

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

第十一回【最終回】大都市東京で地域格差と地域特性が顕在化

### <目次>

- はじめに 経済停滞と人口変動により都市構造が大きく変わった東京エリア (p. 2)
- I - 東京の都市構造の大転換はバブル崩壊期からはじまった (p. 3)
- II - 1970年代の東京 経済で輝いた都市生活の黄金期 (p. 5)
- III - 東京の現在(2015年) 都心部に再集中しはじめた経済と人口 (p. 7)
- IV - 2020年ポスト東京 職住近接の居住エリアの地域間競争が勃発 (p. 12)

終戦後の東京が日本経済の中心地であったことは言うまでもないが、その後70年を経た現在、その中心性はさらに高まっている。2016年の東京都の総生産額(名目)は、約94兆円と全国の19.4%を占め、一人当たりの県民所得は約442万円と全国平均の約1.5倍だ。その経済力を支えるのは、東京都区部の夜間人口(=居住人口)約875万人と1,200万人の昼間人口(活動人口)、加えて多くの事業所・企業だ。東京の事業所数(民営)は約63万所、就業者数は約817万人で、それぞれ全国の11.5%、13.7%を占める。また、会社企業数は約26万社で全国の15.2%、特に資本金10億円以上の企業は全国の46.1%と半数近くを占める。外資系企業もその6.5%が東京に立地しており、国際的なビジネスの拠点ともなっている。日本の首都でもあり、経済や人口が集中する現在の東京がどのように発展してきたのかを確認しつつ、その発展によって、東京のエリアがどのように変貌していったのかを見る。

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」のカテゴリーごとに分析・予測する連載レポートで、第一回:『東京の人口編』、第二回:『東京の交通インフラ鉄道編』、第三回:『東京の流通小売編』、第四回:『東京の都市開発・都心オフィス編』、第五回:『東京の「経済力」編』、第六回:『東京の在住世帯(ファミリー)の変貌と都市生活編』、第七回:『地域の流入人口【通勤者・通学者】編』、第八回:『地域の地価と都市形成編』、第九回:『生活革命・憧れの住まい編』、第十回:『都市活性にはエリアの平均年齢と生産年齢人口が決め手に編』。今回はその最終回。

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

## エリアの変貌自在が大都市東京の魅力

### バブル崩壊を機に大都市東京で地域格差と地域特性が顕在化。

日本の首都でもあり、経済や人口が集中する現在の東京がどのように発展してきたのかを確認しつつ、その発展によって、東京のエリアがどのように変化、変貌していったのか？都市の変化と変貌がその都市の魅力や活性化につながることはほとんどないが、こと東京においてはその都市変貌が更に東京の活性化や魅力アップにつながっている。東京は1964年開催の東京オリンピック以降、約半世紀を経過する中で東京と言う大都市の都市構造を大きく変え、新しい都市になろうとしている。

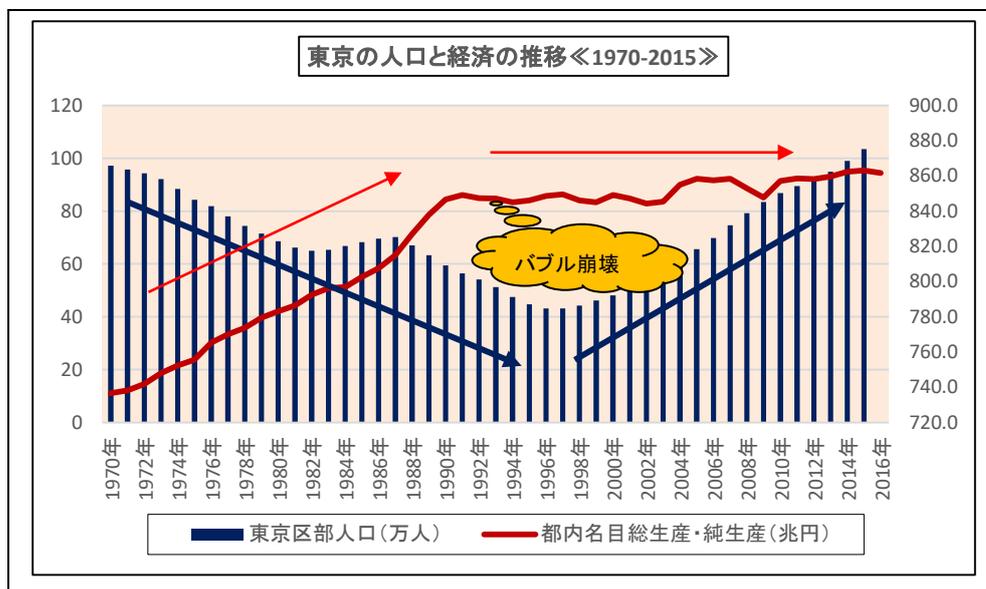
### はじめに 経済停滞と人口変動により都市構造が大きく変わった東京エリア

1964(昭和39)年の東京オリンピック開催によって、日本の戦後復興は終結し、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。

高度経済成長期にはオリンピック開催に向けて道路や鉄道網、大型施設など建設ラッシュが起き、経済面、人口面においても東京一極集中が烈しく進んだ。東京都の人口は1967(昭和42)年に1千万人を突破するなど、1970(昭和45)年頃に経済や人口の東京への集中はピークを迎えている。1970年代の東京の市街地では「新宿」「渋谷」「池袋」などの都区部西側にある大ターミナル駅周辺が副都心として急速に発展し、「日本橋・銀座 VS 副都心ターミナル」の商業地域間競争が勃発した。

