

# 補足資料(その2)

他の都心部との比較.....	2p
オフィスについて.....	3P
商業について.....	4p ~ 5p
人口について.....	6p
文化・教育施設について.....	7P
その他.....	8P

渋谷駅中心地区まちづくりガイドライン検討会 事務局

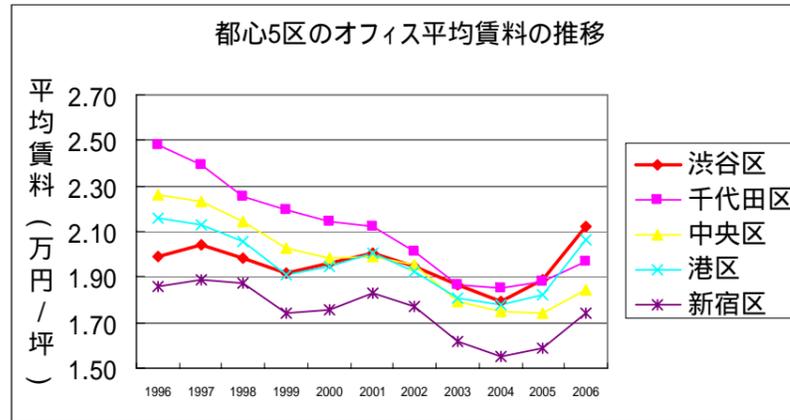
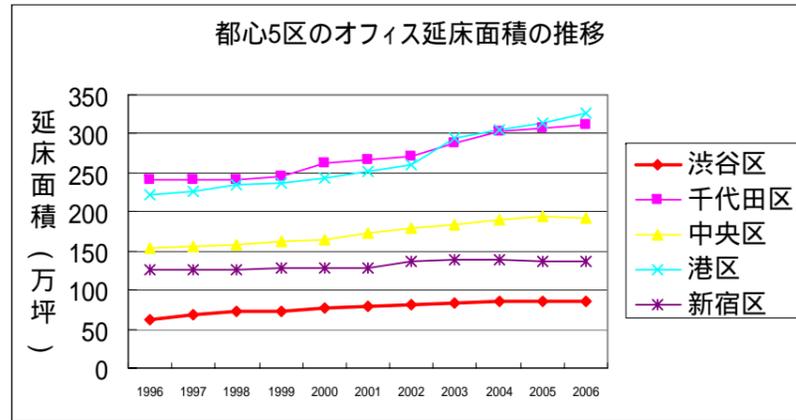
平成 19 年 2 月

