

オケージョナル・ペーパー No.63

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—

2016年7月

法政大学

日本統計研究所

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)

坂本 憲昭(法政大学経済学部)

要旨

本稿は、東京都江東区を対象としてタワーマンションが建設されることに伴い、居住環境に必要な事業所の開業状況を調査し、タワーマンション地域の特徴を明らかにすることを目的とする。調査区分を複数の町でまとめた場合、丁目でその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、そのどちらの場合においても、タワーマンション建設に伴って住民の吸収力とともに、居住環境に必要な事業所の開業は明らかであった。一方では、タワーマンションという地域(「東雲」「豊洲」「有明」)に顕著な特徴はなかった。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、タワーマンションという歴史的な完成年と形状(建築物の構造)の違いだけと考えられる。しかしながら、特筆すべきこととして次の2点を明らかにした。(1)タワーマンション地域という新しい町においては、従来からある町以上の事業所数が開業している。(2)調査対象の業種のなかでも、タワーマンション地域では保育園・幼稚園・保育施設が比較的多いが、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。

I. はじめに

森は文献[1][2][3]において、東京湾岸地域のタワーマンションが住民の引っ越し先となる、いわゆる住民吸収力があることを示した。住民の吸収力があるならば居住環境に必要な事業所¹の吸引力もあると考えられる。そこで本稿は、タワーマンションが建設されることに伴い、居住環境に必要な事業所の開業状況を調査し、タワーマンション地域の特徴を明らかにすることを目的とする。

II. 町区分における調査

1. タワーマンションの定義

一般的なマンションは高さ45m以下(階数にして14階または15階建て以下)が多い。これは、高さ45mを超えた場合に適用される建築基準法や消防法などの基準によるためである。次に、いわゆる高層マンションと呼ばれる高さ57mを超える建築物(およそ17階建て以上)には建築基準法第20条、さらに高さ97mを超える建築物には環境アセスメント条例も適用される。そのため高層マンションのなかでもタワーマンションについて関連

¹ 店舗だけでなく、保育園・幼稚園・保育施設を含むため事業所と総称する

書籍等[4][5][6]の定義と同様に、本稿においても 20 階建て以上で縦型直方体の住居用建築物をタワーマンションと定義する。一方、多数の住民吸収力という観点から、タワーマンションとの比較調査のために約 500 戸数以上のマンションを大規模マンションと定義しておく。本稿で対象とするマンションの一覧を資料 1 に示す。

2. 検討する事業所の選択

居住環境で必要な事業所を考える際に、その業種を選択に下記の要件を与える。

- 要件 A. 徒歩圏内に開業していること。電車や自家用車で移動しても利用するような、例えば美容院やスポーツクラブ等を除外する。
- 要件 B. 大手チェーン店を除くこと。先行投資による開業や、営業の継続が困難になった場合にもしばらくの間営業している場合に事業所数の調査対象となることを避ける。
- 要件 C. iタウンページ²の業種による検索で“これ以上絞り込みができません”となる業種とすること。iタウンページによる事業所数の調査を実施する際に、業種の重複登録による多重カウントを避けるためである。たとえば、業種を“幼稚園・保育施設”で検索すると、ひとつの事業所で保育園と幼稚園、保育室の 3 か所に登録しているケースがある (Fig.1 参照)。

以上の要件から、クリーニング店 (以下、クリーニング)、歯科、調剤薬局または薬局 (以下、薬局) を調査対象とし、さらに 3 業種では少ないことと相対的な比較のために、要件 A を満足しない保育園・幼稚園・保育施設³ (以下、保育園)、要件 B を満足しないコンビニエンスストア (以下、CVS : convenience store)、要件 B と C を満足しない飲食店を調査対象とする。



Fig.1 iタウンページ業種を選択

また、資料 2 に示すように、本稿で取り上げるタワーマンション／大規模マンション／

² NTT タウンページ株式会社, iタウンページ Web サイト (<http://itp.ne.jp/?rf=1>)

よくある質問によれば通常 1 ヶ月に 2 度データ更新と記載されている

³ 要件 C の重複については手作業にて確認する

団地の現地調査によれば、開業できる場所の制約から前述の調査対象とした事業所を見ることが多く、上記の選択は適切であると考ええる。

3. 調査対象地域とその区分

東京湾岸地域のタワーマンションとは、一般的に品川区、港区、中央区、江東区、浦安市などの東京湾に面する地域およびJR京葉線沿線を示すことが多い。本稿ではタワーマンションの数が多く、マスコミ報道や雑誌等で取り上げられることが多い江東区の「東雲」「豊洲」「有明」を調査対象とする。これらの江東区内においてタワーマンションが多い町と比較のために同区内の他の町を取り上げる。

江東区は43町から構成されるが、世帯数が1,000未満である人口が少ない町、住居地域がほとんどない町がある。そこで、各町の人口と人口密度でクラスター分析をおこない町をまとめることとする⁴。クラスター分析の設定は、正規化、平方距離、ウォード法を用いた。これは、試行錯誤の結果、タワーマンション地域である「東雲」「豊洲」「有明」の町区分が独立となる結果が得られる設定である。クラスター分析による結果をTable 1に示す。この結果は、江東区役所による民生委員⁵を配置する区分（Table 1にあわせて示す）とほぼ同じであり、採用できる結果と判断する。

4. 調査データ

事業所の数は、iタウンページの業種による検索で2015年12月1日～2016年1月15日の結果を用いた。人口は江東区ホームページ統計情報の住民基本台帳（2016年1月1日現在）、面積は2010年（H22）国勢調査の東京都区市町村町丁別報告によった。

