

## 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

1. はじめに
2. 対象地域の概要
3. 1990年以降の江東区におけるマンション建設の動向
4. マンション建設に伴う小学校の受け入れ困難地域の発生
5. まとめと考察

加世田 尚 子\*  
坪 本 裕 之\*\*  
若 林 芳 樹\*\*

### 要 約

江東区では、減少を続けていた人口が1990年代後半から増加に転じているが、そのきっかけとなったのは、マンションの大量供給である。本研究は、江東区における1990年代のマンション急増の背景とその影響を、おもに国勢調査等の統計データと区から入手した集合住宅関連資料等の分析に基づいて検討した。マンションの立地傾向を調べた結果、区内でも地域的に差があることが明らかになった。江戸時代からの古い市街地である北西部では、複数の種類の建物から転用された比較的小規模のマンションが多いのに対し、大規模工場が多かった北東部では工場や集合住宅からの転用が多く、臨海部では流通施設の跡地に2000年前後から大型マンションが多数立地している。これに伴い、区はいくつかの小学校区を児童受け入れ困難地域に指定し、事業者に対してマンション建設の中止や延期を要請している。こうしたマンション急増の背景には、区内にあった工場・倉庫等の移転・閉鎖に伴う空き地の存在があるが、この動きは1960年代から始まり、1970年代末の第4次ブームの時期にも大量のマンションが建設された。バブル経済崩壊後にマンション供給は一時期下火になった後、1990年代後半の規制緩和に伴って、未利用地に再び大規模なマンションが建設されてきた結果、一部の地域では偏った世代の人口が急増したために、生活施設の不足をはじめとする問題を生じている。

\*ソルボンヌ大学付属語学学校・学生

\*\*東京都立大学大学院理学研究科

## 1. はじめに

東京都区部では、減少が続けていた人口が1990年代後半から増加に転じ、とくに都心地域での人口回復が顕著になっている。その背景として、バブル期以後の地価下落に伴う都心地域での民間のマンション（注（1））や公共住宅の増加といった供給側の要因のほか、政府の規制緩和や都心部の自治体による人口回復策といった制度的要因などが指摘されている（矢部 2003；富田 2004）。本研究が対象にする江東区は、臨海副都心の一部を含み、都心部にも隣接しているため、都心回帰の余波を受けて、1990年代後半からマンション供給戸数が急激に増加した。その結果、1990年以降、江東区内で供給された民間分譲マンションは、区部では最も多い2万戸を越える水準に達している（不動産経済研究所 2003）。

こうしたマンション急増の背景には、前述のように地価の下落がある。バブル期には地価高騰によって都心周辺部でのマンション供給は激減し、郊外での供給が顕著になったが、バブル崩壊後の地価の下落とともにマンション供給は都心部や都心周辺部で増加してきた（香川 2001, 2004）。こうしたマンションの増加は、大規模工場の閉鎖・移転後の跡地を利用した再開発とも関係しており（保屋野ほか 2002）、1990年代以降の規制緩和も無関係ではない。

江東区におけるマンションの急増は、すでに1970年代に始まっており、これまでも同区のマンションを取り上げた地理学研究は少なくない。たとえば、大吉（1988）は大島・砂町地区の集合住宅の過半数が工場跡地利用によるもので、1960年代後半には公共住宅への転換が卓越したのに対し、1970年代後半には民間のマンション建設が顕著になったことを明らかにした。

また、松原（1988）は、主に1980年代以前に行われた江東区でのマンション開発に伴う土地利用や住民構成の変化、都市問題との関連性に言及している。これによると、マンションの規模により従前の土地利用が異なり、大規模なマンションで

は工場や倉庫、小規模なマンションでは製材所・木材置場、商店・映画館等からの転用が多かった。

一方、由井（1994）は、1990年の国勢調査を用いて、住宅のタイプによる江東区内での居住分化（segregation）の実態を検討した結果、住宅の種類によって居住者層が異なり、とくに公営住宅で高齢化が顕著であることを明らかにした。

これらの先行研究は、いずれも1990年以前を対象にしており、近年発生しているマンション急増を対象にした研究はまだみられない。そこで本研究は、江東区における1990年以降のマンション大量供給の背景とその影響を明らかにすることを目的とする。

## 2. 対象地域の概要

### 2. 1 江東区の地域概要

対象地域となる江東区は、東京23区の東側に位置し、西は都心3区に含まれる中央区と港区、北は墨田区、東は江戸川区とそれぞれ接している。鉄道は、都心と郊外を結ぶ東西方向に発達しているものの、南北方向をつなぐ鉄道が少なく、とくに臨海部の埋め立て地の交通の便は最近までよくなかった（図1）。そのこともあって、同じ都心部に隣接する区部西部に比べると、江東区の地価やマンション分譲価格は相対的に低かった（香川 2004）。江東区で集合住宅建設が顕著になったのは1960年代後半からで、工場跡地が開発に適したまとまった規模の事業用地を供給したことや、区の大半が規制の緩い準工業地域に指定されていること（日本建築学会関東支部住宅問題専門研究委員会編 2003: 156）も集合住宅の建設を促進した要因と考えられる。

1990年代後半以降に江東区で建設された民間分譲マンションの戸数は、区部の中で最も多くなっている。これに伴い、1990年から1995年にかけて2万人近く減少した人口も、2000年にかけて1万人近く増加し、世帯数も約15,000世帯増えている。そのうち共同住宅に住む世帯が、全体の4分の3を占めている。住宅の所有関係をみると、江東区

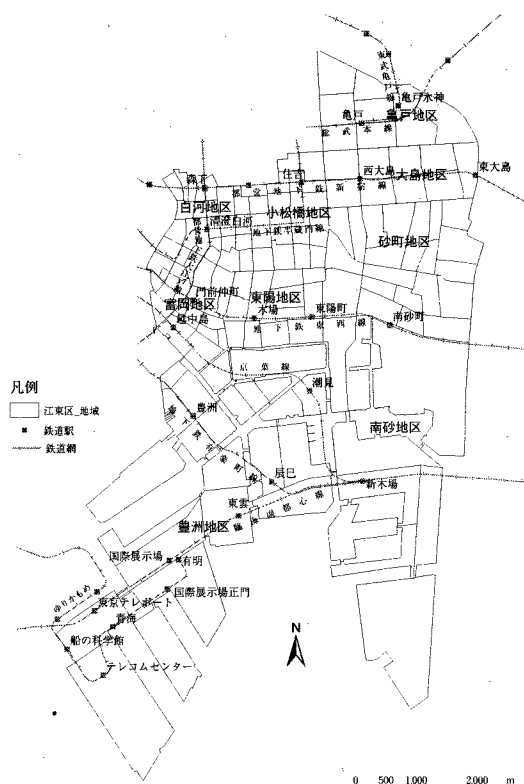


図1 江東区の概要

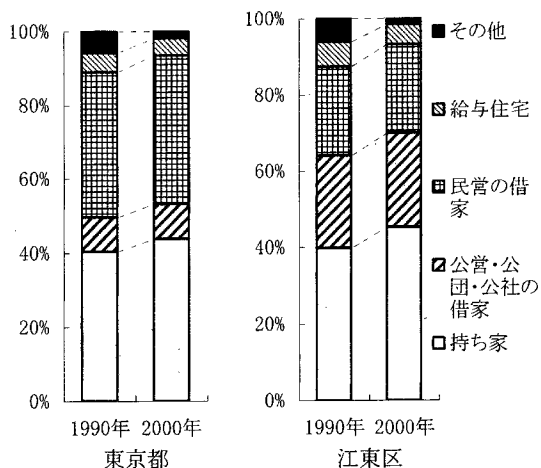
はもともと公共住宅に住む世帯の割合が多かったが、近年の分譲マンションの増加とともに、持ち家の比率が高まっている（図2）。

江東区内は、市街地の形成時期と土地利用からみて三つの地域に大別される。一つは、江戸時代からの市街地で住商工混在地域が広がる北西部の深川地区（白河・富岡・小松橋・東陽）、二つめは明治期以後に開発が進み大規模工場とその跡地の集合住宅が卓越する北東部の城東地区（亀戸・砂町・大島）、三つめは第2次大戦後に埋め立てによって拡大し、倉庫や流通施設の中に大規模な集合住宅が点在する臨海部の港湾地区（豊洲・南砂）である。

江東区企画部広報課（2000）によれば、明治期には産業革命の始まりとともに区内で軽工業の工場が多数立地した後、明治末期から大正時代には重化学工業を中心とした工場が進出してきた。1923年の関東大震災後、白河・富岡地区にあった

工場の多くは、規模の拡大や周囲の宅地化などのために、東部の亀戸・大島地区や臨海部に移転していった。その後も、江東区は高度経済成長期を通じて工業地帯として発展した。

