

オケージョナル・ペーパー No.116

東京湾岸地域の人口増加と郵便局の考察

2021年1月

法政大学

日本統計研究所

オケージョナル・ペーパー No.116

東京湾岸地域の人口増加と郵便局の考察

2021年1月

法政大学

日本統計研究所

東京湾岸地域の人口増加と郵便局の考察

坂本憲昭

1. はじめに

本稿は東京湾岸地域における人口増加と郵便局の調査報告である。2007 年郵政民営化した郵便局は、市場原理に基づき増減する店舗や事業所とは異なり、人口よりも市区町村、すなわち、距離（住民の郵便局までの距離）重視の設置基準に焦点が当てられている。そのため人口増加が顕著な湾岸地域の一部の郵便局では数年以上前から改善されないまま混雑が常態化している。従来の行政単位および面積に依存した設置施策の結果、遠方や混雑という“郵便局難民”の状況に直面しているといっても過言ではない。このような状況や施策のままでは、住民生活視点のコンパクトシティを想定した場合に考慮されずに取り残される懸念があり、本稿はその状況をあきらかにしておく。なお、“郵便局難民”という言葉は、徒歩圏内にスーパー等がない“買い物難民¹⁾”および混雑によりランチを食べ損なう“ランチ難民²⁾”にならっており、一般用語ではなく本稿独自の名称である。

2. 東京湾岸地域の人口増加について

はじめに本稿が対象とする東京湾岸地域（東京 23 区のうち湾岸地域を含む中央区/港区/江東区が対象）の特徴を以下に示す。

- (1) 戸建て住宅がほとんどなく、工場等の広大な跡地に建てられたタワーマンション³⁾や大規模マンションが占める（のらえもん,2017）。集合住宅の高層化とタワーマンションの進化については森本(2019)の要約が参考になる。
- (2) タワーマンションの群立はひとつの町に相当する人口の多さである。ひとつのマンションで 1,000 戸数以上は東京 23 区で 2020 年 7 月現在、江東区 8 棟、港区 3 棟、中央区 3 棟、世田谷区 2 棟、渋谷区 1 棟、新宿区 1 棟、品川区 1 棟ある⁴⁾。江東区/港区/中央区の順に多い。タワーマンション群（付録 C 参照、中央区晴海 5 丁目 HARUMI FLAG 5,632 戸、港区港南 4 丁目ワールドシティタワーズ 2,090 戸）であれば広義の意味でいわゆるコンパクトシティ（牧野 2016）の様相を持ち合わせる。以下に 1 戸数=1 世帯ではないが町規模の参考値を示す。町名右の値が世帯数である。

東京都：八丈町 4,258（2021 年 1 月 1 日）、奥多摩町 2,640（2020 年 12 月 1 日）

神奈川県：足柄上郡中井町 3,471（2020 年 12 月 1 日）、

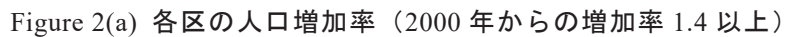
足柄下郡真鶴町 3,449（2021 年 1 月 1 日）

埼玉県：秩父郡長瀬町 2,912（2021 年 1 月 1 日）

- (3) 人口減少時代にもかかわらず人口が増加（流入）する地域である（速水 2016, 森 2018a, 住民の特性として小泉,他 2010, 田淵 2010）。

(3)の人口増加について、Figure 1 は東京 23 区 2020 年 1 月 1 日付けの住民基本台帳による各区の人口⁵⁾であり、2020 年 1 月の人口に至る人口増加率が Figure 2 である。増加率は基準年により異なるから 2000 年、2005 年、2010 年、2015 年の各年の人口を 1 として 2020 年までの増加率を求め、さらにその増加率により Figure 2 を(a),(b),(c)の 3 つに分けている。Figure 2 よりすべての区で人口増加しているなかで、顕著な増加率を示す区が

特筆しておくべきことは、湾岸地域の人口増加は人口密度が高くなることとは異なる。タワーマンションは公開空地⁷を設けることで容積率⁸があがることから、同じ敷地面積に建築する大規模マンションよりも多くの住宅戸数が販売可能となり (Figure 3(a)(b)参照), その結果、人口密度の上昇を伴わずに人口が増加する結果をもたらす。このような都心集中や開発業者による販売戦略などに関しては、加世田,他(2004), 小泉,他(2011), 久保,由井(2011), 香川(2014), 久保(2014)等の文献が参考となる。



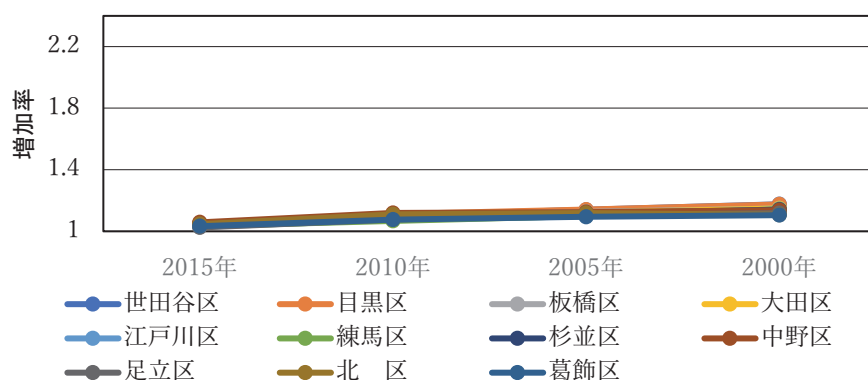


Figure 2(c) 各区の人口増加率（2000年からの増加率 1.2 未満）

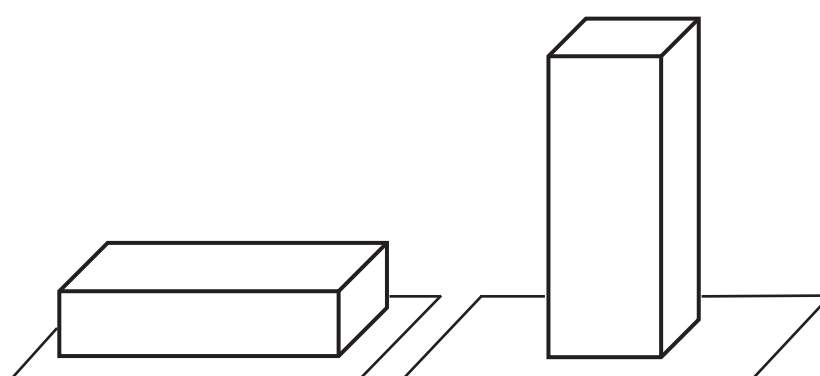


Figure 3(a) 敷地同面積における販売戸数の違い
(右側がタワーマンションと公開空地をあらわす)

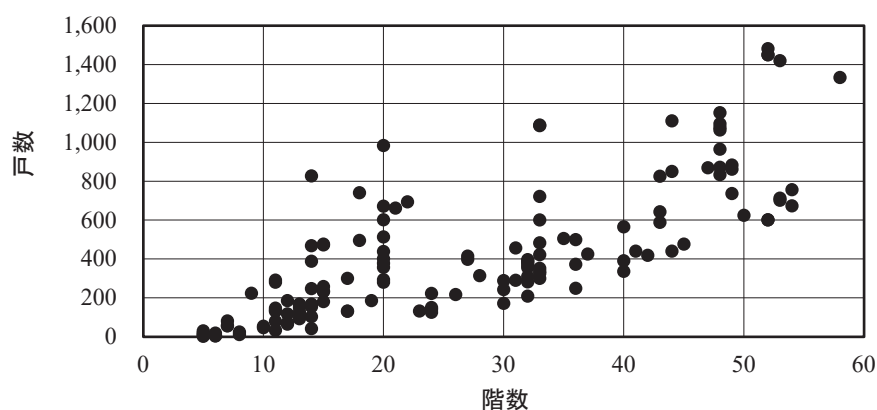


Figure 3(b) マンション階数と戸数の関係

3. 人口増加に伴う公共施設やインフラ整備について（小学校と地下鉄の事例）

前章に示した人口増加による課題として、各種店舗/事業所/公的機関が不足している。日常生活で徒歩圏内に必要なものは、(1)日常生活に必要な小売店や飲食店、(2)医療施設、(3)子供の教育環境、(4)駅やバスなどの交通事情と考える。マンションを購入する際の確認事項として自明であり、また、販売広告をみれば小学校やスーパーまでの徒歩による所要時間が明記されている。このほか「新型コロナウイルス感染拡大防止のための東京都における緊急事態措置等」における「社会生活を維持する上で必要な施設」⁹を以下に示す（詳細は付録A参照、このほかの根拠として付録Bを参照）。

