

(はじめに)

都市のなかで商業機能や業務機能が集中している都心は「まちの顔¹」であり、中心市街地の活性化に関する法律や立地適正化計画においても都市機能の集積地とされ重要な位置づけがなされている。しかし、一概に都心と言っても各都市によって機能の集積度合や性質などについては大きな違いがみられると考えられる。そこで本稿では基礎的な調査として都心の性格を明らかにする。具体的には、都心の産業構成を分析し、都市規模や産業構造に触れながら都心の類型化を試みる。

(言葉の定義及び利用するデータ)

本稿では簡易的に都心を定義するために、自治体ごとの公示地価の最高点を都心の中心とする²。地価は「商業的な要素や歓楽的な要素をはじめとする様々な現象を量的に反映したもの³」とされており、地価の最高点を都心の中心として扱う。本稿では都心の中心を含むメッシュ⁴を都心の範囲とし、該当メッシュにおける産業構成を分析する。これによりおおむね都心の範囲の産業構成を分析することができる。とともに、メッシュの面積についても同程度であるため、実数による都市間の比較も可能である。

また、公示地価に関しては国土数値情報の公示地価ポイントデータ⁵、産業構成を把握するために利用した経済センサスについては e-stat⁶よりそれぞれ 2016 年のデータを利用して分析を行った。研究対象都市としては本稿では一定の都市規模が都心の形成には必要であると考え、人口 30 万人以上の 72 都市に絞って分析を行った。

(基本統計：都心の産業構造)

初めに基本統計として、産業別の事業所数及び割合について平均、中央値、最大及び最少を表 1 に示す。平均値が高い順に並び替えを行っている。また、図 1 には平均値を基に都心における産業構成を円グラフで示した。なお、合計事業所数の平均は 901 か所、最大は東京都 23 区の 2,714 か所、最少は越谷市の 180 か所であった。

表 1 及び図 1 に示すように平均値で見ると、卸売業、小売業 29.2%、宿泊業、飲食サービス業が 26.9% で、この二種類の産業で 50% を超え、都心における主要な産業であることがわかる。その後、生活関連サービス業、娯楽業、不動産業、物品賃貸業、サービス業、医療、福祉、金融業、保険業と続く。

1 「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針」では中心市街地を「商業、業務、居住等の都市機能が集積し、長い歴史の中で文化、伝統をはぐくみ、各種機能を培ってきた「まちの顔」とも言うべき地域」と定義されている。

出典：「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針」2018年3月一部改正

2 高野誠二(2004)「日本における都市中心部の構造変容 —鉄道駅周辺地区と中心街の関係から—」, 季刊地理学, 56, pp. 225-240.

3 杉村暢二(1965)「路線価格の地理学的研究」, 人文地理, 17(3), pp. 248-265.

