

町丁目区分におけるコンパクトシティの高齢化と東京都江東区湾岸タワーマンション地域の高齢化続報

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 / The Hosei University Economic Review

(巻 / Volume)

91

(号 / Number)

4

(開始ページ / Start Page)

1

(終了ページ / End Page)

32

(発行年 / Year)

2024-03-25

(URL)

<https://doi.org/10.15002/00030527>

町丁目区分におけるコンパクトシティの 高齢化と東京都江東区湾岸タワーマンション 地域の高齢化続報

坂 本 憲 昭

東京湾岸地域のタワーマンション及び大規模マンションは、千人単位の引っ越し先となる住民吸収力を有する。著者の先行研究 [1] は、これらの一部地域においてファミリー層の転入が一段落してすでに高齢化に直面していることを示した。高齢化が進む理由のひとつは、いわゆる昭和の団地の経緯と同様であり、住み続ける意思があれば（転勤や経済的理由、家族が増えて手狭になる等の理由による転出を除けば）居住継続により年齢層が上昇する。

文献 [1] で用いた最新の人口データは2016年1月1日住民基本台帳の人口であり、本稿は約6年経過後を確認するものである。さらに、文献 [1] は東京都江東区を対象にした調査であったが、団地を含めた考察のために東京都板橋区、豊島区、練馬区、北区、埼玉県三郷市の人口データを加える。

1. はじめに

一軒家に限らず集合住宅でも住み続ければ、また、その地域がよければその地域に住み続け、居住者の高齢化がすすむのは当然である。また、賃貸物件を含めて、転出による空室や新築物件がなければ高齢者世代以外の

転入は難しく、居住者の年代についての新陳代謝は停滞する。その停滞した世帯の集合が地域やコミュニティを形成しており、日本の長寿命からも地域の高齢化は自然な結果である。地域が高齢化社会となった場合の課題は内閣府ホームページがレポートを公開しておりⁱ、詳細は省略して、概要として見出しのみを示す。

- ・地域の消費への影響
- ・地方自治体の税収への影響
- ・地域コミュニティへの影響
- ・空き家・犯罪等社会面への影響
- ・都市のあり方への影響
- ・交通インフラへの影響

このほかにも総務省が「地域・地方の現状と課題」、中小企業庁が「地域の抱える課題と地域活性化」を公表しており、省庁における重点取り組み課題になっている。さらに現実的に身近な具体例を紹介すれば、著者が知る千世帯を超える集合住宅においては、年間概ね2,3割と言われている居住者の入れ替わりがあるにもかかわらずⁱⁱ、高齢者が多くなっている印象である。なぜなら、自治会等の活動に支障があり体力を要するイベント業務等が困難、災害時の要支援者の増加、大規模災害時に行動可能な人出不足・人材不足ⁱⁱⁱ、車椅子生活のための対応等に直面している。

i 内閣府、補論2 大都市圏内における“街の高齢化” <https://www5.cao.go.jp/j-j/cr/cr11/chr11040200.html> (2023年11月1日最終アクセス) 以下、最終アクセス日はすべて同日であり省略する

内閣府、補論2,3.“街の高齢化”の地域経済・社会への影響 <https://www5.cao.go.jp/j-j/cr/cr11/chr11040203.html>

ii 不動産会社の公開資料によれば、某約千世帯のマンションにおける賃貸契約を除く中古販売契約数が年間約90件（世帯数の約1割）であり、さらに入退室が多い賃貸を含めれば2,3割は妥当な値である。

iii 大規模災害時に近年は避難所に避難せずに「自助」の考えであり、災害に備えて各家庭が自宅にとどまるための備蓄をしておく。しかしながら、エレベーターの復旧が長引いて水や食料がなくなった際の救援物資を運搬する手伝い、病気診療関連で高齢者を上層階から降ろす手伝い、外出困難な要支援者の確認等、ある程度体力がある人たちが必要である。

生産年齢人口に該当する世代（本稿は20歳から65歳以下とする。理由は3章にて述べる）が転入することによる居住者年代の新陳代謝は、賃貸物件による住み替えや新築又は空き家・空き室が生じれば可能であるが、その人口動態自体が高齢化の一辺倒である^{iv}。一方、文献 [1] [2] [3] は昭和の団地が若者やファミリー層、子育て層に人気があること^v、東京湾岸地域において子育て層の割合が顕著に多いことを示した。

ファミリー層や子育て層が増加している小地域を観察すれば、居住者年代の新陳代謝を実現するための知見を得られるが、初期の研究発表から約6年以上経過しているため、この間の変化について本稿は調査する。具体的に714地域の世代別人口の割合変化（特に65歳以上の割合）について、抽出した地域の特徴を詳細に調べることで、居住者年代の新陳代謝における知見を感覚的なものではなく、数値を根拠として定量的に考察する。

2. 従来研究

著者の先行研究に関連して、おもな従来研究を紹介する。住み続けるために、後藤菜月、平田輝満（2015）は、茨城県を対象に各市町村における年齢構成の実態と時系列変化を分析し、中心市と周辺市間の通勤者・転出者数を用いた「地元定住度指標」を提案する。さらに、茨城県市町村で実施されている定住促進・子育て支援の取組事例を紹介、定住に向けた実例研究である。龍野杏奈、ほか（2023）は、選ばれる物件として、超高層集合住宅への転居による変化に関する分析と評価のために住民アンケートを実施した。その結論を引用すれば、”このように、超高層集合住宅を伴う市

iv 令和4年版高齢社会白書、内閣府、内閣府ホーム>内閣府の政策>政策調整トップ>高齢社会対策>高齢社会白書>令和4年版高齢社会白書（全体版）>1 高齢化の現状と将来像
https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2022/html/zenbun/s1_1_1.html

v 最近でもこの傾向は変わらない。一例として、“「オワコン」から「エモい」へ、無印良品の団地プロジェクトが若年層に支持されるワケ”，アイティメディア株式会社，2023年10月27日05時00分（配信） <https://www.itmedia.co.jp/business/articles/2310/27/news007.html>

街地再開発事業自体のコンパクトシティ形成に対しての影響は、歩行者環境や交通広場などの整備による効果は大きかったが、他については大きな効果があるとは言い難い結果となった。また、駅近くの超高層集合住宅への転居による効果についても、もともと駅近くに居住していた人が多く、大きな効果はなく、かつ効果があったものも、超高層集合住宅という住宅の形態ではなく、駅の近くという場所の特性による効果であったと考えられる。”すなわち、タワーマンションの住民吸収力というよりも、駅近に生活利便性が向上している大規模居住建物があり、それは魅力的な物件であるといえよう。このような人口吸収力については森博美（2015, 2016a, 2016b, 2018a, 2018b,）のほかに、最近では、大澤昭彦（2022）においても分析と評価がされている。そのマンションの経年に対する課題に修繕と建て替えがある。千田和明（2022）によれば、国内のマンションは、近年、居住者の高齢化と建物の老朽化という「二つの老い」に直面しており、管理不全に陥るマンションや廃墟化するマンションの増加が危惧されている。その防止対策のため、政府や業界団体が管理状況を評価する制度を導入しており、それらの施策を紹介するとともに、マンション管理の適正化に向けた課題を整理している。団地に関する歴史と建て替えの概略については石見豊（2023）の報告を示しておく。本研究は5章において、今後の江東湾岸地域は子育て施設のみならず福祉施設充実の必要性を提言するが、保育施設の設置取組事例については、雪野智行（2019）で知ることができる。

3. 調査データ

調査に用いるデータは、東京都江東区、板橋区、豊島区、練馬区、北区、埼玉県三郷市の住民基本台帳による2016年（H28）1月1日現在（三郷市のみ2017年（H29）1月1日現在）、2022年（R4）1月1日現在の町丁目別及び年齢区分別の人口（日本人、外国人、男、女の合計）である。年齢

