

JR田町駅東口に誕生する新たなランドマーク

msb Tamachi 田町ステーションタワーS (ムスブ田町)



外観完成予想パース

取材協力:三井不動産株式会社、三菱地所株式会社

※掲載のパースは完成予想のものであり、今後変更となる場合があります。

街づくりのリーディングカンパニー同士が コラボレートした大規模再開発

三井不動産株式会社と三菱地所株式会社。いずれもオフィスビルから物流・流通関係の施設、レジデンスまで不動産全般を取り扱うデベロッパーの最大手である。両社は、東京駅を挟んで、「日本橋」側が三井不動産、「丸の内」側が三菱地所と、それぞれの本社所在地を中心として大規模な都市再開発事業に取り組んできた。

レジデンス事業およびタウンマネジメントにおいては、過去に何度か協力関係を結んだことのある両社だが、オフィス

ビル開発事業においてはこれまで一貫して切磋琢磨する関係にあった。その中で今回、初めてタッグを組むことになったのが、2018年5月に竣工を予定する「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」である。旧プロジェクト名は「TGMM芝浦プロジェクト」。TGMMとは、地権者である東京ガス株式会社と、デベロッパーである三井不動産・三菱地所の頭文字となっている。

その他に街区全体では、東京ガスが開発事業者となる2020年春竣工予定の「msb Tamachi 田町ステーションタワーN」と2018年秋に開業予定の中層ホテル「ブルマン東京田町」で構成され

る。なお、プロジェクトの街区全体の名称は「msb Tamachi (ムスブ田町)」に決定した。駅前に誕生する複合機能を持つ街づくりを目指す中で、「ONとOFF、伝統と革新、三田と芝浦など、人・モノ・コトを有機的に『結ぶ』役割を果たし、街の発信力を高めていく」という想いが込められているという。

国内外のあらゆる地域を 『結ぶ』開発

現在、JR山手線の品川駅と田町駅の間、1971年開業の西日暮里駅以来となる新駅計画が進行中だ。本取材が行われた2017年10月時点では未だ駅名さえ正式決定していないものの、東京オリンピック・パラリンピックが開催される2020年には暫定開業の予定とされている。この新駅開業に伴い、周辺約13haの大規模再開発が計画されている。新駅の噂自体はかなり以前から耳にしていたが、本プロジェクトとは直接関係ないという。

街づくりの方向性として、今日では「グローバル展開」というキーワードは欠かせないが、田町駅は、これを実現するための必須条件である交通アクセスの利便性に優れている。まず、山手線外回りで1駅隣の品川駅で新幹線に連絡。内回りに1駅隣の浜松町で羽田空港行きモノレールに乗換え。さらに3駅先の東京駅では、新幹線の他に成田空港行きの成田エクスプレスも利用できる。山手線沿線でも屈指のアクセシビリティの高さといえるだろう。

新しい価値を創造し、ある物と共存する ミクストユースの開発

本プロジェクトでの共通認識として、働き方改革をサポートするいわゆるミクストユース(複合利用)の開発を目指している。これは要するに、必要なモノがひと通り全部揃っていて、その中で大抵のことは自己完結できる街づくりという考え方だ。「職住近接」は当然の大前提として、病院から保育所、学校や飲食店など、



田町駅からのアプローチ 完成予想パース

日常生活に必要な施設がコンパクトにすべてまとまっている街区を目指す。

再開発とは、基本的に『新しい価値を創造する』との考えだが、周辺の地域に目を向けずにつくっていったら、資源の大きなムダになってしまう。そこで『ある物と共存する』という考え方が重要となる。ただし、既存の施設と「共存する」ためには、それらをより使い勝手の良い場所へ移転したり、設備を更新したりすることが必要だ。既存のペDESTリアンデッキの拡幅・延長によって街区全体を通るデッキを整備し、「雨の日でも濡れずに移動できる」あるいは「高齢者や身体の不自由な方でも移動しやすいようにバリアフリー化する」など、一つひとつの施設を見直すことが重要となる。さらに、隣接する品川やお台場など、周辺エリアの主要な施設へ送迎するシャトルバス乗り場なども田町駅前に整備された。

