

**新・定点観測 大変貌する東京の街々**

新・定点観測シリーズ  
新商業地「丸の内エリア」  
VS 旧商業地「日本橋エリア」

執筆：マーケット・プレイス・オフィス代表 立澤芳男(たつざわよしお)

- 流通系企業の出店リサーチ・店舗コンセプトの企画立案／都市・消費・世代に関するマーケティングの情報収集と分析
- 現ハイライフ研究所主任研究員・クレディセゾンアドバイザー
- 元「アクロス」編集長(パルコ)／著書「百万人の時代」(高木書房)ほか

日経 MJ 紙による「2012 年上期ヒット商品番付」で、東京スカイツリーがダントツの一人横綱にランキングされた。実際に東京スカイツリーに足を運んでみると、とんでもない人出となっており、しかもスカイツリーや水族館、ソラマチを歩き廻る人々は、お土産を手にして、表情は喜色満面。不景気は、どこへやら、である。

東京スカイツリー(商業施設ソラマチや水族館などレジャー施設を含む)は、開業後 1 ヶ月で 550 万人の来場者数となったようだ。年間の来場者数は東京ディズニーリゾート(11 年度 2534 万人)を大きく上回る 3200 万人が見込まれるという。東京スカイツリーは、日本最大の動員力が見込まれる大レジャー施設となる。

動員力といえば、この 2、3 年、東京では、例えば、羽田の東京国際ターミナル、東京駅レンガ駅舎復活、有楽町のルミネ・阪急メンズ、お台場のガンダムフロント東京、渋谷ヒカリエなどなどの施設が建設され、どこもかしこも大変な人気を呼んでいる。とにかくどの施設を見ても人出が多く、平日でも飲食・レストランは満員状態が続いている。これらの施設は首都圏だけでなく日本全国はもちろん、中・韓を中心とするアジア諸国でも「東京観光」として注目を浴びている。

この数年で、東京は観光地としての魅力が一気に高まり、東京スカイツリーの開業は、そのダメ押しとなったようだが、今後は、新東京名所同士の顧客獲得・動員力競争がはじまる。

これらの大量動員型大型施設の建設ラッシュは、東京の都心部や副都心部にどのような影響を与えるのか。

今回は、90 年代には商業地としてはあまり認知されていなかったが、2000 年代初めにビル建設ラッシュが続いた「丸の内エリア」とほとんど開発の動きがなかった「日本橋エリア」に注目してみた。両エリアはかつては日本の最大のオフィス街と商業地であったが、どのように変身しているのか現況を探った。

目次

熾烈な都市開発競争がはじまった「丸の内エリア」と「日本橋エリア」

序・再開発先行の丸の内エリア VS 眠りを覚ました日本橋エリア……………p. 2

I・丸の内エリアと日本橋エリアの都市開発／過去・現在……………p. 3

II・商業地としてみた丸の内エリアと日本橋エリア……………p. 4

III・丸の内エリアと日本橋エリアの街づくりの課題……………p. 9

(執筆者メモ :p.13)

## 熾烈な都市開発競争がはじまった「丸の内エリア」と「日本橋エリア」

### 序・再開発先行の丸の内エリア VS 眠りを覚ました日本橋エリア

約百年前から、東京のオフィス街と言えば「丸の内」、東京の老舗商業地と言えば「日本橋」と名実とも認められてきたが、90年代初めの経済バブル崩壊後から第二次バブル経済(IT)の崩壊までの約10数年間、失われた日本を象徴するかのよう、丸の内・日本橋エリアではビル開発投資はほとんど見られず、丸の内も日本橋も空白の日々が続いた。20世紀の終焉は、丸の内・日本橋地区の地域経済の落日と重なっている。しかし、2000年代の21世紀に入りバブル経済崩壊が収束する中、丸の内エリアは、三菱グループが中心となっていち早くビル建設ラッシュを起こした。一方、日本橋地区は先行した丸の内に遅れ10年後の2010年前後から、三井グループが日本橋地区再開発をスタートさせた。日本橋エリアではあちこちで工事が行われており、眠れる獅子がやっと目覚めたという印象が強い。

以下、丸の内エリアと日本橋エリアについて、都市の開発の歴史と現状と商業地としてみた丸の内と日本橋についてレポートする。

#### ▼先行した丸の内・東京駅界隈の開発。やっと動き出す日本橋地区の開発

	丸の内地エリア	東京駅エリア	日本橋エリア
2002年	9月 丸の内ビルディング		
2003年		丸の内トラストタワー	
2004年	9月 丸の内オアゾ 9月 丸の内マイプラザ		コレド日本橋(旧東急百貨店)
2007年	4月 新丸の内ビルディング	サピアタワー ノースタワー・サウスタワー グランスタ(東京駅)	
2009年	9月 丸の内ブリックスクエア	大丸東京「ノースタワー」移転	
2011年			三井タワー、コレド室町
2012年	JTタワー(旧中央郵便局)	ノースタワー第二期 東京ステーションホテル 東京駅レンガ駅舎	
2013年		東京駅グランルーフ	
2014～ 2018年			三越本店大改装 高島屋東京店増床 日本橋二丁目地区再開発【AからF街区】

