

こちら特報部

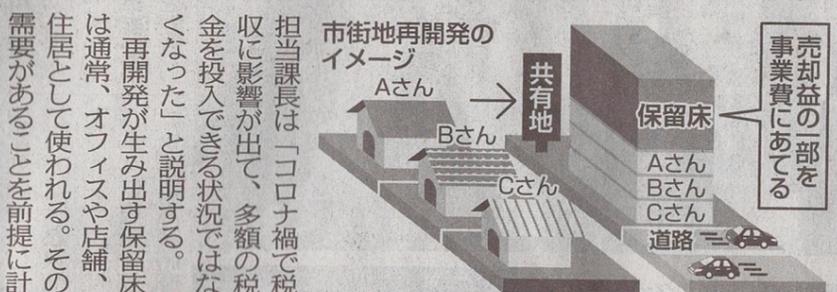
すでに着工している宇都宮駅東口。コロナの影響で出店予定のホテルが計画見直しを迫られた＝宇都宮市のHPから

宇都宮 ホテル見直し 西日暮里 ホール断念



実はコロナ禍により、すでに開発計画に狂いが生じている事例はある。JR宇都宮駅(宇都宮市)前では、商業施設やマンション、宿泊ホテルなどを建設するはずだったが、出店を予定していたホテルが五月、「資金調達が厳しい」として計画を見直した。コロナ禍で宿泊需要が見通せなくなっ

「従来型は限界 街づくりは市民の力で」  
調査によると、新宿や渋谷といった都内のビジネス地区の平均空室率は、一月の1.49%から九月月連続で



オフィスリモートで地方へ 店舗 ネットにシフト  
タワマン エネルギー収支に難

上昇し、十一月は4.33%となった。  
不動産ジャーナリストの榊淳司氏は「都内から地方へ本社を移す企業や、コロナ後もリモートワークを宣言している企業もあり、オフィスの必要性が低下している。この先、需要はもっと下がるだろう」と見通す。人々は外出自粛を経験し、買い物や映画観賞など、普段の消費活動でもネット利用が浸透した。オフィスだけでなく店舗の需要減も避けられない。「都心から離れるほど需要というものは減る。場所によっては保留床の引き取り手がなく、従来型の再開発は通用しなくなる」



「民間活力の積極導入がうたわれた。地域の成

「タワマン」  
コロナ禍によるリモートワークやオンライン授業も、「仕方ない」から始まって慣れてきた人も多し。それでも人口減少社会。東京都心に人を集める必然性は、どんどん減っていくのだろう。そんな時代にあって、六本木ヒルズの再開発が今後も成功すると考えるのは難しい。(歩)

「床」の需要減 加速

コロナ禍



狭い道や老朽化した建物を一気に取り壊し、新たな街に造り替える都市再開発事業。首都圏のあちこちで行われているが、数百億円単位の莫大な費用は、高層ビルを造ってたくさんの「床」を生みだし、その売却益でまかなう。しかし、コロナ禍の影響で、肝心の床に対する需要は下がる一方だ。今後もこの手法は通用するのだろうか。(石井紀代美)

再開発に異変



子どもの頃の思い出などを話す泉岳寺周辺地区  
・地権者の会の坂本穰治さん＝東京都港区で

京急と都営地下鉄が乗り入れる泉岳寺駅(東京都港区)から歩いて二、三分。オフィスビルやマンション、木造民家が並ぶなだらかな坂を上ると、古い屋根のある門に着く。「忠臣蔵」の赤穂浪士の墓があることで有名な泉岳寺の中門だ。  
この周辺一歩超を対象エリアに今、再開発計画が持

デベロッパー含む準備組合 1歩超に高層ビルなど計画

「要望書を提出した。エリア内に実家がある坂本穰治さん(66)もその一人。「コロナ禍で社会経済情勢が激変し、計画がきちんと成り立つかどうか確信を持ってない。地権者が将来、損失を背負うことにならないか」と心配する。再開発が正式に決定されると区から多額の補助金が出るため、税金の使い方に關心を寄せるエリア外の区民も名を連ねたという。  
今と違って、建物を一掃した後にできるのは、高さ百七十層級の高層ビルと、四十三階建ての中層ビル。広場や公園も造る。地権者は、現在所有する土地・建物を貨幣換算で同じ価値のビルと交換する。  
二〇二〇年三月、ここから歩いて数分の距離にJR高輪ゲートウェイ駅が開業した。準備組合の吉田茂理事長は「立地が良いだけに、このまま何もしなければ、将来、乱開発の標的にされる。今のうちに再開発をしてきれいな街を次世代に残したい」と話す。

理事の一人は現在、老朽化したマンションに住む。耐震化しようにも、年金暮らしの高齢人は費用を工面できないとし、「費用負担なしで新築物件に住み替えてできるメリットがある」と強調する。  
莫大な再開発費用をまかなう上でポイントとなるのは、高層ビルの建設だ。地権者が差した土地よりもはるかに広い面積の床(保留床)が新たに生み出され、この売却益を充てる。デベロッパーの利益もここから出る。  
売れない場合は地権者が負債を抱えることになるが、準備組合理事の男性は「今回はすべての保留床を住友不動産が買い取る予定で、その心配はない」と言い切る。  
それでも、コロナは未曾有の災害。今後の先行きは見通せない。坂本さんは「不安を吐露する。  
「どんなことがあっても住友不動産は保留床を買ってくれるのか。どこかの時点で「収益が出ない」と判断されれば、ビジネス上、手を引くことは考えられる。とてもじゃないが、樂觀視できない」

泉岳寺 住民ら400人超 港区に「待った」

「待った」