

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—

最終回 東京都心部・準都心部・近郊各エリアの 生活関連サービス事業比較と特徴

<目次>

I はじめに(p.2)

1. サービス業について
2. 東京 23 区の地域別人口について
3. 人口変動と地域のサービス業との相関について

II 生活関連サービス業と地域【都市生活】の相関(p.5)

III 東京23区行政区の生活関連サービス業の実際と特徴／エリア比較(p.7)

都心の高層マンションの開発が増え、子育て世代などの若い世代が都心区に流入し、都心区でもある中央区や港区では保育所に入れない待機児童への対策など、人口増に伴う行政ニーズへの対応に力を入れている。東京都区部の行政では、各区とも人口動向の変化が激しく、行政のあり方、特に高齢者や子育て世帯への対応に戸惑いが見られるようになっている。人口変動が続く東京都区部各行政区でのサービス事業はいついどうなっているのか？

都市とサービス業の関係において、最大限チェックしておかなければならないのは、各行政区の生活関連サービス業が東京エリアの中で、どの様なポテンシャルとポジションを有しているのかを確認することである。

今回最終のレポートでは、サービス事業が都市の中でどう根付いているのか？その東京 23 区のサービス業分布の実態を見る。

各行政区の生活関連サービス業が東京都の中でどんなポジションを占めているのかを「経済センサス統計」を通じて確認する。

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

I –はじめに

1. サービス業について—本レポートでいう「生活関連サービス事業」とは何かの確認—

地域住民は、生活をする中でさまざまな事業所で商品やサービスを購入している。それらの多様な事業所に関しては、その利用目的は人さまざまであるが、住民の生活シーンから事業をグルーピング整理してみると、以下6つの分野に区分けできる。

- ①消費生活サービス分野
- ②生活サポートサービス分野
- ③食生活外食サービス分野
- ④余暇・遊興レジャーサービス分野
- ⑤健康スポーツ教養サービス分野
- ⑥医療・社会保険、教育サービス分野

それらの分野に、日本産業分類表から生活関連事業を分野ごとにあてはめた(下表)。

* 生活関連サービス業に関するデータベースは、「日本産業分類表」と「経済センサス活動方向24年版」を採用している。

事業所データの統計「経済センサスについて」

総務省では、平成21年7月に事業所・企業の捕捉に重点を置いた「経済センサス-基礎調査」をベースに平成23年の事業所・企業の活動状態を明らかにするための「平成24年経済センサス-活動調査」を実施。「平成24年経済センサス-活動調査」の実施に当たっては、従来の「事業所・企業統計調査」、「サービス業基本調査」をはじめとした大規模調査を統合したほか、平成21年商業統計調査、平成23年工業統計調査の調査事項についても、活動調査の中で、把握することとし、事業者の皆様方の記入負担の軽減を図った。

▼生活関連サービス事業分野(6分類 A~F)と対象事業所

生活サービス分野	対象事業所小分類	生活分野	対象事業所小分類
A:消費生活サービス	コンビニなど飲食料点小売	D:余暇・遊興レジャーサービス	酒場、ビヤホール
	ドラッグストアなど		バー、キャバレー、クラブ
	書籍・文房具小売業		遊戯場(パチンコ等)
B:生活サポートサービス	郵便局	E:健康・スポーツ教養サービス	映画館
	洗濯業		教養・技能教授業
	理容業		スポーツ施設提供業
	美容業		療養業
C:食生活外食サービス	食堂、レストラン	F:医療・社会保険、教育サービス	一般診療所
	専門料理店(焼肉、中華、ラーメンなど)		歯科診療所
	そば・うどん店		児童福祉事業
	すし店		老人福祉・介護事業
	喫茶店		学習塾
	その他の飲食店(ハンバーガーなど)	参考資料:日本産業分類表&経済センサス	
	持ち帰り飲食サービス業		
	達飲食サービス業		

