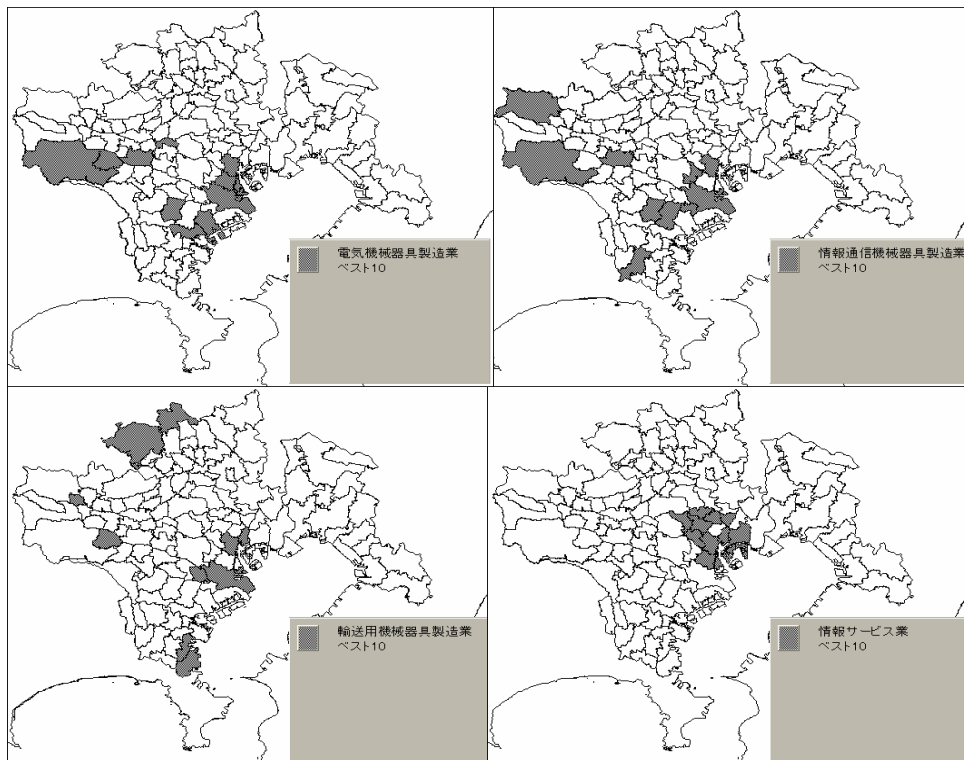


東京圏のエリアマーケティングー東京のライフスタイル研究ー

東京はモザイク都市。



TOKYO エリアマーケティング・マップ

研究体制

立澤芳男 (有) マーケット・プレイス・オフィス 代表
財団法人 ハイライフ研究所

東京駅を中心とする 30 キロ距離圏域内には、約 2,572 万人の人口 (2005 年国調査) があり、日本の総人口の 20.1% を占め、世帯数 (同) は約 1,103 万で 22.3%、また、東京都市圏の事業従業者数 (2004 年事業所統計・総務省) は 1,184 万人で全国比 22.7% を占める。その膨大な規模を持つ圏域内で人々は多様な関係を持ちながら生活をしている

東京は世界でも稀に見る大都市ではあるが、そこで生活する人の日常活動は、当然その生活基盤となる居住地域 (エリア、以下同様) に依拠する事は言うまでもない。そしてまた、その地域エリアは、当然ながらそこを生活基盤とする人達の価値観が表出される場となっている。

しかし、東京のような大都市では、各エリアは、その地域内での全ての生活が完結するものではなく、様々な地域エリアとのネットワークの中で存在する。そのネットワークは、各エリアの都市化の進展度とリンクしており、そして各エリア同士の関係は多様である。

多様な地域ネットワークがあることが大都市たる所以であり、東京に都市のパワーや魅力をもたらしている。

この高密度な大都市・東京で生活し、活動する人達はどのような人達なのか、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。どのような地域ネットワークがそこに存在するのか。

本調査研究では、東京都市圏を各エリアの東京でのポジションあるいは各エリアの特性やポテンシャルを明らかにするべくエリアマーケティングを試みる。

もはやひとつでは語れない大都市・東京「モザイク都市」が浮かび上がる。

はじめに	問題意識(研究趣旨・目的)、研究内容・構成、研究対象エリア	1
第一部	東京圏のエリアマーケティング—モザイク都市・東京の出現	8
	変化する東京圏の人口構造が東京各エリアの顔と形を変えた	
第一章	人口データから見る東京都市圏エリアの動向	
	—グループエリア化する東京都市圏	
	I. 成長するエリアと衰退するエリア	
	人口増加エリアと人口減少エリアが混在するモザイク都市東京	
	II. 年齢別人口で見る東京都市圏	
	幼少・青・壮・老エリアが明快。年齢別エリアの東京新グルーピング	
第二章	世帯データから見る東京都市圏エリア	
	—世帯の地域エリア分布もモザイク化	
	I. 核家族の地域分布	
	II. 高齢者世帯の地域分布 都区部に多い高齢単身者世帯	
	III. 母子・父子世帯・間借下宿／寮の単身世帯の地域分布	
第三章	年齢世代別に見る東京都市圏 119 エリア	
	—世代別のエリア分布が面白い！モザイク都市東京	
	1. ケータイ（携帯）世代の地域分布	
	2. 団塊ジュニア世代の地域分布	
	3. 新人類世代の地域分布	
	4. 団塊世代の地域分布	
第二部	東京都市圏エリアマーケティングマップ	46
	おもしろテーマで見る東京都市圏	
	テーマ① 未婚者エリアマップ	
	テーマ② 住宅（居住生活）エリアマップ	
	テーマ③ 少子高齢社会エリアマップ	
	テーマ④ エグゼクティブ・セレブ生活エリアマップ	
	テーマ⑤ 失業・家事エリアマップ	
	テーマ⑥ 日本に居住する外国人(国籍別)エリアマップ	
	テーマ⑦ パラサイト世帯エリアマップ	

第三部 事業・ビジネスから見る東京エリア

61

ビジネス・事業立地特性から見た東京エリアの「事業ポジショニング」

第一章 産業別・事業別で見る地域エリア分布

全域に広がる小売・サービス業、海と川沿いエリアの製造・運輸貨物業

第二章 東京都市圏 119 エリア別の事業特性

産業や事業活動で地域グループゾーン化する 119 のエリア

東京区部／多摩地域／横浜・川崎／埼玉東京圏／千葉東京圏

参考データ 東京圏エリア別地域事業特性把握

レーダーチャート図で見る東京都市圏エリアの事業特性

第四部 ライフスタイルの変遷と新しい都市型のライフスタイル

87

ライフスタイルの底流には「住まい」への「憧れ・理想」がある

第一章 都市型ライフスタイルの変遷

第二章 21 世紀に向けてのライフスタイルの変化の方向

第三章 ニューライフスタイル By ハイライフ (High-Life)

第五部 「エリアの都市評価とエリアのポジション」

103

ライフスタイルからみる東京圏各エリアの都市再評価

セクション1 マーケティングで都市を評価する

セクション2 東京都市圏 119 エリアの都市力分析

エリアの都市化の進展とエリアの魅力を探す

都市評価① 生活居住力（都会性とローカル性、居住空間の広さ、自然環境など）

都市評価② エリアブランド力（憧れ、好ましいエリアイメージ・個性化）

都市評価③ エリアの都市生活環境力（ごみ処理、公園面積、公害など）

都市評価④ 弱者にやさしいエリア力（地域医療や保護などの施設）

都市評価⑤ エリアの「商・遊」活力（小売商業、娯楽飲食、エリアの動員力）

まとめ

※ 本文中の地図は「JMCマップ（日本）」（財団法人日本地図センター）を使用。

はじめに

本研究の問題意識 [ハイライフな生活はどのエリアに出現するのか]

東京は、明治以降昭和期初期まで、首都としての役割を担いながら、その生活活動範囲は居住地も業務地も基本的には現在の山手線内で完結しており、職住近接エリアとしてのライフスタイルが東京の特徴であった。しかし、戦後、昭和 30、40 年代の高度経済成長・大量生産大量消費の時代に、東京は事業活動や金融サービスの業務中枢機能を都心や副都心に集中させる一方、東京多摩地区、神奈川、埼玉、千葉各県への交通網の拡充や大規模ニュータウン住宅の建設を進め、東京の生活圏を拡大させた。その後も東京都市圏は都市機能の集中化と分散化をくりかえし、昭和 60 年末から平成のはじめにかけて、未曾有のバブル経済により地価がバブル化する中、東京都市圏の圏域は、東京駅を中心とする半径 30～40 キロ圏上の地域まで及んだ。

しかし、平成 2 年以降にやってきたバブル経済の崩壊は、東京を中心に地価や金融資産の暴落、不況による所得のダウンを導き、東京の郊外（神奈川、埼玉、千葉県も含む）の居住地では、金融機関や商業施設や社会生活施設などが撤収するなど、夢と希望の象徴でもあった東京のニューライフスタイルの都市基盤を不安定にさせ、土地や住宅の需要は縮小している。

その失われた 10 年を経て、景気回復期に入った平成 14、5 年頃から IT バブルが生じ、富裕層が市場に登場し、都心部では高層オフィスビルが次々に誕生し、人口の都心回帰も見られるようになり、地域エリアのポジションは大きく変わった。加えて、地域社会に少子高齢化の波が、現実味を帯び、東京という大都市に大きく覆い被さり、拡大した東京圏の人口構造を大きく変えている。

経済構造も変わり、社会制度も大きく変わり、また、人口構造も変わる現在、東京では生活の需要（精神的豊かさを求める生活者）と供給（地域のインフラや環境など）のバランスが崩れてきている。また、団塊世代を中心軸として拡大した東京都市圏は、団塊世代が今年から 60 歳代に加わることになり、「都心も郊外も」大きな変わり目に来ている。

ここに二つの仮説が立つ。

ひとつは、高度経済成長時代から低成長時代への転換の中で、東京都市圏における各エリアのポジションが変わるのではないかということ。もうひとつは、東京の都市化をリードしてきた価値観（所有から運用、金・モノより心や自然重視）が変わる中で各エリアのポテンシャルが変質するのではないかという仮説である。

今、大きく市場が変化する中で、各地域・エリアの東京という都市でのポジションはどうなっているのか、さらに各地域・エリアがどのような・ポテンシャルを持っているのか、その相関関係を見るマーケティング作業、即ち東京という大都市圏を形成する各地域・エリアを再評価（仮説の証明）する作業が求められている。

研究の内容 [東京都市圏各エリアの東京でのポジショニングとポテンシャルの確認]

■研究分析のキーワードは「都市化」と「ライフスタイル」であるが、東京都市圏全体の都市化については、平成17年度研究報告書「東京圏都市研究プロジェクトレポート」で、東京都市圏（東京駅を心とする30キロ圏域のエリア）の成立やその歴史・変遷（主に明治以降の東京の都市化について）について、学術的な都市研究の文献・資料を中心に整理している。

今年度（平成18年度）の研究は、前年度の研究成果を踏まえ、東京都市圏を構成する119の市・区エリアが、東京の中でどのようなポジションにあるのか、どのようなエリアネットワークを形成しているのかを見出し、加えて、今後さらに進化する都市化の中で予想される新しいライフスタイルが、各エリアでどの程度そのポテンシャルを持っているのかを探ることである。

■本研究では、東京エリアマーケティングと称し二つの試みをしている。

一つは、東京をエリアマーケティングする場合、従来は、東京都特別23区と多摩地区を対象としてデータを収集・分析し、東京の生活ライフスタイルを追うケースが多かったが、今回の試みは、研究調査対象地域として、東京駅を中心とする30～40キロ圏域を東京都市圏として広域化して捉え、119エリア（区・市）を対象としたことである。

もうひとつは、ライフスタイルの変化を認識する表現として、東京での生活実態や地域の状態を地図上にマップ化したことである。多様な生活パターン、多様な地域格差など東京都市圏の生活の実態を把握するマーケティングの方法論として、「エリアマップ」を作成し分析している。

東京都市圏119エリアの東京エリアマーケティング

東京都心部及び近郊整備地区で人口が増加するエリアや減少しているエリアに着目し、それぞれの地域（エリア）における人口動向（年齢別、世代別など）の状況や事業活動状況を整理する。エリアのパワーや東京全体の中でのエリアごとのポジションを探る。

東京都市圏各エリアの都市ベクトルを探る

東京都市圏の各エリアが、どのような都市基盤を持ち、どのような整備等をしているのか、エリアの行政力など、各エリアがどのような分野に重点が置かれているのかを把握する。生活環境や時間価値の重視など、新しい価値観が芽生え始めたライフスタイルが、地域エリアとの関係の中でどのように実現されているのか、あるいは、されるのか。



東京都市圏にも人口増エリアと人口減エリアが混在！ひとつではない東京！

都心を中心とする同心円で拡大した東京圏ゾーニングの大変化

新たな東京エリア新ゾーニング

モザイク都市東京の出現

研究分析構成

I 東京都市圏のエリアマーケティング

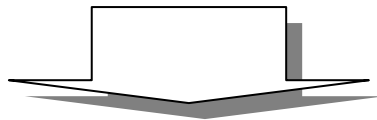
東京駅を中心とする半径 30 キロ圏(神奈川県、埼玉県、千葉県を含む)の市町村データを収集・加工し、東京都市圏で生活し、活動する人達はどのような生活価値観を持ち、どのような活動をしているのかを、直近の国勢調査(2000年、2005年)や事業所統計(2002年)データを中心に、分析しマップ化する。

⇒東京圏エリアそれぞれのエリアの生活の姿、意識を把握し、新しい東京ゾーニングを発見し、東京エリアマーケティング・マップを作成する。

II 新しいライフスタイルと東京圏の都市エリア評価

戦後 50 年が過ぎ 90 年代頃から東京圏の拡大は落ち着きを見せはじめている。都市機能の再編がはじまり、都心部では住機能の都心回帰も見られるようになり、また、東京の都心部の再集中化が激しさを増している。そして、東京都市圏でも少子高齢化が一層進み、東京郊外の生活(駅前型から車対応の郊外型の商業サービス拠点化など)も大きく変わった。また、生活価値観も大きく変わり、各エリアでの生活志向もはっきりしはじめている。

⇒各地域・エリアはそのような変化を受け止めているのか、対応できるのか、その都市力、都市度を評価する。



東京は、「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、単なる都市再生(=広域都市構造)から時間をより大切にするといった「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)へと転換する必要に迫られている。

研究対象エリア／東京圏の範囲

■東京都市圏の範囲

⇒東京駅を中心とする半径 30～40 ㎞圏域にある区部及び市＝119 エリア

⇒東京都心部への通勤時間が 90 分以内のエリア

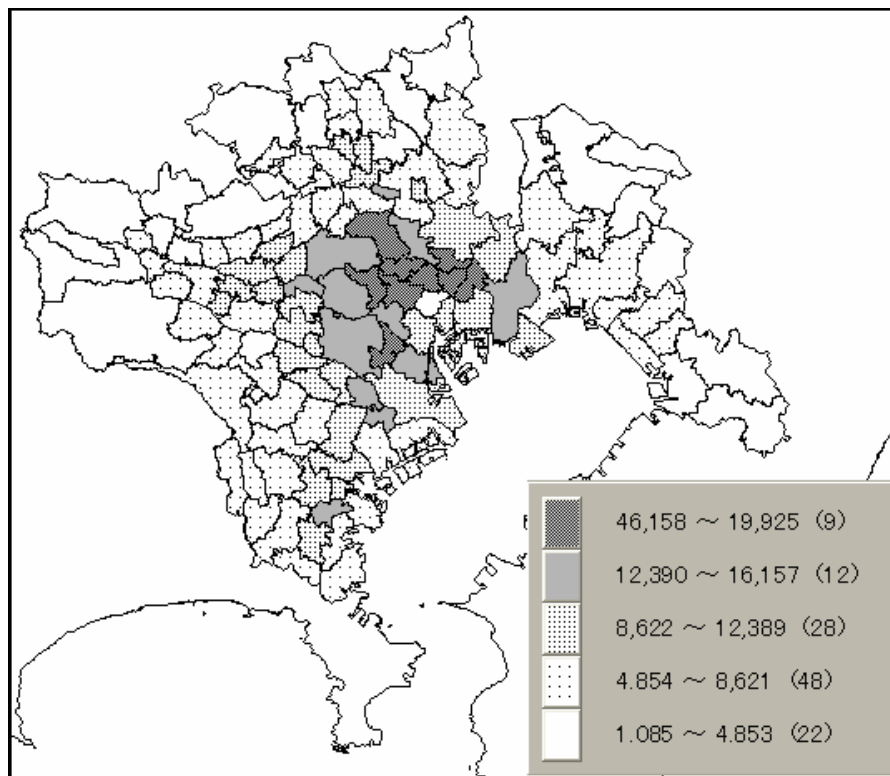
■東京都市圏 2005 年エリア総人口 25,717,620 世帯数 11,030,620 (2005 年 10 月 1 日現在)

	2005 年人口	同世帯数
東京都市圏エリア計	25,717,620	11,030,620

■調査対象 119 エリア

東京都	東京特別区 (23 区) の全域、多摩地区の各市の 49 エリア
神奈川県	横浜市 (区別全域)、川崎市 (区別全域)、大和市の 26 エリア
千葉県	浦安市、市川市、松戸市、流山市、柏市、我孫子市、船橋市、習志野市、鎌ヶ谷市、八千代市、白石市、千葉市 (区部全域) の 17 エリア
埼玉県	さいたま市 (旧大宮、浦和など区別全域)、所沢市、入間市、川越市、上尾市、春日部市、越谷市、川口市、蕨市、草加市、鳩ヶ谷市、戸田市、和光市、朝霞市、新座市、富士見市、志木市、ふじみ野市の 27 エリア

東京都市圏 119 エリアとエリア別人口密度マップ



■東京都市圏エリア・調査対象市町村119エリアの「人口と世帯数」

(2005年国勢調査)

東京都市圏エリア-119									
No.	コード	エリア	2005年人口	同世帯数	No.	コード	エリア	2005年人口	同世帯数
1/	13101	千代田区	41,721	20,518	24/	13201	八王子市	560,048	227,804
2/	13102	中央区	98,135	55,592	25/	13202	立川市	174,287	74,648
3/	13103	港区	185,649	103,638	26/	13203	武蔵野市	137,464	69,365
4/	13104	新宿区	302,287	170,957	27/	13204	三鷹市	177,031	76,049
5/	13105	文京区	189,589	96,674	28/	13205	青梅市	142,333	52,090
6/	13106	台東区	165,193	78,085	29/	13206	府中市	245,626	107,289
7/	13107	墨田区	230,996	107,245	30/	13207	昭島市	110,140	44,531
8/	13108	江東区	420,831	188,979	31/	13208	調布市	216,146	101,620
9/	13109	品川区	346,361	177,280	32/	13209	町田市	404,798	162,999
10/	13110	目黒区	264,158	125,452	33/	13210	小金井市	114,114	51,345
11/	13111	大田区	665,370	314,224	34/	13211	小平市	183,792	77,873
12/	13112	世田谷区	841,399	409,193	35/	13212	日野市	176,490	77,349
13/	13113	渋谷区	203,129	111,826	36/	13213	東村山市	144,917	58,470
14/	13114	中野区	310,210	172,507	37/	13214	国分寺市	117,663	53,117
15/	13115	杉並区	528,180	277,946	38/	13215	国立市	72,669	33,195
16/	13116	豊島区	250,153	126,308	39/	13218	福生市	61,058	26,386
17/	13117	北区	330,378	161,827	40/	13219	狛江市	78,315	37,787
18/	13118	荒川区	191,145	86,229	41/	13220	東大和市	79,332	30,894
19/	13119	板橋区	522,710	238,666	42/	13221	清瀬市	73,524	29,741
20/	13120	練馬区	692,225	278,380	43/	13222	東久留米市	115,286	46,199
21/	13121	足立区	624,548	263,491	44/	13223	武蔵村山市	66,567	24,926
22/	13122	葛飾区	424,801	178,162	45/	13224	多摩市	145,887	62,908
23/	13123	江戸川区	653,882	281,705	46/	13225	稲城市	76,472	30,348
					47/	13227	羽村市	56,503	22,374
					48/	13228	あきる野市	79,567	27,570
					49/	13229	西東京市	189,749	82,254

神奈川・東京都市圏エリアー26 エリアー				
No.	コード	エリア	2005年人口	同世帯数
50/	14101	鶴見区	264,450	114,872
51/	14102	神奈川区	221,832	103,524
52/	14103	西区	84,960	40,033
53/	14104	中区	140,101	62,099
54/	14105	南区	196,787	84,399
55/	14106	保土ヶ谷区	204,179	83,855
56/	14107	磯子区	163,511	66,032
57/	14108	金沢区	210,642	82,651
58/	14109	港北区	311,654	136,374
59/	14110	戸塚区	261,627	99,501
60/	14111	港南区	221,777	84,899
61/	14112	旭区	249,708	95,369
62/	14113	緑区	169,815	65,785
63/	14114	瀬谷区	127,393	48,138
64/	14115	栄区	123,803	46,755
65/	14116	泉区	152,334	54,542
66/	14117	青葉区	295,544	110,130
67/	14118	都筑区	179,016	64,392
68/	14131	川崎区	203,777	91,794
69/	14132	幸区	144,513	63,008
70/	14133	中原区	210,493	103,210
71/	14134	高津区	201,766	91,323
72/	14135	多摩区	205,407	96,688
73/	14136	宮前区	207,927	84,494
74/	14137	麻生区	153,126	62,061
75/	14213	大和市	221,218	91,001

埼玉・東京都市圏エリアー27 エリアー				
No.	コード	エリア	2005年人口	同世帯数
76/	11101	西区	82,346	29,324
77/	11102	北区	132,092	52,445
78/	11103	大宮区	106,470	43,934
79/	11104	見沼区	152,592	56,843
80/	11105	中央区	90,361	37,158
81/	11106	桜区	92,885	37,379
82/	11107	浦和区	139,855	57,268
83/	11108	南区	166,679	67,401
84/	11109	緑区	104,014	36,553
85/	11110	岩槻区	108,975	38,444
86/	11201	川越市	333,765	123,211
87/	11203	川口市	479,986	192,737
88/	11208	所沢市	336,081	131,851
89/	11214	春日部市	238,499	86,912
90/	11219	上尾市	220,223	81,597
91/	11221	草加市	236,268	92,382
92/	11222	越谷市	315,782	117,379
93/	11223	蕨市	69,995	30,943
94/	11224	戸田市	116,645	49,059
95/	11225	入間市	148,576	53,306
96/	11226	鳩ヶ谷市	58,350	22,547
97/	11227	朝霞市	124,298	52,253
98/	11228	志木市	67,438	26,968
99/	11229	和光市	76,676	33,114
100/	11230	新座市	153,305	59,068
101/	11235	富士見市	104,752	41,943
102/	11245	ふじみ野市	101,962	40,079

千葉／東京都市圏エリアー17 エリアー				
No.	コード	エリア	2005 年人口	同世帯数
103/	12101	中央区	184,636	79,775
104/	12102	花見川区	181,711	71,867
105/	12103	稲毛区	149,714	62,815
106/	12104	若葉区	149,901	57,181
107/	12105	緑区	112,850	39,019
108/	12106	美浜区	145,541	58,914
109/	12203	市川市	466,408	201,927
110/	12204	船橋市	569,829	229,619
111/	12207	松戸市	472,504	190,715
112/	12216	習志野市	158,750	64,861
113/	12217	柏市	381,016	143,565
114/	12220	流山市	152,653	57,233
115/	12221	八千代市	180,731	68,502
116/	12222	我孫子市	131,198	49,565
117/	12224	鎌ヶ谷市	102,822	37,467
118/	12227	浦安市	155,287	66,908
119/	12232	白井市	53,011	17,645

第一部 東京都市圏のエリアマーケティング

—モザイク都市・東京の出現—

変化する東京圏の人口構造が東京各エリアの顔と形を変えた

日本は人口減少社会に入り、日本の社会は経済活動や社会制度など大きな変革に迫られ、東京都市圏の変革も余儀なくされているが、大きな社会の変化は、基本的には劇的に変化する人口動向による。

その視点に立って東京を見ると、東京の人口動向は、東京都市圏が一体として発展や減衰しているのではなく、むしろ地域格差という大きな変化が顕在化している。

はじめに東京都市圏の人口動向の変化を確認しておく。

1) 人口から見る東京都市圏エリアの特徴

- ①東京都市圏エリア（東京駅から約30～40キロ圏域）には、日本の人口（1億2777万人）の約20.06%を占める2,550万人が生活している。また、東京都特別区（23区）は、その東京圏エリアの33%（813万人）を占める。

—東京都市圏の人口—

国勢調査（2005年）	人口総数	構成比	
・東京都市圏人口総数	2,572万人	100.0%	20.1%
・東京都特別区（23区）	849万人	33.0%	6.6%
・日本全国	12,777万人	501.1%	100.0%

- ②日本の人口は人口減少局面に入ったが、最近の5年間（平成12～17年国勢調査）の東京都市圏の人口動向は過去50年間とは全く違う動きを見せている。東京都4.2%（平成7～12年は2.5%）、神奈川県3.5%（同3.0%）、埼玉県1.7%（同2.6%）、千葉県2.2%（同2.2%）となっており、東京都と神奈川県の人口は10年前までの人口伸び率を上回っている。東京都市圏全体では、減少に転じ始めた日本の人口動向とは裏腹に増加している。

- ③東京の人口は、国立社会保障研究所推定によると、2015年前後がピークとなる。首都圏での人口も2015年以降、減少傾向に転じるが、しかし、日本の総人口に占める割合は依然として高く、人口の転入超過が継続する。東京都市圏での人口増の大きな要因の一つである社会増の傾向は続く。

- ④しかし、東京圏において全域で人口が増加しているわけではない。平成12年、17年の国勢調査結果を見ると、東京圏の人口増減動向は、東京都心部での増加傾向、近郊整備地区の外縁部等での減少傾向がはっきりと見て取れるようになった。その傾向は、平成12年の国勢調査から顕在化しはじめ、平成12～17年の国勢調査で明快となった。

- ⑤最近、都心や副都心エリアでは人口が急増し、人口の都心回帰が起こっているが、郊外部エリアでの人

口の増減は規模や地域によって差が大きくなっている。また、東京都市圏の人口推移を長期的に見ると、都心部エリアは最近人口が増えたとはいえ、東京都市圏全体での相対的地位は低下している。

2) 人口年齢から見る東京都市圏エリアの特徴（全国の年齢別構成比との比較から）

- ①東京都市圏エリアは、20歳代、30歳代の人口構成比が日本全国に比べ大きく上回る
⇒東京都市圏は大学、事業所など就業・就学機会が豊富な都市
- ②東京都市圏エリアは、15歳以下の年齢人口構成比は、日本全国を大きく下回る。特に、小・中学生の年齢層の構成比が低い。
⇒東京都市圏は子育て環境の悪化（環境・教育の悪化で少子化している）
- ③東京都市圏エリアは、55歳以上の団塊世代を含む中高年シニア年齢層が日本全国を上回る
⇒東京都市圏は経済機能、居住機能の集積が定着、さらに集中化・充実化が進行する都市
- ④東京都市圏エリアは、超高齢(75歳以上)人口の構成比は、全国レベルとあまり大きな差はないが、若い人が流入するため構成比は高くない。
⇒東京都市圏は地方より老人が働き易く、住みやすい

▼5歳年齢別人口比較（東京都市圏と全国）資料;総務省「国勢調査2005年」

5歳年齢別	東京都市圏	日本全国	差異	5歳年齢別	東京都市圏	日本全国	差異
総数	100.0	100.0	0.00	35～39	8.4	6.7	1.65
0～4歳	4.3%	4.2%	0.02	40～44	7.1	6.3	0.77
5～9	4.3	4.6	-0.32	45～49	5.9	6.1	-0.17
10～14	4.1	4.8	-0.66	50～54	6.3	7.0	-0.67
15～19	4.7	5.1	-0.46	55～59	7.7	8.2	-0.50
20～24	6.6	5.5	1.07	60～64	6.8	6.9	-0.12
25～29	7.6	6.2	1.44	65歳以上	17.2	21.0	-3.82
30～34	9.1	7.3	1.77				

第一部では、東京都市圏の今までの人口動向をエリア別に、また、エリア別の年齢別人口や世帯の状況、あるいは東京都市圏での世代別人口分布など、東京都市圏各エリアの特徴を見ながら、東京都市圏は一律では捕らえることができない地域構造になっていることを明らかにする。

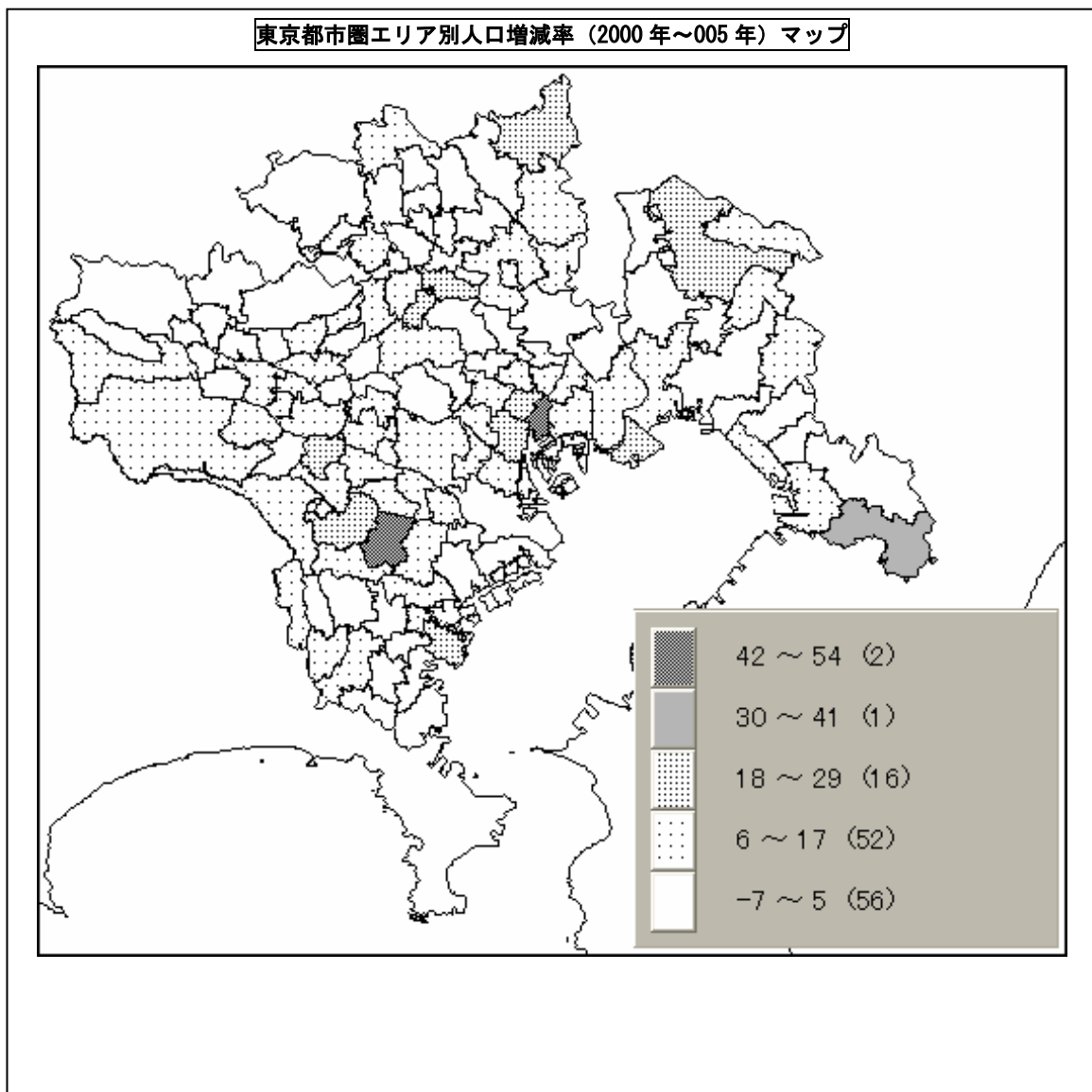
	項目/マップ化
第一章 人口増減エリア分布	人口増地域、人口減エリアの地域分布
第二章 年齢別人口エリア分布	子供、若者、中年、高齢者などの地域分布
第三章 世帯別エリア分布	核家族世帯、三世帯世帯、高齢者世帯の地域分布
第四章 テーマ別世代エリア分布	携帯世代、団塊ジュニア、団塊世代、シニア世代地域分布

第一章 人口データから見る東京都市圏 119 エリアの分析

年代別に見るエリア別人口動向及びエリア別の年齢別人口

グループ化する東京都市圏

日本全体では少子化、高齢化が進行しているが、その問題がどの程度東京都市圏各エリアで進行しているのか、あるいはどのような人口構造の変化が見られるのかをエリア別に年齢別人口を見ながら分析。また、戦後の都市社会で、大きな話題を投げかけてきた「団塊世代」「新人類世代」「団塊ジュニア世代」などが、東京圏各エリアでどのように分布しているのかを分析する。



人口増減エリアが錯綜・混在するモザイク都市東京

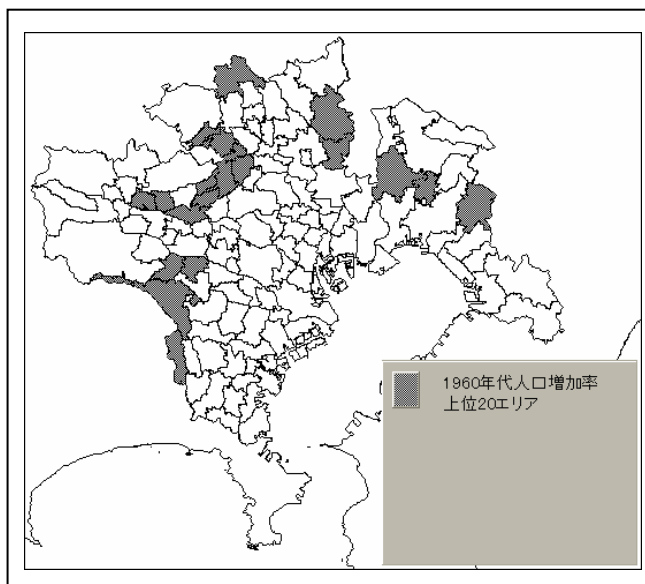
1) 1960年代

- ・1960年代（昭和35～45年の10年間）の東京都市圏での「人口増加」エリアを見ると、最も人口成長率が高いのは、埼玉県の新座市、富士見市、東京多摩地区の東久留米市、武蔵村山市、埼玉県の草加市がベスト5となっている。高成長を背景とする住宅ブームは、東京から約30キロ圏にある東京多摩、埼玉の地域に広がっている。
- ・「人口減少」エリアを見ると、人口が最も減少したエリアは東京都心部の千代田区と中央区であるが、減少率が高いエリアの上位グループトップ10の中には、都心区部と下町区部、横浜市の西区が入り、都心の空洞化現象が見られる。（注：表内データで市区部の前にある数字は都市コード）

1960年代の人口増加エリアー埼玉県と多摩地区で人口急増エリアが浮上

▼人口増加エリアベスト10

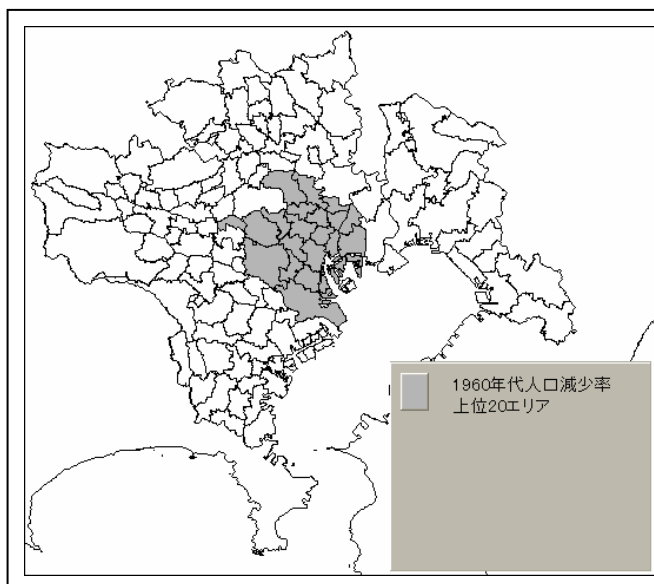
60年代・人口倍率(70/60)			
1	230	新座市	5.40
2	235	富士見市	4.32
3	222	東久留米市	3.98
4	223	武蔵村山市	3.42
5	221	草加市	3.37
6	245	ふじみ野市	3.30
7	220	東大和市	3.24
8	224	多摩市	3.12
9	221	八千代市	3.07
10	224	鎌ヶ谷市	3.04



1960年代の人口減少エリアー最悪の東京都心部と下町、横浜西区も減少、職住分離生活はじまるー

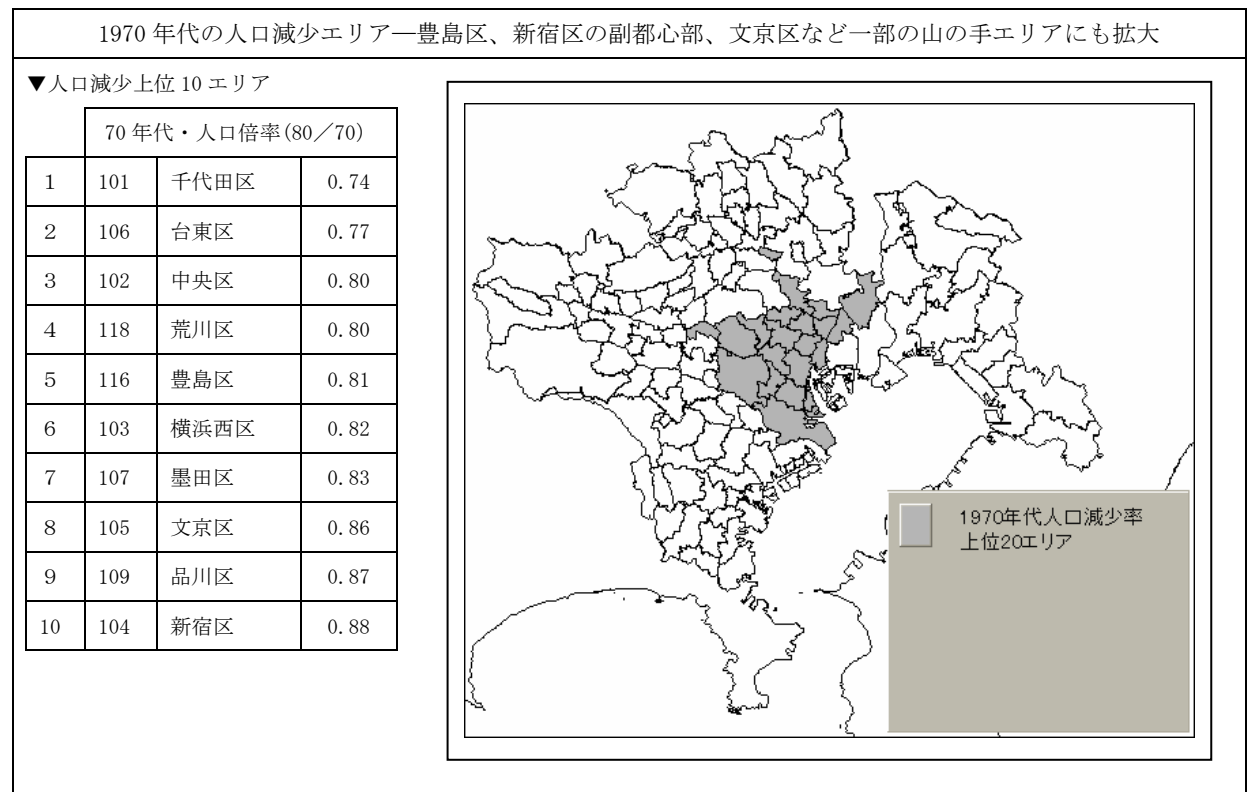
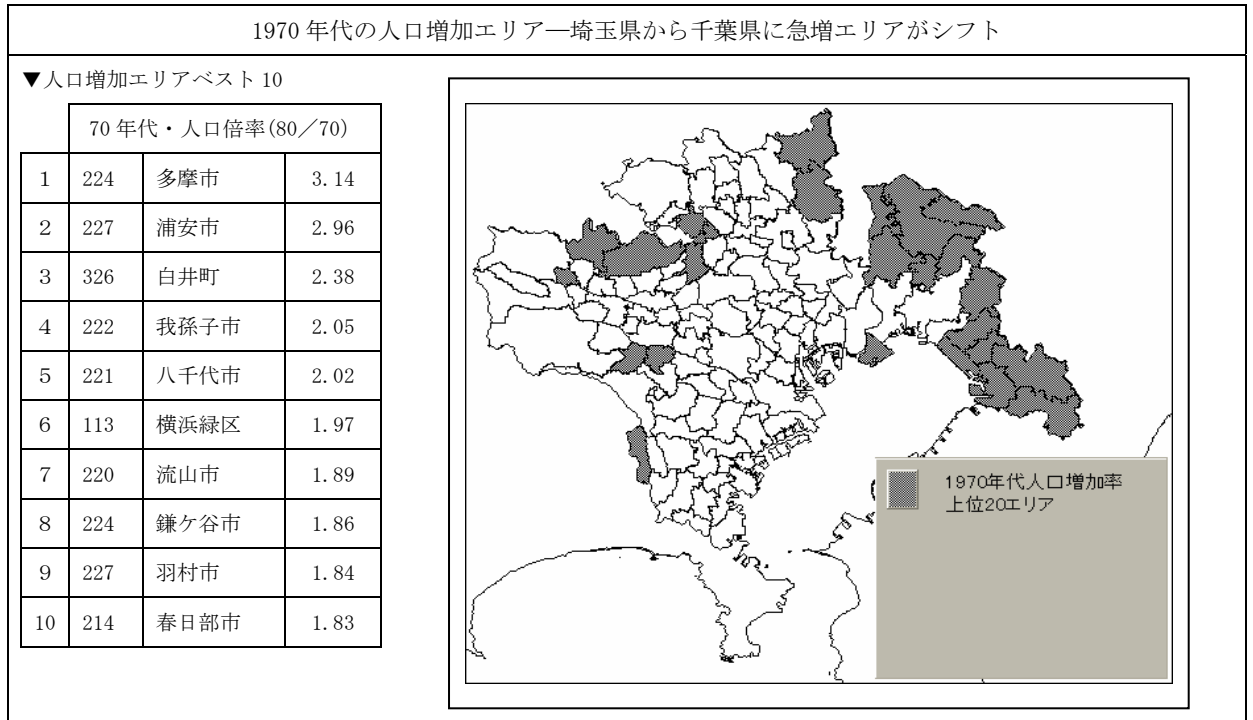
▼人口減少上位10エリア

60年代・人口倍率(70/60)			
1	101	千代田区	0.63
2	102	中央区	0.64
3	106	台東区	0.76
4	103	港区	0.84
5	107	墨田区	0.85
6	118	荒川区	0.87
7	105	文京区	0.90
8	109	品川区	0.93
9	103	西区	0.94
10	104	新宿区	0.94



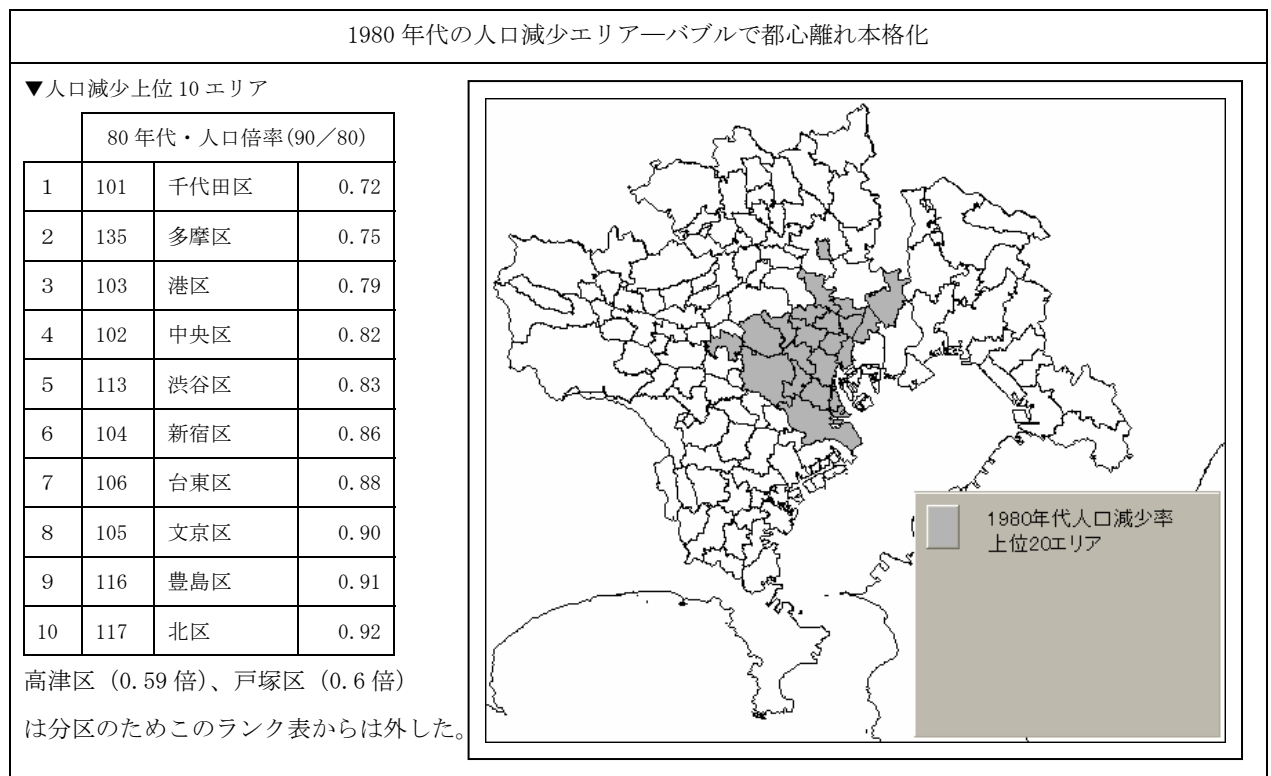
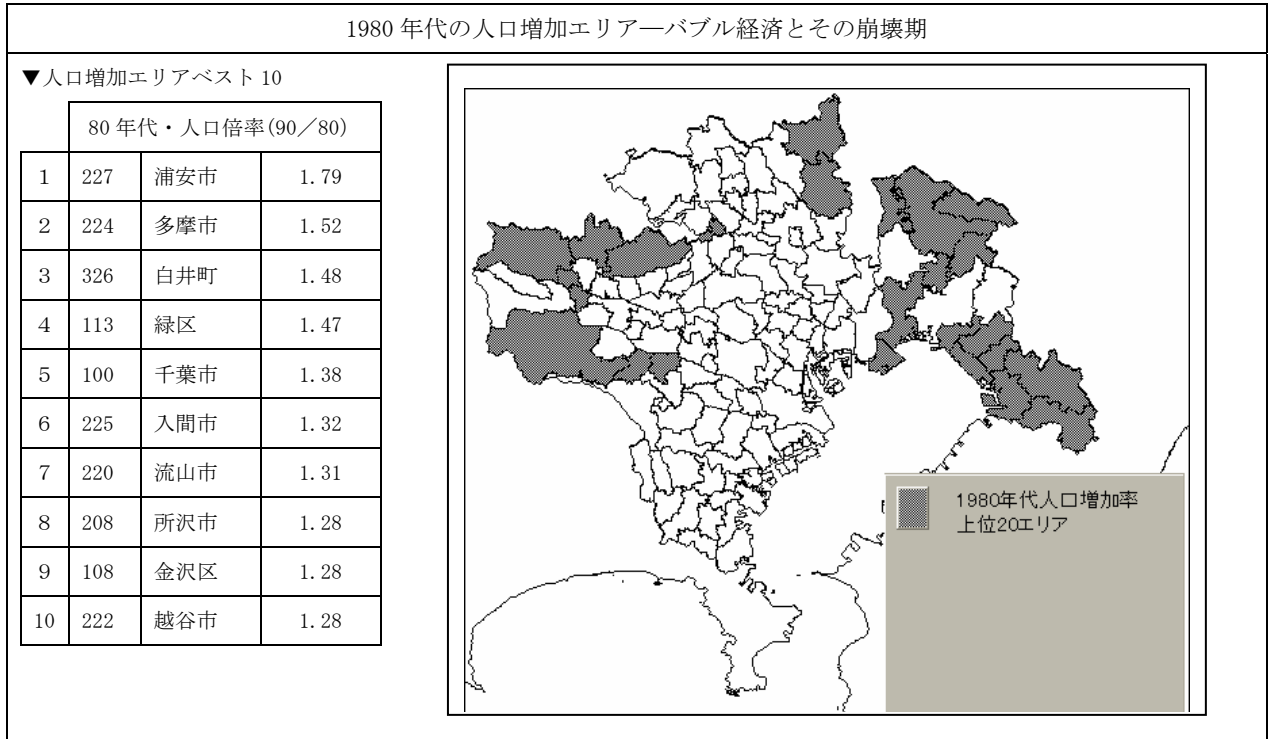
2) 1970年代

- ・70年代の人口増加エリアを見ると、大規模住宅開発を進めた多摩ニュータウンや千葉ニュータウン、港北ニュータウンの開発に連動する多摩市、白井町（現白石市）、横浜市緑区などのエリアが浮上する一方、時計の針の右回りと同じように、60年代の多摩・埼玉地域から、我孫子市、八千代市、流山市など千葉県内の30キロ圏に増加エリアが移っている。
- ・人口減少エリアを見ると、60年代に引続き東京都区部の空洞化が起こるが、東京副都心部に加え、山の手の区部である豊島区などまでにも人口減少は拡大している。



3) 1980年代

- ・80年代の人口増加エリアを見ると、40代を前にした団塊世代を中心に、バブル経済へ向かう中、土地神話がピークに達し、より郊外へ移住するケースが増えるが、東京ディズニーランドに近い新しい住宅マンション地区である浦安市が浮上している。バブルの功罪か、人口増エリアは千葉・神奈川・埼玉各県全域へと拡散している。
- ・人口減少エリアを見ると、バブル経済の崩壊をも想定できない状況下の中で、地価が高騰する都心部から郊外への動きが急ピッチで進み、都心や副都心部、下町地区エリアの都区部の人口減少率はさらに大きくなっている。



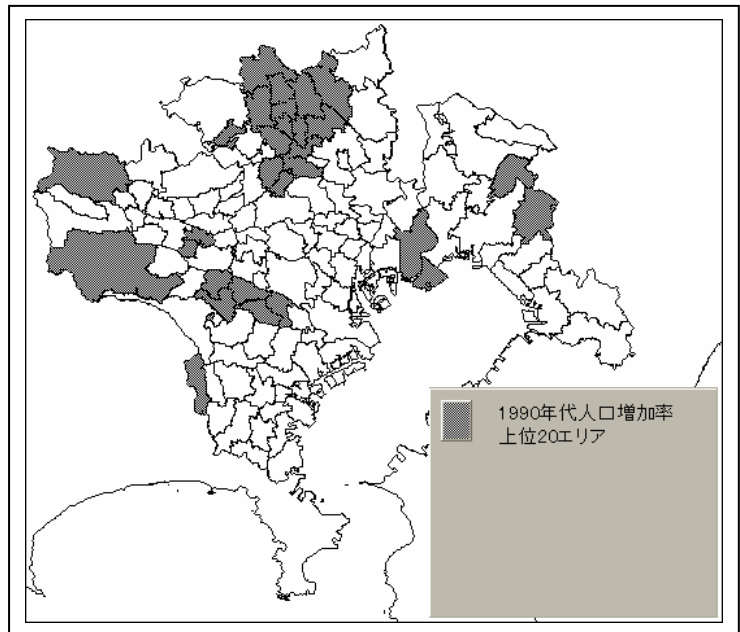
4) 1990年代

- ・90年代の人口増加エリアを見ると、平成バブル経済崩壊後、不況が続く住宅需要が減少したため、東京都市圏地域内の移動や他府県からの人口流入が少なくなり、これまでの人口倍率と比べ、かなり低い水準にある。人口増加エリアは、ほとんどが地域面積や人口規模の小さい市町村である。高齢化や少子化が進み、年齢別人口の構造変化も人口増加エリアに大きな影響を与えている。
- ・90年代に入って、今までの経済や景気が大きく変わり、年齢人口構造が変化する中で、東京都市圏の人口動向は大きく変わっている。特に今まで減少傾向が一貫して続けてきた東京都区部の人口減少が止まり始め、人口減少エリアは一転、東京郊外でも住宅地としては人口密度の高いエリアや高齢化が進むエリアやあるいはマンションなど地域の開発余地のないエリアが人口減少エリアとなった。

1990年代の人口増加エリアー平成不況から景気回復期

▼人口増加エリアベスト10

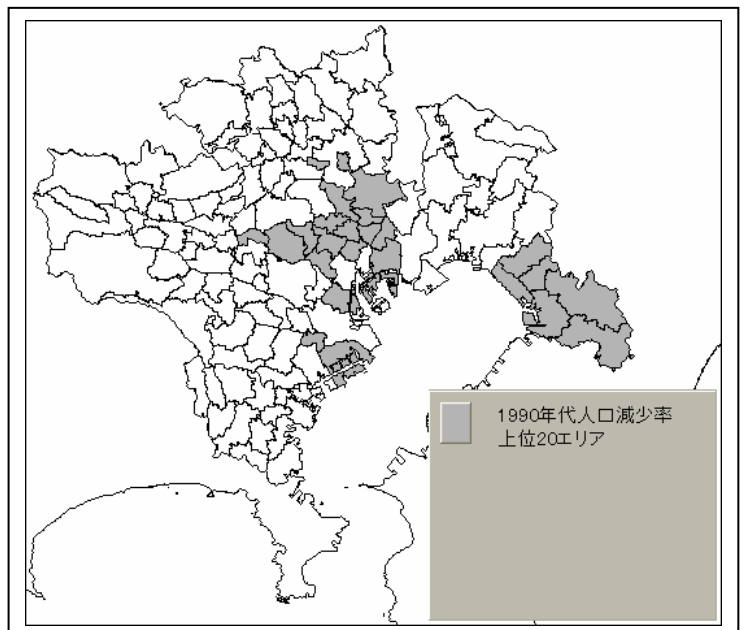
90年代・人口倍率(2000/90)			
1	326	白井町	1.36
2	229	和光市	1.23
3	224	戸田市	1.23
4	225	稲城市	1.18
5	116	泉区	1.16
6	204	浦和市	1.16
7	227	朝霞市	1.16
8	227	浦安市	1.15
9	201	八王子市	1.15
10	137	麻生区	1.14



1990年代の人口減少エリアー都心部でも人口減少化に歯止めが出始めた。

▼人口減少上位10エリア

90年代・人口倍率(2000/90)			
1	113	緑区	0.37
2	100	千葉市	0.86
3	101	千代田区	0.91
4	117	北区	0.92
5	—	上福岡市	0.93
6	109	品川区	0.94
7	116	豊島区	0.95
8	115	栄区	0.96
9	113	渋谷区	0.96
10	132	幸区	0.96



横浜緑区(0.4倍)は分区のためこのランク表から外した。上福岡市は現ふじみ野市

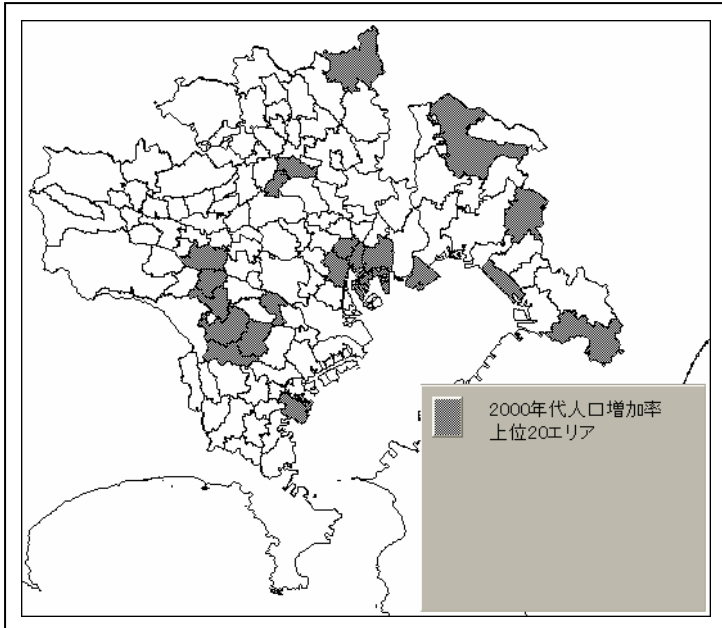
5) **2000年代 (2000～2005年)**

- ・2000年代に入ったこの5年間で人口が増加したエリアは、今まで約半世紀に渡って減少して来た東京都心部にある中央区、港区、千代田区がトップグループに浮上。この3区には、大型高層マンション・高級マンションが建設され、一方で江東区などにも大型高層マンションが建設されている。若い世代やシニア世代の都心志向がはっきり見え始め、「都心回帰現象」と呼ばれるようになっている。横浜市の中区などもその傾向をみせている。
- ・人口減少エリアは、蕨市、横浜旭区、千葉若葉区が上位3であるが、横浜市、千葉市、さいたま市などで高齢化が進むと同時に大型マンションの建設が困難なエリアであるが、人口減少率は小さくなっている。

