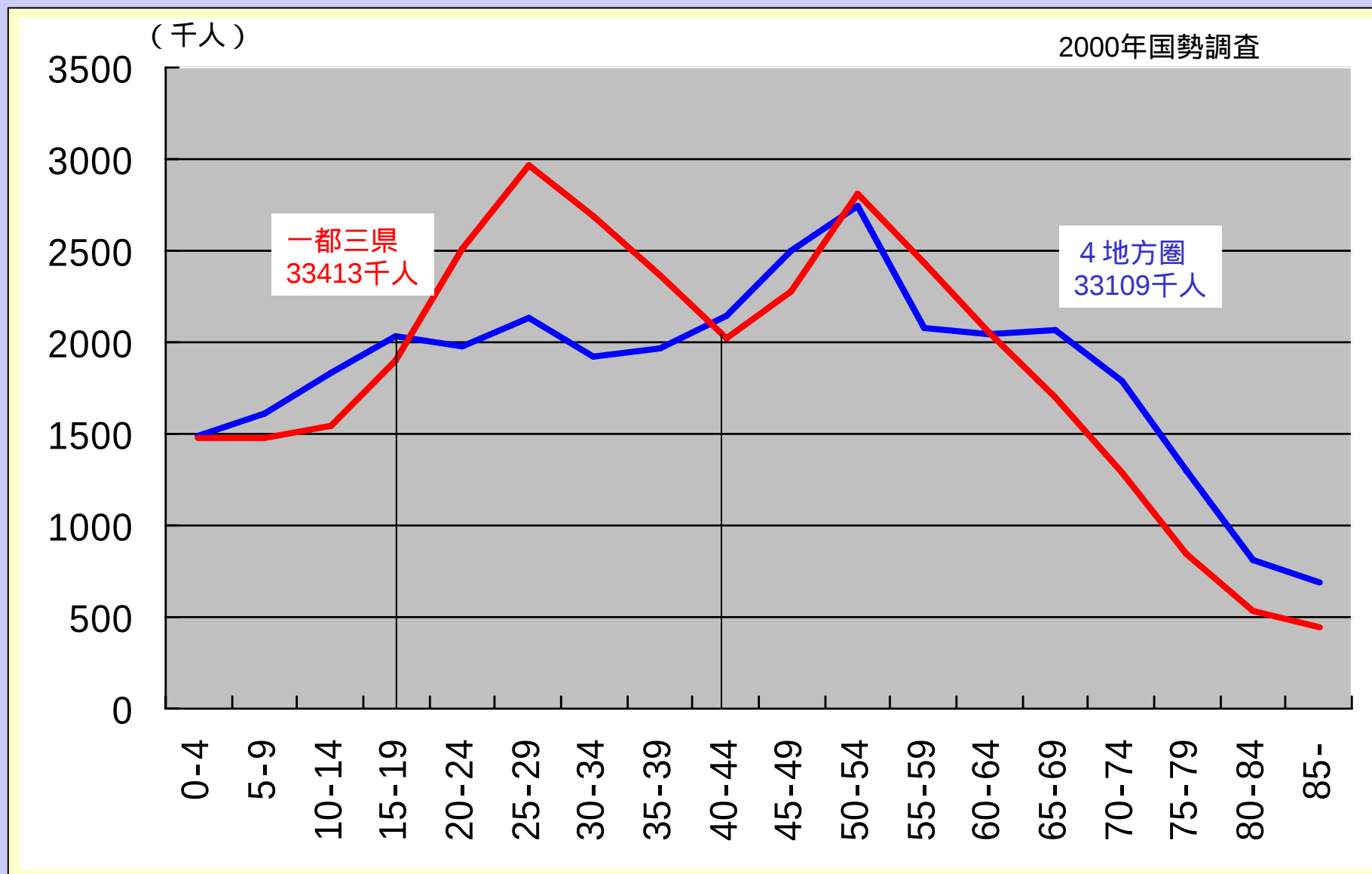


東京都区部における
産業構造・分布の変化と市街地再編
(宮下奈緒子氏)
に対するコメント

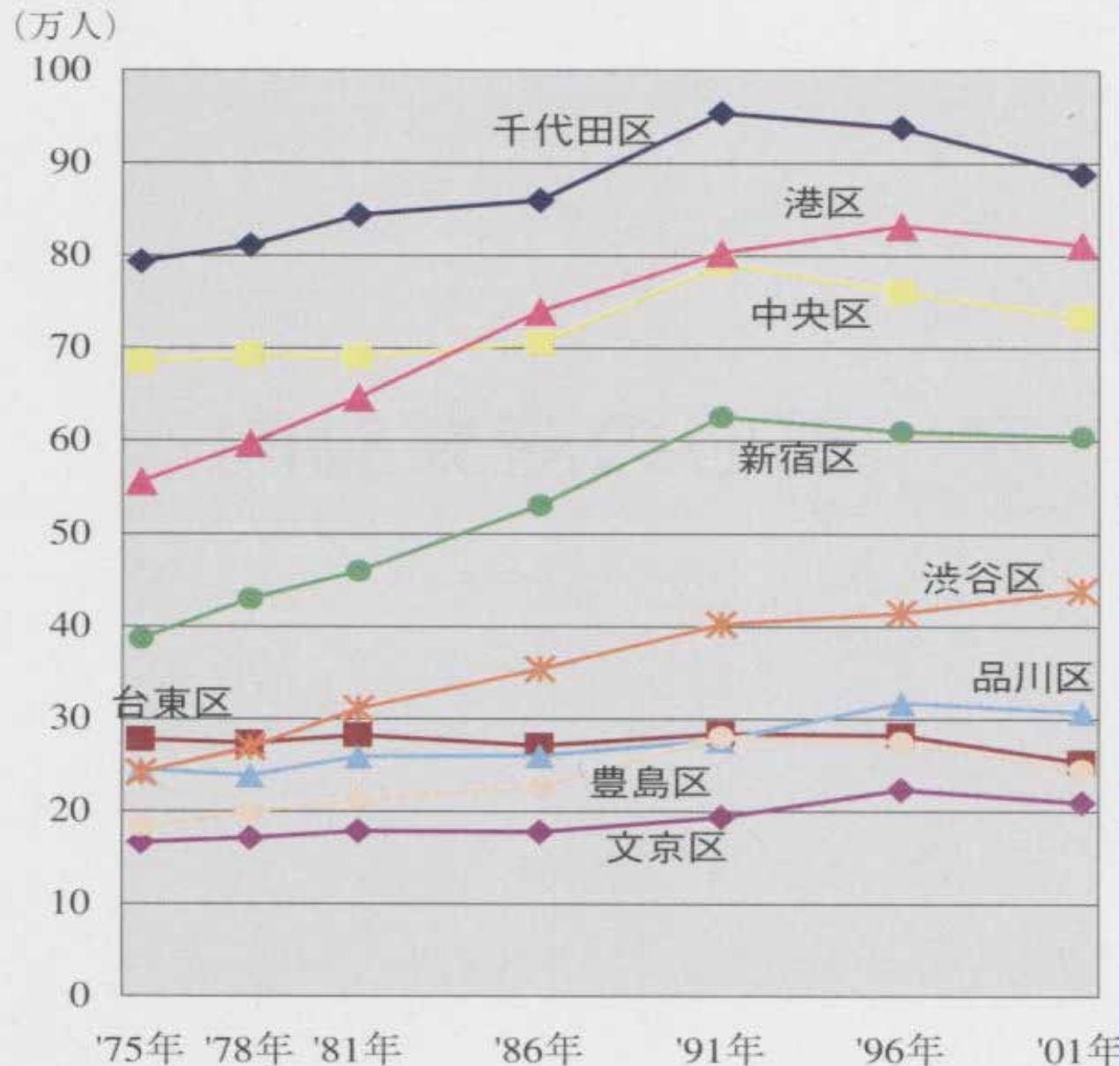
日本大学理工学部 土木工学科

岸井 隆幸

競争戦力 20-30代 は東京圏に多い



1975～2001 の従業者数変化



出典: 森記念財団
「港区の産業」
2005.3、p2

2001-2006 どの産業がどこで成長したか

東京都の特別区従業者数 7213.7千人 (78.7千人増)

