

変わる東京、湾岸で東京ドーム200個分の大規模開発

2014/5/28 7:00 | 日本経済新聞 電子版

日経アーキテクチャー

2020年のオリンピック開催を控え、大規模開発が目白押しの首都・東京。「未来地図」はどのようなものになるのだろうか——。日経BP社が発行する建築専門誌「日経アーキテクチャー」は、東京23区内に建設予定の大規模プロジェクト325件の詳細データをエクセル形式にまとめた「東京大改造マップ2020 開発プロジェクトデータ集」を2014年4月21日に発売した。ここに収録したデータをもとに、東京23区の開発状況を分析した結果を紹介する。

1位は港区284万平方メートル、2位は中央区267万平方メートル、3位は千代田区237万平方メートル、4位は江東区228万平方メートル——。東京23区内で2014年以降に完成する延べ面積1万平方メートル以上の建築物を調査し、区ごとに集計した結果がこれだ(図1)。

1位から3位は容易に想像がつくかもしれないが、江東区の4位は意外に感じた読者が少ないのではないか。「海沿いの広大な更地」あるいは「倉庫地帯」というイメージが強かった同区だが、今後の大規模開発では新宿区(5位、110万平方メートル)、品川区(6位、106万平方メートル)、渋谷区(7位、103万平方メートル)を大きく引き離し、上位3区にも肉薄している。

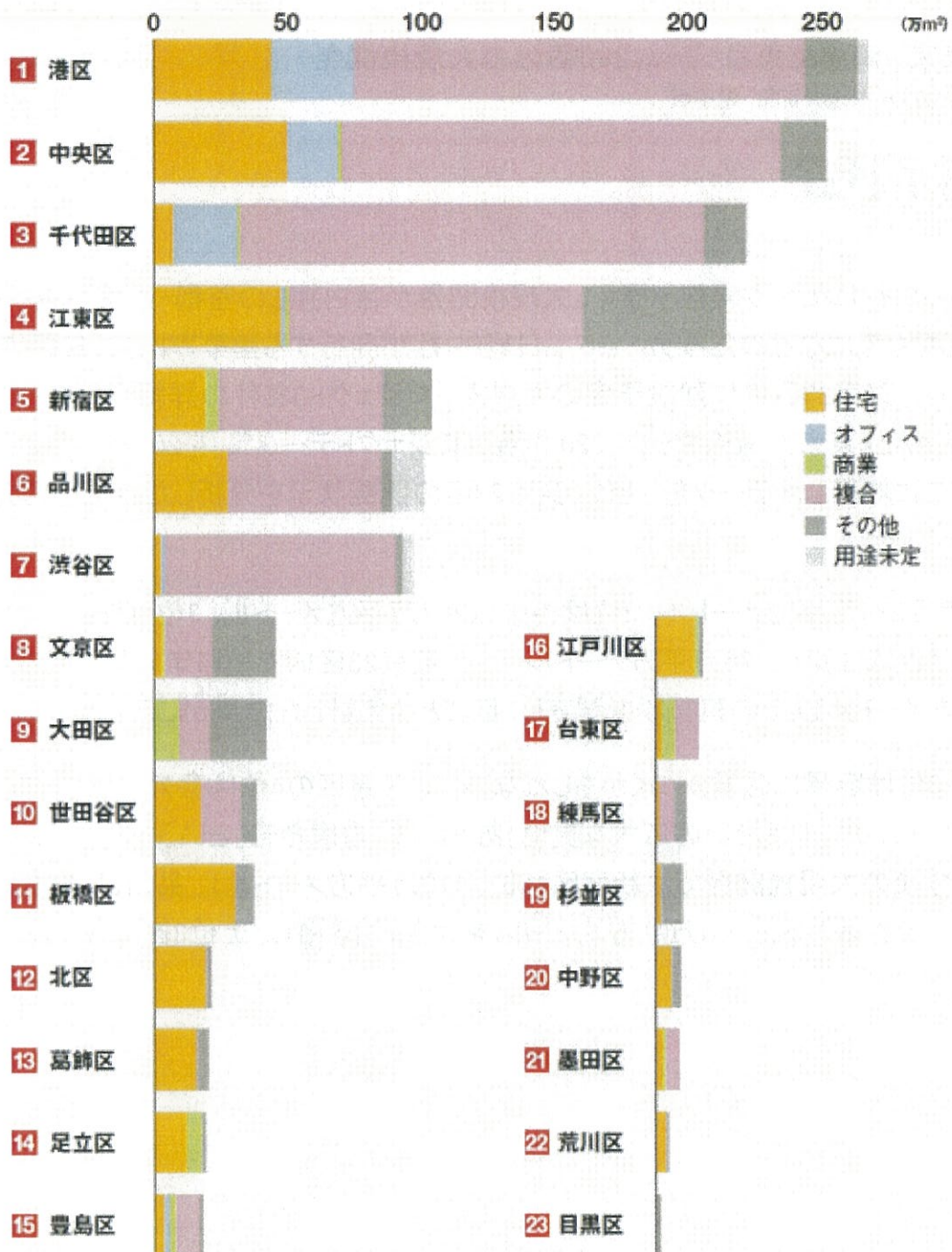
● 区ごとの計画面積ランキング (2014年以降に竣工予定の1万m²以上の建築物)