他の都心部との比較

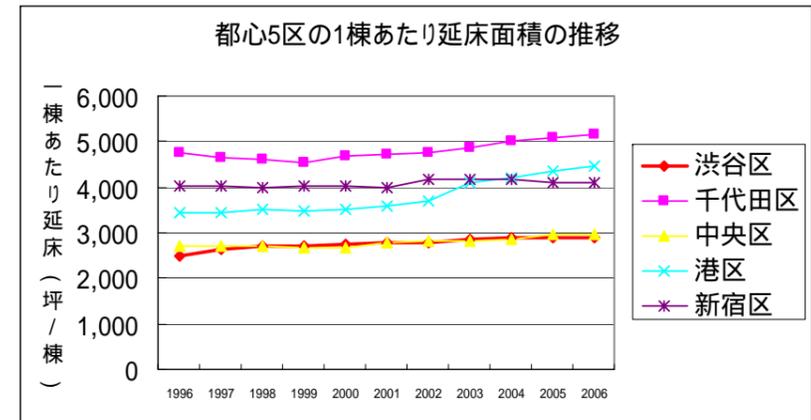
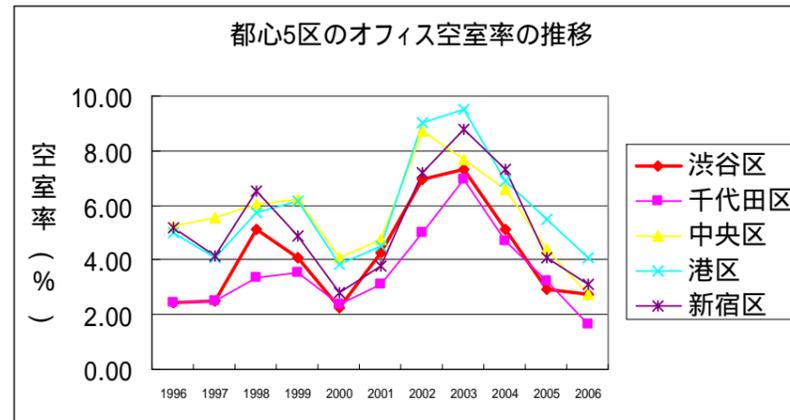
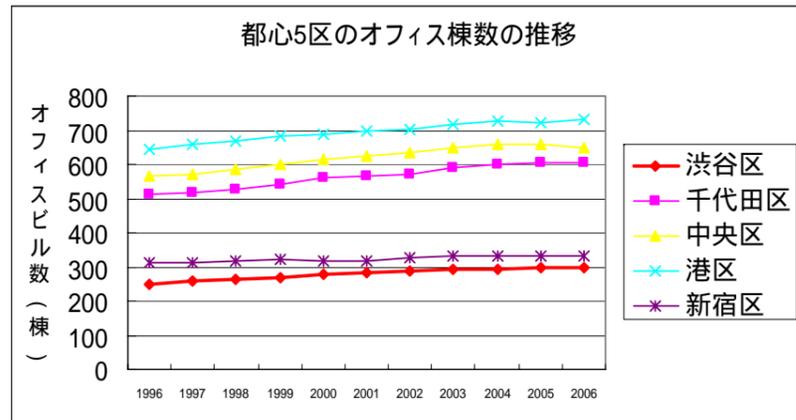
比較項目		渋谷	新宿	池袋	銀座・有楽町	出典
鉄道関係	鉄道利用者数 (平日・乗り換えを含む)	約 290 万人	約 430 万人	約 370 万人	約 120 万人 (銀座、有楽町、日比谷駅計)	「都市交通年報」 国土交通省 (H16)
オフィス関係	オフィス賃料	17,710 円/月・坪(渋谷) 17,120 円/月・坪(神南・宇田川・道玄坂)	12,100 円/月・坪(西新宿) 12,780 円/月・坪(新宿)	11,990 円/月・坪(西池袋・池袋) 12,040 円/月・坪(東池袋・南池袋)	17,330 円/月・坪(銀座) 27,720 円/月・坪(丸の内・大手町・有楽町)	「オフィスマーケット」 生駒データサービス (H18.9)
	空室率	2.1%(渋谷) 1.8%(神南・宇田川・道玄坂)	1.6%(西新宿) 3.7%(新宿)	7.0%(西池袋・池袋) 2.8%(東池袋・南池袋)	2.3%(銀座) 0.1%(丸の内・大手町・有楽町)	
	一棟当たり床面積	2,897 坪/棟(渋谷区)	4,093 坪/棟(新宿区)	- (データ無)	2,956 坪/棟(中央区)	三鬼商事 HP (H18)
商業関係	大型店舗数 (店舗面積 6,000 m <sup>2</sup> 以上)	9 店舗 主要：東急東横店、渋谷西武、渋谷パルコ、マルイ等	19 店舗 主要：伊勢丹、三越、タカシマヤ、小田急、京王等	7 店舗 主要：池袋西武、池袋東武、池袋パルコ、三越等	9 店舗 主要：銀座三越、銀座松屋、松坂屋、マリオン等	「全国大型小売店舗総覧」 東洋経済 (H14)
	大型店舗延床面積	約 17 万 m <sup>2</sup> (エリアの単位面積当たり 1,100 m <sup>2</sup> /ha)	約 39 万 m <sup>2</sup> (エリアの単位面積当たり 1,500 m <sup>2</sup> /ha)	約 30 万 m <sup>2</sup> (エリアの単位面積当たり 2,200 m <sup>2</sup> /ha)	約 17 万 m <sup>2</sup> (エリアの単位面積当たり 1,600 m <sup>2</sup> /ha)	
	小売店舗数	1,076 (エリアの単位面積当たり 14 店/ha)	1,263 (エリアの単位面積当たり 14 店/ha)	805 (エリアの単位面積当たり 12 店/ha)	968 (エリアの単位面積当たり 18 店/ha)	「東京の小売業」 (東京都) (H14)
	小売店年間販売額	4,383 億円 (1 店舗当たり 4.1 億円)	9,571 億円 (1 店舗当たり 7.6 億円)	6,187 億円 (1 店舗当たり 7.7 億円)	4,570 億円 (1 店舗当たり 4.7 億円)	
居住関係	夜間人口、人口密度	19,195 人、8,419 人 / km <sup>2</sup> (増加傾向) 駅から 1 km 圏内 27,588 人	34,241 人、9,082 人 / km <sup>2</sup> (増加傾向) 駅から 1 km 圏内 21,299 人	20,186 人、10,299 人 / km <sup>2</sup> (増加傾向) 駅から 1 km 圏内 45,584 人	3,569 人、4,102 人 / km <sup>2</sup> (増加傾向) 駅から 1 km 圏内 住宅地なし	国勢調査(H12)、東京都調査(H17)及び土地利用現況調査(H13)
	昼間人口、人口密度	175,236 人、76,858 人 / km <sup>2</sup> (増加傾向)	385,649 人、102,294 人 / km <sup>2</sup> (増加傾向)	161,252 人、82,271 人 / km <sup>2</sup> (減少傾向)	123,600 人、142,069 人 / km <sup>2</sup> (減少傾向)	
その他	ホテル	ホテル数：7 客室数：1,618 (エリア単位面積当たり 10.6 室/ha)	ホテル数：13 客室数：6,884 (エリア単位面積当たり 25.7 室/ha)	ホテル数：11 客室数：3,239 (エリア単位面積当たり 24.5 室/ha)	ホテル数：7 (東京駅周辺を含めると 12) 客室数：991 (エリア単位面積当たり 9.4 室/ha)、(東京駅周辺を含めると 1,966 (21.2 室/ha))	「日本ホテル総監」 (H14)
	劇場・ホール	17(隣接エリア含めると 29)	46	17	- (データ無)	「渋谷ライブ・エンタメ実態調査」(NPO まち協、H18)
	専修学校・各種学校数	専修学校：46 校(渋谷区) 各種学校：16 校(渋谷区)	専修学校：61 校(新宿区) 各種学校：21 校(新宿区)	専修学校：44 校(豊島区) 各種学校：8 校(豊島区)	専修学校：5 校(中央区) 各種学校：2 校(中央区)	「東京都統計年鑑」 (東京都) (H16)

オフィスについて

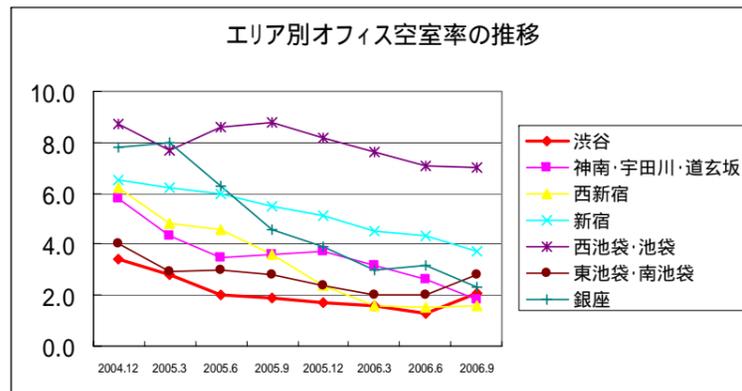
都心5区におけるオフィスの比較 三鬼商事ホームページより



- ・ オフィスの床面積・棟数ともに渋谷区は都心5区の中では最下位
- ・ 総延床面積は、トップの港区に比べ約240万坪の差がある。
- ・ オフィス1棟あたりの延床面積は千代田区の約半分で小規模なオフィスビルが多いといえる。
- ・ 空室率は各区とも同じような変動を示しているが、渋谷区は都心5区の中では千代田区・中央区に次いで空室率が低く、2004年現在約3%弱となっている。
- ・ 平均賃料は10年前に比べ地域差が縮まっており、2004年以降は上昇傾向にある。



