

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8月27日

第四回

東京10^キ～20^キ都市圏(準都心)
のエリアマーケティング【後編】

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・第四回 東京10^キ～20^キ都市圏(準都心)のエリアマーケティング【後編】 東京都市圏における『10～20^キ圏エリア』のポテンシャル

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々回の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(東京都行政方針)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」との新しい都市関係はどう変わるのか。その変化を確認するには、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(前回レポート)をし、それをベースに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。

東京10～20^キ圏のエリアは業務・商業地化が進んでおり、住宅地というポテンシャルが曖昧になってきている。人口や世帯などの生活の基礎的な構造や隣接するエリアとの共生・依存関係を分析することで今後の可能性も予想できる。

今回のレポートは、東京10～20^キ圏のエリアマーケティングのポテンシャル編であるが、このエリアの事業所・商業を中心にエリアの今後の可能性を探る。

都心部の都市機能を補完しつつ依存的関係が強かった東京10～20^キ圏は、2020年東京オリンピック以降どのようなものになっているのか。

目次

東京圏における「10^キ～20^キ」都市圏(準都心)のポテンシャル

- Iー東京10～20^キ都市圏エリアの『住宅居住地』としてのポテンシャル……………p.3
- IIー事業立地としてのポテンシャル—地域経済基盤—……………p.4
- IIIー商業力で見ると東京10～20^キ圏エリアのポテンシャル……………p.7
- IVー地域イメージがアップする10～20^キ圏のエリアの魅力とは?……………p.12
- Vーまとめ 都心直結、大型複合ビル開発で準都心化が進行するが新陳代謝が課題に……………p.13

第4回 東京 10^{キロ}～20^{キロ}都市圏(準都心)のエリアマーケティング【後編】

東京都が約 10 年前に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。

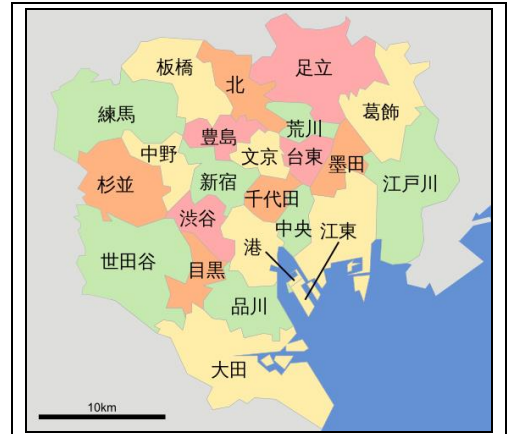
『東京 10～20 キロ圏』のエリアは 2020 年オリンピック・パラリンピック開催でどのような都市に生まれ変わっていくのか。そのエリアの今後の可能性を探るが、まず、東京 10～20 キロ圏のエリアの範囲を確認しておこう。

東京 10^{キロ}～20^{キロ}都市圏(準都心)の範囲と地形

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。

車社会が発達した 20 世紀末には、中心都市の市域を大きく超えて各エリアに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」といった、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、都市圏という概念が希薄であり、その実際はあまり知られていない。



◇東京 10～20 キロ都市圏(準都心)エリアの範囲

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 東京都心・副都心の 9 区を除く区部 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	東京準都心東部エリア 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。一方、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。そして臨海部は徳川家康の時代から埋め立てられ、現在も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、**薄いグリーン**と**薄いブルー**とが張ってある場合 **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

第4回 エリアマーケティング(ポテンシャル編)

東京 10 ㌾～20 ㌾都市圏(準都心)のポテンシャル—エリアの動員力・吸引力を見る—

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、東京の都心部では再開発が盛んで新富裕者が居住し、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。

そして、都心と郊外という構図の中で、忘れてはならないのは、「都心部・副都心部」と「郊外都市」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。

この東京 10～20 キロ圏エリアは、東京都市圏の中でも最も人口が多く、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。このエリアの今後の可能性(ポテンシャル)について、立地の特徴や立地の事業性について分析してゆく。

I—東京 10 ㌾～20 ㌾都市圏エリアの『住宅居住地』としてのポテンシャル

東京都市圏の中でもいち早く居住エリアとなっており、準都心化しはじめた

前回のエリアマーケティング・ポジション編で人口に関する実際をレポートしたが、ここで再度 10～20 ㌾圏上にあるエリア(行政区)の人口や世帯の特徴を再確認しておこう。

- ① 10～20 ㌾圏である準都心の人口密度は全国レベルでも「超過密」エリアである
- ② 10～20 ㌾圏エリアは、「転入超過」エリアであるが、直近では都心回帰が進む
- ③ 東京 23 区で最も人口が多い行政区は世田谷区(約86万人)。以下 10～20 ㌾圏上にあるエリアが続く
- ④ 昼・夜間人口の推移を見ると、「住宅と業務の混合」エリアに移行している
- ⑤ 年齢別人口を見ると、少子高齢化は 10～20 ㌾圏エリアの東部に拡がる
- ⑥ 10～20 ㌾圏のエリアは世帯数が多く、1 世帯当たり人員が少ない。

特徴的な世帯は、

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。

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拡がるファミリー層。

夫婦のみの世帯 10～20 ㌾圏エリアで徐々に増える高齢者の夫婦二人生活

ということになるが、簡単にまとめると、

10～20 ㌾圏上にあるエリアは、都心部や郊外地区と共通した課題でもあるが、東京都市圏全体に見られる特徴、すなわち、「世帯数は増え続け、少子・高齢化が進行している」ということだ。

東京 10～20 ㌾圏エリアが都心や郊外と大きく違うのは、『人口密度』が異常に高いというデータであるが、そのほか人口動態や年齢構造を詳細にみると、この 20 年間という経過の中で、少しずつ変わってきていることがある。

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			

以下東京 10～20 〇〇圏エリアで注目しておきたい変化を見る

- ①東京 10～20 〇〇圏エリアは高齢者予備群の塊(団塊世代)が大きくなってきている。
- ②女性比率が高いエリアになっており、都心部の港区に続き、東京 10～20 〇〇圏エリアでは、目黒区、世田谷区において顕著である。
- ③東京の都心部と東京西側方面エリアには女性。男性は、東京東側方面エリアに集中している。
- ④東京都心部への通勤・通学への依存がますます高まっている。
- ⑤「20～34 歳」女性の比率も豊島区、中野区などが高い⇒次代を背負う本命世代が多い。
- ⑥東京 10～20 〇〇圏に外国人が多い。外国人の住みたい街・住める街に変身中⇒自由で安全なエリア。
- ⑦10～20 〇〇圏エリア住民が固定化している。10 〇〇圏内の住民は半数以上が新しい住民。
- ⑧「持ち家エリア」と「賃貸エリア」にはっきりと色分けされるが賃貸派が多い⇒東京の生活は賃貸が便利。
- ⑨他のエリアと比べると居住面積が小さい。都心に近い中小マンション居住者が多い。

