

ANALYSIS of BUSINESS DISTRICTS MARUNOUCHI

丸の内

三菱社の二代目・岩崎弥之助が巨額を投じて買い受けた35万3000㎡の“草むら”。「竹でも植えて、トラでも飼うか」とうそぶいた台詞の裏には、もちろんデベロッパーとしての確固たる自信があったのだろうが、それにしても、日本の中核となるほどの繁栄を、岩崎自身、当時思い描いていたのだろうか。100年以上にわたって日本経済を牽引し、ビジネスセンターのスタンダードを構築し続けてきた丸の内。そして、ビジネスが激変期を迎えた今、当然のように、丸の内も次の進化に向けスタートを切る。21世紀最初の「ビジネス街徹底分析」では、この変貌著しい丸の内の、業務集積、オフィス市場、そして新たな丸の内づくりに向けた取り組みや再開発群を紹介することで、同地の街の実力、魅力、未来像を検証する。

MARUNOUCHI

第一章 業務集積

グラフで見る丸の内・大手町・有楽町のポテンシャル

第二章 オフィス市場

空室率・需給動向・募集賃料にみる
オフィス市場の推移と現状

第三章 伝統エリアへの新風

従来の丸の内のイメージを刷新する、
新たな可能性

- 仲通りブランドストリート
- 新丸コンファレンススクエア
- The丸の内
- セクレタリーオフィスの進出
- 丸の内フロンティア
- 丸の内カフェ
- 丸の内シティキャンパス

第四章 都市基盤整備

丸の内再構築のカギを握る
各種の都市基盤整備とそのコンセプト
情報ネットワーク

- 丸の内ダイレクトアクセス
- 丸の内スーパーネット

駅・駅前空間整備

- 東京駅舎復元・丸の内駅前整備
- 地下鉄大手町駅メトロスクエア

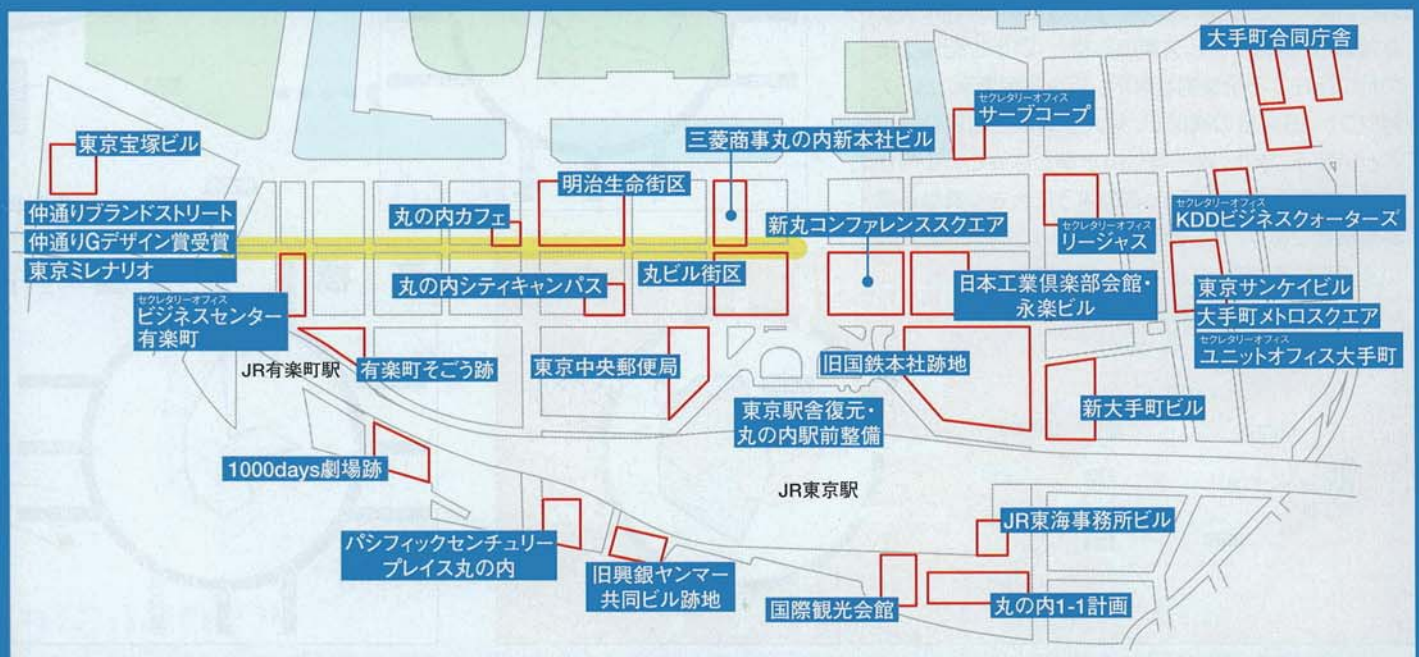
丸の内における「街づくり」
地下ネットワーク
エネルギー供給

- 丸の内熱供給
- ダイヤモンドパワー

第五章 ビル建替え・再開発計画

新生・丸の内の象徴“丸ビル建替え”を筆頭に
次々と明らかにされる再開発計画群

- 丸の内1-1計画（仮称）
- 国際観光会館移転・八重洲プロジェクト
- パシフィックセンチュリープレイス丸の内
- 旧国鉄本社跡地開発
- 三菱商事丸の内新本社ビル
- JR東海事務所ビル
- 丸ビル街区
- 東京サンケイビル
- 明治生命街区
- 日本工業倶楽部会館・永楽ビル
- 有楽町そごう跡へのビックカメラ出店
- 東京宝塚ビル
- 新大手町ビル
- 1000days劇場跡への良品計画・ソフマップ出店
- 旧興銀ヤンマー共同ビル跡地
- 大手町合同庁舎
- 東京中央郵便局



ビジネス街徹底分析・丸の内 第一章

業務集積

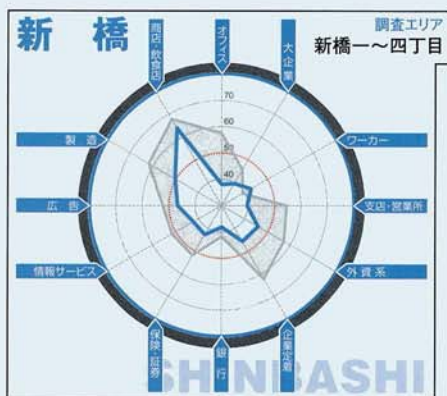
グラフで見る

丸の内・大手町・有楽町のポテンシャル

近代ビジネス発祥の地として、常に経済の中核に君臨しつつある丸の内を中心に、国際金融センターの機能を担う大手町、業務・文化・商業が融合する有楽町と、東京駅の丸の内口は、様々なファクターが高密度に集積するたぐいまれなビジネスエリアだ。この日本を代表する3拠点と周辺の主要ビジネス街5エリア、加えて西新宿とを比較することで、その真の実力を検証してみる。



