

開発最前線 東京の西と東で進行する 超大規模開発事業が目指す未来

世田谷区の二子玉川では駅の東側を中心に総敷地面積約11.2ヘクタールという東京でも屈指の複合再開発事業が進められている。第1期はそのうちの約8.1ヘクタールで、大型ショッピングセンターと5棟のマンション群、そして2010年12月には約6000坪の貸床面積を持つオフィスビルが誕生する。一方、墨田区の業平橋押上地区に建設中の東京スカイツリーは、最高高さ634メートルの自立式電波塔として2012年春の開業を目指す。そして業平橋駅と押上駅をつなぐ東西長さ約400m、広さ約3.7haにおよぶ敷地には、オフィスビルや商業施設などが建設され、駅と直結する巨大な複合施設が誕生する。それでは「東京で最後」ともいわれる2つの超大型開発プロジェクトの全容を紹介していこう。

東京の西と東に誕生する新しい名所が オフィス立地の常識を大きく変える

現在、東京急行電鉄二子玉川駅の周囲では二子玉川東地区第一種市街地再開発事業(以下「二子玉川ライズ」)の第1期事業施行地区の工事が展開されている。東武鉄道伊勢崎線の業平橋駅と東武鉄道および京成電鉄、都営地下鉄、東京メトロの押上駅に隣接するエリアで進められているのが業平橋押上地区開発事業(以下「Rising East project」)だ。この2大プロジェクトは、いくつかの面において共通点を持っている。

1. 鉄道会社が推進する開発事業

「二子玉川ライズ」は地元権利者の組織である二子玉川東地区市街地再開発組合が事業主体であり、東京急行電鉄及び東急不動産も組合員及び参加組合員として当再開発事業に参画している。その内容は、地下で駅の東西を結ぶ広大なショッピングセンターと駅直結のオフィス、さらには約1000戸のマンションが第1期工事で誕生するというものだ。

一方、「Rising East project」は、東武鉄道グループが自らの社有地に東京スカイツリーと商業施設、オフィスビルを建設するプロジェクトである。業平橋駅・押上駅の2駅4路線の利用が可能となる強力なターミナルが生まれる予定だ。

どちらも「駅」という資産の価値を最大限に活かした開発事業であり、利用者にとっても交通アクセスの利便性は重要な魅力である。

2. 「オフィス立地」の常識を変える

これまで、両エリアともに大規模な賃貸オフィスビルはなく、ビジネスエリアとしての認知が無いに等しかった。しかし今回のプロジェク

トでは「二子玉川ライズ」に約6000坪、「Rising East project」に約7600坪の貸室面積(オフィス部分のみ)を持つ大規模ビルが誕生する。「二子玉川ライズ」は渋谷まで11分、大手町でも26分と好アクセスを誇る。「Rising East project」も東京駅までわずか10分、新宿駅にも20分と、デスクからの移動時間であれば都心の駅から離れたビルよりも利便性は高い。



オフィスフロアとリバーサイドビュー (完成予想 CG)



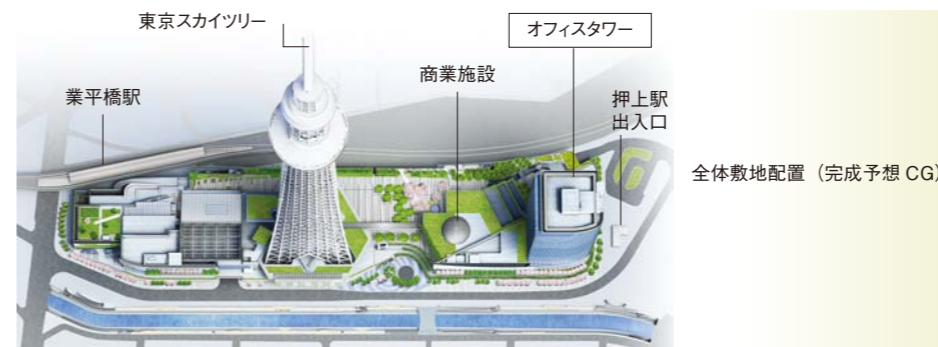
二子玉川東地区第一種市街地再開発事業全景 (完成予想 CG)