- A. 生活必需物資販売施設：食料品売場，百貨店・ホームセンター・スーパーマーケット等における生活必需物資売場，コンビニエンスストア等
- B. 食事提供施設：飲食店，居酒屋，料理店等
- C. 医療施設：病院，診療所，薬局等
- D. このほか，交通機関等，金融機関・官公署等，宿泊施設，理美容等

(1)(2)に該当する民間の事業所や店舗等とは異なり，(3)(4)は自治体の施策や認可，予算等にかかわり短期間に対応できない(自治体自体のサービスと世帯数については下山,2019を参照)。そのため短期的には，厚生労働省および国土交通省が連携して大規模マンション内に保育園を設置することを各自治体に通知している(雪野 2019)。そして保育園・幼稚園を卒園後，既存の小学校のままでは児童の収容が困難になるため既存の小学校の増築がおこなわれ，中長期的には新規の開校や(昼間,鈴木 2016)，駅についてはホームや改札口の増設工事が相次いでおり，新たなバス路線(東京 BRT¹⁰)も開通している。具体的に3区の小学校と東京地下鉄駅の対応を示す。

江東区

江東区亀戸六丁目の「旧サンストリート亀戸跡地」における住宅開発により将来的に第二亀戸小学校での児童の収容が困難になる見込みとなり，「江東区立学校設置条例」や「江東区マンション等の建設に関する指導要綱」の規定に基づき第二亀戸小学校が増築となる¹¹。湾岸地域でもタワーマンションの建築計画から同様な歴史をたどる¹²。

2007 年(平成 19 年) 豊洲北小学校開校

2010 年(平成 22 年) 豊洲北小学校増築部分使用開始

2011 年(平成 23 年) 東雲小学校より分離，有明小学校開校

2012 年(平成 24 年) 豊洲北小学校増築部分使用開始

2015 年(平成 27 年) 豊洲西小学校開校¹³

2018 年(平成 30 年) 有明西学園開校

(有明と豊洲地区の人口増加による有明小学校の収容対策)¹⁴

2021 年(令和 3 年) 豊洲西小学校増築部分使用開始¹⁵

中央区¹⁶

2016 年(平成 28 年) 豊海小学校および月島第二小学校において増築¹⁷

2018 年(平成 30 年) 月島第三小学校増築部分使用開始

2019 年(平成 31 年) 豊海小学校増築部分使用開始

2023 年(令和 5 年) 晴海地区に新しい小学校の開校予定¹⁸

港区

1996 年(平成 8 年) お台場学園開校，臨海副都心の港区部分(台場)に建設された総計 1,800 戸，5,500 人の住民に対応するために建設された学校¹⁹

2022 年(令和 4 年) (仮称) 芝浦第二小学校開校予定，芝浦小学校通学区域内の著しい児童数の増加に対応するための新設校

地下鉄駅

湾岸 4 駅(東京メトロ有楽町線：月島駅，豊洲駅，辰巳駅，都営地下鉄大江戸線：月島駅，勝どき駅)の 1 日あたりの乗車人員と降車人員²⁰の平均値(月島駅は 2 路線の平均値)の年合計を Figure 4 に示す。タワーマンションが群立する東雲および有明地域の最寄り駅

のひとつは辰巳駅であるが、著者の観察によれば豊洲駅および都営バスの利用者も多い。また、豊洲駅はゆりかもめ（東京臨海新交通臨海線）の始発駅でもあり、その結果、豊洲駅の乗降客数が顕著に増加している。この人数は東京メトロの新宿駅と渋谷駅に並ぶ多さである（Table 1 参照）。

Figure 4 の勝どき駅と豊洲駅の対応を述べると、中央区の湾岸地域にあたる都営大江戸線勝どき駅では、近隣オフィスビルの通勤客と増加する地元住民との干渉も含めた混雑²¹が激しくなり、駅の入場規制がおこなわれる場合もあった。その緩和策として新ホームが作られている²²。江東区豊洲駅の場合は、改札口/エレベーター/エスカレーターの新設（沼田,他 2009）、2つのホーム間を閉鎖して上り下りホームのエレベーター/エスカレーター/階段を共通化して混雑緩和を図っている。

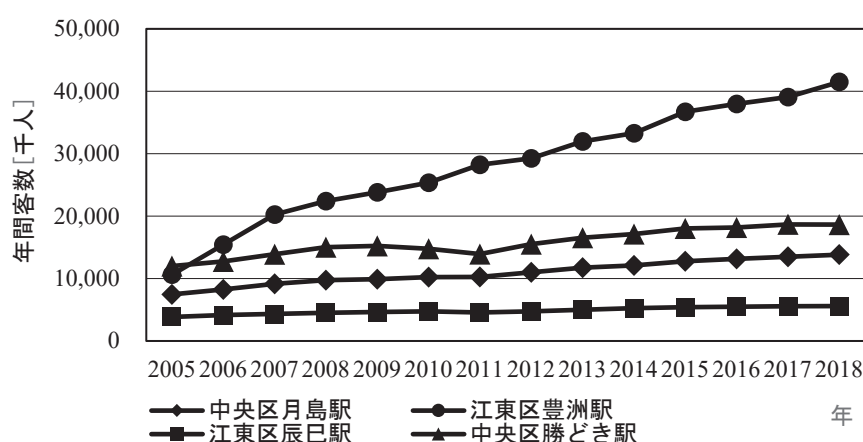


Figure 4 湾岸4駅 乗車人員と降車人員の平均値の年合計

Table 1 東京メトロ駅別乗降人員順位表(2019 年度一日平均)²³

路線名	駅名	人数
丸の内線	新宿	237,552
有楽町線	豊洲	227,843
銀座線	渋谷	220,399

4. 郵便局について

人口増加に対応して、小売店や飲食店、医療関係などの民間事業所は市場原理により短期的にも増加する可能性があり、それらとは異なり子供の教育環境、駅やバスなどの交通事情は3章に述べたとおり自治体の管轄や関与、予算の制約もあり中長期的な施策が取られる。ここで民営化されたが市場原理や自治体の施策から外れているのが郵便局である。全国的な視点では住民からの距離重視による局数に問題はないが、人口規模の観点が抜けていると考える。小地域に1局が普通であり、大山,他（1999）や設置基準によれば郵便局までの距離重視で需要にあわせて容易に増局されない。さらに郵便事業の赤字傾向やATMとコンビニエンスストアがあれば郵便局は不要の意見^{24,25}もある。しかし現状ではまだ徒歩圏内に存在していないと生活に支障をきたすであろう。

(1) 局数の増減

2020 年 11 月末時点で全国営業中の局数は 23,841 局、これは会社統合時(2012 年 10 月)²⁶からの増減合計で 392 局の減少である²⁷。全国の開局数（うちイオンモール内の開局

数)は2021年2(0)、2020年11(3)、2019年16(6)、2018年11(2)、2017年11(5)、2016年7(2)、2015年13(0)、2014年6(1)、2013年4(0)、2012年1(1)であり、2012年から2020年までに合計82局(20)である²⁸(したがって310局減)。湾岸地域に開局はない(豊洲市場は中央区築地から江東区豊洲への名称変更を伴う移転)。

(2) 設置基準

日本郵便株式会社法施行規則(平成19年総務省令第37号)によると、「いずれの市町村(特別区を含む)においても一以上の郵便局を設置しなければならないものとする。この基準によるほか、次に掲げる基準により郵便局を設置しなければならない。**A**:地域住民の需要に適切に対応することができるよう設置されていること、**B**:交通、地理その他の事情を勘案して地域住民が容易に利用することができる位置に設置されていること」

Aは人口増加に伴う需要ではなく統合・閉局による影響防止対策であり、**B**は徒歩圏内の存在にかかわる事項である。その根拠は次節に示す内容から読み取ることができる。のちに述べるが湾岸地域の場合、**B**は同じ設置要件となるが、**A**は逆に需要過多の対策としてとらえる必要がある。

(3) 局数の見解と郵便局ネットワークの維持

総務省の報道資料²⁹は、郵便局数について買い物難民の増加と比較しており、全国で見れば郵便局難民の懸念はないと読み取ることができる。以下に引用する。

- ① 生鮮食料品販売店舗へのアクセスに困難が想定される人口(店舗まで500m以上、自動車がない65歳以上の将来推計人口)は、2010年の382万人から2025年には598万人に56.4%増加すると推計
- ② 郵便局の合計数は、公社時代は減少し、民営化後は大きな変化なく推移。2017年12月末現在計24,404局
- ③ 郵便局への平均距離は630mであり小学校よりも近い。おもな公的機関等までの平均距離は、コンビニ560m、小学校680m、警察署・交番830m、国内銀行860m、市町村役場1290m
- ④ 郵便局の平均窓口来客数(推計)は過疎地の郵便局が41人/日、過疎地以外の郵便局が131人/日、過疎地の郵便局(約7,600局)のうち約半数(3,411局)が窓口来客数は20人/日以下。その約半数(1,548局)が窓口来客数10人以下、大半(1,247局)は簡易郵便局

