

特集

汐留エリアの「過去」「現在」「未来」

オフィス立地が変わる 汐留再開発

銀座、新橋、浜松町に囲まれた旧国鉄の汐留貨物駅跡地は、都心に残された最後の未開発エリアだった。1995年(平成7年)から始まった土地区画整理事業は、全体像がほぼ決まり、2007年(平成19年)の完成に向けて工事が急ピッチで進行。わが国の鉄道発祥の地として産業の発展に寄与した汐留が、21世紀は新しいビジネスエリアに生まれ変わろうとしている。今回の特集記事では、このエリアの変遷と、今後の開発計画の内容についてレポートをまとめた。

昭和20年代の汐留駅構内



写真 日本交通博物館所蔵



昭和51年頃の旧汐留貨物駅全景:写真 渡部まなぶ



平成9年12月の汐留貨物駅跡地:写真 渡部まなぶ

明治時代

首都のターミナル駅として
産業振興を支えた汐留

1868年の明治維新で誕生した新政府は、近代化政策の一環として産業振興のために交通網の整備を決定し、イギリスの技術指導により鉄道建設を開始した。翌年に東京 - 京都間の幹線と、東京 - 横浜、京都 - 神戸間の2つの支線の建設が決まり、その東京側の起点として選ばれたのが汐留の新橋駅である。工事は急ピッチで進み、測量を始めてからわずか2年後には新橋(汐留) - 横浜間でわが国初めての鉄道が開業。ちなみに、同年の12月から太陽暦が採用され、新しい暦では開業日が10月14日になることから、現在でもこの日が鉄道記念日になっている。

その後、1885年(明治18年)には民間企業である日本鉄道が赤羽 - 新橋間の鉄道を開

業し、さらに1889年(明治22年)の新橋 - 神戸間が全面開通により、現在の汐留は首都東京のターミナル駅として日本のビジネスの中心エリアになっていった。

大正時代

新橋駅から汐留駅に改称し
貨物専用駅として新たな発展

大正時代に入る直前の1909年(明治42年)、汐留の新橋駅の西側に現在の新橋駅である烏森駅が開業した。霞ヶ関や日比谷へも至近な新駅はやがて旅客鉄道の中心となり、1914年(大正3年)には旧駅は汐留駅と改称され、貨物専用のターミナルとして新たな役割を果たすことになる。

当時は道路網の整備が遅れていたため、陸運の中心は鉄道輸送であり汐留貨物駅の位置づけは、わが国の産業上、非常に重要であった。

しかし1917年(大正6年)の水害で構内に泥水が流入し、到着貨物用の上家が倒壊。さらに1923年(大正12年)の関東大震災で本屋の構内がほぼ全焼するなど、大きな災害に襲われる。

それでも、当時の汐留駅では、欧米の先進国に先駆けて自動連結器を採用して作業の効率化を図るといった新しい試みが積極的に行われており、世界でも有数の貨物ターミナルとして確実に発展を遂げた。

昭和時代

戦争という厳しい時代を超え
貨物輸送の主要基地として活躍

経済の成長とともに汐留駅の貨物扱い量は順調に増えていき、1935年(昭和10年)には新駅舎も完成した汐留駅だが、戦時色が強くなるとともに、産業振興よりも国防の後方支

年表

1869年(明治2年)11月	鉄道建設の廟議決定
1870年(明治3年)3月	汐留付近の測量開始
1872年(明治5年)5月	品川 - 横浜間仮営業開始 汐留停車場を新橋停車場と改称
6月	新橋停車場の乗降場落成
9月	新橋 - 横浜間鉄道開業式
1873年(明治6年)9月	貨物営業開始
1889年(明治22年)7月	新橋 - 神戸間全面開通
1909年(明治42年)12月	烏森駅(現新橋駅)開業
1914年(大正3年)12月	新橋駅を汐留駅と改称、貨物専用駅となる
1917年(大正6年)9月	水害で構内が泥水で埋まる
1923年(大正12年)9月	関東大震災で汐留駅構内がほぼ全焼
1935年(昭和10年)3月	汐留駅本屋新築完成
1955年(昭和30年)1月	9600万円の予算を投じて改良工事開始
1959年(昭和34年)11月	特急コンテナ列車の運転開始
1986年(昭和61年)10月	汐留貨物駅廃止
1992年(平成4年)8月	汐留駅跡地の土地区画整理事業が決定
1995年(平成7年)3月	事業計画決定
11月	東京臨海新交通開業



