

# 都心、大型PJが続々登場

首都圏の都市部のインフラは、高度経済成長期に整備されてから60〜70年が経過し、アップデートの時期を迎える。必要とされる防災機能の強化や、都市のリデザインにつながる再開発事業の社会的意義が高まっている。再開発事業に注目のエリアの評価は大きく向上し、注目度・人気のアップとともにマンションの市場相場も大幅に上昇している。今後、首都圏では再開発事業がさらに加速すると考えられる。以下、現在進行・計画中の事業を検証した。

トータルブレイン

## 邸点観測

2024年再開発事業の  
現在地①

全2回の  
①

### ■進行・計画中の再開発事業

●都心エリア  
都心では、港区・中央区を中心に43プロジェクト(PJ)・1万6799戸(一部不明を除く)の再開発が進み、圧倒的なプロジェクト数を誇る。八重洲、日本橋、内幸町、六本木、渋谷などではオフィス開発もスタートしている。

■2024年、エリア別再開発プロジェクト(PJ)

| エリア   | PJ数 | 計画住戸数(戸) |
|-------|-----|----------|
| 都心    | 43  | 16,791   |
| 城南・城西 | 20  | 7,604    |
| 城東・城北 | 28  | 15,992   |
| 都内市町村 | 5   | 1,591    |
| 神奈川   | 32  | 8,423    |
| 埼玉    | 13  | 3,754    |
| 千葉    | 13  | 5,623    |
| 合計    | 154 | 59,778   |

再開発プロジェクトでは、23区、横浜・川崎が中心で、都内市町村・埼玉・千葉などの郊外部ではまだまだ少ない

### 品川浦地区、マーケット変化も注目

●城南・城西エリア  
20PJ・7604戸の再開発が進む。品川区・中野区といった下町・木密地域で事業が多く、中野区の巨木事業と

●中野駅北口駅前(区役所・中野サン Plaza 建て替え)再開発がある。世田谷区・杉並区など二戸建て中心の住宅街で現在進行中の再開発は見られなかった。

●木密地域の目立つ品川区は再開発が活発で、武蔵小山駅前1〜4街区の再開発では三菱地所レジ・日鉄興和不動産による40階・850戸、大成建設の41階建てツインタワー(1000戸)が計画される。北品川(品川浦)は、北西・南の3地区、13・5軒に及ぶ都内最大級の事業が計画されている。事業の具体化に伴い、品川駅の南東側・京急線エリアのマーケットの変化に注目したい。

●神奈川エリア  
32PJ・8423戸の計画を確認。相鉄・東急直通線開業やリニア新幹線計画に伴う再開発によるエリアポテンシャルの上昇が注目される。関

●埼玉・千葉エリア  
埼玉県での開発は13PJ・3754戸。大宮・浦和・川崎など中心部の人気エリア、埼玉・千葉では京浜東北線(川口〜大宮)、総武快速線(船橋〜千葉)、常磐線快速線(松戸・柏)といった高アクセスの沿線・駅を中心とした計画・事業化。こうしたエリアでは、再開発によるポテンシャルアップが相乗効果を生み、市場相場の上昇にもつながる。今後、再開発エリアが郊外にも拡大し、市場相場の上昇が期待される。(つづ)

●首都圏の再開発は、23区の内や馬車道エリアでも再開発が活発だ。川崎市内では登戸・向ヶ丘遊園などの小田急線中核駅で事業が進行し、鷺沼や武蔵小杉でも引き続き開発が行われている。また、辻堂や大船駅東口・横須賀中央・追浜駅前も、海側人気の高まりを受け目が離せない。

●後販売される三越千葉店跡地開発のエリアタワー千葉(27階・491戸)の住商複合(免震タワー)や船橋駅南口、市川駅など主要駅での大型タワー物件がラインアップされている。