

都市計画の規制緩和を伴う都市開発事業によるジェントリフィケーションの発現に関する研究

—東京都における都市再生緊急整備地域の事例—

松行 美帆子 (横浜国立大学 大学院都市イノベーション研究院, mihoko@ynu.ac.jp)

山口 大輔 (横浜国立大学 大学院都市イノベーション学府, yamaguchi-daisuke-dk@ynu.jp)

A study on the manifestation of gentrification by urban development projects with deregulation of urban planning:

A case study of urban renaissance urgent redevelopment areas in Tokyo

Mihoko Matsuyuki (Institute of Urban Innovation, Yokohama National University)

Daisuke Yamaguchi (Graduate School of Urban Innovation, Yokohama National University)

要約

本研究は、規制緩和を伴う大規模都市開発が人口や住宅の構成にどのような影響を及ぼすのか、及びジェントリフィケーションの現象が生じているかを、東京都の新宿、秋葉原・神田、大崎、渋谷の4つの都市再生緊急整備地域を対象として、検証するものである。結果として、渋谷を除く3地域で人口が急増し、特に若い世代の増加が確認された。また、住宅の構成に関しては、一戸建てが減少し、共同住宅が増加した。所有形態に関しては、持ち家と借家の比率の変化は地域によって異なることが示された。ジェントリフィケーションという現象の特徴である、住宅の高級化や経済的に豊かな若い世代の増加が確認された。新宿や大崎では、規制緩和による大規模マンションの供給がジェントリフィケーションの直接的な原因となったと考えられる。一方、秋葉原・神田地域においては、規制緩和を受けた都市開発が直接の原因とは言い難いものの、大規模再開発の期待が小・中規模マンション開発を引き寄せた可能性が考えられる。これらの結果から、規制緩和を伴う都市開発がジェントリフィケーションを引き起こす可能性があるが、それが直接的な原因であるか否かは地域によって異なることが示唆された。また、ジェントリフィケーションの内容や影響も、地域の特性や開発の特性に依存して異なることが確認された。

キーワード

都市再生緊急整備地域, 規制緩和, 都市開発事業, ジェントリフィケーション, 東京

1. はじめに

近年、都市政策においても新自由主義が台頭し、大幅な都市計画規制の緩和のもとで、都市空間の大幅な再編が世界的に進んでいる。東京をはじめとするアジアのメガシティにおいても、同様に大幅な都市計画規制の緩和に伴う、都市空間の変容が報告されている (Kidokoro et al., 2022)。

我が国における大幅な都市計画や不動産に関する規制緩和は、とくに1990年代後半以降進められている (上野, 2008) が、近年は2002年に制定された都市再生特別措置法がその大きな流れとなっている。都市再生特別措置法に基づいて、全国52地域が都市再生緊急整備地域に指定された。都市再生緊急整備地域内では、都市再生特別地区に都市計画決定されることにより、都市計画の規制の大幅な緩和や都市計画提案制度の適用、事業認可の迅速化などの特例措置を受けることができる。とくに東京都においては、全国で52地域、9,536 haで指定されている都市再生緊急整備地域のうち、8地域 (うち、1地域は東京と神奈川にまたがる羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域)、3,284 ha (羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域

の神奈川県分も含む)があり、都市再生特別地区においては多くの大規模都市開発事業がすでに完了し、または現在も進行中であり、東京都心部の都市空間はこの20年間で大きく変容している。

このような新自由主義的政策下の都市計画規制の緩和による大規模都市開発は経済成長を促進している一方、社会格差の拡大を容認しているとの批判があり (Brenner and Theodore, 2002)、世界の多くの都市でこのような潮流が見られることが報告されている (Peck and Tickell, 2002; He and Wu, 2002; Shin and Kim, 2016)。そして、この新自由主義下の都市計画規制の緩和により、ジェントリフィケーションが発現していることが、多くの研究によって指摘されている (Brenner and Theodore, 2002; Smith, 2002; Waley, 2013)。

ジェントリフィケーションとは、その現象を初めて指摘したGlass (1964)によると、元々ロンドンの労働者階級の居住区であるインナーシティにおいて、労働者階級が住んでいた住宅が接収され、高価な住宅になり、中間階級が侵入し、元来住んでいた労働者階級が立ち退きさせられ、その地区の社会的性格が変容することである。このジェントリフィケーションの多くは、郊外化の進展により都市中心部から郊外に中・高所得者が郊外へ転出し、低所得者が中心部に取り残されていたが、郊外から富裕な人々が回帰する現象にもなって発現すると指摘

されている(成田, 1977)。1980年代初頭以降、ジェントリフィケーションは多くの活発な議論を引き起こしたが、その背景の一つには、ジェントリフィケーションはシカゴ学派から受け継がれた理論では説明できない現象であったことがある(Smith, 1996)。ジェントリフィケーション研究の大きな論点の一つに、ジェントリフィケーションの起因がある。新中間層が生活スタイルや・建築の好みなどの志向によりインナーシティに移転することが原因とする「消費サイド」からの説明がある。一方、衰退したインナーシティにおいて地代が低下しており、そこを開発することによって利潤を得ようとする資本の回帰が現象を起こすという「生産サイド」からの説明がある(藤塚, 2013)。

ジェントリフィケーションは、当初その議論の中心は欧米であったが、近年は世界中の多くの都市で出現しているとされており(Hackworth and Smith, 2001)、その多様性も指摘されている(Lees et al., 2016)。我が国においても、ジェントリフィケーションに関する研究は蓄積されつつあるが、我が国において発現しているジェントリフィケーションがどのようなものかということについては、まだ研究蓄積が不足している。また、我が国においては、新自由主義的な政策下で規制緩和を受けた大規模都市開発が、ジェントリフィケーションを発現しているのか、それがどのようなものかについても、十分には明らかにはなっていない。

本研究では、ジェントリフィケーションを「一定の地域において都市開発などにより高級化した住宅が供給され、既存の住民からより高い経済、社会的ステータスを持つ住民へと入れ替わること」と定義する。すなわちジェントリフィケーションとは、ある地域の都市開発などにより人口の構成や住宅の構成が大きく、上方に変化していくことである。本研究では、新自由主義政策下の都市計画規制の緩和の例として、東京都における都市再生緊急整備地域をとりあげ、地域内の規制緩和を受けた大規模都市開発事業により、どのような人口構成と住宅構成に変化が見られたのか、そしてその変化はジェントリフィケーションと呼べるものかについて明らかにすることを目的とする。

本研究は、都市計画の規制緩和が引き起こすジェントリフィケーションについて検証するものであり、上記のジェントリフィケーションの起因の議論においては、「生産サイド」からの視点での研究であると言えよう。

2. 既往研究の整理

前述したように、我が国におけるジェントリフィケーションに関しては、研究が徐々に蓄積されつつある。藤塚(2017)は、東京都中央区湊と港区白金を対象とし、中央区湊では地価高騰期に立ち退きにあった土地が結果として高層マンションになったことや、白金においても中小企業が立ち退きになり、そこに外資系企業が入った高層オフィスビルや外国人住民が入居した高層マンションが建設され、グローバル化がジェントリフィ

ケーションと関連していることを明らかにした。また、大木他(2019)は東京都田端地区を対象として、木造密集市街地解消事業により、木造賃貸が非木造の中層マンションに建て替えられ、低家賃の住宅の減少、平均家賃の上昇を指摘した。藤塚(2022)は、東京都下谷、根岸、東日暮里を対象にその都市景観の変化を分析し、ジェントリフィケーションにより、長屋から高層マンションに変化し、歴史的な街並みが失われつつあることを示した。また、中村・浅見(2020)は東京都港区麻布、高輪地区において、ジェントリフィケーションが進み、結果として都営住宅の居住者の買い物困難化が進んだことを示した。

都市再生緊急整備地域の都市開発事業のジェントリフィケーションへの影響については、蕭(2019)は、大阪の阿倍野再開発事業により、事業地区とその周辺地区、阿倍野区、大阪市の住民やの属性や居住の変化を検証し、再開発事業地域内でジェントリフィケーションが認められ、身体労働者や高齢人口が周辺地域に押し出されたことを示した。Kidokoro et al. (2023)は、都市再生緊急整備地域の都市開発事業に限らず、容積ボーナスを伴う都市開発とジェントリフィケーションの関係を、東京都を対象として検証している。若年層、短期居住者、専門職、高学歴者の増加が、墨田区、台東区西部、江東区西部の町丁で見られ、これが都市再開発によるものだと結論づけている。さらに、足立区、葛飾区、江戸川区の一部の駅周辺でもこのような人口の変化が進んでおり、それが都市再開発によるものだと述べている。蕭(2019)が研究対象とする阿倍野再開発事業は1976年に着工されたものであり、都市再生特別地区に指定されているのは「阿倍野筋1丁目地区」のみであり、都市再生緊急整備地域への指定とジェントリフィケーションの関係性までは言及しがたい。Kidokoro et al. (2023)も、容積ボーナスを伴う都市開発を対象としたものであり、とくに都市再生特別区内における都市開発を対象としたものではなく、指摘しているジェントリフィケーションが起きていると指摘した地域は、必ずしも都市再生特別地区と一致しているわけではない。さらに、人口構成の一部の特色のみでジェントリフィケーションの発現を特定しようとしているが、住宅構成については着目していない。

このように、都市再生緊急整備地域内の都市開発事業によりジェントリフィケーションが発現したか、それはどのようなものかは、いまだ十分に検討されているとは言い難い。

3. 本研究の枠組みと手法

3.1 対象地域

前述のように、本研究は東京都における都市再生緊急整備地域を対象とする。現在、東京都においては、「東京都心・臨海地域」、「秋葉原・神田地域」、「品川駅・田町駅周辺地域」、「新宿駅周辺地域」、「大崎駅周辺地域」、「渋谷駅周辺地域」、「池袋駅周辺地域」、「羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域」の8地域が都市再生緊急整備地域

として指定されている。本研究は後述するように、都市再生緊急整備地域とその隣接地域、区を比較対象とするため、2,040 ha と大きく、4 区にまたがる「東京都心・臨海地域」については、研究の対象外とした。また、東京都と神奈川県にまたがる「羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域」も対象外とした。また、「品川駅・田町駅周辺地域」、「池袋駅周辺地域」については、都市再生緊急整備地域への指定が 2012 年、2015 年と他の都市再生緊急整備地域よりも遅く、2020 年 10 月までに竣工された都市計画の規制緩和を受けた都市開発プロジェクト（区画整理事業を除く）がそれぞれ、3 プロジェクト、5 プロジェクトと少ないため、研究の対象外とした。よって、本研究では、以上の 4 つの都市再生緊急整備地域を除いた「新宿駅周辺地域」、「秋葉原・神田地域」、「大崎駅周辺地域」、「渋谷駅周辺地域」の 4 つの都市再生緊急整備地域を本研究の対象とする。これらの都市再生緊急整備地域の概要を表 1 にと、その地域内で 2020 年 9 月（2020 年国勢調査実施日が 2020 年 10 月 1 日のため）までに竣工しており、都市計画の規制緩和を受けた都市開発プロジェクト（区画整理事業を除く）を表 2 にまとめた。

表 1：研究対象となる都市再生緊急整備地域

地域名	指定年月	面積	属する自治体
新宿駅周辺地域*	2002 年 7 月	221 ha	新宿区、渋谷区
秋葉原・神田地域	2002 年 7 月	157 ha	千代田区、台東区
大崎駅周辺地域	2002 年 7 月	61 ha	品川区
渋谷駅周辺地域*	2005 年 12 月	139 ha	渋谷区

注：* 特定地域に指定されている地域。

新宿駅周辺地域には、本研究で対象とする都市再生緊急整備地域の中で最大の広さ 221 ha があり、表 2 にあるように、2020 年 9 月までに竣工されたプロジェクトは 10 プロジェクトある。都市開発プロジェクトの特徴としては、住宅の用途が多いことがあげられ、合計約 3,700 戸の住宅が供給された。これらの住宅のうち、分譲ではなくいわゆる高級賃貸マンションも 3 棟含まれる。そのほか、副都心であることから、商業、業務だけではなく、宿泊施設、イベントホール、学校、エンターテイメント施設など幅広い用途で再開発が実施されている。同様に 2002 年 7 月に認定された秋葉原・神田地区に関しては、6 プロジェクトが竣工済みである。住宅は小規模なものも含め 2 プロジェクト、約 370 戸のみであり、事務所、商業のほかは、教育施設、地域冷暖房施設、文化交流施設などの用途である。大崎駅周辺地区においては、8 プロジェクトが 2020 年 10 月時点で竣工済みである。この地区の特色としては、住宅が多いことであり、合計で約 3,200 戸の住宅が供給された。渋谷駅周辺地域に関しては、指定が 2005 年 12 月と先の 3 つの地域よりも 3 年遅れての指定となっている。この地域においては 6 つのプロジェクトが竣工済みである。住宅は賃貸 80 戸のみと少なく、業務、商業に

