

## 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』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—

### 第六回 シングル(単身)ライフ優勢エリアと地域のサービス業の相関を見る

#### 目次

Iー東京エリアの世帯は50%がシングル化。マンション共同住宅の建物は全住宅の7割に(p. 3)

IIーシングルライフ優勢エリアとサービス業から見た都市の魅力(p. 4)

1. シングルライフエリアと都市の「利便性」との相関を見る

2. シングルライフエリアと都市の「生活安心安全性」との相関を見る

3. シングルライフエリアと都市の「快適性」との相関を見る

IIIーまとめ(p. 8)

「利便性」「安全・安心性」「快適性」。東京は「一人暮らし」がしやすい社会にはまがいないが・・・。

日本の人口が減少する中、日本の世帯は単独世帯が増え、夫婦と子供からなる世帯は減少を続けている。

世帯の細分化が進んでおり、地域社会では「縮退する“核家族”と、増殖する“分散家族”の共存」という事態が顕在化している。本レポートの主テーマである地域のサービス業も地域の世帯構成の変化の影響を被っている。

主テーマであるサービス業の盛衰を長期的に見ると、高度経済成長時代は、核家族世帯をベースに成長してきており、ファミリー対象のサービス業(消費や生活の安心安全提供のサービス業)が次々誕生した。1980、1990 年代になると、個人向けサービス業(利便性や快適性提供の分野)が成長していった。

そして、2000 年代以降は、例えば、共働き世帯、夫婦二人世帯、単身世帯など多様な世帯対象のサービス業が求められるようになってきている。

サービス業の地域における供給状況と都市生活の新たな動きとは大きな相関があるという仮説を立て、本分析を行ってきているが、今回は、地域の「年齢別人口構造」の変化に注目し、それぞれのエリアごとのサービス事業の分布や供給力を分析した。今回は、最近話題となっている中高年の一人暮らし、未婚女性一人暮らしに注目し、シングルライフが進んでいるエリアとまだ進展していないエリアとそのグループエリアに存在するサービス業との相関を都市の魅力という視点に立ってレポートしてみた。

現在の都市圏各エリアでは、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。

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

## 第六回 シングル(単身)ライフ優勢エリアと地域のサービス業の関連を見る

### はじめに

都市には様々なサービス事業が立地しているが、それらのサービス事業が各行政区エリアでどのように受け入れられているのか、また、各地でどのような種類のサービス業が充実しているのか？

本レポートでは東京都市圏が多様なエリアの姿を見せる中、東京行政エリアとその地域のサービス業の供給度合いを都市の魅力という視点から数回にわたりエリアの多様化に注目しエリア分析を進めきた。

多様化するエリアの分析として、最初のアプローチは各行政エリアの地理条件(歴史や地形、あるいは交通条件など)から地域の多様化(参照:表1)を、次のアプローチとして東京都23区各行政区の年齢別人口構成の差異(例えば高齢者人口、核家族世帯など)に注目し多様性(参照:表2)を確認し、さらにそれぞれ区分けしたエリアごとに、その地のサービス業の供給状況を確認した。そのうえで、サービス業から見たそれらエリアの都市魅力についてレポートしてきた。

今回は、「単身世帯・シングルライフ」というテーマで地域の多様性をアプローチし、地域のサービス業と地域の都市魅力との相関関係を見てみた。

エリア	都心3区・副都心5区		準都心15区	
			都心に隣接	都心から離れる
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	
	夜間低人口密度	夜間高人口密度		
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	文京区、目黒区、 中野区、世田谷区、 大田区、北区、 杉並区	練馬区、江東区、 荒川区、墨田区、 足立区、葛飾区、 板橋区、江戸川区

