

# 東京都区部における都心回帰と社会-空間構造の変容

金澤 良太\*

## 1. 本稿の課題

本稿の課題は、バブル崩壊後から現在までの東京都区部における社会-空間構造の変容を分析することである。なぜバブル崩壊後に注目するのかというと、人口の都心回帰に象徴されるように、東京の社会-空間構造に以前とは異なる方向に向かった変化が見られるのではないと思われるからである。したがって、本稿では「都心回帰」を単に人口学的な変化としてのみ捉えるのではなく、それと関連する社会的・経済的変化を分析する。また、都市における変化は空間的に一様に進行するわけではないので、空間的分化パターンを把握することが都市社会の理解には不可欠である<sup>1</sup>。そこで、分析の必要に応じて社会地図を作成する。

バブル崩壊後における東京の社会的・経済的変化としては、主に以下の3つが挙げられる。1つ目は産業・就業構造の変化である。東京は、バブルの時代にはロンドンやニューヨークに並ぶ世界都市として位置づけられることもあった (Sassen [1991]2001=2008)。しかし、1970年代に深刻な製造業の空洞化を経験したことで金融や事業所サービスに成長のエンジンを特化していった欧米の世界都市とは異なり、東京の場合は研究開発機能を有する製造業の産業集積が1980年代にも経済の基盤として中心的役割を担っていた (関・加藤 1990; Fujita 1991; 加茂 1993)。ただし、製造業は一貫して縮小しており、東京でも90年代に入って経済の情報化・サービス化が本格化している (松本 2004)。

2つ目は人口構成の変化である。高齢化が進む一方で、若年・壮年層の流入も観察される。都心回帰の中心的な層が若年・壮年層であり、したがって都心部における子どもの増加も見受けられる。

3つ目は都市景観の変容である。工場・倉庫や操車場、埋立地といった低・未利用地で大規模・高層の都市開発がされ、また市街地再開発事業によって低層の建築物が立ち並ぶ雑然とした街区が整然とした街並みへと整備されていった (町村 1994, 2015; 五十嵐・小川 2003; 平山 2006)。土地の高度利用の名のもとに、高層の集合住宅やオフィス、大規模な商業施設が局所的かつ集中的に生み出され、周囲との景観的なコントラストを際立たせている。

上に挙げた社会的・経済的過程がどのように関連し、東京の社会-空間構造の変化を方向付けているのだろうか。以下では、人口の都心回帰、産業・就業構造、人口構成、都市景

---

\* せたがや自治政策研究所特別研究員

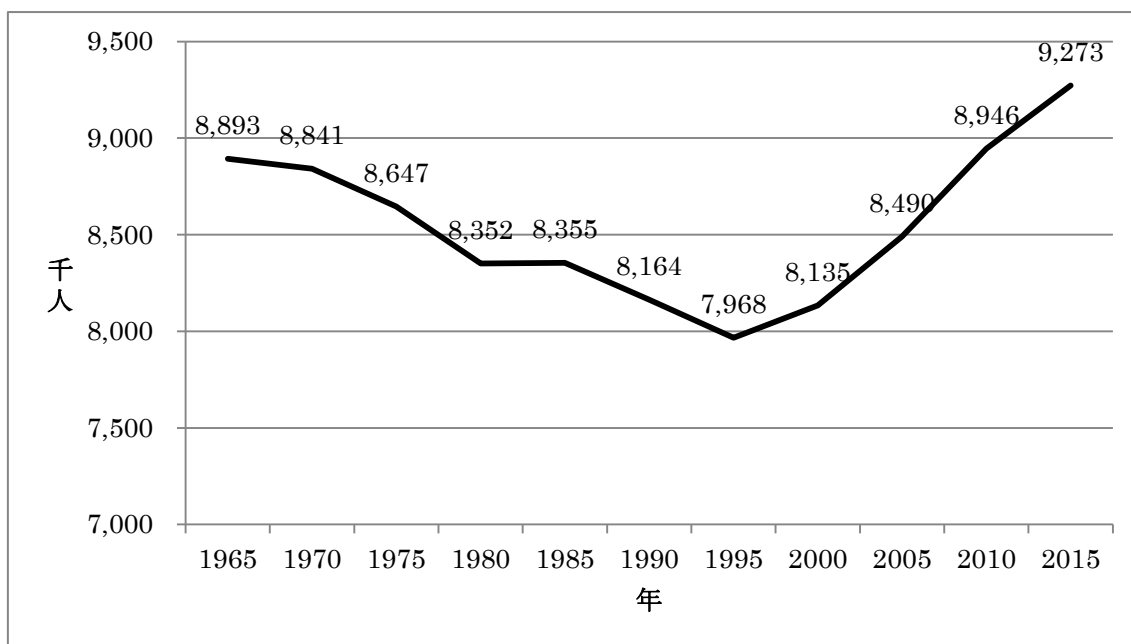
<sup>1</sup> 都市社会の空間的分化パターンの析出は、同心円地帯説を提唱した Burgess (1925=2012) 以来の伝統がある。都市社会学研究における社会地図の位置づけについては森岡 (1986) を参照されたい。

観それぞれについて順に検討し、結論ではそれらが関連して東京の社会-空間構造をどのように作り変えたのかを述べたい。

## 2. 人口の都心回帰

1970年代からの郊外化とそれに続くバブル期の地価高騰により、東京都区部の人口は長らく減少していた（松本 2004: 20-22）。バブル崩壊後、1990年代後半から人口増に転じ、これが都心回帰現象として広く注目されることとなった。

図表 1 東京都区部の人口推移



出典：国勢調査（各年）

図表 1 に示したとおり、東京都区部の人口は 1990 年代後半から増加しはじめた。2010 年には、それまで最も人口の多かった 1965 年を上回り、2015 年にはさらに人口を増やしている。したがって、現在、東京都区部にはこれまでにないほどの多くの人々が住んでいるのである。

1985 年から 2015 年の人口の推移を区ごとに見ると（図表 2）、区によって人口増に転じるタイミングに若干の違いがあったり、一貫して人口が増加している区があることが分かるが、多くの区ではバブル期に人口を減らし、バブル崩壊後に人口増を経験している。

図表 2 区ごとの人口推移

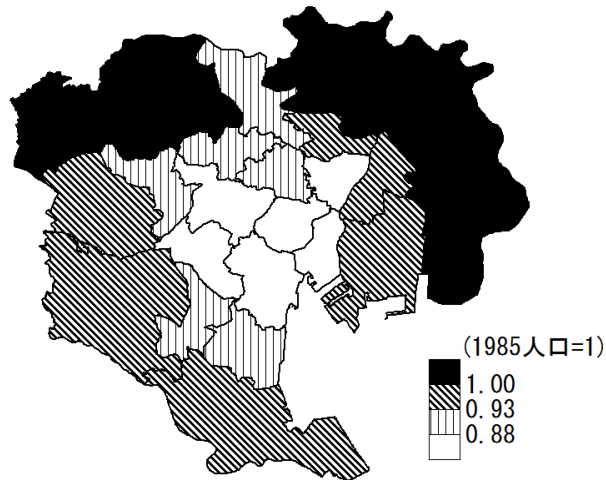
	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
千代田区	50,493	39,472	34,780	36,035	41,778	47,115	58,406
中央区	79,973	68,041	63,923	72,526	98,399	122,762	141,183
港区	194,591	158,499	144,885	159,398	185,861	205,131	243,283
新宿区	332,722	296,790	279,048	286,726	305,716	326,309	333,560
文京区	195,876	181,269	172,474	176,017	189,632	206,626	219,724
台東区	176,804	162,969	153,918	156,325	165,186	175,928	198,073
墨田区	229,986	222,944	215,681	215,979	231,173	247,606	256,274
江東区	388,927	385,159	365,604	376,840	420,845	460,819	498,109
品川区	357,732	344,611	325,377	324,608	346,357	365,302	386,855
目黒区	269,166	251,222	243,100	250,140	264,064	268,330	277,622
大田区	662,814	647,914	636,276	650,331	665,674	693,373	717,082
世田谷区	811,304	789,051	781,104	814,901	841,165	877,138	903,346
渋谷区	242,442	205,625	188,472	196,682	203,334	204,492	224,533
中野区	335,936	319,687	306,581	309,526	310,627	314,750	328,215
杉並区	539,842	529,485	515,803	522,103	528,587	549,569	563,997
豊島区	278,455	261,870	246,252	249,017	250,585	284,678	291,167
北区	367,579	354,647	334,127	326,764	330,412	335,544	341,076
荒川区	190,061	184,809	176,886	180,468	191,207	203,296	212,264
板橋区	505,556	518,943	511,415	513,575	523,083	535,824	561,916
練馬区	587,887	618,663	635,746	658,132	692,339	716,124	721,722
足立区	622,640	631,163	622,270	617,123	624,807	683,426	670,122
葛飾区	419,017	424,801	424,478	421,519	424,878	442,586	442,913
江戸川区	514,812	565,939	589,414	619,953	653,944	678,967	681,298

