

平成 28 年度「都市研究」メールマガジンについてお知らせ

平成 28 年 4 月 27 日

公益財団法人ハイライフ研究所

平成 28 年度メールマガジン調査レポート【連載】をスタートさせるにあたって、調査研究についての概要をお知らせします。

<<今年度のメールマガジン都市研究【連載】テーマ>>

東京の居住中心地域（エリア＝準都心）の『生活者行動』と
『生活系サービス事業』の需給関係を検証する
－事業所統計（経済センサス）で見る東京準都心 15 エリアの産業特性と主要事業－

執筆者 マーケット・プレイス・オフィス代表 立澤芳男(たつざわよしお)

- 流通系企業の出店リサーチ・店舗コンセプトの企画立案
／都市・消費・世代に関するマーケティング情報収集と分析
- 現ハイライフ研究所主任研究員・クレディセゾンアドバイザースタッフ
- 元「アクロス」編集長(パルコ)／著書「百万人の時代」(高木書房)ほか

<<今年度の都市研究の趣旨>>

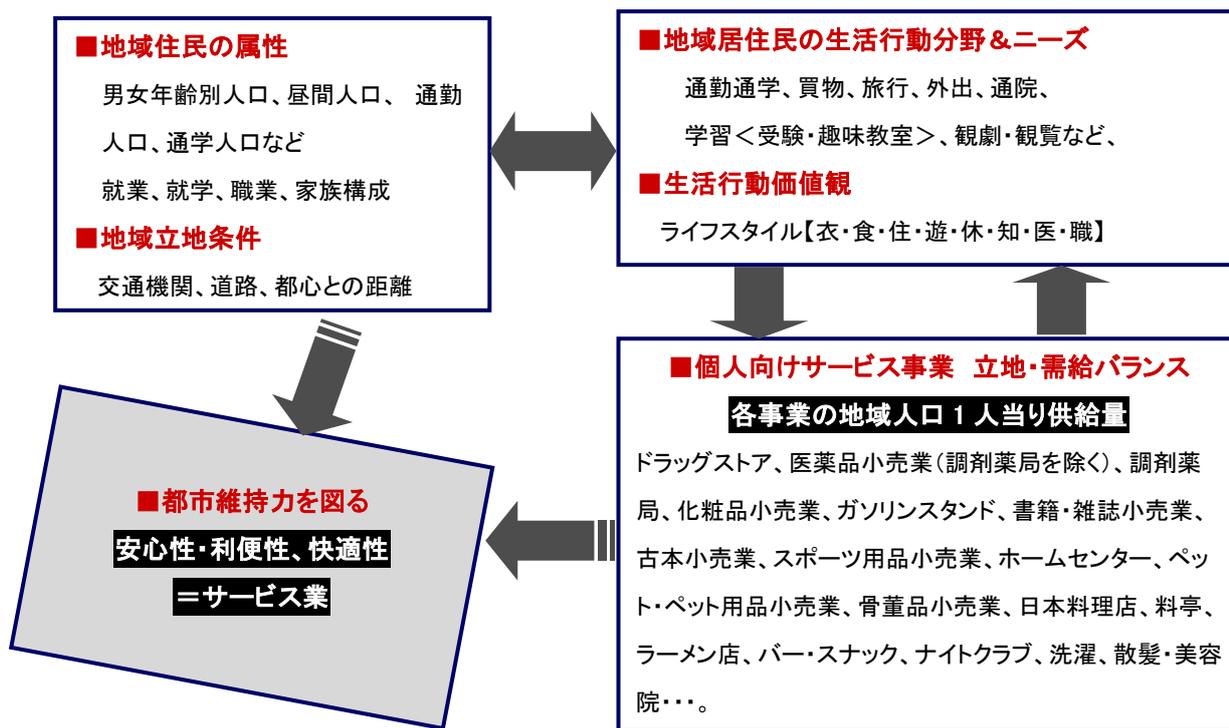
21 世紀に入ってから 15 年。現在の東京は 2020 年の東京オリンピック開催を控え、歴史的な転換期を向かえている。一つはオリンピック開催国として、国際都市としての実力が問われる都市の器(インフラ)づくりが始まったこと。もう一つは、2015 年の国勢調査では、日本が人口減少社会突入したことが確認されたが、今後 10 年間で、ほとんどの行政区で少子高齢社会・単身者世帯社会へと大きく転じることである。

