

調査研究報告書

# 大規模都市再開発事業による若者の居場所の変化 に関する研究

松 行 美帆子 (横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 教授)

2025 年 (令和 7 年) 6 月

一般財団法人 第一生命財団



# 大規模都市再開発事業による若者の居場所の変化に関する研究

代表研究者 松行 美帆子

(横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 教授)

## [研究報告要旨]

本研究は、東京都心部における大規模再開発が若者の滞在行动に与える影響を検討することを目的として実施された。2000年代以降、都市再生特別措置法の制定により、東京23区では渋谷、新宿、池袋などを中心に大規模な都市再開発が進められてきた。こうした開発により都市のにぎわいや機能更新が期待される一方で、商業施設の高級化や路地空間の消失などにより、経済的に弱い立場にある若者の都市滞在が困難になっている可能性が指摘されている。

本研究では、NTTドコモの携帯電話位置情報を基にしたモバイル空間統計を用い、東京23区における10代後半から20代の若者の滞在人口の変化を、2013年から2023年の11年間にわたり500mメッシュ単位で分析した。その結果を踏まえ、若者が1,000人以上増加した「若者が増えたまち」26メッシュ、および300人以上減少した「若者が減ったまち」6メッシュを抽出し、各地域における再開発の有無や時期との関連性を検討した。

分析の結果、渋谷、下北沢、原宿・表参道、有楽町、銀座などでは、再開発事業（市街地再開発事業に限らず、地区を空間的に大きく変える事業）の竣工直後に若者の滞在人口が顕著に増加しており、開発との時間的な連動が確認された。例えば渋谷では、駅周辺再開発ビルの開業年と一致して若者の滞在が2013年比で約3,000人増加していた。また、下北沢でも駅前整備事業と並行して若者の滞在が増加する傾向が見られた。

一方で、新宿や池袋では再開発の進行があっても若者の増加とは必ずしも連動せず、2019年以降に若者の滞在人口が減少に転じた例も確認された。また、浅草や新大久保といった再開発が行われていない地域でも、独自の魅力や文化的要素により、継続的に若者が増加しているケースがみられた。

以上より、大規模再開発が若者の滞在を一律に促進または阻害するのではなく、その影響は地域特性や開発内容によって大きく異なること、再開発による大規模な空間変容がなくても、若者の滞在は増えることが示唆された。



# A STUDY ON CHANGES IN YOUTH GATHERING SPACES CAUSED BY LARGE-SCALE URBAN REDEVELOPMENT PROJECTS

**Ch. Mihoko Matsuyuki**

(Professor, Institute of Urban Innovation, Yokohama National University)

## [SYNOPSIS]

This study aimed to examine the impact of large-scale urban redevelopment on youth gathering spaces in central Tokyo. Since the enactment of the Urban Renaissance Special Measures Law in the 2000s, redevelopment projects have been promoted in Tokyo's 23 wards, particularly in areas like Shibuya, Shinjuku, and Ikebukuro. While such developments are expected to enhance urban vibrancy and infrastructure, concerns have been raised that the gentrification of commercial areas and the loss of alleyways may marginalize economically vulnerable youth.

Using Mobile Spatial Statistics based on NTT DOCOMO's mobile phone location data, this study analyzed changes in the youth population (late teens to twenties) across Tokyo's 23 wards from 2013 to 2023, using 500-meter grid units. The analysis identified 26 grids where the youth population increased by over 1,000 and 6 grids where it decreased by over 300, and examined their relationship to the presence and timing of redevelopment.

Results showed that in areas like Shibuya, Shimokitazawa, Harajuku-Omoteshando, Yurakucho, and Ginza, youth gathering spaces expanded significantly after redevelopment. For instance, in Shibuya, youth presence rose by about 3,000 compared to 2013, coinciding with the opening of new redevelopment buildings. In contrast, in Shinjuku and Ikebukuro, youth numbers declined after 2019 despite ongoing redevelopment. Meanwhile, areas like Asakusa and Shin-Okubo, which had not undergone major redevelopment, still saw growth in youth gathering spaces—likely due to unique cultural appeal and affordability.

These findings suggest that large-scale redevelopment does not uniformly influence youth gathering spaces, and its effects vary depending on local context and the nature of redevelopment. Such spaces can expand even without major physical transformation.



## 目次

1. 序論 .....	- 2 -
1.1 研究の背景 .....	- 2 -
1.2 研究の目的 .....	- 2 -
1.3 研究の構成 .....	- 3 -
2. 既往研究の整理と本研究の位置づけ .....	- 5 -
2.1 はじめに .....	- 5 -
2.2 既往研究の整理 .....	- 5 -
2.2.1 商業的ジェントリフィケーションに関する研究 .....	- 5 -
2.2.2 東京の繁華街の滞在人口や滞留行動に関する研究 .....	- 5 -
2.2.3 若者の居場所や滞留に関する研究 .....	- 6 -
2.3 本研究の位置づけ .....	- 6 -
3. 都市再生特別措置法と大規模再開発 .....	- 8 -
3.1 用語について .....	- 8 -
3.2 都市再生特別措置法と都市再生特別地区について .....	- 8 -
4. 研究手法 .....	- 12 -
4.1 研究の流れ .....	- 12 -
4.2 使用するデータについて .....	- 12 -
5. 東京 23 区の若者の滞在人口の変化に関する分析 .....	- 15 -
5.1 はじめに .....	- 15 -
5.2 東京 23 区全域における各年の滞在人口の概観 .....	- 15 -
5.3 東京 23 区全域における若者の滞在人口に関する分析 .....	- 17 -
5.3.1 若者の滞在人口の分布 .....	- 17 -
5.3.2 全滞在人数に占める若者の滞在人口の割合の分布 .....	- 21 -
5.3.3 若者の年ごとの増加数の分布 .....	- 25 -
5.4 若者の滞在人数が大きく増加・減少した地域に関する分析 .....	- 30 -
6. 若者が大きく増減した地域と大規模再開発との関連に関する分析 .....	- 36 -
6.1 はじめに .....	- 36 -
6.2 若者の大きな増加と減少が混在する地域 .....	- 36 -
6.2.1 新宿・新大久保の場合 .....	- 36 -
6.2.2 池袋の場合 .....	- 40 -
6.2.3 浅草・押上の場合 .....	- 44 -
6.3 若者が大きく増加している地域 .....	- 47 -
6.3.1 渋谷・原宿・表参道の場合 .....	- 47 -

6.3.2 有楽町・銀座の場合	- 54 -
6.3.3 下北沢の場合	- 58 -
6.3.4 御徒町の場合	- 60 -
6.3.5 恵比寿の場合	- 62 -
6.3.6 有明の場合	- 64 -
6.4 若者が大きく減少している地域	- 66 -
6.4.1 お台場の場合	- 66 -
6.4.2 六本木の場合	- 68 -
6.5 小括	- 70 -
7. 結論	- 72 -
7.1 結論	- 72 -
7.2 今後の課題	- 72 -
文献目録	- 73 -

## 図表目次

図 3-1：東京 23 区における都市再生緊急整備地域の位置（東京都 HP <sup>12</sup> より） ...	9
図 5-1：東京 23 区における若者の滞在人口の推移 .....	16
図 5-2：2013 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数 .....	17
図 5-3：2014 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数 .....	17
図 5-4：2015 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数 .....	18
図 5-5：2016 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数 .....	18
図 5-6：2017 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数 .....	18
図 5-7：2018 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数 .....	19
図 5-8：2019 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数 .....	19
図 5-9：2020 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数 .....	19
図 5-10：2021 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数 .....	20
図 5-11：2022 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数 .....	20
図 5-12：2023 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数 .....	20
図 5-13：2013 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合 .....	21
図 5-14：2014 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合 .....	21
図 5-15：2015 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合 .....	22
図 5-16：2016 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合 .....	22
図 5-17：2017 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合 .....	22
図 5-18：2018 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合 .....	23
図 5-19：2019 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合 .....	23
図 5-20：2020 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合 .....	23
図 5-21：2021 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合 .....	24
図 5-22：2022 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合 .....	24
図 5-23：2023 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合 .....	24
図 5-24：2013 年～2014 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数 .....	25
図 5-25：2014 年～2015 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数 .....	25
図 5-26：2015 年～2016 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数 .....	26
図 5-27：2016 年～2017 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数 .....	26
図 5-28：2017 年～2018 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数 .....	26
図 5-29：2018 年～2019 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数 .....	27
図 5-30：2019 年～2020 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数 .....	27
図 5-31：2020 年～2021 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数 .....	27
図 5-32：2021 年～2022 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数 .....	28
図 5-33：2022 年～2023 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数 .....	28

図 5-34：2013 年～2018 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数.....	- 29 -
図 5-35：2018 年～2023 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数.....	- 29 -
図 5-36：2013 年から 2023 年の 10 年間ににおける若者の増加数の分布 .....	- 30 -
図 5-37：本研究における「若者が増えたまち」と「若者が減ったまち」 .....	- 31 -
図 6-1：新宿・新大久保の地図 .....	- 36 -
図 6-2：新宿西口①の若者の滞在人数の推移.....	- 37 -
図 6-3：新宿西口②の若者の滞在人数の推移.....	- 37 -
図 6-4：新大久保①の若者の滞在人数の推移.....	- 38 -
図 6-5：新大久保②の若者の滞在人数の推移.....	- 38 -
図 6-6：新宿東口の若者の滞在人数の推移 .....	- 39 -
図 6-7：池袋の地図.....	- 40 -
図 6-8：池袋西口の若者の滞在人数の推移 .....	- 41 -
図 6-9：池袋東口の若者の滞在人数の推移 .....	- 42 -
図 6-10：南池袋の若者の滞在人数の推移.....	- 42 -
図 6-11：東池袋の若者の滞在人数の推移.....	- 43 -
図 6-12：浅草・押上の地図.....	- 44 -
図 6-13：浅草①の若者の滞在人数の推移.....	- 45 -
図 6-14：浅草②の若者の滞在人数の推移.....	- 45 -
図 6-15：押上の若者の滞在人数の推移.....	- 46 -
図 6-16：渋谷・原宿・表参道の地図 .....	- 47 -
図 6-17：渋谷①の若者の滞在人数の推移.....	- 49 -
図 6-18：渋谷②の若者の滞在人数の推移.....	- 50 -
図 6-19：渋谷③の若者の滞在人数の推移.....	- 50 -
図 6-20：渋谷④の若者の滞在人数の推移.....	- 51 -
図 6-21：原宿・表参道①の若者の滞在人数の推移 .....	- 51 -
図 6-22：原宿・表参道②の若者の滞在人数の推移 .....	- 52 -
図 6-23：原宿・表参道③の若者の滞在人数の推移 .....	- 52 -
図 6-24：原宿・表参道④の若者の滞在人数の推移 .....	- 53 -
図 6-25：有楽町・銀座の地図.....	- 54 -
図 6-26：有楽町①の若者の滞在人数の推移 .....	- 55 -
図 6-27：有楽町②の若者の滞在人数の推移 .....	- 56 -
図 6-28：有楽町③の若者の滞在人数の推移 .....	- 56 -
図 6-29：銀座①の若者の滞在人数の推移.....	- 57 -
図 6-30：銀座②の若者の滞在人数の推移.....	- 57 -
図 6-31：下北沢の地図.....	- 58 -
図 6-32：下北沢①の若者の滞在人数の推移 .....	- 59 -

図 6-33：下北沢②の若者の滞在人数の推移 .....	- 59 -
図 6-34：御徒町の地図 .....	- 60 -
図 6-35：御徒町の 10 代後半・20 代の滞在人数の推移 .....	- 61 -
図 6-36：恵比寿の地図 .....	- 62 -
図 6-37：恵比寿の若者の滞在人数の推移 .....	- 63 -
図 6-38：恵比寿駅西口開発プロジェクトの断面図 <sup>21</sup> .....	- 63 -
図 6-39：有明の地図 .....	- 64 -
図 6-40：有明の若者の滞在人数の推移 .....	- 65 -
図 6-41：お台場の地図 .....	- 66 -
図 6-42：お台場の若者の滞在人数の推移 .....	- 67 -
図 6-43：六本木の地図 .....	- 68 -
図 6-44：六本木の若者の滞在人数の推移 .....	- 69 -
表 4-1：モバイル空間統計のデータ内容 .....	- 12 -
表 5-1：各年の滞在人口の合計と前年比 .....	- 15 -
表 5-2：各年の 10 代後半と 20 代の滞在人口の合計と前年比 .....	- 16 -
表 5-3：「若者が増えたまち」の若者の滞在人口の変化 .....	- 32 -
表 5-4：「若者が増えたまち」の全体に占める若者の割合の変化 .....	- 33 -
表 5-5：「若者が減ったまち」の若者の滞在人口の変化 .....	- 34 -
表 5-6：「若者が減ったまち」の全体に占める若者の割合の変化 .....	- 34 -
表 6-1：新宿・新大久保の大規模再開発 .....	- 37 -
表 6-2：池袋の大規模開発 .....	- 41 -
表 6-3：渋谷・原宿・表参道における大規模再開発 .....	- 48 -
表 6-4：有楽町・銀座における大規模再開発 .....	- 55 -
表 6-5：若者が増えたまちと大規模再開発との関連性 .....	- 70 -



# 第 1 章

## 序論

## 1. 序論

### 1.1 研究の背景

2002 年の都市再生特別措置法の制定に伴う都市計画の規制緩和により、東京都心部の多くの繁華街で大規模な都市再開発プロジェクトが進められてきた。これにより、建築物の不燃化や公共施設の整備による土地の高度利用と都市機能の更新に加え、急速な情報化、国際化などの社会情勢の変化に遅れをとらないための都市再生の実現を目的とする大規模な再開発事業が進められてきた。都市再生特別措置法により、民間企業による開発が促進されるようになり、特に東京都心部における都市再生は急速に進められてきた。

これらの都市再開発によって都市再生やにぎわいの創出が期待される一方で、大規模再開発に伴うジェントリフィケーションにより東京都心部に来街する若者が減っているのではないかと、という懸念がある。渋谷では、牧野(2023)<sup>1)</sup>や谷頭(2023)<sup>2)</sup>によって「渋谷は若者の街ではなくなった」という趣旨の記事が執筆されている。牧野や谷頭は、渋谷では 2010 年以降に大規模な開発が相次いで起こり、街にオフィスが供給されることで 30 代から 40 代のビジネスパーソンをターゲットに据えた高級な飲食店やブランドショップが増加したこと、小さな路地や猥雑な店が高層建築に置き換わったことが原因で 20 代の若者が減少したのではないかと、という可能性を示唆している。また、谷頭(2023)<sup>2)</sup>は近年の若者の滞在場所として、「新大久保や下北沢、三軒茶屋のような副都心周辺エリア、あるいは清澄白河・門前仲町といった東東京エリア」を挙げており、それに対する理由として、大きな建物がなく、小さな路地のような道で構成されており街としてのスケールが小さいことを示唆している。また、谷頭(2024)<sup>3)</sup>は、渋谷や新宿では再開発・ジェントリフィケーションの進行と防犯意識の高まりによって気軽に座れるベンチの減少や、ベンチがあっても座りづらくなっており、休むためにはベンチではなくお金のかかるカフェに行くという選択をさせられていると指摘している。

このように、都市再開発プロジェクトによる建物規模の拡大化、路地空間の減少などの都市空間の変容や、地域の店舗が高級化するという商業的ジェントリフィケーションの進行によって、大規模再開発が進行する地域では経済的に弱い立場にある若者が減少している可能性が考えられる。したがって、大規模再開発が進行している現在実際の都市の滞在人口のデータを用いて若者の滞在場所がどのように変化しているのか、そしてそれに大規模再開発プロジェクトは関連しているのかについて定量的に把握することの必要性は高いと考えられる。

### 1.2 研究の目的

本研究の目的は、東京 23 区における若者の滞在場所の変化と大規模再開発との間に関連性がみられるかどうかを明らかにすることである。なお、本研究における若者は「10 代後半から 20 代の男女」と定義する。

### 1.3 研究の構成

第1章では、研究背景や研究目的について述べる。

第2章では、商業的ジェントリフィケーションや繁華街における滞留、若者の居場所や滞留に関する既往研究を整理し、本研究の位置づけを示す。

第3章では、都市再生特別措置法の制定とその後の大規模再開発の概要について述べる。

第4章では、研究手法と使用するデータについて述べる。

第5章では、滞在人口のデータを用いて、東京23区全域の若者の滞在人口の変化に関する分析を行い、若者の滞在人口が大きく増加および大きく減少した地域を抽出する。

第6章では、若者の滞在人口が大きく増加、大きく減少した地区を対象に、年毎の若者の滞在人口の変化と再開発との関連について述べる。

第7章では、結論と今後の課題を述べる。

## 第 2 章

### 既往研究の整理と本研究の位置づけ

## 2. 既往研究の整理と本研究の位置づけ

### 2.1 はじめに

本章では、商業的ジェントリフィケーションや東京都心部における滞在・滞留、若者の居場所や滞留に関する既往研究について整理し、本研究の位置づけについて述べる。

### 2.2 既往研究の整理

#### 2.2.1 商業的ジェントリフィケーションに関する研究

シャロン・ズーキンら(2009)<sup>4)</sup>は、ジェントリフィケーションに伴って地域の低価格な小売店が高価格な店舗に置き換わる現象が発生していることを示し、その現象を「商業的ジェントリフィケーション(commercial gentrification)」と呼んだ。ズーキンは、商業的ジェントリフィケーションを「第一段階では低価格の地元の店舗が優位に立つが、第二段階では、高価格のブティックストアの数と割合が増加し、地元の店舗の数と割合は減少する。第三段階では、商業地の賃料の上昇に伴い、チェーン店の数と割合が増加する」という三段階移行モデルを用いて説明した。

中村ら(2020)<sup>5)</sup>は、ジェントリフィケーションが発生している東京都港区の麻布・高輪地区を対象に低所得世帯の買い物困難のメカニズムを分析した。住民へのアンケート調査とインタビュー調査から、低所得世帯の多くは 500m 以内の地域のスーパーマーケットが高価なために遠方の店舗を利用していることが明らかになった。また、分析の結果、スーパーマーケットのグレードアップは高所得世帯の増加と相関関係にあることが示され、特に再開発により高所得世帯が大幅に増加したエリアでは、高級マンションの建設と高級スーパーの出店が同時に行われ、手頃な料金のスーパーの出店がなかったことを明らかにした。

#### 2.2.2 東京の繁華街の滞在人口や滞留行動に関する研究

武藤ら(2023)<sup>6)</sup>は、企業の本社機能等が集積している東京都心 5 区を対象に、モバイル空間統計を用いて感染流行前後での滞在人口の変化を 500 m メッシュ単位で把握した。その結果、都心地区(大手町、丸の内、日本橋等)や副都心地区(新宿、渋谷)で減少が大きいことが確認された。また、経済センサスの産業別従業者数を用いて滞在人口の変化との関係を分析した結果、情報通信業及び金融業・保険業が都心 5 区の滞在人口の感染流行前と比べた時の低下に寄与していることを示した。

玉那覇ら(2009)<sup>7)</sup>は、東京の主要な繁華街 7 地域(浅草、銀座、原宿、上野、池袋、新宿、および渋谷)を対象に、滞在空間の立地の特徴と空間の種類の実態分析を行った。滞留空間の立地に関する調査では、店の前などの公共整備による滞留空間が民間整備の空間よりもやや多く、そのうちの 4 割が街路の滞留空間であることを明らかにした。また、滞留空間の立地や空間の種類は街によって異なり、多様な種類の滞留空間が集積することで滞留者・歩行者同士で「見る一見られる」の関係が生じ、賑わいや楽しさを高めることを明らかにした。

### 2.2.3 若者の居場所や滞留に関する研究

森本ら(2017)<sup>8)</sup>は、若者の地方都市への地域定着や都市機能集約化を視野に、首都圏における20代～40代の就業者を対象として余暇活動の実態と意識に関する分析を行った。分析の結果、娯楽・文化活動の量を増やしたい若者が多く、また、余暇活動の種類に応じて、年齢、居住地、性別、婚姻関係や交際相手の有無、子供の有無や年齢などの個人属性が余暇活動の頻度、消費金額、場所に与える影響が異なることが明らかになった。

三好ら(2024)<sup>9)</sup>は、岐阜県中津川市における若者の居場所と空間利用について検討した。アンケート調査とインタビュー調査を通じて、提供者と利用者の双方の視点から若者の居場所を分析した。その結果、公共空間・民間空間の活用と若者の居場所には相関関係があることを明らかにした。

## 2.3 本研究の位置づけ

商業的ジェントリフィケーションはアメリカや韓国などの海外では数多くの研究がなされているが、日本における商業的ジェントリフィケーションについて論じた論文は少ない。また、人々の滞留行動に関する論文は多くの研究蓄積があるが、その多くは特定の公園や広場で目視による観察を通して滞留行動を分析したものが多く、都心部における大規模再開発と人々の滞留行動との関連について論じた論文は少ない。また、都市における「若者」の滞在の仕方に焦点を絞った研究は少なく、大規模な再開発と若者の滞在について述べた論文はない。

都市の大規模再開発プロジェクトと若者との関連については研究蓄積が少なく、都市再開発と若者との関連について示すことは、東京都心部における大規模な都市再生事業の多面的な評価に貢献するものである。特に本研究は都市再生の経済的な観点ではなく、若者の居場所としての評価を行うという点で新規性があり、今後の都市再開発プロジェクトを進めるうえで新たな視点を提供しうる。

**第 3 章**

**都市再生特別措置法と**

**大規模再開発**

### 3. 都市再生特別措置法と大規模再開発

#### 3.1 用語について

本研究では、「大規模再開発」を都市再開発法に基づく「市街地再開発事業」に限らず、次節で述べる「都市再生特別地区」やその他の大規模な土地の転用を伴う開発を「大規模再開発」と定義する。

#### 3.2 都市再生特別措置法と都市再生特別地区について

都市再生特別措置法は、急速な情報化や国際化などの社会情勢の変化に対応するために都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上、都市の防災に関する機能の確保などの都市再生を迅速に行うために2002年に制定された都市再生特別措置法では、迅速な都市再生を実現するために、都市再生緊急整備地域を指定して都市再生を図る地域を限定し、民間の都市開発プロジェクトが促進されるような施策を設けた。

都市再生緊急整備地域は、都市再生特別措置法で「都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域」と定められている。2024年末時点で、日本国内に都市再生緊急整備地域は54地域あり、そのうち東京都内には現在以下の8つがある。ただし、羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域は東京都と神奈川県川崎市にまたがって区域が設定されている。

