

# 再開発、都市機能強化に直結

今回は、エリアごとの再開発事業を検証し、その「現在地」を考察する。

## ■エリア別、主な再開発事業

◎東京駅エリア(八重洲二丁目東B、北、二丁目中、常盤橋PJなど)

八重洲口の駅前エリアで

は、「八重洲二丁目北地区」

「画像」など10件以上の再開発プロジェクトが進み、日八京(日本橋・八重洲・京橋)地区のポテンシャルアップに

つなげる。都市競争力の強化を旨とし、隣接する日本橋・京橋と合わせて都市機能の充実を図る。

◎勝どき・月島エリア(月島三丁目北、豊海など)

月島はもんじゃ焼き商店街を中心とする木密地域、勝どきは倉庫・配送所が並ぶイメージだったが、2000年の

都営地下鉄大江戸線の開通を機に再開発が活発化。21年もP1勝どきサウス・ミッド(2786戸)が供給された。

◎高輪ゲートウェイエリア(品川開発プロジェクト、泉岳寺駅など)

20年に開業した高輪ゲートウェイ駅周辺のJR換車場跡地(7・4辺)の再開発は、国際ビジネス交流拠点の開発がコンセプト。4棟のタワー

オフィス、賃貸住宅、商業施設、国際水準のホテル、国際会議場などを整備する。隣接する泉岳寺、品川駅西口でも再開発が進行する。

◎浜松町・芝浦エリア(浜松町駅西口A、浜松町二丁目、芝浦一丁目PJなど)

世界貿易センタービル建て替えを機に、浜松町モノレール駅の再整備やバス・タクシーターミナルなど交通結節

機能を強化。住宅(ワールドタワーレジデンス)・オフィスタワーに加え、観光体験や国際交流拠点の形成をコンセプトに国際コンベンションホール、国際水準ホテル、文化芸術ホールを整備する。旧芝離宮庭園側でも、芝浦一丁目地区(東芝ビル跡地)の再開発などが進む。

◎六本木エリア(六本木五丁目西、西麻布三丁目北東など)

六本木ヒルズの東側に位置する六本木五丁目西地区(9・2辺)は森ビルなどによる第2六本木ヒルズの再開発A・Eの5街区に、66階・70階建ての2棟のタワーを中心

に、オフィス・住宅・商業・劇場・ホテルなどを整備する。六本木ヒルズの西側隣接のテ

レ朝通り沿いの西麻布三丁目北東地区でも大型再開発が計画されている。

◎西新宿・新宿駅西口エリア(新宿駅西口、西新宿三丁目西など)

小田急・京王百貨店跡地の大型再開発を中心に、新宿駅の乗り換え動線や東西口・南北口の動線を確保するため、スカイコリドーや駅前広場を整備し、歩行者ネットワーク

などを構築する。西新宿エリアでも西新宿5丁目62階・63階建てのツインタワー(3200戸)を計画中だ。

◎品川浦エリア(品川浦周辺北・西・南)

JR品川駅の南東側、京急北品川駅周辺の13・5辺の大規模再開発計画。計8万3000平方メートル敷地に、15棟のマンション、オフィス棟を建設する。旧東海道の宿場町や風情のある品川浦というエリア

デベロッパー13社が参画し、24年度中の都市計画決定を目指す。

## アジアヘッドクォーター特区などに集積

### ■再開発事業の分布傾向

各再開発事業を地図上にプロットしてみると、都心では東京都が推進するアジアヘッドクォーター特区(東京駅周辺)や、池袋駅周辺地域、池袋駅周辺地域(池袋駅周辺地域)を中心としていることが分かる。

都内市町村エリアでは、現在、事業は少ないものの、西武線や青橋線沿線で計画が進む。神奈川エリアは横浜市の

中心部(西区)中區で多いが、それ以外は比較的まんべんなく点在している。

埼玉エリアは総武線・常磐線干線エリアは総武線・常磐線といったJR沿線を中心に、再開発エリアが分布している。

1991年のバブル崩壊以降の「失われた30年」で、日本の国際的地位は大幅に低下し、同時に東京の国際的地位も失われた。東京の国際金融都市としてのランクは、以前のニューヨーク、ロンドンに次ぐ3位から、20位近くまで低下している。

再び日本の存在感を高めるには、低下、老化した都市機能を再開発によって強化し、国際金融都市としての競争力を高める必要がある。再開発は、都市の競争力・評価を高める有効な手段ともいえる。

現在、東京駅周辺の「大丸

有地区や「日八京地区、渋谷区品川・高輪ゲートウェイ駅では、100年に一度クラスの超大型再開発事業が進む。

東京都は、政府の国際金融都市構想(国家戦略特区)に沿って、これらのエリアを包括する外国企業誘致プロジェクト「アジアヘッドクォーター特区」を推進し、税制優遇制度なども活用しながら、東京の国際化を進め、海外から企業人材・資金を呼び込むとしている。こうした動きに超大型再開発事業がもたらす効果影響は非常に大きい。

近郊・郊外においても、高度成長期から60年以上が経過した今、再開発事業の本来の目的である防災上の課題解決や都市基盤の再整備など、都市のアップデートを実現するためにも、再開発事業へのニーズは後いっそう高まるはずだ。

(おわり)

トータルブレイン

## 邸点観測

2024年再開発事業の現在地②

全2回の②



八重洲二丁目北地区再開発の完成イメージ