

ポスト 2020 東京オリンピック「首都東京の行方」

首都東京の都市形成のプロセスを追う！

第四回 東京の都市開発・都心オフィス編

【目次】

1. 1964年東京オリンピック開催までの東京【戦後～1965年】(p. 2)
 2. 高度経済成長を支えた住宅投資【1965年～1969年】(p. 3)
 3. 日本列島改造ブームとパラマキ公共事業【1970年～1979年】(p. 4)
 4. アーバンルネッサンス、都心の改造・拡張・バブル経済【1980年～1989年】(p. 5)
 5. バブル経済崩壊、地価暴落、企業倒産、企業再編【1990年～1999年】(p. 6)
 6. 経済回復と都市再生、実感なき景気回復【2000年～2009年】(p. 7)
 7. 円安株高、アベノミクス、オリンピック需要【2010年～2020年】(p. 8)
- まとめ 東京都が抱える爆弾(p. 10)

都市と国づくりという視点で東京を見ると、最初は「西欧化」をテーマとする明治維新、二度目は「モダニズムへの対応」をテーマに関東大震災からの復興計画、三度目は戦災復興と「高度経済成長」をテーマとする東京オリンピック開催。そして、四度目がオリンピック以降半世紀にも及ぶ東京の都心部の高層化・大型化の本格的な開発だ。東京は江戸から名を変えて以来、現在までに四度の大変貌を経験してきた。

1964年に東京オリンピックを終えたのち、日本は高成長を続けるが70年前半に石油ショックや狂乱物価でマイナス成長に転じた。その後すぐに立ち直り中曽根政権下において、安定した経済成長時代に入るが、80年代後半からバブル経済とバブル経済崩壊劇が続いた。その後、失われた20年という不況が続くが、2000年代初めから東京の人口が都心回帰で増加に転じ、一時頓挫していた東京の都市開発が活発化し、マイナス経済成長からゼロ成長ペースとなっていく。しかし、東京の都市開発はバブルやその崩壊、リーマンショックなど経済や景況が悪化する中でも様々な動きを見せ、ビル建設を見る限り日本が不況に陥っているとは思えないくらいだ。

本レポートは、大都市東京がどのように移り変わってきたのかを「人口・世帯」「ライフスタイル」「建築物」「地域開発」「交通」「小売業・流通業」の 카테고리ごとに分析・予測してゆく連載レポートであるが、今回のレポート第四回は、「東京の都市開発・都心オフィス編」である。現在も激変する東京の都市開発・住宅投資・公共事業・高層ビルがどのように発展し、変化してきたのかを確認する。なお、第一回レポートは『人口編』、第二回は『交通編』、第三回は『流通小売業』編である。

執筆者 マーケット・プレイス・オフィス代表 立澤芳男(たつざわよしお)

■流通系企業の出店リサーチ・店舗コンセプトの企画立案

／都市・消費・世代に関するマーケティング情報収集と分析

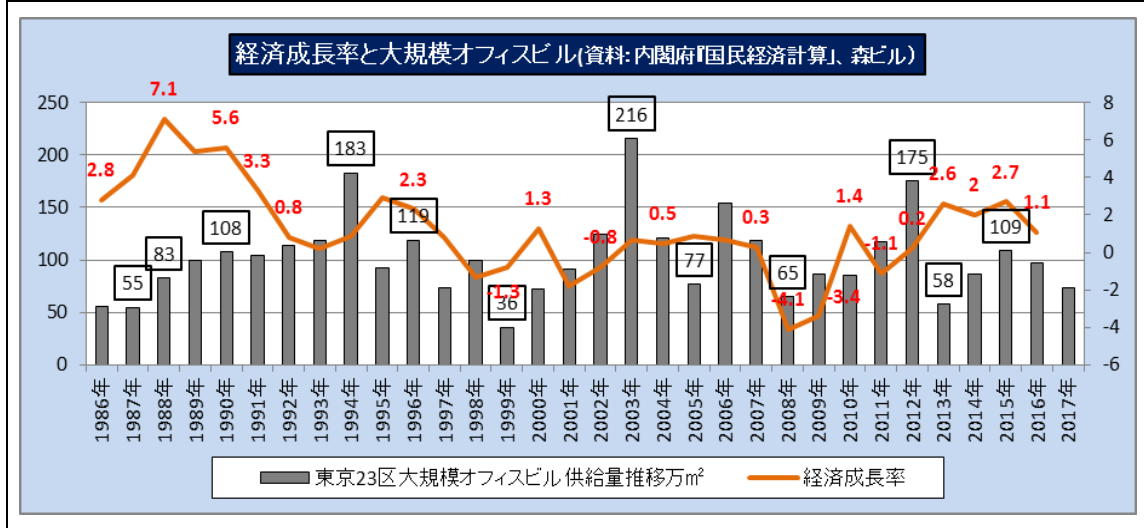
■現ハイライフ研究所主任研究員

■元「アクロス」編集長(パルコ)／著書「百万人の時代」(高木書房)ほか

日本経済の構造転換や回復に寄与し続けた東京の都市開発

— 都市政策は政治の最終兵器か？ —

2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催に向け、再びビル建設ラッシュは始まっているが、この半世紀一貫して続く東京都心への機能の極集中化と重なり、東京の街は大きく変貌している。東京都心部では超高層大型ビルが林立するようになった。1964年開催の東京オリンピック以後今日まで、約半世紀の間に東京ではどのような出来事が都市の大変化をもたらしたのか、その大きな出来事を追う。



