

Special Issue I

丸の内再構築は第2ステージへ
地域と環境共生の
新たな進化が始まる



検討開始から20年、着手から10年を経た丸の内再構築は、2007年春の
 新丸の内ビルディング（以下、新丸ビル）などの竣工により第1ステージが終了し、いよいよ第2ステージに入ります。
 第1ステージの東京駅前重点開発をベースに、第2ステージでは、大手町・丸の内・有楽町エリアへと開発が広がります。
 それは同時に、地域の人々と環境との共生のあり方など、
 「次の時代のまちづくり」に向けた進化を提言するものとなります（2007年7月10日取材）。

日本の近代都市づくりの原点である丸の内開発が始まったのは、
 今から120年ほど前の1890年（明治23年）。陸軍省用地が払い
 下げられ、三菱社が「日本の近代化を担うビジネスセンターをつくる」
 という理想のもとに、用地を一括して取得したのです。この1890年
 は、第1回衆議院議員選挙が実施されて帝国議院が開会し、電話
 のサービスも始まった、まさに日本が近代国家としての要件を本格的
 に備え始めた年でもありました。

丸の内オフィスビルの第1号である三菱一号館が竣工したのは、
 4年後の1894年。以来、馬場先通り沿いに並んだ長さ約200mに
 およぶ赤レンガのビル街は、その西欧風のたたずまいから「一丁
 ロンドン」と呼ばれました。

明治・大正期の整備（第一次開発）、第二次世界大戦後の
 高度成長期の大型ビルの整備（第二次開発）という二つの歴史の
 節目を経て、大手町・丸の内・有楽町エリア（以下、「大丸有エリア」）
 は、約120haにもおよぶ日本を代表するビジネスセンターに成長しま
 した。「大丸有エリア」には約4,000の企業が立地し、約21万4千人
 もの人々が就業しています。東証1部上場企業だけでも81社あり、
 これらの企業の連結売上高は約114兆円で、日本のGDP（国内総
 生産）の約20%にも達しています。

三菱地所は、明治・大正の第一次開発以来、「大丸有エリア」

のビルの約3分の1を所有する中心的地権者としてまちづくりを
 進めてきました。第二次世界大戦後の第二次開発から半世紀。
 三菱地所は現在、次の時代の都市開発のあり方を示すべく、第三
 次開発にあたる丸の内再構築に挑んでいます。

単なる大規模なオフィス街の 枠を超えた、先進と歴史が共存する 「まちづくり」への挑戦

丸の内の第三次開発は、1998年から始まりました。開発にあたり
 三菱地所は、それまでのビジネスに特化した街から、「外に開かれ、
 多様性があり、人々の交流（インタラクション）がある街への変身」とい
 う基本方針を策定しました。三菱地所専務執行役員の長島俊夫は、
 「当初、再開発プランの策定のために著名な経営者にお話を伺った
 際、『ビジネスセンターでありながら、ほっとする街、そぞろ歩きができる
 街にしてほしい』との意見をいただきました。この言葉から、次世代の
 丸の内がいかにあるべきかのヒントを得ました」と打ち明けています。

第三次開発の第1ステージと位置付けられた10年間では、2002
 年8月に竣工した丸の内ビルディング（以下、丸ビル）を皮切りに、
 日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビル、丸の内オアゾ





長島 俊夫
代表取締役 専務執行役員

(丸の内北口ビル)、東京ビル、ザ・ペニンシュラ東京、そして新丸ビルの6棟の建て替えプロジェクトを進めてきました。第1ステージの完了を象徴するとともに、丸の内再構築のフラッグシップ・プロジェクトとなったのが、2007年4月に竣工した新丸ビルです。

新丸ビルには、快適かつ高規格なオフィス環境だけでなく、利用者の活発なインタラクションを創出し、街の新たな魅力を生み出すための多様な工夫、仕組みが随所に盛り込まれています。