一方、郵便局の減少に対して、小地域の生活インフラの維持を図るために以下の対策が取られている。

- ① 駅窓口業務と郵便局窓口業務の一体運営を2018年6月に締結し、「日本郵便とJR東日本の地域・社会の活性化に関する協定」に基づき、郵便局と駅の機能連携として、内房線江見駅(千葉県鴨川市)にて郵便局における駅窓口業務の一体的な運営を開始している。
- ② コンビニエンスストアのローソンと2002年12月業務提携により、全店舗ポスト設置(2003年)、ゆうパック取扱(2004年11月)、共同配送(2006年10月)、郵便局内などへのローソン店舗出店(2007年7月末現在6店)、逆に特定郵便局がローソン店に移転³⁰などが実施されている。
- ③ イオングループと日本郵政グループは2006年9月から包括的業務提携関係にあり、

(1)局数の増減にて括弧内に数を示したようにイオンモール内に郵便局を出店している。2016 年からはさらにオムニチャネル/みまもりサービス分野/海外物流分野での協業を強化している。

(4) 現実の局数評価（先行研究結果）

大山,他(1999)の郵便局の置局配置に関する調査研究でもメッシュごとの郵便局の位置とそこまでの距離で局数を評価しており，地図上の最適配置問題となっている。しかしながら，著者の先行研究によれば関東一都六県の郵便局数は面積だけではなく人口にも依存度があることを示した。先行研究の概要を示す。市区町村範囲で必要な店舗数を関東甲信越地方全体（東京 23 区をのぞく）における市区町村別の現在数と定義し，その値は人口密度に応じた数ではなく，次式の数理モデルによる評価を提案した。

$$\text{必要な店舗数} = \text{比例係数} \times \text{人口}^{\alpha} \times \text{面積}^{\beta}$$

α と β の値は従来研究（G.Edward,他 1985,1988, 栗田 1996,2013）において標準値は $\alpha=2/3$, $\beta=1/3$ であることが示されており，先行研究（坂本

2016,2017a,2017b,2018,2019）は業種によりその値が変わることを示した。関東一都六県 219 地域の各種事業所の結果において，人口の依存度 α の値を郵便局の値を中心にした比較を Figure 5 に示す。郵便局の前後 3 つの業種からどちらかといえば面積に依存，すなわち，点在していることが伺える結果であり前述の距離重視と一致する。一方ではタクシー会社よりも大きい値であることから人口にも影響または関与していることを示している。このことは(2)設置基準の A に該当しており，2012 年からの増減合計で 392 局の減少にとどまっていることが理由と考えられる。

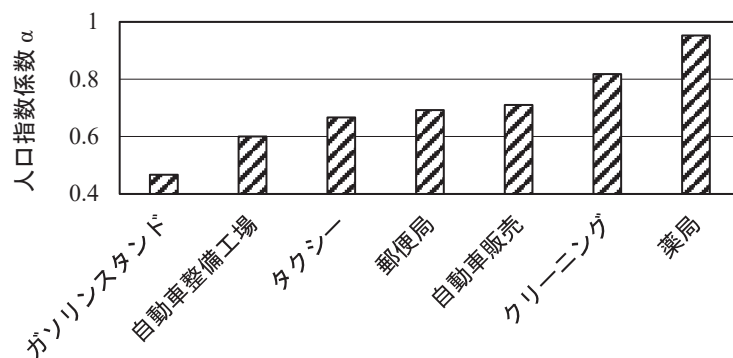


Figure 5 郵便局数の人口依存度

5. 湾岸地域の郵便局に関するデータ

4 章はこれまでの郵便局の設置は面積による配置の重視，しかしながら結果的に関東甲信越地方全体でみれば人口減少社会が強く懸念される以前の設置状況から人口の依存度も少なからずあること，そして，最近の人口減少に起因する統合や閉局に対して(2)設置基準の A と B を維持するために実施されている対応策を示した。これらの対応策は住民が郵便サービスを受けられる窓口までの距離に関することであり，徒歩圏内にスーパー等の小売店がなくなる買い物難民の阻止と同じである。一方，2 章において湾岸地域の人口増加と 3 章で公的機関の対策等に言及した。これらは混雑に対する課題であり，買い物難民ではなくランチ難民に該当する。本章は，工場などの広大な跡地が宅地となり，マンションが

群立して人口が増加した湾岸地域の郵便局の“買い物難民”に該当している一部の地域，“ランチ難民”に該当している一部の地域を明らかにする。

(1) 郵便局までの距離

Figure 6 は付録 C に示した各マンションから最寄り郵便局までの平均距離である。付録 C のマンションごとの最寄り郵便局は地図を参照した著者判断によるもの、徒歩距離は従来研究のメッシュ区分や直線距離ではなく、各マンションの位置から最寄り郵便局までの徒歩ルートの距離を Google マップで取得した値である。4 章に示した総務省の報道資料に書かれた郵便局までの平均距離 630m に対して、塩浜 1 と港南 4 は 1,000m を超える距離、有明は 1,200m を超えており徒歩圏内とはいえ、これらの湾岸地域は郵便局難民に相当するといえよう。内閣府が実施した「歩いて暮らせるまちづくりに関する意識調査」³¹によれば、「普段の生活で歩いて行ける範囲はどのくらいの距離までと考えるか聞いたところ、500m と答えた者の割合が 21.6%，501m～1,000m が 37.3%，1,000m～1,500m が 17.3%，1,501m～2,000m が 12.1%，2,001m 以上が 9.7%」となっている。20 歳以上の全年齢層の回答であるから、高齢化社会においては 1,000m を超える有明/塩浜 1 /港南 4 は徒歩圏外と言わざるを得ない。一方、豊洲と晴海 A の場合、距離は平均距離 630m に近いがマンションの戸数が多い。中央区晴海 A はオリンピック村の HARUMI FLAG³²分譲および賃貸マンション合計 5,632 戸を含めており、晴海 B は含まない戸数である。したがって、現状では有明/塩浜 1 /港南 4 の距離と豊洲地区の戸数の多さが課題である。次節で人口について考察する。

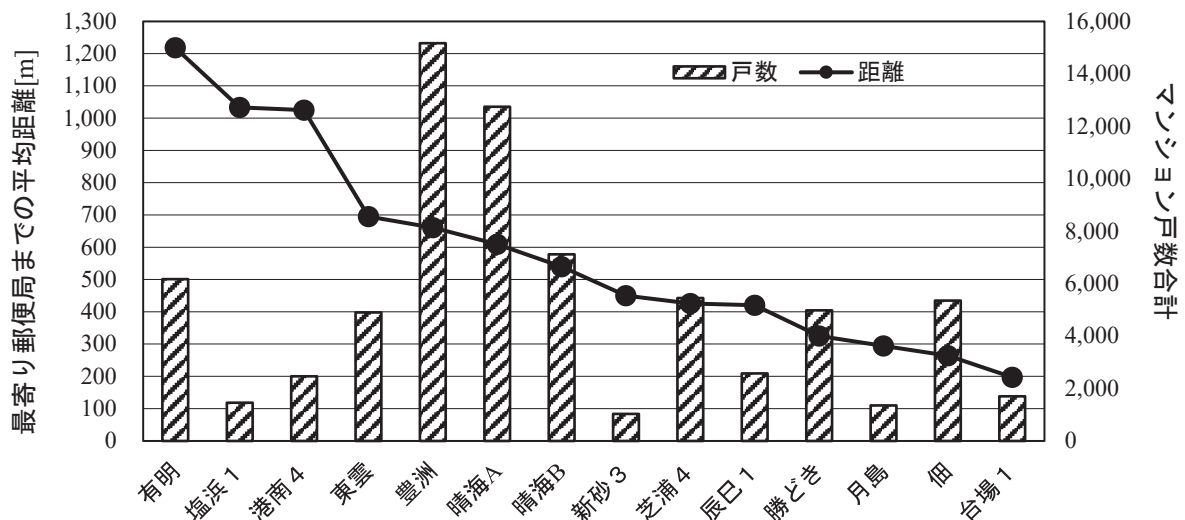


Figure 6 湾岸地域マンションから最寄り郵便局までの平均距離

(2) 人口増加

比較も鑑み江東区の郵便局ごとの人口を考察する。江東区全 43 郵便局に対して丁目ごとに利用する郵便局を決定し（地図による著者判断）、その人口合計を Table 2 に示す。平均滞在時間は Google マップの情報（信頼性や正確さの担保はないが傾向や指針として Google マップのデータを用いる）、町丁別人口は住民基本台帳³³、面積は国勢調査³⁴による。

江東区の郵便局ごとの人口増加の状況を示す。Figure 7 は Figure 2 と同じ方法による人口増加率であり、2000 年からの増加率 2.0 以上のみに該当する郵便局を示す。Figure 7 の局数が 6、ほかはすべて 2.0 未満であり Figure 7 の 6 郵便局地域の人口増加率が顕著に大きい。東京国際郵便局地域のみグラフの第二軸を使用しているが、その理由は対象地域の

