

講演録

第 174 回定期講演会 講演録

日時:平成 25 年 10 月 24 日 (木)

会場:アルカディア市ヶ谷

「国際競争力と都市開発」

森ビル株式会社 都市開発本部 計画統括部 執行役員 稗田 泰史

ただ今、ご紹介にあずかりました森ビルの稗田です。よろしくお願いいたします。本日は、森ビル都市企画株式会社が長年携わっていましたが高松丸亀町商店街 G 街区市街地再開発事業が、土地活用モデル大賞の審査委員長賞を受賞させていただきました。どうもありがとうございます。

今回このような講演の機会を設けていただきありがとうございます。最近、都市の国際競争力ということが様々なところで言われております。本日は、東京の国際競争力を切り口にして、私どもの業務の紹介をしたいと思います。よろしくお願いいたします。

■ Global Power City Index 2013

昨今、東京の国際競争力が様々なところで話題になっています。都心の街づくりについて研究しております森記念財団が、今年で 6 回目になりますが「Global Power City Index」という都市の総合力ランキングを発表しています。今年の結果は、2 週間ほど前に発表しました。上位からロンドン、ニューヨーク、パリ、東京ということで、今回も東京が 4 位でありました。実は、東京はずっと 4 位ですが、昨年 1 位と 2 位の入れ替わりがありました。それまではニューヨークが 1 位でしたが、昨年と今年はオリンピック効果があり、ロンドンが 1 位に上がっているということです。ランキングというのは様々な機関が出ており、それぞれに特色があるわけですが、森記念財団では 70 項目の指標、いわゆる客観的なデータを色々と組み合わせ、都市の総合力という観点でランキングをつけています。その 70 項目の個別の評価については、様々な調査機関が行ったものを応用して

います。昨年に引き続きロンドンが首位であるということ、ソウルがシンガポールとの差を大きく縮めてきたこと、それから EU 諸都市が回復基調にあるということが、昨年以前と比べて今年の概略的な傾向であります。

P2 では、総合ランキングの内訳として分野別にランキングも付けており、東京は総合力で 4 位ということなのですが、カテゴリー別に見ると、例えば、産業、文化、経済、居住、交通アクセスといった様々な指標をとっています。これにより東京の位置づけがご覧になれると思います。東京は、経済は非常に強い。環境も強い。ただし、交通アクセスの問題や居住のコストの面は非常にランクが低いということになります。

■ IMD 世界競争力ランキング 2013

IMD というスイスのジュネーブに本部を置く調査機関が発表している、世界競争力ランキングがあります。1989 年頃から続いているものです。これによると、日本は 24 位ということで昨年の 27 位からやや上向き傾向にあるということです。中国は別としまして、東京がアジアで唯一の国際都市みたいなことを言っている時代がかつてあったわけですが、香港、シンガポール、台湾といったアジアの国々が世界のグローバル化に合わせてそれぞれ国際化していく中で、東京の相対的な優位性が下がっているという状況が見られます。私どものテナントさんは外資系の比率が高いのですが、本国から赴任してきているマネージャークラスの方がシンガポールに異動になるという話も後を絶ちません。かつては、シンガポールへの異動というと、少し地方に飛ばされるという格下げ

のような感じだったのですが、最近ではシンガポールへの赴任の位置づけが昇格を意味するようになってきているのが実態です。

また、日本は法人税率が高く、外資系企業から見て非常に活動しにくいということが言われています。外資系をどうやって獲得するかということで、総合特区では実質の税率30%を切ろうと言っているわけです。香港や台湾では16%、シンガポールでは17%と法人税率を非常に低くすることで、経済活動を活発にして大量の資金を流動させ、結果的に総額としての税収を上げるというような政策を打っているということです。

森ビルの事業

■ 森ビルの原点は共同ビルづくり

森ビルの自己紹介ということになりますが、私どもがどんなことをやってきたかということをお社の概要も含めてご説明したいと思います。様々なディベロッパーがありますが、森ビルの特徴は、単独で我が社だけの土地でビルをつくるというよりも、とにかく「隣の人と一緒にやりましょう。できれば街区でまとめてビルを建てましょう」というように、共同でビルを建てるということだと思います。

