

『2030年の東京 part1 ~ 趨勢予測による姿 ~』 の概要

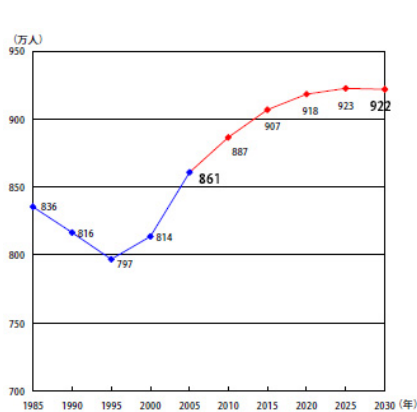
平成 20 年 7 月 発行 / A4 版 115 ページ

東京区部は850万人を超える人口を抱える巨大都市であり、その全体像を把握することは極めて困難です。既存の東京に関する多くの著作は、都心部とか木造密集市街地、繁華街といった、問題が突出した所やユニークな地域を扱って来たものが殆どでした。また、オフィシャルな統計による将来予測は、人口や従業者はありましたが、土地、建物までを捉えた包括的なものではありませんでした。サイレント・マジョリティーとも云うべき一般住宅地の実態をはじめ、区部全体を個別地区調査と俯瞰的調査を併用して実態を把握すると共に、趨勢予測を踏まえながらできるだけ東京区部の各地域にどのような独自性・共通性があるかを包括的に真正面から取り組んだものが本書です。

