

特集 | オフィス立地が変わる!

「品川」と「難波」東海道の東西で同時に進む 大規模再開発プロジェクトが生み出す「新しい街」

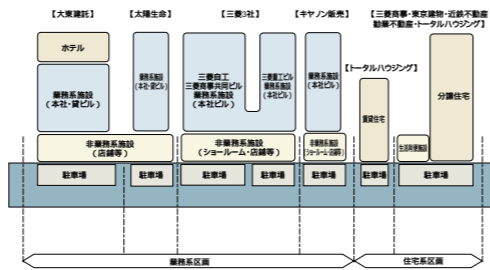
本誌『オフィスマーケット』ではこれまで、六本木6丁目の「六六プロジェクト」、晴海の「トリトンスクエア」、そして汐留地区の再開発事業などについてとりあげ、これらのプロジェクトによって生まれる新しいオフィスエリアの未来像を解説してきました。今回は、すでに工事が始まっている東京・品川駅東口と大阪・なんば駅前の再開発事業の概要を紹介するとともに、完成後、首都圏と近畿圏のオフィス立地がどのように変わっていくかを検証します。

都心に誕生する広大な公園を設置したオフィスエリア



品川グランドcommons(東京)

延床面積:約57ha
 駐車場台数:1650台
 規模:オフィス棟5棟(地下3階、地上29~32階)
 住宅棟2棟(地下3階、地上31、44階)
 最高高さ:約150m
 竣工予定:2003年4月



再開発プロジェクトの概要

東京と大阪で進む
最大規模の「街づくり」

2003年3月末の竣工に向けて工事が進められている「品川グランドcommons」は、JR品川駅と、1998年末にオープンした品川インターシティにはさまれた旧国鉄停車場跡地(品川駅東口B-1地区)に建設される新しい街で、敷地面積は5万3000㎡。このうち公共施設等を除く4万3000㎡にオフィスビルと住宅が建設され、総延床面積は約57万6000㎡と、非常に大規模な再開発プロジェクトとなっている。

旧国鉄精算事業団は、入札対象を1万㎡強ずつ5区画に分割し、分割入札による落札者の合計金額を一括入札による落札者の合計金額と比較し、最終的に三菱グループを中心に10社の会社が一括落札した。そして北から5棟が本社と賃貸部分を持つオフィスビルになり、その南に賃貸と分譲の住宅が2棟建つことになっている。一方、大阪のプロジェクトは南海なんば駅(地下鉄、近鉄、JRが接続)の南にある大阪球場の跡地を中心とする大規模なエリアで進められているもので、中核となるのは、駅に隣接した「難波再開発A-1地区」と呼ばれる部分だ。事業主体は南海電気鉄道(株)と(株)高島屋で、約3万7000㎡の敷地にオフィスビル、商業施設、文化施設などができ、総延床面積は30万㎡にも及ぶ。開発スケジュールとしては、2003年秋に第1期工事としてオフィスビルと商業施設、2005年秋に第2期工事として商業施設と文化施設がそれぞれオープン。さらに2008年秋にオフィスビルが加わり、30万㎡の街が完成する。東西の大規模再開発プロジェクトは、周囲の街だけでなく、首都圏、近畿圏という広い地域を活性化させる起爆剤になるかもしれない。それだけに、関係者の期待は大きいのである。

東西のプロジェクトの共通点

「環境との共生」をコンセプトにした
ゆとりと楽しさの感じられる街に

品川と難波の東西の再開発プロジェクトに共通しているのは、ただビルを建てるのではなく、木々や広場、散策路などを大胆に採り入れることで、そこで働く人や来る人がゆとりを感じられるように、グランドデザインの段階から考えられている点だ。

