

地球不動産ものがたり

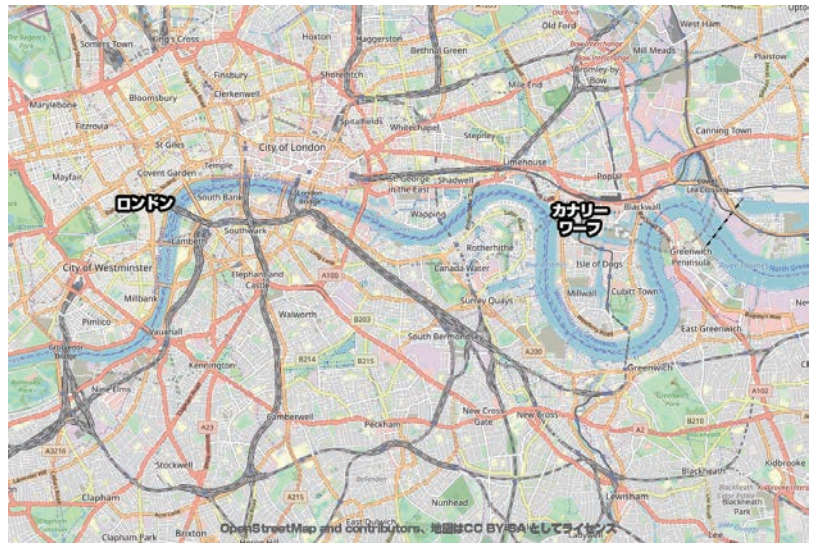
— Real estate of the earth —

Vol.01 カナリーワーフ ロンドン UK

～日本の都市開発や再開発は身近になってきたけど海外での開発はどのように行われてきたのか。そんなちょっとした疑問にお答えする新企画「地球不動産ものがたり - Real estate of the earth -」です。毎回ひとつの国、そして都市に注目してスタッフ目線で語っていきます。初回の今日はイギリス・ロンドンの東に位置するカナリーワーフ編です～

ロンドンを東西に結ぶ、クロスレール (The Elizabeth Line)、南東イングランドを総延長 118 km の鉄道路線として結ぶべく建設されているが、開通予定が 2021 年に延期になった。これまでは、ヒュースロー空港から、パディントン駅まで一旦行き、そこから乗り換えて、都心セントラルロンドンや東部イーストエンドへ向かうという乗り継ぎが必要だったが、開通すれば都心、そしてロンドン東部へのアクセスが格段に良くなる。

乗り換えなしで、より早く目的地に到着できるのは、大きなスーツケースを持ち運ぶ旅行客には非常にありがたい。ロンドンの多くの駅は、歴史がある分、エレベーターやエスカレーターが着いていない駅がよくある。考え無しで旅をすると、重いスーツケースを持って階段を昇り降りする羽目になるのだが、ロンドンでは当たり前のように荷物運びを手伝って、お礼をする間も無く、サッと立ち去るジェントルマンに会えたりと、素敵な異文化に触れることができる。



そんなロンドンで新設されるクロスレール (The Elizabeth Line) で、カナリーワーフという駅がある。ロンドンの東部に当たるこのエリアは、観光として行くには、ちょっと殺風景で、高層ビルが立ち並ぶような都心ならどこの国でもありそうな街並み。

ただ殺風景とは言っても、私が毎日通勤する新宿の都庁前あたりに景色が少し似ていて、安心感もあります。休日の買い物も、激混みのセントラルロンドンよりも落ち着いていて、程良い品を買う事が出来るので、住みやすそうな街。私がロンドンに住むなら、ローカルのしがらみが少なく、セントラルロンドンにも行きやすい高級高層マンションしかないのが玉に瑕だがカナリーワーフに住みたいと思うほどに居心地が良いエリアだ。

レンガ造りの 100 年ものの建物がゴロゴロしているイギリス・ロンドン。この一帯はとってもし近代的なエリアで、そのギャップに少し違和感がある。歴史のあるものに価値を置く文化の中で、なぜこの一帯だけ、高層ビルが立ち並んでいるかと思ひ、調べてみると、実はここ、大規模なウォーターフロント再開発地域だという事がわかった。

この一帯は、17 世紀に七つの海を渡り、東インド (インドネシア) の香辛料貿易をめざしてジャワ島やインド、マレー半島、タイ、日本、台湾にも商館を設けた「東インド会社」が運営する船が主に荷揚げをするドック (埠頭) だった。