3. 集客力のある名所としての強み

「二子玉川ライズ」は新たに約9600坪の売場面積を持つ「二子玉川ライズ ショッピングセンター」が2011年3月に開業する予定。広域エリアからの集客が期待されている。「Rising East project」は、世界屈指のランドマークとなる東京スカイツリーを中心とした「タワーのある街」づくりにより、間違いなく「東京で最も有名なエリア」になるはずだ。これからのオフィスは商業施設と一体化した複合開発が効果的であることを考えると、今回の2つのプロジェクトは成功が期待できそうだ。

地域に根ざした再開発事業として 「まちの個性」をさらに伸ばしていく

この2つのプロジェクトは、それぞれ地域の特性を活かした「まちづくり」を進めることで、個性的な存在を目指そうとしている。



全体敷地配置 (完成予想 CG)



業平橋押上地区開発事業全景 (完成予想 CG)

「二子玉川ライズ」周辺は、商業エリアとしての魅力を上げていくとともに「水と緑と光」をコンセプトにしたまちづくりをさらに進めていく。住宅地として人気があるのも多摩川を中心とした豊かな自然環境によるものだが、オフィスビルの窓からもそんな風景を楽しめるのは魅力だろう。さらに開発地の東側では、世田谷区によって約6.3ヘクタールもの公園を整備する計画もある。ある意味、これほど贅沢な「オフィス環境」はないだろう。

「Rising East project」は、浅草・両国・向島・錦糸町をはじめとした下町エリアに立地することから、商業施設のコンセプトの一つに「新・下町流」を掲げている。東京スカイツリーへの観光ターゲットに加えて、沿線・地域ターゲット、アーバンツーリズムターゲットに向けての開発を進めていく予定だ。「おでかけショッピング」をする人の層をターゲットに加えることで何度でも足を運んでいただける魅力ある施設づくりを目指している。

両開発ともに、敷地総面積、オフィス面積、商業施設面積のすべてにおいて、これほどの規模の開発プロジェクトはしばらくないだけに、完成が近づくにつれますます注目が集まりそうだ。

■ 二子玉川ライズ オフィス

所在地：(地番)東京都世田谷区玉川二丁目5000番2
 構造：鉄骨造一部鉄筋コンクリート造
 規模：地下2階・地上16階建
 (オフィス区画:6階~16階)
 敷地面積：13,416㎡ *I-b街区全体
 建築面積：11,070㎡ *I-b街区全体
 延床面積：約106,750㎡ *I-b街区全体
 施行者：二子玉川東地区市街地再開発組合
 設計：株式会社アール・アイ・イー、株式会社東急設計コンサルタント、株式会社日本設計
 施工：東急建設株式会社
 竣工予定：2010年11月末

■ (仮称)ライジングイーストプロジェクト オフィスタワー

所在地：東京都墨田区押上一丁目
 構造：鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造(※オフィス部分)
 規模：地下3階・地上31階建
 敷地面積：36,844.39㎡
 建築面積：31,832.56㎡
 延床面積：229,410.30㎡
 設計・監理：株式会社日建設計
 施工：大林・株木・東武建設共同企業体(※オフィス部分)
 竣工予定：2011年12月末

大型SCと住宅地で知られる「二子玉川」が ビジネスエリアとしても注目を集めている

二子玉川ライズ オフィス(二子玉川東地区第一種市街地再開発事業)



東急不動産株式会社
ビル事業本部 プロジェクト開発部
事業企画グループ
グループリーダー
高尾博之氏



東急不動産株式会社
ビル事業本部 ビル営業部
ビル営業グループ
課長
仁ノ平 隆久氏



東急不動産株式会社
ビル事業本部 ビル営業部
ビル営業グループ
森下清史氏

はありません。たとえそれがなくても、多くの企業に選んでいただけるだけの内容を持ったオフィスビルなのです」

そう言って高尾氏は、交通に関する資料を取り出した。

「二子玉川駅は田園都市線の急行で渋谷までわずか11分です。しかも、駅のすぐ目の前にオフィス専用のエントランスがありますから、掛け値なしにこの時間で移動できる。都心のビルでも駅まで徒歩10分以上かかるところは少なくありませんから、交通の利便性でいえば、かなり条件のいいオフィスになるのです」

オフィスから広大な自然が眺められる それでいて渋谷まで11分という好立地

東京急行電鉄二子玉川駅の周囲は、オフィスが2010年12月、ショッピングセンターが2011年3月の開業を目指し、急ピッチで工事が進んでいる。建設途中のオフィス棟「二子玉川ライズ オフィス」の高層階から見える窓の外の広大な光景には圧倒されるほどだ。目の前を流れる多摩川の向こうに、西は富士山、丹沢から東は横浜、川崎まで見通せ、都心のビルとは違う開放的な雰囲気が味わえる。