東京の居住地としての今後のポテンシャル⇒準都心化へ

⇒東京 10～20 〇〇圏エリアは、生活するのは共同住宅(＝マンション)主流となっており、小世帯、利便性、合理的で安全な生活ができるというライフスタイルが進行する。

⇒今後・東京の都心部に大手企業の業務が集中してゆくことが予想される中、東京 10～20 〇〇圏エリアは「職住近接」というライフスタイルが強化されてゆくことが予想され、文化や芸術あるいはビジネス・就労・就学など各種情報の取得や接触に便利な居住地として再構築されてゆく可能性が大きい。

⇒超過密な都市の危険にさらされているエリアでもあるが、シェアハウスなど新しい試みが始まりつつある。何よりも、女性が現在でも多く住むということ、すなわち女性尊重社会の生活拠点になりそうだ。

⇒このエリアは、都心部との相互関係が強化され『準都心化』が進み、都市生活の様々な魅力を満喫できるエリアとなってゆくものと思われる。

Ⅱ—事業立地としてのポテンシャル—地域経済基盤—

10～20 〇〇圏エリアは、生活関連サービス業が充実しているが、事業の新陳代謝が少ない

東京都内の産業立地を簡単に見てゆくと、千代田区、中央区、港区、新宿区などの、いわゆるオフィス街に日本を代表する多くの大手製造業の本社が集まるとともに、京浜工業地帯の一角でもあることから、東京湾沿岸部を中心に事業所(工場)が多く集まる。特に大田区には、いわゆる町工場が多い。

また東京東部地区にも製造業が多い、印刷、情報通信機械、皮革、精密機械の占める割合が多く、これらの分野での製品出荷額は全国トップレベルにある。この他には、電気機械、輸送用機械、一般機械の出荷額が多い。

▼都市圏別の産業大分類/事業所数業種別構成比 平成 24 年経済センサス-活動調査				
	東京 10 〇〇圏	10～20 〇〇圏	東京東部	東京西部
全産業(公務を除く)事業所数計	238,258.0	259,970.0	122,475.0	137,495.0
E 製造業	5.4	11.4	15.6	7.6
G 情報通信業	6.5	1.6	1.0	2.0
I 卸売業、小売業	25.1	24.5	24.7	24.2
J 金融業、保険業	2.5	1.2	1.2	1.2
K 不動産業、物品賃貸業	9.3	9.6	8.1	10.9
L 学術研究、専門・技術サービス業	10.7	3.7	3.0	4.4
M 宿泊業、飲食サービス業	15.4	13.1	12.5	13.6
N 生活関連サービス業、娯楽業	5.4	8.3	7.6	8.9
O 教育、学習支援業	1.9	2.5	1.9	3.1
P 医療、福祉	4.3	7.1	6.0	8.1

以上大まかにみた産業立地分布であるが、以下、東京 10～20 ㌔圏エリアの経済的基盤となる産業について詳しくみってみる。

①10～20 ㌔圏エリアは、生活サービス事業が密集しているが、エリアごとに産業基盤の特性がある

東京の都心・副都心がある 10 ㌔圏のエリアには、金融・情報・研究専門サービス業が集中しているが、東京 10～20 ㌔圏エリアは全体として早くから居住地となっており、人口も多く、人口密度が高いために個人消費需要に対応する小売業(商店、コンビニなど)・生活関連サービス業(洗濯、不動産斡旋など)が、地域に密着して立地しており、地域エリアでは最大の産業となっている。

しかし、このエリアは、戦前から製造業が立地している地域も多い。また、戦後も高成長を経て産業構造が流通や運輸あるいは情報分野へと産業転換する中、消費最大都市・東京を支える流通運輸の産業立地ともされている。東京 10～20 ㌔圏エリアでの産業基盤とそのエリアの特徴を見てみよう。

②東京 10～20 ㌔圏の東京東部エリアの経済基盤

東京 10～20 ㌔圏の東京東部エリアは、墨田区、江東区、北区、荒川区、足立区、葛飾区、江戸川区の 7 区であるが、その中で製造業の就業者が全事業所の就業者の 10%以上占めている区は、隅田川沿いにある墨田区、北区、荒川区、足立区、葛飾区、江戸川区である。かつて日本の主産業であった紡績工場に関連する中小工場がかなり残っている。また、環状 7 号線などが走る江東区、北区、足立区などには流通センターなどの運輸業就業者が全事業所の就業者数の 10%を占めている。また、人口が多く交通網が比較的発達している荒川区、足立区、葛飾区、江戸川区では医療・福祉の事業所の就業者がやはり 10%を占めている。

▼エリア別産業大分類別事業所「従業者数」の業種別構成比							
東京 10～20 ㌔圏東部エリア		平成 24 年経済センサス-活動調査					
	墨田区	江東区	北区	荒川区	足立区	葛飾区	江戸川区
全産業(S公務を除く)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
建設業	5.8	6.7	6.8	6.6	8.9	7.4	9.3
製造業	16.2	9.6	11.1	15.3	11.9	15.1	11.6
電気・ガス・熱供給・水道業	0.0	0.6	0.3	2.3	0.2	0.2	0.1
情報通信業	3.4	14.9	2.7	2.1	0.5	0.4	1.4
運輸業、郵便業	5.1	12.0	11.2	6.2	11.7	9.3	9.6
卸売業、小売業	25.6	20.8	21.1	24.7	22.7	23.0	23.3
金融業、保険業	6.5	4.4	2.7	1.7	1.9	2.1	2.0
不動産業、物品賃貸業	4.2	2.4	3.3	3.5	3.5	3.6	3.8
学術研究、専門・技術サービス業	2.5	2.5	3.8	2.9	1.6	1.9	1.8
宿泊業、飲食サービス業	9.0	6.5	10.9	9.2	10.7	10.2	11.1
生活関連サービス業、娯楽業	6.3	2.8	4.5	4.7	4.7	5.4	5.0
教育、学習支援業	1.4	1.4	4.0	2.8	2.2	2.6	2.7
医療、福祉	6.0	4.8	10.6	10.6	11.9	13.8	11.1
複合サービス事業	0.2	0.1	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4
サービス業(他に分類されないもの)	7.5	10.6	6.4	7.1	6.9	4.5	6.9

③東京 10～20 区圏の東京西部エリアの経済基盤

東京 10～20 区圏の東京西部エリアには、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区の7区がある。卸・小売業は事業所や就業者数は東京 10～20 区圏の東部エリアと同様に 25%前後を占め、最も大きな産業となっているが、例えば練馬区には建設業が多く、練馬区全事業所の就業者の 10.5%が建設業である。住宅開発が盛んな練馬区を支える産業基盤となっている。

また、大田区は製造業・運輸業(卸市場や羽田空港関連)が有名だが、板橋区は印刷業関連の工場・輸送センターなども多く、その就業者はともに全事業所の 10%を上回る。目黒区は他の区に比べ「学術研究、専門・技術サービス業」就業者の構成比が高く、また中野区はマンションやアパートも多く「不動産業、物品賃貸業」の就業者が多い。それぞれ行政区ごとの特徴は多様だ。

