

平成30年版首都圏白書について

国土交通省都市局

平成30年6月

平成30年版首都圏白書の構成

首都圏白書は首都圏整備法第30条の2に基づき毎年国会に提出。以下の2章で構成。

第1章 首都圏をめぐる最近の動向

<平成30年版テーマ>

首都圏における「都市のスポンジ化」への対応と、都市の魅力・活力の向上

空き家、空き地等が、都市の中心部や郊外部などあちこちで不規則に発生する「都市のスポンジ化」は、都市の活力の低下や居住環境の悪化をもたらす。

首都圏の空き家等の増加は、縁辺部から都心部郊外まで迫っており、その対応として、空き家・空き店舗を資源としたまちづくりの取組や、不動産事業者のノウハウを活用した空き家等の流通促進等が進められている。

加えて、ナイトタイムエコノミーの振興や、シェアサービスを活用した首都圏の魅力・活力の向上に資する取組等について報告する。

第1節 首都圏における「都市のスポンジ化」の動向

第2節 首都圏における「都市のスポンジ化」への対応

第3節 首都圏の魅力・活力の向上

コラム 明治東京のまちづくり、明治記念大磯庭園(仮称)の整備

<首都圏>

茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県の1都7県

第2章 首都圏整備の状況

首都圏整備計画の策定及び実施に関する状況の年次報告

- 人口、産業機能等の状況(人口推移、産業の動向など)
- 安全・快適で質の高い生活環境の整備状況(震災対策、住宅及び住環境の整備など)
- 社会資本の整備状況(交通、情報通信、水供給、エネルギー供給、廃棄物処理、都市再生など) 等

【第1章】首都圏における「都市のスポンジ化」の動向

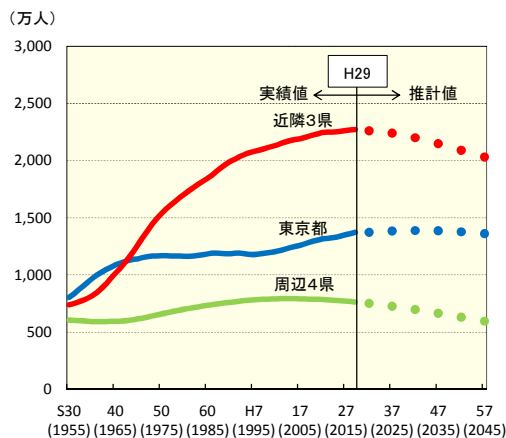
- ▶ 首都圏では、高度成長期以来の人口急増を経て、周辺4県では既に人口減少局面を迎えている。
- ▶ その一方で、総住宅数は世帯数の増加を上回るペースで増加しており、これらを背景に郊外部を中心に空き家等が増加傾向にある。
- ▶ 特に郊外で計画整備された住宅団地では、開発期に一斉入居した住民の高齢化等により、空き家化が更に進むおそれもある。

凡例 ■ : 周辺4県(茨城、栃木、群馬、山梨) ■ : 近隣3県(埼玉、千葉、神奈川県) ■ : 東京都

■人口の状況

- ▶ 東京都、近隣3県は、なお増加傾向にあるのに対し、周辺4県は2000年代以降既に減少局面を迎えた。
- ▶ 前推計(H25.3)では、東京都、近隣3県は2020年までに減少に転じるとされていたが、直近推計(H30.3)では近年の人口移動の状況の反映等により、東京都が2035年までと遅くなっている。

圏域別人口の推移(S30~H57)

