

「東京圏都市研究プロジェクト」調査レポート

研究体制

マーケット・プレイス・オフィス代表
立澤芳男
株式会社読売広告社 都市生活研究局
財団法人 ハイライフ研究所

都市研究の現状認識

- ①戦後約 50 年間の東京の都市開発動向を見ると、東京の都市機能は、中枢機能を都心部に一極集中させ、また、生産、営業の業務機能を副都心や東京の郊外業務地区へ、そして居住機能を隣接県へと拡散・分散させている。
- ②そのプロセスの中、大手町、八重洲、日本橋・神田、霞ヶ関、永田町、赤坂などの東京都心部の地区は、中枢管理業務地として中高層ビル化が進み、渋谷、新宿、池袋等の副都心部は、都心と郊外を結ぶ交通ターミナル街として発展している。一方、住宅地は、神奈川、千葉、埼玉県を越え、静岡、栃木まで広がり、「新幹線通勤」なる言葉まで生み出し、又、住宅地が遠郊外化する中、東京近郊の多摩丘陵沿いに、郊外の山の手といわれる「第四山の手」生活ゾーンなる住宅地が展開されている。その結果、東京の都市構造(交通インフラ、事業立地、住宅など)は、経済圏域や生活圏域の拡大に対応したものとなった。
- ③しかし、高成長から安定成長へ、そして成熟社会への道を歩んできた日本は、90 年代に入ると、経済のベクトルは右肩上がりから、一転、土地価格の下落、株価の大暴落、所得の停滞など、右肩下がりへと転じ、拡大を続けた東京の都市構造は、大きく変化しはじめる。
- ④都心業務地では、金融・証券などの国際ビジネス化した企業群が、倒産、撤退などリストラを余儀なくされ、都心部の経営中枢機能を弱体化させている。それに代わって、外資系企業や IT 企業が都心部に進出したが、それも、景気の悪化で、成果が上がらず、都心業務地の中枢機能は元に戻らず弱体化している。一方、大きく広がったローン漬けの郊外住宅地では、地価の下落と居住者の給与所得の伸び悩みなどで、郊外生活の基盤が崩れはじめている。長期化する更なる大不況により、右肩上がりの経済＝東京の拡大という図式が壊れてしまった。
- ⑤東京の広域型都市構造が、経済構造が右肩下がりになるとともに機能なくなり、広域ではない、ヒューマンスケールの都市構造を持つ生活都市圏が求められてきた。それは、都心部で働き、都心部に住み、都心部で活動するといった新しい都市生活志向という都心回帰現象となって現れてきている(例・タワー族、リアルトラディショナル東京、・・・)。
経済成長拡大を前提とする職住分離を生活基盤とした東京圏の都市生活者は、今、安定・成熟型の限定的とも言える職住近接型の新しい生活都市圏を求め、そのライフスタイル対応の都市へと東京は向かっている。
- ⑥東京という都市は、「職住分離」という社会テーマのもとに、旧山の手から第三、第四山の手へ延伸し拡大していったが、今、東京の都市ベクトルは、職住近接をテーマに「時間という価値」を内在しながら都心部に向かいはじめている。東京の都市再生のテーマは、決して「東京都心」の再生(＝広域都市構造)ではなく、時間をより大切にするとした東京の「新しいライフスタイル」の再生(＝ヒューマンスケール都市構造)にある。

研究テーマ

ハイライフ都市研究プロジェクト＝多様化する都市・東京の姿を明らかにする

研究フロー

I・都市研究／変貌する東京

—東京圏の人口構成と都市化

■東京圏／変化する東京の姿・かたち

- ・最近の首都圏、東京圏の都市動向
- ・東京の都市化と人口の変遷
(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)
- ・東京の都市開発（開発プロジェクトの変遷等）
- ・東京の都市計画（市街開発、交通政策、都市開発の法制）



⇒情報収集、既存資料、数字・データで読む東京の実態と変化

II・都市研究／東京の新しいライフスタイルを探る

—ゆりかごから墓場まで生活の場の検証—

■変化する東京のライフスタイル

- ・東京の都市化と生活スタイルの変遷
—地域人口、交通インフラ
- ・東京の商業および消費生活シーンの変遷
- ・東京の将来人口と経済
- ・東京の人口所属性（男女、独身、職業、通勤通学）
エリアデータの収集



⇒市町村データで読み取る東京の実態と変化

研究対象「東京」についての考察

1. 「東京（とうきょう）」の位置付け

- ・日本の本州東部にある都市である。また、明治維新以来の日本の首都である。（明確に法令で定められてはいないため、首都は京都であるという説も少数だがある。）
古くは「とうけい」ともいう。
- ・東京の名は、明治元年（慶応4年）七月（1868年）に出された「江戸の名を東京に改める」という「詔（みことのり）＝天皇の名において発せられた命令」により、江戸の町奉行支配地域を管轄する東京府が設置されたことに始まる。明治中期頃までは「東京」という表記も使われていた。
- ・明治新政府首脳は江戸への遷都を考えていたが、京都の公家らの反発が強かったため、とりあえず「江戸もみやこである」と宣言したといわれている。そして「江戸もみやことなった以上、天皇は江戸（東京）でも政治を行う必要がある」という理屈で天皇の行幸（東京行幸）が計画された。
- ・明治天皇は、明治元年10月（1868年）に東京（江戸城改め『東京城』）に入り、その後一度は京都へ戻る。明治2年3月（1869年）に再び東京（この年、『東京城』が『皇城』とされた）入りし、太政官が移された。以後、天皇と政府は京都へ戻ることはなく事実上の東京遷都が果たされた。（その後も今日にいたるまで「遷都は法令によって明確にされていない」と主張する者もいる）
- ・第二次大戦後は、日本国憲法によって主権が天皇ではなく国民に存すると宣言されたため、国権の最高機関である国会の所在地をもって東京を首都とみなすのが妥当であろうという考えが一般化するようになった。その結果、このことから東京一極集中などの弊害を生じさせるはじまりとなった。
なお、近年首都機能を東京から「栃木・福島地域」（那須）、「岐阜・愛知地域」（東濃）、「三重・畿央地域」などへ移転する計画（首都機能移転）が浮上し、議論を巻き起こしている。

2. 「東京」の定義

東京圏	東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県区域
首都圏	上記に茨城県、群馬県、栃木県、山梨県を加えた区域
東京都	旧東京府の区域
東京都特別区（23区）	旧東京府管下にあった東京市35区の区域

などの範囲が主に定義される。

- ・行政区分上は「東京都」である伊豆諸島や小笠原諸島を便宜上外して定義することがある。その他、東京都は東側に中心部（23区）があるため、西側（三多摩地区）を便宜上「東京」の定義から外すこともある。
- ・交通における「東京」一般道の案内標識で示される「東京」までの距離は、中央区の日本橋が基点となっている。

3. 「東京」の人口

東京の人口は、23区では800万人あまりだが、東京都では1200万人、東京圏では3400万人以上である。東京圏の3400万人という数字は世界のどの都市圏よりも多く、東京は世界で最大の都市を形成していることになる。

▼都市圏人口の順位（データは2005年）

順位	都市圏	国	最大の数値	最小の数値
1.	東京	日本	36,510,000	31,480,498
2.	サンパウロ	ブラジル	22,700,000	19,090,000
3.	ニューヨーク	アメリカ合衆国	22,313,756	22,310,000
4.	メキシコシティ	メキシコ	22,150,000	22,090,000
5.	ソウル	大韓民国	22,000,000	21,545,457
6.	ムンバイ	インド	19,470,000	17,449,532
7.	デリー	インド	18,100,000	17,476,068
8.	ジャカルタ	インドネシア	17,590,000	16,400,000
9.	ロサンゼルス	アメリカ合衆国	17,540,000	16,400,000
10.	大阪	日本	17,514,959	16,570,000

以上、出典資料：フリー百科事典『ウィキペディア（Wikipedia）』他

目次

プロローグ／東京の都市変貌を読み解く	6
—東京で今、何が起きているのか？ 都市再生の鍵を握る東京ライフスタイル	
—東京で、何が起ころのか！？ 都心回帰で、街がメディアを動かす時代がやってきた	
<u>I・都市研究／変貌する東京（東京圏の人口構成と都市化）</u>	
—戦後 60 年、21 世紀を迎えた東京—拡大・縮小から再集中・高密度化へ—	
第一部 東京圏／変化する東京の姿・かたち	11
Ⅰ・首都圏における都市動向	
Ⅱ・東京（圏）の都市動向	
Ⅲ・東京の現状と求められる都市機能の変化	
第二部 東京の都市化と人口の変遷	23
Ⅰ・東京圏の都市化と人口の推移	
Ⅱ・東京都の人口増加地域の変遷とその特徴	
Ⅲ・東京隣接県／神奈川県／埼玉県／千葉県の人口増加地域の変遷とその特徴	
第三部 東京の都市開発と都市計画	40
Ⅰ・東京の都市開発プロジェクトの変遷	
Ⅱ・東京の都市計画の変遷	
Ⅲ・東京改造の系譜	
<u>II・都市研究／東京の新しいライフスタイルを探る</u>	
—ゆりかごから墓場まで生活の場の検証—	
第一部 東京の都市化の変遷と生活	56
Ⅰ・東京の交通インフラの変遷と生活スタイル	
Ⅱ・戦後 60 年の東京の「商業立地」の変遷	
第二部 変化する今後の東京のライフスタイル	75
東京の将来人口と経済	
<u>エピローグ／まとめと今後の東京の都市空間</u>	83
1. 東京の都市化について	
2. 今後の東京の都市開発について	
3. これからの東京—ライフスタイルが都市シーンを生み出す	
4. 「都市研究」の今後の展開	
資料① 東京圏の大型民間都市開発プロジェクトの実際	92
資料② 住宅スタイルの変遷	93

プロローグ／東京の都市変貌を読み解く

▼その1「東京で今、何が起きているのか？」

都市再生の鍵を握る東京ライフスタイル

東京で今、バブル期を超える都市開発投資が加速している。そして10数年間下がり続けた東京での土地価格が上昇に転じている。東京では再び、様々な動きが出はじめた。その背景には、日本の社会が、低リスク社会の職住分離型のライフスタイルによって郊外へと外延的に延びていく経済成長パターンから、高リスク社会の職住近接型のメトロポリタンライフスタイルの創造によって内包的に重層化していく経済成長パターンへと変化してきている、という点があげられる。

1. 大規模プロジェクト花盛り

都市再生特別措置法に基づく緊急整備地域として東京、大阪、名古屋都市圏の17地域が指定され、大幅な規制緩和を進めて5年間で5兆円の民間投資を呼び込むという。17地域のうち7つが東京であり、また、都市再生に関わる政府予算の7、8割が東京に集中するとも言われ、既に、東京都心で60を超える大規模プロジェクトが計画され動きは始めている。

2. 流入する個人金融資産

具体的には、東京駅・有楽町駅周辺、秋葉原・神田地域、臨海地域、六本木周辺地域、新宿駅周辺地域、大崎駅周辺地域等である。これらの地域では、再開発に必要な諸手続きが簡素化され、開発に伴う時間コストが大幅に軽減され、金融支援も受けることができ、開発特区として指定されている。こうした地域指定とともに東京都心部では現在、68のプロジェクトが進行している。

さらに、国が赤字国債でファイナンスせずとも、賃貸マンションなどの不動産の証券化が進めば、約1400兆円の個人金融資産が東京に流れ込む仕組みが生まれることになり、その結果、地価下落が一定の範囲で抑制されれば、個人資産の実物資産も担保され、購買力のさらなる拡大に結びつく。

東京都心部が人と人のコミュニケーション（情報）の集積場所から、新たなマネーの流れを生み出す場所へと変化してきている。

3. 東京という都市が再集中化する理由

- ①都心部での地価下落によるメガマンションと呼ばれるような住宅供給が増えた。
- ②さらに重要なのは、東京都心部が、病院、教育、治安等の生活環境リスクや失業や病気などのライフサイクルリスクにも強い場所として評価されている。
- ③東京には、交番よりも数が多いといわれているコンビニや深夜営業の店舗があり、生活の利便性を確保するとともに、新しい就業機会やステップアップ機会の場として、それらが機能している。
- ④今後の社会はますます高リスクの時代に入るが、郊外や地方都市より、東京都心部は、さまざまな生活上の、また、安全上のリスクを回避する場所として見られている。
- ⑤以上の要因が重なり合い、都心部の魅力度が飛躍的に高まってきている。

4. 東京の都市変化を促す様々な動きが出てきた

大規模都市開発の展開

- ・現在、都内（区部中心部）において大型の都市再開発プロジェクトがラッシュ状況にあるが、その多くの完成が2007年から2008年にかけてであり、バブル経済期を上回る量で業務を中心に住宅、商業等に供する床が供給されることとなっている。
- ・特に近年、狭隘かつ老朽化した旧ビジネスエリアのビルから新しい都心エリア（品川、大崎、台場等）において規模が大きく（フロアあたりの床面積が広い）また情報通信等への対応力を備えたビルへ移転する傾向がみられており、今後大型プロジェクトを通して供給される業務床も、こうした質的転換や需要に積極的に対応していくものと予想される。

国際ブランドホテルの進出

- ・これまでも海外資本ホテルの東京進出は行われていたが、特に今後アジアをはじめとする国際ブランドホテルの進出が顕著な状況にある。
- ・特に、日比谷パークビルの建替えに伴うペニンシュラホテルの進出、パシフィックセンチュリープレイスにおけるフォーシーズンホテルや三井新館でのマンダリンオリエンタルホテルの展開、あるいは汐留開発におけるリッツカールトンやセントレジスの進出など、著名なホテルの都心部あるいはその周辺への進出が明らかとなっている。

国際ブランドショップの展開

- ・日本人のブランド嗜好を反映して、近年、従来以上に国際ブランドショップの東京進出が顕著になっている。
- ・百貨店以外における路面型店舗の出店状況（計画を含む）を見る限り、現在、最も注目を集める表参道、並木通りを中心とした銀座界限、紀尾井町（ホテルニューオータニ低層部）、および丸の内中通りという大きく4カ所（4ストリート）に集中している。

海外資本カフェの展開

- ・古いスタイルの喫茶店、あるいはドトールコーヒーに代表される廉価なコーヒーショップに加え、近年、特にアメリカ（主にシアトル）発の洒落たカフェの出店が、都内あるいは

首都圏において顕著。海外資本のカフェは、都市生活者の新しい時間消費スタイルを發揮する場となっている。

サテライト大学院等の展開

- ・今日的なビジネス環境に対応して、社会人等によるスキルアップや起業を目指したビジネストレーニングなどの需要が拡大する一方で、少子化に伴う学部学生の減少傾向に起因する大学側の対処の一環として、近年、社会人などの通いやすい都心部やその周辺において、サテライトスタイルの大学院の設置が多くみられるようになっている。

都市型サービス業の事業所の展開状況

- ・サービス化社会といわれて久しいが、都心回帰現象が顕在化しているように東京では職住分離という広域的な生活圏から職住接近という狭域高密度生活圏が形成されはじめ、また、業務の都心部及びその周辺での集中化も激しくなり、都市での生活支援、業務支援となる情報やサービス供給ニーズは急激に高まっている。サービス化社会における都市のあり方が注目されている。

▼その2「東京で、何が起こるのか!？」

都心回帰で、街がメディアを動かす時代がやってきた

景気が悪化し長引く不況の中、2003年を前後して、東京都心部では、バブル期を上回る都市開発競争が起こったが、これから、東京という街（都市）に何が起こるのであろうか？

ひとつは、都心部の再生により、東京の過密・無秩序という都市の空間イメージが巨大で力強い大都市イメージに大きく変わることである。

1. 空間イメージが巨大で力強い大都市イメージとして定着する！

六本木ヒルズ最上階の展望室からの眺めは東京の大空間パノラマを、カレッタ汐留の最上階からは東京湾やお台場へと広がる都市空間を、丸ビルからの眺めは東京駅や皇居の広大さを見せつけた。

東京は、霞が関ビル（昭和43年）以降、新宿や渋谷、池袋などの副都心を拠点に郊外へと広がってゆくばかりであったが、半世紀を経て、やっと東京中心部からそれら副都心部を眼下にすることができるようになった。イメージの上では、都心の中核とする本格的都市に再構築されたのである。

往々にして国家意識が強くなると国は強い都市をつくることを志向する。都市再生事業とも言われる都心部の開発は、バブルが処理できていないにもかかわらず、問答無用とも言うべきか、強引に進められているように見えるが、羽田空港の国際空港化なども考えてみれば、東京

都心部を早く世界に負けぬ都市に立て直すといった狙いがあることにも注目すべきである。

現在の都心部の大型都市開発はバブル期の不動産の供給過剰とは違い、ユビキタス情報社会や高度サービス化社会の新たな需要づくりが見え隠れしている。

2. 強い者が勝ち、集中・競争型の都市への転換が起こる！

東京は、分散型都市から強い者が勝つ集中・競争型の都市へと転換が始まっている。東京都心部に集まる情報、行き交う情報、ものの流れ、人の流れは、結果としてその都心部の土地価格を引き上げており、地価の暴騰暴落で散々苦労してきた日本の社会がそれを見逃してはいけな。その都心の地価や事業について様々な情報は駆け巡る。街の現場を見よ、定点観測を続けよ、である。もうひとつは、街（都市）とメディアの関係がその事業立地として再編成されたことである。

3. 街とメディアが一体化の情報社会になる

テレビ系の事業会社は、一連の都市開発を契機に、フジテレビはお台場に、日本テレビは汐留に、テレビ朝日は六本木ヒルズに、というように、本社を新しい都心開発地区に移転している。移転には、資金面や土地区画の問題など様々な事情があるが、背景には新聞系メディアとの情報に対する取り込み方の違いがあるようだ。新聞メディアの情報源が重厚長大企業や官公庁を主とするのに対し、テレビメディアはその情報源を民間主体とする。

そのため、テレビ系メディアは、その情報源や情報発信の拠点をより民間企業、より生活者・消費者の近くに接点を多面的に持つ必要がある。テレビ会社が皇居周りの鉄鋼や金融の大企業がある大手町や霞が関などエスタブリッシュメントな経済中枢機能の集積地ではなく、都心部に生まれた新しい街に拠点を持つことは、情報社会の必然である。そのことにより、「大手町・霞が関→新宿・渋谷→第三・第四山の手」という日本の社会の情報ヒエラルキー（官から民へ）が覆る可能性が出てきている。

六本木、汐留、お台場での、昨年からの集客は、東京五輪、ワールドカップをしのぐにぎわいを見せ、どの地区も年間2千万～4千万人と東京ディズニーランドを上回る動員があった。情報が消費を生むという日本の今後の「情報消費社会」の現場をそこに見た。都心部は、熾烈（しれつ）な街区競争＝メディア競争に突入している。

情報社会の中で、情報環境が新聞からそれを含めたマルチメディアへと複合多層的に整備され始めており、都心部の都市開発はテレビメディア企業との共同開発なしには生まれなかったのではないか。再編された東京という都市はメディアを動かし、自ら変化し続ける魔物的存在として独り歩きを始めている。

I. 都市研究 変貌する東京(東京圏の人口構成と都市化)

戦後 60 年、21 世紀を迎えた東京

—拡大・縮小から再集中・高密度化へ—

第一部 東京圏／変化する東京の姿・かたち

I・首都圏における都市動向

1. 首都圏の概要—都市再生を通じた経済構造改革がテーマ—
2. 首都圏の現況—首都圏都市間のネットワークの整備が進む—

II・東京(圏)の都市動向

- 東京への人口流入が増える傾向
- ゆとりある良好な居住環境へのニーズが強い
- 利用価値の高い東京都心部を中心に活性化

III・東京の現状と求められる都市機能の「変化」

- 東京では区部を中心に人口が定着傾向—
- 区部では土地利用の高度化、多摩では市街地の拡大—
- 賑わいや魅力ある都市空間の形成がテーマ—
- 複合開発は、来街者の増加をもたらすなど地域イメージが向上
- 情報化の進展と東京の都市づくり

第二部 東京の都市化と人口の変遷

I・東京圏の都市化と人口推移

II・東京都の人口増加地域の変遷とその特徴

III・東京隣接県／神奈川県／埼玉県／千葉県の人増加地域の変遷とその特徴

- 1) 神奈川県の人口増加地域推移とその特徴
- 2) 埼玉県の人口増加地域及びその特徴
- 3) 千葉県の人口増加地域及びその特徴

第三部 東京の都市開発と都市計画

I・東京の都市開発プロジェクトの変遷

II・東京の都市計画の変遷

III・東京改造の系譜

第一部・東京圏／変化する東京の姿・かたち

I・首都圏における都市動向

1. 都市再生を通じて首都圏の経済構造改革がはじまった

1) 首都圏居住地の人口等の動向—東京都区部及び県庁所在地とその周辺の人口が増加

我が国の総人口は、そのピークが2004年であったが、首都圏においては、当面は増加基調と予測されている。しかしながら、首都圏内市区町村別の近年の人口動向、さらに、東京近郊内の町丁目・字別人口・世帯数の動向及び人口・世帯数と年齢階級の関連等を分析した結果、首都圏について圏域内の全域で人口が増加しているわけではない等、次のことが確認できる。

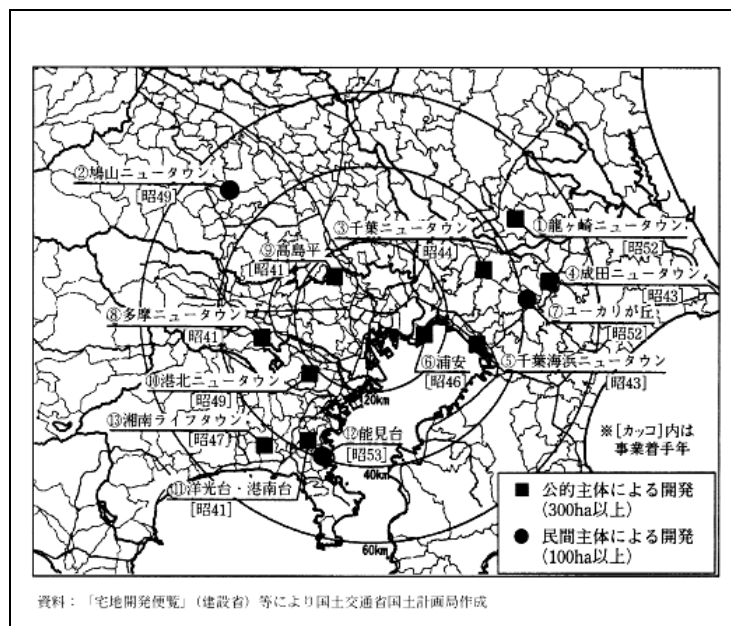
①市区町村別に見た首都圏の近年の人口動向は、人口減少を示す市町村が拡大しており、特に最近の人口増加は東京都区部及び県庁所在地とその周辺など、拠点的都市地域に絞られてきている。

②東京近郊内の町丁目別の人口・世帯動向を見ると、人口増加、人口減少の町丁目がほぼ半数ずつとなっており、人口増加町丁目のほとんどで世帯数も増加している。

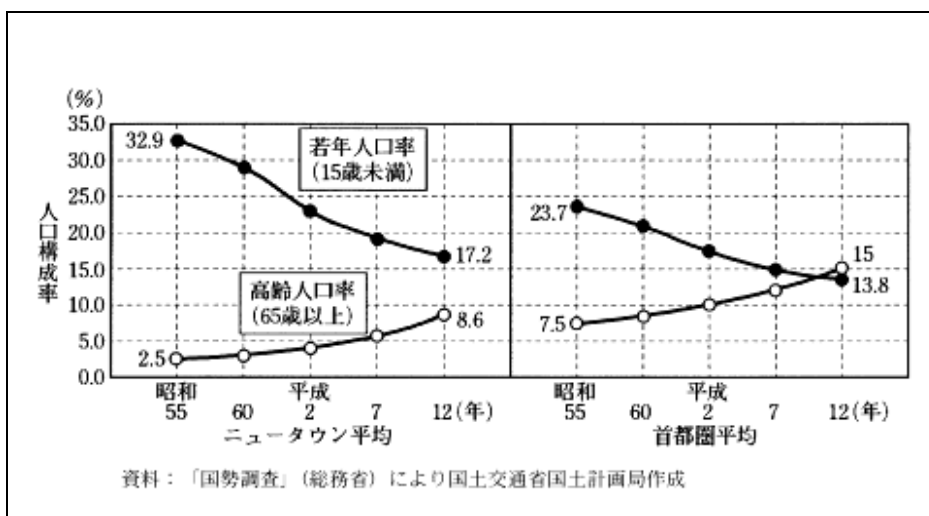
2) 首都圏のニュータウンの変容—若年人口の減少と高齢者の定住化が進行

整備開始から一定期間が経過した大規模なニュータウンの現況とその実態がどのようになっているのか。

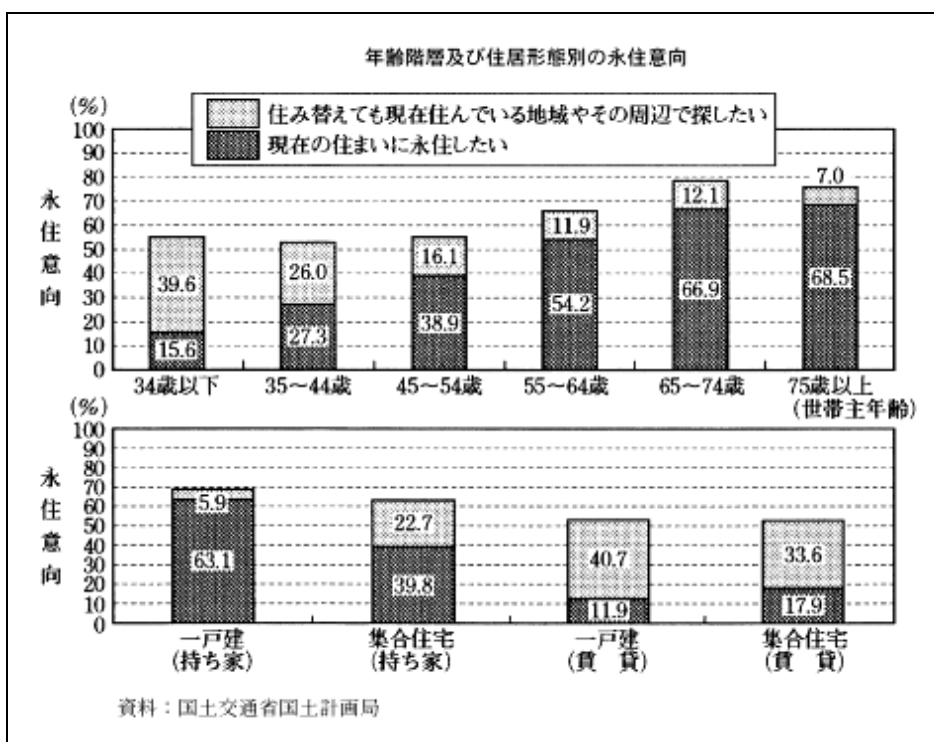
▼首都圏大規模ニュータウン位置図



①ニュータウンの少子高齢化の進行状況については、これまでは、高齢化の急激な進行は見られないものの、若年人口が急速に減少している。



②現在地及び周辺地域への永住意向については、高齢になるほど高く、また、現在の住居形態が一戸建ての持ち家である居住者の永住意向が高くなっている。



③ニュータウンにおいては、少子化に伴い教育施設における空き教室等の発生が見られる地区が比較的多く見られる。これらの地区については、地方公共団体による子育て支援サービスなどの空き教室等の活用が行われている。

3) 首都圏既成市街地における最近の動向—都市再生を通じた経済構造改革がはじまった

都市の魅力と国際競争力を高める必要性から、都市再生を通じた経済構造改革を図るため都市再生本部が内閣に設置され、これまでに16の都市再生プロジェクトを決定している。

① P F I 手法の一層の展開

中央官庁施設等の P F I による整備については、公務員宿舎赤羽住宅（仮称）整備事業（財務省）、九段第三合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業（国土交通省）等について、事業契約が締結された。また、P F I 的手法による公営住宅建替事業として、南青山一丁目団地建替プロジェクト（東京都）を推進している。

② 都市における既存ストックの活用

既存建築物のストック活用対策として、既存オフィス建築物等の住宅への用途転換に対する補助制度の拡充等、区分所有法の改正等を行った。

③ 国有地の戦略的な活用による都市拠点の形成

建物の老朽化が進む大手町地区においては、「多極分散型国土形成促進法」（昭和63年法律第83号）に基づき移転した国の合同庁舎跡地を活用し、民間主体により国際的なビジネス拠点として再生を図ることとしている。

④ 都市再生緊急整備地域等の指定

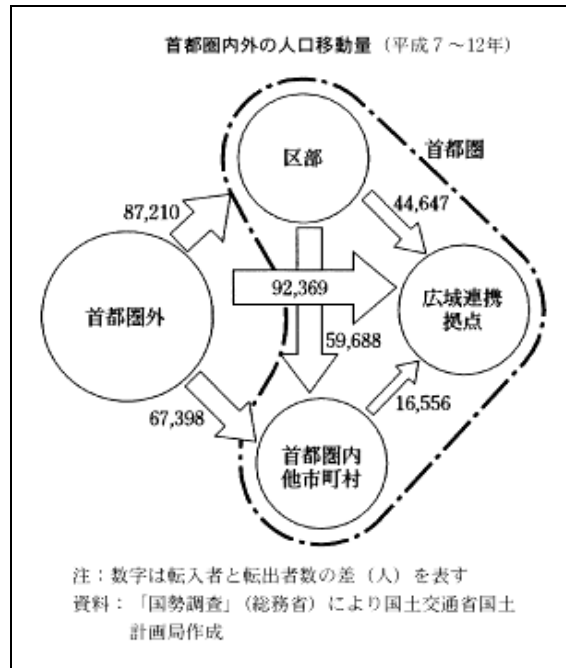
都市再生基本方針が平成14年7月に閣議決定され、これに基づき、平成14年度に都市再生緊急整備地域の第一次指定、第二次指定が行われた。平成15年7月には、さいたま市、千葉県柏市、川崎市、神奈川県相模原市が都市再生緊急整備地域に第三次指定され、首都圏においては、合計で21地域が指定されている。

4) 広域連携拠点の整備の現状と課題—広域連携拠点間でのネットワーク化が進展している

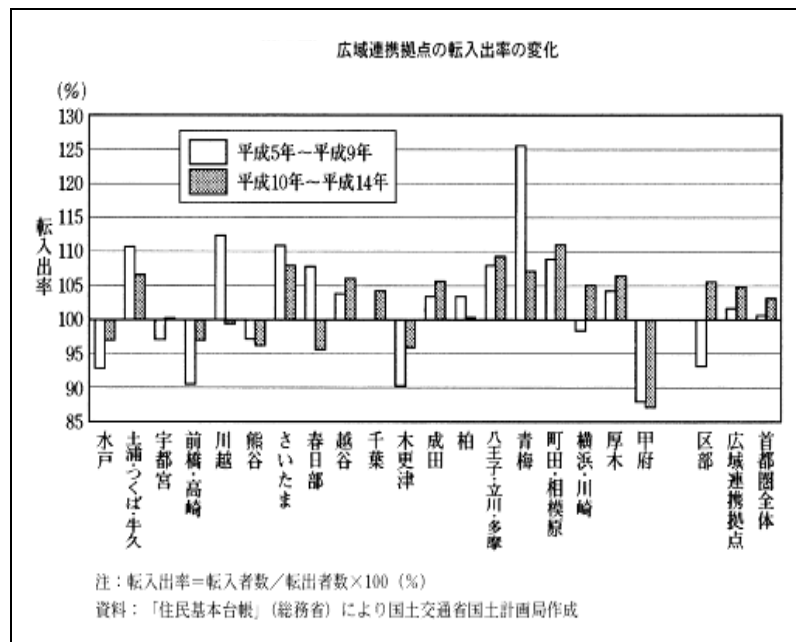
第五次首都圏基本計画では、広域的な機能を担い、連携・交流の要となる都市を「広域連携拠点」として育成・整備し、地域における生活や諸活動の中心を担う他の拠点的な都市を「地域の拠点」として整備を推進することとしており、多極分散型国土形成促進法に基づき業務核都市の育成整備を始めとした施策が講じられている。

