

シリーズ連載

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

2014年7月23日

第三回

東京 10^キ～20^キ都市圏(準都心) のエリアマーケティング【前編】

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
- 現ハイラ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

連載・第三回 東京 10^キ～20^キ都市圏(準都心)のエリアマーケティング【前編】

【前編】東京都市圏における『10～20^キ圏エリア』のポジショニング

近年、東京都市圏では京橋や東京駅周辺、日本橋などの都心ではオフィス街に商業施設がオープンしたり、中野、二子玉川、武蔵小杉などの東京 10～20^キ圏の街に商業地にマンションやオフィス棟が建設されてきた。東京には数多くの街(繁華街など)があるが、単純に繁華街、住宅地と区別できず曖昧になってきている。特にもともと都心部と補完的という依存関係が強かった東京 10～20^キ圏の街では、その曖昧さに戸惑っている向きがある。

曖昧さは都市の開発に大きな影響を与えるのは言わずもがなである。しかし、曖昧に見える街の姿も、例えば街の人口や世帯などの生活の基礎的な構造や隣接する街との関係はその地の詳細なマーケティングデータ(行政区別)で分析すれば、曖昧では済まされない実態が浮かび上がってくるはずだ。

今、東京都市圏で最も注目されるのは、2020年オリンピック・パラリンピック開催を目の先で経験する東京 10～20^キ圏のエリアである。都心や副都心の開発は着々と進んでいることは前回レポートで記述したが、東京でのオリンピック開催、すなわち東京の世界一の都市化には、最大の人口数と世帯数、異常に高い人口密度を持つ東京 10～20^キ圏を最大のサポーターにせざるを得ない。都心部と東京 10～20^キ圏の新しい都市関係をどうするのかを決定しなくてはならない。そのためには、まず現在の東京における 10～20^キ圏の都市的ポジショニングの整理・確認とその上で、都心部との新しい関係づくりの可能性(ポテンシャル)を見つけ出すことだ。

今回のレポートは二回連続で東京 10～20^キ圏のエリア・マーケティング(ポジショニング編&ポテンシャル編)をレポートしてゆくが、ポテンシャル編では商業を中心にエリアの今後の可能性を探る。

目次

東京圏における「10^キ～20^キ」都市圏(準都心)のポジショニング

I ー人口データで読む『東京 10^キ～20^キ都市圏』エリア

1. 人口と世帯のマーケティングデータ……………p. 4
2. 東京 10～20^キ圏エリアで注目したいマーケティングデータ……p. 10

団塊世代の存在／女性の存在／通勤・通学人口流出先／25～35歳女性の存在／外国人の存在

II ー住宅・居住データで読む『東京 10^キ～20^キ都市圏』エリ……………p.14

前篇【そのポジショニング】

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る。戦後の日本の首都・東京は業務や人口の『集中と拡散』をテーマとして都市改造を推進すべく、「都心部・副都心部」や「郊外」にエリアではそのエリアの成長・衰退・再生というプロセスを繰り返してきたが、2020年のオリンピック・パラリンピック開催はそのプロセスの最終章でもある。

東京の都市改造につながる大プロジェクトが都心・副都心部でインフラ整備中心に進行しているが、都市生活の基本となる居住というテーマで東京都市圏を改めて見ると、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が、一方で老朽化したアパートに住む高齢者や一人暮らしの若者や貧困層やホームレスが増えている。郊外居住地である八王子、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。

忘れてはならないのは、「都心部・副都心部」と「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』のエリアの存在である。このエリアは東京都市圏では最も人口が多く、住宅が密集しており、人口密度が最も高いエリアでもある。

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時間以内にと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り、東京で生活する場合、必然的に最優先されるのは東京中心部から60分圏内にある『東京 10～20 キロ圏』のエリアだということになる。

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だが、東京が生まれ変わる様々な可能性を予測する前に、都心と郊外の狭間に位置する東京 10～20 キロ圏の存在が、つまり東京大都市圏におけるポジショニングがどうなっているのかを確認する必要がある。その上で、このエリアのポテンシャルを探し出すことが、エリアマーケティングの趣旨である。まず、ポジショニングをマーケティングデータで確認しておこう。

今回は、『東京 10～20 キロ圏』(準都心)のエリアを対象とするエリアのポジショニングをマーケティングする。日本の社会は本格的な少子高齢化社会で人口減少という大きな問題にぶつかっている中、オリンピック開催時に出来上がるといわれる『世界の都市・東京』で、どのような生活が待っているのか。

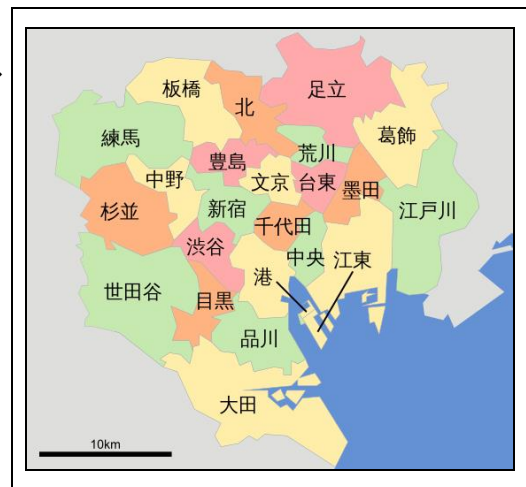
東京 10^{キロ}～20^{キロ}都市圏(準都心)の範囲と地形

東京都は一般に、「区部」(東京 23 区、旧東京市)、「多摩地域」、「島嶼部」(伊豆諸島・小笠原諸島)の3地域に分けられることが多いが、区部では、皇居を基準として、「城北」、「城東」、「城南」、「城西」という呼び方をすることがある。また、区部の西側は武蔵野台地の末端部であることから「山の手」とも呼ばれる。

区部の中心部には都市機能が集積しており「都心」と呼ばれる。「都心」の範囲は、統一された定義はないが、最も狭い意味では千代田区、中央区、港区の「都心3区」を指すことが多いが、東京都庁では各種の都市計画において副都心を策定しており、今日では新宿副都心、池袋副都心、渋谷副都心、上野・浅草副都心、

錦糸町・亀戸副都心、大崎・品川副都心、東京臨海副都心の7箇所を「副都心」と呼ぶことがあり、行政区としては、千代田区、中央区、港区、品川区、渋谷区、新宿区、豊島区、文京区、台東区の9区にあたる。

都市圏とは一般に、核となる都市および、その影響を受ける地域(周辺地域、郊外)をひとまとめにした地域の集合体であり、行政区分を越えた広域的な社会・経済的な繋がりを持った地域区分のことを指すが、現代の都市活動は広域化しており、行政単位としての市、区、町、村の範囲を超えている。中心となる都心の影響が及ぶ範囲を含めてその都市の都市圏と呼び、各種の計画、事業、管理を考える際の枠組となっている。



車社会化が発達した20世紀末には、中心都市の市域を大きく超えて生活圏が形成されるようになり、東京都市圏では、「都心・副都心部」と「郊外」があるまとまった都市圏が形成されてきた。しかし、「都心・副都心部」と「東京の郊外都市」との狭間にある10^{キロ}～20^{キロ}圏に位置するエリアは、東京都の人口の6割を占めるにもかかわらず、エリア内は、隣人何

するものぞという意識が強くはたらいており。その実際はあまり知られていない。

東京駅から10キロ圏内の行政区 (都心・副都心エリア)	東京駅から10～20キロ圏の行政区 東京都中心9区を除く14区(準都心エリア)	
山手通り内に位置する行政エリア	山手通り、環七通り、環八通り沿道に位置する行政区エリア	
東京都中心部9区	東京準都心東側エリア7区	東京準都心西部エリア7区
千代田区、中央区、港区、品川区、渋谷区、新宿区、豊島区、文京区、台東区	足立区、葛飾区、江戸川区、江東区、荒川区、北区、墨田区	大田区、目黒区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区、板橋区

注:東京駅から10～20キロ圏の行政区には、多摩地区(狛江市)、神奈川県(川崎市の一部)、千葉県(浦安市)埼玉県(川口市、和光市、戸田市)が入るが、本レポートでは東京都に限定した。

▼東京都市圏エリアの地形・地質

区部の東部には、隅田川、荒川、江戸川、中川などの河口部に沖積平野が広がっている。地盤は軟弱であり、海拔ゼロメートル地帯も少なくない。南部の多摩川沿いの地域も低地となっている。

