

購読のお申込みは

0120-155103

ホームページ http://www.jutaku-s.com



ケータイはこちらから



昭和23年創刊

# 住宅新報

日本不動産研究所

39

## 全国の地価

～その軌跡と変わる街

地価、反転上昇続く

首都圏でも屈指のターミナル駅である大宮駅(さいたま市大宮区)。一日の乗降客数は65万人を超える。駅西口には大型ビルが立ち並び、最

部の地価上昇に影響を受ける形で大宮駅周辺を含む県南東部にも地価上昇の動きが広が

## 大きな変化の起爆剤に

さいたま市・新たな再開発が始まる大宮駅東口

大の商業地域を擁し、さらに上野東京ラインや北陸新幹線の開通により、今後も交通の要衝として、地位向上や発展が見込まれている。

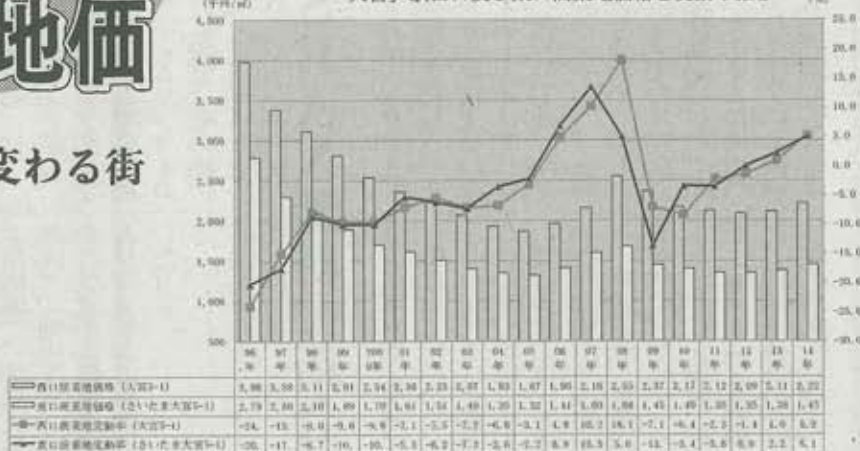
タイムラグはあるが、都心の地価上昇に影響を受ける形で大宮駅周辺を含む県南東部にも地価上昇の動きが広が

大宮駅東口(大宮5-1)は14年の年間上昇率が5.5%、東口商業地(都道府県地価調査・さいたま大宮5-1)でも5.1%の大きな

延べ床面積約8.4万㎡。公表案によると、低層部分には商業施設、高層部分には民間企業の事務所が入居予定であり、15年度の着工、17年度の竣工を目指している。

東口は昔ながらの商業地で、雑多な小規模ビルが立ち並び、駅前に客待ちのタクシーがあふれるレトロな景観の街

「大宮」駅西口及び東口商業地価格と変動率推移



④タクシーが並ぶ大宮駅東口駅前ロータリー ⑤レトロな雰囲気の大宮飲食街

ビルが立ち並び大宮駅西口

な上昇が見られた。その東口で、新たな街づくりの動きが始まろうとしている。古くからあるアパートと周辺の小規模住宅を集約し、大型複合施設を建設する計画で、商業業務施設、公共公益施設等が建設される予定だ。

一方、駅の西口は、東北新幹線の開業決定を受けて、東口に先行して街づくりが進め

並みをもつ。しかし、旧来からの建物は老朽化が目立ち、新しい耐震基準を含む現行法に適合しない建物が大半を占める街区もあり、災害リスクなどの面で懸念もある。

西口との回遊性も

西口との比較で立ち後れた東口では、旧態依然とした小規模飲食歓楽街の街から脱却できず、客層も高齢化が進み、新たな客層を取り込むことができていない。そのような膠着した状況において新たに動き出した再開発には、今後の街づくりの指標や指針となることが期待されている。

東口周辺はこれまで、再開発が計画されてもなかなか進捗よくせず、頓挫もしくは廃止になってきた歴史がある。

新たな街づくりについて、劇的な変化を期待することは難しい側面があるが、この再開発が起爆剤となり、大きな変化への流れを作り出すこともできる。また、西口側との回遊性が高まれば、相乗効果により大宮駅周辺がさらに魅力のある街へと生まれ変わる大きな可能性を秘めている。

(日本不動産研究所関東支社、不動産鑑定士・小林正矩)