平成18年の汐留再開発完成予想図:資料 東京都建設局

援基地としての位置づけが明確になってくる。そして太平洋戦争が始まり、一般貨物の量が減少する1941年(昭和16年)を境に、利用する車両の数も激減していった。

しかし1945年(昭和20年)に終戦を迎えると、汐留駅は戦後復興の中核的な役割を果たしていくことになる。特に1950年(昭和25年)に朝鮮動乱が起きてからは、特需と、回復してきた日本経済の影響による一般貨物の増加により、扱量は急激に伸びていく。特に1959年(昭和34年)に特急コンテナ列車の運転が始まり、コンテナ輸送の主要基地として輸送実績は一気に増加した。

その後、わが国においてトラック輸送の比率が高まっていくにつれ、汐留駅を中心とする鉄道輸送は厳しい競争にさらされることになる。

昭和40年代にはトラックとの協同一貫輸送方式を採用したコンテナ列車「東海道プレートライナー」の運転が始まるなど、さまざまな試みが行われるが、すでに主役は移っており、国鉄の民営化を直前に控えた1986年(昭和61年)、日本の主要ターミナルとしての115年の長い歴史を終えたのである。

現在 - 未来

大規模なビジネスエリアとして
新たな情報ターミナルに変貌

汐留駅跡地の再開発プロジェクトは、駅が廃止される前年から調査が始まり、1992年(平成4年)に正式な土地区画整理事業、再開発地区計画として決定した。30万7100㎡にも

及ぶ敷地、しかも銀座と新橋、浜松町に囲まれた都心の第一級エリアとして、オフィスビル、商業施設、住宅などが、2007年(平成19年)の3月までに建設される予定だ。道路、公園といった公共施設などの整備だけでも総額1463億円にもなる

大事業である。計画によれば、情報に関わる多くの企業が進出することになっており、交通の要所だった汐留駅は、21世紀の新しい社会にふさわしい情報のターミナルに生まれ変わるはずだ。

次ページ以降では、この汐留土地区画整理事業の概要と、完成後に都心のオフィス立地がどう変化していくか、関係者への取材をもとに紹介していく。

多彩なアクセス手段を持つ 都心ではただ一つの複合開発エリア

再開発される汐留には、日本を代表する企業の新社屋やテナントビル、商店、劇場、ホテル、そしてマンションと、さまざまな機能をもった施設が複合的に建設される予定である。
ここでは、このエリアの最大の魅力であるアクセスの良さと、開発計画の概要について説明しよう。