区部の西部は武蔵野台地の末端部であり、幾つもの舌状台地が伸び、台地と低地が入り組んだ高低差のある地形となっている。臨海部は埋立地となっている。埋立は徳川家康の時代から始まったもので、現在は主に新海面処分場において廃棄物や建設残土の埋め立てが行われている。

レポート内の表において項ごとに、**薄いブルー**と**薄いグリーン**が張ってある場合

薄いグリーンは、東京10～20^{キロ}圏の東側のエリアを示す

薄いブルーは、東京10～20^{キロ}圏の西側のエリアを示す

ご確認ください

東京圏における「10 〓～20 〓」都市圏(準都心)のポジショニング

I ー人口データで読む『東京 10 〓～20 〓都市圏』エリア

東京都区部の人口は、高度経済成長期の1965年(昭和40年)に約889万人(国勢調査人口)で一旦最大となった後、郊外化で減少に転じ、特にバブル景気に伴う地価の高騰によって1990年代には800万人を割り込んだ。その後は都心回帰現象などにより、現在では過去最大の約900万人(2012年7月1日現在の推計人口)にまで再び増加し、東京都の人口の約68%を占めるまでに至った。

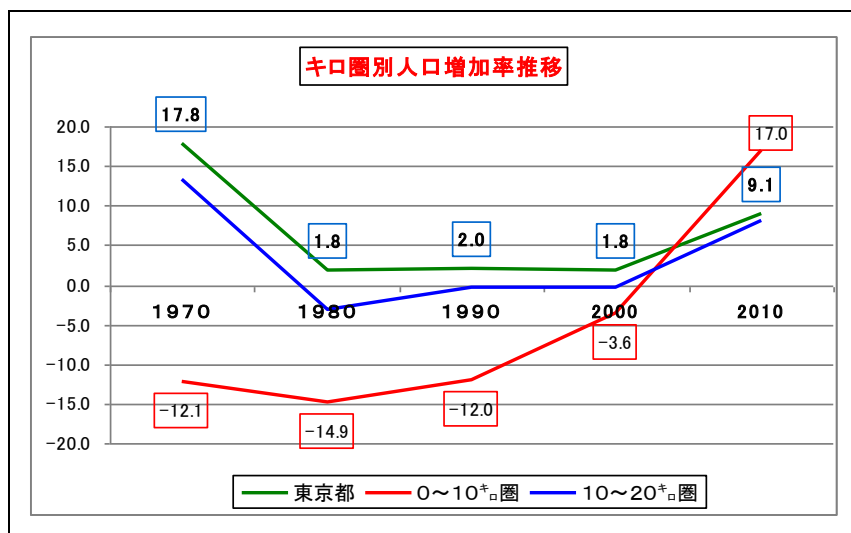
東京区部の人口動向を「1970年から2010年」まで「〓圏」ごとに、人口伸び率と増加数の推移を見ると、東京10～20〓圏と10〓圏の人口の伸び率は、2000年まで東京10～20〓圏が10〓圏を大きく引き離して伸びていたが、2000年以降東京10〓圏が大幅に伸びている。とはいえ、東京10～20〓圏の伸び率そのものは、1970年以降一番高い。人口増減の波があった10〓圏に比べ、東京10～20〓圏は1970年以降40年以上も人口は増加し続けている。

23 区の転入超過数、23%増

直近では都心回帰進む

直近の人口動向を見ても、2013年の

人口移動報告(総務省)によると、東京23区への転入者から転出者を差し引いた転入超過数は6万1281人と、昨年度に比べ23%増えた。人口の都心回帰の流れが続いており、23区のうち江戸川区を除く22区で転入が転出を上回った。世田谷区など住宅街として人気の地区の他、江東区や中央区など大型開発が続く臨海部で転入者が増えている。最も転入超過数が多かったのは世田谷区の6063人。人口が86万人と23区で最も多いため人口の出入りはもともと大きい。住宅地としての人気は安定しており転入が増えている。3位は大田区。2、4、5位には江東区、港区、中央区の臨海部の3区が入った。海沿いの地域に相次いで超高層マンションが建設されていることが人口集中に拍車をかけている。都心部に近いことや、東京五輪の開催で交通などのインフラ整備が進むとの期待もあり人気が高い。



1. 人口と世帯のマーケティングデータ

データ①「東京「10 〓～20 〓都市圏」(以下準都心で表記)の人口動向

人口総数トップグループは10～20〓圏上にあるエリア(行政区)が占める。第一位世田谷区86万人

23区で最も面積が大きいのは田園調布や羽田空港がある大田区。世田谷区、足立区がこれに続く。狭いのは台東区、中央区、荒川区で、3区とも大田区の実に6分の1だ。人口はどうか。1位は世田谷区となった。90万人に迫り、全国の市の人口ランキングに当てはめると、千葉市に次ぐ14位となる。世田谷区といえば成城や等々力など人気住宅地がある。下北沢や二子玉川も世田谷区だ。最も少ないのは千代田区で5万人ほど。大手町や丸の内を抱える屈指のビジネス街だが、住民は他の区ほどではないようだ。それでも山口県萩市や長野県諏訪市よりも多い。

東京都区部を一つの自治体と見なした場合の人口は日本で最も多く、2位の横浜市と比較しても約2.5倍もの人口規模である。

なお、昼間人口では、1980年代末のバブル景気期に約1129万人で最大となり、失われた10年の間は減少していたが、その後は増加してバブル期並みとなっている。周囲が巨大なベッドタウンとなっていることもあり、昼間人口に比べ夜間人口の方がずっと少ない。

都心の区は、主に中心業務地区に利用されているため、居住地が少なく人口も少ない。また、地価が高いだけでなく、面積が狭いことも人口の少ない要因のひとつである。周辺の区ほど人口が多く、行政区では世田谷区が第一位で約86万人、第2位が練馬区の71万人である。

データ② 準都心の人口密度

浮き彫りになる「超過密」エリア

10～20^キ。圏エリア（以降準都心）にある行政区は、人口密度が高いグループにあり、全国ランキングベスト6区を占めている。

東京湾沿岸の行政区は、東京港港湾施設や広大な工場・流通地区を持つため、内陸の周辺区よりも人口密度が低いが、江東区などは超高層住宅の建設が進められており、一部そうでもない場所もある。

人口密度で見ると東京の過密さは、さらに浮き彫りになる。豊島区、中野区、荒川区は全国主要区（東京特別区と政令指定都市の区、全198区）全体でもトップ3に入る。23区の全てが上位10位にランクインした。23区中22位の港区も、全国で見れば56位。千代田区以外はどこも過密だ。ただし、千代田区は昼間だけで見ると、人口密度が何と7万人を超え、他を圧倒している。全国的にも特殊な区といえそうだ。政令指定都市では静岡市が503人で最も低い。政令20市のうち、1万人を超えているのは大阪市と川崎市だけだ。

	行政区	人口		行政区	人口
1位	世田谷区	860,749	16位	豊島区	268,959
2位	練馬区	709,262	17位	目黒区	264,811
3位	大田区	696,734	18位	墨田区	252,018
4位	江戸川区	675,325	19位	府中市	251,858
5位	足立区	669,143	20位	港区	231,538
6位	八王子市	564,500	21位	調布市	223,163
7位	杉並区	540,021	22位	渋谷区	212,061
8位	板橋区	537,375	23位	荒川区	206,457
9位	江東区	480,271	24位	文京区	201,257
10位	葛飾区	447,170	25位	小平市	185,677
11位	町田市	425,762	参考	台東区	185,368
12位	品川区	366,584		武蔵野市	138,868
13位	北区	333,132		青梅市	138,739
14位	新宿区	321,172		中央区	128,628
15位	中野区	311,256		千代田区	52,284

1	豊島区	22,284.86	14	練馬区	14,940.26
2	中野区	20,312.76	15	渋谷区	14,011.85
3	荒川区	20,193.04	16	蕨市(埼玉県)	13,988.63
4	文京区	18,759.50	17	江戸川区	13,532.99
5	目黒区	18,636.87	18	武蔵野市	13,144.27
6	墨田区	18,302.25	19	中央区	13,082.71
7	新宿区	18,106.64	20	足立区	12,907.16
8	台東区	18,059.03	21	葛飾区	12,660.56
9	板橋区	16,764.53	22	西東京市	12,543.41
10	品川区	16,337.37	23	狛江市	12,395.46
11	北区	16,288.98	24	大阪市(大阪府)	12,033.57
12	杉並区	16,271.58	25	江東区	11,875.39
13	世田谷区	15,361.81			