そして、1980年代後半から1990年代前半の約10年間で史上初のバブル経済とその崩壊を経験したが、それ以降の日本は、成長を前提とする経済社会から低経済成長社会へと転じた。約20年間近く長期不況(平成デフレ)が続いたが、悪化する経済と同時並行して少子高齢化が進んだ。東京区部の人口は1980年代のバブル経済期に一時増えたものの、1970年以前から始まっている東京都区部の人口減は止まらず、人口回復が本格的になるのは1990年頃から約20年の時間を必要とした。

都区部の地域人口減と長期不況は都市の社会構造の転換を求め始めた。その観点からいうと、1970年頃に高成長する都市として東京の都市社会構造が出来上がっている。



そして、1970年代以降の人口減少・少子高齢化傾向とバブル経済崩壊による長期不況は、1970年代の東京の都市社会構造を壊さざる得なくなった。人口減と長期不況の中、東京は新しい都市社会構造に対応する都市が変わろうとした。2000年前後から、副都心ターミナルに代わって都心部の都市再生がはじまり、「丸の内」、「品川」、「汐留」、「六本木」など都心部の都市復活・再生がスタートした。現在進行中の2020年東京オリンピック・パラリンピックに向けて実施されている様々な施設整備は、その東京の新しい都市構造づくりへ向かう流れの加速化だ。

# I - 東京の都市構造の大転換はバブル崩壊期からはじまった

## 1. 人口と地価動向に表出する都市構造の転換。

都市の発展や都市構造の変化は、経済トレンドや人口動向を数値的に確認することで認識することができるが、都市構造変化を最も明瞭に認識することができるメルクマールとなるのは『人口動態』の変化である。

地域の人口の増減、転出入などの変化が都市インフラ(\*)に大きな変化を与えるきっかけとなるからだ。

(\*)インフラはインフラストラクチャーの略で、もともとは「下部構造」

という意味。道路・鉄道・上下水道・送電網・港湾・ダム・通信施設など「産業の基盤となる施設」をさし、広い意味では学校・病院・公園・福祉施設など「生活の基盤となる施設」もさす。

東京の人口を見ると、戦後、東京都区部の人口が急増し、1970年頃まで人口成長ベクトルは右肩上がりが続いた。しかし、1964年開催の東京オリンピック以降1970年頃から1990年までの約20年間は東京都区部の人口成長ベクトルは下向きが続いた。そして2000年前後から人口成長ベクトルは上向きになっている。郊外へと向かっていった長期的な東京の人口の流れは止まり、都心回帰が起こっている。

その視点からみると、東京の都市構造の大転換は二回ほどの大きな転換期が見て取れる。第一回目は、戦後1970年頃まで一貫して人口(昼間人口)が東京に集中し、大量生産大量消費による高成長の流れを受けた1960、1970年代の東京である。高成長と先進国、ニューファミリーという名のもとに社会インフラが整備された。大転換期の二回目は、人口減少が始まりバブル経済とその崩壊を経験して低成長経済へと大転換した1990年前後である。

都市構造の変化を読み取るためのもう一つのメルクマールとなるのは『地価』の動向である。

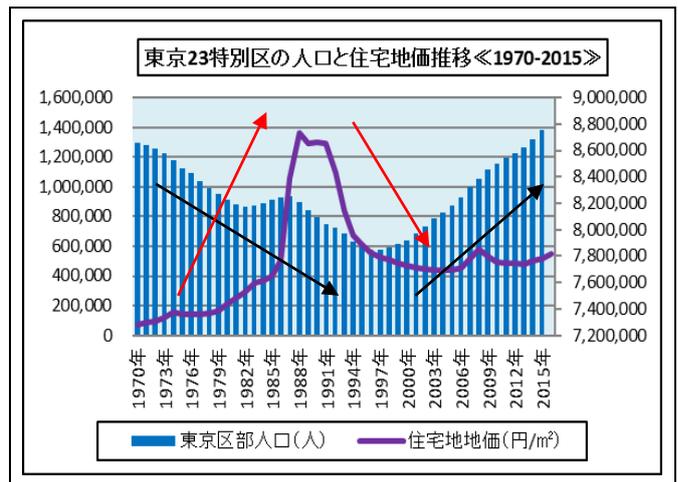
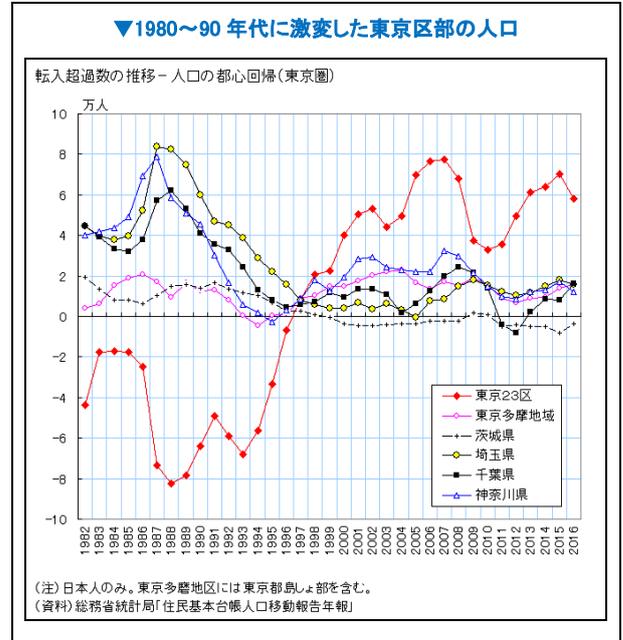
人口の増減動向は住宅の需給関係動向と相互に影響しあう。東京の住宅地の地価動向と人口動向の関係をグラフ化してみると、その関係は反比例の関係がみられる。

