

【研究ノート】

23区における分譲マンション着工と用途地域

草間 一郎

1. 2003～5年の分譲マンション着工

東京23区で供給された分譲マンションについて、その用途地域を調べるため、不動産経済研究所の「不動産経済調査月報」（2002年～2006年8月号）により、2003年～2005年に着工されたと表示されている物件のチェックを行った。

その物件数（供給プロジェクト名での区分による）は1,370物件で、戸数は102,756戸となっている。

新設住宅着工統計によると、東京都の分譲マンション着工戸数は、暦年では03年が75,132戸とピークになっており、04年65,592戸、05年63,086戸と減少してきているが、今回の分譲リストから集計した23区の戸数は、03年44,471戸、04年35,291戸、そして05年が22,994戸となっている。

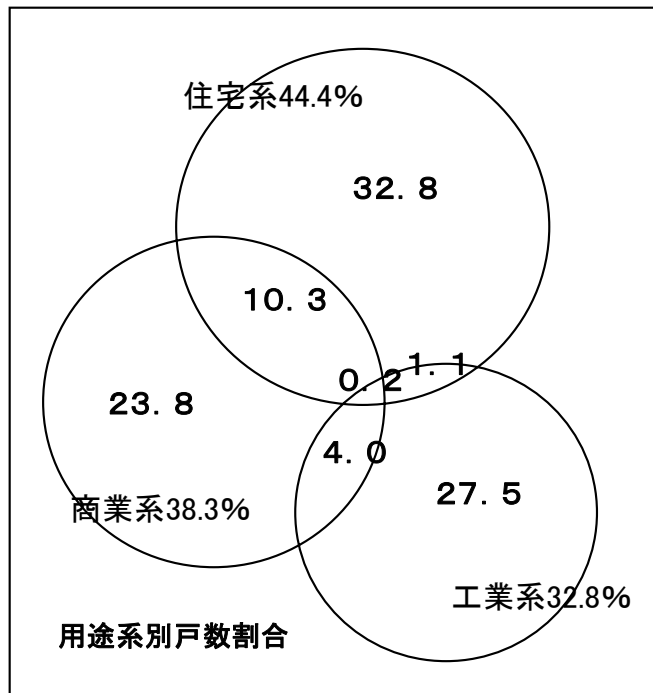
05年については、06年7月発売までの物件ということで、05年着工物件の全てが販売に回っているわけではないという事情も反映されているものと思われる。

以下、この1,370物件、102,756戸について見ていくことにする。

2. 用途地域別着工戸数

開発に当たっては、地域をまたがった開発がなされる場合が少なく、今回のデータについても、そのような地域をまたがった物件について、それぞれの用途地域ごとに戸数配分をすることはできない。

従って、地域をまたがる場合については、またがる地域全てに同じ戸数を計上することで、地域の戸数を捉えてい



る。そのため、住宅系と商業系（近隣商業・商業）、工業系（準工業・工業）に区分した戸数割合を合わせると100%を超える。

この重なりを含めて、イメージ的に表現すると、図のようになった（※円の大きさは%と正しく整合してはいない）。結果としては、住宅系が多少多いものの、3区分が比較的近い割合になっている。

3. 用途系ごとの推移

04年度末の東京都23区の都市計画区域面積58,158haのうち、住宅系は59.17%、商業系は18.23%、工業系は22.60%となっている。

容積率の違いがあるので、戸数による直接的な比較はしにくいですが、エリア別供給動向と見比べて、商業系に劣らず、工業系にマンションが多く建っている状況は確認できる。

そして、これを、着工年ごとにグラフ化してみると、その割合については、03年から05年の間に、商業系の割合が減り、工業系が増えていることもわかる。

4. 区別の戸数

着工戸数を区別に見ると、円グラフのようになる。また、年ごとにその上位5区を並べてみた。

これによると、上位区には、東京湾岸部を抱える区が多い。ちなみに港区は11,815戸中に工業系地域を含む開発戸数は4,968戸（42.0%）、江東区は10,339戸に対し7,663戸（74.1%）となっており、この両区の戸数が多い背景には、湾岸部を中心とした工業系地域での供給が大きいことがある。

