

住居ニーズは底堅く安定

未開発地裏探訪

田端・駒込編

再開発が積極的に行われているJR山手線の南部エリアに対し、北側のエリアでは既存の街並みが今も残り大規模な再開発が実施されるケースは少ない。今回取り上げる田端・駒込エリアは都心に近接し優れた住環境を有するエリアで、近年は駅前の再整備が実施されている。今後同エリアでの不動産開発はどのように進むのかを検証した。

優れた住環境を有し 街の機能更新が進む

北区・豊島区・文京区が接する田端・駒込エリア。「駒込」駅周辺は武蔵野台地の東端に位置し、都立六義園をはじめ豊富な緑に囲まれた環境が特徴である。駅前には南北

厳しい時代を乗りこえ満室稼働

駒込Kビル



管理責任者
小島 雄一氏

「駒込Kビル」は、平成3年に竣工した地上7階建てのビルで、建築当初は事務所仕様を想定して設計されました。また、建物は沿道に面した北側の角にアールをつけることで丸みを帯びた印象を与える外観が特徴で、同時に風水の鬼門封じの意味も込めて湾曲した形状の外壁を設計しました。現在は大手住宅

メーカルの事務所から学習塾、心療内科クリニック、ピラティス専門スタジオと幅広いテナント層に入居頂き、満室稼働しております。元々はこの地でおおよそ70年にわたって建築金物を取り扱う「小島商店」を営んでおり、私ビルは竣工時から父が所有し、私はビルの運営・管理全般を責任者として担っております。20代の頃からビル経営に携わってきましたが、当時は都心部から外れているというだけで仲間業者から見向きもされず、テナント募集の

チラシを手作りで作成したこともありましたが、実際、駒込エリアは賃貸ビルに対するニーズが都心部に比べて弱く、リーマン・ショック後の貸ビル不況時は空室が解消できず大変苦労しました。そうした状況の中でも、私はビルの運営・管理に関して「何事も人任せにしない」という考えのもと、ビル管理規定や賃貸借契約書の作成、リーシング、テナント対応など、あらゆる業務をできる限り私自身で行うよう心がけてきました。結果として、居住ニーズが高い地域の特性にあるべき姿なのだと考えております。