加えて、劇場、ホテル、起業支援施設など、地域の実情に合った用途となっている。なお、新宿、渋谷に関しては、特定都市再生緊急整備地域にも指定されている。

3.2 区域割

本研究では、4 つの都市再生緊急整備地域について、周辺と比較して特異な変化をしているのかを検証するために、都市再生緊急整備地域とその周辺について、人口構成と住宅構成の変化について比較を行う。都市再生緊急整備地域内の丁町を「地域内」、隣接する丁町を「隣接地域」、主に属する自治体を「区内」とし、比較を行う。「秋葉原・神田」が属する千代田区に関しては、「東京都心・臨海地域」の一部があるため、「東京都心・臨海地域」と重複している町丁目については、「区内」から除外した。また、人口構成と住宅構成の指標は国勢調査のデータを利用することから、国勢調査の中で秘匿地域に指定されている年度がある丁町は、地域内、隣接地域には含めないものとした。表 3 に各都市再生緊急整備地域の「地域」、「隣接地域」の丁町、及び「区内」にあたる自治体を示す。なお、本研究では各小地域の面積の 50 % 以上が都市再生緊急整備地域内に入っている小地域群を「地域内」とした。また、ほかの都市再生緊急整備地域と重なる町丁目は「隣接地域」から除外した。

3.3 本研究における分析の枠組み

蕭 (2019) は、阿倍野再開発によるジェントリフィケーションの発現を、「居住者の人口構成」と「住宅供給」により検証している。具体的には国勢調査より、「居住者の人口構成」として、人口構成、世帯構成、従業上の地位、職業の 4 つの指標を、「住宅供給」については、居住形態、居住の所有関係の 2 つの指標を設定している。そして阿倍野再開発事業地域、その隣接地域、阿倍野区、大阪市について、1995 年、2005 年、2015 年の国勢調査の小地域データより、上記の指標の経年変化を比較している。

本研究においては、同様に人口構成と住宅構成の変化を明らかにするものであることから、基本的にこの蕭 (2019) による指標を用いて、検証を行うこととする。しかしながら、従業上の地位については、2000 年、2010 年のデータに「不詳」が多く、比較が難しいため、従業上の地位は指標から除外し、残りの 5 指標を用いることとする。また、都市再生緊急整備地域の最初の指定が 2002 年 7 月であることから、2000 年、2020 年の国勢調査のデータを使用することとする。ただし、渋谷駅周辺地域に関しては、規制緩和などの特例措置を受けた都市再生事業が 2010 年以降にしか竣工していないため、2010 年と 2020 年を比較することとする。

本研究では、3.4 で設定する人口、住宅形態の指標について、各都市再生緊急整備地域の地域内、隣接地域、区内における 2000 ~ 2020 年の 20 年間（渋谷駅周辺地域は 2010 ~ 2020 年の 10 年間）における、各区分（例：15 歳人口）の人口（世帯数）の変化率（例：2020 年の 15 歳人口 / 2000 年の 15 歳人口）、各区分の占有率の変化につい

表2：研究対象となる都市再生緊急整備地域内の規制緩和を受けた都市開発事業とその概要（2020年9月竣工分まで）

	規制緩和を受けた都市開発事業	用途	面積	施設面積	着工年	竣工年	住宅戸数
新宿駅周辺地域	西新宿六丁目西第7地区	住宅、事務所、商業	0.3 ha	23,900 m ²	2006年11月	2007年1月	227戸
	西新宿一丁目7地区	専修学校、ホール、店舗ほか	0.5 ha	83,000 m ²	2006年5月	2008年10月	
	西新宿八丁目成子地区	住宅、商業、事務所、駐車場	2.5 ha	180,000 m ²	2008年11月	2010年2月	138戸
	西新宿六丁目西第6地区	住宅、商業、事務所、駐車場	1.7 ha	153,000 m ²	2007年6月	2010年2月	842戸*
	新宿六丁目西北地区（S街区）	住宅、商業、交流施設	1.1 ha	75,909 m ²	2010年2月 2009年度	2011年12月	761戸
	新宿六丁目西北地区（N街区）	事務所、商業、交流施設、住宅、 駐車場	2.6 ha	171,700 m ²	2010年5月	2012年4月	
	北新宿地区	住宅、商業、事務所、駐車場	4.7 ha	163,000 m ²	2003年1月	2015年3月	298戸
	西新宿五丁目中央北地区	住宅、商業、事務所、集会場	1.5 ha	105,500 m ²	2014年1月	2017年10月	954戸
	西新宿二丁目（8号地）特定街区	事務所、イベントホール、商業	1.4 ha	180,000 m ²	2017年9月	2020年6月	
	SOMPO美術館	美術館、飲食店、事務所等	0.9 ha	128,000 m ²	2017年8月	2019年9月	
秋葉原・神田地域	秋葉原クロスフィールド（ダイビル）	事務所、店舗、産学連携スペース	0.4 ha	50,000 m ²	2003年5月	2005年3月	
	秋葉原クロスフィールド（UDXビル）	事務所、集会場、店舗、展示場		161,000 m ²	2003年8月	2006年3月	
	神田駿河台三丁目9地区	事務所、店舗、交流施設、地域冷暖房施設など	2.2 ha	142,000 m ²	2008年8月	2012年2月	
	神田駿河台四丁目6地区	事務所、店舗、文化交流施設、教育関連施設他	1.3 ha	102,000 m ²	2010年11月	2013年3月	
	神田淡路町二丁目西部地区	住宅、事務所、店舗	2.2 ha	132,730 m ²	2010年3月	2013年3月	333戸
	神田練堀町地区	住宅、店舗、事務所等	0.5 ha	30,799 m ²	2017年4月	2019年8月	35戸
大崎駅周辺地域	大崎駅東口第3地区第一種市街地再開発事業	業務、商業、住宅	2.5 ha	148,500 m ²	2004年8月	2007年1月	329戸
	大崎駅西口E東地区	事務所、店舗	2.4 ha	152,000 m ²	2005年2月	2007年8月	
	大崎駅西口中地区第一種市街地再開発事業	共同住宅、事務所、店舗、保育所	1.8 ha	129,000 m ²	2006年12月	2009年9月	1084戸
	東五反田二丁目第2地区第一種市街地再開発事業	住宅、業務、店舗	1.8 ha	122,800 m ²	2007年6月	2010年6月	736戸
	大崎駅西口C地区	事務所、商業施設	2.0 ha	124,000 m ²	2009年2月	2011年3月	
	東五反田（B地区）開発計画	業務、ミュージアム、駐車場	1.2 ha	72,500 m ²	2009年11月	2011年12月	
	大崎駅西口南地区第一種市街地再開発事業	業務、住宅、商業、公益施設	1.0 ha	58,400 m ²	2011年8月	2014年1月	204戸
	北品川五丁目第1地区第一種市街地再開発事業	住宅、業務、商業、公益施設等	3.6 ha	250,170 m ²	2012年4月	2015年9月	850戸
渋谷駅周辺地域	渋谷新文化街区プロジェクト	商業施設、ホール、劇場、業務施設他	1.1 ha	144,500 m ²	2009年6月	2012年4月 開業/2021年	
	渋谷宮下町計画	住宅、事務所、店舗、駐車場	1.0 ha	35,000 m ²	2015年3月	2017年4月	80戸
	渋谷駅南街区プロジェクト	事務所、店舗、ホテル、交流施設、育成・創造施設、情報発信施設、駐車場他	1.0 ha	116,700 m ²	2015年8月	2018年8月	
	（仮称）南平台プロジェクト	事務所、集会場、駐車場	0.4 ha	46,954 m ²	2016年7月	2019年3月	
	宇田川町14・15番地区第一種市街地再開発事業	店舗、劇場、事務所、駐車場等	0.7 ha	63,900 m ²	2017年5月	2019年10月	
	道玄坂一丁目駅前地区第一種市街地再開発事業	業務施設、商業施設、産業進出支援施設、観光支援施設、他	0.6 ha	58,980 m ²	2016年3月	2020年7月	

注：地方創造HPより情報を収集し、各施設のHPなどより情報の修正を行った。住戸数に関しては、不動産情報サイトより収集した。住戸数の下線は賃貸もしくは一部賃貸を表す。竣工年月日は地方創造HPに掲載されているものだが、建物や施設によって竣工年月が異なる場合がある。*一部賃貸：842戸のうち、賃貸は640戸。

表3：本研究における区域分け

新宿駅周辺地域	地域内	新宿3丁目、4丁目、歌舞伎町1丁目、2丁目、西新宿3丁目、6丁目、7丁目、8丁目
	隣接地域	内藤町、新宿2丁目、5丁目、6丁目、7丁目、百人町1丁目、大久保1丁目、北新宿1丁目、2丁目、西新宿4丁目、5丁目 渋谷区初台1丁目、渋谷区本町1丁目、2丁目 渋谷区代々木2丁目、3丁目、4丁目、渋谷区千駄ヶ谷5丁目
	区内	新宿区
秋葉原・神田地域	地域内	神田駿河台3丁目、4丁目、神田錦町1丁目、2丁目、神田小川町、神田美土代町、内神田1丁目、2丁目、3丁目、神田司町、神田多町、神田淡路町1丁目、2丁目、神田須田町1丁目、2丁目、外神田1丁目、3丁目、4丁目、鍛冶町1丁目、2丁目、神田鍛冶町、神田紺屋町、神田北乗物町、神田富山町、神田東松下町、神田東紺屋町、神田佐久間町1丁目、神田松永町、神田練堀町、神田相生町、台東区秋葉原
	隣接地域	神田神保町1丁目、猿楽町1丁目、神田駿河台1丁目、神田駿河台2丁目、神田錦町3丁目、外神田2丁目、5丁目 岩本町1丁目、3丁目、神田和泉町、神田佐久間町2丁目、神田佐久間河岸、文京区湯島1丁目、台東区台東1丁目、2丁目、3丁目、5丁目
	区内	千代田区（除外：丸の内1丁目、2丁目、3丁目、大手町1丁目、2丁目、内幸町1丁目、2丁目、有楽町1丁目、2丁目、霞が関3丁目、神田美倉町
大崎駅周辺地域	地域内	大崎1丁目、2丁目、東五反田2丁目
	隣接地域	大崎3丁目、5丁目、北品川4丁目、5丁目、6丁目、西五反田1丁目、西品川3丁目、東五反田1丁目、3丁目、広町1丁目、2丁目、西品川1丁目
	区内	品川区
渋谷駅周辺地域	地域内	渋谷1丁目、2丁目、3丁目、桜丘町、道玄坂1丁目、2丁目、円山町、宇田川町、神南1丁目
	隣接地域	東1丁目、代官山町、猿楽町、鶯谷町、渋谷4丁目、南平台町、神泉町、松濤1丁目、神山町、神宮前5丁目、6丁目
	区内	渋谷区

て、区内、隣接地域に対して、地域内に特徴的な変化があったのかを検討する。さらに、全体の人口の増加に対するある区分の人口（世帯数）増加の大きさを見るために、地域内、隣接地域、区内の各区分の人口（世帯数）の変化率を全体の変化率で割った値（例：地域内の15歳人口の変化率/地域内の人口の変化率）を相対変化率とし、地域内、隣接地域、区内で比較を行う。

さらに、地域内には規制緩和を受けた都市開発事業地区以外にも多く含まれ、事業の市街地の高級化への直接的な影響を見ることが困難であるため、表2にまとめた地域内の規制緩和を受けた都市開発事業地区の2000～2020年の地価の変化（渋谷駅周辺地域に関しては2010～2020年）についての検討も行う。

3.4 指標

3.4.1 居住者の人口構成

人口構成としては、蕭(2019)の研究と同様に、15歳未満、15～64歳、65歳以上人口に区分をする。

世帯構成については、蕭(2019)の研究では、子育て世帯、教育世帯、2世代世帯、高齢夫婦世帯の4つに区分しているが、本研究では東京都の特性より、教育世帯（核家族世帯のうち、夫婦と18歳未満の子どもがいる世帯）、高齢夫婦世帯（夫婦のみ世帯のうち、65歳以上のいる世帯）、高齢以外夫婦世帯（夫婦のみ世帯のうち、65歳以上がいない世帯）、その他2人以上世帯、高齢単独世帯（単身世帯のうち、65歳以上の世帯）、高齢以外単独世帯（単身世帯のうち、65歳未満の世帯）の6世帯に区分した。

職業では、蕭(2019)の研究と同様に、管理・専門・

事務職（管理的職業、専門的・技術的職業、事務従事者）、販売・サービス（販売従事者、サービス職業従事者）、身体労働（保安職業従事者、農林漁業従事者、生産工程従事者、輸送・機械運転従事者、建設・採掘従事者、運搬・清掃・包装等従事者）、分類不能の4区分とした。ただし、2020年の国勢調査では労働力の分類で「不詳」の割合が非常に多く（15歳以上人口の内、新宿区で35%、千代田区で32%、品川区で20%、渋谷区で31%）、この結果への影響は否定できない。

