

東京建物における緑地創出の取り組み

—大手町の森を中心として—

東京建物株式会社 専務執行役員 加藤 久喜
かとう ひさよし

1. はじめに

東京建物においては、従来から緑地の創出に取り組んできたところであるが、本年10月6日に、生物多様性の保全が図られている地域として「大手町の森」が自然共生サイトに認定された。本稿では、この大手町の森の取り組みを中心に、これまでの当社における緑地創出の取り組みをご紹介しますこととしたい。

2. 東京建物のご紹介

当社は1896年（明治29年）に旧安田財閥の創始者・安田善次郎によって設立された、日本で最も歴史のある総合不動産会社である。創業以来、安田善次郎が旨とした「お客様第一」の精神と時代の流れを先んじて捉える進取の精神を企業活動の原点とし、様々な地域の魅力と価値の向上に貢献するとともに、時代のニーズを捉えた新しいアセットの開発をはじめ、様々な不動産開発事業を展開してきたところである。

今回ご紹介する「大手町の森」の取り組みについても、近年脚光を浴びている生物多様性の観点を意識して始めたものではなかったが、創業以来培われた進取の精神の一つの表れではないかと考えている。

近年の環境対策への関心が高まる中で、当社は社員全体の環境意識の共有を図り、地球環境に配慮した事業活動を通じて社会貢献をしていくことが使命であると考えている。このため、2011年に

「東京建物グループ環境方針」を定めて、魅力ある都市空間づくりと地球や人にやさしい施策に積極的に取り組んでいる。この方針の第一に「緑あふれる潤いのある街・暮らしの創造」として、緑の持っている力を最大限に活かし、生物多様性にも配慮しつつ、地球にとっても人にとっても、ゆたかで快適な環境を創出することを謳っている。

当社においては、このような方針を踏まえてビル事業、住宅事業をはじめとする各種事業を推進しているところである。

3. 大手町の森に先立つ取り組み

当社においては、以前から緑豊かな都市空間の整備に努めてきたところであり、大手町の森に先立って整備が進められた緑地創出の事例をご紹介しますこととしたい。

○中野セントラルパーク

まずは、2012年に竣工した「中野セントラルパーク」（写真①）である。この開発は、警察大学の跡地エリアに中野四季の森公園や道路が整備され、その周辺に当社開発のオフィスビル、賃貸住宅のほか高等教育機関や病院が集積する、複合開発の一環として行われたものである。当事業は中野駅前でありながらも、隣接する中野四季の森公園と合わせると約3ヘクタールの広大な緑あふれるオープンスペースが整備されている。さらに、100本以上の既存樹木を活用しつつ、随所に植栽



写真① 中野セントラルパーク

を施すことで 40%超の緑化率を実現した潤いと憩いのある街を形成している。

さらに、本年 4 月からは、中野四季の森公園の指定管理者に選定されたところであり、中野セントラルパークと公園との安全かつ一体的な管理・整備や地域の活性化に取り組んでいるところである。

○東京スクエアガーデン

次にご紹介するのは、ほぼ、大手町の森と同時期に竣工を迎えた「東京スクエアガーデン」(写真②)である。

本プロジェクトの計画地は都市再生緊急整備地域に属しており、都市再生の趣旨を踏まえて環境に配慮したビジネス拠点の構築を図り、国際競争力強化を担うエリアとして位置づけられている。本ビルは高い安全性と環境性能を備えたビルとなっているが、その特徴の一つとして挙げられるのが「京橋の丘」である。

この丘は、地下鉄銀座線京橋駅コンコース直結となる地下 1 階から地上 5 階にかけて立体的に連なる約 3,000 m²の緑地空間となっている。これにより低層部に緑豊かなオープンスペースを創出し、ビル利用者・来訪者に憩いの場を提供するとともにヒートアイランド対策に寄与する都心のクールスポットを形成している。

また、ビル 6 階には周辺地域の CO₂削減などに取り組む「京橋環境ステーション」を設置し、ビルそのものにとどまらない広域的な環境改善に取組



写真② 東京スクエアガーデン

み、省エネタウンの推進に寄与することで、環境に配慮したビジネス環境の構築と東京の都市環境の向上を目指している。

4. 大手町の森

○都市計画上の位置づけ

「大手町の森」(写真③)は複合施設「大手町タワー」(写真④)の敷地内に設けられた約 3,600 m²の緑地である。この大手町タワーは「都市を再生しながら自然環境を再生する」を開発コンセプトとして、都市再生特別地区における都市計画提案を活用して建設された。本タワーは当時複数の大規模再開発が進行し、グローバルビジネスの戦略拠点として更なる発展が見込まれる大手町地区に位置していた。中でも本タワーの計画街区は地下鉄主要 5 路線が乗り入れる大手町駅に囲まれ、永代通りに面した、新たな都市の魅力を創出する舞台として大きなポテンシャルを有した街区であった。