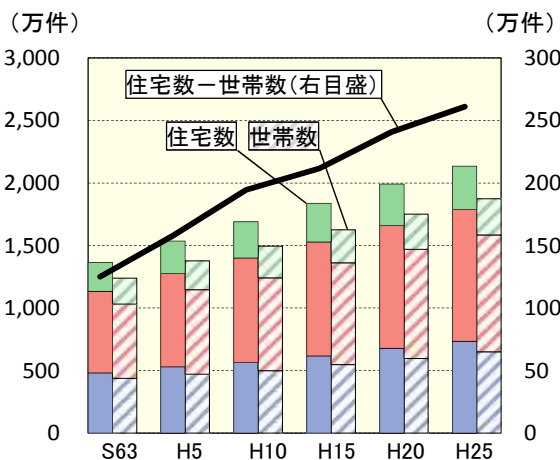


注 : 実績値は昭和30(1955)年から平成29(2017)年までの毎年の数値、推計値は平成32(2020)年から平成57(2045)年までの5年ごとの数値
資料 : 実績値は「国勢調査」「人口推計」(いずれも総務省統計局)、推計値は国立社会保障・人口問題研究所推計値(平成30年3月推計)を基に国土交通省都市局作成

■住宅数・世帯数の状況(S63→H25)

- ▶ 住宅数、世帯数ともに、東京都、近隣3県、周辺4県で増加している。
- ▶ 住宅数の増加が世帯数の増加を上回り、その差は拡大し続けている。

住宅数・世帯数の推移(S63~H25)



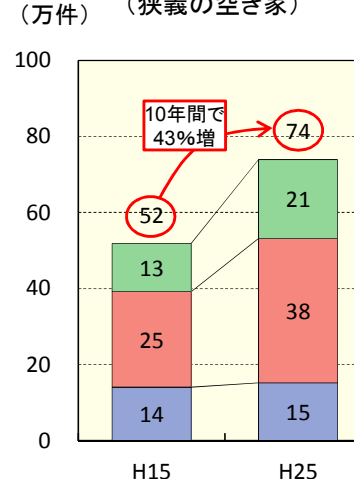
資料 : 「住宅・土地統計調査」(総務省)を基に国土交通省都市局作成

※2重矢印 は、全国値を超えていることを示す

■空き家・空き地の状況(H15→H25)

- ▶ 空き家件数 : 東京都は微増にとどまる一方、近隣3県、周辺4県は増加幅が大きく、全国の増加率(50%増)を上回る。
- ▶ 空き地面積 : 東京都の増加が僅少である一方、近隣3県、周辺4県は増加面積が多く、首都圏全体で全国と同程度の増加率となっている。

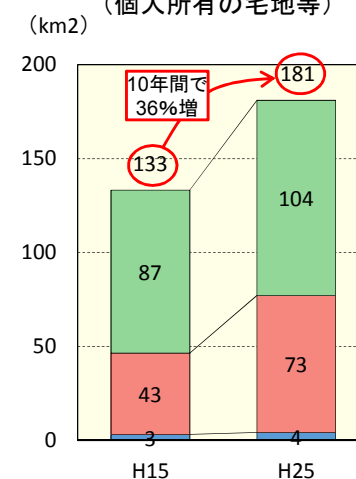
空き家件数の推移(狭義の空き家)



注 : 「狭義の空き家」は、空き家のうち別荘、賃貸、売却用を除く長期不在の住宅を指す。

資料 : 「住宅・土地統計調査」(総務省)を基に国土交通省都市局作成

空き地面積の推移(個人所有の宅地等)



注 : 「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む

資料 : 「土地基本調査」(国土交通省)を基に国土交通省都市局作成

項目	人口	空き家数	空き地面積
指標	H27増減率	増加率(H15~H25)	増加率(H15~H25)
東京都	(0.54%増)	(8%増)	(36%増)
近隣3県	(0.14%増)	(51%増)	(68%増)
周辺4県	(0.38%減)	(64%増)	(20%増)
首都圏	(0.17%増)	(43%増)	(36%増)
全国	(0.15%減)	(50%増)	(44%増)

【第1章】首都圏における「都市のスポンジ化」への対応①

■空き家・空き店舗を資源としたまちづくりの取組

【ポケットパーク整備事業】(埼玉県本庄市)

- 住宅密集地の空き家対策として、管理不全の空き家が除却されて生じた土地を、市が無償貸与を受け、ポケットパークとして整備。
- 5年の契約期間中、市又は地域団体が管理し、固定資産税を免除。4件の実績あり。