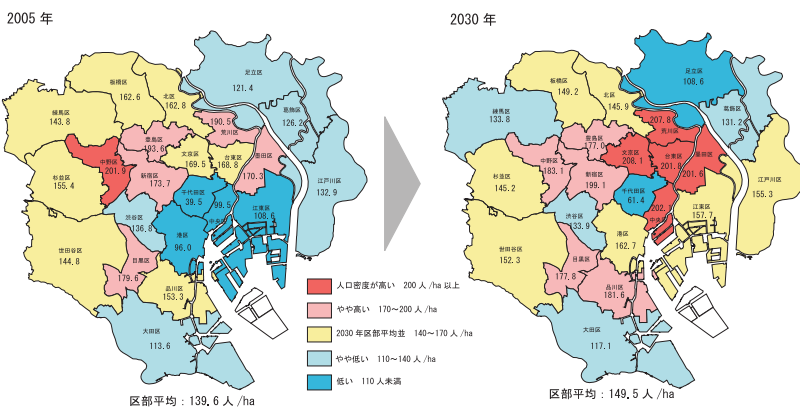
第1章 東京区部はこう変わる 趨勢による予測

人口はこう変わる 2005年～2030年の変化

総人口 860万人から920万人へ 7.1%増加 ピークは2025年

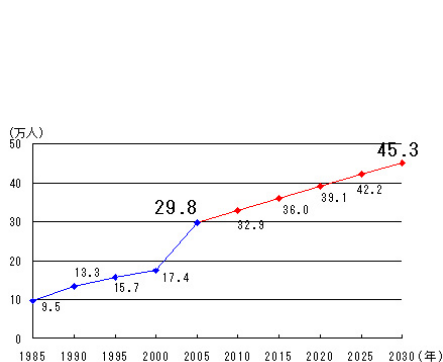


東京区部 人口の推移と予測

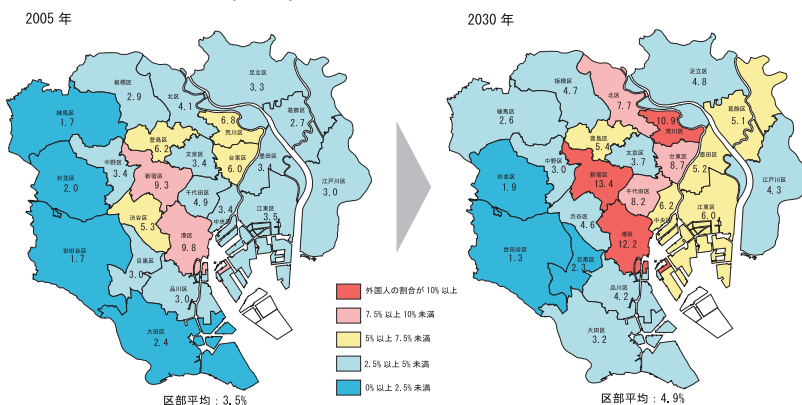


東京区部人口密度の比較

外国人人口 29.8万人から45.3万人へ 15.4万人(52%)増加 総人口の5%に



東京区部 外国人人口の推移と予測



東京区部 外国人比率の比較

子供人口 92.7万人から82.6万人へ 10万人減少 総人口の1割を切る

生産年齢人口 607万人から610万人へ 微増 総人口の66%

高齢人口 161万人から230万人へ 69万人増加 4人に1人が高齢者

先進国巨大都市の共通の関心は、後背地に広がる市民生活と住環境の質的向上にある。この点に各国の都市政府は大きな努力を払っている。それは、住宅地の混乱と不安を引き起こしてはならないからである。東京区部でもこれから外国人が増加し、高齢者問題も深刻になる。若者の地域離れも進行する。このような地域解体の動向を一般市街地でどう受け止めて新しい市街地像を創るかが、これからの私達の作業の課題となる。

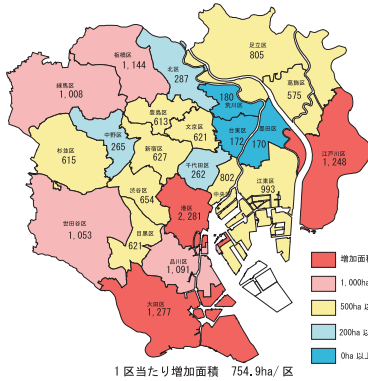
土地建物はこう変わる 2005年～2030年の変化

土地利用 宅地、農地が減少し、道路、公園などが増加する

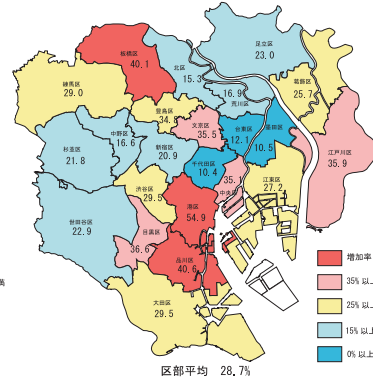
建物用地面積 35,767haから37,380haへ 1,613ha(4.5%)増加  
用途別建物床面積

集合住宅、事務所の建物床面積が大きく増加、建物用地面積が減少した独立住宅は床面積では増加  
一方、専用工場、住工併用、農林漁業の建物床面積が減少

建物床面積 区部合計は60,565haから77,928haに17,364ha(28.7%)増加



2005年～2030年建物床面積増加



2005年～2030年建物床面積増加率

容積率 区部全体で169%から208%へ上昇

2030年の容積率トップ3は、引き続き都心3区である。一方、容積率が150%に達しない区は外周区に多い

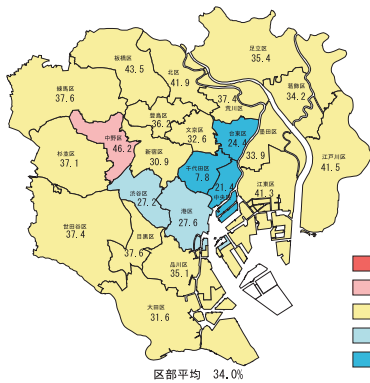
建物階数 区部全体で2.5階から3.1階へ上昇

2030年に建物階数が5階以上になる区は中央、千代田、港。一方、建物階数が2.5階に達しない区は杉並と練馬

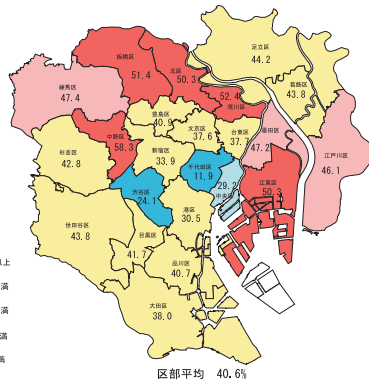
住宅床面積 35,733haから47,177haへ 11,444ha(32.0%)増加

