

第

2

節

# 活力創出に資する機能の状況

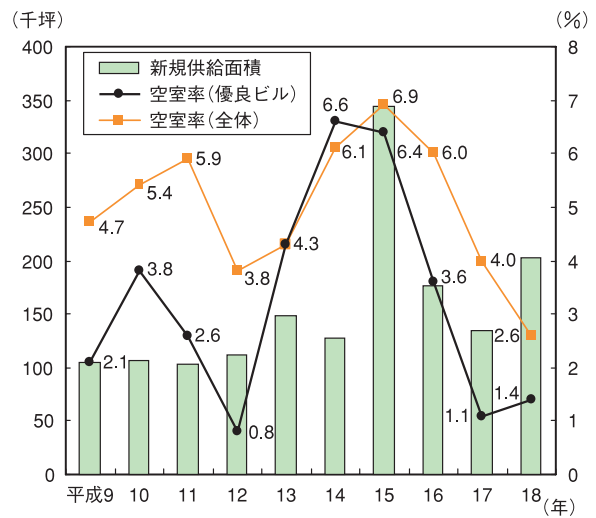
## 1. 業務機能の状況

最近のオフィス需給動向 ～東京都区部の空室率の動向～

都区部の賃貸事務所の空室率は、平成15年の東京都区部における大規模ビルの大量供給により、平成15年には6.9%にまで達していた。しかし、それ以降は景気回復に起因するオフィス需要の増加により、平成18年末においては、200千坪程度の新規供給があったにも関わらず、空室率は2.6%となっており、過去十年間で最低の空室率となっている。

一方、一定の規模や設備を有する優良ビル<sup>1)</sup>の空室率については、非常に低い率で推移しているが、5年ぶりに上昇となっている。空室率が上昇した要因としては、優良ビルの竣工面積の増加があるが、対前年比0.3ポイントの微小な上昇幅であり、依然として、優良物件の品薄感が継続しており、テナントの受け皿が確保し難い状況である。

図表 2-2-1 空室率と新規供給面積の推移



注：新規供給面積は年間の値、空室率は各年12月時点の値（東京23区）

資料：(株)生駒データサービスシステム資料により国土交通省国土計画局作成

1) 優良ビルとは、以下の条件を満たすビルである。

①地域：都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）を中心とするオフィス街として成熟度の高い地域、または将来性の高い地域、②延床面積：10,000坪以上、③フロア面積：200坪以上（賃貸対象有効面積）、④竣工年：築21年未満のビル、⑤天井高：2.6m以上、⑥空調：1フロア以下の単位で調整が可能なもの、⑦床配線：3WAY、フリーアクセス採用のもの、⑧電気容量：30VA/m<sup>2</sup>以上、⑨入退室時間：24時間可能なもの

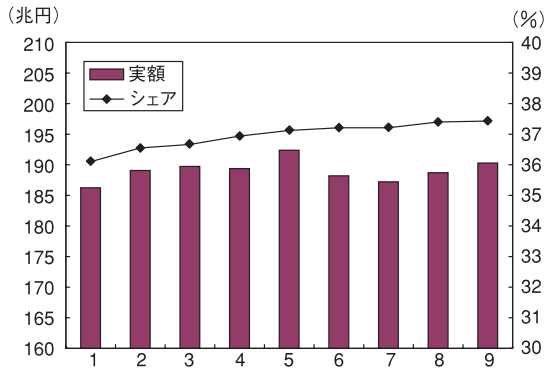
## 2. 産業機能の状況

### (1) 首都圏における産業の成長

「首都圏整備計画」（平成18年9月国土交通大臣決定）では、首都圏が目標とする社会や生活の姿の一つとして「我が国の活力創出に資する自由な活動の場の整備」を掲げており、これからの首都圏整備においては、個人・組織による多様な経済的・社会的活動が展開しやすい場の形成が重要としている。

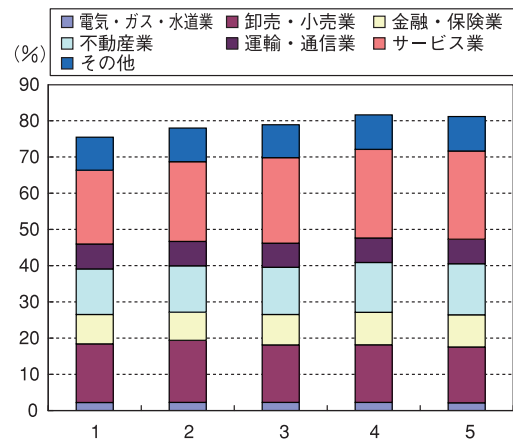
日本経済における首都圏経済の位置付けを見ると、首都圏は全国のGDPの3分の1超を占めている（図表2-2-2）。また、圏域内の総生産における産業のシェアを見ると、第3次産業が大きなウェイトを占めている（図表2-2-3）。