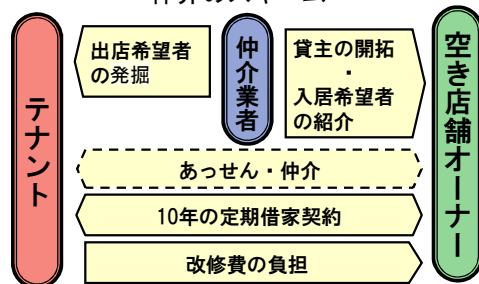
ポケットパーク整備事例

本庄市提供

【商店街の再生】(栃木県宇都宮市)

- 東武宇都宮駅そばの「もみじ通り」は、店主の高齢化や後継者不足により衰退し、平成19年には商店会が解散。
- 平成22年に不動産業も営む建築家が同地にオフィスを移転し、カフェを誘致したのをきっかけに、空き店舗オーナーと出店希望者の仲介に携わるように。
- 10年の定期借家契約とテナントによる改修費負担を基本スキームとし、テナント側のオーダーメイド要望を満たし、空き店舗オーナーの負担感の少ない枠組を構築。
- 7年間で、建築家の目利きで選んだカフェやレコード店、美容室、雑貨店など17店舗が出店し、若者層や子ども連れが行き交うエリアに再生。賃料相場が大幅に上昇するなど、エリア価値が向上。
- この商店街をモデルに、宇都宮市、栃木銀行、宇都宮大学が連携し、周辺エリアの空き家の流通促進に取り組む。

仲介のスキーム



資料: 国土交通省都市局作成

空き店舗の再生事例



(株)ビルスタジオ提供

■不動産事業者のノウハウの活用

【隣地統合】(埼玉県毛呂山町)

- 毛呂山町は、昭和30年代に開発された、敷地が狭小な戸建て住宅地が多く、県内で最も空き家率が高い(県:11%、町:20%)。
- 当初分譲に関わった地元不動産業者がまちづくりへの責任感から継続的に関与。
- 空き家が発生すると、当該事業者がまず隣地の住民に取得を持ちかけ、これまで約200件の隣地取得の実績。

隣地の取得による敷地の拡大事例

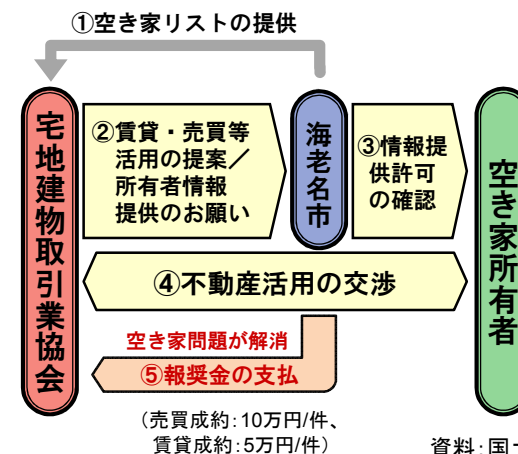


「人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発」(国土交通省国土技術政策総合研究所)

【自治体との協定の締結による流通促進】(神奈川県海老名市)

- 首都圏の市町村の約4割(138自治体)が、空き家対策で宅地建物取引業協会と協定を締結している。
- 協定に定める事業者の役割は、自治体の状況に応じ、空き家に関する調査・情報提供、空き家取引の相談や媒介、移住希望者への住宅確保など。
- 神奈川県海老名市では、不動産業者と所有者のマッチングを市がサポート。空き家解消時の報奨金制度を設けて、市場性の低い物件の流通促進を図っている。

海老名市と宅地建物取引業協会の協定概要



資料: 国土交通省都市局作成

【第1章】首都圏における「都市のスポンジ化」への対応②

■多様な機能を導入したニュータウン再生

【交流拠点整備による団地再生】(埼玉県鳩山町)