## I・丸の内エリアと日本橋エリアの都市開発／過去・現在

### **丸の内地区** 新生都市開発に踏み切った丸の内。商業地として人気を呼ぶ

丸の内エリアは、皇居外苑と東京駅に挟まれた地区で、東京駅を中心に、北に隣接する大手町と共にオフィス街として発展。歴史的な経緯から三菱グループの本社が集中し、「三菱村」とも呼ばれる。

### **日本を代表するビジネスセンター。日本の金融・経済の中心地だった**

東京駅から広がる約 111 ヘクタールの区画が丸の内エリアである。ここには、約 4100 社が事業所を置き、平日は 24 万人近くが働く日本を代表するビジネスセンターである。エリアの特徴は、丸の内ビルディング、新丸の内ビルディング、三菱東京 UFJ 銀行本店ビル、郵船ビルなどの大手銀行や大企業のビルが建ち並び、日本の金融・経済の中心地として形成されたことである。また、昼間人口と夜間人口の差が極端なのが特徴で、平日の昼間はサラリーマンでにぎわうが、夜間や休日は東京駅周辺以外は行き交う人も疎らで閑散としたエリアとなっていた。1995 年頃から、東京西側の新宿・池袋・渋谷などの副都心の台頭から、「黄昏の丸の内」などと盛んに地盤沈下が指摘され続けた。

### **商業施設を加え、「黄昏の丸の内」から大変身した**

しかし、バブル崩壊後、2000 年代に入ってから、丸の内の再開発が急速に進み、2002 年 8 月に「丸の内ビルディング」が竣工、その後、2004 年 9 月に日本国有鉄道(国鉄)本社・JTB 本社・東京中央ビルディングの跡地に「丸の内オアゾ」が、その 3 日後に重要文化財の明治生命館を保存しつつ周囲を再開発した「明治安田生命ビル(丸の内 MY PLAZA)」が、さらに 2007 年 4 月には「新丸の内ビルディング」がオープンした。2009 年 4 月には、丸の内最初のオフィスビルである三菱一号館が解体から 41 年を経て「三菱一号館美術館・ブリック」の建物としてレプリカ再建された。

丸の内地区は、老朽化したビルの建て替えや、地区の中心を通る「丸の内仲通り」に高級ブランド・ショップや飲食店を誘致するなど、三菱地所主導の再開発で他のエリアに負けずに商業地としても活性化した。

10 周年を迎えた丸ビルの年間売上高(203 億円・2010 年度)や新丸ビル(同 201 億円)は、渋谷のパルコ(同約 170 億円)を上回る数字を出すようになった。

### **日本橋地区** バブル崩壊後、しばらく眠っていた日本橋開発が動き始めた。「眠れる獅子」日本橋

日本橋エリアは二つの顔を持つ。一つは日本銀行本店や東京証券取引所が立地する日本を代表する金融街の顔、もう一つは、高島屋や三越といった老舗の商業施設、大手問屋が多く立地する老舗商業地の顔である。

日本橋地区は、昭和 40、50 年代の高成長経済時代に、この二つの顔が重なり合うことで、当時最大の商業販売額を誇ることになったが、それが、バブル経済崩壊と共に二つの顔は相乗的に停滞している。

### **明治維新の混乱、大正大震災、昭和大空襲に打ち勝って生き抜いた老舗の日本橋エリア**

明治元年(1868 年)、江戸府内は東京府となったが、日本橋の辺りは維新の混乱により一時寂れた。が、ガス灯や鉄道馬車が敷設されるなどほどなく息を吹き返し、江戸の昔に変わらぬ繁栄を見せるようになっている。明治 29 年(1896 年)には日本銀行が建てられ、また大店の越後屋や白木屋が百貨店として生まれ変わり、明

治 41 年(1908 年)には越後屋こと三越が洋館の店舗を落成させるなど次第に洋風建築も増え、近代的な町並みへと変わっていった。

大正 12 年(1923 年)、関東大震災により日本橋区は甚大な被害を受けるが、土地区画整理事業によって河川や道路の改修、拡幅が行われ、昭和通りや浜町公園ができ、再び息を吹き返した。第二次大戦後、日本橋三越本店、高島屋、東急百貨店(旧白木屋、現コレド日本橋)、丸善などの大型商業施設と「日本橋駅」銀座線・東西線・日比谷線)、「三越前駅」などの交通拠点とが結合し高成長消費経済の波に乗った。

