

東京一極集中

東京について調べている。日本経済新聞 2018 年 12 月 31 日「平成の 30 年 陶醉のさきに」が参考になる。東京・丸の内。97 年当時は上空から赤れんがの東京駅舎が見えた。90 年代半ばを底に、東京圏(1 都 3 県)の転入超過数が増え、東京都への人口集中度も右肩上がりだ。名古屋市立大「現代都市問題」の講義で流した東京の「人口流出・都心の砂漠」という 90 年代前半の NHK の映像が思い出される。記事を抜粋して紹介したい。



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。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 個分の約 400 ㎡に達する。平成元年の 1989 年に都内でおよそ 50 棟だった高さ 100 ㎡超の高層ビルは、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% に。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。

(2019 年 4 月 14 日)