

# 東京都区部における産業構造・分布の変化と市街地再編\*

## Spatial Restructuring in Tokyo 23 Wards Caused by Changes in the Industrial Structure and Location \*

宮下 奈緒子\*\*・森地 茂\*\*\*・稲村 肇\*\*\*\*

By Naoko MIYASHITA\*\*・Shigeru MORICHI\*\*\*・Hajime INAMURA\*\*\*\*

### 1. はじめに

1980年代後半から1990年代初頭、日本の都市は急激な地価の高騰を経験した。これにより、都心部の業務市街地化は大きく進展したが、その一方で、交通混雑や環境の悪化、業務機能以外の都市機能の駆逐など、様々な都市問題が生じた。

しかしながら、その後のバブル崩壊により、状況は一変する。それまで増加の一途であった東京都の民営事業所従業者数は、1990年代半ばに減少に転じる。企業の倒産や統廃合が進み、リストラによる人員整理や派遣社員の増加は社会問題にもなった。同時に、情報通信技術の急速な進歩と普及、およそあらゆる産業におけるソフト化・グローバル化の進展など、企業活動を取り巻く環境も大きく変化した。こうしたことから、東京都区部における産業は、単にその高度化が進展しているというだけでなく、業務空間の需要や利用形態、立地展開などにも変化が生じてきているのではないかと考えられる。

一方で、1990年代後半以降、東京都心の人口が増加し、「都心回帰」と呼ばれ注目を集めた。その背景として、厳しい経済環境が続く中、企業が収益に結びつかない土地の処分を進めた結果、マンション用地が供給されたことが指摘されている(国土交通省<sup>1)</sup>)。この人口動向も、都心の空間構造を大きく変える可能性をもたらした。

本研究は、こうした経済・社会情勢が、東京都心においていつどのように展開し、それが東京の市街地構造にいかなる影響を及ぼしてきたのかを、各種統計情報から視覚的・多角的に把握することで、今後の都市計画に対する示唆を得るものである。

### 2. 既往研究のレビューと本研究の位置づけ

バブル期以降の東京の市街地構造に関しては、これま

\*キーワード: 住宅立地、産業立地、人口分布、地価分析

\*\*学生会員、政策研究大学院大学 開発政策プログラム  
(東京都港区六本木7-22-1, mjd09010@grips.ac.jp)

\*\*\*名誉会員、工博、政策研究大学院大学 特別教授

\*\*\*\*フェロー会員、工博、政策研究大学院大学 教授

でも多くの研究がなされてきた。居住機能の面からは、大都市都心区における人口増加の実態と都心居住者の属性を分析した富田<sup>2)</sup>、人口増加地区の住民構成の変化とその地域的特徴を考察した宮澤<sup>3)</sup>の研究がある。業務機能の面からは、都心周辺地域における新興オフィス空間の創出過程について事例研究を行った保屋野<sup>4)</sup>、東京都区部の従業者数が増加している地区を特定し、集積している企業の業種などを明らかにした小川<sup>5)</sup>などがある。また、特定の機能に限らず、多様な都市機能を一体的にとらえ土地利用の変化を分析した研究としては、牛垣<sup>6)</sup>がある。これらはいずれも、都区部における居住や業務などの都市機能の新たな集積の実態を明らかにしており、大きな成果を挙げている。

しかしながら、都心の人口増加現象と産業集積との相互関係や、産業構造や業務環境の変化が各産業の立地展開に与えた影響といった点を踏まえた市街地構造の変化に関する分析はほとんどみられない。

### 3. 研究の手法

#### (1) 研究対象地域

研究対象地域は、東京特別区部(23区)全域とした。なお本稿では、図1(次ページ)に示すとおり、便宜的に23区を5つのエリアに分けて分析を行った。

#### (2) 利用する資料

地価の分析には、国土交通省のウェブサイト「国土数値情報ダウンロードサービス」で公開されている、1983年から2009年までの標準地の公示地価を利用した。用途別床面積の推移については、『東京都統計年鑑』に掲載されている「地域、種類、構造別家屋の棟数及び床面積」の統計資料から算出した。居住人口については、「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」を用いた。産業関連の統計は、東京都の「事業所・企業統計調査報告」を参照した。なお、本研究は主として民間経営の事業所を対象としており、本稿において「事業所」とは、民営事業所のみを指すものとする。

