

東京都心における居住・業務機能の変化と鉄道整備に関する考察*

Study on Change of Urban Functions and Railway Service Level*

花岡秀知**

By Hidetomo HANAOKA**

1. 背景・目的

近年東京都心において、居住人口の空洞化が進行しているが、都心回帰もみられる。居住人口の空洞化は、「東京都心3区に始まった商業・業務機能の集積、拡大によるものと、それに伴う、地価（住宅価格）の高騰によるもの」と言える。つまり、東京都心において企業の立地の優位性をめぐる企業間の競争と、バブル期における需要拡大を見込んだ投機的な土地取引の活発化により、業務地区の地価の高騰を始めとして、周辺住宅地に広がっていき住宅価格を跳ね上げた。その結果、住宅の質と価格が著しく乖離し、中低所得者層の住宅取得を事実上不可能とした。

以上より本研究では、その空洞化または都心回帰の要因を「商業・業務機能集積によるもの」と仮定し、1991年以降の鉄道整備と居住機能集積（居住人口）および・業務機能集積（従業人口）の変化との関連性を明らかにすることを目的とする。

2. 研究方法

研究対象地域を都心3区（千代田区、中央区、港区）とし、そのゾーン区分を町目単位（126町目）とした。尚、外周9区（新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、渋谷区、豊島区）についても合わせて分析対象とした。

3. 分析・考察

(1) 居住・業務機能の変化の把握

1991年と1999年における居住人口密度と従業人口密度の関係を図1に示した。

*キーワード：人口分布、鉄道計画

**学生員、法政大学大学院工学研究科建設工学専攻

（東京都小金井市梶野町3丁目7番地2号、

TEL042-387-6036、E-mail i03r5111@k.hosei.ac.jp）

その結果、居住人口密度と従業人口密度ともに減少傾向にあるが、従業人口密度について平均値（表1）を見ると特に減少幅が大きいことがわかった。以上の事から、従業人口密度の変化が大きくなる傾向として、その地区が官公庁・オフィスビル・商業地域という顔を持っていることがわかる。つまり、1991年以降バブル経済の崩壊による不況が影響を強く与えているのではないかと考えられる。また、官公庁については移転するという影響もあるのではないかとと思われる。

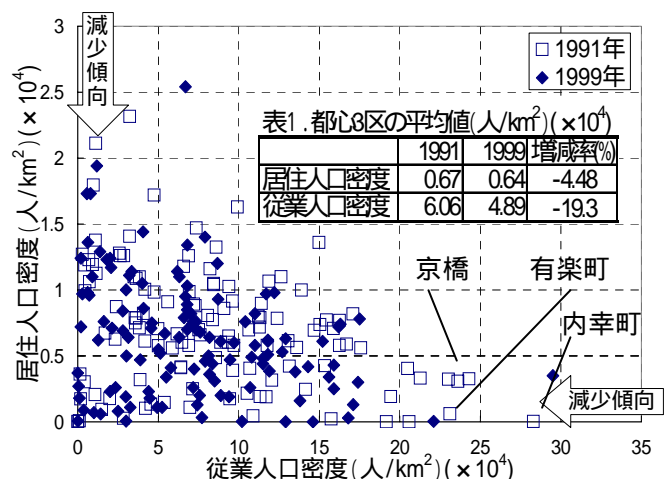


図1. 都心3区（全126町）における居住機能（居住人口密度）と業務機能（従業人口密度）の関係

(2) 駅所在地区における居住人口変化率と従業人口変化率の関連性

分析を分散グラフにより行った（図2）。

その結果、都心3区は居住人口および従業人口ともに減少傾向にあることがわかった。以上の図から、駅所在地区では居住人口と従業人口は共に減少傾向にあることがいえる。居住人口は空洞化していることがわかる。特に霞ヶ関においては顕著にその傾向が出ているのではないかと考えられる。これらに強く影響を与えているのは鉄道整備であろう。つ

まり、駅所在地区のため生活の利便性が増すために、居住人口が郊外へ出て行くという現象が起きているのではないかと考えられる。また、居住人口変化率が増加傾向を示している地区は、永田町、内幸町、港南となっている。これらの地区では共通して再開発がおこなわれていると思われる。それは、千代田区においては、1995年を底打ちとしてマンションの着工件数が増加傾向にあるということからも、これらの地域において居住人口が強い影響を受けていると考えられる。