▼エリア別産業大分類別事業所「従業者数」の業種別構成比								
東京 10～20 区圏西部エリア				平成 24 年経済センサス-活動調査				
	目黒区	大田区	世田谷区	中野区	杉並区	板橋区	練馬区	市部
全産業(S公務を除く)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
建設業	3.3	5.4	6.1	5.7	6.3	6.3	10.5	5.8
製造業	6.9	13.3	2.9	3.2	3.3	15.3	4.7	11.6
電気・ガス・熱供給・水道業	0.2	0.2	0.2	0.1	0.3	0.2	0.2	0.2
情報通信業	5.9	4.1	3.4	7.6	3.9	1.7	1.9	3.0
運輸業、郵便業	3.1	16.7	5.6	4.2	6.3	9.0	7.7	5.1
卸売業、小売業	23.4	23.3	25.5	24.3	22.0	21.7	23.4	20.6
金融業、保険業	4.4	1.6	2.2	3.6	3.0	1.7	2.3	2.8
不動産業、物品賃貸業	4.1	3.8	4.8	5.7	5.3	2.8	4.2	3.3
学術研究、専門・技術サービス業	5.2	1.9	2.6	3.9	3.2	1.8	2.5	3.2
宿泊業、飲食サービス業	9.7	8.3	12.3	10.5	11.5	8.3	10.7	11.4
生活関連サービス業、娯楽業	7.9	3.8	5.9	5.2	5.4	4.6	6.1	5.1
教育、学習支援業	6.5	1.9	8.3	6.1	6.1	5.0	5.1	6.0
医療、福祉	9.7	7.8	12.3	10.6	14.2	16.2	14.8	14.4
複合サービス事業	0.2	0.2	0.4	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4
サービス業(他に分類されないもの)	9.3	7.7	7.2	8.6	8.7	5.1	5.5	7.2

データピックス エリアによってライフスタイルの違いがある? 資料:経済センサス 2011 年から

エリア(行政区)ごとの生活サービス関連の「事業数」の多少を業種別で見ると案外そのエリアのライフスタイルのイメージが伺える。世田谷区や杉並区はおしゃれなイメージがある事業所が多い(必ずしも人口と比例していない)。

	花・植木小売業		ペット・ペット用品 小売業		フィットネス クラブ		理容業		美容業		キリスト教系宗教	
	区	数	区	数	区	数	区	数	区	数	区	数
1 位	世田谷区	195	世田谷区	44	世田谷区	31	足立区	473	世田谷区	933	世田谷区	69
2 位	港区	177	杉並区	36	港区	23	江戸川区	455	渋谷区	716	杉並区	57
3 位	大田区	151	足立区	35	品川区	22	大田区	422	大田区	674	新宿区	46
4 位	新宿区	137	練馬区	32	目黒区	22	世田谷区	382	足立区	661	渋谷区	42
5 位	杉並区	120	葛飾区	28	大田区	22	練馬区	374	練馬区	643	大田区	35

Ⅲ一.商業力で見ると東京 10~20 ㊦圏エリアのポテンシャル

地域密着の『食料品小売業』が主役。エリア内外の大型店競争に巻き込まれるリスクが大きい

東京都の商業は、卸・小売業計で生産額が約 19 兆 4,627 億円(2001 年、東京都)であり、都内総生産の内 23.0 パーセント(同)を占め、サービス業に次いで高い割合を占めている。日本の商業において、東京都が占める割合は大きく、事業所数は 10.5%、従業員数は 14.3%、販売額は 32.2%(2002 年、東京都)に及ぶ。いずれも全国 1 位である。卸売業の占める割合が大きい、卸売業と小売業を比較すると、事業所数では小売業が卸売業を大幅に上回っている。

東京都行政区別に小売業の年間を見ると、中央区、新宿区、渋谷区など百貨店や家電量販店、各種専門店が集中する繁華街がある地域では販売額が大きい。それは、当該区に隣接する神奈川県、千葉県、埼玉県からの買い物客が多いからである。他県からの消費流入は、より多様でより大型の小売業の集積が高い都心や副都心部の 10 ㊦圏エリアに限られる。それでは、東京 10~20 ㊦圏あるエリアにおける小売業はどうなっているのか。

1. 商圏は限定的で狭い東京 10~20 ㊦圏エリア。広い都心・副都心エリアの商圏

東京のエリアごとの商業力というか吸引力がどのようなのかを見てみる。それには『地域人口 1 人当たり地域の小売販売』を指数化(東京特別区全体の人口一人販売額を 100)して比較するとよくわかる。これはエリアごとの商圏の広さや密度を示す数字であり、その地域が域外から顧客を取り込んでいるのか、域外へ流出しているのかを表す。

■大繁華街の東京都心・副都心

右表は、東京都区部の各エリア(23 行政区)と東京郊外の商業集積都市である立川市、八王子市、武蔵野市、町田市を加えた「人口 1 人当たり小売販売額指数」のランキングであるが、第一位は、区部の地域人口は最も少ないが東京駅や丸の内の大商業施設が立地する千代田区(指数=1209)である。ベスト 4 までには池袋のある豊島区、公園通りのある渋谷区、浅草のある台東区など副都心のターミナルにあるエリアで、多摩地区では周辺から顧客を集める立川市が第 5 位にランクインしている。

■基本的には東京 10~20 ㊦圏エリアは消費流出エリア

東京 10~20 ㊦圏エリアを見ると、人口も多く、それに応じてスーパーなどが多く出店しているが、交通網が狭いエリア(行政区)の商業集客指数は 100 前後にとどまるが、一方、地元には他と比較して大規模商業が少なく、また隣接エリアに大きな繁華街があるエリアでは流出が多く、その指数は 50 を切っている。

東京 10~20 ㊦圏エリアは、他県からも人を集め商圏を拡大する副都心エリアに対し、商圏が限定的で狭く、基本的には地元住民に密着した日常消費に対応する小売業が多くある。

東京都特別区の指数【=100】を超えるエリアは第 11 位の新宿区までで、それ以外のエリアは、商圏の構造としては消費流出エリアということになる。

人口 1 人当たり小売販売額指数(東京都特別区=100)					
平成 19 年商業統計					
順位	行政区	指数	順位	行政区	指数
	特別区部	100	14 位	江東区	96
1 位	千代田区	1209	15 位	大田区	93
2 位	豊島区	659	16 位	世田谷区	89
3 位	渋谷区	551	17 位	練馬区	87
4 位	台東区	465	18 位	葛飾区	80
5 位	立川市	155	19 位	杉並区	77
6 位	品川区	145	20 位	中央区	66
7 位	足立区	145	21 位	町田市	66
8 位	八王子市	144	22 位	目黒区	62
9 位	板橋区	115	23 位	港区	35
10 位	武蔵野市	107	24 位	墨田区	30
11 位	新宿区	107	25 位	中野区	21
12 位	江戸川区	98	26 位	文京区	17
13 位	荒川区	98	27 位	北区	14