スマートエネルギーネットワークなどで 競合への優位性を確保する

「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」は地上31階・地下2階建。オフィスフロアは6階から30階となる。1フロア面積は約1,000坪。BCPの面では高い耐震性能・耐風性能・居住性能を確保する。そして本プロジェクトの最大のポイ

ントはエネルギーカンパニーの最大手である東京ガスが共にいることだ。プロジェクトの一環として、東京ガスの子会社である東京ガスエンジニアリングソリューションズが公共街区には第1スマートエネルギーセンターを、msb Tamachi街区には第2スマートエネルギーセンターを設置する。2つのエネルギーセンターを連携し、熱の相互融通を行う「スマートエネルギーネットワーク」を構築する。なお、各エネルギーセンターには高効率ガスエンジンコージェネレーションを設置し、平常時の熱電併給を行うとともに、停電時にも送電可能なシステムを構築する。その結果、停電となっても中圧ガスにより72時間以上の電力と空調の供給を可能とする。2つの

スマートエネルギーネットワークを連携するのは日本初のシステムで、競合への優位性を確保できるものとなった。

先進の開発を通じて目指すのは エリアマネジメント

3社のパイオニアが結集し、近未来を見据えて「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」は誕生する。竣工は2018年5月だが、もちろん竣工して終わりではない。あくまでも開発を通じて目指しているものはエリアマネジメントだ。開業後は入居テナントも巻き込んでエリアマネジメントへの参加を促していく予定だ。そして先進的で魅力的な街づくりを推進していく。



オフィスロビー完成予想パース

難波ターミナルの直上に誕生するグローバル拠点

なんばSkyO(なんばスカイオ)



外観完成予想パース

パース提供: 南海電気鉄道株式会社 ※掲載のパースは完成予想のものであり、今後変更となる場合があります。

開発エリアの空撮
(昭和55年頃撮影)

初代難波駅舎

大阪の賑わいの中心で展開する 南海ターミナルビル再生計画

JR大阪駅を擁する梅田地区を「キタ」と呼称するのに対して、難波を中心とするエリアは「ミナミ」の呼称で親しまれ、ともに大阪最大のターミナルとして発展してきた。難波駅に併設された南海ビルは、メインテナントに高島屋百貨店を迎え、戦前から難波の賑わいの中心地であった。現在、この南海ビルに隣接した区画で再開発工事が進行している。それが2018年9月竣工予定の「なんばスカイオ」だ。かつてこの場所には南海会館ビルがあり、南海電鉄の本社機能が置かれていた。しかし老朽化が進んでいることもあり建替えの必要に迫られていた。そこで、2007年5月に「南海ターミナルビル再生計画」が発表されたのである。南海ビルの外壁美装工事や、難波の名物として親しまれてきた通称「ロ

ケット広場」の改修工事が実施された。それにより待ち合わせスポットとなっていたロケットのモニュメントを撤去し、高さ約30m、広さ約1,200㎡の広大な室内吹き抜け空間が創出された。また、2013年2月に難波駅徒歩7分ほどの距離に南海なんば第1ビルを建設。本社機能を移転した。

伝統を保存しつつ 先進機能を付加しながら再生する

この「南海ターミナルビル再生計画」の基本的な考えは、歴史あるもの、伝統的なものをできる限り保存し、その上で先進の機能を持たせ、便利で安心・安全、快適な環境を創出するという。例えば、南海ビルの美装化改修工事がそれにあたる。本工事では風格ある建物外壁デザインを保存・再生し、良好な都市景観を形成した。

今回も、歴史を重ねる難波駅の改札口を出ると、すぐ横に「なんばスカイオ」と結ぶ動線を計画している。また、高島屋大阪店、スイスホテル南海大阪とも直結するため、多様なニーズに応えることが可能となる。このように恵まれた立地環境に加えて、基準階フロア面積約560坪、延床面積約1万坪超の先進的なオフィス機能を備えた地上31階建ての大規模オフィスビルの供給は、きわめて高い付加価値をテナント企業に提供することになる。