表 3-1：東京都の都市再生緊急整備地域

地域名	所在区	特定地域	指定年月	面積
東京都心・臨海地域	千代田区 中央区 港区 江東区	○	2002年7月	2043ha
新宿駅周辺地域	新宿区 渋谷区	○	2002年7月	221ha
秋葉原・神田地域	千代田区 台東区	×	2002年7月	157ha
大崎駅周辺地域	品川区	×	2002年7月	61ha
羽田空港南・川崎殿町・ 大師河原地域	大田区 川崎市	○	2002年10月	24ha
渋谷駅周辺地域	渋谷区	○	2005年12月	139ha
品川駅・田町駅周辺地域	港区 品川区	○	2012年1月	184ha
池袋駅周辺地域	豊島区	○	2015年7月	143ha



都市再生緊急整備地域では、都道府県が都市再生特別地区を設定できる。都市再生特別地区は、既存の用途地域等に基づく用途や、容積率、建ぺい率、建築面積、高さ等の建築制限に関する規制を適用除外とし、自由度の高い建設計画を決められる地区のことである。この地区では、都市開発業者が従前の規制にとらわれずに建設計画を提案することができる。また、都市再生緊急整備地域では、民間都市開発推進機構による金融支援を受けることができ、これらによって民間の都市開発プロジェクトの促進が期待される。

2002年の都市再生特別措置法の制定以降、東京都における都市再生特別地区の数は63地区(未完了のプロジェクトも含む)に及び、東京都心部における都市再生が進められている。都市再生特別地区における建物は建物規模を拡大することで土地の高度利用や都市再生に大きく貢献すると考えられるが、一方でジェントリフィケーションの進行にも寄与する可能性がある。なお、近年では、都市再生特別地区における建物の建設が市街地再開発事業と重複して行われる事例も多く、建物規模の拡大と区画の拡大、細い路地の減少などの空間的変容が同時に行われる傾向がある。

# 第 4 章

## 研究手法

## 4. 研究手法

### 4.1 研究の流れ

本研究で携帯電話の位置情報データであるモバイル空間統計を用いて若者の滞在人口の変化に関する分析を行う。滞在人口のデータ分析を通して、若者の滞在人口のデータが得られた期間内に「若者が増えたまち」と「若者が減ったまち」を選定する。次に選定された地域ごとに1年ごとの若者の滞在人数の変化とその地域における大規模な再開発を整理する。最後に、若者の増減と大規模再開発との関連性について示唆する。

### 4.2 使用するデータについて

#### モバイル空間統計

本研究では、東京23区の滞在人口を示すデータとしてドコモ・インサイトマーケティング社が提供している『モバイル空間統計』を用いた。モバイル空間統計は、ドコモの携帯電話ネットワークの仕組みを使用して利用者の位置情報をデータ化したものである。

モバイル空間統計の具体的なデータの処理手順に関して、第一にデータから個人が特定できなくなるような非識別処理が行われる。次にドコモの携帯電話の普及率から滞在人口を推計する集計処理を行い、最後に個人の特定につながる少人数エリアのデータを削除する秘匿処理が行われている<sup>16</sup>。

表 4-1：モバイル空間統計のデータ内容

範囲	東京23区全域
メッシュ範囲	4次メッシュ（500mメッシュ）
データの年数	2013年から2023年までの各11年分
データの日付	9月最終週～10月までの降雨のない土曜、日曜、祝日から計5日を選択
時間帯	14時から17時までの3時間

#### ● データの集計範囲

位置情報データの集計範囲は東京23区全域を対象とした。また、より細かいエリアごとの滞在人口の変化の様子を調査するため、メッシュの範囲はもっとも細かい4次メッシュを選定した。

#### ● データの年数・日付・時間帯

データの年数は集計が開始された 2013 年から直近の 2023 年までの計 11 年分とした。また、若者が滞在しやすい時間帯のデータを収集するため、土曜日、日曜日、祝日の中から降雨のない計 5 日間を選択し、時間帯は 14 時から 17 時までとした。また、暑さ・寒さや降雨は若者の外出を阻害する要因になると考え、気候が落ち着いている 9 月の最終 1 週間から 10 月を選択し、少なくともどの年も 14 時から 17 時の間は降雨がないような日付を選択した。以上の条件で該当する日付が 6 つ以上ある年は場合、その日の 14 時より前に雨が降っていないという降雨に関する条件や、最高気温が 30℃以上の日をなるべく避けるという気温に関する条件で 5 日分に絞り込んだ。

なお、このデータでは各年の滞在人口を「各年の 1 時間あたりの平均滞在人口」で表す。つまり、1 年ごとに 3 時間×5 日で計 15 時間分の滞在人口データがあるが、それを 15 で割って平均滞在人口を算出する（以下、この平均滞在人口を「滞在人口」と表現する）。

#### **鉄道・駅のデータ**

鉄道・駅の位置情報に関するデータは、国土数値情報ダウンロードサイトで公開されている鉄道データ<sup>17</sup>（令和 2 年度版）を用いた。

#### **市区町村境界データ**

市区町村の境界に関するデータは、国土数値情報ダウンロードサイトで公開されている行政区域データ<sup>18</sup>（平成 30 年度版）を用いた。

#### **大規模再開発のデータ**

東京 23 区における都市再生特別地区と市街地再開発事業のデータは東京都都市整備局のホームページに記載されている情報を用いた。また、その他の大規模再開発は主に建物の開業を告知するプレスリリースの情報やインターネットの記事を参考にした。大規模再開発が行われる前の土地の使われ方については、インターネットの記事と Google Map のストリートビュー機能を用いて調査を行った。

## 第 5 章

### 東京 23 区の

### 若者の滞在人口の変化に関する分析

## 5. 東京 23 区の若者の滞在人口の変化に関する分析

### 5.1 はじめに

本章では、東京 23 区における若者の滞在人口の変化に関する分析を行う。まず、東京 23 区全域を対象に全年代の滞在人口と若者の滞在人口の推移を述べる。次に、東京 23 区全域を対象に若者の滞在人口、全体に占める割合、ある期間ごとの増加数の分布を示す。最後にそれらを用いて若者の滞在人口が大きく増加した地域及び大きく減少した地域を抽出する。

### 5.2 東京 23 区全域における各年の滞在人口の概観

表 5-1 は、調査対象年である 2013 年から 2023 年までの全年代の滞在人口と若者の滞在人口の合計と前年比について整理したものである。2013 年から 2023 年までの 10 年間で、全年代の滞在人口は 697454 人増加し、増加率は+8.7%であった。一方、若者の滞在人口は 219581 人増加し、増加率は+13.1%であった。

1 年ごとの変化に着目すると、全年代、若者ともに 2013 年から 2019 年まで滞在人口が増加しているが、2020 年にいずれも減少し、2021 年以後は増加を続けている。2020 年に滞在人口が減少したのは感染症の流行に伴う外出機会の減少によるものであると考えられる。2023 年時点で、若者の滞在人口は感染症流行前の 2019 年の滞在人口を越えたのに対し、全年代の滞在人口は 2019 年の滞在人口を越えておらず、滞在人口の回復具合に差がみられる。

表 5-1：各年の滞在人口の合計と前年比

年	全滞在人口	前年比	若者の滞在人口	前年比
2013 年	8044339	-	1678728	-
2014 年	8434854	4.9%	1717379	2.3%
2015 年	8508864	0.9%	1727468	0.6%
2016 年	8562130	0.6%	1745646	1.1%
2017 年	8562983	0.0%	1765036	1.1%
2018 年	8711739	1.7%	1800387	2.0%
2019 年	8819967	1.2%	1873634	4.1%
2020 年	8526443	-3.3%	1802992	-3.8%
2021 年	8572012	0.5%	1825116	1.2%
2022 年	8645216	0.9%	1838245	0.7%
2023 年	8741793	1.1%	1898309	3.3%



図 5-1：東京 23 区における若者の滞在人口の推移

表 5-2 は、本研究で「若者」と定義している 10 代後半と 20 代の滞在人口の合計と前年比について整理したものである。2013 年から 2023 年までの 10 年間で、10 代後半の滞在人口は 22272 人増加し、増加率は+6.2%であった。また、20 代の滞在人口は 197309 人増加し、増加率は+15.0%であった。

表 5-2：各年の 10 代後半と 20 代の滞在人口の合計と前年比

年	若者のうち 10 代後半の滞在人口	前年比	若者のうち 20 代の滞在人口	前年比
2013 年	361730	-	1316998	-
2014 年	360221	-0.4%	1357158	3.0%
2015 年	358743	-0.4%	1368725	0.9%
2016 年	358955	0.1%	1386691	1.3%
2017 年	360505	0.4%	1404531	1.3%
2018 年	360781	0.1%	1439606	2.5%
2019 年	393688	9.1%	1479946	2.8%
2020 年	369072	-6.3%	1433920	-3.1%
2021 年	374343	1.4%	1450773	1.2%
2022 年	373810	-0.1%	1464435	0.9%
2023 年	384002	2.7%	1514307	3.4%

### 5.3 東京 23 区全域における若者の滞在人口に関する分析

本節では、東京 23 区全域を対象として、若者の滞在人数、全体に占める割合、年ごとの増加数の 3 つの分布を示すことによって、若者の滞在人口に関する分析を行う。

なお、分布図の作成においては、Jenk's の自然分類 (Jenks Natural Breaks) を用いて分類を行った。Jenk's の自然分類はデータの分布に急激な変化がある場合に有効であるが、若者の滞在が集中する地域では滞在人口が他地域と比べてはるかに高い数値となるため、この分類方法を用いた。

#### 5.3.1 若者の滞在人口の分布

2013 年から 2023 年における 10 代後半と 20 代の若者の滞在人数の分布は図 5-2 から図 5-12 のようになった。

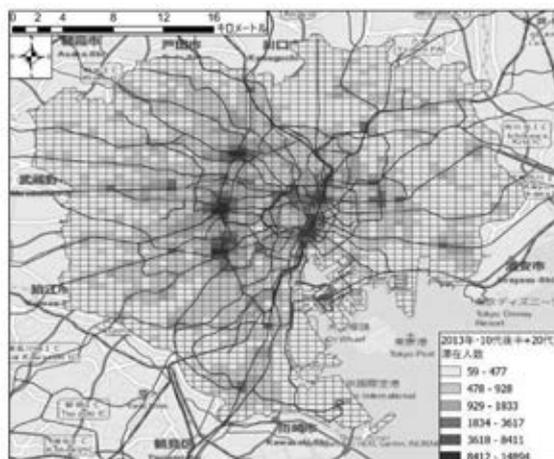


図 5-2 : 2013 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数

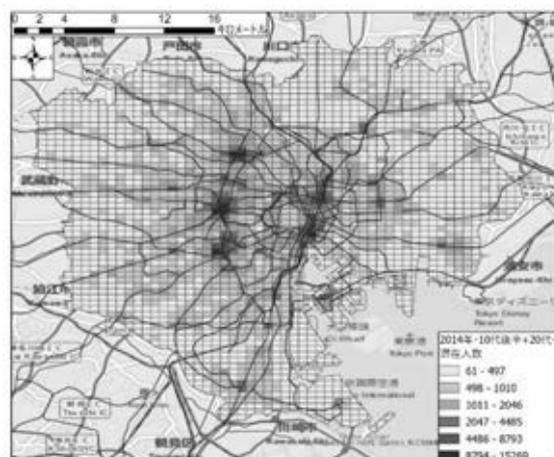


図 5-3 : 2014 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数

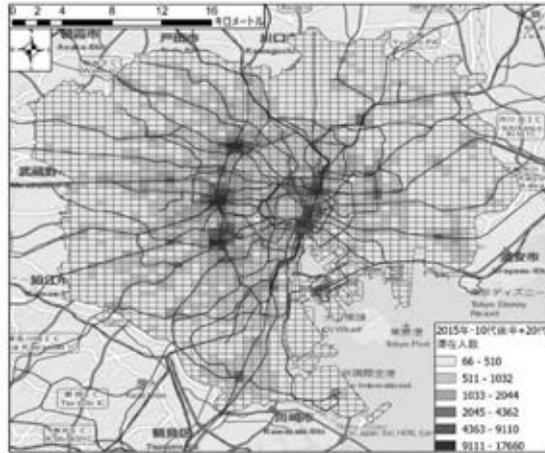


図 5-4 : 2015 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数

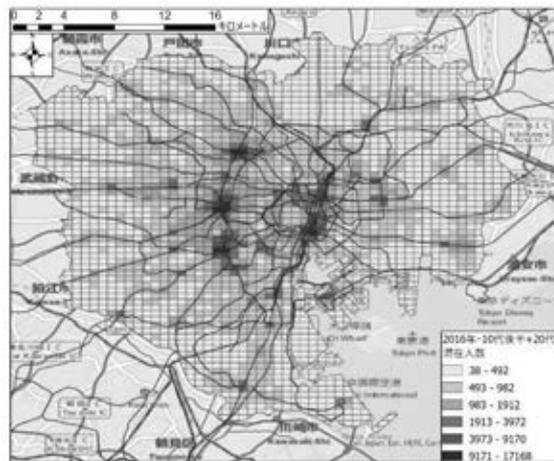


図 5-5 : 2016 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数

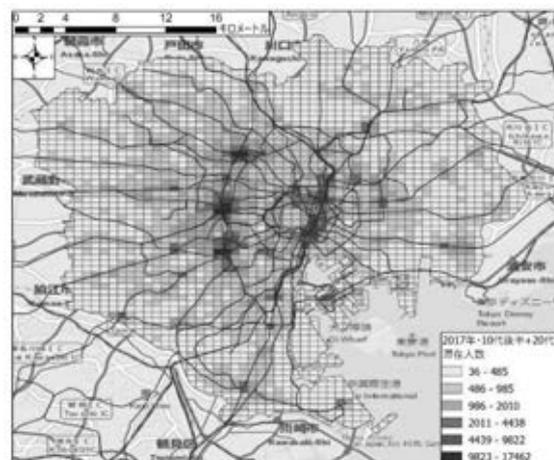


図 5-6 : 2017 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数

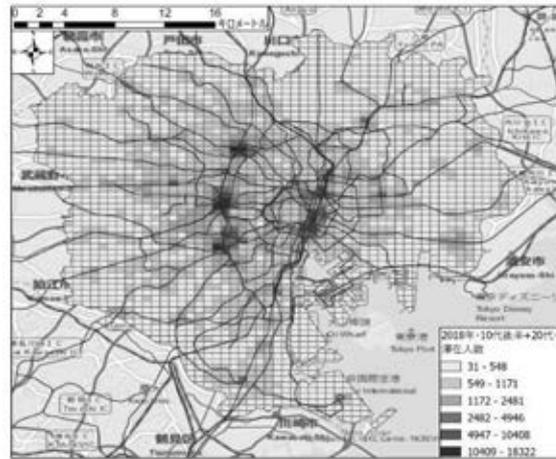


図 5-7：2018 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数

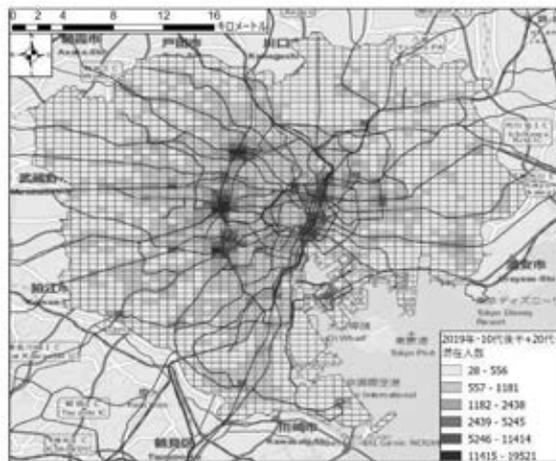


図 5-8：2019 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数

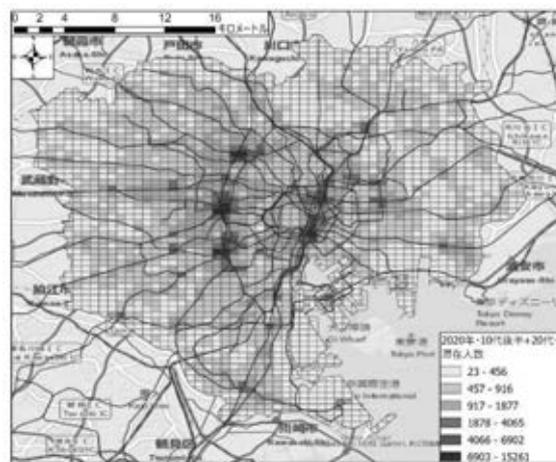


図 5-9：2020 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数

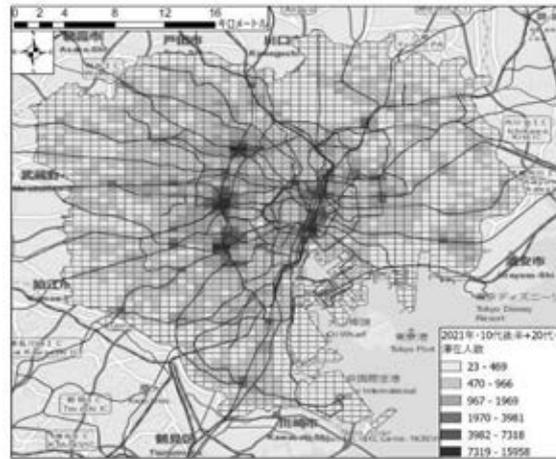


図 5-10 : 2021 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数

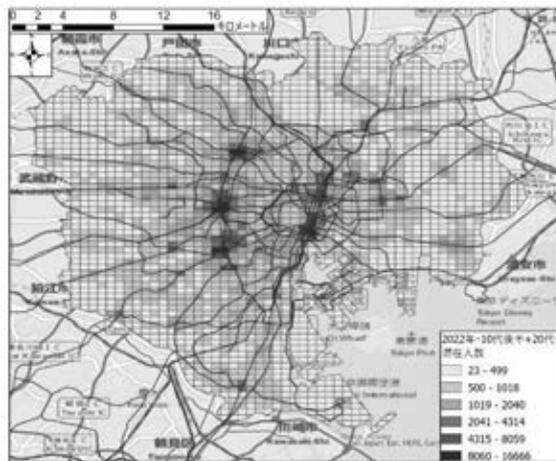


図 5-11 : 2022 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数

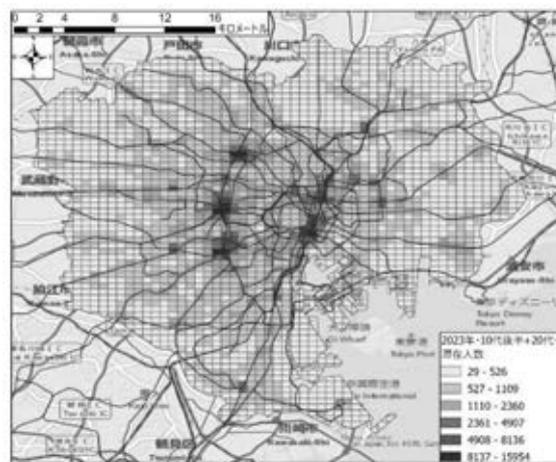


図 5-12 : 2023 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数

2013年から2023年の10代後半・20代の若者の滞在に関して、若者の滞在が集中している地域は山手線の西側の渋谷、新宿、池袋と山手線の東側の有楽町、秋葉原であり、この滞在の集中の傾向は10年間を通して大きく変わってはいないことが分かる。

### 5.3.2 全滞在人数に占める若者の滞在人口の割合の分布

2013年から2023年における10代後半と20代の全滞在人数に占める割合の分布は図5-13から図5-23のようになった。



図 5-13 : 2013 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合



図 5-14 : 2014 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合



図 5-15 : 2015 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合



図 5-16 : 2016 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合



図 5-17 : 2017 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合



図 5-18 : 2018 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合



図 5-19 : 2019 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合



図 5-20 : 2020 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合



図 5-21 : 2021 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合



図 5-22 : 2022 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合

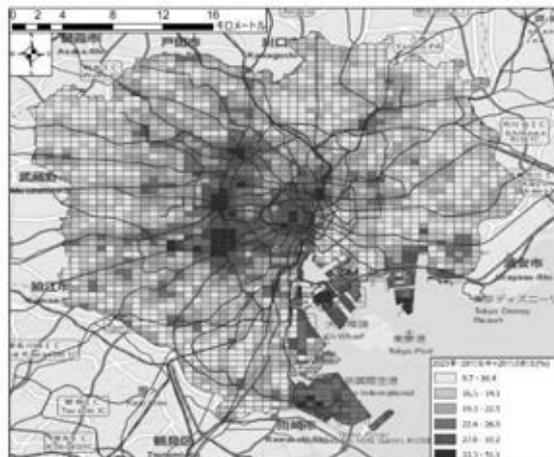


図 5-23 : 2023 年の 10 代後半・20 代の若者の滞在人数の割合

2013年から2023年の10代後半・20代の若者の滞在人口の割合は、山手線の西側の渋谷、新宿、池袋に代表される副都心エリアと山手線の東側の秋葉原や丸の内、さらに羽田空港やお台場を含む臨海部でつねに高い割合を示した。また、この傾向は2013年から2023年の10年間で大きな変化は見られなかった。

