

## ポスト 2020 東京オリンピック「首都東京の行方」 首都東京の都市形成のプロセスを追う！

### 第五回 東京の「経済力」編

【目次】

- I—東京の経済の現況 (p.2)
- II—東京の地域経済発展のプロセス (p.4)
  - プロローグ【終戦～1964年(東京オリンピック開催)】
  - 第一期【1965年～1975年】
  - 第二期【1976年～1990年】
  - 第三期【1991年～2010年】
  - 第四期【2011年～2020年(東京オリンピック開催)】
- III—東京は人口及び経済中が発展の礎 (p.9)
- IV—まとめ (p.11)

1964(昭和39)年開催の東京オリンピックによって戦後復興は終結し、東京は高度経済成長の中で新しい日本の政治・経済の中心として大発展を遂げる。1967(昭和42)年には東京都の人口は1千万人を突破、経済面においても烈しい東京一極集中が進み、現在もこの傾向は加速する一方である。東京では高度経済成長期からバブル景気の時期にかけて賃金や資産価格の高騰が著しく進み、1980年代～1990年代には地価や物価が世界でもトップレベルであったが、バブル崩壊に伴い地価は暴落。東京の地価もバブル期以降長らく下落傾向にあったが、2012年頃には大半の地点で上昇に転じた。2020年に2度目の開催となる東京オリンピックに向けて、インフラを始めとする資本整備が新たに進められている。東京の発展は、1964年のオリンピックに始まり2020年の東京オリンピックで終わるのか、その発展の背景を追う。本レポートは、大都市東京がどのように移り変わってきたのかを「人口・世帯」「ライフスタイル」「建築物」「地域開発」「交通」「小売業・流通業」の 카테고리ごとに分析・予測してゆく連載レポートであるが、今回のレポート、第五回は、「東京の経済発展」である。人口や都市機能(経済)の集積が経済大都市・東京を生み出したが、ポスト2020年の東京についてはマイナスのイメージしか浮かばないのはなぜか。(第一回レポートは『東京の人口編』、第二回は『東京の交通インフラ鉄道編』、第三回は『流通小売業編』、第四回は『東京の都市開発・都心オフィス編』)

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

■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

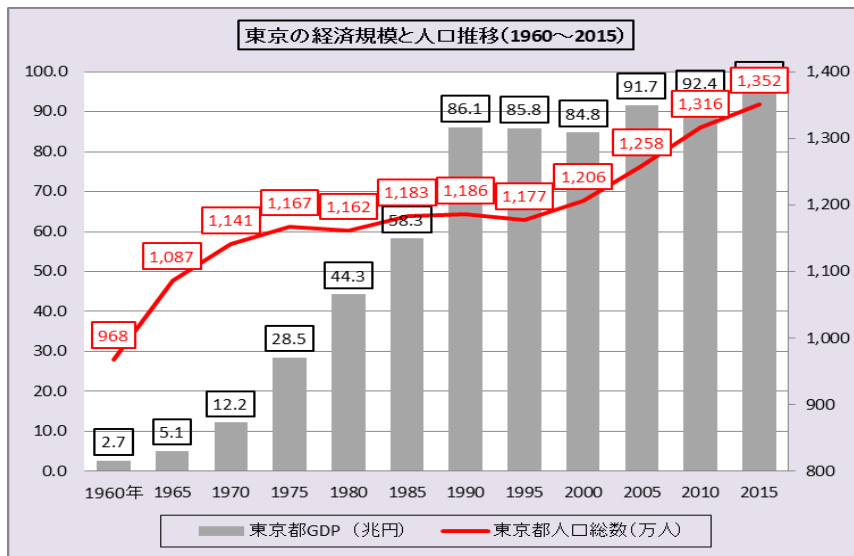
**首都東京の都市形成のプロセスを追う！ 第五回 東京の「経済力」編**

**東京の経済は日本経済の象徴。集中と集積が生み出す経済パワー。**

**I —東京の経済の現況**

**1)総生産[名目] 94.4兆円。**

2016(平成28)年度の東京都の都内総生産(名目)は94兆4千億円の見込みで、日本全国の総生産額(約538兆円)の約18%にあたる。2014(平成26)年度に94兆9千億円であった都内総生産(名目)は、2015(平成27)年度に95兆4千億円に増加したものの、2016(平成28)年度見込みは前述の通りに減少する。(注)都民経済計算は、国内総生産(GDP)の都内分である都内総生産を推計、都内の経済活動の規模や動向などがわかる。



	名目 GDP(兆円・%)			人口(百万人:%)		
	東京都	日本全国	対全国比	東京都	日本全国	対全国比
2001年	95.0	502.6	18.9	12.1	126.9	9.5
2006年	99.9	509.3	19.6	12.6	127.8	9.9
2011年	93.4	474.2	19.7	13.2	128.1	10.3
2016年	94.9	538.0	17.6	13.5	127.1	10.6

\* 資料:日本統計年鑑&東京都統計年鑑【都民経済】

**2)東京都の経済規模は世界第16位。相対的な地位は年々低下。**

東京都のGDPは、世界的に見ても中規模の国家をはるかに上回る水準。ドル換算した2013年度における東京都の名目GDPは約9,313億ドルだった(1ドル=100円で計算)。東京をひとつの国と考えた場合、GDPの世界ランキングは16位となり、東京の前後にはオランダ、インドネシア、メキシコ、韓国、スペインといった国々が並ぶ。東京都のGDPは日本全体のGDPと同じように動いており、日本のGDPはここ20年間ほぼ横ばい。この間、諸外国のGDPは1.5倍から2倍に拡大しているから東京の相対的な地位は年々低下しつつある。

