

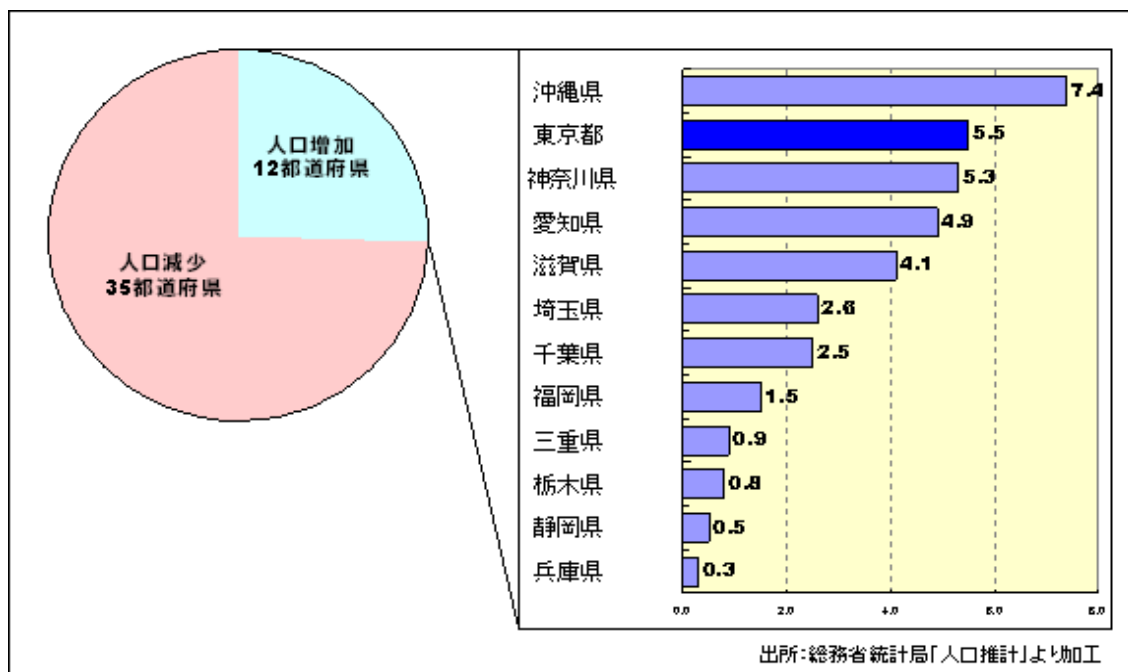
人口減少社会下で甦る都心商店街


人口が増加しているのは 12 都道府県

国立社会保障・人口問題研究所の予測では、日本の人口は 2006 年にピークを迎え、2007 年からは減少を始めるとされている（中位推計）。

しかし、多くの都道府県ですでにこれが現実のものとなっている。総務省の人口推計によれば、2003 年 10 月から 2004 年 9 月の間で人口が増加したのは 12 都道府県、35 都道府県では人口減少が始まっている。人口が増加した 12 都道府県をみると、その多くが関東圏にあることが確認できる。なかでも、最大の人口をもつ東京都が 5.5% と高い成長をしていることがわかる（図表 1）。

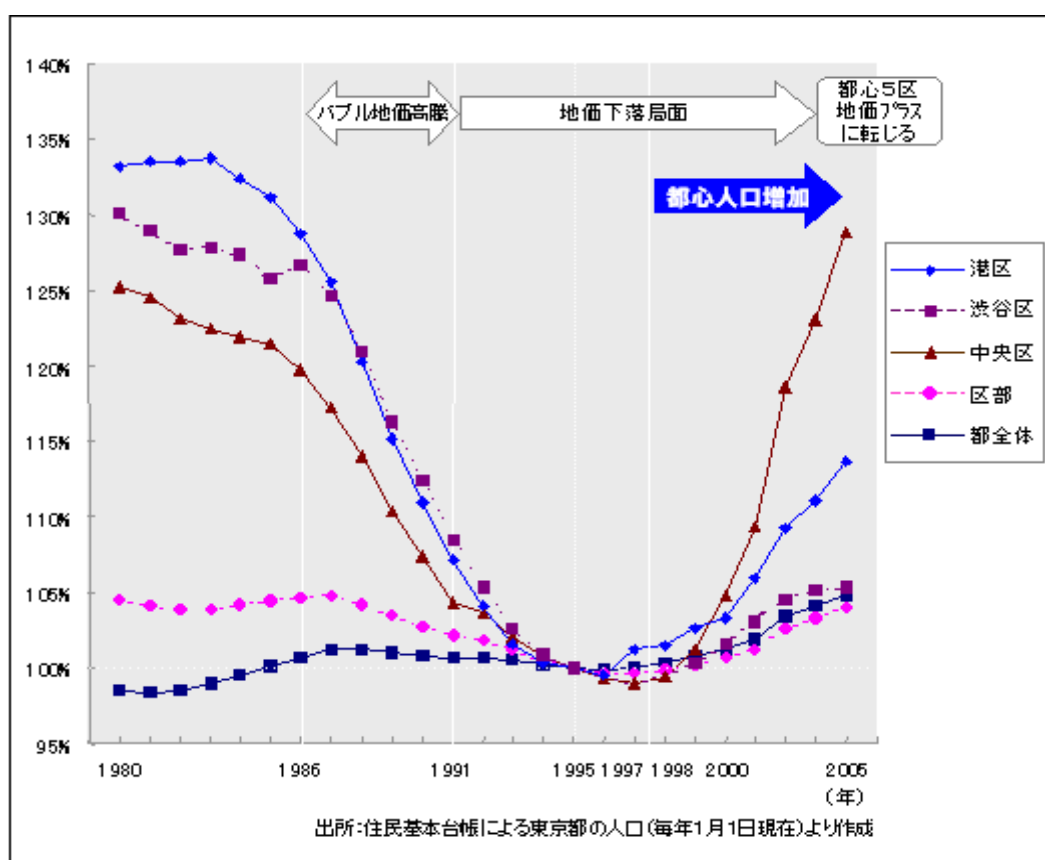
図表 1 . 47 都道府県の人口増減の実態（2003 年 10 月～2004 年 9 月における人口増減）



