

## バードレポート・トピックス版 2021.6.24.

バードレポートは第 1. 2. 3. 4 の月曜と木曜発行。

**バード財産コンサルタンツ** 電話 03-5389-0988

<http://www.birdreport.jp/> FAX 03-5389-0933

### 有楽町から続く「丸の内仲通り」。神田へ続くのか

仲通りを有楽町から歩きます。街路樹のトンネルと石畳。モニュメント、季節の花、イルミネーション。

通りは遊び感覚いっぱい。三菱地所の頑張りで、かつての単なるオフィス街が、美しい街並みの通り道に変貌しています。歩き続けて丸ビルを過ぎると東京駅前から皇居に真っすぐ向かう幅 73m の行幸通り。それを渡ると新丸ビル。右折すればそのまま東京駅へ。

ただ駅前の旧国鉄本社跡地に鎮座する日本生命東京本部ビルの商業施設は地下コンビニ 1 軒だけのコンクリートのカタマリ、せつかくの街並みは壊れます。

東京の顔、東京駅前に置かれたコンクリートのカタマリです。街並みとか文化とか公共の福祉(土地基本法 2 条)は保険会社には無理なのか…。(新宿駅西口正面で、明治安田生命が旧安田生命本社ビル近隣の地上げを終わらせ、再開発の着工です。大丈夫ですか?)

右折はせず「丸の内仲通り」直進。まだ未完成ということか、石畳ではない普通の道路となり、そのまま永代通りを渡って「大手町仲通り」と名を変えます。

東京建物(大手町タワー)は仲通り沿いを自然の森にしてくれました。仲通りは道路でなくなり、ビル間の通路として直進します。遮るのは三菱地所の手町ビル、ただビル内部を貫通する通路(通路部分の床は中通りと同じ石の石畳…日経アーキテクチャ 2021. 5. 27.) が用意されそこを抜けるとまた大手町仲通り。通りは日本橋川に突き当たり、そこが今の終点です。

### 川に橋を架ける三菱地所の「内神田 1 丁目計画」。

この突き当たり終点の川に新たな人道橋を架け川の向こう岸に広場をつくり、26 階建ビルを建て、神田と大手町を直結。川を渡った神田の区道は無電柱美装化。いずれは「神田仲通り」か? (週刊住宅 2021. 4. 19.)

### NY での駅の余剰容積率移転による都市再開発

ニューヨークの歴史的建造物グランドセントラル駅の余剰容積率は 1960 年代に近隣メットライフビル(旧パンナムビル)に売られました。残ったまま駅の余剰容積率の切り売りを、その後も繰り返しています。

【別紙】ご参照。大手町ワクチン大規模接種センターでワクチン打ったら帰りに「仲通り(逆コース)」散歩がお勧め。

かつては半径 0.5 マイル(約 800m)以内限定の売却でしたが、距離制限が撤廃され対象地との距離に応じて容積率を駅敷地から移す(飛ばす)ことができます。

さてグランドセントラル駅東側隣接での再開発です。

土地は 5600 m<sup>2</sup>。通常の容積率は 1430%、駅から容積率 1283%分を買い、交通インフラ負担ボーナス加算して総容積率は 3750%となり 83 階建てです。

駅西側隣接に同様 77 階建が昨年完成、低層の駅を挟み 77 階と 83 階が並びます。(不動産鑑定 2021. 5 月号.)

日本は米国を学びます。歴史的建造物の東京駅丸の内駅舎の余剰容積率は新丸ビル等近隣ビルに売られ東京駅近接は超高層ばかり。築地本願寺や湯島聖堂の余剰分は銀座や大手町に飛ばせないのかな。【別紙参照】

### 日本橋一帯の再開発、東京駅から兜町へ続くのか

東京駅日本橋口から日本橋交差点への永代通りは古いビル街でしたが数年で一変。呉服橋交差点に 38 階建て常盤橋タワー完成。(文明開化期の石橋、日銀正面の(旧)常盤橋は東日本大震災被災復元工事完了し 2021 年 5 月通行可能に。(新)常盤橋より新しい(旧)常盤橋。)

日本橋交差点から 1930 年築モダンな日本橋川沿いの野村証券本社への一帯は日本橋 1 丁目中地区の巨大再開発。日本橋川上空の首都高地下化の容積率ボーナスか。

東京駅から日本橋交差点を渡り昭和通りの江戸橋交差点を渡った地点から左の一帯は、日本橋川近くの日本橋郵便局まで日本橋 1 丁目東地区の巨大再開発決定。

郵便局の裏はもう兜町の東京証券取引所です。いずれ東京駅から日本橋を超え兜町茅場町に続く大規模ビル街となりそう。日本橋は三井不動産主導。三菱地所主導の大手町丸の内と張り合いながら、すごい街並みをつくりそうです。(日刊建設工業新聞 2021. 6. 10.)

### 新たな重要文化財指定と登録有形文化財指定

1964 年東京オリンピックのシンボル、丹下健三氏設計の「代々木競技場」が重要文化財指定です。「戦後建築の金字塔」と文化庁。2021 年東京オリンピックでも使われます。(日経アーキテクチャ 2021. 6. 10.)