2000年代の人口増加エリアー中央区、港区、千代田区の都心部がベスト10入り、都心回帰は本物か・・・

▼人口増加エリア ベスト10

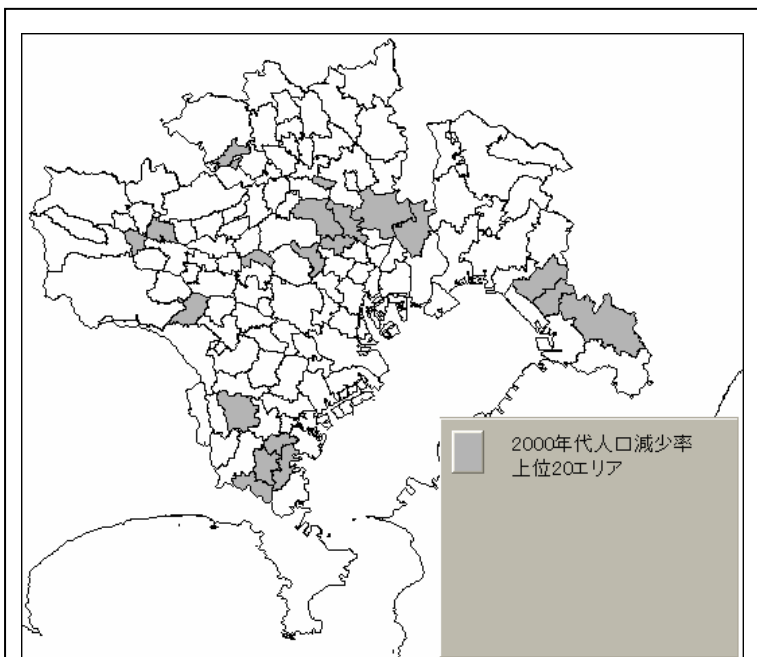
00～05年・人口倍率(2000/90)			
1	13102	中央区	1.36
2	12301	浦安市	1.17
3	13103	港区	1.17
4	13101	千代田区	1.16
5	14118	都筑区	1.15
6	14104	中区	1.12
7	13108	江東区	1.12
8	12105	緑区	1.11
9	14134	高津区	1.11
10	13225	稲城市	1.10



2000年代の人口減少エリアーエリアの高齢化が進行するエリアの人口が減り始めた(社会人口が増えないエリア)

▼人口減少上位10エリア

00～05年・人口倍率(2000/90)			
1	11223	蕨市	0.985
2	14112	旭区	0.988
3	12104	若葉区	0.990
4	11214	春日部市	0.990
5	14107	磯子区	0.991
6	13218	福生市	0.994
7	14111	港南区	0.997
8	11226	岩槻区	0.998
9	13224	多摩市	1.000
10	12224	鎌ヶ谷市	1.002



幼少・青・壮・老エリアが明快。年齢別エリアの東京都市圏新グルーピング

東京都市圏の各エリアを年齢別人口で見ると、都心部との距離や宅地化の時期、交通網の充実度などにより、各エリアの年齢別構成比は一律ではなく、高齢化・少子化の進展するエリア、あるいは、若者が多く居住するエリアなど、ばらばらに存在している。また、東京圏エリア全体の中で都市化が最も進んだエリアは東京特別区といわれているが、すべての区部が均一的に都市化が進んでいるわけではない。ここでは、都市化と年齢別人口構成比の相関性に焦点を合わせ、東京都市圏エリアを14のグループに分けた。

1) 東京都市圏の年齢別人口の構造

東京都市圏の年齢層別の構成比で最も高い年齢層は30～39歳のアダルト層である。全国平均の14%と比べると約3.5%ポイント上回る。この年齢層は結婚し子供ができる年齢にあたり、家庭を育てる世代でもあり、仕事の現場でも最も働く立場にある世代である。自ずから企業が集中し、就業機会や子供の教育機会が豊富な東京都市圏に集中する。

2番目は、高成長期に東京に住み生活をした世代のシニア層(60～74歳)である。続いて20歳代の年齢層で、学生もニートもサラリーマンもいるが、東京という都市の魅力に引き付けられた若者たちである。以下、中高年や中年と続く。日本では少子高齢化が話題となっているが、東京都市圏では、全国の平均と比べると子供も高齢者の構成比も低い。高齢化率(75歳以上高齢者の比率)は、全国の21%に対して東京都市圏全体での平均値は17.2%となっている。

各エリア別の年齢別構成比を、東京都市圏全体の平均値と比較すると、年齢構成比におけるエリアの地域格差が激しいが、同パターンの年齢構成をもつエリアもある。東京都市圏119エリアを整理してみると、119エリアは、似たもの同士の「14グループ」地域エリアに集約される。

しかし、東京の都市化は戦後60年を経る中で、エリアごとの事情は平均値との格差が生じている。高齢化少子化にいち早く突入しているエリアもあれば、若い年齢層がますますウエイトが高くなるエリアも出てきている。

5歳年齢別	東京都市圏	構成比	日本全国	構成比	差異
総数	25,492,454	100.0	127,592,400	100.0	0.00
0～4歳	1,085,891	4.3	5,409,300	4.2	0.02
5～9	1,097,403	4.3	5,899,000	4.6	-0.32
10～14	1,049,123	4.1	6,091,400	4.8	-0.66
15～19	1,186,994	4.7	6,526,500	5.1	-0.46
20～24	1,672,837	6.6	7,010,300	5.5	1.07
25～29	1,945,696	7.6	7,898,500	6.2	1.44
30～34	2,324,729	9.1	9,371,900	7.3	1.77
35～39	2,129,820	8.4	8,556,300	6.7	1.65
40～44	1,808,658	7.1	8,064,500	6.3	0.77
45～49	1,503,019	5.9	7,745,300	6.1	-0.17
50～54	1,608,340	6.3	8,909,400	7.0	-0.67
55～59	1,972,006	7.7	10,514,200	8.2	-0.50
60～64	1,722,142	6.8	8,775,900	6.9	-0.12
65歳以上	4,385,796	17.2	26,819,900	21.0	-3.82

2) 東京都市圏のエリアの地域グループ化—14 グループに細分化される東京都市圏— (エリア別年齢別人口構成比のパターン分類)

東京都市圏は一つで見ることができない。いろいろなエリア地域グループで構築されていることがわかる。

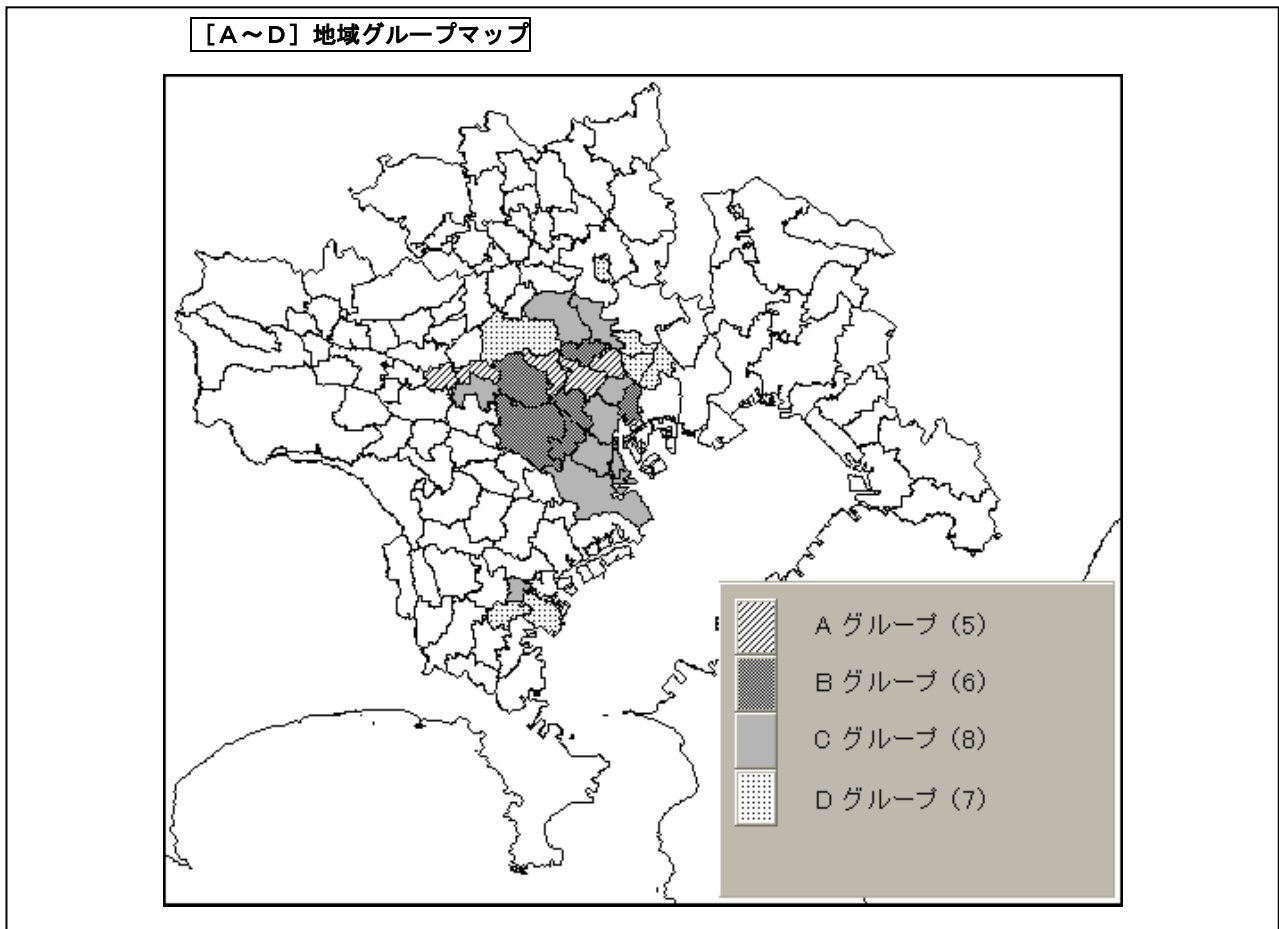
東京都市圏の各エリアの年齢別人口構成比を比較し、年齢構成が類似しているエリアをまとめ、また、少子高齢化に注目し、子供（0歳～9歳、以下同）より老人（75歳以上、以下同）が多いエリアのグループと子供のほうが老人より多いエリアのグループに二分し、さらに各エリアの年齢世代構成比の高い順（1位～9位）に並べ替え、そのパターンが類似するエリアごとにグループ化している。

その結果、A～Nの14グループに東京都市圏は細分化された。東京都市圏エリアのグルーピングをマップ化するとそこに「モザイク都市東京」が浮かび上がってきた。

▼年齢別構成パターン分類でみる東京都市圏の14地域エリアグループ（A～N）分析

1) A～Dグループ

グループ	該当エリア（区、市）	年齢別構成比特徴パターン
Aグループ	104 新宿区／105 文京区／14 中野区／203 武蔵野市／210 小金井市	・ヤングアダルト ・ 高齢者 >子供
Bグループ	102 中央区／116 豊島区／110 目黒区／112 世田谷区／113 渋谷区／115 杉並区	・アダルト、ヤングアダルト ・ 高齢者 >子供
Cグループ	101 千代田区／103 港区／109 品川区／111 大田区／117 北区／119 板橋区／204 三鷹市／103 横浜西区	・アダルト、シニア（65～74） ・ 高齢者 >子供
Dグループ	106 台東区／107 墨田区／118 荒川区／120 練馬区／105 横浜・南区／104 横浜・中区／226 鳩ヶ谷市	・シニア、高齢者（75歳以上） ・ 高齢者 >子供



▼年齢別構成パターン分類でみる東京都市圏の地域グループ分析（A～Dグループ）

グループ／該当エリア	年齢別構成の特徴	グループエリアの特徴																														
<p>Aグループ</p> <p>104 新宿区／105 文京区／114 中野区／ 203 武蔵野市 210 小金井市</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">年齢別人口構成比 (%)</th> </tr> <tr> <th colspan="3">例示 (104 新宿区)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>ヤングアダルト (20～29 歳)</td> <td>18.6</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>アダルト (30～39 歳)</td> <td>18.1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>シニア (60～74 歳)</td> <td>16.2</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>中高年 (50～59 歳)</td> <td>13.2</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>中年 (40～49 歳)</td> <td>13.1</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>高齢者 (75 歳以上)</td> <td>8.5</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>ティーン (10～19 歳)</td> <td>6.5</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>子供 (0～9 歳)</td> <td>5.3</td> </tr> </tbody> </table>	年齢別人口構成比 (%)			例示 (104 新宿区)			1	ヤングアダルト (20～29 歳)	18.6	2	アダルト (30～39 歳)	18.1	3	シニア (60～74 歳)	16.2	4	中高年 (50～59 歳)	13.2	5	中年 (40～49 歳)	13.1	6	高齢者 (75 歳以上)	8.5	7	ティーン (10～19 歳)	6.5	8	子供 (0～9 歳)	5.3	<p>高齢者 > 子供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・20 歳代、30 歳代の年齢構成比が高いエリア ・高齢化も進展する。子供、ティーンが少ない 	<ul style="list-style-type: none"> ・エリア全体として、高齢化と少子化が明瞭だが、20、30 歳代を中心とする就業者が多くを占めている。このエリアはブランド志向（大企業・都会志向）が強い新人類世代が多い。このエリアにはマンションが多く、都心勤務に便利な住宅エリアとなっている。このグループは、新宿を交通の拠点とする地域であることが特徴 ・学生を含む 20 歳代をトップに、30 歳代が続く、合わせると各エリアとも人口の 30% 以上の構成比になる。75 歳以上の高齢者も東京都市圏の平均（6.8%）を大きく上回る。一方、幼児や子供、小中学生の年少人口が少ない
年齢別人口構成比 (%)																																
例示 (104 新宿区)																																
1	ヤングアダルト (20～29 歳)	18.6																														
2	アダルト (30～39 歳)	18.1																														
3	シニア (60～74 歳)	16.2																														
4	中高年 (50～59 歳)	13.2																														
5	中年 (40～49 歳)	13.1																														
6	高齢者 (75 歳以上)	8.5																														
7	ティーン (10～19 歳)	6.5																														
8	子供 (0～9 歳)	5.3																														

<p>Bグループ</p> <p>102 中央区／116 豊島区／110 目黒区／112 世田谷区／113 渋谷区／115 杉並区</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">年齢別人口構成比 (%)</th> </tr> <tr> <th colspan="3">例示 (102 中央区)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>アダルト (30～39 歳)</td> <td>23.1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>ヤングアダルト (20～29 歳)</td> <td>15.1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>中年 (40～49 歳)</td> <td>14.9</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>シニア (60～74 歳)</td> <td>14.9</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>中高年 (50～59 歳)</td> <td>13.0</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>高齢者 (75 歳以上)</td> <td>7.2</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>子供 (0～9 歳)</td> <td>6.4</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>ティーン (10～19 歳)</td> <td>5.1</td> </tr> </tbody> </table>	年齢別人口構成比 (%)			例示 (102 中央区)			1	アダルト (30～39 歳)	23.1	2	ヤングアダルト (20～29 歳)	15.1	3	中年 (40～49 歳)	14.9	4	シニア (60～74 歳)	14.9	5	中高年 (50～59 歳)	13.0	6	高齢者 (75 歳以上)	7.2	7	子供 (0～9 歳)	6.4	8	ティーン (10～19 歳)	5.1	<p>高齢者 > 子供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・30 歳代が最も多く、続いて 20 歳台となるが、40 歳代の中年、60 歳代のシニアが中核を占めている ・高齢者比率も高く、子供やティーンが少ない 	<ul style="list-style-type: none"> ・このエリアは、A グループが 20 歳代が多いのに対し、30 歳代アダルトが最も多く居住している。渋谷を中心に、東京都心部の西側に位置し第三山の手を形成している。75 歳以上の高齢者も東京都市圏の平均（6.8%）を大きく上回り、幼児や子供、小中学生の年少人口が少ない ・エリア全体として、高齢化と少子化が明瞭だが、このエリアは山の手という居住地のブランド志向があり、生活エリアとして最も人気のエリアとなっている ・最近ではマンション化が進んでいるが一戸建も多い
年齢別人口構成比 (%)																																
例示 (102 中央区)																																
1	アダルト (30～39 歳)	23.1																														
2	ヤングアダルト (20～29 歳)	15.1																														
3	中年 (40～49 歳)	14.9																														
4	シニア (60～74 歳)	14.9																														
5	中高年 (50～59 歳)	13.0																														
6	高齢者 (75 歳以上)	7.2																														
7	子供 (0～9 歳)	6.4																														
8	ティーン (10～19 歳)	5.1																														

Cグループ		
101 千代田区／103 港区／109 品川区／111 大田区		
／117 北区／119 板橋区／204 三鷹市／		
103 横浜西区		
年齢別人口構成比 (%)		
例示 (109 品川区)		
1	アダルト (30～39 歳)	18.9
2	シニア (60～74 歳)	16.4
3	ヤングアダルト (20～29 歳)	16.1
4	中高年 (50～59 歳)	14.1
5	中年 (40～49 歳)	13.1
6	高齢者 (75 歳以上)	7.9
7	ティーン (10～19 歳)	6.5
8	子供 (0～9 歳)	6.4

高齢者 > 子供

- ・このエリアグループは、年齢構成としてはシニアのウエイトが高い
- ・30 歳代と 60 歳以上の年齢層が中核を占め、シニアの子供たちであるヤングアダルトが第3位となっている
- ・高齢化比率も約 8% でかなり高い

- ・このグループの千代田区・港区の都心グループ以外の区部は、戦前からの製造業地区で、古くから住宅と工場の混合エリアであった
- ・最近では、工場も少なくなりそれに代わってマンション化も進み、団塊ジュニアを中心とする 30 歳代アダルトや 20 歳代の若者が居住しはじめている。アパート化も進み若い世代が賃貸マンションに多く住むようになっている
- ・このグループは、三鷹市を除くと、東京の経済活動が盛んであった「京浜東北線（大宮～横浜間）」の沿線上に位置している。地域ブランドから言うと、都心部は東京で最も高いイメージを有しているが、それ以外は、住宅地としてのイメージは昔より低くなっているエリアである

Dグループ		
106 台東区／107 墨田区／118 荒川区／120 練馬区		
／105 横浜・南区／104 横浜・中区／226 鳩ヶ谷市		
年齢別人口構成比 (%)		
例示 (106 台東区)		
1	シニア (60～74 歳)	20.4
2	アダルト (30～39 歳)	15.9
3	中高年 (50～59 歳)	15.4
4	中年 (40～49 歳)	12.7
5	ヤングアダルト (20～29 歳)	12.0
6	高齢者 (75 歳以上)	10.0
7	ティーン (10～19 歳)	6.5
8	子供 (0～9 歳)	6.0

高齢者 > 子供

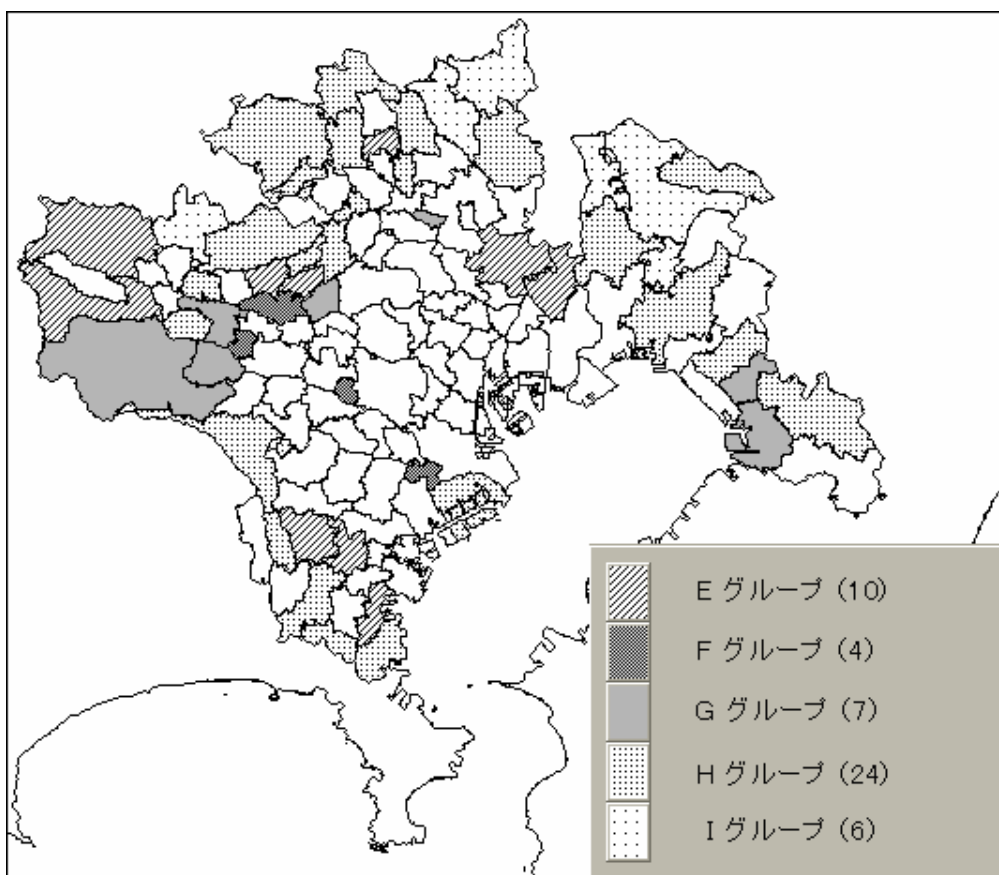
- ・60 歳～74 歳のシニアが極めて高く、続いて 30 歳代、中高年の 50 歳代が多い
- ・高齢化比率は 10% を超え、東京都市圏では最も高い
- ・今後ますます高齢化が進む年齢人口構造になっている

- ・このエリアは、戦前も宅地化されていたが、戦災の影響で焦土化したが、戦後いち早く住宅地化が進んでいる
- ・現在でも一部で古い住居を見ることができ、古くからの住民が多く、東京や横浜では、最も高齢化が進行している地域である
- ・京浜工業地帯の発展とともに同じくして宅地化が進んだが、工業化が終焉する中、時代対応が遅れた居住エリアとなっている
- ・最近では、大きな工業地跡地の再開発などで、大きな変化が出はじめている

2) [E~I] グループ

Eグループ	121 足立区／122 葛飾区／213 東村山市／ 222 東久留米市／205 青梅市／228 あきる野市／ 106 保土ケ谷区／107 磯子区／112 旭区／103 大宮区	・シニア ・ 子供 >高齢者
Fグループ	211 小平市／215 国立市／219 狛江市／132 幸区	・アダルト ・ 子供 >高齢者
Gグループ	202 立川市／212 日野市／201 八王子市／ 229 西東京市／223 蕨市／101 千葉中央区	・シニア、アダルト、ヤングアダルト ・ 子供 >高齢者
Hグループ	209 町田市／223 武蔵村山市／207 昭島市／108 金沢区 ／110 戸塚区／115 栄区／114 瀬谷区／101 さいたま西 区／107 浦和区／104 見沼区／208 所沢市／101 さいた ま西区／219 上尾市／201 川越市／221 清瀬市／222 越 谷市／228 志木市／230 新座市／245 ふじみ野市／104 若葉区／102 花見川 区／204 船橋市／207 松戸市／222 我孫子市	・シニア、アダルト、中高年 ・ 子供 >高齢者
Iグループ	110 岩槻区／214 春日部市／217 柏市／224 鎌ヶ谷市／ 225 入間市／220 流山市	・シニア、中高年、アダルト ・ 子供 >高齢者

[E~I] 地域グループマップ



▼年齢別構成パターン分類でみる東京都市圏の地域グループ分析（E～Iグループ）

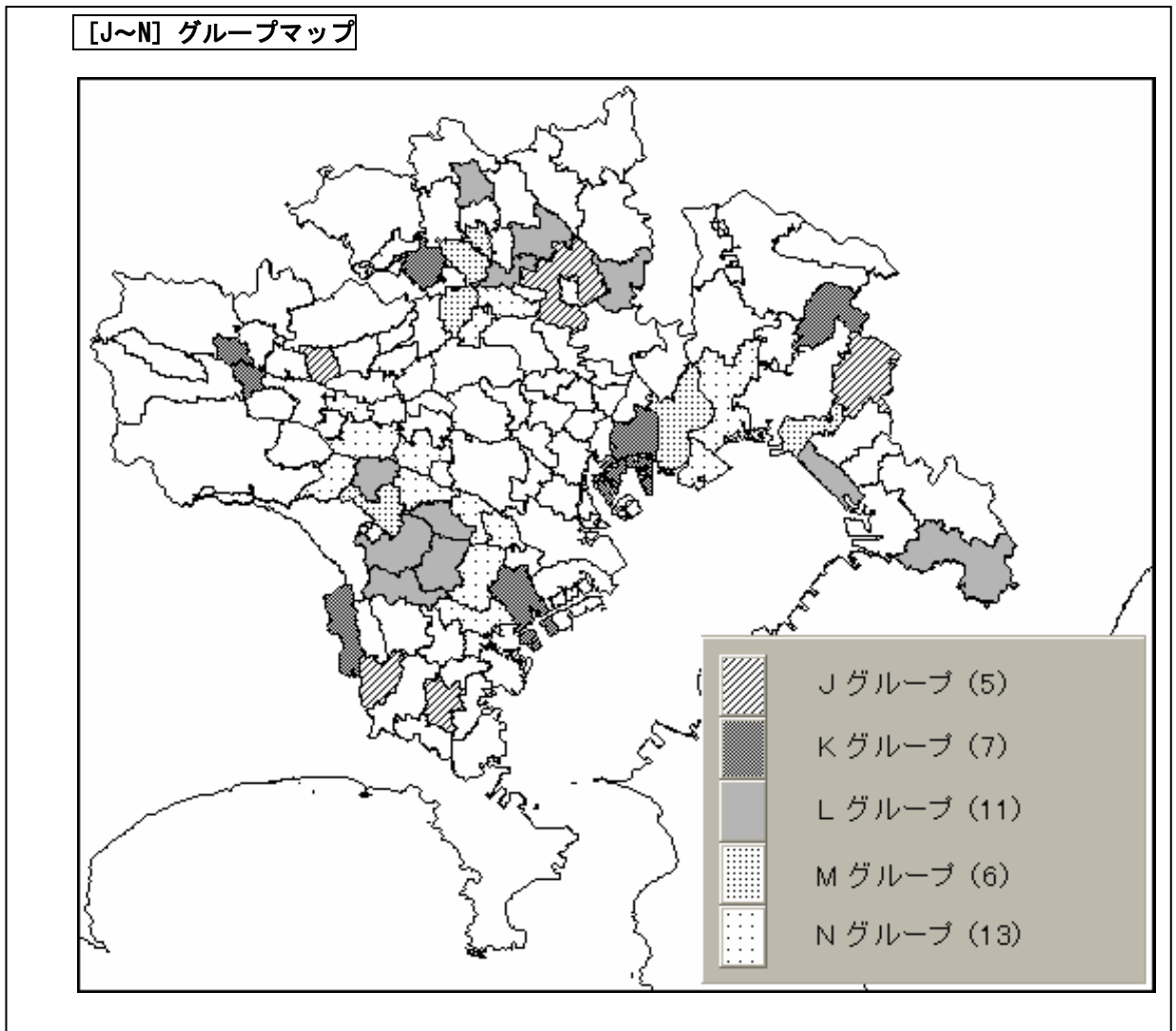
<p>Eグループ 121 足立区／122 葛飾区／213 東村山市 ／222 東久留米市／205 青梅市／228 あきる野市／ 106 保土ヶ谷区／107 礪子区／112 旭区／103 大宮区</p> <p>年齢別人口構成比（％）例示（121 足立区）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年齢</th> <th>構成比（％）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 シニア（60～74歳）</td><td>19.9</td></tr> <tr><td>2 アダルト（30～39歳）</td><td>16.6</td></tr> <tr><td>3 中高年（50～59歳）</td><td>14.1</td></tr> <tr><td>4 中年（40～49歳）</td><td>12.5</td></tr> <tr><td>5 ヤングアダルト（20～29歳）</td><td>11.9</td></tr> <tr><td>6 ティーン（10～19歳）</td><td>8.7</td></tr> <tr><td>7 子供（0～9歳）</td><td>8.5</td></tr> <tr><td>8 高齢者（75歳以上）</td><td>7.4</td></tr> </tbody> </table>	年齢	構成比（％）	1 シニア（60～74歳）	19.9	2 アダルト（30～39歳）	16.6	3 中高年（50～59歳）	14.1	4 中年（40～49歳）	12.5	5 ヤングアダルト（20～29歳）	11.9	6 ティーン（10～19歳）	8.7	7 子供（0～9歳）	8.5	8 高齢者（75歳以上）	7.4	<p>子供＞高齢者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シニア人口が20%近くを占め、30歳代、50歳代の中高年と続く ・20歳代の若者が少ないが、高齢者（75歳以上）より子供（0～9歳）の方が多い ・高齢化比率は7%台で東京都市圏の平均並み ・第二次ベビーブーマーが多く居住しているエリア 	<ul style="list-style-type: none"> ・このエリアは、都心から20～30キロ圏上にあるエリアで、副都心ターミナルからの沿線（西武線や京浜急行、横浜線など）にある。都心までは1時間以上かかるが、昭和40年代という、比較的早めに宅地化（団地や一戸建）が開発されている ・子供と高齢者の共生社会（三世帯型生活スタイル）も見られる地域
年齢	構成比（％）																			
1 シニア（60～74歳）	19.9																			
2 アダルト（30～39歳）	16.6																			
3 中高年（50～59歳）	14.1																			
4 中年（40～49歳）	12.5																			
5 ヤングアダルト（20～29歳）	11.9																			
6 ティーン（10～19歳）	8.7																			
7 子供（0～9歳）	8.5																			
8 高齢者（75歳以上）	7.4																			
<p>Fグループ 211 小平市／215 国立市／219 狛江市／ 132 幸区</p> <p>年齢別人口構成比（％）例示（211 小平市）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年齢</th> <th>構成比（％）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 アダルト（30～39歳）</td><td>16.3</td></tr> <tr><td>2 シニア（60～74歳）</td><td>16.2</td></tr> <tr><td>3 ヤングアダルト（20～29歳）</td><td>15.4</td></tr> <tr><td>4 中年（40～49歳）</td><td>13.0</td></tr> <tr><td>5 中高年（50～59歳）</td><td>12.7</td></tr> <tr><td>6 ティーン（10～19歳）</td><td>10.4</td></tr> <tr><td>7 子供（0～9歳）</td><td>8.9</td></tr> <tr><td>8 高齢者（75歳以上）</td><td>7.1</td></tr> </tbody> </table>	年齢	構成比（％）	1 アダルト（30～39歳）	16.3	2 シニア（60～74歳）	16.2	3 ヤングアダルト（20～29歳）	15.4	4 中年（40～49歳）	13.0	5 中高年（50～59歳）	12.7	6 ティーン（10～19歳）	10.4	7 子供（0～9歳）	8.9	8 高齢者（75歳以上）	7.1	<p>子供＞高齢者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・30歳代と60歳以上が多い ・20歳代も東京都市圏平均を上回る比較的若い世代も多くティーンや子供も多い ・高齢化比率は7%台で東京都市圏の平均並み 	<ul style="list-style-type: none"> ・このエリアは、大規模に開発できる土地が少なく、東京の郊外化としては遅く開発され、自然環境や子育て環境のよいエリアとして注目されてきた ・多摩川沿いの宅地エリアでもある
年齢	構成比（％）																			
1 アダルト（30～39歳）	16.3																			
2 シニア（60～74歳）	16.2																			
3 ヤングアダルト（20～29歳）	15.4																			
4 中年（40～49歳）	13.0																			
5 中高年（50～59歳）	12.7																			
6 ティーン（10～19歳）	10.4																			
7 子供（0～9歳）	8.9																			
8 高齢者（75歳以上）	7.1																			
<p>Gグループ 202 立川市／212 日野市／201 八王子市 ／229 西東京市／223 蕨市／101 千葉中央区</p> <p>年齢別人口構成比（％）例示（202 立川市）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年齢</th> <th>構成比（％）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 シニア（60～74歳）</td><td>17.9</td></tr> <tr><td>2 アダルト（30～39歳）</td><td>16.7</td></tr> <tr><td>3 ヤングアダルト（20～29歳）</td><td>14.0</td></tr> <tr><td>4 中高年（50～59歳）</td><td>13.4</td></tr> <tr><td>5 中年（40～49歳）</td><td>12.8</td></tr> <tr><td>6 ティーン（10～19歳）</td><td>9.6</td></tr> <tr><td>7 子供（0～9歳）</td><td>8.7</td></tr> <tr><td>8 高齢者（75歳以上）</td><td>6.9</td></tr> </tbody> </table>	年齢	構成比（％）	1 シニア（60～74歳）	17.9	2 アダルト（30～39歳）	16.7	3 ヤングアダルト（20～29歳）	14.0	4 中高年（50～59歳）	13.4	5 中年（40～49歳）	12.8	6 ティーン（10～19歳）	9.6	7 子供（0～9歳）	8.7	8 高齢者（75歳以上）	6.9	<p>子供＞高齢者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シニアと30歳代が最も多い ・20歳代の若者も多い ・子供やティーンが高齢者より多く、比較的若い世代のファミリーが居住している ・高齢化は東京都市圏平均並みの7%前後で、只今進行中である 	<ul style="list-style-type: none"> ・このエリアは、昔から工業や商業が集積していたエリアで、そこに東京の住宅地が開発され発展していった ・八王子市や、日野市の製造業、立川市の卸小売業が古くから残っており交通の郊外ターミナルと相まって、東京多摩地区の中心地となっている
年齢	構成比（％）																			
1 シニア（60～74歳）	17.9																			
2 アダルト（30～39歳）	16.7																			
3 ヤングアダルト（20～29歳）	14.0																			
4 中高年（50～59歳）	13.4																			
5 中年（40～49歳）	12.8																			
6 ティーン（10～19歳）	9.6																			
7 子供（0～9歳）	8.7																			
8 高齢者（75歳以上）	6.9																			

Hグループ																					
209 町田市／223 武蔵村山市／207 昭島市／108 金沢区／110 戸塚区／115 栄区／114 瀬谷区／101 さいたま西区／107 浦和区／104 見沼区／208 所沢市／101 さいたま西区／219 上尾市／201 川越市／221 清瀬市／222 越谷市／228 志木市／230 新座市／245 ふじみ野市／104 若葉区／102 花見川区／204 船橋市／207 松戸市／222 我孫子市																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">年齢別人口構成比 (%)</th> </tr> <tr> <th colspan="2">例示 (209 町田市)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>シニア (60～74 歳) 18.7</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>アダルト (30～39 歳) 15.9</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>中高年 (50～59 歳) 14.2</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>ヤングアダルト (20～29 歳) 13.3</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>中年 (40～49 歳) 12.3</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>ティーン (10～19 歳) 9.6</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>子供 (0～9 歳) 9.1</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>高齢者 (75 歳以上) 6.9</td> </tr> </tbody> </table>		年齢別人口構成比 (%)		例示 (209 町田市)		1	シニア (60～74 歳) 18.7	2	アダルト (30～39 歳) 15.9	3	中高年 (50～59 歳) 14.2	4	ヤングアダルト (20～29 歳) 13.3	5	中年 (40～49 歳) 12.3	6	ティーン (10～19 歳) 9.6	7	子供 (0～9 歳) 9.1	8	高齢者 (75 歳以上) 6.9
年齢別人口構成比 (%)																					
例示 (209 町田市)																					
1	シニア (60～74 歳) 18.7																				
2	アダルト (30～39 歳) 15.9																				
3	中高年 (50～59 歳) 14.2																				
4	ヤングアダルト (20～29 歳) 13.3																				
5	中年 (40～49 歳) 12.3																				
6	ティーン (10～19 歳) 9.6																				
7	子供 (0～9 歳) 9.1																				
8	高齢者 (75 歳以上) 6.9																				
子供＞高齢者 <ul style="list-style-type: none"> 各エリアの年齢別人口構成比は、第一位シニア、第二位 30 歳代、第三位 50 歳代中高年、第四位 20 歳代、第五位中年 40 歳代となっている 団塊世代より若干上のシニア世代が中心となって、息子家族・娘家族とその子供たちという構成 高齢者比率は、他のグループエリアに比べ低く、ティーンや子供の数が高齢者を上回る 子供比率は 9% 台となっており、東京都市圏平均を上回る 																					
<ul style="list-style-type: none"> 東京の典型的な郊外型居住エリアとなっており、地域は、神奈川、埼玉、千葉県に多く分布している 副都心ターミナルを基点とする私鉄沿線に広がっているが、団地が多い地域でもある これらのほとんどの地域には、大型総合スーパーや郊外型百貨店が展開されている。 																					

Iグループ																					
110 岩槻区／214 春日部市／217 柏市／224 鎌谷市／225 入間市／220 流山市																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">年齢別人口構成比 (%)</th> </tr> <tr> <th colspan="2">例示 (214 春日部市)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>シニア (60～74 歳) 19.8</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>中高年 (50～59 歳) 16.7</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>アダルト (30～39 歳) 15.4</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>ヤングアダルト (20～29 歳) 12.5</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>中年 (40～49 歳) 11.7</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>ティーン (10～19 歳) 9.8</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>子供 (0～9 歳) 8.8</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>高齢者 (75 歳以上) 5.0</td> </tr> </tbody> </table>		年齢別人口構成比 (%)		例示 (214 春日部市)		1	シニア (60～74 歳) 19.8	2	中高年 (50～59 歳) 16.7	3	アダルト (30～39 歳) 15.4	4	ヤングアダルト (20～29 歳) 12.5	5	中年 (40～49 歳) 11.7	6	ティーン (10～19 歳) 9.8	7	子供 (0～9 歳) 8.8	8	高齢者 (75 歳以上) 5.0
年齢別人口構成比 (%)																					
例示 (214 春日部市)																					
1	シニア (60～74 歳) 19.8																				
2	中高年 (50～59 歳) 16.7																				
3	アダルト (30～39 歳) 15.4																				
4	ヤングアダルト (20～29 歳) 12.5																				
5	中年 (40～49 歳) 11.7																				
6	ティーン (10～19 歳) 9.8																				
7	子供 (0～9 歳) 8.8																				
8	高齢者 (75 歳以上) 5.0																				
子供＞高齢者 <ul style="list-style-type: none"> 高齢者比率 5% 前後で東京都市圏の平均 (6.8%) を下回り、20 歳代も東京都市圏を下回る 50 歳以上のシニア、中高年 (50～59 歳) が一位、二位を占め年齢が高めの層を中心とする居住者が多い 																					
<ul style="list-style-type: none"> このエリアは、埼玉県に広がり、東京の郊外化が早かったエリアであるが、このエリア全体が同時期に宅地化されたっており、50 歳代以上の人が多く居住している 																					

3) [J~N] グループマップ

Jグループ	220 東大和市／111 港南区／116 泉区／203 川口市／221 八千代市	・シニア、アダルト、中高年 ・ 子供 >高齢者
Kグループ	108 江東区／218 福生市／227 羽村市／101 鶴見区／213 大和市／235 富士見市／232 白井市	・アダルト、シニア、中高年 ・ 子供 >高齢者
Lグループ	225 稲城市／113 横浜緑区／117 青葉区／118 都筑区／136 宮前区／109 さいたま緑区／102 さいたま北区／108 さいたま南区／221 草加市 106 美浜区	・アダルト、中年、子供 ・ 子供 >高齢者
Mグループ	123 江戸川区／137 麻生区／105 さいたま中央区／106 桜区／216 習志野市／227 朝霞市	・アダルト、シニア、子供 ・ 子供 >高齢者
Nグループ	206 府中市／208 調布市／214 国分寺市／224 多摩市／109 港北区／102 神奈川区／133 中原区／134 高津区／135 多摩区／229 和光市／224 戸田市／203 市川市／227 浦安市	・アダルト、ヤングアダルト ・ 子供 >高齢者



▼年齢別構成パターン分類でみる東京都市圏の地域グループ分析（J～Nグループ）

Jグループ		
220 東大和市／111 港南区／116 泉区／203 川口市		
／221 八千代市		
年齢別人口構成比 (%)		
例示 (111 横浜・港南区)		
1	シニア (60～74 歳)	18.7
2	アダルト (30～39 歳)	16.5
3	中高年 (50～59 歳)	14.8
4	中年 (40～49 歳)	13.2
5	ヤングアダルト (20～29 歳)	12.0
6	ティーン (10～19 歳)	9.2
7	子供 (0～9 歳)	8.9
8	高齢者 (75 歳以上)	6.4

子供＞高齢者

- ・高齢者比率 6%前後で東京都市圏の平均 (6.8%) を下回り、20 歳代も東京都市圏を下回る
- ・シニア (60 歳～75 歳) が最も多く、続いて 30 歳代が続く
- ・シニアとアダルトとティーン・子供の構成バランスは少子化を反映

- ・このエリアは、団塊世代より上の世代が居住したエリアで、東京により近い郊外である。三世代家族を構成する世帯が多く見られるエリアである

Kグループ		
108 江東区／218 福生市／227 羽村市／101 鶴見区		
／213 大和市／235 富士見市／232 白井市		
年齢別人口構成比 (%)		
例示 (108 江東区)		
1	アダルト (30～39 歳)	18.7
2	シニア (60～74 歳)	17.7
3	中高年 (50～59 歳)	15.3
4	中年 (40～49 歳)	13.1
5	ヤングアダルト (20～29 歳)	13.0
6	子供 (0～9 歳)	8.0
7	ティーン (10～19 歳)	7.5
8	高齢者 (75 歳以上)	6.7

子供＞高齢者

- ・30 歳代アダルトが最も多いエリア
- ・続いて、シニア、中高年、中年
- ・高齢者比率 7%前後で東京都市圏の平均 (6.8%) とほぼ並ぶが、20 歳代は東京都市圏平均を下回る

- ・このエリアは、製造業、軽工業が未だ存在しており、住宅と工場の混在エリアとなっている。年齢層としてはシニアや中高年が多いエリアとなっている。子供やティーンはそれほど多くない

Lグループ		
225 稲城市／113 横浜緑区／117 青葉区／118 都筑区／136 宮前区／109 さいたま緑区／102 さいたま北区／108 さいたま南区／221 草加市／106 美浜区		
年齢別人口構成比 (%)		
例示 (117 青葉区)		
1	アダルト (30～39 歳)	18.4
2	中年 (40～49 歳)	15.1
3	中高年 (50～59 歳)	13.0
4	シニア (60～74 歳)	12.9
5	ヤングアダルト (20～29 歳)	12.7
6	子供 (0～9 歳)	10.9
7	ティーン (10～19 歳)	10.5
8	高齢者 (75 歳以上)	5.0

子供＞高齢者

- ・子供(0～9歳)の構成比が10%以上のエリアで、東京都市圏の子供構成比平均値5%を大きく上回る
- ・最も年齢人口比が高いのは、30歳代のアダルト、続いて40歳代の中年となっている

- ・このエリアは、横浜田園都市線エリアと埼玉県南部のエリアで、東京都心部へは約1時間で通学・通勤できる
- ・ファミリーマンションも多く建設され、若い人たちに人気のあるエリアでもある。
- ・このエリアの特徴は、いわゆる新しい東京のニューファミリー家族が居住するエリアとなっている

Mグループ		
123 江戸川区／137 麻生区／105 さいたま中央区／106 桜区／216 習志野市／227 朝霞市		
年齢別人口構成比 (%)		
例示 (123 江戸川区)		
1	アダルト (30～39 歳)	19.4
2	シニア (60～74 歳)	16.1
3	ヤングアダルト (20～29 歳)	13.8
4	中年 (40～49 歳)	13.1
5	中高年 (50～59 歳)	13.0
6	子供 (0～9 歳)	10.1
7	ティーン (10～19 歳)	8.9
8	高齢者 (75 歳以上)	5.6

子供＞高齢者

- ・子供比率が10%前後のエリアだが、20歳代のヤングアダルトが多い
- ・高齢比率は5～6%で東京都市圏ではかなり低い

- ・このエリアは、都心部との関係はそれほど密接ではなく、独立したコミュニティが形成されている。

Nグループ

06 府中市//208 調布市//214 国分寺市//224 多

摩市//109 港北区//102 神奈川区//133 中原区//

134 高津区//135 多摩区//229 和光市//224 戸田市

//203 市川市//227 浦安市

年齢別人口構成比 (%)

例示 (208 調布市)

1	アダルト (30~39 歳)	18.4
2	ヤングアダルト (20~29 歳)	16.9
3	シニア (60~74 歳)	15.6
4	中年 (40~49 歳)	12.9
5	中高年 (50~59 歳)	12.5
6	ティーン (10~19 歳)	8.4
7	子供 (0~9 歳)	8.3
8	高齢者 (75 歳以上)	6.9

子供>高齢者

・各エリアとも 30 歳代、20 歳代でエリアごとの人口構成比全体の 35%を占める

・ヤングアダルト (20~29 歳)の構成比は 15%前後で、東京都市圏の平均値 14%を上回る

・シニア、中年、中高年が多いが、子供やティーン、高齢者の構成比はそれぞれ東京都市圏平均を下回る

・このエリアは、IT 関連などの企業が進出している

・また、大学が近くのエリアにあるという立地となっており、学生や若い企業従業者の居住エリアとなっている。ワンルームマンションやアパートも多く建設されているエリアである

第二章 世帯データから見る東京都市圏 119 エリア動向

—東京都市圏一般世帯総数「1千万世帯」のエリア分布—

世帯の分布もモザイク化する東京。世帯の変化で地域差が鮮明に

分析対象の東京都市圏（119の区・市エリア）には、一般世帯数は1103万世帯あり、家族類型別で見ると、いわゆる標準家族の「夫婦と子供からなる世帯」が30.0%（5年前は32.3%）を占め、65歳以上の高齢者のいる世帯も30%近くあり、少子高齢化が東京都市圏の世帯に大きく覆いかぶさっている。単身者世帯の増加、三世帯世帯の減少、夫婦二人世帯の増加など、東京都市圏の世帯は多種多様化している。どんな家族がどのようにエリアに分布しているかを見る

1) 東京都市圏の世帯の概況

東京都市圏 19 エリア（区・市）の世帯数（一般世帯、以下同）総数は1103万世帯である。人口が2572万であるから東京都市圏の一世帯当り平均人口は2.3人である。

この東京都市圏の世帯をエリア別で見ると、最も多いのは世田谷区の40.9万世帯で、最も少ないのが千葉県白石市の1.8万世帯である。世帯数が20万世帯以上いるエリアは、東京区部の一部と船橋市、八王子市、市川市の10エリアである。

1世帯あたり人口を見ると東京都市圏の平均は2.33人であるが、東京都心部である中央区や港区、あるいは若い人の多い新宿区、渋谷区、中野区は2人を大きく下回り1.8人前後となっている。一方、1世帯当り人口の多いエリアを見ると、埼玉市岩槻区、千葉市の緑区、横浜市の緑区など子供の多いエリアが上がっている。

▼東京都市圏の世帯状況（世帯数及び1世帯当り人口ランキング）—2005年国勢調査—

世帯数ランキング（降順）				1世帯当り人口ランキング（昇順）		
ランク	エリア	2005年人口	同世帯数	ランク	エリア	1世帯あたり人口（人）
1位	世田谷区	841,399	409,193	1位	中央区	1.77
2位	大田区	665,370	314,224	2位	新宿区	1.77
3位	江戸川区	653,882	281,705	3位	港区	1.79
4位	練馬区	692,225	278,380	4位	中野区	1.80
5位	杉並区	528,180	277,946	5位	渋谷区	1.82
..				..		
115位	武蔵村山市	66,567	24,926	115位	岩槻区	2.83
116位	鳩ヶ谷市	58,350	22,547	116位	緑区	2.85
117位	羽村市	56,503	22,374	117位	あきる野市	2.89
118位	千代田区	41,721	20,518	118位	緑区	2.89
119位	白井市	53,011	17,645	119位	白井市	3.00
東京都市圏計		25,717,620	11,030,620	東京都市圏平均		2.33

2) 東京都市圏家族類型別世帯の概況

東京都市圏での世帯家族は多様化が進んでいる。家族類型別に見ると「夫婦と子供からなる世帯(典型的なファミリー世帯)」は、330万世帯で東京都市圏の30%であるが、トップは「単独世帯」(東京都市圏に占める割合は36.7%)である。また、「夫婦のみの世帯」は200万世帯となり18.6%にもなっている。高齢者単独世帯、三世帯世帯、母子世帯、パラサイト世帯なども増え家族の多様化が進み、エリア別にみても世帯は多様である。東京都市圏を世帯別にみても均一でなくいろいろな世帯パターンが組み合わさっており、モザイク化していることがわかる。

これから注目される「核家族世帯」「夫婦のみの世帯」「単身世帯(高齢者、若者)」「母子・父子世帯」を中心に、東京都市圏各エリアにそれらの世帯がどのように分布しているのかを見る。

▼東京都市圏の一般世帯数と家族類型別世帯数及び構成比—2005年国勢調査—

	世帯数	構成比(%)
一般世帯総数	11,030,620	100.0
●核家族	6,218,896	56.4
・夫婦のみの世帯	2,054,118	18.6
・夫婦と子供からなる世帯	3,313,227	30.0
・65歳以上親族のいる世帯、	3,045,612	27.6
・6歳未満親族のいる一般世帯数	1,033,273	9.4
・高齢夫婦世帯(夫65歳以上、妻60歳以上)	853,461	7.7
●単独世帯	4,043,024	36.7
・65歳以上高齢単身世帯数	813,314	7.4
・85歳以上高齢単身者世帯	84,760	0.8
●三世帯世帯	411,940	3.7
●母子世帯	127,075	1.2
●父子世帯	17,484	0.2

注:再掲された世帯もあり、各世帯を合計しても東京エリア計の数字と一致しない

3) 東京都市圏の世帯とその地域分布に注目する理由

- ①東京での都市生活の上で最も大きな課題であった居住問題を世帯との関係で見ると、70年代に中堅所得者層の一次取得向け住宅として、分譲マンションの本格的に供給がはじまっている。数度のブーム期をくりかえしながら今日に至っているが、住宅に対する新しいニーズは、世帯形態の変化によって、住宅ばかりでなく車や耐久消費財も加え、生活の質に変化をもたらしてきた。
- ②住宅や車、耐久消費財あるいはファッション、食料・飲食などの生活分野などに対する潜在需要量を左右する基礎的な指標は世帯数であり、マーケティングにおいては「世帯動向と地域エリア」の実態を確認し、「世帯」をメルクマールにして地域エリアの実態を明らかにしなければならない。
- ③東京都市圏の世帯数は、各種予測によると当面は増加傾向が継続するものの、ファミリー世帯は減少、単身世帯は増加するなど世帯は大きく変化する。世帯の家族構成や世帯構成が大きく変化する中で、核家族世帯(夫婦と子供)という単位で考えられていた様々な生活分野でのニーズは、ますます多様化するものと思われる。商品企画内容もそれぞれ異なった対応、商品企画の工夫が必要であるが、地域エリアでの事業活動にも大きな影響を与える。様々なニーズに対応することによって、東京での生活は「都市型」生活としての位置づけをさらに高めていくことになる。

典型的標準家族、三世帯世帯はどこエリアにいるのか

①「夫婦と子供からなる」世帯＝標準世帯が多く占めるエリア

東京都市圏エリア 3,313,227 世帯／東京都市圏全体の 30.0%

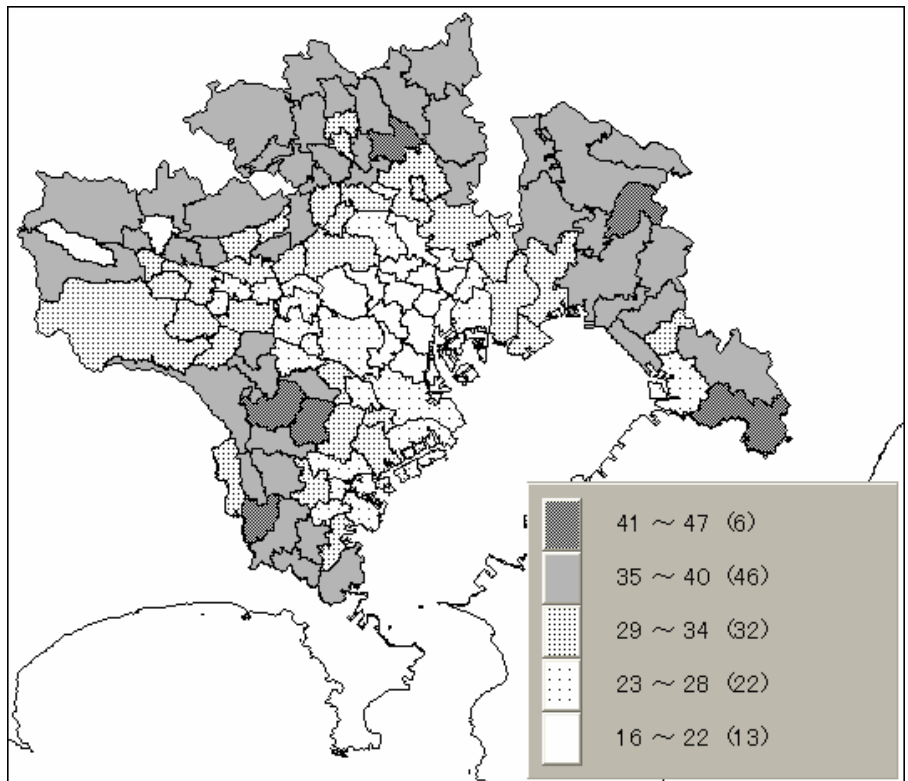
エリアで共通する特徴

- ・昭和30年代に東京の第一次郊外化の波を受け止めた世田谷、練馬、江戸川区や多摩地区の八王子市、埼玉県の浦和・大宮市、千葉県の松戸市に典型的標準家族が大量に分布。世帯主層はシニア世代が多く親と同居する大人（パラサイト世代）も抱えている。東京の第一次衛星都市でもある。
- ・比率が高いエリアは、千葉市西部、横浜・川崎市、さいたま市など東京から約30～40キロ圏上のエリアに分布しており、東京区部や多摩地区エリアには見られない。世帯主層としては、シニア・団塊世代以降の40歳代世代が多いものと思われる。エリア立地としては、郊外中心都市に隣接するエリアである。東京都市圏の平均30%に対しトップグループエリアの比率は40%台で10%ポイント以上高い。（東京特別区平均は23.7%）

夫婦と子供からなる世帯の比率が高いエリアトップ10		
	エリア	比率(%)
1位	232 白井市	47.0
2位	118 都筑区	45.8
3位	105 千葉緑区	44.1
4位	109 緑区	42.6
5位	117 青葉区	42.5
6位	116 泉区	42.2
7位	225 入間市	40.4
8位	101 さいたま 西区	40.1
9位	228 あきる野市	40.0
10位	224 鎌ヶ谷市	39.9

夫婦と子供からなる世帯の地域分布マップ

エリア総世帯数に占める構成比



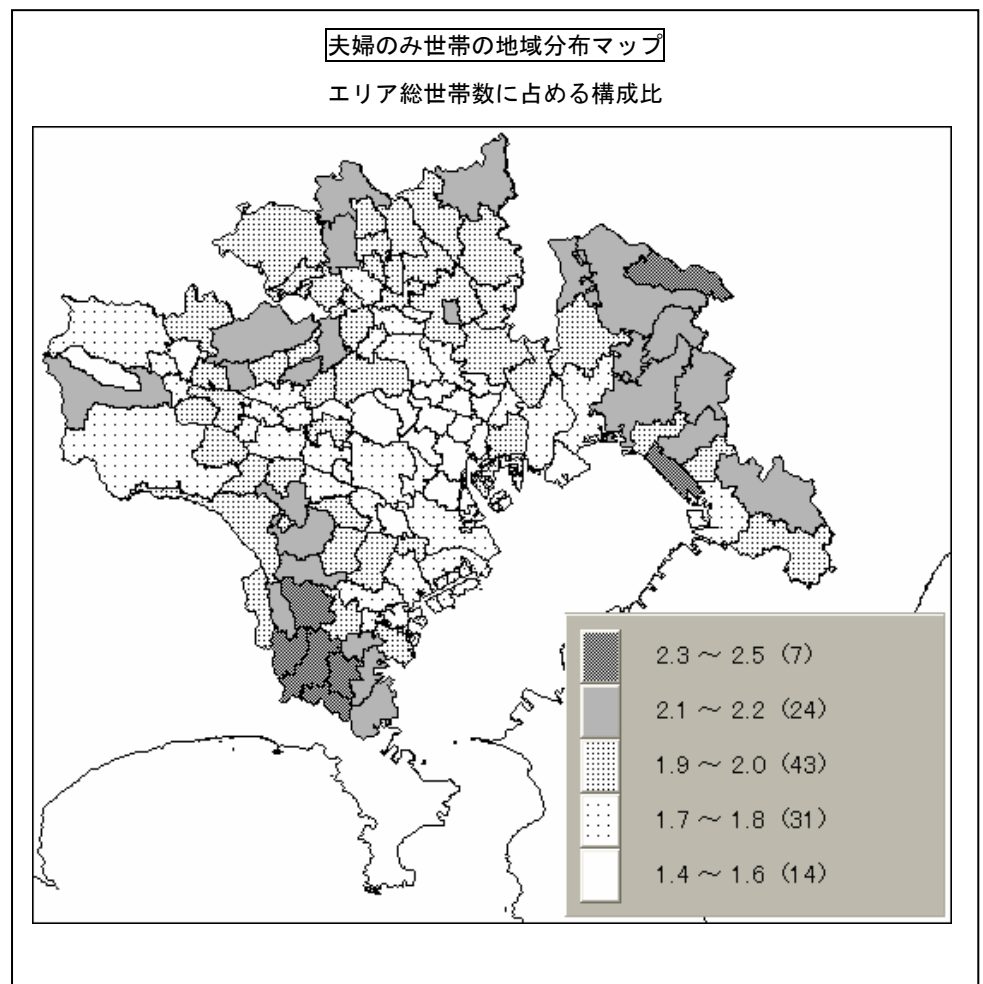
②「夫婦のみの世帯」が多く占めるエリア

東京圏エリア 2,054,118 世帯 / 東京都市圏全体の 18.6%

エリアで共通する特徴

- 夫婦のみ世帯は 200 万世帯を超え、一般世帯全体の 20%弱を占める様になり、核家族世帯の三分の一の規模になっている。夫婦のみの世帯は、子育て子離れが進んだ 65 歳以上の高齢者やシニア世代が多く、ボリューム的には戦後まもなくの住宅地であった杉並区などの東京都心周辺区や船橋市、八王子市、浦和区エリアに多く居住している。
- 夫婦のみ世帯の比率が高いエリアは、横浜市の郊外である栄区、泉区、港南区、戸塚区など横浜市の南部エリアと早くから一戸建て住宅が開発された千葉県の我孫子市、八千代市など 2 世代前の旧住宅エリアが高い。比率の低いエリアは中野区を筆頭に東京区部だけで上位 10 を占めている。東京都市圏平均が 18.6%に対し中野区は 13.6%。