東京の地価は、高度経済成長、列島改造、オイルショックを経て1980年後半のバブル景気まで高騰が続き、1980~1990年代には地価や物価が世界でもトップレベルとなるが、住宅事情に多大な影響を与えた。

しかし、1990年代中頃から東京だけでなく全国で地価は暴落し、今日でも地価は低水準にとどまっている。

地価は下がらないという「土地神話」の崩壊は、都市生活の劇的な崩壊にもつながっている。

都市生活の大前提である居住、就業・通学、消費などが1995年前後から大きく変わり始め、土地神話の崩壊は都市生活の大転換を促した。その結果、都市生活の足元である各エリアの立地そのものの条件変化が生じ、地域の経済や街の姿も大きく変えた。都市構造・都市インフラは1990年前後を機に転換し始めている。





## II - 1970年代の東京 経済で輝いた都市生活の黄金期

「職」は都会、「住生活」は郊外、「移動」はマイカーのライフスタイルを楽しむ都市生活。

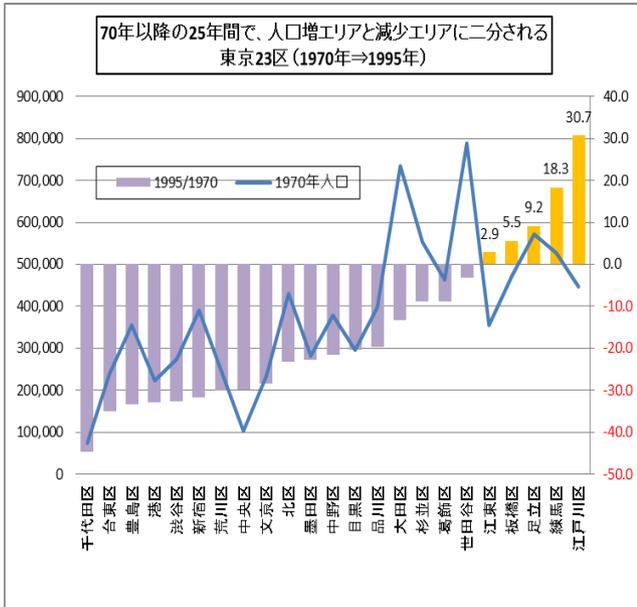
1964年、アジアで初めてのオリンピックが東京で開催。同年には東海道新幹線も開通。1968年にはGNP(国民総生産)で世界第2位となる。東京オリンピックは敗戦から大きく変わった日本を世界にアピールした。

1970年頃の都市生活を見ると、車社会の到来、冷蔵庫やクーラーなどさまざまな電化製品の普及で日常生活は一変し、快適なものへと変わっていった。都市部で路面電車が次々に廃止される。東京などの大都市では地下鉄の整備が進む。都市部で高層建築物が次々着工され、マンションも多数建設されはじめる。

家電やマイカーが家庭に浸透し、国民の間に中流意識が芽生えた。1973年の総理府による世論調査では、所得にかかわらず自らを「中」と答える割合が90%になり、「一億総中流化」が意識の面では完成した。ホワイトカラー層の増大、農村地域から都市への人口流入、核家族化の進展は決定的となり、日本全体が現代以前へと後戻り出来なくなった。

住宅も郊外新興住宅地や団地など今に至る標準が生まれた。またプレハブ住宅(工業化住宅)が本格化した。都会では高層ビル街の「新宿」、若者文化の「渋谷」が人気を呼ぶが、団塊であるニューファミリーに「職は都会、生活は郊外、移動はマイカー」のライフスタイル志向が強まる。このライフスタイルの浸透は東京の各エリアを大きく変えることにつながった。

▼東京は都心ゾーン、住工混在ゾーン、居住ゾーンの三つのブロック化が進行							
1970年 昼夜間人口比率							
ゾーン	エリア	1970年	区部=100	ゾーン	エリア	1970年	区部=100
都心ゾーン	千代田区	1,152	975	住工混在ゾーン	荒川区	98	83
	中央区	608	514		大田区	97	82
	港区	268	227		板橋区	95	80
副都心ゾーン	台東区	152	129	新しい居住ゾーン	目黒区	93	79
	新宿区	152	128		北区	89	76
	文京区	143	121		足立区	89	75
	渋谷区	140	118		江戸川区	88	74
区部		118	100		葛飾区	87	74
住職混在ゾーン	墨田区	114	96	古くから居住ゾーン	世田谷区	85	72
	江東区	110	93		練馬区	79	67
	品川区	108	91		中野区	76	65
	豊島区	107	90		杉並区	76	64



