

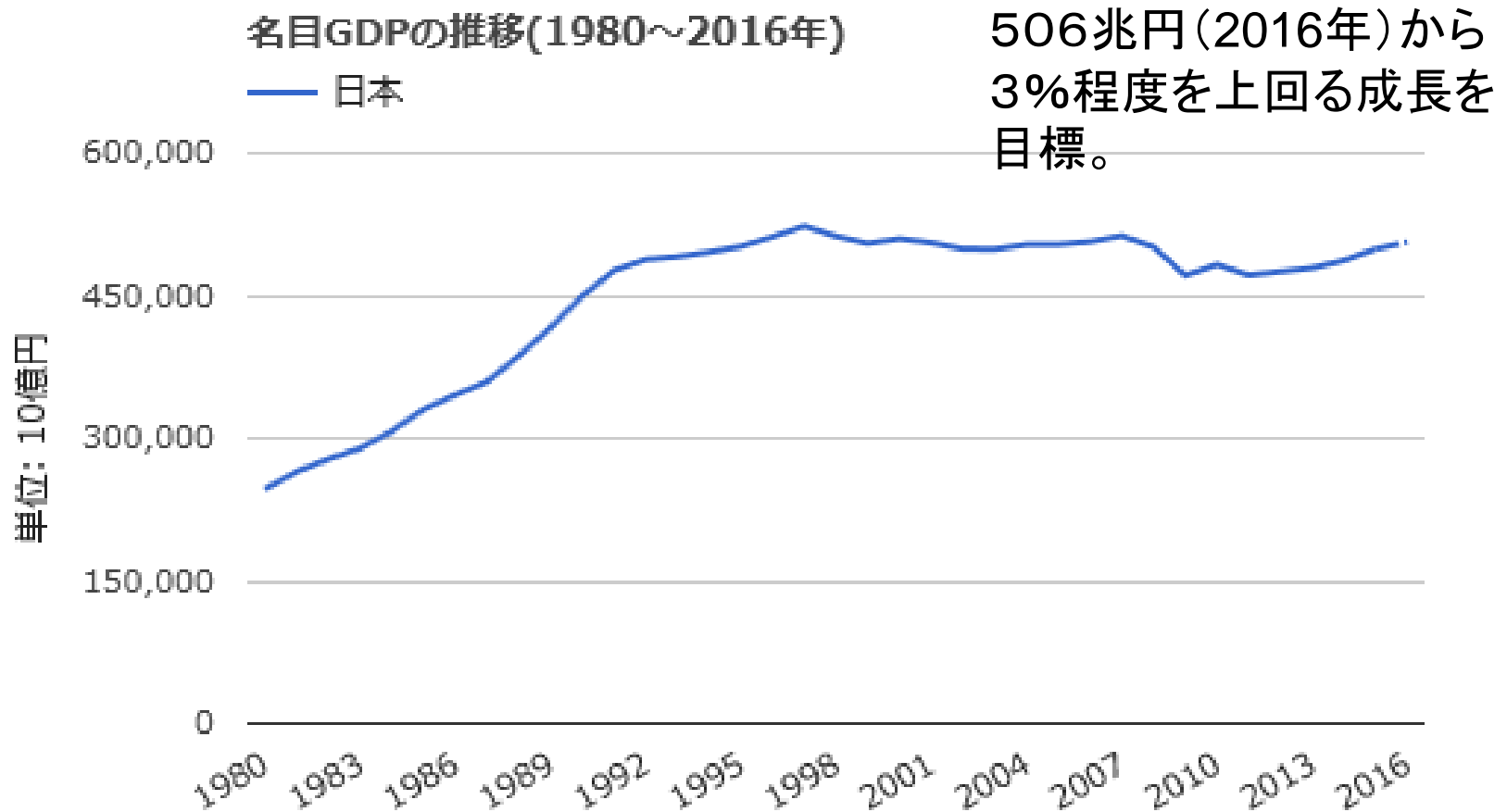
平成28年6月8日
中野工業産業協会講演資料

統計データで読み解く 中野区のまちづくり

中野区都市政策推進室副参事
(中野駅周辺計画担当)

石井大輔

経済財政運営と改革の基本方針2016 ～600兆円経済への道筋～



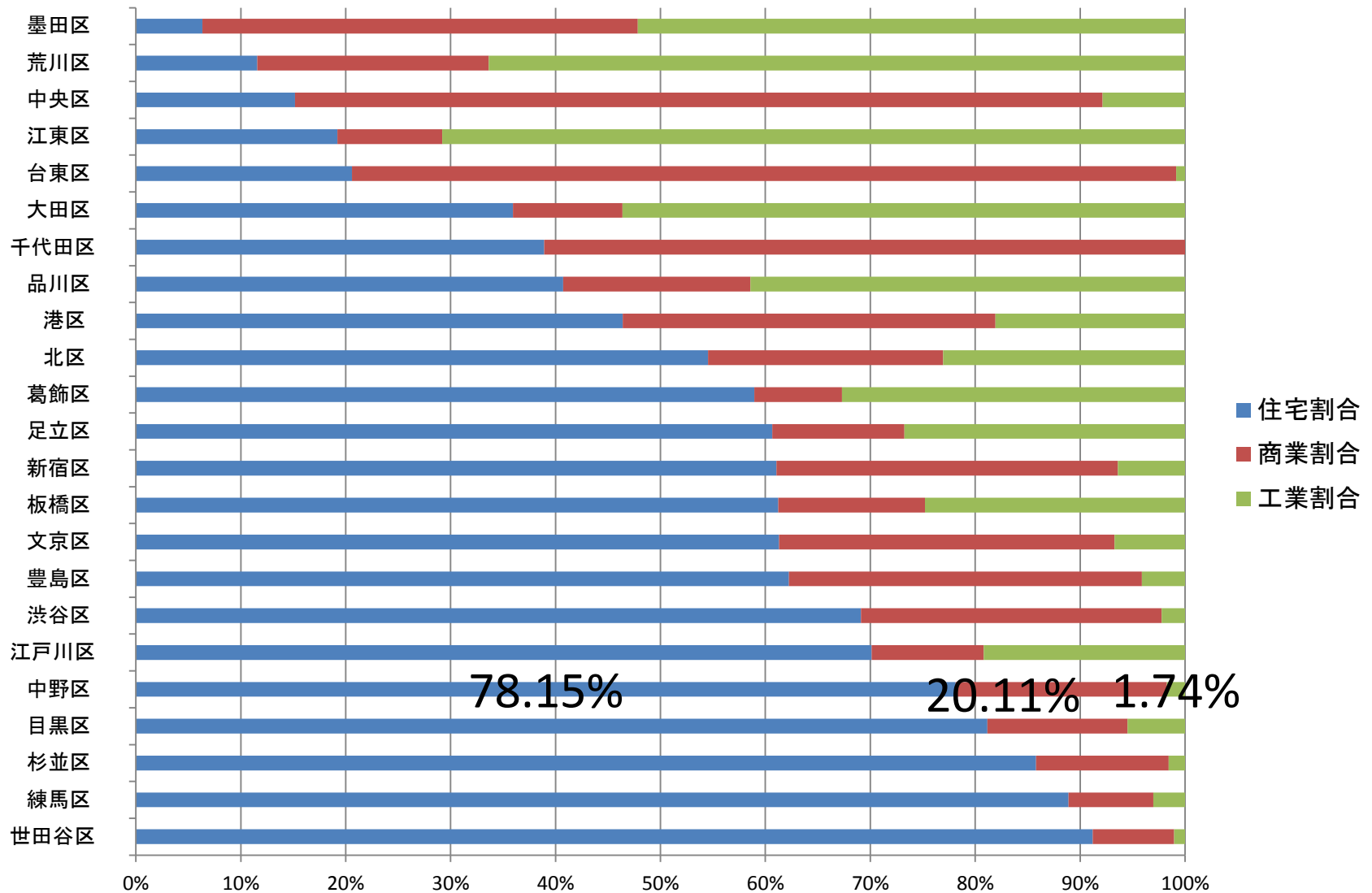
中野区のGDP

- 国民一人当たり名目GDP: 400万円
 - 3%相当: 12万円
- 中野区人口(2016年4月): 323,688人
- 中野区GDP: 1兆2947億5200万円
 - 3%相当: 388億4256万円