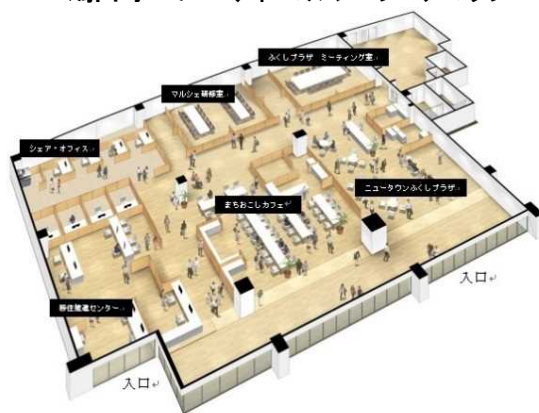
- 鳩山ニュータウンは、昭和40年代から、都内などへの通勤者向けの住宅団地として開発されたが、現在では高齢化率が45%を超え、約3,000世帯で空家が100件を超えるなど課題が顕在化。
- 町は、「生涯活躍のまち」の実現に向け、小学校跡地に福祉・健康複合施設を、空き店舗に交流拠点「鳩山町コミュニティ・マルシェ」を整備。居住機能に偏りがちな住宅団地で「仕事の創出」を企図。
- コミュニティ・マルシェには、地場産品を提供・販売するカフェ、起業等を支援するシェアオフィス、研修室、福祉プラザ、移住推進センター(空家バンク)等があり、アクティブシニアの活動や若い世代の移住を促進。
- 住宅団地の調査研究に関わる建築家が、ニュータウン再生のモデルを作る意図で、自らが主宰する設計事務所で指定管理を引き受ける。

交流拠点及び住民参加型イベントの開催

鳩山町コミュニティ・マルシェ外観



鳩山町コミュニティ・マルシェフロアマップ

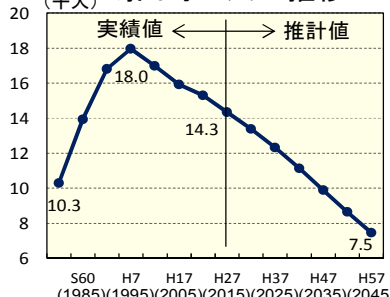


イベント実施状況



(鳩山町提供)

鳩山町の人口推移



資料:実績値は「国勢調査」(総務省統計局)、推計値は国立社会保障・人口問題研究所推計値(平成30年3月推計)

■鉄道沿線の活性化

- 少子高齢化や都心回帰で沿線住宅地の空き家問題が顕在化する中、乗降人員の鈍化・停滞等に対して危機感を抱く鉄道事業者が対策に乗り出す。
- 団地やニュータウンの衰退、空き家の増加等に対し、コミュニティ形成等の沿線の住宅地再生、生活支援サービス提供を実施。
- 居住者ニーズに対応することで、沿線に新たな魅力を伴い、歩いて暮らせるサステナブルな沿線のまちづくりが進む。

○ホシノタニ団地(神奈川県座間市)

- 老朽化で閉鎖した鉄道会社の旧住宅を、賃貸住宅団地にリノベーション。
- カフェ、貸し農園、子育て支援施設、ドッグラン等を併設し、魅力ある空間を創出。ゆとりある敷地を「まちのひろば」ととらえ、住民だけでなく地域に開かれた交流の場所を目指す。
- 駅前立地とコンセプトが人気を呼び、高稼働が続く。入居者は20~30代が8割、市外からの転居が9割を占める。
- 既存ストックをいかした民間主導のコンパクトシティの在り方を示す。



(小田急電鉄株提供)

○多摩ニュータウン(東京都多摩市他)

- 高齢化や居住エリアの急勾配、近隣商店の減少等を背景に、日常の買い物に不便を感じる住民が多数に。
- 多摩市と鉄道事業者が包括連携協定を締結し、その一環で移動販売を開始。対面販売を通じて御用聞きも行って生活支援サービスを提供し、高齢者の生活を支える。