### 平成のバブル経済崩壊後は収束しても開発に乗り遅れた「眠れる獅子・日本橋」

1980、90 年代になると、日本橋エリアは丸の内エリアと異なり、商業地であるため、東京圏の拡大とそれに伴う新宿・池袋・渋谷の大ターミナルへの商業集積により、従来の顧客が奪われ大打撃を受けることになる。バブルの崩壊にあわせてその賑わいも失速し、東急百貨店が廃業を余儀なくされている。1998 年の大手百貨店「東急日本橋店」の閉店は、日本橋エリアの商業地としての勢いが後退したことを決定づける象徴的なできごととなった。

その後、日本橋の住民や企業も、日本橋の現状に危機感を抱くようになり、空前の繁栄を見せた日本橋を取り戻すべく、地域一体となって、「日本橋地区再生計画」への取り組みを始めた。コレド日本橋の開業(2004 年)までの約 20 年間、日本橋エリアでの都市再生は時を必要とした。しかし、今日に至るまで、法人需要と個人消費需要に支えられ売上高日本一を誇った三越日本橋本店や高島屋東京店の売上高は減少を続けた。

現在、日本橋には三越や三井不動産を始めとする三井グループの本社(丸の内の三菱村と並ぶ三井村と言われている)の建て替えなどを通じて大開発が動き出した。

2005 年には重要文化財である三井本館の隣に大型複合再開発ビル、日本初のマンダリン・オリエンタル東京も入居する日本橋三井タワー(三井新館)が開業し、都市開発が再生スタートしている。

## II・商業地として見た丸の内エリアと日本橋エリア

### 商業施設での動員パワー。ガチンコ勝負がはじまった

日本橋、丸の内に何が起きているのか。

1980 年代に副都心巨大ターミナル新宿・池袋・渋谷との競争を乗り越えた日本橋と銀座はバブル崩壊後に違った動きを見せた。日本橋は、日本一の繁華街を頑なに保守し続け、歩行者天国などを通して銀座との一体感を期待したが、銀座は独自に外国ブランドショップを仲間に取り込み、日本橋の思惑は外れた。

孤立した日本橋エリアは、独自路線を強く志向し始めるが、眠れる獅子日本橋は 2000 年代に入るまで眠ったまま目を覚まさなかった。

一方、商業施設が皆無に等しかった「黄昏の丸の内」は、黄昏の中、日本橋とも銀座とも違った都市開発を進め、古かったビルを次々に商業施設のある高層ビルに建て替えた。

#### 1. 脱・百貨店で新しいファッション&レストラン街に変身する東京の都心・副都心部

日本橋や銀座など主要な都心・副都心の街では街のリード役の主導権争いが起きている。

例えば、5 月 22 日に東京スカイツリーが開業したが、低迷していた下町浅草界限は開業前からして一気に息を吹き返した。銀座では、ルミネの開店後の 3 月 16 日にユニクロ銀座店が開店し、世界のファストファッション

が勢揃いして銀座のイメージが変わっている。

日本橋や八重洲エリアは、優良顧客が専門店ビル街を形成した丸の内エリアへと流れ、オフィス街であった東京丸の内は土日・休日はかなり賑わいを見せている。

日本を代表する繁華街である日本橋・丸の内・銀座・渋谷地区では、もはや大きな百貨店ではなく、「ファッション+レストラン+文化・エンタメ」の諸施設が開業し、百貨店の都市での存在は霞んでいるように見える。

▼ファッション・グルメ専門店街の出店が続いた丸の内・有楽町エリア

	銀座	有楽町	丸の内・東京駅	日本橋
1950 ～ 1999 年	1956・6 ニシギンザ 1957・7 銀座ファイブ 1958・5 銀座インズ 1961・11 銀座ナイン 1966・4 ソニービル 1966・11 モザイク銀座阪急 1971・8 メルサ銀座2丁目 1971・11 銀座コア 1977・12 ニューメルサ	松屋銀座本店／三越銀座店／ 松坂屋銀座店(既存)  1967・10 東京交通会館(8700)  有楽町そごう／西武有 楽町／銀座プランタン／ 阪急百貨店(既存)	1965・6 八重洲地下街  大丸東京店(既存)	日本橋三越本店 高島屋東京店 (既存)
2000 年代	2007・4 銀座ベルビア館 2007・9 マロニエゲート (4,5F 東急ハンズ)	2005・9 ヨドバシ(旧そごう) 2007・10 有楽町イトシア (有楽町マルイ)  2011・10 有楽町ルミネ(旧西武)	2002・9 丸の内ビル 2004・9 丸の内オアゾ 2004・9 丸の内マイプラザ 2007・4 新丸の内ビル 2007・10 グランスタ(東京駅) 2009・9 丸の内ブリック スクエア	2004・3 コレド日本橋 (旧東急日本橋店)  2011 コレド室町

2. 「丸の内では商売にならない」から「丸の内は商売になる」に変わった女性を集める仕掛け

2002年、東京駅の目の前、丸の内のパイオニア的存在であった丸ビルが新しく生まれ変わった。

丸ビルを人の集まるビルにするために、低層階を商業ゾーンにして集客力の強い店舗が入った。しかし、丸ビルだけに人が集まっても、街全体に人の流れはできない。それには、丸ビルから有楽町にかけてゾーンとしての活性化を図らなければならない。そこで、かつての「渋谷公園通りの」開発手法がここに取り込まれた。

