

## 都市生活者とサービス化社会

東京の居住中心地域(=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—

### 第二回 サービス業から見る都市の魅力度(準都心エリア)

#### 目次

I-都市の魅力-「便利性」「安全性」「快適性」と地域のサービス業……………p. 2
II-サービス事業所の構成比でみる都市の魅力について……………p. 6
III-サービス業構成比でみる東京都行政区の都市の魅力要素別ランキング……………p. 9

最近、東京都の各行政区や首都圏各地で老人ホーム、保育園など少子高齢社会の本質的な問題が急浮上してきている。しかし、現在の都市圏各エリアでは、少子高齢社会を前にして地域対応の生活サービス事業の供給実態はまだよく認識されていない。生活に密着し生活に不可欠なサービス事業(物販・飲食・各種サービスなど)はどの程度供給されているのだろうか。

地域とサービス業については、人口が多く人口密度が高いエリアにおいてサービス業は多く集積する。多くの人が日常生活において繰り返す基本的な活動は、主に食事、排泄、整容(着替え、洗面、歯みがき、整髪など)、移動、入浴などの生活行為・動作で、これは生活していく上では不可欠な行動である。その活動を支えるのは地域にある小売業を含めた多様なサービス業である。

前回レポートでは、多様なサービス業が、都市生活の中でどのようなシーンで利用されるのかという視点から多種多様なサービス業を整理し、それらが各都市エリアでどのように分布しているのかを見て、それらサービス業が東京各行政区でどれくらい事業所化されているのかをレポートした。

今回はそれらのサービス事業と生活の便利性や安全性、快適性などの都市の魅力との相関関係を整理し、サービス業から見た東京都行政区の魅力度別ランキングをレポートする。

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

1-都市の魅力-「**便利性**」「**安全性**」「**快適性**」-と地域のサービス業

都市生活居住者の様々な欲求がその生活地域の中でどの程度満たされているのか、あるいは不足しているのかは地域によって、また個人によっても大きく異なるが、基本的には、人々は通勤通学を前提にして居住地を選択し、買い物や病院、銀行、託児所などの各種インフラサービスを得る。そして、生活する上での基礎的なインフラは、行政自治体が、水道・電気・ガス・道路・交通などのインフラや、義務教育、保健を中心とする医療について設置・運営が施されている。一方、民営で生活必需品の商業活動、信用組合や銀行業務などのサービスが供給される。それらは総じて「都市型サービス業」といってよい。

**都市生活サービス業とは**

サービス業は、日本標準産業分類では第三次産業と同義であるが、本レポートで対象とする生活視点からみるサービス業であり、消費生活の基本を支える小売業、飲食店、銀行などの金融業に加え医療関係の事業所や理美容やエンターテインメントなどの生活関連・娯楽業などのサービス業としている。

少子高齢化、男女共同参画、健康意識の高まり、単身世帯の増加など、社会環境は大きく変化し、その中で暮らす生活者のニーズは様々な広がりを見せている。生活者の多様なニーズに耳を傾け、常に新しいニーズを探し続けることが事業者の新たなサービス開発に繋がり、生活者の生活満足度を向上させ、事業者にとっては新たなサービスの提供、そして雇用を創出。生活者にとっては生活満足度の向上となる。

上述したように都市生活者はサービス業を通して、日常生活活動をしている。そこには生活を続けることが前提となっており、継続的な生活を得るためには、昨年度の都市研究で明らかにされた「都市に必要な魅力要素」である「生活の便利性」「生活の安全・安心性」「生活の快適性」がなければならない。都市型サービス業はその三つの都市魅力要素には以下の様に強い相関があるようだ。

**都市の魅力 × 生活行動分野 × 地域供給サービス事業所(事業の種類)**

都市の魅力	生活行動分野 ライフスタイル	地域供給事業	事業の種類 例・サービス業小分類
① 便利性	衣・食・住 【消費生活・生活支援】	商業系サービス業	コンビニ、スーパー・・・
		生活支援サービス業	銀行、自動車整備など
		生活サポート系サービス業	理美容、洗濯・・・
② 安心・安全性	医・職・住 【生活フォロー】	医療系サービス業	病院、医療所、歯医者、マッサージ・・・
		少子高齢者サービス業	老人ホーム、介護事業、保育園・・・
		生活フォロー系サービス業	法律相談所など専門職事業
③ 快適性	遊・休・知 【娯楽文化】	飲食系サービス業	レストラン、クラブ、居酒屋など
		遊戯・娯楽系サービス業	映画館、ゲームセンター、スポーツジム・・・
		文化系サービス業	学校、図書館、趣味教室、塾・・・