1964年東京オリンピック開催までの東京【戦後～1965年】

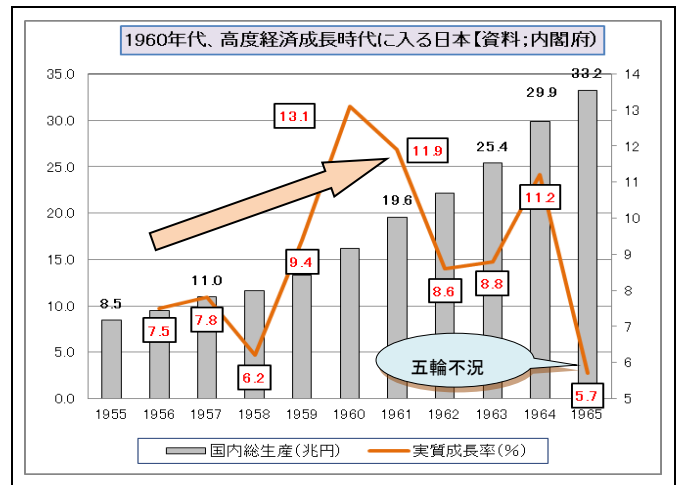
キーワード 戦後復興、大衆消費、三種の神器、高経済成長

⇒人口流入、住宅建設、オリンピック開催

戦後における日本経済は荒廃した焦土からの復興、その全てに心血が注がれた。

首都東京ではいわゆる特需景気(朝鮮戦争)により、全体的に景気が奇跡的に上昇し、国の政策としての住宅団地の整備は建設産業の発展に刺激と拍車をかけ、東京では民間の建築ブームが起こった。東京の住宅建設においては、建築基準法が改正され、容積率による規制が導入され始め、高さ31mを超えるビルが建てられるようになり、1964(昭和39)年の東京オリンピックを前に東京の街は『建設ラッシュ』に沸いた。

東京の人口が飛躍的に増える中、住宅着工をベースにマイホーム、マイカーや家電製品が普及し東京中心に日本全国が大衆消費社会に突入してゆく。東京を都市開発という視点で見ると、高度経済成長を通じて経済面や都市化において激しい東京一極集中が進むなか、戦後最大のイベントである1964年東京オリンピック開催に向けすべては集約されていった。国を揚げて競技用施設から選手村、公共交通機関などのインフラストラクチャーや観戦客を受け入れるためのホテルに至るまで、東京都内中心に種々の建設・整備がなされている。



1964年の東京オリンピックの経費は、当時の金額で281億円(国立競技場などの施設164億、大会運営94億以上)を投じたといわれているが、総事業費は1兆661億円(当時の1兆円は現在の30兆円相当額)に達したとも言われている。戦後の政府は首都たる東京の復興を最優先し、東京は高度経済成長の中で新しい日本の政治・経済の中心として大発展を遂げ、オリンピック開催をもって戦後復興は終結した。

▼1964年東京オリンピックのインフラ整備		
競技場等の施設	交通機関・道路等のインフラ	宿泊施設
<ul style="list-style-type: none"> 国立競技場(国立霞ヶ丘陸上競技場) 秩父宮ラグビー場・国立代々木競技場)、日本武道館、駒沢オリンピック公園、岸記念体育会館、織田フィールド(現在は、代々木公園陸上競技場)、三ツ沢公園球技場、代々木選手村 	<ul style="list-style-type: none"> 東海道新幹線の開業 東京モノレールの開業 東京国際空港のターミナルビル増築、滑走路拡張 首都高速道路、名神高速道路の整備 環七通り、六本木通りの拡幅・整備 	<ul style="list-style-type: none"> ホテルニューオータニ ホテルオークラ(現・ホテルオークラ東京) 東京ヒルトンホテル(現・ザ・キャピトルホテル 東急) 東京プリンスホテル コープオリンピア【マンション】

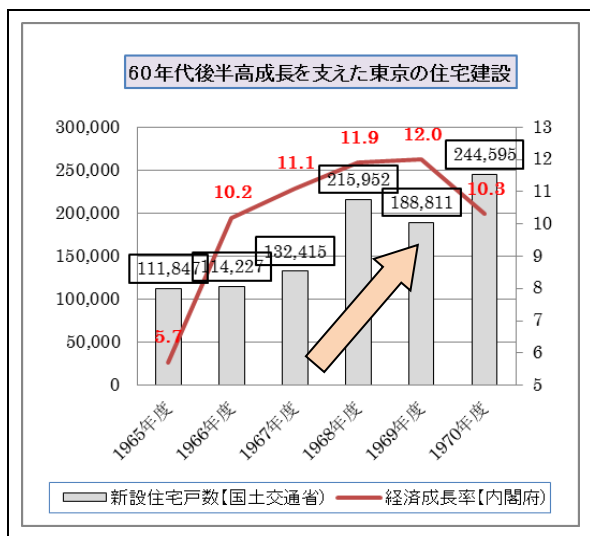
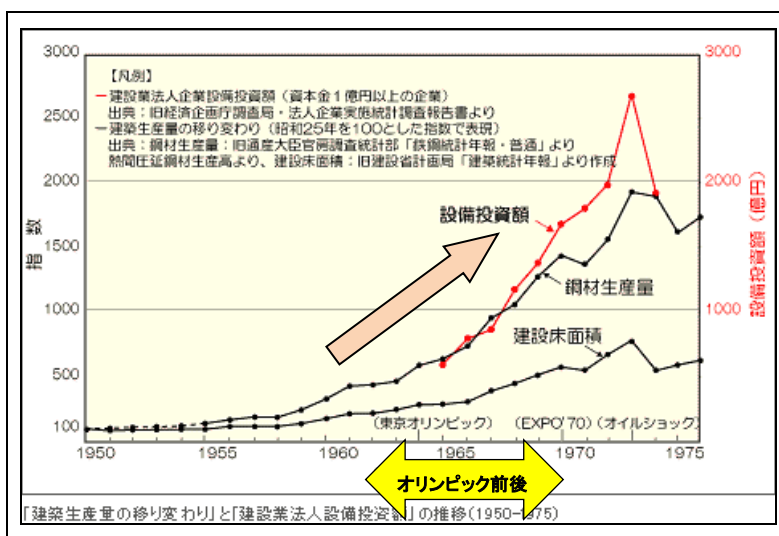
高度経済成長を支えた住宅投資【1965年～1969年】