■ 三菱地所の大手町・丸の内・有楽町地区再開発プロジェクト一覧

ステージ	ビル名称	新築工事工期	
		着工	竣工
第1	丸の内ビル	1999年 4月	2002年 8月
	日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビル	2000年12月	2003年 3月
	丸の内オアゾ(丸の内北口ビル)	2001年 6月	2004年 9月
	東京ビル	2003年10月	2005年10月
	新丸の内ビル	2005年 3月	2007年 4月
	ザ・ペニンシュラ東京	2004年10月	2007年 5月
第2	丸の内パークビル・三菱一号館	2007年 2月	2009年春
	(仮称)丸の内1-4計画	2008年度	2011年度

大人の男女に上質ですてきな時間を提供する、個性豊かな153店舗による洗練された「商業ゾーン」や、オフィスユーザー間の多様な交流活動を支援する施設、事業初期段階の企業を支援するインキュベーション拠点「日本創生ビレッジ」(14ページ参照)、そして環境戦略拠点「エコツェリア」など新たな文化やビジネスを創出する拠点機能を備えており、「世界で最もインタラクションが活発な街」という丸の内再構築のコンセプトが凝縮されたプロジェクトといえます。

また地下4階、地上38階建ての新丸ビルは、コンセプトデザイナーにはロンドンで活躍する世界的な建築家であるマイケル・ホプキンス卿を起用。先進イメージと落ち着きのある英国的発想が融合され、丸ビルとともに東京の表玄関にふさわしいゲート性を備えた都市景観をつくり出しています。

新丸ビル建設のプロジェクトリーダーである三菱地所ビル開発企画部副長の南野博男は、「ビル単体としてのデザインの追求にとどまらず、丸ビルとのツインタワーとしてのバランス、さらには東京駅前の拠点にふさわしい格調高い都市景観を実現しています。ビルの高さは198mですが、低層部においては旧丸ビルなどの高さである31mラインを表情線として残し、丸の内の歴史の記憶を継承しています」と語っています。

「環境への配慮」にとどまらず、 「環境への行動」を促す ハード・ソフト両面の施策

環境共生は、丸の内再構築の重要なテーマの一つとなっています。新丸ビルでは、低層部7階と高層部34階などには屋上緑化が施されており、太陽光発電パネルによる自然エネルギーの利用も採り入れられました。また、雨水を含む中水道の活用や、ヒートアイランド現象を緩和するために丸の内仲通り側歩道にナノサイズの霧を出すドライミスト装置の設置、排熱を利用したアトリウム床暖房など、さまざまな環境共生の工夫が施されています。

新丸ビルと環境共生を考えると忘れてならないのが、新丸ビル内10階に設けられた環境戦略拠点「エコツェリア」（営業時間10:30～19:00、土日祝祭日休館、<http://ecozeria.jp>）です。「エコツェリア」は、「エコを創る広場」というイタリア語由来の造語で、環境に関わるさまざまな「ヒト・モノ・コト・情報」の交流を通じて環境共生につながる新たな技術やシステム、ライフスタイルなどを提案していくことを目的につくられました。

三菱地所は都市と環境の共生について身近で考える場として、自然との共生をテーマに写真展や観察会、セミナーなどを開催する「Nature Info Plaza 丸の内さえずり館」（<http://www.nature.info>）、環境関連の展示やセミナーを開催できる「大手町カフェ」（<http://www.o-cafe.com>、7ページ参照）を設置・運営しています。「エコツェリア」は、これらの運営経験をもとに、さらに進化した施設として誕生しました。

「エコツェリア」は、環境関連のビジュアル展示が可能な「オープンスペース」、環境共生技術の研究会やシンポジウムを開催できる「サロンスペース」、過去から将来にいたる地球環境の変化を直径1.28mのデジタル地球儀に触って見ることができる「触れる地球ルーム」からなっています。さらに「大丸有エリア」の環境情報をリアル

タイムで確認できるシステムも導入されています。

旧ビル解体の際にも環境への配慮がなされました。例えば基礎となっていた松杭約1万本は、その一部が新丸ビルの「エコツェリア」でフローリングとして再利用されているほか、チップにしてOAフロアの充填材や紙の原料として再利用されました。また約7万8,000m³にも達したコンクリートガラ（廃材）は、専用プラントで粉碎後に不純物が除去されて高品位の再生骨材にリサイクルされ、新丸ビル1階スラブ部分のコンクリートとして打設されています。