 **都心への人口集中**

東京都の人口増加は持続性をもったものである。バブル崩壊後、人口減少に陥ったものの1997年以降増加に転じている。しかも、いわゆる郊外での人口増加だけではなく都心人口の増加が寄与している。区部の人口は1999年以降増加に転じた。とくに顕著なのが、中央区、港区、渋谷区といった都心部である（図表2）。これは、地価下落を背景に都心部に20階建て以上の超高層マンションの建設ラッシュが大きく寄与していると推測できる。

図表2 . 都心への人口回帰（1995年を100として指数化）

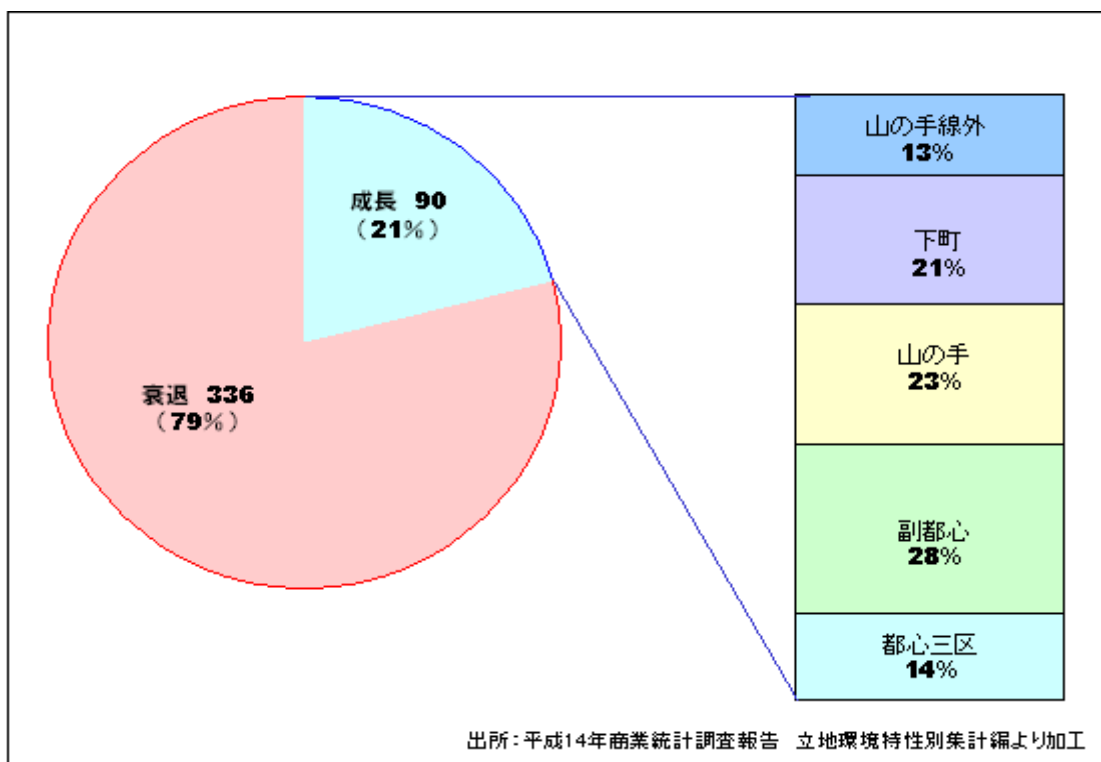


 **東京都心商店街の可能性**

都心への人口集中が持続するなかで都心の小売業が元気を取り戻してきている。2002年の商業統計では、東京都全体で小売業の年間販売額は前回比(1999年)で96%、区部が95%、市部が99%という状況であったが、2004年調査では、2002年対比で都全体100%、区部101%、市部99%と区部が増加に転じている。なかでも高い成長を示したのが、中央区110%、渋谷区108%、新宿区107%、中野区107%、品川区105%と都心部に集中していることが確認できる。

