

本格的な少子高齢社会の到来と

東京オリンピック・パラリンピック開催に向かい変貌する東京大都市圏

注目される東京 10～20 キロ圏と東京 50 キロ圏上にある街の姿

東京は今、2020 年オリンピック・パラリンピック開催に向けて、都心部と臨海副都心と東京羽田国際空港の 3 つの中心核を融合させ、「世界一の都市(舛添東京都知事)」にすべく、新都市建設工事が各地で行われています。2020 年オリンピック・パラリンピック開催で東京はどのような都市に生まれ変わっていくのか興味深々ですが、一方、本格的な少子高齢社会の到来が現実視されており、その中で、東京という都市圏で生活する人たちには、その『世界一の都市』はどう映るのでしょうか。

戦後から今日に至るこの約 60 年間、大都市東京で、都市生活者が最も驚いた出来事は二つだと思います。一つは 1958 (昭和 33) 年の「東京タワー」の開業、もう一つは 1964 (昭和 39) 年の「東京オリンピック」の開催ではないでしょうか。この二つの出来事で、東京という都市が復興・再生で一体化し、まとまった大都市として完成を見たような気がします。1964 年東京オリンピック以降の東京は、都市圏域をさらに拡大させ郊外各地に住宅だけでなく商業施設や学校・病院などの社会施設が作られ、東京は「一極集中から分散へ」と都市構造が変わりました。都市生活も職住近接から職住分離のライフスタイルになりました。さて、2020 年の東京オリンピック・パラリンピック開催に向けて、都心や郊外における都市生活ではどのようにライフスタイルが生まれ変わっていくのでしょうか。

東京大都市圏で今後注目されるのは、戦後の日本の首都・東京の『集中と拡散』をテーマとして東京改造を推進してきた首都圏基本計画(国土交通省・東京都)の行方です。「都心部・副都心」や「郊外中核都市」は常に首都圏構想や東京都の都市計画の対象となり翻弄され続け、成長・衰退・再生を繰り返してきましたが、その結果はどうなったのでしょうか。また、その「都心部・副都心」や「郊外中核都市」を事実上支えてきたいわゆる準都心に当たる『東京 10～20 キロ圏』と遠郊外にあたる『東京 50 キロ圏』にある街(都市)は現在どのようになり、どのようになるのか。大きく変わる東京大都市圏はどこへ向かって行くのでしょうか。

かつて、『職住分離』のライフスタイルを、楽しみつつも余儀なくされてきた東京の都市生活者は、もはや手の打ちようもない少子高齢化と都市の衰退(疲労)化の真ただ中にあります。これからどのようなライフスタイルをつかんでゆくのか。ネットで生活情報を得て、ネットで買い物をする時代となった今、都市計画の俎上にのらなかった東京 10～20 キロ圏と東京 50 キロ圏上にある街(都市)の実態を見ていきます。

私たちは、東京オリンピック・パラリンピック開催に向かい変貌する東京と少子高齢社会の到来による地域の変化について冷静に受けとめるべき時を迎えています。

本企画連載は、ハイライフ研究所の 2014 年度の「都市研究プロジェクト」(詳細は研究所HP/26 年度事業計画参照)と連動したものです。5 月から 6 回の連載ですが、第一回はその『プレヒストリー』(問題意識)をレポートしました。都市研究プロジェクトとにもご期待ください。

執筆者 マーケット・プレイス・オフィス代表 立澤芳男(たつざわよしお)

- 流通系企業の出店リサーチ・店舗コンセプトの企画立案／都市・消費・世代に関するマーケティング情報収集と分析
- 現ハイレイフ研究所主任研究員・クレディセゾンアドバイザースタッフ
- 元「アクロス」編集長(パルコ)／著書「百万人の時代」(高木書房)ほか

本レポートでは、東京都市圏エリア(東京区部、東京多摩地区、神奈川県、千葉県、埼玉県)において、成長・衰退・再生を繰り返してきた「都心部・副都心」や「郊外中核都市」、事実上そのエリアを支えてきたいわゆる『準都心』(東京 10~20 キロ圏)、今や人口減少時代を迎えつつある『遠郊外』(東京 50 キロ圏)が、今後も変わりゆく東京大都市圏でどのような地域のポジショニングと地域のポテンシャルがあるのかをレポートしてゆきます。今回のレポート(第一回)は、この連載企画にあたってのプレヒストリーです。

