

## 【講演録 17】

### 「恵比寿ガーデンプレイスの事業概要」

サッポロビール株式会社都市開発本部担当部長

芦 部 之 夫

本日は、恵比寿ガーデンプレイスの事業概要についてご説明させていただきます。勿論当社にとって、この様な大規模な開発事業は初めてですが、計画に約10年の月日を費やし、また、初期の段階では対外折衝に関しては、別会社を設立し対応してきました。

開発の進捗状況において、推進体制の整備が非常に大切なことであるかを実感しています。

さて、この恵比寿ガーデンプレイスは、10月8日に開業して、ちょうど1か月になります。入場者数は、予想を上回り現在までに160万名を超える方がいらしています。特に土・日曜日は、日によってはテーマパーク並の混雑で、街自体も飽和状態になっています。よって今後特に、警備等も含めた管理面の充実を目指していきたいと考えています。

それでは、開発の経緯等を含めまして、計画を説明させていただきます。この計画は、現在は「住宅市街地総合整備事業」という名称になっていますが、建設省の制度要綱である特定住宅市街地総合整備促進事業という手法を用いています。

即ち、昭和59年に、東京都が恵比寿地区整備計画の基礎調査報告書を発表しましたが、その頃から計画の具体化が始まっています。

整備計画の範囲は、広く、サッポロビール恵比寿工場跡地を含む約40ヘクタールです。地域としては、渋谷区恵比寿、目黒区三田に及んでいます。

サッポロビールの工場跡地は主要な街区という位置づけの下で、住宅1,030戸をはじめとする諸施設の建設、並びに公共公益施設を整備していこうということになったわけです。整備計画は、ほかにいくつかの整備方針がありますが、それらのものおおむね10年で整備していこうという考えです。

開発については、上記の整備方針に則った一方、民間企業の事業として成り立つべく集客力の向上、この地での生活者、来訪者のニーズに応えた内容であるということも当然考えてまいりました。

一方、工場跡地の土地利用に関して、特徴的なことは、比較的住宅地に囲まれていることです。そのような点で、周辺環境との調和が建物を建築する上で大切なポ

イントになっております。

併せて重要なことは、公共施設のなかでも道路の整備です。この周辺は、多くが区道ですので、各区において事業が進められてきております。

昭和63年12月に、この恵比寿地区整備計画が、建設大臣の承認を受け、それと同時並行的に都市計画決定が平成元年1月になされています。つまり、用途地域の見直しと、都市計画道路の決定です。

具体的に申しますと、用途地域につきましては、工場敷地内は、もともと準工業地域の200%の容積率でしたが、都市計画道路を敷地内に通すことによって、この道路より南側の目黒区側を、住居の300%の容積率に変えています。さらに、北側の渋谷区について、商業の400%に変えています。都市計画道路については、補助311号という道路を開発敷地内に貫通させる。さらにもう一本、開発地北側に補助19号支線1という道路の都市開発決定を見ております。いずれも幅員15mですが、両側に5mの歩道状空地をとっています。開発の基盤は、この整備計画の大臣承認、並びに都市計画決定によって固まったものと考えています。

サッポロビールとしては、それに先立ち昭和62年7月に、「水と緑の山手情報文化都市」という構想を発表していました。その計画が若干内容等の変更はありましたが、大筋現在の恵比寿ガーデンプレイス計画になっています。

その次に、旧工場の建物を残したままの状態、1年半かけて、平成2年9月に環境アセスメントの手続を終えました。そして着工ということになり、まずは、旧建物の解体に入った訳です。

建物の解体に約1年、解体と同時並行的に、建築確認までの各許認可の手続を行いました。なお、この開発の手法として、建築基準法による総合設計制度を適用して、最終的には478%の容積率となっています。

施設内容をもう少し補足しますと、道路については、両側に5mずつの歩道上公開空地を取ることにより、高木の並木が片側2列ずつ植えることが可能になりました。道路際の街路樹については、道路の敷地内の木になっており、外側につきましては、歩道上公開空地ですので、サッポロビールの所有地の中の並木になっております。このように、歩道上を余裕をもった設計にしてあります。