多くの労働者を抱えるようになった江東区では、住宅不足を解消するために、公営住宅の建設が始まった。1923年の関東大震災では、多数の住宅が被害を受けたため、政府は住宅建設事業の推進を図る目的で財団法人同潤会を発足させ、住宅供給は主に東京市と同潤会が担うことになった。第2次大戦後、疎開者の帰京、戦地からの復員と引揚げにより、人口は増加した。このため、東京都は新たに都営住宅の建設を進めた。それが、前述のように江東区の住宅の中で公共住宅の占める比率を高める一因となっている。工業等制限法が制定された1959年以降は、区内の大規模工場の転出が始まり、その跡地の多くに集合住宅が建設された。この時期には、辰巳や東雲などの臨海部の埋め立て地でも集合住宅の建設が進められたが、その多くは公共住宅で占められていた（江東区1981）。



資料：国勢調査

図2 住宅の所有の関係別世帯数の割合

## 2. 2 江東区における集合住宅建設の歴史

### (1) マンションブームと江東区の集合住宅建設

松原（1988）と不動産経済研究所（2003）によれば、全国的なマンション建設は1950年代後半から始まり、東京オリンピック直前の1963年から1964年にかけて、都心部を中心に第1次マンショ

ンブームが発生した。この頃建設されたマンションは、主に高所得者層を対象としていた点に特徴がある。1968年から1969年にかけての第2次マンションブームには、供給地域は都区部や郊外まで広がり、高級化と大衆化が同時進行した。この時期に江東区では、都営住宅を中心とした公共住宅の建替えや新設が活発に進められ、民間マンションの建設はまだ少なかった。第3次マンションブームは列島改造ブームに沸いた1972年から1973年にかけてで、大衆化・多様化が進むとともに供給地域も郊外や地方都市にまで広がった。ただし、この時期の江東区では集合住宅の建設が一時的に下火になる。

江東区で民間マンションの建設が活発化したのは、1970年代後半の第4次マンションブーム（以下、第4次ブームと略称）からである。これは、石油ショック後に一時的に低迷したマンション販売が、団塊世代の需要を背景として回復したもので、この時期にはワンルームマンションも急増している。その後、1980年代の第5次・第6次ブームを経て、本研究が対象とする1990年代には、第7次・第8次のマンションブームを迎えている。

1973年以降の江東区における集合住宅の供給主体別供給戸数を年次別に示した図3によると、集

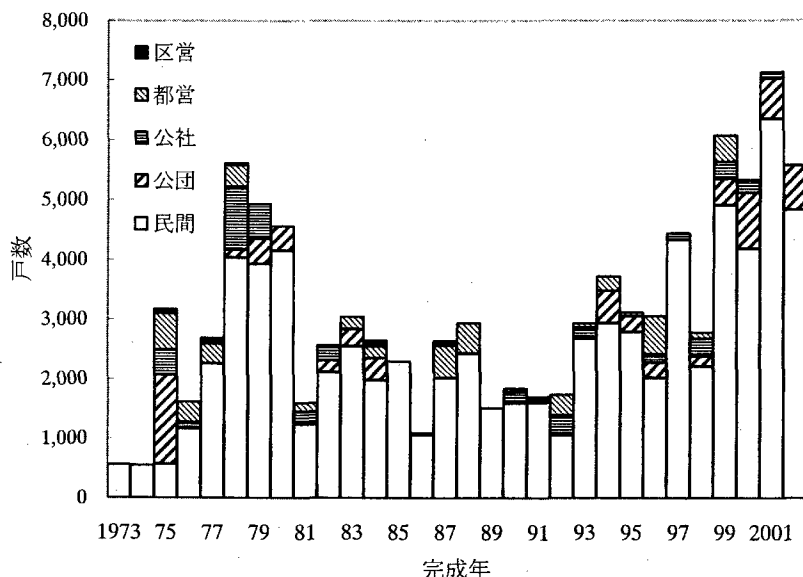
合住宅供給戸数は1970年代後半と、1990年代後半にピークがあり、これらの時期に民間のマンションが急増していることがわかる。図3中の1970年代後半にみられるピークは、都区部を中心とした第4次ブームの時期に対応する。

図4と図5は、江東区に建設された民間分譲マンションの件数・戸数、平均価格・平均面積の推移を示したものである。

件数と戸数については、1977年から飛躍的に増加し、1980年頃をピークに1988まで急激に減少した。これは、第4次ブームの頃の1973年から1986年に供給されたマンション数が、都区部の中では江東区で最も多かった（松原 1988）ことと符合する。

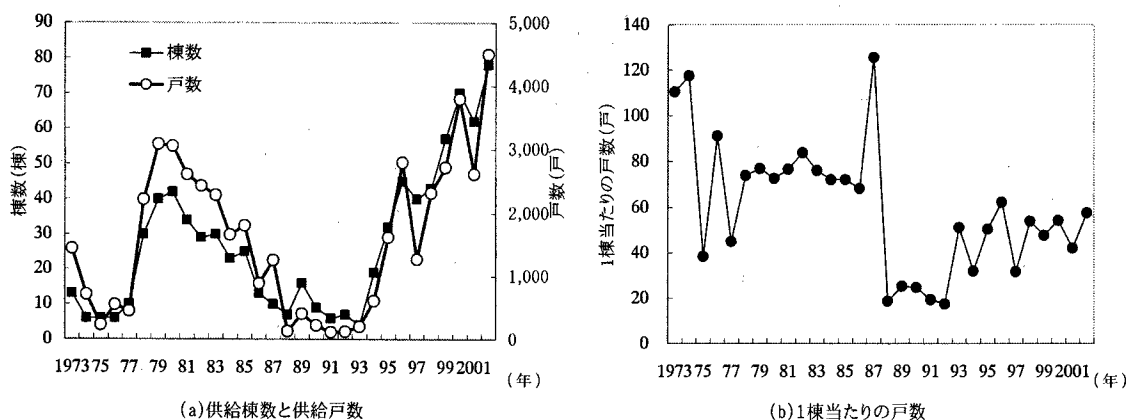
マンション1棟当たりの戸数は、1978～1986年の間は約70戸から80戸と安定した水準で推移した。平均価格と平均面積をみると、1975年から1986年にかけて徐々に上昇したため、1㎡当たりの単価も上昇を続けていたことがわかる。

平均戸数をみると、1970年代前半は130戸であったのに対し、1970年代後半には86戸となり、小規模化していた。これは、以前は大規模な工場跡地に公的機関による大規模な集合住宅が建設される場合がほとんどであったが、第4次ブームの頃に



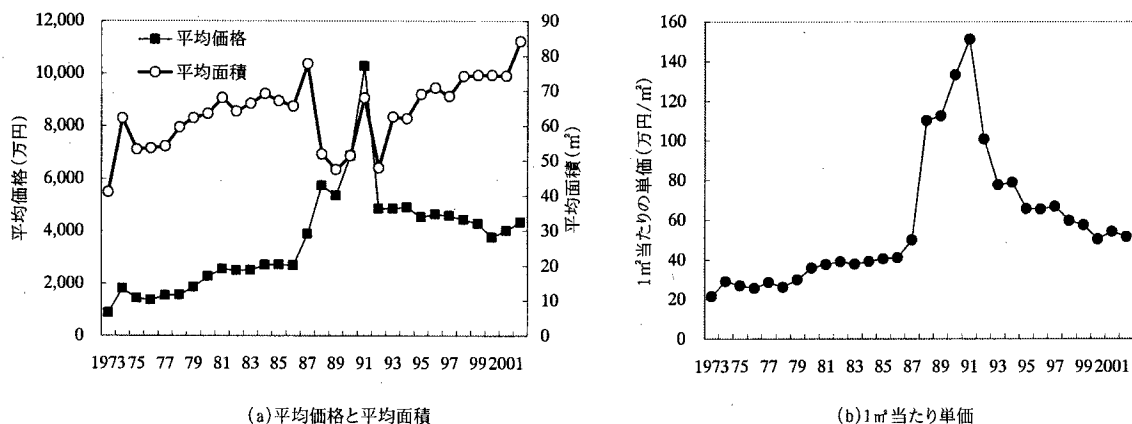
江東区役所提供資料により作成

図3 江東区における集合住宅供給戸数の推移



資料：不動産経済研究所（2003）

図4 江東区の民間分譲マンションの供給量の推移



資料：不動産経済研究所（2003）

図5 江東区の民間分譲マンションの平均価格と平均面積の推移

は、閉鎖・転出する工場も小規模化し、その跡地に民間のマンションが建設されるようになったためである（江東区 1997）。

こうしたマンションの急増に伴って、局地的な公共施設需要が発生したため、1960年代後半から区内では新たに小中学校をはじめとする公共施設の整備・拡充が進められていった。ただし、その多くは、第4次ブームに先だて、1960年代後半に始まった都営住宅の建替えや公共住宅の建設による人口増に対処するためのものであった（江東区 1981）。このため、江東区立小学校の児童数は、第4次ブームの1980年頃にピークを迎え、その後は減少が続いている。