テナントが魅力を感じる 価値のある複合ビルが誕生する

「なんばスカイオ」は、東日本大震災後の設計ということもあり、耐震性およびBCP機能の面においては現時点で考え得る最高水準のスペックが用意されている。2種類の制振装置を採用したハイブリッド制振構造に加え、非常時の電気供給も万全。自前の非常用発電機を備え、災害時に外部からの電力供給がストップした場合にも通常時の50%程度の電力を最大72時間供給し続けることを可能にする。さらに、災害時にしばし

ば指摘されるトイレの問題についても、上下水道のインフラ途絶後、最大10万回程度の継続利用が可能。万一、阪神・淡路大震災クラスの地震が起きたとしても事業継続は十分可能だ。こうした点に魅力を感じた大手企業からの問合せも増えているという。

そして、誘致活動の中で最も特徴的といえるのが、9階のメディカルフロアだ。ワーカーの健康を第一に考えたとき、オフィスビルの中にMRIやCTなど先端医療機器を持つ医療機関があれば、万の際にも何かと安心できる。また、評判の良い病院を持つことは難波という街の価値を高めることにつながる。こうした考えから、がん治療で高い評価を得ている福島県郡山市を拠点とした南東北グループを誘致した。ビルのテナントはもちろん、地域住民や外来者でも気軽に利用することができる。

その他のビルスペックとしては、天井高3,000mm(基準階※一部フロアは2,900mm)のゆったりとした約560坪の整形空間、個別空調システム、グリッド式システム天井、LED照明、自然換気システムなど多くの快適機能を備えている。北側の窓からは御堂筋を眼下に見ることができ、南側の窓からは11,000㎡を超える「パークスガーデン」を眼下に

望める抜群のロケーションで、オフィス内のアメニティはきわめて高い。

6階までは飲食施設、金融関係など上層部で働くワーカーにとって利便性を高める機能を備えている。また、7~8階のコンベンションホール、9階のメディカルフロアを挟んで、10階がスカイロビーとなっている。ここで低層・中層・高層用のエレベーターに乗り換え、13階から30階が一般オフィスとなる。

コンベンションホールは最大460人収容で、企業が主催するセミナーやシンポジウム、あるいはリクルート会場などにも利用できる貸ホールだ。

大阪のランドマークとして 難波の価値向上を目指す

難波は南海電鉄を核とする南海グループが最重要拠点と位置づけているエリアである。その難波を、世界につながる一層魅力ある都市へ発展させるのは南海グループにとって大きな使命でもある。

新たに難波の中心に誕生する「なんばスカイオ」によって、難波のイメージは「観光と商業の街」に「ビジネスの街」を加えて大きく変貌する。



ビルの10階に設けるスカイロビー

多様な機能が集積する、新たなランドマーク

さっぽろ創世スクエア



外観完成予想パース

パース提供:札幌創世1.1.1区北1西1地区市街地再開発組合
※掲載のパースは完成予想のものであり、今後変更となる場合があります。

務局となっているのが、「札幌創世1.1.1区北1西1地区市街地再開発組合事務局」。2009年9月に準備組合を設立。以降4年半にわたる検討を経て、2014年2月に都市計画が決定した。それから同年5月に組合設立の認可を受け、2015年1月に権利変換計画が承認。そして同月より建築工事に着工。2018年の竣工が予定されている。

再開発プロジェクトをリードするランドマーク「さっぽろ創世スクエア」

「創世1.1.1区」のまちづくりを具体化する最初のプロジェクトが複合大規模ビル「さっぽろ創世スクエア」となる。オフィスや放送局からなる高層棟と札幌市民交流プラザ等の低層棟で構成。都市景観を意識し、高層棟は西側に寄せて創成川公園への圧迫感を軽減。南側はガラスを多用し、開放的なイメージを演出する。それでは具体的な設備機能について紹介しよう。

高さ約124mの高層棟の1階から7階には北海道テレビ放送（HTB）が入居する予定だ。北海道の旬な情報を道内はもちろん全国へと発信する。高層棟1階のエントランスホールはイベントや展示会場として開放するなど、地元や市民に密着した親しみやすい放送局を目指すという。