新しく生産された商品やサービスの付加価値額(GDP)を増やすには・・・

一人当たり12万円分の生産性を上げる⇒国際競争力
1万人分の人口を増やす⇒都市間競争力

中野の商業地域は20.11%



従業員数及び事業所数23区比較 (2014年度)

	従業者数		1km ² 当たり従業者数			事業所数		1km ² 当たり事業所数		
	従業者数	順位	総面積	従業者数	順位	事業所数	順位	総面積	事業所数	順位
千代田区	952,841人	2	11.64km ²	81,859.2人	1	33,904	3	11.64km ²	2,912.7	2
中央区	750,039人	3	10.18km ²	73,677.7人	2	37,749	2	10.18km ²	3,708.2	1
港区	1,002,027人	1	20.34km ²	49,263.9人	3	39,198	1	20.34km ²	1,927.1	4
新宿区	654,483人	4	18.23km ²	35,901.4人	4	33,387	4	18.23km ²	1,831.4	6
文京区	216,954人	13	11.31km ²	19,182.5人	8	14,165	19	11.31km ²	1,252.4	8
台東区	240,584人	11	10.08km ²	23,867.5人	6	24,305	9	10.08km ²	2,411.2	3
墨田区	170,426人	17	13.75km ²	12,394.6人	10	16,745	18	13.75km ²	1,217.8	9
江東区	360,215人	7	39.94km ²	9,018.9人	12	18,807	16	39.94km ²	470.9	21
品川区	403,584人	6	22.72km ²	17,763.4人	9	21,370	11	22.72km ²	940.6	11
目黒区	133,033人	19	14.70km ²	9,049.9人	11	12,035	22	14.70km ²	818.7	12
大田区	359,410人	8	59.46km ²	6,044.6人	17	31,066	5	59.46km ²	522.5	17
世田谷区	266,249人	10	58.08km ²	4,584.2人	19	28,562	6	58.08km ²	491.8	19
渋谷区	496,273人	5	15.11km ²	32,844.0人	5	28,476	7	15.11km ²	1,884.6	5
中野区	122,290人	22	15.59km ²	7,844.1人	13	12,756	21	15.59km ²	818.2	13
杉並区	162,727人	18	34.02km ²	4,783.3人	18	20,301	13	34.02km ²	596.7	15
豊島区	271,272人	9	13.01km ²	20,851.0人	7	19,782	14	13.01km ²	1,520.5	7
北区	130,383人	21	20.59km ²	6,332.3人	15	13,453	20	20.59km ²	653.4	14
荒川区	78,958人	23	10.20km ²	7,741.0人	14	9,769	23	10.20km ²	957.7	10
板橋区	202,676人	14	32.17km ²	6,300.2人	16	19,077	15	32.17km ²	593.0	16
練馬区	176,247人	16	48.16km ²	3,659.6人	23	21,060	12	48.16km ²	437.3	22
足立区	223,005人	12	53.20km ²	4,191.8人	20	25,596	8	53.20km ²	481.1	20
葛飾区	131,946人	20	34.84km ²	3,787.2人	21	17,658	17	34.84km ²	506.8	18
江戸川区	184,495人	15	49.86km ²	3,700.3人	22	21,511	10	49.86km ²	431.4	23
平均	334,353人	—	—	19,332.3人	—	22,641	—	—	1,190.7	—

産業中分類別事業所数ランキング (2014年度)

	産業中分類	2014	2009	増減
1	飲食店	1,872	1,892	-20
2	不動産賃貸業・管理業	1,462	1,671	-209
3	その他の小売業	855	981	-126
4	洗濯・理容・美容・浴場業	842	960	-118
5	医療業	840	819	+21
6	飲食料品小売業	680	791	-111
7	専門サービス業(他に分類されないもの)	413	472	-59
8	その他の教育, 学習支援業	343	369	-29
9	職別工事業(設備工事業を除く)	320	405	-85
10	技術サービス業(他に分類されないもの)	309	367	-58
	全分類合計	12,756	14,329	-1,573

産業中分類別従業員数ランキング (2009年度)

	産業中分類	2014	2009	増減
1	飲食店	10,942	11,326	-384
2	医療業	8,782	7,594	+1,188
3	飲食料品小売業	7,225	6,984	+241
4	その他の事業サービス業	7,033	5,395	+1,638
5	社会保険・社会福祉・介護事業	6,948	5,139	+1,809
6	情報サービス業	6,094	7,077	-983
7	不動産賃貸業・管理業	4,872	3,940	+932
8	その他の小売業	4,673	4,976	-303
9	機械器具卸売業	4,196	3,945	+251
10	その他の教育, 学習支援業	3,950	4,007	-57
	全分類合計	122,290	122,839	-549

区内の事業所数・従業員数の推移 (2014年度,2009年度の比較)

上位1～5位

順位	中分類	事業所数		
		2014	2009	増減
1	社会保険・社会福祉・介護事業	303	231	72
2	無店舗小売業	93	52	41
3	持ち帰り・配達飲食サービス業	133	111	22
4	医療業	840	819	21
5	運輸に附帯するサービス業	26	17	9

順位	中分類	従業員数		
		2014	2009	増減
1	社会保険・社会福祉・介護事業	6,948	5,139	1,809
2	その他の事業サービス業	7,033	5,395	1,638
3	医療業	8,782	7,594	1,188
4	飲料・たばこ・飼料製造業	1,120	47	1,073
5	不動産賃貸業・管理業	4,872	3,940	932

