

首都圏私鉄 働く場開発

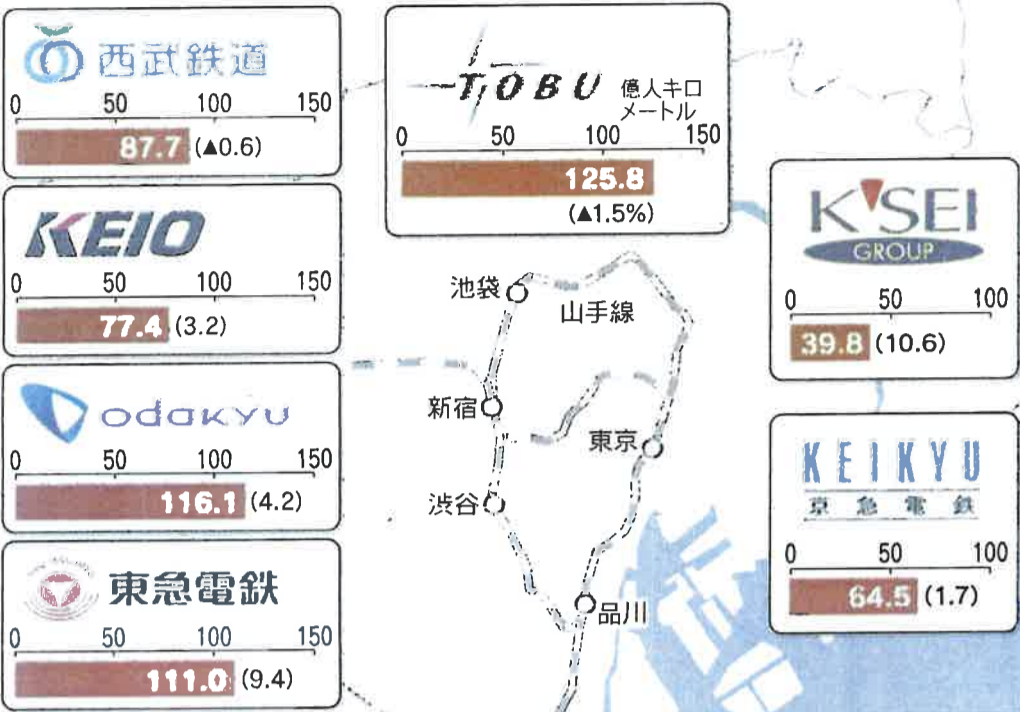
西の沿線地盤地域

東急 渋谷に1350億円投資 ■ 小田急 海老名・町田など

首都圏の大手私鉄は東京都心への通勤客の輸送で安定経営を続けてきた。東京のオフィスの集積が東に移りつつある今、西の地域を基盤とする会社はオフィスへのアクセス力が問われるようになってきた。「私鉄沿線の街の新たな姿が求められている」。

「とても面倒になった」。小田急電鉄の小田急永山駅(東京都多摩市)から東京・大手町まで通勤している50代の男性はこうぼす。3月から小田原線の登戸(川崎市)―代々木上原間(東京・渋谷)で複々線の供用が

首都圏大手私鉄の鉄道事業の輸送量
(2017年3月期の単体、カッコ内は08年3月期比増減率、▲はマイナス、日本民営鉄道協会調べ)



「職住接近」需要取り込み 大量輸送に転機

不動産 Insight

始まり、東京・多摩地域から大手町方面への直通電車「多摩急行」の運転が廃止された。今は代々木上原駅などで東京メトロ千代田線の電車に乗り換える必要がある。

不動産調査会社の「小田急百貨店」「新宿西口ハルク」などの大型の商業施設を持つ新宿駅西口の再開発を予定するが、ターミナル駅の再開発には巨額の投資と時間がかかる。具体像はこれからだ。

首都圏の大手私鉄は世田谷区や杉並区から山野が広がる西の地域に鉄道を敷き、沿線に住宅地を造った。都心への通勤客を大量に運ぶモデルは、長時間の満員電車に揺られる「痛動」とまで呼ばれた。

日本民営鉄道協会(東京・千代田)によると、首都圏大手7社の輸送量(輸送人員×輸送距離)は2017年3月期で合計622億2700万人キロ。リーマン・ショック直前の08年3月期と比べて3.1%増えた。

そのなかでもばらつきがあり、成田空港に直結し、訪日客増の恩恵を受ける京成電鉄は10%も伸びた。

一方、ターミナル駅の一つを池袋にしている西武鉄道と東武鉄道はマイナス。西武は18年に辛うじてプラスに転じたものの、0.5%増。両社ともに池袋から東京駅や大手町駅に直接アクセスできる路線を持っていない。



東急が東京都渋谷区に建設した35階建てビルには米グローバル日本人が入居した

働き手の意識が変わって長時間の通勤を敬遠するようになるなか、オフィスの集積が東京の東に移っていることは沿線住民の獲得に大きな逆風だ。そこに人口減が加われば、経営の屋台骨を揺るがしかねない。

危機感が最も強いのが、田園都市線や東横線の沿線を高級住宅地として開発してきた東京急行電鉄。19年9月をメドに鉄道事業を分社し、不動産事業などは本体に残す。

東急は3月に発表した中期経営計画で、沿線の主要駅に住宅や商業機能に加えて働く場所を設ける方針を示した。成功例が葉天が本社を移し、15年に全面開業した三子玉川(東京・世田谷)の「職・商・住」一体施設。就業人口はここだけで1万人増えたとみられ、08年3月期比で輸送量が9.4%増となることにも貢献した。

同社は現在、ターミナルである渋谷駅周辺の6カ所で再開発を進めており、22年度までに1350億円を投じる計画だ。地上47階建てビル「渋谷スクランブルスクエア」が19年度に開業すれば、渋谷全体で計画する工事の8割が終わる。

かつての私鉄のターミナル駅の開発は商業施設を中心にしたにきわい創出が主目的だった。だが渋谷の開発は働く場所を増やすことに主眼を置いている。先行して17年4月に開業した地上16階建ての複合ビル「渋谷キャスト」にはオフィスのほか、13、16階に住居機能も備える。ワンルームから3LDKまで計80戸を用意し、渋谷のベンチャー企業で働く人らの居住を想定する。

16年5月からはサテライトオフィスの展開も始めている。同社の幹部は「オフィス沿線に設けると乗車の機会が減って減収になるかもしれないが、働き方改革という時代の流れには逆らえない」と指摘する。

小田急も海老名駅前(神奈川県海老名市)に26年の事業完了をメドにオフィスビルなどを建設している。町田駅でも同様に再開発を進めている。

東京駅や大手町駅に直接乗り入れる路線がない京王電鉄。同社も10月17日、京王多摩センター駅前(東京都多摩市)にサテライトオフィスを設ける。約260平方メートルのフロアに93席を用意。料金は月決めや利用時間単位(1時間400円)など、幅広いサービス形態を提供する。

12年に東京電力の不動産子会社を買収。沿線に中古マンションを整備し、都心の高級物件よりも安いことを売りにする。主に若い家族に職住近接の環境を提供する。

私鉄各社が沿線に設けるオフィスの規模は東京の東に統々と開業するオフィスビルに比べると小さい。だが職住近接時代で需要を取り込むには、働く場をつくる取り組みの積み重ねは避けて通れない。大量輸送時代からの発想の転換が求められる。(岩本圭剛)



小田急電鉄は3月、長期の複々線工事がついに完成した(東京都世田谷区)