「仲通り」を、路面店で埋めること。それが丸の内エリアの活性化のキーポイントであった。

三菱地所のコンセプトは、『女性に愛される街にする』ということ。女性にとって働きやすく、女性が魅力を感じる街でなくては、今の街づくりは成り立たないという認識である。

丸ビルが先鞭をつけ、古いビルが新しく生まれ変わり、話題の店が次々とオープン。明らかに変貌を遂げた丸の内エリアは、かつてないほどのにぎわいを見せている。

ショッピングや飲食面での充実もさることながら、2010年オープンした三菱一号館美術館やゴールデンウィークの定番ともなった音楽祭「ラ・フォル・ジュルネ」、秋の「丸の内仲通りガーデニングショー」、「藝大アーツIN丸の内」など、多彩な文化的な仕掛けも、丸の内の大きな魅力となっている。

▼大健闘！丸ビル・新丸ビルなど丸の内のファッションビルが、渋谷パルコの年間売上高を上回っている

丸の内・銀座地区専門店街(ビル)売上高(2010年度)		2011.08.15 (Mon)織研新聞調べ			
	施設名	2010年度 売上高(百万円)	2009年度 売上高(同)	前年比 %	店舗面積 ㎡
丸の内	丸ビル 02年9月	20,300	20,300	0.0	17,000
	新丸ビル 07年4月	20,100	19,800	1.5	16,000
東京駅	八重洲地下街	13,328	14,354	▲ 7.1	
銀座	銀座コア	8,410	8,159	3.1	
参考	ルミネ新宿 1・2 76年3月	43,604	46,549	▲ 6.3	17,987
	渋谷109 79年、87年(2)	22,713	25,786	▲ 11.9	16,069
	アクアシティお台場 00年4月	17,336	13,578	27.7	43,000
	渋谷パルコ 73年5月	16,170	18,279	▲ 11.5	

3. 日本橋三越、高島屋の二大老舗百貨店の売上が、半減した日本橋エリア

日本の百貨店で常に売上高の1,2を争う老舗百貨店が日本橋に存在する。三越日本橋本店である。

現在(10年度)でも年間売上高は約2千億円を超え、売り場面積も東京日本橋・銀座エリアにある百貨店の中でも最も大きい面積を持つ巨大な百貨店である。

「今日は帝劇、明日是三越」といわれた名うての百貨店だ。高島屋東京店も売上では全国第6位を誇る。日本橋エリアには全国百貨店売上高ベスト10にランクされる二つの百貨店があるわけで、日本橋＝百貨店のイメージはついて回る。

極端なことをいえば、日本橋エリアの商業は、この二つの百貨店で成り立っているとも言える。

▼日本橋・銀座地区の百貨店売上高(10年度)

	全国順位	店舗名	売上高(百万円) 10年度	10/09売上高伸び率 (%)	10年度売場面積(坪)
日本橋・東京 駅エリア	2位	三越日本橋本店	205,565	-4.7	37,318
	6位	高島屋東京	127,092	-2.8	15,279
	36位	大丸東京	49,785	-6.2	10,285
銀座・有楽町 エリア	27位	松屋銀座本店	58,428	4.3	9,735
	39位	三越銀座	44,679	8.6	10,890
	85位	有楽町マルイ	20,666	0.1	5,596
	94位	プラント銀座	19,187	-5.6	5,004
	145位	松坂屋銀座	12,199	-14.6	7,669
	172位	有楽町阪急	8,462	-14.4	3,462
—	西武有楽町店	14,894	2010年12月閉店		