5. 調査結果および考察

調査結果をTable 2に示す。Fig.2, Fig.3は、Table 2のデータを人口あたり、人口密度あたりで正規化したものである。なお、「有明」の値は顕著に大きく、目盛を最大値にすると違いを描写できないため、縦軸目盛の最大値を0.8（Fig.2）、2（Fig.3）としている。さらに、Fig.4, Fig.5は、Fig.2, Fig.3の結果において森下Grを1とした場合である。これらの結果は、江東区内においてタワーマンションが多い町（豊洲、東雲、有明）において、同区内の他の町と同等またはそれ以上に、クリーニング、歯科、薬局、保育園、CVS、飲食店が開業していることがわかる。具体的に、Fig.4から「豊洲」は「木場Gr」「辰巳」よりも多く、「東雲」「有明」は「辰巳」よりも多い。Fig.5から「東雲」は「木場Gr」よりも多く、「有明」は「亀戸」「大島」「豊洲」を除くすべてのGrよりも多い。

⁴ 江東区の地理的特徴として東西南北に運河や河川があることから、それによりまとめることも考えられるが、人口の偏りが大きい

⁵ 民生委員とは、無償のボランティアとして担当区域の区民の相談を受ける。地域の福祉に関する相談を聞き、区役所や関係機関につなぐ等必要な支援をおこなう。区分については江東区報を参照した

Table 1 江東区各町分割結果

| 町区分 | 構成町名 | 民生委員配置区分 |
|-------|---|----------|
| 森下 Gr | 永代, 猿江, 牡丹, 海辺, 三好, 住吉, 新大橋, 森下, 深川, 石島, 千石, 千田, 扇橋, 冬木, 富岡, 福住, 平野, 門前仲町, 白河 | 深川北部 |
| | 枝川 | 深川南部 |
| 木場 Gr | 高橋, 越中島, 佐賀, 清澄, 毛利 | 深川北部 |
| | 木場, 潮見 | 深川南部 |
| 東陽 Gr | 塩浜, 東陽 | |
| 南砂 Gr | 東砂, 南砂, 北砂 | 城東南部 |
| 亀戸 | 亀戸 | 城東北部 |
| 大島 | 大島 | |
| 辰巳 | 辰巳 | 深川南部 |
| 豊洲 | 豊洲(タワーマンション地域) | |
| 東雲 | 東雲(タワーマンション地域) ⁶ | |
| 有明 | 有明(タワーマンション地域) ⁷ | |

注) 夢の島, 若洲, 新木場, 新砂, 青梅は住居地域がほとんどないため除外した。ただし, 新砂3丁目にはⅡ章で調査対象にしている。2005年から2010年にかけて大規模マンションの完成により, 2,000人を超える人口の増加がある

これらの結果は, 「東雲」「豊洲」「有明」という新しい町(町の成立の指針として鉄道駅の開業を Fig.6 に示す)において従来からある町以上の事業所が開業していることを示しており, タワーマンションの建設に伴って住民の吸収力とともに, 居住環境に必要な事業所の開業が明らかである。

さらに, 各業種の開業について特徴を述べる。

- (1) **CVS**: 「有明」の CVS が突出して多いのは, この町は, 倉庫が多い物流拠点にて自動車の走行が多い, 東京ビックサイトやその周辺にスポーツ会場やイベント会場など(有明コロシアム, テニスの森, ショッピングモール, 大病院, ホテル, 大学)があり人が多く集まる特徴による。タワーマンションが建設される以前から CVS が多い町である。「豊洲」に多いのは, 高層オフィスビルが多いことにひとつの要因がある。オフィスビル内に日曜定休の CVS や一般に開放されていない CVS が存在する。
- (2) **クリーニング**: 「東雲」「有明」にその数が少ないのは, タワーマンション内に出店, またはマンション受付でクリーニングを取次していることが多く, それらは i タウンページに記載されていないためである。
- (3) **保育園**: 保育園が顕著に多いのは, 新しいタワーマンションの購入層がいわゆる子育て世代に理由があると考えられる。定量的な根拠はないが, タワーマンション販売において狙いとするターゲット層やコンセプト(充実した子育て環境の PR)の影響が大きい

⁶ 高層住居誘導地区。高層住宅の建設を誘導するために指定した地区。この地区に指定されると, 高さ制限や前面道路幅員容積率制限などの緩和で日影規制の対象外となり, 最高で 600%までの容積率となる。2012年3月31日現在全国2カ所のみ。東京都港区芝浦4丁目および江東区東雲1丁目地区

⁷ 資料1に示すように2010年頃から大規模なタワーマンションが建設されている

く、タワーマンション内に保育園があるケースも見られる。この特徴は文献[7][8][9]においても報告されている。

- (4) 歯科：「豊洲」にその数が多いのは、高層オフィスビルにおける就業者が対象となっている。仕事の合間や帰宅の前に通う需要である。

参考までに、Table 3 に江東区以外のタワーマンションが多い町の事業所数を示す。同様にクリーニングは少ないが、保育園、歯科の数が多い結果を示している。

しかしながら、本稿の調査結果ではタワーマンションという地域の特徴とは限らず、多数の住民が短期間に引っ越してくるという観点から見れば、大規模マンションおよび団地においても同様な特徴であることが想像できる。従って次章では町区分ではなく、タワーマンションがほとんどを占める丁目区分での調査、同様に大規模マンションおよび団地との比較をおこなう。

Table 2 事業所数

| 町区分 | CVS | クリーニング | 保育園 | 歯科 | 飲食店 | 薬局 |
|-------|-----|--------|-----|----|-----|----|
| 森下 Gr | 57 | 33 | 24 | 74 | 55 | 48 |
| 木場 Gr | 23 | 6 | 9 | 16 | 10 | 11 |
| 東陽 Gr | 23 | 15 | 9 | 21 | 19 | 13 |
| 南砂 Gr | 29 | 19 | 27 | 52 | 11 | 35 |
| 亀戸 | 30 | 16 | 23 | 38 | 41 | 28 |
| 大島 | 22 | 16 | 15 | 41 | 9 | 34 |
| 辰巳 | 6 | 1 | 2 | 3 | 1 | 1 |
| 豊洲 | 20 | 6 | 10 | 15 | 10 | 9 |
| 東雲 | 9 | 3 | 8 | 5 | 5 | 2 |
| 有明 | 15 | 0 | 3 | 5 | 6 | 1 |

