

特集

オフィス立地が変わる！ 都営大江戸線と大規模再開発プロジェクト

新交通網の整備で注目される 新しいビジネスエリア

2000年は、首都圏の交通網が大きく変わろうとしている。新宿都庁を起点に都心をぐるりひと回りする都営12号線「大江戸線」の開通で、これまでアクセスしにくかったエリアへの通勤の足が確保されるのだ。これにより、都内のビジネスマップが書き換えられる可能性がある。今回の特集では、大江戸線の概要と、沿線のオフィス街として新たに注目を集めている六本木および臨海エリアの大規模再開発プロジェクトについて紹介しよう



- 都営大江戸線
 平成12年12月開通予定
 (新宿～国立競技場は平成12年4月)
- 営団銀座線
- 営団東西線
- 営団丸の内線
- - - 都営三田線
 平成12年9月延伸予定
- - - 営団南北線
 平成12年秋延伸予定
- - - JR埼京線
 平成15年延伸予定
 (恵比寿～大崎間の停車駅は未定)
- - - 営団半蔵門線
 平成15年春延伸予定

開通予定に関しては鉄道各社の広報資料に基づいて記載してあります。

多くの鉄道や地下鉄と接続

今年12月の開通を目指して、急ピッチで工事が進んでいる都営地下鉄12号線「大江戸線」。6の字運転をし、新宿エリアの都庁前駅を起点に都心をぐるりと回って、最終的に練馬区・光が丘までを結んでいる。特に光が丘方面から都心に入るのが便利になる。代々木、六本木方面は乗り換えなしで、新宿西口、飯田橋方面も都庁前で同一ホームで簡単に乗り換えられる。全長40.7Km(営業キロ)におよぶこの路線は、放射状に都心と住宅地を結ぶ通勤電車や地下鉄のほとんどと接続している点が、最大の魅力だろう。ここで路線マップを見てほしい。今年、新しく開業する25駅のうち、19駅(計画線含む)で、他の駅との乗り換えが可能である。すでに開業している部分を含めれば、37駅中25駅での乗り換えができる。つまり東西南北、ほとんどのエリアから1回の乗り換えで大江戸線の沿線に通勤することが可能になるわけだ。もちろん、このような交通機関は、これまで山手線を除いてなかったのだから、今回の新線開通がいかに注目されるかがわかるだろう。

大江戸線で変わるアクセス事情

現在の段階(平成12年1月25日現在)では、大江戸線の運行ダイヤや運賃はまだ発表されていないが、運転間隔は日比谷線と同じくらいになるものといわれている。つまり、だいたい平日朝では5分間隔のダイヤが期待されており、かなり便利な路線になるはずだ。また運賃については、4月20日に開業する新宿～国立競技場間で、現行運賃(170円)が適用されると発表された。そのことから、従来の都営地下鉄と同程度になると予測される。大江戸線の開通により、これまでアクセスが限られていたり、不便だったオフィスエリアが活性化され、テナント企業にとっても魅力的な存在になることは十分、期待できる。このあとは、中でも注目される晴海などの臨海エリアと六本木エリアの開発プロジェクトを中心に、今後の可能性を探っていこう。



大江戸線は現在、光が丘～新宿間で運行している。

都営地下鉄「大江戸線」で変わるオフィスエリア

「トリトンスクエア」を中心に 活性化が期待される臨海エリア



2001年3月竣工予定

就業人口2万人のオフィス街が誕生

ゆりかもめ、東京臨海高速鉄道の開通により、台場や青海は臨海副都心として新しいオフィスエリアを形成しつつある。さらに、大江戸線で一気にアクセスが便利になる晴海と月島は、企業からの注目を集めはじめている。そんな中、現在、大規模なプロジェクトとして進められているのが晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業、通称「晴海アイランドトリトンスクエア」だ。

この事業は、地権者である住友商事や第一生命保険、都市基盤整備公園などが中心になって進めているもので、

敷地面積は8万4800㎡、建物の延床面積は67万1500㎡に及ぶ。オフィスは195mの高層ビルを中心に全部で4棟建設され、総延床面積は38万3000㎡。最終的な事業の終了は2001年の予定だ。

プロジェクト推進の中心になる晴海一丁目地区市街地再開発組合の事務局長である東浦正典氏は、事業の全体像をこう説明する。「トリトンスクエアは、この地区では初めての大規模再開発事業であり、完成すれば約5000人分の住宅、就業人口2万人のオフィス街が生まれます。また商業施設や展示施設、ショールーム、インテリアデザインの学校なども併設することで、1日の来訪者も2

万人以上に上る予定で、地域活性化の起爆剤になることは間違いありません」

交通網の整備が期待される臨海エリア

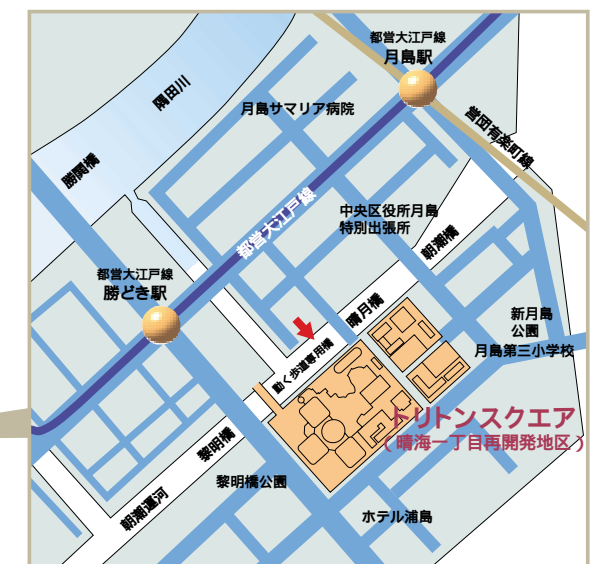
トリトンスクエアは、計画段階から、アクセスの利便性を非常に重要視しながらプランニングされてきた開発プロジェクトだ。たとえば、最短距離になる大江戸線の勝どき駅についても、建設資金を負担して晴海側に出入り口を増設してもらうだけでなく、駅のある月島から渡ってくる黎明橋の横に動く歩道の専用橋を新設。そのため利用者は、雨の日も濡れずに街区に入ることができる。駅からの主要時間も4分弱と至近である。さらに有楽町線月島駅からもアクセスでき、オフィス立地として十分な条件を備えているといえるだろう。