2. 日常生活に重きを置いた商売が盛んな東京 10～20 区圏エリア。生活圏は確立されている

東京 10～20 区圏エリアの商圏は限定的で狭く、基本的には地元住民に密着した日常消費に対応していることが小売業の業種別のデータで確認できる。

具体的には、各エリアの食料品小売業の販売額とそのシェアである。各種商品小売業というのは百貨店や大型総合スーパーなどのことだが、当然ながら、例えば都心副都心のあるエリアでは、その大型店が集中・集積しており、例えば新宿区ではその販売額は 1 兆円を超え、そのシェアは新宿区の小売業販売額の 31.3%となっている。

■『食料品小売業』中心の 10～20 区圏

一方、地域消費を原則とする『食料品小売業』は、地域の人口規模に比例する。

行政区で最もその販売額が大きいのは「世田谷区」の 2100 億円でそのシェアは 38.3%である。

食料品小売業は地域に不可欠であり、特に住民が多い東京 10～20 区圏エリアでは、シェア 30%以上となっている区部が多い。中には、「北区」「荒川区」「杉並区」「練馬区」のようにそのシェアが地区小売業の 40%以上のエリアもある。東京 10 区圏内のエリアでは「各種小売業」の販売額シェアが高く、東京 10～20 区圏のエリアでは「食料品小売業」のシェアが多くなるという東京の商業の構図が出来上がっている。

■大型店出店が吸引力アップになるのか？

大型店の大量出店は、都市の商業において商圏の拡大など大きなメリットがあるが、こと東京 10～20 区圏エリアにおいては住宅地が密集しておりその開発余地は少ない。

このエリアの中でも例えば足立区や板橋区や中野区のように工場跡地など大きな敷地が残っているエリアはその開発によって地域密着から広域な商圏を持つエリアに転身するケースも出てくる。しかし、商業では常に他地区との競争に巻き込まれるため、単なる規模競争ではそのエリアの将来は予想しにくい。

▼食料品シェアが高い東京 10～20 区圏エリアの小売業					
区市郡別、産業分類小分類『各種商品小売業』及び『食料品小売業』の年間販売額 (百万円)とシェア(%)／ 24 年経済センサス					
	年間販売額	各種商品小売業		食料品小売業	
	百万円	百万円	シェア	百万円	シェア
特別区部計	11,250,258	1,524,660	13.6	2,628,583	23.4
東京 10 区圏	6,721,137			949,140	153
千代田区	769,816	51,964	6.8	96,553	12.5
中央区	1,261,157	320,679	25.4	105,699	8.4
港区	765,445	X		124,889	16.3
新宿区	1,118,224	349,893	31.3	191,602	17.1
文京区	129,761	4,623	3.6	47,502	36.6
台東区	531,512	86,638	16.3	85,650	16.1
品川区	455,831	26,474	5.8	108,667	23.8
渋谷区	719,180	105,652	14.7	80,661	11.2
豊島区	970,211	244,806	25.2	107,917	11.1
東京 10～20 区圏					
東京東部	2,042,322			698,654	252
墨田区	223,521	11,098	5.0	65,436	29.3
江東区	404,715	38,717	9.6	126,517	31.3
北区	170,406	14,437	8.5	70,728	41.5
荒川区	100,231	X		47,565	47.5
足立区	491,044	71,141	14.5	156,338	31.8
葛飾区	263,153	31,609	12.0	91,165	34.6
江戸川区	389,252	27,708	7.1	140,905	36.2
東京西部	2,475,775			978,371	39.5
目黒区	203,560	X		63,828	31.4
大田区	500,336	29,350	5.9	198,348	39.6
世田谷区	550,478	43,202	7.8	210,974	38.3
中野区	228,944	2,785	1.2	73,707	32.2
杉並区	312,737	X		138,233	44.2
板橋区	314,399	28,921	9.2	122,225	38.9
練馬区	365,321	9,419	2.6	171,056	46.8
参考:八王子市	476,491	45,251	9.5	133,851	28.1
立川市	233,260	60,641	26.0	49,651	21.3
武蔵野市	193,919	17,423	9.0	46,413	23.9
町田市	395,567	46,201	11.7	107,250	27.1

3. 商業集積地(≒繁華街)として見た東京 10~20 ㌔圏エリア

東京都区部にある大きな繁華街は、百貨店や専門店、商業ビルが多数立地している銀座・有楽町エリア、渋谷エリア、原宿・青山・表参道エリア、東京駅・日本橋エリア、新宿エリア、浅草・上野エリア、池袋エリアの7大エリアが主な所である。これらの中でも銀座は、ニューヨークの五番街、パリのシャンゼリゼ通りと共にブランド旗艦店などが立ち並ぶブランドストリートとして世界的にも知られる。さらに東京の10 ㌔圏内には、六本木・赤坂・麻布エリア、恵比寿・代官山エリア、秋葉原、お台場、新橋、神田、神保町、神楽坂、高田馬場があげられる。

■個人的な繁華街ができてつある10~20 ㌔圏

一方、東京10~20 ㌔圏エリアでは、高円寺、蒲田、北千住、錦糸町、下北沢・三軒茶屋エリア、自由が丘、巣鴨、中野、赤羽、練馬、五反田などが、動員力のある街である。しかし繁華街ごとの小売販売額を見ると都心部の繁華街は2000億円以上に対して東京10~20 ㌔圏エリアでは1000億円を超えるところはない。

商業集積地の立地を見ると、都心部では市街地型(都市中心部にある繁華街やオフィス街に立地)が多く、郊外ではロードサイド型(郊外にあって国道や主要道路の沿線中心に立地)が多い。

東京10~20 ㌔圏のエリアでは、駅周辺型(JR、私鉄などの駅(地下鉄、路面電車を除く)が最も高く、次いで、住宅地背景型(住宅地や住宅団地を後背地とする立地)が多い。商業集積地は、ほかにも観光地や神社、仏閣周辺などに立地しているが、東京10~20 ㌔圏のエリアでは一部のエリアにおいては、その色彩が強い集積地もある。

繁華街の定義は、一応、商業地のある地域ないしは商店街の中でも、「百貨店や専門店、飲食店などの商業施設が多く立ち並び、人が多く集まる地域のこと」となっているが、基本的には、商業統計による『商業集積地』に準じるものだ。

1位	新宿駅周辺 - 9540 億円
2位	銀座駅・有楽町駅周辺 - 5297 億円
3位	日本橋駅・三越前駅周辺 - 5187 億円(百貨店販売額 4501 億円)
4位	池袋駅周辺 - 5057 億円
5位	渋谷駅周辺 - 3407 億円
6位	上野駅・御徒町駅周辺 - 3124 億円(百貨店販売額 609 億円)
7位	表参道 - 1904 億円
8位	東京駅周辺 - 1825 億円(百貨店販売額 525 億円)
(参考) 吉祥寺駅周辺 - 1898 億円	