「この自然環境・景色は最大の財産ですから、コアを北側に集め、フロアの南側は多摩川に面した広い空間を確保するようにしました」(高尾博之氏)

窓も床まで届く大きなものにし、風景を最大限に楽しめるようにしている。「ただし、リバーサイドビューであることだけがこのビルのセールスポイントで

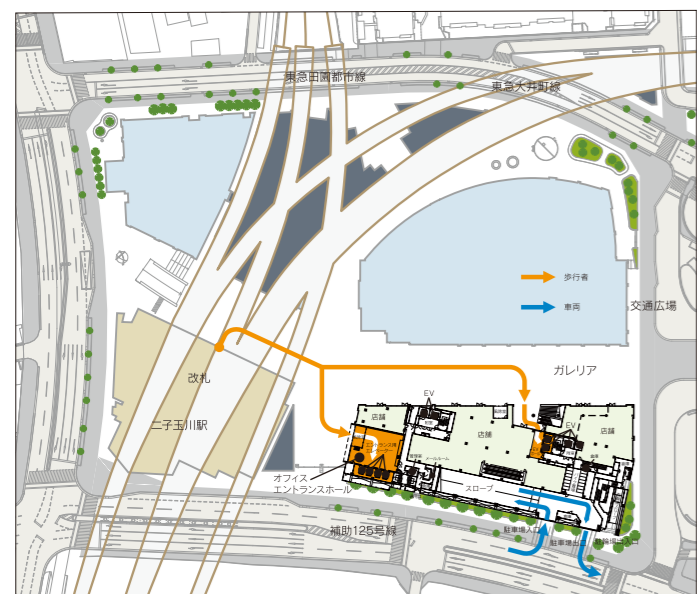
■その他のエリアへの移動時間

大手町駅:26分 / 品川駅:18分 / 横浜駅:25分 / 羽田空港:36分 / 成田空港:80分

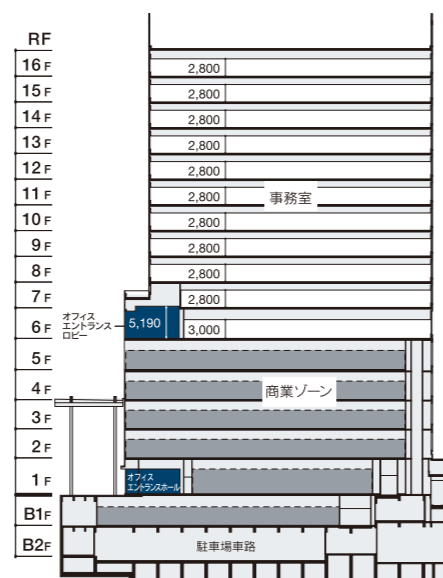
しかも、移動時間ができるだけ短くなるように駅の改札からデスクまでの動線が徹底的に工夫されている。

「駅前のオフィス専用エントランスホールから直通エレベーターで6階のオフィスエントランスロビーへ行き、そこから6～16階の各フロアに向かいます。この方式であればセキュリティの条件を満たしながら最短の移動ができるのです」(仁ノ平 隆久氏)

