

第1章 首都圏整備をめぐる最近の動向

1. 産業に関する最近の動向 ~ 首都圏におけるソフト系IT産業の動向 ~

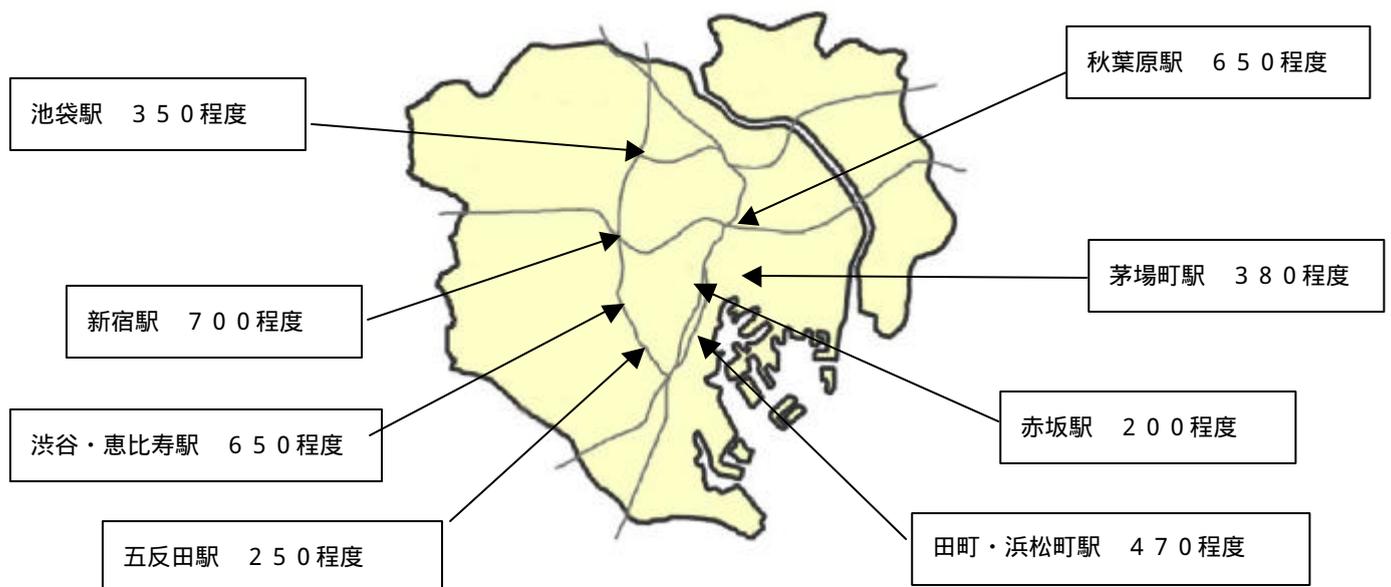
(1) ソフト系IT産業の集積状況

ソフト系IT産業*の事業所は、首都圏に15,523存在し、全国の半数近くを占める。このうち、東京23区には9,266と特に立地が多く、秋葉原・神田、新宿、渋谷・恵比寿等のターミナル駅周辺に著しい集積が見られる。

ソフト系IT産業の事業所数

首都圏	15,523	45.9%
東京23区	9,266	27.4%
全国	33,836	100.0%

東京23区におけるソフト系ITの集積状況



*ソフト系IT産業：「ソフトウェア業」、「情報処理業」及び「インターネット」をいう。

(2) ソフト系IT産業の事業所の姿

首都圏に立地するソフト系IT産業の事業所の姿を見ると、以下のとおりである。創業時期では、1990年以降に創業した企業が過半を占めており、創業後間もない企業が多い。