最初は、数件の地権者との共同ビルだったのですが、次第に街区の一つにまとめるようなビルづくりに発展していったわけです。大体がナンバー順になっています。虎ノ門5森ビルは今もありますが、代表的な例として5、10、15、17、25ビルというように、それぞれの時代に合わせて合理性の高いビルを追求してきました。当時は容積率制以前の建物の時代ですので、できるだけ階高を詰めて効率最優先で合理的につくっているのです。ですから、容積率1000%近く入っていたりするものが多いです。西新橋辺りは、私どもではなくてもそういうビルが多いと思います。現在、その周辺の容積率は700%ですので、建て替えをすると床が減ってしまうこととなります。これらのビルをどうやって更新して行くかということが、我々のテーマになっています。また、既存のビルの耐震改修はしていますが、それを次の世代にどうやって建て替えていくかというのも今後のテーマになっております。

ナンバービルは新橋から虎ノ門にかけてのエリアに建つものが多いのですが、その周辺はかつて

震災復興の区画整理事業で都市基盤の整備を行った地区です。ですから、当時の市街地像の考え方から今の時代から見ると規模は小さいですが整然とした街区となっています。隣組との数件から次第に大きくなり、できるだけ一街区をまとめるような形で目標としていたわけです。大きな節目となるのが1986年竣工のオークヒルズということになります。この時代まではどちらかと言うとオフィスビルをつくっていくという時代だったと思います。オークヒルズ以降は開発地が南西の方に伸びていきました。六本木ヒルズのように計画の中身も単なる事務所ビルよりも複合開発中心になるわけですが、むしろ、区画整理がされていないところに新しく道路をつくりながら、インフラ整備も合わせながら進めることで、ビルづくりの時代から街づくりの時代へと変わっていったわけです。

■ ヴァーティカル・ガーデンシティ

都心で土地の高度利用と良い環境を両立させることが、私どもが計画で目指している「ヴァーティカル・ガーデンシティ」という、亡くなった森総会長が言っていた言葉です。例えば、都市インフラや必ずしも窓を必要としない施設などはできるだけ地下に埋め込んで、地上は高層化して快適なオフィス空間や居住スペースをつくり、地表面に緑をつくっていくというのが基本的な計画のコンセプトということで、その方向性はこれからも続けていこうと思っています。

■ アークヒルズ（1986年）

アークヒルズは1986年にできたわけですが、最初の計画に着手してからつくるまでに17年かかっています。ここは500人くらいの地権者さんがいらっしゃるって、最終的には地権者の方々と再開発組合をつくって事業化したわけです。今でこそ、都市再開発法で再開発事業を行うというのは比較的一般化されていると思いますが、当時は、地権者さんになかなか再開発事業というのは通じませんでした。そんなこともあり、結果として着工の時には90%以上の土地は森ビルが買収する結果となり、最終的には40~50件くらいの方との再開発事業となりました。

アークヒルズは、オフィス棟・ホテル棟・住宅棟などで構成された複合開発で、計画全体の延床面積は36万㎡ほどです。サントリーホールという

クラシック専用のホールがありますが、面積で言うと約1.2万㎡で計画全体の3%に相当します。質の高い文化施設を入れることにより、計画のブランド力を上げるのに成功した事例だと思います。コンサートホールという機能から半地下に埋め込み、屋上緑化を施し、今も目指しているヴァーティカル・ガーデンシティの原型にもなっています。

■ 愛宕グリーンヒルズ (2001年)

その後につくったのは愛宕グリーンヒルズですが、これは再開発事業ではなくて任意の共同事業でした。青松寺という有名なお寺さんの土地に借地人さんがおり、10棟くらいの小さなビルが建っていたのをまとめて整備しました。本堂は昭和初期のコンクリート建築であり、戦災を越えて残ってきた立派な建物です。本堂の周りはこの開発の時に再整備して、山門や伽藍なども復元しました。いわゆる歴史性のある日本的な空間と現代的な空間を組み合わせせたプロジェクトです。

■ 六本木ヒルズ (2003年)