オフィリアクセス

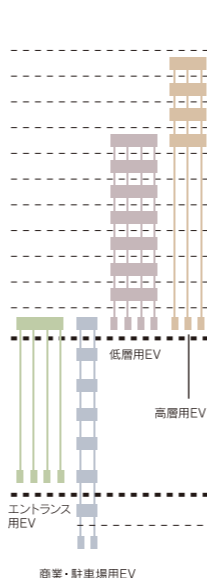


断面図

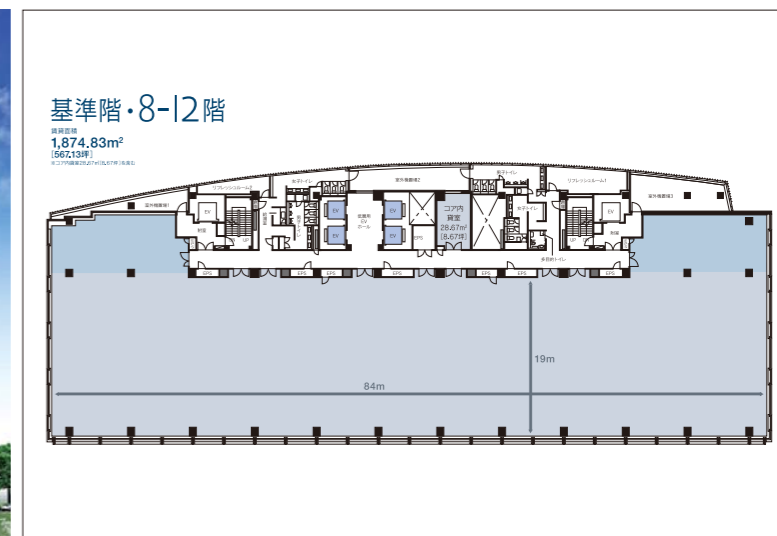


スプリンクラー：全フロアに設置

エレベーター



二子玉川ライズ オフィス(完成予想CG)



基準階平面図(8～12階)

改札口とオフィスエントランスの間も屋根で結ばれるので、「実質的には駅の上にオフィスがある感覚」で使えるという。

さらに交通の利便性はこれだけではない。

「首都高速の用賀、東名高速の東京、第三京浜の玉川と3つのインターチェンジに3～4分で到着するので、自動車で移動するビジネスマンにとって最高の立地です。商業用と兼用で全624台分の駐車場を用意し、ニーズに応えられるようにしています」(仁ノ平氏)

交通の利便性を活かすことで、これまで渋谷を拠点としてきたIT系企業や関東西側に営業拠点が必要な企業にとっては、かなり魅力的なビルになりそうだ。

もちろんビルの仕様も、先進オフィスのスペックを徹底的に追求したものになっている。

「ワンフロアの貸室面積は基準階で約567坪(約1874㎡)とかなり広いものになっています。しかもコアが中央になく、幅19メートル、長さ84メートルのスペースをぎりぎりまで使えますから、レイアウトの自由度はかなり高いはずです」(森下清史氏)

さらに個別空調システムはフロアを45分割したゾーンでコントロールが可能で、この点も広い空間を活かすうえで大きなポイントになっている。

「眺望を楽しむ広い窓があるため、窓側とコア側では室温が変わってきますからその調整に細かいゾーニングは有効です。また、個室をつくるときにも空調の増設は必要ありません。当然、グリッド型システム天井なので、どんなレイアウトプランにも対応できます」(森下氏)

ショッピングセンターと一体化した 賑わいを感じられるオフィスビル

再開発事業の第1期工事では二子玉川ライズ オフィスに続いて開業するのが商業施設「二子玉川ライズ ショッピングセンター」だ。そしてここは、東急沿線を代表する集客エリアになるはずだ。

「交通の便を考えれば東京の南西部だけでなく神奈川県のかなり広い地域からも集客が可能であり、完成後はこれまで以上の人気スポットになるのではないだろうか」(高尾氏)

「二子玉川」を代表する商業施設玉川高島屋S・Cはハイグレードな大型ショッピングセンターであるが、今回新たに誕生する約9600坪のショッピ

ングセンターでは、より幅広い顧客層が楽しめるような店舗構成にし、二子玉川地区全体の更なる発展に寄与していくつもりだという。

「改札口を出るとエスカレーターで導かれる地下は、駅の西側から東まで広がる大きな空間を提供します。そこには東急百貨店と東急ストアによる約6000㎡の食料品売場が入り、日常的な買いものから、お土産、贈答品まで、さまざまな用途の需要に応えられるはずです」(仁ノ平氏)

そして地下から広がるショッピングセンターは、そのまま商業ビルとオフィスビルの両方をシームレスにつないでいく。これらは地上のガレリアや各階を結ぶ連絡橋でも行き来が可能であり、全体として巨大な立体商店街を形成する。「オフィスビルの地下1階から地上5階までが商業ゾーンとなるうえ、隣の商業ビルと直結するので、まさにデパートの上にいる感覚になりますね。多くの複合オフィスビルのように店舗と分けることなく、6階のオフィスエントランスロビーの階からエスカレーターで降りて行けるのも、仕事も生活もどちらも便利にしたいという私たちからの提案の一つなのです」(森下氏)

駅、商業施設、オフィスを近い距離で密接に結びつけながら、それぞれの利用者の動線を明確に確保して移動しやすくする。完成予定の敷地レイアウト図を見ると、今回のプロジェクトにおける工夫が強く感じられ、まさに新しいまちをつくらうという熱意にあふれている。