3.4.2 住宅供給

居住形態については、蕭(2019)の研究では長屋建が入っていたが、長屋建が対象地域ではほとんど残っていないことより、一戸建て、共同住宅、その他の3区分とした。

居住の所有関係についても、蕭(2019)の研究では持ち家、民営借家、給与住宅、間借り、住宅以外の6区分であったが、本研究では対象地域内に持ち家、民営借家以外が非常に少ないことから持ち家、民営借家、その他の3区分としている。

3.4.3 地価

都市開発事業地区の地価については、路線価を用いた。地区が複数の道路に接している場合、地区内に道路が通っている場合は、接している、通っている道路のうち、最も路線価が高い値を採用した。また、比較対象として、区内の公示地価の平均値の変化率を用いた。比較対象として路線価ではなく、公示地価の平均値を用いたのは、区内の路線価の平均値が公表されていないからである。

4. 居住者の人口構成の変化とその比較

本章では2000年から2020年の20年間における（渋谷駅周辺地域は2010～2020年の10年間）人口構成の各指標の変化を検証する。さらに、規制緩和を受けた都市開発事業の人口変化への影響を検証するために、2000～2010年、2010～2020年の人口変化についても検証を行う。

4.1 年齢区分別人口

図1に各都市再生緊急整備地域の地域内、隣接地域内、区内の年齢区分別人口の変化倍率、図2にその各年齢区分の占有率を示した。

4.1.1 新宿駅周辺地域

人口の増加は地域内が2.06倍（9,568→19,726人）と隣接地域の1.16倍（58,326→67,855人）、区内の1.10倍（286,173→315,980人）と比較して突出して大きく増加している。とくに地域内では、2010年から2020年にかけて、1.61倍（12,279人→19,726人）と大きく増加している。これは、2010年から2020年にかけて地域内で竣工した住宅を含む5プロジェクトの戸数の合計が2,993戸であり、これらの住宅プロジェクトの影響が大きいと考えられる。

年齢区分別に見ると、地域内の15歳未満人口の変化率は2.65倍であり、相対変化率1.29（ $= 2.65 / 2.06$ ）は、隣接地域の相対変化率1.11（ $= 1.29 / 1.16$ ）、区内の相対変化率1.06（ $= 1.17 / 1.10$ ）と比べても大きく増加している。65歳以上に関しては、隣接地域の相対変化率1.07（ $= 1.24 / 1.16$ ）と区内の相対変化率1.17（ $= 1.29 / 1.10$ ）が1以上であるのに対して、地域内は相対変化率0.97（ $= 1.98 / 2.06$ ）と1よりも小さい。全体の構成を見ると、地域内においては2000年から2020年にかけて、15歳未満の占有率が5.4%から6.9%増え、15～64歳、65歳以上の割合がそれぞれ77.6%から76.7%、17.1%から16.4%へと減少している。15歳未満人口の占有率が増え、15～64歳人口の占有率が減少というのは、隣接地域、区内も同じ傾向であるが、これらの地域では65歳以上人口の占有率は増加しており、とくにこの65歳以上人口の占有率の減少が地域内の特徴であると言えよう。

4.1.2 秋葉原・神田地域

人口の変化率は地域内が2.10倍（6,005→12,601人）であり、隣接地域の1.91倍（7,396→14,100人）、区内の1.84倍（36,016→66,634人）よりも大きく増加している。地域内においては、規制緩和をうけた住宅を伴うプロジェクトは2つ、368戸のみであったが、規制緩和を受けていない小・中規模なマンション開発が多く、そのため人口が大きく増えたと考えられる。

年齢区分別に見ると、地域内の15歳未満人口の増加3.53倍と大きく伸びており、地域内の相対変化率1.68（ $= 3.53 / 2.10$ ）は隣接地域の相対変化率1.20（ $= 2.29 / 1.91$ ）、区内の1.38（ $= 2.54 / 1.84$ ）と比較しても大きい。また65歳以上の変化率は、地域内1.25倍、隣接地域1.20倍、区内1.44倍であり、それぞれの相対変化率は0.60（ $= 1.25 /$

2.10）、0.63（ $= 1.20 / 1.91$ ）、0.78（ $= 1.44 / 1.84$ ）であり、地域内が最も小さい。全体の構成を見ると、地域内、隣接地域、区内において、15歳未満人口の占める割合が増加し、65歳以上の人口が減少しているという傾向は同じであるが、地域内は15歳未満人口の割合の増加（地域内：6.1%→10.3%）、65歳以上の割合の減少（地域内：29.1%→17.4%）が隣接地域、区内と比較して顕著である。

4.1.3 大崎駅周辺地域

人口の増加は地域内が2.83倍（3,986→11,263人）と、隣接地域1.16倍（23,396→27,059人）、区内1.23倍（324,608→399,253人）と比較して、大きく増加している。とくに、2000年から2010年にかけて、人口が2.25倍（3,986人→8,967人）になっているが、この時期に住宅を含む2つのプロジェクトが竣工し、合計1,413戸の住宅が供給されており、その影響が大きいと思われる。年齢区分別に見ると、地域内の15歳未満人口の変化率は4.75倍であり、隣接地域は1.38倍、区内は1.48倍である。地域内の相対変化率は1.68（ $= 4.75 / 2.83$ ）であり、隣接地域の相対変化率1.19（ $= 1.338 / 1.16$ ）、区内1.20（ $= 1.48 / 1.23$ ）と比べても大きく増加している。65歳以上に関しては、地域内が2.67倍、相対変化率は0.94（ $= 2.67 / 2.83$ ）であり、隣接地域の65歳以上の変化率は1.49倍、相対変化率は1.28（ $= 1.49 / 1.16$ ）、区内の変化率は1.42倍、であり、相対変化率は1.15（ $= 1.42 / 1.23$ ）であり、地域内の相対変化率のみ1以下である。全体の構成を見ると、地域内、隣接地域、区内において、15歳未満人口の占める割合が増加しているが、地域内での増加が9.5%→15.9%と著しい。また、隣接地域、区内においては、65歳以上人口の占有率は増加しているが、地域内においては15.3%→14.3%と減少している。

4.1.4 渋谷駅周辺地域

人口の変化率は地域内が1.07倍であり、隣接地域の1.13倍、区内の1.11倍よりも増加率は小さい。年齢区分別に見ると、地域内の15歳未満人口の変化率1.58倍は地域内の総人口の変化率と比較しても著しく大きく、周辺との比較において、地域内は隣接地域、区内と比べても大きく増加している。65歳以上に関しては、隣接地域と区内が全体の増加率よりも65歳以上の増加率が高いのに対して、地域内は65歳以上人口は変化率0.90と減少している。全体の構成を見ると、地域内、隣接地域、区内において、15歳未満人口の占める割合が増加しているが、地域内での増加が5.5%→8.1%と著しい。また、65歳以上人口の占有率は地域内においては21.8%→18.3%と減少している。隣接地域、区内においても減少しているが、地域内においてより減少している。

4.1.5 全体の傾向

地域内の人口自体が4地域とも増加しており、年齢区分別に見ても渋谷駅周辺地域の65歳以上人口以外は増加しており、どのような年齢区分の人口がこの20年間で地

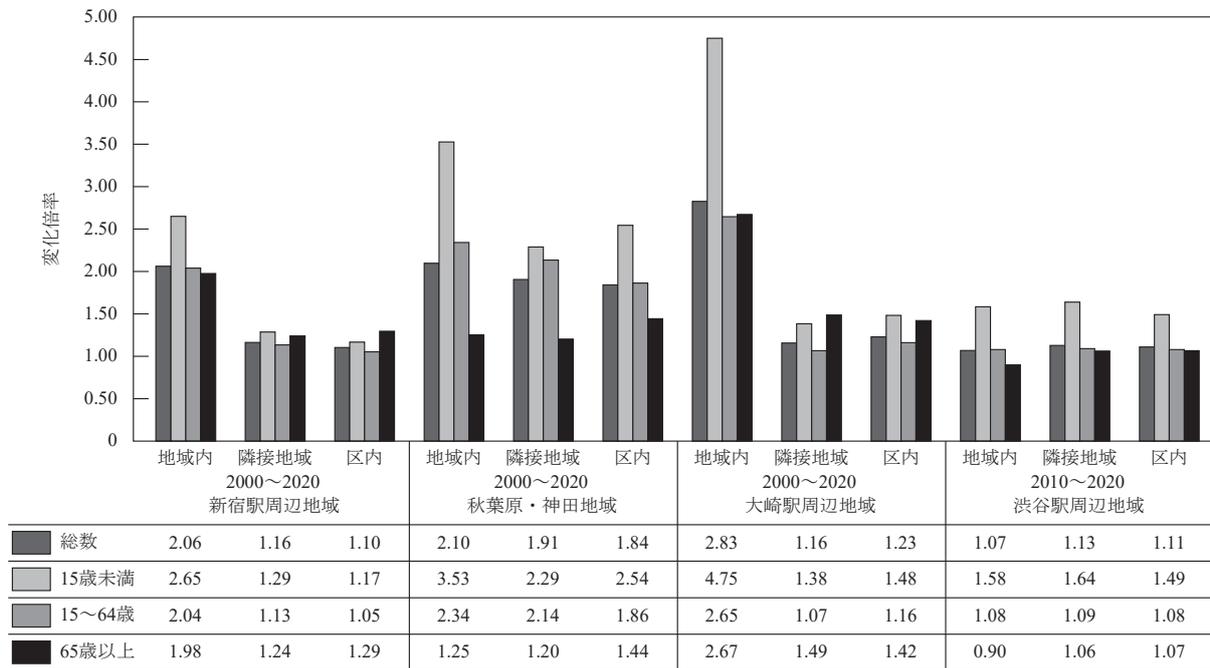


図 1：人口および年齢別区別人口の変化率

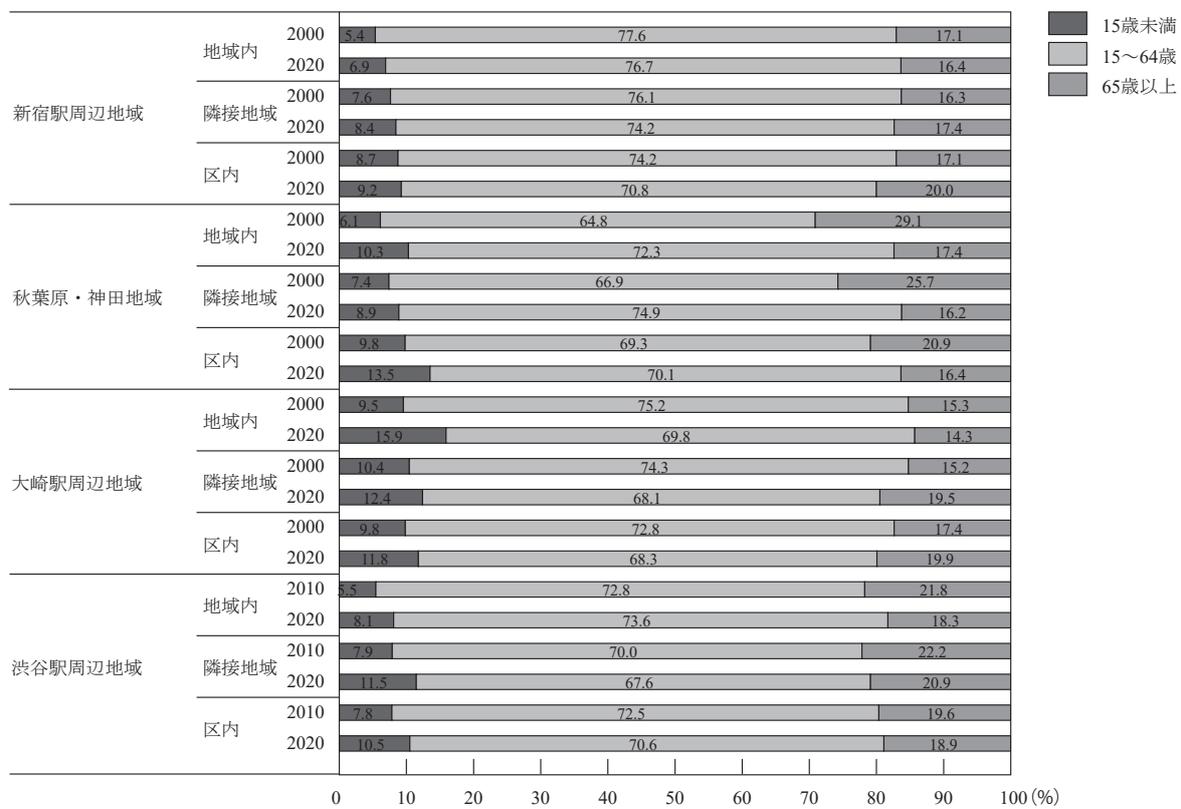


図 2：年齢区分別の占有率

域内から転出したかは分からない。人口区別にみると、とくに地域内の15歳未満人口の伸びが隣接地域、区内と比較して著しく、かつ高齢者人口も渋谷駅周辺地区を除いては増加しているが、その増加は隣接地域、区内と比較して小さなものである。地域内は隣接地域、区内と比べ15歳未満人口がより多く増加し、65歳以上人口がより少なく増加する傾向があると言える。