4 約 500m 四方の 4 次メッシュを利用した。

5 国土交通省「国土数値情報ダウンロードサービス 地価公示データ」

https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-L01-v3_0.html

6 e-Stat「経済センサス 活動調査 2016年」

<https://www.e-stat.go.jp/gis>

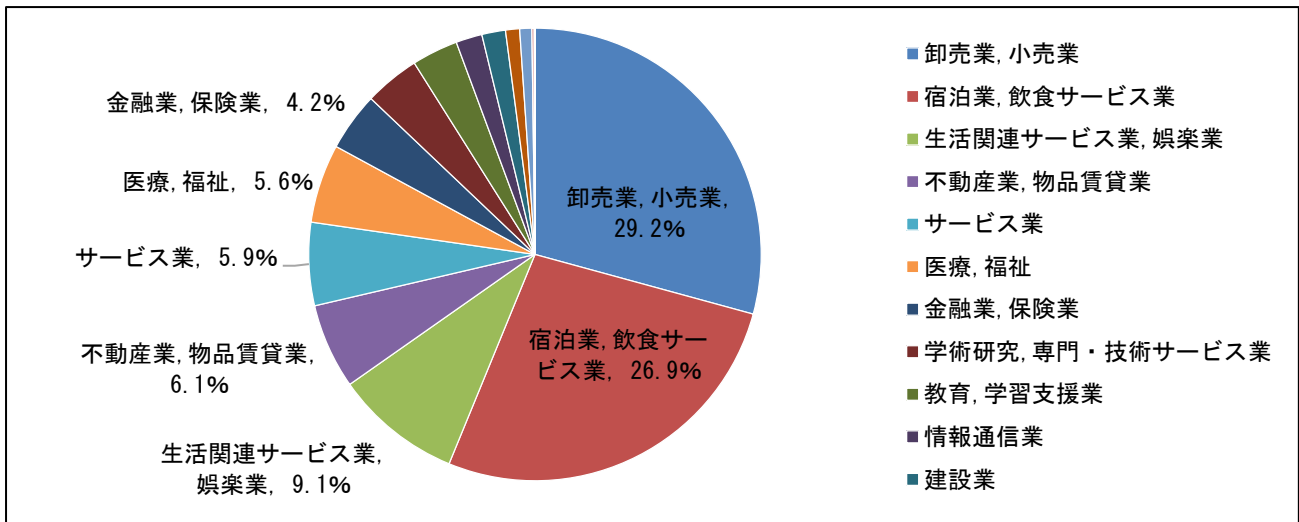


図1 都心の産業構成(平均値)

表1 都心の産業別事業数とその割合

		卸売業, 小売業	宿泊業, 飲食サービス業	生活関連サービス業, 娯楽業	不動産業, 物品賃貸業	サービス業	医療, 福祉	金融業, 保険業	学術研究, 専門・技術サービス業
事業所数	平均	269.0	254.7	79.3	52.2	54.2	45.8	35.2	36.3
	中央値	218.0	198.0	67.5	46.5	39.0	38.5	28.5	23.0
	最大	1001	1096	259	183	260	143	152	228
	最小	18	31	9	11	2	8	3	5
事業所数割合	平均	29.2%	26.9%	9.1%	6.1%	5.9%	5.6%	4.2%	4.0%
	中央値	29.2%	22.6%	8.8%	6.0%	5.2%	5.3%	3.9%	3.4%
	最大	51.2%	72.8%	16.2%	12.9%	22.5%	15.0%	10.3%	15.3%
	最小	8.5%	11.2%	3.8%	2.3%	1.0%	1.7%	0.9%	0.5%
		教育, 学習支援業	情報通信業	建設業	製造業	運輸業, 郵便業	複合サービス事業	電気・ガス・熱供給・水道業	鉱業, 採石業, 砂利採取業
事業所数	平均	26.9	18.6	13.4	6.5	6.8	1.2	0.5	0.1
	中央値	22.0	9.5	9.0	4.0	5.0	1.0	0.0	0.0
	最大	82	137	60	30	28	9	6	1
	最小	1	1	1	1	1	0	0	0
事業所数割合	平均	3.3%	1.9%	1.7%	1.0%	0.9%	0.2%	0.0%	0.0%
	中央値	3.2%	1.2%	1.5%	0.7%	0.7%	0.1%	0.0%	0.0%
	最大	7.3%	7.6%	7.2%	13.1%	5.2%	1.0%	0.7%	0.2%
	最小	0.3%	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%

しかし、表1の最大値と最小値に着目すると平均とは異なる傾向の都心も存在することが推測される。例えば、卸売業,小売業が8.5%しかない都心(大津市)や、宿泊業,飲食サービス業のみで72.8%を占める都心(宮崎市)が存在する。図2に主要な産業と考えられる卸売業,小売業と宿泊業,飲食サービス業の割合を散布図で示す。

主要な産業以外でも、サービス業が22.5%を占める大津市や、平均値は1.0%の製造業が13.1%存在する尼崎市なども存在し、一概に都心を語るのは難しいことが推測される。

