

## 東京都江東区タワーマンション地域の高齢化 について

坂本, 憲昭 / Sakamoto, Noriaki

---

(出版者 / Publisher)

法政大学経済学部学会

(雑誌名 / Journal or Publication Title)

経済志林 / 経済志林

(巻 / Volume)

84

(号 / Number)

1・2

(開始ページ / Start Page)

37

(終了ページ / End Page)

63

(発行年 / Year)

2016-09-27

(URL)

<https://doi.org/10.15002/00013310>

# 東京都江東区タワーマンション地域の 高齢化について

坂 本 憲 昭

この論文はタワーマンションの団地化に関する問題を検討する。東京都江東区の団地／大規模マンション／タワーマンション地域における居住者の年齢変化を調べた結果、初期のタワーマンションではすでに高齢者の割合が増加している。住民の移動を継続するためには、団地の経緯を参考として、内的要因は大規模修繕による資産価値の維持、外的要因としてはファミリー層への支援施策が必要であること示す。

## 1. はじめに

東京湾岸タワーマンション地域が引っ越し先となる住民吸収力を有することが示された研究 [1] [2] [3] を受けて、著者は文献 [4] において、タワーマンション建設に伴う住民の移動とともに、居住環境に必要な事業所としてクリーニング店、保育園・幼稚園・保育施設（以下、保育園）、歯科、調剤薬局・薬店（以下、薬局）が従来の町の事業所数以上に開業していること示した。しかし一方では、タワーマンションという地域（江東区町名「東雲」「豊洲」「有明」）に顕著な特徴がないことを示した。すなわち、多数の住民が短期間に増えるという事象から見れば、団地、大規模マンション、タワーマンションにおける事業所数の傾向は同じであり、完成年と形状（建築物の構造）の違いだけと考えられた。しかしながら、特筆すべきこととして、調査対象の業種のなかでタワーマンション地域では保

Table 1 江東区豊洲・有明（タワーマンション地域）における小学校の増加

年	内容	備考
2007	開校	豊洲北小学校
2010	増築	豊洲北小学校
2011	開校	有明小学校
2015	再増築	豊洲北小学校
2015	開校	豊洲西小学校
2018	開校予定	第二有明小学校（仮称）

育園が従来の町や大規模マンションの地域と比較して多いが、すでに初期のタワーマンション地域では少ない傾向が見られた。その理由として文献 [4] では、初期のタワーマンションではすでに居住者年齢の高齢化を指摘したにとどまっている。

タワーマンションはデベロッパーによる子育て層を対象にした販売促進 [5] や、関係企業との連携等 [6] によりファミリー層の入居が多い（関連研究として [7] [8] [9] があげられる）。その結果、Table 1に示すようにタワーマンションが多い豊洲および有明地区の小学校が激増している [10]。豊洲北小学校の児童数は1,052人（2016年）であり都内の小学校の平均児童数の約2.4倍である。

一方では、タワーマンション地域の将来の団地化（高齢化）を危惧するマスメディアによる報道等 [11] [12] が見受けられる。著者の調査によればそれに関する先行研究を見つけることはできないため、ここでは下記に文献 [11] の記事を引用する。

『例えば30代、40代が多数を占める現在の豊洲地区の人口構成は、40年前の高島平団地（板橋区）にそっくりです。かつて『東洋一の巨大団地』と呼ばれた高島平団地ですが、今は65歳以上の高齢者が住民の4割弱となっている。もはやこれは都心の“山村”です。分譲マンションが多く、長期ローンを組んで購入することが一般的な湾岸エリアでは、20年、30年は人の移動が起りにくいため、高齢化がさらに早く進みます。そのとき高

齢者向けの医療や介護の施設は足りるのか。湾岸地区にあこがれる人は多いですが、都心の人気エリアも住民の加齢とともに田舎の山村と同じ問題に直面することを忘れてはならないのです』

上記記事に対して、文献「13」は下記4点を理由として否定意見を述べている。

- (1) 湾岸地区は超高密度のコンパクトシティ
- (2) 都心・オフィスに近い
- (3) 医・食・遊が豊富
- (4) 住民層の移動が保たれている

(1) については、大型タワーマンションの場合1棟あたり1,000戸以上であり（資料1）、ひとつの町に相当する居住者と居住環境に必要な事業所が開業しており [4]、コンパクトシティを形成していると判断できる。(2) については、JR京葉線や東京メトロ、都営地下鉄が最寄り駅であり都心にアクセスしやすい。(3) の医・食については、文献 [4] において十分な数の開業を示しており、さらにイオンやイトーヨーカドー、ららぽーとなどの大型ショッピングモールがある。(4) については、文献 [14] では『より利便性がよいために住み替え需要がある』と記述されており、住民の移動がある意見と推測される。これは前述の意見“人の移動が起こりにくい”の反対意見である。

以上の課題から本稿は、おもに東京都江東区における団地／大規模マンション／タワーマンションにおける居住者の年齢変化を調べることで、タワーマンションの行く末についての定量的な知見を得ることを目的とするものである。

## 2. 調査データ

調査に用いるデータを以下に示す。

- ・国勢調査：1995年（H7）、2000年（H12）、2010年（H22）

政府統計の総合窓口（e-Stat）

<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/eStatTopPortal.do>

- ・住民基本台帳：2010年（H22），2016年（H28）各1月1日現在  
江東区役所ホームページ トップページ>区政情報>統計・資料  
<https://www.city.koto.lg.jp/kusei/tokei/index.html>

### 3. 調査地域 [4]

#### (1) 丁目区分でタワーマンションが占めている地域

江東区の各町の人口，面積，人口密度をみれば（Fig.1， Fig.2. 江東区内の本研究で取り上げるおもな町， およびタワーマンション地域「東雲」「豊洲」「有明」を示す），タワーマンション地域は土地の面積が広く人口密度は顕著に高くはない。「東雲」は「東陽」「塩浜」と，同じく「有明」は「新砂」と類似した傾向があり，統計データを面積や人口などの割合で比較するとタワーマンション地域の特徴を得ることができない。そのため，町区分ではなくタワーマンションが多くを占めている丁目区分で調査する必要がある。さらに，調査対象として中央区および港区においてタワーマンションが占めている丁目を追加する。2010年国勢調査による主世帯の住宅の建て方において，全数に対する一戸建てと11階以上の共同住宅の割合が示すように（Fig.3），中央区佃のなかでも「佃2丁目」を調査対象とする。

