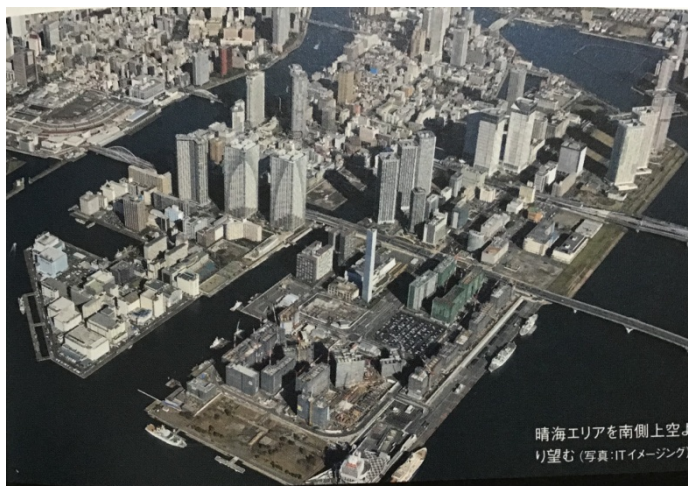


東京湾岸エリアと勝どき・晴海

先日、朝一番の新幹線で東京に行き、都庁で資料収集、そして築地で昼食をとった。新富町の中央区役所でヒアリングをして、月島や晴海に行く予定だったが疲れたので、今回は断念することにした。八重洲ブックセンターで手に入れた『東京大改造マップ 2019-20XX』日経 BP ムックの写真により、中央区の湾岸エリアをすこし案内しよう。

写真は「晴海エリアを南側上空より望む」とある。左上に築地市場が見える。隅田川を渡り、真中すこし左に勝どきの巨大なタワーマンションがそびえる。築地魚河岸屋上広場からもよく見えた。写真上の佃エリアに前から高層マンション群があるが、こちらは新しく開発されたようだ。



晴海エリアを南側上空より望む (写真・ITイメージ)

朝潮運河を渡ると、晴海エリアがある。このあたりのタワーマンション開発について、日本経済新聞社編『限界都市 あなたの街が蝕まれる』2019年、日経プレミアムシリーズから紹介しよう。この本は日経新聞の特集「限界都市」をもとにしており、東京や都市・住宅問題の現実を知るうえで参考になる。

東京湾岸、銀座や旧築地市場に近い中央区の勝どき地区。「タワマン銀座」とも呼ばれるこの地区に、2016年に1棟だけで1420戸も収容する53階建てのY字型巨大タワーマンションがお目見えした。中央区の都市整備部地域整備課によると総事業費675億円に対し補助金は81億円。マンションの周りの公開空地以外に公共施設とというのは低層階にある民間企業が運営する34戸のサービス付き高齢者住宅と、それに併設する地域密着型の介護施設くらいだ。この巨大マンションの大通りを挟んだ向かいには58階建ての巨大なツインのタワーマンションがある。総戸数約2800戸で国内最大級の大規模マンションとして2008年に完成した市街地再開発事業は、総事業費806億円に対し、補助金額は77億円。マンション販売当時は30億円前後の広告宣伝費が話題となった。

朝潮運河を渡ったすぐ隣の晴海地区でも、タワーマンションの供給が相次ぐ。この地区では総事業費1207億円、71億円の補助金で52階建てなど4棟



が2016年までに建った。そこからほど近い、かつての国際展示場があった場所に2020年の東京オリンピック・パラリンピックの選手村が建設中(写真下)で、五輪後はリフ

ホームされて住宅として分譲が予定されている。50階建ての2棟などを含む住宅の供給戸数は5600戸に及ぶ。この地区は補助金こそ無いものの、東京都は東京ドーム3個分に及ぶ広大な土地を大手開発会社11社が名を連ねる企業連合に129億円、1平方メートルあたり約9万6000円の破格の値段で売却した。

東京都とすれば、旧国際展示場跡地の取得費や整備を差し引くと200億円を超すマイナスだ。都はこの地区の防潮堤や上下水道、道路整備などにも410億円を投じる。五輪選手村の整備を旗印に、高層階は億ションも予想されるタワーマンションが整備されることになる。

(2019年4月28日)