区分について、国勢調査や各市区の統計情報で扱われる区分は、年少人口0歳～14歳、生産年齢人口15歳～64歳、老年人口65歳以上の3区分であるが、本稿は人口動態について高校卒業後に就職又は進学のために自宅外に住民票を移すことを考えて、0歳～19歳、20歳～64歳、65歳以上の3区分とする。

前述の地域において、2022年人口が100名以下の町丁目と、合併等により2か年両方のデータがない町丁目を除く地域を対象とし、グループAとグループBに分ける。グループBは文献 [2] [3] においてコンパクトシティとして提案した団地及び東京都江東区の湾岸地域である。

グループA（以下、Gr. Aと略す）714地域：下記の**グループB**以外

グループB（以下、Gr. Bと略す）30地域：下記の地域

- ・高島平団地（東京都板橋区）
高島平1丁目から9丁目（6丁目は倉庫等のみ）
- ・光が丘パークタウン（東京都練馬区）
光が丘1丁目から7丁目（4丁目は公園のみ）
- ・豊島五丁目団地（東京都北区）
豊島5丁目
- ・湾岸地域（東京都江東区）
豊洲・東雲・辰巳の全丁目、及び有明は全丁目の合計
- ・みさと団地（埼玉県三郷市）
彦成3丁目・4丁目、さつき平1丁目・2丁目

4. 調査結果

高齢化地域の考察として、Gr. A + Gr. B で65歳以上の増減率：

2022年65歳以上の人口が占める割合 / 2016年65歳以上の人口が占める割合

の分布を Figure 1, その基本統計量を Table 1, Figure 1 で増加率が大きい

降順の上位 12 地域を Table 2（紙幅の都合上本稿末に掲載），その 12 地域を視覚的にも考察するために Figure 2 を示す。Figure 2 の町丁目ごとの 6 つの棒は，左から 2 つごとに 0-19 歳，20-64 歳，65 歳以上の年齢区分人口であり，各年齢区分の左側棒が 2016 年，右側棒が 2022 年の割合である。

Gr. B の高齢化を考察するため，Gr. B の Gr. A + Gr. B 全地域における 65 歳以上の高齢化率順位だけを Figure 3 に示す（縦軸は Figure 1 の横軸の順位，横軸は Gr. B の地域通し番号，参考に中間順位 371 の高さを最左縦棒で示しておく）。

(1) Gr. B の高齢化

Figure 1 は 65 歳以上が増加した地域（縦軸 1.0 以上）が 743 地域のうち約 6 割（445 地域）を示すが，Table 1 の平均値・中央値は 1.02・1.01 のほぼ増減なしの約 1.0 である。一方，Gr. B だけの場合，平均値・中央値が 1.14・1.12 と約 10% 高くなり標準偏差も広がる。すなわち本稿の 744 地域全体でみれば約 6 年間に約 6 割の地域で高齢化が進んでおり，そのなかでも Gr. B の地域は平均よりもさらに高齢化が進んでいる といえよう。

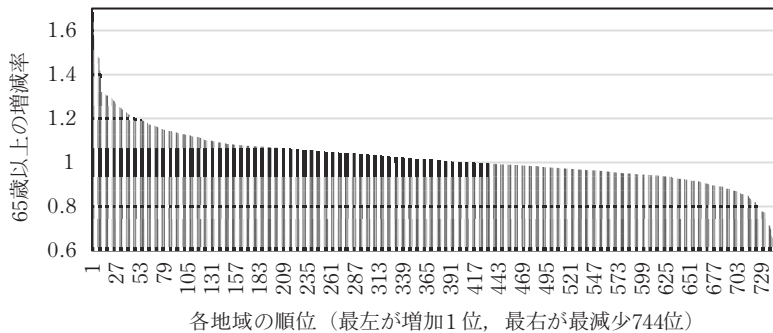


Figure 1 Gr. A + Gr. B 65歳以上の増減率の分布

Table 1 65歳以上の増減率

Gr.	地域数	平均値	標準偏差	中央値
A+B	744	1.02	0.004	1.01
A	714	1.02	0.004	1.01
B	30	1.14	0.027	1.12

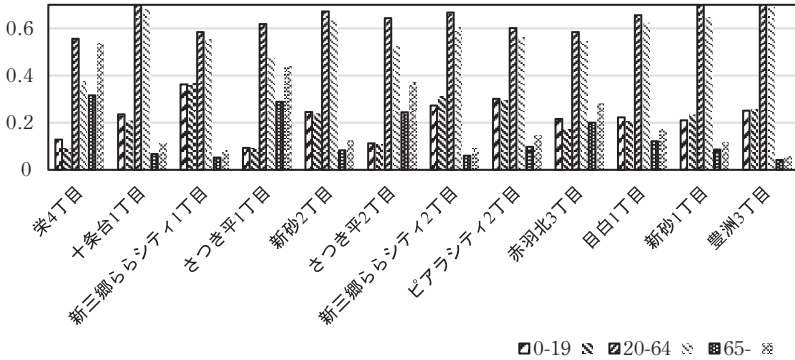


Figure 2 上位12地域 各人口区分割合の2か年推移

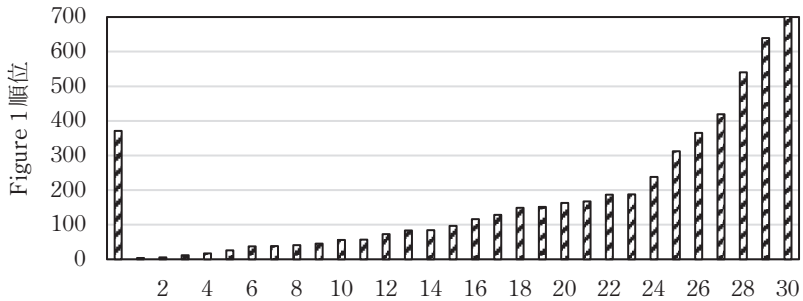


Figure 3 Gr. Bの743全地域における65歳以上の高齢化率順位

先に、Figure 3はGr. Bの30地域のうち25地域の高齢化率がGr. A + Gr. B全体の中位順位より上位を示す。この結果からもGr. Bの多くの地域が全地域のなかで高齢化が高い位置付けとなっている。

次に、Figure 2の12地域を高い高齢化として抽出したが、12地域のすべ

てにおいて20-64歳の割合が3つの年齢区分で一番多く、これらの地域は人口吸収力があり、まだ居住者年代の新陳代謝があることを示す。すなわち65歳以上の割合が増えた上位12地域であるが、64歳以下の人口割合から比較すればまだ少なく危機的状況からは遠い（高齢化率全国平均0.29，限界集落といわれる場合0.5，付録A参照）。その状況のなかで65歳以上の割合が0.2以上を占めるのが、栄4丁目，さつき平1丁目・2丁目，赤羽北3丁目である。以下にFigure 2の12地域の特徴を述べる。

埼玉県三郷市新三郷らシティ1丁目・2丁目

1丁目は戸建てが並ぶ新興住宅街のみ（JR武蔵野線新三郷駅前，戸建て分譲全268区画，2008年より販売開始），2丁目は倉庫や大型家具店IKEAであり，居住建物は同新三郷駅前の2014年築19階建250戸のマンション1棟（パークホームズLaLa新三郷）のみである。1丁目及び2丁目ともに新興住宅街とマンション1棟のみにて人口の詳細を以下にみる（Table 2より抜粋）。

人口	2022年	2016年 から増加	1世帯 あたり	0-19歳	20-64歳	65歳以上
1丁目	902	+4	3.4	+4	-27	+27
2丁目	709	+42	2.8	+37	-18	+23

