

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、空室率は年々減少している。平成19年末においては、昨年を上回る250千坪程度の新規供給が確保されたが、新規需要が新規供給を4年連続で上回ったことから空室率は1.8%となり、過去10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¹⁾ の空室率については、昨年、若干上昇したものの再度低下に転じている。平成19年新規供給は、年間で170千坪程度もの新規供給であったが、概ね満室で竣工を迎えている。昨年空室のあった優良ビルにおいても入室が進んだことから、今年も引き続き非常に低い空室率で推移している。



注 :新規供給面積は年間の値、空室率は年末の値(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/m²以上、⑨入退室時間:24時間可能なもの

第2節

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。

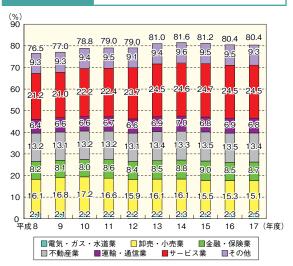
日本経済における首都圏経済の位置付けをみると、首都圏は全国のGDPの37.3%を占めており(図表2-2-2)、日本経済において重要な圏域であるといえる。また、「首都圏の圏域総生産(実質:連鎖方式)における第3次産業のシェア」をみると、全体の80.4%と大きなウェイトを占めている。中でもサービス業は、圏域総生産の24.5%を占めており、首都圏経済の重要な産業となっている(図表2-2-3)。

図表 2-2-2 全国の GDP(実質:連鎖方式) に対する首都圏のシェアと実額



注:合計値は、便宜的に該当項目を積み上げて作成しているが、 統計の性質上、積み上げた合計値と実質値は一致しない。 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(実質:連鎖 方式)における第3次産業のシェア



注:合計値は、便宜的に該当項目を積み上げて作成しているが、統計の性質上、積み上げた合計値と実質値は一致しない。 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 $^{1)}$ 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。

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。

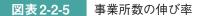
①全国及び首都圏のソフト系IT産業の動向【平成19年4月~9月期】

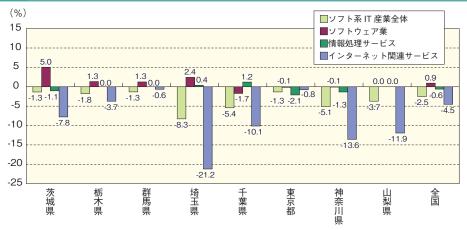
全国のソフト系IT産業の事業所数は、平成16年4月~9月期以来、増加傾向が続いていた。 今回の平成19年4月~9月期調査では増加傾向が一段落した形で、増加傾向が顕著になり始め た平成17年4月~9月期調査とほぼ同レベルの件数となった(図表2-2-4)。

平成19年4月~9月期調査における首都圏都県別の事業所数の伸び率では、こうした状況を 裏付けるように、茨城県、栃木県、群馬県といった首都圏北部においてソフトウェア業の事業 所数に多少の伸びがあったことを除くと、特にインターネット関連サービスを始めとして、3 業種ともにいずれの都県においても事業所数の減少が目立った(図表2-2-5)。



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。





注 : 事業所数の伸び率は平成 19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

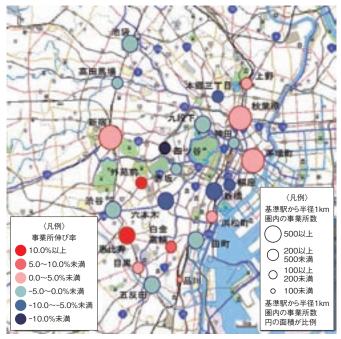
②東京都心部の状況(山手線周辺を中心とした集積の動向)

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18年10月~平成19年9月)の伸びを見てみると、秋葉原、茅場町といった、従来から事業所数が伸び続けている地域においては引き続き堅調な事業所数の伸びがみられた。しかしながらそれ以外のほとんどの山手線周辺主要駅においては事業所数が減少しており、前述した平成19年4月~9月期の、東京都も含めた首都圏全体での事業所数の減少傾向が影響しているものと考えられる。(図表2-2-6)。

平成16年4月~9月期以来、全国的に続いてきた事業所数の増加傾向の一段落状態が、山手線周辺にもあらわれたものである。

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〜 平成18年10月〜平成19年9月時点



資料: 国土交通省国土計画局調べ

第2節

(3) 工業機能の状況

①製造業出荷額等の動向

首都圏における製造業は、平成17年に事業所数は対前年比で2.5%増、従業者数はほぼ横ばい、製造品出荷額等は2.8%増となっている。また、都県別の事業所数は前年比において全都県で増加している。一方、従業者数、製造品出荷額は、群馬県と東京都でわずかに減少したものの、それ以外は首都圏の全県で増加という結果であった。全国平均と比較してもほぼ同程度の増加率と言える(図表2-2-7)。