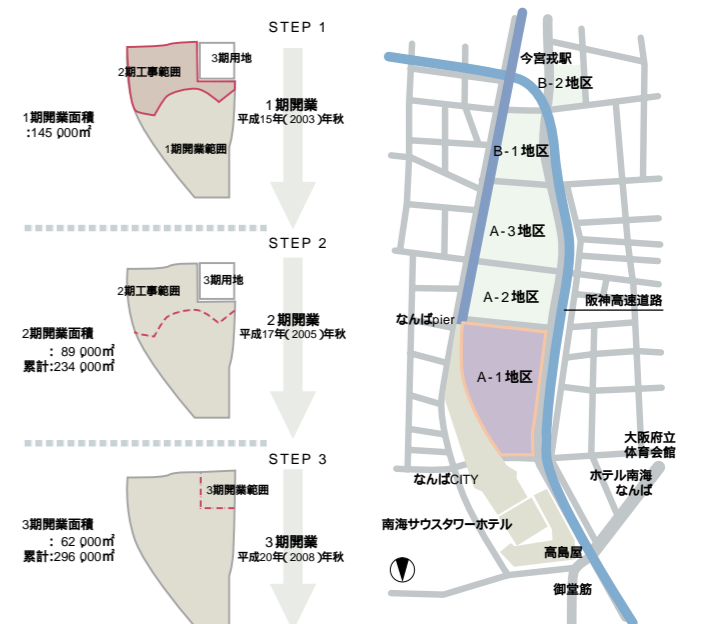
たとえば品川グランドcommonsでは、東に隣接する品川インターシティと共同でその間に公園を設置する。しかも幅約40m、長さ400mという広さは都心のオフィスエリアとしては最大クラスで、完成後は植栽空間を散策する人が絶えないだろう。

さらにこの公園はビル側の両端は1階の高さだが、中央に行くにしたがって地下1階部分まで下がる船底型にすることで、より一層、広さを強調できる。そして2階を開放型の通路スカイウェイが囲み、ビルの1階と2階には飲食店や物販店、ショールームなどが入ることから、普通の公園としてだけでなく遊歩道としても人気を集めそうだ。

難波再開発A-1地区も「環境との共生」というコンセプトを徹底し、2種類の快適空間を設置する。一つはビッグパークと呼ばれる「公園」で、商業施設の屋上部分約1万1000㎡に木々や噴水、広場、散策路ができる予定だ。もう一つはビルの間に設けられるビッグキャニオンというモールで自然光の入る空間で、緑と水で自然の演出を図る計画だ。

難波再開発A-1地区(大阪)

延床面積:約30ha
 駐車場台数:1250台
 規模:オフィス棟2棟(地下3階、地上30~31階)
 低層棟1棟(商業施設、アミューズメント施設、文化施設:地下3階、地上11階)
 最高高さ:約150m
 竣工予定:2003年秋(第1期開業)



プロジェクト紹介(東京)

品川グランドcommons(品川駅東口B-1地区)

全体像

日本を代表する企業の
本社ビルが並ぶビジネスセンター

品川グランドcommonsの最大の特徴は、開発プロジェクトを進める企業が本社ビルを建設し、活動の拠点をここに移す点だ。北から順に挙げると、次のようになる。

- ・大東建託株式会社本社ビル
- ・太陽生命保険相互会社本社ビル
- ・三菱自動車工業株式会社・三菱商事株式会社共同本社ビル
- ・三菱重工業株式会社本社ビル
- ・キャノン販売株式会社本社ビル

そしてこの南に、賃貸と分譲の2棟の住宅が建つ。また大東建託にはホテルと賃貸オフィス、太陽生命のビルにも賃貸オフィスが併設される。

「オフィスビルは29～32階建と高さがほぼ統一されており、南端の分譲住宅『SHINAGAWA V-TOWER』が文字通りV字型の断面を持つビルになるため、全体が巨大な船のような形に見えるかもしれません。遠くか

らでもひと目でわかる特長的な街になるのではないのでしょうか」(開発関係者)

