

住宅地区や新駅などの

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 幕張新都心若葉住宅地区計画(B-3街区)	千葉市美浜区若葉3-1-11	三井不動産レジデンシャル/熊谷組	8万7328.84㎡・2万1417.98㎡/地上43階	共同住宅・駐車場・店舗・児童福祉施設	2024年3月31日
② 幕張新都心若葉住宅地区計画(B-5街区)	千葉市美浜区若葉3-1-23	三井不動産レジデンシャル/熊谷組	5万187.80㎡・2万4589.34㎡/地上28階	有料老人ホーム・飲食店・クリニック、事務所	2024年7月下旬
③ (仮称)海浜幕張ビジネスホテル計画	千葉市美浜区ひび野2-7-4	新昭和/新日本建設	7277.34㎡・1600.05㎡/地上9階	ホテル・店舗	2022年8月31日
④ (仮称)千葉県総合救急災害医療センター	千葉市美浜区豊砂6-1一部、112-7、113-1一部、113-2一部、115-1一部	千葉県病院局長/戸田建設、朝日工業、ほか	2万1839.78㎡・3万7647.43㎡/地上4階	病院一部事務所	2023年6月30日
⑤ 幕張豊砂駅 新設工事	-	-	-	-	2023年春

開発予定プロジェクト一覧

名称	備考
▲ 幕張新都心若葉住宅地区計画 B-4街区	順次整備を進めている
▲ 幕張新都心若葉住宅地区計画 B-6街区	順次整備を進めている
▲ メッセ・アミューズ・モール跡地活用	事業者:ロイヤルリスによる複合施設の開発を予定。2027年頃の開業を目指す



▲メッセ・アミューズ・モール跡地で開発

エリア現状

エリア	備考	エリア	備考
タウンセンター地区	ホテル・商業・レジャー施設が並びにぎわいエリア	業務研究地区	幕張テクノガーデンをはじめ最先端の大規模オフィスビルが立ち並びエリア
文教地区	大学4校、高校3校(うち2校が中学校を併設)、専門学校1校、幕張インターナショナルスクールが集積する文教エリア	住宅地区	2万6000人が居住する幕張ベイタウン、1万人居住を目指して整備が進められる幕張ベイパークからなる住宅エリア
公園緑地地区	「ZOZOマリンスタジアム」を整備した海浜幕張公園をはじめとした緑豊かなエリア	拡大地区	新駅の開業を控える豊砂地区、習志野市の芝園地区を一体として、まちの回遊性向上などを目指し整備が進められるエリア

●14面からつくめるためにフリーレントや分割募集をかけるケースも少なくない。勿論海浜幕張も例外とは言えない。例えばワールドビジネスガーデンに入居していたZOZOは、コロナ禍でのテレワーク推進などからオフィスの縮小を機能的集約を見直し、西千葉に本社屋を構えた。本社機能は勿論海浜幕張から移転することになり、大きな空きが出ることに。大きな床面積を借りていたテナントがごっそりと抜けると埋め戻しに苦労する一方、エリアのビルの大半の稼働が落ちていないのは、サテライト拠点としてのニーズを拾えている点にも関連する。京葉線加えて近年はベンチャー「海浜幕張」駅と「新習

中田不動産鑑定 代表取締役 中田敏之氏 海浜幕張は千葉県内でも最も大きなクラスのビルが集まり、千葉で大規模なオフィスフロアを借りる場合に真っ先に候補に挙がるエリアでもあります。バブル後期に竣工した建物が大半で、全体的にビルのスペックが高いです。海浜幕張のオフィスニーズが高い理由には、都心・千葉両方面からのアクセスの良さ、まとまった床面積が都心と比べて安い賃料で借りられる点にあります。賃料はトランプレンドで坪一万円強、

企業の進出も盛んなよう。中田不動産鑑定士の代表取締役の中田敏之氏は「まとまった床面積が欲しい都心から移転してくるケースや、千葉方面に住む人の通勤利便性を考えてサテライト拠点を設けるケースも見られます。区画を分割して募集する場合もあり、最近はおも目立ち始めています。稼働率は海浜幕張が代表的なオフィスビルを中心に90%前後を維持しており、コロナ禍の影響はほとんど受けていないことがわかります」と話す。

駅前の大規模クラスビルで坪8〜9000円が中心レンジ。「海浜幕張」駅から少し離れた坪7000円程度のオフィスビルも見られ、駅から離れるほど賃料が低い傾向にあります。まとまった床面積が欲しい都心から移転してくるケース、千葉方面に住む人の通勤利便性を考えてサテライト拠点を設けるケースも見られます。区画を分割して募集する場合もあり、最近はおも目立ち始めています。稼働率は海浜幕張が代表的なオフィスビルを中心に90%前後を維持しており、コロナ禍の影響はほとんど受けていないことがわかります」と話す。

「職」「住」「学」「遊」の複合機能の街 幕張ベイパーク整備で街の活性化に期待 複合機能を備えた街づくりに取り組む。幕張新都心への交通利便性が高まることにより、「海浜幕張」駅と分散利用されることで、「幕張メッセ」や「ZOZOマリンスタジアム」でのイベント・試合などの稼働のある休日を中心に、「海浜幕張」駅の混雑緩和にも貢献するのではないかと期待する声も多い。

志野「駅」間に「幕張豊砂」駅を新設工事中。2023年春の開業を目指している。「幕張豊砂」駅は「イオンモール幕張新都心」至近の豊砂エリアにできる。新駅の開業したオフィス・商業等の



▲業務研究地区には証券化の対象ビルも多数

「職」「住」「学」「遊」の複合機能の街 幕張ベイパーク整備で街の活性化に期待 複合機能を備えた街づくりに取り組む。幕張新都心への交通利便性が高まることにより、「海浜幕張」駅と分散利用されることで、「幕張メッセ」や「ZOZOマリンスタジアム」でのイベント・試合などの稼働のある休日を中心に、「海浜幕張」駅の混雑緩和にも貢献するのではないかと期待する声も多い。

「職」「住」「学」「遊」の複合機能の街 幕張ベイパーク整備で街の活性化に期待 複合機能を備えた街づくりに取り組む。幕張新都心への交通利便性が高まることにより、「海浜幕張」駅と分散利用されることで、「幕張メッセ」や「ZOZOマリンスタジアム」でのイベント・試合などの稼働のある休日を中心に、「海浜幕張」駅の混雑緩和にも貢献するのではないかと期待する声も多い。