### Ⅲー東京の現在(2015年) 都心部に再集中しはじめた経済と人口

バブル崩壊を機に、東京は高密度な都市生活が可能なエリアが拡大する都市に。

1991(平成3)年にバブル景気が崩壊し、資産価格(株価、地価)が一気に下落した。これがのちに「バブル崩壊」と呼ばれ、現在に至るまでの長い停滞の始まりになる。

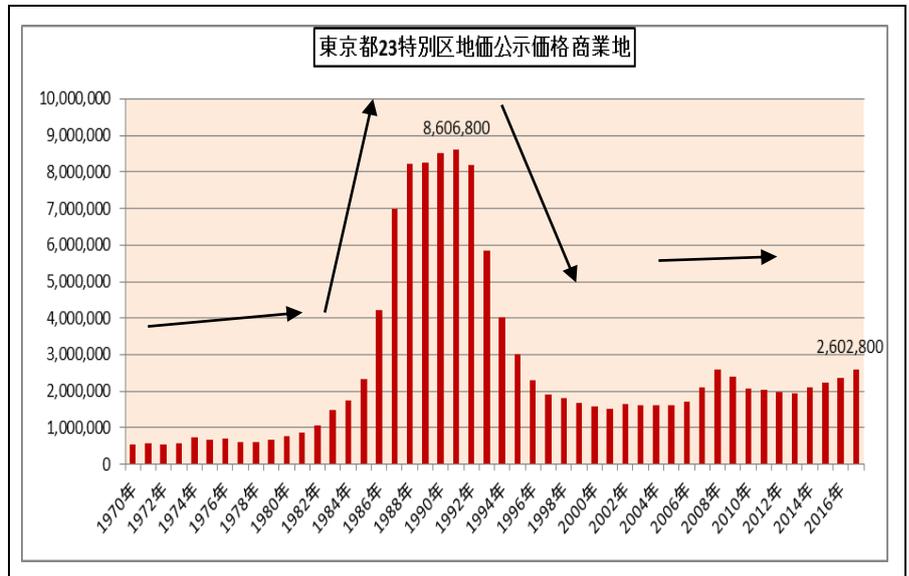
バブル崩壊後の日本経済は、日本的経営慣行が覆され、「リストラ」と称した整理解雇ブームが始まり、終身雇用制度が崩壊し始め、人件費も抑制され、1990年代後半にはデフレーションが発生。日本は戦後、日米安保条約の下、安全保障にはおカネをかけず、ひたすら経済成長の道を突き進んだ。だが、その目標はバブル崩壊とともに失ってしまった。

1991(平成3)年のバブル崩壊以降は、「経済変革期」、「失われた20年」、「低成長期」、「経済停滞期」などと呼ばれる。この間の実質GDP成長率は、年平均で1.0%である。

都市生活を見るとパソコンや携帯

電話などが普及しIT面では大きな進歩があったが、1990年代の人々の日常生活は、戦後(1945年)から1970年までの25年間と比べると“変化度”ではおとなしい。日本経済の成熟化を示すものという論評もある。しかしこの数年は、2012年に安倍内閣が①機動的な財政支出、②大胆な金融緩和、③成長戦略の3つの柱で構成されるアベノミクスと称する政策を打ち出した。大胆な金融緩和によって、為替レートの円安が進み、また、株式市場が活況を呈し、大企業を中心に景気回復の兆しが見られた。量的緩和政策で、インフレへの転換と景気浮揚が図られている。しかし、デフレからの脱却への道筋はまだ見えない。

2020年の再度のオリンピック開催で生まれ変わるといわれる現在の東京の各エリアでは1990年以降どのような変化が起きているのか。ここでは、地域の都市インフラの基礎データでもある地域の昼夜間人口の推移、小売業年間販売額の推移、事業所・従業者数の推移、住宅地や商業地の地価動向などのデータを利用し、高成長末期の1970年前後と2015年現在のデータをもとに比較分析することから東京のエリアの変貌を見てゆく。



## 1) 事業所の分布から見るエリアの変貌

立地は事業所の業種によって特徴づけられる。従業者は都心及び副都心エリアに集中。

東京の事業所を産業別・区市町村別にみると、「台東区」、「大田区」など工場地帯の事業所が減り、全産業計で都心地域と「新宿区」で2割強を占めるようになった。多くの業種で「千代田区」、「中央区」、「港区」の都心地域が上位となっているが、「建設業」、「製造業」といった第2次産業や「運輸業、郵便業」では城東地域が上位を占め、「生活関連サービス業、娯楽業」、「教育、学習支援業」、「医療、福祉」といった生活に密着した業種では、「世田谷区」や「大田区」など人口の多い地域での割合が高くなっている。「千代田区」、「中央区」、「港区」の都心3区には、都内会社企業の約2割が集積し、そこで全従業者数の半数近くの人働いている。働く場の東京都心集中は進む。

▼東京都区部事業所数ランキング					▼東京都区部従業者数ランキング				
大田区、台東区、品川区、墨田区はダウン 大幅にアップする都心3区と新宿区、世田谷区					都心区、副都心区に集中 中央区(多くの企業が他区へ流出)はダウン				
	エリア	1972年	エリア	2014年		エリア	1972年	エリア	2014年
	区部	551,721	区部	526,748		区部	5,919,474	区部	8,066,791
1位	大田区	7.1	港区	7.5	1位	千代田区	12.8	千代田区	12.9
2位	台東区	6.3	中央区	7.2	2位	中央区	11.6	港区	12.6
3位	中央区	6.0	千代田区	6.5	3位	港区	8.9	中央区	9.4
4位	足立区	5.2	新宿区	6.4	4位	大田区	6.3	新宿区	8.6
5位	港区	5.2	大田区	6.0	5位	新宿区	6.1	渋谷区	6.2
6位	新宿区	5.2	世田谷区	5.5	6位	台東区	4.7	品川区	5.1
7位	品川区	5.1	渋谷区	5.4	7位	品川区	4.4	江東区	4.7
8位	千代田区	4.8	足立区	4.9	8位	江東区	3.8	大田区	4.7
9位	墨田区	4.7	台東区	4.6	9位	足立区	3.4	世田谷区	3.6
10位	葛飾区	4.2	江戸川区	4.1	10位	墨田区	3.4	豊島区	3.5

## 2) 小売業年間販売額から見る東京エリアの変貌

### 渋谷・六本木・丸の内が浮上、銀座・日本橋の復活なるか。

東京都区部の小売業の年間販売額は1990年頃をピークに下降し始めているが、それは東京都区部人口の減少が大きく影響している。しかし、年間販売額が年々縮小する中、東京都区部内のエリア同士の地域間競争は激化し、かつて1970年代の東京の消費や娯楽などをリードし続けた新宿が相対的に伸び悩み、代わって大型の商業施設や地下鉄路線の拡充があった「渋谷区」、「港区」の東京における商業的ポジションが上がった。またこの約50年間の成長ぶりを見ると、人口も確実に増え、なおかつ新たな商業施設が増えた「港区」、「江東区」、「渋谷区」が販売額を伸ばしたが、一方、銀座のある「中央区」や、池袋がある「豊島区」は、小売業年間販売額伸び率ランキング10にも入っていない。

