

## 東京圏における業務機能配置・構造に関する分析 ～社会経済情勢の変化に対応した国土マネジメント調査より～

Analysis of location/structure of business functions in Tokyo Metropolitan Area: Based on the National Land Management Study in Response to Changes in Socioeconomic Conditions

森尾 淳\* 河上翔太\*\* 毛利雄一\*\*\*

By Jun MORIO, Shota KAWAKAMI and Yuichi MOHRI

### 1 はじめに

国土マネジメント研究会は、本研究所の自主研究として、15年前の2001年2月から年5回～6回のペースで開催され、現在までに85回に及んでいる。これまで、研究会では、その時々々の社会経済情勢に対応して数値に基づく議論を深めてきた。

近年、わが国は、人口減少に転じ、急速に少子高齢化が進展し、各地域がそれぞれの特徴を活かした自律的で持続的な社会を創生できるように取り組む「地方創生」がわが国の地域を論ずる上で中心的テーマになっており、地方圏では、大都市圏への人口流出等による地域の活力の低下が問題になっているとともに、大都市圏では、都市間競争の激化、グローバル化の進展に対応する国際競争力の強化が課題となっている。こうした背景から、現在、研究会では、大都市圏の地域構造と集積の関係、過疎地域の人口減少と産業の関係に着目して議論をしている。本稿では、これらの議論のうち、「東京圏における業務機能配置・構造に関する分析」について報告する。

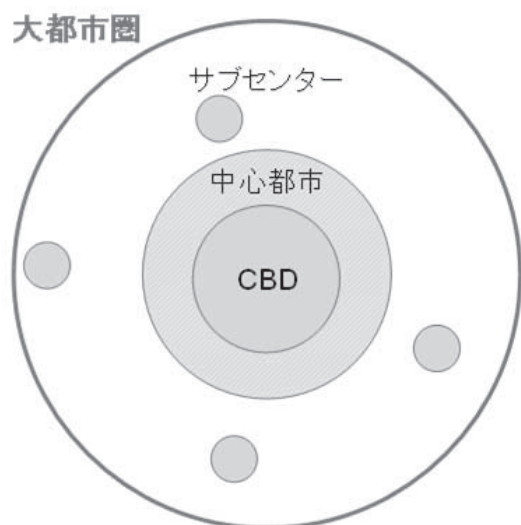
### 2 分析の背景・目的

伝統的な経済分析は、社会を空間的な広がりがない点、すなわち一点経済と考え理論やモデルが作られている。しかし、大都市地域の都市の理解を深めるためには、広い面積を持つ大都市圏の空間的広がりを考慮して考察する必要がある。実際、東京圏においては、周辺都市は業務や商業を中心とする都市機能の集積が徐々に増加し、都市構造の多核化が進んでおり、空間的広がりを考慮した分析が必要となっている。また、東京の中心部は官庁、大企業本社、外資系企業などが集積し、中心業務地区を形成している。メールや電話といった通信媒体では済まない重要な案件は直接相手会って話す必要があり、都心には多数の人が商取

引、情報収集等業務活動のため広域から集中する他、都心に立地する企業間の業務トリップも多く発生している。さらに、都心のほか新宿、渋谷、品川など、都心の業務機能を補完する副都心機能をもつ地区も存在する。しかし、都心やこれら地区の境界範囲、業務機能、業務活動圏域の大きさの違い、各地区間の結びつきなどの実態は明らかでない。そこで、本稿では、平成20年東京都市圏パーソントリップ調査（以下、「東京PT調査」）の業務トリップを用い、中心業務地区、副都心的機能を持つ地区の業務活動の実態を把握し、今後の東京圏の成長の方向性を検討する際の基礎情報を得ることを目的とした。

#### <東京圏の地域構造の概念>

圏域の中心に、業務機能が集中したCBD (Central Business District: 中心業務地区)、業務機能を補完する商業機能、文化機能が集積した都市域がCBDを包含するように形成、さらに、その外側に大都市圏内における副次的な拠点であるサブセンターが形成されると考えた（図-1）。