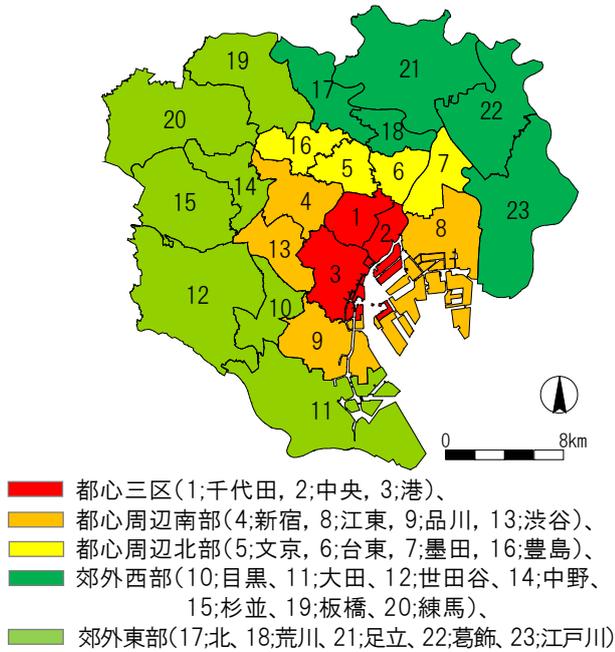


図1 研究対象地域(東京都特別区部)

(3) GISによる図化

これらの統計情報を、GISソフト「MANDARA」を利用して視覚化し、分析に供した。

4. バブル期以降の地価の変動と都市構造の変容

(1) 公示地価と用途別床面積

1983年から2009年までの公示地価のエリア別平均値の推移を、図2(a)に示す。都区部における地価の高騰は、1984年頃、都心三区及び都心周辺南部を中心に始まり、郊外周辺北部や郊外西部、次いで郊外東部へと伝播している。1989年には著しい上昇は沈静化し、約2年間の高止まりののちに急落へと転じる。1997年頃には激しい下落も落ち着き、その後数年間ほぼ横ばいで推移するが、2006年頃からは、都心を中心に再び地価が上昇する傾向がみられる。

この公示地価の推移を踏まえ、用途別床面積の増減の状況を把握する。図2(b)及び(c)は、それぞれ、都区部における「住宅(専用・併用)、アパート」(以下、「住宅等」)及び「事務所、店舗、百貨店、銀行」(以下、「事務所等」)の床面積の、年間増減量の推移を示す。

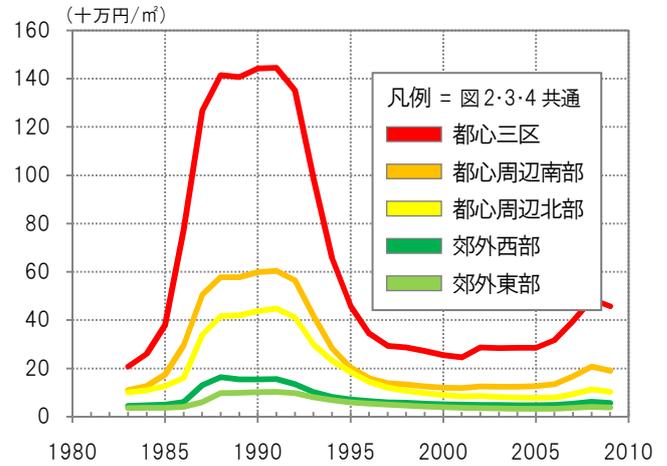
1985年から1990年までの地価が高騰していく時期は、いずれのエリアでも家屋の床面積は増加しているが、都心では事務所等、郊外では住宅等と、増加する用途は地域によって偏りがある。

1991年から1997年頃までの地価が暴落していく時期は、地価高騰期以上のペースで、床面積が増加している。特に、都心周辺南部の事務所等床の増加が目立つ。

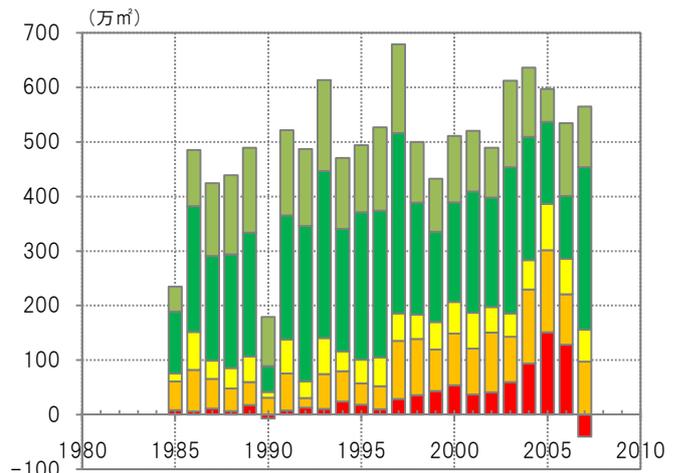
1998年から2002年頃の地価が下げ止まっている時期は、全エリアにおいて事務所等床の増加が鈍い。住宅等床はそれ以前と変わらないペースで増加し続けているが、都心