エリア別の空室率について 生駒データサービスホームページより



- ・ オフィスの空室率は減少傾向にあり、特に渋谷エリア及び神南・宇田川・道玄坂エリアの空室率は低い空室率となっている。

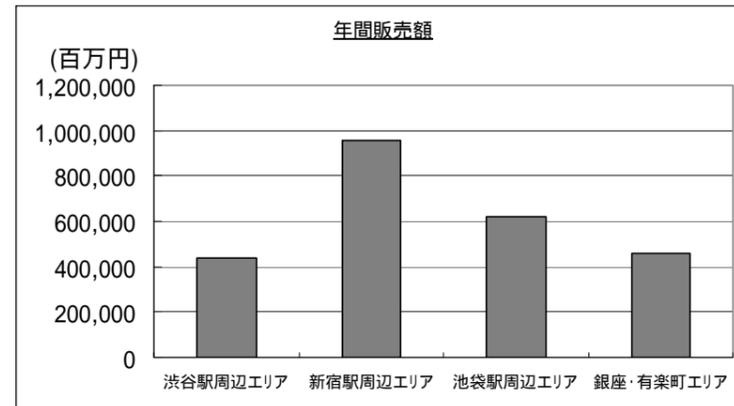
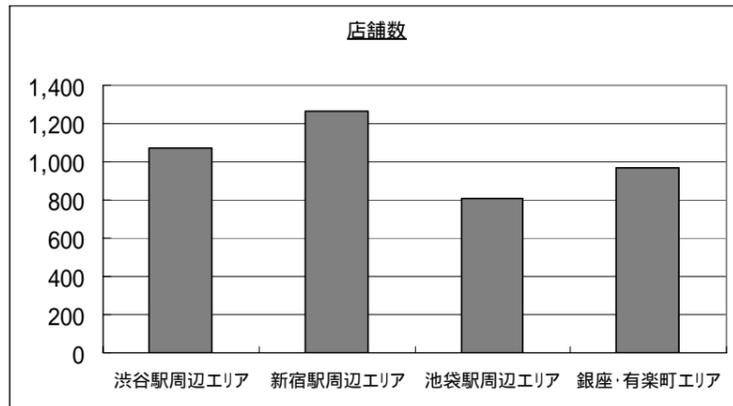
各エリアについて

エリア名	対象範囲
渋谷	渋谷1~3丁目
神南・宇田川・道玄坂	神南1,2丁目、宇田川町、道玄坂1,2丁目、桜丘町、南平台町、円山町
西新宿	西新宿1~8丁目
新宿	新宿1~6丁目、歌舞伎町1,2丁目
西池袋・池袋	池袋1~4丁目、西池袋1~5丁目
東池袋・南池袋	東池袋1~5丁目、南池袋1~3丁目
銀座	銀座1~8丁目

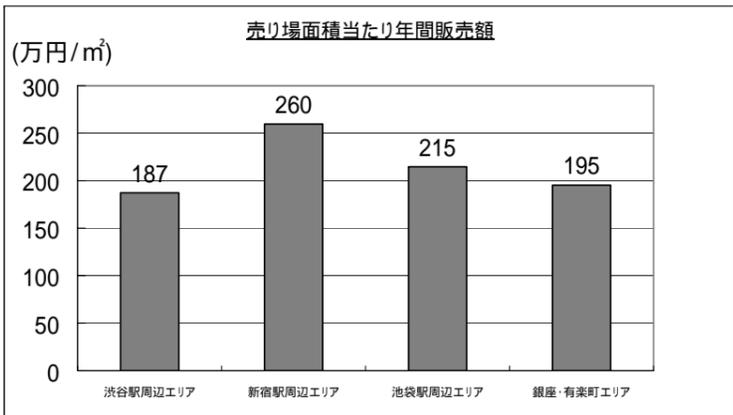
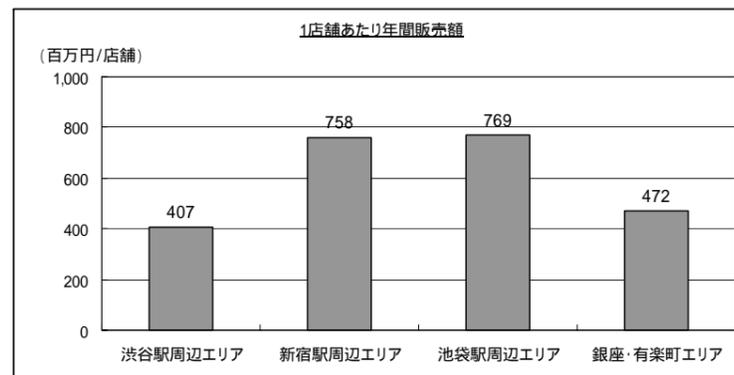
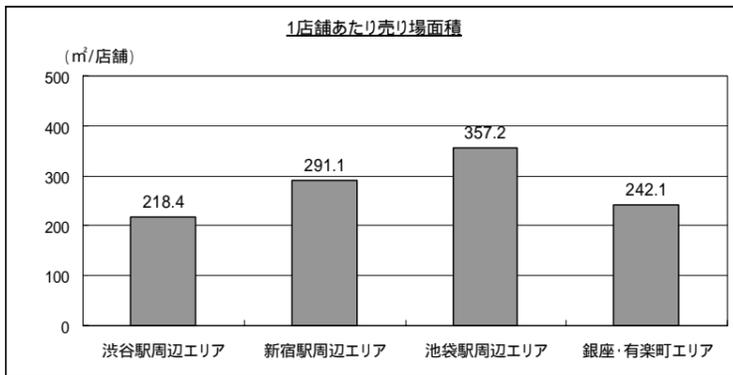
商業について

