

林立する超高層ペンシルコンドミニアムとTIF地下鉄新駅のハドソンヤーズ再開発

小櫃 秀夫 (都市プランナー)



**小櫃 秀夫** (おびつ・ひでお)  
 1954年東京都生まれ。東京大学工学部都市工学科卒業。  
 1976年株式会社大林組入社、開発本部等勤務、現・開発事業本部担任副本部長。  
 1987年MIT DUSP 都市計画修士(MCP)修了。認定都市プランナー、一級建築士、一級建築施工管理技士、宅地建物取引士。  
 東京大学非常勤講師、慶應義塾大学非常勤講師、都市計画学会理事、区画整理促進機構理事等歴任。編著に『ビルを建てる!』(日経BP)がある。

はじめに

ニューヨークは変化の激しい街である。2001年9月11日の同時多発テロ事件は今も人びとに強烈なインパクトを残している。その一方で、2010年代に入る頃には治安も安定し、観光都市としての魅力を取り戻したように見える。

2016年の夏に、2040年+東京都心市街地像研究会(会長:伊藤滋氏)の活動の一環として、大林組の職員4名でニューヨーク市(NYC)を視察した。今回の視察前にリチャード・ベンダー氏(カリフォルニア大学環境デザイン学部名誉学部長・教授)より、NYCに関する多くの資料をいただいていたので、そちらからも補足しながらNYCの現状を説明していきたい。

最近のNYCは、この数十年の中でも特筆すべき変化に満ちていた。とくにマンハッタン東のブルックリン、クイーンズが目覚ましい発展は、ロンドン、東京等と共通する現象であろう(第2回で詳細紹介)。

これから紹介するNYCの状況については、東京の将来を考える上で参考となるものもあれば、背景が異なり過ぎて参考とならないものもあるが、都市計画の観点から興味を引かれたものについて紹介していきたい。

1. New York City の概要

NYCは人口約840万人、面積約789km<sup>2</sup>で、5つの行政区から成り立っている。人口の多い順に、ブルックリン、クイーンズ、マンハッタン、ブロンクス、スタテンアイランドとなる(図1)。このうちマンハッタンの人口は約160万人、面積は約59km<sup>2</sup>で、東京都心3区(千代田、中央、港)の人口は約46万人、面積は約42km<sup>2</sup>であるから、マンハッタンの人口密度は都心3区の2.5倍ほどである。一方、NYC全体と23区(人口約915万人、面積約622km<sup>2</sup>)を比べると、居住人口は23区の方が多い。

米国は日本より歴史の浅い国ではあるが、第2次世界大戦で1945年に焼け野原となった東京と比べて戦災のないNYCには、19世紀から続く近代都市遺産が豊富に残っている。ロックフェラーセンターが完成したのが1939年、エンパイアステートビルも1931年と、いずれも第2次世界大戦以前の話である。マンハッタンの南端部は旧市街、一方、その北側はグリッド状の街区になっており、これが決定されたのが「1811年委員会」というものであった。セントラルパークの開園は1859年、ブルックリン橋は1883年、ウィリアムズバーグ橋は

1903年、マンハッタン橋は1909年にそれぞれ完成している。マンハッタンの南部、ローワー・マンハッタンにはワールドトレードセンターの跡地があり、108階建てのOne WTCが2014年に完成し、横文彦氏設計の4WTCが前年の2013年に完成している(図2)。

2. セントラルパークを見下ろす 超高層ペンシルコンドミニアム

セントラルパークを見下ろす超高層ペンシルコンドミニアムは2010年には全くなかった

ものである(図3)。One 57は75階建てのコンドミニアムで、最上階のペントハウスが110億円で売れたことで有名である。この建物は、周辺の敷地と合わせた通常の建築許可で開発され、いわゆる開発負担等の協議なしに建設された。とくに目立つ432 Park Avenueは、89階建て、高さ426m、125戸のコンドミニアムで、アスペクト比は1:15である。設計はラファエロビニオリ、ペントハウスは約770㎡で約100億円とのこと。ちなみにこのペントハウスの管理費は月当たり日本円で約190