三区や都心周辺南部で増加幅が大きくなりつつある。

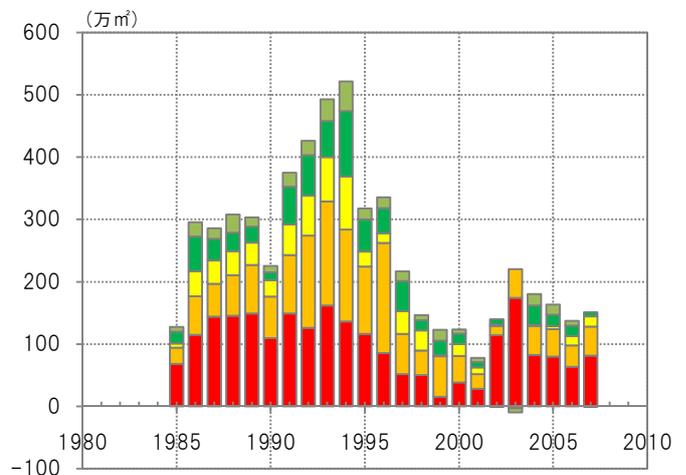
2003年頃以降は、都心三区や都心周辺南部における住宅等床の増加量が、さらに大きくなってきている。事務所等の床供給もやや回復しているが、供給される地域は都心及び都心周辺南部の地域に著しく偏っており、これらの区では、住宅等と事務所等の供給が同時に盛んになっている。



(a) 公示地価エリア別平均値



(b) 住宅等床面積年間増減量



(c) 事務所等床面積年間増減量

図2 地価と用途別床面積年間増減量の推移

(2)人口分布

この間の都区部の人口分布の推移を図3に示す。1990年代後半までは、全体的に減少傾向であったが、1998年から増加に転じている。特に、住宅等の供給増と符合して、都心三区や都心周辺南部の増加率が大きい。

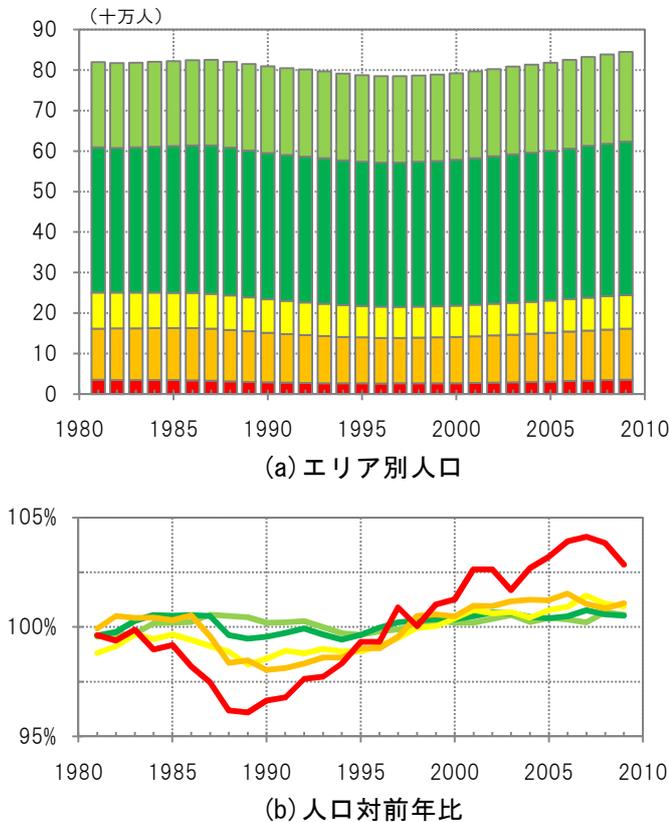


図3 都区部の人口及び対前年比

(3)事業所分布

次いで、都区部の事業所数の推移、及び1981年の事業所数を基準としたときの各年の事業所数の比率を図4に示す。都区部全体では、1986年をピークに減少傾向である。エリア別にみると、都心三区が唯一事業所数を維持しており、事務所等床が集中的に供給されている都心が相対的に集積を強めている傾向が読み取れる。また、1996年以降、都心周辺北部・郊外西部・郊外東部では減少傾向が加速しており、それまで横ばいで推移していた都心周辺南部でも事業所数が減少に転じるなど、都心三区とそれ以外のエリアとの増減傾向の差が拡大している。

さらに、都心三区・都心周辺南部・都心周辺北部について、1996年から2006年にかけての事業所数の増減率を町丁目別にみる(図5)。港区全域、千代田区西部、渋谷区南部、品川区と江東区の臨海部などでは事業所数が増加している町丁目が多いが、その他の地区では大きく落ち込んでいる。1996年以降に、都心・都心周辺のエリア内でも特定の地域に事業所が集中し、そうでない地域との二極化が進んでいる様子がうかがわれる。

