

開発最前線

広大な再開発エリアが広がる豊洲は都心に近く 職（オフィス）、住（住宅）、遊（商業）、学（文化、教育機関）、 緑が融合した新しい街へ

10年後にお勧めの街は？ 2007年に日本経済新聞社が首都圏1都3県の在住者6000人に街のイメージ調査を行ったとき、丸の内・大手町や横浜、新宿などを抑えて第1位に輝いたのは江東区の豊洲だった。造船所の跡地を利用した計画的な街づくり、特に大型の複合商業施設とウォーターフロントの高層マンションという組み合わせが話題を呼び、高い人気につながったものとみられている。それから3年、オフィスビルの建設が次々と進み、この街はビジネスエリアとしても大きな注目を集めるようになってきた。立地は都心から地下鉄で10分以内と近く、しかも広さは全体で約100ヘクタールにも及ぶ広大な地域にオフィス、住宅、商業、教育機関の4つの機能をバランスよく配置した未来志向の街が誕生している。そんな豊洲の魅力と、この夏竣工の2棟の大規模オフィスビルの概要を紹介しよう。

「大丸有」の広さに匹敵する

100ヘクタールのエリアが生まれ変わる

再開発が進む豊洲の魅力の説明するとき、最初のキーワードとなるのが立地と広さだ。

東京メトロ有楽町線豊洲駅から

銀座一丁目駅	6分(直通)
有楽町駅	7分(直通)
永田町駅	11分(直通)
東京駅	10分(有楽町駅でJRに乗り換え)
新橋駅	8分(有楽町駅でJRに乗り換え)
品川駅	16分(有楽町駅でJRに乗り換え)
新宿駅	21分(市ヶ谷駅でJRに乗り換え)
池袋駅	27分(直通)

*乗車時間だけを記載しております。乗換え時間は含まれておりません。(Yahoo! 路線情報参照)

立地についていえば、上表のように主要駅との移動時間は10分以内と、オフィス立地としては申し分のない条件だ。さらに、その「近さ」を実感するために東京駅からの直線距離を比べてみよう。すると次のようになる。

豊洲駅	約4キロメートル
新宿駅	約6キロメートル
品川駅	約6.5キロメートル
渋谷駅	約6.5キロメートル

豊洲といえば、以前は造船所や工場、流通施設などが建ち並び、一般の人があまり多く足を踏み入れるエリアではなかった。そのため「遠い」イメージがあったのだが、実際、東京駅からの距離でいえば六本木や上野と同等である。

そして注目すべきは地域の「広さ」だ。さまざまな開発プロジェクトが進行している豊洲1～5丁目の総面積は約100ヘクタール。大手町、丸の内、有楽町のいわゆる「大丸有」再開発事業の対象地が約120ヘクタールだから、それらに匹敵する広さの土地が新しい街に生まれ変わっているのである。

ららぽーと、超高層マンションに続き 大規模オフィスビルが林立する街に!

現在進行している再開発の一つが豊洲駅から北西に続く江東区豊洲2～3丁目だ。このエリアは株式会社IHIの事業所だった土地が大半を占めていたが、1980年代後半から東京都との間で晴海地区などと一体となった開発の方向性が話し合われるようになり、2002年までに造船所や工場をすべて横浜地区に移転・集約することが決定する。そして開発を担当する企業などによる豊洲二・三丁目地区開発協議会(現、豊洲2・3丁目地区まちづくり協議会)が発足し、地域の合意に基づく計画的な街づくりが始まった。以下、主な動きを並べておく。

2006年3月	▶ ゆりかもめ、豊洲に延伸
4月	▶ 豊洲IHIビル稼働(本社移転) ▶ 芝浦工業大学豊洲キャンパス開校
9月	▶ 豊洲センタービルアネックス稼働
10月	▶ アーバンドック ららぽーと豊洲開業
2007年9月	▶ NBF豊洲ガーデンフロント竣工
2008年3月	▶ アーバンドック パークシティ豊洲竣工
4月	▶ KDX豊洲グランスクエア竣工
2009年3月	▶ ザトヨス・タワー、シティタワーズ豊洲ザ・ツイン竣工
2010年8月	▶ 豊洲フロント竣工 ▶ SIA豊洲プライムスクエア竣工