日比谷、銀座といった繁華街からの連続性を有する有楽町は、事業所割合においても単位面積当たりにおいてもオフィス集積は9エリアの平均を下回り、商業立地の傾向が明らかである。企業業種のなかでは、銀行の集積が平均以上となっているが、これらの出店は、同地の集客力に起因する1階レベルの窓口業態であると思われる、大手町や丸の内における機能とは異なったものと考えられる。また、グラフでも一際目を引く外資系企業の突出した集積についてだが、これも、ビジネス拠点として外資系が進出しているというよりも、商業地における衣服・貴金属などの海外高級ブランドショップが、同数値に表れたものと推測される。



丸の内と西新宿の比較

伝統のビジネス街・丸の内の業務集積を、超高層ビル街で構成される西新宿と比較してみる。いずれも日本を代表するビジネス街であるが、グラフでは、正反対といえるほどの傾向の違いを示している。特に大きな差異は、情報サービス業の集積と、四半世紀以上その地に所在する企業割合を示した企業定着率。ハード対ソフト、旧対新の構図が、対大手町以上に現れているといえる。また、唯一等しい水準となっているのが支店・営業所の割合だが、このように大きく異なる業務集積地であっても、そのポテンシャルの高さからか、いずれにしても進出・出店ニーズが高いという結果は、興味深いものといえるだろう。

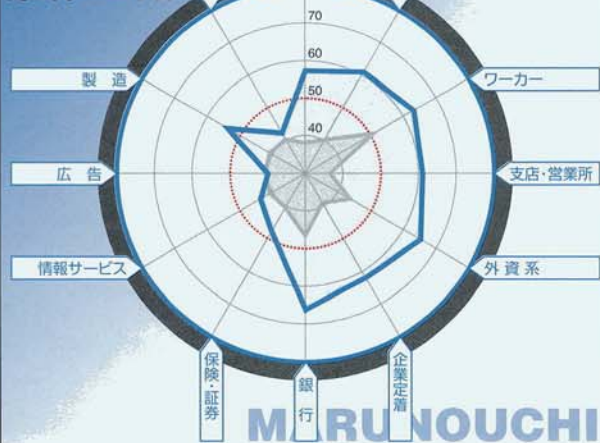


事業所割合



丸の内

調査エリア
丸の内一・二丁目

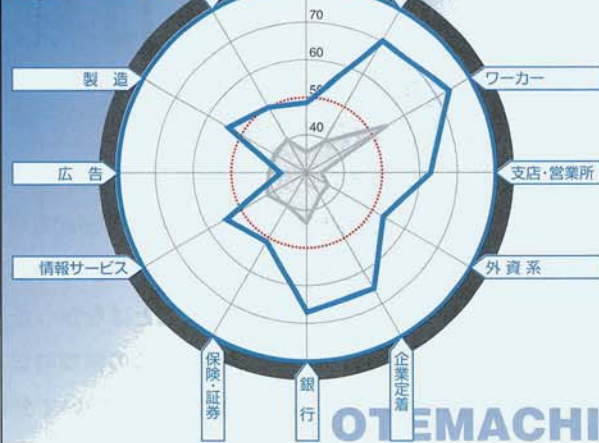


MARUNOUCHI

日本で最も成熟したビジネス街と言える丸の内。会社四季報を紐解いても、日本を代表する製造業企業の本社が集まっており、大企業ばかりが集積するかに見える。しかし、上記グラフの数値でみると、製造業の割合はさほど突出したものではなく、むしろ、神田や新橋の方が高水準なほどである。また、確かに他エリアに比べて大企業が集積しており、1社あたりのワーカー数も多いが、同時に支店・営業所の比率も高く、他エリアからみた進出拠点としての同地の人気やバリューが示されている。外資系企業の集積度が高いことも、同様に、丸の内を日本進出の核としたい外資系企業の動向を示しているといえるだろう。

大手町

調査エリア
大手町一・二丁目



OTEMACHI

グラフからも明らかのように、大手町の業務集積は丸の内にも類似する点が多い。大企業集積や1企業あたりのワーカー数は丸の内よりさらに高水準で、偏差値70以上と都心部でも突出した大型オフィスエリアといえる。逆に、丸の内との相違で注目すべきは情報サービス業の集積で、主力産業の違いを示唆するデータといえる。また、外資系企業の集積度が予想に反して低いことと、企業定着率が高いのも大手町の意外な特徴の一つ。確かに、大手町には著名な欧米の銀行・証券会社が多数所在し、一大金融ゾーンを形成しているが、この傾向は、近年竣工した高層ビル群に限定したもののようである。

神田

調査エリア
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



KANDA

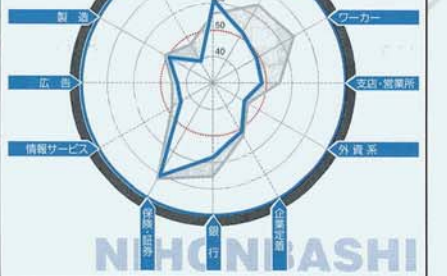
凡例

事業所割合		単位面積割合	
全事業所に対するオフィス割合 1ha当たりのオフィス数	全企業本社に対する 資本金1億円以上の大企業割合 1ha当たりの 資本金1億円以上の大企業数	全事業所に対する 製造業割合 1ha当たりの 製造業事業所数	全企業当社の 平均ワーカー数 1ha当たりの ワーカー数
全事業所に対する 広告代取店割合 1ha当たりの 広告代取店数	全企業に対する 支店・営業所割合 1ha当たりの 支店・営業所数	全事業所に対する 情報サービス業割合 1ha当たりの 情報サービス業 事業所数	全企業本社に対する 外国資本比率50% 以上の外資系企業割合 1ha当たりの 外国資本比率50% 以上の外資系企業数
全事業所に対する 保険・証券業割合 1ha当たりの 保険・証券業事業所数	全事業所に対する昭和49年 以前から所在する事業所割合 1ha当たりの昭和49年 以前から所在する事業所数	全事業所に対する銀行割合 1ha当たりの銀行数	