商業（小売業）の比較 『東京の小売業（平成14年、東京都）』より

商業集積地域名	エリア面積 (ha)	エリア内合計				単位面積当たり(/ha)				1店舗あたり	
		店舗数	売場面積	従業員数	年間販売額	店舗数	売場面積	従業員数	年間販売額	売り場面積	年間販売額
渋谷駅周辺エリア	76.3	1,076	234,987	11,604	438,275	14.1	3,080	152	5,744	218.4	407
新宿駅周辺エリア	90.6	1,263	367,614	19,719	957,135	13.9	4,058	218	10,564	291.1	758
池袋駅周辺エリア	67.5	805	287,518	12,163	618,665	11.9	4,260	180	9,165	357.2	769
銀座・有楽町エリア	55.2	968	234,350	11,551	457,020	17.5	4,245	209	8,279	242.1	472



- ・ 店舗数、従業員数、年間販売額のいずれも新宿駅周辺エリアが最も高水準となっている。
- ・ 渋谷駅周辺エリアは店舗数では新宿駅周辺エリアに次ぐ多さだが、年間販売額では4エリア中最下位となっている。
- ・ 大型小売店舗は、新宿駅周辺エリアが最も集積しており、渋谷駅周辺エリアは銀座・有楽町エリアとほぼ同程度の規模となっている。



各エリアについて

エリア	対象面積 (ha)	対象範囲
渋谷駅周辺エリア	76.3	渋谷駅東部、公園通商店街、道玄坂周辺、渋谷地下商店街、東急本店周辺、渋谷中央街等
新宿駅周辺エリア	90.6	新宿駅東口、西口、西口地下街、サブナード、歌舞伎町、西新宿七丁目
池袋駅周辺エリア	67.5	池袋駅東口、西口、東口地下街、西口地下街、池袋サンシャインシティ
銀座・有楽町エリア	55.2	有楽町駅南口、銀座、東銀座地域

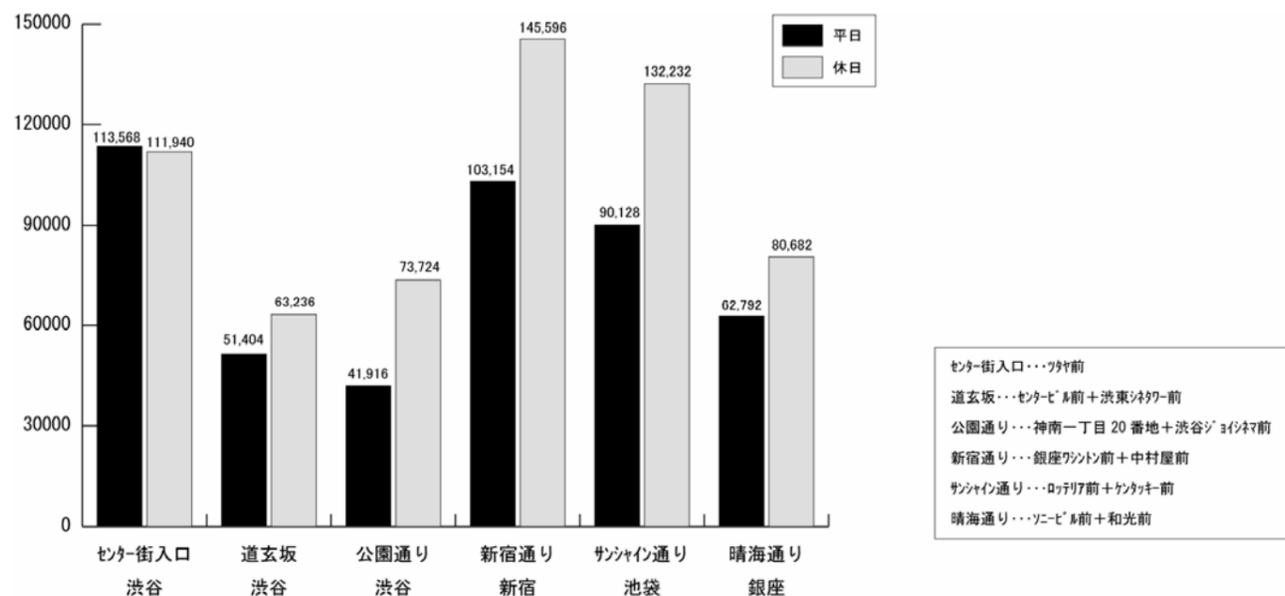
大型小売店舗比較 『全国大型小売店舗総覧2002（東洋経済）』より

エリア	対象範囲	エリア面積 (ha)	店舗面積6,000㎡以上			店舗面積1,000㎡以上		
			店舗数 (店)	面積 (㎡)	単位面積当たり 店舗面積 (㎡/ha)	店舗数 (店)	面積 (㎡)	単位面積当たり 店舗面積 (㎡/ha)
渋谷	副都心エリア	152	9	170,393	1,121	27	64,217	422
新宿	"	268	19	394,422	1,472	35	84,868	317
池袋	"	132	7	295,031	2,235	22	53,903	408
銀座・有楽町	銀座1～8丁目、有楽町1,2丁目	105	9	170,940	1,628	31	65,512	624
横浜	横浜駅周辺、桜木町駅周辺	106	8	196,138	1,850	8	19,684	186

店舗面積 6,000 ㎡は大店法における第1種、第2種の区切り（東京23区に限る）。

### 通行歩行者量の比較

『大都市消費者の繁華街出向行動の実証分析（平成13年3月、東京都商工指導所）』より



・繁華街における歩行者交通量は、平日では渋谷が最も多く、銀座の2倍弱。センター街、道玄坂、公園通りが集中するハチ公交差点はさらに多い歩行者があるものと考えられ、渋谷の混雑は他の都心部を上回っている。