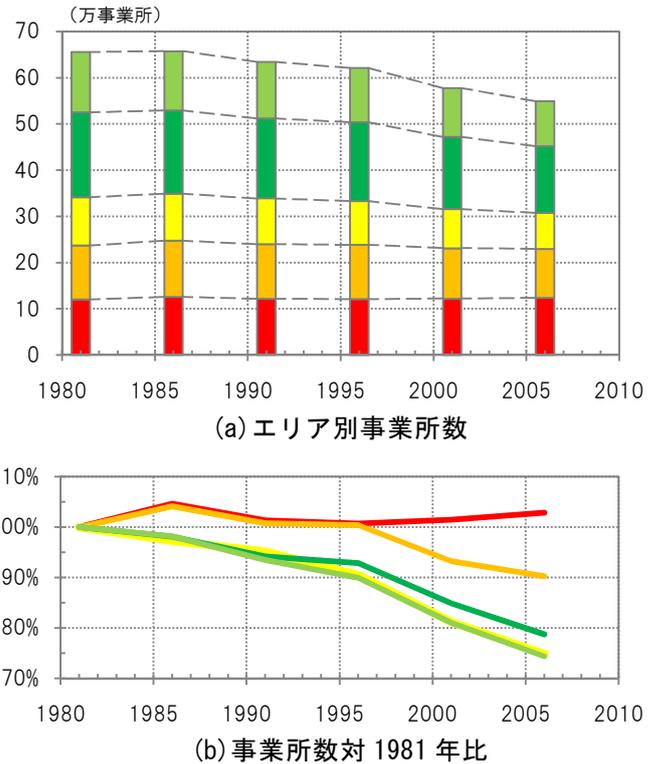


図4 都区部の事業所数及び対1981年比

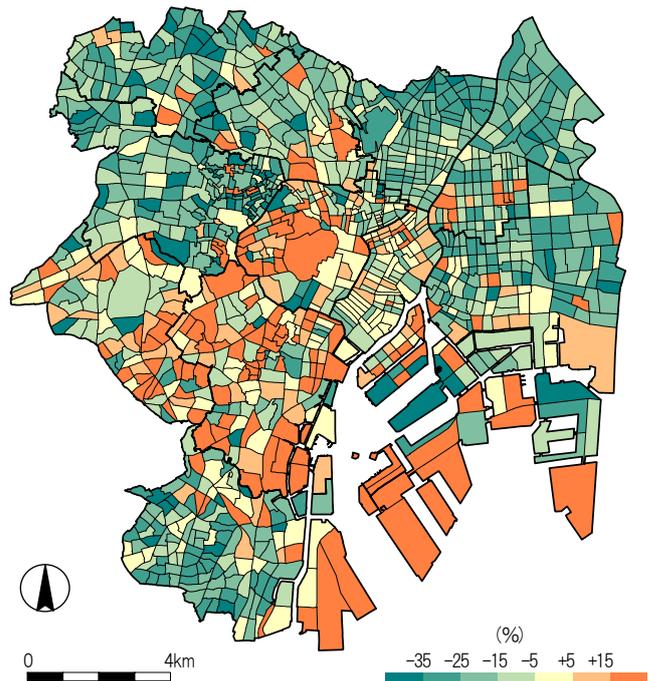
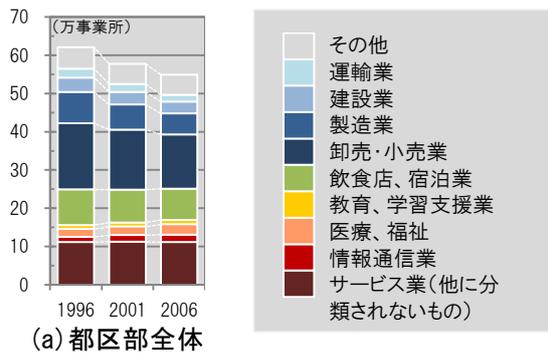


図5 都心三区・都心周辺南部・都心周辺北部の事業所数増減率(1996年から2006年)

事業所が一部の地区に集中する要因を考察するため、全体として事業所数が増加傾向にある港区・渋谷区と、減少傾向にある新宿区・豊島区・板橋区・葛飾区について、産業別に事業所数の推移を比較する(図6)。港区・渋谷区では、都区部全体に比べ情報通信業の割合が高く、