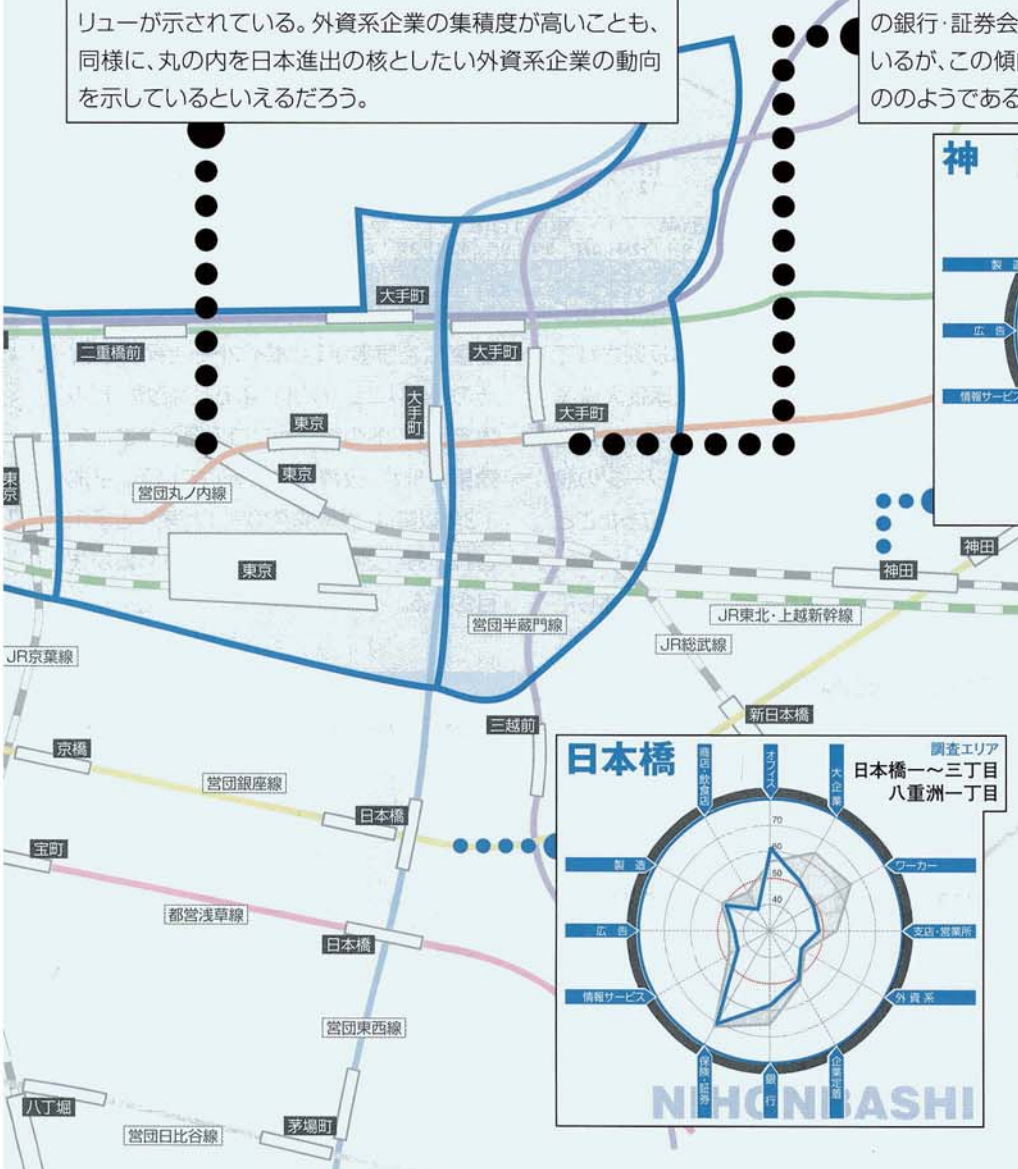
※青色で示したレーダーチャートは、エリア内の全事業所・企業等に対する該当項目の割合で示した数値、灰色で示したレーダーチャートは、単位面積当たりの該当項目の割合で示した数値により算出されている。
※レーダーチャートの各項目は、西新宿を含む9エリアの平均値からの偏差値。

日本橋

調査エリア
日本橋一～三丁目
八重洲一丁目



NIHONBASHI

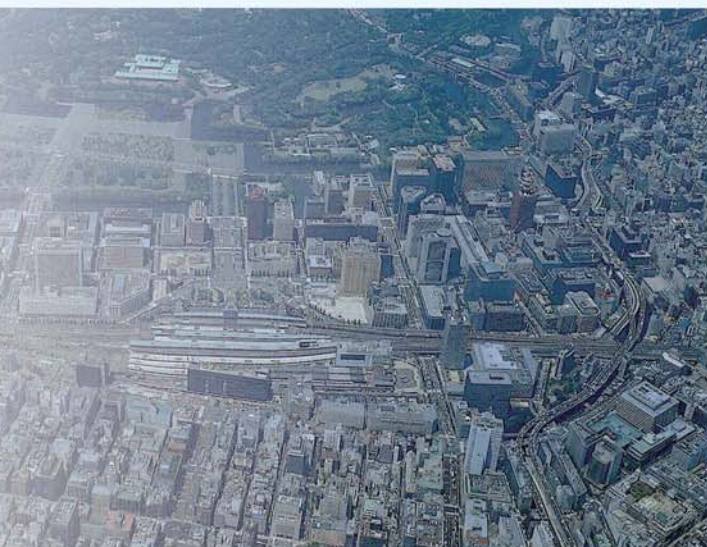


ビジネス街徹底分析・丸の内 第二章

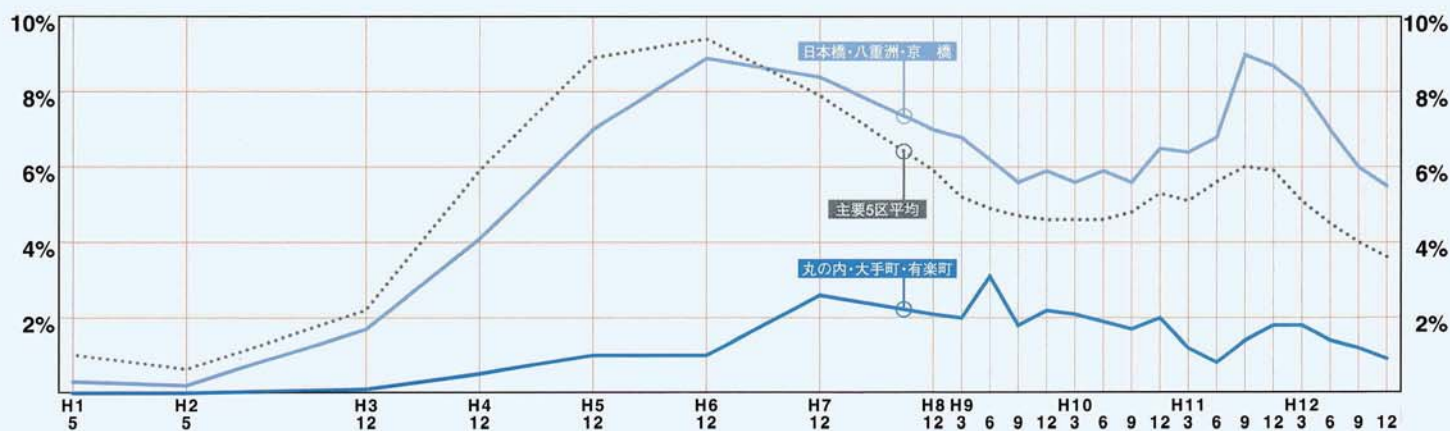
オフィス市場

空室率・需給動向・募集賃料にみる オフィス市場の推移と現状

日本を代表するビジネスセンターとして、卓越したステイタス性を誇る丸の内。景気低迷期には、“丸の内離れ”が起こり、その権威の失墜が囁かれたものの、この地にオフィスを構えることが一流企業の証であるという価値観が揺らぐことはなかった。本章では、バブル崩壊前後から、大型プロジェクト群の稼動前までの、いわば過渡期にある丸の内オフィス市場の推移について分析する。