新砂 3 丁目に 2000 年の人口 26 人から大規模マンションの完成により 2005 年に約 1,700 人、2010 年以降約 4,500 人と人口が増加した結果である。同様に東雲/豊洲はタワーマン ション群、新砂/潮見/塩浜は大規模マンションの完成による人口増加である。

Table 2 江東区郵便局に関するデータ

郵便局名*1	平均滞在 時間[分]	面積 [km ²]	夜間 人口	昼間 人口	対象町丁目
豊洲	15	1.91	44,014	67,769	塩浜 1, 枝川 1, 豊洲 1, 2, 3, 4, 5
東雲	15	2.49	33,329	31,398	東雲, 有明 1, 2
城東*3	15	1.00	26,791	27,266	大島 1, 2, 3, 4
白河	15	0.96	25,609	17,247	平野 2, 3, 4, 三好, 白河, 扇橋 1
亀戸七	15	0.76	21,096	13,652	亀戸 7, 9
森下町	15	0.65	16,385	13,533	常盤, 新大橋, 森下 1, 2, 3, 高橋
住吉	15	0.79	14,714	14,233	猿江, 住吉, 毛利
東大島駅前	15	0.27	11,622	11,147	大島 9, 大島 7 (1/2), 大島 8 (1/2)*2, 江戸川区小松川 1 丁目
木場	15	0.75	10,957	25,213	木場
深川*3	15	0.40	10,134	23,787	東陽 2, 4
北砂五	10	0.71	20,710	15,187	大島 5, 北砂 5, 6
亀戸	10	0.84	19,700	20,303	亀戸 2, 3, 4
大島	10	0.77	18,119	12,351	大島 6, 大島 7 (1/2), 大島 8 (1/2)*2
千田	10	0.76	17,771	15,191	千石, 石島, 千田, 海辺, 扇橋 2, 3
北砂一	10	0.64	15,235	11,369	南砂 1, 北砂 1, 2
南砂団地内	10	0.44	14,867	13,199	南砂 2
北砂三	10	0.42	13,375	8,585	北砂 3, 4
深川一	10	0.72	13,217	16,400	清澄 2, 3, 平野 1, 福住, 深川, 冬木
塩浜	10	0.78	13,187	9,470	塩浜 2
牡丹	10	0.62	12,867	16,261	富岡, 牡丹 3, 古石場 2, 3, 越中島 3
東砂	10	0.67	12,107	7,746	東砂 3, 4, 5
南砂六	10	0.51	11,643	10,875	東砂 7, 南砂 6, 7
潮見	10	1.04	11,037	12,367	枝川 2, 3, 潮見
辰巳	10	1.96	10,874	11,959	辰巳
東砂二	10	0.34	10,277	6,886	東砂 1, 2
牡丹一	10	0.70	9,546	11,475	門前仲町, 牡丹 1, 2, 古石場 1, 越中島 1, 2
亀戸五	10	0.41	8,276	7,992	亀戸 5, 8
南砂	10	0.39	7,981	6,068	南砂 3, 4
洲崎橋	10	0.35	7,772	8,640	東陽 1, 3
永代	10	0.50	7,719	11,689	永代, 清澄 1, 佐賀
文化センタ	10	0.42	7,645	15,914	東陽 5, 6, 7

一内					
東砂八	10	0.60	7,580	5,573	東砂 6, 8
亀戸六	10	0.27	6,011	8,482	亀戸 6
亀戸一	10	0.24	5,772	9,849	亀戸 1
南砂北	10	0.21	4,866	3,410	南砂 5
墨田菊川	10	0.18	3,754	3,476	森下 4, 5
北砂七	10	0.14	3,287	1,763	北砂 7
東京国際*3	10~45	2.12	4,540	8,682	新砂 3
豊洲市場	-	1.03	5,033	1,928	豊洲 6
新砂	-	1.12	1,309	22,877	新砂 1, 2
テレコムセンター内	-	2.48	1,048	13,521	青海
新木場センタービル内	-	5.41	45	-	新木場, 夢の島, 若洲
TFT 内	-	2.22	11	-	有明 3, 4

*1 江東および郵便局を略す

*2 地域的に半々にて人口を 50%,50%に分けた

*3 ゆうゆう窓口³⁵がある

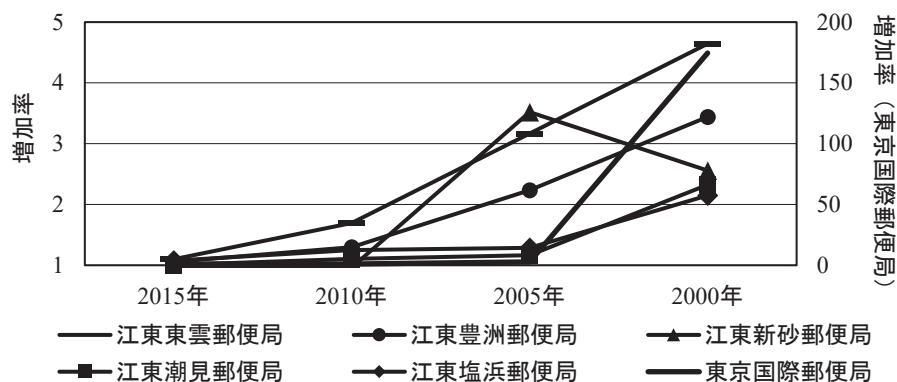


Figure 7 各エリアの人口増加率（2000 年からの増加率 2.0 以上）

(3) 混雑状況

豊洲地域は Table 2 に示したとおり人口が多いにもかかわらず郵便局 1 局に集中し、混雑が常態化している。特異な郵便局であるかを判断するために平均滞在時間 15 分 (Table 2) と湾岸地域のこのほかの郵便局について、その混雑具合を Google マップの口コミで混雑に関する件数で考察する。

混雑に関する口コミ件数が 0 の郵便局（括弧の値は口コミ件数）

江東区：東雲（12）、辰巳（6）、潮見（6）白河（14）、亀戸七（6）、森下町（16）、住吉（8）、東大島駅前（9）、木場（8）、塩浜（10）、城東（45）

中央区：晴海（44）、晴海トリトンスクエア（8）、中央晴海（3）、中央勝どき（8）、中央勝どき三（10）、中央佃（5）、京橋月島（8）

港区：港南（27）、お台場（18）

混雑に関する具体的な口コミがある郵便局（括弧の値は混雑に関する口コミ件数/口コミ

件数)、口コミ内容の一例をあわせて示す。

港区：品川インターシティ（4/11）

- ・近隣の会社の方々でお昼は郵便局も ATM もわりと混雑していることが多い
- ・いついっても長時間待たされます

江東区：深川（2/47）ただし、ゆうゆう窓口があり口コミの区別はなし

- ・平日の特に休日明け夕方に行くと郵便の窓口は 20 人待ちなんてよくあり、ひどいときには 50 人待ちという日もある
- ・5 人以上は待っている人がいる

江東区：豊洲（22/51）

- ・いつ行っても混みあっている
- ・午後 4 時時点で待ち人数 60 人

以上のとおり混雑に関する口コミは少なくほとんどの郵便局で 0 にもかかわらず、豊洲郵便局だけが異常に多い。口コミであるがこの件数は混雑している事実を示しているといえよう。

(4) 中央区晴海地域について

ここで、HARUMI FLAG 分譲および賃貸マンション完成後は人口が増加することから、現状について整理しておく。その中央区晴海地域は晴海 1 丁目～5 丁目からなり、すべての周囲を東京湾および運河で囲まれている。晴海 5 丁目に東京オリンピック・パラリンピックの選手村があり、大会終了後は大規模な高層マンション群 HARUMI FLAG として分譲/賃貸となる。晴海地域に駅はなく交通インフラ拡充のため 2020 年 10 月より虎ノ門ヒルズ/新橋駅からの東京 BRT の運行が開始している。郵便局は、晴海郵便局（ゆうゆう窓口）と晴海トリトンスクエア郵便局の 2 局があり、Google マップの徒歩ルートによれば、郵便局から最も離れたマンションから晴海郵便局まで 1,100m、晴海トリトンスクエア郵便局まで 1,900m であり、1,000m を超える。Table 2 に対応したデータを Table 3 に示す。HARUMI FLAG 入居後の人口は 2 万人を超えることになり、Figure 8 によれば郵便局の待ち時間が現状よりも長くなる可能性が高い。

Table 3 中央区晴海地域郵便局に関するデータ

郵便局名	平均滞在時間[分]	面積[km ²]	夜間人口	対象町丁目
晴海トリトンスクエア	10	0.52	10,778	晴海 1, 2
晴海	15 ^{*1}	0.70	6,121 14,000 ^{*2}	晴海 3, 4, 5

