

ロンドン市のビル研修視察を実施しました

東京ビルディング協会中小ビル事業委員会では、国際委員会と共同して平成24年度からアジア諸地域における都市開発動向やオフィスビルの建設・運営状況などを実地調査するための研修視察を実施しております。第6回目となる平成29年度は、2020年(平成32年)のオリンピック・パラリンピック東京大会開催を3年後に控え、2012年オリンピック・パラリンピックロンドン大会を開催した英国ロンドン市を10月16~21日の日程で訪問、三菱地所(株)、三井不動産(株)のロンドン市内オフィス開発や、2012年ロンドン大会オリンピック・レガシーを視察しました。



視察参加者の面々(出発前の羽田空港にて)

三菱地所株開発案件の視察

三菱地所ロンドン社を訪問し、英国・ロンドンの状況の説明を受けた後、主要な開発案件である、パタノスター・スクエア再開発、セントラル・セント・ジャイルズ再開発、8フィンズベリー・サーカス再開発を視察した。

(1) パタノスター・スクエア再開発

- セントポール寺院に隣接した、1960年代に建設されたビル群の再開発。
- 公共広場(Paternoster Square)を囲むオフィスビル5棟のマスター・プラン。



三菱地所ロンドン社にてレクチャーを受ける



パタノスター・スクエア再開発視察の1コマ

- プリレット方式(テナント決定後着工)を採用し、ビル3棟を建設。
- 共用部分(インフラ)を独立した建造物とすることにより、各ビルの単独開発が可能。
- 各ビルのデザインに個性を持たせて表情豊かな街並みを再興。
- 歴史的な建造物との調和を意図した現代的な建築デザインを実施。

- 広場及び新設した路地の周辺には店舗を配置し、街の賑わいを再生。

(2) セントラル・セント・ジャイルズ再開発

- 英生命保険Legal & General社とのJV(50:50)による再開発。
- 1950年代に建てられた建物群を再開発し、オフィス・店舗・住宅を建設。
- 世界的建築家であるレンゾ・ピアノ氏のデザインを採用。
- カラフルな外装と敷地を貫通する通路により、エリアの活性化に貢献。
- 中央広場(Piazza)と広場周辺に店舗を配置、街区全体の賑わいを創出。
- バイオマスボイラーの採用など、最新技術により随一の環境性能を実現。

(3) 8フィンズベリー・サーカス再開発

- 2007年に取得した旧River Plate Houseの再開発。
- City唯一の緑地フィンズベリー・サーカスを見渡す希少な物件。
- 2018年開通予定のCrossrailの駅(Liverpool Street Station)に至近。
- 北側のファサードを一部保存し、街並みの保全に配慮。
- 1階に新たにカフェ・レストランを設け、通りの活性化に貢献。

三井不動産株開発案件の視察

三井不動産英国社の案内により、BBCの本社再開発案件である竣工間近のテレビジョン・センターのパビリオン(事務所・マンションのモデルルーム)、隣接開発であるホワイト・シティ・プレイスのうち、営業中のオフィス(リノベーション物件)を視察し、その後シティに移動し、1エンジェル・コート(2017年2月竣工)を視察した。

(1) テレビジョン・センター

- 敷地14エーカー(約16,800坪)
- 地下鉄White City及びWood Lane駅前
- BBCの歴史的な本社キャンパス(1950年築)
- AIMCO(アルベルタ州年金)とのJV事業
- オフィス・住宅・ホテル・店舗・TVスタジオの複合開発
- 第一期計画
住宅:2棟計432戸、2017-2018年竣工(予定)
オフィス:275,000 sf(約7,700坪)
2017年内竣工(予定)