図表 2-2-2 全国のGDPに対する首都圏のシェアと実額



資料：「県民経済計算」（内閣府）により国土交通省国土計画局作成

図表 2-2-3 首都圏の圏域総生産における第3次産業のシェア



注：圏域の値は、首都圏の各都県の値を単純合計した。また、総生産は、第1次から第3次産業の総計とした。  
資料：「県民経済計算」（内閣府）により国土交通省国土計画局作成

(2) ソフト系IT産業の集積動向

新規参入や業態変化等の動向の早いIT産業の中でも、主にソフトウェアやホームページデザイン等を扱うソフト系IT産業<sup>1)</sup>は、他産業に比べ参入が容易であることやインターネットが急速に普及したことに伴い、平成11年頃には「ITバブル」と呼ばれるほど活発な参入が行われ、その後も堅調に事業所数を伸ばしてきている。今後の新産業の立地動向を把握する上で、ソフト系IT産業がどのように分布し、集積し、発展していくかについて大きな関心を持たれる。

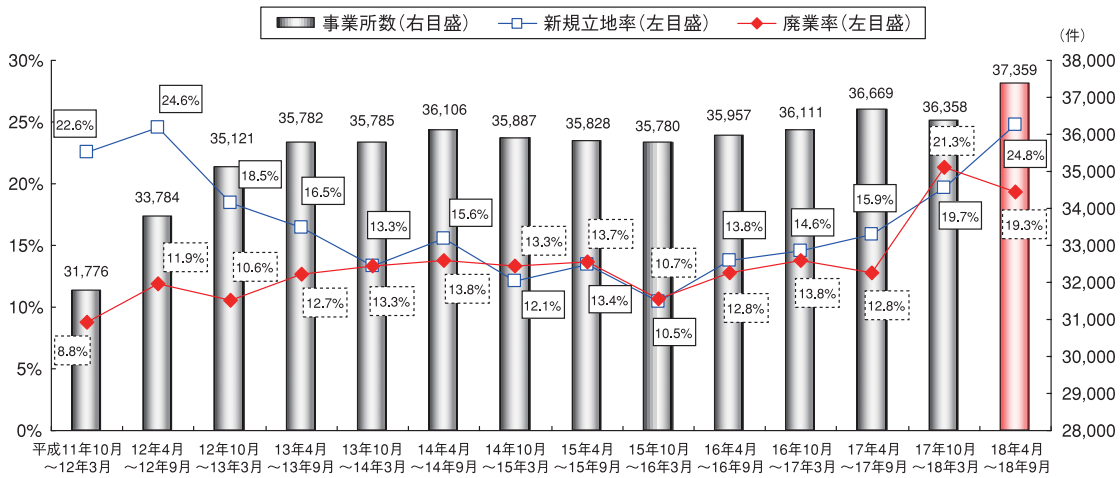
以下では、ソフト系IT産業の全国の動向と日本最大のソフト系IT産業の集積地である東京都山手線沿線における動向について紹介する。

①全国及び首都圏のソフト系IT産業の動向（平成18年4月～9月期）

全国のソフト系IT産業の事業所数は、平成16年4月～9月期以来、増加傾向が続いていた。今回の平成18年4月～9月期調査でも増加傾向は続いており、調査を開始した平成11年10月～平成12年3月期以来、最大の事業所数となった（図表2-2-4）。

地域別では、平成18年4月～9月期には埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県といった首都圏南部においてインターネット関連サービスの事業所数の増加が目立った（図表2-2-5）。