山田浩之・徳岡一幸:地域経済学入門[新版]を参考に作成

図-1 大都市圏の地域構造

### 3 PT調査に基づく中心業務地区 (CBD) の抽出

#### (1) 中心業務地区 (CBD) の中核ゾーンの選定

CBDは、都市域内の中でも特に業務トリップが多く、地区内々のトリップが多い。その中でも中核ゾーンは、最も業務トリップが多いゾーンと想定した。以上より、①業務トリップ集量密度が周辺の小ゾーンより高い、②業務の内々トリップ密度が周辺の小ゾーンより高い、③昼夜人口比が周辺の小ゾーンより高いことの3点の条件を満たすエリアを選定し、そのエリア内で最も業務トリップの集中量が多い小ゾーンをCBDの中核ゾーンとした。

①から③の条件の動向をみると、小ゾーン別業務トリップ集中量密度は、東京駅周辺(大丸有、霞ヶ関、日本橋、銀座)、新宿、渋谷、池袋の小ゾーンにおいて、周辺と比較して高い(図-2)。内々トリップ密度は、東京駅周辺(大丸有、日本橋、銀座)、霞ヶ関、新宿、渋谷、池袋の小ゾーンで周辺と比較して高い(図-3)。昼夜人口比は、東京駅周辺(大丸有、日本橋、銀座)、霞ヶ関、新宿、渋谷、池袋の小ゾーンにおいて、昼夜人口比が周辺に比べると高く、周辺地域から多くの方が勤務のために集中している(図-4)。

以上を踏まえ、丸の内、霞ヶ関、新宿、渋谷、池袋の各地区の中核ゾーンを設定した(表-1)。

表-1 CBDの中核ゾーン

地区名	小ゾーンコード	町丁目
丸の内CBD	00103	丸の内1～3丁目
霞ヶ関CBD	00131	霞ヶ関1～3丁目 日比谷公園
新宿CBD	02330	西新宿1～8丁目
渋谷CBD	02412	神南1～2丁目
		宇田川町、円山町
		道玄坂1～2丁目 神泉町、桜丘町
池袋CBD	02101	北大塚1～3丁目
		南大塚1～3丁目
		東池袋1～5丁目

#### (2) 中心業務地区 (CBD) の範囲の選定

CBDの中核ゾーンと隣接し、一体となってCBDを形成している小ゾーンを選定した。ここでは、隣接小ゾーン間の業務トリップが多いと考え、CBDの中核ゾーンと隣接する小ゾーンの中から、CBDの中核ゾーンとの

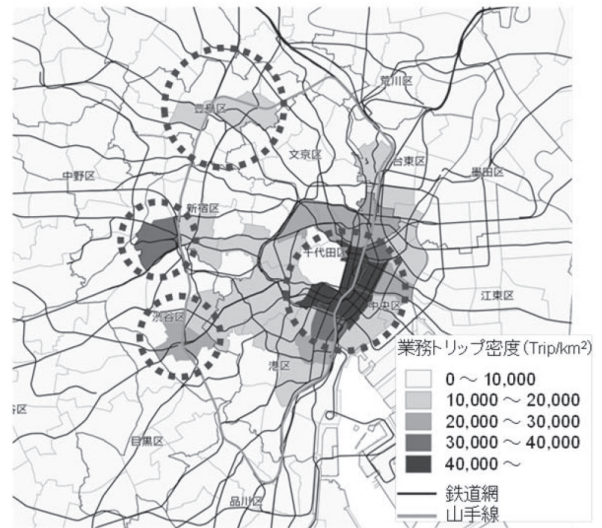


図-2 小ゾーン別業務トリップ集中量密度(トリップ/km<sup>2</sup>)