データ③ 準都心の昼間人口と昼間人口推移

10～20^{キロ}圏にあるエリアで住宅地から業務都の混合エリアに移行するエリアが増えている

10～20^{キロ}圏にあるエリアのほとんどは昼夜間人口 100 を下回り業務地ではなく住宅地として認知されているが、10～20^{キロ}圏にある江東区、墨田区、目黒区の3区では昼夜間人口比は100を超えている。後述するがこの3区には古くから製造業も多く立地しており、昼間人口が夜間人口を上回っている。

この昼夜間人口データで注目されるのは、昼夜間人口比の推移の比較データである。東京10^{キロ}圏にある行政エリアの昼間人口比の増減推移、例えば、千代田区の昼夜間人口比率は1980年から1995年までの15

年間で1.4%ポイントアップだったが、1995年から2010年間の15年間で-13.8ポイントダウンとマイナスに転じているが、その他10^{キロ}圏上にあるエリアも、この15年間で大幅にダウンしている。それに対し10～20^{キロ}圏上にあるエリアでは、1995年当時はダウンしていた昼夜間人口比は、2010年までの15年間でほとんどのエリアでの昼夜間人口比率がアップしている。如何に、この準都心エリアが住宅地としてではなく、業務地化が進行しているかが分かる。

千代田区の昼夜間人口比率は1738.8と異常な数字であるが、昼間人口に換算すると約75万人である。毎日75万人以上が移動していることになる。75万人といえば、静岡市や岡山市並みの人口規模である。

東京都区部	118.4	目黒区	109.3
千代田区	1,738.8	大田区	98.7
中央区	493.6	八王子市	98.7
港区	432.0	北区	95.8
渋谷区	254.6	荒川区	94.3
新宿区	229.9	世田谷区	92.7
台東区	167.5	板橋区	92.1
文京区	167.2	中野区	91.9
豊島区	148.6	町田市	90.0
品川区	144.3	足立区	89.1
江東区	119.1	杉並区	87.4
墨田区	112.8	葛飾区	85.0
武蔵野市	112.3	江戸川区	84.1
立川市	112.1	練馬区	82.1

		1980→1995	1995→2010
	総数	8.0	6.9
	区部	5.4	4.6
東京 10 ^{キロ} 圏	千代田区	1.4	-13.8
	中央区	6.8	-13.5
	港区	20.3	4.3
	新宿区	17.1	-6.9
	文京区	6.5	0.1
	台東区	1.5	-14.0
	品川区	15.1	13.9
	渋谷区	16.3	-3.0
	豊島区	15.0	-0.2
東京 10～ 20 ^{キロ} 圏	墨田区	-0.9	3.3
	江東区	17.5	25.3
	目黒区	1.7	8.7
	大田区	-1.2	5.7
	世田谷区	0.2	18.1
	中野区	-4.1	10.7
	杉並区	-2.1	16.7
	北区	-10.0	0.9
	荒川区	-10.1	9.3
	板橋区	-0.2	6.9
	練馬区	7.8	23.4
東京 郊外	足立区	-1.9	14.6
	葛飾区	-4.9	8.4
	江戸川区	11.7	20.0
	八王子市	31.2	14.2
	立川市	19.3	15.8
	武蔵野市	9.5	-0.1

データ④ 準都心の年齢別人口

10～20^千圏エリアの東部に広がる少子高齢化。郊外都市の少子高齢化がしのび寄る

今、若年女性（20～39歳）人口「消滅可能性都市」が話題になっているが、東京でも副都心エリアにある豊島区が「消滅可能性都市」に挙がったが、東京ではそれより、「人口急減・超高齢化社会」の元凶とされる少子高齢化の問題が緊急の課題となっている。

東京都の最近の報告によると、65歳以上の割合が最も高いのは北区で、次いで足立区、台東区。少ないのは中央区、港区、千代田区となった。0～14歳の割合が最も高いのは江戸川区で13.9%（14年1月時点）。江東区（12.5%）、練馬区（12.5%）、足立区（12.4%）と続く。低いのは中野区（8.5%）、新宿区（8.6%）、豊島区（8.6%）だった。平均寿命が最も高いのは男女とも杉並区で、目黒区、世田谷区が上位に並んだ。逆に低いのは男性が荒川区、女性は江戸川区と足立区、江東区となった。

エリアとして問題なのは、少子高齢化の進行度よりもその進行のスピードだ。高齢・少子化の進化の具合を各エリア行政区の年齢別構成比を25年前と比較してみた。

少子化の進化度合い（0～14歳の割合を25年前と対比）

東京郊外エリア（30～40^千圏）にある八王子・立川・町田市がトップ3に挙がっているが、板橋区、北区、中野区、江東区など10～20^千圏エリアが続く。区部平均が25年前対比－3.6%であるが10～20^千圏エリアにある行政区の10区が平均を上回っている。それも東京10～20^千圏エリアの東部地区に広がっているのが特徴だ。以前から子供の人口そのものの数字が大きかったことも影響している。しかし、少子化への進化スピードは速い。

高齢化の進化度合い（65歳の割合を25年前と対比）

東京都の平均のアップポイントは10.3であるが、足立区、葛飾区、北区、江戸川区と東京10～20^千圏の東部エリアに位置する行政区が、郊外エリアの市と同様に平均を上回っており、高齢化の進化スピードが速いことが分かる。

少子高齢化の進行度（年齢別構成比 25年前対比）								
少子化の進行度			高齢化の進行度			生産年齢動向		
年少人口割合の増減ポイント			老年人口の割合増減ポイント			生産年齢人口の割合増減ポイント		
1位	八王子市	-6.1	1位	町田市	16.3	1位	中央区	1.0
2位	立川市	-5.3	2位	足立区	14.9	2位	千代田区	-1.7
3位	町田市	-5.1	3位	八王子市	14.7	3位	港区	-2.8
4位	板橋区	-5.0	4位	立川市	13.5	4位	新宿区	-3.6
5位	北区	-4.7	5位	葛飾区	13.4	5位	文京区	-3.7
6位	中野区	-4.6	6位	北区	13.0	6位	豊島区	-3.9
7位	江東区	-4.5	7位	板橋区	12.6	7位	渋谷区	-4.3
8位	墨田区	-4.3	8位	江戸川区	12.0	8位	中野区	-4.4
9位	新宿区	-4.2	9位	練馬区	11.9	9位	台東区	-4.5
10位	足立区	-4.2	10位	江東区	11.9	10位	目黒区	-4.6
11位	武蔵野市	-4.1	11位	大田区	11.0	11位	品川区	-5.6

12位	大田区	-4.0
13位	豊島区	-3.9
14位	品川区	-3.8
15位	葛飾区	-3.8
16位	台東区	-3.7
17位	江戸川区	-3.7
	区部平均	-3.6
18位	練馬区	-3.6
19位	杉並区	-3.3
20位	中央区	-3.3

12位	武蔵野市	10.3
	区部平均	10.3
13位	墨田区	9.9
14位	品川区	9.4
15位	荒川区	9.4
16位	杉並区	9.2
17位	中野区	9.0
18位	世田谷区	8.9
19位	台東区	8.2
20位	新宿区	7.8

12位	墨田区	-5.6
13位	杉並区	-5.9
14位	武蔵野市	-6.1
15位	世田谷区	-6.5
	区部	-6.7
16位	荒川区	-6.8
17位	大田区	-7.0
18位	江東区	-7.3
19位	板橋区	-7.6
20位	立川市	-8.2

データ⑤ 準都心の世帯

10~20 位のエリアは世帯数が多すぎるが、1世帯当たり人員で差異がある。エリアの特徴がでる。

東京都の行政区で最も多いのは世田谷区の約45万世帯だが、基本的には人口総数データとほとんど変わらない。しかし、注目すべきは一世帯当たり人口をエリア別に見ることだ。そのエリアは単身が多いのか核家族が多いのかそのエリアのメルクマールともなるデータである。一世帯人員が最も少ないのは新宿区の1.6人、最も多いのは八王子市の2.2人である。準都心は概ね2人前後となっているが、2人を上回るエリアと下回るエリアでは生活での大きな違いがある。