出典：国勢調査（各年），単位：人

バブル期の人口減とバブル後の人口増の程度を表すために、1985年の人口を1としたときの1995年人口の社会地図（図表3）と、1995年の人口を1としたときの2015年人口を社会地図（図表4）にした。バブル期には都心部に近いほど人口減の程度が激しく、その反対にバブル後には都心部に近いほど人口増の程度が大きい。実際に都心から出て行った人が戻ってきたかはさておき、以上のような人口の動きが「都心回帰」と呼ばれている。

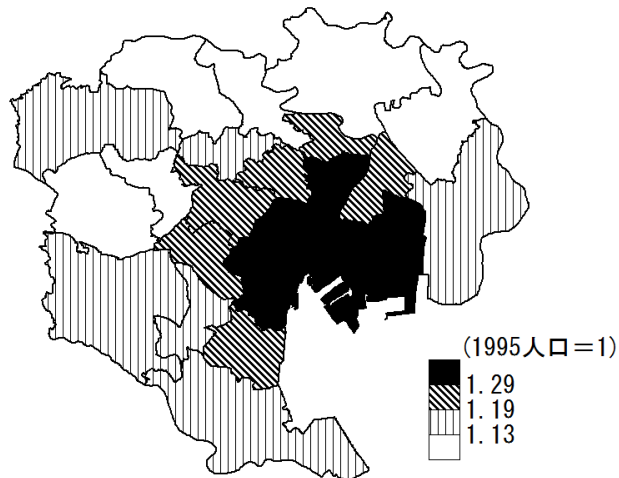
ただし、人口のみに注目するだけでは、「都心回帰」という言葉から一般的に想起される変化を十分に描くことはできない。「都心回帰」というとき、人口の空間的分布における変化だけでなく、都市の社会的・経済的変化の空間的過程もまた含意されているのである。

図表3 1985年人口を1としたときの1995年人口



出典：国勢調査（1985年，1995年）

図表4 1995年人口を1としたときの2015年人口



出典：国勢調査（1995年，2015年）

### 3. 産業・就業構造の変化

都市の社会的・経済的变化を明らかにするには、なによりもまず産業・就業構造を分析する必要がある。というのも、ある都市の中心的な産業は何であるのか、そこに住む人々がいかなる仕事をしているのかということは、その都市における人々の生活様式をかなりの程度規定しているからである。つまり、産業構造と就業構造は都市社会の性質を特徴付

ける基盤なのである。

まず、産業構造から分析したい（図表 5）。産業構造の経年的な変化を分析する際に用いるデータとして、ここでは国勢調査を用いる。国勢調査を用いた分析は、実は 23 区の産業構造を間接的に表現しているに過ぎない。というのは、国勢調査はある人がどの産業に就業しているのかを集計しているのだから、東京都区部に立地する事業所やその従業者を表しているわけではないからである。厳密には東京都区部に住む人の勤め先の産業の構成である。しかしながら、事業所・企業統計が経済センサスに変わったことで長期的な経年分析に困難があること、また東京都区部の社会構造の特質を知る上では、そこに住む人について調査したデータのほうがより適切であることから、国勢調査をデータとして用いる。

図表 5 産業大分類別の就業者数推移（東京都区部）

産業大分類	年				
	1995	2000	2005	2010	2015
建設業	368,792 ( 8.4%)	311167.0 ( 7.3%)	258,556 ( 6.4%)	204,298 ( 5.0%)	191,948 ( 4.8%)
製造業	724,188 ( 16.6%)	612635.0 ( 14.4%)	458,421 ( 11.4%)	372,478 ( 9.1%)	375,940 ( 9.4%)
運輸通信業	281,776 ( 6.4%)	280908.0 ( 6.6%)	-	-	-
情報通信業	-	-	278,203 ( 6.9%)	304,051 ( 7.4%)	326,877 ( 8.2%)
運輸業	-	-	207,199 ( 5.2%)	-	-
運輸郵便業	-	-	-	195,531 ( 4.8%)	178,267 ( 4.5%)
卸売小売業	1,202,652 ( 27.5%)	1112231.0 ( 26.2%)	741,822 ( 18.5%)	628,790 ( 15.3%)	553,269 ( 13.9%)
金融保険業	187,010 ( 4.3%)	166279.0 ( 3.9%)	151,373 ( 3.8%)	157,324 ( 3.8%)	157,754 ( 4.0%)
不動産業	115,636 ( 2.6%)	118029.0 ( 2.8%)	133,386 ( 3.3%)	-	-
不動産物品賃貸業	-	-	-	151,011 ( 3.7%)	154,607 ( 3.9%)
学術研究専門技術サービス業	-	-	-	225,605 ( 5.5%)	234,418 ( 5.9%)
飲食店、宿泊業	-	-	276,952 ( 6.9%)	-	-
宿泊業飲食サービス業	-	-	-	258,392 ( 6.3%)	229,591 ( 5.8%)
生活関連サービス業等	-	-	-	143,933 ( 3.5%)	132,581 ( 3.3%)
サービス業	1,271,552 ( 29.1%)	1380767.0 ( 32.5%)	-	-	-
医療、福祉	-	-	279,785 ( 7.0%)	295,135 ( 7.2%)	327,930 ( 8.2%)
教育、学習支援業	-	-	161,383 ( 4.0%)	157,060 ( 3.8%)	161,052 ( 4.0%)
複合サービス業	-	-	25,763 ( 0.6%)	8,597 ( 0.2%)	11,945 ( 0.3%)
サービス業 (他に分類されないもの)	-	-	775,774 ( 19.3%)	265,566 ( 6.5%)	269,762 ( 6.8%)
公務	105,364 ( 2.4%)	101767.0 ( 2.4%)	99,779 ( 2.5%)	99,003 ( 2.4%)	103,632 ( 2.6%)
分類不能	88,464 ( 2.0%)	134273.0 ( 3.2%)	143,227 ( 3.6%)	625,754 ( 15.2%)	550,087 ( 13.8%)

出典：国勢調査（各年）、単位：人（カッコ内は構成比）

図表 5 から読み取れる動向として、まず、製造業就業者の減少を指摘できる。2010 年まで一貫して減少している。2010 年から 2015 年は横ばいであるが、1995 年時点から比較すると就業者数がほぼ半減している。近年、明らかに就業者数が増加している産業は、情報通信業と医療・福祉である。どちらも 2015 年時点の構成比は 8.2%にまで上昇しており、この傾向が続けば製造業就業者の構成比を追い越すだろう。経済の情報化・サービス化はますます拡大する傾向にある。

次に、職業大分類別の就業者数がどのように推移しているかを確認する。図表 6 から、専門・技術的職業従事者（以下、専門・技術職）が増加していることが読み取れる。2015

年には東京都区部の就業者のうち、実に5人に1人が専門・技術職であり、就業構造の専門・技術職化が生じていることを見出すことができる。専門・技術職が増えている一方で、管理的職業が2005年にかけて大きく減少している。1990年代後半から2000年代前半は企業のリストラが急速に進められた時期であり、その煽りを受けたのが管理的職業であったことが如実に表われている。また、日本標準職業分類の改定によって職業大分類が再編されたので、経年分析が困難ではあるのだが、生産工程・労務作業者が減少傾向にあることも指摘できる。

