

# 大都市のリバーシヨンの進捗状況について (図表)

- 大都市における諸問題の状況と今後の課題 -

・ 21世紀の国土グランドデザイン、戦略推進指針、関連施策 ……1	・ 都市型犯罪 ……18
・ 三全総、四全総、グランドデザインにおける大都市問題 ……2	・ オフィスビル ……19
・ 人口減少 高齢化 ……3	・ (参考)コンバージョン ……20
・ 距離帯別人口増減率 ……4	・ 局地的な人口増加と教育施設不足 ……21
・ 東京区部の昼夜間人口 比 ……7	・ マンシヨン老朽化と建替え問題 ……22
・ 都市交通の状況 ……9	・ 企業保有地の売却とマンシヨン急増 ……23
・ 密集市街地 ……10	・ 周辺部の空家の増加 ……24
・ 低未利用地の状況 ……11	・ マンシヨン老朽化と建替え問題 ……25
・ 都市再生 ……12	・ 広域自然環境 ……26
・ ヒートアイランド ……13	・ 日 欧 米の3大都市の経済規模と時間距離 ……27
・ 廃棄物排出量 ……15	・ 産業の成長性と東京都への集積 分散傾向 ……28
・ 水質 ……16	・ (参考)首都圏メガロポリス構想 ……29
・ 公園 緑地 ……17	

21世紀の国土のグランドデザイン  
(1998.3)

- 
- 

「21世紀の国土のグランドデザイン」  
戦略推進指針(1999.6)

- 
- 
- 

第五次首都圏基本計画(1999.3)  
東京圏のリノベーション・プログラム(2000.12)  
● 国際環境文化都市圏

第四次中部圏基本開発整備計画(2000.3)  
名古屋大都市圏のリノベーション・プログラム  
(2003.2)  
● 世界ものづくり・文化都市圏

第五次近畿圏基本整備計画(2000.3)  
京阪神圏のリノベーション・プログラム(2000.12)  
● 多文化交流圏

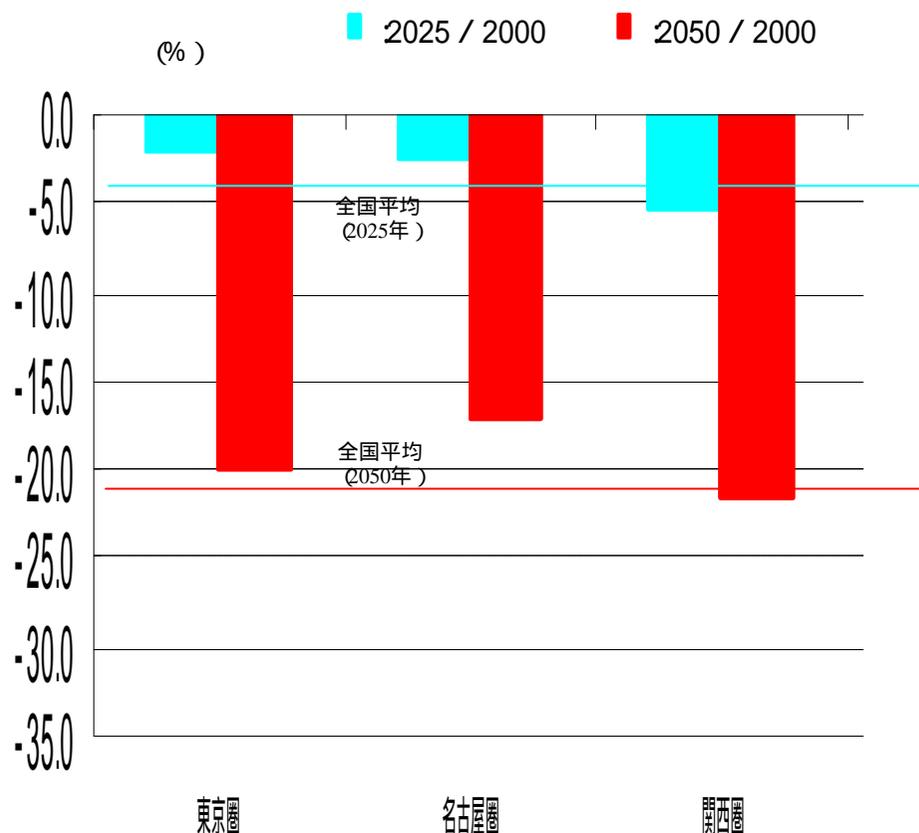
大都市のリノベーションの推進に関するホームページ  
(<http://www.mlit.go.jp/crd/daisei/renovation/top.html>)

「21世紀の国土のグランドデザイン」戦略推進指針(大都市のリノベーション)施策例	進捗状況
<p><b>うるおいある都市空間への転換</b></p> <p><u>電線共同溝整備事業(国交省)</u> 安全で快適な通行空間の確保、都市景観の向上、都市災害の防止、情報通信ネットワークの信頼性の向上等を図るため、電線共同溝等の整備を一層推進。</p>	<p>新電線類地中化計画「策定時においては、7年間で約3,000kmを実施することとしていたが、5年間に短縮し、従来までの2倍以上の整備ペースで整備推進することとした。</p>
<p><u>総合設計制度(国交省)</u> 敷地内に公開空地を設けるなど一定の要件を満たす良好な建築計画について、特定行政庁の許可により容積率制限、斜線制限等に関する特例を認める。</p>	<p>平成10年から13年の間に、総合設計制度の許可を得た建築計画は390箇所及び、これらの箇所における広場、緑地、通路など日常一般に公開された空地の確保に寄与した。</p>
<p><b>環境と共生した社会システムの構築</b></p>	
<p><u>建設リサイクルの推進(国交省)</u> 都市における有効な環境保全、省エネルギー対策の観点から、都市基盤として複数の地域熱区域や未利用エネルギーの熱源をネットワーク化する、都市熱源ネットワークの整備を推進。</p>	<p>建設リサイクルの推進に向け行動計画等を取りまとめた「建設リサイクル推進計画2002」の策定や、建設リサイクルを適正に実施するための基準である「建設副産物適正処理推進要綱」の改定等。</p>
<p><u>環境アセスメントの実施(環境省)</u> 環境に著しい影響を及ぼすおそれがある一定規模以上の各種事業を行うにあたり、事業者自らが環境への影響の調査、予測、評価を行い、環境保全対策を検討する「環境アセスメント手続き」の実施の義務づけ。</p>	<p>平成9年6月に環境影響評価法が制定され、環境に著しい影響を及ぼすおそれがある各種事業の実施に当たっては事前に環境影響評価を行うことが義務づけられた。同法に基づき、約130件が手続き中または終了。平成14年3月で全ての都道府県及び政令指定都市において、環境影響評価条例が公布・施行された。</p>
<p><b>大都市構造の再構成</b></p>	
<p><u>下水道システムの耐震化(国交省)</u> 新しい耐震基準に基づく耐震性の向上、既存施設の補強を促進、また幹線管渠や処理場のネットワーク化など下水道システムの地震対策、処理水や雨水の防災用水としての再利用や処理場上部空間を活用した防災拠点化等を推進。</p>	<p>「下水道施設耐震計算例 - 管路施設編 - 」(H13)、「下水道施設耐震計算例 - 処理場、ポンプ場編 - 」(H14)を発刊。</p>
<p><u>防災公園の整備(国交省)</u> 大震災時における国民の生命、財産を守るため、大都市地域等において、都市の防災構造を強化し、避難地、避難路として機能を有する都市公園(防災公園)を緊急かつ重点的に整備。</p>	<p>地震災害時に復旧・復興拠点や復旧のための中継基地等となる防災拠点の整備のほか、広域避難地および地域住民の集結場所等として機能する防災公園等の整備を行った。これまでに3,112箇所、計23,458.4haの防災公園を整備。</p>
<p><u>密集住宅市街地整備促進事業(国交省)</u> 防災上、居住環境上の課題を抱える密集住宅市街地の整備を図るため、老朽建築物等の除却や建替え、従前居住者の住宅確保、道路、公園等の地区施設の整備等。</p>	<p>平成10年から平成14年までの間に、密集住宅市街地整備促進事業を新たに事業採択した地区は29市区町41地区1,122ha。</p>
<p><u>道路の震災対策の推進(国交省)</u> 我が国は有数な地震地帯に位置し、有史以来数多くの地震に見舞われ大きな被害を受けてきた。このため、震災時に生活物資や復旧物資等緊急物資輸送を確保するために必要な緊急輸送道路等の橋梁補強等。</p>	<p>道路の震災対策については、緊急輸送道路の橋脚補強等の対策を実施している。これまでに、緊急輸送道路について約29,000橋脚で対策を実施した。</p>

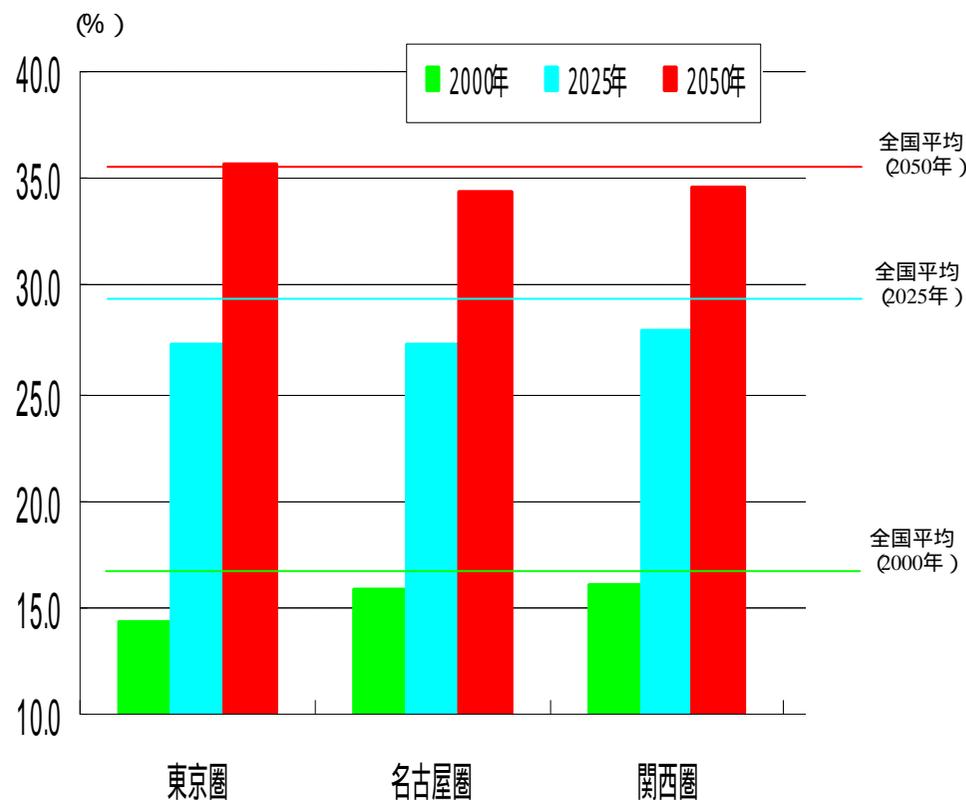
	三全総	四全総	21世紀の国土のランドデザイン	国土審議会基本政策部会報告
	(1976.11)	(1986.6)	(1999.3)	(2002.11)
	大都市に関する計画課題	世界都市としての東京	大都市のリバージョン	
問題意識	人口 諸機能の高密度な集中 無秩序な市街地の外延的拡大 人間的な生活空間の喪失 都市部における定住人口の空洞化と 居住環境の悪化 全国的国際的活動の中心としての場	東京一極集中の是正 世界都市機能の充実 世界の中核的都市として我が国及び 国際経済社会の発展に寄与	人口 諸機能の過度の集中 (過密) 人間性の回復を重視した安全で おいのある豊かな生活空間を再生 高次都市機能の円滑な発揮 経済活力の維持に貢献 大都市空間を修復、更新 国境を越えた都市間競争の激化や 国際交流の活発化への対応	大都市圏における急激な高齢化 諸機能の大都市圏への集中
課題	都心地域における居住環境の整備	昼夜間人口の適度な均衡	都心部の居住機能の回復	・地方圏の国際的機能の強化 ・大震災発生時のリスクの分散
	遠距離通勤問題の解消	鉄道の混雑、道路の渋滞の緩和	長時間通勤、交通混雑の解消	
	密集市街地における防災性の向上	密集市街地における防災性の向上 防災体制の整備	老朽木造密集市街地の解消 防災拠点の整備 防災性向上	
			都市の環境・アメニティ、景観に配慮 したまちづくり	
	公害問題の解消、自然環境 緑化空間 の保全	公害への取り組みの強化 水質汚濁の改善	内湾域の環境保全、回復	
	都心部に集中した諸機能の副都心等 への分散、工場等制限法強化	政府機関の移転、東京圏への諸機 能の過度の集中を抑制	都心部に過度に集中する諸機能の 分散	
		臨海部の移転跡地の適切な利用	産業構造の転換によって発生した大 規模低未利用地の有効利用	
	大都市機能の再編成、高度化		都市機能、産業の高質化 高度な技術・技能集積の維持・発展 新たな事業開拓・新規創業	
			都市構造の抜本的な再編	
	全国的な機能の適正配置、中枢管理 機能等の集中抑制 水、エネルギー、土地等の供給限界へ の対応 廃棄物処理の限界への対応	都市機能の全国的な適正配置	中枢中核都市圏の機能分担	

今後50年間の人口増減率は、いずれの都市圏においても大幅な人口減少が見込まれる。また、高齢者比率の高まりが顕著で東京圏において、2050年には35%前後になり全国平均を超える見込み。

人口減少率 (2000年～2025年、2000年～2050年)



高齢者比率 (2000年・2025年・2050年)



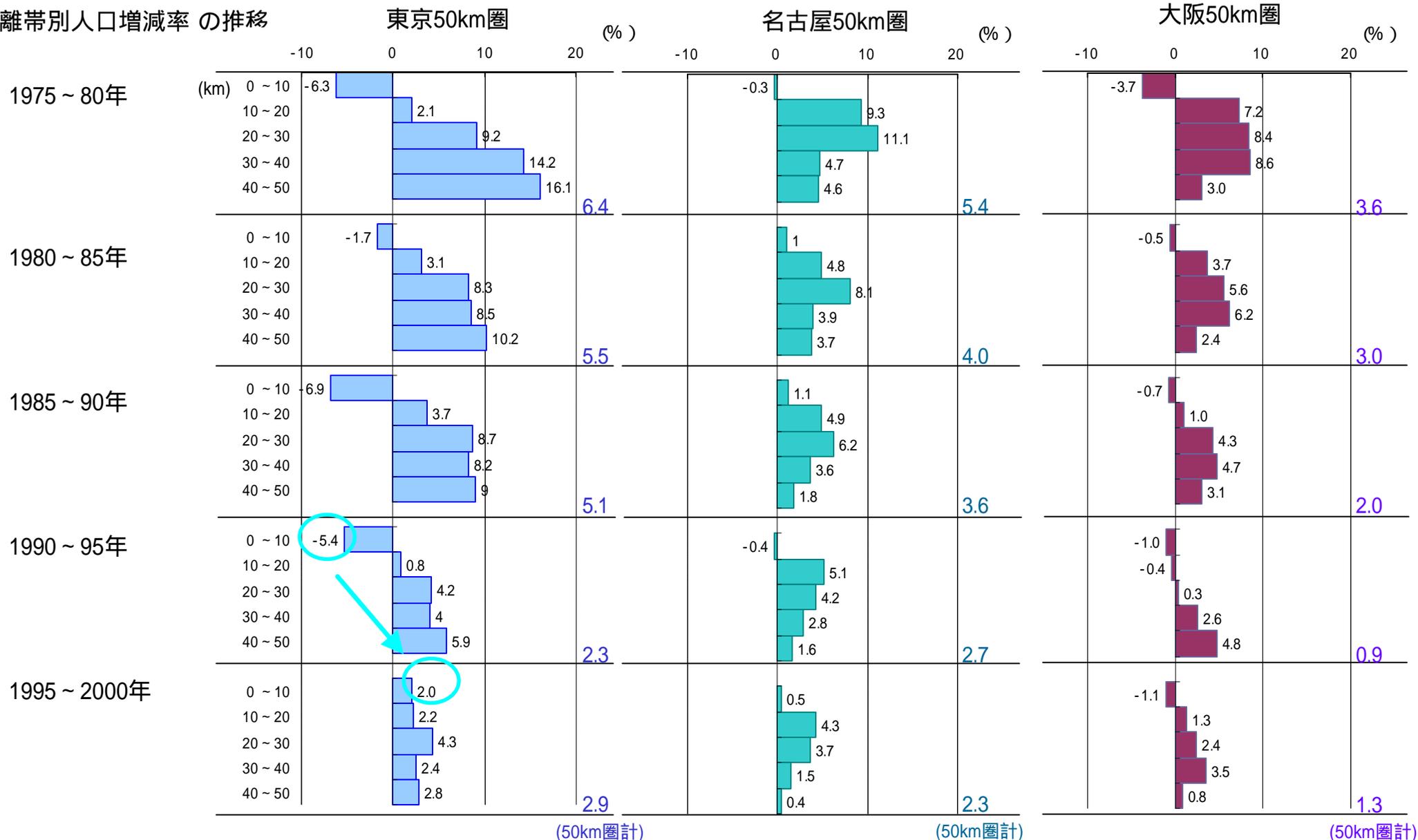
(出典) 総務省「国勢調査報告」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」をもとに国土交通省国土計画局作成。

(注) 1. 東京圏 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県 名古屋圏 岐阜県、愛知県、三重県 関西圏 京都府、大阪府、兵庫県、奈良県  
 2. 2000年は実績値、2025年及び2050年は国土計画局推計値。推計は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」の中位推計をもとにした。人口移動については、過去の趨勢に沿って移動率が減少していくと仮定した。