※1世帯あたりの人数は，1戸=1世帯と仮定し2022年人口を町丁目内の総戸数で除算した値である。この値を求めることで単身世帯・夫婦世帯のみ，ファミリー世帯の割合理解の一助となる。

ファミリー層は住宅街の方が多く，マンションは転入・転出しやすいといえる。そこで2丁目の人口動態の仮定として，2014年築から入居が始まり，+37人は子育て層の転入，-18人は下からの世代分の増加よりも上の世代に移行した人数が多い結果，+23人は居住継続のほか65歳以上の転入が考えられる。すなわち，65歳以上の増加理由のキーワードとして，居住継続，駅近，マンションの利便性，大規模なショッピングモールがある

ことが想定される^{vi}。

三郷市ピアシティ 2 丁目

自動車販売店、家電量販店、住宅展示場による面積が大きく、イトーヨーカドー三郷店に隣接する戸建てが50程度ある。

北区十条台 1 丁目

学校、公園、図書館、自衛隊駐屯基地が占める面積が大きく、マンション・アパート・戸建てが数棟のみである。おもに

- ・ライオンズマンション十条台, 1998年築, 66戸
- ・ライオンズガーデン十条台, 2005年築, 48戸
- ・レクセル王子, 2007年築, 85戸
- ・カーサ十条台, 1987年築, 12戸

このほか戸建て10棟の総数221戸であり、戸数不明や居住者不明のアパートが数件ある。2022年人口836より、250戸と多めに仮定しても1世帯あたりの人数3.3人となりファミリー世帯が多いといえる。

豊島区目白 1 丁目

学習院大学の面積が大きく居住建物を以下に示す。最も新しい築年が2006年、総戸数935、目白1丁目2022年人口1,365より1世帯あたり1.5人となる。本稿においていくつかの地域で算出した1世帯あたりの人数（3.4, 3.3, 2.8, 2.7, 2.5等）と比較して小さいが、割合0-19歳0.21, 20-64歳0.62, 65歳以上0.17において20-64歳が群を抜いて多く、単身世帯といわゆるパワーカップルと呼ばれる夫婦世帯が多いと考える。

- ・目白ガーデンヒルズ, 2006年築, 396戸

vi シニア世代の住み替えの選択肢は4つあり、A.コンパクトなマンションへ転居、B.シニア向け住宅に転居、C.建て替えやリフォーム、D.子世帯と同居や近居、である。このなかでもA.が地域の人口吸収力に比例して多くなっている。理由として、高い資産価値、立地の良さ、戸建て修繕のわずらわしさが無い、多くは駅に近い建物であるためシニア世代にとって買い物や病院通いに便利である。日経ヴェリタス、都心マンション値上がり続く「ZEH」資産性のカギにマンション・戸建て価格高騰の先を読む①、2023年12月5日4:00（配信）<https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUB22C7P0S3A121C2000000/> においても、駅近マンションを購入するシニアカップル世帯が増加していることを指摘している。

- ・アーバンライフ目白駅前1, 2, 3号棟, 1997年築, 各138戸
- ・日神パレステージ目白, 1994年築, 49戸
- ・アルビオン目白, 1989年築, 20戸
- ・サンライズ目白, 1987年築, 20戸
- ・目白台マンション, 1965年築, 17戸
- ・目白久保ビル, 1989年築, 8戸
- ・ミサトビル, 1968年築, 6戸
- ・目白ハイム, 2004年築, 5戸

新砂1丁目・2丁目

運河に囲まれ倉庫や物流センターによる面積が大きく、以下のマンション3棟のみである。

- ・1丁目：オーベル東陽町サウシア, 2007年築7階建て, 175戸
- ・1丁目：シティハウス東陽町プロッシモ, 2005年築, 78戸
- ・2丁目：メロディーハイム南砂町フェイシア, 2005年築, 171戸

1丁目の2022年人口835より1世帯あたり3.3人, 2丁目の2022年人口459より1世帯あたり2.7人となり, 中規模マンション3棟のみで違和感がなく特記事項がない地域である。

豊洲3丁目

企業及び大学のほか, 下記タワーマンション及び賃貸マンションだけの町丁目であり (Table 3), 人口吸収力が高い一方, 2015年築であり高齢化が懸念される。なお, 6章で言及する大規模修繕が全5棟のうち3棟で進行中である。

Table 3 豊洲3丁目居住建物一覧

築年	マンション名	戸数	敷地内子育て支援施設	備考
2008	豊洲タワー	825		
2009	シティタワーズ 豊洲ツイン	1,063		修繕中
2009	シティタワーズ 豊洲シンボル	850	アスク豊洲保育園	修繕中
2007	ロイヤルパークス 豊洲	267	とよすナーサリー 学童クラブ	賃貸
2008	エステイメゾン 豊洲レジデンス	384	第二とよすナーサリー	賃貸 修繕中
総戸数		3,389	1世帯あたり2.3人	

三郷市栄4丁目

中学校と企業が多く居住建物がほとんどなく、特別養護老人ホーム（2017年開設114床特別養護老人ホーム）の影響が考えられる。居住（入居）型の福祉施設に住民票を移動することにより65歳以上の人口が増加することは文献〔4〕で指摘している。

三郷市さつき平1丁目・2丁目

1990年頃に整備された中高層マンションが群立する総戸数2,713の大規模分譲住宅街である（2022年人口6,454より1世帯あたり2.4人）。新三郷駅に徒歩で近く、町内にMEGAドン・キホーテ三郷店がある。街の印象は大規模なUR団地であるUR練馬区光が丘パークタウンやUR板橋区高島平団地の民間版という印象であり、本稿の団地、東京湾岸地域（大規模マンション・タワーマンション群）と同じ様相である。

北区赤羽北3丁目

公園、高校、戸建て、老人ホーム（108室）のほか、都営住宅赤羽北3丁目アパート（1977年築、314戸）、同桐ヶ丘赤羽北アパート（2013年築、332戸）、東京メガシティエアリーコート（2004年築、863戸）があり、これら3つの居住建物が大きく面積をしめる。

以上の地域形態は通常の地域であり、強いて分類すれば、A. 新興住宅街の集合体、B. 町丁目区分内の狭い範囲における小・中規模マンション・戸建ての集合体、C. 数棟の大規模マンション又はタワーマンション、D. 入居型老人ホーム、である。D.は入居者全員が住民票を移すわけではないが、あきらかに65歳以上の割合が大きくなる（付録Aにも同じ指摘あり）。A、Cは短期間に人口が増加し（人口吸収力）、そのまま居住継続となれば65歳以上の割合が当然増加する（高齢化）。B.は人口吸収力に欠けるものの築年数が古く賃貸を含めて居住継続が想定される。さらにいずれにおいても駅近・生活施設に利便性ありという特徴を有する。

(2) Gr. Bの人口吸収力

文献 [1] において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一方、文献 [2] [3] はGr. Bのいわゆる昭和の団地及び東京湾岸地域や江東区大規模マンション地域は人口吸収力が高いこと、築年数が古い団地においては居住者の減少傾向が続いたがリノベーションや補助金の施策により特にファミリー層の入居が増加に転じたことを示した。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等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（データを5章(2)で示す）。その状況のなかでGr. Bの団地を有する板橋区、練馬区、北区、江東区の東京23区における状況をFigure 4^{vii}にみると、4区とも上位に位置し0.2を超える。一方、人口吸収力についてはFigure 5^{vii}より社会増減は4区とも上位、特に江東区が顕著に大きい値である。したがって、前述(1)の結果から、高齢化が進んでいる一方、先行研究で明らかにした人口吸収力も維持しているといえよう。すなわち、65歳以上の割合が増加しているが、まだ顕著・危機的な状況ではなく居住者の新陳代謝が期待できる。