図表6 職業大分類別の就業者数推移（東京都区部）

職業大分類	年				
	1995	2000	2005	2010	2015
専門的・技術的職業	621,229 (14.2%)	672,771 (15.9%)	663,807 (16.5%)	691,883 (16.8%)	759,012 (19.1%)
管理的職業	246,021 (5.6%)	166,431 (3.9%)	138,255 (3.4%)	137,303 (3.3%)	131,176 (3.3%)
事務	1,022,441 (23.4%)	991,886 (23.4%)	992,488 (24.7%)	913,648 (22.2%)	937,766 (23.6%)
販売	800,295 (18.3%)	771,327 (18.2%)	696,666 (17.4%)	579,206 (14.1%)	544,326 (13.7%)
サービス職業	441,255 (10.1%)	455,991 (10.7%)	441,630 (11.0%)	432,424 (10.5%)	400,371 (10.1%)
保安職業	51,092 (1.2%)	52,520 (1.2%)	54,362 (1.4%)	53,156 (1.3%)	53,614 (1.3%)
農林漁業	9,560 (0.2%)	8,657 (0.2%)	8,033 (0.2%)	6,677 (0.2%)	6,704 (0.2%)
運輸・通信	151,478 (3.5%)	139,092 (3.3%)	121,764 (3.0%)	-	-
輸送・機械運転	-	-	-	104,997 (2.6%)	93,381 (2.3%)
技能工、採掘・製造・建設作業者及び労務作業者	946,094 (21.6%)	853,138 (20.1%)	758,436 (18.9%)	-	-
生産工程	-	-	-	271,793 (6.6%)	240,250 (6.0%)
建設・採掘	-	-	-	107,109 (2.6%)	98,628 (2.5%)
運搬・清掃・包装等	-	-	-	198,059 (4.8%)	200,406 (5.0%)
分類不能の職業	82,457 (1.9%)	131,240 (3.1%)	136,113 (3.4%)	615,728 (15.0%)	514,202 (12.9%)

出典：国勢調査（各年），単位：人（カッコ内は構成比）

上で述べてきた産業構造の情報化・サービス化と就業構造の専門・技術職化は、どのような関連にあるのだろうか。図表7は、2015年の国勢調査から、産業大分類ごとに就業者に占める専門・技術職の割合を示したものである。専門・技術職率は産業によって大きく異なっている。注目すべきは、「情報通信業」、「学術研究、専門・技術サービス業」、「教育、学習支援業」、「医療、福祉」において専門・技術職率が高く、50%を超えている点である。経済構造の情報化・サービス化と職業の専門・技術職化は相伴って進行していることがわかる<sup>2</sup>。ただし、専門・技術職率が高いのは、就業者の多くに高度な知識やスキルが求められる業種に限られている点に注意が必要である。高度な知識やスキルが求められるサービス業と、そうではないサービス業との間には、職業構成に大きな差異が存在しているのであり、専門・技術職化は前者のタイプのサービス業の拡大による。

<sup>2</sup> 都市における経済の情報化・サービス化と専門職の増加は国際的にみられる現象である（たとえば Ley 1996; Hamnett 1996, 2003 など）。

図表 7 専門・技術職率（東京都区部）

産業大分類	専門・技術職率
全産業	19.1%
建設業	9.0%
製造業	9.9%
電気・ガス・熱供給・水道業	15.6%
情報通信業	57.8%
運輸業, 郵便業	1.5%
卸売業, 小売業	5.1%
金融業, 保険業	5.5%
不動産業, 物品賃貸業	2.0%
学術研究, 専門・技術サービス業	54.7%
宿泊業, 飲食サービス業	0.9%
生活関連サービス業, 娯楽業	12.0%
教育, 学習支援業	70.4%
医療, 福祉	54.0%
複合サービス業	1.0%
サービス業(他に分類されるものを除く)	6.7%
公務(他に分類されるものを除く)	8.7%

出典：国勢調査（2015年）

以上、バブル崩壊後の産業・就業構造の変化として、産業構造の情報化・サービス化と就業構造の専門・技術職化について論じてきた。それでは、これらの変化は人口の都心回帰とどのような関連にあるのだろうか。

まず、専門・技術職化の空間的側面について分析したい。図表 8 は区ごとに専門・技術職者数の変化をまとめたものである。1995年と2015年の専門・技術職率を比較すると、すべての区で上昇しており、2015年時点ではかなり多くの区で専門・技術職者率が20%を超えている<sup>3</sup>。また、専門・技術職者数の増加率をみると、中央区が抜きん出て大きいことが分かる。

<sup>3</sup> 世田谷区で専門・技術職者数が減少しているにもかかわらず専門・技術職率が上昇しているのは、就業者総数の減少による（1995年417,346人→2015年350,132人）。就業者総数の減少は、高齢化や就業状態不詳の増加によるところが大きいと思われる。

図表 8 区ごとの専門・技術職者数

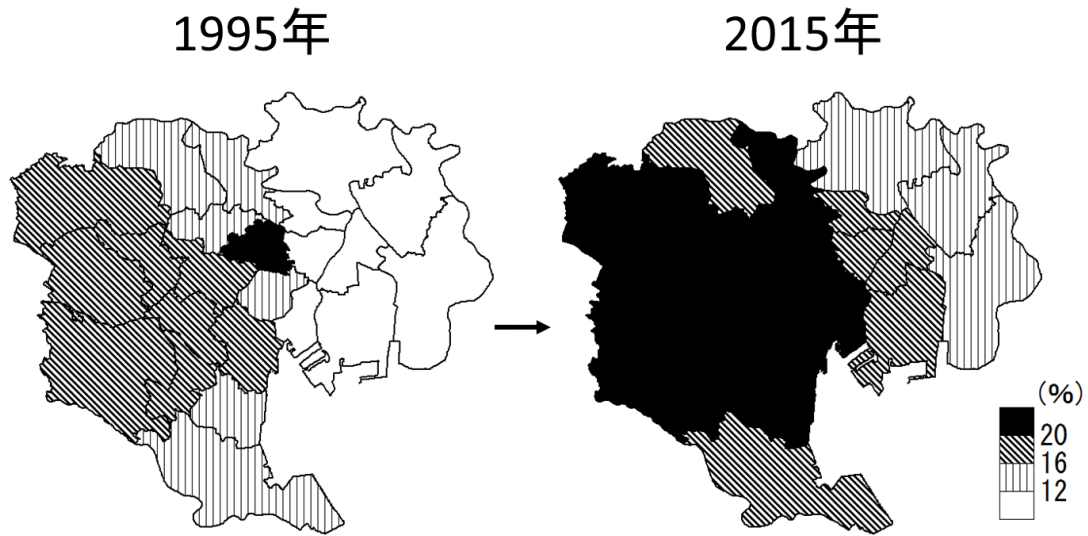
	年		増加率 (1995-2015)
	1995	2015	
特別区部	621,229 ( 14.2% )	759,012 ( 19.1% )	22.2%
千代田区	2,898 ( 14.0% )	5,778 ( 23.4% )	99.4%
中央区	4,167 ( 11.0% )	14,035 ( 21.0% )	236.8%
港区	13,426 ( 16.5% )	19,102 ( 21.3% )	42.3%
新宿	26,537 ( 17.5% )	28,452 ( 21.1% )	7.2%
文京区	19,179 ( 20.4% )	26,154 ( 27.5% )	36.4%
台東区	8,430 ( 9.4% )	14,127 ( 16.4% )	67.6%
墨田区	12,074 ( 9.6% )	20,304 ( 16.6% )	68.2%
江東区	21,286 ( 10.3% )	41,071 ( 17.9% )	92.9%
品川区	25,425 ( 13.9% )	37,948 ( 20.8% )	49.3%
目黒区	24,583 ( 18.3% )	27,111 ( 22.7% )	10.3%
大田区	47,098 ( 13.1% )	62,264 ( 18.3% )	32.2%
世田谷区	79,534 ( 19.1% )	78,836 ( 22.5% )	-0.9%
渋谷区	20,147 ( 19.0% )	22,317 ( 24.1% )	10.8%
中野区	28,296 ( 17.3% )	30,110 ( 21.5% )	6.4%
杉並区	53,433 ( 19.3% )	57,542 ( 23.2% )	7.7%
豊島区	21,090 ( 15.5% )	25,767 ( 21.1% )	22.2%
北区	22,043 ( 12.3% )	25,413 ( 22.1% )	15.3%
荒川区	9,641 ( 9.6% )	16,028 ( 16.8% )	66.2%
板橋区	37,878 ( 13.6% )	42,585 ( 17.8% )	12.4%
練馬区	54,590 ( 16.5% )	56,853 ( 20.0% )	4.1%
足立区	31,024 ( 9.2% )	35,484 ( 13.0% )	14.4%
葛飾区	24,521 ( 10.5% )	28,630 ( 14.6% )	16.8%
江戸川区	33,929 ( 10.4% )	43,101 ( 14.2% )	27.0%