2. 東京 23 区の地域別人口について—東京の人口の現状整理—

1) 東京都の人口は各行政区でも夜間人口は増えたが、昼間人口には変化が

東京都区部の人口は 1987 年バブル期の地価高騰で減少していたが、1999 年以降再び増加に転じている。特に都心部での増加率が顕著に高まっている。

2000 年から 2010 年の 10 年間の夜間人口の増加率が大きい順にあげると、中央区 70.0%増、千代田区 30.8%増、港区 28.7%増、江東区 22.3%増、文京区 17.5%増となっている。全国人口推計(中位推計)では日本の総人口は 2006 年にはピークを迎え、以後長期の減少過程に入るとされているが、東京都はその限りではない。

都心部人口急増の直接的要因は、都心部での地価下落によるメガマンションと呼ばれるような大規模住宅供給が増えたことだ。2001 年からの 6 年間に 20 階建て以上の超高層マンション 222 棟、7 万 1000 戸が建設された。これは 1976 年から 2000 年の 25 年間に建てられた超高層マンション 146 棟、3 万 5000 戸の 2 倍の戸数にあたる。都市の機能(居住、商業、教育、観光の場としての機能、行政機能、水道・電気などインフラ供給、交通手段の提供など)が大きく変わった。

2) 人口変動で都市機能が多様化した

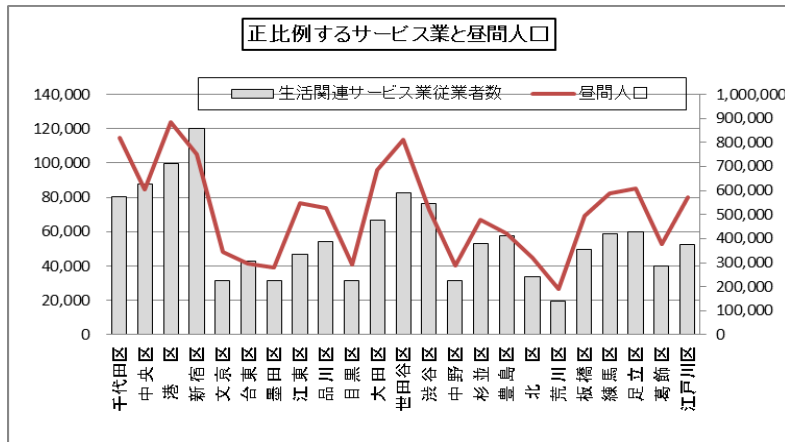
人口の急増により、都心部及び隣接区では、病院や教育機関が充実し、CVSなど深夜営業の店舗が増え、サービスの質の高さや利便性の高さや安全性の高さが加わった。郊外ではロードサイドの大規模店舗によって商店街が駆逐され、多様な路面の業種小売店によって形成される商店街が廃れている。それに対し、安定した人口増が見られる東京都心部に隣接する準都心部では、大規模なGMS等の出店が限定的であったため、特徴のある業種店が生き残り、活気のある商店街が生まれている。

こうしたことから、東京都心部や準都心部において「職・住・商」近接の都心ライフスタイルの魅力が高まり、人が人を呼ぶといった、人口の再集中のよい結果が起こっているとみることができる。