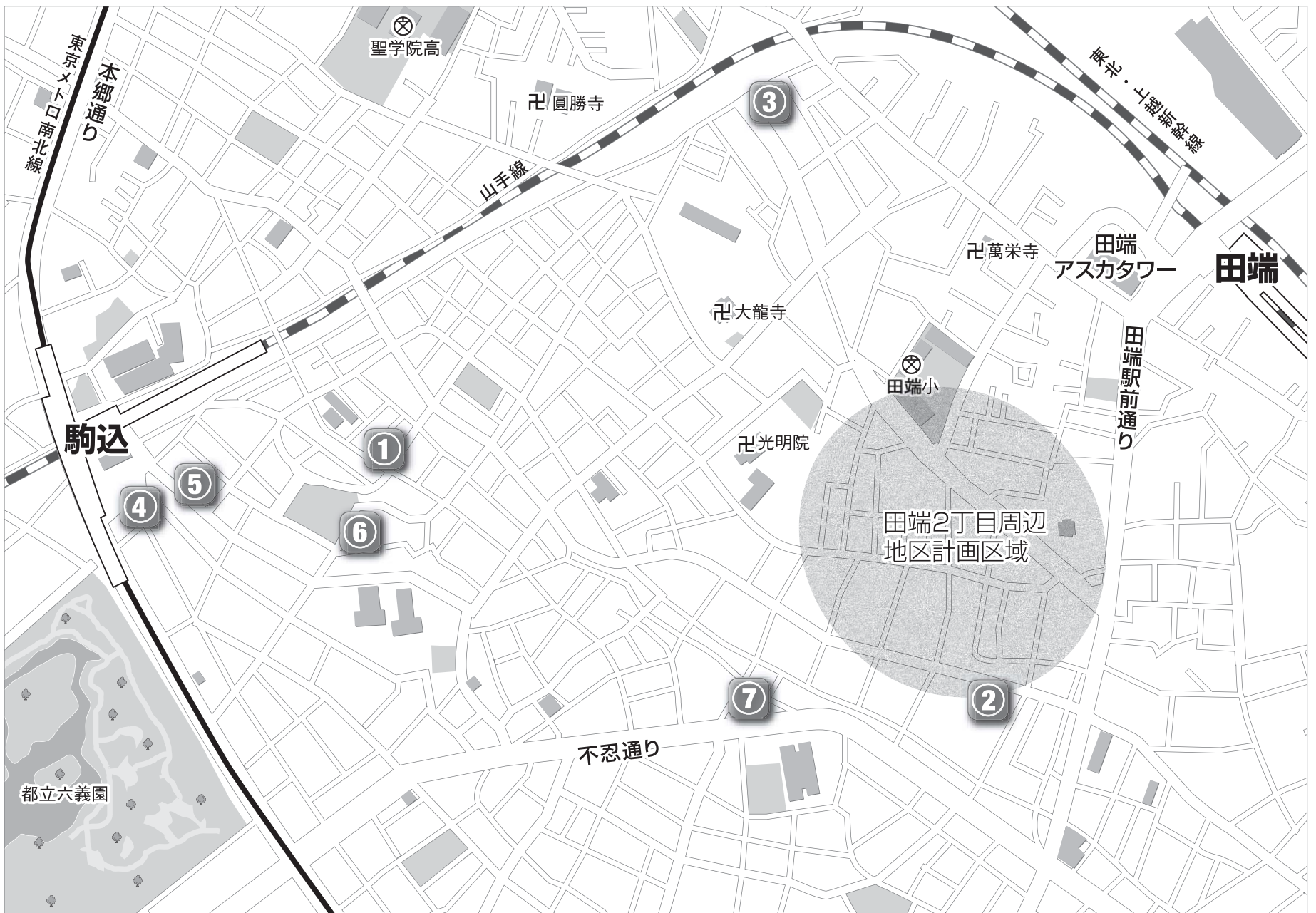
▲改良工事が行われたJR「田端」駅



▲新しい住宅街が形成された

台地を下って低地に入ると、隣駅の「田端」駅と駅北側の北区東田端や田端新町は鉄道従事者の住居が数多く存在し、また、戦時中は軍需工場の集まるエリアを形成している。対して駅南側は台地上に旧来の住宅街が存在し、駅前通りは掘割を通して台地上の高低差を緩和、文京区本駒込へと至る。入り組んだ地形が災いし、「田端」駅の南側については駅前商圏がそれほど

広くはないことが特徴だ。駅前では平成5年に市街地再開発による大規模オフィスビル「田端アスカタワー」が竣工。現在同ビルには第一生命保険のグループ各社のほか、JR東日本グループのJR東日本情報システム、ジェイ・エール東日本フ



既存の街並みとの調和が不動産開発には必要

開発中プロジェクト一覧

名 称	建築敷地の地名地番	建築主／施工	延床面積・敷地面積／規模	用 途	完了予定
①(仮称)アシスト駒込マンション新築工事	東京都北区中里1-3-51	アシスト・ビジネス／ エクセルホーム	286.81㎡・73.76㎡／地上5階	共同住宅	平成28年3月20日
②(仮称)田端2丁目マンション	東京都北区田端2-206-1	個人／北都建設	341.54㎡・124.44㎡／地上4階	共同住宅	平成28年1月16日
③(仮称)北区田端5丁目共同住宅	東京都北区田端5-14-11	不明／ワプル	453.44㎡・157.39㎡／地上5階	共同住宅	平成27年9月15日
④(仮称)駒込Nビル計画	東京都豊島区駒込1-39-1	個人／未定	281.91㎡・69.71㎡／地上6階	共同住宅、店舗	平成28年1月18日
⑤(仮称)駒込1丁目計画新築工事	東京都豊島区駒込1-35-8	フジエンタープライズ／ 大成建設ハウジング	381.6㎡・136.7㎡／地上4階	共同住宅、事務所	平成28年9月5日
⑥(仮称)駒込マンション	東京都豊島区駒込1-21-3	個人／マツイ	834.19㎡・261.27㎡／地上5階地下1階	共同住宅	平成28年3月31日
⑦(仮称)文京区本駒込4丁目計画新築工事	東京都文京区本駒込4-101-1、ほか	ランドアーク／未定	1562.99㎡・294.02㎡／地上14階	共同住宅	平成28年8月5日

