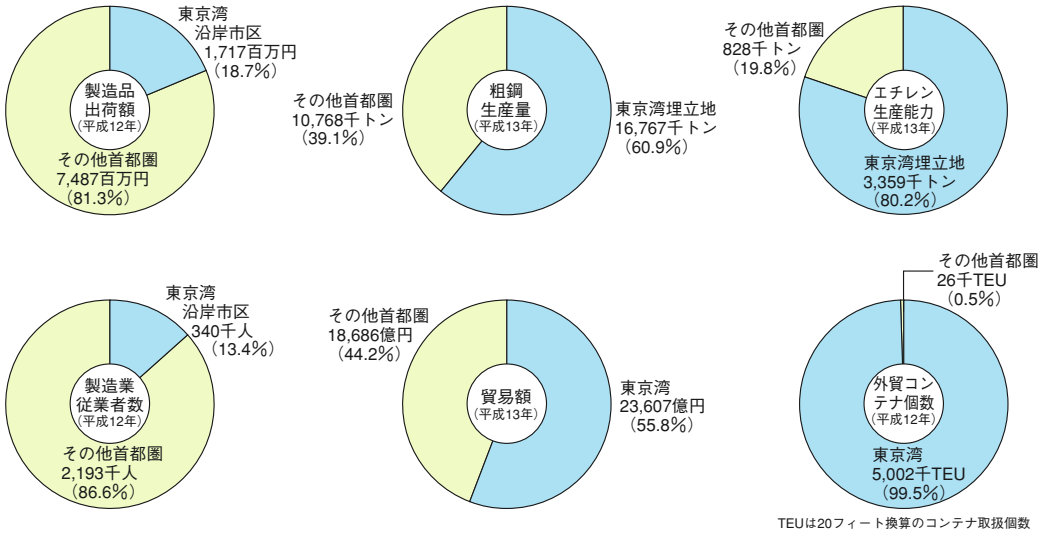
第4節
東京湾沿岸域の現状と今後の展望
変貌する東京湾沿岸域

1．東京湾沿岸域の役割

東京湾の海域とそれに近接する陸域を合わせたエリアである東京湾沿岸域は、海域や埋立地等の活用により、工業、漁業、陸上・海上交通、生活、海洋性レクリエーション等の場として利用され、首都圏の経済活動の発展、国際交流の進展、市民生活の向上に寄与してきた貴重な空間である。なかでも、明治時代以降に造成された埋立地は、面積は首都圏のわずか0.7%、居住人口は1.2%を占めるに過ぎないものの、物流機能等の拠点である港湾等の立地や、規模の大きい鉄鋼や石油化学等の工場が集積しており、製造品出荷額では首都圏全体の約２割、粗鋼生産では首都圏全体の約６割を占めている。また、電力、ガス、石油等の供給基地の役割も果たしており、首都圏における都市活動の源泉としての大きな役割を担っている（図１）。

図１　東京湾沿岸域の役割

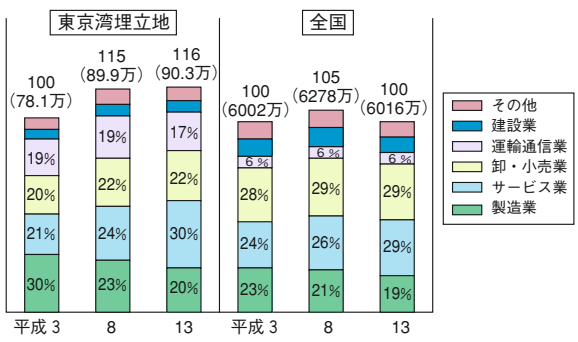


資料：製造品出荷額、製造業従業者数―「工業統計」（経済産業省）
粗鋼生産量―「鉄鋼年鑑」（鉄鋼新聞社）
エチレン生産能力―「石油化学工業年鑑」（石油化学新聞社）、「日本の石油化学工業」（重化学工業通信社）
貿易額―「外国貿易概況」（日本関税協会）
外貿コンテナ個数―港湾管理者資料
により国土交通省国土計画局作成