皆さんお馴染みと思いますが、六本木ヒルズです。六本木六丁目地区第一種市街地再開発事業として街づくりを行いました。当時テレビ朝日さんの本社がアークヒルズに移ったことで、六本木の旧本社があった場所を開発するという話が発端となり、テレビ朝日さんと一緒に街づくりを始めました。六本木六丁目もテレビ朝日以外の地権者さんが、500件くらいありました。六本木六丁目の場合は、アークヒルズという再開発の事例が身近にあったということや、以前より再開発事業が一般化したのだと思いますが、従前地権者の方の8割くらいの方は地区内に残り、再開発でできた床を取得されました。住宅としてお住まいの方も多かったですが、息子さん呼び戻す住宅のために自己居住用に加えて複数住戸を取得された方もいらっしゃいます。六本木ヒルズをつくるときも17～18年かかっているのですが、再開発事業の必然で、どうしても地権者さんの合意などに時間がかかりました。それにしても時間がかかり過ぎるのが、大きな課題であったわけです。

■ 開発コンセプト：「文化都心」

六本木ヒルズの計画の最初の段階から、コンセプトをどうするかということで、つくる15年くら

い前に「文化都心」というのをこの街のテーマにしようということになりました。当時、内部で検討会を立ち上げ、21世紀を見据えれば文化の時代であり、東京の文化の中心を目指して街づくりを行おうという意見でまとまりました。今でこそ、六本木は国立新美術館やミッドタウンの美術館もあり文化の中心と言えますが、当時はやはり文化の中心というと、芸大や美術館がある上野の山一帯のことを指していたと思います。どちらかという明治時代の官制の文化の拠点というイメージです。それに対して民間の新しい文化の中心をここに作るべきではないかと、そんな議論から「文化都心」という大きな方向性(コンセプト)が決まりました。最終的に、形として最上階の5層部分に美術館や展望台、アカデミーヒルズという図書館・会議室施設という形になりましたが、最初は文化の発信の場所にしようということがスタートだったわけです。

■ 多様な都市機能を複合

六本木ヒルズには事務所もありますが、もちろん住宅もありますし、ホテルもあります。それから、放送局・店舗・映画館などもあります。美術館・ライブラリーなどの文化施設もあり、全体として文化や情報を受発信する街を作りました。多様な機能を複合させた街をつくらうということで、ミックス・ユーズと言うのでしょうか、アークヒルズよりも進化した時代を先取りした本格的なミックス・ユーズの開発をしたと考えています。

また、新しいものを作る一方、江戸時代の毛利藩中屋敷時代に作られた池を中心にした庭園部分を、時代に合わせて大きく再整備しました。使い方も以前は私企業地として閉鎖されていた空間を公開空地として一般に開放し、来街者の皆さんにも楽しんでいただける庭園としたわけです。

■ アークヒルズ仙石山森タワー (2012年)

P15は、昨年の夏竣工したアークヒルズ仙石山森タワーです。ホテルオークラさんの近くにありません。オフィスと住宅の複合用途の大きな高層タワーが中心で、隣接して中低層住宅棟を作りました。高層タワーの住宅とオフィスの上下配置をどうするかについて、周辺にホテルオークラさんがあったり住宅地であったりするので、住宅を下にオフィスを上にという構成で開発をした事例です。こ

れも30件ほどの地権者の方々と再開発組合を結成し、虎ノ門六本木地区第一種市街地再開発事業として行いました。

P16は生物多様性に配慮した取り組みを表した配置図です。今までの緑化は緑の量で勝負をしていたわけですが、ここでは緑の質を考えてランドスケープの計画を考えました。国連の環境分野でも地球温暖化と生物多様性が2大テーマとなっていますが、ここでは生物多様性に基づいた植栽計画を行い、JHEPの第1号認証をいただきました。

■ エリアブランディング

アークヒルズや六本木ヒルズは、単にビルづくりというよりは街づくり・地域開発といった観点で進めています。かつての個々のビルのスペック性能や駅前立地といった単なる利便性重視という時代から、地域の競争・エリア開発というように世の中は変わってきたと思います。そういった意味で、我々は連担しながら大規模な開発をしていますので、どうやってエリア自体の価値を高めていくかということ、近隣他社さんのビルとも連携して地域として発展するということを考えているということです。

■ アークヒルズサウスタワー (2013年)

P18は今年の8月に竣工したビルですが、これは第21森ビルと第25森ビルが以前あった場所でちょうどアークヒルズと泉ガーデンとの間の駅前に位置します。2棟の旧耐震ビルを1棟に建て直したものです。六本木一丁目駅に直結し、アークヒルズへの連絡通路ですとか、都道の横断デッキの整備といった歩行者空間に配慮して、規模的にはそれほど大きなものではないですが、交通結節の立地を利用して周辺の方々にも我々のビルにも使い勝手の良いビルとして整備しました。