夫婦のみ世帯比率)が高い		
1 位	115 栄区	24.7
2 位	106 美浜区	24.0
3 位	222 我孫子市	23.4
4 位	116 泉区	23.0
5 位	111 港南区	22.7
6 位	110 戸塚区	22.7
7 位	112 旭区	22.7
8 位	221 八千代市	22.1
9 位	104 若葉区	22.1
10 位	224 鎌ヶ谷市	21.9
夫婦のみ世帯比率 (%) が低い		
1 位	114 中野区	13.8
2 位	116 豊島区	14.2
3 位	104 新宿区	14.4
4 位	115 杉並区	14.9
5 位	101 千代田区	15.0
6 位	113 渋谷区	15.2
7 位	105 文京区	15.4
8 位	103 港区	15.5
9 位	109 品川区	16.0
10 位	102 中央区	16.0



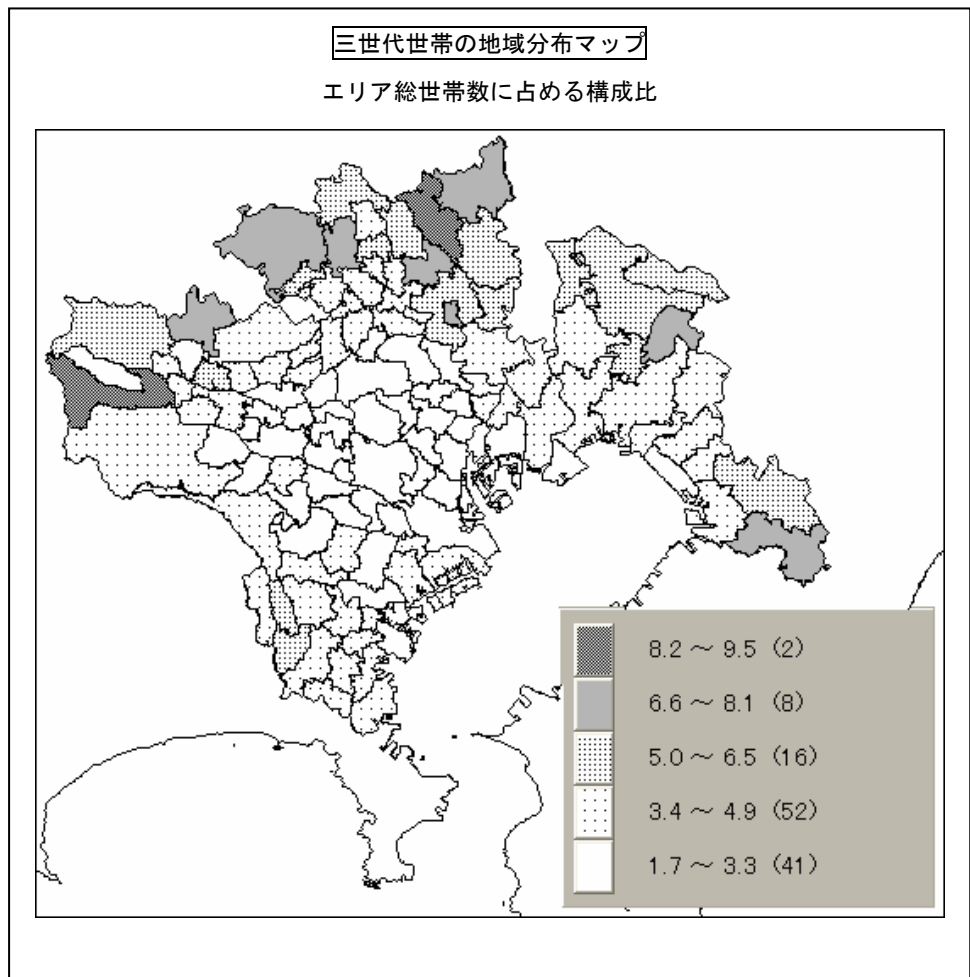
③三世帯世帯が多く占めるエリア

東京圏エリア 411,940 世帯／東京都市圏の 3.7%

エリアで共通する特徴

- 三世帯世帯は、東京都市圏には計 41 万世帯あるが、5 年前と比較すると約 3 万世帯減少している。親との同居というライフスタイルを親子ともども回避する人達が増えているからだ。東京都市圏での三世帯世帯の占める割合は平均 4.3%から 3.7%になり、比率は下降している。
- 三世帯世帯が多く分布するエリアは、地域工場や商店など地元事業所が多かった古い住宅地でもある江戸川区、足立区、八王子市、船橋市等と世田谷、大田区など本格的な一戸建て住宅が多いエリアとに分けられるが、いずれもそれぞれ 1 万世帯前後が三世帯世帯のボリュームである。
- 三世帯比率が高いエリアは、東京多摩区地区の立川市以遠の地区や埼玉県の川越市、春日部市、鳩ヶ谷市、入間市などで、三世帯比率は 7～9%を占めている。埼玉県の旧家や農村が多いエリアに集中している。東京都区部や横浜市エリアでの比率は低いが、マンション住宅地化の影響と思われる。

三世帯比率(%)の高いエリア		
1位	110 岩槻区	9.5
2位	228 あきる野市	8.3
3位	232 白井市	7.9
4位	101 さいたま西区	7.4
5位	201 川越市	7.2
6位	214 春日部市	7.0
7位	225 入間市	6.9
8位	109 さいたま緑区	6.8
9位	105 千葉緑区	6.7
10位	226 鳩ヶ谷市	6.6
三世帯比率(%)の低いエリア		
1位	103 港区	1.7
2位	104 新宿区	1.7
3位	102 中区	1.7
4位	113 渋谷区	1.7
5位	106 美浜区	1.7
6位	203 武蔵野市	1.9
7位	115 杉並区	1.9
8位	114 中野区	2.0
9位	112 世田谷区	2.1
10位	210 小金井市	2.2



Part II 高齢者世帯の地域エリア分布

都区部に多く居住する高齢単身者世帯

① 65歳以上の高齢者がいる世帯 65歳以上の高齢者がいる世帯 3,045,512 世帯 / 東京都市圏世帯の 27.6%

エリアで共通する特徴

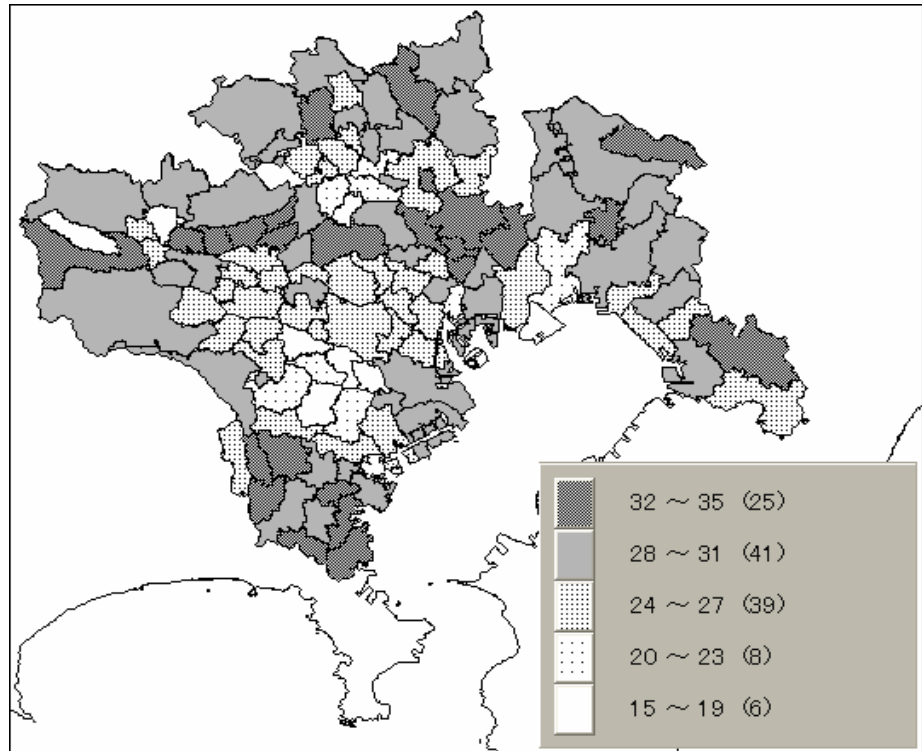
- ・2005年現在65歳以上の高齢者がいる世帯は305万世帯で、5年前の250万世帯に比べ50万世帯増である。
- ・65歳以上の高齢者がいる世帯が多いエリアは、世田谷区の10万世帯を筆頭に、練馬区、大田区、足立区、江戸川区、板橋区と続く。これらのエリアは、東京の都心部以外の山手線を囲む東京都区部と古くからの住宅地である船橋市、八王子市などで、戦後間もなくから昭和30年代後半までに宅地化が進んだエリアである。
- ・65歳以上の高齢者がいる比率の高いエリアは、さいたま市岩槻区、横浜市旭区、多摩あきる野市がトップ3で、農家も多く古い習慣が残ると考えられるエリアである。人口密度が高く、転入者も少なく、人口増加がほとんど止まり、高齢化が進行するいわゆる東京の下町である台東区、葛飾区、横浜市南区がトップ10に入る。いずれもその比率は30%を上回る。65歳以上の高齢者いる世帯は長寿化で今後も増え、親の老後の介護や高齢夫婦の介護など東京という都市全体が高齢者問題が家庭や世帯の問題として大きな問題になることは確実である。

65歳以上の高齢者のいる世帯（7万世帯以上）

エリア	世帯数
1位 世田谷区	101,337
2位 練馬区	91,529
3位 大田区	88,172
4位 足立区	87,029
5位 江戸川区	71,286
6位 杉並区	70,415
比率が高いエリア (%)	
1位 岩槻区	35.0
2位 旭区	34.8
3位 あきる野市	34.8
4位 台東区	34.7
5位 鳩ヶ谷市	34.2
6位 清瀬市	34.2
7位 若葉区	33.8
8位 南区	33.7
9位 東留米市	33.6
10位 葛飾区	33.2

65歳以上の高齢者のいる世帯の地域分布マップ

エリア総世帯数に占める構成比

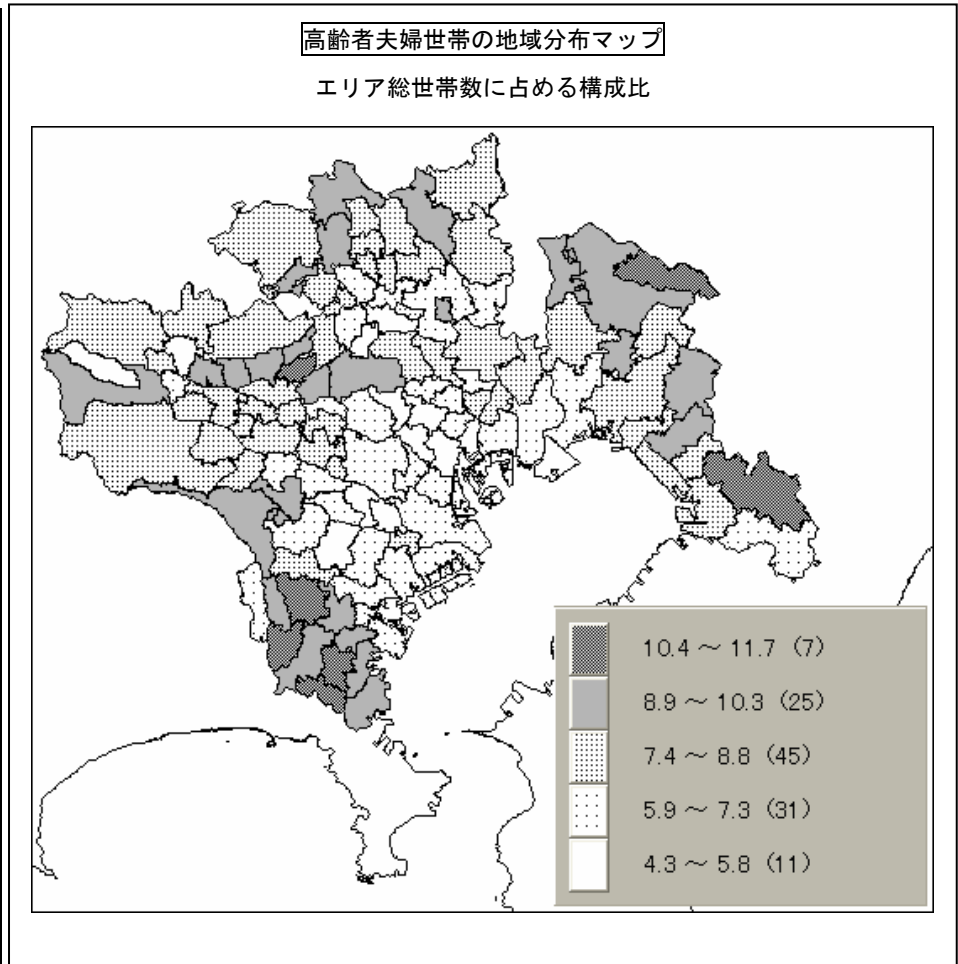


② 高齢者夫婦（夫 65 歳、妻 60 歳以上）世帯 東京都市圏の高齢者夫婦世帯 853,461 世帯／比率 7.7%

エリアで共通する特徴

- ・東京エリアには、夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯は 85 万世帯で、夫婦のみの世帯（205 万世帯）の約 4 割になる。高齢者夫婦世帯は 5 年前（66 万世帯）より 20 万世帯増えている。長寿化の波はこの世帯に大きな影響を与えることになる。
- ・高齢者夫婦世帯数が多いエリアは、現在の高齢者（75 歳以上）やシニア世代（65～74 歳）の人たちが、若い頃に一戸建てとして住まいを構えたエリア（世田谷、練馬、足立区、大田区、足立区、船橋市、八王子市）である。今後そのエリアからの移動も困難と思われたため、現在の居住エリアが「終息の地」となる可能性が高い。
- ・各エリアでの高齢者夫婦世帯の一般世帯に占める比率が高いエリアは、早くから郊外化がはじまった東京多摩地区と神奈川の横浜市南部地区に集中している。いずれの地区も昭和 40 年代前半に一戸建て住宅地となったエリアで、少子高齢化がいち早く進行したエリアである
- ・高比率上位 10 を見ると、高齢者夫婦世帯の比率は東京都市圏平均 7.7% を大きく上回り 10% を超えている。

■ 高齢者夫婦世帯の多いエリア		
	エリア	総数
1 位	世田谷区	27,618
2 位	練馬区	26,630
3 位	足立区	22,637
4 位	111 大田区	22,285
5 位	204 船橋市	19,642
6 位	201 八王子市	18,606
7 位	115 杉並区	18,458
8 位	123 江戸川区	17,753
9 位	119 板橋区	17,720
10 位	209 町田市	16,201
比率 (%) が高いエリア		
1 位	115 栄区	11.7
2 位	112 旭区	11.5
3 位	222 東久留市	11.2
4 位	104 若葉区	10.9
5 位	222 我孫子市	10.7
6 位	116 泉区	10.5
7 位	111 港南区	10.4
8 位	221 清瀬市	10.3
9 位	114 瀬谷区	10.1
10 位	108 金沢区	10.1



③ 65歳以上の単身世帯

東京圏都市圏エリア 813,314 世帯／比率7.4%

エリアで共通する特徴

- ・65歳以上の高齢者単身世帯は東京都市圏合計では81万世帯おり、5年前（61万世帯）に比べ約20万世帯が増え、20歳代の単身世帯116万世帯と比較しても7割にも達している。
- ・高齢者単身世帯は、若い単身世帯が東京の西方面の多摩、横浜、川崎エリアに多く分布するのに対し、高齢者単身世帯は、東京都区部に集中している。
- ・高齢単身世帯比率の高いエリアは、上野、浅草、日本橋、銀座などの古くからの繁華街に近い東京区部エリア（地下鉄銀座線や丸の内線沿線沿いの東京市街区）と戦前から住宅地が広がっていた横浜市旧市街区が10%を越えている。
- ・エリア人口の1割も65歳以上の単身者がいることで、その介護や医療など生活保障を含め大きな問題が生じる恐れがある。

■高齢単身者が多い

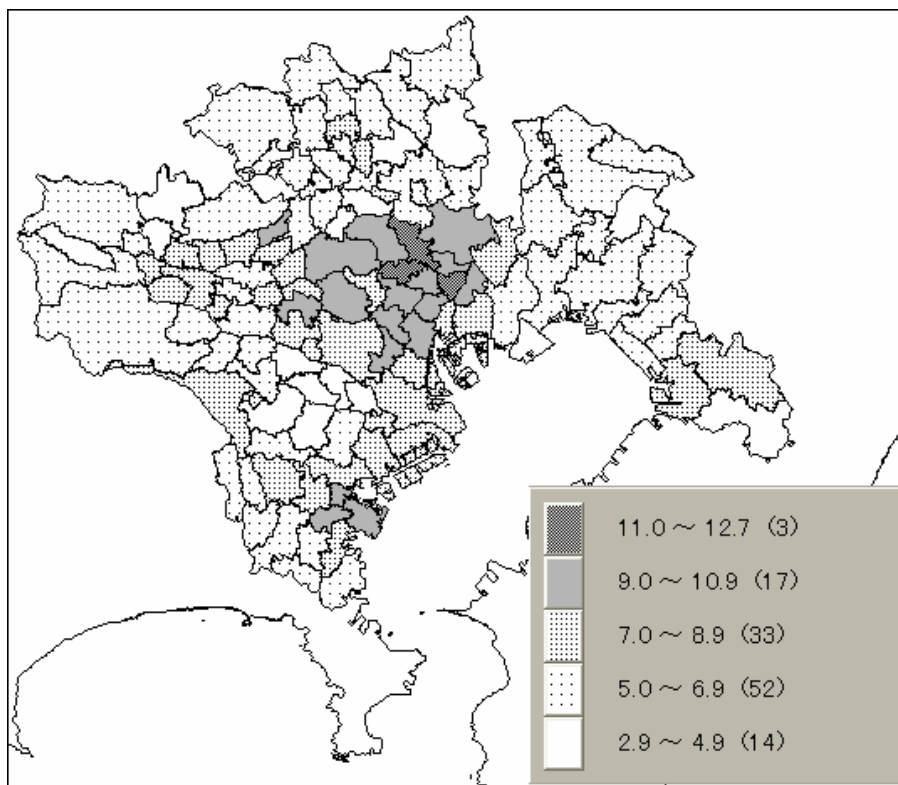
	エリア	総数
1位	112 世田谷区	33767
2位	120 練馬区	28418
3位	111 大田区	27676
4位	115 杉並区	25896
5位	121 足立区	24692
6位	119 板橋区	23193
7位	123 江戸川区	18201
8位	117 北区	17930
9位	104 新宿区	17237
10位	122 葛飾区	15720

■高齢単身世帯比率(%)が高い

	エリア	比率
1位	106 台東区	12.7
2位	116 豊島区	12.1
3位	117 北区	11.1
4位	101 千代田区	10.4
5位	120 練馬区	10.2
6位	103 港区	10.2
7位	104 新宿区	10.1
8位	105 南区	10.1
9位	104 中区	10.0
10位	118 荒川区	10.0

65歳以上単身世帯の地域分布マップ

エリア総世帯数に占める構成比



PartⅢ 母子・父子世／間借り下宿／寮の単身世帯の地域エリア分布

エリアの都市化の成熟度が問われる

①母子世帯、父子世帯エリア

エリアで共通する特徴

- ・母子世帯は東京都市圏合計で12.7万世帯で一般世帯の約1%であるが、母子世帯数が多い足立区や江戸川区などでは1%を越える。父子世帯は合計1.7万世帯で母子世帯の1割強の世帯数である。
- ・母子世帯数が多いのはトップクラスの足立区、江戸川区がそれぞれ5,222世帯、4,289世帯と4,000世帯を超える。続いて大田区、板橋区、八王子、世田谷区、葛飾区が3,000世帯前後で続く。
- ・これらのエリアは、比較的物価も安く、仕事場もあり、生活保護も充実し生活力の弱い母子家庭が生活しやすいエリアとなっている。父子世帯もこれらのエリアに同様に多く分布している。しかし、これらのエリアは、基本的には大人中心の生活環境に力点が置かれ、子育ての環境（医療、教育など）としては課題が残る。

母子世帯数ベスト10

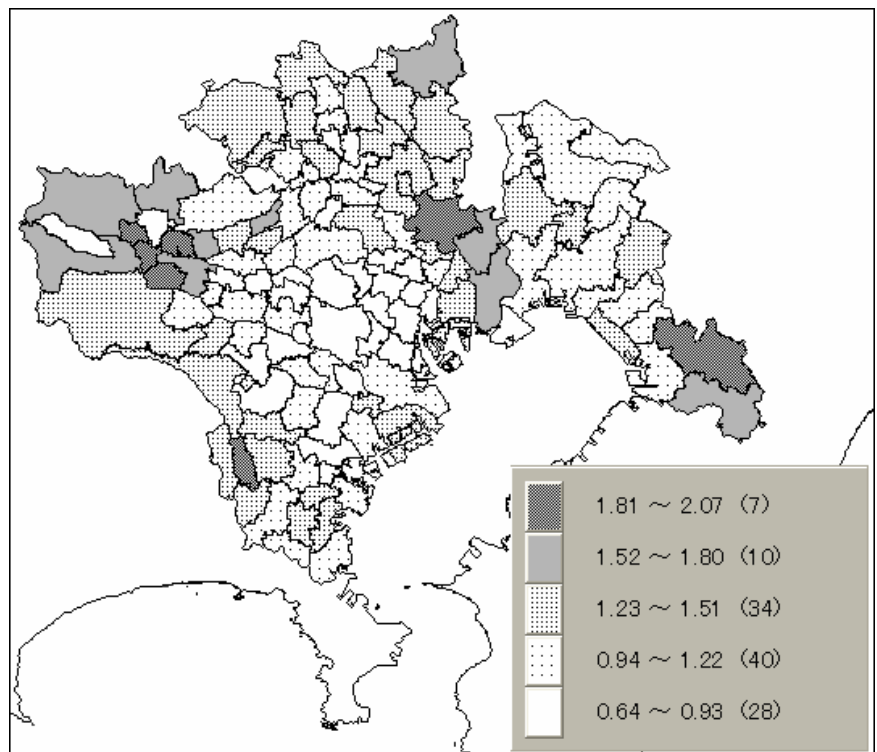
1位	121 足立区	5,222
2位	123 江戸川区	4,289
3位	111 大田区	3,368
4位	119 板橋区	3,211
5位	201 八王子市	3,025
6位	112 世田谷区	2,979
7位	122 葛飾区	2,963
8位	120 練馬区	2,815
9位	203 川口市	2,653
10位	108 江東区	2,597

父子世帯数ベスト10

1位	121 足立区	597
2位	123 江戸川区	515
3位	111 大田区	477
4位	203 川口市	400
5位	201 八王子市	398
6位	122 葛飾区	384
7位	119 板橋区	380
8位	120 練馬区	345
9位	112 世田谷区	341
10位	204 船橋市	335

母子世帯の地域分布マップ

エリア総世帯数に占める構成比



② 借り・下宿など単身世帯／会社などの独身寮の単身者

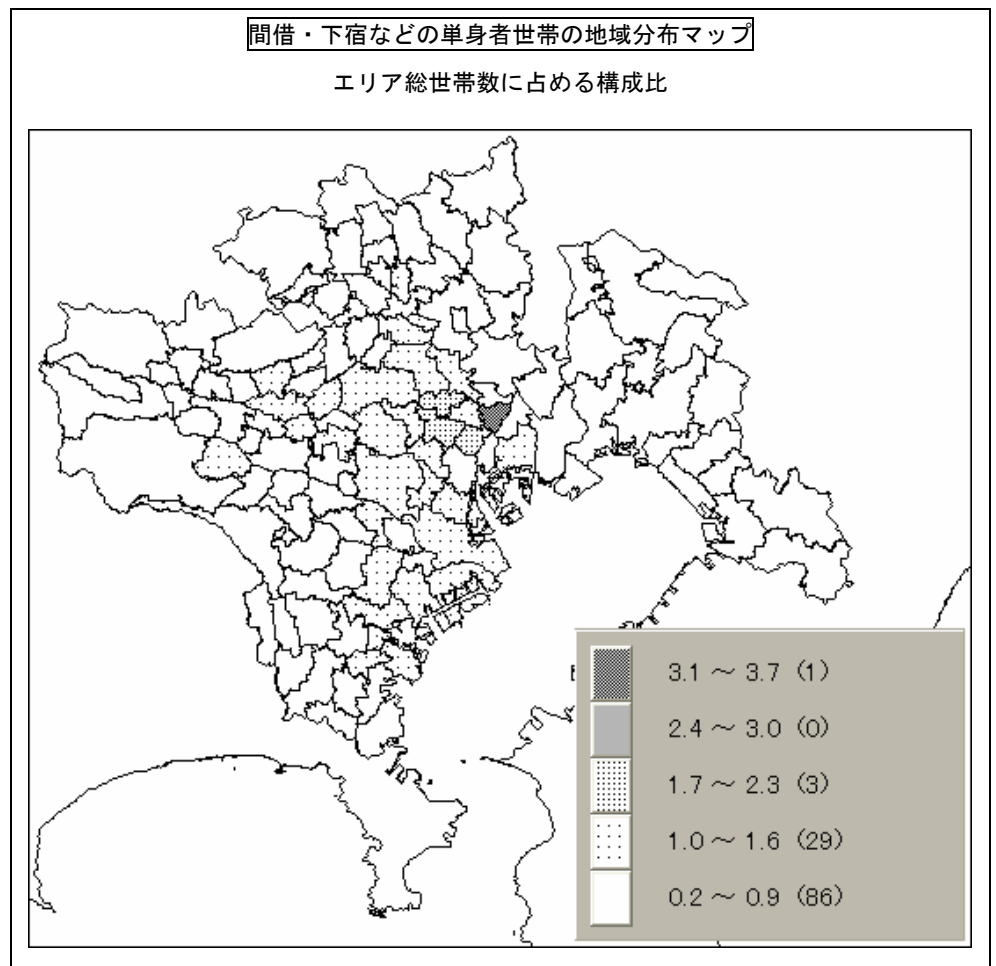
間借り・下宿など単身世帯 東京都市圏 101,700 世帯／比率 0.9%

会社などの独身寮の単身者 東京都市圏 206,086 世帯／比率 1.9%

エリアで共通する特徴

- ・下宿など単身世帯数は 10.1 万世帯で東京特別区だけでその半数の 5 万世帯いる。東京都市圏には単身世帯は 120 万世帯おり、その 1 割程度でありそれほど注目するほどではないが、都心部に集中し、しかも若者と老人層がその多くを占め不安定な生活がうかがわれる。この世帯が多くいるエリアは、東京 23 区のうち都心 3 区や台東区、江東区、葛飾区などを除いたエリアが多い。比率が高いエリアは、東京区部ではまだ木造建アパートが残っている台東区、豊島区、新宿区、中野区などのエリアで、バブル崩壊後の再生・再開が遅れているエリアでもある。
- ・単身者の中には会社の寮や社宅に住む単身者も多く、東京都市圏全体では 20.6 万世帯である。会社の社宅や寮は、バブル崩壊の大不況で、通勤立地の良い社宅や寮はマンションなどに様変わりしている。現在では、川崎エリアや戸塚区、羽村市など工場を多く抱えるエリアに分布している。

間借り・下宿などの単身者		
比率の高いエリア		
1位	台東区	3.7
2位	千代田区	2.2
3位	豊島区	2.1
4位	新宿区	1.7
5位	中野区	1.6
6位	目黒区	1.6
7位	杉並区	1.5
8位	世田谷区	1.5
9位	中区	1.4
10位	小平市	1.4
会社などの独身寮の単身者		
1位	千代田区	7.8
2位	和光市	6.0
3位	羽村市	5.6
4位	中原区	5.3
5位	川崎区	4.5
6位	府中市	4.4
7位	鶴見区	4.3
8位	青梅市	3.8
9位	戸塚区	3.7
10位	市川市	3.2



世代別のエリア分布が面白い！モザイク都市東京

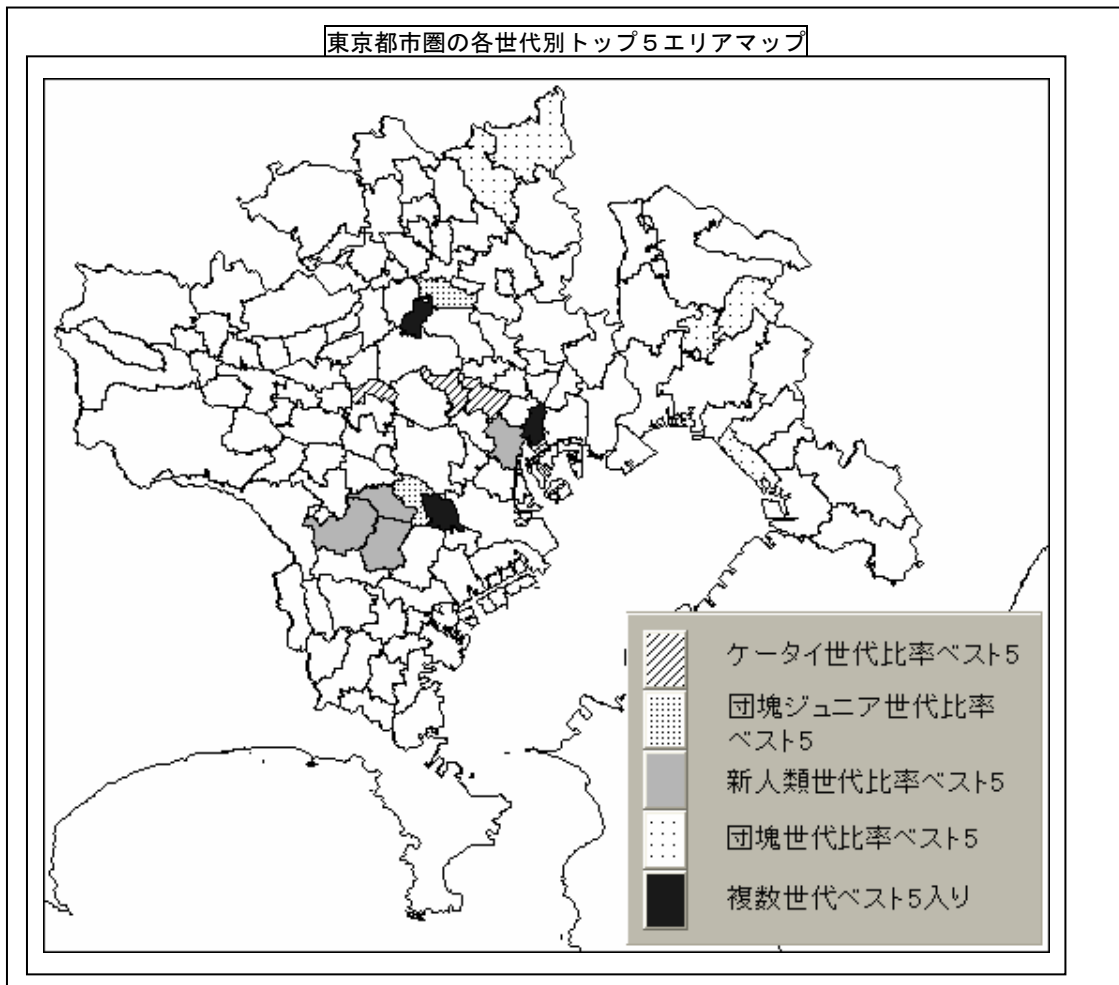
東京都市圏エリアをテーマ世代別で見る。

テーマ世代として選んだ世代は、日本や東京の消費マーケットに大きな影響を与えた 2005 年時点の年齢 25～29 歳のケータイ（携帯）世代、30～34 歳の団塊ジュニア世代、40～44 歳の新人類世代、55～59 歳の団塊世代の 4 世代とした。その理由は、ケータイ世代は都市を情報社会に、団塊ジュニアは新しい家族（未婚パラサイト家族や子供を産まない DINKS 家族など）を生み、新人類世代は都市のブランド化を進め、団塊世代は東京という大都市を高齢と少子の社会に導いている。しかし、これらの世代が均一的に東京都市圏に分布するわけではない。

これらの世代の価値観や生活経験により地域のすみわけが始まっている。それらの各世代がどのようなエリアに分布しているのかを見た。

■年齢世代別の人口構成比較(全国と東京都市圏)■

世代別(2005年現在の年齢)	人口総数			各世代の年齢構成比	
	日本全国	東京都市圏	全国=100	全国	東京都市圏
計	127,756,000	25,723,783	20.1	100.0%	100.0%
・ケータイ(携帯)(25～29歳)	7,898,500	1,945,696	24.6	6.2	7.6
・団塊ジュニア(30～34歳)	9,371,900	2,324,729	24.8	7.3	9.0
・新人類世代(40～44歳)	8,064,500	1,808,658	22.4	6.3	7.0
・団塊世代(55～59歳)	10,514,200	1,972,006	18.8	8.2	7.7



1 25～29 歳 ケータイ（携帯）世代の地域分布

〔キーワード〕 IT世代、ニート、フリーター、若い起業家、社会格差・個人格差

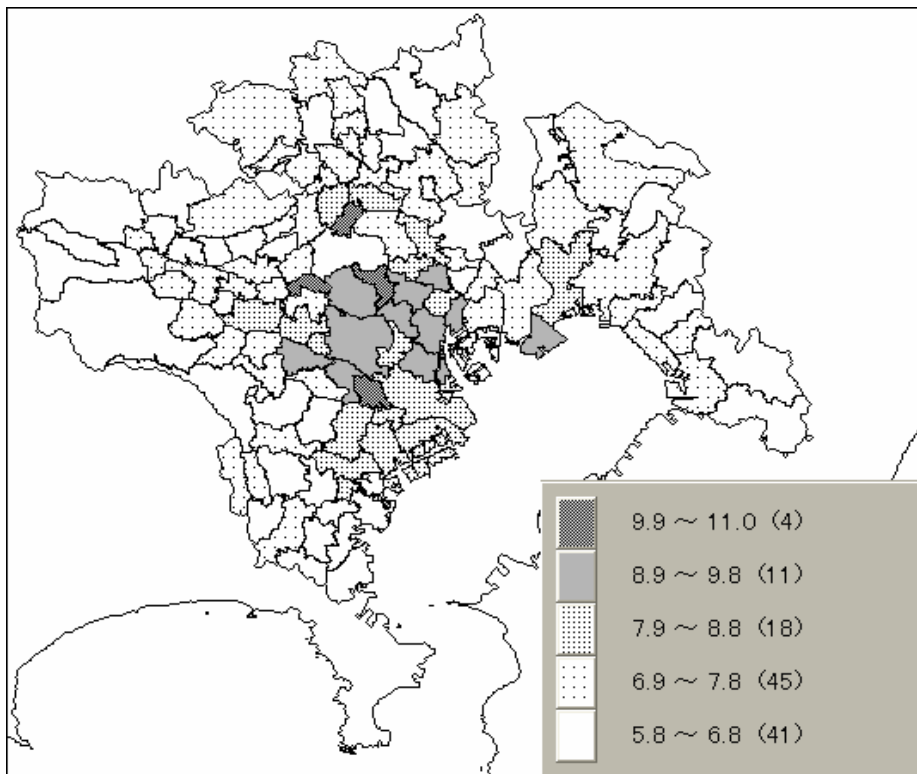
ケータイ（携帯）世代（20～29歳の年齢）は、大学生、独身サラリーマン、独身OL、ニート、フリーターなど多様な属性をもっている。ケータイ世代は、東京都市圏だけで195万人おり、その世代構成比は平均7.6%で、日本全国平均6.2%を1.4%ポイント上回る。

このケータイ世代の総人口の地域での構成比の高さは、現在のIT社会の都市化の象徴的存在としてのメルクマールとなり、今後の日本の経済活動や消費活動および文化・娯楽活動の活性化に大きな影響を与える。

ケータイ世代が多いエリアあるいは構成比の高いエリアは都心の周りに多くなっている。

1975～79年生まれ（現在25～29歳） バブル経済崩壊後の平成不況下で育った世代 ～小学生時代にバブルを迎えた自己チュー世代～小学生時代にバブルを経験	
時代背景	出生数の過半数が団塊世代の子供によって占められる世代で、両親が団塊世代か母親がもっと若い世代。両親ともに戦後生まれ。自由で口うるさくない父親の元で育った「ジェネレーションY」の先頭集団。子供の頃から豊かで、受験も楽な時期を過ごすのが就職難は織り込み済み。 高校進学率95.1%（うち女子96.2%）、大学・短大進学率45.2%（うち女子47.6%）
生活意識	〔自己主張が強く、自分中心〕 時代の主役意識あり、自己主張が強い。自分中心。人から見てどうではなく、自分にとって最適な生活というのを重視するので、生活自体をレベルアップしようという志向はない。
消費生活	〔新市場の火付け役〕 ルーズソックスやプリクラ、古着、カフェ、地べた座りなどの流行や新市場を生んだとされる。ファッションは109、ガングロ、茶髪、ストリート系ファッションなどの火付け役となった。今後もお財布ケータイなどのIT消費のリーダーとなる可能性は大。

ケータイ（携帯）世代エリア分布マップ
—各エリアの総人口に占める携帯世代人口の構成比率



[ケータイ世代の地域分布]

- ・携帯世代が多いエリアは、実数で世田谷区、大田区、江戸川区、杉並区、練馬区がベスト5となっているが、いずれも地域面積が大きくて総人口が多いエリアである。
- ・各エリアの総人口に占める『携帯世代』の人口比率を見ると、ベスト5は、川崎市中原区、中野区、和光市、武蔵野市、新宿区となっている。携帯世代はほとんどが未婚者であり、企業に就職したばかりの世代もしくはニートである。
- ・生活する居住地としては、勤務先に近いところを選ばれる。たとえば川崎中原区などはIT企業が多く進出している影響で、携帯世代が多く住む。
- ・また、携帯世代が住むエリアは、サービス業などが集積する新宿、銀座への交通に便利な地下鉄沿線（丸の内線の杉並区、文京区、東西線の浦安市など）エリアに偏り、都心部に近いエリアに集中していることがわかる。このエリアには早くからコンビニエンスストアが展開されているのが特徴。

—ケータイ(携帯)世代の地域分布ベスト15(人口数、人口比率)—

携帯世代(25~29歳)					
人口(人)			人口比率(%)		
1位	112 世田谷区	75,087	1位	133 中原区	11.0
2位	111 大田区	53,731	2位	114 中野区	11.0
3位	123 江戸川区	50,655	3位	229 和光市	10.0
4位	115 杉並区	50,257	4位	203 武蔵野市	9.9
5位	120 練馬区	42,926	5位	104 新宿区	9.8
6位	204 船橋市	42,479	6位	102 中央区	9.8
7位	121 足立区	41,056	7位	227 浦安市	9.7
8位	203 市川市	40,494	8位	113 渋谷区	9.6
9位	119 板橋区	39,430	9位	134 高津区	9.6
10位	201 八王子市	36,705	10位	115 杉並区	9.5
11位	203 川口市	34,708	11位	135 多摩区	9.5
12位	207 松戸市	34,207	12位	109 品川区	9.5
13位	114 中野区	34,081	13位	105 文京区	9.1
14位	109 品川区	32,784	14位	112 世田谷区	8.9
15位	108 江東区	31,305	15位	103 港区	8.9

2 30～34 歳 団塊ジュニア世代の地域分布

[キーワード] ジュニア、テレビゲーム、ちゃっかり世代、パラサイト、人は見た目が9割で慎重

団塊ジュニアはいうまでもなく、昭和 22～24 年頃生まれた人達の息子や娘である。団塊世代と同様に出生人口は毎年 200 万人前後で日本の世代人口でいえば団塊世代 (800～1000 万人) に次ぐボリュームを持っている。東京都市圏エリアでも 232 万人を越え、人口構成比は 9% である。団塊ジュニアは、現在 30 歳を超え、結婚適齢期真っ只中であるが、未婚者も多い。親と同居するパラサイト世代とも言われる。結婚しない、子供を作らない等日本の少子化に多大な影響を与えている。ジュニアたちの親である団塊世代がマイホーム・マイカーの購入など積極的に消費活動をしていたのに比べ、比較的裕福な生活をしているため、子供の頃からあまり商品などへのこだわりもない。モノより娯楽や遊びについては、どの世代よりも意欲的である。

1970～74 年生まれ (現在 31～35 歳) 高度経済成長が完了し、物質的豊かさが達成される ～慎重、地味、堅実なボリューム層～物質的豊かさの中で育つ	
時代背景	<ul style="list-style-type: none"> ・第二次ベビーブーマー世代だが、両親ともに団塊世代とは限らない。団塊世代の母親と、戦中、戦前の父親の子供である場合が多く、規範意識は残っている傾向にある。 ・生まれたときから半数は 3 大都市圏居住。テレビゲームが普及する中で育ち、進学率等が一定水準に達した中で教育を受けた。 ・高校進学率 94.1% (女子のみ 95.3%)、大学・短大進学率 36.3% (女子のみ 37.4%)
生活意識	[慎重、地味、堅実] 高い経済力と豊かさをもつ社会において自分の個性を重視する意識を持っている。個人の生き方では「結構ちゃっかりしているほう」という意識が高く、「人からどう思われるか気になるほう」「世間一般の人とはちょっと違った個性的な生き方をしたい」「グループの中で注目の的になりたいと思うことがよくある」などの意識が高い。就職氷河期で「慎重」「地味」「堅実」で同調を意識。
消費生活	[堅実な消費] 教育や通信費など教養娯楽の支出ウエイトが高い。貯蓄への関心が強い。20～24 歳の海外出国経験者が 17.9% であり、新人類の 6.7% と比べて約 2.7 倍。よく買物をする百貨店は高島屋、西武百貨店、伊勢丹、三越など(日経消費研)。ファッションではラルフローレン、無印良品などがお気に入り。1 日メール発信平均 4.1 回(日経消費研)

[団塊ジュニア世代の地域分布]

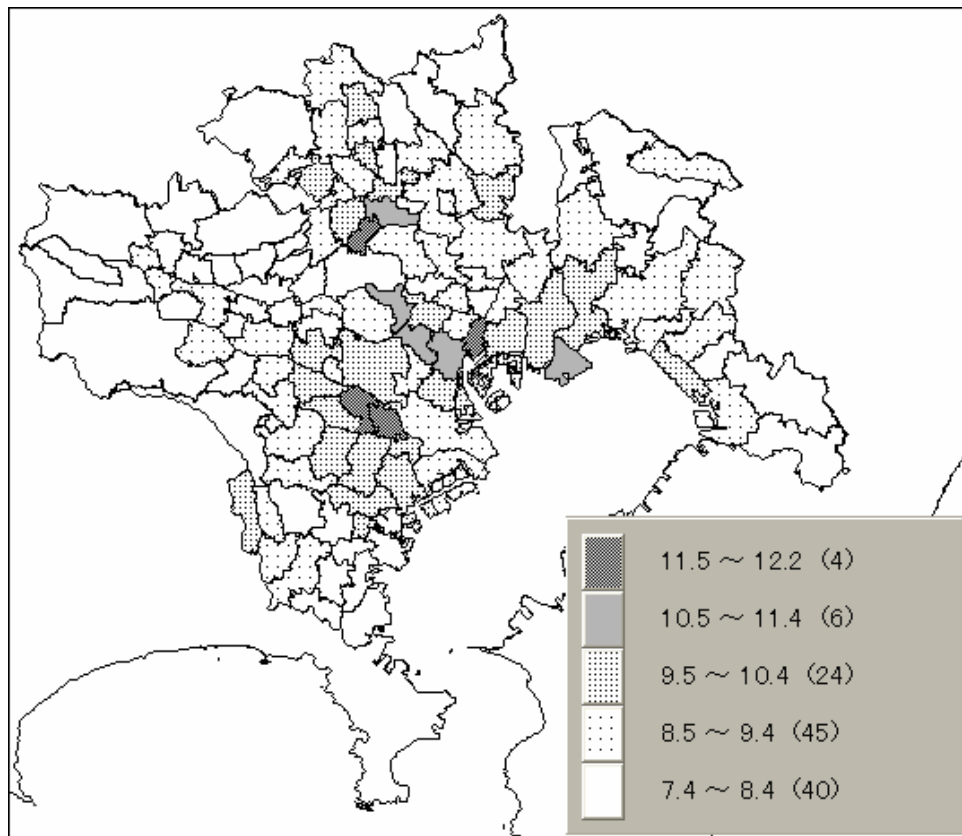
- ・団塊ジュニア世代の地域分布をエリア別で見ると二つのグループに分かれる。ひとつは、東京都心部の中央区、港区、渋谷区など都心部で高い構成比を占めている。このグループは、ほとんどが独身か DINKS で、どちらかという独立事業系、あるいは外資系企業で仕事をする高級取りの 30 歳代のいわゆるエリートサラリーマンたちのグループ。もうひとつは、新宿へのアクセスが便利な中野区や東急田園都市線沿線などでファミリーを持つグループに属するグループである。
- ・団塊ジュニアは、地方から出てきた団塊世代に比べ、高成長後の都市化された東京都市圏郊外で生まれ育ったため、都心志向が強い。親との同居を避け金銭的には親の面倒を充てにして、より都心近くで生活する意識が強い。マンション生活を望み、一戸建て志向は弱いようである。

—団塊ジュニア世代の地域分布ベスト15(人口数、人口比率)—

団塊ジュニア(30～34歳上)／昭和46～50年生まれ(1971～75)					
人口数(人)			人口比率(%)		
1位	112 世田谷区	80,214	1位	102 中央区	12.2
2位	123 江戸川区	65,356	2位	133 中原区	12.2
3位	111 大田区	61,311	3位	229 和光市	11.8
4位	121 足立区	53,353	4位	134 高津区	11.5
5位	204 船橋市	53,082	5位	224 戸田市	11.1
6位	120 練馬区	52,304	6位	103 港区	10.8
7位	115 杉並区	49,868	7位	227 浦安市	10.8
8位	203 市川市	48,774	8位	113 渋谷区	10.6
9位	203 川口市	45,501	9位	114 中野区	10.5
10位	119 板橋区	44,571	10位	203 市川市	10.5
11位	207 松戸市	43,072	11位	109 品川区	10.3
12位	201 八王子市	41,563	12位	109 港北区	10.3
13位	108 江東区	41,377	13位	135 多摩区	10.2
14位	122 葛飾区	36,676	14位	103 西区	10.1
15位	109 品川区	35,579	15位	136 宮前区	10.0

▼団塊ジュニア世代エリア分布マップ

—各エリアの総人口に占める団塊ジュニア世代人口の構成比率



340～ 44 歳 新人類世代の地域分布

[キーワード] ハナコ世代、ブランド志向、迷いの世代、オタク志向

新人類世代は、戦後の社会が経済成長と米国型民主社会で比較的安定的な生活が可能となった時代に生まれ育った。高度消費社会といわれた 80 年代に大人になっている。右肩上がりの生活を前提とする時代であったゆえ、消費生活の高度化や、新しい文化などに対して貪欲であった。戦後の生活価値観や消費文化をより個性的なものに変えてゆくことを試みている。前の世代からみれば、まったく理解を超える行動をし始め、過去との連続性を断ち切ることで新たなブランドを見つけ出す志向」である。

1960～64 年生まれ（現在 41～45 歳） 消費の多様化・経済安定成長期 ～物欲盛んなハナコ世代～高度経済成長期に育つ	
時代背景	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和ヒトケタ世代を父親に持つ。半分近くが大都市生まれ。「所得倍増計画」とともに生まれ、豊かになりつつある社会で育ち、進学率は上昇、反面落ちこぼれ、家庭内暴力などが話題の中で教育を受ける。社会に出てから、男女雇用機会均等法など女性の社会参画が話題とされる中で、働き、男性は結婚難時代を迎え始めた世代 ・高校進学率 91.9% (女子のみ 93.0%)，大学・短大進学率 37.4% (女子のみ 33.3%)
生活意識	<p>[ワンランク上を目指す]</p> <p>80 年代の高度消費社会を十分に楽しみ、常に「ワンランク上」の生活を目指して、仕事も結婚も遊びもすべてに貪欲な生活を続けてきたこの世代は、常に満足せず迷いの世代でもある。上の世代とは生活習慣や価値観が大きく異なることから、「新人類」と命名された。オタク第一世代でもある</p>
消費生活	<p>[消費と情報に貪欲]</p> <p>「POPEYE」以降のカタログ文化を吸収し、感性の時代、おいしい生活を目指してファッション、旅行、スポーツ、音楽、イベントなどの情報をキャッチし消費した。大学生が海外ブランドを購入し、海外旅行に行くようになったのもこの世代から。女性たちは「Hanako 族」と呼ばれ時代の寵児としてクローズアップされた。結婚して子供が生まれると子連れ海外旅行へも出かけるなど、常に消費と情報に貪欲な世代。DC ブランドを流行させた。西武百貨店、パルコなどの全盛期の主要客。</p>

[新人類世代の地域分布]

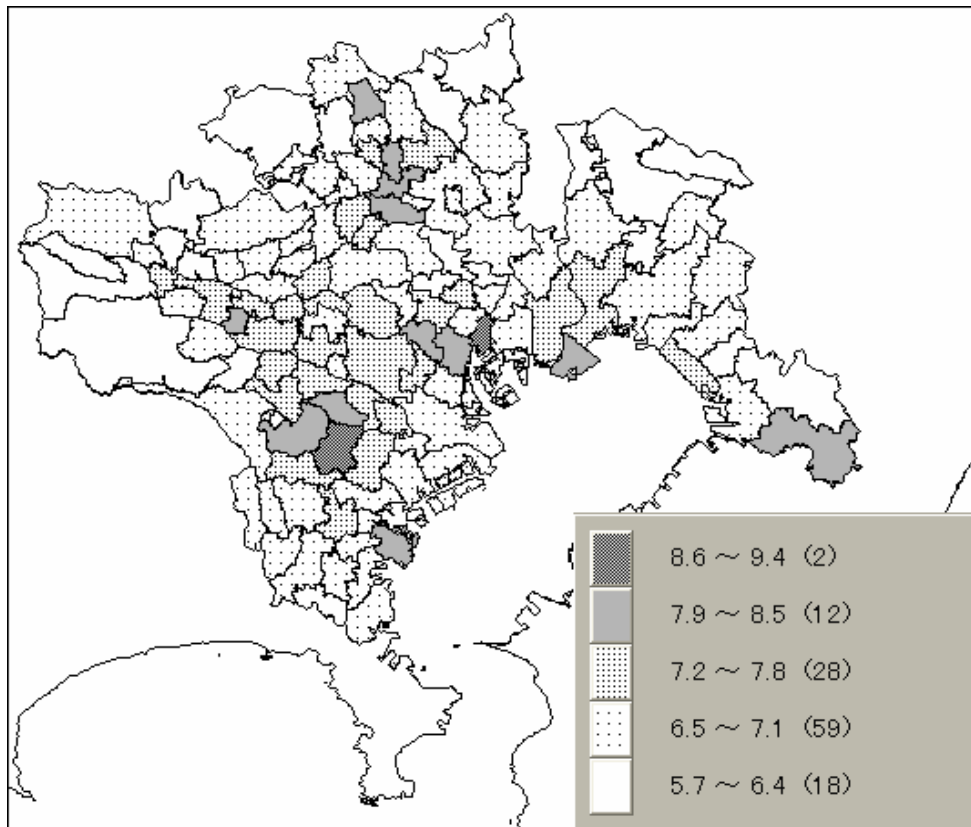
■新人類世代(40～44 歳)の年齢別人口構成比の高いエリアは、東京都区部の中央区、港区、横浜市の都築区、青葉区、川崎市の宮前区がベスト 5 となっている。また、埼玉の浦和区、千葉の浦安市、多摩地区の国立市、東京都部の渋谷区などがベスト 15 までに入るなど、地域のブランドにこだわる傾向が見られる。新人類のブランド志向（良く調べよく知っている）が居住エリアにも影響を与えている。

—新人類世代の地域分布ベスト15(人口数、人口比率)—

新人類世代(40～ 44歳)昭和36～40年生まれ(1961～1965)					
人口			比率		
1位	112 世田谷区	64,288	1位	118 都筑区	9.4
2位	123 江戸川区	48,881	2位	102 中央区	8.7
3位	120 練馬区	47,718	3位	117 青葉区	8.5
4位	111 大田区	46,645	4位	103 港区	8.5
5位	121 足立区	42,990	5位	136 宮前区	8.3
6位	204 船橋市	38,455	6位	224 戸田市	8.2
7位	115 杉並区	37,867	7位	108 さいたま南区	8.1
8位	201 八王子市	35,398	8位	105 千葉緑区	8.1
9位	119 板橋区	34,384	9位	107 さいたま浦和区	8.1
10位	203 川口市	34,210	10位	215 国立市	8.0
11位	203 市川市	33,511	11位	227 浦安市	8.0
12位	207 松戸市	32,282	12位	113 渋谷区	7.9
13位	122 葛飾区	30,355	13位	102 さいたま北区	7.9
14位	108 江東区	29,738	14位	104 中区	7.9
15位	209 町田市	26,685	15位	133 中原区	7.8

▼新人類世代エリア分布マップ

—各エリアの総人口に占める新人類世代人口の構成比率



4 55～59 歳 団塊世代の地域分布

[キーワード] マイホーム、マイカー、ニューファミリー

団塊世代は、日本の経済成長を若い時代から生産労働者としてまた大衆消費者として支え続けてきた世代である。特に日本の経済や政治の中枢であった首都東京においてはなおさらである。地方から多くの団塊世代を取り込んだ東京は、特に団塊世代の成長にリンクし、集中と分散という都市機能変化を続けてきた。東京という都市は団塊世代のライフステージに振り回された。団塊世代が60歳を迎え、東京の各都市・エリアは高齢化や少子化にさらされる。又、規模の大きい団塊世代家族の変貌は、東京という都市を大きく変えてゆくことになる。団塊世代はそのエリアに留まり高齢社会を迎えるのか、或いは、都心回帰で新たな生活を始めるのか、団塊世代は東京を再び大きく変える。

1945～49 年生まれ（現在 56～60 歳）／ 戦後生まれ、新制教育、都市転入 ～多様性がひしめく第一次ベビーブーマー	
時代背景	<ul style="list-style-type: none"> ・戦前世代よりも貧しい時代に生まれ、就職就学時期に3大都市圏に転入。戦後の民主主義、新制教育の中で生まれ育ち、父の背中で街頭テレビを見た世代。金の卵と呼ばれて集団就職、大学政治運動でも中心的な役割を担った。経済は安定成長期のなか、賃金はそれなりに上昇。しかしバブル崩壊後、ホワイトカラーはリストラの対象とされ、年金不安を抱く。 ・高校進学率 57.7% (女子のみ 55.9%)，大学・短大進学率 17.0% (女子のみ 11.3%)
生活意識	[競争意識、友達家族] 伝統や慣習意識、まじめに生きる意識も比較的高い。子供の数が急激に増加する中で、常に人より先んじなければ競争に負けて敗者になる危機感から、強い競争意識をもつ。若者文化は海外から、欧米のテレビ番組をみて育つ。企業戦士となり、家同士ではなく本人同士の結びつきを重視する「ニューファミリー」を生み、専業主婦の妻、友達同士のような親子関係を築く。走り続ける頑張り世代。
消費生活	[女性の高消費意欲] 学園紛争の中、熱き青春時代を送りアイビールックに代わりジーンズにTシャツ、長髪といった「いちご白書をもう一度」どおりの青春を送る。百貨店のほかに専門店、通信販売やコンビニなども利用。特に女性は旅行、食料品、健康、衣料品への支出意欲が男性より高い。