都心7区(区部の56%相当) 4036.8千人 (96.7千人増)

(台東・中央・千代田は減少 港が88.8千人増、渋谷が49.1千人増)

都心7区 情報通信業 533.6千人 (108.3千人増)

情報通信業

港区(全従業員の18.0%) 162.4千人 (54.6千人増)

千代田区(13.1%) 115.2千人 (16.2千人増)

中央区(10.6%) 76.8千人 (14.5千人増)

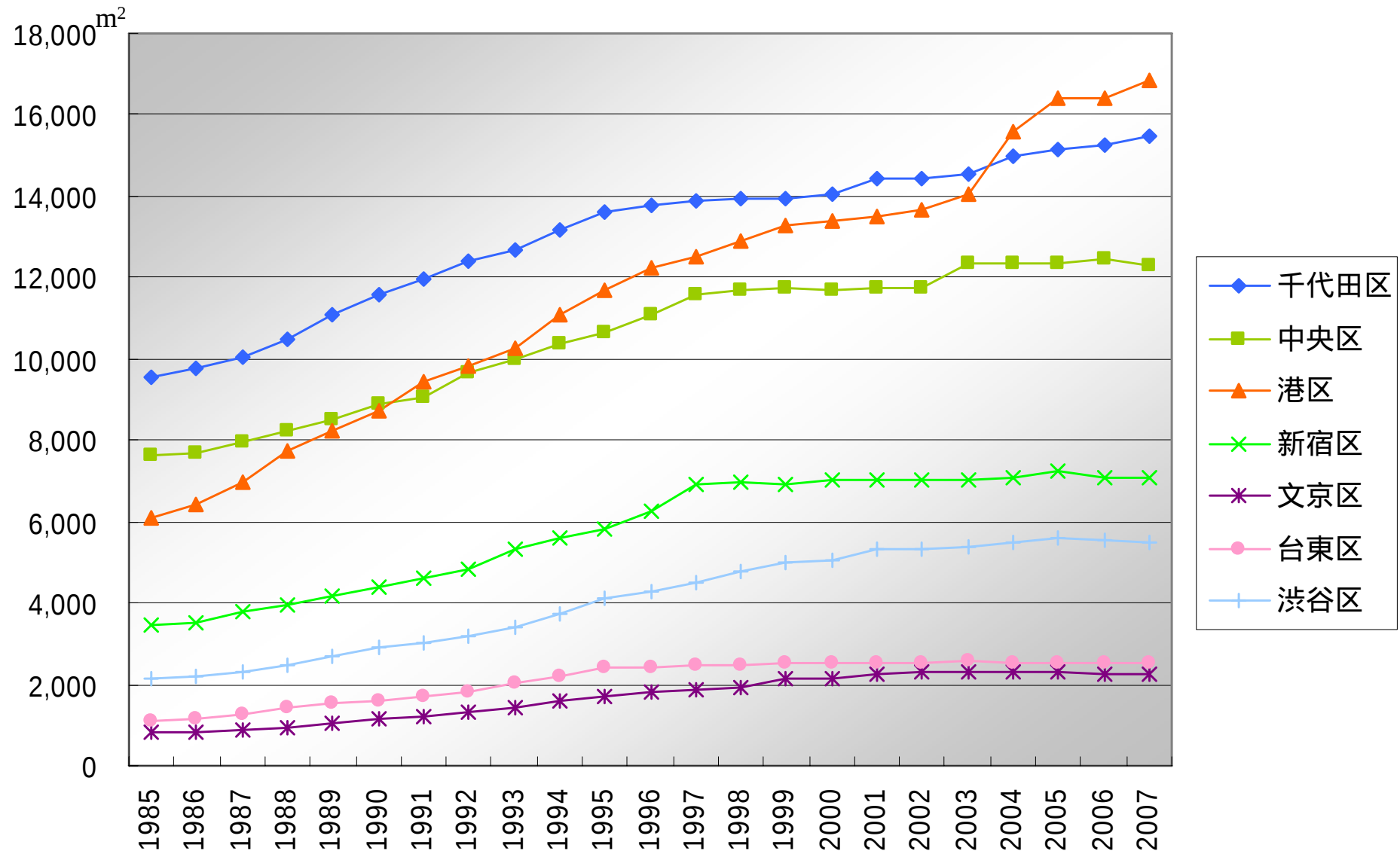
渋谷区(15.2%) 74.2千人 (11.7千人増)

