

いて1995～2000年分譲のマンションで立地前の土地利用を調査している。これによると、中央区のマンション立地前の土地利用は「駐車場」が最も多く46.3%を占めていた。しかし、都心回帰が始まって間もない頃の調査であり、時期が古いものとなっている。バブル崩壊後の1990年代後半は空き地や駐車場のような低・未利用地がマンション用地として使われたと考えられるが、2000年代以降にはそうした低・未利用地も枯渇してきていると推察され、マンションに転用される土地も変化してきている可能性がある。京都市においては、繊維関連オフィス跡地がマンションに転換され、都心部の業務機能が低下し居住機能が高まっていると指摘されており（古賀 2007；堀内 2009）、都心回帰により都心地区での業務・居住機能の関係も変化している可能性がある。

対象とする東京都中央区の2018年現在の人口は16.1万人で、面積は10.1km²である。全体が平坦な地形で、月島地区や晴海地区は埋立地である（図1）。区内にはJR線や地下鉄が整っており、最も新しい駅は2000年開業の築地市場駅と勝どき駅（大江戸線）である。中央区の行政では、地域区分として西側から第1ゾーン、第2ゾーン、第3ゾーンという区分がしばしば用いられている。第1、第2ゾーンの大部分は商業地域に指定され、特に第1ゾーンは容積率700%以上で日本橋や八重洲などのオフィス地区、銀座の商業地区となっている。第2ゾーンでは、第1ゾーンに近い兜町や茅場町は証券会社が集中するオフィス地区、日本橋横山町、大伝馬町などの繊維問屋街（本稿では中央区の地区計画にならって日本橋問屋街地区と呼ぶ）から、より外側の住・商混在地区などが含まれる。第3ゾーンは商業地域、第1種・第2種住居地域、準工業地域などが混在している。佃島では1980年代から1990年代前半にかけて石川島播磨重工の造船所跡地に「大川端リバーシティ21」地区の開発が行われ、超高層住宅群が建設されている。晴海地区には鉄道は通っていないが、2020年東京オリンピックの選手村が建設されるなど、開発が進んでいる。

本研究では、マンションに関する資料として㈱不動産経済研究所の『全国マンション市場動向』各年版を使用し、土地利用の資料として㈱ゼンリンの住宅地図東京都中央区版の各年版を使用する。また、現地での外観調査を2018年から2019年にかけて行った。

以下、2章では東京都中央区における1997年から2016年にかけての人口動向およびマンション供給の分布を検討する。3章ではこの20年間のマンションの供給量、価格、面積の変動を明らかにし、変化の理由を検討する。4章ではマンション立地前の土地利用を明らかにし、業務機能とマンション立地の関係を考察する。最後に5章では、研究をまとめるとともに、今後の中央区でのマンション供給について述べる。

2. 中央区における人口の動向とマンションの立地

2-1 中央区における人口の動向

図2は中央区の人口の推移を示している。高度成長期以降減り続けていた人口が、1995年頃の6.4万人を底に反転し、2018年には16万人を超えるに至っている。中央区では地上げに伴う人口流出に対応し、定住人口を確保するため、一定規模の開発に対し住宅の附置を義務づける住宅附置義

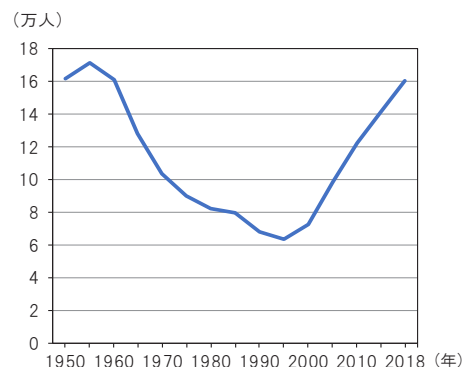


図2 東京都中央区における人口の推移
資料：国勢調査（2018年は推計人口）より作成

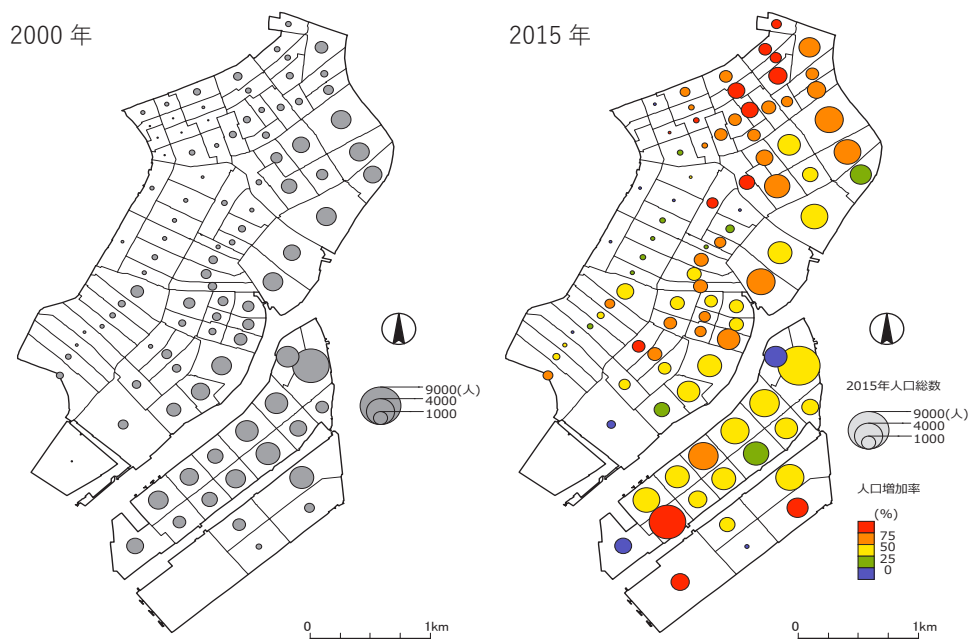


図3 中央区における2000年から2015年にかけての町丁別人口増減
資料：国勢調査より作成

表1 中央区における住宅の所有形態・建て方別にみた居住人口比率

	総数(人)	一戸建	長屋建・ 共同住宅1 ～5階建	共同住宅 6階建以 上(6～ 10階建)	共同住宅 11～14階 建	共同住宅 15階建以 上	計
1995年							
持ち家	31,801	46.7	11.3	34.1	—	—	100.0
民営借家	12,190	9.9	29.0	59.5	—	—	100.0
公営・公団・公社借家	9,122	0.0	15.3	84.7	—	—	100.0
給与住宅	7,808	6.7	24.0	61.4	—	—	100.0
間借り	786	53.1	13.5	26.7	—	—	100.0
計	61,707	27.5	17.0	50.0	—	—	100.0
2005年							
持ち家	48,129	23.4	6.9	17.8	31.2	17.1	100.0
民営借家	27,258	2.5	9.8	27.2	47.7	12.2	100.0
公営・公団・公社借家	13,251	0.0	3.0	7.4	22.6	67.1	100.0
給与住宅	7,248	3.4	14.2	31.6	30.3	16.0	100.0
間借り	820	46.3	14.0	15.6	13.7	7.7	100.0
計	96,706	13.0	7.7	20.0	34.4	22.4	100.0
2015年							
持ち家	71,908	19.4	1.4	15.8	32.1	30.6	100.0
民営借家	44,957	1.8	0.6	29.0	45.0	18.8	100.0
公営・公団・公社借家	14,423	0.0	0.8	6.0	18.0	75.2	100.0
給与住宅	6,682	4.0	33.9	30.9	35.6	19.2	100.0
間借り	1,009	33.6	58.1	18.0	27.7	9.9	100.0
計	138,979	11.0	3.0	19.8	34.9	30.7	100.0

