

東京五輪と湾岸エリア住宅開発

写真は建設が進む東京五輪・パラリンピックの選手村。14～18階建ての宿泊棟が21棟建つ予定（『アエラ』4月22日号）。関心あるテーマであり、抜粋して紹介したい。

首都圏、いや全国的にみても、いま新築マンションにおける最大の話題といえば、「HARUMI FLAG(晴海フラッグ)」だろう。

2020年の東京五輪・パラリンピックの選手村として利用されあと、リフォームされて分譲マンションや賃貸マンションになる「オリンピックレガシー」ともいわれるマンションだ。



しかも分譲・賃貸合わせて5千戸を超える、都心の再開発物件としては過去最大級であり、三井不動産レジデンシャルなど大手不動産11社の共同事業という話題もある。それが、この5月からいよいよ販売される。

中高層マンション、2棟の超高層マンションのほか、大規模なショッピングセンター、教育機関などの各種施設も揃い、敷地内で生活を完結できる都心のコンパクトシティになる。

注目度の高い物件だが、懸念されるのが交通アクセスだ。現状では最寄りの都営地下鉄大江戸線の勝どき駅まで場所によって徒歩20分前後かかる。最近ホームが拡充されたが、通勤・通学の混雑ぶりは半端ではない。

東京の湾岸エリアでは、ほかにもメガマンションの販売が多い。なかでも、国家戦略特区認定事業として各種の優遇措置を受けた「シティタワーズ東京ベイ」は、総戸数1500戸を超える規模で、200の専門店の商業施設、800室のホテルも併設される。

東京の湾岸エリアは公共交通機関の駅周辺から開発が進み、最近ではどんどん奥まった場所になりつつある。その象徴が「晴海フラッグ」だが、それに比べると「シティタワーズ東京ベイ」は、交通アクセスに恵まれているのが大きな魅力だ。東京臨海高速鉄道りんかい線の国際展示場駅から徒歩4分、ゆりかもめの有明駅から徒歩3分。しかも、周辺では東京五輪に向けての施設の整備が進んでおり、商業施設や教育機関も揃いつつある。

有明エリアは同じ湾岸でも豊洲や月島などに比べるとかなり新しい埋め立て地だけに、既存の商店街などはなく、無機質な街という印象を拭えない。それが、五輪効果もあって街の熟成度が高まってくれば、マンションの資産価値も高まってくるのではないだろうか。

東京に調査に行ったとき、時間があれば見に行きたいのだが。どうなるやら？

(2019年4月21日)