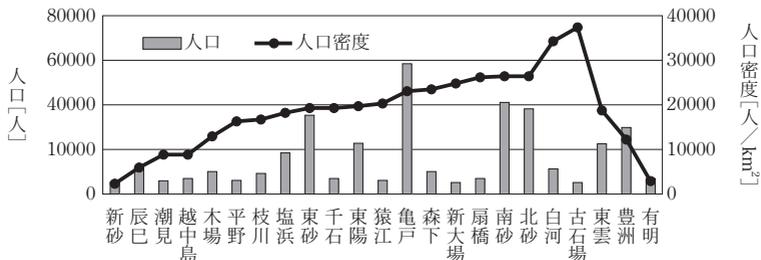


Fig.1 各町の人口と人口密度

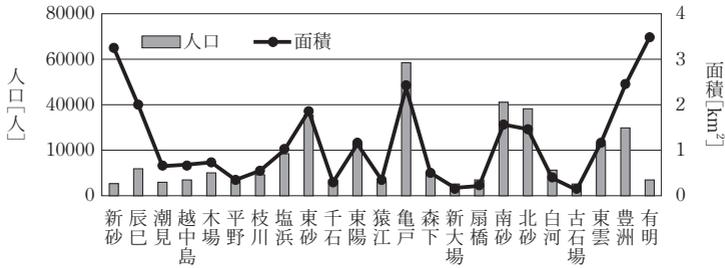


Fig.2 各町の人口と面積

港区も同様に芝浦4丁目と港南4丁目を調査対象とする。

(2) 丁目区分で大規模マンションが占めている地域

タワーマンションを縦型直方体の大規模マンションとすれば、(1)で取り上げた「塩浜」「新砂」は非縦型の大規模マンションが占める町であり、これらの町もタワーマンションと同様な特徴があると考えられる。比較対象としてFig.4より大規模マンションが丁目を占めている地域「塩浜1丁目」「新砂3丁目」を取り上げる。

(3) 丁目区分で団地が占めている地域

比較対象として昭和40年代に入居が始まった団地（総戸数2,500以上）で、かつ、ほぼひとつの丁目を占有している団地を取り上げる（Table 2）。

(4) 従来の町

比較対象として江東区の各町のうち、人口5,000人以上（資料2）、かつ、重複を避けるために(1)～(3)で取り上げた町以外を取り上げる。

以上の(1)～(4)の調査対象地域をTable 3にまとめる。

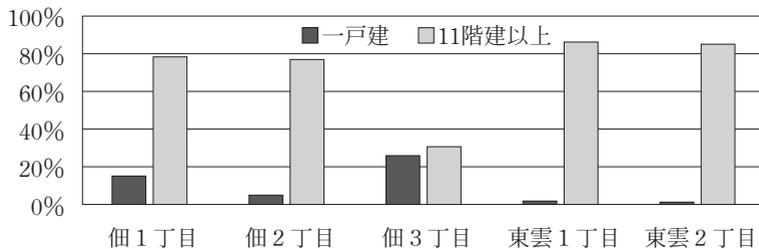


Fig.3 中央区佃・江東区東雲 タワーマンション地域  
丁目ごとの一戸建ておよび11階建て以上の住宅割合比較

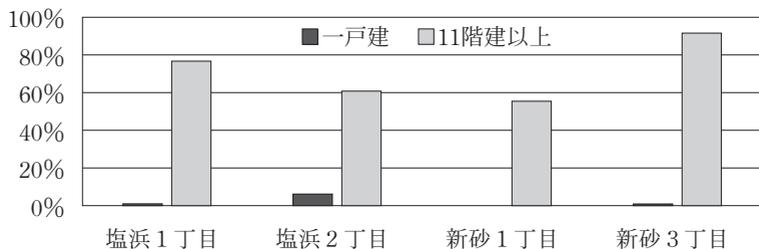


Fig.4 塩浜・新砂 大規模マンション地域  
丁目ごとの一戸建ておよび11階建て以上の住宅割合比較

Table 2 丁目区分で団地が占めている調査対象団地

区	場所	総戸数	居住開始年
板橋区	高島平2丁目	8,287	1972年(昭和47年)
	高島平3丁目		
北区	豊島5丁目	4,959	1972年(昭和47年)
江東区	大島4丁目	2,514	1969年(昭和44年)
	大島6丁目	2,892	1970年(昭和45年)
	南砂2丁目	3,839	1971年(昭和46年)
	辰巳1丁目	3,326	1976年(昭和42年)

Table 3 調査対象地域まとめ（区名がないものは江東区）

地域	丁目
タワーマンション	東雲1丁目、豊洲2丁目、豊洲3丁目、有明1丁目、港区港南4丁目、港区芝浦4丁目、中央区佃2丁目
大規模マンション	塩浜1丁目、新砂3丁目
団地	板橋区高島平2丁目、板橋区高島平3丁目、北区豊島5丁目、大島4丁目、大島6丁目、南砂2丁目
従来町	新大橋、古石場、猿江、平野、潮見、越中島、千石、扇橋、木場、枝川、森下、白河、東陽、東砂、北砂、亀戸

## 4. 調査結果と考察

### 4.1 世帯数

2010年国勢調査により、子育て層世帯と高齢者層世帯の全世帯数に対する割合をFig.5、Fig.6に示す。紙幅の都合上、Table 3の従来町は上位下位各5町とする。

Fig.5よりタワーマンションおよび大規模マンション地域は6歳未満世帯数の割合が多く、また、団地においても高島平2丁目をのぞくと従来町と比較して遜色がない。辰巳1丁目が高島平2丁目よりも多いのは、新設の公営住宅と新しい民間マンションの影響と考えられる（合計2,696戸数、資料1）。塩浜および新砂3丁目は民間およびUR都市機構の大規模マンション地域であり下記に示す特徴がある。そのため従来町よりも6歳未満の世帯数が多いと考えられる。

- それぞれ10年間に新しい大規模マンションの完成により、2,000人を超える区外からの流入がある。倉庫、運送会社、地下鉄の車庫（塩浜：東西線）が町の多くを占めており、データの信頼性は高い。
- 住宅はほとんどがマンションであり、一戸建てよりも価格的に購入しやすい（Fig.4）。
- 最寄り駅が徒歩圏内であり、大規模ショッピングモールもあり利便性がよい。

Fig.6より団地の高齢化は進んでいるが、入居したままなら（住民の移動

がなければ) 団地における居住者の高齢化が進むことは自明である。たとえば、1970年に30歳で入居すれば2010年に70歳となる。同じ理由から、佃2丁目と豊洲1丁目は初期のタワーマンションであり(資料1)高齢者世帯が増加していると考えられる。港区芝浦4丁目と港区港南4丁目は隣接した区域、およびタワーマンションの完成年や規模などもほぼ同等(資料1)であるが、港南4丁目は65歳以上の世帯数が多い。この理由は、港南4丁目は高級分譲住宅でありシニア世代の購入が多いと推測される。芝浦4丁目は分譲賃貸住宅が多くファミリー層の賃貸入居が主であると推測される。このように販売形態によって世代の相違があり得ることも留意する必要がある。

Fig.7はFig.5を横軸にFig.6を縦軸にプロットした結果である(従来の町については、Fig.5とFig.6の両方に記載されている町のみ)。この図よりFig.8に示す傾向を読み取ることができる。文献[1][2][3]が示したタワーマンションによる住民の吸収力にはファミリー層の入居が多いと考えられ、転出による入居がなければそのまま居住年数が経過し、Fig.8に示した矢印のように完成年がタワーマンションより以前の大規模マンション、さらに以前の団地が描く相関に追従していくと考えられる。単年度の統計データではこの矢印を明らかにすることができないため、次節において居住者年齢の変化を調査する。