人口の構成比を見ると、4地域においては、隣接地域や区内と同様に15歳未満人口の占有率も増加したが、その増加幅が隣接地域や区内と比較して大きいと言える。逆に、65歳以上人口の構成比は減少しており、隣接地域や区内で減少しているところもあるが、その減少幅はより大きい。地域内においては、全体として、人口の若年化がより進んだと言える。

4.2 世帯形態

図3に各都市再生緊急整備地域の地域内、隣接地域、区内の世帯区別世帯数の変化率、図4に各世帯区分の占有率を示した。

4.2.1 新宿駅周辺地域

世帯数は地域内で1.68倍(6,032→10,126世帯)、隣接地域で1.51倍(35,960→54,256世帯)、区内で1.45倍(153,473→222,461世帯)に増加している。地域内において、とくに伸びが大きいのは、変化率2.02倍の高齢以外単独世帯であり、これは隣接地域、区内も同じ傾向である。その次に伸びが大きいのは1.78倍の高齢以外夫婦世帯である。地域内の高齢以外夫婦世帯の相対変化率は1.06(=1.78/1.68)であるが、隣接地域、区内においては0.77(=1.17/1.51)、0.87(=1.26/1.45)と1より小さい。高齢以外夫婦世帯の相対変化率の大きさは地域内の特徴であると言える。逆に、地域内の高齢夫婦世帯、高齢単独世帯の変化率はそれぞれ1.21倍、1.23倍であり、相対変化率はそれぞれ0.72(=1.21/1.68)、0.73(=1.23/1.68)と1より小さく、とくに高齢単独世帯の相対変化率については、隣接地域の0.90(=1.37/1.51)、区内1.07(=1.56/1.45)と比較しても小さい。全体の構成を見ると、地域内においても高齢以外単独世帯が58.5%と最も大きく占めていたが、70.5%とその割合が大きく増加している。この傾向は、隣接地域(50.9%→63.4%)、区内(46.9%→58.1%)とも同様であるが、高齢以外単独世帯の占有率が最も大きかったのが地域内であり、その傾向がますます強くなった。

4.2.2 秋葉原・神田地域

世帯数は地域内で3.46倍(2,509→8,677世帯)、隣接地域で2.02倍(3,994→8,069世帯)、区内で2.31倍(15,941→36,883世帯)に増加している。地域内で最も大きく伸びたのが、変化率が10.19倍の高齢以外単独世帯であり、相対変化率は2.95(=10.19/3.46)と大きい。これは、隣接地域の高齢以外単独世帯の相対変化率1.86(=3.76/2.02)、区内1.54(=3.56/2.31)と比較しても突出した

伸びであると言える。そのほか、地域内では高齢以外夫婦世帯の伸びも5.20倍と大きく、相対変化率は1.50(=5.20/3.46)であり、隣接地域の相対変化率1.55(=3.14/2.02)とほぼ同じであるが、区内では相対変化率1.08(=2.49/2.31)と突出して伸びているわけではない。全体の構成を見ると、2000年では、地域内においてはその他2人以上世帯が40.9%と最も大きく占有していたが、2020年では55.2%の高齢以外単独世帯が最も大きな割合を占め、この20年間で世帯構成が大きく変わった。これは隣接地域、区内でも同様の傾向であるが、とくに地域内でその他2人以上世帯の占有率の減少(40.9%→12.5%)、高齢以外単独世帯の占有率の増加(18.7%→55.2%)が大きく、その傾向が顕著であった。

4.2.3 大崎駅周辺地域

世帯数は地域内で3.05倍(2,051→6,247世帯)、隣接地域で1.49倍(10,746→15,986世帯)、区内で1.52倍(156,065→237,447世帯)に増加している。地域内において最も大きく伸びたのが教育世帯の5.52倍であり、相対変化率も1.80(=5.52/3.05)と大きく、隣接地域の相対変化率1.23(=1.83/1.49)、区内の1.03(=1.56/1.52)よりも顕著に大きい。次に地域内で増加したのが高齢以外夫婦世帯の3.74倍、相対変化率1.23(=3.74/3.05)であり、隣接地域の相対変化率が0.85(=1.27/1.49)、区内が0.94(=1.43/1.52)と1よりも小さいのと逆の傾向である。全体の構成を見ると、地域内では高齢以外単独世帯が41.2%→40.4%と占有率を少し減らしたが、占有率は最も大きいままであり、その他2人以上世帯が24.3%→13.6%と大きくその占有率を減らし、教育世帯が10.2%→18.5%と大きく割合を増やしている。隣接地域では、同様に高齢以外単独世帯の割合が増え、その他2人以上世帯の割合が減っているが、教育世帯の割合は大きく変化しておらず、教育世帯が大きく増えたのが地域内の特徴である。

4.2.4 渋谷駅周辺地域

世帯数は地域内で1.38倍(3,984→7,470世帯)、隣接地域で1.26倍(7,376→11,979世帯)、区内で1.21倍(105,820→149,856世帯)に増加している。地域内においては高齢以外単独世帯が1.61倍、相対変化率1.17(=1.61/1.38)と大きい。隣接地域、区内でも増加あり、相対変化率は1.18(=1.43/1.21)、1.04(=1.31/1.26)であり、地域内と隣接地域は同様であるが、区内よりは大きい。地域内においては、高齢単独世帯の変化率が0.78倍と減少しており、0.91倍、0.97倍の隣接地域、区内よりも大きく減少している。全体の構成を見ると、高齢以外単独世帯が2010年では60.4%と最も多くを占めていたが、その割合が70.5%となっており、10年で大きく伸びている。隣接地域、区内でも高齢以外単独世帯が2010年で最も占有率が高く、この10年で占有率が伸びているが、地域内が高齢以外単独世帯の占有率の大きさや伸びの大きさが顕著である。

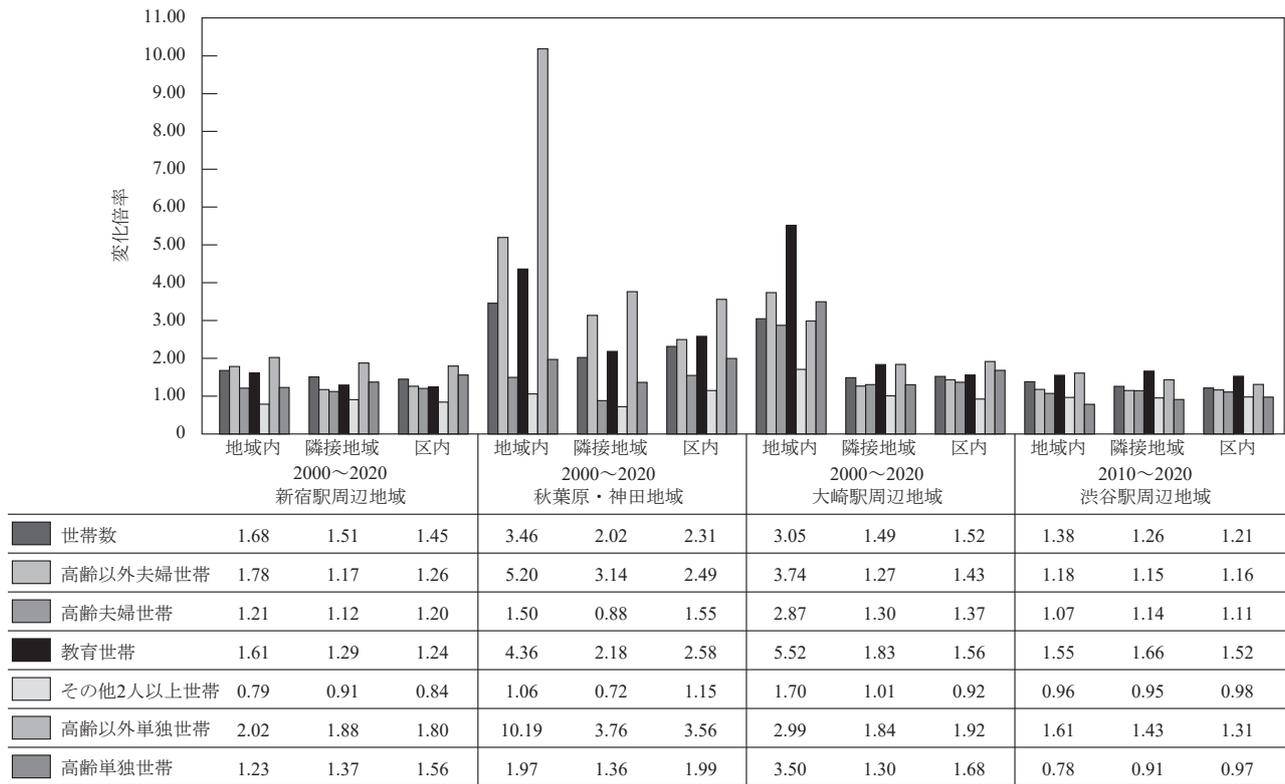


図3：世帯数と世帯形態別の変化率

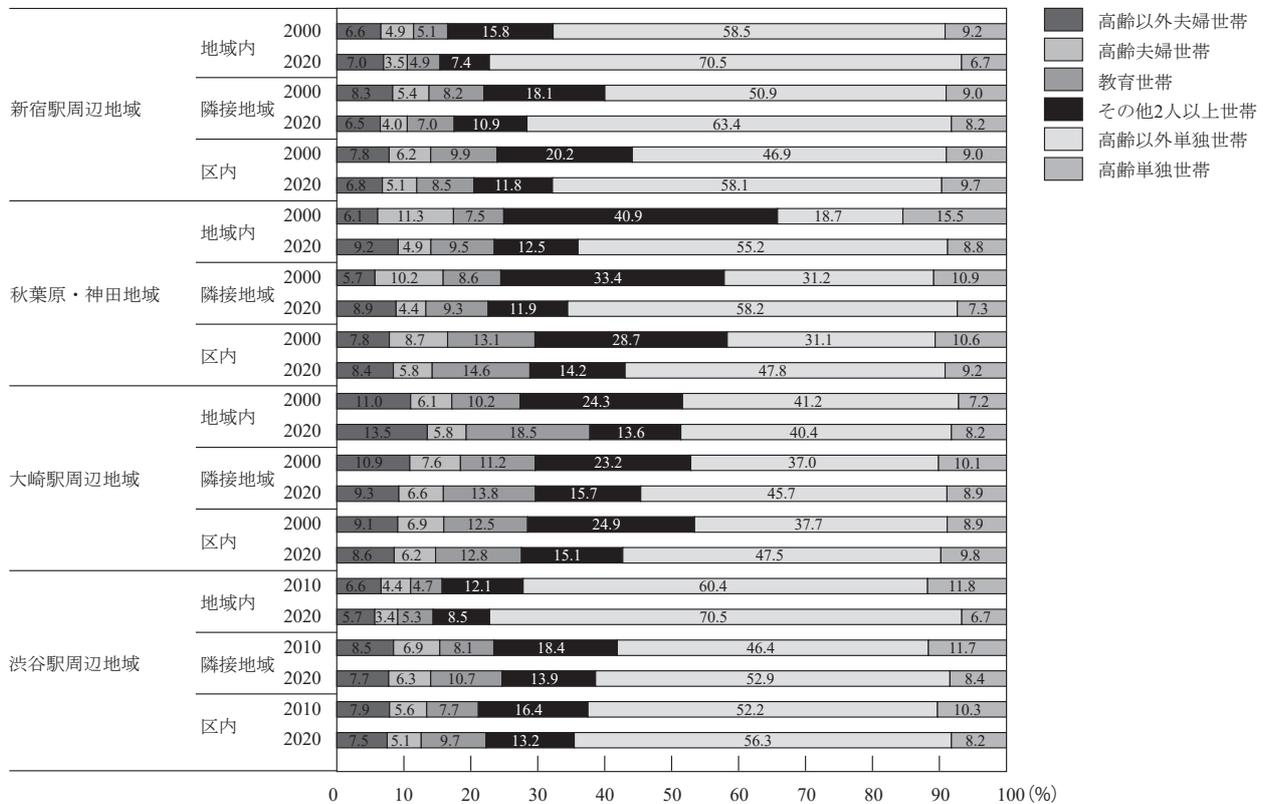


図4：世帯形態別の占有率

4.2.5 全体の傾向

すべての地区や隣接地域、区内でこの20年間（渋谷駅周辺地域は10年間）で、世帯構成が大きく変わっている。新宿駅周辺地域、秋葉原・神田地域、渋谷駅周辺地域の地域内に共通していることは、高齢以外単独世帯が急激に増加しており、2020年における占有率が新宿駅周辺地域、渋谷駅周辺地域では7割、元々占有率が大きくなかった秋葉原・神田地域でも5割を超えており、若い（高齢者ではない）単身者のまちとしての性格を強めていることである。大崎駅周辺地域においても、2000年、2020年とも高齢以外単独世帯が約4割を占めており、最も占有率が大きい占有率は大きな変化はなく、その一方、教育世帯がこの20年で大きく占有率を増やしている。すなわち、若い単身者のまちから若い単身者とファミリーのまちへと変貌しつつある。

