国際金融危機が実態経済に影響与える中 寒風と大型ニュースが都内に吹き抜ける

連載第66回

変わりゆく東京のオフィスエリア Part2

文・増田冨夫

都内有数の交通の要所でありながら、超高層ビルが極めて少ない街、渋谷が変わろうとしている。再開発の舵取りを行おうとしているのは、東京急行電鉄を中心とする東急グループだ。東京メトロ副都心線と東急東横線の相互直通運転開始とあわせ、地上でも次々と超高層ビル開発計画が着手される。一方、華やかなクリスマスシーズンが到来する中、業界内にひとつの大型ニュースが駆け抜けた。

プロフィール

昭和49年大手建設会社に入社し、テナント部を立ち上げると同時に10年間で300棟以上の貸ビル企画・仲介・運営業務を担当。平成6年ビル仲介の老舗ディックエンタープライズに入社し、専務取締役に就任。埼玉県川越市在住。

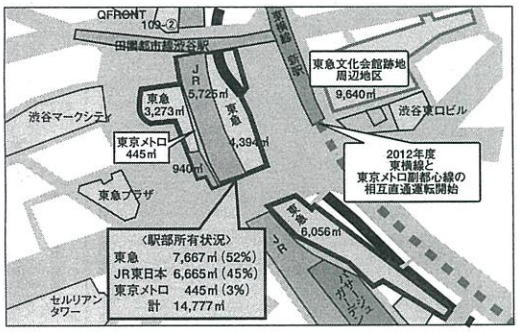
交通の要所・渋谷駅で再開発計画が続々進行 地下鉄線とJR線の整備と同時に街が変わる

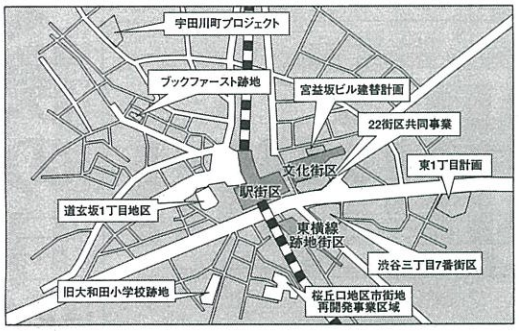
第66回 渋谷駅周辺再開発

◇渋谷駅周辺再開発

国際金融危機が、実体経済に少なからぬ影響を与えることになり、投資事業の見直し作業も真剣に実施されている今日此の頃である。

そうした動きを考慮したとしても、今後10年間における渋谷駅周辺再開発は、都内でも有数の街並み変貌をもたらすことになる。





◇渋谷駅周辺再開発

都心5区の中で、超高層ビルが極めて少ないターミナル駅である渋谷駅周辺の再開発は、東急急行電鉄を中心とする東急グループの果たす役割が大きなものとなる。

取分、2012年度に予定されている東急東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転開始は、街並み形成の大きな動きを生み出すことになる。

東横線が地下に潜ると同時に副都心線に連結され、その影響で東横線新駅が駅街区と文化街区の間の地下に新設されることになる。

東横線新駅は、田園都市線渋谷駅ともつながる渋谷駅中心部にずらし、東横線駅の移動に伴ない、今までの渋谷駅敷地部分は、東横線跡地街区として再開発されることになる。

周辺が再開発されるのである。

摺鉢（すりばち）の底に位置する渋谷駅前広場に立ち、周辺を見渡すと、4棟の超高層ビルが見える。1976年竣工の渋谷クロスタワー、98年竣工の渋谷インフォスタワー、2000年竣工の渋谷マークシティ、01年竣工のセルリアンタワー、08年竣工の渋谷駅周辺の再開発ビルである。

◇渋谷新文化街区プロジェクト

JRと東急の共同事業としては、現在パサージュガーデン横に位置している埼京線ホームをJR渋谷駅中心部にずらし、埼京線ホームと山手線ホームを並列化することにより、乗客の利便性が格段に向上することになる。銀座線との連絡も埼京線ホームの乗客は、相当に近くなり、便利になる。

また、山手線と埼京線の並列化されたホームのほぼ中心部を垂直方向に跨ぐような形で駅ビルが再開発される。駅ビルを中心とした駅街区の再開発である。駅街区と東横線跡地街区の再開発は、東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転が開始される2012年以降に着手される。

また、相互直通運転が開始されることに伴い、埼玉県と神奈川県を連結させると同時に、東京を代表する繁華街である渋谷・新宿・池袋が中間に位置することになる。

▲渋谷新文化街区プロジェクト

◆計画概要
- 計画地：渋谷区渋谷二丁目21番　外
- 敷地面積：約9640㎡　○　延床面積：約14万3000㎡
- 建物の高さ：約183m　○　容積率：1370%
- 主用途：店舗、文化施設、事務所、駐車場　等
- 規模：地上34階、地下4階
- 工期：（本体部分）2009年春～2012年春
  （デッキ関連部分）2012年春～2017年春
- ○　開業予定：2012年春