① 人口の集積が進む広域連携拠点

東京都区部、広域連携拠点、それら以外の首都圏内の他市町村及び首都圏外について、平成7年から平成12年の5年間の人口移動量を広域連携拠点を中心に見てみると、近年、全国的に移動量が減少しており、広域連携拠点についても人口の流入が減少しているものの、区部から人口の流入がある首都圏内の他市町村からも広域連携拠点に流入しているように、依然として流入傾向にある。



さらに、個々の広域連携拠点の転入出率の推移を見ると、首都圏内で比較的西に位置する八王子・立川・多摩、町田・相模原、厚木等の各広域連携拠点では人口が増加傾向、土浦・つくば・牛久、川越、熊谷、さいたま、春日部、柏、青梅、甲府といった首都圏の外縁部のうち、北関東を除く部分及び埼玉県内の各市においては人口増加率の鈍化もしくは人口減少に転じている。ただし、広域連携拠点全体としては首都圏全体を上回る転入出率となっている。



②広域連携拠点間の通勤通学者の動向

各広域連携拠点を形成する都市（広域連携拠点都市）間及び東京都区部間の通勤通学者数の状況を見ると、広域連携拠点都市間の一日あたりの合計が平成2年で約666万8千人であったものが、平成12年では約687万6千人と、10年間で約3%増加している。

特に、八王子—多摩、八王子—相模原、横浜—相模原等、東京を環状に取り囲む方向での増加が著しく、また、土浦—つくば—牛久等、広域連携拠点都市間でも増加している。一方、東京都区部を中心とした放射方向については、横浜、川崎、町田等を中心に減少傾向となっている。

これらのことから、人々の日々の行動においても、かつて東京近傍に昼間に東京都区部へ通勤・通学の面で大きく依存する都市が位置し、その外側に東京とのつながりが薄い都市が位置するという構図であったものが、近年、東京の近傍都市では東京都区部への依存傾向は弱まり都市の自立性・拠点性が高まる一方で、首都圏外縁部の都市では東京及びその近傍の都市と結びつきが強まる傾向にあり、全体としては、ネットワーク化が進展する傾向にあることが分かる。

2. 首都圏内の都市間のネットワークの整備が進んでいる

1) 人口・世帯数の状況—生産年齢人口は増加率が縮小し、近年はやや減少傾向

首都圏の人口は一貫して増加を続けており、平成15年10月1日現在4197万人と、全国の32.9%を占めている。年齢三区分別の推移を見ると65歳以上の高齢人口は増加を続けているのに対し、0～14歳の若年人口は昭和55年以降、減少を続けており、また15～64歳の生産年齢人口は増加率が縮小し、近年はやや減少傾向にある。

2) 活力創出に資する機能の状況—大規模ビルの大量供給過剰の懸念はクリアー

東京都区部における大規模ビルの大量供給、いわゆる「2003年問題」が注目された。都心のオフィスビルの空室率が大きく上昇することが懸念され、平成15年に入っても空室率は上昇した。しかしながら、東京都23区における平成15年末のオフィスビル全体の空室率は6.9%で平成14年末の6.1%と比べると0.8%上昇しているものの、一定の規模や設備を有する優良ビルの空室率については、平成15年においては減少しており、バブル期に次ぐ高水準で供給された新規供給面積を考慮すると比較的上昇幅は小さかったと思われる。

3) 個人主体の多様な活動の展開—テレワークに高い効果

テレワークの実態を明らかにするため、国土交通省が、総務省、厚生労働省、経済産業省と連携して実施した調査によると、首都圏の就業者全体に対するテレワーカー比率は8.6%と推計され、他地域に比べ高い数値となっている。

また「仕事の生産性・効率性が向上する」、「通勤の負担が少ない」などをあげたテレワーカーの割合が特に高く、効果があらわれている様子がうかがえる。

4) **環境との共生－水と緑のネットワークの構築に資する取組が盛んに**

首都圏においては、既成市街地を中心に、緑の減少、野生動物生息環境の悪化等が大きな課題となっている。このため、自然と人間の共生する緑豊かな都市空間の形成、豊かさを実感できる生活環境の形成実現に向け、「都市緑地保全法」（昭和 48 年法律第 72 号）の改正による緑地の保全、創出方策の充実等、引き続き水と緑のネットワークの構築に資する取組が行われている。

5) **安全・快適で質の高い生活－良好な景観形成に対する関心やニーズが高い**

我が国のこれまでの国土づくり・まちづくりにおいて、効率性や機能性が重視され、美しさへの配慮を欠いた景観が形成されてきたが、近年、良好な景観形成に対する関心やニーズが一層高まっていることをうけて、国土交通省が歴史、文化、風土等地域の個性を重視しつつ、美しさの形成を目指していこうとする考え方を示している。

6) **将来に引き継ぐ社会資本の整備－三つの首都圏環状道路整備が急務**

首都圏においては 3 つの環状道路（中央環状線、東京外かく環状道路（外環）及び首都圏中央連絡自動車道（圏央道））の整備が進められているが、このうち、中央環状線については、現在、計画総延長約 47 キロメートルに対し半分以上の約 26 キロメートルが開通している。

平成 14 年 12 月 25 日に開通した板橋 J C T（東京都板橋区）～江北 J C T（東京都足立区）間は、延長約 7.1 キロメートルの道路であり、この開通により、渋滞緩和、環状道路の特性を活かした幅広いルート選択といったような様々な効果が得られている。

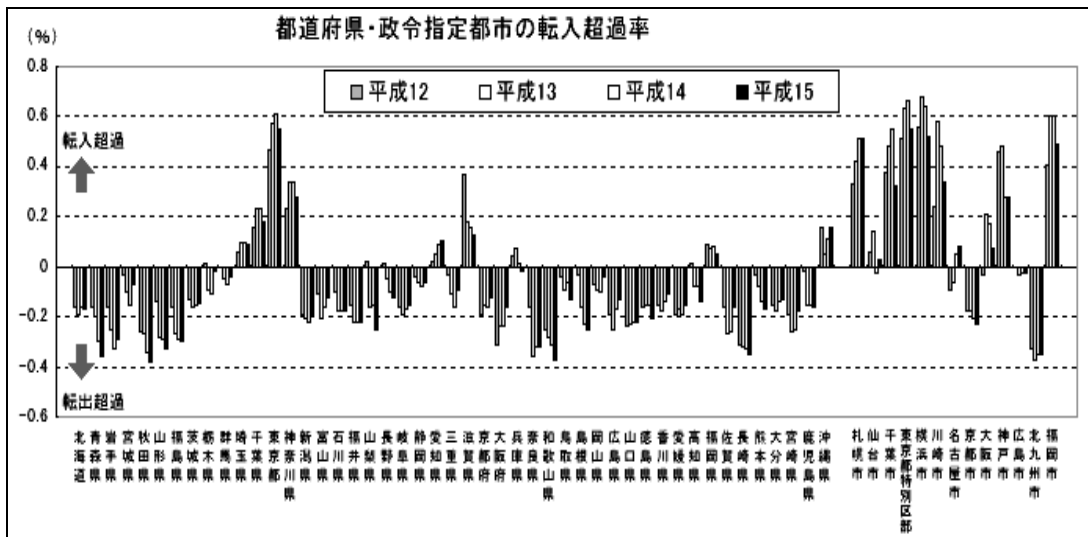
海上輸送に関する状況では、アジアの主要港が中継コンテナを積極的に取り込むことにより取扱量を急増させている中で、首都圏の港湾は、取扱量は増加しているものの、その相対的な地位は低下している。

以上、「平成 15 年度首都圏白書（首都圏整備計画報告）」より作成

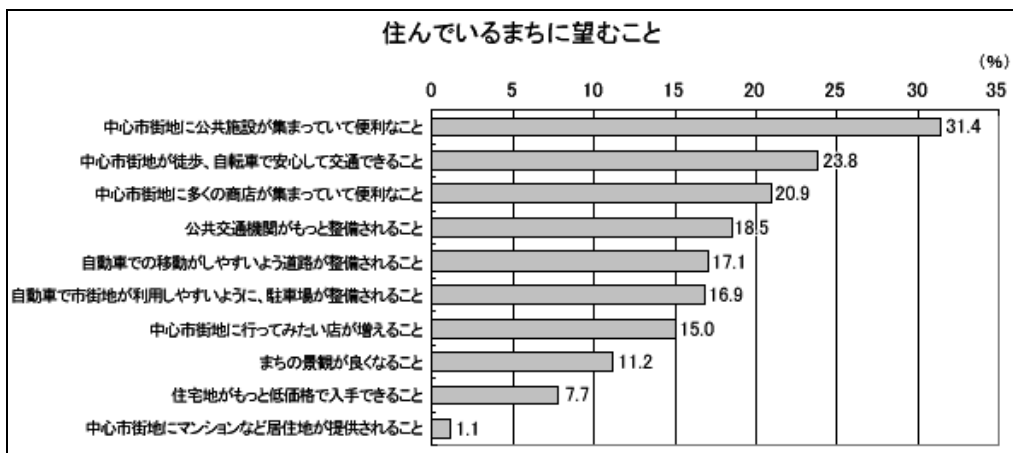
II・東京(圏)の都市動向

1. 人口動向の土地・都市への影響—東京への人口流入が増える傾向にある

- ①人口が平成18年をピークに、世帯数も平成27年をピークに減少する見込みとなっている。最近では東京への人口流入が増える傾向がみられるが、全体としては人口の移動も少なくなっていることから、今後、長期的には、住宅地を初めとする土地の新規の需要は逡減することが予測される。
- ②東京圏においては、平成8年頃から都心回帰の現象がみられ、現在も継続している。また、大阪圏や地方中枢都市等でも、同様の現象がみられるところがある。



- ③地方では、活気のない中心市街地が多くなっており、都市の中心部への公共施設、店舗、住宅等都市機能の集約や、生活しやすい環境の整備などが求められている。



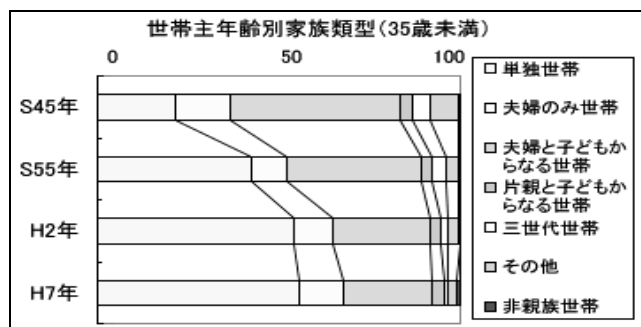
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(平成16年1月)

2. 世帯・ライフスタイルの変化と土地需要—ゆとりある良好な居住環境へのニーズが強い

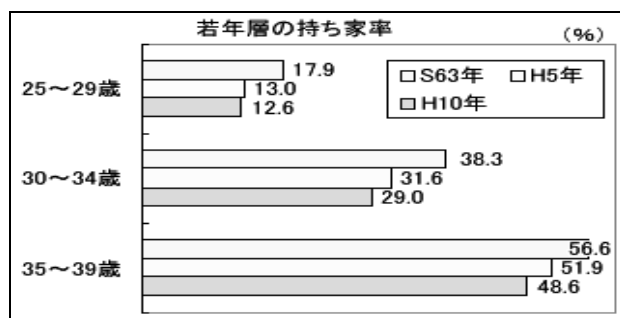
単身世帯や二人世帯が増加しており（特に若年層と高齢者層）、世帯人数の減少とライフスタイルの変化により、住宅に対するニーズが多様化している。また、東京圏等で都心回帰の現象が継続している一方で、ゆとりある良好な居住環境へのニーズもみられる。

▼若年層の持ち家率の低下

近年、若年層の単身世帯の割合が高くなっており、持ち家率も低下している。



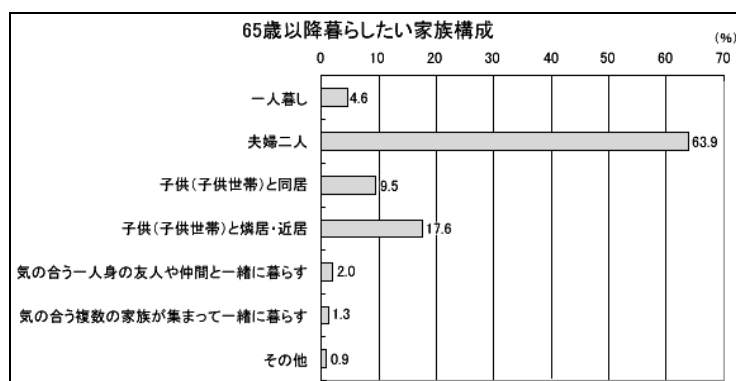
資料：総務省「国勢調査」



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

▼団塊の世代（平成15年末で54～56歳）へのアンケート

子との同居を望む割合は減り、夫婦二人を望む割合が6割以上。子との近居・隣居を望む割合も比較的多い。



資料：国土交通省「これからの住まい方と不動産についてのアンケート」（平成16年1月）

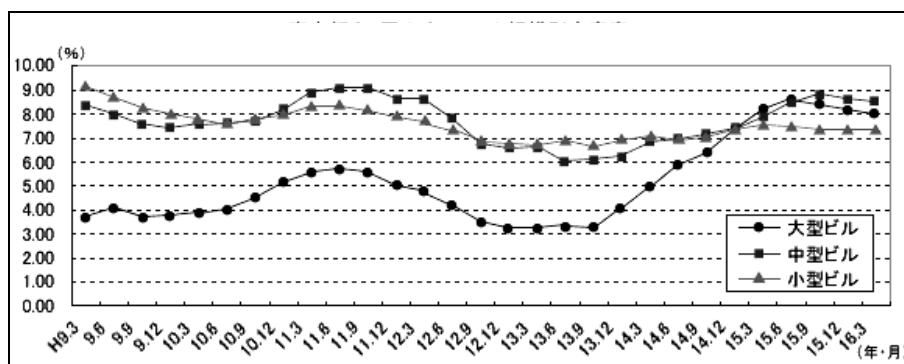
3. 社会・経済環境の変化と土地への影響—利用価値の高い東京都心部を中心に活発化

バブル崩壊後の、第3次産業のウェイトの高まりにみられるようなサービス経済化、社会や経済の国際化（工場の海外立地、都市間競争、外国資本の日本市場への参加）、情報技術の発展（電子計算機の性能の向上、インターネットの普及）といった産業構造の変化により、全国の土地取引件数は減少傾向にあるものの、利用価値の高い東京都心部を中心に需要は堅調であり、取引は活発化している。

① オフィス—質が高く良い立地にあるものは需要が堅調

東京都心では、2003年には大規模なビルの竣工が相次ぎ、供給過剰による市況悪化が懸念されたが、景気の回復感もあり、懸念されたほどの空室率の悪化は起きていない。質が高く良い立地にあるものは需要が堅調であり、都心に新築された大規模ビルに移転して、執務環境や立地を向上させる動きがみられる。

▼都心5区のオフィスの規模別空室率



資料：三鬼商事株式会社調べ。

注1：基準階賃貸面積による規模分類で、大型は100坪以上、中型は50～100坪、小型は50坪未満。

注2：都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）

② 工業用地

都市部の工業用地が住宅や商業施設に転換されている。企業が必要とする土地も変わってきており、都市部の工業用地が住宅や商業施設に転換されている状況がみられる。（大田区蒲田地区→マンション 北関東地域→商業施設 といった転換が多い。）また、IT関連産業等の工場を戦略的に国内に立地させる事例もみられる。

以上、平成16年6月「土地の動向に関する年次報告」国土交通省より作成

Ⅲ・東京の現状と求められる都市機能の「変化」

1. 東京の現状

1. 東京では区部を中心に人口が定着傾向—東京の人口動向—

- 1) 人口移動分析から、東京では区部を中心に人口が定着傾向にある
 - ①都の常住人口は、2000年に初めて1,200万人を突破した。これまで隣接3県への人口流出が続いてきたが、2000年には東京への転入超過に転じている。
 - ②この背景としては、東京からの転出者数の減少傾向があり、また、区部を中心とした人口の定着傾向が強くなっていることがある。
- 2) 近年の人口の都心回帰要因として、活発なマンション供給が大きく影響している
 - ①23区の人口動向分析から、大規模な集合住宅の供給によって拠点的に人口が増加していることがわかる。また、人口増加量とマンション供給量との相関分析より、マンション供給が人口増加に一定の役割を果たしていることが伺われる。
 - ②また、都心3区における世帯主の年齢別人口分布を1995年と2000年で比較してみると、従来、転出してきた子育て世代が、近年では高い割合で回帰していることがわかる。

2. 区部では土地利用の高度化、多摩では市街地の拡大—土地利用に関する課題—

- 1) 区部では土地利用の高度化、多摩では市街地の拡大という形で土地利用転換が続く
 - ①区部では、工場、戸建て住宅から事務所、集合住宅への転換など、より高度な土地利用へと推移し、多摩地域では、宅地の拡大など都市的土地利用への転換が続いている。
 - ②商業系用地は、沿道型商業施設の増加、駅周辺の住居併用商業施設の減少が進んでいる。
 - ③工業用地は全般に減少傾向にある。事務所用地、住宅用地に転換する傾向が著しく、跡地が都市機能の更新、高度化に重要な役割を果たしている。
- 2) 高い拠点性を持つと目される街の活力を維持、発展
 - ①商業活動が活発で高い交通結節性を持つ駅でも、必ずしも都市基盤の整備水準が高いわけではなく、中野や下北沢、自由が丘など、道路率が低く狭隘道路の占める割合が高くても、活力を有する街が多い。
 - ②活力の高い街をみると、その街をわざわざ訪れるに足る個性的な専門店の集積、個性的雰囲気を持つ界限空間などの存在が、広域的な中心性を備えた生活拠点の成立のためには重要である。
 - ③今後、拠点性の一層の向上を図るためには、地区の活力を支える歩行者中心の交通空間の整備、外部からの来街者の利便向上のための道路網の整備、さらには再開発による機能更新が重要である。

3. 賑わいや魅力ある都市空間の形成がテーマービジネス環境―

1) 不可欠な街区の統合と再編

- ①日本橋・八重洲などのオフィスは、大手町・有楽町等と比較して安い賃料にもかかわらず、空室率が高いが、老朽度は、ほぼ同じである。
- ②違いはオフィス規模であり、日本橋・八重洲などは大規模化傾向にあるオフィス需要に対応できていないこと。
- ③この課題解決のため、街区再編プログラムの具体化などにより敷地の統合を図り、都心を魅力あるビジネス環境に再生することが不可欠である。

2) 地域の個性や特性を活かしながら、賑わいや魅力ある都市空間の形成を図る

- ①渋谷地区のSOHOは、広告・デザイン関係、三鷹市のSOHOは、情報サービス関係が多いなど、集積している業種が地区ごとに異なっている。
- ②特に渋谷地区のSOHOは、若者の集まる場所、ファッション性の高い場所として地域イメージが強く、広告・デザイン関係のSOHOの集積につながった。
- ③新しい産業の立地誘導は、オフィス創出だけではなく、集積を誘導する業種と地域の特徴の両方をふまえる必要がある。

4. 複合開発は、来街者の増加をもたらすなど地域イメージの向上をもたらしている―民間都市開発事業と都市の魅力・活力―

1) 民間都市開発事業の評価

- ①複合開発の効果は、業務機能だけのオフィスビルなどよりも効果が高く、業務機能だけでなく、商業・文化・居住など多様な機能の導入による複合開発を進めることが重要である。このような開発事業は、都区部平均以上に、従業者数、本社事業所数、小売業年間販売額などで増加傾向がみられ、効果をあげている。
- ②なかでも、複合開発は、来街者の増加をもたらすなど地域イメージの向上をもたらしている。地域イメージの向上は、そこに立地している企業のイメージ向上につながっている。

2) 都市再生

- ①複合開発施設へは、近隣の企業や住民が入居している傾向が高い。したがって、開発事業により、業務機能や居住機能といった都市機能の再配置が、都心部を中心に、進んでいる。
- ②民間都市開発事業を誘導することにより、開発の事業区域とその周辺部に機能集積を進め、地域の魅力と活力の向上を図っていくことが不可欠である。

2. 求められる東京の変化は、情報化の進展と情報社会の都市づくり

1. 情報化の進展と都市機能の再配置

- 1) 情報化の進展にともない、企業中枢部門が都心へ集積する一方で、中枢機能以外は都心部以外に分散するという傾向が見られる。また、情報化が進展するほど、企業機能の外部委託のウェイトが高くなる傾向があり、これを受注するビジネス支援企業は、23区内に立地する傾向が見られる。
- 2) 業務機能の分散により都市の業務機能の配置が再編される可能性が高まるが、この動向に伴い、業務機能に対して、どう、地域特性を活かしたものにすることが都市づくりのポイントとなる。

2. 生活時間の分散は情報化の進展に伴って加速する傾向にある

- 1) 情報化の進展がもたらす時間や場所にとらわれない情報交流によって、生活時間帯や生活スペースは多様化している。
- 2) オフィス街や繁華街、空港や港湾施設など活動場所や稼働の時間帯が広がっている状況を踏まえ、新しい活動スタイルに見合った利便性を付与し、ニーズに応じた都市機能・都市基盤の整備が重要となる。

3. 物流が大きく変わる

- 1) 電子商取引の浸透など情報化の進展による、物流の多頻度小口化傾向、国際的な調達に伴う物流が増加。
- 2) 物流の多頻度小口化等により、高まる交通基盤づくり、物流システムづくりの要請。

4. 情報化時代における都市づくりの方法論の確立

都市計画への住民参加や、情報化を活用した自治体間の情報連携の必要性など、高度情報化時代における都市づくりの方法論が待たれている。

以上、東京都「都市白書2002」より作成

第二部 東京の都市化と人口の変遷

東京の都市化の変遷と地域人口の推移

東京圏の都市化は、東京の人口の集中と分散により進展を続けた

戦後期（1945～1955）の東京の都市化をたどってみると、まず戦争によって東京はかなりの被害（戦災実数は罹災者 310 万人、被害家屋 85 万戸（東京空襲を記録する会調査））を受け、その被害は全都の過半数に及んでおり、都市そのものが壊滅状態にあったことを確認しておかなければならない。

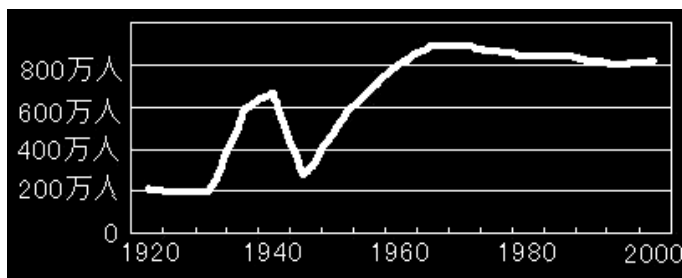
東京の都市化の動きは、戦争で疎開した人たちの復帰、都市の復興によって人口が増え始めたときからはじまる。東京の人口増加は戦前期水準までの増加にとどまっているが、宅地化と人口増があった地域は、戦前期に都市化した都心部や城南地区と練馬・板橋・足立区のような都市化の遅れていた東京都区の外周部である。これらの地域に戦後東京に移動した人口が集まり都市化が進んだ。

多摩地域も東京都区に近い地域から人口・宅地の増加がおり、多摩地域の本格的都市化が始まっている。これらの都区・近郊の宅地開発は、住宅金融公庫の発足によって個人住宅の建設が誘発されたことが背景にあったことは見逃せない。この傾向は埼玉・千葉・神奈川県隣の東京に近い一部にも及んでいる。

活況だった経済が一段落し、中成長期になると、関東圏（神奈川／千葉／埼玉県など）へ人口が分散しはじめ、東京 23 区では、1965 年の人口約 889 万人をピークに減少に転じた。その後、1975 年に一時的に増えたものの、微増に留まり、1980 年代には地価高騰や、郊外でのニュータウン開発などによって人口の減少は著しくなった。1995 年にはおよそ 797 万人まで減少した。

しかし、1995 年以降、23 区の人口は増加に転じており、現在ではおよそ 840 万人まで人口を回復している。とくに、中央・千代田・港の都心 3 区では人口の増加が著しい。都心への流入の一方で、東京大都市圏の郊外では急激な高齢化が問題になりつつある。特に、郊外でも東京都心のアクセスがよくなり、やや古い時期に開発されたニュータウンでは、深刻な問題になりつつある。

▼東京 23 区の人口（1920 年～2000 年）



(注)「各年国勢調査」より作成

I・東京圏の都市化と人口の推移

(東京圏=東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)

東京圏は、下町・山の手の地域移動と郊外の拡大の歴史

■第1期：～明治38（1905）年

明治時代—山手線内縁部に人口が集中。鉄道網は貨物輸送として機能した。

明治38年（1905）、日露戦争が終わり、ポーツマス条約を締結し、日本の国家が世界的に認められたが、それまでの東京圏の人口動態は、大きな変化は認められない。

増加が比較的高いのは、現在の山手線の内縁部でありその他の地域については目立った変化は観察されない。

明治27年（1894）までに現在のJR線にあたる鉄道網は完成していたが、通勤鉄道としての性格というよりも貨物輸送や長距離輸送を主眼としており通勤鉄道としての性格はなかった。まだ東京の郊外化は起こっていない。

■第2期：明治38（1905）年～大正14（1925）年

大正時代—郊外化がはじまり、東京10～20km圏内山の手の人口増加が顕著になった。

明治38年（1905）～大正14年（1925）の20年間では、東京10～20km圏内の人口増加が始まり、特に大正9年（1920）～大正14年（1925）の増加が著しい。

これは大正12年（1923）の関東大震災の影響がある。特に人口増加が目立つのは山手線の周辺地域及び東京西部地区である。

この時期になると東京圏の鉄道網も整備され始め、山手線の各駅をターミナルに郊外、特に南西方向へ放射状に鉄道が伸びてゆくが、それは人口増加が著しい地域とも一致している。

また神奈川県北部の増加も高い割合を示している。この時期は埼玉県、千葉県は高い増加率が見られない。いわゆる「山の手」が人口増加の中心であり20km以遠の地域に関しては増加率に大きな差異は認められない。人口増加率は総じて10%（年平均2%）弱である。

■第3期：大正14（1925）年～昭和22（1947）年

昭和戦前時代—都心から郊外への人口移動、東京西部、神奈川県北部で人口増加

大正14年（1925）から昭和22年（1947）にかけて、東京西部、神奈川県北部で人口増加の傾向見られた。

但し、戦災という特殊要因があり、空襲等や疎開などの混乱を背景に、東京10km圏内の地区及び工業地帯である京浜地区の人口が激減し、周辺地域である埼玉県南部・千葉県北西部及び東京西部（多摩東部）や神奈川県西部の人口が増加している。

■第4期：昭和22（1947）年～昭和40（1965）年

都心部の人口は停滞・減少に向かい、変わって東京10～30kmの圏内の人口増加

昭和22（1947）年～昭和30（1955）年ごろは、再び都心部の人口は増加に転じ、人口増加の中心は再び京浜地区に移り、多摩地方や埼玉県南部、千葉県北西部などの地域の人口増加はやや落ち着いている。

そして、昭和30（1955）年を境に、都心部の人口は停滞・減少に向かい、変わって10～30kmの圏内の人口増加が中心となる。

また、昭和25（1950）年～昭和35（1960）年は、神奈川県北部（川崎・横浜）や多摩地区（東部）の人口増加が目立つが、その5年後には、埼玉県南部や千葉県北西部の人口増加が著しくなる。

東京からの同一距離圏で比較すると、ほぼ5～10年のタイムラグで埼玉県・千葉県の人口増加が始まる。この傾向はほぼ昭和45（1970）年代まで維持される。

また、都心では人口は一部減少に転じている。

■第5期：昭和40（1965）年～昭和60（1985）年

30～40、40～50km圏も増加のピークは70年代前半であり、その後は停滞期に

都心の人口減少の傾向は一貫して続き、昭和45（1970）年を境に10～20kmの人口増加は終息し、横這いの傾向が強くなる。

30～40、40～50km圏も増加のピークは1970年代前半であり、その後は停滞期に入るが、その減少（増加率が鈍化するペース）は30km以内の圏内よりも緩やかになる傾向がある。また20～30km圏も昭和50（1975）年迄を最後に停滞状態に入る。

昭和55年、1980年代に入ると人口の増加は全地域にわたって鈍化する傾向にある。また、この時期に人口が増加しているのは埼玉県西部及び神奈川県中部であるが、千葉県に関しては増加の程度は他県に比べて低く、バラツキも大きくなっている。

■第6期：昭和60（1985）～平成17（2005）年

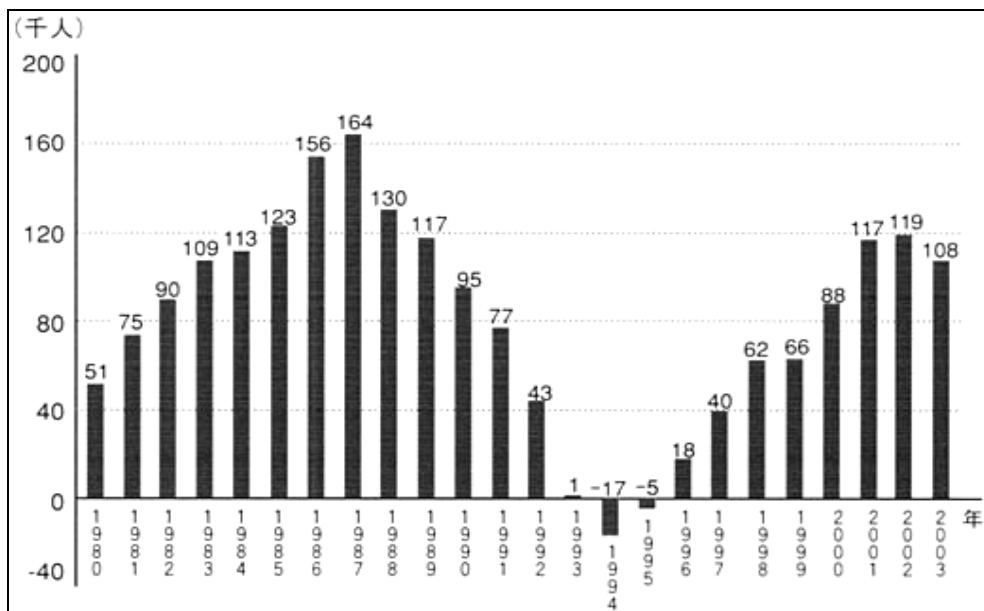
首都圏での雇用機会の集中等が社会人口増を導く

首都圏（1都3県）における人口推移をみると、首都圏でも、戦後一貫して増加し、00年には3342万人となった。首都圏での人口増の要因の一つは社会増である。首都圏における転入超過人口（＝社会増）の推移をみると、94・95年は転出超過となったものの、96年以降は再び転入超過となり、01年以降の転入超過人口は10万人を上回っている。その内訳をみると、必ずしも転入者数が増加しているわけではなく、転出者数が減少、特に、東京都で転出者数が大幅に減少している。