図7 一街の安全性・安心感のイメージ評価  
5段階評価（最低-2点、最高2点）

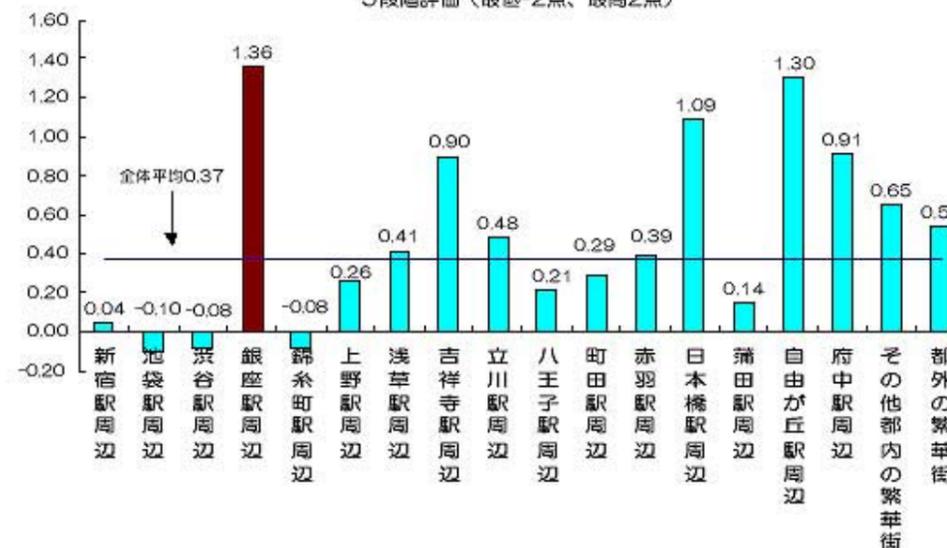
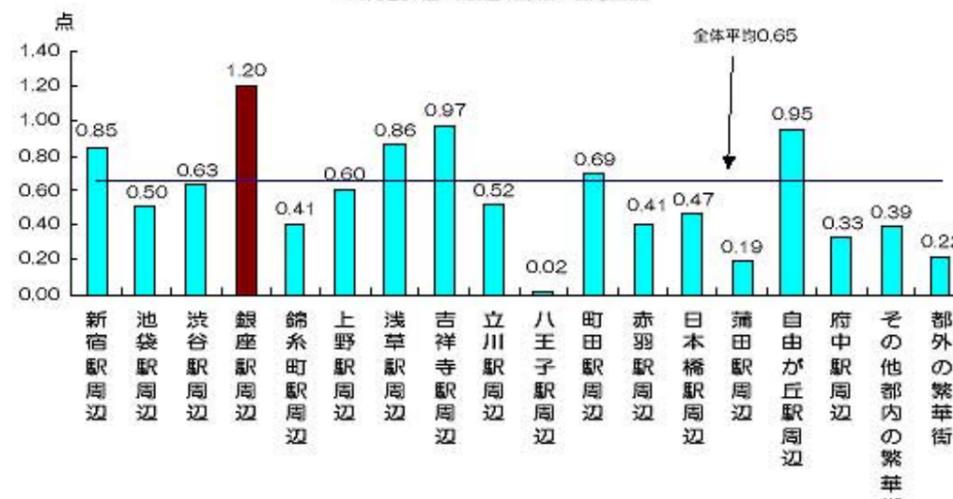


図8 一街の賑わいのイメージ評価  
5段階評価（最低-2点、最高2点）

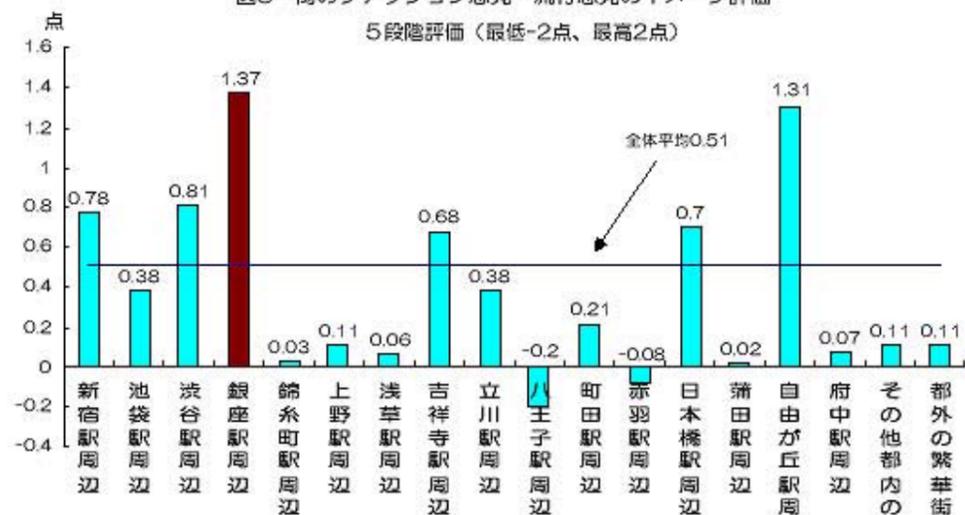


・ほとんどのイメージ項目で評価が高かったのは「銀座」。銀座は、とくに「流行性」「買い回りの楽しさ」「安全性」「街の賑わい」などのイメージについての評価が抜群に良好。自由が丘も評価が高い。  
 ・一方渋谷は「ファッション感覚・流行感覚」では3位に指示されるも、街の安全性・安心感のイメージではマイナスという結果となっている。新宿・池袋等ともおなじ傾向を示している。  
 ・街の賑わいでは池袋よりは上であるが、新宿よりも下という結果となっている。