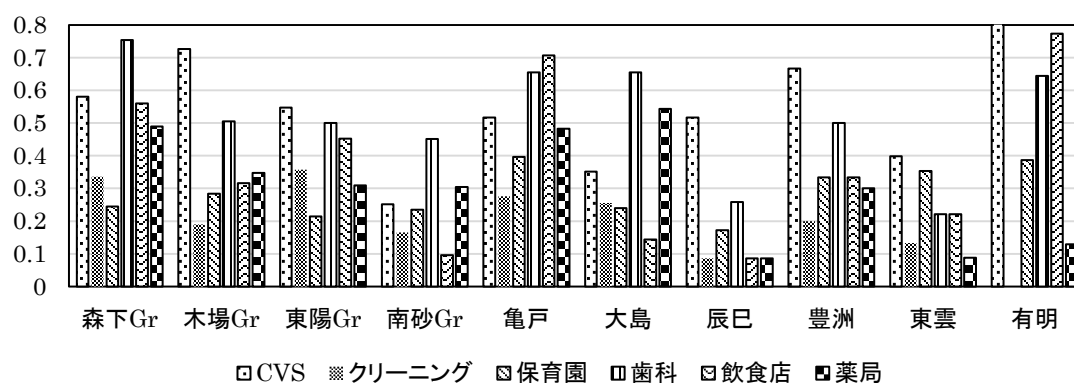


Fig.2 人口あたりの各事業所数

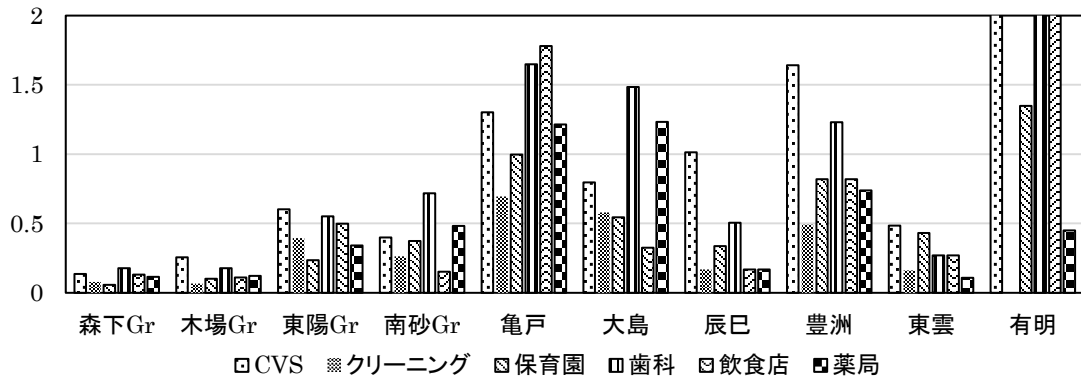


Fig.3 人口密度あたりの各事業所数

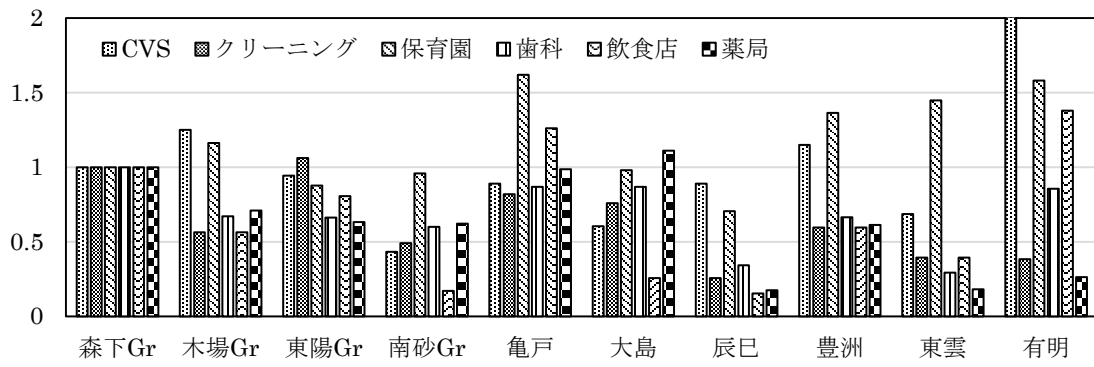


Fig.4 人口あたりの各事業所数(森下Grを1と設定)

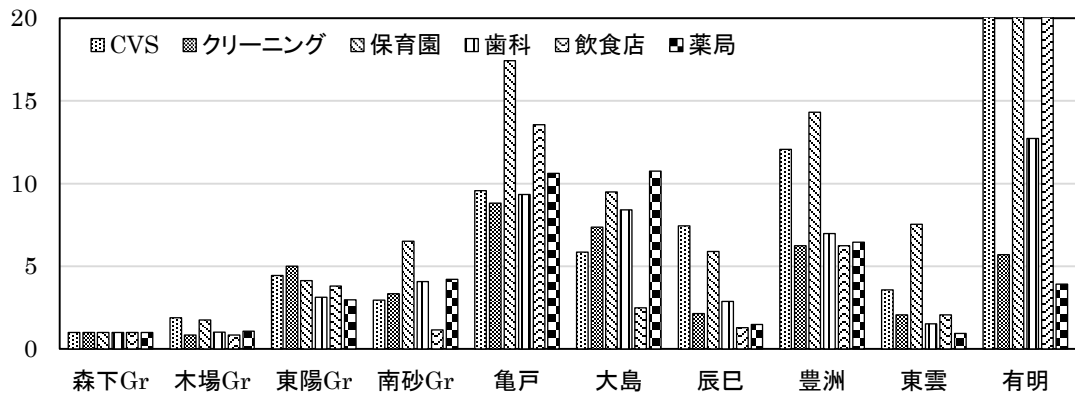


Fig.5 人口密度あたりの各事業所数(森下Grを1と設定)