首都圏全体としてみれば、首都圏での雇用機会の集中等が、転出者数減少の要因と思われるが、東京都での転出者数の減少は、東京都での持家取得数の増加も一因と考えられる。バブル期までは、東京都内での持家取得は困難であり、持家取得のために、周辺3県等に転出

していたケースが多いと思われる。しかし、94年以降、マンション価格の低下、東京都でのマンション供給の大幅供給増もあって、東京都内でもマンション取得が可能となったことも、要因の一つと思われる。

▼首都圏（1都3県）の転入超過人口（社会増）の推移



首都圏＝東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県

（資料；総務庁統計局「住民基本台帳人口移動報告年報」平成15年）

Ⅱ・東京都の人口増加地域の変遷とその特徴

今日、世界有数の大都市であり、また日本の政治・経済・文化などの中心としての東京の地位は揺るぎない。現在、東京 23 区だけでも 800 万人を数える。明治維新から現代までを、関東大震災前・戦前期・戦後期と 3 つの時期区分に分け、人口等の統計資料から東京の発展・拡大の動向を確認する。

東京は、「都心」「山の手」「下町」「郊外」の 4 つの地域に分けられるが、その 4 地域の時代（関東大震災前、戦前期、戦後期）ごとの人口を見ると、東京の都市の形態の変化がはっきりと見て取れる。

「東京の都心」（現在の千代田区・中央区）の人口が最も多かったのは関東大震災前で、約 56 万人の人口がいたが戦前から戦後そして 1980 年代後半まで一貫して人口が減っている。それに対して「東京山の手」（現在の港区・新宿区・文京区）は、関東大震災以降の戦前期に約 95 万人というピーク人口を抱えたが、戦後一時、人口が減り、1960 年代に 97 万人まで戻した。80 年代には再び人口が減っている。

一方、東京の下町＝台東区・墨田区・江東区では戦前に 100 万人の大台を越え、東京で最も人口の多い地域であったが、戦災で被害を受け戦後の人口は約 50 万人に半減した。しかし復興後、下町の人口も 90 万人まで復活したが、その後の東京の郊外化の影響を受け 85 年には 80 万人を切った。東京の郊外（その他の 23 区）は、戦前期に人口は 300 万人を越え、戦災の被害影響も小さく、60 年代には東京の居住地として定着し、その人口は 700 万人弱となり、東京全体の約 8 割を占め現在に至っている。

▼旧東京の都心、山の手、下町の人口推移と指数(昭和 40 年=100) (単位:人、%)

	計	都心	指数	山の手	指数	下町	指数	郊外	指数
1905 年	2401473	557298	252	723088	75	748498	78	372589	5
	100.0	23.2		30.1		31.2		15.5	
1925 年	5382354	410299	186	947600	98	1005517	104	3018938	44
大正 10 年	100.0	7.6		17.6		18.7		56.1	
1947 年	4177827	228860	104	463748	48	466281	48	3018938	44
昭和 22 年	100.0	5.5		11.1		11.2		72.3	
1965 年	8953164	221091	100	969220	100	963626	100	6799227	100
昭和 40 年	100.0	2.5		10.8		10.8		75.9	
1985 年	8354595	130446	59	723189	75	795717	83	6705243	99
昭和 60 年	100.0	1.6		8.7		9.5		80.3	
2005 年	8457418	133901	61	669921	69	814056	84	6839540	101
平成 17 年	100.0	1.6		7.9		9.6		80.9	

注：都心＝千代田区・中央区／山の手＝港区・新宿区・文京区／下町＝台東区・墨田区・江東区／郊外＝その他の東京都区部

第一期 大正末から終戦直後まで 大正 14 年 (1925) ～昭和 22 年 (1947)

サラリーマンの誕生で東京の「都心」の飽和と「郊外」の発展がはじまった

明治期の「東京」いわば旧市域の人口増加は社会増加率の寄与によって進展していったが、1900 年代(大正時代)に入ってから、自然増の寄与率が上昇し、昭和初期の 1920 年代になると逆転する。

大正 9 年の時点で東京市部の人口は飽和状態であり(『東京市域拡張史』東京市)、東京市はこの時期は飽和しつつあったといえる。

一方、新市域では社会増の寄与率は戦前期を通して自然増を上回っている。「郊外」(旧東京市 15 区以外の東京都区)の明治 38 年から大正 14 年の人口増加率は約 4 倍である。

▼東京の人口増加における自然増、社会増の寄与率(単位:%)

	旧市域 (15 区)			新市域 (23 区)		
	増加率	自然増	社会増	増加率	自然増	社会増
1881-1890 (明治33年)	40.0	-1.0	101.1	33.5	4.6	95.4
1890-1908 (明治41年)	34.7	10.2	89.8	42.0	16.8	83.2
1908-1920 (大正 9 年)	33.6	17.1	82.9	54.4	13.0	87.0
1920-1925 (大正14年)	-8.2	15.9	-115.9	22.4	15.0	85.0
1925-1930 (昭和 5 年)	3.8	162.7	-62.7	21.4	35.9	64.1
1930-1935 (昭和10年)	8.5	63.4	36.8	18.2	40.0	60.0

この時期「東京」の人口発展は「郊外」において進展している。「郊外」に「サラリーマン」を主体とした人口が増加し、住宅地として発展した。

大正時代になると、第一次産業の割合は小さくなり、「サラリーマン」の含まれる第三次産業就業者の割合がもっとも大きくなっている。運輸業従事者・公務員・その他自由業の多い地域が、東京市への通勤者の町、つまりベット・タウン化した。荏原郡の品川・大崎町、北豊島郡の巣鴨町などが当てはまる。

「職住分離」によって人口は「郊外」に流出したが、人口が減った分「都心」はより高度にオフィス化し、経済の中心としてこれまで以上にその地位を高めている。

第二期 戦後期から高成長時代まで 昭和 20 年 (1945) ～昭和 40 年(1965)

東京都区部の充填と多摩地域・隣接県への拡大。東京都市圏域の拡大

旧東京市では戦争で疎開した人たちの復帰、都市の復興によって、この時期に人口は増加しているが、その増加も戦前期水準までの増加にとどまっている。東京都心は、戦前期に引き続き「職」の場でありつづけたのである。

東京都 23 区内においては、この時期、戦前期に都市化した地域(都心部)だけではなく、練馬・板橋・足立区のような都市化の遅れていた東京都区の外周部にも人口の増加がみられ、これらの

地域に、戦後、東京に移動した人口が集まり都市化が進んだ。

一方、多摩地域においては、東京都区に近い地域から人口増加が起こり、武蔵野市、立川市、八王子市などで本格的都市化が始まった。

これらの都区・近郊の宅地開発は、住宅金融公庫の発足によって個人住宅の建設が誘発されたことが背景にあった。戦後直後に増加した人口は、都心へは入れず、東京都区外周部や多摩地域に居住し、住宅地化・都市化を促した。

この傾向は、埼玉・千葉・神奈川県との隣接県にも及び、この時期はまた行政区を越えて都市化が進んだ時代であった。

第三期 高度成長期以降の東京 昭和 40 年 (1965) ～昭和 60 年 (1985)

多摩地域など団地・ニュータウンの建設で「職住分離生活」が定着化

銀行など金融機関が都心に豪華なビルを建設したことからはまる「ビルラッシュ」は朝鮮戦争後さらに進展し都心の立体化が著しく進んだ。つまり都心に職場として昼間人口を収める巨大な容器が作られたのである。しかし、都心の規模が拡大すれば昼間人口を支える大量の住宅（夜間人口の容器）が必要となる。この時代の要望にこたえたのが住宅公団の新設による団地の開発である。

朝鮮戦争後農地の宅地転用の増大とともに上昇を始めた地価は、公団の発足により、さらに拍車がかかけられ、いわゆる「宅地ブーム」がおこった。団地は地価高騰のあおりを受け都区や縁周部での開発が困難になり、近郊から遠郊へと団地造成の場を移していった。

その代表例としては東京都では多摩市の多摩ニュータウンがある。しかしこれらの開発は周辺地区の地価高騰を招き、よりいっそう東京近辺での宅地造成を困難にし、さらなる遠郊の開発を生むという事態を招いた。高度成長時代の東京都は、地価高騰などの「宅地ブーム」による宅地取得の困難さによる、「東京」の多摩地区・隣接県へのさらなる拡大の時期ということがいえる。また新たな問題もおこった。「通勤ラッシュ」の激化・通勤時間の長時間化などが新たな問題として起こった。

地域別に見ると初期には東京都区部に近い地域（調布・保谷・小平市等）の人口・宅地割合が増加し、これらの地域の都市化が進展したのであるが、「宅地ブーム」・地価高騰のあおりを受け時代が進むにつれて都区部から離れた地域（多摩・稲城市等）の人口・宅地割合の増加が目立ってくるようになった。

第四期 バブルとバブル崩壊後の東京 昭和 60 年 (1985) ～平成 17 年 (2005)

都心部に人口が戻ってきた。本格化するのか都心回帰？

東京都の人口は、1990 年代前半は減少傾向にあったが、平成 8 (1996) 年に増加に転じ、現在は過去最高を更新中である。区部においても、平成 9 (1997) 年に 11 年ぶりの増加となり、以来、増加傾向が強まっている。特に都心 3 区全体では 37 年ぶりの増加に転じている。増加要因として大きいのは、他県からの転入者が転出者を上回る「社会増（転入超過）」であり、最近の社会増は

年間3万人を超え、昭和40（1965）年以来の高水準となっている。年齢別にみると、区部の20代後半から30代の転出超過が大幅に縮小し、定着傾向が強まっていることが特徴として挙げられる。近年では、地価の下落と低金利が続くなかで、分譲マンションが活発に供給されており、こうした状況を背景に都心居住が進んでいることがうかがえる。また、都内に在住する外国人は、平成6（1994）年から一時的に減少していたが、平成8（1996）年以降、再び増加傾向が強まっている。

Ⅲ・東京隣接県／神奈川県／埼玉県／千葉県の

人口増加地域の変遷とその特徴

1) 神奈川県の人口増加地域推移とその特徴

第一期 大正末から終戦直後まで (1925~47)

関東大震災後、京浜地区の工業都市化が進む一方で、郊外部に対しては東京と結ばれる交通網の整備が進められた。

東京と神奈川県内の郊外地域との間の鉄道ネットワークの形成を契機に、郊外地域での人口増加に拍車がかかり、東横沿線の元住吉・日吉・菊名・綱島・白楽などは東京や関内方面の通勤者の住宅地として開発されていった。京浜電鉄沿線地域である横浜市磯子区・金沢区、逗子の地域の人口増加もこのころから目立ってきている。藤沢、相模原、大和といった小田急線によって東京と結び付けられた地域の人口増加もこの時期に本格化する。

- ①京浜電気鉄道は、すでに大正 14 (1925) 年には東京に高輪停車場を新設し、東京市電との乗り入れを実現。昭和 4 (1929) 年には神奈川・月見橋間、翌年には月見橋・横浜間が開通
- ②湘南電気鉄道は、昭和 5 (1930) 年に黄金町・浦賀間、金沢八景・逗子間が開通。京浜電鉄は同社との相互乗り入れを図って、黄金町と横浜駅の間の日の出町で連絡。
- ③大正 13 (1924) 年に設立された東京横浜電鉄（現東急東横線）も路線建設が進んで昭和 2 (1927) 年には渋谷・神奈川間が開通した。翌、昭和 3 (1928) 年には横浜駅の裏側に高架で乗り入れ、翌年には省線の既設線の一部を譲り受け桜木町まで開通。
- ④昭和 4 (1929) 年には小田急線が新宿・片瀬江ノ島間に開通し、東京都市部から県央地域を通過して神奈川県南部へと至る縦断線が完成。

このように東京都心から 40~50 キロ圏内に位置する都市が成長を開始し、私鉄を中心とした東京都市部と神奈川県を結ぶ鉄道網の発達で、神奈川県に「郊外化」をもたらした。

戦時時期にはそれまで人口増加が著しかった川崎・横浜の工業地帯、すなわち京浜工業地帯に位置する都市のほとんどが人口の減少を記録している。これは戦時下の工業施設への空襲によるところが大きい。

この時期には相模原・大和・座間など都心から 30~40 キロ圏内の都市、さらに鎌倉・藤沢・茅ヶ崎・逗子・厚木・海老名・綾瀬・葉山・寒川などの 40~50 キロ圏内の都市での人口増加が顕著な伸びを示している。また同じ 40~50 キロ圏内でも横須賀が減少しているが、横須賀が軍港という特徴を持っていたため、空襲が激しかったために人々が他の地域へ流出したことによると考えられる。

▼神奈川県の東京からの距離別人口増加率 1925-1947 (%)

	10-20km	20-30km	30-40km	40-50km
1925-1930	31.2	23.7	13.1	9.8
1930-1935	29.4	18.3	8.2	8.3
1935-1940	56.9	31.0	16.6	10.1
1940-1947 戦時期	-15.9	-14.7	28.9	35.5

第二期 戦後から高度成長期まで (1947~65)

首都圏の経済復興・高度経済成長にともなって、神奈川県人口は急増している。

敗戦直後には 200 万人を割っていた県人口は昭和 32 (1957) 年には 300 万人、昭和 39 (1964) 年には 400 万人、昭和 43 (1968) 年には 500 万人を突破した。この人口増加は自然増によるものよりも社会増によるものが中心であった。社会増は東京都市部の人口が飽和状態に達したこと、住居を求めて東京から流入してくる人々が多かったことによる。また神奈川県内に職業を求めて地方からやってくる人々もいた。

戦後直後の人口増加は一時停滞していた川崎・横浜を中心に発生している。この傾向は昭和 30 (1955) 年ごろまで見られるが、戦前と違う点は川崎も横浜も中心部に限らず周縁部も着実に成長していることである。

▼東京からの距離別人口増加率 1947-1965 (%)

	10-20km	20-30km	30-40km	40-50km
1947-1950	26.2	21.0	12.5	3.3
1950-1955	39.6	26.8	21.4	4.4
1955-1960	42.1	24.3	26.6	6.4
1960-1965	35.1	26.4	55.1	28.5

第三期 高度成長期以降 (1965~85)

高度成長期になると、人口増加の中心はますます周縁部へと拡大し、川崎・横浜でも中心部は著しく停滞している。一方で同市内周縁部の人口増加は目立って大きくなっている。特に横浜南部地域の人口増加には昭和 48 (1973) 年の根岸線の大船までの開通が大きく貢献し、横浜市港南区・栄区といった南部地域が根岸線によって東京都心と直結した。

高度経済成長期には相模原・厚木・海老名・座間・大和・綾瀬・愛川などで爆発的な増加を示している。そして、高度成長以降の神奈川県の「常住人口 100 人あたりの昼間人口」は川崎・横浜とともに市全体では 100 を割っているが、川崎区、鶴見区・神奈川区・西区・中区はほぼ全期間において 100 を上回っている。

これは横浜・川崎が全体としては「郊外化」の波の中でベッドタウン化しているが、中心部

においては未だに工業・商業的地域色彩が強いことがはっきりと現れている。住宅地としての性格は横浜市や川崎市の周縁部、すなわち「郊外」地域へと受け継がれていった。

▼東京からの距離別人口増加率 1965-1985 (%)

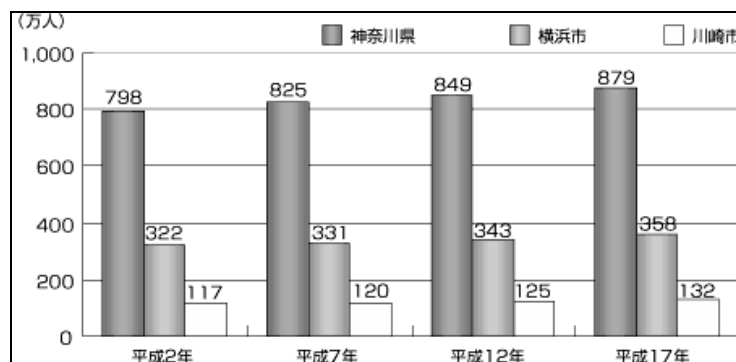
	10-20km	20-30km	30-40km	40-50km
1965-1970	15.1	16.6	47.9	30.9
1970-1975	5.9	14.7	30.5	30.5
1975-1980	1.6	3.6	11.3	19.3
1980-1985	3.4	6.4	7.7	10.6

第四期 バブルとバブル崩壊後 (1985~2005)

神奈川県は増加人口は、平成2(1990)年以降は人口増加の勢いは急速な衰えをみせた。しかし、平成8(1996)年には10年ぶりに前年を上回る4万人台の増加となり、以後、平成17(2005)年までの10年間は、平均して5万4千人を超える増加をみせている。人口増加率は、第2次ベビーブーム期(昭和46年~49年 1971~1974年)以降減少傾向が続き、平成4(1992)年には1%を割り込んだが、その後、平成8(1996)年には増加に転じ、1%以下の数値を示している。

神奈川県の特徴は、社会増加人口の増減が多いことにある。社会増加数は、昭和35年~46年(1960~1971年)までは10万人を超える水準で推移し、昭和47(1972)年以降昭和55(1980)年までは減少傾向が続いたが、昭和62(1987)年に一旦8万人台まで回復し、平成8(1996)年から増加傾向となり、平成14(2004)年から再び減少はじめたが平成17(2004)年に再び増加している。そして、神奈川県の人口が大阪府を抜き、東京都に次いで全国二位に躍り出ることが確実にされた。東京のベッドタウンとして川崎市などで人口が増え続けているからだ。平成17(2005)年実施の国勢調査で大阪と神奈川の順位が逆転した。神奈川県の地域特性として、横浜・川崎という大都市を抱えているため、人口密度は全国で第三位(平成12(2000)年度国勢調査)、全国平均の約10倍という数値であり、そのほとんどが横浜・川崎市に集中している。

▼神奈川県・横浜市・川崎市の人口の推移



平成2年~平成12年の人口は国勢調査確定数。

平成17年の人口は平成12年の国定調査確定数を基準とした推定人口(神奈川県調べ)

2) 埼玉県の人口増加地域推移とその特徴

第一期 大正末から終戦直後まで (1925~1947)

東京の拡大で神奈川・千葉県では人口の増加が始まるが、埼玉県には人口増加の波はまだ押し寄せていない。昭和5（1930）年の就業・通学者の内、東京に通勤・通学する者の割合は小さく、昼夜間人口比は90%台後半から100%台前半であり、通勤・通学者の流動性は低い。

埼玉県での人口増加の地域は、当時、大正14年～昭和22年（1925年～1947年）ベースでは、蕨市（287.9%）与野市（279.8%）が高く、距離圏別でみても10～20kmでの増加が高い。大宮・浦和の人口増加は堅調であったが、需要をある程度吸収したためであり、数値がそれほど顕著な値を示さないのは従来から人口水準が周辺地域より、高かったためである。首都圏の人口増加の波はこの時期に一旦、埼玉県に到達したが、再び収縮している。

▼埼玉県の東京からの距離別人口増加率（%）

	10-20km	20-30km	30-40km	40-50km
1925-1930	9.6	9.2	3.4	1.9
1930-1935	15.3	8.5	2.8	2.9
1935-1940	20.8	9.8	3.0	1.6
1940-1947	31.1	40.3	32.1	29.8

第二期 戦後期から高度成長期まで (1947~1965)

昭和30年代（1955年～）に入ると、人口は急激に増加しはじめる。

特に県南部地域（10～20km圏）や私鉄沿線にその傾向が強い。また20～30km圏内も増加が始まっている。増加の中心は東武東上線・伊勢崎線沿線や西武線沿線であるが、JR東北本線沿線でも増加傾向は継続している。東上線、西武池袋・新宿線沿線は戦前期には人口の増加がほとんど見られなかったが、この時期に急速に人口・宅地の増加が始まっている。

昭和40（1965）年の昼夜間人口比では70%台～80%台になり、ベッドタウン化がこの時期から急速に進行を始めていることがわかる。労働人口の構成も第二次産業、第三次産業が大部分を占めることとなり、工場・オフィスへの通勤が可能になったことと、所得の増加に伴って住環境の質への要求を充たすためには地価が廉価であり、環境の良い郊外にその空間を求めざるを得なかったことがその理由である。

一方、比較的人口増加が早い時期から起こったJR東北本線沿線では駅から遠距離であるといった距離的な問題や居住に最適な土地は、すでに開発されており、人口急増地域としての注目度は低かった。

▼埼玉県の東京からの距離別人口増加率 (%)

	10-20km	20-30km	30-40km	40-50km
1947-1950	5.9	5.4	1.6	0.4
1950-1955	14.5	11.4	4.2	1.4
1955-1960	28.2	15.1	6.4	0.1
1960-1965	56.0	37.1	27.5	11.1

第三期 高度成長期以降 (1965~1985)

昭和 40 年代 (1965 年～) 前半には東上線沿線の人口はほぼ倍増している。さらに、その増加の中心は徐々に郊外に移っている。いわゆる「人口のドーナツ化」現象が明確に観察することができる。5 年毎の距離圏別の増加率の高い地域は昭和 40 年～昭和 50 年 (1965～1975 年) では 30～40km、昭和 50 年～昭和 60 年 (1975～1985 年) は 40～50km と確実に外に向かっていく。

この時期には通勤・通学的手段として鉄道・自動車が完全に定着し、鉄道沿線の人口増加がそれ以外の地域よりも際立っている。これは都心の地価の上昇や過密化の結果として周辺地域の農村や山林が切り開かれ大規模な住宅団地が開発されたことによる。

また、政策上農地の宅地開発化は困難であるので山林・丘陵地の開発が中心となった。住宅需要は旺盛であった中、総合的で大規模な住宅開発が多くなったために、地域間の増加率の格差が目立ってきているのもこの時期の特徴である。

昭和 50 年代 (1975 年～) に入ると増加率は低くなっている中、40～50km 圏内での人口増加が相対的には高いが、その傾向は地域間にバラツキが見られる。中心は西部であり、鶴ヶ島・坂戸市・伊奈町や所沢・狭山・入間市などが増加率は高いがこれらの地域も増加率ベースでは昭和 40 年代 (1965 年～) の方が高い数値を示している。

▼埼玉県の東京からの距離圏別人口増加率 (%)

	10-20km	20-30km	30-40km	40-50km
1965-1970	31.9	40.3	49.6	17.6
1970-1975	21.2	30.9	34.9	32.3
1975-1980	8.5	11.6	18.9	20.2
1980-1985	5.0	8.5	10.2	11.3

他県に比べ(特に東京・神奈川)人口増加のテンポや程度は低いぐらいである。その要因として産業構造の変化が挙げられる。現在も大宮・熊谷・浦和・川越といった中心都市があるがその規模は横浜・千葉に比べてかなり小さい。地域経済を考察すれば大都市の形成は規模の経済性が働くというメリットがあるにもかかわらず埼玉県には大都市が無く、第一次産業が中心の経済では土地との固定的な関係が結ばれ、自給自足的側面が強い。いわゆる「通勤」が可能な第

二次・第三次産業への産業重心のシフトが行なわれなければ、人口増加のインセンティブにはなりにくい。人為的に大都市を作り出した千葉・神奈川との相違がそこには存在する。

第四期 バブルとバブル崩壊後 (1985～2005)

埼玉県の人口は、高度成長経済の終焉とともに、昭和 51 (1976) 年に再び自然増に転じて以来、昭和 59 (1984) 年まではこの傾向が続き、年間増加数も毎年減少の一途をたどり、昭和 59 (1984) 年には年間増加数 8 万人のうち、自然増の割合が 54.8%に達した。この時期は、石油ショック以降のいわゆる安定成長期に当たる。昭和 60 (1985) 年には再び社会増に転じ、昭和 62 (1987) 年には年間増加数 122,049 人となり、社会増の割合も一気に 69.7%にまで上昇した。この時期は、急激なドル安・円高に日本経済が大きく影響を受け、前半はバブル経済化、後半はバブルが崩壊し、右肩上がりの土地・株神話、成長神話が崩れるに至った時代で、バブルピーク時の昭和 63 (1988) 年と平成元 (1989) 年には 70%を越す社会増となっている。

そして、低成長時代を迎えた今日、再び自然増中心の増加傾向となった。一方、この間の社会増の割合は、20～30%前後と昭和 35 年以降最も低い割合となっている。

最近の県人口の動向をみると、増加率は徐々に減少の傾向にあるものの総人口については引き続き増加基調にあり、平成 22 (2010) 年には平成 7 (1995) 年の 1.1 倍、768 万人に達するものと見込まれるが、自然増が中心。しかし、過去 30 年間に比べると、埼玉県の人口増加は沈静化の傾向にある。

▼埼玉県の将来予測と計画

項目		単位	平成 2 年 (1990 年)	平成 7 年 (1995 年)	平成 22 年 (2010 年)	2010/1995
人口		万人	641	676	768	1.1
構成比	15 歳未満	%	18.7	16.2	17.0	1.2
	15～64 歳	%	73.0	73.7	64.6	1.0
	65 歳以上	%	8.3	10.1	18.4	2.1
一般世帯		万世帯	203	228	289	1.3
就業者数 (常住地)		万人	323	358	397	1.1
就業者数 (従業地)		万人	242	257	329	1.3
県内総生産		10 億円	15,989	16,355	24,866	1.5
産業別内訳	第 1 次産業		155	148	151	1.0
	第 2 次産業		7,156	6,621	9,052	1.4
	第 3 次産業		8,678	9,586	15,663	1.6
県民総支出			20,966	21,948	30,478	1.4
県民所得 (分配)			19,238	20,507	30,304	1.5

(資料：埼玉県「平成 18 年埼玉県指標政策レポート」)

3) 千葉県の人口増加地域推移とその特徴

第一期 大正末から終戦直後まで (1925~1947)

2つの大戦間期でもあり、軍事的要素が千葉県にも及んでおり、軍事施設が各地に存在している千葉県の人口増加率は高かった。人口増加率は東京の近距離圏である10~20km圏内(132.1%)の飛躍的な増加もさることながら、20~30km圏内(99.4%)の増加率も高い。

市町村別で見ると市川市(158.0%)、松戸市(121.6%)、船橋市(133.8%)、習志野市(82.7%)、柏市(109.1%)、鎌ヶ谷市(92.0%)、我孫子市(93.3%)と倍増している。現総武線・常磐線地域が目立つ。しかし、昼夜間人口は総じて90%後半から100%前半と人の動きがそれほどなく、鉄道の開設が郊外化に影響しているとはいえない。

昭和4(1929)年の房総環状線の全通により、県内の幹線網はほぼ完成したが、東京と千葉を直接結ぶ鉄道に関しては、昭和7(1932)年に御茶ノ水・兩國間が開業と同時に電車運転を開始し、昭和10(1935)年までに電車運転が千葉まで延長されている。内陸部へも、京成電鉄が成田に大正15(1926)年に伸びた。この地域は水戸街道に代表される街道が人々の移動に大きな足となっていた。(注)人口増加率=(1947年人口数/1925年人口数)×100

▼千葉県の東京からの距離別人口増加率 (%)

	10-20km	20-30km	30-40km	40-50km
1925-1930	15.2	9.9	6.3	1.9
1930-1935	14.0	9.5	5.8	3.9
1935-1940	16.0	9.4	3.8	0.0
1940-1947	52.3	51.5	33.5	30.3

第二期 戦後から高度成長期まで (1947~1965)

第二次世界大戦が終わり引き揚げ組が戻り、東京の郊外化が実質的に始まったのが、この時期である。人口増加率では20~30km圏内(139.8%)が10~20km圏内(103.8%)を上回り、はっきりと郊外化が読み取れる。20~30kmに属する船橋市(135.0%)、習志野市(144.8%)、柏市(210.9%)、流山市(114.2%)、鎌ヶ谷市(202.1%)だけでなくその周縁部の千葉市(97.1%)、八千代市(140.8%)、我孫子市(47.9%)、四街道市(31.0%)にも及んでいる。反面、印旛村、関宿町、君津市、富津市等で減少しており郊外化の範囲も明確である。

県内のベッドタウン化は大震災以後の市川市でみられたが、戦後の怒濤のようなベッドタウン化は昭和30(1955)年の旧陸軍演習場を利用した全国初の住宅団地「八千代台団地」に代表される。これは東急沿線の「田園調布」に倣い、千葉県と京成、東武鉄道の出資で開発された。

昭和33(1958)年、同じ造成手法で東武鉄道野田線沿線に江戸川台団地、日本住宅公団の最初の団地造成で、昭和34(1959)年に新京成電鉄沿線に常盤平団地が建設され、各地に同様の団地が分布することとなり、千葉県の各都市は一挙に東京の衛星都市機能を果たすこととなった。

主要鉄道幹線で電化と複線化が進み、大量輸送と高速化が実現された。反面、40～50km圏内は減少傾向にあり、過密地域と過疎地域の「2つの千葉県」の様相が窺える。

(注) 人口増加率の数値 = (1965年人口数/1945年人口数) × 100

▼千葉県の東京からの距離別人口増加率 (%)

	10-20km	20-30km	30-40km	40-50km
1947-1950	3.4	5.4	2.4	0.2
1950-1955	13.0	12.7	6.5	-0.3
1955-1960	9.9	24.7	9.3	-3.8
1960-1965	58.6	61.9	21.6	-0.8

第三期 高度成長期以降 (1965～1985)

人口増加率が30～40km圏内全体で131.3%に達し、木更津市(94.7%)、八千代市(295.1%)、千葉市(132.1%)、我孫子市(236.2%)、四街道市(238.9%)、関宿町(106.0%)と第三波が押し寄せてきた。

昭和60(1985)年の宅地面積割合も当圏内で軒並み25%を超え、更に近距離圏では市川市、松戸市、浦安市、船橋市、習志野市で「千葉都民」の姿がみられ、住宅団地の総決算としての印西町・白井町・本埜村・印旛村と船橋市にまたがる千葉ニュータウンが周辺の開発と人口誘致に大きな役割を果たした。また、浦安市の407.8%の人口増加に代表される東京湾の埋立の進行と1980年代の京葉線の開通、それに伴う幕張新都心の開発が県内湾岸地区を新たな東京の後背地として誕生させることとなった。

昭和53(1978)年に開港した新東京国際空港(成田市)が首都圏の空の玄関口として確立し、東京・成田間を結ぶ鉄道網、道路網が強化されると同時に周縁部を活性化した。とりわけ、JR総武・成田線と京成線の競合が区間の高速化と運行本数の増加を招き、東京の通勤・通学圏を更に拡大させた。昼夜間人口比を見ても、常磐線・総武線・京成線沿線地域で、70～80%台を示し、人の移動のベクトルが東京に向いていることが実証されている。