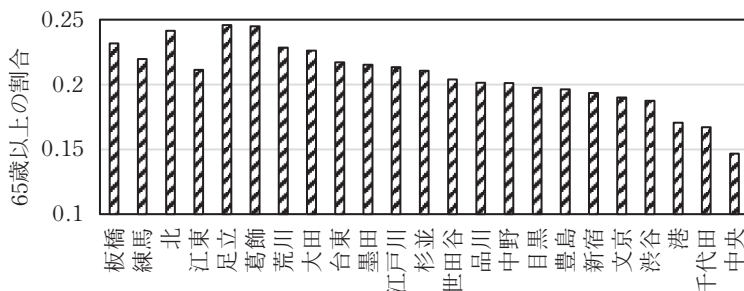


Figure 4 (公益財団法人) 特別区協議会Webサイトのデータ
(住民基本台帳2023年1月1日) から著者作成

vii (公益財団法人) 特別区協議会, ホーム>所蔵資料・統計データ>23区統計情報>23区の人
口と世帯2023 <https://www.tokyo-23city.or.jp/chosa/tokei/joho/setai2023.html>

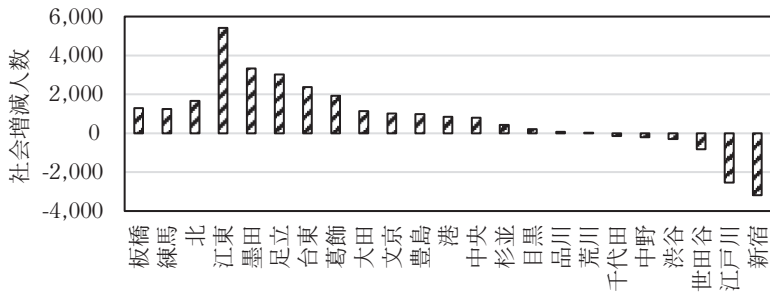


Figure 5 (公益財団法人) 特別区協議会Webサイトの社会増減人数データ
(住民基本台帳2023年1月1日) から著者作成

5. 江東湾岸地域の考察

(1) 居住継続の考察

住み続けることによる高齢化を考察するために個人ごとの人口動態の把握はできないので、“2016年+6歳”と2022年の人口比較をおこなう。2016年59歳以上が同じ地域で居住を続ければ、2022年65歳以上となりカウントされるが、統計データが60-64歳区分にて2016年60-64歳の人口で考察する。考え方の詳細をFigure 6 に示し、Gr. B全地域の (A)+(B)-(C) の値を求めた結果をTable 4 (紙幅の都合上本稿末に掲載) に示す。プラスとなる理由は60-64歳の転出や65歳以上の死亡等、マイナスは65歳以上の転入 (リタイア世代の都市部、駅近・生活施設に利便性ありへの住み替え、老人ホームへの住所変更等) が考えられる。裏付けとして、Table 4のマイナスは豊洲5丁目・6丁目、有明の3町丁目だけであり、2016年以降に新しいタワーマンションが建築されている。その詳細をTable 5 に示す。

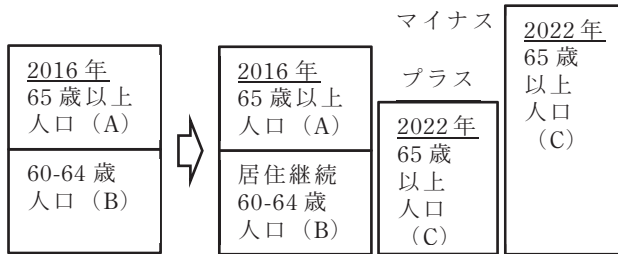


Figure 6 居住継続による考察の模式図

Table 5 2016年以降の江東区豊洲, 有明, 東雲における新築物件*

完成年	町丁目	マンション名	戸数 人数**	敷地内子育て支援施設 備考
2016	豊洲 5	パークホームズ	693	グローバルキッズ豊洲5丁目保育園
		豊洲ザレジデンス	1,726	
2016	豊洲 5	ルミレイス豊洲	300	単身者用の賃貸
			747	
2022	豊洲 5	ブランズタワー豊洲	1,152	グローバルキッズ豊洲園
			2,868	
2016	豊洲 6	ベイズタワー& ガーデン	550	・豊洲めぐみこども園 ・小学館アカデミーしんとよす保育園
			1,370	
2020	有明 1	プレミスト有明	258	キッズスマイル江東有明
		ガーデンズ	642	
2021	有明 1	ブリリアタワー有明	300	おはよう保育園有明
		ミッドクロス	747	
2019	有明 2	シティアタワーズ	1,539	武蔵野大学附属有明こども園
		東京ベイ	3,832	
2020	東雲 1	ブラウドシティ東雲	472	グローバルキッズしののめ園
		キャナルマークス	1,175	
2015	豊洲 6	スカイズタワー& ガーデン	1,110	ベイズタワー&ガーデンに同じ
		2,764		
2015	豊洲 6	パークアクシス	497	賃貸
		豊洲キャナル	1,238	

*文献 [5] [6] 掲載データ及び追記

**人数は文献 [6] で求めた1戸数(1世帯)あたり2.49人とする

(2) 高齢化の加速

文献 [1] の調査後の高齢化の加速を考察する。2011年, 2016年, 2022年の65歳以上が占める割合を, 2011年を1として2016年及び2022年の各増減率を求め, その差の上位及び下位の一部をTable 6に, 全町丁目のグラフをFigure 7 (2016年と2022年の値, 紙幅の都合により本稿末) とFigure 8

(2022年と2016年の差)に示す。Figure 7, Figure 8より特に次の5地域が65歳以上の割合について顕著な経過を示している。このうち3地域(新砂1・2丁目, 豊洲3丁目)の概要はすでに述べた。すなわち, 大規模マンション・タワーマンションの人口吸収力が示された一方, 高齢化が上昇傾向の継続である。残り2地域について以下に示す。

豊洲2丁目

居住建物はタワーマンション1棟のみであり,

- ・アーバンドックパークシティ豊洲, 2008年築, 1,481戸

2022年人口3,735より1世帯あたり2.5人である。

潮見2丁目

JR京葉線潮見駅が中心にあり, 企業, ホテル, 倉庫, 作業所, 寮, 公園, 空地がしめる面積が大きく, 付録Bに示す駅前の大規模UR賃貸のほか中・大規模マンションがある。居住建物の総戸数1,798, 2022年人口3,486, 1世帯あたり1.9人である。小規模のマンション戸数が加算漏れとしても1世帯あたりの人数が2未満は, 単身世帯または夫婦世帯が多くファミリー層が少ないことを示す。

一方, Figure 7, Figure 8より下位8地域については以下の通りである。

大島2丁目: 戸建て密集地

大島3・4・6・8丁目: UR及び都営大島団地及び戸建て密集地

南砂5丁目

都営南砂5丁目アパート群, タワーマンション及び戸建て密集地

辰巳1丁目

完成時3,326戸の都営辰巳団地があり, 建て替えが継続中である。2013~2017年において一部の700戸が完成し入居済みである。団地以外の居住建物を付録Cに示す。これは前述の大島や南砂と同じで, 団地及び戸建てに代わり小規模民間建物の密集地である。