特に集合住宅は20,599haから31,644haに11,045ha(53.6%)増加

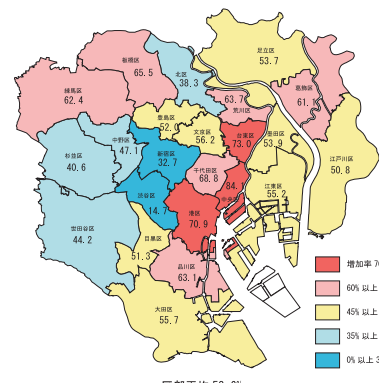
2005年



2030年



集合住宅床構成比(2005年、2030年)

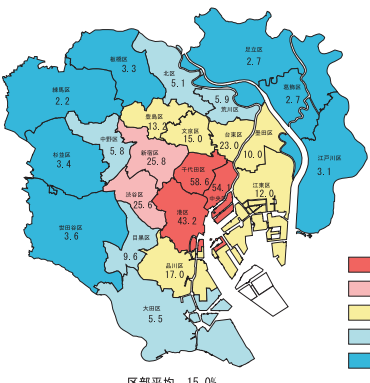


2005年～2030年集合住宅床増加率

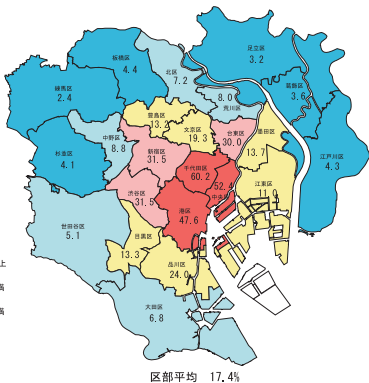
非住宅床面積 24,832haから30,751haへ 5,919ha(23.8%)増加

特に事務所は9,065haから13,56haに4,500ha(49.6%)増加

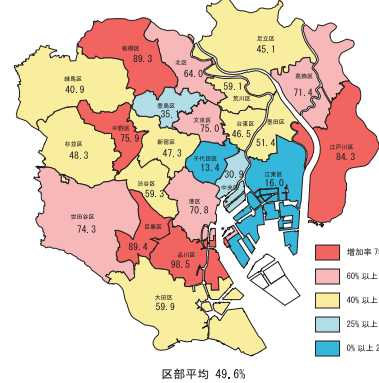
2005年



2030年



事務所床構成比(2005年、2030年)



2005年～2030年事務所床増加率

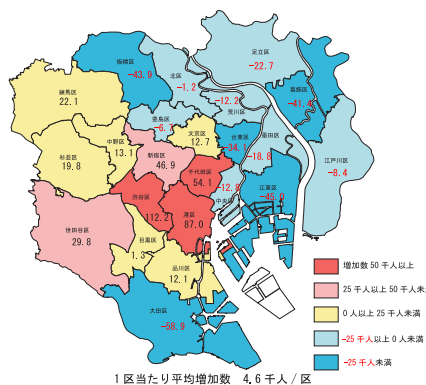
## 一人当たり床面積はこう変わる 2005年～2030年の変化

居住者一人当たり住宅床面積 41.5 m<sup>2</sup>/人から51.2 m<sup>2</sup>/人へ 9.7 m<sup>2</sup>/人(23.4%)増加

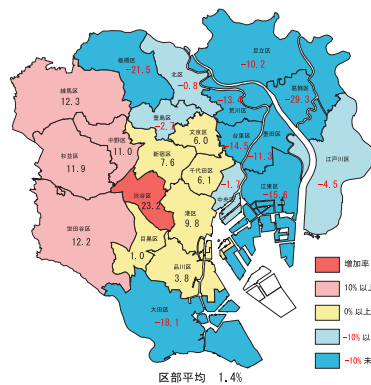
従業者一人当たり非住宅床面積 34.3 m<sup>2</sup>/人から41.9 m<sup>2</sup>/人へ 7.6 m<sup>2</sup>/人(22.2%)増加