なお、40～50km圏内でも人口の増加がみられ、少なからず東京の郊外化の影響があるが、房総半島の東京湾沿岸地区の人口増加は、君津市周辺の重化学工業地帯の開発によるものが大きな要因となっており、郊外化の影響がない人口増加地区の代表となっている。

(注) 人口増加率の数値 = (1985年人口数/1965年人口数) × 100

▼千葉県の東京からの距離別人口増加率 (%)

	10-20km	20-30km	30-40km	40-50km
1965-1970	38.8	44.7	36.7	21.8
1970-1975	29.7	31.7	33.8	16.2
1975-1980	19.2	17.3	16.6	14.6
1980-1985	10.8	10.3	8.5	14.1

第四期 バブルとバブル崩壊後 (1985～2005)

千葉県の人口は、ニュータウンの開発や臨海部への基盤的産業の立地等により戦後40年間で約2.5倍に急増したが、1990年代(平成2年～)以降、その伸び率は大きく鈍化している。

東京都に隣接する千葉県では転入超過で移動率は高い状況で推移してきた。その中で対東京都の移動状況を見ると、千葉県は東京のベッドタウンとしての役割から1980年代(昭和55年～)までは転入が転出を大きく上回る状況が続いており、これが千葉県の移動率の高さを下支えしてきたといえる。

しかし、1990年代(平成2年～)に入ると東京への転出増・東京からの転入減が進み、2000年(平成12年)にはついに転出が転入を上回った。神奈川県や埼玉県でもほぼ同様の傾向が見られ、東京圏の中で人口の「東京への一極集中」が進んでいることがわかる。地価・住宅価格の下落等が東京への回帰現象を加速させている。

県内への転入促進、県内から東京都などへの転出阻止を図っていくためには、違う面で東京圏の中での居住地としての魅力をアピールしていく必要がある。千葉が持つ魅力とは何かと、考えていくと、現在でも多く残存する県内の恵まれた「自然」に行き当たる。東京にはない豊かな緑。まだまだ利用が可能な広大な土地。それがもたらすゆとり、開放感。加えて、首都東京に近いという立地。このような環境にある居住地へのニーズは、東京圏の中では、非常に高いものと推測される。その価値を広くアピールしていけば、千葉県は再び全国でも有数の人口受入超過県に戻ることができると考えられる。

参考資料

- ・慶応義塾大学経済学部 杉山伸也研究会
- ・『東京府統計書』東京府、『国勢調査』総理府、『東京都の100年』石塚 裕通・山川出版社、『江戸＝東京の人口発展：明治維新の前と後』鬼頭 宏・上智大学論文集、『東京市域拡張史』東京市
- ・神奈川県県民部県史編集室編『神奈川県史』通史編(1970～1984年)、神奈川県『神奈川県統計書』、日本住宅総合センター『人口変動からみる都市の成長と衰退』(1992年)
- ・埼玉県『埼玉県統計書』各年、埼玉県『埼玉県町村合併史』
- ・千葉県『千葉県史』明治編(1962年)、『千葉県史』大正・昭和編(1967年)、千葉県『千葉県統計書』、千葉県『千葉県統計年鑑』

第三部 東京の都市開発と都市計画

I・東京の都市開発プロジェクトの変遷

1. 地域開発プロジェクトの開発推移と時代背景

1) 戦後の復興からビルブーム—有楽町から大手町にオフィス街が—

戦後、東京でも戦災復興区画整理事業が盛んに行われ、これにより中心市街地の街路は、一応の整備が図られたが、民間事業者によるビル建設は、1945年頃（昭和20年代）、資金や資材の不足が著しく、まだまだ緒に付いたばかりだった。

しかし、1955年頃（昭和30年代）に入ると、朝鮮戦争後の神武景気を背景に第一次のビルブームが訪れ、資金の調達は依然として困難であったものの、テナントとして入居予定の企業が資金の提供を受ける「建設協力金方式」が一般化し、ビル事業が軌道に乗った。

1955年頃（昭和20年代後半）には、戦争中工事を中断していたビルや戦後に着工したビルがいくつか竣工していたが、1950年代後半（昭和30年代を通じて）に三菱地所のビル群や国有地の払下げを受けた金融機関や新聞社の社屋が続々完成し、有楽町から大手町にかけてオフィス街がほぼ完成している。

2) 「点」開発から「面」開発へ—霞ヶ関高層ビルそして新宿高層ビル街、池袋サンシャインへ

東京の大型地域開発は、'60年代の「新宿副都心」と「池袋のサンシャインシティ」が最も古く、次いで「アークヒルズ」になるが、'70年代後半から、特に'80年代に入ってから、東京の都市開発プロジェクトが急速に増えている。

1974年（昭和49年）に新宿では3つのビルが完成したが、その後のビルの建ち上がりはかなり遅れ、オイルショックのため工費がかさみ、工事を中断するなどの影響を受けたプロジェクトも多い。

その後の都市プロジェクトでは、1980年代後半からのバブル景気と1990年代初頭のバブル崩壊にかかるかどうかで明暗が分けられた。マイカル本牧、横浜ビジネスパーク、神戸ハーバーランド、ベルパークなど東京以外的大型都市プロジェクトは、事業期間が石油危機とバブル崩壊の間の期間におさまった事業で無事竣工することができたが、東京の都心部では「天王洲アイル」は一部が間にあったが、それ以外のプロジェクトはバブル期の事業で崩壊に直面している。

しかし、一方でバブル崩壊後のオープンでありながら、充分それに対処したプロジェクトとして東京の「恵比寿ガーデンプレイス」、地方では「博多のキャナルシティ」、「大阪アメニティパーク」などがあるが、不況を逆手にとって、工費を安くすることができるなどのメリットを受けている。

3) 「通り」開発で需要創造型の開発へ—渋谷公園通り、青山表参道、銀座再生プロジェクト

‘70年代から’80年代の都市開発プロジェクトは、利用されなくなった物流基地や工場跡地を開発され、開発結果として建物の延床面積の大きさに特徴が見られ、地域全体を覆い包む巨大な開発＝地域都市開発となっている。新宿副都心やサンシャイン、「聖路加ガーデン」、「アークヒルズ」等は、開発土地面積に対する延床面積の大きさの割合である開発の密度は高密度となっている。

一方で1973年（昭和48年）にパルコ渋谷公園通りが注目を浴びるが、それまでだれも形に表せなかったような社会的な新しい需要を受けとめ、創造的に新しい開発パターンを生み、時代を画したが、以後この種の開発パターン、需要創造型であり、業態開発型でもある都市開発プロジェクトが東京だけでなく、地方都市にも波及していった。

しかし、開発後の賃料設定などは、バブル崩壊期にオープンが重なったプロジェクトでは一部苦戦を強いられているところもある。

4) 開発プロジェクト事業の事業成果—地域の活性化と土地利用増進を高めた

東京の都市開発プロジェクトが東京に何をもたらしたのかを見ると、‘60年代は、焼け跡的イメージが残った駅前土地が開発により、超高層ビルやにぎやかな商業地へと一新したが、’70年代、’80年代になると、周辺を含め地域の活性化と土地利用の増進を高めるプロジェクトが増え、従前と従後の地価の差に現れ、開発後も街区の熟成につれ、効果はより広がることになった。プロジェクトの完成後の評判が非常に高いなど、社会的な関心と呼び寄せ、強いインパクトを与えた。

2. 東京圏の都市開発プロジェクトの類型

全国の都市開発プロジェクト事例を対象に、計画段階から街区完成までの期間をひとつの評価点として都市開発プロジェクトを類型化しておく。

1) 都市開発の類型

新規造成型	ニュータウン造成	例) 千里ニュータウン、多摩ニュータウン、港北ニュータウン、筑波研究学園都市、関西文化学術研究都市
	埋立造成	例) 神戸ポートアイランド、大阪南港、幕張新都心
土地利用転換型	業務地	例) 新宿副都心、OBP、横浜ビジネスパーク、天王洲
	商業開発	例) つかしん、マイカル本牧
	複合開発	例) 神戸ハーバーランド、アークヒルズ
	研究業務	例) かながわサイエンスパーク、京都市リサーチパーク
	住宅開発	例) 光が丘、高見フローラルタウン、大川端
	更新型	例) ららぽーと
「新規造成」型	山林田畑を切り拓くニュータウン造成と水面の埋立造成とに分かれる。いずれも都市における土地需要が旺盛な時代に展開された事業であり、開発	

	規模は大きく、マストラを導入しつつ新しい住宅都市や複合都市の建設をめざしている。
「土地利用転換」型	工場跡地、貨物ヤード跡地等を商業や業務等の都市的利用に転換・開発するものである。これまでの実績としては造成型ほど規模は大きくなく、都市部を中心に 1970 年代以降、産業構造の転換、市街地の拡大とともに急速に増えてきた開発パターンである。厳密には、更新型再開発というべき型があるが、数 ha に及ぶ規模の例は少ないため、転換型に含める。
「複合的」な類型	「みなとみらい21」は造船所からの転換型と埋立造成との合併手法によっている。

2) 開発ケーススタディ

○天王洲地区再開発

- ・民間 22 社による共同開発、
- ・区画整理によらない減歩方式（地区計画と都との個別協定による）
- ・三菱商事のリーダーシップによる短期間の工事
- ・ウォータフロントとはいえ、倉庫街を超高層ビル街とし、このような需要が都市縁辺部に及ぶことを示した。

○アークヒルズ

- ・地権者42人の組合による市街地再開発事業で、駅前再開発でない新しいタイプを実現、森ビルのリーダーシップ、森ビルによる保留床取得
- ・家賃40万円の外資系従業員向けワンルームマンションや高水準のオフィス賃料（月坪3万円）が評判となる。

○ららぽーと

- ・米国型の2店の大型店をモールで結ぶ典型的な郊外型ショッピングセンターを実現。もともとヘルスセンターからの更新型再開発である。

○聖路加国際病院

- ・更新型で、病院の改築のための資金を、定期借地契約による複数デベロッパーとの共同開発とし、かつ容積移転を行った。
- ・街路をこえる容積移転等の規制緩和
- ・これらの複雑に組みあわされた手法面で注目されたプロジェクト

○恵比寿ガーデンプレイス

- ・不況下でのオープン1社体制による開発
- ・開発期間の短い、異業種進出型（事業主＝サッポロビール）の開発案件

3. 東京の都市開発プロジェクトの課題

1) 動機の甘さ、判断の甘さ、体制の甘さ

構想や計画への取組の安易さ、動機づけの甘さである。思惑先行型、もしくは、理念先行型の、安易な先行事例の追随型もこれに含まれる。理念先行型といえるのは官民合体の第3セクター方式によくみられるパターンで、責任体制がない。経営体として取り組む組織体制ができていない。地価上昇等の景気にあおられた安易な取組姿勢で、甘い期待だけが先走ってしまった。

2) 時代の潮流と過剰流動性

都市開発の底を流れていたのは、直接的には、経済の成長とともに既成市街地が拡大し、従来都市の周縁部で都市活動の裏方をつとめていた物流基地等が、周辺の地価上昇とともににわかに脚光を浴びることになったのであるが、過剰流動性と呼ばれる金あまりの事情があった。しかし、何よりもその動機面で2度のバブル（石油危機か平成のバブル）いずれかの影響を受けなかった事業はない。

本来は、20年もの長期の事業を行うからには、何らかの浮沈があることは折り込み済みでなければならない。しかし、行き詰まりの多くの例は、期待だけが先行したことである。

3) 適正さを欠く規模

成功した事例には結果として適正規模といえるあるまとまりのある規模がある。そして、適正規模は立地条件、計画内容、想定される事業期間に最も関連づけられる。しかし、転換型の場合、開発規模はそもそも外的に与件として与えられているものであり、立地や需要にあわせて決められているのではないという事情がある。規模だけに焦点をあわせて計画をつめることはできない。実質的に計画内容に最も影響するのは立地条件である。逆に、規模が直接影響するのは、開発期間や投資規模であるので、規模が需要に対して適正さを欠き、過大となるときは、事業面での足をひっぱることになる。

参照→巻末；資料①都市開発プロジェクト一覧

II・東京の都市計画の変遷

第一期スタート／明治 21 年

道路・河川・橋梁・鉄道・公園・市場・火葬場・墓地の整備

東京の都市計画のスタートは、明治 21 年公布「市区改正条例」とそれに基づき明治 22 年に告示された「市区改正設計（旧設計）」に始まる。区部（旧 15 区の範囲）の区域を対象としたもので、その内容は道路・河川・橋梁・鉄道・公園・市場・火葬場・墓地からなり、明治 23 年に上水道の計画が追加。市区改正事業が大幅に遅れる中で、最低限の項目を選ぶ形で明治 36 年に「市区改正新設計」が告示された。

1) 上水道の整備	度重なる大火と伝染病の流行に対処するために、近代的な東京の水道を整備することが重点事業（事業は、明治 24 年に事業を開始し明治 32 年に完成した）
2) 道路の整備	123 路線、延長約 175km が計画され、その大部分が大正 7 年までに整備されたが、そのほとんどに市街鉄道（路面電車）が敷設された。最初の市街鉄道は明治 36 年に開通している。
3) 市街地の整備	丸の内地区の整備が進み、皇居の堀端の道路整備、日比谷公園の開設などがあり、「一丁ロンドン」と呼ばれる西洋風のオフィス街もつくられた。東京駅は、大正 3 年に開業。

第二期 震災復興(大正 12 年)～

都市計画は都市改造計画へ

大正 8 年に「市区改正条例」が廃止され、新たに「都市計画法」及び「市街地建築物法」を制定。土地利用計画としての地域地区制や市街地整備制度としての土地区画整理事業等が導入された。当時の用途地域は、工場立地制度又は誘導を規制内容とした居住、商業及び工業の 3 種（他に未指定地域があった）であった。

都市計画法施行直後の大正 12 年 9 月に関東大震災が発生し、東京市の市域の約 44% が焼失。東京市は、震災復興を東京の都市改造の機会ととらえ、震災直後の 11 月には、震災復興計画を策定し国家事業として実施。

1) 区画整理による市街地整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都心・下町の市街地を一新 ・ 幅員 22m 以上の幹線道路 52 路線、延長約 114km ・ 大小 55 か所の公園などを整備（昭和通りや隅田・浜町・錦糸町公園などはこの事業の成果） ・ 大正 13 年から昭和 5 年の 7 年間にわたって行われた震災復興都市計画事業は、東京市の消失面積約 3465ha を上回る約 3600ha の区域で区画整理事業を実施
-----------------	---

2) 震災復興と住宅建設	被災市民のための早急な住宅建設が必要で、震災に対し寄せられた義損金をもとに設立された財団法人同潤会によって、新しい住宅様式・鉄筋コンクリート造アパート15団地、2501戸の供給が行われた。その成果は、後の公共住宅の大量供給につながった。
--------------	--

第三期 戦前・戦時下の都市計画

都市計画は東京市街地の拡大がテーマ

震災復興事業の実施と合わせて、東京における人口急増及び工場の郊外立地による市街地の拡大という新たな都市計画の必要性に迫られ、一方、昭和6年の満州事変から第二次世界大戦へと続いた戦争の激化と空襲による市街地の破壊に対処するものとして各種計画が実施された。

1) 郊外住宅地の開発	<ul style="list-style-type: none"> 大正9年以降、東京の郊外地において、民間デベロッパーにより、優良宅地開発が進んだ。また、地主による区画整理も行われた。(現在の田園調布や井荻地区の住宅地は、この成果)
2) 工場の郊外立地	<ul style="list-style-type: none"> 震災復興とともに、東京の工業力も回復したが、工場の郊外立地が進み、多摩地域への集積が顕著であった。
3) 緑地計画	<ul style="list-style-type: none"> 住宅及び工場の進出は、東京市の郊外地域スプロールを促進した。大都市の無秩序な拡大防止のためグリーンベルトを取り入れ、昭和14年東京緑地計画を策定。 昭和15年は「紀元2600年」に当たるとして、砧、神代、小金井、舎人、水元、篠崎の各緑地用地を買収した。これらは現在も多くが大規模公園として残っている。
4) 防空計画	<ul style="list-style-type: none"> 戦争は拡大し、昭和16年に米国との戦争が始まり、空襲が現実のものとなった。昭和18年に、空襲の被害を小さくするため、防空空地・防空空地帯の指定が行われ、緑地もこの中に組み込まれることとなった。

第四期 戦災復興と都市計画

都市計画は緊縮財政と人口急増で事業を縮小

昭和20年、日本は廃墟のなかで終戦を迎えた。同年12月、政府は「戦災復興計画基本方針」を決定したが、震災復興事業の経験から土地区画整理を重視し、東京は、昭和21年に東京震災復興都市計画を策定。

▼東京震災復興都市計画(昭和21年)

- ・この計画は、東京区部の都市計画であるが、周辺に衛星都市、外郭都市を配し、区部人口を350万人に抑えるものであった。
- ・土地利用は環状空地帯を引き継ぎ、そのまま緑地地域として指定した。
- ・幹線道路網は、幅員100mの道路7本を含む広幅員道路が放射環状線を作り上げ、区画整理も、消失面積16千haを上回る20千haが計画決定された。

しかし、東京の人口は、戦争疎開をした人々を中心として急激に増加し、昭和22年には382万人となり、復興計画の根幹が否定されてしまった。昭和24年からの緊縮財政で、全国的に復興計画の見直しが行われ、結局事業終了までに実施されたのは1,652haに過ぎず、山手線、京浜東北線、総武線など鉄道の駅前地区に限られた。

第五期 昭和30年代～

高度成長と大都市圏発展への都市計画

廃墟からの復興は、日本経済の高度成長へ引き継がれ、東京は人口・産業の集中により、周辺地域を含む大都市圏へと発展した。それに対応すべく各種計画が実行された。

1) 昭和33年 —東京の人口・産業の集中と首都圏整備	東京大都市圏（首都圏）の地方計画として、昭和33年に第1次首都圏整備計画が策定された。その内容は、既成市街地を限定するものであったが、生活基盤施設整備が遅れたまま人口・産業の集中が進み、スプロール開発を止められなかった。
2) 昭和34年 —基盤施設整備とオリンピック	増え続ける自動車交通対策として、昭和34年首都高速道路（自動車専用道路）の計画を決定。昭和39年の東京オリンピックに関連し整備が進められた。オリンピック開催前に、東京モノレール（羽田～浜松町）、東海道新幹線が開通した。
3) 昭和38年 —容積地区制と超高層建築	昭和36年に特定街区制度、昭和38年に容積地区制が導入され、建築物に絶対高さ制限がなくなり、霞が関ビルなどの超高層建築物が出現した。
4) 昭和39年 —大規模団地建設とニュータウン	日本経済の高度経済成長とともに、東京への人口集中は著しく、大量の住宅建設を必要とした。都内各地で鉄筋コンクリート造の集合住宅が供給された。また、昭和39年に多摩ニュータウンを計画決定し、建設を開始した。

第六期 昭和 40,50 年代～

無秩序拡大する東京に対する抑制と制限・新・都市計画法

高成長期の都市計画は、無秩序な都市の広域化とスプロールが進むなか、東京の過密化とその弊害が顕著となり、大気汚染、河川汚濁等が進行を早めた。これらの解決には、都市施設の整備だけでなく、市街地の抑制、あるいは建築行為の制限が必要となった。昭和 43 年に“新”都市計画法が制定され、昭和 45 年に建築基準法が改正され、今日の都市計画制度の大枠が定められた。

1) 都市計画法と 建築基準法の改正	①市街化区域と市街化調整区域の区域区分制度の創設 ②区域区分と関連した開発許可制度の導入 ③用途地域の細分化と容積率制限の全面的採用等の制度化 昭和 44 年に都市再開発法が制定され、権利者の参加による権利変換システムを基盤とした再開発事業の体系が整えられた。
2) 地区計画の導入	昭和 55 年に、よりきめ細かい開発・建築のコントロールを可能とする地区計画制度が創設された。地区計画は、住民や地権者の意見を聞き、地域の特性を生かしたまちづくりを行うために、地区内の小公園・細街路の計画、建築物の位置・用途・形態や土地利用に関する制限を総合的に計画するものである。
3) 用途地域の 細分化	平成 4 年に、総合的な土地政策の一環として、都市計画法及び建築基準法が見直され、用途地域が 8 種類から 12 種類に細分化され、良好な住宅市街地の整備を図ることとなった。

第七期 平成 12 年～

都市計画から都市計画「制度」計画へ

平成 11 年 7 月に、地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律が制定され、都市計画における役割分担等について見直しが行われた。また、“新”都市計画法制定後約 30 年が経過し、この間都市的生活と都市的活動をめぐる社会経済情勢は大きく変容した。

こうした中で、新たな時代に即応した都市計画制度を再構築するため、“新”都市計画法が抜本的に見直され、“改正”都市計画法が平成 12 年 5 月制定された。

・地方分権に伴う改正内容

地域の実情に対応した市街地整備の推進を図るため、以下のとおり、都市計画の決定権限等について見直しが行われ、また、都に留保されていた都市計画決定権限の一部が、都区制度改革により特別区に委譲された。

①地方公共団体が行う都市計画に関する事務が、自治事務となった。
②市区町村が定める都市計画の範囲が拡大。
③都道府県又は市区町村が都市計画を定めるにあたり必要とされていた国の認可又は都道府県の承認が、同意を必要とする協議となった。
④市区町村に都市計画法に基づく都市計画審議会を置くことができる。
⑤特定街区（面積1 ha 以下のもの）や再開発地区計画（面積3 ha 以下のもの）、ごみ焼却場などの決定権限が、特別区に委譲。

・“改正”都市計画法の改正内容

急速な都市化の時代を経て、安定・成熟した都市型社会の時代を迎え、これに的確に対応するため、都市計画制度が全般にわたり見直された。その主な内容は以下のとおりである。

①都市計画マスタープランを、全ての都市計画区域において策定すること。
②都市計画を定める理由の記載など、都市計画の決定システムの合理化。
③既成市街地の再整備を促進するため、特例容積率適用区域制度の創設。
④郊外地域における新たな制度として、準都市計画区域制度や特例用途制限地域制度の創設。

以上、東京の都市計画(東京都都市整備局資料より)作成

Ⅲ・東京改造の系譜

1. 江戸から東京と名前が変わって、首都の三大改革プランといわれたのが銀座レンガ街計画、官庁集中計画、東京市区改正計画で、いずれも明治時代に計画された。それらの計画の根底にあったのは、封建時代の江戸の名残りを払拭して、西洋風の街づくりをしようという考えであった。
2. 西欧の都市には旧市街（オールドタウン）という一区画があり、近代以前の町並みが残り保存されているが、東京は有名寺院などを除けば、江戸時代の建造物は壊され、近世以前のマチ並みは払拭されて、西洋風の建物、町並みをつくることが目標とされた。
 欧米のいろいろな手法と制度を研究して、西洋風の都市づくりが進められたが、都市としての基盤は脆弱で、大正9年（1920）、近代都市として再建させるためにアメリカから識者を招いたが、そのあとすぐに関東大震災にあった。
3. 関東大震災後は災害に強い帝都復興計画がたてられたが、財政難もあり、すべては実現しなかった。復興計画による東京が出現してから十余年後、数次におよぶ空襲が東京を襲い、東京は特に都心部と下町が壊滅している。
4. 太平洋戦争が終わり、戦災復興計画がたてられ、国の予算が投じられて昭和34年（1959）に完了した。以上のように、東京は、東京遷都による首都としての建設、関東大震災による復興事業、戦災復興事業と三回の大きな改造を経て、高度経済成長の時期を迎えた。
5. 日本は大きなイベントを契機に改造がおこなわれるということがあり、東京はオリンピックにより都心の改造が進められ、このころから東京一極集中と過密化が問題になった。都市からいえば、建設と破壊とが同時に進められたのである。

東京オリンピックの前後、東京には次のような問題が起こっている。経済的には欧米の水準に達したが、都市については欧米のレベルに達しないまま今日を迎えている。

▼東京一極集中と都市問題 (東京建設業協会：『東京建設年表』平成十年より)

昭和37年（1962）	東京にスモッグが続く
昭和44年（1969）	東京都、建設騒音の規制地域を告示
昭和45年（1970）	東京都、初の光化学スモッグ警報を発令
昭和46年（1971）	マンションの日照問題で反対運動起こる
昭和47年（1972）	東京都、ごみ戦争を宣言
昭和49年（1974）	国連、東京の物価は世界一と発表
昭和50年（1975）	環状七号線自動車公害対策会議が設置
昭和59年（1984）	都内の公害病認定患者、2,000人を越す
昭和59年（1984）	世田谷区で地下通信ケーブル火災が発生

6. 東京への人口と企業の集中の結果、交通量が増加し道路の混雑が慢性化し、廃棄物の処理など都市基盤の整備の遅れが目立ち、このような東京をどのように改良すべきか、遷都・分都も含めて、東京の改造論が、国・東京都・学者・政治家・評論家などから起こっている。

様々な東京改造論の論調のなかに、「東京の魅力」というキーワードが登場するのは、平成8年の『東京の魅力と活力ーアジア諸都市から見た東京をめぐる』(東京都)が最初である。「魅力」とは自分が他者からどのように見られているかを示すものであり、それは東京が国際化のなかにあることを示すものでもあった。

7. 平成10年に東京魅力向上委員会という任意の研究会(委員長=月尾嘉男・東京大学教授)では、東京を魅力ある都市にするため、人、金、情報を集め、備えなければならないとし、そのために東京への集中投資が必要であると発表した。

「東京魅力向上宣言」は「東京の問題点ー魅力のない都市生活」としてつぎの諸点をあげている。

- ①生活時間、体力、エネルギー、環境を浪費する長距離通勤
- ②狭くて、地震に弱い住宅
- ③安全性、快適性を損なっている道路、オープンスペースの貧弱さ
- ④問題がいつまで経っても改善されず、計画も実現しない社会システム

このほか、外国人、外国企業の東京生活に対する不満、東京の魅力に対する国際評価の低下があげられ、後者については、世界競争力調査における競争力順位の低下、国際会議開の減少、国際観光客の伸び悩み、外国企業上場数の減少、留学生の伸び悩みをあげている。以上に加えて、外国から見て東京の魅力のなさについて

- ①国際空港から遠い
- ②通信・移動コストが高い
- ③英語を話せる人が少ない
- ④国際会議が少ないーをあげる識者もいる。

以上、「東京改造、再編に関する各種報告」より作成

(参考) 東京改造(戦後)のための提言リスト

—平成 11 年 7 月、社団法人 東京建設業協会資料より—

1955 年	『首都圏の将来イメージに関する調査報告書』国土庁大都市圏整備局編, 大蔵省印刷局
1958 年	『東京湾埋立による新東京建設提案』加納久朗 『ネオ東京プラン』産業計画会議、『第一次首都圏整備計画』
1959 年	『丸の内総合改造計画』三菱地所 『東京湾2億坪埋立についての勧告』松永安左衛門産業計画会議委員長, 産業計画会議、『皇居の移転について』臼井吉見, 文藝春秋
1960 年	『東京計画 1960 その構造改革の提案』丹下健三 『首都の移転』郷司浩平、『首都東京改造の基礎理論』磯村英一 『国民所得倍増計画』経済審議会
1961 年	『海上都市論』丹下健三、『東京遷都のすすめ』天野光三 『集中膨張に終止符』小林与三次
1962 年	『東京湾開発整備計画』自由民主党東京湾開発計画委員会 『首都圏対策大綱』日本社会党首都圏対策委員会、『浜松遷都論』近藤謙三郎
1963 年	『東京再開発基本構想』大都市再開発問題懇談会
1964 年	『新首都建設遷都構想』河野一郎、『新首都建設又は首都改造に関する諸構想』建設省
1965 年	『首都再開発に関する意見—首都の過密化対策に対する基本的立場』東京商工会議所, 東京商工会議所、『東京によせる期待と提言東京再開発の基本的方向』経済同友会 『首都再開発に関する意見 首都の過密化対策に対する基本的立場』東京商工会議所, 東京商工会議所、『新首都論』伊藤郷平
1966 年	『20 年後の東京』大来佐武郎他編, 日本経済新聞社 『東京開発株式会社を設立せよ』坂本二郎
1968 年	『東京大都市圏の再開発と投資財源』東京都首都圏整備局 『東京計画 1968』丹下健三
1969 年	『東京都政に関する第二次報告書』ウィリアム・A・ロブソン
1971 年	『東京緊急開発行動五ヵ年計画大綱(秦野ビジョン)』秦野章東京都知事候補者、『広場と青空の東京構想試案 1971』東京都
1972 年	『21 世紀日本の国土像』早稲田大学 21 世紀の日本研究会 『首都の再開発はいかにあるべきか』東京建設業協会首都再開発促進委員会, 東京建設業協会
1973 年	『東京はよみがえるか—遷都論批判』磯村英一, 日本経済新聞社

	『遷都と政府機関の分散』国立国会図書館調査立法考査局 『遷都論－私はおもう』飛鳥田一雄
1975年	『新東京論』木村尚三郎
1979年	『提言都市再開発を急げ－後代に美しい生活環境ストックを残そう』日本生産性本部
1980年	『東京東部地帯整備構想』日建連
1983年	『東京防災都市構想』日建連
1984年	『多心型都市構造への展開』東京都
1985年	『首都改造論』国土庁大都市圏整備局、『東京湾マリネット計画』郵政省 『東京レポート構想』東京都、『臨海インテリジェントシティ開発構想』日本建築センター
1986年	『東京国際区構想』日建連、『天野提言』自由民主党民活導入特別調査会 『臨海新都心開発計画(東京湾の将来を考える)』東京湾研究会 『東京湾西部臨海地域再開発計画』国土庁 『スーパー都市(未来型複合都心)建設構想』建設省 『東京都市圏インテリジェントビル・ネットワーク構想』建設省 『情報化未来都市構想』通商産業省 『湾奥地域整備のすすめ』東京湾奥総合開発調査研究委員会 『世界の中心都市東京の実現のために』経済同友会 『東京湾国際文化圏構想』森記念財団 『東京港の将来像(21世紀に向けての東京臨海部の再生)』東京都 『情報高感度都市(インテリジェントシティ)の形成に向けて』経済同友会
1987年	『情報高感度都市・東京のまちづくり－高度情報化社会に対応する東京都心部高度利用のシナリオ』ジェイシーピー, 総合研究開発機構 『都市再開発における共同化問題と信託及び空間開発権に関する研究』財政経済協会, 総合研究開発機構 『社会資本整備の新たな展開－21世紀へのシナリオ』経済企画庁, 大蔵省印刷局 『首都機能移転問題の経緯について』国土庁大都市圏整備局 『遷都問題に関する見解』関西経済連合会、『首都機能の分散について』東京都 『首都移転を考える』東海銀行、『東京臨海部新交通システム計画』東京都 『国際村構想』貿易拡大促進協議会、『東京新島建設構想』社会経済国民会議 『東京臨海部開発促進に関する提言』経済団体連合会 『東京湾港湾計画の基本構想(中間報告)』運輸省 『東京レポート構想検討委員会最終報告』東京都 『東京湾コスモポリス構想』21世紀の日本と東京湾の将来構想研究会 『東京湾フェニックス構想』厚生省・運輸省、『東京国際金融センター構想』東京銀行