グループ	エリアの特徴	対象行政区名	地域特徴
Aグループ	高齢化比率が25%以上と高いエリア。高齢化へのスピードも速い。	北区、台東区、荒川区、足立区、葛飾区	東京でも古くからの住宅地で団塊世代などが多く居住している。高齢老人も課題に。
Bグループ	年少人口が5万人以上と多く、子育て世代も多く、行政区の中では比較的高いエリア。	練馬区、足立区、江東区、江戸川区	大型の団地やマンションが増え、交通も便利のため、若い世代の居住者は増えている。
Cグループ	働き手が多いエリア、生産年齢人口構成比が高い。職住混合、商業地エリア	新宿区、豊島区、渋谷区、千代田区、中央区、港区	都心を形成しマンション居住者が多い。昼間人口が、夜間人口を大きく上回る業務エリア。
Dグループ	生産年齢人口が高く、人口数も多いエリア。職住近接エリア。	中野区、文京区、杉並区、品川区、目黒区	都心に近く地下鉄ネットワークがある。現役の勤労者、学生も多く居住する。

## 1-東京エリアの世帯は50%がシングル化。マンション共同住宅の建物は全住宅の7割に。

日本は人口問題で高齢者が4人に1人となり、問題解決待ったなしの社会問題となった。加えて、配偶者と死別した女性高齢者や、未婚の中高年男性の一人暮らしが急増していることも大きな問題として浮上してきている。これまで90年代後半から高齢者の「一人暮らし」の増加は注目されてきたが、2010年代に入り中高年男性でも単身世帯が大きく増え、現在進行している若者の未婚化により、将来の中高年層の単身世帯の増加を確実視されている。

東京都の単身者の存在の現況はどうなっているのか。

東京都23区で「1人世帯で居住している世帯」は区部平均で全世帯の48.1%と約半分となっている。東京都の将来予測によると、単身世帯者は全世帯の伸びを大きく上回る。特に、現在一人暮らし世帯が、ほかの区と比べまだ少ないエリアである「足立区、江戸川区、江東区、葛飾区」での単身者は大きく増えるという予測になっている。東京の生活のスタイルは全エリアにおいてシングル化していくのだろう。

一方、暮らしの基本となる「家」の問題だが、東京都の居住建築物の現況を見ると、「一戸建」の建築物が23.1%に対して、シングルマンション生活を提供できる「共同住居」の建築比率は全建物の74.8%にも及ぶ。東京都心に近い、新宿区、渋谷区、豊島区、中野区では「共同住宅」建築物比率も高いが、一人世帯比率は60%を超える。東京の住居建物は、シングルが生活しやすいマンション化がさらに進展するだろう。

		2015年	2020年	2025年
全世帯	区部平均	104.3	106.5	107.9
	区部平均	105.6	107.9	109.3
単身世帯	新宿区	103.5	105.0	105.7
	渋谷区	105.9	106.8	106.6
	豊島区	104.7	105.1	103.9
	中野区	101.2	100.1	98.4
	足立区	109.9	115.5	118.2
	江戸川区	104.5	109.7	114.0
	江東区	111.4	116.9	121.8
葛飾区	108.0	112.1	114.6	

### ▼東京23区は全体的に一人住まい居者とマンションなどの共同住宅建築物が主流となってきた

エリア	世帯		建物:構成比%			エリア	世帯		建物:構成比%		
	世帯 総数	1人世帯 比率%	共同 住宅	一戸建	長屋建		世帯 総数	1人世帯 比率%	共同 住宅	一戸建	長屋建
区部平均	4,531,864	49.1	74.8	23.1	1.6	世田谷区	448,666	49.8	70.7	27.2	2.1
千代田区	25,442	54.4	89.7	3.8	0.2	渋谷区	123,365	62.5	84.1	12.7	2.1
中央区	67,883	52.8	93.8	4.9	0.2	中野区	184,123	60.2	75.1	20.8	4.0
港区	109,882	51.0	93.0	5.2	0.9	杉並区	302,609	56.5	69.8	26.3	3.7
新宿区	194,555	62.6	85.8	12.5	1.3	豊島区	165,979	60.9	80.2	17.5	2.0
文京区	111,614	55.8	78.0	19.2	2.2	北区	172,458	49.4	75.5	24.0	0.4
台東区	91,807	53.0	78.4	19.3	0.5	荒川区	95,813	42.7	73.1	25.0	1.3
墨田区	120,504	44.9	75.8	22.5	0.7	板橋区	272,420	50.1	78.3	20.3	1.1
江東区	214,300	38.8	87.5	11.7	0.6	練馬区	335,952	42.5	65.4	31.2	3.1
品川区	196,021	53.1	78.7	19.9	1.0	足立区	314,360	40.9	69.3	29.3	1.2
目黒区	137,945	46.4	73.8	23.3	2.6	葛飾区	197,072	37.8	62.8	33.5	0.7
大田区	345,258	48.0	73.0	26.0		江戸川区	303,836	40.3	67.9	30.4	1.4