単位は%、資料：国勢調査より作成

務制度を1985年に開始した。この制度は人口が10万人に近づいた2003年まで継続した（川崎2009）。2000年から2015年にかけての町丁ごとの人口増加の状況を見ると（図3）、東京駅に近いオフィス・商業地区の第1ゾーンでは2000年時点で居住者はわずかで、その増加も少なく、顕著に増加したのは第2ゾーン、第3ゾーンである。第2ゾーンでは、全般に人口が増加し、特に1990年代まで卸売業・問屋街で居住者の少なかった日本橋問屋街地区で75%以上の高い増加率を

示している。第3ゾーンはもともと中央区内では人口が多かったが、さらに増加している。1995年から2015年にかけての居住形態の変化を示したものが表1である。1995年から20年で、持ち家居住者は4万人、民営借家の居住者は3.3万人増加しており、人口増加の中心となっている。そのうち持ち家では、6階建以上の共同住宅に居住する割合が34.1%から78.5%へと大幅に上昇した。民営借家では、もともと高層共同住宅居住者は59.5%と

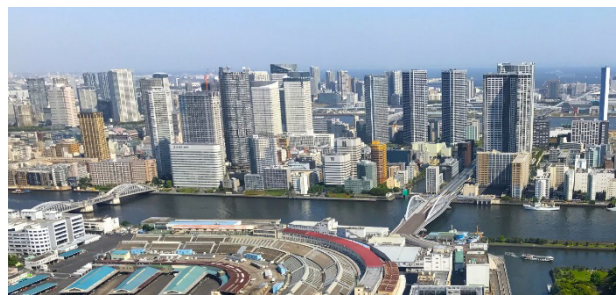


図4 勝どき・晴海方面の高層マンション群
カレッタ汐留より2018年5月5日筆者撮影
奥は豊洲地区

高かったが、2015年では92.8%へと大部分が高層住宅に居住するようになった。さらに持ち家の場合は15階以上の建物に居住している者が2015年で30.6%に及び、中央区では高層分譲マンションでの居住が一般化している。高層住宅のうち超高層マンションは勝どき・月島・晴海の第3ゾーンが中心で、50階建前後のタワーマンションが林立している（図4）。

居住人口が増加した結果、出生数も増加しており、1995年は871人だった出生数が2017年には2,031人となり、合計特殊出生率も1.42と全国と同程度となった²⁾。自然増加も中央区の人口増加に寄与するようになっていく。

中央区では分譲マンションだけでなく高層の民営借家の居住者も増加している。しかし賃貸住宅については、網羅的に把握できるデータがないため、本研究では扱わない。

2-2 中央区におけるマンションの立地

本研究では、マンションの資料として不動産経済研究所発行の『全国マンション市場動向』を1997年から2016年にかけての20年間分使用する。同資料は、個別のマンションの販売期ごとに、物件名、所在地、事業主名、販売戸数、総販売額、分譲面積、主要間取等を全国で調査し、一覧表にしたものである。また、それらの情報の市区町村ごとの集計表も含まれる。ここでは、同資料の東京都中央区分についてのみ使用する。大規模なマンションでは複数の販売期に分けて販売されるのが一般的であり、同資料では販売期ごとに記されているが、本研究ではそれらを1つの物件ごと（複数の棟に分かれている場合も1件としている）に集計し、最終販売年を供給年とした。そのため、1997～1998年頃の物件には、一部の販売期が含まれていないものがあり、また、

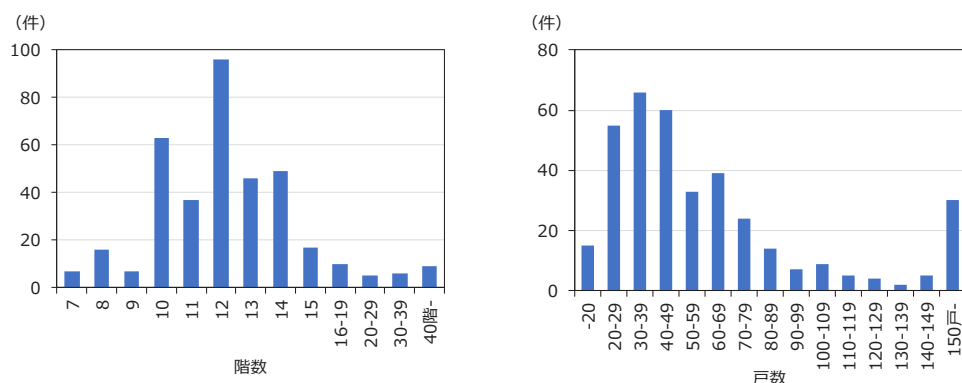


図5 中央区における物件ごとの階数および戸数の頻度分布

資料：『全国マンション市場動向』より作成

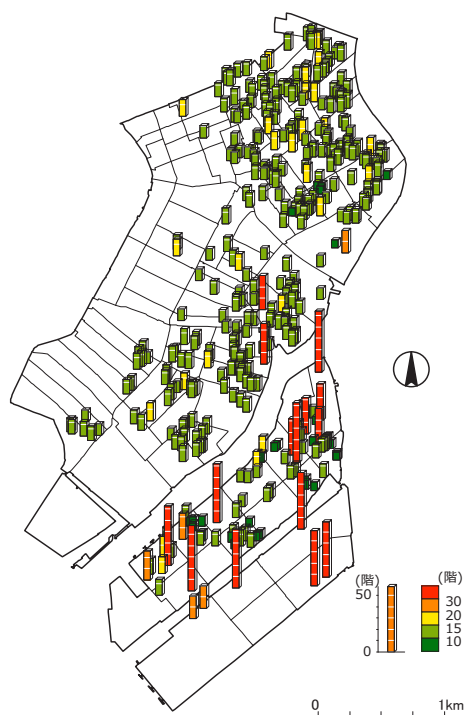


図6 マンションの分布と階数
資料：『全国マンション市場動向』より作成



図7 中央区日本橋浜町2丁目（左）と3丁目（右）のマンション

2019年2月26日筆者撮影

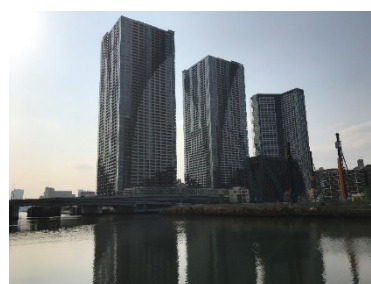


図8 勝どき5丁目・6丁目地区の市街地再開発事業地区に立てられた超高層マンション

2019年2月26日筆者撮影

2015～2016年の物件の場合は最終販売期に至っていないものも含まれる。

この方法で集計したところ、368件のマンションが確認された。総戸数は33,489戸で、そのうち分譲は29,552戸だった。同一の物件内でもすべての住戸が分譲されるわけではない。図5は物件ごとの階数と戸数（非分譲を含む）の度数分布を示している。階数では10～14階、中でも12階の物件が多い。30階建以上の超高層のタワーマンションは15件だった。戸数では20～49戸の物件が多く、150戸以上の大型の物件は30件だった。大型の物件の数は少ないものの、150戸以上の物件で全戸数の47.4%を供給しており、人口増加には大きく寄与している。