伸びも大きい。サービス業(他に分類されないもの)[以下、「サービス業」]も堅調に増加している。都区部全体では大きく減少している飲食店、宿泊業や卸売・小売業は、さほど大きな減少となっていない。一方、新宿区・豊島区では、飲食店、宿泊業や卸売・小売業の減少率が大きい。情報通信業や教育、学習支援業など伸びている産業もあるが、港区・渋谷区と比べると割合は小さく、伸び率も高くない。板橋区・葛飾区では、もともと卸売・小売業や製造業の割合が高く、これらが大きく減少していることが、全体の減少につながっている。情報通信業はほとんど立地しておらず、サービス業も減少傾向である。

以上より、各区の事業所数増減の傾向の差異は、その産業構造に依拠していることが示唆される。そこで、事業所数を伸ばしている産業が特定の地域に限定的に集積しているのはなぜか、あるいは、全体として減少傾向にある産業でも、地域によってその程度に差がみられるのはなぜか、といった各産業の立地展開の変化に関心がもたれる。次章では、都区部の主要産業について、各産業の構成や立地特性を検討する。



(a) 都区部全体

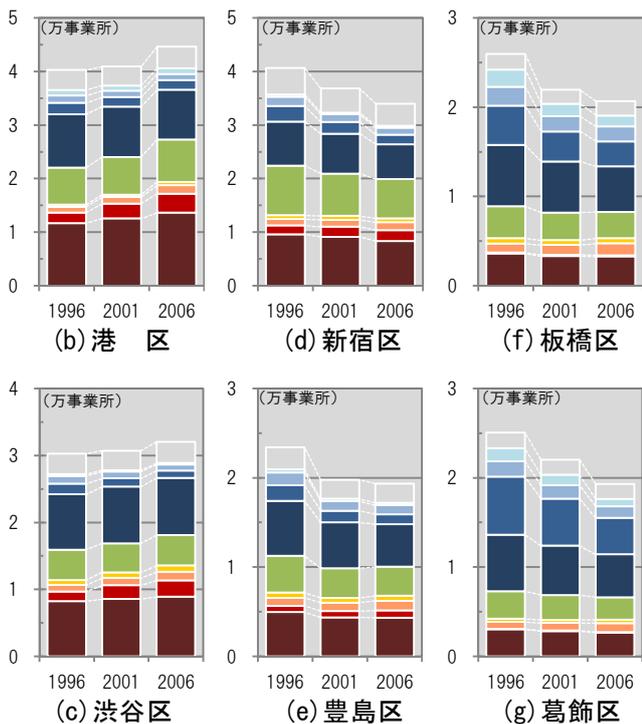


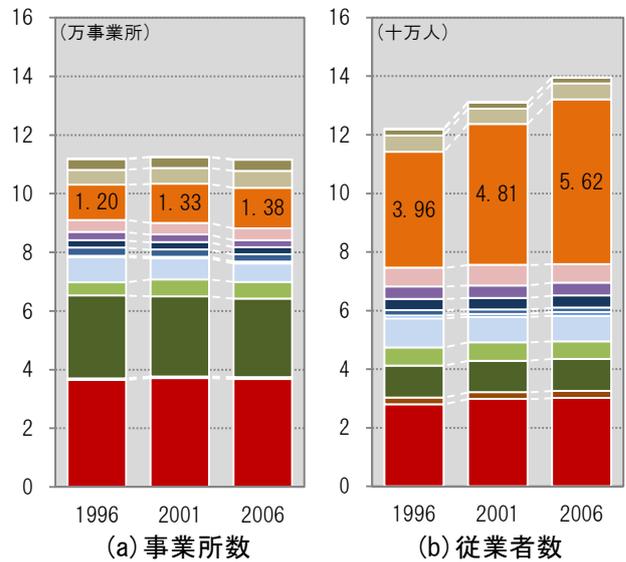
図6 産業別事業所数の推移

## 5. 都区部における各産業の構成と立地特性

### (1) サービス業(他に分類されないもの)

都区部におけるサービス業の産業中分類別事業所数・従業者数の推移を、図7に示す。1996年から2006年にかけて、その他の事業サービス業の従業者数の増加が目立っている。中でも、労働者派遣業の伸びが著しい(図8)。

その他の事業サービス業の従業者の2006年の分布及び2001年からの増減率を図9に示す。大手町、西新宿、渋谷、代々木などの地区で従業者数が多く、伸びも大きいことが見て取れる。しかしながら、実際に増えているのが他の事業所で業務に従事するいわゆる派遣労働者であるとすれば、これらの地区で常時働く労働者の増加につながっていない可能性があり、オフィスの需要動向との関係の把握を困難にしていると考えられる。



