

三菱地所(株) ビルアセット開発部 宮崎 眞一氏(30)

進化する「大・丸・有地区」

プロジェクトの連携・調整役

たる日本橋・人形町・浜町・八丁堀エリアの人口はこの10年間で50%も増加した。その東京・丸の内の再構築で主導的な役割を果たしているのが三菱地所だ。同社ビルアセット開発部・宮崎 眞一氏(30)は「大・丸・有地区」ビッグプロジェクトのバイプレーヤーとして連携・調整に飛び回っている。

首都圏でいまもっとも活気がある街をあげるとすれば、真っ先に丸の内・東京地区が浮かぶ。2002年に「丸ビル」が生まれ変わったのをきっかけに街は一変した。ヒト・モノ・カネの動きも劇的に変化した。最新のデータでは商業人口増加ランキングでは①大手町②東京③有楽町がベスト3となり上位を独占している。商圏の外周部に当



“元気印”
人と企業

宮崎氏が三菱地所に入社したのは平成17年。ミ

「最初に配属されたのはビル営業部オフィス マネジメントなどを担当

のテナントリーシングや証券化物件のリーシング

に在にしています」

宮崎氏は現在の仕事を

しました。2009年から現在の部署に異動し現在に至っています」

宮崎氏は現在の仕事を

検討業務や各プロジェクト

の丸の内が中心になる。そ

の中で私は、新規案件の

調整を図る仕事を主に

担当するチームに所属し

ています。裏方の要素が

強いですが、国際的な都

市間競争が激化する中

で、東京がアジアで一番

の都市として評価され続

けることにつながる仕事

と感じており、やりがい

を持って仕事に取り組め

ています」

宮崎氏が取り組んでいる

丸の内再構築について

概観してみよう。

三菱地所が丸の内初の

オフィスビル「三菱一号

館」を竣工させたのが

1894年だ。それから

約100年後の1998

年に丸の内再構築をス

タートさせ、その第一

ステージとして2002

年に「丸ビル」を、2007

年に「新丸ビル」の建替

えを完成させた。

そして2008年。同

社は、面的な広がりと同

時に文化・芸術・歴史な

どの街の機能の深堀を志

向する丸の内再構築の第

二ステージをスタートさ

せた。その第一弾プロ

ジェクトとして2009

年には昭和初期の建物の

外観の一部を保存した

「丸の内パークビル」を竣

工。翌年には1894年

当時の姿を復元した「三

「仕事も野球も音楽もチームワーク」

菱一号館」に「三菱一号館美術館」をオープンさせた。

さらに今年1月には、

第2弾プロジェクトとし

て東銀ビル・住友信託銀

行東京ビル・三菱UFJ

信託銀行東京ビルの3棟

を一体で建て替えた「丸

の内永楽ビル」を竣工。

今後も「大手町フィナ

ンシャルシティ(大手町

一丁目第2地区第一種市

街地再開発事業)「延床

面積約24万㎡」や(仮称)

大手町1-1計画(延床

面積約25万㎡)などの丸

の内再構築を推進し、約

120万㎡にも及ぶ「大



手町・丸の内・有楽町地区(大丸有地区)の活性化に取り組みとしている。

「大手町・丸の内・有楽

町地区まちづくり懇談

会などの資料によると、

「大手町・丸の内・有楽

町地区」ではこれまで19

のビッグプロジェクトが竣

工しており、総延床面積

は約239万㎡にものぼ

る。さらに建設中・計画

中のプロジェクトが9カ所

あり、こちらも判明して

いるだけで総延床面積は

約135万㎡に達する。

双方を合わせると東京

ドーム79個分に当たる約

363万㎡だ。

商業人口増加率ランキング

①大手町②東京③有楽町―上位を独占

「丸の内で会う」がプライオリティ

丸の内再構築計画はヒト・モノ・カネの動きを一変させた。マーケティング会社ワンズが最近発表した首都圏乗降客上位200駅を対象とした「成長圏商圏ランキング」調査によると、商業人口増加率ランキングのベスト5は①大手町②東京③有楽町④銀座⑤日比谷となり、同社が再構築対象とするエリアが上位を独占した。大手町の2007年の商業人口は約58万人で、2004年

