

第3章 商業・サービス産業と都市構造

我が国の多くの都市は、かつて工業を中心に経済成長を遂げたが、今日の大都市を中心とする都市経済は、商業・サービス産業に大きく依存している。

本章においては、事業所向けサービス、個人向けサービス、小売業に着目し、都市の商業・サービス産業の立地の特色を把握する。また、都市の中心業務地区、事務所・店舗等は、商業・サービス産業に大きく依存する都市経済と都市の活力を支えている。このため、主要な都市について、商業・サービス産業を中心とした事業所の立地と事務所・店舗等業務用建物のストックの面からみた都市構造の特色を比較し、持続的な都市と都市経済の発展に向けた課題を整理する。

第1節 都市規模等別に見たサービス産業の立地の特色

1. 概況

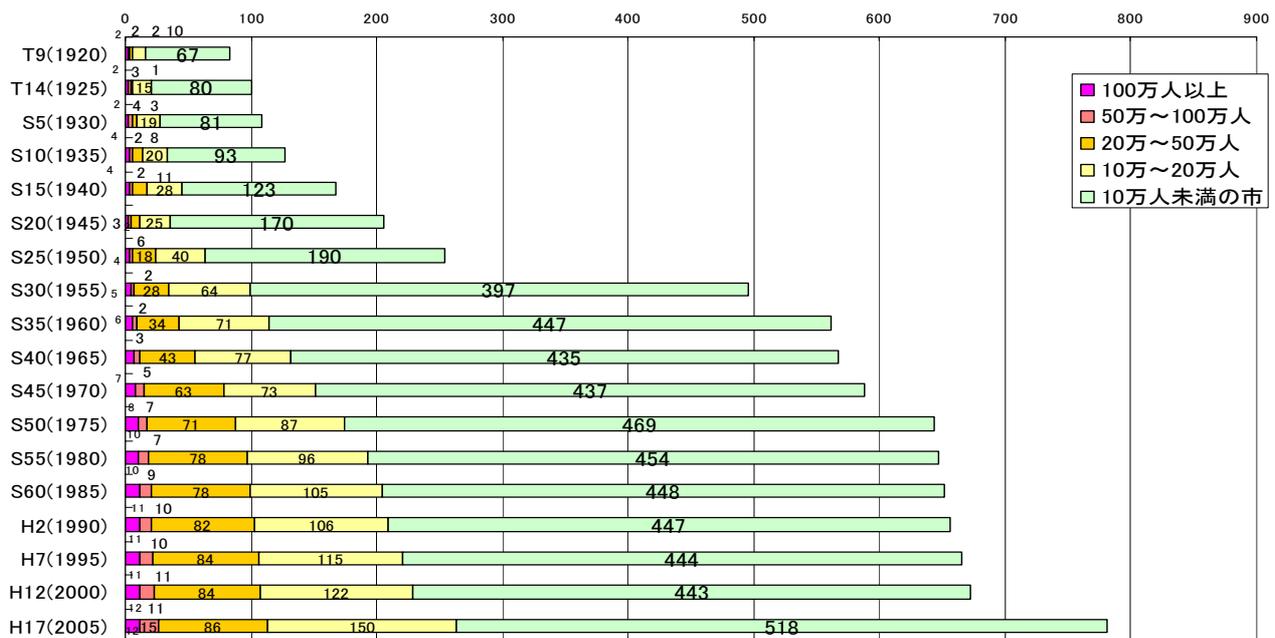
(1) 都市規模別の都市と人口の推移

(昭和45年には人口の過半が人口10万人以上の都市に居住)

人口規模別の都市数の推移をみると、人口100万人以上の都市は、1920年には東京都特別区(2, 173, 201人)及び大阪市(1, 252, 983人)のみであったが、昭和50年に10都市を超える。人口10万人以上の都市も、1920年の10市から、市町村合併の進展もあいまって増加し、昭和60年には100を上回る。

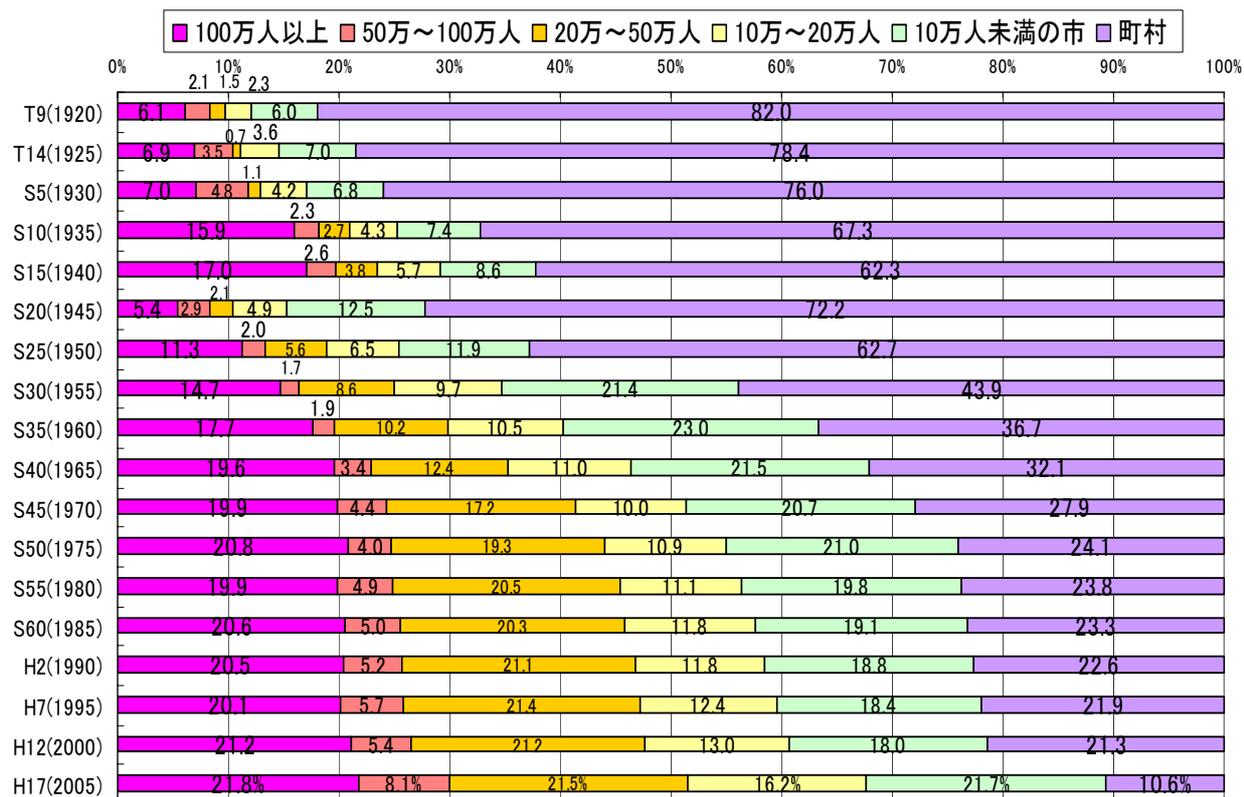
人口規模の大きな都市の増加に伴い、昭和45年には、総人口の半数以上が人口10万人以上の都市に居住することになる。

図表 I - 3 - 1: 人口規模別の市の数の推移



資料：総務省統計局監修「日本長期統計総覧」及び「平成17年国勢調査報告」

図表 I - 3 - 2: 都市人口規模別の人口の推移



資料：総務省統計局監修「日本長期統計総覧」及び「平成 17 年国勢調査報告」

(2) 都市規模別事業所立地の状況

1) 都市規模別の産業大分類別従業者比率

(人口規模が大きいほど第三次産業の比率は高い)

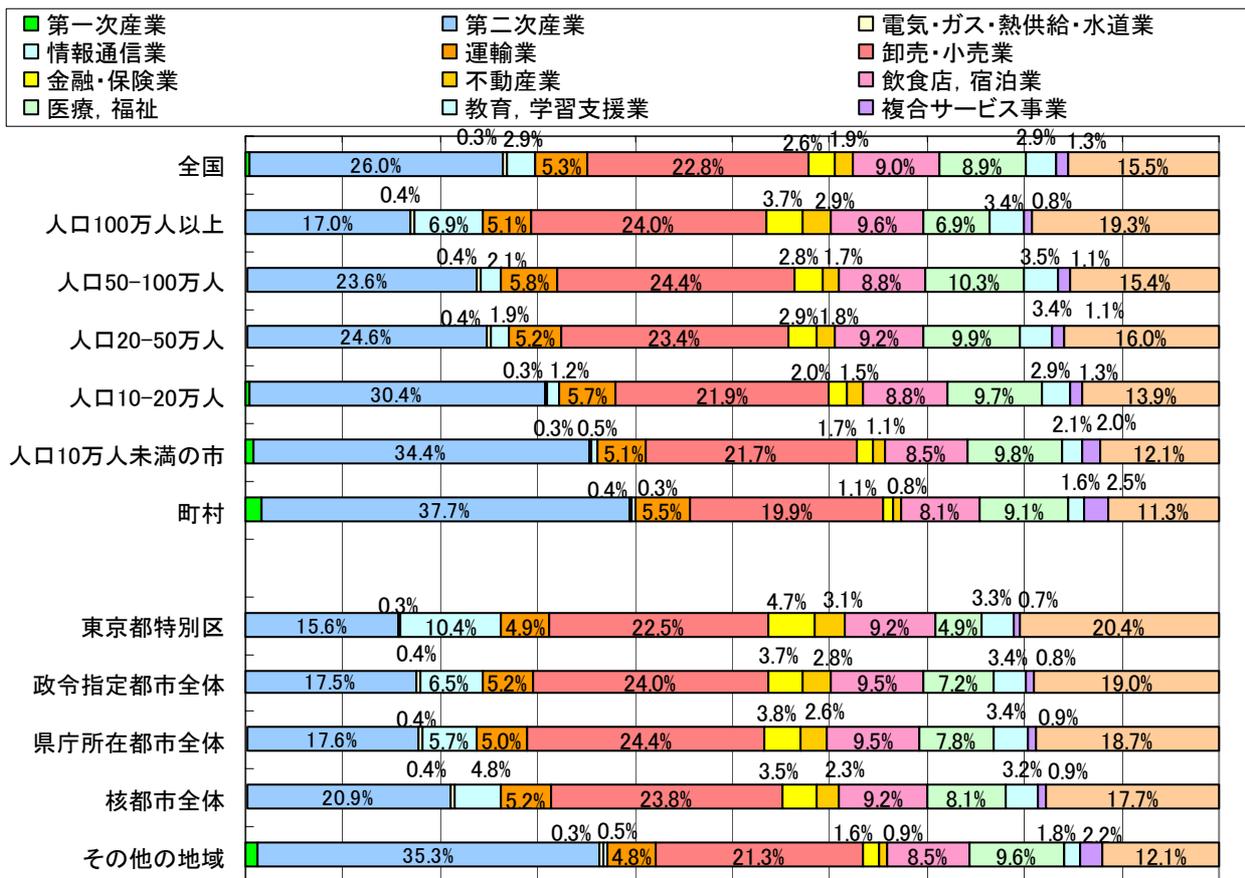
商業・サービス産業の立地は、都市人口規模のほか、都市の機能、他の関連する産業の立地など様々な要因に影響されると考えられる。

都市規模等別に、全産業に占める産業大分類別従業者数比率をみると、人口規模が小さくなるほど、第二次産業の比率は高く、第三次産業の比率は低くなる。

第三次産業の中で、卸売・小売業は、人口規模が大きくなるほど高くなるが、人口 100 万人以上の都市は、人口 50 万~100 万人の都市よりも低い。金融・保険業及び不動産業の比率は、人口規模が大きいほど高い。

東京都特別区、政令指定都市、県庁所在都市、核都市及びその他の地域の平均を比較すると、情報通信業、金融・保険業及びサービス業は、この順番に従業者比率が高く、第二次産業、及び医療・福祉業はこの順番に低い。県庁所在都市及び政令指定都市は概ね同様の傾向を示している。

図表 I-3-3: 都市規模別と都市機能別の事業所数比率の比較(産業大分類)



資料：総務省統計局「平成18年事業所・企業統計調査」

2) 都市規模別の従業者の分布

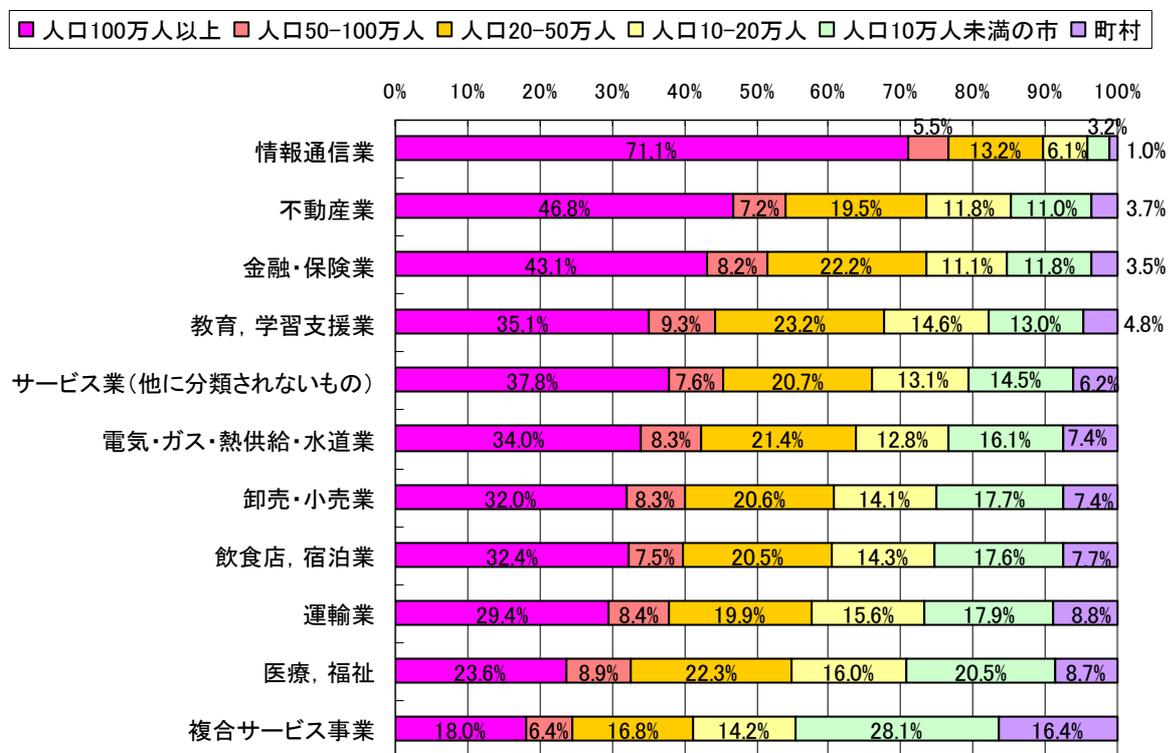
(従業者の3割以上は人口100万人以上の都市に、7割以上が10万人以上の都市に)

都市規模別に、全国に占める当該人口規模の都市等の産業大分類別の従業者数割合をみると、全事業所従業者の3割以上は人口100万人以上の都市に、7割以上が人口10万人以上の都市に存する。

情報通信業は、人口100万人以上の都市が71.1%、人口10万人以上の都市になると95.7%を占める。このほか、不動産業、金融・保険業及び教育、学習支援業は、人口10万人以上の都市の占める割合が8割を上回る。

図表 I-3-4: 都市規模別産業大分類別従業者数割合

*人口10万人以上の都市の割合の大きい順。



資料：総務省統計局「平成18年事業所・企業統計調査」

2. サービス産業の種類と都市規模別の立地の状況

以下では、商業・サービス産業のうち、特に事業所向けサービスに着目し、都市規模別の立地の状況を把握する。併せて集客サービスを中心とした個人向けサービス及び小売業についても、都市規模別の立地の状況を概観する。

(1) 事業所向けサービス等と都市規模立地の状況

(小規模都市には金融・証券業、情報サービスの立地が少ない)

事業所向けのサービスの立地は企業の立地を左右する。特に三大都市圏外においては、当該都市又は都市圏内に、事業活動に必要なサービスが立地していることは、企業の事業活動の可能性やコストに影響を及ぼす。

主要な事業所向けサービス、金融・情報等 27 業種について、都市人口規模別に事業所存在率をみると、三大都市圏外の人口 100 万人以上の都市では、全ての業種が立地する。

人口 50 万から 100 万人規模の都市においても大多数の業種が立地するが、金融業のうち、東京に事業所の 70.4%が集中する「証券業類似業¹⁵⁾」、「商品先物取引業、商品投資業¹⁶⁾ (46.9%)」、「その他の貸金業、投資業等非預金信用機関¹⁷⁾ (48.2)」のほか、中央銀行及び政治府系金融機関などは存在率が下がる。人口 20 万から 50 万人規模になると、金融業を中心に 100%を切る業種が拡大する。

人口 10 万～20 万人規模の都市は、金融業だけでなく、法律事務所等、情報サービス、不動産管理業なども 100%を切り、人口 10 万人未満の市では半数以上の業種で存在率は 50%を下回り、最も高い土木建築サービスであっても 84.9%に留まる。

(三大都市圏外の都市の方が平均事業所数は多い)

事業所向けサービス等について、都市人口規模別に事業所数をみても、金融業を中心に、人口規模が下がるにつれて、平均事業所数 5 未満の業種が増え、人口 10～20 万人規模の都市では半数前後、人口 10 万人未満の市では大多数の業種に及ぶ。

人口規模が同程度の三大都市外の都市と全体の平均の事業所数を比較すると、人口 10 万人以上、100 万人未満の都市においては、不動産賃貸・管理以外の、大多数の業種について、三大都市圏外の都市の事業所数の方が多。

¹⁵⁾ 「証券業類似業」とは、抵当証券業、証券投資顧問業

¹⁶⁾ 「商品先物取引業、商品投資業」とは、国内市場商品先物取引業、商品投資業、その他の商品先物取引業、商品投資業

¹⁷⁾ 「その他の貸金業、投資業等非預金信用機関」とは、投資業、住宅専門金融業、証券金融業、他に分類されない貸金業、投資業等非預金信用機関

図表 I-3-5:業種別(小分類)事業所向けサービス産業の立地する都市の割合

	100%未満		50%未満		5%未満		0%			
	100万人以上		50~100万人		20~50万人		10~20万人		10万人未満の市	
	全体	三大都市圏外	全体	三大都市圏外	全体	三大都市圏外	全体	三大都市圏外	全体	三大都市圏外
中央銀行	83.3%	100.0%	46.7%	77.8%	29.1%	51.0%	2.7%	3.5%	0.0%	0.0%
郵便貯金・為替・振替業務取扱機関	91.7%	100.0%	40.0%	66.7%	33.7%	57.1%	2.7%	3.5%	0.1%	0.0%
商品先物取引業, 商品投資業	91.7%	100.0%	66.7%	77.8%	23.3%	36.7%	3.3%	2.4%	0.3%	0.1%
証券業類似業	75.0%	100.0%	40.0%	33.3%	18.6%	20.4%	4.7%	1.2%	0.8%	0.7%
その他の貸金業、投資業等非預金信用機	100.0%	100.0%	73.3%	77.8%	48.8%	61.2%	15.3%	15.3%	1.4%	1.4%
政府関係金融機関	100.0%	100.0%	93.3%	88.9%	62.8%	89.8%	23.3%	35.3%	1.3%	1.4%
保険サービス業	100.0%	100.0%	93.3%	100.0%	70.9%	81.6%	30.0%	31.8%	3.9%	3.8%
補助的金融業、金融附帯業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	72.1%	93.9%	42.7%	58.8%	7.3%	7.7%
法律事務所, 特許事務所	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%	79.3%	81.2%	11.3%	10.5%
クレジットカード業, 割賦金融業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.9%	93.9%	53.3%	67.1%	10.7%	11.4%
証券業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	79.3%	88.2%	13.2%	11.8%
損害保険業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.2%	100.0%	74.0%	88.2%	14.7%	15.6%
農林水産金融業	100.0%	100.0%	80.0%	100.0%	67.4%	83.7%	42.0%	48.2%	19.0%	19.1%
情報処理・提供サービス業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	90.7%	90.6%	23.3%	21.0%
貸金業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.7%	96.5%	22.1%	22.3%
ソフトウェア業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	98.8%	37.3%	34.3%
デザイン・機械設計業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	45.7%	41.0%
不動産管理業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	96.5%	45.3%	41.4%
生命保険業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	51.1%	49.3%
公認会計士事務所, 税理士事務所	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	58.3%	54.2%
不動産賃貸業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	64.3%	61.2%
公証人役場, 司法書士事務所	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	67.8%	66.5%
写真業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	72.6%	71.9%
中小企業等金融業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	76.1%	75.4%
その他の専門サービス業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	77.8%	75.7%
銀行(中央銀行を除く)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	78.8%	77.1%
土木建築サービス業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	86.7%	84.9%