資料:東京都統計年鑑(世帯=2010年国勢調査・建物=2015年建築統計) 以下同

▼東京 23 区は、単身一人住まいの比率が 50%超えるエリアと

単身一人住まいの比率が低いエリア、中間的エリアに三区分される

世帯人員別世帯 区部平均:49.1%				
高 シ ン グ ル 化	新宿区	62.6	↓中間エリア	
	渋谷区	62.5	千代田区	54.4
	豊島区	60.9	品川区	53.1
	中野区	60.2	台東区	53.0
	杉並区	56.5	中央区	52.8
	文京区	55.8	港区	51.0
				板橋区
低 シ ン グ ル 化	荒川区	42.7	世田谷区	49.8
	練馬区	42.5	北区	49.4
	足立区	40.9	大田区	48.0
	江戸川区	40.3	目黒区	46.4
	江東区	38.8	墨田区	44.9
	葛飾区	37.8		

1世帯当たり人員 東京区部平均:1.95人				
高 シ ン グ ル	渋谷区	1.64	↓中間エリア	
	新宿区	1.65	中央区	1.80
	中野区	1.70	文京区	1.82
	豊島区	1.70	千代田区	1.84
	杉並区	1.80	港区	1.85
				品川区
低 シ ン グ ル 化	荒川区	2.10	台東区	1.86
	練馬区	2.11	目黒区	1.93
	江東区	2.13	北区	1.93
	足立区	2.15	世田谷区	1.93
	葛飾区	2.21	板橋区	1.94
	江戸川区	2.22	大田区	1.99
	荒川区	2.10	墨田区	2.04

## II—シングルライフ優勢エリアとサービス業から見た都市の魅力

都市には様々なサービス事業が立地しているが、それらのサービス事業が各行政区エリアでどのように受け入れられているのか？また、各地でどのような種類のサービス業が充実しているのか？今回は、東京エリアを「シングルライフが進んでいるエリア」と「シングル化がまだ進展していないエリア」に二分して、そのグループエリアのサービス業との相関を見てみた。その需給関係の充足度のメルクマールとして、前回までと同様に「地域人口1万人当たり事業所数【民営】」をチェックしている。行政区地域人口1万人あたりサービス事業所数(=支持人口・商圈)を算出し、そのうえで東京都区部合計の平均値と比較することで、单身生活者が多いエリアと少ないエリアにおけるサービス業の充足状況やその差異を見つけることで各エリアの都市魅力を探った。

▼都市の魅力とサービス業類【民営事業に限定】			
都市の魅力	ライフスタイル	サービス分野	対象サービス業事業
利便性	衣・食・住	消費生活系事業	その他の飲食料品小売業(コンビニなど)、医薬品・化粧品小売業
		生活支援系事業	洗濯業、理容業、美容業、一般公衆浴場業
		生活サポート系	郵便局、自動車整備業
安心・安全性	医・職・住	医療系サービス事業	病院、一般診療所、歯科診療所、助産・看護業
		福祉系事業	児童福祉事業、老人福祉・介護事業、児童福祉事業
		生活フォロー系事業	社会保険労務士事務所、獣医学
快適性	遊・休・知	娯楽レジャー系	スポーツ施設提供業、公園、遊園地
		教育文化系	学習塾、教養・技能教授業
		宗教系	神道系宗教、仏教系宗教、キリスト教系宗教、その他の宗教

