

## コンシェルシアのある街 大田区と大森エリアとは？

### 【東京 23 区有数の人口を誇る大田区】

大田区は 1947 年に成立した区です。もともと大田という地名があったわけではなく、当時存在した「大森区」の大と「蒲田区」の田を合わせて命名されたと言われています。

大田区は、東京 23 区中、人口 3 位の巨大な区です。現在の人口は 730,005 名（2022 年 7 月、大田区 HP より）であり、**大田区だけで熊本市、岡山市、相模原市といった政令指定都市とほぼ同じ人口であり**、23 区の中でも存在感が非常に大きい区です。

大田区は、田園調布・大森山王といった「高級住宅街」をはじめとして、蒲田に代表される「繁華街」があり、町工場がおよそ 3,500 軒もある「ものづくりの街」があるといった、様々な側面を持ち合わせた区です。

あわせて商店街が非常に多く、23 区最多を誇ります。実際に、主要駅の一つである大森駅周辺だけで 9 つもの商店街が軒を連ねています。

その上、京浜東北線と京急線（京浜急行線）、都営地下鉄、東急線など多くの路線が通っている交通の要衝ですが、特に JR 京浜東北線の停車駅である、大森駅・蒲田駅は駅前に様々な施設が並び立つ一大拠点になります。

今回は、そのうち「大森」駅について見ていきます。

### 【大森駅と周辺エリア】

大森駅は 1876 年（明治 9 年）に開業されました。日本初の鉄道開通からわずか 4 年後に完成している、歴史のある駅です（東京駅や上野駅より早く完成しています）。現在国の史跡に指定されている「大森貝塚」は、1877 年にエドワード・モース博士が新橋行き汽車に乗車中、大森駅付近の風景を見ていた時に発見したと言われています。明治から昭和にかけては料亭、旅館が建ち並ぶ一大行楽地、保養地として注目され、多くの文士、芸術家に移り住みました（「馬込文士村」と呼ばれるエリアです）。

現在はその古き良き名残を残す一方で、大森ベルポートに代表されるビジネス街としての部分も加わり、歴史と先進性が融合したエリアになっています。

大森駅は、西口と東口で違った顔を持っています。

西口・・・快適な居住性と歴史に彩られた邸宅街エリア  
駅前の池上通り沿いに商店街が林立しており、その周囲は閑静な住宅街となっている。（代表的なものが大森山王）  
馬込文士村エリアでは当時の建築物やレリーフが数多く残っている。

東口・・・ショッピング、グルメ、オフィス、アミューズメント施設が並ぶ。  
atre、大森駅東口商店街、イトーヨーカドー、SEIYU などの商業施設が揃う。  
オフィスでは、大森ベルポート（延床面積 200,000 m<sup>2</sup>近い巨大施設）があり、いすゞ自動車、日立造船、第一生命など大手企業が入居している。  
さらに海岸側にはしながわ水族館、平和の森公園、BIGFUN 平和島などアミューズメント施設も多い。

こういった環境の良さで多くの方から愛される大森駅エリアですが、周辺の再開発によりさらに利便性・快適性が向上すると思われま。次項では、大森の南北に位置する品川エリアと羽



田空港エリアの再開発について見ていきます。

### 【大森エリア周辺の再開発】

大森エリアは、陸（新幹線）の玄関口である品川と、空（飛行機）の玄関口である羽田空港の中央に位置しています。**日本だけでなく、世界各地へのアクセスも良好です。**

品川エリアは、リニア新幹線の開業に備えた再開発が現在進行形で進んでいます。

- ・高輪ゲートウェイ駅開業及び 4 つの街区での高層ビル計画（事業者：JR 東日本、大林組、鹿島建設、フジタなど）
- ・品川駅西口再開発（事業者：京浜急行電鉄、トヨタ自動車）

リニア新幹線が開業すれば品川⇄名古屋間がわずか 40 分で結ばれ、名古屋圏までもが都内と 1 時間以内で結ばれます。リニア新幹線と上記の開発が終わるころには品川エリアはまた 1 つ発展を遂げ、成熟した姿を見せてくれるでしょう。

羽田空港は、2010 年に第三ターミナル（国際線）が開業してからは国内線だけでなく、国際線においても多くの便が乗り入れするようになりました。2022 年国際空港評価において、総合ランキング世界 2 位（アジアでは 1 位）の評価を獲得しています（※1）。施設としての快適性と、都心へのアクセスの良さを両方を持ち合わせるこのエリアでは、現在多くの企業がかかわる再開発が行われています。

- ・羽田イノベーションシティ（出資企業：鹿島建設、JR 東日本、大和ハウス工業、富士フイルム、京浜急行電鉄、東京モノレールなど 9 社）
- ・羽田エアポートガーデン（事業者：住友不動産）

さらに、現在計画されている羽田空港アクセス線が開通すれば、各方面からダイレクトに羽田空港へのアクセスが容易になります。

**一般に、将来性のあるエリアには、多くの有名企業が着目し、開発に加わるものです。**

品川・羽田エリアの発展は、両エリアのちょうど中央付近に位置する大森エリアにも波及し、大きな相乗効果を生み出してくれるでしょう。

（※1）イギリスの SKYTRAK 社実施の 2022 年国際空港評価より。世界 1 位はカタールのドーハ・ハマド国際空港。

### 【現在当社が取り扱っている物件・コンシェルシア大森 THE RESIDENCE】

コンシェルシア大森 THE RESIDENCE は、大森エリアの閑静な住宅街に位置します。大森駅から物件までは駅直結の atre の他、多くの商店街があり様々な店を楽しむことができます。さらに、大型ディスカウントストアの MEGA ドン・キホーテの存在は住まう方々の利便性をさらに高めてくれるでしょう。

iAsset で扱っているお部屋は 1LDK タイプ（41.28 m<sup>2</sup>）です。

1LDK タイプ（コンパクトタイプ）マンションは、昨今のテレワークでの需要増等でコロナ禍が追い風になっています。

<https://www.iasset.tokyo/magazine/magazine-86.html>

（コンパクトタイプの記事はこちらです。小口化アセット通信 2022 年 3 月号の記事です。）

居住者の方にとっての良い環境は、オーナー様側にとっても良い物件となります。都心へのアクセスの良さと生活環境の良さが両立する大森エリアの物件は、お持ちになる方にもお住まいになる方にも安らぎをもたらしてくれるでしょう。