開発予定プロジェクト一覧

名 称	備 考	
補助81号線沿道 巢鴨・駒込地区	京都が推進する「木密地域不燃化10年プロジェクト」に基づき設定された「不燃化特区地区」の一つ。対象となるのは巢鴨5丁目、駒込6・7丁目。地区内ではまちづくりルール等に検討案に関する説明会が開催されている。このまちづくりは、「都市計画道路補助第81号線沿道の不燃化・耐震化による地域の延焼遮断機能の向上と居住機能を主体とした街並みの形成」、「参加と協働による密集市街地の改善と安全・安心に暮らせる住環境の形成」、「既存商店街のにぎわいと連続性の維持」を目標としている。	 未利用地は 希少

エリア現状

エリア	備 考	エリア	備 考
北区田端 1～6丁目	JR「田端」駅から南西側の一帯。駅前には再開発で誕生した「田端アスカタワー」が建つ。駅前には飲食店舗が集まっているものの、入り組んだ地形のため商圈は限られている。田端2丁目周辺は区画整理事業が実施された一帯で、新興の住宅街が形成されている。	豊島区駒込 1～4丁目	JR「駒込」駅から「巣鴨」駅にかけての山手線北側に位置するエリア。本郷通り沿いはマンションは建ち並んでおり、路面店は物販・飲食の店舗が駅前を中心に集まっている。また、大手企業の社宅跡地を開発したマンションも多く、景観保存が積極的に行われている。
北区中里 1～3丁目	JR「駒込」駅東口の駒込銀座通りは商店街を形成し、地元住民で賑わっている。北側の中里3丁目には聖学院小・中・高、女性聖学院中・高といった教育施設が集中し、学生の姿が多く見受けられる。	文京区本駒込 4・5丁目	不忍通りに面するエリア南部の一帯。大通り沿いはマンションが圧倒的に多く、オフィスビルは少ない。裏通りは閑静な住宅街であり、寺院や公園も多く人気の居住エリアとなっている。

私は秋葉原エリアで賃貸ビル経営を営んでおり、台東区・文京区エリアを中心に不動産の仲介・管理業務も行っています。田端・駒込エリアは都心部へのアクセスに優れているほか、六義園に代表される憩いの空間が豊富にあり、大変優れた住環境を構築しています。賃貸マンションの家賃相場が王子エリアや赤羽エリアに比べ若干高いことも、このエリアの居住エリアの優位性を物語っています。一

後継者となる人材に恵まれなかったことから、売却を希望する相談を受けました。エリアには単身者向けからファミリー向けまで幅広いバリエーションのマンションが供給されており、今後もマンションデベロッパーによる開発が一定のペースで進む中、デザイナーズマンションなどのコンセプト化された物件が供給されることで、ニーズの住み分けができるのではないかと思います。



代表取締役
小柴 靖輔氏

小柴ビル

物件のコンセプト化が求められる

未実施の区画整理区域があるのである。田端2丁の目周辺の区画整理も、長い時間をかけてようやく実現にこぎつけたようだ。その背景には既存の地権者に対する換地や補償など、問題があり、区画整理が実現した現在は隣接する区画との街並みの違いがアンバランスな景観を生み出している。一方「田端」駅の北側もまた古くからの町工場が徐々に姿を消し、マンションの数が目立つようになっている。北区田端新町に事務所を構える省エネ建材商社のアゴラ・柏木太郎営業部長は「当社は3年前に四ツ谷から事務所移転しました。理由は居住区域に隣接していたか

らです。昨近接を妨けたテナントニーズに合わせた営業活動がこのエリアの賃ビルには必要なのだと思います」と話す。

この一帯では駅前で純然たる事務所用途の賃貸ビルは少ない。ほとんどが路面店に店舗又は事務所、空中階に住宅という形態である。「駒込駅周辺でも複合用途のビル・マンションが目立つ。本郷通りや不忍通りをずれた地域でも低層マンションが数多く建ち並ぶ。大手企業の社宅跡地に建てられた物件も多い。中でも大きく取り沙汰されたのが景観問題である。サクラの品種・ソメイシノ・サザナギなどである。サクラのある街では、サクラの地域性