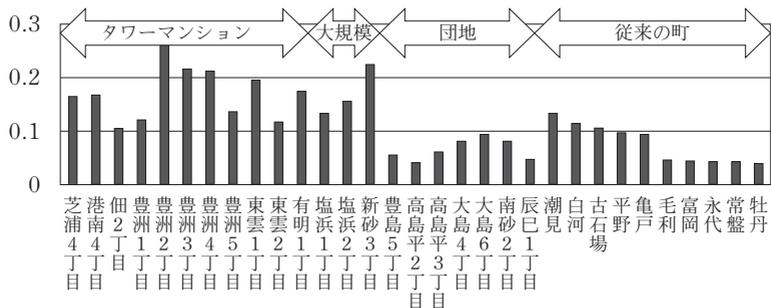


Fig.5 6歳未満のいる一般世帯数 / 全世帯総数

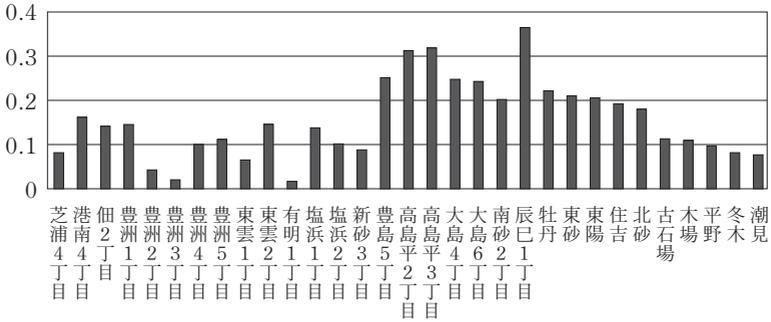


Fig.6 65歳以上の世帯員のみ的一般世帯数／全世帯総数

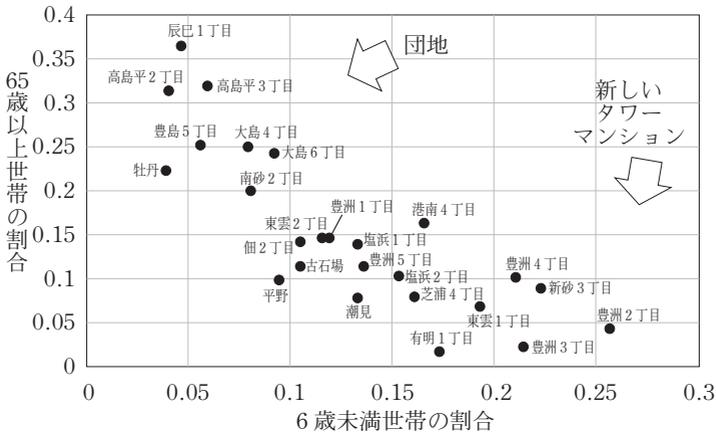


Fig.7 6歳未満世帯数 (Fig.5) と65歳以上世帯数 (Fig.6) の相関

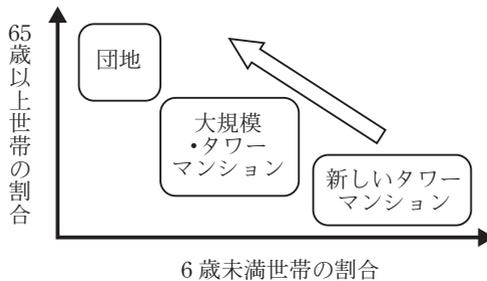


Fig.8 団地／大規模マンション／タワーマンションの傾向

## 4.2 居住者年齢の変化

本稿の調査目的であるタワーマンション地域の団地化を考えれば、前述したとおりタワーマンションの居住者世代の割合がFig.8に示す矢印のように変化していくはずである。この節では各調査地域における居住者年齢の変化を比較して検証する。ここで事前検討により住民基本台帳で得ることができる過去10年間の人口の履歴を用いた場合には、

- 毎年の統計データを扱うと傾向をまとめることができない
- 過去10年では団地の変化を得ることができない
- 初期のタワーマンションのデータ（2000年前後の完成、**資料1**）が含まれない
- 最新の国勢調査2010年（H22）では、新しいタワーマンションのデータが含まれない（東雲・有明・豊洲6丁目では2010年～2015年に合計約5,400戸）

などの問題があり、さらに、

- 国勢調査の丁目区分での集計（小地域集計）は1995年（H7）からである
- 中央区については、過去の町丁目別かつ年齢別の人口を得ることができない
- マンションの完成から完売まで2，3年を想定する

などのことから、Fig.9（破線の四角はマンション完成にともなう総戸数が2,000以上の多い年である）を参考に2005年（H17）の国勢調査は除外する。また、江東区の住民基本台帳は2006年の統計データから得ることができるが、国勢調査から得られる建物の種類などのデータに合わせて2010年（H22）を用いる。以上の理由から使用する統計データをTable 4にまとめる。

次に、世帯数のデータを扱うと高齢者のみの世帯、高齢者と同居している世帯、夫婦のどちらかが高齢者の場合、マンションの販売ターゲットの

世代など、考慮すべき前提条件が多くなるため、ここでは年齢区分により調査をおこなう。年齢区分は国勢調査および住民基本台帳を参考に、年齢別人口のうち労働力の中核をなす15歳以上65歳未満の人口層、これに対し15歳未満の年少人口、65歳以上の老年人口の3区分とする。

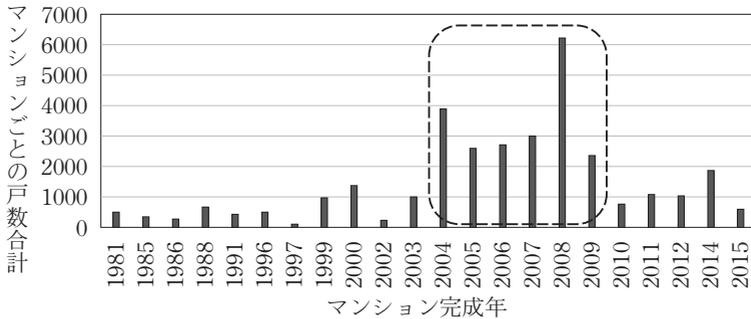


Fig.9 調査対象地域の年代ごとのマンション完成年と総戸数

Table 4 用いる統計データと記号

調査年	統計データ	Fig.で用いる記号
1995 (H7)	国勢調査	原点
2000 (H12)	国勢調査	◆または原点
2010 (H22)	住民基本台帳	▲
2016 (H28)	住民基本台帳	■

原点は相関図を描いた時の原点を示す。タワーマンションおよび大規模マンションの調査地域は原点が2000年の国勢調査となる (Fig.10)