「住宅エリアに建設されているマンションではすでに販売が行われていますが、より魅力的なまちになるということで大変好調です。オフィスについても、従来と違う環境を求める先進的な企業に強い関心を持ってもらえればうれしいですね」(高尾氏)

なお、オフィスおよび商業施設とマンションの建設地の間には開発地の約3分の1を占める第2期事業施行地区が残されている。都市計画上の用途は「店舗・事務所・ホテル・駐車場」となっており、こちらも完成すれば二子玉川エリアの利便性はさらに増すはずだ。

「個人的には住宅街区の南東に整備される大きな公園に注目していますね。ここは自然あふれる空間になるだけでなく、道路(多摩堤通り)を一部トンネル化してその上部を越えて、そのまま多摩川の河原にも出られます。こういう環境がオフィスの近くにあるなんて、最高の贅沢ではないでしょうか」(森下氏)

多摩川に沿った地域は桜の花見に加え、夏には東京と神奈川の両方で打ち上げる花火大会などでも賑わう。

「そういったビジネス以外のメリットを『おもしろい』と感じてくれるような企業に入っていたいただければ、私たちもうれしいです」(仁ノ平氏)

世界屈指のランドマークとなる東京スカイツリー®をシンボルとした オフィス、商業施設、ターミナル駅の融合エリア

Rising Eastプロジェクト（業平橋押上地区開発事業）



東武鉄道株式会社
賃貸事業統括本部 SC事業部
課長補佐
関野孝行氏



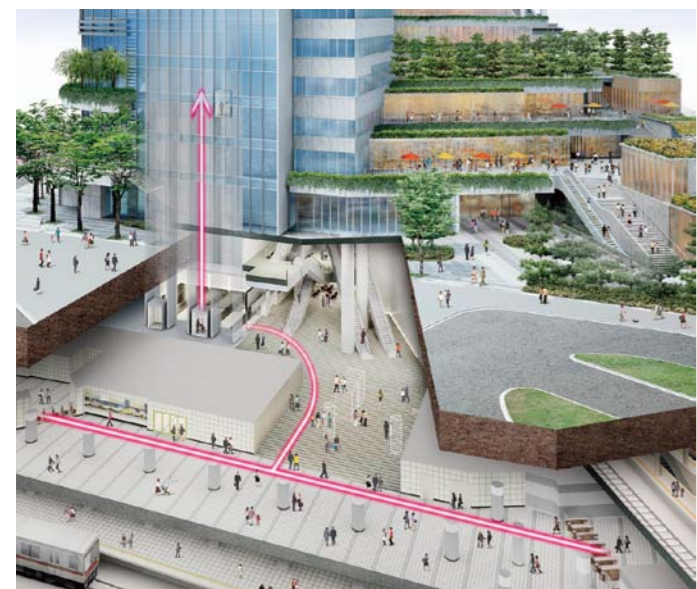
東武鉄道株式会社
賃貸事業統括本部 SC事業部
三木隆太氏

東京駅へは10分、新宿へ20分。
羽田と成田の両空港とも直結！

東武鉄道伊勢崎線の浅草駅から1駅目、隅田川の対岸に位置する業平橋駅と4路線利用可能な押上駅の両駅間に大規模な再開発エリアが形成されている。

「東武鉄道が今の浅草駅に乗り入れる以前は、業平橋駅は旧浅草駅として鉄道貨物の物流ターミナル拠点として重要な役割を果たしていました。北関東から貨物輸送した資材をここで船に積み込み、隅田川経由で都内の広い地域に運んでいたのです。ここに広い敷地が確保されていたのはそのためです。一方、押上駅も京成電鉄の東京側のターミナル駅として誕生した歴史があり、業平橋と合わせたこのエリアは東京の東部を代表する交通の要衝でした」(関野孝行氏)

その後、押上駅には都営地下鉄浅草線と東京メトロ半蔵門線が乗り入れ、都営浅草線-京成押上線、東京メトロ半蔵門線-東武伊勢崎線の相互直通運転を行うようになったことで、ターミナル駅としての機能はさらに強化されている。



地下動線イメージ

「業平橋駅構内における貨物流通機能を停止した頃から、跡地をどういう形で活用すべきか、何度も議論が繰り返されてきました。順当に考えればマンションとショッピングセンターの組み合わせが妥当なのかもしれませんが、せっかくなら、もっと地域の活性化に貢献できるインパクトのある開発事業にしたいと、ずっと考え続けてきたのです」(関野氏)