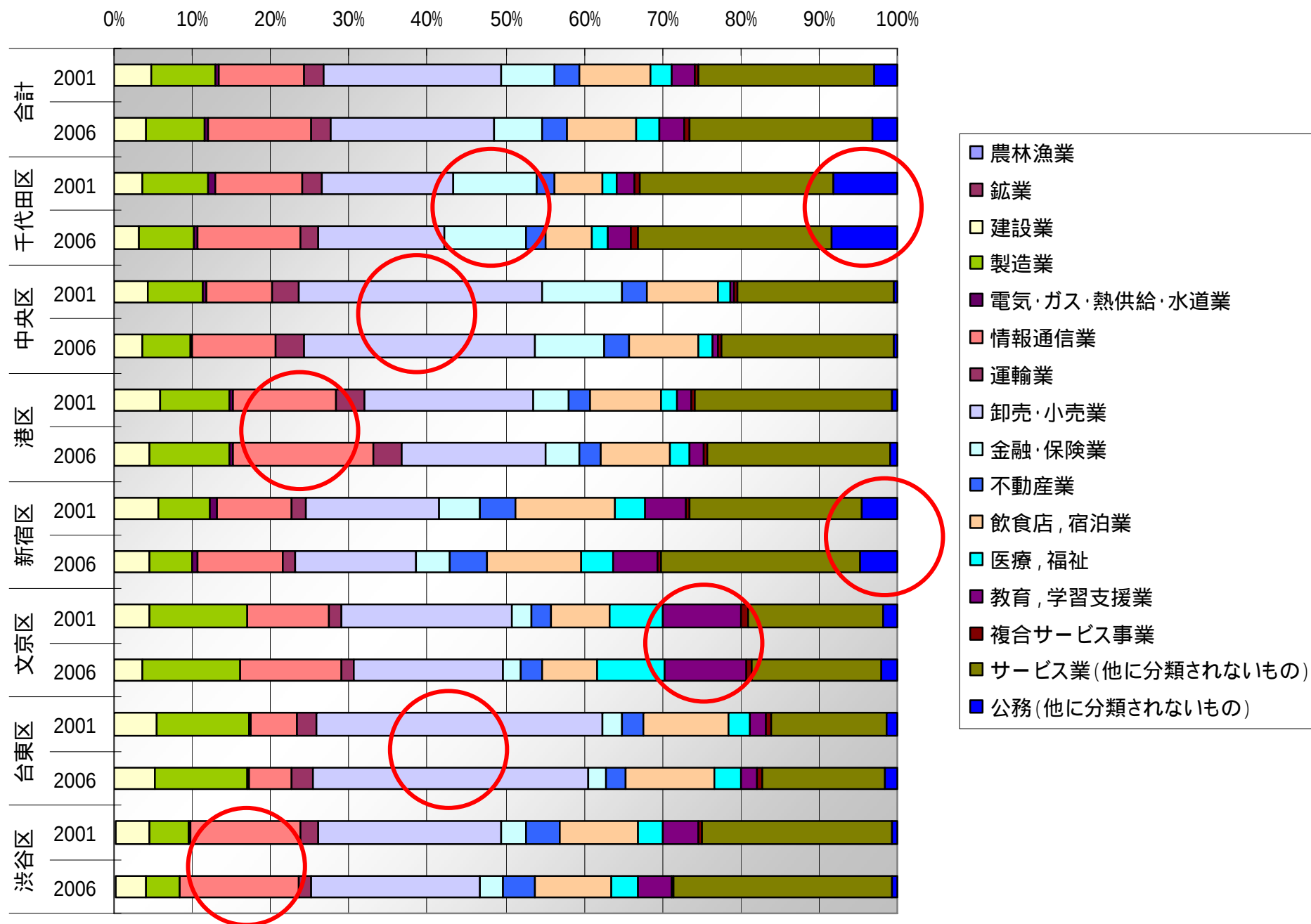
2006年 事業所・企業統計調査 ()内は2001年からの変化

東京 都市開発の略史

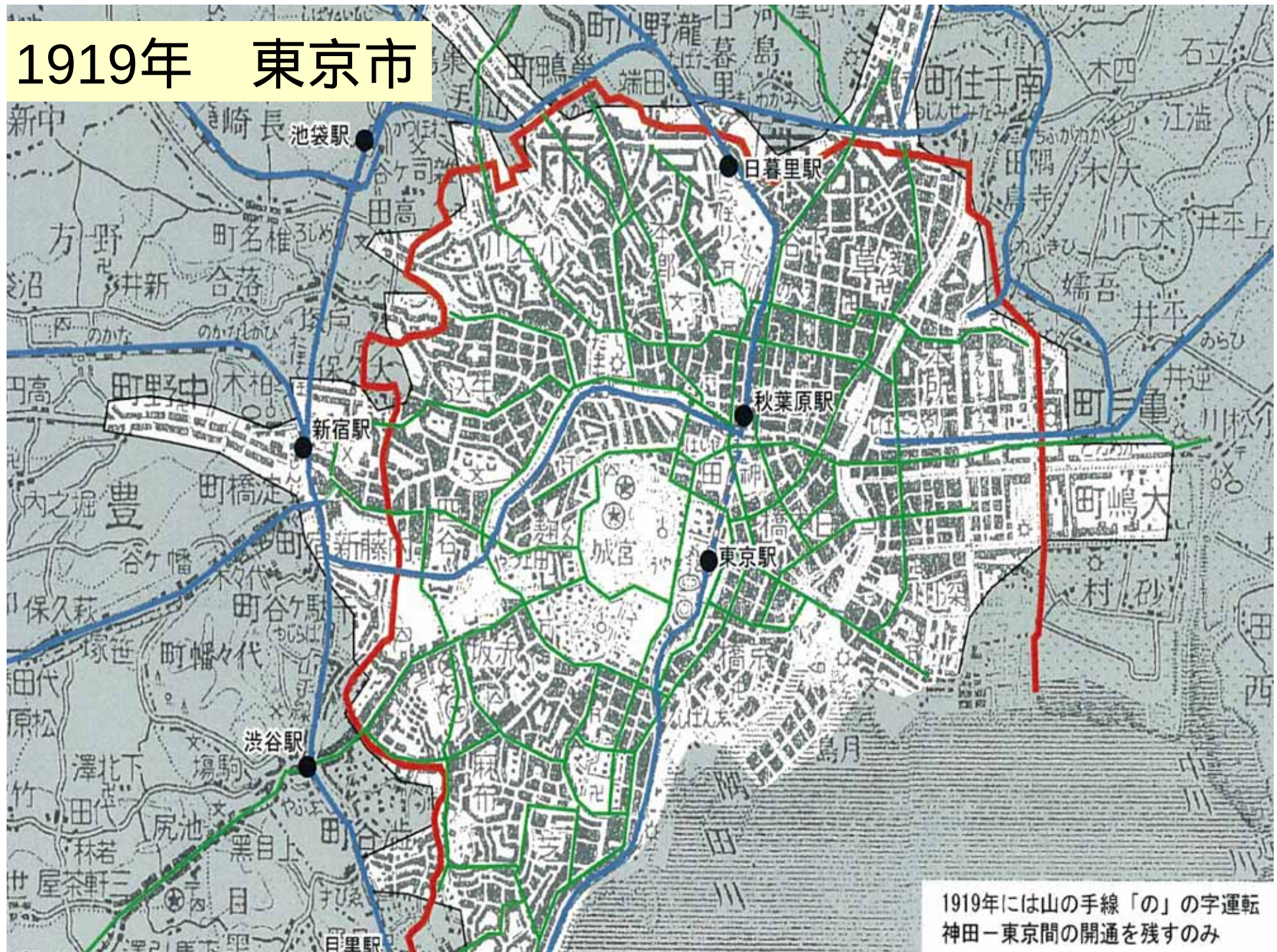
1952年	新丸ビル
1957	東京都第一庁舎・読売会館
1958	国立競技場・東京タワー・大手町ビル
1968	霞ヶ関ビル
1970	世界貿易センタービル
1974	新宿三井ビル
1978	サンシャイン60
1983	東京ディズニーランド
1986	アークヒルズ（TV朝日）
1991	新都庁舎
1993	レインボーブリッジ（1997 フジTV）
2002	新しい丸ビル（ブルームバーグ）
2003	六本木ヒルズ（TV朝日）・汐サイト（日本TV）
2007	東京ミッドタウン（コナミ）
2008	赤坂サカス（TBS）