これまで「大丸有エリア」の再開発にあたっては、「大手町丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会（以下、協議会）」が約20年前に設立され、さまざまな課題に公民協調にて取り組んできました。環境については2007年度に「大丸有環境ビジョン」を制定し、当地区がめざす持続可能な環境共生都市の将来像を示しました。

三菱地所で環境問題に取り組み、「エコツェリア」のプロデューサーでもある都市計画事業室副室長の井上成は、「持続可能な社会を実現するには、経済、文化、社会、環境にバランスよく取り組んでいく必要がありますが、『エコツェリア』は環境部分の取り組みを推進させる役割を担っています。単に最先端の環境設備を導入するのではなく、エリアで働いたり買い物を楽しむ人たちの意識に働きかけ、行動を促すきっかけを提供する機能が必要なのです」と解説します。

Stakeholder
OPINIONS

連携してリサイクル率を高めました

新丸ビルの新築工事では、弊社東京本店と連携してリサイクルを推進するために現場にサポートセンターを設けて取り組み、解体・新築のトータルで98%のリサイクル率を確保。解体工事ではほぼ100%のリサイクル率を達成できました。

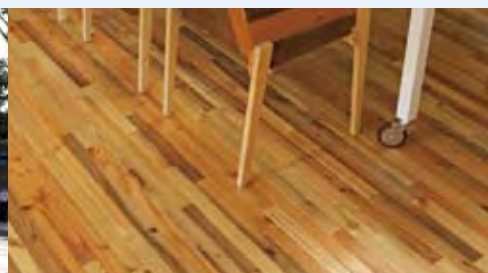
増村 清人氏
株式会社竹中工務店
新丸の内ビルディング新築工事 作業所長



新丸ビルの壁面緑化



新丸ビルのドライミスト



「エコツェリア」の床（旧ビルの松杭を使用）

地域の合意形成プロセスそのものが、 次世代の街の コンセプトになっていく

丸の内再構築は、新丸ビルの竣工などで第1ステージが終了し、2009年春に竣工予定の丸の内パークビルと、三菱一号館の復元からいよいよ第2ステージに入ります。

第1ステージを通じて、丸の内は大きく変貌しました。商業エリア開発のため、丸の内仲通りなど周辺道路を整備してブランド店を誘致し、建て替えられたビル内の商業施設の拡充を進めました。その結果、丸ビル建て替え前は「大丸有エリア」で約290店であった店舗数は、新丸ビル開業時には約740店に増加しています。

変わったのはビルや道路だけではなくありません。大道芸の「ヘブンアーティスト」公演やアートイベントの「カウパレード」、ラ・フォル・ジュルネ音楽祭などの芸術イベントが多数開かれています。さらに教育活動の場として街を探索する「親子散策会」、「夏休みエコキッズ探検隊」なども開かれ、ビジネスだけの街であった丸の内は、多様な人々が交流する賑わいあふれる街へと変わってきました。

かつてはビジネス関係者だけが行き交う街でしたが、今はまさにあらゆる人々が丸の内という街を楽しんでいます。

第2ステージで三菱地所は、約4,500億円を投じて7～8棟のビルの建て替えやリニューアルを予定しています。第1ステージでは、東京駅前を中心とする拠点開発がメインとなっていました。第2ステージでは「丸の内再構築の拡がり」と「深まり」がテーマとなります。つまり、第1ステージで創造されたインタラクションを、「大丸有エリア」全域に広げるとともに深みをもたせようとするものです。

それにはビジネス関連機能の一層の充実・高度化はもちろん、文化芸術機能や都市観光など、多様な要素を新たに導入しエリア全体を一体的に機能させることで、街全体としての魅力を深めていくことが大切です。エリアマネジメントや環境共生への取り組みに



井上 成
都市計画事業室 副室長

においても、さらなる拡がり」と進化が求められており、例えば屋上緑化や保水性舗装、散水設備といったヒートアイランド対策を踏まえた都市設計を、エリア全体で研究すべき課題と認識しています。

