

分散型TEKUTEKUその3

大丸有地区の連鎖的まちづくりとその公共空間 活動記録+評価結果

企画主旨：大丸有地区は、国際的なビジネス拠点として発展を続けていますが、その背景には東京駅の容積移転や歴史的建築物の保存・活用、国有地を起点とした連鎖的な再開発の実施など、多くの都市計画的な手法が用いられています。一方、江戸時代の大名屋敷からはじまり、明治・大正期の煉瓦造の街並みから街区構成を変えずに、まちを魅力的にするための様々な仕掛けが試みられています。今回は、大丸有地区のうち、連鎖的に再開発を行ってきたビル群を中心に横断し、街区内部の公共空間を巡ります。

日時：企画説明 2020年12月12日(土) 20:00~20:30 (オンラインZoom会議にて)
歩く期間 2020年12月13日(日)~2021年4月10日(土) (この間に各自で歩く)

標準ルート：①第1次再開発(日経東京本社・経団連会館・JAビル/2013)
→②第3次再開発(大手町ファイナンスシティ：グランキューブ・星のや東京/2017)
→③第2次再開発(大手町ファイナンスシティ：ノースタワー・サウスタワー/2016)
→④大手町プレイス(2018)+竜閑さくら橋(2018)

評価提出：◎藤井正男、井手幸人、大竹 亮、栗原 徹、原 久子、藤井幹也、藤井正男、古里 実、横田宜明
(以上9名 ◎コーディネーター)

1. 第1次再開発(日経東京本社・経団連会館・JAビル/2013)

(1) エントランス・カンファレンスモール 評価:3.25 内訳:AABBBBBC

[A] エントランスはすっきり無難にまとまっているが、カンファレンスモールへの上昇感や吹き抜けの透明感は素晴らしいし、3棟のモールがつながってるのもとてもいい。そこにホールやギャラリーなどを集めるコンセプトも面白いが、モールに屈曲が多いことや賑わいと活気が少ないことが難点。経団連、JA、日経とも日本を代表する社会組織で実績も財力もあるのだから、広報を兼ねた資料室兼ギャラリー兼コワーキングみたいなものが集められれば役に立つと思うのだが…。

[A] 敷地最奥日経ビル3階の日経ホールまで距離を感じさせずに、公共空間をダイナミックにつなぐモール。

[B] 3つのビルを貫いて歩け、かつ上下のエスカレータにもつながる。

[B] 3棟のビルをつなぎ、日経ホールや会議室、イベントルームをつなぐ1階から3階まで副抜けのアトリウム。通路として幅が狭いのは否めないが、ガラス張りで屋外が見通され開放感がある。

[B] 採光がよく開放的

[B] 3つのビルを横につなぐ空間構造になっているのは良い。所有区分、管理区分も工夫されているようだ。

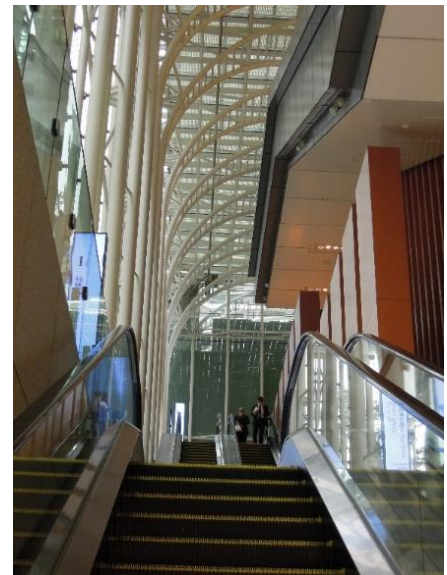
[B] 構成する各ビルを繋ぎ機能的に行き来できる様になっていた。日曜日だったので入れる場所が限られていて、本来の機能は確認できず。

[C] 3棟を一体的につなぐ空間だが、店舗などがあまりないので丸の内OAZOなどに比べると全然面白くない。

(2) 日経ビル ビジネススポット 評価:3.57 内訳:AABBBBBB-

[A] カフェ兼コワーキングが打合せにも活用されていた。日経ショップは本を読み始めるといくら時間があっても足りない。

[A] 大規模オフィスビルにあって、ほっとするスケールの交流空間。吹き抜けをやわらかい線を使ってデザインされ、緻密に構成されている。



[B]1階日経ビルロビーから2階ショップ、カフェSPACE NIOへ至る吹抜けに曲線を描いたオブジェがよい。オブジェは電光掲示に被写体となる。カフェは広くゆったりしていて居心地が良い。

