



東急電鉄による一大プロジェクトの場となった二子玉川

# 日本版シリコンバレーなどオフィスタウン機能も登場して 田園都市の入り口「二子玉川」の 開発新コンセプト

「住む場所」に「働く場所」という要素が加わる。玉川電気鉄道が開通した明治後期以降、首都圏郊外のレジャー・レクリエーション拠点として栄えてきた東京・二子玉川（世田谷区）がその姿を大きく変える。東京急行電鉄が主体となった再開発のテーマはハード（建物）面だけでなく、ソフト（産業集積）面での開発。拠点である「渋谷」の開発に加えた二子玉川再開発の意義とは？  
本誌・更山 太一 Text by Sarayama Taichi

## 一度は白紙を余儀なくされた 東地区再開発

渋谷駅から東急田園都市線の急行で十一分。多摩川の水面上から伸びる三棟のタワーマンションがそびえる。二子玉川ライズ・タワー&レジデンスだ。高層棟三棟を含む計五棟の住宅と店舗棟。住宅総戸数千十三戸は、ほぼ完売となった。「二子玉川は田園都市の入り口。東急グループの総力を挙げて沿線価値向上を」と語るの

東急不動産社長の金指潔氏。二コタマの愛称で人気のファッショントウンとして知られる二子玉川では「敷地面積が約十一倍にも及ぶ首都圏でも最大規模の再開発」（東急電鉄都市生活創造本部ビル事業部二子玉川ライズ運営部企画担当課長の朝倉敦子氏）が進行中だ。「rise（ライズ）」の名称で商業施設、オフィス、住宅施設が計五街区に分かれて開発される。三月には「二子玉川ライズ・ショッピングセンター」と

「二子玉川ライズ・ドッグウッドプラザ」がオープン。前者の施設では東急百貨店と東急ストアが同フロアに初めて同居する。また、十二月には最も駅寄りのI街区で「ライズ・オフィスのI街区」が営業を始めるが「ほぼ満室稼働」（同氏）の活況ぶり。II街区にもオフィスビルを建設する予定だが、I街区のオフィスビルを凌ぐ規模で、ホテルやシネマ・コンプレックスなどを併設する案も出ているという。今まで二子玉川の顔は「西

口」だった。一九六九年に日本初の郊外型ショッピングセンターとして開業したのが「玉川高島屋」。それ以来、西口に山の手マダムが集まる街としてのイメージが定着していた。その一方で、反対側の「東口」にはライジングコースターや映画館などがあり、原寸大のコンクリート製の草食恐竜が来園者を迎え入れる「二子玉川園」があった。ところが、昭和五十年代には入場者が激減。一九八五年には閉園に追い込まれた。

「狭い道路や老朽化した木造家屋が密集していたこともあって、交通インフラの整備もなかなか進まなかった」（朝倉氏）。その結果、西側の勢いに押されて東側にあった商店街の活気も次第に失われていった。

危機感を感じたのは地元・住民。駅周辺の再開発で商業や文化・コミュニティ施設を整備する方針を打ち出し、世田谷区もそれを後押しした。ところが、基本計画がまとまった九一年から程なくして、バブル崩壊の煽りで同地域の高層住宅地としての都市開発は頓挫。計画の見直しが余儀なくされた。

## 産業集積の苗床に

近未来的なビルができてビジ

ネスマンが集うオフィス街。巨大な商業施設が誕生して近隣住民で賑わう住宅街。働き手や住民に焦点を当てた開発事例は過去にもあった。しかし、二子玉川の再開発では働き手と住民の両方を融合させる。単なる区画整理に伴った都市開発では意味がない。外から企業や人材を集めて新しい知識や産業を生み出す街に変えよう。掛け声をかけたのは、当時このプロジェクトの担当役員でもあった野本弘文氏（次期東急電鉄社長就任予定）だった。商業施設やオフィスビルなどのハード面での開発に合わせて、同時並行で進めているのがコンテンツなど知識集約型のクリエーティブ産業の集積化だ。

もともと二子玉川はオフィスが少なく、いエリアでもあった。ここに企業を

誘致するためには、仕掛けが必要。

その火付け役となっているのが、三菱総合研究所、コクヨファニチャー、東急電鉄、東京電力、日本アイ・ビー・エム、NTTが発起人法人となって、二〇一〇年八月に設立した「クリエイティブ・シティ・コンソーシアム」だ。同コンソーシアムの副会長で

東京大学名誉教授を務める松島克守氏によれば、二子玉川が丸の内・大手町と最も違っている点は「住んでいる人がいる」とだ。そういった住んでいる人と働いている人たちが協働して新たな産業集積地を生み出すのがこのコンソーシアムの狙い。「東急大井町線と多摩川に挟まれたエリアには富裕層が多く、クリエーターやアーティスト、企業の企画・開発に携わる人たちが集まっている」（松島氏）

現在、このコンソーシアムには大手企業から地元町内会まで五十を超える企業・団体などが参加している。ここでは組織や企業の壁を超えて、NPOや学

生も加わり、新たなビジネス構築に向けたディスカッションなどが行われている。

「五月五日に街を子供に全面開放する」。二子玉川を「子供特区」にするという提案がなされたのもこのイベントのときだ。また、位置情報サービスを駆使して、ビルの何階のどの部屋にいるかといったことまで測定できる「スマートライフ」のワーキングプロジェクトが富士通主導で始められている。

日本版シリコンバレーのようなもの。松島氏は「シリコンバレーも様々な人が住む街で何人もの人々が事業に挑戦し、失敗も経験してきた。それが苗床となってグーグルやフェイスブックが生まれた」と指摘する。二子玉川で創造されたビジネスを渋谷から発信する。東京の東側では東武鉄道が進める「東京スカイツリー」の姿が出現しつつある。西側の二子玉川の地が太陽の昇る「ライズ」となるか。東急グループの真価が問われる。