出典：国勢調査（1995年，2015年）

1995年と2015年の専門・技術職者率を社会地図にしたものが図表9である。両年とも専門・技術職率は西部で高く、東部で低いという傾向は共通しているが、専門・技術職率の高い地域は拡大している。図表10からは1995年から2015年の間に中央区とその周辺区で増加率が非常に大きいことが分かる。専門・技術職者の増加が人口の都心回帰と連動していることは明らかである。専門・技術職化は23区西部の地域が先行し、バブル崩壊後もさらに専門・技術職率をさらに伸ばすとともに、都心回帰にともない、都心部や東部の区でも専門・技術職率が上昇している。また、もともと相対的に専門・技術職者率が低かった地域で増加率が高い点は注目に値する。中央区や江東区における専門・技術職の増加は高層マンションの多さとの関連がうかがわれ（図表24）、東京都区部東部におけるマンション開発の進展が、専門・技術職の増加に寄与しているものと思われる。

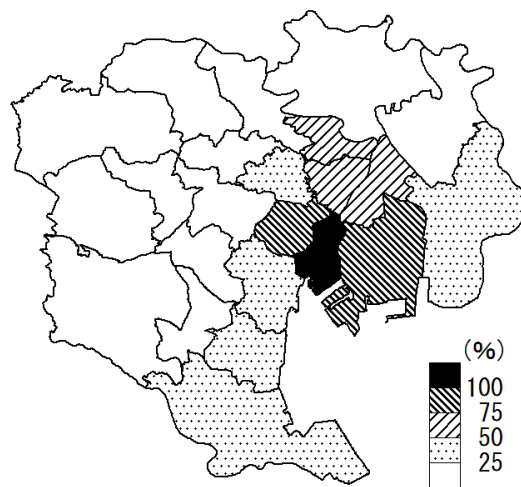


図表 9 専門・技術職率



出典：国勢調査（1995年，2015年）

図表 10 専門・技術職者増加率（1995年～2015年）



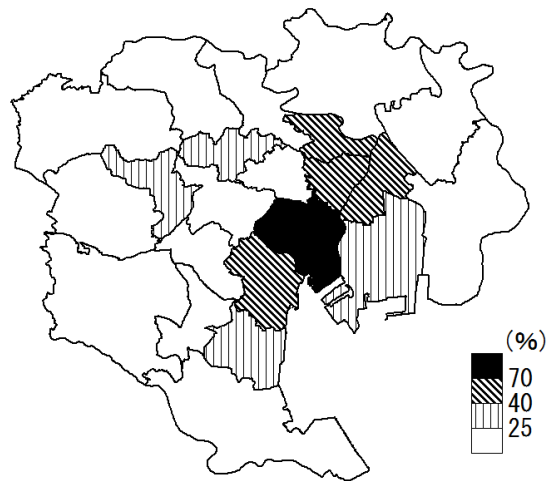
出典：国勢調査（1995年，2015年）

2005年から2015年の就業者数増加率を、情報通信業、教育・学習支援業、医療・福祉のそれぞれについて社会地図化した（図表11～13）<sup>4</sup>。これらの社会地図から以下の点を

<sup>4</sup> 学術研究，専門・技術サービスは2010年に産業大分類として設定されたばかりであり、経年的な変化の趨勢を読み取るのが困難であるため、今回の分析から外した。

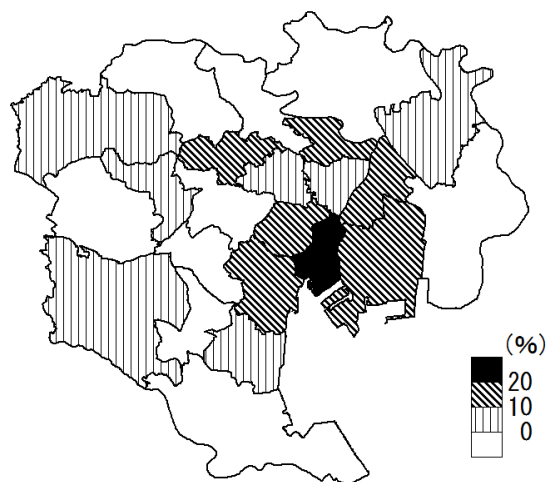
指摘できる。まず、情報通信業就業者（図表 11）と教育・学習支援就業者（図表 12）は、都心部とその周辺で増加率が高いという点で、専門・技術職者のパターンと共通しており、やはり人口の都心回帰と関連していると見るべきであろう。それに比べると、医療・福祉就業者の増加は都心周辺に集中しているわけではないので（図表 13）、都心回帰とは別の要因との関連で理解すべきものだと考えられる。

図表 11 情報通信業就業者の増加率（2005 年～2015 年）



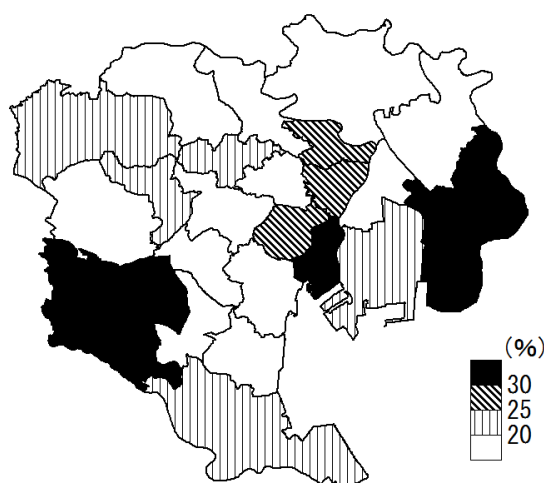
出典：国勢調査（2005 年，2015 年）

図表 12 教育・学習支援業就業者の増加率



出典：国勢調査（2005 年，2015 年）

図表 13 医療・福祉就業者の増加率（2005年～2015年）



出典：国勢調査（2005年，2015年）

産業分類によって就業者増加率の空間的パターンに差異が生じるのはなぜだろうか。それは就業先の産業の立地パターンによって規定されている部分が多い。産業の立地パターンの指標として、経済センサスの従業者数を用いる（図表 14）。というのも、事業所数だと事業所の規模を反映できないため、従業者数のほうがより適切に産業の集積度合いを把握できるからである。

情報通信業は都心部に集中して立地しており、都心三区をあわせると従業者ベースで5割弱が集積していることになる。とりわけ港区への集積が著しい。図表 11 で就業者を大きく伸ばしている地域と産業立地はかなりの程度重なっている。教育・学習支援業は情報通信業ほど明確ではないが、やはり図表 12 で就業者数を伸ばしている地域と産業立地パターンとがある程度対応していることを読み取ることができる。注目すべきは、港区や千代田区といった都心区に集積が見られることである。就業者の伸びを考慮すれば（図表 12）、今後は中央区でも教育・学習支援業の集積が増加することも考えられる。医療・福祉の場合は、産業立地が分散しており、都心回帰現象との関連を見出すことは難しい。医療・福祉就業者の伸びは高齢化と関連していると思われる（図表 15、16）。

経済の情報化・サービス化が都心回帰と関連していると既に述べたが、サービス業内で立地パターンに差異がある点は重要である。というのも、これはサービスの消費者層の違いを反映しており、今回の分析でいえば教育・学習支援については社会階層による教育投資の差を反映していると考えられるからである。高収入層の都心回帰（図表 25）にともなってサービス業の空間的再配置が行なわれているということが、少なくとも教育・学習支