▼小売業年間販売額ランキング <b>2014年</b> 販売額と東京区部での占有率						▼小売業年間販売額 エリア別 増加率ランキング		
	小売業年間販売額(10万円)		同占有率(東京区部計=100)				エリア	2014/1972
	エリア	2014年	2014年	1972年	1972-2014		エリア	2014/1972
1位	中央区	1,503,894	12.1	13.2	-1.1	1位	港区	12.9
2位	新宿区	1,321,570	10.6	11.1	-0.5	2位	江東区	7.5
3位	渋谷区	1,113,584	9.0	5.3	3.7	3位	渋谷区	6.9
4位	千代田区	908,058	7.3	6.9	0.4	4位	杉並区	5.6
5位	港区	845,709	6.8	2.1	4.7	5位	練馬区	5.2
6位	豊島区	785,075	6.3	7.1	-0.8	6位	江戸川区	5.2
7位	世田谷区	584,424	4.7	4.7	-0.0	7位	足立区	5.1
8位	大田区	583,100	4.7	5.6	-0.9	8位	千代田区	4.3
9位	江東区	530,531	4.3	2.3	1.9	9位	墨田区	4.2
10位	足立区	504,967	4.1	3.2	0.8	10位	世田谷区	4.1

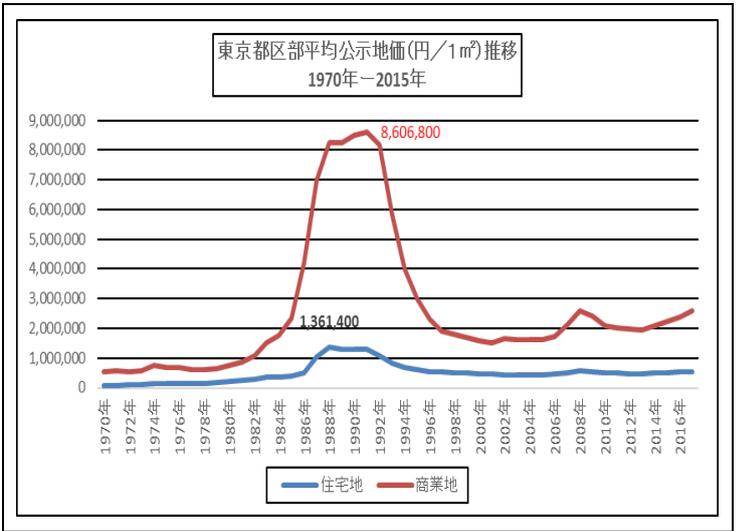
### 3) 公示地価からみる東京エリアの変貌

未だ地価上昇に難あり。都心部周辺に上昇の兆し。マンション価格との折り合いが課題に。

東京都の公示地価基準地の平均価格は1987～1990年のバブル絶頂期に商業地と共に住宅地も高騰し続けた。しかし、「失われた10年」と呼ばれる1991～2000年のバブル崩壊期には、東京の土地価格は、坂を転げ落ちるように右肩下がりに下落した。各地で底を打つのは政府の月例経済報告で景気の底入れ宣言があった2002年より2年後の2004～2005年まで待たなければならなかった。

バブル崩壊以降、5年後には高騰した地価は底を打つが、しばらくは、地価は低迷を続けた。

その後、小泉政権が誕生し、共同住宅に対する容積率制限の緩和政策や不動産証券化を促すSPC法の施行等、数々の中心市街地への不動産投資を促す政策が実施され、また、金融機関、不動産会社等のバ



ブル期の過剰な投機的投資で被った不良債権処理の収束、そして、ゼロ金利政策で金余り現象が起き、各金融資本が投資機会を求めていたことが重なり、再び中心市街地への不動産開発が活発化した。また、人口の都心回帰が本格化している。この影響で、東京の基準地平均価格は2004年以降上昇に転じ、2008年には、バブルが始まる前の1883年の平均価格水準に対して、23区内の商業地で169%(727万円/坪)、住宅地で161%(185万円/坪)、23区以外の商業地で108%(179万円/坪)、住宅地で112%(72万円/坪)となった。都内全域で1883年の平均価格水準を上回る価格となった。

住宅地公示地価 1990年・2015年					商業地公示地価 1990年・2015年			
バブル時ランキング		1990年	2015年	2015/1990		1990年	2015年	2015/1990
1位	千代田区	9,080,000	2,113,300	-76.7	中央区	19,135,000	6,921,900	-63.8
2位	港区	5,379,300	1,475,400	-72.6	港区	18,058,800	3,521,500	-80.5
3位	中央区	3,750,000	1,013,900	-73.0	千代田区	17,511,500	5,901,100	-66.3
4位	渋谷区	3,126,800	1,046,600	-66.5	渋谷区	16,651,700	3,985,600	-76.1
5位	新宿区	2,023,700	640,000	-68.4	新宿区	16,084,700	3,542,000	-78.0
6位	目黒区	1,785,700	797,900	-55.3	豊島区	9,824,600	1,596,200	-83.8
7位	文京区	1,583,600	775,400	-51.0	23区特別区	8,507,700	2,226,200	-73.8
8位	品川区	1,544,700	654,300	-57.6	品川区	6,487,100	1,296,300	-80.0
9位	台東区	1,475,000	718,300	-51.3	台東区	6,237,100	1,277,500	-79.5
10位	大田区	1,384,200	472,200	-65.9	文京区	5,898,200	1,101,600	-81.3
11位	豊島区	1,342,700	484,700	-63.9	目黒区	5,623,800	1,467,300	-73.9
	23特別区	1,297,900	518,600	-60.0	中野区	3,774,500	874,300	-76.8
12位	世田谷区	1,227,900	534,900	-56.4	大田区	3,664,100	740,400	-79.8

