

第三回不動産再生研究会議事概要

1. 講演概要

一般財団法人日本不動産研究所 東京五輪関連事業推進室 阿部室長様、妙摩専門役様からの説明は以下のとおり。

東京五輪関連事業推進室は昨年 11 月に設立され、オリンピック開催に関連するインフラ整備の情報収集を行っている。本日は「オリンピックとインフラ整備」というタイトルで、オリンピックに関連するインフラ整備と、デベロッパー等の関係者からヒアリングした問題点について説明する。

2020 東京オリンピックの経済効果は、直接効果として、昨年 9 月のみずほ総研試算では 2.5 兆円、東京都試算では 2 兆円、外資企業が日本に進出してくる等の波及効果も含めた森記念財団試算では、20 兆円（東京都試算の 3 兆円含む）と言われている。

(1) 現在計画されているインフラ整備

- ・インフラ整備には、新国立競技場の建替え等の直接的なインフラと、交通インフラ等の間接的インフラがあるが、交通インフラでオリンピック開催の 2020 までに完了するものはほぼない。
- ・鉄道計画で代表的なものは、墨田区の押上駅と港区の泉岳寺を結ぶ鉄道路線で、成田空港と羽田空港の移動を 50 分台に短縮する計画で、外国人が都心に入りやすくすることを目指している。また、JR 東日本は東海道線と東海道貨物線の線路を使って羽田空港と都心を直通ルートでつなぐ計画がある。
- ・道路計画としては、3 環状線（圏央道・外環道・首都高速中央環状線）が 2020 年までに 90% 整備される計画で、都心経由での移動を回避させることで渋滞回避が期待できる。また、環状 2 号線はオリンピック開催時までには湾岸部と都心港区までを結ぶ大動脈となる。
- ・湾岸部では、選手村と競技場を 8k m 以内とするため、オリンピック競技場 37 施設中 21 施設が、湾岸部にできる予定である。また、築地市場が 2016 年に豊洲に移転予定で、場外市場整備の事業予定者となった大和ハウスは、新市場に隣接した観光施設「先客万来施設」として、フードコート以外に温泉施設等もある約 4 万㎡の大型施設を計画している。また、お台場でもフジテレビが、三井不動産、鹿島建設、日本財団と共同で、国際観光拠点整備を国家戦略特区として申請している。

(2) 環状 2 号線と虎ノ門周辺の再開発事業

- ・環状 2 号線は、今年 3 月に新橋・虎ノ門間が一部開通、その後も順次開通し、オリンピックのときには湾岸部と都心商業エリアを結ぶ大動脈として期待されている。
- ・環状 2 号線のうち、環状 2 号線沿道新橋地区は街並み再生地区の指定を受け、①にぎわいと統一感のある街並みの形成、②土地の有効利用の実現、③魅力と活力のある持続的なまちづくりの推進 を目指している。

このうち、①にぎわいと統一感のある街並みの形成については、歩道を拡幅し、パリのシャンゼリゼ通りのようににぎわいのあるまちをつくろうということで、ハード面では歩道幅員を 13m 確

保し、ソフト面では「東京シャンゼリゼプロジェクト」と言った実施要項も制定され、歩道利用のルール作りもされている。

また、③魅力と活力のある持続的なまちづくりの推進については、敷地の集約化、各種誘導用途を導入した建物には、容積ボーナス（現行 600～700%の容積率が、最大 1000%まで認められる）の仕組みを取り入れ、再開発を促進しようとしている。

- ・街並み再生地区の指定による再開発の促進は有効ではあるが、①小規模土地の地権者が多く、容積ボーナスの要件である街区単位での開発にまとめるのに難しい。②現時点では、最寄駅が遠く、再開発後の収益確保に不安がある といった声もあり、大手不動産会社など大規模不動産開発会社の関与が必要と感じている。
- ・他の虎ノ門地区の再開発としては、虎ノ門ヒルズの建設により、価値が高まっている虎ノ門 1 丁目地区や、虎ノ門病院を含み、6 月頃に都市計画決定の予定である虎ノ門 2 丁目地区といったものがある。
- ・虎ノ門周辺を含む港区内の再開発の共通課題は、総合的な開発方針がなく、統一感のない開発も見られる。都市計画の事前協議が長期化しており、事業者の負担が増加している。都市再生特別地区の審査基準である「貢献度」の基準が曖昧であり、かつ、「貢献度」への要求が高くなりすぎている。といったことであり、制度運用方法の見直しや国家戦略特区を活用した国主導での推進といったことが望まれる。