Table 5 大島4丁目統計データ

年	15歳未満人口	65歳以上人口	A	B	C	D
1995年	1,161	1,126	0.13	0.12	0	0
2000年	732	1,423	0.09	0.18	-0.035	0.055
2010年	598	2,166	0.08	0.30	-0.044	0.175
2016年	859	2,371	0.11	0.29	-0.019	0.172

A : 大島4丁目人口総数に対する15歳未満の割合  
 B : 大島4丁目人口総数に対する65歳以上の割合  
 C : 15歳未満の割合について1995年データを原点とした場合の変位  
 D : 65歳以上の割合について1995年データを原点とした場合の変位

データ整理の方法について大島4丁目 (Table 5) を例として説明する。

Table 5のCの値を横軸に、Dの値を縦軸にプロットする。その結果が Fig.10～Fig.12 (横軸・縦軸の内容は共通) であり、それぞれ団地 (Fig.10)、従来の町 (Fig.11)、タワーマンションおよび大規模マンション (Fig.12) である。なお、Fig.12は1995年に人口がゼロまたは少人数にて2000年のデータが原点であり記号◆はない。→は次年データへの方向を示す (以下、→をベクトルと記す)。

#### Fig.10について

団地はほとんどが北向きベクトルであり、65歳以上の割合が増加して高齢化があきらかである。しかしながら、図中のすべての団地において2010年からのベクトル方向 (▲→■) が北向きから東方向に倒れて15歳未満の割合が増加している。この図は15歳未満と65歳以上の相関なので、詳細を例として大島4丁目の3つの年齢別人口の変化をFig.13に示す。2010年から居住者が増え (Fig.13)、その割合を見ると65歳以上よりも15歳未満の人口が多い (Fig.14)。紙面の制約で省略するが他の団地も同様な傾向を示す。このようにFig.10に示す団地においては2010年から2016年にかけて居住者が増加し、その内訳は65歳以上の割合よりも65歳未満の人口が多い。戸数は不変であるから、2010年まで空室が増加傾向であり、そこに子育て支援策やリニューアル [15] [16] により新たな入居がある。この結果は住民層の移動が保たれている (1章 (4)) といえよう。Fig.10に示した江東区の団地においては (募集していない辰巳1丁目をのぞく)、空室がすぐに埋まる状態が続いている (Table 6)。なお、空室や空き家問題については、本稿の研究範囲を超えるため、参考として例えば文献 [17] を参照されたい。

#### Fig.11について

従来の町 (ベクトルを省略) では、Fig.10やFig.12にみられる長いベクトルがない。これは住民の移動があまり起きていないことを意味する。江東区の住民の動態に関する研究や知見については、参考として例えば文献

Table 6 団地の空室率

区	場所	総戸数	空室	空室率 [%]
板橋区	高島平2丁目	8,287	55	0.66
	高島平3丁目			
北区	豊島5丁目	4,959	2	0.04
江東区	大島4丁目	2,514	0	0
	大島6丁目	2,892	0	0
	南砂2丁目	3,839	0	0
	辰巳1丁目	3,326	未募集	---

[18] を参照されたい。

#### Fig.12について

Fig.12 (a) のタワーマンション地域および大規模マンションの新砂3丁目は、ベクトルが東方向に長くファミリー層の割合が増加している。例として豊洲1丁目と豊洲2丁目の変化をFig.15に、その2010年から2016年の居住者人口増加における各世代の割合をFig.16に示す。

Fig.12, Fig.15, Fig.16についての考察をTable 7にまとめる。マンションの完成年が過去になるにつれて65歳以上の割合が増え、新しいマンションほどファミリー層の入居が多い。2010年以降をみると、タワーマンションと大規模マンションがある豊洲1丁目、豊洲5丁目、東雲2丁目、塩浜1丁目ではベクトルの向きが北から北西方向となり高齢化が進んでいるが、Fig.12 (b) にFig.11と同じ大きさの破線を示したように変化としては従来の町と同等である。注目すべきは、これらのなかで最もベクトルの長さが長い豊洲1丁目である。その特徴は以下のとおりである。

- Table 7に示したとおり各地域ともに人口が増加しているが、豊洲1丁目は15歳以上65歳未満の人口が減少して65歳以上の人口が増加している
- 豊洲1丁目にはタワーマンションのほかに、それよりも古い大規模マンションや団地がある（資料1）
- 比較して豊洲2丁目は完成年が2008年のタワーマンションのみであ

り、完成年から完売までの間に、徐々にファミリー層とシニア層の購入が増加している

このように新しいタワーマンションや大規模マンションが完成するとファミリー層の入居が顕著であるが、完成年からすでに10年前後のタワーマンションでは高齢者の割合が増加傾向となり、さらにそれ以前のタワーマンションや大規模マンションではあきらかに高齢者人口の割合が増加している。逆をいえば、Fig.12 (a) からわかるようにマンション完成年が古い順に、豊洲1丁目>豊洲2丁目>豊洲3丁目とベクトルが東方向に倒れていく状況が明確である。

Table 7 豊洲1・2・3丁目、新砂3丁目の2010年から2016年の変化

町丁目	完成年	人口増加	15歳未満	15歳～65歳	65歳以上
豊洲1	2000年前後	少	+	-	+++
新砂3	2006年頃	少	-	+	++
豊洲2	2008年前後	中	++	+	++
豊洲3	2009年前後	多	++	+++	+