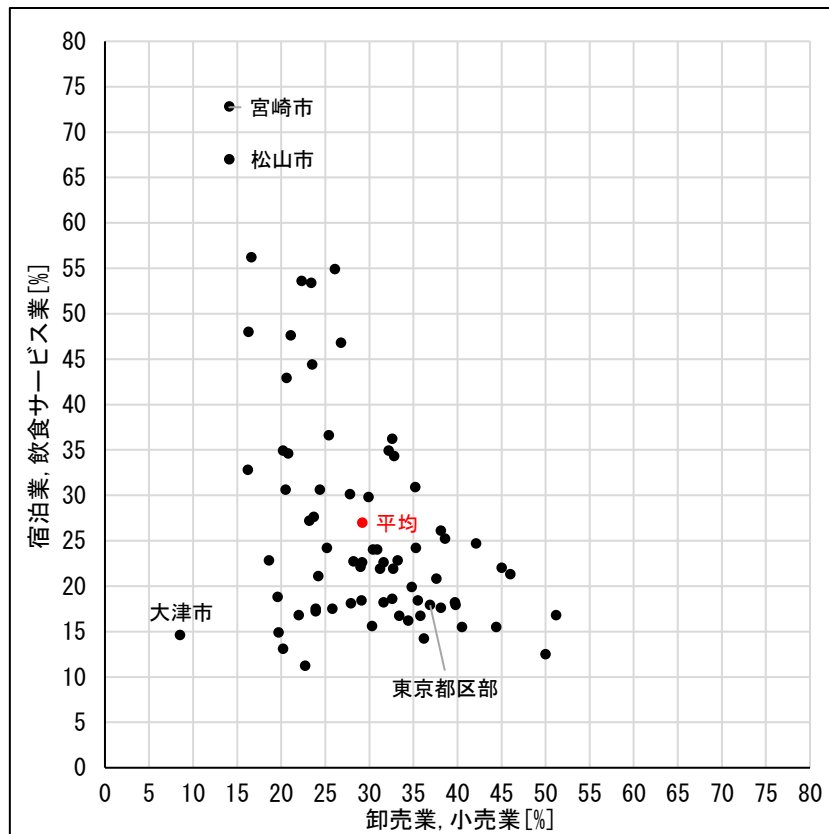


図2 産業別の事業所数割合
(卸売業, 小売業及び宿泊業, 飲食サービス業)

(クラスター分析による類型化)

そこで、産業別の事業所数割合を用いてクラスター分析を行う。これによって都心の産業構成による都心の類型化を行った。クラスター分析は各産業別の事業所数割合を元に、ウォード法を利用した。また、デンドログラムを元に5つのクラスターを作成した。表2に各クラスターの平均値と都市の人口や地価などの情報を示す。

表2 クラスター分析の結果

	都市数	人口平均	地価平均	クラスター内都市
ch1	20	480,534	875,400	尼崎市, 豊田市, 松戸市, 高松市, 仙台市, 岐阜市, 大分市, 東大阪市, 市川市, 一宮市, 川崎市, 藤沢市, 船橋市, 相模原市, 所沢市, 春日井市, 柏市, 川口市, 越谷市, 枚方市
ch2	14	496,656	589,643	秋田市, 岡崎市, 那覇市, 新潟市, 久留米市, 岡山市, 静岡市, 堺市, 宇都宮市, 横須賀市, 倉敷市, 長崎市, 豊橋市, 高槻市
ch3	6	1,184,700	2,353,833	富山市, 四日市市, 札幌市, 横浜市, 大津市, 奈良市
ch4	21	1,294,950	4,316,524	長野市, 大阪市, 川崎市, 吹田市, 名古屋市, 金沢市, 和歌山市, 八王子市, 千葉市, 特別区部, さいたま市, 福岡市, 北九州市, 町田市, 豊中市, 神戸市, 高崎市, 旭川市, 福山市, 姫路市, 西宮市
ch5	11	643,896	1,040,273	浜松市, 広島市, 前橋市, 松山市, 鹿児島市, 郡山市, 高知市, 熊本市, 京都市, いわき市, 宮崎市

