

東京・大型開発ラッシュ迎えた虎ノ門地区

～交通インフラ整備も同時に～

日本不動産研究所 本社事業部
不動産鑑定士 阿部 進悦

昨年の 3 月に環状 2 号線（新橋～虎ノ門）が開通し、6 月に「虎ノ門ヒルズ」が開業した。ホテル、住宅、オフィス、商業施設から構成される地上 52 階、高さ 247 メートルの超高層タワーで 47～52 階の高級ホテル「アンダーズ」が日本初登場である。「虎ノ門ヒルズ」は、道路上空に建築物を建てる「立体道路制度」を活用し、環状第二号線の整備と一体的に施行を行うという官民連携プロジェクトである。虎ノ門ヒルズの開業に合わせて新虎通り周辺ではカフェが相次ぎオープンするなど、周辺の商況にも影響を与えている。森ビルは 2020 年の東京五輪に向け周辺の再開発をさらに進める見通しで、虎ノ門など港区で今後 10 年で約 10 件（事業規模 1 兆円）の大型プロジェクトを計画している。環状 2 号線の開通と虎ノ門ヒルズの開業を皮切りに今後虎ノ門地区では再開発が立て続けに計画されている。昨年の 5 月にはホテルオークラ東京（東京・虎ノ門）が本館を建替えると発表した。地上 38 階と 13 階の 2 棟のビルを新設し、東京オリンピック前の 2019 年春の営業再開を目指す。オリンピック効果による外国人観光客の増加を見込んだものと思われる。また環状 2 号線に面する「虎ノ門 2 丁目地区」（虎ノ門病院、国立印刷局、共同通信会館）では昨年の 1 月に UR から都市計画提案がなされ、7 月に都市計画認可、来年着工、新病院は 2018 年、業務棟 2022 年までの完成を目指している。

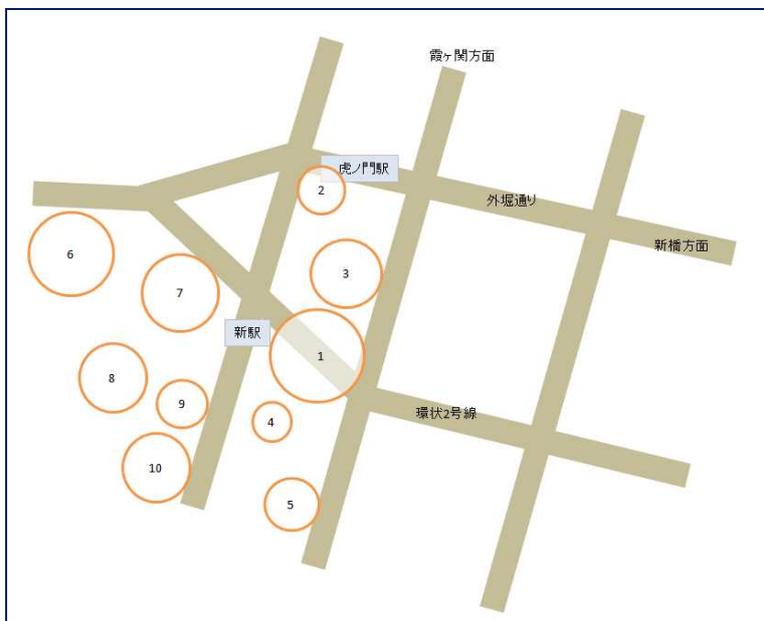


「虎ノ門ヒルズと環状 2 号線」



「虎ノ門病院」

下記の図のとおり虎ノ門周辺だけでも 10 件の大型再開発が計画されており、今後虎ノ門周辺は大きく変わることになる。



番号	プロジェクト名等	竣工予定	延床面積
①	虎ノ門ヒルズ	H26 年	24,436 m ²
②	虎ノ門一丁目 3・17 地区 B 街区	H32 年	45,800 m ²
③	虎ノ門一丁目 3・17 地区 A 街区	H31 年	175,600 m ²
④	愛宕山周辺計画 (I 地区)	H29 年	150,000 m ²
⑤	愛宕山周辺計画 (F・G 地区)	H30 年	
⑥	赤坂一丁目地区	H29 年	175,300 m ²
⑦	虎ノ門二丁目地区	H36 年	255,200 m ²
⑧	ホテルオークラ建替え計画	H31 年	180,000 m ²
⑨	気象庁虎ノ門庁舎(仮称)・港区立教育センター整備等事業	不詳	42,742 m ²
⑩	(仮称) 虎ノ門四丁目計画	H30 年	210,000 m ²

東京都が昨年(2014)の3月に発表した「東京発グローバル・イノベーション特区【国家戦略特区 東京都提案書】」には「プロジェクト4 国際標準のビジネス空間づくりプロジェクト」の例として虎ノ門地区について環状第2号線の整備を契機に、日比谷線新駅の整備や周辺開発を一体的に進め、虎ノ門エリアをトータルでリニューアルすることが挙げられている。これによれば既にオーバースペックとなっている虎ノ門駅を虎ノ門ヒルズと地下道で結ぶことで、乗降客を分散させたり、日比谷線の新駅やバスターミナルを新設することにより交通結節点としての役割を担うことが織り込まれている。また環状2号線はオリンピック会場となる湾岸部と都心を結ぶ大動脈となることが期待されている。

安倍政権が強力に推し進める国家戦略特区の東京圏の区域会議が昨年10月に発表された。その中で東京都は海外との都市間競争に勝つため「国際ビジネス環境の整備」と「医療・創薬イノベーション拠点形成」の2点を明確な方針として打ち出している。この国際ビジネス環境の整備でも東京駅の地下バスターミナル、品川駅の新駅整備に並んで虎ノ門地区の日比谷線新駅が取り上げられている。このように再開発のみならず交通インフラ整備も進んでいくことで、虎ノ門地区の業務収益が一段と進むと考える。



参考資料：東京都グローバルイノベーション特区提案書より



「開発が予定されている森10ビル（後ろは虎ノ門ヒルズ）と西松建設」

虎ノ門地区の地価は平成20年から下落傾向が続き、平成24年～25年を底に平成26年地価公示では年間4～6%程度の上昇に転じた。この傾向は今後暫く続くとみられるが、建築費の高騰やオリンピック開催の2020年にかけて大量の床が供給されることが懸念材料となっている。