	商業集積地	行政区	年間販売額 (単位:百万円)
400 億円 以上	二子玉川駅周辺	世田谷区	88,844
	錦糸町駅周辺計	江東区	88,130
	蒲田駅周辺計	大田区	82,816
	中野駅周辺計	中野区	79,039
	中野坂上駅周辺	中野区	71,268
	自由ヶ丘駅周辺	世田谷区	65,387
	大井町駅周辺計	品川区	59,857
	亀有駅周辺計	荒川区	49,704
	赤羽駅周辺計	北区	43,451
	荻窪駅周辺計	杉並区	41,719
	北千住計	荒川区	40,413
	三軒茶屋	世田谷区	40,142

◇商業集積地とは

都市計画法第8条に定める「用途地域」のうち、近隣商業地域及び商業地域であって、商店街を形成している地域をいう。概ね一つの商店街を一つの商業集積地区とする。一つの商店街とは、小売店、飲食店及びサービス業が近接して30店舗以上あるものをいう。また、「一つの商店街」の定義に該当するショッピングセンターや多事業所ビル(駅ビル、寄合百貨店等)は、原則として一つの商業集積地区とする。経済産業省が5年ごとに実施している商業統計調査で商業集積超地について、市区町村別に商店街名ごとの事業所数、従業者数、年間商品販売額及び売場面積等も調べることができる。

[参考]郊外主要都市

立川駅周辺計	202,063
吉祥寺駅周辺計	186,615
町田駅周辺計	202,488

▼東京 10～20 区圏内 400 億円以下の商業集積地 平成 19 年商業統計					
販売規模	集積地商業名	年間販売額	販売規模	集積地商業名	年間販売額
400 億円 ～200 億円	大泉学園駅周辺	35,872	200 億円 未満	成増駅周辺	19,450
	亀戸駅周辺計	35,138		武蔵小山	19,184
	大森駅周辺計	34,968		大山商店街計	18,169
	小岩駅周辺計	31,109		竹ノ塚駅周辺計	17,972
	西葛西駅周辺	30,743		代官山計	15,904
	光が丘IMA	29,833		杉並区阿佐ヶ谷駅周辺	14,358
	東葛西9丁目周辺	27,803		足立区サンアヤセ商店街	14,300
	金町駅周辺計	27,607		杉並区西荻窪駅	11,162
	下北沢駅周辺計	27,076		町屋駅前	8,942
	新小岩駅周辺計	26,359		葛飾区柴又駅周辺	5,935
	高円寺駅周辺計	22,853			
	目黒駅周辺	20,791			

4. 都心と直結して住民が増え、地域の交通拠点になった商業集積地

私鉄や地下鉄の都心への乗り入れで人口が増え続けた東京 10～20 区エリア

東京は、都心部と郊外が大きく変わり始めたが、東京 10～20 区エリアではこの約 50 年間の間に、都心と郊外を結ぶ鉄道網が拡大し、都心への乗り入れなど東京 10～20 区エリアの交通網は網の目のように網羅された。

地下鉄丸の内線は都心と荻窪、メトロ東西線も都心と中野・荻窪、日比谷線は都心と北千住を、メトロ半蔵門線は東急線と東武線との乗り入れで、都心と二子玉川や錦糸町に直結している。東京 10～20 区圏にあるもともと乗降客が多かった駅は、その交通便利性を大いに高めた。商業集積だけでなく顧客動員力をもたらした。

▼地下鉄と私鉄の相互乗り入れで都心と直結した 10～20 区圏のエリア	
昭和戦後時代	平成時代
1954 年(昭和 29 年) 営団地下鉄丸の内線開業	1991 年(平成 3 年) 東京都庁新宿に移転へ
1959 年(昭和 34 年) 東京モノレール開業	1991 年(平成 3 年) 営団地下鉄南北線、都営地下鉄大江戸線開業
1960 年(昭和 35 年) 都営地下鉄浅草線開業	1994 年(平成 6 年) 営団地下鉄有楽町線新線開業
1961 年(昭和 36 年) 営団地下鉄日比谷線開業	1996 年(平成 8 年) 東京臨海高速鉄道臨海副都心線開業
1962 年(昭和 37 年) 首都高速道路開通	2003 年(平成 15 年) 東海道新幹線の品川駅開業
1964 年(昭和 39 年) 東海道新幹線 / 東京オリンピック開催	2008 年(平成 20 年) 東京メトロ副都心線開業
1966 年(昭和 41 年) 営団地下鉄東西線開業	2010 年(平成 22 年) 東京国際空港(羽田空港) 新国際線ターミナル
1968 年(昭和 43 年) 都営地下鉄三田線開業	2013 年(平成 25 年) 9 月 2020 年夏季オリンピック大会開催決定
1969 年(昭和 44 年) 営団地下鉄千代田線開業	
1974 年(昭和 49 年) 営団地下鉄有楽町線開業	
1978 年(昭和 53 年) 営団地下鉄半蔵門線、都営地下鉄新宿線開業	

5. 規模よりも個性発揮で新規顧客を集客しはじめた準都心の商業集積地

駅再開発と合わせ広域型商業地として大きく変わる東京 10~20 区圏の交通拠点

東京 10~20 区圏にある商業集積地(=繁華街)については次回以降に詳しくレポートするが、ここでは最近とみに変貌して行く商業集積地に注目し、簡単に集積地の概要を報告しておく

二子玉川駅周辺(商業集積地小売年間販売額 88,844 百万円) ⇒ **東京の準都心最大の商業地に**

- ・駅周辺には、おもに住宅地が広がる。周辺は、瀬田などの高級住宅地も含めた閑静な住宅街を擁する。
- ・駅西口側には 1969 年に玉川高島屋をキーテナントとするショッピングセンターが出店。玉川通り沿いや高島屋周辺に、服飾、雑貨、飲食などの店舗が集積している。また、玉川高島屋西側の、新二子橋橋梁脇との間の小規模店舗・住宅群は、京都の小路をモチーフとして「柳小路」として再開発された。
- ・駅東口周辺及び二子玉川園跡地は「二子玉川ライズ」と命名され、2010 年 4 月には商業施設である「二子玉川ライズ・パースモール」、「二子玉川ライズ・オークモール」高層住宅の「二子玉川ライズタワー&レジデンス」が建ち、2011 年 3 月には、商業施設の「ドッグウッドプラザ」、「二子玉川ライズ・ショッピングセンター」、「二子玉川ライズ・オフィス」がオープンした。
- ・今後は更に高層ビル(楽天本社、ホテル・オフィス・テレビスタジオ・映画館などが入居予定)や大規模公園の設営を計画。