(a) 事業所数

(b) 従業者数



図7 サービス業の産業中分類別推移

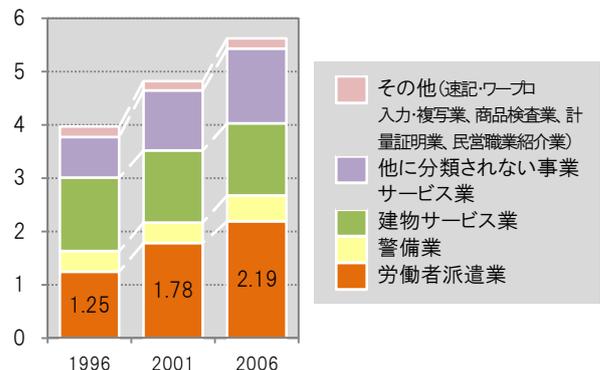


図8 その他の事業サービス業の従業者数推移

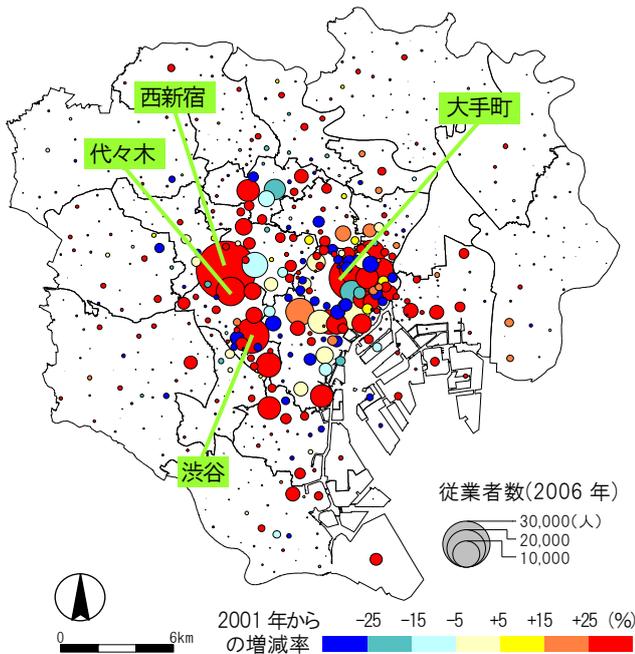


図9 その他の事業サービスの従業者分布  
 (2006年従業者数及び2001年からの増減率)

(2) 情報通信業

都区部における情報通信業の産業中分類別事業所数の推移を、図10に示す。情報通信業の中で事業所数が多いのは、情報サービス業及び映像・音声・文字情報制作業だが、2001年調査から独自に分類されるようになったインターネット附随サービス業の伸びも目覚ましい。これらの2006年時点の都区部における立地状況と2001年からの増減率を図11に示す。

情報サービス業は、山手線や京浜東北線など、公共交通の便の良い都心に集積して立地している。これに対し、インターネット附随サービス業は、山手線沿線のほか、港区の赤坂から青山を経て渋谷に至る地域での集積が認められる。映像・音声・文字情報制作業も、赤坂周辺などの港区北部や渋谷区南部の集積が大きく、また2001年から2006年にかけてその度合いを強めている。

こうした近年急速に成長している産業の集積には、事務所等床の供給が都心に集中していることも一因していると思われるが、情報通信業の特性も踏まえたより詳細な集積形成過程の分析が求められる。

