

東京カンテイ、全国における超高層マンションの供給動向&ストック数について調査・分析

**首都圏のタワーマンション棟数、最も多い行政区は港区の76棟**

**ストック戸数は江東区の26,709戸が最多、“メガタワーマンション”も数多く供給**

●東京都のタワーマンション、湾岸エリアを有する江東区・中央区・港区・品川区に集中

全国で最多のタワーマンションストック数を誇る東京都だが、その9割以上は東京23区内に位置し、中でも“タワーマンションのメッカ”である湾岸エリアを有する港区と江東区の2行政区が突出している。港区におけるタワーマンションの歴史は意外に新しく、登場し始めたのは2000年代に入ってからで、当初は都心一等地である青山・赤坂・麻布といった所謂“3Aエリア”に供給されるケースがほとんどであった。2002年になると、「東京ツインパークス」の2棟が臨海エリアで竣工したのを皮切りに、40階建てクラスの大規模タワーマンションが湾岸エリアに続々と登場することとなった。2000年代のストック棟数は港区全体の61.8%に相当する47棟にも上るのだが、これらの中には総戸数が1,000戸を超える大規模タワーマンションも含まれており、今となってはすっかり見慣れている“湾岸エリアに林立するタワーマンション群の景観”はこの時期にはほぼ形成されていたと言えるだろう。2010年以降になると、湾岸エリアで活況を呈

東京都 主要行政区 タワーマンションのストック数および竣工年代別の内訳

行政区名	ストック数		～1999年		2000年～2009年		2010年～2020年		
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	
東京都 東京23区	千代田区	14	3,278			8	1,824	6	1,454
	中央区	34	18,338	6	2,078	15	6,745	13	9,515
	港区	76	24,621			47	17,808	29	6,813
	新宿区	29	9,073	7	1,215	15	3,855	7	4,003
	文京区	7	1,333	1	146	3	689	3	498
	台東区	10	2,537			4	947	6	1,590
	墨田区	8	2,531			5	1,922	3	609
	江東区	60	26,709	8	1,754	35	16,278	17	8,677
	品川区	41	12,804	2	296	20	5,492	19	7,016
	目黒区	5	1,816	2	413	2	714	1	689
	大田区	16	3,639	1	93	11	2,615	4	931
	世田谷区	9	2,168	1	131	3	823	5	1,214
	渋谷区	12	2,809			7	1,223	5	1,586
	中野区	5	975	1	149	1	169	3	657
	杉並区	1	204			1	204		
	豊島区	17	4,636	1	125	9	2,335	7	2,176
	北区	10	2,227	1	147	4	859	5	1,221
	荒川区	18	4,978	2	331	13	3,944	3	703
	板橋区	6	860	2	366	2	273	2	221
	練馬区	8	1,704	1	288	5	1,131	2	285
	足立区	8	2,085	1	223	6	1,678	1	184
	葛飾区	4	1,861			2	633	2	1,228
	江戸川区	10	1,697	4	623	5	897	1	177
	408	132,883	41	8,378	223	73,058	144	51,447	
東京都 特別区	八王子市	6	1,129			4	535	2	594
	立川市	3	571	1	136	1	116	1	319
	武蔵野市	2	570					2	570
	三鷹市	2	303			1	119	1	184
	府中市	5	968			3	797	2	171
	調布市	1	285			1	285		
	町田市	3	734	1	279	1	300	1	155
	小金井市	1	187			1	187		
	東村山市	1	182			1	182		
	国分寺市	3	841			1	258	2	583
	清瀬市	1	74					1	74
	東久留米市	1	92	1	92				
稲城市	2	292			2	292			
西東京市	2	880			2	880			
	441	139,991	44	8,885	241	77,009	156	54,097	

※2018年～2020年のデータは集計時点での予定値

していたタワーマンション開発は一服し、1,000戸規模のタワーマンションは登場しなくなった。この時期には供給先が湾岸エリアから内陸エリアへとシフトし、新たなオフィス街として大規模再開発が行われていた六本木や虎ノ門界隈、全国的にも高級住宅地として名を馳せている白金周辺において、職住近接型や職住一体型の高級タワーマンションが大手デベロッパーによって供給される流れへと変化していった。