東京の居住中心の各エリア(都心・副都心区部を除く 15 行政区＝準都心)は既に人口密度も高く成熟したともいえるが、今後の本格的な高齢社会の中で各エリアが持続的な成長ができるのか、地域居住者が快適な生活を維持できるのか、喫緊の課題が浮上してきている。

課題解決に取り組むためには、都市生活にとって必要不可欠なサービス業は、どんな事業なのかを確認整理し、その上で、各エリアにおける生活ニーズと現状の地域サービス事業との「需給ギャップ」をチェックする必要がある。

その整理結果をもとに、今後の東京準都心エリアが高齢化する中で、成長を支え快適な生活をするために不可欠な地域サービス事業は何なのかを探る。今後のエリアの地域人口や経済構造の変化を踏まえ、東京の居住中心地域(エリア＝準都心)における『生活者行動』と『生活系サービス事業』の需給関係を検証する。

1) **調査方法概念図** 都市生活ニーズと対応サービス事業の需給関係を把握する。



2) **都市生活・ライフスタイルとサービス事業の相関関係**

- ・エリアが持つ生活観点からの“都市維持力”は、①「安心度」、②「利便度」、③「快適度」により評価されるが、それらを具体化する供給事業サービスは以下(表)のような関係性を持つ。
- ・都市維持力のそれぞれ度合いは、エリア生活者を支える供給サービス事業の充実度によって評価される

維持力	生活行動・ ライフスタイル分野	事業の種類	
		地域供給事業系	例・サービス業小分類
① 安心度	医・職・住	医療系サービス業	病院、医療所、歯医者、介護事業、マッサージ・指圧・・・
		教育系サービス業	研究所、高等専門教育・・・
② 利便度	衣・食・住	商業系サービス業	コンビニ、スーパー・・・
		交通系サービス業	旅行業、バス営業所・・・
		生活支サービス業	理美容、洗濯・・・
③ 快適度	遊・休・知	遊戯・娯楽系サービス業	レストラン、映画館、ゲームセンター、スポーツジム・・・
		文化系サービス業	図書館、趣味教室、塾・・・

3) **メールマガジン毎月連載予定(案)**

- 第一フェーズ** 5月号、6月号で随時レポート(都市とサービス業についての関係をまとめる)
 - 地域生活の「安心度」「利便度」「快適度」と「サービス業」についての考察
- 第二フェーズ** 7月号以降毎月 エリア別にチャート作成及びエリアレポート
 - 各エリア別の見るサービス業の需給状況チェック

4) 調査レポートアウトプットイメージ

都市各エリアVS都市生活維持力サービス事業の需給バランスをチェック
 一人口1人当たり事業所数、就業者数、売上高をベースに各エリアを評価

<p>■調査レポート対象地域</p> <p>東京 23 区(都市、副都心、準都心別)</p> <p>■国勢調査や経済センサスなど政府統計などをもとに、生活に役立つ事業の分布を調べて評価</p> <p>[地域人口] 平成27年等国勢調査結果 人口等基本集計</p> <p>[地域事業所数、従業者数] 平成24年経済センサス-活動調査結果 →事業所に関する集計 民営事業所数、男女別従業者数及び、地域人口一人あたり事業所数及び従業者数</p> <p>[地域経済付加価値額] 平成24年経済センサス-活動調査結果</p>
--

エリア区	都心 3 区	副都心 5 区	準都心 15 区	
			西側	東側
地域特性	業務地	業務・商業地	居住地	
	昼間人口 > 夜間人口		夜間人口 > 昼間人口	
	低人口密度	高人口密度		
該当行政区	中央区、千代田区、港区	新宿区、渋谷区、豊島区、台東区、品川区	中野区、世田谷区、大田区、北区、中野区、杉並区	江東区、墨田区、足立区、葛飾区、北区
事業系・分野	業種(例)			
商業系	コンビニ			
生活支援系	病院			
交通系	バス			
遊戯・娯楽系	パチンコ			
教育系	教会			

以上