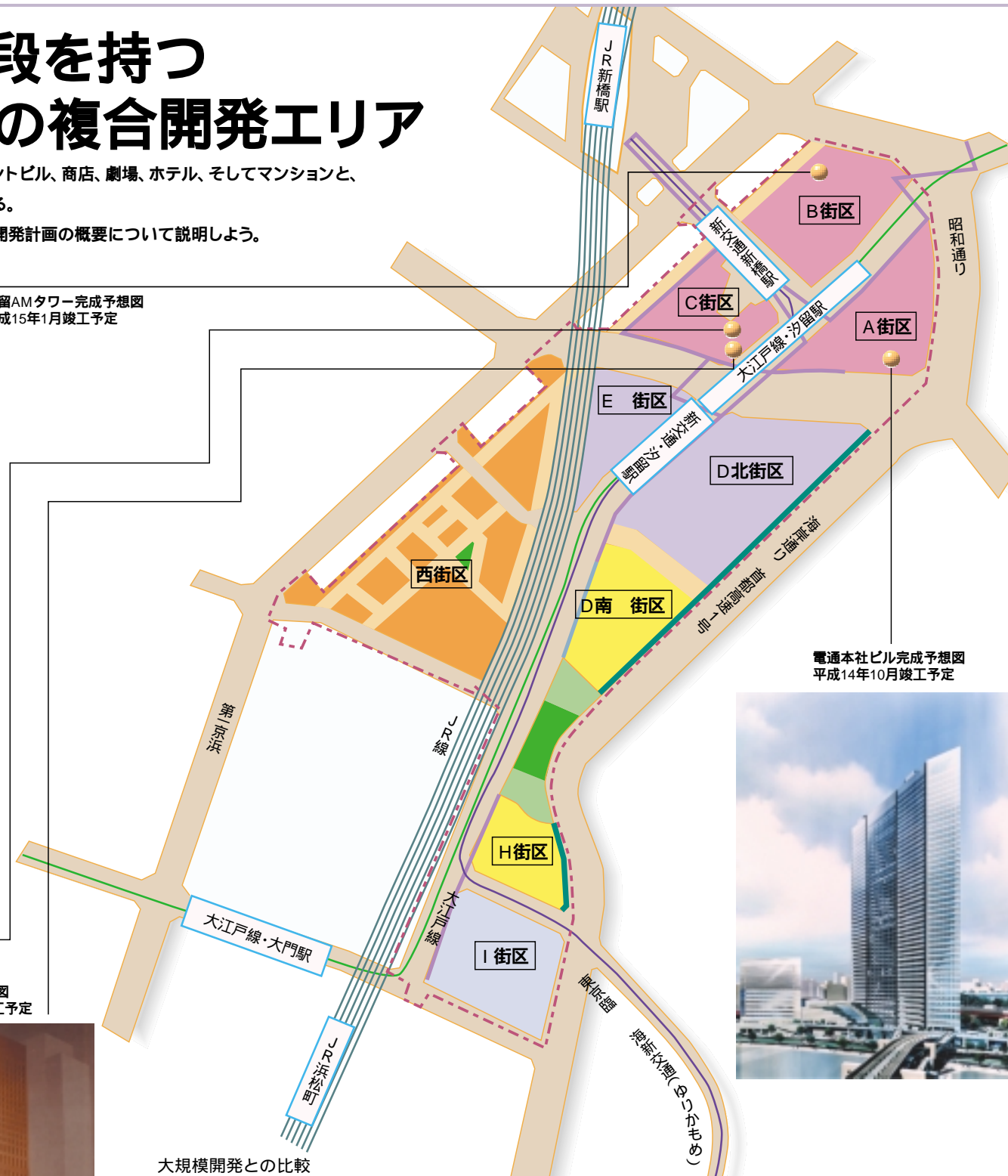


汐留AMタワー完成予想図
平成15年1月竣工予定

日本テレビ放送網新社屋完成予想図
平成15年4月竣工予定



鹿島棟完成予想図
平成15年4月竣工予定



大規模開発との比較

名称	敷地面積	延床面積	竣工
汐留再開発	約3.1万㎡	—	2006年3月
横浜ランドマークタワー	約3.8万㎡	約39万㎡	1993年7月
赤坂アークヒルズ	約4.1万㎡	約36万㎡	1986年
幕張ワールドビジネスガーデン	約5.1万㎡	約23万㎡	1991年10月
恵比寿ガーデンプレイス	約8.3万㎡	約47万㎡	1994年9月
晴海アイランドトリトンスクエア	約8.4万㎡	約67万㎡	2001年度
六本木六丁目地区再開発	約8.4万㎡	約69万㎡	2003年5月

- 大江戸線...平成12年12月開通予定 (一部区間は運行中)
- - - 土地区画整理事業施行区域
- 歩道橋・ベテストリアンデッキ
- 緑地・緑道
- 歩行者道
- 区画道路
- 広場
- 公園