### 3)一人当たり都民所得は日本全国平均の約 1.7 倍。

東京都の人口は約 1,350 万人、日本全体の人口は約 1 億 2,700 万人。東京の人口は、日本全体の 10 分の 1 ながら GDP は約 5 分の 1 である。一人当たり都内総生産や、一人当たり都民所得において全国比を見ると各年 1.7 倍から 2 倍となっており、東京都の生産性は高く、まさに東京には日本の富（経済や人口）が集中していることになる。

項 目	2001(平成 13)年度	2006(平成 18)年度	2011(平成 23)年度	2014(平成 26)年度
1. (1)一人当たり都内総生産(名目)(千円)	7,806	7,870	7,082	7,087
(2)一人当たり国内総生産(名目)(千円)	3,944	3,981	3,712	3,853
(3)国に対する都の倍率	2.0	2.0	1.9	1.8
2. (1)一人当たり都民所得(名目)(千円)	4,996	5,270	4,527	4,512
(2)一人当たり国民所得(名目)(千円)	2,883	2,957	2,737	2,868
(3)国に対する都の倍率	1.7	1.8	1.7	1.6
(参考)全国総人口(千人)	127,210	127,876	127,742	127,065

### 4)情報通信、金融・保険、専門・技術などのサービス業が東京の経済を主導。

東京都の総生産の産業別構成比は、第一次産業が占める割合は極めて低く、第三次産業が占める割合が極めて高い。なかでもサービス業、卸売業、小売業の比率が高い。また、東京都には通信、IT 関連、広告、人材派遣など各種サービスを提供する会社の本社が置かれ、特にマスコミは、日本国内における主要な企業の大半が東京に集中している。東京には、大手企業の本社や、外国企業の日本法人の本社などが数多く立地している。この点から、東京都は、本社の存在によって経済が成り立っている「本店経済都市」と見なすことができる。

産業大分類にみた従業者数構成比を全国と東京区部とを比較すると、特に「情報通信業」、「金融業、保険業」「学術研究、専門・技術サービス業」において、東京都区部の特出がみられ、東京の産業のサービス業社会への構造転換を見て取れる。

▼産業大分類別の東京都区部と全国との構成比比較（経済センサス 2016 年）							
産業大分類	東京 都区部	全国	東京> 全国	産業大分類	東京 都区部	全国	東京> 全国
A 農業、林業・B 漁業	0.0	0.6	▲ 0.6	K 不動産業、物品賃貸業	3.9	2.6	1.3
C 鉱業、採石業、砂利採取業	0.0	0.0	0.0	L 学術研究、専門・技術サービス業	5.4	2.1	3.3
D 建設業	5.0	6.6	▲ 1.6	M 宿泊業、飲食サービス	9.4	9.6	▲ 0.2
E 製造業	7.1	16.0	▲ 8.9	N 生活関連サービス業、娯楽業	3.6	4.4	▲ 0.8
F 電気・ガス・熱供給・水道業	0.3	0.3	0.0	O 教育、学習支援業	3.6	3.1	0.5
G 情報通信業	10.3	2.8	7.5	P 医療、福祉	7.1	12.5	▲ 5.4
H 運輸業、郵便業	5.2	5.7	▲ 0.5	Q 複合サービス事業	0.3	0.9	▲ 0.6
I 卸売業、小売業	22.0	21.0	1.0	公務	4.6	3.1	1.5
J 金融業、保険業	4.8	1.6	3.2				

## Ⅱ—東京の地域経済発展のプロセス

### プロローグ【終戦～1964年(東京オリンピック開催)】

#### 戦後復興と高成長時代突入。二けた成長奇跡の経済回復

東京の戦後復興は、戦災復興都市計画(広幅員街路と広場、緑地帯、公園、特別地区、緑地地域を決定して環状線内側を区画整理など)が優先されたが、事実上の復興は、新幹線や高速道路が建設された1964(昭和39)年の東京オリンピック開催で終結した。首都東京ではいわゆる特需景気により、景気全体が奇跡的に上昇し、国の政策としての住宅団地の整備は建設業の発展に刺激と拍車をかけ、東京では民間も建築ブームが起こった。東京の人口が飛躍的に増える中、住宅着工をベースにマイホーム、マイカーや家電製品が普及し東京中心に日本全国が大衆消費社会に突入してゆく。東京を都市という視点で見ると、高度経済成長を通じて人口規模や経済規模・成長面において激しい東京一極集中が進んだ。都市開発では都心部のオリンピック整備を終え、特定街区の指定第1号である「東京都市計画霞が関3丁目特定街区」に、日本における最初の超高層ビルとされる『霞が関ビルディング』が1968年に竣工している。