(京王電鉄株提供) 4

【第1章】首都圏の魅力・活力の向上①

- ▶ 我が国の成長を牽引する大都市で、市街地整備を推進し、海外から企業・人材・投資を呼び込むことができる魅力ある拠点の形成が重要。
- ▶ 既存のビル、倉庫等の雰囲気を活かし、都市の記憶を承継しつつ、リノベーション、コンバージョン(用途転換)により、地域のポテンシャルに合った新しい機能を導入して、エリア価値を高める取組が展開されている。

■都市空間の再生

- ▶ 都市再生緊急整備地域では、土地利用規制の緩和等により、都市開発事業等を通じて都市再生の拠点形成を推進。
- ▶ 諸外国との都市間競争に打ち克ち、外国企業や高度人材を呼び込むには、国際的ビジネス環境改善に加え、シティセールスが重要。

○日比谷地区

- ・日比谷はかつて明治期には「鹿鳴館」が置かれ、昭和には映画・演劇の街として発展した歴史的背景を基に「国際ビジネス・芸術文化都心」と位置付け(国家戦略特別区域)。
- ・「東京ミッドタウン日比谷」は、H30.3にオープンした、オフィス・商業・シネコン等からなる大規模複合施設。
- ・芸術文化の中心としての記憶を残しつつ、大手企業やベンチャー企業等、多様な人材が集結したコミュニティの形成、ビジネス支援の場の提供により、新産業創出を支援。



(出典:三井不動産(株)HP)

○大手町・丸の内・有楽町地区

- ・企業集積と交通の利便性等の優れたビジネス環境を訴えるPR映像を制作し、外国企業に適切に届く発信等を実施。

PR映像の制作



地域情報の映像コンテンツの作成



■リノベーション等によるまちづくり

【老朽化ビルのコンバージョン】(川崎市日進町)

- ▶ かつて簡易宿泊所が軒を連ねた日進町地区で、高度成長期に京浜工業地帯を支え、まちのシンボリック存在だったオフィスビルや倉庫を、新たな創造を支える場として複合施設にリノベーション。
- ▶ 川崎の新たなシンボルとして地域に開かれた施設とすべく、住民が交流できるスポーツ施設を併設。

○複合施設unico(ウニコ)

- ・店舗・事務所・住居が入る2棟と、倉庫を改修したバスケットボールコートで構成。
- ・内装の変更が自由で原状回復義務がない仕組みとし、テナント側のオーダーメイド需要を充足。共有空間に3D加工機など最先端の工作機械を備え(シェアリングエコノミー)、様々な創作活動が可能であるため、最先端で活躍するクリエイターや起業家等が集う。



バスケットコート
「unico court」



入居者が自由に
改装できる空間

(川崎市提供)

【エリア一帯のリノベーションの連鎖】(江東区)

- ▶ 清澄白河エリアは、倉庫や町工場が点在する一方、現代美術館の設立(H7)以来、アートの発信拠点に。増えつつあった空き倉庫の大空間が作品展示に適しており、ギャラリーへのコンバージョンが進んだ。
- ▶ アクセスのよさなど街のポテンシャルを見出した各主体による、自然発生的なリノベーションと出店の連鎖が活性化をもたらしている。

旧東京市営店舗向住宅



建設から80年以上が経過した今もなお店舗付住宅として使用されており、カフェやギャラリーなどが入居。

LYURO東京清澄かわてらす



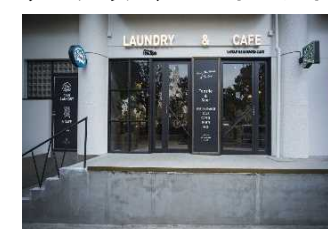
オフィスビルをホテルにリノベーション。隅田川に面して、河川空間を活用した川床「かわてらす」を開設。

ブルーボトルコーヒー



アメリカ発の人気コーヒーチェーンは、日本初出店に、焙煎機設置に適した材木倉庫のリノベーションを選んだ。

ソーシャルアパートメント



旧社員寮をリノベーション。地域住民も利用可能なコインランドリーとカフェを併設。

(写真は各社提供)