■ 虎ノ門ヒルズ (2014年)

現在、新橋から虎ノ門にかけて、環状二号線という都市計画道路が整備中です。1946年に都市計画決定されて以来、幻の都市計画道路と言われ続けていたものが、70年近く経ちようやく実現しようとしています。都市計画道路実現のために立体道路制度を活用し、第二種市街地再開発事業として東京都が施行しているところです。その事業の中で、特定建築者として森ビルが建築を行ってお

り、完成後も地権者と一緒に虎ノ門ヒルズとして運営していく予定です。おそらく1964年の東京オリンピック以降で、東京都心部の既成市街地で新しく幹線道路が整備された例は殆どないと思いますが、約1.2km区間、幅員40mの道路空間が新たに生まれます。道路は2014年の3月末の開通が予定されているところです。

また、同時に整備されている高さ約250mの虎ノ門ヒルズは、数ヶ月遅れて6月ごろのオープンを目指しています。延床面積は約25万㎡、地下5階、地上53階の超高層タワーです。機能としては上層階より、ホテル、住宅、事務所、カンファレンス、店舗を擁したミックス・ユーズの建物ですが、最も画期的な点は、建物の下層部に都市計画道路を抱き込んでいることです。土地利用の合理化を図るために、立体道路として建築敷地と道路を立体的に区分し、結果としての一体利用を可能としたものです。先にお話ししたヴァーティカル・ガーデンシティの一つの具体例でもあり、今後も大いに活用できる手法と期待されるところです。

建物最上部には、アンダーズというホテルが入ります。日本に初進出のハイアット系のホテルです。客室数168室でこぢんまりとしたブティックホテルといった類のものです。その下の住宅は172戸計画しています。ホテルからのサービスも受けられるといった相乗効果が生まれることを期待しています。

また、低層部にビジネスのために必要な交流が可能となるようカンファレンス機能を入れて、オフィス機能をサポートできる計画にしています。

外溝計画については、地上部が道路でスペースをとれないため、道路レベルより上の2階基壇部に緑の質と量に着目した緑化スペースを作り、店舗と一体に利用できる空間として整備しています。

P26は環状二号線の断面ですが、この計画道路自体の幅員は40mです。本線が地下を通りますので、地上はそんなに広い車道の必要がないということで、両側の歩道がそれぞれ13m、中心の車道が14mという道路空間になります。今は、広い歩道空間を利用してのエリアマネジメントと言いますか、どうすれば楽しい歩行者空間の演出ができるのかということ、東京都や地元の方と協議をして詰めているところです。

環状二号線が完成すると、慢性渋滞気味となっ

ている浜崎橋を通らずに羽田から湾岸線を経由して都心部に来られようになるということで、都心から羽田との時間距離が非常に短くなるのが期待でき、この地域一帯が国際的な都心の入り口となる可能性を秘めているわけです。

■外資系企業を惹きつける魅力

P29 はオフィス入居企業の変遷を示したものです。森ビルは、今は色々なことをやっていますが、元々はオフィスの貸しビルというのが歴史の始まりでした。当初のナンバービルの時代は、高度経済成長期でもあり都市化の時代ですから、中枢機能としての事務所の量が不足気味であり、また今と違い官庁の力が強い時代であったので、霞ヶ関の外郭団体等が入居されることが非常に多かったようです。その後は、関西から東京への進出企業、例えばオムロンさん、セキスイさん等にスペースを提供してきました。それから、アークヒルズがインテリジェントビルと言われていた時ですが、もう無くなってしまった会社も結構多いのですが、外資系企業が入ってきました。アーク森ビルが外資系企業の集積する金融センタービルとなり、ある意味で国際化の皮切りだったかなと思っています。その後、世界企業やコンサルだったり、情報、メディアだったり、今の六本木ヒルズ等には、パークレイズさん、グーグルさん、アップルさんといった企業が入ってきています。時代々々の社会のニーズに合わせて、テナントさんの顔も大きく変化しています。三菱地所さん等とはエリアが違うため、我々のお客さんは最初から外資系企業が多く、どちらかと言うと重厚長大というよりもソフト系の産業が多いのではないかなと思っています。それは、そういうテナントさんが我々のところを求めてきているということです。かつての大丸有地区には新参者の入るスペースがなかったということも、もちろんあると思います。