注）沿岸域とは、海岸線を挟む陸域及び海域の総体を指し、境界は明確ではないが、本節では使用した資料によって以下の３通りの範囲を設定した。
・東京湾埋立地は、富津岬～観音崎までの明治時代以降に埋め立てられた土地。
・東京湾沿岸地域は、富津市～横須賀市までの埋立地より内陸にある主な幹線道路より海側の地域。
・東京湾沿岸市区は、富津市～横須賀市までの東京湾に隣接する市（横浜市、川崎市は隣接区）及び特別区。

2．産業の移り変わり

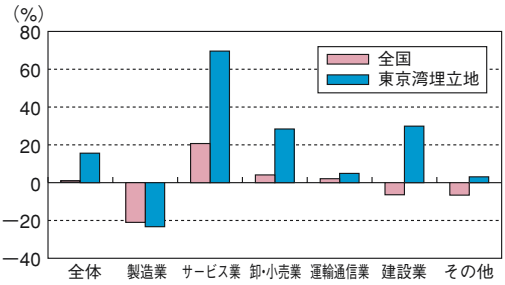
図2 従業者数の変遷（平成３年=100）



資料：「事業所・企業統計調査」（総務省）により国土交通省国土計画局作成

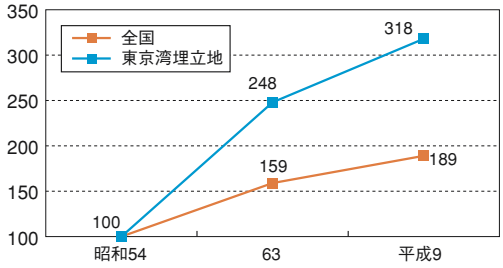
東京湾沿岸域には多くの製造業が集積しているが、全国的に海外移転等により製造業が減少傾向にあるなか、産業構造にも変化が生じている。東京湾埋立地における従業者数を見ると、平成３年には製造業が全体の３割を占めていたものが、平成13年では２割となる一方、サービス業が約２割から３割となり製造業とシェアが逆転している（図２）。この動向を全国と比較すると、製造業の減少率は同程度であるが、サービス業、卸・小売業、建設業の伸び率は全国値を大きく上回っている。また、10年前と比較した全国の従業者数がほぼ横ばいであるのに対して東京湾埋立地では増加しており、これらの産業の雇用の吸収力が特に大きいことがうかがえる（図３）。さらに、東京湾埋立地の商業集積地域の年間小売販売額も全国の水準を上回る増加を示しており、商業施設の集積が進んでいると考えられる（図４）。

図3 業種別従業者伸び率（平成３年～13年）



資料：「事業所・企業統計調査」（総務省）により国土交通省国土計画局作成

図4 商業集積地域における年間小売販売額（昭和54年＝100）



資料：「商業統計」（経済産業省）により国土交通省国土計画局作成

3．低未利用地の動向

東京湾沿岸域における商業施設（赤レンガ倉庫）

資料：横浜市

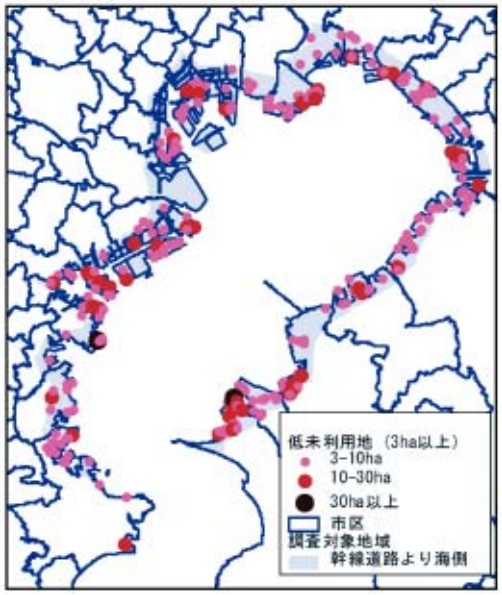
近年、各地で低未利用地が発生しており、人口30万人以上の都市の市街化区域内には、低未利用地が約６万ha存在するものと推計[1)]されている。職住近接や都市における新たな魅力の付加等を進めるため、その有効活用が求められている。東京湾沿岸域においては、産業構造が変化する中で、大規模工場の閉鎖や規模の縮小等により生じた土地の利用転換が行われずに大規模な低未利用地が発生している状況も見受けられる。現在、東京湾沿岸地域には、約2,149haの低未利用地（工場跡地、交通施設