援業についてはいえるのではなかろうか。

図表 14 情報通信業、医療福祉、教育・学習支援業の従業者数

	情報通信業	教育・学習支援	医療・福祉
特別区部	814,078 ( 100.0% )	270,029 ( 100.0% )	559,997 ( 100.0% )
千代田区	121,817 ( 15.0% )	23,293 ( 8.6% )	28,789 ( 5.1% )
中央区	80,174 ( 9.8% )	4,098 ( 1.5% )	20,706 ( 3.7% )
港区	181,323 ( 22.3% )	27,720 ( 10.3% )	34,403 ( 6.1% )
新宿区	83,031 ( 10.2% )	35,282 ( 13.1% )	38,052 ( 6.8% )
文京区	23,630 ( 2.9% )	27,966 ( 10.4% )	21,003 ( 3.8% )
台東区	13,633 ( 1.7% )	5,119 ( 1.9% )	11,645 ( 2.1% )
墨田区	5,632 ( 0.7% )	2,708 ( 1.0% )	12,965 ( 2.3% )
江東区	52,760 ( 6.5% )	5,043 ( 1.9% )	22,918 ( 4.1% )
品川区	68,874 ( 8.5% )	7,928 ( 2.9% )	20,691 ( 3.7% )
目黒区	9,085 ( 1.1% )	7,651 ( 2.8% )	15,033 ( 2.7% )
大田区	12,931 ( 1.6% )	7,514 ( 2.8% )	33,984 ( 6.1% )
世田谷区	17,031 ( 2.1% )	21,569 ( 8.0% )	39,113 ( 7.0% )
渋谷区	88,937 ( 10.9% )	20,864 ( 7.7% )	21,048 ( 3.8% )
中野区	9,271 ( 1.1% )	6,634 ( 2.5% )	15,234 ( 2.7% )
杉並区	6,677 ( 0.8% )	9,794 ( 3.6% )	26,814 ( 4.8% )
豊島区	22,323 ( 2.7% )	15,842 ( 5.9% )	15,916 ( 2.8% )
北区	3,211 ( 0.4% )	4,466 ( 1.7% )	17,454 ( 3.1% )
荒川区	1,581 ( 0.2% )	2,384 ( 0.9% )	10,573 ( 1.9% )
板橋区	2,850 ( 0.4% )	9,212 ( 3.4% )	37,736 ( 6.7% )
練馬区	3,454 ( 0.4% )	8,717 ( 3.2% )	34,229 ( 6.1% )
足立区	958 ( 0.1% )	6,094 ( 2.3% )	33,883 ( 6.1% )
葛飾区	347 ( 0.0% )	4,252 ( 1.6% )	22,089 ( 3.9% )
江戸川区	2,809 ( 0.3% )	5,874 ( 2.2% )	25,337 ( 4.5% )

出典：経済センサス活動調査（2016年）速報集計

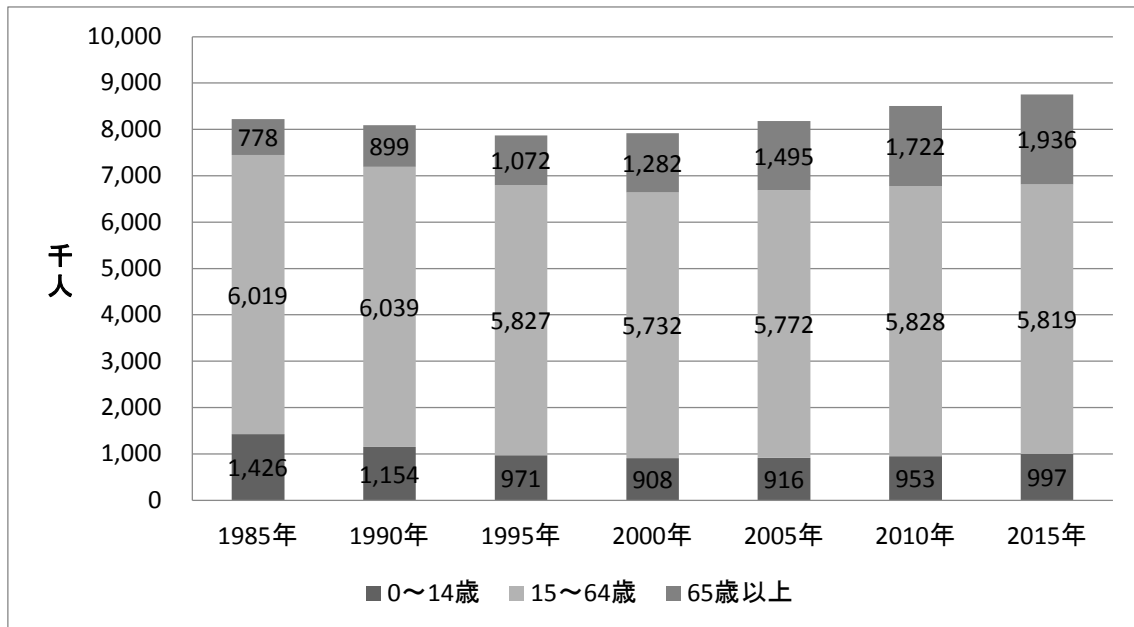
#### 4. 人口構成の変化

都心回帰によって人口構成はどのように変化したのだろうか。図表 15、16 から東京都区部の人口構成について以下の点を指摘できる<sup>5</sup>。まず、一貫した高齢化の進行である。2015年時点で22.1%が65歳以上である。高齢化が進む一方で、生産年齢人口（15～64歳）はやや回復した。ただし、生産年齢人口の増加を上回る高齢人口（65歳以上）の増加があり、生産年齢人口の比率は一貫して低下している。そして、生産年齢人口の増加にともなって年少人口（14歳以下）が増加している。本稿が焦点をあてるバブル崩壊後の都心回帰との関連で言えば、それ以前から進行していた高齢化よりも、生産年齢人口の増加とそれにと

<sup>5</sup> 図表 15 から図表 18 は住民基本台帳に基づいて作成した。なぜならば、年齢不詳がほとんどいないからである。また、改正住民基本台帳法の施行により 2012年7月から外国人住民も住民基本台帳制度の対象になったが、本稿ではそれ以前の時期とのデータの一貫性を保つために日本人人口のみを分析する。

もなう年少人口の増加こそが重要な人口構成上の変化である。

図表 15 東京都区部の人口推移（年齢 3 区分）



出典：住民基本台帳による東京都の世帯と人口，注：日本人のみ

図表 16 東京都区部人口の年齢 3 区分別比率の推移

	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
0～14歳	17.3%	14.3%	12.3%	11.5%	11.2%	11.2%	11.4%
15～64歳	73.2%	74.6%	74.0%	72.4%	70.5%	68.5%	66.5%
65歳以上	9.5%	11.1%	13.6%	16.2%	18.3%	20.2%	22.1%

出典：住民基本台帳による東京都の世帯と人口，注：日本人のみ

人口増が見られる年齢層について、より詳しく検討したい。図表 17 は東京都区部の人口について、年齢 5 歳階級のコーホートごとの 5 年間の人口増減を示している。たとえば、1990 年の 5～9 歳層は 1985 年時点では 0～4 歳であるので、1990 年の 5～9 歳人口から 1985 年の 0～4 歳人口を除いた数値が 1990 年時点で 5～9 歳のコーホートの人口増減になる。なお、0～4 歳層は 5 年前には生まれていないので、各年の人口をそのまま記載している。また、人口の増減には社会増減（人口の流入と流出）と自然増減（出生と死亡）の両方が含まれる。もちろん、自然増は 0～4 歳層のみに含まれる。また、高齢層の人口減は、自然減がかなりの割合を占めているものと思われる<sup>6</sup>。

以上の点に留意しつつ図表 17 を見ると、バブル崩壊後の特別区における人口増に寄与し

<sup>6</sup> コーホート分析の結果を示した図表 17 と 18 の読み方については、本稿末に掲載した資料 2 「コーホート分析の読み方」も参照されたい。なお、コーホート分析は松本（2004）を参考にした。

たのは、図表に示した各年時に 20 代後半から 30 代の層が中心であることが分かる。10 代後半から 20 代前半の層は進学や就職による流入であり、時期を問わず常に増加する層である。また、年少人口の流出が 90 年代後半から大幅に減少し、2005 年からは 10～14 歳層が増加している。ただし、5～9 歳の年齢層は減少の度合いは小さくなっているとしても常に減少しているため、結婚して東京都区部に住んでいた夫婦が、子どもを持ったことをきっかけに東京都区部から流出するということがかなり多いことを示している。しかし、図表 17 と同様にして都心三区のコーホート別人口増減をみると、2000 年、2005 年、2010 年時点で 5～9 歳であったコーホートは人口増になっている（図表 18）。すなわち、子どもが生まれたことをきっかけに都心区へ移住する人々がかかなり多くいることを示している。学齢期の子どもの増加は、教育・学習支援業の需要を増大させたのだろう。人口構成の変化にともなう需要の変化が、図表 13 に間接的ではあるが現れているのである。また、都心三区では 40 代の人口増がかかなり多く、50 代も人口増になっている。これは出産年齢の上昇——30 代後半や 40 代で子どもをもうけたことによる住み替え——を意味しているのかもしれないし、高齢期を見据えた住み替えであるのかもしれない。いずれにせよ、都心区が居住地としての性格を強めているということを指摘できる。