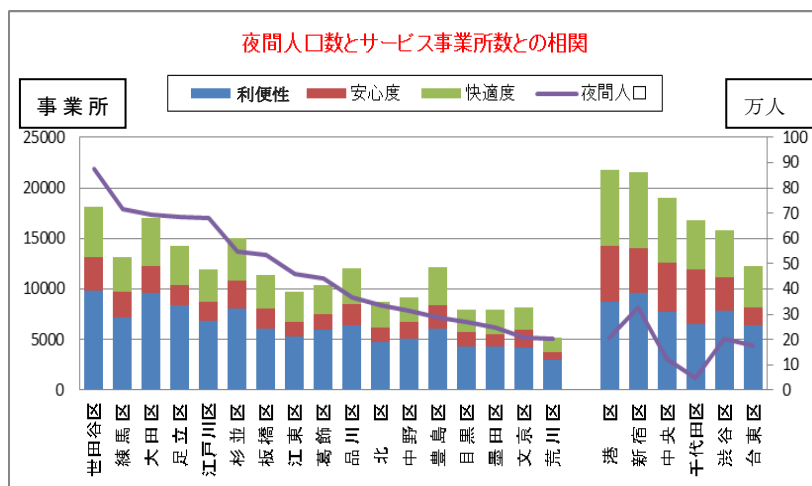
▼夜間・昼間人口 10 年間(2000-2010 年)増減率				
		夜間人口	昼間人口	昼夜間人口比率 2010 年
1 位	中央区	70.0	-6.5	493.6
2 位	千代田区	30.8	-4.2	1,738.8
3 位	港区	28.7	5.8	432.0
4 位	江東区	22.3	20.7	119.1
5 位	文京区	17.5	0.8	167.2
6 位	墨田区	14.7	8.3	112.8
7 位	豊島区	14.7	3.5	148.6
8 位	新宿区	14.0	-6.1	229.9
9 位	品川区	13.2	10.1	144.3
10 位	台東区	12.7	-7.2	167.5
11 位	荒川区	12.7	8.7	94.3
12 位	目黒区	12.0	9.7	109.3
13 位	足立区	10.9	13.7	89.1
14 位	世田谷区	10.1	15.0	92.7
15 位	江戸川区	9.7	13.6	84.1
16 位	練馬区	9.5	16.0	82.1
17 位	大田区	6.6	4.4	98.7
18 位	杉並区	5.7	12.4	87.4
19 位	葛飾区	5.0	8.9	85.0
20 位	板橋区	4.6	4.8	92.1
21 位	渋谷区	4.2	-5.3	254.6
22 位	北区	2.7	4.2	95.8
23 位	中野区	1.7	6.2	91.9
区部計		10.5	5.3	130.9

3. 人口変動と地域のサービス業との相関についてー人口変動とサービス事業との相関関係ー

1) 生活関連サービス業の事業所は昼間人口が集まる都心・副都心エリアに多く集積していることが確認される。また、生活関連サービス業(従業者数)と昼間人口には正比例の関係が見られる。



2) 昼間人口の多い都心・副都心エリアでは法人向けのサービス業の大集積が見られるが、夜間人口が多い準都心エリアでは夜間人口に比例して地域生活に密着する生活関連サービス業が、多く立地する。



- 3) 副都心エリアには多くの事業所が集積するが、利便性を供給するサービス事業所が多いだけでなく、安心・安全性、快適性を供給する事業所も多く集積する。
- 4) 夜間人口が昼間人口を上回る近郊居住エリアの行政区では、都心・副都心エリアよりサービス事業所数や従業者数は少ないが、利便性を供給するサービス事業所は人口に比例して多く立地している。
- 5) サービス業は都市の魅力である『利便性』『安心・安全性』『快適性』を支え供給する業態であるが、利便性を供給するサービス業は都心エリアや準都心エリアにおいて一定した事業所数があるが、安心・安全性や快適性を供給する事業所は一律に集積しているわけではない。
- 6) 生活関連サービス業の立地は、交通条件や立地する地域の歴史、他地域との競合度合いなどによって異なるようだ。

Ⅱ－生活関連サービス業と地域【都市生活】の相関

1. 東京における行政区のサービス業としてのポジショニングについて

東京の中での各行政区の生活関連サービス業のポジションを確認する方法として生活関連サービス事業所の従業者数に注目した。事業所数よりも事業所の従業者数に注目したのは、例えば大病院であれば1事業所とカウントされるが、従業者数は千人を超える事業所もある。行政区の生活関連サービス事業の実態を確認するには、事業所の数よりも事業所の従業員数をカウントするほうがその実態は明解になるわけだ。

▼生活関連サービス事業各分野の従業員の構成を東京都区部計平均(基準値)と各行政区の数値を比較することでポジショニングを確認するが、『基準値』として東京都区部計の各分野別の従業者構成比数値とした。東京都区部計平均の分野別構成比に東京での都市生活者の生活行動の平均した行動パターンが表現されると考えたからだ。

▼ちなみに、東京都区部計の従業者の分野別構成比は、

A:消費生活サービス分野は15.6%、以下、B:生活サポートサービス分野7.1%、C:食生活外食サービス分野35.8%、D:余暇・遊興レジャーサービス分野14.5%、E:健康・スポーツ教養サービス分野6.2%、F:医療・社会保険、教育サービス分野20.8%である。