現在までに決まっている街区ごとの 建築計画

総面積30万7100㎡という広大なスペースを持つ汐留再開発エリア。数字だけではわかりにくいですが、この敷地は、やはり再開発によって生まれ変わった赤坂アークヒルズと恵比寿ガーデンプレイスを合わせた面積より大きい。このため、オフィスビル、商業施設、住宅などを併

A街区

電通が地上48階建の新社屋オフィス棟、地上9階建のアネックス棟、地上3階建の商業・文化棟の3棟のビルを建てる計画になっている。竣工は2002年(平成14年)10月の予定。3棟を合わせた総延床面積は約23万㎡。現在、10カ所以上に分散している電通の東京本社部門が集約されるだけでなく、商業施設や劇場などの文化施設が入居する計画だ。

B街区

三井不動産とシンガポールのアルダニー・インベストメンツ・ピーティーイー・リミテッドの共同事業として地上43階建のオフィスビル「汐留AMタワー」と、松下電工の東京本社ビル(地上24階建)が建設される。また、汐留のランドマークとして旧新橋復元駅舎が計画されている。(次ページで紹介)

「汐留AMタワー」の竣工予定は、2003年(平成15年)1月。複数の通信キャリアの大容量ケーブルを引き込んだ情報通信インフラの機能性や最新のセキュリティ機能、併設される商業施設、銀座に隣接する立地条件などから、すでに多くの企業が関心を寄せている。

C街区

日本テレビ放送網の新社屋(地上32階建)と鹿島建設(鹿島汐留開発)が建設するオフィスとホテルの複合ビル(地上38階建)が建設され、竣工は2003年(平成15年)4月の予定。
また、鹿島建設(鹿島汐留開発)のビルには資生堂本社の入居が決まっている。

設する複合都市としての開発が進められている。

エリア内は道路区分によりA~Iの街区に分けられるが、このうち、銀座側のA~C街区がオフィスビルと商業施設の業務商業系複合ゾーン、Dの北とEがオフィスビルと文化施設を含む文化・交流系複合ゾーン、そしてそれ以外のゾーンに住宅や公園がつくられる。

それでは、現在までに決まっている建築計画を、街区ごとにみていこう。

D北1街区

森トラスト、住友不動産建物サービス、森産業トラストのオフィスビルの計画があるほか、ホテルが開業する予定もある。

D北2街区

住友不動産と住友生命保険の業務施設、文化交流施設の計画がある。

D北3街区

日本通運と日通不動産による業務施設、文化交流施設を建てる予定。物流資料館や武道場などが計画されている。

D南街区

三菱地所、三井不動産、住友不動産等のデベロッパーグループ8社が総戸数1070戸、地上47階のツインタワーのマンションを建設する予定。

E街区

共同通信社が地上34階建の本社ビルと地上8階建のアネックス棟、トッパン・フォームズが地上19階建の本社ビルを建設する予定で、竣工は2003年(平成15年)夏。共同通信社本社ビルの24階から34階に芝パークホテルが開業する。

H・I街区

H街区には住宅・都市整備公団の56階建賃貸住宅(940戸)と駐車場棟、I街区にも将来開発が予定されている。

西街区

山手線の内側にあたるこの街区は、汐留駅の跡地ではないが、汐留土地区画整理事業として開発が行われる。平成12年初めより、順次工事が始まり、最終的には事務所、賃貸オフィス、商業施設、住宅が計画されている。

現地下歩道、地上道路、デッキ通路と 3層で有機的に結ばれる各ゾーン

汐留の再開発にあたっては、街区ごとに土地の購入者を入札で決め、その区域単位でビルの建設を進めていくが、新都市全体の機能整備のため、街区を結ぶさまざまな施設の建設が計画されている。