江東区は、第4次ブームが始まる前の1973年に、

無秩序な開発防止や公共施設の整備などのために「中高層集合住宅建設に関する指導要綱」を制定した。これが、1977年に「中高層集合住宅建設に関する指導要綱」という名称に変更され、適用されるマンションも従来の50戸以上から30戸以上に引き下げられ、規制が強化された（江東区 1997）。

## （2）1990年代後半のマンション大量供給

図4と図5に現れた1990年代以降の民間によるマンション供給には、次のような特徴がみられる。件数と戸数については、1990年代前半まで供給棟数も戸数も少ない年が続き、1990年代後半以降は多少の変動はみられるものの、大量にマンションが建設されたことがわかる。1棟当たりの戸数は、

1987年は例外的に120戸を超えるが、1988年から1992年までは1棟当たり20戸前後の少ない年が続く。1993年以降再び増加傾向にあるものの、第4次ブームの頃の水準には達していない。

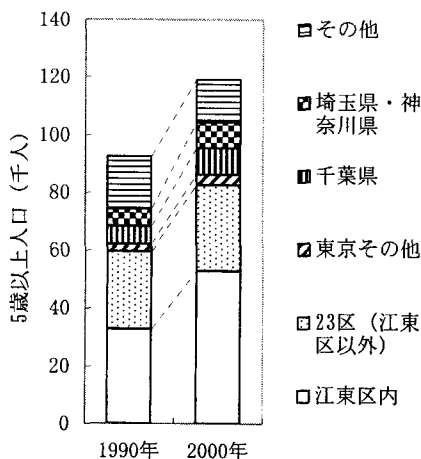
平均価格をみると、バブル経済の影響で1987年から価格が上昇し、1991年をピークに急激に落ち込んだ。その後2000年まで緩やかに下降し、2000年以降はわずかに上昇している。平均面積は、1987年から1992年まで変動の激しい時期が続く、その後は少しずつ拡大している。多少の変動を除くと、1970年代前半からマンションの面積は次第に広がっていることがわかる。1㎡当たりの価格は、第4次ブームの頃は上昇していたものの、1987年から1992年までバブルの影響で高額な時期が続く、その後価格は一気に下落した後、1993年以降はデフレの影響を受けて緩やかに下降している。

こうしたマンションの急増に対処するために、江東区は、集合住宅に関する指導要綱の中で、30戸以上のマンションに対して1戸当たり125万円の公共施設整備協力金を徴収する制度を1973年から設けた。これは1993年から中断された後、2002年4月に復活した。また、規制の実効性を高めるために、2003年には「江東区マンション建設の調整に関する条例」が制定されている。

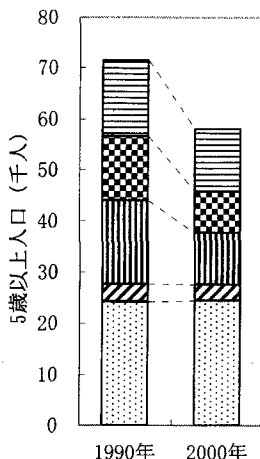
### 3. 1990年以降の江東区におけるマンション建設の動向

#### 3. 1 1990年以降の江東区の人口の変化とマンションの立地傾向

前述のように、江東区では都心回帰の余波を受けて、1990年代後半から人口が増加に転じているが、1990年と2000年における江東区の転入者と区内の移動者の内訳を示したのが図6(a)である。これをみると、江東区への転入者数は増加しているが、他県からの転入者数よりも江東区内での移動者の増加が顕著である。これは、国土交通省(2001)が都心8区で実施した入居者調査の結果とも符合する。一方、1985年と1995年に江東区内に居住していた人のうち、区外へ転出した人の移転先を示した図6(b)によると、転出者数は全体的に減少気味である。とくに、郊外への転出者の減少が著しく、区部への転出は横ばいであるところに都心回帰の一端が現れている。このことから、1990年代後半の人口増加は、江東区内での住み替えによるところが大きく、1990年以降に建設されたマンションが、区内での転居者の受け皿になって、区外への転出を抑制していると考えられる。



(a)江東区居住者の5年前の居住地

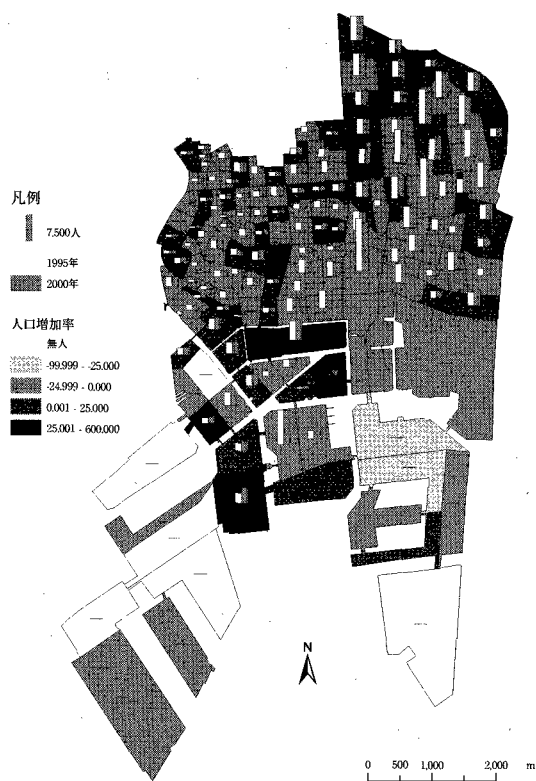


(b)5年前の江東区居住者の転出先

資料：国勢調査

図6 1990年と2000年における江東区居住者の居住地移動

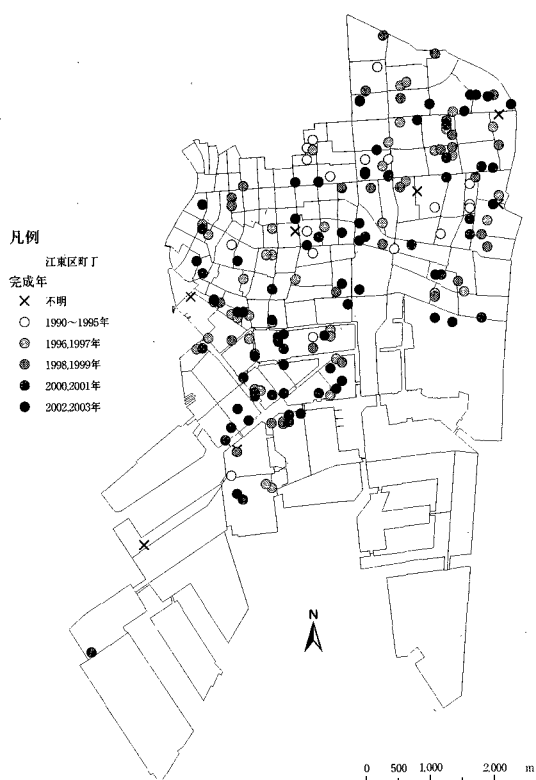
1990年以降の町丁別人口の変化をみると、区内でも地域差があることがわかる。1990年から1995年までは、区全体の人口が減少していたにもかかわらず、一部では増加している地区もあった。それが1990年代後半になると、江東区全体で人口は増加に転じ、特に臨海部での人口増加が著しい(図7)。



資料：国勢調査

図7 1995～2000年の町丁別人口と人口増加率

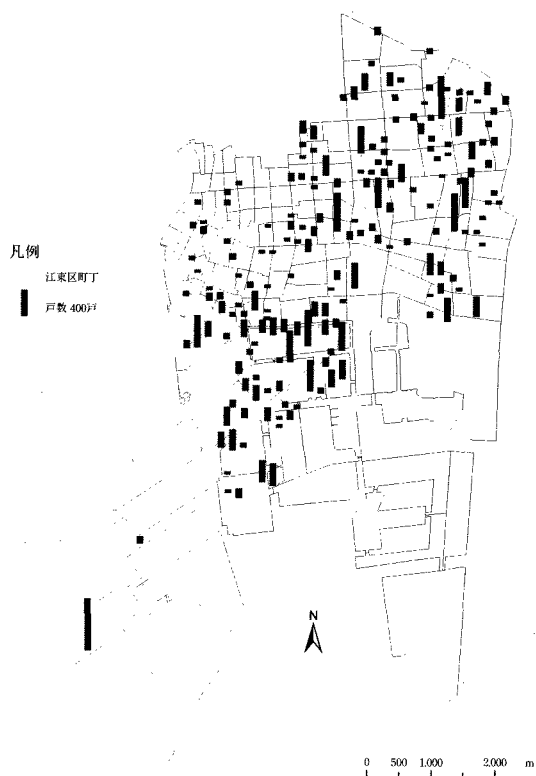
こうした人口増加傾向と集合住宅の供給との関係を見るために、1990年以降2003年3月までに建設された集合住宅のうち50戸以上の物件の分布を示したのが図8と図9である。これらの図から、1990年以降、大工場や物流施設が立地する南東部の埋め立て地を除く江東区全体で、集合住宅が増加していることがわかる。完成年をみると、1990年代前半に建設された集合住宅は江東区北部に多いが、1990年代後半になると江東区全域にまで広がり、特に2000年以降に建てられたものは南西部に集中している。このように、集合住宅の建設は