この補助311号街路については、街全体をヨーロッパ・テイストに仕上げていることから、街路樹はプラタナスで全部統一しています。一方、補助19号支線1という道路は、常緑樹のクスノキで統一し、その他街路以外には、シャトー広場の横にはボダイジュ、シャトー広場の前にはオリーブ等多様な樹木をコンセプトを踏まえ使っています。

さらに敷地東側及び南側の周辺道路については行政との協議に基づいて出来るだけ敷地側に土地を取り、従来4mないし6mの道路を、一律8mに拡幅しました。その結果、部分的には、結構高い擁壁を造っています。

なおかつ周辺道路の山手線に接する部分は、従来は道路がありませんでしたが、

新たに8mで道路を造り、補助311号にぶつけるという形を取っています。

公園計画については、補助19号支線-1の北側用地には、渋谷区の児童公園を造る予定です。また、その隣には、サッポロビールの自主管理の緑地を整備する予定です。さらに新規都市計画道路(補19号支線-1)を造ることによって、一部土地が三角形で残った敷地は、渋谷区への提供公園(アメリカ橋公園と名付けています。)として整備しています。

同様に、目黒区にも、南側に児童公園を提供しています。

その他インフラ整備という点では、地域冷暖房システム、ゴミの集中集塵システム、中水施設等が設置されています。

また、敷地内の駐車場計画は、付置義務約990台に対して、1,900台の駐車場を設置しています。今のところスムーズに運営しています。

余談ですが、住居表示の問題がありました。これにつきましては渋谷区、目黒区両区で特にII街区の各施設につき協議を重ねた結果、二街区住宅、オフィスタワーについては、渋谷区の住居表示にする。そのほかの東京都写真美術館、スポーツ施設、ホール、シャトーレストランは目黒区にするということで纏まっています。

もともと当地にはサッポロビールの前進である大日本ビールの時代に本社が目黒区にありました。その後工場としてずっと目黒区の住居表示となっていたのですが、この度サッポロビールの本社を銀座から移転することで、所在地は渋谷区に入ることになった訳です。

恵比寿ガーデンプレイスの施設をご紹介します。

ガーデンプレイスへの主な動線として、JR恵比寿駅から、約400mの間に動く通路という施設を造りました。恵比寿地区整備計画の中でも方針付けられているものですが、昔は、新交通システムの導入ということで、モノレールが良い等いろいろ検討しましたが最終的には現状のような形になりました。この動く通路は、幅が約8mで、400mの間に5本の水平エスカレーターが並んでいます。

まず一街区につきご説明します。住宅につきましてはガーデンプレイス全体には都市施設1,030戸の都市型住宅が建てられました。この内I街区には2棟の住宅があります。1つは住宅都市整備公団の全部賃貸住宅で520戸、これにつきましては、すべて入居者は決まっていると伺っています。それから、「恵比寿ガーデンテラス壱番館」分譲住宅290戸ですが、これも完売しています。

さらに、一街区にはホテルがあります。ウエスティンホテル東京、これはサッポロビールが、100%出資の経営会社を創っており、アメリカのウエスティンホテルに運営を委託しています。ですから、一切の仕切はウエスティン流でやっています。445室あり、スタンダードで1泊2万8,000円です。都市型ホテルですが、土地柄或いはオフィスにも外資系の会社が多いことでもあります。外国からのお客にも焦点を合わせて泊まっていたらこうという発想です。

二街区には、東京都写真美術館があります。この施設は、ガーデンプレイス内で

は最も大きな公益文化施設ですが、写真、映画の専門美術館としては東洋でも最大の大きさで、1万4,000点以上の作品の収蔵をしていると伺っています。

スポーツ施設は会員制となっており、ピープルという会社と共同出資して運営に当たっています。

この恵比寿ガーデンプレイス内でいちばん大きなビルが、ガーデンプレイスタワーです。高さは167mで40階、延べ床面積は約16万平方メートルあります。この土地が海拔約30mですので、ほぼ200mぐらいの眺望を楽しめます。現在のところ95%のテナントの契約を得ております。

それから、ビヤステーションですが、これは新星苑という、サッポロビールとニュートーキョーが共同出資し設立した会社で運営しています。約1,500名のお客を収容できる飲食店舗で、日本でも有数のものです。