[B]ゆったりしたスペースで自由には入れて良い。

[B]日曜日だったので入れる場所が限られていて、本来の機能は確認できず。日経ビルは街区の中で東京駅からは一番遠いロケーションですが、無料の丸の内シャトルバス(大型バス)が走っていて利便性がフォローされていた。当日は無乗客でしたが普段はどうなのでしょう。

[B]ビジネススポットやカフェがあり、使い勝手がよさそうな空間。

(3)JAビル スカイガーデン 評価:3.33 内訳:ABBBBB--

[A]ビル屋上を利用し、里山、小川、茶畑、水田の風景を再現している。カンファレンスモールの最上階にあり、ビルとビルをつなぐ部分を上手く活用している。

[B]ビルの間の屋上を狭いながらも上手に使っている。ここでの作物を収穫し、ギャラリーで加工とかするのだろうか。

[B]スカイガーデンがあること自体はとても良いと思いましたが、ちょっとおまけ的、もう少し緑化の部分を増やすとか、、ガーデンデザインがいまひとつでもったいない。

[B]高層ビルの谷間にあるオアシス的な空間になっている。4階であることから、たどり着くに苦労する。

[B]ビルの中に緑の屋外空間を設けるのは良いが、若干中途半端な印象。

[B]季節が良ければ、全農らしく田んぼになっているところ。もう少し有機的にできなかったか。

[-]コロナのせいか休日だったせいか残念ながら閉じていました。



2. 第2次再開発(大手町ファイナンシャルシティ:ノースタワー・サウスタワー/2016)

アトリウム 評価:2.13 内訳:BBBCCCC-

[B]すっきりとまとまっている。仲通り延伸部分から鎌倉通り側へ通り抜けられるのが良い。

[B]整然と整理されたアトリウム

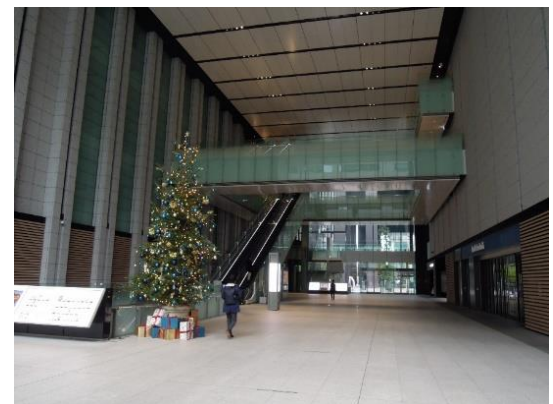
[B]1980年代の大規模複合開発以来、定番となった2棟のビル間のアトリウム空間。今となってはアクティビティとセットでなければ説得力に欠ける。本来なら、仲通りの歩行者空間から連続した公共空間として評価されるべきだろうが・・・。

[C]ノースタワーとサウスタワー、大名小路(南北方向の幹線道路)、仲通り延伸部(グランキューブ)をつなぐアトリウム。空中回廊があり広々としているが、緑やショップがなく通路観が強い。

[C]ビジネス空間としてはちゃんとしている。

[C]大規模なアトリウムは空間としては面白いが、オフィスが公的機関であるためか、あまり使われていないように見える。何のための空間なのだろうか？

[-]休日だったせいか入口が閉ざされエントランス含め入場できませんでした(ノースタワー・サウスタワー)。



3. 仲通り延伸部分 評価:4.25 評価:AAAAABBB

[A]賑わいの丸の内仲通りをずっと延伸し、大手町ビルを改修して通り抜け、日本橋川まで歩行者空間をつなげたことが素晴らしい。大手町ビル前の横断歩道もできていた。植栽やベンチに加え、両側のビルの1階にカフェ等が入ってテラス席が設けられているのがとても良い。

[A]グランキューブとの間の空間植栽、オブジェがあり、開放感がある。仲通りの延伸で、大手町川端緑道につながる。大手町川端緑道にはアーバンエコファームが置かれ、2階部分にランチテラスがあり、オフィスで働く人々に憩いを与えている。

[A]歩道としての機能の他、昼食時にはベンチに座って食事をするスペースとして使用されています。

[A]お店が歩行空間に向いていることで、有機的な温かさや人の動きによって活力が与えられている。植樹のレイアウトによって通過空間(通路)だけではなく立ち止まる広場的空間になっていたと思う。仕方がないですがビルノ谷間感は否めず、もう少し光が入るといいですね。この空間のベンチでランチをしましたが日陰で寒かったです。