・1995年まで、減少してきた東京10km圏の人口が、1995～2000年は、増加に転じた。

・東京、名古屋、大阪のいずれにおいても、都心10km圏と他の距離帯との人口増減率の差は、近年小さくなる傾向。

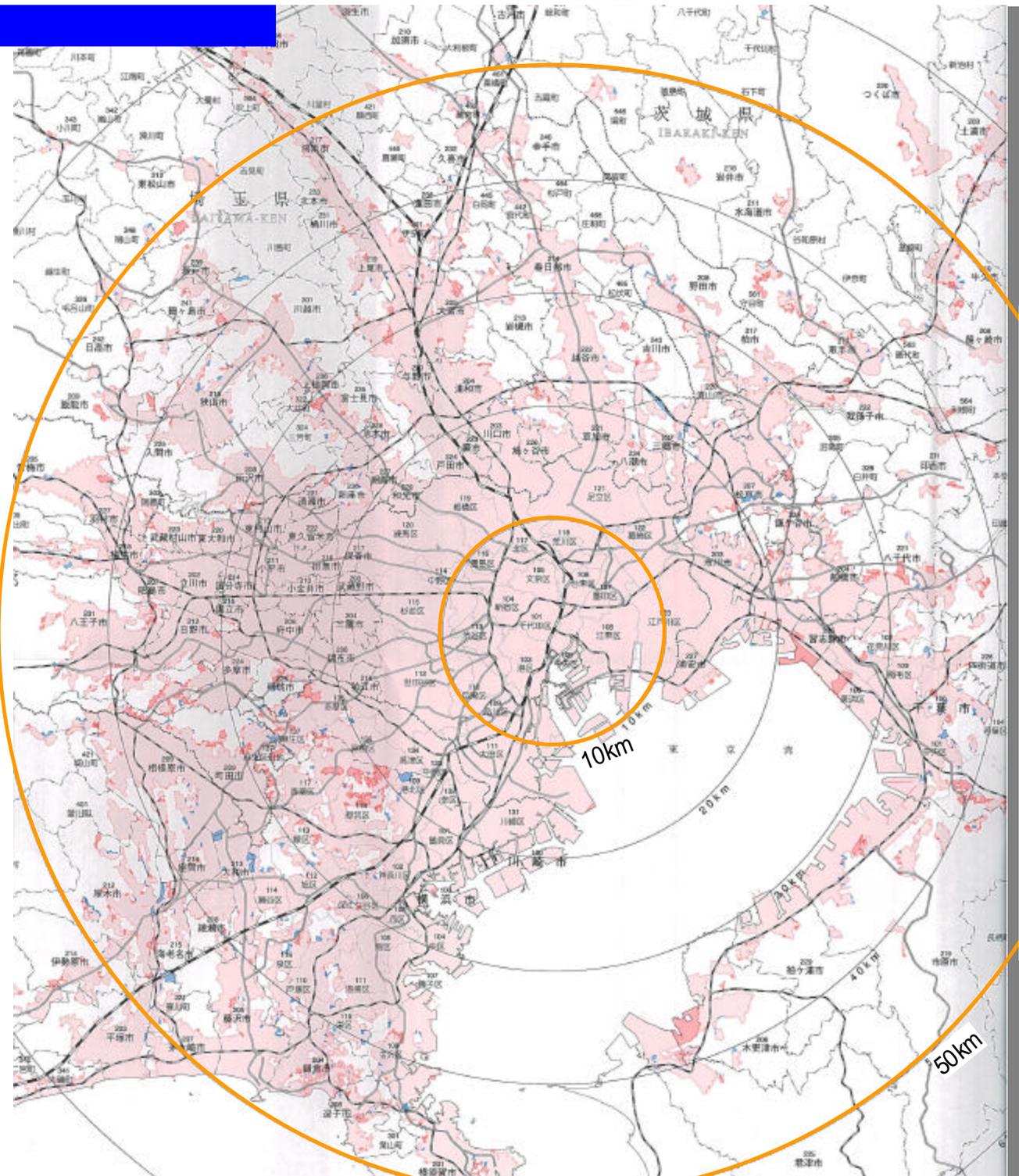
距離帯別人口増減率の推移

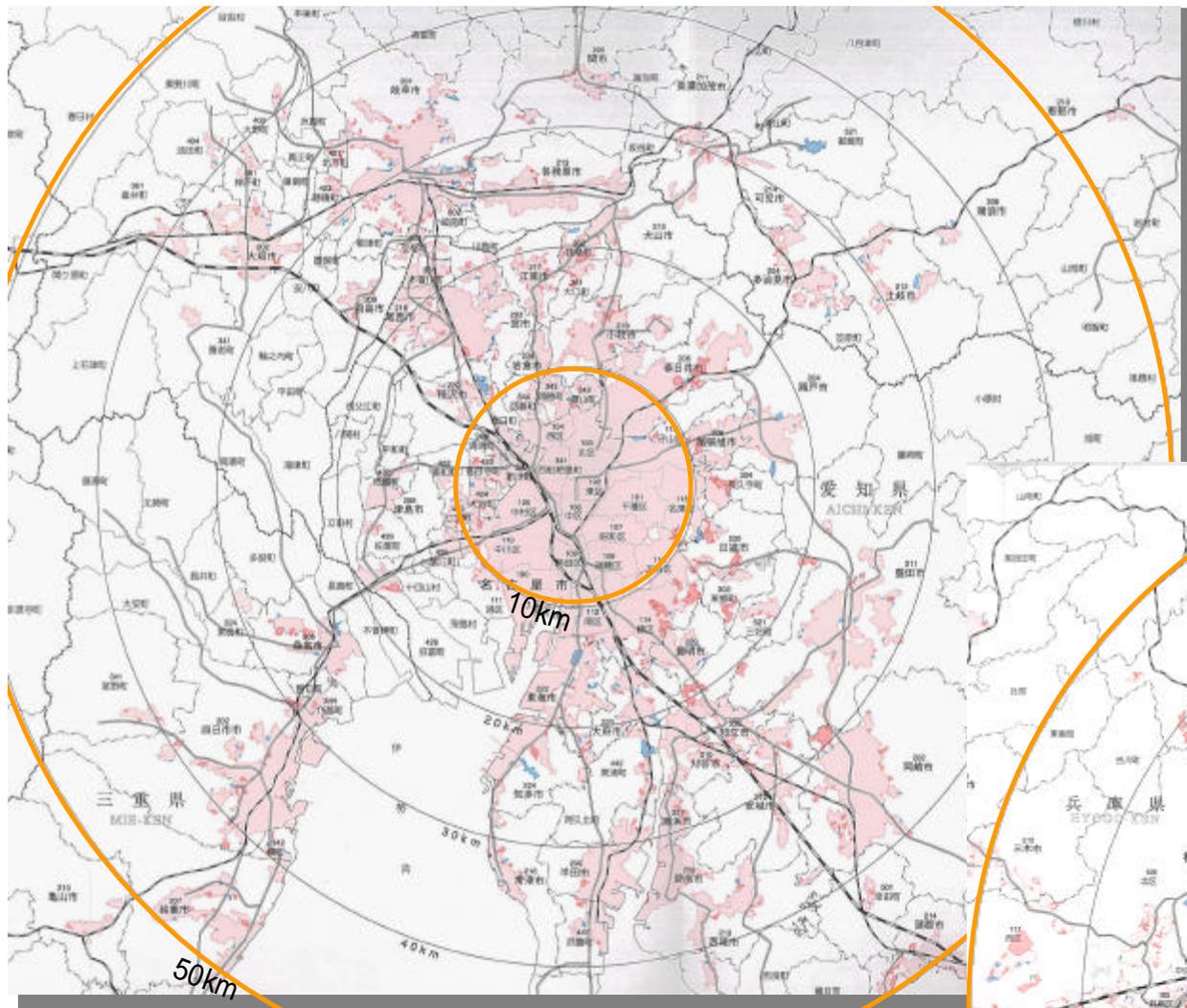


(注)各起点は、旧東京都庁(現東京国際フォーラム)、名古屋市役所、大阪市役所  
 (出典)総務省「国勢調査」より国土交通省作成。

# 大都市のリベーション点検

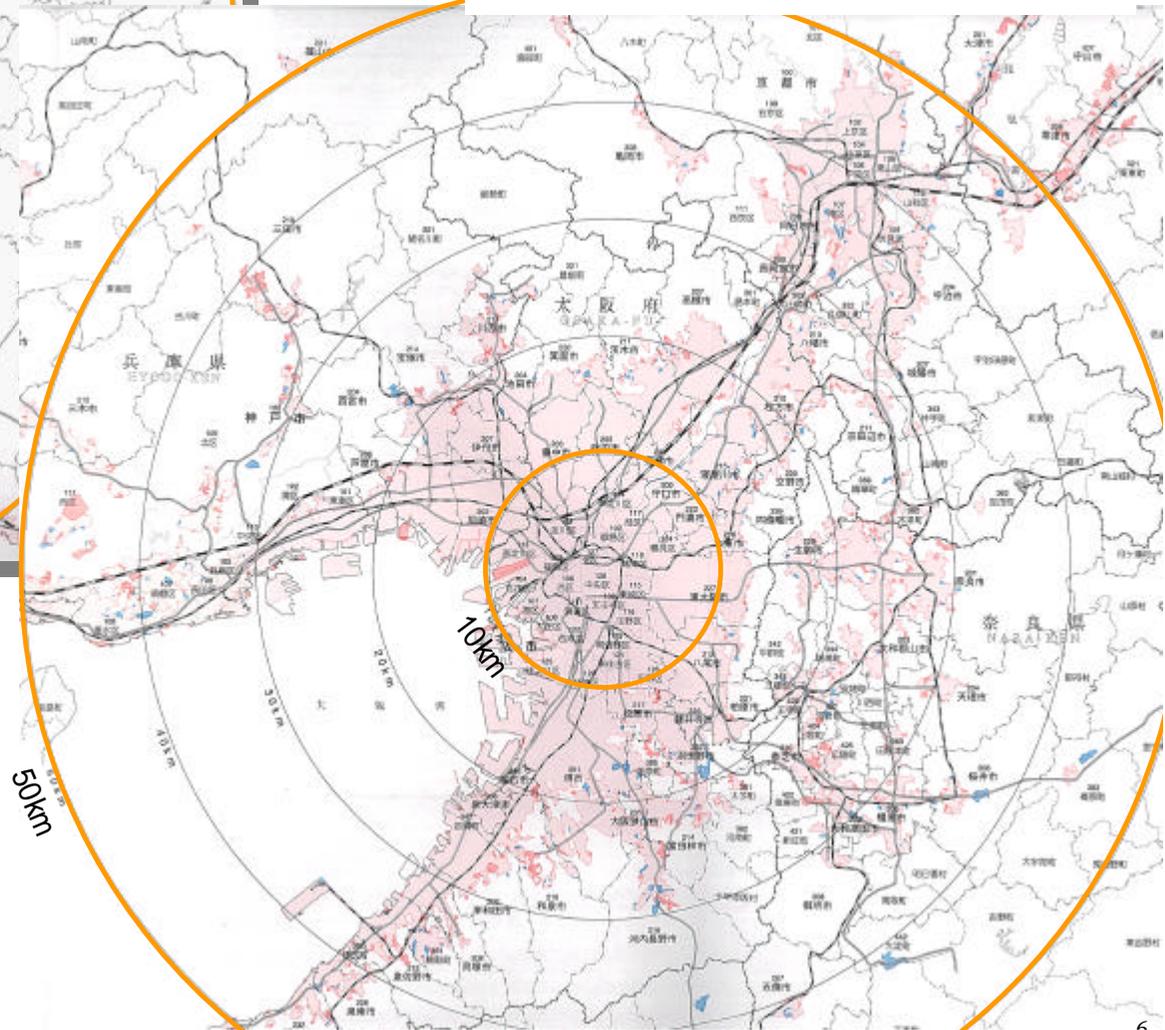
東京50km圏





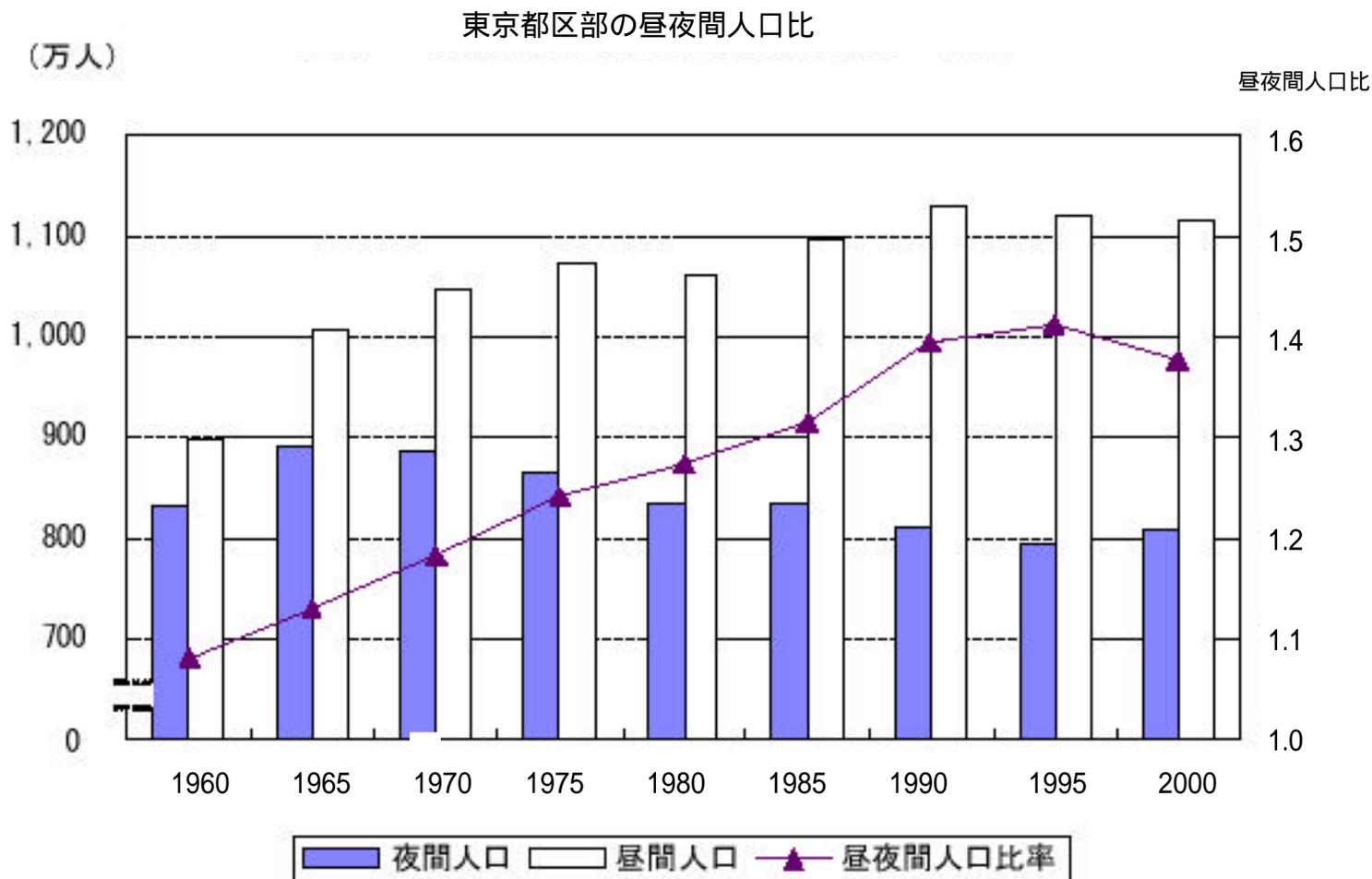
名古屋50km圏

大阪50km圏



(出典 総務省 国勢調査より国土交通省作成。)

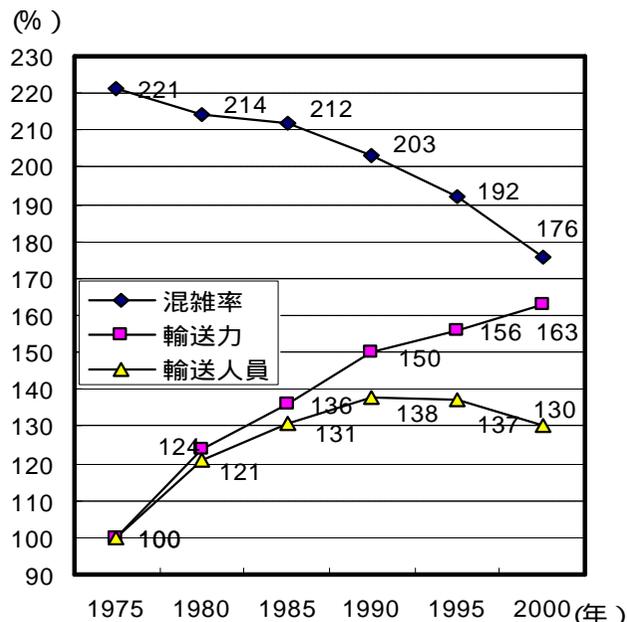
東京都区部における平成7年から平成12年までの変化をみると夜間人口は増加し、昼間人口は減少。  
 昼夜間人口比率は平成12年に初めて低下。



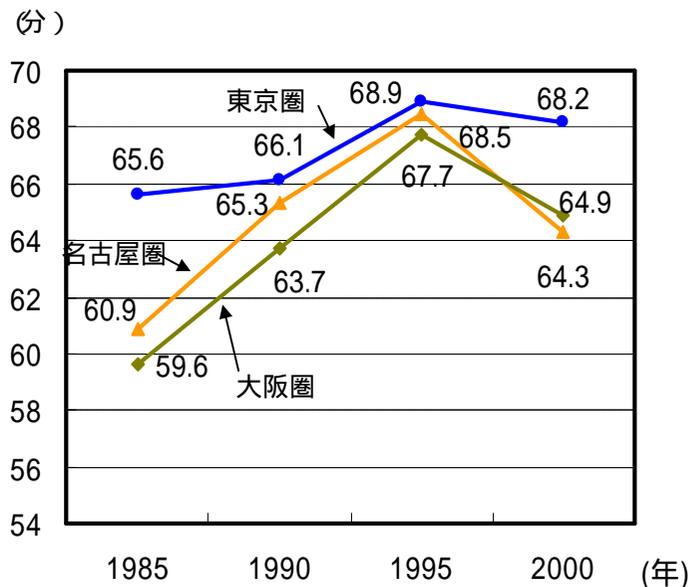
(出典) 平成14年度首都圏整備に関する年次報告より国土交通省作成。

・東京圏の鉄道の通勤・通学時の最混雑区間における平均混雑率は、低下傾向。  
 ・首都圏の通勤・通学定期利用者全体の平均所要時間は1995年までは増加傾向であったが、2000年に減少傾向に転じた。  
 ・東京都内の一般道路、首都高速道路共に交通渋滞の発生は、2000年以降、減少傾向。

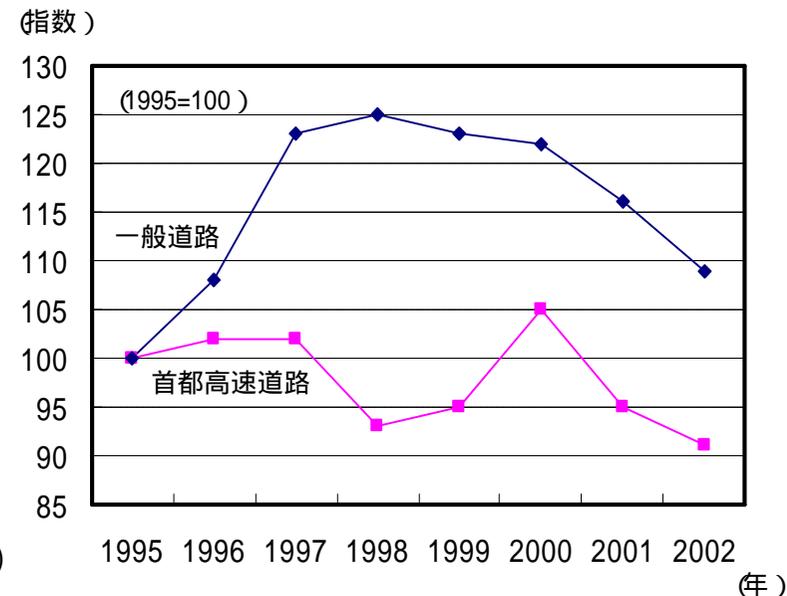
東京圏における、鉄道の通勤・通学時の最混雑区間の平均混雑率 輸送力 輸送人員の推移