キーワード 民間住宅建設関連の設備投資、日本初の高層ビル「霞が関ビル」

⇒東京都の人口1千万人(1968年)・大都市に

東京オリンピックを終え1965年からオリンピック不況が始まったが、経済成長率はすぐに二桁に戻った。1970年代前半のオイルショック(1973年)まで全体的に景気は、住宅中心の投資が重点的に行われ二桁成長が続いた。東京都の人口が1960年代末の1968年に1千万人を突破するなど住宅需要は戦後一貫して続き、全国的にも民間住宅関連設備投資は進んだ。

一方の大型都市開発では、東京の都市開発は、都心部のオリンピック整備を終え、特定街区の指定第1号である「東京都市計画霞が関3丁目特定街区」に、日本における最初の超高層ビルとされる『霞が関ビルディング』(1968年竣工:147m)と『世界貿易センタービル』(1970年竣工:163m)の2つだけが竣工されたに過ぎない。但し、中小事務所ビルは新橋や虎ノ門、神田などで多く建設されている。



日本列島改造ブームとバラマキ公共事業【1970年～1979年】

キーワード 田中角栄、公共投資主導、工業再配置、交通全国網、地方分散、ばらまき型公共事業
 ⇒(地方→東京)ストロー効果現象、東京一極集中、ビルの超高層化時代

1972年に「日本列島改造論」が発表されたが、その趣旨は、1960年代の高度成長の結果がもたらした、経済的・社会的変動、つまりは物価の上昇、地価の高騰、公害、人口の過疎・過密などを改革し、新しい開発を行い日本列島を住みよくするというにある。提案者の田中内閣(1972年～1974年)によると「工業再配置と交通・情報通信の全国的ネットワークの形成」をテコにして、人とカネとモノの流れを巨大都市から地方に逆流させる“地方分散”を推進することであった。この日本列島改造論の特徴は、都市インフラに対する公共投資を先導役にしたことで、民間だけでなく国が前面に立って推進するという考え方だった。

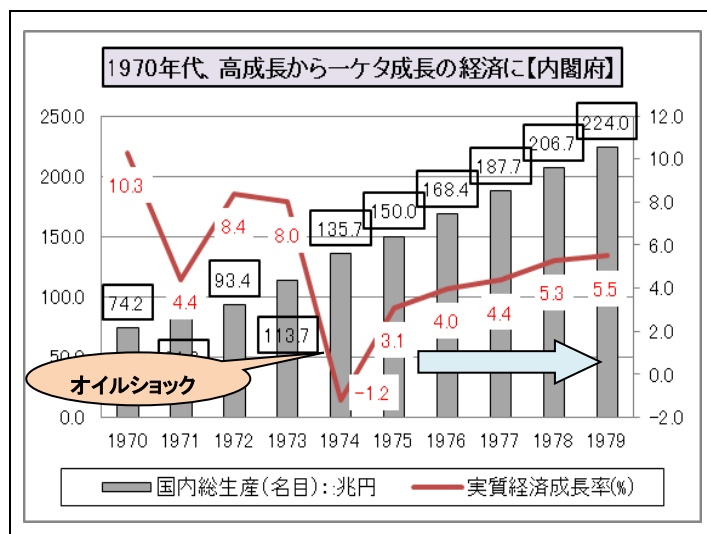
地方から過密地(特に首都・東京)へ向かう交通網の整備により、大都市が持つ資本・技術・人材・娯楽が地方にも浸透しやすくなったことは事実であるが、同時に地方の住民・人材・企業もまた大都市に流出しやすくなったことで大都市への一極集中(特に東京一極集中)と地方過疎化をより促進してしまうという「ストロー効果」が起きた。

1970年代は様々な緩和が続き、東京では新宿の新都庁舎を含む新宿副都心の高層ビル群や、池袋のサンシャイン60の完成につながった。

1970年代末には、国内の100m以上の超高層ビルは30棟を超えた。そのため、この頃に日本の都市部では超高層化時代に突入している。

東京の都市開発を見ると、1970年に建築基準法改正によって「特定街区制度」が施行され、有効な空地を確保した市街地の環境上好ましいとされる業務・商業用建築は、容積率、高度制限、壁面の位置など法定規制を適用外とし、個別計画ごとに制限を決めることとなり、新宿副都心などの開発計画が本格化した。

バラマキ型の公共事業は、石油ショックの影響もあったが、結局、経済景気においてはインフレを招き狂乱物価を生み、経済を混乱へと導いた。東京都では、革新政党の支持を受けた美濃部亮吉が東京都知事(1967年～1979年)が、12年間のいわゆる「革新都政」を行ったが、都市環境などでの対策を強め、東京都関連の人件費膨張などから都財政が悪化した。



▼1970年代は東京の都市開発の軸は副都心に移行
 超高層ビルは副都心の新宿と池袋に建設された

竣工年	名称	所在地	高さ
1971年	京王プラザホテル本館	新宿区	179.6m
1974年	新宿三井ビルディング	新宿区	224.9m
1974年	新宿住友ビルディング	新宿区	210.3m
1974年	KDDIビル	新宿区	164.7m
1976年	損保ジャパン日本興亜本社ビル	新宿区	193.0m
1978年	サンシャイン60	豊島区	239.7m
1978年	新宿野村ビルディング	新宿区	203.3m
1979年	新宿センタービル	新宿区	223.0m