	行政区	世帯数	一世帯当たり人口		行政区	世帯数	一世帯当たり人口
1位	世田谷区	448,179	1.9	16位	豊島区	161,197	1.7
2位	大田区	359,776	1.9	17位	目黒区	147,198	1.8
3位	練馬区	344,228	2.1	18位	墨田区	133,607	1.9
4位	足立区	317,001	2.1	19位	港区	132,474	1.7
5位	江戸川区	316,606	2.1	20位	渋谷区	127,587	1.7
6位	杉並区	299,714	1.8	21位	府中市	117,380	2.1
7位	板橋区	279,772	1.9	22位	調布市	109,904	2.0
8位	八王子市	254,184	2.2	23位	文京区	109,314	1.8
9位	江東区	241,052	2.0	24位	台東区	105,877	1.8
10位	葛飾区	213,634	2.1	25位	荒川区	105,760	2.0
11位	品川区	200,786	1.8	参考	小平市	85,564	2.2
12位	新宿区	198,189	1.6		中央区	74,293	1.7
13位	中野区	185,843	1.7		武蔵野市	72,329	1.9
14位	町田市	185,300	2.3		青梅市	60,483	2.3
15位	北区	178,589	1.9		千代田区	29,393	1.8

単身世帯 中野区、杉並区に注目。新宿など副都心区と変わらない単身者比率

単身世帯比率の高い行政区は、トップ3を東京10^{キロ}圏にある副都エリア(新宿区、渋谷区、豊島区)が占めている。ワンルームマンションなどマンションが乱立している。10~20^{キロ}圏エリアでは第4位に中野区、第5位に杉並区が上がっている。

夫婦と子供から成る世帯 郊外都市に準じて東京の東部エリアに広がるファミリー層

典型的なファミリータイプだが、その構成比が高いのは町田市、八王子市の郊外に続き江戸川区が第3位となっている。10~20^{キロ}圏エリアでの東部エリアで区部平均を上回る区が多い。団地が多く建設されたエリアでもある。

夫婦のみの世帯 10^{キロ}から20^{キロ}圏エリアで徐々に増える高齢者の夫婦二人生活

夫婦のみの世帯が東京都区部全体で平均16.1%となっているが、町田市、立川市では20%を超える。東京10~20^{キロ}圏では江東区が20%を超えている。東京平均を上回るエリアは、17エリアであるが、そのうち11エリアが東京10~20^{キロ}圏にあるエリアである。高齢者比率の高いエリアと重複しているのが特徴で、若い共働き夫婦というよりも高齢者の夫婦が多くを占めているようだ。

単身世帯比率			夫婦と子供から成る世帯			夫婦のみの世帯		
1位	新宿区	62.6	1位	町田市	32.5	1位	町田市	20.5
2位	渋谷区	62.5	2位	八王子市	29.3	2位	立川市	20.3
3位	豊島区	60.9	3位	江戸川区	28.3	3位	江東区	20.1
4位	中野区	60.2	4位	立川市	27.6	4位	中央区	19.2
5位	杉並区	56.5	5位	葛飾区	27.4	5位	目黒区	18.4
6位	文京区	55.8	6位	練馬区	26.5	6位	練馬区	18.2
7位	千代田区	54.4	7位	江東区	26.3	7位	八王子市	18.2
8位	品川区	53.1	8位	足立区	25.6	8位	葛飾区	18.2
9位	台東区	53.0	9位	荒川区	23.6	9位	港区	18.0
10位	中央区	52.8	10位	大田区	23.0	10位	足立区	17.5
11位	港区	51.0	11位	世田谷区	22.7	11位	武蔵野市	17.0
12位	板橋区	50.1	12位	武蔵野市	22.3	12位	墨田区	16.9
13位	武蔵野市	50.1	13位	墨田区	21.6	13位	荒川区	16.7
14位	世田谷区	49.8		区部平均	21.5	14位	世田谷区	16.5
15位	北区	49.4	14位	板橋区	21.3	15位	江戸川区	16.3
	区部平均	49.1	15位	目黒区	20.4	16位	北区	16.2
16位	大田区	48.0	16位	北区	19.8	17位	大田区	16.1
17位	目黒区	46.4	17位	品川区	19.7		区部平均	16.1
18位	墨田区	44.9	18位	港区	19.4	18位	品川区	15.7
19位	荒川区	42.7	19位	文京区	19.3	19位	板橋区	15.7
20位	練馬区	42.5	20位	千代田区	18.8	20位	台東区	15.1

2. 東京 10～20 ㊦圏(準都心)エリアで注目したいマーケティングデータ

1. 団塊世代の存在

東京 10～20 ㊦圏エリアは高齢者予備群の塊が

団塊の世代は現在 65 歳に突入中だが、東京都市圏で最も団塊の世代が多いのかをしてみる。2010 年国勢調査時のデータで調査時は 60～65 歳である。2020 年当時東京都区部で団塊世代が最も多かったのは、世田谷区の 53740 人で、年齢別構成比では 7%をおおきく下回る 6.1%だった。

団塊世代は東京の郊外化を促進した世代だが、その郊外都市では調査当時各市の年齢構成比では 7%台を超えている。高齢化予備群としての団塊世代だが、地域で年齢構成比を 7%超えることは地域の高齢化につながるデータとして無視できない。東京 10 ㊦圏では、『台東区』が 7.8%と最も高い。東京 10～20 ㊦圏では、東方面で、江戸川区を除く区のほとんどが 7%を超えている。西方面では、『板橋区』と『大田区』となっている。東京 10～20 ㊦圏の東方面のエリアは、八王子など郊外都市の高齢化と重なるエリアとなっている。

行政区	人数	構成比
東京 10 ㊦圏	127,510	6.6
千代田区	2,979	6.3
中央区	7,283	5.9
港区	12,714	6.2
新宿区	20,603	6.3
文京区	12,992	6.3
台東区	13,808	7.8
品川区	25,340	6.9
渋谷区	13,057	6.4
豊島区	18,734	6.6
市部	293,022	7.1
八王子市	43,987	7.6
立川市	13,326	7.4
武蔵野市	8,909	6.4
町田市	31,611	7.4

行政区	人数	構成比
東京 10～20 キロ圏	477,393	6.8
同エリア東部	218,764	7.2
墨田区	18,060	7.3
江東区	34,675	7.5
北区	25,607	7.6
荒川区	15,037	7.4
足立区	49,393	7.2
葛飾区	32,138	7.3
江戸川区	43,854	6.5
同エリア西部	258,629	6.5
目黒区	17,196	6.4
大田区	50,051	7.2
世田谷区	53,740	6.1
中野区	19,996	6.4
杉並区	34,457	6.3
板橋区	39,076	7.3
練馬区	44,113	6.2

2. 女性の存在

女性比率が高いのは港・目黒・世田谷区。花開くか女性上位の社会

女性の東京の都心部と東京西側方面エリア、男性は東京東側方面エリア

女性 100 人に対する男性の割合を見たものが「性比」だが、数字が大きいほど男性が多く、小さいほど女性が多いことを意味している。その性比データを東京の 10 ㊦圏エリアと 10～20 ㊦圏エリアとで比べてみると、10～20 ㊦圏エリアでは大きな変化が出てくることをうかがわせる。

1920年(大正9年)の東京府(現・東京都)の人口性比は112ということで男性上位の都市だったが、2000年の国勢調査で男女比が逆転している。安倍首相も増添東京知事も女性を大切にするといいているが東京都では10年前から女性上位の時代に入っている。

女性が多い区は、湾岸エリアがある港区や、自由が丘、下北沢、二子玉川など人気の住宅地を抱える目黒区、世田谷区がトップ3となった。湾岸エリアといった特別なロケーションが、女性の嗜好に対して大きく影響しているのか、中でも港区の性比87.9は、政令指定都市でている。最も男性が多い区は台東区で20代から60代までまんべんなく男性が多い。