# 1. シングルライフエリアと都市の「利便性」との相関を見る

都市の魅力	ライフスタイル	サービス分野	対象サービス業事業
利便性	衣・食・住	A:消費生活系事業	その他の飲食料品小売業(コンビニなど)、医薬品・化粧品小売業
		B:生活支援系事業	洗濯業、理容業、美容業、一般公衆浴場業
		C:生活サポート系	郵便局、自動車整備業

	1人世帯比率 (%)	利便性 (A. B. C)	A:消費生活系	B:生活支援系	C:生活サポート系
新宿区	1位 62.6	1.3	1.6	1.1	0.8
渋谷区	2位 62.5	1.7	1.7	1.9	0.9
豊島区	3位 60.9	1.1	1.2	1.1	0.6
中野区	4位 60.2	1.0	0.9	1.1	0.6
東京都区部平均	49.1	1.0	1.0	1.0	1.0
足立区	20位 40.9	0.9	0.8	0.9	1.4
江戸川区	21位 40.3	0.8	0.6	0.9	1.2
江東区	22位 38.8	0.8	0.8	0.7	1.1
葛飾区	23位 37.8	1.0	0.9	1.0	1.1

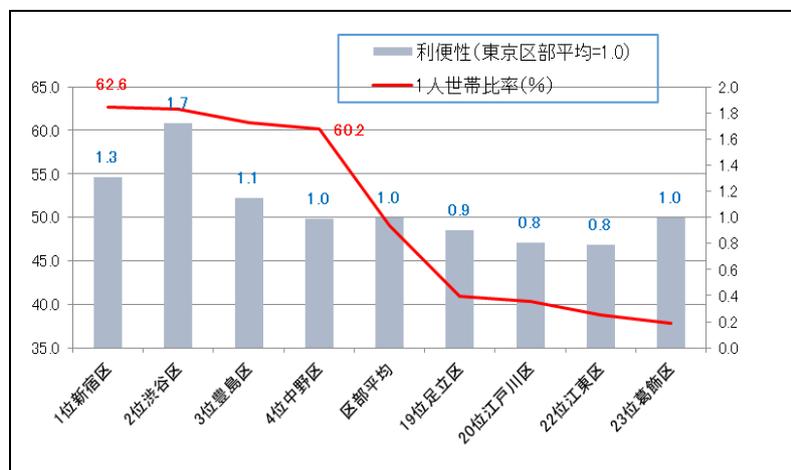
## シングルマンションライフと都市の「利便性」とサービス業

東京の副都心ともいえる新宿区、渋谷区、豊島区、中野区はマンション建築物が多く若年の単身生活者が多く、一人世帯が行政区の世帯総数の60%以上を占める、いわば東京の「シングルマンションライフ」のメッカである。

それに対し、一人世帯比率が40%以下である足立区、江戸川区、江東区、葛飾区は一戸建て住宅も多く、子どもも多くファミリーを中心とする生活者が多いエリアである。

この両極端エリアにおけるサービス業を「生活の利便性」という視点から比較すると、シングルライフエリアのほうが利便性を提供するサービス事業が2割方多く供給されているようだ。

利便性でもコンビニに代表される「A:消費生活系サービス」や、美容室などに代表される「B:生活支援系サービス」が、新宿区や渋谷区などで充実している。一方、自動車整備や郵便局などで代表される「C:生活サポート系サービス」は、足立区などに軍配が上がる。



## 2. シングルライフエリアと都市の「生活安心安全性」との相関を見る

都市の魅力	ライフスタイル	サービス分野	対象サービス事業
安心・安全性	医・職・住	医療系サービス事業	病院、一般診療所、歯科診療所、助産・看護業
		福祉系事業	児童福祉事業、老人福祉・介護事業、児童福祉事業
		生活フォロー系事業	社会保険労務士事務所、獣医療

