不動産ビジネス専門家協会
PREB通信

第111回

再開発について思うところ

五街道の起点として古くから栄えてきた東京・日本橋。現代では橋の上空を高架橋が跨ぎ、将来的な撤去に向けた準備が着々と進む。近年では水辺のロケーションを生かした再開発が進行中だ。

筆者は社名（屋号）の由来である日本橋で起業し一度離れたこともありましたが今はまた日本橋をビジネス拠点として活動しています。日本の駅の中心である東京駅が最寄りのJR駅であり、地下鉄日本橋駅も至近で交通の便も申し分なくまた、三越や高島屋といった老舗デパートや丸善等大型書店もあってオフィス街ではありますがあまりオフィス立地として偏り過ぎていない街の雰囲気を気に入っています。

そのようなバランスのとれた商業地として歴史ある街ですが、発展を続けるためにはスクラップ&ビルドで生まれ変わっていかなければなりません。日本橋・東京駅周辺では現在かってない規模で再開発がすすめられています。

その中でも注目しているものの一つが法定再開発としての呼称「大手町二丁目常盤橋地区第一種市街地再開発事業」、関係権利者筆頭である三菱地所の発表で「TOKYO TORCH」と呼ばれる街区です。日本ビルヂング、朝日生命大手町ビル、JX ビル、大和呉服橋ビル等がもともと建っていた場所の複合再開発で、総開発面積は約3万1400㎡、延床面積約74万0000㎡。合計4棟の建物が建築される予定ですが地上38階地下5階建の常盤橋タワーが既に竣工済みで稼働開始しています。敷地の北側には池があり名産地新潟県小千谷市から運ばれた綺麗な錦鯉たちが優雅に泳いでいて街区を訪れる人の目を愉しませてくれています。

また、現在建築中であるTorch Towerは事務所、賃貸住宅、ホテル、ホール、店舗、駐車場等で構成される地上62階地下4階建、延床面積約55万3000㎡で竣工すれば（2028年3月予定）高さ385mとなり麻布台ヒルズ森JPタワー（地上高325m）を超えて日本一高いビルとなります。まさに巨大建造物ですね。麻布台ヒルズ森JPタワーを下から見上げたことがありますが首が痛くなります。Torch Towerを竣工後下から見上げたら首を怪我するかもしれませんね。

注目しているもののもう一つはTOKYO TORCHの外堀通りを挟んで東側の街区、「八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業」です。日本橋川沿いの北街区と区道272号線を挟んで南側の南街区の2街区から成り、新呉服橋ビル、TGビル、ジブラルタパール八重洲ビル、日限延命地蔵尊等が建っていた南街区では建築工事が始まっています。

現在日本橋川の上に首都高速道路4号線が走っていますが、老朽化による改修と川の上に空を取り戻すことを目的として地下化の工事が開始されていますが、この再開発事業では地下化する高速道路のルートを街区の一部に通すことに協力しており、再開発の計画と高速道路地下化工事の計画を綿密にすり合わせることに相当の時間を要したと聞いています。

また、他街区の施設内通路と協力を得てということではありますが、現在未接続の地下鉄日本橋駅、大手町駅、東京駅、京橋駅の歩行者地下ネットワークの接続にも協力することとしており、同地の開発だけでなく地域のインフラ整備にも貢献しているという点は大きく評価できるといえるでしょう。

筆者自身も横浜市金沢区で工場跡地の再開発事業、六本木地区での第一種市街地再開発事業で事務局業務をしていた経験があり、特に工場跡地の再開発事業（約19ha）は分譲マンション、賃貸マンション（現UR 都市機構）、商業施設、業務研究施設、公園・公益施設から成る大規模複合開発であり、道路の築造、隣地高速道路を跨ぐ橋の築造、雨水幹線の新設等まさに街づくりといえるもので、まだ工場が稼働しているときから現地事務所に張りついて新しい街が出来上がっていく様子を見ており毎日ワクワクしていたものです。

さて、再開発というのは前述のとおり意義あるものであり再生という観点からも必要なことであります。ですが作られたものが利用・活用されて初めて意味あるものとなります。以前オフィスビルの2003年問題（再開発の大型ビルが時期重なって多く竣工し床面積の過剰供給が懸念された）というものがありました。あの当時は結果的に需要が供給を作り出したような形になってバランスしたと思いますが、今回はどうなのでしょうか？

今月の筆者

●プロフィール
日本橋アセットコンサルタント代表。事業用不動産を中心とした売買仲介管理運営総合的コンサルを実施、個人向け不動産サービスとしては「不動産相続ナビゲーター®」として相続に関わる不動産問題を解決している。

日本橋アセットコンサルタント
代表
皆藤　一郎

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101　（☎03－3527－1876）
http://www.fudosan-pro.biz/