事務所用の床はどこで増えたか

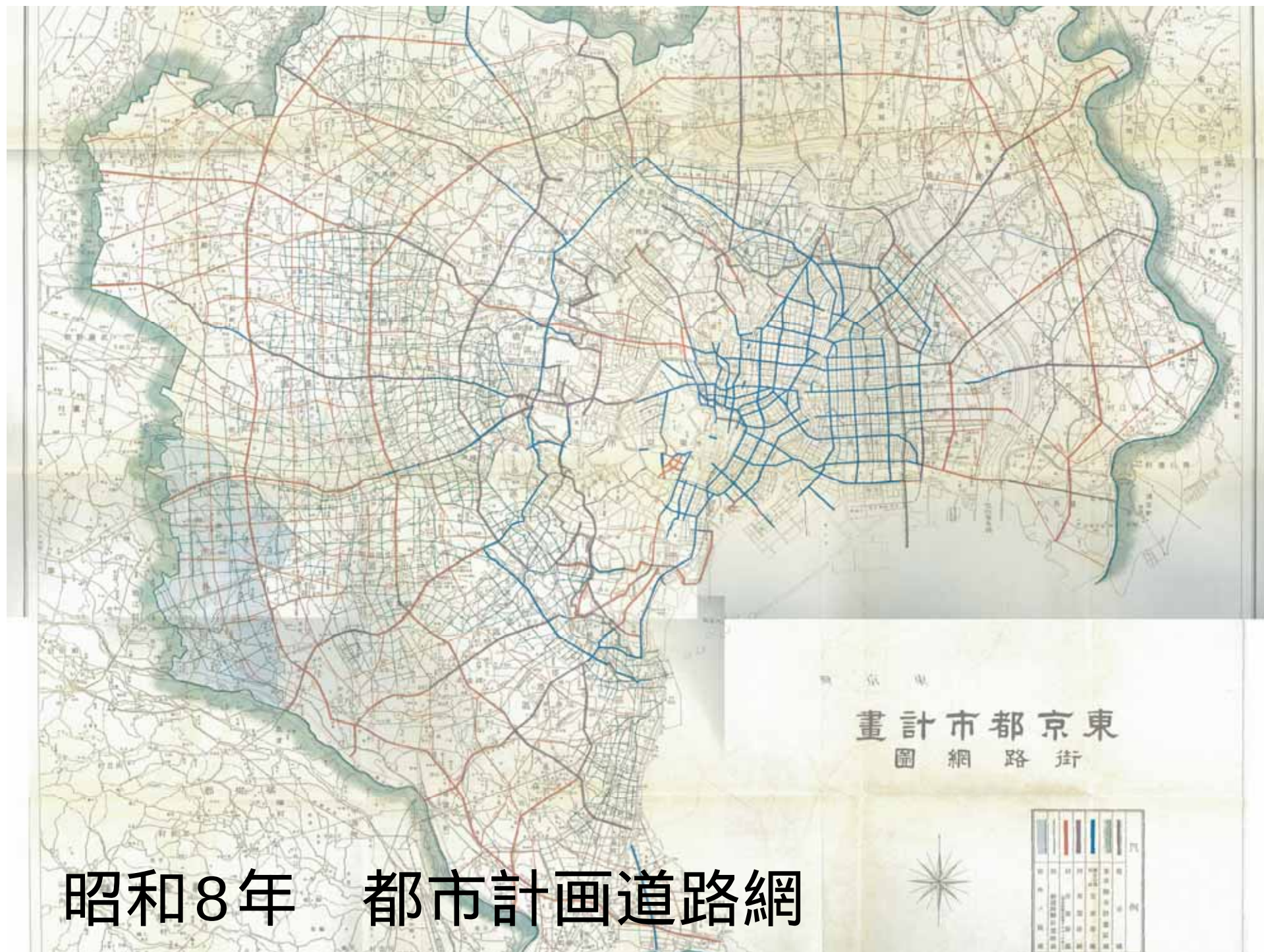


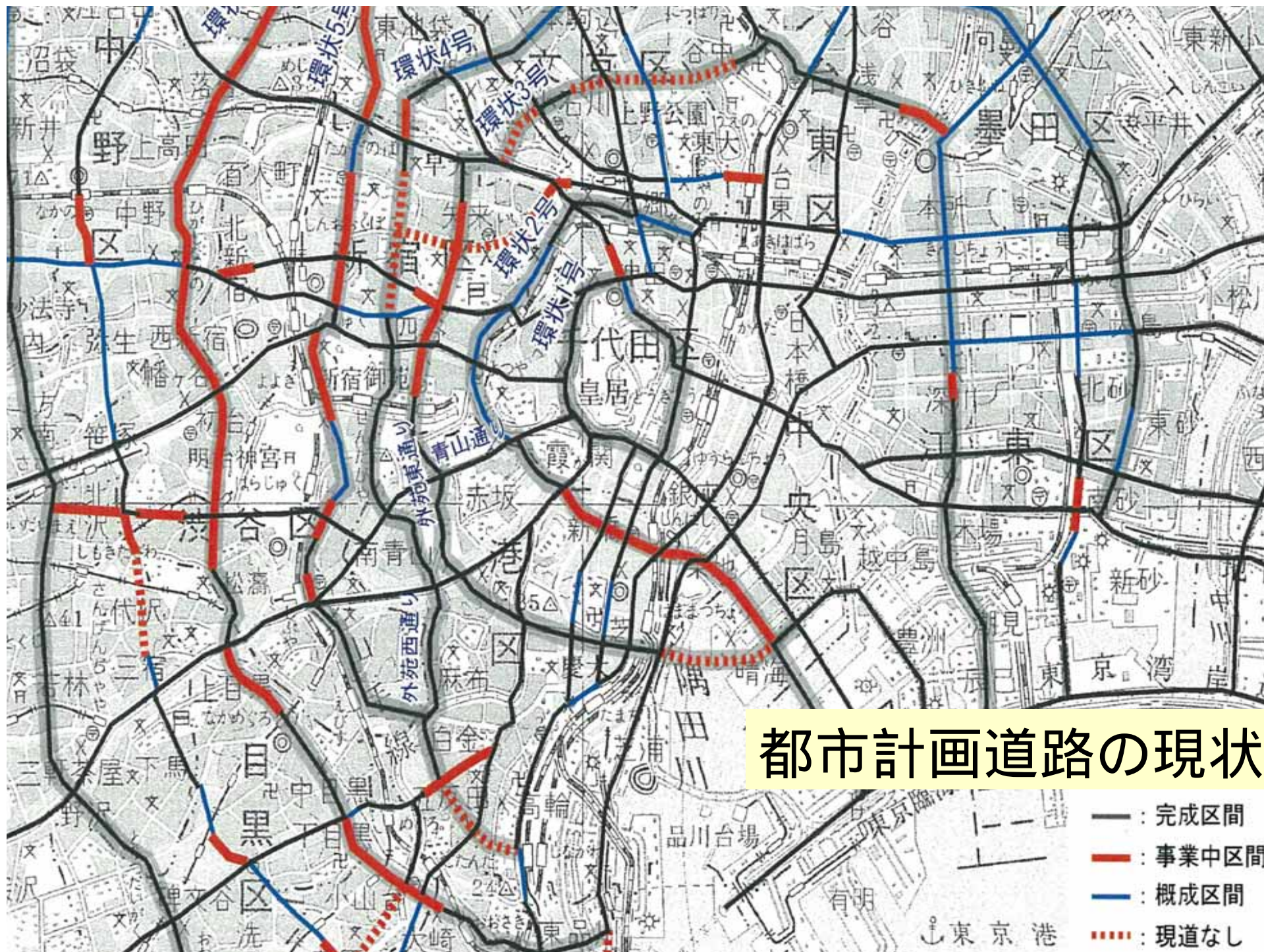


1919年 東京市

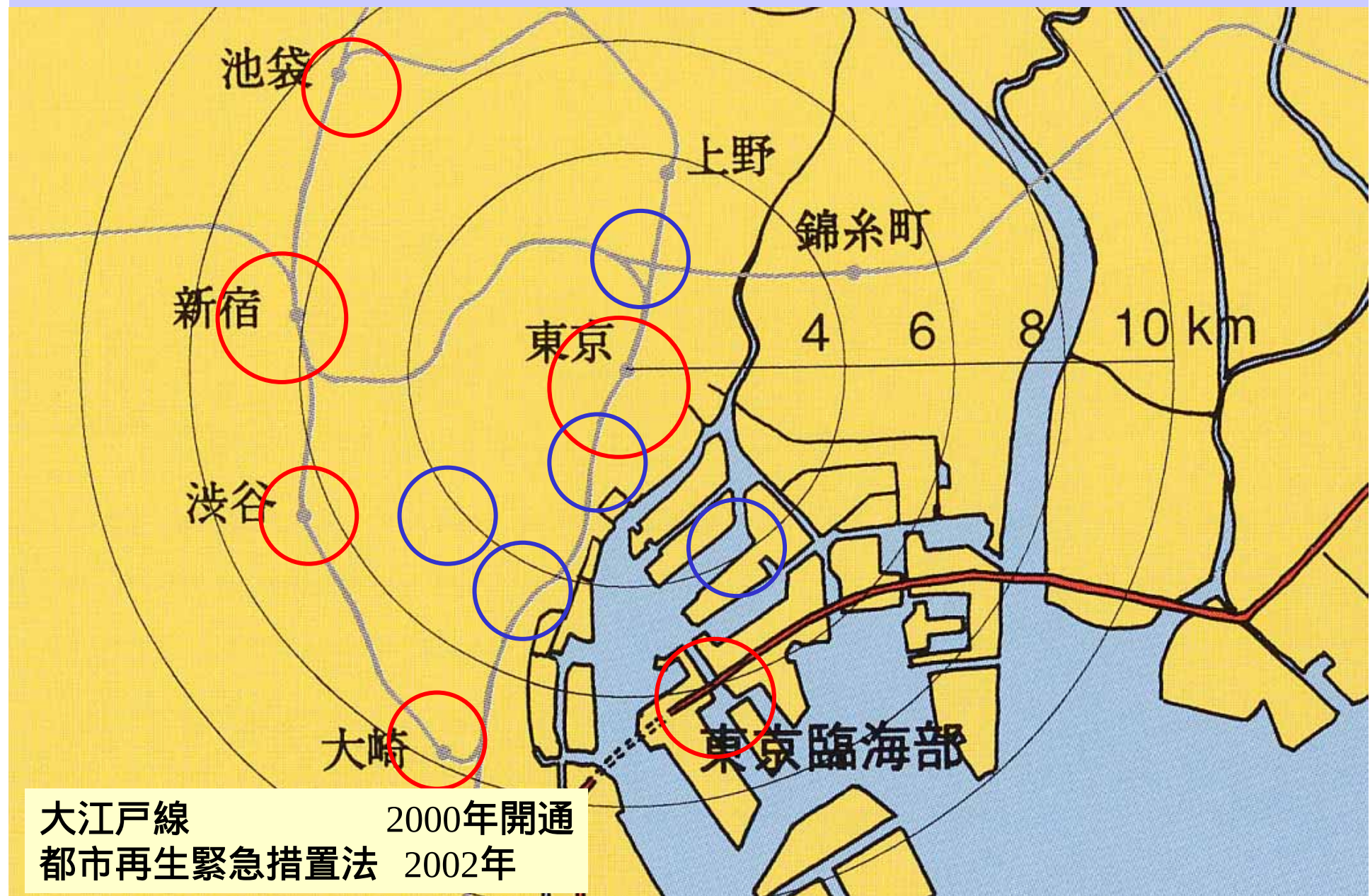


1919年には山の手線「の」の字運転
神田－東京間の開通を残すのみ





従来の副都心の内側に拠点が新設



過去 10 年間の建設床面積とその内訳（東京区部 1997 年～2006 年実績）

	建設床面積合計					(ha)
		大規模開発	大規模敷地	大規模	敷地	中小規模 開発
			転換型	建替型	統合型	
住宅床＋ 非住宅床	17,274.9 (100%)	2,449.4 (14.2%)	1,452.7 (8.4%)	441.8 (2.6%)	555.0 (3.2%)	14,825.4 (85.8%)
住宅床	7,633.2 (100%)	795.8 (10.4%)	523.0 (6.9%)	38.0 (0.5%)	234.8 (3.1%)	6,837.3 (89.6%)
非住宅床	9,641.7 (100%)	1,653.6 (17.2%)	929.6 (9.6%)	403.7 (4.2%)	320.2 (3.3%)	7,988.1 (82.8%)

注 ・ 大規模開発は、1997 年～2006 年竣工のもの

・ 建設床面積の総量（合計値）は、1996 年～2005 年の総着工量とした

今後 10 年間の建設床面積とその内訳（東京区部 2007 年～2016 年見込）

	建設床面積合計					
		大規模開発（予定）				(ha)
			大規模敷地 転換型	大規模 建替型	敷地 統合型	中小規模 開発 （設定）
住宅床＋ 非住宅床	16,160.9 (100%)	1,335.5 (8.3%)	833.5 (5.2%)	153.4 (0.9%)	348.6 (2.2%)	14,825.4 (91.7%)
住宅床	7,499.5 (100%)	662.2 (8.8%)	425.5 (5.7%)	17.2 (0.2%)	219.5 (2.9%)	6,837.3 (91.2%)
非住宅床	8,661.4 (100%)	673.3 (7.8%)	408.0 (4.7%)	136.2 (1.6%)	129.1 (1.5%)	7,988.1 (92.2%)