-は人口のマイナス、+は人口の増加、数によりその割合を示す

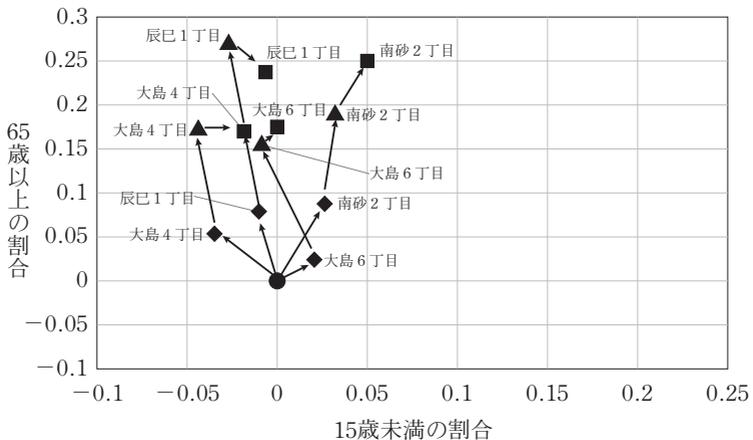


Fig.10 団地における変化

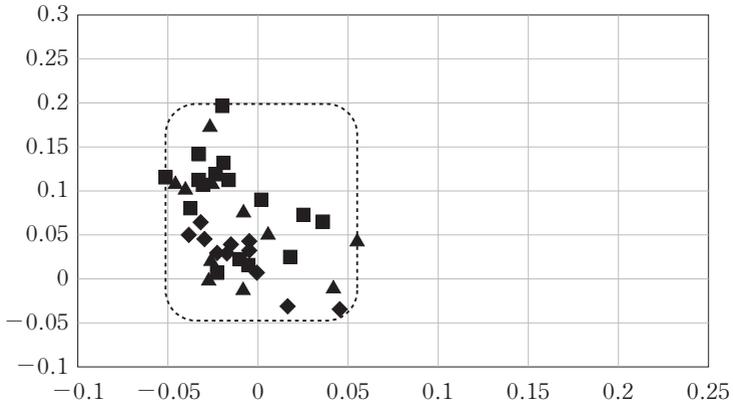


Fig.11 従来の町における変化

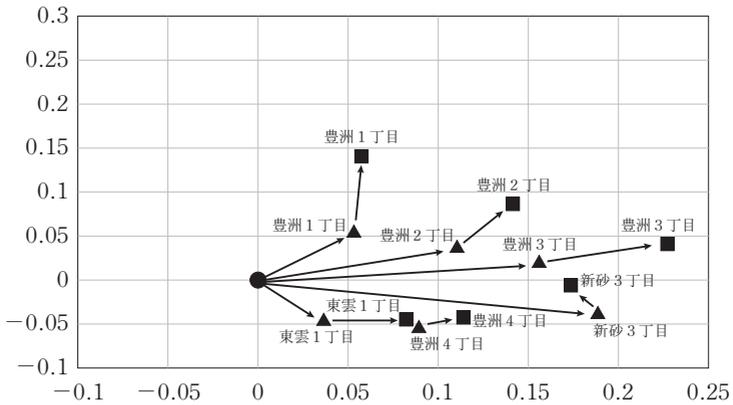


Fig.12 (a) タワーマンションおよび大規模マンションにおける変化

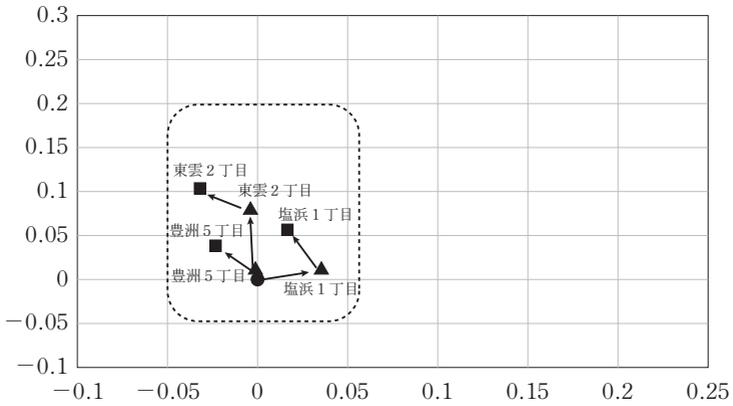


Fig.12 (b) タワーマンションおよび大規模マンションにおける変化

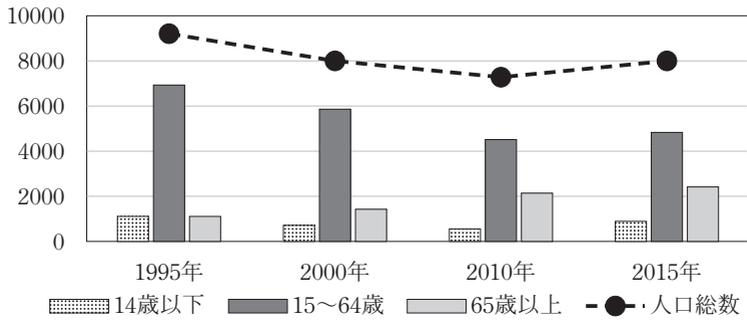


Fig.13 大島4丁目3つの年齢別人口の変化

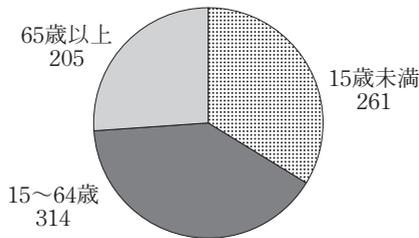


Fig.14 大島4丁目2010年から2016年居住者人口増加における各世代の割合

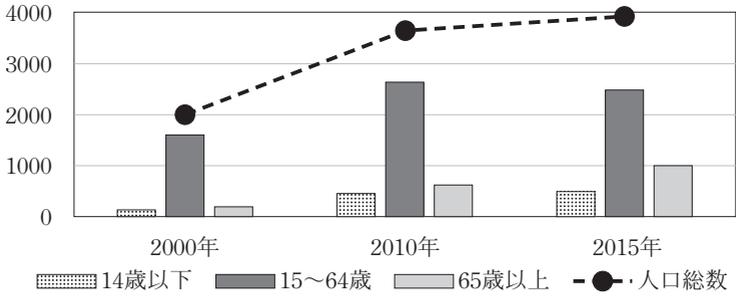


Fig.15 (a) 豊洲1丁目3つの年齢別人口の変化

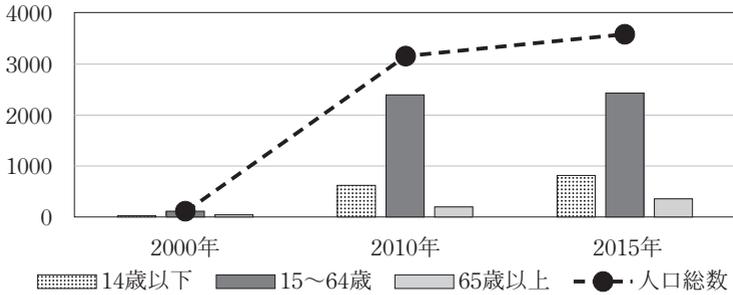


Fig.15 (b) 豊洲2丁目3つの年齢別人口の変化

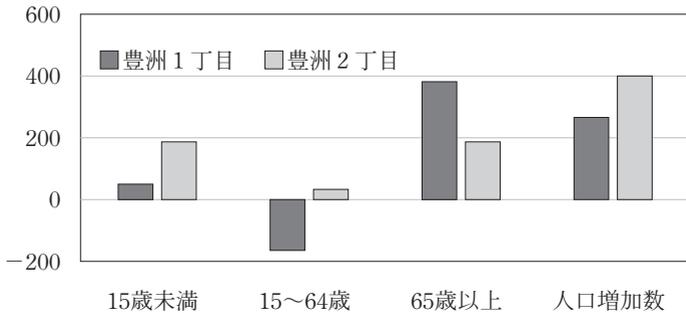


Fig.16 豊洲1・2丁目2010年から2016年居住者人口増加における各世代の割合

### 4.3 居住者年齢の変化（港区の場合）

前節の考察を裏付ける事例として、港区役所資料室にて閲覧可能な住民基本台帳（町丁目別かつ年齢別人口，2000年，2010年，2016年各1月1日）の統計データを用いて、港区のタワーマンション地域（芝浦4丁目，港南4丁目，台場1丁目）における年齢別人口の変化を求める。