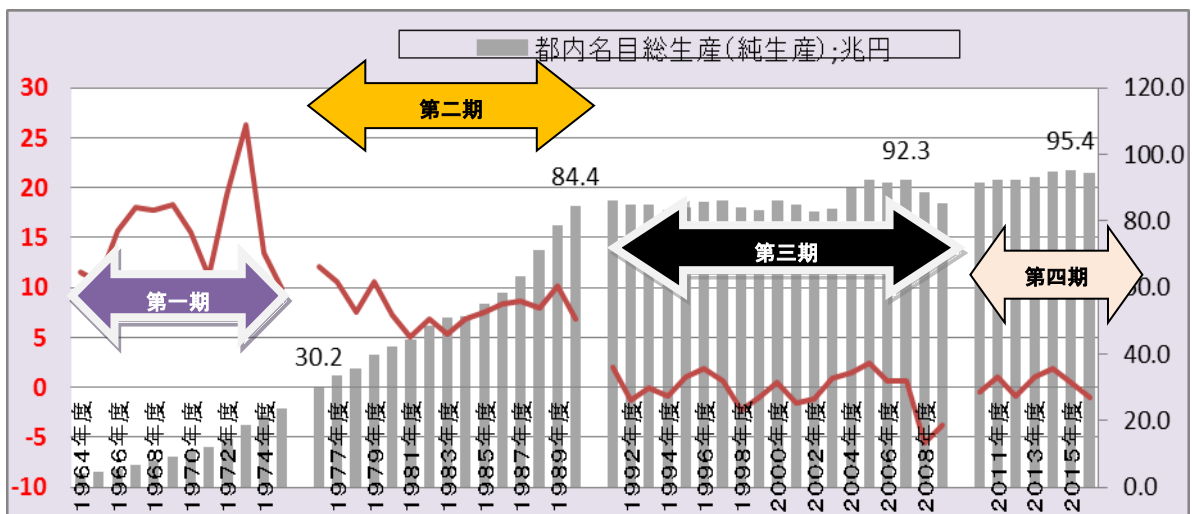
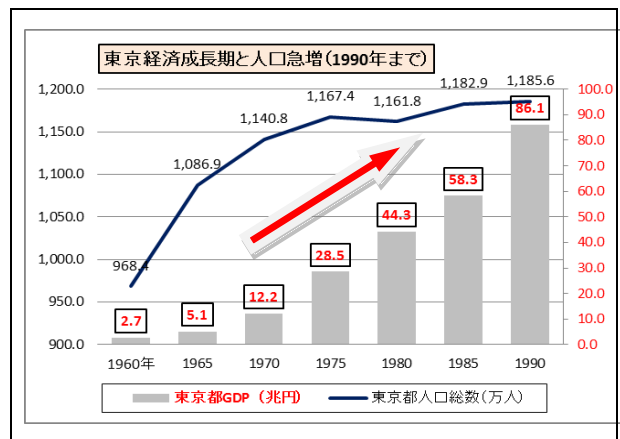
高成長初期と言われた1960年代の東京は、日本の戦後最大のイベントである1964年開催の東京オリンピックですべては集約されるが、東京は新しい日本の政治・経済の中心として大発展を遂げる。

年	名目生産所得額(兆円)	対前年比(%)
1961年	2.66	—
1962年	3.04	114.3
1963年	3.56	117.1
1964年	4.07	114.4
1965年	4.40	106.1
1966年	5.10	116.3

二桁成長率

▼以下、

1965年から2017年までの東京の経済力の独自の発展プロセスを追う

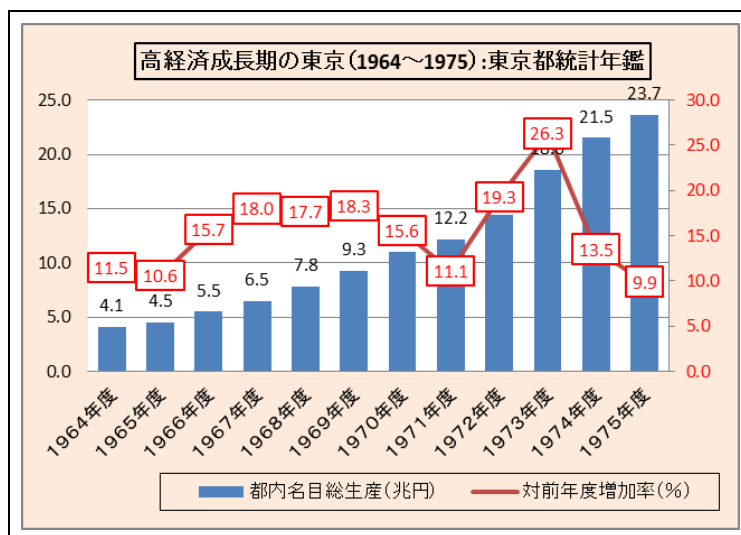


第一期【1965年～1975年】

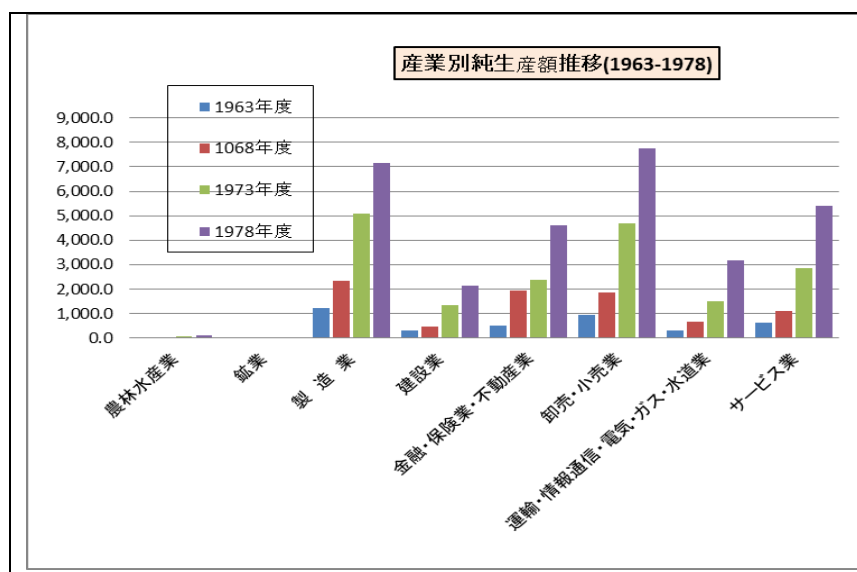
高度経済成長をリードした人口・経済の集中と集積。1968年 GNP 世界ナンバー2 大国に。