女性の方が多いエリア			男性の方が多いエリア		
ランク	行政区	性比	ランク	行政区	性比
1位	港区	87.9	1位	台東区	110.7
2位	目黒区	88.1	2位	豊島区	101.9
3位	世田谷区	91.1	3位	八王子市	101.9
4位	文京区	91.1	4位	江戸川区	101.7
5位	武蔵野市	91.5	5位	足立区	100.7
6位	中央区	92.1	6位	中野区	100.5
7位	杉並区	92.1	7位	葛飾区	100.3
8位	渋谷区	92.1	8位	大田区	100.0
9位	練馬区	95.3	9位	墨田区	99.7
10位	町田市	96.0	10位	新宿区	99.1
11位	品川区	96.9	11位	千代田区	99.1
	東京区部平均	97.5	12位	立川市	99.0
12位	板橋区	97.6	13位	荒川区	98.6
13位	北区	98.0	14位	江東区	98.1
14位	江東区	98.1	15位	北区	98.0
15位	荒川区	98.6	16位	板橋区	97.6
16位	立川市	99.0		東京区部平均	97.5

3. 東京都心部への通勤・通学

強化したい都心部との相互関係／都市の魅力を満喫したい

都市圏での生活はその地に住み、その地で生活費を稼ぎ、消費する。子供もその地で学ばせる。しかし、大きくなりすぎた東京都市圏では、概ね業務地は都心部・副都心部にあり住宅地は東京10^{キロ}圏外のエリアにある。住宅地は1970年代ころまでに東京の10～20^{キロ}圏のエリア、70年代は30キロ圏、40キロ圏へと拡大した。それに伴い人口は増え続け、それが通勤地獄なるものを生んでいる。

東京都市圏に居住する人たちにとって、自分が住んでいるエリア(行政区)が生活費の稼ぎ場としての東京の業務地とどのような関係にあるのかが、生活の決め手だ。東京都市圏の生活者は「理想とする通勤時間は約35分」をどう可能にするのか、どう折り合いをつけるのかが人生最大の問題といってもよい。

首都圏サラリーマンの通勤実態

片道で平均58分、理想の通勤時間は35分で限界は86分

不動産情報サービスのアットホームの調査結果
(調査対象は、東京、神奈川、埼玉、千葉の1都3県に5年以内に住宅を買った子持ちの会社員ら583人。調査は2014年6月、インターネットでアンケート)

住宅タイプ別の通勤時間は、一戸建てが平均60分、マンションは56分。通勤時間の割合は、60分台が最も多い120人(20.6%)、120分以上も17人(2.9%)いた。80分を超えたとほぼ半数が通勤時間を苦痛と答えた。

主な交通手段では、電車497人(85.2%)、自動車26人(4.5%)、自転車23人(3.9%)などとなった。電車通勤中の時間の使い道は読書が169人(34.0%)と最多で、ニュースサイトを見るが152人(30.6%)、寝るが134人(27.0%)と続いた。理想の路線はJR山手線を最も多い58人が選んだ。

東京 10～20 区圏で生活している人たちが、東京都心とどのような関係になっているのか『従業地・通学地別就業者・通学者数の流出先』（平成 20 年国勢調査）で見ると、東京 10～20 区圏の常住者の 84.7%が、自区以外の区部に流出しており、屋間人口が最も多い千代田区には 7.1%。しかし、東京 10～20 区圏にあってもその東エリアと西エリアは、その流出先の比率は大きく異なる。通勤時間ということで考えれば円ではなく、直線の問題だから当然の結果となるが、重要なことは東京 10～20 区圏というエリアで東西に区別されていることが鮮明になっていることだ。大きくなりすぎ、かつ一極集中する東京都市圏は生活と業務という基本的なライフスタイルの中では一つとしては捉えられない。東京 10～20 区圏エリアにはそれぞれの個性があるはずだ。

		▼従業地・通学地別就業者・通学者数の流出先						従業地・通学地が主要な都区内		
		区部	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区			
東京区部計	5062583	85.0	7.8	5.5	7.9	5.8	3.5			
10区圏	1089212	86.2	10.4	7.7	12.6	10.5	5.3			
10～20区圏	3973371	84.7	7.1	4.9	6.6	4.6	3.0			
	東方面	1754645	85.8	7.1	6.1	5.4	3.1	1.6		
	西方面	2218726	83.8	7.1	4.0	7.6	5.9	4.0		
10区圏	千代田区	29904	86.8	49.8	5.5	7.7	5.1	2.0		
	中央区	77259	89.6	12.5	41.6	11.3	3.3	2.3		
	港区	113706	85.9	9.9	6.5	44.0	3.6	4.0		
	新宿区	168389	86.1	10.0	4.5	6.8	40.8	3.4		
	文京区	120841	87.0	13.7	5.3	7.6	6.2	2.2		
	台東区	100992	85.8	8.4	7.0	6.5	3.1	1.7		
	品川区	216415	86.7	6.3	4.6	13.0	3.0	3.4		
	渋谷区	107385	85.4	8.8	4.7	11.2	8.1	26.8		
	豊島区	154321	83.9	8.0	4.2	6.1	7.4	2.8		
10～20区圏東	北区	183853	84.6	8.0	3.9	6.0	4.7	2.3		
	荒川区	116949	84.3	7.5	5.0	5.6	3.2	1.9		
	墨田区	146808	87.1	7.3	7.5	6.5	2.8	1.7		
	江東区	281442	88.7	8.9	10.0	7.4	3.6	2.1		
	足立区	379719	85.2	5.8	4.5	4.2	2.4	1.3		
	葛飾区	253704	84.0	6.4	5.1	5.0	2.5	1.4		
	江戸川区	392170	85.8	7.0	6.1	4.7	3.0	1.4		
10～20区圏西	目黒区	147261	85.1	8.0	4.9	11.8	4.1	6.7		
	大田区	405844	84.1	4.7	3.6	9.2	2.2	2.4		
	世田谷区	497467	82.3	7.9	4.2	9.0	5.1	6.0		
	中野区	174027	86.7	8.5	4.5	7.0	13.3	4.6		
	杉並区	285569	82.9	9.1	4.7	7.5	9.0	5.2		
	板橋区	297732	86.2	6.9	3.5	5.1	4.8	2.3		
	練馬区	410826	82.4	6.4	3.3	5.2	7.0	2.6		

4. 「20～34 歳」女性の存在

次代を背負う本命世代 比率高い中央区、豊島区、中野区

東京都全体における「20～34 歳女性」は約 97 万人、比率では 14.6%となっているが、東京 20 区エリアを行政区別の同比率を見る 12 区で東京都区部平均(15.45)を上回っている。「20～34 歳の女性」比率ランキングを見ると中央区が 20.2%と断トツのトップだ。以下、豊島区、中野区、新宿区といかにもキャリアウーマンが住むには似合いそうなエリアが上がっている。東京 10～20 区の西方面にあるエリア(目黒区、世田谷区など)は立地も、環境も女性好みなのでワーキングウーマンの居住が増えそうだ。

	エリア	人数	比率		エリア	人数	比率
1 位	中央区	12,853	20.2		区部	699,991	15.4
2 位	豊島区	26,306	18.7	13 位	江東区	35,070	15.1
3 位	中野区	29,275	18.6	14 位	台東区	12,448	14.9
4 位	新宿区	29,462	17.9	15 位	大田区	51,082	14.8
5 位	目黒区	25,443	17.8	16 位	荒川区	15,116	14.7
6 位	渋谷区	18,830	17.6	17 位	練馬区	53,173	14.5
7 位	港区	19,015	17.4	18 位	北区	24,317	14.4
8 位	品川区	32,087	17.3	19 位	板橋区	38,755	14.3
9 位	世田谷区	78,519	17.2	20 位	江戸川区	47,821	14.3
10 位	文京区	17,830	16.5	21 位	足立区	44,622	13.2
11 位	墨田区	19,440	15.6	22 位	葛飾区	28,574	13.0
12 位	千代田区	3,708	15.6	23 位	杉並区	36,245	12.7

▼若い男性天国の中野区、豊島区、新宿区

	エリア	人数	比率
1 位	中野区	33,950	21.6
2 位	豊島区	30,886	21.5
3 位	新宿区	33,492	20.7
4 位	千代田区	4,596	19.6
5 位	中央区	11,483	19.4
	区部平均	729,888	16.5
19 位	荒川区	15,420	15.3
20 位	江戸川区	51,573	15.0
21 位	葛飾区	31,573	14.2
22 位	足立区	48,351	14.0
23 位	杉並区	34,121	12.9