エリアが持つ生活観点から、都市の魅力の要素である① 便利性 ② 安全性 ③ 快適性 を生活者に提供するサービス業がそれぞれ要素ごとに都市には存在する。都市の魅力要素とサービス業の相関関係を見てゆく。

## 1)生活の「便利性」と都市的サービス業

生活の便利性は、ライフスタイル的にみれば「衣食住」に困らない、すなわち今でいう消費生活が便利で簡単にできるということが基本となる。供給サービス事業としては、コンビニ、スーパーなど商業系サービス業や理美容、洗濯など生活サポート系サービス業、銀行、自動車整備など生活サポート系サービス業があげられる。

① <b>便利性</b>	<b>衣・食・住</b> <b>【消費生活・生活支援】</b>	商業系サービス業	コンビニ、スーパー・・・
		生活支援サービス業	銀行、自動車整備など
		生活サポート系サービス業	理美容、洗濯・・・

▼「便利性」提供サービス業(日本標準産業分類表より) 数字は東京都 23 区の各事業所合計数					
<b>■消費生活系 サービス業</b>	計	25,183			
	百貨店・総合スーパー	76		菓子・パン小売業	4,587
	その他の各種商品	75		飲食品小売(コンビニなど)	11,810
	呉服・服地・寝具小売業	1,190		自動車小売業	2,461
	男子服小売業	1,728		自転車小売業	931
	婦人・子供服小売業	6,366		家具・建具・畳小売業	1,440
	靴・履物小売業	1,158		じゅう器小売業	1,551
	その他の衣服小売業	3,305		医薬品・化粧品小売業	6,467
	各種食料品小売業	1,275		燃料小売業	1,252
	野菜・果実小売業	1,612		書籍・文房具小売業	3,683
	食肉小売業	1,030		スポーツ用品・がん具・娯楽	1,939
	鮮魚小売業	805		写真機・時計・眼鏡小売業	1,666
	酒小売業	1,976		他に分類されない小売業	9,044
				無店舗小売業	2,620
<b>■生活支援系 サービス業</b>	計	69,727	<b>■生活サポート 系サービス業</b>	計	12,322
	洗濯業	5,446		郵便局	1,075
	理容業	5,374		協同組合	186
	美容業	9,646		廃棄物処理業	799
	一般公衆浴場業	628		自動車整備業	1,823
	その他の公衆浴場業	168		その他の修理業	602
	その他の洗濯・理容・美容	2,288		職業紹介・労働者派遣業	2,459
	不動産取引業	9,059		建物サービス業	4,548
	不動産賃貸業・管理業	34,856		警備業	830
	物品賃貸業	2,262			

## 2)生活の「安心・安全性」と都市的サービス業

生活の安心や・安全性を確保するために必要なサービス業は、基本的には各行政自治体を中心となって、市民や区民に提供しているが、私営による事業化が求められるケースが多い。

行政が対応できてない部分も多いが、生活者の安全や安心をより高めるために、例えば、病院、医療所、歯医者、マッサージなどの「医療系サービス業」、老人ホーム、介護事業、保育園など「少子高齢者サービス業」、法律相談書所など「専門職事業」など「生活フォロー系サービス業」がある。

<b>②安心・安全性</b>	<b>医・職・住 【生活フォロー】</b>	医療系サービス業	病院、医療所、歯医者、マッサージ・
		少子高齢者サービス業	老人ホーム、介護事業、保育園・・・
		生活フォロー系サービス業	法律相談所など専門職事業