各データは Table 2 と同じ

*1 ゆうゆう窓口³⁵の取り扱い内容から長くなる傾向がある

*2 豊洲 1～6 丁目の全戸数（付録 C 参照）15,164、江東区住民基本台帳 2020 年 1 月 1 日現在、同世帯数 16,063、人口総数 37,708 人より、1 戸数あたり 2.49 人となる。この値を使用して HARUMI FLAG 分譲/賃貸 5,632 戸×2.49 人≒14,000 人とした

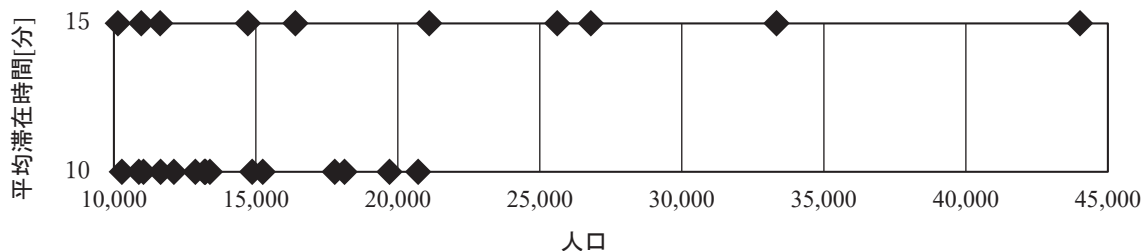


Figure 8 郵便局対象町丁目合計人口と平均滞在時間（Table 2 の人口 1 万人以上）

6. おわりに

人口増加に対応して徒歩圏内にあるべき店舗/事業所/医療/育児・教育/交通インフラについては、市場原理による増加が期待され、自治体や公共交通事業者は対策（小学校増設、勝どき駅、豊洲駅、東京 BRT）を検討するが、郵便局はあてはまらずに開局がなく既存局の混雑が懸念される。湾岸地域の郵便局について考察した結果、豊洲地域は混雑によるランチ難民と同じ“郵便局難民”を生じており、また、有明/塩浜 1 /港南 4 地域は徒歩圏外となっており買い物難民と同じ“郵便局難民”地域であることを示した。これらの結果から中央区晴海の HARMU FLAG 完成後は、この地域が新たな“郵便局難民”地域となることが予想される。

今後の課題として次の 2 点を示す。本稿以外の混雑が常態化している郵便局があればその人口を考察する。4 章(3)に示した業務提携の推進は既存窓口の混雑緩和にもなりその効果について検討する。

謝辞

本研究は JSPS 科研費基盤研究(C)20K02167 の助成を受けた。ここに謝意を表する。

参考文献

- G.Edward Stephan and Dan Dorman (1985) : Testing Size-Density Relationships without Ratio-Variables, Multicollinearity, Logarithmic Transformations, or Regression Analysis, Journal of Regional Science, Vol.25, No.3, pp.427-435, 1985
- G.Edward Stephan (1988) : The Distribution of Service Establishments, Journal of Regional Science, Vol.28, No.1, pp.29-40, 1988
- 大山達雄, 田村浩之, 佐野貴子(1999) : 郵便局の置局配置に関する調査研究, 郵政研究所月報, No.11, 1999
- 香川貴志(2014) : 都市で暮らす象徴としての「都心居住」, 地理, Vol.59, No.4, pp.14-22, 2014
- 加世田尚子, 坪本裕之, 若林芳樹(2004) : 東京都江東区におけるバブル期以降のマンション急増の背景とその影響, 総合都市研究, Vol.84, pp.25-42, 2004
- 久保倫子, 由井義通(2011) : 東京都心部におけるマンション供給の多様化, 地理学評論, Vol.84, No.5, pp.460-472, 2011
- 久保倫子(2014) : 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
- 栗田治(1996): 都市施設の数を決めるための数理モデル, 日本オペレーションズ・リサーチ学会, 1996 年秋季研究発表会
- 栗田治(2013): 都市と地域の数理モデル (都市解析における数学的方法), 共立出版, 第 7 章, 2013
- 小泉諒, 西山弘泰, 久保倫子, 川口太郎(2010): 東京都心湾岸部における分譲マンション居住者の特性—東京都江東区豊洲を事例に一, 2010 年春季日本地理学会発表要旨集, ID 520, No.77, p.161, 2010
- 小泉諒, 西山弘泰, 久保倫子, 久木元美琴, 川口太郎(2011): 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
- 国立社会保障・人口問題研究所(2018): 報告書「日本の地域別将来推計人口—平成 27(2015)～57(2045)年—(平成 30 年推計)」, 人口問題研究資料第 340 号, 2019
- 坂本憲昭(2016): 東京都江東区タワーマンション地域における事業所数の評価モデル, 日本オペレーションズ・リサーチ学会, 2016 年秋季研究発表会
- 坂本憲昭(2017a): 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
- 坂本憲昭(2017b): 事業所充実度の評価に関する検討—タウンページと経済センサス—, 日本オペレーションズ・リサーチ学会, 2017 年秋季研究発表会
- 坂本憲昭(2018): 事業所数評価モデル (政府統計使用による新潟県コンパクトシティの評価), 経済志林 (法政大学経済学部学会), Vol.85, No.2, pp.147-165, 2018
- Noriaki Sakamoto(2019): Detection of Towns having a Peculiarity by using Regression Models, European Scientific Journal, Vol.15, No.10, pp.113-126, 2019
- 下山朗(2019): 世帯数変化が自治体歳出に与える影響 (最適都市規模の観点から), 地域創造学研究, 奈良県立大学研究季報, Vol.30, No.2, pp.1-15, 2019
- 清水千弘, 馬場弘樹, 川除隆広, 松縄暢(2020): Walkability と不動産価値: Walkability Index の開発, 住宅向けに特化した指標, 東京大学空間情報科学研究センター, Discussion Paper No. 163, 2020
- <http://www.csis.u-tokyo.ac.jp/>
- <http://www.csis.u-tokyo.ac.jp/wp-content/uploads/2020/06/163.pdf>
- 竹村登(2020): 暮らしてみたいまちづくり コンパクトシティはどうつくる?, 工作舎, 2020
- 田淵勝康(2010): 豊洲 2・3 丁目再開発地区における住民特性と地域コミュニティ, 2010 年春季日本地理学会発表要旨集, ID P919, No.77, p.275, 2010
- のらえもん監修(2017): 住んでみなければ絶対にわからないタワーマンションほんとの話, 三交社, 2017
- 沼田敦, 辻雅行, 荻野竹敏, 宇波邦宣(2009): 東京メトロ有楽町線豊洲駅における駅改良計画について, 地下空間シンポジウム論文・報告集 14, pp.67-74, 2009
- 速水健朗(2016): 東京どこに住む? 住所格差と人生格差, 朝日新書, 2016
- 昼間たかし, 鈴木士郎(2016): 東京 23 区教育格差, マイクロマガジン社, 2016
- 牧野知弘(2016): 老いる東京、甦る地方, PHP 研究所, 2016

- 森博美(2018a):居住地移動者数の将来動向に関する一考察—2016-20 年期～2046-50 年期の都道府県間比較—, 法政大学統計研究所, オケージョナル・ペーパー No.91, 2018
- 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, 法政大学統計研究所, オケージョナル・ペーパー No.90, 2018
- 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, 2019
- 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, (公益財団法人)都市計画協会, 2019 年 7 月号, pp.47-51, 2019

付録 A コロナ特措法 必要な店舗事業所³⁶

社会生活を維持する上で必要な施設（生活インフラ）

医療施設	病院, 診療所, 薬局
生活必需物資販売施設	卸売市場, 食料品売場, 百貨店・ホームセンター・スーパーマーケット等における生活必需物資売場, コンビニエンスストア
食事提供施設	飲食店（居酒屋を含む）, 料理店, 喫茶店, 宅配, テイクアウトサービス
住宅, 宿泊施設	ホテル又は旅館, 共同住宅, 寄宿舍又は下宿
交通機関等	バス, タクシー, レンタカー, 鉄道, 船舶, 航空機, 物流サービス（宅配等）
工場	工場, 作業場
銀行・事務所	銀行, 証券取引所, 証券会社, 保険, 官公署, 事務所
その他	メディア, 葬儀場, 銭湯, 質屋, 獣医, 理美容, ランドリー, ごみ処理関係

付録 B 社会生活を維持する上で必要な業種

先行研究ではコンパクトシティを鑑み社会生活を維持する上で必要な業種を対象とした（坂本 2016, 2017a, 2017b, 2018, 2019）。統計データの情報源（i タウンページ, 政府統計）や研究目的の違いにより若干の相違があるが, 2020 年 4 月から休業や閉鎖した塾やスポーツクラブおよび介護福祉施設をのぞくと付録 A と一致する。