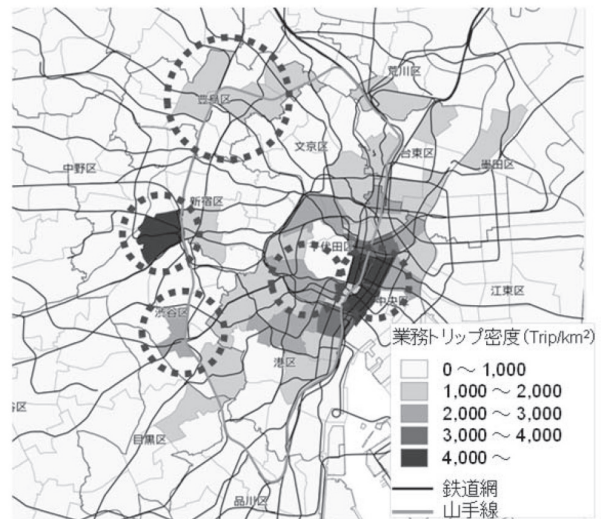


図-3 小ゾーン別業務の内々トリップ密度(トリップ/km<sup>2</sup>)

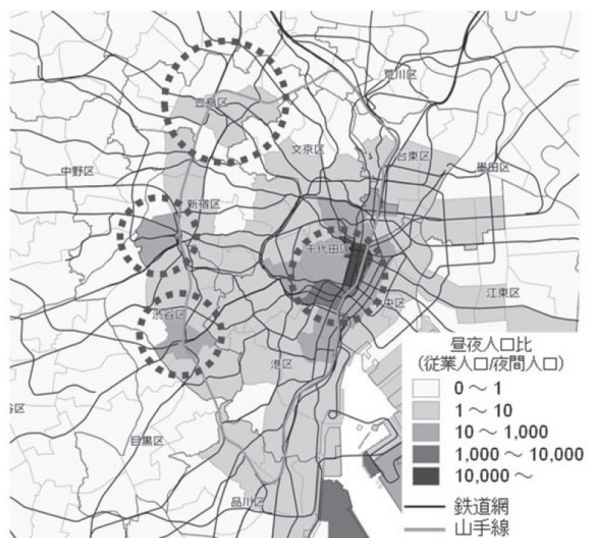


図-4 小ゾーン別昼夜人口比(従業人口/夜間人口)

業務トリップが1,000トリップ以上のゾーンを抽出・統合した。その結果、丸の内、霞ヶ関、新宿、渋谷の中核ゾーンは、1,000トリップ以上の業務トリップが発生す

る隣接ゾーンが存在するためゾーンを統合した。一方、池袋は業務トリップが1,000トリップ以上の隣接ゾーンがなかったため、中核ゾーンの小ゾーンのままとした。図-5,6に丸の内と新宿の統合結果を示す。

表-2 CBDの統合ゾーン

地区名	小ゾーンコード	代表町丁目
丸の内CBD	00103	丸の内(中核)
	00102	大手町
	00130	有楽町
霞が関CBD	00131	霞が関(中核)
	00110	永田町
	00310	虎ノ門
新宿CBD	02330	西新宿(中核)
	02320	新宿
	02401	代々木
渋谷CBD	02412	宇田川町(中核)
	02411	渋谷
池袋CBD	02101	東池袋(中核)

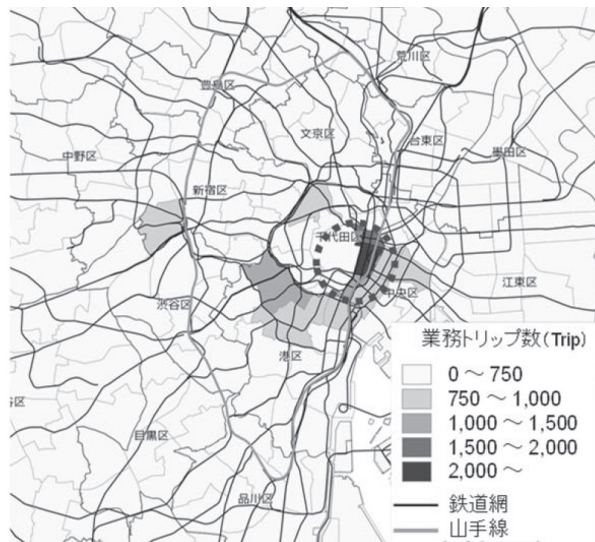


図-5 丸の内への業務目的集中交通量(トリップ)