▼「安心・安全性」提供サービス業（日本標準産業分類表より） 数字は東京都 23 区の各事業所合計数					
<b>■医療系 サービス業</b>	計	22,373	<b>■生活 フォロー系 サービス業</b>	計	29,758
	病院	397		法律事務所・特許事務所	4,633
	一般診療所	7,217		司法書士事・土地家屋調査士事務所	1,151
	歯科診療所	7,300		行政書士事務所	313
	助産・看護業	179		公認会計士事務所・税理士事務所	5,966
	療術業	6,674		社会保険労務士事務所	524
	健康相談施設	203		デザイン業	2,988
	著述・芸術家業	87		経営コンサルタント業・純粋持株会社	3,274
<b>■福祉系事業 サービス業</b>	計	6,134	その他の専門サービス業	3,361	
	児童福祉事業	1,369	獣医業	741	
	老人福祉・介護事業	3,384	土木建築サービス業	5,536	
			写真業	1,184	

### 3)生活の「快適性」と都市的サービス業

快適性供給の事業としては、感性的な面もあり人によって分野やそのレベルは大きく異なるが、レストラン、クラブ、居酒屋などの飲食系サービス業、映画館、ゲームセンター、スポーツジムなどの遊戯・娯楽系サービス業、私立学校、図書館、趣味教室、塾などの文化系サービス業がある。しかし、生活の快適性は、ライフスタイル的に言えば「遊・休・知」というジャンルにくられるが、生活者において、どの分野において快適性を得るのかは人によって大きく異なる。また、快適性を提供する事業者においては、立地条件がその事業の成否を決める要素が高い。したがって、生活の便利性や安全性はその地域の人口規模や人口密度によって事業分布の多少がみられるが、快適性提供のサービス業はどちらかというと昼間人口の多いエリアに集積している。

③快適性	遊・休・知 【娯楽文化】	飲食系サービス業	レストラン、クラブ、居酒屋など
		遊戯・娯楽系サービス業	映画館、ゲームセンター、スポーツジム・・・
		文化系サービス業	学校、図書館、趣味教室、塾・・・

▼「快適性」提供サービス業(日本標準産業分類表より)		数字は東京都 23 区の各事業所合計			
	計	68,122	計	14,234	
■飲食系 サービス業	食堂・レストラン(専門料理店を除く)	3,855	■私営 教育文化系 サービス業	幼稚園	549
	専門料理店(中華・ラーメン・焼肉など)	23,101		小学校	38
	そば・うどん店	3,915		中学校	119
	すし店	3,105		高等学校・中等教育学校	217
	酒場・ビヤホール	14,417		高等教育機関	305
	バー・キャバレー・ナイトクラブ	8,141		専修学校・各種学校	457
	喫茶店	5,585		社会教育	336
	その他の飲食店(ハンバーガーなど)	2,512		職業・教育支援施設	429
	持ち帰り・配達飲食サービス業	3,491		学習塾	2,611
		計		7,153	教養・技能教授業
■娯楽 レジャー系 サービス業	旅行業	1,539	神道系宗教	559	
	映画館	83	仏教系宗教	2,188	
	興行場(別掲を除く)・興行団	1,254	キリスト教系宗教	568	
	競輪・競馬等の競走場・競技団	61	その他の宗教	633	
	スポーツ施設提供業	739			
	公園・遊園地	80			
	パチンコホール・ゲームセンターなど	1,927			
	その他の娯楽業(カラオケなど)	1,470			

## II-サービス事業所の構成比でみる都市の魅力について

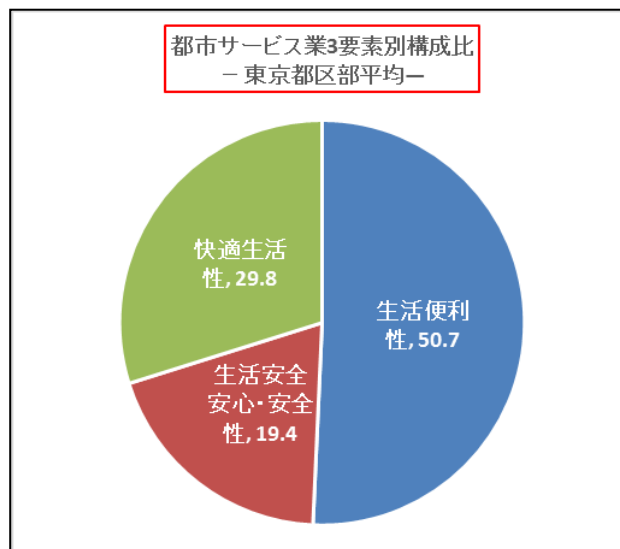
東京都区部平均での都市的サービス業の構成は利便性 50.7%、安全・安心性 19.4%、快適性 29.8%