#### 4. 百貨店の存在は、街の動員力や活性・繁華力のメルクマールではなくなった

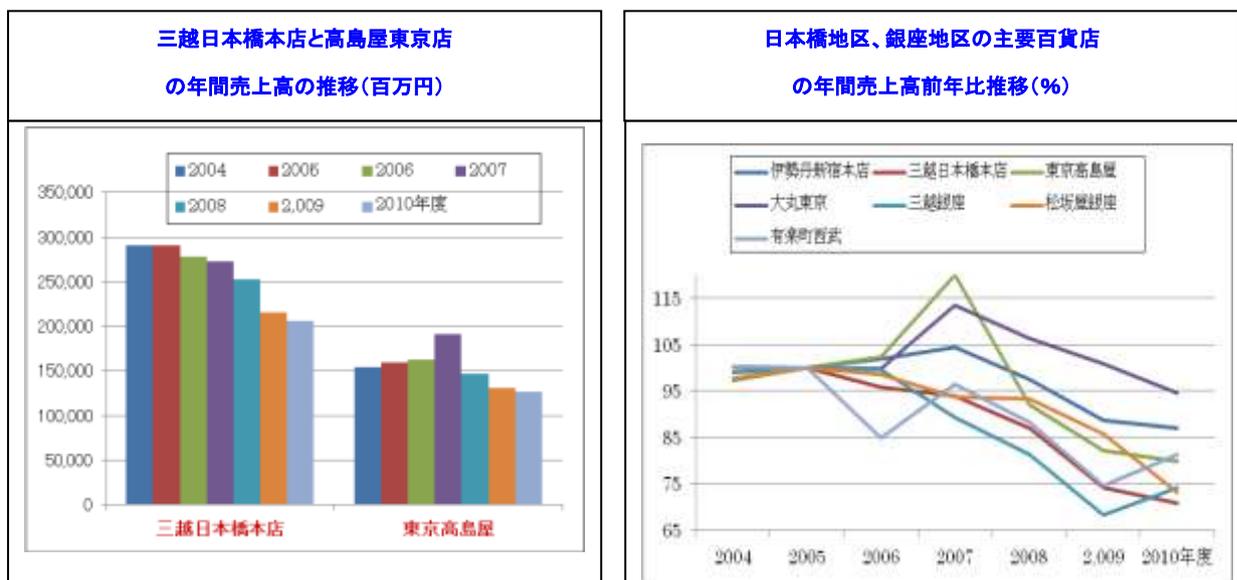
街の魅力づくりを主導してきたのは、かつては商品品揃えや新サービスを武器に大規模な売場を持って鎮座していた百貨店である。そしてその街の動員力や活性・繁華力のメルクマールは、その地にある百貨店の売上高の規模とその伸び率(3、4年前あるいは前年同月比)であった。

しかし、現在の各地にある百貨店の売上高は、平均ではあるが 11 年間連続で前年を下回り続け、その規模はピーク時の約 6 割となっているのが現実である。

新しいファッションビルの出店が続く銀座・渋谷の一方で、何の手だても見えない日本橋の百貨店の客離れと陳腐化現象には厳しいものがあり、年間売上高の減少が続いている。もはや百貨店は、その街での主導的役割を担うことができなくなった。

この視点で日本橋エリアの百貨店の売上高推移をみると、日本橋三越本店はこの 5 年間売上高は大きく減少し続けている。日本橋エリアの再生は、まさに巨大な百貨店である日本橋三越本店にかかっているといえよう。ただし従来の百貨店の延長というわけにはいかないのも事実だ。街づくりで重要なことは、「街は変化することで新しい魅力を勝ち取り、多くの人を集めることができる」という仮説を立証することだ。

##### ▼年間売上高が年々減少し続ける三越「日本橋本店」



#### 5. 動き出す眠れる獅子・日本橋三越本店

苦戦が続く三越日本橋本店が、改装に向け動き出す。同店ではもともと 2015 年3月期中をメドに、80 億～90 億円の資金をかけ改装を計画していた。日本橋本店の新館は04年に建て替えて開業。海外から調達した食品や 雑貨など、他店にない品ぞろえを充実させたが、新概念をうまく出せていなかった。07 年には地下1階に著名レストランによる持ち帰り用総菜の売り場を新たに導入。30 代前後の若い客層を開拓することで浮上を目指したが大きな改善効果は得られていないもようだ。日本橋本店は震災のあった 11 年 3 月に3割近い落ち込みを記録。その後毎月のように前年割れが続いている。抜本的な改装案が出る背景には、今後予想される厳しい競合関係がある。東京駅直結の大丸東京店は 12 年 8 月に第 2 期工事が完了し増床オープン。三越に程近い高島屋東京店も隣接地の高層ビル化に伴い、18 年に約 24% 増床する計画だ。日本橋とひと駅隣の有楽町・銀座エリアでは、11 年 10 月に阪急メンズ館とルミネが開業。16 年には松坂屋銀座店の建て替えも控える。競合店の増床・改装ラッシュが相次ぐ中、三越本店も指をくわえてみてはられない。

## 6. 微妙なポジションにある東京駅。丸の内に付くのか、日本橋に付くのか

東京駅丸の内赤レンガ駅舎は、5年の復元工事がいよいよ最終段階を迎え、2012年6月に一部駅施設開業、10月には東京ステーションホテルなどの開業とともにグランドオープンする。

東京駅とその周辺の駅ビル群は「東京ステーションシティ」と名付けられ、ここ数年、駅構内の商業施設(エキナカ)の拡充をはじめ、駅敷地内に大規模施設が次々と開業し、駅を超えたひとつの街として成長しつつある。加えて、東京駅からつづく丸の内エリアも再開発が進み、新たに誕生した複合施設ビルには洗練されたファッション・雑貨のお店、レストラン、カフェなどが集まっている。「丸ビル」は今年で10周年を迎えるという。

東京駅は、東京の玄関口として多くの観光客やビジネスパーソンが行き交うが、この巨大な動員が、「丸の内エリア」に流れるのか「日本橋エリア」に流れるのか、あるいは「東京ステーションシティ」内にとどまるのか、丸の内、日本橋エリアの将来の発展を左右する。