結果をFig.17に示す。3地域とも前章の考察と同じくマンション完成後の直後はファミリー層の割合が多いが，2010年以降は65歳以上の人口の割合が増加している。Fig.18 (a) 港南4丁目は豊洲1丁目と同様な履歴を描き，芝浦4丁目と台場1丁目はFig.11と同じ大きさの破線内に収まっている。Fig.18 (b) に示すように2010年からの人口増加は少なく（+131人），64歳以下の人口がマイナスとなり（-183人），65歳以上の人口が増加（+314人）している。この傾向はFig.16の豊洲1丁目と同様である。江東区と港区という区の違いがあっても，完成年がほぼ同じタワーマンションであり，

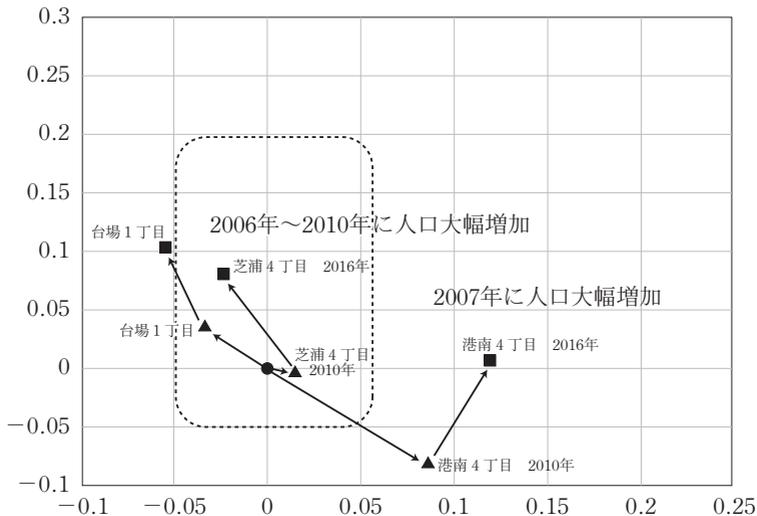


Fig.17 港区タワーマンション地域における変化

年齢別人口の変化が同等な傾向となっている。芝浦4丁目と港南4丁目の違いについては、4.1節にて述べた通りであり今後の課題としたい。

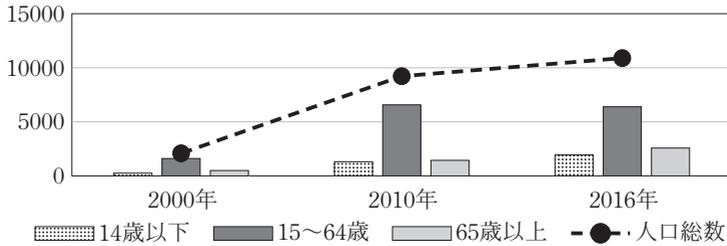


Fig.18 (a) 港区港南4丁目3つの年齢別人口の変化

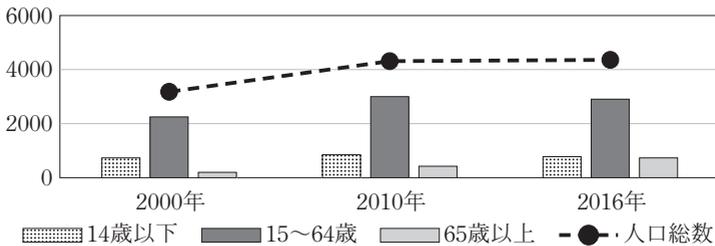


Fig.18 (b) 港区台場1丁目3つの年齢別人口の変化

## 5. おわりに

初期のタワーマンションおよび大規模マンションでは、ファミリー層の入居が一段落してすでに高齢化の方向にあることを示した。ファミリー層が増加する一方の最近のタワーマンションでも、住民の高齢化に転向することが予測される。しかしながら、高齢化が進むのは団地の経緯と同様な理由であり、利便性が良ければ（転勤や経済的理由、家族が増えて手狭になるなどの理由による退去を除けば）居住が続き年齢層が上昇することは自明である。

一方、本研究対象の団地の人口は減少傾向が続いたが、子育て支援策やリニューアル（**資料3**）によりファミリー層の入居が増加に転じた。団地におけるインフラの老朽化というマイナス要素よりも、駅が近い、買い物に便利、民間マンションや戸建てと比較した価格の優位性、子育て層や新婚世帯などに対する優遇措置があることから入居希望者は多く、空室はすぐに埋まる状態である。不確かな情報であるが、これらのことはインターネットの口コミ等で容易に確認することができる。

したがって、タワーマンションにおいて将来、住民層の移動を保つためには（空室の増加を避けるためには）、1章（1）～（3）で指摘された内容は変わらないため、（4）住民の新たな入居を得ることが肝要となる。人口が増加に転じた前述の団地の事例を参考とし、また、公的機関が介入する団地とは異なり民間ということから、個人での行動とマンション全体での管理・維持・運用が必要となる。具体的には、タワーマンションにおいて“魅力ある”とは資産価値の維持であり、以下の要因にまとめる。

#### <内的要因>

- ・個人：部屋のリフォーム
- ・管理組合：大規模修繕，インフラ維持（配管，水，電気，インターネット）

#### <外的要因>

- ・子育て層，ファミリー層への支援施策
- ・保育園，幼稚園，保育施設の充実

タワーマンションの大規模修繕は始まりつつあり（**資料4**），中央区佃の先行事例が参考になるが紙面の制約もあり今後の報告とする。

## 参考文献

- [1] 森博美：首都圏人口の都心回帰に見られる地域的特徴について，オケージョナル・ペーパー，法政大学日本統計研究所，No.53，pp.1-31，2015
- [2] 森博美：移動選好度から見た東京60キロ圏から都区部への移動者の移動県の地域特性について－東京23区における移動先選択パターンによる移動元のクラスタリング－，経済志林，法政大学経済学部学会，Vo.83，No.4，pp.1-25，2016
- [3] 森博美：東京50キロ圏から都区部への移動者の移動先選択に見られる規則性について，オケージョナル・ペーパー，法政大学日本統計研究所，No.57，2016
- [4] 坂本憲昭：タワーマンションに伴う事業所の開業について（東京都江東区湾岸地域の考察），オケージョナル・ペーパー，法政大学日本統計研究所，No.63，2016
- [5] 株式会社不動産研究所：超高層マンション資料集，特別資料集No.123，2013年版
- [6] 小林，酒井：自治体，デベロッパーとの協業による地域子育て支援としてのマンション内保育園開設について，都市住宅学，56号，pp.41-44，2007
- [7] 久保倫子，由井義通：東京都心部におけるマンション供給の多様化－コンパクトマンションの供給戦略に着目して－，地理学評論，Vol.84，No.5，pp.460-472，2011
- [8] 小泉諒，西山弘泰，久保倫子，久木元美琴，川口太郎：東京都心湾岸部における住宅取得の新たな展開－江東区豊洲地区の超高層マンションを事例として－，地理学評論，Vol.84，No.6，pp.592-609，2011
- [9] 久保倫子：東京湾岸地域のタワーマンションの隆盛と住民の暮らし，地理，Vol.59，No.4，pp.23-31，2014
- [10] 江東区政策経営部広報広聴課：江東区のあゆみ，2016，および，江東区報を参照
- [11] 日刊SPA!：トップ>ニュース>20年後には都心も過疎化。豊洲が「限界集落化」する!?（2015年8月25日）<http://nikkan-spa.jp/921275>
- [12] 朝日新聞記事：（人口減にっぽん 近未来からの警告：上）東京，そこにある古い，2014年8月8日，朝刊  
著者注：この記事では1985年高島平団地の人口構成と2014年豊洲地区の人口構成の比較が掲載されている。本文で示したとおり豊洲町の区分で論じるのは不正確である
- [13] のらえもん：湾岸の行く末って高島平団地と一緒にの？&ランキング公