## 従業者数はこう変わる 2005年～2030年の変化

従業者数 724.3万人から734.8万人へ 10.5万人(1.5%)増加 増加11区、減少12区



2005年～2030年 従業者増加数



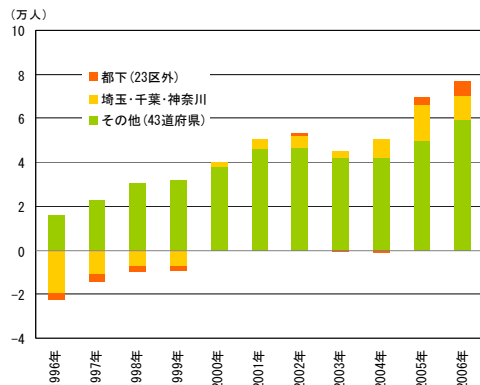
2005年～2030年 従業者増加率

## 第2章 人と建物の趨勢予測を検証する

### 地方との経済格差による人口集中

賃金などの地域間格差が解消されなければ、東京区部への転入超過は更に増える

賃金や有効求人倍率の地域間格差と人口集中には、高い関連性がある。東京区部では、これらの格差拡大も背景に、2005年以降平均して7.3万人/年の転入超過が起きている。これは、趨勢予測による転入超過数を1.7万人/年上回る水準であり、今後も、予測を上回る転入超過が実現する可能性は十分にある。



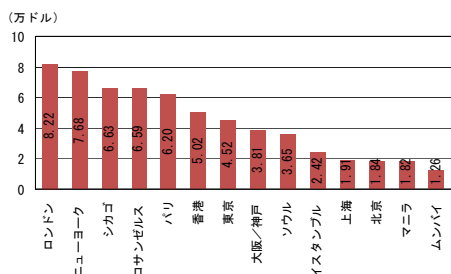
東京区部の相手地域別転入超過数(1996年～2006年)

	転入超過数合計 (人)			
	都下 (23区外)	埼玉・千葉・ 神奈川	その他 (43道府県)	(人)
1996年	-6,742	-3,106	-19,463	15,827
1997年	8,466	-3,363	-11,011	22,840
1998年	20,744	-2,536	-7,300	30,580
1999年	22,490	-2,454	-7,031	31,975
2000年	40,234	254	1,785	38,195
2001年	50,386	-105	4,210	46,281
2002年	53,183	1,236	5,386	46,561
2003年	44,319	-747	2,777	42,289
2004年	49,713	-1,074	8,505	42,282
2005年	69,958	3,831	16,551	49,576
2006年	76,786	6,403	11,025	59,358

### 海外からの移住者の増加

東京の東アジアにおける経済的地位は当面変わらず、外国人移住者は更に増える可能性がある

2020年の東アジアにおける東京の経済的地位はまだ高いが、2030年の地位は不透明。海外から東京に移住する外国人の数は、当面は増加すると考えられる。入国管理制度の改正などが実施されれば、東京区部の外国人割合が、2030年には予測の2倍(10%)程度まで上昇する可能性がある。



2020年主要都市圏の一人当たりGDP(購買力平価換算推計値)

注 2020年の都市圏別GDP世界上位6都市と、同30位以内のアジアの都市を取り上げた  
資料 PricewaterhouseCoopers UK Economic Outlook (March 2007) より作成

### 大規模開発の行方

大規模開発は今後も続き、建設床面積の総量は、従来の量的水準を維持する

過去10年間に、大規模敷地転換型開発により創出された床面積は、建設床面積総量の8.4%(1,453ha)を占める。一方、今後10年間の建設床面積総量の5.2%(833ha)が、大規模敷地転換型開発により創出されることが判明している。今後さらにその量は増加すると考えられ、量的には従来と同程度の建設量が今後も続く。また、それが展開する地域も都心部と港湾地区に限定されていた。この結果は、私達専門家の常識に沿うものであった。つまり、残りの85%の、東京を変化させている建築活動は、無数の小規模なディベロッパーや工務店の仕事の集積によるものである。この「庶民型の市街地更新」が今後どうなっていくかが東京の将来像を大きく支配することになるだろう。