図6はマンションの分布と階数を示している。商業・オフィス地区である第1ゾーンに立地したマンションはわずかで、大部分は第2、第3ゾーンに立地している。図2の人口増加の状況と合わせると、やはり人口増加の大きい地区にはマンションが多く供給されたことがわかる。第1ゾーンの地価を2016年の地価公示価格でみると、500～4000万円/㎡できわめて高い。しかし、第2ゾーンに入ると急激に低下し、200万円/㎡を下回り、100万円/㎡を下回る地点もみられる。したがって、分譲マンションとして販売して採算のとれるラインが第1ゾーンと第2ゾーンの境界付近となっているといえる。

建物の階数に着目すると、30階建以上のマンションの多くは第3ゾーンに立地している。一方第2ゾーンは10～14階のマンションが大部分を占めている。図7は日本橋浜町2丁目と3丁目のマンションで、この地区に典型的な10～12階建である。一方図8は勝どき5丁目・6丁目の50階を超える超高層マンションである。超高層マンションを建てるためには、広い敷地が必要なため、30階建以上のマンション15件のうち10件は市街地再開発事業、晴海地区の土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業（大川端地区）などの地区に建てられたものである。中央区の市街地再

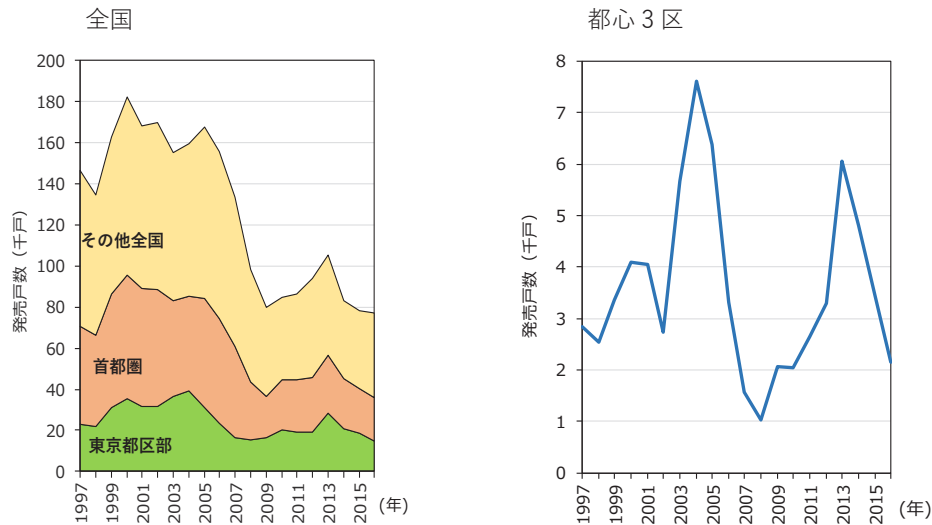


図9 全国と都心3区におけるマンション供給の推移

注：年次は販売期ごとの集計

資料：『全国マンション市場動向』より作成

開発事業は2018年までに29地区で都市計画決定され、うち14地区が完了している。市街地再開発事業が多いのは第1ゾーンのオフィス地区と第3ゾーンであり、第2ゾーンは5地区に限られる。そのうちマンションが建設されたのは湊二丁目東地区のパークシティ中央湊ザタワー（36階建、2016年最終販売）のみである。

第2ゾーンや第3ゾーンでは、住宅用途の建物で特定の要件を満たせば指定容積率の1.4倍まで容積率を緩和する地区計画が定められている³⁾。また、1997年の建築基準法改正で共用住宅の共用部分の容積率不算入措置が行われるようになった。マンション建設が有利になるこれらの制度の導入が大量供給に寄与したと考えられる。

3. マンション供給の変動

3-1 供給数の推移

本章では、1997年から2016年までのマンション供給の変化を供給数、平均㎡単価、一戸あたり平均面積に着目して検討する。図9は対象期間での全国および都心3区（中央区・千代田区・港区）のマンション発売戸数の変化を示している。1990年代から続いていたマンション供給のブームは2006年頃から縮小し、2009年以降はピーク時の半分程度の供給量となっており、全国だけでなく首都圏・都区部でも同様である。この2006年から2009年の間の減少の理由について検討すると、次のような点が挙げられる。まず2005年11月に発覚したマンション耐震偽装問題である⁴⁾。この問題への対応として、2007年には改正建築基準法が施行されたが、建築確認手続きが遅延して建築着工数が大幅に減少し（国土交通省 2008,p.172）、「官製不況」（不動産経済研究所 2010）とも呼ばれた。また、バブル崩壊以降下落していた都心部の地価が2003～2005年以降上昇傾向に転じ、マンション供給の郊外化が進行した点や、マンション価格の上昇に伴い、売り惜しみするデベロッパーの戦略も挙げられている（不動産経済研究所 2007）。

さらに、2007年のサブプライムローン問題に端を発する2008年のリーマンショックが挙げられ、

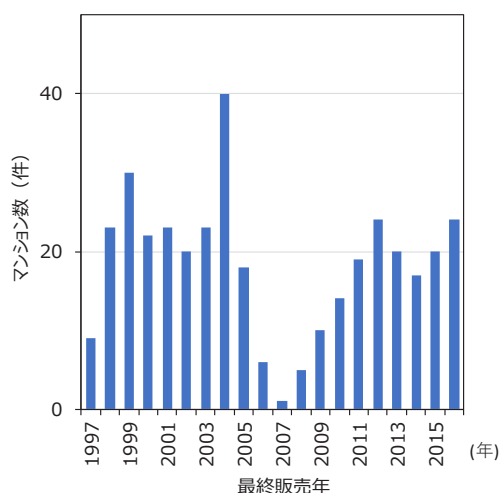


図10 中央区におけるマンション供給動向
資料：『全国マンション市場動向』より作成

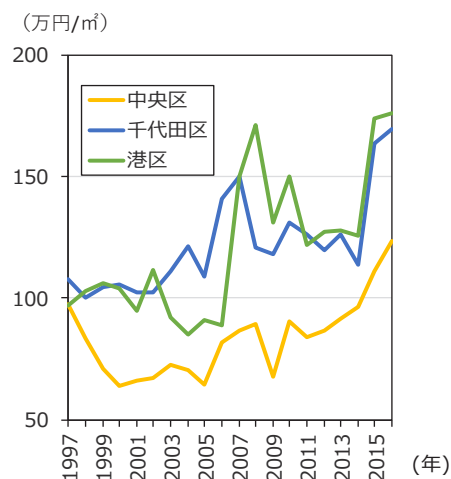


図11 都心3区の平均m²単価の推移
資料：『全国マンション市場動向』より作成

2008年から2009年にかけて、日本総合地所、ニチモ、穴吹工務店、ダイア建設等、多くのデベロッパーが倒産し、マンション供給主体自体が減少した。首都圏でマンション供給を行っていたデベロッパーは、1994年には554社に及んでいたが、2009年には168社まで減少した（不動産経済研究所 2010）。2013年には少し増加しているが、2014年の消費税率引き上げ（5%から8%）前の駆け込み需要と考えられる。