グリニッジ公園越しに臨むカナリーワーフ

当初順調に思われた工事だが、地下鉄ジュビリーラインの延長工事が、遅々として進まなかったこともあり、思ったようにテナントが集まらずに赤字経営となり倒産。噂されていた「あんな東の外れに副都心を作っても絶対、失敗する」という言葉が、現実のものとなった。

1995年、第一期再開発時に、大規模な資金投資を行った「オリンピック・ヨーク」というカナダの開発会社が、別の投資集団を引き連れ、新会社「カナリー・ワーフ・グループ」を設立。再開発の再チャレンジ、第二期工事を始める。カナリーワーフ周辺部で一番高い超高層ビル、ワン・カナダ・スクウェア (One Canada Square) は、カナダの開発業者が計画に関わったことに由来するネーミング。

現在は第二工事も完了し、ロンドン第2の金融副都心として定着。当初の計画にあった、街区のだ真ん中にある緑豊かなオープン・スペースの公園のベンチでは、近場に勤めている人がランチを楽しんでおり、憩いの場になっている。この緑スペースは、同じく再開発後に金融街になったモスクワシティにはないもので、人工物だらけのエリアの癒し空間となっている。生産性で言えば、テナントとして貸せる訳ではないので無駄にも思えるが、緑の癒し空間を作ることで、そこに通う人への配慮の質が上がり、エリアの品を高めている。高層ビルは景観が悪いか、コミュニティが壊れるとか抗議もあった「新金融街カナリーワーフ」だが、ここに拠点を置く企業や銀行の市場価値は合計2兆5000億ドル以上と言われており、その経済効果は大きい。

カナリー・ワーフ・グループのジョージ・ラコベスク CEO が2012年から「テック系企業を誘致する」という方針を掲げて以来、街の性格はテクノロジー寄りにシフト。今ではTMT (Technology Media, Telecom) をはじめ、アカウント系、法律系などさまざまな企業がオフィスを構えている。売買では、カナリーワーフにある「25カナダ・スクエア」をシティグループが買収する方向で協議している。同ビルのオーナーが12億ポンド (現在のレートで約1710億円) 余りで売却を検討していると伝えた。

ロンドンを東西に結ぶ、クロスレール (The Elizabeth Line) が開通すれば、ロンドンの西部にあるヒューズロー空港からロンドン東部にあるここカナリーワーフにも乗り換えなしで25分とこれまでの半分の時間で行き来する事ができビジネスマンにも好都合だ。当初の計画では2015-2019年開通予定だったものが、今年になって2020年には出来上がらないだろうと英The Guardian紙は報じている。地下鉄ジュビリーライン開通予定の延期と重なる。開通予定の2021年もさらに延期になる可能性も十分ある。埠頭から、廃墟、そして金融街へ、大規模ウォーターフロント再開発を経て変貌を遂げた、カナリーワーフ。それも当初の「ドックランズ (London Docklands)」計画の一部に過ぎない。クロスレールが開通すれば、カナリーワーフよりもさらに東部の手付かずのエリアの再開発も進んで行くだろう。

カナリー・ワーフ (英: Canary Wharf) は、イギリスのロンドンの東部、テムズ川沿岸にあるウォーターフロント再開発地域「ドックランズ (London Docklands)」の一部

しかし第二次世界大戦時に、ドイツ軍によるロンドン大空襲 (The Blitz) で、その埠頭らは集中攻撃を受け、半壊する程の大きな被害を受けた。再度復興したものの、大型コンテナでの運送が主流になる中、コンテナに対応していないドックは、需要の移り変わりにより衰退。すべてのドックが1980までに営業停止してしまった。突如ロンドンシティの真横に21平方kmの廃墟が誕生し、その周辺には失業や、それに伴う諸問題が頻発した。街中に埠頭がたくさんあったとは今ではとても想像がつかないが、ところどころに古い倉庫が残っており、当時の名残りを今も見ることができる。

諸問題に対しイギリス政府が立ち上がり、再開発公社が設立された。大規模なウォーターフロント再開発を計画し実行した。「ドックランズ (London Docklands)」のマスター・プランを作成したのは、米国の組織設計事務所SOM。SOMは計画を進める上で、ロンドンらしい手法を取り入れ、緑豊かなオープン・スペースを街区を中心に作った。

高層ビルの高さや大きさにボリューム規制をかけることで、富士山のように成層型の綺麗なスカイラインを実現している。(イギリスの三大高層ビルワン・カナダ・スクウェア、HSBCタワー、シティグループ・センター)