まず、再開発エリアの中心に位置する都営地下鉄12号線(大江戸線)の汐留駅からは地下通路により主要ゾーンに出られるようになっ

ている。地上階は環状2号線、補助313号線、区街2・3号線が走り自動車の通行をスムーズにし、さらにその上にベデストリアンデッキや歩道橋が設けられるため、歩行者はクルマの通行を気にすることなく街区間を移動することが可能だ。

また、銀座に隣接するAとBの街区には多くの商店や飲食店が多数入るほか、その他の街区にも商業施設や文化施設の入居が予定されており、ビジネスユースだけでなく、ショッピングや観劇など、多くの利用が見込まれている。

近代的な高層ビル群の中に復元される旧新橋駅舎

ここ汐留に、わが国初の鉄道の起点になる「新橋駅」があったことは、あまり知られていない。再開発の一つには、その新橋旧駅舎の復元も計画されている。このページでは、汐留再開発の名所になるであろう復元される旧新橋駅舎について紹介しよう。



B街区内に建設される汐留AMタワーと松下電工東京本社ビルの下に設けられた旧新橋駅舎



「汽笛一声新橋を～」で親しまれた鉄道唱歌。そこに登場しているのが、この旧新橋駅だということはあまり知られていない

写真：港区みなと図書館所蔵

新名所は近代的な高層ビルとクラシックな建物との対比

B街区の開発プロジェクトが完成する2003年（平成15年）11月、銀座方面からアプローチしてくる人にとって、汐留は次のように映るはずだ。

最初に、地上215.75mの高さを誇る「汐留AMタワー」が目に入る。ケビンローシュの設計による箱形と円柱形を組み合わせたデザインは、遠くからでもかなり目立つはずだ。ちなみに汐留には210mの電通の新社屋を始め、170～200mクラスの超高層ビルが林立する

ため、その光景は都内の新名所になるだろう。さらに近づいていくと、「汐留AMタワー」と「松下電工東京本社ビル」の下にクラシックな駅舎が現れる。再開発前の調査で見つかった「旧新橋停車場跡」だ。この場所が、わが国初めての鉄道の起点である。その歴史的価値の高い建物の保存について、国鉄清算事業団では、「旧新橋停車場跡保存復元方策等検討委員会」を開催。学識経験者の意見を聞きながら、基本的方向をまとめた。それによって、「永続的な保存を図る」「明治の開業当時の駅舎を復元する」「汐留に関する歴史・文化

等についての展示を行う」などが決定したという。そして復元された建物は、首都のターミナルとして輝かしい歴史を持つ駅の往時の姿を見せることになる。近代的な高層ビル群の中に、復元された歴史的建造物。これから先、汐留地区のアイデンティティの一つとして、汐留のシンボリック的存在になることは確実であろう。「近代的な高層ビルとの対比は、汐留の歴史とこれからの発展を象徴する風景として非常に印象的になるものと期待しています」（三井不動産）

汐留が首都圏のオフィス立地を大きく変える起爆剤になる！

それでは、汐留が新しく生まれ変わることで、その周囲や首都圏のオフィス立地全般にどのような影響があるのだろうか。B街区でオフィスビルの建設を進める三井不動産にお話を伺った。

新橋から虎ノ門、浜松町と期待される「汐留」の波及効果

汐留の土地区画整理事業が企業だけでなく一般の人まで含めた大きな関心を集めているのは、その規模もさることながら、都内で最高の立地に位置するという条件があるからだ。三井不動産が「汐留AMタワー」の建設を決めた理由の一つに、「銀座に隣接している好立地」をあげている。「これまで都内で行われた再開発プロジェクトは、そのほとんどが、既存のオフィスエリアと離れたものでした。しかし汐留の場合は、オフィスエリアとして、そして商業エリアとしても日本を代表する銀座と、昭和通りを挟んで隣接しています。このため私たちは、「汐留AMタワー」の建つ銀座側のB街区を新しい汐留の顔と考え、ランドマークとなる開発計画を立案してきました。」（三井不動産）