#### 4) 昼夜間人口動向から見る東京エリアの変貌

強まる時間価値が重視される生活。職住近接で便利な都心隣接エリア。

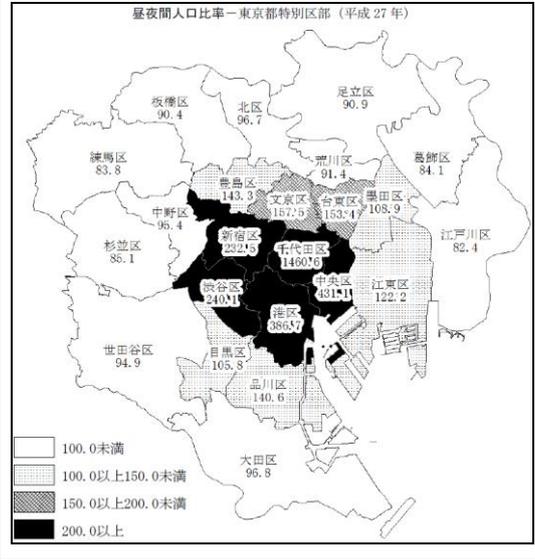
「昼夜間人口比率」を見ることで、その街の特性が分かる。昼夜間人口比率が100より大きい街は、会社や学校が多く、人が通ってくる街。逆に100より小さい街は、昼間は街の外に出た人が、夜に戻って休むための街。

東京23区の昼夜間人口比率を見ると、中心部の比率が高く、周辺に行くほど同心円状に低くなってゆく。中心に近い、「千代田区」、「中央区」、「港区」、「渋谷区」、「新宿区」の5区では、昼夜間人口比率が200を超え、特に「千代田区」は、昼夜間人口比率が高く、住んでいる人の14倍もの人が昼間に流れ込んでいる。中心の5区以外では、「文京区」と「台東区」が150を超えており、他の地域から通勤通学してくる場所となっている。

23区内でも周辺の区は、昼夜間人口比率が100を切っており、ベッドタウン的な性格が強くなってゆく。なお、23区に流れ込んでくる人は他県にも及んでおり、周辺の県では昼夜間人口比率が100を切っている。ちなみに、県別の昼夜間人口比率を低い方から見ると、埼玉県が最も低く、2番目が千葉県で、4番目が神奈川県。東京都、特に23区の昼間人口を集める力の強さが分かる。

1970年当時と50年後の現在を比較してみると、「港区」、「新宿区」、「渋谷区」、「豊島区」で東京区部平均1.16倍を大きく上回る増加がみられた。圧倒的であった「千代田区」、「中央区」については夜間人口が回復してきた影響で昼夜間人口比率は下がり気味となっている。

都心部の比率が高い昼夜間人口比率(：総務省)



▼昼夜間人口比率からみる					東京は昼夜間人口比率格差が拡大し、東京は2つに地域分割				
ゾーン	行政区	1970年	2015年	2015/1970 ・倍	ゾーン	行政区	1970年	2015年	2015/1970 ・倍
	区部平均	118	137	1.16	多くの事業所と居住地が混在するゾーン	墨田区	114	112	0.99
居住性も高まるものの業務地化も進み一体化するゾーン	千代田区	1,152	1,568	1.36		目黒区	93	112	1.20
	中央区	608	458	0.75		中野区	76	103	1.35
	港区	268	423	1.58		北区	89	102	1.15
	新宿区	152	266	1.75		大田区	97	101	1.04
・都心エリア ・副都心エリア ・準都心エリア	渋谷区	140	259	1.85	居住地として成熟化してゆくゾーン	荒川区	98	101	1.03
	文京区	143	173	1.21		世田谷区	85	100	1.18
	台東区	152	172	1.13		板橋区	95	97	1.02
	豊島区	107	164	1.54		足立区	89	94	1.05
	品川区	108	151	1.39		杉並区	76	90	1.18
	江東区	110	129	1.18	練馬区	79	86	1.09	
					江戸川区	88	86	0.98	
					葛飾区	87	86	0.98	

資料：各年国政調査

## IV—2020年ポスト東京 職住近接の居住エリアの地域間競争が勃発

東京の各エリアで『職住に関する生活の価値観』で立地条件の評価に大きな影響が。

現在、都心では、国家戦略特別区域法に基づき国家戦略特別区域が指定され、国際的な経済活動拠点の形成が促進されている。センターコアエリアにおいては、六本木・虎ノ門地区をはじめとした開発プロジェクトが進められている。また、社会経済情勢の変化等を踏まえ、平成 26 年 12 月に改定された「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」において、東京の都市構造として、身近な圏域では交通結節点などを中心に市街地を集約型の地域構造へと再編することを目指すとしている。

### 1) オリンピック後も進む東京の大規模再開発—東京の代表的な業務・商業エリア—

2025 年までの 10 年間で、東京駅周辺(大手町、丸の内、有楽町、京橋、八重洲、日本橋)に供給されるオフィスの貸室面積は約 154 万平方メートル。これは東京ドーム約 30 個分の広さにあたり、2015 年末の貸室面積の 4 割相当分が 10 年で増える計算。オフィスビルの建設が進むエリアの周辺では空室率が上がる傾向があり、生き残りをかけて、オフィスビルのままにしておくより需要が見込める用途に変えるビルが増えてきた。中央区ではオフィスビルをホテルなどの宿泊施設に改修するケースが目立ってきた。