アーバンレネッサンス、都心の改造・拡張・バブル経済【1980年～1989年】

キーワード 中曽根首相、民活と規制緩和・行政改革、都市開発事業は複合産業、ウォーターフロント
⇒箱モノ行政、地価高騰、地上げ、そしてバブル経済へ

1970年代のバラマキ型の公共事業が疑問視される中で、都市の再開発事業は、建築・不動産だけでなく鉄鋼、セメント、電気、あるいは自動車産業までを

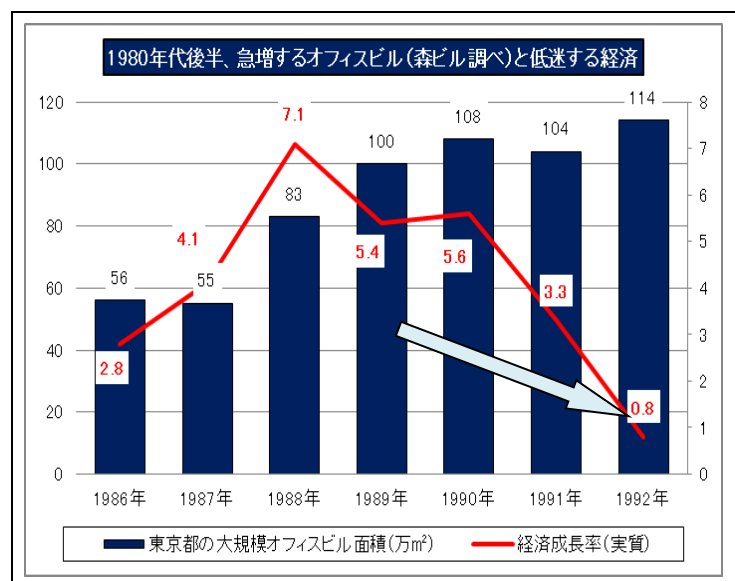
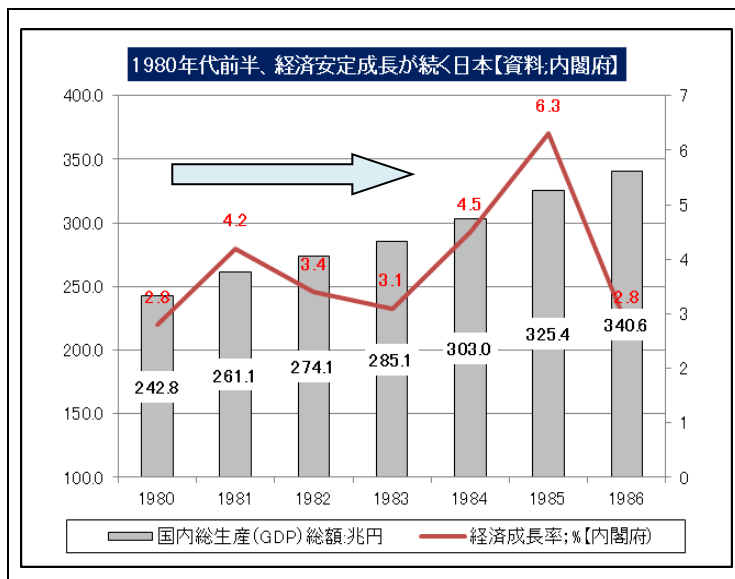
含む複合産業であるという点が注目され、中曽根内閣(1982年～1987年)は1982年に民間活力の活用(民活)による都市再開発、「アーバンレネッサンス」を内閣の目玉に据えた。

国鉄用地活用プロジェクトということで、汐留、新宿などに複数ある国鉄の操車場、車庫の跡地を市場に出し、品川駅東口国鉄用地等、全国で163件を売却する方針を明らかにし、加えて規制緩和を極端に進めた。それに合わせたかのように東京都では美濃部都政に代わり、いわゆる「箱物行政」を推進する鈴木俊一氏が東京都知事(1979年～1995年)に選ばれている。

1980年代の半ばからは、金融・情報・サービス業の活況により、東京では新オフィス拠点開発を中心とした都心の改造・拡張、ウォーターフロント再開発の企画ブームが始まった。しかし、東京の再開発のプロジェクトは、これらの土地で、バブル景気による地価高騰に拍車がかかると一旦、塩漬けにされている。

中曽根民活・都市改造といった流れは、土地の価格問題へと波及し、特に東京ではオフィス開発適地不足の見通しから、オフィス開発向けに土地をまとめようとする「地上げ」が活発になった。旧建設省や旧

大蔵省は止まることなく、土地規制、土地税制の緩和や国有地の払い下げを実施していった。それに合わせるように金融も緩和されたため、土地の投機が横行して地価が暴騰し、住民が地上げに遭った。1986(昭和61)年に地価急騰、狂乱地価が大問題となった。