事業所の規模では、従業員数19人以下の事業所が6割以上を、いわゆる中小企業に当たる従業員100人以下の事業所が9割を占めている。

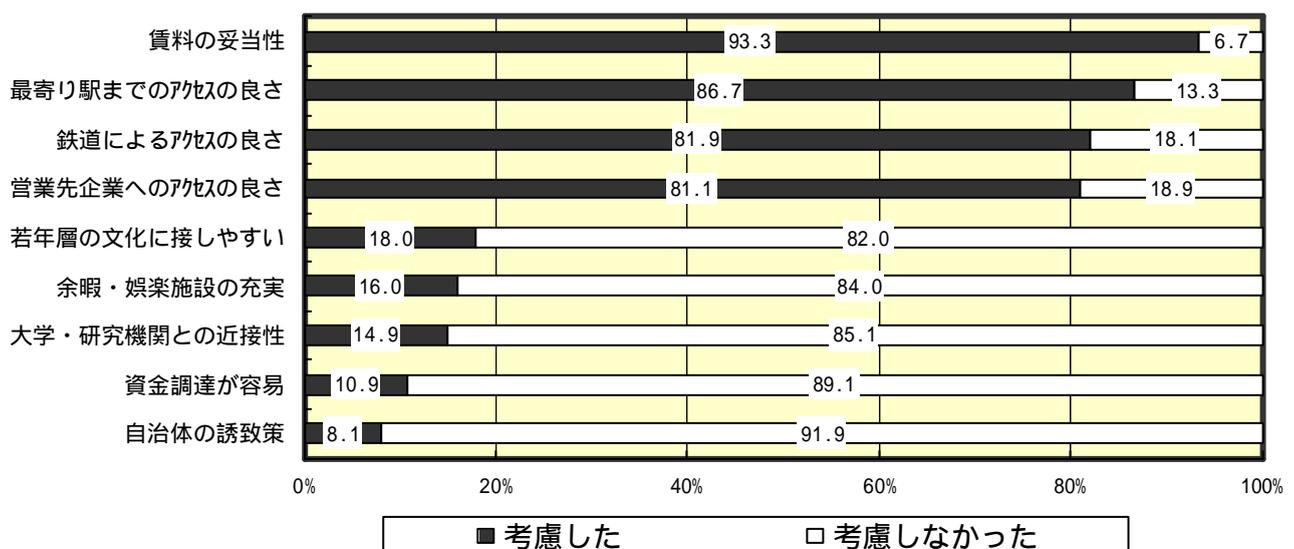
事業所内の年齢構成では、従業員の平均年齢が25～34歳の事業所が約7割を占め、また、経営者の年齢が59歳以下の事業所が約8割（49歳以下の事業所が4割以上）を占めている。

(3) ソフト系IT産業の事業所の立地要因

首都圏に立地するソフト系IT産業の事業所にアンケート調査した結果、事業所の立地を決定する際に考慮した要因としては、「賃料の妥当性」を9割以上の事業所が挙げており、ついで「鉄道によるアクセスの良さ」、「営業先企業へのアクセスの良さ」をそれぞれ8割以上の事業所が挙げている。

一方、考慮しなかった要因としては、「自治体の誘致策」、「資金調達が容易」、「大学・研究機関との近接性」、「余暇・娯楽施設の充実」、「若年層の文化に接しやすい」を、それぞれ8割以上の事業所が挙げている。

事業所の立地を検討する際に考慮した要因



2 . 人口・居住に関する最近の動向 ~ 東京都心部への人口の回帰現象 ~

(1) 増加に転じた東京都の人口

東京都の人口は、平成13年1月1日現在1,200万人を突破(12,073,406人)し、過去最高となった。特に、都心3区の人口を見ると、昭和40年から減少を続けていたが、平成9年より5年連続で増加している。

平成9年以降平成13年3月までに都心8区*の分譲マンションへ入居した方を対象にアンケート調査を行った結果、

転居前の居住地については、東京23区内からの転居が70%近くを占める一方、近隣3県からの転居が約20%を占めている。

転居の動機・理由については、「転勤」等の転居者自身の選択によらない動機が10%未満と少ない一方、「通勤・通学が便利」等の自発的な動機が多い。

* 都心8区：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区及び豊島区

転居前の居住地

東京都内	73.0%
23区内	66.7%
23区外	6.3%
近隣3県	20.4%
埼玉県	7.2%
神奈川県	7.1%
千葉県	6.2%
それ以外	5.5%

転居の動機・理由(複数回答)

1. 通勤通学が便利になるため	57.2%
2. 新しい住居など、よりよい環境を求めて	41.8%
:	
:	
5. 買い物・教養・レジャー等の便がよいため	35.5%
:	
:	
8. 親や家族と同居する(近くに住む)ため	9.8%
9. 結婚のため	6.9%
:	
:	
12. 転勤のため	5.3%