▼生活関連サービス事業所事業所数及び従業者数／東京都区部合計 経済センサス 24年度						
		事業所数	構成比	従業者数	構成比	1事業所当り:人
東京都区部サービス事業所総計		148,108	100.0	1,312,854	100.0	8.9
A	消費生活サービス分野	21,960	14.8	204,453	15.6	9.3
B	生活サポートサービス分野	21,523	14.5	93,035	7.1	4.3
C	食生活外食サービス分野	45,538	30.7	470,265	35.8	10.3
D	余暇・遊興レジャーサービス分野	24,568	16.6	190,532	14.5	7.8
E	健康・スポーツ教養サービス分野	12,638	8.5	81,380	6.2	6.4
F	医療・社会保険、教育サービス分野	21,881	14.8	273,189	20.8	12.5

▼各行政区の生活関連サービス業の東京でのポジションを見るために欠かせないのは、地域の人口動向だ。生活関連のサービス業はそのエリアごとの人口や増減、年齢構成、雇用、教育水準、所得などと強い相関性があるからであり、また、サービス業の経営は製造業など他の産業に比べ「人口集積度」との関係は深い。その意味において、東京都各行政区の地域特性人口構造特性の確認は欠かせない。

▼東京の都心・副都心・準都心の区分け／グルーピング					
エリア区	都心エリア	副都心エリア	準都心エリア	都心隣接居住エリア	近郊住宅エリア
			都心に隣接		都心から離れる
地域特性	業務地	業務・商業地		住宅地	
	昼間人口>夜間人口			夜間人口≒昼間人口	夜間人口>昼間人口
	低人口密度	中人口密度		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、文京区、目黒区、中野区	世田谷区、大田区、杉並区、江東区、荒川区、墨田区	北区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区

2. 東京エリアの分析－各行政区の人口構造により5分される東京23区

1) 東京の地域別人口構造の変化

東京の人口(夜間)は都心部エリアが急増し、近隣エリアも増加しているが、昼間人口においては都心集中から分散傾向が出てきた。その結果、昼夜間人口比率においては、都心隣接区で、都心部ほどではないが100を大きく上回る区部が続出。都心・副都心エリア並みに業務地化が進みつつある。しかし、都心エリア3区の業務中枢機能は相変わらず強く昼間人口が夜間人口を上大きく上回っており業務、金融の都市機能の大集積地であることに変わりはない。

2) 東京は一つではない

東京のエリアは、この約10数年間の人口変動により、「都心・副都心エリア(業務地)」、そこに隣接する「準都心エリア」、さらに通勤・通学人口の流出地でもある「居住地エリア」に明快に区分けできるようになった。人口の変動・構造変化が起き、各行政区の都市の機能も大きく変わる。

⇒都市の機能変化は、結果として人口構造の変化となって現れ、それに応じて地域のサービス業も変わる。

▼東京都区部エリア別人口主要指標:平成22年国勢調査					
		夜間人口	夜間人口 密度	昼間人口	昼間人口 密度
都心エリア 3区	千代田区	47,115	4,047.7	819,247	70,382.0
	中央区	122,762	12,059.1	605,926	59,521.2
	港区	205,131	10,085.1	886,173	43,568.0
	小計	375,008		2,311,346	
副都心エリア 3区	新宿区	326,309	17,899.6	750,120	41,147.6
	渋谷区	204,492	13,533.6	520,698	34,460.5
	豊島区	284,678	21,881.5	422,995	32,513.1
	小計	815,479		1,693,813	
準都心エリア 5区	文京区	206,626	18,269.3	345,423	30,541.4
	台東区	175,928	17,453.2	294,756	29,241.7
	品川区	365,302	16,078.4	527,019	23,196.3
	目黒区	268,330	18,253.7	293,382	19,958.0
	中野区	314,750	20,189.2	289,176	18,548.8
	小計	1,330,936		1,749,756	
都心隣接 居住地 エリア 6区	大田区	693,373	11,661.2	684,451	11,511.1
	世田谷区	877,138	15,102.2	812,810	13,994.7
	杉並区	549,569	16,154.3	480,172	14,114.4
	墨田区	247,606	18,007.7	279,272	20,310.7
	江東区	460,819	11,537.8	548,976	13,745.0
	荒川区	203,296	19,931.0	191,626	18,786.9
	小計	3,031,801		2,997,307	
	近郊居住 エリア 6区	北区	335,544	16,296.5	321,581
板橋区		535,824	16,656.0	493,747	15,348.1
練馬区		716,124	14,869.7	588,243	12,214.3
足立区		683,426	12,846.4	608,632	11,440.5
葛飾区		442,586	12,721.6	376,235	10,814.5
江戸川区		678,967	13,644.8	570,877	11,472.6
小計		3,392,471		2,959,315	
東京都区部計		8,945,695	14,498.0	11,711,537	18,980.5