汐留に巨大なオフィス街が出現することで、その周囲や、都内の他のオフィスエリアはどのような影響を受けるのだろうか。「北は大手町・丸の内、西は霞が関、南は品川・大崎という既存のビジネスエリアと違って、日本テレビ、電通、共同通信社という情報発信企業が社も集まったことを考えれば、情報ターミナルのオフィスエリアという位置づけができてくるかもしれません。」（三井不動産）周囲のエリアとしては、環状2号線の建設による再開発が進む新橋や虎ノ門において、新しいオフィスビルが誕生する可能性は高い。

また、再開発地区の南に隣接する浜松町1丁目や芝大門1丁目も、波及効果でビルの建設が進むかもしれない。もしこのエリアが大きく変われば、銀座、新橋、浜松町とつながる広大なオフィス街が生まれることになる。

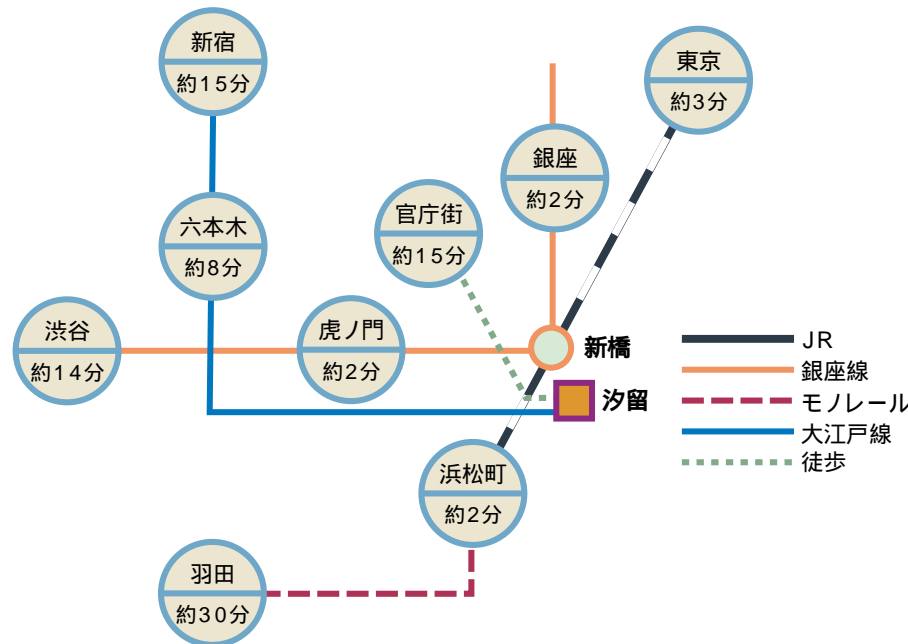
もう一つ、大江戸線によって結ばれるオフィス

エリアへの影響も見逃せない。新設される汐留駅は、再開発地区の中心に位置するだけに、汐留からは最も便利なアクセス手段だ。そして、新宿、先に再開発プロジェクトが進んでいる六本木や晴海（月島駅）など、直結するオフィスエリアに汐留の企業の取引先が移動してくる可能性もあるはずだ。

「アークヒルズやガーデンプレイスも、誕生することでその周囲のエリアの発展を促しました。汐留はこれら2つの再開発地区の面積を合わせたよりも広がっています。それだけに、波及効果は計りきれません。」（三井不動産）

首都圏のオフィス立地を大きく変える可能性のある汐留の再開発プロジェクト。本誌ではこれからも、再開発プロジェクトを定期的レポートしていく予定である。

汐留地区から主要エリアまでの所要時間



DATA

汐留地区の開発計画

(2000年6月1日現在のデータを使用しているため、今後変更される場合があります)

商業・商業系複合ゾーン
文化・交流系複合ゾーン
都心居住を推進する居住ゾーン
居住機能を含む業務系複合ゾーン
居住機能を含む業務・商業系複合市街地
公共空地
公園
広場