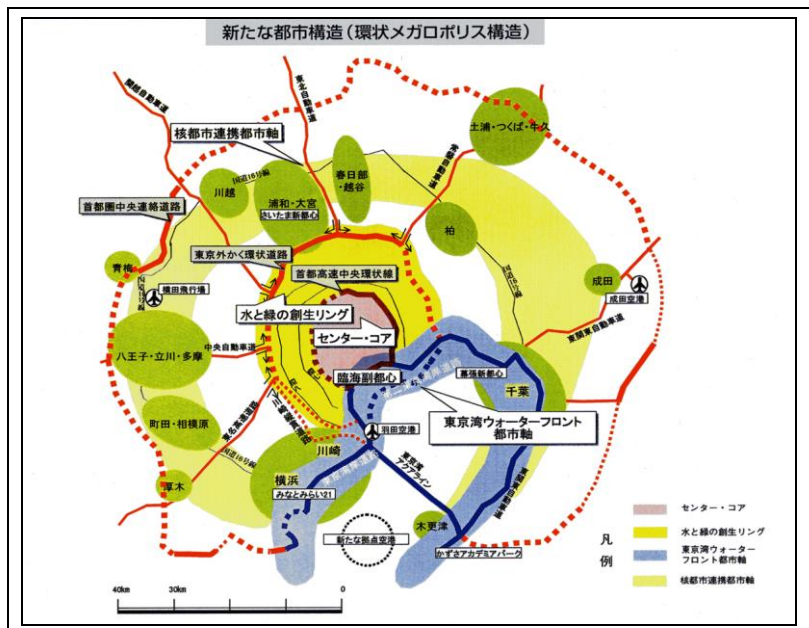
**第一回 連載企画にあたっての東京都市圏発展のプレヒストリー**

**東京の都市の本当の課題は、『縮退と再生』と『理想的な都市生活』がテーマだ**

**■東京都市圏は、バブル崩壊前までに高成長を背景に大都市圏を形成した**

東京の現代的都市への発展は、第二次世界大戦後の高度経済成長期を中心に拡大していった。例えば、人口という視点で見ると、高度成長期に東京湾沿岸には工業の集積が著しく進行し、日本各地の農村部の余剰労働力を吸収する形で若い人たち(第二次産業労働力が中心)が集まり、臨海部を中心に人口が急増した。そして、高度経済成長以後、その人口増に伴い消費(内需)や貿易(外需)が東京に集中するようになり、第三次産業の労働力を吸収して東京の人口はさらに激増した。

そのような状況下で、東京郊外には、画一的な団地が次々に建設され、また郊外の良い住環境やマイホームを求める動きをも背景として、ニュータウンに代表される宅地化が急速に進行し、東京の都市圏は特別区の外側に向かって拡大していった。



この郊外化は戦前から構築されていた鉄道網を背景とするところが強く、既存の鉄道は度重なる輸送力の増強や新駅の設置に追われた。この他にも路線の延伸や新規路線の開業も頻繁に行われている。

このように東京都心部を中心として放射状に伸びる交通網に沿って宅地化が進行したため、東京の人口地域分布は、多摩地域はもとより、隣接する神奈川県・千葉県・埼玉県の各県と茨城県南西部・栃木県南端にまで広がった。昼間は東京都区部で働き・学び、夜間は東京都区部の外に帰るという「多摩都民」「千葉都民」「神奈川県都民」「埼玉都民」「茨城都民」という新興住民が急増した。大東京都市圏の誕生である。

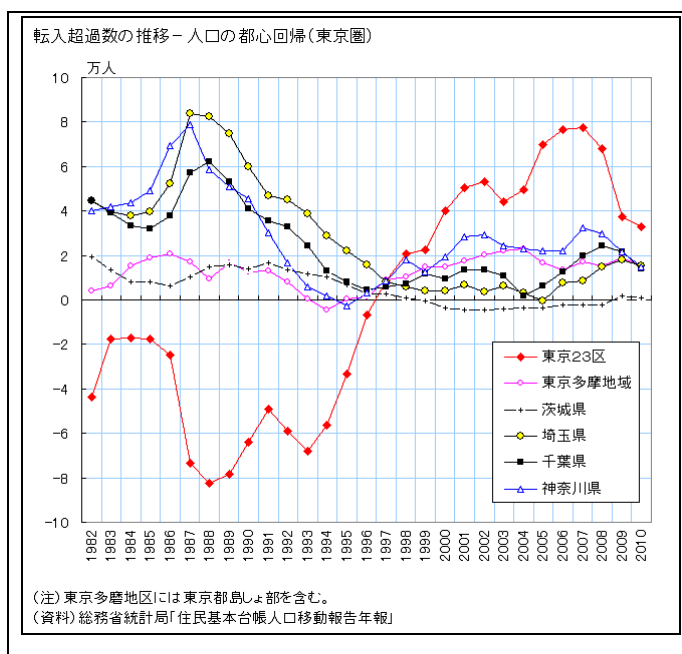
80年後半からのバブル経済期になると、東京で地価が高騰した結果、北は那須塩原から、西は焼津から、新幹線や在来線で東京に通勤することも見聞きされるようになった。一連の通勤圏の拡大により、近縁部の人口が増加すると、その居住人口を背景として衛星都市群に銀行や百貨店や総合スーパーが複数出店するなど、新たな商業繁華街が東京 30 キロ圏上の郊外各地に広がっていった。