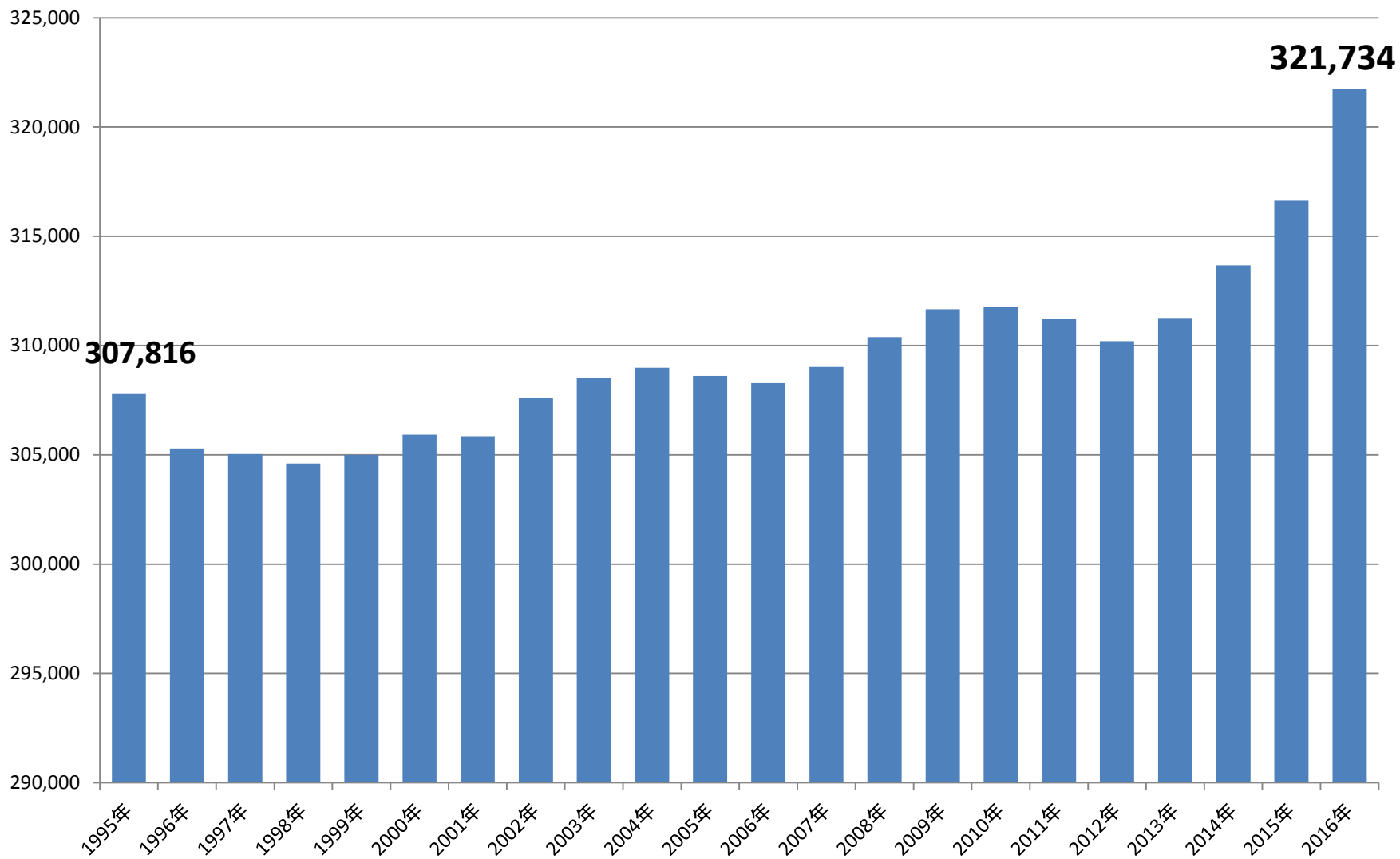
区内の事業所数・従業員数の推移 (2014年度,2009年度の比較)

下位1～5位

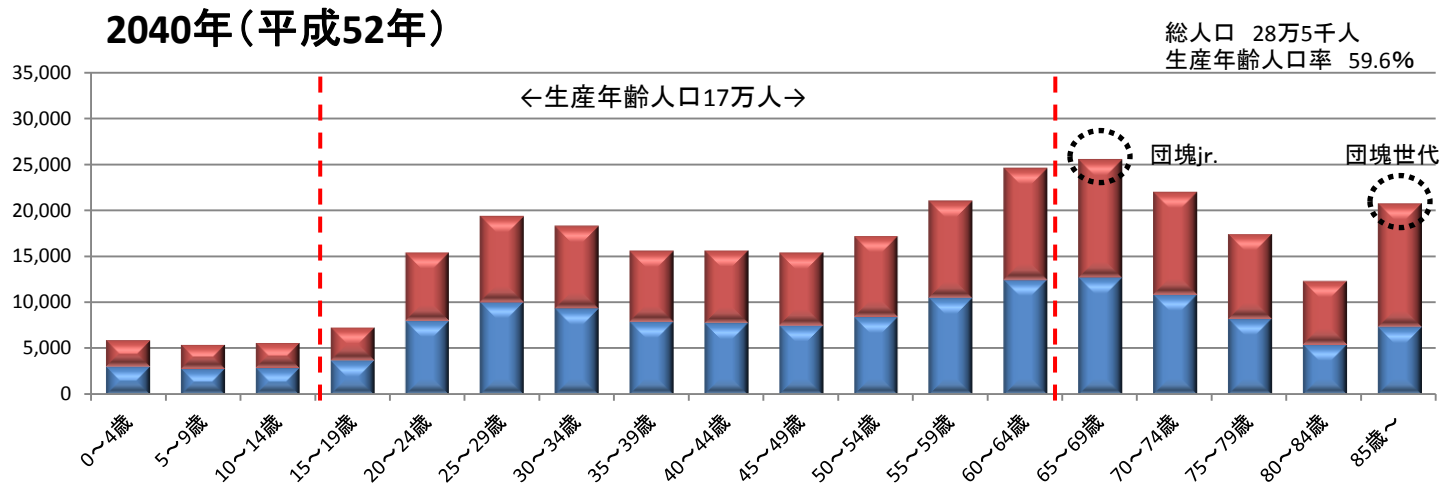
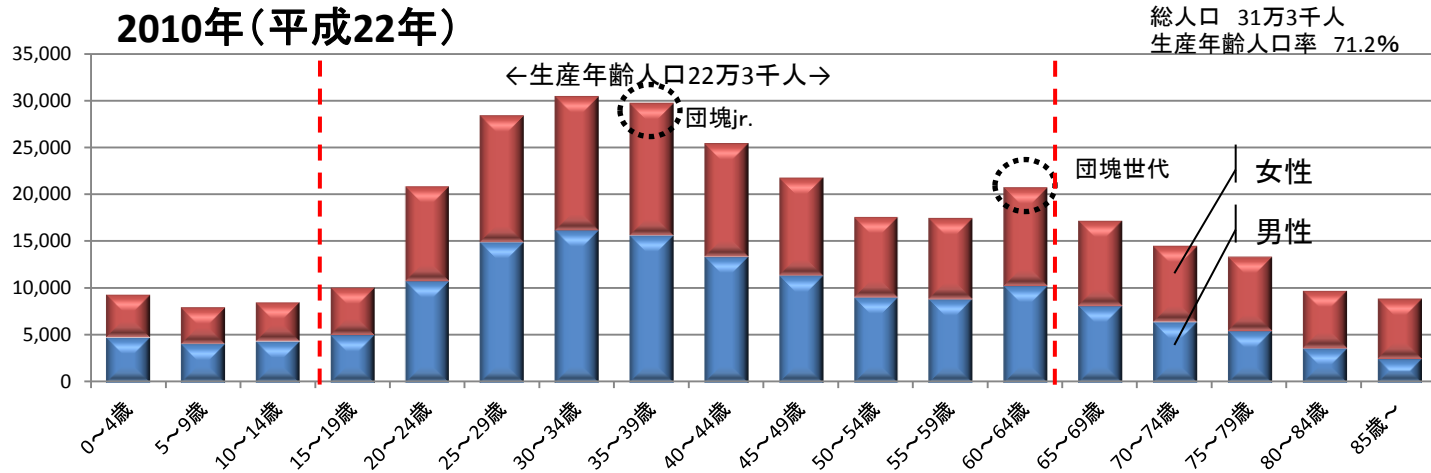
順位	中分類	事業所数		
		2014	2009	増減
1	不動産賃貸業・ 管理業	1,462	1,671	-209
2	その他の小売業	855	981	-126
3	洗濯・理容・美 容・浴場業	842	960	-118
4	飲食料品小売業	680	791	-111
5	飲食店	1,782	1,892	-110