都市の魅力性	サービス系	事業所数	構成比
	東京都区部合計	299,870	100.0
①生活利便性	消費生活系	70,047	23.4
	生活支援系	69,727	23.3
	生活サポート系	12,322	4.1
	小計	152,096	50.7
②生活安全安心・安全性	医療系	22,373	7.5
	福祉系	6,134	2.0
	生活フォロー系	29,758	9.9
	小計	58,265	19.4
③快適性	飲食系事業	68,122	22.7
	生活娯楽レジャー系	7,153	2.4
	教育文化系	14,234	4.7
	小計	89,509	29.8

### 1) 都市の魅力要素別サービス業の構成は利便性 50.7%、安全・安心性 19.4%、快適性 29.8%

—東京都平均値—

**都市の魅力度とサービス業**  
 東京都特別区の都市的サービス業は人口約 900 万人を対象に合計約 30 万の事業所がある。それらの事業所を都市の魅力 3 要素で見たサービス事業所の構成を見ると東京都全体では、「利便性」を提供するサービス業の構成比は 50.7%、安全・安心を提供するサービス業は 19.4%、快適性を提供するサービス業は 29.8%となっている。  
 これを基準値として東京都各行政区、特に準都心の各エリアごとのサービス業分布の違いや需給の実態が把握できる。また、都市魅力がそれぞれどこに重きが置かれているのかがわかる。



## 2) 東京都区部各行政区の都市魅力要素別サービス業成比

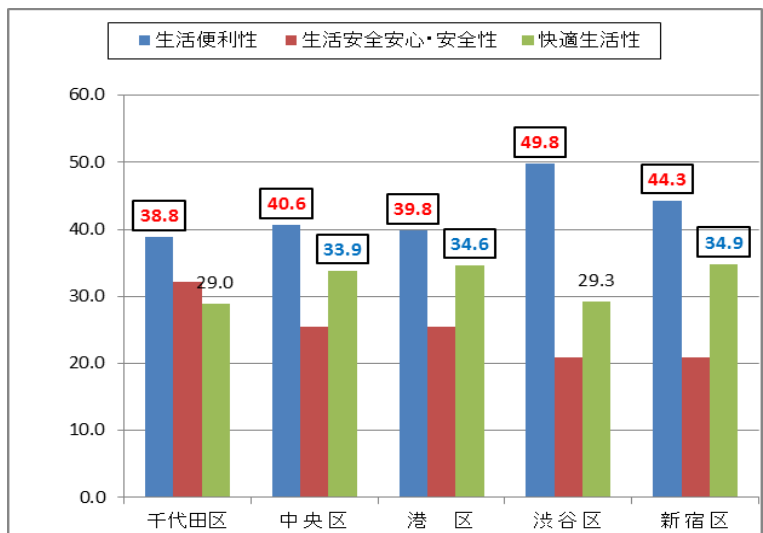
### ▼東京の都心・副都心・準都心の区分け

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

#### ①【都心・副都心区】

夜間人口が少なく昼間人口が圧倒的に多い都心区や副都心区では、他の地区に比べ「生活便利」の提供サービス業は 50%を下回る。人口が多くないため、都市の安心・安全性は他の地区に比べ構成比が高い。

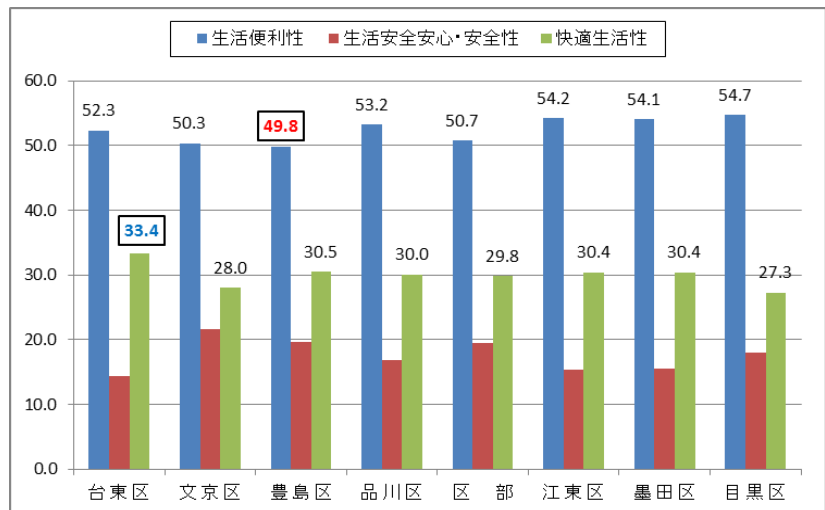
快適性は飲食や娯楽文化施設やイベント企画実施事業所も多いことからそのサービス事業所の構成比は、30%以上と高いレベルになっている。