空室率推移



バブル崩壊以前は、ほぼ満室で推移してきた丸の内・大手町・有楽町ゾーン(以下「丸の内」)であるが、平成4年ごろから、少しずつ空室が開始した。しかし、同時期に空室率が急上昇した都内主要5区および近隣の日本橋と比較して、その上昇カーブは緩やかであり、丸の内のステイタス性のもつ求心力の強さが現れた。

市場が回復基調に転じた平成6年以降は、主要5区の空室率には堅調な改善傾向が現

	平成9年				平成10年				平成11年				平成12年			
	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月
丸の内・大手町・有楽町	2.0%	3.1%	1.8%	2.2%	2.1%	1.9%	1.7%	2.0%	1.2%	0.8%	1.4%	1.8%	1.8%	1.4%	1.2%	0.9%
日本橋・八重洲・京橋	6.8%	6.2%	5.6%	5.9%	5.6%	5.9%	5.6%	6.5%	6.4%	6.8%	9.0%	8.7%	8.1%	7.0%	6.0%	5.5%
主要5区平均	5.2%	4.9%	4.7%	4.6%	4.6%	4.6%	4.8%	5.3%	5.1%	5.6%	6.0%	5.9%	5.1%	4.5%	4.0%	3.6%

れたものの、丸の内の数値には反映されていない。その要因としては、重厚長大産業の間で立地の費用対効果を見直す動きが活発化し、老朽化したビルから、他ゾーンの設備水準の高いビルへの転出が目立ったことなどが挙げられる。

平成9年には、大型ビルで空室が発生した

影響で、空室率が1.1ポイントも上昇したが、その後はリニューアルによる設備改善、ビル内でテナントの統合やフロア調整を進めた効果が現れ、改善傾向に転じている。平成13年以降は、大型開発の完工が続々と予定されており、空室率動向に与える影響が注目される。

需給バランス推移

丸の内・大手町・有楽町ゾーンにおける新規供給面積・新規需要量を表したのが右グラフである。平成9年の新規供給の突出は、「大手町ファーストスクエア イースト」の竣工によるもので、エリアを丸の内に限ると、ここ数年新規供給はほとんどない。また、平成7、8年の新規需要量のマイナスは、企業のリストラ絡みの流出によるものである。しかし、最近になって、外資系金融機関などの旺盛な需要により、プラスに転じている。



年間平均募集賃料

平成4年のピーク時には80,000円/坪を超えた丸の内内の平均募集賃料であるが、景気動向の急激な悪化により、高額賃料を負担できる企業が減少。賃料水準は調整局面を迎え、翌平成5年には大幅に下降している。しかし、左頁の空室率推移のグラフ同様、主要5区平均と比較して、バブル崩壊の影響がやや遅れて出現しており、当ゾーンに入居する企業の体力を再認識させられる。

以降は、他のゾーンと同様に下降カーブを描き、最盛期の賃料の50%を下回ったものの、都内では常にトップクラス。主要5区平均の倍以上の賃料水準を維持し、一等地独特の相場感を形成している。



平均募集賃料分布

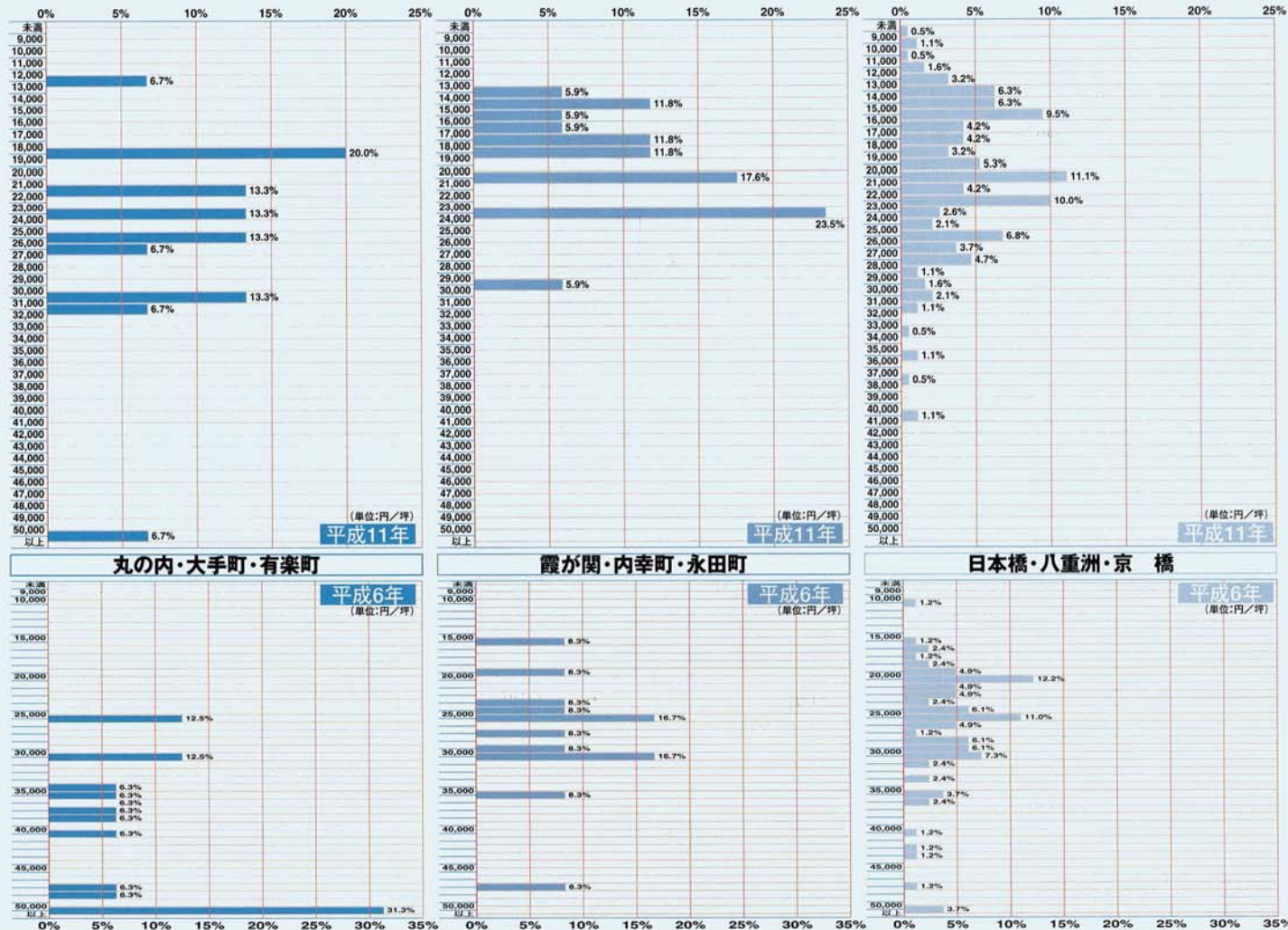
丸の内と近隣2ゾーンにおける平成6年および平成11年の年間平均募集賃料分布を表したのが、下のグラフである。

