

# トータルブレインの 邸点観測

全3回の① 再開発とエリア評価

～今後の狙い目エリアを探る～

首都圏では、東京23区を中心に数多くの再開発事業が進行している。こうした再開発事業には周辺エリアの評価に影響を与え、マンション市場を上昇させるという傾向がある。そこで、再開発事業の現状を把握し、エリア評価との関係について検証する。さらに、計画・進行中の再開発事業の中から、これから人気上昇が期待されるエリアを探った。

■現在進行中の再開発事業 総戸数5万4756戸の再開発事業が計画・進行中  
は計119プロジェクト、

## 首都圏の再開発、都心部に4割集中

格の上昇が著しい。元々、利便性の評価が高いエリアで、再開発事業によるエリアの注目度の高まりやイメージアップなどによるポテンシャルの高まりが市場価格の上昇に大きく影響している。

シエクトが集まり、今後、一層の評価アップが予想される。埼玉県は川口・大宮間(特に大宮駅)に再開発事業が集中し、京浜東北線沿線の1強状態が続く。千葉県で多いのは千葉・柏・船橋駅周辺。特に、千葉駅周辺での再開発事業が活発だ。

事務所系がメイン。港区では新橋・虎ノ門が事務所系、白金・三田・西麻布・赤坂などで住宅系の複合再開発が多い。新宿区は西新宿エリア、渋谷区では渋谷駅周辺、文京区は春日・後楽園・本郷周辺に分布。

で「JR小岩駅北口」などがあり、江東区は西大島の。豊島区では池袋・東池袋駅周辺、板橋区では上板橋・板橋・大山などの木密エリア。荒川区、足立区では西日暮里・三河島・北千住・綾瀬などで駅前再開発事業が進む。

あることが分かった。エリアとしては、都心(中央・港・千代田・新宿・渋谷・文京の各区)と城東・城北エリア(葛飾・江戸川・足立・豊島・北・板橋など各区)で活発に再開発事業が進んでいる。近年、都心と城東・城北エリアはマンション市場

首都圏のエリア別  
再開発プロジェクト数

エリア	プロジェクト数	計画住戸数(戸)
都心	27	21,962
城南・城西	14	5,453
城東・城北	28	12,657
都内市町村	4	1,175
神奈川県	24	5,582
埼玉県	13	3,407
千葉県	9	4,520
合計	119	54,756

エリアごとに  
見ていく。  
■都心エリア  
中央区の月島  
・勝どき地区は「パークタワー  
勝どき」などの  
住宅系が中心。  
八重洲・日本橋  
・大手町などは

工で計3000戸を予定。  
武蔵小山や西小山を含め東  
急目黒線は注目沿線。中野  
区では中野駅の南北両側で  
計画が進む。  
■城東・城北・都内市町村  
葛飾区は立石駅の南北3  
地区での再開発事業など金  
町・京成立石・新小岩が中  
心。江戸川区は平井・小岩

の最大規模  
は、武蔵小山  
駅前の1〜4  
街区(一部竣  
都内市町村は南町田・青  
梅駅前・小川駅前・小平駅  
前などと少なめだ。  
■神奈川県、埼玉、千葉  
神奈川県内は「横浜駅ぎ  
た西口鶴屋地区」をはじめ  
横浜・関内駅周辺を中心に、  
綱島・新横浜・武蔵小杉・  
相模大野などの広範囲に広  
がる。埼玉県内は大宮駅周  
辺に集中。他に浦和・川口  
・蕨など。千葉県内では中  
央区の千葉駅周辺に物件が  
集まる。(つづく)