鉄道定期券利用者の平均通勤・通学所要時間の推移



東京都における、一般道路・首都高速道路の交通渋滞発生状況の推移 (平日昼間渋滞距離 / h)



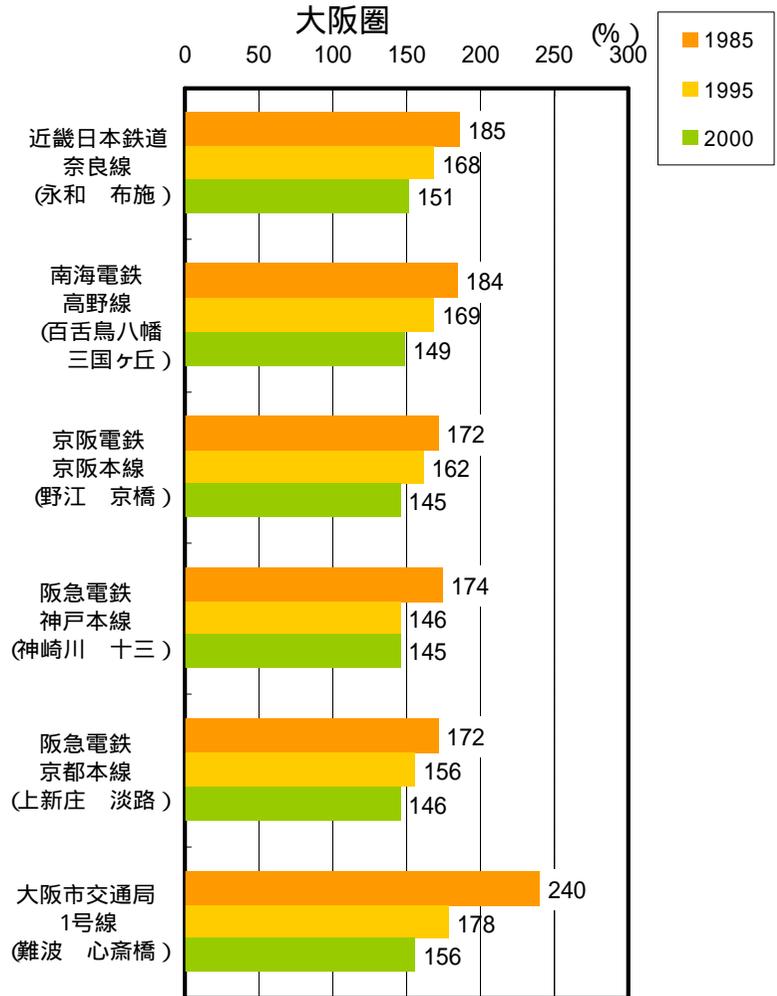
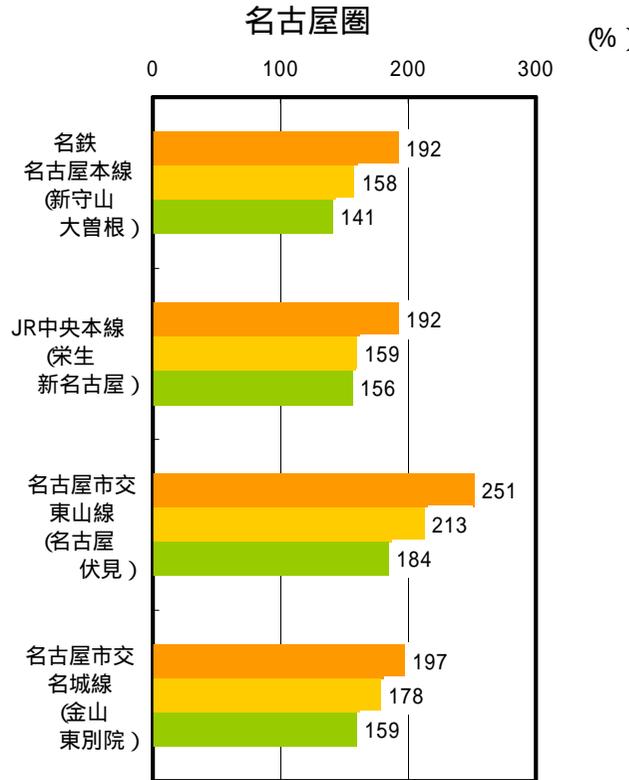
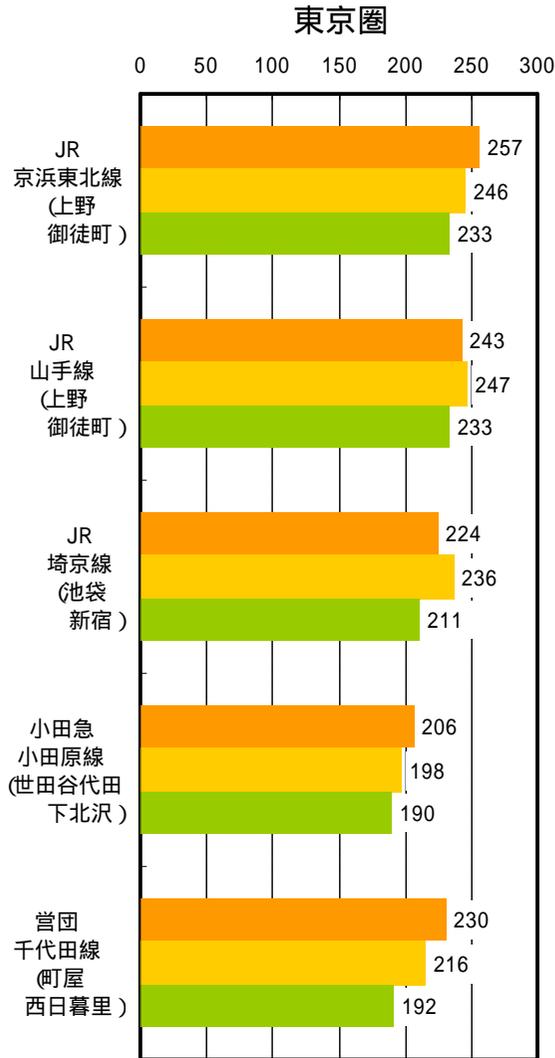
(注)  
 1. 輸送力及び輸送人員：1975年を100とした値。  
 2. (混雑率) = (輸送人員) / (輸送力) \* 100で算定され、概ね以下のよう な 状況となる。  
 100%：定員乗車(座席につか、吊革につかまるか、ドア付近の柱につかまることができる)。  
 150%：広げて楽に新聞を読める。  
 180%：折じたたむなど無理をすれば新聞を読める。  
 200%：体がふれあい相当圧迫感があるが、週刊誌程度なら何とか読める。  
 250%：電車がゆれるたびに体が斜めになって身動きができず、手も動かせない。  
 3. 調査対象圏域：東京圏とは東京駅を中心に半径50kmの区間のうち主要31区間による。

(注)  
 調査対象圏域：  
 東京圏、名古屋圏、大阪圏、それぞれ、東京駅、名古屋駅、大阪駅まで鉄道所要時間が2時間以内(名古屋駅は1.5時間以内)。また、東京都23区、名古屋市、大阪市への通勤・通学者比率が3%以上かつ通勤・通学者が500人以上、さらにこれらの行政区と連担する地域も考慮。

(注)  
 交通渋滞発生状況：  
 1月1日～12月31日の期間、午前7時～午後7時までの12時間の東京都内一般道路、首都高速道路における調査による。道路上の車両交通が滞り走行速度が20km/h未満になった状態を「渋滞」とする。

各路線ごとにみても、ラッシュ時における混雑率は緩和の傾向。

ラッシュ時における混雑率の推移



混雑率の目安 (通過人数 ÷ 輸送力 = 混雑率)

100%	150% (東京圏の目標)	180%	200%	250%
定員乗車(座席に着くか、吊革につかまるか、ドア付近の柱につかまり、ゆったり乗車できる)	肩がふれあう程度で新聞は楽に読める(国交省が東京圏での目標とする混雑率)	体がふれあうが新聞は読める	肩がふれあい相当圧迫感があるが週刊誌程度なら何とか読める	電車が揺れるたび体が斜めになって身動きが取れず手も動かせない

(注) 各線の最混雑区間における最混雑時1時間の混雑率を表示している。

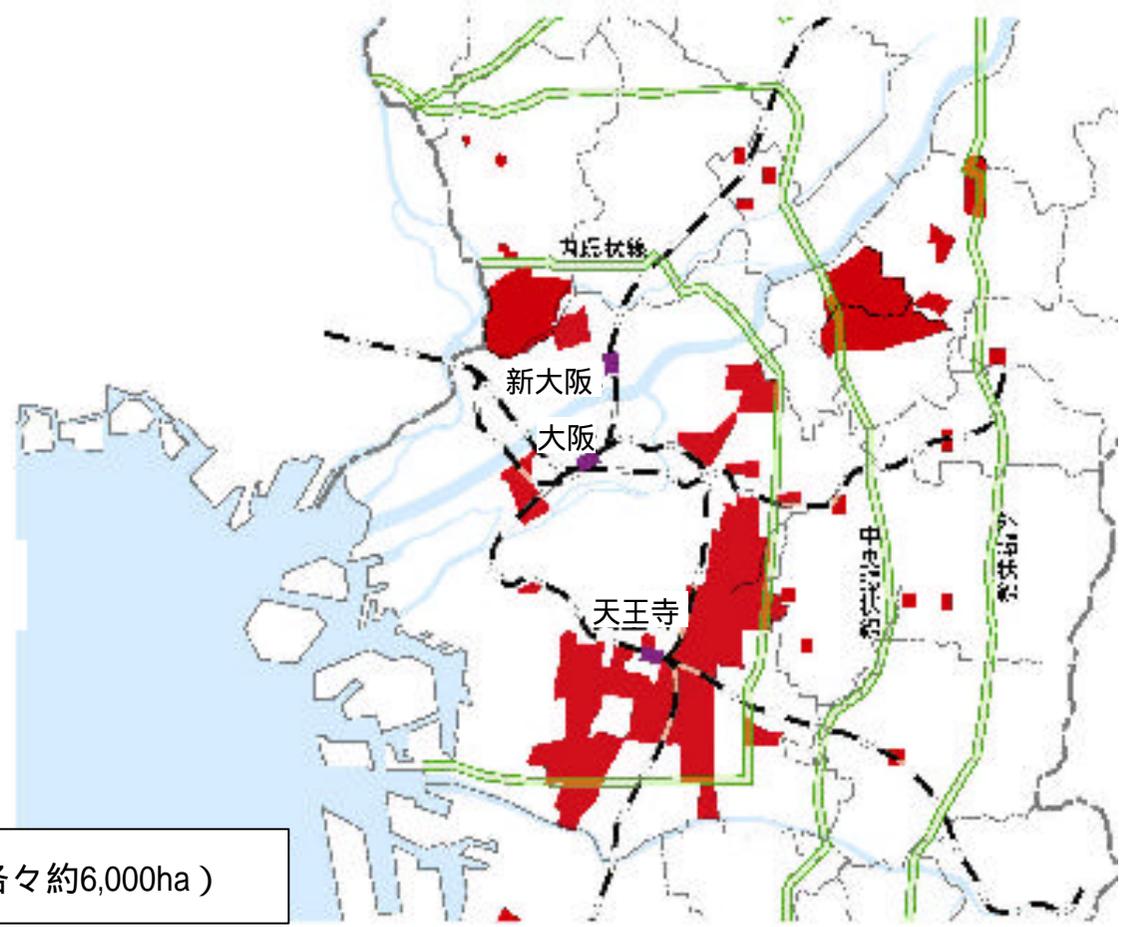
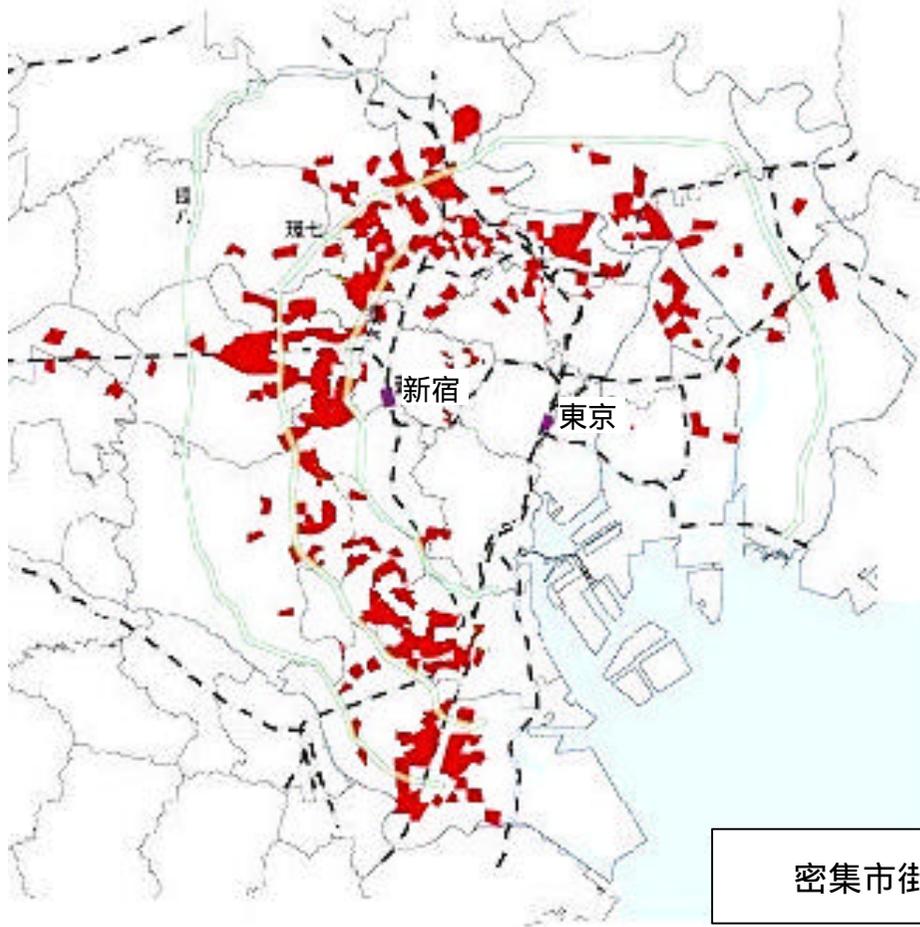
(出典) 運輸経済研究センター「都市交通常報」より国土交通省国土計画局作成。

一旦、地震等が発生すれば、市街地大火となり、甚大な被害が生じる恐れのある密集市街地が、全国で約25,000ha (東京・大阪各6,000ha)、うち、特に大火の可能性の高い危険な市街地について今後10年間で重点地区として整備

(全国約8,000ha、東京・大阪各々2,000ha 都市再生プロジェクト第三次決定 (2001.12.4))

## 東京

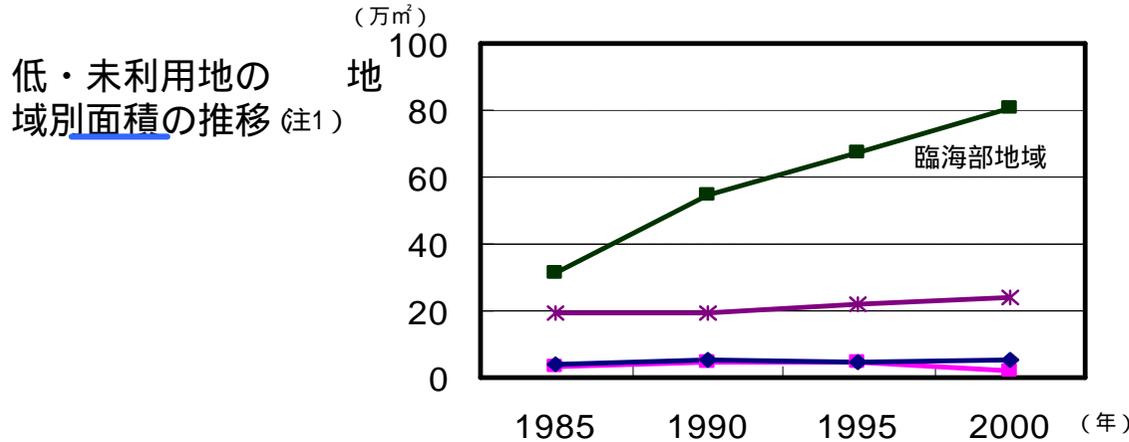
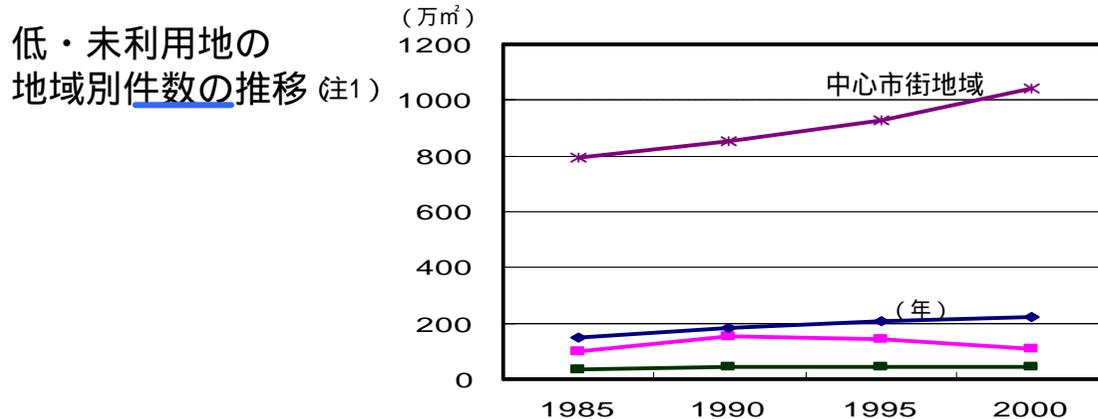
## 大阪



密集市街地 (各々約6,000ha)