- 開, (2014年8月17日) <http://wangantower.com/?p=7982>
- [14] のらえもん: 専門家は絶対に教えてくれない! 本当に役立つマンション購入術, 廣済堂出版, 2015
- [15] UR賃貸機構, UR賃貸住宅, 子育て支援  
<http://www.ur-net.go.jp/kosodate-net/>  
 リニューアル住宅の説明<http://www.ur-net.go.jp/akiya/renewal.html>
- [16] 東京都住宅供給公社 (JKK東京), 賃貸住宅情報, 子育て世帯優遇制度  
<http://www.to-kousya.or.jp/chintai/kosodate/index.html>
- [17] (一般財団法人) 日本再建イニシアティブ: 人口蒸発「5000万人国家」日本の衝撃—人口問題民間臨調 調査・報告書, 新潮社, 2015
- [18] 森博美: 小地域データから見た地域間移動と開発行為 (1990・2000年代後半期の江東区を事例として), 法政大学日本統計研究所より刊行予定, 2016

### 資料1 不動産情報, インターネット, 地図, 現地調査により著者作成

タワーマンション一覧 (東雲)

完成年	町名	マンション名	戸数	階数
2004	東雲1	Wコンフォートタワーズイースト	673	54
2005	東雲1	Wコンフォートタワーズウェスト	476	45
2007	東雲1	アップルタワー東京キャナルコート	440	44
2008	東雲1	キャナルファーストタワー	418	42
2009	東雲1	ピーコンタワーレジデンス	440	41
2012	東雲1	プラウドタワー東雲キャナルコート	601	52
2014	東雲1	パークタワー東雲	588	43
2012	東雲2	ザ 湾岸タワーレックスガーデン	456	31

マンション一覧 (豊洲1丁目)

完成年	町名	マンション名	戸数	階数
1971	豊洲1	都営豊洲一丁目アパート15号棟	165	14
1997	豊洲1	スカイシティ豊洲ベイサイドタワー	125	24
1980	豊洲1	豊洲ハイライズ	280	11
1981	豊洲1	シティコープ豊洲	167	14
1982	豊洲1	豊洲ハイツ	54	10
2000	豊洲1	キャナルワーフタワーズイーストタワー	499	36
2000	豊洲1	キャナルワーフタワーズウェストタワー	249	36
2008	豊洲1	チャームिंगスクウェア豊洲シニア専用	150	24
2008	豊洲1	キャナルスクウェア豊洲	140	24
2008	豊洲1	パークアクセス	401	20

※豊洲1丁目の住宅は上記マンションのみ

タワーマンション一覧（豊洲1丁目以外）

完成年	町名	マンション名	戸数	階数
2008	豊洲2	アーバンドックパークシティー豊洲	1481	52
2008	豊洲3	ザ豊洲タワー	825	43
2009	豊洲3	シティタワーズ豊洲ザ・ツイン	1063	48
2009	豊洲3	シティタワーズ豊洲ザ・シンボル	850	44
2005	豊洲4	東京フロントコート	983	20
2005	豊洲4	プライヴブルー東京	513	20
2006	豊洲5	豊洲シエルタワー	565	40
2014	豊洲6	スカイズタワー&ガーデン	1110	44

※豊洲2丁目の住宅は上記マンションのみ

タワーマンション一覧（有明1丁目）

完成年	町名	マンション名	戸数	階数
2004	有明1	オリゾンマーレ	398	27
2006	有明1	ガレリアグランデ	414	27
2008	有明1	ブリリアマーレ有明	1085	33
2010	有明1	シティタワー有明	483	33
2011	有明1	ブリリア有明スカイタワー	1089	33
2015	有明1	ブリリア有明シティタワー	600	33

団地以外の都営および民間マンション一覧（辰巳1丁目）

完成年	町名	マンション名	戸数	階数
1980	辰巳1	トーア辰巳マンション	291	11
1981	辰巳1	トーア南晴海マンション	147	11
1998	辰巳1	グランシティ辰巳の森海浜公園	55	7
1998	辰巳1	モア・ステージ辰巳	57	7
1999	辰巳1	ベルタワー	208	32
2001	辰巳1	コスモ東京ベイフォート	137	11
2003	辰巳1	コスモ東京キャナルプレイス	64	12
2010	辰巳1	ブレル・ドゥーク東雲	79	11
2011	辰巳1	Brillia辰巳 CANAL TERRACE	232	15
2012	辰巳1	A-フロントステージメイツタツミ	131	11
2012	辰巳1	パンベールフォン辰巳	131	17
2012	辰巳1	辰巳しのめ住宅	131	17
2012	辰巳1	都営辰巳1丁目アパート50号棟	600	52
2013	辰巳1	クレヴィアタツミキャナルステージ	124	13
2013	辰巳1	クレヴィア辰巳	124	13
2015	辰巳1	グランソシア辰巳の森海浜公園	185	12

タワーマンション一覧（港区芝浦4丁目）

完成年	町名	マンション名	戸数	階数
1985	芝浦4	トリニティー芝浦（UR賃貸）	222	24
1985	芝浦4	芝浦スクエアハイツ	132	23
2006	芝浦4	芝浦アイランドケーブタワー（分譲賃貸）	1095	48
2007	芝浦4	芝浦アイランドグローヴタワー（分譲賃貸）	833	48
2007	芝浦4	キャピタルマークタワー（分譲賃貸）	869	47

2007	芝浦4	芝浦アイランドエアタワー（賃貸）	871	48
2008	芝浦4	芝浦アイランドブルームタワー（賃貸）	964	48
2010	芝浦4	ベルファース芝浦タワー	288	30
2014	芝浦4	東京ベイシティタワー	171	30

## タワーマンション一覧（港区港南4丁目）

完成年	町名	マンション名	戸数	階数
2004	港南4	東京シーサウスプランファーレ	372	36
2004	港南4	ワールドシティタワーズアクアタワー	2090	40
2007	港南4	ワールドシティタワーズブリーズタワー		42
2007	港南4	ワールドシティタワーズキャピタルタワー		42

