今月の焦点

都心回帰の現状と都市経済再生に向けての課題

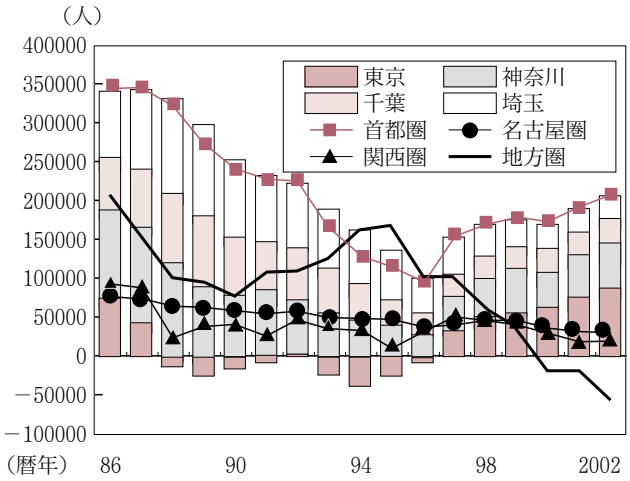
要　　旨

住宅価格やビル賃料の下落などを背景に、人口や事業所の都心回帰が進んでいる。IT 関連企業や外資系企業等の都心部への立地増加や、子育て世代の職住接近の選好などが背景にある。こうしたなかで、マンションや高層ビルの建設が増加し、特に、高層ビルの竣工が集中する 2003 年にはオフィス需給のアンバランス拡大が懸念されている。都心回帰にともなう経済効果を都市再生につなげていくためには、外資系企業誘致などのオフィス需要拡大策が必要であり、構造改革特区の大胆な活用などの工夫が求められる。

二つの都心回帰の動き

戦後の経済成長の過程では、大都市圏での高成長を背景に、人口がこれら地域（特に首都圏）に集中し、さらに、大都市圏の中心部において地価上昇や交通渋滞等の生活環境劣化もあり、人口が郊外に拡散する（ドーナツ化）という現象がみられた。しかし、90年代後半になると、首都圏一極集中は変わらないものの、東京都の人口が増加に転じ（図1）、なかでも中央区、港区、千代田区、江東区といった都心部とその周辺地域の人口が増加するなど、従来とは逆の動きが出てきている。

図１　大都市圏と地方圏の人口推移（前年差）



資料　総務省「住民基本台帳人口報告」
（注）1. 首都圏は千葉、埼玉、東京、神奈川の 4 都県、名古屋圏は愛知、岐阜、三重の 3 県、関西圏は京都、大阪、兵庫、奈良の 4 府県、地方圏は三大都市圏を除く道県

企業についても、80年代後半から90年代前半にかけて、地価上昇やそれを背景にしたビル賃料の上昇もあり、都心部やその周辺地域で、事業所の他地域への移転や地方への工場移転の動きがみられた。しかし、90年代後半以降になると、景気の長期低迷下、事業所数が東京都も含めて全国的に減少するなかで、千代田区、中央区、港区などの都心部では増加に転じている（表1）。

表1　東京都の地域別事業所増加数　（単位 事業所）

	都市3区	その他20区	23区計	23区以外市町村	東京都計
86－81年	5566	－4657	909	6053	6962
91－86年	－4105	－19461	－23566	3553	－20013
96－91年	－679	－12309	－12988	7173	－5815
2001－96年	1108	－43213	－42105	－4780	－46885