豊洲5丁目

Table 5参照。2016年以降3棟の新しいタワーマンションが建設され, 推

定する増加人口5,341である。参考までに近隣の東雲1丁目に2020年築の新しいタワーマンション（Table 5 参照）があり、推定1,175の人口増加である。

江東区内（全町数は41，居住者がいない海辺，若洲，青海を除く）で都営住宅がある町数は21と約半分の町にあり総数19,603戸（付録D），また一方，UR賃貸物件江東区内総数15,568戸（付録D）である。団地の人気は文献 [3] で指摘したが，2023年12月10日現在でも江東区内のUR賃貸の空室は2室だけである（参考までに東京都の物件一覧から空室がある物件のみを表示すると^{viii}，東京23区は全物件数193のうち18%の35物件，東京市部は全物件数114のうち68%の77物件あり，東京23区内は築年数が古い建物を含めて人気がある）。すなわち，江東区の65歳以上の割合が低下した地域の共通項目は，団地及びその建て替え，大規模な新築マンションであり，これらの地域の多くは文献 [2] [3] において，居住世代の新陳代謝が実現される地域として，コンパクトシティとして紹介した地域である。また一方，文献 [1] で早くも高齢化がすすんでいる地域として豊洲1丁目を指摘した（丁目内では2008年築が最新のマンション）。その数値をみるとFigure 7から2016年では5位であるが，2022年にかけて割合の伸びが小さくなり，Table 6 の順位は24位／36丁目である。すなわち，高齢化が一段落していると判断する。逆に，高齢化の伸びが懸念されるのは前述の新砂1丁目・2丁目，豊洲2丁目・3丁目，潮見2丁目である。大規模マンション群，タワーマンション群，UR賃貸の地域であり，築年数が豊洲1丁目よりも新しいため，豊洲1丁目と同じ経過をたどるならば，今後は高齢化の伸びが落ち着く可能性がある。

viii UR賃貸住宅，UR賃貸住宅TOP>関東エリア>東京都>物件一覧から探す <https://www.ur-net.go.jp/chintai/kanto/tokyo/list/>

Table 6 2011年の65歳以上を1とした増減率と差
(上位5地域及び下位8地域)

町丁目	2016年	2022年	差(2022年-2016年)
新砂2	2.02	3.07	1.05
新砂1	1.68	2.28	0.61
豊洲3	1.61	2.18	0.56
豊洲2	1.63	2.07	0.44
潮見2	1.44	1.86	0.42
大島2	1.15	1.19	0.043
大島8	1.18	1.20	0.019
大島6	1.04	1.04	0.0064
大島3	0.84	0.84	0.00
南砂5	1.06	1.06	-0.0059
辰巳1	0.90	0.87	-0.031
大島4	0.96	0.93	-0.039
豊洲5	1.18	1.03	-0.15
豊洲1	1.49	1.57	(24/36位) 0.08

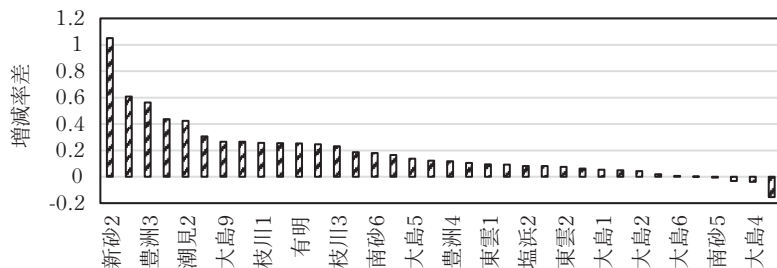


Figure 8 2022年-2016年

(3) 高齢化の課題

人口吸収地域としての東京湾岸地域における子育て層・ファミリー層の増加による課題のひとつは、育児・子育て施設の不足である [1]。江東区の取り組みとして「マンション等の建設に関する条例」^{ix}を引用する。

ix 江東区役所、ホーム>環境・まちづくり>都市整備>マンション対策・建設指導>マンション等の建設に関する条例（令和6年1月1日改正）

<https://www.city.koto.lg.jp/391102/machizukuri/toshi/shido/23655.html>

“ファミリーマンション、ワンルームマンション、業務用建築物の建設に関し基本的事項を定めることにより、事業者と区が協働して、良好な住宅及び住環境の整備並びに市街地環境の形成を促進し、もっと安全で快適なまちづくりの推進に寄与することを目的とした江東区マンション等の建設に関する条例・同条例施行規則・同指導要綱（以下「条例等」）を制定しています。

生活利便施設又は地域貢献施設の設置（条例第12条の3,規則第8条）

1. 面積

生活利便施設又は地域貢献施設を設置してください。生活利便施設等は次表のとおりとし（Table 7 の表番号は著者によるもの）、係数のある施設についての整備面積は施設毎に設定した係数を乗じて得た面積が、住戸専用延べ面積の100分の1以上となるように整備してください。なお、設置する施設については、2 ページに記載の事前相談を行う前に区と協議していただきます。”

Table 7 生活利便施設・地域貢献施設及び係数

生活利便施設・地域貢献施設	係数
購買施設	1.0
飲食店舗	1.0
サービスの営業施設	1.0
医療施設	1.5
子育て支援施設	2.0
障害者支援施設	2.0
高齢者支援施設	2.0
集会施設（町会、自治会等の集会所等をいう）	1.5
一般利用が可能な広場状空地 （建築基準法第59条の2第1項の許可を受けたものを除く）	0.2
地上部の緑地（江東区みどりの条例による基準及び 公開スペースの振替緑地以上の緑地部分をいう）	0.3

この条例によりタワーマンション建設の際に保育園の設置がすすみ、最近のマンションはすべて保育園が併設されている。2016年以降の新築マンションに併設された保育施設をTable 3, Table 5（最右列）に追記してい

る。施策効果として2022年4月から江東区の待機児童数はゼロであり^x、さらに付録Eを示しておく。

一方、高齢者が日常生活で困る買物難民が注目されることも多いが、すでに文献 [7] で指摘した福祉施設の需要が高まる。しかしながら事業者は少なく、Table 7 において高齢者支援施設の係数は最大値2.0であるが、タワーマンションの開発業者であるデベロッパーが、子育て層を対象にした販売促進や関係企業との連携等によりTable 7 の子育て支援施設の係数最大値2.0を選択するのは当然である。

江東区湾岸地域における実際の福祉施設数を江東区内で比較する。福祉施設のサービスカテゴリは、ケアプラン作成事業者、居宅サービス事業者、短期入所（ショートステイ）、有料老人ホーム、介護保険施設等多岐にわたるため、ここでは在宅者の利用を鑑み居宅サービス事業者を取り上げる。江東区内の該当する事業所を、江東区医療機関・介護事業者等情報検索システム^{xi}により取得する。

居宅サービス事業者として、訪問介護（ホームヘルプサービス）、訪問入浴（入浴車等で訪問してサービスを提供）、訪問看護（看護師が訪問してサービスを提供）、訪問リハビリテーション（療法士が訪問してサービスを提供）、通所介護（デイサービス）を検索する。このほかの居宅サービス事業者として分類される通所リハビリテーション（デイケア）は整形外科等の医療機関が含まれるため除外、福祉用具貸与（福祉用具のレンタルサービス）、特定福祉用具販売（貸与になじまない福祉用具の購入費補助）及び複数のサービスを提供する事業所はひとつとしてカウントした（総数181）。町名ごとの事業所数をTable 8 に示す。

x 江東区役所、ホーム>こども・教育>保育園・保育施設>保育政策>待機児童解消後の今後の保育政策について。待機児童数は平成27年4月の167人から2年連続で増加し、平成29年4月には322人まで増加。その後令和2年4月に14人まで減少し、令和4年4月には待機児童ゼロを達成 <https://www.city.koto.lg.jp/280501/taikijidoukaisyougonokonngonoikuseisaku.html>

xi 江東区役所、江東区医療機関・介護事業者等情報検索システム <https://carepro-navi.jp/koto>

Table 8 江東区各町における居宅サービス事業所数

町名	事業所数
亀戸	32
大島	26
東陽	25
北砂	14
南砂	13
東砂	8
住吉	7
木場	6
豊洲	5
深川, 千田, 扇橋	各4
牡丹, 東雲	各3
猿江, 古石場, 高橋, 常盤, 森下, 辰巳, 潮見, 冬木, 白河, 富岡, 毛利	各2
越中島, 枝川, 清澄, 石島, 千石	各1