### シングルマンションライフと都市の「安心・安全性」とサービス業

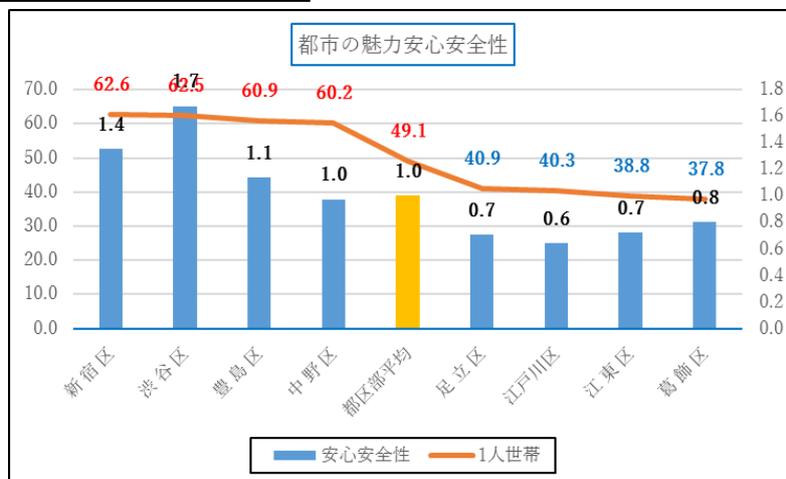
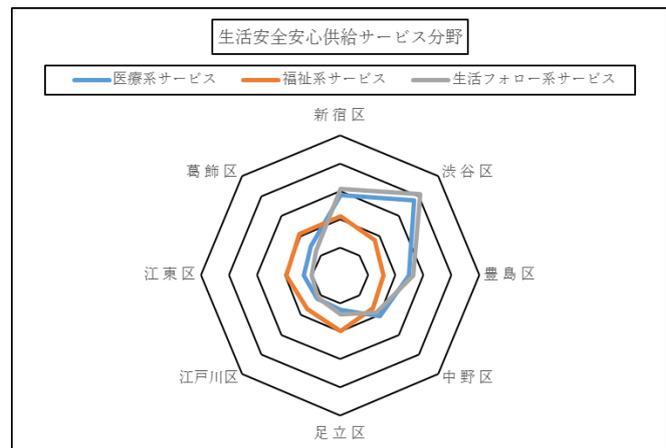
シングルタイプエリアとファミリータイプエリアという両極端なエリアについて、都市の魅力の一つである生活の「安心・安全性」についてサービス業の供給状況を比較してみる。

病院や歯医者など医療系サービス事業所の供給関係から得られる「安心・安全性」は、大病院や多種多様な医療機関がある渋谷区、新宿区などに比べると、小児科など限られた医療事業所しかない足立区や江戸川区などは、やや劣る。

一方で、福祉系サービス事業から得られる「安心・安全性」については、ファミリータイプエリアが充実している。生活フォロー系サービス事業となると、内容的には社会保険は行政自治体マターとなることが多く、民営としてはやはり法人事業所が集積する新宿などのシングルタイプエリアに軍配が上がる。

都市の魅力としての生活の「安心・安全性」のエリア格差は、「利便性」や「快適性」ほど大きくはない。

1人世帯比率(%)	エリア	都市の安心安全性	医療系	福祉系	生活フォロー系
62.6	新宿区	1.4	1.4	1.0	1.5
62.5	渋谷区	1.7	1.9	0.9	2.0
60.9	豊島区	1.1	1.2	0.8	1.3
60.2	中野区	1.0	1.0	0.8	0.9
49.1	区部平均	1.0	1.0	1.0	1.0
40.9	足立区	0.7	0.6	1.0	0.7
40.3	江戸川区	0.6	0.6	0.8	0.6
38.8	江東区	0.7	0.7	1.0	0.5
37.8	葛飾区	0.8	0.7	1.0	0.6