目玉となったのは2006年10月のアーバンドック ららぽーと豊洲開業だろう。約6万2000㎡の売場面積を持つ巨大なショッピングセンターは、物販店や飲食店だけでなく、子どもが社会体験をできるキッズシア東京や浮世絵美術館のような文化施設、造船所のドック跡地を活かした海を感じられる散策スペースなどが人気を集め、現在でも高い集客力を誇っている。さらに隣接して建設されたアーバンドック パークシティ豊洲は、ウォーターフロントの眺望が楽しめる地上52階建ての超高層高級マンションとして話題になり、豊洲のイメージを一新した。

そしてこれらの動きに続いて始まったのがオフィスビルの建設である。豊洲センタービルのある1街区とIHI本社(豊洲IHIビル)のある5街区に挟まれた3街区には3棟の大規模ビルが建つが、晴海通りを挟んだ2街区、4街区も将来的にはビルの建設が予定されており、一大ビジネスエリアを形成していく計画だ。

また北西側の豊洲1丁目では2～3丁目の計画と連動して賃貸マンション、シニア住宅、自動車ショールーム、店舗などの開発が進み、隣地に芝浦工業大学が開校したこともあって賑わいを見せている。

緑化、景観整備、タウンマネジメントで いつまでも魅力を高めていける豊洲に

豊洲駅の南東側でも江東区が発表したマスタープランなどに基づいて都市計画に沿った開発プロジェクトが次々とスタートしている。豊洲4～5丁目は、中央の晴海通り沿いがオフィス・商業集積エリア、そしてウォーターフロント沿いは住宅集積エリアとおおまかな機能分割がされている。そして2～3丁目のエリアと同様に、こちらにも多くの企業が本社機能を移転しようという動きがある。



(2010年7月19日 撮影:尾関弘次)

豊洲ってどんなところ?

- 江戸時代から埋め立てが始められた佃島や明治時代に計画的に整地された月島と異なり、豊洲は大正時代まで海だった。その後、埋め立てが進み、1937年(昭和12年)に埋立地に町名がつけられるとき「将来の発展を願い、豊かな土地になるように」と豊洲になった。
- 豊洲を代表したのは石川島播磨重工業(現、IHI)の造船所と東京電力の新東京火力発電所で、当初は工業地として発展した。その後、配送センターや倉庫といった流通施設が増え、物流基地としても重要性を増していく。
- 工場や流通施設の関係者のための住宅や商店によって現在の豊洲4～5丁目を中心に下町としての賑わいをみせていく。1974年には日本初のコンビニエンスストアであるセブ

そしてもう一つ、豊洲6丁目の動きにも注目したい。ここは築地市場の移転が予定されているだけでなく、2016年の完成を目指して東京電力がオフィスビルや住宅の開発を計画している。交通としては、ゆりかもめの新豊洲駅と市場前駅があるほか、首都高速道路豊洲インターチェンジが新設されたため、交通の便も改善された。ちなみに6丁目までを含めれば「豊洲」の開発エリアは200ヘクタール近くまで拡大し、これは「大丸有」に銀座(1～8丁目)を加えたくらいの広さになる。

豊洲全体で住民や行政と一体となった街づくりを目指す。新築ビルは敷地内に緑地を設置。いわゆる公開空地として、一般の人も利用できる広場や歩行者空間としての活用を検討している。さらに建物の高さにガイドラインを設けて海側からの景観を楽しめるよう、より魅力ある街を目指している。10年後、20年後にはさらにレベルアップした「お勧めの街」になっていることだろう。

- ンイレブ日本法人の第1号店(現も豊洲店として営業中)が開店し、話題になった。
- バス路線しかなかった豊洲に1988年6月、地下鉄有楽町線の豊洲駅が開業。交通の利便性が良くなったことから、1992年には駅と直結した豊洲センタービルに株式会社エヌ・ティ・ティ・データ(NTTデータ)が、豊洲1丁目の豊洲ONビルに日本ユニシス株式会社を本社を移転し、ビジネスエリアとしても徐々に注目を集めるようになる。
- 豊洲の再開発が本格的に進むきっかけになったのが2006年に開通した晴海大橋。都心とお台場・有明地区を結ぶ新たな幹線道路計画の一部だったが、建築条件などからこの橋が完成すると豊洲への大型船の運航ができなくなってしまう。このためIHIは豊洲地区にある造船所と工場の移転を決め、新たな街づくりをスタートさせた。