資料：総務省統計局「平成18年事業所・企業統計調査」

図表 I-3-6 : 業種別（小分類）事業所向けサービス産業の平均事業所数

	100万人以上		50～100万人		20～50万人		10～20万人		10万人未満の市	
	全体	うち三大都市圏外	全体	うち三大都市圏外	全体	うち三大都市圏外	全体	うち三大都市圏外	全体	うち三大都市圏外
郵便貯金・為替・振替業務取扱機関	1.6	1.8	0.4	0.7	0.4	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0
中央銀行	0.8	1.0	0.5	0.8	0.3	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0
証券業類似業	20.4	1.3	0.5	0.6	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0
商品先物取引業, 商品投資業	37.3	18.0	1.4	1.8	0.5	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0
その他の貸金業、投資業等非預金信用機	38.4	11.5	1.7	2.1	0.9	1.2	0.3	0.3	0.0	0.0
政府関係金融機関	6.8	5.8	2.2	2.8	1.1	1.7	0.3	0.4	0.0	0.0
農林水産金融業	6.6	4.8	3.7	5.4	2.1	2.8	0.9	1.1	0.3	0.3
補助的金融業, 金融附帯業	43.2	24.0	5.7	7.4	3.1	4.9	0.8	1.2	0.1	0.1
保険サービス業	28.0	19.5	6.0	8.7	2.7	4.1	0.5	0.6	0.0	0.0
証券業	80.2	20.3	11.1	12.7	5.7	6.2	1.8	1.9	0.2	0.2
損害保険業	48.5	33.5	14.7	16.9	10.9	13.5	4.3	5.8	0.4	0.4
クレジットカード業, 割賦金融業	60.9	54.8	17.9	22.6	7.3	10.6	1.7	2.2	0.2	0.2
情報処理・提供サービス業	414.1	151.3	37.0	43.1	15.0	18.9	4.3	4.0	0.4	0.3
中小企業等金融業	171.3	83.8	51.7	68.9	26.9	32.9	11.5	14.3	2.5	2.4
法律事務所, 特許事務所	781.0	215.8	51.9	60.2	19.8	28.3	3.6	4.2	0.2	0.2
貸金業	212.4	137.5	52.1	69.4	24.1	32.3	7.1	9.6	0.5	0.5
生命保険業	186.9	133.3	54.5	63.8	30.0	36.6	11.7	13.6	2.0	2.0
写真業	298.8	142.3	64.1	79.1	27.4	33.5	12.1	14.3	2.4	2.3
公証人役場, 司法書士事務所	261.3	149.8	65.6	80.1	29.6	36.0	11.9	14.7	2.5	2.5
銀行(中央銀行を除く)	272.5	183.3	75.1	88.3	39.1	50.0	14.0	16.7	3.0	2.9
デザイン・機械設計業	752.9	200.8	78.3	91.9	35.1	40.4	13.2	13.4	1.5	1.2
ソフトウェア業	1,123.0	472.8	88.2	109.3	35.3	42.8	11.5	11.1	1.0	0.8
不動産管理業	1,223.8	769.0	116.3	86.8	61.8	43.0	19.8	9.9	1.9	1.4
公認会計士事務所, 税理士事務所	1,225.7	459.8	173.1	201.0	73.8	81.4	26.4	27.8	3.2	2.8
不動産賃貸業	1,571.5	702.3	211.8	228.4	101.4	114.2	36.4	34.7	4.8	4.1
その他の専門サービス業	1,703.4	732.5	218.1	270.6	97.6	125.0	34.6	41.0	5.3	5.0
土木建築サービス業	1,396.0	953.5	290.5	360.1	136.1	176.1	49.4	60.4	8.8	8.4

資料：総務省統計局「平成18年事業所・企業統計調査」

人口50～100万人規模の都市で1未満
 人口20～50万人規模の都市で1未満
 人口10～20万人規模の都市で1未満
 人口10万人未満規模の都市で1未満
 5未満 1～2

(2) 個人向けサービス

(飲食業、旅館・ホテルは比較的多い)

主として個人を対象とするサービスとして、飲食・宿泊業、娯楽業など集客サービスに着目し、都市人口規模別の事業所数の平均をみると、全体として事業所数が限られている業種、映画館、劇場（興行場、興行団）といった大都市に集中する業種などは、人口50万人から100万人規模の都市であっても平均事業所数は10未満であり、人口規模が小さい都市では、ごく限られる。

飲食業や旅館・ホテル業などは、人口規模に応じて事業所数は少なくなるものの、人口10万人以上の都市においては、10事業所以上立地する。

図表 I-3-7：都市人口規模別・平均集客サービス事業所数

	100万人以上		50～100万人		20～50万人		10～20万人		10万人未満の市	
	全体	三大都市圏外	全体	三大都市圏外	全体	三大都市圏外	全体	三大都市圏外	全体	三大都市圏外
競輪・競馬等の競走場, 競技団	11.3	1.0	3.1	0.3	1.6	1.9	0.3	0.5	0.2	0.2
簡易宿所	44.7	2.5	1.9	2.0	1.1	1.7	0.5	0.6	0.4	0.4
映画館	19.6	10.3	4.3	4.9	2.2	2.9	0.7	0.7	0.1	0.1
公園、遊園地	11.5	8.8	4.1	4.8	1.7	1.9	1.1	1.3	0.3	0.3
劇場(興行場、興行団)	140.3	28.5	7.9	9.2	2.8	2.7	1.2	1.0	0.1	0.1
下宿業	22.6	53.5	6.5	9.4	6.1	9.5	2.8	4.8	0.5	0.5
料亭	70.7	11.5	20.7	29.1	9.2	12.9	4.9	7.1	1.4	1.4
その他の宿泊業	150.4	91.5	30.3	31.3	16.7	14.4	7.4	7.0	2.6	2.6
スポーツ施設提供業	125.9	77.0	39.9	41.8	21.5	22.8	10.3	11.6	2.7	2.6
その他の娯楽業	269.5	135.5	53.5	62.0	27.5	28.5	10.9	11.8	3.0	2.9
遊戯場	645.2	322.5	148.9	159.9	69.0	74.0	29.5	31.1	4.8	4.5
その他の一般飲食店	891.8	442.3	185.2	191.0	77.2	72.6	30.2	28.9	4.9	4.2
すし店	770.3	331.0	170.7	176.7	76.7	81.0	31.8	32.9	5.9	5.4
そば・うどん店	872.2	329.3	154.0	149.4	78.0	81.1	33.4	32.1	6.2	5.6
旅館、ホテル	341.2	224.8	118.7	158.1	73.6	108.0	36.8	54.7	20.7	22.7
喫茶店	2161.1	696.0	393.1	402.2	204.7	207.7	71.5	70.2	13.4	11.7
酒場、ビヤホール	3878.0	1930.3	825.5	883.3	381.1	398.2	152.9	158.7	23.8	21.7
バー、キャバレー、ナイトクラブ	3560.1	2405.0	812.0	1021.0	390.8	504.9	162.1	214.6	25.5	26.1
食堂、レストラン	5737.2	2622.0	1141.9	1241.1	559.9	610.1	230.6	247.9	43.0	40.7

資料：総務省統計局「平成18年事業所・企業統計調査」

1未満 5未満 10未満
1000以上 500以上

(3) 小売業

(人口 10 万人以上の市にはほぼ全ての業種が立地)

小売業 28 業種について、都市人口規模別の平均事業所数をみると、人口 10 万人以上の都市においては、百貨店、総合スーパー以外については、全ての業種が立地する。

人口 50～100 万人の都市及び人口 20～50 万人の都市においては、平均 20 件未満しか立地しない業種数は概ね 3 業種と変わらないが、事業所数は前者が倍程度となっている。

人口 10～20 万人規模の都市においては、20 件未満しか立地しない業種数が倍増し、また、各業種の事業所数も 20～50 万人規模の都市と比べると半数以下となる。

人口 10 万人未満の業種については、百貨店・総合スーパーが 1 未満となり、5 件未満しか立地しない業種が合わせて 9 件に上る。

大都市圏内外を比較すると、人口 10～100 万人規模の都市においては、大都市圏外の都市の方が、事業所数において多い業種数が多い。

図表 I-3-8: 都市人口規模別・平均小売業事業所数

	100万人以上		50～100万人		20～50万人		10～20万人		10万人未満の市	
	全体	三大都市圏外	全体	三大都市圏外	全体	三大都市圏外	全体	三大都市圏外	全体	三大都市圏外
百貨店、総合スーパー	44.9	27.0	14.5	16.2	6.5	6.9	2.9	2.9	0.5	0.4
写真機・写真材料小売業	70.3	27.8	16.2	19.0	7.6	9.0	3.3	3.8	0.6	0.6
その他の各種商品小売業	72.7	34.0	19.0	21.4	9.9	10.7	4.5	5.4	1.3	1.3
靴・履物小売業	297.7	139.0	64.2	73.6	28.4	33.7	12.1	13.8	2.6	2.5
自転車小売業	225.3	106.0	74.9	81.6	33.4	35.8	15.4	17.2	3.0	2.8
男子服小売業	534.5	305.0	132.7	161.9	54.9	64.5	20.8	24.2	3.3	3.1
食肉小売業	288.3	113.8	75.3	84.6	29.6	30.1	14.2	14.5	3.5	3.3
米穀類小売業	388.4	116.3	108.8	120.9	44.3	49.6	18.8	20.3	4.3	4.1
時計・眼鏡・光学機械小売業	425.7	215.5	116.7	132.7	54.3	61.2	23.7	26.5	4.4	4.3
その他の織物等小売業	1009.5	451.0	199.3	224.2	88.6	100.9	33.4	35.8	5.5	5.2
呉服・服地・寝具小売業	431.6	216.3	126.1	157.3	61.4	72.2	26.4	31.7	5.6	5.4
野菜・果実小売業	461.2	233.8	140.0	170.8	60.7	71.5	25.0	28.5	6.0	5.9
その他のじゅう器小売業	440.2	179.8	109.6	126.6	52.3	59.2	25.0	29.0	6.0	6.0
スポーツ用品・がん具等小売	624.6	313.5	173.6	198.8	82.3	93.0	34.3	38.8	6.3	6.0
農耕用品小売業	32.4	29.8	40.1	56.9	20.9	29.0	15.7	22.9	6.0	6.3
鮮魚小売業	267.8	178.8	96.7	129.3	46.9	62.7	21.0	28.5	6.2	6.5
家具・建具・畳小売業	515.9	237.5	153.9	171.4	68.8	76.7	34.8	40.4	8.9	8.7
書籍・文具小売業	1083.8	518.5	267.6	295.8	121.1	131.5	51.0	55.1	10.8	10.2
機械器具小売業	906.6	446.0	283.1	333.1	132.8	158.0	57.2	68.6	12.2	11.8
婦人・子供服小売業	1817.2	992.3	445.4	521.7	194.4	222.7	76.8	84.4	14.3	13.7
各種食料品小売業	440.3	300.0	153.0	178.0	84.8	100.9	44.3	56.8	13.4	13.7
菓子・パン小売業	1257.9	605.5	358.9	408.9	172.1	190.2	76.9	83.6	16.8	16.0
酒小売業	747.9	315.3	244.1	294.8	113.0	134.0	54.8	68.0	16.1	16.2
医薬品・化粧品小売業	1694.7	1056.0	490.5	570.9	229.7	264.8	96.9	110.4	18.7	17.9
燃料小売業	564.9	485.0	246.5	304.4	131.6	167.8	65.4	85.3	18.7	18.8
自動車小売業	1008.3	810.3	465.8	550.8	212.2	249.9	100.0	120.4	20.2	18.8
他に分類されない小売業	2854.1	1291.8	711.7	820.1	327.7	369.9	139.6	158.1	28.7	27.6
その他の飲食品小売業	3327.4	1709.5	900.5	1015.6	406.9	454.9	176.8	195.9	39.9	38.7

資料：総務省統計局「平成18年事業所・企業統計調査」



3. 製造業の立地と商業・サービス産業

(1) 製造業とサービス産業 —— 産業連関表から

(製造業の立地に関連して立地するサービス産業)

サービス産業は多様な要素に左右され立地するが、特に事業所向けサービスは、都市人口規模だけでなく、製造業等の立地の影響も受ける場合がある。

製造業4業種（乗用車組立加工、医薬品、衣服・その他繊維既製品及び有機化学基礎製品の投入業種）を例に、産業連関表から投入業種を比較すると、「乗用車生産及び医薬品」は「研究」、「広告・調査・情報サービス」の関係が深く、「衣服・その他の繊維」は商業との結びつきが強い。一方、「有機化学基礎製品」はサービス業との結びつきは弱いなど、業種に応じたサービス産業との関わりの違いがある。

<例1:乗用車組立加工の主要投入業種>

乗用車生産は投入計数が大きく、「その他自動車」への投入が多いが、サービス産業では「研究」、「広告・調査・情報サービス」との関係が深い。このうち「研究」であれば「出版・印刷」、「その他の事業所サービス」、「広告・調査・情報サービス」であれば「出版・印刷」、「包装」、「その他の対事業所サービス」に依存する。

<例2:製造業(医薬品)の主要投入業種>

医薬品製造業は「研究」、「広告・調査・情報サービス」、「医薬品」、「有機化学製品」、「商業」との関係が深い。

<例3:衣服・その他繊維既製品の主要投入業種>

「繊維工業製品」、「商業」、「その他製造工業製品」、「化学繊維」、「金融・保険」などであり、「商業」との結びつきが強いのが特徴である。

<例4:有機化学基礎製品の主要投入業種>

基礎素材型産業であり関連業種は石油製品、有機化学基礎製品、電力等である。石油化学コンビナートで生産されており、特定業種との結びつきが強くサービス業との結びつきは弱い。

図表 I-3-9:製造業(4業種)の主要投入業種

	投入業種(1次)		投入業種(2次)			投入業種(1次)		投入業種(2次)			
	投入業種(1次)	投入業種(2次)	投入業種(1次)	投入業種(2次)		投入業種(1次)	投入業種(2次)	投入業種(1次)	投入業種(2次)		
乗用車	その他の自動車 0.60515	その他の自動車 0.38859	衣服・その他繊維既製品	繊維工業製品 0.278904	繊維工業製品 0.216842	乗用車	研究 0.036698	商業 0.05194	化学繊維 0.102331		
		商業 0.03355			商業 0.055862			出版・印刷 0.045532	金融・保険 0.052394	その他の対事業所サービス 0.029943	
		研究 0.045532			その他の製造工業製品 0.02884		商業 0.085369		その他の対事業所サービス 0.039534	不動産仲介及び賃貸 0.029458	
		その他の対事業所サービス 0.03674			化学繊維 0.027311		商業 0.07308		電力 0.03674	合成樹脂 0.17518	合成樹脂 0.06522
	その他の電気機器 0.035578	その他の電気機器 0.15217			金融・保険 0.027029		金融・保険 0.075631		研究 0.06493	放送 0.08834	広告・調査・情報サービス 0.05554
		研究 0.05986					その他の対事業所サービス 0.051079		商業 0.05986	その他の対事業所サービス 0.06994	
	プラスチック製品 0.01941	プラスチック製品 0.219185							プラスチック製品 0.219185		
		合成樹脂 0.17518							合成樹脂 0.17518		
		商業 0.06319							商業 0.06319		
	広告・調査・情報サービス 0.016535	出版・印刷 0.10359							出版・印刷 0.10359		
	放送 0.08834					放送 0.08834					
	その他の対事業所サービス 0.06994					その他の対事業所サービス 0.06994					
医薬品	研究 0.170753	出版・印刷 0.045532	有機化学基礎製品	石油製品 0.475698	原油・天然ガス 0.461858	医薬品	研究 0.045186	その他の対事業所サービス 0.039534	石油製品 0.04253		
		その他の対事業所サービス 0.03674			金融・保険 0.01156			広告・調査・情報サービス 0.066029	電力 0.03674	金融・保険 0.01156	
		研究 0.17075			有機化学基礎製品 0.176833		石油製品 0.47569		出版・印刷 0.1035	有機化学基礎製品 0.17683	電力 0.04692
		その他の対事業所サービス 0.06994			電力 0.046926		建設補修 0.05013		放送 0.08834	電力 0.04692	自動車・機械修理 0.04506
	広告・調査・情報サービス 0.066029	出版・印刷 0.1035			有機化学製品 0.033197		原油・天然ガス 0.076763		その他の対事業所サービス 0.06994	建設補修 0.05013	有機化学製品 0.24412
		放送 0.08834			金融・保険 0.016495		建設補修 0.05013		研究 0.17075	有機化学基礎製品 0.17779	有機化学基礎製品 0.17779
		その他の対事業所サービス 0.06994					自動車・機械修理 0.04506		広告・調査・情報サービス 0.06602	電力 0.05965	電力 0.05965
	医薬品 0.045186	研究 0.17075					有機化学基礎製品 0.17683		医薬品 0.045186	金融・保険 0.052394	金融・保険 0.075631
		広告・調査・情報サービス 0.06602					有機化学基礎製品 0.17683		有機化学製品 0.041696	その他の対事業所サービス 0.029943	広告・調査・情報サービス 0.05554
		医薬品 0.045186					有機化学基礎製品 0.17683		商業 0.02881	不動産仲介及び賃貸 0.029458	その他の対事業所サービス 0.051079

資料：内閣府「平成12年産業連関表」をもとに作成。

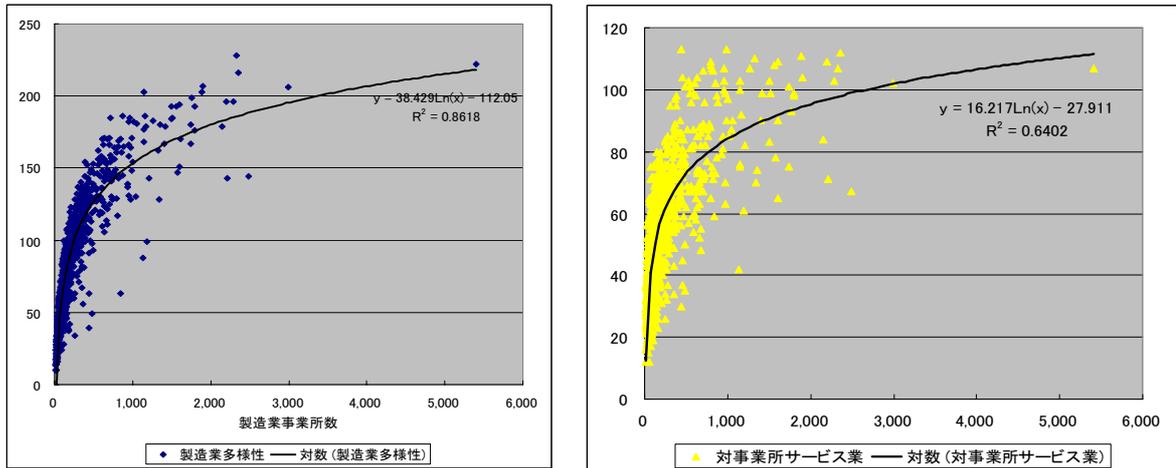
(2) 製造業と商業・サービス産業の立地

1) 製造業とサービス産業の相関

(製造業の事業所数とサービス業の業種数は相関)

事業所・企業統計調査により、製造業の事業所数と、製造業及び商業・サービス業の業種数の関係をみると、両者の間に正の相関があることが分かる。

図表 I-3-10: 製造業事業所数と製造業業種数の関係 図表 I-3-11: 製造業事業所数とサービス業業種数の関係



資料：総務省統計局「平成18年事業所・企業統計調査」小分類をもとに作成

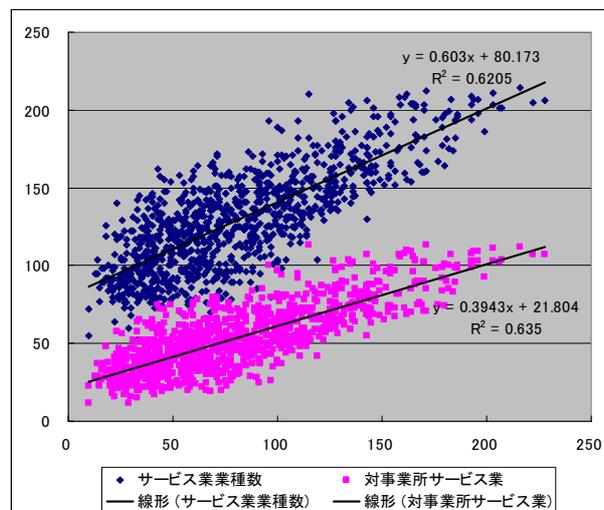
注：1) 三大都市圏、政令市、1万人未満市町村を除く。

2) 対事業所サービス：情報通信、金融・保険、運輸業、卸売、サービス業（一部）等に含まれる小分類119業種

(製造業の業種数とサービス業の業種数との相関)

「平成18年事業所・企業統計調査」結果により、製造業の業種数と商業・サービス業の業種数の関係をみると、両者に正の相関がある。このことから、製造業等の事業所が集積する中で、事業数が増加するだけでなく、立地する製造業や商業・サービス業の業種が多様化し、業種の多様化が、多様化を促進する面があると考えられる。

図表 I-3-12: 製造業業種数とサービス業業種数の関係



資料：総務省統計局「平成18年事業所・企業統計調査」小分類をもとに作成

注：1) 三大都市圏、政令市、1万人未満市町村を除く。

2) 対事業所サービス業：情報通信業、金融保険業、運輸業、卸売業、サービス業（一部）等に含まれる小分類119業種

2) 製造業の業種数と事業所存在率

(製造業の立地する都市には関連する事業所向け商業・サービス等も厚みを増す)