4.3 職業

図5に就業者数、職業別人口の変化率、図6にその占有率を示した。

4.3.1 新宿駅周辺地域

就業者数は、地域内0.85倍（4,834→4,086人）、隣接地域0.85倍（32,101→27,404人）、区内0.85倍（145,162→123,796人）と減少している。前述したように、2020年における労働力状態において「不詳」に分類される人が多く、新宿では「不詳」に15歳以上人口全体の約35%、102,431人分類されており、実際の就業者数は減少していない可能性が高い。地域内においては管理・専門・事務職が1.25倍と増加しており、隣接地域の1.18倍、区内の1.09倍よりも高い。相対変化率も、地域内1.47（=1.25/0.85）、1.39（=1.18/0.85）、1.28（=1.09/0.85）と地域内が最も高い。販売・サービスは地域内が0.46倍、相対変化率は0.54（=0.46/0.85）であり、隣接地域の変化率0.59倍、区内の0.71倍よりも、変化率、相対変化率とも小さい。構成比を見ると、地域内で2000年では管理職・専門・事務職が40.7%、販売・サービスが40.9%とほぼ同じ占有率であったが、20年間で管理職・専門職が60.2%と大きく占有率を伸ばし、販売・サービスは22.0%と大きく減少している。20年間で管理職・専門職が大きく占有率を伸ばしているのは、隣接地域（44.4%→61.2%）、区内（47.5%→60.6%）とも同様の傾向であるが、占有率の伸びは地域内が最も大きい。

4.3.2 秋葉原・神田地域

就業者数は地域内1.46倍（3,749→5,456人）、隣接地域1.47倍（4,507→6,603人）、区内1.39倍（20,473→28,535人）と伸びている。地域内では管理職・専門・事務職が2.58倍と大きく増加しており、販売・サービスは0.71倍、身体労働は0.75倍と大きく減少している。この傾向は隣接地域、区内も同様であるが、地域内の管理職・専門・事務職の相対変化率は地域内が1.77（=2.58/1.46）と隣接地域1.53（=2.25/1.47）、区内1.35（=1.88/1.39）よりも

大きく、販売・サービスの相対変化率0.49（=0.71/1.46）と、隣接地域0.53（=0.78/1.47）、区内よりも小さい0.58（=0.80/1.39）。構成比を見てみると、地域内では2000年では販売・サービスが46.4%と最も高い占有率であったが、37.7%→66.7%と管理職・専門職の割合が大きく伸び、販売・サービスは46.4%→22.5%と大きく減少している。身体労働も13.8%→7.15%と大きく減少している。管理職・専門職の占有率が20年間で大きく伸び、販売・サービス、身体労働が大きく減少したのは隣接地域、区内とも同様の傾向であるが、その変化の幅は地域内が最も大きい。

4.3.3 大崎駅周辺地域

就業者数は地域内2.39倍（2,215→5,295人）、隣接地域1.12倍（204,805→228,876人）、区内1.12倍（177,310→197,843人）と増加している。地域内においては管理・専門・事務職が3.86倍と大きく伸びており、販売・サービスに関しても1.42倍と伸びており、身体労働は0.73倍と減少している。隣接地域、区内においては、地域内と同様に管理・専門・事務職は1.51倍、1.51倍と増加しているが、相対変化率は地域内1.62（=3.86/2.39）、隣接地域1.35（=1.51/1.12）、区内1.35（=1.51/1.12）と、地域内が最も大きい。販売・サービスに関しては、隣接地域、区内では0.87倍、0.88倍と減少しており、地域内で増加しているのは特異である。構成比については、2000年時点で地域内では管理・専門・事務職が45.1%と最も大きかったが、2020年では73.0%と大幅に増加した。隣接地域、区内も同様の傾向があるが、その増加幅は地域内が最も大きい。

4.3.4 渋谷駅周辺地域

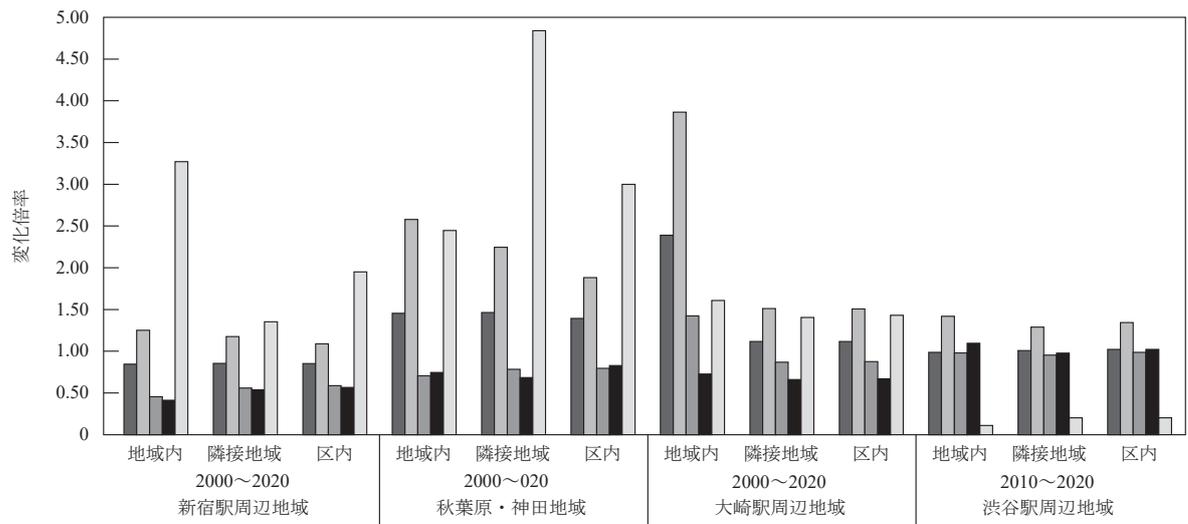
就業者数は2010年から2020年の間で地域内0.99倍（3,295→3,251人）、隣接地域1.01倍（7,088→7,088人）、区内1.02倍（91,217→93,289人）とほぼ変化していない。地域内においては管理職・専門・事務職は1.42倍と増加、販売・サービスは0.98倍と微減、身体労働は1.10倍と増加している。この傾向は隣接地域、区内と大きくは変わらない。構成比に関しては、地域内においては、2010年時点で管理・専門・事務職の占有率が46.5%と最も高かったが、10年間で66.9%と大幅に増加した。隣接地域、区内も同様の傾向があるが、その増加幅は地域内が最も大きい。

4.3.5 全体の傾向

全体として、地域内、隣接地域、区内とも専門・管理・事務職といった、一般的に収入が高い職種が大きく増えており、販売・サービス、身体労働といった一般的に収入が低い職種が減少している。この傾向は、とくに地域内で強く現れている。

5. 住宅供給の変化とその比較

次に本章では、住宅の構成として、住宅形態、住宅の



	2000~2020 新宿駅周辺地域			2000~020 秋葉原・神田地域			2000~2020 大崎駅周辺地域			2010~2020 渋谷駅周辺地域		
	地域内	隣接地域	区内									
就業者数	0.85	0.85	0.85	1.46	1.47	1.39	2.39	1.12	1.12	0.99	1.01	1.02
管理・専門・事務職	1.25	1.18	1.09	2.58	2.25	1.88	3.86	1.51	1.51	1.42	1.29	1.34
販売・サービス	0.46	0.56	0.59	0.71	0.78	0.80	1.42	0.87	0.88	0.98	0.95	0.99
身体労働	0.41	0.54	0.57	0.75	0.68	0.83	0.73	0.66	0.67	1.10	0.98	1.02
分類不能	3.27	1.35	1.95	2.45	4.84	3.00	1.61	1.41	1.43	0.11	0.20	0.20

図 5：就業者数と職業別就業者数の変化率

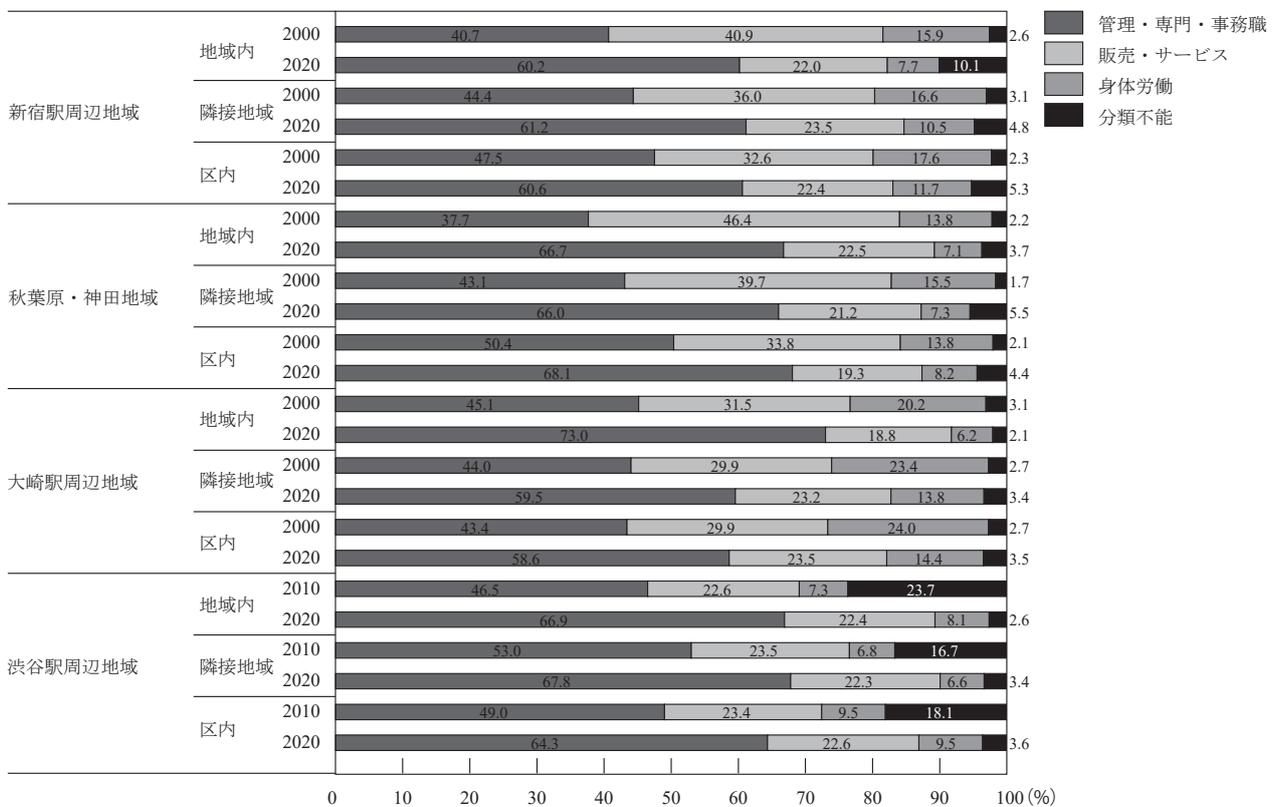


図 6：職業別の占有率

注：不詳を除く。

所有権が20年間（渋谷駅周辺地域は10年間）でどのように変化したのかと検証する。

5.1 住宅形態

住宅形態に関しては、国勢調査の回答世帯の居住している住宅の形態を聞いており、空き家は含まれていないことに留意が必要である。図7に居住する住宅の形態ごとの世帯数の変化、図8に居住する住宅形態の構成比を表す。

