

千葉県・真価が問われる幕張新都心

～停滞期脱却、飛躍の兆し～

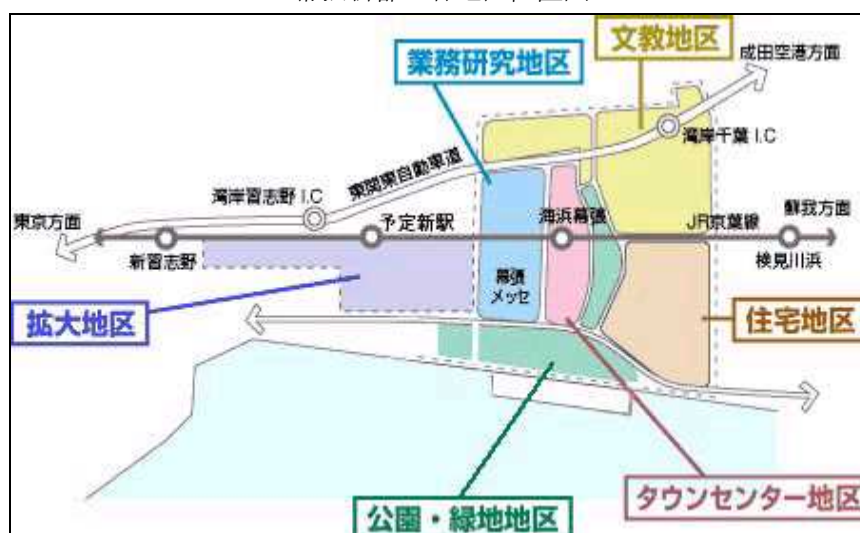
日本不動産研究所 千葉支所
不動産鑑定士 中田 敏之

千葉県の新都心

千葉県の外縁部は、内湾(東京湾)と外湾(太平洋)に囲まれている。半島特有の袋小路的な閉鎖性が指摘されると同時に、外湾に面しているため開放性も持ち合わせている。内湾の臨海部はベイエリアと称され、開放されたエリアとして他県からも多くの人を訪れる「東京ディズニーリゾート」や「幕張新都心」があり、全国的な千葉のイメージとなっている。

ベイエリアの一翼を担う幕張新都心は、東京都心と成田国際空港の間に位置し、それぞれ30分という至便性を活かし、未来型国際交流都市として「職・住・学・遊」の一体的な集積を目指している。各地区毎に計画的に整備が進められ、平成元年の巨大展示場「幕張メッセ」開業を皮切りに新都心がスタートした。

幕張新都心各地区位置図



(出典) 千葉県企業庁ホームページ

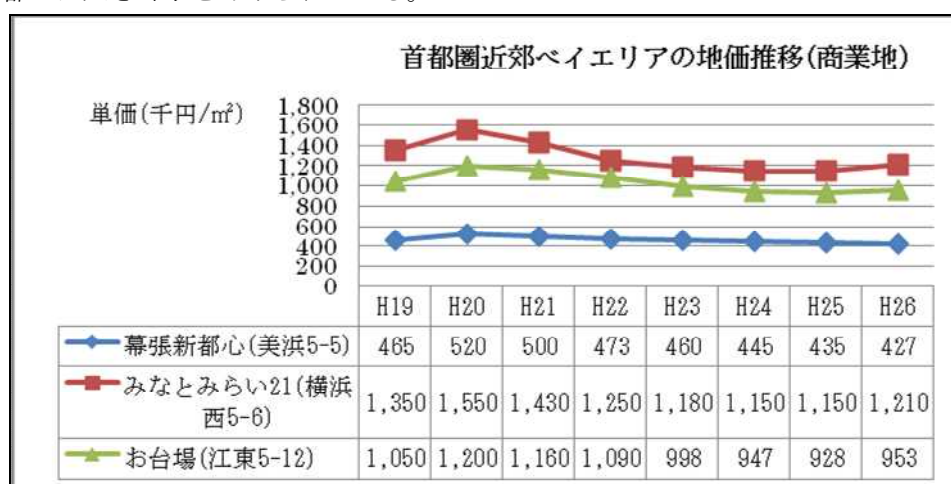


「幕張新都心遠景(前方はイオンモール)」



「幕張テクノガーデン」

首都圏近郊のベイエリアには、複合機能の集積を目指し、同時期に誕生した新都心がある。「横浜みなとみらい 21」と東京臨海副都心「お台場」である。これらの地価水準を比較すると、幕張新都心は大きく水をあけられている。



一万人の住宅地計画

しかし、首都圏への至便性やインフラ整備状況を考えると、幕張新都心のポテンシャルは高く、更に発展する余地は多分にある。

例えば住宅地について、東京・横浜よりも地価が安く、後述するイオンモールやアウトレットがあり衣食住にかかる価格が手頃である。住まいとしての価値に注目され、京葉線沿いの絶好の立地にある約 34 万㎡の広大な空地は、首都圏最大級の住宅地として 1 万人が入居する一大プロジェクトが計画されている。

勤務地としても、都心への接近性や建物グレードの高さに対する賃料の相対的割安感から、進出する企業が増えつつある。JR 海浜幕張駅には JR 京葉・東京臨海高速鉄道りんかい線直通計画があり、開通すれば都心への通勤が格段に便利になる一方、都心からのアクセスも飛躍的に向上する。

また、かつてのバブル崩壊後、次々と企業が撤退していった駅前商業地は、その活気を取り戻すかのように「三井アウトレットパーク幕張」をはじめとする大型店舗が続々と進出し、上記アウトレットは今夏増床を予定している。拡大地区では、イオン本社のお膝元に旗艦店「イオンモール幕張新都心」が開業した。国内最大級のこの施設は、開業 1 年目の来店者が約 3, 100 万人。日本一の集客力を誇るテーマパーク「東京ディズニーリゾート」の来園者と同じであった。同施設の開業後、駅利用者が目に見えて増え、周辺店舗にも好影響を与えている。



「三井アウトレットパーク幕張」



「イオンモール幕張新都心」

さらに、地元企業が費用を負担する請願駅として、JR 京葉線の海浜幕張—新習志野駅間の新駅構想もある。実現すれば、効果は地域全体に広がるであろう。

飛躍に向けて

リーマンショック以降、地価が下落し、都心回帰が見られた。近年は都心地価が上昇に転じ、再び郊外へ、という流れで幕張新都心は再注目を浴びている。かつては未来都市として大きな期待を背負うも、開業した途端にバブルが崩壊し、その後は停滞と小幅な発展を繰り返していた。追い打ちをかけるように、東日本大震災では臨海部の埋立地であるがゆえの液状化が発生し、その被害は深刻なものであった。

荒波に揉まれながらも、つきることなく開発を続け、“新しい都市”として変貌を遂げてきた幕張新都心。今、まさに人の流入が増えつつあり、景気回復を追い風にして、その真価を発揮しようとしている。