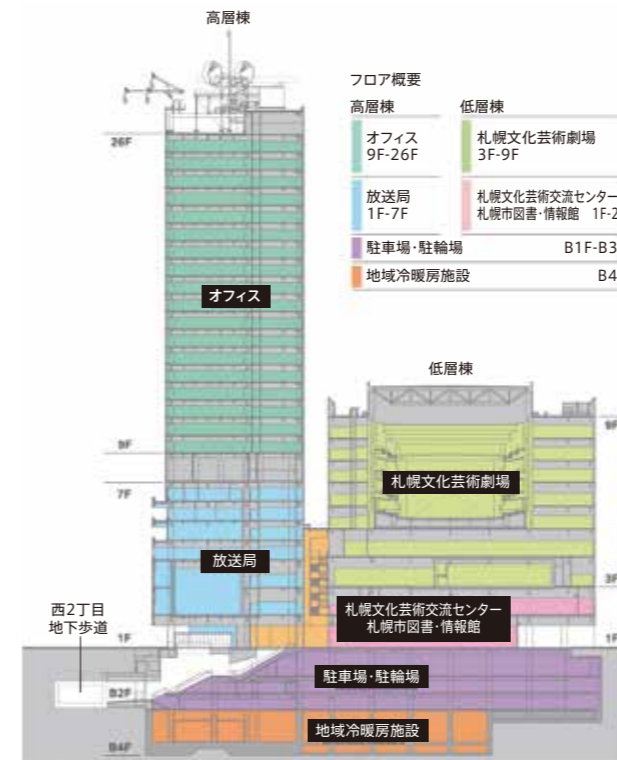
放送局の上階部である9階から26階にはさまざまなワークスタイルに対応可能なオフィスゾーンが展開する。ワンフロア面積（基準階）は約416坪。札幌では希少な大空間を提供する。

低層棟の高さは約64m。1・2階は市民の仕事や暮らしに関する課題の解決に役立つ情報や札幌の魅力を発信する「札幌市図書・情報館」を整備する。同じく1階から2階にかけては「札幌文化芸術交流センター」を設け、札幌の文化芸術を支え、人材育成事業や相談・調査研究事業、普及・発信事業などを行う。同施設には各種スタジオを備え、市民の交流や活動の場として利用できる空間が生まれる予定だ。吹き抜けのモールでアーティストの作品展示や物品販売な

た。そこで当エリアのポテンシャルをさらに活かすべく本格的なまちづくりを目指して20年以上にわたって検討が重ねられてきたという。

昔からの地区の呼び名である創成の響きを残しつつ、未来の札幌を創造するとの思いから「創世」とし、エリアを構成する「大通東1丁目」「大通西1丁目」「北1条西1丁目」の3つの1丁目からなる「1.1.1」。そこから「創世1.1.1区（そうせいさんく）」と1998年に一般公募によって名付けられた。

北1西1地区市街地再開発事業の事



断面イメージ図

ども開催できる。3階には、175席の移動観覧席を備え、演劇公演やワークショップ、発表会などの開催を可能とする「クリエイティブスタジオ」。その上層である4階から9階には、北海道初の多面舞台を備えた2,300席を誇る「札幌文化芸術劇場（hitaru）」が入る。これらの文化施設が札幌市民交流プラザを構成する。

最新の環境及び防災性能を備えたハイスぺックビルで、例えば、制振構造の採用による地震に強い構造設計、電力インフラの途絶時にも電力供給を可能にする非常用発電機の搭載、エネルギーの面的利用を促進する地域冷暖房施設

の整備、停電時でも電力供給を可能にするコージェネレーションシステムの導入、災害時の帰宅困難者のための一時収容場所の確保など。

さらに地下には24時間利用できる駐車場や、駐輪場を配置し自動車や自転車、バイクなどでの来場が容易なうえ、西2丁目地下歩道（仮称）と直結。地下鉄などをはじめとした公共交通機関へのアクセスもスムーズだ。

エリアの持つ最大限のポテンシャルを活かしたまちづくりを目指して

敷地内には3つの小広場を設け、それ

ぞれを回遊できるよう建物のレイアウトを配備。西側と南側は屋根のある回廊空間となり、季節や天候を問わずに利用できる歩行者空間を確保した。創成川に面した東側には計画的な植栽がなされ、水辺と響きあう潤いのあるスペースになる予定だ。また、通行を分断しないための工夫も施されており、建物内部を十字型のバサージュで貫き、東西南北全方向への通り抜けも可能に。