1964年の東京オリンピックを終えたのち、1965年に不況(オリンピック不況)になったが、東京の経済は日本が1970年代前半に石油ショックや狂乱物価でマイナス成長に転じたにもかかわらず、二桁の成長率を維持し続けた。それは、1960年代末の1968年に東京の人口が1千万人を突破するなど、住宅需要が戦後一貫して強く続き、民間住宅投資と電化製品や車などの耐久消費財などが大量に消費されることがその要因だ。

1970年代初めの田中内閣の『日本列島改造論』(1972年発表)に基づく公共投資政策は、地方から過密地(特に首都・東京)へ向かう交通網を整備し、大都市が持つ資本・技術・人・娯楽が地方にも浸透しやすくなったが、同時に地方の住民・人材・企業もまた大都市に流出しやすくなったことで大都市への一極集中(特に東京一極集中)と地方過疎化をより促進してしまうという「スロースト効果」を起こした。それにより東京の経済や人口の集中や集積が更に高まり、東京の経済パワーは上昇を続けた。



バラマキ型の公共事業は、石油ショックの影響もあったが、結局、経済景気においてはインフレを招き狂乱物価を生み、経済を混乱へと導いた。東京都では、革新政党の支持を受けた美濃部亮吉東京都知事(1967年～1979年)が、12年間のいわゆる「革新都政」を行った。それでも1970年代は様々な緩和が続き、東京では新宿の新都庁舎を含む新宿副都心の高層ビル群や池袋のサンシャイン60の完成につながった。

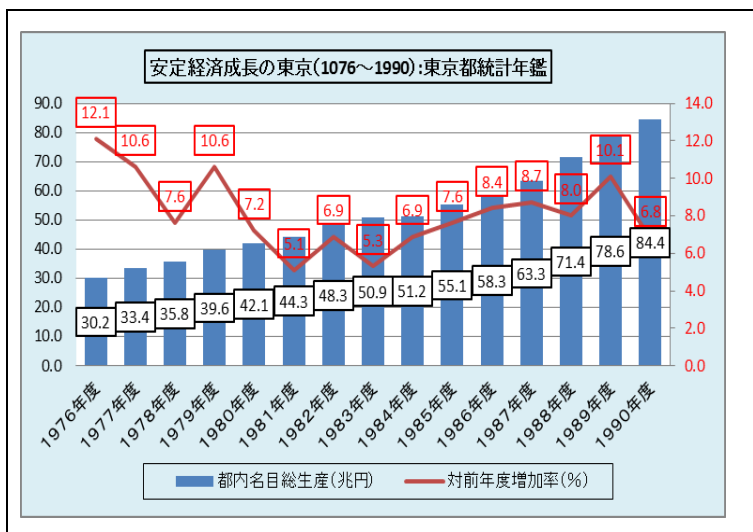


第二期【1976年～1990年】

経済は高成長から安定へ。都市のテーマは成熟化が浮上するが、拳句の果てはバブル経済へ。

東京の経済活動を見ると、東京では1970年代中頃から1980年代中頃までの約10年間、経済成長率はやや高めの一けた台(5%以上)が続いた。

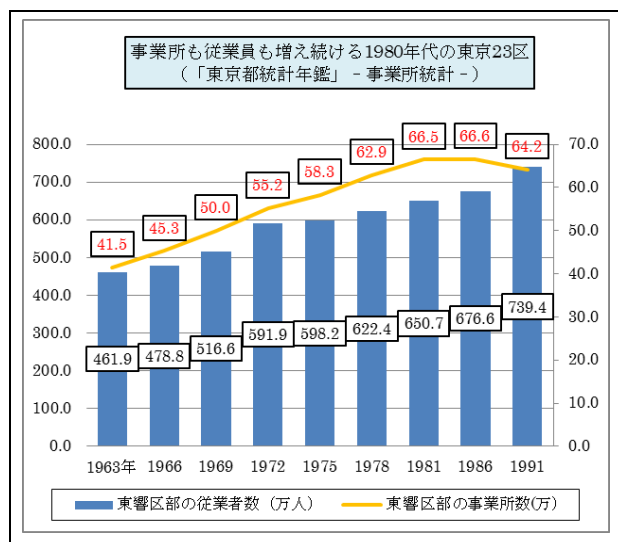
1970年代のバラマキ型の公共事業が疑問視される中、中曽根内閣(1982～1987年)は、1982年に民間活力の活用(民活)による都市再開発、「アーバン・ネッサンス」を内閣の目玉に据え、安定した経済成長に注力している。



1980年代～1990年代に東京の人口は郊外へと流出していくが、経済面においては烈しい東京一極集中が進んだ。一極集中が加速するに連れて、製造業の本社が数多く興った地方都市や、本社が多く集まっていた他の大都市から、東京都区部に本社(本社機能)を移転する傾向が更に強まっていった。その結果、国内総生産における東京都が占める割合は全国比16%に上った。また、全国の証券取引所における証券取引の約8割を東京証券取引所が占めるなど、日本経済において東京都は圧倒的な地位を占めるようになった。

経済や昼間人口が集中・集積する中、東京都区部では事業所と就業人口が東京都心部・副都心部で増え続けた。1970年代末の東京には、100m以上の超高層ビルは約25棟を超えた。そのため、この頃に日本の都市部は超高層化時代に突入している。