1）「低・未利用地等の実態把握のための基礎調査」（国土交通省）

跡地、新規埋立地等）が存在している（図５）。沿岸域の低未利用地は、内陸部に比べ個々の面積が大きく、地権者が比較的少数であり、海辺空間に近接しているという特性を有しているが、用地の規模が大きいために投資額も大きくなりがちであり、短期間で開発が進まない等の側面もある。

このような課題の解決に向けた国や関係地方公共団体の取組も活発化している。平成14年６月に施行された都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域に東京湾沿岸地域で７地域が指定されている（P.32参照）。これらの地域では、土地利用転換により商業・業務等の複合拠点の形成を積極的に行う等、都市開発事業を通じて緊急かつ重点的に整備を推進することとしている。

図5　東京湾沿岸地域における低未利用地

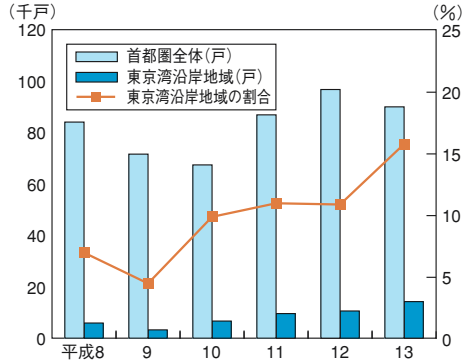


資料：国土交通省国土計画局調べ

４．住宅開発による土地利用の変化

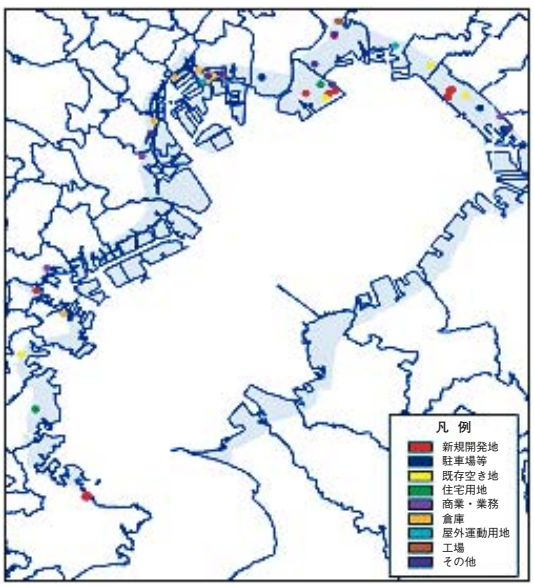
東京湾沿岸地域に立地するマンションの供給戸数は、絶対数、首都圏全体のマンション供給戸数に占める割合ともに増加しており、首都圏における近年のマンションブームの中で大きな役割を果たしている（図６）。そこで、東京湾沿岸域における土地利用の変化の状況について把握するため、東京湾沿岸地域で、平成11年から13年の３年間に立地したマンションについて、当該マンション敷地の平成２年時点の土地利用状況の調査を行った。この結果、新規開発地への立地が26%、駐車場等からの転換が12%、既存空き地からの転換が12%となっており、もともと住宅用地であった場所の９%と比べ、ほとんどのマンションが土地の新規利用と利用転換によって建設されたことがわかった（図７、８、表１）。