錦糸町駅周辺(商業集積地小売年間販売額 888,130 百万円) ⇒ **地下鉄乗り入れで 東京東部の最大の歓楽街に**

- ・JR 東日本の各線と東京メトロの半蔵門線が乗り入れ(平成 15 年)、接続駅となっている。
- ・北口は、元々国鉄用地が広がっており、商業施設はあまり多くなかったが 1997 年 10 月に「アルカタワーズ錦糸町」がオープン。北口の核施設として「そごう錦糸町店」があったが、そごう自体の経営難に伴い閉店されることとなり、「アルカキット錦糸町」に変更されている。オアシス錦糸町(TOHO シネマズ錦糸町・東急ストア)
- ・南口は、東京の東側の歓楽街として栄えている。テルミナ(駅ビル)、ヨドバシカメラ マルチメディア錦糸町、丸井 錦糸町店、東京楽天地(楽天地シネマズ錦糸町・LIVIN 西友錦糸町店)、JRA ウインズ錦糸町 東館・西館

蒲田駅周辺(商業集積地小売年間販売額 82,816 百万円) ⇒ **大田区南部の最大の商業集積繁華街**

- ・JR 東日本と東急の 2 社が乗入れ、両社間の接続駅となっており、東急の駅には池上線と東急多摩川線の 2 路線が乗入れ。
- ・大田区南部(旧蒲田区)の中心地で、駅の両側に大型店(駅ビル)や商店街が形成されている。
- ・JR 側の駅ビルは、2007 年 3 月末まで蒲田ステーションビル株式会社が運営し、東口側に 1962 年開業の「パリオ」が、西口側には 1970 年開業の「サンカマタ」がそれぞれ営業していたが、双方とも老朽化・陳腐化が激しく、バリアフリー対応も不十分なため、JR 蒲田駅改修に併せて 2008 年 4 月 16 日に「パリオ」と「サンカマタ」を統合して「GRANDUO 蒲田」として開業した。
- ・西口の東急側には「東急プラザ蒲田」がある。一部フロアは GRANDUO 蒲田西館と接続しており、行き来が可能である。

北千住駅周辺(商業集積地小売年間販売額 840,413 百万円) ⇒ **東京北西部の交通拠点が最大の商業集積地に**

- ・現在では、以下の 4 社 5 路線が乗り入れている。⇒JR 東日本:常磐線・東京メトロ千代田線・日比谷線・東武鉄道:伊勢崎線・首都圏新都市鉄道:つくばエクスプレス
- ・乗車人員だけ見ると、山手線の主要駅と肩を並べる規模になった反面、駅前繁華街は乗車人員の割に小規模である。
- ・当駅は、交通の拠点でありながら駅の外に出ない客が多く、近代化が遅れていた。だが、2000 年代に入ってから再び転換期を迎え、2004 年(平成 16 年)2 月に西口の再開発事業が完了。「千住ミルディス」が開業した。西口駅前交通広場にはペDESTリアンデッキが設置され、駅前広場が拡張されるなど、駅としての機能性が高まった。
- ・西口は、丸井を核テナントとした商業ビル千住ミルディスが完成、バスターミナルも整備された。ルミネ北千住店、千住ミルディス(北千住マルイ、ノジマ、東急ハンズ、紀伊国屋書店、TSUTAYA)など大型商業施設が立ち並ぶ。
- ・東口側の日本たばこ産業(JT)社宅跡地に東京電機大学の東京千住キャンパスが 2012 年 4 月開設された。

IV-地域イメージがアップする 10~20 ㌔圏のエリアの魅力

人口は超過密だが、それでも住みたい街の魅力は「職住隣接」にあり

毎年リクルート社から『住みたい街ランキング』（東京と神奈川、埼玉、千葉、茨城の1都4県に居住する20~49歳の男女3千人にインターネットで調査。調査期間は1~2月）が発表されるが、総合でのトップは今年も常連の吉祥寺であったが、全体的にみると、年齢男女問わず「住みたい街(駅)」ランクの上位を占めるのは、鉄道の相互直通運転で利便性の上があったエリアとなっているのが特徴だ。但し、年齢別や男女別では大きく異なる。

■男性は交通利便性、女性はおしゃれなブランドエリアを評価

年代別・男女別に詳しく見ると、同じ20代~40代で男女のランキングに違いが表れる。男性総合ではトップ10内を「品川」「池袋」「横浜」「新宿」「渋谷」「東京」のターミナル駅が占めており、交通の利便性の高い街(駅)が挙がる。

一方、女性は「吉祥寺」や「恵比寿」が年代問わずだが1,2位となっているが、都心に近いエリアの「自由が丘」「二子玉川」が上位に入る。おしゃれなブランドエリアが重要なポイントであることがうかがえる。

■50代~60代では、落ち着いた街並みの住宅地が上位に

50代~60代でも、ランキング1位と2位は「吉祥寺」と「恵比寿」。但し、20代~40代では上位だった池袋、新宿、品川などの主要ターミナル駅がランク外となり、「鎌倉」や「たまプラーザ」「荻窪」「二子玉川」がトップ10にランクインしている。交通利便性や商業施設も重要ではあるが、落ち着いた街並みや豊かな自然を併せもつことが高評価につながっている。

男性は「鎌倉」や「浅草」など伝統や歴史を感じさせる街がトップ10に入り、女性は「恵比寿・自由が丘・表参道・二子玉川」とともに、おしゃれで街歩きが楽しめる街(駅)がトップ10の半数を占めた。

■交通アクセスが便利で商業施設の充実が不可欠だが街ブランドが重要

交通アクセスが便利で、商業施設が充実していることに加え、街並みがきれいだったり、緑が豊かだったりする街(駅)に人気が集まっている。地名のブランドに惹かれている部分も大きいようだ。

また、最近では武蔵小杉や中野や中目黒など開発が進んでいる街や交通アクセスが変わった駅など、活気を見せる街(駅)が上位にランクインしている。

また、不動産情報サイト「ホームズ」を運営するネクストでは2013年度の東京都内実感ランキングを発表しているが、住み続けたい自治体の1位は中央区で、12年度の3位から順位を上げた。文京区も4位から2位に上昇しており「子育て世代の支持を受ける都心部が上位に入った。東京10~20㌔圏にある「世田谷区」「目黒区」もランクアップ中だ。

ランクアップした行政区を見ると共通しているのは、①周辺に似た世代が多いことが安心感につながる ②教育水

▼住みたい街(駅)ランキング2014 関東/年代・男女別 1人3街回答					
出典:リクルート住まいカンパニー					
男性			女性		
	20代~40代	50代~60代		20代~40代	50代~60代
1位	恵比寿	吉祥寺	1位	吉祥寺	吉祥寺
2位	吉祥寺	鎌倉	2位	恵比寿	恵比寿
3位	品川	品川	3位	中目黒	自由が丘
4位	池袋	たまプラーザ	4位	自由が丘	横浜
5位	横浜	表参道	5位	表参道	鎌倉
6位	新宿	浅草	6位	二子玉川	表参道
7位	渋谷	荻窪	7位	池袋	たまプラーザ
8位	東京	東京	8位	目黒	二子玉川
9位	武蔵小杉	自由が丘	9位	新宿	青山1丁目
10位	目黒	上大岡	10位	横浜	荻窪
11位	中野	武蔵小杉	11位	武蔵小杉	中目黒