5. 外国人の存在

東京 10～20 区が外国人の住みたい街・住める街に変身する。観光立国を目指す東京

現在の日本では人口減少がはじまっているが、なかでも問題視されているのは労働人口(15～65 歳人口)の激減である。女性の就業の促進や高齢者の再雇用などあの手この手で労働力不足を解消しようとする動きがあるが、その中で、外国人労働力を取り入れようという動きがある。そして、2020 年東京オリンピック開催にかけて年間 2 千万人の外国人観光客を誘致するという『観光立国ニッポン』化を推進している。労働者として、あるいは観光客として外国人を受け入れる体制が、どこまで出来るのかが問題である。何よりも外国人が住みやすい国、訪れたい国や地域をつくるのが大切である。

東京には善し悪しは別にして現在 27 万人の外国人が住んでいる。東京に居住する外国人のエリア分布を見ると、東京 10 区には 87,814 人でその人口の 4.5%を占め、東京 10～20 区には 179,415 人と倍近くになる。東京 10～20 区でも足立区など東方面エリアに 104,219 人と集中している。下町的イメージのある比較的物価が低いエリアでの生活が魅力なのかもしれない。

もう少し詳細にエリア分布を見ると、外国人が最も多いのは新宿区が 26,742 人と群を抜く。2位は足立区の 23,011 人、3位は江戸川区の 21,597 人、4 位は豊島区の 17,888 人と続く。地域人口対比で 5%以上を占めているのは新宿区、豊島区、港区など業務エリアでの比率が高いが、荒川区では 5.7%となっており、10～20 区の東側エリアでの人口比率が西側エリアより高い。東側エリアは成田空港も近く外国人が親しみやすい

エリアなのかもしれない。ここでは詳細データを省略しているが、外国人エリア分布を詳細にみると、区ごとに特徴がある。新宿区は中国、韓国・朝鮮、ネパール、ベトナム、ミャンマー人が多い。フィリピン人は大田・足立・江戸川区に目立ち、インド人は江東・江戸川区が突出している。

行政区	人数	構成比
東京 10 ㊦圏	87,814	4.5
千代田区	689	1.5
中央区	3,986	3.2
港区	12,999	6.3
新宿区	①25,742	7.9
文京区	6,302	3.0
台東区	7,886	4.5
品川区	7,987	2.2
渋谷区	4,335	2.1
豊島区	④17,888	6.3
市部	50,850	1.2
八王子市	6,680	1.2
立川市	2,698	1.5
武蔵野市	1,950	1.4
町田市	4,832	1.1

行政区	人数	構成比
東京 10～20 キロ圏	179,415	2.6
東部エリア	104,219	3.4
墨田区	8,007	3.2
江東区	16,710	3.6
北区	11,706	3.5
荒川区	11,625	5.7
足立区	②23,011	3.4
葛飾区	11,563	2.6
江戸川区	③21,597	3.2
西部エリア	75,196	1.9
目黒区	5,971	2.2
大田区	14,881	2.1
世田谷区	16,005	1.8
中野区	9,250	2.9
杉並区	6,791	1.2
板橋区	9,927	1.9
練馬区	12,371	1.7

Ⅱ－住宅・居住データで読む『東京 10 ㊦～20 ㊦都市圏』エリア

東京 10 ㊦～20 ㊦都市圏のポジショニング

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している。最近では郊外一戸建てから交通や生活がより便利な東京 10～20 ㊦圏エリアへダウンサイジングしてマンションに住み替える需要も多い。そのような需要もあるが東京の経済活動の活発化に乗じて東京 10～20 ㊦圏エリアへの居住ニーズは増加している。人口や世帯数、住宅の増減は日常生活(買物・医療など)大きな影響を与える。

通勤に便利だが人口密度がきわめて高く住宅の老朽化も進む東京 10～20 ㊦圏(準都心エリア)は、業務生活活動を優先する街にするのか日常的な活動を優先する街にするのか、その選択を余儀なくされているエリアである。その東京 10～20 ㊦圏(準都心エリア)の街の形を住宅・居住データから、住宅事情を見る。

データ①前住地 住民の新陳代謝

10 区圏の住民は、半数以上が 5 年前に移ってきた新しい住民

現在(2010年)その地を常住地としている人たちの5年前の居住地が、そこなのかを国勢調査で調べているが、現在地に5年前から常住していた人たちの比率を東京都の行政区別にみた。それによると、最も高いのは、八王子市の71.8%となっている。東京区部平均(57.3%)を上回るのは15の行政区があるが、八王子市などの郊外都市と東京でも早くから宅地化されたエリアが多い。一方、東京都心部・副都心部にある9行政区はすべて平均を下回り、いわゆるエリアの新陳代謝が進んでいるエリアといえる。東京10～20区圏にある行政区でも若者の出入りが多いとみられる「中野区」は副都心と同じ世に5年間で転入が激しかったことをうかがわせる。

	現住地	比率		現住地	比率
1位	町田市	71.8	15位	板橋区	57.9
2位	江東区	68.0		区部平均	57.1
3位	八王子市	64.0	16位	台東区	56.9
4位	大田区	61.2	17位	武蔵野市	56.1
5位	葛飾区	61.2	18位	練馬区	55.9
6位	立川市	61.1	19位	品川区	54.6
7位	北区	60.9	20位	文京区	53.7
8位	目黒区	60.5	21位	中野区	52.2
9位	杉並区	60.5	22位	渋谷区	50.5
10位	荒川区	60.1	23位	豊島区	46.0
11位	墨田区	59.0	24位	千代田区	46.0
12位	足立区	59.0	25位	新宿区	44.7
13位	世田谷区	58.0	26位	中央区	43.7
14位	江戸川区	57.9	27位	港区	40.7

データ②住まい方(所有の関係)でみる持ち家率・民間の借家率・間借率

東京の生活は賃貸が便利。23区内で「持ち家エリア」と「賃貸エリア」にはっきりと色分け

かつては住まいといえば『持ち家一戸建て』というのが人生双六の上がりだったが、東京20区圏内ではむしろ「民間賃貸マンション」住まいが主流となっている。地価暴落を経験した中で、一戸建・持ち家は極一部に限られる。東京都で地域別に「民間の借家に居住する世帯の比率」を見ると、比率が高いのは「中野区」「新宿区」「豊島区」がトップ3で55%を超える。間借で居住する世帯の比率が高いのは「豊島区」「中野区」「世田谷区」がトップ3。单身若者世帯が多くを占めるからだろう。持ち家率が最も高いのは、葛飾区の54.2%、台東区、荒川区など東京10～20区圏でも東京東部地区に当たるエリアが50%を超えている。

	主世帯					間借
	持ち家	公営の家	公の借家	民間の借家	給与住宅	
東京都	47.3	4.5	3.8	41.0	3.4	1.6
東京10区圏	42.3	2.8	1.8	48.4	4.7	2.0
千代田区	40.2	4.1	1.3	40.2	14.2	1.6
中央区	43.8	3.4	7.2	39.7	5.9	1.5
港区	47.3	5.4	3.8	37.2	6.3	1.2
新宿区	31.4	4.1	0.7	58.6	5.0	1.6

	文京区	47.5	1.0	1.0	46.4	4.0	1.7
	台東区	53.8	1.7	0.3	41.2	3.1	2.1
	品川区	44.5	2.6	2.5	45.0	5.3	2.3
	渋谷区	41.7	2.2	0.7	51.5	4.0	1.6
	豊島区	39.5	1.4	0.8	56.0	2.3	3.3
	東京 10~20 キロ圏	45.9	4.5	3.6	42.6	3.4	1.8
	東京東部	48.0	7.3	5.7	35.8	3.2	1.6
	墨田区	48.9	6.1	3.5	37.9	3.7	1.5
	江東区	49.2	9.8	11.0	25.6	4.5	1.1
	北区	38.6	8.1	7.6	40.9	4.8	1.4
	荒川区	52.1	4.3	2.2	39.4	2.1	1.7
	足立区	49.7	10.2	5.0	33.2	1.9	1.9
	葛飾区	54.2	6.1	3.9	33.2	2.6	2.1
	江戸川区	45.0	4.2	4.7	42.8	3.3	1.3
	東京西部	44.4	2.6	2.2	47.3	3.6	1.9
	目黒区	46.4	1.4	0.5	46.6	5.1	1.8
	大田区	46.9	2.6	1.6	44.4	4.6	1.8
	世田谷区	46.5	1.9	2.5	45.7	3.4	2.4
	中野区	34.7	1.3	1.3	59.4	3.2	2.6
	杉並区	41.2	1.5	0.5	53.3	3.4	1.7
	板橋区	43.4	4.3	5.3	44.4	2.6	1.4
	練馬区	47.1	4.1	2.7	42.8	3.4	1.5
	八王子市	56.0	4.9	4.6	32.9	1.6	1.0
	立川市	47.4	6.9	8.0	34.2	3.6	0.9
	武蔵野市	44.3	2.9	3.2	44.7	4.9	1.5
	町田市	57.1	4.7	10.0	27.0	1.3	1.8