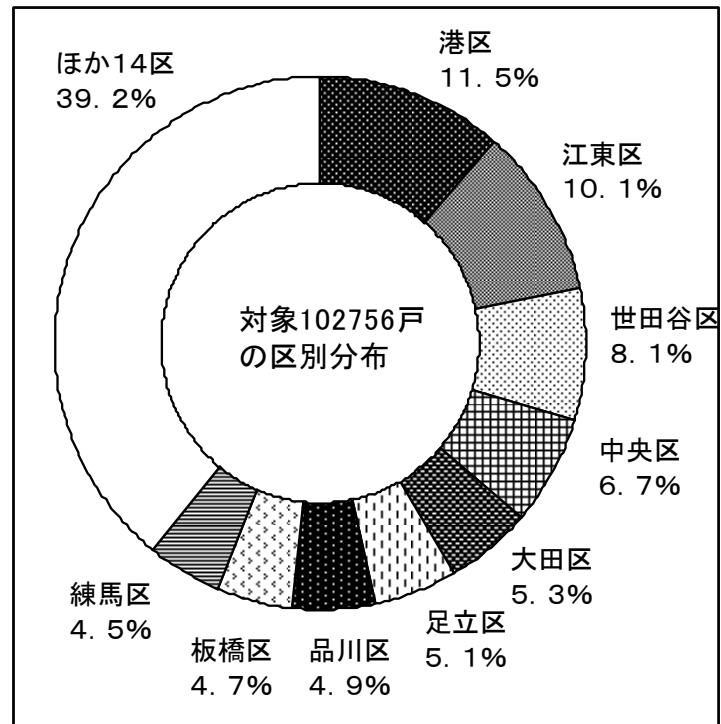
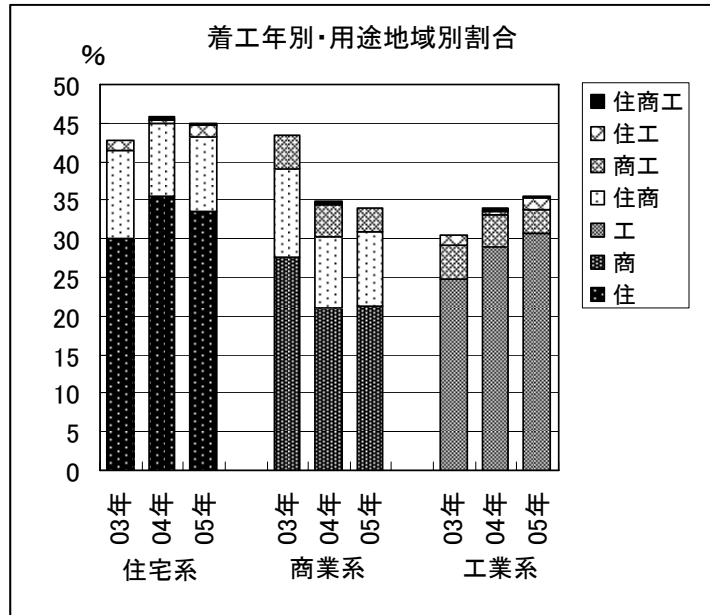
なお、中央区は1物件THE TOKYO TOWERSのみが工業系だが、その戸数は2,801戸となり、1物件で戸数を押し上げている。

年ごとの着工数字では、中央区が、03年度は日本橋の間屋街などの都市型コンパクトマンションがその中心を占めていたが、その着工が一巡してきたこと、江東区が、小学校問題での調整で、04年着工が大きく落ち込んだこと、05年には足立区が供給を増やしていることなどが目につく。

5. 工業系での区別着工

以上のうち、工業系（他の地区へのまたがりを含む）での着工戸数が1,000戸を超える区は表のとおりで、当然、臨海並びに荒川・隅田川沿いの工業系用途区域が多い区が並んでいる。

