

まちが変わる

新横浜編

080314視察

大型開発が相次いでいる新横浜駅周辺。ここ一、二年でオフィスやマンション、ホテルなどが続々と完成を迎える。新幹線の高い利便性と比較的安価で済むオフィス賃貸料を求めてIT（情報技術）・半導体企業などの進出が加速。五、六年前には10%を超える高い空室率だったが、ここ一、三年で駅直近では4%程度まで改善、一部では3%を切る逼迫した状況も出てきたという。

◇岐路迎える

「大きなターニングポイントを迎えている」。こう話すのは二〇〇七年末に、総額三百七十億円を投じて新横浜地区でオフィス・商業施設開発を進めると発表した野村不動産の土生哲雄ヘアシステム事業部長。新

開発ラッシュ

定利用される土地が多かった。しかし、近年、開発ラッシュの様相になった。東京都心部のオフィス供給が不足気味で、賃料も高騰していることなどが一因とみられている。

「みなとみらい21（MM21）地区に比べて賃料は二割程度安く共益費も低い」が、交通利便性はMMに引けをとらない。特に新幹線沿線に拠点のある企業にとっては魅力的なはずだ」と野村不動産開発担当者。同社はプリンスホテルの

先行き不透明感も

ボウリング場跡地などを〇五年に取得。計四つの大型ビルを建設する計画で、既に初弾となる半導体企業向けのビルが二月完成。十一月には二棟目が竣工する。横濱駅周辺は新幹線が停車する首都圏の拠点駅であるにも関わらず、高度利用が進まず、駐車場などに暫

集積は今後も進むのではな
いか「（同）とみている。
大型開発が続々と進む一
方で、駅ビルや新築オフィ
スの動向をにらみつつ、開
発着手のタイミングをうか
がう地権者は少なくない。
近くに横浜アリーナや日産

◇動向を注視

スタジアムのある新横浜駅
周辺は今でも駐車場が足り
ない状況。平日も含めて時
間貸し・月決めとも駐車場
は活況だ。あえてリスクを
抱えて開発に乗り出さなく
ても安定収益が見込める事
業者は少なくない。
「駅ビルのオフィス空室

上げ、ホテルの稼働率を多
くの事業者が注目してい
る」（大手開発事業者）。駅
ビル内のオフィスは満室で
稼働を開始。商業施設は年
間売り上げ二百七十億円
と、高い目標を設定した。
大型オフィスが続々完成し
たことで、新横浜駅エリア
の空室率がここ数カ月間上

昇傾向だとする調査結果も
出てきた。
今後一、二年の間に新横
浜駅前には大型ビルが十数
棟完成する。東京都心部の
オフィス市況にも不透明感
が出てきた。先行きに不安
感が漂う中、新横浜は岐路
に立たされている。
（田崎 基）

新横浜駅周辺の大型開発計画

（名称／規模／用途／完成予定一の順）

▽ダイワロイネットホテル新横浜			
5484平方m	地上10階地下1階	ホテル	08年3月末
▽ウインズ新横浜			
2万1030平方m	地上8階地下3階	場外馬券場ほか	08年5月
▽新横浜2丁目ビル			
5047平方m	地上9階地下1階	店舗・事務所	08年6月
▽ニューシティアリーナタワー			
2万4880平方m	地上15階地下1階	事務所・店舗	08年7月
▽新横浜ホテル&レストラン			
5749平方m	地上9階地下1階	集会場	08年9月
▽業務集中新横浜センター			
1万484平方m	地上7階地下1階	事務所・店舗	08年12月
▽小野測器新横浜ビル			
6687平方m	地上9階地下1階	事務所	09年1月
▽新横浜2丁目計画			
1万3245平方m	地上18階地下1階	事務所・駐車場	09年4月
▽新横浜2丁目プロジェクト			
5308平方m	地上10階地下1階	共同住宅・店舗	09年7月
▽新横浜Ⅱ-Bビル			
2万4778平方m	地上7階地下1階	事務所・店舗	09年11月

※名称は仮称を含む。規模は総床面積。完成予定順。計画は当初予定に基づく。



新横浜駅前には今後1、2年で十数棟の新築大型ビルが完成する。写真中央奥が近く完成する駅ビル