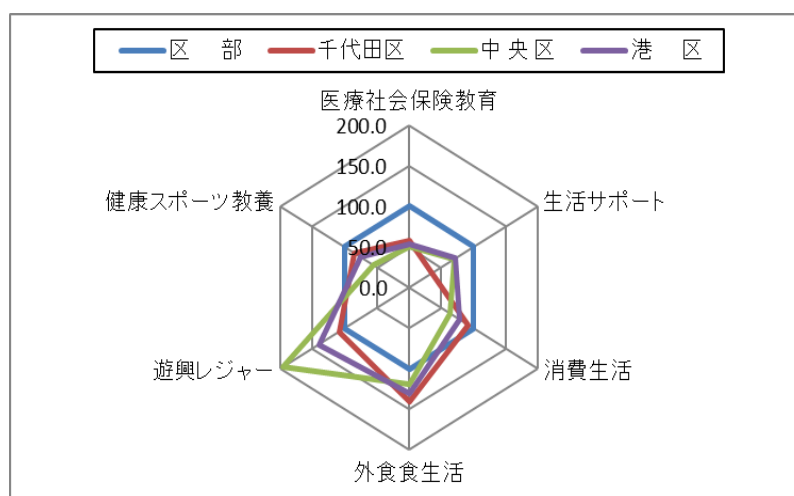
Ⅲ－東京23区行政区の生活関連サービス業の実際と特徴／エリア比較

1) 都心エリア 千代田区・中央区・港区 昼間人口>夜間人口、高い商業地の地価。

	昼夜間人口比率 (%)	昼間人口密度 1 ^キ ㎡当たり	住宅地地価 1㎡当たり	商業地地価 1㎡当たり
区部平均	130.9	18,981人	524千円	2,369千円
千代田区	1,738.8	70,382	2,359	5,940
中央区	493.6	59,521	1,109	7,294
港区	432.0	43,568	1,509	3,682
	2010年国勢調査、以下同		2016年公示価格、以下同	

日本の政治経済の中核が集積する都心エリア3区であるが、夜間人口が約37万人ということもあり生活サポートや健康スポーツ、医療教育などの生活関連サービス業としては東京都平均値を大きく下回る。しかし、都心エリア3区の特徴でもある大量の昼間人口(約231万人)を対象とする、例えば、外食、遊興レジャー、消費生活のサービス業は東京区部平均を大きく上回る。

住宅地地価もさることながら商業地の地価は他のエリアと比較にならぬほど高く、サービス事業の事業採算性に大きな課題を抱えサービス業の拡大は難しい立地となっている。



生活関連サービス業エリア別従業者数指数(東京都区部平均=100.0)						
	医療社会保険教育	生活サポート	消費生活	外食食生活	遊興レジャー	健康スポーツ教養
区部	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
千代田区	57.9	34.7	91.6	140.2	108.4	85.4
中央区	51.0	69.5	63.2	119.6	195.5	55.1
港区	53.7	72.0	77.9	130.1	140.0	75.3