上でふれたとおり、江東区は74.1%が工業系となっている。



各年着工戸数上位5区 ※()内は工業系を含む物件の戸数

03年着工		04年着工		05年着工	
江東区	5,705 (4,010)	港区	5,993 (2,359)	江東区	3,301 (2,806)
世田谷区	4,225 (205)	中央区	3,631 (2,801)	足立区	2,581 (747)
港区	3,954 (1,715)	世田谷区	2,774 (128)	港区	1,868 (894)
中央区	2,772 (0)	大田区	2,126 (775)	荒川区	1,379 (117)
大田区	2,461 (1,250)	豊島区	1,815 (116)	杉並区	1,376 (67)

工業系立地

江東区	7,663
港区	4,968
中央区	2,801
大田区	2,443
板橋区	2,308
足立区	2,162
品川区	2,076
葛飾区	1,778
墨田区	1,571
北区	1,103
江戸川区	1,032
荒川区	1,020

江戸川区まで含めて、臨海6区では工業系用途を含む開発が20,983戸で、これは同時期の全開発戸数の20.4%に当たる。
 ちなみに、1999年と2004年の工業統計調査による製造業の事業所数(従業員4人以上)を見ると、全国ベースでも345,457事業所が270,906事業所に、21.6%減少しているが、東京都23区に

ついては、25,665事業所が17,131事業所に33.3%減少しており、減少率が高い。

6. マンションの都心立地

いわれているマンションの都心立地の状況を確認するために、各区の世帯数に対する、今回集計した着工戸数の比率を調べてみる。

結果は表の通りで、都心3区、特に中央区と港区で割合が非常に高い。

そして、母数となる世帯数自体が少ないという事情はあるにしても、江東区、荒川区、台東区をはじめとして、下

	世帯数	着工戸数	着工／
	06年4月1日	03-05年	世帯数
中央区	52,017	6,871	13.21%
港区	98,783	11,815	11.96%
千代田区	20,835	1,511	7.25%
江東区	192,390	10,339	5.37%
荒川区	87,099	3,280	3.77%
文京区	95,442	3,357	3.52%
台東区	84,139	2,795	3.32%
豊島区	142,483	4,233	2.97%
品川区	176,148	5,003	2.84%
墨田区	105,788	2,871	2.71%
新宿区	169,688	3,546	2.09%
渋谷区	115,507	2,279	1.97%
足立区	267,673	5,198	1.94%
世田谷区	431,586	8,322	1.93%
板橋区	255,128	4,797	1.88%
葛飾区	185,998	3,405	1.83%
大田区	321,803	5,475	1.70%
練馬区	311,818	4,628	1.48%
北区	161,183	2,377	1.47%
杉並区	285,584	3,884	1.36%
目黒区	137,197	1,821	1.33%
江戸川区	281,544	3,319	1.18%
中野区	176,022	1,630	0.93%

町地域でもマンション開発が進んでいる。

7. 都心の商業系立地の状況

都心化といっても、都心3区について、特に中央区などでは、いわゆるファミリータイプ以外のタイプの開発が、戸数を押し上げている。

それも、03年に特にその傾向が目立っており、このようなマンションのコンセプトが、この時期に注目され、用地取得が進んだものと思われる。そして、04年以降、そのような用地取得機会は減少しているようだ。

この傾向を確認するために、都心5区について、商業系がからむ着工戸数を示す。

商業系がからむ開発

	03年	04年	05年
千代田区	761	250	100
中央区	2,210	788	468
港区	2,057	1,286	805
3区合計	5,028	2,324	1,373
シェア	11.3%	6.6%	6.0%
渋谷区	395	552	64
新宿区	1,109	837	91
5区合計	6,532	3,713	1,528
シェア	14.7%	10.5%	6.6%

見られるとおり、03年の都心3区の商業系立地は、23区全体の着工数の11.3%という大きさになっている。

5区ベースでは14.7%となる。これが、都心3区から減少し、05年には、5区でも6.6%にまで縮小している。

なお、商業系(またがりを含む)立地について、多い区から並べると表のようになるが、マンションの都心化と、商業系へのマンション立地のつながりが見られる。

商業系立地

港区	4,148
中央区	3,466
台東区	2,620
品川区	2,605
文京区	2,237
墨田区	2,197
豊島区	2,078
新宿区	2,037
江東区	1,996