「タイユバン・ロブション」これはフランスレストランですが、パリの三つ星レストランのタイユバンと、ロブションの提携により運営に当たっています。

主にタイユバンは、ワインとサービス面を担当し、料理はロブションが担当するというので、フランスの三つ星レストランが手を組むというのは、世界で初めてのことです。建物はルイ15世王朝様式であり、そのため設計はフランス人に依頼し、フランス風の館、お城をイメージした店構えという凝ったものになりました。ディナーで1万8,000円で世界一流のフランス料理が味わえます。

続きましてサッポロビールの賃貸住宅「ガーデンテラス式番館」220戸ですが、これにつきましても順調に契約作業に入っています。

この住宅の下に、ガーデンシネマ1(232席)、ガーデンシネマ2(116席)というミニシアターを2つ設けました。

それから、恵比寿三越は、店舗面積で約1万8,000平米、都市生活者のライフスタイルに合った品揃いを中心として店づくりを目指しています。

商品は、ファッション雑貨、リビング用品、書籍、食料品等展開し、好調に推移していると聞いております。

最後にサッポロビールの本社ですが、これにつきましては、当開発に責任をもっていく。そして地域の発展に貢献していきたいという目的をもって本年9月に銀座から引っ越してまいりました。サッポロビールはこの事業に約2,950億円を投資しています。この金額は、同社の年間売上高の半分に近い額です。ビールの売上の中には酒税が含まれていますが、この額を見てもサッポロビールの、この開発に注ぎ込む意気込みがご理解いただけると思います。

全体的に見てみますと人工地盤も含めまして、敷地全体の約60%をオープンスペースで取っています。解体された更地の状況では、非常に広い土地と思ったのですが、建物が建ちますと全部が見通せませんので、それ程の感じはしませんが、植樹したばかりの樹木が育ってくる、2~3年後にはさらに良い街並みになろうかと楽しみにしています。

また、あと数年でJR恵比寿駅がリメイクされ、恵比寿駅の広場も整備され周辺の環境も大変良くなると思います。埼京線も恵比寿駅に乗り入れます。また、その頃には地域のいくつかの道路も整備される予定です。このように、いち早く恵比寿ガーデンプレイスは完成しましたが、恵比寿地区は他にも多くの街づくりが進んでおり、これからさらに発展することとなるでしょう。

