

人とオフィスが出会う場所。

人を、想う力。街を、想う力。
三菱地所グループ

e-OFFICE PARK

M A G A Z I N E

2014

秋

Vol.11

特集 P03-07

2020年 東京考

P08-09 マーケット情報

P10-11 移転事例「新生プリンシパルインベストメンツ」

P12-19 物件情報

特集 TOKYO

東京考

2020年の東京五輪開催が決定してから1年余り。
首都東京の大改造が始まろうとしている。
6年後、この街はどのような変貌を遂げているのだろうか。
真の意味での「国際都市」を目指す取組みを概観する。



アジアで初のオリンピックとなった1964年東京オリンピック。開会式では94の国・地域の旗がはためくなかで開会が宣言され、国中が湧きたった。

資料提供:東京都



2020東京オリンピック開催が決定した2014年の東京。これから6年後、この街にどのような未来が描かれていくのだろうか。

1964 東京 再起 2020

首都東京の再起動



SHINKANSEN
夢の超特急・東海道新幹線開通



METROPOLITAN EXPRESSWAY
輸送力を一気に高めた首都高速道路の建設



MONO RAILWAY
都心と日本の玄関を結ぶ東京モノレール



SKYSCRAPER
超高層時代の幕開けとなった「霞が関ビルディング」の建設



ASIAN HEADQUARTERS
国際競争力を高める規制緩和、グローバル化



BRT
次世代基幹交通の誕生



3RING ROAD
圏央道、外環道、中央環状線の3環状道路が完成



MICE
グローバルな企業・産業との国際交流が活性化

五輪を起点とした奇跡的な経済復興

1964年10月、東京はアジアで初開催となるスポーツの祭典「オリンピック」で沸騰していた。東京オリンピックの開催が決定したのは1959年、そのわずか15年前の東京は戦争の空襲により焦土と化し、壊滅的な惨状を呈していた。オリンピックはこの国の首都が一面の焼け野原から再起、復興する起爆剤でもあった。国家予算3兆4000億円の時代に1兆800億円が大会の経費として計上されたが、直接経費は300億円弱。予算の多くは東海道新幹線、首都高速道路、地下鉄をはじめとする社会基盤整備にあてられている。インフラの整備はオリンピックの開催に向けた5年間という準備過程で加速、現在の首都機能の基礎がこの時期に集中的に整備された。

1956年の経済白書で「もはや戦後ではない」と宣言し、東京オリンピック前年の同白書のタイトルは「先進国への道」だった。日本は戦後復興を経て「東洋の奇跡」と謳われた高度経済成長の道がかつて例のない早さで歩んでいた。

東京を席卷した巨大オフィス需要

そして、目まぐるしい速度で都市の景観も変貌を遂げる。消費行動の活性化を背景として、デパートやホテルなどの大規模施設が都内に進出。人口の集中に対処するため、オリンピック開催の2年前には建造物の一部に所有権を認める「建物の区分所有に関する法律」、いわゆる「区分所有法」が制定された。時期を同じくして高層建造物においても「特定街区制度」「容積地区制度」が施行され、大正期の通称「百尺規制」に基づく高さ制限が撤廃される。東京は新たに導入されたにこの法整備により「霞が関ビルディング」を皮切りとした超高層ビルの時代を迎える。

さらに60年代半ばには、経済、産業の軸が製造業から営業販売、サービス業にシフトしつつあった。こうした第三次産業の隆盛に後押しされ、企業の中核機能、ホワイトカラーが東京に集約され、ワークスペースの需要が急速に高まる。ここにかつてない巨大なオフィスマーケットが形成された。

新しい日本を「創造」する東京の大改造

日本の高度経済成長を牽引し、東京のインフラの基礎を築いた1964年の東京オリンピックから半世紀。社会基盤や構造物の耐用年数に照らし、この時期に2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催が決定したのは偶然だろうか。前回の東京オリンピックはインフラの整備を通して日本の「再生」を促した。その規模とは比べようもないが、6年後のオリンピックも新たな日本を「創造」という使命を担っている。

期待感に数字にも現れている。東京都が2年前の6月の段階で予想した経済波及効果は約3兆円。今年に入りある経済研究機関は19兆4000億円、GDPも毎年0.3%上昇するという試算を発表した。競技施設の建設、MICEの活性化にともなう訪日外国人の増加や、新規産業の創出などに加え、幹線道路や高速道路の整備、新たな鉄道の建設、バス高速輸送システム(BRT)の構築、羽田空港の国際化といった社会基盤整備の構想に基づく数字だ。