5.1.1 新宿駅周辺地域

地域内の世帯数は1.81倍（5,461→9,863世帯）、隣接地域は1.57倍（33,641→52,950世帯）、区内は1.52倍（142,765→216,692世帯）である。地域内の一戸建てに住む世帯は0.38倍（670世帯→252世帯）と大幅に減少しており、相対変化率は0.21（ $=0.38/1.81$ ）と非常に小さい。一戸建て居住世帯の減少は隣接地域、区内とも0.91倍、0.92倍と同様であるが、地域内の減少は際立っている。地域内において共同住宅に住む世帯数2.08倍、相対変化率は1.15（ $=2.08/1.81$ ）と大きく増えている。地域内において、この20年間で一戸建て居住世帯は670世帯から252世帯へ大きく減少したが、とくに減少が大きかったのが西新宿6丁目（45世帯→11世帯）、西新宿7丁目（99世帯→30世帯）、西新宿8丁目（118世帯→27世帯）であった。このうち、規制緩和を伴う都市開発プロジェクトは、西新宿8丁目における西新宿八丁目成子地区プロジェクトと、西新宿6丁目における西新宿六丁目西第6地区プロジェクト、西新宿六丁目西第7地区プロジェクトがあり、2001年の航空写真と比較すると、この3つのプロジェクトの敷地は、従前は一戸建てを含む小・中規模の建物による市街地であり、これらのプロジェクトにより戸建て住宅が高層ビルやその敷地に建て替わったということになる。また、地域内における共同住宅居住世帯の増加（4,583世帯→9,525世帯）も、この20年間で規制緩和を受けた事業で、3,700戸のマンションの住宅が供給されており、その影響が大きいと言えよう。構成比に関しては、地域内で一戸建てが12.3%から2.6%に大きく減少し、共同住宅が83.9%から96.6%へ増加している。隣接地域、区内でも一戸建ての減少の傾向が見られるが、地域内での減少は際立っており、地域内はほぼ共同住宅だけのまらに変化した。

5.1.2 秋葉原・神田地域

地域内、隣接地域、区内において、それぞれ3.17倍（2,190→6,945世帯）、3.17倍（2,694→8,543世帯）、2.46倍（13,819→33,993世帯）と大きく世帯数が増加している。地域内においては、一戸建て居住世帯は0.45倍（987世帯→444世帯）、相対変化率0.14（ $=0.45/3.17$ ）と大きく減少している。地域内の共同住宅居住世帯数の変化率は6.27倍（984世帯→6,167世帯）、相対変化率は1.98（ $=6.27/3.17$ ）と大きい。この傾向は隣接地域でも同様であり、一戸建て居住世帯数は0.65倍、相対変化率0.21（ $=0.65/$

3.17）、共同住宅居住世帯数は5.97倍、相対変化率1.89（ $=5.97/3.17$ ）である。区内でも同様に一戸建て住宅居住世帯数は0.47倍と減少し、共同住宅居住世帯数が3.13倍と増加しているが、その相対変化率はそれぞれ0.19（ $=0.47/2.46$ ）、1.27（ $=3.13/2.46$ ）と、その変化は地域内、隣接地域ほど大きなものではない。とくにこの20年間で戸建て住宅居住世帯が減少したのは、神田小川町（108世帯→46世帯）、内神田（170世帯→54世帯）、神田須田町（136世帯→52世帯）であるが、これらの地区で特例措置を受けた都市開発プロジェクトやそのほかの大規模な開発プロジェクトはなく、小・中規模なマンションへの建て替えによって一戸建てが減少したものと思われる。構成比については、もともと地域内と隣接地域においては一戸建て居住世帯数と共同住宅居住世帯数の占有率が45.1%、44.8%とほぼ同じであったが、この20年間で一戸建て居住世帯数の占有率が2.6%へと大幅に減少した。隣接地域においても同様に一戸建て居住世帯数の占有率が45.7%→9.4%へと大きく減少している。区内でも、一戸建て居住世帯数の占有率は22.7%→4.4%へと減少しているが、その減少幅は地域内、隣接地域の方が大きい。

5.1.3 大崎駅周辺地域

地域内、隣接地域、区内においては、世帯数が3.20倍（1,929→6,170世帯）、1.54倍（10,092→15,496世帯）、1.58倍（146,035→230,165世帯）へと増加している。地域内においては、一戸建て居住世帯数は0.69倍（315世帯→216世帯）、相対変化率0.22（ $=0.69/3.20$ ）と減少している一方、共同住宅居住世帯数が3.75倍（1,584世帯→5,943世帯）、相対変化率1.17（ $=3.75/3.20$ ）と大きく増加している。隣接地域、区内においては、一戸建て居住世帯数は1.00倍、0.99倍とほぼ変化していないが、共同住宅居住世帯数は1.73倍、1.85倍と増加している。地域内で、とくに一戸建て居住世帯が減少したのは、大崎2丁目（216世帯→148世帯）、東五反田2丁目（68世帯→39世帯）であり、大崎2丁目では大崎駅西口E東地区、大崎駅西口中地区第一種市街地再開発事業、大崎駅西口南地区第一種市街地再開発事業、東五反田（B地区）開発計画、大崎駅西口C地区の各都市開発プロジェクトが、東五反田2丁目では東五反田二丁目第2地区第一種市街地再開発事業が実施されており、これらのプロジェクトに伴い戸建て住宅が高層ビルに建て替わったと言えよう。また、前述したように、地域内の規制緩和を受けた都市開発プロジェクトによって、約3,200戸のマンション住宅が供給されており、共同住宅居住世帯の急増はこれらの開発によるものと思われる。構成比については、地域内、隣接地域、区内とも2000年時点で共同住宅居住世帯がそれぞれ最も大きく専有しており、その占有率は20年間で上昇している。とくに地域内における一戸建て居住世帯の占有率の減少（16.3%→3.5%）、共同住宅居住世帯の占有率の上昇（82.1%→96.3%）が著しい。

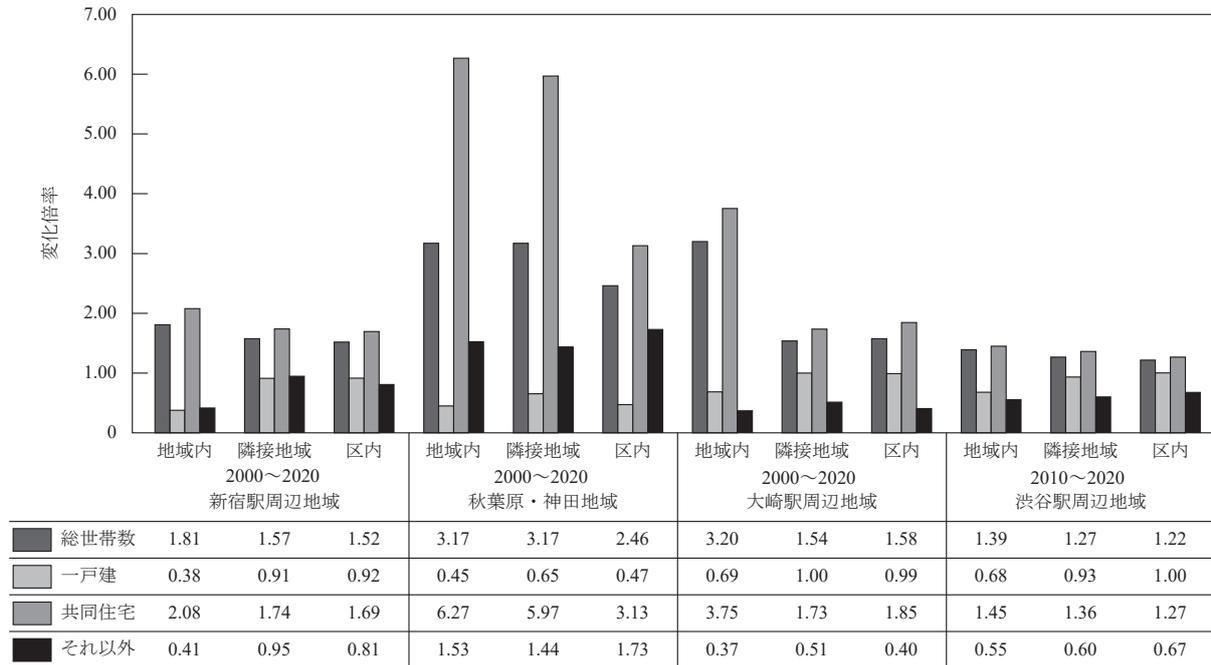


図7：居住する住宅形態ごとの世帯数の変化率

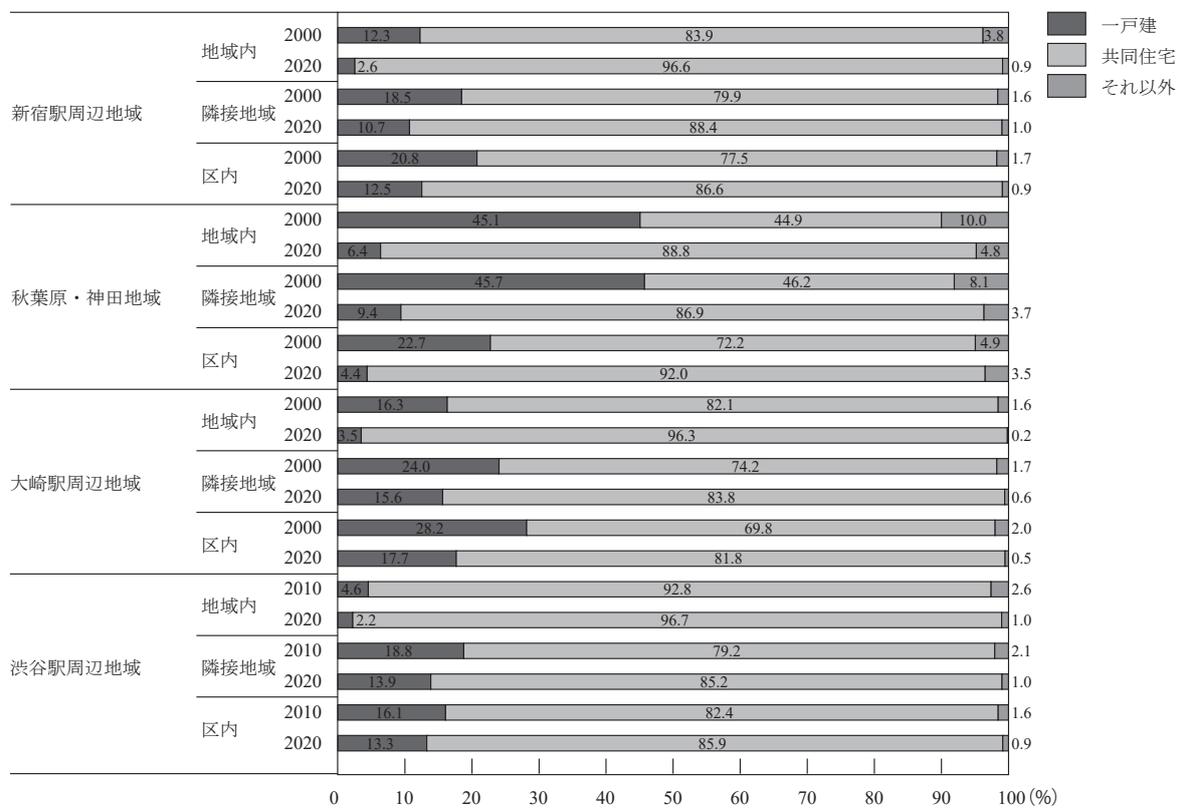


図8：居住する住宅形態の占有率

5.1.4 渋谷駅周辺地域

地域内、隣接地域、区内においては、変化率がそれぞれ 1.39 倍 (5,243 → 7,286 世帯)、1.27 倍 (9,249 → 11,701 世帯)、1.22 倍 (119,580 → 145,375 世帯) と世帯数が増加しているが。地域内においては、一戸建て居住世帯は 0.68 倍 (393 世帯 → 162 世帯)、相対変化率 0.49 (= 0.68 / 1.39) と大きく減少している一方、共同住宅居住世帯が 1.45 倍 (3,237 世帯 → 7,049 世帯)、相対変化率 1.04 (= 1.45 / 1.39) と大きく増加している。一戸建て居住世帯の変化は隣接地域では 0.93 倍、相対変化率 0.73 (= 0.93 / 1.27)、区内では 1.00 倍、相対変化率 0.82 (= 1.00 / 1.22) であり、地域内における一戸建ての減少は、隣接地域、区内と比較しても著しい。前述のように、規制緩和を受けたプロジェクトで供給された住宅の戸数は 80 戸のみであり、共同住宅居住世帯の増加は、規制緩和を受けた都市開発プロジェクトによる影響は小さく、それ以外の小・中規模なマンションの建設によるものであると考えられる。構成比を見ると、もともと地域内においては一戸建ての占有率が 4.6 % と小さかったが、この 10 年間で一戸建ての占有率がさらに小さくなり 2.2 % となり、殆どなくなってしまった。

5.1.5 全体の傾向

4 地域において共通して言えることは、地域内、隣接地域、区内とも一戸建て居住世帯が圧倒的に少ないが、とくに地域内において一戸建てが急激に減少し、地域内の一戸建てがほとんどなくなっており、共同住宅だけのまらに変貌しつつある。