丸の内・日本橋エリアの今後は、東京駅の開発動向で大きな影響を受けることになる。

東京駅の開発動向もチェックしておかねばならない。



### ■歩行者用デッキ「グランルーフ」の建設が進む八重洲口■

八重洲口では現在、大丸東京が入居していた12階建ての鉄道会館ビルを地上42~43階建ての高層ビル「グラントウキョウノースタワー」「グラントウキョウサウスタワー」と歩行者デッキ「グランルーフ」に建て替える工事が行われている。2007年には「ノースタワー」「サウスタワー」が完成し、翌2008年には大丸東京が「ノースタワー」への移転を完了している。その後は歩行者用デッキ「グランルーフ」の建設と「ノースタワー」の低層部分の増築工事が進められている。

## ▼東京駅の今後の開発

### 東京駅施設(2012年6月開業予定)

駅舎は3階部分が再構築され、北口・南口のドーム屋根も復元される。また、北口・南口ドーム内には創建当時存在した花飾り、鷲、干支などのレリーフなどが再現される。なお、2012年の完成後は以前と同じく夜間は駅舎全体がライトアップされる。

### 東京ステーションホテル(2012年10月3日開業予定)

復元工事着工前にも存在した施設。内装はヨーロッパ・クラシックスタイルの駅舎外観と調和した重厚感のあるデザインとし、駅の喧騒を忘れさせる落ち着いた空間を提供する。

### グランルーフ

地下にバスターミナル、イベント広場や庭園といった空間、八重洲口開発と接続するペDESTリアンデッキを外堀通り上空に整備 2014年完成予定。まさにこの再開発は「まちづくり」でもある。サウス・ノースタワーという超高層ツインタワーと両棟を結ぶ歩行者用デッキ、大屋根が誕生し、2014年、新たな八重洲が誕生する。「東京駅開業100年」目、八重洲の再生が始まる。

### Ⅲ・丸の内エリアと日本橋エリアの街づくりの課題

#### 1. 分断される東京駅。一体化を図る丸の内エリア

##### 東京駅「丸の内口」の開発とドッキングする丸の内エリアの開発。相乗効果を見込む

東京駅の西側の「丸の内口」は、丸の内北口(旧称・降車口)、丸の内中央口(同・中央口)、丸の内南口(同・乗車口)がある。

東京駅「丸の内口前」に広がる丸の内エリアには、日本を代表する歴史的なビジネス街であると同時に、中央口前では2000年代には丸の内ビルディング(丸ビル)、新丸の内ビルディング(新丸ビル)などの複合商業施設のオープンが相次ぎ、一躍観光スポットともなった。丸の内南口にあった東京中央郵便局は2011年高層オフィスビル(JPタワー)が竣工し、丸の内北口には日本国有鉄道本社ビル跡地に旧JTBビルと合わせて複合商業施設の丸の内オアゾが開業している。

東京駅「丸の内口」では、さらに東京駅レンガ駅舎復元と東京ステーションホテルが開業するなど、丸の内エリア開発との融合的な開発を終えようとしている。

広大な敷地を持つ東京駅の西側に当たる丸の内側は丸の内エリアへの顧客動線の出入り口として丸の内エリアにとって大きく機能するものと思われる。

##### 東京駅「八重洲口」地下街の南北が一体化し、巨大なショッピング・グルメ街に

一方、東京駅「八重洲口」側は、商社など主要企業が軒を連ねる京橋・日本橋エリアの玄関口にあたり、八重洲南口と北口では地下街が発達しており、日本橋・京橋エリアへの人の出入りの主要動線となっている。

しかし、現在進行中の東京ステーションシティ計画では、八重洲口の南北の地下街や地下通路を一体的にまとめるようになっている。すでに一部は面的に広がり、八重洲口地下街やエキナカ施設(グラン東京など)の商業・飲食エリアは、大丸東京店の全面リニューアルや2008年3月の東京キャラクターストリート開業なども加わり、一大商業スポットとなっている。

八重洲口側では、東京ステーション開発株式会社が運営する「東京駅一番街」、八重洲地下街株式会社が運営する「八重洲地下街」、「東京キャラクターストリート」、「東京ラーメンストリート」などを有する東京駅一番街が配され、巨大な営業面積を有している。しかも、八重洲北口付近には、「黒塚横丁(地階)・キッチンストリート(1階)・北町ほろよい通り(2階)・ごちそうプラザ(2階)」もある。