町丁別では範囲が狭く、Table 8に示したとおり町区分でも事業所数が1, 2の町が多く、また、徒歩圏内に存在する必然性はないので、公的機関による区分を参照する。福祉関係の行政機関として江東区福祉協議会は、深川北部、深川南部、城東北部、城東南部の4エリアに分割しているがⁱⁱ、湾岸地域が城東南部に含まれ本稿の考察に不足であり、湾岸地域が独立区分の（独立行政法人）福祉医療機構、社会福祉振興助成事業^{xii}による分割を使用する（Table 9）。この区分は江東区の都市計画^{xiii}における区分と同じであり適切と考える（文献 [5] においても採用した区分である）。

Table 9 江東区における居宅サービス事業所の町区分

区分	町名
深川北部	新大橋, 森下, 常盤, 高橋, 清澄, 三好, 白河, 平野, 住吉, 毛利, 猿江, 扇橋, 千田, 千石, 海辺, 石島
深川南部	佐賀, 永代, 福住, 深川, 冬木, 門前仲町, 富岡, 牡丹, 古石場, 越中島, 塩浜, 木場, 東陽
城東北部	亀戸, 大島
城東南部	東砂, 南砂, 北砂, 新砂, 新木場, 若洲
湾岸	豊洲, 東雲, 有明, 枝川, 辰巳, 潮見, 青海

xii 独立行政法人福祉医療機構 社会福祉振興助成事業 <https://www.tetote.space/about-area/>

xiii 江東区役所, ホーム>環境・まちづくり>都市整備>都市計画・用途地域等について>都市計画図(都市施設配置図)の閲覧【PDF】<https://www.city.koto.lg.jp/390111/machizukuri/toshi/toshikekaku/shisetsuhaichizu.html>

上記5区分における人口1,000あたりの居宅サービス事業所数をFigure 9に示す。城東南部及び湾岸（Figure 9右の2地域）は先行研究対象とするコンパクトシティ（大規模マンション及びタワーマンションの集中地域）であり、Figure 9左の3地域に比較して半分程度である。すなわち、すでに文献 [7] で提言したが、あらためて今後は子育て施設よりも高齢者支援施設のさらなる充実が必要である。その推進のため、Table 7の魅力に欠ける係数2.0を大きい値に変更することを提言し、また、ファミリー層にも訴求する現実解として、江東区の「グランチャ東雲^{xiv}」のような児童と高齢者の総合小施設を紹介しておく。

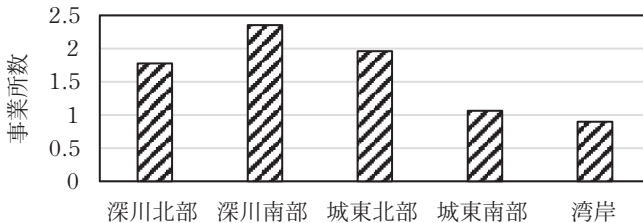


Figure 9 人口1,000あたりの居宅サービス事業所数

6. おわりに

文献 [5] は、日常生活に必要な事業所数について、地域のほとんどをタワーマンション／大規模マンション／団地のいずれかが占めている場合、特にタワーマンション地域だけに顕著な特徴はなく、大規模マンション／団地と同様な傾向になることを示した。本稿は追加して、江東湾岸地域のタワーマンションに限らず、タワーマンション／大規模マンション／団地

xiv グランチャ東雲，（公益財団法人）東京YMCAが指定管理として運営を委託されている江東区児童・高齢者総合施設。高齢者の「健康づくり」「生きがいがづくり」、子どもたちの「健やかな成長」を担う役割があり高齢者と子どもが世代を越えて交流できる1つの建物（施設）である <https://tokyo.ymca.or.jp/grancha/index.php>

のほかに、新興住宅街も含めて、人口動態65歳以上の割合について町丁目区分で定量的に具体的に考察した。具体的に、文献 [1] で指摘した豊洲1丁目の高齢化は一段落し、次に新砂1丁目・2丁目、豊洲2丁目・3丁目、潮見2丁目の高齢化に加速が見られ、今後一段落すれば、豊洲1丁目と同じ経緯をたどると考える。また、駅近・生活施設に利便性があれば65歳以上の割合が増加する。

一方、居住世代の新陳代謝を促すためには、団地の事例を参考とした先行研究は以下の対策をまとめた。

内的要因

- ①個人：部屋のリフォーム
- ②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

- ③子育て層，ファミリー層への支援施策
- ④保育園，幼稚園，保育施設の充実

本稿は②と③の施策に効果があることを示した。また、江東区城東南部・湾岸地域の高齢化に対して高齢者支援施設が少なく、そこで④が条例により成功していることから、本稿は

- ⑤高齢者支援施設の充実（④子育て支援施設の併設を提案）

を追加し、あわせて Table 7 の高齢者支援施設の係数 2.0 をより大きい値に変更することを提案する。

補足として、②大規模修繕のための積立金不足により団地化するという意見があるが、“大規模修繕は資金不足という報道等の予想は外れている^{xv}”という反証もある。実際に豊洲1丁目・2丁目はすでに大規模修繕を完了しており、現在豊洲3丁目の全5棟のうち3棟で大規模修繕中である。内的要因としてこの点も注視すべきである。一方、マンションの区分所有者

xv 「2030年タワマン大崩壊」「積立金不足でスラム化」が的ハズレだと言い切れるワケ、鈴木貴博，DIAMOND online，2023.11.17 6:00（配信） <https://diamond.jp/articles/-/332431>

や居住者の高齢化により、管理組合である理事会運営が機能しておらず大規模修繕が計画・立案・実施できない課題に対しては、国土交通省がマンションの新たな管理方式として「第三者管理方式」の検討を始めている^{xvi}。

xvi 国土交通省住宅局, 国土交通省ホーム>政策・仕事>住宅・建築>住宅>外部専門家等の活用
のあり方に関するワーキンググループ
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000141.html
<https://www.mlit.go.jp/common/000188645.pdf>
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001708895.pdf>

文 献

著者先行研究

- [1] 坂本憲昭, 東京都江東区タワーマンション地域の高齢化について, 経済志林 (法政大学経済学部学会), Vol.84, No.1-2, pp.37-63, 2016
- [2] 坂本憲昭, コンパクトシティのサーベイー徒歩20分圏内及び団地と東京湾岸地域一, 経済志林 (法政大学経済学部学会), Vol.90, No.1-2, pp.117-145, 2022
- [3] 坂本憲昭, コンパクトシティとして見る団地の考察, 経済志林 (法政大学経済学部学会), Vol.90, No.3-4, pp.75-94, 2023
- [4] 坂本憲昭, 階層型ニューラルネットワークモデルによる特異地域の抽出, オケージョナル・ペーパー, 法政大学日本統計研究所, No.95, 2019
- [5] 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
- [6] 坂本憲昭, 東京湾岸地域の人口増加と郵便局の考察, オケージョナル・ペーパー, 法政大学日本統計研究所, No.116, 2021
- [7] 坂本憲昭, 東京都江東区タワーマンション地域のコンパクトシティに関する考察, 日本オペレーションズ・リサーチ学会, 2017年春季研究発表会, 2017