ワンフロア1500坪超の大空間で多様な組織ニーズに応える 豊洲ビジネスエリアのシンボルとなる大規模オフィスビル

豊洲フロント



株式会社IHI
都市開発セクター
アセットマネジメントグループ
部長
村井厚則氏



三菱地所株式会社
豊洲開発推進室
室長
大野郁夫氏

と発表し、実行しました。これは、自ら開発を手がけるエリアがオフィスに最適な立地であることを証明するためです。実際、私も現在、ここに通っていますが、交通の利便性に問題がないどころか、非常に便利な場所だと気づきました。だからこそ、もっと多くの企業に本社機能を置いていただき、ビジネスエリアとしての認知度を高めていきたいのです」(村井氏)

そんな要望に対し、三菱地所のスタッフたちが出してきた答は、ワンフロア1500坪以上、幅約111メートルという広大なオフィス空間を実現するプランだった。

「最大でワンフロア645人を収容できる広さは、大手企業の本社オフィスとして魅力的な空間と言えます。通常、この広さになると奥行きが長くなって閉塞感を感じるものですが、このビルではそうならない仕組みを考えました」(三菱地所株式会社 豊洲開発推進室室長・大野郁夫氏)

その仕組みというのは、1階ロビーから15階の屋根部分まで貫く吹き抜けだ。

「大規模ビルではコア部分が中央に来るため、どうしても暗くなってしまう。そのため廊下は1日中照明を点けているのがあたりまえでした。しかし今回のビルのように吹き抜けを設けることで自然光があふれ、明るい空間になる。もちろん、広い敷地が確保できる豊洲だから、このような設計が可能になったのです」(大野氏)

明るい廊下はリフレッシュ効果も期待できる。そしてコアの周囲に執務スペースが「口の字」状に広がることでレイアウトのしやすいフロアが実現した。「最近では全体が見通せる開放的なフロアレイアウトの人気が高まっています。豊洲フロントであれば最大で長さ111メートルの無柱空間を利用できますので、大組織の執務スペースとしては申し分ないでしょう」(大野氏)

2010年5月には株式会社マルハニチロホールディングスがこのビルへの本社移転計画を発表するなど、多くの企業が高い関心を示している。

「いろいろ話を伺ってみると、やはり豊洲という街の将来性に期待している企業が多いようです。ビジネスエリアとして発展が望めるだけでなく、商業地、住

宅地としても魅力がある。そこでグレードの高いビルを供給していけば、東京を代表するオフィス集積地の一つになると確信しています」(大野氏)

緑あふれる歩道でつながる 一体化した多機能都市へ

豊洲駅で地下鉄を降り、改札口を抜けると、そのまま地下通路でビルまで移動できる。(※下部に完成予想パース) エスカレーターを上った先が1階エントランス目の前のピロティだ。

1階には飲食店を中心とした商業施設を設置。賑わいの空間となる。「オフィスワーカーや近くにお住まいの方がランチやディナーに気軽に利用できるグルメゾーンになります。またカフェやコンビニエンスストア、保育所などもビル内に設けることで、使いやすいオフィスビルを目指しています」(大野氏)

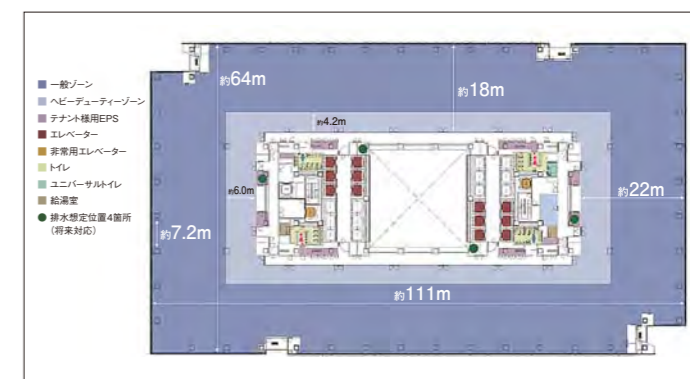
オフィスへはセキュリティに配慮した専用エントランスから直行できる。そのほか設備スペックについてもトップクラスのレベルを持つ豊洲フロントだが、それ以上に関係者が強調するのは、建物周囲の環境の良さだ。

「晴海通りを挟んだ2丁目には複合商業施設アーバンドック ららぽーと豊洲があり、品揃え豊富なスーパーマーケットやスポーツクラブを始め、多様な物販店や飲食店、映画館などが徒歩数分の圏内に揃っているのです。オフィスも生活の場の一つだと考えれば、これほど便利な場所はないでしょう」(村井氏)