低・未利用地の件数では中心市街地域、面積では臨海部地域での増加が著しい。低利用地では、「駐車場」の利用形態の占める割合が高い。

都市部の低未利用地  
(人口30万人以上都市の市街化区域内) 約6万ha

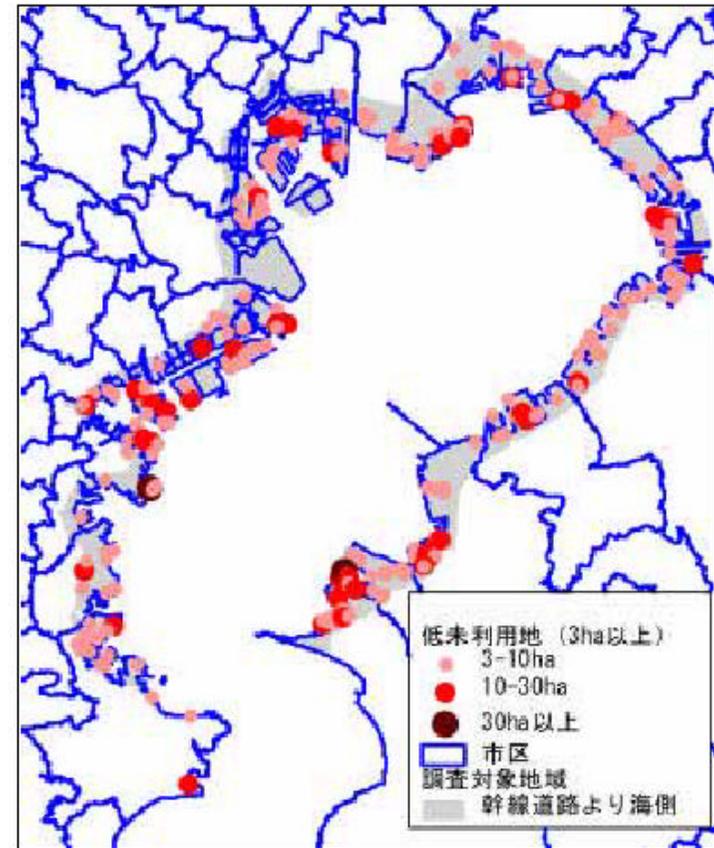


■ 中心業務地域    ◆ 密集市街地域  
✱ 中心市街地域    ■ 臨海部地域

(注)1.調査対象地域: 中心業務地域(東京都中央区、文京区、港区)、密集市街地域(群馬県桐生市、東京都墨田区、板橋区)、中心市街地域(茨城県日立市、埼玉県本庄市、千葉県木更津市等)、臨海部地域(新潟県新潟市、愛知県名古屋市、兵庫県尼崎市)

(出典)国土交通省土地・水資源局HP「低未利用地調査(2000年)」「低未利用地等の利用状況の変遷に関する経年的実態調査」、国土計画局「H14首都圏整備に関する年次報告」より国土交通省国土計画局作成。

東京湾沿岸地域における低・未利用地



低・未利用地の用途別利用割合(2000年、%)

	中心業務地域	密集市街地域	中心市街地域
未利用地	37.6	29.0	9.0
駐車場	60.6	71.0	91.0
屋外利用地	0.0	0.0	0.0
建物付低・未利用地	1.8	0.0	0.0

民間都市開発投資促進を目的とした都市再生特別措置法を活用したプロジェクトが進む。

これまでに指定された都市再生緊急整備地域

都市再生特別地区の概要

1.対象

都市再生緊急整備地域内で、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域

2.決定方法

都道府県が都市計画の手続を経て決定

提案制度により都市開発事業者による提案が可能

3.計画事項

以下の事項を従前の用途地域等に基づく規制にとらわれずに定めることができる。

- 誘導すべき用途 (用途規制の特例が必要な場合のみ)
- 容積率の最高限度 (400%以上)及び最低限度
- 建ぺい率の最高限度
- 建築面積の最低限度
- 高さの最高限度
- 壁面の位置の制限

これにより、以下の用途地域等による規制を適用除外。

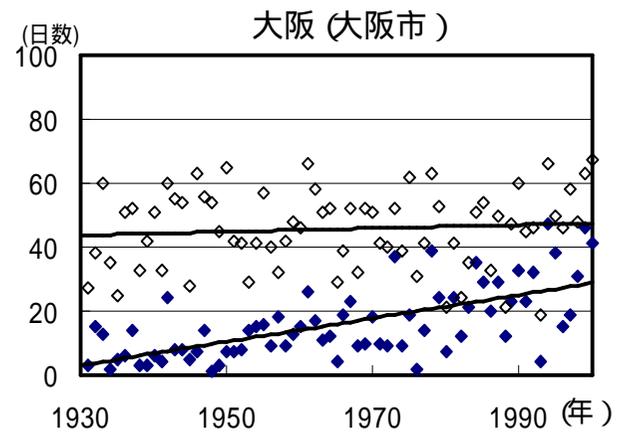
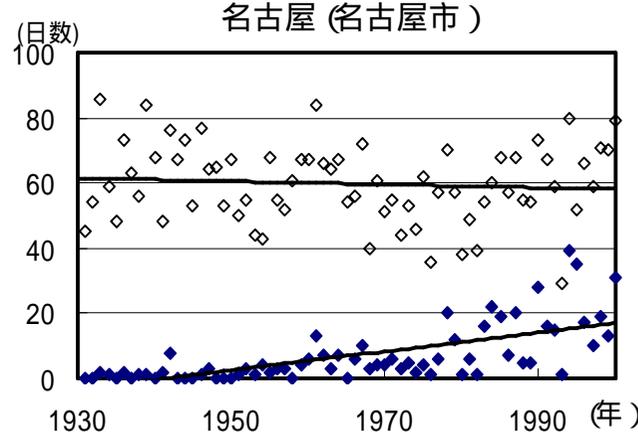
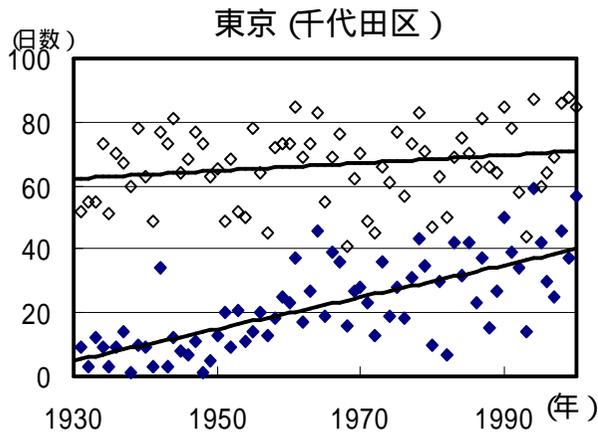
- 用途地域及び特別用途地域による用途制限
- 用途地域による容積率制限
- 斜線制限
- 高度地区による高さ制限
- 日影規制

	第一次指定 (2002.7.24政令指定)	第二次指定 (2002.10.25政令指定)	都市再生予定地域 (2002.10.4決定)	第三次指定 (2003.6.26政令指定)	
	4都市 17地域 約3,515ha	13都市28地域 約2,264ha	2都市 1地域 (4,400ha)	9都市 9地域 約368ha	
札幌市		2地域 163ha 札幌駅・大通駅周辺地域 札幌北四条東六丁目周辺地域	 <p>南青山一丁目旧地建替え (2007開業、延べ面積70,200㎡高さ161m)</p>		
仙台市		1地域 79ha 仙台駅西 一番町地域			
さいたま市				1地域 47ha さいたま新都心駅周辺地域	
千葉市		3地域 159ha 千葉蘇我臨海地域 千葉駅周辺地域 千葉みなと駅西地域			
柏市				1地域 20ha 柏駅周辺地域	
東京都	7地域 2,370ha 東京駅・有楽町駅周辺地区 環状二号线新橋周辺 赤坂・六本木等地域 秋葉原・神田地域 東京臨界地域 新宿駅周辺地域 環状四号線沿道富久地域 大崎駅周辺地域				
横浜市	1地域 141ha 横浜みなとみらい地域	4地域 124ha 横浜山内ふ頭地域 横浜駅周辺地域 戸塚駅周辺地域 横浜上大岡駅西地域		 <p>京浜臨海部都市再生予定地域</p>	
川崎市		2地域 211ha 川崎殿町・大師河原地域 浜川崎駅周辺地域			1地域 53ha 川崎駅周辺地域
相模原市					1地域 36ha 相模原橋本駅周辺地域
岐阜市					1地域 30ha 岐阜駅北・柳ヶ瀬通周辺地域
静岡市			1地域 51ha 東静岡駅周辺地域		
名古屋市	1地域 57ha 名古屋駅東地域	3地域 428ha 名古屋千種・鶴舞地域 名古屋駅周辺 伏見・栄地域 名古屋臨海高速鉄道駅周辺地域	 <p>名古屋駅・名駅四丁目地区 2007開業、延べ面積198,000㎡ 高さ47m 容積率1420%</p>		
京都府		4地域 254ha 京都駅南地域 京都南部油小路通沿道地域 京都久世高田・向日寺戸地域 長岡京駅周辺地域			
大阪府	8地域 947ha 大阪駅周辺 中之島 御堂筋周辺地域 難波・湊町地域 阿倍野地域 大阪コスモスクエア駅周辺地域 守口市大日地域 寝屋川市駅東地域 堺市鳳駅南地域 堺臨海部地域				
兵庫県		4地域 367ha 神戸ポートアイランド西地域 神戸三宮駅南地域 尼崎臨界西地域 西日本旅客鉄道尼崎駅北			
岡山市				1地域 47ha 岡山駅東 表町地域	
広島市				1地域 73ha 広島駅周辺地域	
香川県		1地域 49ha 高松駅周辺・丸亀町地域			
北九州市		2地域 110ha 小倉駅周辺地域 北九州黒崎駅南地域			
福岡市		2地域 320ha 福岡香椎 臨界東地域 福岡天神・渡辺通地域			
那覇市				1地域 11ha	

大都市においては、地表面被覆の人工化、人工排熱量の増加により熱帯夜（最低気温が25 以上）数の伸びが大きい。  
 ・夏季日中の気温分布をみると、東京湾に近づくほど気温は低くなっている。また多摩川の周辺部でも低い値がみられ、河川の冷却作用が働いていることが伺える。夜間は都心部において、気温が下がりきらず、西辺部と2～3 の気温差がみられる。  
 ・建物で消費されるエネルギー量の分布をみると、容積率の大きい新宿副都心においては日射量の半分強の大きな値 ( $625W/m^2$ )を示している。

大都市における真夏日数 熱帯夜数の経年変化 (1931～2000)

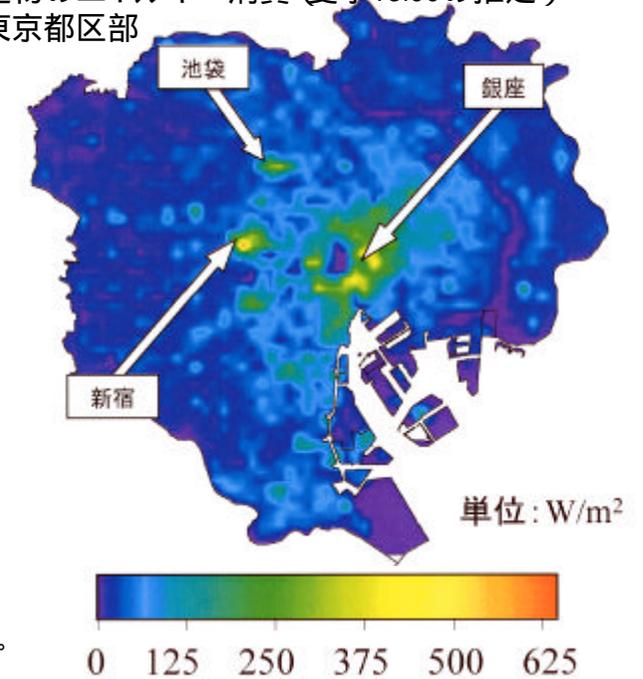
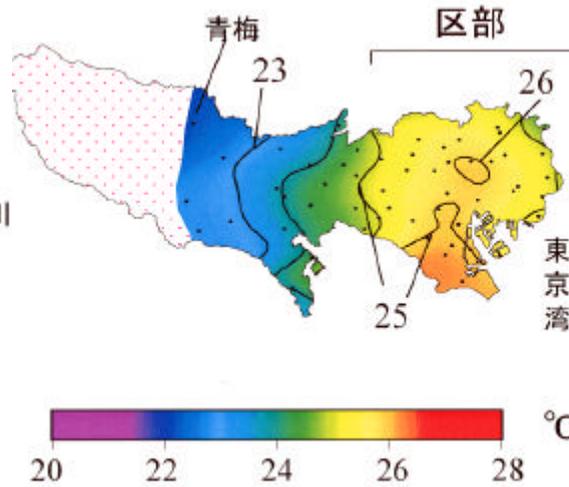
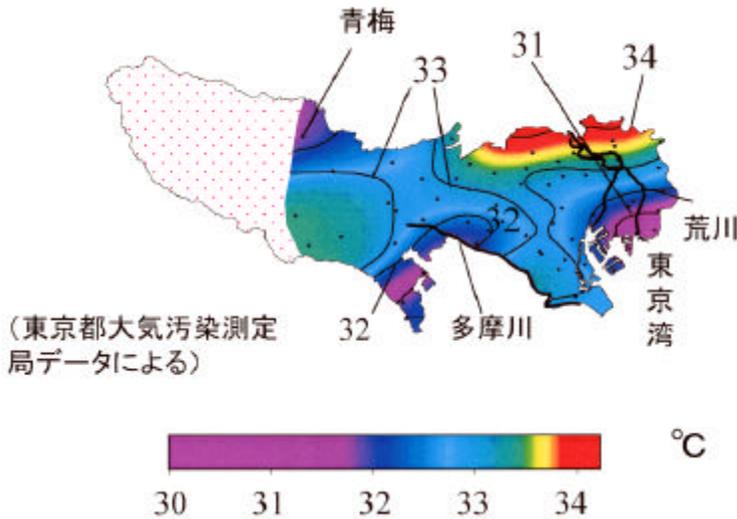
◇ 真夏日 ◆ 熱帯夜 実線はそれぞれの回帰線



東京都の夏季日中の気温分布 (1997.8.21 15:00)

東京都の夏季夜間の気温分布 (1997.8.21 5:00)

建物のエネルギー消費 (夏季13:00の推定)  
東京都区部



(注) 建物のエネルギー消費 500mメッシュで用途別床面積を集計し、用途ごとの夏季エネルギー消費原単位から地区総量値を推定したもの(13:00)。  
 (出典) 気象庁「気象庁年報」(H12)、独立行政法人建築研究所資料より国土交通省国土計画局作成。

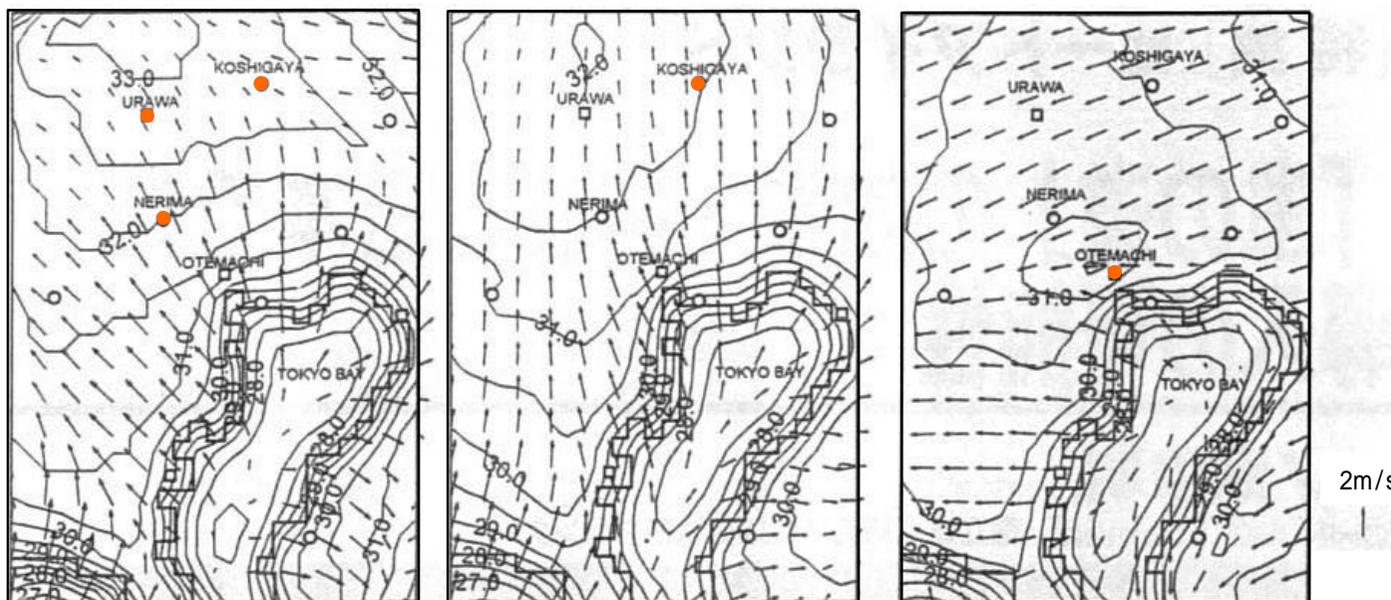
ヒートアイランド現象に対しては臨海部への立地という我が国の大都市の特性を活かし、「風の道」形成の重要性も指摘されている。

東京都心周辺における夏季の風向パターン (夏季15:00の地上風・地上気温観測結果)