資料　総務省「事業所・企業統計調査報告」
（注）1. 都心3区は千代田区、中央区、港区

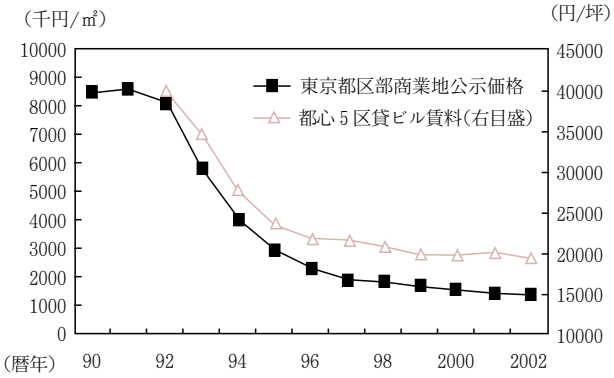
都心回帰が生じた原因

人口や事業所の都心回帰の動きについては、幾つかの原因が考えられるが、最大のものは地価下落とそれを背景にした住宅価格やビル賃料の低下であろう。

もともと都心地域は、企業の本社機能が集積し、鉄道などの交通網の中心地であり、中央官庁へのアクセスも容易であることなどからビジネス地域として一等地である。これに加えて、地価や賃料の下落により事業所維持コストが低下し、都心部への立地が増加したものとみられる（図2）。

また、これらの事業所に勤務する従業者は、これまで住宅価格や家賃の上昇等を避けるため

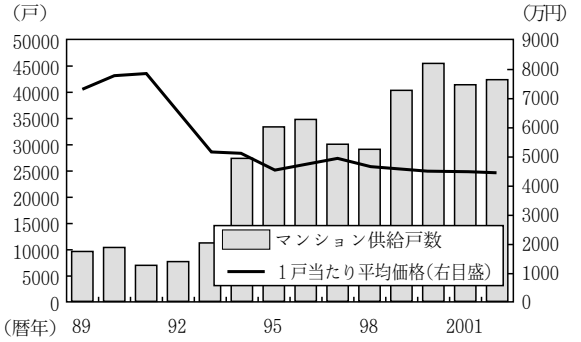
図２　東京都の商業地地価と貸ビル賃料



資料　商業地地価は国土庁「地価公示」、ビル賃料は三鬼商事㈱調べ

に郊外に居住し、遠距離通勤を余儀なくされていたが、企業のリストラによる工場跡地などを利用した安価なマンションの大量供給等によって都内居住が容易となり、居住人口増加につながった（図3）。

図３　東京都のマンション供給戸数と1戸当たり平均価格



資料　東京都「東京の土地」（原典は㈱不動産経済研究所資料）

人口の都心回帰の現状と問題点

97年以降増加に転じた東京都の人口は、増加数が年々拡大しているが、過去3年間（2000～2002年）の増加数が最も大きいのは江東区で、練馬区、江戸川区、世田谷区の順となり、さらにこれに続くのがビジネス地域である中央区や港区である。これら地域の人口増加をもたらしたのは、前記のように大規模なマンション供給であるが（図3）、各種調査によると、これらのマンションの購入者は、同一区あるいは都内居住の20代後半から40代前半の子育て世代が多く（注1）、従来は郊外に転居していた年齢層が都内に定住化している傾向がうかがえる。また、子供が独立し夫婦のみとなった高齢層が移り住むケースも多い（注2）。中央区や港区などの都心部になると高所得層の購入が大半である（注3）。

次に、東京都内に居住する世帯の従業状況をみると、景気低迷を反映して従業者総数は減少しているが、中央区や江東区では増加している。産業別ではサービス業を中心に不動産業などにおいて増加しており、中央区や港区などの都心部では金融保険業の従業者が増加している。職業別では、管理的職業や技能工等が減少する一方で、専門的技術的職業やサービス従事者が増加しているが、中央区や港区などの都心部では事務従事者の増加も特徴的である（表2）。

表2 東京都内居住の従業者増加数 （95/2000年比、単位 人）

産業別	第2次産業	第3次産業	うち卸小売	うち金融保険	うち不動産	うちサービス	その他共合計
東京都	－231896	25377	－99330	－32433	4683	158576	－151321
うち江東区	－7852	6582	－3324	－435	461	8338	17
〃 練馬区	－10193	2142	－4968	－1343	－1	8190	－6482
〃 中央区	－352	3527	－285	248	44	3302	3319
〃 港区	－2069	851	－1342	256	－97	2867	－236
職業別	**専門的技術的職業**	**管理的職業**	**事務従事者**	**販売従事者**	**サービス従事者**	**技能工等**	**その他共合計**
東京都	65108	－110426	－45284	－29282	31578	－111436	－151321
うち江東区	3523	－3936	731	589	1919	－4187	17
〃 練馬区	3198	－6836	－1634	－765	2907	－5572	－6482
〃 中央区	1894	－802	1009	793	339	－217	3319
〃 港区	1749	－2662	1206	－245	－107	－520	－236

