

# 東京圏の土地利用

都市研究センター 研究理事  
渡辺 直行

## はじめに

経済から「美しい」への時代、ゆとりの時代、人口も減少していく時代、などと言われるが、東京の都心及びその周辺はさらに建て詰まってきているように思われる。一方、郊外へ行くと人影がまばらで都市とは思えないようなところも増えてきている。東京圏の土地利用はいったいどうなっているのだろうか。

## 1. 東京23区の人口と建築

図表1は、東京23区の人口、建築の動向を見たものである。2000年国勢調査で見る人口増加率では、中央区、港区の値が著しく大きくなっているが、その一方で北区、足立区、葛飾区等はマイナスになっており、人口分布の偏りが生じていることがわかる。失業率では、相対的に見て千代田区、中央区が低い一方、江東区、足立区、葛飾区、中野区、台東区、荒川区、北区、墨田区が特に高く、経済が二極化しているように見える。

建築着工床面積を地域面積に対する密度で見ると、2000年までは居住専用については中央区、港区、文京区、目黒区、渋谷区、中野区、豊島区が高く、その他については千代田区、中央区、港区、渋谷区が高かったが、2001年以降になると、居住専用については中央区、港区が突出して高くなり、その他については千代田区、中央区、港区が突出して高くなっている。2001年以降は住宅

も事務所も都心3区に集まってきているわけである。

ところで1988年の住宅・土地統計調査で空き家率の数値を見ると、千代田区、中央区、港区が特に高くなっていることがわかる。建築がさかんである一方で空き家も多くなっており、区内の地区間においても環境格差が大きいことを思わせる。

以上のようなことを東京圏全体について見ていけば圏域全体の土地利用の動向がわかるが、圏域内のすべての市区町村について同様のデータを表形式で追っていくのは大変である。そこで、以下では人口と建築の状況に関し、圏域全体の姿を立体的な図にして見ていくこととしたい。

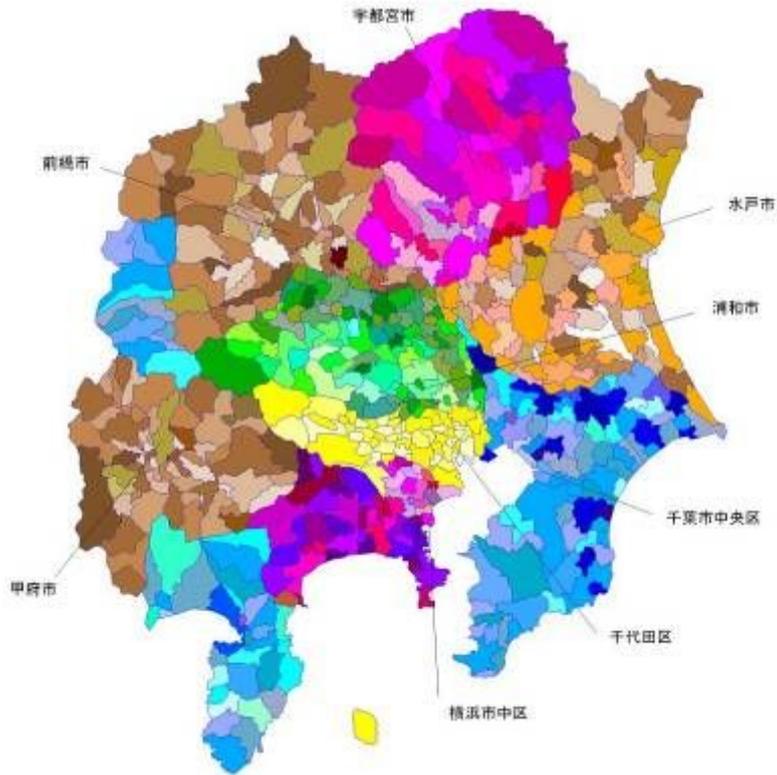
## 2. 東京圏の市区町村分布

図表2は、東京圏の市区町村分布を見たものである。ここで言う首都圏は、茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、山梨の1都7県に長野、静岡の一部を加えたものである。図表3は、この首都圏について夜間人口密度の分布を見たものであるが、中央に極度に集中していることがわかる。また、図表4は中央部だけを拡大したものであるが、都心3区を囲むように高密度の地区が集中していることがわかる。

