

大規模開発は日本経済を再生するか？

- 都市再生プロジェクトへの期待とその限界 -

金融研究部門 松村 徹
omatsu@nli-research.co.jp

1. 大規模開発ラッシュの光と影

東京都心部では、昨年9月にオープンした丸の内ビルディングに始まり、泉ガーデンタワー、電通本社ビル、汐留シティセンター、品川グラウンドコモンズ、六本木ヒルズなど、超高層オフィスビルが次々に竣工している。はやくも東京観光の新名所となった感のある丸の内ビルディングや六本木ヒルズを筆頭に、デザイン的にも優れた最新鋭のオフィスビルと魅力的なレストランやショップ、文化施設などとの複合開発が目立つこともあり、不動産事業という硬いテーマには珍しく、テレビや雑誌などマスメディアで取り上げられる機会も多い。

このような華やかな開業イベントや店舗、街並み紹介の一方で、大型ビルの新規供給集中で賃貸オフィス市場が悪化する「2003年問題」もマスコミに格好の話題を提供している。今年のビル開業ラッシュが、景気低迷で縮小するオフィス需要の奪い合いに拍車をかけるというわけである。また、規制緩和で大規模開発を促進しようという都市再生政策もあり、2004年以降もオフィスビル供給は止りそうもなく、多くのビル事業経営者にとって厳しい時代が続くと予想される。

一方、不動産を持たない利用者側からみれば、このビル開発競争は「問題」どころか歓迎すべき千載一遇のチャンスである。テナント企業は、都内各所に分散しているオフィスを一等地の最新鋭ビルに統合して業務効率を向上させたり、社員のモラルアップを図ることができる。また、最新鋭ビルにテナントを奪われた既存ビルは、リニューアルや賃料引下げで新しいテナント誘致に必死となるため、他のテナント企業は以前より有利な条件でオフィスを借り替えることができる。

生活者や観光客にとっては、業務機能中心で近寄りがたかった東京のオフィス街が、華やかで高度な消費やレジャーの場として開放されたといえる。何よりも、現在の東京の不動産ストックが抱える震災リスクの大きさ、非効率な土地利用や環境問題、弱者や景観への配慮不足などを考えれば、大規模開発により都市の機能更新が進むことの社会的意義は非常に大きい。

ただし、このような大規模開発プロジェクトに、日本経済再生の切り札として過大な期待をかけるべきではない。

2. 大規模開発への期待と限界

東京の都市再生が日本経済の復活につながる

と論じる向きが少なくないが、そもそもその論理がはっきりしない。

東京の都市開発プロジェクトが大きな建設需要を生んでいることは間違いない(図表-1)。しかし、日本経済の長期低迷が、インフレを前提に形成された経済・社会システムの機能不全によってもたらされているとするならば、デフレ時代に対応した規制緩和や税制の見直しなどにより企業活力の再生や企業の成長を図ることこそ経済復活のために必要といえる。

3. 求められる総合的な都市マネジメント技術の開発

都市開発は、企業活動や消費活動という酒を盛る器を提供するインフラ整備事業であり、それ自体が新しい酒を造ることはできない。世界都市にふさわしいハイテクビルやレジャー施設の建設は可能でも、東京が国際的な経済・金融センターとして再び脚光を浴びるかどうかは、日本の金融市場や消費市場の規模とその成長性、アジア圏での経済拠点性などが、国内外の

企業からみて十分に魅力的かどうかによって決まるのである。

とはいえ、最新鋭ビルに採用されている様々なハイテク技術は注目に値する。特に超高層ビルの長寿命化や省エネ、環境負荷の制御に関わる技術、空間の快適性や業務の効率性を高める技術の多くは、海外に輸出できる先進性と普遍性を持っていると思われる。また、エリア全体の魅力向上を目的に大手町・丸の内・有楽町地区や六本木ヒルズで取組まれているタウンマネジメントも、都市再生プロジェクトに不可欠なソフトウェアとして、より高度化し、洗練されていくと期待できる。

このようにみれば、個別の建築やプロジェクトにとどまらず、たとえば都市のヒートアイランド現象の抑制や国際都市としての魅力向上などをテーマとした総合的な都市マネジメント技術の開発に、官民学共同で積極的に取り組む絶好の機会が到来しているともいえる。

図表 - 1 都市再生緊急整備指定地域と進行中の大規模開発プロジェクト(都心エリア)

指定地域		整備目標	域内主要プロジェクト
東京駅・有楽町駅周辺地域	[大手町、丸の内、有楽町]	・国際的な中枢業務・交流拠点の形成 ・商業・文化・交流などの多機能の導入による回遊性都市空間の形成	・丸の内1丁目八重洲PJ ・丸の内1丁目1街区 ・明治生命館街区再開発 ・有楽町駅前地区再開発 ・八重洲ツインタワー 他
	[日本橋、八重洲、銀座]	・歴史と文化を活かし、業務・商業機能が調和した複合機能集積地を形成 ・国際的な商業・観光拠点を形成	・日本橋1丁目計画 ・三井本館街区再開発 ・日本橋浜町3丁目西開発 ・銀座第一ホテル跡地開発 他
環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域		・にぎわいにあふれた国際性豊かな交流ゾーンを形成	・汐留跡地再開発 ・六本木ヒルズ ・六本木防衛庁跡地再開発 ・TBS赤坂II期再開発 他
秋葉原・神田地域		・世界的なIT関連産業拠点の形成 ・にぎわいのある安全で快適な複合市街地の形成	・秋葉原ITセンター ・千代田ファーストビルII ・富士ソフトABC棟 他
東京臨海地域	[晴海、豊洲、有明北、有明南、台場、青海、東雲]	・職・住・学・遊の多様な機能の複合市街地の形成	・豊洲2・3丁目再開発 ・有明南LM区画 ・晴海3丁目西地区再開発
	[佃、月島、勝どき、豊海、湊、入船、新富、明石町、築地]	・良好な居住機能の強化と業務・商業・文化・交流機能の導入による複合市街地の形成	
新宿駅周辺地域		・国際的な中枢業務機能のための拠点形成と多様な魅力を備えた回遊性のある観光・交流拠点の形成	・西新宿8丁目成子地区 ・西新宿3丁目西開発 ・北新宿地区市街地再開発
環状四号線新宿富久沿道地域		・居住機能を備えた複合市街地の形成	・西富久地区再開発
大崎駅周辺地域		・東京のものづくり産業をリードする新産業・業務拠点の形成	・大崎駅東口第3地区再開発 ・東五反田2丁目第2地区

(資料) 公表資料をもとにニッセイ基礎研究所が作成