このような立地条件を踏まえて、都市計画提案では 3 つの地域貢献のテーマが掲げられた。その中の一つに環境に配慮したまちづくりがあり、これを具現化するものとして「大手町の森」は生み出された。

○整備効果

大手町の森のコンセプトは「人に心地よく、生き物が棲みやすい、自然・郷土の森」であり、その整備効果としては以下の 3 点があげられる。



写真③ 大手町の森



写真④ 大手町タワー

① ヒートアイランド現象の緩和

大手町の森の開発前と開発後の比較において、敷地内の平均気温差をみると約 1.7℃低下した。これにより森に息づく生き物が棲みやすく、この土地を利用する人々にとっても過ごしやすい環境が構築されている。

② 生態ネットワークの構築

近隣で最大級の緑地である皇居から鳥や昆虫が訪れる主な移動拠点となっており、森として木々を多く用いていることで周辺の公園緑地とは異なる生態ネットワークの営みに貢献できていることが観測されている。

③ 水の循環利用

建物の屋根及び森の人工地盤への降雨を雨水貯留槽に貯留し、植栽への灌水等に再利用している。また、森として土壌をひとまとめに配置することにより雨水貯留槽や下水道への急激な流入の防止につながり、治水の観点においても一定の役割を果たしている。

○開発コンセプト

大手町の森の検討・設計に際しては、景観と生態・植生の二つの観点で体制構築を行った。景観に関しては、世界で活躍するランドスケープアーキテクトの Michel Desvigne 氏と共に都市の中に本物の森を作るというビジョンを確たるものにするため、皇居の森とリンクすることや、日本庭園から着想を得ながら、デザイン上の課題を検討した。また、生態・植生の観点では自然・郷土の森として作る本物の森とはどんな森であるのか、都心のビル街に本当の森を創り出せるのか、といった課題解決を図るために3名の学識経験者を招へいし、専門者会議を開催した。

この大手町の森においては「競争しながら共存」する姿を自然感の基本と位置づけた。近郊の雑木林でフィールドワークを重ねたことで美しい自然景観を導く法則として、「疎密」・「異齢」・「混交」という三つの要素を見出し、これをルールとして定めた。「様々な密度」が自然の多様性を作り、大きな緑のまとまりの中で「異なる樹齢」から作られる多世代の植物が競争しながら共存する。また、都心に作る森だからこそ生き物が棲みやすいことと、人々にとっても心地よいことの両立を目指し、極相に至る手前の「常落混交」の若い森とした。また、人工地盤であっても土厚とアンジュレーションによって、多様な環境が構築されている。

郷土の森の観点では、自然植生を左右する主要因である気候と地形を踏まえると、洪積台地に接する沖積低地の境界部に位置する大手町地区は海辺の植物群である「イノデタブノキ群集」から斜面地の植物群である「ヤブコウジスジダイ群集」に植生が移行するエリアであったため、それらの

群集の主な構成種が大手町の森の構成種の基本となった。さらに郷土の森における遺伝子の攪乱を避けるべく、植栽する植物の圃場の立地についても配慮し、関東圏域から集めることにこだわり、地域性に基づいた生態環境を実現している。

○プレフォレスト

自然・郷土の森を本物の森として大手町という都心に命を宿すこのプロジェクトは、これまで誰も経験がなく、かつ、ミニチュア模型やシミュレーションではわからないことが多くあった。このため、あらかじめ別の地に木々を計画通り配置し、大手町の森の一部を原寸大で実物によるモックアップとして作る「プレフォレスト」(写真⑤)による工法を実施した。これは千葉県君津市にある君津グリーンセンターの広大な圃場の一部に、大手町の森の予定地の三分の一にあたる約1,300㎡の大きさの土地を借りて、人工地盤を設け、設計通りに土壌を敷き詰め、高木から地被類までを植栽し、約3年間、森として育成・管理しながら、検証を重ねて、建物の竣工にあわせて大手町の森として移植したものである。景観も含めて自然の森を目指す大手町の森では、木の向きや大きさのバランスなど、一つ一つ手探りで確認し、修正を加