図表1 東京23区における人口、建築の動向

市区町村名	2000年国勢調査				建築着工(地域面積1万m <sup>2</sup> あたり床面積)				1998年住宅・土地統計調査 空き家率 (%)
	人口密度(人/km <sup>2</sup> )		人口増加率 (%)	失業率 (%)	1996～2000年度平均		2001～02年度平均		
	夜間	昼間			居住専用	その他	居住専用	その他	
< 13東京都 > 100特別区部									
101千代田区	3,094	73,468	3.6	4.5	286	1,954	242	911	16.74
102中央区	7,117	63,878	13.5	4.8	809	1,408	544	1,250	23.92
103港区	7,834	41,183	10.0	5.3	945	2,271	536	764	21.37
104新宿区	15,698	43,808	2.8	6.3	789	601	320	232	13.54
105文京区	15,550	30,292	2.1	5.0	899	800	397	316	13.99
106台東区	15,483	31,518	1.6	6.8	654	678	322	149	13.83
107墨田区	15,699	18,762	0.1	6.5	635	425	147	93	12.66
108江東区	9,553	11,528	3.1	7.0	575	511	243	212	9.50
109品川区	14,203	21,062	-0.2	5.7	650	528	343	259	10.01
110目黒区	16,292	18,185	2.9	5.6	942	475	337	83	11.78
111大田区	10,937	11,025	2.2	6.1	441	275	199	139	9.69
112世田谷区	13,720	12,165	4.3	5.4	682	186	322	58	9.12
113渋谷区	12,994	36,381	4.4	6.0	1,038	1,033	356	296	12.67
114中野区	19,853	17,463	1.0	6.9	843	205	309	56	10.86
115杉並区	15,288	12,556	1.2	5.8	696	164	273	58	10.12
116豊島区	19,078	31,422	1.1	6.1	837	502	332	147	14.78
117北区	15,866	14,990	-2.2	6.6	484	390	234	84	12.73
118荒川区	17,690	17,290	2.0	6.7	651	511	240	146	10.37
119板橋区	15,930	14,638	0.4	6.4	622	266	255	47	10.16
120練馬区	13,583	10,533	3.5	6.0	577	183	243	50	10.79
121足立区	11,580	10,062	-0.8	7.0	407	201	182	59	12.85
122葛飾区	12,115	9,927	-0.7	7.0	439	210	204	41	12.08
123江戸川区	12,442	10,100	5.2	6.0	513	231	196	48	8.66

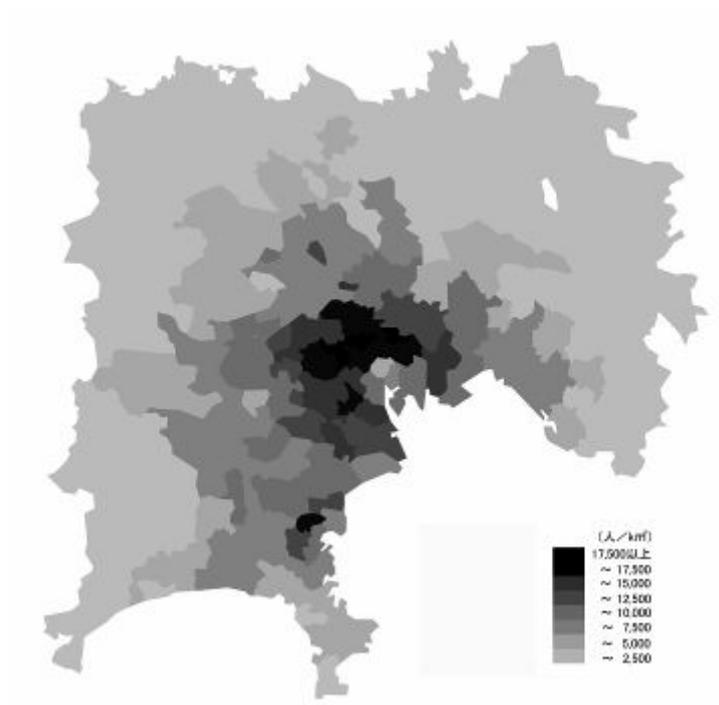
図表2 東京圏の市区町村分布



図表3 東京圏の市区町村別夜間人口密度(2000年)