港区に次いでストック棟数が多い江東区では、1990年代までの供給先は住吉界隈など内陸エリアが中心で、豊洲周辺には「スカイシティ豊洲ベイサイドタワー」の1棟のみしか登場していなかった。2000年代には供給先の中心が豊洲や辰巳周辺の湾岸エリアへと移り、ストック棟数も35棟にまで増加、ミニバブルのピーク時である2008年～2009年には1棟当たりの総戸数が1,000戸以上の“メガタワーマンション”も相次いで登場していた。江東区における湾岸エリアでのタワーマンション開発は2010年以降も続けられ、この時期におけるストック棟数自体は17棟と2000年代に比べて半減してはいるものの、メガタワーマンションも新たに登場してきている。

神奈川県では4割以上のタワーマンションが横浜市に位置している。市内では神奈川区を筆頭に、西区や中区が群を抜いており、横浜駅周辺やみなとみらい地区をはじめとする臨海エリアに集中、2020年には県内で唯一のメガタワーマンション「ザ・タワー横浜北仲」(1,176戸)の竣工が控えている。行政区単位では川崎市幸区の19棟が県内で最も多く、同じく中原区も「武蔵小杉」の徒歩5分圏内に密集する形でまとまったストック棟数を有している。川崎・武蔵小杉エリアでは、従前にあった数多くの工場が大規模再開発によって商業施設やタワーマンション群へと姿を変えている。

埼玉県においては、さいたま市全体で28棟のタワーマンションが存在し、中でもさいたま新都心地区を有する中央区が12棟と比較的多く、JR埼京線の快速・通勤快速が停車する「武蔵浦和」がある南区も9棟で続いている。行政区単位では川口市の21棟が県内最多であり、東京都心部への通勤者にとってアクセス性が良いエリアを中心にタワーマンションが数多く供給されている。

千葉県では2000年代に入ると主だった供給先はニュータウンから臨海エリアへと移り、特にこの時期に多くのタワーマンションが竣工していた船橋市や市川市、千葉市美浜区は県内でもまとまったストック棟数を有する数少ない行政区となっている。また、習志野市や柏市では2010年代に入ってから「津田沼」や「柏の葉キャンパス」の駅勢圏にて大手デベロッパーによる大規模なマンション開発が行われており、ストック棟数を急速に伸ばしている。

神奈川県・埼玉県・千葉県 主要行政区 タワーマンションのストック数および竣工年代別の内訳

行政区名	ストック数		～1999年		2000年～2009年		2010年～2020年			
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数		
神奈川県	横浜市	神奈川区	17	4,248	3	688	13	3,450	1	110
		西区	13	5,034			11	4,449	2	585
		中区	12	3,345	1	191	9	1,791	2	1,363
		戸塚区	5	1,419	1	223	4	1,196		
			58	17,252	5	1,102	41	11,949	12	4,201
	川崎市	川崎区	5	2,086			1	533	4	1,553
		幸区	19	5,203	3	564	12	3,203	4	1,436
		中原区	15	7,727			7	3,791	8	3,936
			44	16,985	3	564	25	9,496	16	6,925
	相模原市	緑区	10	2,259	1	123	7	1,431	2	705
		南区	6	1,737	1	245	2	852	3	640
			18	4,277	2	368	11	2,564	5	1,345
	横須賀市	5	1,433	1	314	2	542	2	577	
海老名市	5	1,094			2	313	3	781		
		137	41,953	12	2,455	84	25,226	41	14,272	
埼玉県	さいたま市	中央区	12	2,652	3	696	7	1,369	2	587
		南区	9	2,590	1	339	4	1,083	4	1,168
			28	7,360	4	1,035	15	3,315	9	3,010
	川口市	21	5,619	5	1,270	13	3,601	3	748	
	所沢市	9	2,143	3	752	2	520	4	871	
		79	19,318	20	4,373	38	8,902	21	6,043	
千葉県	千葉市	中央区	9	2,412	1	246	6	1,672	2	494
		美浜区	10	2,769			8	2,036	2	733
			22	6,026	1	246	17	4,553	4	1,227
	市川市	10	2,959	1	113	8	2,381	1	465	
	船橋市	13	4,101			13	4,101			
	佐倉市	5	1,397	3	770	1	216	1	411	
	習志野市	6	2,104					6	2,104	
	柏市	9	2,176			3	772	6	1,404	
		80	22,516	11	2,110	50	14,504	19	5,902	

※2018年～2020年のデータは集計時点での予定値  
 ※ストック棟数が5棟以上の行政区のみを抜粋して掲出

タワーマンションのストック棟数が多い行政区一覧