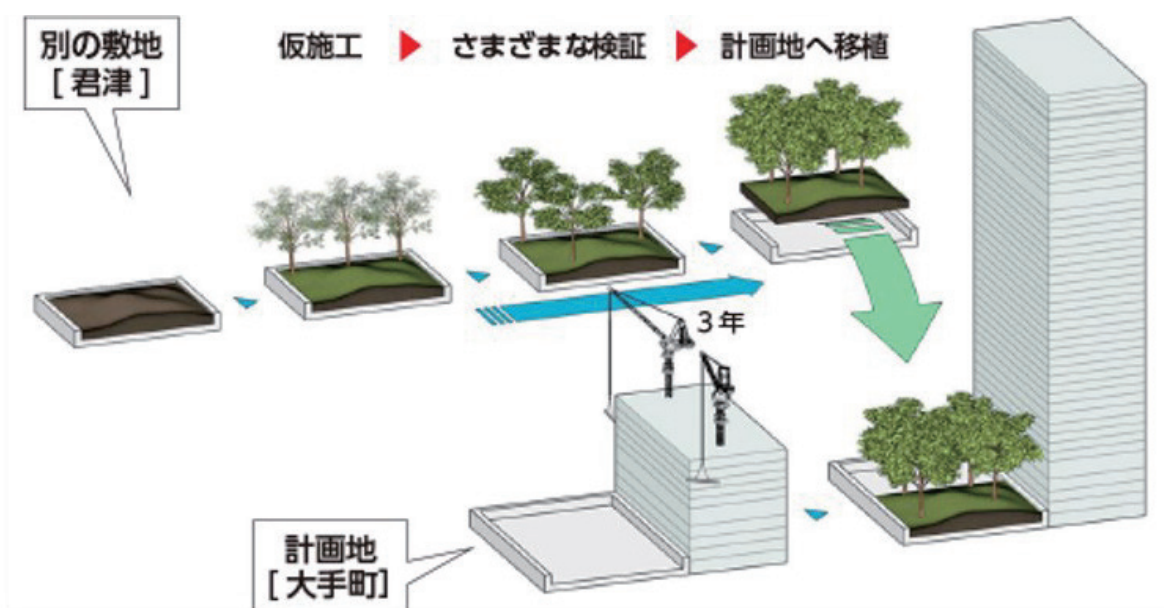
えながら進めた。成功もありながらも、地被類のゾーニングの再現性やランダムな樹木の配置、土壌の改良など、多くの失敗から修正の機会を得ることで、モックアップならではの学びから大手町の森は実現することが出来たと言える。

○生態系の変遷

竣工から10年が経過する中で、本物の森として息づく生態系のモニタリング調査を実施したところであり、この過程における生態系の変遷について紹介する。

植物に関しては郷土の森を目指して選定された117種の植栽から開始したが、一年後には301種まで増加した。これは複数の要因が考えられるが、一例としては森を形成する土壤に含まれていた種子が芽吹いたことが考えられている。その後、さらに一年後には逆に253種へ減少に転じており、これは都心の高層ビルに囲まれた特殊な立地であることや、自然の森の働きにより、「適者生存・競争」が開始されたものと考えている。直近では2021年に調査を実施しているが、現在は208種に落ち着いている状況にある。

この種数の変遷の中では減少に転じていることで一見ネガティブな状況に捉えられることもある



写真⑤ プレフォレスト

が、同時に国や東京都のレッドリスト該当種が確認されている。このように都心部では失われつつある種類の生物が、この大手町の森において適者生存という形で観測できているということは大変興味深く、また、我々にとっては開発した意義の体感につながる結果となっている。

その他、昆虫類は最新の調査では延べ 129 種が観測されており、これもレッドリスト該当種の存在が確認されている。また、昆虫においては周辺の公園緑地との比較において高木が多い環境下であることから、訪花性のチョウやハチのような種よりバッタやナナフシといった樹上性の種が多く見られた。

鳥類においては最新の調査までで延べ 13 種観測されているが、この中ではタカやハヤブサなどの猛禽類からヒヨドリやシジュウカラといった樹木環境を好む種が観測されている。

これも本物の森を目指して作られた大手町の森としては喜ばしい結果となっている。

○自然共生サイトにおける認定

前述した通り本年 10 月 6 日に敷地内に約 3,600 m²の緑地「大手町の森」を備えた複合施設「大手町タワー」が、環境省により民間の取り組み等によって生物多様性の保全が図られている区域として「自然共生サイト」に認定された。「自然共生サイト」は 2030 年までに陸と海の 30%以上を健全な生態系として保全しようとする目標（30by30 目標）の達成に向けた主要施策として、今年度から環境省により実施されているものである。

大手町の森は 10 数年前に始まったプロジェクトであったことから Nature Positive を明確に目指して取り組まれたものではなかったが、10 年の時を経てこれまでの取り組みが間違っていなかったことを、この認定により改めてお墨付きを得たように感じたところである。

○今後の大手町の森の取り組み

本年 8 月に大手町タワー開業 10 周年イベントが開催された。この中で、大手町の森の在り方を「日

本一の都市の森を目指して」と設定した。これまでは都心に森があること、森そのものの存在自体に意味があったが、10 年の変遷の中で時代は変化を遂げ、都心でも多くの緑が見られるようになってきた。その中で、これまでに述べたような生物多様性は、今希求されている SDGs の取り組みの先駆けと言えるものであり、この森で新たな価値、希少性が生まれている。時代の変化を感じ取りながら、これからも都市の森として発展し、日本一と言える、言われる存在でありたいと考えている。