そして2003年、地上デジタルテレビ放送への移行に伴いNHKを含む在京放送事業者6社が600メートル級の新電波塔の建設を求めて推進プロジェクトを発足させる。翌年、それに呼応した墨田区と地元関係者たちが東武鉄道に協力を要請したことで、計画は一気に進展した。

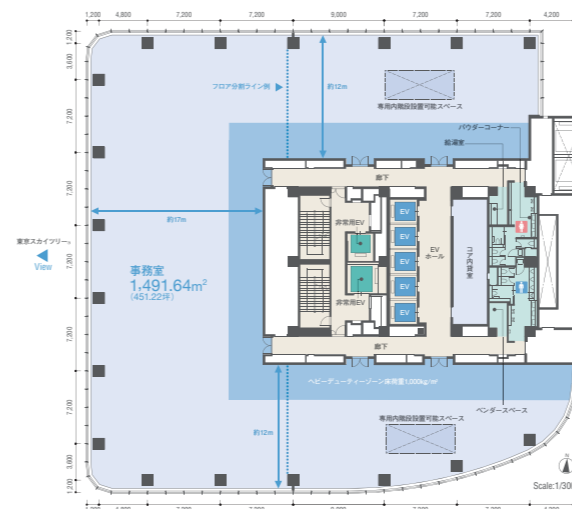
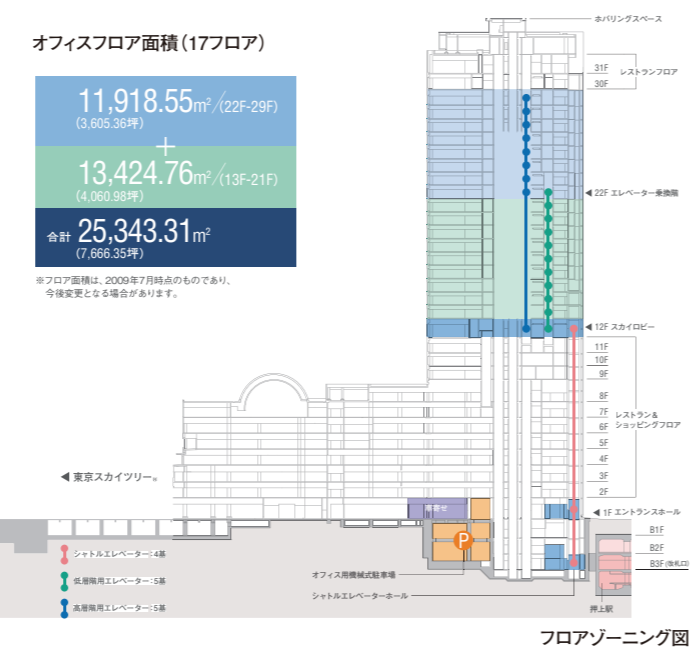
「2005年2月に新タワー事業への取り組みを決め、2006年3月に建設地として最終決定を受けました。併行してタワー以外の施設をどうするかといった検討が続き、オフィスビルと商業施設を中心とした複合施設開発の計画が進んでいったのです」(関野氏)

業平橋駅と押上駅に挟まれた敷地は東西に400メートル、面積は約3.7ヘクタールに及ぶ。

「これだけの広大な敷地にオフィスや商業施設等を開発していくというプロジェクトは、私たちにとっても初めての経験です。特にオフィスビルに関しては、従来のビジネスエリアとは必ずしも一致しないということからさまざまな意見が出ましたが、最終的に『ニーズは必ずあるはず』との結論に達し、オフィス用途の導入に踏み切ったのです」(関野氏)

結論に至るまでには各方面から調査や分析を行ってきたが、オフィスビルの建設を決定した大きなポイントの一つが、前述した交通の利便性だという。

「東武鉄道の本社が押上駅のすぐ北にあるのですが、ここで働いていると、どこに行くにも非常に便利です。押上駅を玄関口としたオフィ



基準階平面図 (25~29階)

スを構える事は、都内の主要駅へスムーズにアクセスできることが大きな魅力といえます。さまざまなビジネスシーンに相応しい立地環境をアピールすることにより、ここにオフィスを持ちたいというニーズは絶対にあると確信したのです」(三木隆太氏)

