

## 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 (政策研究大学院大学 開発政策プログラム)

### 1. はじめに

1980年代後半のバブル経済下で、東京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、交通の混雑や環境の悪化、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。民営事業所数・従業者数は減少に転じ、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、IT化・ソフト化・グローバル化の進展により、企業活動を取り巻く環境は大きく変化し、業務空間の需要や利用形態、立地展開などに影響を与えた。一方で、1990年代後半以降、大都市中心部の人口が増加し、「都心回帰」と呼ばれ注目を集めたように、都心で展開される活動も多様化してきた。

本研究は、こうした変化が東京都区部においていつどのような因果関係で起こってきたのかを、各種データから視覚的・多角的に把握し、今後の都市計画・運輸政策に対する示唆を得るものである。

### 2. 社会構造・産業構造の変容

東京都区部の人口は、1990年代後半以降増加に転じ、都心ほど増加率が大きい。民営事業所数については、1996年から2006年までの間に、都心の一部の地区でのみ増加し、その他の地区では減少傾向にあるなど、二極化が進んでいる。事業所数が増加傾向の地区では、情報通信業などの成長産業が集中的に立地し、近年さらにその集積を強めている。また、小売業の事業所数は、都区部全体では減少しているものの、都心ではほぼ横ばいであり、都心の人口増を反映しているとみられる。

こうした人口・産業の分布の変化は、地価の変動、ならびに住宅やオフィスなど床の供給動向とも関連している。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。

### 3. 市街地開発の動向

たとえば、バブル期以降、住宅等・事務所等いずれの床面積も、他区に比べて大幅に増加している港区では、超高層建築物が床供給に重要な役割を果たしている。超高層建築物を含む開発事業は、1980年代前半までは、特定街区制度の適用により実施されてきた。1980年代後半から2000年代前半頃は、高度利用地区や再開発等促進区を定める地区計画などを活用し、比較的まとまりのある区画に開発事業を誘導するケースが多い。また、2000年前後には鉄道路線の新規開通が相次ぎ、沿線の開発が進んでいる。2000年代後半以降は、小規模の敷地でも高い容積率を持たせることが可能な総合設計制度による開発が主流となり、区のほぼ全域に広がりを見せている。

この結果、港区の主要な鉄道駅の乗降者数は、2000年代後半以降、大きな伸びを見せている。かつて鉄道車両内混雑が問題とされたが、鉄道駅の容量不足が新たな課題となっている。

### 4. 問題提起

これまで、新規路線の開通や新駅の開業により、乗降者数の増加がもたらす負荷が分散されてきたが、今後はそれが見込めない。都市の活性化と、インフラ容量とのバランスを、どのように図っていくべきであろうか。

将来の人口減少傾向、東京メトロの民営化などにより、新線建設などの大規模投資は難しい状況下で、今後も超高層建築物をとともう再開発計画が多い港区などで、こうした課題への対応が求められる。都市計画の用途制限や容積率制限などの規制緩和が進んだマイナス面でもある。

駅の改良を、原因者である開発事業者、鉄道事業者、あるいは自治体が、どのように費用負担すべきかの新たなルール作りが求められている。