図表4 同中央部



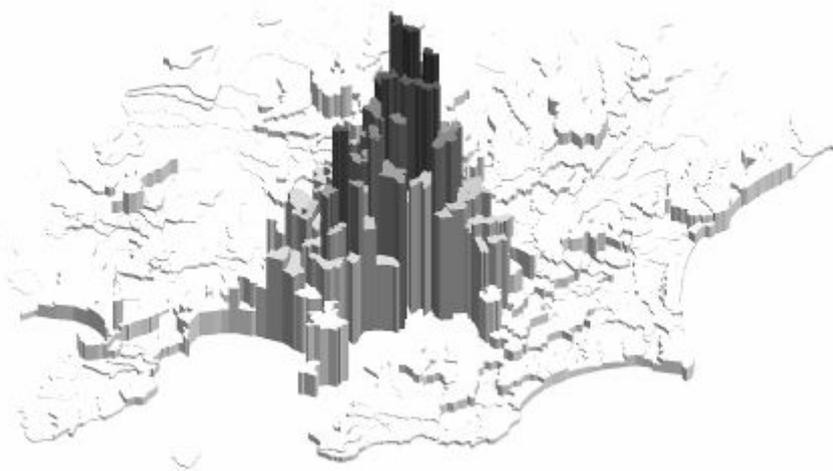
### 3. 東京圏の夜間人口密度

図表5は、上で見た市区町村別の夜間人口密度の分布を、南方から立体的に見たものである。市区町村別の棒の高さが密度を表している。これで見ると、中央部への集中度が極めて高いことがわかる。周辺部でもや

や高い市町村が見られるが、核と呼べるほど密度は高くなっていないような印象を受ける。

図表6は、同じものを北方から見たものであるが、中央部に比べると周辺部はまるで平原のごとくである。

図表5 東京圏の市区町村別夜間人口密度(南方俯瞰図)



図表6 東京圏の市区町村別夜間人口密度(北方俯瞰図)



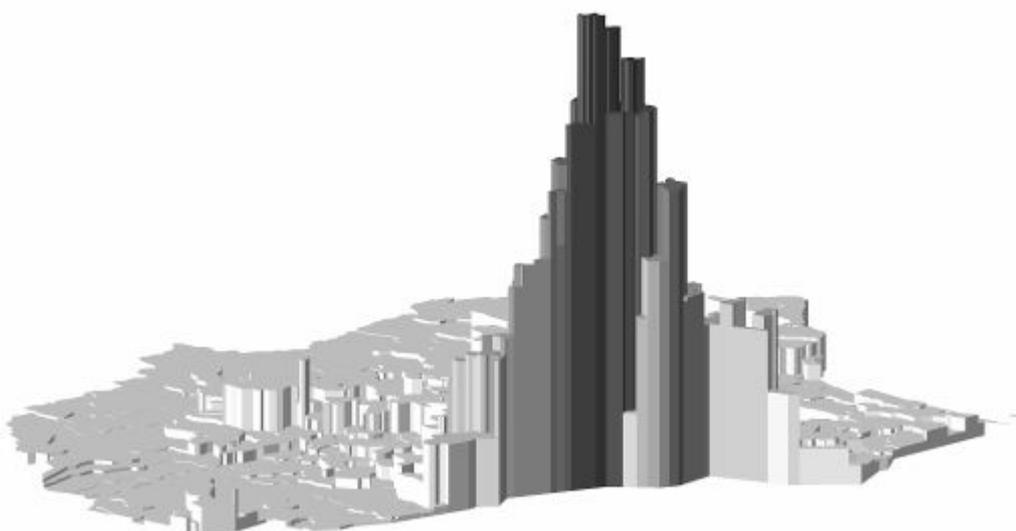
#### 4. 沿線別に見た夜間人口密度分布

図表7は、夜間人口密度の立体図を中央線～総武線のラインで切った図である。真ん中でひととき低くなっているのは千代田区であるが、それを取り囲むように高い棒が集中

している。線路沿いに辿っても周辺部に核と呼べるような盛り上がりは見られない。

図表8は、東海道線～東北本線のラインで切った図である。これで見てもおおむね同じような印象を受ける。

図表7 東京圏の市区町村別夜間人口密度(中央線～総武線ライン)