[A]両側の街区とも仲通り延伸部分をオープンスペースとし、オープンテラスなどが出ているので、非常にいい雰囲気になっている。リニューアルした大手町ビルも通り抜けられ、仲通りから空間的にはつながってはきたが、道路を渡れないのが残念。

[B]歴史的な空間をつなごうとしている点は良い。並木がつながるともっと良いのだが。

[B]近くにコンビニがあり、ランチを楽しんでいる人々が数グループ。訪問が2月末だったので、ビル風が結構強く寒くて長くは居られない状況。風除けの工夫が必要と感じました。

[B]仲通りのこの部分のみ歩行者専用として整備されている。もう少し賑わいを演出する仕掛けが必要。



4. 第3次再開発(大手町ファイナンシャルシティ:グランキューブ・星のや東京/2017)

(1) エントランス・歩行空間

評価:3.25 内訳:AAABBBCC

[A]エントランスが歩道幅ぐらい引いたところにセットされているので、歩いていても威圧感がなくてよい。

[A]仲通りに面したオフィスエントランスは普通だが、星のや東京との間を使ってアートもからめながら、すき間を路地的通路として演出している。隣接の既存ビル通路を目立たせないところも良い。

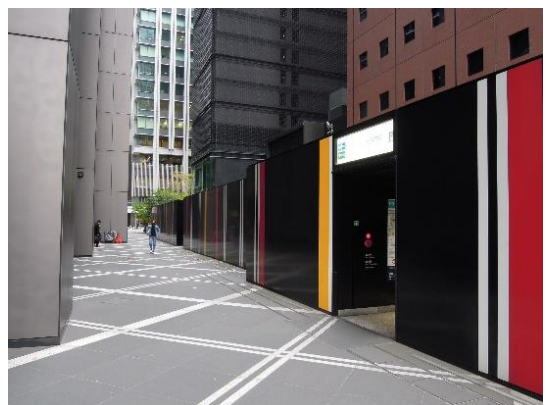
[B]大手町の大規模オフィスらしい立派な空間。

[B]歩行者空間のデザインは奇抜で面白いが、快適性にはつながっていない。エントランスはいかにも一流企業という感じで、よそよそしい。

[B]休日の為地下通路以外の部分には入れず。

[C]天井が高く広々としている。機能としてビルの玄関に過ぎない。

[C]外部空間はいろいろ変化したデザインがあるが、もう一息と感じた。



(2)星のや東京 評価:2.88 内訳:AABBBBCE

[A]大手町はオフィスばかりの街なので、このような異質な機能が導入されることは、街に刺激を与える効果が期待できる。

[A]ともすれば、ビルの上に乗っかりそうなホテルを、単独棟として、こじんまりと仕上げている。1階まわりは、もう少し工夫がほしかった。

[B]建物の外観が印象的。以前は入り口の畳が通りから見えて素敵だと思っていたのですが、今は中の様子がみえない。

[B]外に対してもう少し解放感がほしい。エントランス前に日本的エクステリアがうまい

[B]小規模単独ビルとなっているのは、建物の用途に合わせた個性的なデザインができ、更新もしやすく良いのではと感じた。

[B]しばらく観察していたが時期が時期だけに最後まで人の出入りを確認出来ず。

[C]建物のデザインは他と調和しているが、仲通り延伸部分への表情や賑わいに乏しい。

[E]閉鎖的で周囲への貢献がない。酷評すればファッションホテル。

(3)グローバルビジネスハブ 評価:2.50 内訳:ABBBCD-

[A]面白い試みだと思った。オフィスエントランスとは別に気軽に入れるし、共用部分も多く、ヒューマンで快適なスペースという印象を受けた。

[B]休日にも関わらず結構人の出入りが認められた。内部の様子は伺えず。

[B]なかなか面白そうな施設だが、コロナ禍のためか多くの人が使っているようには見えなかった。

[C]会員制で囲っている感じが強い。容積率緩和の代償として空間的な貢献となっているのかは疑問。

[C]会員を対象としているので、ここで働いている人には価値があるが、他の人には閉ざされている。

