建通新聞 2021 年(令和 3 年) 5 月 27 日号 掲載

トータルブレインの

即点観測

全3回の3 再開発とエリア評価

～今後の狙い目エリアを探る～

再開発による今後の狙い目エリア

首都圏では、第一種市街地再開発事業や第二種市街地再開発事業、さらには民間の大型再開発が各所で進行中だ。再開発によって周辺のマーケットが見直されるが、その内容や立地によって見直しのレベルは異なる。

再開発後にマーケットが大きく上昇する条件を整理すると―。

城東・城北エリアは期待大

◎条件1＝沿線力・駅力が高く、利用者が多い駅周辺での再開発

複数路線が使えるターミナル駅や特急・急行停車駅、都心に直結する高アクセスの路線・駅などでの再開発は、再開発の恩恵を受ける顧客が多く評価が高い。北千住・赤羽・日暮里・西日暮里・錦糸町・秋葉原・三鷹・目黒・池袋・大宮・横浜などの各駅がこの条件に当てはまる。

駅力が高いほど再開発の効果が大きく、郊外駅での単体開発や低駅力の駅周辺での再開発ではあまり大きな市場効果は期待できない。

◎条件2＝再開発の規模、内容

再開発の規模が大きく、大型商業施設や文化施設、公益施設、駅前ロータリーの整備など、地域の生活利便性やエリアイメージの向上に直結する複合開発の評価が非常に高い。

特に、これまで利便性が高くても、エリアイメージが低くて人気薄だった下町エリアは、再開発によって一気に評価が高まる可能性が高い。

これまでも、再開発によってエリアの注目度が高まり、人気が上昇した駅は少なくない。民間企業による最近の「住みたい街調査」を見ても、和光市・立川・本厚木・海老名・池袋・所沢・川口・白金高輪・柏・船橋・三鷹など、再開発によって人気が高まったとみられる街は多い。

都心や城南・城西、慎重に判断を

現時点で計画・事業中の再開発を見ると、都心や城南・城西エリアでは、すでに再開発の効果を先取りした市場相場となっており、今後の上昇については慎重な判断が必要だ。

一方、京成立石・新小岩・小岩・平井・綾瀬・十条・板橋・北千住などの城東・城北エリア、神奈川県内では相鉄線の東京乗り入れに伴う新駅、綱島・新横浜エリアや、大型再開発が続く横浜・関内周辺の中心部も、エリア評価の大幅な向上が期待できる。

埼玉県内では大宮・浦和などの人気駅、千葉県内の千葉・船橋・柏・津田沼などの人気駅が、引き続き再開発で評価を高めると予想される。

防災上の課題解決や老朽化した都市基盤の再整備、高度利用による都市機能・利便性の向上などを視野に、再開発へのニーズはいっそう高まる。今後、再開発事業の重要性の認知と事業への関心が高まり、街づくりやエリア評価の面で、さらに大きな影響を発揮するはずだ。

（おわり）