バブル経済崩壊、地価暴落、企業倒産、企業再編【1990年～1999年】

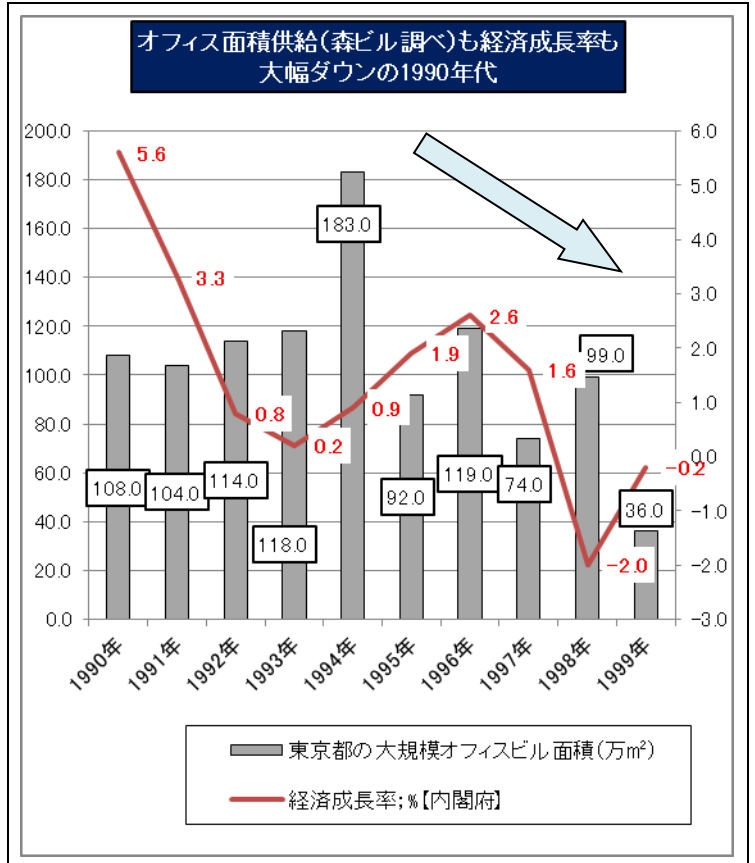
キーワード バブル経済崩壊、都市博中止、バブル処理、横浜みなとみらい・幕張・さいたま新都心
 ⇒経済成長率マイナスへ、東京に人口都心回帰、東京一極再集中

都心部で土地の投機が横行して地価が暴騰し、住民が地上げに遭い、長年住んでいた自分の土地から去らねばならないことや、建築工事がストップのままとなるバブルの悲劇が数多くおきた。その後遺症は長く続き、1995年には青島幸男東京都知事が就任し、1996年に世界都市博を中止した。都市博は、バブル期に起草され不況への過渡期に資金的な展望を誤りながら延期を繰り返し、結局中止に至った。郊外・臨海地区への都市の拡大が特徴であったバブル期の余韻が、終に消え失せてしまった。この時期の都市開発の別の重要な特徴は、横浜のみなとみらい地区、千葉の幕張新都心、埼玉のさいたま新都心、お台場地区の開発など郊外・臨海地区への都市の拡大にかわり、東京では景気の低迷とともに大型の開発は一時、影を潜めた。

空洞化の影響で減少を続けていた東京都心部の人口が再び増え始め、景気低迷が都心部での不動産価格の下落を促し、それにより都心回帰の流れが始まった。バブル崩壊で大打撃を受けた企業には、金融ビッグバンによる業界再編やグローバル化競争を名目とした業界大手同士の吸収合併、買収などがあり、またメガバンクや大手証券会社は顧客(特に大企業)が集中し、かつ情報収集がしやすい東京都心に本社機能を集中させた。

加えて、東京近郊の鉄道網が次々と東京に乗り入れることにより、東京の通勤圏は拡大の一途をたどった。バブル経済とその崩壊が東京の「都市の力」を引き出し、東京を再生させたのである。

1990年代半ばから、マンション需要は一気に拡大し、首都圏の新築マンション分譲が8万戸を超える空前の大量供給が8年にわたって続いた。



▼1990年代の東京区部エリアでの都市転換型都市開発プロジェクト					
竣工	プロジェクト名	開発規模	開発類型	立地特性	開発スタート
1994	恵比寿ガーデンプレイス	8.2ha	商業開発	市街地	1984
1994	天王洲地区再開発	20 ha	業務地	市街地	1985
1994	聖路加ガーデン	3.9 ha	複合開発	市街地	1979
1995	竹芝埠頭再開発	4.6 ha	複合開発	市街地	1981
2000	リバーシティ 21(大川端)	29 ha	住宅開発	市街地	1979

経済回復と都市再生、実感なき景気回復【2000年～2009年】

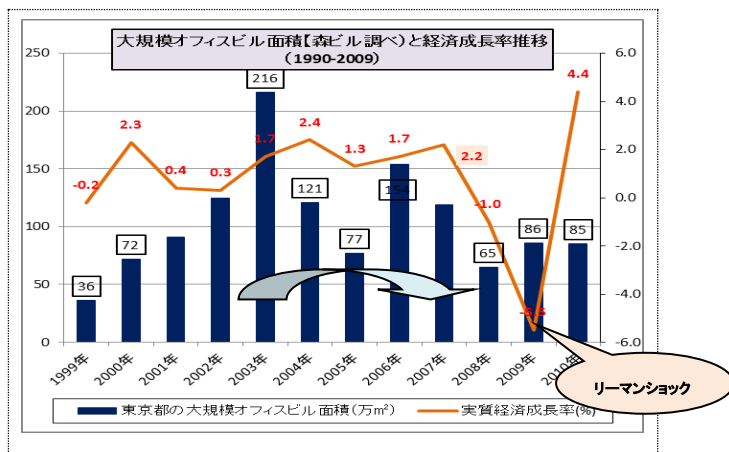
キーワード ITバブル、億ション、ヒルズ族、小泉内閣(2001～2006)、構造改革、都市再生、

⇒都内で約40棟の高層ビル2003年に完成(丸の内、汐留、六本木、・・・)

基本的に高度成長以降、東京は長い間、新幹線や高速道路など東京を中心とするインフラ整備が進められているが、大規模なオフィス供給を伴う都市開発・ビル建設は少なく日本経済はマイナス成長を記録している。日本の経済は、1991(平成3)年のバブル崩壊以来の平成不況と就職氷河期が長く続き、2000年初めのITバブルは極めて限定的だった。10数年間、景気が低迷する中、小泉内閣は2003年に「都市の再生と土地の流動化を通じて、都市の魅力と国際競争力を高める」と都市再生に取り組むことを表明した。