▼注目される主な再開発地域			
(1)大手町 2 丁目、常盤橋の再開発	地下 5 階、地上 61 階建て 390m の日本一高いオフィスビルのほか、複数のビルが建つ計画。17 年度街区全体着工、27 年度街区全体完成。	(4)虎ノ門エリア	「国際新都心」計画。日比谷線新駅開設。虎ノ門ヒルズ西側に虎ノ門ヒルズの隣接地に 3 棟の超高層ビルが計画され、うち 1 棟は住宅。
(2)八重洲エリア	八重洲通り周辺など 4 地区に、5 棟の超高層を含む 7 棟のビルが建つ計画が進行中。	(5)品川と渋谷	・品川一田町間の新駅開業、周辺の再開発計画品川駅はリニア中央新幹線の起点。 ・渋谷駅周辺は 18 年から再開発ビルが次々とオープンする予定。
(3)新橋エリア	駅西口の再開発モノレールを新橋まで延伸したり、BRT(バス高速輸送システム)起点を新橋駅とする計画。	(6)その他	・目黒駅前の大規模再開発が始動。 ・中野がイメージチェンジ、駅前も新街区へ移動。 ・四谷エリア初の駅前大規模再開発が着工。

### 2) 山手線沿線は大型再開発が目白押し

山手線沿線は大型再開発が目白押しで、将来への期待も高まっている。大手町では 186 万平方メートルの連鎖型再開発プログラムが進行中。日本橋、八重洲、京橋でも多数の計画がある。「新橋～品川」間ではニュー新橋ビル、東芝本社ビル、世界貿易センタービルの建て替え計画。田町駅、品川駅それぞれの駅周辺でも再開発計画がある。

渋谷駅周辺では東急グループを中心とした超大型の再開発が行われている。また、渋谷区役所と渋谷公会堂の建て替えが予定されており、タワーマンションの建設も計画されている。新宿駅周辺では、小田急グループが意欲を見せている西口駅前の再開発計画がある。池袋駅周辺も豊島区役所跡地にオフィス・

商業棟の建設計画があるほか、西口駅前も再開発の計画がある。さらに西日暮里駅でも駅前再開発が予定されており、商業施設・公共施設・住宅の複合開発となる予定だ。

オフィスには 2020 年問題を抱えているが、新築マンションの建設計画も多く、経済環境や人口動態の変化に伴い、再開発が大規模マンションに偏ってきたのが実態だ。

5年ごとの件数で見ると、タワーマンションを伴う事業は1990年代前半に15%だったが、2016～2020年は49%に上昇。こうした再開発地区の延べ床面積に占める住宅比率も64%と過去最高になる見込み。再開発によるマンション供給は計9万2,000戸と、現存する超高層物件の4分の1に積み上がる。

▼最近開業した都心部の主な大型ビル		
2012年	渋谷ヒカリエ	渋谷区
2014年	虎ノ門ヒルズ	港区
2014年	大手町タワー	千代田区
2015年	東京日本橋タワー	中央区
2016年	東京ガーデンテラス紀尾井町	千代田区
2016年	大手町フィナンシャルシティ	千代田区
2016年	JR 新宿ミライナタワー	新宿区
2017年	銀座6丁目銀座シックス	中央区

### 3)注目される山手線と東京メトロ

東京都が2015年の国勢調査を基に昨年11月に発表した人口推計によれば、東京都の人口のピークは2025年で、2014年に作成した人口推計から5年後にずれ込んだ。マンション開発が進み、都心部への人口流入が増えたことが影響したようだ

#### ▼首都圏の鉄道、沿線人口の増減率ランキングで山手線沿線が人気に。

国土交通省はJRや私鉄の各路線を22に分けて、それぞれの路線の沿線人口が2005～2035年の30年間にどのように変化するかを分析したレポートを2012年に発表している。

それによれば、夜間人口(常住人口)増減率のトップは東急田園都市線。2位はJR山手・東京メトロ沿線の10.4%。JR山手線沿線という抜群の立地にタワーマンションが続々と建設されている。高額にもかかわらず人気が高いのは、夫婦の所得を合わせると手が届く、夫婦共働き世帯を中心に売れているからのようだ。JR山手線沿線や東京メトロ沿線は交通利便性が高い点で、子育て世帯に支持されている。

なお、常住人口の鉄道利用動向を見る指標の1つが、定期券の利用状況だ。日本民営鉄道協会が各社の状況を調べたところ、2015年度から2016年度の1年間における定期券利用者伸び率のトップは東京メトロの2.38%