### ■バブル崩壊以降、大東京圏では人口の都心回帰と経済の集中を強め『都心再生』に注力

バブル崩壊後の東京都市圏の大きな変化は、都心回帰現象に象徴される。

都心回帰現象は、東京、茨城、埼玉、千葉、神奈川の4都県の年間転入超過数（転入数マイナス転出数）の人口移動の推移を見ればよくわかる。1980年代の後半には、東京都心部の著しい地価高騰に伴って、東京周辺地域の埼玉、千葉、神奈川における住宅開発が進み、人口増の地域は都心部から周辺地域へと移動していった。

しかし、バブル崩壊後の1990年代前半以降に、都心部が転出超過から転入超過に大きく転換する。それに伴って、埼玉、千葉といった周辺地域の社会増（転入超過）が大きくダウンしている。人口の都心回帰現象は、都心あるいは臨海部の高層マンションの建築、居住が社会現象として取り上げられることが多くなった。



2000年代に入り、2006～08年になると、東京 30 キロ圏前後にある埼玉、千葉など市域中心部においても社会増が回復しはじめたが、2009年～10年には、08年秋のリーマンショック以降の経済不況が影響したようで、東京 23 区、及び神奈川県への転入増は大きくダウンしはじめ、都心回帰の勢いが一時低下した。近郊諸県の転入増も減少傾向となった。茨城県が2009年から転入超過に転じているのは、都心から茨城県つくば市を結ぶ「つくばエクスプレス」(2005年開業)の沿線開発の影響でもある。

しかし、リーマンショック後の2012年以降は、東京都心部で高層マンションが次々に建設されるなど、再開発が盛んで、都心回帰の傾向が再び現れ、新富裕者が居住するようになった。しかし、老朽化したアパートに住む高齢者や一人暮らしの若者、ネットカフェ難民と呼ばれる貧困層やホームレスも増えている。

一方、八王子、立川、横浜など郊外の拠点都市では、高層マンション建設を始め業務機能の拠点再整備や若干の人口増加がみられる反面、やはり老朽化した住宅団地などでは人口減少と急激な高齢化が指摘されるに至っている。

### ■東京の都市テーマは、オリンピック・パラリンピック開催決定で「都市再生」から『世界一の都市』へ転換

東京では、東京オリンピック・パラリンピック開催が決定(2013年)する前から、都心・副都心と郊外において、それぞれ大きな出来事が同時に進行している。都心・副都心部では新しく出来上がった大型の商業施設を含む大型複合集客施設に人々が群がる一方、住宅地として熟成した観のある東京の郊外都市では、シャッターを閉じる商店や飲食店が続出し、地域で最大の集客力があつた百貨店が消えていった。この20年間の間に、人口の『集中と分散』を繰り返してきた東京が、都市構造を変えてしまったのではなかろうかという懸念が現実化してきた。

しかし、昨年にあきらめかけていた2020年のオリンピック・パラリンピック開催が東京に決定されるや否や、アベノミクスや新成長戦略と相俟って、下を向いていた東京が一気に上を向き始めたのである。

日本はバブル崩壊以降、この約20年の間、景気は停滞しデフレが続いていたが、小泉政権の『都市再生による経済活性化』政策により、東京都の都心部にある丸の内・日本橋・京橋地区などでは大型ビルが、そして副都心と言われた新宿・渋谷・池袋でも大型商業施設が建設されたが、大企業中心に盛り上がりただけで終わっている。その後の民主党政権での景気回復は儘ならず日本の将来像には不安が広がっていたが、第二次安倍内閣のアベノミクスが評価され景気が上向き始め、加えて2020年オリンピック・パラリンピックの開催が重なり、経済活性のもうひとつの目玉となった。戦後日本の経済高成長の象徴的な出来事となった1964年オリンピックが、開催時に『オリンピック特需』をもたらしたが、今回も二匹目のドジョウというばかりに特需期待を大きく膨らませている。その開催地である東京は、再度のオリンピック開催をきっかけとして、東京都は、都心部のみの『都市再生』であったスタンスから『世界一の都市』(舛添東京都知事)建設へと大転換した。

### ■東京生活都市圏での課題テーマは、『縮退と再生』と『理想的な都市生活』というテーマだ

東京オリンピック・パラリンピックの開催で東京の都心部を中心に東京という都市の大改造がはじまったが、戦後の日本の首都東京の集中と拡散というテーマ(首都圏基本計画(国土交通省))は霧消化するのか。かつて、『職住分離』のライフスタイルを、楽しみつつも余儀なくされてきた東京の都市生活者は、もはや手の打ちようもない少子高齢化と都市の衰退(疲労)化の中で、どのようなライフスタイルをつかんでゆくのか。