しかし、1980年代後半からバブル経済と1990年代前半バブル経済崩壊劇がはじまった。



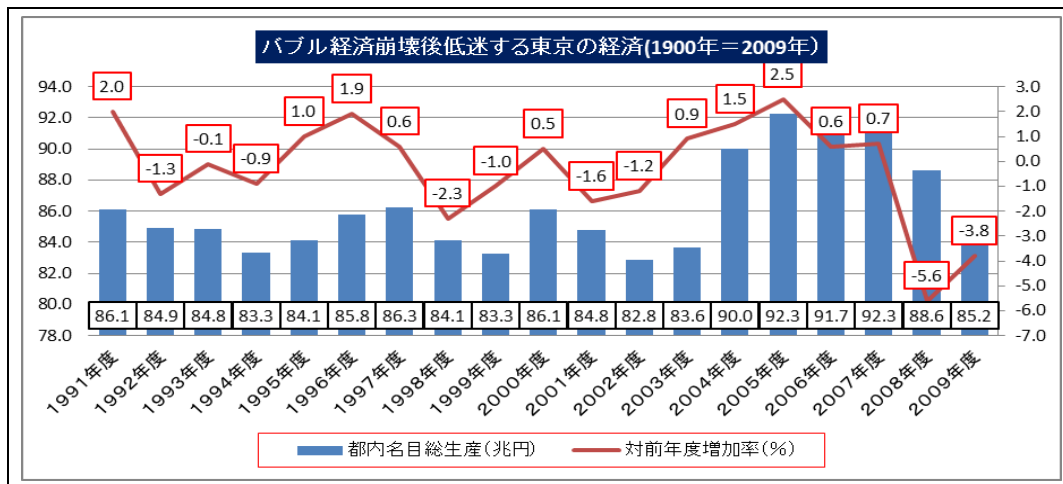


### 第三期【1991年～2010年】

バブル崩壊後、世界不況と乱れる政治と経済のダブルパンチで「失われた日本」が到来。

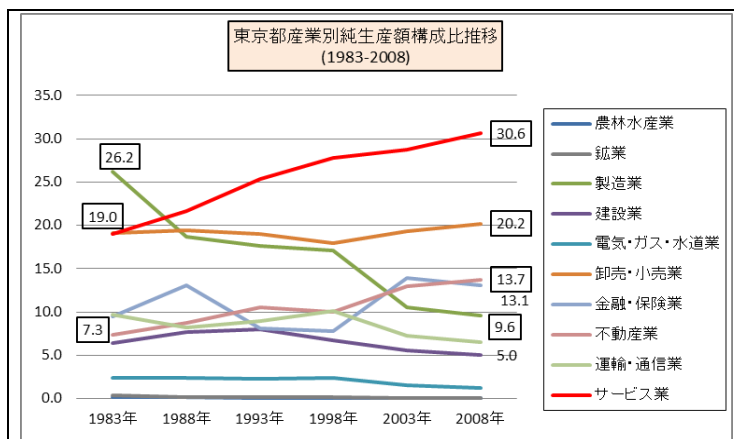
1980年代末からのバブル経済とその崩壊後、1992(平成元)年頃から「失われた20年」という平成不況時代が始まる。しかし、東京では2000年頃から東京の人口が都心回帰で増加に転じ、一時頓挫していた東京の

都市開発が活発化し、マイナス経済成長からゼロ成長あるいは低い一けた成長ペースへと転じていった。



1992年のバブル経済崩壊以降、不良債権処理のため、企業が社宅や遊休地を転売したり、旧国鉄の跡地が民間に払い下げられたり、公有地の用途指定が変更になり埋立地等が住宅地転用できるようになったりしたため、都心や沿岸部を中心に高層マンションが次々と建てられるようになった。高層化によって比較的安価になった物件が増加し、郊外から都心に住み替える世帯が増加するようになった。また、金融ビッグバンなどの影響で、外国資本が東京都区部に流れ込むようになると、株式投資や不動産投資などで財を成した成金が現れ、六本木ヒルズなどの超高級マンションに住む者も現れた。こうして、東京都区部では、山手線圏内には、都心に居住する富裕層の増加や「IT成金」などの出現により、吸引力が一層強まった。

バブル崩壊に伴い地価は暴落し物価の下落も進みデフレが大きな問題となったが、1998(平成10)年に橋本龍太郎政権(1996～1998年)が実施した金融ビ



ッグバンにより、以後東京都区部の渋谷区や港区にはIT企業が集中するようになり、新産業として特に青年労働力を吸収するようになった。また、既存の企業も情報化を進めるようになり、知的労働者を中心に東京都区部に労働力が集中するようになった。東京の地価もバブル期以降長らく下落傾向にあったが、2012年頃には大半の地点で上昇に転じた。

東京は、バブル経済が破綻した後も、より一層、人口や企業は東京都区部への一極集中が加速した。

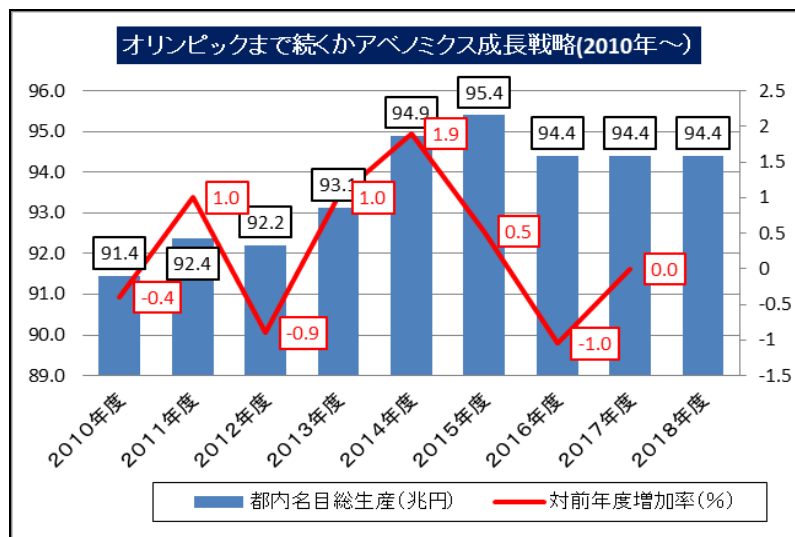
#### 第四期【2011年～2020年(東京オリンピック開催)】

### オリンピック開催まで続くかアベノミクス成長戦略。都民ファーストに何が出来るのか。

2009年にリーマンショックで景気は悪化し、2010年には日本の国民総生産は中国に世界第2位の座を奪われた。

しかし、民主党政権を経て、2012年自民党の政権復帰が視野に入ると共に円安・株高現象が起こった。安倍首相がデフレ脱却・無制限の量的緩和策を打ち出したことで、日経平均株価と円安の動きが連動し、株高・円安がさらに加速した。