【第1章】首都圏の魅力・活力の向上②

■都市の新たな魅力の開拓(ナイトタイムエコノミーの振興等)

- ▶ 平成29年の訪日外国人消費額のうち、娯楽サービス費は全体の3%と、諸外国に比べても低水準。平成28年の訪日外国人旅行者の意向調査でも、「ナイトライフ体験」は、「英語の通用度」等に次いで、不満の上位に。
- ▶ 首都圏の観光資源を活用し、体験型消費等を促す「ナイトタイムエコノミー」の振興を経済活性化やまちの魅力向上につなげることが重要。
- ▶ まちの魅力を再評価する試みとしても、従来の施設スペックでなく、アクティビティを重視し、「共同体に帰属している」「まちを感じる」など体験等を指標とする「センシュアス・シティ」の手法が注目を集めている。

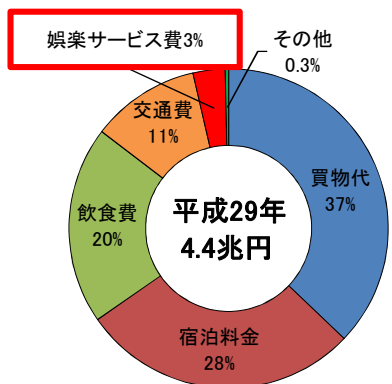
■シェアリングエコノミー

- ▶ シェアリングエコノミーは、個人、組織が保有する場所、モノ、スキル等の遊休資産をインターネットを介してシェアする新しい経済の動き。
- ▶ 首都圏を中心に仲介サービスが急成長。一億総活躍・共助社会、サステナブルな地域づくりに寄与。
- ▶ シェアサービスを活用して地域の課題解決に取り組む「シェアリングシティ」((一社)シェアリングエコノミー協会が全国15自治体を認定(H29.11))のうち、千葉市はMICE開催地としての魅力の向上や観光活性化等に取り組む。

訪日外国人旅行消費額の費目別構成比(H29)

(参考)

- ・アメリカ:10%(H24)
- ・フランス:8%(H25)



資料:「訪日外国人消費動向調査」(観光庁)を基に国土交通省都市局作成

【ナイトタイムエコノミーに関する都市比較】

【経済効果】

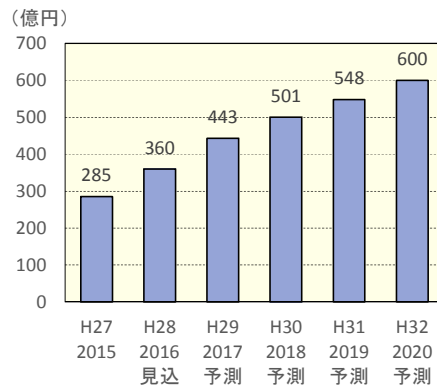
- ロンドン: ナイトタイムエコノミーのGVA(粗付加価値)約3.9兆円(2016)(ロンドン全体の約8%)
- ニューヨーク: ブロードウェイの経済波及効果: 約1.4兆円(2015~16)

【深夜交通】

- ロンドン: 地下鉄の24時間運行(2016~)(5路線、金・土)、深夜バスの運行
- ニューヨーク: 地下鉄の24時間運行
- パリ: 深夜バスの運行

資料:「LONDON'S 24 HOUR ECONOMY」(Ernst & Young), 「The Broadway League」ウェブサイト、「楽しい国日本」検討会議資料(観光庁)、「世界の地下鉄」ウェブサイト((一社)日本地下鉄協会)、パリ観光局ウェブサイト等を基に国土交通省都市局作成

シェアリングエコノミー市場規模



資料:「平成29年度版情報通信白書」(総務省)

【代表的なシェアサービスの企業】

○(株)AsMama(アズママ)

