

## 東京都心部・大型再開発が目白押し

### ～五輪でインフラ整備に加速～

日本不動産研究所 東京五輪関連事業推進室  
不動産鑑定士 阿部 進悦

ここ数年、日本の金融・経済の中心である大手町では次々と大型の再開発ビルが竣工している。平成24(’12)年1月には「丸の内永楽ビル(地下4階地上27階、延床面積139,684㎡)」2月には「パレスホテル(地下4階地上23階、延床面積140,000㎡)」5月には「JPタワー(地下4階地上38階、延床面積212,000㎡)」10月には連鎖型再開発の2次開発である「大手町フィナンシャルタワー(ノースタワー:地下4階地上31階、延床面積110,000㎡サウスタワー:地下4階地上35階、延床面積132,500㎡)」平成25(’13)年8月には「大手町タワー(仮称:大手町1-6計画)(地下6階地上38階、延床面積198,000㎡)」が1次竣工し10月には「読売新聞東京本社(地下3階地上33階、延床面積89,650㎡)」が竣工した。平成25(’13)年以降も6月竣工予定の「日本生命大手町ビル(地下3階地上23階、延床面積56,000㎡)」12月竣工予定の「三井住友銀行東館(地下4階地上29階、延床面積89,000㎡)」(仮称)大手町1-1計画(りそなマルハビル、三菱東京UFJ銀行大手町ビル)(A棟:地下5階地上22階、延床面積108,000㎡、B棟:地下5階地上25階、延床面積147,000㎡)と立て続けに大型ビルが竣工する。



「建て替えが進む大手町地区」

大手町地区だけでこれだけの開発予定があるが、ほかにも平成26(’14)年3月に竣工した中央区の「東京スクエアガーデン(地下4階地上24階、延床面積117,000㎡)」や平成26(’14)年1月竣工予定の「(仮称)室町東地区開発計画2-3街区(地下4階地上22階、延床面積63,000㎡)」2月竣工予定の「(仮称)京橋二丁目プロジェクト(地下3階地上21階、延床面積51,900㎡)」、9月竣工予定の港区の「虎ノ門ヒルズ(地下5階地上52階、延床面積244,000㎡)」など東京都心部では超大型再開発が目白押しである。

アベノミクスの第1の矢が「大胆な金融政策」、第2の矢が「機動的な財政政策」、第3の矢が「民間投資を喚起する成長戦略」であり、平成25(’13)年9月9日に決定した第4の矢である「東京オリンピック・パラリンピック」(以下、東京五輪)を契機として社会資本設備投資が活発になることが期待されている。東京五輪そのものの直接的な経済効果は数兆円程度といわれているが、今後整備される交通インフラや都市インフラの整備から誘発される上記のような再開発を含めるとその効果は数十倍にも及ぶことが見込まれる。また再開発等の経済効果のみならず、東京五輪を契機とした海外観光客のインバウンド需要の増加やMICEによる海外富裕層の増加による経済効果が期待されている。カジノ構想は東京五輪に向けてホテルの収容能力アップにつながるほか、東京五輪開催中に利用可能な娯楽施設を提供するため、今後提出される見込

みのカジノ合法化法案は可決される可能性が強まった。これを受けて米ラスベガス・サンズ やMGMリゾート・インターナショナルといった海外のカジノ運営会社が関心を示しており、日本のセガサミーホールディング、コナミ、商社などがこれらの提携会社として名前が挙がっている。

交通インフラ整備のうち道路に関しては、首都高速中央環状線、東京外郭環状道路(外環道)、首都圏中央連絡自動車道(圏央道)のいわゆる3環状道路の整備が進行しており、3環状のうち中央環状線は平成27(’15)年にも開業予定で、圏央道も平成28(’16)年までに多くの区間で開業予定である。鉄道に関しては、環境アセスメント調査の期間もあるため平成32(’20)年までに完成するのは難しいといわれているが、成田空港から丸の内(新東京駅)を経て羽田空港に至る新鉄道の計画(京成線の押上駅と京急線の泉岳寺駅を結び、約11キロメートル間を整備(浅草線短絡新線構想))が安倍内閣の成長戦略に盛り込まれている。これが完成すれば新駅から成田空港まで37分、羽田空港までは22分で結ばれ、これまで成田～羽田間92分かかった移動が59分に大幅短縮される。JR東日本も羽田空港乗り入れの計画を発表している。新たな地下鉄計画としては、有楽町線豊洲駅～半蔵門線住吉駅間の5.2キロを結ぶ延伸計画がある。



「環状2号と『虎ノ門ヒルズ』」

また、東京五輪では湾岸エリアに多くの競技会場や選手村が建設されるが、以前から弱いと

本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。

されている交通インフラを改善するために銀座～晴海間にBRT（高速バス輸送システム）の計画があり、平成28（'16）年度に運行開始予定である。

以上様々な計画が予定されており、消費税率の上昇と建築費の高騰という懸念事項もあるが、東京はアベノミクスによる経済政策と五輪招致決定というきっかけを得て都市インフラ整備が一段と進むものと思われる。