私の説明は以上で終わらせていただきます。ご静聴ありがとうございました。

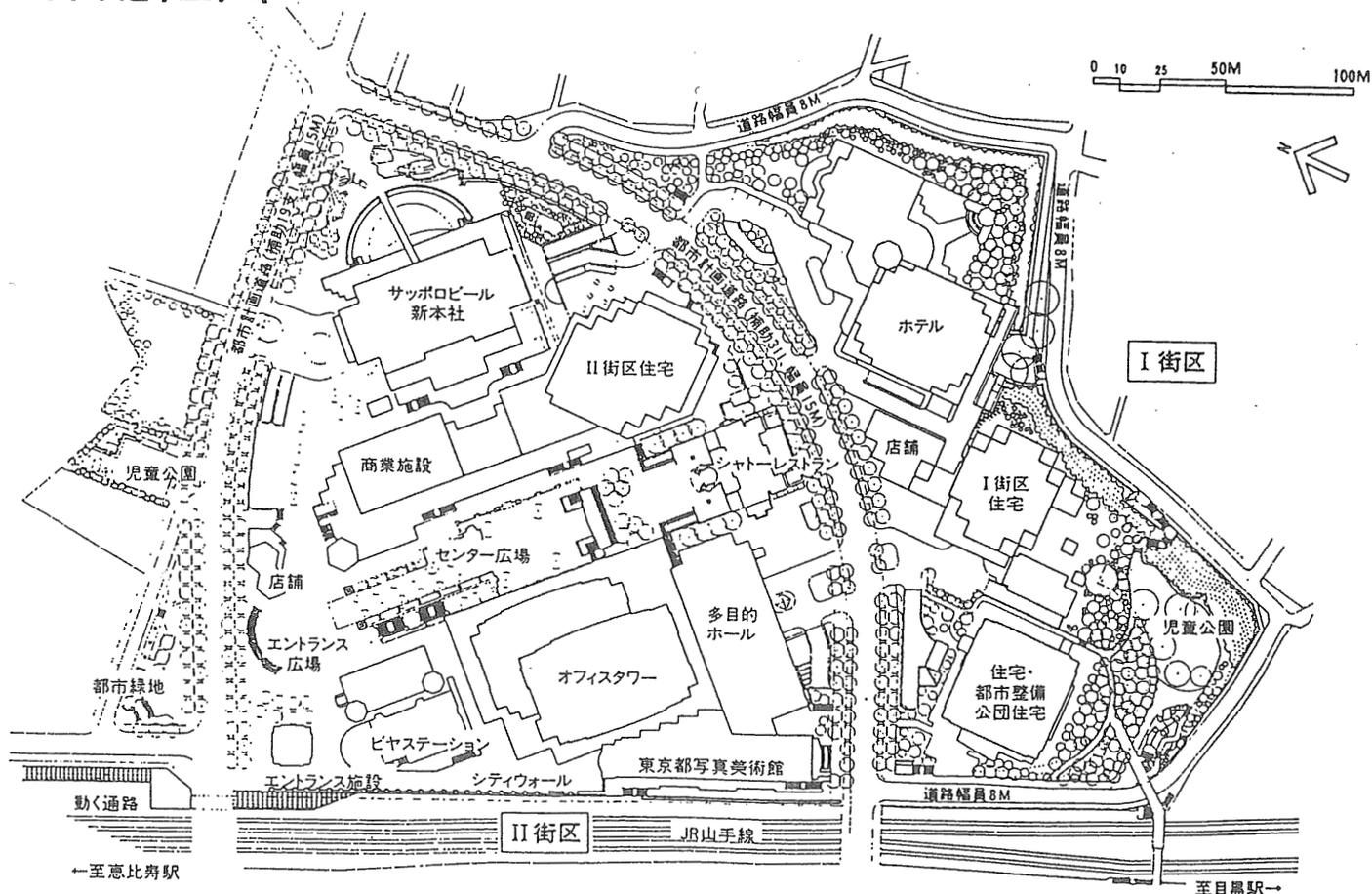
◆第17回講演会 1994年11月8日

於：恵比寿ガーデンプレイスタワー PRルーム

## 「恵比寿ガーデンプレイス」の概要

- ・所在地 東京都渋谷区恵比寿4丁目20番  
東京都目黒区三田1丁目4番, 13番
- ・事業主 サッポロビール㈱
- ・管理運営 恵比寿ガーデンプレイス㈱
- ・敷地面積 約 83,000㎡ (25,200坪)
- ・建築面積 約 32,000㎡ (9,700坪)
- ・延床面積 約 477,000㎡ (144,500坪)
- ・着工 1991年 8月26日
- ・竣工 1994年 9月 1日
- ・設計監理 ㈱久米設計、住宅・都市整備公団東京支社都市開発部
- ・施工 { A工区=大成建設㈱ほか 8社  
B工区=鹿島ほか 8社
- ・総事業費 約 2,950億円

## 全体配置図



## ■「恵比寿ガーデンプレイス」主要施設の概要

## ①オープンスペース（広場、街路樹ほか）

- ・敷地の約 6割をオープンスペースとして確保。センター広場、シャトー広場、時計広場など、街の各所に広場を配置。
- ・街全体を緑で取り囲み、ヨーロッパテイストに満ちた街並みを形成。高さ 3m以上の高木を千本、3m未満の中低木を 5万株植えたほか、各所に季節を彩る草花類を配置。樹木の種類としては、プラタナス、クスノキ、ボダイジュ、オリーブ、ハルニレ、ケヤキ、サクラ、セイヨウシャクナゲほか 100種以上。

## ②インフラストラクチャー

- ・1,900台収容可能な地下駐車場、地域冷暖房施設、中水道設備、ごみ空気輸送設備など、充実した都市生活基盤を整備。
- ・JR恵比寿駅とは冷房付きの動く通路「恵比寿スカイウォーク」（約 400m）で接続。