(2) 新築分譲マンション供給の動向

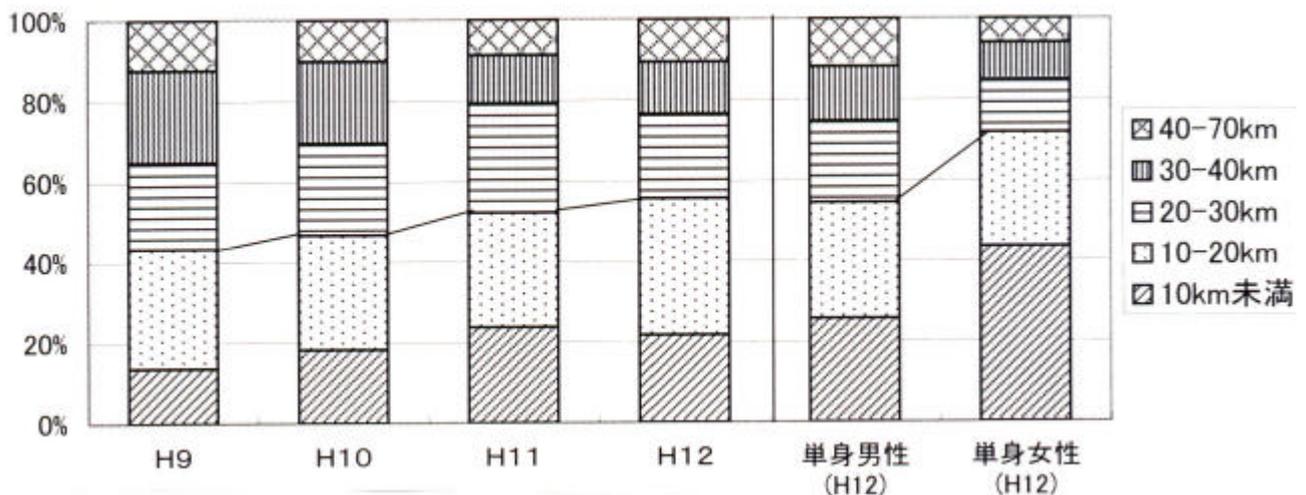
平成12年、東京圏における新築分譲マンションの供給戸数は、過去最高だった平成11年を約1割上回る95,635戸になった。

マンション購入者の距離帯別分布を見ると、東京都心から20km圏内の割合は平成9年度以降増加しており、平成12年度では全体の56%を占めている。

東京圏のマンションへの入居者像について見ると、購入者の年齢では、50歳以上の人の割合が全国に比べ高く、その傾向は都心に近づくにつれて顕著であり、年々増加する傾向にある（平成11年の購入者に占める50歳以上の人の割合：都心8区16.8%、23区15.1%、東京都15.1%、全国14.2%）。

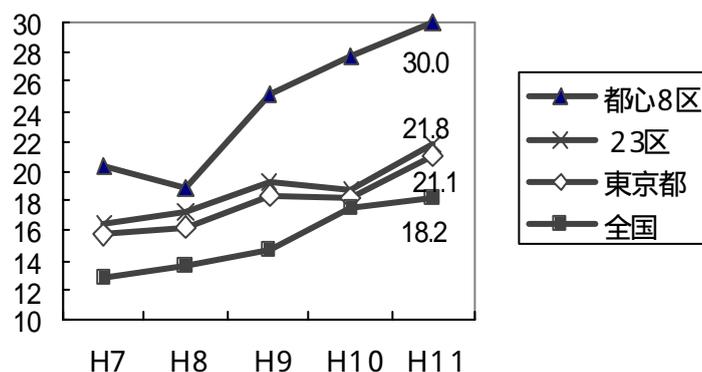
また、全国に比べ単身者の割合が高く、特に単身女性の割合が特に高い。これは、女性の購入物件は、男性の購入物件に比べ、床面積が狭く価額が高い（単身女性：3,732万円・62.9㎡、単身男性：3,581万円・67.5㎡）ことから、女性が床面積・価額よりも都心への立地を重視してマンションを選択するためと考えられる。

購入マンションの距離帯別分布



資料：住宅金融公庫調べ

マンション購入者における単身者の占める割合



資料：住宅金融公庫調べ

3 . 国際化に関する最近の動向～外国人ビジネスマンの暮らしから見た首都圏～

(1) 外国人ビジネスマンの暮らしに関する満足度

日本における外国人居住者数は毎年増加し、首都圏の1999年末の外国人登録者数は63万人で、1990年の約1.6倍となっている。このうち、東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）の登録者数は53万人で、首都圏の約8割を占めている。

外資系企業に勤める外国人に対し、東京圏での生活についてアンケート調査を行い、赴任前に重視していた事項を現状と比較した結果、赴任前の重視度は、ビジネス環境が飛び抜けて高く、教育・居住環境が続き、逆に医療は重視度が低い。また、現状の満足度では、ビジネス環境が高く、医療が低い。