資料　総務省「国勢調査報告」

以上から、人口の都心回帰は、サービス業などにおける専門・技術職（IT関連のSE等）やサービス従事者を中心にした子育て世代、都心部における外資系企業等に勤務する高所得層などの職住接近の選好によってもたらされているものと推測される。

子育て世代人口が急増している江東区などの地域では、児童生徒数の増加で小学校等の収容能力が不足するなどの状況がみられる。こうした現象は一時的なもの（児童生徒の学年が進む数年先には解消する）であり、小学校増設等で自治体が財政支出を行うことは必ずしも効率的ではない。こうした点もあって江東区では一部地域でマンション計画の中止または延期を求めるなどの動きがでている。また、世田谷区等では高層マンション建設で既存住民との間に景観

上のトラブルなども生じており、高さ制限などの規制導入の動きもみられる。

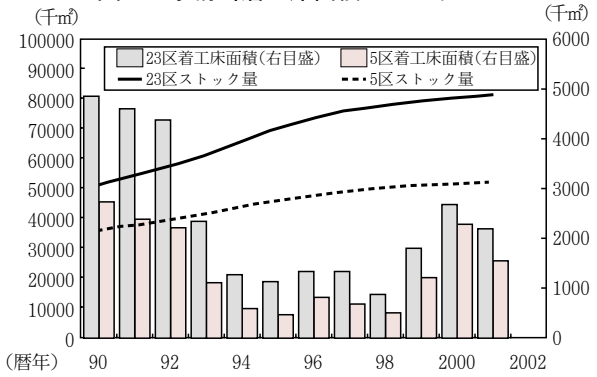
（注1、2）国土交通省「都心居住に関するアンケート調査」（2002年）

（注3）㈱都市未来総合研究所「不動産レポート2002」4－29頁（原典は㈱工業市場研究所レポート）

オフィスの都心回帰の現状と問題点 ～2003年問題～

バブル崩壊後大幅に落ち込んだオフィスビルの着工床面積は、99年以降再び増勢に転じた（図4）。地価下落などによる建設コスト低下に加えて、更新期を迎えるビルが多くなってきたことや、容積率緩和などの都市開発にかかる規制緩和が背景にある。着工床面積の水準はバブル期（90年前後）には及ばないものの、バブル期には個人による節税対策等を目的とした中小ビル建設が多かったのに対し、今回は大型高層ビルが中心で、地域的に都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷区）に集中している点が特徴的である。

図４　事務所着工床面積とストック量

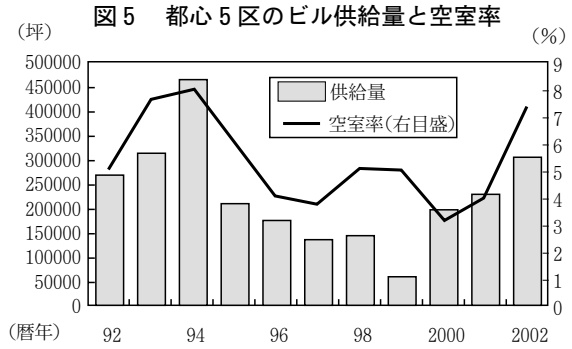


資料　東京都「東京の土地」
（注）1. 5区は千代田、中央、港、新宿、渋谷の合計で、23区の内訳

新「丸ビル」に代表される丸の内再開発や汐留地区、六本木地区などにおける都市再開発プロジェクトが進行しており、都市再生特別措置法の施行（2002年6月）で、都心部を中心に今後数年間にわたり大型ビル建設が続くことが予想される。