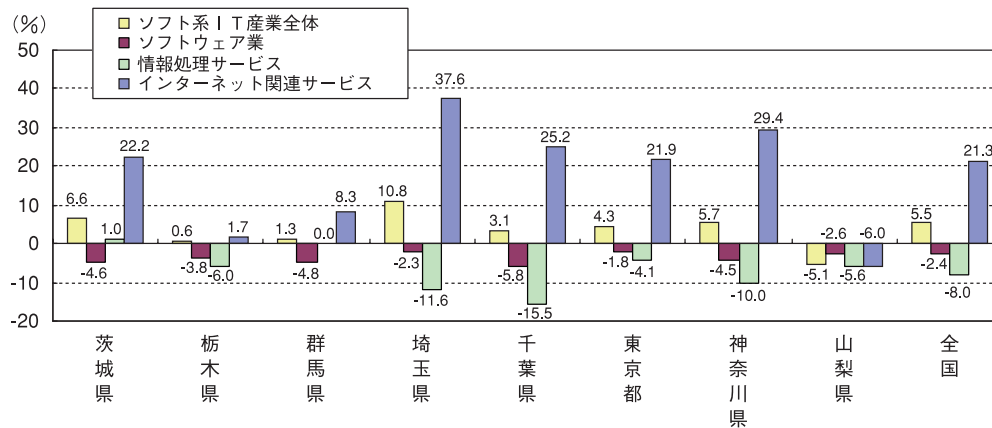
図表 2-2-4 ソフト系IT産業の開廃業率の推移



資料：国土交通省国土計画局調べ

1) 本稿では「ソフト系IT産業」として、NTTの編集するタウンページの業種分類において「インターネット関連サービス」「ソフトウェア業」「情報処理サービス」の3業種を選び、各時点のタウンページにおける事業所数の登録数等から調査を行っている。

図表 2-2-5 事業所数の伸び率

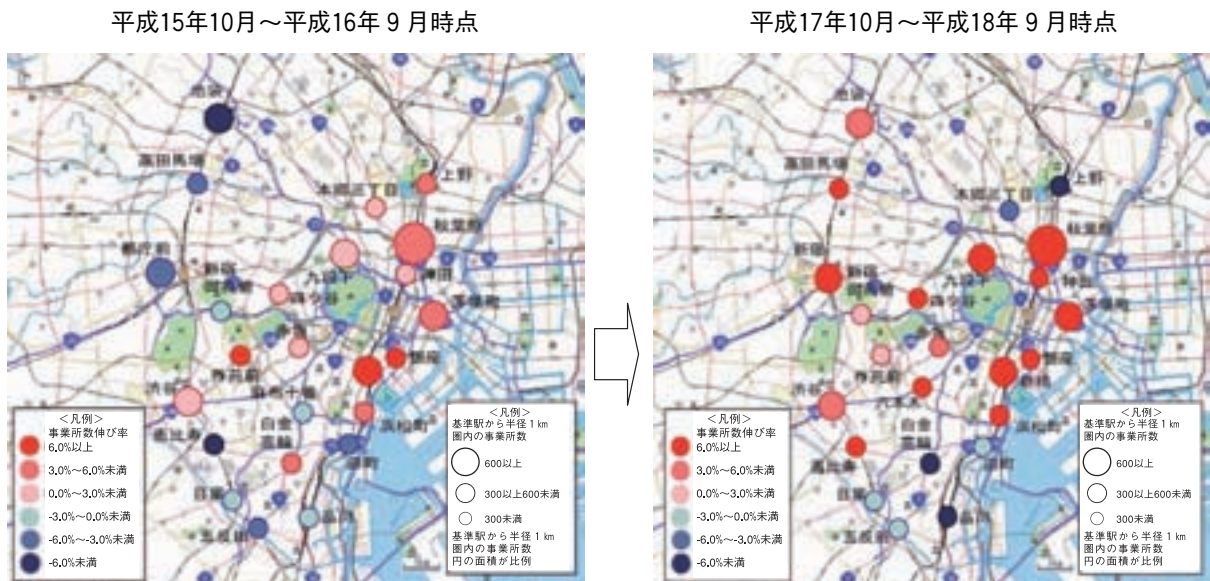


注：事業所数の伸び率は平成18年4月～9月の半年間のもの  
資料：国土交通省国土計画局調べ

②東京都心部の状況（山手線周辺を中心とした集積の動向）

東京都23区のソフト系IT産業の事業所数は増加傾向にあり、その中で東京都山手線周辺の主要なターミナル駅から半径1km圏内にあるソフト系IT産業の事業所数の過去1年間（平成17年10月～平成18年9月）の伸びを見てみると、秋葉原、神田、九段下から茅場町、銀座、浜松町にかけての山手線東部地域で、引き続き堅調な事業所数の伸びがみられた。一方で、山手線西部地域では、従来、一般的に事業所数が減少していたが、平成17年3月～9月期調査以来、池袋、新宿、渋谷、恵比寿周辺等を中心に増加に転じており、今期の調査においてもこの傾向は続いている。このように山手線周辺におけるソフト系IT産業の事業所数は、これまでは東部を中心に増加していたが、西部でも立地の動きが活発になってきていることがうかがえる（図表 2-2-6）。