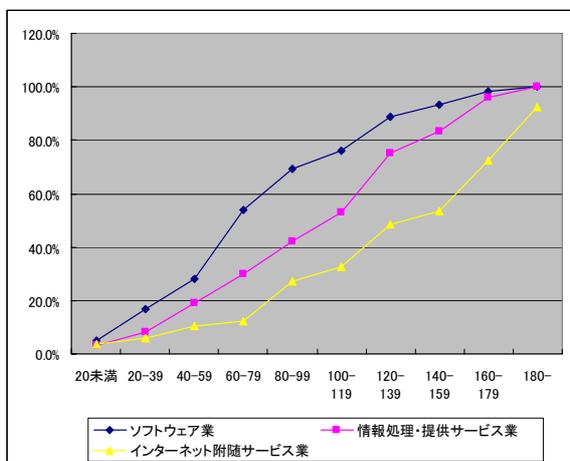
商業・サービス産業の業種別に、製造業の業種数に着目しその関係を見ると、製造業の業種数が大きいほど、関連サービス業が立地している都市の割合が高まる傾向がある。

例えば、情報関連産業、倉庫業、各種製品卸売業、政府系金融機関等は製造業の業種数との関係が強い業種である。これに対して金融業は、製造業の業種数とは関係なく、立地している。

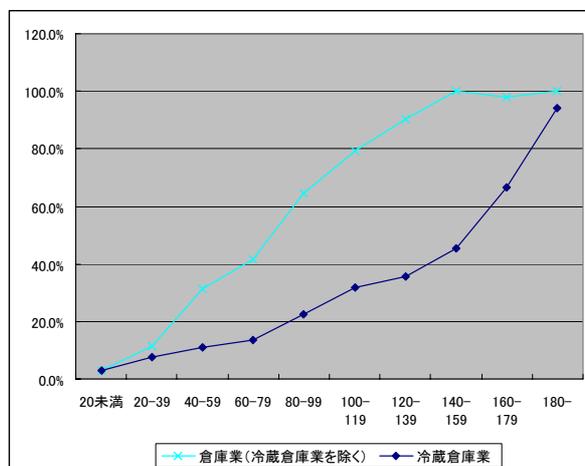
例えば自動車等の加工組立型産業が集積する地域等においては、製造業の立地をきっかけに、サービス産業を含む関連産業の集積が進み、業種の多様性、厚みが形成され、こうした都市は、多様なサービスを周辺地域に提供することが可能になっていると考えられる。

図表 I - 3 - 13: 製造業と商業・サービス産業の存在率の関係

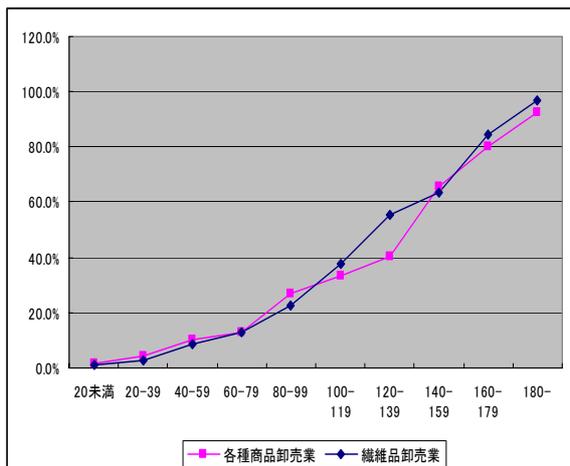
<情報関連産業の存在率>



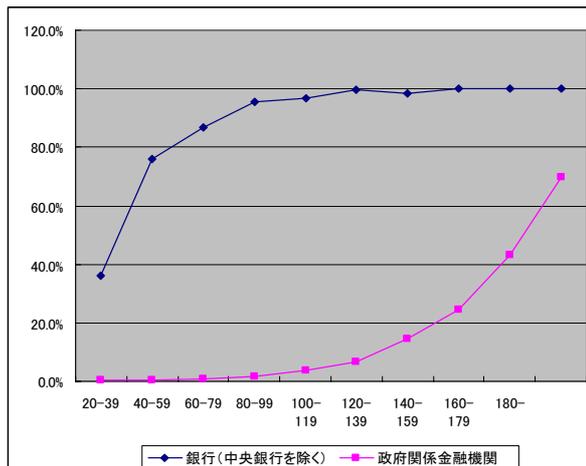
<倉庫業の存在率>



<卸売業の存在率>



<金融業の存在率>



資料：総務省統計局「平成18年事業所・企業統計調査」をもとに作成。

第2節 主要な都市の商業・サービス産業の特色

1. 主要都市の商業・サービス産業の特色

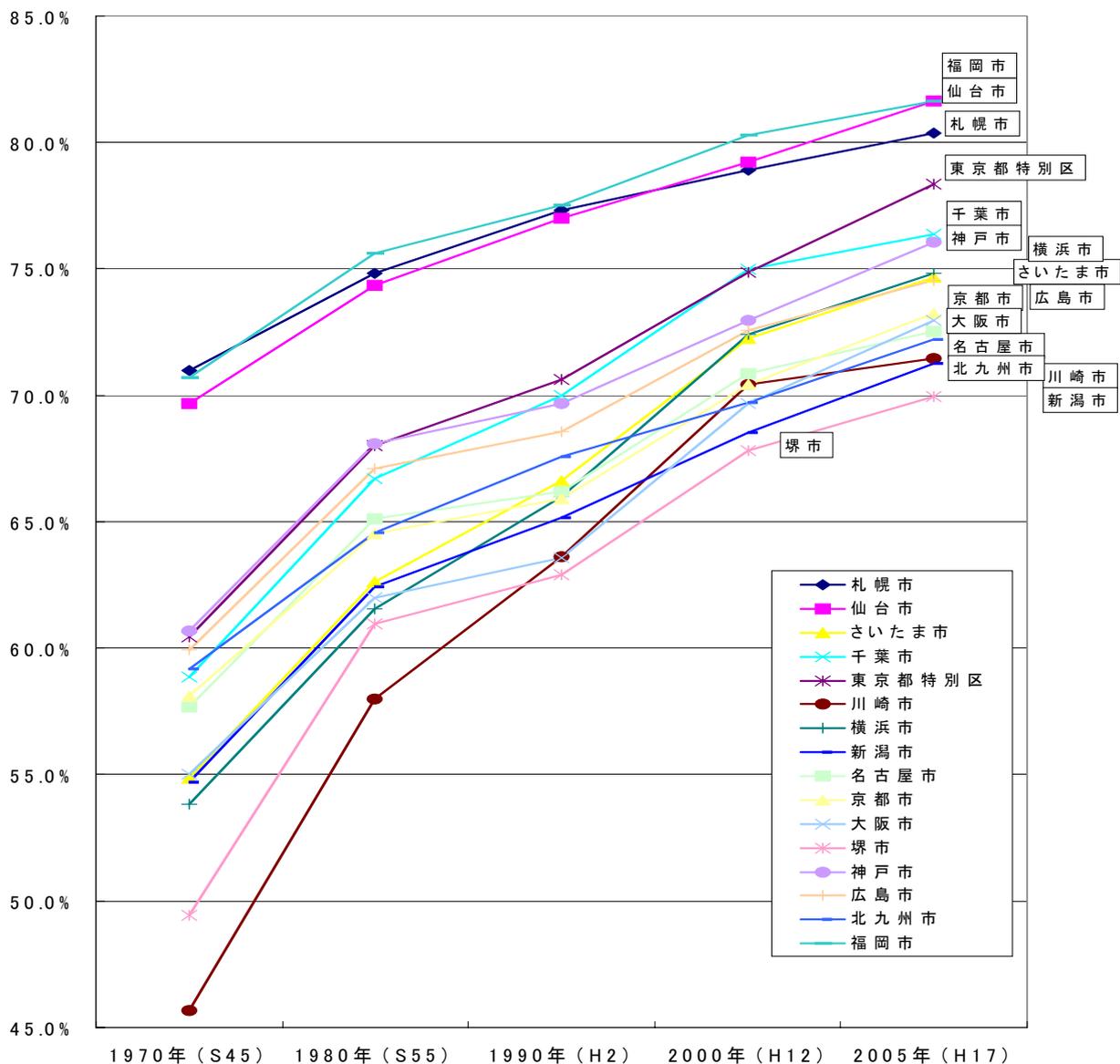
(1) 主要都市の商業・サービス産業の特色

1) 全産業に占める第三次産業

(工業都市でも進む第三次産業化)

国勢調査による主要都市の第三次産業就業者比率について、昭和50年と平成17年の30年間を比較すると、伸び率が高いのは、川崎市(25.8%)、横浜市(21.0%)、堺市(20.5%)などである。このように、高度成長期には第二次産業就業者比率が高かった都市においても、近年、第三次産業の比率が上昇している。

図表 I-3-14: 主要な都市の第三次産業就業者比率の推移

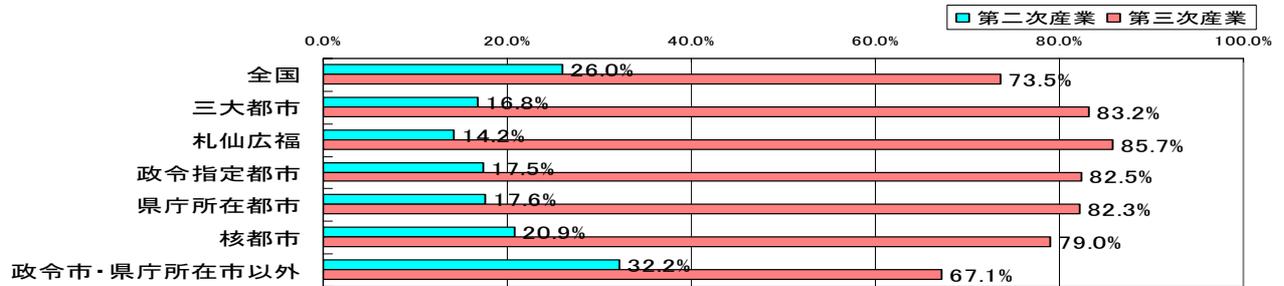


資料：総務省統計局「国勢調査報告」

(第三次産業に依存する政令指定都市、県庁所在都市)

主要な都市の全産業に占める第三次産業従業者数比率についてみると、政令指定都市 82.5%、県庁所在都市 82.3%と第三次産業の比率が高いのに対して、政令指定都市、県庁所在都市以外の地域においては 67.1%と低い。

図表 I-3-15: 政令指定都市、県庁所在都市、核都市等の第三次産業従業者数比率

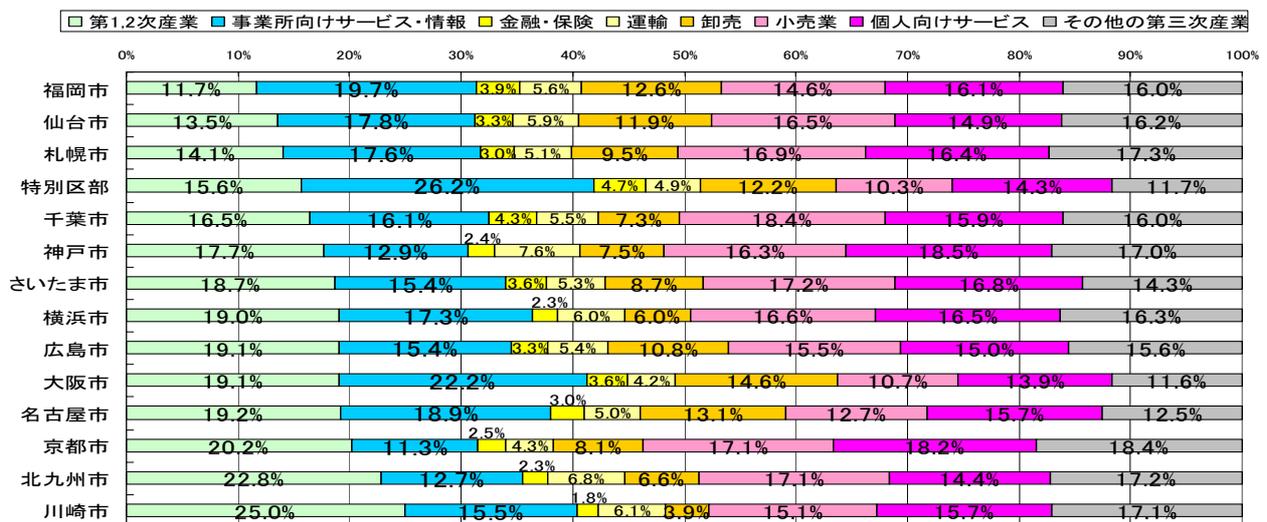


資料：総務省統計局「平成 18 年事業所・企業統計調査」

(最も商業・サービス産業の比率が高いのは福岡市)

主要な都市について経済活動別の従業者比率をみると、第三次産業の比率は福岡市において最も高く、仙台市、札幌市がこれに続く。一方、川崎市、北九州市、京都市などにおいては製造業の比率が高く、第一次、二次産業全体で 20%を超えている。

図表 I-3-16: 主要な都市の業種別事業所従業者比率
(第一次、第二次産業事業所従業者数割合が小さい順。)



資料：総務省統計局「平成 18 年事業所・企業統計調査」注：事業所向け及び個人向けサービス産業等の定義については次表注参照。

2) 主要な都市の商業・サービス産業の特色

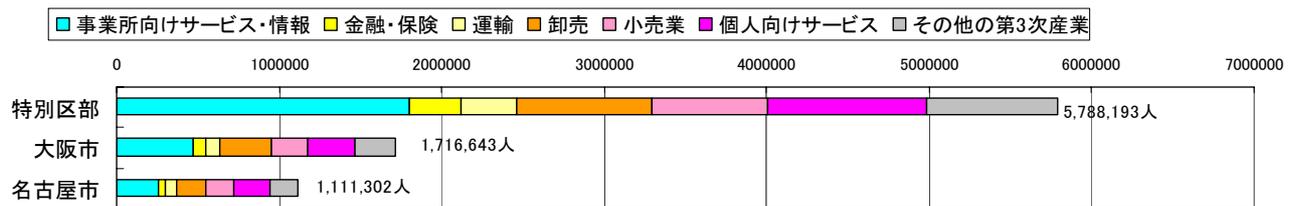
①従業者数の内訳

(東京のほか大阪、名古屋、横浜で 100 万人を超えるサービス産業就業者)

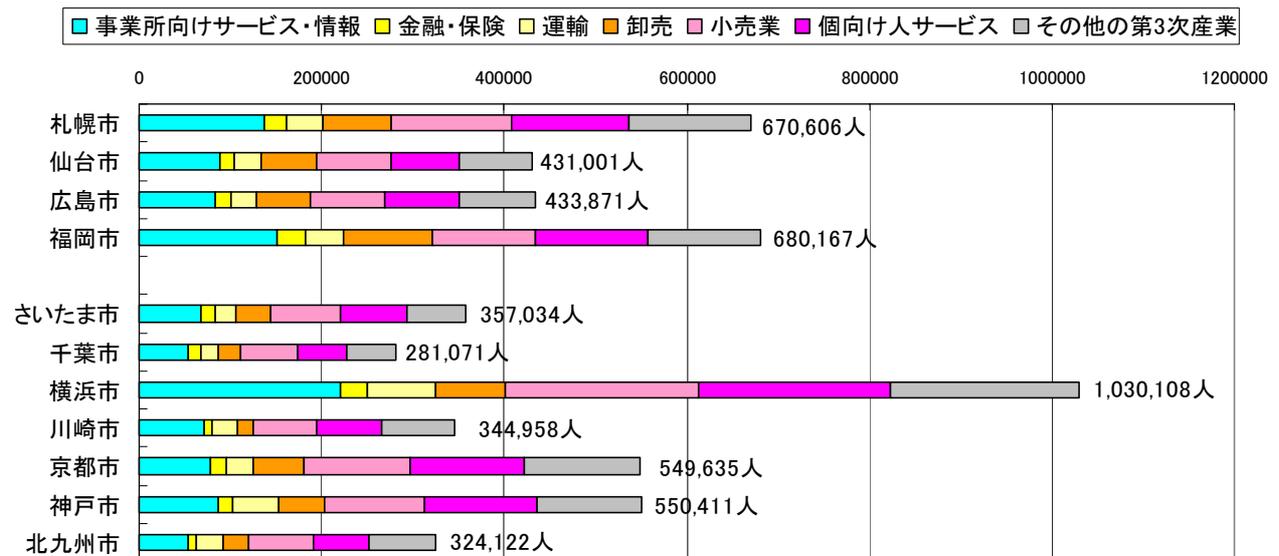
主要な都市の第三次産業従業者数をみると、東京都特別区においては 500 万人を超え、大阪市（約 170 万人）、名古屋市（約 111 万人）のほか、横浜市（約 103 万人）において 100 万人を超えている。これに、札幌広福のうち、福岡市及び札幌市が続き、このほか、神戸市及び京都市は 50 万人を超える。

図表 I-3-17: 主要な都市の業種別事業所従業者数

(三大都市)



(札幌広福、その他の政令指定都市)



資料：総務省統計局「平成 18 年事業所・企業統計調査」

注：サービス産業は、便宜的に以下の通り区分した。個人向け、法人向けの別については、サービス業基本調査における収入を得た相手先の割合も参考にした。

「事業所向けサービス」：不動産賃貸業・管理業、保健衛生、専門サービス業、廃棄物処理業、機械等修理業（別掲を除く）、物品賃貸業、広告業、その他の事業サービス業、その他のサービス業

「個人向けサービス」：一般飲食店、遊興飲食店、宿泊業、その他の教育、学習支援業、洗濯・理容・美容・浴場業、その他の生活関連サービス業、娯楽業

「情報」：情報サービス業、インターネット附随サービス業、映像・音声・文字情報制作業

「その他の第三次産業」：不動産取引業、医療業、社会保険・社会福祉・介護事業、学校教育、郵便局（別掲を除く）、協同組合（他に分類されないもの）、学術・開発研究機関、自動車整備業、政治・経済・文化団体、宗教、電気業、ガス業、熱供給業、水道業、通信業、放送業

②事業所向け、個人向けサービス業に着目した従業者数比率

(最も比率が高い個人向けサービス)

主要な都市の第三次産業の従業者比率の内訳を見ると、事業所向けサービス及び情報サービスについては、東京都特別区の31.1%から京都市の14.1%まで倍以上の幅がある。

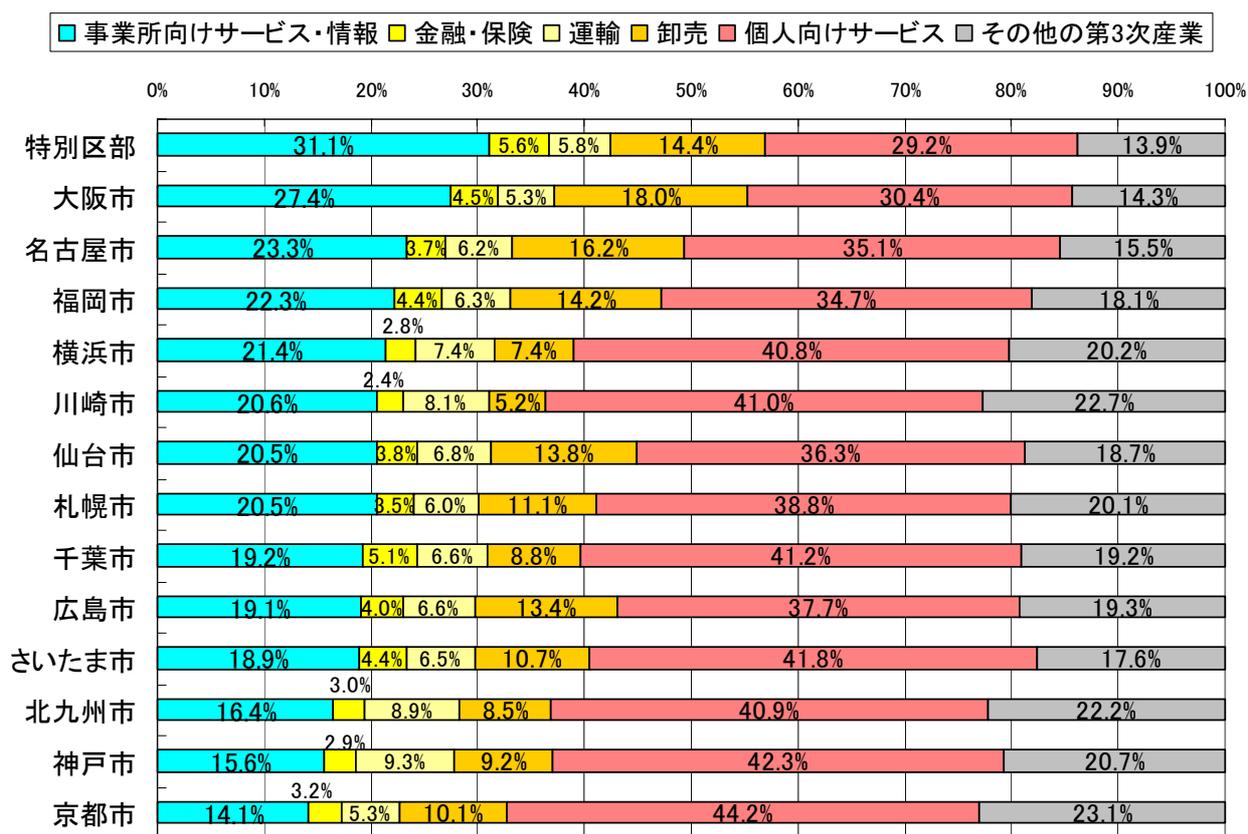
これに、必ずしも事業所向けとは限らないが、企業活動に大きく関わる金融・保険業、運輸業、卸売業を加えると、東京都特別区及び大阪市においては50%を超え、名古屋市、札幌市及びさいたま市において40%を上回る。