### 5.3.3 若者の年ごとの増加数の分布

2013年から2023年までの10年間で、1年ごとに区切って若者の増加数を示した図が図5-24から図5-33である。



図 5-24 : 2013 年～2014 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数

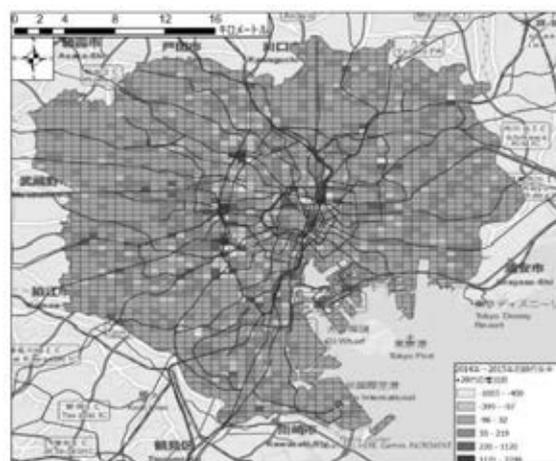


図 5-25 : 2014 年～2015 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数

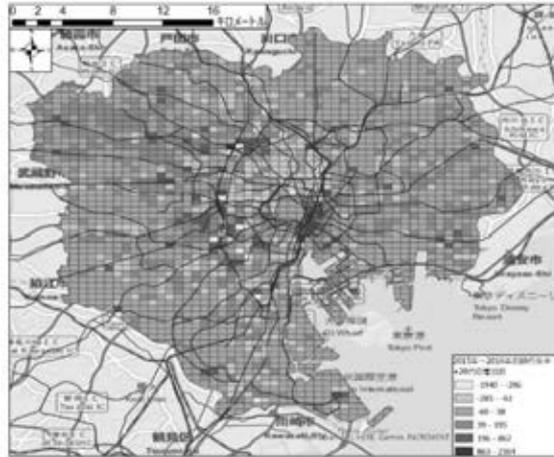


図 5-26 : 2015 年～2016 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数

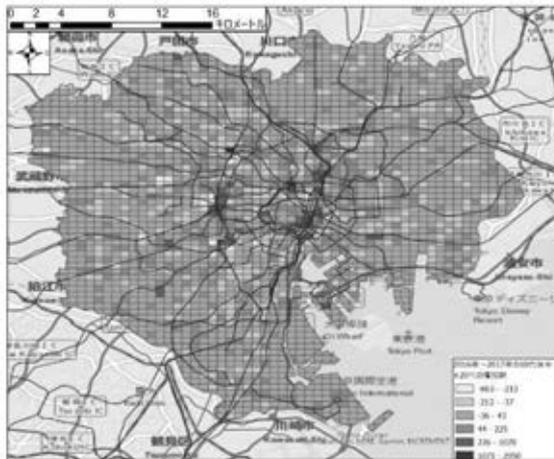


図 5-27 : 2016 年～2017 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数

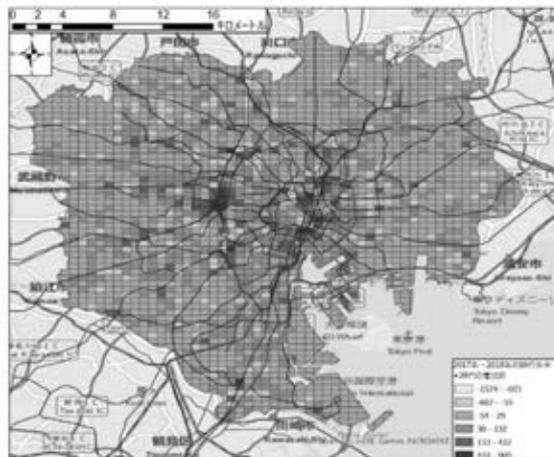


図 5-28 : 2017 年～2018 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数



図 5-29 : 2018 年～2019 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数

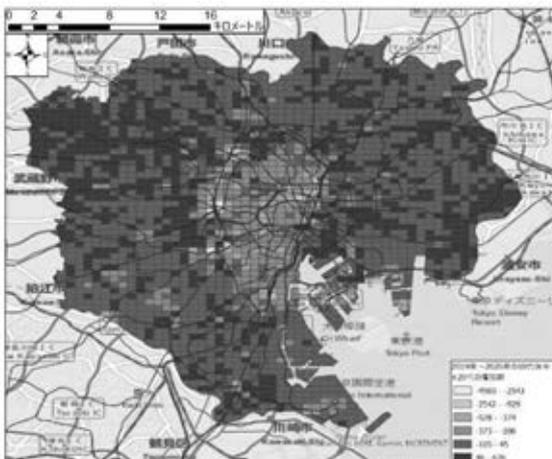


図 5-30 : 2019 年～2020 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数



図 5-31 : 2020 年～2021 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数



図 5-32 : 2021 年～2022 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数

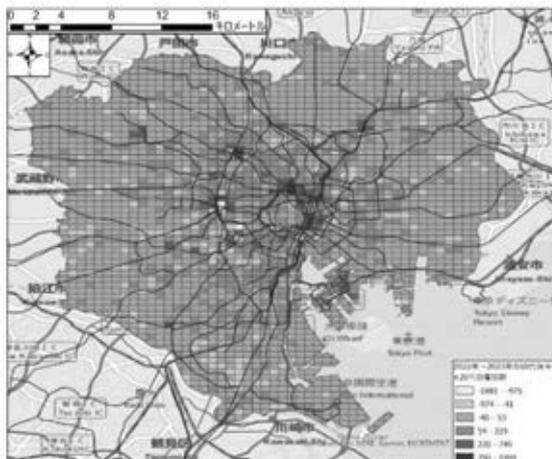


図 5-33 : 2022 年～2023 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数

1 年ごとの増加数が多くなる地域は東京の中心部に多く見られるが、その分布は年によって異なり、同じ地域が大きく増加し続けているのではなく、若者が大きく増加する時期も地域によって異なる傾向が明らかになった。また、図 5-30 が示すように 2019 年と 2020 年の間には山手線の内側では滞在人口が減少し外側では滞在人口が増加しており、他の年と違う傾向がみられるが、これは感染症の流行によって人が集まる地域を避けるような行動が促された影響であると考えられる。

図 5-34,5-35 は 2013 年から 2018 年までの 5 年間と 2018 年から 2023 年までの 5 年間の若者の増加した地域を比較したものである。この図から、新宿は前半の 5 年間で若者が大きく増加しているのに対し、後半の 5 年間では減少している。また、渋谷や下北沢は後半の 5 年間で若者が大きく増加しており、地域によって若者が増加する時期が異なることが明らかとなった。

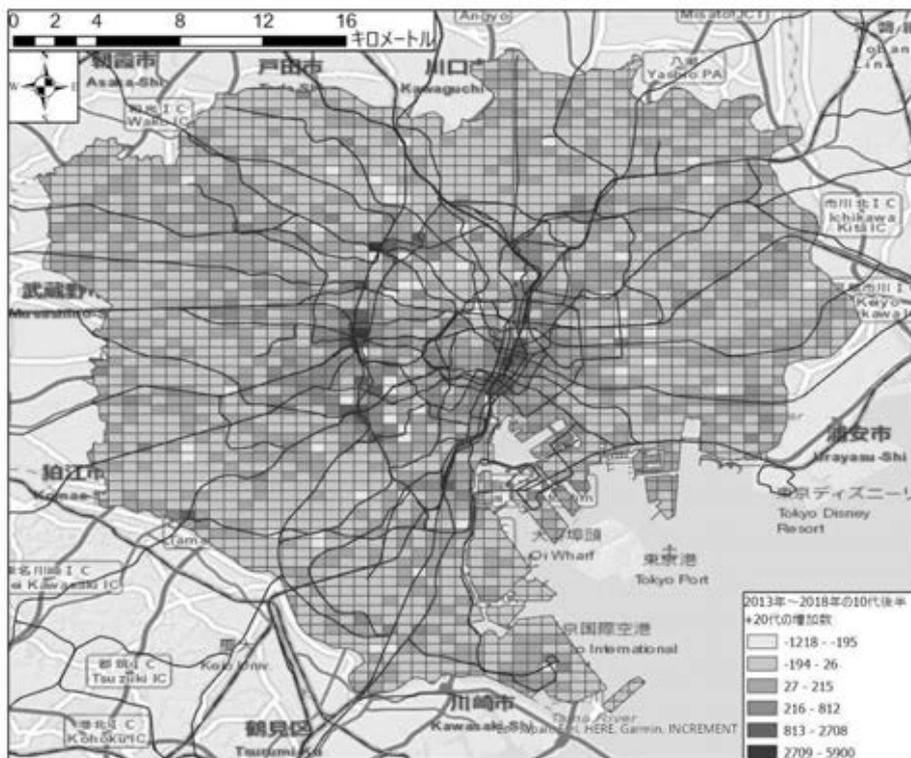


図 5-34 : 2013 年～2018 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数

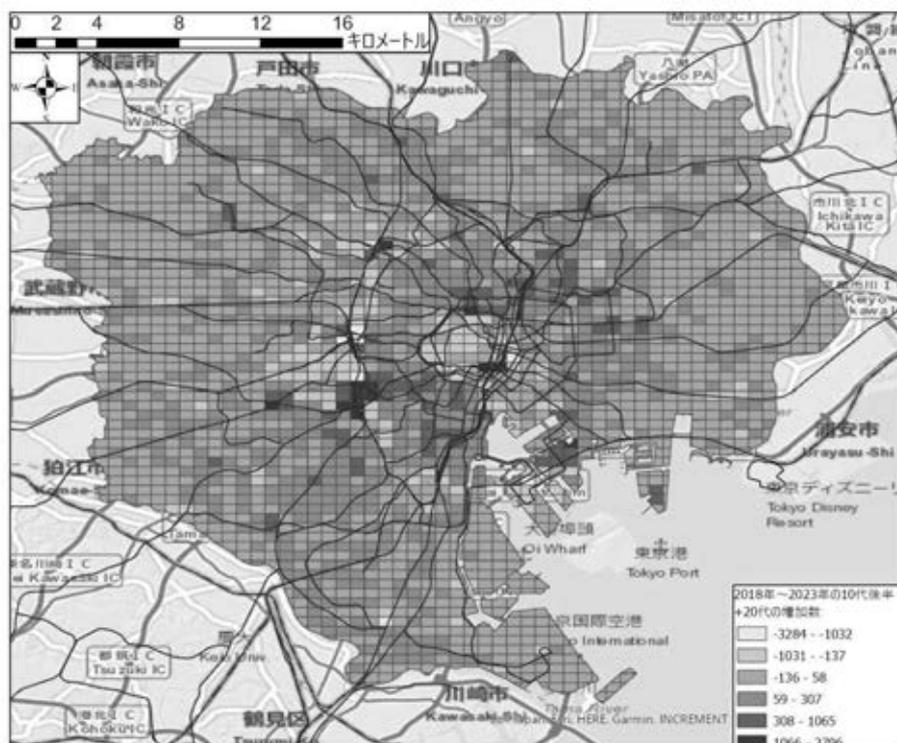


図 5-35 : 2018 年～2023 年の 10 代後半・20 代の若者の増加数

#### 5.4 若者の滞在人数が大きく増加・減少した地域に関する分析

本研究では、「若者が増えたまち」を、「10代後半・20代の若者が10年間で1,000人以上増加」したメッシュと定義する。若者の増加数を基準にしたのは、若者の増加率や全体に占める割合を基準とすると滞在人数の極端に少ない地域が高い数値となり、「若者が増えたまち」とは解釈できないメッシュが現れるからである。

また本研究では「若者が減ったまち」を、「10代後半・20代の若者が10年間で300人以上減少」し、かつ「2013年における全滞在人口が9,000人以上」のメッシュと定義した。若者が減ったまちの定義に全滞在人口の基準を設けたのは、全滞在人口の少ないメッシュは住宅街や高校・大学、公園などの公共施設のあるメッシュが含まれており、これらのメッシュで開発との関連は見られない地域が多いことによる。

図5-36に10年間における10代後半・20代の若者の増加数の分布を示した。このうち、増加数が1,000人以上であった26個のメッシュを「若者が増えたまち」と定義し、増加数が-300人を下回った、すなわち若者が300人以上減少した28個のメッシュのうち、2013年の全滞在人口が9,000人以上の6個のメッシュを「若者が減ったまち」と定義する。また、メッシュの名前はメッシュコードで与えられるが、今後は筆者がメッシュに地名を記し、その地名でメッシュを指すこととする。

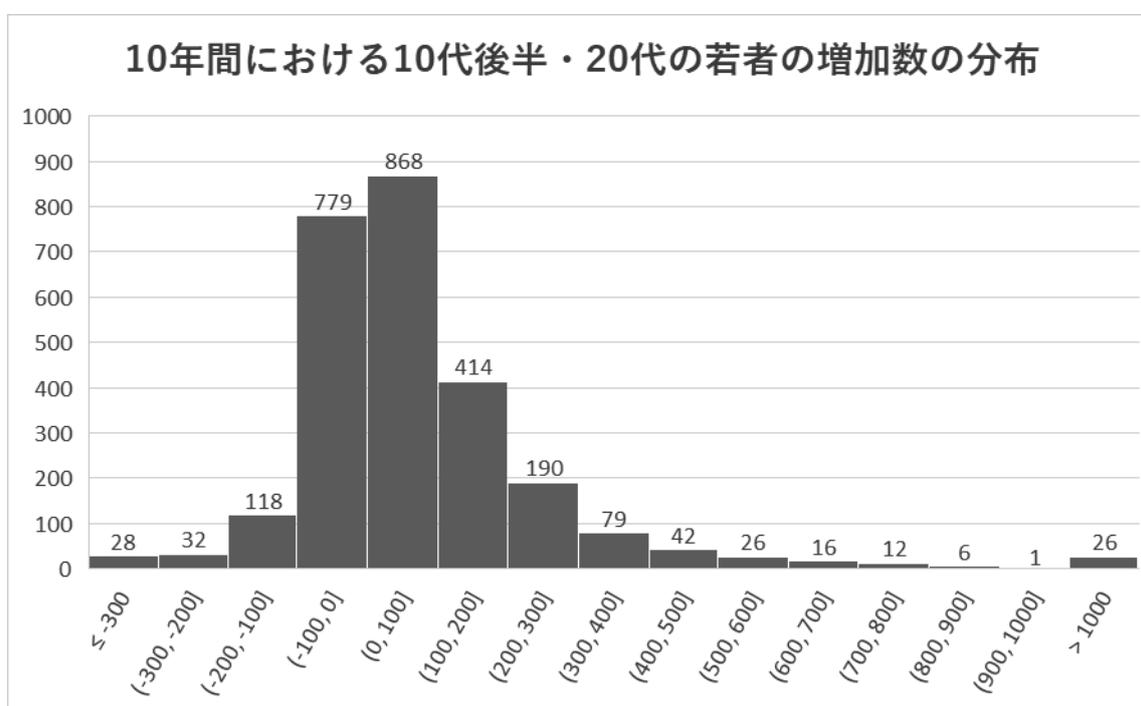


図 5-36 : 2013 年から 2023 年の 10 年間における若者の増加数の分布

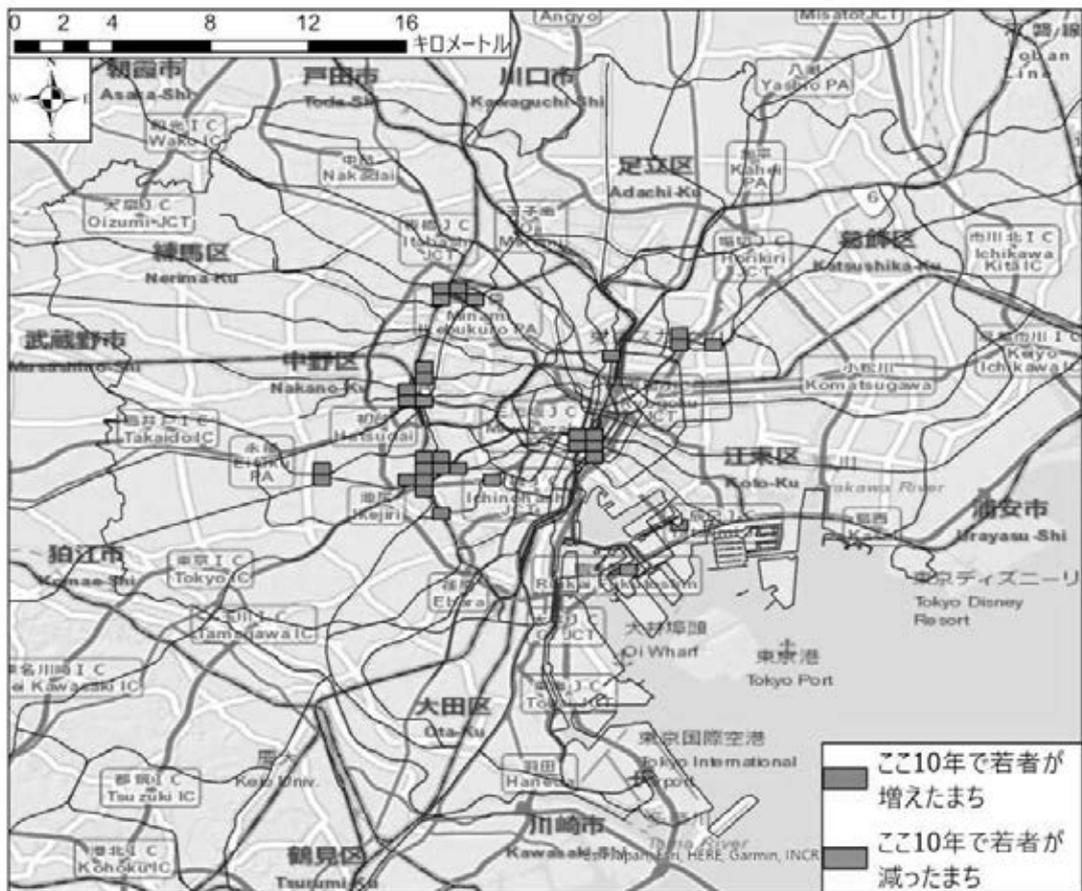


図 5-37：本研究における「若者が増えたまち」と「若者が減ったまち」

表 5-3：「若者が増えたまち」の若者の滞在人口の変化

メッシュ コード	地名	2013 年 全年代の 滞在人口	2013 年 若者の 滞在人口	2023 年 若者の 滞在人口	10 年間 若者の 増加数
533945764	池袋西口	30764	10088	14290	4202
533935863	渋谷①	12966	4226	7980	3754
533945773	池袋東口	31006	12432	15389	2957
533935961	渋谷③	25340	9049	11841	2792
533935952	渋谷②	34196	13258	15954	2696
533935964	原宿・表参道②	10580	3490	5999	2509
533945062	原宿・表参道③	13368	4938	7429	2491
533946111	有楽町②	20499	5238	7348	2110
533945061	原宿・表参道①	13810	5342	7419	2077
533935931	下北沢②	6529	1962	4013	2051
533946013	銀座①	33480	8411	10439	2028
533946102	有楽町①	11694	3149	5058	1909
533935963	渋谷④	12340	4822	6647	1825
533945461	新大久保①	9255	2598	4348	1750
533935973	原宿・表参道④	6154	1771	3512	1741
533935933	下北沢①	5330	1482	3118	1636
533945254	新宿西口①	30959	9226	10806	1580
533945352	新宿西口②	19599	6428	7998	1570
533936732	有明	2268	350	1894	1544
533945363	新大久保②	11827	4068	5610	1542
533946011	銀座②	15135	3282	4766	1484
533935764	恵比寿	11779	3426	4907	1481
533946534	浅草①	9714	1711	3152	1441
533946004	有楽町③	17552	4164	5515	1351
533946532	浅草②	9546	1676	2935	1259
533946414	御徒町	10790	2154	3299	1145

表 5-4 : 「若者が増えたまち」の全体に占める若者の割合の変化

メッシュ コード	地名	2013年 全体に占める 若者の割合(%)	2023年 全体に占める 若者の割合(%)	10年間 全年代の 増加数	10年間 若者の 増加数
533945764	池袋西口	32.8	34.0	11213	4202
533935863	渋谷①	32.6	37.9	8081	3754
533945773	池袋東口	40.1	40.4	7112	2957
533935961	渋谷③	35.7	42.3	2637	2792
533935952	渋谷②	38.8	44.7	1496	2696
533935964	原宿・表参道②	33.0	41.8	3762	2509
533945062	原宿・表参道③	36.9	44.3	3398	2491
533946111	有楽町②	25.6	28.4	5368	2110
533945061	原宿・表参道①	38.7	43.0	3436	2077
533935931	下北沢②	30.1	37.9	4052	2051
533946013	銀座①	25.1	28.0	3743	2028
533946102	有楽町①	26.9	30.5	4893	1909
533935963	渋谷④	39.1	44.8	2499	1825
533945461	新大久保①	28.1	34.4	3375	1750
533935973	原宿・表参道④	28.8	32.4	4679	1741
533935933	下北沢①	27.8	38.8	2701	1636
533945254	新宿西口①	29.8	33.4	1402	1580
533945352	新宿西口②	32.8	35.8	2726	1570
533936732	有明	15.4	32.1	3631	1544
533945363	新大久保②	34.4	37.7	3057	1542
533946011	銀座②	21.7	26.9	2573	1484
533935764	恵比寿	29.1	31.4	3847	1481
533946534	浅草①	17.6	25.0	2903	1441
533946004	有楽町③	23.7	27.9	2231	1351
533946532	浅草②	17.6	26.0	1765	1259
533946414	御徒町	20.0	24.5	2701	1145

表 5-5：「若者が減ったまち」の若者の滞在人口の変化

メッシュコード	地名	2013年 全年代の 滞在人口	2013年 若者の 滞在人口	2023年 若者の 滞在人口	10年間 若者の 増加数
533936521	お台場	9013	2843	1392	-1451
533945772	東池袋	11267	3289	2622	-667
533935981	六本木	9725	2692	2200	-492
533946542	押上	13577	2957	2627	-330
533945762	南池袋	22643	6868	6554	-314
533945263	新宿東口	40509	14894	14584	-310

表 5-6：「若者が減ったまち」の全体に占める若者の割合の変化

メッシュコード	地名	2013年 全体に占める 若者の割合(%)	2023年 全体に占める 若者の割合(%)	10年間 全年代の 増加数	10年間 若者の 増加数
533936521	お台場	31.5	34.3	-4956	-1451
533945772	東池袋	29.2	30.3	-2610	-667
533935981	六本木	27.7	27.4	-1689	-492
533946542	押上	21.8	26.2	-3565	-330
533945762	南池袋	30.3	32.8	-2666	-314
533945263	新宿東口	36.8	36.9	-995	-310

表 5-6 より、若者の滞在人数は減っているけれども、全滞在人数もいずれのメッシュでも約 1,000 人以上減少していることから全体に占める若者の割合は 10 年間で同程度または上がっており、全体に占める若者の割合が減っているわけではない。

## 第 6 章

# 若者が大きく増減した地域と 大規模再開発との関連に関する分析

## 6. 若者が大きく増減した地域と大規模再開発との関連に関する分析

### 6.1 はじめに

本章では、第5章で抽出した「若者が増えたまち」と「若者が減ったまち」に該当する各メッシュの年ごとの若者の滞在人数の変化を整理する。また、その地域で大規模な再開発が行われているかを整理し、若者の滞在人数の変化と大規模な再開発との間に関連がみられるかについて述べる。

### 6.2 若者の大きな増加と減少が混在する地域

#### 6.2.1 新宿・新大久保の場合



図 6-1：新宿・新大久保の地図

新宿・新大久保地域の都市再生特別地区は2023年4月に開業した「東急歌舞伎町タワー」が該当する。他の主な大規模な再開発としては2016年3月に開業した「JR新宿ミライナタワー」があり、1階から4階までは商業施設「NEWoMan 新宿」やそれに隣接する新たなバスターミナル「バスタ新宿」が開業した。また、2015年4月には新宿東宝会館の跡地に「新宿東宝ビル」が竣工した。なお、新大久保の地域における大規模な再開発はなかった。