(3) 湾岸部の市街地再開発事業

- ・従来、湾岸部は都心に近いものの交通便が悪く、売れ行きも好調とまでは言えなかったが、オリンピック招致決定が一つのターニングポイントとなって販売が好調となり、価格も坪 300 万前後と都心のマンション並みとなっている。また、購入者には、オリンピックによりインフラ整備が進むといった思惑が働いている。
- ・中央区の都市開発に関する取り組みはわかりやすく、人口増加を目的としている。1953 年 17.2 万いた人口が、1981 年は 8 万となったため、定住人口 10 万をめざし、ウォーターフロント開発もその施策の一つであった。今でも、建築物に 40 m²以上の居住用住戸を設けることで、容積率を 1.2～1.4 倍にするといった施策をとり、現在は 13 万を超えた。今では、目標を人口増から環境へシフトした。
- ・中央区は、オリンピック選手村ができる晴海を、湾岸部と都心部を結ぶ要所と捉えている。また、将来的には、湾岸部で M I C E 施設などの開発が進展した場合、外国人受け入れの玄関部として外国人がショートステイ可能な街づくり、周囲の水辺を活用した街づくりも考えている。
- ・民間の開発では、勝どき 5 丁目地区再開発（住宅戸数約 1420 戸）、勝どき東地区再開発（住宅戸数約 3000 戸）がある。なお、勝どき東地区再開発では、人が通行できる橋を晴海に渡し、防災面を向上させることで、前述の貢献度を確保している。
- ・現在、当地区の最寄駅が大江戸線「勝どき」駅しかなく、乗降数も、開業当初の平成 13 年は 2.8 万であったものが、平成 24 年は 8.4 万であり、今もラッシュ時は激しい混雑に見舞われており、根本の解決としては、都心から至近の立地を活かすためにも、都心部と湾岸部を繋ぐ地下鉄の新設が必要である。

- ・もうひとつ、勝どき、月島等は比較的古い時期（明治時代）に埋め立てられ、地元のコミュニティや路地文化が残っており、外部からの人口流入が急増するなかで、これらをいかに残していくかも中央区は課題と考えている。

（４）木密地域不燃化 10 年プロジェクト

- ・オリンピックとは直接関連はないが、木密地域の不燃化は都心インフラとしては重要である。
東京都は、地域防災都市づくり推進計画において整備地域を設定しているが、この地域は木造密集地域であり、山手線外周部の足立、荒川、葛飾、品川あたりに多い。
- ・東京都は、木密地域不燃化 10 年プロジェクトを「2020 年への東京へのアクションプログラム 2013」の重点事業と位置付け、整備地域における不燃領域率 70%、主要な都市計画道路整備率 100%を目標としている。
- ・目標達成の具体的施策は、①不燃化特区制度と、②都市計画道路整備である。このうち、①不燃化特区制度とは、整備地域のうち、区が「不燃化特区」を申請し、都が認定することで指定され特区内では、都から、税制面・人員面等でバックアップを受けられるという制度。
- ・不燃化特区制度の課題は、都の指定を得るためには、区は「整備プログラム」も作成する必要がある。整備プログラムには、コア事業を必ず一つ含むことが要件となっている。コア事業は原則箱ものの整備であることから、区有地等の一定規模の核地がないと、コア事業を具体化できないと言う点である。そのため、最近では特区内の建物への全戸訪問等がコア事業となる場合もある。
- ・木密地域の一般的な問題は、①接道条件を満たさない・既存不適格の建物が多いなど、物理的に建て替えが困難である、②地域によっては借地権付建物が多く権利関係が複雑で合意形成に時間がかかる、③高齢者が多いためそもそも建替え意欲が低いといったことがあり、各権利者に対してケースバイケース地道に対応していく必要がある。