図表 2-2-6 基準駅から半径1km圏内の事業所数とその伸び率～山手線周辺



### (3) 工業機能の状況

#### ①工業出荷額等の動向

首都圏における製造業は、平成16年に事業所数が対前年比で8.4%減、従業者数が2.0%減となり、製造品出荷額が2.2%増となった。首都圏で最も事業所が多い東京都では、事業所数は前年比で、10.6%減と大きく減少したものの、製造品出荷額等は0.9%減と比較的減少幅が小さかった(図表2-2-7)。

図表 2-2-7 首都圏の製造業の事業所数等

	事業所数		従業者数		製造品出荷額等	
	実数	前年比(%)	実数	前年比(%)	実数	前年比(%)
全 国	270,906	▲ 7.8	8,113,676	▲ 1.4	284,418,266	3.9
首都圏合計	75,480	▲ 8.4	2,211,890	▲ 2.0	83,070,137	2.2
茨 城	6,803	▲ 6.1	267,025	1.3	10,437,338	3.6
栃 木	5,655	▲ 8.4	203,200	▲ 1.1	8,041,183	4.4
群 馬	6,668	▲ 8.0	213,218	▲ 0.9	7,600,404	4.3
埼 玉	15,355	▲ 7.7	421,231	▲ 2.0	13,568,986	3.8
千 葉	6,505	▲ 7.5	217,332	▲ 2.1	11,257,573	3.4
東 京	21,035	▲10.6	392,609	▲ 5.2	11,198,997	▲ 0.9
神 奈 川	10,966	▲ 7.3	421,464	▲ 2.5	18,565,988	▲ 1.0
山 梨	2,493	▲ 9.4	75,811	0.8	2,399,668	7.2

注：従業員が4人以上の事業所。  
資料：「平成16年度工業統計表」(経済産業省)により国土交通省国土計画局作成

この背景には、日本経済が平成14年初めから回復を続けている中で、個々の企業は依然として厳しい競争にさらされていることが伺える。また、中小企業の高齢化が進み、後継者不足も事業所数の減少の背景の一つにあると考えられる。一方、工業品出荷額が増加しているのは、厳しい競争の中で技術力や商品開発力のある企業が増えてきていることが考えられる。

#### ②工場等立地の動向

平成14年7月に廃止された「首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律」の制度廃止前後に当たる平成13年末と平成16年末を比較すると、制度廃止後も埼玉県、東京都及び神奈川県<sup>1)</sup>の製造業の事業所数及び従業者数は減少しており、全国シェアも低下傾向にある(図表2-2-8)。平成17年度の工場立地動向調査によると、埼玉県及び神奈川県の工場立地件数は16年度から引き続いての増加傾向、東京都の工場立地件数は若干の減少傾向にあり、新規に立地する工場も増えてきているものの、廃業や撤退する工場も多いものと考えられる。

図表 2-2-8 埼玉県、東京都、神奈川県の製造業のシェア

	平成13年末	平成14年末	平成15年末	平成16年末
製造業事業所数	55,766	50,951	51,974	47,356
(全国シェア)	(17.8%)	(17.5%)	(17.7%)	(17.5%)
製造業従業者数	1,395,701	1,300,097	1,276,295	1,235,304
(全国シェア)	(15.9%)	(15.6%)	(15.5%)	(15.2%)

注1：従業員が4人以上の事業所。  
注2：調査は毎年12月31日現在で実施。  
注3：平成13年末の数値については「新聞・印刷業」を除いた数値。  
資料：「平成16年度工業統計表」(経済産業省)により国土交通省国土計画局作成