こうした丸の内再構築の特徴は、「公民協調によるまちづくり」です。行政と地権者が共通のまちづくりの理想と協調推進体制をもつことで、円滑かつ質の高い再開発が可能となります。地権者など95者の民間組織である「協議会」、これに東京都、千代田区が参画した公民組織「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会」、さらには非営利組織として街の運営をサポートするNPO法人「大丸有エリアマネジメント協会」。これらの組織の活動を通じて、環境を尊重し、持続的に発展し続けるまちづくりを推進しています。

長島は、「大丸有地区再開発のスタートとなった協議会の発足からすでに20年。『大丸有エリア』は、日本が世界に誇る街であるからこそオープンに、多くの人々の意見を擦りあわせ、時間をかけて再開発を進めてきました。そうした過程そのものが新しい都市のコンセプトとなり、三菱地所のまちづくりの手法となっています」と語っています。



南野 博男
ビル開発企画部 副長

Stakeholder
OPINIONS

エリア全体で環境データの共有を

「大丸有エリア」ではNPO法人大丸有エリアマネジメント協会*によって、5年前から街・企業・人の活性化、交流促進の活動が進められています。活動目標には地域の安全・安心の実現、地域の価値向上、長期的な課題への対応の3つがあり、長期的課題への対応の中心は環境問題です。このエリアでは地域冷暖房、水の循環利用、生ごみのリサイクル、屋上・壁面緑化、物流共同化など多くの試みがあり評価できます。現在は歴史的経緯を異にする主体が個別に活動している状態で、今後は成果を見るためのデータの共有、統一に課題があるように思います。

* NPO法人大丸有エリアマネジメント協会：「大丸有エリア」で、街をより一層活性化させ、人々の多様な参加・交流の機会をつくっていこうという主旨のもと、活動するNPO法人。地域の再開発協議会が母体となり、地区に関わりのある企業・団体、学識者、弁護士などにより結成。



小林 重敬 氏
横浜国立大学大学院
工学研究院教授
大丸有エリアマネジメント協会
理事長

「日本創生ビレッジ」

多様なネットワークを提供して新事業の創造を支援する

丸の内再構築では、街を通じて日本の明日を担う新規事業の創造を支援しようという新しい機能の構築が進められています。既に2000年には、三菱地所の呼びかけで大企業とベンチャー企業をつなぐ支援組織として「丸の内フロンティア」が設立され、2002年には「東京21cクラブ」として丸ビルにクラブスペースが確保されていました。これは「日本創生」をテーマとして、新規事業創出に積極的なビジネスパーソンが集まるインキュベーションクラブで、「丸の内フロンティア」の拠点になっていました。そして新丸ビルでは、「東京21cクラブ」と17のインキュベーションオフィスが一体になった「日本創生ビレッジ」が設けられました。

ビレッジは、ベンチャー企業向けの単なるレンタルスペースではありません。東京21cクラブの会員は、25を超えるテーマ別グループに所属して協業の相談や共同研究、さらには大企業とベンチャー企業のニーズとシーズを突きあわせることなどで新事業を創造します。そのための場がビレッジなの

です。ビレッジ内はIT環境が整理され、喫茶コーナーやオープンスペースなどもあり、例えば東京にオフィスをもたない会員でもビレッジを商談場所などとして利用することができます。

個人情報の管理代行という新ビジネスに挑み、インキュベーションオフィスに入居したeコンセルボ代表取締役の西村由美子氏は、「日本創生ビレッジは、豊富なネットワークにつながった使い勝手のある、質の高いサポートシステムです」と話しています。

ビレッジは、日本経済の活性化に貢献するだけでなく、三菱地所にとっては成長企業予備軍の確保によるリーシング基盤の拡大という狙いもあります。一連の事業を担当する三菱地所街ブランド企画部副長の田中克徳は、「かつての丸ビルのオフィスも、細かく分割されて起業家たちを支援していました。多くの事業の出会いを演出することで、『大丸有エリア』の知的資産の拡大にもつなげたんですね」と語っています。



田中 克徳
街ブランド企画部 副長



西村 由美子 氏
株式会社eコンセルボ 代表取締役