外国人ビジネスマンの暮らしに係る事項の対比（赴任前 / 赴任後）

表 1 : ビジネス環境

現状 赴任前	大変不満	不満	満足	大変満足	計
重視しない	1%		5%		7%
やや重視					
重視	9%		84%		93%
とても重視					
計	10%		90%		

表 2 : 教育

現状 赴任前	大変不満	不満	満足	大変満足	計
重視しない	16%		23%		39%
やや重視					
重視	9%		51%		61%
とても重視					
計	26%		74%		

表 3 : 住居・居住環境

現状 赴任前	大変不満	不満	満足	大変満足	計
重視しない	15%		33%		48%
やや重視					
重視	7%		45%		52%
とても重視					
計	22%		78%		

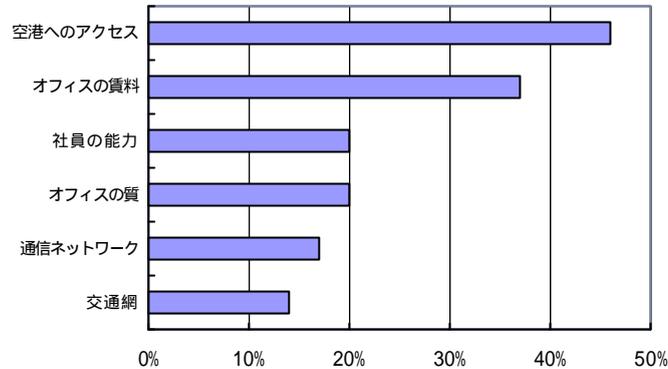
表 4 : 医療

現状 赴任前	大変不満	不満	満足	大変満足	計
重視しない	30%		28%		57%
やや重視					
重視	11%		32%		43%
とても重視					
計	40%		60%		

(2) ビジネス環境に関する満足度

ビジネス環境全般については、非常に満足度が高いが、空港へのアクセスについては半数近くが、オフィスの賃料については4割近くが不満としている。

ビジネス環境に関する不満の割合

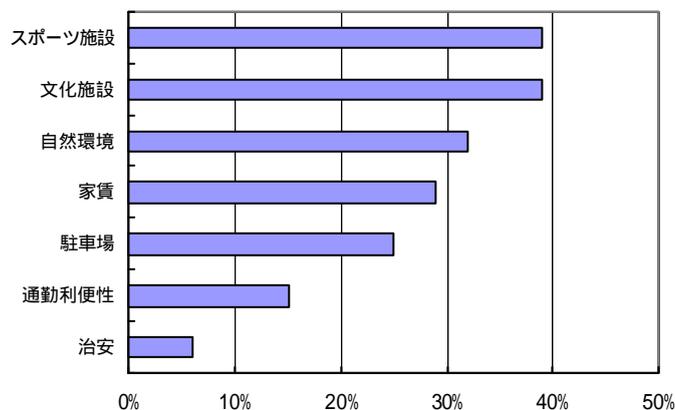


(3) 居住環境に関する満足度

居住環境については、通勤利便性や治安に関し満足度が高い一方、スポーツ施設や文化施設が身近にないことに不満が多い。また、自然環境が不足していることにも3割以上が不満としている。

居住環境全般については、一定の満足度が示されているが、これは、今回の調査の回答者のうち、経営・管理職層が約7割を占めており、会社の家賃負担で、高級マンション等に居住する者の割合が高い点に留意する必要がある。