万円、固定資産税は月当たり同約180万円だそう。近くにあるトランプタワー(202m)の倍以上の高さがある(図4)。

先の2つの超高層コンドミニアムのほかに、57 Streetに建設中の111 West 57th Streetはアスペクト比が1:23になる予定。短辺は18m台で高さは430m強ある。完成すれば、世界一スレンダーな建物になるそう。参考に、東京スカイツリー®のアスペクト比は1:9.3である。いまのところ111 Westの住戸の最安値は約18億円とのことである(図5)。



図1 New York Cityの5つの行政区 出典/グーグルマップ編集



図2 マンハッタンの主な近代都市遺産 出典/グーグルマップ編集



図4 432 Park Avenue 高さ426m 撮影/筆者



ロックフェラーセンターより南方面を望む 撮影/筆者

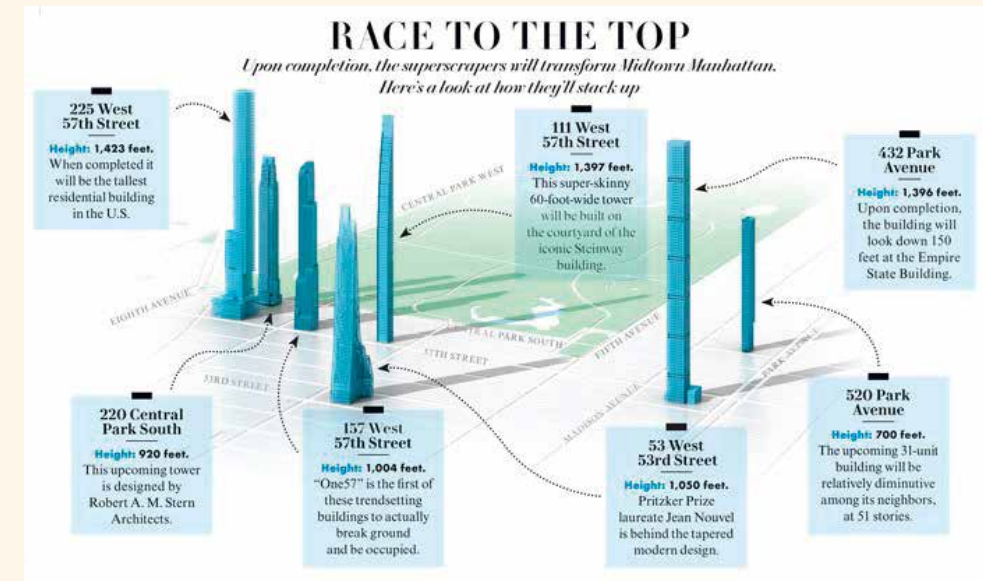


図3 セントラルパークを見下ろす超高層ペンシルコンドミニアム 出典/バニティフェア誌 建築評論家ポール・ゴールドバーガー「Too Rich, Too Thin, Too Tall?」



図5 111 West 57th Street (完成イメージ図) 出典/http://jdsdevelopment.com/111-west-57th-street/

ニューヨークの超高層ミュージアムの学芸員の話では、アスペクト比が1:12を超えると“スレンダー”と呼ぶそうだが、日本の場合はいわゆるペンシルビルでも1:6くらいのものであろう。前述のビルがいかに特異なプロポーションかがわかるだろう。

57番 Street(東西通り)は、「億万長者通り」「不平等の象徴」「空中の貯金箱」など呼ばれている。一般のStreetの幅は60ftだが、57 Streetは約10 Street毎に配置される100ftの道路である。これは一般のAvenue(南北通り)の幅と同じである。この地区の用途地域はC5-3と最も高密度な業務商業地域で、業務商業の容積率は1,500%、住居は1,000%の指定がされている。所与の公開空地を設けると+200%の容積ボーナスがもらえる。

2016年夏のマンハッタンにはバブリーな勢いを感じたが、2017年夏には超高級コンドミニアムの価格は沈静して、直近5年では最も安いレベルとなっている。これには米国財務省の政策が影響している。2016年より米国財務省が、マンハッタンの3億円以上の高級不動産購入に際し、マネーロンダリング防止のため、真の購入者を明らかにすることとした。とくにダミー会社による現金購入の場合、購入者が不明なことが多いとの財務省の指摘があり、徹底調査することとなっている。