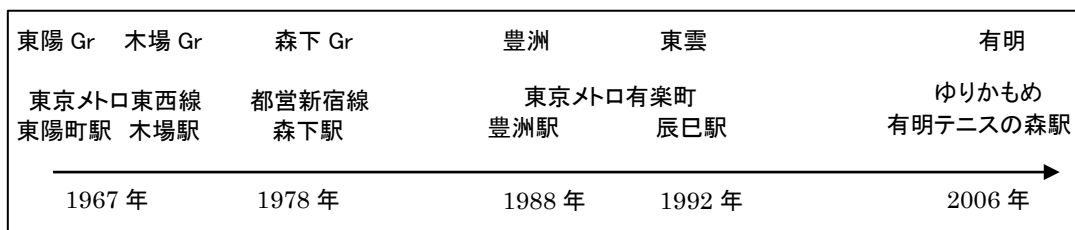


Fig.6 各町Gr区分の中心的な最寄駅の開業年[10]

Table 3 江東区以外のタワーマンション地域

| | クリーニング | 保育園数 | 歯科 | 薬局 |
|-----------------------|--------|------|----|----|
| 神奈川県武蔵小杉 川崎市中原区中丸子 | 0 | 2 | 5 | 2 |
| 東京都港区芝浦4丁目 | 1 | 6 | 5 | 2 |
| 東京都港区港南4丁目 | 0 | 4 | 2 | 2 |

Ⅲ. 丁目区分における調査

1. 調査対象地域とその区分

(1) 丁目区分でタワーマンションが占めている地域

Ⅱ章においてタワーマンション地域を町区分で考察した結果、多数の住民という観点からすれば事業所の吸引力があるものの、それは他の町Grと比較して顕著な特徴はなかった。ここで、Fig.7は江東区のおもな町とタワーマンションが多い町の人口と人口密度である。町区分で見ればタワーマンションが多い「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る。Fig.8は人口と面積である。タワーマンション地域では土地の面積が広く人口密度は顕著に高くない。

一例として、「東雲1丁目」はタワーマンションが集中しているが、「東雲2丁目」はタワーマンション以外の建造物も多い(資料3 Photo 4参照)。以上の理由により、丁目区分でタワーマンションが多くを占めている地域を選択した。なお、「豊洲2丁目」と「豊洲3丁目」は隣接しており、また各丁目単独ではデータ数が少ないのでこれを「豊洲23丁目」としてまとめた。さらに、港区および中央区においてタワーマンションが占めている丁目を追加した。中央区佃は初期のタワーマンションが多いが一戸建て住宅も多い。Fig.9は2010年(H22)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である。このように、中央区佃のなかでも「佃2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(Fig.10参照)、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^{8,9}を取り上げる(Table 4参照)。なお、江東区辰巳1丁

⁸ JKK 東京都住宅供給公社 (<http://www.to-kousya.or.jp/chintai/rent/index.html>) および UR 賃貸住宅 (<http://www.ur-net.go.jp/akiya/tokyo/>)

⁹ 23区内の団地として、総戸数が多い新宿戸山ハイツアパート(昭和43年、総戸数約8,500)、北区桐ヶ丘・赤羽台団地(昭和32年、総戸数約7,000)は集中せず分散して建築されているため対象外とした

目団地は2015年に一部リニューアルが始まりタワーマンションが1棟建築されていることを明記しておく（資料1参照）。

(4) 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4参照）、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 5にまとめる。