主要5区平均の空室率がピークを迎え景気が低迷した平成6年、サンプル数こそ少ないものの、丸の内では3割強が50,000円

／坪以上の高額賃料を設定しており、周辺相場との乖離が現れていた。

テナント流出を阻止するため賃料水準の調整が進んだ結果、平成11年には、霞が関ゾーンとほぼ同様の募集帯に落ち着いたが、築年数の浅い大型ビルに関しては、依然

として突出した高額賃料を維持している。今後、大型ビルの竣工が相次ぐため、既存ビルにとっては設備内容と賃貸条件のバランスをどう保つかポイントとなり、丸の内でも都内同様、新築ビルと既存ビルの二極化が一層進行すると考えられる。



ビジネス街徹底分析・丸の内 第三章

伝統エリアへの新風

従来の丸の内のイメージを刷新する、
新たな可能性

銀座の喧騒を抜け、有楽町を経て丸の内へ至ると、空気が色が確実に変わったことに誰もが気づく。これが、100年の時間をかけて醸成されてきた“丸の内らしさ”であろう。今、歴史と伝統に彩られたビジネス街がもつ独特の雰囲気をもとに、新たなテイストを付加するさまざまな試みが進行中である。本章では、この“新たな風”をレポートする。

商業施設 / 仲通りブランドストリート

丸の内の中心を南北に走る仲通りでは、三菱地所によるビル低層部への店舗誘致が進行中。伝統と風格あるビジネスエリアにふさわしい高級ブランドショップが次々と進出し、話題を呼んでいる。入居テナント向け便利施設という従来のビル内商業施設のイメージを覆し、集客力の高い店舗を集積させることにより、週末も来街者で賑わうアメニティ豊かな街を創出するのがねらいで、丸の内再構築事業の一要素となっている。この動きが軌道に乗った背景にあるのは、金融業界再編の活発化により仲通りの銀行等が支店の統廃合で移転し、低層部に空室が発生したことや、ブランドメーカーが百貨店のインショップから路面店展開へシフトする傾向にあること、などである。今後は、集客力をさらに強化するとともに、夜間の賑わいを創出するため、さらなる物販・飲食店の誘致が検討されている。



- | | |
|--------------------|-------------------------------|
| ① アルマーニ コレツィオーニ | ⑮ コム デ ギャルソン |
| ② マック デイビッド | ⑯ ア・テストーニ |
| ③ プラダ | ⑰ ジョージ ジェンセン |
| ④ ヴィアサザビー | ⑱ アラン ミクリ |
| ⑤ ロイヤル コペンハーゲン | ⑲ プリッツ プリーズ |
| ⑥ ザ ハウス オブ ウェッジウッド | ⑳ ミクニ (カフェレストラン) |
| ⑦ ボールカ | ㉑ フードン マンダリン (チャイニーズレストラン・バー) |
| ⑧ トラサルディ | ㉒ ケイト スペード |
| ⑨ バカラショップ | ㉓ エポカ ザ ショップ |
| ⑩ フォリフォリ | ㉔ プルックス プラザーズ |
| ⑪ カナリー | ㉕ トゥモローランド |
| ⑫ エルメス | ㉖ カンパンド ズッカ |
| ⑬ ジャンフランコ・フェレ | |
| ⑭ マルベリー | |
- ※平成13年1月現在

多機能貸会議室 / 新丸コンファレンススクエア

新丸ビル1階・地下1階に昨年オープンした『新丸コンファレンススクエア』は、東京駅直結という恵まれたロケーションにある会議センター。会議・研修会に利用されるほか、大学・研究機関と企業の提携によるセミナーや講演会など、インタラクティブな情報交流の場を提供する。規模の大小や目的に応じて11タイプの会議室・コンファレンスルームを設置し、高速インターネット接続や、各種AV機材などの多彩なサービスを用意している。



Shin-Marunouchi Conference Square

生活支援サイト / The丸の内

地域密着型の情報発信サイト。エリア内の企業・店舗のデータベース検索機能や、イベント情報、掲示板の活用など、個人の生活支援サービスを提供している。

URL <http://www.marunouchi.com/>



セクレタリーオフィス

外資系企業の日本拠点、ベンチャー企業、個人起業家や、短期的なプロジェクトなどの、丸の内進出への足がかりとなる都心型オフィスサービス。イニシャルコストを抑えてIT環境が整備されたハイスペックなビルへ入居できること、家具類が標準装備されオフィスが迅速に立ち上げられること、各種ビジネスサポートによる人件費の削減などのメリットがある。

セクレタリーオフィス	所在ビル名	事業者
ビジネスセンター有楽町	有楽町ビル	三菱地所(株)
ユニットオフィス大手町	東京サンケイビル	(株)サンケイビル
リージャス	大手町ファーストスクエア インベリアルタワー	日本リージャス(株)
サブコブ	AIGビル	サブコブ
KDDビジネスフォート	KDDI大手町ビル	KDDI開発(株)

ビジネスセンター有楽町

昨年4月、有楽町ビル内にオープン。高速大容量のインターネット接続サービス「丸の内スーパーネット」(次章参照)を、無料で使用できるのが特徴。丸の内に多様な企業の集積を図るといふ、三菱地所の丸の内再構築事業の一環でもある。



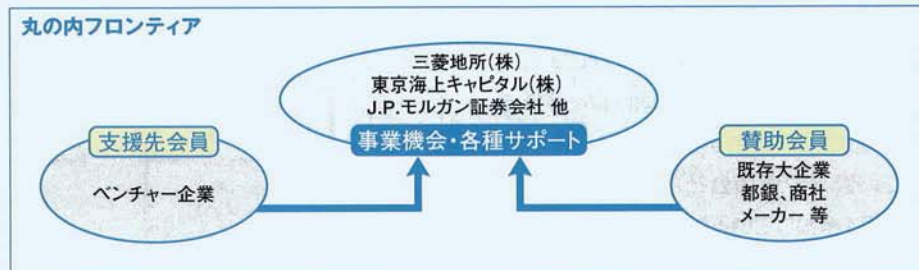
ユニットオフィス大手町

昨年竣工した東京サンケイビル17階にオープン。先進設備・サービスが標準装備されているほか、地下鉄大手町駅直結のビジネス・フットワークの軽さや、ハイグレードな新築ビルにローコストで入居できるのも魅力の一つ。