更に各クラスターの産業別の事業所数割合の平均を図 3 に示す。都心全体の平均の上位 8 産業を示した。これらを元に各クラスターの特徴を記述する。

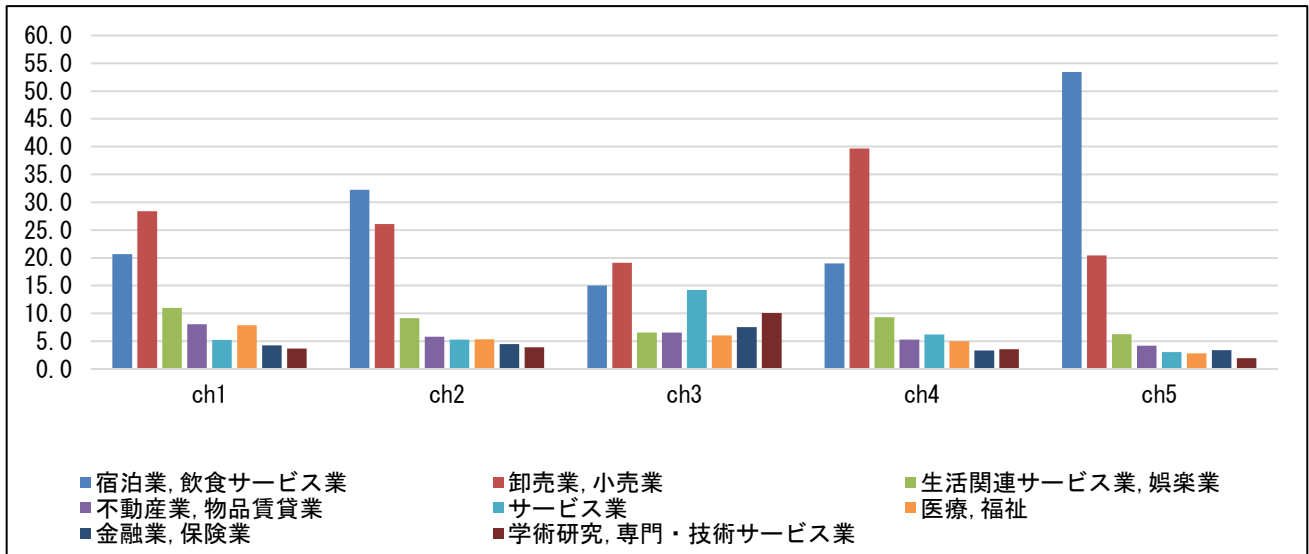


図 3 各クラスターの産業別の事業所数割合 (平均)

【ch1 平均的卸売,小売業型】

クラスターの都市数は 20 で表 1 及び図 2 に示した都心全体平均と近い産業構成になっている。卸売業,小売業の割合が 30%程度で宿泊業,飲食サービス業が 20%程度である。そのほかの産業で特徴的なのは医療,福祉が 7.9%となっていることである。クラスター別の人口平均は最も少なく、地価においては 4 位となっている。以上のことから分析対象とした都市のうち、平均的な都心であると考えられ、平均的卸売,小売業型と名付けた。

【ch2 平均的宿泊業,飲食サービス型】

ch1 と比較的似ており平均的なクラスターであるが、宿泊業,飲食サービス業のほうが卸売業,小売業よりも多いことが特徴的であり、盛り場的な要素が強いと考えられる。実際、ch2 に該当する那覇市では国際通り沿いが都心となっており、宿泊業,飲食サービス業型の都心と言える。

【ch3 オフィス街型】

ch3 はその他のクラスターよりも宿泊業,飲食サービス業及び卸売業,小売業の割合が小さいことが特徴的であり、その分サービス業や学術研究,専門・技術サービス業、金融業,保険業の割合が大きく、オフィス街としての性格が強いことが推測される。例えば札幌市では都心となる地価の最高点には保険会社の本社ビルが立地しており、周辺には地元銀行の本社ビルがあるなどオフィス街としての性格が強い。