表 6-1：新宿・新大久保の大規模再開発

建物名	形式	開発前の用途	着工年	竣工年	延床面積(m <sup>2</sup> )	敷地面積(m <sup>2</sup> )
東急歌舞伎町タワー	特別地区	新宿 TOKYU MILANO 等	2019	2023	87400	4600
JR 新宿ミライナタワー	その他再開発	JR 新宿駅新南口駅舎跡地	2013	2016	137000	17900
新宿東宝ビル	その他再開発	新宿東宝会館	2011	2015	54700	5600

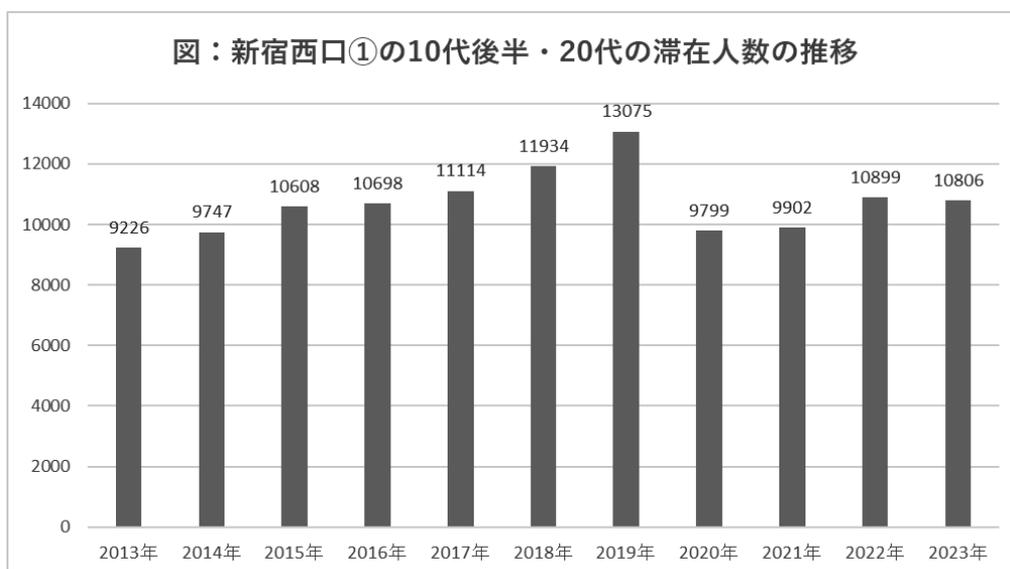


図 6-2：新宿西口①の若者の滞在人数の推移

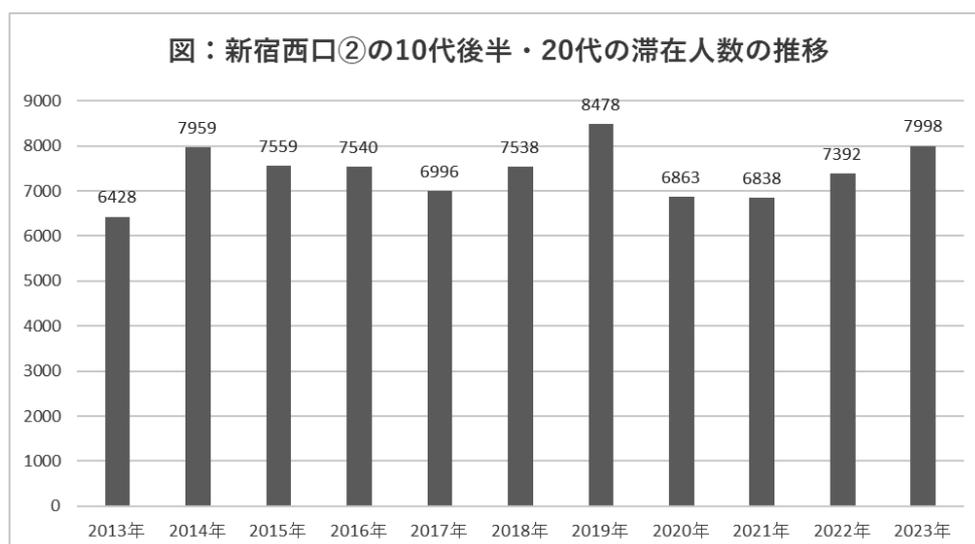


図 6-3：新宿西口②の若者の滞在人数の推移

新宿西口の2つのメッシュでは2019年が若者の滞在人数のピークであり、2013年と比べて新宿西口①では約4,000人、新宿西口②では約2,000人の若者の増加がみられる。しかし、2023年になるまでに若者は減少し、新宿西口①では2019年から2,000人以上も若者の滞在人数が減少していることが読み取れる。

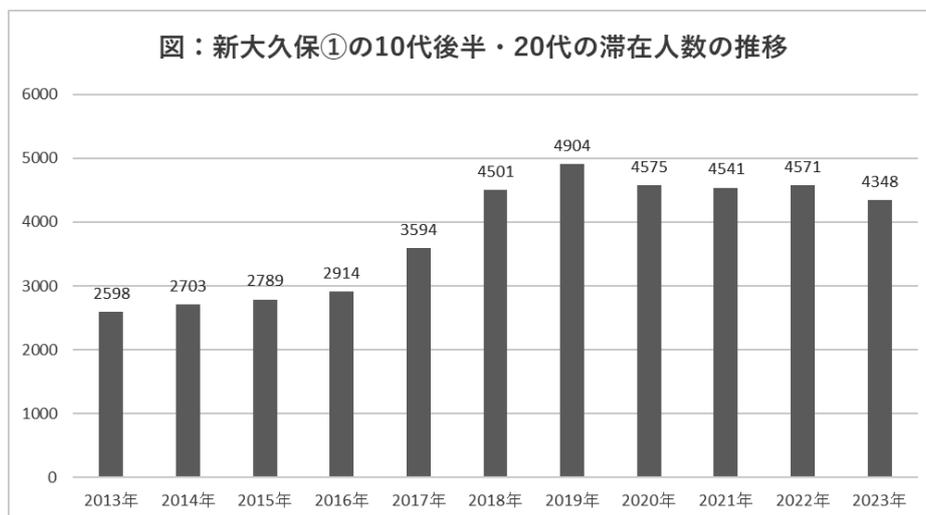


図 6-4：新大久保①の若者の滞在人数の推移

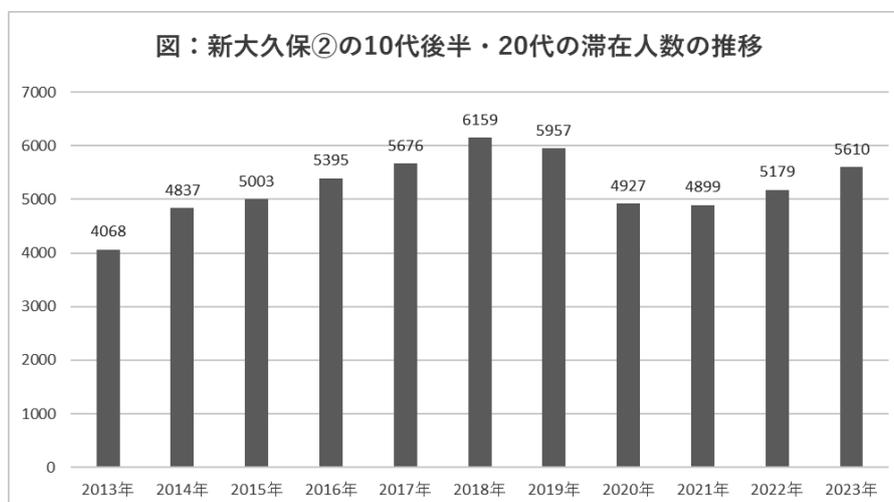
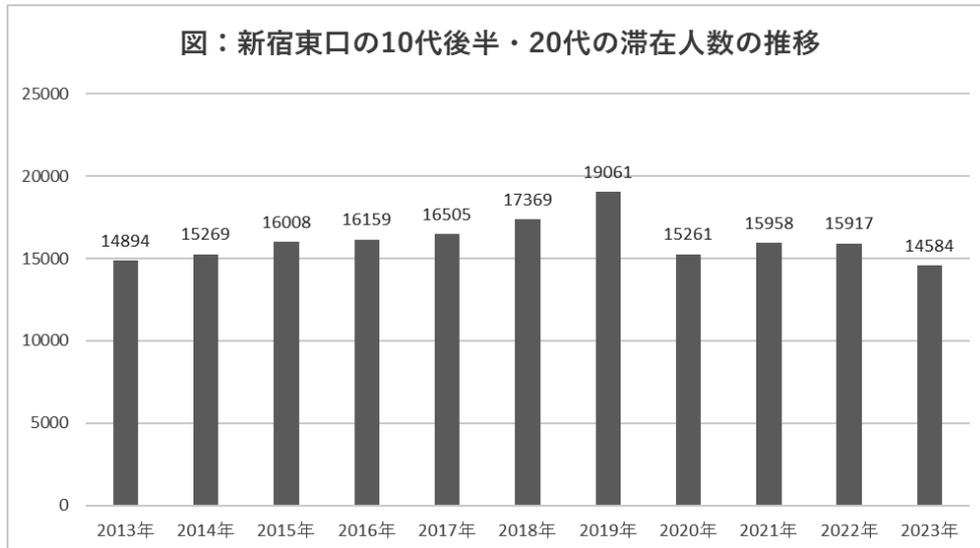


図 6-5：新大久保②の若者の滞在人数の推移

新大久保の2つのメッシュでも2013年から若者は増加傾向にあるが、新大久保①では2019年、新大久保②では2018年が若者の滞在のピークとなっている。特に、よりJR新大久保駅に近い新大久保①のメッシュでは、2013年から2019年の6年間に滞在人口は約2,300人増加し、2013年の2倍弱まで滞在人数が急増していることが読み取れる。また、新大久保②では2021年から2023年の間に滞在人数が約700人増加した。



**図 6-6：新宿東口の若者の滞在人数の推移**

新宿東口のメッシュも周辺のメッシュと似た傾向を示しており、2013年から2019年までは若者が4,000人以上（1.28倍）増加しているが、2019年にピークを迎え、その後は減少傾向にある。ただし、2023年の若者の滞在人数が2013年よりも下回っているという点で、周辺の他のメッシュとは異なる特徴を持っている。

新宿・新大久保地域で大規模再開発が行われたのは新宿駅の東側や歌舞伎町のあるメッシュであり、若者が増加したメッシュではないことから、新宿西口・新大久保における若者の増加が大規模再開発と関連する可能性は低いと考えられる。したがって、新宿西口・新大久保における若者の増加は他の要因があると考えられる。一方、「若者が減っているまち」として新宿東口のメッシュでは2016年のJR新宿ミライナタワーの開業後、2016年から2019年にかけて3,000人弱も若者が増加している。一方で、2020年以降に若者は減少しており、2023年時点で10年前の若者の滞在人口を下回っていることから、この地域における大規模再開発は若者の滞在の増加には関与しないと考えられる。

## 6.2.2 池袋の場合

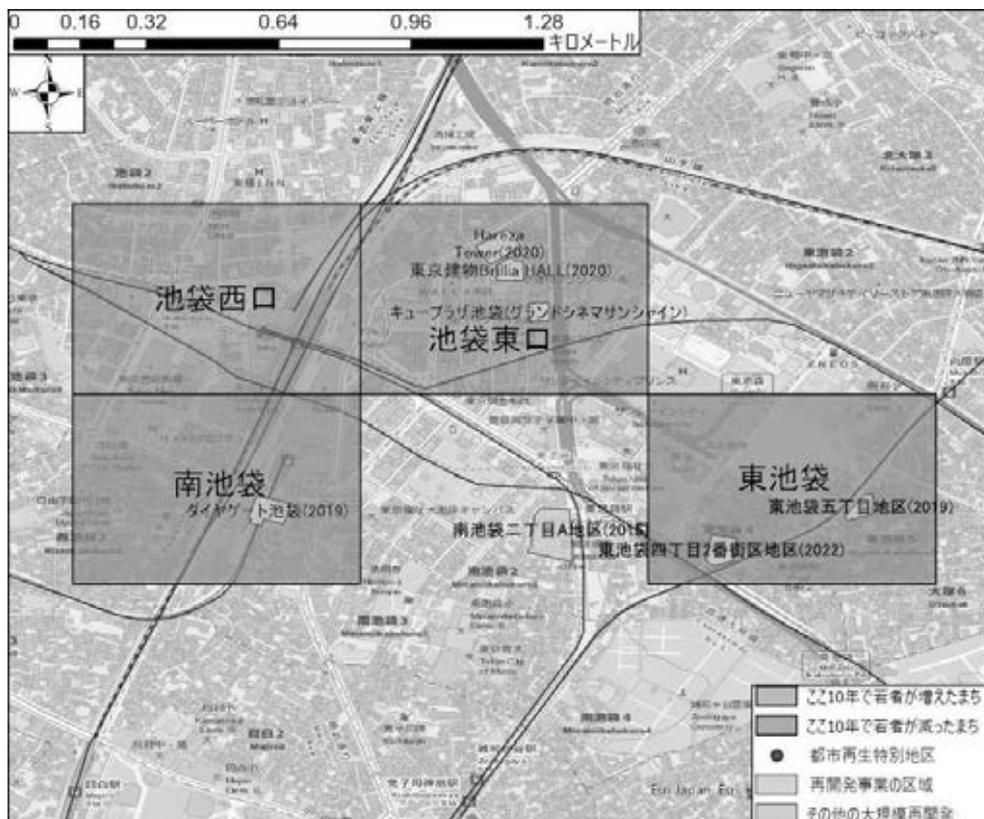


図 6-7：池袋の地図

池袋駅周辺地域は2015年7月に都市再生緊急整備地域に指定されたが、都市再生特別地区の指定を受けて建設された建築物はまだない。また、池袋駅周辺の市街地再開発事業は南池袋二丁目A地区第一種市街地再開発事業によって2015年に工事が完了した「としまエコミューゼタウン（豊島区役所）」、東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業によって2019年に工事が完了した共同住宅「プライドタワー東池袋」、東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業によって2022年に工事が完了した共同住宅「プライドタワー東池袋ステーションアリーナ」の3件があるが、いずれも東京メトロ有楽町線の東池袋駅の付近であり、池袋駅からは距離が離れている。その他の大規模な再開発として、池袋東口の豊島区役所・豊島公会堂の跡地に地上33階建てのオフィス棟「Hareza Tower」とホール棟「東京建物 Brillia HALL」などで構成される複合施設「Hareza 池袋」が2020年に開業した。池袋東口には、都内最大級の映画館である「グランドシネマサンシャイン」を擁した商業施設「キュープラザ池袋」が2019年に開業した。また、南池袋では西武鉄道の本社ビルの建替え工事に伴って高層ビル「ダイヤゲート池袋」が2019年に竣工した。また、池袋駅の西口の池袋西口公園が劇場公園「GLOBAL RING」としてリニューアルオープンした。

表 6-2：池袋の大規模開発

建物名	形式	開発前の用途	着工年	竣工年	延床面積(m <sup>2</sup> )	敷地面積(m <sup>2</sup> )
としまエコ ミュージータウン	市街地再開発	駐車場・ 住宅等	2011	2015	94700	8300
プラウドタワー 東池袋	市街地再開発	住宅	2017	2019	14700	1600
プラウドタワー東 池袋ステーション アリーナ	市街地再開発	萬栄ビル等	2019	2022	31200	2700
Hareza Tower	その他再開発	豊島区役所	2016	2020	68700	3600
東京建物 Brillia HALL	その他再開発	豊島公会堂	2017	2020	10600	3000
グランドスケープ 池袋	その他再開発	ボウリング場	2017	2019	16600	1800
ダイヤゲート	その他再開発	旧西武鉄道 本社ビル	2015	2019	49700	5500

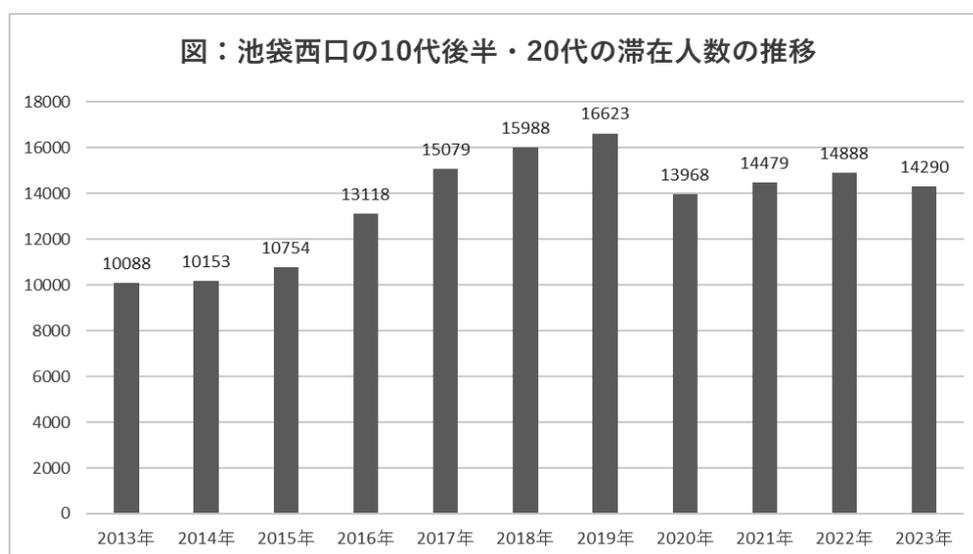


図 6-8：池袋西口の若者の滞在人数の推移

池袋西口の若者の滞在のピークは2019年で、2013年と比べて約6,500人も若者の増加が確認できる。若者の滞在人数は2019年から減少はしているが、2013年と比べると4,000人以上増加しており、東京23区の全メッシュのうち10年間の若者の滞在人数の増加数が最も多いメッシュとなっている。

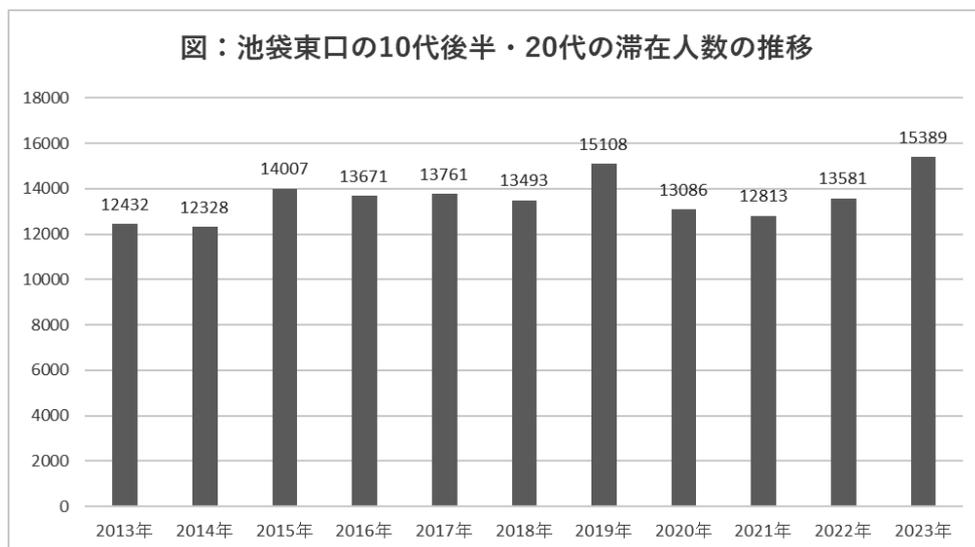


図 6-9：池袋東口の若者の滞在人数の推移

池袋東口は増加と減少を繰り返しているが、2013年から2023年の10年間に約3,000人もの若者の増加が確認できる。なお、2021年から2023年の2年間で若者は2,526人(1.20倍)増えている。

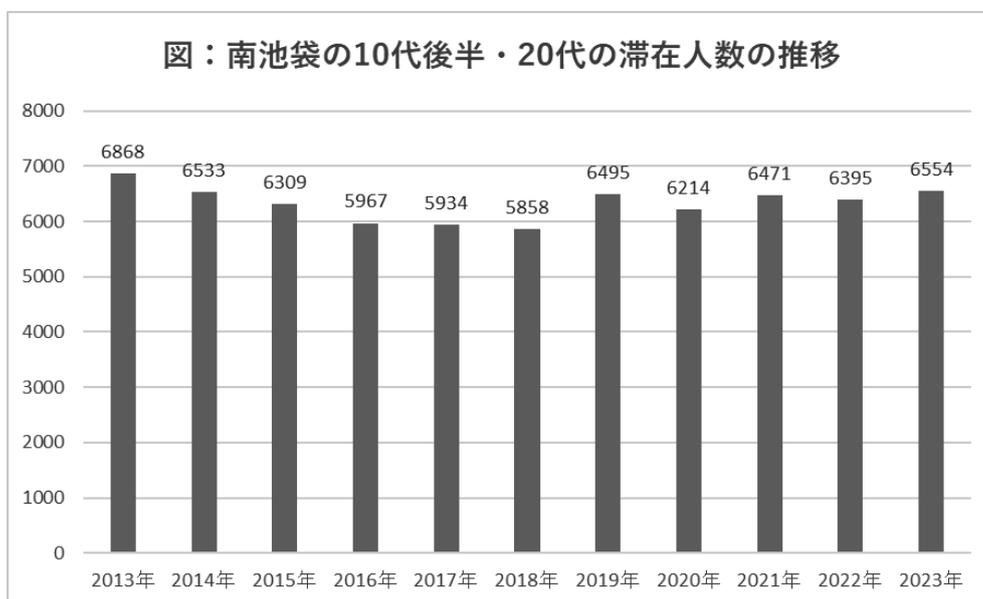
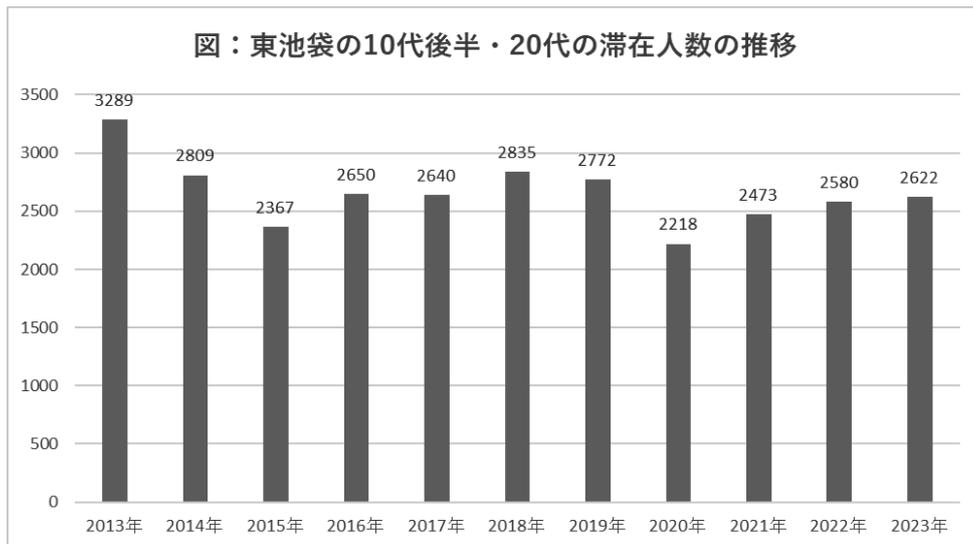