#### ②【職住混在型】準都心

目黒区や墨田区など事業所も多く昼夜間人口比が、100を若干超えるエリアで一部繁華街のある行政区もある。

快適性提供するサービス業は都心・副都心区並みの構成比になっているが、やや安全・安全の提供サービス業構成比は低い。

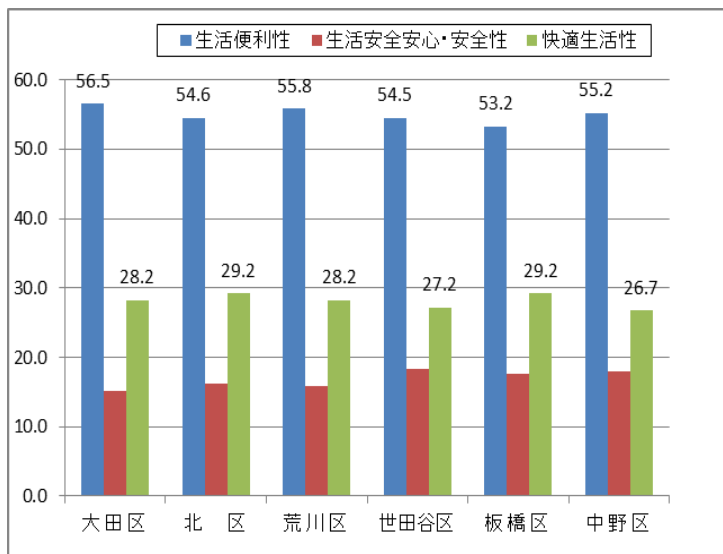


### ③ 準都心区【古からの住宅地】

東京都内では大田区や北区など戦前から多くの人々が居住し、居住歴も長いエリアで、なおかつ東京都区部では人口の多いエリアである。行政区の中では少子高齢化が進行している。

サービス業との相関を見ると「便利性」提供のサービス業は、50～55%の構成比となっており、都心・副都心エリアとの大きな違いがみられる。

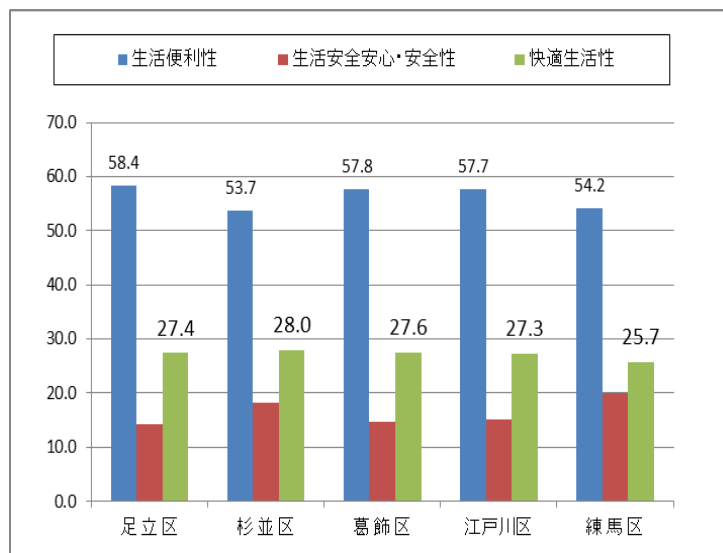
安心・安全性においては医療や福祉関係のサービス事業が充実している。



### ④ 東京準都心区【居住地型】

足立区をはじめ昼夜間人口比率が、90%前後の流出エリアであるが、このエリアでのサービス業構成比を都市の魅力度の相関で見ると、「便利性」提供のサービス業が55%を超えており、衣食住など生活に密着したサービス事業が多い。