[C]空間として独立しており、大規模オフィスとの複合的な関係が失われている。



5. 大手町川端緑道 評価:3.50 内訳:AAABBBBC

[A]歩行者空間としては素晴らしいが、風が強いときなどは歩くのが厳しい。

[A]閉ざされていた歴史のある川筋が連続性のある公開空地により、よみがえっている。

[A]歴史的な地形に合わせた川沿いの折れ曲がった緑地空間の良さがある。

[B]川沿いに散歩道を連続させる発想は良いが、親水性に乏しいのが残念。

[B]ひと気がなく閑散としていた。

[B]活用に仕方など、今後に期待。現在はせっかくの空間が裏的な感じです

[B]植栽やベンチの置き方など、もう少し工夫ができたのではないかな。

[C]日本橋側に沿って緑道が整備されたが、水辺を活かすことができず、2次、3次の再開発地区以外はあまり利用されていない。



6. 大手町プレイス(2018)+竜閑さくら橋(2018)

(1) エントランス・サンクンガーデン

評価:3.00 内訳:AABBBBCC

[A]デザインが素敵である。オープンエアーでの食事ができるのもいい。

[A]大規模オフィスの足元をダイナミックに外に開いた提案。柱の威圧感はどうしようもないか…。

[B]サンクンガーデンとすることで、オフィス街でありながら落ち着いた空間を生み出している。

[B]ガーデンのテーブルを数組のグループが利用中だった。

[B]広い公開空地やカフェテラスのあるサンクンガーデンの計画はいいが、全体に設計が大味な印象を受ける。北側のNTTビルとの間の路地みたいな歩行者通路は、居心地がよさそうだった。

[C]地下へつながる斜面緑化がよい。しかし大手町タワーのような緑の復原のようにテーマ性があるとよい。

[C]巨大な柱の並ぶ空間では、なかなかくつろげない。

(2) セントラルプロムナード 評価:3.75 内訳:AAABBBBB

[A]2層の吹抜空間に屋外の緑を視覚的に取り込み、通路と「たまり」がうまく融合した居心地の良い空間となっている。

[A]茶系統で統一され落ち着いていて、店舗が入ることで温かみがある。

[A]大手町から神田側へと誘導する立体的プロムナード。1階に飲食店、2階通路際のワーキングスペースなど、アクティビティを交錯させる工夫が凝らされている。

[B]2Fで何等かのイベントが行われていて唯一ここだけが賑わっていた。木質系の内装でしっかりと落ち着いた雰囲気がなかなか。

[B]オフィスエントランスかショッピングプロムナードか、中途半端な印象。そこが狙いなのかもしれないが…。

[B]行った時は人通りもなかったのですが、縦横(横はガラス越しに見える歩行者空間)の空間の広がりがありよかった。

[B]屋外のグリーンプロムナードを使っている人を見かけた。通り抜けている感があるとよくなるのにと感じた。

(3) オフィスロビー 評価:3.33 内訳:AABBBBC---

[A]閉鎖的になりがちな一流企業のエントランスで、こんな開放的な空間は初めて体験した。自由に通り抜けが出来、コワーキングスペースまであり、コーヒーも持ち込み可とは！

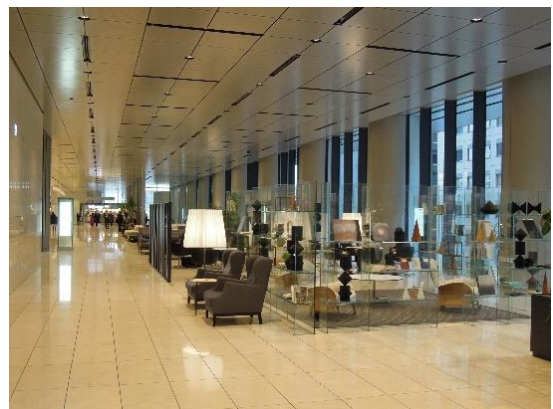
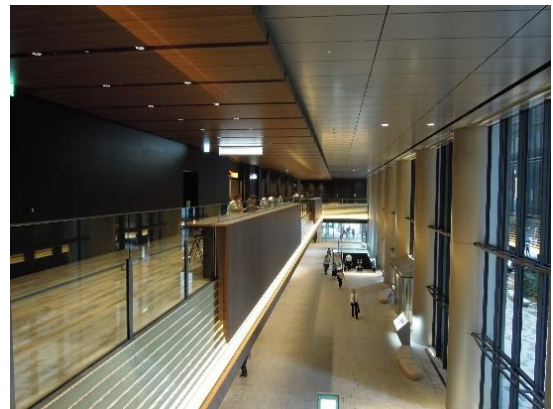
[A]高級感を演出するだけでなく、小さなワークスペースを組み込み、多様な働き方を可能にしている。