個人向けサービスは、東京都特別区以外の都市では、京都市の44.2%から東京都特別区の29.2%までの幅がある。

卸売業は大阪市の18.0%、名古屋市16.2%、東京都特別区14.4%と三大都市で高いほか、札幌市においても福岡市、仙台市、広島市において14%前後を占める。

運輸業は、神戸市9.3%、北九州市8.9%、川崎市8.1%などで高く、いずれの都市でも5%以上を占める。金融・保険業は、東京都特別区(5.6%)及び千葉市(5.1%)で5%を超えるものの、全ての都市で占める比率は低い。

図表 I-3-18: 主要な都市の第三次産業業種別事業所従業者数比率



資料：総務省統計局「平成18年事業所・企業統計調査」

③事業所向け、個人向けサービス、小売業に着目した主要都市の比較

(三大都市と福岡は事業所向けサービスに、京都、神戸は個人向けサービスに特化)

主要な都市について、事業所向けサービス業、個人向けサービス業、小売業に着目し、これらの合計に対する前2者の従業者比率を図示して比較すると(左図)、東京都特別区、大阪市は事業所向けサービスに特化し、名古屋市、福岡市がこれに続いている。札幌市、仙台市、横浜市、広島市はわずかに事業所サービス寄りの都市である。これに対して、京都市と神戸市は、観光や娯楽等の個人向けサービスに特化し、千葉市、さいたま市、北九州市などは、小売・物販の比率が高い。

④製造業と事業所向けサービス等に着目した主要都市の比較

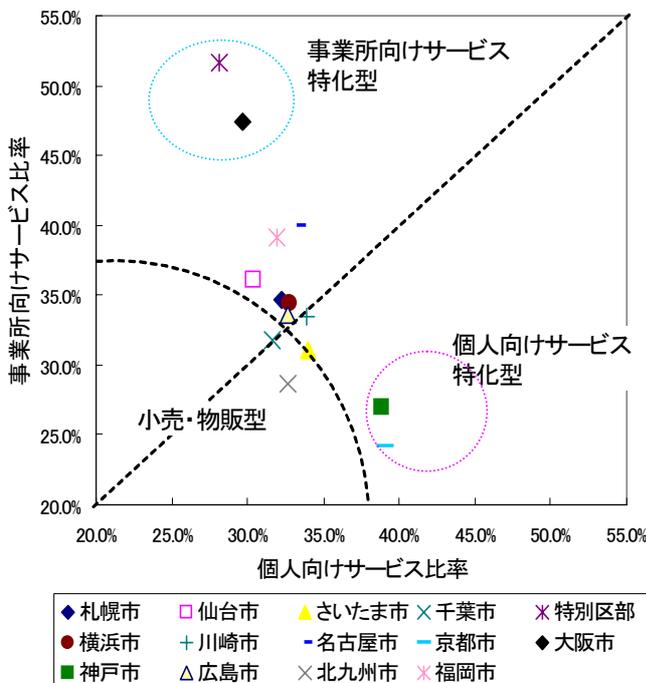
(三大都市は製造業の比率もかなり高い)

次に、製造業と事業所向けサービスのほか卸売、運輸、金融に着目し、第三次産業全体に対する比率をみると(右図)、ブロックの中心的な都市である福岡、仙台、札幌は、製造業の比率は低く、事業所向けサービス等の比率が高い。札幌仙広福の中で広島のみが製造業の比率がやや高く、神戸、横浜、さいたま、千葉に近い。

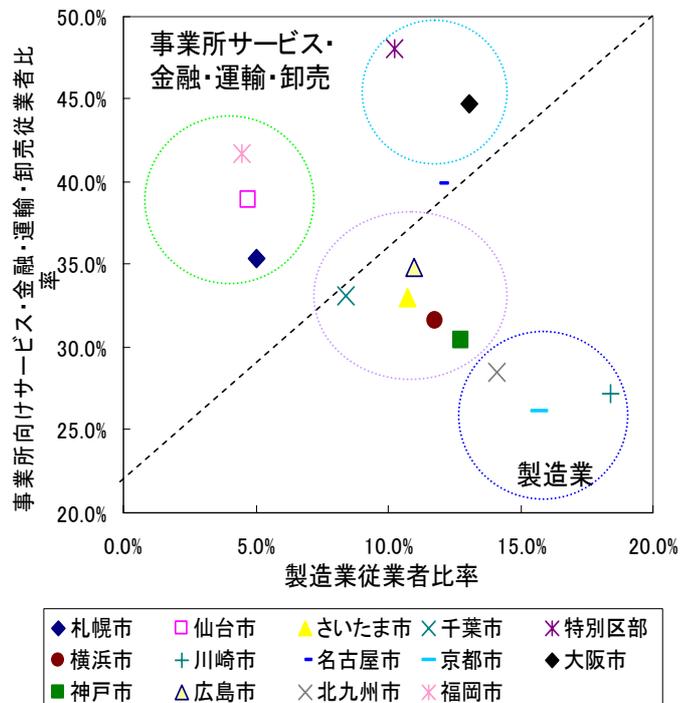
三大都市は事業所向けサービス等とともに製造業の比率も一定程度高いが、名古屋はやや事業所向けサービス等の比率が低い。川崎市、北九州市及び京都は、製造業の比率が高く、事業所向けサービス等の比率が低い。

図表 I-3-19 : 主要な都市のサービス産業の特色

<事業所向け、個人向けサービス、小売業の関係>



<製造業と事業所向けサービス等の関係>



資料：総務省統計局「平成18年事業所・企業統計調査」

(2) 特化係数からみた主要な都市のサービス産業の特色

以下では、主要な都市の事業所向けサービス、個人向けサービス及び小売業に着目し、「平成 18 年事業所・企業統計調査」により、産業小分類別に特化係数を求め比較した。

1) 事業所向けサービス

(多様な事業所向けサービスが立地する主要都市)

事業所向けサービス業について、特化係数が 1.5 を超える業種の数、東京都特別区及び大阪市が 17 業種、名古屋市及び福岡市が 13 業種と、三大都市のほか、ブロックの中心的な都市の中では福岡市が最も特化している。東京都特別区は特化係数の高い業種数こそ大阪市と同数であるが、情報産業を中心に 3.0 以上の業種が多い。

三大都市は情報産業、専門サービス、広告代理業事業サービスなどが多いほか、デザイン・機械設計業、電気機械器具修理業、各種物品賃貸業などにも特化している。

ブロックの中心的な都市は、おしなべて土木建築サービス業に特化している。

さいたま市は福岡市について特化係数の高い業種が 10 業種と多く、各種物品賃貸業、建物サービス業、民営職業紹介業、警備業などであり、千葉市とも共通する業種が多い。横浜、川崎、さいたまの 3 都市は福岡市とともに情報産業にも特化している。

東京都都区部及び政令指定都市は、オフィス支援的なサービス業だけでなく、製造業に関わるサービス業にも一定程度特化していると考えられる、

図表 I-3-20: 主要な都市の事業所向けサービス産業(従業者数)の特化指数

小分類	三大都市			ブロックの中心的な都市				三大都市圏近郊他						
	特別区	大阪市	名古屋市	福岡市	札幌市	仙台市	広島市	さいたま市	千葉市	横浜市	川崎市	神戸市	北九州市	京都市
特化係数1.5を超える業種数	17	17	13	13	6	8	5	10	8	7	6	3	2	
ソフトウェア業	3.66	2.10	1.64	1.98	1.30	1.29	1.01	0.58	1.49	2.22	3.91	0.82	0.74	0.48
情報処理・提供サービス業	3.60	2.09	0.99	1.74	1.36	0.87	1.10	1.77	1.45	1.08	1.64	0.65	0.52	0.74
インターネット附随サービス業	5.43	1.66	0.63	1.30	1.09	0.89	0.57	0.36	0.16	0.46	0.23	0.65	0.03	0.99
映像情報制作・配給業	5.44	1.62	1.02	1.43	1.20	0.95	0.64	0.28	0.22	0.30	0.06	0.24	0.18	0.43
音声情報制作業	6.24	0.95	0.37	0.90	0.63	0.07	0.21	0.04	0.00	0.02	0.09	0.13	0.00	0.06
不動産管理業	2.22	2.66	1.71	1.88	2.64	1.50	1.30	2.01	1.19	2.03	0.91	2.08	0.63	0.99
法律事務所、特許事務所	3.84	3.30	1.68	1.41	1.23	0.98	0.90	1.01	1.36	0.92	0.32	1.09	0.47	1.17
公証人役場、司法書士事務所	0.90	1.21	0.94	1.35	0.91	0.69	1.03	1.18	0.99	0.80	0.65	1.27	1.01	1.39
公認会計士事務所、税理士事務所	1.88	1.80	1.71	1.23	1.19	0.54	0.97	1.07	0.88	1.07	0.85	1.05	0.94	1.54
土木建築サービス業	1.44	1.72	1.63	2.14	2.21	2.19	1.98	1.24	1.20	0.88	0.68	0.78	0.83	0.77
デザイン・機械設計業	1.69	1.80	1.88	0.68	0.44	0.69	1.73	0.43	0.32	3.42	1.80	1.60	1.21	0.87
その他の専門サービス業	3.11	2.01	1.44	1.65	0.87	1.40	1.20	0.95	0.67	1.07	0.35	0.88	0.67	0.86
一般廃棄物処理業	0.36	0.28	0.21	1.07	0.75	0.68	1.20	1.05	1.10	0.42	0.31	0.48	0.51	0.44
産業廃棄物処理業	0.56	0.45	0.38	0.35	0.56	1.10	1.25	1.01	0.82	1.27	1.38	0.82	1.96	0.57
その他の廃棄物処理業	0.92	0.25	0.39	1.21	0.00	0.00	0.00	0.57	0.96	0.65	0.00	1.92	0.00	0.67
機械修理業(電気機械器具を除く)	1.10	1.21	1.08	1.07	1.11	1.58	0.86	1.63	2.75	1.17	1.98	1.10	1.56	0.61
電気機械器具修理業	1.63	1.72	2.09	1.61	0.73	1.81	1.90	1.70	1.63	1.55	1.70	0.61	0.53	0.71
各種物品賃貸業	2.07	1.74	1.95	2.37	1.94	1.40	1.49	2.13	1.89	0.33	0.14	0.73	0.49	1.13
産業用機械器具賃貸業	0.71	0.90	0.84	1.00	1.17	1.49	0.96	1.92	1.55	1.25	1.45	0.74	1.23	0.42
事務用機械器具賃貸業	3.84	1.27	1.57	1.22	0.66	1.77	1.28	1.68	0.83	1.18	0.16	1.80	0.61	0.41
その他の物品賃貸業	1.05	0.77	1.02	1.35	0.99	2.06	1.44	1.17	1.37	1.19	1.31	1.13	1.28	1.66
広告代理業	3.56	3.03	2.26	1.99	1.41	1.51	1.60	0.89	0.86	0.79	0.18	0.68	0.69	0.78
その他の広告業	2.40	1.46	1.78	1.74	0.60	1.15	0.78	1.09	1.37	1.73	1.19	0.24	0.57	0.71
速記・ワープロ入力・複写業	1.99	1.99	1.22	2.04	1.80	1.39	1.42	0.91	0.70	1.20	1.25	2.51	0.86	1.05
商品検査業	1.10	1.13	1.06	0.71	0.50	0.56	0.68	1.37	1.60	2.27	0.68	1.21	0.88	0.20
計量証明業	0.67	1.15	1.34	1.81	1.87	0.75	2.46	1.18	3.61	1.49	2.91	1.75	3.57	0.96
建物サービス業	1.40	1.59	1.47	1.37	1.94	1.52	1.12	1.71	1.91	1.42	0.96	1.14	1.35	0.92
民営職業紹介業	1.45	1.43	1.16	1.83	1.00	1.38	0.77	1.54	0.87	0.73	0.30	1.13	1.13	0.55
警備業	1.13	1.68	1.52	1.47	1.27	1.34	1.43	2.20	1.82	1.58	0.65	1.38	1.05	0.97
他に分類されない事業サービス業	1.82	1.87	1.90	1.74	1.31	1.61	1.20	1.10	1.13	1.34	0.90	1.02	1.08	0.88

資料：総務省統計局「平成 18 年事業所・企業統計調査」により作成。

注：i 地域の j 業種の構成比を Q_{ij} 、全国の j 分類業種の構成比を Q_{tj} とした場合、i 地域における j 業種についての「特化係数」 LQ は $LQ=Q_{ij}/Q_{tj}$ で表される。なお、分母から、R 公務を除いた。特化係数が 1 よりも大きければ、当該部門のウェイトが全体に比べて大きいことを意味する。

2)個人向けサービス業

(大都市圏周辺とブロック中心都市で特化する個人向けサービス)

個人向けサービス業は、三大都市よりも三大都市圏近郊の都市およびブロックの中心
的な都市において特化係数が高い業種が多い。特化係数 1.3 を超える業種の数について
みると、京都市が神戸市とともに 10 業種と最も多く、飲食業、宿泊業を中心に特化係数
が高い。

横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市においても飲食業や学習塾などの教育関連業種
が多い。

三大都市においても、東京都特別区及び大阪市において劇場（興行場等）の特化指数
が高いほか、旅行業、その他洗濯、理容、美容、浴場業も高い。

図表 I-3-21: 主要な都市の個人向けサービス産業(従業者数)の特化指数

小分類	三大都市			ブロックの中心的な都市				三大都市圏近郊他						
	特別区	大阪市	名古屋	札幌市	福岡市	広島市	仙台市	さいたま市	千葉市	横浜市	川崎市	京都市	神戸市	北九州市
特化係数1.3を超える業種数	7	6	5	8	9	5	4	7	8	9	9	10	10	4
食堂、レストラン	1.09	0.94	1.03	0.88	1.10	0.91	1.06	1.20	1.26	1.31	1.18	1.32	1.28	0.95
そば・うどん店	1.06	0.99	1.28	0.98	0.98	0.73	0.84	1.28	1.07	0.95	1.15	1.27	1.09	1.17
すし店	0.87	0.80	0.87	1.16	0.82	0.73	1.14	1.08	1.44	0.92	1.05	0.95	1.15	0.79
喫茶店	1.22	1.68	2.34	0.86	0.84	1.02	0.73	0.91	0.81	1.03	0.89	2.01	2.18	0.57
その他の一般飲食店	1.05	1.16	1.03	0.80	1.16	1.54	0.72	1.59	1.42	1.41	1.43	1.58	1.50	0.93
料亭	0.32	1.32	0.77	0.10	0.35	0.33	0.26	0.23	0.67	0.15	0.12	3.32	0.08	1.11
バー、キャバレー、ナイトクラブ	0.98	1.02	1.23	1.77	1.66	1.50	1.02	0.76	0.46	0.79	0.83	0.98	1.40	1.23
酒場、ビヤホール	1.30	1.26	1.18	1.55	1.54	1.11	1.33	1.26	0.94	1.18	1.47	1.09	1.32	1.12
旅館ホテル	0.59	0.68	0.63	1.26	0.90	0.63	0.97	0.35	0.80	0.49	0.28	1.47	1.14	0.53
簡易宿所	1.79	2.02	0.64	0.19	1.86	0.07	0.39	0.75	0.56	2.98	3.53	0.97	0.93	0.63
下宿業	0.13	0.13	0.16	6.03	2.20	0.87	1.24	0.08	0.00	0.00	0.18	0.45	0.11	0.34
その他の宿泊業	0.79	0.52	0.72	1.04	0.73	1.03	1.08	0.56	0.91	0.82	1.44	1.51	1.45	1.10
学習塾	0.68	0.59	1.08	0.73	0.88	0.99	1.01	2.05	1.84	1.76	1.63	1.30	1.27	0.81
教養・技能教授業	1.01	0.86	1.22	1.01	1.00	1.05	1.09	1.72	1.34	1.51	1.26	1.20	1.22	1.06
他に分類されない教育、学習支援業	1.51	1.21	1.16	1.05	1.40	0.86	0.97	0.94	1.01	1.38	0.73	1.00	1.10	0.71
写真業	1.26	0.98	1.19	1.06	0.91	1.27	1.02	1.15	1.15	0.82	0.80	1.44	0.86	1.13
洗濯業	0.62	0.57	0.80	1.08	0.86	1.05	1.08	1.28	1.27	1.30	1.23	0.89	1.07	1.09
理容業	0.50	0.57	0.70	1.06	0.72	0.95	0.89	1.01	0.90	0.78	0.81	0.79	0.74	1.09
美容業	0.76	0.65	0.88	1.04	0.98	1.09	0.98	1.10	0.98	1.08	0.93	1.08	1.03	1.08
公衆浴場業	1.11	1.94	0.93	2.30	0.35	0.38	0.58	0.52	0.49	0.93	1.59	2.66	1.46	0.85
特殊浴場業	0.52	0.95	0.67	1.40	1.52	1.26	0.45	1.27	1.67	1.63	1.02	0.42	2.10	0.99
その他の洗濯・理容・美容・浴場業	1.39	1.42	1.54	1.17	1.64	1.53	1.46	1.05	1.19	1.15	1.03	1.45	1.71	1.29
旅行業	2.33	2.48	1.94	1.79	2.54	0.97	1.17	1.20	1.11	0.78	0.38	1.04	0.80	0.60
冠婚葬祭業	0.58	0.58	1.04	0.77	0.64	0.84	0.67	1.46	0.54	0.84	0.47	0.73	0.77	1.69
他に分類されない生活関連サービス	0.93	1.00	1.03	0.86	1.05	0.90	1.18	1.15	1.04	2.21	0.85	0.85	1.38	0.70
映画館	1.30	0.95	0.76	0.91	1.01	1.35	0.68	2.12	2.05	0.61	2.24	1.67	1.29	1.45
興行場(別掲を除く)、興行団	3.96	1.15	2.01	1.12	1.24	0.85	1.11	0.20	0.24	0.98	2.45	0.55	1.12	0.06
スポーツ施設提供業	0.38	0.21	0.33	0.52	0.46	0.58	0.52	0.67	0.95	0.47	0.61	0.37	0.81	0.51
遊戯場	0.72	0.75	0.94	1.16	0.82	1.12	1.03	1.17	1.06	0.87	0.99	0.80	1.00	0.94
その他の娯楽業	1.37	0.85	1.76	2.12	0.89	1.07	0.78	1.13	0.70	1.26	1.07	1.18	1.44	0.97
スポーツ・娯楽用品賃貸業	0.47	0.30	1.06	1.62	2.19	0.32	2.47	2.09	2.44	0.25	0.27	0.41	0.31	0.38

資料：総務省統計局「平成 18 年事業所・企業統計調査」により作成。

注：i 地域の j 業種の構成比を Q_{ij} 、全国の j 分類業種の構成比を Q_{tj} とした場合、i 地域における j 業種についての「特化係数」LQ は $LQ=Q_{ij}/Q_{tj}$ で表される。なお、分母から、R 公務を除いた。

3) 小売業

(小売業に特化する京都)

産業小分類別にみた小売業の特化係数が1.2を超える業種の数を見ると、京都市が10業種と最も多く、専門店が多数立地していることが読み取れる。また、千葉市、さいたま市、横浜市、神戸市などの大都市近郊の都市においても、織物・衣服・身の回り品小売業を中心に、特化係数の高い業種が多い。

図表 I-3-22: 主要な都市の小売業(従業者数)の特化指数

小分類	三大都市			ブロックの中心的な都市				三大都市圏近郊他						京都市
	特別区部	大阪市	名古屋市	札幌市	仙台市	広島市	福岡市	さいたま市	千葉市	横浜市	川崎市	神戸市	北九州市	
特化係数1.2を超える業種数	1	1	3	3	4	4	3	8	9	6	1	7	8	10
百貨店・総合スーパー	0.68	0.63	1.25	1.30	1.21	1.16	0.84	1.62	2.22	1.64	1.17	0.99	1.25	1.21
その他の各種商品小売業	0.68	0.79	0.57	0.43	0.40	1.19	0.75	0.88	0.68	1.40	0.74	0.54	1.04	1.00
呉服・服地・寝具小売業	0.61	0.68	0.98	0.90	0.91	1.25	1.00	0.98	0.67	0.70	0.75	0.89	1.22	1.79
男子服小売業	1.09	1.18	1.21	1.10	1.44	1.34	1.41	1.24	1.35	1.31	1.00	1.53	1.03	1.03
婦人・子供服小売業	1.05	1.17	0.96	1.02	1.19	1.05	1.35	1.28	1.27	1.16	0.89	1.86	1.08	1.19
靴・履物小売業	1.17	1.10	0.85	1.09	1.35	0.88	1.16	1.22	1.38	0.90	0.77	2.46	0.82	1.02
その他の織物等小売業	1.29	1.39	1.22	0.90	1.16	1.17	1.48	1.41	1.24	1.11	0.87	1.77	1.02	2.03
各種食料品小売業	0.47	0.48	0.56	1.21	1.18	0.90	0.78	1.20	1.05	0.95	1.04	0.99	0.82	0.77
酒小売業	0.52	0.87	0.51	0.49	0.95	0.85	0.59	0.69	0.65	0.78	0.80	1.05	1.10	1.19
食肉小売業	0.67	0.81	0.66	0.41	0.59	0.53	0.99	0.63	0.80	1.11	1.14	1.50	2.32	1.72
鮮魚小売業	0.44	0.45	0.29	1.07	0.77	0.78	0.99	0.56	0.68	0.94	0.56	0.85	2.19	1.00
野菜・果実小売業	0.66	0.49	0.41	0.61	0.77	0.71	1.20	0.94	0.96	1.05	0.96	0.94	1.74	0.86
菓子・パン小売業	0.71	0.82	0.70	0.83	0.92	1.03	0.85	1.01	0.98	1.05	0.98	1.50	1.04	1.77
米穀類小売業	0.65	1.07	1.04	0.55	0.75	0.61	0.70	0.58	0.73	0.67	1.07	0.92	1.41	1.33
その他の飲食料品小売業	0.76	0.71	0.75	1.09	1.14	0.95	1.10	1.18	1.27	1.21	1.26	0.88	1.15	1.18
自動車小売業	0.37	0.37	0.83	1.11	1.02	1.22	0.77	1.05	1.45	0.89	0.65	0.83	1.01	0.82
自転車小売業	0.63	0.92	1.07	0.64	0.91	0.86	0.63	1.30	0.86	0.59	0.88	0.49	0.63	1.49
家具・建具・畳小売業	0.68	0.63	0.78	1.18	0.97	0.93	0.84	1.02	0.87	1.15	0.77	0.98	0.98	1.41
機械器具小売業	0.82	0.96	0.98	1.01	0.94	0.98	1.20	1.05	1.24	0.90	1.03	1.09	1.24	1.12
その他のじゅう器小売業	0.72	0.83	0.64	0.89	1.14	0.40	0.62	0.75	0.73	0.92	0.72	0.98	0.76	1.20
医薬品・化粧品小売業	0.66	0.67	0.77	1.05	0.92	1.03	1.02	1.21	1.12	1.40	1.14	1.08	1.28	0.90
農耕用品小売業	0.03	0.03	0.12	0.11	0.49	0.20	0.14	0.19	0.19	0.09	0.08	0.14	0.35	0.20
燃料小売業	0.28	0.31	0.47	1.10	0.80	0.85	0.58	0.81	0.74	0.63	0.60	0.50	0.90	0.50
書籍・文房具小売業	0.55	0.64	1.05	1.42	1.07	1.08	0.83	0.92	0.99	0.86	0.84	0.98	1.01	1.06
スポーツ用品・がん具等小売業	0.88	0.92	1.05	1.06	1.25	0.91	0.93	1.19	1.09	0.97	1.01	1.25	1.05	1.05
写真機・写真材料小売業	0.80	1.05	1.01	0.71	0.46	1.51	1.19	1.06	0.97	1.68	0.63	0.62	1.07	1.32
時計・眼鏡・光学機械小売業	0.96	0.84	0.95	1.17	1.06	0.95	1.06	1.25	1.27	1.19	1.01	1.06	1.05	0.97
他に分類されない小売業	0.75	0.73	0.85	1.03	0.97	0.97	0.87	0.87	1.10	0.88	0.73	1.12	1.15	1.19