このように、2006年から2009年にかけてマンション供給は全国で半減したが、都心3区ではその後回復し、特に中央区の供給物件数は2000年代はじめと同程度等となった(図10)。2006年までは大都市圏全体にマンションの供給地域が拡大していたが、2009年以降は郊外での供給が縮小し、都心部へと集中するようになったといえる。

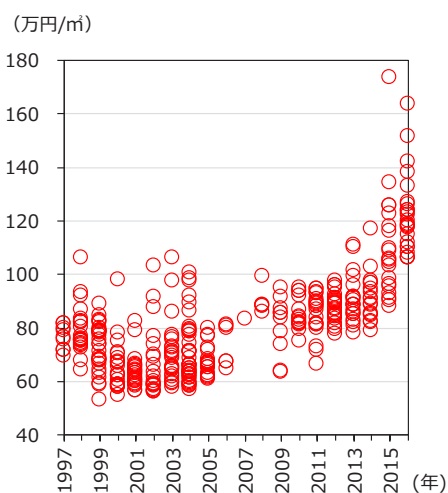


図12 中央区におけるマンションごとの平均m²単価の推移
資料：『全国マンション市場動向』より作成

3-2 分譲価格の変動

供給量の変化に続き、分譲価格についてみていく。図11は都心3区の平均m²単価（総販売額／総分譲面積）を示している。供給が減少した2006年以降、平均m²単価は上昇しており、リーマンショック後の低下も一時的で、2014年以降は急激に上昇している。その中でも中央区は、港区や千代田区に比べて30万円/m²程度低い年が多く、都心3区の中では比較的安価にマンションを購入できる。さらに図12は中央区の物件ごとの平均m²単価を示したものである。2000年代前半までは60万円/m²前後の物件が多かったものが、供給減少期を経て、2010年代前半には80万円/m²台中心へと上昇している。さらに2014年以降は著しく高額となった。

このような分譲価格の上昇の要因として、人手不足による人件費の上昇と建築費の高騰が挙げられている（不動産経済研究所 2017）。価格上昇の一方で需要が継続する理由としては、住宅ロー

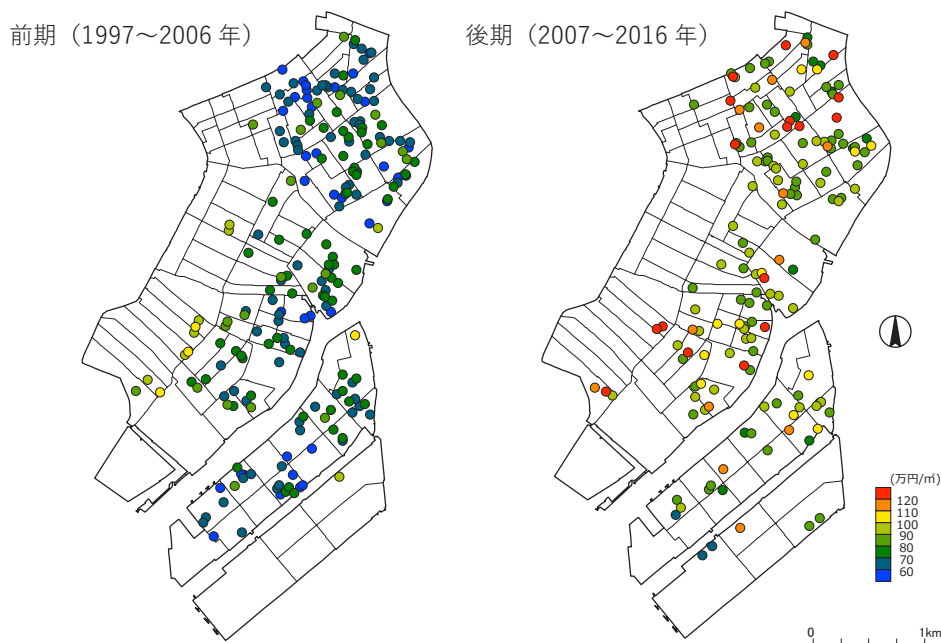


図13 中央区におけるマンションの時期別平均㎡単価の分布

資料：『全国マンション市場動向』より作成

ン金利の低下が考えられる。バブル崩壊前の公庫基準金利は5%を超えていたが、バブル崩壊以降金利低下し、90年代末には3%を下回った（香川 2007）。その後住宅金融公庫を引き継いだ住宅金融支援機構の「フラット35」の最低金利の推移をみると、2003年から2009年頃までは2～3%だったものが、その後次第に低下し、2016年には1%前後までに至った⁵⁾。ローン金利の低下は、価格の上昇に伴う支払い負担をかなり軽減すると考えられる。

しかし2014年以降の急激な上昇については投資目的のマンション購入が関係している可能性がある。この間地価の上昇はそれほど大きくなく、2016年の地価はリーマンショック前の地価に及ばない（地価公示による）。マンションの高騰が投機的なものか、実需によるものかは、実際の居住者の有無で調べることもできるが、より細かな集計地区単位で人口を調査する必要があるため、今回の分析では、急騰しているとの指摘にとどめたい。

供給減少期を挟んで、分譲価格が上昇したことが明らかになった。そこで対象期間を1997年から2006年までの前期（214件）と、2007年から2016年までの後期（154件）に二分し、平均㎡単価の分布の変化を検討する。図13をみると、前期から後期にかけて全体的に㎡単価が上昇していることが読み取れる。そのため、近接したマンションでも分譲時期によって販売価格が大きく異なる。たとえば図7の日本橋浜町2丁目では、奥の1998年最終販売のマンションに比べ、手前の2016年販売マンションの平均㎡単価は1.8倍である。また日本橋問屋街地区では120万円/㎡以上の物件が目立つ。これは価格の高騰した2015～16年販売の物件が同地区に多かったためである。

3-3 一戸あたり平均面積の変動

次に、マンションごとの一戸あたり平均面積の変化をみると（図14）、前期では平均面積が縮小傾向だったのに対し、後期では拡大に向かっている。特に、2002年から2005年にかけて平均面積30～50㎡の物件の供給が活発だったが、後期には一部にみられるだけになった。この面積のマ

ンションは「コンパクトマンション」と呼ばれる。久保・由井（2011）によると、コンパクトマンションは30～40歳代の女性をターゲットとし、主なデベロッパーはコンパクトマンションのブランド⁶⁾を立ち上げるなどして供給を増やし、1990年代末から2000年代はじめにかけての都心でのマンション供給戸数の40～60%がコンパクトマンションになった。一方中央区では、ワンルームマンションの増加に対して2003年から独自の規制をかけるようになった。すなわち、40㎡以上の住戸（中央区では40㎡未満の住戸をワンルームマンションと呼んでいる）床面積の合計が、住居部分の床面積（容積対象面積）の1/3未満の建物は建てられないことになった。コンパクトマンションの中でも狭い間取りの場合は影響を受けたと考えられる。