不良債権化した多くの土地を抱え、経済回復の足かせにもがいていたが、都心回帰の流れでニーズの高い大都市を再開発するという方向性が、景気対策として、この時はっきりと姿を現した。「民間に存在する資金やノウハウ」を都市に振り向ければ「新たな需要が生まれる」とし、民間の力をフルに発揮するため

「必要な都市基盤を重点的に整備」し、「様々な制度を聖域なく総点検」し、経済の足かせとなっている不良債権化した土地を再活用することを推進した。都市再生本部により指定された緊急整備地域は、そのほとんどが東京、もしくは大阪、名古屋、横浜といった大都市に偏り、中心市街地の衰退が著しい地方都市の指定は数少なかった。2002年に都市再生特別措置法が成立した翌年となる2003年には、高層ビルが東京都内で約40棟完成した。また、東京都は2002年、都心部などで環境アセスメントの対象基準を大幅に緩和。「高層建築物は高さ180メートル超、かつ15万平方メートル超、住宅団地は都内全地域で1500戸以上」に緩和されることとなった。日本橋、丸の内、汐留、六本木および臨海副都心などの再開発が目覚しく実施された。1999年に石原慎太郎氏が都知事に就任(1999年～2010年)し、「I LOVE NEW TOKYO 計画」が立ち上げられた。



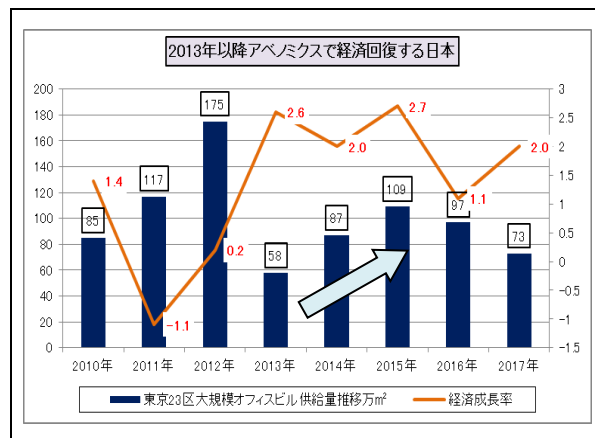
▼経済回復構造改革・都市再生で東京都心の再開発／2000年代の主な高層ビル(オフィス・ホテル)							
竣工年	名称	所在地	高さ	竣工年	名称	所在地	高さ
2000年	NTTドコモ代々木ビル	渋谷区	239.9m	2003年	汐留メディアタワー	港区	172.6m
2000年	山王パークタワー	千代田区	194.5m	2004年	アクティ汐留	港区	190.3m
2000年	晴海アイランドトリトン	中央区	174.9m	2005年	日本橋三井タワー	中央区	194.7m
2000年	東京汐留ビルディング	港区	173.2m	2007年	ミッドタウン・タワー	港区	248.1m
2001年	セルリアンタワー	渋谷区	184.0m	2007年	グラントウキョウタワー	千代田区	204.9m
2002年	泉ガーデンタワー	港区	216.0m	2007年	新丸の内ビルディング	千代田区	197.6m
2002年	電通本社ビル	港区	213.3m	2008年	モード学園コクーン	新宿区	203.7m
2002年	丸の内ビルディング	千代田区	179.0m	2008年	赤坂 Biz タワー	港区	179.3m
2003年	六本木ヒルズ	港区	238.1m	2008年	丸の内トラストタワー	千代田区	178.0m
2003年	汐留シティセンター	港区	215.8m	2009年	JAビル	千代田区	180.0m
2003年	日本テレビタワー	港区	192.8m	2009年	丸の内パークビル	千代田区	170.0m

円安株高、アベノミクス、オリンピック需要 【2010年～2020年】

キーワード 企業高収益、国家戦略特区、夏季オリンピック・パラリンピック開催決定、小池都知事

⇒外国人観光客

2012年自民党の政権復帰が視野に入ると共に円安・株高現象が起こった。安倍首相がデフレ脱却・無制限の量的緩和策を打ち出したことで、日経平均株価と円安の動きが連動し、株高・円安がさらに加速したことで「アベノミクス」、「アベノミクス景気」という言葉をマスメディア等が使い始めた。円安になると円換算の売上が増えて輸出競争力がつき、為替差益が生ずるため、実際に増収増益となる。そのため、マーケットは思惑買いから先取りした相場展開となり、第2次安倍内閣の発足以前から株式市場が動き、株価上昇効果が出た。「アベノミクス景気」は、1990年前後のバブル経済期を抜いて戦後3番目の長さになった。



アベノミクスの中で都市との関係からいえば、2013年9月8日に2020年夏季オリンピック・パラリンピック競技大会開催地が東京に決定したことから国際都市東京にふさわしい都市づくりがメインテーマとなった。オリンピック開催に必要なインフラ整備がスタートし、2020年東京オリンピック・パラリンピック開催に向けて東京都心部のビル建設ラッシュが始まっている。ポスト2020年(東京オリンピック)も視野に入れ、「国家戦略特区」という都市政策を打ち出した。「国家戦略特区」とは新しい経済特別区域構想のことで、地域を限定した大胆な規制緩和や税制面の優遇で民間投資を引き出し、“世界で一番ビジネスがしやすい環境”を創出するのが狙いだ。2013年6月に特区創設が閣議決定され、12月に成立した国家戦略特別区域法では医療や雇用、農業など計六分野で規制の特例が認められた。アベノミクスの“第三の矢”と呼ばれる成長戦略の中核として期待されている。