図表8 東京圏の市区町村別夜間人口密度(東海道線～東北本線ライン)

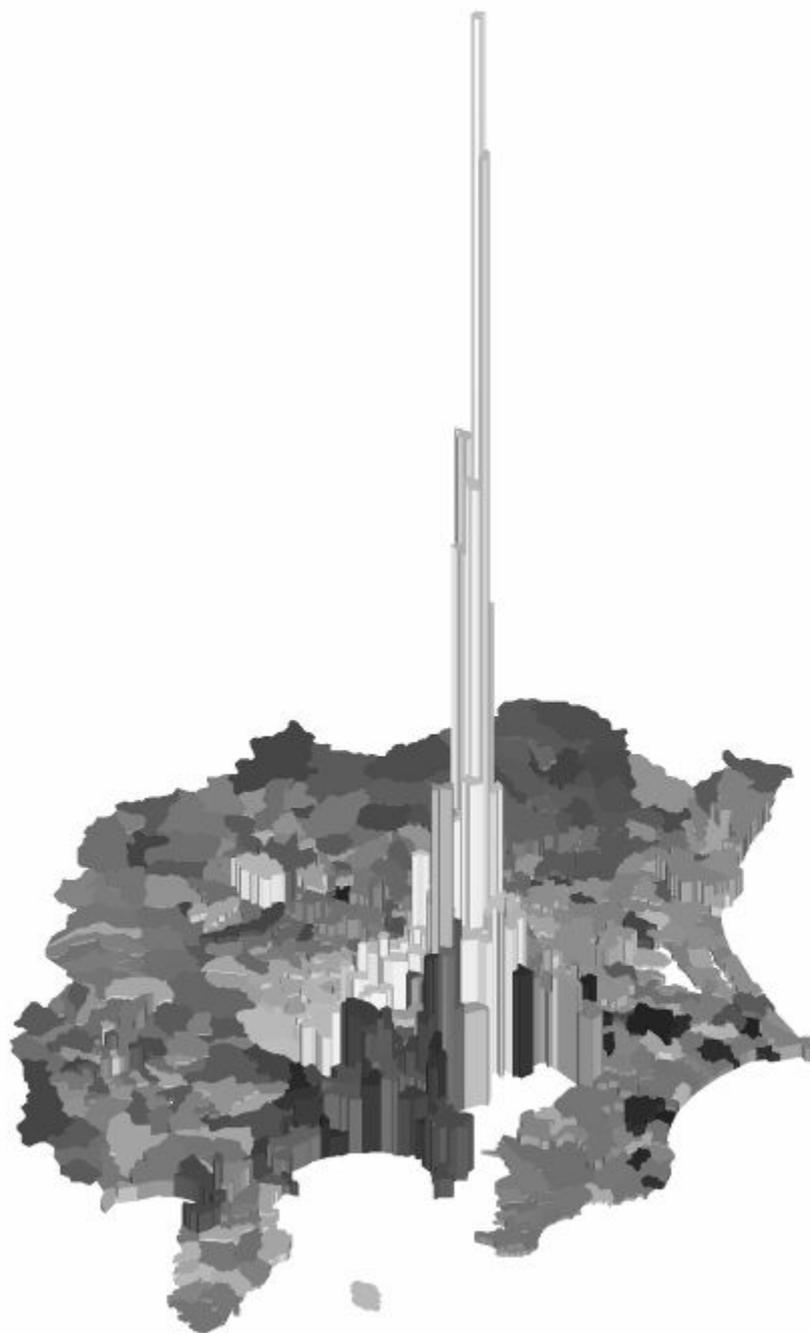


## 5. 東京圏の昼間人口密度

図表9は、東京圏の市区町村別昼間人口密度の分布を南方から見たものである。激し

い一極集中になっていることがわかる。都心は「一つの塔」のように屹立しており、それに対して周辺はまるで原野のようである。

図表9 東京圏の市区町村別昼間人口密度(南方俯瞰図)