データ③地域、住宅の所有関係別 1 住宅当たり延べ面積 (㎡)

面積が小さくても、都心に近い中小マンションで都市生活を楽しむ？

東京 10~20 キロ圏は人口が多く面積も小さいことで異常なほどの人口密度の高さで知られているが、実際の住宅の大きさはどうなっているのか。東京 23 区の住宅の「住宅当たり延べ面積 (㎡)」(国勢調査)を持ち家と借家に分けて行政エリアごとに見ると、東京区部平均で持ち家は 88.91 ㎡、借家はその半分以下の 37.10 ㎡となっている。

東京都平均を上回る行政区を見ると持ち家では、東京 10 キロ圏では千代田区、台東区、10~20 キロ圏では東方面では足立区、葛飾区、江戸川区、西方面では目黒区、世田谷区、杉並区、練馬区となっているが、95 平方メートルを超えるのは世田谷区、杉並区、練馬区に限られる。

借家を見ると東京 10 区圏では東京平均(37.10 m²)を下回るのは、1DKマンションが多い新宿区、豊島区、品川区となっている。10~20 区圏では西方面にある目黒区、世田谷区、中野区、杉並区、板橋区となっており、いかにも若い世代が済みそうなエリアだ。

1 住宅当たり延べ面積(m²)

薄いブルーは平均以下 □は平均以上

		持ち家	借家
東京都区部		88.91	37.10
東京 10 区圏	千代田区	94.72	45.49
	中央区	69.50	43.27
	港区	80.69	46.31
	新宿区	80.58	32.00
	文京区	87.22	37.25
	台東区	91.58	40.10
	品川区	79.34	34.28
	渋谷区	80.74	39.99
	豊島区	81.57	32.47
市部	八王子市	104.79	38.38
	立川市	90.37	42.36
	武蔵野市	96.56	36.82
	町田市	107.27	43.76

		持ち家	借家
東京 10~20 区圏	東京東部		
	墨田区	87.20	38.84
	江東区	80.94	42.78
	北区	87.21	36.33
	荒川区	83.46	35.88
	足立区	91.02	38.63
	葛飾区	92.59	40.79
	江戸川区	92.37	39.61
	東京西部		
	目黒区	90.32	35.94
	大田区	87.41	37.38
	世田谷区	99.62	34.62
	中野区	88.75	30.60
	杉並区	97.83	33.02
	板橋区	81.53	35.47
	練馬区	97.40	42.55

データ④ 住み方／一戸建て・共同住宅・長屋建て

生活するのは共同住宅(=マンション)生活が主流。小世帯、利便性、合理的で安全性を評価する

どんな家に住んで生活しているのか。一戸建てなのか(持ち家・賃貸)なのか、共同住宅(=マンション、持ち家・賃貸)なのか、長屋建て(アパート)なのかを国勢調でも調べている。平成 20 年の調査結果を東京都都市圏で見ると都心と副都心がある「東京 10 区圏」エリアでは、世帯の 80%がマンション暮らしである。「東京 10~20 区圏」のエリアでは約 70%の世帯がマンション暮らしである。一戸建てには約 30%の世帯が住んでいる。このエリアでマンションに住んでいる世帯が 70%以上は、墨田区、北区、目黒区、中野区、板橋区であるが近いうちに地下鉄網の拡充に乗じて高層マンション建設も予想され、80%台を超えることが予想される。

地域	総数	一戸建	長屋建	共同住宅
東京				
10キ口圏	1071008	18.2	1.0	80.1
千代田区	24446	12.9	0.4	83.5
中央区	66542	10.3	1.2	87.7
港区	108460	10.2	0.7	88.0
新宿区	192332	14.9	0.8	83.8
文京区	109600	21.9	1.1	76.6
台東区	90634	26.1	1.3	71.6
品川区	193843	21.5	1.1	77.2
渋谷区	121556	16.5	0.9	81.9
豊島区	163595	22.2	0.9	76.4
市部	1786972	40.0	1.8	58.0
八王子市	246754	43.6	2.1	54.1
立川市	79736	33.6	1.5	64.8
武蔵野市	69797	28.8	1.8	69.1
町田市	178462	47.6	2.4	49.9

地域	総数	一戸建	長屋建	共同住宅
東京				
10～20キ口圏	3396322	29.1	1.3	69.4
東京東部	1397260	29.3	0.9	69.5
墨田区	118369	26.1	1.1	72.5
江東区	209736	14.9	0.4	84.5
北区	171053	25.9	0.8	73.1
荒川区	94833	29.7	1.0	68.9
足立区	311589	34.1	0.9	64.7
葛飾区	194658	39.0	1.1	59.6
江戸川区	297022	31.2	1.1	67.4
東京西部	1999062	28.9	1.6	69.3
目黒区	136171	27.1	1.6	71.0
大田区	336389	29.0	1.5	69.2
世田谷区	443313	30.2	2.0	67.6
中野区	183524	23.8	1.6	74.4
杉並区	299030	30.0	1.9	68.0
板橋区	267876	23.2	0.8	75.8
練馬区	332759	34.1	1.5	64.3

データ⑤ 地域別減失建築物／平成 24 年

古くて小さな住宅地が広がり人が増える東京都市圏。超過密な都市の悲劇。危険にさらされている

2020年の東京オリンピック・パラリンピックの成功も、首都東京の発展も、都民・国民の生命と財産を守ることが大切だ。防災プランの策定が急がれ、被害想定などをふまえ、首都直下地震などの大災害時に、東京都、区市町村、自衛隊、警察、消防などが迅速に総合力を発揮しなければならない。東京でも春は風水害、夏は首都直下地震、秋は南海トラフ地震、冬は帰宅困難者の発生、それぞれを想定した訓練を行っているが、備えはすれど現実には被害は大きく広がるのが危惧される。政策はあるものの、超過密化した東京では、災害もさることながら、古くなった住宅も多く、毎年の東京における「減失建築物」は建物建築物で、年間約1万件の除却が報告されている。また、災害による減失建築物は246件である。

東京の都市圏エリア(行政区)別に平成24年の「減失建築物件数」を見ると、除却件数では世田谷区が第1位(733件)、第2位は練馬区(592件)、第3位は大田区(550件)、杉並区(547)と続くが、古くから一戸建て中心に宅地化され、なおかつ今でも人口が多い「東京10～20キ口圏エリア」の西部方面地区に集中している。災害での除却建築物は、荒川など河川敷がある江戸川区、足立区、荒川区が多い。『東京10～20キ口圏』は、東京の中で最も危険に見舞われやすいエリアになっている。

滅失建築物が、毎年1万件以上報告されているが、その背景になっている大問題を東京都市圏、特に特別23区が抱えている。それは空家問題である。

2013年版「首都圏白書」(首都圏整備に関する年次報告)によると、東京圏の空き家は一貫して増加し続け、

2008年には45年前のおよそ15倍に当たる約186万戸に達したことがわかった。東京圏の空き家は、1963年には約12万戸だったが、2008年にはおよそ15倍の約186万戸に増加。一方、空き家率は、1963年の2.6%から1998年には10.9%まで上昇したものの、2008年には11.2%と、この10年はほぼ横ばいの動きとなった。

地域別空き家率を見た場合、東京都特別区(以下、23区)が11.3%で空き家数は約54万戸に上り、今後の世帯数の減少を踏まえると、既存住宅地における再整備に向けた取り組みが行われない場合、空き家がさらに増加する恐れがあると指摘している。「東京20[※]圏エリア」で朽ち果てたアパートが放っておかれているのを発見するのはそれほど難しいことではない。それが東京20[※]圏にある都市の現実である。