円安になると円換算の売上が増えて輸出競争力がつき、為替差益が生ずるため、実際に増収増益となる。そのため、マーケットは思惑買いから先取りした相場展開となり、第2次安倍内閣の発足以前から株式市場が動き、株価上昇効果が出た。「アベノミクス景気」は、1990年前後のバブル経済期を抜いて戦後3番目の長さになった。



アベノミクスの経済政策の中で東京都との関係からいえば、2013年9月8日に2020年夏季オリンピック・パラリンピック競技大会開催地が東京に決定したことから国際都市東京にふさわしい都市づくりがメインテーマとなっている。

オリンピック開催に必要なインフラ整備がスタートし、2020年東京オリンピック・パラリンピック開催に向けて東京都心部のビル建設ラッシュが始まっている。石原慎太郎氏が都知事に就任した1999(平成11)年以降は、品川、丸の内、汐留および臨海副都心などの都市再開発、幹線道路の整備が進められてきたが、2020年に2度目の開催となる東京オリンピックに向けてインフラを始めとする資本整備が新たに進められている。

また、ポスト2020年(東京オリンピック)も視野に入れ、「国家戦略特区」という都市政策を打ち出した。「国家戦略特区」とは新しい経済特別区域構想のことで、地域を限定した大胆な規制緩和や税制面の優遇で民間投資を引き出し、「世界で一番ビジネスがしやすい環境」を創出するのが狙いだ。2013年6月に特区創設が閣議決定され、12月に成立した国家戦略特別区域法では医療や雇用、農業など計6分野で規制の特例が認められた。アベノミクスの「第三の矢」と呼ばれる成長戦略の中核として期待されている。