[団塊世代の地域分布]

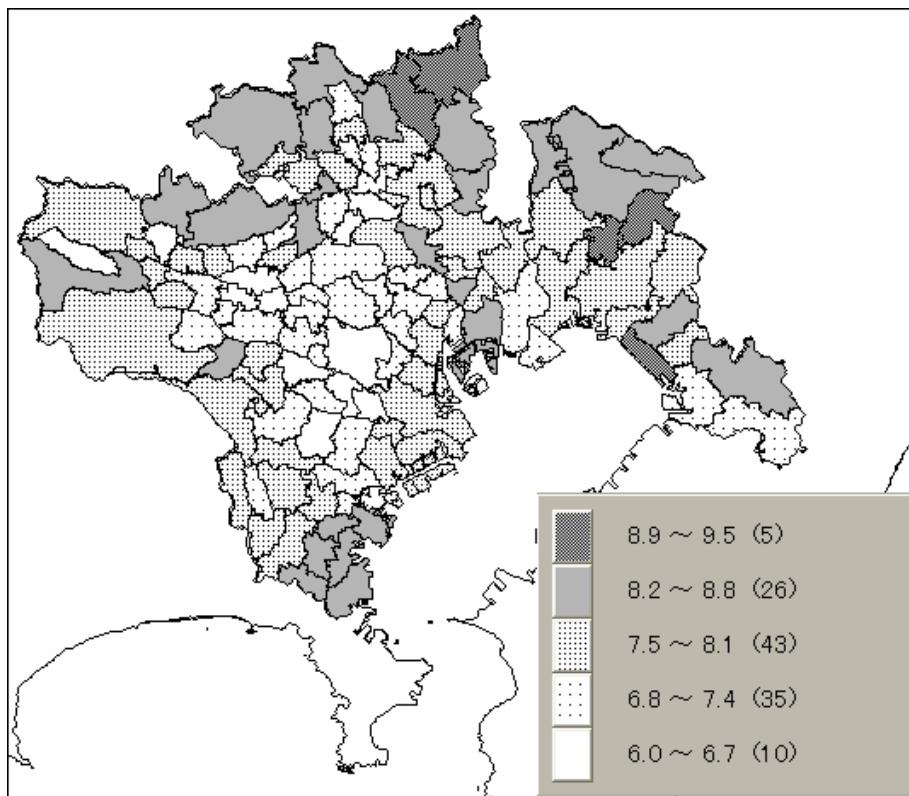
- ・エリア別に団塊世代の分布を人数で見ると、東京の山手線の外側の都区部である世田谷区、大田区、足立区、練馬区、江戸川区がベスト5を占めている。続いて、船橋市、八王子市などの郊外の大きな市が続く。この状況を見ると昭和40年代頃の東京の郊外化の姿を垣間見ることができる。
- ・エリア別の年齢別構成比の高低で見ると、千葉県では白石市、美浜区、鎌ヶ谷市、流山市、埼玉県では春日部市、岩槻区、入間市、柏市、我孫子市が構成比トップ10に入っている。東京都や神奈川県は相対的には低い。その理由は、ひとつは、東京や横浜、川崎などが団塊世代の前の世代がすでに宅地化を終えていたこと。もうひとつは、昭和50、60年代に団塊世代以下の世代がそこに流入したことが上げられる。
- ・団塊世代の構成比が高い千葉県や埼玉県のエリアは、昭和40年代後半から50年代で宅地開発が一段落していたが、バブル経済での土地神話で住宅開発の火が再び点き、バブル期に団塊世代がそのエリアに流入したと思われる。

—団塊世代の地域分布ベスト15(人口数、人口比率)—

団塊世代(55～59歳)昭和21～25(1946～50)年生まれ					
	人口数			比率 (%)	
1位	112 世田谷区	55,741	1位	232 白井市	9.5
2位	111 大田区	52,849	2位	214 春日部市	9.4
3位	121 足立区	48,993	3位	110 岩槻区	9.4
4位	120 練馬区	46,993	4位	106 美浜区	9.2
5位	123 江戸川区	46,755	5位	224 鎌ヶ谷市	9.2
6位	204 船橋市	45,373	6位	225 入間市	8.8
7位	201 八王子市	43,735	7位	224 多摩市	8.8
8位	119 板橋区	40,651	8位	220 流山市	8.8
9位	203 川口市	38,751	9位	217 柏市	8.8
10位	207 松戸市	38,426	10位	222 我孫子市	8.7
11位	115 杉並区	37,131	11位	106 台東区	8.7
12位	108 江東区	35,656	12位	101 さいたま西区	8.6
13位	203 市川市	34,911	13位	201 川越市	8.6
14位	217 柏市	33,514	14位	104 若葉区	8.6
15位	122 葛飾区	32,789	15位	115 栄区	8.6

▼団塊世代エリア分布マップ

—各エリアの総人口に占める団塊世代人口の構成比率



第二部 東京都市圏エリアマーケティングマップ

おもしろテーマで見る東京都市圏

東京の消費生活をリードしてきた60歳になった団塊世代、これからの主役となる団塊ジュニア世代によって、日本の家族は大きく変わり、また、一方でこの東京では結婚しない若者・大人達が増え、また、レストランやサービス業あるいはIT企業には多くの外国人が集まっている。東京都市圏エリアは様々な色合いを持ち始めている。

そして、そのさまざまな色合いは、東京都市圏各エリアに、例えば高齢少子化、住まい方、家族のあり方、グローバル化、地域格差問題など新たな都市問題を投げかける。各エリアの様々なテーマをエリアマーケティングでマップ化し明らかにする。

昭和20年(1945年)、第二次世界大戦での大空襲で東京の街のほとんどが焦土化してから約60年を経過した。その焦土となった東京の現在(2007年)の街の姿は、その歴史を想像する機会さえ失わせるように街には高層ビルが立ち並び、外国のホテルや高層高級マンションやIT企業の本社ビルとなっている。交通網は、世界に誇る新幹線が日本全国を結び、地下鉄は東京の郊外へ網の目のように張り巡る。高速道路が街の真っ只中を突っ切っている。まるで手塚治が見せてくれた未来都市の姿である。

東京の都市空間で、当然のことであるが、この都市で活動する生活の多様なスタイルやそのリード役の世代交替が起こっている。

ここでは以下の7テーマでエリアマーケティングマップを作った。

テーマ①未婚者エリアマップ 日本将来人口に大きな影を投げかける結婚しない大人達

男性は都心から離れ拡散し、女性は渋谷・新宿地区の周辺エリアにこだわる

テーマ②住宅(居住生活)エリアマップ 住宅の所有関係、住宅の建物状況

一戸建てに居住するのか、マンションに居住するのか、エリアの立地環境が決め手に

テーマ③少子高齢社会エリアマップ 若い(子供)エリアと古い(高齢者)るエリア

老人が子供より多くなった東京都区部の19の区エリア

テーマ④エグゼクティブエリアマップ セレブ生活VS中流サラリーマン雇用

経営者は千代田区、港区、中央区の都心3区に居住し、自営業者は台東区、渋谷区、目黒区に。そして、サラリーマンは？

テーマ⑤失業・家事エリアマップ

完全失業率のエリア格差は、千代田区と川崎市幸区で最大の3.5%の開き

テーマ⑥日本に居住する外国人(国籍別)エリアマップ

中国人は江戸川区、川口市、北区。韓国人は足立区、新宿区、フィリピン人は足立区、江戸川区

テーマ⑦パラサイト世帯(25~34歳未婚者と親等が同居する世帯)エリアマップ

世帯数は世田谷区、練馬区、高比率エリアは埼玉エリア

男性は都心から離れ拡散し、女性は渋谷・新宿地区の周辺エリアにこだわる

現在の日本は少子化問題で揺れているが、その原因として未婚化や晩婚化が指摘されている。未婚者（一度も結婚していない人）の割合は、20歳代から30歳代にかけて著しく進み、女性20代後半では、1970～2000年の間に未婚率は18%から54%へと3倍に増え、半分以上が未婚者。また、男性30代前半では同じ時期に12%から43%へと3.6倍になってる。これらの年齢層では、その分だけ結婚している人が減って、出産も減っている。初婚年齢（04年）は男29.6歳、女27.8歳であり、20年前の1984年と比べると男1.4歳、女2.4歳上回っており、特に女性の晩婚化は著しい。

東京都市圏計		年齢別人口	未婚者数（人）	未婚率（%）
25～29	男	1,011,862	792,021	78.3
	女	933,834	610,512	65.4
30～34	男	1,195,524	637,964	53.4
	女	1,129,205	420,738	37.3
35～39	男	1,107,377	351,820	31.8
	女	1,022,443	213,609	20.9

東京都市圏での未婚率について見ると、25歳～29歳の未婚率は東京都市圏平均で男性78.3%、女性65.4%となっており、エリア別の未婚率ランク上位エリアでは、若い人が多くすむ都心に近いエリアでは男女ともに高い。未婚率の高い上位10エリアでは、男性は85%以上、女性は77%以上となり平均値よりも約10ポイント上回る。

30歳代前半の30歳～34歳では、未婚率は男53.4%、女37.3%。この年齢層でのランク上位を見ると、男女とも30歳代前半までの未婚率が高いエリアである中野区、豊島区、渋谷区、新宿区と重なる。これらのエリアは、言うなれば、東京での高未婚率エリアのビッグ5といってよい。いずれのエリアも、東京山手線の西側エリアとなっている。若い未婚者は渋谷や新宿ターミナル周辺に居住する志向が強いが、高年齢になり事情は大きく変わる。35～39歳の未婚者居住エリアとなると、男性の未婚者は、川崎区、中原区、多摩区、幸区等の川崎市エリアと荒川区、台東区、墨田区、北区などの東京東部の下町エリアが上位を占める。女性は、あいも変わらず、中野区、豊島区、渋谷区、文京区、新宿区、目黒区、杉並区が上位を占め、未婚率は30%以上と高い未婚率となっている。35歳以上の未婚者同士の巡り会いのエリアミスマッチがはじまる。

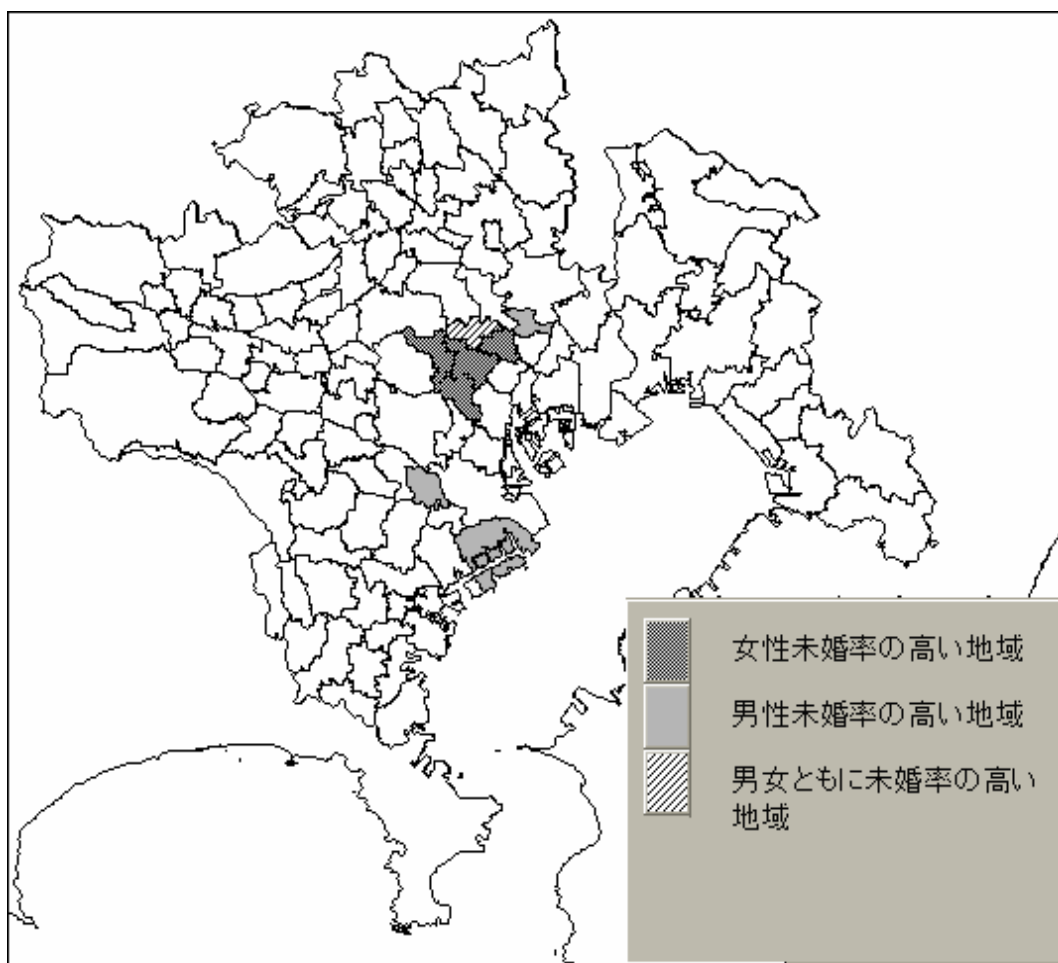
男性・未婚率ベスト10						
	25～29歳（%）		30～34歳（%）		35～39歳（%）	
1位	千代田区	88.5	渋谷区	70.6	中野区	49.6
2位	中野区	88.3	中野区	70.4	川崎区	46.6
3位	新宿区	88.2	千代田区	69.5	荒川区	44.2
4位	渋谷区	88.1	新宿区	68.8	豊島区	40.5
5位	杉並区	87.1	豊島区	67.6	中原区	40.4
6位	豊島区	86.9	杉並区	66.8	多摩区	39.9
7位	文京区	86.6	港区	64.9	台東区	39.9
8位	港区	86.2	武蔵野市	63.0	幸区	39.8
9位	武蔵野市	85.7	文京区	63.0	墨田区	39.6
10位	世田谷区	84.8	北区	61.8	北区	39.4

女性・未婚率ベスト10エリア						
	25～29歳 (%)		35～39歳 (%)		35～39歳 (%)	
1位	杉並区	81.0	渋谷区	60.2	中野区	37.0
2位	渋谷区	80.6	中野区	57.6	豊島区	31.5
3位	新宿区	80.5	杉並区	57.4	渋谷区	31.4
4位	千代田区	80.3	新宿区	56.5	文京区	30.8
5位	中野区	80.0	千代田区	55.7	新宿区	30.7
6位	豊島区	78.6	港区	55.2	目黒区	30.5
7位	港区	78.1	目黒区	54.2	杉並区	30.4
8位	世田谷区	78.0	豊島区	54.0	台東区	29.6
9位	文京区	77.9	中央区	53.4	武蔵野市	29.4
10位	武蔵野市	77.9	文京区	52.2	荒川区	29.3

35～39歳の未婚率（男女別）の高いエリアの地域分布

30歳台未婚者の居住エリアは、東京の東側と川崎に男性は避難。

東京の西側を離れない女性。めぐり合いは永久に訪れず



**テーマ②住宅（居住生活）エリアマップ 住宅の所有関係、住宅の建物状況
一戸建てに居住するのか、マンションに居住するのか、エリアの立地環境が決め手に**

現在東京は都心部も郊外もマンションブームに沸いている。人口の都心回帰現象となって都心部やその周辺エリアでも高層マンションや高級マンションが建設され、郊外では、数棟の大型のマンションとショッピングセンターを組み込んだ街づくり志向の開発が行われている。バブル崩壊後 20 年近くを経過し、東京都市圏は住宅需要増と供給増で騒々しくなっている。団塊ジュニア世代が世帯を持ちはじめ団塊世代がリタイアする中、住宅の需給環境が大きく変わってきた。一戸建てに住むのかマンションに住むのか、賃貸で行くのか持家にするのか、どのエリアに住むのか、住宅問題は百花繚乱である。

このような中で、現在の東京都市圏 119 エリアの住宅事情はどうなっているのか、東京都市圏エリアに居住する世帯の住居の所有関係（持家など）とどのような建物（一戸建てなど）に居住しているのかを見る。

■所有一住替え自由自在の賃貸型生活志向が強くなっている東京圏の都市生活

東京都市圏 119 エリアに居住する世帯数は 1109 万世帯であるが、その所有関係を見ると、571 万世帯が持ち家世帯で東京都市圏の世帯総数の 51.5%（平均値）にあたる。民営や公営の借家に居住する世帯は 456 万世帯で、その比率は 41.1%（平均値）である。日本全体から見ると持ち家率は平均としては低いが、東京圏には都心部あり、山の手があり、横浜や埼玉、千葉など郊外もありエリアごとに見ると、居住世帯の持ち家率と借家率はエリアによって大きく異なる。

東京都市圏住宅建物所有関係		
住宅に住む	世帯数	比率(%)
一般世帯数	11,094,111	100.0
持ち家	5,714,313	51.5
公営の借家	817,775	7.4
民営の借家	3,743,163	33.7
給与住宅	405,826	3.7
間借り	155,807	1.4

持ち家に居住する世帯比率の高いエリア上位 10 を見ると、千葉県の上野市をトップに、そのエリアは千葉県、埼玉県の市に多く分布している。千葉県では上野市、鎌ヶ谷市、千葉市緑区、流山市で、埼玉県はさいたま市岩槻区・西区、入間市、川越市、春日部市が登場する。いずれも東京圏エリアでは一番奥に位置するエリアであり、通勤・通学の時間が 2 時間くらいかかりそうなエリアで一戸建ての持ち家が多いことがうかがえる。これらのエリアでは地元の居住者中心の生活圏が出来上がっている。

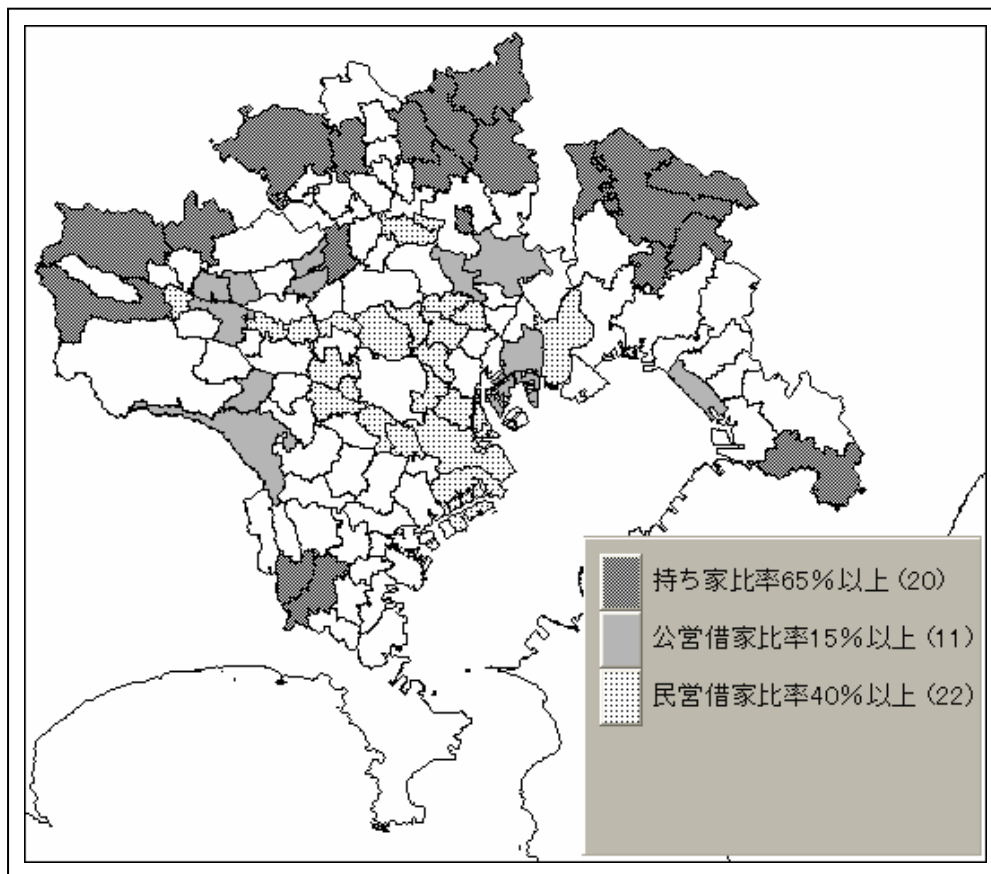
一方、公民営の借家に居住する率が高いエリアは、中野区、杉並区、新宿区、豊島区など通勤通学が便利で都心に近いエリアで、中央線沿線のエリアが多く、ほとんどが賃貸マンションで、若い人が通勤通学に便利なエリアとなっている。間借りで居住する世帯の比率は全体平均で 1.4%と低いが、豊島区、目黒区、台東区やさいたま市の浦和区など古くからの住宅エリアでは倍以上の比率となっている。マンション化できないアパート等がまだ残っているエリアでもある。公営の借家に居住する世帯の比率が高いエリアは、千葉県の美浜区、江東区、足立区、多摩市、武蔵村山市などであるが、3,40 年前頃に住宅公団（現住宅機構）や都営や市営の住宅団地が大掛かりに建設したエリアだが、現在、もっとも高齢化が進んでいる。

東京都市圏の借家比率が高いのはマンション化と連動しており、将来の生活に不安を抱える人達が、家を所有（ストック）するより利用（フロー）することのほうが得だという考え方がバブル以降の金銭価値観となっているからだ。東京での都市生活を継続する場合、住替えが楽なマンション借家住まいが選ばれる。東京都市圏では、ストックよりもフローの自由自在の生活志向が高まっているのである。

▼持ち家エリアと民営・公団エリア

—持ち家、公営（都市機構・公社を含む）、民間、給与、間借りに居住する世帯比率(単位：%)の高いエリアベスト10

	持ち家		公営借家		民営の借家		給与住宅		間借り	
1位	白井市	81.2	美浜区	33.9	中野区	56.5	千代田区	12.7	豊島区	2.6
2位	岩槻区	73.6	清瀬市	22.9	多摩区	52.6	浦安市	9.1	浦和区	2.5
3位	鎌ヶ谷市	73.5	江東区	22.6	杉並区	50.9	浦和区	8.0	目黒区	2.4
4位	入間市	73.0	多摩市	20.9	新宿区	50.2	中央区	7.8	台東区	2.4
5位	さいたま西区	72.7	東久留米市	17.7	豊島区	48.9	和光市	7.4	中野区	2.3
6位	あきる野市	72.5	足立区	17.1	中原区	48.7	習志野市	7.1	新宿区	2.1
7位	千葉緑区	69.8	武蔵村山市	17.0	渋谷区	48.1	北区	6.8	世田谷区	2.1
8位	川越市	69.5	北区	16.5	武蔵野市	45.8	戸田市	6.8	小平市	2.1
9位	流山市	69.2	東大和市	16.1	高津区	44.6	港区	6.7	日野市	2.0
10位	春日部市	68.9	町田市	15.9	文京区	43.9	武蔵野市	6.2	上尾市	2.0



■建物—60%以上の世帯がマンションライフを愉しむ東京の都市生活。

東京都市圏に居住する世帯が、どのような建物（一戸建てか共同住宅か長屋建てか）で居住しているのを見る。統計データは、現時点では20万人以上のいる79エリア（約890万世帯）に限られるが、東京から30キロ圏上にある主要なエリアは網羅されている。

それによると、一戸建ての建物に居住する世帯（321万世帯）は、36.1%、長屋に居住する世帯は1.7%。マンションなど共同住宅に居住する世帯（552万世帯）は62.0%となっており、マンションなど共同住宅に居住する世帯は5割を超え、一戸建に居住する世帯を300万世帯以上上回っている。

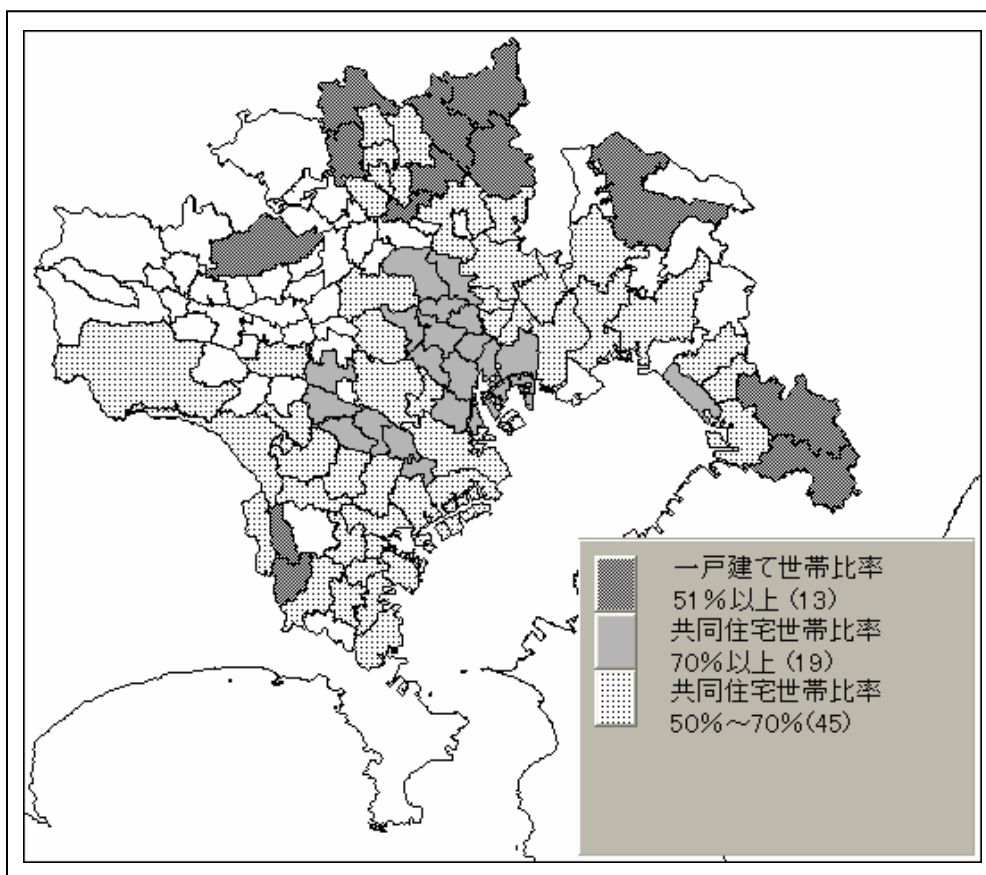
各エリアの全世帯に占める一戸建てに住む世帯と共同住宅に住む世帯の世帯比率の上位ト 10 エリアを見ると、一戸建てに居住する世帯の比率が高いエリアは岩槻区、埼玉西区、春日部市、千葉緑区、川越市など持ち家比率の高いエリアと重なるが、その比率は60~70%台である。

それに対し、マンションなど共同住宅に居住する世帯比率の高いエリアは東京区部が多くその比率は75%以上である。東京都心部周辺での生活はコンクリートジャングルでの生息が当たり前になっている。全般的に都市生活=マンションライフが東京の生活の主流となっている。

▼「一戸建て」エリアと「マンション」エリア

居住する住宅の「建て方」20万人以上の市区町村—79エリア—2005年国勢調査

一戸建てに居住する世帯数と比率 (%)			共同住宅に居住する世帯数と比率 (%)			
	エリア	比率	世帯数	エリア	比率	世帯数
1位	岩槻区	74.7	28,239	美浜区	89.5	51,978
2位	埼玉西区	68.5	19,863	中央区	86.3	47,259
3位	春日部市	63.3	54,591	港区	85.8	86,196
4位	千葉緑区	62.0	23,823	江東区	82.2	150,496
5位	川越市	61.8	74,926	新宿区	81.5	135,220
6位	埼玉緑区	59.9	21,449	渋谷区	79.5	86,962
7位	上尾市	59.0	47,329	高津区	76.3	67,828
8位	越谷市	59.0	68,208	千代田区	76.3	14,122
9位	泉区	58.1	31,240	中原区	75.3	73,412
10位	若葉区	57.3	32,215	品川区	74.8	128,851
79都市平均/計		36.1	3,213,346	79都市平均/計	62.0	5,522,095



テーマ③少子高齢社会エリアマップ 若い(子供)エリアと老い(高齢者)エリア
老人が子供より多くなった東京都区部の19の区エリア

日本は今、少子高齢社会の真っ只中にある。生涯出生率は最悪、平均寿命年齢は男 80 歳・女 90 歳へと長寿化し、ついに出生人口が死亡人口を下回る人口減少社会となった。だが、東京という大都市は都市全体で見れば経済力もあり就業機会や学習機会あるいは芸術や娯楽機能が充実しており、若い世代は日本全国から集まり、少子高齢社会にはまだ至っていない。

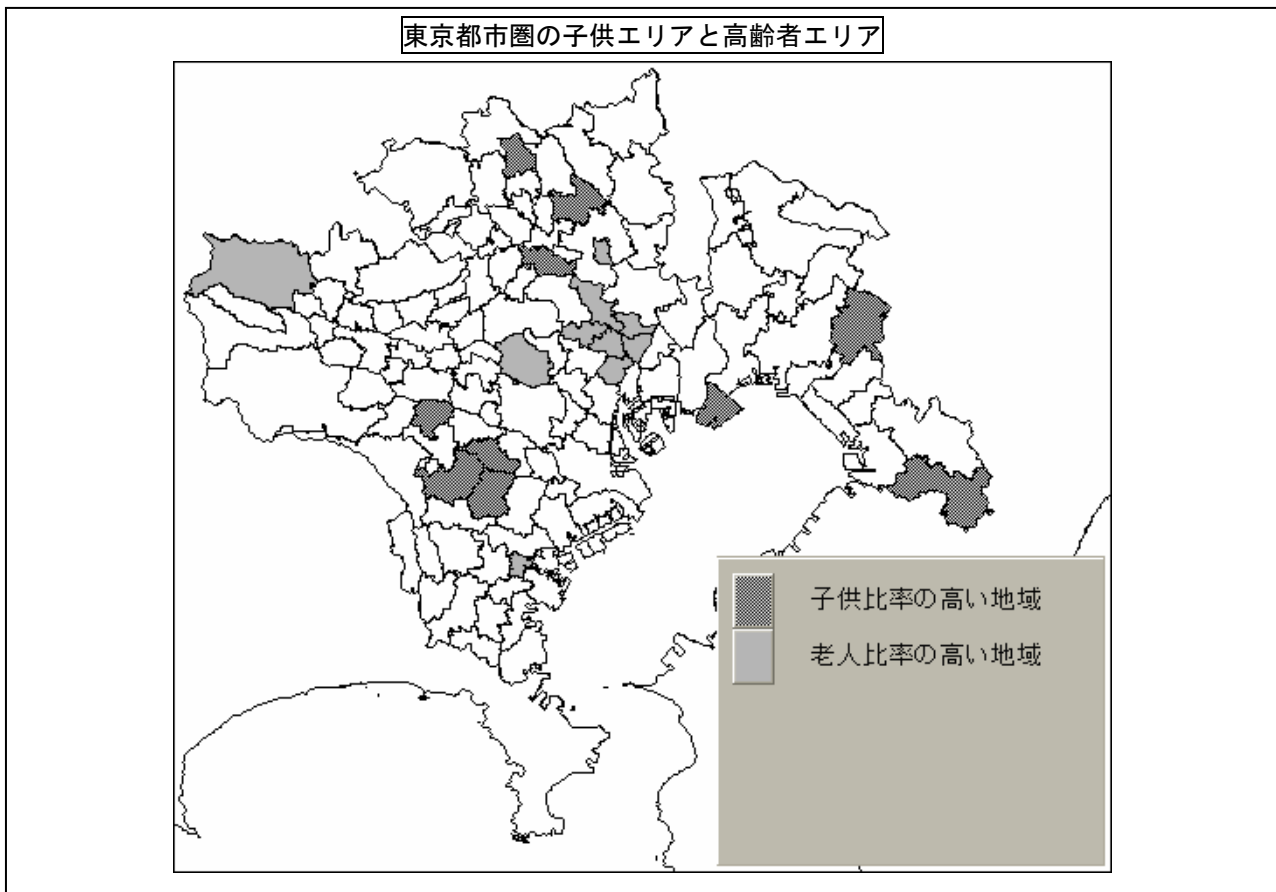
しかし、その東京都市圏を構成する 119 のエリアがすべてそういうわけではない。

高齢化がどんどん進行しているエリアがあり、子供が多いエリアもある。また、老人が子供の数を上回ったり、子供が老人を上回るエリアなど様々である。東京は若いのか老いているのか。

東京都市圏 119 エリアの子供(0~9 歳)の人口は合計 218 万人、老人(75 歳以上)の人口は合計 175 万人であり、子供の方が 45 万人多い。

しかし、各エリアで見ると老人の方が子供より多く居住するエリアがある。東京都 23 区では江戸川区、足立区、江東区、葛飾区を除く 19 区、多摩地区では武蔵野市、三鷹市、小金井市、横浜市では中区、西区、南区、埼玉では鳩ヶ谷市 26 エリアで老人が子供を上回っている。老人と子供の倍率で見ると豊島区では老人が子供の 4.25 倍、台東区で 3.98 倍、倍率 10 位の目黒区でも 2.2 倍になる。今後よほどの事が無い限りこの老人と子供の倍率格差は広がってゆく。

一方、子供が老人を上回るエリアは 119 エリアのうち 93 エリアあるが、人数では、江戸川区、越谷市、川口市で子供が老人を上回っている。以下、船橋市、横浜市青葉区、都築区等であるが子供がやたらと目につくエリアである。ショッピングセンターも子供向けのファッション店や雑貨店に力を入れているエリアである。



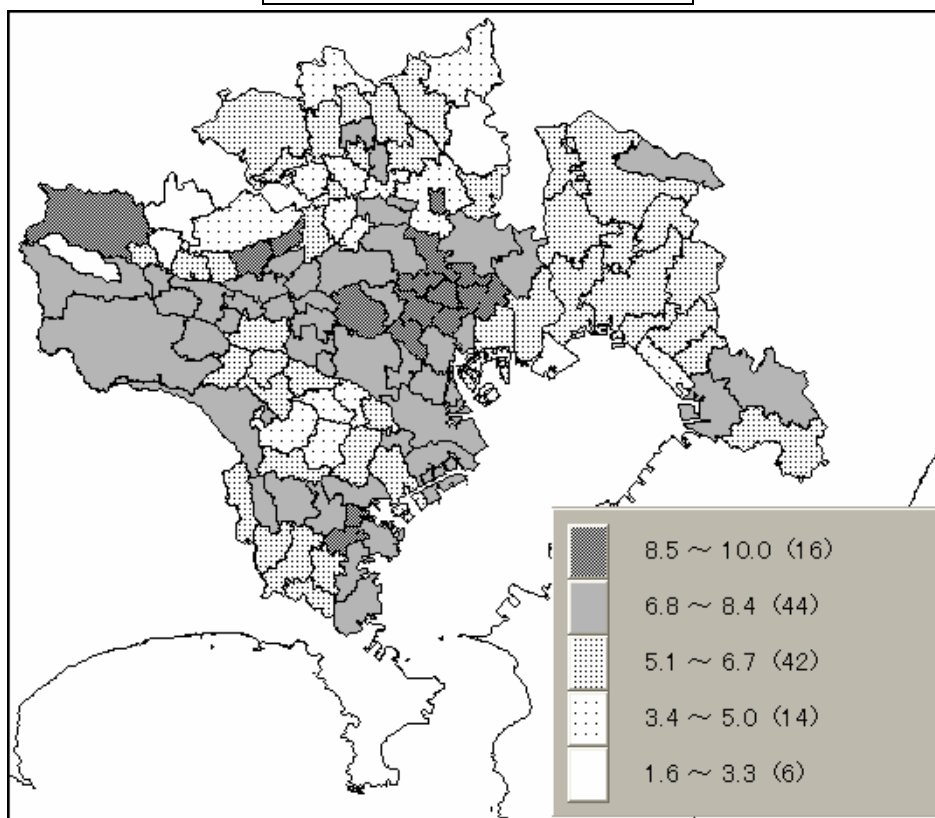
東京都市圏には、若いエリアと老いたエリアが共存している。戦後、日本の社会の再生に励んできた当時の多くの大人たちは高齢者と呼ばれるようになり、団塊世代は60歳代を向かえ、その子供達であるジュニア達が都市の主役に代わっているが、今はその子供たちで溢れるエリアが新たに誕生している。かつて、昼も夜も子供達で溢れた東京の都心部や副都心部では、いまやシニアや老人が溢れた街（実際は目立たない）と化してしまった。

▼老人が子供より多いエリア

▼子供が老人より多いエリア

老人 (75歳以上) > 子供 (0~9歳)					子供 (0~9歳) > 老人 (75歳以上)									
		老人マイナス子供 (人数)			老人÷子供 (倍率)					子供マイナス老人 (人数)			子供÷老人 (倍率)	
1位	115 杉並区	16,000	116 豊島区	4.25	1位	123 江戸川区	29,127	越谷市	5.90					
2位	116 豊島区	10,650	106 台東区	3.98	2位	222 越谷市	25,313	入間市	3.52					
3位	117 北区	10,625	113 渋谷区	3.26	3位	203 川口市	24,514	浦安市	3.48					
4位	104 新宿区	9,684	117 北区	3.22	4位	204 船橋市	18,940	都筑区	3.28					
5位	114 中野区	8,745	104 新宿区	3.17	5位	117 青葉区	17,510	美浜区	2.91					
6位	112 世田谷区	7,830	101 千代田区	3.13	6位	203 市川市	16,647	宮前区	2.37					
7位	113 渋谷区	6,621	115 杉並区	3.03	7位	118 都筑区	16,445	和光市	2.36					
8位	106 台東区	6,573	114 中野区	2.82	8位	207 松戸市	16,139	朝霞市	2.25					
9位	110 目黒区	5,803	105 文京区	2.31	9位	208 所沢市	16,091	所沢市	2.22					
10位	109 品川区	5,166	110 目黒区	2.20	10位	136 宮前区	12,777	千葉緑区	2.20					

東京都市圏 119 エリアの高齢化比率



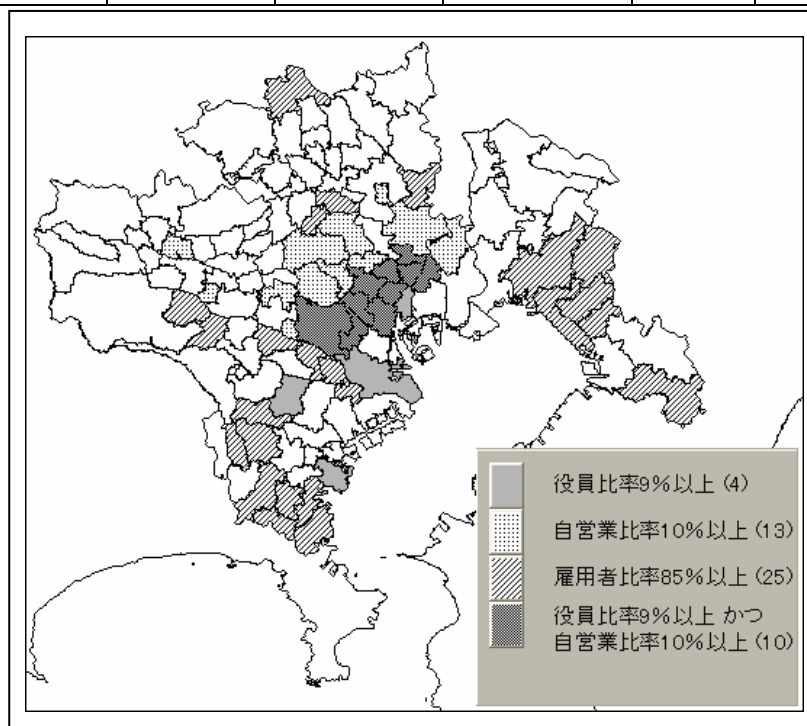
テーマ④エグゼクティブ・セレブ生活エリアマップ セレブ生活VS中流サラリーマン雇用
 人の上に立つ経営者は千代田区、港区、中央区の都心3区に居住し、自営業者は台東区、渋谷区、
 目黒区に。そして、サラリーマンは？

六本木ヒルズのマンションにITバブルで成功し、金持ちになった若き企業経営者が多く住み、都心部の高級高層マンションには企業のリッチな富裕層が住んでいるという。次の成功を狙って猛烈に働く若きインターネット自営業者は渋谷区や目黒区の中古マンションで待機しているという。

人はみな15歳以上になると労働力人口とカウントされ、従業した場合、その人が仕事をしていた事業所における地位によって、企業の役員であるのか、雇用者なのか、自営業であるのか、国勢調査では区分されている。そのデータを使って各エリアに居住する人が、どのような地位を占めている人が多いのか少ないのかを見る。

東京都市圏119エリアの労働力人口をエリア別に従業上の地位（役員、雇用者、自営業者など）で見ると、役員比率が高いのは都心三区、自営業者比率が高いのは台東区、渋谷区、目黒区が上位を占める。いわゆるサラリーマンである雇用者比率が高いのは千葉市美浜区、川崎市中区、東京都北区が上位を占める。役員、自営業者は職住接近の東京都心に目が向く。

	役員比率(%)		雇用者比率(%)		自営業比率(%)	
1位	千代田	19.1	美浜区	89.4	台東区	13.7
2位	港区	17.0	中原区	87.2	渋谷区	13.1
3位	中央区	16.4	北区	86.9	目黒区	12.2
4位	台東区	14.6	習志野市	86.5	中野区	12.1
5位	渋谷区	14.4	戸塚区	86.4	港区	11.8
6位	文京区	11.6	横浜市緑区	86.3	千代田区	11.7
7位	新宿区	11.3	千葉市緑区	86.3	豊島区	11.7
8位	世田谷区	11.0	和光市	86.2	文京区	11.6
9位	目黒区	10.6	金沢区	86.1	杉並区	11.5
10位	墨田区	9.7	浦安市	86.1	荒川区	11.4



テーマ⑤ 失業・家事エリアマップ

完全失業率のエリア格差は、千代田区と川崎市幸区で最大の3.5%ポイントの格差
家事にウエイトを置く郊外エリア、キャリア志向が強い東京都区部エリア

東京都市圏には15歳以上の人口は2,226万人（2005年国勢調査調べ）おり、就業者数は1,240万人（同）で就業率（15歳以上人口に占める割合）は55.7%である。一方、完全失業者数は73万人（同）で3.3%。非労働力人口である家事＝家事をする人は約370万人（割合16.6%）、通学するのは140万人（同6.3%）、家事も通学もしないその他が254万人（同11.4%）である。

15歳以上人口	22,260,037	100.0%
就業者	12,389,091	55.6%
完全失業者	729,612	3.3%
家事	3,699,445	16.6%
通学	1,402,319	6.3%
その他	2,541,026	11.4%

東京都市圏の完全失業率（平均値3.3%）と家事（主婦業）の家事率（平均値16.6%）をメルクマールにして東京都市圏エリアのその分布を見る。（2005年国勢調査）

■完全失業率の明暗

景気回復が遅れた中小製造業エリアと急伸する大企業本社エリア

居住者の完全失業率が東京都市圏平均（3.3%）を大きく上回るエリアは、川崎市幸区、川崎区、横浜市中区、東京都区部の北区、荒川区、足立区、葛飾区など製造業や建設業、運輸業の事業所が多いエリアで、中高年やシニア世代が多いエリアである。2005年というまだ景気が回復しない時期の国勢調査でもあり、その失業率は平均値より1ポイント以上高くなっている。

逆に居住者の完全失業率が低いエリアは、港区など都心3区や世田谷区、目黒区、渋谷区など東京の中心部エリアと若い世代が多い横浜市、青葉区、都筑区など都心勤務者の多いエリアである。

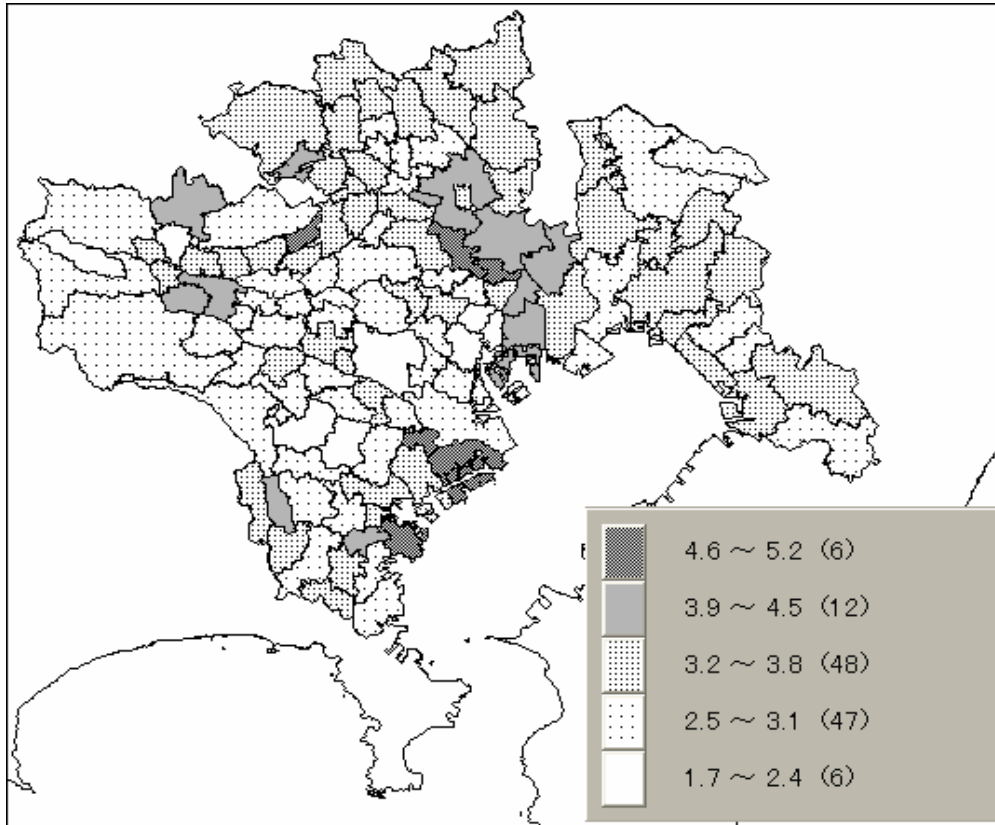
家事比率の高低は、エリアの家族世帯構成や高齢化や少子化の進行度、あるいは女性が働きやすい環境があるのかどうかなどそのエリアでの生活環境との関連が大きく、家事比率が低いエリアは、基本的に未婚者も多く若い世代が多く、また、就業機会が多い東京の中心部とその周辺のエリア（墨田区、豊島区、品川区など）である。

家事比率の高いエリアは、高齢の女性が多い横浜市の栄区や戸塚区、千葉の我孫子市などのエリアと横浜の青葉区のようにファミリーが多いエリアとに二分される。

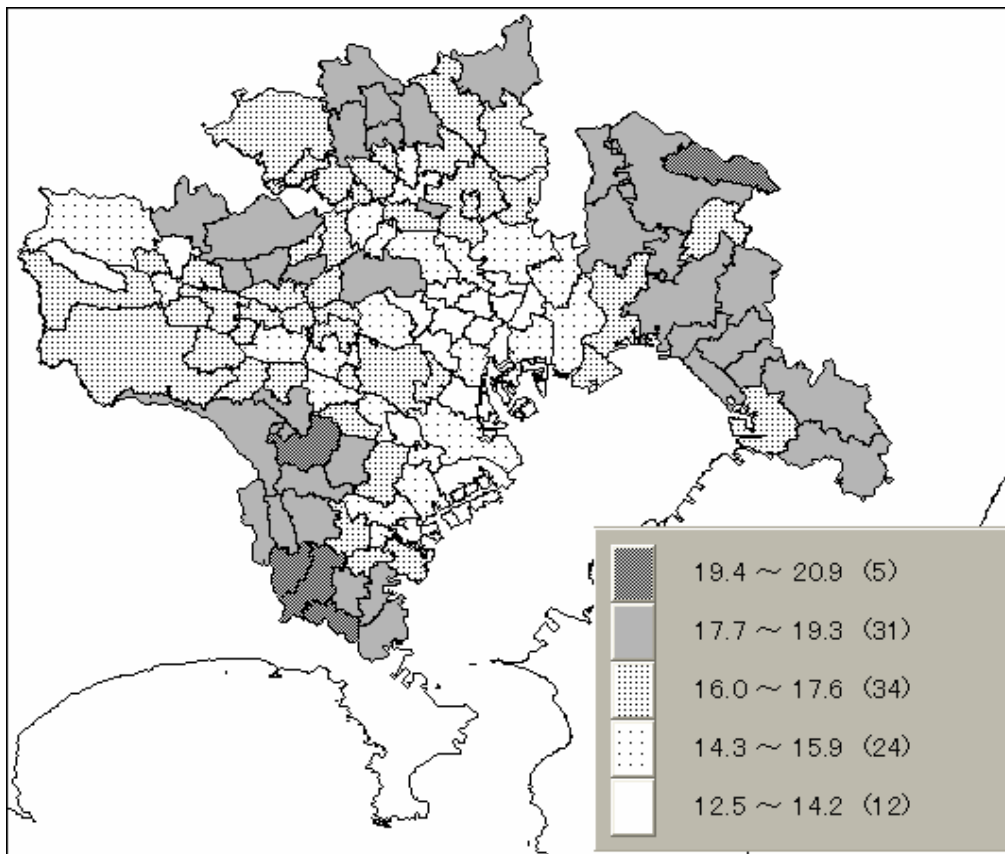
	完全失業率（%）が高い		完全失業率（%）が低い		家事比率（%）が高い		家事比率（%）が低い	
1位	幸区	5.2	千代田区	1.7	栄区	20.9	中央区	12.5
2位	中区	5.0	港区	1.8	青葉区	20.4	墨田区	13.0
3位	北区	4.8	中央区	2.1	我孫子市	19.9	台東区	13.0
4位	清瀬市	4.7	青葉区	2.3	泉区	19.6	千代田区	13.1
5位	川崎区	4.6	世田谷区	2.3	戸塚区	19.5	豊島区	13.3
6位	荒川区	4.6	都筑区	2.4	町田市	19.3	品川区	13.4
7位	昭島市	4.5	浦安市	2.5	美浜区	19.1	新宿区	13.6
8位	足立区	4.4	目黒区	2.5	都筑区	19.1	中野区	13.8
9位	ふじみ野市	4.4	三鷹市	2.6	港南区	19.1	川崎区	13.9
10位	葛飾区	4.4	渋谷区	2.6	瀬谷区	19.1	中原区	14.0

(2005年国勢調査)

東京都市圏 119 エリアの完全失業世帯比率エリアマップ



東京都市圏 119 エリア家事世帯比率エリアマップ



テーマ⑥日本に居住する外国人(国籍別)エリアマップ
 国ごとに居住エリアを住み分ける外国人

東京都市圏 119 エリアに居住する外国籍の居住者は都市圏人口の 1.65%の 42.4 万人である。外国人数が占める割合はそれほど大きな数値ではないが、実際の生活の中では目立つ存在になっている。飲食関係ではホールや調理場ではある店舗ではその半数を占めたり、工場や道路建設の場でその姿を良く見かける。一方で、日本の企業社会では外資系ファンドがらみの金融界やインターネット関連のビジネスマンの活躍は目覚ましい。東京都市圏全体ではその色合いは薄まるが、都心部ではビジネス系、郊外ではサービス系という分野では外国人の存在は大きい。

国籍別に東京都市圏に居住している外国人を見ると、中国籍の居住者が東京圏居住外国人の 27.5%を占め、11 万人強。続いてほぼ同数で韓国籍の居住者が 26.2%である。第三位はフィリピン国籍の 3.5 万人、米国籍の 1.5 万人、ブラジル国籍の 1 万人となっている。

東京都市圏の各エリアでの外国籍居住者数と人口に占める割合をエリア別で見ると外国籍居住人口が多いエリアは、新宿区、足立区、世田谷区、江戸川区、大田区、が上位のエリアで、続いて江東区、川口市、板橋区、荒川区、港区となり約 1 万人以上の外国人が居住している。いずれも東京都心部に 30 分程度で通えるエリアである。

外国人の各エリアごとの人口に占める比率を見ると、横浜市中区が中華街もありトップの 6.62%となり、続いて巨大なサービス業・娯楽業が集積する新宿区が 5.44%となっている。以下、金融業やサービス業が集積する東京都区部の港区や台東区、豊島区、渋谷区と続く。東京都市圏の平均値が 1.65%に比べると東京都区部、ある

	人数	構成比	構成比
東京都市圏人口	25,717,620	100	—
外国人総数	424,038	1.65	100
中国	116,595	0.45	27.5
韓国	111,191	0.43	26.2
フィリピン	34,517	0.13	8.1
アメリカ	15,399	0.06	3.6
ブラジル	10,486	0.04	2.5
タイ	6,855	0.03	1.6
ペルー	5,576	0.02	1.3
イギリス	4,544	0.02	1.1
ベトナム	4,335	0.02	1.0
インドネシア	3,009	0.01	0.7
その他	111,531	0.43	26.3

(2005 年国勢調査、以下同データ)

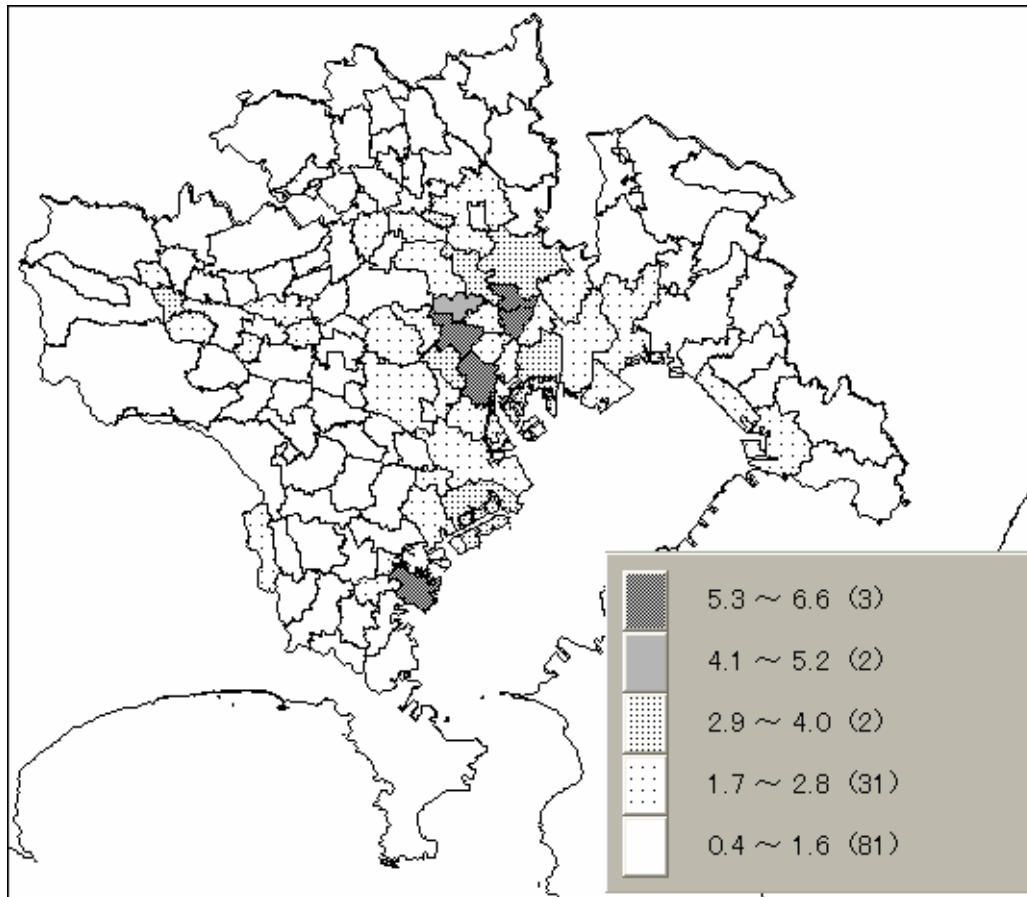
いは基地など特殊な事情を有する福生市などのエリアでは外国人比率は 3%近い数値となっている。

外国の人達は、日常的には職住近接のライフスタイルを有するため、仕事に近いエリア志向が強い。また、情報コミュニケーションという点から言えば、同国人同士がエリアごとに集中する傾向がでてくる。

	外国人総数 (人)		外国人総数に占める割合 (%)	エリア人口での外国人比率 (%)	
1 位	新宿区	16,457	3.88	横浜市中区	6.62
2 位	足立区	15,933	3.76	新宿区	5.44
3 位	世田谷区	13,042	3.08	荒川区	5.31
4 位	江戸川区	12,451	2.94	港区	5.18
5 位	大田区	11,611	2.74	台東区	4.94
6 位	江東区	11,234	2.65	豊島区	3.58
7 位	川口市	10,910	2.57	川崎区	3.36
8 位	板橋区	10,797	2.55	渋谷区	2.77
9 位	荒川区	10,156	2.40	福生市	2.73
10 位	港区	9,622	2.27	北区	2.70