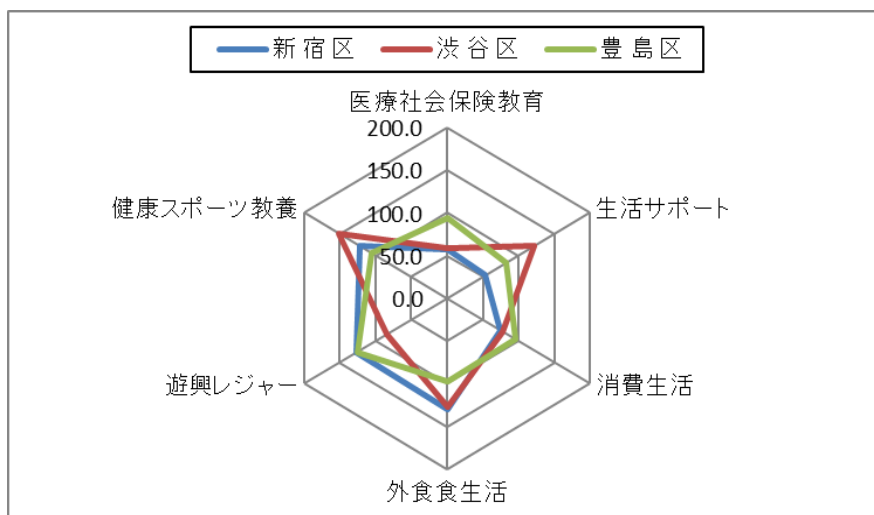
2)副都心エリア **新宿区、渋谷区、豊島区** 昼間人口>夜間人口、昼間も夜間も人口密度が高い。

	昼夜間人口比率	昼間人口密度	住宅地/地価	商業地/地価
区部平均	130.9	18,981	524	2,369
新宿区	229.9	41,148	661	3,885
渋谷区	254.6	34,461	1,054	4,610
豊島区	148.6	32,513	499	1,619

副都心エリアは、郊外と都心を結ぶ交通ターミナル拠点として発展してきた。高経済成長期に業務ビルや駅ビル、あるいは映画館など都市レジャー施設が誘致され、消費やレジャーサービス業は都心部を上回る規模になっていった。

しかし、一方で古くから宅地化が進み、加えて交通の便が良いこともあり中小マンションが建設されていった。その点では職住近接生活の場として、生活サポートや健康スポーツなどの生活関連サービス業は東京平均を上回る。新宿・渋谷・池袋といった繁華街もあり、東京近県からも顧客が多く流れ込む。

遊興レジャー・外食サービス業のスコアも高い。



生活関連サービス業エリア別従業者数指数(東京都区部平均=100.0)						
	医療社会保険教育	生活サポート	消費生活	外食食生活	遊興レジャー	健康スポーツ教養
区部	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
新宿区	57.0	53.5	75.0	130.3	126.9	122.3
渋谷区	58.0	121.9	78.4	127.1	84.2	150.8
豊島区	93.9	83.5	95.9	97.1	125.5	106.3

3) 準都心エリア 昼間人口>夜間人口 人口密度が高い。住宅地価は東京区部平均を大きく上回る。

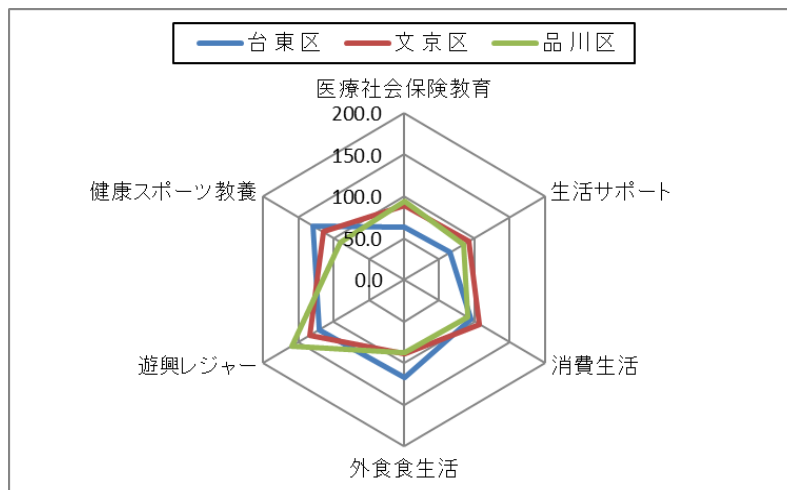
都心でもなく副都心でもないが、昼間人口が夜間人口を上回る。しかも夜間の人口密度は東京区部の中では比較的高いポジションにあるエリアだ。都心や副都心に地下鉄で約30分で乗り入れできる交通便利な住宅地である。エリアの生活関連サービス業の充実度を見るとそのエリアの発展の仕方や、都心あるいは副都心の影響度合いによってそのサービス業ジャンルは異なる。また、このエリアの居住者には老弱単身世帯が多いこともありサービス業が多様化しているのが特徴だ。

