

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第378回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

森記念財団都市戦略研究所の「世界の都市総合力ランキング」(20年12月)で東京は、ロンドン、ニューヨークに次いで世界第3位である。東京の総合力を更に高める工夫の一つに、新しい形の不動産開発がある。東京都は都有地の有効活用(PRE)と都市の魅力を高めてインバウンド振興を活性化することを旨として、竹芝地区の都有地を開発した。都は期間約70年の定期借地権を利用し、開発事業者は事業コンペで選定した。

東京の魅力を高める

新しい形の不動産開発がある。東京都は都有地の有効活用(PRE)と都市の魅力を高めてインバウンド振興を活性化することを旨として、竹芝地区の都有地を開発した。都は期間約70年の定期借地権を利用し、開発事業者は事業コンペで選定した。

竹芝で事業者による都有地活用

竹芝地区は、浜松町駅近くの東京湾のウォーターフロントに位置し、JR山手線に加え、羽田空港とつながるモノレールのほか、大江戸線、浅草線、ゆりかもめなど、都内各所へのアクセスが容易である。世界自然遺産を有する島しょ部への航路や臨海部の観光など、海上交通の玄関口でもある。立地は企業等の会議(Meeting)、研修旅行(Incenting)、研修旅行(Incenting)である。

ウォーターで構成され、MICEを意識したとされる。まず、全長約500mの歩行者用デッキを設けることだ(写真)。JR浜松町駅から首都高速道路をまたぎ、東京ポルトシティ竹芝を経て、竹芝ふ頭、ゆりかもめの竹芝駅をつなぐ。浜松町と竹芝間の快適なアクセスを実現している。次に、オフィスタワー内の多様性



JR浜松町駅と竹芝を結ぶ歩行者用デッキ

だ。商業ゾーン、公共施設、会員制オフィス、研究開発・交流スペース、スタジオなどがある。そして、オフィスタワーの先進性

更に、レジデンスタワーの生活の演出だ。シェアハウス、サービスパートメント、DIYなどのラウンジ、保育所などが計画されている。都府地上の定期借地権事業では事業者がいろいろな挑戦をしている。非効率になる心配もあるが長期的に東京の魅力にプラスとなつてほしい。

【教員のコメント】

パレットタウン(1999年)は東京湾岸の都有地活用の初期の事例で、10年間の事業用借地権(当時)によるが、施設運営と社会情勢の変動により長く存続した。社会実験的な公有地上の民間活力利用では、柔軟な運用を予定する必要がある。

CEは参加者が多いだけでなく一般だ。入居するIT企業と共同で5G化し、ビル内温度やCO2濃度、歩行者の滞留、設備の不具合、公共交通の遅延などのデータを収集して提供している。的確な判断や最適な行動が可能となる。



劉麗影 不動産学部4年