タイプA 都心が東京湾風に覆われており、気温は内陸部より低く抑えられている。この時の高温域は、練馬から浦和、越谷付近に出現。

タイプB :タイプAと比較して全体の風速が強く、気温が全体的に1 低下。さらに南風成分が強いため、越谷より西側では東京湾からの風により気温の低下が確認。

タイプC 北東風が卓越し、海風の侵入が妨げられ、日中も都心付近に高温域が出現。



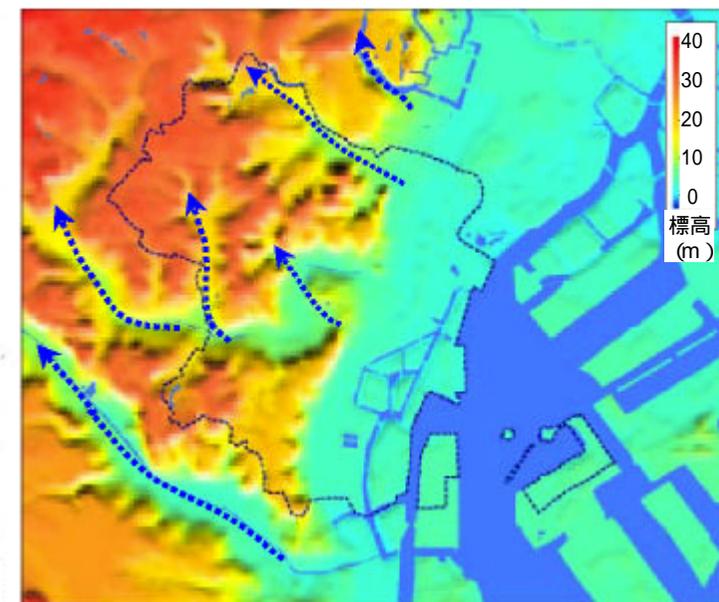
タイプA

タイプB

タイプC

1 10 20km

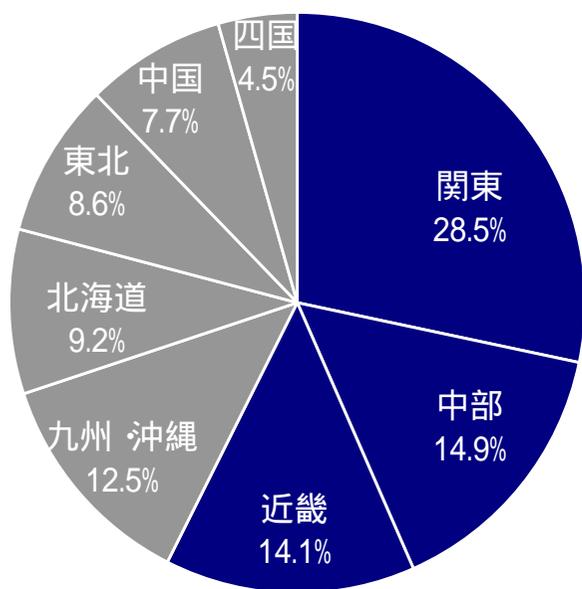
地形から見て想定される風の通り道 (青点線)



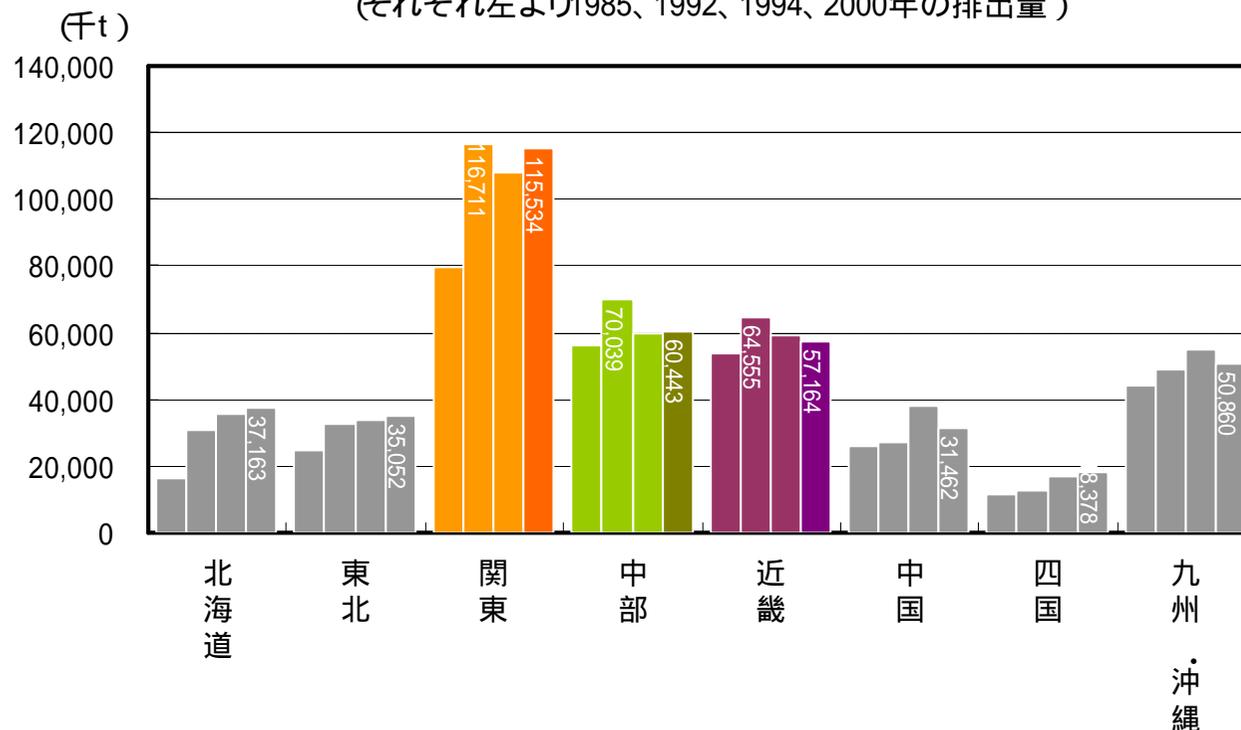
0 1 2km

三大都市圏における産業廃棄物の排出量は、2000年時点で全国の約57%を占め、引き続き、環境への負荷の軽減を図る都市システムが求められている。

全国産業廃棄物排出量に三大都市圏の占める割合  
(2000年、全国排出量 :406,037千t)



地域別産業廃棄物排出量の推移  
(それぞれ左より1985、1992、1994、2000年の排出量)



(注) 地域区分

北海道 北海道

東北 青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県

関東 茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

中部 新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県

近畿 三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

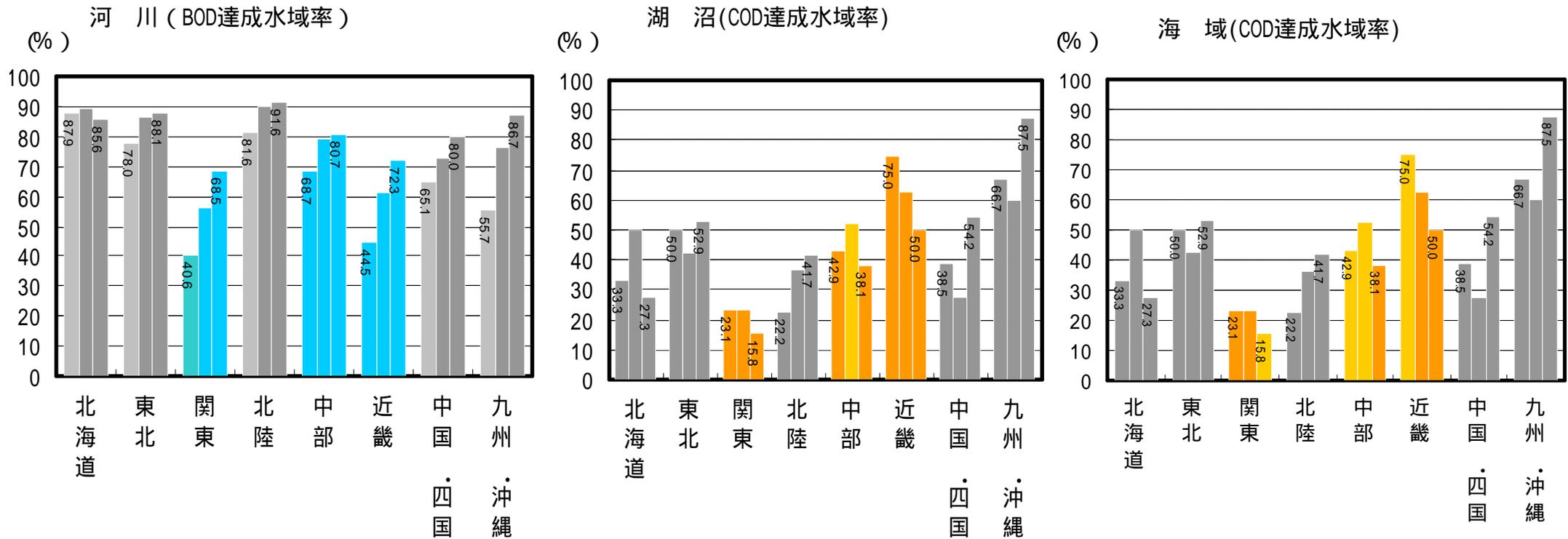
中国 鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県

四国 徳島県、香川県、愛媛県、高知県

九州 沖縄 福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

三大都市圏における水質基準達成水域率は、河川については上昇しているものの、湖沼、海域については近年低下している。

各水域群における地域ブロック別の水質基準達成水域率の推移  
(それぞれ左より1981、1991、2001年の達成率)



(注) BOD・COD:有機汚濁の代表的指標(BOD:生物化学的酸素要求量、COD:化学的酸素要求量)

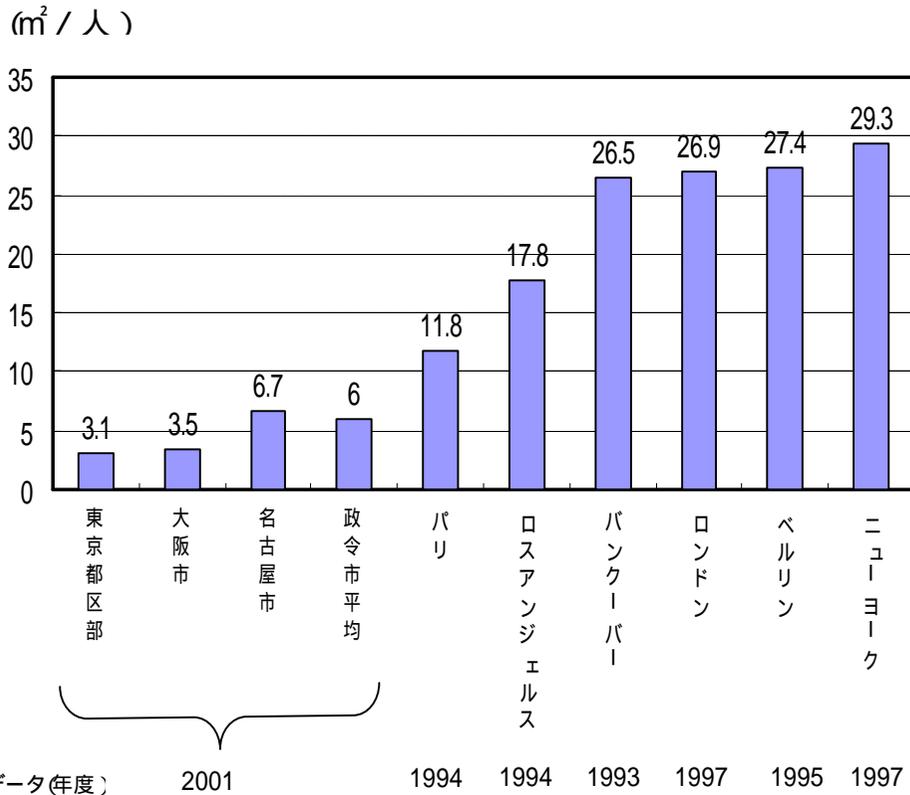
達成水域率 (%) = (達成水域数 / 各圏域における水域数) × 100

各ブロック間の県際水域は、両ブロックでカウントしている。

(出典) 環境省「平成13年度公共用水域水質測定結果」より国土交通省国土計画局作成。

都市部の一人あたり都市公園面積は、欧米と比較して小さい値となっている。  
 その一方で、各地域の条件・特色に合わせた緑地の保全が進んでいる。

一人あたり都市公園面積の国際比較



(注) 都市公園 (日本) 都市公園法に基づき国又は地方公共団体が設置する都市公園、及び都市計画区域を持たない町村が設置する都市公園に準じる公園である特定地区公園 (カントリーパーク)

(出典) 国土交通省都市 地域整備局HPより国土計画局総合計画課作成。

市民緑地：

都市内に緑とオープンスペースを確保し、良好な生活環境の形成を図るために、土地所有者の申出に基づき、地方公共団体または都市緑地保全法第20条の6第1項の規定に基づく緑地管理機構が当該土地の所有者と契約を締結して、一定期間住民の利用に供するために設置・管理する緑地。

(各2002年3月31日現在)

	地区数	面積(ha)
全国	105	76.68
東京都特別区	50	70.37

緑地保全地区：

都市緑地保全法第三条に既定されており、都市計画区域内において、樹林地、草地、水沼地などの地区が単独もしくは周囲と一体になって、良好な自然環境を形成しているもので、無秩序な市街化の防止や、公害又は災害の防止となるもの、伝統的・文化的意義を有するもの、風致景観が優れているもの、動植物の生育地等となるもののいずれかに該当する緑地が、指定の対象。

	地区数	面積 (ha)
全国	282	1411.3
東京都特別区部	4	81.3
名古屋市	67	140.1
大阪市	1	0.5

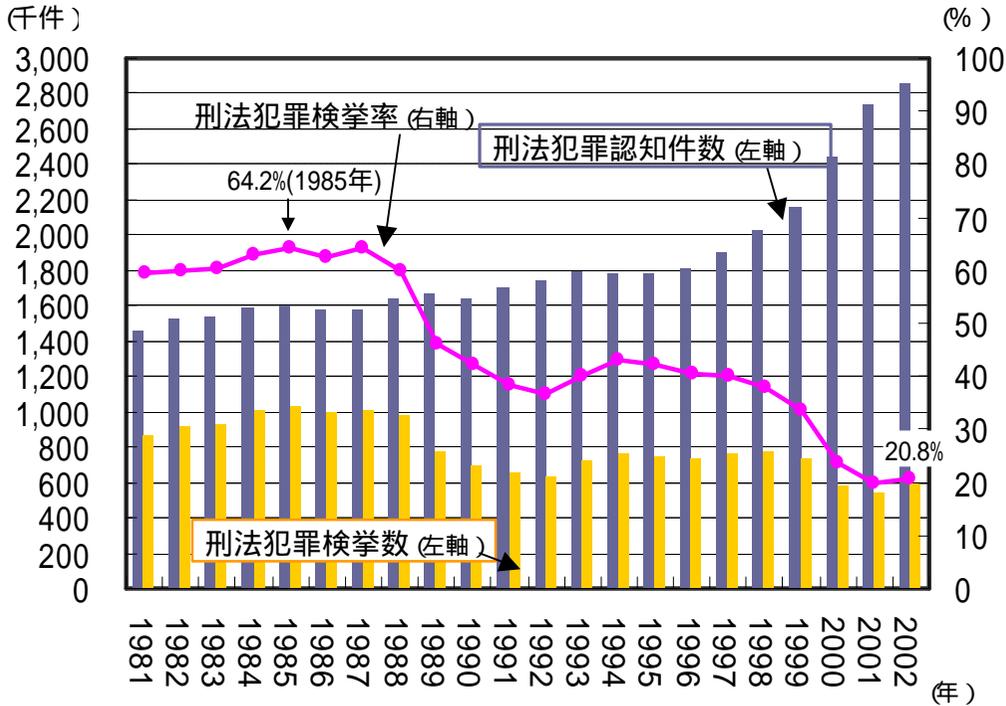
歴史的風土保存区域：

「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法」及び「明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法」に基づき、その対象は古都すなわちわが国往時の政治、文化の中心等として歴史上重要な地位を有する市町村に限られ、その保存対象は、わが国の歴史上意義を有する建造物、遺跡等が周囲の自然的環境と一体をなして古都における伝統と文化を具現し、及び形成している土地の状況。

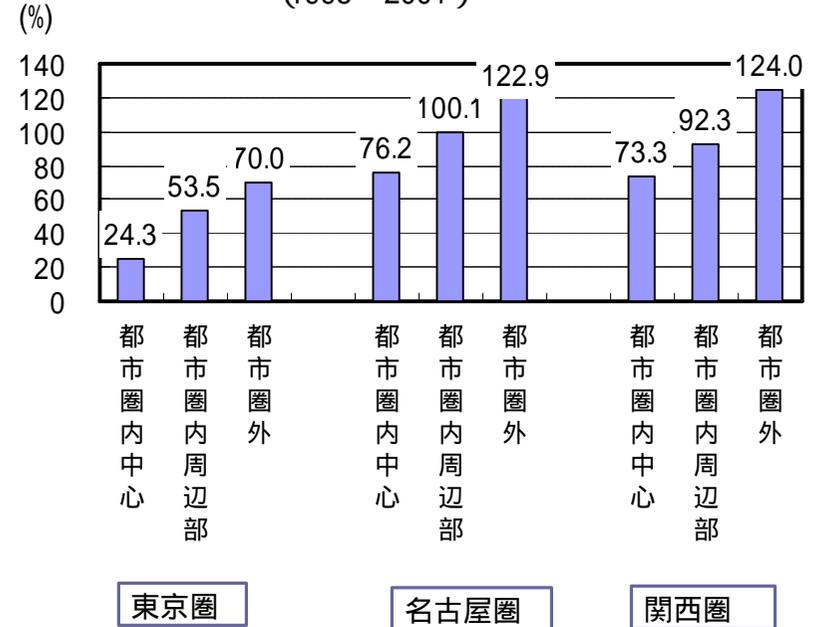
	地区数	面積 (ha)
全国 (5地域)	27	15,525.4
鎌倉市・逗子市	5	988.4
京都市	14	8,513.0

近年、刑法犯罪の認知件数が急増する一方、検挙率は低下。  
都市圏内中心、都市圏内周辺、都市圏外で、1995年から2001年の刑法犯罪認知件数の伸び率を比較すると、周辺部ほど、高い値となっている。

刑法犯罪認知件数と検挙率の推移 (全国)



都市圏内外の刑法犯罪認知件数伸び率の比較 (1995 2001)



(注) 都市圏内中心、都市圏内周辺部、都市圏外の内容はそれぞれ、東京圏 (東京都、東京都以外都市圏、首都圏のうち都市圏外)、名古屋圏 (名古屋市、名古屋市以外都市圏、名古屋圏のうち都市圏外)、関西圏 (大阪市、大阪市以外都市圏、関西圏のうち都市圏外)。

(注) 認知件数 : 警察が事件として扱った件数。

刑法犯罪検挙率 : 道路上の交通事故に係る業務上の過失致死傷及び危険運転致死傷を除いた、刑法犯罪総数の検挙件数 / 認知件数。

ここでの都市圏とは「日本の都市圏設定基準」(金本良嗣、徳岡一幸) (2001.7) による。都市圏は中心都市と中心都市への通勤率10%以上等の郊外により構成される。

(DID人口が1万以上の市町村も含む。)