資料：総務省統計局「平成18年事業所・企業統計調査」により作成。

注：i 地域の j 業種の構成比を Q_{ij} 、全国の j 分類業種の構成比を Q_{tj} とした場合、i 地域における j 業種についての

「特化係数」 LQ は $LQ=Q_{ij} / Q_{tj}$ で表される。なお、分母から、R 公務を除いた。

第3節 主要な都市の業務用建物ストックと都市構造

以下では、サービス産業を中心とした都市の経済活動の場となっているに業務用の建物ストックに着目し、主要な都市の都市構造の特色を整理する。

1. 主要都市の都市構造の特色

(市町村合併により多くの主要都市で市域は拡大)

市域について、平成17年10月までの5年間に市町村合併を経験した市は、政令指定都市については5都市(さいたま、静岡、京都、堺、広島の各市)、政令指定都市以外の県庁所在都市については19都市¹⁸に上り、市域は拡大している。

県庁所在都市の平均は、市町村合併により拡大し489.1k m²となった。1,000k m²を超える都市は静岡、富山及び札幌の三市、逆に200k m²未満と、市域が小さな都市は、約40k m²の那覇市のほか、津、甲府、徳島及び岐阜の4都市、政令指定都市ではさいたま、大阪及び千葉の3都市が200 m²台と比較的狭い。

DID面積についてみると、政令指定都市及び県庁所在都市の平均は、各々175.6k m²、92.1k m²、県庁所在都市のうちDID面積が30k m²の都市は、鳥取、松江、山口、津及び佐賀の5都市である。

(多様な地域を擁する県庁所在都市)

自然的、地理的特性をみると、政令指定都市では福岡及び北九州、県庁所在都市では岡山、高松、松山、長崎及び鹿児島¹⁹の5都市が、市域に離島地域を有する。また、振興山村を擁する県庁所在都市は、5つの政令指定都市を含む24都市と、県庁所在都市の過半数に及ぶ。半島地域を擁する都市は、松江、長崎及び鹿児島¹⁹の三市である。

このように、県庁所在都市であっても、多様な自然的特徴を有する地域を抱えている。

2. 業務用建物ストックからみた主要都市の状況

(1) 固定資産概要調書にみる業務用建物ストック

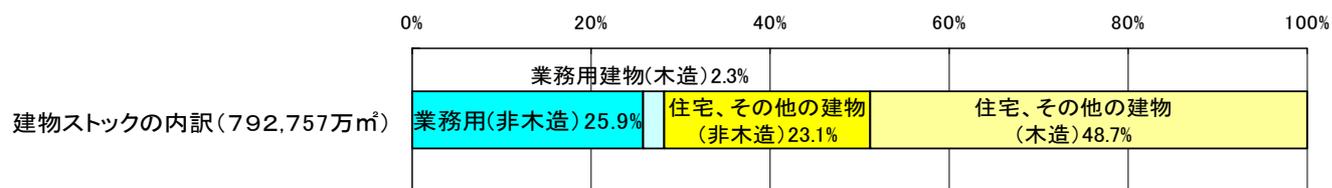
(業務用の建物は建物ストック全体の28.2%)

固定資産概要調書(平成18年)¹⁹によりみると、全国の建物延床面積は79億2,758万m²(6,073万棟)、このうち業務用建物は28.2%、また、非木造の建物は49.0%を占める。業務用建物についてみると、非木造が91.9%となっている(20.5億m²、486万棟)。

¹⁸青森、秋田、水戸、前橋、新潟、富山、長野、奈良、鳥取、松江、岡山、山口、高松、松山、高知、佐賀、長崎、大分及び鹿児島¹⁹の19市

¹⁹「固定資産概要調書」により、毎年1月1日時点の各市区町村内に存在する建物の用途、構造別の棟数、延べ床面積の資料が得られる(地方税法第48条により、固定資産税を非課税とされる建物は、調査対象から除かれている。)。ここでは主要な都市の固定資産概要調書を、平成2年、平成18年の2時点について整理し、建物ストックの概況を把握した。なお、各市区の市域は、合併などにより大きく変動しているため、便宜上、過去のデータについても、平成18年1月1日時点での市区町村界に合わせて集計した。

図表 I-3-23：建物ストックの内訳（床面積）



資料：総務省「平成 18 年固定資産概要調書」

（事務所・店舗等床面積の 13.7%は東京都都区部に集中）

非木造の業務用建物の内訳をみると、「工場・倉庫・市場」が約 114,181 万㎡と、業務用建物全体の 55.7%に上り、「事務所・店舗・百貨店・銀行」36.9%（約 75,605 万㎡）、「ホテル・病院」が 7.5%となっている（15,325 万㎡）。

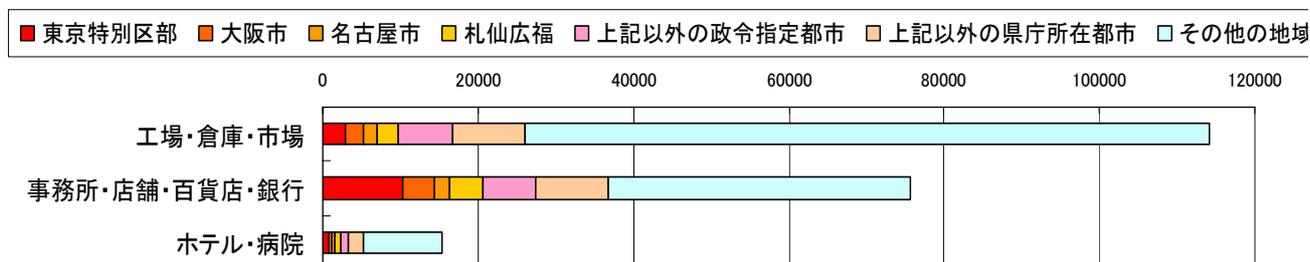
非木造の業務用建物ストックの都市・地域間の分布について割合をみると、東京都特別区、政令指定都市及び県庁所在都市は、棟数の 26.8%、床面積の 33.1%を占める。

これら主用途別に見ると、事務所・店舗等については、東京都特別区が 13.7%、大阪市及び名古屋市を併せると 2割以上を占め、東京都都区部、政令指定都市及び県庁所在都市に事務所・店舗等ストック全体の半数近くが存する。

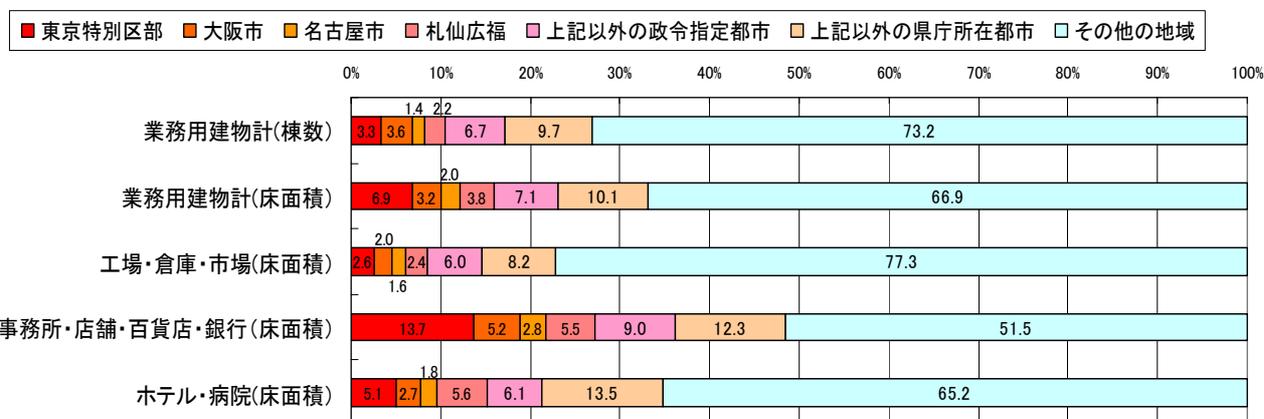
図表 I-3-24：非木造業務用建物の都市類型別の状況（床面積）

<都市類型別床面積>

（単位：万平米㎡）



<都市類型別床面積等割合>



資料：総務省「平成 18 年固定資産概要調書」

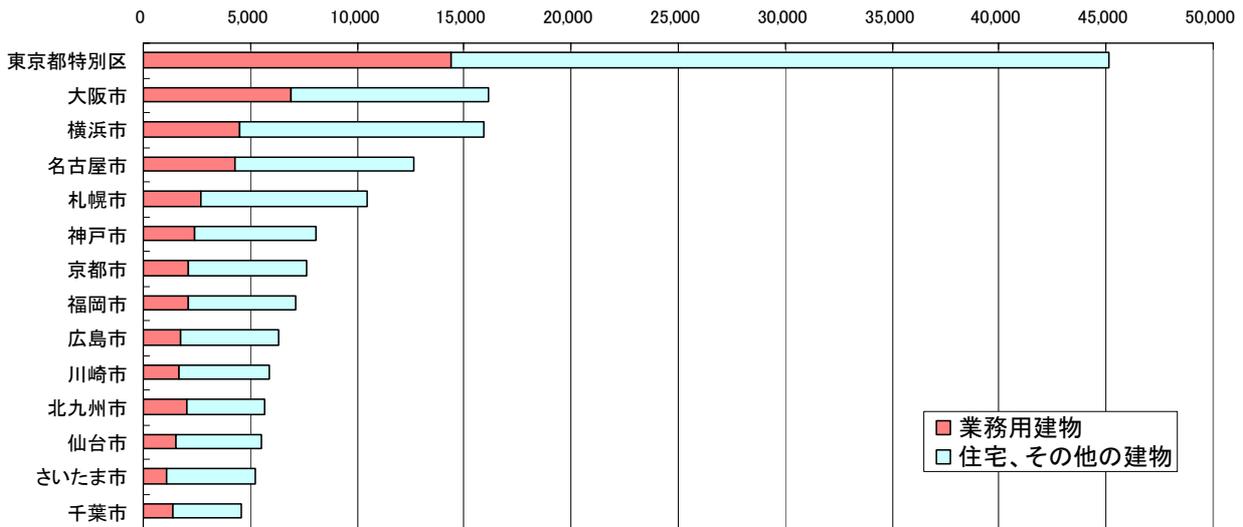
(主要な都市の建物ストックの3割弱は業務用建物)

業務用のほか住宅を含む建物ストック全体（木造・非木造）について、主要な都市別にみると、4億5千万㎡以上に及ぶ東京都特別区を筆頭に、大阪市及び横浜市が約1億6千万㎡前後、名古屋市、札幌市などがこれに続き、政令指定都市の多くは5千万㎡前後に及ぶ。都市の建物ストックのうち、業務用建物の割合は、これらの都市の平均で30.0%、全国では28.2%、大阪市では43.0%に及ぶ。

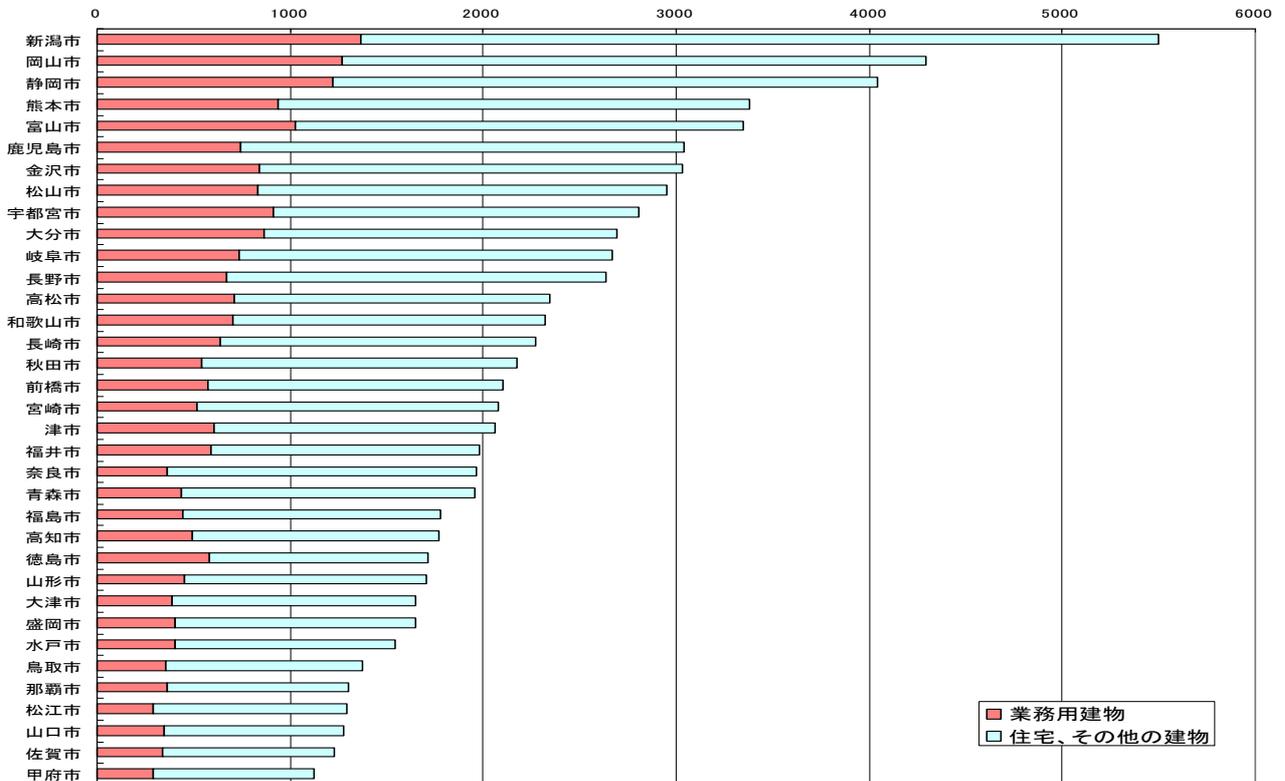
図表 I-3-25: 東京都特別区・政令指定都市・県庁所在都市等の建物ストック(木造・非木造計)

<東京都特別区・政令指定都市>

(単位: 万㎡)



<その他県庁所在都市等>



資料：総務省「平成18年固定資産概要調査」

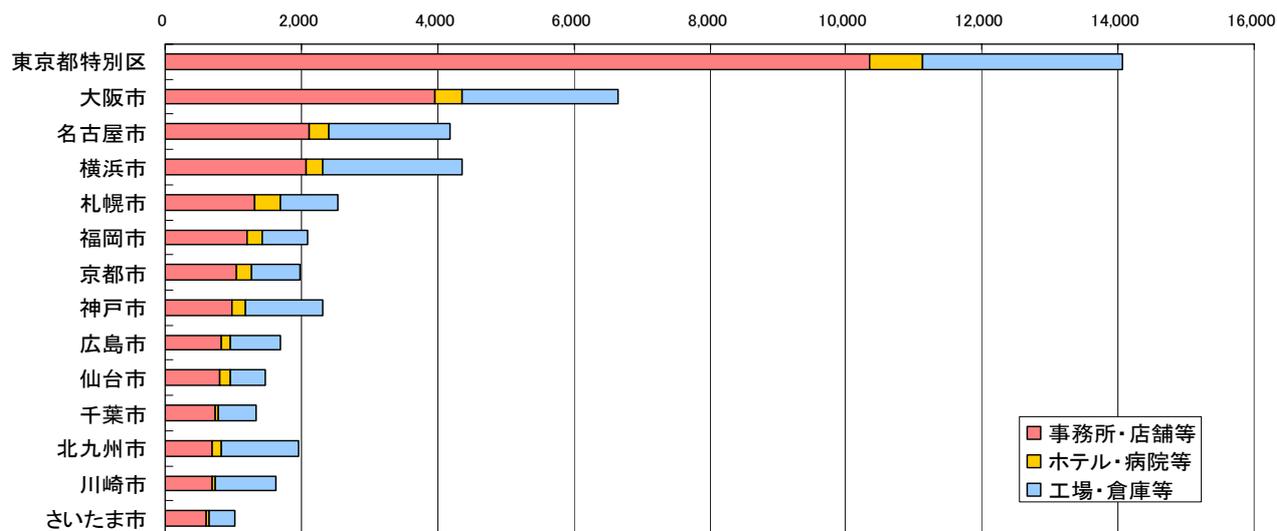
(業務用建物の延べ床面積は東京都特別区では1億㎡、大阪市は4千万㎡弱)

非木造業務用建物ストックについて用途別に床面積をみると、事務所・店舗等は、東京都特別区では1億㎡を超え、大阪市では4千万㎡弱、名古屋市及び横浜市においては2千万㎡を上回る。政令指定都市の多くは500万㎡を超える。

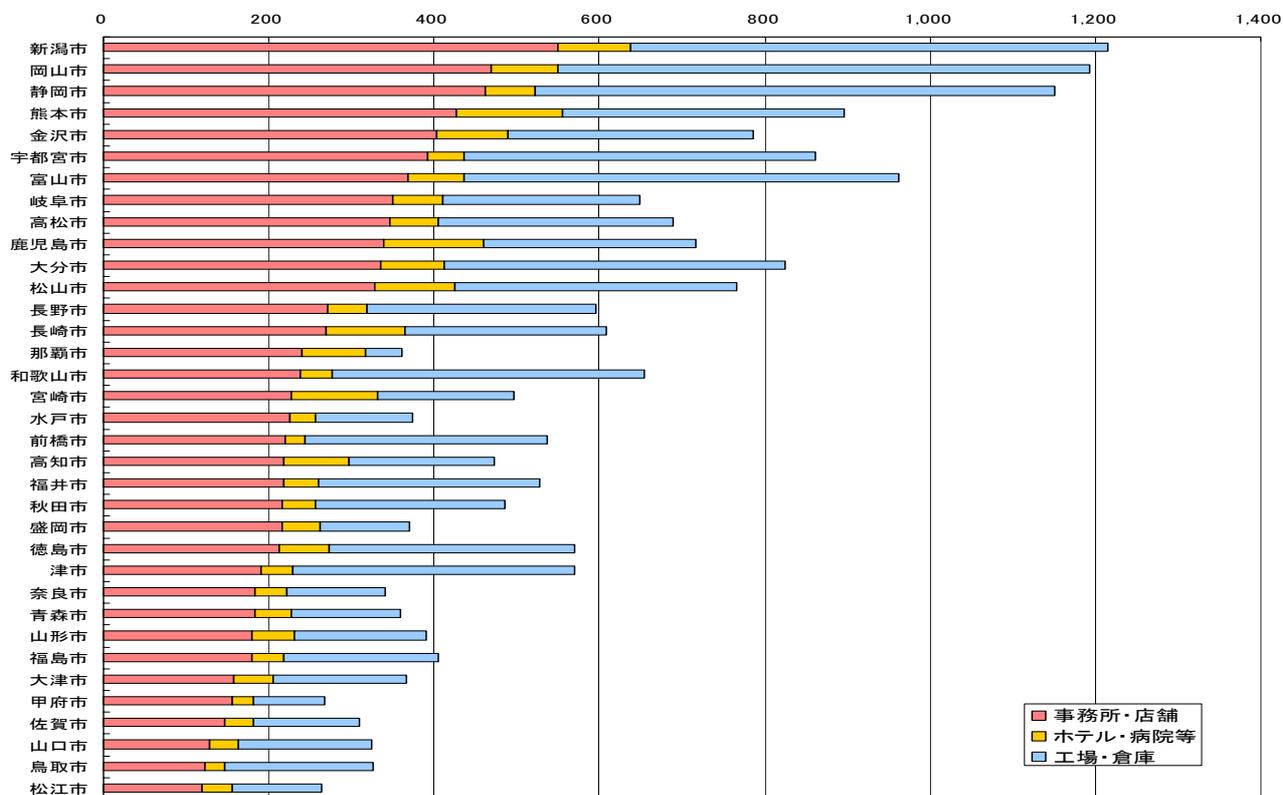
図表 I-3-26: 政令指定都市・県庁所在都市等の業務用建物ストック(事務所・店舗等の多い順。)