#### ▼JR山手線が「住みたい沿線」で首位に。

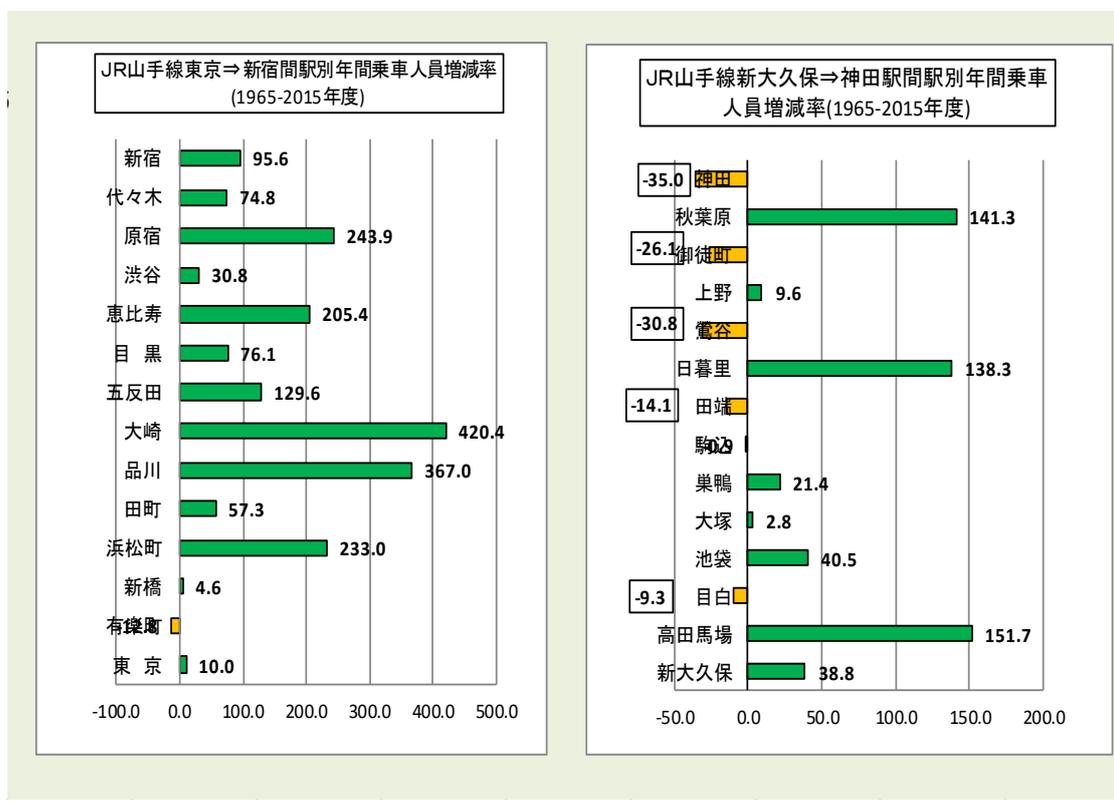
JR山手線は、東京、新宿、渋谷、池袋、上野といった都心の主要なターミナル駅を結ぶ。その他のJR線や私鉄からこれらのターミナル駅で乗り換えて、JR山手線沿線にある通勤先に向かうという人は多い。JR山手線はオフィスビルの林立する都心の移動路線だ。そんなJR山手線沿線に住むというイメージは湧きにくいかもしれないが、「suumo(スーモ)」の「住みたい街ランキング」では、2016年の路線別1位はJR山手線。自由が丘や田園調布を抱える東急東横線、吉祥寺が人気のJR中央線を上回る。

駅別で見ると1位の恵比寿駅を筆頭に、6位目黒駅、7位池袋駅、8位新宿駅、9位東京駅と、上位10駅のうち半数の5駅を山手線が占める。2010年は6位新宿駅、7位恵比寿駅、8位池袋駅の3駅のみだったのが、JR山手線の評価が高まっている。「シングル、DINKSといった職住近

接を望む層が交通利便性を重視していることの表れだ。品川駅、恵比寿駅、目黒駅周辺エリアは、ファミリータイプのマンションも建設され、交通利便性の高いJR山手線沿線での居住は好都合となっている。時間を重視する生活価値観に見合う。

### 乗降客数からみた JR 山手線(内回り外回り各駅動向)

- ・成長著しい街⇒ 大崎駅、品川駅、恵比寿駅、浜松町駅、秋葉原駅  
⇒新業務。大型ビル街が立ち並ぶ。
- ・衰退する街⇒ 神田駅、御徒町駅、鶯谷駅、田端駅、目白駅、有楽町駅  
⇒古い明治・大正・昭和の街。
- ・伸び悩む街⇒ 渋谷駅、上野駅、新橋駅  
⇒高度経済成長時代・昭和時代の東京のターミナル駅。



#### 4)まとめ

マンションの都心回帰が鮮明で、居住できる土地(可住地)に占めるマンションの敷地の割合は東京都区部で4.98%と10年間で1.02ポイント上昇し、都心部では9%近くに達する区も出てきた。

消費者の「職住近接」志向の高まりで都心部のマンションの人气が高まり、不動産会社の分譲も集中。新築や中古の価格高騰の原因にもなっている。東京カンテイ(東京・品川)が三大都市圏の昨年9月時点のマンション敷地の割合をまとめたデータを見ると、東京都「渋谷区」の8.90%が最高で、2007年に比べ1.46ポイント上昇。高級住宅街の広尾などで大型マンションの分譲が進んだ。「中央区」も6.07%と2.03ポイント上がった。日本橋地区でも中小型マンションの開発が目立つ。「新宿区」、「文京区」も敷地割合が高まった。皇居のある「千代田区」を除いて東京都心部は軒並み6%を超えた。

仕事にも子育てにも忙しい共働き世帯が増えたことで、職場に近い大都市中心部のマンション需要は高まっている。マンション中心の再開発は住民獲得には最適だが、長期的かつ広域的に都市の魅力を高めているのか。これからは大都市圏でも高齢化が深刻になり、財源も限られてくる。交通ネットワークや公共施設、医療・福祉施設などと調和のとれた都市空間を追求する必要がある。

多くの人は混雑する電車で長時間通勤するよりも職住近接を望んでいる。バブル崩壊による地価下落で都心部にも共同住宅を建てやすくなった。都心部に主要な職場がある以上、周辺に建設されるタワーマンションは都心居住の要求を満たしている。東京は複数の環状道路に囲まれ、中心部は地下道でつながる。ニューヨークやロンドンにもない高機能の都市だ。経済拠点として稼ぐ力と国際都市の価値も高める必要がある。

以上