1) 工場等制限制度が適用された地域は、埼玉県、東京都及び神奈川県に含まれる既成市街地である。



(4) 農林水産業に関する機能の状況

首都圏の農業は、都市化の影響を受けながらも、世界最大規模の消費地に近いという有利性をいかし、全国有数の農業産出額をあげる県として茨城県（3位）、千葉県（4位）（平成17年産出額の全国順位）を有している。ここ数年をみると、首都圏全体の農業産出額については、平成13年からほぼ横ばいで推移しており、全国の2割程度となっている（図表2-2-9）。また、野菜については、東京都中央卸売市場に集まる野菜総取扱量の約38%（平成18年）を産出しており、新鮮で安全な農産物の供給という重要な役割を果たしている。平成18年度冬期は記録的な暖冬により、キャベツ、大根等の野菜の生産量が増加し、これにより前年同期に比べて著しく価格が安値低迷した。このため、首都圏野菜生産各地において産地廃棄等の対応がとられた。

また、農業の機能・役割を広く首都圏住民に理解してもらうため、地方公共団体・地元農家等による市民農園の開設など、農家と住民の交流を図る等の取組がなされている。

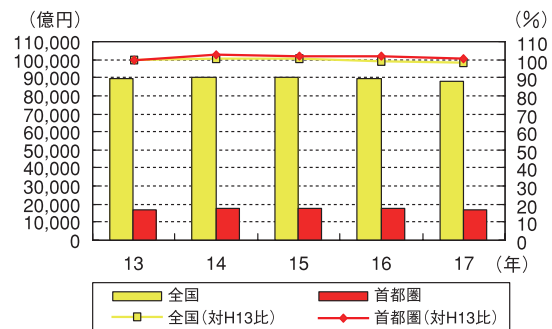
首都圏の林業は、林業産出額が継続して減少傾向にあり、平成17年度は365億円となっている（図表2-2-10）。このうち栃木県、群馬県の2県で首都圏全体の約6割を産出している。林業産出額を構成している木材生産・薪炭生産・栽培きのご類・林野副産物採取の4項目のうち、首都圏全体の林業産出額の約6割が栽培きのご類、約3割が木材生産となっており、木材生産の全国におけるシェア（約5割）と比べると低くなっている。

また、森林は多様な機能を有しており、これらの機能の維持・向上のためにも林業の持続的かつ健全な発展を図ることが必要である。そのため国産材の利用拡大を軸とした林業・木材産業の再生に向けた取組がなされており、首都圏でも森林組合等が参加して「顔の見える木材での家づくり」などが展開されている。

首都圏の水産業は、平成17年の漁業生産額（海面漁業・養殖業）が885億円で、全国の約6%となっており（図表2-2-11）、平成13年から15年にかけては減少傾向であるが、それ以降はほぼ横ばいに推移している。千葉県・東京都で首都圏全体の生産額の6割を占めている。

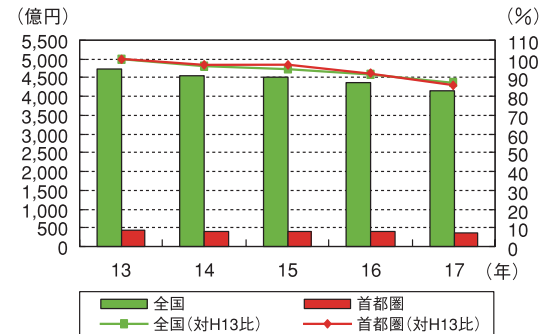
漁業の振興により、漁業が有する自然環境の保全等の公益的機能の維持・向上が図られる。首都圏においても漁業への理解を深めることを目的に、都市と漁村の交流等の取組が漁業関係者によりなされている。

図表 2-2-9 首都圏における農業産出額の推移



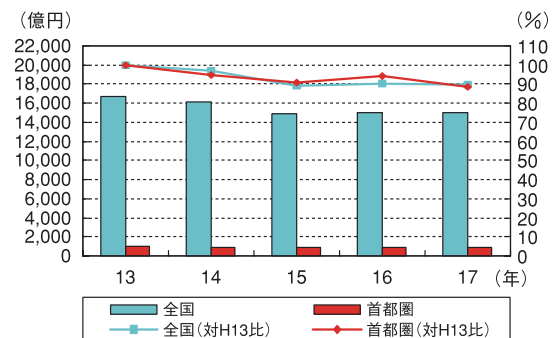
資料：「生産農業所得統計」（農林水産省）により国土交通省国土計画局作成

図表 2-2-10 首都圏における林業産出額の推移



資料：「生産林業所得統計」（農林水産省）により国土交通省国土計画局作成

図表 2-2-11 首都圏における漁業生産額（海面漁業・養殖業）の推移



資料：「漁業養殖業生産統計」（農林水産省）により国土交通省国土計画局作成