<東京都特別区・政令指定都市>

(単位: 万㎡)



<その他県庁所在都市>



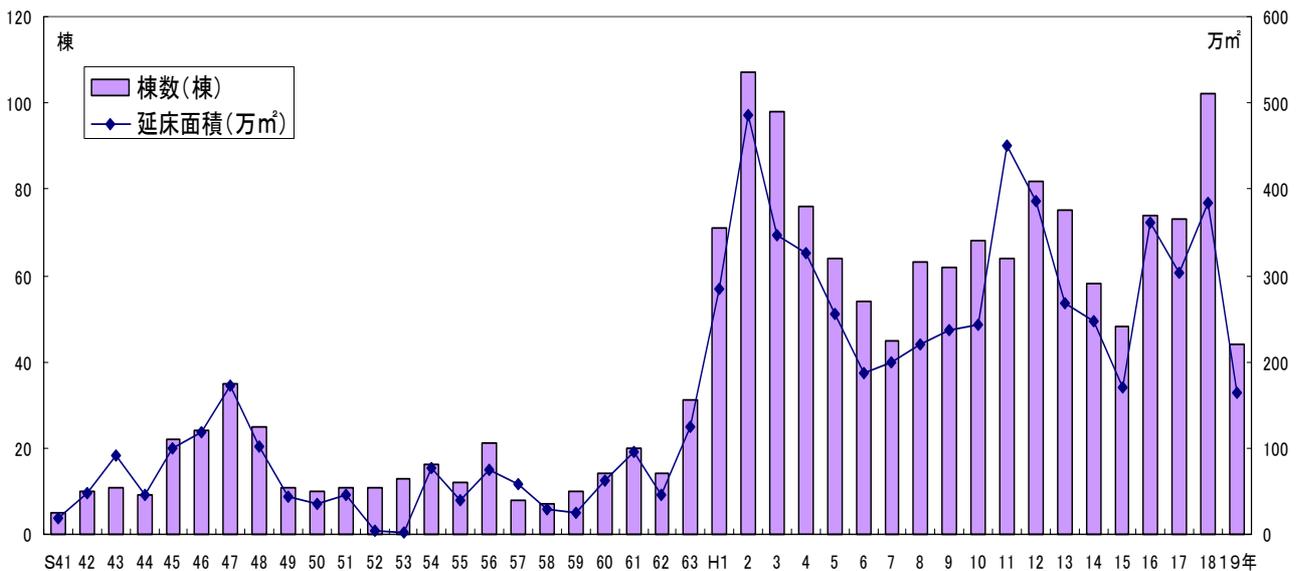
資料：総務省「平成18年固定資産概要調査」

(2) 超高層建築物の状況

(バブル期以降に急増する超高層建築物)

主要な都市の都市構造を比較するため、超高層建築物のストックについてみると、我が国全体では1,400棟余の超高層建築物²⁰がある。これらは業務用には限られないが、昭和40年代初めから建設され、40年代後半に増加し、さらに、昭和63年からバブル期以降に多数着工されるようになった。我が国の都市の構造は、この時期に垂直方向にも大きく変化した。

図表 I-3-27: 超高層建築物の件数の推移



資料：財団法人日本建築センター「ビルディングレター」ほか

(一部の大都市に集中する超高層建築物)

都道府県別にみると棟数は東京都が最も多く、大阪、神奈川、兵庫がこれに続き、奈良、鳥取、佐賀には存在しない。

主要都市別にみても、東京都特別区が711棟と圧倒的に多く、一方、京都市では3棟と、大きな差がある。

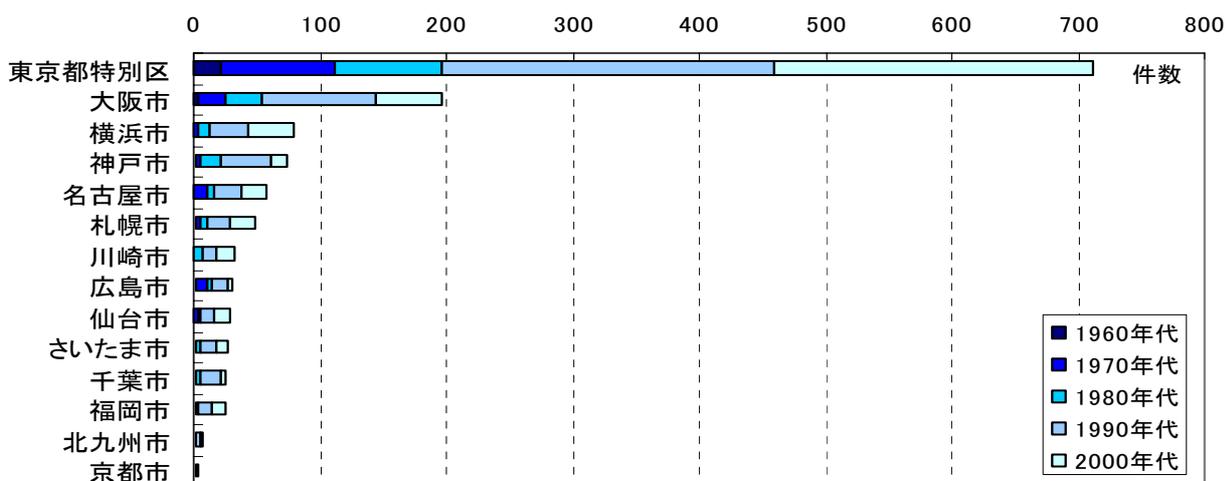
政令指定都市以外の県庁所在都市をみると、秋田、福島、岐阜、津、福井、松江、徳島、宮崎の8都市は1棟のみであり、2棟のみ及び8棟のみの都市が各々8都市となっている。これらの過半数は1990年代に、3分の1弱いは2000年以降に建設されたものである。

²⁰ 超高層建築物とは、一般に高さが60mを超える建物と理解されており、建築基準法第20条第一号の規定により構造性能評価を義務付けられた建築物を指す。このうち、指定性能評価機関から高さ、用途が公表されているものを集計対象とした。

図表 I-3-28: 主要都市の超高層建築物の棟数

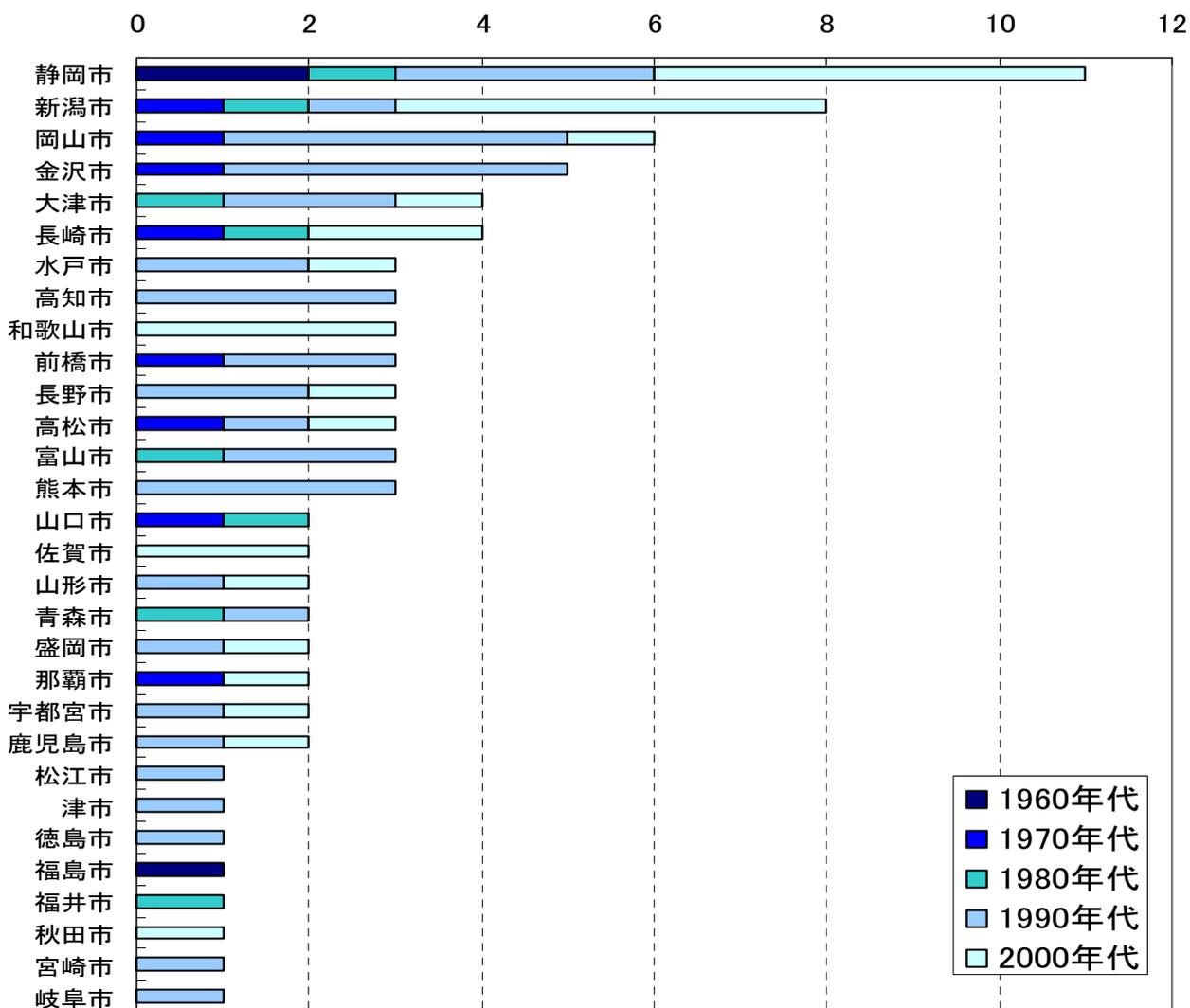
<東京都特別区・政令指定都市>

(※棟数の多い順。)



<その他県庁所在都市>

(※棟数の多い順。)



資料：財団法人日本建築センター「ビルディングレター」ほか

(3) 従業者数との比較

(主要都市の業務用建物ストックと従業者数の指数はほぼ対応)

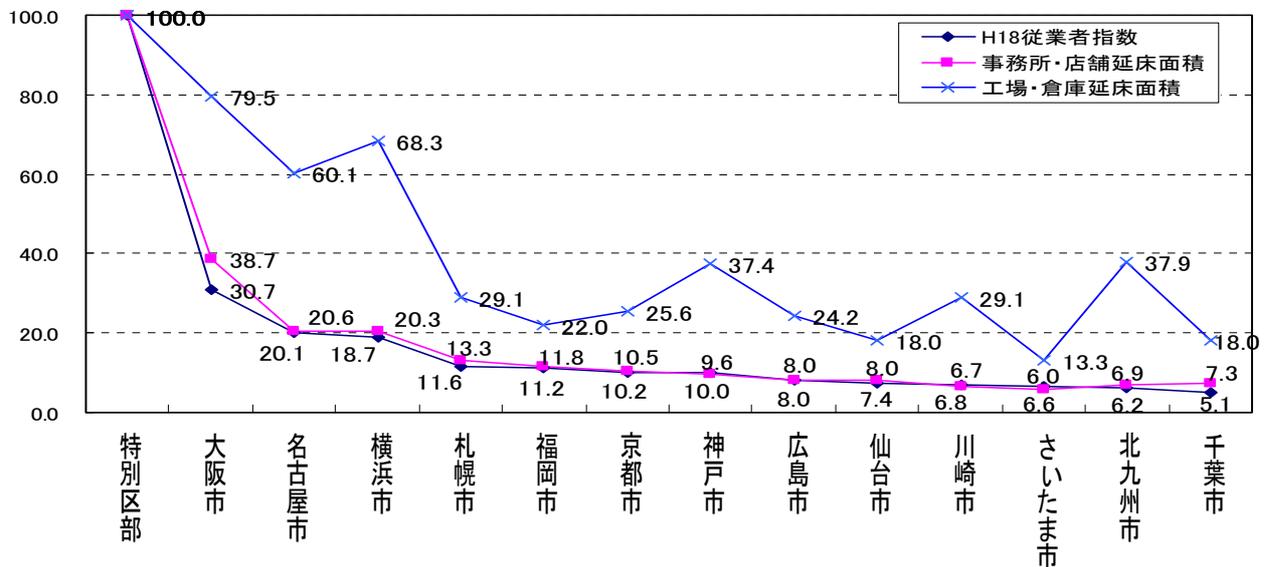
主要な都市の業務用建物ストック（床面積）と、都市の経済活動の規模との対応関係をみるために、業務用建物床面積及び事業所従業者数について、各々、東京都特別区を 100 とする指数求め比較を試みた。

これによると、事業所従業者数は、東京都特別区、大阪市、名古屋市、横浜市、札幌市などの順に多く、事務所・店舗等の床面積の指数についても、従業者数の多い順となっている。

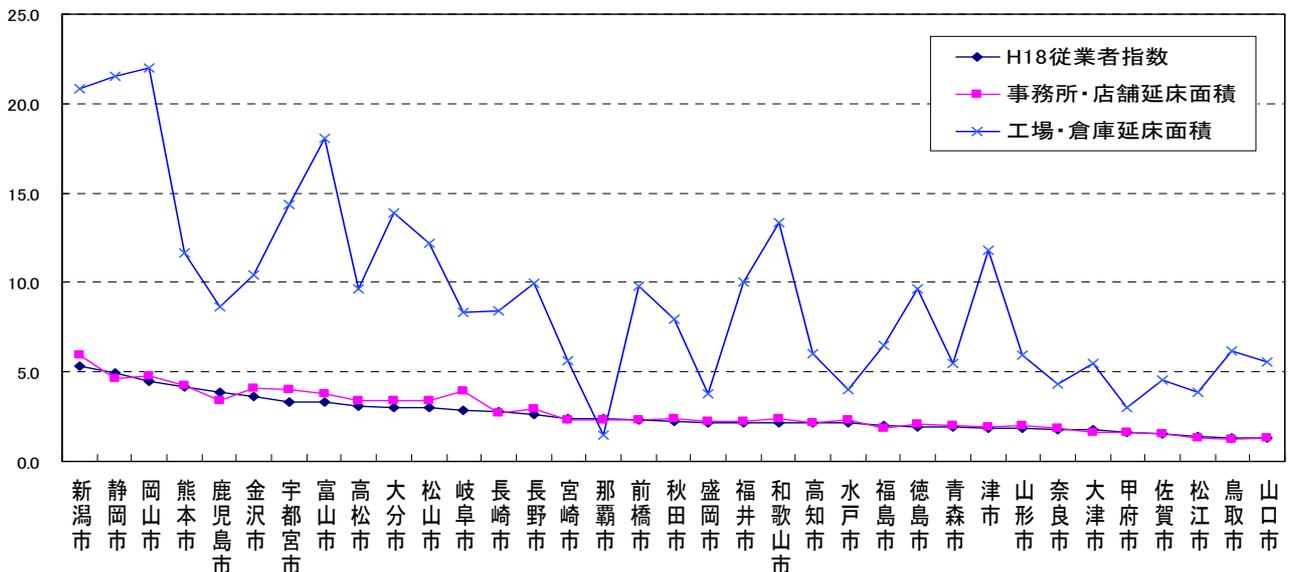
一方、工場・倉庫等の指数は、従業者数の順位とは大きく異なる。

図表 I-3-29: 主要な都市の業務用建物床面積と事業所従業者数(東京を 100 とする指数による比較)

<東京都特別区・政令指定都市>



<その他の県庁所在都市>



資料：総務省「固定資産概要調査」、総務省統計局「平成 18 年事業所・企業統計調査」

(4) 業種別にみた建物ストック

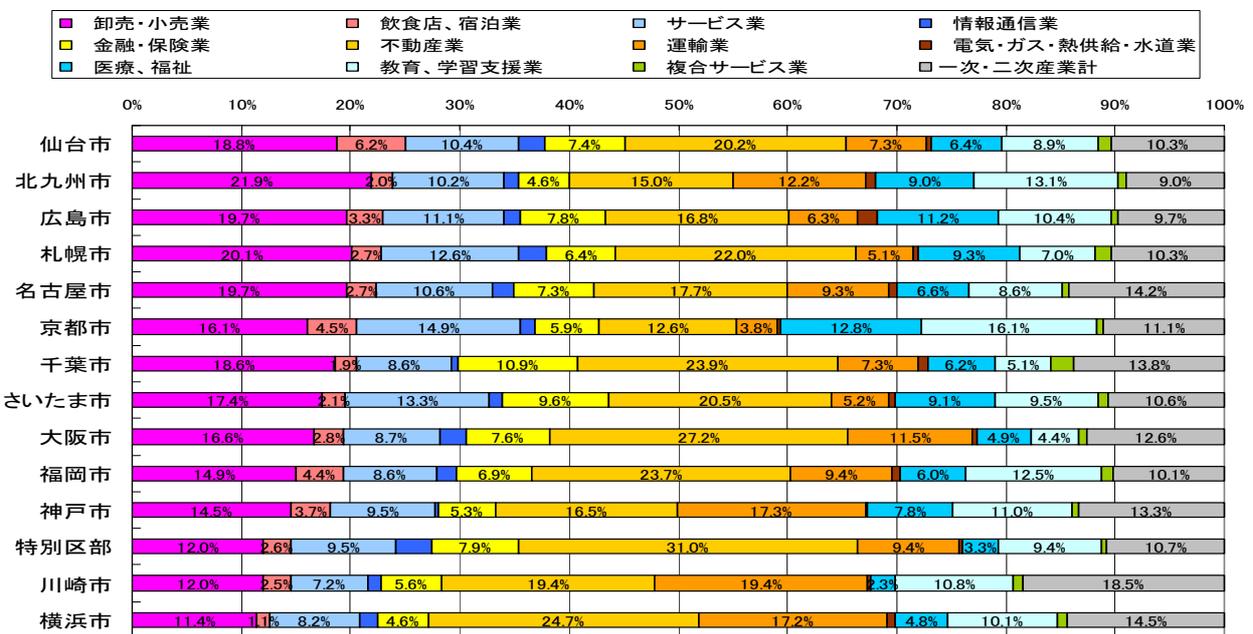
(東日本は情報通信、西日本は教育・学習支援の比率が高い建物所有床面積割合)

主要な都市の産業構造の特色を把握するため、各都市の建物を所有する法人の業種別に建物床面積をみると、ほとんどの都市で不動産業と小売・卸売業の所有する建物の比率が高い。

また、全国の都市・地域と比較するため、特化係数を比較すると、これらの都市は、情報通信業、電気・ガス・熱供給業、不動産業、金融・保険業、教育・学習支援業などに特化している。また、東日本の都市では情報通信業が上位を占め、西日本の都市においては、教育・学習支援業が上位3業種に含まれる。

図表 I-3-30: 建物所有法人の業種別建物床面積割合

<床面積割合>



<特化係数上位>

	特化係数上位業種			特化係数		
	第1位	第2位	第3位	第1位	第2位	第3位
札幌市	情報通信業	不動産業	金融・保険業	2.01	1.66	1.25
仙台市	情報通信業	不動産業	金融・保険業	1.86	1.53	1.44
さいたま市	金融・保険業	不動産業	電気・ガス・熱供給・水道業	1.88	1.55	1.51
千葉市	鉱業	金融・保険業	電気・ガス・熱供給・水道業	4.45	2.13	1.89
特別区部	情報通信業	不動産業	金融・保険業	2.72	2.34	1.54
横浜市	運輸業	不動産業	電気・ガス・熱供給・水道業	2.01	1.86	1.78
川崎市	運輸業	製造業	不動産業	2.26	2.03	1.47
名古屋市	情報通信業	電気・ガス・熱供給・水道業	金融・保険業	1.63	1.63	1.42
京都市	教育・学習支援業	医療・福祉	金融・保険業	2.08	1.38	1.15
大阪市	不動産業	情報通信業	金融・保険業	2.05	2.03	1.49
神戸市	運輸業	教育・学習支援業	不動産業	2.02	1.41	1.25
広島市	電気・ガス・熱供給・水道業	金融・保険業	教育・学習支援業	3.91	1.53	1.33
北九州市	電気・ガス・熱供給・水道業	教育・学習支援業	運輸業	2.01	1.69	1.43
福岡市	不動産業	教育・学習支援業	電気・ガス・熱供給・水道業	1.79	1.61	1.47

資料：国土交通省「法人建物基本調査（平成15年）」

第4節 業務用建物ストックの変化

1 業務用建物ストックの推移

(1) 固定資産概要調書による20年間のストックの増減

(この20年間に建物ストックは約30%、事務所等は58.2%増加)