都心部の支持が高まっている		
13年度 順位	前年度	自治体名
1	3	中央区
2	1	武蔵野市
2	4	文京区
4	5	千代田区
5	10	世田谷区
5	7	目黒区

(注)ネクスト調べ

準の高さや行政の手厚い支援が子育て世代にとって魅力 ③共働きの世帯が増加し、子育て世代の間でも仕事場へのアクセスが良い という条件が当てはまるのは都心部や東京 10～20 ㌔圏のエリアの人気の高まっている。

■生活しやすく清潔感など好条件が整う「東京 10～20 ㌔圏のエリア」は今後も期待できる

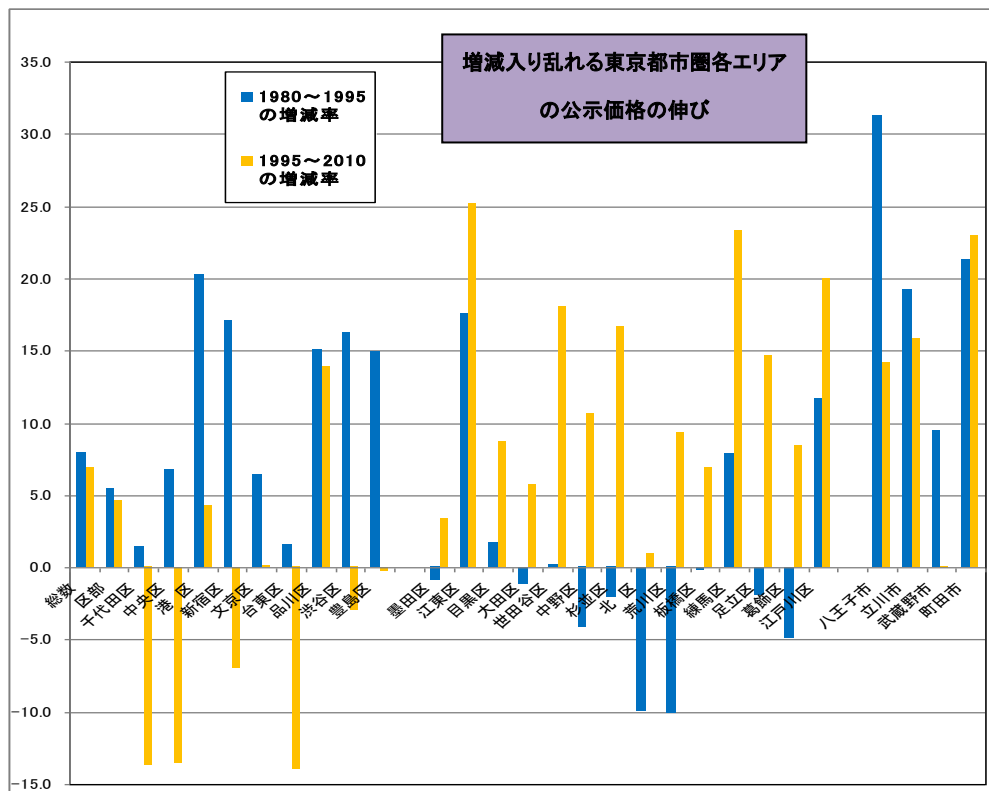
東京 10～20 ㌔圏にある JR 東日本の駅の乗降客動向を見ると直近の 10 年間で、20%増となっている駅が続出している。これらのエリアの人口は増え、

人口密度も高まり JR 東日本の駅は各エリアの中心核となり、北千住のように商業も地域でナンバーワンの売り上げを誇る集積地になっている。東京 10～20 ㌔圏にある川崎市の「武蔵小杉」がその典型例で、新たに横須賀線の駅が開業して以降、駅周辺の開発が進んで利便性が高まるとともに、高層マンションが次々と建築・分譲され、最も活気を見せている街のひとつだ。2013 年の公示地価でも上

▼この 10 年で客数が大きく増えた J 駅—JR 東日本—東京都市圏					
	駅名	10 年前比		駅名	10 年前比
10 年前対比 20%以上 アップした駅	大崎	181.0	10 年前対比 10～20% アップした駅	大井町	119.5
	秋葉原	168.6		武蔵溝ノ口	118.7
	武蔵小杉	167.9		品川	118.3
	海浜幕張	136.3		錦糸町	116.4
	新木場	134.6		新浦安	115.6
	日暮里	129.0		北千住	113.4
	川崎	124.7		浦和	113.4
	舞浜	121.8			
	中野	121.0			
JR 東日本乗車人員数隔年データ					

昇率がトップだったこと分かるように、資産価値の向上も期待されている。

東京都内にある 10～20 ㌔圏エリアである「目黒区」「中野区」「足立区」など 10～20 ㌔圏エリア行政区の地価（路線価）の伸びは都心の行政区に比べ大幅に上昇している【下図参照。黄色いグラフ棒】。



V—まとめ 都心直結、大型複合ビル開発で準都心化が進行するが新陳代謝が課題に

東京 10～20 ㌔圏エリアは、人口密度が高く、数十万人に達する人口規模の行政区が 14 区あり東京区部全体の人口の約 6 割を占めている。そこには個人生活消費対応のサービス業や小売業が居住地の近くに集積している。そ

の14区の中でも詳細にみると、宅地開発のスタート時期や、宅地化も一戸建てなのか団地なのかマンションが中心なのかで地域の姿は大きく異なる。10～20 ㌔圏エリアの発展プロセスを見ると、バブル期には都心部ほどではないが地域再開発ブームに乗り一部土地の買い上げもあったが、経済環境の悪化でほとんどの建設は頓挫した。その後、しばらくの間は長屋をマンションへ、一戸建てをマンションへと住宅の建て替えが盛んに行われていたが、混雑した住宅街の区画整理を中心とする街の再開発は一向に進展を見なかった。今でもこの10～20 ㌔圏エリアはパッと見たところ高層のビルは少なく、一部のエリアを除いて小さな一戸建て住宅と中小のマンションやアパートが細分化されたまま道路に沿って広がっている。

しかし2000年以降、都心部に高層マンションが増えるなど東京の人口都心回帰現象がおこったが、東京10～20 ㌔圏エリアは、不動産価格も都心より低いこともあったと同時に、もともと交通便利な立地で生活環境も良好であったことから住宅地として再評価されるようになった。最近では二子玉川、北千住、錦糸町、中野、武蔵小杉など住宅地の駅前に高層マンション、商業施設、事業所ビルなど複合的な再開発がおこなわれ、個性的な商業集積地として開発され、周辺からの顧客も動員する街が出来上がっている。

これらの街のポイントは、鉄道が都心へ直接乗り入れることによりさらに都心に近付き、都心との交通や情報ネットワークとの一体感を生み出していることが特徴だ。この注目されるエリアは、郊外でもなく都心でもない、いわば『準都心』という東京の都市ポジションを手に入れた。