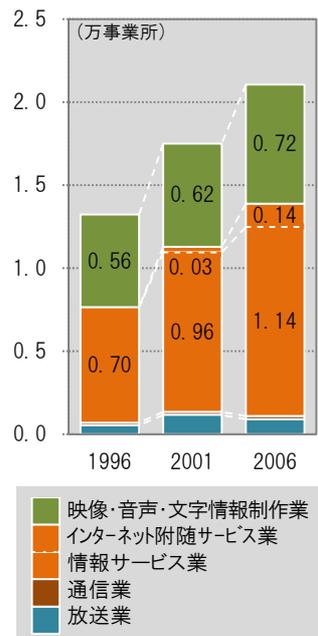
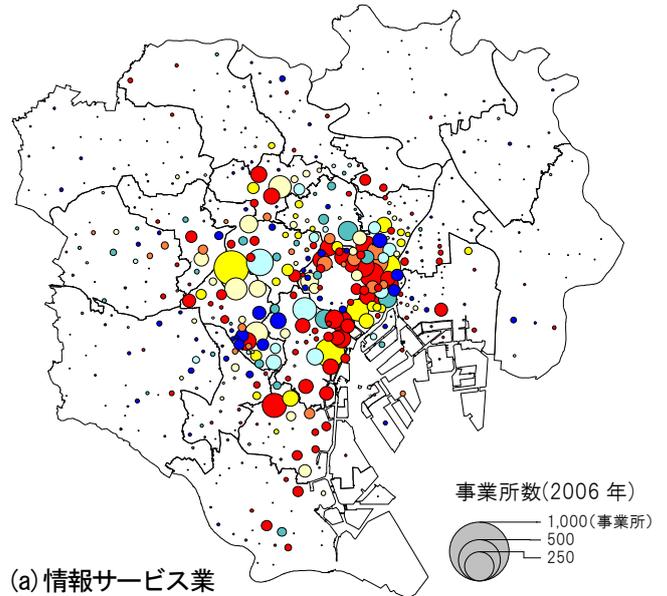
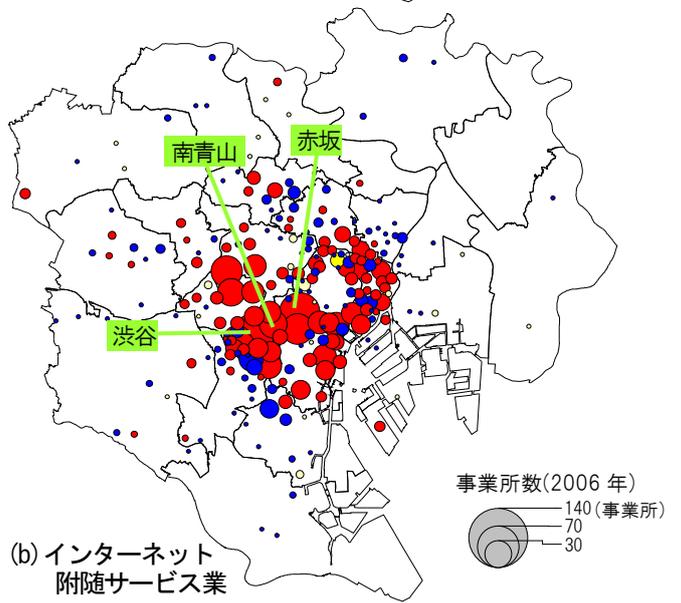


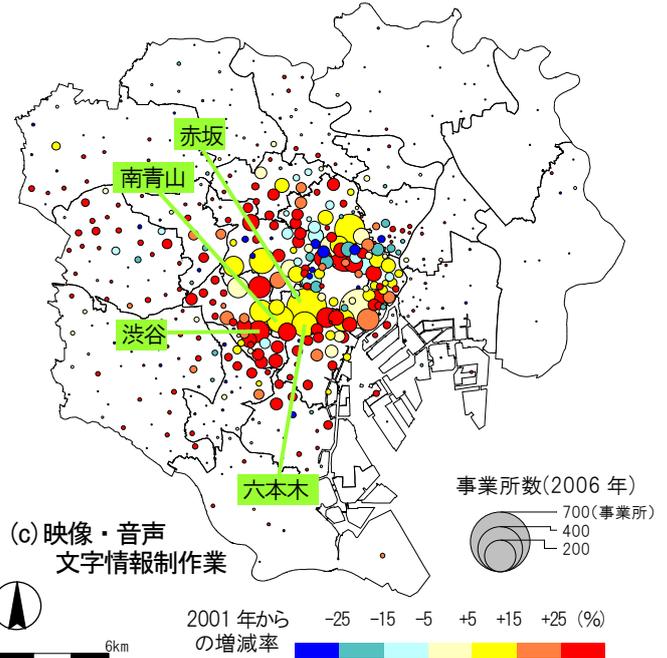
図10 情報通信業の産業中分類別事業所数推移



(a) 情報サービス業



(b) インターネット  
 附随サービス業



(c) 映像・音声  
 文字情報制作業

図11 情報通信業の事業所分布  
 (2006年従業者数及び2001年からの増減率)

### (3) 卸売・小売業

都区部における卸売業と小売業の事業所数の推移を、単独事業所・本所・支所別に示す(図12)。卸売業・小売業はいずれも減少傾向にあり、消費の低迷や小売店舗の大規模化などの影響が考えられる。しかしながら、この傾向の中で、小売業の支所のみが増加している。この10年間に、経営統合やフランチャイズ化など、業界再編の動きが進んでいることがうかがわれる。