「快適性」の提供のサービス業は他のエリアよりも小さい構成比となっている。居住中心のエリアであることがわかる。





### III サービス業構成比でみる東京都行政区の都市の魅力産要素別ランキング

1) 便利性サービス事業構成比が最も高い足立区、続く葛飾区、江戸川区。下町エリアが上位を独占。

1) 生活便利性サービス事業構成比						
		小計	消費生活系	生活支援系	生活サポート系	昼夜間人口比
1位	足立区	58.4	28.5	24.7	5.2	89.1
2位	葛飾区	57.8	27.6	26.9	3.2	85.0
3位	江戸川区	57.7	26.8	26.1	4.7	84.1
4位	大田区	56.5	25.5	27.1	3.9	98.7
5位	荒川区	55.8	29.2	23.2	3.5	94.3
6位	中野区	55.2	22.3	30.1	2.9	91.9
7位	目黒区	54.7	26.0	26.1	2.5	109.3
8位	北区	54.6	25.5	26.2	2.8	95.8
9位	世田谷区	54.5	28.5	23.1	2.8	92.7
10位	江東区	54.2	28.0	20.6	5.6	119.1
11位	練馬区	54.2	24.8	26.3	3.2	82.1
12位	墨田区	54.1	26.8	23.4	3.9	112.8
13位	杉並区	53.7	23.2	27.8	2.7	87.4
14位	板橋区	53.2	25.3	24.2	3.7	92.1
15位	品川区	53.2	21.1	27.8	4.3	144.3
16位	台東区	52.3	27.2	22.1	3.0	167.5
区部平均		50.7	23.4	23.3	4.1	130.9
17位	文京区	50.3	20.3	26.5	3.5	167.2
18位	豊島区	49.8	23.8	22.2	3.8	148.6
19位	渋谷区	49.8	25.3	21.0	3.5	254.6
20位	新宿区	44.3	18.1	21.8	4.4	229.9
21位	中央区	40.6	17.4	17.5	5.7	493.6
22位	港区	39.8	15.7	18.5	5.6	432.0
23位	千代田区	38.8	17.2	15.6	6.1	1,738.8

サービス分野	サービス内容	供給事業所(例)
消費生活系	小売業、商品購入・買物	●スーパー ●コンビニ ●ドラッグストア ●百貨店
生活支援系	美容、冠婚葬祭、ペット、家事など、生活における様々なニーズに対応する多種多様なサービス。	●理美容 ●エステ●ブライダルサービス ●ペット関連サービス●家事代行●ハウスクリーニング
生活サポート系	住み替えやリフォームに伴うサービス。中古品売買やリサイクル、不要品処理、廃品処理に関わるサービスの他、	●中古住宅仲介・売買サービス●住宅サービス●インテリアコーディネーター●リサイクルサービス●中古買い取り・販売 ●資源ゴミ等処理サービス

2)安心・安全性の構成比が最も高いのは居住人口が少なく昼夜間人口比率が高いエリア。

法人向け事業所や大病院などが集積。

2)生活安心・安全性サービス事業構成比ランキング						
		小計	医療系	福祉系	生活フォロー系	昼夜間人口比
1位	千代田区	32.2	4.8	1.1	26.3	1,738.8
2位	中央区	25.5	5.2	1.0	19.3	493.6
3位	港区	25.5	5.8	1.1	18.7	432.0
4位	文京区	21.6	7.4	1.8	12.5	167.2
5位	渋谷区	21.0	6.3	0.9	13.8	254.6
6位	新宿区	20.8	5.6	1.4	13.9	229.9
7位	練馬区	20.1	10.4	3.8	5.9	82.1
8位	豊島区	19.7	7.6	1.4	10.6	148.6
区部平均		19.4	7.5	2.0	9.9	130.9
9位	世田谷区	18.3	10.3	2.6	5.4	92.7
10位	杉並区	18.3	9.2	2.9	6.3	87.4
11位	中野区	18.0	8.7	1.9	7.4	91.9
12位	目黒区	18.0	8.8	1.9	7.3	109.3
13位	板橋区	17.6	9.3	3.5	4.7	92.1
14位	品川区	16.8	8.0	1.7	7.1	144.3
15位	北区	16.3	8.4	2.4	5.5	95.8
16位	荒川区	15.9	8.1	3.1	4.7	94.3
17位	墨田区	15.5	7.5	2.3	5.7	112.8
18位	江東区	15.4	7.7	3.0	4.7	119.1
19位	大田区	15.2	8.4	2.2	4.6	98.7
20位	江戸川区	15.1	8.5	2.8	3.7	84.1
21位	葛飾区	14.6	8.1	2.6	3.9	85.0
22位	台東区	14.3	4.9	1.6	7.8	167.5
23位	足立区	14.2	7.5	2.9	3.8	89.1

