

商業施設新聞のハンドブック

シン・街づくり本

(上)

再開発編



発行 産業タイムズ社

日比谷エリア

ミッドタウンが街全体を活性化

「近代」「劇場」など個性生かす

「鹿鳴館」や「帝国ホテル」があり、近代日本の中心地であった東京・日比谷。劇場街としての特徴もあるなど個性あふれる街であり、「東京ミッドタウン日比谷」の開業をきっかけにさらに賑わうようになった。同施設は、魅力的な商業施設をつくっただけでなく、日比谷の特徴を凝縮し、歩行者専用道路も整備したことで、街全体に賑わいをもたらした。今後は総延べ約110万m²におよぶ「内幸町一丁目街区」の再開発が動き出そうとしている。

東京ミッドタウンで日比谷の魅力を再認識

日比谷は近代日本の時代から、多くの人で賑わった。明治政府によって作られた社交場であった「鹿鳴館」があり、1890年には今なお多くの人を呼び寄せる「帝国ホテル」が開業した。さらに「帝国劇場」「東京宝塚劇場」など多くの劇場もあり、日本でも有数の外資系高級ホテル



「ザ・ペニンシュラ東京」が出店。古くから栄え、本物が揃う街であることから、どこか気品が溢れているのも街の魅力だろう。

一方で、近年は近接する銀座や、虎ノ門、丸の内などで大開発が進み、街としての存在感は薄れていたともいえる。また、帝国ホテルや劇場などはあるものの、こうした施設は、利用者層がある程度限られていた。

そんな中、18年3月に「東京ミッドタウン日比谷」が開業した。三井不動産が開発し、地



日比谷全体を活性化させた「東京ミッドタウン日比谷」

下4階地上35階延べ約18万9000m²におよぶ大規模施設だ。商業ゾーンにはファッション、雑貨、フード、シネコンなど約60店を揃え、LEXUSのあるライフスタイルを提案する「LEXUS MEETS…」、高感度なアパレルなど、日比谷にふさわしいものが揃った。開業1年目に約2200万人が訪れ、日比谷の賑わいは一気に増した。

一方で、三井不動産は単に商業施設を作ったのではない。同施設を紐解くと、三井不動産は日比谷という街全体を活性化させようとしていることが分かる。

その一つが、施設前にある「日比谷ステップ広場」だ。ここでは映画の上映イベントなど様々な催しを行うことで、多くの人を呼び寄せている。イベントには映画関連など日比谷にゆかりのあるコンテンツも多く、日比谷の街の魅力や特徴を再発信している。

また、東京ミッドタウン日比谷の施設整備に合わせて、周辺道路の一部は歩行者専用道路と

して整備された。これにより、広場や商業ゾーン、さらには周囲のビルにアクセスしやすくなった。東京ミッドタウン日比谷は商業施設としては決して大きくないが、隣接する商業施設「日比谷シャンテ」などと一体的に利用できるようになり、街全体の活性化につながった。

東京ミッドタウン日比谷は建築物としても日比谷らしさで溢れている。日比谷の特徴の一つは「近代日本発展の地」であること。東京ミッドタウン日比谷にはこうした近代を彷彿とさせる内装、建築が随所にあり、例えば地下アーケードは特徴的なボールド（曲線状）の天井がいくつもが連なり、モダンな雰囲気を醸し出している。

このほか、劇場街ということもあって吹き抜けはオペラハウスをイメージしてデザインされている。ほかにも日比谷公園の緑を引き込むかのように屋外に多くの緑を配置しているなど、日比谷の魅力が随所に詰まっている。こうした街を活かす施設づくりをした結果、周辺を含め



「内幸町一丁目街区」の再開発がいよいよ動き出す（写真は帝国ホテル）

た賑わいを生んだのだ。

内幸町一丁目街区、日比谷をさらに発展へ

そしてこの街をさらに発展させる大規模開発が動き出そうとしている。「内幸町一丁目街区」だ。現在、帝国ホテルなどがある東京都千代田区内幸町1-1周辺の約6.5haの再開発で、東京都が公表した環境評価書案によると、総延べ約110万m²に及ぶ。最終供用分の開始予定は37年度となり、開発に長い年月をかけるが、日比谷エリアの新しい顔となるだろう。

注目したいのは、ここにも三井不動産が参画していること。目の前には東京ミッドタウン日比谷や、東京宝塚劇場がある。街づくり会社である三井不動産が周辺の施設をどう生かしているのか。興味は尽きない。

また、同案件には帝国ホテルの建て替えも含まれている。日本を代表する高級ホテルが新しい姿となり、国内外の富裕層からの求心力はさらに高まるだろう。

一方で注目したいのは、日比谷の多様性をどう施設に落とし込むかだ。日比谷は帝国ホテルをはじめとして上質、本物の施設や店が揃うと同時に、JRの高架下を歩けば、庶民的な「酒場」が並ぶ。これも日比谷の特徴であり、魅力だ。

こうした日比谷の多様性が内幸町一丁目街区という次世代の街づくりと、どのように共存していくのか。

また、次世代の日比谷では三菱地所の存在にも注目したい。三菱地所は丸の内エリアで多くの開発が進めているが、隣接する日比谷側は中低層の建物が多く、将来的には再開発が日比谷側にも押し寄せることも考えられる。そうすると丸の内の賑わい拠点でもある「丸の内仲通り」が導線となり、丸の内側から多くの人が日比谷に流れてくることも期待できる。

三井不動産、三菱地所という2大デベロッパーが街づくりに参画することで、日比谷はさらなる進化を遂げるだろう。

(商業施設新聞2021年6月22日号掲載)



書 名..... 商業施設新聞のハンドブック シン・街づくり本 (上) 再開発編
体裁・頁数 B5 判 オフセット刷り 192 頁
定 価..... 16,500 円 (税込)
発 行..... 2022 年 4 月 25 日