子どもの送迎・託児を顔見知り同士で助け合う「子育てシェア」サイトを運営。



○(株)スペースマーケット

自治体施設、会議室、寺社、古民家、結婚式場等の場所を貸し借りできるサイトを運営。



【千葉市の活用事例】

- (1) レンタルスペース予約サイト(スペースマーケット)に特設ページを設け、ユニークメニュー(文化財のホールやプロチームの競技場等)を貸し出し。
- (2) 旅行予約サイト(TABICA)に特設ページを設け、体験型観光プラン(動物園や商店街のツアー、そば打ち等)を紹介。

○(株)ガイアックス

地域資源を活かした体験型観光を企画・催行するホストが観光客を募集する旅行予約サイト「TABICA」(タビカ)を運営。



(写真は各社提供)

「センシュアス・シティ」は、民間シンクタンクが提唱した、出会い、交流などの他者・地域との「関係性」と、五感を通じた「身体性」で都市の魅力の評価する新たな指標。

ランキングトップの文京区のチャート



出典:「センシュアス・シティ調査(2015.3)」(LIFULL HOME'S総研)

【第1章】首都圏の魅力・活力の向上③

働き方改革に資する就労拠点の展開

首都圏を中心にサテライトオフィス、シェアオフィス、コワーキングスペースなどの、企業等のオフィスや自宅以外の第三の働く場所(サードワークプレイス)が増加している。これらのワークプレイスは、

- ①企業の勤労者のテレワーク拠点
- ②スタートアップ企業等の共用オフィス、ベンチャーや大企業等との交流・連携の拠点
- ③郊外住宅地等の子育て世代や高齢者等の就業の場

等の役割があり、場所にとらわれない多様な働き方、企業間のオープン・イノベーションなど様々な効果が期待される。

○ 3×3(さんさん)Lab Future(東京都千代田区)

- 日本を代表するオフィス街・丸の内地区で、地権者・テナント企業等を会員とするエコツツェリア協会が運営する、「社会・環境・経済」の三要素を取り入れたサードプレイスとしてのビジネス交流拠点。
- 交流・啓発機能を果たすサロン、ラボラトリー機能を果たす次世代オフィス等を持ち、ネットワークコーディネーターが常駐し会員同士の多面的な交流を支援。
- セミナーやイベントの開催により外部の人々の交流を生み出すことで、組織の垣根を越えた新たなビジネス創発の拠点を目指す。

○ タカサキチ(群馬県高崎市)

- 一般社団法人コトハバが、市内の空家を改修し、相談窓口、子育てサロン、サテライトオフィスを兼ねて運営するテレワークセンター。
- 子育てと両立できる働き方を支援するため、母親たちが気軽に集まれる場を提供。個別相談に応じ、子育てしながら働くノウハウや仕事の機会創出、母親同士の交流やカルチャー教室など趣味の実現を手助け。
- 運営者が女性の健康啓発、キャリア創出等の業務委託を受け、web作成等のクリエイティブ業務をママさんテレワーカーたちが請け負うといった形で仕事を創出。
- 空家改修には市の補助金を活用し、市から子育てサロンの運営業務を受託することで持続性のある事業運営を実現。
- 近隣の産院、神社でイベントの周知・開催をする等、地域とも連携。

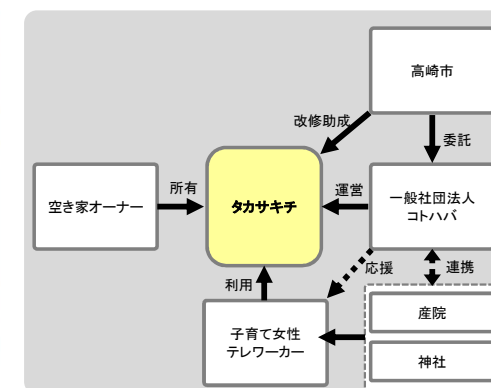
施設レイアウト

3つの機能

- 【交流・啓発機能】地域に開かれた、様々なオープンスタイル・セミナー等の開催により、国内外の来訪者・就業者間の交流・啓発に貢献。
- 【ラボラトリー機能】次世代の先端技術・システムの情報収集、モデルオフィスでの展開を通じた効果検証などにより、新たな産業ビジネスの創出となる技術・情報・データなどを集積。
- 【ショーケース機能】本施設および丸の内地区全体の最先端の取組を可視化・情報発信し、環境都市東京の先進性を世界に向けてアピール。