### 繁華街に対するイメージの比較

『大都市消費者の繁華街出向行動の実証分析（平成13年3月、東京都商工指導所）』より

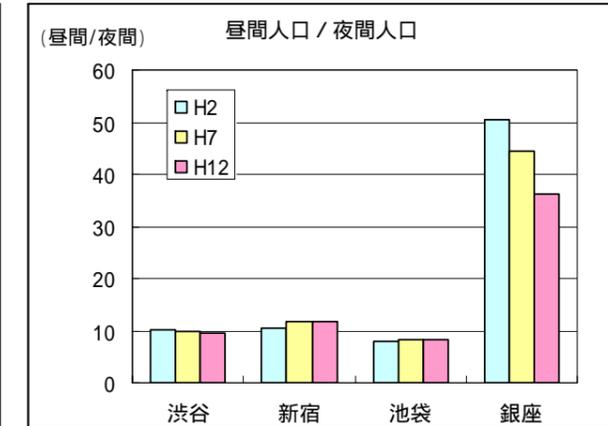
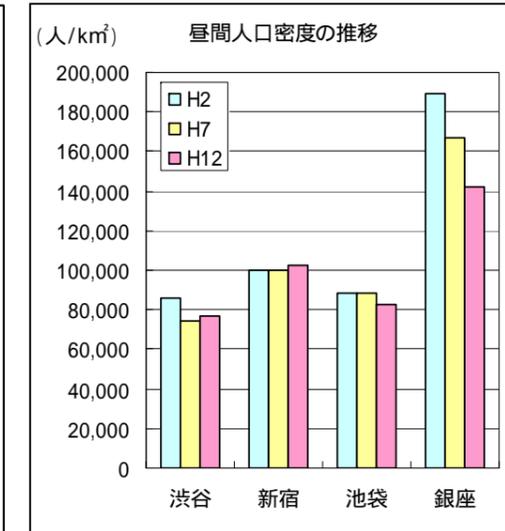
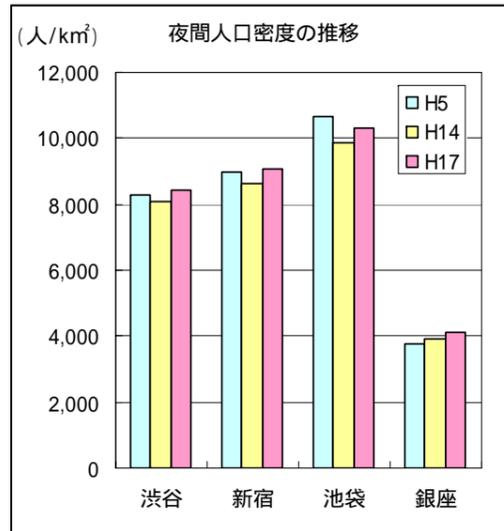
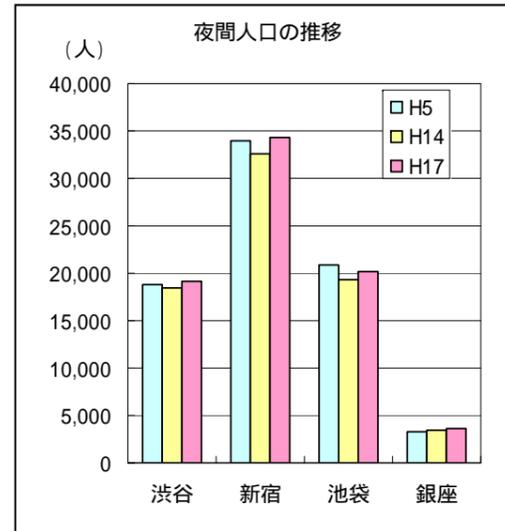
図5 一街のファッション感覚・流行感覚のイメージ評価  
5段階評価（最低-2点、最高2点）



# 人口について

## 人口の比較

住民基本台帳による東京都の世帯と人口(平成5年/平成14年/平成17年)(東京都) 東京都の昼間人口(平成2年/平成7年/平成12年)(東京都)より



	夜間人口(人)			夜間人口密度(人/km²)		
	H5	H14	H17	H5	H14	H17
渋谷	18,865	18,417	19,195	8,274	8,078	8,419
新宿	33,882	32,522	34,241	8,987	8,627	9,082
池袋	20,911	19,317	20,186	10,669	9,856	10,299
銀座	3,264	3,411	3,569	3,752	3,921	4,102

	昼間人口			昼間人口密度		
	H2	H7	H12	H2	H7	H12
渋谷	196,332	169,805	175,236	86,111	74,476	76,858
新宿	376,304	378,439	385,649	99,815	100,382	102,294
池袋	172,766	173,929	161,252	88,146	88,739	82,271
銀座	164,799	145,272	123,600	189,424	166,979	142,069

	昼間人口 / 夜間人口		
	H2	H7	H12
渋谷	10	10	10
新宿	10	12	12
池袋	8	8	8
銀座	50	45	36

昼間人口 = (常住人口) + (通勤・通学による流入人口) - (通勤・通学による流出人口)  
買物や行楽などの一時的理由による流入、流出人口は含まない。

## 各エリアについて

エリア	対象面積 (ha)	対象町丁目
渋谷駅周辺エリア (東京都「副都心整備計画」における副都心エリア/町丁目ベース)	228	東1、渋谷1~3、桜丘町、南平台町、道玄坂1~2、円山町、神泉町、神山町、宇田川町、神南1、神宮前5~6
新宿駅周辺エリア (東京都「副都心整備計画」における副都心エリア/町丁目ベース)	377	新宿3~6、歌舞伎町1~2、北新宿2、西新宿1~3・6~8、渋谷区本町1、代々木1~3、千駄ヶ谷5
池袋駅周辺エリア (東京都「副都心整備計画」における副都心エリア/町丁目ベース)	196	東池袋1・3・4、南池袋1~2、西池袋1・3・5、池袋1~2
銀座・有楽町エリア	87	銀座1~8