5.2 住宅の所有形態

図 9 に居住する住宅の所有形態ごとの世帯数の変化率、図 10 に住宅の所有形態別の占有率を示した。

5.2.1 新宿駅周辺地域

地域内、隣接地域、区内において世帯数が 1.68 倍 (6,032 → 10,126 世帯)、1.51 倍 (35,960 → 54,256 世帯)、1.45 倍 (153,473 → 222,461 世帯) と増加している。地域内では、持ち家世帯数が 1.90 倍 (1,577 世帯 → 2,990 世帯)、民営借家世帯数が 1.84 倍 (3,417 世帯 → 6,272 世帯) と増加しており、相対変化率もそれぞれ 1.13 (= 1.90 / 1.68)、1.10 (= 1.84 / 1.68) と 1 を超えている。この傾向は隣接地域、区内も同様である。構成比は地域内、隣接地域、区内において、2000 年で民営借家が最も占有率が高かったが、2020 年では民営借家の占有率はどの地区においても上昇している。地域内においては、民営借家が 56.6 % から 61.9 % となっている。これは地域内において、規制緩和を受けたプロジェクトにおいて高級賃貸マンションが建設され、約 1,500 戸の賃貸マンション住宅が供給されたこともその要因にあると言えよう。

5.2.2 秋葉原・神田地域

地域内、隣接地域、区内において、3.06 倍 (2,509 → 7,686 世帯)、2.78 倍 (3,282 → 9,116 世帯)、2.31 倍 (15,967 → 36,963

世帯) と大きく世帯数が増加している。地域内では、持ち家は 1.64 倍、相対変化率 0.54 (= 1.64 / 3.06) であるが、民営借家が 15.66 倍、相対変化率 5.12 (= 15.66 / 3.06) と大きく増加している。隣接地域、区内においても、持ち家の変化率がそれぞれ、1.56 倍、1.81 倍であり、相対変化率がそれぞれ、0.56 (= 1.56 / 2.78)、0.78 (= 1.81 / 2.31) である。隣接地域、区内における民営借家の変化率は 8.75 倍、6.14 倍であり、相対変化率はそれぞれ 3.15 (= 8.75 / 2.78)、2.66 (= 6.14 / 2.31) である。隣接地域、区内も持ち家よりも民営借家居住の世帯が大きく増加している点では同じである。しかしながら、地域内における民営借家の増加は、その相対変化率を見ても、隣接地域、区内と比較して突出している。

地域内では、民営借家居住世帯は 231 世帯 → 3,617 世帯と大きく変化しているが、地域内で規制緩和を受けた開発プロジェクトによる住宅の供給は 370 戸ほどに限られており、その影響は大きくなく、規制緩和を受けていない小・中規模の賃貸マンション開発によるものだと思う。構成比を見ると、2000 年時点で、地域内、隣接地域、区内では 64.4 %、57.2 %、46.9 % と持ち家の占有率が最も高かったが、その比率は 2020 年では下落し、とくに地域内、隣接地域では 34.5 %、32.1 % と大幅に減少している。2020 年では、地域内、隣接地域、区内では民営借家のほうが、それぞれ 47.1 %、51.7 %、42.1 % と占有率が高くなっている。

5.2.3 大崎駅周辺地域

地域内、隣接地域、区内において世帯数が 3.05 倍 (2,051 → 6,247 世帯)、1.47 倍 (10,883 → 15,986 世帯)、1.52 倍 (156,065 → 237,447 世帯) と増加している。地域内においては持ち家の変化率は 4.65 倍 (737 世帯 → 3,426 世帯)、民営借家は 2.62 倍 (853 世帯 → 2,234 世帯) と、とくに持ち家の世帯が大きく増加している。持ち家世帯数は、地域内で相対変化率 1.52 (= 4.65 / 3.05)、隣接地域 1.14 (= 1.68 / 1.47)、区内地域内 0.99 (= 1.50 / 1.52) と、地域内における増加は突出している。地域内においては、規制緩和を受けた都市開発プロジェクトで合計約 3,200 戸のマンション住戸を供給しているが、そのうち賃貸は約 330 戸のみであり、残りの約 2,900 戸は分譲である。とくに、この持家世帯の増加はこれらの都市開発プロジェクトの影響が大きいと言えよう。構成比に関しては、2000 年では、地域内で民営借家世帯が 41.6 % で最も多く、賃貸世帯が 35.9 % であったが、2020 年には逆転して、持ち家世帯が 54.8 %、民営借家が 35.8 % となっている。

5.2.4 渋谷駅周辺地域

地域内、隣接地域、区内において、10 年間で世帯数が 1.38 倍 (5,417 → 7,470 世帯)、1.26 倍 (9,527 → 11,979 世帯)、1.21 倍 (123,365 → 149,856 世帯) と増加している。地域内においては持ち家世帯が 1.13 倍 (2,618 世帯 → 2,962 世帯)、民営借家世帯が 1.80 倍 (2,251 世帯 → 4,062 世帯) となっている。隣接地域、区内においても持ち家世帯よりも民

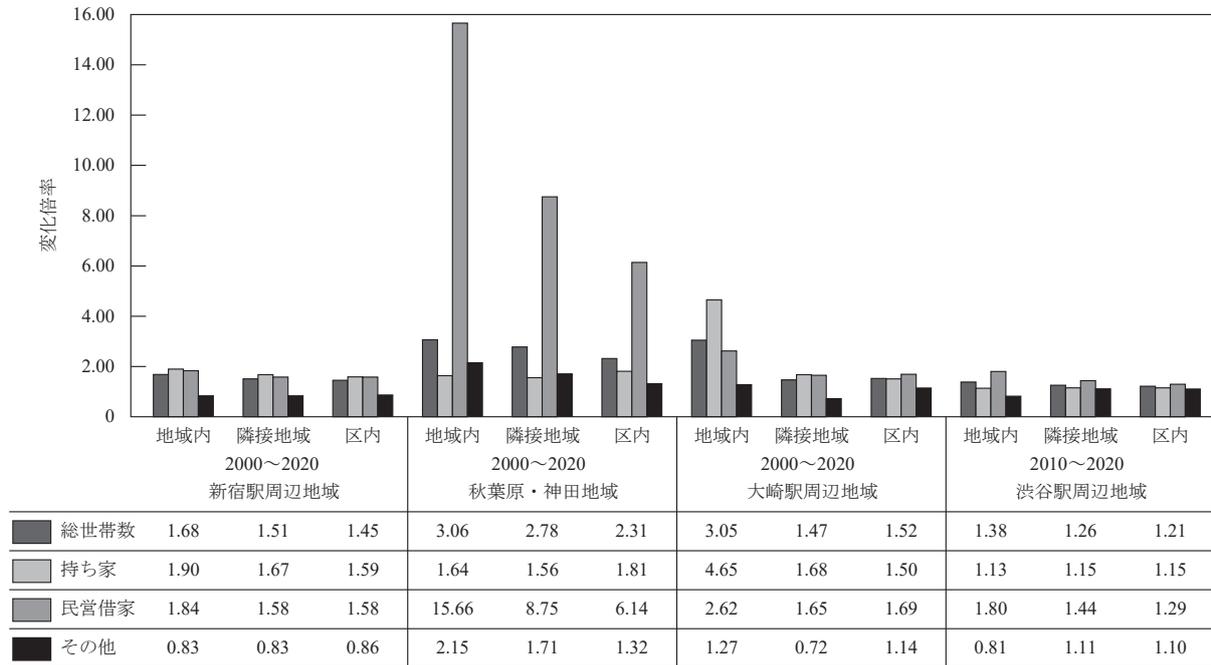


図 9：居住する住宅の所有形態ごとの世帯数の変化率

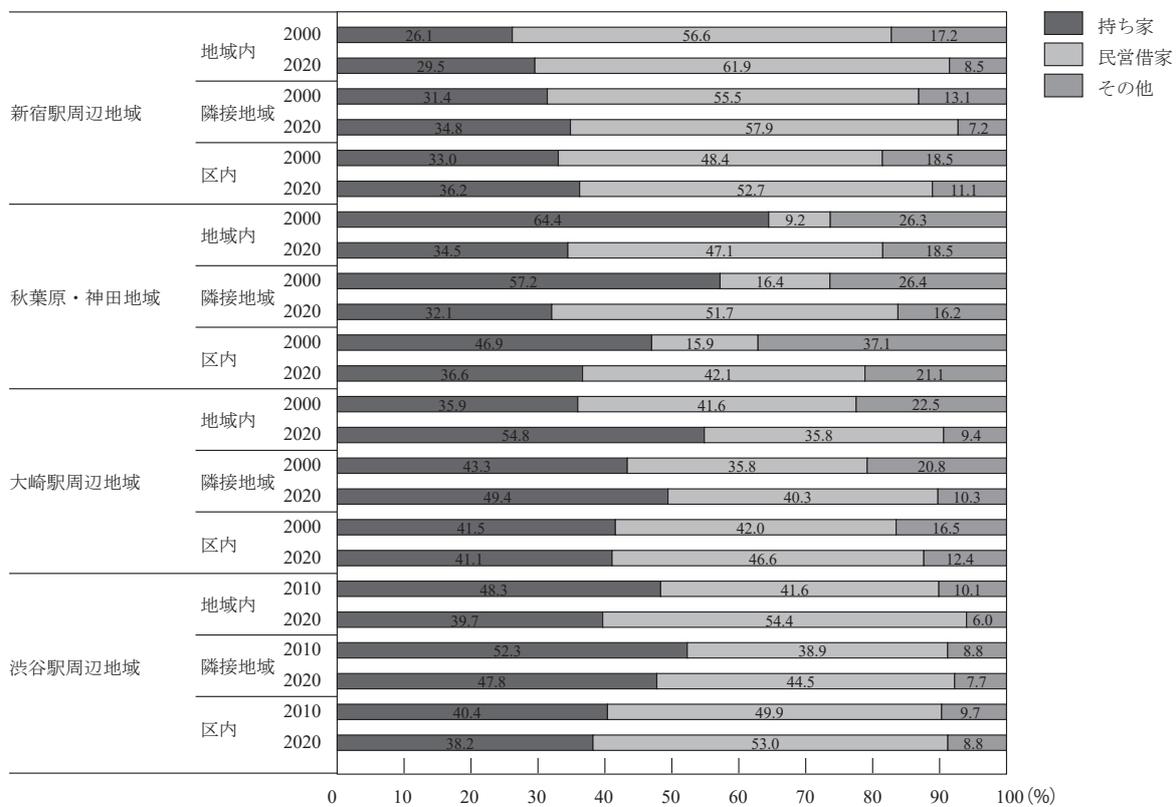


図 10：住宅の所有形態別の占有率

営借家の変化率が大きいのが、民間借家の相対変化率は地域内 1.30 (= 1.80 / 1.38)、隣接地域 1.14 (= 1.44 / 1.26)、区内 1.07 (= 1.29 / 1.21) と、地域内が特に大きい。構成比に関しては、地域内で 2010 年で持家世帯 48.3 %、民間借家世帯 41.6 % であったが、2020 年にはそれぞれ 39.7 %、54.4 % と順位が逆転している。

5.2.5 全体の傾向

地域内において民間借家世帯の増加数が持家世帯の増

加数よりも大きいのが、新宿駅周辺地域、秋葉原・神田地域、渋谷駅周辺地域であり、持ち家世帯の増加数の方がより大きいのが大崎駅周辺地域であった。

6. 規制緩和を受けた都市開発事業地区における地価の変化

次に、地域内における規制緩和を受けた都市開発事業地区による市街地の高級化の動向を探るために、表 2 に示した都市開発事業の地価の変化を検証する。

表 4 に各事業地区における 2000 年（渋谷駅周辺地域は

表 4：各都市再生緊急整備地域内の規制緩和を受けた都市開発事業の地価の変化

規制緩和を受けた都市開発事業	路線価 (千円 / m ²)		変化率	平均変化率	区内公示地価・ 変化率 (千円 / m ²)
	2000 年 *	2020 年			
新宿駅周辺地域	西新宿六丁目西第 7 地区	1,870	2,270	1.21	1.65 渋谷区 2000 年 : 1,867 2020 年 : 3,499 変化率 : 1.87
	西新宿一丁目 7 地区	6,760	16,310	2.41	
	西新宿八丁目成子地区	2,590	3,580	1.38	
	西新宿六丁目西第 6 地区	1,890	2,940	1.56	
	新宿六丁目西北地区 (S 街区)	880	1,250	1.42	
	新宿六丁目西北地区 (N 街区)	1,210	2,020	1.67	
	北新宿地区	2,200	3,310	1.50	
	西新宿五丁目中央北地区	1,830	2,090	1.14	
	西新宿二丁目 (8 号地) 特定街区	4,990	9,730	1.95	
SOMPO 美術館	4,370	9,660	2.21	2.13 千代田区 2000 年 : 3,205 2020 年 : 6,270 変化率 : 1.96	
秋葉原・神田地域	秋葉原クロスフィールド (ダイビル)	1,500	5,530		3.69
	秋葉原クロスフィールド (UDX ビル)	1,950	6,690		3.43
	神田駿河台三丁目 9 地区	2,470	3,070		1.24
	神田駿河台四丁目 6 地区	2,820	3,560		1.26
	神田淡路町二丁目西部地区	1,930	3,000		1.55
	神田練塀町地区	900	1,420	1.58	
大崎駅周辺地域	大崎駅東口第 3 地区第一種市街地再開発事業	580	2,620	4.52	4.47 品川区 2000 年 : 777 2020 年 : 1,242 変化率 : 1.60
	大崎駅西口 E 東地区	810	3,890	4.80	
	大崎駅西口中地区第一種市街地再開発事業	570	2,000	3.51	
	東五反田二丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業	530	2,930	5.53	
	大崎駅西口 C 地区	570	2,290	4.02	
	東五反田 (B 地区) 開発計画	580	1,920	3.31	
	大崎駅西口南地区第一種市街地再開発事業	660	2,400	3.64	
渋谷駅周辺地域	北品川五丁目第 1 地区第一種市街地再開発事業	570	3,670	6.44	2.36 渋谷区 2010 年 : 2,693 2020 年 : 4,660 変化率 : 1.73
	渋谷新文化街区プロジェクト	8,130	22,800	2.80	
	渋谷宮下町計画	2,310	7,750	3.35	
	渋谷駅南街区プロジェクト	2,150	5,420	2.52	
	(仮称) 南平台プロジェクト	3,560	5,060	1.42	
	宇田川町 14・15 番地区第一種市街地再開発事業	7,710	13,150	1.71	
道玄坂一丁目駅前地区第一種市街地再開発事業	9,520	22,400	2.35		