南北が一体化された八重洲口の商業・飲食施設は大丸東京店も加わり、巨大な面積を持つショッピンググルメエリアとなる。

日本橋・京橋エリアへの人の流れは、よほど日本橋の商業が頑張らないと、いままでのようなわけにはいかない。日本橋エリアへの流れは止まる可能性がある。

東京駅の利用の目的も、丸の内エリアを利用する顧客層と、東京駅や八重洲ショッピンググルメ街を利用する顧客層に二分されることが考えられる。

#### 2. 丸の内エリアに強力な助っ人「仲通り」。有楽町駅界隈との回遊性が高まる

東京都心部の日本橋、丸の内、銀座其々のエリアは個性的な街づくりを進めているが、単独では発展性がない。この日本橋、丸の内、銀座エリアにとっては、いま注目スポットになりつつあり、かなりの動員がある「東京駅」と「有楽町駅」周辺に動員された人たちをどのように誘引できるのが最大の課題となる。また、有楽町の動員力をどう誘引するのか、銀座エリアと丸の内エリアでせめぎ合っている。



ロジクターの特性を生かしたコンサートや演劇、スポーツなどのライブビューイングにも取り組むという。

日本橋では、さらに、現在既に工事に入っているが、「日本橋二丁目地区」で大規模な再開発が計画されている。A～F街区の合計で、区域面積約 48,000 m<sup>2</sup>、敷地面積 26,420 m<sup>2</sup>、延床面積約 421,320 m<sup>2</sup>（容積対象床面積 369,120 m<sup>2</sup>）、容積率約 1,400%となる巨大プロジェクトになる。

#### ▼日本橋「二丁目地区」の再開発

街区	概要	建物	工期
A街区	現在は、「高島屋新館」と「太陽生命ビル」がある場所。「三井不動産」が2018年度までに、地上29階のオフィス中心の超高層ビルを建設する。	階数—地上29階、地下5階 高さ—最高部約160m	2013年度～2018年度予定
B街区	「高島屋東京店」の改装・既存店舗の外観をそのまま残す。「C街区」と空中廊下でつながる。	階数—地上8階、地下3階 高さ—最高部約43m	2012年度完成
C街区	「高島屋東京店」の北隣に「三井不動産」などが超高層ビルを建設。低層階には「高島屋東京店」の新店舗が入居。既存店舗と合わせた総売場面積は約25%増の約62,000万m <sup>2</sup> に。	階数—地上35階、地下6階 高さ—最高部約180m	2013年度～2018年度予定
D街区	「E街区」の南東側の「区道281号線」に面する細長い敷地。低層の小規模な開発。	高さ—最高部約12m	2013年度～2018年度予定
E街区	「住友不動産」が2014年度までに、永代通りに面した北側の「日本橋二丁目7番地区」に、地上36階の超高層ビルを建設。オフィスのほか、1000m <sup>2</sup> 規模の大型ホールを設ける予定	階数—地上36階、地下4階 高さ—最高部約180m	2012年度～2014年度予定
F街区	昭和通りと永代通りに面した「横浜銀行ビル」や「旭洋ビル」などが再開発。低層の小規模な開発	階数—地上2階、地下2階 高さ—最高部約20m	2012年度～2014年度予定

#### 参考データ：最近開業した話題の都心型ショッピングセンター

オープン日	SC名	ディベロッパー	店舗面積(m <sup>2</sup> )	テナント数
2010年10月	東京国際空港ターミナル	東京国際空港ターミナル(株)	4,930	74
2011年3月	二子玉川ライズ SC	東京急行電鉄(株)、 東急不動産(株)	31,600	156
10月	ルミネ有楽町	(株)ルミネ	約11,300	107
2012年4月	東急プラザ表参道原宿	東急不動産(株)	6,539	27
4月	ダイバーシティ東京プラザ	三井不動産(株)	約45,300	154
4月	渋谷ヒカリエ	東京急行電鉄(株)	22,000	35
5月22日	東京ソラマチ	東武鉄道(株)	約52,000★	312

参考データ: 東京都心[丸の内、日本橋、銀座・有楽町、東京駅]の商業施設開発の変遷

	日本橋	銀座・有楽町	丸の内	東京駅
1950	三越本店・高島屋の二大老舗百貨店で超安定的な商売	銀座復興最盛 銀ブラ・クリスマス	大手銀行・大企業のビル街。日本の金融・経済の中心地。三菱グループの本社が集中、「三菱村」	1954 大丸東京店開店 1965 八重洲地下街
1960		1957 そごう開店 1964 みゆき族		
1970		1970 歩行者天国 1971 マクドナルド		
1980		1984 有楽町西武 ブランタン銀座		
1990	1999 東急日本橋店閉店	1991 東京都庁新宿へ 1990 年代後半 並木通り中心に海外高級ブランド店進出 1997 東京国際フォーラム	1995 年頃から「黄昏の丸の内」などと盛んに地盤沈下が指摘される	
2000	2004 三越本店新館(100周年記念) コレド日本橋開店  2005 タワー(マンダリンホテル)	2000 そごう有楽町閉店(ビックカメラへ)  2007 有楽町マルイ、マロニエゲート(東急ハンズ)	2002 丸ビル 2004 オアゾ 明治マイプラザ 2007 新丸ビル 2009 三菱一号館	2007年 東京ステーションシティ開発第一弾サピアタワー、大丸新ビルに移転
2010	2010 コレド室町  2015 三越日本橋本店改装予定 2018 高島屋隣接地の高層ビル化に伴い増床	2010 有楽町西武閉店(ルミネへ)、三越新館開業 2011・10 メンズ館、ルミネが開業 2016 松坂屋銀座店の建て替え		2012・8 東京駅直結の大丸東京店第2期工事完了  レンガ駅舎・ステーションホテル復元
	↓ お江戸日本橋 日本文化を保守	↓ 新陳代謝を続けサバイバル クールジャパン	↓ 目覚める恐竜 東京マンハッタン	↓ 東京ルネッサンス グランドシティー東京 巨大ターミナル街