居住環境に関する不満の割合



4 . 社会基盤整備に関する最近の動向

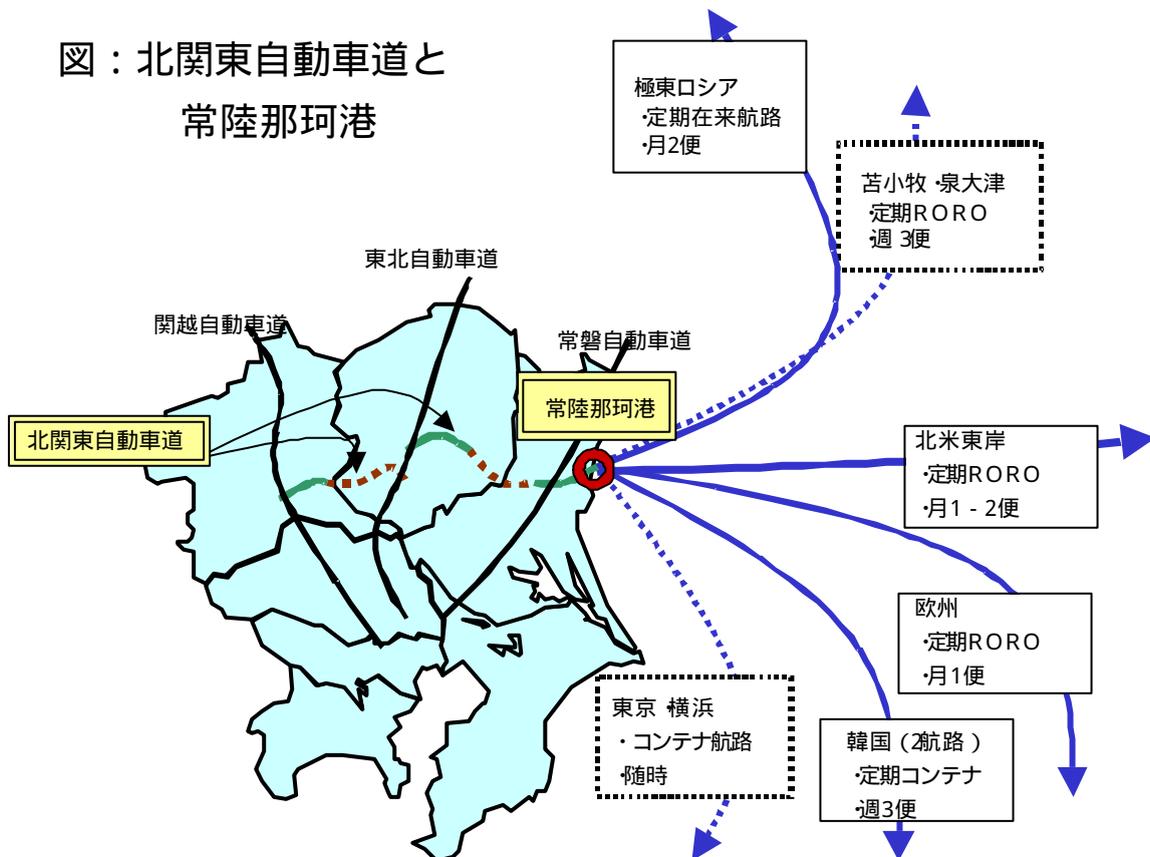
～ 北関東自動車道や常陸那珂港の整備に伴う北関東地域の新たな展開～

(1) 京浜港から常陸那珂港への転換の動き

常陸那珂港は、最新鋭の国際海上コンテナターミナルを有する中核的な国際港湾として順次整備が進められており、平成13年3月末現在で国内2航路、国外5航路が開設されている。

北関東自動車道は平成11年度から一部区間で供用開始され、常陸那珂港とも東水戸道路等を介して直結している。

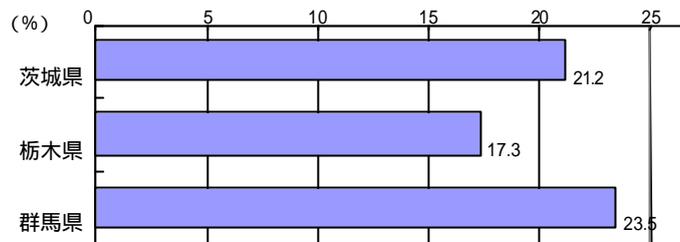
現在首都圏における輸出入貨物のほとんどは京浜港に集中しており、港湾での待ち時間の発生、道路の渋滞による輸送効率の低下や陸上輸送のコスト高が課題となっている。このため、従来京浜港で扱っていた貨物を常陸那珂港にシフトする動きが活発化しつつある。また、こうしたシフトがCO₂やNO_xの削減といった環境の観点から見ても評価される例も見られる。



(2) 北関東自動車道と常陸那珂港の連携

栃木県、群馬県、茨城県の企業のうち、北関東自動車と常陸那珂港が本格供用された場合に、これらをセットで利用する意向を有している企業の割合を見ると、栃木・群馬両県の割合は地元茨城県とほぼ同水準となっている。

北関東自動車道と常陸那珂港をセットで利用する意向を有している企業の割合



資料：(財)広域関東圏産業活性化センター

このように、常陸那珂港への物流のシフトは、北関東自動車道との連携により、北関東地域一帯に拡がり、北関東から東京を経由しない物流ルートの形成にとって、相乗効果を発揮するものと考えられる。

具体的な事例で見ても、北関東自動車道沿線や常陸那珂港の背後地において、工業団地・リサーチパーク、物流拠点の整備が進められる等、北関東自動車道や常陸那珂港の本格供用を見込んだ動きが既に見られている。

北関東自動車道沿線の主な工業団地、物流拠点等の整備状況

