

超巨大高層ビル建設ラッシュが続く日八京

標題は岩見良太郎「アベノミクス開発戦略とポスト五輪危機」(『前衛』2018年11月号)。「日八京」とは、東京駅八重洲口よりの、日本橋・八重洲・京橋エリアである。写真は同エリアにおいて、2018年以降完成するビルを3D画像として描いたもの。

東京駅八重洲前には、3つの巨大ビル(①～③ 真中の3つ並んだ黒丸)の建設が進められている。主導するのは、三井不動産と東京建物、事業手法は市街地再開発である。床面積は20～40ヘクタール、容積率は1600%を超える規模。

都市計画法で定められている容積率の最大限度は、1300%であるから、それらをはるかに超える。地下には20バースもある巨大バスターミナルがつくられる。これを可能にしているのが、都市再生緊急整備地域でのみ認められている都市再生特区というしくみだ。これによって既定の都市計画が、白紙に戻され、法外な容積率の緩和が認められてしまうのである。

東京駅北側(④)には、高さ390メートル、延べ床面積68ヘクタールという、日本最大規模超の巨大な再開発が進行している。ちなみに、延べ床面積68ヘクタールというのは、都心3区の1年間の供給面積に匹敵する。同再開発は、小池都政の看板である国際金融都市構想に位置付けられている。小池都政は、アベノミクスも顔負けの、「FIRST成長戦略」を打ち出したが、その柱になるのがこの国際都市構想なのだ。ちなみに、FはFinance(金融)のFにほかならない。これによって、都内GDPを30兆円規模で底上げをおこなうという。

兜町から大手町にいたる地区を金融軸とし、それを支える拠点づくりのための5つの巨大開発がしかけられる。常盤橋再開発は、その一つであるが、⑤(右端の黒丸)を含む、4つの拠点において、再開発組合の立ち上げに向け、動きが加速している。

金融軸の拠点づくりのため、東京駅八重洲前地区と同様、2つの特区が活用される。この地区の場合、金融ビジネス誘致のため、税負担軽減や金融手続き迅速化、高度金融人材育成、海外医師による特例医療サービス、インターナショナルスクール等、国家戦略特区の活用が不可欠とされている。

図2 東京駅周辺にみる再開発計画



注:「東京大改造マップ 開発プロジェクトデータ集2018年版」(日経BP社)等より作成(3D画像を作成し、グーグルマップに埋め込んだ)

(2018年11月13日)