どんな地域が成長しているか、データは2002年と1997年対比しかなく若干古くなるが、商業集積地という観点からみてみたい。東京都の整理によると、2004年時点で23区内の商業集積地は707を数える。そのうち1997年と比較可能な426の商業集積地における小売業販売額の増減をみていくと、販売額が増加したのは90の商業集積地である。区内をいくつかグルーピングしてみると、都心三区(千代田・中央・港区)と副都心(新宿・渋谷・豊島区)で42%、山の手(品川・目黒・大田・世田谷区)23%、下町(台東・墨田・江東・北・荒川・葛飾・江戸川区)21%となっており、あらゆる地域で伸びる商業集積地があることが確認できる(図表3)。

図表3. 東京23区内商業集積地の小売業販売額変動(2002年/1997年)
比較可能な426商業集積地の分析結果



120%以上の成長性を示した商業集積地は41あった。そのリストが図表4である。ここから確認できることは、再開発地区（南新宿、日比谷など）だけではなく、従来からある商店街（北砂、大島東部など）も含まれており、多様な商業集積が立地条件にあわせて繁栄していていることが確認できる。今回分析したデータは2002年データであるが、直近では麻布十番、神楽坂といった商店街も元気を取り戻してきている。都心への人口集中は、多様な商業集積が発展する原動力となっている。

当コンテンツの参考資料として、メンバーシップサービス会員限定で東京都区部の商業集積地のデータをご提供しております。ぜひご活用ください。

エクセル形式(Ver.2000)
圧縮ファイル(自己解凍形式)

No.	区	商業集積名	小売業販売額 (02年:百万円)	成長性 (02/97)
1	新宿区	南新宿商店会	34,463	740%
2	千代田区	日比谷(丸ビル含む)	107,995	274%
3	墨田区	錦糸町駅北口	11,234	266%
4	杉並区	荻窪北口大通り商店街	23,972	263%
5	墨田区	蔵前通り	9,602	248%
6	渋谷区	恵比寿駅西口地域	31,057	244%
7	世田谷区	自由ヶ丘駅周辺	7,512	214%
8	江東区	北砂地域	13,826	210%
9	江東区	森下・高橋地域	7,756	192%
10	葛飾区	立石駅北部	7,035	189%
11	渋谷区	道玄坂親栄会	2,021	179%
12	練馬区	練馬駅南口地域	20,314	172%
13	渋谷区	神宮前2・3丁目周辺	7,473	164%
14	渋谷区	恵比寿1・2・4丁目周辺	4,661	157%
15	新宿区	タカシマヤタイムスクエア	119,686	155%
16	品川区	大井町駅西部	43,044	149%
17	渋谷区	原宿駅周辺	96,756	145%
18	江東区	大島東部地域	6,648	144%
19	世田谷区	用賀駅周辺	21,276	142%
20	渋谷区	道玄坂周辺	101,172	139%
21	葛飾区	京成小岩駅北部	2,934	139%
22	中央区	新川中央八栄会	25,718	139%
23	渋谷区	えびす協栄会	4,241	138%
24	板橋区	板橋駅北口	6,109	137%
25	品川区	戸越銀座	11,889	135%
26	渋谷区	幡ヶ谷駅周辺	13,083	135%
27	中央区	横山町・馬喰町	16,878	134%
28	渋谷区	代官山商店会	17,408	132%
29	渋谷区	渋谷東商店街	6,983	132%
30	世田谷区	代沢5丁目	4,524	132%
31	千代田区	淡路町	9,656	131%
32	千代田区	三崎町通り	15,038	128%
33	港区	品川駅西口周辺	16,554	127%
34	板橋区	宮本町・清水町地域	4,458	126%
35	渋谷区	渋谷駅東部	123,471	125%
36	世田谷区	梅ヶ丘駅周辺	5,643	125%
37	渋谷区	代々木上原駅北側	5,182	123%
38	練馬区	保谷駅南口周辺	2,303	121%
39	世田谷区	池の上駅周辺	2,765	121%
40	練馬区	石神井公園駅南部地域	8,363	120%
41	新宿区	西新宿7丁目	10,665	120%

出所:平成14年商業統計調査報告 立地環境特性別集計編より加工

本論文執筆は、当社代表松田久一による貴重な助言や協力のもとに行われました。ここに謝意を表します。

(2005.7)