先行研究で扱った社会生活を維持する上で必要な業種

	坂本 (2016)	坂本 (2017a)	坂本 (2017b)	坂本 (2018)	坂本 (2019)	付録 A	他研究 *
コンビニエンスストア	○	○		○		○	○
スーパー						○	○
飲食店		○	○		○	○	○
居酒屋/寿司/ラーメン店		○				○	
食料品店/飲食料品小売業					○	○	○
弁当仕出し/持ち帰り弁当/宅配飲食				○		○	
美容院/理容院		○				○	
学習塾/進学塾		○					
クリーニング		○		○		○	○
新聞店/タクシー/生花店		○				○	
スポーツクラブ				○			
ガソリンスタンド				○		○	
保育園/幼稚園/保育施設/ 保育児童数	○	○		○		○	○
在宅介護サービス/デイ サービス/介護事業/福祉 施設		○	○		○	○	
歯科	○	○	○	○		○	
内科		○	○			○	
薬店・薬局		○		○		○	○

医療機関/医療業/医療					○	○	○
市区町村機関/警察/消防		○				○	○
郵便局		○	○		○	○	○

*住宅向けに特化した指標：竹村 2020, 清水,他 2020

付録C マンション一覧（インターネット/地図/現地調査により著者作成）

東京 23 区マンション 1 棟 1000 戸数以上³⁷

区	マンション名	戸数
中央区	ザ・東京タワーズ	2,801
港区	ワールドシティタワーズ	2,090
江東区	シティタワーズ東京ベイ	1,539
江東区	アーバンドック パークシティ豊洲	1,481
中央区	DEUX TOURS CANAL&SPA ドウトウール	1,450
中央区	勝どきザ・タワー	1,420
渋谷区	広尾ガーデンヒルズ	1,181
江東区	ブランズタワー豊洲	1,152
江東区	W コンフォートタワーズ EAST & WEST	1,149
江東区	スカイズタワー&ガーデン	1,110
港区	芝浦アイランドケーブタワー	1,095
新宿区	富久クロスコンフォートタワー	1,093
品川区	大崎ウエストシティタワーズ	1,090
江東区	ブリリア有明スカイタワー	1,089
江東区	ブリリアマーレ有明 タワー&ガーデン	1,085
中央区	パークタワー晴海	1,076
江東区	シティタワーズ豊洲ザ・ツイン	1,063
世田谷	東京テラス	1,036
世田谷	二子玉川ライズタワー&レジデンス	1,033
港区	東京ツインパークス	1,000

東京都江東区東雲マンション一覧

完成年	町名	マンション名	戸数	階数	東雲郵便局 徒歩距離
1997	東雲 2	トミンタワー東雲	336	33	1,000
2004	東雲 1	Wコンフォートタワーズイースト	673	54	500
2005	東雲 1	Wコンフォートタワーズウェスト	476	45	450
2007	東雲 1	アップルタワー東京キャナルコート	440	44	600
2008	東雲 1	キャナルファーストタワー	418	42	750
2009	東雲 1	ビーコンタワーレジデンス	440	41	900
2012	東雲 1	プラウドタワー東雲キャナルコート	601	52	1,000
2012	東雲 2	ザ湾岸タワーレックスガーデン	456	31	550
2014	東雲 1	パークタワー東雲	588	43	350
2020	東雲 1	プラウドシティ東雲キャナルマークス	472	15	850

東京都江東区豊洲全マンション一覧

完成年	町名	マンション名	戸数	階数	豊洲
1971	豊洲 1	都営豊洲一丁目アパート 15 号棟	165	14	700
1997	豊洲 1	スカイシティ豊洲ベイサイドタワー	125	24	750
1980	豊洲 1	豊洲ハイライズ	280	11	650
1981	豊洲 1	シティコープ豊洲	167	14	850
1982	豊洲 1	豊洲ハイツ	54	10	650
2000	豊洲 1	キャナルワーフタワーズイーストタワー	499	36	800
2000	豊洲 1	キャナルワーフタワーズウェストタワー	249	36	900

2008	豊洲 1	チャーミングスクウェア豊洲シニア専用	150	24	900
2008	豊洲 1	キャナルスクウェア豊洲	140	24	900
2008	豊洲 1	パークアクシス	401	20	850
2008	豊洲 2	アーバンドックパークシティー豊洲	1,481	52	650
2008	豊洲 3	ザ豊洲タワー	825	43	500
2009	豊洲 3	シティタワーズ豊洲ザ・ツイン	1,063	48	400
2009	豊洲 3	シティタワーズ豊洲ザ・シンボル	850	44	400
1974	豊洲 4	鹿取ビル	5	6	450
1977	豊洲 4	コーポ豊洲	8	5	450
1983	豊洲 4	やおたつビル	2	5	350
1984	豊洲 4	NY ビル	3	6	350
1984	豊洲 4	エンゼルハイム豊洲	81	7	700
1986	豊洲 4	UR 都市機構豊洲四丁目団地	827	14	900
1994	豊洲 4	メゾン豊洲	8	6	350
1997	豊洲 4	サンベルク豊洲	7	6	350
1999	豊洲 4	藤和シティホームズ豊洲	33	11	350
2000	豊洲 4	たつみ BM	13	5	350
2000	豊洲 4	豊洲ガーデンハウス	20	5	550
2001	豊洲 4	アイ・キャナルメイツ豊洲	150	13	900
2002	豊洲 4	ブリリアン豊洲	117	12	650
2002	豊洲 4	サンフル豊洲ベイステージ	41	14	400
2002	豊洲 4	ベイホーム豊洲	11	8	350
2003	豊洲 4	浦島ビル	18	6	500
2005	豊洲 4	東京フロントコート	983	20	500
2005	豊洲 4	プライヴブルー東京	513	20	700
2005	豊洲 4	プライムアーバン豊洲	223	9	500
2007	豊洲 4	スターコート豊洲	740	18	550
2013	豊洲 4	パークタワー豊洲	185	19	950
2014	豊洲 4	オークプレイス豊洲	168	13	800
2020	豊洲 4	(仮称)都営高層住宅江東区豊洲四丁目団地		14	500
1984	豊洲 5	メトロコープ第一豊洲	72	12	600
1984	豊洲 5	メトロコープ第二豊洲	103	14	550
2000	豊洲 5	オーベルグランディオベイフロント	247	14	1,100
2001	豊洲 5	グランアルト豊洲	293	20	850
2006	豊洲 5	豊洲シエルタワー	565	40	550
2010	豊洲 5	サビー豊洲	24	8	1,000
2016	豊洲 5	パークホームズ豊洲ザレジデンス	693	22	850
2016	豊洲 5	ルミレイス豊洲	300	17	550
2022	豊洲 5	ブランズタワー豊洲	1,152	48	1,100
2014	豊洲 6	スカイズタワー&ガーデン	1,110	44	1,400

東京都江東区有明タワーマンション一覧

完成年	町名	マンション名	戸数	階数	東雲 豊洲市場
2004	有明 1	オリゾンマーレ	398	27	1,300 1,200
2006	有明 1	ガレリアグランデ	414	27	600 1,500

2008	有明 1	ブリリアマーレ有明	1,085	33	1,800 1,300
2009	有明 1	シティタワー有明	483	33	2,000 1,200
2011	有明 1	ブリリアタワー有明スカイタワー	1,089	33	1,700 1,200
2015	有明 1	ブリリアタワー有明シティタワー	600	33	2,000 1,200
2020	有明 1	プレミスト有明ガーデンズ	258	15	1,200 1,200
2021	有明 1	ブリリアタワー有明ミッドクロス	300	33	2,200 1,400
2019	有明 2	シティータワーズ東京ベイ ウェスト	396	32	1,600 1,300
2019	有明 2	シティータワーズ東京ベイ セントラル	721	33	1,500 1,400
2019	有明 2	シティータワーズ東京ベイ イースト	422	33	1,500 1,400

東京都中央区佃 1 丁目タワータワーマンション一覧

完成年	町名	マンション名	戸数	階数	リバーシティ 21
1988	佃 1	パークサイド・ウイングス	154	14	230
1989	佃 1	リバーポイントタワー	390	40	500
1991	佃 1	シティフロントタワー	290	31	250
1993	佃 1	スカイライトタワー	336	40	230

※中央区佃 1 丁目の北側と南側はほとんどが戸建て住宅である

東京都中央区佃 2 丁目タワータワーマンション一覧

完成年	町名	マンション名	戸数	階数	リバーシティ 21
1986	佃 2	都営佃二丁目アパート 1～3 号棟	280	20	170
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	200
1991	佃 2	コーシャタワー佃	425	37	200
1996	佃 2	UR 都市機構リバーシティ 21 新川	505	35	200
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	350
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	350
2004	佃 2	ザ・クレストタワー	387	32	180
完成年	町名	マンション名	戸数	階数	中央佃
2002	佃 2	ファミリー月島グランスイートタワー	242	30	220
2005	佃 2	ライオンズタワー月島	282	32	350