大都市雇用圏 : 中心市町村のDID人口が5万人以上。

小都市雇用圏 : 中心市町村のDID人口が1万人以上5万人未満。

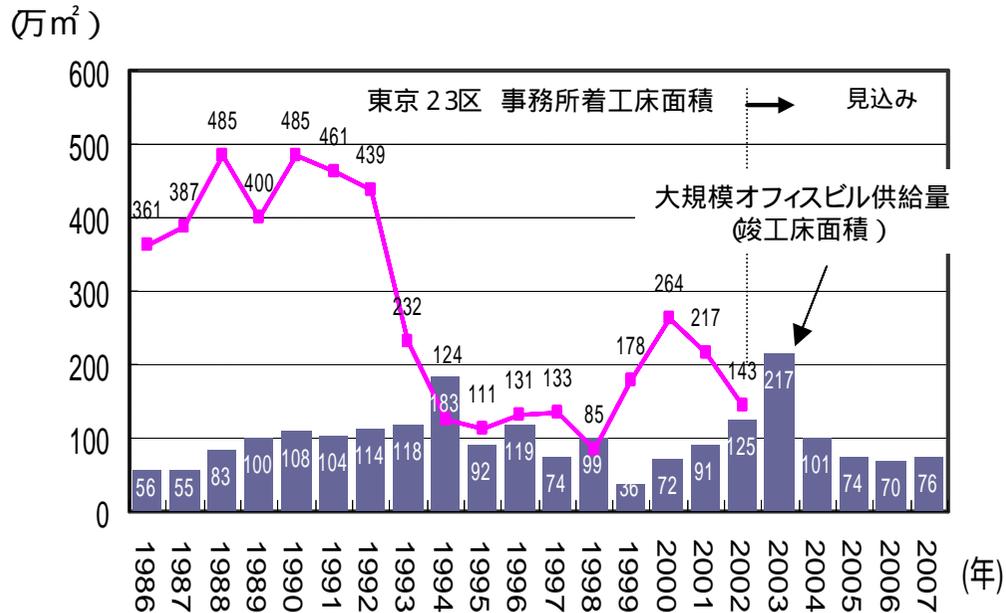
(DID : 人口集中地区。市区町村の境界内において人口密度の高い (4,000人 / km<sup>2</sup>以上) 国勢調査区が集結しており、かつ人口5,000人以上の地域。)

(出典) 警察庁「犯罪統計書」、警察白書、警視庁HPより国土交通省国土計画局作成。

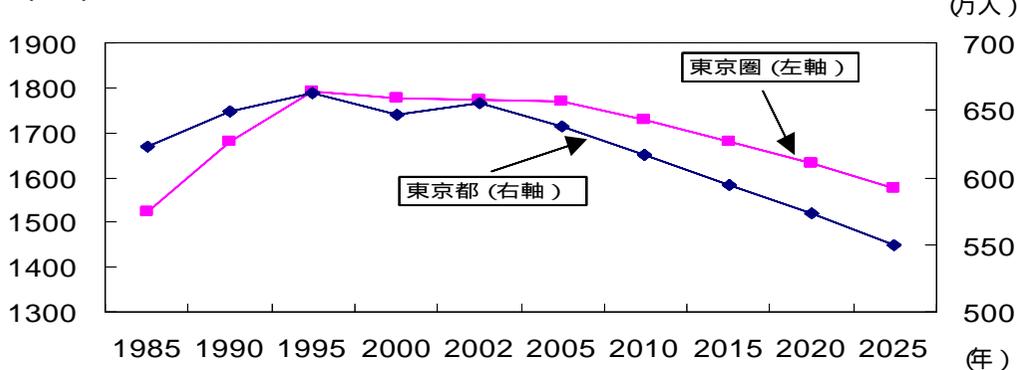
東京23区における大規模オフィスビルの大量供給は2003年がピークであり、それ以降は過去10年における年平均供給量と同水準となる見込み。

2002年のオフィスビル空室率は前年より上昇し、需給ギャップ等の原因より、地方都市では厳しい状況。

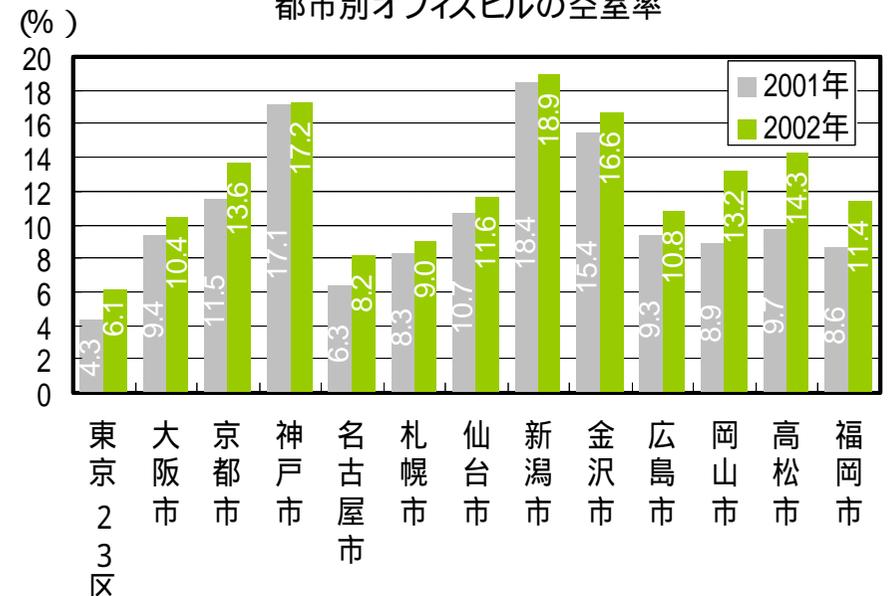
東京23区内の事務所着工床面積と大規模オフィスビル供給量



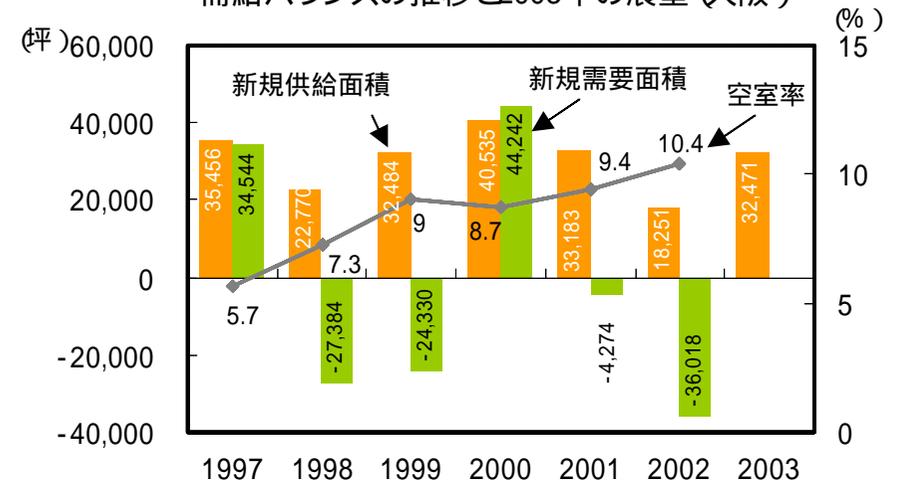
労働力人口の推移



都市別オフィスビルの空室率



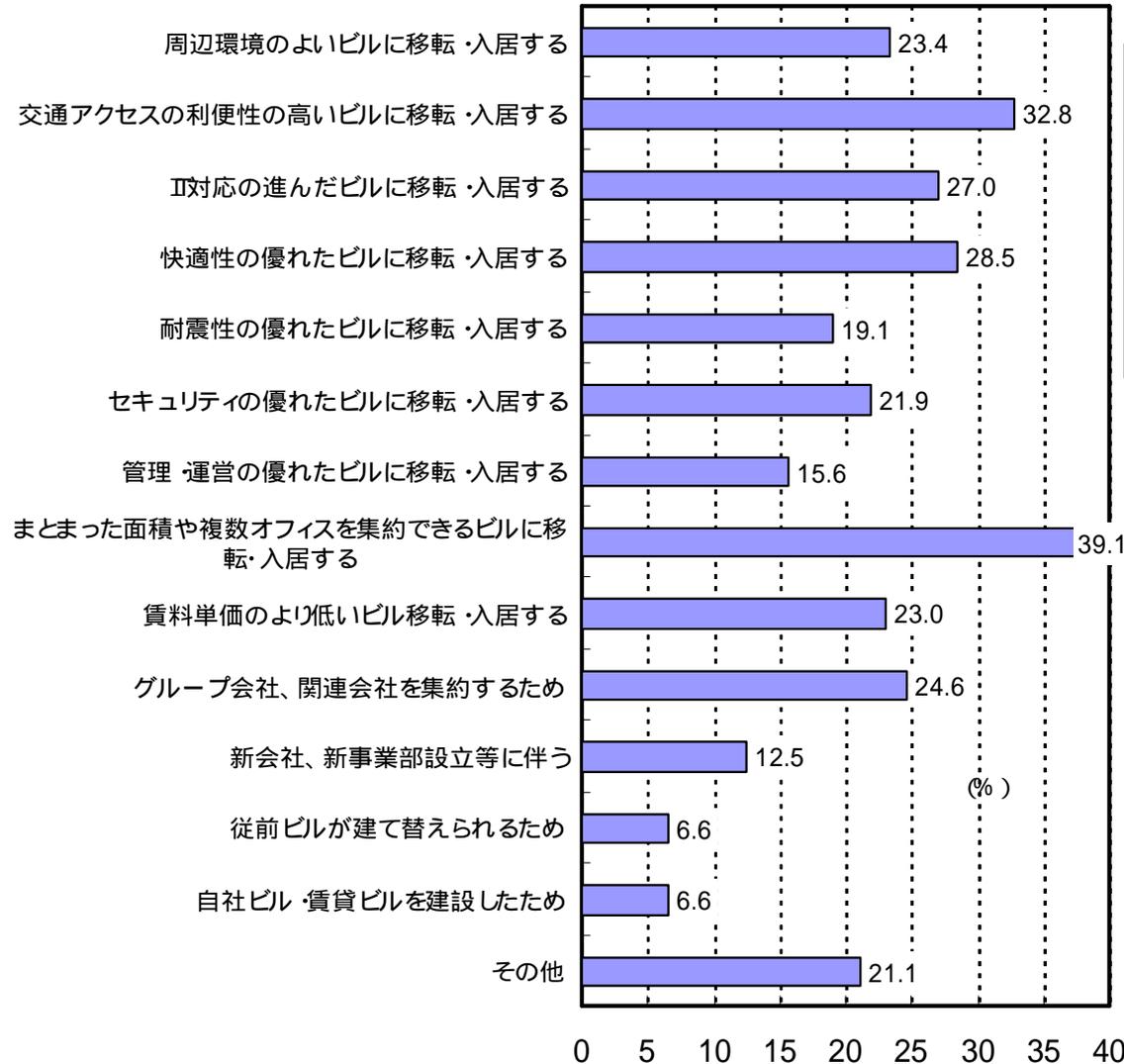
需給バランスの推移と2003年の展望 (大阪)



(注) 1. 大規模オフィスは延床面積1万㎡以上。2. 空室率= (空室面積 / 貸室総面積) × 100、調査対象は各都市内の業務ゾーン (㈱生駒データサーピスシステムの抽出による)。  
 (出典) 国土交通省「建設着工統計」、森ビル株式会社「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」、㈱生駒データサーピスシステム「2003年オフィス市場の展望(2003.Vol.24)」より国土交通省国土計画局作成。  
 国勢調査報告、就業構造基本調査、日本の将来人口推計をもとに国土交通省国土計画局作成。

東京都心において、「まとまった面積や複数オフィスを集約できる」等を理由として、新しいビルへのテナントの移転・入居がすすむ。  
 その中で既存の建物を、構造的・機能的に改修を行って、新たな用途の建物として蘇らせる「用途コンバージョン(用途転換)」も注目されている。

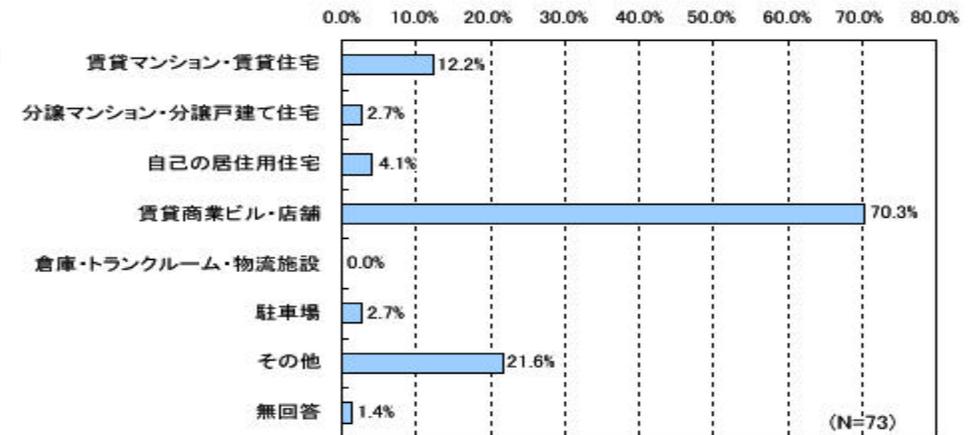
テナント側の移転の理由(複数回答)



他の用途 他の利用形態への転用可能性 (%)  
 (オフィスビル所有者への調査)

	現在、すでに実施中である	実施する計画・予定がある	現在検討中、又は今後、検討する可能性がある	実施・検討するつもりはない	現時点ではわからない	無回答	計
全体 (N=1347)	1.9	0.7	3.0	65.9	26.1	2.5	100.0
1969年以前 (N=257)	3.1	1.6	5.4	57.2	29.6	3.1	100.0
1970~1979年 (N=294)	2.4	0.7	2.7	59.5	32.0	2.7	100.0
1980~1989年 (N=374)	1.1	0.3	2.7	73.8	20.3	1.9	100.0
1990年~ (N=229)	0.4	0.0	1.3	76.0	20.1	2.2	100.0

他の用途 他の利用形態への転用の内容 (複数回答)  
 (オフィスビル所有者への調査)

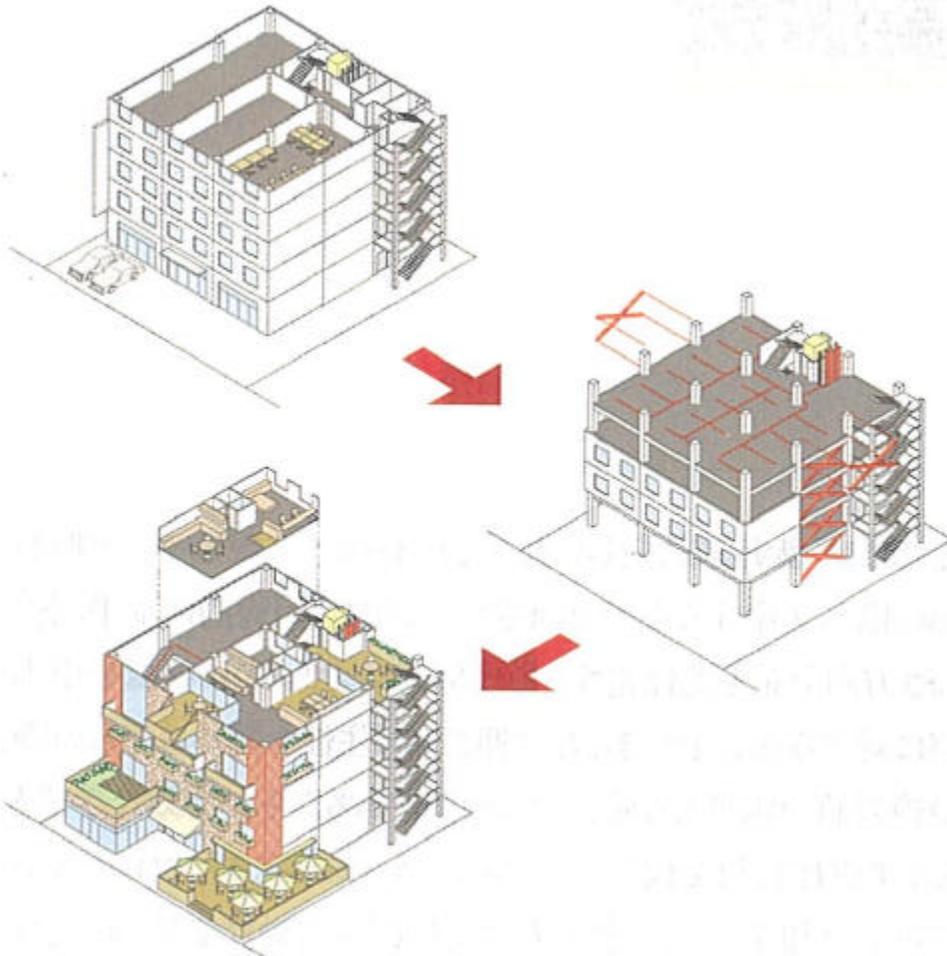


現在、すでに実施中である」実施する計画・予定がある」現在検討中、または今後、検討する可能性がある」と回答した者に、計画・検討している具体的な用途を尋ねた結果。

(注) 調査は、1990年から2002年10月までに竣工した、延床面積3万㎡以上で原則として千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区の都心6区(一部に文京区を含む。)に立地する92棟に入居するテナント4,512社を対象としたアンケート調査。回収率34%。2003年1月調査。

(注) 調査は、都心6区(千代田、中央、港、新宿、渋谷、品川)に所在するオフィスビルの所有者3273(法人および個人)を対象に、2002年2月7日~3月4日に行われたもの。(有効回収1347)。

オフィスビルから住宅へのコンバージョンイメージ



(注)国土交通省の主な住宅へのコンバージョン支援策としては

建築ストック活用型再生賃貸住宅制度、住宅市街地整備総合支援事業、優良建築物等整備事業、再生賃貸住宅供給促進税制がある。  
 (は、対象が賃貸住宅に限定。、は共同施設整備費に該当する工事費への補助に限定。自治体においても、千代田区、金沢市等においてオフィス・店舗を住宅に転用する場合の助成制度がある。)