図1 23区ごとに総延べ面積の多い順に並べた。100万平方メートルを超えるのは、港区、中央区、千代田区、江東区、新宿区、品川区、渋谷区の7区。8位以下とは大きな差がある

■ 4区だけで23区全体の6割

日経アーキテクチュアが実施した調査では、東京都が公開している標識設置届の情報に加え、主要なデベロッパーや設計事務所、建設会社、計約80社に情報提供を依頼。そのほか、インターネットなどで一般公開されている情報なども加えた。標識設置届は2013年11月26日時点で公開されているもののうち、2014年以降に工事完了予定のものを対象とした(2014年1月から現在までに竣工済みのものも含む)。

図1に戻ろう。1位港区、2位中央区、3位千代田区、4位江東区はいずれも200万平方メートル台で、僅差の争いだ。この4区は東京湾を取り囲むように、西から港区、千代田区、中央

区、江東区という形で並ぶ。いずれも2020年東京オリンピックの決定以前から、環状2号線やBRT(バス高速輸送システム)、上野東京ライン、都心直結線、地下鉄8号線延伸など交通網の拡張計画によって開発熱が高まっていた地域だ。4位に入った江東区には、特に超高層マンションの開発計画が集中している。

この4区における、1万平方メートル以上の建築物の延べ面積合計は1015万平方メートル。面積の目安としてしばしば用いられる東京ドームの建築面積は4万6755平方メートルなので、4区だけで東京ドーム217個分の建築物が建設されることになる。23区の合計は1673万平方メートル。この4区だけで23区全体の6割を占めている格好だ。

■ 渋谷駅周辺も今後十数年で激変

竣工年別に見ると、2015年が400万平方メートルで最も多い(図2)。ただし、東京オリンピックの誘致決定後に計画された大規模プロジェクトが明らかになるのはこれからなので、2018年から2020年までに完成する延べ面積が今後増えていくことは間違いない。

● 23区の年別竣工面積 (2014年以降に竣工予定の1万㎡以上の建築物)