人々が集い、時には周辺の自然環境を散策し、時には都市機能に足を止める。これまでの札幌には無かった多様な機能で展開する「新たなまち」が誕生する。

本プロジェクトの基本方針

- 1 多様な都市機能の融合により、活力ある場を形成
- 2 創成川公園を中心に、都心東西エリアのつながりを強化
- 3 創成川公園の水と緑を取り込み、憩いの空間を創出
- 4 人の活動を中心に捉えた快適な歩行空間と交通環境を整備
- 5 世界から信頼されるまちを目指し環境配慮や低炭素化に取り組む
- 6 大規模な災害時にも機能継続できる施設へ



オフィスエントランス

札幌の中心部に位置した街区に新たな札幌の「まち」がつけられる

札幌大通と創成川が交差する「創世1.1.1区（そうせいさんく）」エリア。周辺には、札幌市時計台やテレビ塔など、札幌を代表する観光スポットが点在する。地下鉄は3路線（南北線、東西線、東豊線）が交わる「大通駅」に近く、JR札幌駅から徒歩圏内。いわば札幌の中心エリアである。しかし、これまではこの魅力ある土地の大部分が駐車場であるなど、決してベストとはいえない利用が続いてい



街並みに配慮した建築形態

仙台市内に賑わいを創出させる

駅前百貨店の自己破産に伴う建物の解体と再開発

仙台市青葉区で営業していた「さくら野百貨店仙台店」が2017年2月に自己破産。全テナントの退去が完了した。営業を終えた同ビルは老朽化が進み、仙台市が行った耐震診断では、震度6強～7程度で倒壊の危険との判定だったという。今後、建物の解体と再開発に向けた地権者協議が本格化するという見込みだ。仙台駅前、青葉通り沿いの優れた立地のため、再開発の動きが表面化す

ば参画を希望するデベロッパーも多く、今後の動向から目が離せない。

仙台駅西口駅前の商業ビルに建替えの動き

JR仙台駅西口駅前の商業ビル「GSビル」は、隣接する商業施設「EDEN(エデン)」との一体開発も視野に入れているが、具体的な計画にはなっていない。いずれにせよビルの耐震診断等による安全面を考慮した対策が必要と思われる。

仙台駅東口のライブホール跡地で暫定的に商業施設がオープン

JR仙台駅東口に立地していたライブホール「Zepp Sendai(ゼップ仙台)」の跡地に、交流スペースと飲食店などの商業施設がオープンした。あくまでも跡地の本格的な開発が始まるまでの暫定的な施設で、駅利用者たちが立ち寄り気軽に飲食を楽しめる空間を目指している。現段階で、将来的な計画は不透明だという。ちなみに仙台駅再開発計画は本跡地を残すのみとなっている。

新たな空間と雇用を創出する大プロジェクト

アジアの拠点としての役割、機能を高めるまちづくりが進む

福岡市の代表的な商業エリアの一つである天神地区。

現在、多くの建物が更新期を迎えるこの地区において、規制緩和などによって民間投資を喚起することで付加価値の高い建物への建替えを促進し、あわせて快適な公共空間の創出や交通施策の充実などを図ることで新たな空間と雇用を創出するプロジェクト、「天神ビッグバン」が進行している。

対象エリアは天神交差点から半径500mの約80ha。2024年までに30棟の民間ビルの建替えを誘導し、これにより総延床面積は約1.7倍。雇用者数は約2.4倍に増加し、さらには約2,900億円の建設投資効果、建替え完了後からは

新たに毎年約8,500億円の経済波及効果を見込む。

高さ制限の緩和でより自由なまちづくりが可能になる

国家戦略特区による航空法高さ制限の緩和によって建てられる建物の高さは、旧大名小学校跡地で約76mだったものが約115mまで、天神明治通り地区では約76mだったものが「西側」で約115m、「東側」で最大約100mまで緩和された。