図表 17 5 年前と比較したコーホート別人口増減（東京都区部）

	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
0-4歳	352,672	302,484	305,473	316,878	331,513	359,073
5-9歳	-43,244	-36,044	-10,228	-215	-2,908	-9,053
10-14歳	-20,775	-21,146	-6,540	1,733	2,480	1,214
15-19歳	41,756	22,771	22,430	19,084	15,348	14,341
20-24歳	196,147	156,869	161,069	150,306	141,576	128,189
25-29歳	-96,453	-72,502	17,819	100,764	148,750	144,611
30-34歳	-103,894	-98,096	-37,333	14,443	33,574	26,484
35-39歳	-74,409	-66,673	-27,464	1,792	4,882	-6,649
40-44歳	-42,443	-42,088	-17,209	1,316	1,617	-5,063
45-49歳	-23,603	-29,441	-16,076	-1,091	2,092	-2,410
50-54歳	-25,759	-26,851	-20,184	-9,049	-2,082	-4,041
55-59歳	-34,341	-31,202	-27,313	-19,850	-13,026	-11,137
60-64歳	-36,515	-36,920	-33,474	-31,375	-28,358	-24,196
65-69歳	-32,559	-35,411	-35,498	-33,952	-33,541	-35,415
70-74歳	-35,167	-35,100	-38,774	-40,291	-37,796	-39,627
75-79歳	-42,307	-39,266	-39,907	-44,981	-47,835	-46,819
80-84歳	-44,103	-47,377	-44,810	-47,593	-56,934	-61,429
85-89歳	-37,899	-43,324	-48,659	-47,845	-56,459	-69,706
90-94歳	-21,203	-28,795	-34,278	-41,297	-45,802	-59,558
95-99歳	-6,264	-10,474	-15,190	-20,210	-28,558	-34,334
100歳以上	-1,049	-1,763	-3,164	-5,408	-8,441	-12,785

出典：住民基本台帳による東京都の世帯と人口

図表 18 5年前と比較したコーホート別人口増減（都心三区）

	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
0-4歳	10,629	8,144	9,019	11,340	16,384	21,748
5-9歳	-1,679	-122	1,602	1,747	1,180	-439
10-14歳	-1,466	-339	438	431	203	151
15-19歳	-666	-825	-905	-535	-58	142
20-24歳	2,393	2,020	3,590	5,322	5,681	5,514
25-29歳	-8,662	-5,762	1,013	8,022	11,995	13,040
30-34歳	-7,353	-4,392	2,262	7,582	11,295	9,527
35-39歳	-5,462	-2,141	2,712	6,778	9,046	5,030
40-44歳	-4,470	-2,063	905	4,128	5,390	2,761
45-49歳	-4,151	-3,001	-361	1,384	2,814	1,800
50-54歳	-4,059	-2,390	-591	681	1,391	929
55-59歳	-3,998	-2,161	-806	413	458	157
60-64歳	-3,785	-2,388	-1,124	-417	-503	-824
65-69歳	-3,220	-2,284	-1,306	-758	-726	-1,155
70-74歳	-3,095	-2,063	-1,502	-1,107	-848	-1,195
75-79歳	-3,422	-2,212	-1,600	-1,410	-1,239	-1,484
80-84歳	-3,083	-2,482	-1,867	-1,756	-1,838	-2,049
85-89歳	-2,471	-2,219	-2,174	-1,939	-2,039	-2,304
90-94歳	-1,295	-1,521	-1,623	-1,836	-1,917	-2,295
95-99歳	-376	-539	-735	-1,042	-1,361	-1,411
100歳以上	-66	-83	-169	-261	-405	-586

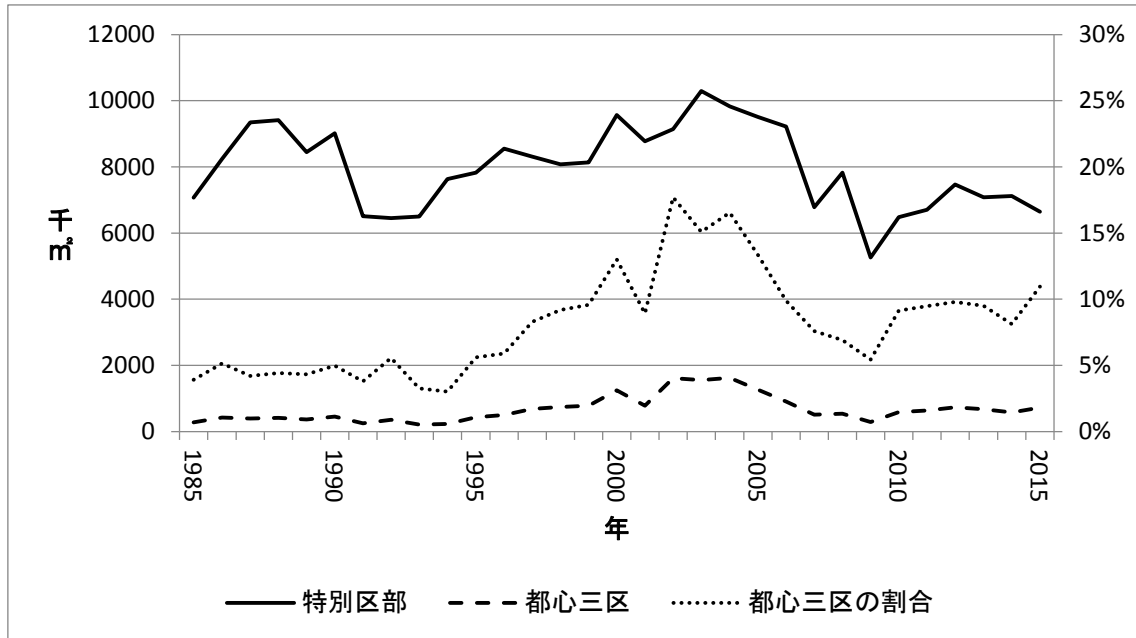
出典：住民基本台帳による東京の世帯と人口

## 5. 都市景観の変容

バブル崩壊後の東京における都市景観の変容として、人口の都心回帰との関連でまず思いつくのは高層マンションの建設ブームであろう。工場や倉庫、操車場などの低利用地や、埋立地などの未利用地、あるいは市街地再開発事業の対象となった街区に、高層マンションが次々と建てられたのである。また、バブル崩壊後の影響で一時期オフィス建設は停滞したが、2000年代に入ってから、六本木ヒルズに代表されるようなオフィス・住宅・商業施設を組み合わせた複合用途の大規模プロジェクトの完成が相次いだ(丸山・植田 2006)。住宅着工床面積、事務所着工床面積、減失建築物床面積のいずれの推移を見ても、バブル崩壊後しばらくしてから都心三区にスクラップ・アンド・ビルドが集中したことを如実に表している(図表 19~21)。その結果、都心三区に非常に多く高層ビルが建設された(図表 22)。注目すべきは、人口の都心回帰にやや先行するようにして都心三区の住宅着工床面積が増加している点である(図表 19)。欧米における都心回帰現象であるところのジェントリフィケーションは、しばしば「人ではなく資本による都市回帰運動(a back to the city movement by capital, not by people)」(Smith 1979)とも言われるが、東京の都心部でも人口が増え始める前に活発な資本投資がなされ、増加分の人口の受け皿があらかじめ用意されていたのである。この意味で、東京における都心回帰も人口に先行して資本が都心回帰し