従来研究

- 後藤菜月, 平田輝満 (2015), 市町村単位の年齢構成バランスと地元定住度に関する研究ー茨城県を対象としてー, 土木学会論文集 D3(土木計画学), Vol.71, No.5 (土木計画学研究・論文集第32巻)
- 龍野杏奈, 松行美帆子, 田中伸治, 安部遼祐 (2023), 鉄道駅周辺地区における超高層集合住宅を伴う市街地再開発事業のコンパクトシティ形成への影響に関する評価, 日本都市計画学会論文集, Vol.58, No.3, pp.656-663
- 森博美 (2015), 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
- 森博美 (2016a), 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圏の地域特性についてー東京 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ー, 経済志林 (法政大学経済学部学会), Vo.83, No.4, pp.1-25
- 森博美 (2016b), 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
- 森博美 (2018a), 居住地移動者数の将来動向に関する一考察ー 2016-20 年期

2046-50 年期の都道府県間比較一，オケージョナル・ペーパー，法政大学統計研究所，No.91

森博美 (2018b)，男女別移動率を用いた移動者数の都道府県別将来推計，オケージョナル・ペーパー，法政大学統計研究所，No.90

森本修弥 (2019)，超高層集合住宅の進化と系譜，特集 28 タワーマンションの進化と生態系，建築雑誌，Vol.134，No.1720，pp.16-18

大澤昭彦 (2022)，東京都区部における超高層住宅の開発動向に関する研究—人口の都心回帰と絶対高さ型高度地区導入に着目して—，日本都市計画学会論文集，Vol.57，No.3，pp.752-759

千田和明 (2022)，マンション管理の現状と課題—マンションの「二つの老い」とタワーマンションの増加を踏まえて—，国立国会図書館 調査及び立法考査局 国土交通課，国立国会図書館，No.863，pp.51-73

石見豊 (2023)，日本の住宅政策の現状と課題，連合総研レポート DIO，連合総合生活開発研究所，Vol.35，No.3，pp.4-7

雪野智行 (2019)，大規模マンションにおける保育施設の設置促進に向けた取組事例について，新都市，都市計画協会，Vol.73, No.7，pp.47-51

付録A

朝日新聞デジタル記事，東京23区にも「限界集落」15カ所 高齢化する地域，誰が支える？，牛尾梓，2022年10月15日11時00分配信^{xvii}

“65歳以上の高齢者が人口に占める割合が50%を超えた地域を「限界集落」と呼ぶ。過疎地の問題と思われがちだが，東京23区でも，町丁目レベルで分析すると，「限界集落」が15カ所あることがわかった。政府が5年ごとに行う国勢調査の結果を使って，23区の高齢化率の推移を町丁目単位で調べたところ，直近の2020年の調査で，約3千ある23区の町丁目のうち，限界集落は15カ所だった。全国の高齢化率の28.7%を上回る23区の町丁目は311カ所で，全体の1割を超えた。町丁目のなかに高齢者施設があれば，高齢化率は上がる。そうした特殊要因を排除するために，人口が500人以上の町丁目に限定すると，限界集落は9カ所だった。9カ所すべて，町の大部分を都営住宅が占めていた。全国の高齢化率が20年間で17.4%から28.7%と，11.3ポイントの上昇だったのに対し，これらの地域では際立って高齢化が進んでいる。最も高齢化率が高かったのは大田区

xvii 朝日新聞デジタル，東京23区にも「限界集落」15カ所 高齢化する地域，誰が支える？，牛尾梓，2022年10月15日 11時00分（配信）

<https://www.asahi.com/articles/ASQB33QZCQ9ZUHBI01M.html>

東糀谷6丁目で64%。2000年の調査結果と比較すると、20年間で高齢化率が43.5ポイント上がっていた。次が世田谷区大蔵3丁目で60.9%（2000年の高齢化率から32ポイント増）、北区桐ヶ丘1丁目で58.9%（同22.3ポイント増）と続いた。都営住宅の建設ピークは、高度経済成長期まっただ中の1969年度。74年度までに建てられた団地がいまだに現役で、全体の約3割を占めているという。また、1990年代後半ごろから入居資格が厳格化され、1世帯の合計の所得が制限を超えると、社会人になった子どもたちは同居することができず、団地外に独立していった。東京都が2020年度末に調べたところ、都営住宅の名義人の69.2%が65歳以上で、これを単身入居者に限ると82.4%に上った。”

付録B

江東区 潮見2丁目居住建物一覧（著者作成）

築年	マンション名	戸数
2002	UR潮見駅前ブラザー一番街	145
2002	UR潮見駅前ブラザー二番街	295
1999	ルネ・グランマリーナ潮見	440
2002	クレストフォルム東京ビューフォート	272
2007	エコロジー潮見レジデンス	175
2019	The Premium Cube 潮見	158
1997	ダイヤパレス潮見	91
2001	エストアルカンシェル	34
1996	プレール潮見ピアクラブ	32
2011	プレール・ドゥーク潮見	77
2013	プレール・ドゥーク潮見2	43
2021	セクトール潮見	22
1990	メゾンデラメール	13
	戸建て	1

付録C

江東区辰巳1丁目 団地以外の民間マンション一覧 [6]

築年	マンション名	戸数	階数
1980	トーア辰巳マンション	291	11
1981	トーア南晴海マンション	147	11
1998	トーア南晴海マンション	55	7
1998	モア・ステージ辰巳	57	7
1999	ベルタワー	208	32
2001	コスモ東京ベイフォート	137	11
2003	コスモ東京キャナルプレイス	64	12

2010	ブレイル・ドゥーク東雲	79	11
2011	Brillia辰巳 CANAL TERRACE	232	15
2012	A-フロントステージメイツタツミ	131	11
2012	バンベールルフォン辰巳	131	17
2013	クレヴィア辰巳	124	13
2015	グランソシア辰巳の森海浜公園	185	12

付録D

江東区内都営・UR住宅一覧^{xviii}

No	都営 町名住所	戸数	UR名称	戸数
1	東砂	3,183	大島6丁目	2,892
2	辰巳	2,857	大島4丁目	2,514
3	南砂	2,639	北砂5丁目	2,809
4	大島	2,444	東雲キャナルコート	1,712
5	東雲	1,310	豊洲4丁目	827
6	亀戸	1,101	亀戸二丁目	806
7	東陽	994	北砂7丁目	713
8	塩浜	990	ヴェッセル木場南	544
9	北砂	911	シティコート大島	436
10	枝川	795	東大島駅前ハイツ	317
11	豊洲	580	潮見駅前ブラザ二番街	295
12	千石	429	アーバンライフ亀戸	258
13	潮見	330	イーストコモنز清澄白河セントラルタワー	238
14	新砂	272	ラ・ヴェール東陽町	230
15	牡丹	173	木場3丁目パークハイツ	219
16	扇橋	154	木場2丁目	203
17	森下	134	潮見駅前ブラザー一番街	145
18	越中島	117	毛利2丁目第二	134
19	白河	110	東陽パークサイドハイツ	86
20	千田	62	木場公園三好住宅	81
21	毛利	18	木場公園平野3丁目ハイツ	70
22	総数	19,603	木場公園平野住宅	39
			総数	15,568

xviii 東京都住宅政策本部, トップページ>分野別で探す>都営住宅等>都営住宅団地一覧
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_keiei/264-00toeidanchi.htm
 UR賃貸住宅 <https://www.ur-net.go.jp/chintai/>
 東雲キャナルコートCODAN公式サイト https://www.tokyu-housing-lease.co.jp/mansion/shinonome_canal_court/outline.html

付録E

保活サポート：【江東区_2022年版】待機児童数・入園決定率

https://www.hokatsunomikata.com/taiki_infos/635

“江東区で新規で保育園申込をし、入園できる確率は94.4%で昨年より5ポイント以上改善し一気に23区中1位の入りやすい区になりました。新規入園申請数が減少傾向である中、認可保育園の定員数は右肩あがりに拡充されているため、今後も入園決定率は上がっていくと考えられます。”