順位	中分類	従業員数		
		2014	2009	増減
1	総合工事業	2,187	3,650	-1,463
2	学校教育	3,204	4,543	-1,339
3	情報サービス業	6,094	7,077	-983
4	設備工事業	2,079	3,042	-963
5	補助的金融業等	840	1,626	-786

中野区人口の推移

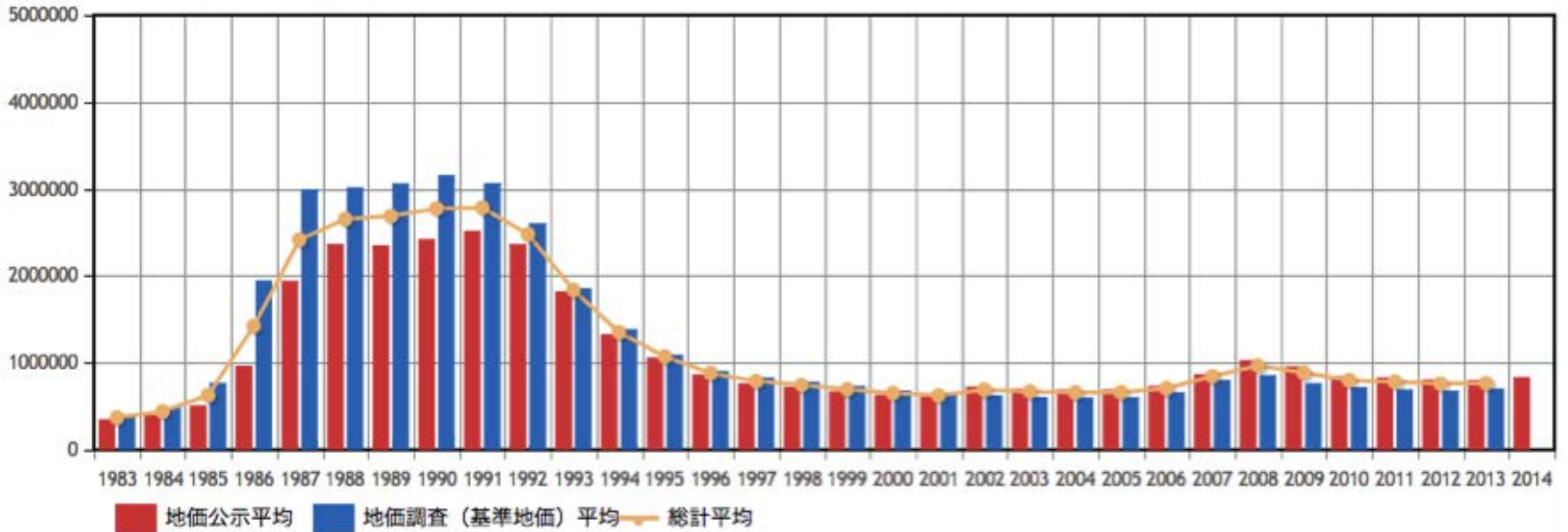


将来人口推計



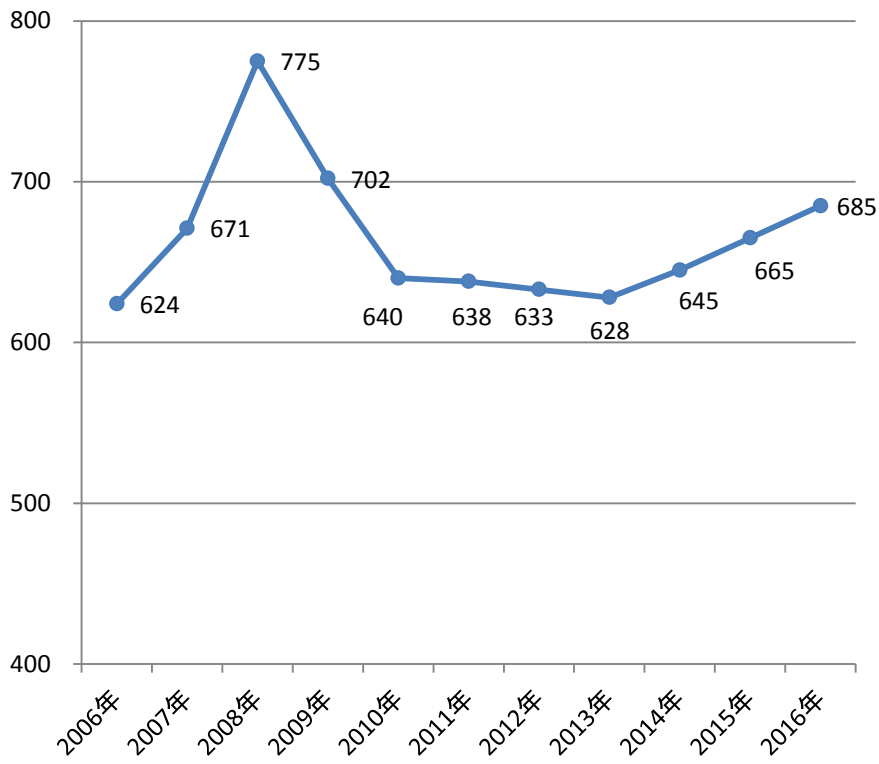
東京都の地価推移

東京都の過去からの地価推移

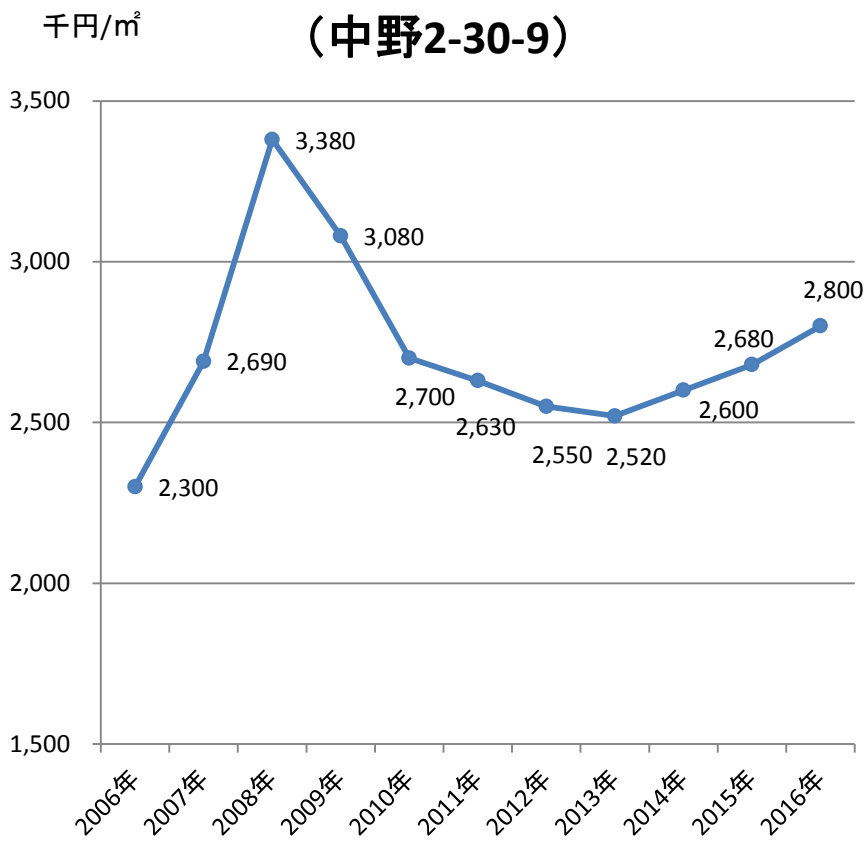


地価動向

公示地価 (中野3-23-46)



商業地 公示地価 (中野2-30-9)

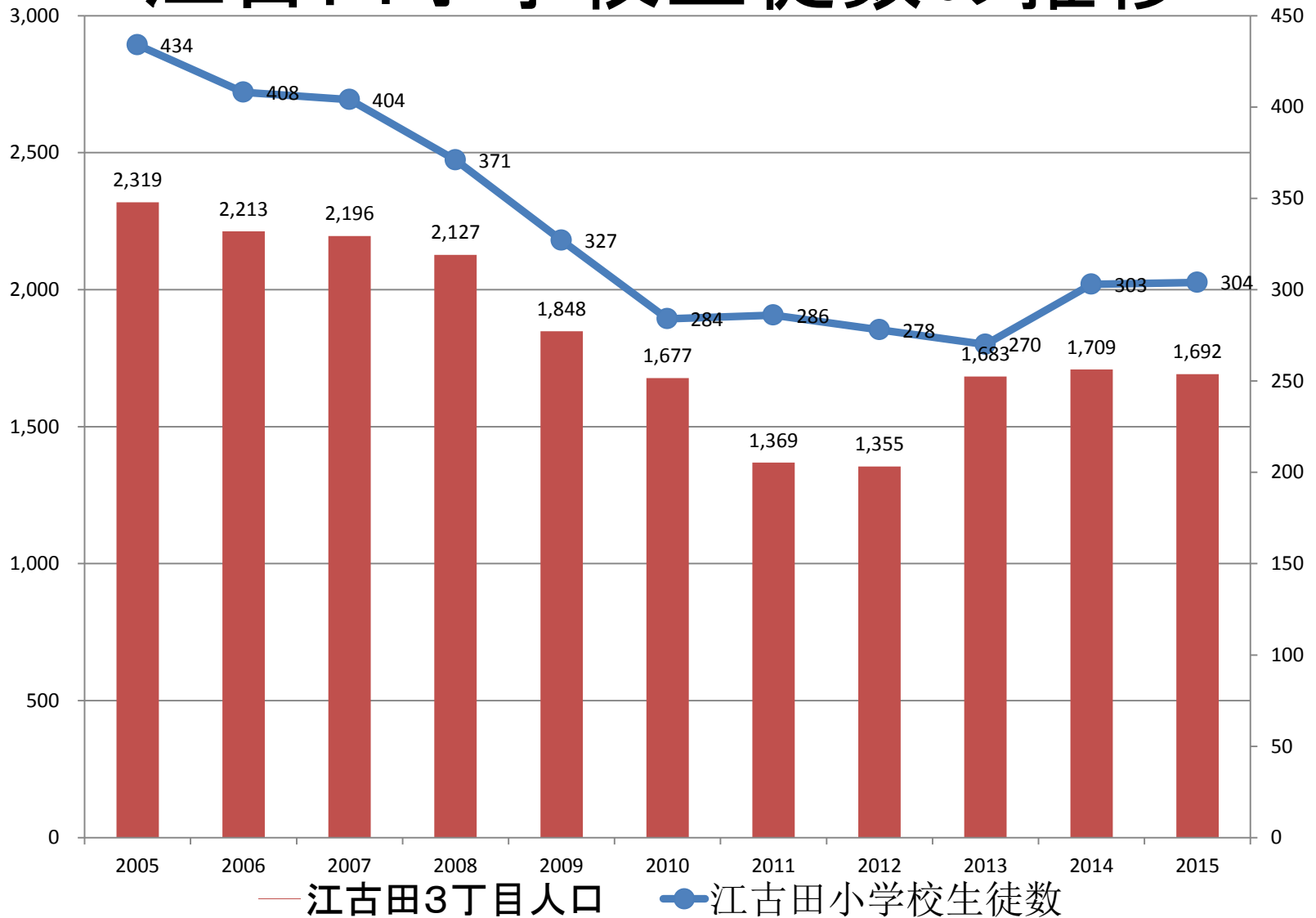


人口増減ランキング

	増加ランキング	増加数	増加率	減少ランキング	減少数	増加率
1位	東中野五丁目	1,250人	36.80%	江古田三丁目	-532人	-24.04%
2位	中野四丁目	497人	34.28%	弥生町六丁目	-190人	-10.17%
3位	東中野四丁目	940人	30.15%	上高田五丁目	-257人	-7.88%
4位	上鷺宮三丁目	492人	25.30%	弥生町三丁目	-192人	-6.26%
5位	東中野一丁目	1,240人	23.07%	南台一丁目	-57人	-4.48%
6位	鷺宮五丁目	420人	21.14%	南台四丁目	-131人	-3.17%
7位	中野三丁目	902人	18.12%	本町五丁目	-98人	-2.58%
8位	本町三丁目	788人	17.79%	江原町三丁目	-46人	-1.97%
9位	本町一丁目	510人	16.29%	中野二丁目	-42人	-1.64%
10位	松が丘二丁目	419人	15.52%	白鷺三丁目	-28人	-0.89%