比で約27万人増加した。東京も約23万人増の約93万人となっている。同社の商圏の外周部に当たる日本橋・人形町・八丁堀エリアの人口は過去10年間で約5割も増加している。

宮崎氏はこうした壮大なビッグプロジェクトが進行する真只中に身を置いているわけだから、仕事が目白くないわけがない。「インターネットやスマートフォン」の普及と値が高まってくることを

忘れてはいけないと思います。当然、会う場所や空の必要な場所など必要なところ、東京や丸の内が選ばれる場所となることとプライオリティが生じると確信しています。これから切磋琢磨し魅力あるまちづくりに貢献したいと思っています」

出身は四国の名門・高松高校 特技はチェロ



宮崎氏は昭和57年、香川県高松市で姉弟の弟として生まれた。高校は四国一の公立進学校といわれる設立100年以上の歴史を持つ高松高校だ。主な出身者には三木武吉(政治家、菅原義重(関西電力会長・関西経済連合会会長)、菊池寛(作家的誘いを断り現役で



小さい頃から野球をやっていた宮崎氏も野球部に所属していたが、「野球は小・中・高で十分だった。大学からは趣味でやりたい」と慶大進学後はバスケットと野球人生を断ち切った。

「経済学部ですが、4年間そこそこ真面目に勉強しましたよ。野球はサークルで関東大会の決勝戦まで進みました」趣味は野球のほかゴルフに釣りもやるが、面白いのは特技だ。家族が音楽一家だったこともあり、小さい頃から歌やピアノなど音楽に親しみ、大学ではオーケストラ部にも所属してチェリストとして活躍した。

「仕事も野球も音楽もチームプレーが大事。みんなで作るのが好き」

久米 信廣の



03

第三企画という会社は変わっている、とよく言われます。それは私たちが、どんな会社でもできることを、どんな会社にもできないレベルでやり抜こうとしているからではないでしょうか。

第一の徹は、「恩を知り、恩に報いることに徹する」ことです。人間は一人で生きられません。私たちが生きるということは、誰かのお世話になっているという証なのです。私たち人間は弱い生き物で

平凡で些細なことをやり抜く

「変わった会社」と受け取られるのかもしれませんが、私たちが、どんな会社でもできることを、どんな会社にもできないレベルでやり抜こうとしているからではないでしょうか。

第二の徹は、「努力すること」です。人間は一人で生きられません。私たちが生きるということは、誰かのお世話になっているという証なのです。私たち人間は弱い生き物で

第三の徹は、「素直な心で創造」への過程です。第三の「徹」の基本姿勢です。世間的な言葉でいうと、素直な心で創造する、それが、利他の振る舞いである、それに徹するという

「徹を核にして、誰にでもできる平凡で些細なことを、誰もができないくらい徹底してやり抜きます。この個々人の生き様が、それが、理念で謳う人の前に灯す「明かり」となるのです。それを追求し実現する場は、一つの会社組織という枠を越えた、公私を併せ持つ世界です。そこでこの場のことを「第三ワールド」と表現しています。

「入社2年目 あと1勝で東京ドーム逃す」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

「OBもベテランも若手もみんな元気。女性の応援も増えた」

第24回
野球大会 RBA
今年
は新人の
当たり年

30年前の危惧 現実に

都心50キロ圏

最初に見学したのは昭和50年代の後半だった。建坪約15坪の平屋の住宅がびっしり軒を連ねていたのだが、すでに廃屋になっているものと建替えられたものが混在し、さながら歯が抜けた櫛状になっていた。道路幅も約4メートルしかなく、側溝にはゴミがたまっていた。その光景に愕然とし、ミニ開発の恐ろしさを目の当たりにした。