### Ⅲ－東京は人口及び経済の集積・集中が発展の礎(いしずえ)

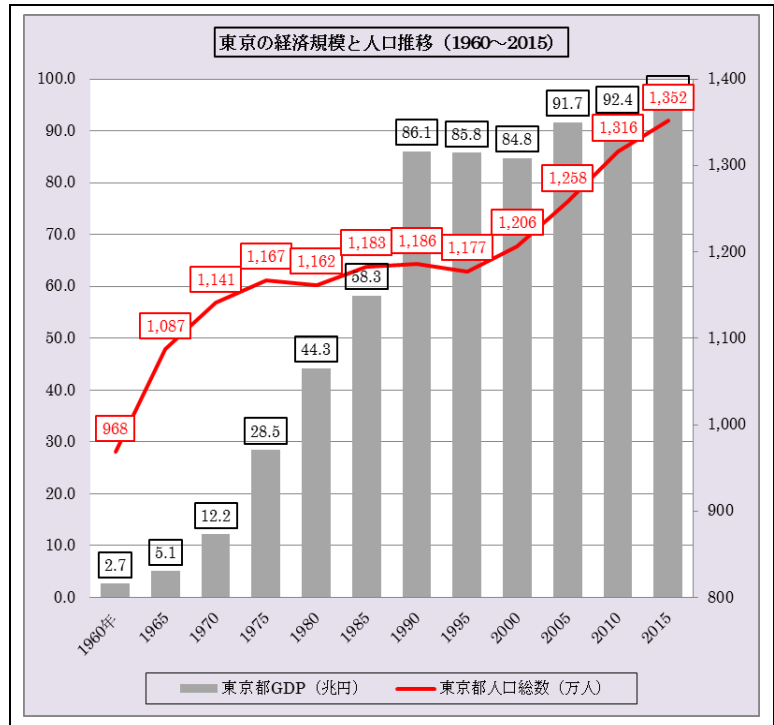
#### 人口の集積と東京の経済の関係

東京の経済規模の推移を1960年以降、現在までの約半世紀を見ると、地域経済と地域人口動向は正の相関にあるようだ。

東京の経済の動向と東京圏への転入超過率との間には、正の相関関係がある。つまり、経済成長が高い時には人口を含め様々な都市機能が東京に集中していた傾向が見られる。

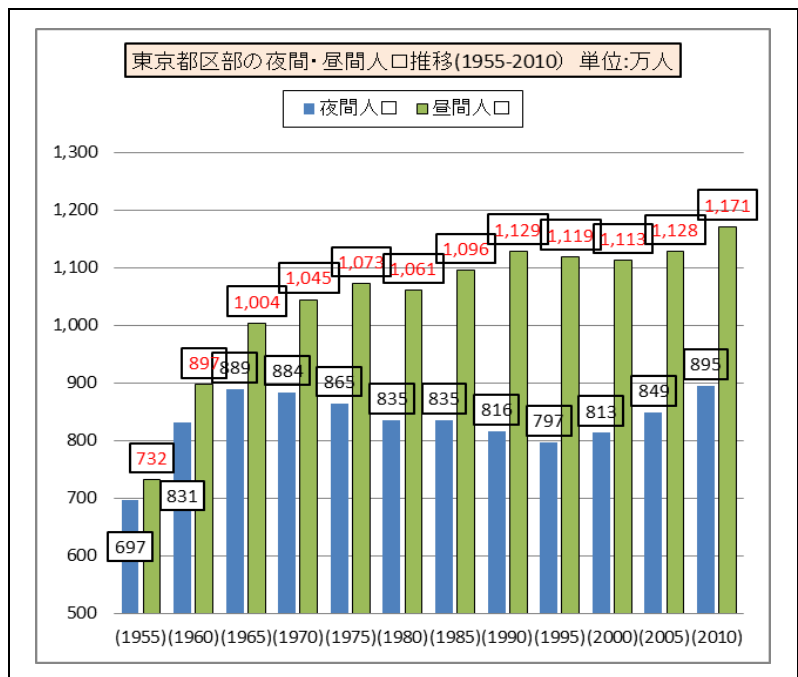
東京の人口動向を見ると、ドーナツ化現象により「都区内人口」は1966(昭和41)年の889万人をピークに緩やかな減少をみせた。特に1980年代の後半には、東京都心部の著しい地価高騰に伴って、東京周辺地域の埼玉、千葉、神奈川の3県における住宅開発が進み、多くの人口が都心部から周辺地域へと移動していた。

しかし、その後のバブル崩壊後の1990年代前半以降、都心部が転出超過から転入超過に大きく転換している。



人口動向、特に昼間人口との相関性が高い事業所についてこの半世紀の動向を見ると、1970年頃から1990年まで東京都区部の事業所もその従業者数は、1970年までの東京の居住人口増、1970年以降は昼間人口の増加に対応するかのよう前年を上回り続けた。

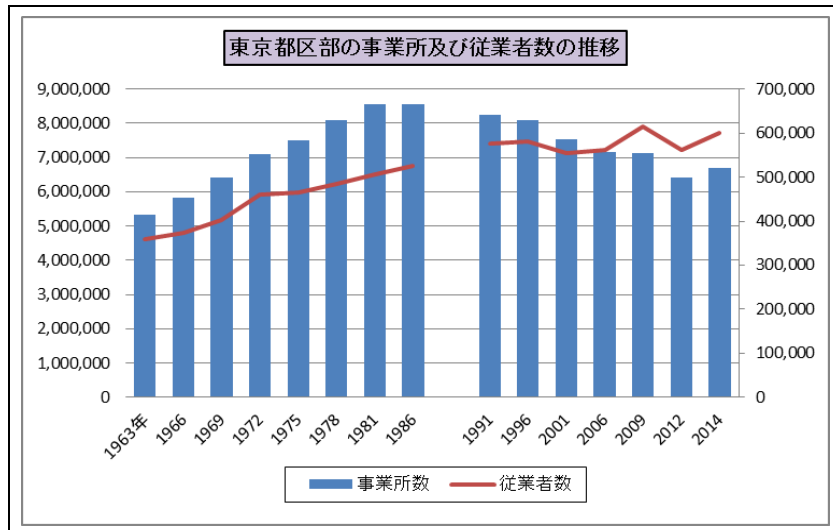
しかし、1990年以降、東京都の事業所数そのものは減少してゆく。減少するがそこには工業社会からの大きな構造転換が東京で起こっている。情報通信や金融業、サービス業などの産業が中心となって



東京の経済を支える構造となっており、総事業数は減少するがそれら新産業の就業者数は増え、東京の都区部の就業者数も増えている。

2000年代以降、情報通信業や金融・保険業、事業所サービス業、配送業などのサービス業が増え、再び東京都区部の事業所数と従業者数も増え始めた。東京の産業構造がサービス業に大きく変わったことがうかがえる。

東京に多様な人や企業が集中することによって、実現しているのが集積の経済効果である。集積によって、コストの低下、交流やイノベーションの活性化などが実現し、経済活動の効率化がもたらされる。その結果、一つのメリットが次のメリットを生み出すように好循環がひろがり、経済成長のメカニズムが強まる。全国47都道府県の中で東京においてこのような集積のメリットが近年も明瞭に実現してきている。



実際、東京都は一人当たりの付加価値生産額が大変高い。これを実質ベースで考えれば、労働生産性が高いことに対応する。労働生産性は資本装備率、労働の質、全要素生産性(TFP)の3要因に分解されると言われているが、1990年代以降の東京では、労働や資本の投入量だけでは説明できない生産性の上昇分(TFP)が大きくなっているという分析もある。東京の経済や事業所の動向を見ると、多様な人や企業が集まることによって実現したイノベーションや効率性の向上(集積の経済)が顕著にみることが出来る。

内閣府が2012年の『地域の経済レポート』で、各地域における政令市と県庁所在市等への人口の集中と労働生産性との関係や、人口集積と事業所の多様性、行政費用との関係等について分析を行った結果を報告している。それによると『集積のメリットとして』は、①労働生産性の人口密度への回帰では正の傾き、人口密度の上昇により高まる労働生産性。②人口の集中による人口密度の上昇により、規模の経済とともに、地域特化の経済に加え、都市化の経済とよばれる多様性と異質性から生み出される集積の経済が発現することが考えられる。③業種別従業員数の人口密度弾性値を比較すると、学術・専門サービスで最も大きく、これに建物サービスや派遣業等のその他サービス、宿泊・飲食の順で続く。これらの業種は、人口の集積による雇用創出効果が相対的に大きい業種であるといえる。都市的、また、都市におけるソフトインフラともいえるべき、オフィス向けサービスを供給する。学術・専門サービスとその他サービスの人口密度弾性値が特に大きいことは、都市が企業や人材を集めて成長するためには、これらの2つの業種について、それに見合ったより多くの集積を用意しておく必要があることを示唆しており、地域や都市の国際競争力向上の観点からは、こうしたサービス業種について、例えば特区制度を活用した集積形成を図るなど、政策的な対応も考えられるとしている。東京都は、まさにその政策の第一線にあると言えよう。