また、平均面積50㎡未満の物件は、前期に62件、後期に30件だった。それらは52社のデベロッパーにより開発されたが、前期と後期どちらも供給している業者は3社のみだった。リーマンショックに際しての業界再編で供給主体自体が減少したことも、コンパクトマンションの減少に影響したのではないだろうか。後期に平均面積50㎡未満の物件を多く供給しているデベロッパーは、三井不動産レジデンシャル(株)の「パークリクス」ブランドが8件、(株)オープンハウス・ディベロップメントの「オープンレジデンス」が5件で、他のデベロッパーは各1～2件の供給にとどまる。コンパクトマンションの供給は特定のデベロッパーに偏るようになった。時期ごとに物件ごとの一戸あたり平均面積の分布をみると（図15）、前期には特に第1・第2ゾーンでコンパクトマンションが供給されている。後期になると、第1ゾーンでのマン

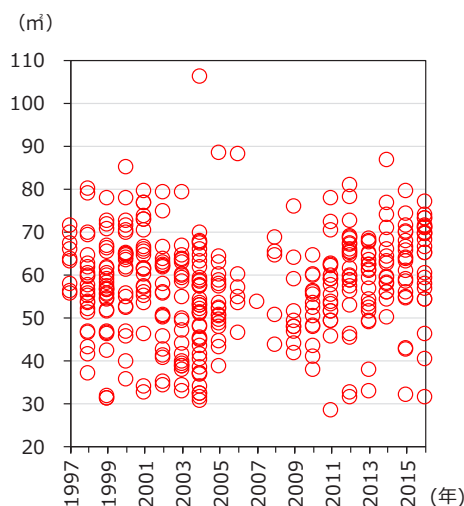
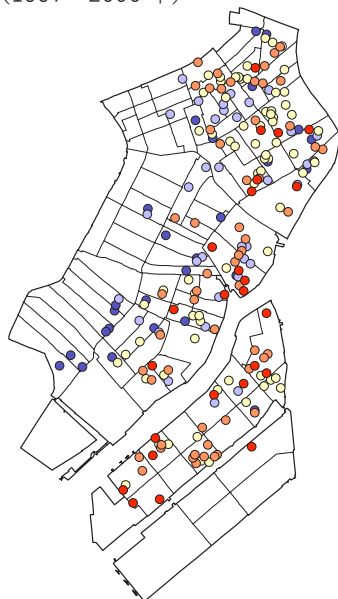


図14 中央区におけるマンションごとの一戸あたり平均面積の推移
資料：『全国マンション市場動向』より作成

前期（1997～2006年）



後期（2007～2016年）

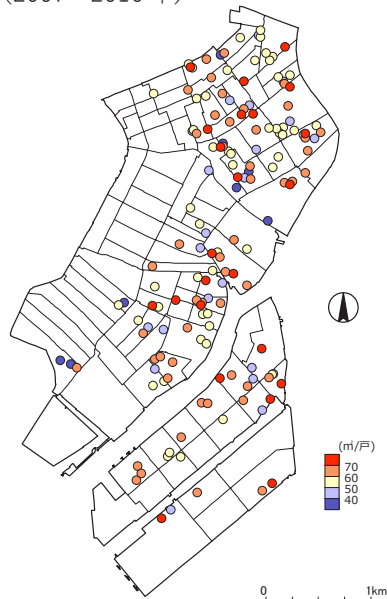


図15 中央区におけるマンションの時期別の一戸あたり平均面積の分布

資料：『全国マンション市場動向』より作成

ションの供給はわずかとなり、全般に50㎡以上のファミリー向けマンションの比率が増大した。平均㎡単価が上昇し、平均面積も大きくなっているため、一戸あたりの平均価格（総販売額／総販売戸数）も上昇しており、前期は4,462万円/戸だったのに対し、後期は6,101万円/戸となっている。

4. マンション立地前の土地利用

4-1 土地利用の変化

本章では、マンション立地前の土地利用について検討する。そのために、マンションごとに最終販売年の1年前、3年前、6年前の3時点のゼンリンの住宅地図⁷⁾を参照し、敷地内の区画の土地利用を分類した。分類の種別は、空き地、駐車場、住宅、アパート、業務、公共施設、完成済みの7種類とした。空き地には名称の記入されていない建物や資材置き場も含み、住宅は居住者名が記入されている建物を指す。工場、倉庫、オフィス、商業施設などは、住宅地図から正確に区分することは困難なものが多いため、業務としてまとめた。居住者名と店舗名が併記されている場合は業務に含めた。また、長屋と考えられる場合は、住宅地図上の区画ごとに、氏名が書かれていれば住宅、空白の場合は空き地とそれぞれ分類している。

表2は各マンションの立地前の3時点ごとにマンション敷地内の土地利用を集計したものである。まず前期と後期の計に着目すると、6年前の総区画数は1,206だった。物件数は368件なので、平均3.3区画となる。最も多い区分は業務で51.0%、ついで住宅の18.4%である。空き地・駐車場の低・未利用地は合わせて27.8%である。これが3年前になると、区画数は1,040（平均2.8区画）へと減少し、業務・住宅の割合が若干低下し、低・未利用地は34.0%に上昇する。さらに1年前では、区画数は488区画（平均1.3区画）へと急減し、低・未利用地が70.7%となる。このように、業務や住宅から一時的に低・未利用地となり、マンションに変わっていくことがわかる。マンション敷地の主要な供給源の1つとされる社宅については、本調査ではアパートに含まれるものの、中央区ではほとんどみられなかった。また、国土交通省(2001)の1995年から2000年までのマンションの立地前の土地利用調査結果と比べると、同調査の中央区のマンションでは46.3%が駐車場、

表2 中央区における時期別にみたマンション供給6年前、3年前、1年前の土地利用構成

	空き地	駐車場	住宅	アパート	業務	公共施設	完成済み	計	低・未 利用地	総区画数
6年前										
前期（1997～2006年）	18.1	16.9	14.4	2.4	48.1	0.2	0.0	100.0	35.0	620
後期（2007～2016年）	14.0	6.1	22.7	2.2	54.1	0.9	0.0	100.0	20.1	586
計	16.1	11.7	18.4	2.3	51.0	0.5	0.0	100.0	27.8	1,206
3年前										
前期（1997～2006年）	19.1	19.5	13.5	1.8	46.0	0.2	0.0	100.0	38.6	570
後期（2007～2016年）	18.3	10.2	18.9	1.7	49.8	0.9	0.2	100.0	28.5	470
計	18.8	15.3	16.0	1.7	47.7	0.5	0.1	100.0	34.0	1,040
1年前										
前期（1997～2006年）	58.7	11.2	4.8	1.0	24.0	0.0	0.3	100.0	69.9	312
後期（2007～2016年）	67.0	5.1	3.4	0.6	13.6	0.0	10.2	100.0	72.2	176
計	61.7	9.0	4.3	0.8	20.3	0.0	3.9	100.0	70.7	488

単位は%、低・未利用地は空き地と駐車場を足した割合

資料：『全国マンション市場動向』より作成

表3 中央区における6年前の区画数ごとにみた6年前の土地利用構成

6年前の 区画数	空き地	駐車場	住宅	アパート	業務	公共施設	完成済み	計	低・未利 用地	のべ区画 数	マンショ ン数
1	12.6	16.6	0.0	2.6	68.2	0.0	0.0	100.0	29.1	151	151
2～4	10.4	16.8	7.3	2.8	61.9	0.8	0.0	100.0	27.2	357	138
5～9	19.5	11.4	19.2	3.5	46.2	0.3	0.0	100.0	30.8	370	60
10～14	11.9	1.8	39.4	0.0	46.8	0.0	0.0	100.0	13.8	109	10
15以上	24.2	5.5	37.4	0.5	31.5	0.9	0.0	100.0	29.7	219	9
計	16.1	11.7	18.4	2.3	51.0	0.5	0.0	100.0	27.8	1,206	368