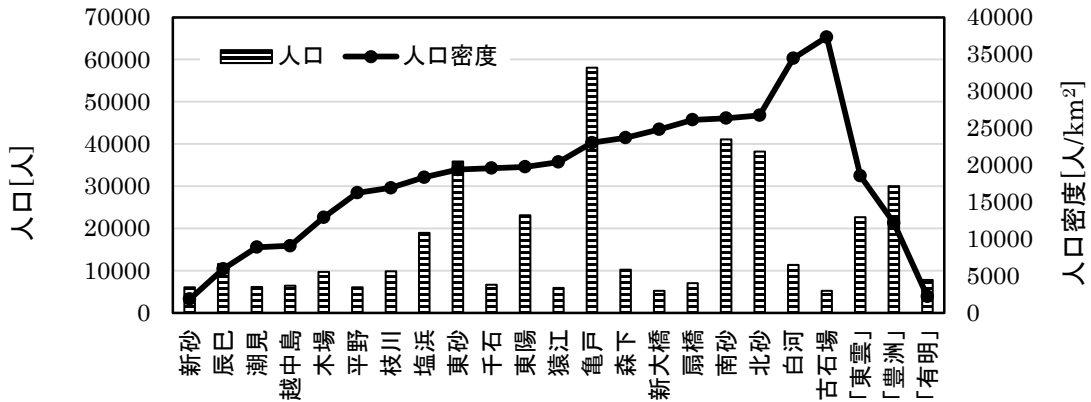


Fig.7 各町の人口と人口密度

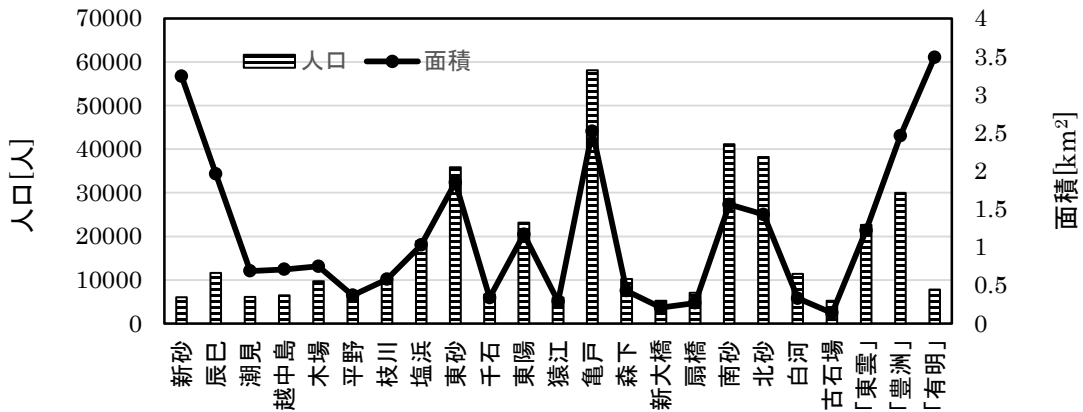


Fig.8 各町の人口と面積

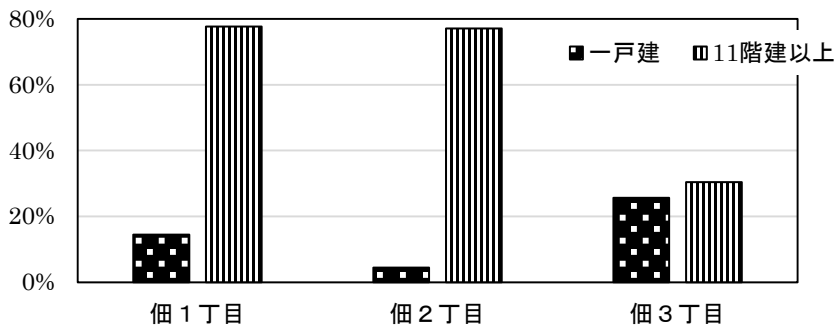


Fig.9 中央区佃 丁目ごとの一戸建ておよび11階建て以上の割合比較

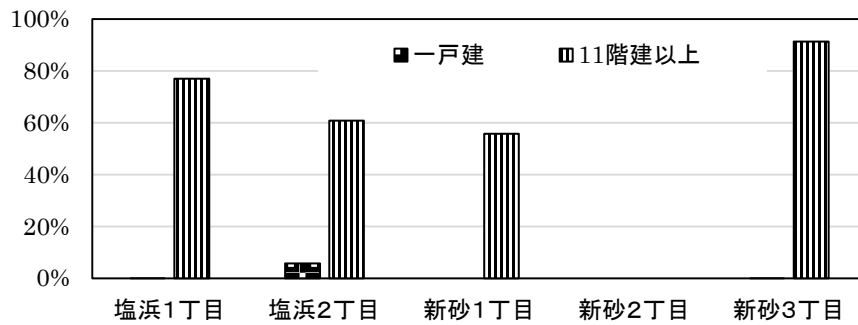


Fig.10 塩浜・新砂 丁目ごとの一戸建ておよび 11 階建て以上の割合比較

Table 4 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 5 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 | 江東区東雲 1 丁目, 江東区豊洲 2・3 丁目, 江東区有明 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 |
| 比較他町 | 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 |

2. 調査データ

- (1) 人口：各区役所のホームページ統計情報から住民基本台帳（2016 年 1 月 1 日）を参照する。
- (2) 事業所数：II 章の i タウンページによる事業所数の調査における問題点として、重複登録と掲載しない事業所の存在がある。そこで、下記調査を併用することにした。
 - ◆ 事業所名および住所から重複事業所の削除

- ◆ マピオン電話帳¹⁰による調査。ただし、廃業しているが、インターネット上のキャッシュにより掲載が残っている可能性があるため、事業所の公式ホームページおよびインターネット上1年以内の口コミにより存続を確認
- ◆ 保育園・幼稚園・保育施設を東京都および江東区のホームページにより確認（公設民営保育園，私立保育園，認定こども園，小規模保育事業実施施設，認証保育所，保育室，グループ保育室）
- ◆ 歯科について（一般社団法人）東京都江東区歯科医師会ホームページを確認

3. 調査結果および考察

前章2による調査結果を Table 6 に示し、人口あたりの事業所数（×1,000）を求めた結果を Fig.11 に示す。なお、Fig.11 において、比較他町と団地はそのグループの中央値とし、表記としてタワーマンション地域は丁目を省略し丁目名に「」をしている（例：豊洲 23 丁目→「豊洲 23」）。

Fig.11 において、大規模マンション地域「新砂 3」とタワーマンション地域「豊洲 23」は明らかに事業所数が多い。また、保育園がタワーマンション地域に多いことがわかる。そこで、各事業所数の合計を Fig.12 に、保育園の降順を Fig.13 に示し、以下に考察をまとめる。

- ◆ Fig.12 より、前章の考察“タワーマンションの建設により住民が増えることで居住環境に必要な事業所が開業する”ことは、大規模マンションや団地の地域と同等な現象である。
- ◆ Fig.12 より、港区のタワーマンション地域「芝浦 4」「港南 4」および大規模マンション地域「塩浜 1」は、団地中央値に比べて事業所数が少ない。この 3 か所の事由は今後の課題としたい。
- ◆ Fig.13 より、新しいタワーマンション地域「豊洲 23」「東雲 1」「有明 1」では保育園が他と比べて多いが、大規模マンション地域「新砂 3」も同様である。
- ◆ Fig.13 より、特筆すべき点としてタワーマンション地域にもかかわらず「佃 2」では保育園が少ない。これは初期のタワーマンションであり、すでに小学生以上の世帯に移行したために、需要が少ないと考えられる。また、「塩浜 1」は大規模マンション 2 棟（資料 1 参照）のほかに大規模な団地および給与住宅がこの地域を占めているが（Fig.14 参照）、町内には区立塩浜保育園のみであり、需要について確認する必要がある。これらの点については別の機会に報告する。
- ◆ 団地の高齢化問題という報道が多いが、本調査範囲では Fig.13 の団地中央値の保育園は比較して多い。この点については別の機会に報告する。