図6　マンション供給戸数と東京湾沿岸地域に立地した割合



資料：「全国マンション市場動向」（㈱不動産経済研究所）により国土交通省国土計画局作成

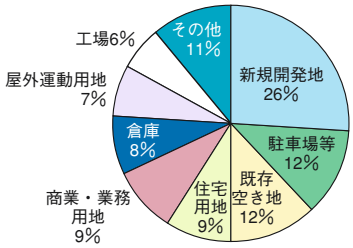
図7　東京湾沿岸地域に新規に立地した主なマンションの分布



注　：平成11～13年に立地したマンションの敷地面積の上位50件をプロット

資料：「全国マンション市場動向」（㈱不動産経済研究所）、住宅地図により国土交通省国土計画局作成

図8 東京湾沿岸地域に新規に立地したマンション敷地の従前土地利用（面積比）



（棟数：310棟、敷地総面積：97ha）

資料：「全国マンション市場動向」（(株)不動産経済研究所）、住宅地図により国土交通省国土計画局作成

表1 図７、８の従前土地利用分類の内訳

新規開発地	新規造成地（埋立地）
駐車場等	青空駐車場、自転車置場
既存空き地	取り壊し跡地、不動産管理地、荒地、野草地
住宅用地	戸建て住宅用地、マンション、アパート等
商業・業務用地	小売店舗、スーパー、飲食店、ホテル、企業の事務所、営業所、銀行、官公庁等
倉庫	倉庫、配送センター、トラックターミナル
屋外運動用地	運動場、野球場、ゴルフ練習場、テニスコート、バッティングセンター、ゲート・ボール場（公営の施設は除く）
工場	（製造、修理）工場、危険物貯蔵所、油槽所
その他	建築予定地、各種置き場、農林地等

5．観光・交流の現況

東京湾沿岸域には、ホテル、アミューズメント施設、ショッピングセンターを含めた大規模商業施設、広大な土地を利用したテーマパークや大規模な展示場が増加しており、訪問者の数も増加している。特に商業、業務施設の集積が見られる東京の臨海副都心や横浜のみなとみらい21地区では多くの人の賑わいが見られ、首都圏でも代表的な観光エリアとして人気が高まっている。

東京湾埋立地の展示場、ホテルを利用して行われた国際コンベンションへの参加者数は12万６千人（うち外国人１万２千人）（平成13年）で、これは首都圏全体で開催された国際コンベンション参加者数の36%に当たる。また、平成12年における入場者数の多い見本市・展示会の上位10位以内のうち、７つが東京湾埋立地で開催されており、東京湾沿岸域がコンベンション産業に深く関わっていることがうかがえる（表２）。

また、１年間に首都圏の人口の約３倍に当たる約１億３千万人が東京湾沿岸域の主要な集客施設等を訪れている（表３）。一方、平成13年における外国人の推定訪問者数[2)]を見

表2 入場者数の多い見本市・展示会（平成12年）

は、東京湾埋立地で行われた見本市・展示会

	名　称	会　場	入場者数（人）
1	ビジネスショウTOKYO	東京ビックサイト	400,600
2	大阪国際見本市	インテックス大阪	390,814
3	WORLD PC EXPO	東京ビックサイト	369,518
4	テーブルウェア・フェスティバル	東京ドーム	300,379
5	ヨコハマ・スポーツ・ウェーブ（YSW）	パシフィコ横浜	256,663
6	旅フェア	幕張メッセ	255,608
7	TOKYO AUTO SALON	幕張メッセ	235,579
8	東京国際包装展（東京パック）	東京ビックサイト	232,951
9	OSAKA AUTO MESSE	インテックス大阪	227,423
10	JAPAN DIY SHOW TOKYO	幕張メッセ	205,078

資料：「見本市展示会総覧2002年版」（(株) ピーオーピー）により国土交通省国土計画局作成

2）訪日外国人数に訪問率を掛け合わせて算出。訪日外国人数は国土交通省資料、訪問率は「訪日外国人旅行者調査」（国際観光振興会）による。

ると、横浜396千人（訪問率8.3%）、東京ディズニーリゾート248千人（同5.2%）、お台場周辺214千人（同4.5%）等となっており、数多くの外国人観光客が東京湾沿岸域を訪れている。これらのことから、東京湾沿岸域が国内のみならず、国際的な交流拠点として、多くの人を惹きつけていることがうかがえる。