「もともと晴海は銀座から2キロ、東京駅からも4キロ弱と、立地条件はかなりいいのです。ただこれまで、バスを利用するしかなかったため、これだけ大規模な開発はできませんでしたが、大江戸線の開通が決まったことで、オフィ

スエリアとしても商業エリアとしても期待が高まっています。トリトンスクエアに続き、周辺でもオフィスビルの建設が進む予定で、21世紀にはまったく新しい街に変わっているかもしれません」

晴海は今後、都市高速道路晴海線によって豊洲や有明と結ばれる計画があるほか、環状2号線、3号線の延伸で都心との道路アクセスが大きく改善される。さらに、ゆりかもめの乗り入れや、臨海エリアを通して東京駅と羽田空港を結ぶ新地下鉄の建設を求めて運動が始まっているなど、交通網の整備が進む可能性は高い。

「臨海エリアは都や各区も積極的に開発を進める方針ですから、交通アクセスはますますよくなっていくでしょう。トリトンスクエアのような、民間の再開発プロジェクトとしては最大規模の事業が行われたのも、このエリア全体の活性化を期待してのことなのです」水に囲まれた臨海エリアは、都心にある従来のオフィス街と異なり、ゆとりある環境の実現が可能だ。働きやすさの向上がオフィスづくりの重要な課題になっている今、晴海を中心とするこのエリアへの注目度は、さらに高まりをみせていくはずである。



→ は左ページの予定図の位置

都営地下鉄「大江戸線」で変わるオフィスエリア

新しい都市が生まれる六本木



2003年5月竣工予定

オフィスだけでなく街としての開発

「6・6プラン」と呼ばれる六本木六丁目地区第一種市街地再開発事業は、テレビ朝日の旧本社跡地を中心に、その周囲を含めた8万4530㎡の敷地を再開発するものだ。超高層オフィス、ホテル、商業施設、劇場、美術館、住宅を建設するプロジェクトで、ここに巨大都市が出現。2003年5月に完成すると、平日は5万人、休日には10万人もの来訪者が予定されている。ちなみに対象エリアの面積は恵比須のガーデンプレイスとほぼ同じだが、建物など全体の規模では約1.5倍の規模だといわれる。

このプロジェクトが期待されているのは、事務所棟として地上54階、延床面積37万㎡のオフィスビルが誕生す

るだけでなく、『文化都心』という新たなコンセプトのもとに、その周囲に多くの商業施設や文化施設が入ることで、街としての機能を最大限に高めようとしていることだ。

森ビル株式会社 営業部企画グループの渡部宗一氏はこう説明する。

「私たちは、すでにアークヒルズでこのエリアの再開発には実績がありますが、6・6プランではさらに商業施設を多くすることで、常に人の集まる都市をつくろうとしています。このため、事務所棟のまわりをウエストループ、イーストループと呼ばれるショッピング街で囲むだけでなく、新設する400mの東西南北沿いにも賑わいのある商業施設を配置し、街全体の回遊性を確保しました。さらに、オフィスの下の6階部分までを商業フロアにすることで、就業者の利

便性も確保しています」

森ビルは、6・6プランを、そのエリアだけの開発プロジェクトとは捉えていない。

「商業施設を多くしただけでなく、劇場や美術館、展望台などの文化施設を併設して休日の来訪者を増やそうとしたのは、六本木地区全体を、夜だけでなく昼間のにぎわう街に変えていきたいからです。また、これだけのオフィスが生まれれば、その関連企業なども集まってくるでしょうから、周囲のビル需要も高まるはず。6・6プランが六本木を新しいオフィス・商業・文化エリアに変えていく起爆剤となることを願っています」

新宿からわずか8分のアクセス

六本木六丁目地区が東京都の再開発誘導地区に指定されたのは14年前のことだが、その後のプランニングの段階で、当然、視野に入っていたのが都営地下鉄12号線「大江戸線」の新設だ。森ビルの渡部氏も、「アクセスの向上とプロジェクトの完成が相乗効果となって街を

活性化するはず」と期待する。

「これまで六本木にオフィスを移転するとき、最大のネックは、日比谷線と渋谷からのバス便しか主要アクセスがなかったということでした。しかし大江戸線が開通すれば、六本木駅だけでなく、開発地域の南端のほうは麻布十番駅から歩いてくるのが可能ですし、さらに麻布十番駅には南北線も乗り入れます。都内の他のオフィスエリアと比べても、交通の便では遜色はないでしょう」

特に大江戸線については、新宿と1本の地下鉄で結ばれることに注目している。所要時間は約8分になる見込みだ。「港区全体にいえることですが、これまで赤坂を除けば新宿とのアクセスが便利な街は少なかったのです。しかし大江戸線により、六本木が一気にその利便性を確保する。ビジネス立地ということ考えたとき、新宿と8分足らずで結ばれる意味は大きいですね」

森ビルでは6・6プランの進行に合わせて周囲のオフィスビルのリニューアルも進めており、この地域にける意気込みは大きい。3年後、六本木はオフィスエリアとして大きく生まれ変わる可能性は十分あるようだ。



➡は左ページの予定図の位置