江東区役所提供資料、および現地調査により作成  
図8 1990年以降に建設された50戸以上の集合住宅の完成時期

区の北部から南部へ拡大していった。これを図7と比較すると、1990年代後半に建設された集合住宅の分布と、同じ時期に人口が増加した地域はほぼ重なっている。そこで、町丁ごとの1990～2000年の人口増加数（国勢調査による）と集合住宅（50戸以上）の戸数との相関係数を求めると、0.545と1%水準で統計的に有意な関係にあることが確かめられた。

集合住宅の戸数別分布図を示した図9によると、江東区北西部の白河・富岡地区の既成市街地では、100戸に満たない相対的に規模の小さい集合住宅が目立つが、これはこの地区が江戸時代からの古い市街地で建物の敷地も小さいため、広い用地を取得しにくいためであろう。一方、臨海部の埋め立て地では大規模なものが集中し、北東部の亀戸・大島・砂町地区では、200戸を超える大規模な集合住宅と中小規模のものが混在している。



江東区役所提供資料により作成

図9 1990年以降に建設された50戸以上の集合住宅の戸数

住宅ストック全体でみると、図2に示したように、江東区では公営・公団・公社の借家の割合が多いが、集合住宅の供給主体別にみると、1990年以降に建設された集合住宅は、半数以上が民間分譲マンションである。この時期に建設された公団・公社・都営住宅は、内陸部よりも臨海部の豊洲地区北側（塩浜・枝川・潮見）に集中している。

1990年以降に建設された集合住宅の特徴を把握するために、それらの属性を年次別に集計した。表1は、完成年と供給主体との関係を示したものである。公団・公社・都営住宅については、物件数が少ないため明確な傾向がみられないが、民間住宅では、1990年代前半に賃貸マンションが多く建設されている。現地調査によると、これらの賃貸マンションには、企業の寮や社宅が多いことがわかる。一方、1990年代後半になると、分譲マンションが急増している。

完成年と戸数の関係を示した表2では、1990年代前半は50～99戸の中規模の集合住宅が多かったが、その後は200戸以上の大規模なものが増加している。また、供給主体と戸数の関係を示した表3をみると、公団・公社住宅の場合、150戸以上の大規模な集合住宅が大部分を占めている。民間の住

表1 江東区で1990年以降に建設された50戸以上の集合住宅の完成年と種類の関係

(区役所提供資料より作成)

完成年	種類				
	公社・公団賃貸	都営賃貸	民間賃貸	民間分譲	総計
不明	0	1	6	0	7
1990-1995	1	2	14	11	28
1996-1999	7	3	13	51	74
2000-2003	8	3	7	58	76
総計	16	9	40	120	185

表2 江東区で1990年以降に建設された50戸以上の集合住宅の完成年と戸数の関係

(区役所提供資料より作成)

完成年	戸数				総計
	50-99	100-149	150-199	200以上	
不明	4	3	0	0	7
1990-1995	14	6	3	5	28
1996-1999	41	13	3	17	74
2000-2003	34	15	6	21	76
総計	93	37	12	43	185

表3 江東区で1990年以降に建設された50戸以上の集合住宅の種類と戸数の関係

(区役所提供資料より作成)

種 類	戸 数				総 計
	50-99	100-149	150-199	200以上	
公社・公団賃貸	1	3	4	8	16
都 営 賃 貸	2	3	1	3	9
民 間 賃 貸	23	8	1	8	40
民 間 分 譲	67	23	6	24	120
総 計	93	37	12	43	185

宅については、賃貸マンションは比較的規模の小さいものが多いが、分譲マンションは200戸以上の大規模なものや100戸未満のものに二極化していることがわかる。

### 3. 2 マンション急増の背景

#### (1) 用地の存在

こうしたマンション急増の背景として、まず挙げられるのは用地の存在である。そこで、区内で1990年以降に建設された集合住宅の1991年における建物用途を調べた結果が図10である。全体的に、未利用地からの転用が多く、ほぼ全域に分布していることがわかる。区の西側の白河・富岡地区では複数の種類の建物から転用されたマンションも多い。図9と比較すると、この地区は区画が狭小で、まとまった広い用地を取得するのが難しいためか、規模の小さなマンションが目立つ。未利用地に次いで多いのは、工場や倉庫からの転用である。工場からの転用は、もともと大規模工場が集積していた荒川沿いの北東部に多い。また、臨海部は未利用地の他に倉庫からの転用も目につく。集合住宅からの転用は、内陸部の既成市街地に多く、老朽化に伴う建替えによるものと思われる。

江東区に建設されたマンションの従前の建物用途と集合住宅の属性との関係を見るために、1991年時点での建物用途と完成年とのクロス集計表を作成した(表4)。この表から、集合住宅からの転用は1990年代前半にもみられるが、工場や倉庫からの転用は1990年代後半に増加していることがわかる。

#### 凡例

江東区町丁

土地利用

○ 空き地

● 空き地混在

□ 事務所建築物

■ 事務所建築物混在

★ 専用商業施設混在

◆ 住商併用建物混在

▲ 独立住宅混在

△ 集合住宅

▲ 集合住宅混在

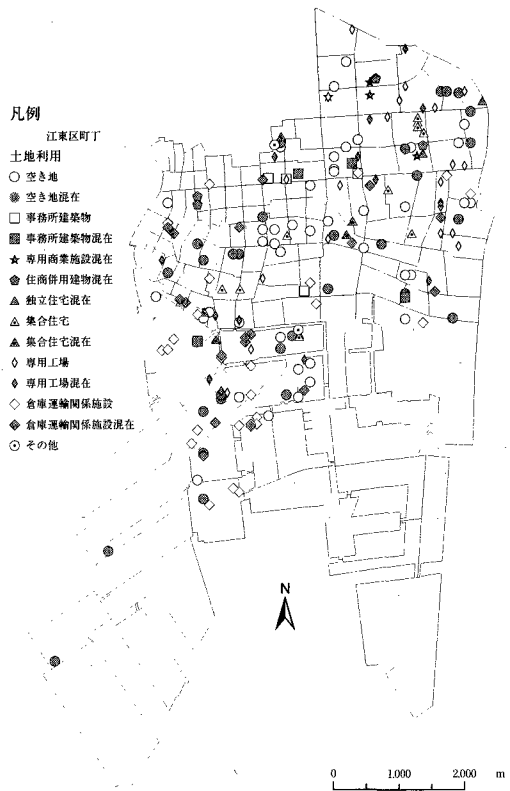
◇ 専用工場

◇ 専用工場混在

◇ 倉庫運輸関係施設

◇ 倉庫運輸関係施設混在

○ その他



江東区役所提供資料、ゼンリン (1991)、東京都都市計画基本調査建物用途別デジタルデータ (1991年) により作成

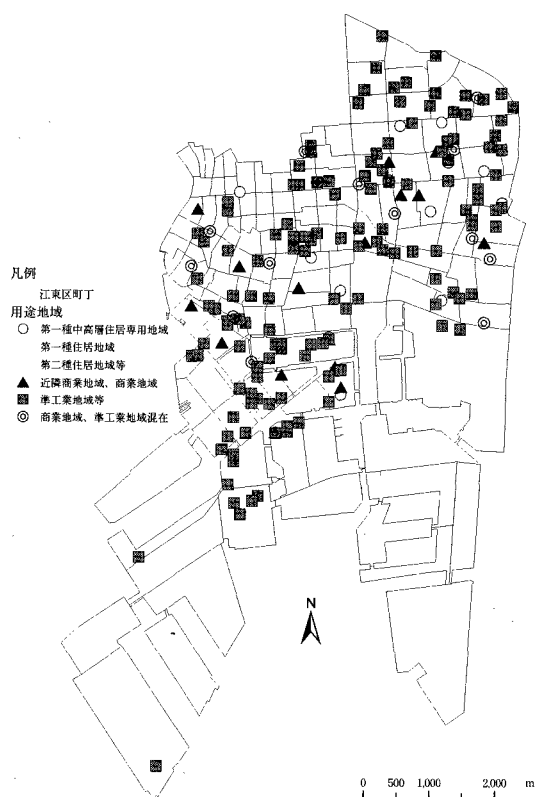
図10 1990年以降に建設された50戸以上の集合住宅の従前の建物用途

#### (2) 規制緩和の影響

第二の原因として、1990年代に入ってから建築基準法の相次ぐ改正によって容積率が緩和され、高層集合住宅の建設が容易になったことがある(五十嵐・小川 2003)。たとえば、共同住宅の共用廊下や階段等の共用部分が容積率から除外されたほか、指定容積率に満たない建築物の容積率と指