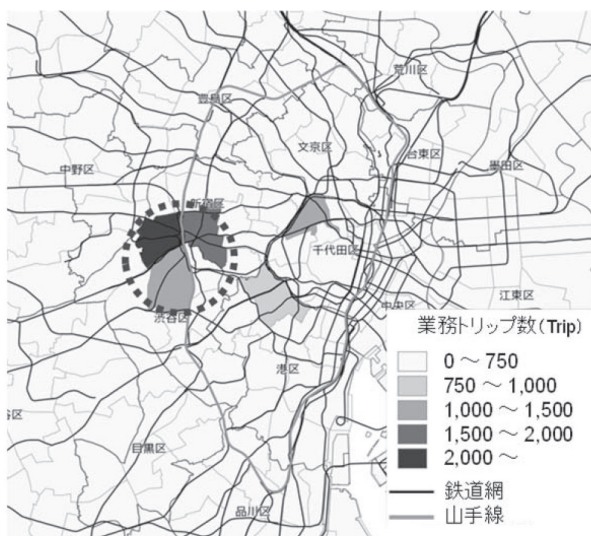


図-6 新宿への業務目的集中交通量(トリップ)

## 4 中心業務地区(CBD)の業務活動の実態

### (1) 業務活動圏域の実態確認

業務活動圏域の実態をみるために、丸の内と新宿への業務トリップ集中交通量を比較した(図-7,8)。ここでは、各小ゾーンより発生する業務トリップのうち丸の内、新宿CBDを目的地とするトリップが占める割合が2.5%以上となる小ゾーンをCBDの業務活動圏域とした。

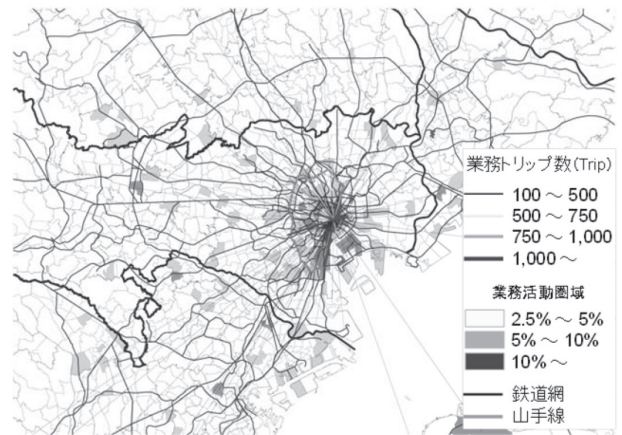


図-7 丸の内CBDへの業務トリップ量と活動圏域

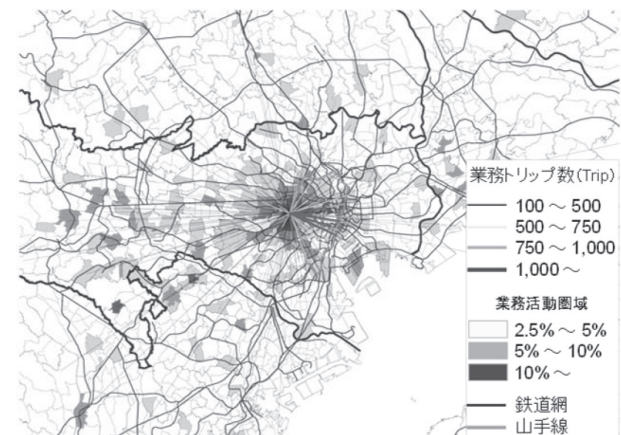


図-8 新宿CBDへの業務トリップ量と活動圏域

丸の内の業務活動圏域は、業務集積の結果、山手線沿線より、さらに狭い範囲に留まっており、狭い範囲で業務活動が活発に行われている。丸の内CBDは大手企業の本社や大手銀行の本店などが集中して立地しており、業務相手と近接して立地することで効率的に活動を行い、生産性や競争力の強化に努めていると考えられる。なお、霞が関CBDの業務活動圏域も同様な傾向を示した。