コミュニケーションゾーン

セミナー開催の様子



出典:「テレワークセンター事例集」(国土交通省都市局)

【第2章】首都圏整備の状況

1. 人口・居住環境・産業機能の状況

- 首都圏の総人口は4,407万人(H29.10.1)、前年比10.9万人、0.3%増。自然増減(出生数－死亡数)は7.1万人減、社会増減(転入－転出)は18.0万人増(H28→H29)。
- 東京都区部の賃貸オフィスビルの空室率は、近年の企業の業績回復を背景に減少傾向(H28:2.3%→H29:1.5%)。
- 圏央道の整備の進捗に伴い、茨城県内の圏央道沿線ではH25から4年間で79件の企業が立地し、その間連続で工場立地面積が全国1位に。
- 保育所の増加に伴い定員数は増加(H28:76万人→H29:78万人)する一方、申込者の増加で、待機児童は増加(H28:1.2万人→H29:1.3万人)。

2. 確固たる安全、安心の実現に向けた基礎的防災力の強化

- 「南海トラフ巨大地震・首都直下地震対策本部」において、東京オリ・パラ開催も視野に入れた、「首都直下地震対策ロードマップ[第1版]」、発災後速やかに応急対策活動を実施するため、「首都直下地震におけるTEC-FORCE活動計画」を決定(H29.8)。
- H27.9の関東・東北豪雨の被害を踏まえ、ハード・ソフト地策が一体となった鬼怒川緊急対策プロジェクトに取り組む。ハード対策はH30.1現在56工事が完了、28工事を施工中。

3. 面的な対流を創出する社会システムの質の向上

- 圏央道は、全区間で事業着手済、約9割が開通済。大栄JCT～松尾横芝IC間の整備や、久喜白岡JCT～大栄JCT間の4車線化について、財政投融资を活用して整備を加速。
- 首都高速道路晴海線(晴海～豊洲)が開通(H30.3)し、晴海地区全体の混雑緩和や臨海部の防災機能の強化、湾岸線と都心をつなぐルートの強化が実現。

- 小田急小田原線で複々線化工事が完了(H30.3)し、代々木上原～登戸間で新ダイヤでの運行を開始。輸送力の増強により通勤ラッシュ時の混雑緩和や所要時間の短縮。

4. 国際競争力の強化

- 「成田空港に関する四者協議会」において、発着容量の拡大、第3滑走路の整備、夜間飛行制限の緩和等の更なる機能強化について合意(H30.3)。
- 国際コンテナ戦略港湾である京浜港では、「国際戦略港湾競争力強化対策事業」を活用して港湾運営会社が集貨事業を実施し、H29.4に北米基幹航路の新規開設が実現。H28.9以降、13ヶ月連続でコンテナ取扱個数が前年同月比を上回る。
- 京浜港全体の広域交通ネットワークを形成するため、南本牧ふ頭から首都高速湾岸線に接続する「南本牧はま道路」が開通(H29.3)。
- 外国人延べ宿泊者数は、全国約7,800万人泊のうち、首都圏で約2,731万人泊(H29)。前年比5.1%増も、全国シェアは低下。

5. 環境との共生

- 首都圏の都市公園の整備面積は、約28,765ha(H29.3、H19比で約13%増)。
- 首都圏では、再生可能エネルギー導入量は25,224千kwと拡大(H29.3、前年比約14%増)。
- 首都圏の次世代車の保有台数は、約204万台(H28、前年比約28万台、約16%増)で全体の8.9%を占める(1.2ポイント増)。

6. 首都圏整備の推進

- 第二次国土形成計画(全国計画)及び首都圏広域地方計画を踏まえ、首都圏整備計画が改定(H28.3)。