【ch4 卸売,小売業特化型】

ch4 と ch5 は特化型の都心であり、ch4 は卸売業,小売業に特化 (39.7%) している。そのため、宿泊業,飲食サービス業の割合は 4 位であり小さくなっている。また、その他の産業の割合は小さくなっている。特徴としては特別区部や大阪市など大都市を含み、地価や人口が一位のクラスターである。

【ch5 宿泊業,飲食サービス特化型】

ch5 は ch4 とは宿泊業,飲食サービス業に特化 (53.4%) していることが特徴である。例えば該当する都市の松山では繁華街として知られる大街道付近が都心になっており、盛り場としての性格が最も強いクラスターと考えられる。

最後に、図 2 において示した卸売業,小売業及び宿泊業,飲食サービス業の散布図をクラスター毎に色分けしてプロットしたものを図 4 に示す。クラスター毎にまとまりがみられ、この二種類の産業割合が都心の性格に大きな影響を与えていることがわかる。

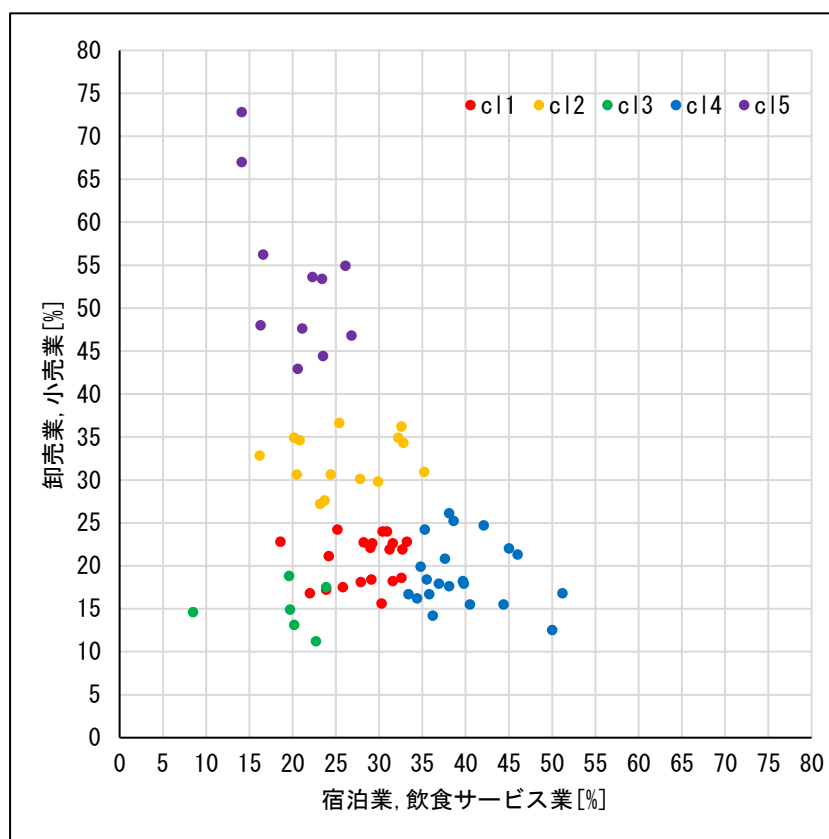


図 4 クラスター別の宿泊業, 飲食サービス業及び卸売業, 小売業の割合

(まとめ)

本稿では都心の産業構成から類型化を行い、都心を 5 つに分類した。その結果、都心は平均的卸売,小売業型、平均的宿泊業,飲食サービス型、オフィス街型、卸売,小売業特化型、宿泊業,飲食サービス特化型に類型化できることがわかった。

今後は類型毎の特徴や過去の産業構成からの変化や影響などを分析していくことや、今回分析対象からは外した都市の都心も含めた分析などを試み、より深く都心の産業構成やその変化を研究していく。

(土屋 泰樹)