渋谷駅周辺エリア



新宿駅周辺エリア



池袋駅周辺エリア



銀座・有楽町エリア

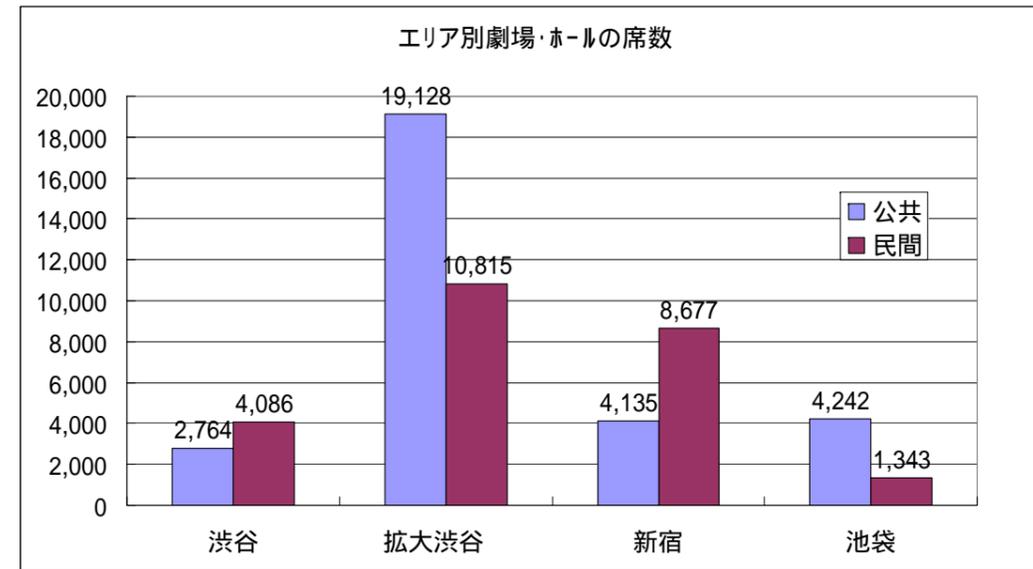
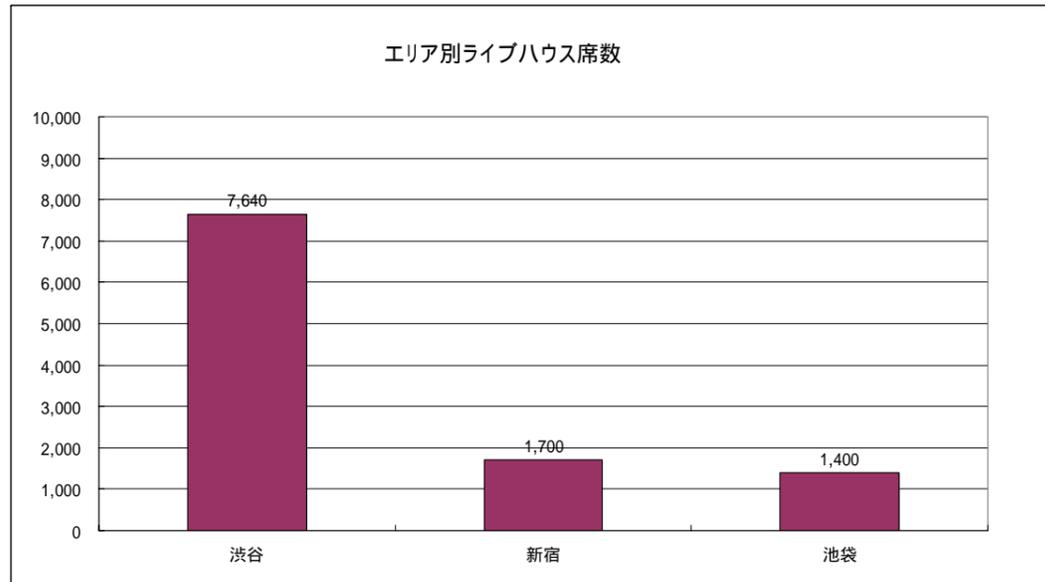


- ・ 夜間人口密度は渋谷、新宿、池袋が約 8,000~10,000 人/km² であるのに対し、銀座はその半分の約 4,000 人/km² と突出して低い。最近 10 年ではどの地区も減少もしくは横ばい。
- ・ 昼間人口密度は渋谷、新宿、池袋が約 70,000~100,000 人/km² であるのに対し、銀座はその約 1.5~2 倍の約 140,000~190,000 人/km²。最近 5 年では渋谷・新宿・池袋はほぼ横ばいの方、銀座は減少傾向が強い。
- ・ 昼間人口 / 夜間人口は渋谷、新宿、池袋が 8~12 であるのに対し、銀座はその約 3~4 倍の 36。
- ・ 渋谷は夜間人口、昼間人口ともに下げ止まっており、ここ 5 年は微増傾向にある。マークシティやセルリアンタワーの開業により、渋谷駅周辺への IT 企業の集積などの動きが活発化し、昼間・夜間人口ともに増加したものと考えられる。

文化・教育施設について

ライブハウス、映画館、劇場・ホール

(2006.3 「渋谷ライブエンターテイメント調査(NPO 法人渋谷駅周辺地区まちづくり協議会)」より



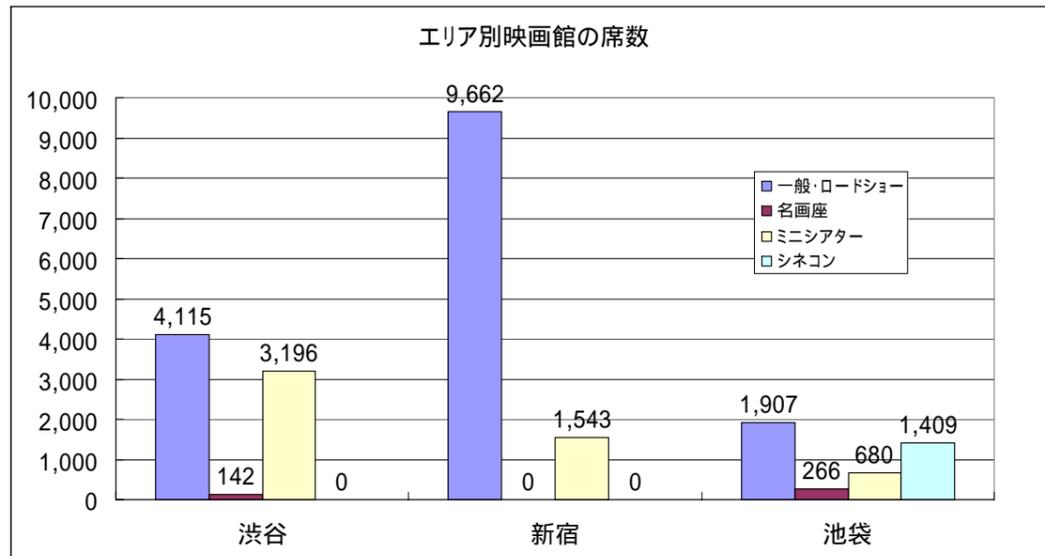
拡大渋谷には調査区域に隣接する NHK ホール、代々木競技場、こどもの城、観世能楽堂を含む

