

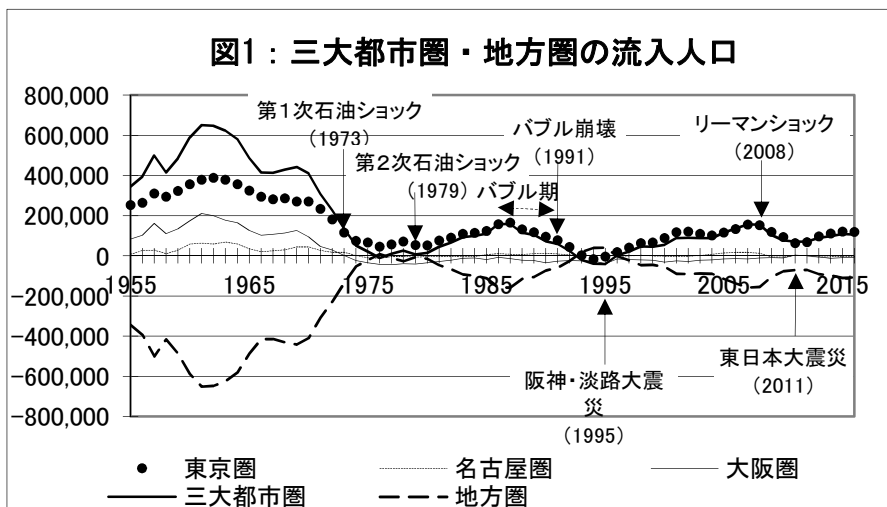
住宅都市化する東京とその様相

西田 穰（地域計画研究所）

1. 三大都市圏への人口集中 -東京の一人勝ち-

1960-70 年度の高度成長期の後、政府の人口分散政策もあり、大都市圏から地方圏への人口移動が始まり、1980 年前後には地方圏の人口増加が大都市圏を上回っていた。

大都市圏と地方圏の人口移動は景気の変動とも大きく関わり、また、大震災などの天変地異の影響を受けている。過去には、好景気の時期に地方での投資が進み大都市圏から地方圏への人口分散が進んだが、バブル崩壊後の長期的な低迷に、“大都市圏への投資で日本経済を救う”という、ある意味で地方を切り捨てる政策転換が行われ、1995 年に発生した阪神淡路大震災を切っ掛けに地方圏と大都市圏の関係がかわる。またその事が、大都市圏の中でも東京圏への一極集中（東京の一人勝ち）となる。



その後、2008 年のリーマンショックで、主に東京での投資の過熱化が見直され地方への回帰が起きるが、2011 年の東日本大震災・福島原発事故により、また東京圏への人口集中に転じている。

この背景には、重厚長大型から多様なサービス業・情報通信技術などへの産業構造の転換も大きいが、東京での投資を誘導する大幅な規制緩和策がある。

2. 東京都区部の昼夜間人口の動向 -住宅都市化する都区部-

都区部の夜間人口は、戦後急増した後、1965（昭和 40）年を過ぎると減少に向かい、だだらと下がり続ける。しかしながら、東京圏に人口が再集中し始める 1995 年以降は増加に転じ、概ね 30 年間で失った人口を 15 年弱で取り戻すといった、かなりのスピードで増加した。そのスピードは鈍化してきたが、東京都の推計（2016 年 11 月）によると、社会増を中心に区部の人口は 2030 年まで伸び続け 980 万人弱に達すると見込まれている。

一方、昼間人口（通勤通学をしない人口+域内通勤・通学者+流入通勤・通学者）は、少し波はあるものの右肩上がりの傾向を一貫して維持し、就業都市としての性格を強めてきていたが、1995 年を境に、夜間人口の伸びを背景に昼夜間人口比率が減少に転じ、区部の就業地としての性格が少し変わってくる。

この事を昼間就業人口（通学者は含まない 15 歳以上の就業人口）で見ると、昼間人口の増加に対して昼間就業者数は 2000 年以降減少

に転じている。日本の就業人口も 2000 年以降は産業構造の転換や少子・高齢化により減少しているが、都区部の減少傾向の方が大きい。

ちなみに、区部の産業別就業者の割合の 1995 年から 2010 年の変化を見ると、第 2 次産業が 10 ポイント減、卸売り・小売業も 9 ポイント減なのに対し、サービス業類（分類不能な産業を含む）が 12 ポイント増、運輸・通信（情報通信産業を含む）が 9 ポイント増と、伝統的な産業から IT 系産業への転換が進んだ事が分かる²。