[B]大企業の本社ビルに相応しい余裕のある空間であり、2棟のオフィスロビーがつながっているのもいい。

[B]数組のグループが談話していた。

[C]広いが機能主義的で冷たい感じ。

[-]3階エントランスはオフィスで行きづらくて行かなかった。



(4)竜閑さくら橋 評価:3.75 内訳:AAABBBBB

[A]橋梁幅が広く歩きやすい。対岸の神田との歩行者空間が確保され、橋詰公園、ガラス張りのエレベーター建屋がわかりやすく、高覧は、角度の異なる2本の縦棧で構成され外観が優れている。

[A]川を渡って神田へつなぐ橋の意味は大きいと思う。

[A]見ただけではわからない、川と首都高の間を、オーバーハングで実現した土木技術。

[B]都市再生特別措置法に基づく公共貢献のアリバイに過ぎない閑散とした橋を予想(失礼！)したが、実際に行ってみると多くの人が通行していた。デザインはイマイチだが、歩行者の近道整備として評価したい。

[B]建物群にアクセスできる手段が増えたのは評価できるが、日中、夕刻は人通りが少ない。特に夜は橋のたもとに人通りもなくブライトゾーンになっている。

[B]首都高の高架橋が水路と重なっていて景観的にはイマイチ。すぐ近くの日本橋で首都高が地下化される予定で、その際にこの辺りで少しスッキリする様ですが。

[B]橋自体はよかったですが神田側に歩いていきたいと思うような広がりを感じませんでした。橋の真ん中あたりにベンチが置ける立ち止まり空間があると、鉄道を見て楽しむスポットになったと思う。

[B]橋を架けることで神田側に抜けることができるようになったが、神田駅までのアクセスはあまり面白そうではなかった。



7. 飲食空間 評価:2.71 内訳:BBBBBBC-

[B]やはりオフィスワーカー用のランチや飲み会用なのだろうか、普通の飲食店街だった。空間としては、グランキューブ地下の路地感や大手町プレイスのサンクンガーデンはいいと思った。

[B]飲食空間の多くは地下であり、隣接するビルとの通路にもなっているが、いろいろな制約があるので、逆に空間としては面白いものになっている。

[B]休日あるいは緊急事態宣言中のせいかどの街区の飲食店も休業していた。東京駅からはかなり遠いロケーションなので通常のウィークデーは賑わうのだろうなど。

[B]東京温泉、時間があれば入りたいと思った。

[B]地下の飲食空間はなかなか面白くない。大手町プレイスのセンタープロムナードのみが、アクティビティを意識している。

[C]連鎖型再開発で整備時期により通路や配置に変化があると説明を受けたが、あまり気にならなかった。



8. その他(自由意見/連鎖型再開発など...)

●通勤で東京駅から職場まで、歩く場合、大手町タワーの脇の「大手町の森」～大手町ビルの中を抜け～サンケイビル脇の歩道→大手町仲通り(今回の評価ポイント)に行きたいのですが、→の箇所がX。早く繋げてもらいたい。今回のコースには入っていませんでしたが、経団連会館の隣にできたOtemachi One タワーの開発で、将門塚が新たに場所を変えて設置されていたり、神田明神の神輿がガラスケースに管理されていたり地域とのつながりを取り入れています。面白いですね。(y.i)

●①連鎖型再開発について：戦後初期の大手町ビル街をよくここまで再開発できた。そのプロセスに敬意を表したい。また、地下街の連続性や歩行者ネットワーク、ビル内開放通路、コワーキング設置など、公共的な視点で計画されている。しかしながら、再開発の制約か、まち全体のグランドデザインが透徹せず、機能や空間が細切れになっているのが残念(計画はいいが、設計がもう一つ)。

②今回の企画について：計画上・制度上の工夫がたくさんあり、本当は現地で説明を聞きながら歩きたかったが、藤井さんの的確な資料と企画説明で十分に空間の魅力を実感できた。特にコース設定(効率よく歩くための参考ルート)は見事で、部外者がずけずけと入って行ける(!)ギリギリのところまで見る事が出来た。大手町は、平日にスーツ・ネクタイで行く街ですからね。藤井さん、ありがとうございました。(r.o)