単位は%、低・未利用地は空き地と駐車場を足した割合

資料：『全国マンション市場動向』より作成

空き地8.5%、資材置き場が4.9%と低・未利用地の割合が高く、本調査とはかなりの違いがある。調査・集計方法が異なるためと考えられる⁸⁾。時期別の6年前の土地利用に着目すると、前期は空き地・駐車場が35.0%なのに対し、後期は20.1%と低下している。2000年代前半まではバブル崩壊後の低・未利用地が残っており、そうした土地がマンション用地と使われていた。しかし2000年代後半以降になるとそのような低・未利用地は少なくなり、既存の業務・住宅用地がより多く使われるようになったと考えられる。そして、後期には1年前の完成済みが10.2%もあり、短期間でスクラップ＆ビルドが行われていることが推察される。

マンション立地前の土地区画はマンションの規模が大きくなるほど区画数が増えるため、区画数別に6年前の土地利用を検討する(表3)。1区画がそのままマンションになった物件は151件で、68.2%が業務用地からの転換である。区画数が増えるほど業務の比率は低下し、住宅の比率が高まる。特に市街地再開発事業に伴って建設されたマンションは多数の区画を統合しており、たとえば勝どき駅前地区市街地再開発事業で建てられた「勝どきビュートワー」(2013年最終販売、52階建、全752戸)は41区画(うち業務19、住宅13、空き地7、その他2)からなる⁹⁾。しかし民間デベロッパーが独自に20区画以上を統合して建てられたマンションも3カ所存在する¹⁰⁾。

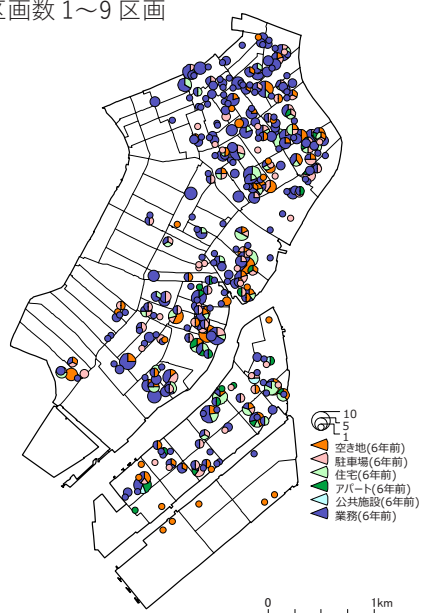
図16はマンションごとの6年前の区画数と土地利用の内訳の分布を円グラフで示している。1～9区画のマンションでは、第2ゾーンにおいて業務の比率が高く、特に日本橋問屋街地区では業務のみのケースが多い。日本橋問屋街地区ではオフィスからマンションへの転換が多く、もともと住民が少なかったため、人口増加率も高い(図3)。第3ゾーンでは晴海地区などで1区画の空き地が大規模マンションになったケースが目立つほか、住宅・空き地・業務・駐車場などが混在している。10区画以上のマンションでは月島地区で住宅が多く、主に長屋と考えられる。

4-2 業務用地からマンションにかわった事例

分譲マンションは短期間で取り壊されることは稀なため、マンションに転換されると居住機能が長期的に続くことになる。長屋などの古い住宅がマンションになることは土地利用の高度化といえるが、中央区では業務用地からマンションへの転換が多い。業務用地がマンションに転換する経緯を検討するため、新川・日本橋地区で比較的敷地の広いマンションのうち、従前の土地利用が業務だったケースを便宜的に15カ所取り上げ、従前の利用主体と移転の経緯をみたものが表4、図17である。

ID2のケースでは、麒麟ビール本社がマンションとなった。同所には1995年に本社の新社屋が作られていたが、2013年に分散していた麒麟ホールディングス(株)のグループ企業を集約する

区画数 1～9 区画



区画数 10 区画以上

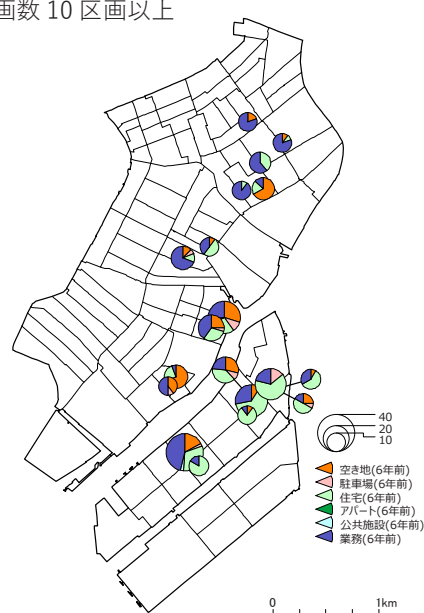


図16 中央区におけるマンションごとの6年前の区画数と土地利用

資料：『全国マンション市場動向』および住宅地図より作成

表4 業務からマンションに転換した事例の概要

ID	マンション名	所在地	最終販売年	従前の利用主体	事業内容	備考
1	ザ・パークハウス東日本橋	東日本橋2丁目	2016	カゴメ東京ビル	飲料、食品の製造・販売	1971年東京本部設立、1991年東京本社、1998年日本橋浜町Fタワーに移転
2	Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE	新川2丁目	2015	麒麟ビール本社	酒造	原宿本社ビルから1995年新川に新本社建設移転、2013年中野セントラルパークサウスに移転
3	レフィール日本橋馬喰町	日本橋馬喰町1丁目	2016	(株)孝富日本橋本店	婦人服製作・販売	現在日本橋馬喰町の吉野第2ビルに入居
4	ナビウスプレリア東日本橋	東日本橋2丁目	2004	久野産業(株)東京支店	非鉄金属販売加工	2003年葛飾区立石に移転
5	ブラウド日本橋三越前	日本橋堀留町1丁目	2015	チョーギン(株)	繊維問屋	現社は墨田区江東橋
6	リビオレゾン人形町	日本橋堀留町2丁目	2013	(株)吉野藤	繊維商社	2002年に同位置に、2012年に日本橋富沢町に移転、2018年倒産
7	ザ・パークハウス日本橋大伝馬町	日本橋大伝馬町	2016	ユアサ商事(株)	工業・建設関連商社	1975年旧本社社屋完成、2014年千代田区神田美土代町の住友不動産神田ビルに移転
8	ファミリー日本橋グランスイートプラザ	日本橋堀留町2丁目	2000	市田株式会社	繊維商社	現在日本橋本町のツカモトビル
9	日本橋ヴォアール	東日本橋3丁目	2005	(株)アングル東京支店	高級肌着の企画・製造・販売	現在東京営業グループが日本橋人形町のJPRビル5階に
10	ザ・パークハウス日本橋蛸殻町レジデンス	日本橋蛸殻町1丁目	2012	東京穀物商品取引所		食糧会館ビルは、昭和3年完成、2011年日本橋堀留町に移転、2013年解散
11	クオリア日本橋浜町	日本橋浜町2丁目	2009	(株)第一印刷	印刷	2009年本社・工場を江戸川区西一之江に移転
12	ファミリー東京グランリッツ	日本橋3丁目	2003	三井海上八重洲ビル	地上6階、地下1階の賃貸オフィス	
13	ブロードシティ東京	日本橋蛸殻町1丁目	2005	(株)京樽	フードサービス業	現在日本橋箱崎町のDaiwaリバーゲート
14	グランスイート日本橋人形町	日本橋人形町2丁目	2003	(株)京樽	フードサービス業	
15	パークホームズ日本橋水天宮前	日本橋中洲1丁目	2015	日本橋和崎ビル		1988年竣工、地上7階地下1階の賃貸オフィスビル

