

商いの新しいものさし

㈱商い創造研究所
代表取締役

松本 大地

第55回

二子玉川ライズ・ミックスドユースの街づくり開発

1997年に従業員6人、13店で楽天市場がスタートし、その後2001年には流通総額1兆円を突破、昨年には2兆円企業となった楽天。現在の社員数は1万人を超えてきた。その楽天が今夏に本社を移転する先は、田園都市線の二子玉川駅に隣接する大規模複合施設「二子玉川ライズ」のオフィス棟である。

二子玉川ライズは11年に第1期として店舗面積約3万2200㎡、157店のショッピングセンター(SC)開業に続き、今年の4月には二子玉川ライズ・SC・テラスマーケットが開業した。第2期の18区画のテナントは話題沸騰の葛屋家電をはじめ、アクタスの生活創造型ショップや八王子で衣食住のライフスタイルをコンセプトとした「ミックスドユース」の複合施設「二子玉川ライズ」が、その先に設けられた。その先には世田谷区立の二子玉川公園が整備されている。通常のSCならば両端に吸引力のある核店舗を配置する2核1モールで仕上げるころ、この6・3haの公園にはコンセプト型のスターバックスも

ポータル、シネマコンプレックスで構成されたライフスタイル・ゾーンとなった。

街路は真ん中に広場を設けたりボンストリートと名付けられ、その先には世田谷区立の二子玉川公園が整備されている。通常のSCならば両端に吸引力のある核店舗を配置する2核1モールで仕上げるころ、この6・3haの公園にはコンセプト型のスターバックスも

出店した心地良い環境を設え、自然と都市機能が有機的につながる回遊性をつくり上げた。

ライズは人と街を育てながら開発している。と思ったのは、昨秋「二子玉川のまちづくり研究会」で講演をしたときであった。二子玉川のまちづくりを、玉川町会、二子玉川100年懇話会が活動し、東急電鉄がそのサポートをする体制を取り、その際の基調講演は「自然環境と生活文化が繋がるポータルランドの街づくり」をテーマに論じた。その後のパネルディスカッションでは、町内会副会長、二子玉川小学校PTA会長、世田谷区の都市計画課といった方々と、商店街形成から住

宅環境、教育、公園整備まで、それぞれが街の全体最適を目指す意見が話し合われた。世田谷区長まで参画し、行政・住民・デベロッパーが街づくりに積極的に関わる場面は、まるでポータルランドにおける住民主体のパブリックミーティングの様相であった。

都内最大級11・2haの複合都市開発である二子玉川ライズは、単なる大型再開発ではなく、日本における新しい街づくり開発の模範例になる可能性を秘めている。そのキーファクターとなるのが「Mixed-use（ミックスドユース）」の考え方。米国ポータルランドの街区は1階にカフェやレストラン、物販を

配し、上層階にオフィスや住居を置く「ミックスドユース」という使われ方が多く、昼夜を問わずに人が集まり賑わう。人が住み、働き、街を楽しむコンパクトシティができ、行政サービスや教育機関も効率よく集約される。

また周りの自然を取り込んだ安らぎと心地良い公園が時にはイベント会場になり、人と人の交わりは良い隣人関係をつくる。ミックスドユースのない日本のオフィス環境では昼夜間人口の差が大きく、夜や休日は閑散とした殺風景さが否めない。

冒頭の楽天のオフィス移転はどのような影響を与えるのだろうか。まずは、本社機能であることで内外から人が訪れ、オフィス定住人口以上にオフィス交流人口が増幅され、街全体が賑わうこととなる。さらに、1万人近い社員の約1割は外国人であり、かつ服装が自由な社風であることから、商業施設の中に固い

スーツ族が跋扈することなく、昼夜街に多様なワーカーが溶け込む効果がある。ワーカーにとっても充実したショッピングや飲食、サービス施設に加え、身近にある公園や多摩川の自然環境の中で従業員

することは、この上ない充実感を味わうこととなる。

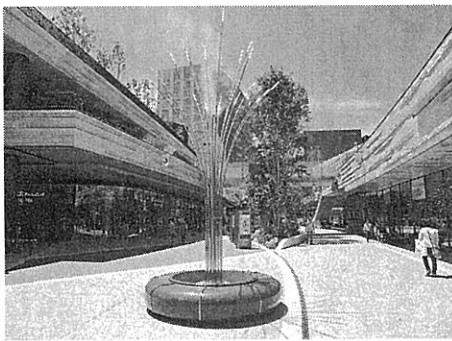
都市の持続可能性を語るべき、建築や交通機関など都市の形を作るもの以上に重要なのが、そこに暮らす人々の考え方や暮らしぶり、いわゆるラ

イフスタイルである。もっただけ売るのはなく、そこでつくれるライフスタイルに共感を持ってもらうには、エリアマネジメント能力が問われる。つまり街づくりも商業施設経営の理念であるという、コンセプト経営の時代に突入してきた。

大型施設開発における商いのものさしの基本は、「人とのつながりを大切に地域貢献であり、街を明るくさせる工夫」を重視し、街の活性化や時間かかる収益性の低い事業であつても、その全体最適を担うリーダーがデベロッパーであることを忘れてはいけない。二子玉川ライズの開発にはそんな思いを感じる。

2015年(平成27年)7月7日(火曜日)

新聞 新設施設 商業



ミックスドユースにより街区・街路となる街づくり開発