「豊洲では自然環境に配慮した開発が進められており、このビルも敷地面積の約36パーセントを緑地にして地域への貢献を図っています。他の街区とも連動し、晴海通りには街路樹の茂る広い歩行者空間が完成し、豊洲運河側にも緑の歩行者空間が続く。その結果、周囲の住宅地や商業地と一体化した賑わいと憩いの感じられる街が形成されていくのです」(大野氏)

晴海通りの歩行者空間は屋根も設置され、駅のある1街区から豊洲IHIビルのある5街区交差点まで雨に濡れずに移動できる。このような地域一体となった街づくりが豊洲の大きな魅力になっているのはいうまでもない。「一体感といえば、街を彩るオブジェとして屋外に飾られるアートも、豊洲の歴史や土地柄を象徴したものになりました。IHIの事業所と共に成長してきた豊洲ですから、それを感じさせる街並みにしていこうという話で、衆議一決したのです」(大野氏)

都心の代替地ではなく、豊洲という街の個性に新たな価値を加えていくことで持続的な発展を目指していく。豊洲フロントはそんなムーブメントを象



基準階平面図

徴するビルの一つになるはずだ。

「3街区には豊洲フロントを含めて3棟の大規模ビルが並ぶ予定ですし、向かいの2街区、4街区も、今後の進展を見ながらビジネスエリアの拡大と発展につながる開発を進めていくつもりです。その結果、豊洲地区全体でかなりの規模のオフィスが供給され、集積による利便性の向上も期待できるでしょう。そんな変革をこのビルから始めていきたいですね」(村井氏)

【豊洲フロント】建築概要

所在地	東京都江東区豊洲3丁目2番20号
事業主	株式会社IHI、豊洲3の1特定目的会社
開発業務受託者	三菱地所株式会社
構造	地下：鉄筋鉄骨コンクリート造(一部鉄筋コンクリート造) 地上：鉄骨造
規模	地下2階、地上15階、塔屋2階
敷地面積	約13,700㎡
建築面積	約7,200㎡
延床面積	約106,200㎡
設計・監理	株式会社三菱地所設計
施工	鹿島建設株式会社
竣工	2010年8月

*本特集は、7月に行った取材を基に記事をまとめています。



ワンフロア面積1500坪超の「豊洲フロント」外観(完成予想パース)。



吹き抜けが開放的な建物正面のオフィス専用エントランス。



東京メトロ有楽町線「豊洲」駅と直結する連絡通路。※連絡通路は2011年5月竣工予定



敷地面積の約36%を緑化し、四季の豊かさが感じられる外構空間。

「街の景観」づくりにも貢献するスクエア型ビルは デザインと設備でグレードの高いオフィスを提供

SIA豊洲プライムスクエア



株式会社シンプレクス・
インベストメント・アドバイザーズ
開発企画部 部長
ディレクター
林 健太郎氏



株式会社シンプレクス・
インベストメント・アドバイザーズ
建築開発部 部長
マネージャー
田中真也氏



株式会社シンプレクス・
インベストメント・アドバイザーズ
建築開発部
バイス・プレジデント
家崎武司氏



株式会社シンプレクス・
インベストメント・アドバイザーズ
開発企画部
バイス・プレジデント
山田照明氏

豊洲5丁目地区計画の 第一号案件が誕生

「豊洲5丁目は、地区計画により、敷地南西側は地区計画緑道と一体となった約1000㎡のプライムガーデン（公開空地）を設けています。また、連続した街の賑わいに配慮し、晴海通り沿いに商業店舗を配置しました。その他、建設物の高さに関しても70メートルを制限とするガイドラインが決められています。それらの条件で設計を進めているうちに、結果として最も安定感のあるスクエア型のデザインになったのです」**（株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ 開発企画部部長・林 健太郎氏）**

豊洲のメインストリートである晴海通り沿いに建てられたSIA豊洲プライムスクエアは名前の通り、正方形（スクエア）な平面及び立面を持つ形状で、特徴的なデザインである。