表4 江東区で1990年以降に建設された50戸以上の集合住宅の完成年と従前の建物用途  
(ゼンリン(1991)、区役所提供資料より作成)

建物用途	完 成 年				
	不明	1990-1995	1996-1999	2000-2003	総 計
未 利 用 地	6	14	17	34	71
事 務 所 ビ ル	0	2	5	1	8
商 業 施 設	0	0	3	1	4
住居併用建物	0	0	4	0	4
独 立 住 宅	0	0	1	1	2
集 合 住 宅	1	5	7	4	17
工 場	0	6	15	13	34
倉 庫	0	0	21	22	43
そ の 他	0	1	1	0	2
総 計	7	28	74	76	185



江東区役所提供資料、および都市計画図により作成  
図11 1990年以降に建設された50戸以上の集合住宅の用途地域

定容積率の差を空中権として売買できる制度も設けられた。その結果、指定容積率を上回る建物の建設が可能になった。

この他、総合設計制度を利用した集合住宅も

1990年代以降は区内で8件あり、いずれも100戸を超える大規模なものである(東京都『建築統計年報2003年版』による)。また、1990年代に市街地再開発事業の指定を受けた住吉・毛利地区、白河・三好地区、豊洲5丁目地区、古石場2丁目地区などでは、複合開発によって大規模な集合住宅が建設されている。

マンション立地場所の土地利用規制をみるために、都市計画の用途地域を示したのが図11である。江東区は明治期以来の工業地帯であるため、ほとんどが建築規制の緩い準工業地域に立地している。逆に、容積率等の規制の厳しい住居専用地域に立地したマンションはほとんどないことがわかる。

また、2章でも述べたように、江東区が設けた集合住宅に関する指導要綱にある公共施設整備協力金の徴収は、1993年から中断されていたが、近年のマンションの急増に対処するために2002年に復活し、現在では規制が再び強化されている。

### (3) 交通網の整備

もう一つの背景として、近年、鉄道の新線の開通で江東区の交通の便が改善されたことが挙げられる。1980年代は、都営地下鉄新宿線が東大島駅より東側に延長し、営団地下鉄有楽町線が開通して臨海部から都心部への鉄道のアクセスが容易になった。1990年以降は、とくにレインボーブリッジや東京臨海新交通「ゆりかもめ」、東京臨海高速鉄道「りんかい線」の開通によって、臨海部から

都心部へのアクセスが向上した。また、都営地下鉄大江戸線の開通と営団地下鉄半蔵門線の延伸によって、区内の南北方向の交通の便も改善されている（図1）。図8に示した1990年代に建設された集合住宅でも、これらの鉄道沿線に立地するものが少なくない。

#### 4. マンション建設に伴う小学校の受け入れ困難地域の発生

##### 4. 1 小学校別児童数の推移

不動産経済研究所の『全国マンション市場動向』に掲載された住戸データによると、江東区で供給される民間分譲マンションは、3LDKのファミリー世帯向けが最も多い。近年では、急激なマンション供給による特定の世代に偏った人口の増加によって小学校での児童の受け入れが困難になる地区も現れた。図12によると、最も人口が多いのは、2000年の時点で50～54歳の第1次ベビーブーム世代であるが、1995年から2000年にかけては20代、30代の人口が1,000人以上増加した。その子ども世代にあたる0～4歳人口も若干増加傾向にあるが、学齢期に相当する人口は、区全体でみるとまだ顕著な増加はなく、区内での幼年人口の増減に地域的偏りがみられる。

江東区では、今後の増加が見込まれる小学校の児童が受け入れ困難となることが予想される小学校校区については、事業者に対してマンション建設

の中止や延期を要請するとともに、2003年にはこれを条例化した。受け入れ困難地域に指定された小学校校区は7カ所あり、明治小学校と川南小学校を除いて、臨海部の埋め立て地に立地している（図13）。

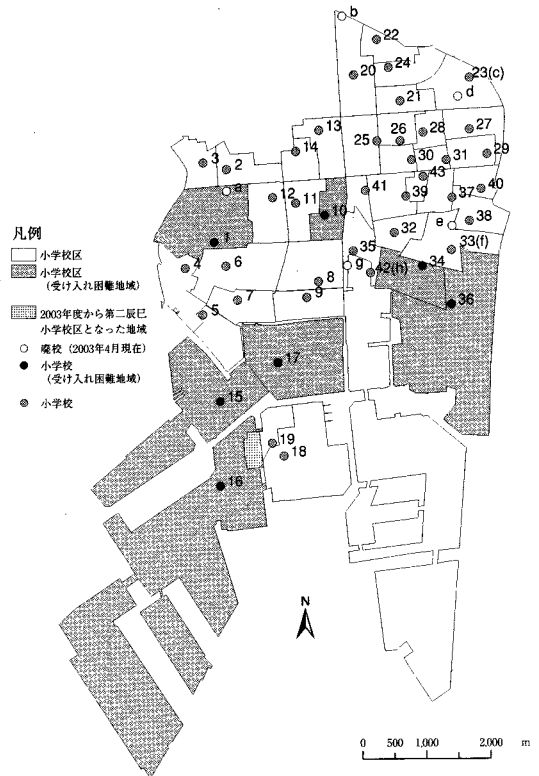
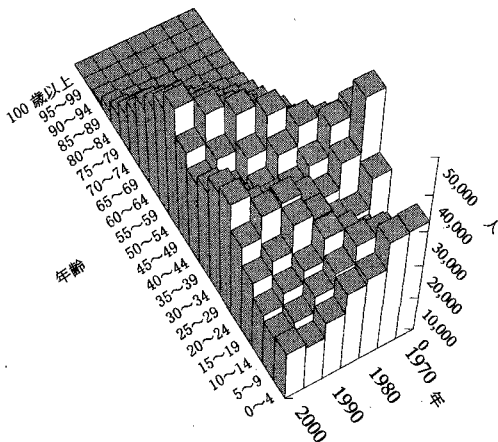


図13 江東区立小学校の分布

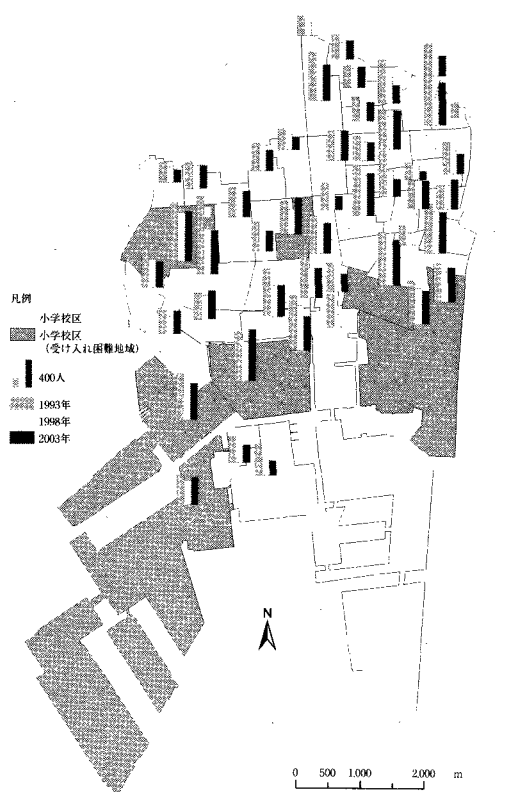
江東区の小学校別児童数の推移（図14）をみると、変化傾向はいくつかのタイプに分けられる。最も多いのが、この10年で児童数が減少を続けたタイプの小学校で、全体の約半数を占め、区全域に散在している。その次に多くみられるのは、1993年から1998年にかけて減少し、その後増加したタイプで、北東部の亀戸地区や臨海部の豊洲地区に多い。最後に、児童数がこの10年間でほとんど変わらなかったタイプがあり、区の北側に3校ほどみられる。しかし、過去10年間で児童数が増加し続けた小学校はみられず、受け入れ困難地域でも2003年の児童数は10年間の水準に達していないところが多い。