## IV－まとめ

**東京は経済の集積効果が発揮され発展してきたが、東京の地域に大きな課題を残している。**

地域格差が集積によってさまざまな地域の違いや格差を生み出す。地域格差というよりも地域の個性化や地域特化と考えたおいた方が良い。

### 1) 東京の経済集積効果は、地域の人口構造の固定化を促進。

東京の都市経済の構造が経済集積効果によって、東京地域の人口構造に固定化の動きが生まれてきている。一つは東京の活動状況を適確にあらわす『地域の昼夜間人口比率』の固定化である。

東京はすでに、都心副都心、準都心、居住地の3つのエリアに分化し始めている。それぞれのエリアでのライフスタイルは、生活価値観の違いが顕在化することになる。生活におけるもっとも重要な価値観は、『家族』なのか、『企業組織』なのかが、問われる中で今後の東京での都市生活が始まるに違いない。東京の地域ではすでにその価値観に向かって都市の行政が動き始めている。

▼昼間人口指数 1990年(1960年=100)					
平均を上回った地域		平均を下回った地域		平均を大きく下回った地域	
港区	194.6	豊島区	123.4	大田区	99.7
練馬区	192.5	板橋区	122.2	中野区	96.5
渋谷区	184.7	杉並区	111.6	北区	88.2
新宿区	173.0	文京区	111.1	台東区	87.3
江戸川区	162.9	江東区	107.7	墨田区	72.9
千代田区	160.6	品川区	106.4	荒川区	64.4
足立区	140.2	葛飾区	103.5	* 東京都統計年鑑 (国勢調査)	
中央区	134.7	目黒区	102.8		
世田谷区	128.4	区部平均昼間人口指数=125.8			

## 2) 経済集積の結果、東京では地域の所得に関する大きな差異が顕在している。

2015年度における東京都の住民1人当たり個人所得は前年度比4.0%増の230.6万円。前年度より増加となったのは2年度ぶり。2000年度以降で当年度が最大。また同年の対全国比(全国平均=100)は154.1。東京都の2015年度の人口一人当たり所得は、47都道府県の中で1番目。都内市区町村間の所得格差をジニ係数で測定すると、47都道府県の中で最も地域間格差が大きいそうだ。都市経済の集積は都心部や副都心部に好影響を与える。

▼東京都の住民1人当たり個人所得(2015年度) 東京都統計年鑑/都民経済計算									
		所得金額 (千円)	全国平均 =100	国内順位 (位)			所得金額 (千円)	全国平均 =100	国内順位 (位)
1位	港区	6,712.5	448.6	1	15位	江東区	2,315.1	154.7	21
2位	千代田区	5,779.8	386.3	2	16位	練馬区	2,074.7	138.7	31
3位	渋谷区	4,682.8	313.0	3	17位	墨田区	2,046.1	136.8	33
4位	中央区	3,909.2	261.3	4	18位	北区	1,939.5	129.6	46
5位	目黒区	3,437.1	229.7	5	19位	荒川区	1,932.0	129.1	48
6位	文京区	3,380.8	226.0	6	20位	板橋区	1,884.3	125.9	56
7位	新宿区	3,096.1	206.9	8	21位	江戸川区	1,784.3	119.3	76
8位	世田谷区	2,993.6	200.1	9	22位	葛飾区	1,700.5	113.7	97
9位	品川区	2,807.0	187.6	12	23位	足立区	1,623.1	108.5	128
10位	杉並区	2,611.0	174.5	14	参考	八王子市	1,631.2	109.0	123
11位	豊島区	2,504.1	167.4	15		立川市	1,792.9	119.8	72
12位	中野区	2,374.1	158.7	18		武蔵野市	2,816.3	188.2	11
13位	台東区	2,329.1	155.7	19		三鷹市	2,269.8	151.7	22
14位	大田区	2,324.0	155.3	20					

## 3) 地域における産業基盤が固定化する可能性が大きい。

これは地域の将来の個性化につながることで決してマイナスではない。

例えばすでに人口が固定化し高齢化が始まるエリアでは、10年前から生活関連サービス業が集積しそれが地域の経済集積となっている。経済に集積効果という視点からみると、東京都内の産業立地はすでに固定化は1990年代頃から始まっている。

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。大田区には、いわゆる町工場が多く、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。その他には、電気機械、輸送用機械、一般機械の出荷額が多い。

東京の都心・副都心がある10km圏のエリア行政区には、金融・情報・研究専門サービス業が集中しているが、東京10~20km圏エリア(準副都心)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。

かつては、東京における混雑現象が経済成長を抑制することがあった。しかし、人口減少局面に入ってから、規制改革を中心として市場メカニズムのメリットをフルに発揮させようとする政策が東京中心に実施された。もともと持っている地域経済の集積が経済効果を十分に引き出している。

▼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				
	10 km圏	10~20 km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
製造業	5.4	11.4	15.6	7.6
情報通信業	6.5	1.6	1.0	2.0
卸売業、小売業	25.1	24.5	24.7	24.2
金融業、保険業	2.5	1.2	1.2	1.2
不動産業、物品賃貸業	9.3	9.6	8.1	10.9
学術研究、専門・技術サービス業	10.7	3.7	3.0	4.4
宿泊業、飲食サービス業	15.4	13.1	12.5	13.6
生活関連サービス業、娯楽業	5.4	8.3	7.6	8.9
教育、学習支援業	1.9	2.5	1.9	3.1
医療、福祉	4.3	7.1	6.0	8.1