	<p>『東京改造計画の緊急提言－2025年の国土と東京』グループ 2025</p> <p>『東京アイランド構想』大日本土木㈱、『破局回避の日本の選択』社会経済国民会議</p> <p>『臨海部副都心開発基本構想』東京都、『東京港湾計画の基本方針』東京都</p> <p>『東京湾 21 世紀構想』海洋産業研究会、『東京国際イーストコア』貿易拡大促進協議会</p> <p>『TAS基本計画』TAS設立準備委員会, TAS設立委員会</p> <p>『東京テレポート研究会報告』東京テレポート研究会</p>
1988 年	<p>『東京リバーシティ構想』土木学会</p> <p>『やわらかな生活都心をめざして－住み・働き・憩える街＝港区へ』「都心定住を考えるシンポジウムから」東京都港区都市環境部</p> <p>『東京圏における土地・住宅問題への対応策に関する研究』日本不動産研究所ほか, 総合研究開発機構</p> <p>『22 の提案と提言』NUI日建設計都市・建築研究所, 日建設計</p> <p>『東京圏における土地政策の課題』(財)日本住宅総合センター</p> <p>『東京と地方の生活環境の比較に関する調査』(株)アーバンハウジング</p> <p>『東京改造元年 21 世紀の国際都市に向けて華麗なる変身』川上秀光・伊達良則編著, 鹿島出版会</p> <p>『東京論－首都機能の移転・分散』東京都</p> <p>『東京国際金融センター研究会報告書』東京国際金融センター研究会</p> <p>『情報化未来都市構想 東京臨海部地区(中間報告)』情報化未来都市構想検討委員会</p> <p>『水と緑の海浜住宅構想』日本社会党</p> <p>『東京ヒューマニアシティ構想』東京ヒューマニア構想研究会</p> <p>『臨海部副都心開発基本計画』東京都、『豊洲・晴海開発基本方針』東京都</p> <p>『汐留地区新都市拠点総合整備計画』建設省</p> <p>『東京湾奥地域総合開発整備構想』東京湾奥地域総合開発整備構想策定委員会</p> <p>『新木場地区再生構想』住宅・都市整備公団、『キャナルタウン構想』森記念財団</p> <p>『東京湾港湾計画の基本構想』運輸省、『羽田の杜構想(移転跡地基本計画中間報告)』東京都</p>
1989 年	<p>『豊洲・晴海開発整備方針』東京都、『臨海部副都心開発事業化計画』東京都</p>
1990 年	<p>『新都建設－これしかない日本の未来』堺屋太一, 文藝春秋</p> <p>『巨大都市東京の考察－スーパーシティの提言』池田亮二</p>
1991 年	<p>『都心住宅政策に関する基礎的研究』(財)森記念財団</p> <p>『均衡のとれた東京の成長をめざして 東京集中問題調査委員会報告』東京都</p> <p>『文化都心構想 東京中心地域の新しい都市像』(財)森記念財団</p>
1992 年	<p>『ニューヨーク・ロンドン・パリ世界都市の成長と基盤整備』富士総合研究所研究開発部</p>

	編著, (株)アーバンコミュニケーションズ
1993 年	『文化都市構想 文化都心プールヴァール』(財)森記念財団 『都心住宅市街地整備の方策に関する研究－生活都市計画の確立をめざして』(財)森記念財団
1995 年	『新首都・多極分散論』日笠端・一河秀洋・田中啓一, 有斐閣 『東京都総合3カ年計画 とうきょうプラン'95 生活都市東京をめざして』東京都 『東京都心のグランドデザイン』国土庁大都市圏整備局 『東京都 2015 年長期展望－活力とゆとりの東京へ』東京都企画審議室計画部
1996 年	『提言 都市創造』伊藤滋, 晶文社 『東京の魅力と活力－アジア諸都市から見た東京をめぐる』東京都 『都心づくりのあり方に関する調査研究』(財)アーバンハウジング 『新首都時代の展望－いっしょに考えましょう 21 世紀の日本』国土庁大都市圏整備局首 『都機能移転企画課』ぎょうせい 『21 世紀の東京づくりに関する世論調査』東京都政策報道室
1997 年	『首都機能移転』国土庁大都市圏整備局, 国土庁 『都市政策ビジョン(仮称) 中間とりまとめ』建設省 『副都心整備計画』東京都, 『生活都市東京構想』東京都政策報道室計画部編 『東京都国際政策推進プラン(東京都の国際政策の現状と今後の展開)』東京都生活文化局国際部編
1998 年	『活力ある都市の再生に向けて(中間報告)』日本建設業団体連合会 『公共事業の投資効率向上へ向けての提言』経団連 21 世紀政策研究所 『東京再生の 21 世紀シナリオ 第2の敗戦からの復興を目指して』森稔 『東京魅力向上宣言』東京魅力向上委員会, 東京魅力向上委員会事務局 『東京魅力向上委員会研究会レポート集』東京魅力向上委員会 『東京都市白書』東京都都市計画局総合計画部都市整備室編 『ハートフル東京推進プラン』東京都福祉局地域福祉推進部編 『東京都住宅マスタープラン(1996～2005) 居住の場としても魅力的な東京の実現をめざして』東京都住宅局開発調整部編 『首都機能移転が経済、企業活動に与える影響についての調査結果』国会等移転審議会, 国会等移転審議会 『都市構造再編プログラム』建設省・東京都

Ⅱ．都市研究／東京の新しいライフスタイルを探る

—ゆりかごから墓場まで生活の場の検証—

第一部 東京の都市化の変遷と生活

Ⅰ・東京の交通インフラの変遷とライフスタイル

Ⅱ・戦後 60 年の東京の「商業立地」の変遷

第二部 変化する今後の東京のライフスタイル

東京の将来人口と経済

第一部 東京の都市化の変遷と生活

I・東京の交通インフラの変遷と生活スタイル

東京が今のような大都市の成立に向けて本格的な発展を始めたのはいつからで、またどのような発展経緯をたどったのだろうか。ライフスタイルを中心にみる。

1. 江戸の東京／生活スタイル

武士＝山の手と町人＝下町のバランスが良かった百万人都市

将軍のいる江戸城を接点として西側の武蔵野台地の東端である洪積台地に「山の手」と呼ばれる武士の生活空間が、反対側の沖積低地には町人の生活空間である「下町」が形成されていた。

「山の手」は起伏に富み、生活空間として良好だったため、麻布の大名屋敷・番町の旗本屋敷に代表されるような武家地が多くあり、「下町」は掘割・河川を利用する町人地が存在し、日本橋界限のような盛り場は江戸の商業の中心となっていた。

つまり江戸は、武士の住む「山の手」は起伏に富み、「坂」の無数にある<緑の町>、町人の住む「下町」はデルタを造成してできた、掘割が巡り「橋」が無数にある<水の都>、という2つの性格を持った世界に例のない都市であった。

また江戸には多くの人が集まり、その時代の世界の中でも町人・武士人口あわせて百万人という人口は有数のものであった。参勤交代制度によって国元から江戸へ出仕、在府していた武家人口、幕府と諸藩の財政支出による巨大な需要によって引き寄せられていた労働者（とりわけ独身男子）による町人人口などが百万の人口を構成していた。

しかし、農村で近世以降在郷産業が発展しており江戸のような大都市への大幅な人口流入に歯止めをかけていたこと、身分制度が農村から都市への移動を制限していたこと等が都市の人口増加の足かせとなった。

このような特徴をもつ、封建制度のもとでの城下町「江戸」から、日本の首都としての近代都市「東京」への転換点となったものが明治維新である。

2. 帝都「東京」の誕生 ～明治期の東京～

産業化・都市化が進み、都市に若年労働力が流入

明治維新により 360 年間続いた徳川幕府の統治が終わり明治政府が誕生した。

東京の中核となる東京市 15 区部の人口は着実に増加しており、また宅地割合も 50%をこえている。この時期東京市以外の地域では大きな人口増加などはみられず、明治期の東京の「都市化」は江戸時代をそのまま踏襲した地域・旧東京市 15 区の中だけで進展したといえる。

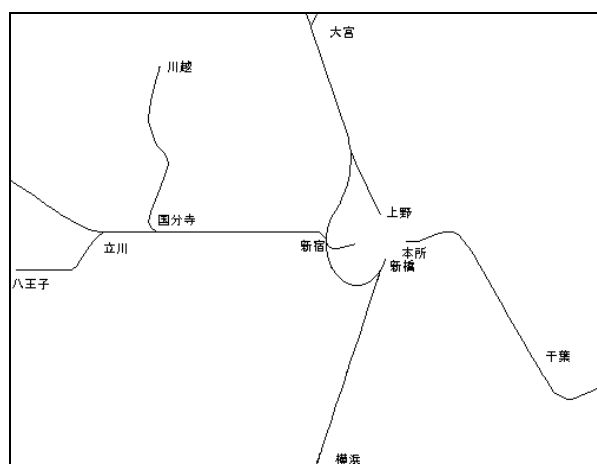
明治期以降産業化・都市化が進み、それに伴って拡大した雇用は丁稚・小商い・小職人・労役者などの雑的職業だった。このような熟練に頼らないような仕事の機会が増大したということは都市に若年労働力の流入を促し、農村などから独身男子の移動を盛んにした。

東京の交通網の変遷① 1895 年（明治 28 年）以前
現在の山手線の原型ができあがる

この頃の都市内交通の主役は馬車または馬車鉄道であった。蒸気鉄道は都市外縁部のターミナルから放射状に全国に路線を広げていた。1894 年までに以下の路線が開業するが、各出発駅である「新橋」「新宿」「上野」「本所」を同心円上に結ぶ連絡線は現在の山手線の原型となっている。この時期に開業した路線は

- ①新橋から官営鉄道→現 JR 東海道線
- ②新宿（後に飯田橋）から甲武鉄道→現 J R 中央線
- ③上野から日本鉄道→現 J R 東北線、常磐線
- ④本所（後に両国橋）から総武鉄道→現 J R 総武線

▼現在の山手線の原型ができあがる（1895 年／明治 28 年当時の交通網）



3. 関東大震災前の東京

「東京」の都市地域の変貌とサラリーマンの誕生

東京市内では市区改正事業とそれに伴う路面電車の敷設により東京市民の日常行動圏を広げ、路面電車の交差する所（銀座尾張町・上野広小路等）には新しい繁華街が栄え始めるなど都市の施設立地・土地利用に変化が表れ出した。

また第一次世界大戦の大戦好況の影響を受け、工業生産は急速に伸び、新たに工場地帯は城東地域から大井・品川・蒲田方面に伸び京浜工業地帯を形成した。

このころ「サラリーマン」とよばれる新たな中間階層が伸長し始めた。丸ノ内オフィス街に代表される「都心」がようやく形成され始め、職場と住居の分離が始まり、1914年の東京駅開業・山手線環状運転開始、中央線等省線区間の拡大・郊外電車の開通などの交通機関の発展の影響から「都心」・「郊外」間の通勤現象が見られるようになった。

山手線の開通・市電の延長等により東京市との交通が整備され、かつての農村地域が東京市へ通勤する人のための住宅地域に変貌した。その中でもとくに居住条件がよく交通条件が整った西南部（「田園調布」のある東急東横線・目蒲線沿線等）には新社会階層「サラリーマン」が住居を求めた。「郊外」の人口・宅地は以降、徐々に増加していく。

東京の鉄道網の変遷② 1895年～1920年（大正9年）
市内に路面電車網が敷かれ、電化による私鉄路線も開通

馬車や馬車鉄道に代わり低速の路面電車が、東京や横浜に密度の高い網状路線網が建設され、市内交通の主役となる。山手線の内側で都市化が、そしてその周辺地域では宅地化が進行していたため、各蒸気鉄道では郊外列車の運転を増やし、周辺地方都市と東京とを結ぶローカルな鉄道が新たに開設された。また一部、電化による高速化した鉄道や低速電車が登場し私鉄路線の一部はこの頃に開通。しかし、これらの路線に対する通勤・通学の交通需要は少なく、ほとんどの人は市電または徒歩で通勤・通学している時代であった。

- ①蒸気・川越鉄道（西武新宿線・国分寺線）
- ②蒸気・東上鉄道（東武東上線）
- ③蒸気・武蔵野鉄道（西武池袋線）
- ④電化・京浜電気鉄道、玉川電気鉄道（東急新玉川線）、京成電気軌道
- ⑤電化・京王電気軌道

▼東京市隣接5郡の就業構成（単位：%）

	1906年			1915年			1920年		
	第1次	第2次	第3次	第1次	第2次	第3次	第1次	第2次	第3次
荏原郡	55.0	15.7	29.3	37.1	25.8	37.1	19.0	40.7	40.3
豊多摩郡	51.3	10.9	37.8	18.6	24.7	56.7	11.7	35.8	52.5
北豊島郡	52.3	23.5	24.2	27.1	37.4	35.5	13.0	48.4	38.6
南足立郡	51.2	24.5	24.3	44.4	30.0	25.6	34.2	38.7	27.1
南葛飾郡	58.4	20.6	21.0	33.7	46.8	19.5	20.1	57.⑤	22.4

東京の鉄道網の変遷③ 1920年～1940年

今日の私鉄鉄道網は、この時期にその原型を整えた

都市の膨張による郊外地域の人口増加が始まり、都心と郊外を結ぶ鉄道の高速度化が図られた。都心では地下鉄や高架鉄道が建設されたが依然として主力は路面電車であった。この時期、京浜、京成、京王は低速電車から高速化され、西武、東武も電化された。また、東京より南西方向に向って、新線の設立が相次いだ。現在の京急、東急、小田急、京王、西武、東武、京成などの今日の私鉄鉄道網は、この時期にその原型を整えた。

- ①池上電気鉄道（東急池上線）、
- ②目黒蒲田電鉄（東急目蒲線）、
- ③東京横浜電鉄（東急東横線）、
- ④玉南電気鉄道（京王線、府中以西）、
- ⑤南武鉄道（JR南武線）、
- ⑥小田原急行鉄道（小田急線）、
- ⑦湘南電気鉄道（京浜急行横浜以南）、
- ⑧帝都電鉄（京王井の頭線）

5. 戦後初期の都市化とライフスタイル

東京都区部の充填期、多摩地域の都市化の時代／団地・ニュータウンの出現

戦後直後の都市化は「建築はバラック建、人口増は疎開復帰、交通現象は買出し・疎開先からの通勤、どれをとっても正常な都市化現象だとはいえない。」（『大都市地域論』服部 桂二郎）という状況だったのである。

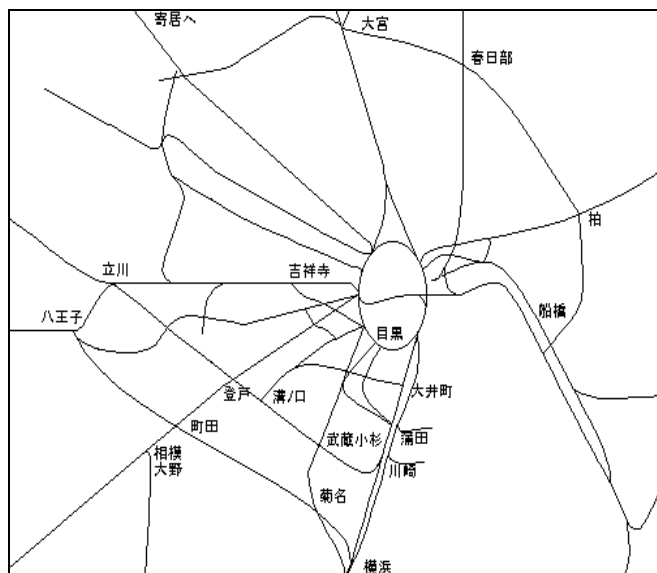
しかし1951年に発生した朝鮮戦争とそれに伴う特需は、戦災工場の復興・生産の増強を生み、さらに企業の発展と設備投資を助長し産業労働人口を大量に吸引する結果となった。

旧東京市では戦争で疎開した人たちの復帰、都市の復興によってこの時期には人口は増加しているが、戦後増加した人口は都心へは入れず、東京都区外周部や多摩地域に居住地を求めた。この傾向は埼玉・千葉・神奈川県との隣接県にも及んでいる。

東京の鉄道網の変遷④ 1940年～1955年
戦時下、鉄道は半官営化（統合化）された

鉄道網の整備については、西武多摩川線や国分寺線、東武船橋線（現野田線）の高速化や、軍用演習線の民需転換により新京成電鉄が開通した程度に過ぎない。また、この時期は1938年の陸上交通事業調整法により統合政策が推進され、西南地区は東京急行電鉄、西北地区は西武鉄道、東北地区は東武鉄道、東南地区は京成電鉄に統合された。戦後東急は京急、小田急、京王帝都に再び分割・民営化される。

▼東京の郊外への鉄道網の完成（1955年／昭和30年当時の交通網）



6. 高度成長と新たな宅地開発（1955～1975年）

大規模団地・ニュータウン造成と更なる遠郊外の住宅開発を生んだ

日本が高度成長を開始した1958年から5年間の短期間に1439万平方メートルの鉄筋コンクリート建ての事務所が増加し、都心に職場として昼間人口の巨大な容器が作られた。

その労働人口を支える大量の住宅（夜間人口の容器）として供給されたのが、住宅公団の新設による団地の開発である。丘陵の林野を切り開き、低地を埋め立て、交通の不便な所には鉄道の新線を引く等これまでの宅地造成とは大幅に異なる方式で「夜間人口の容器」を作っていた。

その代表例としては東京都では多摩市の多摩ニュータウンがあげられるが、これらの開発は周辺地区の地価高騰を招き、よりいっそう東京近辺での宅地造成を困難にし、さらなる遠郊外の開発を生むという事態を招いた。

これらの住宅地に住む人の通勤先は「都心」にあるオフィスであるが、「都心」に向かって同じ時間に一斉に通勤をするために鉄道のような交通機関は混雑し「通勤ラッシュ」を生む。

一方、都心部では、地価高騰で都心居住人口の減少をまねき、むしろ都心の「オフィス化」のさらなる進展がみられ、旧東京市は生活の場所というよりは、日本の「首都」として、日本の中心的機能を強めたといえる。

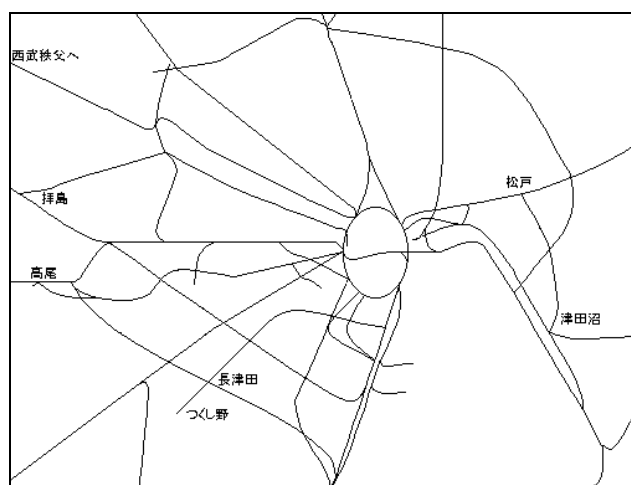
東京の交通網の変遷⑤ 1955年～1975年

地下鉄と郊外電車の相互乗り入れ。地下鉄が都市内交通の主役

地下鉄と郊外電車の相互乗り入れにより都心との利便性を向上させた。都市内交通では路面電車が衰退し、地下鉄が都市内交通の主役となった。高度成長期に入り、住宅公団や民間ディベロッパーによる大規模な住宅開発が進み、鉄道も車両の高速化、編成の長大化を図った。

乗客数は1960年前後に急増し、東武、西武、相鉄など郊外地域を走っていた鉄道も、通勤鉄道へと変貌。東急田園都市線や京王高尾線が鉄道会社先導の都市開発の一環として開通した。

▼鉄道も車両の高速化、編成の長大化（1970年／昭和45年当時の交通網）



7. 東京人口再集中と新しい東京ライフスタイル(1975～2000年)

バブル崩壊と都心回帰で新しい生活スタイル

最近の都心の人口回帰は、直接的には地価下落とマンション価格の低下によるが、人口回帰は、東京都心部が、安心安全な環境、歴史や文化芸術を楽しむ機会の豊かさ、そして多様な商品と高品質のサービスを提供する商業施設があって、ヒトがヒトを呼び、ニーズがニーズを呼んで、東京都心の新しいライフスタイルが生まれている。

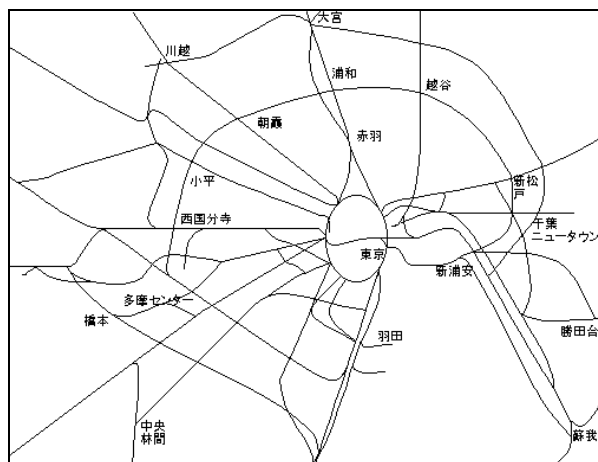
東京都心部が変わり始めた証拠は人口増加にある。日本全体は2007年頃をピークに人口減少に

向かい、人口減少と高齢化が日本を衰退へと向かわせる構造要因（経済成長の物理的基盤が人口成長率にある）だが、しかし、東京都全体、さらに都心部では顕著な人口増加に転じている。東京都の悲観的な予測でも2010年頃まで人口増が継続する見通しだが、おそらく、それ以後も増えていくだろう。日本全体では人口減少が進むが、東京は逆に人口増加が進む。地方での人口減少がより顕著になり、東京に人口が再集中していく。東京は成長し、地方が衰退していく。これが現実の姿である。

東京交通網の変遷⑥ 1975年以降～
建設費と地価の高騰によって新線建設が困難に

高度成長経済の終焉とともに、建設費と地価の高騰によって新線建設はコスト的に困難となった。すでに「痛働地獄」と形容されるように通勤鉄道の輸送能力はほぼ限界になり、その根本的解消のためには新線が必要であるといった悪循環を生じた。巨額の建設費を調達する為に、地方自治体との第3セクター方式（北総開発鉄道）や、日本鉄道公団建設線（P線方式、京王相模原線などで採用された）として新線が開業・運営される傾向が強まった。また、貨物専用線の旅客化により、JR武蔵野線、京葉線が開通し、地域開発に寄与している。

▼通勤鉄道の輸送能力はほぼ限界に（1996年／平成8年当時の交通網）



8. 2000年以降～

都心回帰で新しい東京ライフスタイルが誕生

長い通勤時間を前提とする郊外の生活（近所付き合いと家事と子育ては専業主婦が担う）という生活から、面倒でないコミュニティに参加し、夫婦共働きで子育てという時間コストを優先するスマートなライフスタイルが増加する。類型化していえば、スマート化は「四つの領域」で現れている。

第一 時間コストが高いから待たされるのが嫌い。銀行で待たされる事ほど無駄な時間はない。

だから、できるだけインターネット決済する。

第二 強制されるのが嫌だからテレビは見ない。番組はオンラインで在庫確認してからレンタルか、話題のドラマはAVパソコンで会社から予約して、決して広告は見ない。

第三 騙されたくないから情報比較という特性を持つ。食材への不信が強いから情報量の少ない値引きだけのスーパーは利用しない。

第四 安全が大事だから地域コミュニティの志向が強い。子供や老人の安全なコミュニティ作りにはネット参加し、コミュニティ情報を大切にする。新しい消費スタイルや暮らし方も生まれている。

つまり、郊外に持ち家を持って住宅資産の価値下落のリスクを負い長期住宅ローンを背負い、無駄な通勤に労力と時間コストをかけ、生活費用を夫だけの収入に一元的に依存し、学校だけに子供の教育リスクを依存するという従来型の暮らし方が古くなっているのだ。

新しい暮らし方の芽は、東京都心部で胎動している。メトロポリタンライフスタイルである。実感なき景気回復を体感できるのは東京都心部であり、新しいビジネスチャンスが生まれている。渋滞で時間コストの高い自動車よりも電動自転車ですべての歴史散歩、会社帰りは高級食材を「デパ地下」で三割引きでゲット、買物はインターネットで比較購買、衝動買いは通販の健康器具だけ、資産運用は友人との投資クラブで熱心に、という「スマート化」されたライフスタイルイメージとなる。

第一部の参考資料

- ・『1996年度三田祭研究発表「東京の郊外化」』慶応義塾大学経済学部 杉山伸也研究会
- ・『東京府統計書』東京府、『国勢調査』総理府、『東京都の100年』石塚 裕通・山川出版社、『江戸＝東京の人口発展：明治維新の前と後』鬼頭 宏・上智大学論文集、『東京市域拡張史』東京市
- ・神奈川県県民部県史編集室編『神奈川県史』通史編（1970～1984年）、神奈川県『神奈川県統計書』、日本住宅総合センター『人口変動からみる都市の成長と衰退』（1992年）
- ・埼玉県『埼玉県統計書』各年、埼玉県『埼玉県町村合併史』
- ・千葉県『千葉県史』明治編（1962年）、『千葉県史』大正・昭和編（1967年）、千葉県『千葉県統計書』、千葉県『千葉県統計年鑑』

参照→巻末;資料②住宅スタイルの変遷

Ⅱ・戦後 60 年の東京の「商業立地」の変遷

1960 年代 都心・銀座時代から郊外・大ターミナル時代へ

1960 年代	
1960年以前	銀座時代 1957年有楽町そごう（有楽町で逢いましょう） 1957年アイビー・ファッション「VAN」発表
1960年代	高度成長、大量生産大量消費
巨大ターミナル百貨店時代とホテル開店ラッシュ（1964年東京オリンピック）	
* 新宿、池袋（大衆化、広域化、巨大化）VS 銀座、渋谷 小田急百貨店 東武百貨店（1963） 京王百貨店、マイシティー、池袋 I S P（1964） 渋谷東急本店（1967）、西武百貨店（1968）、二子玉川 S C（1969）	
* 地下鉄の開設及び都心乗り入れ、日比谷線、東西線、千代田線 （職住分離生活、通勤都心、買い物ターミナルのライフスタイル定着）	

1960 年以前は、東京の街は、戦後いち早く復興した銀座や日本橋が中心となっており、まだターミナルというものもほとんどない時代で、銀座の街が東京の都市シーンの象徴となっていた。1957 年に「有楽町そごう」（現在ビックカメラ）に銀座時代の最後の百貨店としてとしてオープン。

1960 年代は、高度成長、大量生産・大量消費という時代に入っていたが、60 年代の東京の街は、東京オリンピックへ向けて、地下鉄や道路など地域交通の再編が進み、新宿や池袋、渋谷などの巨大なターミナルが出来上がるなど、東京の都市の再開発がはじまりまっている。そこに百貨店と近代的な新しいホテルが続々建設され、開店ラッシュがあり、1963 年に、小田急百貨店、東武百貨店が、新宿、池袋でそれぞれオープンしている。さらに、1964 年には、新宿の京王百貨店、駅ビルのマイシティー（現在）、それから、池袋に I S P（池袋ショッピングパーク）という地下街がオープンしている。少し遅れて、渋谷東急本店が 1967 年、西武百貨店 A 館、B 館が 1968 年と開業が続いた。

又、東京の郊外の二子玉川に、非常にユニーク（郊外で百貨店を核とする SC）なショッピングセンターが、1969 年にオープンしたり、渋谷・青山ではアイビー・ファッションの VAN がスタートし、ファッション専門店が開業した。この動きは、百貨店を中心としてきた日本の小売業に、新しい変化を促すことになった。また、新しい消費スタイルが東京に芽生えはじめたことを示唆することにもなる。

東京の副都心といわれるターミナルには、日比谷線、東西線、千代田線、都営線などの延伸や乗り入れなどで一気に乗降客・乗り換え客が増え、巨大な後背地人口を抱える商業・繁華街として

注目されたが、小田急、京王、東武百貨店などの店舗面積は6万～7万平米の広大な売り場面積で展開されている。当時の銀座の百貨店の売り場面積は3万平米から4万平米程度であり、ターミナル百貨店のその大規模化は地域間競争の鍵となった。

ターミナル百貨店の大規模化は、高度成長で拡大する都心部の業務地と急拡大する郊外住宅地の出現が見え隠れしている。ライフスタイル的にみると、通勤は都心部で、買い物はターミナルでという「職住分離」のライフスタイルが定着したことを証明したわけで、東京の人口の郊外への移動と都心部の業務地の変化が、新宿、池袋というターミナルを大衆化、広域化、巨大化へ走らせることになった。

一方、同じ副都心ターミナルでも、渋谷は、井の頭線、東急線などが入っているが、大きな企業も少なく、乗降客数の多くない、池袋・新宿と比べると小ぶりのターミナルであり、大衆化・巨大化路線が進む新宿や池袋とは異なって、個性的側面を持っていた。

そういう意味では、60年代の東京は、大衆化、広域化が進む「新宿、池袋」対個性的な「銀座、渋谷」という、その2つの軸が東京の街の中で展開されたのである。

1970年代 郊外は量販店ショッピングセンター、都心部は専門店集合ビル の時代へ

1970年代
<p>新都心の街づくり、渋谷・原宿・青山の時代、銀座の伸び悩み</p> <ul style="list-style-type: none"> * モーレツからビューティフルへ（1970）、ディスカバージャパン * 百貨店から大型スーパーへ（SC、カーショッピング、ドライブ） * 地方百貨店の衰退化～地方の都会化、生活水準の平均化、テレビ普及 * 専門店の時代（衣料、靴、宝石、呉服） * 新宿超高層ビル街、第一次超高層ビルブーム （1971年京王プラザ、74年三井ビル、住友三角ビル等） * 中流生活、消費の個性化、多様化、団塊世代 * 渋谷パルコ（1973）、東急ハンズ（1976） * 1978年ヴァンジャッケット倒産。負債総額は約400億円

- ・ターミナル利便性からファッション／情報性のある街づくり
- ・個性多様化、OL・ヤング路線（反体制、サブカルチャー、欧米スタイル）
- ・渋谷公園通り（パルコ）VS歌舞伎町・デザイナーズショップ（丸井）

1970年代に入ると、新宿、池袋はますます発展する。

70年代の新宿は、第1次高層ビルブームということで、1971年に京王プラザ、1974年に三井ビル、住友三角ビルが出来上がり、新宿は東口のターミナル繁華街的商業地に、西口の業務街的なものが加わり、更に巨大化した。

高成長路線から生じた大量消費の受け皿としての小売業は、当時、都心などの百貨店ではなく、

ターミナルデパートや郊外のスーパーマーケットへと変わっていった。60年代の小売業の盟主・老舗の百貨店の出店は止まり、大型スーパーがショッピングセンターとして郊外に多数出現している。若い団塊世代家族がそのメインターゲットであるが、セルフサービス、ワンストップショッピングという米国式の買い物スタイルが受け、さらに郊外でのマイカー生活に対応した買い物ということでショッピングセンターが集客性を高めた。カーショッピングが当たり前となり、新しい時代の消費スタイルの変化についてゆけない銀座や日本橋等の都心の百貨店は衰退傾向が出てくるが、地方の百貨店は衰退にとどまらず、撤退を余儀なくされた。

