

再開発進む「大丸有」地区

～「広がり」と「深まり」を～

日本不動産研究所 コンサルタント部
不動産鑑定士 石田 武

千代田区大手町・丸の内・有楽町地区(以下、単に「大丸有地区」という。)は、東京駅丸の内赤煉瓦駅舎と皇居の間に立地する約 120ha の日本を代表するビジネスセンターである。丸の内地区は、明治 21 年公布で最初の都市計画法である東京市区改正条例により、市街地に指定された。丸の内の街づくりは、明治 23 年 3 月、三菱社(三菱地所(株))岩崎彌之助氏に、丸の内陸軍省用地及び神田三崎町練兵場土地を払い下げたことに始まる。面積は 35ha 余・金額は 128 万円であった。一丁倫敦時代は、明治時代に赤煉瓦建築群を、一丁紐育時代は、大正時代に鉄筋コンクリート造り白亜の高層ビル群を次々に建築した。

現在の大丸有地区を概観すると、大手町地区は、(独)都市再生機構が連鎖型都市再生プロジェクトを進め、約 13ha で土地区画整理事業を行い、第一弾の大手町一丁目地区は日経ビル・J Aビル・経団連会館等が、平成 21(’09)年春に延べ床面積約 24ha で竣工済みである。丸の内地区は、三菱地所(株)が平成 10(’98)年に丸の内再構築を始動し、開かれた多様性のある街へ転換を果たす為、第 1 ステージで東京駅前周辺を重点的に機能更新し、丸の内ビルディング等 6 棟・延べ床面積約 75ha を建替えた。現在は、第 2 ステージ(平成 20(’08)年～29(’17)年)に入り、第 1 ステージで熟成された街の活気と賑わいを、更なる「広がり」と「深まり」へ進展させるべく、丸の内永楽ビルディング等を竣工させている。有楽町地区は、有楽町イトシアが平成 19(’07)年に完成し、銀座への歩行者動線も大きく変化した。



「有楽町イトシアは、歩行者広場を設置。広場は買い物客や待ち合わせの人たちで賑わう」

大丸有地区は、今後も平成 28(’16)年度まで、丸の内二丁目 7 地区計画((仮) J P タワー)、東京駅八重洲口開発第 2 期及び丸の内駅舎保存・復原工事、大手町一丁目第 2 地区市街地再開発事業、(仮)読売新聞東京本社ビル、(仮)日本生命大手町ビル等が着工・計画されており、延べ床面積は 100ha 超にのぼる。これらの育成用途・貢献施設は、国際ビジネス・観光情報センター、カンファレンス、サービスアパートメント等にわたり、国際金融拠点機能の強化・環境共生・都市の魅力向上等を目指して、多様な都市機能の導入を予定している。平成 24(’12)年 2 月 21 日付け日本経済新聞によれば、都営浅草線「新東京駅」の建設場所は、成田・羽田両空港のアクセス向上のため、丸の内仲通りの地下にすることも検討されている。



「右は建設中の JP タワー（仮称）。その左が全容を現した東京駅丸の内赤煉瓦駅舎保存・復元工事」



「クレーンが立ち並ぶ東京駅八重洲口開発第 2 期工事。中央部がグランルーフ。右はグラントウキョウノースタワーⅡ期」

大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会は、地元企業 95 社を中心に昭和 63(’88)年 7 月に設立された。その後も、まちづくり懇談会・大丸有エリアマネジメント協会・大丸有環境共生型まちづくり推進協会等の組織を立ち上げ、官民合同で各種のまちづくりガイドラインの検討を行っている。大丸有地区は、今後も官民協調による街づくり(P P P)や合意形成に基づく面的な街づくりを実施することにより、更に店舗数・通行量が増加し賑わっていくものと思われ今後が楽しみである。大丸有地区は、Classic(歴史の息づく街)・Stylish(時代の最先端をいく街)・Relation(交流機能に満ちた街)がキーワードである。