この二つの大テーマを東京の都市問題として、その影響をまともに受けるのが、常に首都圏構想や大東京都市計画の対象となり翻弄され続け、成長・衰退・再生を繰り返してきた「都心部・副都心」や「郊外中核都市」と異なった都市形成をした『準都心圏』(東京10~20キロ圏)と『遠郊外都市圏』(東京50キロ圏)上にある街(都市)である。

本格的な少子高齢化の大きな波をかぶるとされるこの二つのエリアの行方は、東京大都市圏を分解・分散させる可能性もある。東京の都市生活者にとって、二度目のオリンピック開催でのインパクトよりも、生活情報を得、ネットで買い物をする時代となった「IT社会」の進展のインパクトの方がライフスタイルの変化に及ぼす影響は、はるかに大きい。東京オリンピック・パラリンピック開催で大きく変わるだろう東京の大改造を横目に見ながら、少子高齢社会とIT社会の進展をどう受け止め、『縮退と再生』と『理想的な都市生活』というテーマに挑戦する二つのエリアに注目してゆく。今回は、東京オリンピック・パラリンピック開催で大改造される東

京大都市圏」をレポートする。

**■次回以降のレポート予定稿(案)は、以下の通り**

**第二回 「首都圏基本計画」と「首都圏メガロポリス構想」と東京オリンピック. 変わる東京都市生活圏**

東京都の『メガロポリス構想 2000 年』は、首都圏の再生に向けた七都県市による将来整備構想の確立と、共同の戦略的取り組みの展開の契機となることを目指すものだが、突然の 2020 年東京オリンピック・パラリンピック開催で東京が大改造されることになった。東京の都市機能はどう変わるのか。五輪で変わるのは東京都心部だけか？一人歩きする東京改造はどのような意味を持つのか。東京は今後どんな姿に変貌するのか——。大規模開発や、道路・鉄道など交通インフラの情報、変貌を遂げる東京の姿を「街」「道路」「住まい」の観点から見ていく。



**第三回 東京 10～20 キロ圏にある街の魅力。『理想的な都市生活』 がテーマになりつつある**

東京改造計画では、地域構造の方向としては、業務核都市、中核都市圏等を拠点的な都市と位置づけ、これらの拠点的な都市を中心に自立性の高い地域を形成し、相互に機能分担と連携・交流を行う「分散型ネットワーク構造」を構築することとし、また、業務核都市については、新たに町田・相模原、柏等を追加し、これまで都心からの業務機能の受け皿としての役割に加え、女性、高齢者の就業の場を含む多様な機能の集積を図り、自律性の高い地域の中心としての整備を図ることとしている。しかし、東京の都心部は再開発が盛んで新富裕者が居住するようになった一方、老朽化したアパートに住む高齢者や一人暮らしの若者、また、貧困層やホームレスが増えている。一方で、八王子、立川、横浜など郊外の拠点都市では、高層マンション建設を始め業務機能の拠点再整備や若干の人口増加がみられる反面、やはり老朽化した住宅団地などでは人口減少と急激な高齢化が指摘されるに至っている。

都心と郊外の狭間に位置する東京 10～20 キロ圏に焦点を当ててレポートする。

**第四回 高齢化と「縮退と再生」がテーマに揺れる東京 50 キロ圏**

2003 年3月に東京都が実施した通勤時間に関する意識調査によると、回答者の 80%以上が「受忍限度は一時間以内」と回答している。言い換えると、都心のオフィスワーカーにとっては、ドアツードアで 1 時間以内にたどり着けない立地の住宅には住みたくないということである。これは今ある通勤圏が面的に縮小すること意味しており、通勤 60 分圏の外側部に大幅な社会人口減をもたらす可能性を示唆する。少子化の進展に伴う核家族世帯の構成人数の減少、核家族から子が別世帯として自立して老年夫婦世帯へと転換するなど、世帯人数の減少と世帯数の増加によって 1 世帯が必要とする延べ床面積が減少する中、郊外一戸建てからダウンサイジングしてマンションに住み替える需要もある。郊外では、高層化が可能なベッドタウンの駅前や大通り沿いにも吸収されており、ベッドタウンの人口分布は、地域全体にほぼ均一だったものから、一部に集中する傾向を見せている。その人口の増減は、郊外都市の日常生活(買物・医療など)大きな影響を与える。衰退と再生のどちらに転ぶのか。

**第五回 都市探訪「ケーススタディ 東京 10～20 キロ圏」**

**第六回 都市探訪「ケーススタディ 東京 50 キロ圏」**

以上