2. 質疑応答

Q：東京の国際化には、羽田空港と都心を直結するマストラの整備や首都高の建替えは喫緊の課題であり、東京都も積極的に関与すべきと問題と考える。

A：外国人が働きやすい環境をつくるのが、最優先の日本の課題であり、国家戦略特区とかはまさにそういう環境をつくるということだと考える。東京都も、世界で一番ビジネスをしやすい街を作るのだと考えている。

Q：短期滞在の外国人でなく、日本に居住する外国人、例えば港区には 1 万人くらいの登録人口があるが、彼らの視点で虎ノ門や湾岸のタワーマンションをみた場合、学校とか医療とかの整備状況もポイントとなるのではないか。

A：中央区には外国人を住まわせるという発想はあまり見受けられず、いままで足りなかった医療、教育という面は港区に拠点がおかれるのではないかとされている。

Q：オリンピックの選手村 5000 戸ぐらいが、オリンピック終了後分譲されると、マーケットへのインパクトは大きいと思うが、どうい影響があるか。

A：非常に懸念が強く、民間のマンション分譲数に、選手村の分譲が加わると、15,000 戸を超える。特に、選手村の位置は勝どき駅から遠いため、インフラ整備がないと 5000 戸の需要は

成り立たない。そのため、中央区は地下鉄をつくるしかないと考えているようだ。

Q：少し前であれば、5,000 戸のマンションと言ったら、首都圏全域から世帯形成層がどっと来たと思うが、今は世帯形成層のマンション購入はものすごく減っていると思う。デベロッパーは需要構造をどう感じているのか。

A：売り切りしか考えておらず、街がどうなるかまでは考えが及んでいないのではないかと。

Q：虎ノ門 2 丁目も湾岸部も土地所有者は民間であるが、両者の開発の進捗の違いは何が原因か。

A：立地は虎ノ門 2 丁目のほうがよいが、虎ノ門 2 丁目は住宅地や商業地に道路を通したため、より土地が細分化され、地権者も多いのに対し、一方、湾岸部は企業所有者が多く合意形成もしやすかった。

Q：オリンピックの観光客用のホテルの対応はどうなっているか。

A：ホテルの供給室数が急増するといったことはない。また、横浜のホテルまで使えば、対応できると考える。

Q：マンション建築により、地元住民とのコミュニティはどう変わるのか。

A：マンション建築により、日照が極端に遮られるといった事象も生じる中では、マンション入居者・地元住民間のコミュニケーションは取りにくい。また、路地文化等を残すには、区の施策がないと難しいと考える。

Q：木密地域の不燃化に対する東京都のサポート（資料 34 ページ）に「住民負担のない除却助成」とあるが、東京都の場合どの程度の助成があるのか。

A：品川区の助成制度の場合、1 m²最大 21000 円で、かつ上限 1000 万円である。

Q：不燃化特区内でも、リフォームや建替えは禁止されていないのか。

A：禁止はされていないはずである。不燃化特区内でも、きれいに建て替えている家があり、整備地域における不燃領域率 70% 達成は高い目標であると感じる。

Q：日本の建物は地震が来てもほとんど人命に影響を与えないレベルまでできていると考えるが日本は地震が多いことが、ビジネス環境を判断するうえで、香港等と比較しハンデになっているのか。

A：東日本大震災の影響はあると思うが、前述の教育環境や、また、申請書が日本語でないと受け付けないといった点が大きいと考える。

Q：今は、耐震といった視点ではなく、森ビルや大手町のビルがうたっているように、BCPのほう重視されてきているのではないかと。

A：確かに、都市再生の貢献度には、必ずBCPのことは入っている。

Q：首都高のリニューアルに関し、容積移転の話があったが、現状どういう状況か。

A：築地川のところは、容積を高度に使うような場所ではなく、余り効果が期待できない。むしろ丸の内ですらやったように、日本橋あたりに容積率を飛ばせるのであれば、価値が飛躍的に高まると思う。