「ビルの構造上、自然で無理のない形であるうえ、フロア形状も正方形にしたことで、スペースを有効に使えるのです」**（建築開発部部長・田中真也氏）**

基準階の平面図を見てもらえばわかるように、フロアは60×60メートル、

約900坪の広さがあり、中央のコア部分もまたコンパクトな正方形となっている。

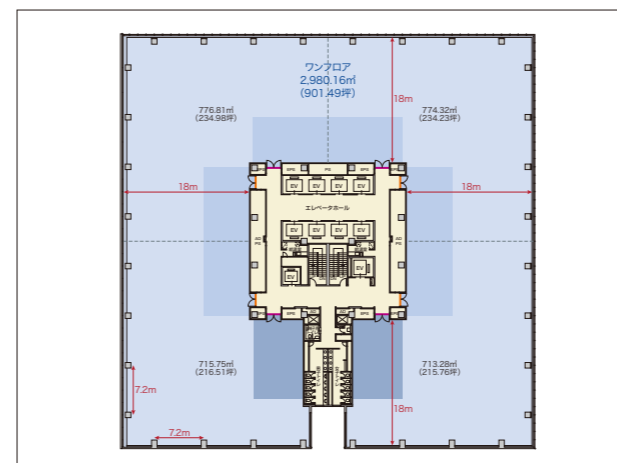
「このようなプランにすることでコアの通路が短くなり、エレベーターホールからすぐにオフィスに入れるようになりました」**（田中氏）**

そして奥行き18メートルの無注空間を全方向に確保できるので、レイアウトの自由度は非常に高い。ビルの四方どちらにも同じ形状のスペースがとれるのだ。

「適正な天井高や最大1,000kg/㎡の床荷重の設定、ワンフロアを48ゾーンに分けた空調、昼光センサーを用いた調光制御や省エネ蛍光灯の初期照度補正、セミエアフローウィンドウによる空調効率の向上など、環境に配慮しつつ最先端の設備を導入しています。したがって本社オフィスを含め、あらゆるオフィスニーズに応えていけるはず」**（建築開発部・家崎武司氏）**

ビルのグレード感を高めるという目的では、エントランスホールのデザインにもこだわったという。

「私たちの手がけるビルではエントランスの空間を大きくとり、開放感のある



基準階平面図

デザインにするように心がけています。ここでも、内壁の仕様・デザインも含め非常に高級感のあるビルになっているはず」**（田中氏）**

エントランスホールにはもう一つ魅力がある。それは、敷地内に設けられる緑地が目の前にあることだ。

「公園のようなプライムガーデンは、オフィスワーカーだけでなく近隣住民の方にも開放して街の緑化に努めるのですが、エントランスからはそんな緑あふれる風景も楽しむことができます」**（開発企画部・山田照明氏）**

購買力のある街だからこそ 充実した商業施設が可能に

オフィスとしての充実ぶりだけでなく、SIA豊洲プライムスクエアのもう一つの魅力は併設される商業施設だ。

「1階の晴海通り側と2階の全体が商業施設になります。オフィスワーカーだけでなく近隣住民にも利用してもらうことで、街の活性化に協力していくつもりです」**（林氏）**

今後は晴海通り沿いに店舗を増やし、南の東雲地区まで賑わいを演出していくプランがある。通り側を商業施設にしたのは、その要望に応えるためだ。「店舗テナントの募集を始めたところ、予想以上に多くの引き合いがあり、豊洲人気を改めて実感しました。オフィスビルだけでなく住宅も次々と建設され、昼夜を問わず人口増が期待できるエリアとあって、商業施設への注目



立方体の形状が特徴的な「SIA豊洲プライムスクエア」外観（完成予想パース）。

度はかなり高い。販売されているマンションを見ても高級感を強く打ち出した物件が多く、購買力のある消費者が多く住む街だという評価が定着してきているようです」**（林氏）**

「今まで豊洲に進出してきた企業を見ると、コンピュータや通信などのIT関連企業が比較的に多い傾向がありました。しかし、今後は業種は関係なく、都心への近接性・大規模なフロア、都心に比べてリーズナブルな賃料等、エリアのポテンシャルに魅力を感じる企業の進出が中心になってくるでしょう」**（山田氏）**
「私たちは色々なプロジェクトでテナント満足度の高いオフィスを提供することを心がけてきました。今回このプロジェクトを通じて、豊洲という街の価値をさらに高められればと思います。」**（家崎氏）**

【SIA豊洲プライムスクエア】建築概要

所在地	東京都江東区豊洲5丁目6番36号
建築主	株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ
構造	鉄骨造（柱-CFT造）
規模	地上12階、塔屋1階
延床面積	42,483.25㎡
貸室面積合計	29,938.57㎡
設計・監理	清水建設株式会社一級建築士事務所
施工	清水建設株式会社
竣工	2010年8月末

*本特集は、7月に行った取材を基に記事をまとめています。



緑と透明感を意識したオフィスエントランス。



敷地内に設けられた約1000㎡のグリーンガーデン。