿のような著しい変化は出現しにくいものと考えられる。