Table 2 65歳以上の増加率上位12地域（上段：人数，下段：割合）

区市	丁目	Gr	2016年			2022年			65歳以上増減(B) Figure 1 縦軸値	(B)/(A)		
			総数	0-19歳	20-64歳	65歳以上(A)	総数	0-19歳			20-64歳	65歳以上
三郷市	栄4丁目		117	15	65	37	170	15	64	91	54	1.46
				0.13	0.56	0.32		0.088	0.38	0.54	1.69	
北区	十条台1丁目	A	882	207	616	59	836	175	567	94	35	0.59
				0.23	0.70	0.067		0.21	0.68	0.11	1.68	
三郷市	新三郷ららシティ1丁目		898	326	525	47	902	330	498	74	27	0.57
				0.36	0.58	0.052		0.37	0.55	0.082	1.57	
三郷市	さつき平1丁目	B	3,241	301	2,006	934	2,980	264	1,407	1,309	375	0.40
				0.093	0.62	0.29		0.089	0.47	0.44	1.52	
江東区	新砂2丁目	A	457	112	307	38	459	110	291	58	20	0.53
				0.25	0.67	0.083		0.24	0.63	0.13	1.52	
三郷市	さつき平2丁目	B	3,783	424	2,436	923	3,474	366	1,820	1,288	365	0.40
				0.11	0.64	0.24		0.11	0.52	0.37	1.52	
三郷市	新三郷ららシティ2丁目		667	182	445	40	709	219	427	63	23	0.58
				0.27	0.67	0.060		0.31	0.60	0.089	1.48	
三郷市	ピアラシティ2丁目		143	43	86	14	180	53	101	26	12	0.86
				0.30	0.60	0.098		0.29	0.56	0.14	1.48	
北区	赤羽北3丁目	A	5,139	1,111	3,003	1,025	5,497	951	2,991	1,555	530	0.52
				0.22	0.58	0.20		0.17	0.54	0.28	1.41	
豊島区	目白1丁目		1,300	289	853	158	1,365	281	852	232	74	0.47
				0.22	0.66	0.12		0.21	0.62	0.17	1.40	
江東区	新砂1丁目		884	186	622	76	835	196	541	98	22	0.29
				0.21	0.70	0.086		0.24	0.65	0.12	1.37	
江東区	豊洲3丁目	B	7,649	1,920	5,411	318	7,848	2,016	5,392	440	122	0.38
				0.25	0.71	0.042		0.26	0.69	0.056	1.35	

Table 4 Gr. B 居住継続60-64歳以上の人口の考慮

区市	町丁目	2016年		人口総数 増減	2016年		2016年 65歳以上(A)	2016年 60-64歳人数(B)	(A)+(B)	2022年	
		人口総数	人口総数		65歳以上(C)	(A)+(B)-(C)					
板橋区	高島平1	8,012	8,518	506	1,288	423	1,711	1,711	1,477	234	
板橋区	高島平2	13,562	12,673	-889	5,829	1,057	6,886	6,886	5,899	987	
板橋区	高島平3	5,845	5,384	-461	2,329	416	2,745	2,745	2,311	434	
板橋区	高島平4	1,957	2,046	89	449	109	558	558	484	74	
板橋区	高島平5	3,173	3,361	188	851	214	1,065	1,065	835	230	
板橋区	高島平7	4,842	4,905	63	996	267	1,263	1,263	1,081	182	
板橋区	高島平8	3,685	3,817	122	505	202	707	707	590	117	
板橋区	高島平9	7,980	8,693	713	2,455	446	2,901	2,901	2,709	192	
北区	豊島5	10,631	9,940	-691	3,577	810	4,387	4,387	3,823	564	
江東区	辰巳1	9,829	8,560	-1,269	3,446	452	3,898	3,898	2,897	1,001	
江東区	辰巳2	1,957	1,854	-103	260	96	356	356	293	63	
江東区	東雲1	17,007	19,341	2,334	1,323	473	1,796	1,796	1,654	142	
江東区	東雲2	5,900	5,761	-139	1,132	265	1,397	1,397	1,184	213	
江東区	豊洲1	3,953	4,192	239	988	188	1,176	1,176	1,104	72	
江東区	豊洲2	3,576	3,735	159	367	150	517	517	486	31	
江東区	豊洲3	7,649	7,848	199	318	173	491	491	440	51	
江東区	豊洲4	11,003	10,850	-153	1,235	411	1,646	1,646	1,358	288	
江東区	豊洲5	3,633	5,957	2,324	528	191	719	719	753	-34	
江東区	豊洲6	2,592	5,170	2,578	98	72	170	170	238	-68	
江東区	有明	8,913	12,680	3,767	383	206	589	589	648	-59	
練馬区	光が丘1	2,797	2,567	-230	1,156	207	1,363	1,363	1,150	213	
練馬区	光が丘2	5,904	5,207	-697	1,686	504	2,190	2,190	1,940	250	
練馬区	光が丘3	9,111	8,861	-250	2,306	826	3,132	3,132	2,756	376	
練馬区	光が丘5	3,417	3,272	-145	1,223	288	1,511	1,511	1,358	153	
練馬区	光が丘6	1,099	1,030	-69	395	96	491	491	447	44	
練馬区	光が丘7	5,946	5,767	-179	1,465	504	1,969	1,969	1,744	225	
三郷市	さつき平1	3,241	2,980	-261	934	506	1,440	1,440	1,309	131	
三郷市	さつき平2	3,783	3,474	-309	923	516	1,439	1,439	1,288	151	
三郷市	彦成3	9,603	9,075	-528	3,646	767	4,413	4,413	3,939	474	

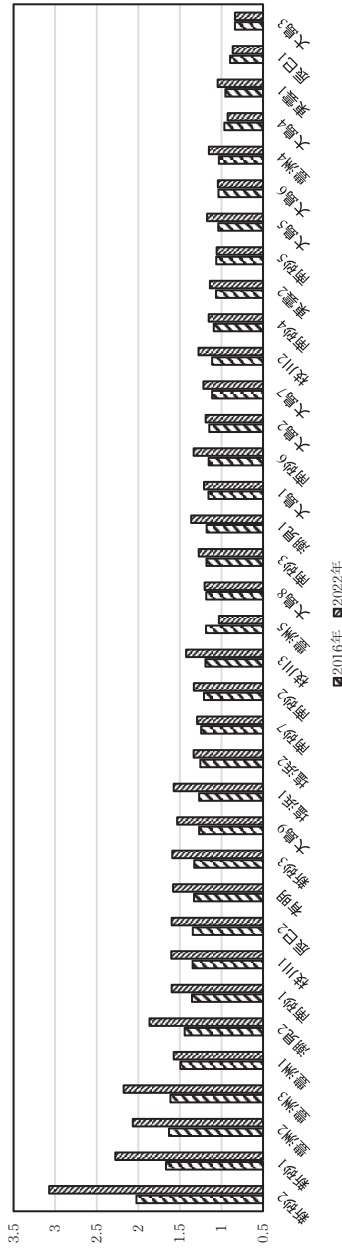


Figure 7 江東区 65歳以上の人口割合について2011年を1としたときの2016年と2022年の割合

Aging of Compact Cities in the Neighborhood Block and
Follow-up Report on the Aging of Tokyo Koto Bayside
Tower Apartment Area

Noriaki SAKAMOTO

《Abstract》

The aging of the population in high-rise, large-scale condominiums in Tokyo's Koto Bay Area is progressing rapidly. It has been observed that the aging of the population has slowed in some regions, but there are worries that it will continue in certain other areas. Solving this problem requires both internal factors, such as infrastructure development and large-scale repairs, and external factors, such as support for households with children and expansion of facilities for the elderly. Specifically, we demonstrated that support for child-rearing households is attractive to young households. It is also revealed that there is a lack of facilities to support the elderly in the Koto Bay Area, and countermeasures are proposed.