た墓域保存をめぐる動きの一つのシンボルである。このケースはマンション開発業者が住民らに対して工事説明会を開催。景観への配慮などに関して話し合いが実施された。また、近年は既存のマンションや宅宅をフルリノベーションして物件の価値を取り戻す事例が増えている。従来の街並みと調和する開発がこのエリアでは積極的に行われているようだ。

駒込エリアにおける賃貸ビル市場の状況はどうか。現在満室で稼働中の物件開発も見られる。『拘入くどれー』の管理費

地権者が地主となつて実施されているマンション開発だ。個人の相続税対策としてマンション建設を決断した地元地権者が増えていることのが表れといえるだろう。個人宅の建替えて建設するマンションは、敷地を考慮するとワンルームタイプが主流となるだろう。近隣には大学などの教育施設が集積していることから、学生にターゲットを絞った物件開発も見られる。地権者が区画ごと

ンション開発に伴うサクラの保存を求める動きが表面化した。駒込中学校付近に位置したJR東日本線の駒込社宅跡地でのマンション開発が、こうした件数は非常に少ない。現在建築看板が掲示されている開発案件も、マンション開発で占められている。特に多いのが個人の

フロアオフィステナント

を巻き込んで積極的に実施されてきた。しかし、マンション建設にあたって開発業者によって取得した土地のサクラの多くが伐採された。もちろん私有地内での伐採であるテナント層の中心でも法的な問題は全くな

が入居しています。現在、マンションが密集していることから、地域全体の方々にご利用頂けるルチャースクールなどのエリアにおけるテナント層の中心でも法的な問題は全くな

▲JR「駒込」駅前の様子

雄一氏は「当然、はもとより事務所がとして建てられませんが、現在一般企業事務所（ント）ではなく、塾など様々なテナン

任者・雄一氏は「当然、はもとより事務所がとして建てられませんが、現在一般企業事務所（ント）ではなく、塾など様々なテナン



▲JR「駒込」駅前の様子

Map of the Higashi-Shinjuku area showing various urban development projects. The map is divided into several zones, each with a specific project name. A legend in the bottom right corner explains the symbols used. A scale bar at the bottom indicates 0 to 1000 meters. A north arrow is in the top left corner.

Legend (凡例):

- 基幹事業 (Basic Project)
- 提案事業 (Proposal Project)
- 関連事業 (Related Project)

Projects:

- 基幹事業 (高次都市施設) 集会所施設整備 (旧新町中学校体育館)
- 基幹事業 (地域生活基盤施設) 地域防災施設 (旧新町中学校体育館)
- 基幹事業 (地域生活基盤施設) 新田端大橋中央自転車駐車場改築工事
- 提案事業 (地域創造支援事業) 地域住民と協働による移景施設
- 基幹事業 (高質空間形成施設) 田端ふれあい橋梁EV設置工事
- 基幹事業 (公園) 田端台公園改修工事

▲「田端」駅周辺地区の整備方針概要図

最高に細分化されているこの豊島区によれば不燃化特区で大規模な再開発が実施される可能性は残念ながら低い。しかし、老朽化した住宅も増えてきている現在では、前述した景観を守りながら街の機能更新を目指すなければならぬという課題に直面している。その一例が、豊島区巣鴨から駒込にかけての木造住宅密集地域、いわゆる木密地域のまちづくり構想である。染井霊園を挟んで広がるこの一帯は老朽化した木造住宅が所狭しとひしめいており、幅員4 m未満の道路や行き止まりも多く、災害時の避難や緊急車両の通行、消防活動が困難を伴う状況にある。東京都はこの一帯を不燃化特区に設定。地権者を対象に今後まちづくりルールを検討するための

区の東西を結ぶ補助1号線沿線地域について、日常生活を支える機能や居住機能の導入を進めるとともに、過度な高さの建築物を抑制するなど周辺住宅地と調和した街並みを形成する」としている。区は今年度中の都市計画決定を目指し、来年度以降には都市防災不燃化促進事業による助成を開始する予定だ。都心部では国内外からの需要に応えるための複合集約的な大規模再開発が盛んに行なわれている一方で、都心部に隣接しながら地域住民が数多く暮らす田端・駒込エリアでは、既存の街並みと先進的な街の機能をいかにして共存させるかが、まちづくりにおける大きな課題となっている。