図 6-10：南池袋の若者の滞在人数の推移

南池袋では2013年から2018年までの5年間に若者が約1,000人減少した。2019年以降は若者の滞在人数が6,000人を超え続けるようになるまで回復したが、2013年と比べると300人以上若者が減少していることが分かる。



**図 6-11：東池袋の若者の滞在人数の推移**

東池袋では約2～3年おきに若者の増加と減少を繰り返しているが、2013年と比べて2023年は若者が600人以上減少しており、若者の滞在人数の減少傾向が読み取れる。

池袋西口では2019年までの間に若者が6,000人以上増加しているが、その期間における池袋西口での大規模再開発はなく、別の理由で若者が増加していると考えられる。池袋東口については増加と減少を繰り返しているが、2021年以降の若者の増加は「Hareza 池袋」の開業の後であり、再開発が若者の増加に関連している可能性がある。

南池袋では2013年から2018年まで若者が減少しているが、これと再開発事業との関連性はない。ただし、池袋西口や池袋東口では若者の滞在人数が増えていることを考えると、若者が南池袋から池袋西口や池袋東口に移動したという可能性は考えられる。また、2019年以降に滞在人数は回復しているが、これは2019年のダイヤゲートの開業と時期が重なることから、若者の滞在人数と再開発との関連があると考えられる。

東池袋では2019年と2022年に再開発事業が完了したが若者の滞在は減っていることから、再開発事業が若者の滞在に負の影響を与えた可能性が考えられる。

## 6.2.3 浅草・押上の場合

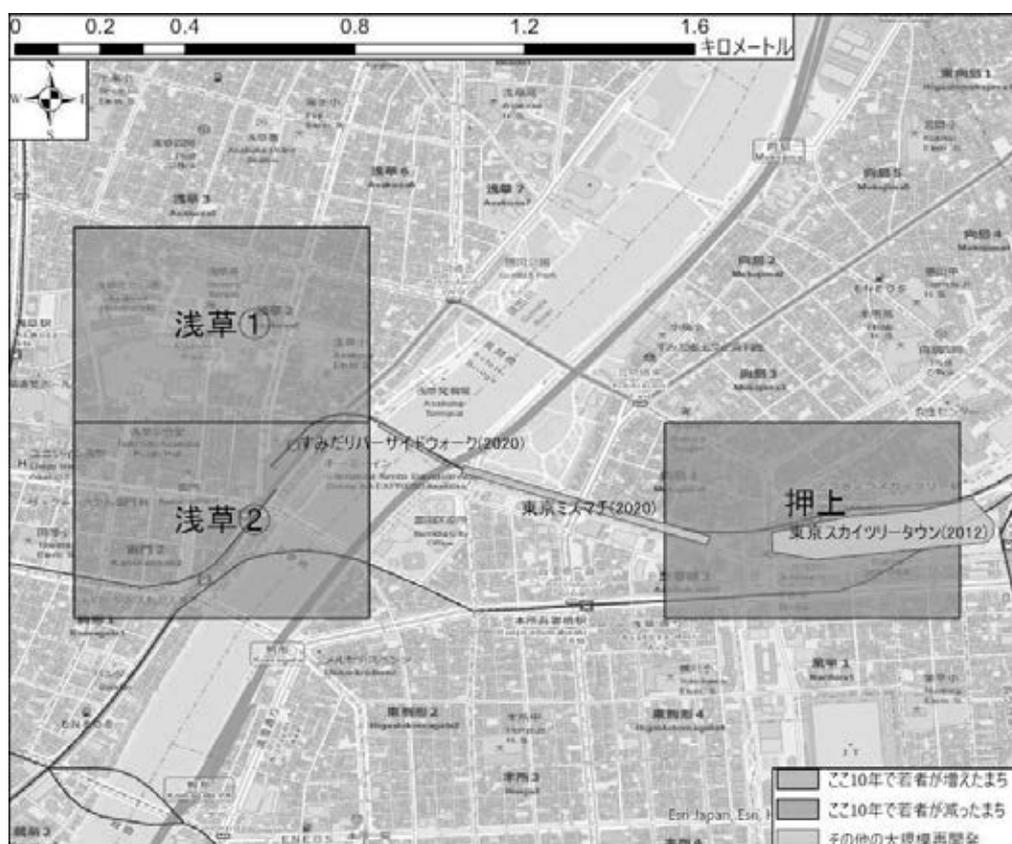
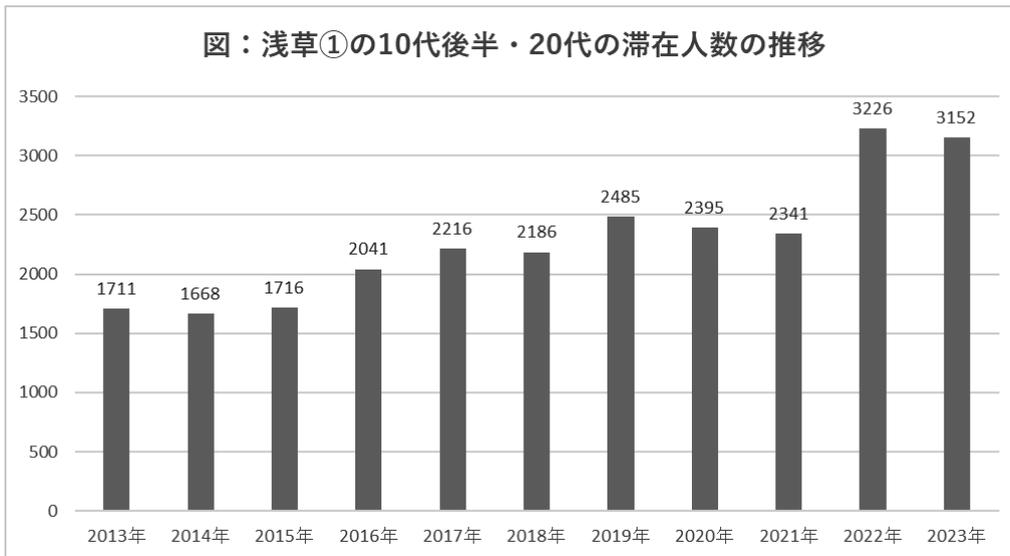
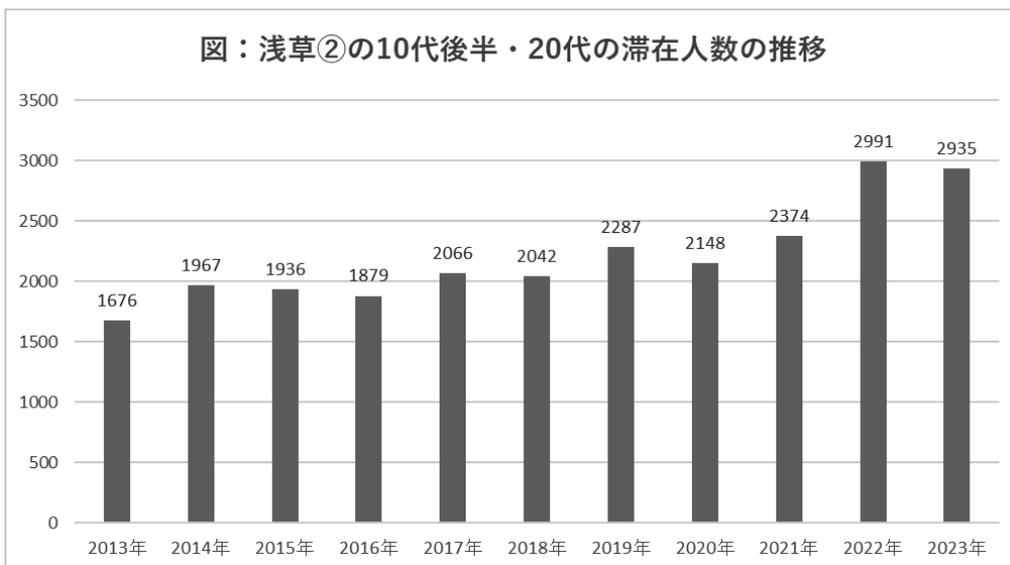


図 6-12：浅草・押上の地図

浅草・押上のいずれのメッシュも都市再生緊急整備地域に指定されておらず、また市街地再開発事業は行われていない。浅草は古くから残る雷門や浅草寺に続く仲見世商店街が残されていて、大規模な開発は行われていない。一方、押上には東武鉄道の業平橋駅（現：とうきょうスカイツリー駅）の鉄道用地と工場の跡地に複合施設「東京スカイツリータウン」（敷地面積：約 36,800 m<sup>2</sup>、延床面積約 228,000 m<sup>2</sup>）が 2012 年 5 月に開業し、高さ 634m を誇る電波塔「東京スカイツリー」や、それに併設する商業施設「東京ソラマチ」や「すみだ水族館」などの大規模な再開発が行われた。また、2020 年には浅草と押上を結ぶ東武線の高架下に商業施設「東京ミズマチ」が開業し、隅田川に架かる歩道橋「すみだりバーサイドウォーク」が完成した。

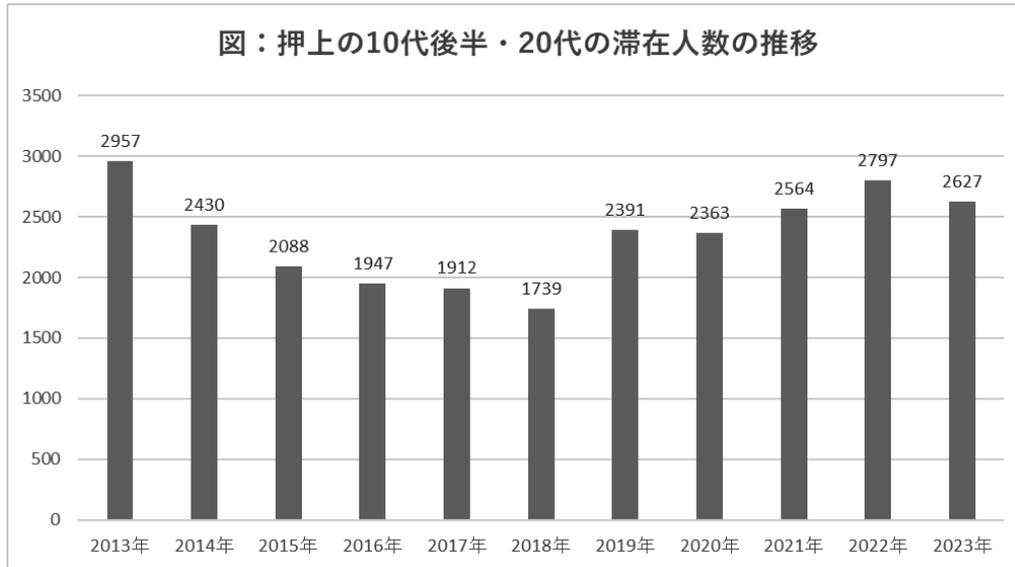


**図 6-13：浅草①の若者の滞在人数の推移**



**図 6-14：浅草②の若者の滞在人数の推移**

浅草のメッシュにおいて、浅草①も浅草②も 2013 年から 2023 年までの 10 年間で、10 代後半から 20 代の若者の滞在人口が 2 倍弱（浅草①：1.84 倍、浅草②：1.75 倍）にまで増えていることが読み取れる。細かい変化に着目すると、2013 年から 2021 年にかけていずれのメッシュも約 600 から 700 人とゆるやかに増加しており、2021 年から 2022 年には 1 年間でいずれも 600 人以上の鋭い増加が確認できる。



**図 6-15：押上の若者の滞在人数の推移**

押上のメッシュにおいて、10代後半から20代の若者の滞在人口は2013年から2018年にかけて1,000人以上の大きな減少がみられる。しかし、2018年を境に滞在人口は増加傾向にあり、2023年の滞在人口は2018年から800人以上増加し2,627人となった。2013年から2023年の10年間で滞在人口は330人減少しているものの、2018年以降は滞在人数が増加傾向にあることが読み取れる。

浅草では大規模再開発が行われていないため、2013年以降の若者の増加は大規模再開発によるものではないと判断できる。また、押上の2013年以降の若者の減少は、東京スカイツリータウンの開業から1年以上経過し、話題性が過去より薄れたことが背景にある可能性があると考えられる。また、浅草と押上のいずれのメッシュでも2020年から2022年にかけては若者の増加傾向が見られるが、これは東京ミズマチの開業およびすみだリバーサイドウォークの完成により、浅草・押上両地域の回遊性が向上したことと関連していると考えられる。

### 6.3 若者が大きく増加している地域

#### 6.3.1 渋谷・原宿・表参道の場合

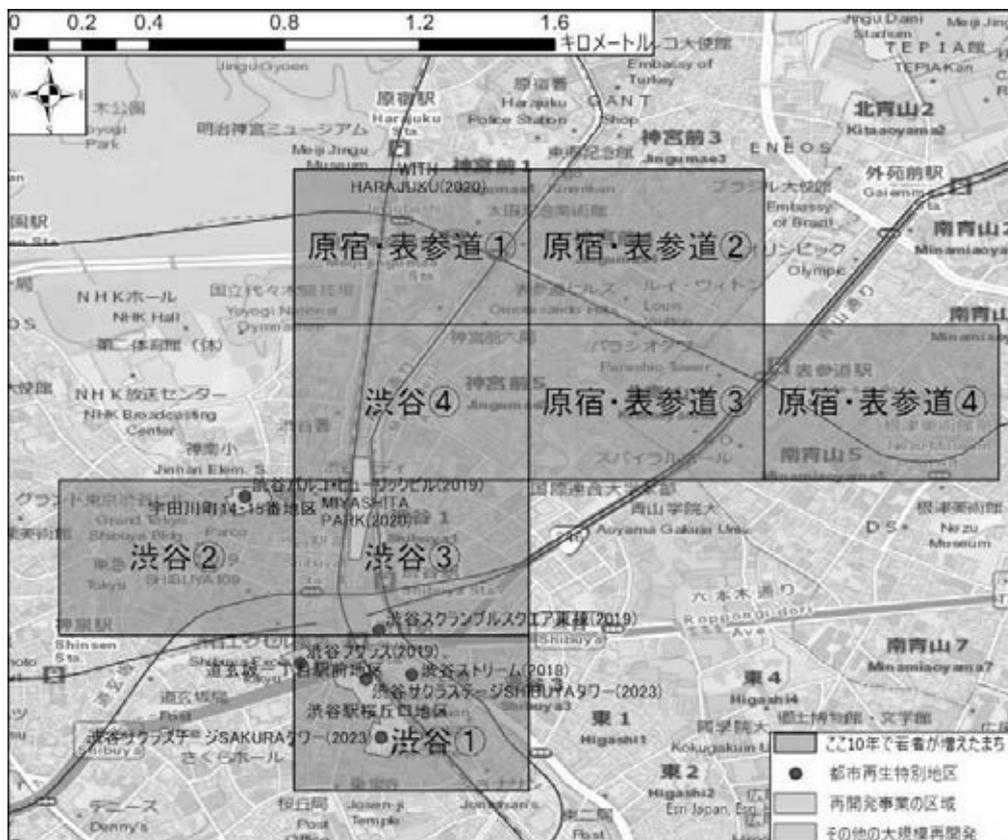
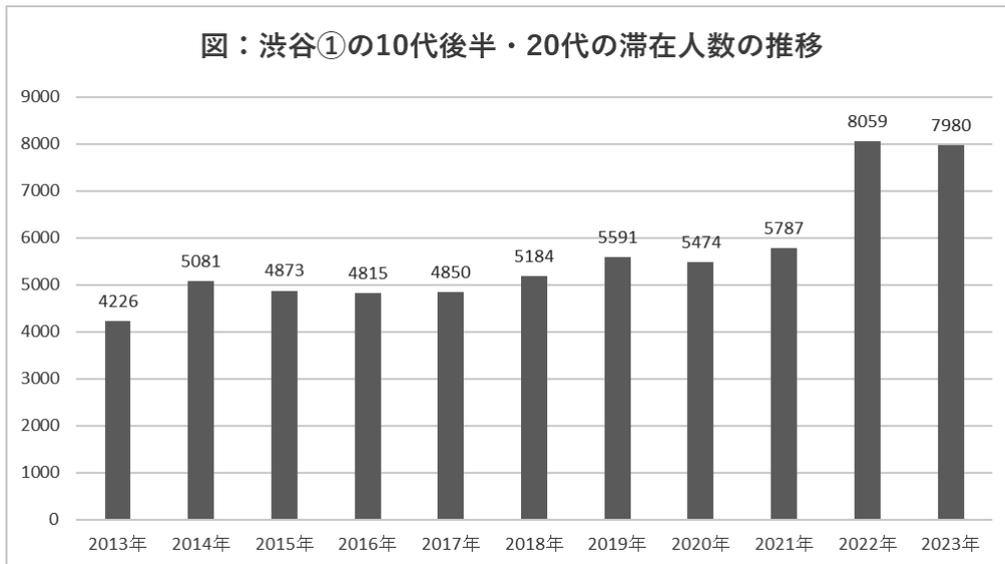


図 6-16：渋谷・原宿・表参道の地図

渋谷駅周辺地域は2005年に都市再生緊急整備地域に指定され、その影響で渋谷では多くの再開発プロジェクトが行われている。特に渋谷では市街地再開発事業と都市再生特別地区の制度を組み合わせた大規模な再開発が行われている。2013年から2023年の10年間に限っても、渋谷①の地域では市街地再開発事業および都市再生特別地区の制度により2019年に「渋谷フラス」が開業し、2023年には「渋谷サクラステージ」が竣工した。ほかにも、渋谷駅周辺には2018年に都市再生特別地区の制度により「渋谷ストリーム」が開業し、2019年には「渋谷スクランブルスクエア(東棟)」が開業した。また、渋谷②の地域では1976年の開業以来渋谷の若者の文化の発信拠点だった「渋谷パルコ」が都市再生特別地区の「渋谷パルコ・ヒューリックビル」として2019年にリニューアルオープンした。渋谷③と渋谷④の地域では渋谷区の宮下公園を複合商業施設に再開発した「MIYASHITA PARK」が2020年に開業した。原宿・表参道の地域ではJR原宿駅の近くに商業施設「WITH HARAJUKU」が2020年に開業した。また、本研究の対象期間からは外れるが、2012年には「東急プラザ表参道」、2024年には「東急プラザ原宿(ハラカド)」がそれぞれ地域内に開業した。

表 6-3：渋谷・原宿・表参道における大規模再開発

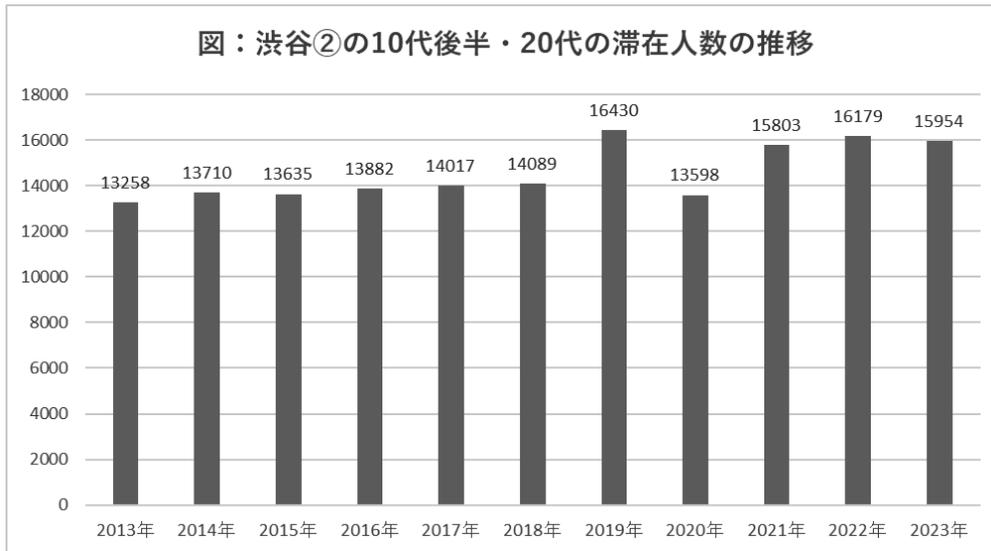
建物名	形式	開発前の用途	着工年	竣工年	延床面積(m <sup>2</sup> )	敷地面積(m <sup>2</sup> )
渋谷ストリーム	特別地区	鉄道用地 (東急線)	2015	2018	118000	7100
渋谷フクラス	市街地再開発 +都市再生特区	東急プラザ 渋谷	2016	2019	58700	3300
渋谷スクランブルスクエア(東棟)	市街地再開発 +都市再生特区	バス ターミナル	2014	2019	181000	15300
渋谷パルコ・ヒューリックビル	市街地再開発 +都市再生特区	渋谷パルコ	2017	2019	63900	5400
MIYASHITYA PARK	その他	渋谷区立 宮下公園	2018	2020	45,900	10,700
渋谷サクラステージ	市街地再開発 +都市再生特区	カコー 桜丘ビル等	2019	2023	254000	16600
WITH HARAJUKU	その他	原宿第一マンションズ等	2017	2020	26600	5100



**図 6-17：渋谷①の若者の滞在人数の推移**

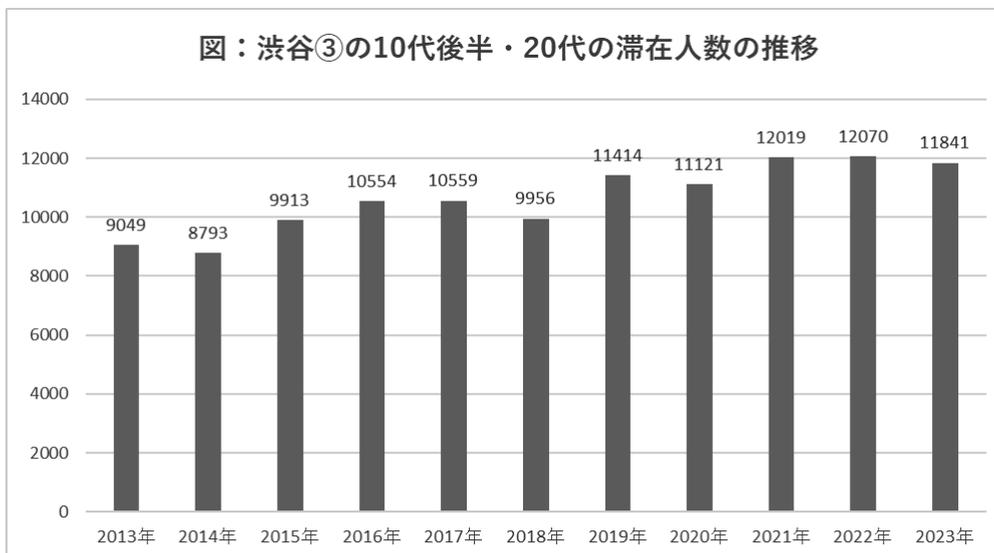
渋谷①の地域において、2013年は若者が4,000人程度しか滞在しておらず、他の渋谷のメッシュと比較しても滞在人数は少ない。2014年以降は若者が約1,000人増加して5,000人程度であったが、2022年に前年より2,000人以上も増加して約8,000人(1.39倍)に急増した。