平成18年度比 平成28年度町丁目別人口

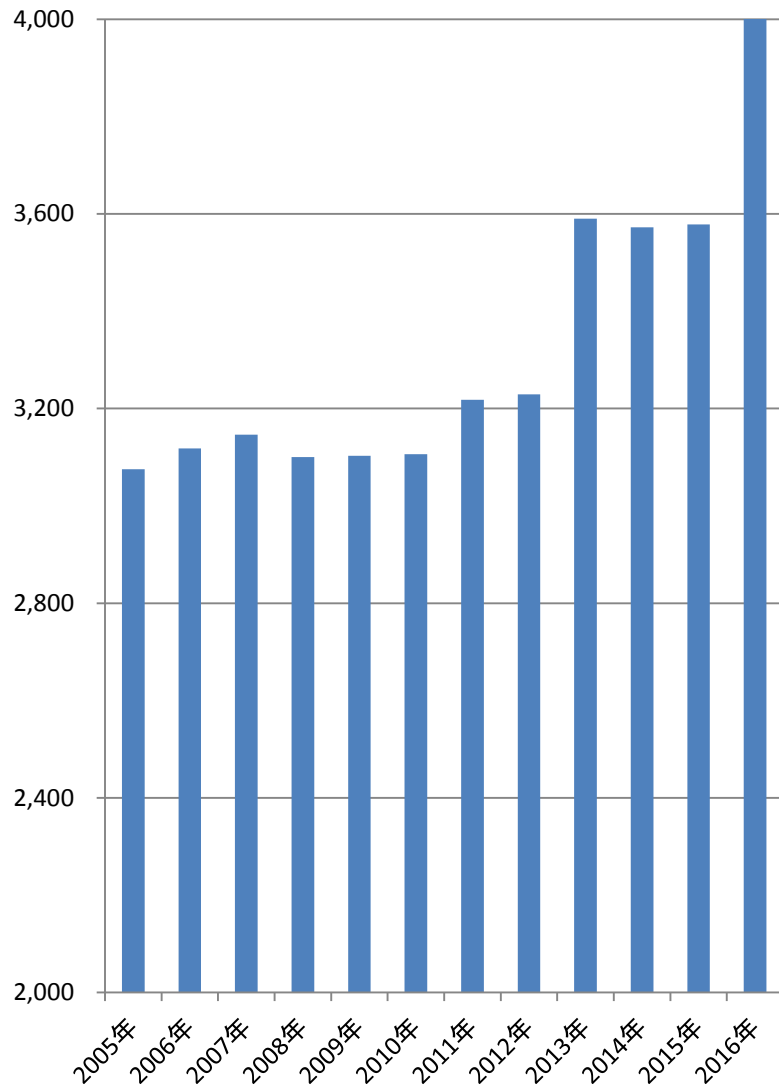
江古田三丁目人口及び 江古田小学校生徒数の推移



合同宿舎跡地開発

- 国家公務員合同宿舎の跡地をURが造成
- A地区：分譲マンション(532戸)
- B地区：総合東京病院新棟(小児救急等)
- C地区：賃貸(260戸)、学生寮(130室)、サ高住(122戸)、有料老人ホーム(100室)、保育園、学童クラブ、コンビニ、レストラン等
- A及びC地区の人口の試算
 - 2728人(従前964人の約3倍)

東中野四丁目人口の推移



高層マンションA

築年月 2015年3月

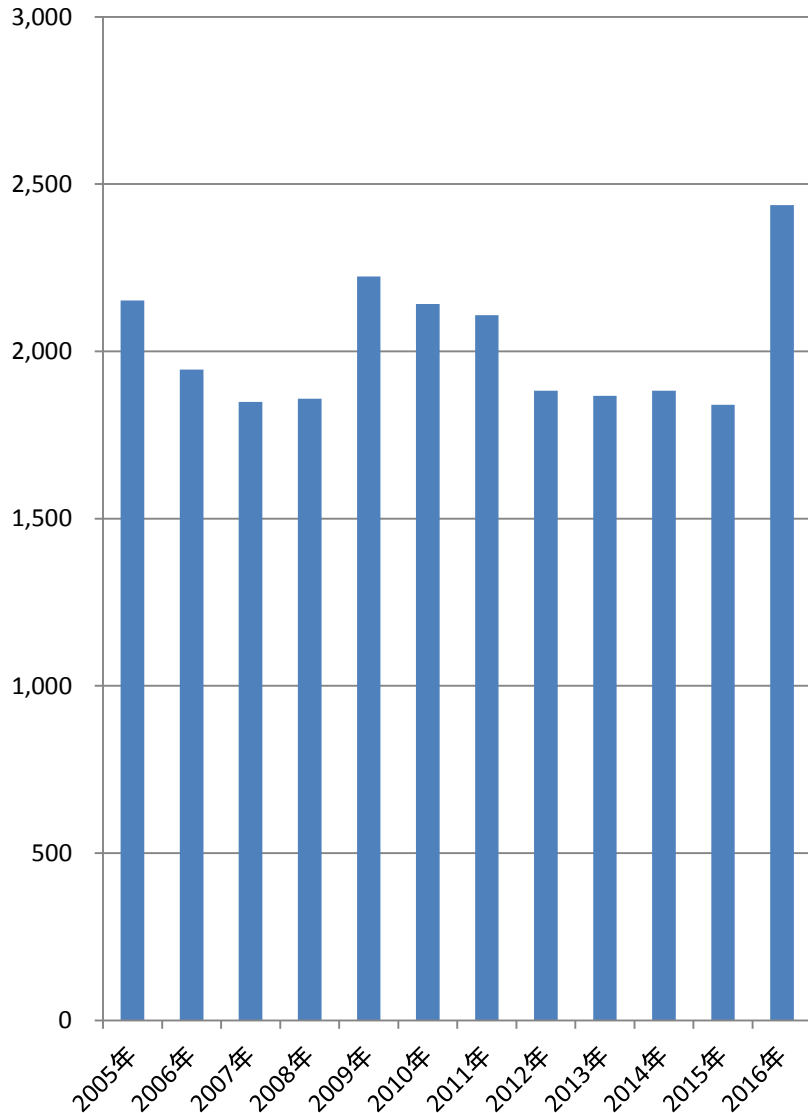
戸数 245戸

賃貸事例

2LDK、60.17㎡

34万円(5.7万/㎡)

上鷺宮三丁目人口の推移



低層マンションB

築年月 2015年2月

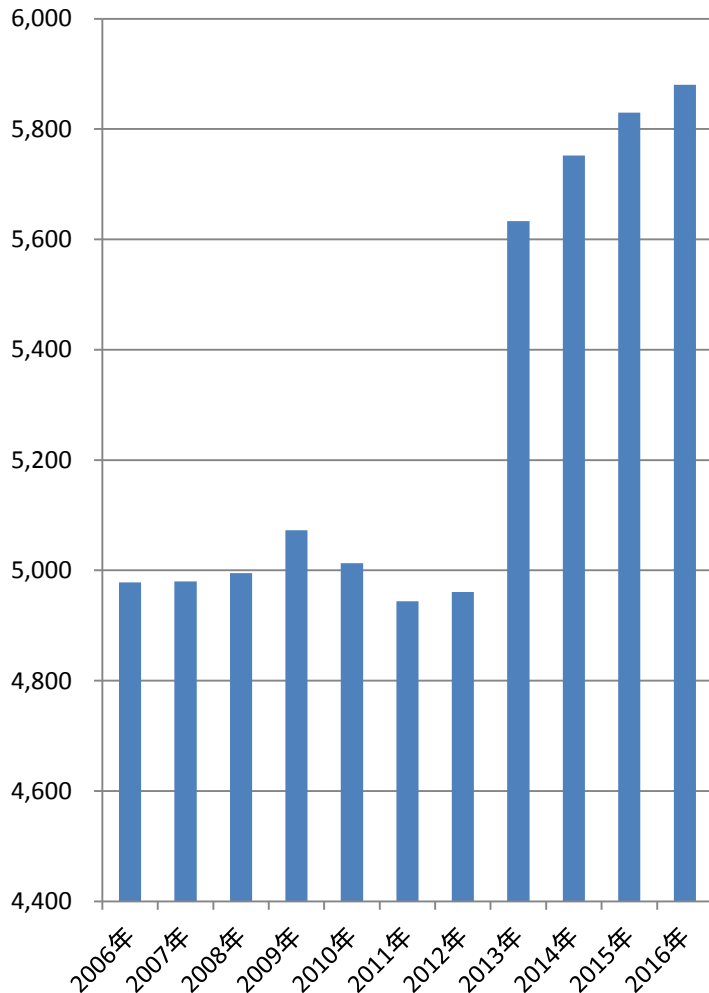
戸数 216戸

販売事例(中古)