この背景としては、日本経済全体が平成14年の初めから戦後最長の景気回復・拡張を続けており、内需や輸出が拡大していること等が考えられる。

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(件)	前年比(%)	実数(人)	前年比(%)	金額(百万円)	前年比(%)
全	王	1	276,716	2.1	8,159,364	0.6	295,800,300	3.9
首都	圈合計	-	77,376	2.5	2,211,741	0.0	85,459,439	2.8
茨	城	ż	6,888	1.2	267,608	0.2	10,798,151	3.3
栃	木	:	5,863	3.5	207,732	2.2	8,352,186	3.7
群	馬	,	6,852	2.7	210,883	▲ 1.1	7,739,027	1.8
埼	玉		15,821	2.9	421,442	0.1	13,802,092	1.7
千	葉		6,679	2.6	217,810	0.2	12,112,736	7.1
東	京		21,296	1.2	382,831	▲ 2.6	10,808,196	▲ 3.6
神	奈 川		11,370	3.6	426,482	1.2	19,400,192	4.3
山	梨	!	2,607	4.3	76,953	1.5	2,446,859	1.9

注 :従業員が4人以上の事業所。

資料:「平成17年 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

②製造業事業所数等の動向

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」の制度廃止当時の平成14年末と3年が経過した平成17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¹⁾の製造業の事業所数及び従業者数は減少しており、従業者数における全国シェアも低下傾向にある(図表2-2-8)。

平成17年の工場立地動向調査によると、埼玉県及び神奈川県の新規工場立地件数は前年から引き続いての増加傾向にあるものの、廃業や撤退する工場も多いためにこうした結果があらわれていると考えられる。

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14年末	平成15年末	平成16年末	平成17年末
製造業事業所数	50,951	51,974	47,356	48,487
(全国シェア)	(17.5%)	(17.7%)	(17.5%)	(17.5%)
製造業従業者数	1,300,097	1,276,295	1,235,304	1,230,755
(全国シェア)	(15.6%)	(15.5%)	(15.2%)	(15.1%)

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。

資料:「平成17年 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⁾ 工業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。

第2節

(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千葉県(3位)、茨城県(4位)(平成18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14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45%(平成19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。このような食料の安定供給のみならず、自然環境の保全等の多面的な機能を発揮している農地や農業用水などの資源については、その適切な保全管理を持続的に行うための施策として、平成19年度より「農地・水・環境保全向上対策」が全国で展開されている。

首都圏においても、農村地域の資源を保全するための農家と地域住民が共同で行う効果の高い活動に対する支援等が始まり、平成19年12月時点では1,129の活動組織、70,925haの地域がその対象となっている。

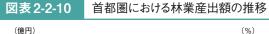
首都圏の林業は、近年、林業産出額が継続して減少傾向にあったが、平成18年は390億円となり減少傾向に歯止めがかかった。(図表2-2-10)。このうち栃木県、群馬県の2県で首都圏全体の約6割を産出している。林業産出額を構成している木材生産・薪炭生産・栽培きのこ類・林野副産物採取の4項目のうち、首都圏全体の林業産出額の約6割が栽培きのこ類、約3割が木材生産となっており、木材生産の全国におけるシェア(約5割)と比べると低くなっている。

首都圏の水産業は、平成18年の漁業生産額(海面漁業・養殖業)が677億円で、全国の約4.4%となっており(表2-2-11)、平成16年から18年にかけては減少傾向にある。(首都圏における生産額は、数値を公表している、千葉県、東京都、神奈川県の合計である。)

持続可能な漁業の振興は、漁業が有する自然環境の保全等の公益的機能の維持・向上が図られるため、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 (億円) 110 100 90 80 110 000 100,000 100,000 90,000 80,000 70,000 60,000 50,000 40,000 30,000 70 60 50 40 30 14 15 16 17 18 (年) ■ 全国 全国(対H14比) 首都圏(対H14比)

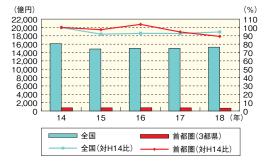
資料:「生産農業所得統計」(農林水産省)により国土交通 省国土計画局作成





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