児童数が減少した区立小学校では、2000年度と



資料：国勢調査

図12 江東区の年齢別人口



小学校の番号・記号は、表1に対応する。

図14 江東区立小学校別児童数の推移

2002年度に大がかりな統廃合（注(2)）が行われた（表5）。2000年度は、亀戸地区にある浅間小学校と竈川小学校が統合して浅間竈川小学校に、砂町地区の（旧）第二砂町小学校と第二東砂小学校が統合され（新）第二砂町小学校に（注(3)）、南砂地区の公社住宅の中に建設された南砂西小学校と南砂東小学校が南砂小学校に、それぞれ統合された。また2002年度には、江東区西部にある白河小学校が明治小学校に吸収され、亀戸地区の亀島小学校が第一亀戸小学校に吸収された。廃校となった校舎5校のうち亀島小学校を除く4校の跡地は、売却や公共施設への転用が進んでいる。このように江東区内では、受け入れ困難地域のような児童数が増加している地区がある一方で、統廃合の対象となるような児童数の減少が続いている地区も存在する。

ここで、受け入れ困難地域の小学校における児童数の変化を示したのが図15である。これをみる

表5 江東区立小学校の概要

学 校 名	開校年	児童数**
1 明治小*	1877	663
2 深川小	1870	307
3 八名川小	1916	166
4 臨海小	1905	336
5 越中島小	1980	305
6 数矢小	1913	572
7 平久小	1928	373
8 東陽小	1900	444
9 南陽小	1975	413
10 川南小	1883	485
11 扇橋小	1904	271
12 元加賀小	1907	344
13 毛利小	1912	167
14 東川小	1874	277
15 豊洲小	1947	479
16 東雲小	1979	368
17 枝川小	1960	678
18 辰巳小	1968	191
19 第二辰巳小	1973	232
20 第一亀戸小*	1897	471
21 第二亀戸小	1911	251
22 香取小	1922	244
23 浅間竈川小*	2000	265
24 水神小	1960	274
25 第一大島小	1883	399
26 第二大島小	1910	246
27 第三大島小	1926	559
28 第四大島小	1958	506
29 第五大島小	1958	262
30 大島中央小	1969	238
31 大島南小	1974	115
32 砂町小	1891	391
33 (新) 第二砂町小*	2000	452
34 第三砂町小	1930	606
35 第四砂町小	1934	401
36 第五砂町小	1955	440
37 第六砂町小	1956	366
38 第七砂町小	1958	542
39 小名木川小	1947	562
40 東砂小	1974	391
41 北砂小	1975	179
42 南砂小*	2000	236
43 亀高小	1977	229

2000年以降の統廃合で廃校になった小学校

a 白河小	2002年～ 明治小
b 亀島小	2002年～ 第一亀戸小
c 浅間小	2000年～ 浅間竈川小
d 竈川小	2000年～ 浅間竈川小
e (旧) 第二砂町小	2000年～ (新) 第二砂町小
f 第二東砂小	2000年～ (新) 第二砂町小
g 南砂西小	2000年～ 南砂小
h 南砂東小	2000年～ 南砂小

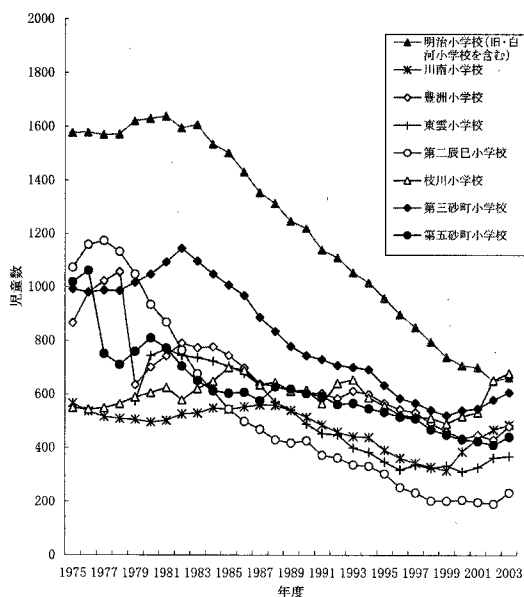
番号・記号は図13のそれに対応する。

下線は受け入れ困難地域に指定された小学校。

\* 2000年以降に統合された小学校

\*\*2003年当時

と、どの小学校も2000年頃までは児童数が減少したものの、それ以降は増加に転じていることがわかる。特に枝川小学校は1975年と比べて2003年の児童数が増えている。豊洲小学校と第五砂町小学校では、児童数が1970年代後半に激減しているが、これは1977年と1979年にそれぞれ隣接する小学校が新設され、学区が分割されたためである。



江東区役所提供資料により作成

図15 受け入れ困難地域の小学校の児童数の変化

#### 4. 2 受け入れ困難地域の発生と対策

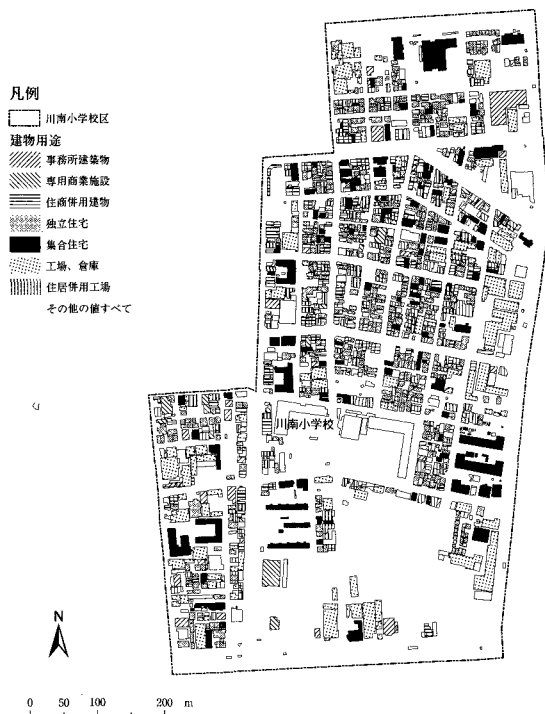
受け入れ困難地域に指定された小学校では、児童数が急激に増加した原因がそれぞれ異なる。区の教育委員会での聞き取りによれば、明治小学校区では、戦前に建てられた老朽建物の更新時期にきており、それらをほぼ同時期にマンションに建替えてしまったことから、小学校の児童の受け入れが困難になった。区の中央部に立地する川南小学校とその東側にある第三砂町小学校の場合は、学区域内に建設された200戸を超える大規模な民間分譲マンションの立地が主な原因と考えられる。その他の小学校は、いずれも埋め立て地に立地しており、生活関連施設が整備される前に集合住宅が短期間に集中して建設されたことが原因となっている。

受け入れ困難地域に指定された各小学校では、それぞれ次のような対策を講じている。川南小学校では、空き教室が少なくなっているため、プレハブ校舎を学校の敷地内に建設する予定である。枝川小学校は、川南小学校ほどではないが、すぐに教室が不足する恐れがあるため、プレハブ校舎の建設が予定されている。東雲小学校では、もともと学区内であった東雲1丁目9番地11号～58号の公団住宅建設予定地を2003年度から第二辰巳小学校の学区に変更して、児童数の急増に備えている。その他の小学校については、これから教室が不足することが予想されるため、空き教室等を活用して児童の急増に対応している。このように、既成市街地では既存の教室の活用や校舎の増築、あるいは学区の変更といった応急処置をとっているが、豊洲小学校は学区自体が広大なこともあり、豊洲3丁目の石川島播磨重工業の付近に新しく小学校を建設する計画がある。

#### 4. 3 受け入れ困難地域の変容—川南小学校区を事例として—

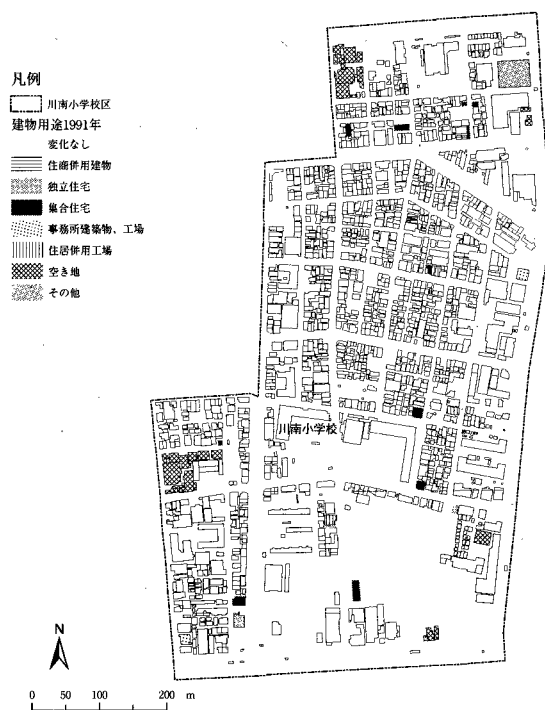
受け入れ困難地域に指定された小学校区のより詳しい地域変容を調べるために、川南小学校区を事例地域としてとりあげる。臨海部の受け入れ困難地域については、すでに日本建築学会関東支部住宅問題専門委員会編（2003:156-159）で枝川・豊洲・東雲の3学区の土地利用変化が紹介されているが、いずれも臨海地域の比較的新しい開発地区に位置し、ほとんどが工場と倉庫からの転用であった。ここでとりあげる川南小学校区は、比較的古い住商工混在地区で、既成市街地の地域変容の事例として位置づけられる。