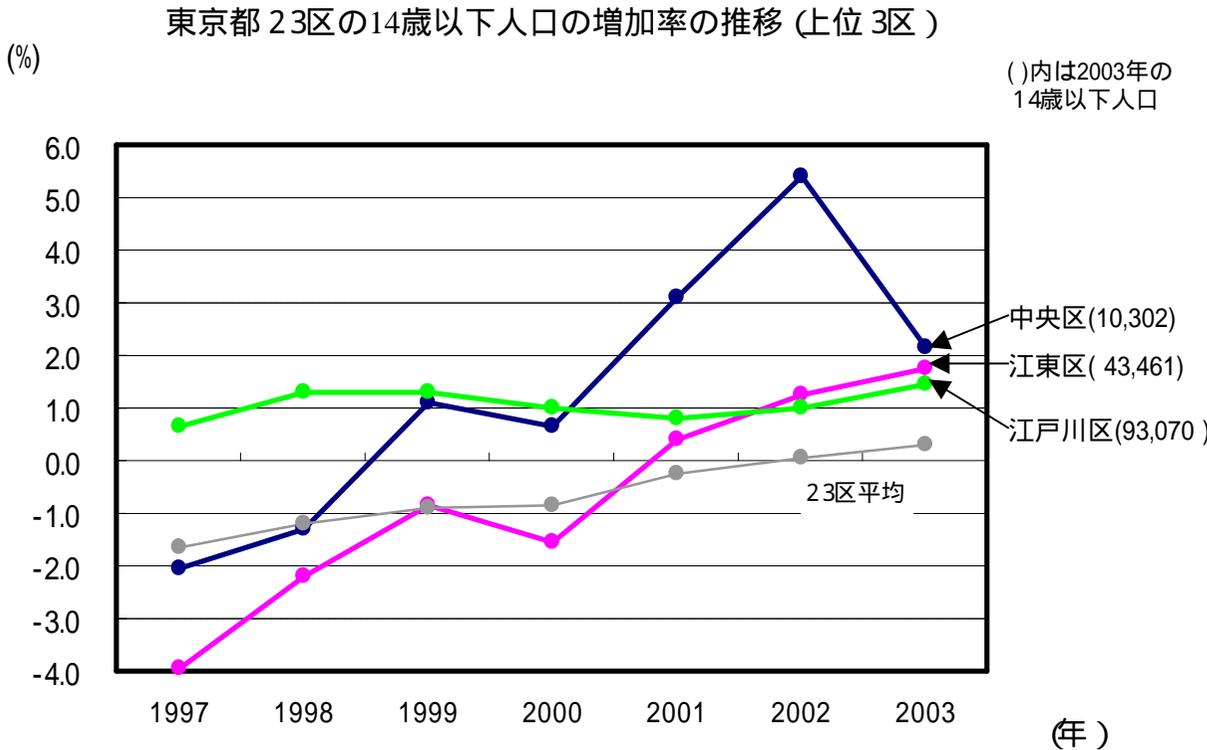
各国のコンバージョン促進関連の施策

	イギリス(ロンドン)	アメリカ(シカゴ)	オーストラリア(シドニー)
規制緩和		1999年 採光規定:寝室への窓設置義務の緩和 防火規定:大断面であれば木造3階建て以上も許可 換気規定:必要換気量を1/2に緩和	実施年不詳 居住用途に関する法定容積率の緩和 駐車場設置義務の柔軟な運用 行政手続きの簡素化
税制優遇	実施年不詳 登録建築物の保存に必要な工事費の一部に対する税制上の優遇措置 1994年 改修工事に対する付加価値税(17.5%)の減免 2001年 居住用コンバージョンに対する投資が税の控除対象となる	・下記の補助金を受けて不動産評価額が増加しても、固定資産税等が23年間は、据え置かれる。	
補助金	・イングリッシュ・パートナーシップがハウジング・アソシエーションのコンバージョン事業に対して実施。	・工事費の20%を市が出資(TIF地域のコンバージョンが対象)	
備考	・市当局は計画許可の条件としてアフォーダブル住宅の措置を求めることが多い。	・上記の補助金を条件として、低所得者住宅の設置や職業訓練施設の併設、あるいは工事の際に女性やマイノリティの作業員を一定の割合で雇用すること、などが求められる。 改修後の建物から収益が上がったときは、出資者(シカゴ市)に配当する必要がある。	・都心部再活性化政策の3本柱の一つにコンバージョンが位置付けられている。

(出典)日本建築学会「建築雑誌(2003.9)」、(コンバージョン、前夜祭のなかで(松村秀一))、不動産鑑定実務研究会「不動産鑑定(2003.9)」、(コンバージョンを「豊かなものにするために(松村秀一)」、国土交通省国土計画局作成。  
 なお、これらは、文部科学省の産学官連携イノベーション創出事業費補助金(課題番号13401)による「建物のコンバージョンによる都市空間有効活用技術の開発研究」の一環として実施された調査に基づいている。

急激な児童数の増加に伴い、学校、保育園等への受け入れ困難地域も発生している。

児童受け入れ困難地域の追加を発表する江東区報 (2003.2.21)



新たな受入困難地域  
(各小学校の通学区域)  
明治小学校  
川南小学校

既に指定した受入困難地域  
(各小学校の通学区域)  
豊洲小学校  
東雲小学校  
枝川小学校  
第三砂町小学校  
第5砂町小学校

区は、マンション建設が一部地域で集中的に進んだことにより、学校や保育園等への受け入れが困難となった5地域を昨年4月に指定し、児童の教育環境等を守るため、事業者に対しマ

ンション計画の中止または延期を求めています。

今回、新たに明治小学校および川南小学校の通学区域を2月10日付けで「受入れ困難地域」に追加指定しました。

**事業者にマンション計画の中止または延期を求める地域を追加**

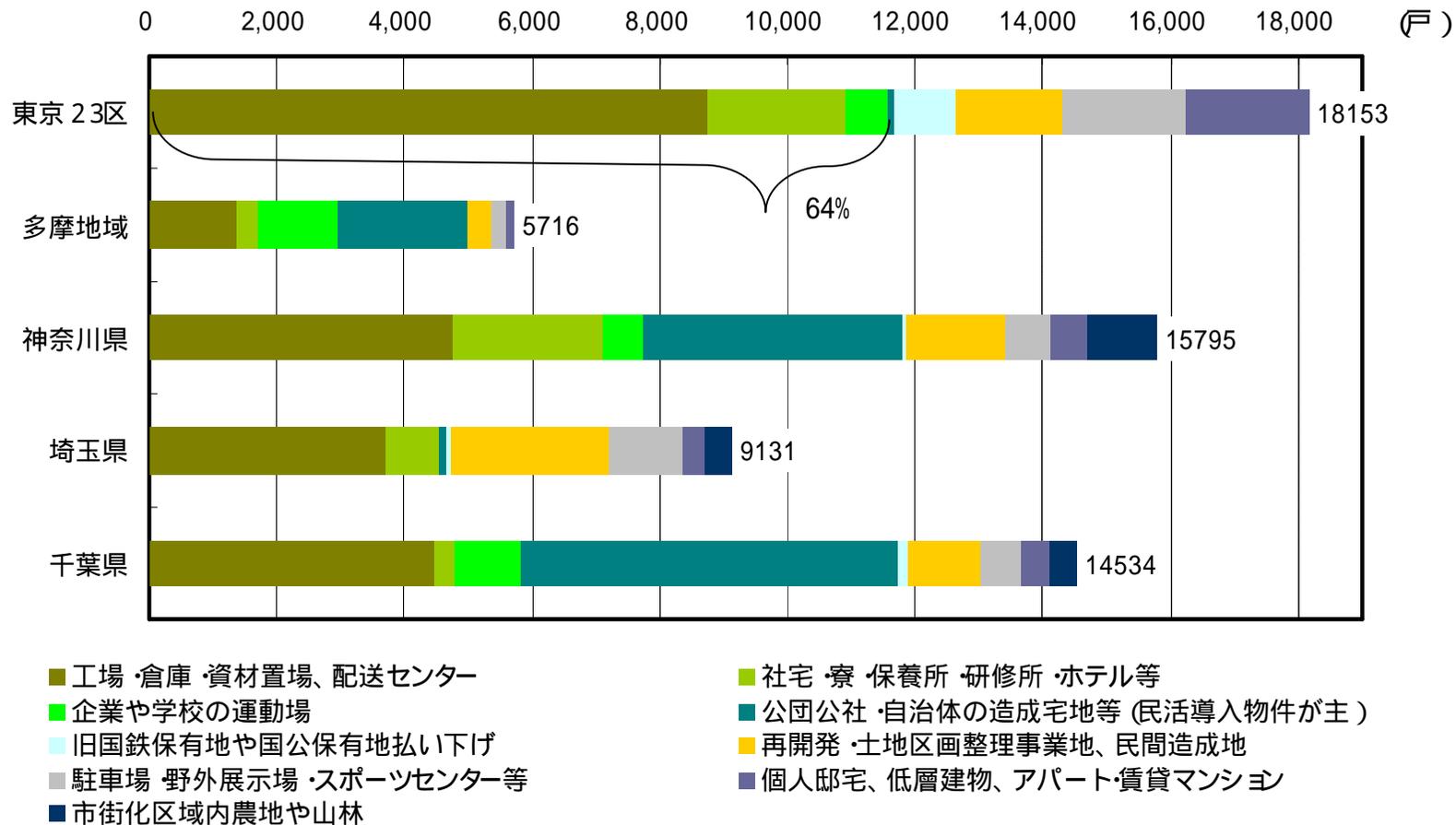
**マンション急増対策**

なお、指定以外の地域でも、今後受け入れが困難となる場合も想定されます。新規の用地取得または、土地利用の変更により、マンションを計画する場合は、事前に区の学校等の状況をご確認いただくよう事業者にご協力をお願いします。

(出典)東京都「住民基本台帳」、江東区HPより国土交通省国土計画局作成。

1998年4月～2000年4月におけるマンション供給動向を敷地の種類別にみると、東京都区部を中心に、企業が工場や社宅等の保有地を売却し、その土地が新たにマンションとして分譲されるケースが目立っている。

敷地の種類別にみた首都圏のマンションの供給動向(1998.4～2000.4)



(注)1.住宅問題評論家 佐藤美紀雄氏の調査(1998年4月～2000年6月における現地取材)による。

2.全数調査ではなく、跡地に建てられた物件が1棟100戸以上のもの、もしくはJR・私鉄各沿線で不動産業界の評価の高いものを選択基準としている。

3.2つ以上の用地にまたがるものは、広い敷地の属するものを採用、地権者への還元住宅を含む。

東京都心部での住宅供給の増加などにより、東京40～60km圏の多摩西部における賃貸住宅市場は悪化の傾向。

(出典) 住宅金融公庫「住宅金融月報(2001.1)」  
(東京都、神奈川県における賃貸住宅市場の動向について)

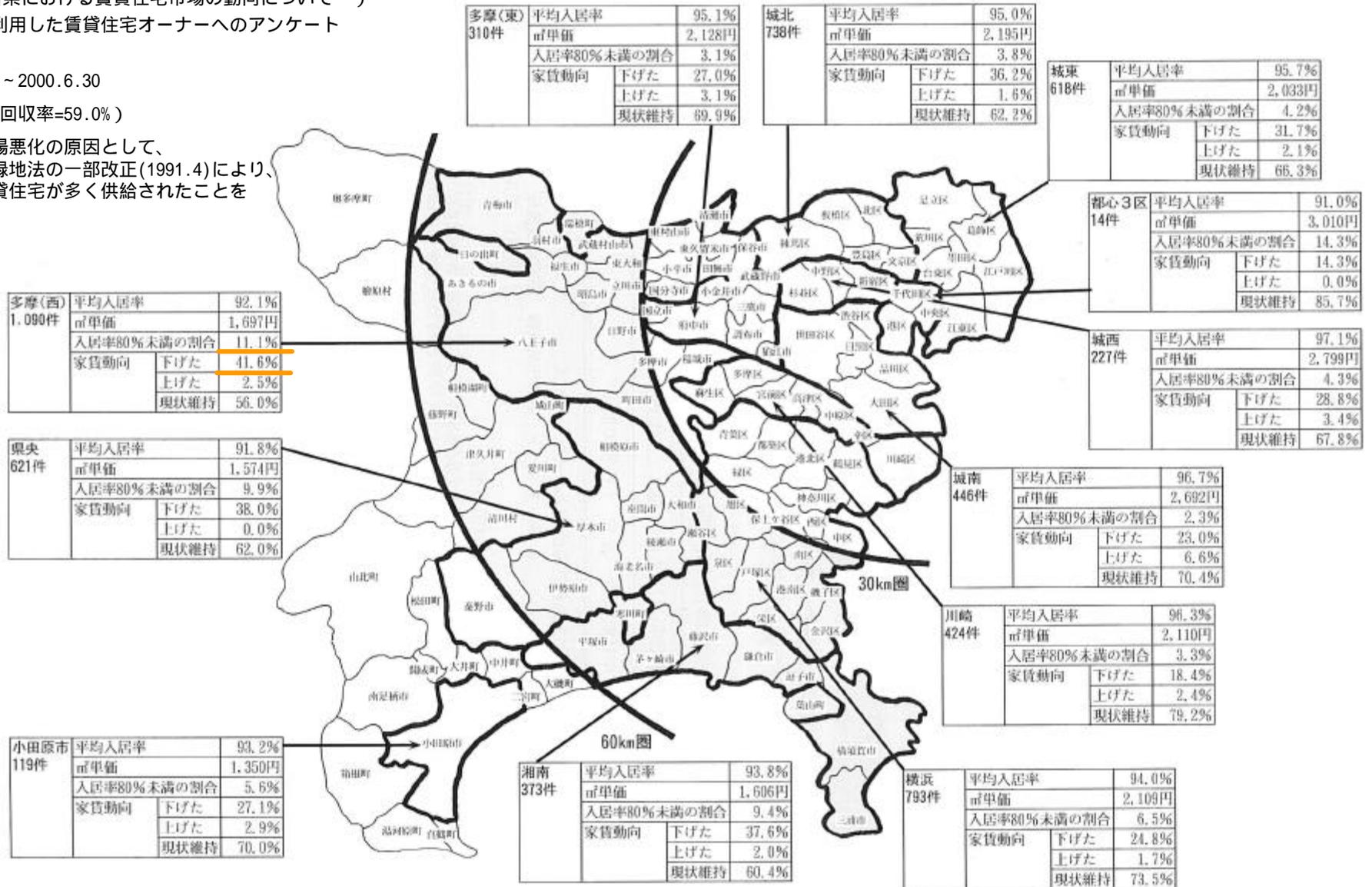
(注) 調査は公庫融資を利用した賃貸住宅オーナーへのアンケート調査による。

調査機関: 2000.3.2～2000.6.30

回答数: 3,249件 (回収率=59.0%)

多摩西部の賃貸市場悪化の原因として、  
出典では他に生産緑地法の一部改正(1991.4)により、  
農地転用による賃貸住宅が多く供給されたことを  
あげている。

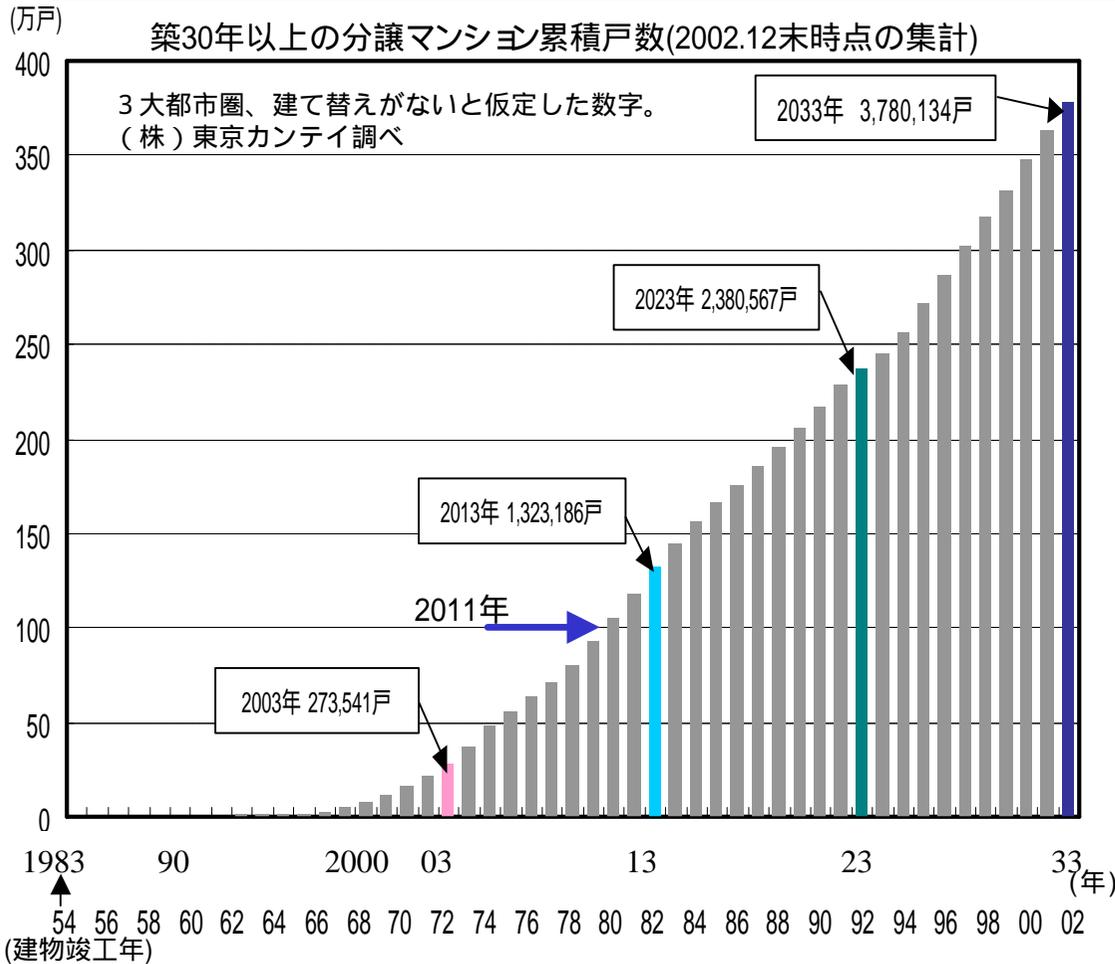
エリア別賃貸住宅市場動向



都心3区: 千代田区、中央区、港区  
 城東: 台東区、墨田区、江東区、荒川区、足立区、葛飾区、江戸川区  
 城北: 文京区、豊島区、北区、板橋区、練馬区  
 城西: 新宿区、中野区、杉並区  
 城南: 品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区

多摩(東): 武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、小金井市、国立市、狛江市  
 多摩(西): 八王子市、立川市、青野市、昭島市、町田市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、田無市、保谷市、  
 福生市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、羽村市、あきる野市  
 湘南: 横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、逗子市、三浦市  
 県央: 相模原市、秦野市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市、綾瀬市

築後30年を超えるマンションが2011年には100万戸を超える見通し。良好なストックの形成に向けて、今後予想される建替え・修繕問題に対するマンション管理組合の適切な運営、住民同士の合意形成が課題となっている。



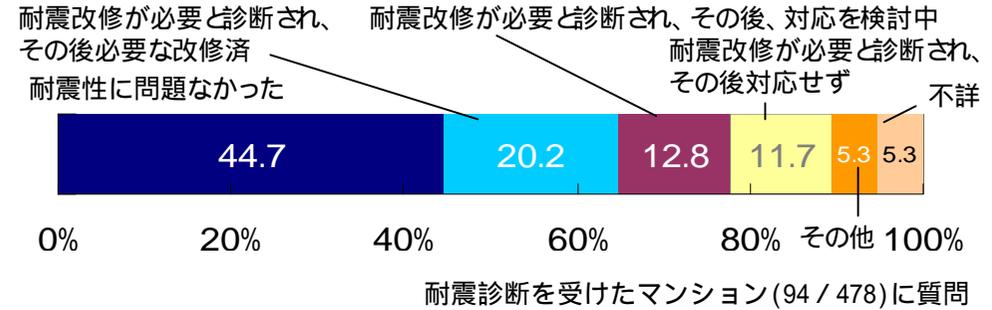
(注)1. 築30年以上のマンション累積戸数「三大都市圏・首都圏(東京都 神奈川県 埼玉県 千葉県)、近畿圏(大阪府 兵庫県 京都府 奈良県 和歌山県 滋賀県)、中部圏(愛知県 岐阜県 静岡県。三重県は、マンションは歴史が浅い、ストック数が少ないという理由により集計からは除外してある。  
分譲マンション:民間世帯向け、単身向けマンションの他、公団・会社の物件、低層のテラスハウス・タウンハウスも含む。