各エリアについて

渋谷：約 139ha、渋谷都市再生緊急整備地域

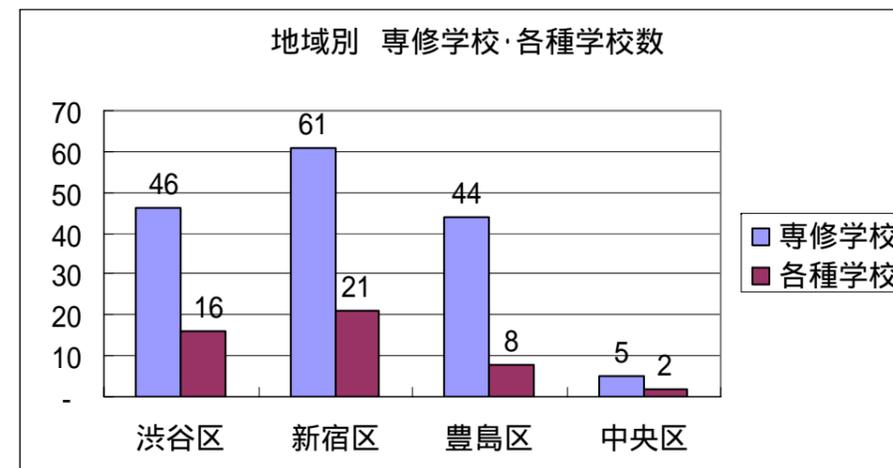
新宿：約 268ha、新宿副都心整備エリア

池袋：約 133ha、池袋副都心整備エリア



専修学校、各種学校

「東京都統計年鑑」(東京都) (H16)より



- ・ ライブハウスは他の副都心に比べて多い
- ・ 一般・ロードショーは新宿の方が多いが、ミニシアターは渋谷が一番多くなっている
- ・ 劇場・ホールは新宿に次ぐが、緊急整備地域に隣接した施設まで含める(拡大渋谷)と一番多くなる

その他

「行くことが減った街」補足 (第4回調整協議会 補足資料)

出典 : 「首都圏の繁華街についてのアンケート(日経産業消費研究所、H17)」

調査対象 : 首都圏在住の男女 880人

図表2 行くことが減った街

(「増えた」と回答した人の割合から「減った」と回答した人の割合を引いた数値の順位)

①全体	全体・03年6月調査	②20代
1 渋谷 -14.8	渋谷 -12.2	渋谷 -18.0
2 新宿 -12.3	新宿 -5.9	上野・御徒町 -9.9
3 原宿 -5.9	上野・御徒町 3.5	新宿 -8.2
4 池袋 -5.1	原宿 -3.2	池袋 -8.2
5 銀座・有楽町 -1.5	池袋 -2.8	原宿 -8.2
6 日本橋・八重洲 -0.9	銀座・有楽町 -1.8	代官山 -3.3
7 上野・御徒町 0.7	日本橋・八重洲 -1.2	横浜・中華街や元町 -3.3
8 自由が丘 0.7	浦和 -1.2	下北沢 -1.6
9 下北沢 0.2	自由が丘 -0.2	浦和 -1.6
10 大宮 -0.2		

③30代	④40代	⑤50代	⑥60代
1 渋谷 -27.6	渋谷 -15.0	新宿 -11.9	新宿 -21.3
2 新宿 -11.2	池袋 -10.0	渋谷 -9.9	池袋 -8.5
3 原宿 -7.1	新宿 -8.0	原宿 -5.9	上野・御徒町 -5.3
4 銀座・有楽町 -3.1	銀座・有楽町 -6.0	銀座・有楽町 -4.9	原宿 -5.3
5 六本木 -3.0	横浜・中華街や元町 -5.0	日本橋・八重洲 -3.0	渋谷 -4.3
6 青山・表参道 -2.1	原宿 -4.0	渋谷 -3.0	二子玉川 -2.1
7 町田 -2.0	日本橋・八重洲 -3.0	秋葉原 -2.0	銀座・有楽町 -1.1
8 大宮 -2.0	青山・表参道 -2.0	青山・表参道 -1.0	大久保 -1.1
9 幕張 -2.0	浦和 -2.0	自由が丘 -1.0	吉祥寺 -1.1
10 自由が丘 -1.1	JR横浜門前 -1.0	大宮 -1.0	秋葉原 -1.0

図表4 「行かなくなった街」その理由(回答者数以外は%)

	回答者数	人が多すぎる	街が広く複雑で、わかりにくい	街が汚い	風紀が悪い	街にいる人に危険や怖さを感じる	商品や食事など、値段も高い	自分の世代が行ける店が少ない	好きだった店がなくなったから	ほかの街で用が足るようになったから
渋谷	82	54.9	9.8	14.6	29.3	14.6	1.2	24.4	2.4	23.2
新宿	78	42.3	5.1	12.8	39.7	14.1	2.6	5.1	3.8	30.8
原宿	30	50.0	3.3	3.3	6.7	3.3	3.3	53.3	6.7	36.7
池袋	38	39.5	10.5	21.1	36.8	7.9	2.6	10.5	5.3	28.9
銀座・有楽町	34	20.6	5.9	2.9	5.9	2.9	32.4	8.8	0.0	70.6

- ・ 行かなくなったと答えた人を年代別で見ると 20代、30代の若い人に多い
- ・ 理由として「街が広く複雑でわかりにくい」「街が汚い」「風紀が悪い」「街にいる人に危険や怖さを感じる」「自分の世代が行ける店が少ない」などがあげられている。