3. 区別の状況 - “多心” から、“無差別心” へ -

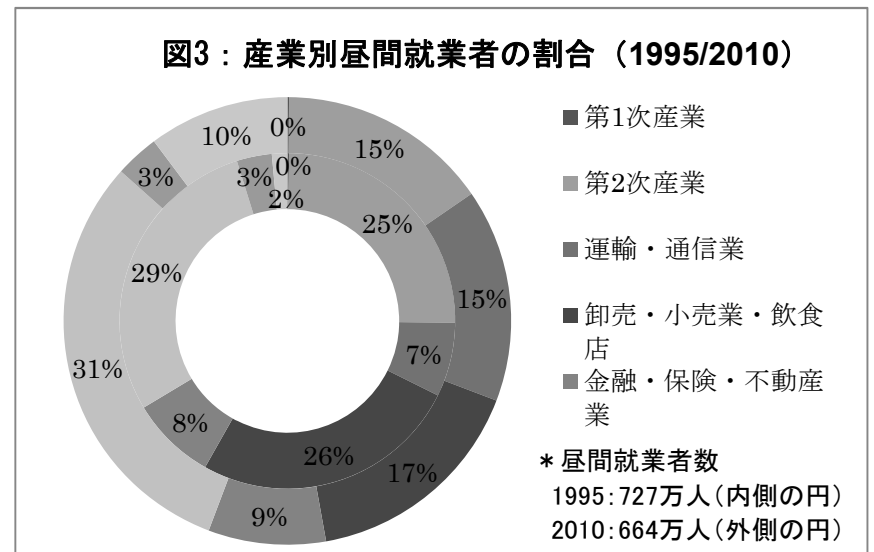
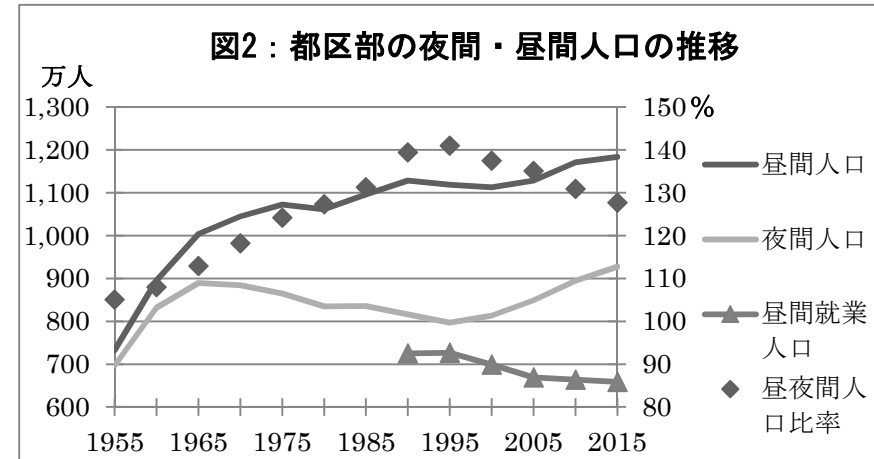
以上、都区部の昼間人口の増加は、就業者が増えているのではなく、規制緩和（都市計画の見直し、マンション開発に対する容積率の上乗せなど）・低金利などに誘導された都市開発に伴う都市住宅の供給による夜間人口の増加に起因するものである事が分かる。

東京都において、都心一極集中の解消は長年の課題であり、美濃部都政の「多摩の心」「副都心の育成」から始まる。鈴木都政の東京都長期計画（第 1 次：1982）において「多心型都市構造」を掲げ、新宿、渋谷、池袋の他、上野・浅草、錦糸町・亀戸、大崎の 6 都心の育成に取りかかり、後にこれに「多摩の心」2カ所の追加と臨海部副都心が

¹ 国勢調査による 15 歳以上就業者数 2010 年と 1990 年の比は全国 96.6% に対して都区部は 91.6%。全国の就業人口に対する都区部昼間就業人口のシェアも 0.7%（1990 年比）低下している。

² 経済産業省の調査では、IT 企業の 6 割が東京圏に立地しているとの結果が出ている

付け加えられる。



バブル崩壊後、港・品川区等の臨海部における工場の移転と跡地開発、新橋・品川の JR 操車場の移転などや、これを後押しする規制の緩和が相次ぎ、限定的な“都心”というより、開発可能地はどこでも“都心”のような状況が生まれ、石原都政の「東京の都市づくりビジョン（2009）」で、環状6号線の内側を“センターコアゾーン”に位置づけられるようになる³。

これらを背景に、都区部では 2000 年代に入ると超高層マンションの建設が盛んになり、リーマンショックで少しスピードが鈍ったが、2006-15 年の 10 年間に東京圏で建設された超高層マンション（高さ 60m 以上：概ね 20 階以上/437 棟）の 2/3 弱（279 棟）が都区部に建設され、約 9 万戸が供給された。それ以前のを加えると概ねこの 2 倍程度の超高層マンションがあると見込まれる（図 4）。

1990 年と 2010 年の昼間就業人口の変化、夜間人口の増減を見ると、港区を除く都心 3 区の就業人口の減少が著しく、また、その流出は副都心 3 区に向かうのではなく、江東区、品川区、港区など臨海部に開発余地がある区に流れ、それらの区では夜間人口の増加も生じるなど、新しい形での職住近接都市が生まれつつある。

しかしながら、これらの地域は生活の利便性は必ずしも高くなく、また、首都圏大震災時の津波や上層階への物資・介護などのサービスが難しく、高齢者の孤立などの問題も予想される。生協や行政が連携

³ 都は、これらの区域で「都市開発諸制度」を積極的に使うための運用指針を定めている

した“配達・訪問型の生活支援サービスシステム”を日頃から構築しておく必要があると思う。

図4：東京圏の超高層マンション建築棟数（2006-15）

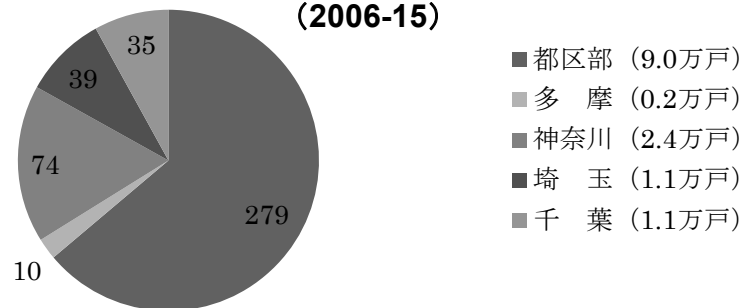


図5：昼間就業人口（15才以上）の推移（1990/2010）

