

東京再生 進んだ一極集中

写真は日本経済新聞 2018 年 12 月 31 日の特集「平成の 30 年」のひとつである。最近、「平成 30 年」という名の企画が目につく。昭和から平成という流れより、1989 年から 30 年という時代の変化に注目したい。

写真は東京・丸の内。97 年当時は上空から赤れんがの東京駅舎(中央右)が見えた。特集を抜粋して紹介する。

東京は平成の 30 年で最も変貌した都市だ。バブル経済で地価が高騰し都心から人口が流出。その後のバブル崩壊で東京圏の商業地の地価は 4 分の 1 に下落し、金融機関の不良債権問題の要因になった。景気低迷で一部の大手企業は本社を都心から移転。平成の最初の 10 年、東京は都心の空洞化に苦しんだ。

最たる例が東京駅前の丸の内だ。1990 年代、ビルの有力テナントが相次ぎ流出。「黄昏の丸の内」ともささやかれた。当時の三菱地所社長、福沢武・同社名誉顧問は「絶望的な気分だった。テナントの転出が相次ぎ、賃料も引き下げなければならなかった」と振り返る。

転機は 2001 年の小泉純一郎政権の誕生だ。経済再建に向け、都市再生は内政の最重要課題に位置づけられた。内閣に都市再生本部が発足。規制緩和を旗印に、容積率の緩和で再開発を促す都市再生特別地区が創設され、都心の大型再開発が動き出した。

丸の内では 02 年に丸の内ビルを建て替えた三菱地所が一带の再開発に乗り出した。東京都も離れた場所に容積率を移転できる制度で再開発を支援。東京駅で余った容積率を使い、新丸の内ビルなどの超高層ビルを建設した。

丸の内のビルの延べ床面積は 20 年前の 1.5 倍に拡大。一方、90 年代の一時期に 10% 程度まで上昇した空室率は約 2% に下がった。17 年末には東京駅の丸の内駅前広場が完成し、観光客でにぎわう。黄昏の丸の内は再生を遂げた。

都市再生特区で都内に生まれたビルの延べ床面積は東京ディズニーリゾート 4 箇分の約 400 ㈬に達する。平成元年の 1989 年に都内でおおよそ 50 棟だった高さ 100 ㈬の超高層ビルは、2018 年には約 500 棟まで増えた。

首都の復権は人口動態にも表れている。東京圏の転入超過数はバブル崩壊後にマイナ



ス（転出超過）になったが、小泉政権期に10万人を回復。08年のリーマン・ショック後に一時落ち込んだが、足元では10万人超えが続く。全国の人口に占める東京都の割合もバブル崩壊後の9.4%を底に上昇に転じ、17年には10.8%となった。平成最後の10年は都心回帰が強まった。

例えば東京都中央区。90年代に7万人まで落ち込んだ人口は今年16万人を突破。今後は人口流入の抑制にかじを切る。空洞化防止から集中回避へ。元東京都副知事の青山明治大学名誉教授は「平成の30年で東京の都市政策のベクトルは180度変わった」と指摘する。

東京一極集中には課題も多い。都心は保育所が足りず、待機児童対策が急務。小学校や高齢者施設が不足する地域も少なくない。片や地方は人口減少が加速する。東京の繁栄とは裏腹に衰退が進み、地域社会の維持すら困難になりつつある。

(2019年1月10日)