年	ビル名	区
2012年	渋谷ヒカリエ	渋谷区
2014年	虎ノ門ヒルズ	港区
2014年	大手町タワー	千代田区
2015年	東京日本橋タワー	中央区
2016年	東京ガーデンテラス紀尾井町	千代田区
2016年	大手町フィナンシャルシティ	千代田区
2016年	JR新宿ミライナタワー	新宿区
2017年	銀座6丁目銀座シックス	中央区

■東京五輪・パラリンピックが開催される2020年に向けてインフラ整備

▼五輪を睨んだ都市力・社会インフラの強化	
羽田空港	新たな飛行ルートを採用し、2020年までに発着枠を年3万9千回増やす方針。国際線・国内線地区の間を大型バスが通れるトンネルの建設を進めて乗り継ぎしやすくする。
成田空港	ターミナルビルの税関・出入国管理・検疫エリアの改良。第3滑走路構想もある。
港湾	京浜港(東京・横浜・川崎の3港)を含めた国際コンテナ戦略港湾の機能強化。アジアの主要港との争奪戦は激しい。大型船でも利用できるコンテナターミナル整備で競争力を維持する。クルーズ船の受け入れ環境改善。
環状道路	三大都市圏の環状道路や空港・港湾へのアクセス道路の整備。中央環状線全線・圏央道全線開通。東関東道から常磐道、東北道、関越道、中央道、東名高速まで圏央道で結ばれる。都心の渋滞緩和や観光・物流への波及効果が期待。

■オリンピック後も進む東京の大規模再開発 -東京の代表的な業務・商業エリア-

2025年までの10年間で、東京駅周辺(大手町、丸の内、有楽町、京橋、八重洲、日本橋)に供給されるオフィスの貸室面積は約154万平方メートル。これは東京ドーム約30個分の広さにあたり、2015年末の貸室面積の4割相当分が10年で増える計算となる。

オフィスビルの建設が進むエリアの周辺では、空室率が上がる傾向があるために生き残りをかけて、オフィスビルのままにしておくよりも需要が見込める用途に変える建物が増えてきた。中央区ではオフィスビルをホテルなどの宿泊施設に改修するケースが目立ってきた。

これらの大規模再開発が実現したとき、東京は世界の中でどのような位置付けになるのだろうか。東京と言う都市の未来は？

今、東京はかつてない整理整頓の時期に入ってきた。再開発ラッシュだ。最後の超再開発期といってもよい。東京オリンピックにかけて、あるいはその後続く再開発地域を列挙する。

▼注目される主な再開発地域	
(1)大手町2丁目、常盤橋の再開発	地下5階、地上61階建て390mの日本一高いオフィスビルのほか複数のビルが建つ計画。 17年度街区全体着工、27年度街区全体完成。
(2)八重洲エリア	八重洲通り周辺など4地区に、5棟の超高層を含む7棟のビルが建つ計画が進行中。
(3)新橋エリア	駅西口の再開発。モノレールを新橋まで延伸したり、BRT(バス高速輸送システム)起点を新橋駅とする計画。
(4)虎ノ門エリア	「国際新都心」計画。日比谷線 新駅開設。虎ノ門ヒルズ西側の隣接地に3棟の超高層ビルが計画され、うち1棟は住宅。
(5)品川と渋谷	・品川-田町駅間の新駅開業、周辺の再開発計画品川駅はリニア中央新幹線の起点。 ・渋谷駅周辺は18年から再開発ビルが次々とオープンする予定。
(6)その他	・目黒駅前の大規模再開発が始動。 ・中野がイメチェン、駅前も新街区へ移動。 ・四谷エリア初の駅前大規模再開発が着工。

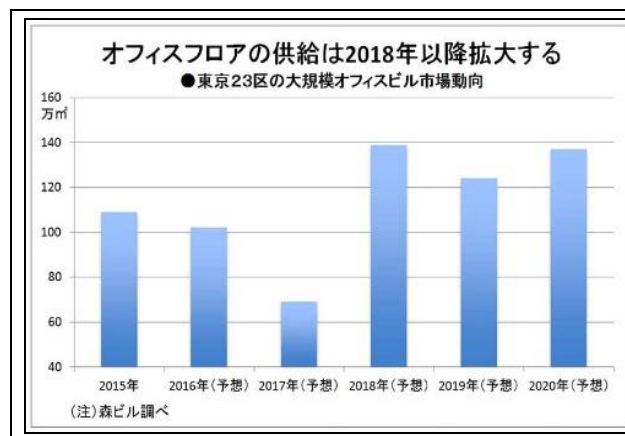
まとめ 東京都が抱える爆弾

企業が集まる東京は、人々の働き口が多く税収も豊か。さらに五輪開催という事で順調に見える東京都だが、足元では大きな“爆弾”を抱えている。

1) 需給ギャップが顕在化する東京の「オフィス」

■東京都心のオフィスビル市況に先行き懸念が浮上。

2018年から新築ラッシュが予想されており、空室率が上昇、賃料相場に下落圧力が強まるとの見方がある。就労人口の減少という構造問題も続く見通しで、東京都心でオフィスビルの供給過剰が鮮明になる事態も予想される。三井住友信託銀行調査部によると、都心では2018年から新しいビルの建設が相次ぎ、2020年までの3年間で新たに60万8000坪のオフィススペースが供給される見通し。しかし、IT企業には需要がみられるものの、(賃料相場のけん引役だった)