## 6. 建築の動向(居住専用以外)

図表10は、建築着工床面積(居住専用以外、対地区面積密度)の市区町村別分布を見たものである。左の図は1996～2000年度

平均、右の図は2001～2002年度平均である。先に見た昼間人口分布よりも更に激しく都心に一極集中している様子がわかる。

図表10 建築着工床面積(居住専用以外、対地区面積密度)の市区町村別分布  
(1996～2000年度の年度平均) (2001～2002年度の年度平均)



## 7. 加速する都心一極集中

図表11は、都心3区の夜間人口密度、昼間人口密度、建築着工床面積密度(居住専用を除く)の東京圏全市区町村のそれぞれに対する割合を示したものである。夜間人口2.4%、昼間人口21.0%であるのに対し、建築着工床面積は1996～2000年度が30.1%、

2001～2002年度が38.7%となっており、都心への一極集中が加速していることがわかる。

図表12は、人口数及び建築着工床面積に関して同様の割合をとったものであるが、人口に比し建築着工床面積の都心集中度が高くなってきていることがわかる。

図表 11 夜間人口密度、昼間人口密度、建築着工床面積(居住専用を除く年度平均)密度

	人口密度(人/km <sup>2</sup> )		着工床面積密度(m <sup>2</sup> /万m <sup>2</sup> )	
	夜間	昼間	1996～2000年度	2001～02年度
全市区町村平均(A)	2,548	2,831	62.3	25.2
都心3区平均(B)	6,015	59,510	1,877.7	974.9
(B)/(A)	2.4	21.0	30.1	38.7

(注) (A)は、関東の1都6県(茨城県・栃木県・群馬県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)の全市区町村の数値である(次表も同じ)。

図表 12 夜間人口、昼間人口、建築着工床面積の割合

	人口(人)		着工床面積(m <sup>2</sup> )	
	夜間	昼間	1996～2000年度	2001～02年度
全市区町村計(A)	40,327,902	40,3251,345	162,482,006	27,520,781
都心3区計(B)	267,585	2,341,196	8,322,617	1,941,262
(B)/(A) (%)	0.66	5.80	5.12	7.05