川南小学校区における鉄道の最寄り駅は、学区の北端から約500m先に都営地下鉄新宿線の住吉駅、南端から約700m先に営団地下鉄東西線の東陽町駅がある。そのため、学区の中央部に住む人々は、最寄り駅まで1km近く離れているため、必ずしも交通の便はよくない。このように交通の便に恵まれていないこともあって、長い間大規模なマンション開発は行われなかった。ところが、川南小学校区の建物用途の変化を示した図16～図19のよ



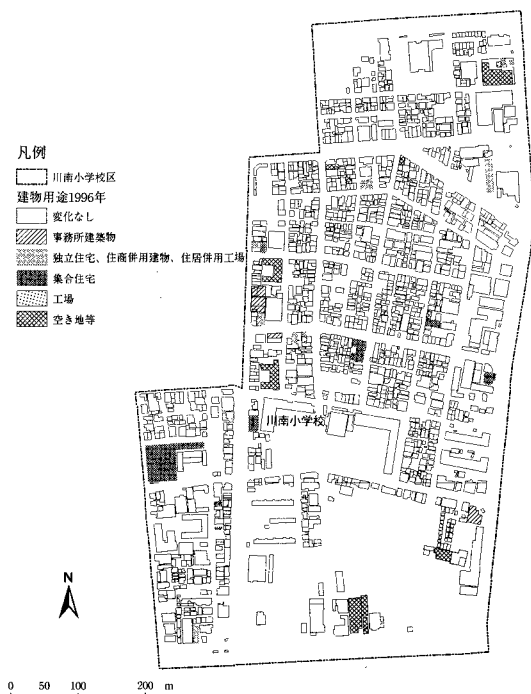
東京都都市計画基本調査建物用途別デジタルデータ (1986年) により作成

図16 1986年の建物用途



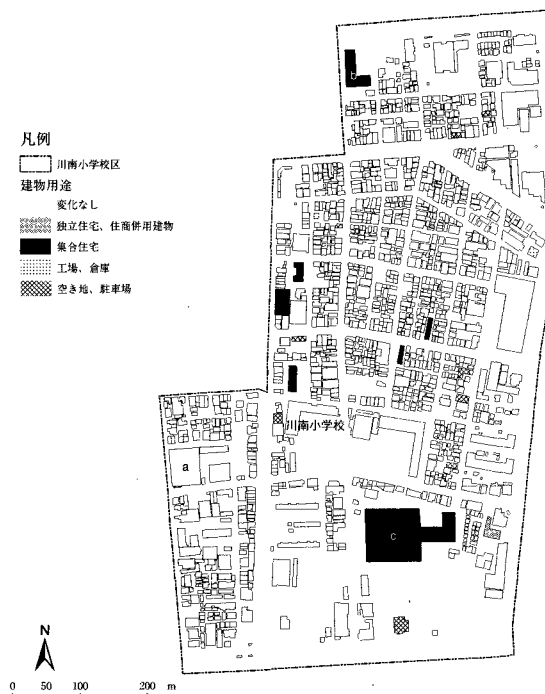
ゼンリン (1991)、東京都都市計画基本調査建物用途別デジタルデータ (1986年) により作成

図17 1986年から1991年までの建物用途の変化



ゼンリン (1991)、東京都都市計画基本調査建物用途別デジタルデータ (1991年・1996年) により作成

図18 1991年から1996年までの建物用途の変化



ゼンリン (2001)、東京都都市計画基本調査建物用途別デジタルデータ (1996年) により作成

図19 1996年から2001年までの建物用途の変化

うに、1990年代に学区内で大きな土地利用変化が起きている。東京都都市計画基本調査建物用途デジタルデータ（1986年、1991年、1996年）とゼンリン『住宅地図』（2001年版）をもとに作成した、これらの図にみられる土地利用変化は次の通りである。

1986年の建物用途（図16）をみると、川南小学校の辺りから北側と南側では土地利用が異なることがわかる。北側は古くからの住工混在地域で、南側は大型マンションや空き地が目立つのに対し、これより南側は貯木場だった跡地に広い敷地が残されていた。川南小学校区の東側には横十間川、北側には小名木川が流れており、川に面した地区も、川南小学校の南側と同様に、大規模な工場やマンションがみられる。1986年から1991年にかけては、大規模な工場から駐車場（注（4））への変化が目立ち、小規模な集合住宅への転用もみられる（図17）。1991年から1996年にかけては、引き続き大規模な工場の空き地への転用が進み、一部で集合住宅が建設されている（図18）。また、川南小学校より北にある集合住宅（都営住宅）が空き地に転用されたが、1996年と2001年の変化（図19）をみると、再び集合住宅が建設されており、老朽化した住宅の建替えが進んでいることがわかる。また、空き地に転用される小さな建物もいくつかみられるが、多くの場合、集合住宅に変化していることがわかる。特に、川南小学校南側に建設された、約600戸の大規模マンションの存在が大きい。

1990年以降に川南小学校区内に建設された50戸以上のマンションは3件あるが、いずれも1991年の建物用途は駐車場で、うち2件は1986年の建物用途が工場であった。残りの1件は大規模マンションで、その1986年時点での土地利用は駐車場であった。このマンションが建設された地区は、川南小学校の北側に位置し、以前は貯木場であったため、広い土地を取得するのが容易であったと考えられる。

これらの図から、川南小学校区については、北側の既存の市街地の変化はあまり顕著でないものの、小学校より南側と川沿いに存在した大規模な

工場跡地や空き地がマンションに転用されていたことがわかる。

現在、江東区では受け入れ困難地域を指定してマンション建設の抑制に努めているが、依然としてマンション建設は続いている。不動産経済研究所（2001）によれば、2003年4月以降に完成予定のマンションは、全体的に大規模化している。こうした状況が続くと、近い将来、小学校だけでなく幼稚園・保育所や中学校などの生活施設も不足してくることが予想される。とくに江東区は都内でも女性就業率が高いため、保育所の待機児童数は1995年に152人だったのが、2002年には611人（いずれも10月時点）と約4倍に増えており、今後は保育サービスの不足もいっそう深刻化する恐れがある。

## 5. まとめと考察

本研究では、東京都心部に隣接する江東区における1990年以降のマンション急増とその影響について分析を行った。その結果、マンションの立地傾向については次のことが明らかになった。

（1）1990年代後半から江東区の人口は増加に転じ、特に臨海部での増加が著しいが、これは集合住宅の大量供給と密接に関係している。1990年代以降に江東区で建設された集合住宅は、1990年代前半と後半以降で傾向がやや異なり、公社や都営の大規模な集合住宅も少なくなかった1990年代前半とは違って、後半以降は民間分譲マンションの割合が高い。

（2）江東区内でも地域によってマンションの立地傾向は異なる。江戸時代からの市街地である深川地区は、複数の種類の建物から転用された比較的小規模のマンションが目立つのに対し、北東部の城東地区では、大規模なものから中小規模のものまで多様な集合住宅が混在している。特に工場から転用された集合住宅は、江東区の東側の荒川沿いに多い。一方、臨海地区の新しい埋め立て地は、最近になって大規模マンションが多数立地している。

（3）集合住宅の従前の建物用途をみると、工場

や倉庫から一定の期間、駐車場や空き地等の未利用地になった後、転用されたケースが多い。これは、バブル経済崩壊後に一時的に低迷した開発が、1990年代後半の規制緩和や鉄道の開通などによって、再び活発化したことによるものと考えられる。

こうした変化に伴って発生した小学校の児童受け入れ困難地域について、その特徴や対応を検討したところ、次のような事柄が明らかになった。

(1) 受け入れ困難地域に指定された小学校7校のうち、2校を除いていずれも臨海部に立地するが、区内では一部の小学校で統廃合が行われているところもあり、児童数の地域差が顕著になっている。

(2) 児童数の急激な増加の原因は、地価下落やデフレの影響もあって、若年の一次取得層でも購入できる安価なマンションが大量供給された結果、子育て世代が集中的に流入したためと考えられる。

(3) 受け入れ困難地域の事例として、既成市街地にある川南小学校区をとりあげ、建物用途の変遷を分析したところ、大規模な工場跡地が空き地になった後、大規模なマンションに転用される例がみられた。