注：* 渋谷駅周辺地域に関しては 2010 年。

2010年)、2020年の路線価、その変化率をまとめた。これより、新宿駅周辺地域での路線価の変化率は、区内の公示地価の平均変化率1.87を下回る1.65であったが、秋葉原・神田地域、大崎駅周辺地域、渋谷駅周辺地域では、それぞれ2.13、4.47、2.36であり、それぞれ区内の1.96、1.60、1.73を上回っており、とくに大崎での増加率が著しい。これは、新宿駅周辺地域のようにすでに大規模な開発が進んでおり、地価が高い地域では、都市開発事業により地域の地価の高騰は起こりにくいが、大崎駅周辺地域のように、もともと大規模な都市開発が進んでおらず、地価も低い地域では、規制緩和を受けた都市開発事業により地価の高騰が生じやすいと言えよう。そして、この地価の高騰が住宅価格や家賃の高騰を招いたと考えられる。

7. 結論

本研究は、地域内の規制緩和を受けた大規模都市開発事業により、どのような人口構成と住宅構成に変化が見られたのか、そしてその変化はジェントリフィケーションと呼べるものかについて明らかにすることを目的としている。東京都の都市再生緊急整備地域のうち、新宿駅周辺地域、秋葉原・神田地域、大崎駅周辺地域、渋谷駅周辺地域を対象として、地域内と隣接地域、区内を比較することにより検証を行った。

その結果、住民の構成については、渋谷駅周辺地域を除く都市再生緊急整備地域において人口が急激に増加していた。年齢構成を見ると、中でも15歳未満の増加率が大きく、65歳以上の増加率が小さい傾向にあり、15歳未満人口の専有率が増加し、65歳以上が減少し、人口の構成は若返りつつある。15歳未満人口の増加は隣接地域、区内も同様であるが、渋谷駅周辺地域以外では、地域内が特に顕著である。また、世帯構成を見ると、すべての地域や隣接地域、区内で高齢以外単独世帯が2020年に最も占有率が高く、2020年も同様であるが、構成率はこの20年間で大きく変わっている。新宿駅周辺地域、秋葉原・神田地域、渋谷駅周辺地域では高齢以外単独世帯の占有率を大きく伸ばし、地区の世帯構成はより多様性を失っている。大崎駅周辺地域は教育世帯が大きく占有率を伸ばすというほかの地区とは異なる傾向が見られ、この傾向はとくに地域内で顕著であり、隣接地域、区内での伸びはさほど大きくない。渋谷駅周辺地域では、高齢夫婦世帯や高齢単独世帯が大きく減少しており、高齢夫婦世帯、高齢単独世帯が転出したと思われる。職業については、地域内、隣接地域、区内とも管理職・専門職が増加し、販売・サービス、身体労働は減少するという傾向が見られるが、この傾向が地域内でより強く出ている。

このように人口が若返り、高賃金の職業についている住民が増えた背景には、規制緩和を受けた都市開発事業により地価が高騰し、住宅価格や賃料も高騰したことがあると考えられる。

住宅に関しては、すべての地域内で一戸建てが大幅に減少し、共同住宅が大きく増え、地域内の住宅の大部分

が共同住宅となった。隣接地域、区内と比較して、共同住宅の減少はどの地域でも顕著である。所有形態については、持ち家の占有率が上がったところと、借家の占有率が上がったところがあり、様々であった。とくに、秋葉原・神田地域では民営借家の比率が大きく上がり、逆に大崎駅周辺地域では持ち家の比率が大きく上がった。この傾向は、両地域とも、隣接地域、区内で同様の傾向であるが、地域内の変化が非常に顕著に見られた。ジェントリフィケーションでは、今まで借家から持ち家と住宅の高級化が進んだとされるが、都市再生緊急整備地域において、規制緩和を受けた高級賃貸マンションが多く建設されたこと、規制緩和を受けていない事業でも地域内で高級賃貸マンションが多く建設されたことによると考えられる。

これらを総合して考えると、対象とした都市再生緊急整備地域においては、隣接地域、区内と比較して、分譲、賃貸マンションが建設され、既存の戸建て住宅が取り壊され、高級化した住宅が供給されるという大幅な変化があったと言えよう。そして、住民層も、高齢者からより若い層の占有率が増え、さらに隣接地域や区内よりも、賃金が高い職業の割合が増えており、住民層もより高い経済ステータスを持つ住民が多く占めるようになったという、大きな変化があったと言えよう。以上より、対象とした都市再生緊急整備地域においては、人口構成や住宅構成が大きく上方に変化しており、ジェントリフィケーションが出現していると言えよう。通常、ジェントリフィケーションの出現には、共同住宅の建設のために、元々その土地に住んでいた借家人が立ち退きさせられる事例が多いが、本研究で分析対象とした4つの都市再生緊急整備地域では、渋谷駅周辺地域を除いては人口が大幅に増加しており、年齢別でも世帯形態別でもほとんどのカテゴリーで絶対数は増加しており、立ち退きがあったのか、あったとしたらどのような層が立ち退かされたのかは、不明である。渋谷駅周辺地域においては、地域内において65歳以上の人口が減少しているが、隣接地域、区内では増加していることから、立ち退かされたのは高齢者が多いことが推察される。また、逆にジェントリファイアーについては、新宿駅周辺地域においては、人口が最も増えたのは若い単独世帯であるのに対して、大崎駅周辺地域では学齢期の子どもがいる教育世帯であった。

本研究では、対象とした都市再生緊急整備地域において人口構成や住宅構成が大きく上方に変化したことは示したが、それが規制緩和された都市開発プロジェクトによるものか、もしくは地域内での他の要因によるものかは明らかにできなかった。しかしながら、新宿駅周辺地域、大崎駅周辺地域においては、規制緩和による大量のマンション住戸の供給により、人口が大幅に増加し、直接の原因になったと推察される。秋葉原・神田地域においては、人口は大幅に増加しているが、規制緩和を受けた都市開発プロジェクトでのマンション住戸の供給は多くはなく、それがジェントリフィケーションの直接的な原因ではないと言えよう。しかしながら、都市再生緊急整備地域に

指定されたことによる、大規模な再開発の期待から、周辺の小・中規模のマンション開発を誘引した可能性も考えられる。

このように、東京都の4つの都市再生緊急整備地域では、住宅の高級化、経済的に豊かで、若い住民の増加と言ったジェントリフィケーションの発現が見て取れた。その内容を見ると、規制緩和を伴う都市開発プロジェクトが直接の原因であると推測される地域もそうでない地域もあり、かつジェントリファイアの属性も地域により異なっており、所有の形態も賃貸が増えたところと減ったところがある。このように、ジェントリフィケーションの内容については一律ではなく、その地区の特性や開発の特性によって異なっていると言えよう。

本研究では、都市再生特別地域内において、人口が急増し、人口構成や住宅構成が周辺の地域と比較をして、大きく変化している様子を明らかにした。現状の大幅な容積ボーナスをインセンティブとして与えるという開発手法の是非の検討のためにも、このような急激な変化や周辺地域との大きな差が、地域全体にどのような影響をもたらしているのかを明らかにすることが今後重要な課題となってくる。

引用文献

- Brenner, N. and Theodore, T. (2002). Urban geographies of neoliberalism. *Antipode*, Vol. 34, No. 3, 349-379.
- 藤塚吉浩 (2013). ジェントリフィケーション. 人文地理学会編. 人文地理学事典. 丸善出版社
- 藤塚吉浩 (2017). 東京中心部におけるグローバリゼーションとジェントリフィケーション. 経済地理学年報, Vol. 63, No. 4, 320-334.
- 藤塚吉浩 (2022). 東京都心周辺部におけるジェントリフィケーションと都市景観の変化—下谷・根岸・東日暮里を事例に—. 都市地理学, Vol. 17, 1-9.
- Glass, R. (1964). Observations on urban change. In *Aspects of Change*. London: MacGibbon and Kee.
- Hackworth, J. and Smith, N. (2001). Evolving gentrification states. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Vol. 92, No. 4, 464-477.
- He, S. and Wu, F. (2002). Neoliberal urbanism in China. *Antipode*, Vol. 41, No. 2, 282-304.
- Kidokoro, T., Matsuyuki, M., and Shima, N. (2022). Neoliberalization of urban planning in Asian megacities. *Cities*, Vol. 130.
- Kidokoro, T., Sho, K., and Fukuda, R. (2023). Urban suburbia: Gentrification and spatial inequality in workers' communities in Tokyo. *Cities*, Vol. 136, 104247.
- 中村恵美・浅見泰司 (2020). 東京都心部における高所得層の増加に着目した低所得層の買い物困難化メカニズム. 日本建築学会計画系論文集, Vol. 85, No. 771, 1057-1066.
- 成田孝三 (1977). 郊外化と中心市. 経済学雑誌, Vol. 76, No. 1, 29-69.

大木寧子・真鍋陸太郎・村山顕人 (2019). 木造密集市街地解消を契機とした低家賃住宅の減少と居住支援の課題. 都市計画報告集, Vol. 18, No. 4, 274-279.

- Peck, J. and Tickell, A. (2002). Neoliberal transformations of space. *Antipode*, Vol. 34, No. 3, 380-404.
- Shin, H. B. and Kim, S. (2016). Developmental politics and urban displacement in Seoul. *Urban Studies*, Vol. 53, No. 3, 540-559.
- 蕭闊偉 (2019). 人口構成と住宅供給に着目した再開発事業によるジェントリフィケーションへの影響の実態に関する考察：大阪市における「阿倍野再開発事業」を対象として. 実践政策学, Vol. 5, No. 1, 75-85.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Routledge.
- Smith, N. (2002). Global gentrification as urban strategy. *Antipode*, Vol. 34, No. 3, 427-450.
- 上野淳子 (2008). 規制緩和とともなう都市再開発の動向—東京都区部における社会—空間的分極化—. 都市社会学会年報, Vol. 26, 101-115.
- Waley, P. (2013). Neoliberal impressions of Tokyo. *Cities*, Vol. 32, 43-50.

Abstract

This study examines how large-scale urban development accompanied by deregulation impacts the composition of population and housing, and whether gentrification phenomena are occurring, focusing on four Urban Renaissance Urgent Redevelopment Areas in Tokyo: Shinjuku, Akihabara-Kanda, Osaki, and Shibuya. As a result, a rapid increase in population was observed in three areas excluding Shibuya, particularly among the younger generation. In terms of housing composition, the number of single-family homes decreased, while multi-family residences increased. Regarding ownership, the ratio of owned to rented properties varied by area. Characteristics of gentrification, such as the upscale transformation of housing and the increase in economically affluent young residents, were confirmed. In Shinjuku and Osaki, it is believed that the supply of large-scale condominiums due to deregulation was a direct cause of gentrification. On the other hand, in the Akihabara-Kanda area, while it's hard to say that urban development resulting from deregulation was the direct cause, it is conceivable that the expectation of large-scale redevelopment attracted medium-scale condominium development. These findings suggest that urban development with deregulation has the potential to cause gentrification, but whether it is a direct cause varies by area. Additionally, the nature and impact of gentrification also vary depending on the characteristics of the region and development.

(受稿：2023年10月11日 受理：2023年12月26日)