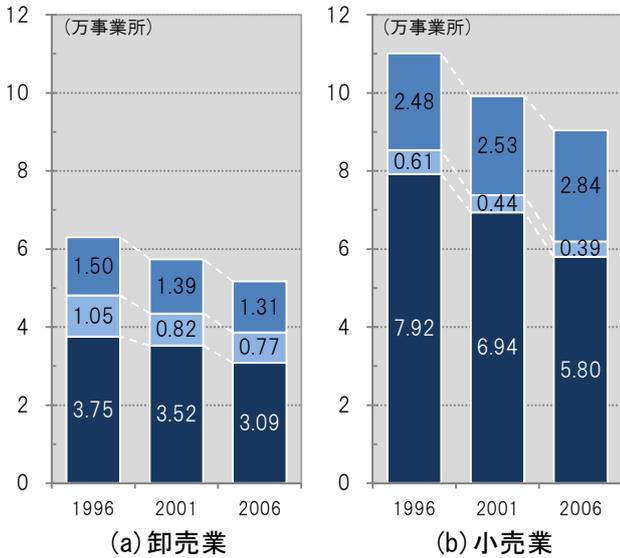


図12 卸売・小売業の事業所数推移

また、小売業の事業所数の推移をエリア別にみると(図13)、都心三区では事業所数が減っており、郊外ほど減少率が大きい。1990年代後半以降の都心三区における人口増加により、個人や家庭のニーズが維持されているものとみられる。また、近年の複合的な大規模都市開発で、都心でも大型の商業施設が立地しつつあることも、一因と考えられる。

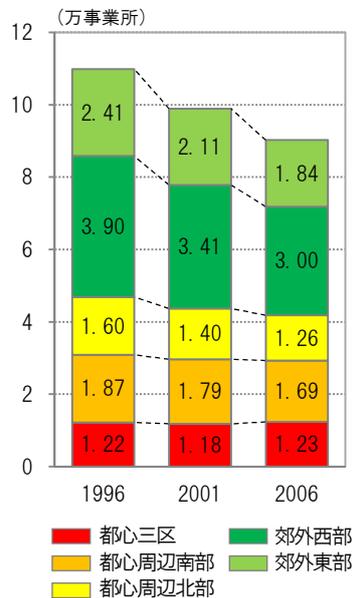


図13 小売業のエリア別事業所数推移

## 6. まとめと今後の課題

公示地価の変動と用途別床面積増減量の推移の分析から、バブル崩壊後の地価が下げ止まった2000年前後から都心にも住宅供給が増え始めたこと、2003年頃か

ら都心でのみ事務所等床の供給が回復してきたことにより、近年は都心で住宅等床と事務所等床の供給が同時に盛んになっていることが明らかになった。これと符合して、都心の人口は1990年代後半以降増加しつつある。事業所数については、増加傾向の地区と減少傾向の地区の二極化が進んでいるが、その原因は各々の地区の産業構造と関連がある。

1996年以降の都区部の主要産業の立地特性についてみると、サービス業では労働者派遣業の従業者数が大きく伸びており、事業所の立地との関係が薄い就業形態が広まりつつある。近年急成長している情報通信業は、都区部でも都心を中心に一部の地域に集積しているが、その要因に関しては、産業の特性も踏まえたより詳細な集積形成過程の分析が求められる。卸売・小売業では、全体数の減少傾向の中、小売業の支所数のみが増えているなど、業界再編の動きがうかがわれる。また、都心では小売業の事業所数は減少しておらず、都心での人口増などによるニーズの変化を反映したものとみられる。

ここまでの研究では、バブル崩壊以降、経済・社会・産業構造の変化が相互に影響しあいながら、都区部の市街地の有様を変えてきたことをみた。そして、一極集中と言われる東京23区においても、さらに都心に限っていても、その床需要には顕著な地域的差異が生じつつあることが明らかになった。この動向の理解が、首都東京の将来を考え都市計画を導くうえで重要である。特に、都心の一部には、居住機能と業務機能の両方が充実しつつあるという、これまでと異なる状況がみられる地区がある。このことは、今後の都市のあり方にどのような意味を持つのか。今後は、これに該当する地区に関して、複合機能を備えるに至った要因と、それによる市街地構造の変容の把握が求められる。

### 参考文献

- 1) 国土交通省 編:平成13年度版 土地白書, 2001.
- 2) 富田和暁:大都市都心地区における最近の人口増加動向, 人文研究 大阪市立大学大学院文学研究科紀要, 第55巻, 第3分冊, pp.113-140, 2001.
- 3) 宮澤仁・阿部隆:1990年代後半の東京都心部における人口回復と住民構成の変化—国勢調査小地域集計結果の分析から—, 地理学評論, 78-13, pp.893-912, 2005.
- 4) 保野野誠・中山彩子・松原宏:東京都心周辺部におけるオフィス空間の創出, 東京大学人文地理学研究, No.15, pp.75-117, 2002.
- 5) 小川剛志:東京区部における新たな業務市街地の形成に関する研究, 都市計画論文集, No.42-3, pp.739-744, 2007.
- 6) 牛垣雄矢:東京の都心および都心周辺地域における土地利用の実態と変化—1990年代後半期を中心に—, 地理誌叢, Vol.49, No.2, pp.1-14, 2008.