資料：各社ホームページ等により作成。

ために移転した。移転先は2012年に竣工した中野区の中野セントラルパークサウスである。跡地は広く、移転後に東京建物/三菱地所レジデンスにより建てられたマンション、ブリリアザタワー東京八重洲アベニューは、30階建387戸の大型マンションとなった。ID1では、カゴメの東京本社が置かれていたカゴメ東京ビルがマンションに転換された。カゴメ東京本社自体は1998年に市街地再開発事業で建てられた日本橋浜町Fタワー（1997年竣工）に移転していた。ID7のユアサ商事は2014年に神田の住友不動産神田ビル（2006年竣工）に移転した。これらは自社ビルを手放して、より新しいテナントビルに移転し、跡地がマンションとなった事例である。

一方ID3、8は近隣のテナントビルに移転している。ID13、14の京樽は2011年に(株)吉野家ホールディングの子会社となり、2016年にグループ企業とともに区内の大規模ビルDaiwaリバーゲート（1994年竣工）に移転している。坪本（2014）は、2003年から2009年にかけての中央区でのオフィス移転を分析し、区内の大規模ビルへの移転は区内の企業の集約・拡張ニーズによるものと指摘しており、これらの事例と親和的である。

一方で、ID4、5、11のように中央区から東側の葛飾区、墨田区、江戸川区に移転した事例もみられる。繊維問屋、印刷業のように、倉庫機能が必要で都心周辺に立地する必然性が薄れた業種では、遠心的に移動するケースもあると考えられる。また、ID12、ID15のようにテナントビルがマンションになるケース、ID6、ID10のように業績不振で移転後に倒産したケースもみられた。菊池（2014）は日本橋堀留町の1996年時点のオフィスビル135棟のうち、2011年までに32棟が取り壊され、自社ビルから共同住宅になるケースが多いと指摘している。そして、不動産証券化の対象とされる大規模ビルと異なり、対象とにくい小規模ビルが老朽化により取り壊され、共同住宅に建て替えられており、特に住居系の建物に関して中央区では容積率が1.4倍に緩和される点も共同住宅へと変化する理由であると述べている。

このように、オフィスの移転により第2ゾーンではオフィスビルがマンションに転換されている。その結果、再開発が進んで大規模オフィスビルが建設される第1ゾーンに対し、第2ゾーンでは居住機能の重要性が高まっているといえる。

5. おわりに

本研究では、1997年から2016年にかけての東京都中央区における分譲マンションの分布、供給の変動および土地利用の変化を分析した。その結果をまとめると次のようになる。まず、中央区の人口の増加は第2ゾーンと第3ゾーンが中心だった。従来から居住者の多い地区の人口がさらに増加しただけでなく、第2ゾーンの日本橋問屋街地区のようにオフィス街化した地区でも人口増加がみられた。マンションの立地では、期間中368件のマンションの供給が確認された。マンシヨ

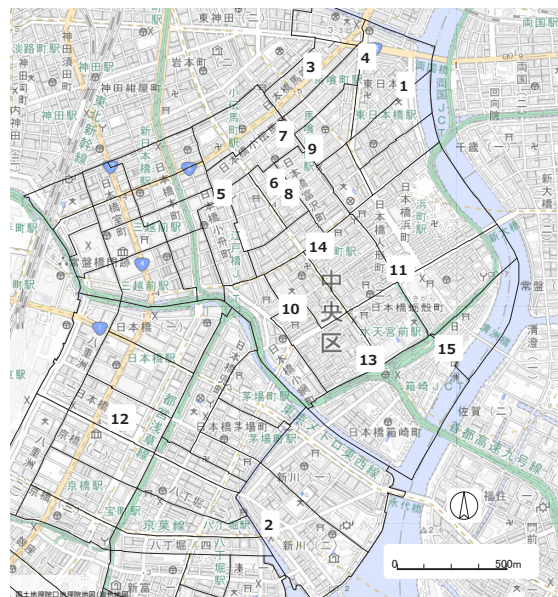


図17 業務からマンションに転換した事例

注：数字は表4のID番号

ン供給には、住宅用途の建物に対する中央区や国の容積率の緩和に関する施策も影響している。第1ゾーンに立地したマンションはわずかで、第2、3ゾーンが多くを占めており、第2ゾーンでは10～14階のマンションが多く、30階建以上のマンションの多くは第3ゾーンに立地している。

次に、対象期間中のマンション供給の変動を分析した。供給戸数では、2006～2009年にかけて供給数が減少し、それ以前の半分程度になった。理由としては、建築基準法の改正、リーマンショックとそれに伴うデベロッパーの減少などが考えられる。しかし都心3区ではその後回復し、マンション供給は都心に集中するようになった。平均㎡単価をみると、前期に比べ後期は値上がりしており、特に2014年以降は急激に上昇している。その間フラット35の金利は低下しており、マンション価格上昇を相殺していたが、投機的な動きも考えられる。さらに、平均面積では前期にはコンパクトマンションが多数供給されたが、後期の供給は少なく、より広いファミリー向けのマンションが中心となった。

最後に、マンション立地前の土地利用を検討し、6年前で最も多かったものは業務で、ついで住宅だった。3年前、1年前と進むにつれ、空き地・駐車場の低・未利用地の割合が高まる。時期別に6年前の土地利用をみると、空き地・駐車場の割合が前期よりも後期の方が低下していた。既存の業務・住宅用地がより多く使われるようになった。

第2ゾーンの日本橋問屋街地区では、特に業務からの転換が多くみられた。いくつかの事例をみると、オフィスの集約等で自社ビルを売却して新規大規模オフィスビルに移転するケース、近隣のテナントビルに移動するケース、遠心的に移転するケースなどがみられた。第2ゾーンの小規模で古いオフィスはマンションへと建て替えられ、業務機能から居住機能へと変化が生じている。

今後の中央区でのマンション供給については、大きな変化が予想される。既に全国レベルではマンション供給は最盛期の半分程度で、都心3区でも2013年以降は減少傾向である（図9）。そうした中で中央区では、定住人口の回復により、2019年7月から従来の住宅用途での容積率の緩和を廃止し、店舗や保育所、一定規模のホテルについて容積率を緩和することになった。これにより今後のマンションの供給は減少すると思われるが、既に始まっている大規模開発も少なくない。たとえば、2020年の東京オリンピックの選手村跡地を開発する「晴海フラッグ」は4,145戸の分譲マンションが2023年以降入居開始予定で、2019年には販売が始まっている。また、事業中の勝どき東地区第一種市街地再開発事業では、2023年以降3,255戸の住宅が供給される計画である。2017年に都市計画決定された豊海地区第一種市街地再開発事業でも2,150戸の住宅を供給する計画になっている。したがって第3ゾーンにおいては大規模なマンションの供給が継続するだろう。また第1ゾーンでは、市街地再開発事業により今後大型オフィスビルが多数供給される。これは第2ゾーンのオフィスビルにも影響する可能性がある。