東京都中央区晴海タワーマンション一覧

完成年	町名	マンション名	戸数	階数	晴海トリト ンスクエア
1998	晴海 1	晴海アイランドトリトンスクエアビュータ ワー	624	50	300
2001	晴海 1	晴海トリトンスクエアアーバンタワー	314	28	250
2013	晴海 2	ザ・パークハウス晴海タワーズ クロノレジデンス	883	49	300
2016	晴海 2	ザ・パークハウス晴海タワーズ ティアロレジデンス	861	49	300
2019	晴海 2	パークタワー晴海	1,076	48	400
2009	晴海 3	ベイシティ晴海スカイリンクタワー	736	49	400

2015	晴海 3	DEUX TOURS CANAL & SPA EAST, SOHO EAST	1,450	52	550
2021	晴海 3	ベイスайдタワー晴海	352	33	600
2009	晴海 5	晴海テラス	378	20	1,000
2009	晴海 5	ザ・晴海レジデンス	438	20	1,300
2024	晴海 5	HARUMI FLAG (分譲) HARUMI FLAG (賃貸)	4,145 1,487	50 最高階	1,300

東京都中央区勝どきマンション一覧

完成年	町名	マンション名	戸数	階数	最寄り
2010	勝どき 1	勝どきビュータワー	712	53	中央勝どき 140
1975	勝どき 2	東京ビュック中銀	476	15	中央勝どき 180
2014	勝どき 4	グレースシア勝どき	92	13	中央勝どき 280
2000	勝どき 4	コスモ東京ベイトワー	217	26	中央豊海 300
2007	勝どき 5	クレストシティレジデンス	495	18	中央勝どき三 450
2012	勝どき 5	東京ミッドベイ勝どき	233	15	中央豊海 300
2016	勝どき 5	勝どきザ・タワー	1,420	53	中央豊海 450
2008	勝どき 6	ザ・東京タワーズ (シータワー・ミッドタワー)	1,333	58	中央豊海 500

東京都中央区月島マンション一覧

完成年	町名	マンション名	戸数	階数	中央佃 京橋月島
2003	月島 1	アイマークタワー	356	32	270 350
2012	月島 1	ブリリアウェリス月島	180	15	650 400
2015	月島 1	キャピタルゲートプレイス ザ・タワー	702	53	170 350
2017	月島 2	ザ・パークハウス月島ディアスタ	69	12	350 500
2019	月島 2	パークホームズ月島二丁目	46	10	500 280

東京都港区芝浦 4 丁目タワーマンション一覧

完成年	町名	マンション名	戸数	階数	芝浦海岸通
1985	芝浦 4	トリニティー芝浦	222	24	110
1985	芝浦 4	芝浦スクエアハイツ	132	23	300
2006	芝浦 4	芝浦アイランドケーブタワー	1,095	48	500
2007	芝浦 4	芝浦アイランドグローヴタワー	833	48	650
2007	芝浦 4	キャピタルマークタワー	869	47	220
2007	芝浦 4	芝浦アイランドエアタワー	871	48	550
2008	芝浦 4	芝浦アイランドブルームタワー	964	48	650
2010	芝浦 4	ベルファース芝浦タワー	288	30	450
2014	芝浦 4	東京ベシシティタワー	171	30	400
2023	芝浦 4	(仮称) 芝浦 4 丁目計画	---	33	170

東京都港区港南 4 丁目タワーマンション一覧

完成年	町名	マンション名	戸数	階数	港港南
-----	----	--------	----	----	-----

2004	港南 4	東京シーサウスブランファール	372	36	850
2004	港南 4	ワールドシティタワーズアクアタワー	2,090	40	1,200
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	

東京都港区台場 1 丁目タワーマンション一覧

完成年	町名	マンション名	戸数	階数	お台場海浜公園 前
1996	台場 1	トミンハイム台場五番街	164	13	100
1996	台場 1	トミンハイム台場三番街	30	5	170
1996	台場 1	シーリアお台場五番街	114	13	100
1998	台場 1	トミンタワー台場三番街	326	33	210
1998	台場 1	シーリアお台場三番街	383	32	150
2000	台場 1	トミンタワー台場一番街	310	32	500
2001	台場 1	シーリアお台場一番街	369	32	150

※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

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	最寄り
1981	塩浜 1	ファミリー浜園	468	14	豊洲 900
2003	塩浜 1	ニュートンプレイスノースコート	388	14	豊洲 1,400
2003	塩浜 1	ニュートンプレイスサウスコート	601	20	江東塩浜 1,200 江東牡丹 1,100

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	最寄り
2005	新砂 3	ニューライズシティ東京ベイハイライズ	357	20	東京国際 400
2006	新砂 3	グランエスタ（ファイブスター）	671	20	南砂六 500

団地以外の都営および民間マンション全一覧（辰巳 1 丁目）

完成年	町名	マンション名	戸数	階数	辰巳
1980	辰巳 1	トーア辰巳マンション	291	11	400
1981	辰巳 1	トーア南晴海マンション	147	11	300
1998	辰巳 1	トーア南晴海マンション	55	7	300
1998	辰巳 1	モア・ステージ辰巳	57	7	350
1999	辰巳 1	ベルタワー	208	32	450
2001	辰巳 1	コスモ東京ベイフォート	137	11	350
2003	辰巳 1	コスモ東京キャナルプレイス	64	12	550
2010	辰巳 1	プレール・ドゥーク東雲	79	11	400
2011	辰巳 1	Brillia 辰巳 CANAL TERRACE	232	15	550
2012	辰巳 1	A-フロントステージメイツタツミ	131	11	350
2012	辰巳 1	バンベールルフォン辰巳	131	17	550
2012	辰巳 1	辰巳しのめ住宅	131	17	500
2012	辰巳 1	都営辰巳一丁目アパート 50 号棟	600	52	450
2013	辰巳 1	クレヴィア辰巳	124	13	350

2015	辰巳 1	グランソシア辰巳の森海浜公園	185	12	450
------	------	----------------	-----	----	-----

¹ 農林水産省ホームページ：食料産業＞流通＞食料品アクセス問題ポータルサイト

https://www.maff.go.jp/j/shokusan/eat/syoku_akusesu.html

² 飲食店の混雑により昼食時間中にランチを取ることができなかった人々をいう

³ タワーマンションの定義はなく，建築基準法と消防法の高さ区切りは31m，45m（14階，15階が該当），60m（20階が該当），100mである。したがって，おおむね20階以上が相当する

⁴ マンションデータ Plus，および著者調査

<https://www.nomu.com/mansion/library/>

⁵ 東京都の統計（各年1月1日の住民基本台帳による東京都の区別人口）

<https://www.toukei.metro.tokyo.lg.jp/juukiy/jy-index.htm>

⁶ 文献によれば，2015年の総人口を100とした場合，2030年の指数（推定人口）の上位6区は，千代田区126.2，港区125.8，中央区125.2，江東区112.9，台東区111.9，文京区111.3であり研究対象の湾岸地域である港区/中央区/江東区が含まれる

⁷ 公開空地とは：不動産・住宅サイト SUUMO(スーモ)Web サイト，トップ＞住宅用語大辞典＞法律・制度に関する用語一覧＞公開空地（<https://suumo.jp/yougo/k/koukaikuuchi/>）より引用

“ビルやマンションの敷地内に設けられた広場や遊歩道，サンクンガーデン（半地下の広場や庭園），プロティなどの空地のこと。ビルやマンションの利用者だけでなく，周辺住民や通行人など，一般の人も利用できる。建築基準法では，敷地面積が一定規模以上の土地に，公開空地を設けたうえでマンションやビルなどを建設する場合，特定行政庁（都道府県知事または市区町村長）が，交通，安全，防火などの面で支障がないと認めれば，容積率の割り増しや高さ制限の緩和が受けられるとしている（建築基準法第59条の2）”

⁸ 1997年規制緩和により，高層住居誘導地区の容積率上限が600%，日影規制の緩和となる

⁹ 東京都公式ホームページ：東京都新型コロナウイルス感染症対策本部，2020年4月10日報道発表，新型コロナウイルス感染拡大防止のための東京都における緊急事態措置等について（第182報）

https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2020/04/10/documents/27_00.pdf

¹⁰ TOKYO BRT：東京の臨海地域における交通需要の増加に速やかに対応し，地域の発展を支える新しい公共交通機関として，都心と臨海地域とを結ぶバス高速輸送システム（Bus Rapid Transit）