3LDK、68.23m²

6480万円(95万/m²)

中野三丁目人口の推移



高層マンションC

築年月 2012年7月

戸数 234戸

販売事例(中古)

3LDK、71.33㎡

8,777万円(123万/㎡)

高層マンションD(中野五丁目)

築年月 2017年7月下旬予定

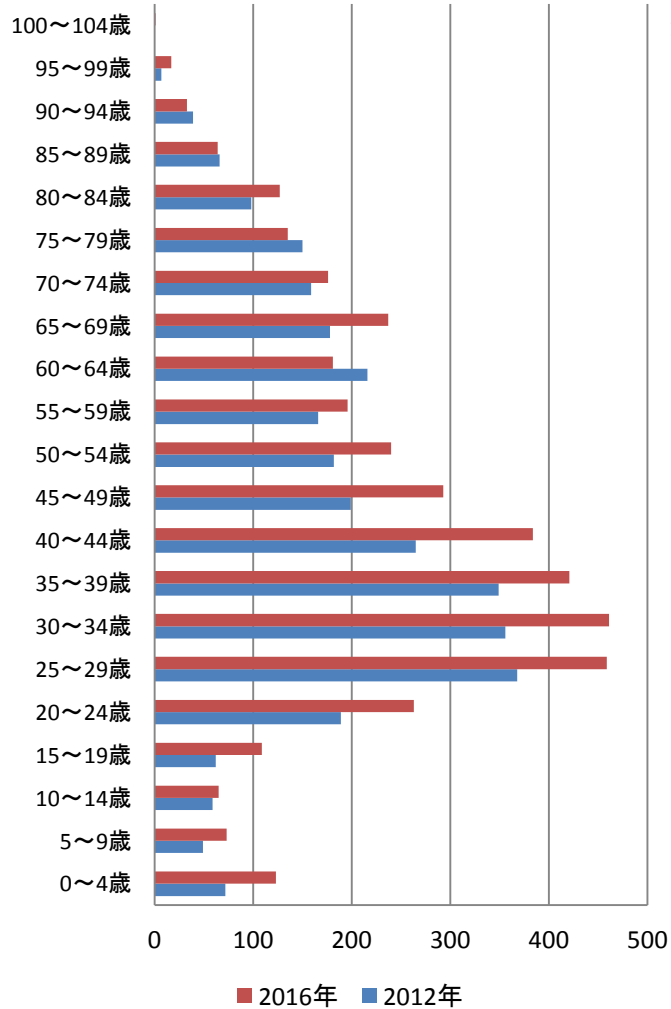
戸数 178戸

販売事例(新築)

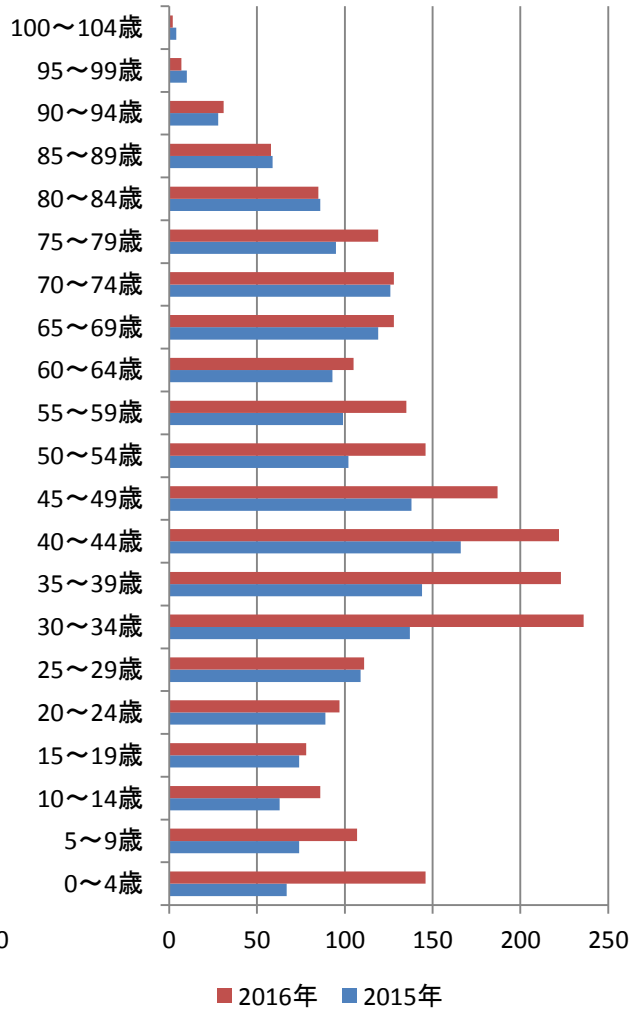
2LDK、56.49㎡ 6200万円台(110万/㎡)

各地区の年齢別人口比較

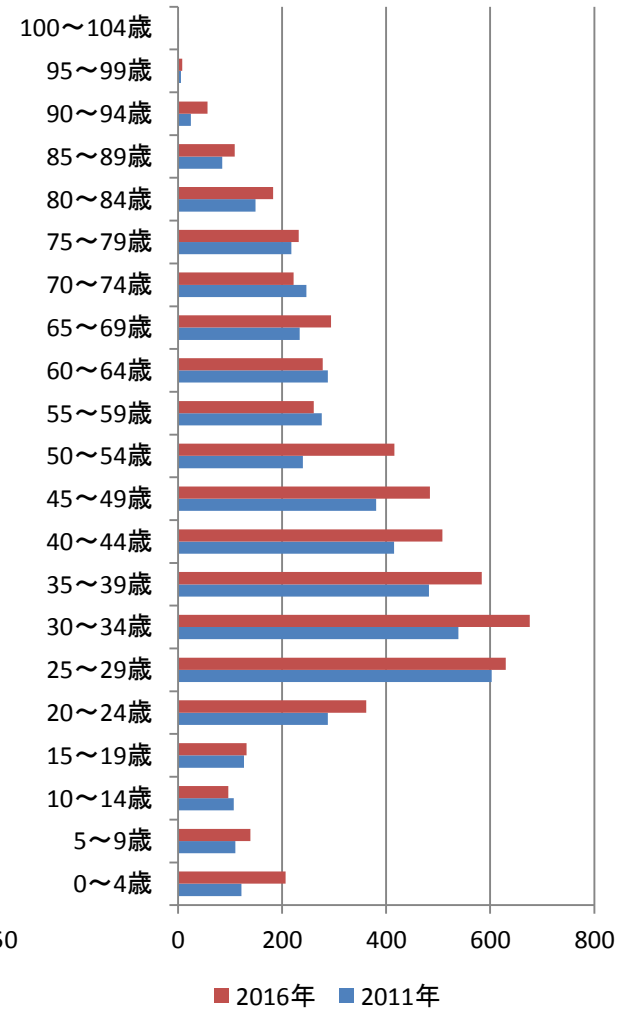
東中野四丁目



上鷺宮三丁目



中野三丁目



開発の背景

- 国家公務員宿舎や社宅の減少
- 長期的な地価の下落
- 住宅ローン低金利
- インフラ整備
 - 新江古田駅(1997年開業)
 - 環状6号線拡幅、山手トンネル整備
 - 富士見台駅高架、西武池袋線相直運転
 - 中野駅周辺まちづくり