### 3. シングルライフエリアと都市の「快適性」との相関を見る

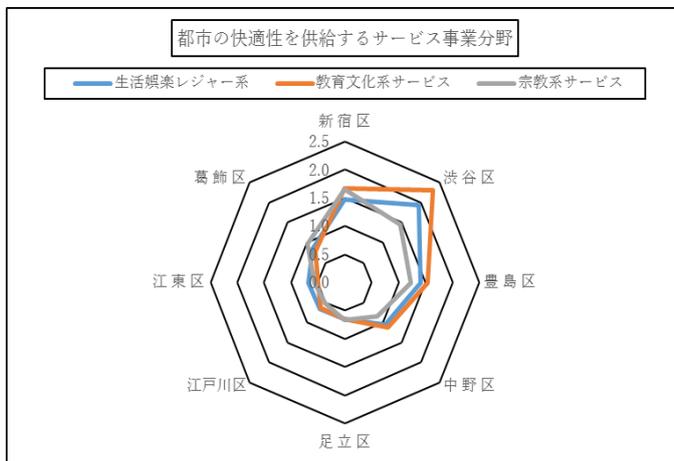
都市の魅力	ライフスタイル	サービス分野	対象サービス事業
快適性	遊・休・知	娯楽レジャー系	スポーツ施設提供業、公園、遊園地
		教育文化系	学習塾、教養・技能教授業
		宗教系	神道系宗教、仏教系宗教、キリスト教系宗教、その他の宗教

1人世帯比率(%)	エリア	都市の快適性	生活娯楽レジャー系	教育文化系	宗教・その他
62.6	新宿区	1.6	1.5	1.7	1.6
62.5	渋谷区	2.0	2.0	2.3	1.4
60.9	豊島区	1.4	1.4	1.5	1.2
60.2	中野区	1.0	1.1	1.1	0.9
49.1	都区部平均	1.0	1.0	1.0	1.0
40.9	足立区	0.7	0.7	0.6	0.7
40.3	江戸川区	0.6	0.7	0.6	0.5
38.8	江東区	0.6	0.7	0.5	0.6
37.8	葛飾区	0.8	0.9	0.8	1.0

#### シングルマンションライフと都市の「快適性」とサービス業

一人世帯が行政区の世帯総数の60%以上占める新宿区、渋谷区、豊島区、中野区は、通勤通学に便利だけでなく、居住マンションとオフィスビルと繁華街が共存しているエリアである。都市生活の条件として職住近接、優住近接は不可欠で、都市の魅力の『快適性』の原点はそこにある。

快適性の都市魅力を構成する「娯楽レジャー系サービス」「教育文化系サービス」「宗教系サービス」の事業所が東京の中で最も供給されているのは、新宿区、渋谷区、豊島区などで「シングルライフ優勢エリア」と重なる。これらのサービス業は、地域外からの顧客利用も多くサービス事業所同士の競争も激しい。また、これらのサービス業の対象顧客は、単身生活者であってファミリーではない。本エリアに居住しない若者や中高年単身者がこのエリアに集合する。なお、本レポートでは快適性のジャンルとして「自然環境や公園など」が入っていないことに留意いただきたい。