ベンチャービジネス/丸の内フロンティア

丸の内へのベンチャー企業誘致、支援等について業務提携を行っている三菱地所(入居支援等)と東京海上キャピタル・J.P.モルガン証券(投資、経営指導等)は、ベンチャー支援ネットワーク「丸の内フロンティア」を発足。大企業・サポート機関とベンチャー企業が交流できる仕組みづくりに取り組む。



アメニティスペース/丸の内カフェ

丸の内活性化プロジェクトの一環として、平成10年、三菱地所は『丸の内カフェ』を期間限定、実験的にオープンし、エリア全体のコミュニケーション・アメニティスペースとして無料で開放した。マスコミへの登場頻度も高く、好評を博したため、現在の場所に移転してリニューアル・オープン。内装は、香港の著名なグラフィックデザイナー アラン・チャン氏が担当している。新製品のプロモーションなどさまざまなイベントを実施、来場者は1日1,000人を超え、情報発信基地の役割も担っている。



「Marunouchi Cafe」概要

所在地：千代田区丸の内3-2-3富士ビル1階
 面積：456.2㎡(客席数:約130席)
 営業時間：平日8:00~20:00
 土曜/10:00~18:00(日・祝日は休業)
 施設概要：ドリンクサービス(自動販売機)
 インターネット
 セルフコピー
 ドロップインオフィス※
 CD試聴機

※ドロップインオフィス
 パソコンを持ち込んで電子メールなどを利用できるよう、コンセントとモデムを備えたエリア。

教育機関/丸の内シティキャンパス

三菱地所と学校法人慶應義塾は、ビジネス街における文化・教育機能の促進を連携協力して図るため、(株)慶應学術事業会を運営主体として『丸の内シティキャンパス』を開設、4月から本格稼働する。丸の内八重洲ビルと新丸コンファレンススクエア内に拠点を置き、将来は建設中の丸ビル内にも展開する予定だ。「フロンティア学習のプラットフォーム」というコンセプトのもと、最先端の領域について「学び合い・教え合う」新しいプログラムを用意し、多様な社会人の学習ニーズに対応する。キャンパス内には、レクチャールームのほか、ワークショップ用のスペースなどの交流の場も多数設置されている。

写真提供:株慶應学術事業会 撮影:須田慎太郎



ビジネス街徹底分析・丸の内 第四章

都市基盤整備

丸の内再構築のカギを握る
各種の都市基盤整備とそのコンセプト

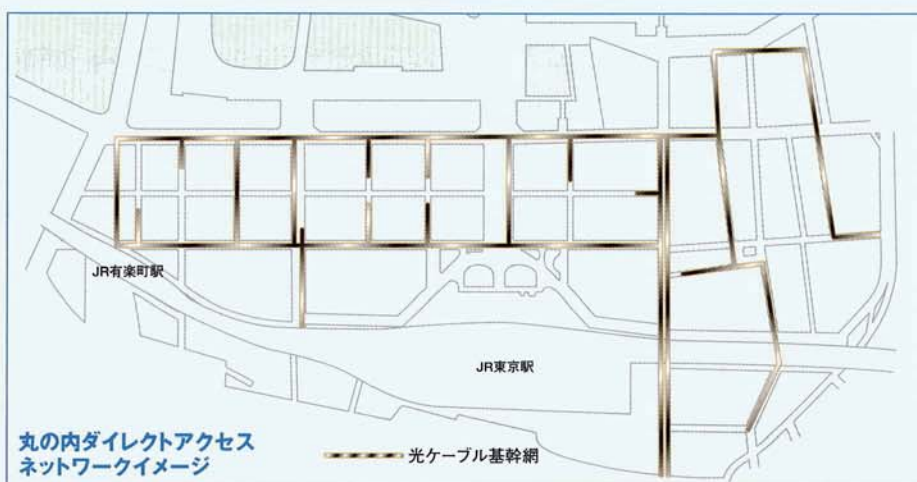
人や企業のニーズの変化に伴い都市間競争が厳しさを増すなか、発展する街、さびれる街の格差は広がる一方。この競争を勝ち抜くために、街の魅力づくりが必要不可欠なのは丸の内にとっても決して例外ではない。第四章では、機能面、安全面、そして環境面など様々なファクターにおける街の魅力づくりに向けた取り組みを、都市基盤整備の側面から解説する。



情報ネットワーク

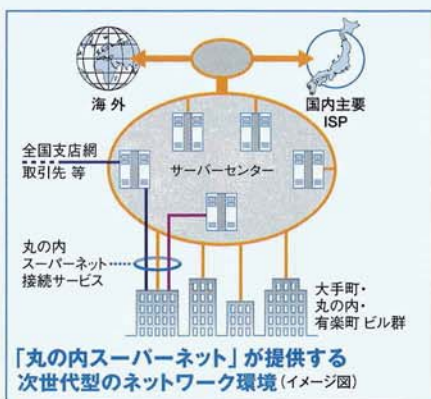
丸の内ダイレクトアクセス

三菱地所と丸紅とが共同で進める通信インフラ整備事業。約4,100の事業所が集積する丸の内周辺エリアに全長約10kmの光ファイバー基幹網を敷設し、同回線を賃貸方式で通信会社に提供する。丸の内一帯では、すでに数社の通信会社が自社の光ファイバー網を敷設しているが、賃貸のコストメリットと、地域の高い通信ニーズにより外資系や新興通信事業者の新規参入が見込まれる。通信面に関する各企業の選択肢は、飛躍的に高まることとなるだろう。



丸の内スーパーネット

丸の内の情報化をソフト面から推進する丸の内スーパーネット。三菱地所とNTT-ME、NTT-Xとの共同事業で、高速インターネットへの接続、サーバーの24時間管理・運営などの業務をアウトソーシングする。同サービスにより、組織面や運営面でIT化に向けた体制整備が困難な企業であっても、より確かな情報環境を構築することが可能となる。

「東京ミレナリオ」に見る
歩行者・公共交通情報提供の実験

年末・年初に実施される「東京ミレナリオ」。本年は9日間で228万人の来場者が訪れ会場は人波に溢れたが、今回、混雑情報等をi-modeと大型ディスプレイで提供するという、混雑の緩和・円滑化に向けた取組みが、「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会」により実施された。今後の都市型イベントにおけるIT技術活用のモデルケースとして、その結果分析にも期待が寄せられている。