P30 は、港区の外資系企業の集積を調べたものです。2010年の外資系企業総覧によりますと、全国で約3,100社の外資系企業があるということです。その約1/4が港区に集積しているようです。その中でも、金融、IT等の分野が多いようです。大丸有地区にも約260社と、かつてに比べると随分と外資も多くなったと思いますが、我々の港区エリアには約500社が集まっているということです。データで見ても、我々のテナントさんは外資

が非常に多いということがお判りになると思います。

■豊かな国際性を持つ港区

我々の開発エリアというのは、港区の北側のエリアなのですが、港区には74カ国の大使館が立地しておりますし、外国人の居住も多いエリアです。それに加えて、我々の開発ということでも非常に外資系企業が多く入ってきています。港区の人口は約22万人ですが、その1割の約22,000人が外国人です。ただし、これは2010年のデータであり、2012年には約20,000人、2003年には19,000人と段々と減ってきています。それには、先ほど言ったようなシンガポールや香港などアジア諸都市への企業移転や、一過性ではありましたが東日本大震災による国外撤退の影響もあったと思います。

六本木ヒルズのオフィスタワーの中で、主要テナントがどのように変わっていったのかをお話ししますと、オープン当初の2003年は、外資金融やIT関連企業を中心に占めていました。しかし、中には目覚ましく拡大成長する会社もあり、1フロアだけ使っていたフロアを、2フロア、3フロアを必要とするという事態になり、結局六本木ヒルズ内では収まりきれず他のビルに移らざるを得ないということがあります。また逆に、リーマンショックに代表されるように経済変化によるテナントの退居ということもあるわけです。

最近の我々のところは、外資系の中でもITやゲームソフト関連の企業が入ってきています。貸しビルなので、お客さんの入れ替わりがあるわけですが、こうやって我々のところに集積してくださるのは、やはりテナントさんがお互いの情報交換の重要性や集積効果みたいなものがあって、それが現れるのだと思います。なかなか貸す側で想定やコントロールをしても限度があるわけです。

森ビルが運営しているビルの日系企業と外資系企業の割合について述べますと、全ビルを対象としますと企業数で3割が外資系ですが、Aクラスビルだけを取り出しますと6割が外資系で占められています。外資系企業は、Aクラスビルを求めているということが言えると思います。そういう意味では、ハイスペックを要求してくるというわけですね。

森ビルでは、東京23区に拠点を構える企業を対象に、毎年オフィスニーズに関する調査を実施し

ています。その中で事務所移転の動機を調べていますが、日系・外資系に限らず耐震性の優れたビルへの移転希望がトップです。それから、設備グレードの優れたビルへの希望や、賃料が安いビルに移りたいというのも双方当然あるわけですが、外資系企業はむしろ質の高いビルや安全なビルに移りたいという希望が多いようです。

ハードとしての耐震性能を求められているのももちろんですが、もう一つ求められるのがソフトの管理体制、いざというときのサービス体制といったものです。これは、東日本大震災以後のテナントさんへのアンケート調査の結果ですが、ビルの管理会社の防災体制や非常用発電の有無というのも非常に重視されています。

こうしたニーズを背景に、仙石山森タワー、六本木ヒルズ森タワー等では、構造にダンパーを入れたり耐震壁を入れたりして、常に最先端の技術を導入し安全なビルをつくることに取り組んでいます。

■ 3重の安定性をもつ電源供給

P35に示すように、六本木ヒルズは必要とする電力は地下プラントで発電し、賄っています。中圧ガスを持ってきて発電をしています。災害等によりガスの供給が受けられない場合は、東京電力からバックアップを受けるという仕組みなわけです。この自家発電が東日本大震災の時に大変話題になりました。東京電力の電力を使う必要がない上に、逆に東電サイドに一部電力を供給しました。こうした非常事態の時の対応が特に外資系企業の方に評判が良く、その後も六本木ヒルズは少し空いているスペースがあったのですが、引き合いがあつてどんどん埋まっていきました。

■ 災害時に備えた取り組み

もう一つは、安全のソフトの方の話です。避難の問題ですが、地震が起こったら外に逃げようというのが今までの一般的な考え方でしたが、六本木ヒルズはむしろ中に逃げ込める街というのを目指していきまして、そのための社員の体制や備蓄を、相当充実させております。