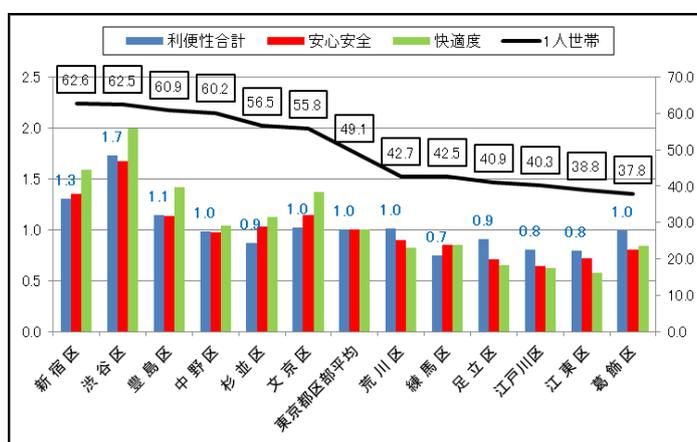
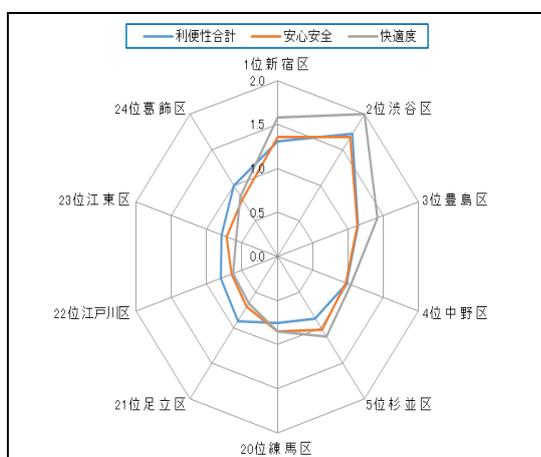


### Ⅲーまとめ 「利便性」「安全・安心性」「快適性」。

#### 東京は「一人暮らし」がしやすい社会にまちがないが・・・。

単身世帯増加の背景には、いろいろある。特に顕著なのは、都会で女性の経済力が向上し、結婚しなくとも生活していける男性と女性が増えたことが挙げられよう。東京都心周辺のエリアでは、社会的インフラが整備されてきたので、以前よりも1人で暮らすことから生じる不自由さは減少している。料理が苦手でも、コンビニエンスストアに行けば弁当がある。1人の時間を楽しむためのゲームソフトも豊富だ。少なくとも健康で働けるうちは1人暮らしにたいした不自由はない。公共交通機関へのアクセスも良い。医療機関も近くにある。日々の生活に必要な買物ができる商業施設は、負担なく通える範囲にある。さらに、安全性の面では、マンションは共用部分のうち、特に共用ポストやゴミ置き場がきちんと掃除されていれば、人の目がゆきとどいていて防犯性も高い。東京には、利便性と安全性に加えてレジャーや文化、公園など快適性も堪能できる。単身高齢者も多いという事実は、東京という都市は、単身者生活の最も生活しやすいエリアになっているともいえる。東京は、基本的には、若者の一人暮らしの場として活性化してきたから、そのインフラも一人暮らしに見合っている。現在の東京は、まだ若い単身者の多いエリアと、少ないエリアに大きく区分されるが、東京都の世帯予測では、この10数年のうちに中高年と高齢単身者が東京という都市の主人公に浮上してくる。都市の魅力はどうなってゆくのか再考すべき時が来たようだ。

	エリア	住まい方	建物の種類	サービス業から見た都市の魅力度			
		1人世帯	共同住宅	利便性	安心・安全性	快適性	
一人世帯 住居比率が 高いエリア	1位	新宿区	62.6	85.8	1.3	1.4	1.6
	2位	渋谷区	62.5	84.1	1.7	1.7	2.0
	3位	豊島区	60.9	80.2	1.1	1.1	1.4
	4位	中野区	60.2	75.1	1.0	1.0	1.0
	5位	杉並区	56.5	69.8	0.9	1.0	1.1
東京都区部平均					1.0	1.0	1.0
一人世帯 住居比率が 低いエリア	20位	練馬区	42.5	65.4	0.7	0.9	0.9
	21位	足立区	40.9	69.3	0.9	0.7	0.7
	22位	江戸川区	40.3	67.9	0.8	0.6	0.6
	23位	江東区	38.8	87.5	0.8	0.7	0.6
	24位	葛飾区	37.8	62.8	1.0	0.8	0.8



以上