以上のようなマンションの大量供給や小学校の不足は、第4次ブームの頃にもみられたものである(江東区 1981: 佐藤 1983)。しかし、それと比較すると、以下のような違いが指摘できる。

まず第1に、マンションの規模・価格・立地の違いがある。1棟当たりの戸数をみると、第4次ブームの頃は、1棟当たり平均80戸前後の比較的高い水準で推移していたが、1990年代以降は50戸前後に低下している。これは、マンションに転用できる用地が小規模化していることによると考えられる。また1㎡当たりの価格は、第4次ブームの頃は上昇を続けていたが、1987年から1992年までバブルの影響で高額な時期が続いた後、価格は急落し、現在はデフレの影響で緩やかに下降している。一方、立地については、第4次ブームの頃は深川・城東地区に多かったのに対し、近年のマンション立地は臨海地区にまで広がっている。

第2に、上述のようにマンションの平均価格が低下しているため、比較的若いファミリー世帯で

も購入できる物件が増加した。そのため、子どもをもつ世帯が多く転入し、小学校の児童受け入れ困難地域が発生している。2章で述べたように、1970年代のマンションブームの時期には区内でも小学校が多数新設されているが、1982年以降は一転して児童数の減少により小学校の統廃合が行われ、今後新設予定の小学校は1校しかない。これは、区の財政事情もさることながら、区内の児童数がピーク時の1980年頃には達しておらず、定住性の高い分譲マンションの場合は児童数の増加が一時的なものであると予想されるからである。そのため、空き教室の活用等や校舎の増築、学区の再編等によって急場をしのぐ対策がとられている。

第3に、転用前の建物用途に空き地が多いことである。1990年以降のマンションの急増は、第4次ブームの時期と同様に、工場の移転・閉鎖が背景となっているが、近年の建設ラッシュはバブル期の後に暫く未利用地として残されていた用地から転用されたケースが多いように見受けられる。東京都政策報道室調査部(1999)によれば、江東区内でも1996年に513haにのぼる未利用地が存在したが、1990年代後半には土地取引も回復傾向にあり、土地利用転換が進んでいるという。これは、バブル経済崩壊後に不動産投資が下火となり、一時的に未利用地となっていた土地へ、規制緩和に伴ってマンションが建設された結果と考えられる。また、江東区は1973年に制定した集合住宅に関する指導要綱に基づいて、一定の規模を越えるマンションに対して課していた公共施設整備協力金が1993年から一時的に中断されたことも一つのきっかけとなって、再びマンションへの投資が活発化した。

近年のマンション市況はやや供給過剰気味である(不動産経済研究所 2003)とはいえ、現在でも各地で工場や流通・商業施設の売却が続き、その跡地に大規模マンションが次々と建設されている。また、本稿では触れなかったが、マンション建設によって、日照、風害、電波障害、景観の調和、周辺住民との交流などの面で、様々な問題が発生することも予想され、江東区で起きているのと同様の問題は他の地域でも起こりうる可能性がある。

とくに最近では、規制緩和に伴って民間主導の大規模開発が増加しているが、本稿で紹介した事例は、居住者にとって生活空間の拠点となる住宅の開発が、生活施設整備を含めたまちづくりと一体となって、長期的視点から進められる必要があることを示唆している。

## 付 記

本稿は、加世田が東京都立大学理学部地理学科に2003年度に提出した卒業論文を加筆修正したものであり、その概要は2004年度日本地理学会春季学術大会で発表した。資料収集にご協力いただいた江東区役所都市整備部住宅課、江東区教育委員会の方々に厚く御礼申し上げます。なお、用いた資料は2003年時点で入手したものであり、必ずしも最新の状況を表すものではないことをお断りしておく。

## 注

- (1) 本稿では、民間の集合住宅をマンションと呼び、公団・公社・公営を含めた場合は集合住宅と総称する。
- (2) 聞き取り調査と東京都江東区立学校適正配置等審議会(1997)によれば、全学年単学級でかつ全体の児童数が150人を下回ることが見込まれる小学校を適正規模に満たない小学校と定め、統廃合の対象にしている。
- (3) (旧)第二砂町小学校と第二東砂小学校の統合では、統合後は(新)第二砂町小学校という校名だが、第二東砂小学校校地を使用しているため、本研究では混同を避ける目的で、統合する前の第二砂町小学校には「(旧)」、統合後の第二砂町小学校には「(新)」をつけている。
- (4) 図17～19では、駐車場を空き地に分類した。

## 参 考 文 献

- 五十嵐敬喜・小川明雄 2003. 『「都市再生」を問う』岩波書店。  
 大吉孝幸 1988. 既成市街地における集合住宅開発とその

の展開－東京都江東区の工場跡地を例として－. 地理誌叢 30:25-36.

香川貴志 2001. 三大都市圏における住宅・マンション供給. 富田和暁・藤井正編 『図説大都市圏』20-23. 古今書院.

香川貴志 2004. バブル期前後の東京大都市圏における分譲マンションの供給動向と価格推移. 京都教育大学紀要 105: 1-20.

江東区 1981. 『集合住宅白書』江東区.

江東区 1997. 『江東区史 下巻』江東区.

江東区企画部広報課 2000. 『江東区のあゆみ』江東区企画部広報課.

国土交通省 2001. 『平成13年版 首都圏白書』財務省印刷局.

佐藤哲章 1983. 工場移転による地域変貌と地域再生への方向を求めて－「江東区集合住宅白書」より－. 都市計画 125: 72-78.

東京都江東区立学校適正配置等審議会 1997. 『江東区立小・中学校の適正規模等について』東京都江東区立学校適正配置等審議会.

東京都政策報道室調査部 1999. 『バブル期から現在に至る東京の土地市場の多角的分析』東京都政策報道室.

富田和暁 2004. 大都市都心地区における最近の人口増加動向. 人文研究 55 (第3分冊): 113-140.

日本建築学会関東支部住宅問題専門研究委員会編 2003. 『東京の住宅地 第3版』日本建築学会関東支部.

不動産経済研究所 2001. 『全国マンション市場動向』不動産経済研究所.

不動産経済研究所 2003. 『全国マンション市場・30年史－郊外化から都心居住へ－』不動産経済研究所.

保野野誠・中山彩子・松原 宏 2002. 東京都心周辺部におけるオフィス空間の創出. 東京大学人文地理学研究 15:75-117.

松原 宏 1988. 『不動産資本と都市開発』ミネルヴァ書房.

矢部直人 2003. 1990年代後半の東京都心における人口回復現象－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 1994. 住宅のサブマーケット別居住者特性(その1)－東京都江東区における中高層住宅居住者の年齢別人口構成－. 立命館地理学 6:13-28.

## Key Words (キー・ワード)

Condominium (マンション), Back-to-the-city Movement (都心回帰), Deregulation (規制緩和), Collapse of the Bubble Economy (バブル経済崩壊), Tokyo (東京)

## The Background and Effect of Rapid Increase of Condominiums in Koto Ward after the Collapse of the Bubble Economy

Naoko Kaseda\*, Hiroyuki Tsubomoto\*\* and Yoshiki Wakabayashi\*\*

\*Student, Cours de Langue et Civilisation Française de la Sorbonne

\*\*Department of Geography, Tokyo Metropolitan University

*Comprehensive Urban Studies*, No.84, 2004, pp.25-42

Owing to the population recovery in Central Tokyo reflecting a back-to-the-city movement, the population of Koto Ward located in the inner area has increased in the late 1990's. This can be due to the rapid increase of condominiums in this period. The purpose of this paper is to examine the background and influences of the construction of condominiums in Koto Ward, Tokyo after the collapse of the bubble economy. We analyzed distribution and changes of the condominiums using Population Census of Japan, a list of apartment houses in Koto Ward, and GIS data from the Tokyo Metropolitan Government.

The result of the analysis showed different patterns of land use changes within Koto Ward. In the northwest part that has been a built-up area since the Edo period, there are relatively small condominiums converted from several units of land and buildings. In the northeast part of the ward, a number of large-scale factories or apartment houses have changed into condominiums of various sizes. On the other hand, in the south part comprising reclaimed lands on the shore of Tokyo Bay, large condominiums have been built after 2000. As a number of households with children have moved into these areas, the local government of Koto Ward restricted condominium development because of the limited capacity of elementary schools. These areas were mainly lies on the Tokyo Bay.

The large condominiums in Koto Ward built after 1990's were formerly vacant land where warehouses and factories moved or closed down. This trend emerged since the 1960's because of the changing industrial structure and a pollution problem. During the period of a development boom in the late of 1970's, a number of apartment houses were built. After the collapse of the bubble economy, supply of condominiums temporarily reduced, but recently large condominiums have been built again according to a deregulation policy of Japanese government. Since the oversupply of the condominiums has brought about a rapid increase of specific age groups, several problems mentioned above have occurred.