### 第3章 東京の市街地更新の実態と趨勢予測による2030年の姿

更新実態を調査した7つの市街地

凡例

地区名
地区面積(図測)、人口(2005年国勢調査)、人口密度
用途地域・防火地域又は準防火地域
容積率/建 <sup>レ</sup> イ率
地区計画等

- ：市街地更新実態把握と趨勢予測を行った市街地
- ：市街地更新の実態把握を行った市街地

駅から離れた低層住宅地

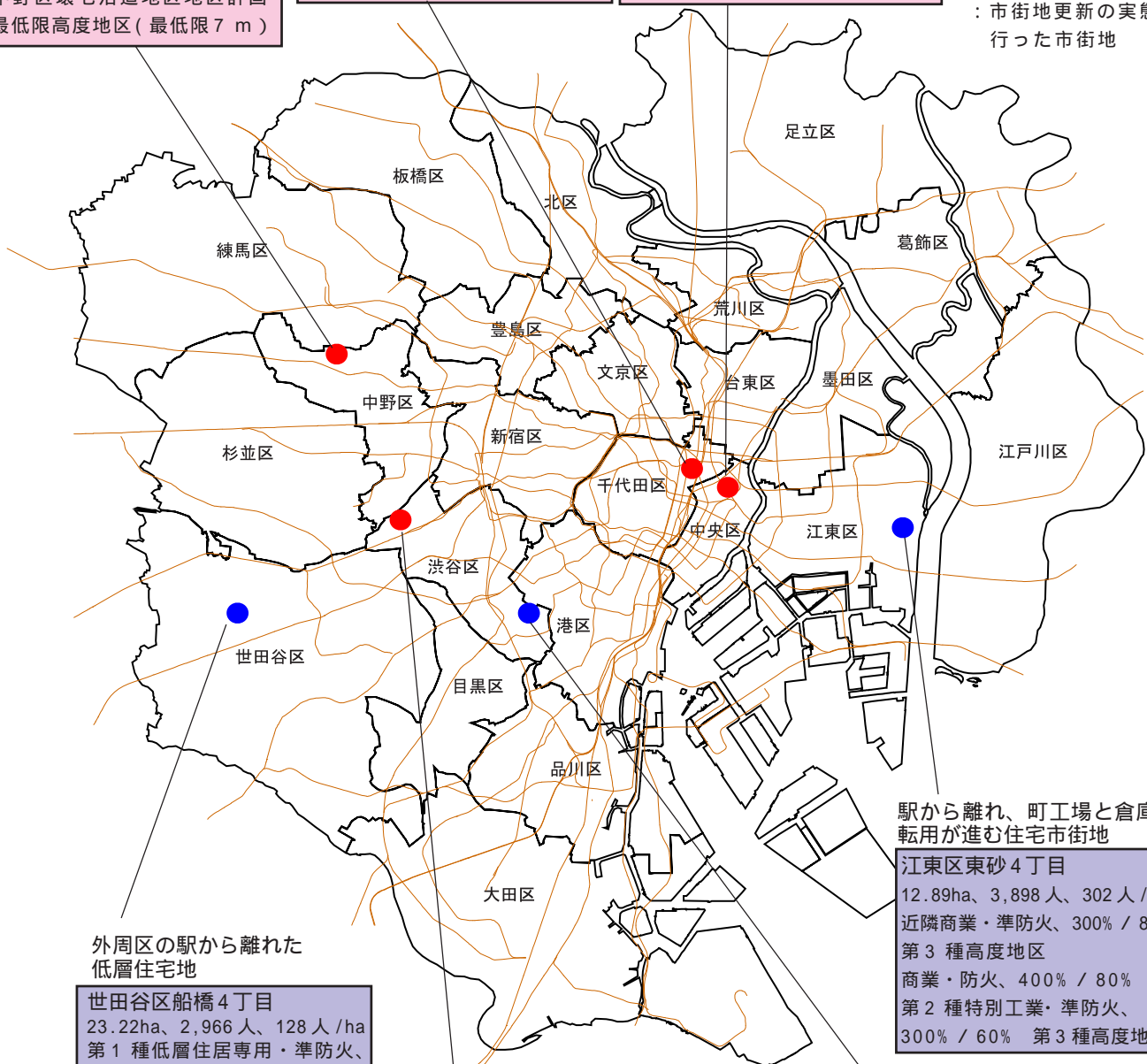
< CS1 > 中野区丸山2丁目  
 14.19ha、2,732人、193人/ha  
 第1種低層住居専用・準防火  
 150%/60% 第1種高度地区  
 幹線道路沿い 近商・防火  
 300%/80% 第3種高度地区  
 中野区環七沿道地区地区計画  
 最低限高度地区(最低限7m)