▲整備内容（予定）

渋谷駅街区・東横線跡地街区の方向性

■駅街区・東横線跡地街区の方向性
- 2005年12月　都市再生緊急整備地域指定
- 2007年9月　渋谷駅中心地区まちづくりガイドライン2007の策定
- 2008年6月　渋谷駅街区基盤整備方針の公表
- 2012年度　東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転開始
- 以降　駅街区・東横線跡地街区に着手

■渋谷駅街区基盤整備方針
駅前広場・道路、鉄道、河川、下水道、歩行者ネットワーク等の都市基盤の整備方針を取りまとめ

ディングプロジェクトである渋谷新文化街区プロジェクトの建築工事が進行中である。2012年春の開業を目指している。敷地面積3000坪弱で、延床面積約4万3000坪。地上34階・地下4階建てである。明治通りの地下部分で副都心線・東横線の渋谷駅と連結している。

建設地は、多くの人が一度は見たことのあるプラネタリウムが存在していた東急文化会館跡地を中心とする地区である。

明治通り側の地下3階から地上7階は、物販・飲食を中心とする商業施設が予定されている。地下3階は、東京メトロ副都心線渋谷駅と接続することになる。地上8階から上層部は、劇場やエンタテインメント施設等の文化施設が予定されている。銀座線との連絡も埼京線ホームの乗客は、相当に近くなり、便利になる。

中でも4層以上の階高をぶち抜く形でミュージカル等の上演可能な劇場が用意されることは、東急文化村のオーチャードホールやNHKホールとも呼応し、渋谷の街の文化の香りを豊かなものにすることになる。

渋谷駅側から見た建物ファサードは、ガラス面を大きく大胆に使用しており、明るい健康的なイメージである。

中層部の文化施設と低層部の商業施設がデザイン的に一括りされているため、あたかもテレビ局で使用されているモニターテレビを二段重ねにして、その上部にオフィス部分が佇立しているようにも見える。

渋谷新文化街区プロジェクトの建物高さ約183m・地上34階の超高層ビルが竣工すると、渋谷駅を挟んで地上23階の渋谷マークシティと超高層ビルが対峙することになる。

◇クリスマスシーズン到来

師走の声を聞くとともに、早いもので2008年も終り。

超高層ビルから見下ろす時のハチ公広場の人集（ひとだか）りと動く時の離合集散の様子は、人間の保有するバイタリティの素晴しさと渋谷の街が有するエネルギーとを感じさせてくれることになる。

街がクリスマス商戦の準備を急いでいた11月下旬、一部関係者の間を疾風の如く駆け抜けたニュースがある。

建築中の銀座四丁目晴海通り・数寄屋橋ビルのテナント契約がキャンセルされたというニュースである。

2万3000メガ・ユーロの資産を有するLVMHのアルノー会長が、中国経由で11月16日に来日し、19日の朝に風のように離日したのは、これが主要な目的の一つであったと理解できたのは、離日後、数日を経てからのことである。

来年の東京不動産市場・貸ビル市場は、極めて厳しい冬の季節が続くことを覚悟しなければならない。せめて年末年始休暇は、英気を養い、気分一新して、新しい年の仕事を頑張ることとしたい。

年末クリスマス商戦に向けてのイルミネーションも華やかである。

昔からの銀座等の繁華街だけでなく、汐留シオサイト、六本木ヒルズ、東京ミッドタウンと再開発地域もクリスマスの季節照明や装飾が一際華麗な彩りを添えている。

今年は赤坂TBSの赤坂サカスが仲間に加わった。これにより、赤坂から六本木にかけてはクリスマスシーズンにおける絶好の散歩デートコースが充実したことになる。

夜空に輝く装いを新たにした東京タワーの光のオブジェとともに、暫し時を忘れて癒しの空間に浸りたいものである。

街がクリスマス商戦の準備を急いでいた11月下旬、一部関係者の間を疾風の如く駆け抜けたニュースがある。

建築中の銀座四丁目晴海通り・数寄屋橋ビルのテナント契約がキャンセルされたというニュースである。

2万3000メガ・ユーロの資産を有するLVMHのアルノー会長が、中国経由で11月16日に来日し、19日の朝に風のように離日したのは、これが主要な目的の一つであったと理解できたのは、離日後、数日を経てからのことである。

来年の東京不動産市場・貸ビル市場は、極めて厳しい冬の季節が続くことを覚悟しなければならない。せめて年末年始休暇は、英気を養い、気分一新して、新しい年の仕事を頑張ることとしたい。