新都市構想で加熱する東京ベイゾーン

オリンピックを核とした新たな日本の創造、東京再構築のステージは、前回オリンピックの遺産を最大限活用する「ヘリテージゾーン」(神宮外苑、代々木エリア他)と、新たに整備する「東京ベイゾーン」(有明、大井エリア他)に大別される。その背景には、ほとんどの競技会場を選手村から半径8km圏内に集約し、都心型のコンパクトなオリンピックという開催方針がある。

注目を集めるのは「東京ベイゾーン」だろう。新競技場が建設され、新たなまちづくりの構想も浮上、そうした施設、都市機能が開催後も恒久的に供用されるベイエリアの価値が大きく向上することは間違いない。

同時に老朽化したインフラを更新することで新しい都市機能を構築する。グローバル化が加速する時代にあつて、東京のプレゼンスを飛躍的に向上させる。東京では6年後の五輪開催と次代の首都機能を見据えた大改造プロジェクトが動き始めている。

生まれ変わる東京

注目を集める5つの特区エリア

2011年、政府は東京都の申請を受け、東京都心・臨海部、品川、渋谷、新宿、羽田を中心とする5つのエリアを「アジアヘッドクォーター特区」に指定した。同エリアでは容積率や用途に関わる土地利用、道路の占用基準に加え旅館業、教育、医療サービスなどの分野において5年間で500社以上の海外企業誘致を目指している。先月開かれた東京圏国家戦略特別区域会議では、再開発事業を中心に、首都圏で国際的なビジネス拠点を整備することなどを盛り込んだ区域計画の素案が明らかにされた。素案では大手町、丸の内、横浜など具体的な地域における11のプロジェクトが名を連ね、政府も計画の早期実現に意欲を示している。

こうした取組みは2020年の東京五輪と連動するもので、5つの特区は今後の経済成長と国際競争力の強化を牽引する拠点として注目を集めている。再開発の規模もバブル期に比肩するものになるだろう。五輪開催決定というチャンスを捉え、今の東京に欠けているオフィスや商業、文化、教育といった機能の強化、連携を図り、魅力ある都市を構築することが求められている。