最後に、本研究では住民の属性については検討できなかった。前期から後期にかけてマンション価格が大幅に上昇しているのも、居住者層も変化してきている可能性もある。また、業務地区への居住機能の侵入は中央区以外でも起こっていることが考えられる。これらの課題については今後の課題としたい。

注

1) 本稿で単に「マンション」とした場合は分譲マンションを指す。

2) 東京都福祉保健局ホームページ http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/smph/kiban/chosa_

tokei/jinkodotaitokei/kushityosonbetsu.html (2019年9月9日最終閲覧)

- 3) この容積率の緩和制度は1993年の用途別容積率地区計画の導入から始められ、当初は適用が少なかったが、1997年の街並誘導型地区計画の追加導入以降増加した(川崎 2009)。ただし5章で述べるように、住宅用途の建築物への容積率緩和は2019年7月に廃止された。
- 4) 新川二丁目地区第一種市街地再開発事業では、耐震偽装問題を抱えたマンションがあり、隣接ビルと合わせて再開発された。
- 5) 住宅金融支援機構ホームページ「フラット35借入金利の推移」https://www.flat35.com/kinri/kinri_suii.html (2019年9月2日最終閲覧)
- 6) たとえば東急不動産(株)の「QUALIA」、三井不動産レジデンシャル(株)による「パークリュクス」が挙げられる。
- 7) たとえば2000年最終販売のマンションの場合、1999年、1997年、1994年の住宅地図を参照する。ただし中央区のゼンリン住宅地図は、毎年1月に発行されていることから、実質的にはその前年の状態を示すと考えられる。
- 8) 国土交通省(2001)では、「敷地面積に占める割合が最も高い用途」を従前の用途としている。一方本調査では、敷地内の区画ごとにカウントしている。また国土交通省調査では、中央区の駐車場比率が他区よりも著しく高い。
- 9) ほかに大規模な市街地再開発事業での区画の統合として、月島一丁目3、4、5番地区市街地再開発事業で作られたCAPITAL GATE PLACE(2013年最終販売、53階建、全736戸)の32区画(住宅20、業務9、空き地3)、バブル期の地上げの影響で空き地の目立っていた地区の再開発である、湊二丁目東地区市街地再開発事業で作られたパークシティ中央湊ザタワー(2016年最終販売、36階建、全419戸)の30区画(空き地9、業務8、住宅8、駐車場3、その他2)がある。
- 10) 28区画のファミリー月島グランスイートタワー(2000年最終販売、全242戸、事業主：丸紅(株))、21区画のアイ・マークタワー(月島地区、2001年最終販売、全356戸、事業主：(株)ニューシティコーポレーション/日本新都市開発(株))、20区画のクレヴィア東京八丁堀湊ザ・レジデンス(2015年最終販売、全67戸、事業主：伊藤忠都市開発(株))。

付記

本研究は春原が2016年度に埼玉大学大学院教育学研究科に提出した修士論文の一部に加筆・修正したものであり、概要は2019年3月の2019年日本地理学会春季学術大会で発表した。

引用文献

- 浅田 孟・橋本雄一 2012, 札幌市都心部における分譲マンション建設地の土地利用変化—都心人口増加期の個別物件データによる空間分析—, 地理学論集87 (2) : 14-25.
- 上野淳子・中野佑一 2017, 「都心回帰」下の東京都心における建造環境の更新とコミュニティの変容—東京都中央区の調査から—, 桃山学院大学社会学論集51 (1) : 73-142.
- 香川貴志 2007, 札幌市中央区における分譲マンション供給の特徴—バブル期前後の比較考察を中心として—, 人文地理59 : 57-72.
- 川崎興太 2009, 『ローカルルールによる都市再生—東京都中央区のまちづくりの展開と諸相—』鹿島出版会.
- 菊池慶之 2014, 都市内部レベルのオフィス立地と都市地域構造の再編—オフィス供給の変化を中心に—, 地理科学69 : 164-174.
- 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—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84A : 460-472.
- 久保倫子 2015, 『東京大都市圏におけるハウジング研究—都心居住と郊外住宅地の衰退—』古今書院.
- 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84A : 592-609.
- 古賀慎二 2007, 京都市におけるオフィスの立地変化に伴う業務地区の変容—1990年代後半期の分析を中心に—, 地理学評論80 : 138-151.
- 国土交通省 2001, 『土地白書 (平成13年版)』財務省印刷局.
- 国土交通省 2008, 『平成19年度 国土交通白書』.
- 坪本裕之 2014, 東京都心におけるホワイトカラーの就業空間としてのオフィスとその立地, 地理科学 69 : 152-163.
- 富田和暁 2015, 『大都市都心地区の変容とマンション立地』古今書院.
- 藤塚吉浩 2017a, 『ジェントリフィケーション』古今書院.
- 藤塚吉浩 2017b, 東京中心部におけるグローバリゼーションとジェントリフィケーション, 経済地理学 年報63 : 320-334.
- 不動産経済研究所 2007, 『不動産経済研究所・特別資料集No.71 全国マンション市場動向2006年実績・展望』不動産経済研究所.
- 不動産経済研究所 2010, 『不動産経済研究所・特別資料集No.13 全国マンション市場動向2009年実績・展望』不動産経済研究所.
- 不動産経済研究所 2017, 『不動産経済研究所・特別資料集No.135 全国マンション市場動向2016年実績・展望』不動産経済研究所.
- 堀内千加 2009, 京都市中心部におけるマンション開発と人口増加の動向, 経済地理学年報55 : 193-214.
- 矢部直人 2003, 1990年代後半の東京都心における人口回帰現象—港区における住民アンケート調査の分析を中心にして—, 人文地理55 : 277-292.
- 由井義通 2003, 大都市におけるシングル女性のマンション購入とその背景—『女性のための住宅情報』の分析から—, 季刊地理学55 : 143-161.

(2019年 9 月15日提出)

(2019年10月10日受理)

Changes in the Supply of Condominiums in Chuo Ward of Tokyo Metropolis and the Land Use Change from 1997 to 2016

TANI Kenji

Faculty of Education, Saitama University

SUNOHARA Mitsuaki

Ueda City

Abstract

In this study, we analyzed distribution of condominiums, supply fluctuations and land use changes in Chuo Ward of Tokyo from 1997 to 2016. The results are summarized as follows. During the period, supply of 368 condominiums was confirmed. In terms of location, only a few are in the first zone, and the second and third zones occupy many. There are many 10 to 14 story condominiums in the second zone, and many of the condominiums over 30 stories located in the third zone. The number of units supplied decreased from 2006 to 2009, but later recovered in Chuo Ward. Compared with the first half and the second half, the price and the floor space increased in the second period. The most common land use 6 years ago was the business, followed by the housing. In the Nihonbashi wholesaler district, there were many changes from office buildings to condominiums.

Keywords: location of condominiums, Chuo ward of Tokyo, land use change, re-urbanization