一方、ビル需給のバロメーターである都内の貸ビルの空室率は、ビルの竣工が集中した94年をピークに以後低下してきたが、この間のビル需要を支えてきたのは、IT企業と外資系企業であった。IT産業、特にソフト系IT産業は、全国の事業所の半数近くが東京に立地しており、なかでも中央区（秋葉原、神田など）や港区（赤坂など）、渋谷区、新宿区などへの集積度が高いことが知られている。また、外資系企業についても、都内への立地は年々増加しており、近年に竣工した都心部の大型ビルでは外資系企業のオフィスがかなりの部分を占めている。

図５　都心５区のビル供給量と空室率



資料　三鬼商事㈱調べ（インターネット）
（注）1.調査対象は基準階面積100坪以上の主要貸ビル
2.空室率は空室面積/貸付面積

しかし、ITバブルの崩壊や日本経済の長期低迷でIT企業や外資系企業の進出も一時の勢いを失いつつあり、2002年には空室率が上昇している。こうしたなかで、2000年前後に着工したビルの竣工が集中する2003年には大量のオフィススペースが供給され、需給悪化で一段の空室率上昇が懸念されている（いわゆる2003年問題）。

都心回帰現象を経済再生にどう活かすか

都心部における大型ビルやマンションの建設増加のマイナス面として、貸ビルの空室率の上昇を招き、採算悪化でビルの資産価値が低下する懸念があること、賃料の低下などによりデフレを深刻化させる可能性があることなどが考えられる。また、急激なマンション開発が、都市の景観上の問題や自治体の財政支出のかく乱（児童生徒急増による学校新設など）を引き起こすことなどがある。

一方、プラス面として、マンションや大型ビルの建設増加による需要創出効果や人口増加による都区部での消費拡大効果、快適な都市空間

の創設などが考えられる。建設投資増加による需要創出効果や消費拡大効果については、東京都の経済指標を見る限り、これまでのところ十分にその効果が浸透しているとは考えにくい。住宅投資は増加しているが、個人消費は総じて弱含みであり、雇用も悪化している。また、工事を請け負う建設会社は、東京での工事量は増えてもその他地域での減少で全体の売上高は増えず、利益が上がっても借入金返済に回り、再投資に向かう可能性は小さい。

都心回帰の経済効果を経済再生につなげていくには、需要が需要を呼ぶ経済拡大の連鎖を育てていかなければならない。新たな都内の居住者に対しては、雇用が確保され消費が増える循環を創り出す必要がある。新設ビルの供給に対しては、それに見合うオフィス需要が確保され、ビルの資産価値やそれを保有する企業の価値が高まっていくことが必要である。需給バランスが悪化してビルの資産価値が下落し、デフレを加速させるようなことになってはならない。

そのためには、まずオフィスの供給拡大に見合う需要確保策が必要である。新設ビルのテナントは埋まっても、既存ビルで空室が生じるゼロサムゲームではなく、新たな追加需要としてのオフィス需要の拡大策が求められる。国内企業の多くがリストラ志向の状況下では、外資系企業の誘致や、ITや各種サービス業等の成長期待業種における多面的活用に向けた工夫（ビジネススクールや通勤者向けの医療・保育関連施設開設など）が必要である。外資系企業については、90年代後半以降立地が増加しているが、2003年のビル供給増加や今後の都市再開発の動向等を考慮すると、さらに一段の誘致促進が望ましい。外資誘致や各種サービス業等における貸ビルの多面的活用の促進策としては、国際金融市場として東京市場の更なる規制緩和の推進、医療や教育等の分野で、一定区域あるいは一つの高層ビルそのものを構造改革特区として大胆な規制緩和を行うなどの方策が考えられる。

都市再生特別措置法などの都市再生策は、都市機能の高度化や居住環境向上に寄与する施設整備（ビル建設など）といった供給側の対策が中心であり、それを経済合理性に合致した形で誰がどのように使うかといった需要側の対策はこれまでは乏しかった。今後は、オフィス設置企業確保などの需要側の対策に本格的に取り組む必要がある。需要と供給がバランスを保ちながら拡大し、東京圏の経済拡大が日本経済全体の底上げにつながることが望ましい。

（鈴木　博）