●連鎖型再開発などに街の大部分が更新されたが、ビルや屋外空間はきれいすぎて街としての面白みに欠ける。その点では、建替えずにリノベーションしている大手町ビルや、網の目のように広がる地下空間の方が魅力的だと思うのは私だけだろうか。【勝手に追加】◎大手町全体の評価：C 大手町は日本のビジネスの中核であり、各々のビルは最高水準の建築だとは思いますが、街としてみるとオフィスビルばかりで、歩いて楽しいとは言い難い。丸の内では1階を商業空間とすることで街の魅力を生み出せたのに、なぜ大手町ではできなかったのだろうか。(t.k)

●高度、高密利用な街という感じをさせないようなエントランス前や通路など工夫がされていました。JAビルや日経などが話し合い、連ながりを持って開発されたことはとても有意義だと思いますが、まだ各ビルやブロックが個別に分断されている感じでした。コロナで通路や広場など外部空間のガデザイン(ランドスケープデザイン・ガーデンデザイン)の重要性を感じています。(h.h)

●大規模開発の公共空間はどうあるべきか。これが今回の企画の肝であろう。実際は、周辺のオフィスビルに比べると、公共空間が充実している。(例えば周辺の銀行のビルは、立派なエントランスしかない)ところが、なんとなくちぐはぐな感じがするのはなぜだろうか。ひと昔前は、巨大なアトリウムが目玉だったが、今は心地よさを感じるスケール感とアクティビティがセットでなければ、良質な空間とは言えなくなった。さらにはコロナによるニューノーマルが、大規模オフィスビルの公共空間のあり方にまで影響している。コロナ禍での開催が、なんと皮肉なことであろうか。(ma.fuji)

●緊急事態宣言真只中の2月28日(日)に都心に外出したついでに思い立ち歩いてみました。事前に皆様から休日は本来の様子が見られないと聞いていたのですが、行ってみて「やっぱり」な状況でした。機会ありましたら、あの辺りが一番賑やかなタイミングで再度訪問してみたいと思っております。ただし建物、街区だけを見ても複数からなる既存ビル群を束ねて再開発する事の規模感は十分に理解する事が出来ました。地域一体的に再開発を行うことで、共用空間を有効的に使えたり、移動時の利便性を考慮出来たりとメリットが大きな事を確認できました。全ての施設でB評価としましたが、歩いたタイミングが悪く本来の姿、機能を確認出来なかった為そうさせていただきました。(mi.fuj)

●国有地を種地して始まる連鎖型再開発の有効性を示すプロジェクトだと思う。都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域の指定により事業者が都市計画を提案し、スポット的に都市計画変更できる仕組みで生まれた都市空間の評価をみんなでやることは意味があると思う。個人的にはサステナビリティに関する評価が大事になってきているのではと感じる。藤井さん、とても有意義な企画をありがとうございました。(mi.fur)

●大手町の再開発がこれほど進んでいるのを知らなかったのが、今回の訪問で驚きました。東京への一極集中がさらに進んでいると感じました。特区を使った公共空間の活用が進んでいますが、オフィス利用者への利便を図るもので、税金の使われ方としてアンバランスを感じました。大丸有での再開発、開発済の秋葉原、品川、汐留、更に東京駅周辺、北品川、虎ノ門、渋谷等々で大規模なオフィス建設が進んでいる中、コロナ禍により密集を避ける方向なので、オフィス供給を目的とした計画の見直しが必要と感じました。(y.y)

コーディネーターから

皆様、コロナ禍の中歩いていただき、ありがとうございました。大手町企画は、一昨年の春頃にお話が持ち上がり、順番を調整しているうちに昨年の3月企画となり、コロナ禍に突入し延期。結果、昨年12月に開催したものの、再度の緊急事態宣言に巻き込まれ……。なかなか多難な中で、街歩きをしていただく結果になりました。2003年から始まり、時間が経っていることありますが、皆様のご意見にあるとおり、大規模建築物の公共空間の在り方は、まだまだ改善の余地がありそうです。特区緩和のメニューも、カンファレンスのオンパレードとなり、今では多様な貢献メニューが試行されるようになってきました。成長から成熟へ、ニューノーマル対応へ、脱炭素へ、新たなステージに対応した都心整備の在り方が問われる時代になってきたように思います。(ma.fuj)

最後に集合写真が無いのが寂しい……