## 8. コンパクト・シティとは

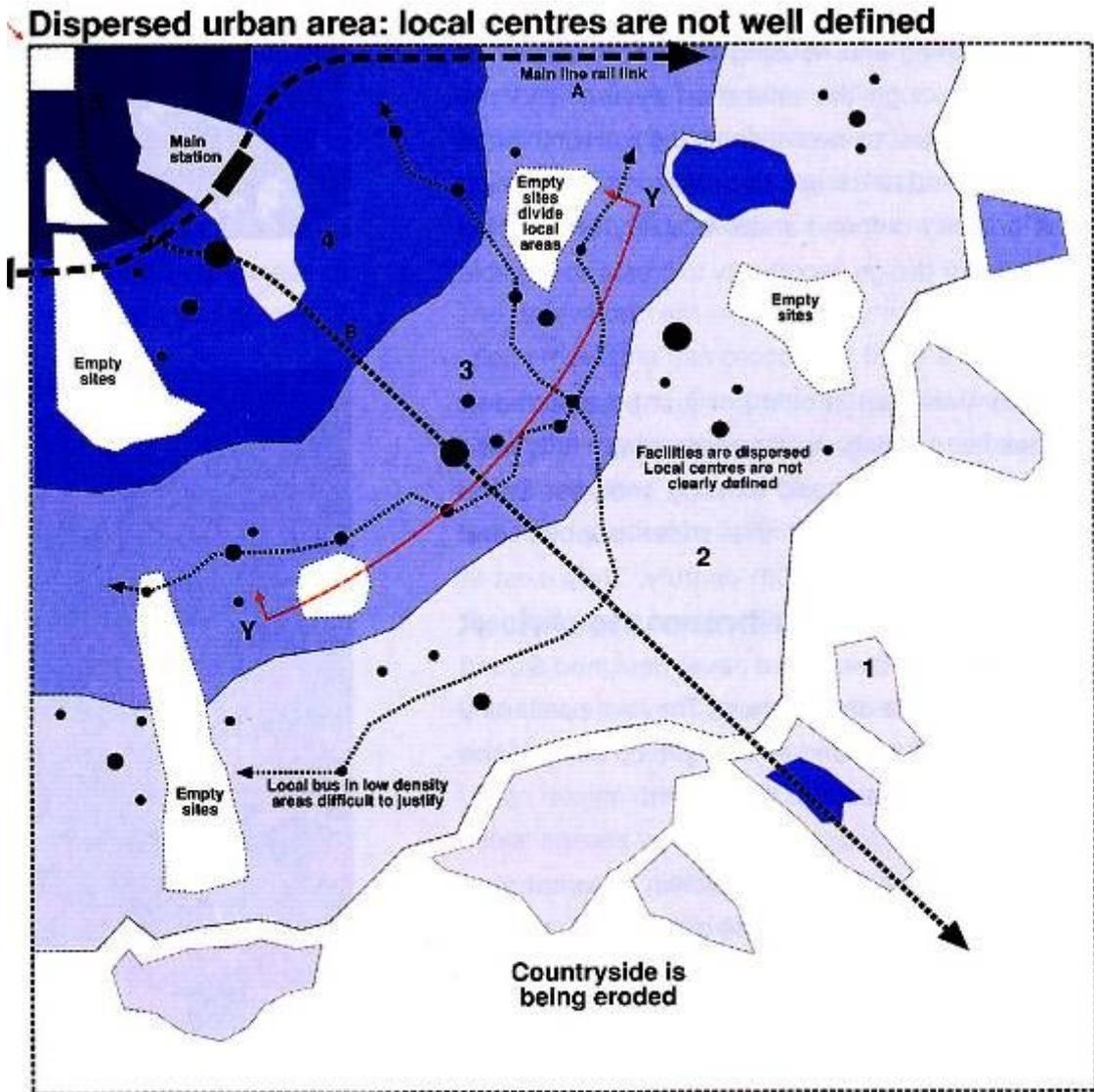
イギリスのUrban Task Forceは1999年に*Towards an Urban Renaissance*というタイトルの報告書を出したが、その中に大都市圏におけるコンパクト・シティの概念が示されている。図表13はその概念図である。これを念頭に置きつつ東京圏の姿をあらためて眺めてみると感じるところも多いであろう。日本でも近年コンパクト・シティ形成の重要性が指摘されてきているが、現在の土地利用状況をどのような「戦略」でコンパクト・シティに結

び付けていくのか、そのところをよく考えてみなければならない。

### おわりに

以上、東京圏の土地利用状況を見てきたが、ここで見てきたのは都市を考える者にとっては極めて基礎的な数値ばかりである。都市を考え、さらに都市づくりを考えるためには、これら以外の数多くのデータも把握しなければならない。関係者による今後の詳細な現状分析(現象論)が望まれる。