外国人が居住するエリアの地域マップ

エリアの総人数に対する外国人総数の比率



▼国別居住エリアベスト10（韓国、中国、フィリピン）

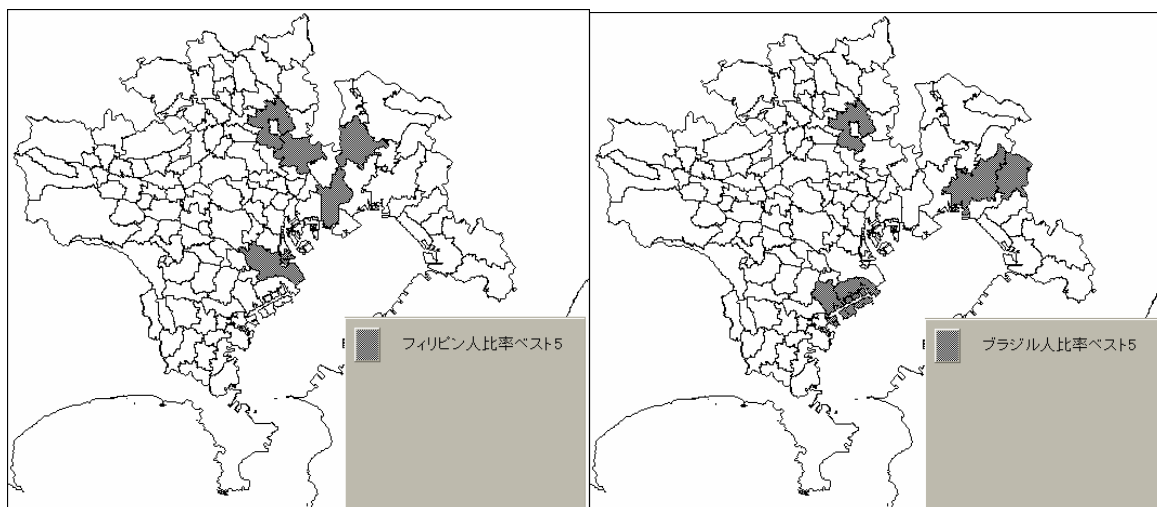
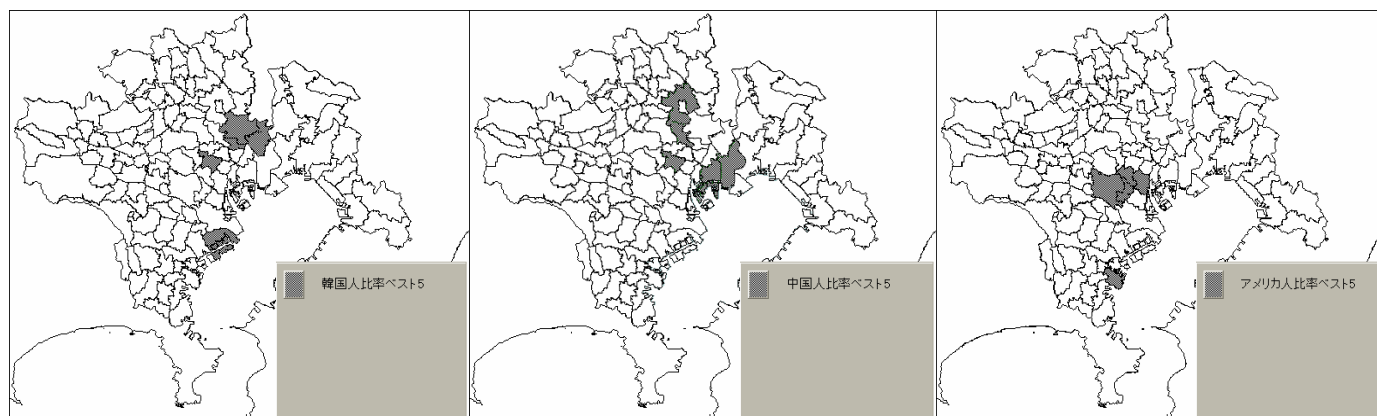
	韓国			中国			フィリピン		
	エリア	人数	比率	エリア	人数	比率	エリア	人数	比率
1位	足立区	6,933	6.24	江戸川区	4,263	3.66	足立区	1,971	5.71
2位	新宿区	6,492	5.84	川口市	4,250	3.65	江戸川区	1,256	3.64
3位	荒川区	5,964	5.36	北区	4,145	3.56	大田区	1,248	3.62
4位	川崎区	3,679	3.31	江東区	4,130	3.54	川口市	1,216	3.52
5位	江戸川区	3,541	3.18	新宿区	4,121	3.53	松戸市	1,062	3.08
6位	江東区	3,267	2.94	中区	3,993	3.42	市川市	826	2.39
7位	葛飾区	3,128	2.81	板橋区	3,936	3.38	江東区	816	2.36
8位	台東区	3,022	2.72	足立区	3,863	3.31	葛飾区	816	2.36
9位	大田区	2,971	2.67	豊島区	3,410	2.92	板橋区	804	2.33
10位	北区	2,428	2.18	大田区	3,078	2.64	船橋市	685	1.98
	東京圏計	111,191	100.00	東京圏計	116,595	100	東京圏計	34,517	100

▼国別居住エリアベスト10（タイ、アメリカ、ブラジル）

	タイ			アメリカ			ブラジル		
	エリア	人数	比率	エリア	人数	比率	エリア	人数	比率
1位	新宿区	252	3.68	港区	2,405	15.62	鶴見区	855	8.15
2位	市川市	244	3.56	世田谷区	889	5.77	八千代市	676	6.45
3位	足立区	227	3.31	渋谷区	882	5.73	川崎市	464	4.42
4位	大田区	203	2.96	横浜市中区	648	4.21	川口市	391	3.73
5位	江戸川区	193	2.82	目黒区	449	2.92	船橋市	384	3.66
6位	江東区	182	2.65	大田区	392	2.55	川越市	368	3.51
7位	墨田区	181	2.64	杉並区	372	2.42	大和市	284	2.71
8位	大和市	166	2.42	新宿区	345	2.24	所沢市	278	2.65
9位	練馬区	157	2.29	品川区	341	2.21	磯子区	254	2.42
10位	船橋市	146	2.13	中野区	230	1.49	入間市	219	2.09
	東京圏計	6,855	100.0	東京圏計	15,399	100.0	東京圏計	10,486	100.0

外国人の国別居住エリアベスト5の地域分布

韓国人、中国人、アメリカ人、フィリピン人、ブラジル人が多いエリア



テーマ⑦パラサイト世帯（25～34歳未婚者と親等が同居する世帯）エリアマップ
世帯数は世田谷区、練馬区。高比率エリアは埼玉エリア

「学卒後もなお親と同居し、基礎的生活条件を親に依存している未婚者」をパラサイトシングル（Parasite single, Parasitic single）と定義（『パラサイトシングルの時代』。東京学芸大学教授山田昌弘提唱）されたが、このパラサイトシングルの存在は、10年位前は閉塞的な日本の経済社会では、ひとつの若者の合理的な新しいライフスタイルとして注目され、比較的余裕のある親達世代も自分の娘や息子の将来を杞憂しそれを認める風潮もあった。しかし、景気が悪化し続け、加えて高齢化や少子化で人口減少社会に入ると、結婚年齢の上昇や未婚者の増加の温床となりひいては少子化の一要因となるという批判の対象になりはじめた。パラサイトシングルはニートと同義的に扱われるようになった。

ここでは、「25～34歳の未婚者で親等と同居する世帯」をパラサイト世帯としたが、東京都市圏エリアでは約123万世帯（2000年国勢調査）で全世帯に占める割合は12.0%となっている。

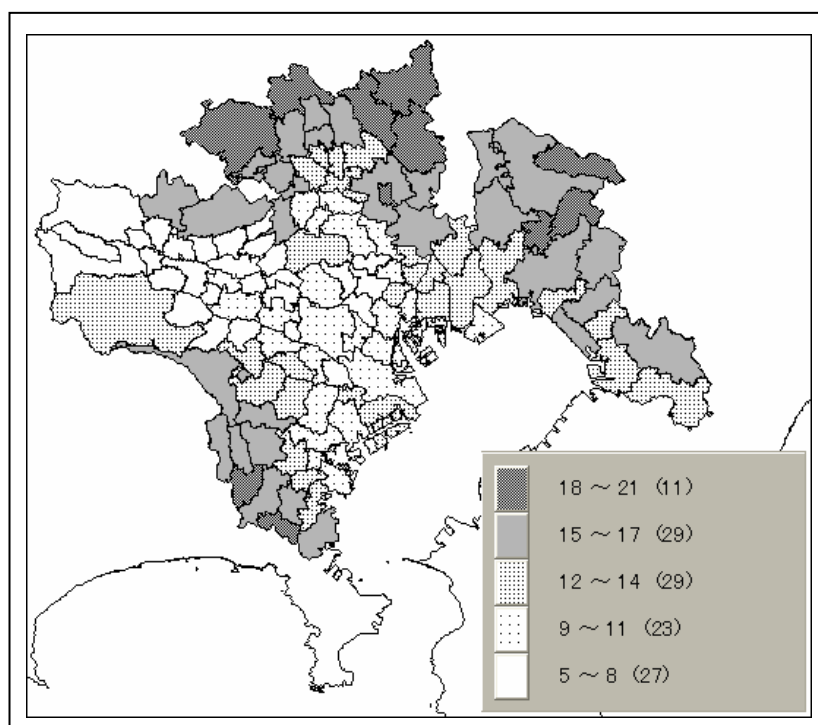
パラサイト世帯が多いエリアは、総世帯数がもともと多い世田谷区、足立区、練馬区、大田区であるが、一方で、団塊世代やシニア世代が居住する典型的な郊外都市である船橋市、八王子市、松戸市、大宮市、浦和市などもパラサイト世帯の実数が多いエリアである。

エリアの総世帯数に対する「パラサイト世帯」の比率が高いエリアは、親が団塊世代やシニア世代を多く占めている標準的核家族が多く居住する千葉県や埼玉県内のエリアが多く占めている。

新興住宅地である横浜方面エリアや東京区部・多摩地区エリアでのパラサイト比率は低い。

	パラサイト世帯数が多いエリア		パラサイト世帯比率の高いエリア	
	順位	世帯数	順位	比率
1位	世田谷区	36,459	白井町	20.6
2位	足立区	36,361	鎌ヶ谷市	19.4
3位	練馬区	33,477	栄区	19.0
4位	大田区	33,224	大井町	18.7
5位	船橋市	32,588	春日部市	18.5
6位	江戸川区	32,580	鳩ヶ谷市	18.2
7位	八王子市	29,012	上尾市	18.2
8位	松戸市	26,530	越谷市	18.0
9位	大宮市	26,222	泉区	18.0
10位	川口市	25,939	我孫子市	17.6
11位	浦和市	25,768	川越市	17.5
12位	板橋区	24,415	若葉区	17.4
13位	町田市	23,383	流山市	17.3
14位	杉並区	23,189	入間市	17.1
15位	葛飾区	22,710	新座市	17.0

(2000年国勢調査)



第三部 事業・ビジネスから見る東京エリア

ビジネス・事業立地特性から見た東京エリアの「事業ポジショニング」

東京都市圏 119 エリアの個性が鮮明に

東京駅からの通勤時間が約 90 分内の圏域を東京都市圏（30～40 キロ圏）とし、その圏内にある行政区 119 エリアについて、第一部では、その 119 のエリアにおける 1960 年代から現在までの人口増減動向、現在（2005 年国勢調査）の年齢人口の構成状況、東京都市圏で現在の社会問題となるテーマ、例えば高齢化・少子化問題あるいは都心回帰と住宅問題などを整理分析し、東京という都市が均一・画一的に発展してきたのではなく、またワンパターンでは把握することができない状況にあり、モザイク都市としての様相を見せはじめていることを確認した。ここでは、エリアの事業特性＝東京各エリアの事業活動（集客・動員性の確認）の実態とエリア特性を把握する。人口や世帯などの表層面からではなく、その表層面を作り出すそれぞれそれぞれの各エリアの構造的な側面（産業構造や事業構造）を、事業従業者数（2004 年事業所統計・総務省）に焦点を当てエリア分析を行った。

東京都市圏の従業者数は、全国比の 22.7% を占め 1,184 万人という膨大な規模に達している各エリアにおける人口や世帯の集積や分散は、そのエリアの経済活動（事業）によって起こるわけだが、そのエリアの経済活動に実態を把握することが重要であり、また、そのエリアの都市化の歴史を紐解くカギにもなる。

各エリアがどのような事業に支えられているのかを分析している。分析データは総務省の事業所統計（平成 16 年度調査、5 年毎調査）ここでは東京都市圏の 117 エリア）を利用した。分析に当たっては、エリアの事業所数ではなく各エリアでその事業従業者数（昼間人口もしくは夜間人口としてカウントされる居住者でもある）をメルクマールとして分析している。

産業分類表を新たな切り口（都市化やライフスタイルの視点）で組み直し、第一章では「産業・事業が東京都市圏のエリアにどのように分布する」のか、第二章では「東京都市圏でどのような事業ネットワーク（グループゾーン化）が出来上がっている」のか、第三章では「産業・事業と地域エリアとの関係の中で、各エリアが、産業系エリアなのか、サービス系なのか、生活重視のエリアなのか」をレーダーチャートで整理した。

産業中分類表（I～Xに編成組み換え）

I-製造業 メーカー 製	09	食料品製造業	21	なめし革・同製品・毛皮製造業
	10	飲料・たばこ・飼料製造業	22	窯業・土石製品製造業
	11	繊維工業（衣服、その他の繊維製品を除く）	23	鉄鋼業
	12	衣服・その他の繊維製品製造業	24	非鉄金属製造業
	13	木材・木製品製造業（家具を除く）	25	金属製品製造業
	14	家具・装備品製造業	26	一般機械器具製造業
	15	パルプ・紙・紙加工品製造業	27	電気機械器具製造業
	16	印刷・同関連業	28	情報通信機械器具製造業
	17	化学工業	29	電子部品・デバイス製造業
	18	石油製品・石炭製品製造業	30	輸送用機械器具製造業
	19	プラスチック製品製造業（別掲を除く）	31	精密機械器具製造業
	20	ゴム製品製造業	32	その他の製造業

II—情報通信 通	37	通信業	IV—商社/卸 販	49	各種商品卸売業
	38	放送業		50	繊維・衣服等卸売業
	39	情報サービス業		51	飲食料品卸売業
	40	インターネット附随サービス業		52	建築材料、鉱物・金属材料等卸売業
	41	映像・音声・文字情報制作業		53	機械器具卸売業
III—運輸/輸送 輸	42	鉄道業	54	その他の卸売業	
	43	道路旅客運送業			
	44	道路貨物運送業			
	45	水運業			
	46	航空運輸業			
	47	倉庫業			
	48	運輸に附帯するサービス業			

V—金融/不動産 金	61	銀行業	VI—事業サポート 助	80	専門サービス業（他に分類されないもの）
	62	協同組織金融業		89	広告業
	63	郵便貯金取扱機関、政府関係金融機関		90	その他の事業サービス業
	64	貸金業、投資業等非預金信用機関		87	機械等修理業（別掲を除く）
	65	証券業、商品先物取引業		85	廃棄物処理業
	66	補助的金融業、金融附帯業		88	物品賃貸業
	67	保険業（保険媒介代理、サービス業を含む）		91	政治・経済・文化団体
	68	不動産取引業			
	69	不動産賃貸業・管理業			

VII—商業 娯楽レジャー宿泊 楽	55	各種商品小売業	X—生活サービス 生	57	飲食料品小売業
	56	織物・衣服・身の回り品小売業		58	自動車・自転車小売業
	70	一般飲食店		59	家具・じゅう器・機械器具小売業
	71	遊興飲食店		60	その他の小売業
	72	宿泊業		82	洗濯・理容・美容・浴場業
VIII—医療福祉 医	84	娯楽業	83	その他の生活関連サービス業	
	73	医療業	86	自動車整備業	
	74	保健衛生	78	郵便局（別掲を除く）	
IX—教育 教	75	社会保険・社会福祉・介護事業	79	協同組合（他に分類されないもの）	
	76	学校教育	92	宗教	
	77	その他の教育、学習支援業	93	その他のサービス業	
	81	学術・開発研究機関			

第一章 産業別・事業別で見る地域エリア分布

全域に広がる小売・サービス業、海と川沿いエリアの製造・運輸貨物業

東京都市圏における各エリア(ここでは117エリアを対象)は、どのような産業が立地し、どのように活動しているのかを見る。産業分類表のうち、産業中分類区分業種の従業者数を各エリア別に多い順にランキングし、また東京都市圏の各エリアが各々どのような事業構造になっているのかを分析した。

産業別の立地分布マップ

東京都市圏はサービス都市化し、IT企業、ソフトウェア業、人材派遣業、専門サービスなど都市型先端サービス業が次々と誕生している。それらのサービス業がどのエリアに分布するのか。あるいは、工業社会から情報社会へと転じる中、東京の工場は少なくなり製造業の従業者も減って入るが技術立国日本の象徴としての機械・金属器具製造業はどのエリアで生き残っているのか。

また、東京で高齢化社会が進んでいるが医療業はどのエリアが支えるのか。進む少子化の中で教育関係事業は何処のエリアに強く分布するのか。産業別のおもな産業のエリア分布と各エリアの東京におけるポジショニングを確認する。

1) 農業、建設関連事業の従業者が多いエリア

一下請け体制で結ばれる地域活動エリア(総合工事業・建設・設備関連事業)

農業は目黒区、世田谷区で活動中、総合工事業は複数の大手建設会社のある港区・中央区、新宿区に集中。工事現場の下請け(職別工事業)が多い足立区、練馬区、江戸川区、設備工事は鶴見区も登場。

	農業		総合工事業		職別工事業(設備工事業を除く)		設備工事業	
	エリア	従業者数	エリア	従業者数	エリア	従業者数	エリア	従業者数
1位	目黒区	477	港区	25,192	足立区	6,901	港区	15,405
2位	世田谷区	413	新宿区	14,619	練馬区	6,311	品川区	14,654
3位	中野区	354	中央区	14,195	江戸川区	5,840	中央区	11,618
4位	保土ヶ谷区	246	渋谷区	7,713	川口市	5,438	新宿区	9,451
5位	松戸市	193	大田区	6,435	江東区	4,891	大田区	8,124
6位	上尾市	192	練馬区	6,406	大田区	4,802	鶴見区	6,994
7位	町田市	181	世田谷区	6,131	新宿区	4,670	練馬区	5,993
8位	金沢区	164	中区	5,873	板橋区	4,522	豊島区	5,798
9位	川口市	161	八王子市	5,336	中央区	4,332	渋谷区	5,790
10位	江戸川区	145	川口市	4,983	港区	3,922	江東区	5,220

(平成16年事業所統計より。単位は従業員数；人。以下の表は同データ・同単位)

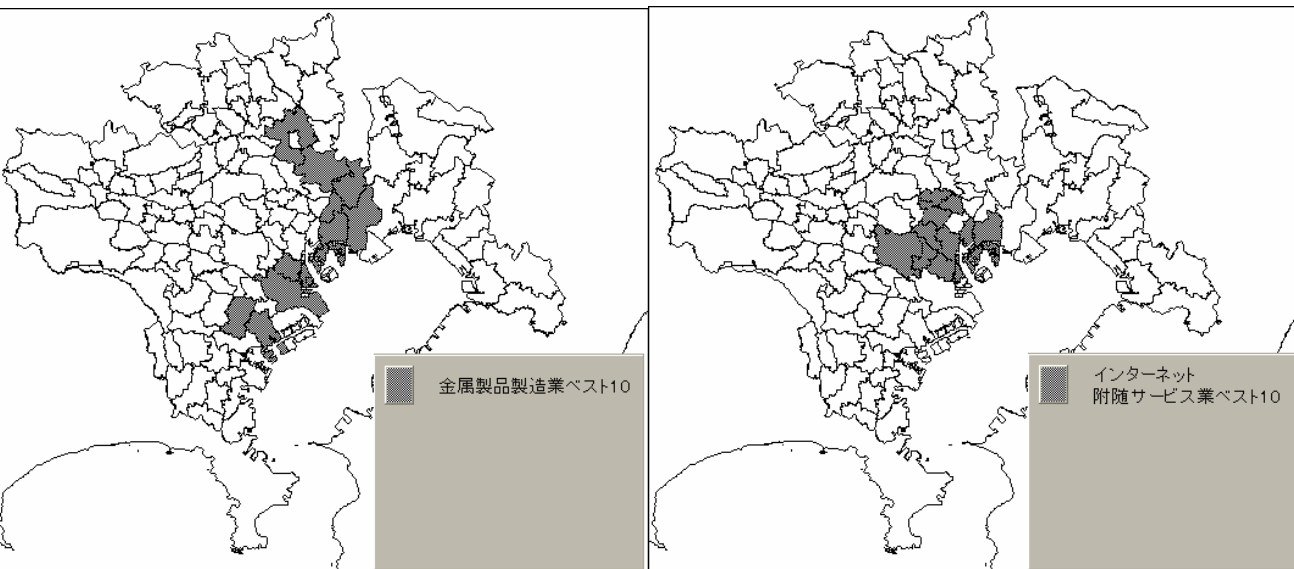
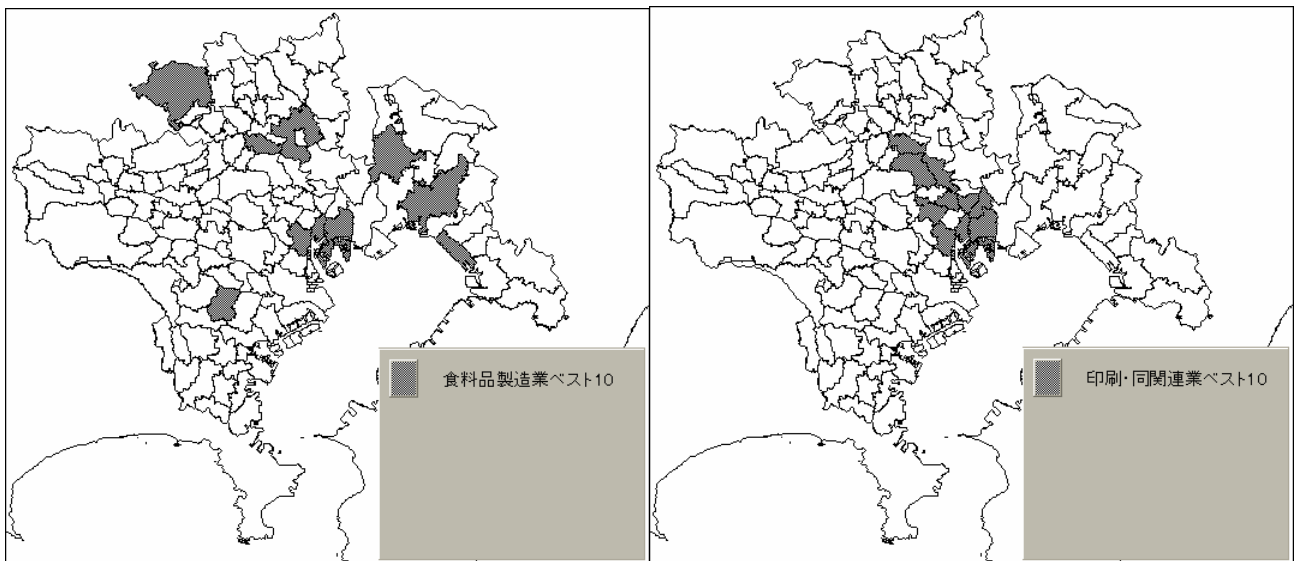
2) 食料、繊維、印刷、革製品、金属製品、電機機械器具の従業者数が多いエリア

—東京都市圏全域に広がる製造業

食料品は千葉船橋市がトップ、繊維工業はアパレルの港区、柏市、印刷関連事業は新宿区、板橋区、文京区。革製品の台東区。金属製品の大田区、川口市。埼玉の郊外では製造業。

	食料品製造業		繊維工業製造業		印刷・同関連業		なめし革・同製品 ・毛皮製造業		金属製品製造業	
	順位	市町村	順位	市町村	順位	市町村	順位	市町村	順位	市町村
1位	船橋市	7,037	港区	1,043	新宿区	16,318	台東区	4,180	大田区	9,110
2位	中央区	4,505	柏市	713	板橋区	12,227	足立区	3,576	川口市	6,347
3位	江東区	4,498	八王子市	593	文京区	11,601	墨田区	2,277	葛飾区	6,047
4位	美浜区	3,962	墨田区	412	江東区	9,098	葛飾区	1,671	江東区	5,362
5位	都筑区	3,882	草加市	284	港区	7,364	荒川区	1,317	足立区	4,919
6位	港区	3,575	多摩区	259	中央区	6,605	草加市	771	墨田区	4,557
7位	戸田市	3,464	江東区	221	北区	6,110	江戸川区	690	江戸川区	4,173
8位	川越市	3,447	葛飾区	216	台東区	5,656	川口市	580	港北区	3,780
9位	川口市	3,374	新宿区	185	墨田区	5,404	越谷市	508	品川区	3,549
10位	松戸市	3,114	江戸川区	182	戸田市	4,931	松戸市	372	鶴見区	2,633

東京都市圏産業エリアマップ①(従業者数トップ10エリア)



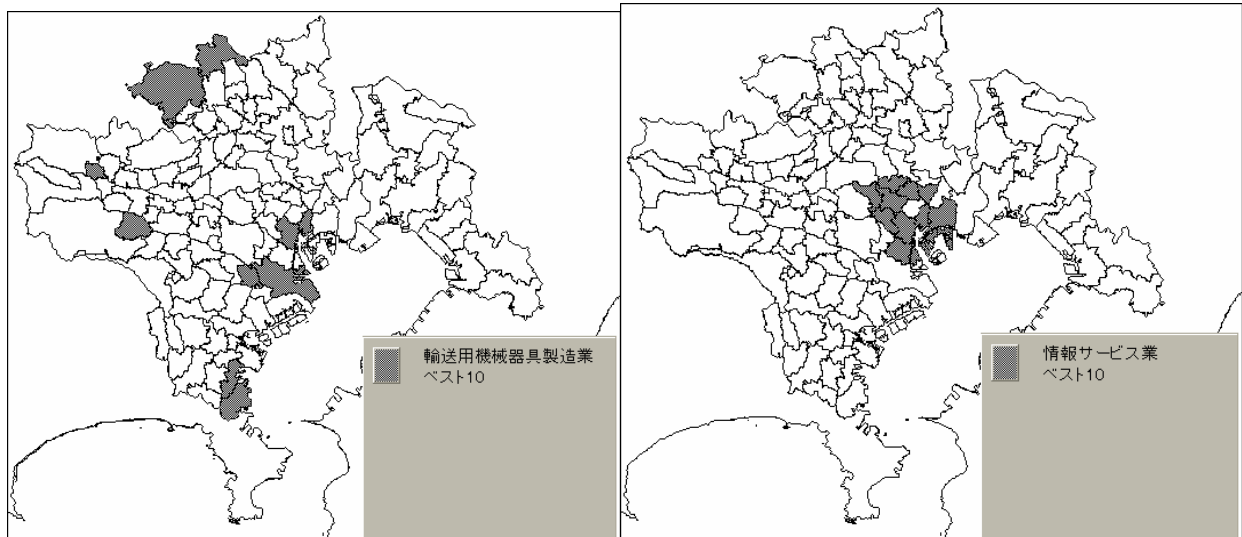
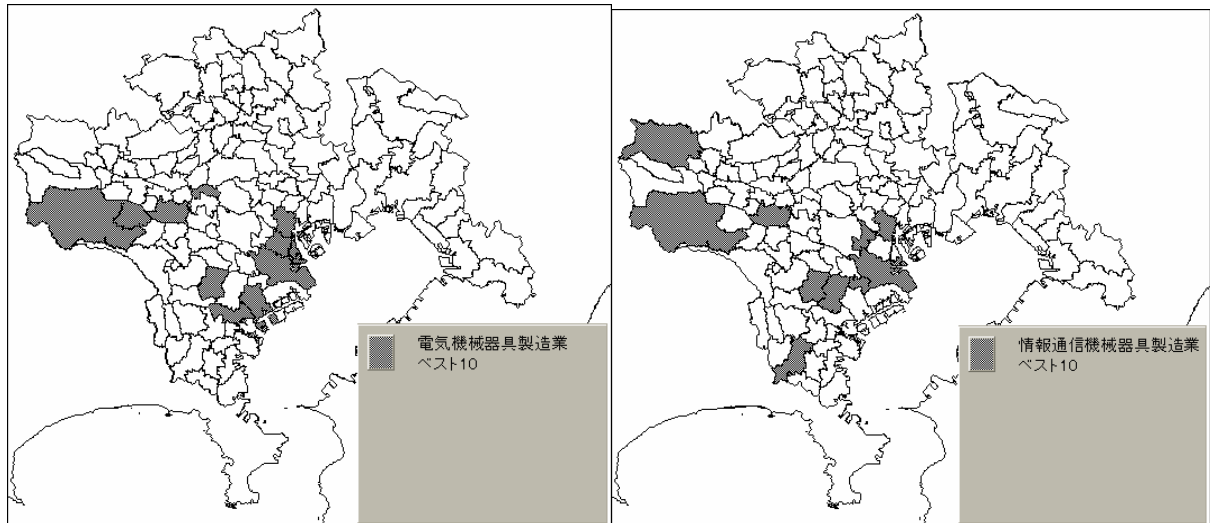
3) 電機機械、情報通信機械、自動車など輸送用機械、精密機械器具製造業従業者の多いエリア

—東京都市圏は機械・金属製造業メーカーの聖地

電機機械器具の府中市、情報通信機械の港区、府中市、自動車等輸送用は日野市、金沢区、精密機械の板橋区、大田区

	電気機械器具製造業		情報通信機械器具製造業		輸送用機械器具製造業		精密機械器具製造業	
1位	府中市	7,371	港区	13,587	港区	7,211	板橋区	6,096
2位	大田区	5,232	府中市	4,630	日野市	5,645	大田区	3,606
3位	日野市	4,890	都筑区	4,362	金沢区	5,437	八王子市	3,192
4位	品川区	4,008	青梅市	3,948	上尾市	5,196	新宿区	2,616
5位	港区	3,919	戸塚区	3,832	中原区	4,913	品川区	1,902
6位	武蔵野市	3,656	幸区	3,452	羽村市	4,505	美浜区	1,742
7位	鶴見区	3,346	港北区	3,443	川越市	3,682	文京区	1,621
8位	神奈川区	2,977	八王子市	3,006	中央区	3,281	西東京市	1,536
9位	八王子市	2,923	目黒区	2,981	大田区	3,190	北区	1,473
10位	都筑区	2,914	大田区	2,861	磯子区	2,672	渋谷区	1,187

東京都市圏産業エリアマップ②(従業者数トップ10エリア)



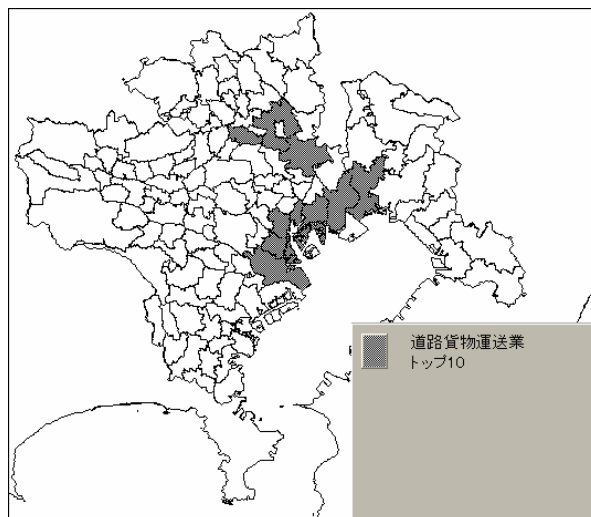
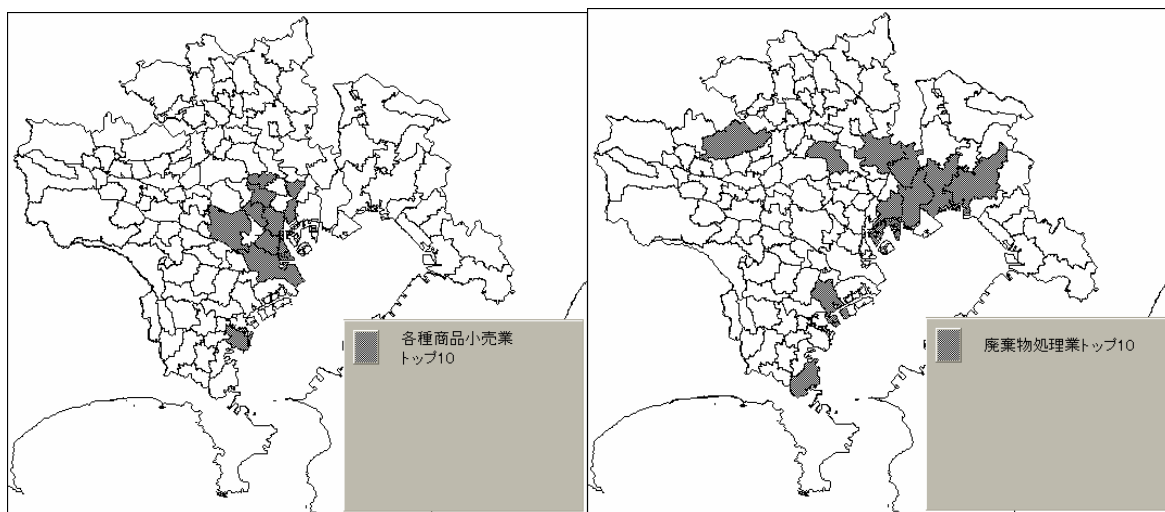
4) **情報通信業・メディア関連事業の従業者数が多いエリア**

ー放送・情報・インターネット等の都市サービス事業は都心部エリアが主体

通信、放送、情報サービス事業は港区、新宿区、渋谷区、中央区エリアが四天王。インターネットサービス業は渋谷区が突出。

順位	通信業		放送業		情報サービス業		インターネット 附随サービス業		映像・音声・文字情報 制作業	
	エリア	従業者数	エリア	従業者数	エリア	従業者数	エリア	従業者数	エリア	従業者数
1位	港区	10,055	港区	7,264	港区	65,601	渋谷区	3,498	港区	28,986
2位	新宿区	8,320	渋谷区	6,251	渋谷区	41,817	中央区	3,164	中央区	20,038
3位	中央区	3,293	江東区	415	中央区	39,746	港区	2,567	新宿区	14,118
4位	豊島区	2,971	新宿区	408	新宿区	36,156	新宿区	2,127	渋谷区	12,147
5位	西区	2,379	浦和区	401	江東区	32,552	品川区	1,675	文京区	8,240
6位	渋谷区	2,096	千葉中央区	276	品川区	31,221	豊島区	410	杉並区	4,450
7位	品川区	1,830	中区	252	豊島区	14,341	文京区	399	品川区	4,118
8位	中区	1,255	台東区	244	文京区	13,102	江東区	331	豊島区	3,443
9位	千葉中央区	1,087	中央区	212	台東区	10,015	目黒区	254	目黒区	2,059
10位	立川市	984	高津区	193	中野区	7,883	世田谷区	251	江東区	1,683

東京都市圏の産業エリアマップ③(従業者数トップ10)



5) 小売業・遊興・娯楽・宿泊業従業者数の多いエリア

—エリアの繁華街は大型百貨店、ファッション、レストラン、ホテル、シネマが集積

東京都市圏全域から集客する代表的なエリアは日本橋・銀座、新宿、池袋、渋谷、横浜エリア
ファッションの渋谷区、ホテルの港区、レジャーの浦安市、百貨店の中央区、新宿区

	各種商品小売業		織物・衣服・身の回り品小売業		遊興飲食店		宿泊業		娯楽業	
	順位	業種	業種	業種	業種	業種	業種	業種	業種	業種
1位	新宿区	26,337	新宿区	6,496	渋谷区	17,572	港区	12,219	浦安市	22,339
2位	中央区	25,752	中央区	6,308	新宿区	7,125	新宿区	7,354	新宿区	14,650
3位	港区	20,839	豊島区	5,422	港区	6,602	浦安市	4,425	渋谷区	10,094
4位	渋谷区	10,172	美浜区	4,671	中央区	6,319	台東区	3,735	港区	7,816
5位	豊島区	8,457	西区	3,415	世田谷区	5,370	渋谷区	3,160	船橋市	6,087
6位	大田区	7,925	渋谷区	2,982	台東区	5,112	豊島区	3,070	豊島区	5,079
7位	中区	7,186	江東区	2,855	豊島区	4,923	西区	3,058	中央区	4,150
8位	台東区	6,848	川口市	2,717	西区	4,043	中央区	2,762	世田谷区	3,822
9位	世田谷区	6,205	松戸市	2,711	大田区	3,727	文京区	2,757	大田区	3,809
10位	品川区	6,060	船橋市	2,571	足立区	3,339	中区	2,519	台東区	3,762

6) 都市型サービス業(廃棄物、広告業、専門サービス、道路貨物、航空運輸)の事業従業者数の多いエリア

—東京都市圏の住民の生活を支えるエリアの事業エリアネットワークがではじめた

広告は東京都心部の港区、中央区、事業サポート専門サービスは東京都区部エリアがフォロー
商品流通のセンターは江東区、大田区、戸田市、足立区、航空運輸は大田区、品川区、廃棄物は足立区、江戸川区、市川市エリアがバックアップ

	廃棄物処理業		広告業		専門サービス業(他に分類されないもの)		道路貨物運送業		航空運輸業	
	順位	業種	業種	業種	業種	業種	業種	業種	業種	業種
1位	足立区	1,634	港区	17,020	港区	49,009	江東区	16,883	大田区	5,985
2位	江戸川区	1,507	中央区	11,182	中央区	30,728	大田区	10,900	品川区	3,802
3位	市川市	917	渋谷区	6,468	新宿区	29,599	中央区	9,926	港区	2,450
4位	所沢市	804	新宿区	5,462	渋谷区	26,763	戸田市	9,107	中央区	747
5位	葛飾区	727	豊島区	2,136	品川区	12,910	足立区	8,931	市川市	601
6位	板橋区	722	品川区	1,680	豊島区	12,425	江戸川区	8,775	江東区	454
7位	鶴見区	684	台東区	1,380	台東区	8,819	港区	8,183	美浜区	239
8位	船橋市	657	中野区	1,043	江東区	7,499	川口市	7,253	三鷹市	203
9位	江東区	647	中区	827	文京区	7,461	品川区	7,015	文京区	158
10位	金沢区	628	文京区	794	港北区	6,535	市川市	6,348	新宿区	87

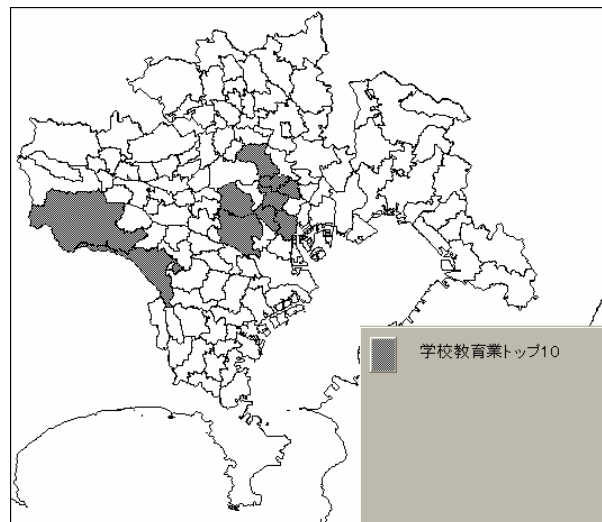
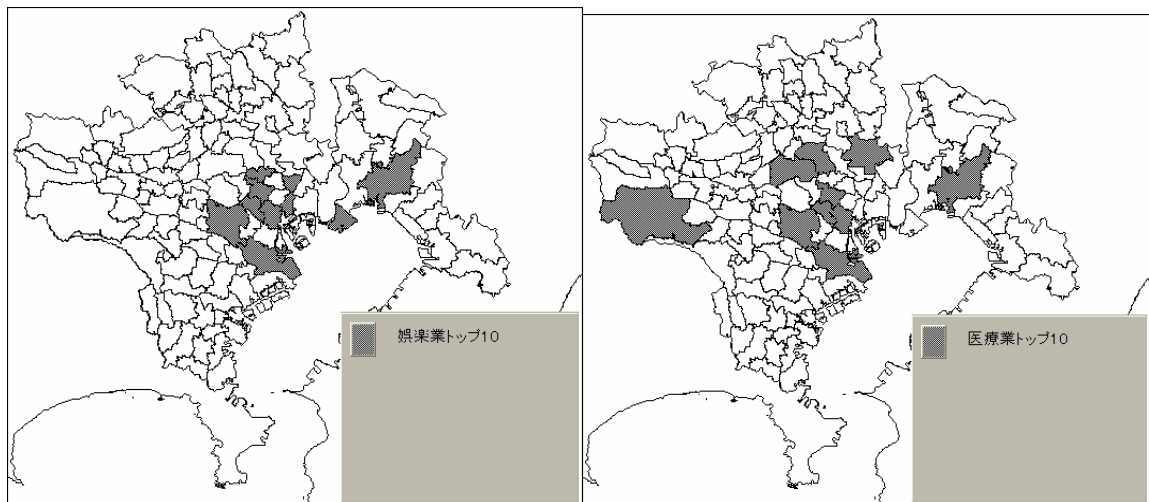
7) 医療、教育、団体等の事業従業者数が多いエリア

—政治・経済団体は都心部に集中。医療、教育、研究機関は東京都心部エリアから離れる

政治・経済・文化団体は港区、中央区エリアに集中。大きな敷地や大規模人口をベースとする医療・教育事業は板橋区、渋谷区、世田谷区に。特異な事情を抱える学術・研究機関は各地エリアに分散

	医療業		学校教育		その他の教育、学習 支援業		政治・経済・文化団体		学術・開発研究機関	
1位	板橋区	15,914	新宿区	23,366	渋谷区	9,917	港区	13,293	中原区	8,945
2位	新宿区	15,036	世田谷区	11,488	新宿区	9,852	中央区	7,109	港区	7,356
3位	大田区	14,473	渋谷区	10,244	世田谷区	6,898	新宿区	4,676	和光市	3,013
4位	八王子市	13,826	港区	9,747	豊島区	4,625	渋谷区	3,983	朝霞市	2,719
5位	港区	13,283	文京区	8,138	港区	4,465	文京区	3,186	都筑区	2,712
6位	世田谷区	13,206	八王子市	7,748	杉並区	4,163	中区	2,431	大田区	2,285
7位	足立区	11,979	豊島区	7,038	練馬区	3,889	中央区	1,275	八王子市	2,242
8位	渋谷区	10,477	町田市	6,137	松戸市	3,737	浦和区	1,267	小平市	1,822
9位	練馬区	10,212	杉並区	4,836	町田市	3,711	豊島区	1,100	戸塚区	1,625
10位	船橋市	9,863	板橋区	4,722	八王子市	3,687	台東区	1,029	武蔵野市	1,558

東京都市圏の産業エリアマップ④(従業者数トップ10)



第二章 東京都市圏 119 エリア別の事業特性

産業や事業活動で地域グループゾーン化する 119 のエリア

各エリアにおける産業中分類別従業者数トップ5の事業（平成16年事業所統計から）データから、東京都市圏各エリアでは、どのような事業活動が行われ、どのような特徴を持っているのか、各エリアの総従業者数を産業分類別構成比の高低を基に分析する。

産業分類別で見た 119 エリアの事業特性

東京都市圏全体における全産業の従業者総数は、1,090万人（平成16年事業所統計）で、日本全国の従業者数の21%を占める。そのうち東京特別区がその約6割を占めている。日本全国の産業別従業者数の構成比と東京都市圏のそれを比較すると、情報通信業、運輸業、金融保険業、教育・学習支援業、サービス業で東京都市圏が日本全国の構成比率を上回り、東京都市圏が都市サービス経済化が進んでいることがわかる。しかし、東京特別区と比較すると、金融・不動産・情報通信・サービス業の構成比が下回り、東京都市圏は東京都区部を下回っている。東京を支える東京都市圏、東京都市圏を支える日本全国という中央集権的産業構図が生きている。

119の東京都市圏エリアの産業分類別従業者構成比を見ると、例えば都心部にある千代田区、中央区などのエリアグループ（東京グループA）は、情報サービス業、商社などの卸売業、様々なビジネスサポートする事業サービス業が集中・集積している、などエリアごとの従業者構成比を比較し並べてみると、東京エリアに同じような産業構造を持つエリアグループがあることが明らかになった。ここでは東京都市圏のエリア産業グループマップを作成し、各エリアの特徴や他エリアとの関係ネットワークを調べている。農業社会から工業社会へ、そして情報社会へ移行する中で、エリア産業においても地域格差が明瞭に出ている様子が伺える。

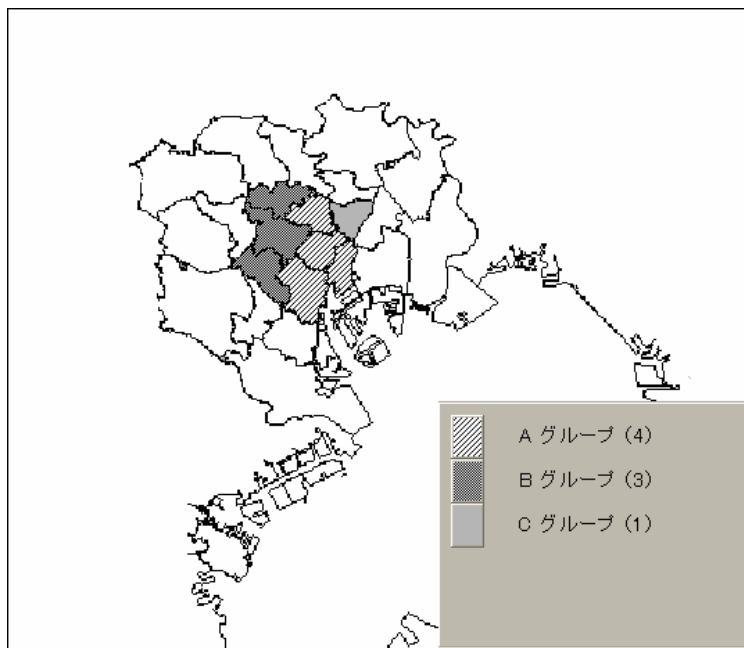
■産業大分類別従業者数及び構成比—平成16年総務省事業所統計—*調査対象は民営事業所のため公務員は含まない

	日本全国	構成比	東京特別区計	構成比	東京都市圏計	構成比
全産業	52,067,396	100.000	6,456,600	100.00	10,904,739	100.00
A 農業	166,338	0.32	1,954	0.03	6,209	0.06
B 林業	17,410	0.03	75	0.00	76	0.00
C 漁業	38,468	0.07	12	0.00	12	0.00
D 鉱業	37,549	0.07	2,277	0.04	2,210	0.02
E 建設業	4,382,413	8.42	378,778	5.87	728,234	6.68
F 製造業	9,940,449	19.09	683,078	10.58	1,426,949	13.09
G 電気・ガス・熱供給・水道業	188,914	0.36	22,859	0.35	30,696	0.28
H 情報通信業	1,382,316	2.65	600,587	9.30	653,815	6.00
I 運輸業	2,822,174	5.42	325,625	5.04	622,584	5.71
J 卸売・小売業	12,218,819	23.47	1,523,057	23.59	2,598,906	23.83
K 金融・保険業	1,431,140	2.75	307,002	4.75	356,975	3.27
L 不動産業	965,827	1.85	207,502	3.21	317,319	2.91
M 飲食店、宿泊業	4,816,722	9.25	613,616	9.50	1,089,477	9.99
N 医療、福祉	4,156,236	7.98	288,585	4.47	736,117	6.75
O 教育、学習支援業	1,367,742	2.63	199,894	3.10	406,586	3.73
P 複合サービス事業	355,781	0.68	8,170	0.13	18,465	0.17
Q サービス業（他に分類されない）	7,779,098	14.94	1,293,529	20.03	1,910,084	17.52

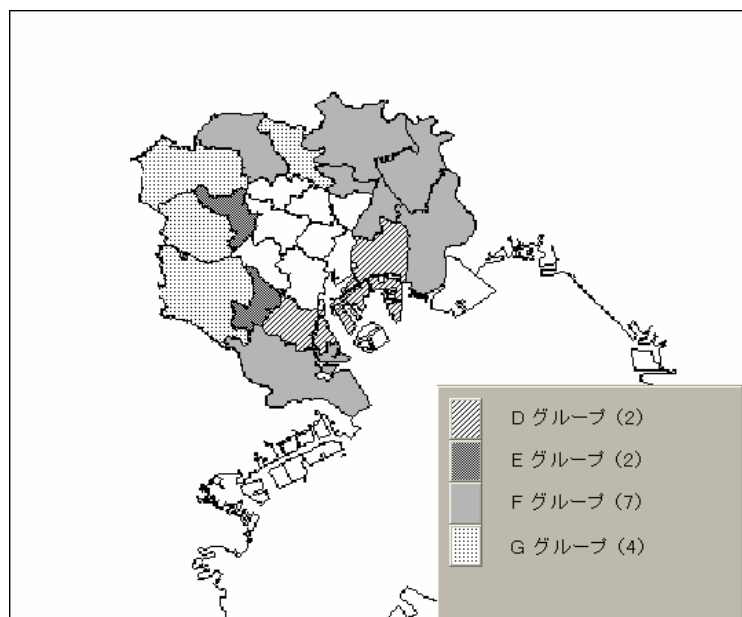
I — 東京都区部地域の事業エリアグルーピング

グループ	エリアの特徴	該当エリア(区、市)
Aゾーン	本社機能（金融／商社）、法人向け事業サポートサービス事業集積	千代田区・中央区・港区・文京区
Bゾーン	交通利便ターミナル⇒繁華街、商業地、教育施設、病院等の集積	新宿・豊島区・渋谷区
Cゾーン	下町江戸⇒観光／遊興／繊維等問屋	台東区
Dゾーン	運輸物流基地から情報通信ビジネスエリアへの転換	江東区・品川区
Eゾーン	街づくり変化進行中のエリア⇒住宅・オフィス併合	中野区・目黒区
Fゾーン	古くからの製造業が残るエリアから貨物運輸／流通センター／大型複合SC／マンションへ	墨田区・葛飾区・荒川区・江戸川区・板橋区・大田区・足立区
Gゾーン	住宅エリア⇒生活、教育、医療重視で生活環境保守	世田谷区・杉並区・練馬区・北区

東京都区部グループ「A～C」ゾーンマップ



東京都区部地域グループ「D～G」ゾーンマップ



Aグループゾーン—本社機能（金融／商社）、法人向け事業サポートサービス事業

—千代田区・中央区・港区・文京区

千代田区（従業者総数 765,092 人）				中央区（従業者総数 678,377 人）		
メディア／銀行／保険／卸（建築／金属）				卸（機械・金属・繊維・その他）／証券業／商品先物		
	産業中分類	従業者数	比率	産業中分類	従業者数	比率
1	その他の事業サービス業	117,341	15.34	その他の事業サービス業	70,755	10.43
2	専門サービス業（他に分類されない）	54,648	7.14	機械器具卸売業	43,330	6.39
3	情報サービス業	51,641	6.75	情報サービス業	39,746	5.86
4	映像・音声・文字情報制作業	33,763	4.41	建築材料、鉱物・金属材料等卸売業	38,212	5.63
5	機械器具卸売業	32,898	4.30	その他の卸売業	36,781	5.42
港区（778,174 人）				文京区（170,469 人）		
情報／メディア／卸（機械・建築）／建設				印刷・製本／病院／教育（大学・高校）		
1	情報サービス業	65,601	8.43	その他の事業サービス業	13,515	7.93
2	その他の事業サービス業	58,000	7.45	情報サービス業	13,102	7.69
3	機械器具卸売業	51,097	6.57	機械器具卸売業	12,219	7.17
4	専門サービス業（他に分類されない）	49,009	6.30	印刷・同関連業	11,601	6.81
5	一般飲食店	43,660	5.61	一般飲食店	8,535	5.01

Bグループゾーン—交通便利ターミナル⇒繁華街、商業地、教育施設、病院等の集積エリア

—新宿区・豊島区・渋谷区

新宿区（544,900 人）				豊島区（226,734 人）		
遊興／学校（大学・専門）／不動産／印刷				遊興／病院／教育（大学・専門）		
1	その他の事業サービス業	54,215	9.95	その他の事業サービス業	22,825	10.07
2	一般飲食店	40,519	7.44	一般飲食店	17,126	7.55
3	情報サービス業	36,156	6.64	情報サービス業	14,341	6.33
4	専門サービス業（他に分類されない）	29,599	5.43	専門サービス業（他に分類されないもの）	12,425	5.48
5	遊興飲食店	26,337	4.83	飲食料点小売業	8,821	3.89
渋谷区（429,306 人）						
専門小売／メディア						
1	情報サービス業	41,817	9.74			
2	その他の事業サービス業	40,989	9.55			
3	一般飲食店	28,837	6.72			
4	専門サービス業（他に分類されない）	26,763	6.23			
5	繊維・衣服等卸売業	17,823	4.15			

Cグループゾーン—下町江戸⇒観光／遊興／繊維等

問屋—台東区

台東区（227,287 人）			
遊興／観光／卸（繊維・衣服、機械）			
1	その他の卸売業	20,476	9.01
2	一般飲食店	16,810	7.40
3	繊維・衣服等卸売業	15,115	6.65
4	機械器具卸売業	13,362	5.88
5	情報サービス業	10,015	4.41

Dグループゾーン —運輸物流基地から情報通信ビジネスエリアへの転換—江東区・品川区

		江東区 (241,429人)		品川区 (301,960人)	
		情報サービス/流通運輸/大型量販店		情報サービス業/卸(機械器具)/設備工事/道路貨物	
1	情報サービス業	32,552	13.48	情報サービス業	31,221 10.34
2	道路貨物運送業	16,883	6.99	機械器具卸売業	27,543 9.12
3	一般飲食店	11,658	4.83	その他の事業サービス業	14,965 4.96
4	飲食料点小売業	10,480	4.34	設備工事業	14,654 4.85
5	その他の事業サービス業	9,977	4.13	専門サービス業(他に分類されない)	12,910 4.28

Eグループゾーン —街づくり変化進行中のエリア⇒住宅・オフィス併合—中野区・目黒区

		中野区 (107,657人)		目黒区 (120,371人)	
		情報サービス/病院/建設/遊興/不動産生/教育		病院/教育(趣味教室・塾/植物館等)	
1	飲食料点小売業	8,106	7.53	一般飲食店	9,176 7.62
2	情報サービス業	7,883	7.32	飲食料点小売業	7,812 6.49
3	一般飲食店	7,229	6.71	情報サービス業	6,930 5.76
4	医療業	6,480	6.02	医療業	5,962 4.95
5	その他の事業サービス業	5,705	5.30	その他の事業サービス業	5,891 4.89

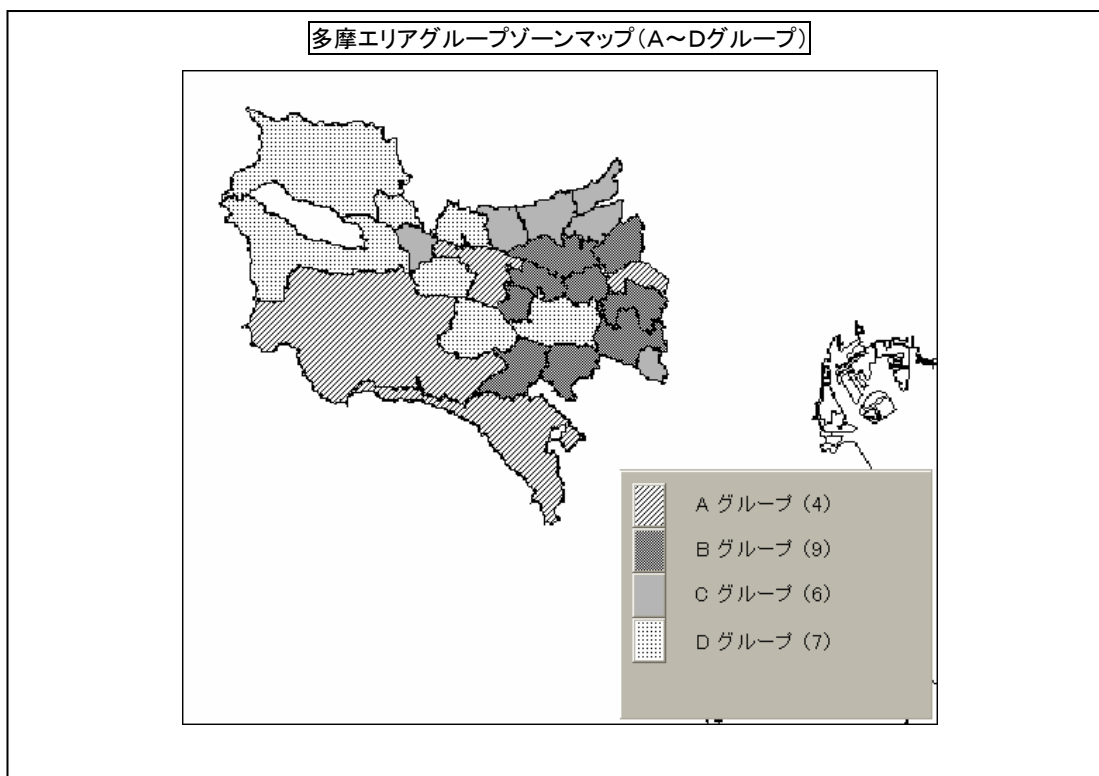
Fグループゾーン —東京の古くからの製造業が残るエリア—墨田区・葛飾区・荒川区・江戸川区・板橋区・大田区・足立区