2. 築30年以上の分譲マンションの実態調査「都内に立地する築30年以上の分譲マンションの維持管理、大規模修繕工事及び、建て替えに係る状況を調査するため、管理組合等を対象にアンケート調査したもの。  
調査対象:東京都内に立地する築30年以上(1971年以前建築)の分譲マンション1,137件の全数。回収数(率):民間421(41%)、公的57(51.8%)。  
地域区分:都心1区(都心3区(千代田区、中央区、港区))、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区、荒川区)、区部東部(北部エリア(北区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区)、区部西部(品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区)、多摩エリア(市部))

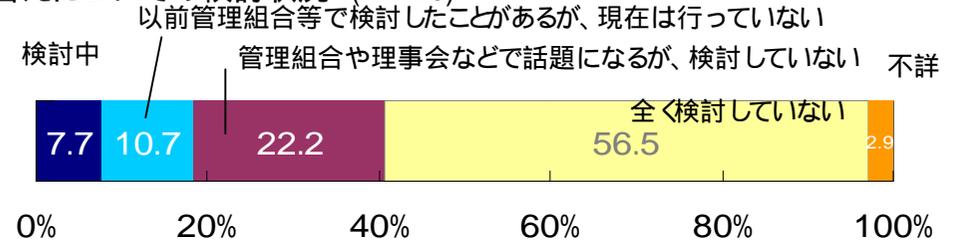
(出典) (株)東京カンテイ資料、東京都「築30年以上の分譲マンションの実態調査(H15.5)」より国土交通省国土計画局作成。

東京都 築30年以上の分譲マンションの実態調査」より

耐震診断調査の結果 (N=94)



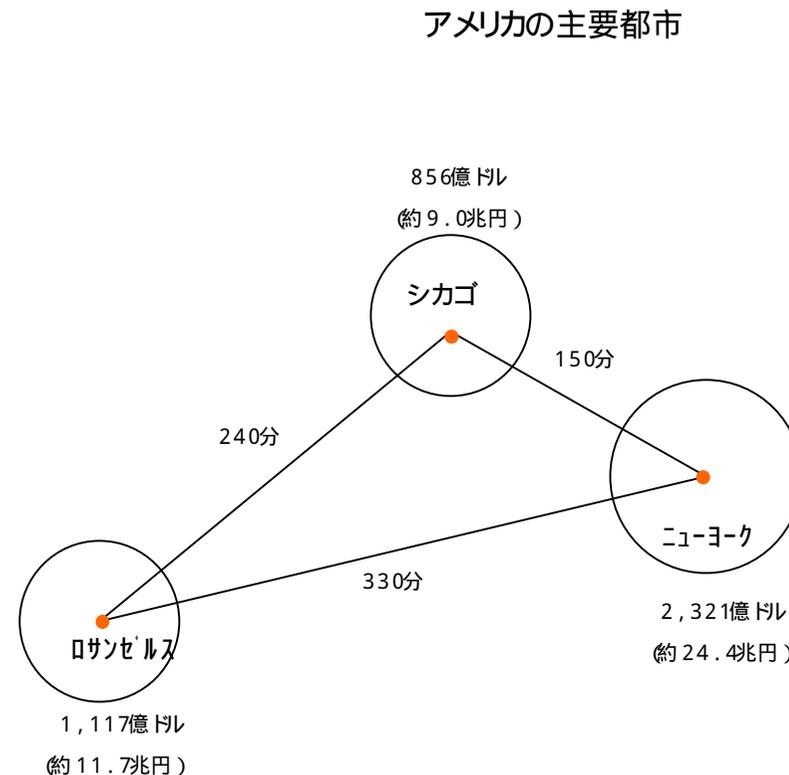
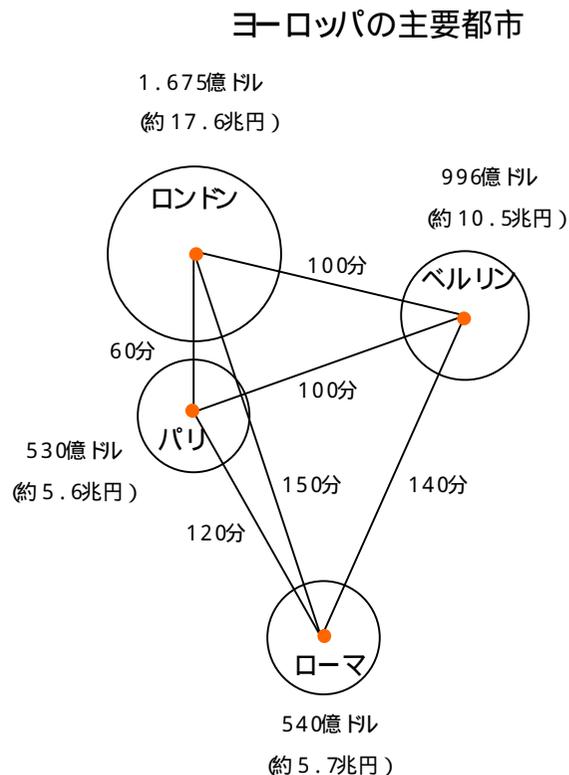
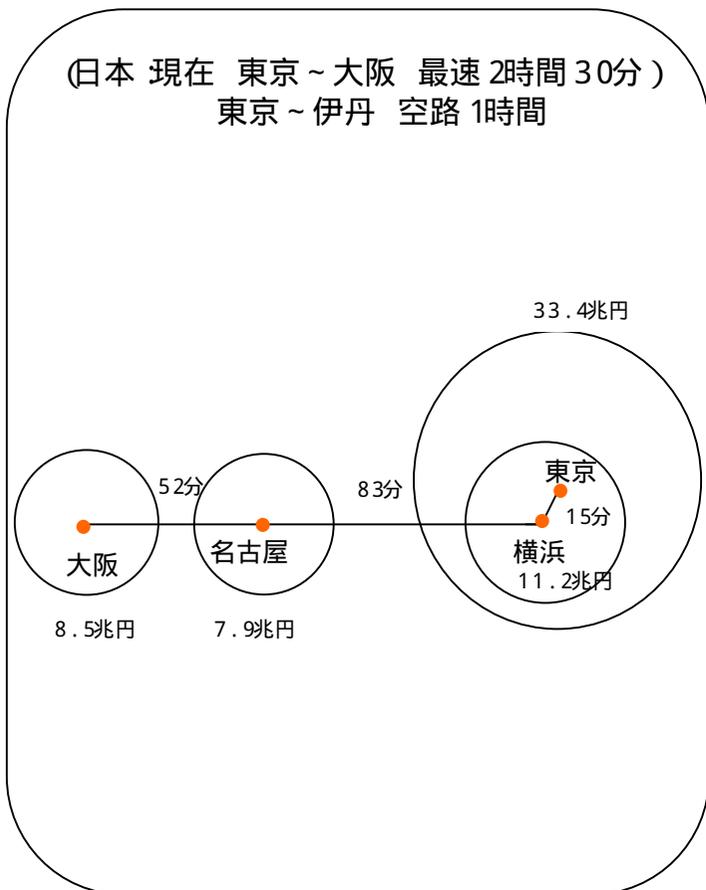
建替えについての検討状況 (N=478)





都市間で一つの経済圏と見たときには、世界で最も競争力のある、巨大な都市エリアとなる。

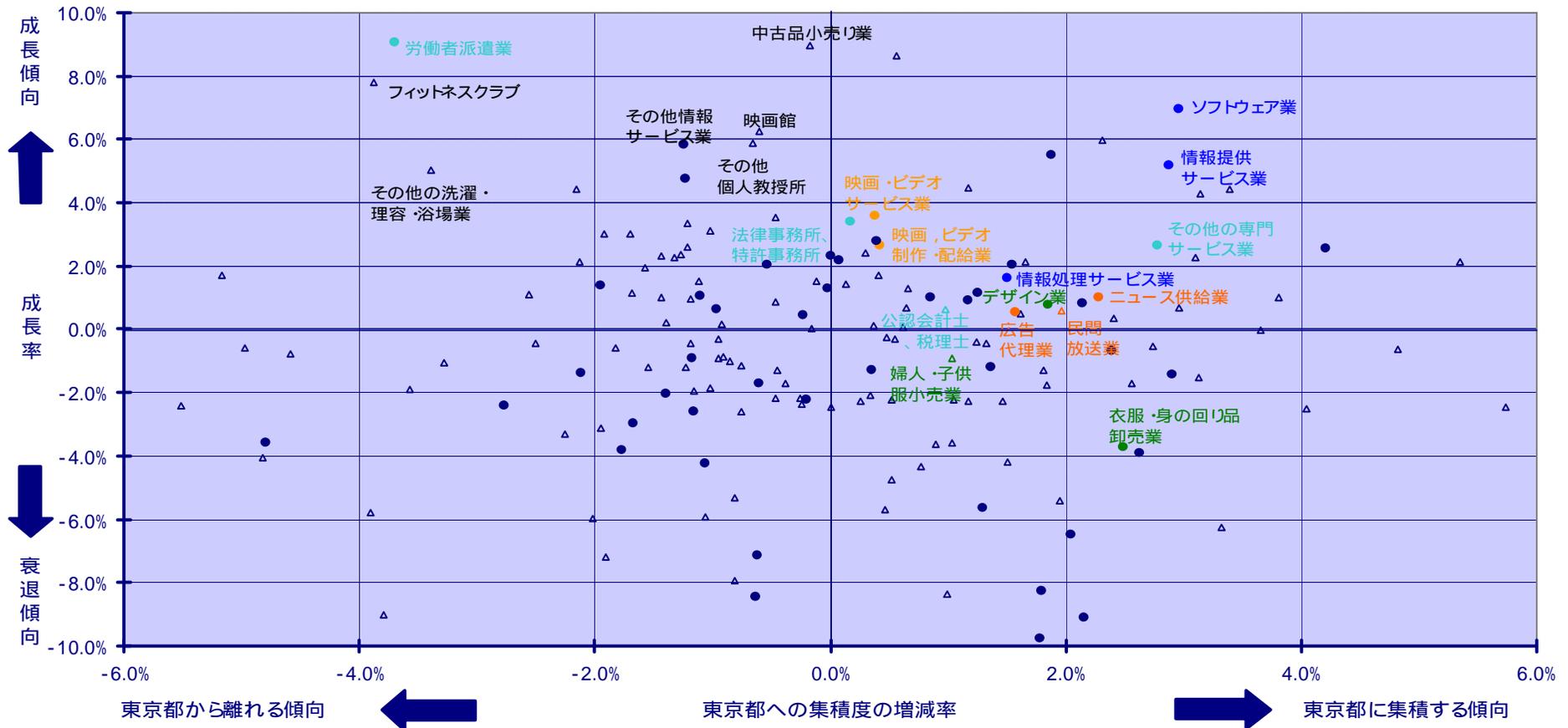
日・欧・米の三大都市の経済規模と時間距離



注：日本各都市の経済規模は、一人当たり県民所得に各都市の人口を乗じた値である（データは1995年度）。  
 ：欧米人口200万人以上の都市を抽出し、都市の経済規模は、各国の一人当たりGDPに各都市の人口を乗じて求めた（原典は米ドル単位、1995年。円換算は平成11年7月30日の為替レート 1ドル=115円とした）。  
 ：日本の時間距離は鉄道所要時間、欧州・米国の時間距離はフライト時間。待ち時間は含めず。  
 資料：県民経済計算年報、世界の統計、TRAVELOCITYホームページ、JR時刻表などより作成

東京都への集積・分散傾向と産業の成長性との関係を見ると、集積が高まるとともに成長しているものとして情報通信関連産業や情報提供サービス業等がみられる。一方、分散傾向にある中で成長しているものとして労働者派遣業、フィットネスクラブ等がみられる。

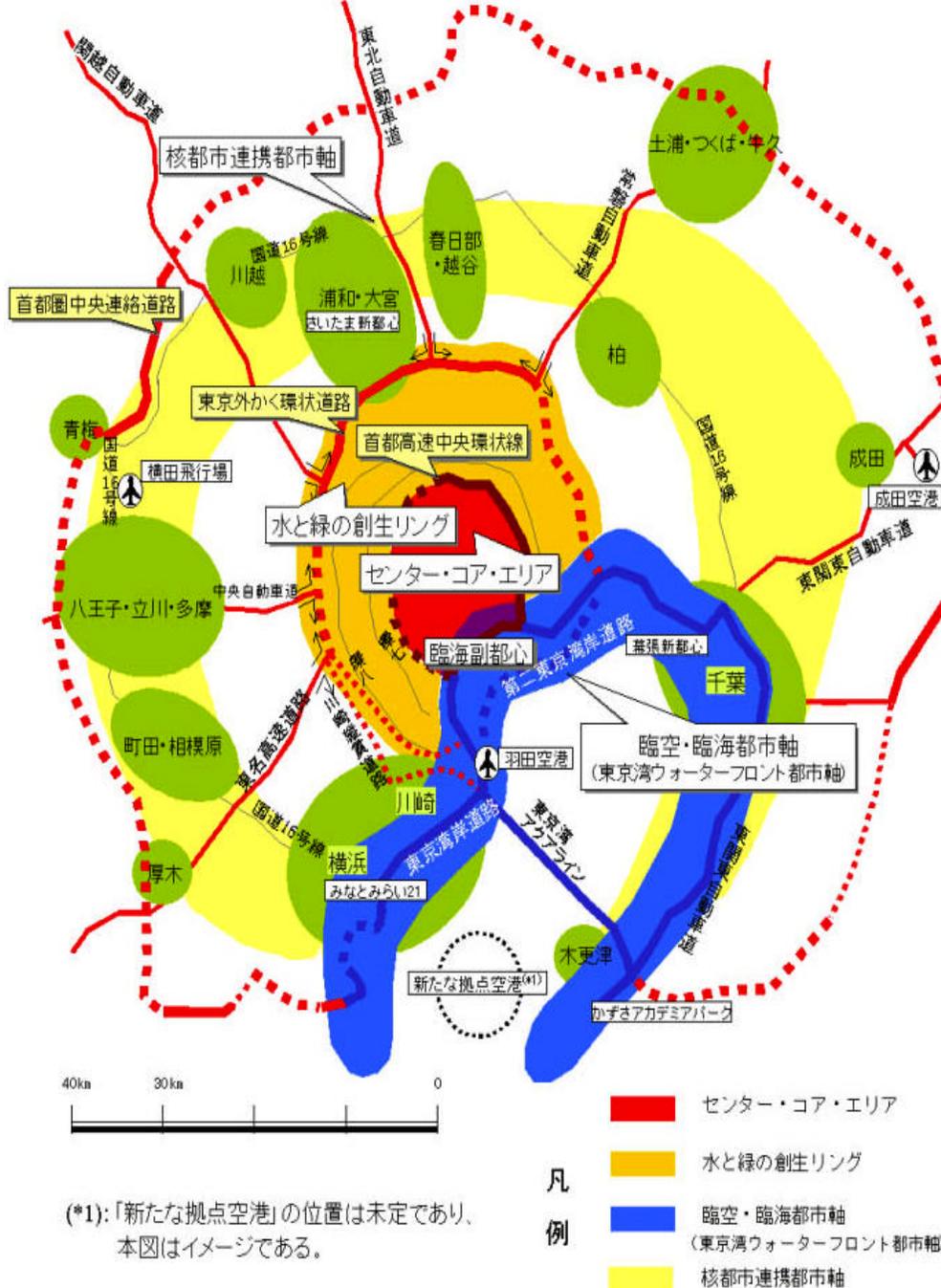
産業の成長性と東京都への集積・分散傾向



- (注) 1. 総務省「事業所・企業統計」の細分類項目データを利用し、全従業員数の0.005%(2914人)を占める産業で、かつ東京圏への集積度が1より大きい171産業について表示。
2. 集積度が1より大きく2以下のものを△、2より大きいものを●で表示。
3. 「成長率」については、平成8年から平成13年の5年間従業員数の増減率を年率換算したものについて表示。  
「集積度」については、平成8年から平成13年の5年間の東京都の集積度の増減率を年率換算したものについて表示。

(出典) みずほ総合研究所「首都圏における都市型産業の実態調査」(国土交通省国土計画局委託)より作成。

環状メガロポリス構造



目的

首都機能を担う七都県市 (埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県・横浜市・川崎市・千葉市) は、これまで「展都」と「分権」による首都圏の再編整備の推進を強く主張してきた。そのための施策は徐々に実践され、一定の成果も見えてきている。

しかし今、右肩上がりの時代は終焉し、21世紀初頭には人口も減少に向かうと見込まれるなど、我が国の社会経済は大きな転換の渦中にある。こうした中で、首都圏メガロポリスにおいて、国際競争力を高め市民の生活の質を向上させるためには、国内外の活発な交流を促進する交通基盤を充実・強化するとともに、七都県市の広域連携を進めることにより、約3,300万人の集積のメリットを生かす一体的な圏域づくりを進め、首都圏のみならず、我が国全体の活力を底上げし、環境とも共生する魅力的な首都圏メガロポリスの再生を図ることが不可欠。このため、東京都は「首都圏メガロポリス構想」を策定し、都民をはじめ広く国民や国及び首都圏メガロポリスの行政主体に対し提唱することにより、首都圏メガロポリスの再生に向けた七都県市による将来整備構想の確立と共同の戦略的取組の展開の契機となることを目指すものである。

対象範囲

首都機能を担う一体的な大都市圏エリア (『首都圏メガロポリス』埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県・横浜市・川崎市・千葉市のおおむね首都圏中央連絡道路 (以下「圏央道」という) に囲まれた区域)

目標時期

長期的な視点に立った首都圏メガロポリスの再生を目指すため、50年先を見据えつつ、その中間年次であるの2025 (平成37) 年が目標時期。

環状メガロポリス構造の構築

首都圏メガロポリスが危機を克服し、やがて到来する人口減少時代においても活力を維持するためには、約3,300万人の集積のメリットを最大限に生かし、国際競争力を発揮できる魅力ある首都へ再生を図らなければならない。

そのためには、首都圏メガロポリスが備える多様な機能をそれぞれの地域が分担し、緊密な交通ネットワーク等により地域間の活発な交流が行われ、活力と魅力にあふれた都市活動が展開できるよう、圏域の都市構造を新たな「環状メガロポリス構造」へ再編することが重要な課題。