五輪を機に変貌するオフィスの勢力図

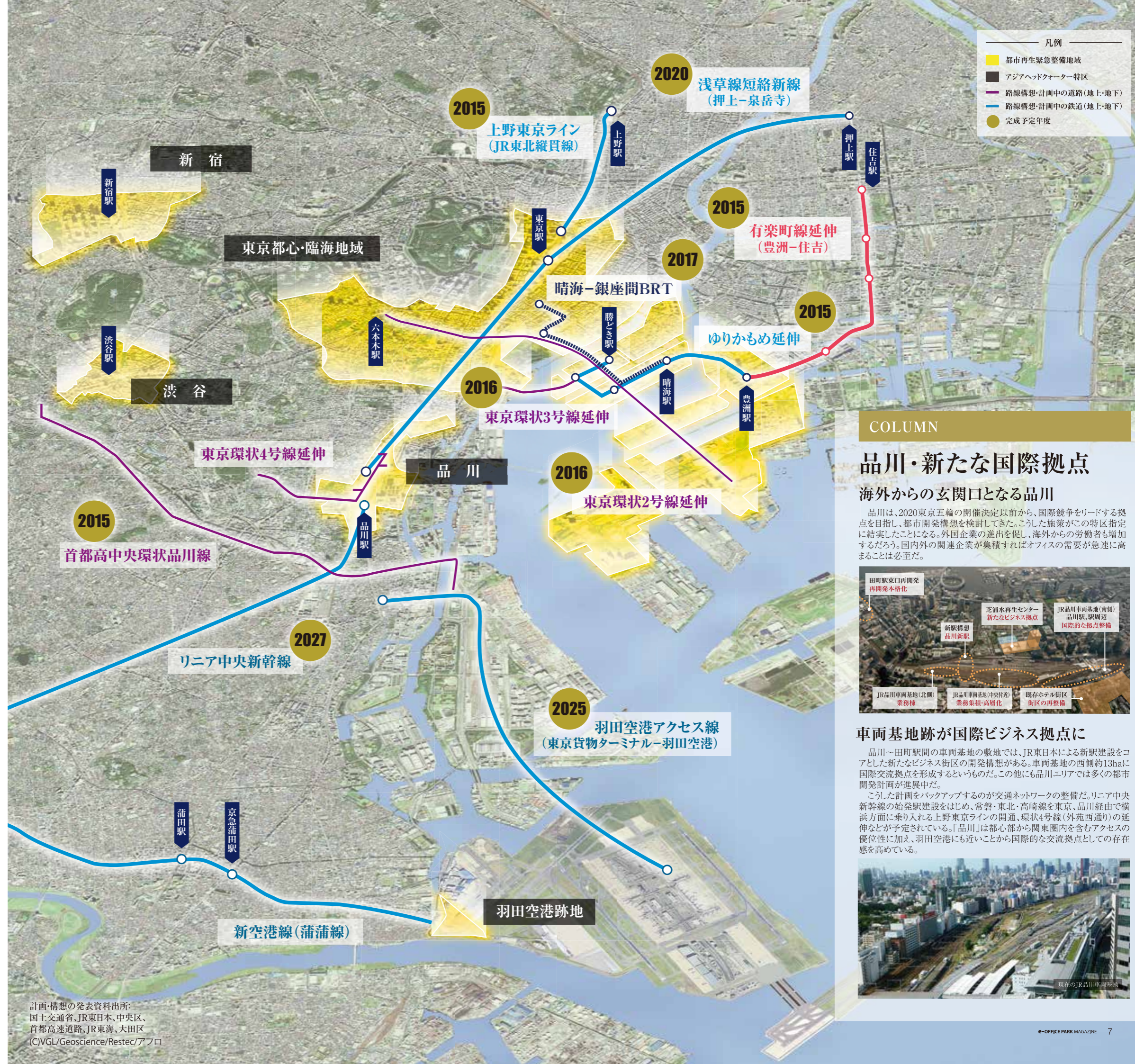
特区構想を牽引する新たなプロジェクトもさることながら、副次的な波及効果も期待される。例えば、防災機能の強化、耐震化に向けた取り組みもその一つ。東京都は2020年の東京を見据えたアクションプログラムの中で「高度な防災都市を実現し、東京の安全を世界に示す」と謳っている。交通網の整備と相まって、防災という視点でもインフラの再整備が並行して展開される。建設費のさらなる高騰も予測されるなか、デベロッパー各社がこうしたコスト増にどう対応し優良な物件を供給していくのか、その戦略にも注目が集まる。

五輪開催を契機として都心のオフィス市場は今とは大きく様変わりし、オフィスエリアの勢力図も書き換えられていくであろう。

真の国際都市「TOKYO」を目指して

交通ネットワークが進化すれば人は動く。人が動いたところに都市とビジネスが形成され、そのステージとなるオフィス、ワークスペースの需要が高まることは明らかだ。特区による容積率の緩和はビジネスを高層に集積する方法論を高度化させ、今後のオフィスのあり方も変わってくるだろう。さらに、優遇税制も海外からの注目を高め、投資、企業進出も加速する。

現政権の経済成長戦略の目玉である「国家戦略特区」構想を基幹として、東京は「世界で一番ビジネスしやすい街」を目指している。6年後、東京が世界に冠たるグローバル都市として名を馳せる、その取組みが動き始めた。



COLUMN

品川・新たな国際拠点 海外からの玄関口となる品川

品川は、2020東京五輪の開催決定以前から、国際競争をリードする拠点を狙い、都市開発構想を検討してきた。こうした施策がこの特区指定に結実することになる。外国企業の進出を促し、海外からの労働者も増加するだろう。国内外の関連企業が集積すればオフィスの需要が急速に高まることは必至だ。



車両基地跡が国際ビジネス拠点に

品川～田町駅間の車両基地の敷地では、JR東日本による新駅建設をコアとした新たなビジネス街の開発構想がある。車両基地の西側約13haに国際交流拠点を形成するというものだ。この他にも品川エリアでは多くの都市開発計画が進展中だ。

こうした計画をバックアップするのが交通ネットワークの整備だ。リニア中央新幹線の始発駅建設をはじめ、常磐・東北・高崎線を東京、品川経由で横浜方面に乗り入れる上野東京ラインの開通、環状4号線(外苑西通り)の延伸などが予定されている。「品川」は都心部から関東圏内を含むアクセスの優位性に加え、羽田空港に近いことから国際的な交流拠点としての存在感を高めている。



計画・構想の発表資料出所:
国土交通省、JR東日本、中央区、
首都高速道路、JR東海、大田区
(C)VGL/Geoscience/Restec/アプロ