ここで品川駅周辺の再開発計画の全体像について触れておこう。鉄道関連用地を中心とした品川駅東口の再開発は、まず外側のA地区から始まった。A-1地区が先に完成した品川インターシティで、そこに続く東口駅前広場の整備がA-2とB-2地区の工事である。

そして今回、B-1地区が品川グランドcommonsになり、続いて南西部のB-4地区でもオフィスの建設が始まる。

「すでに完成したNTTツインズに、2003年から開業するJR東海の新幹線品川新駅、さらにソニーの芝浦工場の用地の再開発される予定で、品川は東京でも有数のビジネスセンターに生まれ変わるはずだ」

品川インターシティには、大林組東京本社、NTTグループ、ソニーなどの大企業が入り、1万人以上が働いている。そして品川グランドcommonsにも三菱重工と三菱自動車、大東建託、太陽生命からは現本社のほとんどの社員が、三菱商事からは約半数の社員がここに移ることになっており、周囲の企業と合わせても通勤人口の数は飛躍的に増えることが予想される。

コンセプト

環境と施設の両面において
最高の都市機能を実現

品川グランドcommonsの特徴の一つとしてあげられるのが、先に紹介した広大な公園だ。幅40m、長さ400mの緑地がビルのすぐ横に設置されることで、これまでのオフィス街とはまったく異なる雰囲気になる。そしてこの公園は、低層階にできる商店や飲食施設、ショールームなどに囲まれた「散策路」にもなるため、「商圏としてのにぎわいも持ったビジネスセンター」という新しいコンセプトを実現することになる。

しかし地上から地下部分まで船底型につくられる公園は、単なる緑地としてだけでなく、品川グランドcommonsのビル機能を維持するための重要な施設でもある。この下には南北に貫く地下車路ができるのだが、上下車線の間に地域冷暖房設備が設けられるため、個々のビルはスペースを有効に使えることになる。「空調や熱源を一つにまとめる地域冷暖房プラントを公共空地である地下に設置するのは、おそらく日本でも初めての試みです。このような場所に施設を実現できたのも、品川グランドcommonsとしての共同プロジェクトになったからでしょう」

大規模な再開発プロジェクトの場合、地区ごとに細かく分譲してしまつとなかなか統一した歩調がとれず、完成後は全体として「単なるビ

特集 | オフィス立地が変わる!

「品川」と「難波」東海道の東西で同時に進む
大規模再開発プロジェクトが生み出す「新しい街」

ルの集合地域」というイメージを持ってしまふものだ。しかし品川グランドcommonsでは緑地や地域冷暖房施設の設置や、すべてのオフィスビルの低層階を非業務系施設にすることで「にぎわい」を実現するなど、新しい都市の建設に向けた挑戦が行われることで、大きな期待が寄せられているのである。

生活利便性

駅、オフィス、商業施設、ホテルと
すべてが機能的につながる街

それでは、品川グランドcommonsが完成する2003年以降、オフィスエリアはどのように発展していくのだろうか。

改札口は港南口と高輪口に分けられ、自由通路の両側に設けられている。高輪口よりこちらが乗降客にとってはメインになる。港南口から外に出ると、右にグランドcommonsとインターシティの高層ビル群、左にNTTツインズが見え、その規模は西新宿の副都心よりも大きく映るはずだ。さらに港南口の横にはJR東海の新幹線品川新駅が設置され、名古屋や大阪へも乗換なしで向かえる。

ちなみに新駅の上にも商業施設などを持つビルが建設される予定であり、駅前の飲食店街とともに生活上のニーズにも応えてくれる。

港南口の2階部分から続くスカイウェイは、品川グランドcommonsと品川インターシティへの2本が設置されるので、改札口からは2、3分でビルのエントランスには着くはずだ。

この2つの大規模再開発プロジェクトは、合わせて大きなビジネスセンターをつくる計画だったともいえる。ビルとビルの間には共同で設置した大きな公園が広がり、高いビルによる圧迫感はない。それは船底型に、中央に行くにつれて下がっていく公園のデザインのおかげでもあるようだ。