東京の街の状況は、新都心として成長する新宿、池袋に対して、銀座の伸び悩みが顕在化したのが、一人その競争から外れて独自の街づくりをはじめたのが渋谷の街である。

都市間の大競争・競合の中、その隙間をぬって1973年に渋谷パルコがオープンしている。渋谷パルコの開店後も公園通りとして大きな話題を呼んでいるが、その話題の時代背景を見ると、日本の社会が高成長路線をひた走る中、モーレツからビューティフルへというように、大量生産・大量消費というものへの反動が、若者を中心に生まれてきたという背景がある。パルコは、その大量生産・大量消費への反動としての個性化や多様化を表現する小売業として象徴する存在となったが、70年代後半からはファッション専門店大ブームを引き起こしていく。

70年代に、老舗ではない新しい専門店が、パルコのようなファッションビルの中で集団化・組織化されて登場したが、専門店は、もともと単体では限られた業種や商品の小さなマーケットに過ぎないが、それらが集合・融合化することで新しい大きな消費マーケット(感覚などファッション性に価値をおいたマーケット市場)を作り出すことができるようになった。その個々の専門店を組織・コーディネートしたのがパルコなのである。

渋谷では、1973年に渋谷パルコの成功から、1976年に素材専門の集合ビル、東急ハンズがオープンし、その2つの集合ビルが公園通りという街ブランドを東京の新しい都市シーンとして作り出した。

1973年の渋谷パルコのオープンにあたっては、専門店の集合ビルというコンセプトは変わらないが、西武劇場(現パルコ劇場)と出版活動を並行して、開始した。劇場や出版という感性的なことと新しい個性的で多様な専門店とを融合・集合させ、「ヤングファッションマーケット」という新しい需要をつくり、供給していった。パルコ文化といわれ、ファッション(衣料、雑貨、飲食)と文化(演劇、イラスト美術、ビックリハウス雑誌など)を結びつけた展開を行った。

渋谷は、巨大化した新宿・池袋とは異なり、また、老舗の専門店・百貨店がある銀座・日本橋とは異なり、専門店集合という業態ノウハウを活かして新しいファッションマーケットを都市に出現させたといえる。

70年代というのは、事業所向けの中高層ビルや大型百貨店などで埋め尽くされ無秩序的に広がる新宿や池袋だけではなく、若者が自由にファッション的に楽しく歩ける渋谷公園通りや原宿表参道、青山通りなどの街も求められた時代といえるが、東京の都市のシーンとしては、「楽しい街づくり」が評価され、戦後まもなく〇〇銀座が日本全国に広がったように、「公園通り」という名前が広島や札幌など日本の各地に広がっていった。

1980年代 都市が意識されはじめ、一億総不動産屋で、乱開発の街づくりの時代へ

1980年代
日本社会の変調と戦後社会の総決算の時代 * 石油、円高ショックに見舞われながら、経済はプラスの成長維持。中曽根康弘内閣成立（1982）、青酸ソーダ入り事件、ロス疑惑騒動、グリコ事件と、犯罪が多発（1984）いじめ元年（1985）
銀座の復権 日比谷シティ（1981）、有楽町マリオン、有楽町西武、阪急（1984） プランタン銀座（1984）
情報発信、文化発信ビル開発ブーム アクシス（1981）、WAVE（1983）、サントリーホール・赤坂（1986） ラフォーレミュージアム飯倉（1982）、六本木プリンス（1986）
バブル消費 百貨店大手スーパー急拡大、株式時価総額最大に（87、88年頃） チェーン専門店（鈴丹、タカキュー、コクミン、靴のマルトミなど） * 1985年末、日本は世界最大の債権国となった。戦後一貫して続いた資金不足の時代は終わり、資金余剰の時代が始まり、「カネ余り現象」は、不動産価格や株式相場に反映された。いわゆる「バブル」の時代を迎える。 都市再開発をめぐり地上げ屋横行（1986）、綱渡りの経済、株価暴落（1987）
ウォーターフロント（東京南回帰ゾーン） 東京ディズニーランド開園（1983年）、臨海副都心 鈴江倉庫ビル（海岸）、天王洲アイル（1992年）

- ・ 東京郊外、地方都市へ専門店。スーパーSC積極出店
- ・ ファッションからインテリア雑貨、音楽アイテムに拡大
- ・ パルコビジネス（不動産+専門店+カルチャー）の経営基盤確立

東京という都市は70年代と比較して、80年代に、劇的に変わったわけではないが、都市のシームの変遷というテーマから言うと、80年代は複雑である。

70年代は、1973年（昭和48年）に石油ショック、1978年（昭和53年）に円高ショックに見舞われながらも、80年代の日本の経済はプラス成長を維持し、中曽根内閣が登場して、戦後総決算ということで、いろいろと戦後発展してきた社会の見直しが始まり、まだ高成長の余韻が残っている余裕ある消費を謳歌した時期である。

70年代は銀座が街のパワーとしては、ダウンしたが、その10年間の我慢を経過して、80年代に入ると銀座が復権しはじめる。「日比谷シティ」が1981年にオープンし、84年には「有楽町マリオン」ができその中に、有楽町西武、阪急百貨店が出店し、加えてダイエーが「プランタン銀

座」を開業している。「三越」や「松坂屋」「松屋」という老舗のデパートは相変わらず動きを起こさなかったが、本格的な「新しい百貨店」というテーマで有楽町西武が出てきた。有楽町西武の中身はチケット売り場や不動産や株の情報サービスなど、今までの銀座の百貨店にはない様々なサービスビジネス、商品を揃えて出店し、大きな話題となった。

確かに、マリオン、有楽町西武、プランタンは、銀座地区の復権の象徴であったが、その復権を支えたのは、1980年代中頃からのバブル経済に他ならない。株は上昇傾向になり、土地の値段も上がり、一方で、消費者は大型消費、高級消費に手を出しはじめた。バブル経済を背景に、銀座に、ダイエー、セゾンといった新しい流通大手小売業が、銀座をジャックしたのである。

銀座だけではなく、副都心でも郊外でも、バブル経済に乗って、都市開発プロジェクトに、金融からメーカーまで新しい企業が次々と参加している。

東京湾のウォーターフロントは、「東京南回帰ゾーン」と呼ばれたが、東京ディズニーランド、臨海副都心、天王州というウォーターフロント沿いの土地が開発され、ビル化が進んだ。ウォーターフロントエリアは、80年代の都市シーンの象徴でもある。

東京の都心部に、非常にユニークなビルが出現してきたことも、80年代の特徴である。「アクシス」、「WAVE」、「サントリーホール」、「ラフォーレミュージアム」、「六本木プリンス」などが、それに該当している。従来の百貨店や専門店を中心とした集合ビルではなく、音楽専門のWAVEであったり、インテリア専門のアクシスであったりというように専門大型ビル群であり、今までの商業施設的なものではないビルである。これらのビルの立地は、六本木、赤坂、飯倉など、新宿や池袋などと比べれば商業地としての評価のしにくい地区であった。変わったビルが新しい立地に開発されているのが特徴である。そして、それらが、ハードからソフトへの転換を促し、現在の情報化社会・国際都市化する東京を導き出した。

80年代は、70年代の「新宿・池袋対渋谷」という構図から、銀座が再び顔を出し、更に、湾岸のウォーターフロントや六本木などのユニークなビル開発など東京中の街が騒々しくなった時代である。

百貨店や専門店ビル、スーパーなどの大型商業施設が核となって生まれてきた東京の都市シーンが、それらに替わって、一億総不動産屋現象の中で、新しいシーンを次々と生み出していった。

一方、バブル期に、ダイエーやセゾングループは、大変な時価総額の株を持ち、その資金力を背景に、郊外や地方都市へ出店し、その代わりに、東京のど真ん中で、情報発信、文化発信機能のあるビル開発を行っていった。

しかし、1980年代末から、徐々に「綱渡り経済」が始まり、株価暴落、土地価格暴落などが始まり、高級消費、大型消費を目当てに売り場面積の拡大や出店などを行ってきた百貨店や大型スーパーも衰退を余儀なくされた。

1990年代 IT・システム小売企業などが、新しい都市のシーンになりはじめた時代

1990年代	
バブル経済崩壊の時代	<p>土地価格の暴落、消費の低迷</p> <p>価格破壊、デフレ傾向、企業倒産、金融危機</p> <p>売上歩合制、保証金システムの崩壊</p> <p>* 宅配ピザ、弁当、コーヒーショップ、コンビニ、</p> <p>* マツキヨ、ユニクロ、無印良品、100円ショップ</p> <p>(システム型小売業—小口化、細分化、価格コントロール)</p>
第二次超高層ビルブーム	<p>恵比寿ガーデンプレイス (1994)、新宿パークタワー、東京オペラシティ (1997)</p>
パソコン元年 (1997年、平成5年)	<p>パソコン・携帯端末・ネットワーク機器が続々開発され、インターネットの登場で、マルチメディア社会</p> <p>* 家電チェーン、ディスカウント (新宿、渋谷、池袋)</p>
海外ブランド	<p>1989年、米東部出身のブッシュ大統領の誕生でトラッドブーム ラルフローレンを代表とするアメリカのデザイナーがブームになる。若者たちのファッションは「渋谷カジ」と呼ばれた。 * 外資系専門店 (銀座、大手町) * アウトレットモール</p>
2000年代	<p>都市再生の時代</p> <p>* 第三次大規模街区開発競争 (六本木、品川、汐留)</p> <p>* 人口の都心回帰現象 (職住近接)</p>

・都市再生、業務地区／商業地区の再構築、業務ビルとのジョイント企画、出店、資金調達

1990年代は、バブル経済が崩壊し、土地価格の暴落、消費の低迷、デフレの進行等の影響により、企業倒産、金融危機に見舞われた。それは、不動産賃貸ビジネスの基本である売上歩合制や保証金システムに大きな問題を投げかけることになり、オフィスや商業ビルの建設プロジェクトや計画がことごとく頓挫している。土地価格の暴落、株価の暴落、消費低迷で、大型小売企業や不動産賃貸業（商業ビル）など重装備の装置立地産業ビジネスは、70年、80年代とはまったく違った状況に追い込まれた。

90年代のバブル崩壊の中で、結局、宅配ピザ、弁当・惣菜店、コーヒーショップ、コンビニ、マツキヨ、ユニクロ、無印良品、100円ショップ等の業態が街の中に「雨後の筍」のごとく出てくる。これらは小売業や飲食店業態というより、むしろシステム小売業・システムビジネスといった形態の新しいビジネス方式であった。ユニクロ、マツキヨ、無印良品などは、小売の機能として、小口化、細分化、価格コントロールという特徴を持ち、この3つのシステムを上手く機能させている業態である。これらは、大型商業店舗など装置産業的な大きいものをつくらないことに

よりリスクを分散させ、事業展開を軌道に乗せてきた。このように、90年代の東京は、小型で、多数の店舗開発が基調となった「システム型小売業」が、主役となって、いたるところで、都市シーンを演出し、街並みを形成した。

90年代の都市開発のもう1つの特徴は、第2次超高層ビルブームによる大規模高層ビルの街区計画である。70年代に新宿を中心とした第1次高層ビルブームがあったが、80年代には、そういったものはほとんどできてない。ところが90年代に入ると、「恵比寿ガーデンプレイス」、「新宿パークホテル」、「東京オペラシティ」などかなり本格的な「高層複合商業ビル街区」がバブル経済崩壊後に建設されている。90年代のそれらの高層ビル街区計画は、2000年代の東京都市再生プロジェクトである「汐留シオサイト」「六本木ヒルズ」「丸の内マンハッタン計画」へと引き継がれている。

東京の都市の変遷ということで、90年代の特徴をもうひとつ上げると、パソコン元年が1997年（平成9年）といわれているが、90年代後半に、そのパソコン（情報家電）を中心にして、家電チェーンやディスカウントショップが新宿、池袋、有楽町にまで進出し、街のシーンとして定着していったことである。

今までは秋葉原など、限られたところであったが、新宿、渋谷、池袋など都心部、副都心部にも続々と進出し、大衆化、巨大化を開発の趣旨とする新宿、池袋、渋谷という街の駅前は、すべて家電ディスカウント大型店に占拠されてしまった。百貨店や専門店ビルが今まで持っていた役割が徐々に、稀薄になってきた都心部では、個性的であった街区が画一化され、ほとんど香港状態（賑わいや多国籍的イメージ）となってしまった。他方、郊外では、大型スーパー・ショッピングセンターからアウトレットモールへと消費者は流れてゆき、都心部と同じように、「低価格」だけがテーマの商業施設が幅を利かせるようになった。

しかし、そのような全体状況の中、消費マーケットの一部では、より個性化、高級化、差別化が求められ、海外ブランドが評価され、外資系の専門店が銀座や丸の内に登場しており、もう一方の消費の潮流を形成している。

2000年代 最近の東京都心部の商業施設動向

オンリーワンの街ブランドの時代に突入

都市再生の取り組みや集客力がある商業施設の進出などが街の魅力を高めた

銀座では、数年前、百貨店などが並ぶ中央通りに海外ブランドの進出が始まり、最近ではフェラガモ、シャネル、カルティエなどが相次いで参入。ティファニーはこれまで、テナントとして入居していた銀座2丁目の中央通り沿いのビルと土地700平方メートルを165億円で買った。連続で路線価日本一となっている東京・銀座5丁目の銀座中央通りの地価変動率は年々上昇し、記録を塗り替えている。同様にブランド店の進出が著しい表参道でも渋谷区神宮前5丁目で地価の上昇が続いている。

象徴的なのが2003年4月にオープンした「六本木ヒルズ」。初めての路線価は、1平方メートルあたり233万円。再開発前の1999年、一番近い地点の路線価64万円と比べ3.6倍になった。11万6千平方メートルの敷地は以前、テレビ局以外は木造住宅の密集地だった。約2800億円を投じて、今は54階建てのオフィスタワーやホテル、賃貸マンション、ブランド店や飲食店が立ち並ぶ。初年度の来場者は約4900万人。1LDKで月60万円の賃貸マンション（約500戸）の入居率はほぼ100%となった。開発を手がけた「森ビル」の広報の話によれば、「職住近接で、自分の時間を求める人たちが入居者のプロフィール」ということであった。

商業テナントの状況は、一等地の宣伝効果を狙い、採算度外視で進出するブランド店も多く、銀座や表参道での過当競争に起因して、賃料高騰状況が生まれているが、出店コストの高騰により、コストに見合う売上高確保に苦戦を強いられる小売業・飲食店が出てきている。

東京駅丸の内口を囲むように、オフィスと商業店舗の複合ビルの建設が進んでいる一帯も路線価の上昇が顕著だ。2002年9月オープンの「丸の内ビル」付近も同じである。

丸ビルやコレド日本橋などオフィス街の中や、近くに大型商業施設ができたことにより、平日の買い物がしやすい状況が生まれている。また、銀座のデパートも平日の営業時間延長を行うところが出てきている。その結果、土、日集中の購買パターンが少し平準化されてきている。また、日経MJ調査などによると、20代、30代の女性はショッピング以外へ関心が移ってきているという結果が出ている。

多くの小売店が20代、30代の女性を狙った店づくりをしており、その層でショッピングの優先順位が下がっているのは小売業界にとっては見過ごすことのできない重大事といえる。

百貨店やファッション専門店がテナントとして入居しているビルにとっても、この傾向が今後ますます進むようであれば、影響がでてくる。都心の繁華街全体のあり方そのものを考え直さざるを得なくなる。消費者の新しい変化に機敏に、対応した街づくりが必要となってくる。

2000年代（2003年～2010年）			
東京都心部主要地区の地区別商業施設の開発状況			
地区別	事業名称	開発者	内容
東京丸の内	丸ビル 2002年9月6日	三菱地所	地下4階、地上37階建て、延べ床面積約16万平方メートル。総事業費は約630億円。オフィス以外に、レストランや物販など商業店舗140店。最初の3カ月間で710万人が来場。1日8万人弱が足を運んだ計算となり、売上高同様、最初の3ヶ月で、1年目の動員目標の半数に達した。東京駅メトロ丸の内線乗降客2%増。八重洲口を上回った丸の内改札口通過人員。
新橋汐留	カレッタ汐留 2003年12月1日	電通	新橋汐留地区開発のトップバッターとして電通が飲食レストラン、博物館、劇場のある商業施設を建設。店舗数60店だが、展望レストラン街、劇団四季劇場の動員がよい。1年間90億円の売り上げ。隣接の日本テレビ、松下ショールームとの相乗動員で、土日の集客がよい。

港区六本木	六本木ヒルズ 2003年4月	森ビルほか	大規模複合施設「六本木ヒルズ」(東京・港区)の初年度の来場者数が4900万人強。当初の年間目標は3600万人。商業施設の売上高は当初目標を15%上回る460億円。ファッション42店舗、雑貨宝石など61店舗、レストラン46店舗、その他飲食・バー39店舗(計約220店舗)。 広さ約11.6ヘクタールの六本木ヒルズには、テレビ朝日や事務所、住宅、商業、文化施設がある。2万人が働く。 東京の新しい“観光名所”として高く評価されている。
品川地区	品川アトレ 2004年3月3日 JR品川駅港南口	東京圏駅ビル開発	首都圏で駅ビルを運営する東京圏駅ビル開発(株)の7番目の施設。NYスタイルを意識し、黒を基調とした内装はこれまでのアトレとは一線を画す仕上がり。新幹線開通を機に主要駅として注目度が高まった品川を“大人の街”とみなした、「アトレ品川」は地下3階・地上20階建てビルの2～4階を占める。 『NY STYLE』をキーワードとしたショッピングセンター。物販、飲食、サービス店舗、計21店舗の構成。
	品川グランド commons 2003年4月16日 品川駅東口	三菱商事及び三菱重工業	品川イーストワンタワーや三菱重工ビルなど6つの巨大なビル群を擁する品川グランド commonsに低層部商業施設「GRAND PASSAGE(グランパスージュ)」は30店舗(飲食25店舗、物販3店舗、サービス2店舗)。
日本橋地区	COREDO 日本橋 2004年3月30日 (東急百貨店日本橋店跡地)	三井不動産東京急行電鉄、東急不動産	地上20階地下4階建て及び地上2階地下2階建て(アネックス)のオフィス・商業複合ビル。ソニープラザの大型新業態店舗『Serendipity』、セレクトショップ『ユナイテッドアローズ』、スペインのレストラン『サン・パウ』、フレンチの『レカン』ならびに老舗中華の『維新號』、東急ストアは高級スーパー「プレッセ」の新業態など33店舗(商業施設部分の延床面積合計約10,000㎡オフィステナントには、メルリンチ日本証券他「三越日本橋本店 新館」、「三井タワー」などの新たな施設も開発された。
東京駅・大手町地区	OAZO 東京駅丸の内北口	2004年9月14日開業。三菱地所、日本生命保険、丸の内ホテルなど	オアゾ(OAZO)はエスペラント語で「オアシス」の意味。旧国鉄の本社ビルなどがあった約2万3800平方メートルの敷地に「丸の内北口ビルディング」(地上29階)、「日本生命丸の内ビル」(28階)、「丸の内ホテルと商業施設の複合ビル」(17階)、中央不動産の「新丸の内センタービルディング」(25階)ができた。1万6000平方メートルの商業施設、及び丸の内ホテルが開業。書籍販売の丸善は商業施設内に丸の内本店を開店し、日本経済新聞社主催のビジネススクールなどが開かれる「日経セミナールーム」などを併設。

	J R 東京駅丸の内開発	2012 年 完 成予定 東京建物	みずほ銀行大手町本部ビル (旧富士銀行本店、16階建て) を解体、オフィスと商業施設からなる超高層ビルに建て替える。J R 東京駅の丸の内側の地区では2007年には新丸ビルの建て替え (38階建て) が完成予定で、大型のオフィス・商業施設複合ビルが立ち並ぶ。
	東京・丸の内再開発計画	2008 年か ら10年間 三菱地所	4500億円を投じて7～8棟を建て替え。再開発の第一段階ではJ R 東京駅前を中心に建て替えを進めてきたが、第二段階では大手町や有楽町の隣接地域に開発エリアを広げるほか、高級賃貸マンションも設ける。再開発計画で具体化しているのは、丸の内ビルの近くにある三菱商事ビル、古河ビル、丸の内八重洲ビルの建て替え。同じ敷地内にある3棟を取り壊し、オフィスと商業施設からなる複合ビルを建設する。
秋葉原地区	秋葉原クロスフィールド	2006 年 3 月に全面 開業 NTT 都 市 開発、ダ イビル、 鹿島の3 社	J R 秋葉原駅と歩行デッキで結ばれる高層ビル2棟からなり、総事業費は約1150億円。秋葉原電気街の世界的な知名度を生かし、産官学連携やベンチャー企業育成の拠点、高速通信に対応するデータセンターやイベントホールを備える。ヨドバシカメラ大型店入居。
六本木	六本木防衛庁跡地計画	2008年春 三井不動 産他	超高層オフィス、ホテル、住宅高層マンション 総投資額4000億円。

第二部 変化する今後の東京のライフスタイル

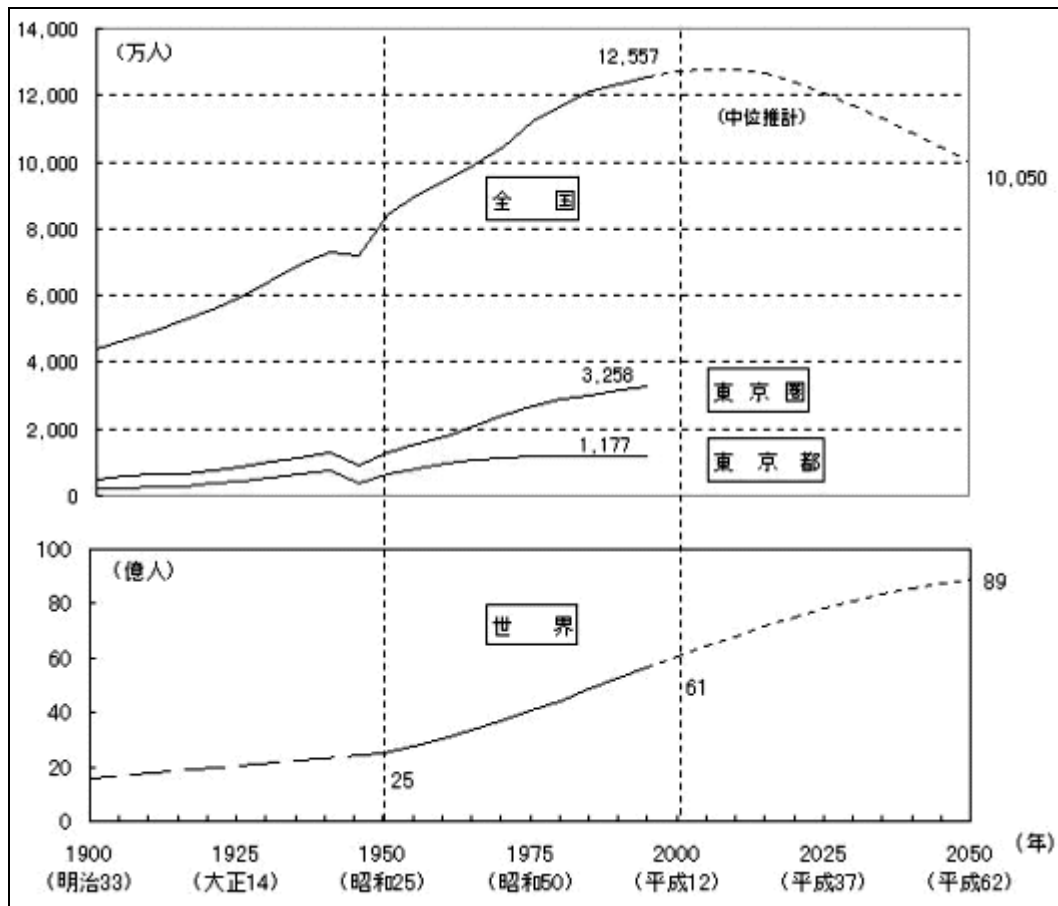
東京の将来人口と経済

20世紀の100年間に、日本の人口は3倍に、東京都の人口は6倍に増加し、東京圏(神奈川県、埼玉県、千葉県を含む)は人口3,300万人の世界最大級の巨大都市圏に成長した。

ここでは、東京の人口と経済の基本的な枠組みについて、2015(平成27)年までの姿を明らかにする。

2000(平成12)年の数値も含め、各種の推計を行った。—東京都政策報道室作成資料より—

▼人口の長期的動向



(各年「日本の将来推計人口」国立社会保障・人口問題研究所他より作成)

1. 東京の将来人口予測

夜間人口は減るが、高齢者人口は増え続ける

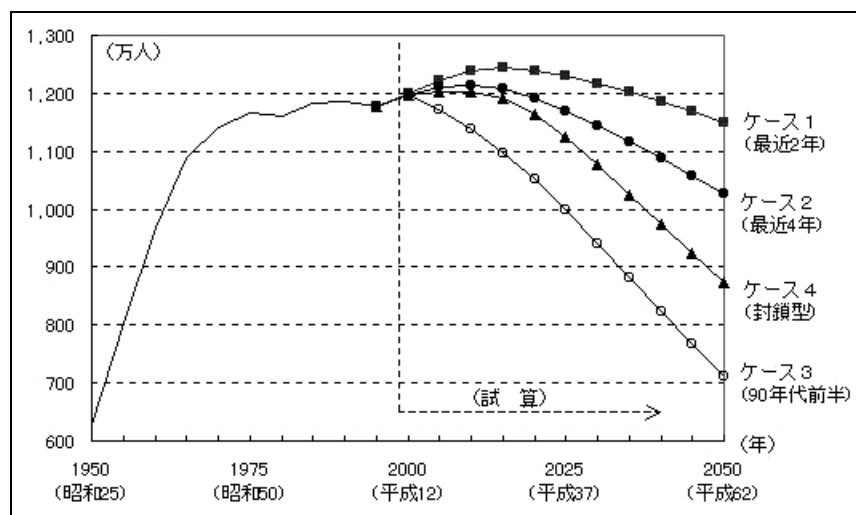
東京都の人口は、他県への転出者の減少や都内に在住する外国人の増加によって、近年では増加に転じており、過去最高を更新中である。しかし、一方で出生数の減少と死亡数の増加が一層進むことから、人口は早晩減少に転じるものと見込まれる。

65歳以上人口は、団塊世代が加わることによって2015(平成27)年までに1995(平成7)年の2倍弱の300万人弱に急増するが、その後は緩やかな増加となる。しかし、総人口の減少は引き続き進むことから、65歳以上人口の比率の上昇は2015年以降も続く。

人口が減少に転じること及び高齢化の進行に伴う世帯規模の縮小が緩やかになることから、世帯数もやがて減少に転じるものと見込まれる。

世帯数がピークに至るまでの過程では、高齢者を世帯主とする世帯、特に単独世帯と夫婦のみの世帯が急増する。(ここでいう人口は、外国人人口を含む)。

▼東京都の人口の長期的動向(試算)



ケース1は最近2年間の、ケース2は最近4年間の、ケース3は90年代前半の転入、転出の傾向が、2050年まで続くものと仮定した場合の試算である。ケース4(封鎖型)は、転入、転出が一切ないものと仮定した場合の試算である。(東京都政策報道室試算)

1) 都心居住の進展

東京都の人口は、1990年代前半は減少傾向にあったが、1996(平成8)年に増加に転じ、現在は過去最高を更新中である。区部においても、1997(平成9)年に11年ぶりの増加となり、以来増加傾向が強まっている。特に都心3区全体では37年ぶりの増加に転じている。増加要因として大きいのは、他県からの転入者が転出者を上回る「社会増(転入超過)」であり、最近の社会増は年間3万人を超え、1965(昭和40)年以来の高水準となっている。(東京都総務局「人口の動き」による)。

年齢別にみると、区部の20代後半から30代の転出超過が大幅に縮小し、定着傾向が強

まっていることが特徴として挙げられる。

近年では、地価の下落と低金利が続くなかで、分譲マンションが活発に供給されており、こうした状況を背景に都心居住が進んでいることがうかがわれる。

また、都内に在住する外国人は、1994(平成6)年から一時的に減少していたが、1996年以降、再び増加傾向が強まっている。

2) 人口減少時代の到来

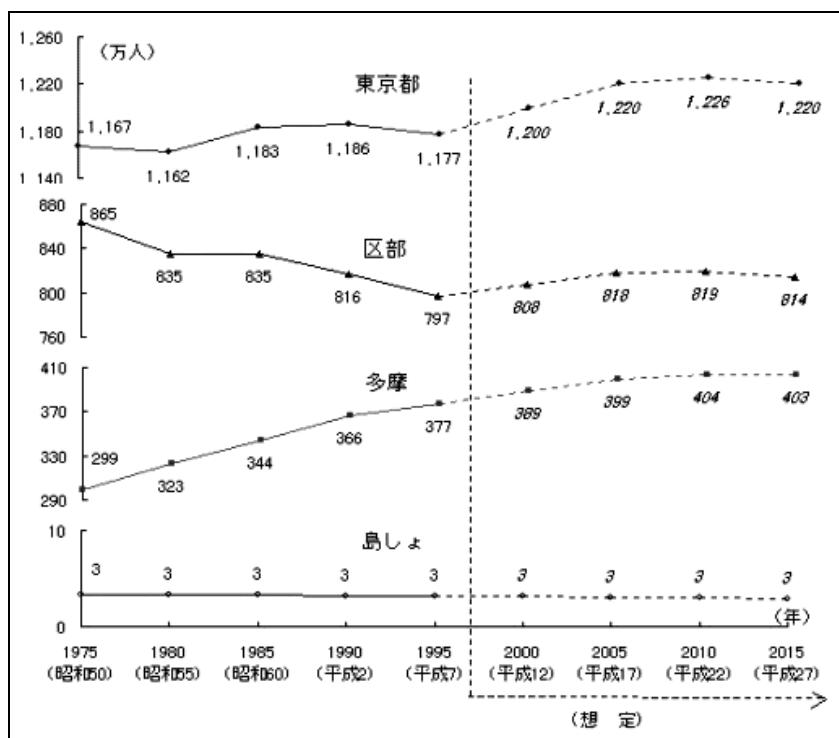
今後については、都心居住の取組みともあいまって、20代後半から30代の定着傾向が持続し、区部を中心として社会増が続くものと見込まれる。しかし、高齢化が進むにつれて死亡数が増加し、出生数を上回ることによって「自然減」に転じ、さらには自然減が社会増を上回る状態が続く「人口減少時代」が訪れることは避け難い。

東京都の人口は、当面は増加が続くが、全国にやや遅れて2010(平成22)年頃ピークに達し、以後減少に転じて2015(平成27)年には1,220万人程度となる。

区部の人口は、2010年頃に819万人程度でピークとなり、以後減少に転じて2015年には814万人程度となる。多摩の人口は増加を続け、2010年頃404万人程度となるが、その後微減となる。島嶼の人口は3万人程度で推移する。

なお、外国人については、近年の増加傾向を考慮すると、1995(平成7)年の国勢調査における19万人が、2015年には30万人程度に達するものと見込まれる。

▼東京都の人口の推移



(各年「国勢調査」総務庁他より東京都政策報道室想定)