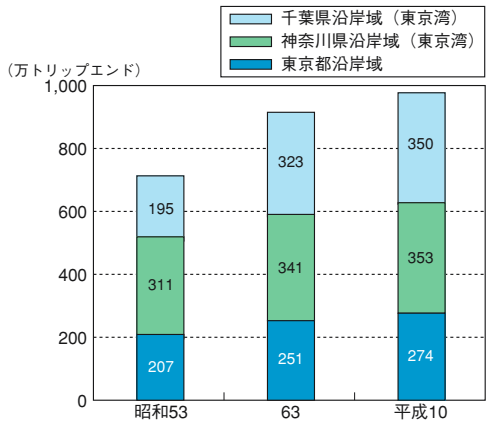
表3　東京湾沿岸域の主要な施設等の集客者数

施設等名称	年間来訪者数
横浜・八景島シーパラダイス	454万人　（平成13年）
横浜みなとみらい21地区	約4,100万人　（平成14年）
臨海副都心	約3,780万人　（平成14年）
葛西臨海公園（葛西臨海水族園）	184万人　（平成13年）
東京ディズニーリゾート	2,482万人　（平成14年度）
千葉臨海部（除TDR、幕張地区）	1,101万人　（平成13年）
幕張新都心・千葉港	1,078万人　（平成12～13年）
富津岬	104万人　（平成14年）
東京湾沿岸域計	約13,283万人　（参考値）

資料：各施設等管理者資料により国土交通省国土計画局作成

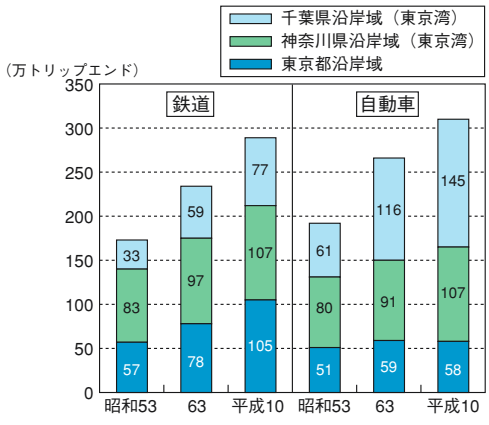
さらに、東京湾沿岸域[3)]を目的地として人が行動する回数に着目すると、昭和53年から平成10年の20年間で、東京湾沿岸域を目的地とするトリップ（1人が1回目的地に向かう一連の行動）数が約37%増加しており、この中でも千葉県の東京湾沿岸域に向かうトリップ数の伸びが大きく、約80%増加している。東京都市圏全体[4)]の伸びが約18%である中で、東京湾沿岸域を目的地とする人の動きは大幅に増加している（図9）。これを交通手段別で見ると、自動車利用が約61%増（東京都市圏約61%増）、鉄道利用が67%増（同32%増）となっている（図10）。

図9　東京湾沿岸域を目的地とするトリップ数の変化



資料：「東京都市圏パーソントリップ調査」（東京都市圏交通計画協議会）により国土交通省国土計画局作成

図10　東京湾沿岸域を目的地とする代表交通手段別トリップ数



資料：「東京都市圏パーソントリップ調査」（東京都市圏交通計画協議会）により国土交通省国土計画局作成

3）ここで東京湾沿岸域とは、明治時代以降の埋立地を含む計画基本ゾーン（パーソントリップ調査）を言う。
4）ここで東京都市圏とは、東京都（ただし島嶼部を除く）、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県南部を言う。

これらのことから、昭和53年以降、多様な施設の立地、湾岸道路の供用や京葉線等の鉄道整備等交通インフラの整備による交通利便性の向上等により、人々が東京湾沿岸域を訪れる機会が増えているものと考えられる。