さらに両側のオフィスビルの2階部分までは商業施設が入るため、公園を散歩しながら飲食店で休憩したり、買い物を楽しむことも可能である。

また公園の下は南北を貫く道路になり、そこから地上に出ないで各ビルや公共の駐車場に入れる構造になり、付近で渋滞が起きる心配もない。



(仮称)品川駅東口B-1地区開発計画 概要

区画名	業務区画				住宅区画		合計	
	A(大東建託)	B(太陽生命)	C(三菱3社) (自工・商事) (三菱重工業)		D(キャノン販売)	E(賃貸住宅)		F(分譲住宅)
区画面積	約8,300㎡	約3,800㎡	約15,800㎡		約4,100㎡	約2,200㎡	約8,800㎡	約43,000㎡
建築面積	約5,600㎡	約2,900㎡	約11,000㎡		約3,200㎡	約1,000㎡	約5,200㎡	約28,900㎡
延床面積	約118,300㎡	約57,300㎡	約228,500㎡		約59,800㎡	約22,200㎡	約89,500㎡	約575,600㎡
建物最高高さ	約149m	約147m	約147m	約146m	約145m	約105m	約144m	—
階数	32F/B3F	30F/B3F	32F/B3F	29F/B3F	29F/B4 F	31F/B2F	44F/B3F	—
住宅戸数	—	—	—	—	—	約180戸	約650戸	約830戸
駐車場	約270台	約140台	約480台		約150台	約130台	約480台	約1,650台

プロジェクト紹介(東京)

品川グランドcommons(品川駅東口B-1地区)

アクセス

新幹線新駅の誕生で
中京、関西と直結するターミナルへ

品川駅はもともとJR東海道線、山手線、京浜東北線、横須賀線と、京浜急行線、都営地下鉄三田線の6本の鉄道が接続する市内でも有数のターミナル駅である。羽田空港に15分、成田空港に70分、新宿駅や横浜駅に20分という「距離」は、ビジネスセンターとして最高の立地条件を備えているといっていだろ。

さらに2003年に新幹線品川新駅が開業すれば、中京や関西方面へも直結する。東京駅の新幹線駅がすでに容量的に限界に来ている

ことからJR東海ではここに始発駅を設け、増便(最大で1時間に4本)をする計画でいる。品川グランドcommonsを含むこのエリアの開発プロジェクトに企業の目が集まる理由は、まさにここにあるようだ。

「現在、品川に進出したいという企業の多くは、やはり新幹線駅ができることを期待しているようです。このため、大阪に本社を持つ企業が東京における拠点を品川に置くようになるのではないのでしょうか」

ビジネスのグローバル化を考えたとき、新幹線と航空へのアクセスがいいことはオフィス開設の最優先条件になる。品川駅周辺は、まさにベストな立地にある新しいビジネスセンターとして、大きく変貌していく可能性を持っているのである。

地域の発展

海を囲むリング状のオフィスエリアが
東京のビジネスシーンを支える

品川グランドcommonsの完成は、従来「品川」という概念でとらえていたエリアを拡大してくれる。というのも、再開発地区の南端から天王洲アイルまではわずか1km弱の距離であり、現在でも品川インターシテ



特集 | オフィス立地が変わる!