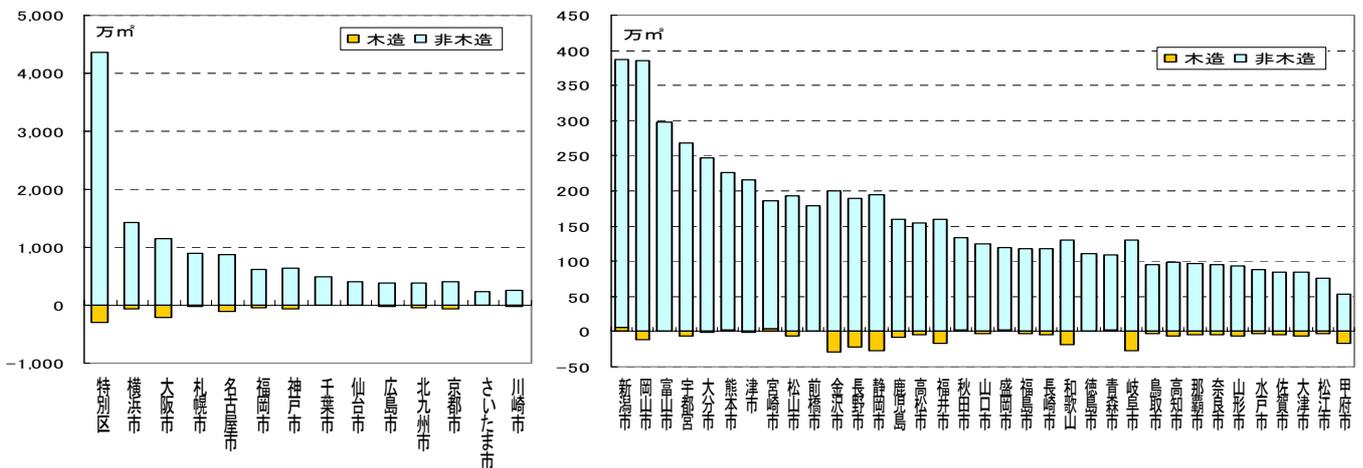
固定資産概要調書により平成2年及び18年の2時点の建物床面積の増減をみると、全体で30.7% (18.6億㎡、H2年：60億6587万㎡、H18年：79億2758万㎡) 増加している。業務用建物は37.0% (6.0億㎡) 増加し、東京都特別区で4千万㎡以上、横浜市で1,300万㎡以上増加し、大阪、札幌、名古屋がこれに続いている。なお、三大都市では、木造建物の延床面積が100万㎡以上減少したが、青森、盛岡、秋田、新潟、熊本、宮崎の各市では1万㎡以上増加した。

「事務所・店舗・百貨店・銀行」について、床面積の増加率をみると、10都市が全国平均(58.2%)を上回り、千葉市は95.7%の増加とほぼ倍増している。

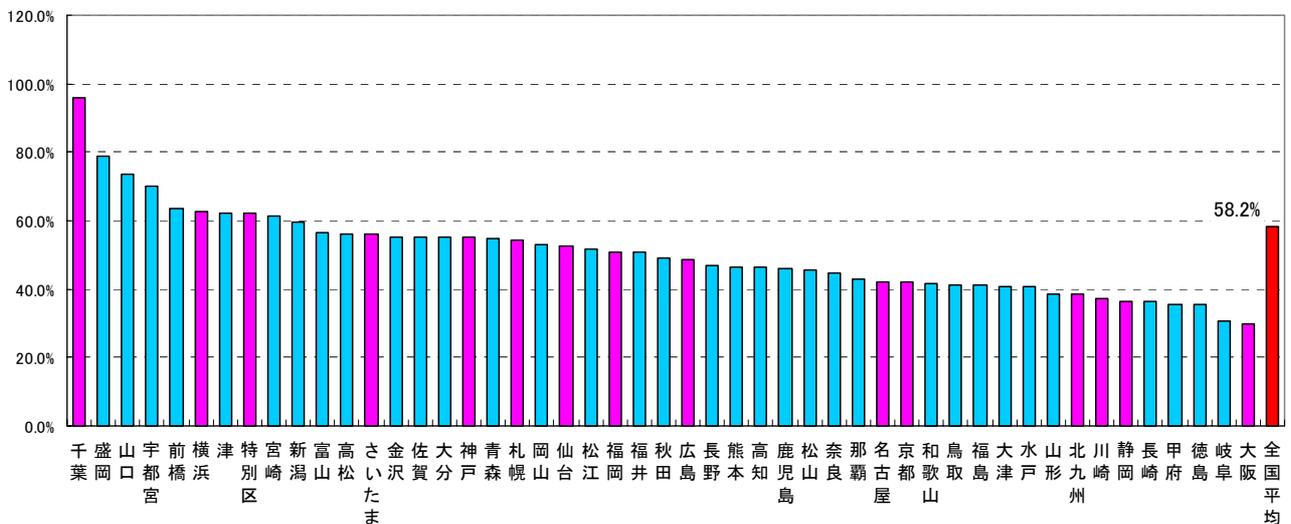
図表 I-3-31：平成2～18年間の主要な都市の業務用建物の増減

<東京都特別区・政令指定都市>

<その他県庁所在都市>



図表 I-3-32：平成2～18年間の事務所・店舗・百貨店・銀行の床面積の増加



資料：総務省「固定資産概要調書 (平成2年及び平成18年)」

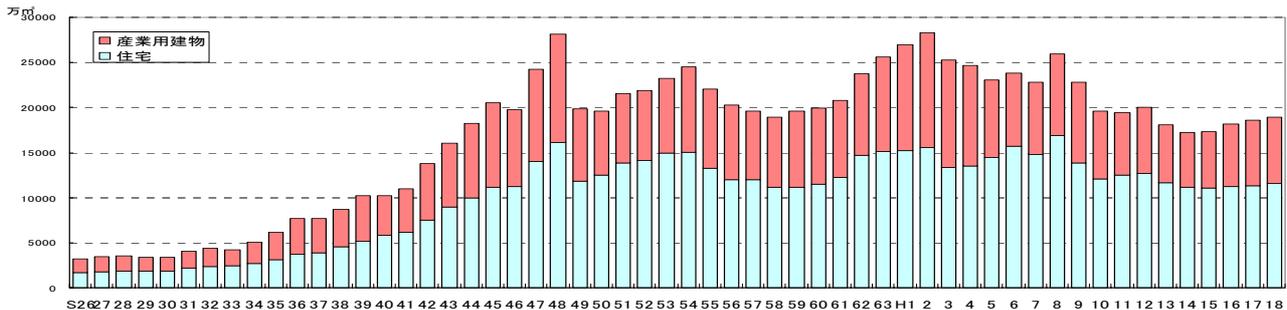
(2) 建築着工統計による 20 年間のストックの増減

1) 産業用建物新築着工の推移

(バブル期には年間 1 億 m² を超えた産業用建物着工面積)

建築着工統計により、産業用建物の着工床面積の長期的推移をみると、住宅着工とともに高度成長期に大きく増加し、昭和 47 年及び 48 年の列島改造期及び昭和 63 年から平成 4 年のバブル期の間は年間 1 億 m² を超え、平成 2 年には、1 億 2,756 m² に至った。しかし、平成 4 年以降減少に転じ、ピークの半分の水準である 6,000 万 m² 台となったが、平成 14 年の 6,079 万 m² を底に増加し、平成 18 年には 7,335 万 m² となっている。

図表 I-3-33: 新規着工建物の推移



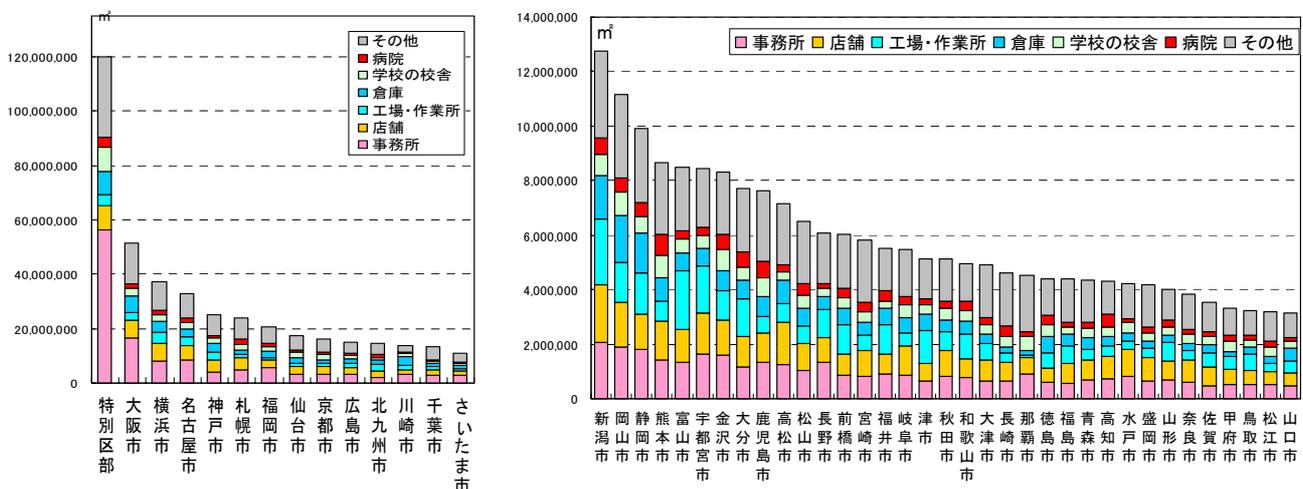
資料：建設物価調査会「建築統計年報」

(東京都特別区では 21 年間で約 1 億 2 千万 m² 着工)

昭和 60 年から平成 18 年の間の、バブル期以降の 21 年間の産業用建物の用途別着工床面積の累計床面積を主要な都市についてみると、東京都特別区では約 1 億 2,016 万 m² (約 8.6 万棟) に上り、このうち事務所用が 5 割弱を占める。大阪市 5,169 万 m² (4.4 万棟)、横浜市 3,713 万 m² (3.3 万棟)、名古屋市 3,278 万 m² (4.8 万棟)、これに 2 千万 m² 以上の神戸市、札幌市、福岡市の 3 都市が続く。

一方、政令指定都市以外の県庁所在都市では、1 千万 m² を超える新潟市及び岡山市のほか、500 万 m² を超える都市が 16 都市、400 万 m² 台が 11 都市、300 万 m² 台が 6 都市となっている。

図表 I-3-34: 主要都市の用途別産業用建物着工床面積(昭和 60 年～平成 18 年の累計)



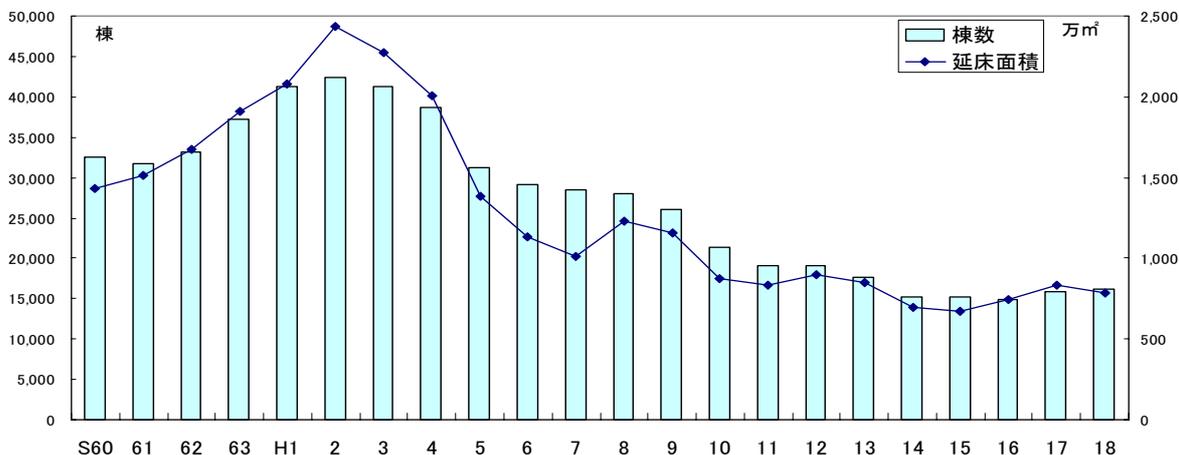
資料：国土交通省「建築着工統計」特別集計による。

2) 事務所用建物の建築着工

(事務所用建物着工件数は近年増加傾向)

事務所用建物の着工棟数及び着工延床面積の経年推移をみると、平成2年の4万2,471棟(2,438万㎡)をピークに減少傾向にあるものの、平成15年の1万5,252棟(669万㎡)以降、微増傾向にある。

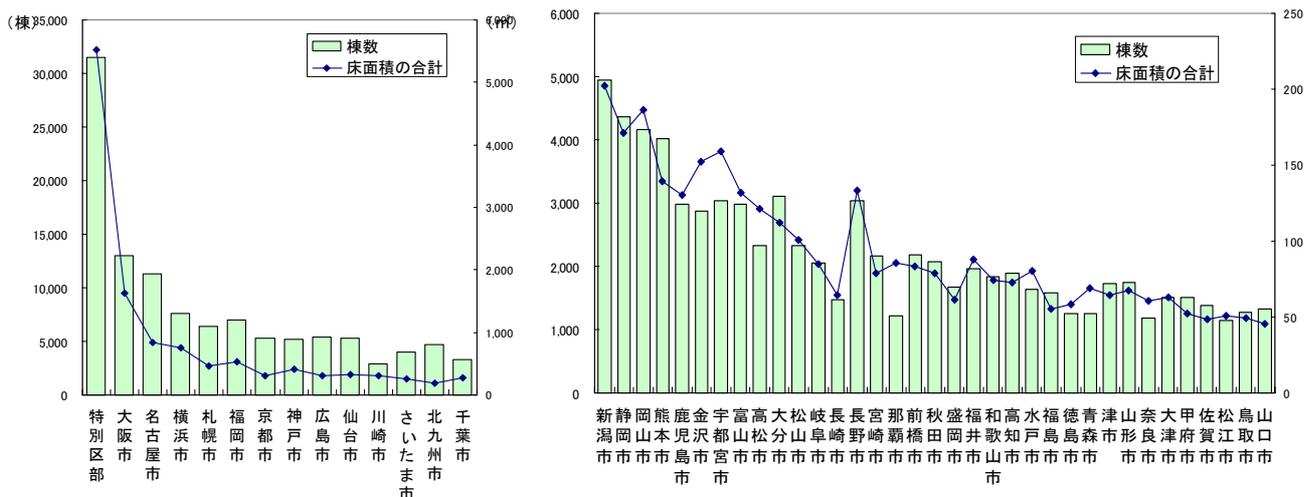
図表 I-3-35: 事務所用建物着工件数の推移



資料：国土交通省「建築着工統計」特別集計による。

主要都市別に昭和60年から平成18年までの事務所用着工建築物の累計をみると、東京都特別区の5,516万㎡を筆頭に、ほぼ従業者数の多い順となっている。名古屋市、福岡市は、着工棟数、着工床面積がともに多く、大阪市、札幌市、川崎市が少ない。また、県庁所在都市では、長野市の事務所用着工建築物の累計が多く、長崎市、那覇市などが少ない。

図表 I-3-36: 主要都市の事務所用建物着工床面積(昭和60年～平成18年の累計)



資料：国土交通省「建築着工統計」特別集計による。

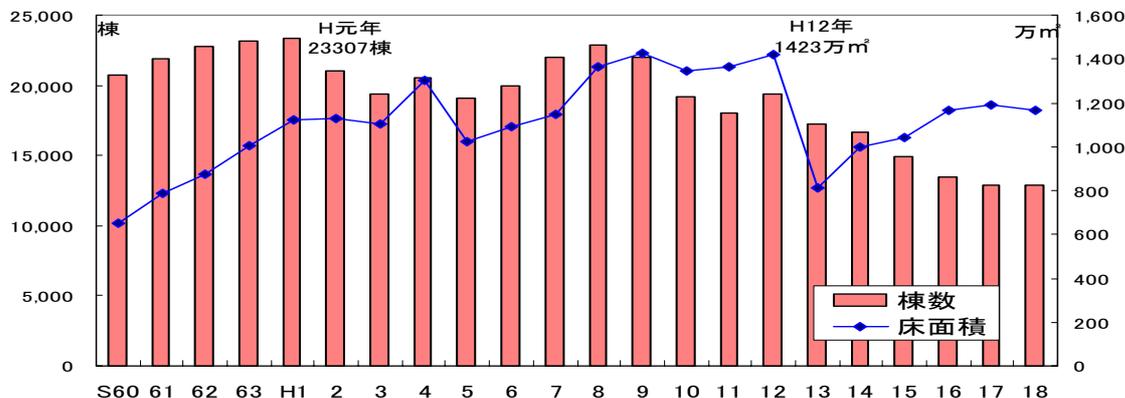
注：都市は左から「平成18年事業所・企業統計調査」による事業所従業者の多い順。

3) 店舗用建物の建築着工

(新規着工の店舗は大型化傾向)

店舗用建物の着工棟数及び床面積の推移をみると、着工数は平成元年以降（2万3,307棟、2,438万㎡）減少傾向にあるものの、着工延床面積は平成12年（1,423万㎡）まで増加傾向を示していた。この背景には、大型小売店の増加の影響があるものと考えられる。

図表 I-3-37: 店舗用建物着工の推移(昭和60年～平成18年)



資料：国土交通省「建築着工統計」特別集計による。

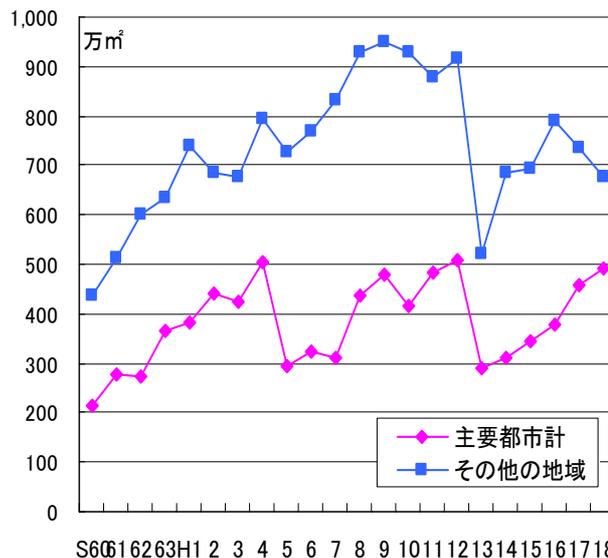
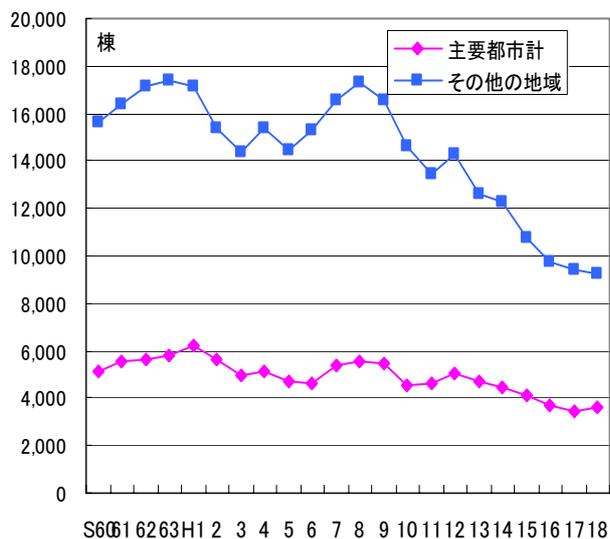
(店舗着工は主要な都市に集中傾向)

東京都特別区、政令指定都市及び県庁所在都市を合わせた主要都市とそれ以外のその他の地域について、店舗用建物の着工棟数及び床面積の推移をみると、平成18年には主要都市3,617棟、491万㎡、その他の地域9,270棟、677万㎡となっており、主要都市は新規着工の棟数の3割弱、床面積の4割強を占める。しかしながら、近年では、主要都市とそれ以外の地域の差は縮小傾向にあり、店舗用建物の供給においても主要都市への集中傾向が窺がえる。

図表 I-3-38: 主要な都市及びその他の地域別の店舗用建物着工の推移(昭和60年～平成18年の累計)

<棟数>

<床面積>

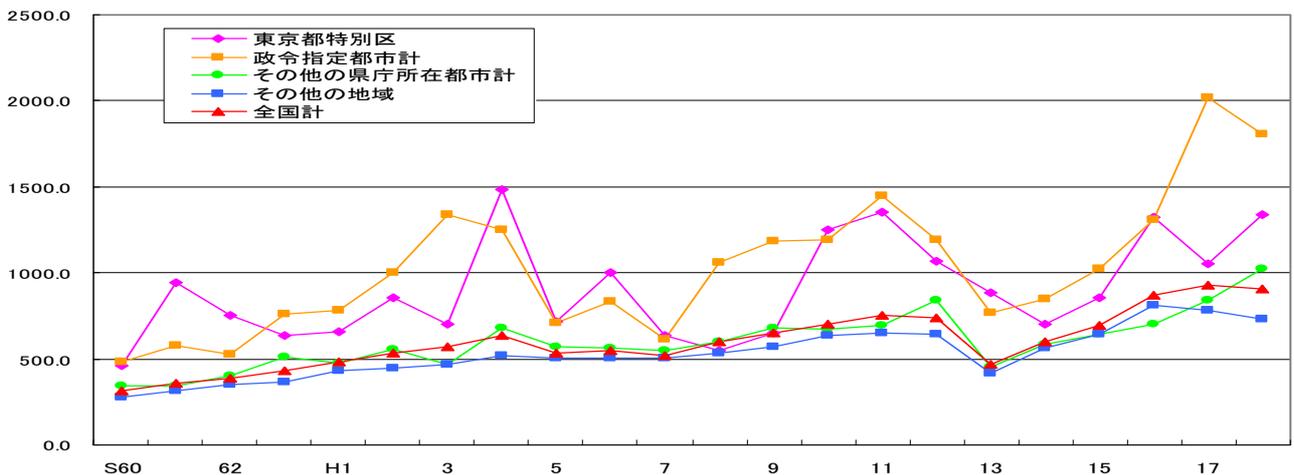


資料：国土交通省「建築着工統計」特別集計による。

(店舗の規模は全体として拡大)