¹⁰ <http://www.mapion.co.jp/phonebook/>

Table 6 調査結果

| 区分 | 町 | クリーニング | 保育園 | 歯科 | 薬局 |
|--------------|-------|--------|-----|----|----|
| 比較他町 | 新大橋 | 3 | 1 | 4 | 0 |
| | 古石場 | 1 | 2 | 3 | 2 |
| | 猿江 | 1 | 3 | 3 | 3 |
| | 平野 | 0 | 1 | 3 | 0 |
| | 潮見 | 1 | 2 | 2 | 1 |
| | 越中島 | 1 | 0 | 3 | 1 |
| | 千石 | 1 | 1 | 2 | 1 |
| | 扇橋 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| | 木場 | 2 | 4 | 7 | 5 |
| | 枝川 | 1 | 4 | 1 | 1 |
| | 森下 | 4 | 5 | 10 | 10 |
| | 白河 | 3 | 9 | 6 | 4 |
| | 東陽 | 11 | 10 | 24 | 13 |
| | 東砂 | 5 | 10 | 14 | 9 |
| | 北砂 | 10 | 11 | 20 | 15 |
| 亀戸 | 19 | 30 | 46 | 29 | |
| 団地 | 南砂2 | 1 | 8 | 5 | 3 |
| | 高島平2 | 2 | 6 | 4 | 7 |
| | 高島平3 | 1 | 3 | 1 | 1 |
| | 大島4 | 3 | 5 | 7 | 3 |
| | 大島6 | 2 | 4 | 7 | 4 |
| | 豊島5 | 1 | 4 | 0 | 1 |
| 大規模 マンション | 新砂 | 1 | 4 | 2 | 3 |
| | 塩浜 | 2 | 3 | 2 | 1 |
| タワー マンション | 東雲1 | 2 | 13 | 4 | 3 |
| | 豊洲23 | 4 | 9 | 7 | 5 |
| | 有明1 | 0 | 4 | 5 | 1 |
| | 港区芝浦4 | 1 | 6 | 5 | 2 |
| | 港区港南4 | 0 | 4 | 2 | 2 |
| | 中央区佃2 | 3 | 2 | 4 | 3 |