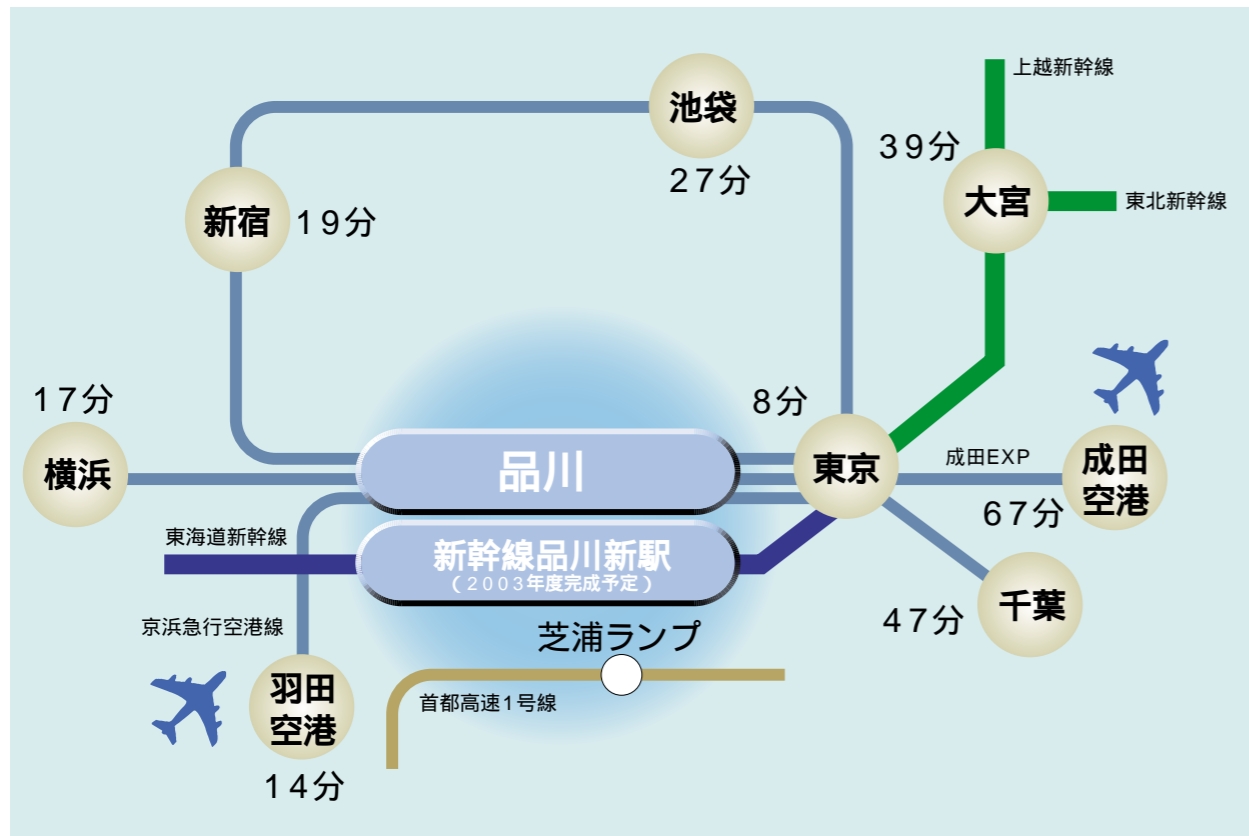
「品川」と「難波」東海道の東西で同時に進む
大規模再開発プロジェクトが生み出す「新しい街」

このオフィスに勤める人の中には、そこまで足を伸ばして飲食店などを利用する人が少なくないそうだ。

さらに天王洲アイルの南、臨海副都心線の品川シーサイド駅(2002年12月開業予定)の横には「品川シーサイドフォレスト」(東品川4丁目地区第一種市街地再開発事業)の建設も進められている。オフィスビルや高層住宅、商業施設、ホテルなどが約7万2600㎡の敷地に完成することになっており、品川駅~天王洲~品川シーサイドと、ここ数年の間にわずか2kmほどの範囲で新しいビジネスエリアが3つも誕生するわけだ。

もう少し範囲を広げてみると、汐留~お台場~品川シーサイド~天王洲~品川駅東口というビジネスエリアは交通機関によってリング状に結ばれており、大手企業が本社を移転してくることで首都圏の大ビジネスセンターになる可能性を持っている。

