

ミラノの大変貌

イタリア不動産リアルエステート代表取締役 河見 一成

古い建築物を残し、歴史ある街
差みを守るヨーロッパでは法律に
よる制約もあり、日本のような複
合型の大規模開発は少ない。加
えて欧州の賃料相場もあって不動
産の価格は母国にない。そん
な中、イタリア・ミラノ市の中
心部の大型開発が注目されてい
る。地下鉄の新路線、コルソ・コ
モの延長もあり、街の大変貌
が期待される。プロジェクトの内
容は、06年からミラノで商業不動
産に特化した不動産会社を運営し
ている河見一成氏がリポート。河
見氏は、日本人で唯一のイタリア
の不動産仲介責任者資格を持
っている。



④垂直の森をイメージした住居棟



⑤注目ブランドが集積する予定の新コルソコモ通り



⑥六本木ヒルズをほうふつとさせるステンケン広場

あるスカラ座からして、美
精緻へ通じる道は、1800
年代から1900年代の
歴史的な建築物が立ち並ぶ
エリアである。そこに、ガ
リバルディビルがよびよ
りと登場したのは約半世紀前。
ガリバルディ駅周辺の旧
の列車車庫跡地を利用した再
開発が数十年からの様々な
構想を経て、ついに完成を
迎えている。古い歴史が
特徴的なヨーロッパには、
建物の建て替えなどに別荘が
多く、過去の都市再開発でも
数本の指に入るであろう、フ
ォンシオン・デザイン都市ミ
ラノにとっても新しい街の作
りかたになる。

レジャー地区の3エリアに分
けられ、建設費約10億ユーロ
投資企業には米教職員年金組
合、イタリアの有力保険会
社、不動産ファンド、大
手不動産投資家が名前を連ね
る。

交通インフラ充実
エリアの中心となるガ
リバルディ駅前の高層オフィス
ビルは、建築設計「星野の森」
で、一昨年に建築地では
本邦ミラノ市州庁舎ビル
を抜き、イタリアでもっとも
高層ビルとなる。メインテナ
ントはイタリア最大銀行の
ウニクレディット。13年1月
には本社を移し、約1万500
0人のビジネスマンが勤務す
る。周辺にはすでに一流企業

15年の万博控え 13年3月から順次オープン 変わる小売り、人の流れ

オフィスビルが数多く存在
し、ここがミラノ市の新しい
ビジネスセンターとなる。こ
の中心は、最新の保存食の技術
で、まだまだ多くないこともあ
り、引続きその高層アパート
メントもスタート。ポエリ

細な発展が地球に止まら
ず、すべての人の健康、安全
十分な食料を中心とする世界
の共通課題を解決するの目
的だ。最新の保存食の技術
で、まだまだ多くないこともあ
り、引続きその高層アパート
メントもスタート。ポエリ

ミラノの買い物を
変える
計画に含まれる約3万平方
メートルのランドゾーン
もミラノのショッピングを
変える。

現在、イタリア市場では
一口に、国内消費の急増を
補う形で、外国人の購入が
高まっている。加えて、タ
リア料理店の入店が続き、
イタリアで人気の日本
食料店(日本企業)も
現在、入店交渉中だ。

い、来場者千数万人が見込
まれている。
概観の末、ミラノ市がこの
万博を勝ち取る前に、ポル
タオパルティはスタートし
たのだが、本計画の中心
ポイントにあるガリバル
ディ駅は、この万博の主要な
ミラノ駅になる。この
は、万博の本会場のパ
ノラミヤにあるス
ミラノ市民の
みならず、ミラノ市の北
位置する都市の市民もガ
リバルディ駅で乗り換えし
なければならない。
今後、ミラノ郊外からミ
ラノへの新しい通勤の足
である地下鉄新ライン
(第3ライン)が加わると、
ガリバルディ駅は地下鉄、
有軌電車、地下鉄の4ラインと
外への国際線をつなぐキ
ーポイントとなる。
この他に、フェラーリ社の
モンゼー・モロ氏やトッ
ルピのテラ・ウァレ氏
が筆頭株主となって設立され
た民間鉄道会社NTV社の新
路線「ITALO」(ター
タ)が12年の4月から運行
し、イタリア全都市をつな
ぎ、従来のミラノ中央駅
の国際線特急と同じ所要時間
でミラノとローマ、ナポリ、
トリノ間が繋がっている。
列車のデザインやサービスの
開発も上々で、ミラノの交
通インフラが変わった。

この広場の地上階には、
フードコートも誕生する。食
イタリアだけに、チキ
や手打ちパスタ専門店、
モンテの肉料理レストラン
など、それぞれ特色のある
イタリア料理店が入店が続き
ている。イタリアで人気の日本
食料店(日本企業)も
現在、入店交渉中だ。

ガリバルディ周辺で大型再開発

高層ビル
ミラノ市のシンボルの一つ



図①=プロジェクトの全容、交通網
マップ(上)と完成イメージのCG



③ガリバルディ駅前のメインビル

表②=各エリア別の構成

	ガリバルディ	ヴァレジーネ	イソラ	合計
オフィス	50,500	41,000	6,300	97,800
住居	15,000	33,000	22,000	70,000
商業	10,000	7,000	850	17,850
展示会場	10,000	-	-	10,000
ショールーム	10,000	-	-	10,000
文化施設	-	3,000	1,400	4,400
ホテル	15,000	-	-	15,000
駐車場(台)	1,200	2,000	570	3,770

単位: 平方メートル

既存のコルソ・コモを
た、貴重なランドセ
が行われ、日本のフ
食め、モロの活
ランドが数多く手
る。店舗面積は約
方メートルで500
ある大型ア
ドである。写
新しいコルソ・コモ
があるステンケン
につながる。六本
ヒルズタワーとタ
場のように、こ
ングゾーンのメ
となる。写
この広場の地上階には、
フードコートも誕生する。食
イタリアだけに、チキ
や手打ちパスタ専門店、
モンテの肉料理レストラン
など、それぞれ特色のある
イタリア料理店が入店が続き
ている。イタリアで人気の日本
食料店(日本企業)も
現在、入店交渉中だ。