駅・駅前空間整備

東京駅舎復元・駅前整備

日本の表玄関と言える東京駅。皇居への行幸通りと併せて、丸の内の最も特徴的な街並みである。同地では、その風格を継承しながらの景観整備、また、大正3年創建当時の3階建の赤レンガ駅舎の復元などが、都の「東京構想2000」に推進事業として位置付けられている。



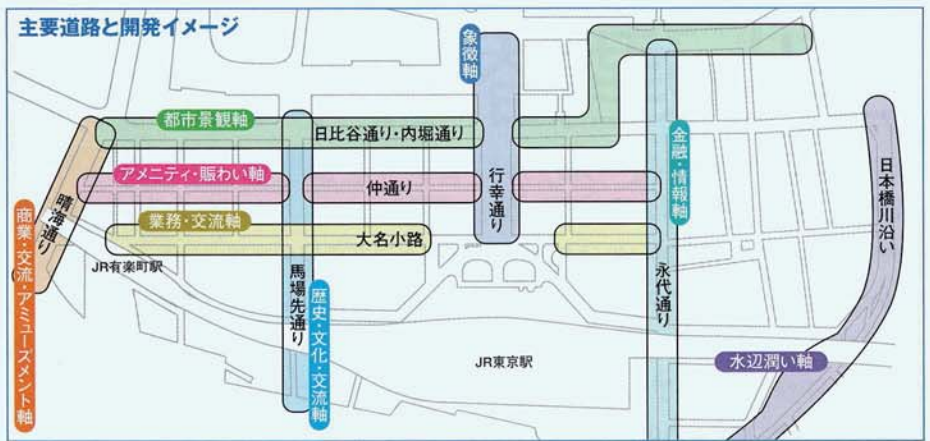
地下鉄大手町駅 メトロスクエア

来年10月オープン予定の、東京サンケイビルⅡ期工事・メトロスクエアの開発。地下鉄5路線が乗り入れる都心の大ターミナル・大手町駅直結となる空間で、今後、文化・サービス・商業の各施設が集積、開放性が高く、賑わいにあふれた広場空間が創出される。



丸の内における「街づくり」

丸の内における街づくりは、明治23年の陸軍省用地払い下げ以来、三菱地所を中心に進められてきた。もちろん同社は、現在でも「丸の内の大家さん」として強力なリーダーシップを発揮しているが、今後の丸の内の街づくりを先導するのは、同社も含めた民間・公的機関90者もの地権者で組織された「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会」と、都、千代田区等が参画し、丸の内再構築を目的とする公民一体の組織「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会」であろう。平成12年3月、この懇談会から、「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」が発表され、丸の内周辺の未来像の具体的な指針が示された。続く4月には、都から「東京都市白書2000」、12月には「東京構想2000」が発表され、その中では、国際都市東京の魅力は都心更新から生まれるとして、丸の内再構築の必要性が強く述べられている。また同年8月には、千代田区により「丸の内地区地区計画」が告示されるなど、次世代に向けた丸の内の街づくりのプランが、矢継ぎ早に発表されている。まさに、新世紀のスタートにあたり、丸の内の機能・景観の整備目標が定まり、魅力・風格を再構築する準備が整ったと言えるだろう。



行幸通り:象徴軸

東京駅や駅前広場の開発に併せ、現在の象徴性を維持しながら、風格ある空間構成が整備される。

永代通り:金融・情報軸

経済中枢機能の集積とともに、情報センターや窓口業務などによる集客機能の充実が図られる。

馬場先通り:歴史・文化・交流軸

建物が整然と建ち並び街並みに配慮した、歴史的建造物の保護・活用が図られる。

晴海通り:商業・交流・アミューズメント軸

霞が関・内幸町のビジネスの顔と、日比谷・銀座の賑わいとの接点としてふさわしい機能の充実が図られる。

大名小路:業務・交流軸

大手町・丸の内・有楽町を結ぶ人の流れを誘導する主要な軸として、歩行者空間の充実が図られる。

仲通り:アメニティ・賑わい軸

憩いの空間や店舗等により賑わいを創出し、ビジネスやアメニティの基軸としての活力と魅力が醸成される。

日比谷・内堀通り:都市景観軸

お濠に面した景観と周辺建造物に配慮したファサードにより、秩序と風格のある街並みが形成される。

日本橋川沿い:水辺潤い軸

日本橋川沿いの都市計画道路の整備に伴い、親水空間を形成する等の環境整備が進められる。

「仲通り」グッドデザイン賞(Gマーク)受賞 TOPIC

平成12年10月、丸の内再開発においてアメニティ・賑わい軸と位置づけられている仲通りが、総合的なデザインを評価する「グッドデザイン賞」を受賞した。仲通りでの街づくりは、都心部に新たな複合性や多様性を導入するという、日本の都市計画のリーディング・プロジェクトであり、ハード先行ではなくソフト先行である点が評価されたものといえる。



地下ネットワーク

地下街といえば東京駅八重洲地下街が著名であるが、丸の内側においても他に類を見ない規模での地下ネットワークが整備されており、東京駅から大手町、銀座まで地下通路のみで連絡することができる。ただし、現在のところ、アメニティや潤い、商業集積による賑わいといった点でのポテンシャル

は低く、今後の地下整備では、地下広場の設置やビル地階のネットワーク化、店舗の誘導といったファクターがポイントになるだろう。また、十分な整備が図られているとは言い難い八重洲側との連絡についても、東西自由通路の早期実現が望まれている。



エネルギー供給

丸の内熱供給

丸の内では昭和48年から地域冷暖房を導入し、安全・クリーン・高効率なエネルギー供給が行われている。また、地域冷暖房用のトンネルは、中水供給用配管や、高度な情報通信に対応する光ファイバーの敷設などに提供されている。



ダイヤモンドパワー

電気事業法改正に伴う電力小売りの自由化第1号となった、ダイヤモンドパワーによる三菱地所への電力供給。丸の内の8棟のビルに割安な電気が供給されており、入居テナントに多大なメリットを提供している。

ビジネス街徹底分析・丸の内 第五章

ビル建替え・再開発計画

新生・丸の内の象徴“丸ビル建替え”を筆頭に
次々と明らかにされる再開発計画群

岩崎弥之助が丸の内を買い受けたときに、誰もが現在の繁栄を想像し得なかったように、“丸の内に丸ビルの姿のない21世紀の幕開け”を誰が予想したであろう。しかし、これは、丸の内にとって喜ぶべきことだ。かつて一丁倫敦から一丁ニューヨークへと姿を変えたように、今また時代の潮流とともに、丸の内に数多くの槌音が響く。今号のビジネス街徹底分析の最終章では、そんな丸の内の再開発群を一挙紹介する。

丸の内1-1計画(仮称)