注 ・ 大規模開発は、2007 年～2016 年竣工予定のもの（判明分のみ。2007 年竣工済を含む）

・ 中小規模開発は、過去 10 年間の実績と同量と仮定した

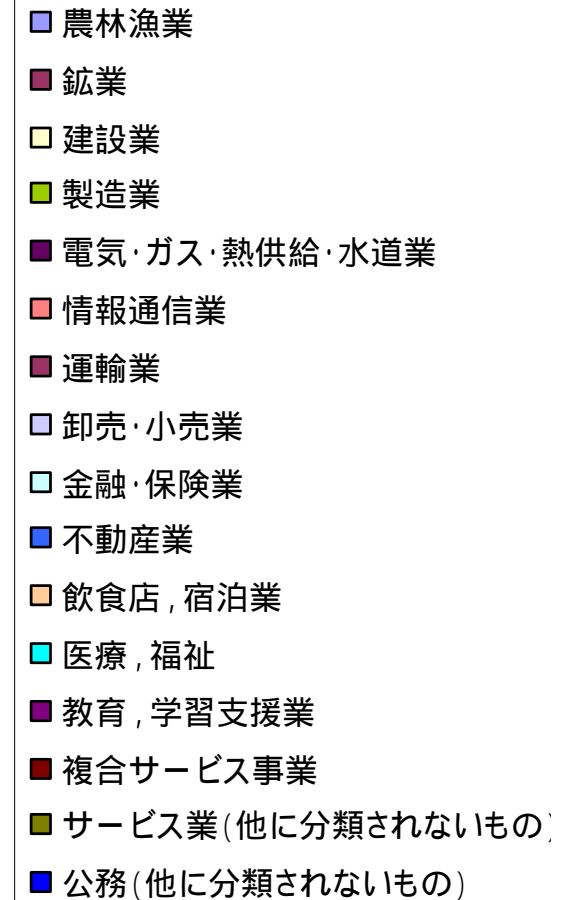
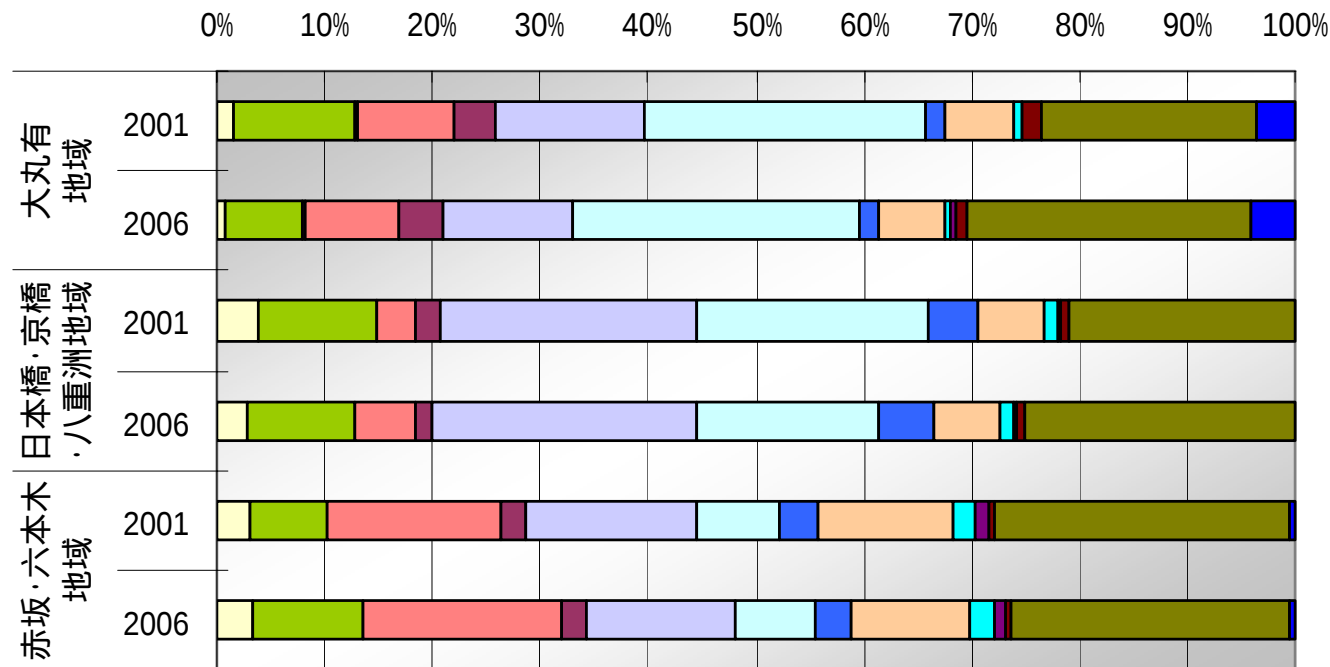
出典：森記念財団「2030年の東京」
2008.7、p58-59

1997-2006年竣工 の非住宅床実績

大規模開発とは、
敷地1ha以上 又は
延べ床5ha以上 又は
市街地再開発など

出典：森記念財団「2030年の東京」
2008.7、p60

	建設床面積合計					(ha)
		大規模開発			中小規模 開発	
		大規模敷 地転換型	大規模 建替型	敷地 統合型		
千代田区	584.4	275.8	119.5	113.9	42.5	308.6
中央区	617.3	115.3	28.6	25.6	61.0	502.0
港区	982.3	452.7	298.6	40.0	114.1	529.6
新宿区	718.8	61.5	1.0	34.4	26.2	657.3
文京区	316.4	77.5	34.1	40.3	3.1	238.9
台東区	329.7	1.5	0	1.5	0	328.2
墨田区	320.5	60.7	55.2	5.5	0	259.8
江東区	989.7	188.3	164.4	22.6	1.3	801.5
品川区	565.5	125.2	64.1	19.7	41.4	440.3
目黒区	277.6	3.9	0	0	3.9	273.7
大田区	710.3	94.7	38.2	56.5	0	615.6
世田谷区	356.9	5.6	0	5.6	0	351.3
渋谷区	560.9	88.2	63.7	24.5	0	472.6
中野区	153.8	6.0	0	0	6.0	147.8
杉並区	200.7	1.3	1.3	0	0	199.4
豊島区	320.9	0	0	0	0	320.9
北区	201.2	13.7	12.5	1.3	0	187.4
荒川区	141.4	14.2	4.2	0	10.0	127.1
板橋区	229.4	2.1	2.1	0	0	227.4
練馬区	220.7	4.8	3.1	0	1.7	215.9
足立区	284.3	8.2	0.2	0	8.0	276.1
葛飾区	188.7	14.9	13.8	1.1	0	173.8
江戸川区	370.4	24.5	22.0	1.7	0.9	345.8
区部合計	9,641.7	1,653.6	929.6	403.7	320.2	7,988.1



以下の町丁目

赤坂・六本木地域 : 赤坂、六本木、麻布台、虎ノ門

大丸有地域 : 大手町、丸の内、有楽町

日本橋・京橋・八重洲地域 : 日本橋、京橋、八重洲

大丸有	21.4	23.1(+1.6)	千	- 1.2万人
日京八	12.5	12.8(+0.3)	中	- 1.0万人
赤 六	21.5	24.1(+2.6)	港	+ 8.9万人