		墨田区 (149,700人)		葛飾区 (126,466人)			
		印刷/金属製造/卸(建築・金属)/化学工業		金属・一般機械器具・その他の製造業/旅客/貨物運輸			
1	一般飲食店	8,312	5.55	飲食料点小売業	11,076 8.76		
2	その他の卸売業	7,491	5.00	医療業	7,860 6.22		
3	飲食料点小売業	6,867	4.59	一般飲食店	7,802 6.17		
4	印刷・同関連業	5,404	3.61	金属製品製造業	6,047 4.78		
5	建築材料、鉱物・金属材料等卸売業	5,067	3.38	その他の小売業	5,721 4.52		
		荒川区 (81,966人)		江戸川区 (162,423人)			
		印刷・流通・金属製造業		金属/一般機械製造/貨物運輸/建設業			
1	飲食料点小売業	5,650	6.89	飲食料点小売業	13,854 8.53		
2	医療業	4,504	5.49	一般飲食店	10,414 6.41		
3	一般飲食店	4,503	5.49	道路貨物運送業	8,775 5.40		
4	印刷・同関連業	4,442	5.42	医療業	8,653 5.33		
5	道路貨物運送業	2,682	3.27	その他の小売業	7,464 4.60		
		板橋区 (185,796人)		大田区 (294,872人)		足立区(189,213人)	
		精密機械器具/印刷/道路貨物・旅客運輸/建設/教育		一般機械・金属製造/食料卸市場/空港/流津貨物センター		貨物輸送/建設業/金属/貨量販店	
1	医療業	15,914	8.57	飲食料点小売業	18,162 6.16	飲食料点小売業	15,088 7.97
2	飲食料点小売業	13,212	7.11	機械器具卸売業	15,381 5.22	道路旅客運送業	13,249 7.00
3	印刷・同関連業	12,227	6.58	一般機械器具製造業	15,240 5.17	医療業	11,979 6.33
4	一般飲食店	10,135	5.45	一般飲食店	14,585 4.95	一般飲食店	11,933 6.31
5	道路旅客運送業	9,500	5.11	医療業	14,473 4.91	道路貨物運送業	8,931 4.72

Gグループゾーン —住宅エリア⇒生活、教育、医療重視で生活環境保守＝事業サービス・情報サービス従業者数が少ない
—世田谷区・杉並区・練馬区・北区

世田谷区 (221,958 人)			杉並区 (154,551 人)			
生活サポート／病院／教育 (大学、高校、教室)／鉄道業			生活サポート／病院／運輸／教育 (大学、高校、教室)			
1	飲食料点小売業	21,261	9.58	飲食料点小売業	13,159	8.51
2	一般飲食店	20,750	9.35	一般飲食店	11,942	7.73
3	医療業	13,206	5.95	医療業	9,298	6.02
4	その他の小売業	11,837	5.33	その他の小売業	7,677	4.97
5	学校教育	11,488	5.18	その他の事業サービス業	7,580	4.90

II—東京多摩地域の事業エリアグルーピング



Aグループゾーン —東京郊外の中心・中核都市⇒繁華街・商業地、企業の支社・支店
—八王子市・立川市・武蔵野市・町田市

八王子市 (191,713 人)			立川市 (84,823 人)			
病院・医療／教育／一般機械器具／電子部品製造／			商業／遊興・娯楽／病院／保険			
1	医療業	13,826	7.21	飲食料点小売業	5,998	7.07
2	飲食料点小売業	13,563	7.07	一般飲食店	5,697	6.72
3	一般飲食店	13,223	6.90	その他の事業サービス業	5,510	6.50
4	その他の小売業	9,693	5.06	医療業	4,323	5.10
5	その他の事業サービス業	8,534	4.45	遊興飲食店	4,071	4.80

武蔵野市 (77,335 人)			町田市 (116,992 人)			
商業・娯楽/病院・/教育(専門・教室・塾)/不動産			商業/教育(大学・塾・教室)/建設			
1	一般飲食店	8,269	10.69	一般飲食店	10,209	8.73
2	飲食料点小売業	5,254	6.79	飲食料点小売業	10,004	8.55
3	遊興飲食店	5,037	6.51	医療業	7,201	6.16
4	医療業	4,602	5.95	その他の小売業	7,150	6.11
5	電気機械器具製造業	3,656	4.73	学校教育	6,137	5.25

Bグループゾーン —典型的な郊外居住地— 三鷹市・国分寺市・国立市、調布市・小金井市・小平市・多摩市・西東京市

三鷹市 (53,883 人)			国分寺市 (29,745 人)			国立市 (21,866 人)			
病院/教育(大学)/情報通信・輸送用器具製造			病院/学術/教育(大学)			教育(大学・諸施設)/病院			
1	医療業	4,506	8.36	一般飲食店	3,166	10.64	飲食料点小売業	2,391	10.93
2	飲食料点小売業	3,982	7.39	飲食料点小売業	2,445	8.22	一般飲食店	1,922	8.79
3	一般飲食店	3,030	5.62	遊興飲食店	1,884	6.33	その他の小売業	1,484	6.79
4	情報通信機械器具製造業	2,563	4.76	その他の小売業	1,788	6.01	道路貨物運送業	1,408	6.44
5	道路旅客運送業	2,427	4.50	医療業	1,692	5.69	福祉・介護事業	1,266	5.79

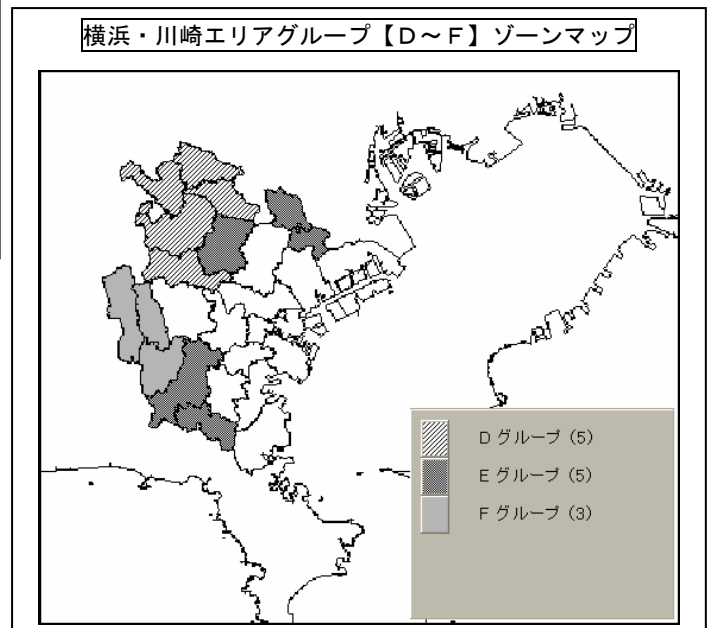
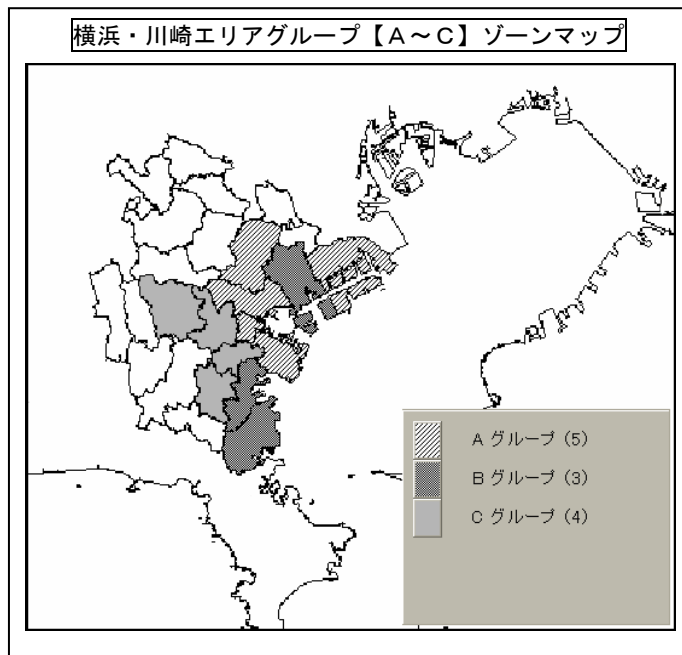
Cグループゾーン —東京医療エリア—福生市・狛江市・東大和市・清瀬市・東久留米市・東大和市

福生市 (17,310 人)			狛江市 (16,146 人)			
社会保険・福祉/建設			病院/建設			
1	一般飲食店	1,709	9.87	医療業	1,750	10.84
2	飲食料点小売業	1,459	8.43	飲食料点小売業	1,583	9.80
3	社会保険・社会福祉・介護事業	1,191	6.88	一般飲食店	1,071	6.63
4	医療業	1,113	6.43	その他の小売業	982	6.08
5	その他の小売業	1,043	6.03	その他の事業サービス業	734	4.55

Dグループゾーン —東京内陸工業エリア—府中市・日野市・武蔵村山市・青梅市・昭島市・羽村市・あきる野市

府中市 (92,246 人)			日野市 (53,988 人)			
情報サービス業/電気・情報通信機械器具製造業			輸送用機械、電気機械器具、化学工業			
1	情報サービス業	7,415	8.04	輸送用機械器具製造業	5,645	10.46
2	電気機械器具製造業	7,371	7.99	電気機械器具製造業	4,890	9.06
3	飲食料点小売業	5,548	6.01	飲食料点小売業	3,819	7.07
4	一般飲食店	4,691	5.09	一般飲食店	3,056	5.66
5	情報通信機械器具製造業	4,630	5.02	社会保険・社会福祉・介護事業	2,430	4.50
武蔵村山市 (20,885 人)			青梅市 (50,856 人)			
道路貨物輸送/食料・一般機械・金属製品製造業			病院/情報通信・電子部品/一般機械製造業			
1	道路貨物運送業	1,945	9.31	医療業	4,391	8.63
2	飲食料点小売業	1,711	8.19	情報通信機械器具製造業	3,948	7.76
3	食料品製造業	1,187	5.68	飲食料点小売業	3,511	6.90
4	一般飲食店	1,080	5.17	社会保険・社会福祉・介護事業	3,311	6.51
5	一般機械器具製造業	1,050	5.03	電子部品・デバイス製造業	2,853	5.61

Ⅲ—横浜・川崎地域の事業エリアグルーピング



Aグループゾーン—業務・繁華・情報化対応事業化エリア—横浜市西区、中区、港北区、神奈川区、川崎市

西 区 (118,766 人)				中 区 (147,142 人)			
情報/専門サービス業・商業				事業向けサービス・商業娯楽・遊興			
1	その他の事業サービス業	20,536	17.29	一般飲食店	14,756	10.03	
2	一般飲食店	10,484	8.83	その他の事業サービス業	12,416	8.44	
3	情報サービス業	6,087	5.13	運輸に附帯するサービス業	9,162	6.23	
4	専門サービス業 (他に分類されないもの)	5,126	4.32	遊興飲食店	7,186	4.88	
5	飲食料点小売業	4,331	3.65	飲食料点小売業	6,983	4.75	

Bグループゾーン—京浜工業製造業地帯—金沢区、磯子区、鶴見区

金 沢 区 (66,280 人)			磯 子 区 (43,422 人)			鶴 見 区 (96,931 人)		
輸送用機械・食料品・金属製品製造業			輸送用・非鉄金属製造業			設備・建設業/一般機械・電気機械		
1	輸送用機械器具製造業	5,437 8.20	飲食料点小売業	3,702 8.53	設備工事業	6,994 7.22		
2	飲食料点小売業	4,396 6.63	輸送用機械器具製造業	2,672 6.15	飲食料点小売業	6,215 6.41		
3	医療業	3,853 5.81	一般飲食店	2,192 5.05	一般機械器具製造業	4,540 4.68		
4	一般機械器具製造業	3,732 5.63	その他の小売業	2,084 4.80	一般飲食店	4,424 4.56		
5	一般飲食店	3,509 5.29	医療業	2,072 4.77	医療業	4,215 4.35		

瀬谷区 (25,141人)				泉区 (28,834人)		
生活、医療、貨物運送業、建設				生活、病院・建設		
1	飲食料品小売業	3,022	12.02	飲食料品小売業	3,163	10.97
2	道路貨物運送業	1,672	6.65	医療業	2,471	8.57
3	その他の小売業	1,578	6.28	一般飲食店	2,142	7.43
4	医療業	1,491	5.93	社会保険・社会福祉・介護事業	2,115	7.34
5	一般飲食店	1,469	5.84	その他の小売業	1,715	5.95

Cグループゾーン 古くからの住宅エリア-南区、保土ヶ谷区、港南区、旭区、

南区 (40,817人)			保土ヶ谷区 (44,357人)			港南区 (47,451人)			
病院・建設			生活			生活			
1	飲食料品小売業	4,611	11.30	飲食料品小売業	4,382	9.88	飲食料品小売業	4,770	10.05
2	社会福祉・介護事業	3,180	7.79	医療業	3,488	7.86	一般飲食店	4,362	9.19
3	一般飲食店	2,760	6.76	情報サービス業	2,955	6.66	医療業	4,206	8.86
4	医療業	2,226	5.45	一般飲食店	2,763	6.23	その他の小売業	3,243	6.83
5	その他の小売業	2,219	5.44	その他の小売業	2,135	4.81	各種商品小売業	2,520	5.31

Dグループゾーン —新しい居住生活エリア—横浜市青葉区、川崎市宮前区、多摩区、麻生区、緑区

青葉区 (55,602人)			宮前区 (40,389人)			多摩区 (38,179人)			
生活、医療、教育			生活、医療			生活、医療、教育			
1	飲食料品小売業	6,470	11.64	飲食料品小売業	4,073	10.08	飲食料品小売業	4,824	12.64
2	一般飲食店	5,807	10.44	医療業	3,395	8.41	一般飲食店	3,449	9.03
3	医療業	5,788	10.41	一般飲食店	3,123	7.73	その他の小売業	2,325	6.09
4	その他の小売業	3,777	6.79	その他の小売業	2,464	6.10	医療業	2,233	5.85
5	その他教育、学習支援	3,014	5.42	飲食料品卸売業	2,144	5.31	学校教育	2,004	5.25

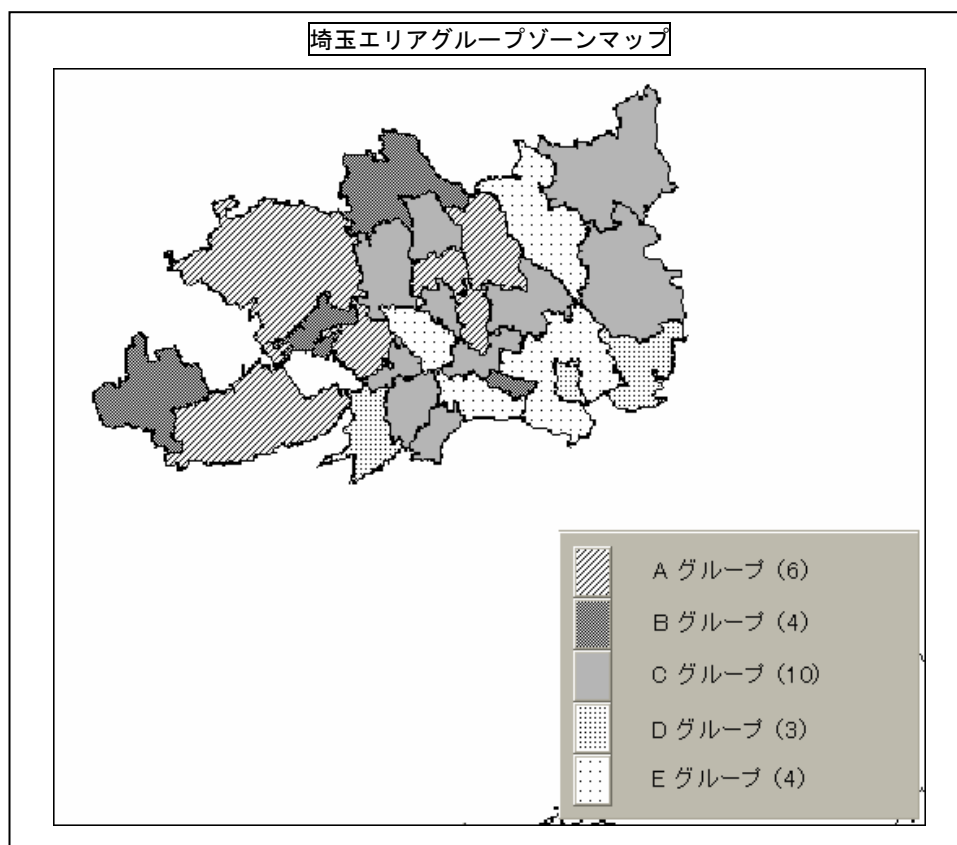
Eグループゾーン —内陸型産業エリア（製造業／情報産業）—都筑区、戸塚区、栄区、中原区、高津区、幸区、高津区

都筑区 (79,549人)				戸塚区 (71,266人)			中原区 (77,899人)		
情報通信・食料品・電機機械製造業				情報通信・輸送用機械製造業			情報サービス業輸送用機製造業		
1	情報通信機械器具製造業	4,362	5.48	情報サービス業	5,176	7.26	学術・開発研究機関	8,435	20.88
2	一般飲食店	4,167	5.24	飲食料品小売業	4,551	6.39	情報サービス業	7,735	19.15
3	情報サービス業	3,950	4.97	医療業	4,550	6.38	飲食料品小売業	6,115	15.14
4	食料品製造業	3,882	4.88	一般飲食店	4,156	5.83	医療業	5,099	12.62
5	飲食料品小売業	3,734	4.69	情報通信機械器具製造業	3,832	5.38	輸送用機械器具製造業	4,913	12.16

Fグループゾーン —住宅・建設・道路貨物・製造業混在エリア—瀬谷区、泉区、大和市

瀬谷区 (25,141人)				泉区 (28,834人)		
建設				病院・建設		
1	飲食料品小売業	3,022	12.02	飲食料品小売業	3,163	10.97
2	道路貨物運送業	1,672	6.65	医療業	2,471	8.57
3	その他の小売業	1,578	6.28	一般飲食店	2,142	7.43
4	医療業	1,491	5.93	社会保険・社会福祉・介護事業	2,115	7.34
5	一般飲食店	1,469	5.84	その他の小売業	1,715	5.95

IV—埼玉地域の事業エリアグルーピング



Aグループゾーン—エリアのサービス・商業拠点（支店経済）—さいたま市大宮区、浦和区、川越市

		大宮区 (83,188人)		川越市 (116,856人)		所沢市 (86,204人)			
		生活サービス、飲食		生活サービス、医療		生活サービス、医療			
1	その他の事業サービス	11,000	13.22	医療業	9,096	7.78	飲食料品小売業	7,534	8.74
2	一般飲食店	5,682	6.83	飲食料品小売業	8,482	7.26	一般飲食店	7,010	8.13
3	遊興飲食店	3,436	4.13	一般飲食店	6,902	5.91	医療業	5,734	6.65
4	飲食料品小売業	3,403	4.09	その他の小売業	5,326	4.56	その他の小売業	4,653	5.40
5	医療業	3,311	3.98	その他の事業サービス	4,261	3.65	その他の事業サービス	3,743	4.34

Bグループゾーン—宅地化から工業地、流通センター化へ—蕨市、ふじみ野市、上尾市、入間市

		蕨市 (24,064人)		ふじみ野市 (旧上福岡市) (14,830人)		上尾市 (62,623人)			
		生活サービス、印刷業		生活サービス、電子部品製造業		生活サービス、輸送用機械器具			
1	飲食料品小売業	2,224	9.24	電子部品・デバイス製造業	2,954	19.92	輸送用機械器具製造業	5,196	8.30
2	一般飲食店	1,820	7.56	飲食料品小売業	1,044	7.04	飲食料品小売業	4,518	7.21
3	印刷関連業	1,592	6.62	一般飲食店	971	6.55	一般飲食店	4,060	6.48
4	その他の小売業	1,582	6.57	その他の小売業	962	6.49	医療業	3,756	6.00
5	情報サービス業	1,310	5.44	その他の事業サービス業	942	6.35	その他の小売業	3,339	5.33

Cグループゾーン—居住エリア—さいたま市南区、中央区、北区、西区、緑区、所沢市、志木市、和光市、朝霞市、越谷市、春日部市

		さいたま市 南区 (40,580人)			所沢市 (86,204人)			志木市 (16,589人) 7		
		生活サービス、医療			生活サービス、医療			生活サービス		
1	飲食料品小売業	3,747	9.23	飲食料品小売業	7,534	8.74	飲食料品小売業	1,612	9.72	
2	その他の事業サービス	3,026	7.46	一般飲食店	7,010	8.13	一般飲食店	1,031	6.21	
3	一般飲食店	2,784	6.86	医療業	5,734	6.65	職別工事除く設備工事業	866	5.22	
4	医療業	1,682	4.14	その他の小売業	4,653	5.40	その他の事業サービス	776	4.68	
5	その他の教育、学習支援業	1,663	4.10	その他の事業サービス	3,743	4.34	その他の小売業	739	4.45	

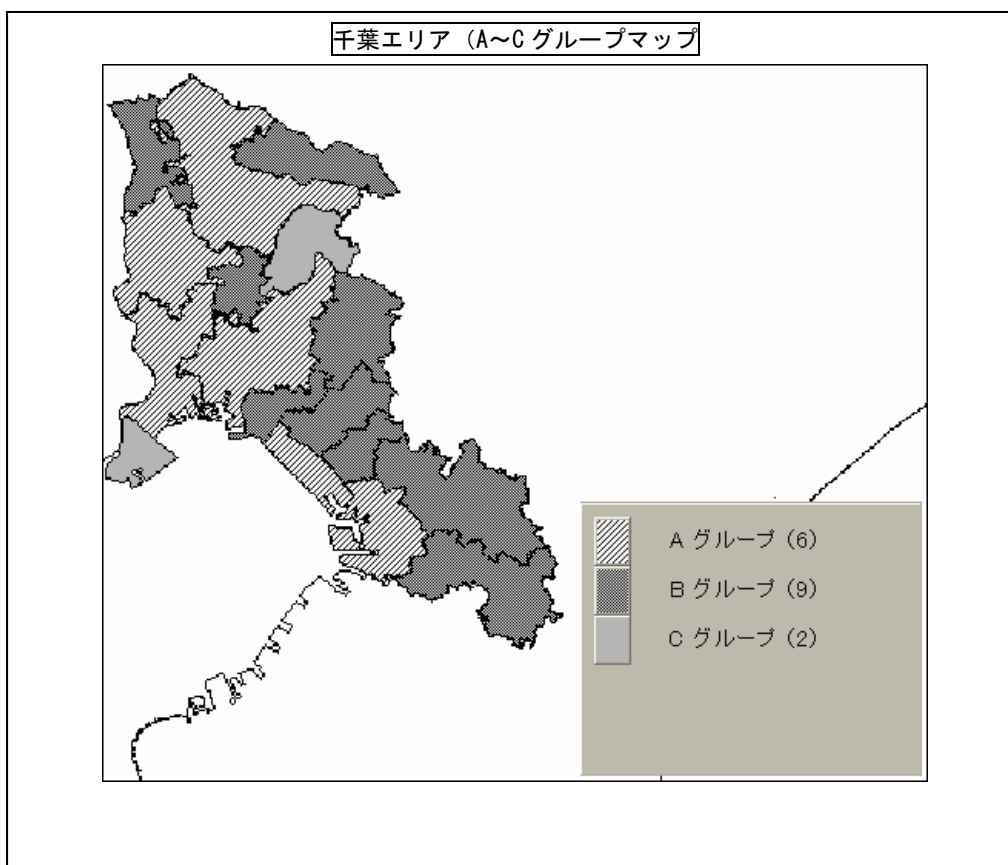
Dグループゾーン—住宅と工業地の混在エリア—新座市、草加市、鳩ヶ谷市

		新座市 (46,165人)			草加市 (63,944人)			鳩ヶ谷市 (14,920人)		
		生活、貨物、印刷業			生活、貨物、一般機械器具製造			生活、医療、一般機械器具、金属		
1	道路貨物運送業	4,450	9.64	飲食料品小売業	4,924	7.70	飲食料品小売業	1,314	8.81	
2	飲食料品小売業	2,915	6.31	一般飲食店	4,277	6.69	医療業	901	6.04	
3	印刷・同関連業	2,881	6.24	道路貨物運送業	3,384	5.29	一般機械器具製造業	738	4.95	
4	一般飲食店	2,662	5.77	その他の小売業	3,046	4.76	金属製品製造業	692	4.64	
5	医療業	2,263	4.90	一般機械器具製造業	2,789	4.36	一般飲食店	686	4.60	

Eグループゾーン—工業化エリア（東京市場マーケットへの道路貨物と商品生産・供給）—川口市、狭山市、戸田市、佐倉区、岩槻区

		川口市 (154,682人)			狭山市 (57,165人)			戸田市 (57,891人)		
		一般機械製造業、道路貨物			輸送用機械器具製造、道路貨物			道路貨物、印刷、食糧		
1	飲食料品小売業	11,482	7.42	輸送用機械器具製造業	10,375	18.15	道路貨物運送業	9,107	15.73	
2	一般飲食店	9,351	6.05	一般飲食店	3,315	5.80	印刷・同関連業	4,931	8.52	
3	一般機械器具製造業	7,513	4.86	医療業	3,306	5.78	食料品製造業	3,464	5.98	
4	道路貨物運送業	7,253	4.69	飲食料品小売業	3,065	5.36	飲食料品小売業	2,662	4.60	
5	医療業	7,199	4.65	道路貨物運送業	2,991	5.23	医療業	2,589	4.47	

V—千葉地域の事業エリアグルーピング



Aグループゾーン —地域の商業・業務の中核エリア拠点

—千葉中央区、美浜区、船橋市、市川市、柏市、松戸市

船橋市 (154,972 人)				市川市 (105,907 人)			柏市 (97,809 人)		
娯楽飲食、医療				道路貨物/医療			教育/遊興		
1	飲食料品小売業	13,936	8.99	飲食料品小売業	10,570	9.98	一般飲食店	7,630	7.80
2	一般飲食店	10,529	6.79	一般飲食店	7,881	7.44	飲食料品小売業	7,498	7.67
3	医療業	9,863	6.36	医療業	6,500	6.14	医療業	6,223	6.36
4	その他の小売業	8,272	5.34	道路貨物運送業	6,348	5.99	その他の小売業	5,464	5.59
5	その他の事業サービス業	7,244	4.67	その他の小売業	6,227	5.88	その他の教育学習	3,499	3.58

Bグループゾーン—生活産業（医・食・住生活）分野事業の定着

—千葉市稲毛区、花見川区、若葉区、緑区、習志野市、八千代市、鎌ヶ谷市、流山市、我孫子市

稲毛区 (37,026 人)				花見川区 (38,423 人)			習志野市 (44,435 人)		
道路貨物/建設/教育				建設業/道路貨物/食料品・金属製品製造業			大型商業施設/食料・電気機械製造業 /教育（大学・専門・学習塾）		
1	飲食料品小売業	3,364	9.09	飲食料品小売業	3,270	8.51	飲食料品小売業	3,397	7.64
2	その他の小売業	2,845	7.68	その他の事業サービス業	2,959	7.70	一般飲食店	3,263	7.34
3	一般飲食店	2,591	7.00	医療業	2,218	5.77	医療業	2,989	6.73
4	医療業	2,136	5.77	一般飲食店	2,210	5.75	各種商品小売業	2,500	5.63
5	洗濯理容美容	1,338	3.61	その他の小売業	2,169	5.65	道路貨物運送業	2,451	5.52

鎌ヶ谷市 (22,585人)				流山市 (29,731人)			我孫子市 (27,364人)		
医療、生活				生活、医療			情報サービス、医療		
1	医療業	2,310	10.23	飲食料品小売業	3,130	10.53	情報サービス業	2,864	10.47
2	飲食料品小売業	2,067	9.15	一般飲食店	2,556	8.60	飲食料品小売業	2,571	9.40
3	一般飲食店	1,758	7.78	医療業	2,448	8.23	医療業	2,068	7.56
4	その他の小売業	1,409	6.24	その他の小売業	1,949	6.56	一般飲食店	1,976	7.22
5	各種商品小売業	1,057	4.68	洗濯・理容・美容・浴場業	1,182	3.98	その他の小売業	1,765	6.45

Cグループゾーン—新興エリア。レジャーエリアと工業化エリア

—浦安市、白石市

浦安市 (71,068人)				白井市 (16,016人)		
TDL／ホテル／関連事業				金属製品・精密機械器具製造業		
1	娯楽業	22,339	31.43	飲食料品小売業	1,564	9.77
2	宿泊業	4,425	6.23	金属製品製造業	1,042	6.51
3	その他の事業サービス業	4,152	5.84	その他の小売業	1,011	6.31
4	飲食料品小売業	3,483	4.90	医療業	924	5.77
5	一般飲食店	3,326	4.68	一般飲食店	916	5.72

参考データ 東京圏エリア別地域事業特性把握

レーダーチャート図で見る東京都市圏エリアの事業特性

産業中分類表を今日的テーマに合わせ、I～Xの分類に組みなおし、その10のグループを、地域エリアの特性把握のため、「事業系(I～Vのグループ)」「サービス系(VI～VIIIのグループ)」「生活・文化系(IX～Xグループ)」の3系統に集約した。各エリアが生産活動や企業向け情報や輸送運輸などの活動を中心とするエリア(事業系)なのか、商業や事業サポートサービスを主とするエリア(サービス系)なのか、教育や生活関連小売業や個人サービスなどの活動が集積するエリア(生活・文化系)なのかを確認するためである。

レーダーチャートの作成方法は、

- ①エリア別に、従業者総数に占める産業中分類の各ジャンル(I～X)別従業者の構成比を出し、その値(構成比)が東京都区部平均のジャンル別構成比の値(=1.00)に対して何ポイントとなるのかを調べ、エリア別に各ジャンルのポイントをレーダーチャートにプロットした。
- ②レーダーチャートは、東京都区部平均値が1.00の枠で示されている。各エリアの各ジャンルが1.00を上回っていれば、そのエリアがそのジャンルにおいて、東京都区部平均(都市化指数)より充実していることを表している。

▼各エリアの「ディメンション」(特性把握)

産業系統	新分類	産業中分類
事業系	I—製造・メーカー	電気機械器具・自動車・金属・食料品用製造事業従業者数
	II—情報通信・マスコミ	通信・放送・情報サービス等の事業従業者数
	III—運輸・輸送・流通センター	道路・旅客輸送、倉庫業等の事業等の従業者数
	IV—商社・卸	機械・繊維・食料などの問屋・卸の事業従業者数
	V—金融・不動産	銀行・保険・不動産販売等の事業従業者数
サービス系	VI—事業サポート	弁護士・会計士等専門サービス・広告業等の事業従業者数
	VII—商業娯楽レジャー宿泊	遊興飲食店・娯楽業・百貨店等の事業従業者数
	VIII—医療福祉	医療・社会保険・福祉・介護等の事業従業者数
生活・文化系	IX—教育	学校/・研究機関等の事業従業者数
	X—生活サービス	飲食料品・その他小売業、生活関連サービス業事業従業者数

東京都市圏各エリアが産業や事業活動上どのようなポジションにあるのかを見たが、ここでは、それをレーダーチャート図で表現しており、形を変えて各エリアの事業特性を確認したに過ぎない。

東京都市圏の各エリアで活動する事業の集積状況を産業別に、①製造・メーカー、情報通信・マスコミ、運輸・輸送・流通センター、商社・卸、金融・不動産の事業従業者数が多いエリアを「事業系エリア」グループ ②金融・不動産、事業サポート、商業娯楽レジャー宿泊、医療福祉の事業従業者数が多いエリアを「サービス系エリア」グループ ③教育、生活サービス事業の事業従業者が多いエリアを「生活系エリア」グループとした。



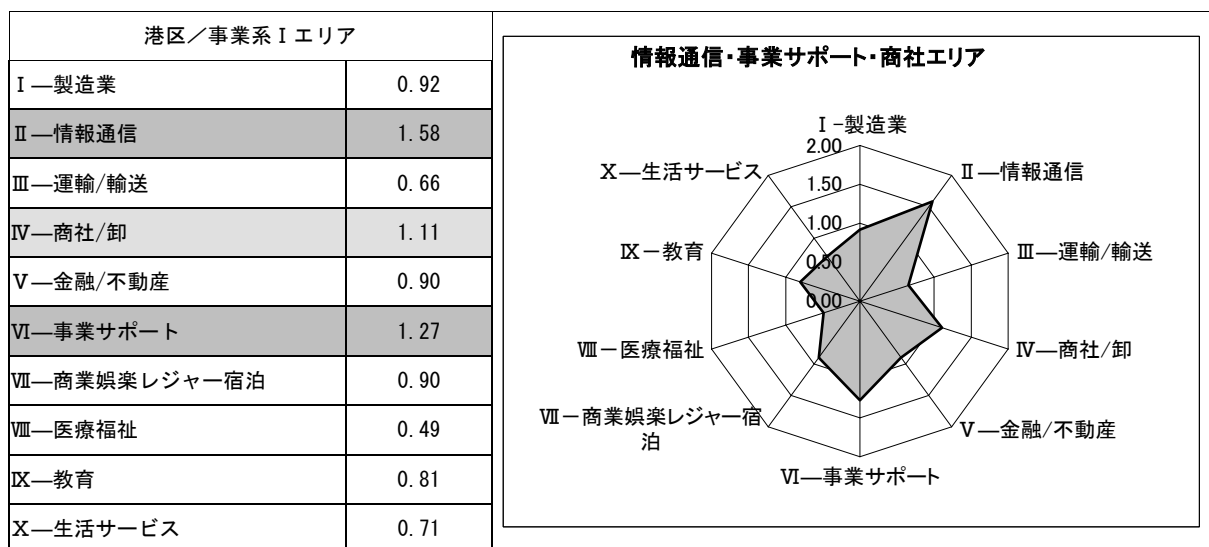
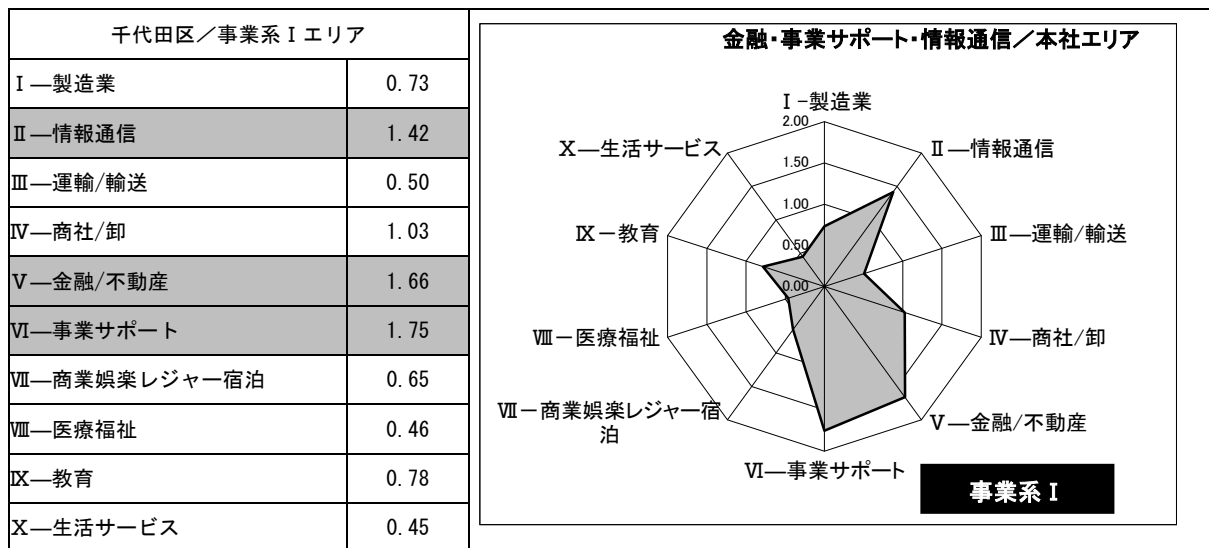
事業レーダーチャートを作成した結果、右下にレーダ図の面が延びるエリアは、商社、情報、金融などの事業が集積(事業系 I エリア)していることを表し、右上に面が伸びているエリアは製造業や運輸・輸送業の事業活動が集積(事業系 II エリア)していることを示している。また、左下に面が伸びているエリアは商業や医療事業が集積(サービス系エリア)していることを示し、左上に面が伸びているエリアは教育や生活サービス事業が集積(生活系エリア)していることを示す。

ここでは紙面の都合上、東京都の主要エリアのみのチャートを表示した。

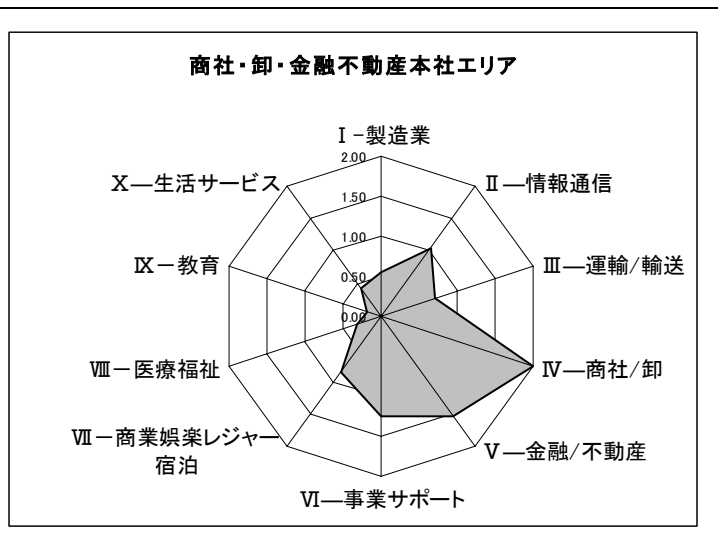
各エリアの事業レーダーチャート (ケーススタディ 東京都エリア)

事業系・I エリア 千代田区、中央区、港区

事業系 I エリアの特徴は、情報通信、商社、金融/不動産、事業サポート事業の従業者数構成比が、東京都特 23 区を大きく上回っているエリアで、千代田区、中央区、港区の都心三区に各業界のトップ企業の本社ビルが集積していることがわかる。都心 3 区が事業系エリア I に当てはまる。



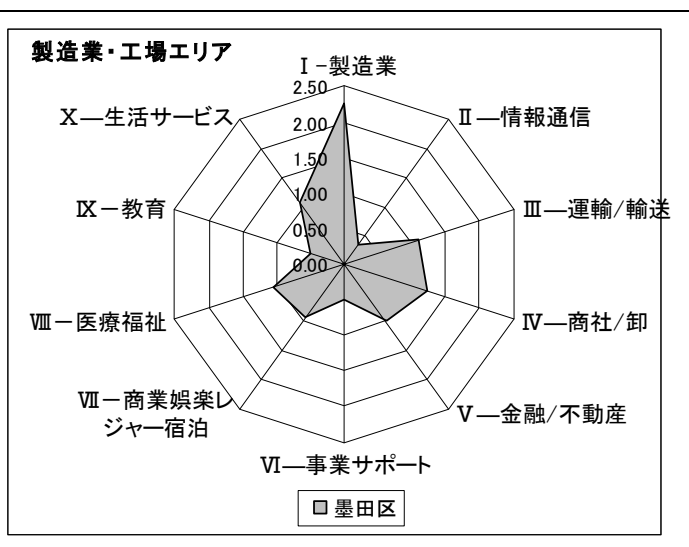
中央区／事業系 I エリア	
I—製造業	0.55
II—情報通信	1.05
III—運輸/輸送	0.70
IV—商社/卸	2.00
V—金融/不動産	1.55
VI—事業サポート	1.25
VII—商業娯楽レジャー宿泊	0.86
VIII—医療福祉	0.33
IX—教育	0.17
X—生活サービス	0.43



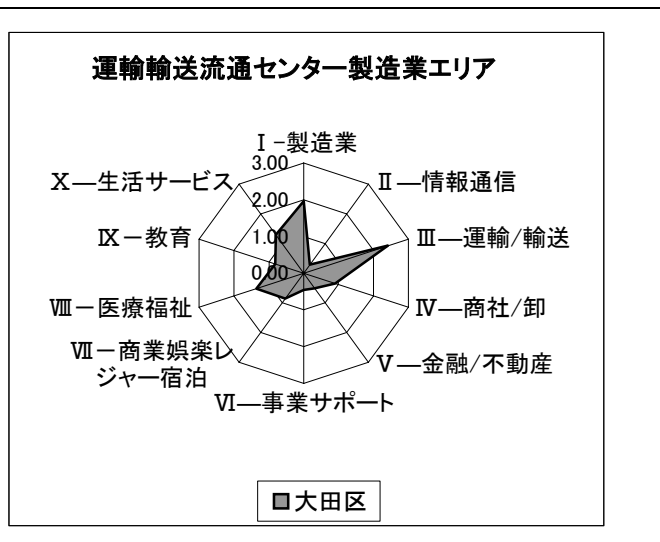
事業系 II エリア 墨田区、大田区、荒川区

事業系 II エリアの特徴は製造業の従業者数が多く、またその構成比が東京都市圏エリアに比べ最も高いことである。製造業と連動して運輸・輸送業の従業者数構成比も高くなっている。墨田区や大田区、荒川区などが該当するが主要幹線道路も交錯するなど東京の流通センターにもなっている。

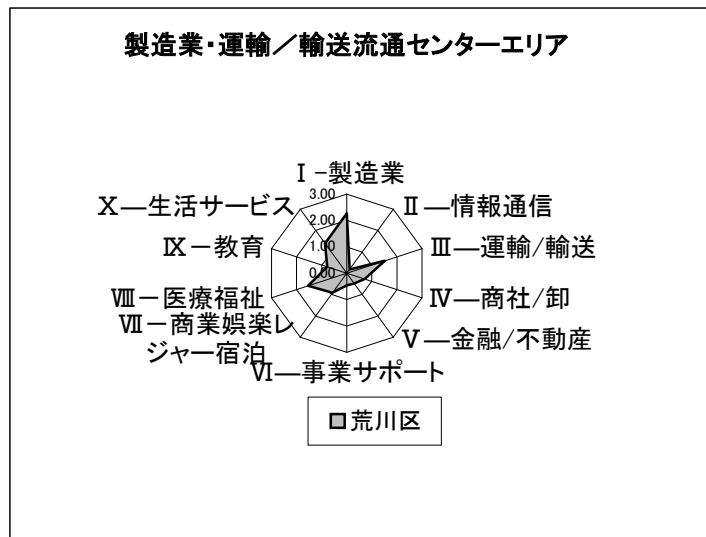
墨田区／事業系 II エリア	
I—製造業	2.26
II—情報通信	0.35
III—運輸/輸送	1.09
IV—商社/卸	1.20
V—金融/不動産	0.99
VI—事業サポート	0.49
VII—商業娯楽レジャー宿泊	0.92
VIII—医療福祉	1.04
IX—教育	0.48
X—生活サービス	1.06



大田区／事業系 II エリア	
I—製造業	1.97
II—情報通信	0.29
III—運輸/輸送	2.42
IV—商社/卸	0.90
V—金融/不動産	0.51
VI—事業サポート	0.46
VII—商業娯楽レジャー宿泊	0.85
VIII—医療福祉	1.36
IX—教育	0.82
X—生活サービス	1.29



荒川区／事業系Ⅱエリア	
I—製造業	2.26
II—情報通信	0.18
III—運輸/輸送	1.51
IV—商社/卸	0.72
V—金融/不動産	0.48
VI—事業サポート	0.46
VII—商業娯楽レジャー宿泊	0.92
VIII—医療福祉	1.53
IX—教育	0.77
X—生活サービス	1.39

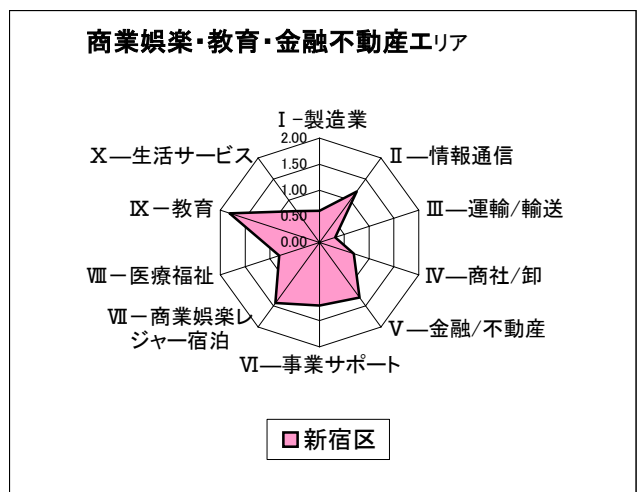


サービス系エリア（商業娯楽レジャー宿泊中心エリア）

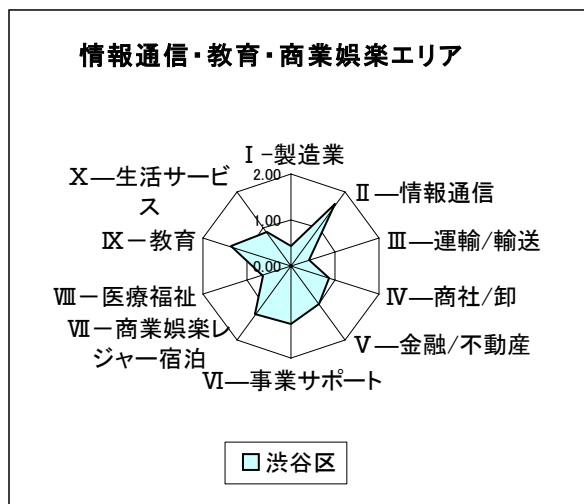
新宿区、渋谷区、豊島区

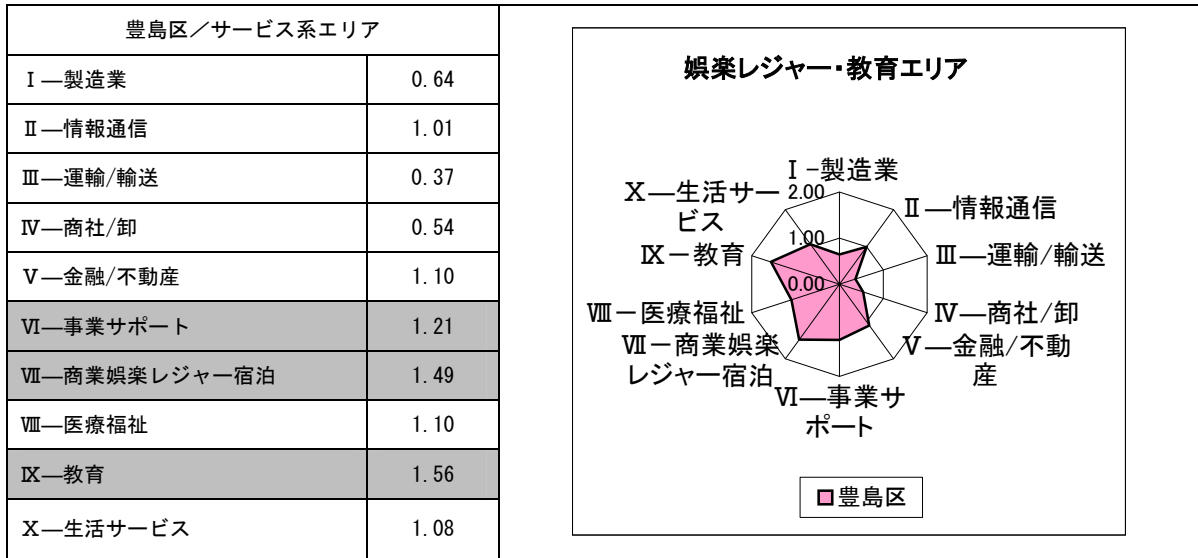
東京都市圏の中で最も商業や娯楽業が抜きん出て集積しているのは、新宿区、渋谷区、豊島区である。事業所の従業者数構成比を見ると商業娯楽・飲食業（VII）のポイントは、東京特別 23 区（ポイントは 1）の 3, 4 倍に達し特化していることがわかる。3 区とも郊外へ広がるエリアの交通ターミナルになっており、教育事業も活発である。横浜の西区（みなと未来）、千葉の浦安市（TDR）などのエリアもこのグループに入る。

新宿区／サービス系エリア	
I—製造業	0.61
II—情報通信	1.21
III—運輸/輸送	0.31
IV—商社/卸	0.69
V—金融/不動産	1.30
VI—事業サポート	1.21
VII—商業娯楽レジャー宿泊	1.44
VIII—医療福祉	0.81
IX—教育	1.81
X—生活サービス	0.74



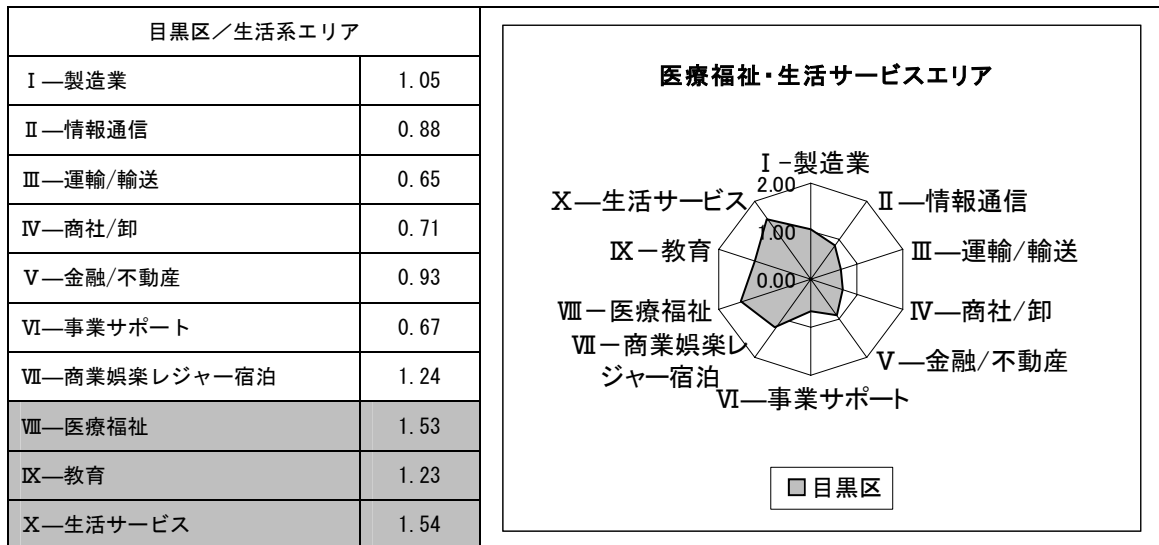
渋谷区／サービス系エリア	
I—製造業	0.42
II—情報通信	1.65
III—運輸/輸送	0.41
IV—商社/卸	0.87
V—金融/不動産	1.03
VI—事業サポート	1.26
VII—商業娯楽レジャー宿泊	1.30
VIII—医療福祉	0.67
IX—教育	1.38
X—生活サービス	0.92



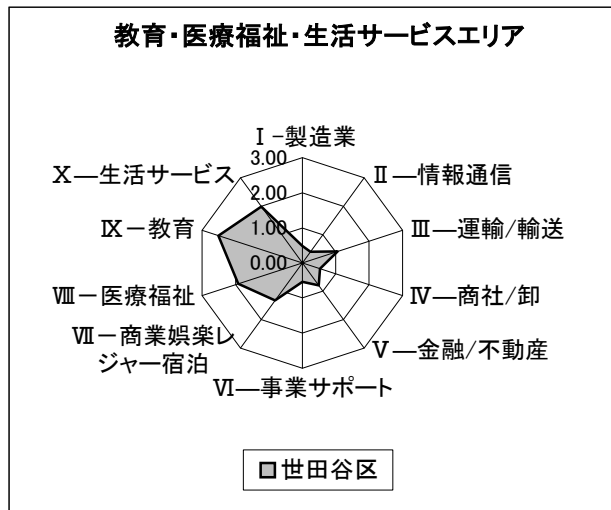


生活系エリア（医療、教育、生活サービス） 目黒区、世田谷区、

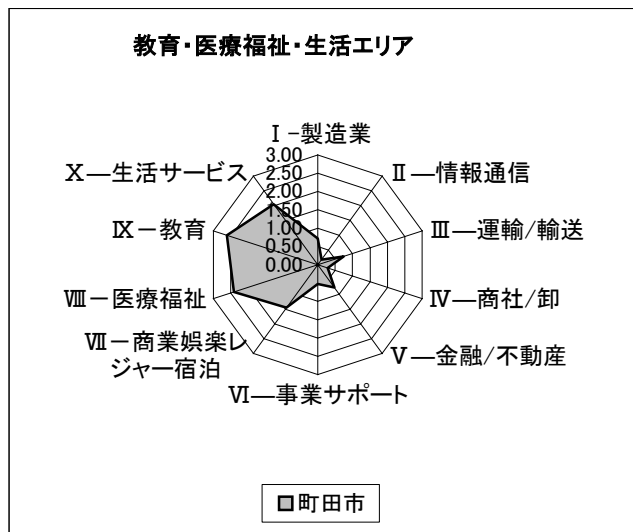
東京 23 区に限ってみれば、事業系 I エリア（都心 3 区）、事業系 II エリア（大田区、墨田区など）、商業サービス系エリア（新宿区、渋谷区、豊島区）のように特化しているエリアを除くと、他のエリア（区）は、居住中心に都市化してきたエリアであり、特別な産業や事業が抜き出ているわけではないが、日常生活サービス（小売業、飲食、洗濯業）や病院・歯医者など医療、または教育などの事業所やその従業者が配置されており、生活系エリアとなっている。このエリアの問題は、サービスなどの質程度の差がエリアごとのあることである。都心 3 区以外の品川区や文京区などは事業系エリアにシフトしつつある。この東京区部の生活系エリアが東京都市圏の郊外エリアに波及している。



世田谷区／生活系エリア	
I—製造業	0.49
II—情報通信	0.39
III—運輸/輸送	1.05
IV—商社/卸	0.53
V—金融/不動産	0.79
VI—事業サポート	0.54
VII—商業娯楽レジャー宿泊	1.32
VIII—医療福祉	1.91
IX—教育	2.52
X—生活サービス	1.99



町田市／生活系エリア	
I—製造業	0.71
II—情報通信	0.18
III—運輸/輸送	0.74
IV—商社/卸	0.28
V—金融/不動産	0.77
VI—事業サポート	0.52
VII—商業娯楽レジャー宿泊	1.45
VIII—医療福祉	2.41
IX—教育	2.61
X—生活サービス	2.04



第四部 ライフスタイルの変遷と新しい都市型のライフスタイル

ライフスタイルの底流には「住まい」への「憧れ・理想」がある

半世紀を経る中、生活者の価値観も大きく揺れ動き、都心や郊外のライフスタイルは大きく変わった。基本的なライフスタイルの底流には「住まい」への深く重い「憧れ・理想」があるが、都市生活対郊外生活という二律背反するライフスタイルは、土地神話の崩壊、都心回帰による都心再生、郊外の地域停滞などによりその対立的構図は失われ始めた。そして、生活者の意識は老若男女すべてが「豊かさややさしさ」「長寿化社会での生き方」「時間価値重視」「土地や資産の保有から運用」「貯蓄から投資へ」というような生活価値観の大転換の中にある。

今、都市生活者も郊外生活者も、新たな「理想の住まいとその生活スタイル」を求めはじめた。

[第四部の構成]

第一章 都市型ライフスタイルの変遷

Part1 消費行動とライフスタイルの変遷

Part2 住生活環境とライフスタイルの変遷

Part3 「住まい」とライフスタイル／その価値観の変遷

第二章 21世紀に向けてのライフスタイルの変化の方向

第三章 ニューライフスタイル By ハイライフ (High-Life)

Part1 多様性の尊重と総合的な視点の必要性

Part2 都市インフラを再評価する（都心生活と郊外生活の融合）

Part3 住まいの住まい方から見た「ハイライフ・ライフスタイル」

Part4 「職住分離」至上主義から「職・住・遊接近」のライフスタイルへ

Part5 これからの住まいとライフスタイル

第一章 都市型ライフスタイルの変遷

生活価値観は「商品・モノ」から「時間・コト」へ

戦後「食」の時代、「衣」の時代を経、昭和30年に日本住宅公団が発足し、この時から、日本社会は「住」の時代に入った。背景にあるのは、“大都市への急激な人口集中による住宅難を解消するため”で、働き蜂のための巢作りの提供、つまり労働力確保により経済成長するという国策である。日本の工業社会は、労働力を再生産するための機能をもつ“町＝ベッドタウン”を効率的に配置した。

高成長時代を迎え、日本の社会は、「団地」「アパート」「マンション」などの高密度集積住宅群を再組織化し、都心部では狭い土地がマンション化され、三次にわたりマンションブームを引き起こし、一方で、郊外には猫の額ほどの庭付き駐車場つきの一戸建て住宅や大型団地が作られ30年以上にわたり建設され続けた。

しかし、そこには、現在の生活価値観である「潤い・豊かさ・やさしさ」などの感性は、地域のコミュニティーとして欠如している。せいぜい「一戸建てマイホーム」という選択の中で、個人的に家族的にあるいは企業組織の一員（社宅）として、その価値は個々が獲得するものであった。外国人が日本の住宅を“兎小屋”と呼んだ所以でもある。