サービス分野	サービス内容	供給事業所(例)
医療・健康系	心身の健康増進・医療に関わるサービスまた、安心して暮らすためのサービス	●健康増進サービス ●医療サービス ●防犯・警備サービス
生活フォロー系	法律など相談サービス	●弁護士、税理士など専門的サービス
高齢者・子育て・ 障害者福祉系	高齢者が安心し、楽しく暮らせるサービス、 託児所やベビーシッターなどの育児支援、 在宅サービス、介護タクシーなどの外出支援	●施設(入所・通所)介護 ●在宅介護・入浴・移送等サービス ●食事宅配サービス ●介護付き有料マンション
		●施設保育 ●ベビーシッター ●学童保育
		●グループホーム ●生活・外出・旅行支援 ●自立援助

3) 快適性については、第一位新宿区、第2位は港区、第三位は中央区と容共の大繁華街がある都心区部で当該サービスが集積し構成比が高くなっている。

3) 快適生活性サービス事業構成比						
		小計	飲食系事業	娯楽レジャー系	教育文化系	昼夜間人口比
1位	新宿区	34.9	27.5	3.0	4.3	229.9
2位	港区	34.6	27.1	4.1	3.5	432.0
3位	中央区	33.9	29.3	2.6	1.9	493.6
4位	台東区	33.4	26.2	2.2	4.9	167.5
5位	豊島区	30.5	21.9	3.0	5.6	148.6
6位	墨田区	30.4	24.0	2.2	4.2	112.8
7位	江東区	30.4	24.2	2.2	4.0	119.1
8位	品川区	30.0	23.1	2.4	4.5	144.3
区部平均		29.8	22.7	2.4	4.7	130.9
9位	渋谷区	29.3	21.2	3.5	4.6	254.6
10位	板橋区	29.2	21.6	2.1	5.5	92.1
11位	北区	29.2	22.2	1.8	5.1	95.8
12位	千代田区	29.0	23.1	3.0	2.8	1,738.8
13位	大田区	28.2	22.1	1.7	4.5	98.7
14位	荒川区	28.2	21.5	1.8	4.8	94.3
15位	文京区	28.0	19.6	1.2	7.2	167.2
16位	杉並区	28.0	20.0	1.7	6.3	87.4
17位	葛飾区	27.6	20.6	1.8	5.2	85.0
18位	足立区	27.4	21.1	1.6	4.7	89.1
19位	目黒区	27.3	20.0	2.2	5.1	109.3
20位	江戸川区	27.3	20.6	1.7	5.0	84.1
21位	世田谷区	27.2	18.6	2.0	6.6	92.7
22位	中野区	26.7	19.2	2.1	5.5	91.9
23位	練馬区	25.7	16.8	2.0	7.0	82.1

サービス系	サービス内容	供給事業所(例)
飲食系サービス業	食事、会合	レストラン、居酒屋、ラーメン、
遊戯・娯楽系サービス業	遊戯・娯楽系サービス業	映画館、ゲームセンター
文化系サービス業	文化・専門系サービス業実用から趣味まで様々な技能や資格の取得・習得法律関係の相談等サービスや資産管理サービスなど、専門的知識に基づく支援やアドバイスが必要な際に求められるサービス	図書館、趣味教室、塾・・・
		●資格取得サービス ●カルチャー教室
		●法律関係の相談等サービス●資産管理サービス(ファイナンシャルプランナー)

以上 第2回レポート