2007-2016年竣工 見通しの非住宅床

今後市場へ供給
される予定の国有地
約20.1ha

出典：森記念財団「2030年の東京」
2008.7、p61-63

	建設床面積合計					(ha)
		大規模開発（予定）			中小規模 開発 (設定)	
		大規模敷 地転換型	大規模 建替型	敷地 統合型		
千代田区	506.2	197.6	157.8	24.0	15.7	308.6
中央区	506.9	4.9	4.7	0	0.2	502.0
港区	622.2	92.6	65.6	10.1	16.9	529.6
新宿区	699.1	41.9	8.1	19.6	14.1	657.3
文京区	259.6	20.8	2.2	9.0	9.6	238.9
台東区	332.9	4.7	0	0	4.7	328.2
墨田区	265.6	5.8	0	0	5.8	259.8
江東区	898.5	97.1	90.9	1.6	4.6	801.5
品川区	499.1	58.8	25.5	4.2	29.2	440.3
目黒区	277.4	3.7	2.8	0	1.0	273.7
大田区	623.3	7.8	0	7.8	0	615.6
世田谷区	385.1	33.8	2.0	30.1	1.7	351.3
渋谷区	507.3	34.6	3.6	16.7	14.3	472.6
中野区	152.0	4.2	4.2	0	0	147.8
杉並区	200.3	0.9	0.9	0	0	199.4
豊島区	325.3	4.5	0.7	0	3.7	320.9
北区	195.6	8.2	1.2	7.0	0	187.4
荒川区	137.5	10.4	2.8	0	7.5	127.1
板橋区	244.2	16.8	16.7	0	0.2	227.4
練馬区	220.9	5.0	0	5.0	0	215.9
足立区	294.4	18.3	18.3	0	0	276.1
葛飾区	173.8	0	0	0	0	173.8
江戸川区	346.9	1.1	0	1.1	0	345.8
区部合計	8,661.4	673.3	408.0	136.2	129.1	7,988.1

意見交換してみたいポイント

- 都市産業立地の変化は東京に何をもたらしているのか？

「丸の内」 「西新宿」 後発「港区」へ
「業務の多心化」 = 「100年ごとの再生」が可能に

- 後発「港区」の大規模開発は何が問題か？

公共交通の利用者増・居住者増、自体は悪くない
駅の容量、何が問題か？
道路の基盤が弱い 物流・二輪車・身障者の対策

- これからも大規模開発が進むのか？

明治政府の資産を売りつくしたのではないか？
どうやって「既成市街地の再生」を図るか？
これから先の大きな問題は臨海部ではないか？

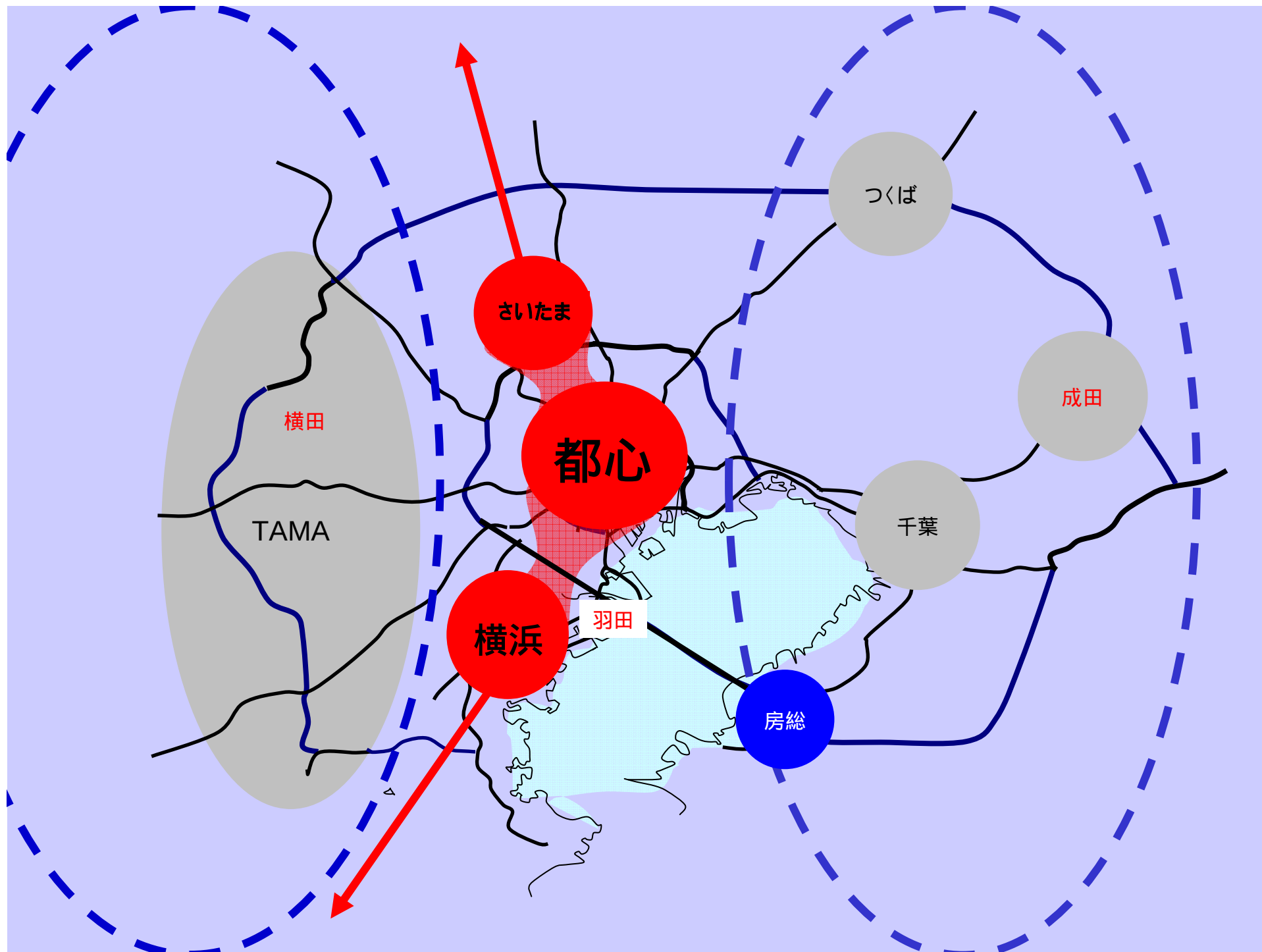
臨海部は極めて大きい

大手町・丸の内・有楽町



横浜の都心も大きい







資料：東京の土地利用 平成18年東京都区部資料

居住人口はどこで増えたか