それでも東京都市圏だけではなく、日本全国に“〇△シティ”“〇〇ニュータウン”など夢のある名前が付けられ宅地開発が行われてきた。そこにはどのようなライフスタイルが生まれどのような生活価値観があったのか。その変遷を追う。

Part 1 消費行動とライフスタイルの変遷

ステップ1 あこがれの文化生活＝家庭の電化。家電製品は“高嶺の花”的存在から文化的消費財へ

[所得倍増⇒消費革命⇒消費生活の向上]

- ・昭和25(1950)年以降の経済は戦後の混乱期を抜け高度経済成長の波に乗って基礎を固め、国民の収入も増え生活も安定。この頃から映画、新聞、雑誌、民間ラジオ放送(昭和26(1951)年発足)などから物質的に恵まれた米国の電化生活を知り、その文明の進んだ文化生活に淡い憧れを感じた時代
- ・中流家庭では、「家庭の電化＝文化生活」ということで、ラジオ、扇風機、電気洗濯機、電気冷蔵庫をはじめとする家電製品の普及がすすみ、家電製品は“高嶺の花”的存在から文化的消費財へと変化。家庭用の照明に蛍光灯が使われるようになった。
- ・昭和28(1953)年2月に日本放送協会(NHK)がテレビ(白黒)放送を開始し、同年8月には民間テレビ放送も発足してテレビ時代の幕があき、昭和33(1958)年頃に第一次家庭電化ブームがおこり、白黒テレビ、電気洗濯機、電気冷蔵庫は「三種の神器」と呼ばれ、急速に普及。昭和35(1960)年にはテレビ放送もカラーが本放送となり、「三種の神器」は家庭への急速な普及により、もはや珍しいものではなく生活必需品となる。
- ・昭和40年代に入ると経済の高度成長のなかで、所得倍増計画により消費生活の向上はさらにめざましく、昭和40年代前半に消費革命のさなかで第二次家庭電化ブームが到来し、普及が一巡した「三種の神器」に代わって「3C商品」<カラーテレビ、クーラー(ルームエアコン)、カー(自家用自動車)>普及。
- ・昭和40年代中頃から後半にかけては「新3C商品」<クッカー(電子レンジ)、セントラルヒーティング(集中暖房)、コテージ(別荘)>が家電製品などの普及の先兵として浮上。

ステップ2 生活は小形化、軽量化、薄形化、多機能化へと発展

[ファジーな感覚が生活価値観の背景に生まれる]

- ・昭和50年代以降、半導体集積技術（IC化技術）を駆使して作られたマイコンなどを使用して電気製品は多機能化、高機能化し。エレクトロニクスの技術は、小形化、軽量化、薄形化、多機能化へと発展し、安全で便利で使いやすい高性能のものをつくりだす原動力ともなった。
- ・ICが家電製品に初めて使われたのは昭和41(1966)年の電子式卓上計算機(電卓)であり、マイコンが家電製品にはじめて利用されたのは昭和52(1977)年の電子レンジ、全自動洗濯機、電卓から。
- ・平成2年(1990)年にはファジー理論(コンピューター制御の一方式)を応用し、家電製品の動作を目的に添って適切に調整する技術が実用化。電気炊飯器、電気洗濯機、電気衣類乾燥機、電子レンジ、ルームエアコン、電気掃除機、電気カーペット、電気布団乾燥機、カラーテレビ、ビデオカメラなど色々なファジー応用製品が市場に出た。

ステップ3 住宅の環境をより良いものに＝自分発見。一家に一台から一部屋に一台の時代

[情報機器が快適にして文化的な生活をもたらす]

- ・日本経済の驚異的な発展、そしてバブルの崩壊と、経済社会、産業社会は複雑で激しい変化に見舞われる。
- ・激しく変化する社会環境のなか、情報収集源は、戦後の間もない時期にはラジオ放送と新聞、その他いろいろな刊行物から情報を得ていたが、家電製品の情報関連機器の発展で情報の収集方法はまさに多様化。
- ・一方、常に緊張している社会生活から解放され、家庭で人間としての生活をエンジョイして休養をとり、充電を行うための娯楽や趣味の設備としてテレビ、ビデオ、オーディオ等が利用された。
- ・住宅の環境をより良いものとする空調機器や照明器具など、快適にして文化的な生活を営むためにも、家電製品は重要な役目を担った。
- ・子供は、個人の環境の確保とプライバシーの保持から、独立した個人用の勉強居住空間とテープレコーダー、テレビ、ビデオ、冷暖房装置やさらにはパソコン、ワープロ、電話機などの高度な情報機器までもが提供され、「一家に一台」から「一部屋一台」の家電時代になる。
- ・電波を利用した情報機器の高度化がすすみ、赤道上空に打上げられた放送衛星からのテレビ電波を受信することにより、きれいな映像を映し出すことができるようになる。

ステップ4 住まいはホームオートメーション・ホームネットワークへ

[自然重視、環境保全、リサイクル、バリアフリーは社会責任・自己責任]

- ・家庭では、ホームコントローラーや外出先から電話により、ガス漏れ、水漏れ、戸締りなどのチェックや、エアコン、電気炊飯器、換気扇、照明、風呂の沸かし等の操作を行うことができるホームオートメーションシステムが実用化。
- ・コンピューターや携帯電話の急速な普及で、インターネットなどの情報化社会は早いテンポでホームネットワークの時代に。
- ・一方、フロンガスによる地球を取り巻くオゾン層破壊の拡大や二酸化炭素などによる温室効果で地球の温暖化現象の顕在化など、地球規模で環境への関心が高まり、それらを回避しようと省エネルギー製品の開発が行われている。
- ・このように環境保全への関心の高まりから、家電製品をはじめとする耐久消費財のリサイクル法が制定され、限られた資源の有効活用も本格化した。
- ・また、国内では、少子化とともに長寿命による高齢化が進み、高齢者や障害者にも使えるバリアフリー商品も開発されている。

■ブーム消費(憧れ)の変化

<p>三種の神器</p>	<p>1956年の経済白書によれば「もはや戦後ではない」と言われ、<u>神武景気</u>に象徴されるが、本格的に日本経済が立ち直っていった時期である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・1950年代後半、<u>白黒テレビ</u>・<u>洗濯機</u>・<u>冷蔵庫</u>の3種類の家電を三種の神器といった。 ・日本の戦後の家庭において新時代の生活必需品と考えられた3種類の耐久消費財のこと。新しい生活・消費習慣を表した<u>キャッチコピー</u>であり、豊かさや憧れの象徴でもある。 ・<u>テレビ放送</u>が始まったのは1953年でテレビが登場する以前は<u>電気釜</u>あるいは<u>掃除機</u>が代わりに入っていた。普及が早かったのは白黒テレビで、一番遅かったのは冷蔵庫である。
<p>3C時代 ／新3C</p>	<p>1960年代後半からの高成長期 生活時間の配分にも大きな影響を与え、女性の社会進出を少しずつ促すことになった。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・1960年代半ばの<u>高度経済成長時代</u>には、<u>カラーテレビ</u>・<u>クーラー</u>・<u>カー</u>の3種類の耐久消費財が急速に家庭に普及していった。 ・70年代には、「新3C」商品が普及。セントラルヒーティング、クッカー（電子レンジ）、コテージ（別荘）などの頭文字をとり、カー、クーラー、カラーテレビの「3C」に代わる社会的地位の象徴とされた。
<p>バブル消費</p>	<p>バブル消費 史上初の土地価格・株価の高騰で大消費ブーム 高級・高額品が大量に販売された</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・バブル経済で大幅な所得増があり、消費は大型高額化し、別荘・プール・ブレイン・不動産・株・金融商品等に留まらず骨董品や絵画・ゴルフ会員権・リゾート会員権まで広がった
<p>平成の三種の神器</p>	<p>21世紀の情報社会・新しい時代をとらえた商品</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・デジタル三種の神器 2003年（平成15年）頃から急速に普及し始めたデジタル家電の<u>デジタルカメラ</u>・<u>DVDレコーダー</u>・<u>薄型テレビ</u>をデジタル三種の神器と呼ぶことが多い。 ・キッチン三種の神器 2004年（平成16年）4月13日に<u>松下電器産業</u>が、<u>白物家電</u>の<u>食器洗い乾燥機</u>、<u>IHクッキングヒーター</u>、<u>生ゴミ処理機</u>のことをキッチン三種の神器であると提唱した。また衣類乾燥機が入る場合もある。
<p>3V・3P時代</p>	<p>バブル崩壊を乗り越えた結果、平成景気が長期的に続くと、新しい富裕層を中心に新しい消費が生まれ所得が上昇し労働時間が短縮されるにつれてレジャーが大型化</p>	<p>10年後には3V時代が、20年後には3P時代がくると予想されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3Vとは、ビザ（visa=これは査証の意味だがここでは査証を持って海外旅行をするようになる点をあらわしている）、ビラ（別荘=villa）、ビジット（訪問=visit）のこと。これに対し近い将来、レジャーとは現在のアメリカのように3M時代をむかえるだろうという見方もある。3Mとはマイプレーン（自家用機=my plane）、モーターボート（motor boat）、モービルハウス（移動住宅=mobil house）のこと。 ・3Pとはプール（pool）、プレーン（飛行機=plane）、プレース（遊びのための場所=place）

Part 2 住生活環境とライフスタイルの変遷

住生活から見る都市生活（都心と郊外）の変遷

アンダーラインはライフスタイルに関するキーワード

I	1960年代から1980年代—都心生活か郊外生活かの二者選択があった時代
	—都心の空洞化と郊外のドーナツ化現象と都市化—

- ・都心部や隣接する住宅地は 1970年代から1980年代に地価高騰や地上げなどにより、急激にビジネス街に変わり、古くからの住民は郊外へ移転し ドーナツ化現象が発生した。
- ・郊外では、交通の中心は完全に 自動車に変わり、行政や企業活動・商業地・繁華街もバイパス沿いに展開し、駐車場や広い道路のない旧来の 中心市街地は、人口的にも商工業活動の上でも劣勢になり、空洞化した。
- ・しかし、郊外生活は生活環境としては新しい生活（マイホーム・マイカー）が可能となったが、生活行動が限定されたり、生活の選択肢が少ないことが問題になった。

II	1990年代から2000年代—都心再生と郊外の少子高齢化
	都心回帰と郊外パワーの減量・減速

東京の郊外化の中でも、日本全体から見れば、4都県への人口集中は一層進んでいる。2000年の国勢調査結果と2005年の国勢調査結果を比較すると、東京都が約50万人、神奈川県が約30万人、埼玉県が約10万人、千葉県が約10万人と、東京圏で約100万人が増加している。郊外への人口増シフトは、バブル崩壊を経て、1990年頃から都心部と郊外の人口増減に大きな変化が生じ、郊外一辺倒だった生活ライフスタイルに変化がでてきた。

■都心回帰と郊外⇒高齢者と団塊ジュニア中心に生活再編

日本では人口減少社会を目の前にした 2000年以降、高齢化が大きな問題となり、高齢者を中心に モータリゼーションに頼らない生活への回帰、いわゆる 都心回帰現象が起こっている。

東京の都市圏ではその傾向は顕著で、都市部の オフィスビルが 賃貸マンションなどへ転用されたり、建て替えて 分譲マンションなどになる傾向が広まっている。2007年問題などの問題はこの傾向に拍車をかけることが予想され、郊外の 過疎化が問題となるとみられている。すでに現実化した郊外の ニュータウンも存在する。バブル崩壊による地価下落により、上昇し続ける地価のおかげで土地を持つ人の資産が増え続けるという 土地神話が崩壊し人々が 土地保有にこだわらなくなった。

■浮上する都心居住のメリット⇒「都心で集合住宅に一生住み続ける」という選択肢

- ・都心部に住めば 勤務場所から近く、劇場や美術館など文化・娯楽にも容易に接することができる。
- ・高齢になったあとも、都心周辺なら 買い物が 比較的便利で車が無くとも大抵の場所に行ける。
- ・健康面でも都心の大病院などで優れたサービスが受けられる。
- ・都心に隣接する下町には今でも 地域コミュニティが残り、育児や 災害の際に役に立つ。
- ・都心に 最高級住宅地がある 都市（特に東京）では、都心に住めば最高級の衣食住や教育のサービスが受けられる上に、そこに 住むだけでステイタスとなる。
- ・人々を都心から遠ざけていた 大気汚染などの 公害が 緩和されてきた。

など、そこに、オフィスにできない土地を都心部に多数抱える不動産業者などとの利害が一致し、都心の分譲マンションの大量供給が1990年代後半から本格化している。

■ **郊外の問題多発⇒乱開発、都市計画なし、自然環境破綻などの問題解決フォロー体制・解決策なし**

- ・都心や駅から離れた郊外の農村地帯や山林まで次々と建売住宅の区画が造成され自然が壊れた。
- ・開発区域内は整理されていても、開発区域同士の間には計画性がなくなることになった。
- ・また、区画されていて整形されてない場合が多いため、それに併せて整形が不十分となっている。
- ・これにより、道路網が不十分なため自動車の渋滞を招いたり、住宅の密集による災害時の脆弱性などにつながり、都市機能が低下している。
- ・一度スプロール化した地域では、地権の細分化などにより、改善は非常に困難。
- ・無秩序な開発で景観が悪化。
- ・道路事情が悪くなり、通勤のため、電車に長時間寿司詰め状態にされる通勤地獄が社会問題化。
- ・地域の密着性が低くなりがちのため、自分の住んでいる地域を嫌う人もでてきた。
- ・また、学校で問題が起きやすく、結果その地域全体がさびれたり、いびつな事にもなりがちである。

▼ **都心生活と郊外生活のライフスタイルの整理** ▼

	▼都心生活	▼郊外生活
地域イメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・人、物、資金、情報、機能が集中 ・政治・経済・情報の中枢 ・住宅密集 ・大気汚染・車渋滞 	<ul style="list-style-type: none"> ・緑の比較的多いエリア ・自家用車付きの一戸建て／団地ニュータウン ・長距離通勤 ・生活やや不便
立地特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・都心まで30分圏内 ・業務・商業・娯楽集積地 ・古くからの市街地(住宅密集) ・人口密度が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・大都市の近郊・平地の多い部分に主に発展 ・風景(海や丘陵など)がよい ・通勤鉄道に沿った地域(都心へ1～2時間内) ・人口密度は都心より低い
長所	<ul style="list-style-type: none"> ・金融・企業本社集中で就業機会が多い ・生活行動の選択肢がある ・買い物・娯楽性活が便利 ・文化芸術に触れる機会が大 ・メディアの拠点、報道の発信 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業・行政など基本的なサービスの存在 ・地域的な連続性(安全性・安心居住中心地) ・都心に比べると土地が安く家賃が手頃 ・住宅が過密でない ・公害が少ない
短所	<ul style="list-style-type: none"> ・人口集中による<u>スラム化</u>の進行 ・劣悪な住宅環境・道路環境 ・<u>地震</u>や洪水などの自然災害 ・<u>テロ活動</u>や<u>戦争</u>などの紛争 ・犯罪組織の増加、<u>治安</u>の悪化 ・東京古来の文化・伝統の喪失 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>通勤ラッシュ</u>など過密問題 ・<u>娯楽・商業集積が少なく楽しめない</u> ・情報が少なく偏っている ・経済面で衰退、3割自治、生活インフラ弱い ・都心や他の地域との<u>地域差別</u>の対象 ・<u>公営住宅</u>や<u>団地</u>の建設でかえって人口が密集 ・乱開発(計画性無し) ・狭くて低質な住宅も
住民イメージ	<p>東京都区部の住む芸能人は<u>港区</u>や<u>渋谷区</u>、<u>大田区</u>や<u>世田谷区</u>といった南西部の区に居住することを好む傾向</p>	<p>芸能人は「<u>神奈川都民</u>」、アニメ関係者は「<u>多摩都民</u>」、テレビ局社員は「<u>千葉都民</u>」が多いと言われる。芸能人が神奈川県に住む理由として、<u>横浜</u>や<u>鎌倉</u>などの高級イメージや<u>湘南</u>の<u>海浜</u>の風景、<u>国道246号</u>沿線の豪華な住宅地を好む風潮</p>

Part3 「住まい」とライフスタイル. その価値観の変遷

一戸建て住宅から集合住宅へ。そのプロセスの中で生活者が求めたニーズの変化

都心でも郊外でも、住まいに求める期待や夢も大きく変わった。現在に至るまでいくつかの流れをみる。

■ライフステージとライフスタイルの変遷

年代	1960・70年代	1980・90年代	2000年代
社会	・競争社会・多産少死社会	・消費社会・少産少子社会	・情報社会・少子高齢化社会
人口	富士山型	ボウリングピン型	逆三角形型
消費社会	・大衆消費期（1966-72） ・価値多様化期（1973-79）	・成熟消費期（1980-85） ・バブル消費期（1986-90）	・価値再考期（1991-2000） ・新需要創出期（2000～）
キーワード	衣・食・住の充実 インナー	遊・休・知 アウトター	医・職・充 コミュニケーション
消費生活ヒット商品	快適電化生活（60年代） 省エネ生活（70年代） 3C・新3C	大型・高級化を伴う高付加価値（80年代）、環境とファジー感覚重視（90年代）	オールIT・情報化生活（2000年代） 情報家電、DVD、薄型テレビ
住まい・住宅	・近郊外地での一戸建て ・職住分離の大型団地 ・ファミリーでウイークエンドを愉しむ（核家族）	・職住近接マンション ・適当に都会生活を愉しむ生活	・都会と郊外のバランスのよい暮らし ・人生を楽しむ
憧れの生活スタイル	・武蔵野婦人 ・田園調布・成城高級住宅 ・ばばあ抜き車付き生活	・金妻 ・シロガネーゼ ・マンションライフ	・湘南スタイル、沖縄スタイル ・田園都市生活 ・世田谷ライフ

オイルショック以降・昭和50～60年代

- ・均一画一化から個性化へ
デザインに工夫、郊外住宅テラスハウス（中層住宅団地並の容積率を実現・共用庭を持つ）、都市型のテラスハウスをタウンハウス
- ・地域性の重視
都市部では容積率の高い住宅（100%以上）が求められる（平成時代）
郊外タウンハウスのデザインの自由度の高さが、地域の住宅文化、住宅事情を反映
- ・居住者参加方式の導入
協同で集合住宅を建てていくコーポラティブハウス、各戸においてもデザインがなされるという動き

バブル崩壊以降

- ・容積率400%～1000%の超高密度超高層化
依然として地価は高いので高層化は当然
- ・住宅と都市施設の複合化
超高層集合住宅は戸数が多いが、中にはオフィスと住居が一体化し、それ自体が一つの街とっていいレベルに達しており、建物内にいろんな施設がある。

・防災対策

阪神・淡路大震災の教訓もあり、下町の住宅密集地域の再開発として計画されている例が多い

・老朽化住宅の建て替え需要

関東大震災以降登場した日本の集合住宅も、耐用年数の限界が来て取り壊しが各所で始まっている。晴海高層アパートや同潤会代官山アパートなど。ここ数年、21世紀を前にして一気に古い建物が姿を消している。

・歴史性

街の中の絵になる住宅。スクラップ&ビルドの繰り返しではなく、永く残せるようなものを作る。

田園生活に楽しみを見つけた昔の成功者

かつての成功者たちは、政治家では、伊藤博文の大磯「滄浪閣」、山縣有朋の小田原「古希庵」、西園寺公望の静岡県興津「坐漁荘」、近衛文麿の東京荻窪「荻外荘」。実業家では、渋沢栄一の飛鳥山「暖依村荘（あいいそんそう）」、岩崎小彌太熱海別邸「陽和洞」、岩崎久彌の小岩井農場「聴禽荘」など、都市ではなく田園に生活の楽しみを求めた。

都心生活の楽しみを見つけるが・・・。

都心回帰で都心が再び評価を浴び、高層マンションは都心での生活の憧れの的になっている。しかし、都心はコストが高くつく。都心に住めば、ヒートアイランド化した夏の都心では、昔に比べ冷房に費やす電力消費は圧倒的に大きい。また、かつては4-5階建て程度で、階段で上り下りできた集合住宅も、20階を超えるようになっては、もはやエレベーターなしでは過ごせない。包装・ごみの処分は、ごみ収集車が巡回し、それにもエネルギーが使われる。しかし、現代の成功者は、都心にあこがれる。

- ・これらが、東京で生活することを選んだ人たちの望んだ生活なのか？
- ・今はともかく、現生活者の子孫もそのままよいのか？。
- ・高層マンション・複合都市さらに道路と新幹線と公共施設といったコンクリートの塊を作るだけでよいのか？
- ・果たして子孫に対し、正しいと信じられる答えを創出しているのか？

第二章 21世紀に向けてのライフスタイルの変化の方向

21世紀に向けてのライフスタイルの変化の方向を考える視点としては、生活価値観の変化から考察すると、今後は各個人の生活の力点の置き方を軸にすることが重要である。全ての生活は、個人の生活を軸に多様な活動、すなわち自由時間の活用について考えておく必要がある。一方、社会全般として、本格的な高齢化社会の到来（人生80年）に伴う高齢者の社会参加への意識の変革といった点についても見ておくことが重要である。

20世紀の生活は、「住」と「職」の関係の中に置かれていたが、今後は、「住」と「職」と「遊（商）」の関係から国民生活の基盤を見直す必要がある。特に、その生活の基盤である「居住地の選定」や「その地域のビジネスライフ」のあり方は最大のテーマとなる。

1) ライフスタイルと都市のロケーション

①都心部都市圏＝「居住環境のよさ」を最優先・重視（居住型大型高層街づくりの進展）

東京圏をはじめとする大都市圏における住居については、従来から「狭い、高い、遠い」という悪条件下にあったが、バブル崩壊以降、都心回帰など大きな変化がでてきた。

昨今は、都心部での生活の場が「居住環境のよさ」を最優先・重視することが求められる。既に都心部での居住型づくり都市再開が軌道に乗り始めている。

21世紀に向けて、東京圏に過度に集中している諸機能の地方分散を促進して、極分散型国土の形成をめざす各般の方策が講ぜられることとなっているが、現実には都心部への集中傾向はある程度避けられない見通しである。

このような状況のなかで、都心における居住空間に対するニーズは狭い居住空間をできる限り広く活用したいという要請は一層高まると予想される。また、こうしたなかで、狭いながらも都心部に家庭の本拠をもって、週末に地方のセカンドハウスで過ごすといった複数の住居を使い分けるマルチハビテーションのスタイルの増加も予想される。

②郊外都市圏＝生活基盤の確保と地域交通ネットワークと魅力ある街づくりが求められる

郊外における居住空間は大都市圏に比較し、一般的に恵まれているといえるが、問題となるのは、このような恵まれた居住水準を有する家庭の本拠から通勤可能な範囲に都市部に比較して職場が確保しにくいということと、交通をはじめとする生活基盤が都心部ほど整っていない。都市化が拡がりすぎた郊外においても雇用の確保を図るため魅力ある地域づくり、地域交通ネットワークの維持・整備を図り、より豊かな生活を楽しむための環境づくりが必要となる。

郊外でも地域住民が都心部でのライフスタイルを楽しむ形も増加してくる。

2) 新しいビジネスライフ

日本の一般的サラリーマン、OLのビジネスライフは、通勤輸送のラッシュを形成しているが、しかしながら、このようなビジネスライフにも国際化、情報化の進展、時間価値の高まりなどにより、情報のリアルタイム化、時間価値の高まりは、移動時間を有効に利用するニーズが高まる。

また、業務時間帯が拡大するなど、いわゆる24時間都市化が一層進行し、深夜勤務やフレックスタイム制など勤務形態がますます多様化する。

3) 自由時間活動

①高度成長期には会社のためには早朝出勤、毎日残業を苦にしない猛烈サラリーマン型ライフスタイルが主流を占め、日本の経済の繁栄を支えてきた。しかし、そのために個人生活においては精神的にも身体的にも大きな負担を背負って来た。そのためサラリーマンはゆとりがないという生活実感であった。

②しかしながら、安定成長期に入り所得水準の上昇や高学歴化の進展による価値観の個性化、多様化を背景に、仕事以外にも自己実現の機会を積極的に求める生き方、すなわち仕事と仕事以外のどちらにも生きがいを見出すものが増加している。

総理府の世論調査によれば、物質的な豊さよりも心の豊さに生活の力点を置く国民が相当多くなってきており、仕事以外の時間に対する認識も余暇としてとらえる消極的なものから、自己啓発あるいは自己発現の場として多種多様な活動を行うための積極的な意義を有する時間として把握する人が多くなってきている。

③このような国民の自由時間に対する認識の変化が基礎となって、週休2日制や長期連続休暇の普及、主婦の家事時間の減少、高齢化社会の到来などによる自由時間の増大により、自由時間活動に対する需

要は、自然との触れ合い、スポーツ体験、健康充足など多様化を呈しながら量的にも拡大する。

また、出勤、帰宅途中に、例えば英会話、水泳などのカルチャー活動、スポーツ活動を行うことが広まりつつあるが、今後、労働時間の短縮などとも相まって、一日の中で仕事以外の時間を活用して多様な活動を行う新しいライフスタイルも定着してくる。

4) 国際交流の進展

経済や情報の国際化が進むにつれ、市民レベルでの外国とのかかわりが増え、多様化している。海外旅行についても、日本人海外旅行者数が2000万人にも達しそうな勢いで、著しく増加しており、その形態も、駆け足で外国文化、歴史的遺産などを見て回るという形から、音楽や美術の鑑賞、スポーツなど一定の目的をもって出かけるなど多様化している。

さらに国民一人一人が国際感覚を培うために主体的に海外留学、海外勤務などの海外経験をめざす海外志向型ライフスタイルが増える。

5) 高齢化社会の到来に伴う高齢者の社会参加

勤労者にとっては定年退職後、家庭の主婦にとっては子育てが終了した後、生活の中でかなりの時間的余裕が生じてきている。今後、「人生80年時代」のなかで、高齢者が従来「余生」と考えられていた定年退職後のライフステージをいかに充実したものとするかが重要となってくる。

このような観点から、今後高齢者が積極的に社会参加を行うライフスタイルが定着してくると考えられる。例えば、スポーツ、レクリエーションなどの活動に自ら積極的に取り組むライフスタイル、地域や文化サークル活動を通じて自分のコミュニティを形成していくライフスタイル、都会と地方の生活を交互に送るライフスタイルなど新しいライフスタイルが徐々に形成されつつある。

6) ライフスタイルの変化の方向

日本は狭い国土、地震災害のおそれ等の自然条件の制約や、ある程度避けられない大都市集中などの問題点を抱えているが、他方、変化に満ちた景観、温暖な気候等の自然的好条件のほか、平均的知識レベルの高さと新技術の応用能力、システム運営の正確性・確実性など国民の資質、性格や歴史的背景からくる好条件に恵まれている。

今後、21世紀に向けて、本当にゆとりのある豊かな暮らしを実現するためには、日本の社会のもつ良い面を生かしつつ、日本固有のハンディキャップを克服し、豊かさが実感できない原因となっている問題を一つ一つ解決しながら日本人が各自の価値観に応じてとろうとするライフスタイルの選択の範囲を拡げていくことが必要である。

日本人のライフスタイルの変化の方向についての見通しを常に持ちつつ、新しいライフスタイルの形成を支援し、その選択範囲の拡大を通じて豊かな生活の達成に資するような施策を積極的に展開していく必要がある。

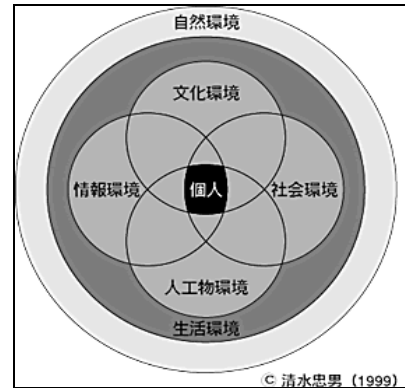
第三章 ニューライフスタイル By ハイライフ (High-Life)

職住商（遊）混在・多様性化のハイライフスタイルへ

Part1 多様性の尊重と総合的な観点の必要性

自らの生活環境の質の向上は、他人の生活環境の質の向上と手を携えて実現される。最近、さまざまな場面で「環境」ということが取り上げられ、環境のみならず「生活環境」にも向始めた。今、私たちが身の回りで直面点の多くは、これまで、あまりに多くの事柄が周囲との関連性を無視して個別の完結性を追究してきた帰結であるからだ。

私たちの「生活環境」が私たち自身を含む無数の多様な人々の知恵と活動の成果であり、すべてが複雑に関連し合っているということに、私たちは、ようやく気づき始めている。



景

Part2 都市インフラを再評価する（都心生活と郊外生活の融合）

郊外に住み都心で働く郊外型の生活スタイルをやめて、都心に居住し都心で働く生活スタイルを持つ人達が増えている。郊外から都心に吸引する、都心の魅力とは何か。都心と郊外を比較しながら都市の魅力を「住環境、商業、情報アクセス」の三つの観点から整理する。

1) 住環境の豊かさ（自然／歴史／文化）

⇒徒歩で散歩のできる都市公園、図書館、美術館、歴史的な建物、教育施設、交番や派出所の密度
住環境について、都心の利点を挙げると、ひとつは、

1人あたり公園緑地面積の大きさ、二つ目は、人口あた**都心の住環境**

りの病院・診療所数、さらに、行政サービスに関する人口1人当りの行政の歳出額である。都心は、徒歩で散歩のできる都市公園、図書館、美術館や歴史的な建物、教育施設、交番や派出所の密度の高さが訴求ポイントとなって、都市的な魅力としての住環境の評価基準を満たしていることが、都心の再評価につながっている。スプロール化し乱開発されたた東京郊外エリアはどうなっているのか、都市資産になっているのか？

	23区平均	千代田区	中央区	港区
1人当り公園緑地面積(m ²)	3.0	42.6	6.2	4.3
人口千人当り病院、一般診療所数	1.2	11.9	4.6	3.1
人口1人当り歳出(千円)	347	1,304	865	486

(東洋経済地域経済総覧ほか)

2) 多様な商業／サービス／情報がある

⇒商品やサービス、情報等の購入方法の選択肢が多種多様、24時間都市

⇒比較選択肢が豊富。時間の自由度が高く、サービス競争でコストパフォーマンスがよい

都心では、店舗の多さはもとより、多様な小売サービス業が存在し、24時間スーパーなど深夜化が進んでいる。例えば食材ではデパ地下、高級スーパー、百貨店系スーパー、惣菜専門店、自然食専門店など、特徴のある店舗が競う。一方で、米屋、肉屋など生き残った個人経営の業種店は、専門化、サービス化の度

合いを強めて個別カスタム対応が進んでいる。

都心は購入方法の選択肢が多様で、時間の自由度が高く、カスタム対応、サービス化にも対応できる、買物の自在化が進んでいる。

3) 情報及び情報アクセス環境が整っている

⇒多忙社会のスピードや個人生活の多様・個性化に対応できる

新築の大規模マンションでは常時接続環境を用意するのが標準になり、街中の移動中の無線アクセス可能範囲も、徐々に拡大しつつある。駅でも無線基地局を設置、さらに、ファーストフードやコーヒーチェーン店が通信業者のホットスポット化しつつある。無線アクセス環境の拡大は携帯端末の使い勝手を格段によくし、オフィスと自宅と移動中のシームレスな情報アクセスを可能にする。情報を通しての消費生活の前提となるインフラへの投資が都心で拡大している。情報環境は地域の活性化や安全性に必要なインフラとなっている。また、情報化でネットワーク化⇒希薄化する旧地縁血縁地域社会⇒新しい地域ネットワーク

Part3 住まい方から見た「ハイライフ・ライフスタイル」

職住分離の郊外居住から、職住遊（商）接近の都心居住になると、どんな生活が可能になるのか、それによってどんな新しいライフスタイルが生まれようとしているのか。

1) 拘束時間からの開放⇒趣味や自己投資活動を活発にする⇒学習機会、自己投資、趣味活動、マイサイクル

現在に生活者（男女年齢問わず）は余暇時間の使い方として、資格や免許、語学、習い事、創作活動などの趣味や自己投資活動を活発に行っている。休日も利用しているが平日の夕方以降にそうした活動時間を取る。増えた余暇時間を、都心の豊富な学習機会や活動の場を活かして自己投資に振り向けられる。また都会化されたエリアでは、さまざまなサービス業が立地し、各種サービス施設の深夜営業、深夜スーパーなど、時間制約が少ないことも時間の自由度を高めるのに役立っている。ライフサイクルに依存した郊外生活に対し都心は生活時間を自在化したマイサイクル化を可能にしている。

2) 通勤時間の短縮⇒職住商遊・接近⇒生活時間の復元⇒時間(再配分)、余暇時間(自由自在)

郊外から都心に生活拠点を移すと、通勤時間が短縮する分、時間の再配分が起こる。勤務者の通勤時間を比較してみると、都心3区居住者は片道平均34分、これに対して東京の市郡部居住者は片道53分、埼玉、神奈川、千葉居住者はちょうど60分である。1日に40分から1時間の拘束時間の差が生まれる。食事や睡眠時間など基本的な生活時間をとりもどし、家族との時間、友人知人との食事、自分への投資といった時間再編の可能性を拡大させる。勤務先や外出などへの交通利用時間の長短がその都市の魅力度を決定付けてしまう。余暇時間を自由自在に使う現代人としては、都心までの平均通勤時間がその都市の魅力メルクマールになる。

3) 郊外はローリスク、都心はハイリスクが当たり前⇒コストを支払っても生活のメリットを求める

都心でも郊外でも現在の社会では、節約して消費を抑制し安全な郵貯や銀行の普通預金に貯蓄をして将来に備えるという消極的なリスク回避型の生活防衛スタイルにならざるを得ないが、一方、都心ではフルタイム共働き率が高く、自己投資意欲が高く、資産の分散運用を心がけ、外貨預金を利用し、転職・就職に有利な資格を取得するといった生活がある。その生活志向は世代を問わず強まる。格差社会が広がる中で、防衛的な生活価値観は否定的になり、リスクに対してより積極的な対応をせざるを得なくなる。ローリスク社会からハイリスク社会に急速に転換しようとしている。

4) 情報依存社会（パッシブからアクティブへ）⇒生活や経験を無駄にしない生き方

新しく誕生している生活スタイルは、過去と未来の時間を無駄にしない暮らし方である。この暮らし方にとってもっとも重要な行動は、情報を積極的に収集し、分析し、自分の生活に使えるようにすることである。まさに、情報に依存した生活である。その点、インターネットは主体的な検索によって自ら情報収集するメディアである。自らアクセスしない限り情報入手は進まない受身的状況から、より主体的な情報収集と選択行動ができ、それを実践する人々は増加する。携帯電話・パソコンなどは会社で使われ、家でも使われ、その上移動中も使われていえる。四六時中ネット化の情報依存生活は都心や郊外といった地域エリアを破壊する。

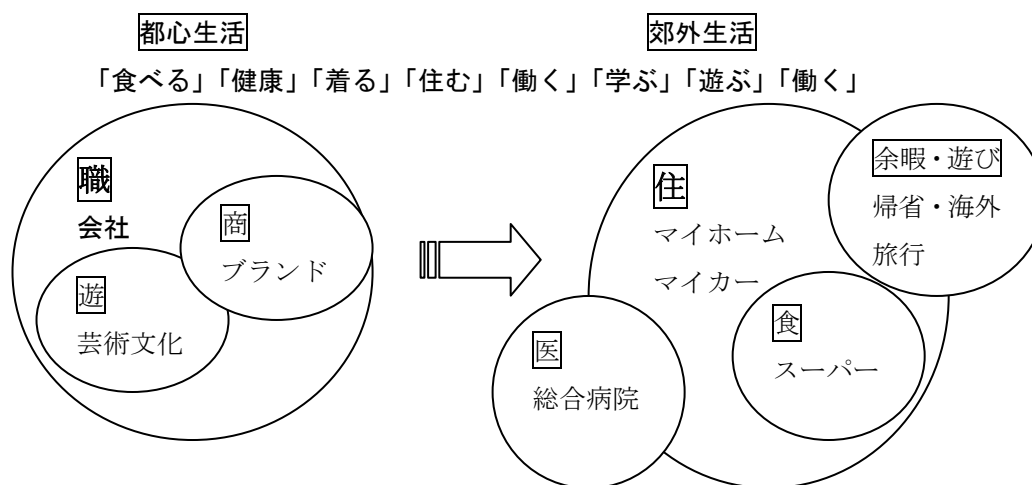
5) 芸術文化・商品など豊富で幅広い情報の中で比較購買したい意識が高まる⇒均一・画一を嫌う消費者

郊外に居住し車を移動ツールにして郊外大型店での買い物を基本とする生活と都心生活では接触する商品や情報量が違う。芸術文化との情報、ショーウィンドウやディスプレイ、街を歩く人のファッションが伝えるファッション情報。それらの情報画が欲望をそそる。自分を惹きつける人の存在が欲望の対象である。都心は、その意味で街そのものがショールーム化しているのだ。都心では街で欲望を形成し購買機会が多発する。現在の消費者は比較購買ができることを望む。文化・商品など豊富で幅広い情報が消費満足に答えられる前提となる。最寄品だけでは満足しない。芸術・文化・ファッションが必要。

Part4 「職住分離」至上主義から「職・住・遊接近」のライフスタイルへ

今までのライフスタイル

- ・家族の生活は業務地や住工混在地、商工混在地よりも、郊外など宅地化を目的とした住宅エリアとする
- ・そこで自立的な生活（マイホーム）で新生活（アメリカンライフ—電化生活／車生活／家庭生活）
- ・大気汚染などの都市公害からの脱出する事で、安全で安心な健康的な生活をする
- ・自分の家族の将来の安定的生活を考え、資産含み益（郊外地での土地神話）に期待



⇒1970年代80年代に東京圏は急速に郊外へ拡大し。子育て期にあった団塊世代を中心に、人々は郊外にマイホームを求めた。家計を考えて、足の便の悪さはちょっと我慢した人も多く、本当はもう少し便利なところに住みたかったというのが本音。ところが最近、当時は叶わなかった願望が実現できそうな状況が出てきた。

⇒1990年代に入って地価が下落し、立地条件の良いところにマンションや建売住宅の供給が増えてきた。郊外でも交通拠点駅の徒歩圏においてマンション供給が盛んになった。高齢期の暮らしを考えれば、通勤の便ではなく、日常生活に必要なお店や施設、医療や福祉のサービスが利用し易いことが重要で、住みなれた地域で生活インフラが整っているところが望ましい。いずれにせよ、マイホームを終の棲家とは考えない暮らし方が増えていくなか、簡単に住み替えができることも重視されてきている。

今後のスタイル

■「職」「住」の二者択一的な職住分離発想、「職・住・商」近接による機能統合エリアでの生活に

「職・住・商」近接による機能統合は昼間人口と夜間人口を平準化させ、あらゆる新しい可能性を生み出す多様な人々の多様な時間帯の往来は、新しいビジネスと消費を生み、小規模での存立をも可能とする。

この多様性が人々に新しい就業機会をもたらし、選択の自由を拡大し、新しい便利さを提供する。

この結果、多様なライフスタイルが生まれ、それが「住む」「働く」「消費」などの機能のさらなる多様化を生み出すことによって、「食べる」「健康」「着る」「住む」「働く」「学ぶ」「遊ぶ」「働く」の機会が自由に与えられる。

■長寿化する人生80年時代に備え、高リスクを回避する場所として最適なエリアで生活すること

生活価値観は、安定収入・終身雇用を前提とした「ローリスク社会」から常に失業のリスクと資産ストックのリスクを負った「ハイリスク社会」への構造転換し始めている。

それだけに、生命の安全保守機会（病院、教育、治安等の環境、病気などからのリスク回避）や就業機会（失業や収入減などからのリスク回避）や個人のステップアップ機会（労働の仕事からのリスク回避）がないエリアに人は住まなくなる。

■都市の魅力の基本は、「画一均一的標準」ではなく、都市の「個性と多様性」にある。

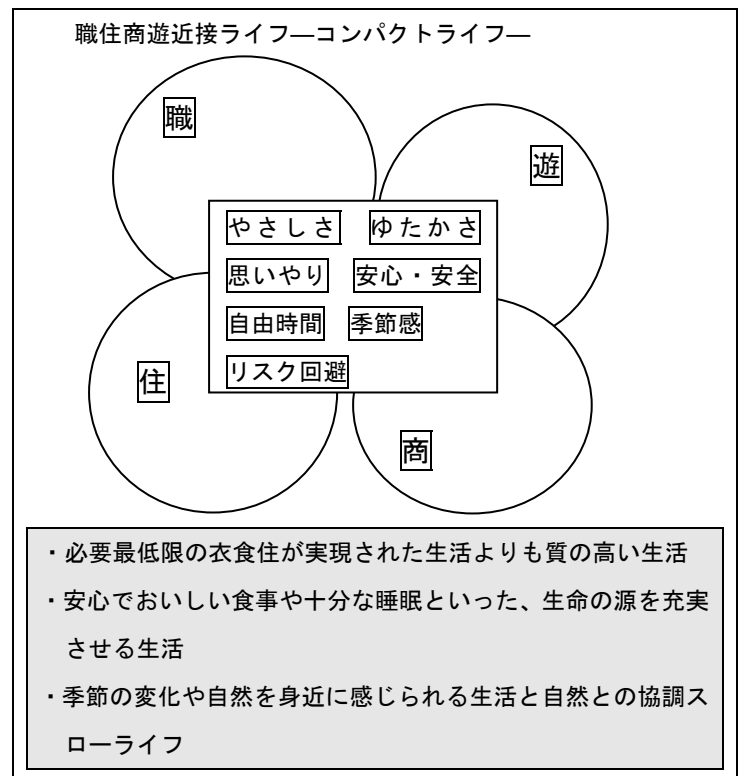
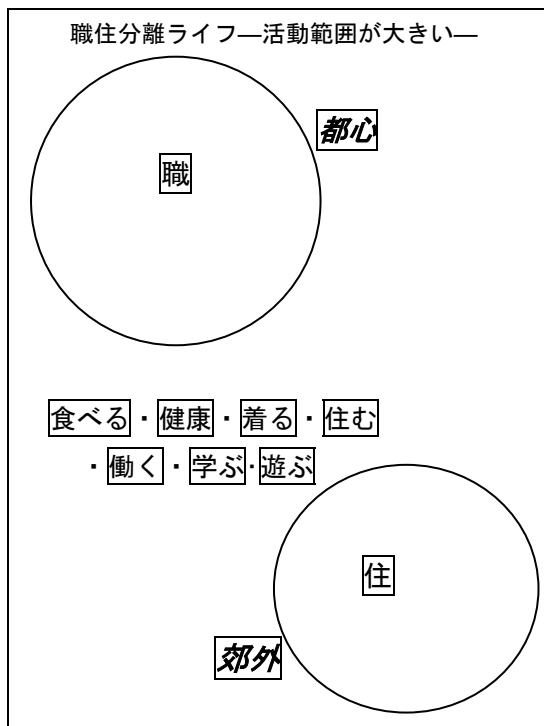
都市の多様性は「人が人を呼ぶシステム」であり「ニーズがニーズを生む」のである。

Part5 これからの住まいとライフスタイル

未来志向と心重視のコミュニティ・シティーライフへ

都心でもない郊外でもない。21世紀東京の真の「新アーバンライフ」
「単なる開発しやすい場所での住宅開発・ベッドタウン造成地」としての郊外から
「職住商」近接の住民によるコミュニティとしての田園都市へ

—職住分離から職住商（遊）混在・近接へ—



○新東京郊外生活スタイル

- ・住む人は中産階級や富裕層。
- ・緑地の整備されたよく計画された街区
- ・エリアが自立するための企業誘致ができる
- ・100坪の区画に庭付き独立住宅、住民コミュニティの確立

○アメリカの郊外生活

- ・商店街区や学校の近くに戸建ての家族の家が建ち、
- ・鉄道駅や自動車道やその他交通機関に容易にアクセスできる住宅地
- ・郊外都市は独立を維持し移民や黒人の増えた中心都市から距離を置く
- ・資産価値の維持のため自治を重視する

○ニューアーバン

- ・「ニューアーバニズム」や「スマート・グロース（Smart Growth、成長管理：スプロール現象を抑え、車に頼らない都市開発を目指す）」といった社会政治学的運動は、際限ない都市スプロールの脅威に対する回答として、北米や北欧で広く流行。伝統回帰的な都市計画といわれ、鉄道駅を中心に、商業施設や住宅地がその周りを囲んでいる、といった都市モデルが想定されている。過度な自動車依存を解消するための、鉄道やバスなど公共交通を基本とした都市構造である。ポートランドなどで、鉄道駅を中心にパークアンドライドなどの計画が進められている。
- ・「持続可能なコミュニティの形成を」である。医療、福祉、文化、環境、国際協力、政治参加、人権擁護、教育を重視。
- ・「望ましい郊外のあり方」として支持するものは、より濃密でより都市に似たコミュニティ（地域）と、ゾーニングの緩和による土地利用の混合や住商工混合の建物などである。こうした地域共同体は職住接近型なので、遠くに通勤する必要はなく交通渋滞の緩和につながり、住民の間により良好な共同体的つながりを育てる。
- ・同様の政策は日本でも試みられているが、コンパクトシティという言葉が多く使われるようになっていく。

第五部 「エリアの都市評価とエリアのポジション」

ライフスタイルからみる東京圏各エリアの都市再評価

人は「住まい」や「地域」の中に、個人的理想や憧れを持って、理想の生活を見出そうとしてきた。その理想的生活は、個人レベルで追いつけてきたものの、それには限界があり、組織や地域との関係なしに困難であることが認識されはじめた。理想の生活は、社会コミュニティ＝地域社会との妥協や共同意識なしにできない事は十分認識されている。

果たして日本の社会、とくに東京都市圏において、その個人的な理想生活と地域社会的な理想的な生活がどこまで浸透しているのか、また、大きく変化した生活価値観と現在の地域社会の現実（地域の様々な資産や社会整備インフラ）とのギャップはあるのかないのか、どの程度なのか、肥大化し無秩序化した都心や郊外の住宅地（エリア）を再評価してみる必要がある。

東京都市圏 119 のエリアの中で、現在の生活者が生活価値観の中で強く意識を持っているのは、「良質でゆとりのある住宅と、安全・安心で住みやすく美しい街づくり」である。その価値観を視座において 119 エリアを評価し、それぞれのエリアでどのようなレベルにあるのか、どのような個性があるのかを探る。第五部の構成は、

 セクション 1－マーケティングで都市を評価する

 セクション 2－東京都市圏 119 エリアの都市力分析

となっている

セクション1 エリアマーケティングで都市を評価する

■エリアマーケティングでエリアの都市評価をする

都市エリアや街の魅力度・都市化度を評価する場合、エリアマーケティングのアプローチでは、三つのカテゴリーからアプローチをするケースが多い。

ひとつは「都市の基盤力評価」である。これは、都市(エリア)のベースである人口規模やそのエリアの財政規模、エリアの経済活動状況、あるいは都市化のプロセス(住宅や産業の進出経緯等)から推し量る。

もうひとつは、「都市生活サポート力評価」で、そのエリアで生活する人たちの誕生から死亡までのライフステージを支えられるインフラがあるのか、生活はしやすいのか、買い物や病院や銀行などが自由に選択できる状況にあるのか、健康で快適な生活ができる環境が整っているのかなどをチェックし指標化する。

三つめは、「都市集客・動員力」であるが、これはエリアや街の魅力度と置き換えても良いが、他のエリアからその地にわざわざ足を運ぶだけの「ものやサービスの価値」があるかどうかである。それはもちろんその内容や質が問われるが、例えば、有名な百貨店や専門店やレストランがあるのか、芸術鑑賞ホールや音楽ホールがあるのか、テーマパークがあるのか、すばらしい公園があるのか、自然があるのか、高級住宅地があるのか等々その素材は様々である。それらを施設数やその就業者数で指標化し評価する。この三つのアプローチの基本となるのは、言うまでもなく都市(エリア)そのもの基礎基盤である人口規模、年齢人口の構成、世帯の種類などと人口の動向である。

都市の魅力とは、必ずしもエリアに居住する人口の大小で決まるものではなく、エリアの保有する経済価値・生活価値といういわゆる「地域力」そのものである。しかし、人口の大小にこだわる必要はないが、都市化というテーマで都市力を評価する場合、人口や世帯の増減、少子化や高齢化がどの程度進んでいるのかは最も重要な基礎データである。エリアという概念は、その地に人が居住したり活動したりする人がいるからこそある概念である。

■東京都市圏 119 エリア「街の力・街の都市力」評価の実際

第4部での「都市型ライフスタイルの変遷」と「ニューライフByハイライフ」の分析で浮かび上がった「新しい生活へのニーズ」や「望まれるライフスタイル」の視点から、東京都市圏 119 エリアの都市を再評価する。

新しい生活へのニーズや望まれるライフスタイルが可能であるかどうか、以下の5項目でチェックした。

- ①エリアとしての都市化の度合いや住みやすさはどうなのか
- ②エリアに地域のブランドはあるのか
- ③エリアの生活環境はよいのか、その保守保全はよいのか
- ④エリアに地域のやさしさ(医療など)があるのか
- ⑤エリアに都市活力や魅力があるのか

■都市評価チェック項目のコンセプト及び指標データ

①エリアの居住力（都会性とローカル性、居住空間の広さ、自然環境など）

テーマ	指標データ	コンセプト
エリアの居住力 （時間空間的格差）	可住地人口密度 06年3月末	・都市化が進む東京都市圏には、都会と地方との格差や、活動を主とするのか住まいやすさを主とするかでエリアの違いが見える。安定的居住地域はどこか、活動しやすいエリアはどこかをチェック。
	公園面積比率 05年	
	持ち家世帯比率 05年	
	世帯あたり延べ床面積 05年	
	通勤時間(持ち家・中位数) 98年	

②エリアのブランド力（憧れ、好ましいエリア、ハインサエティ、エリアのイメージ・個性化）

地域ブランド力 （居住地域格差）	高等教育卒業生比率 00年	・東京都市圏には高級住宅地エリア、団地中心のエリアなど混在しているが地域のイメージ格差は激しくなっている。ブランドのあるエリアとないエリアはどこか、地域の個性化がどの方向に向かっているのかを見る。
	高額納税者数 04年	
	用途別平均地価－住宅地 05年	
	銀行貯金残高 04年	
	シニア世代（60～74歳）比率 05年	

③エリアの環境保全力（地域公害化の実態、ごみ処理、公園面積）

生活環境保守力	公共下水道普及率 05年3月	都市化は人口密度との関係が高く、地域の環境・衛生整備はそれに左右される。また都市化は地域の車社会化と連動する。地域の公害化が不安なエリアも多数みられる。安全で住みやすいエリアはどこなのか。
	ごみ総排出量・1日1人当 03年	
	都市公園面積・1人当たり 05年	
	人口密度(1km ² 当たり) 05年	
	貨物自動車保有台数 05年3月末	

④弱者にやさしいエリア力（地域医療や保護などの施設）

安全・安心生活サポート力	病院・一般診療所病床数 04年	生から死までのライフステージをサポートする施設や人員が確保されているのか。東京都市圏にも高齢化と少子化に見舞われるエリアが確実に浮上する。各エリアは安全で安心できるエリアになっているのか。
	医師数 04年	
	保育所施設数 04年	
	老人福祉・介護保健施設定員数 04年	
	医療従業者数 04年	

⑤エリアの商遊力（小売商業、娯楽飲食、エリアの動員力）

商・遊・動員力 （時間と空間消費生活を求める都市生活者）	大型小売店店舗面積 06年4月	エリアで病気・健康のフォロー、お金の出し入れ、買物をする生活以外に、都市的な刺激的な生活を求めるのが都市生活者たるもの。魅力があり動員力のあるエリアはどこか。
	一人当たり小売販売額 04年	
	金融機関数 05年	
	遊興飲食店（バー、クラブ、酒場等）	
	娯楽（映画、パチンコ、カラオケ等）	

■都市評価の実際方法

東京都市圏を構成する 119 エリアを評価するが、都市力の指標化や評価方法は、いろいろあるが、現実的には、日本の地域活動で最も都市化が進んでいる東京都特別区平均データをメルクマールにして、東京都区部のデータ平均値とエリアごとの数値とを比較することで指標化するのが望ましく、また、わかりやすい。何故なら、我々にとって東京都特別区の全体像が、最も都市化が進んでいるエリアであると感覚的にも認識されているからである。評価の方法は、東京都区部の各データの平均値と各エリアごとの数値との格差を見ることで、119 エリアを居住、生活医療、経済力、ブランドなどの 5 カテゴリーごとに得点をつけ、都市の都市力を評価している。

都市評価 5 カテゴリーと評価の指標とデータ

カテゴリー	評価指標データ	データ出所
I. エリアの居住力 (空間的余裕)	①可住地人口密度 06 年 3 月末	東洋経済算出
	②通勤時間(持ち家・中位数)98 年	総務省・住宅土地統計
	③公園面積比率 05 年	国土交通省・公園緑地課
	④持ち家世帯比率 05 年	総務省・国勢調査
	⑤世帯あたり延べ床面積 05 年	総務省・国勢調査
II. エリアの ブランド力	①高額納税者人口 1 万人当たり人数 04 年	商工リサーチ
	②高等教育卒業生比率 00 年	総務省・国勢調査
	③用途別平均地価－住宅地 05 年 7 月	国土省・都道府県別地価調査
	④銀行預貯金残高 1 世帯当たり 04 年	総務省・日本銀行
	⑤シニア世代 (60～74 歳) 人口比率 05 年	総務省・国勢調査
III. エリアの 生活環境力	①公共下水道普及率	日本下水道協会
	②ごみ総排出量・1 日 1 人当	環境省・一般廃棄物処理実態調査
	③都市公園面積・1 人当たり	国土交通省・公園緑地課
	④人口密度(1km ² 当たり)05 年	総務省・国勢調査
	⑤貨物自動車 1 台当たり世帯数	自動車検査登録協会の
IV. エリアの 医療等やさしさ	①病院・一般診療所病床数 04 年	厚生労働省・社会福祉施設等調査
	②医師数 04 年	厚生労働省
	③保育所施設数 04 年	厚生労働省・社会福祉施設等調査
	④介護老人保健施設定員数	厚生労働省・介護サービス施設事業所調査
	⑤医療従業者数 04 年	総務省・事業所統計
V. エリアの 商・遊活力	①大型小売店店舗面積	東洋経済・全国大型店舗調査
	②人口一人当たり小売販売額 04 年	経済産業省・商業統計
	③金融機関数 05 年	東洋経済算出
	④遊興飲食店 (バー、クラブ、酒場) 04 年	総務省・事業所統計
	⑤娯楽業 (映画、パチンコ、カラオケなど)	総務省・事業所統計

セクション2 東京都市圏 119 エリアの都市力分析

エリアの都市化の進展とエリアの魅力を探す

都市評価① 生活居住力（都会性とローカル性、居住空間の広さ、自然環境等）

東京の都市化は明治維新の富国強兵政策の中で、日本の首都として政治経済の中核機能を集中するなか、大量の政府関係者、軍部関係者、経済活動関係者の業務地と居住地として進展した。その結果、明治末には、東京はニューヨーク、ロンドン、パリ等と同様の世界の大都市になっている。その後の日本の首都機能は世界の発展とともに拡大・拡充し、東京には数多くの業務街、繁華街、住宅街ができた。実生活の現場となった東京では、昭和の初めまでに、居住地は市街地から周辺地区まで広がり山手線を囲む東京都市圏を生み出した。

戦後は、その都市圏は、高度経済成長とともに圏域を広げ東京都心から 30~40 キロ圏域まで拡大している。そして、今では東京都市圏を形成するエリアは、区・市の行政エリアは 119 エリアとなっている。

その 119 エリアの都市化は同時進行したわけではないが、現在どのエリアも都市化した状態にある。そして、今日ではそれらのエリアは、居住性に軸を置くのか、経済業務性に軸を置くのか、の選択を迫られる段階にきている。また、一方で各エリアの地域格差が多様に生じてきている。

119 エリアで形成される東京都市圏では、職住分離の生活の地なのか、職住近接の生活の地であるのかが問われている。

東京都市圏は、通勤時間が短い故に人口密度が高くなっているが、都会的なもの（就業機会や学習機会、文化芸術との接触機会など）が豊富にあるエリアと、公園も多く人口密度が低く居住生活に適するエリア、

いわば東京の中の地方性・ローカル性が息づくエリアとが混在している。その視点に立って、エリアの基本的な存在としての居住力をその指標として、エリアを時間的・空間的にとらえるにふさわしいいくつかのデータを集め、それを都会性とローカル性とに分けその度合いをみた。

テーマ	指標データ
エリアの居住力 (時間空間的格差)	可住地人口密度 06 年 3 月末
	公園面積比率 05 年
	持ち家世帯比率 5 年
	世帯あたり延べ床面積 05 年
	通勤時間(持ち家・中位数) 98 年

■都市生活が昼夜自由にすごせる都市的エリア

最も都市的な生活（居住密度が高くて、通勤や遊びに行ける時間が自由に選択できるという意味）ができるエリアで、昼夜の生活行動がしやすいエリア。若い世代が生活する場となっている。