これによりまちづくりにおける設計の自由度は上り、低層部において魅力ある公共空間や、広場を備えたシンボリックな建物の建築が可能になる。

あわせて市独自の容積率緩和制度などを適用し、ビルの建替えを促進するこ

とで、安全安心なまちづくりや新たな企業誘致、雇用の創出につなげていく。

「天神ビッグバンの民間ビル建替え第一号」が本格的に始動する

天神ビッグバンの民間ビル建替え第一号が天神1丁目南ブロックで進められている「(仮称)天神ビジネスセンタープロジェクト」だ。デザイン性やBCPにも優れたビルスペックで、クリエイティブなグローバルトップ企業を福岡に誘致する意向だ。

2021年度中の竣工を目指しており、福岡初となる大規模免震構造を採用。天神の新たなシンボルタワーとなる。

旧大名小学校跡地を活用したまちづくりで、天神ビッグバンの「西のゲート」を創る

天神地区の西側に位置し、若者や女性が多く集まり、クリエイティブな人材や企業が集積している大名地区では、「旧大名小学校跡地」を活用したまちづくりが進められている。

跡地活用プランでは、校区行事や災害時の避難場所、憩いや賑わいの場となる広場をはじめ、歴史や文化を継承するギャラリー、大規模なフロア面積を確保したオフィス、高い品質と品格、ゆとりある客室等を備えたホテル、創業支援・人材育成施設、保育施設などを跡地に導入する機能として示している。

2017年10月には事業者公募を実施しており、完成後は、天神ビッグバンの西のゲートとして、これまで以上に多くの人が集まり、交流する場となるだろう。

名鉄 名古屋駅地区再開発

まちに開かれ、まちと一体となって賑わいを創出する

事業者の持つ資源やノウハウを結集して事業展開を行う

2015年以降、名駅を中心に「大名古屋ビルディング」「JPタワー名古屋」「JRゲートタワー」「グローバルゲート」と大規模ビルが竣工。募集床が不足していたエリアに大量の新規供給をもたらした。

それらに続いて計画されている大規模再開発が「名鉄 名古屋駅地区再開発」だ。本開発は、名駅通り沿いに全長400m(敷地面積28,000㎡)、地上30階建て程度の規模となる予定で、名鉄ビル、名古屋近鉄ビル、名鉄バスターミナルビル、大手町建物名古屋駅前ビル、名鉄レジャックビル、日本生命笹島ビルの

6棟のビル地権者と一体の開発となる。

工事の着手は2022年度。駅機能の整備は「東京(品川)-名古屋」間を結ぶリニア中央新幹線の開業に合わせて進められる。

「駅」「まち」「人」が相互につながり賑わいを創出する

現時点の構想では、駅・バスセンター・商業施設・オフィス・ホテル・レジデンスを中心とした用途を適正規模で効率的に配置する予定だ。そして利便性の高いターミナル機能の形成を図るとともに、南北に長い敷地特性を活かし、まちに開かれ、まちと一体となって賑わいを創出。それにより、再開発エリアの価値最大化を目指す。

そうして創出した「駅」「まち」「人」が相互につながり合う賑わいの効果を、名古屋都心部だけでなく、中部圏全域へも波及させていく。

バス提供:名古屋鉄道株式会社
※このバスは完成予想のものであり、今後変更となる場合があります。



外観完成予想パース

天神ビッグバンの主なプロジェクト

- ① 航空法高さ制限 エリア単位での特例承認(天神明治通り地区 約17ha)
- ② スタートアップカフェ
- ③ 天神1丁目南ブロック(地下通路整備)
- ④ 天神地下街仮設車路の有効活用
- ⑤ 旧大名小学校跡地まちづくり
- ⑥ 水上公園
- ⑦ 地下鉄七隈線延伸事業
- ⑧ 交通混雑の低減に向けた駐車場の隔地化・集約化
- ⑨ 都心循環BRTの形成
- ⑩ 天神COLOR(創業支援)
- ⑪ 天神ビッグバンの奥座敷(西中洲)の魅力づくりに向けた道路整備と景観誘導

【対象範囲イメージ】
天神交差点から半径約500m(約80ha)