8. 住宅系のマンション立地

住宅系(またがりを含む)立地の戸数順位は表のようになっている。

そして、住宅系の中での、一種低層を含む低層系マンションの開発を見ると、集計全体戸数の中の7.4%、7,590戸と、小さい割合ではない。

戸数では世田谷区、割合では

住宅系立地

世田谷区	7,372
港区	4,006
練馬区	3,757
杉並区	2,841
足立区	2,798
豊島区	2,471
大田区	2,390
新宿区	2,287
品川区	1,933
板橋区	1,901

一種低層を含む戸数

	含む一低	全戸数	比率
世田谷区	2,446	8,322	29.4%
練馬区	1,818	4,628	39.3%
杉並区	1,378	3,884	35.5%
中野区	432	1,630	26.5%
目黒区	378	1,821	20.7%

練馬区の39.3%が最も高く、上位5区については、全体戸数の2～4割が一種低層を開発エリアに含んでいる。

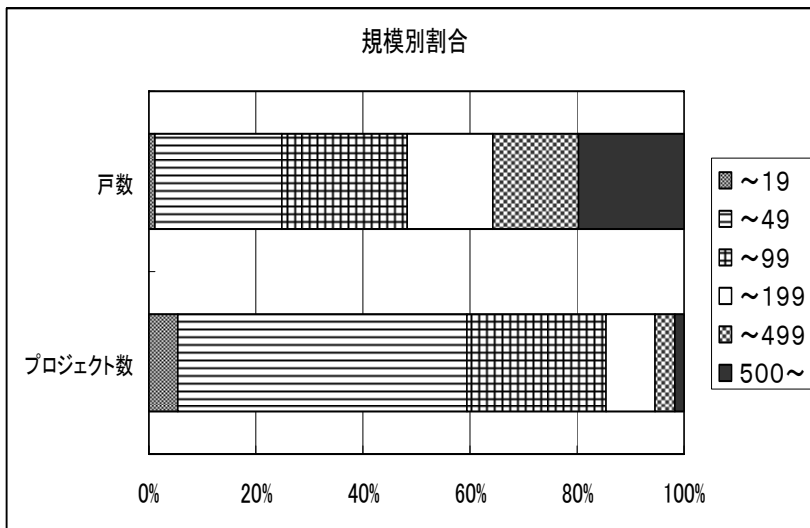
なお、世田谷区・大田区非工業系（区の戸数から工業系がからむ戸数を除外）した戸数は、03年が5,231戸（23区の11.8%）、04年が3,997戸（11.3%）と1割強を占めてきたが、05年は今のところ1,744戸（7.6%）に留まっている。

系の用途地域が16,766戸（商業系とのまがりは1プロジェクトのみ）で、200戸以上の45.7%となっており、確かに工業系での大規模開発が多いものの、半数には至っていない。

200戸以上のプロジェクトが最も多い区は港区で9,046戸（14プロジェクト）となっており、港区の11,815戸（60プロジェクト）の4戸に3戸、76.6%が、200戸以上のプロジェクトになる。

2番目の江東区は6,768戸（13プロジェクト）で、こちらは3戸に2戸、65.5%が200戸以上のプロジェクトによる。

戸数で、港区と江東区が1位、2位を占める背景には、このような大型物件がある。ちなみに、戸数3位の世田谷区と、199戸以下の供給戸数を比べると、港区2,769戸、江東区3,571戸、世田谷区5,717戸と、順位は逆転する。



9. 大規模開発の状況

同一の開発についても、例えばタワー棟とそれ以外を分けて集計するといったケースもあるので、実質的な一体開発でも、総戸数が区分されているケースがあるが、それを前提にした上での、プロジェクトの規模を見る。

プロジェクト数（全1,370）では、50戸未満が59.3%を占めており、100戸未満では85.5%になる。一方200戸以上は76プロジェクトで5.5%に止まる。

これを戸数から見ると、200戸以上のプロジェクトによる供給は36,711戸で35.7%を占める。24プロジェクトの500戸以上をとってみると、20,304戸（19.8%）と、ほぼ2割に当たる戸数が500戸を超えるプロジェクトにより開発されていることになる。

また、この200戸以上のプロジェクトのうちで、工業