また、ソフトの体制ですが、私どもは社員が歩いて通える範囲に約200戸の防災用住宅を持っておりまして、いざというときにすぐ駆けつけられる体制をとっております。

東日本大震災の時に話題になりましたが、帰宅困難者の対応として港区や六本木駅から要請を受けて、多くの方に飲料水、非常食、毛布等を提供しました。複合開発ですので、様々な機能が街にあるということも功を奏しました。小さなお子様連れの方には、ホテルを利用していただいたりもしたということで、非常に好評をいただきました。

外国人の方、特に金融機関に評価していただいたのは、重要なインフラが全て揃っているということです。今は、コンピューターがダウンすると全て駄目な時代ですので、そういった意味で電力が非常に重要ということで、評価をいただいています。もう一つは、私どもの特徴であると思いますが、様々な複合的な機能があるということで、非常に使い勝手が良いということ、それから、緑についても評価していただいています。

日本語が使えなくても、何らかの方法でコミュニケーションができるということも評価されているということで、我々としては、こういった路線を国際競争力という意味でもっと強化していくべきではないかと思っています。国際競争力というのは、昨今随分言われていますが、森ビルはアークヒルズをつくった頃から外資系企業との付き合いが多かったということもあり、テナントさんの要望を生で聞いていたという強みがあると思います。

新たな都市再生制度

■ 都市再生政策の流れ

平成に年号が変わるころから、このままでは日本は遅れていくのではないかという危機感から、経済戦略会議等で都市再生の必要性が議論され始め、結果として小泉政権の時に一つの形になったわけです。その後、民主党政権になり総合特区ですとか、現政権のアベノミクスの国家戦略特区と繋がっていくわけです。いずれにしても、各省庁の縦割り等で時間がかかってきたことを、官邸主導で少しでも急いでいこうと、こういう世の中になっているわけです。今まさに法案の整備という時期だと思います。

■ 総合特区制度

民主党政権時には、総合特区ということで都市部については国際戦略総合特区ですとか、地方については地域活性化総合特区といったことが言わ

れていました。規制の緩和や税制優遇により資本を集中投下して、日本を元気づけるための施策を色々と講じているわけです。

そういう中で、2011年には東京都がアジアヘッドクォーター特区ということで、例えば、ビジネス交流、ビジネス支援、生活環境整備、BCP確保による産業・企業の集積を促進しようとしています。BCPというのは、非常時にもビジネスを継続できる環境を整備するということですが、こういった環境を整備することで容積緩和等の色々な規制緩和も行っていくということです。一方、法人税をもう少し下げなければいけないという議論も活発にされています。

■ 国家戦略特区

安倍政権になり、国際戦略特区のアイデア募集がひと月ほど前に終わり、今まさに新しい枠組みを政府が決めようとしている段階だと思います。要するに、アベノミクスの第三の矢として、民間投資の喚起により世界一ビジネスのしやすい環境を育てていこうということです。まだ決まってはいませんが、東京が選ばれることには間違いなさだろと思う。我々からも色々な国へ提案したわけですが、六本木ヒルズがあり、その向かいでも計画があり、アークヒルズのエリアがあり、虎ノ門ヒルズが建つ環状二号線周辺といった、既存開発と新しい計画とを組み合わせながら、グローバルな世界に太刀打ちできる都市開発を目指していくということです。

今後のプロジェクト展開

■ 東京国際新都心エリア 3つのヒルズエリア

森ビルのこれからのプロジェクトについての取り組みをご紹介します。基本的には港区の北側に当たる環状二号線・新橋・赤坂・六本木周辺エリアが事業の中心エリアであることは今後も変わりません。その中で、間もなく完成する虎ノ門ヒルズ、既に完成しているアークヒルズ、六本木ヒルズの3つのヒルズを中心にエリア展開しながら、街づくりを進めているところです。

虎ノ門ヒルズエリアは、来年には道路の開通と虎ノ門ヒルズのオープンになりますが、それに続いて南北に位置する虎ノ門一丁目と愛宕地区の2地区で街づくりを考えています。何れも旧耐震のナンバービルとその周辺を含めての計画です。一

つは500戸規模の住宅計画です。またもう一つは、事務所中心の建物になりますが、虎ノ門ヒルズと一体の計画として考えています。環状二号線が東西の緑の軸を形成し、虎ノ門ヒルズと南北の計画が愛宕山の緑を南北につなげていくイメージです。また新しい道路ができることにふさわしい開発とするため、バスターミナル設置や地下鉄駅との接続の可能性を追求し、新しい交通拠点として整備していく考えです。