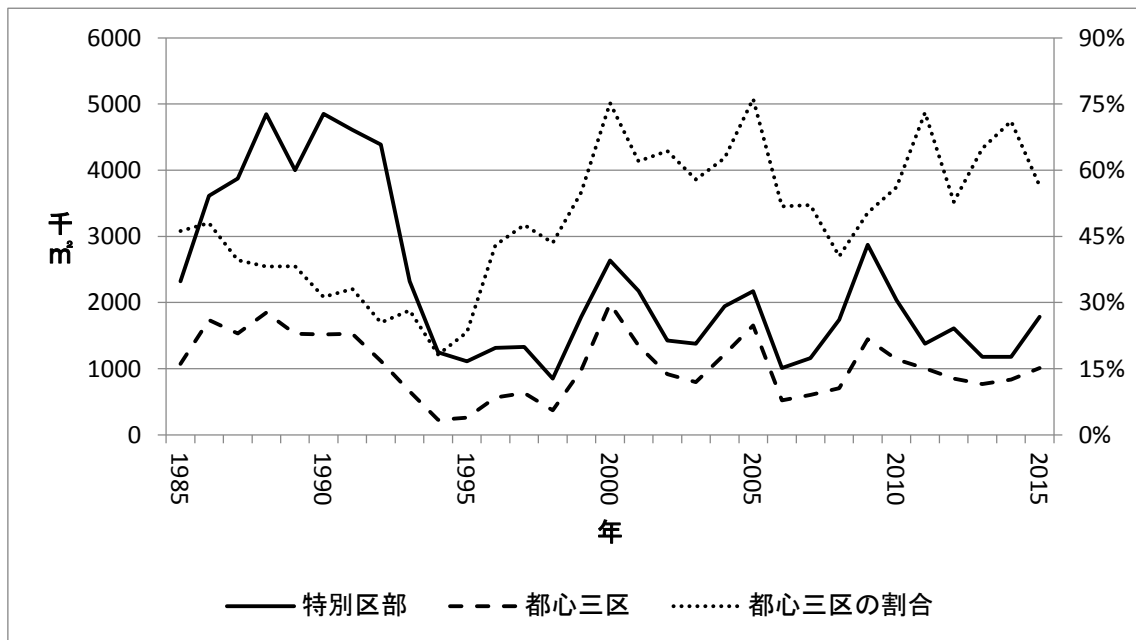
ていたといえよう。

図表 19 住宅着工床面積の推移



出典：東京都『東京の土地——土地関係資料集（各年版）』

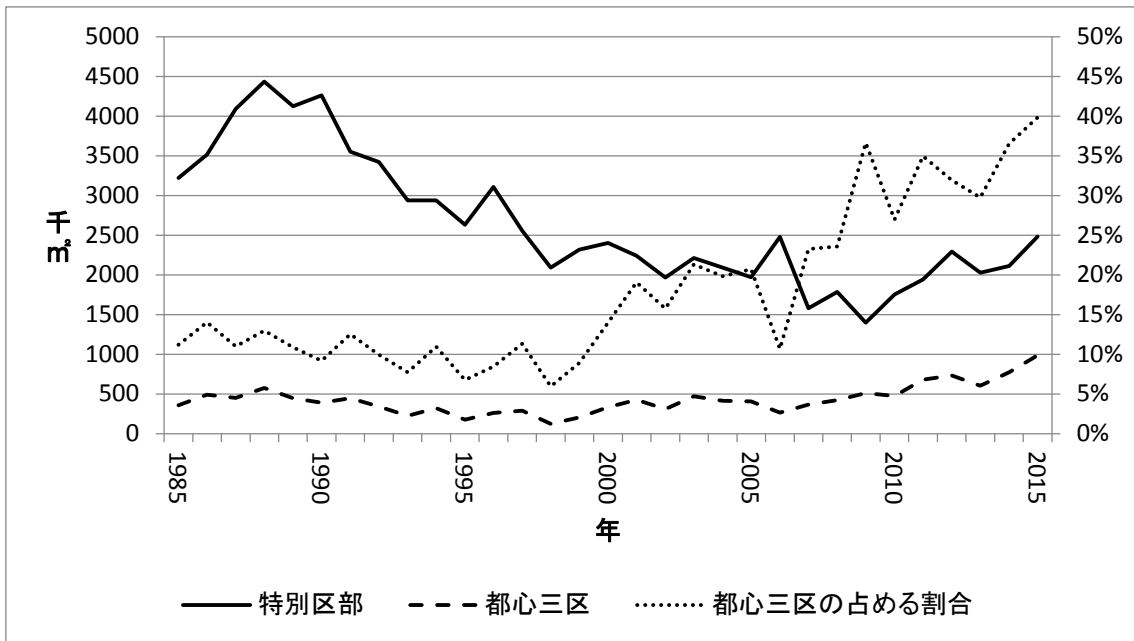
図表 20 事務所着工床面積の推移



出典：東京都『東京の土地——土地関係資料集（各年版）』

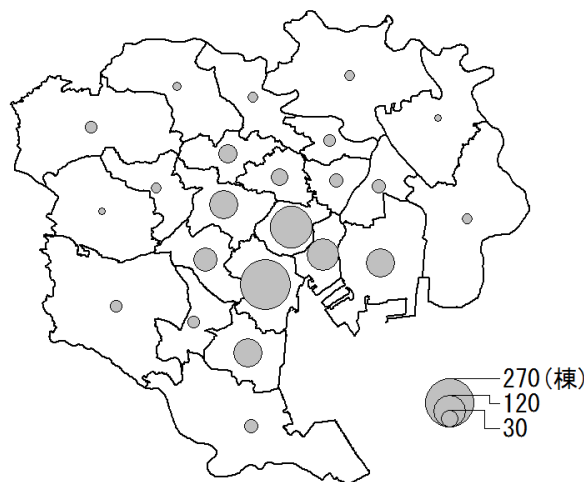


図表 21 減失建築物床面積の推移



出典：東京都『東京の土地——土地関係資料集（各年版）』

図表 22 60メートル超の高層建築物数（2016年3月末現在）<sup>7</sup>



出典：東京都『建築統計年報（2016年度版）』

資本が都心に回帰し、都市景観を作り変えた結果として、高層の共同住宅に住む人々が増えている（図表 23）。区ごとに高層共同住宅に住む一般世帯が一般世帯総数に占める割

<sup>7</sup> 建築基準法第 20 条では建築物の構造上の安全性について、建築物の高さが 60 メートルを超えるものと 60 メートル以下のものに区分し、その基準を定めている。そのため、60 メートルは建築物を高さで分類する際の基準の 1 つとなっている。

合をみると、その割合は都心三区と江東区が際立って高い（図表 24）。さらに、中央区と港区は 4 世帯に 1 世帯が 15 階建以上の共同住宅に住んでいる。人口の都心回帰が高層マンションの増加に依存していることは明らかである。また、都心部の高層マンションに居住する層は、やはり高収入層であるといえよう（図表 25）。

図表 23 11 階建以上の共同住宅に住む一般世帯数（東京都区部）

	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
11階建以上	265,156	356,083	500,661	662,957	777,862
11～14階建	—	—	410,553	497,173	566,770
15階建以上	—	—	90,108	165,784	211,092
11階建以上に住む一般世帯が 一般世帯総数に占める割合	8%	9%	12%	15%	16%

出典：国勢調査（各年）

図表 24 一般世帯総数に占める 11 階建以上の共同住宅に住む一般世帯の割合

	11階建以上	11階建以上	
		11～14階建	15階建以上
特別区部	16.2%	11.8%	4.4%
千代田区	49.6%	32.4%	17.2%
中央区	63.5%	38.0%	25.6%
港区	45.6%	20.7%	24.9%
新宿区	21.2%	15.4%	5.8%
文京区	25.1%	20.1%	4.9%
台東区	27.7%	23.3%	4.4%
墨田区	23.2%	19.4%	3.8%
江東区	46.8%	32.0%	14.9%
品川区	22.2%	15.1%	7.2%
目黒区	7.7%	5.6%	2.2%
大田区	9.9%	7.8%	2.2%
世田谷区	4.1%	3.5%	0.6%
渋谷区	17.7%	14.2%	3.5%
中野区	5.1%	4.2%	0.9%
杉並区	3.1%	2.9%	0.2%
豊島区	15.1%	10.0%	5.1%
北区	18.7%	15.4%	3.3%
荒川区	23.0%	13.6%	9.3%
板橋区	14.9%	12.5%	2.4%
練馬区	6.0%	5.0%	1.0%
足立区	11.0%	8.6%	2.3%
葛飾区	10.1%	7.4%	2.6%
江戸川区	14.2%	12.6%	1.6%

出典：国勢調査（2015）

図表 25 納税義務者 1 人あたり課税対象所得の推移 (23 区平均=1)