渋谷①における再開発は渋谷ストリームが2018年、渋谷フクラス、渋谷スクランブルスクエアが2019年であるから、若者が急増した時期とはずれている。2020年・2021年は感染症の流行が拡大していた年であり、それによって若者の増加がみられなかった可能性がある。したがって、この地域における若者の増加と再開発との間に関連があるかどうかは結論付けることができない。

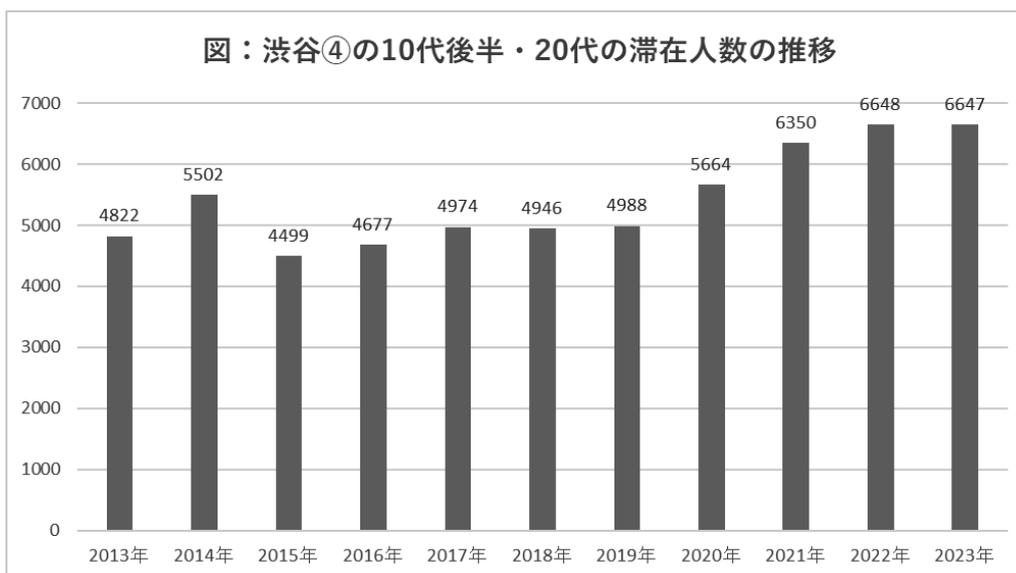


**図 6-18：渋谷②の若者の滞在人数の推移**

渋谷②では 2013 年から 2018 年まで若者の滞在人数は 14,000 人前後であったが、2019 年に前年より 2,341 人（1.17 倍）も多くの若者が来街した。2019 年以降は、感染症が流行した 2020 年を除き、渋谷②の若者の滞在人数が約 2,000 人増加していることから、2019 年に開業した渋谷パルコの再開発との関連性が高いと考えられる。

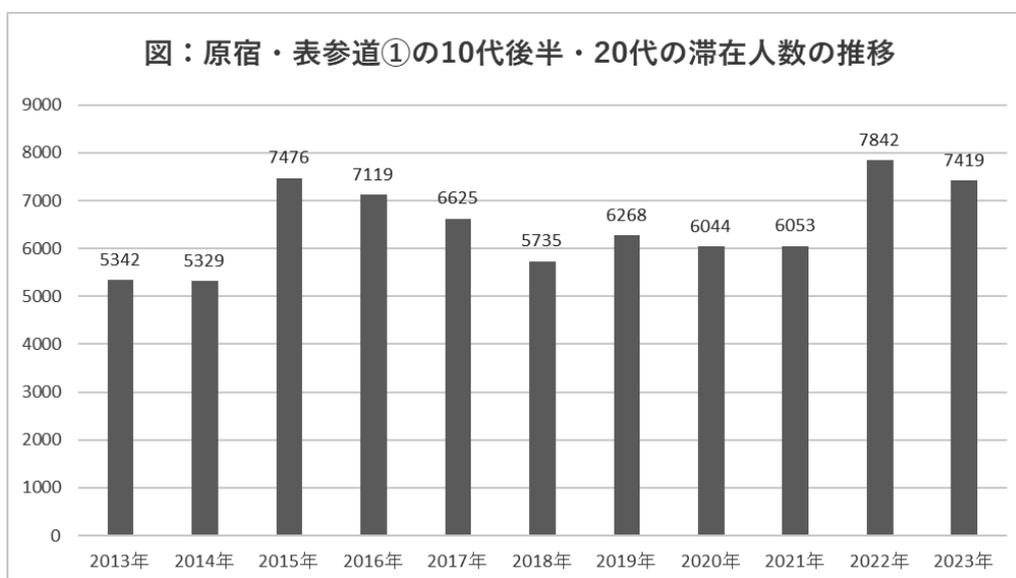


**図 6-19：渋谷③の若者の滞在人数の推移**



**図 6-20：渋谷④の若者の滞在人数の推移**

渋谷③も渋谷④も 2013 年から 2023 年までの 10 年間に若者の滞在人口が約 1.3 倍（渋谷③は 1.31 倍、④は 1.38 倍）に増えている。特に、渋谷④のメッシュは MIYASHITA PARK が開業した 2020 年以降に若者の滞在が増えていることが図 6-20 から読み取れる。したがって、MIYASHITA PARK の再開発は若者の増加に関連する可能性は高いと考えられる。



**図 6-21：原宿・表参道①の若者の滞在人数の推移**

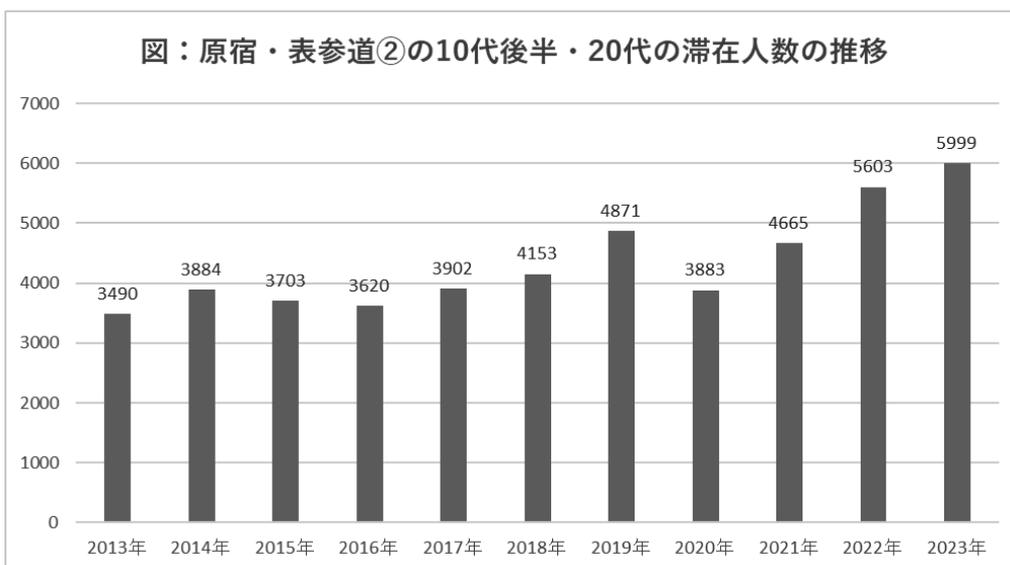


図 6-22：原宿・表参道②の若者の滞在人数の推移

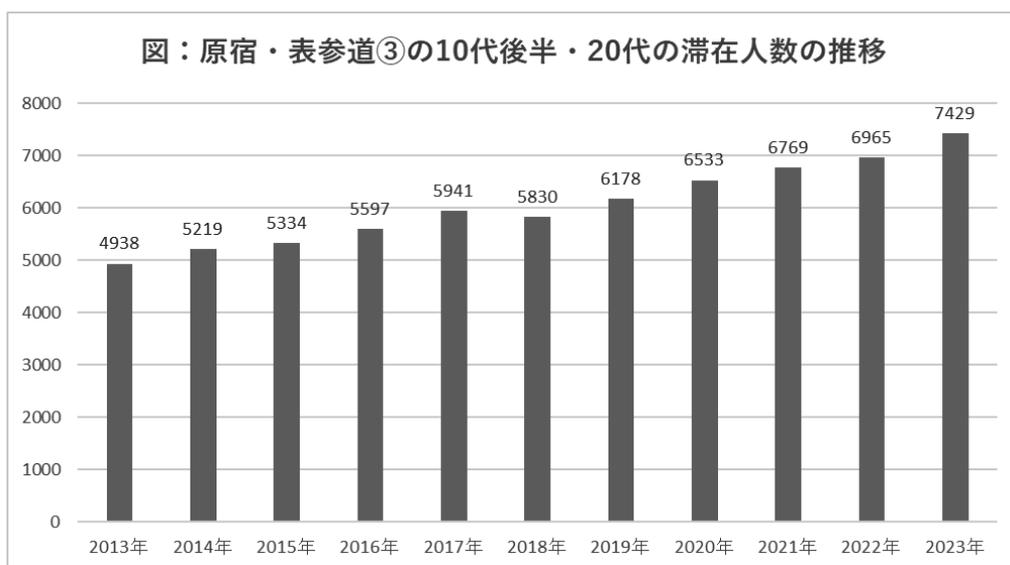


図 6-23：原宿・表参道③の若者の滞在人数の推移

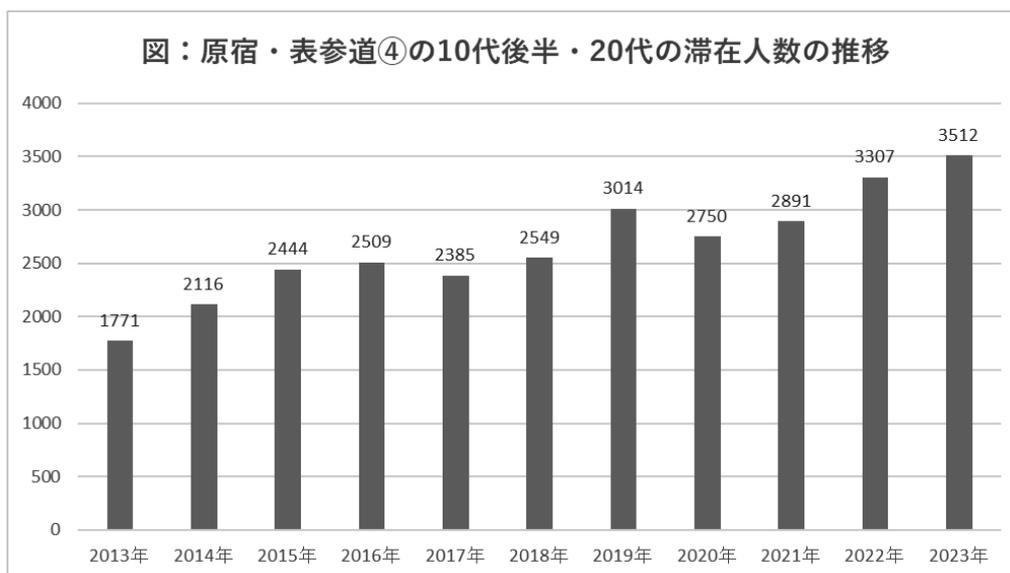


図 6-24：原宿・表参道④の若者の滞在人数の推移

原宿・表参道は、②・③・④で10年間を通して若者の滞在人数が増加傾向にあるが、この地域における大規模再開発はないことから、原宿・表参道地域は大規模再開発とは別の理由が若者の増加に関連している可能性がある。

### 6.3.2 有楽町・銀座の場合



図 6-25：有楽町・銀座の地図

有楽町・銀座のメッシュにおける大規模再開発について述べる。まず、銀座②のメッシュにおいて、銀座六丁目 10 地区第一種市街地再開発事業により複合商業施設「GINZA SIX」が 2017 年 4 月に開業した。なお、「GINZA SIX」は都市再生特別地区の指定も受けている。他の都市再生特別地区として、有楽町①内に丸の内二重橋ビルが 2018 年に竣工し、そして有楽町③内に「東京ミッドタウン日比谷」が 2018 年 3 月に開業した。その他の大規模再開発として、旧銀座東芝ビルの跡地に「東急プラザ銀座」が 2016 年に開業した。

表 6-4：有楽町・銀座における大規模再開発

建物名	形式	開発前の用途	着工年	竣工年	延床面積(m <sup>2</sup> )	敷地面積(m <sup>2</sup> )
GINZA SIX	市街地再開発+都市再生特区	松坂屋銀座店等	2014	2017	149000	9100
東京ミッドタウン日比谷	都市再生特区	日比谷三井ビルディング等	2015	2018	189000	10700
丸の内二重橋ビル	都市再生特区	富士ビル等	2015	2018	174000	10000
東急プラザ銀座	その他再開発	旧銀座東芝ビル	2013	2016	49700	3800

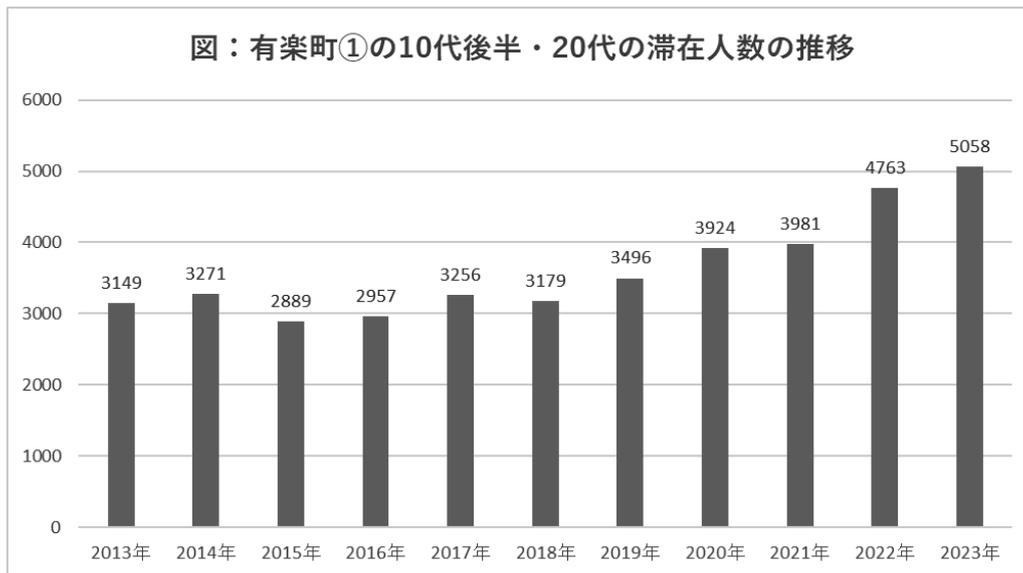
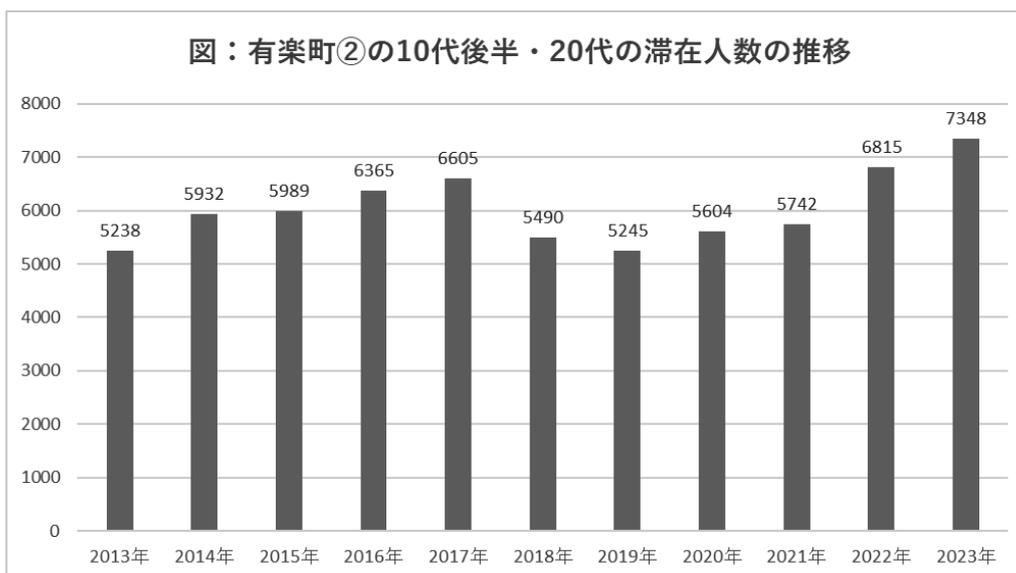
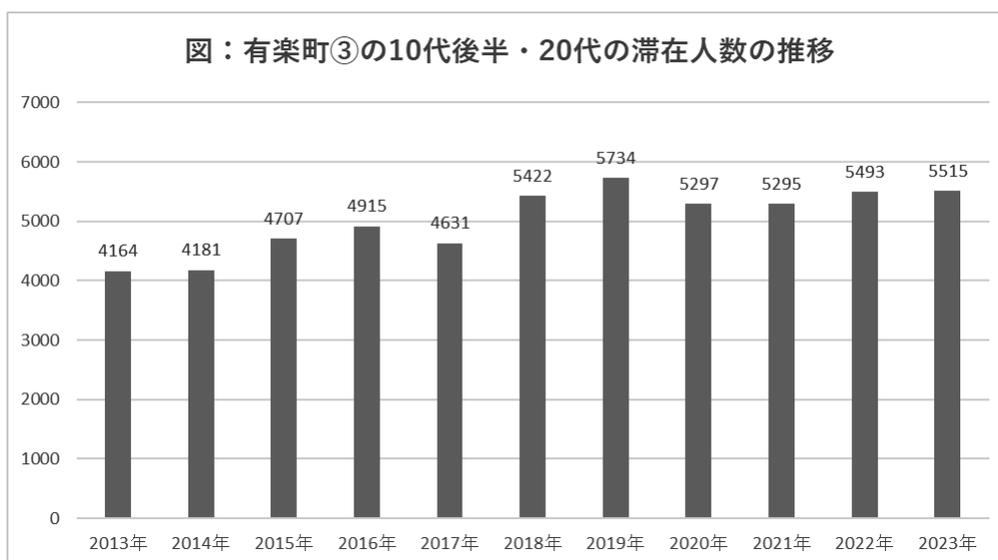


図 6-26：有楽町①の若者の滞在人数の推移



**図 6-27：有楽町②の若者の滞在人数の推移**



**図 6-28：有楽町③の若者の滞在人数の推移**

図 6-26 から、有楽町①は 2013 年から 2018 年までの間に若者の滞在人口はほぼ変化していないが、2018 年から 2023 年までの 5 年間で 1,879 人（1.59 倍）に増加している。また、有楽町③も 2017 年から 2019 年までの 2 年間で若者が 1103 人（1.24 倍）増加しており、2018 年を境に若者の増加の仕方が変化したことが分かる。この 2 つのメッシュは両方とも 2018 年に都市再生特別地区の指定を受けた建物が竣工し、特に複合型商業施設の「東京ミッドタウン日比谷」の開業が若者の増加に関連する可能性が高いと考えられる。一方、有楽町②は 2018 年から若者が逆に大きく減少したが、2022 年以降に 2017 年よりも滞在人数を回復させた。

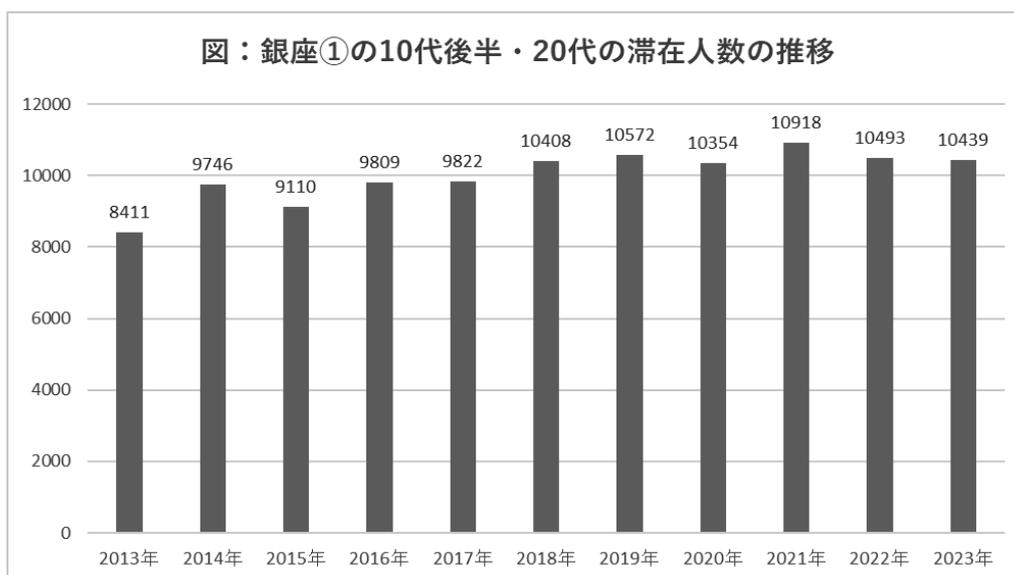


図 6-29：銀座①の若者の滞在人数の推移

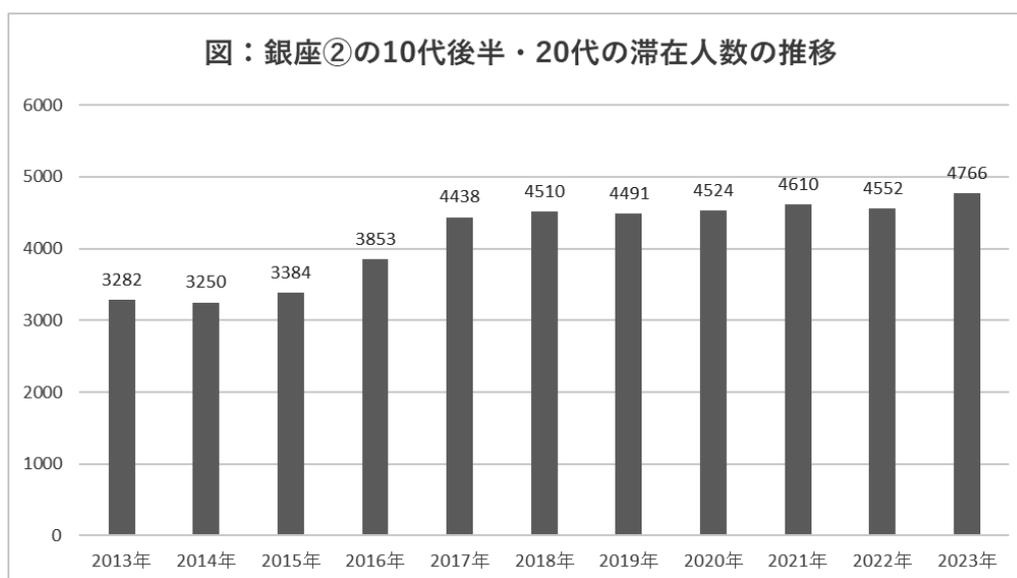


図 6-30：銀座②の若者の滞在人数の推移

図 6-30 から、銀座②では 2015 年から 2017 年の 2 年間で若者が 1,054 人（1.31 倍）増加していることが明らかになった。これは銀座②における大規模再開発の「GINZA SIX」の開業と同じ時期であることから、若者の増加に大規模再開発が関連している可能性は高いと考えられる。