A街区

株式会社電通
17,244㎡
業務施設、商業・文化施設
新本社オフィス棟:地下5階地上48階
アネックス棟:地下3階地上9階
電通本社棟:210m
オフィス別棟:66m
着工:平成11年10月
竣工:平成14年10月

事業者
敷地面積
主な用途
階数
高さ
着工
竣工

B街区

三井不動産株式会社
アルダニー・インベストメンツ・
ピーティーイー・リミテッド
松下電工株式会社
財団法人東日本鉄道文化財団
19,708.33㎡
業務・商業施設・ショールーム・展示室
汐留AMタワー:地下4階地上43階
松下電工東京本社ビル:地下4階地上24階
旧新橋復元駅舎:地上2階
汐留AMタワー:215m
松下電工東京本社ビル:120m
旧新橋復元駅舎:15m
汐留AMタワーノ3社地下共用部分
着工:平成12年3月
竣工:平成15年1月

C街区

日本テレビ放送網株式会社
鹿島汐留開発株式会社
15,658.81㎡
事務所・放送施設、ホテル・商業施設
日本テレビ放送網新社屋:地下4階地上32階
鹿島棟:地下4階地上38階
日本テレビ放送網新社屋:192m
鹿島棟:172m
着工:平成12年1月
竣工:平成15年4月

D北1街区

森トラスト株式会社
住友不動産建物サービス株式会社
森産業トラスト株式会社
約17,847㎡
オフィス、商業施設、ホテル
オフィス棟:地下3階地上32階
ホテル棟:地下3階地上19階

着工:平成14年秋
竣工:平成16年冬 全体開業:平成16年度末

D北2街区

住友不動産株式会社
約5,000㎡
業務施設、文化交流施設

着工:平成14年度
竣工:平成16年度

住友生命保険相互会社
約5,077㎡
業務施設、文化交流施設

着工:平成14年度
竣工:平成16年度

D北3街区

日本通運株式会社
日通不動産株式会社
5,518.55㎡
業務施設、文化交流施設
地下4階地上28階
136.51m
着工:平成12年7月
竣工:平成15年6月

D南街区

三菱地所株式会社
三井不動産株式会社
住友不動産株式会社
東京建物株式会社
オリックス株式会社
住友商事株式会社
三井物産株式会社
平和不動産株式会社
15,561㎡
分譲住宅、生活利便施設
N棟:地下2階地上47階
S棟:地下2階地上47階
N棟:約165m
S棟:約165m
着工:平成11年10月
竣工:平成14年秋

E街区

社団法人共同通信社
トッパン・フォームズ株式会社
9,323㎡
事務所、ホテル、商業施設
共同通信社本社ビル:地下4階地上34階
アネックス棟:地上8階
トッパン・フォームズ本社ビル:地下1階地上19階
共同通信社本社ビル:約173m
アネックス棟:約46m
トッパン・フォームズ本社ビル:約99m

着工:共同通信社 平成12年秋
トッパン・フォームズ 平成12年冬
竣工:共同通信社 平成15年夏
トッパン・フォームズ 平成15年夏

H街区

都市基盤整備公団
11,607㎡
賃貸住宅、生活利便施設
住宅棟:地下2階地上56階
駐車場棟:地下1階地上7階
住宅棟:約190m
駐車場棟:約25m
着工:平成12年春
竣工:平成16年春

東日本旅客鉄道株式会社
740㎡
横須賀線トンネルの換気施設
換気塔:地下2階地上4階
換気施設:約30m

I街区

大成建設株式会社
株式会社ジェイダイナー東海
日本生命保険相互会社
昭和シェル石油株式会社
シャルム浜松町管理組合
東京都(保留地管理者)
約16,580㎡

西街区

西地区地権者(約80名)
約18,200㎡ ただし、東京都の代替地等を除く
共同ビル4,779㎡、その他13,421㎡
事務所、賃貸オフィス、商業施設、住宅
棟数:約35棟 地下1~4階 地上5~16階
街並み誘導型地区計画 着工:平成12年春から随時
竣工:随時