駅に近接した都心のオフィス・商業・住宅複合市街地

< CS4 > 千代田区神田多町2丁目  
 2.93ha、381人、130人/ha  
 商業・防火  
 600・700%/80%  
 第5種中高層階住居専用地区  
 中神田中央地区地区計画

駅前のマンション化が進む都心オフィス街

< CS3 > 中央区日本橋堀留町2丁目  
 3.49ha、856人、245人/ha  
 商業・防火  
 600・700%/80%  
 日本橋問屋街地区地区計画  
 (街並み誘導型地区計画)



外周区の駅から離れた低層住宅地

世田谷区船橋4丁目  
 23.22ha、2,966人、128人/ha  
 第1種低層住居専用・準防火、  
 100%/50% 第1種高度地区  
 第1種中高層住居専用・準防火、  
 200%/50% 第2種高度地区  
 高さ制限45m  
 世田谷区環状八号線千歳台・船橋地区地区計画

駅に近い密集住宅市街地

< CS2 > 渋谷区幡ヶ谷3丁目  
 21.77ha、6,292人、289人/ha  
 第1種中高層住居専用・準防火、  
 第2種高度、200%/60%  
 第1種住居・準防火、第3種高度、  
 300%/60%  
 第2種住居・防火、400%/60%  
 近隣商業・準防火、第3種高度、  
 300%/80%

駅から離れ、町工場と倉庫の転用が進む住宅市街地

江東区東砂4丁目  
 12.89ha、3,898人、302人/ha  
 近隣商業・準防火、300%/80%  
 第3種高度地区  
 商業・防火、400%/80%  
 第2種特別工業・準防火、  
 300%/60% 第3種高度地区

都心部の駅から離れた住宅地

渋谷区広尾3丁目  
 16.24ha、2,245人、138人/ha  
 第1種低層住居専用・準防火  
 150%/60% 第1種高度地区  
 第2種中高層住居専用・準防火  
 300%/60% 第3種高度地区  
 第2種住居・防火、400%/60%  
 第1種文教地区

