

キーワードは“開発” これからの東京の期待値

■ どうなる??「東京一極集中」

総務省が発表した「2020年の住民基本台帳に基づく人口移動報告」によると、東京都では2020年7月～9月にかけて大きな転出超過が起きました。今回のコロナショックで地方へ人口が流出し、東京への人口集中にブレーキがかかったのでしょうか。ところが、データは思わぬ結果を示しています。2020年の1年間の東京都の人口は8,600人の増加だったのです。確かに2019年は10万人近い人が流入していたので、それに比べれば増加率は少なくなりました。しかし都心部に限っていうと、多くは人口が増加したのです。

では、人々がどこに移ったのかというと、多くは近隣3県（神奈川、埼玉、千葉）の東京圏だったのです。2020年の東京圏は9万人強の人口増加です。コロナショックは都心回帰の動きと郊外への人口移動を起こしたのです。それではこの先どうなるのでしょうか。大都市政策研究機構理事長で明治大学名誉教授の市川宏雄氏は新型コロナ感染拡大前と後では人口の流入・流出の傾向に変化があるものの、「東京一極集中が是正・緩和される絶対的な理由は見当たらない」といいます。その理由として、東京が有する高水準の施設や人材、バックアップ体制など、医療レベルに対する信頼が大きいこと、また、現在の東京を形成する巨大な社会資本のストックを放棄するだけの決定的な理由がないことをあげています。

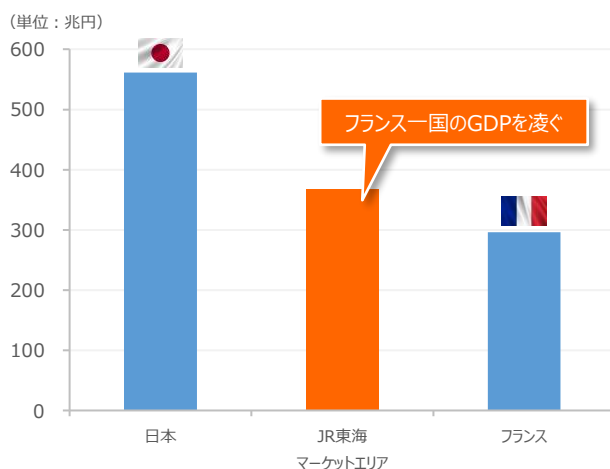
地域	人口増減	社会増減			自然増減			その他
		増減	転入	転出	増減	出生	死亡	
東京	8,600人	29,618人	431,175人	401,557人	△18,537人	103,641人	122,178人	△2,481人

(出所) 東京都(東京都の人口(推計)の概要(令和3年1月1日現在)を基に弊社作成

■ インフラ開発で巨大都市圏が誕生する

東京を形成する社会資本ストックは今後もインフラ開発により更に巨大なものになっていくと考えられます。1つ目は「リニア中央新幹線」です。品川駅から名古屋駅まで約40分つなぐ世界最速のリニア中央新幹線(時速500km/h)は東海旅客鉄道株式会社(JR東海)によって、2027年完成に向けて工事が着手されています。リニア中央新幹線は、将来的に首都圏、中京圏、近畿圏の結びつきをより強固にするとされてます。JR東海のマーケットエリアにおけるGDP約360兆円は日本のGDPの約65%を占め、フランス一国のGDPを上回る規模の世界でも類例のない巨大都市圏が誕生します。

《GDP比較》



(出所) 内閣府「県民経済計算」、外務省「主要経済指標」のデータを基に弊社作成
※対米ドルレート109.0(円/ドル)にて算出

2つ目は「羽田空港アクセス線(仮称)」です。東日本旅客鉄道株式会社(JR東日本)は2021年1月、東京都心部と羽田空港を結ぶ鉄道新線「羽田空港アクセス線(仮称)」の鉄道事業が認可されたことを発表しました。2029年度の運行開始予定で建設費約3,000億円が見込まれてます。開通すれば、羽田空港～東京駅間が東京モノレール経由で約28分かかっていたものが約18分、羽田空港～新宿駅が東京モノレール経由で約48分かかっていたものが約23分となり、利便性の向上だけでなく、国際競争力強化にも繋がります。

■ まだまだ続く都市開発


インフラ開発だけでなく、東京ではコロナ禍にあっても再開発は止まることなく進行しています。

現在、東京駅周辺で行われてること大規模な工事を目にした方も多いのではないのでしょうか。2021年に、三菱地所株式会社が常盤橋タワー（高さ約212m、地上38階（建築基準法上は地上40階）・地下5階）を竣工予定であり、さらに2027年には、日本で1番の高さとなる高さ約390mのTorch Towerを竣工予定です。同社は開発をすすめている常盤橋街区を「TOKYO TORCH(トウキョウトーチ)」とし、眺めを変える10年として開発に取り組んでいます。また、2029年には小田急電鉄株式会社および東京地下鉄株式会社が事業主体となり、新宿駅西口地区の開発を行い、約260mの商業ビルを竣工予定です。

国内最大の経済都市として、日本経済を牽引している東京が、2030年までの10年間、インフラ開発に加え、大規模な都市開発により「強み」を伸ばし、「弱み」を克服することで、より進化を遂げることでしょう。

都市政策の第一人者が、東京の都市力と魅力をレビュー

市川 宏雄
都市政策専門家
明治大学名誉教授

特別コラム 

進化する都市 「東京」

日本における位置づけと役割、世界の主要都市との比較、次世代構想、災害と危機管理など、様々な角度から東京を分析します。

<最新コラム>

アフターコロナで東京はどうか
～東京五輪延期と景気の悪化①②

一覧はコチラから

⇒ <https://bit.ly/3sSBZVvm>

※一部「100年企業戦略メンバーズ」限定のコラムもございます。



100年企業戦略メンバーズ(メールマガジン会員)のご案内

「この国に、1社でも多くの100年企業を。」

100年企業に学ぶ経営哲学をはじめとした多彩な経営トピックス、イベント・セミナー情報など皆さまの経営、資産運用に役立つ有益な情報をお届けするメール情報配信サービスです。

<https://member.vortex-net.com/>

※すでに弊社へメールアドレスのご登録をいただいているオーナー様につきましては、再度ご登録いただく必要はございません。

登録料&年会費

無料



より多くの情報が欲しいという方のために「WEB面談」も実施しています。
担当営業までご連絡ください。

Vortex

株式会社ボルテックス

〒102-0071 東京都千代田区富士見2-10-2 飯田橋グラン・ブルーム22F

宅地建物取引業 国土交通大臣(2)第8509号
マンション管理業 国土交通大臣(2)第034052号
不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第101号

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会加盟
(公社) 首都圏不動産公正取引協議会加盟
(公社) 東京都宅地建物取引業協会加盟