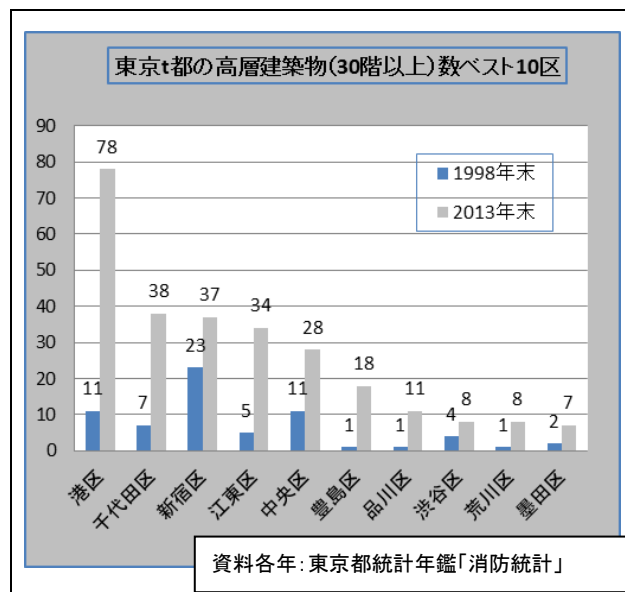


金融機関には、かつてほど強いニーズはなく、全体の需要は拡大しないと予測される。一方、東京都が2015年10月に示した予測によれば、「都内の昼間就業者数」は2010年の817万4000人から2035年には737万8000人と9.7%減少する。さらに国立社会保障・人口問題研究所によると、「東京都の生産年齢人口」は2010年が899万人。それが2020年には865万人、2040年には712万人まで減るとみられ、オフィスビル需要に直結する働き手の増加は見込めそうにない中で、ビルが建ち続けている状況だ。空室率の増加に拍車がかかりかねない悪材料だ。東京のオフィス需要そのものが先細りすることが懸念され、オリンピック開催前に需給ギャップは都心部中心に顕在化する。

■ビル間競争からエリア間競争へ

大量供給によって顕在化するのが、テナント獲得競争の激化だ。デベロッパー各社は再開発で街のキャラクターを変え、金融やIT、バイオ関連企業などの新しいニーズを引き寄せようとしている。また、これからは個別のビルの競争ではなく、エリア間競争の色合いが強まってくる。エリア全体の統一イメージやテナント企業を支援するソフト戦略が重要だ。

たとえば、三井不動産はこれらの事業や八重洲の再開発を含む10プロジェクトを「日本橋再生計画第2ステージ」と位置付け、日本橋・八重洲を東京の顔にしようとしている。東京駅から東に進んだ日本橋兜町と日本橋茅場町では、平和不動産が「日本橋兜町活



性化プロジェクト第1期」として、大型オフィスビル2

棟を建てる計画を進めている。また、虎ノ門エリアでは森ビルが4月、虎ノ門ヒルズ森タワーの周囲に住宅を含む3棟の超高層ビルを新たに建設する計画を発表した。職住に加え、駅などを一体で整備することで、東京をけん引する「国際新都心」として機能させる計画だ。

これらの大量供給に対して、既存の限られた内需だけに期待するのは難しい。いかに海外企業などの外需や国内の成長企業を呼び込むかも、都心の再開発プロジェクト成功の鍵となる。

2) 深刻化する東京の「住宅」事情

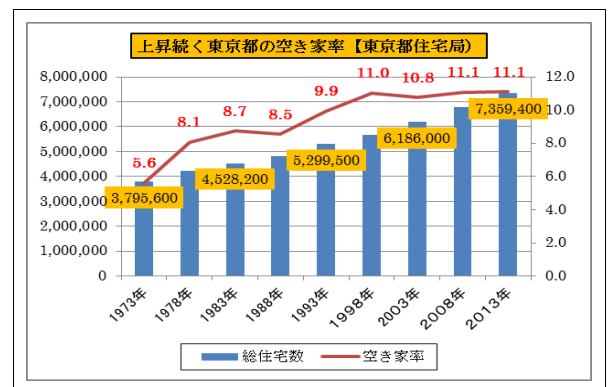
■東京都の人口も高齢化

東京では「急速」に進む高齢化問題を抱えている。もともと人口が多い東京都は、高齢者の数も並大抵ではない。東京に住む65歳以上の高齢者は、あと6年で今の茨城県の人口を超える。国立社会保障・人口問題研究所がまとめた都道府県の将来推計人口によると、2015年の東京都では65歳以上が316万人。2035年には390万人になり、それはほぼ静岡県の総人口380万人に相当する。人口はすでに減少に転じ、空き家率も大幅に上がっている。

■スラム化、資産価値ゼロの危険

2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催にむく東京だが、急ピッチで進む都心の開発整備で分譲マンションの建設も活況をみせている。しかし一部で話題になっているのが、「マンション2020年問題」だ。これは五輪フィーバーが終わった2020年以降の人口減少と高齢化でマンションの管理・修繕が行き届かず価格が暴落するというもの。そしてもう一つ気になるのが住宅地価の動向で、果たしていわゆる山の手と下町の価格差は縮小するのかである。これまで、東京圏の不動産価格は、山の手エリア(西)と下町エリア(東)で「西高東低」であるのが常だった。今後、湾岸地域で主に交通インフラと通信インフラが整備されてくると、下町エリアの湾岸地区、江東区、江戸川区、千葉辺りで伸びる余地は充分にあり、オリンピックイヤーの2020年には西高東低の乖離は縮まってくると考えられる。オリンピックイヤーを見据えて東京に家を持つのなら、下町という選択肢も出てくる。特に大都市部においては都市化が急激に進展し、20世紀の都市の負の遺産ともいべき長時間通勤、慢性的交通渋滞、オープンスペース不足といった課題が残されている。さらに、少子化、情報化、国際化といった変化への対応など新たな課題も生まれた。

こうした状況下で、郊外、臨海地区への都市の拡張へ追われるのではなく、現状の都市の中へ目を向け直し、様々な都市への課題に答える努力をしなければならない。東京都はさらに都市機能が集中し続ける高密度な都市づくりについての研究が必要だ。



参考：東京の都心開発の変遷(1964年オリンピックから2020年まで)