一向に魅力が出てこない東京郊外と都市問題を多く抱える都心部の課題から解放されているのが『準都心』なのである。東京10～20 ㌔圏エリアに住んでいる人達は、都心ほど騒々しくなく、また郊外の通勤通学難にさらされることのない生活の便利さ、すなわち自分の可処分時間が比較的自由に多く獲得できるという居住のメリット＝準都心生活を享受しているのだろう。その証拠にとまで言えないかもしれないが、現在(2010年)の地を常住地としている人たちの5年前の居住地について調べた調査(国勢調査)がある。それによると東京10～20 ㌔圏にある行政区のほとんどが5年前から常住している人が半数を大きく上回っている。

しかし一方で、若者の出入りが多いとみられる「中野区」は駅周辺の再開発も軌道に乗り、副都心区と同様新陳代謝が激しい。5年前からの在住者は50%を切るようになった事も見逃せない新しい動きでもある。

東京都市圏の新しいライフスタイルは半世紀前の郊外のニューファミリー(家族・企業組織中心)からスタートしているが、そこには『職住分離』という都市テーマがあった。しかし、今日では、「個人と自由時間と収入」を最優先するマイライフを軸に新ライフスタイルが生まれようとしている。その担い手となるエリア【立地】は『職住近接・隣接』が可能である東京の10～20 ㌔圏エリアに他ならない。

5年前の常住地(5歳以上人口)比率					
	現住地	比率		現住地	比率
1位	江東区	68.0		区部平均	57.1
2位	大田区	61.2	13位	台東区	56.9
3位	葛飾区	61.2	14位	練馬区	55.9
4位	北区	60.9	15位	品川区	54.6
5位	目黒区	60.5	16位	文京区	53.7
6位	杉並区	60.5	17位	中野区	52.2
7位	荒川区	60.1	18位	渋谷区	50.5
8位	墨田区	59.0	19位	豊島区	46.0
9位	足立区	59.0	20位	千代田区	46.0
10位	世田谷区	58.0	21位	新宿区	44.7
11位	江戸川区	57.9	22位	中央区	43.7
12位	板橋区	57.9	23位	港区	40.7

但し、まともな都市計画もなく無秩序的に宅地が拡大し、環状6号・7号・8号の幹線道路でエリアが分断される中で、かなりのエリアで、地域アイデンティティーに無頓着なライフスタイルが跋扈している。

東京10～20 ㌔圏の道路・住宅・商業などへのインフラビジネスの成長の期待は大きいですが、問題は街づくりを支えるその主人公は誰なのかいまだ曖昧となっていることが問題だ。

都心集中が進み確実に都心に新たなビジネスが集中する中、今日高評価を受けている東京10～20 ㌔圏の街づくりは、ハードなインフラだけでなく、将来の社会において最も活躍が期待される女性の生活の場【職住近接】とすると

いう明快な目標を持ち、女性ニーズを最優先させる街づくりが必要だろう。女性尊重社会という視点に立って東京都市圏を見た場合、「郊外＝主婦・都心＝キャリアウーマン」という図式だけでなく、「働く子育て女性＝準副都心」という新しい都市の図式が生まれる可能性がある。都市の活性化は「女性エリア」をどう作るかが成功の鍵と思われる。

参考

「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」

東京都都市整備局

(1) 都心等拠点地区

都心、副都心・新拠点の業務商業市街地ゾーン及び核都市の業務商業地域を都心等拠点地区とする。

- ① 都心：更新都心（大手町、丸の内、有楽町、内幸町、霞が関など）再編都心（日本橋、八重洲、京橋、銀座、新橋など）
- ② 副都心（新宿、渋谷、池袋、上野・浅草、錦糸町・亀戸、大崎）の業務・商業市街地ゾーン
- ③ 新拠点（秋葉原、品川）の業務・商業市街地ゾーン
- ④ 核都市（八王子、立川、町田、多摩ニュータウン、青梅）の業務・商業市街地地区

(2) 一般拠点地区

業務商業施設の集積が都心等拠点地区より小さく、業務、商業を始めとする様々な都市活動が展開する地域中心地で「業務商業施設マスタープラン」で定めていた一般重点地区及び多摩の業務施設集積地区を一般拠点地区とする

- ① 一般重点地区：高田馬場、蒲田、三軒茶屋、中野、南千住、北千住、練馬、府中など
- ② 業務施設集積地区：八王子ニュータウン、南大沢センターなど※ 業務核都市構想において定められた地域
こうした地域で、多様な就業の場や質の高い商業空間を整備することは、通勤混雑の緩和や都市活動の地域間バランスの回復など、望ましい都市構造の形成を図る上で重要。必要に応じて公共施設整備と合わせた一体的整備を図る。

(3) 複合市街地ゾーン

都心周辺部と、副都心や新拠点の複合市街地ゾーンなどの地域は、業務商業が高度に集積した都心等の周辺で、都心の業務商業と連携を図りつつ、より多様な機能が複合的に展開する市街地が形成されている地域である（*）。

この地域には、神田、築地、赤坂・六本木、芝浦、勝どき・晴海などの都心周辺部、新宿・渋谷・池袋などの副都心の複合市街地ゾーンなどが含まれ、計画的な複合開発や質の高い個性的な街区、伝統的な地域、ウォーターフロントなど、東京にとって貴重で、魅力的な地域が多い。こうしたそれぞれの地域特性をいかして、多様な機能を効果的に組み合わせ、地域の景観や個性を強調したり、新たに見出すことによって、東京の新しい魅力を高めていく。

- ① 都心周辺部：御茶ノ水、神田、湊、築地、勝どき、晴海、人形町、浜町、赤坂、六本木、田町、芝、芝浦、海岸、豊洲など
* 「区部中心部整備指針」において、都心と都心周辺部とを合わせた地域を「都心部」として、一体的な機能連携を図る地域として位置付けていたが、この考えは本指針においても継承している。
- ② 副都心（新宿、渋谷、池袋、上野・浅草、錦糸町・亀戸、大崎）の複合市街地ゾーン
- ③ 新拠点（品川）の複合市街地ゾーン
- ④ 核都市の複合市街地地区

これらの地域は、エリアの指定がなされていたものの、これまでは具体的な整備制度との連携が図られていなかった。今後は、これらの地域では、複合市街地が地域の特徴をいかして展開するよう、都市開発諸制度を有効に活用していく。

(4) 「センター・コア・エリア」及び「職住近接ゾーン」

都心を中心とした区部の中心部と東京湾に沿ったウォーターフロントは、現在、東京の都市開発が最も活発に展開している地域である。これらの地域は、今後の都市再生においても、開発プロジェクトが集中し、両地域の経済活動も緊密な関係にあるなど地域的連携が強い。両方の地域が機能的連携を保ちつつ一体的かつ戦略的な都市整備を進め、東京の機能と魅力を高めていくべきである。その他の地域は、業務商業の高度な集積地に近接し、良好な居住環境を育成整備する「職住近接ゾーン」とする。