新駅に隣接する品川グランドcommonsはまさにその中核であり、完成後は多くの人でにぎわうことになるだろう。



開発スケジュール

1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年
「品川インターシティ」竣工 「東西自由通路」暫定開通 「京浜急行空港線」延伸開通		「品川グランドcommons」着工 「駅前広場」完成		「ハッ山アンダーパス」 開通予定	「品川グランドcommons」竣工予定 「東海道新幹線品川新駅」完成予定

column 品川駅ストーリー

日本の鉄道は明治5年(1872年)9月12日の新橋(その後の汐留貨物駅)~横浜(現在の桜木町)間の開業をもって正式に誕生したが、実はその4カ月以上前の5月7日に品川~横浜間が仮開業している。したがって品川駅の運用が開始されたのは「日本の鉄道の歴史が始まる前」ということになり、旧横浜駅と並んでわが国でも最も古い駅である。

ちなみに東海道の主要な宿場の一つである「品川」に対して「品川駅」はやや北にあり、このため品川区でなく港区の南端に位置するのだが、これは一説によると、明治から大正にかけては「鉄道が通ると街が分断される」として駅の設置に反対する声も多かったため、街を離れた場所に建設されたのだといわれている。

しかし結果として広い敷地を確保できたことは、その後の駅の発展につながった。東京駅が乗降客数や収入面で日本一の駅であるなら、品川駅は規模の大きさにおいて日本のトップで、国鉄が民営化される前の資料によれば面積は約47万㎡、駅の端から端

までの長さは2.46kmにも及んでいる。これは通常の電車区間であれば3つの駅を設置してもいいほどの広さであり、その中に機関区、車掌区、客車区、保線区といった鉄道の運営に必要なあらゆる施設が置かれていた。つまり品川駅は、わが国の鉄道を支える重要な戦略拠点だったのである。

「業務駅」としての性格が強かった品川駅が大きく変わったのは、昭和28年(1953年)にコンクリート2階建ての現駅舎が完成してからだ。そして東海道線、山手線、京浜東北線、横須賀線、京浜急行電鉄本線などが停まる首都圏南部へのターミナルとして乗降客数は東京駅の約6割にあたる46万7000人にまで発展する。

国鉄の分割民営化によって設備の移転が進んだこともあり、その広大な敷地を活かした再開発プロジェクトが次々と始まったのである。駅舎のリニューアルも終わり、今後の展開が大きく期待されている。

プロジェクト紹介(大阪) 難波再開発A-1地区

全体像

大阪都市圏の交通の中心「難波」における
大規模な新都市開発プラン

難波の再開発は6つの地区に分けて進められているが、このうち、最も注目されているのが北端のA-1地区再開発プロジェクトである。1日に約100万人が乗降する「難波ターミナル」に直結するこのエリアは商業地として大阪では高い人気を誇る。開発対象となるA-1地区はかつて大阪球場があった場所であり、約3万7000㎡という広さは野球場一つ分を想像してもらえばわかりやすいだろう。

「A-1地区の開発後の総延床面積は約30万㎡になります。関西の再開発プロジェクトとしては非常に大規模なものです」(南海電気鉄道株式会社 難波・都市営業本部 難波開発準備部長 赤松健次さん)

開発のスケジュールとしては2003年秋に、まず西側の22m道路に面したところに地上30階建ての「オフィスN棟」が竣工。延床面積は6万3000㎡。一部に天井高3m、床耐荷重全面500kg/㎡の高規格オフィス

が設けられるため、金融関係やハイテク企業にとっては魅力的なビルになりそうだ。

「土地区画整理事業によって整備される22m道路は、大阪の都市の軸である御堂筋に接続するため、鉄道だけでなく車によるアクセスも非常に便利になるでしょう。また南海なんば駅からは2階部分のデッキで直接アプローチできるので、地下街を通して地下鉄やJR、近鉄とも接続することになります」(南海電気鉄道株式会社 難波・都市営業本部 統括部長 長島謙さん)