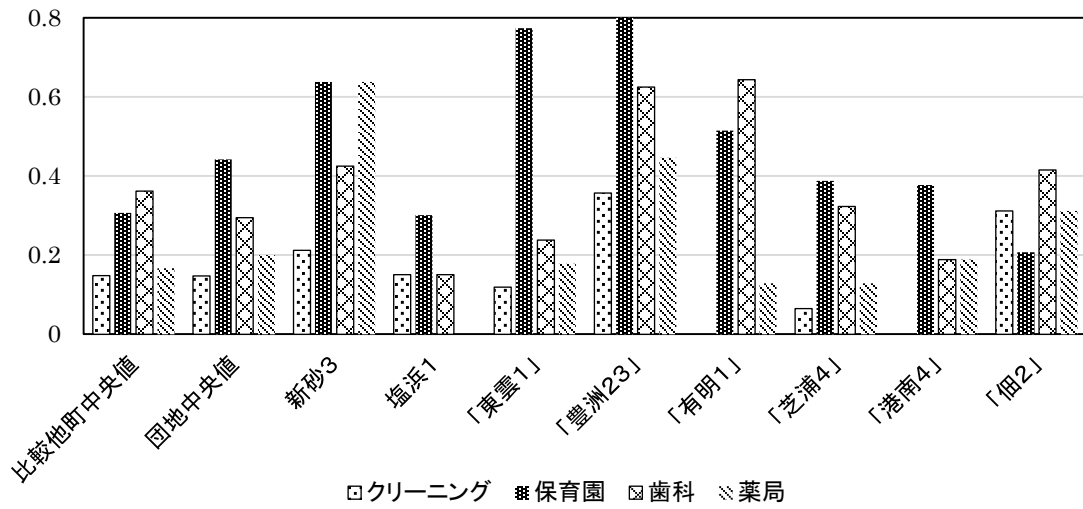


Fig.11 人口に対する各事業所数

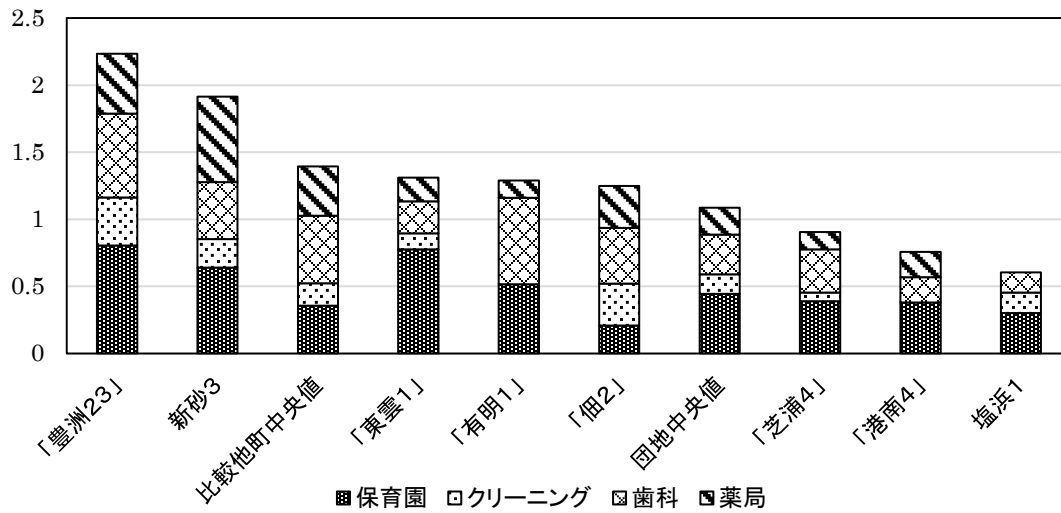


Fig.12 人口に対する各事業所数合計

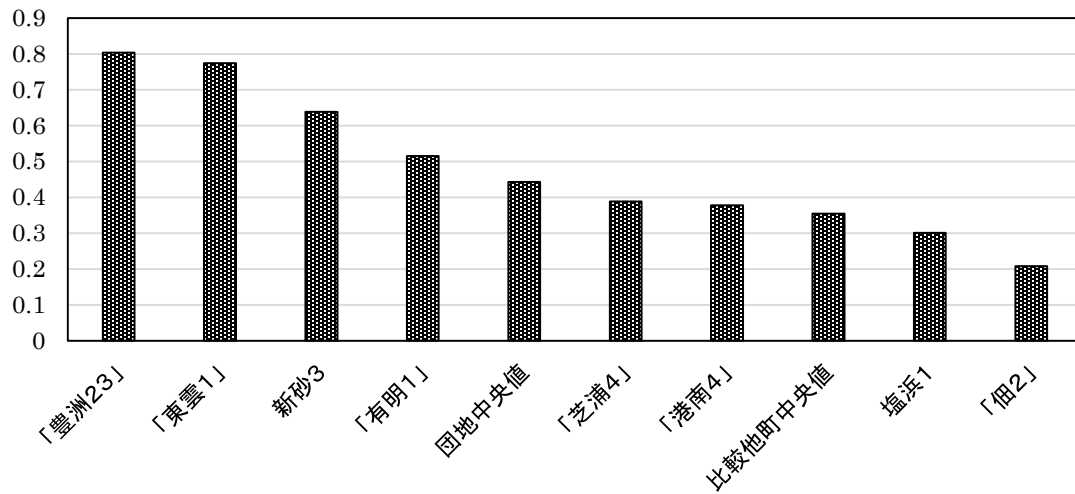


Fig.13 人口に対する保育園数

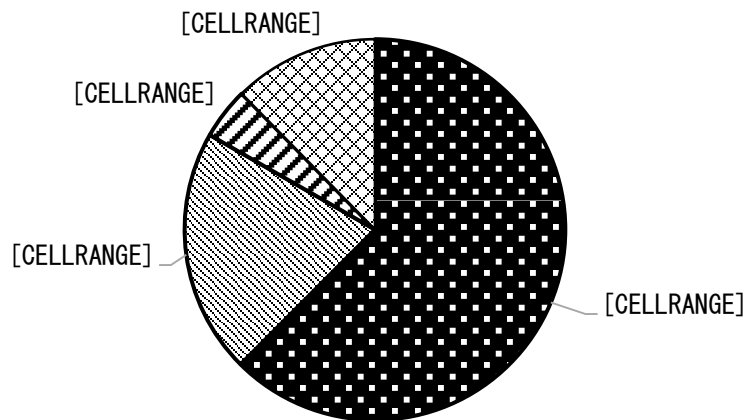


Fig.14 塩浜1丁目における住居の割合比較

IV. おわりに

調査区分を複数の町でまとめた場合、および、丁目でその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、どちらにおいても“人口が多くなれば居住環境に必要な事業所が存在し、その点については、タワーマンション地域に顕著な特徴はなく、大規模マンション／団地と同様な傾向であることを示した。しかしながら、タワーマンション地域の新しい町においては、従来からある町以上の事業所数が開業している。特に、保育園が多いが、それについてはタワーマンションが完成してからの年数が影響している可能性がある。

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，法政大学日本統計研究所，オケージョナル・ペーパーNo.57，2016
- [4] 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
- [5] 牧野知弘：2020 年マンション大崩壊，文春新書，ISBN4166610392，2015
- [6] 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，ISBN4331519511，2015
- [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

資料 1

タワーマンション一覧（東雲）

| 完成年 | 町名 | 丁目 | 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 | ビ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 | 458 | 31 |

タワーマンション一覧（豊洲）

| 完成年 | 町名 | 丁目 | マンション名 | 戸数 | 階数 |
|------|----|----|---------------------|------|----|
| 1997 | 豊洲 | 1 | スカイシティ豊洲 | 125 | 24 |
| 2000 | 豊洲 | 1 | キャナルワーフタワーズ | 499 | 36 |
| 2000 | 豊洲 | 1 | キャナルタワーズタワーズイーストタワー | 249 | 36 |
| 2008 | 豊洲 | 2 | アーバンドックパークシティ豊洲タワー | 1481 | 52 |
| 2008 | 豊洲 | 2 | パークシティ豊洲 | 1481 | 53 |

| | | | | | |
|------|----|---|-----------------|------|----|
| 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 |

タワーマンション一覧（有明）

| 完成年 | 町名 | 丁目 | 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 |

タワーマンション一覧（辰巳）

| 完成年 | 町名 | 丁目 | マンション名 | 戸数 | 階数 |
|------|----|----|------------------|-----|----|
| 1999 | 辰巳 | 1 | ベルタワー | 208 | 32 |
| 2012 | 辰巳 | 1 | Aーフロントステージメイツタツミ | 131 | 17 |
| 2012 | 辰巳 | 1 | バンベールルフォン辰巳 | 131 | 17 |
| 2012 | 辰巳 | 1 | 辰巳しのめ住宅(JKK) | 131 | 17 |

タワーマンション一覧（港区芝浦4丁目）

| 完成年 | 町名 | 丁目 | 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 |
| 2007 | 芝浦 | 4 | キャピタルマークタワー(分譲賃貸) | 869 | 47 |
| 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 | 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 | 丁目 | 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(分譲) | 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 |

タワーマンション一覧（中央区佃2丁目）

| 完成年 | 町名 | 丁目 | 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 | 丁目 | 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 | ニュートンプレイスノースコート | 388 | 14 |
| 2003 | 塩浜 | 1 | ニュートンプレイスサウスコート | 601 | 20 |

大規模マンション一覧（民間）（新砂3丁目）

| 完成年 | 町名 | 丁目 | 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 |

資料2

現地で常に見ることができる事業所の状況

| 区分 | 開業場所 | 事業所 | |
|----------|--------------------|--------------------------------------|-------|
| タワーマンション | 1階・2階 商店街 周辺 | クリーニング | |
| 大規模マンション | | 歯科（ほかクリニック） 調剤薬局・薬店 コンビニエンスストア | |
| 団地 | | 保育園・幼稚園 | 介護・福祉 |