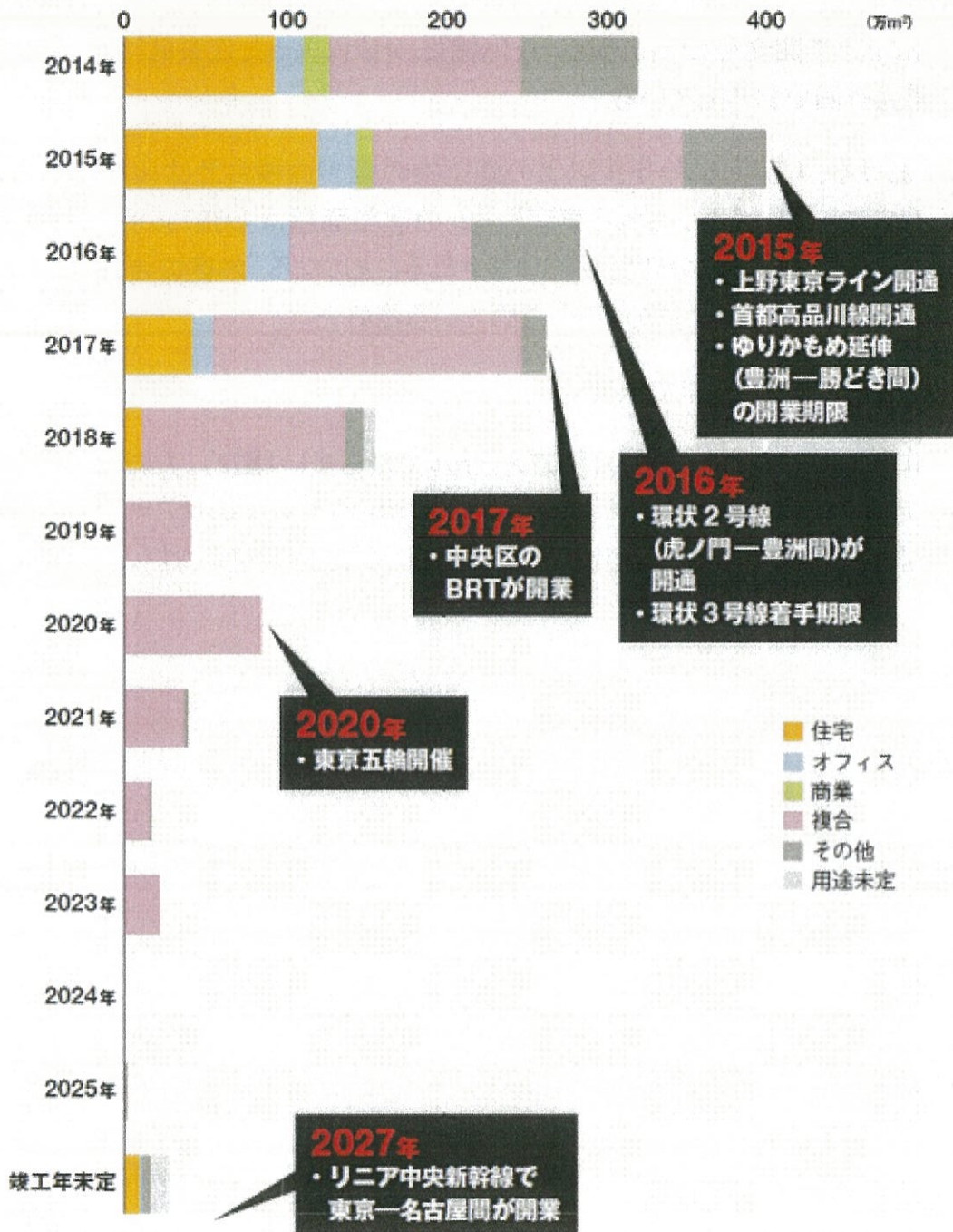


図2 現状で判明しているプロジェクトのピークは2015年。この年は住宅の延べ面積合計が100万平方メートルを超える

プロジェクト単位の規模の大きさでは、渋谷駅周辺の再開発が目を引く。23区内で延べ面積20万平方メートルを超える開発計画は16件あり、このうち2件が渋谷駅周辺だ。

「桜丘街区(渋谷駅桜丘口地区再開発)」は24万1400平方メートルで、2020年ごろの完成を目指す。「渋谷駅地区駅街区開発計画」は3棟合わせて27万平方メートルの大規模開発。東棟が2020年、中央棟と西棟が2027年に完成予定だ。渋谷駅周辺の景色は今後十数年でガラリと変わる。

また、「虎ノ門ヒルズ」は24万4360平方メートルで、2014年6月11日に開業する。長く未整備だった環状2号線をまたいで立つ超高層ビルだ。環状2号線の虎ノ門―新橋区間は同3月29日に

先行して開通している。残る新橋－豊洲区間は2016年3月開通の予定だ。

(日経アーキテクチャ 宮沢洋・岡本藍)

[[『東京大改造マップ2020 開発プロジェクトデータ集』の記事を基に再構成]

[参考]日経BP社は2014年2月3日、「東京大改造マップ2020」を発行した。東京五輪決定で活気付く都市改造の最新動向を、日経アーキテクチャ、日経コンストラクション、日経不動産マーケット情報、日経ビジネスの各雑誌の記者が取材。建設・建築にとどまらない“東京改造”の影響を、詳細な地図を交えて分かりやすく解説した。4月21日に発売した「東京大改造マップ2020 開発プロジェクトデータ集」は、上記ムック発売後に「プロジェクトの詳細をデータの形で提供してほしい」という声が多かったことに応え、全調査項目をエクセル形式にまとめ、CD-Rに納めたもの。



東京大改造マップ2020 開発プロジェクトデータ集

著者:

出版:日経BP社

価格:48,600円(税込み)

この書籍を購入する(ヘルプ): Amazon.co.jp

NIKKEI Copyright © 2014 Nikkei Inc. All rights reserved.

本サービスに関する知的財産権その他一切の権利は、日本経済新聞社またはその情報提供者に帰属します。また、本サービスに掲載の記事・写真等の無断複製・転載を禁じます。