オフィスN棟の東側に延面積3万6000㎡の「スカイプラザ」、7万3000㎡の商業施設も建設される。商業施設には南海と共同でA-1地区の開発を進める高島屋が出店するほか、多くの専門店ができる予定だ。また、屋上公園に接する形で、レストラン街、アミューズメント施設、文化施設が配置される。

さらに2008年にオフィスS棟(延床面積6万2000㎡)が完成して、A-1地区総延床面積約30万㎡の新しい街が完成する。

コンセプト

自然環境あふれる空間づくりと
ビジネスセンターへと発展

難波再開発A-1地区のプロジェクトに多くの企業の関心が集まっているのは、その規模が大きいからだけではない。この計画が「未来都市にわ新都」というコンセプトを持つように、単にビルを建てるのではなく、新しい街づくりとしての複合開発を進めているからだ。

そのコンセプトを象徴するのが、スカイプラザの屋上を緑化してつくられる「ビッグパーク」だ。1万1000㎡もの自然空間に噴水や広場、散策路が設置され、人々の憩いの場となる。

「ビッグパークはA-1地区のシンボルとするために計画されています。構造としては駅から続く2階のエントランスから段丘状に上っていき、8階部分まで広がります。つまり三次元的な自然空間という、まったく新しい『公園』をつくるのです」(長島さん)

さらにA-1地区の中央を貫くセンターモールは「ビッグキャニオン」と名づけられ、渓谷をイメージした空間になる。

「都心難波のビルの中に渓谷をつくることを意図しています。長さ200m、平均幅員10mの通路が『ビルの谷間』にならないように、水で演出を図ったり、緑化や自然光を採り入れるなど、ここでも環境との共生を実現しています」(長島さん)

これらの緑化施設は、決してショッピングで街を訪れるお客様だけのものではない。A-1地区の都市開発プランは、これまで商業地だったこのエリアを「オフィスも共存する街にする」という発想が貫かれている。したがって、オフィスワーカーが憩いの気分を味わえるような環境整備の一環としてビッグパークやビッグキャニオンは併設される。

特集 | オフィス立地が変わる!

「品川」と「難波」東海道の東西で同時に進む
大規模再開発プロジェクトが生み出す「新しい街」

「難波から南のエリアは商業地としては早くから発展していたものの、これまで大規模なオフィスビルが少なかった状況にあったといえます。しかし関西空港と29分という立地は、『関西では最も海外に近い』という条件を備えているのですから、今回のプロジェクトに続いて周囲でビルの建設が進めば、次世代のビジネスセンターとなっていくのではないだろうか」(長島さん)

従来、オフィス街は商業地と別のエリアとして考えられてきた。しかし丸の内の再開発でも「オフィスと商業施設の共存」がコンセプトの一つになっているように、これからは魅力ある街の中にこそオフィスのニーズが高まってくるはずだ。商業地の真ん中に大型のオフィスビルができる難波は、まさに21世紀型のビジネスセンターとして、大きく発展する可能性を持っているのである。



渓谷をイメージした空間「ビッグキャニオン」のイメージ図。水の演出、緑化、自然光を採り入れ、環境との共生を実現する。



「難波」ストーリー

再開発される難波エリアも、品川駅周辺同様、将来が注目される地域だ。

難波から心斎橋にかけては「ミナミ」と呼ばれ、梅田(大阪駅)あたりを示す「キタ」と並ぶ大阪を代表する商業地だ。そのエリアと堺を結ぶために、明治18年(1885年)に、わが国初の純民間資本による民鉄「大阪堺間鉄道(阪堺鉄道)」が開業したことで、今日のターミナルの基礎がつけられていく。

明治22年(1889年)には、やはり民営の大阪鉄道が近くの湊町駅(現在のJR難波駅)と奈良を結び、やがて関西鉄道と合併して名古屋へと路線を延ばす。この鉄道は明治時代の終わりに国有化されて関西本線となったが、戦前までは東海道線の「バイパス」として国鉄の主要路線の一つだった。