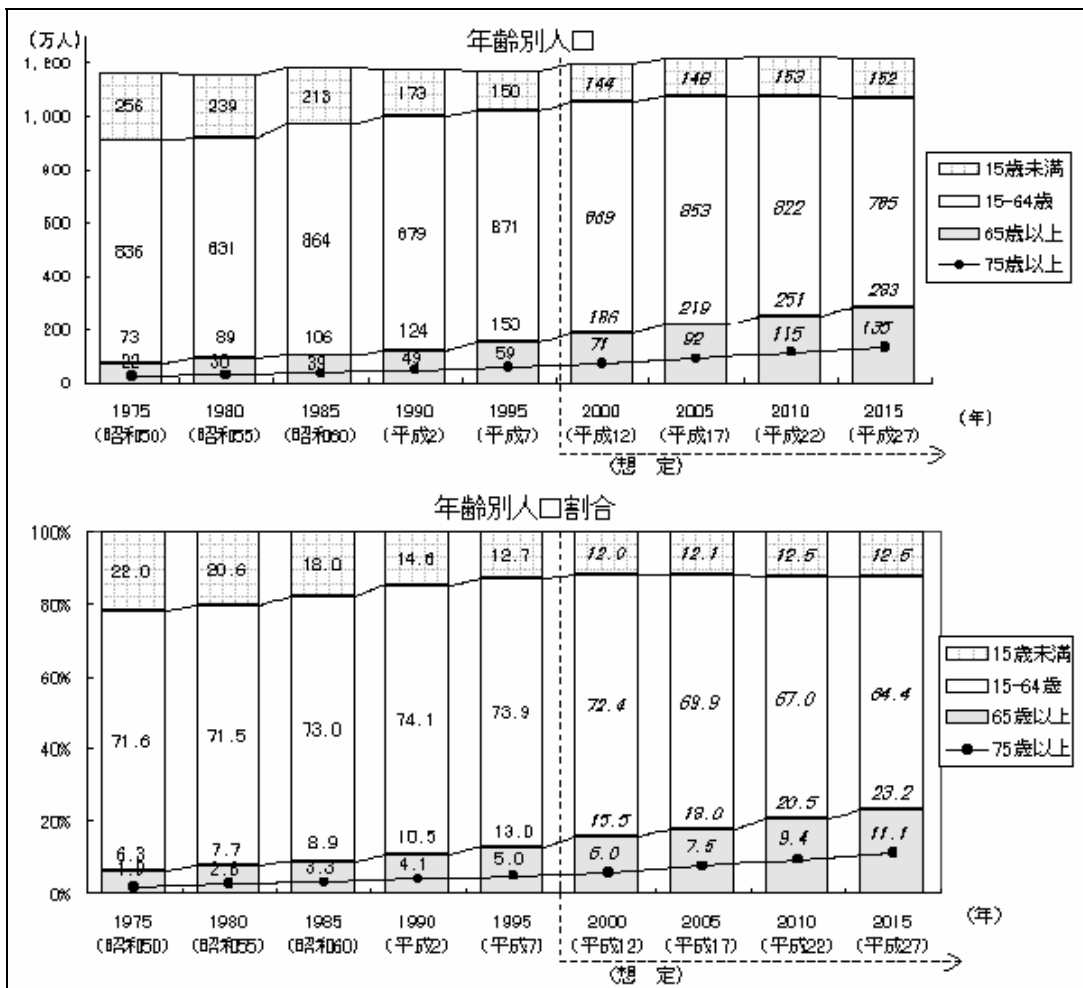
3) 急増する高齢者

団塊世代の加齢とともに、東京都の65歳以上人口は急速に増加し、2015(平成27)年には1995(平成7)年の2倍弱の283万人程度となり、総人口に占める割合は4分の1弱に達する。

75歳以上人口は、2015年には1995年の2倍強の135万人程度となり、総人口に占める割合は1割を超える。

一方で、15~64歳の生産年齢人口は、2015年時点では1995年から約1割減少し、785万人程度となる。15歳未満人口は、今後150万人前後とほぼ横ばいで推移する。

▼東京都の年齢別人口と年齢別人口割合の推移



(各年「国勢調査」総務庁他より東京都政策報道室想定)

備考：年齢不詳があるため、合計が100%にならない場合がある。

2. 世帯動向予測

単身世帯、夫婦のみの世帯など、少規模世帯の増加

1) 進行する世帯の細分化

これまで東京都の世帯数は人口が減少又は横ばいのなかにあっても増加を続け、1995(平成7)年には495万世帯となり、全国に占める割合は11%と、人口が占める割合(9%)を上回っている。

世帯規模は縮小が進み、1995年の1世帯当たりの人員は2.34人と全国平均の2.82人を大幅に下回っている

世帯類型別にみると、「単身世帯」の増加が目立ち、その構成比は世帯総数の約4割に達し、全国で最も高くなっている。

2) 世帯数の増加と世帯規模の縮小

今後、東京都の世帯数は、小規模世帯を形成しがちな高齢者の急増などに伴って増加し、2015(平成27)年時点では566万世帯程度と、1995年から約70万世帯の増加となる。

一方で、「夫婦のみの世帯」の構成比が高まるなど世帯規模の縮小がさらに進み、2015年時点での1世帯当たりの人員は2.15人(2000(平成12)年以降の1世帯当たりの人員は、「人口」÷「世帯総数」(ともに東京都政策報道室で想定した値)で算出したもの)となる。

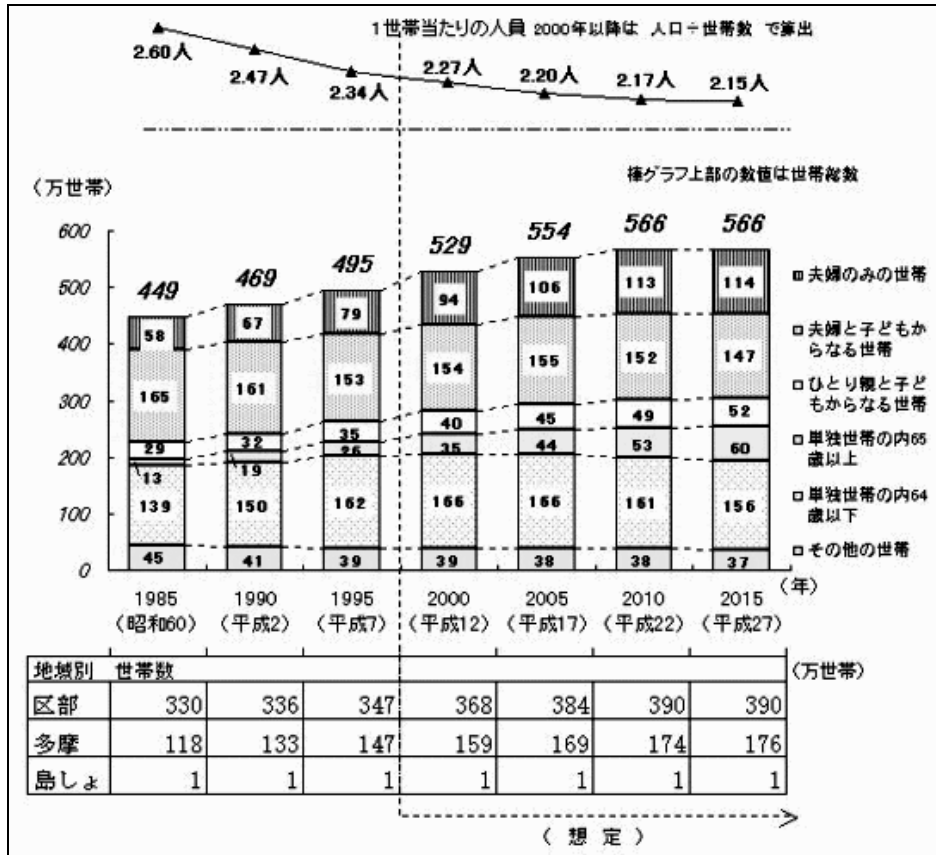
ただし、2015年に至る頃には、世帯数の増加と世帯規模の縮小も緩やかなものとなる。これは、2010(平成22)年頃に人口が減少に転じることや、65歳以上人口の増加も2015年頃にはおおむね収まることによるものである。

3) 高齢社会を反映する世帯構造

世帯類型別にみると、「単身世帯」「夫婦のみの世帯」「ひとり親と子どもからなる世帯」が増加を続ける。特に「単身世帯」については、世帯全体に占める構成比は変わらないものの、年齢別の内訳では65歳以上の比重が増す。これは、65歳以上人口が増加する一方、20代において『単身世帯』を形成する者の割合が低下していくことによるものである。

「夫婦と子どもからなる世帯」は減少傾向が続いていたが、今後はほぼ横ばいで推移する。2015(平成27)年には、ほぼ3世帯に1世帯の世帯主が65歳以上になるなど、全体的に高齢社会を反映した世帯構造となる。

▼東京都の世帯数の推移



(2011年10月19日「東京の新しい都市づくりビジョン」東京都都市整備局)

3. 労働力人口動向予測

労働力人口は681万人程度で現状維持

1) すでに減少が始まっている生産年齢人口

これまで増加を続けてきた生産年齢(15~64歳)人口は、東京都においては1990(平成2年)を、全国においては、1995(平成7)年をピークに、減少に転じている。

女性の労働力率(15歳以上人口に占める労働力人口の割合)を年齢別にみると、ほとんどの年齢層で上昇傾向にあるものの、出産・子育て期に労働力率が落ち込む「M字カーブ」が依然として見られる。

男女とも60歳を超えると労働力率は次第に低下するが、東京都の水準は全国に比べて高い。

2) 労働力人口の維持と質的变化

子育て支援策等が講じられることにより、出産・子育て期の女性の労働力率が上昇し、M字カーブは改善されるものと考えられる。

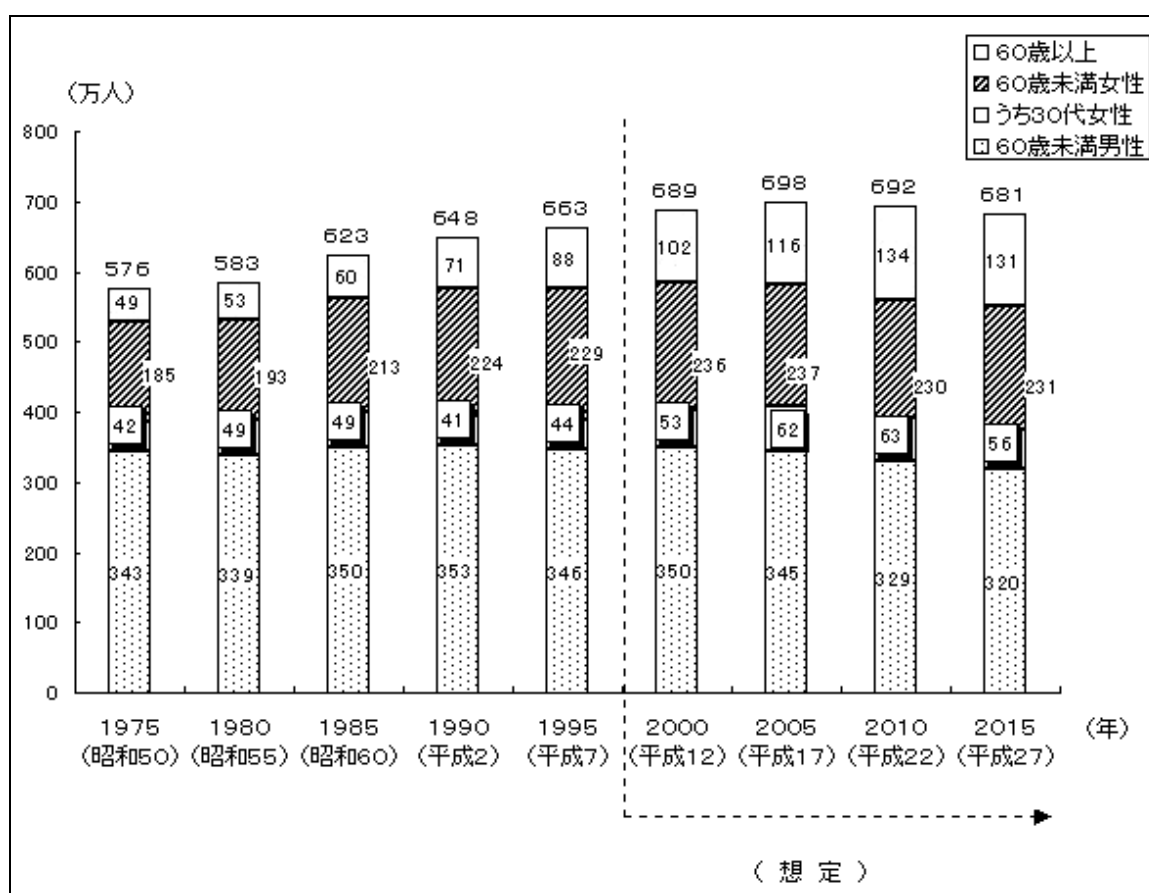
また、年金支給開始年齢の引き上げにも呼応して、高齢者の雇用が促進され、60代の労働力率が上昇するものと見込まれる。

生産年齢人口が減少する一方で、女性及び高齢者の就業が促進されることにより、2015(平成 27)年においても、東京都の労働力人口は 681 万人程度と、おおむね現在の労働力人口を維持できる。

男女年齢別の内訳をみると、60 歳未満の男性労働力人口は 2000(平成 12)年をピークに減少に転じるものの、60 歳未満の女性労働力人口については、現在と同程度を維持し、このうち 30 代の女性労働力人口は、現在よりも増加する

60 歳以上の労働力人口は、現在よりも大幅に増加し、60 歳未満の男性労働力人口の減少を補う。

▼東京都の労働力人口の推移



(2001年10月19日「東京の新しい都市づくりビジョン」東京都都市整備局)

4. 東京の経済将来予測

規制緩和やIT化で、生産性の向上が大きく、また、人的資源の豊富さが魅力

1) 低迷から脱しつつある経済状況

1990年代の日本の実質経済成長率は低率にとどまっております、バブル崩壊以降、東京都の実質経済成長率は全国を下回る状態が続いている。また、全国及び南関東の完全失業率は史上最悪の水準で高止まっている。

このように、景気低迷と雇用不安が続いているが、1999(平成11)年度の全国の実質経済成長率が3年ぶりにプラスに転じ、民間企業の設備投資も持ち直しつつあるなど、景気の自律回復に向けた明るい動きも見られる。

2) 日本経済の潜在成長率

日本経済の中長期的な潜在成長率は2%程度という見方が主流となっている。この見方は、経済成長を供給面からとらえ、労働、資本、生産性の三つの要素に関する以下の見通しに基づいている。

労働力人口は2005(平成17)年をピークに減少に転じるものと予想されており、2015(平成27)年までの間、経済成長に対する労働の寄与は若干のマイナスになるものと見込まれている。

資本の蓄積が大きくなるにつれて、その伸び率が低下する傾向にあることから、経済成長に対する資本の寄与は、今後若干のプラスにとどまるものと考えられている。このような状況下で2%成長を達成するには、IT革命をはじめとする技術革新等により、従来の傾向を上回る生産性の向上が必要とされている。

「潜在成長率」；労働、資本などの資源を最大限活用した場合に実現できる実質国内総生産の伸び率

「生産性」：「生産性とは、技術革新、労働力の質的向上、社会資本整備の効果など、労働、資本の増加以外に、経済成長に貢献する要因全般をいう。

3) 全国を牽引する東京の経済成長

東京都は、2015年までの間、おおむね現状の労働力人口を維持することができ、経済成長に対する労働の寄与の観点からは、全国よりも好条件にある。

東京都は、全国に比べ資本生産性が高いことに加え、情報技術関連産業や本社機能が集積していることなどから、今後IT関連投資をはじめとする投資の拡大が期待でき、全国以上の資本の寄与が見込まれる。

東京都は、情報技術関連産業が集積していること、規制緩和やIT化による生産性の向上の余地が大きい非製造業のシェアが高いこと、人的資源が豊富であることなどから、全国同様、あるいはそれを上回る生産性の向上が期待できる。

このように、労働、資本、生産性の観点から経済成長を考えると、2015年までの間、東京都は全国と同程度あるいはそれを若干上回る経済成長が可能であり、実質経済成長率については年平均2%程度と想定している。

エピローグ／まとめと今後の東京の都市空間

東京で今、何が起きているのか？

それは、東京が郊外へと外延的に都市化する 70, 80 年代の中で出来上がった「職住分離型」の生活スタイルが、21 世紀のはじめ頃から東京区部を中心とする高密度で重層化する「職住近接型」ライフスタイルに変化してきていることである。

その要因は、1990 年代の低迷する経済社会が、東京という都市にも影響し、東京の外延的拡大基調を縮小へという方向に転換し、その結果、人口の都心回帰現象をもたらしたことによる。そして、東京都心部では都市の縮小と高密度化を促すように、バブル期を上回る都心地区での都市開発競争が起こっている。都市再生というプロパガンダによって、かつて 70 年代に東京で起こった都市機能の集中と集積が、四半世紀を経過する中で、再び甦ってきたのである。東京は過密・無秩序という問題を抱えながらも、かつてそうであったように巨大で力強い大都市イメージを持つ都市になりつつある。

本研究レポートは、その巨大で力強くなったその東京という都市の現状と今後の動向、そして再び巨大化してきた東京の成り立ちとその変遷(都市化や都市開発)についての報告である。

1. 東京の都市化について

なぜ東京に都市機能が再び集積し集中するのか。言い換えれば、「東京の魅力とは何なのか」と言うことである。東京という都市としての存在パワーや魅力の源泉はどこにあるのかの解明が必要となる。

今年度(平成 17 年度)のハイライフ研究所の都市研究は、東京の都市変貌を読み解くことを目的としているが、それは、時代の先駆的表現者としての都市のポテンシャルを探る事でもある。都市のポテンシャルを発見するには、先ずその歴史や時代の変化過程の中に、顕在化する「都市化」の姿を追うことがポイントとなる。「都市化」というのは、ある地域に人が居住し、生産や消費の場ができあがることである。つまり、様々な都市機能が集積し、地域周辺にその影響を与えるということである。

東京の都市化や都市計画の変遷を本レポートで分析してきたが、東京の都市としての存在パワーと魅力の源泉は、「変化をし続ける都市そのもの」という結論に至った。

東京は、京都や奈良、外国ではパリやロンドンのように古い歴史を持つ都市とはちがひ、歴史は浅く、近代化の中で変化し続けた都市である。東京の都市化の歴史を紐解いていく中で、東京は、明治・大正・昭和・平成というそれぞれの時代や社会の変化と共に変貌を繰り返す事ができるという柔軟性のある都市であった事が明らかになった。東京は時代の表現者そのもので

ある、しかし、最近は、近代化約 100 年という時を経過する節目の中で、近代都市東京は、その柔軟性やダイミックスを失いつつある。

しかし、都心回帰現象や超高層マンションの建設ラッシュ、超高層業務オフィスビルと世界の有名ホテルの進出など、まだまだ時代の先駆者としてのプライドを持ち続けている。東京でのオリンピック再誘致は東京がまだまだパワーのある巨大な都市であるという存在感と都市としての魅力を備えた都市であることをアピールする象徴的な動きではなかろうか。

「都市化」というのは、その地域の歴史的産物である。例えば、東京は、明治維新までは、「江戸」と呼ばれ、その地域の生活者や活動者は徳川幕府によってコントロールされていた。その地域の姿や形は、幕府権力をより強力に維持・運営していくための機能そのものとなっていたが、人が集まり、交通網ができあがるとともに、経済活動が行われ、都市としての姿が現れてきた。それは江戸時代の「都市化」の姿ということになる。

また、明治維新以降の都市化は、徳川家から日本国政府へ権力が移り、日本国家のための都市づくりへと意味が変化して行った。近代国家の都市として位置付けされ、それに見合った様々な機能が集積され、政治的中枢機能、金融機能、業務機能、軍事中枢機能、警察機能加えて居住機能などさまざまな国家的中枢機能が集積・集中した。それが明治の初期の都市化の姿である。明治後半以降の東京の都市化は、人口居住地の移動に象徴されている。

東京が今のような大都市の成立に向けて本格的な発展を始めたのはいつからで、またどのような発展経緯をたどったのだろうか。以下、東京の都市化を簡単にまとめておく。

武士＝山の手と町人＝下町のバランスが良かった封建制度のもとで百万人都市という特徴をもつ城下町「江戸」から、日本の首都としての近代都市「東京」への転換点となったのが明治維新である。

その明治維新により、帝都「東京」が誕生し、東京は産業化・都市化が進み、都市に若年労働力が流入している。東京市 15 区部の人口は着実に増加し、また宅地割合も 50%をこえた。この時期は、東京市以外の地域では大きな人口増加などはみられず、明治期の東京の「都市化」は江戸時代をそのまま踏襲した地域・旧東京市 15 区の中だけで進展している。

しかし、明治期後半に入ると、産業化・都市化が進み、それに伴って拡大した雇用は丁稚・小商い・小職人・労役者などの若年労働力を東京に流入させ農村などから独身男子の移動を盛んにした。そして、関東大震災前の東京では、「東京」の都市地域は東京区部全般に広がり、鉄道網も整備され、郊外地区にサラリーマンが住むようになった。

そして、昭和前期には、「職住分離」「通勤網の拡大」でサラリーマンは「郊外」に流出しはじめている。東京のサラリーマンの歴史は案外古い。そして第二次大戦を終え、戦後初期となると、東京都区部が充填され、多摩地域の開発により、団地・ニュータウンが出現し、さらに、高度成長期には、新たな宅地開発で、大規模団地・ニュータウンが造成され、更なる遠郊外に住宅開発が移り、所謂、「遠郊外生活者」を生んでいる。

しかし、80 年代、日本は空前のバブル経済期に入るが、数年のうちに、崩壊に見舞われる。サラリーマンにも、被害が直撃し、その後の「失われた 10 年」の不況時代を乗り越え、現在、

景気の回復傾向の中で、都心への人口も、再び、戻り始めた。東京へは、再び人口の再集中がはじまっている。そういった地域生活の変化は、東京の「商業立地」の変化を促し、東京都心部の再生で大型複合巨大商業施設、テーマ型ショッピングセンターが出現し、銀座地区や表参道、六本木など外国ブランドショップも乱立してきている。東京の生活の変化は、生活シーンの商業施設のあり方をも変え、新しい東京ライフスタイルも見え隠れし始めている。

東京に都市機能が集中集積し、都市化による様々な問題が起こったため、都市機能を分散させる政策が60年代後半から何度も試みられている。しかし、住宅機能は分散されたことは確かだが、最近の数年間で、再び、都心部の大型高層マンションや中型高級マンションの建設ラッシュで、都心回帰現象までもたらし、東京は都心部、湾岸部を中心に居住機能が再集積しはじめている。

東京は、20世紀の100年間に、日本の人口増が3倍であるのに対し、その人口は6倍に増加し、東京圏（神奈川県、埼玉県、千葉県を含む）は人口3,300万人の世界最大級の巨大都市圏に成長した。

居住地の移動やその居住地の人口の増加は、居住機能や労働業務機能、交通機能、消費活動機能など基本的な都市機能と深い関係を持っている。現在の揺れ動く東京の都市の姿は、明治以降の東京という都市の歴史＝すなわち「都市化」の進展の結果である。

東京の姿は大きく変わってきているが、結論としては、戦後60年、21世紀を迎えた東京は、「拡大・縮小など振幅を繰り返す都市から、再集中・高密度化へ」の都市へと変わり始めている。

東京への人口と企業の集中の結果、交通量が増加し道路の混雑が慢性化し、廃棄物の処理など都市基盤の整備の遅れが目立ち、このような東京をどのように改良すべきか、遷都・分都も含めて、東京の改造論が、再び起こることは必至である。

今後の東京は、夜間人口は減るが、高齢者人口は増え続け、そして、夫婦のみの世帯など、少世帯規模の世帯が増える。しかし、規制緩和やIT化で、労働生産性が向上し、また、人的資源の豊富さが後押しして、更に、低迷から脱しつつある経済状況を見ても、日本経済の中長期的な潜在成長率は2%程度という見方が主流となっている。

東京は、2015年までの間、おおむね現状の労働力人口を維持することができ、経済成長に対する労働の寄与の観点からは、全国よりも好条件にある。東京は、情報技術関連産業が集積していること、規制緩和やIT化による生産性の向上の余地が大きい非製造業のシェアが高いこと、人的資源が豊富であることなどから、全国同様、あるいはそれを上回る生産性の向上が期待できる。

その結果、人口が再集中し、金融機能や業務機能に加え、情報や娯楽機能の集積など生活中枢機能が強化されてゆくとと思われる。

2. 今後の東京の都市開発について

東京の都市化は人口の居住地の地域変動と交通インフラの変化を東京及び隣接3県にまたがって拡大や縮小をしつづけてきた歴史でもあるが、その実動的な動向は、都市の開発に表現さ

れる。その開発動向はこれからどのように見るべきかをここでまとめておく。

—右肩上がり経済＝広域型都市構造という図式で開発され続けた東京の街

戦後約 50 年間の東京の都市開発動向を見ると、東京の都市機能は、中枢機能を都心部に一極集中させ、また、生産、営業の業務機能を副都心や東京の郊外業務地区へ、そして居住機能を隣接県へと拡散・分散させてきた。

そのプロセスの中で、大手町、八重洲、日本橋・神田、霞ヶ関、永田町、赤坂などの東京都心部の地区は、中枢管理業務地として中高層ビル化が進み、渋谷、新宿、池袋等の副都心部は、都心と郊外を結ぶ交通ターミナル街として発展している。

一方、住宅地は、神奈川、千葉、埼玉県を越え、静岡、栃木まで広がり、「新幹線通勤」なる言葉まで生み出し、又、住宅地が遠郊外化する中、東京近郊の多摩丘陵沿いに、郊外の山の手といわれる「第四山の手」生活ゾーンなる住宅地が展開された。その結果、東京の都市構造(交通インフラ、事業立地、住宅など)は、経済圏域や生活圏域の拡大に対応したものとなった。

—バブル崩壊で都心業務地の中枢機能は元に戻らず弱体化、住宅地は資産価値の下落

しかし、高度成長から安定成長へ、そして成熟社会への道を歩んできた日本は、90年代に入ると、経済のベクトルは右肩上がりから、一転、土地価格の下落、株価の大暴落、所得の停滞など、右肩下がりへと変じ、拡大を続けた東京の都市構造は、大きく変化しはじめる。

都心業務地では、金融・証券などの国際ビジネス化した企業群が、倒産、撤退などリストラを余儀なくされ、都心部の経営中枢機能を弱体化させた。それに代わって、外資系企業や IT 企業が都心部に進出したが、それも、景気の悪化で、成果が上がらず、都心業務地の中枢機能は元に戻ぬまま弱体化しつづけた。一方、大きく広がったローン漬けの郊外住宅地では、地価の下落と居住者の給与所得の伸び悩みなどで、郊外生活の基盤が崩れてしまった。長期化する不況により、右肩上がりの経済＝東京の拡大という図式が完全に壊れてしまった。

現在進行中の都心部での大規模開発、高層ビル街区化は、あたかも、バブル絶頂期の様相を呈しているが、もはや、そこには、東京の無限的拡大という社会的ニーズはない。ただ、東京都市再生という言葉が一人歩きしている。問題は、何を再生しようとしているのかである。

—都市の無限的拡大という社会的ニーズはなくなり、東京の都市再生がテーマに

現在進行中の東京都心部の大プロジェクトを見ると、都心の既存業務街の開発目的は、IT 社会対応のインテリジェントビル化や、また、土地資産よりも土地利用の付加価値を高める高層ビル化となっているが、それは、「都心の再生・都心の復活」に他ならない。経済大国となった日本を代表する企業群が、弱体化する日本経済にもかかわらずではあるが、そのベーシックな大企業の実力を相変わらず見せつけている。そこには、都心を核としながら、拡大する東京の経済圏域、生活圏域の都市構造を維持し、保守しようとする狙いがあり、今までの開発図式である経済の右肩上がり＝無限拡大都市構造＝「都心＋副都心＋郊外」というパターンとは大いに異なる。

汐留地区、六本木地区の都市開発については、かつての新宿の「淀橋浄水場跡地」開発と同様に、既存の業務地ではない立地にあることと、なおかつ、極めて大規模な敷地をベースに開発

していることが特徴となっている。

新宿の淀橋浄水場跡地は、高度成長経済へ向かう社会の大きな転換期に、拡大東京の切り札として具体化されたが、経済活動の中核として機能する業務地でないことと、全くサラの大規模な敷地（18.5ヘクタール）であることが開発の必要条件となった点で、近似している。

一人口の都心回帰が東京をヒューマンスケールの都市構造に転換させた

東京は、60年代、70年代に、新宿など副都心開発に東京都の都市構造の変革を求めた。実際、新宿高層ビル街の建設主体、もしくは入居企業は、東京の西に広域化する東京の生活者への「物・財・サービス」を供給する生命保険、不動産会社、金融、商業、サービス事業の企業群と東京都庁であったことを思い出していただきたい。

そして、21世紀に入った今、東京の都市構造を大きく変えられる開発立地として、汐留、六本木に白羽の矢が立てられたのである。「新しい酒は、新しい皮袋に」という、東京の新しい街づくりの考えがそこにある。その観点からすれば、汐留地区（開発敷地 38ヘクタール）、六本木地区（同 11ヘクタール）は、東京都心部の業務地ではないこと、また、巨大な敷地を有しているという立地条件は、東京の都市構造を変化させる必要条件を十分過ぎるほど満たしている。

東京の都市再生は、東京をヒューマンスケールの都市構造に転換させることになったのである。

汐留、六本木の都市開発プロジェクトは、近接した立地にあり、比較対照され、競合するプロジェクトとして捉えられる向きがあるが、実は、両プロジェクトは都市開発の流れにおいて、「大江戸線」という旧東京の地域イメージが色濃く残る地域の沿線上で建設されており、底流ではしっかりとつながっている。

日本橋や東京八重洲、大手町などの中枢業務地は、広域型都市構造上にある都市開発として発展してきた地域だが、それに対して、汐留と六本木地区は、戦後の東京の広域型都市構造開発の流れからは外れ、都心部にありながら地域開発が最も遅れていた地域であった。

しかし、東京の広域型都市構造が、経済構造が右肩下がりになるとともに機能しなくなり、広域ではない、ヒューマンスケールの都市構造を持つ生活都市圏が求められてきた。それは、都心部で働き、都心部に住み、都心部で活動するといった新しい都市生活志向という都心回帰現象となって現れてきている。

一今、安定・成熟型の限定的とも言える職住近接型の新しい生活都市圏・東京が求められている

経済成長拡大を前提とする職住分離を生活基盤とした東京圏の都市生活者は、今、安定・成熟型の限定的とも言える職住近接型の新しい生活都市圏を求めている。

その職住近接の新しい生活都市圏の受け皿として、住宅施設、文化施設、商業施設、業務施設を本格的に融合させる汐留、六本木の巨大なプロジェクトが浮上してきたのである。

「職住分離」から「職住近接」へというライフスタイルの転換は、東京の都市再生が、広域型都市づくりにあるのではなく、ヒューマンスケールの都市づくりにあることを示唆している。