ケース・スタディ地区のまとめ

		中野区 丸山2丁目	渋谷区 幡ヶ谷3丁目	中央区 日本橋堀留町2丁目	千代田区 神田多町2丁目	
年間建物宅地更新率		1.96%/年	2.02%/年	2.74%/年	2.66%/年	
全地区が更新される期間		51.0年	49.6年	36.5年	37.6年	
市街地を捉える視点	①都市構造	現況	中堅サラリーマンや地方から出てきた若年層などの若い世代が多い、人口密度の高い住宅地	中堅サラリーマンや地方から出てきた若年層などの若い世代が多い、非常に人口密度の高い住宅地	マンション建設が進む日本橋問屋街	中小オフィス・飲食店・住宅からなる都心居住複合用途市街地で、地方企業の東京進出の場
		2030年予測	分割ミニ開発による戸建住宅が増加し、戸建と共同住宅が半々の住宅地になる	共同住宅が大きく増加し、住宅市街地の傾向が強まる	問屋を中心とした業務街から高層マンション街に変貌	併用住宅とオフィスなどの敷地が統合され、マンションが急増、働く場が半減
	②環境問題 緑を中心に (緑被率)	現況	少ない緑 (13.3%)	少ない緑 (7.9%)	緑はほとんど無い (2.7%)	緑はほとんど無い (2.7%)
		2030年予測	緑は減少 (11.3%)	緑は若干増加 (8%強)	緑は増加しない (2.7%)	緑は増加しない (2.7%)
	③利便性と働く場	現況	副都心へは30分、都心へは1時間以内の日常利便性の高い住宅地	新宿、渋谷へ出るのが容易で、日常利便性が高い住宅地	日常利便性は悪くない 自転車でも三越や高島屋へ	日常利便性が高く、対事業所サービスと地方企業の支店・営業所が集積
		2030年予測	日常利便性は現状維持。働く場は区内の店舗等の減少に伴い少なくなる	交通利便性や日常利便性は維持され、働く場は約1割増加	現況を維持し、日常利便性は悪くならない。働く場は1/3以下に減少	日常利便性は現状を維持する。働く場は半減、サービス業が中心となる
	④防災	現況	日常防災性能は高いが、震災時には不安がある	震災時に延焼倒壊の危険があるばかりでなく、日常救急、高齢者介護に支障を来す細街路網	1975年以前築の古い建物が多く残る点が不安	1975年以前築の古い建物と路地裏の狭小敷地に不安
		2030年予測	安全性の高い街に生まれ変わる	震災時の延焼・倒壊の危険性は低下するが、日常の救急・介護作業の支障は改善されない	防災上の問題が無くなる	防災上の問題はほぼ解消される
	⑤景観とアメニティ	現況	10mの高さ制限により空が広く感じるが、絵になる環境とは言い難く、もっと緑が必要	全く絵にならない街、歩いて楽しい場所がない	江戸から戦後高度成長期までの華やかな歴史に比べ、現在は絵にならない面白みが無い街	古びた店舗やビルの低層部に飲食店が入居し、賑わいがある
		2030年予測	緑が更に減少し、街区内の空の広がりや狭まり、圧迫感が高まる	これまでのような更新が続いても、景観もアメニティも改善されない	低層部に活気が無く賑わいが感じられず、面白みに欠ける街並みのまま	1階に入居する店舗が減少し、賑わいが失われる

ケース・スタディの結果、東京区部では、生物の細胞のように小さくて膨大な市街地組織が絶え間なく新陳代謝を繰り返して、東京区部全体を健全に維持してきている姿を見出すことができた。そして、そこには他の世界都市ではありえない、多種多様な小規模な市街地が連綿と広がっている。この傾向は、都心部の国際的機能を持つビジネス街と港湾地域を除いて、住宅地、商業地どこでもあてはまる。しかもこの相互に結びつく各市街地は、その性格を固定させることなく常に新しい相互関係を作り上げようとしている。

都心部周辺を取り囲む一般住宅市街地は小規模な再開発と個別の建替えが絶え間なく進行している場所である。その変化は確実に住宅市街地の質を向上させている。もちろん、時間を経るにしたがい市街地は建詰って行く。大きな緑は失われる。しかしそれぞれの敷地の中で建物は新しくスマートで頑丈になり、小さな緑や花々が育ち、小さな庭をきれいにするのが絶え間なく続けられる。その結果、統計的には高密零細住宅地であっても、現実には多くの住宅地はより「小奇麗」になり、清潔になってきている。このような市街地の絶え間ない活動が、東京の中心部つまり生体的に言えば神経中枢部の安定性と規則性を支えているといつてよい。

補章 東京を変える原動力を如何に市民生活向上に繋げていくか

「東京グランドデザイン 2030」改訂版に向けて

『2030年の東京』をまとめるに当たって

緑の東京、2030年に向けて

単なる趨勢を越えた、制度原理の刷新としてのエリアマネジメント

蓑原 敬

進士 五十八

磯部 力