難波の開発を最も積極的に進めたのは明治30年代に阪堺鉄道の事業を譲り受けた南海鉄道(現、南海電気鉄道(株))だ。駅

に百貨店を併設したり、隣に野球場を建設するなどしてミナミの発展に努める。そして大阪市電や後の地下鉄もここを拠点にしてネットワークを拡げ、1970年の万国博覧会を契機に難波への乗り入れを果たした近畿日本鉄道、1996年にオープンした大阪シティエターミナルと、難波は関西でも有数の交通の要衝となったのである。

商圏として見たとき、北側には商業ゾーンが広がり、東側には日本橋の「でんでんタウン」という東京の秋葉原のような電器店街が広がっている点も重要だ。家電だけでなくコンピュータ関連の店が増え、訪れる人の数が急増している。そして2007年には関西空港の拡張が予定されており、立地的に近い難波の利便性はますます高まるはずだ。21世紀の大阪の拠点として、一層の発展が見込まれる。

2002年以降竣工予定の大規模再開発

特集 オフィス立地が変わる!

今回、掲載した以外にも、主要都市では大規模な再開発が予定されています。
主だった再開発の概要を掲載しましたので参考にしてください。

「品川」と「難波」東海道の東西で同時に進む
大規模再開発プロジェクトが生み出す「新しい街」

東京

プロジェクト名 所在地 竣工 階数



(仮)飯田橋プロジェクト
新宿区西五軒町
2002年3月
地上12階地下2階



六本木一丁目再開発プロジェクト
港区六本木
2002年6月
地上43階地下4階



品川シーサイドフォレスト A1棟
品川区東品川
2002年9月
地上22階地下2階

品川シーサイドフォレスト A2棟
品川区東品川
2002年9月
地上22階地下2階



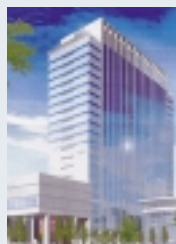
(仮)大井町プロジェクト
品川区大井
2002年9月
地上14階地下2階



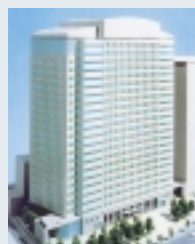
(仮)一番町東急プロジェクト
千代田区一番町
2002年10月
地上11階地下1階



(仮)西新宿六丁目プロジェクト
新宿区西新宿
2002年12月
地上38階地下2階



(仮)アジカ深川開発 タワーS棟
江東区木場
2002年12月
地上21階地下1階



代々木3丁目共同ビル事務所棟
渋谷区代々木
2003年1月
地上23階地下3階



(仮)六本木ホルズオフィス棟
港区六本木
2003年3月
地上64階地下6階



(仮)神保町1丁目計画
千代田区神田神保町
2003年3月
地上23階地下3階



(仮)飯田橋計画
千代田区飯田橋
2003年3月
地上35階



丸の内1-1計画
千代田区丸の内
2003年9月
地上19階地下4階



(仮)二番町プロジェクト
千代田区二番町
2004年7月
地上14階地下2階



(仮)汐留浜離宮サイドプロジェクト
港区東新橋
2005年3月
地上38階地下3階

名古屋

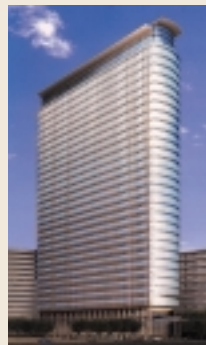


(仮)栄公園広場
名古屋市中区東栄
2002年9月
地上1階地下2階



牛島再開発計画
名古屋市中区牛島町
2007年3月
地上40階地下3階

大阪



中之島三井ビルディング
大阪府北区中之島
2002年9月
地上31階地下2階