アークヒルズエリアでは、仙石山森タワーにつながる南側の約10haで、生活文化都心として居住に軸足を置いた複合開発を計画中です。この地区は地形の起伏に富んだ地域ですが、高低差を生かした環境整備を行い、約1,500戸の住宅供給を目指しています。場所柄、国際対応の住宅にすることは当然ですが、これからの時代を意識して高齢者から小さなお子さんまでが安心して住める街づくりを目指しています。そのためのインターナショナルスクールや病院などの導入も検討しています。

六本木ヒルズエリアでは、ロアビル、東洋英和女学院、国際文化会館のある六本木五丁目の約8haの地区で再開発の計画を進めています。六本木の持つ先端性と、庭園の歴史性、文化会館、学校の文化性を軸に、カンファレンス機能を充実させ国際交流を促進するビジネス拠点づくりを目指そうと考えているところです。

■ 2020年東京オリンピック開催にむけて

9月に2020年のオリンピックが東京で開催されることが決まりました。オリンピックは、国際的に都市をプレゼンするには大変重要なチャンスでもありますし、都市改造を行う目標にもなるイベントです。私どもの計画もできるだけ早い時期に完成させたいと思います。特に環状二号線は、神宮外苑の「ヘリテッジゾーン」と、新しい競技施設ができる「ベイゾーン」をつなぐ、オリンピックにとって非常に重要なパイプということになるかと思っています。その上で、省エネルギー・環境重視社会への時代の変化もあり、BRTの導入や新駅の整備等の研究が進んでいるようです。私どもは大丸有地区や日本橋地区とは少し趣は変わりますが、港区の中で居住、緑、高低差といった多様な要素のある地域の開発をしています。複合的で多機能用途な高度土地利用型の都市開発を進めているというのが最近の現状です。

海外展開

■ 浦東新区陸家嘴金融貿易中心区

海外の話も少ししたいと思います。私どもは、2008年に上海環球金融中心という約490mの超高層ビルをつくっています。P53の写真は上海浦東地区の1990年と2008年の姿ですが、15~20年くらいのスピードでどんどん都市を更新しています。当然、社会主義であるとか、土地所有の権利や社会体制や文化風土など背景が全く異なるので簡単に比較はできません。しかし全世界がグローバル化していく中で、東京が真の国際都市を目指していくとすれば、都市更新をよりスピードアップする必要があります。

P54は2007年にできた公園ですが、その前は住宅密集地だったわけです。これは、国の財産、国の建物で借家人がいたという状況だと思えますが、あつと言う間にクリアランスして公園をつくってしまうというようなスピード感があり、日本もゆっくりはしていただけないと痛感させられました。

そういう中で、私どもは上海環球金融中心をつくり現在稼働させています。これは、立体利用、ヴァーティカル・ガーデンシティと思想を同じくしたビルです。住宅は入っていませんが、展望台、ホテル、オフィス、フォーラム的な施設、下層に商業店舗があり、ヴァーティカル・ガーデンシティの一つの具現化と考えています。

■ ソウル 新道林（シンドリム） D-CUBE CITY

六本木ヒルズが特にアジアの方に対して有名になったということで、私どもの関連会社である森ビル都市企画というコンサルタント部門の会社が、韓国の工場の跡地のオーナーさんから都市開発のご依頼を受けました。複合開発、ミックス・ユーズの開発のお手伝いをしています。ソウルでは、オフィスとレジデンス中心の開発ですが、ホテル、ミュージカルホールを導入し、公園を整備しています。我々は、マスタープラン、テナントリーシング等の支援を現在しているところです。

台湾などのアジア各国から、都市開発を手伝って欲しいという声がかつ聞かれます。そういう意味では、アジア型の開発の一つとしてミックス・ユーズが中心になっていくのではないかなと思っています。我々は、東京も良くしたいと思います。海外でも色々なお手伝いをしていきたいと思っています。

■ 空に希望を。地上に緑を。地下に喜びを。

P60は、ヴァーティカル・ガーデンシティを漫画化したものです。なるべく地下を利用して、地上は緑に開放して、高層棟の中にできるだけオフィスや住宅は収めようという我々の考え方を示したものです。ご清聴どうもありがとうございました。