### 6.3.3 下北沢の場合

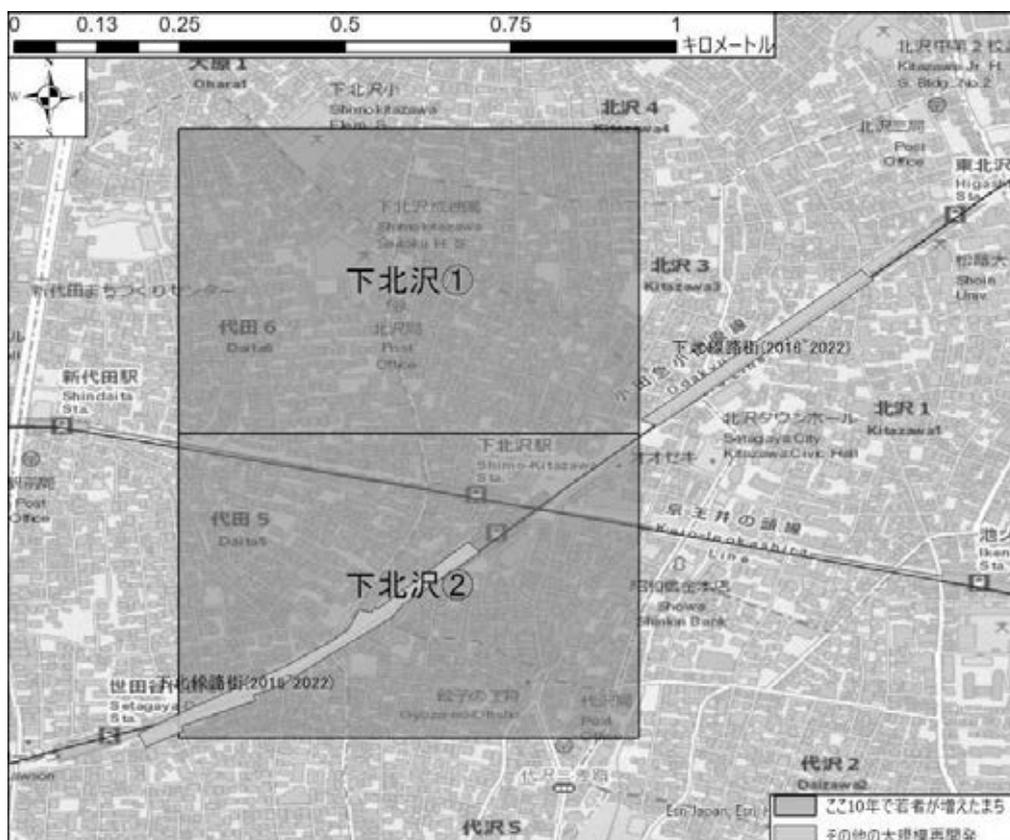
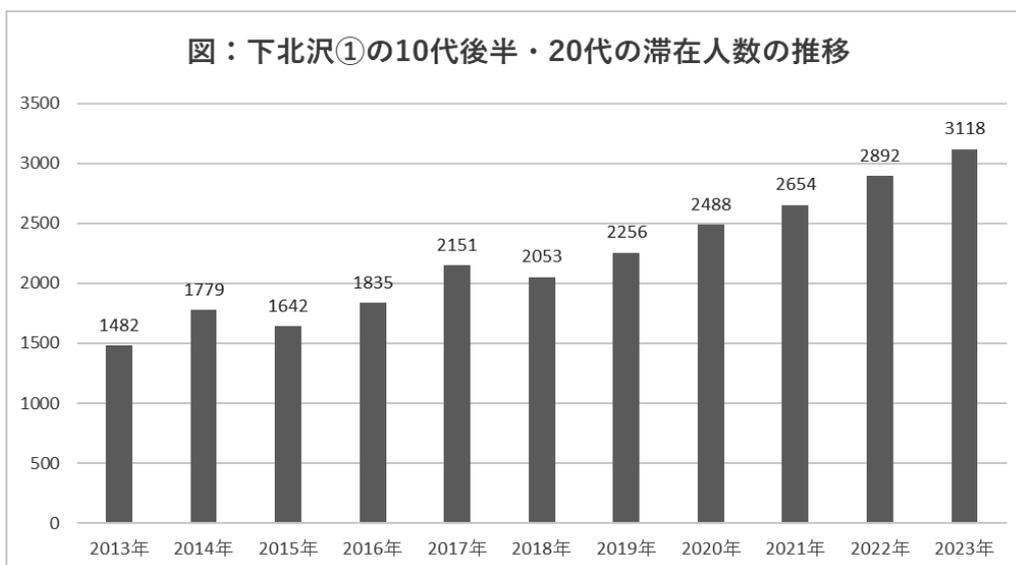


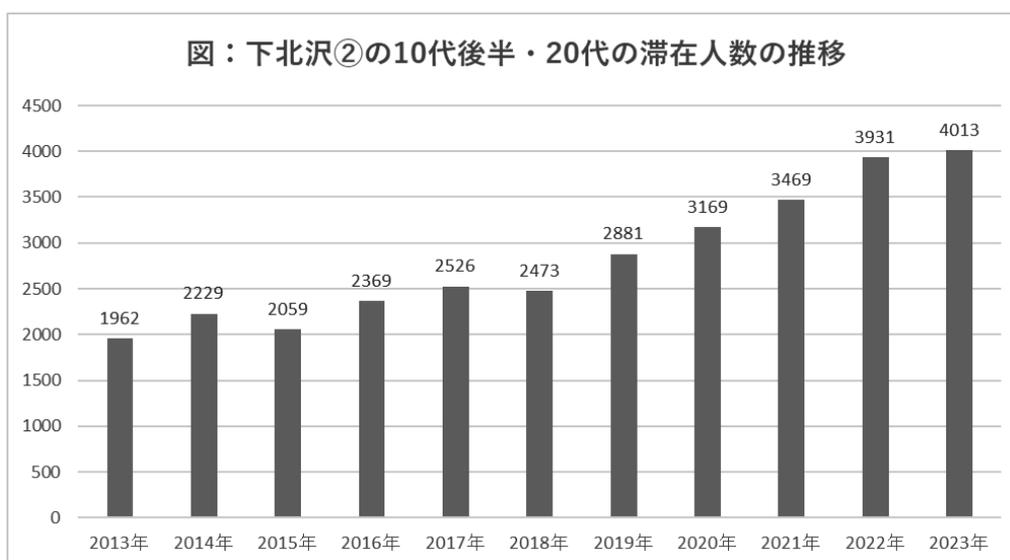
図 6-31：下北沢の地図

下北沢は都市再生緊急整備地域に指定されておらず、市街地再開発事業も行われていない。小田急線の地下化に伴い、当初は2003年に都市計画決定された大規模な再開発が進められるはずであったが、市民の反対運動もあって計画は変更となった。そこで、住民と行政、小田急電鉄による話し合いを通して、下北沢では高層建築を建設する市街地再開発事業ではなく、街路と低層建築で構成される「下北路線街」の開発が行われた。

「下北線路街」は東北沢駅から世田谷代田駅までの線路が2013年に地下化したことに伴って開発された約1.7km、計13施設のエリアの総称である。2016年2月に開業したテラスハウス「リージア代田テラス」を皮切りに施設が順次オープンし、2022年5月に全面開業した。



**図 6-32：下北沢①の若者の滞在人数の推移**



**図 6-33：下北沢②の若者の滞在人数の推移**

下北沢①も下北沢②も 2013 年から 2023 年の 10 年間で若者は 2 倍以上（下北沢①：2.10 倍、下北沢②：2.05 倍）に増えており、特に 2018 年から 2023 年までの 5 年間で下北沢①のメッシュでは 1,165 人（1.52 倍）、下北沢②のメッシュでは 1,540 人（1.62 倍）の若者が増加していることが分かる。

下北路線街は 2016 年から 2022 年にかけて順次開業しており、この期間に下北沢の若者は増加し続けていることから、下北沢では再開発と若者の増加との間に関連があると考えられる。

### 6.3.4 御徒町の場合

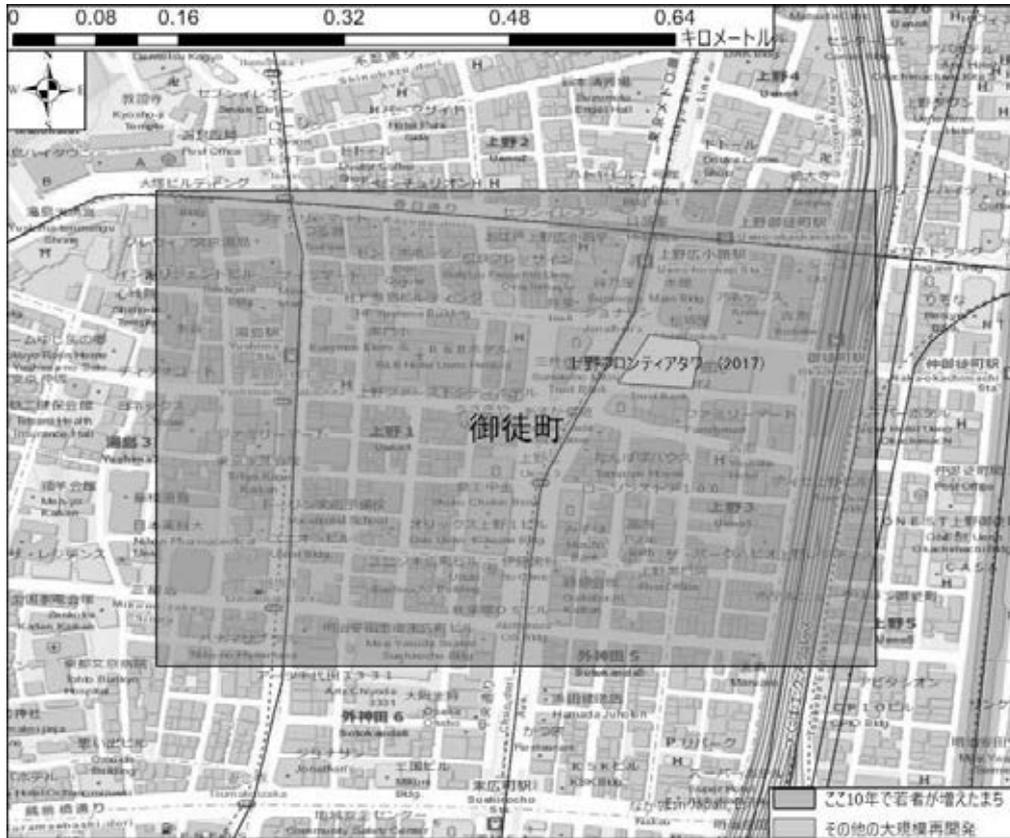
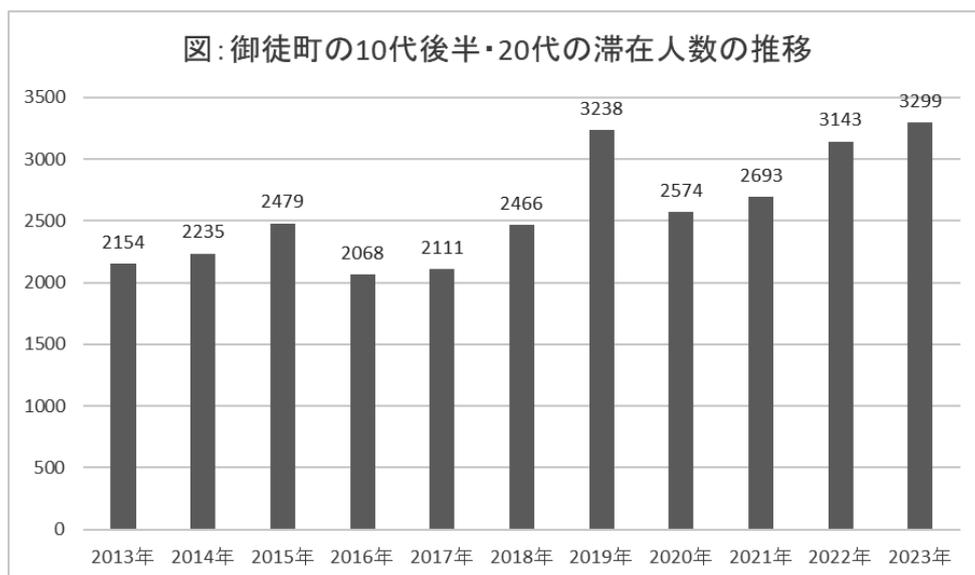


図 6-34：御徒町の地図

御徒町は都市再生緊急整備地域に指定されておらず、また市街地再開発事業は行われていない。しかし、このメッシュ内において2014年に閉館した松坂屋上野店南館の跡地の再開発として上野フロンティアタワーが建設され、2017年10月に竣工した。上野フロンティアタワーは地下1階が「松坂屋上野店」の一部、1階から6階が「パルコ」、7階から10階が「TOHO シネマズ」となり、12階から22階がオフィスで構成される。



**図 6-35：御徒町の10代後半・20代の滞在人数の推移**

御徒町が含まれるメッシュにおいて、10代後半から20代の若者の滞在人口は2013年から2023年までの間に1,145人(1.53倍)増加している。特に、2017年から2019年の2年間で1000人以上の大きな増加がみられ、感染症拡大で一時は滞在人数が減少したものの2023年では2019年と同程度に回復している。

御徒町のメッシュの中で滞在人数が大きく増加している時期は上野フロンティアタワーの竣工直後であることから、上野フロンティアタワーの再開発と若者の滞在人口の増加との間には関連性があると考えられる。

### 6.3.5 恵比寿の場合

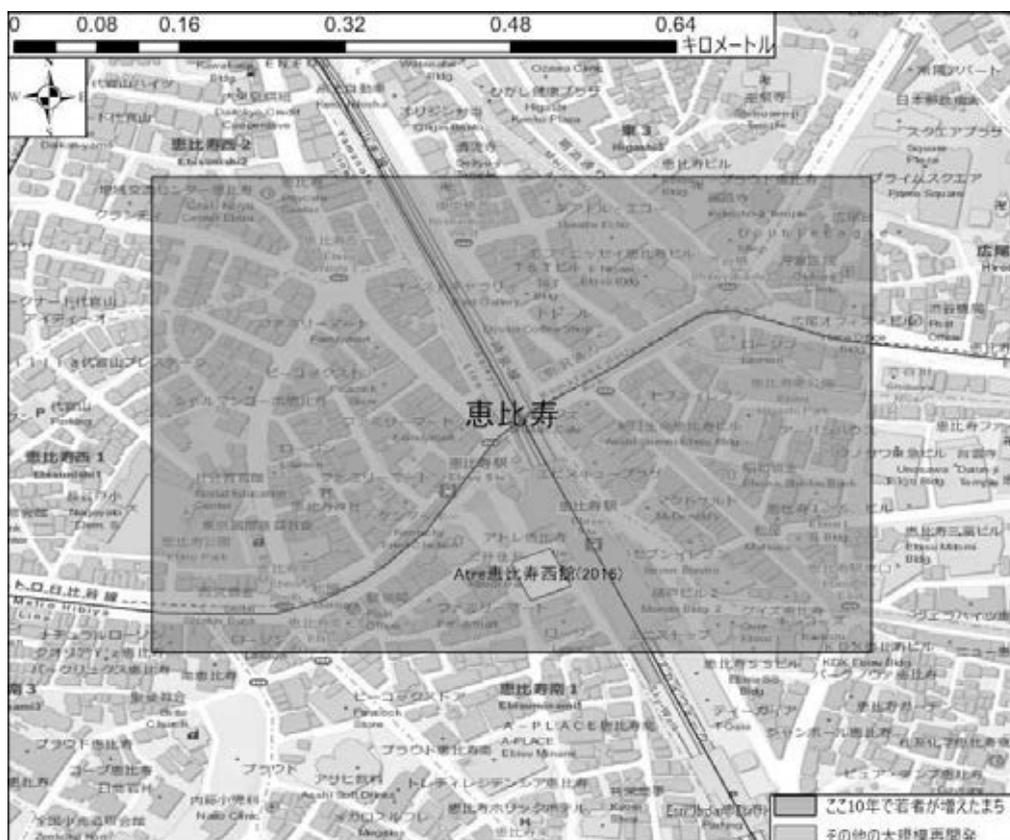
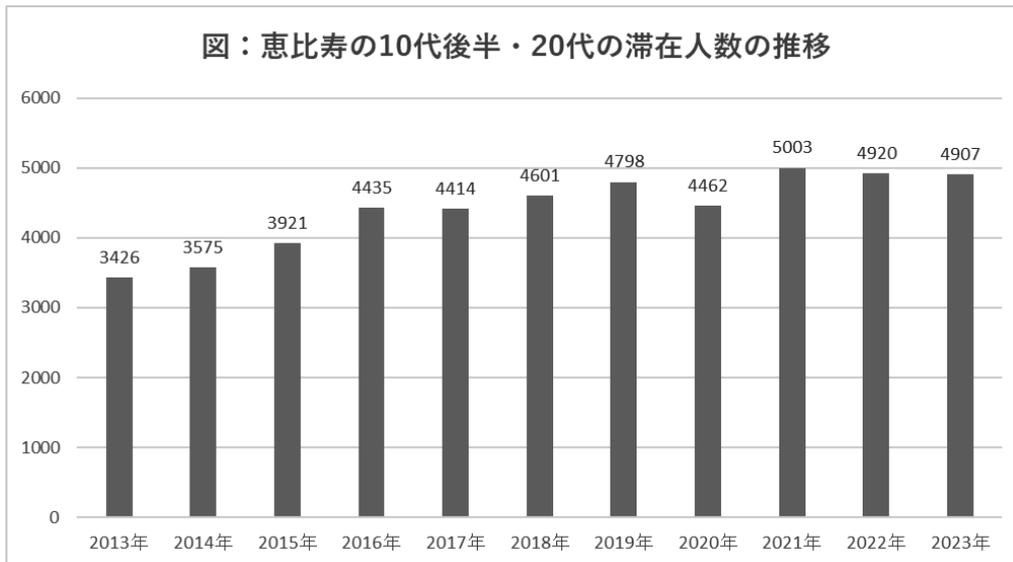


図 6-36：恵比寿の地図

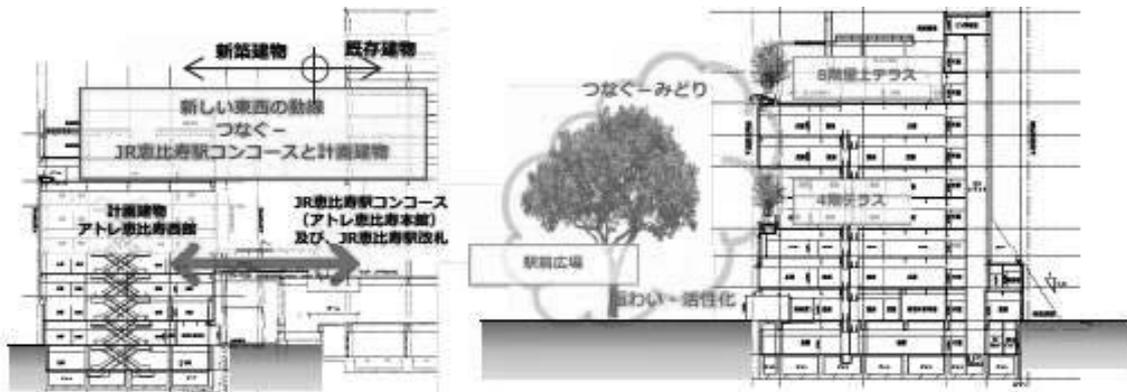
恵比寿は都市再生緊急整備地域に指定されておらず、また市街地再開発事業は行われていない。しかし、この地区では2016年3月に恵比寿駅西口開発プロジェクトが完了し、恵比寿駅西口に駐車場の跡地を利用した「Atre 恵比寿西館」が開業し、その建物とJR 恵比寿駅の建物をつなぐコンコースが建設され、恵比寿駅を東西につなぐ新たな動線が完成した。



**図 6-37：恵比寿の若者の滞在人数の推移**

恵比寿では2013年から2023年の10年間に若者が約1500人増加している。感染症が流行した2020年に若者の滞在人数は減ってはいるが、10年間で若者は増加し続けている。その中でも2015年から2016年の1年間で若者は約500人増加していることが分かる。

恵比寿では2016年の恵比寿における若者の滞人口の大きな増加と恵比寿駅西口開発プロジェクトの完了時期が一致していることから、この開発プロジェクトと恵比寿における若者の増加には関係があると考えられる。