## ③オフィス棟「恵比寿ガーデンプレイスタワー」

- ・高さ 167mの超高層インテリジェントオフィスビル（地上40階、地下 5階建）。2層吹き抜けのリフレッシュラウンジなどアメニティにも配慮。
- ・延床面積 162,164㎡、貸室面積88,275㎡、基準階床面積 2,775㎡。
- ・38、39階は展望レストラン街「TOP OF YEBISU」。直通の展望エレベーター（昇降距離 150m、所要時間80秒）を設置。地下2階には地下レストラン街「味な小路（こみち）」も。その他、地下 1～4階まで銀行・証券・クリニックなど様々な利便施設を配置。

## ④商業施設

◇恵比寿三越（地上 2階・地下 2階、延床面積18,081㎡）

『自分流の暮らし方』という新しい価値観を持った都市生活者のライフスタイルに合った品揃えが中心。食品売場でのセルフサービスなど、新しいサービスも導入。

◇ワインマーケット「PARTY」、ワインブティック「カーブ・タイユバン」は、日本最大級の売場面積（セラーを含め 2店合計 573㎡）を持つワイン専門店。

◇CD・ビデオショップ「TSUTAYA」、カードショップ&ギャラリー「まりーの」、ギャラリー「現代彫刻センター」など

## ⑤飲食施設

◇ビヤステーション（総店舗面積 5,212㎡、総席数 1,511席）

「ビールのある生活」をテーマにした日本最大級のビヤレストラン。異なる 6店舗で世界の味を楽しむ。

◇シャトーレストラン「タイユバン・ロブション」（地上 3階、地下 2階、延床面積 2,500㎡）はバリエーションのある5店の三つ星レストランのうちの2店「タイユバン」「ジョエル・ロブション」が提携した、世界初、夢のレストラン。

◇ほかにも街全体で合計 5,000席近い飲食店舗を展開。

### ⑥ウェスティンホテル東京

- ・ワールドクラスのシティホテル（客室数 445、地上23階、地下 5階、延床面積72,679m<sup>2</sup>）。
- ・内装はベントセベリン&アソシエイツ社の設計によるヨーロッパクラシックで統一。
- ・経営は㈱サッポロホテルエンタプライズ、運営はウェスティンホテル&リゾートに委託。

### ⑦文化・スポーツ施設

- ◇「ザ・ガーデンホール」（ホール面積 640m<sup>2</sup>、着席時 650人収容）  
「ザ・ガーデンルーム」（ホール面積 265m<sup>2</sup>、着席時 300人収容）  
コンサートやファッションショー、講演会など幅広い利用が可能な大小2つの多目的ホール
- ◇「恵比寿ガーデンシネマ1」（232席）／「恵比寿ガーデンシネマ2」（116席）  
ヘラルド・エンタープライズ㈱の運営による、ゆとりのシネマコンプレックス。
- ◇東京都写真美術館  
国際的にも数少ない写真等の総合的専門美術館（1995年 1月オープン予定）
- ◇ザ・クラブ・アット・エビスガーデン（施設面積 3,400m<sup>2</sup>）  
メンバー相互の社交場としての機能も兼ね備えた新しい会員制フィットネスクラブ

### ⑧住宅

- ◇「恵比寿ガーデンテラス壱番館」（分譲住宅＝地上32階・地下 4階建、総戸数 290戸）
- ◇「恵比寿ガーデンテラス弐番館」（賃貸住宅＝地上13階・地下 5階建、総戸数 220戸）  
ホームオートメーション、オートロックなどアメニティ、セキュリティに優れた都市型住宅
- ◇「恵比寿ビュータワー」（住宅・都市整備公団賃貸住宅＝地上32階・地下 3階建、総戸数 520戸）

### ⑨サッポロビール本社棟

- ・地上 7階・地下 3階建、延床面積21,683m<sup>2</sup>
- ・地下 1階～地下 3階に「恵比寿麦酒記念館」を開設（入場無料、ただし試飲のみ有料）  
ビール文化史の展示、バーチャルリアリティシステムによりビール工場を体感できる「バーチャル・アドベンチャー」など。ビールや清涼飲料水の試飲スペースもある。