新規に着工される店舗用建物の1棟あたり床面積の推移をみると、年による違いは大きいものの、全体として大規模化しており、昭和60年には全国平均313.8㎡であったが、平成18年には906.2㎡と、約3倍近くとなっている。東京都特別区及び政令指定都市はその他の県庁所在都市やその他の地域と比べて大規模である。

図表 I-3-39: 主要な都市とそれ以外の地域の新規着工店舗用建物の規模の推移(S60年～H18年の累計)

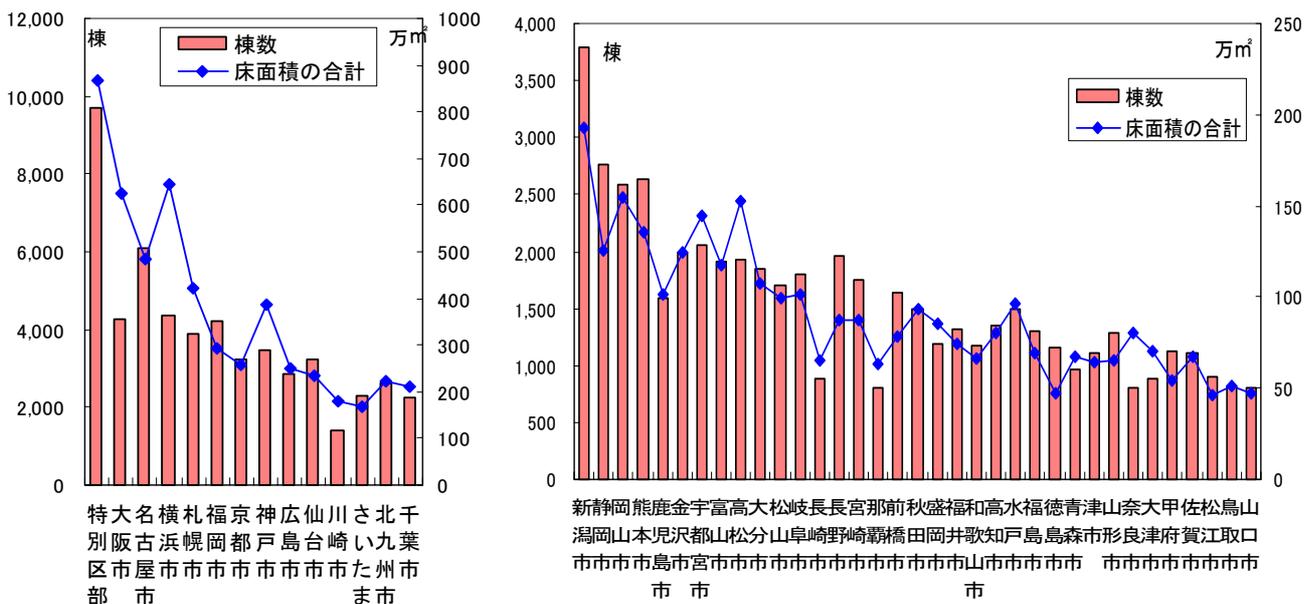


資料：国土交通省「建築着工統計」特別集計による。

(店舗着工は主要な都市に集中傾向)

主要な都市について、昭和60年から平成18年までの店舗用着工建物の累計をみると、東京都特別区の9,692棟、868万㎡が最も多い。

図表 I-3-40: 主要都市の店舗用建物着工床面積(昭和60年～平成18年の累計)



資料：国土交通省「建築着工統計」特別集計による。

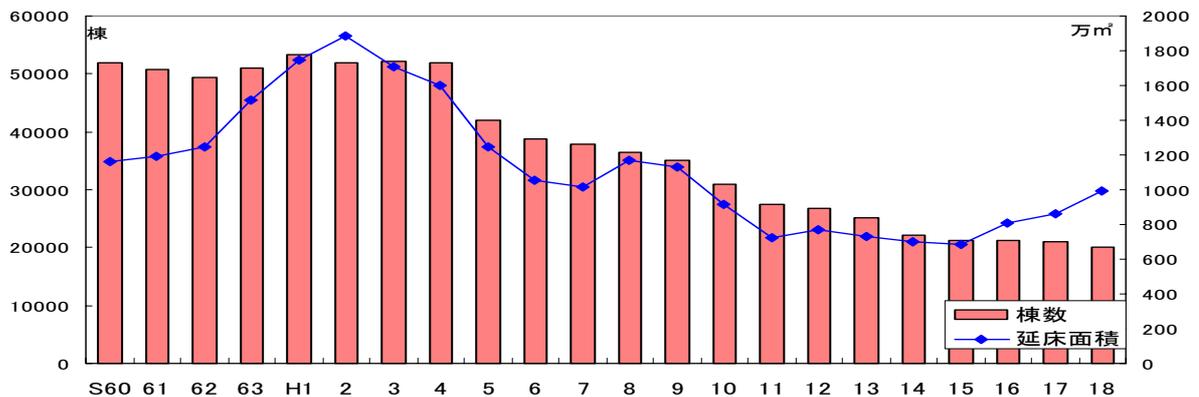
注：都市は左から「平成18年事業所・企業統計調査」による事業所従業員の多い順。

4) 倉庫用建物の建築着工

(倉庫の新規着工床面積は近年増加傾向)

倉庫用建物の着工は、床面積では平成2年の1,881万㎡(5.2万棟)をピークに減少し続け、平成15年には683万㎡(約2.1万棟)となった。しかしながら、近年、棟数は減少しているものの床面積は増加しており(平成18年995万㎡、約20,015棟)、新規に着工される倉庫の大規模化が窺われる²¹。

図表 I-3-41: 倉庫用建物着工の推移(昭和60年～平成18年の累計)

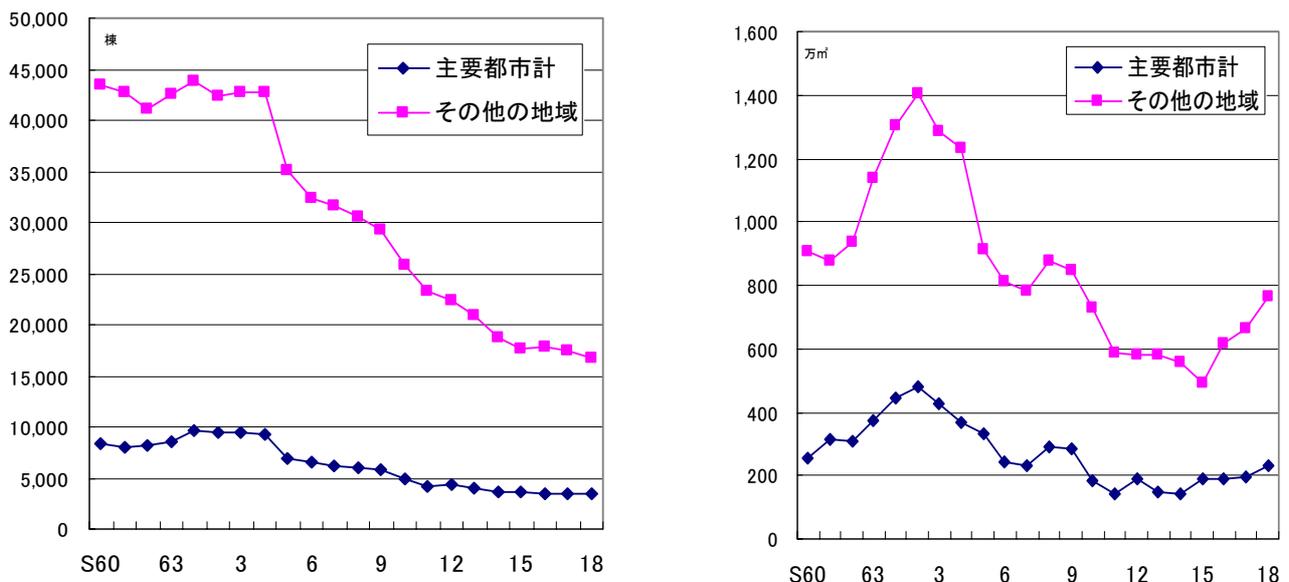


資料：国土交通省「建築着工統計」特別集計による。

(主要な都市以外の地域で近年は着工床面積が増加)

倉庫用建物の着工の推移を主要な都市とその他地域についてみると、その他の地域が主要都市の3～4倍となっている。特に、平成15年以降、その他の地域においては、棟数は減少しているものの床面積の増加が増加している。

図表 I-3-42: 主要な都市とそれ以外の地域の倉庫用建物着工の推移



資料：国土交通省「建築着工統計」特別集計による。

²¹ 倉庫の新設着工件数は平成19年には16,731棟、約838万㎡と減少している。

第5節 サービス産業の成長

1. 商業・サービス産業の従業者の増減

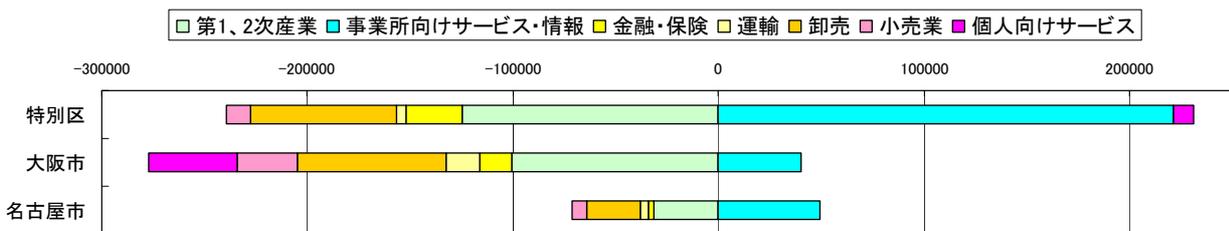
主要な都市について、平成13年から18年間の従業者の増減を比較すると、第一次、第二次産業従業者数は、全ての都市で減少しているのに対して、第三次産業は、千葉市以外の都市では増加している。

なかでも事業所向けサービス業は、千葉市以外の13都市で増加しており、三大都市及び横浜市における増加が大きい。これに対し、個人向けサービスは東京都特別区、広島市及びさいたま市において増加したが、これ以外の都市では減少し、大阪市における減少が大きい。

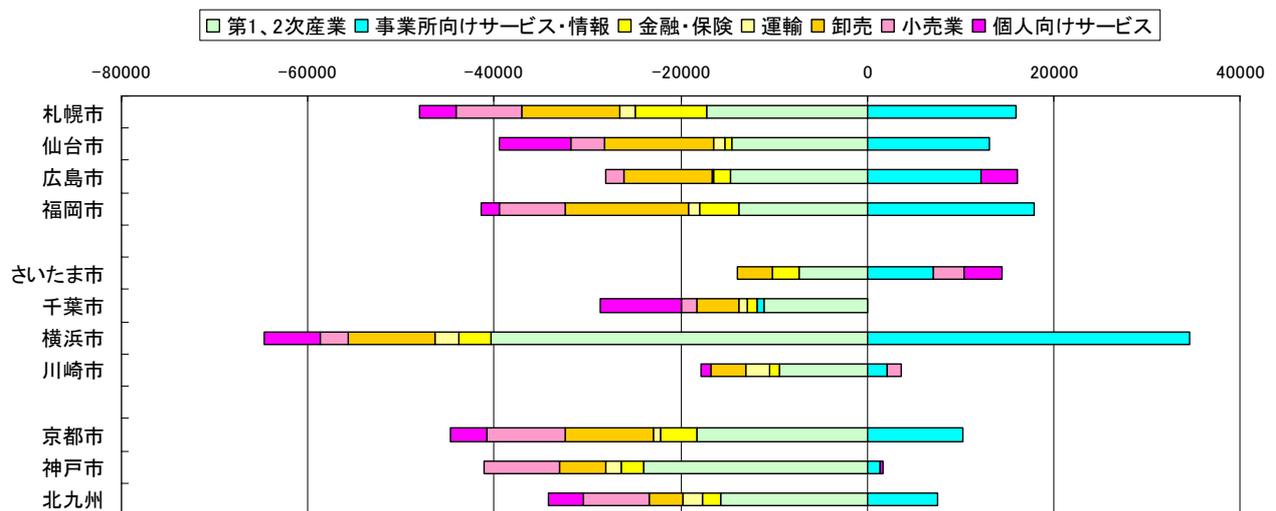
小売業も、さいたま市及び川崎市以外の都市では減少した。金融・保険業、運輸業、卸売業はすべての都市で減少した。

図表 I-3-44: 平成13年～18年間の事業所従業者数の変化

(三大都市)



(その他の主要都市)



資料：総務省統計局「平成18年事業所・企業統計調査」

2 業務用建物ストックの老朽化

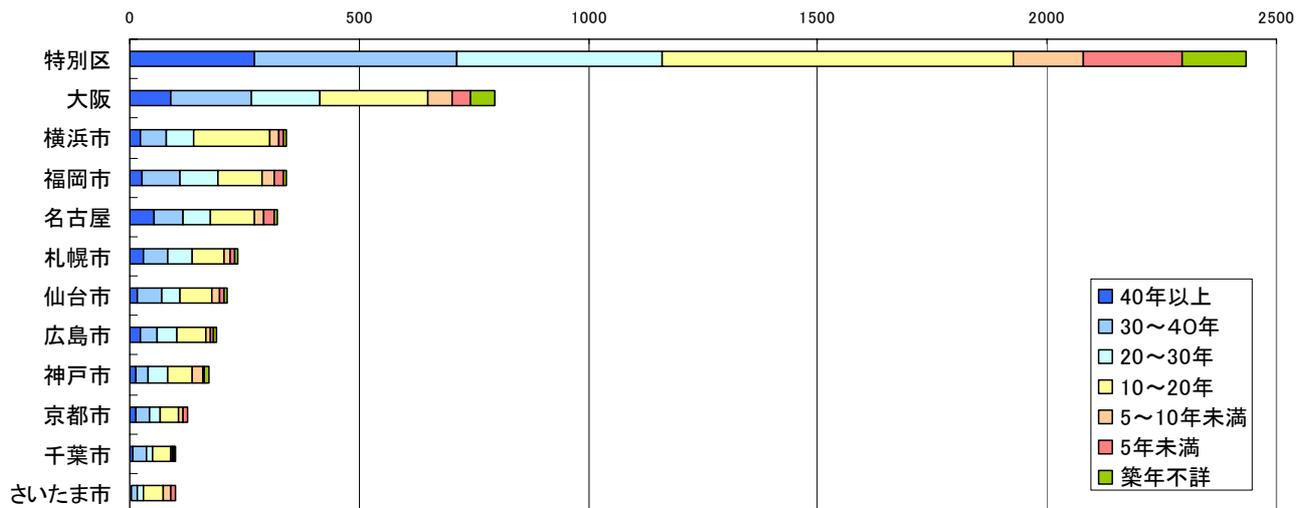
(建築後 30 年以上のビルが多い名古屋、札幌、広島、大阪)

建物ストックについて、財団法人日本不動産研究所「JREI オフィスビル調査」²²により、建築時期別にみると、全体の中で建築年数 10～20 年のオフィスビルが棟数で 35.2% (延床面積の 36.6%) と最も多い。一方、最近建築されたビルは、棟数の割合では全体の 29.6%、名古屋 (36.1%)、札幌 (35.5%)、広島 (31.1%)、大阪 (33.3%) の 4 都市では 3 分の 1 前後に及ぶ。

図表 I-3-45 : 主要な都市の建築年別オフィスビル数及び割合

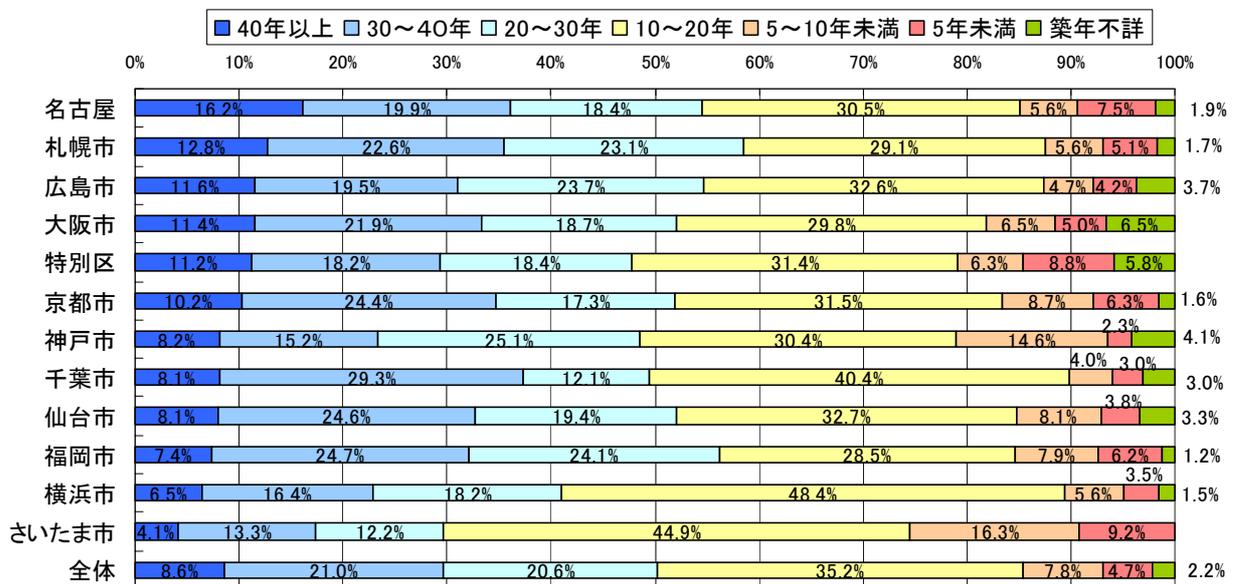
<棟数>

(※棟数の多い順。)



<割合>

(建築後 40 年以上のビルの割合が多い順。)



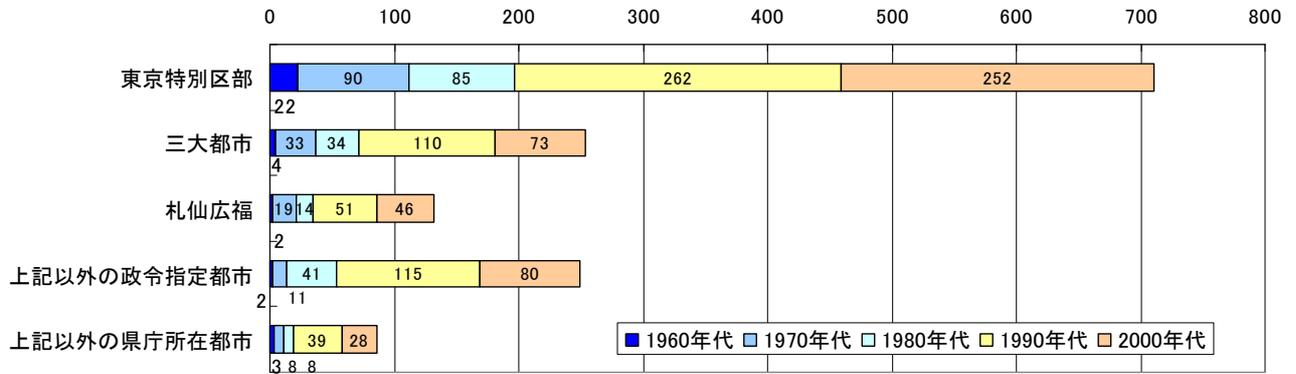
資料：財団法人日本不動産研究所「オフィスビル調査」

²² 全国 12 都市のオフィス地区を対象に、現存ビルの規模・建築年代等を把握している（東京都区部、大阪市及び名古屋市については延べ床面積 5,000 m²以上、その他の都市については 3,000 m²以上を対象。）。詳細は手島（2008）及び同研究所公表資料を参照。（手島健治（2008）. 主要都市におけるオフィスビルストックの現況－2006 年 JREI オフィスビル調査結果をふまえて. 不動産研究 50-1 : 79-86.

(1980年代までに建築された超高層建築物は376棟)

業務用建物には限らないが、主要な都市の中心部を構成する超高層建築物についても、1970年代までに194棟、1980年代までに376棟が建築されており、やがて更新時期を迎えることになる。

図表 I-3-46: 建築年代別超高層建築物の棟数割合



資料：財団法人日本建築センター調べによる。

3. 今後の動向

(都市の競争力向上にも資する業務用建物のストックの形成・更新が重要)

今後、人口減少社会を迎え、特に小売業や個人向けサービスにおいては、高度成長期のような大きな市場の拡大は期待しにくい状況にあり、既にこの分野では従業者数も減少している。一方、商業やサービス産業の経済活動の場となってきた既存の業務用建物のストックは着実に今後、更新時期を迎えていく。多くの都市の基幹産業であるサービス産業の活力の維持の観点からも、持続的な都市の発展と都市構造を実現させるためにも、業務用建物のストックの形成・更新について、各々の都市全体として地域の産業と需要に適ったものとしていくことが重要である。