JR東京駅八重洲口北側の大型再開発・丸の内1-1計画は、昨年末に大幅にプランが見直された。事業主体である森トラストは、当初、単独でオフィス・ホテル・住宅・商業施設からなる大型複合開発をオープンさせる予定であったが、八重洲地区全体の開発を目指す東京都の要請により、JR東日本など周辺地権者との共同事業により広域的に再開発されることとなる。このため開発は、まず平成15年までに従来の規模の半分程度のオフィスパイルが建設され、残りの土地については、今後、他の地権者などとの協議により決定する予定となっている。



国際観光会館移転・八重洲プロジェクト

昭和40年に竣工した東京駅八重洲口の国際観光会館は、現在、港区で建設されている三井不動産との共同事業・芝三丁目東地区A-2街区再開発に移転する。平成14年4月の完成とともに現在の建物は解体され、オフィス・商業施設からなる八重洲プロジェクトとして再開発される予定となっている。



パシフィックセンチュリープレイス丸の内開発

パシフィックセンチュリーグループを中心に進められている国鉄労働会館跡地の再開発。今年11月の竣工まであと8か月となり、八重洲の中層ビル群の中に、地上31階というひととき高いビルファサードが姿を現している。



旧国鉄本社跡地(丸の内1丁目1街区)開発

旧国鉄本社跡地を中心に、交通公社ビル、丸ノ内ホテル、東京中央ビル、丸の内センタービルと5棟のビルの敷地、約2万3800㎡に計画される再開発計画。昭和59年竣工と比較的新しい丸の内センタービルだけは既存建物として利用し、残りの4棟は解体。新たに3棟の業務棟と1棟の商業・ホテル棟が建設される。事業者は三菱地所、日本生命、丸ノ内ホテル、中央不動産、朝日生命の5社。延床面積33万5000㎡の超大型再開発は、今年中には着工され、平成17年の完成を目指している。



三菱商事丸の内新本社ビル開発

特定街区制度に基づき、丸ビルと一体開発される地上20階建、延床面積約6万㎡の三菱商事丸の内新本社ビル。新時代の総合会社にふさわしいビジネス空間を構築するべく、平成15年の竣工に向けて建設が進められる予定である。



JR東海事務所ビル開発

JR東海による旧CTCビルの建替え計画。地上13階、地下1階のオフィスビルで、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。竣工は平成14年の予定。



丸ビル街区開発

再開発群の先陣を切って建設され、丸の内再構築の起爆剤ともいえる新生・丸ビル。平成14年の竣工に向け工事は急ピッチで進められており、東京駅前には、すでに、そのシンボリックな姿が現れた。21世紀の丸の内の中核となる丸ビルは、単なるオフィスビルとしての機能だけでなく、多目的ホールやコンファレンスセンターの設置、大容量の通信ネットワークの敷設など、さまざまなビジネス交流と情報発信を可能とし、丸の内全体における情報センターの役割を担う。加えて、ショッピングゾーンやレストランゾーンも今までに例を見ない規模で充実し、全く新しい丸の内のバリューを示すこととなる。



東京サンケイビル

昨年10月に1期工事が完成し、新時代のビジネス拠点として機能し始めた東京サンケイビル。「都市の新しい広場」をテーマに、ビジネス面のみならず、文化、商業、サービス機能等さまざまな面において、新たな街の賑わいを創出している。前述の地下鉄大手町駅の新たな姿「メトロスクエア」もそのコンセプトに基づくもので、新たな商業スペースとして展開、来年10月の営業開始を予定している。





主なビル建替え・開発計画
ロケーション

明治生命街区開発

明治以降の洋風建築として最高傑作と賞される明治生命館。同プロジェクトは、かつての丸の内の面影を21世紀に残し、加えて、先進の機能性を両立させることを目的に開発される。重要文化財である同館は全面保存とし、そのファサードに調和する地上30階建の高機能ビルを隣接して建設。すでに保存・建設の準備は整い、今年7月に工事着工。4年後となる平成17年には、歴史的建造物と最新鋭ビルとが融合する、新たなランドマークが誕生することとなる。



日本工業倶楽部会館・永楽ビル共同開発

大正9年竣工の日本工業倶楽部会館の南側部分を保存・再現し、地上30階の超高層ビルを建築する再開発計画。すでに保存・補強・解体工事を終え、今年中には新築工事に着工。丸ビルに続く東京駅前超高層化の第2弾は、2年後の平成15年の完成を予定している。



有楽町そごう跡へのビックカメラ出店

昨年9月に閉鎖となった有楽町そごうだが、その跡地については、家電・カメラ量販店の大手・ビックカメラが進出する。今年夏のオープンをめどに準備が進められており、売り場面積約1万5000㎡の大型量販店が有楽町駅前に誕生する。



東京宝塚ビル

今年1月、21世紀の幕開けとともに、日比谷の東京宝塚ビルがオープンした。低層階は、宝塚劇場や映画館という日比谷ならではのアーティスティックな空間。高層部は都心ビジネス街にふさわしい高機能オフィスで、竣工時には満室稼動となった。日興インベスターズやNTTコミュニケーションズなど、次世代を担う金融、情報通信企業が主要テナントとして入居している。



新大手町ビル全館リニューアル

昭和34年竣工の新大手町ビルでは、平成10年から130億円の総事業費をかけ大がかりな全館リニューアルが進められているが、今年夏、その工事のすべてが完了する。外装、共用部、テナント室内が刷新され、最新ビルと同等の機能を有することとなる。



1000days劇場跡への良品計画・ソフマップ出店

住友不動産が推進する1000days劇場跡の有楽町商業ビルプロジェクト。生活雑貨店の無印良品とパソコン専門店のソフマップがすでに入居を決めており、さらなる店舗の出店も計画。有楽町そごう跡のビックカメラとあわせ、有楽町駅前へは大型店の出店が相次ぐこととなる。



旧興銀ヤンマー共同ビル跡地のこれから

東京駅ビル・丸と建築中のパシフィックセンチュリープレイス丸の内に挟まれた、旧興銀ヤンマー共同ビル跡地。すでに建物は解体され、開発主体は大手ゼネコンである鹿島。今後の予定等、具体的な内容については明らかにされておらず、正式発表を待つ状況である。



大手町合同庁舎のこれから

1号館から3号館までである大手町合同庁舎だが、関東建設局等、同庁舎に入居していた官署のさいたま広域合同庁舎への移転に伴い、残る官署は3号館等に集約される。1号館と2号館の敷地については、これら移転準備を図る財源となっていることから、移転完了次第、速やかに売却される予定となっている。



東京中央郵便局のこれから

昭和8年の竣工と、丸の内では丸の内八洲ビル(昭和3年竣工)に次いで古い建物となる東京中央郵便局。現在行われている工事は、外壁タイルの劣化調査・保守、窓枠の塗装といった小規模な改修であり、全面リニューアルや建替えといった話は、今のところ聞かれない。

