

トータルブレインの

マツシヨシ

最前線

24年・首都圏再開発事業が加速

トータルブレインはこのほど、「2024年再開発事業の現在地〜首都圏で現在進行中の再開発事業について」と題したレポートをまとめた。首都圏の都市部のインフラは高度経済成長長期に整備されてから60〜70年が経ち、老朽化も進み、アップデートが必要な時期を迎えている。高度利用や駅前整備、木密地域の不燃化整備など防災機能の強化と都市のリデザインが必要で、再開発事業の社会的意義は非常に高まっており、再開発事業は今後ま

すまず加速すると想定されている。今回のレポートでは、エリア別に現在進行中・計画中のプロジェクトをピックアップすると共に、注目プロジェクトについてはその特徴を紹介している。

同レポートによると、21年には首都圏で事業中・計画中の再開発は119プロジェクト、19プロジェクト、5万4756戸だったが、24年は154プロジェクト、5万9778戸（不明は除く）へと増加している。都心では「八重洲・日本橋・大手町・新宿（西口）・渋谷・品川（西口）・浜松町・虎ノ門・内幸町」など中心部の老朽化した駅舎や駅前街

区の高度利用による再開発と、「六本木・白金・三田・西新宿・月島・豊

154プロジェクトが進行中

都市競争を高める手段に

海」などの木密地域の防災機能強化や低利用エリアの高度利用による再整備という大きく2つの方向性となっている。

城南・城西では、中野区・品川区の再開発が中心で、中野駅前再整備、品川区は武蔵小山や戸越、北品川などの木密地域の不燃化

を目的とした再開発が中心となっている。城東・城北でも京成立石や小岩、板橋、北千住、綾瀬、東池袋といった木密地域の防災機能強化と駅前の高度利用による再整備の両面の事業だ。

神奈川県では、横浜・川崎市内を中心で、県央・湘南地域の再開発は相模大野や海老名、橋本、大船、横須賀中央などにとどまり、多くはない。埼玉県・千葉県でも京浜東北線、総武・総武快速線、

常磐線中心の再開発となっており、郊外エリアではJR以外での再開発はまだ少ない模様。

同レポートでは、こうした再開発事業について、「震災等の防災上の課題解決や老朽化した都市基盤の再整備、街区の高度利用による機能・利便性の向上など、都市生活に必要なアップデートであると同時に、都市の競争力・評価を高めていく非常に大きな手段といえる」としている。その理由として「バブル崩壊以降の失われた30年で、日本の国際的地位は大幅に低下し、それと共に東京の国際都市としての地位も低下

再び世界の中で日本の存在を高めるには、国際都市としての東京の地位の再浮上が重要なポイントであり、シンガポールや香港、上海、北京といった競合都市を抜き、アジアの中心都市として金融・経済のハブとしての地位をつかむ必要がある」と述べている。