昭和の初期から、東京の居住地の地域イメージ「山の手」は、第一・第二山の手から、第三山の手、第四山の手へと郊外に移動し続け、東京の都市生活のスタイルは、職住近接から職住

分離というベクトルへ向かった。「職住分離のライフスタイル」（遠距離通勤・通学、マイカー生活、ショッピングセンター利用など）は、大量生産・大量消費の経済システムに組み込まれ、広域東京都市構造と一対になって、20世紀末に完全に東京に定着したが、一方「職住近接」地帯は都心のある一部の地域に置き去りにされていった。

しかし、バブル経済崩壊以降、「物・財の生産・流通・消費」に依拠する豊かな生活から「時間の生産・消費」を豊かとする生活に切り替えるという価値観のパラダイムシフトが起こり、ここに来て、東京の都市生活者は、「職住分離」という生活から、自分の時間を取り戻そうとする「職住近接」の生活に切り替える行動をはじめた。

仕事場が丸の内や大手町、日本橋等に隣接し、緑や歴史が豊富な住宅地域であった第一山の手（現在の港区、千代田区、文京区など）が、再び脚光を浴び、値ごろな高層マンションが多く供給され、居住環境もきれいで清潔に整備され、緑化を含んだ豊かな居住街区が、「経済特区」ではないが、いち早く、「居住高層マンション特区」として次々に誕生している。

3. これからの東京ーライフスタイルが都市シーンを生み出す

長期不況も収束し始め、情報社会や高齢社会や都市再生など新しい時代がはじまっている。東京の都市のシーンは、劇的に変わる事は間違いないが、もう一度新しく揺れ動く東京を見直す機会である。今後、都市空間はどうなるのか。

居住空間、労働空間、商業空間、これを合わせて都市空間ということになるが、それぞれがどのような変化を見せるのか。

居住空間

東京都市圏は拡大と分散から、むしろ縮小と集中へとベクトルを大きく動かしはじめた。東京都市圏の拡大と分散の象徴とも言える「第四山の手」という郊外化は職住分離の中で、資産価値の上昇という経済の右肩上がりの時代に注目されたが、戦後最大の経済危機の中、資産価値が落ち、この流れの中で、住空間は、資産価値よりも、むしろ時間価値というものが重視されるようになった。居住空間は、居住立地を含め大きく変わろうとしている。居住立地は、職住分離という大きなテーマから、むしろ職住近接というテーマに変わり、都心回帰現象も含めて、都心部の高層マンションが注目されてきている。

労働空間

労働空間は、職住分離、職住近接のテーマと大きくかかわるが、年功序列、終身雇用、企業年金、など、いろいろな問題が出てくる中で、組織（企業）から個人へということ働き方が変化してきている。ワークシェアリングとか、テレ・オフィスとか、情報通信の進展でオフィス立地も大きく変わりはじめ、企業も都心部に事務所を置く必要がなくなる。但し、本社ビルだけはしっかりしたものを建てる傾向にあり、汐留などは日本テレビはじめ電通などマスコミ企業や、大手企業の本社ビルが並び、企業のブランドイメージを高める立地として評価されてきている。労働空間には今後様々な、動きが予測される。

商業空間

商業空間は大型化から複合化、小型化への流れとなっている。大型デパート、総合スーパーは、土地、建物などを中心とした、巨大不動産業であり、小回りがきかず、専門化、個別化、ネット販売化、複合化などの現在の消費者行動の変化に対応にできないでいる。むしろシステム小売業的な方向に業態転換され、商業立地についても、コンビニやユニクロなどの立地選定に影響されるようになり、さらに、駅のマーケットプレイス化の影響も受け始めており、商業空間の多様化が進む。

又、インターネット販売が充実し、無店舗販売が主流となる可能性がある。従って、商業空間は配送機能や情報ステーション機能を持つなど、大きく変わる事も考えられる。さらに、商業空間は、エンターテインメント性や芸術性などの付加価値も必要になると考えられる。

今後の東京の都市空間は、居住立地という視点からみると、第一、第二山の手ゾーンの千代田区、中央区、文京区から、山の手が少しずつ第三山の手、第四山の手と移っていったが、最近では、都心回帰ではないが、都心部に戻りつつある。都心部といってもいわゆる昔の第一、第二山の手ではなく、回帰する居住立地は六本木、品川、汐留を結ぶ三角帯（白金、麻布、三田、高輪地区）が最も注目されてきている。

レジャーや買い物などの商業空間については、今までは、渋谷、横浜、新宿、お台場など、個々の場としてそれぞれに顧客を集めていたが、今後は、東京湾岸エリアとして認知され、東京ディズニーランド、お台場、横浜・みなとみらいなどが、集客力を高めていく中で、新宿や渋谷のパワーダウンは避けられない。東京湾岸は、東京の観光立地エリア、居住エリアとしても、ゾーン形成が行われてきており、複合的な開発エリアとなってきた。

4. 「都市研究」の今後の展開

本都市研究は、世界でもまれに見る高密度な大都市である東京のすべてを洗い尽くし、そこで生活し活動する人達はどのような生活価値観を持ち、どのように活動しているのかを明らかにするという挑戦意識を持って企画されている。

すべてを洗い尽くすためには、その研究対象である東京という地域の地理や地形などの自然条件を整理することやその地域の風土や歴史（政治や産業など）を調べることからはじめなければならないが、ハイレイフ研究所は、現代に生きる人達が現在の社会を生き生きと生活する上での知恵やノウハウなどライフスタイル生活全般にわたる調査研究や啓蒙活動を旨とする研究機関であり、必ずしも都市そのものを学術的に研究する研究機関ではなく、違った観点から研究を進めようと考えている。本研究の最終的テーマである「現在の生活者の生活価値や生活行動」は、その都市や地域の、すなわち本研究の対象である東京という都市の成り立ちやその歴史・変遷に依拠しており、当然ながら東京という都市の成り立ちや歴史を整理し、それを前提として、はじめて本都市研究が行われることとなる。

ハイレイフ研究所は、前記のように、都市を学術的研究の対象と捉えるより、むしろ都市が現在その都市に生活する人達にとってどのようなものとして認識され利用されているのかを確認することが中心課題となる。その学術的研究は大学や都市学会や都市研究者によって深く広く行われてきており、まずは、その学術的な都市研究の文献を整理・確認することから始めた。

具体的には、学術的都市研究の文献や統計報告書、さらに政府や東京都などの行政が発表してきた報告書をわかりやすく整理し再編集することで、「現在の東京の成り立ち」や「都市化のプロセス」或いは「都市の現況」をまとめることを行ってきた。

今後は、実際に東京で生活し、活動する人達はどのような生活価値観を持ち、どのように活動しているのかを、国勢調査データなど諸データ、資料等を駆使しながら多面的にアプローチしていきたい。

—今後の展開案—

I 東京の実態・階層化が進む東京の生活をエリアで確認・比較する

東京駅を中心とする半径 30 キロ圏(神奈川県、埼玉県、千葉県を含む)の市町村データを駆使して、東京エリアマーケティング分析を行う。

▼地域人口、年齢別人口分布・職業別人口、産業別、学生人口・通勤人口、外国人人口など

テーマ・例	マップ	データ	キャッチコピー
人口増減エリア	人口増地域マップ	基本台帳	世田谷区は島根県超え
	人口減地域マップ		高齢者地帯？
子供が多いエリアは？	幼児／赤ちゃんマップ	国勢調査 ／年齢別	少子化を吹き飛ばせ！
	小中学生マップ		天才少年・少女を探せ！
シニア・老人エリアは？	60歳～74歳人口マップ	他	新老人はどこにいる
	75歳以上人口マップ		長命・長寿のエリア
ニートエリア	18～30歳以下の無職者	国勢調査	職の不安定地帯
パラサイト家族エリア	24歳～35歳未婚・親同居	／就業他	幸せな人々がいる
独身在住エリア	若者シングル(25～34歳)	国勢調査 ／年齢別 他	1人で生き生き！
	老人シングル(60歳以上)		金持ちシニアを探せ
昼夜間人口エリア	昼間人口格差マップ	国勢調査 他	究極の住宅地？
	夜間人口集中地区		職住接近
職業別地域エリア	管理者	国勢調査 他	山の手
	ブルーカラー		下町

II 東京のライフスタイル今昔。「親父の東京、僕の東京」

戦後 60 年をかけて出来上がった東京という都市はここへきて、大きく様変わりをした。

都心や副都心に事業活動の業務機能や金融サービス機能を集中させ、東京多摩地区、神奈川、埼玉、千葉各県まで交通網の拡充などにより住宅などの生活圏を拡大させた。東京の都

市圏は、集中と分散をくりかえしてきたが、戦後 50 年過ぎ頃から東京圏の拡大は落ち着きを見せはじめ、都市機能の再編が始まり、都心部では住機能の都心回帰も見られるようになった。また、都心部の業務機能は都市再生の目的で高層オフィスビル街区が行くが次々誕生している。東京の都心部の再集中化は激しさを増している。郊外の生活も土地バブルの崩壊や金融バブルの崩壊などで、生活基盤は脆弱化してきた。一方で、郊外では少子高齢化が一層進み、東京郊外の生活（駅前型か遠郊外型の商業サービス拠点の増加など）も大きく変わってきている。

団塊世代を中心軸とした東京の生活は今、大きな変わり目に遭遇し、団塊世代が生活した東京という都市は、団塊ジュニアを中心とする都市へと変化しているのではないか。

今後の研究では、東京の生活の変化に照準を合わせ、「親父の東京、僕らの東京」というイメージで、2005 年の生活データと 30 年前の 1975 年代とを比較しながら、東京の中心的ライフスタイル、生活の変化を追うことも、テーマのひとつとして検討したい。

以上

資料①；東京圏の大型民間都市開発プロジェクトの実態 一 震ヶ関ビル以降の東京高層ビル型都市開発一覽一

竣工年月	名称	所在地	開発面積(ha)	事業主体・参加企業等	主な施設	従前用途	備考
S.43.4	丸震が関ビル	千代田区	1.6	三井不動産	事務所・店舗	会館	特定街区
S.53.5	サンシャインシティ	豊島区	6.1	新都市開発センター	事務所・ホテル・展示場	拘留所	特定街区
S.56.11	日比谷シティ	千代田、港区	3.1	三菱地所、物産不動産、富国生命、プレスセンター	事務所・店舗	放送局	特定街区
S.61.3	赤坂・六本木パークヒルズ	港区	5.6	組合、森ビル	事務所・ホテル・テレビスタジオ・住宅	住宅・店舗・教会等	第一種市街地再開発事業
S.63.4	大宮ソニックシティ	大宮市	2.2	日本生命、大宮市	事務所・ホテル・市民ホール・県行政施設	小学校等	借地権設定・等価交換・コンパ
H.2.3*	大阪ビジネスパーク	大阪市	26.0	大阪市、住都公団、松下興産、東京海上火災保険ほか	事務所・ホテル・店舗・多目的ホール	倉庫、(旧陸軍工廠)	土地区画整理事業
H.2.6*	新宿副都心	新宿区	56.0	新宿副都心建設公社、東京建物、野村・三井・住友不動産、京王帝都電鉄ほか	事務所・店舗・ホテル	浄水場	特定街区
H.2.7	御殿山ヒルズ	品川区	3.1	森トラスト	事務所・ホテル・住宅	樹林	特定街区
H.3.3	横浜ビジネスパーク	横浜市	13.2	野村不動産	事務所・研究施設・店舗	ガラス工場	都市拠点開発緊急促進事業
H.4.6*	天王洲アイル	品川区	20.0h	地権者協議会、三菱商事、宇都興産他	事務所・ホテル・店舗・住宅	倉庫・住宅	地区計画
H.5.3	新梅田シティ	大阪市	4.2	積水ハウス、青木建設、東芝ほか	事務所・ホテル・店舗・空中庭園	自動車工場・倉庫	総合設計制度
H.5.5*	大川端リバーシティ21	中央区	17.0	東京都、住都公団、三井不動産	住宅・店舗	造船所	特定住宅市街地整備事業
H.5.11	世田谷ビジネススクエア	世田谷区	2.1	東急不動産、東京急行電鉄	事務所・店舗	電車庫	地区計画
H.6.5*	聖路加国際病院再開発	中央区	3.9	聖路加国際病院、新星和・東急、藤和・三井不動産、日本生命、松下興産	病院・住宅・事務所	病院	特定街区
H.6.10	恵比寿ガーデンプレイス	渋谷・目黒区	8.3	サッポロビール	事務所・店舗・ホテル・住宅・ホール・美術館	ビール工場	特定住宅市街地整備事業
H.8.4	キャナルシティ博多	福岡市	4.2	福岡地所、民間都市開発推進機構	店舗・ホテル・文化施設・アミューズメント施設	工場	第一種市街地再開発事業
H.8.11	キャロットタワー	世田谷区	1.5	東京急行電鉄	事務所・店舗・文化生活情報センター	店舗等	第一種市街地再開発事業
H.9.6	アルカトワーズ	墨田区	4.4	組合、日本生命、JR 東日本	事務所	操車場・事務所等	第一種市街地再開発事業
H.9.7*	みなとみらい21	横浜市	186.0	横浜市、住都公団、三菱地所	事務所・ホテル・店舗・住宅・国際会議場・美術館	造船所・鉄道ヤード	公有水面埋立事業、土地区画整理事業
H.10.2	大阪アメニティパーク	大阪市	1.5	三菱地所、三菱マテリアル、三菱、菱和不動産、大林組	事務所・ホテル・住宅	工場	地区計画
H.10.7	エルザタワー	川口市	5.7	大京	住宅、商業施設	工場	市街地住宅総合設計制度
H.10.12	品川インターシティ	品川区	4.0	興和不動産、住友生命、大林組	事務所・店舗・多目的ホール	鉄道ヤード	再開発地区計画
H.11.2	ゲートシティ大崎	品川区	5.9	組合、東京電力、大崎土地建物、三井不動産、富士ライフほか	事務所・店舗・住宅・清掃事業所・工場	工場・アパート等	第一種市街地再開発事業
H.11.3	東京オペラシティ	新宿区	4.4	日本生命、NTT 都市開発、小田急百貨店、京王電鉄ほか	劇場・事務所・店舗	工業試験場	特定街区
H.11.6	西新宿六丁目西第1地区	新宿区	1.4	組合、三井不動産	事務所・店舗・住宅	住宅等	第一種市街地再開発事業
H.12.4	渋谷マークシティ	渋谷区	1.4	帝都高速度交通営団、東急、京王電鉄	事務所・店舗・ホテル	車両基地・鉄道施設	
H.13.3	東五反田二丁目第1地区	品川区	1.9	組合、住都公団、三井不動産	事務所・店舗・住宅	工場等	第一種市街地再開発事業
H.14 ~ 16	汐留地区再開発 A~I 街区	港区	30.7	電通、日本テレビ放送網、松下電工他	事務所・住宅・ホテル・店舗・放送センターほか	操車場・貨物駅	土地区画整理事業
H.15.4	六六計画/六本木ヒルズ	港区	11.0	組合、森ビル	事務所・ホテル・劇場・美術館・放送センター・住宅	事務所・住宅など	第一種市街地再開発事業
H.16.3	日本橋コレド	中央区	1.0	三井不動産	百貨店		

注:「竣工年月」は、原則として全体竣工もしくはグラウンドオープンの年月。ただし*印は直近における主要建築物の竣工年月。

注: [] は東京圏以外のプロジェクト。

時代区分	代表的居住形式	トレンドセッター	住宅商品の変遷	住宅政策及び時代背景
明治 (1868-1912)	労働者用住宅(長屋) } 小規模 } 低賃 } 質 女工のための寄宿舍 町屋、長屋住まいが一般的	トレンドセッター 本格的和風建築(浅野総一郎邸)→1909 西洋館登場 岩崎久弥邸(小コンドル) ドミノ・システム(ル・コルビジエ)→1914 田園調布分譲→1922 自由学園(F・L・ライト) 住宅改造博覧会→1922 霊南坂自邸/アレモント(洋風建築)→1924 同潤会アパート(震災復興住宅)(1920,30年代) ・集合住宅/戸建住宅 ・多様な間取りを用意 お茶/水文化アパート(アメリカ式文化アパート)	「あめりか屋」の住宅→1910 アメリカ式バンガローハウスの輸入販売	「富国強兵、殖産興業」 明治17(1884)-85年頃から急速に進んだ都市の人口集中のため、都市生活者の住宅不足が拡大。 (産業革命の技術導入後) 日清戦争(明治26-1894年) 日露戦争(明治36-1904年) 第一次世界大戦勝利により経済好転 (大正4-1915年) 家賃高騰による住宅難世帯の増加。 関東大震災(大正12-1923年)により、46万戸の住宅損失。住宅難世帯の急増深刻。 東京大正博覧会(大正3-1914年) 家庭博覧会(大正4-1915年) 住宅改良会(大正5-1916年) 生活改善博覧会(大正8-1919年) 借地法、借家法(大正10-1921年) 山手線環状運転開始(大正14-1925年)
昭和 (1926-1989)	質実住宅中心 家族本位の今を中心とした住宅	同潤会大塚女子アパートメント→1930 「乾式組立工法」→1931頃 (木材軸組工法にテックスやポートを貼る) 住宅博覧会→1932 「伸びゆく家」の展覧会→1933 軽井沢の家/アレモント(別荘)→1933 インターナショナルスタイル/土浦亀城邸→1935 健康本位住宅博覧会→1936 建築の産業改革、建築生産の工業化の主張展開される (第一次大戦後) 不燃化、工業化が建築の二大テーマ	建売住宅(朝日住宅)の展示・販売→1927 建売住宅の先駆け 三越型住宅、百貨店で販売→1930 「住宅営団」設立→1937 5年間で30万個建設目標 →住宅の大量生産 15坪→「は型」 12坪→「ろ型」 9坪→「い型」	昭和4-1929年、世界恐慌始まる 家賃の支払困難世帯が急増 昭和13-1938年 国家総動員法公布 昭和12-1937年 日中戦争勃発 昭和16-1941年 太平洋戦争へ 建築資材の統制、 不要不急建築物の新規建築禁止→住宅水準低下 昭和14-1939年 地代家賃統制令 住宅難、アパート急増(昭和14-1939年) 厚生、内務、商工の3次官通達による家賃改正の停止(昭和13-1939年) 第2次統制令→地代家賃の適正水準による認可(昭和15-1940年)
戦前	中廊下型住宅 勤人向分譲住宅/同潤会			
	戦時統制下の国民住宅(住宅営団) 満州国規格住宅			
			「相立住宅」の研究 木造パネル工法→失敗	住宅供給→公益住宅、住宅営団(昭和16-1941年設立)による、供給量はわずかであった

時代区分	代表的居住形式	トレンドセッター	住宅商品の変遷	住宅政策及び時代背景
昭和20年代 (1945-1954) 〈住宅困窮の時 代〉	バラック・廃品利用の住宅 都営賃貸住宅 (2団地-400戸) 公営住宅 東京・芝高輪に鉄筋アパート48戸	占領軍家族住宅(ディペンデントハウス) 立体敷小限住宅(池辺 陽) - 1949 丹下自邸/丹下健三 - 1953 私の家/清家 清 - 1954 久我山の家/篠原一男 - 1954 代々木の家/吉村順三 - 1954 「居間中心のワンルーム型住宅提案」	住宅の工場生産化 山陰工業の「プレモス」(木造組み立て住宅) 意匠編織の「クラケン」 前川国男他のMIDOグループ 「工場生産住宅同業会」 - 1946 住宅展示会 - 1947 渋谷 工場生産方法による「武蔵野工産住宅」- 1948 住宅復興=住宅の工業化の実現 「復興住宅建築基準」 -住宅大量生産工法	住宅量の不足、深刻/戦時損失住宅-210万戸 海外からの引揚者、軍人復員による需要増加を含めると、420万戸の住宅が不足(昭和20-1945年) 家よこせ運動 昭和20-1945年「罹災都市応急簡易住宅建設要綱」を閣議決定し、全国の主要被災都市に30万戸の越冬応急簡易住宅を建設。(昭和26-1950 制定)の「公営住宅法」による公営住宅の前身) 昭和25-1950年、住宅金融公庫設立 「国民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設に必要な資金で、銀行その他一般金融機関が融資することを困難とするものを融資することを目的とする」 (住宅金融公庫法 第一条第一項) 借家志向を持ち家志向に誘導 昭和26~30-1951~55年度間 公営住宅建設戸数 22万4000戸 民間 " 24万5000戸 昭和21-1946年 第3次統制令施行 昭和25-1950年 改正 (1986年 統制令廃止)
昭和30年代 (1955-1964) 〈経済復元、住 生活後戻し時 代〉	耐火中層アパート団地及び宅地造成(大都市近郊) DKタイプからLDKタイプの住宅へ ステンレス流しの量産化 →ダイニングキッチン(DK)を生む -新生活様式 家賃の割高分を住宅の質の向上で補おうとした 鉄筋ドア、シリンダー錠、換気扇、浴室設備 昭和35-「KJ」(品質規格を生む) (昭和48-「BL」(優良住宅部品)に発展) 躯体の工場生産化 -一体用体の大型パネル工場建設(昭和36)	日本住宅公団設立 -1955 →「公団住宅」 晴海高層アパート/前川国男 -1957 石津邸/池辺 陽 -1957 吉村順三自邸 -1957 スカイハウス/菊竹清訓 -1958 SH-60/広瀬謙二 (工業化、技術化) 〈モダニズム建築の登場〉	大和ミゼットハウス -1959 (3坪 11.8万 3時間で建つ) セキスイハウスA型 (平屋建) -1960 (鉄とアルミとプラスチックプレハブ住宅) 材料メーカー側からの「住宅生産工業化」の試み セキスイハウスB型-1961-メーターモジュール パネル工法 ミサワホーム規格型住宅 -1962 プレハブメーカーの台頭-公団住宅を超える目標 「プレハブ建築懇談会」 -1962 「不燃組立構造住宅」に融資枠 を設けることを明言(建設省) 1963「プレハブ建築協会」発足(建設・通産両省共管) 建築生産の近代化・工場生産化を目標とする	公営住宅、公団、公庫の三本柱によって住宅政策が行われる。 住宅継世帯は475.7万世帯(普通世帯の26.2%)にのぼる(昭和33-1958年10月) 住宅の不足戸数が大きく、普通世帯数の増加による新規住宅需要が急増。 〈国民の住生活生活を構性にして、民間設備投資を増加させ、高度経済成長が実現される〉 住宅建設戸数に占める公的資金住宅戸数 1956-60年 38.3% 1961-65年 36.3% このうち賃貸住宅の占める割合 1956-60年 39.2% 1961-65年 36.8% 東京オリンピック開催(昭和39-1964年)

時代区分	代表的居住形式	トレンドセッター	住宅商品の変遷	住宅政策及び時代背景
昭和40年代 (1965-1974)	ディベロッパーなど不動産業者による分譲住宅の比重を増す(戸建中心)	樫の家/東 孝光 -1966 ABCモダン住宅展 -1966 (日本初の住宅展発表)	プレハブ住宅-広範な中間階をターゲットに市場を広げる	民間住宅金融が初めて増加期を迎える (政府予算、財政投融資も住宅、生活関係重視へ転換)
〈分譲住宅の時代〉	持ち家の増加	リカちゃんハウス登場 -1967	「セキスイハウスF型」-1965 フラットルーフ、2階建	大阪万国博覧会開催(昭和45-1970年)
	PCパネル工法(昭和45)	千里ニュータウン(分譲住宅供給) -1969 戸建プレハブ住宅を飛躍させる	「セキスイハウスM型」-1971 (枠組壁工法 ツーバイフォー)	札幌オリビック開催(昭和47-1972年)
	モジュール型ユニット住宅登場	代官山集合住宅/横 文彦 -1969 桜台コートヴィレッジ/内井昭蔵 -1970	〈住宅メーカーのブランド化〉 住宅産業巨大化 高質化を目指す-多品種少量生産(自由設計システム)	団塊の世代が世帯数を増加させ、住宅需要を大きく増加させる。住宅着工戸数 185.6万個-1972年(戦後最高)
	戦後空前の住宅ブーム(昭和47~48)	東京国際グッドリディングショー -1970 (日本初の住宅産業展)	〈多様化、ファッション化〉	日本列島改造論 -地価高騰(昭和47-1972年)
	LDKタイプのマンション登場	ブルーボックスハウス/宮川 壘 -1971 中銀カプセルタワー/黒川紀章 -1972	「セキスイハウスNC型」-1975 (コンクリートの家)	第1次オイルショック-地価、建築費急騰(昭和48年)
昭和50年代 60年代 (1975-1994)	「ハウス55」提案露技	反住器/毛綱毅曠 -1972	「セキスイハウスW型」-1977 (純木造の家)	→住宅着工戸数減少(昭和48、49-1973、74)
	NPS(ニューブランドシリーズ)	幻庵/石山修武 -1975	〈都市型住宅〉	住宅戸数が世帯数を越える(昭和49-1974年)
〈高級化・多様化の時代〉	一部品選択の自由化	雪が谷の住宅/谷口吉生 -1975 住吉の長屋/安藤忠雄 -1976 中野本町の家/伊東豊雄 -1977 山川山荘/山本理顕 -1978	「セキスイハウスBK-V型」-1978 (グルニエのある家) →商品化住宅のほじまり マーケティング手法による開発	住宅取得能力(実質資金調達可能額)の高まり 世帯の可処分所得の増加 公庫融資など長期低利融資の増大
	ディベロッパー開発の回地、マンション登場	高松伸自邸 -1980	「イズフラット」-1984 コンクリート住宅、都市型住宅	1969-78年 住み替え世帯急増 →量から質へ 昭和53-1978年 成田空港開港
	「都市型住宅」	高圧線下の住宅/篠原一男 -1981 六甲の集合住宅/安藤忠雄 -1983 シルバークラフト/伊東豊雄 -1984	「ONE'S ONE シリーズ」-1985 ツーバイフォー住宅 和風住宅開発(プレハブメーカー)	1977-79年 第4次マンションブーム
	→高級志向、多様化志向への対応	アークヒルズ完成-1986		第2次オイルショック後、住宅取得能力低下(1979)
	外壁、外構部品、開口部品、 外部化粧柱などに様々な アクセントをつける。	広尾ガーデンヒルズ完成-1987		1982年まで持ち家着工戸数も低下 資産価値の検討(1982-85) →着工数減少
	ポストモダン-生活文化提案型	軽井沢の別荘/磯崎 新 -1988 Platform/妹島和世 -1988		1987年 パブルによる地価、建設費の上昇 着工数増加-資産選択の有利性高まる
	高層アパート(高層化の進展)	リカちゃんハウスひろひろオクシジョン発売-1988 福岡シーサイドもち住宅環境展 -1989		昭和62-1987年 住宅雑誌ブーム
	→H型鋼の骨組にPCパネルを はめこむ、HPC構法開発			
	(都市での土地の高度利用ニーズ増大)			
	50年代後半からマンション急増			
	80年代以降は戸建てを上回る (核家族化、未婚増大等家族規模の縮小)			

時代区分	代表的居住形式	トレンドセッター	住宅商品の変遷	住宅政策及び時代背景
平成 (1989～) 〈居住水準の向上を指して〉	<p>中心型マンション増大 { シングル世帯 { 熟年世帯</p> <p>個人経営アパート建設増大 中心の狭小地3階建売住宅 (木造3階建の認可) (シングルに代表される流動的人口増大)</p> <p>マルチハビタージョン 環境共生住宅 インテリジェント住宅 SOHOハウス コーポラティブハウス 都心居住 都心型タワーマンションの増加 超高層タワーマンション生活(ヘルズ族など) 湾岸地区タワーマンション群の増加</p>	<p>天王洲アイル完成ー1992 大川端リバーシティ完成ー1993 恵比寿ガーデンプレイスー1994</p> <p>森の別荘/妹島和世ー1994</p> <p>タンポポハウス/藤森照信ー1995 箱の寮シリーズ/難波和彦ー1995 幕張ベイタウン・パティオスー1995</p> <p>みなとみらい21ー1997 ゼンカイハウス/宮本佳明ー1998 品川インタナーシティー1998 ゲートシティクアーズー1999 アルミの家/難波和彦ー1999 世田谷村/石山修武ー2000 桜上水 K邸/伊東豊雄ー2000 〈存在感の希薄な住宅〉 トリトンスクエアー2001 愛宕グリーンヒルズー2001 汐留地区再開発ー2002～2004 TOKYO TWIN PARKS(汐留)ー2002 丸ビルリニューアールー2002 品川グランドコモンズー2003 六本木ヒルズー2003 秋葉原クロスフィールズー2006 表参道ヒルズー2006</p> <p>六本木ミッドタウンー2007完成予定 八重洲口超高層ツインタワーー2008完成予定</p>	<p>主要プレハブメーカーの住宅供給が住宅建設の20%を超える(1990年頃)</p> <p>〈都市開発〉 「イズ・ステージ」(平成3年)初のグッドデザイン賞受賞</p> <p>ハジツブソーラーハウス プレハブ住宅の高規格化 木造住宅「シャーウッド」ー1995 都市型3階建住宅ー1995</p> <p>長期品質保証制度 「西宮マリナパークシティ(積水ハウス)ー1998</p> <p>免震・耐震住宅 高断熱・高気密住宅 「生涯住宅」(積水ハウス) 高齢化対応 アンチシックハウス</p> <p>「未設計図」(ミサワホーム)ー2000 F.O.B. HOME(F.O.B.)ー2000</p> <p>環境共生住宅 富裕層向け都心立地高層マンション ファミリー向け湾岸地区タワーマンション 古民家 和風モダン住宅</p>	<p>平成2ー1990年 国際花と緑の博覧会</p> <p>バブル経済崩壊(平成3ー1991年) 1993年からバブル崩壊による地価急落 建設費が安定、住宅金融公庫の金利低下 融資額の増加、民間ローン金利低下 定期借地権制度設立(平成3ー1993年)</p> <p>プラザ合意(昭和60-1985年)後、内需拡大策ー公庫融資の追加 →持ち家住宅需要の増加 (特にマンション)ー東京圏売却戸数 1992ー29,000戸 1993ー46,000戸 1994ー78,000戸 1995ー85,000戸 →世帯の毎月のローン支払額が貸家の家賃支払額以下に</p> <p>平成5ー1993年 特定優良賃貸住宅制度 平成7ー1995年 阪神・淡路大地震 平成7ー1995年 住宅・都市整備公団ー合理化 { 分譲住宅供給はやめる 質の高い市街地の創出 都心居住の推進 平成8ー1996年 公営住宅法改正 →住宅の量的需要は顕著化</p> <p>平成10ー1998 中心市街地活性化法施行/長野オリンピック開催 平成10ー1998年 建築基準法の大改正/公庫普券運賃金利2.0%に 平成10ー1998年以降 金融不安、景気後退、収入減により持ち家需要減 住み替えによる居住水準向上 高齢化社会に対応する住宅政策 平成12ー2000 大店立地法施行/九州/沖縄サミット開催 平成13ー2001年構造改革の一環として住宅金融公庫廃止方向出る</p> <p>スーパーブランドブーム(2001～) 平成14ー2002年3月 「都市再生特別措置法」成立 都心大規模複合開発ラッシュ(2002～) 平成16ー2004 タイエー再生機構活用 平成18ー2006 15年ぶり都心立地公示地価上昇 平成18ー2006 5年ぶりに金融政策一量緩和解除</p>