<https://tokyo-brt.co.jp/>

¹¹ 第二亀戸小学校の増築について，

<https://www.city.koto.lg.jp/650103/documents/301205bunsi4.pdf>

¹² 江東区内の大規模開発計画について

<https://www.city.koto.lg.jp/650103/documents/010625boumatisi5.pdf>

<https://www.city.koto.lg.jp/650103/documents/300626boumachishiryo7.pdf>

¹³ 豊洲西小学校開校

<https://www.city.koto.lg.jp/650103/kuse/kugikai/dayori/pdf/documents/no274.pdf>

¹⁴ 東京都江東区役所ホームページ：有明西学園の開校準備

<https://www.city.koto.lg.jp/580106/20170321.html>

¹⁵ 江東区立豊洲西小学校校舎増築その他改修工事請負契約

<https://www.city.koto.lg.jp/650103/.../011004kikakusoumu-siry01.pdf>

¹⁶ 改訂中央区教育振興基本計画

<https://www.city.chuo.lg.jp/smph/kosodate/kyouikuiinkai/keikaku/kihonkeikakukaitei.html>

¹⁷ 東京都中央区役所ホームページ，教育環境の整備に関する基本調査報告書

https://www.city.chuo.lg.jp/kosodate/kyouikuiinkai/chosa/kyoikukankyoseibi.files/kyouikutyo-usahoukoku_new.pdf

東京都中央区役所ホームページ：広報紙「区のおしらせ　ちゅうおう」，小学校・幼稚園の増・改築

https://www.city.chuo.lg.jp/kusei/kohokotyo/koho/h25/250601/08_02/index.html

¹⁸ 東京都中央区役所ホームページ：晴海地区新設小学校中学校建設準備協議会

<https://www.city.chuo.lg.jp/kosodate/kyouikuiinkai/kyogikai/harumishinsetsushochu/index.html>

¹⁹ 港区立小中一貫教育校お台場学園

<http://odaiba-ej.minato-kyo.ed.jp/gaiyou/>

²⁰ 東京都の統計：東京都統計年鑑＞運輸＞私鉄の駅別乗降車人員

<https://www.toukei.metro.tokyo.lg.jp/tnenkan/tn-index.htm>

²¹ 晴海アイランドトリトンスクエアの3棟の高層オフィスタワーでは2万人

<http://harumi-triton.jp/office/about>

同じ敷地にある分譲および賃貸住宅の居住者は1,789戸

<https://www.ur-net.go.jp/toshisaisei/comp/lrmhph000000c9d3-att/harumi.pdf>

²² 東京都交通局公式ホームページ：2018年12月7日報道発表，平成31年大江戸線勝どき駅の新設ホームを供用開始

https://www.kotsu.metro.tokyo.jp/pickup_information/news/subway/2018/sub_p_201812078325_h.html

“大江戸線勝どき駅の一日の乗降客数は，開業当初の平成12年度は約3万人でしたが，周辺地域の開発事業により利用者が増加しました。平成29年度には約10万人となり，混雑が激しくなっています。この混雑を抜本的に解決するため，平成23年度より，勝どき駅改良工事を実施してきました”

²³ 東京メトロ公式ホームページ：企業情報＞事業紹介＞鉄道事業運輸各駅の乗降人員ランキング

https://www.tokyometro.jp/corporate/enterprise/passenger_rail/transportation/passengers/index.html

²⁴ 窪田順生，日本郵政の元凶は「多すぎる郵便局」と考える，これだけの理由，ITmedia ビジネスオンライン（2019年12月24日08時17分公開）

<https://www.itmedia.co.jp/business/articles/1912/24/news061.html>

²⁵ 磯山友幸，「郵便局」赤字転落で蠢く「再国営化」の大愚策，時事ドットコムニュース（2020年12月公開）

https://www.jiji.com/jc/v4?id=foresight_00331_202012080001

²⁶ 日本郵便株式会社 Web サイト：日本郵政ホーム＞企業情報＞沿革＞民営化情報＞新たな日本郵政グループがスタート

<https://www.japanpost.jp/corporate/milestone/privatization/start.html>

2012 年（平成 24 年）10 月 1 日「郵便局株式会社」と「郵便事業株式会社」は会社統合にて「日本郵便株式会社」、そして「日本郵便株式会社」「株式会社ゆうちょ銀行」「株式会社かんぽ生命保険」「日本郵政株式会社」の 4 社からなる「日本郵政グループ」となる

²⁷ 日本郵便株式会社 Web サイト：日本郵便トップ>企業情報>ニュースリリース>郵便局局数情報〈オープンデータ〉

<https://www.post.japanpost.jp/newsrelease/storeinformation/index02.html>

²⁸ 日本郵便株式会社 Web サイト：日本郵便トップ>企業情報>お知らせ・プレスリリース>開局情報（開局・一時閉鎖等）

<https://www.post.japanpost.jp/newsrelease/storeinformation/index.php?year=2021>（2021 年の場合）

²⁹ 総務省 Web サイト：広報・報道>報道資料一覧「少子高齢化、人口減少社会等における郵便局の役割と利用者目線に立った郵便局の利便性向上策」(平成 30 年 2 月 14 日付諮問第 1227 号)に対する情報通信審議会からの答申（資料 1-2）II 郵便局関係

https://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/01ryutsu13_02000052.html

³⁰ たとえば、「ローソン小倉清水二丁目店」全国初ローソン店舗敷地内に郵便局がオープン
ローソン公式サイト：会社情報>ニュースリリース

<https://www.lawson.co.jp/company/news/year/012111/>

³¹ 内閣府 世論調査報告書：2009(平成 21)年 7 月調査，歩いて暮らせるまちづくりに関する世論調査

<https://survey.gov-online.go.jp/h21/h21-aruite/index.html>

<https://survey.gov-online.go.jp/h21/h21-aruite/2-2.html>

³² 東京 2020 オリンピック・パラリンピック選手村活用後，新築住宅として完成

<https://www.31sumai.com/mfr/X1604/#!/>

³³ 江東区公式ホームページ：住民基本台帳人口，2020 年 1 月 1 日現在
www.city.koto.lg.jp

³⁴ 東京都の統計：2015 年国勢調査 東京都市区町村町丁別報告

<https://www.toukei.metro.tokyo.lg.jp/kokusei/2015/kd15-01data.htm>

³⁵ ゆうゆう窓口：平日の営業時間が長い，土日・休日の営業がある，保管郵便物の受け渡しがあるなど。詳細は郵便局により異なる

³⁶ 東京都公式ホームページ：新型コロナウイルス感染拡大防止のための東京都における緊急事態措置等

https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2020/.../27_00.pdf

³⁷ マンションデータ Plus，および著者調査

<https://www.nomu.com/mansion/library/>

オケージョナル・ペーパー(既刊一覧)

号	タイトル	刊行年月
94	流入移動ポテンシャル指標による移動面での特異地域の検出 —新潟市を事例とした小地域統計による分析—	2018.09
95	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	2019.02
96	甲斐国現在人別調の生国データによる移動分析再論	2019.03
97	明治12年甲斐国現在人別調の職業データによる地域分析	2019.03
98	最近隣マッチングによるヴァーチャルな世帯の合成 —夫婦のみ共働き世帯のケース—	2019.04
99	甲斐国現在人別調の職業分類とわが国における職業分類の展開 —職分表から昭和30年国勢調査の職業分類まで—	2019.05
100	第1回国勢調査が記録した社会移動 —生涯移動から見た転入移動圏の特徴を中心に—	2019.09
101	第1回国勢調査の出生地データによる県間生涯移動分析	2019.08
102	わが国の1980年代後半期以降の社会移動に関する一考察 —純移動選好度の人口加重平均値による地域の転入・ 転出超過状況の評価—	2019.09
103	QGISによる西武国分寺線沿線の産業構造分析Ⅱ	2020.02
104	明治2年駿河国人別調における静態把握と動態把握	2020.02
105	地域勘定における一般政府勘定について	2020.04
106	駿河国人別調と甲斐国現在人別調における人口の静態把握 —家別表の調査項目の比較を中心に—	2020.05
107	地租改正にともなう土地評価の改定: 東京府日本橋区・京橋区の事例	2020.05
108	駿河国人別調と甲斐国人員運動調における動態把握 —わが国における人口動態統計前史(1)—	2020.05
109	甲斐国人員運動調について —わが国における人口動態統計前史(2)—	2020.06
110	明治4年「一般戸籍の法」における人口の社会動態の把握	2020.06
111	明治前期の戸籍法制と社会移動の統計的把握 —明治4年「戸籍の法」による社会移動把握の制度改定を中心に—	2020.07
112	甲斐国現在人別調における人口概念	2020.07
113	明治初期における物産調査の展開 —明治16年農商務通信規則成立前史—	2020.09
114	明治16年農商務通信規則について	2020.09
115	明治16年農商務通信規則による工業通信事項と附録様式	2020.09

オケージョナル・ペーパー No.116

2021年1月20日

発行所 法政大学日本統計研究所

〒194-0298 東京都町田市相原4342

Tel 042-783-2325、2326

Fax 042-783-2332

jsri@adm.hosei.ac.jp

発行人 菅 幹雄