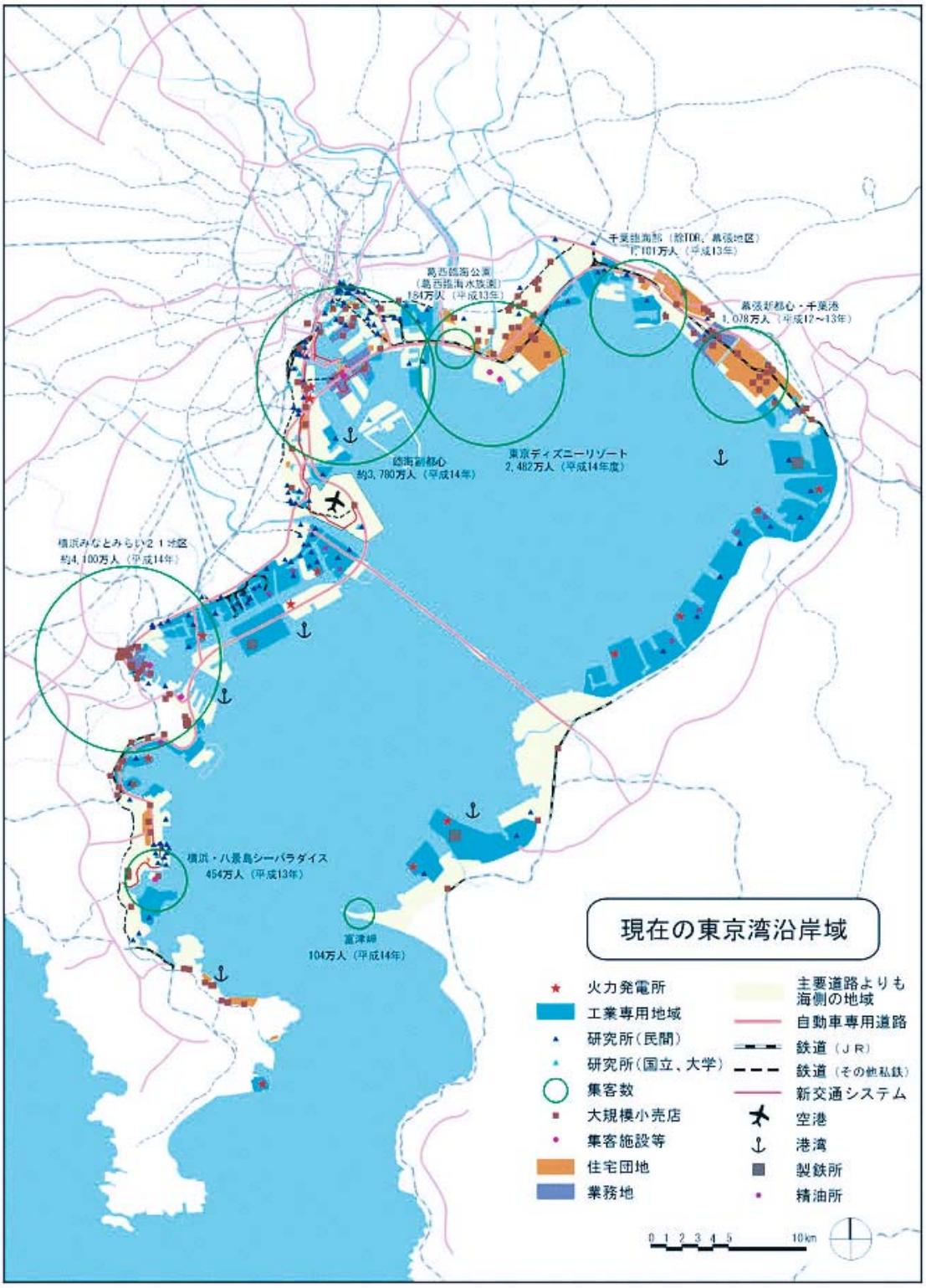
6．東京湾沿岸域の今後の展望

このように、東京湾沿岸域は、首都圏全体の中で大きな役割を担うとともに、その変化の動きも活発である。首都圏全体から見ればわずかな土地の中に、大規模な低未利用地を抱えるとともに、その低未利用地を活用した再開発等により新たな役割を担い、首都圏全体の中でも特徴的な変化が見られる地域となっている。

現在の東京湾沿岸域の姿を地図に示すと、東京湾一帯の工業の分布とともに、商業、業務施設の立地も数多く見られ、臨海工業地帯の工業機能のみならず、商業・業務等の多様な機能を併せ持つ活気あふれるエリアとして、首都圏の中で大きな役割を果たしている（図11）。

今後の東京湾沿岸域は、これまでの工業を中心とした役割に加え、近年増加が目覚ましい商業・業務の場所、住宅として暮らす場所、水辺空間を活用して憩う場所等の多様な空間が複合的に機能を補完しあい、新たな魅力あふれる地域が形成されていくものと期待される。

図11　東京湾沿岸域の現況



資料：国土交通省国土計画局調べ