一方、新宿の業務活動圏域は、山手線沿線の西側地域から中央線に沿って、東京西部へと広がっている。新宿CBDは中心都市である山手線沿線との業務活動だけでなく、東京西部の玄関口の役割も担っているため、丸の内CBDに比べて広域の業務活動圏域となっ

いると考えられる。山手線沿線内との業務活動だけではなく、東京西部からの玄関口の役割も担っていることがうかがえる。なお、渋谷CBD、池袋CBDの業務活動圏域も同様な傾向を示した。

**(2) 中心業務地区 (CBD) 間の結び付き**

各CBD間の結び付きの実態をみるために、CBD間の業務トリップ量を整理した(表-3)。

各CBDペアの相互間交通量を比較すると、霞が関CBDは他CBD全てに対して発生トリップ量より集中トリップ量が多くなっており、他のCBDの人が業務に訪れる地区である。続いて、丸の内は霞が関CBD以外の他CBD全てに対して発生トリップ量より集中トリップ量が多くなっており、地区間に階層性があることがうかがえる。

表-3 各CBD間の業務目的交通量(トリップ)

		到着地					
		丸の内	霞が関	新宿	渋谷	池袋	合計
出発地	丸の内	11,353	5,285	1,441	701	136	18,916
	霞が関	3,540	15,136	2,105	903	304	21,988
	新宿	2,326	3,384	19,792	1,995	588	28,085
	渋谷	790	1,576	2,202	5,726	321	10,615
	池袋	686	373	564	123	2,763	4,509
	合計	18,695	25,754	26,104	9,448	4,112	84,113

**5 おわりに**

東京PT調査の業務トリップ量から、中心業務地区、副都心的機能を持つ地区を抽出した結果、実態に即した地区を抽出できた。また、業務活動の範囲には、丸の内のような地区と、新宿のような郊外部へのターミナル性格をもつ地区があること、CBD間に階層性があることがデータから確認できた。

今後、横浜市、さいたま市のような郊外部に位置するサブセンターについても同様な分析をすることで、業務活動からみた東京都市圏の構造を明らかにしたい。

**参考文献**

- 1) 八田達夫:東京一極集中の経済分析,日本経済新聞社,pp.1-32,213-256,1994
- 2) 八田達夫:都心回帰の経済学,日本経済新聞社,pp.1-40,2006
- 3) 佐々木公明,文世一:都市経済学の基礎,有斐閣アルマ,pp.79-106,2000
- 4) 金本良嗣:都市経済学,東洋経済新報社,pp.3-17,1997
- 5) 金本良嗣,徳岡一幸:日本の都市圏設定基準,応用地域学研究,pp.1-15,2002
- 6) 小宮山直久,アルプコキンペリン,竹下博之,加藤博和,林良嗣:業務立地および通勤特性からみた東京大都市圏の発展過程分析,第36回土木計画学研究・講演集,2007
- 7) 土井健司,宮津智文,原伸行:業務トリップから見た東京圏の産業・地域構造の変容に関する分析,土木計画学研究・論文集No.14,1997
- 8) Peter R. Stopher and Cheryl Stecher : Travel Survey Methods: Quality And Future Directions, Emerald Group Publishing, 2006
- 9) Michel Violland. : Travel / Mobility Surveys: Some Key Findings, Statistical Paper 2011-2, OECD, 2011.
- 10) 中野敦,森尾淳,市川広志,吉田武史:東京都市圏パーソントリップ調査による交通特性分析とデータ活用ニーズ,第41回土木計画学研究・講演集,2010
- 11) 国土交通省:第5回東京都市圏パーソントリップ調査(交通実態調査)の集計結果について,2009
- 12) 東京都市圏交通計画協議会:人の動きから見える東京都市圏,東京としけん交通だよりvol.22,2010
- 13) 東京都市圏交通計画協議会:第5回東京都市圏パーソントリップ調査(平成20年)