Photo 1 (事例) タワーマンションにおけるクリーニング, 歯科

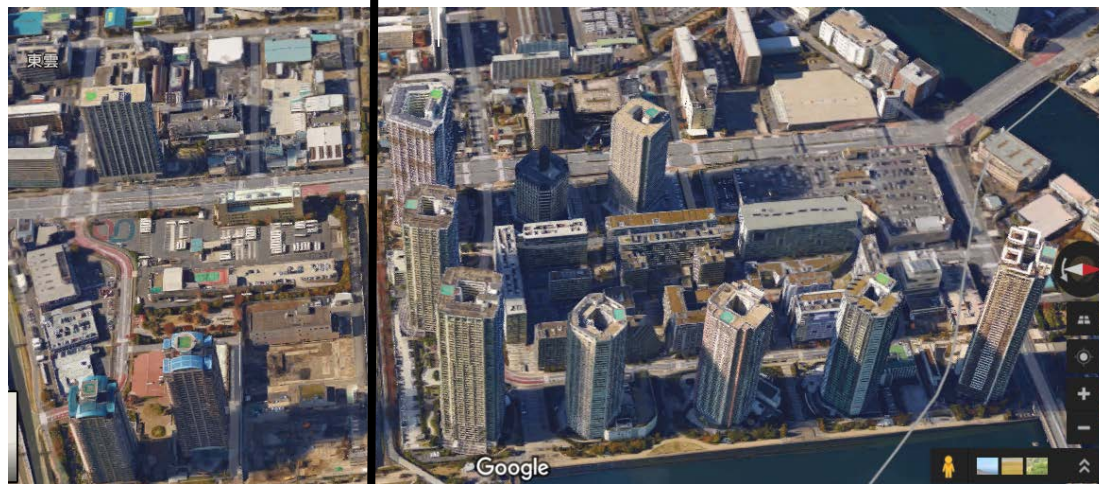


Photo 2 (事例) 大規模マンションにおけるクリーニング, 薬局



Photo 3 (事例) 団地における商店街, 歯科

資料3



東雲2丁目

東雲1丁目

Photo 4 (事例) タワーマンションが少ない東雲2丁目(左側)と
タワーマンションが占める東雲1丁目(右側)

資料4

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 | | 人口5,000名以上 | | 人口5,000名以上 | |
|------------|-------|------------|-------|------------|--------|
| 町名 | 人口 | 町名 | 人口 | 町名 | 人口 |
| 青海 | 1,037 | 新大橋 | 5,215 | 森下 | 10,191 |
| 高橋 | 1,418 | 古石場 | 5,227 | 白河 | 11,369 |
| 石島 | 1,424 | 猿江 | 5,919 | 辰巳 | 11,614 |
| 佐賀 | 1,599 | 平野 | 6,012 | 塩浜 | 18,897 |
| 海辺 | 1,623 | 新砂 | 6,041 | 東雲 | 22,617 |
| 千田 | 1,829 | 潮見 | 6,124 | 東陽 | 23,117 |
| 門前仲町 | 2,142 | 越中島 | 6,443 | 豊洲 | 29,984 |
| 福住 | 2,253 | 千石 | 6,661 | 東砂 | 35,851 |
| 冬木 | 2,713 | 扇橋 | 7,056 | 北砂 | 38,216 |
| 毛利 | 3,163 | 有明 | 7,762 | 南砂 | 41,086 |
| 清澄 | 3,221 | 木場 | 9,691 | 亀戸 | 58,055 |
| 牡丹 | 3,318 | 枝川 | 9,808 | 大島 | 62,638 |
| 永代 | 3,334 | | | | |
| 深川 | 3,779 | | | | |
| 富岡 | 3,782 | | | | |
| 住吉 | 4,791 | | | | |
| 三好 | 4,942 | | | | |

日本統計研究所

オケージョナル・ペーパー(既刊一覧)

| 号 | タイトル | 刊行年月 |
|----|--|---------|
| 40 | Estimation of the Start-up, Closure and Relocation Rates of Local Units | 2013.09 |
| 41 | 村是調査における調査様式の展開 | 2014.01 |
| 42 | 明治 31 年内閣訓令第 1 号乙号と調査票情報 | 2014.05 |
| 43 | データ統合の視点から見た調査票情報の意味について | 2014.08 |
| 44 | Google earth を利用したドット標本調査法による土地利用面積調査について | 2014.10 |
| 45 | 場所的特性変数としての事業所の立地集積度に関する一考察 | 2014.12 |
| 46 | QGIS と公表データによる鉄道沿線分析 | 2015.03 |
| 47 | 事業所・人口メッシュデータによる新線開業に伴う沿線駅周辺における事業所と人口の動向に関する一考察 | 2015.03 |
| 48 | 国勢調査町丁字データによる鉄道沿線駅のクラスタリング | 2015.04 |
| 49 | 鉄道新線開業の沿線人口への影響について | 2015.05 |
| 50 | 経済センサスと国勢調査の統合データから見た地域の労働供給力と労働需要力について―八王子市を事例とした町丁字別労働需給能力の計測― | 2015.05 |
| 51 | 「事業所統計調査試験調査報告(昭和 22 年 5 月於千葉県木更津市)」について | 2015.09 |
| 52 | 90 年代以降の人口の都心回帰に関する一考察―人口移動 OD データによる地域特性分析― | 2015.09 |
| 53 | 首都圏人口の都心回帰に見られる地域的特徴について | 2015.09 |
| 54 | 人口の都心回帰期における都区内人口移動の特徴について | 2015.09 |
| 55 | 東京都区部への国内人口移動に見られる地域的特徴 | 2015.11 |
| 56 | 首都圏への国内移動に見られる移動元と移動先との地域的關係について―平成 22 年国勢調査の東京 20km 圏への移動データを用いて― | 2015.12 |
| 57 | 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 | 2016.01 |
| 58 | 小地域データから見た東京 23 区への移動者による移動先選択について(1)―東京都の市郡部から都区部への移動― | 2016.04 |
| 59 | The Measurement of Labour Exchange Rate through Intermediate Trade in Japan, the U.S., and China | 2016.04 |
| 60 | QGIS 上で動作する公共交通経路検索プラグインの試作とそれを用いた交通利便性の評価 | 2016.04 |
| 61 | 移動選択指数から見た東京 60 キロ圏から特別区部への移動者の移動圏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― | 2016.05 |
| 62 | ライフステージから見た世帯の空間分布について―東京 50 キロ圏を対象として― | 2016.06 |

オケージョナル・ペーパー No.63

2016 年 7 月 15 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 森 博美