中野駅周辺まちづくり



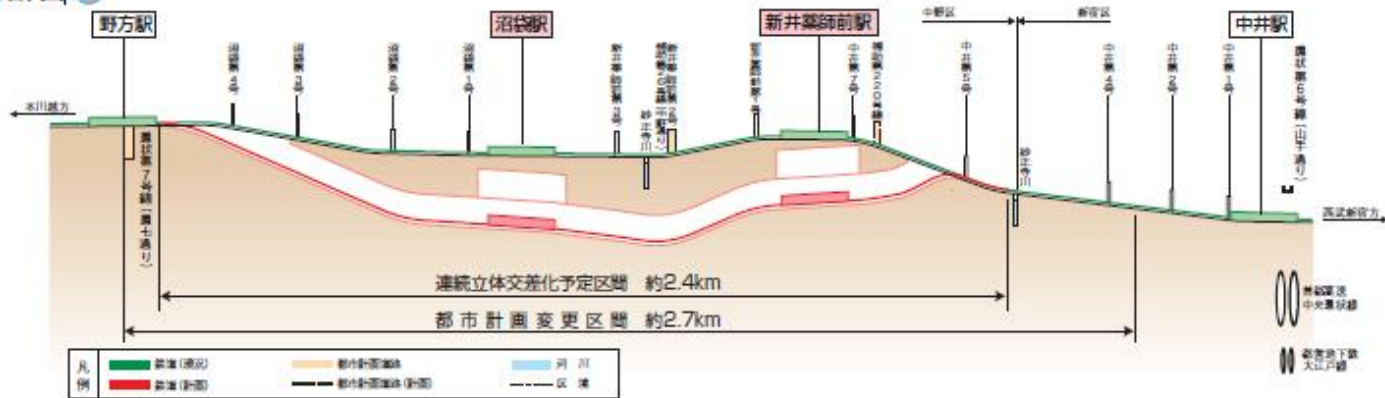
西武新宿線沿線まちづくり

連続立体交差化計画の概要図

● 平面図 ●



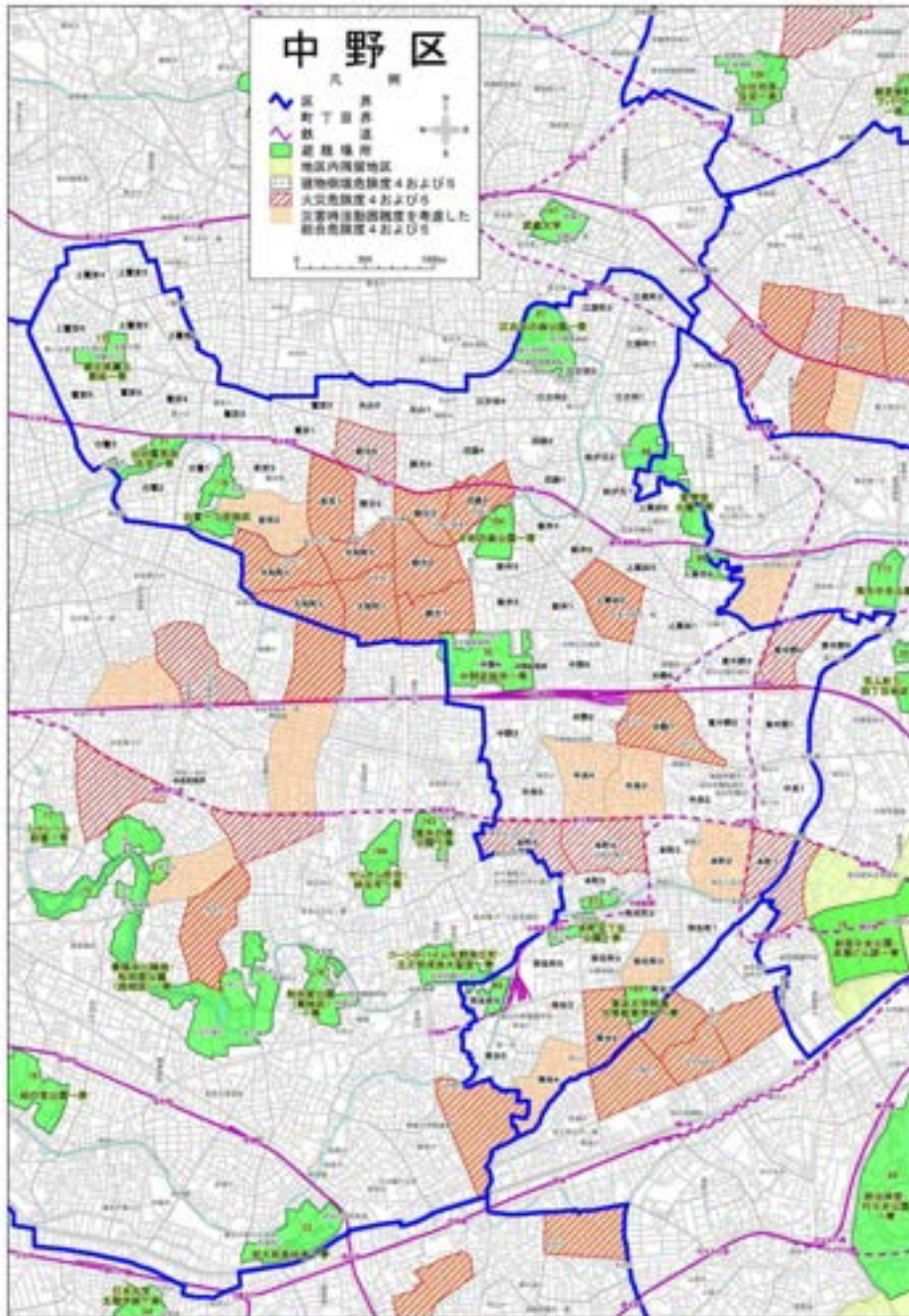
● 縦断面図 ●



木造住宅 密集地域

南台一・二丁目地区事例

- ・道路用地取得(平成24年度)
- ・道路拡幅整備(平成24年度)



10か年計画における 主なまちづくりの事業費

事業名	事業費
中野駅地区	260億円
中野三丁目土地区画整理事業	75億円
中野二丁目地区	120億円
囲町地区	168億円
連続立体交差事業調整	83億円
新井薬師前駅周辺基盤整備(220号線)	79億円
沼袋周辺地区基盤整備(区画街路4号線)	192億円
木造住宅密集地域整備	38億円
弥生町三丁目周辺地区まちづくり	22億円
大和町まちづくり	73億円
平和の森公園再整備	73億円
新区役所整備	201億円

GDPを増やすには

- インフラを整備し、投資しやすい環境をつくる
 - 道路・交通環境
 - 開発誘導
- 安心・安全が価値を高める
 - 木密地域整備
 - エリアマネジメント
- 生産⇒所得⇒消費⇒生産・・・の経済循環
 - 人口動向をビジネスチャンスに
 - ICT活用、多様な働き方で生産性を上げる