地域別滅失建築物／平成24年 (単位 面積 m ²)					
	除却	災害		除却	災害
東京都総数	9,961	248	豊島区	197	-
世田谷区	733	13	目黒区	195	4
練馬区	592	21	江東区	191	9
大田区	550	12	渋谷区	189	1
杉並区	547	15	墨田区	181	9
足立区	469	15	港区	177	1
江戸川区	366	32	文京区	159	-
新宿区	356	3	荒川区	155	12
板橋区	325	6	中央区	140	11
葛飾区	315	-	台東区	108	6
品川区	263	2	千代田区	83	2
中野区	237	8	八王子市	413	17
北区	230	2	立川市	179	6
資料:資料:総務省			武蔵野市	94	-
「平成20年住宅・土地統計調査報告」			町田市	238	4
この表は建築基準法により、工事施工者から知事に届出のあった建築物除去届及び市町村長からの建築物災害報告によって作成されたもので、対象は床面積の合計が10平方メートルを越える建築物である。					

データ⑥ 最高路線価パワーだ

価格の高低はそのエリアの活動力・動員力を表す。稼ぐ力こそ都市のパワーに

国税庁が毎年7月初旬に路線価を発表している。相続税や贈与税の基となるのが相続税路線価であり、固定資産税や都市計画税・不動産取得税・登録免許税の基となる固定資産税路線価もあるが、単に「路線価」と言った場合、相続税路線価を指すことが多い。この路線価格の増減や前年比変動率の変化は、路線価が地価公示価格の8割程度を目処に国税局長が定めており、土地の売買取引のメルクマールになっている。そして同時に発表される最高路線価は、地域(税各務署管内)の路線価のうち最も高い評価額ということで、その地域の現状や将来の都市の発展度を予想するうえで貴重なデータとなる。

全国もそうだが、特に変化が著しい東京都市圏各エリアの現況や変化を整理するにはうってつけのデータとなる。

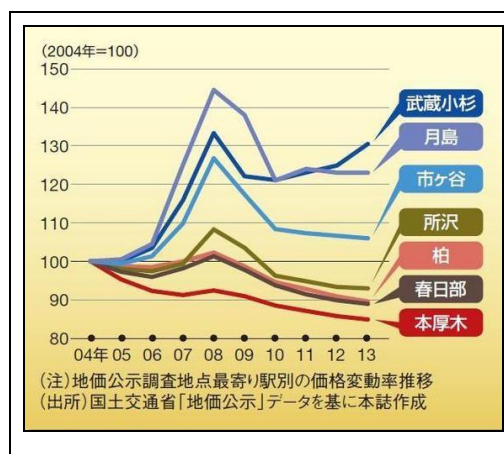
今年発表された『最高路線価』を東京都市圏のエリアごとに見ると、平成26年分の変動率の変化には大きな変化が見られた。東京都心部では大型ビルや商業施設が開業したり、東横線と副都心の乗り入れもあり地

域の動員力に大きな変化が見られた。東京での上昇率のトップは新宿区で 11.8% 増となっている。10～20 ㌔圏で注目されるのは東京では中野区(7.6%増)で、大学キャンパスの開設が価格を押し上げた。

順位	最高路線価の所在地	署名	対前年変動率(%)		最高路線価 (千円)
			26 年分	25 年分	
1	川崎市川崎区駅前本町	川崎南	11.8	5.7	2,270
2	新宿区新宿3丁目	四谷	9.8	▲0.6	15,200
	新宿区新宿3丁目	新宿	9.8	▲1.0	17,040
4	中央区銀座5丁目	京橋	9.7	0	23,600
5	港区北青山3丁目	麻布	8.1	0.6	7,480
6	横浜市西区南幸1丁目	横浜中	7.8	5.1	6,660
7	川崎市麻生区上麻生1丁目	川崎西	7.6	2.6	850
	中野区中野5丁目	中野	7.6	0	2,560
9	渋谷区宇田川町	渋谷	7.1	0	14,560
10	川崎市高津区溝口1丁目	川崎北	6.8	5.4	1,260
11	足立区千住3丁目	足立	6.6	4.6	1,940
12	小田原市栄町1丁目	小田原	6.5	▲1.6	660
13	千代田区丸の内2丁目	麹町	6.3	1.8	19,690
14	千代田区外神田4丁目	神田	6.1	▲0.8	5,600
15	中央区八重洲1丁目	日本橋	6	0	14,080
16	港区新橋2丁目	芝	5.7	0	7,970
	豊島区東池袋1丁目	豊島	5.7	0.5	6,900
18	府中市宮町1丁目	武蔵府中	5.6	▲0.9	1,130
	横浜市鶴見区鶴見中央1丁目	鶴見	5.6	4.3	760
20	台東区浅草1丁目	浅草	5.5	9	1,540

また、東京周辺県でみると、駅周辺に大型マンション供給が相次いだ川崎市・武蔵小杉は過去 10 年で地価が上昇。一方、埼玉・所沢、千葉・柏などの郊外エリアは地価下落が続いている。

右のグラフは、2004 年以降の公示地価の推移を示したものの、公示価格でも上昇トレンドの都心、下降トレンドの郊外、期待の東京 10～20 ㌔圏エリアという傾向にあることがわかる。



また、『最高路線価』そのものを東京都市圏エリアごとに見ると、10[㌘]圏にある地点(都心や副都心)では1㎡当たり5千万円から2億円のレベルにある。

そして東京10～20[㌘]圏にあるエリアは高低様々だが、目黒区や大田区、中野区など西方面の行政区にある地点では2千万円から4千万円レベルにある。

最高路線価はそのエリアの繁華街が基準になるので、その地点の路線価の高低はその繁華街の活動、集積度や動員力と連動することが確認できる。今後は、価格が頭打ちになりつつ10[㌘]圏よりも、中野区のように価格上昇が期待できる要素のあるエリアも少なくはない。この項については次回レポート後篇(ポテンシャル編)で詳しくレポートする。

▼平成26年分税務署管内別／最高路線と変動率【東京国税局】

最高路線価の所在地	署名	最高路線価	対前年変動率	最高路線価の所在地	署名	最高路線価	対前年変動率
署内最高路線価 5千万円以上の地点				署内最高路線価 1千万円台の地点			
中央区銀座5丁目	京橋	23,600	9.7	足立区千住3丁目	足立	1,940	6.6
千代田区丸の内2丁目	麹町	19,690	6.3	大田区大森北1丁目	大森	1,920	2.7
新宿区新宿3丁目	新宿	17,040	9.8	八王子市旭町	八王子	1,800	2.3
新宿区新宿3丁目	四谷	15,200	9.8	北区赤羽1丁目	王子	1,770	3.5
渋谷区宇田川町	渋谷	14,560	7.1	世田谷区玉川2丁目	玉川	1,760	3.5
中央区八重洲1丁目	日本橋	14,080	6	町田市原町田6丁目	町田	1,760	4.1
港区新橋2丁目	芝	7,970	5.7	世田谷区北沢2丁目	北沢	1,750	2.9
港区北青山3丁目	麻布	7,480	8.1	杉並区上荻1丁目	荻窪	1,660	2.5
豊島区東池袋1丁目	豊島	6,900	5.7	台東区浅草1丁目	浅草	1,540	5.5
台東区上野4丁目	東京上野	5,760	3.4	墨田区江東橋3丁目	本所	1,460	3.5
千代田区外神田4丁目	神田	5,600	6.1	世田谷区太子堂4丁目	世田谷	1,360	3
署内最高路線価 2千万から4千万円の地点				文京区小石川1丁目	小石川	1,350	3.8
立川市曙町2丁目	立川	4,580	2.7	荒川区西日暮里2丁目	荒川	1,310	2.3
武蔵野市吉祥寺本町1丁目	武蔵野	3,440	4.6	杉並区高円寺北3丁目	杉並	1,270	2.4
品川区西五反田1丁目	品川	3,300	1.9	川崎市高津区溝口1丁目	川崎北	1,260	6.8
目黒区自由が丘1丁目	目黒	2,860	3.6	江東区門前仲町2丁目	江東西	1,070	3.9
中野区中野5丁目	中野	2,560	7.6	江東区亀戸5丁目	江東東	1,070	2.9
文京区湯島3丁目	本郷	2,490	4.6	葛飾区新小岩1丁目	葛飾	1,020	3
大田区西蒲田7丁目	蒲田	2,180	3.3	鎌倉市小町1丁目	鎌倉	1,020	3

以上、メールマガジン7月号(エリアマーケティング・ポジショニング編)了