当時の光景はその後4月のデータと比較すると、前者は世帯数で17.3%、人口で41.3%それぞれ減少、後者は世帯数が10.9%増、人口は22.6%減少している。昭和44年の世帯数が分譲戸数より204戸少ないのはまだ入居者が入っていないためか、興味深いのは人口動態だ。平成22年3月末現在の年齢が65歳以上の「高齢者人口」は前者が33.3%、後者が29.0%。町全体の高齢化率は22.1663人。昭和44年

人口は4割減

と、前者は48.7%、後者も46.5%に達する。つまりこの団地は限りなく「限界集落」に近いということだ。0歳から15歳の未満の「年少人口」は双方で9.5%にしかすぎない。

居住者に声をかけた。建物と道路の間の数十センチ幅の「ネコの顔」の庭に植わっているシダ類に水遣りをしていた。タクシーの運転手のAさん(69)は、うだるような

ミニ開発の末路 限界集落に

都心から約50キロ圏、ターミナルから電車で約1時間、首都圏のある町の住宅地を約30年ぶりに訪ねた。町の人口は約3万6000人。団地は、昭和37年から同44年にかけて東京の開発業者によって開発された。2団地で合計の開発面積は約17ヘクタール、総戸数は1740戸の規模だ。1区画あたりの平均面積は約20坪から約27坪しかなかった。「将来、この街はどうなるんだろう」と当時抱いた危惧は的中した。「限界集落」そのもので、醜惡な姿をさらけ出していた。



住んでいる気配がない家が目につく

55歳以上の人口比率48.7%

平屋の隣に3階建て

0%だから、この団地が暑さの中、スーツにネクタイ姿の記者を胡散臭そる。さらに高齢者予備軍の55歳以上の人口を加え「40年前からここに住ん

て買ったが、大型スーパーができちゃったからやめた。店舗？もう誰も買わない。価値



平屋の隣に3階建てが建っている

廃屋のままのほうが税金が安い

て……。主人はここが地元。私は東京。最初はエッと思つた。道が狭く、風通しも悪いし……。家賃は5万5000円、建物も15坪。子ども？歩いて30分ぐらいのところに通つています。何とかを買いたいんですが……

開発から40数年、団地は醜惡な姿をさらけ出していた。廃屋あり、空き地あり、継ぎ足しの2階建てがあり3階建てもあった。廃屋のオニユリが西陽を受けて毒々しい瘴氣を放っていた。

もともとが都市計画法が制定される以前の建物だからやむを得ないのだから、ここには都市計画など全くない。すでに開発業者はない。怒りよりもむなしさがこみ上げてきた。

デベロッパーは土地の価値を上げることに、人の心を富ませることも貧しくさせることにも深く関わっている。この団地のように取り返しのつかない事態を招くこともある。良好な住宅地をつくることを祈るのみだ。



空家を取り壊された後はほとんどが駐車場か空き地になっている

厳しすぎないか防火基準

住宅メーカーの建基法違反が相次いでいる。準防火地域の一戸建ての間仕切り壁の施工が国土交通大臣認定に適合しないとして、アキュラホーム、住友林業、東日本ハウス、三井ホームの4社が指摘を受けた。その数は約8500件にのぼる。

「現場の大工が知らなかった」「適法だと思っていた」「現場の施工マニュアルになかった」と各社は国交省に答えたそうだが、これは理由になっていない。

「悪法も法なり」。この問題を軽視はできないが、記者はこの際、現行の防火基準の是非を考えるべきだと思う。櫻井敬子・学習院大教授は「建基法も都市計画法

も息の詰まる法制度。緻密すぎて窮屈。硬直化している。もっとおおらかに仕組みを考えてもいい」と語った。

人命を最優先するのは当然だが、規制を厳しくして鉄とコンクリートだらけの住宅にしているのか。消火活動の向上、火災原因、コストなどとの関連でこの問題は考えるべきだ。

記者の目