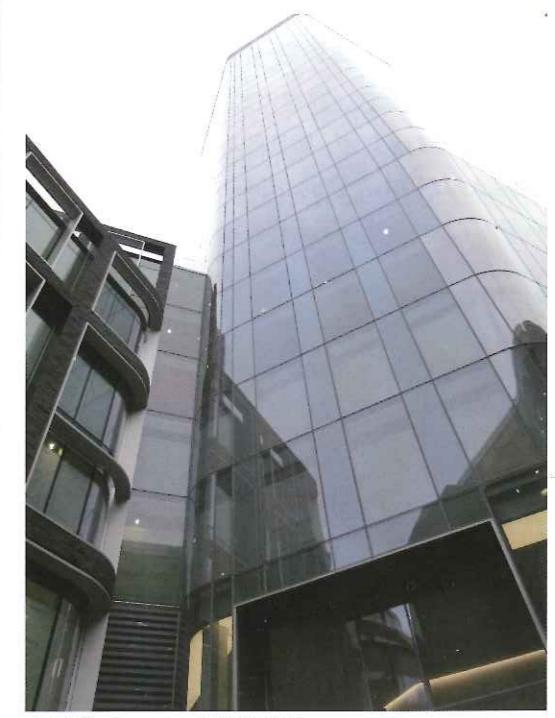
テレビジョン・センターのパビリオン内視察

(2) ホワイト・シティ・プレイス

- 敷地17エーカー(約20,800坪)
- 地下鉄White City駅前
- AIMCO(アルベルタ州年金)とのJV事業
- オフィス4棟、うち1棟はBBCに長期リース
- 営業中オフィス2棟(リノベーション物件)
「MediaWorks」: 237,000 sf(約6,600坪)
2016年11月竣工
「WestWorks」: 298,000 sf(約8,300坪)
2017年9月竣工

(3) 1エンジェル・コート

- シティのプライム立地



エンジェル・コートの高層棟

- ・2017年2月竣工
- ・専有面積：310,000 sf (約8,700坪)
オフィス：292,000 sf (約8,200坪) (2-25階)
- 店舗：16,000 sf (約450坪) (1階)
- ・オフィスフロアプレート
低層棟 (1-7階) : 25,000 sf (約700坪)
高層棟 (8-25階) : 8,750 sf (約250坪)
- ・入居テナント：医療保険会社、金融機関、コンサル等

オリンピック・レガシーの視察

2012年ロンドン・オリンピックの特徴として、大会会場及び選手村の大部分が市街地東部の再開発地区であるニューハム地区に割り当てられた。その中心と言える地区が、メインスタジアムや選手村がある「クイーン・エリザベス・オリンピック・パーク」となっている。

本視察では、このオリンピック・パーク内の視察を行った。現在、一般に開放されている「ヴェロ・ドーム」（自転車競技スタジアム、12,000人収容）と「メインスタジアム」（当時80,000人収容）外観、及び再開発エリアの中心となったヨーロッパ最大のショッピングセンター「ウェストフィールド・ショッピングセンター」を視察した。

大会開催に合わせて、3つのR^(*)を最大限に生かした開発を行ったが、これは、その後のオリンピックにも大きなインパクトを与えたと思われる。

(*) 3つのR

- ・Reduce…ゴミ（無駄）を極力減らす。
- ・Reuse…何回も繰り返し使う。
- ・Recycle…分別して再び資源として利用する。

また、この地域は、100年以上産業用地として利用され、土壤汚染が激しい地域であったが、徹底的な対策を行い、汚染レベルを下げることに成功した事例ともなった。

英国・ロンドン視察編集後記

ロンドンの街に降り立ち一番に感じたのは、街に活気があるということだった。

以前のロンドンの街の印象は、薄暗く少し古めかしい感じがしていたが、今回の訪問では、市内そこかしこでビルの工事（保存壁のみ残した新築や大規模リフォーム等）や、地下鉄の新線クロスラインの工事が行われていた（このために視察のバスは大渋滞に巻き込まれたが・・）。また、街には中国人や欧米系の方々が観光かビジネスか確かではないが、大勢にぎやかに繰り出しており、パブは平日の夜にも係わらず超満員等々、私たちが忘れていた景気が良いというのを実感させられる様相だった。英国のGDPは、リーマン・ショック以降立ち直り、高成長を続けてきている結果であろう。折しも都市ランキング2017が発表され、順位は断トツでロンドンが1位、続いてニューヨーク、東京、パリという順番であった。まさに世界一の都市ロンドンをこのタイミングで肌に感じられたことは有意義であったと思う。

この景気の良さの原因は様々と思うが、コーヒーブームもあり街にカフェが急増している。働き方改革やコアビジネスである金融、保険等サービス業に人材がシフトし働き方改革が良い方向に進んでいるのかもしれない。もちろんBrexitの影響等今後に不安はあるが、今一番インタラクティブで刺激的な街であることは間違いないと思われた。

3年後の東京オリンピック開催を控えて、2012年ロンドンオリンピック・レガシーを視察したが、ちょうど今年は、ロンドンオリンピックから5年が経過した年である。2020年東京オリンピックの5年後となる2025年が、今現在のロンドンのように、東京が都市として豊穣の時を迎えるようにしていかなければならぬとの思いを強くした。

頑張れ日本！ ガンバレTokyo！



ロンドンオリンピック・レガシーを視察