このため、今後の管理方針として、周辺緑地では実現できない、日陰が多い樹林環境という強みを活かした生態系の保全を行いつつも、都心における緑地整備の重要性の発信と生物多様性に興味関心を持つきっかけとなる取り組みを実施していきたいと考えている。

5. 最近の取り組み

大手町の森の竣工以降も、当社においては緑空間創造の取り組みが着実に進められている。以下、各事業分野の取り組みを、かいつまんで紹介する。

○ビル事業

まずは北青山で 2020 年 5 月に竣工した「ののあおやま民活棟」（写真⑥）である。本プロジェクトは、老朽化した都営住宅である青山北町アパートを高層集約化して創出された用地を生かして、複合市街地を形成する事業の一環として建設されたものである。本プロジェクトは都有地を 70 年の定期借地で借り受け、マンション、商業施設、地域交流施設等で構成された 25 階建ての複合施設である。

ここでは、かつて大名屋敷であった高台の地形や水脈を活かし、約 3,500 m²の大規模な緑地空間が整備されている。緑地空間は隣接する港区北青山児童遊園等と一体的に整備され連続した森の空間が創出されている。また、隣接して整備される沿道一体型再開発事業とも連携してさらに緑地空間が連続・拡充されることとなっているが、この再開発事業の事業パートナーとして本年 7 月に当



写真⑥ ののあおやま民活棟

社が選定されたところである。

緑地空間内には「ビオトープ」や「芝生広場」等が設けられており、訪れる人が都心の中で豊かな自然や緑、潤いを感じる空間を演出している。

○住宅事業

「Brillia Towers 目黒」(写真⑦)は2017年11月に、目黒駅前の約17,000㎡の新しい街区に竣工したマンションである。「駅前に森をつくる」というコンセプトのもと、敷地内で約5,300㎡を緑化し、緑豊かな広場空間を整備している。樹木約900本を植栽したほかウッドテラスや芝生スペースを配し、水路も設けられている。近隣にある目黒川や国立科学博物館附属自然教育園などと連携して、地域の生物多様性の保全に貢献している。

また、2022年5月に竣工した「Brillia City 西早稲田」(写真⑧)では、「山手線の内側で森と生きる」というコンセプトのもと、敷地内に約680㎡の「インナーフォレスト」を設置している。植栽する39種類の中高木64本のうち30本について、豊島区が行った動植物生態調査等をもとに在来種を選定、採用することで、地域の自然に寄り添う森を目指したものとなっている。

○Park-PFI事業

2021年11月当社は都立公園として初めてとなる「都立明治公園 Park-PFI 事業」(写真⑨)の設置予定者の決定を受け、本年10月31日に一部供



写真⑦ Brillia Towers 目黒



写真⑧ Brillia City 西早稲田

用を開始したところである。

当事業では、特定公園施設として、安全・快適に通行できる「みち広場」や天然芝の「希望の広場」、誰もが気軽に集い、憩い、遊べる「インクルーシブ広場」の3つを整備する。さらに都市部では希少な約7,500㎡の樹林地「誇りの杜」を併せて整備するなど世界に誇れる価値ある公園づくりを推進しているところである。



写真⑨ 都立明治公園Park-PFI事業

さらに、本年8月には福岡市より「明治公園整備・管理運営事業」の優先交渉者に選定された。博多駅前において豊かな緑化空間を備えるとともに立体回廊や広場の整備により新たな体験価値を提供し、周辺施設とのにぎわいの連続性を創出することを目指し、現在、取り組みを進めているところである。

6. 「地球環境との共生」に向けて

冒頭にお示したように、当社では環境に配慮した事業活動を通じて持続可能な社会の発展に貢献することを目指して、事業活動に取り組んできた。

こうした中、当社グループでは近年の社会情勢や価値観の変化を受け、2021年にグループとして取り組むべきマテリアリティの改定を行った。この中で、環境に関するマテリアリティとして「脱炭素社会の推進」と「循環型社会の推進」を特定し、事業活動に取り組んでいる。

なかでも、昨今の風水害などの自然災害の激甚化の状況を踏まえると、脱炭素社会の実現は優先的に取り組むべき課題と認識している。このため、「再生可能エネルギーの導入」、「ZEB・ZEHの開発推進」、「グリーンビルディング認証の取得」の取り組みを推進・加速しているところである。

緑空間の創造にとどまらず、このような取り組みを進め、社会との共有価値である「地球環境との共生」の実現を目指して歩みを進めてきたいと考えている。