**図 6-38：恵比寿駅西口開発プロジェクトの断面図<sup>21)</sup>**

### 6.3.6 有明の場合

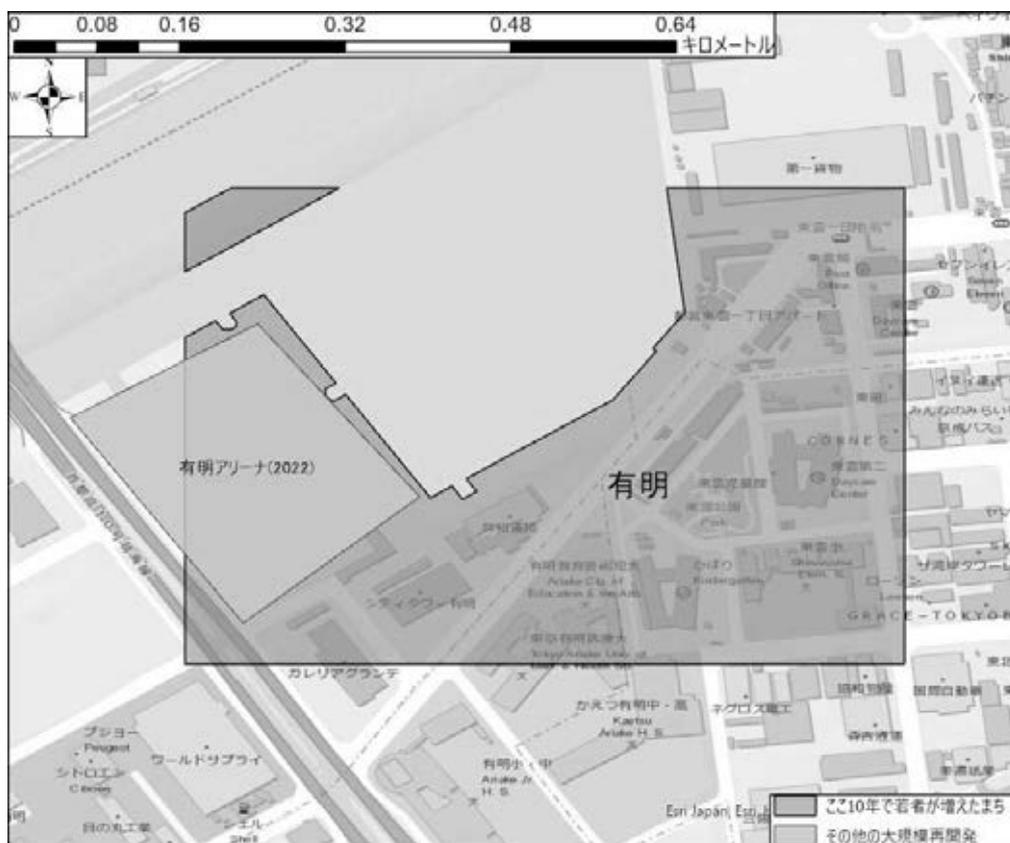
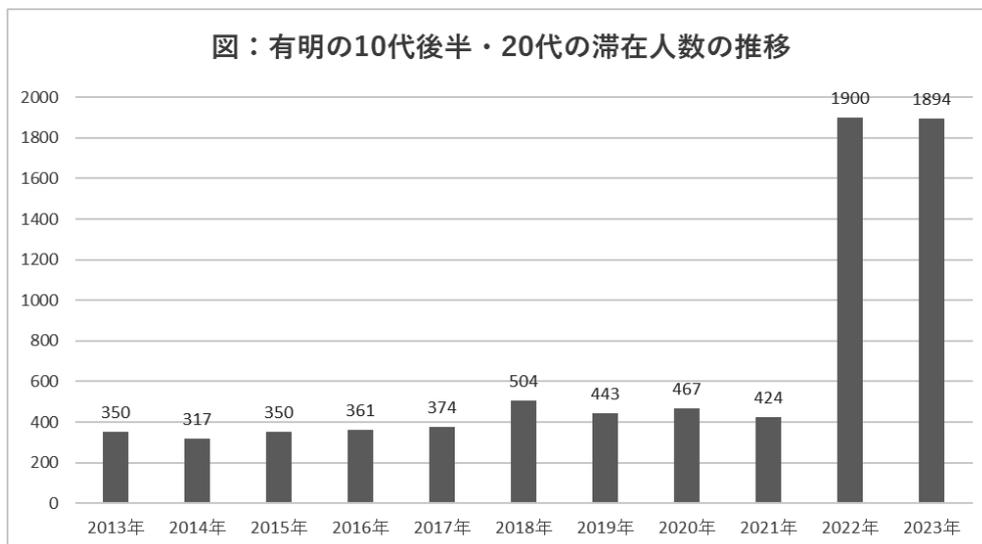


図 6-39：有明の地図

有明のメッシュは都市再生緊急整備地域に指定されているが、メッシュ内に都市再生特別地区は指定されておらず、市街地再開発事業も行われていない。しかし、このメッシュの中に有明アリーナが新たに建設された。

有明アリーナは2017年に着工、2019年に竣工したスポーツ・イベント施設で、2021年に開催された東京オリンピック・パラリンピックの会場として使われた。オリンピックの後は、民間企業が運営するコンセッション方式により2022年8月に再開業した。

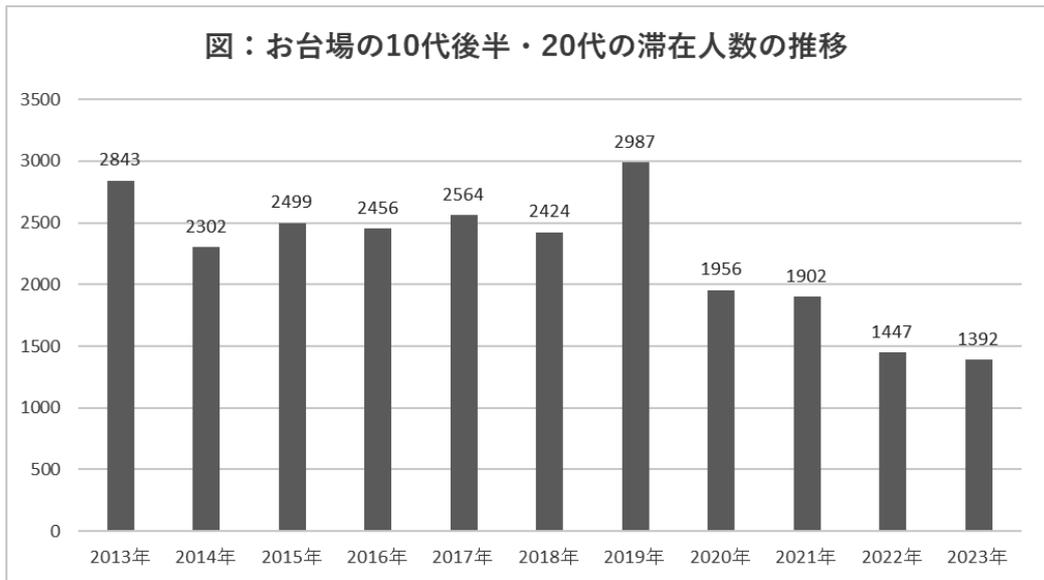


**図 6-40：有明の若者の滞在人数の推移**

有明のメッシュでは 2013 年から 2021 年までは滞在人数に大きな変化は見られないが、2021 年から 2022 年の 1 年間で約 1500 人も滞在人口が増加し、2021 年の 4.48 倍になっていることが読み取れる。

図 6-41 では、2022 年に若者の滞在人数が前年より約 1500 人増加し、前年の 4 倍以上の滞在人口になっていることから、有明アリーナの再開業がこの地域の若者の増加に影響したと考えられる。有明アリーナが位置するのは東京湾の埋立地で、アリーナ建設前は更地であったため、従来の建物を更新する「再開発」ではないけれども、東京 23 区の臨海部における新たなスポーツ・文化施設の大規模開発の 1 つとして位置づけられよう。





**図 6-42：お台場の若者の滞在人数の推移**

お台場のメッシュでは10代後半から20代の若者の滞在人口は2019年から2023年の間に1500人以上(0.65倍)の大きな減少がみられる。2019年から2023年の4年間で若者の滞在人口は半分未満になり、感染症の流行が収まっても滞在人数は回復しなかった。

お台場地区が2023年になっても滞在人口が回復しなかったのは、2022年のパレットタウンの閉館と関係があると考えられる。なお、2024年3月、パレットタウンの跡地に新たな体験型テーマパーク「イマーシブ・フォート東京」が開業したことで、現在は若者の滞在人口が回復している可能性があると考えられる。

## 6.4.2 六本木の場合

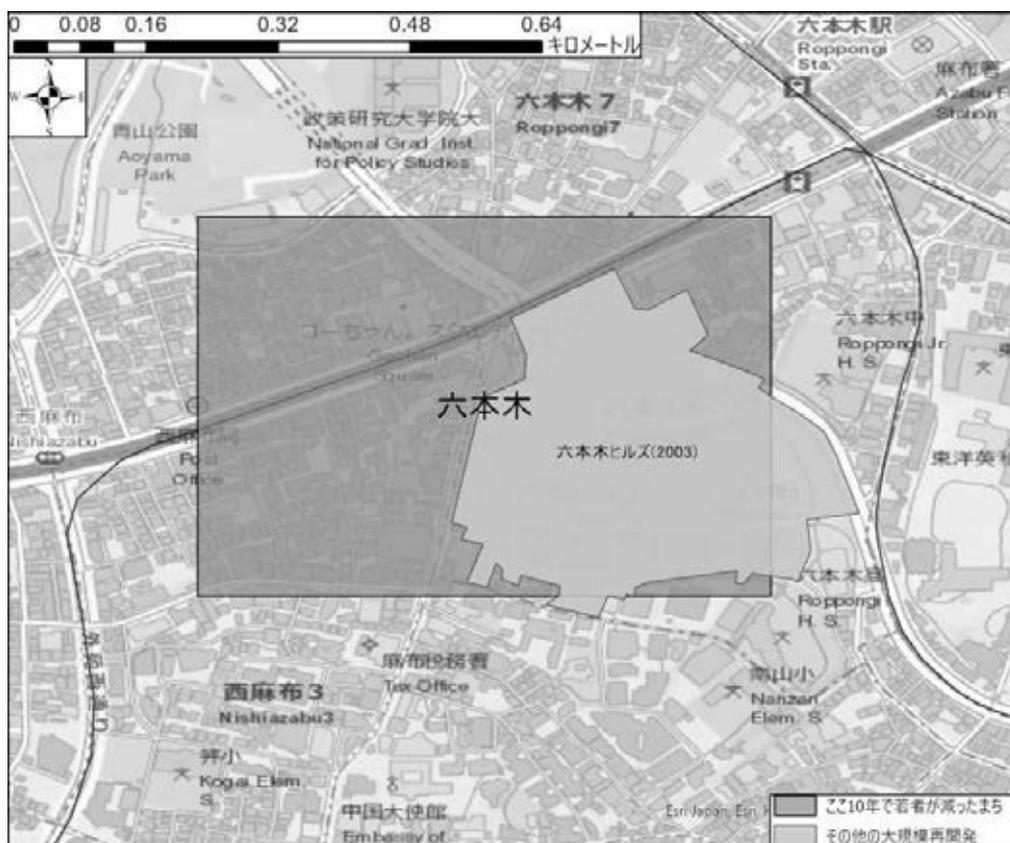
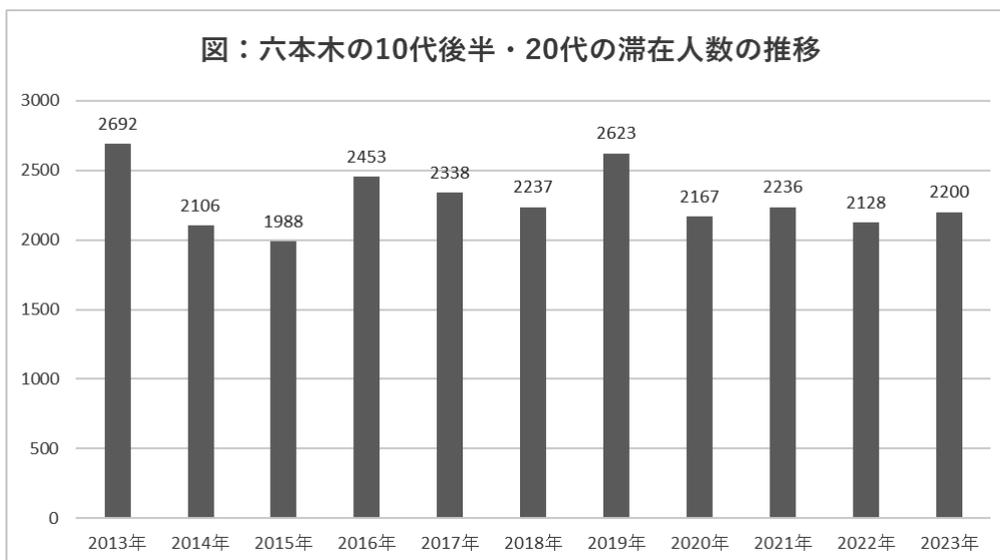


図 6-43 : 六本木の地図

このメッシュの約半分は2003年に事業が完了した六本木六丁目地区第一種市街地再開発事業の区域内と重なっている。再開発事業によって六本木ヒルズが開業したが、それ以降の再開発は行われていない。



**図 6-44：六本木の若者の滞在人数の推移**

六本木は増加と減少を繰り返しているが、2013年から2023年の10年間に約500人(0.82倍)もの若者の滞在人数が減少していることが確認できる。

2013年から2023年の間に大規模再開発は行われていないため、若者の減少と大規模再開発との関連は見られないが、この地域は2003年の六本木ヒルズの再開発以降の再開発が行われていないことから、再開発が行われていないことが若者の減少につながっている可能性は考えられる。

## 6.5 小括

若者が増えたまちと大規模再開発の件数、大規模再開発との関連性を表 6-5 に整理した。

表 6-5：若者が増えたまちと大規模再開発との関連性

若者が増えたまち	大規模再開発の件数	関連性
新宿・新大久保	3	低い
池袋	7	低い
浅草	0	ない
渋谷	7	高い
原宿・表参道	1	低い
下北沢	1	高い
御徒町	1	高い
恵比寿	1	高い
有明	1	高い

このうち、大規模再開発の件数が特に多い地域のうち、渋谷は若者の増加と大規模再開発との関連性は高いのに対し、新宿・新大久保と池袋は大規模再開発との関連性は低いということが明らかになった。

また、若者が減ったまちの中で、新宿と池袋の若者が大きく減少したメッシュでは大規模再開発が行われていることが明らかになった。また、その他の押上、お台場、六本木に共通する特徴として、本研究の対象期間の 2013 年から 2023 年より前に大規模な再開発が行われ、2013 年から 2023 年にかけては大規模な再開発が行われていない地域であるということが考えられる。

## 第 7 章

### 結論

## 7. 結論

### 7.1 結論

本研究では、携帯電話の位置情報のデータを用いて若者の滞在場所や滞在人口の変化に関して明らかにした。また、若者が増えたメッシュと若者が減ったメッシュに着目して、大規模再開発事業との関連を明らかにした。

分析の結果、若者が増えたメッシュにおいて、渋谷や下北沢などの地域では大規模再開発と若者の滞在人口との関連性が高いことが明らかになったが、新宿や池袋では大規模再開発と若者の増加との間に関連性は見られず、大規模再開発と若者の増加との関係は地域によって異なることを示唆した。また、大規模再開発と若者の滞在人口との間に関連が見られたメッシュの多くは、大規模再開発が完了した直後に若者の滞在人数が増加するというものであり、多くの場合、大規模再開発によって来街する若者が減っているわけではなく、逆に増えていることが明らかとなった。しかし、浅草や新大久保のように、大規模再開発が起っていないところでも若者が増加している地域があることも明らかとなった。

### 7.2 今後の課題

本研究では、若者の滞在と大規模再開発との関連性について分析したが、大規模再開発の何の要素が若者の滞在や滞留行動に影響を与えるのか、どのような特性を持つ再開発であれば若者の滞在を増やせるのかについて考察することができなかった。

また、大規模再開発が実施された地域における若者の消費行動について本研究では明らかにできなかった。大規模再開発は若者の「滞在の数」には良い影響を与える可能性があるが、消費行動の観点では負の影響を与えている可能性がある。今後は若者の消費行動に着目した研究を行い、商業的ジェントリフィケーションと若者との関連に着目する必要がある。

## 文献目録

- 1) A4studio. “渋谷は「おじさんの街」化、新大久保は10代が溢れる若者の街に…予期せぬ社会的背景” Business Journal. 2023-07-03. [https://biz-journal.jp/economy/post\\_355185.html](https://biz-journal.jp/economy/post_355185.html). (参照：2025-01-20).
- 2) 谷頭和希. “渋谷がもはや「若者の街」じゃなくなった深い理由 むしろ「若者が集う場所」はつねに変遷してきた”. 東洋経済オンライン. 2023-12-20. <https://toyokeizai.net/articles/-/722138>. (参照：2024-07-19).
- 3) 谷頭和希. “東京に「座るにも金が要る街」が増えた本質理由 疲れてもカフェに入れず途方に暮れるあなたへ”. 東洋経済オンライン. 2024-11-06. <https://toyokeizai.net/articles/-/836959>. (参照：2025-01-22).
- 4) Zukin, Sharon, et al. “New retail capital and neighborhood change: Boutiques and gentrification in New York City.” City & Community. 2009. vol.8 no.1. p.47-64.
- 5) 中村恵美, 浅見泰司. 東京都心部における高所得層の増加に着目した低所得層の買い物困難化メカニズム-ジェントリフィケーションが進行している港区麻布・高輪地区を対象に-. 日本建築学会計画系論文集. 2020. vol.85. no.771. p.1057-1066.
- 6) 武藤智義, 黒土晴基, 金子雄一郎. 東京都心 5 区におけるテレワークの利用状況による滞在人口分布の変化の分析. 交通工学論文集. 2023. vol.9. no.4. p.B-8-B-15.
- 7) 玉那覇綾子, 堀繁. 東京の繁華街における滞留空間特性に関する研究. 2009. vol.44. no.3. p.391-396.
- 8) 森本瑛士, 大森宣暁, 菅野健, 長田哲平. 若者の余暇活動の実態と意識—地方都市への地域定着を視野に入れて—. 土木学会論文集 D3 (土木計画学) . 2017. vol.73. no.5. p.I-537-I-547.
- 9) 三好沙季, 真野洋介. 地方都市における個人のライフスタイルに対応した若年層の居場所と空間活用の役割に関する考察 -岐阜県中津川市を対象として-. 日本建築学会計画系論文集. 2024. vol.89. no.821. p.1333-1344.
- 10) 国土交通省. “都市再生について”. [https://www.mlit.go.jp/toshi/crd\\_machi\\_tk\\_000004.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000004.html). (参照：2025-01-24).
- 11) 国土交通省. “立地適正化計画とコンパクト・プラス・ネットワーク”. [https://www.mlit.go.jp/en/toshi/city\\_plan/compactcity\\_network.html](https://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html). (参照：2025-01-24).
- 12) 東京都都市整備局. “都市再生事業の推進”. [https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/toshisaisei/toshisaisei\\_suishin.html](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/toshisaisei/toshisaisei_suishin.html). (参照：2025-01-23) .
- 13) 国土交通省. “都市再生特別地区”. <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/seido/kisei/60-2toshisaisei.html>. (参照：2025-01-24).

- 14) 東京都都市整備局. 市街地再開発事業について.  
<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/sai-kai.htm>. (参照：2024-12-24) .
- 15) 東京都都市整備局. 東京都における都市再生特別地区決定一覧.  
[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/cpproject/intro/list\\_saisei.html](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/cpproject/intro/list_saisei.html). (参照：2024-12-24) .
- 16) 寺田雅之, 永田智大, 小林基成. モバイル空間統計における人口推計技術. NTT DOCOMO テクニカルジャーナル. 2012. vol.20. no.3. p.11-16.
- 17) 国土数値情報ダウンロードサイト. 鉄道データ.  
[https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-N02-v2\\_3.html](https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-N02-v2_3.html). (参照：2024-11-28) .
- 18) 国土数値情報ダウンロードサイト. 行政区域データ.  
[https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-N03-v2\\_2.html](https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-N03-v2_2.html). (参照：2024-11-28) .
- 19) “Hareza 池袋ってどんなところ?”. 東京建物.  
<https://tatemono.com/communication/brand/ikebukuro.html>. (参照：2025-02-17) .
- 20) “池袋西口公園”. 豊島区. <https://www.city.toshima.lg.jp/340/shisetsu/koen/029.html>. (参照：2025-02-25) .
- 21) “反対派の声生かし「シモキタ」感を表現 下北沢駅周辺で「線路街」が完成”. 東京新聞. 2022-05-25. <https://www.tokyo-np.co.jp/article/179322>. (参照：2025-02-17) .
- 22) “恵比寿駅前西口開発プロジェクト”. 一般社団法人日本コンストラクション・マネジメント協会. [https://cmaj.org/templates/cmaj\\_new/member/pdf/2017/digest/25\\_digest.pdf](https://cmaj.org/templates/cmaj_new/member/pdf/2017/digest/25_digest.pdf). (参照：2025-02-17) .
- 23) “アトレ恵比寿「西館」開業へ 駅上の本館と直結、普段使いできる 23 店舗出店”. シブヤ経済新聞. 2016-04-14. <http://shibukei.com/headline/11515/>. (参照：2025-02-17) .
- 24) “有明アリーナ”. 東京都オリンピック・パラリンピック競技大会ホームページ.  
[https://www.2020games.metro.tokyo.lg.jp/taikaijyunbi/taikai/kaijyou/kaijyou\\_07/index.html](https://www.2020games.metro.tokyo.lg.jp/taikaijyunbi/taikai/kaijyou/kaijyou_07/index.html). (参照：2025-02-17) .
- 25) 白田勤哉. “有明アリーナ 8 月 20 日開業. 東京の新たなスポーツ・文化拠点”. Impress Watch. <https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1433328.html>. (参照：2025-02-17) .
- 26) “「臨海副都心」の誕生”. 三井住友トラスト不動産.
- 27) “パレットタウン 各館閉館/事業終了について”. 森ビル株式会社. 2021-07-21.  
<https://www.mori.co.jp/company/press/release/2021/07/20210721140010004213.html>. (参照：2025-02-17) .
- 28) “世界初\* の＜イマーシブ・テーマパーク＞が、東京・お台場に誕生！ 「イマーシブ・フォート東京」 2024 年春 開業”. イマーシブ・フォート東京. 2024-01-18.  
<https://immersivfort.com/news/detail/index.html?id=mljkyjw2s?id=mljkyjw2s>. (参照：2025-02-17) .

## 大規模都市再開発事業による若者の居場所の変化に関する研究

---

2025年（令和7年）6月刊

（非売品）

発行人 渡邊光一郎

編集・発行 一般財団法人 第一生命財団

☎03-3239-2312

〒102-0093 東京都千代田区平河町一丁目2番10号

平河町第一生命ビル

印刷所 日本印刷株式会社

☎03-5911-8660(代)

〒170-0013 東京都豊島区東池袋四丁目41番24号

---