	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
千代田区	1.55	1.55	1.46	1.68	1.69	1.74
中央区	1.12	1.12	1.11	1.18	1.18	1.22
港区	1.45	1.45	1.62	1.96	2.06	2.10
新宿区	1.08	1.08	1.06	1.04	1.02	1.03
文京区	1.15	1.15	1.17	1.17	1.17	1.18
台東区	0.91	0.91	0.90	0.85	0.84	0.83
墨田区	0.80	0.80	0.79	0.75	0.76	0.75
江東区	0.84	0.84	0.82	0.79	0.84	0.84
品川区	0.91	0.91	0.93	0.92	0.92	0.92
目黒区	1.12	1.12	1.14	1.14	1.14	1.20
大田区	0.92	0.92	0.92	0.88	0.87	0.84
世田谷区	1.12	1.12	1.12	1.08	1.09	1.09
渋谷区	1.29	1.29	1.34	1.46	1.41	1.51
中野区	0.93	0.93	0.92	0.85	0.84	0.83
杉並区	1.05	1.05	1.03	0.98	0.95	0.92
豊島区	0.93	0.93	0.91	0.87	0.88	0.87
北区	0.81	0.81	0.81	0.76	0.75	0.73
荒川区	0.80	0.80	0.79	0.74	0.75	0.73
板橋区	0.86	0.86	0.85	0.78	0.77	0.73
練馬区	0.97	0.97	0.94	0.88	0.87	0.84
足立区	0.79	0.79	0.77	0.72	0.71	0.69
葛飾区	0.79	0.79	0.79	0.73	0.72	0.69
江戸川区	0.82	0.82	0.81	0.77	0.76	0.72
23区平均	486.3万円	472.0万円	463.3万円	482.9万円	456.9万円	487.5万円

出典：市町村税課税状況等の調（各年）

## 6. 結論

これまで述べてきたことを簡単にまとめると次のようになる。バブル崩壊後の都心回帰は、まず資本が先行し、人口の受け皿となる住宅が都心部に大量に供給された。正確な数字はわからないが、その多くが高層マンションであったと思われる。2000年代から進化した経済の情報化・サービス化により、専門・技術職層が増加した。そして、経済の情報化・サービス化の恩恵を最も受けた専門・技術職層を中心に、都心部のマンションに住むことのできる高収入層が都心に移り住んだ。都心三区に流入した年齢層は主に 20 代後半から 40 代であり、ちょうど結婚・出産・子育てをする世代である。したがって、若年層も増加することになった。近年、東京における社会階層の分極化や地域間格差の拡大が主張されるようになってきているが、それは以上のような社会-空間的变化と深く関連しているものと思われる<sup>8</sup>。

<sup>8</sup> 2000年代に入ってから、日本社会の格差問題が学術的にもマスコミ的にも議論の的になった。大都市内部における格差の問題（階層の分極化）は欧米の都市社会学では主要なテーマのひとつとなっていたが、日本の都市社会学でも問題視され始めたのは、2010年代に入ってからであ

最後に、本研究が世田谷区における地域特性の分析にとって持つ意義を述べたい。バブル崩壊後、東京の社会-空間構造は急激な変化を経験してきた。それは端的に言って、経済の情報化・サービス化を背景とした資本と人口の都心部への再集中である。このような変化の過程の中で、世田谷はどのような位置づけにあったのか。この点は重要であるにもかかわらず、区を単位とした分析からは明確な結論は得られない。というのも、区を単位とした分析では、世田谷区における変化は過少評価されている可能性があるからである。例えば、2015年時点の都心三区の人口を足し合わせても、同年の世田谷区の人口には到底及ばない(図表2)。この人口の多さが、区を単位とした分析では他の区と比較して世田谷区の変化を相対的に小さく見せていることはあり得る<sup>9</sup>。世田谷の場合は、区内の空間的分化をより広い地理的範囲における空間的分化に位置づけながら分析することで、はじめて本稿が述べてきたバブル崩壊後の変化との関連を十分に理解することができるだろう。本稿の成果を踏まえた地域特性の分析がなされねばならない。

#### [付記]

社会地図の作成には、埼玉大学准教授の谷謙二氏が開発・頒布しているフリーのGISソフトウェア MANDARA を使用した。

#### [文献]

- Burgess, Ernest, 1925, "The Growth of the City: an Introduction to a Research Project," Robert E. Park, Ernest W. Burgess and Roderick D. Mckenzie eds., *The City: Suggestions for Investigation of Human Behavior in the Urban Environment*, University of Chicago Press, 47-62. (=2012, 松本康訳「都市の成長——研究プロジェクト序説」松本康編『都市社会学セレクション第1巻 近代アーバニズム』日本評論社, 21-38.)
- Fujita, Kuniko, 1991, "A World City and Flexible Specialization: Restructuring of the Tokyo Metropolis," *International Journal of Urban and Regional Research*, 15(2): 269-284.
- Hamnett, Chris, 1996, "Social Polarisation of Global Cities: Theory and Evidence," *Urban Studies*, 31(3): 401-424.
- , 2003, "Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001," *Urban Studies*, 40(12): 2401-26.
- 橋本健二, 2011, 『階級都市——格差が街を侵食する』筑摩書房.

---

る。それまでは、欧米の諸都市とは異なり、「東京は、職業階層、所得階層ともはっきりとした分極化の傾向は認められず、あるとすれば、その〈兆し〉」(園部 2001: 73)であるという見方が優勢だった。ただし、これは1990年代半ばまでのデータを分析した結果から得られたものであり、近年は東京でも格差の拡大が進行していることが指摘されている(たとえば橋本 2011, 2015)。もちろん、ホームレスに代表される都市の貧困問題については、格差が話題になる前から都市社会学は精力的に取り組んでいた。

<sup>9</sup> 面積の広さを加えてもよいかもしれない。

- , 2015, 「格差拡大と変貌する大都市の空間構造」『都市問題』106(11): 80-87.
- 平山洋介, 2006, 『東京の果てに』NTT出版.
- 五十嵐敬喜・小川明雄, 2003, 『「都市再生」を問う——建築無制限時代の到来』岩波書店.
- 加茂利男, 1993, 「相互依存的リストラクチャリングと日米関係——世界都市と産業地域」, 重森暁・遠洲尋美編『都市再生の政治経済学——日米都市の比較研究』東洋経済新報社, 3-17.
- Ley, David, 1996, *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*, Oxford University Press.
- 町村敬志, 1994, 『「世界都市」東京の構造転換——都市リストラクチャリングの社会学』東京大学出版会.
- , 2015, 「都市空間は誰のものか——転換期を迎える東京の風景から考える」『都市問題』106(11): 62-70.
- 丸山真央・植田剛史, 2006, 「ポスト・バブル期東京の都市社会変動と空間変容——『失われた10年』か、『助走期』か」『東京研究』6: 107-123.
- 松本康, 2004, 「定住都市・東京の形成と変容——郊外化から再都市化へ」松本康編『東京で暮らす——都市社会構造と社会意識』東京都立大学出版会, 17-52.
- 森岡清志, 1986, 「社会地区分析の発展過程」倉沢進編『東京の社会地図』東京大学出版会, 9-19.
- Sassen, Saskia, [1991]2001, *The Global City: New York, London, Tokyo*, Princeton University Press. (= 2008, 伊豫谷登士翁・大井由紀・高橋華生子訳『グローバル・シティ——ニューヨーク・ロンドン・東京から世界を読む』筑摩書房.)
- Smith, Neil, 1979, “Towards a Theory of Gentrification: a Back to the City Movement by Capital, not People,” *Journal of American Planning Association*, 45(4): 538-548.
- 関満博・加藤秀雄, 1990, 『現代日本の中小機械工業——ナショナル・テクノポリスの形成』新評論.
- 園部雅久, 2001, 『現代大都市社会論——分極化する都市?』東信堂.

[資料]

資料1 東京都区部白地図



資料2 コーホート分析の読み方 (図表17の場合)

1971年～1975年  
生まれのコーホート

2000年の人口 (25～29歳時点)	777,767人	
2005年の人口 (30～34歳時点)	792,210人	
	5年前との差 =	14,443人

(図表16より抜粋)

	1990	1995	2000	2005	2010	2015
0-4歳	352672	302484	305473	316878	331513	359073
5-9歳	-43244	-36044	-10228	-215	-2908	-9053
10-14歳	-20775	-21146	-6540	1733	2480	1214
15-19歳	41756	22771	22430	19084	15348	14341
20-24歳	196147	156869	161069	150306	141576	128189
25-29歳	-96453	-72502	17819	100764	148750	144611
30-34歳	-103894	-98096	-37333	14443	33574	26484
35-39歳	-74409	-66673	-27464	1792	4882	-6649
40-44歳	-42443	-42088	-17209	1316	1617	-5063

枠を囲ったセルは1971年～1975年生まれのコーホートの人口増減