### 3. マンハッタン南部の ハドソン川サイドの変化

マンハッタン南部のハドソン川寄りの地域は2010年ころと比べると大きく変わった(図6)。ハドソンヤーズの開発が始まり、貨物線の高架跡を公園にした「ハイライン」ができた。また、旧税関ビル(延床28万㎡)をグーグルが約2,100億円で購入してNY本社とし(図7)、さらに隣に位置する1階にチェルシーマーケットのあるビルにも入居している(図8)。この地区で働く高給取りが増えたことで、辺りの雰囲気も変わってきた。ハドソンヤーズ

の開発(敷地約11.3ha)は高密度の大型複合開発である。似た敷地規模の開発では、(仮)品川新駅周辺ヤード開発(敷地約10.7ha)が該当するが、開発密度は異なると言われている。

ハドソンヤーズは31 Street以北であるので、ミッドタウンの南西部となる。用途地域はC6-4容積率1,000%、ハドソンヤーズ特別目的地区にある。この開発の価値を上げるため、タイムズ・スクエアからハドソンヤーズまで地下鉄7号線が延伸された。約2.4kmで約2,600億円の事業で、TIF(増加税収財源措置)による債券発行により事業費を捻出

した。TIFとは、Tax Increment Financingの略語で、再開発等のプロジェクトにおいて、開発後に固定資産税や事業税等の税収が増えることを見込んで、その将来の税収増を返済財源にして資産調達を行う手法である。米国では公共政策の1つとして活発に利用され、行政と企業が協調して行う公共用地の活用や再開発プロジェクトにおいて採用されることが多い。

ハドソンヤーズ再開発は、開発規模としてアメリカ最大の民間開発と言われており、総工事費約2兆1千億円とされる。ミックストユースの開発で、高層オフィス5棟、大型の

商業施設、5,000戸の住宅や文化施設、公立学校や高級ホテルを含んでいる。日本の大手デベロッパーが仮称50及び55ハドソンヤーズという事務所ビルの開発事業に参加している(図9)。

ハイラインには観光客も多く訪れる。1980年代に廃線となり撤去する予定だったものを、草の根活動が実を結んで、ブルームバーグ市長が公園として保存整備することとなった。長さは約2.3km、幅約20m、高さは約9mから10m。運営は、フレンズ・オブ・ハイラインというNPO団体によるもので、掃除、ガーデニングやイベント開催などを行っている。

収入の90%以上は民間からの寄付で成り立っており、運営について市からの助成はないとのことである(図10)。さらに南方ではWTC跡地開発が進んでおり、既にOne WTC、4 WTC、7 WTCが完成している(図11)。

14 Streetより北側はアベニューとストリートによるグリッドでできているが、南側は斜めの道や細い道などからの旧市街になる。ハドソンサイドのこの辺りはグリニッジ・ビレッジと呼ばれており、元々は中堅所得者が住む場所であったが、いまではワンベッドルームで数億円と高級化している。グリニッジ・ビレッジには「アメリカ大都市の死と生」などで著名

なジェーン・ジェイコブスが居住していた。1960年代にジェーン・ジェイコブスとロバート・モーゼス(通称NYCマスタービルダー)が、グリニッジ・ビレッジやワシントン公園を貫通する道路について賛否を争った。

ジェイコブスが住んでいたころは、中堅所得者からなる良好なコミュニティがあり、街の界限性を保つためジェイコブスは地区を分断する道路計画に反対して勝利した。その後の街の形態は殆ど保たれたが、時代とともにその魅力が評価され、今では中堅所得者では移り住むことのできない高級住宅地区となっている(図12)。(続く)



図6 マンハッタン南部(通称ローワーマンハッタン)のハドソン川サイド 出典/グーグルマップ編集



図9 ハドソンヤーズ再開発(完成イメージベース) 出典/http://www.hudsonyardsnewyork.com/



図11 WTC跡地開発(完成イメージベース) 左からOne WTC、2 WTC、3 WTCC、4WTC 出典/https://www.wtc.com/



図7 グーグルNY本社(旧関税ビル) 撮影/筆者



図8 チェルシーマーケット(グーグルNY本社西隣のビル) 撮影/筆者



図10 ハイライン 撮影/筆者



図12 グリニッジ・ビレッジ街路 出典/http://newyork.navi.com/miru/68/