■ 押上駅からの移動時間

東京駅:10分 / 大手町駅:15分 / 新宿駅:20分 / 渋谷駅:30分 / 品川駅:19分 / 上野駅:7分 / 羽田空港:42分 / 成田空港:70分 (※成田新高速鉄道線(2010年7月)の開通により都心まで36分に短縮されることが予定されています。)

「羽田、成田の両空港にも押上駅から直通で行くことができますし、自動車利用の環境とすれば、首都高速の向島・駒形と錦糸町の出入り口が利用できる。つまり海外、全国、東京都心部とどのエリアでもカバーできる拠点としても絶好の立地なのです。このため、施設の設計にあたっては、交通の利便性を最大限に活かすようにしています」(三木氏)

日本・東京を代表する開発エリアに 最高の機能を備えたオフィスビル

それでは、建設が進む「(仮称)ライジングイーストプロジェクトオフィスタワー」の概要を見ていこう。

「オフィスタワーは開発エリアの東街区に位置しており、押上駅の改札口を出ると駅コンコースを経由してダイレクトにオフィス用シャトルエレベーターに搭乗できますので、移動時間は最小限に抑えられます。」(三木氏)

「駅との連絡や地上からのアプローチ、スカイロビーのレイアウトなどオフィスにとって最適な動線と利便性が確保されるように設計を進めてきました」(関野氏)

この辺のこだわりについて、「多くのお客様にご利用いただいたきた鉄道会社ならではの発想です」と関野氏と三木氏はそろって笑う。ただ駅に近いだけでなく、「デスクから電車に乗り込むまで」の時間をできるだけ短くしようという工夫が配置計画につながっている。

シャトルエレベーターは駅直結の地下3階と1階のエントランスホールに止まるだけで、一気に12階のスカイロビーに。「12階はオフィスフロアへのエントランスとしての役目を果たします。また、スカイロビーには、サービス機



明るく開放的なスカイロビー。西側には東京スカイツリーがそびえる。(完成予想CG)

能として会議室を6室、喫煙室・リフレッシュコーナー、カフェを用意しました。要望があればエレベーターホールなどへのセキュリティ機能の追加設置などもできるように柔軟性を持たせた施設設計になっており、幅広いオフィスニーズに対応できると考えています」(三木氏)

そして13~29階がオフィスフロアとなる。

「基準階は1フロアあたり約450坪(約1,500m²)の無柱空間を確保し、さまざまなビジネススタイルにお応えできるように4分割できるほか、システム天井とフレキシブルに対応する空調システムにより照明や空調もきめ細かいゾーニングが可能です。幅広いビジネスニーズに応えられるオフィスビルになるはず」(関野氏)

「交通アクセスの良さと充実した施設は大きなセールスポイントですが、私たちとしては、やはり、東京スカイツリーと一体化した新しい複合施設開発に存在するということを強調したいですね。開業後は東京でも最も有名なエリアの一つになるでしょうから、これほどわかりやすいオフィス立地はないでしょう。実際、すでに問い合わせをいただいているケースでは、東京スカイツリーのお膝元というところに多くの企業が魅力を感じてくださっているようで、十分な手応えを感じています」(関野氏)

そしてもう一つ、低層階に計画されたSC面積約16,000坪(約52,000m²)の巨大な商業施設も駅周辺施設の開発などで賑わいを演出してきた鉄道会社らしいノウハウを活かしたものだ。

「オフィスへの最短の移動経路として駅コンコース直結のシャトルエレベーターがありますが、1階のオフィスEVホールからは商業ゾーンへの動線を確保しており、ショッピングや食事など、快適なビジネスライフをバックアップします。商業ゾーンは、さまざまな業種業態の専門店に入居していただく予定ですから、各種ニーズに対応できる使いやすい施設になります」(三木氏)

また東京スカイツリーに加えて、都市型水族館「(仮称)墨田水族館」と多機能型ドームシアター「(仮称)コニカミノルタTOKYOプラネタリウム」の開設も決まっている。

「東京スカイツリーを中心とした観光の拠点になると思いますが、それだけに頼ってしまっただけでは何度も足を運んでいただけません。幸い、業平橋押上地区は浅草や両国・錦糸町ともつながる歴史ある下町なので、その個性を活かし、商業・文化・教育などさまざまな機能を備えた「タワーのある街」づくりを進めていくことで、周辺エリアと連携した賑わいのある街を目指していきます」(関野氏)