「廃墟の女王」とは神戸市の旧志摩観光ホテル、1930 年竣工、1993 年廃業で廃墟化し、現在は樹木に埋もれ内部立入禁止。なお「廃墟の王」は長崎の軍艦島です。

「女王」はアールデコとも言われ優美な姿。何と現況「廃墟」で登録有形文化財の指定です。(同 2021. 5. 7.)

## バードレポート・トピックス版

2021年6月24日号の参考になさってください。

### 東京駅舎の復元工事と容積率売買

東京駅丸の内が完成当時の姿に復元されました。

観光客の増加で、近隣の商業施設は売上急増です。

2012年10月の対前年比売り上げでは、東京駅改札内の飲食物販のグランスタは35.9%増、丸ビル16.6%増、新丸ビル20.3%増。2013年3月には隣接のJPタワー(東京中央郵便局)商業施設がオープン、2013年秋には八重洲側を南北に結ぶ大屋根が完成、2014年には八重洲駅前広場の整備が控えています。東京駅の賑わいはまだまだ収まりそうにありません。

駅舎復元での赤いタイルは50万枚。創建時と同じ知多半島の赤土を使いますが、それでも創建時の色合いを再現するのは苦労があったようです。タイルメーカーは受注前にもかかわらず100トンの土を買い1万5000枚のタイル試作までしていました。

さて、駅舎の復元工事は500億円とされています。そのねん出には特定容積率制度が使われました。それは容積率売買で空中権売買とも言われます。

東京駅丸の内駅舎の敷地面積は2万5800㎡で法定容積率900%として許容容積率は床面積換算で23万㎡です。完成後の駅舎延床面積は4.3万㎡に過ぎません。余剰容積率を近隣のビルに売却しました。

丸の内パークビル・新丸ビルに5.2万㎡、JPタワーに2.5万㎡、東京ビルに2.1万㎡、グラントウキョウノース・サウスに7.9万㎡で、合計約18万㎡を移転したようです。これらのビルは容積率を買ったことで、本来の建築可能な床面積よりそれだけ大きなビルを建築できることとなったのです。

さて500億円を18万㎡で割って坪換算すると坪100万円弱(つまり容積率100%当たり単価)。東京駅前のビルの容積率なのに、そんなに低い金額なのでしょう。内訳は非公開のようで詳細不明です。

(日経アーキテクチュア 2012. 11. 25)

昔から「特定街区」「総合的設計」等では複数建築物の敷地を一つとみなして容積率等を適用し、結果的に容積率移転を認める制度はありました。しかし、対象が原則すべて新築のときに限られ既存建築物からの容積率移転は例外を除き認められませんでした。

1998年に「連担建築物設計制度」により既存建築物の余剰容積率が隣接敷地に移転できるようになりました。そして2001年の建築基準法と都市計画法改正

により、「特定容積率制度」がはじまります。

隣接敷地ではなく離れた敷地に既存建築物の余剰容積率を飛ばせるようになりました。この容積率に対価をつければ容積率売買です。歴史的建築物の維持を図りながらの都市部開発促進を目的としました。

この制度はある程度業務集積された地区であれば適用可能ですが、指定を受けたのは未だ東京駅周辺の地区だけです。言い換えれば、特定容積率制度は東京駅プロジェクトのための制度となっています。

(バードレポート・トピックス版 2012. 12. 20)

### 容積率の錬金術

余剰容積率は売れるのです。ただ東京駅は錬金術でなく、単に未利用財産(余剰容積率)を換金処分しただけです。三菱UFJ信託銀行本店ビルは容積率1235%で2003年に竣工です。ところが2004年に基準容積率が1300%に引き上げられ、気が付けば余剰容積率65%。この余剰容積率を隣接する再開発ビルに7億円で売却。降って湧いた7億円錬金術です。

東京駅の人気スポット丸ビル隣接に三菱商事ビルがあります。建て替えに際し容積率300%割増を受けました。容積率が湧いて出ました。しかし三菱商事ビルへのこの割増分は三菱地所の丸ビルに使われました。移転した容積率に値段が付いてお金が動けば錬金術です。容積率移転は特定街区・総合的設計・特例容積率・連担建築物設計制度、等適用が必要。

### 官民提携の元手捻出錬金術

空想ですが、日比谷公園(第1種住居地域・容積率300%)を現況そのまま余剰容積率を三菱地所に売却しましょう。三菱地所は容積率を近隣再開発に使い、東京都はその資金で老朽化した日比谷公会堂を大改装できます。

ロサンゼルス市は図書館を改装しようにも資金不足、市中心部の公園敷地の余剰容積率を売却し、その資金で図書館を大改装したという実例があります。

(なお日比谷公園地下には戦前からの軍の巨大地下施設が地下幾層にも広がっているという都市伝説があります。だとすればすでに容積率オーバーで既存不適格かもしれませんが…。)

東京都水道局は、都心部の給水所の未利用容積率を隣接の24階建てビル(森ビルのオランダヒルズ)に移し、資金支出なしで一定の床面積を取得しました。公園も似たようなものです。

(バードレポート 2013. 7. 1.)