## 集者メモ

1970, 80年代に東京都市圏が50キロ圏まで拡大する中、パルコに勤務していた頃、『揺れ動く東京』『第四山の手論』というレポートをまとめパルコアクロスSS選書として出版し、東京分割論を展開したことがある。当時、東京の住宅地が郊外に広がり、一方で、新宿や池袋や渋谷の副都心にオフィスや商業やサービス業が集積し、通勤・通学・買い物などの日常生活はそれらの副都心ターミナルエリアと沿線の住宅地を行き来することで済ませるようになった。その結果、中央線等が走る東京の西側エリアは新宿・吉祥寺・立川・八王子、東京の北側エリアは池袋・大宮・所沢、東京南西エリアは渋谷・川崎・横浜・二子玉川・町田、東京の東側は日本橋、船橋、千葉などが地域生活拠点となり、東京の東西南北が四つのゾーンに大きく分かれたことを称して東京はひとつではなく、四分割されていると指摘した。そして、それぞれのゾーンが其々の地域特性(居住時期・地域の年齢別人口構成・居住者の属性・地域の歴史・自然環境など)を持つ独立した商圈を形成し、山の手も第3、第4の山の手ゾーンが形成された。そして、東京都心集中が抑制され、都心部にある日本橋や銀座の商業に大きなマイナスの影響を与えている。

それから四半世紀を経た今、第一次バブル経済とその崩壊、ITバブルの経済と崩壊、リーマンショック、東北大震災・原発事故などを経験する中、GDP・個人所得・資産などの成長は止まり、一向に伸びず経済や生活水準は現在でも停滞を続けている。しかし、この20年間、日本は黙っていたわけではない。IT企業は発展し、情報デジタル化が進行し、経済力を支えている。また、2005年頃は、小泉内閣の「東京都市再生」による内需拡大策が取られ、東京各地で都市再生が進行しやはり経済のマイナスをカバーしてきた。失われた20年といわれ景気がよくない時代ではあったが、二回のバブル経済崩壊の傷跡もこの数年間で収束されはじめ、再び、エコポイントなどの需要拡大策がさまざま打ち出されるようになり、都市再生の再開発が特に都心部において活発になってきた。

21世紀になっての東京の都心や副都心での開発は、例えば、少なくとも都市の商業活性化の主役は百貨店ではない事ははっきり示唆する動きが見られる。競争という視点に立つての都市再開発競争が出てきたこと。あるいは、例えば、東京ディズニーや東京スカイツリーのように本当に感動を与える施設や企画が動員力を持つことが確認されたこと。などなど、20世紀までの、金融に頼った大型ビルの箱物づくりで利益を上げるといった手法に染まり続けた不動産開発手法から、「街づくり」という本当の都市開発へと動き始めたようだ。東京圏の郊外も東京の都心も副都心も街の原型が大きく様変わりしてしまった。

しかし、都心部の再生と裏腹に、この四半世紀が経過する中、郊外の住宅地での少子高齢化が進み、当時最新であった商業施設も20年を過ぎ陳腐化し始め撤退が相次いでいる。都心部エリアの再生と郊外エリアの低迷をどう捉えるのか、今後の東京の都市問題に大きな課題を突きつけている。本シリーズ連載は、執筆者本人にとっても『揺れ動く東京』『第四山の手論』でレポートした東京分割と第4山の手は、結局どうなったのかを検証する試みとなる。

<取り上げる繁華街エリア>	▼今後の予定/レポート化のテーマ
①日本橋VS丸の内(第1回)	古くからの産業、業務、交通の集積地は、日本の首都の消費の中心核になるのか
②新宿VS池袋	百貨店・娯楽レジャー主導であった副都心ターミナルの今後はどうなる
③渋谷VS青山・表参道	70年代80年代に活性化した商業地のファッション主導、若者のリードは続くのか
④銀座VS有楽町VS新橋	日本の消費生活を象徴し続ける繁華街はどうなる。大人の街であり続けるのか
⑤上野VS秋葉原VS浅草	古くから存在する個性的な商業・娯楽地はどうなる。東京下町の象徴なのか

(記・立澤 2012・6・25)