図表13(1) 大都市圏の現状



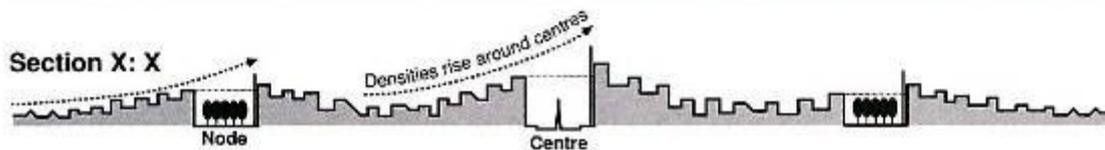
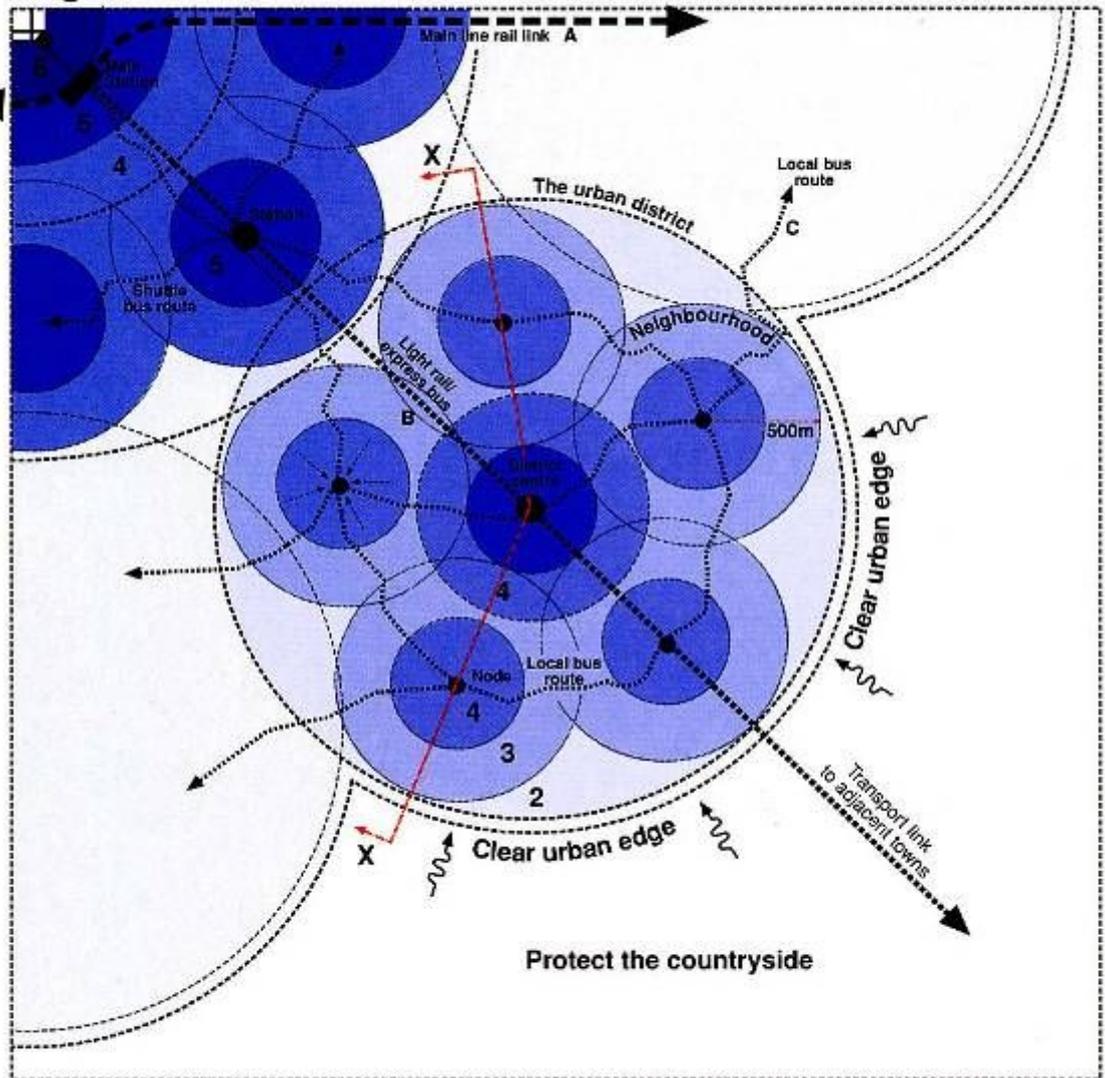
**Section Y: Y**

Densities across large urban areas remain moderately constant – centres are not distinct



図表13(2) 大都市圏のコンパクト・シティ化

Compact urban area: clear urban districts and distinct neighbourhoods



(出典) Urban Task Force, *Towards an Urban Renaissance*, E&FN SPON, 1999