▼都市的エリア ベスト 5

		指標①	指標②	指標③	指標④	指標⑤	①~⑤
	エリア	可住地人口密度	通勤時間	公園面積比率	持ち家比率	延べ床面積	合計ポイント
1 位	中野区	3.5	4.8	2.6	3.8	4.2	18.8
2 位	豊島区	3.7	5.4	1.3	4.6	4.6	19.5
3 位	狛江市	5.6	3.8	1.9	5.0	4.8	21.1
4 位	杉並区	4.4	4.5	3.5	4.4	4.9	21.8
5 位	新宿区	4.4	5.5	3.9	3.9	4.3	22.0
	東京特別区	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	25.0

■居住生活力のあるエリア（＝東京ローカル派）

居住生活力があるエリアは、武蔵村山市を筆頭に、多摩地区の昭島市、多摩市、横浜市の金沢区、瀬谷区、大和市、埼玉の戸田市などが上位グループを占めるが、いずれも東京都市圏の周辺部にあり、大きな交通動線から外れているが、それなりの地域生活拠点としての独立性を持つエリアで、都心部の影響は直接受けることがない地方性を内在している。

▼生活居住力=東京ローカルエリア ベスト5

		指標①	指標②	指標③	指標④	指標⑤	①～⑤
	エリア	可住地人口密度	通勤時間（持ち家・中位数）	公園面積比率	持ち家比率	1世帯当たり延べ床面積	合計ポイント
1位	武蔵村山市	10.0	5.0	9.7	6.3	6.4	37.4
2位	戸塚区	8.0	3.8	10.0	7.1	6.4	35.3
3位	瀬谷区	8.3	3.6	10.0	6.0	6.2	34.1
4位	戸田市	10.0	4.9	9.1	4.8	5.2	34.0
5位	昭島市	10.0	4.5	7.8	5.6	5.7	33.5
	東京特別区	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	25.0

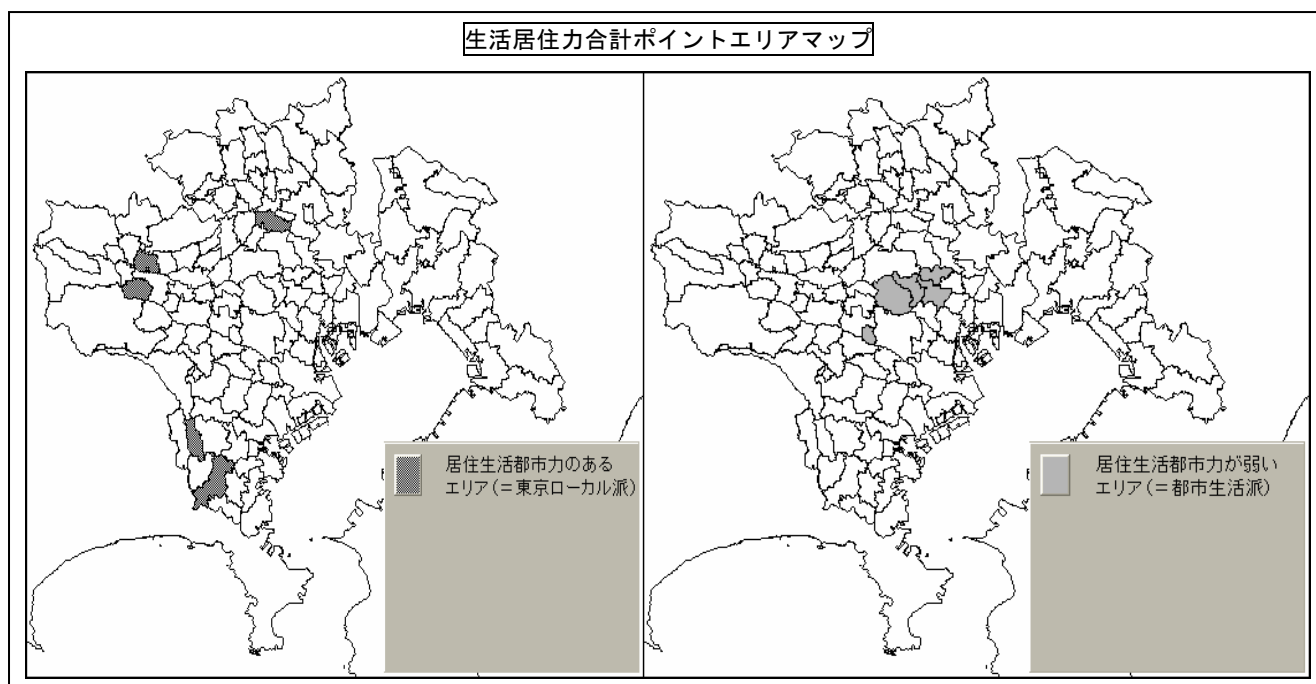
■居住生活力のあるエリア（＝東京ローカル派）

	都市コード	エリア	合計点
	東京特別区		25.0
1位	13223	武蔵村山市	37.4
2位	14110	戸塚区	35.3
3位	14114	瀬谷区	34.1
4位	11224	戸田市	34.0
5位	13207	昭島市	33.5

■居住生活力が弱いエリア（＝都市生活派）

	都市コード	エリア	合計点
	東京特別区		25.0
1位	13114	中野区	18.8
2位	13116	豊島区	19.5
3位	13219	狛江市	21.1
4位	13115	杉並区	21.8
5位	13104	新宿区	22.0

生活居住力合計ポイントエリアマップ



都市評価②

エリアブランド力（憧れ、好ましいエリアイメージ・個性化）

東京都市圏には業務オフィス街、高層マンション街、高級住宅地エリア、団地中心のニュータウンなど様々な街が混在しているが、それぞれのエリアや街区が特化し、地域のイメージ格差は激しくなっている。そこにはブランド化されたエリアもあれば、町名のみエリアもある。地域エリアの個性化=ブランド化はどこまで進んでいるのか。

東京都市圏でのエリアブランドが確立しているのは、例えば、渋谷・世田谷・目黒等の東京山の手エリアや田園都市線沿線の第三山の手、ミナトの横浜エリア、湾岸エリア、湘南エリアなどが上がってくる。また、地域・地区という狭いエリアでいえば、高級で大人の街・銀座、ヤングの原宿・渋谷、セレブな街・白金、高級住宅地の田園調布など数多く知られている。そして、街のブランドはエリアのある一部の地域ではあるが、それがエリア全体の地域イメージや沿線イメージと深く結び付いている。

地域ブランド力 (居住地域格差)	高等教育卒業生比率 00 年
	高額納税者数 04 年
	用途別平均地価－住宅地 05 年
	銀行貯金残高 04 年
	シニア世代 (60～74 歳) 比率 05 年

ブランドを持つエリアや地域をみると、そのエリアの歴史はさることながら、戦後の経済成長をリードしてきた地域やそのリーダが居住していることが大きな条件になっている。最近の東京では、ブランド化されるエリアは、高額納税者が住み、家の敷地も大きく、高級マンションが立ちならび、概ね地価が高い。

ブランドを持つエリアや地域をみると、そのエリアの歴史はさることながら、戦後の経済成長をリードしてきた地域やそのリーダが居住していることが大きな条件になっている。最近の東京では、ブランド化されるエリアは、高額納税者が住み、家の敷地も大きく、高級マンションが立ちならび、概ね地価が高い。

エリアにブランド力があるのかないのかを評価するが、地域エリアブランドを受け継ぎ守ってきたシニア世代が居住しているのかその比率や高額所得者数あるいは地域の地価や銀行預金高などの指標データをメルクマールにしエリアにブランド力があるのかないのかを評価した。

現在の格差社会は所得や社会厚生・医療等で注目を浴びているが、生活する場としてのエリアの地域イメージの地域格差は、時代を背負う若い人達や子供に大きな影響をあたえる。ブランドは資産価値や利用価値を表すからである。

■ブランドのあるエリア

東京都市圏の中で、最もブランド力があるエリアは、皇居があり、大手町の大企業街、四谷・番町などの高級マンション街がある千代田区である。続いて、六本木や赤坂の知名度が高い港区、銀座の中央区、明るく便利な渋谷区、高層ビルや高層マンションが立ち並ぶ新宿区がトップ5にはいる。横浜市の西区や武蔵野市エリアが上位10位に名を連ねる。

▼ブランド力があるエリア

			指標①	指標②	指標③	指標④	指標⑤	①～⑤
	コード	エリア	高額納税者人口	高等教育卒業生比率	平均地価－住宅地	銀行預貯金残高	シニア世代 (60～74 歳)	合計ポイント
1位	13101	千代田区	10.0	6.4	10.0	10.0	4.8	41.3
2位	13103	港区	10.0	5.8	10.0	10.0	4.6	40.4
3位	13102	中央区	10.0	5.5	6.5	10.0	4.4	36.4
4位	13113	渋谷区	10.0	6.2	8.9	6.4	4.4	35.9
5位	13104	新宿区	7.6	5.5	6.1	9.6	4.8	33.6
		東京特別区	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	25.0

■ブランドカに欠けるエリア

東京都市圏 119 エリアであり知られていないエリアも多い。市町村合併で生まれたばかりの新しい都市や古くからイメージが確立しているが現代のスピード社会に乗り遅れたかのように思われるエリアがブランド化に乗り遅れている。特に、あきる野市、武蔵村山市、青梅市は武蔵野イメージが強すぎている事も影響しているようだ。

▼ブランドカが希薄なエリア

			指標①	指標②	指標③	指標④	指標⑤	①～⑤
			高額納税者人口	高等教育卒業比率	平均地価－住宅地	銀行預貯金残高	シニア世代(60～74歳)	合計ポイント
1位	13228	あきる野市	0.7	3.5	1.1	0.4	5.5	11.2
2位	11226	鳩ヶ谷市	1.1	2.9	1.4	0.9	5.0	11.3
3位	13223	武蔵村山市	0.9	3.0	1.5	0.4	5.7	11.5
4位	13205	青梅市	1.0	3.5	1.2	0.7	5.1	11.5
5位	11221	草加市	1.2	3.7	1.4	1.0	4.6	11.9
東京特別区			5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	25.0

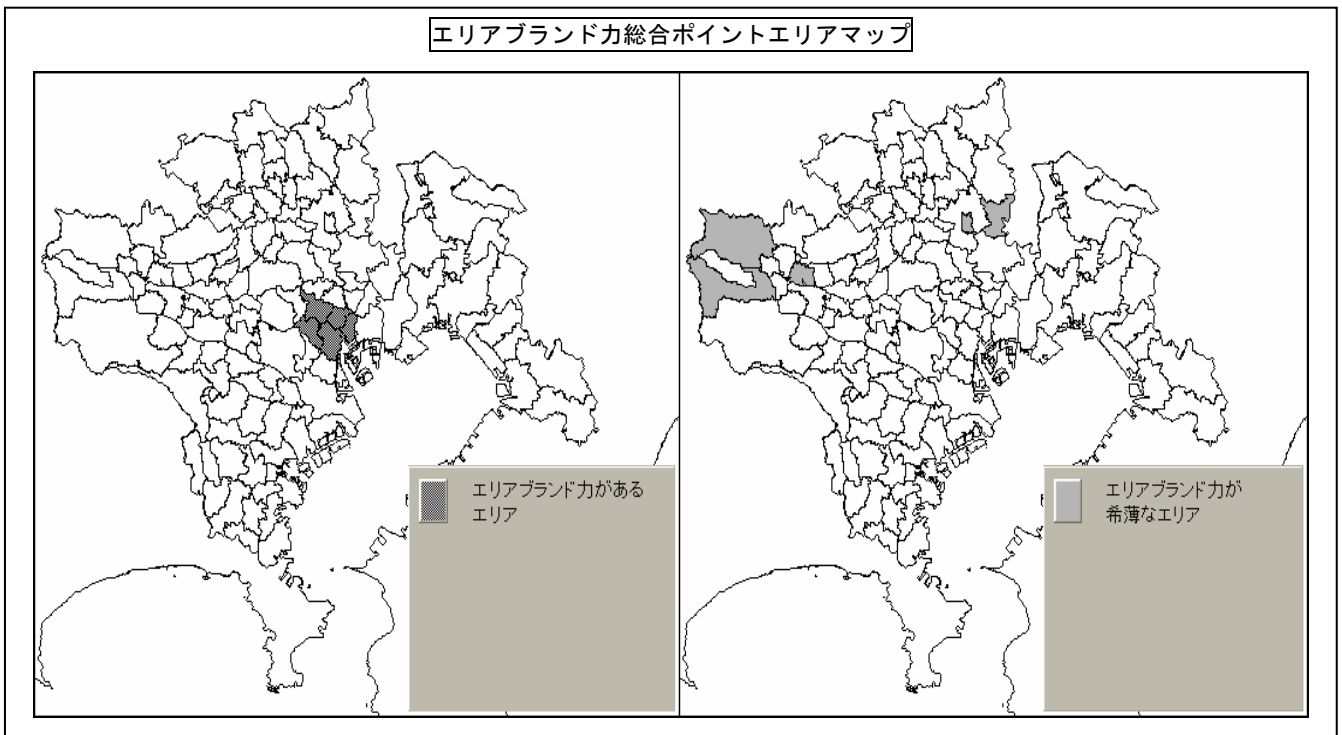
▼エリアブランドカがあるエリア

	コード	エリア	合計点
		特別区	25.0
1位	13101	千代田区	41.3
2位	13103	港区	40.4
3位	13102	中央区	36.4
4位	13113	渋谷区	35.9
5位	13104	新宿区	33.6

▼エリアブランドカが希薄なエリア

	コード	エリア	合計点
		特別区	25.0
1位	13228	あきる野市	11.2
2位	11226	鳩ヶ谷市	11.3
3位	13223	武蔵村山市	11.5
4位	13205	青梅市	11.5
5位	11221	草加市	11.9

エリアブランドカ総合ポイントエリアマップ



都市評価③

エリアの都市生活環境力（ごみ処理、公園面積、公害など）

エリアの都市化の進展度は人口密度の高さに比例する。そして地域の環境・衛生整備状況は人口密度と相関関係にある。現代社会において生産活動を効率的に効果的に行うためには都市化が必要であるが、一方でその生産活動と人口の高密度化は都市の環境問題を多面的に引き起こしてしまう。

地域の環境問題として、基本的には人口密度の高いエリアほど問題は複雑で、ごみの排出、道路の騒音・渋滞、集中豪雨による都市機能の麻痺、さらに火災や消火活動など問題は多様である。

東京都市圏において一番の問題は大地震であるといわれ、交通機関の麻痺からビル倒壊、帰宅問題など個別のエリアでは解決できない問題も抱え、東京都市圏各エリアでは、個別エリアの生活地域環境を守るだけでなく地域ネットワークによる環境整備も必要になり、公園、下水道、ごみ処理、車など生活環境を守ったり生活を壊したりする設備や制度の対策には際限はなさそうだ。

（注：さいたま市、横浜市、川崎市ではそれぞれ区部に分かれているが、ごみ処理、下水道普及率などのデータは区部ではなく上位に位置する市の行政データを各部に当てはめており、さいたま市、横浜市、川崎市の区部エリアの正確な評価ポイントになっていない。）

■都市生活環境が良いエリアと悪いエリアの比較

安全で住みやすいエリアは、公園も多く、人口密度も都市部ほど高くなく、貨物自動車などが少ない東京多摩エリアが上位グループに入っている。多摩川沿いの多摩丘陵のエリアでもある。

住みにくく、生活環境を悪化させる要素を多く持っているエリアとしては、荒川流域のエリアである東京の荒川区、墨田区、鳩ヶ谷市、豊島区がトップ4である。いずれも古くからの住工混在エリアで都心にも近く住居が密集するエリアである。

▼都市生活環境が整備されているエリア

		指標①	指標②	指標③	指標④	指標⑤	①～⑤
エリア		公共下水道普及率	ごみ総排出量	都市公園面積	人口密度	貨物自動車	合計ポイント
1位	13224 多摩市	5.0	6.8	10.0	9.9	10.0	41.7
2位	13212 日野市	4.3	7.5	10.0	10.0	9.8	41.6
3位	13210 小金井市	5.0	7.7	10.0	6.8	10.0	39.5
4位	13225 稲城市	4.8	7.3	10.0	10.0	6.4	38.5
5位	12222 我孫子市	3.7	6.2	10.0	10.0	8.5	38.4
東京特別区		5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	25.0

▼都市環境整備が困難なエリア

		指標①	指標②	指標③	指標④	指標⑤	①～⑤
エリア		公共下水道普及率	ごみ総排出量	都市公園面積	人口密度	貨物自動車	合計ポイント
1位	13118 荒川区	5.0	5.0	1.8	3.6	4.4	19.8
2位	13116 豊島区	5.0	5.0	1.0	3.5	7.6	22.1
3位	13107 墨田区	5.0	5.0	4.9	4.1	3.5	22.5
4位	11226 鳩ヶ谷市	3.3	6.5	2.8	7.3	3.2	23.0
5位	13109 品川区	5.0	5.0	3.5	4.5	5.0	23.1

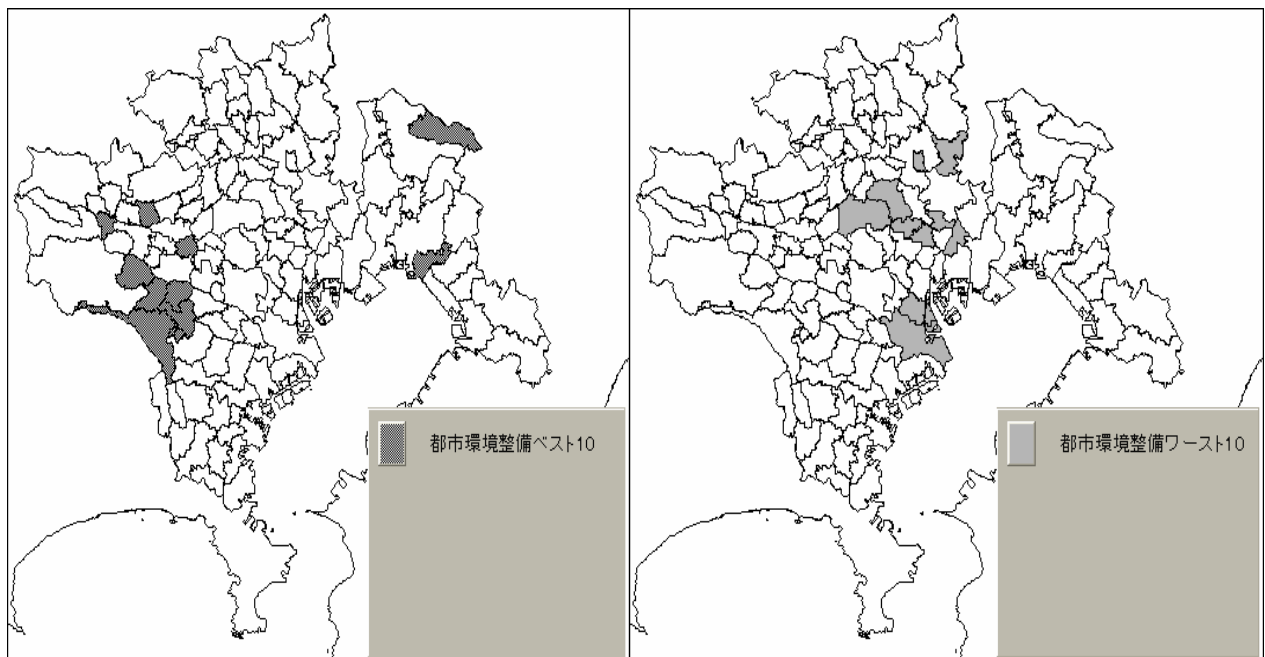
▼都市環境整備されているエリア

	東京特別区		25.0
1位	13224	多摩市	41.7
2位	13212	日野市	41.6
3位	13210	小金井市	39.5
4位	13225	稲城市	38.5
5位	12222	我孫子市	38.4
6位	13218	福生市	37.9
7位	13209	町田市	37.8
8位	13220	東大和市	37.2
9位	14137	麻生区	37.0
10位	12216	習志野市	36.6

▼都市環境整備が困難なエリア

	東京特別区		25.0
1位	13118	荒川区	19.8
2位	13116	豊島区	22.1
3位	13107	墨田区	22.5
4位	11226	鳩ヶ谷市	23.0
5位	13109	品川区	23.1
6位	13105	文京区	24.4
7位	13120	練馬区	24.6
8位	13111	大田区	24.7
9位	11221	草加市	25.0
10位	13119	板橋区	25.1

都市環境整備ポイントエリアマップ



都市評価④

弱者にやさしいエリア力（地域医療や介護などの施設）

東京都市圏にも高齢化と少子化に見舞われるエリアが確実に浮上してきているが、東京都市圏が昭和 40 年代に急拡張していったことを考えれば、東京の郊外は高齢化が進むのも当然である。当然ではあるが、その主体的な役割を果たしたのが団塊世代であったことが問題にもなっているのである。大量の団塊世代が東京圏に流入し、そこに居を構え 30 年以上経過し、その結果、東京都市圏の郊外エリアで大量の高齢者として出現する。それだけではない。現在の高齢者たちは長命になり団塊の世代は 60 歳になっても親を介護し、高齢者同士の介護はますます増える。また、団塊世代の子供たちの未婚化、晩婚化に歯止めがかからない状況である。東京都市圏各エリアは、安全で安心できるエリアになっているのか。生から死までのライフステージをサポートする施設や人員が確保されているのか。

安全・安心生活サポート力	病院・一般診療所病床数 04 年
	医師数 04 年
	保育所施設数 04 年
	老人福祉・介護保健施設定員数 04 年
	医療業従業者数 04 年

■生活サポート力のあるエリアとサポート力が弱いエリア

生活サポート力のポイントが高いエリアは、サポート業自体がビジネス化し、企業化されている東京都心部のエリアと医療施設が集中する清瀬市である。生活サポート力が弱いエリアは、東京の周辺の古くからの住宅エリアである横浜市南区や埼玉県の志木市や草加市である。埼玉エリアは医療機関が分散しているため全体的に生活サポート力が弱いエリアが多い。

▼生活サポート力のあるエリア

		指標①	指標②	指標③	指標④	指標⑤	①～⑤
	エリア	病院・一般診療所病床数	医師数	保育所施設数	介護老人福祉施設定員数	医療業従業者数	合計ポイント
1 位	13101 千代田区	10.0	10.0	6.2	8.8	10.0	45.0
2 位	13103 港区	10.0	10.0	3.9	6.4	10.0	40.3
3 位	13221 清瀬市	10.0	5.4	7.0	10.0	7.5	39.9
4 位	13105 文京区	10.0	10.0	4.7	5.0	8.6	38.3
5 位	13104 新宿区	10.0	10.0	5.4	2.8	10.0	38.2
	東京特別区	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	25.0

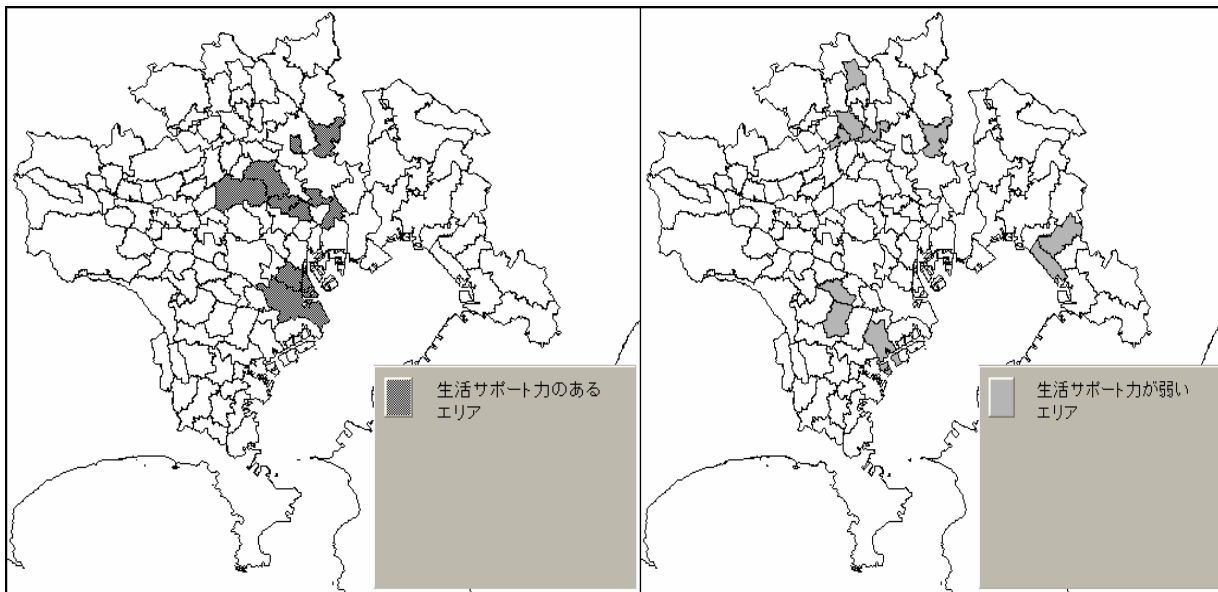
▼生活サポート力が弱いエリア

		指標①	指標②	指標③	指標④	指標⑤	①～⑤
	エリア	病院・一般診療所病床数	医師数	保育所施設数	介護老人福祉施設定員数	医療業従業者数	合計ポイント
1 位	11108 南区	1.4	1.0	2.4	0.9	2.0	7.7
2 位	11228 志木市	1.5	0.9	3.5	2.2	1.7	9.8
3 位	11221 草加市	1.8	1.0	3.2	2.8	1.9	10.7
4 位	11106 桜区	2.9	1.1	3.9	1.6	1.7	11.1
5 位	11102 北区	2.7	1.7	3.2	1.1	2.6	11.3
	東京特別区	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	25.0

■エリアの生活サポート力

あるエリア				弱いエリア			
	コード	エリア	ポイント		コード	エリア	ポイント
1位	13102	中央区	45.0	1位	11108	南区	7.7
2位	13104	新宿区	40.3	2位	11228	志木市	9.8
3位	13222	東久留米市	39.9	3位	11221	草加市	10.7
4位	13106	台東区	38.3	4位	11106	桜区	11.1
5位	13105	文京区	38.2	5位	11102	北区	11.3
6位	13206	府中市	38.1	6位	14136	宮前区	12.1
7位	13103	港区	37.4	7位	14118	都筑区	12.7
8位	13114	中野区	36.9	8位	12102	花見川区	13.1
9位	13120	練馬区	33.3	9位	12106	美浜区	13.5
10位	13202	立川市	32.2	10位	14101	鶴見区	13.7

弱者にやさしいエリアカ総合ポイントマップ



東京都市圏での代表的な繁華街は、東京都内では日本橋、銀座、新宿、渋谷、池袋、上野、浅草であり、東京都区部以外では吉祥寺、立川、八王子、町田。神奈川県では横浜、川崎。埼玉県では大宮、千葉県では千葉、船橋である。繁華街には、おおむね駅前を中心に大手百貨店が少なくとも2、3店舗、銀行や証券会社の支店、ホテル、映画館があり、周辺にレストランとパチンコ店が並んでいる。そして、このような商

商・遊・動員力 (時間と空間消費 生活を求める都市 生活者)	大型小売店店舗面積 06年4月
	一人当たり小売販売額 04年
	金融機関数 05年
	遊興飲食店(バー、クラブ、酒場等)
	娯楽(映画、パチンコ、カラオケ等)

業・娯楽施設が、小ぶりではあるが集積するミニ繁華街が、東京都市圏119エリアに多く散在している。これは、ミニ繁華街という概念こそがエリアの都市化の象徴であるという昭和30年代40年代の考え方が主流を占めていたからであり、実際の都市政策にも持ち込まれたからである。

商業や娯楽産業の競争激化や消費の生活意識や行動の変化、或いは地域エリアでの世代交代(少子高齢化)が進み生活価値観が大きく変わる中、勝ち組の商業地と衰退組の商業地がはっきりと区別される時代になっている。

東京都市圏の各地で当たり前のように地域ごと熾烈な競争に巻き込まれるという状況があるが、そのような大競争社会は東京のような大都市圏でしかありえない。その背景には、世界的な大企業が集中し、大量の昼夜間人口を抱え、大量の情報が流通するという都市としての底力が東京にあるからだ。

東京圏で都市生活をする人たちの生活価値観の変化が、商業エリアの競争の激しい状況を促しているのも現代都市社会の特徴である。居住する地域の地域エリアでは、教育や、病気・健康のフォロー、お金の出し入れ、日用品の買物を合理的に効率的にこなす一方で、より刺激的な或いはグローバルな情報や商品に接触する機会を東京の繁華街に強くもめているのである。

東京都市圏で生活する人の多様で个性的なニーズに応えられるエリアは、どこなのか、魅力があり動員力のあるエリアはどこなのか、東京都市圏エリアの「商遊(商業、情報、娯楽)、芸術文化」活力を評価する。

■「商遊(商業、情報、娯楽)、芸術文化」活力のあるエリア

「商・遊」活力があるエリアは、トップ3は千代田区、中央区、港区である。千代田区には大手町、有楽町、日比谷が、中央区には日本橋、銀座が、港区には六本木、赤坂などそれぞれ個性のある商業地イメージが確立されている。続いて、新宿区、台東区がランクされているが、横浜の西区や武蔵野市のポイントも高くベスト10の仲間入りしている。

▼「商・遊力」のあるエリア

		指標①	指標②	指標③	指標④	指標⑤	①~⑤	
		エリア	大型小売店 店舗面積	人口一人当 り小売販売額	金融機関数	遊興飲食店 事業所数	娯楽業事業 所数	合計ポ イント
1位	13101	千代田区	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	50.0
2位	13102	中央区	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	50.0
3位	13103	港区	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	50.0
4位	13104	新宿区	10.0	10.0	8.9	10.0	10.0	48.9
5位	13106	台東区	7.4	10.0	9.7	10.0	10.0	47.1
		東京特別区	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	25.0

しかし、銀座、新宿、渋谷、池袋エリアでは、競争が激しく客の争奪戦に明け暮れて、現在は、新たなショッピングエリアとして登場した六本木、丸の内、汐留、秋葉原に話題をさらわれている。

■「商遊(商業、情報、娯楽)、芸術文化」活力の弱いエリア

東京都市圏の中で郊外エリアの商業活動を見ると、横浜市や川崎市などの一部のエリアは、宅地化で発展したエリアであり、地域内需要を当てとする量販店マーケットエリアから逸脱できず、商業や娯楽について力点が置かれていない。したがって、数年前から郊外にできた大型SC(シネマ館・フードコート併設)に客足を奪われ、いわゆる都市的な商業エリアとしては衰退化している。

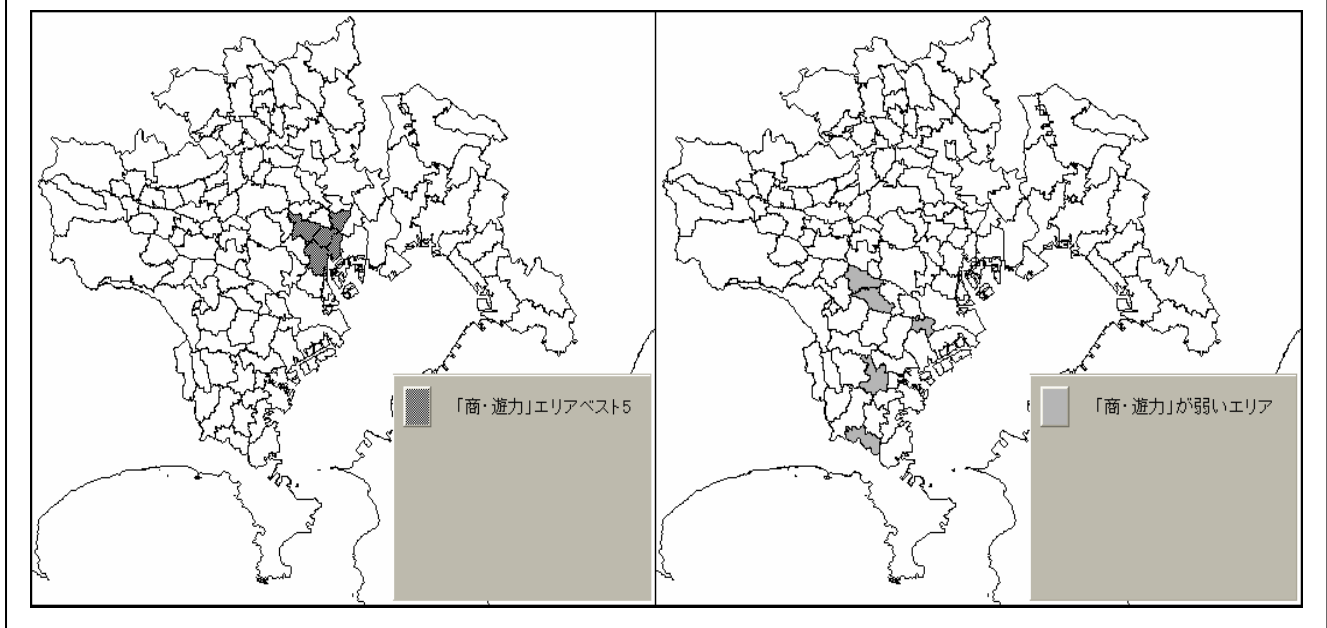
▼「商・遊力」が弱いエリア

		指標①	指標②	指標③	指標④	指標⑤	①~⑤	
		エリア	大型小売店 店舗面積	人口一人当 り小売販売額	金融機関数	遊興飲食店 事業所数	娯楽業事業 所数	合計ポイント
1位	14135	多摩区	1.3	2.1	1.8	0.2	0.3	5.7
2位	14115	栄区	2.0	2.6	0.5	0.6	0.7	6.4
3位	14132	幸区	2.1	2.2	2.0	0.3	0.4	7.0
4位	14136	宮前区	2.4	2.7	1.8	0.3	0.0	7.1
5位	14106	保土ヶ谷区	1.8	1.8	1.1	1.6	1.4	7.7

■東京都市圏119エリアの「商・遊(商業・娯楽業・文化・芸術)」活力ランキング10

あるエリア				弱いエリア			
		区部	25.0			区部	25.0
1位	13101	千代田区	50.0	1位	14135	多摩区	5.7
2位	13102	中央区	50.0	2位	14115	栄区	6.4
3位	13103	港区	50.0	3位	14132	幸区	7.0
4位	13104	新宿区	48.9	4位	14136	宮前区	7.1
5位	13106	台東区	47.1	5位	14106	保土ヶ谷区	7.7

エリアの「商・遊」活力総合ポイントエリアマップ



まとめ

東京都市圏にある 119 エリアの街の魅力を確認するべく、エリアの都市評価を 5 カテゴリーに分け、それぞれ何ポイントになるのか、そして 119 エリアの中でどのポジションあるのかを分析してきた。

その結果、本研究調査の仮設である「東京都市圏のモザイク化と地域格差の顕在化」が明らかになった。

どの都市評価カテゴリー（Ⅰ～Ⅴ）においても、ポイントの高いエリアグループと低位に位置するエリアグループとのポイント格差は甚だしい。以下、調査結果をまとめる。

①現在少子高齢化で社会問題化している厚生医療と地域関係を見た「都市評価・Ⅳ／医療等やさしさ力」（東京特別区の 25.0 ポイントを標準値としている）においては、トップの千代田区が 45 ポイントに対し、最下位（第 119 位）横浜市南区は 7.7 ポイントでその格差は 6 倍強である。医療がビジネス化する都心部エリアと医療が公共化し平等化される古い住宅がある東京の郊外エリアとの違いは明瞭だ。

②また、「都市評価・Ⅱのブランド力」においては、トップの千代田区が 41.3 ポイントに対し最下位（第 119 位）のあきる野市は 11.2 ポイントで 4 倍弱の差が出てきている。ブランド力があるトップグループエリアでは、地域開発や競争が激しく、すでにできあがったエリアブランドに磨きをかけているのに対し、東京都市圏の周辺部にあるエリアは市町村合併なども重なり、エリアとしての活動に動きがないエリアである。都心との距離がマイナスに働いているエリアである。

都市評価・Ⅰ/エリアの空間的余裕力				
クラス	ランク	コード	エリア	ポイント
A	1位	13223	武蔵村山市	37.4
A	2位	14110	戸塚区	35.3
A	3位	14114	瀬谷区	34.1
A	4位	11224	戸田市	34.0
A	5位	13207	昭島市	33.5
B	6位	13224	多摩市	33.3
B	7位	12105	緑区	32.7
B	8位	14108	金沢区	32.1
B	9位	12232	白井市	32.1
B	10位	13220	東大和市	31.8
			東京特別区	25.0
E	115位	13104	新宿区	22.0
E	116位	13115	杉並区	21.8
E	117位	13219	狛江市	21.1
E	118位	13116	豊島区	19.5
E	119位	13114	中野区	18.8

都市評価・Ⅱ/ブランド力				
クラス	ランク	コード	エリア	ポイント
A	1位	13101	千代田区	41.3
A	2位	13103	港区	40.4
A	3位	13102	中央区	36.4
A	4位	13113	渋谷区	35.9
B	5位	13104	新宿区	33.6
B	6位	13105	文京区	30.3
C	7位	13110	目黒区	28.9
C	8位	14103	西区	27.3
C	9位	13106	台東区	25.6
C	10位	13203	武蔵野市	25.1
			東京特別区	25.0
E	115位	11221	草加市	11.9
E	116位	13205	青梅市	11.5
E	117位	13223	武蔵村山市	11.5
E	118位	11226	鳩ヶ谷市	11.3
E	119位	13228	あきる野市	11.2

③本調査研究のもうひとつの柱であった、ライフスタイルと地域という視点でのエリアの都市評価を見たのが「都市評価・Ⅰエリアの空間的余裕力」、「都市評価・Ⅲ生活環境力」、「都市評価Ⅳ商・遊活力」の3カテゴリーである。その理由は、現在の生活者は、低経済成長、人口減少、高齢少子、増税などなど、日本の社会では考えられなかった不安を抱えながらの生活を余儀なくされ、エリアにもその影響があると考えたからである。このような意識を持つ人が大量に分布する東京都市圏エリアでの居住生活はどうなっているのか。このカテゴリーにおけるエリアの地域格差は、医療問題やブランド化で見られた地域格差ほど大きくない。

④現在の社会では、時間と空間を自分の責任の下で考え直すという意識が強まり、将来のためにある生活よりもリアルな現実生活に目を向け始めている。自分が生活する空間と自分の時間を最重視する考え方が生活の選択基準にもなっている。例えば、「都市評価・Ⅰエリアの空間的余裕力」の都市評価を見ると、ポイント獲得のトップは武蔵村山市の37.4で、最下位の中野区(18.8ポイント)との差は2倍程度である。東京都市圏ではマンションやアパートなどの居住世帯が半数を超え、一戸建てに居住するのは東京都心から離れたエリアに限られる。高得点を挙げたトップグループを見ると、都心から離れすぎているエリアで都心との交流も少なく地域エリアでの自立的なライフスタイル(空間的満足)が生かせるエリアとなっている。下位グループエリアに共通するのは、時間に対する価値観が強いエリアである。

⑤「都市評価・Ⅲ」の「生活環境力(環境美化、災害、公害)」では、多摩市、日野市、小金井市、稲城市など東京の郊外生活を目指す多摩エリアがトップグループを占める一方、下位グループは、荒川区、豊島区、墨田区など東京の下町、高齢世帯が多く住むエリアとなっており、明らかに地域の格差が出ている。

都市評価・Ⅲ／生活環境力				
クラス	ランク	コード	エリア	ポイント
A	1位	13224	多摩市	41.7
A	2位	13212	日野市	41.6
A	3位	13210	小金井市	39.5
A	4位	13225	稲城市	38.5
A	5位	12222	我孫子市	38.4
A	6位	13218	福生市	37.9
A	7位	13209	町田市	37.8
B	8位	13220	東大和市	37.2
B	9位	14137	麻生区	37.0
B	10位	12216	習志野市	36.6
			東京特別区	25.0
E	115位	13109	品川区	23.1
E	116位	11226	鳩ヶ谷市	23.0
E	117位	13107	墨田区	22.5
E	118位	13116	豊島区	22.1
E	119位	13118	荒川区	19.8

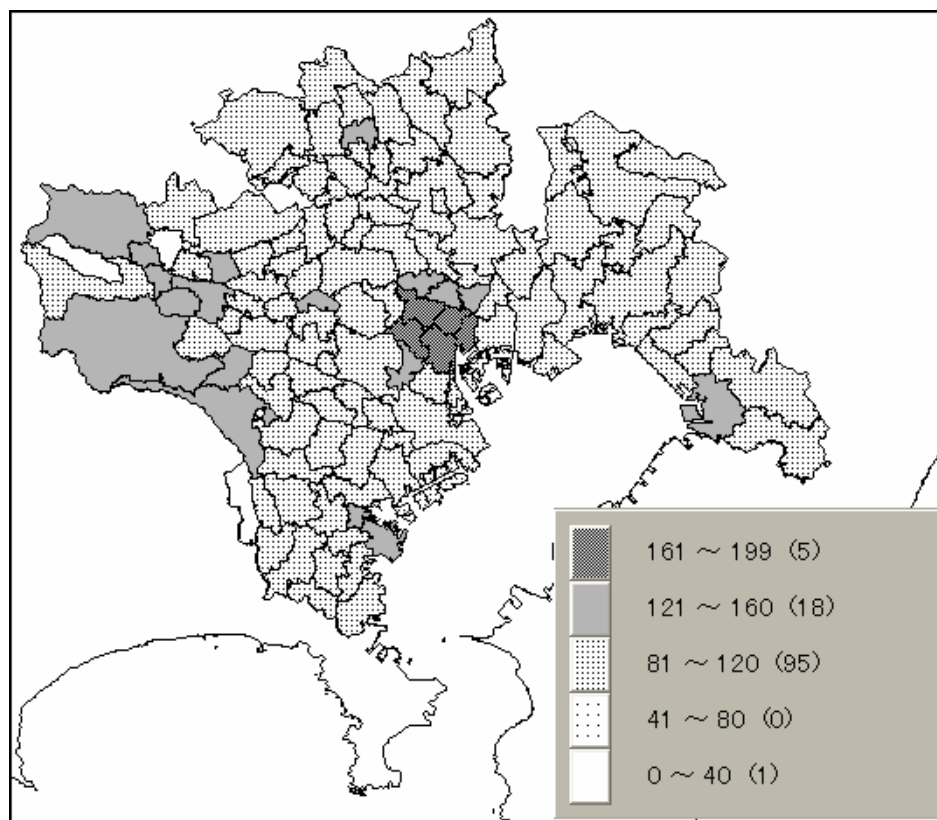
都市評価・Ⅳ／医療等やさしさ力				
クラス	ランク	コード	エリア	ポイント
A	1位	13101	千代田区	45.0
A	2位	13103	港区	40.3
A	3位	13221	清瀬市	39.9
A	4位	13105	文京区	38.3
A	5位	13104	新宿区	38.2
A	6位	13205	青梅市	38.1
A	7位	13102	中央区	37.4
B	8位	13113	渋谷区	36.9
B	9位	13119	板橋区	33.3
B	10位	13201	八王子市	32.2
			東京特別区	25.0
E	115位	11102	北区	11.3
E	116位	11106	桜区	11.1
E	117位	11221	草加市	10.7
E	118位	11228	志木市	9.8
E	119位	11108	南区	7.7

- ⑥最も地域格差が見られたのは「都市評価・Ⅳ」の「商・遊活力」である。トップの港区は、指標データの選択にも影響され、50点満点のポイントを獲得しているが、最下位の川崎市多摩区は港区の10分の1の5.5ポイントである。多くの昼間人口を集める大業務地・繁華街エリアと住宅オンリーの居住エリアとを比較すれば当然のことではある。
- ⑦今回調査の「商・遊力」の都市評価においては、住宅エリアはさておき、都心部や都心周辺部或いは郊外の中核都市(吉祥寺、立川、大宮、船橋、千葉、柏など)がどうなるのか、どのような方向に向かうのかを問題にしたが、現状では、都心部と山の手ターミナル周辺エリアとその中核都市エリアとの決定的な格差を確認することができた。これらの中核都市は都心部との競争を意識しないでの発展は困難であることが明らかになっている。中核都市であることの認識に立って周辺エリアを囲い込むことができるのか、或いは車社会ならではの大型商業施設と対峙するのか課題は大きい。
- ⑧都心部エリアでも、高層ビル大業務街が六本木、汐留、秋葉原で開業し、さらに横浜、大手町、東京八重洲でも建設される。大競争時代に生き残り続けるエリアは都心部だけなのか、東京都市圏各エリアにおいても文化や芸術で人を呼び商いができるエリア(例えば京都)が望まれる。

都市評価・Ⅴ／商・遊力				
クラス	ランク	コード	エリア	ポイント
A	1位	13103	港区	50.0
A	2位	13102	中央区	50.0
A	3位	13101	千代田区	50.0
A	4位	13104	新宿区	48.9
A	5位	13106	台東区	47.1
A	6位	13113	渋谷区	47.0
A	7位	14104	中区	44.9
A	8位	13116	豊島区	41.4
B	9位	14103	西区	40.6
B	10位	11103	大宮区	32.5
			東京特別区	25.0
E	114位	14106	保土ヶ谷区	7.7
E	115位	14136	宮前区	7.1
E	116位	14132	幸区	7.0
E	117位	14115	栄区	6.4
E	118位	14135	多摩区	5.7
14213 大和市を除く(データ不備)				

総合ポイント			
ランク	コード	エリア	ポイント
1位	13101	千代田区	198.7
2位	13103	港区	183.7
3位	13102	中央区	182.1
4位	13113	渋谷区	175.4
5位	13104	新宿区	167.8
6位	13106	台東区	153.0
7位	14103	西区	151.0
8位	14104	中区	150.3
9位	12101	中央区	144.7
10位	13224	多摩市	141.6
		東京特別区	125.0
114位	14134	高津区	90.0
115位	11226	鳩ヶ谷市	89.5
116位	11221	草加市	89.4
117位	14136	宮前区	88.9
118位	14132	幸区	87.8
14213 大和市を除く(データ不備)			

都市評価総合点エリアマップ



○都市力分析結果表 東京都市圏119エリアの「都市評価」カテゴリー別得点

	コード	エリア	人口 06年3月末	エリアの空間 的余裕力	ブランド力	生活環境力	医療等 やさしさ	商・遊活力	総合ポイント
	基本ベース	東京特別区	8,273,907	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	125.0
1-	13101	千代田区	44,198	31.0	41.3	31.4	45.0	50.0	198.7
2-	13102	中央区	99,937	29.7	36.4	28.6	37.4	50.0	182.1
3-	13103	港区	180,965	26.9	40.4	26.1	40.3	50.0	183.7
4-	13104	新宿区	275,879	22.0	33.6	25.2	38.2	48.9	167.8
5-	13105	文京区	181,407	23.7	30.3	24.4	38.3	16.2	133.0
6-	13106	台東区	160,712	31.6	25.6	25.8	23.0	47.1	153.0
7-	13107	墨田区	227,316	26.4	16.4	22.5	26.2	23.2	114.7
8-	13108	江東区	418,972	27.9	15.8	26.8	17.9	18.2	106.7
9-	13109	品川区	335,769	23.5	22.7	23.1	26.1	24.6	119.9
10-	13110	目黒区	249,216	23.4	28.9	26.7	24.6	17.2	120.8
11-	13111	大田区	662,228	25.2	20.0	24.7	21.0	16.3	107.2
12-	13112	世田谷区	814,867	25.3	25.0	29.6	17.7	12.4	110.0
13-	13113	渋谷区	196,198	26.3	35.9	29.3	36.9	47.0	175.4
14-	13114	中野区	297,989	18.8	20.8	25.2	19.8	15.5	100.0
15-	13115	杉並区	517,811	21.8	22.7	27.5	17.4	13.4	102.8

16-	13116	豊島区	238,762	19.5	23.7	22.1	28.0	41.4	134.6
17-	13117	北区	316,208	23.1	17.1	26.0	22.2	16.4	104.7
18-	13118	荒川区	177,846	22.2	16.2	19.8	23.9	16.6	98.8
19-	13119	板橋区	509,313	25.7	16.6	25.1	33.3	14.8	115.5
20-	13120	練馬区	675,784	24.6	18.2	24.6	16.1	11.2	94.7
21-	13121	足立区	624,146	27.5	14.0	26.0	20.4	13.6	101.4
22-	13122	葛飾区	427,799	26.7	14.8	25.5	22.1	14.8	103.9
23-	13123	江戸川区	640,585	27.5	14.6	26.3	15.4	12.9	96.8
24-	13201	八王子市	536,647	29.5	13.7	36.3	32.2	15.6	127.4
25-	13202	立川市	170,053	31.3	16.5	35.0	30.3	27.0	140.1
26-	13203	武蔵野市	133,990	25.2	25.1	33.6	23.4	31.4	138.6
27-	13204	三鷹市	171,261	24.5	18.5	30.9	29.2	9.3	112.4
28-	13205	青梅市	138,997	30.4	11.5	33.7	38.1	12.6	126.3
29-	13206	府中市	236,957	29.2	15.6	35.8	24.4	14.6	119.6
30-	13207	昭島市	109,879	33.5	12.3	36.0	24.6	20.9	127.3
31-	13208	調布市	209,649	26.2	18.0	34.9	17.2	14.7	111.0
32-	13209	町田市	405,142	30.9	16.9	37.8	21.1	17.6	124.4
33-	13210	小金井市	109,465	29.7	18.5	39.5	18.4	10.6	116.7
34-	13211	小平市	176,336	24.9	15.4	31.8	25.2	9.2	106.6
35-	13212	日野市	170,259	30.0	15.2	41.6	16.9	9.8	113.5
36-	13213	東村山市	145,081	27.7	14.5	36.3	30.5	9.6	118.7
37-	13214	国分寺市	113,635	23.5	18.3	31.6	15.1	14.8	103.3
38-	13215	国立市	71,923	23.5	19.8	28.2	13.8	9.7	94.9
39-	13218	福生市	59,273	29.2	12.8	37.9	29.0	19.1	127.9
40-	13219	狛江市	76,126	21.1	17.0	29.0	24.3	8.2	99.5
41-	13220	東大和市	79,977	31.8	13.6	37.2	23.5	16.5	122.6
42-	13221	清瀬市	72,605	24.3	14.8	31.9	39.9	9.5	120.4
43-	13222	東久留米市	114,316	23.8	15.2	26.9	16.0	10.5	92.4
44-	13223	武蔵村山市	67,343	37.4	11.5	34.1	23.1	11.6	117.7
45-	13224	多摩市	141,383	33.3	16.6	41.7	30.6	19.5	141.6
46-	13225	稲城市	76,606	30.5	13.7	38.5	24.1	10.7	117.5
47-	13227	羽村市	55,329	31.2	12.2	36.0	24.5	17.7	121.6
48-	13228	あきる野市	80,293	31.0	11.2	30.9	24.6	12.7	110.5
49-	13229	西東京市	188,483	22.6	16.3	28.5	21.5	13.7	102.7
50-	14101	鶴見区	260,661	25.7	14.3	30.3	13.7	13.1	97.0
51-	14102	神奈川区	215,678	26.3	14.9	30.0	15.0	11.7	97.9
52-	14103	西区	83,603	25.0	27.3	27.7	30.5	40.6	151.0
53-	14104	中区	129,266	30.6	22.3	30.4	22.2	44.9	150.3
54-	14105	南区	193,976	24.2	14.2	29.8	20.3	8.4	96.9

55-	14106	保土ヶ谷区	201,004	27.3	14.1	31.6	20.7	7.7	101.3
56-	14107	磯子区	162,644	26.7	14.6	34.7	17.6	12.1	105.6
57-	14108	金沢区	209,916	32.1	15.7	32.8	23.3	14.3	118.2
58-	14109	港北区	307,650	22.5	16.7	30.3	14.4	12.9	96.7
59-	14110	戸塚区	263,247	35.3	16.5	32.7	20.7	12.7	118.0
60-	14111	港南区	220,533	28.6	16.6	31.8	19.6	17.1	113.7
61-	14112	旭区	250,790	26.7	15.0	32.1	25.0	9.5	108.3
62-	14113	緑区	169,789	28.9	14.8	33.8	17.2	12.9	107.5
63-	14114	瀬谷区	127,356	34.1	13.5	31.4	18.9	10.9	108.7
64-	14115	栄区	124,303	31.3	15.1	36.1	13.7	6.4	102.6
65-	14116	泉区	151,760	30.0	14.0	33.0	21.6	9.3	107.9
66-	14117	青葉区	292,426	24.7	19.7	36.1	17.7	12.4	110.7
67-	14118	都筑区	179,502	27.6	15.7	30.8	12.7	16.3	103.1
68-	14131	川崎区	197,918	29.4	14.0	29.5	22.5	20.4	115.8
69-	14132	幸区	142,024	23.8	12.9	28.3	15.8	7.0	87.8
70-	14133	中原区	205,620	22.1	15.2	31.8	21.7	8.4	99.1
71-	14134	高津区	197,074	22.7	15.3	29.2	13.8	9.1	90.0
72-	14135	多摩区	194,418	23.1	15.6	33.9	15.2	5.7	93.4
73-	14136	宮前区	204,702	24.4	15.6	29.7	12.1	7.1	88.9
74-	14137	麻生区	152,683	28.7	18.1	37.0	16.0	9.6	109.4
75-	14213	大和市	218,464	24.9	14.3	26.4	15.0	—	—
76-	11101	西区	82,479	30.6	14.1	33.6	20.3	12.3	110.8
77-	11102	北区	132,612	27.5	13.2	32.9	11.3	15.5	100.4
78-	11103	大宮区	105,225	27.9	22.6	34.2	21.0	32.5	138.2
79-	11104	見沼区	151,282	29.2	14.4	36.4	18.0	11.4	109.4
80-	11105	中央区	90,203	27.2	13.9	32.7	20.6	15.0	109.5
81-	11106	桜区	90,356	26.7	13.4	36.1	11.1	9.7	97.1
82-	11107	浦和区	140,630	27.8	20.8	32.0	16.6	20.9	118.2
83-	11108	南区	165,394	26.6	15.3	32.1	7.7	10.2	91.9
84-	11109	緑区	104,961	29.7	13.9	36.4	19.8	15.1	114.9
85-	11110	岩槻区	110,276	30.9	14.5	30.4	17.6	13.7	107.1
86-	11201	川越市	328,200	30.3	12.8	32.2	22.8	14.8	112.8
87-	11203	川口市	479,486	27.9	12.8	26.9	14.4	16.9	98.9
88-	11208	所沢市	334,128	28.8	16.0	31.5	21.2	14.2	111.8
89-	11214	春日部市	240,107	29.3	13.3	30.9	16.8	14.3	104.5
90-	11219	上尾市	221,460	29.8	13.0	30.3	16.4	16.0	105.4
91-	11221	草加市	233,715	26.5	11.9	25.0	10.7	15.4	89.4
92-	11222	越谷市	313,788	29.5	14.2	28.0	17.7	15.1	104.5
93-	11223	蕨市	68,011	23.7	14.3	26.7	13.9	23.9	102.5

94-	11224	戸田市	113,388	34.0	12.5	32.2	20.1	16.2	115.1
95-	11225	入間市	148,186	30.7	13.7	30.1	18.2	18.8	111.5
96-	11226	鳩ヶ谷市	58,389	27.6	11.3	23.0	16.0	11.6	89.5
97-	11227	朝霞市	122,492	26.7	13.6	29.7	16.2	9.9	96.0
98-	11228	志木市	67,047	27.6	15.2	29.1	9.8	16.7	98.3
99-	11229	和光市	72,788	27.7	14.0	34.6	18.6	10.7	105.5
100-	11230	新座市	151,315	27.6	14.5	28.5	16.6	15.5	102.7
101-	11235	富士見市	103,203	27.8	13.8	34.5	15.1	11.1	102.4
102-	11245	ふじみ野市	102,578	27.4	13.7	35.4	15.4	22.0	113.8
103-	12101	中央区	178,466	30.4	18.0	32.6	32.0	31.7	144.7
104-	12102	花見川区	178,221	29.6	13.6	34.8	13.1	9.0	100.0
105-	12103	稲毛区	146,221	28.9	14.5	34.4	15.6	17.5	110.8
106-	12104	若葉区	147,035	31.7	13.7	32.9	24.0	11.2	113.5
107-	12105	緑区	112,810	32.7	12.2	35.6	23.2	15.9	119.5
108-	12106	美浜区	142,451	28.5	13.8	35.6	13.5	17.4	108.8
109-	12203	市川市	453,102	26.2	14.7	28.8	14.6	13.9	98.2
110-	12204	船橋市	569,750	28.1	15.8	28.7	17.2	17.3	107.1
111-	12207	松戸市	469,090	27.7	14.6	31.2	16.1	14.3	104.0
112-	12216	習志野市	156,926	31.0	14.7	36.6	16.8	19.0	118.2
113-	12217	柏市	378,276	29.7	14.9	33.3	20.5	18.6	117.0
114-	12220	流山市	153,026	31.3	14.0	35.5	16.6	9.7	107.1
115-	12221	八千代市	181,248	29.1	14.4	33.2	21.0	20.5	118.2
116-	12222	我孫子市	131,838	31.0	14.7	38.4	16.5	10.7	111.3
117-	12224	鎌ヶ谷市	103,953	30.0	12.5	28.0	19.5	11.6	101.6
118-	12227	浦安市	152,366	27.6	15.2	31.4	14.6	18.8	107.7
119-	12232	白井市	54,030	32.1	14.9	32.7	15.7	14.7	110.1