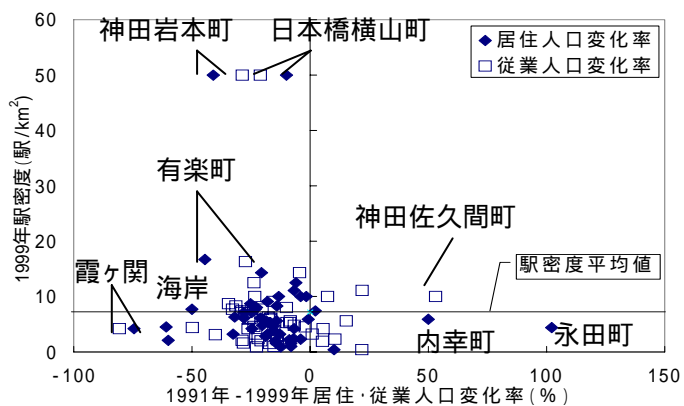


図3．駅密度と居住人口変化率および従業員人口変化率の関連性

4．結論

1991年以降、居住人口と従業員人口ともに少傾向にあったが、従業員人口については特に減少幅が大きかった。駅所在地区では居住人口と従業員人口ともに減少している。駅密度の高低に関係なく居住・従業員人口は共に減少傾向となっているが、一部の地区では増加傾向も見られ、これは都心回帰の兆候と考えられる。

5．おわりに

今後の課題としては、都心3区を含めその周辺区における都心回帰の動向を調査し、明らかにする必要がある。

参考文献

- 1) 本橋理：東京都心における居住・業務機能動態と鉄道整備に関する研究，法政大学土木工学科卒業論文概要集，p.103，2000.
- 2) 依田和夫編著：都心改創の構図，鹿島出版会，1999.
- 3) 南珍・小林重敬・高見沢実：東京都の都心3区における市街地住宅総合設計制度により供給された住宅の実態に関する研究 パブル期とバブル期以降との比較を通して，第35回日本都市計画学会学術研究論文集，pp.919 - 924，2000.
- 4) 小場瀬令二・舟尾基：限界郊外住宅地における都市計画規制とバブル経済の影響に関する研究 - 茨城県美浦町の場合，第35回日本都市計画学会学術研究論文集，pp.349 - 354，2000.

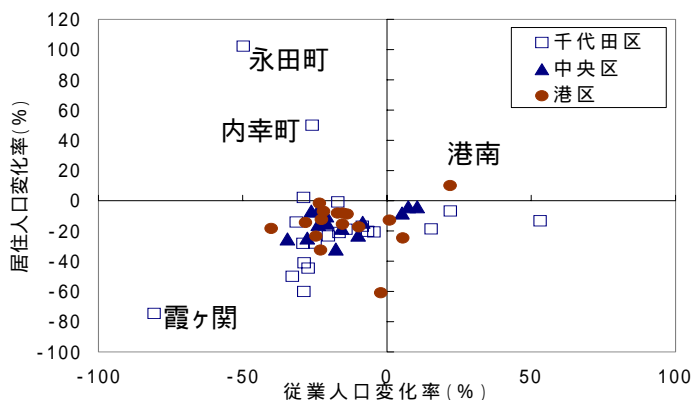


図2．駅所在地区の居住人口変化率と従業員人口変化率の関連性（1991年 - 1999年）

(3) 駅密度と居住人口変化率および従業員人口変化率の関連性

分散グラフにより分析した(図3)。居住人口変化率と従業員人口変化率ともに全体的に減少傾向を示したが、居住人口と従業員人口ともに増加傾向を示す地区もあった。この永田町、内幸町の地区はこれらの地区では共通して再開発がおこなわれていると思われる。それは、千代田区においては、1995年を底打ちとしてマンションの着工件数が増加傾向にあるということからも、これらの地域において居住人口が強い影響を受けていると考えられる。

一方、居住人口変化率が強く減少傾向にある地区は、霞ヶ関、有楽町となっている。海岸地区等には、その区内あるいは隣接する地区に小・中・高・大学・専門学校のいずれかを有しているものもある。これらの地域には学校が居住人口に強い影響を与えているのではないかと考えられる。