## マンション一覧（港区台場1丁目）

完成年	町名	マンション名	戸数	階数
1996	台場1	トミンハイム台場五番街	164	13
1996	台場1	トミンハイム台場三番街	30	5
1996	台場1	シーリアお台場五番街	114	13
1998	台場1	トミンタワー台場三番街	326	33
1998	台場1	シーリアお台場三番街	383	32
2000	台場1	トミンタワー台場一番街	310	32
2001	台場1	シーリアお台場一番街	369	32

※台場1丁目の住宅は上記マンションのみであり、すべてUR賃貸住宅である

## タワーマンション一覧（中央区佃2丁目）

完成年	町名	マンション名	戸数	階数
1986	佃2	都営佃二丁目アパート1～3号棟	280	20
1988	佃2	UR都市機構リバーシティ21 イーストタワーズ	661	21
1991	佃2	コーシャタワー佃	425	37
1996	佃2	UR都市機構リバーシティ21新川	505	35
1999	佃2	三井不動産リバーシティ21 センチュリーパークタワー	756	54
2000	佃2	UR都市機構リバーシティ21 イーストタワーズ2	642	43
2002	佃2	ファミリー月島グランスイートタワー	242	30
2004	佃2	ザ・クレストタワー	381	32
2005	佃2	ライオンズタワー月島	282	32

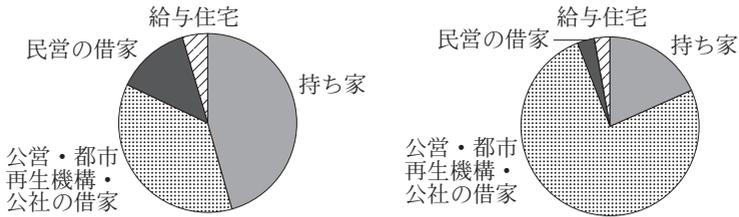
## 大規模マンション一覧（民間）（塩浜1丁目）

完成年	町名	マンション名	戸数	階数
1981	塩浜1	ファミリー浜園	468	14
2003	塩浜1	ニュートンプレイズノースコート	388	14
2003	塩浜1	ニュートンプレイズサウスコート	601	20

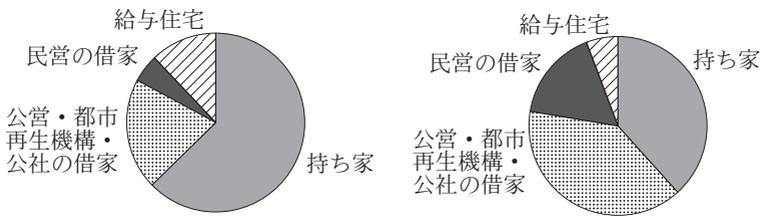
## 大規模マンション一覧（民間）（新砂3丁目）

完成年	町名	マンション名	戸数	階数
2005	新砂3	ニューライズシティ東京ベイハイライズ	357	20
2006	新砂3	グランエスタ（ファイブスター）	671	20

東雲2丁目および塩浜は、上記の民間マンションのほか、下図に示すように団地やその他のマンションが多い（2010年国勢調査）。



東雲1丁目（左）、2丁目（右）住宅の所有の割合



塩浜1丁目（左）、2丁目（右）住宅の所有の割合

資料2

江東区各町人口（住民基本台帳2016年1月1日）

人口5,000名未満	
町名	人口
青海	1,037
高橋	1,418
石島	1,424
佐賀	1,599
海辺	1,623
千田	1,829
門前仲町	2,142
福住	2,253
冬木	2,713
毛利	3,163
清澄	3,221
牡丹	3,318
永代	3,334
深川	3,779

人口5,000名未満	
町名	人口
富岡	3,782
住吉	4,791
三好	4,942

人口5,000名以上	
町名	人口
新大橋	5,215
古石場	5,227
猿江	5,919
平野	6,012
新砂	6,041
潮見	6,124
越中島	6,443
千石	6,661
扇橋	7,056

人口5,000名以上	
町名	人口
有明	7,762
木場	9,691
枝川	9,808
森下	10,191
白河	11,369
辰巳	11,614
塩浜	18,897
東雲	22,617
東陽	23,117
豊洲	29,984
東砂	35,851
北砂	38,216
南砂	41,086
亀戸	58,055
大島	62,638

## 資料3 UR都市機構 UR賃貸住宅 公式ホームページ

**ファミリー・新婚向けのお得な制度**

	<b>最大6年間家賃を 20%サポート!</b>	UR賃貸住宅では「子育てしやすい住環境づくり」に積極的に取り組み、子育て世帯を応援しています。 家賃を最大6年間20%サポートします。(減額上限25,000円) > 東京の「子育て割」対象物件
	<b>家賃が 3年間お得!</b>	家賃が3年間お得なママの子育て支援プラン。 3年間、ずっとそのママ。月額家賃最大36,700円お得! > 東京の「そのママ割」対象物件
	<b>入居予定及び入居後1年以内のカップル、または契約名義人の年齢が35歳以下の方 家賃を最大3年間20%サポートします。</b> > 東京の「LOVE得」対象物件	

**リニューアル住宅のご案内**

**現代のライフスタイルに合わせて間取りや設備をリニューアル**

かつて日本の住まいは、和室をいろいろ組み合わせて、多様に使う暮らし方が中心でした。しかし、時代と共に家族のパブリックスペースと個室を使い分けるスタイルが多くなっています。そこで間取りでは、リビング・ダイニングなどに変更するとともに長寿社会に対応したバリアフリー化を進め、水廻りなどの設備についても、時代のニーズに対応できる水準をめざしています。

## 資料4

鉄骨鉄筋コンクリート造住宅の法定耐用年数は47年（国税庁）であり、平均築30～40年で建て替えとされている [14]。大規模修繕の時期は築15年前後であり、タワーマンションの先行実施例を下記に示す。

埼玉県川口市*1	1998年竣工	55階建て、650戸	築17年目で実施
東京都中央区佃2丁目*2	1999年竣工	54階建て、756戸	築16年目で実施

\*1 エルザタワー55

\*2 三井不動産リバーシティ21センチュリーパークタワー

以上

About the aging of the area with many high-rise  
apartments in Koto Ward, Tokyo

Noriaki SAKAMOTO

《Abstract》

This paper examines the opinion that the future of the high-rise apartment is the same as the history of the housing complex. As a result of having checked the age change of the local residents in each area with many housing complex, the large-scale apartments or the high-rise apartments, it is found that the ratio of people over 65 years old of the high-rise apartments in the early period is increasing. To continue the movement of inhabitants based on the process of the housing complex, the practice of the next factors are necessary. [Internal factor] Keep high asset value of high-rise apartments by the large-scale repair and renovation work. [External factor] Support measure to the families.