◆準都心エリア・I—台東区、文京区、品川区

	昼夜間人口比率	昼間人口密度	住宅地／地価	商業地／地価
区部平均	130.9	18,981	524	2,369
台東区	167.5	29,242	740	1,121
文京区	167.2	30,541	789	1,149
品川区	144.3	23,196	661	1,311

準都心区 I グループの文京区、品川区、台東区、品川区はそれぞれ都心区と隣接しており、住宅地と業務地とも早くから都心の影響を並行して受けているエリアだ。最近では、高層ビル街もでき業務化が進み、昼間人口比率が高い。生活関連サービス業を見ると全体的には、昼間人口寄りのサービスが充実しているようだが全体のバランスはあまりよくない。

商業地地価は東京平均を下回るなど職住混在の街行政のバランスとしては、やや崩れている。

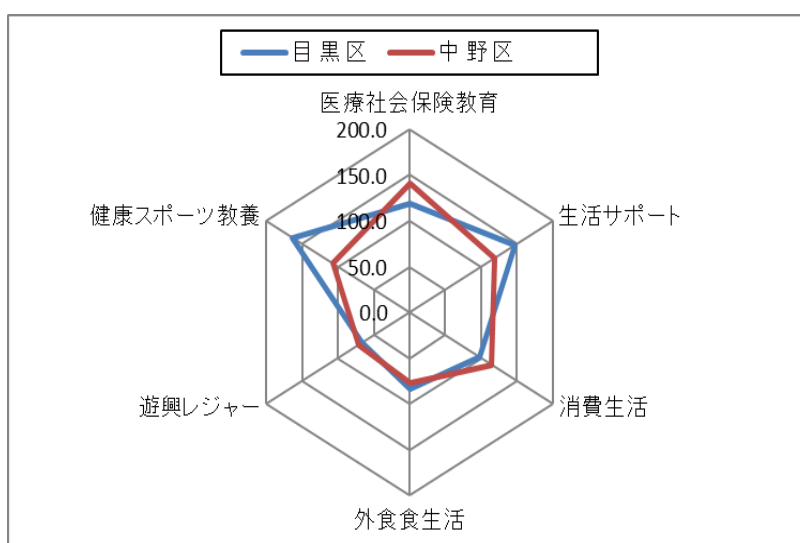


生活関連サービス業エリア別従業者数指数(東京都区部平均=100.0)						
	医療社会保険教育	生活サポート	消費生活	外食食生活	遊興レジャー	健康スポーツ教養
台東区	62.5	65.5	95.3	116.9	121.2	129.6
文京区	88.4	92.7	107.4	88.4	134.4	114.7
品川区	94.0	85.1	90.4	87.9	159.9	90.6

◆ 準都心エリア・Ⅱ 目黒区、中野区

	昼夜間人口比率	昼間人口密度	住宅地／地価	商業地／地価
区部平均	130.9	18,981	524	2,369
目黒区	109.3	19,958	811	1,398
中野区	91.9	18,549	498	908

準都心エリアⅡの目黒区、中野区は、それぞれ副都心である渋谷区と新宿区に隣接するエリアで副都心ターミナルのバス交通網と地下鉄網に強く結びついているエリアである。両エリアともに東京の住宅地としては山の手の住宅エリアを形成し、昔からアパートなどに多くの若者が居住している。東京の近郊として居住性が重視されているエリアでもあり、生活関連サービス業としては、医療社会保険教育、生活サポート、健康スポーツ教養分野の平均値は高い。外食やレジャーサービス業は新宿区、渋谷区の傘下に入るため平均値は低い。



生活関連サービス業エリア別従業者数指数(東京都区部平均=100.0)						
	医療社会保険教育	生活サポート	消費生活	外食食生活	遊興レジャー	健康スポーツ教養
目黒区	118.8	146.8	98.0	83.3	66.1	163.2
中野区	141.3	118.6	115.0	76.6	71.0	106.6

4) 都心隣接居住エリア 夜間人口≒昼間人口 人口規模・密度が高いエリア

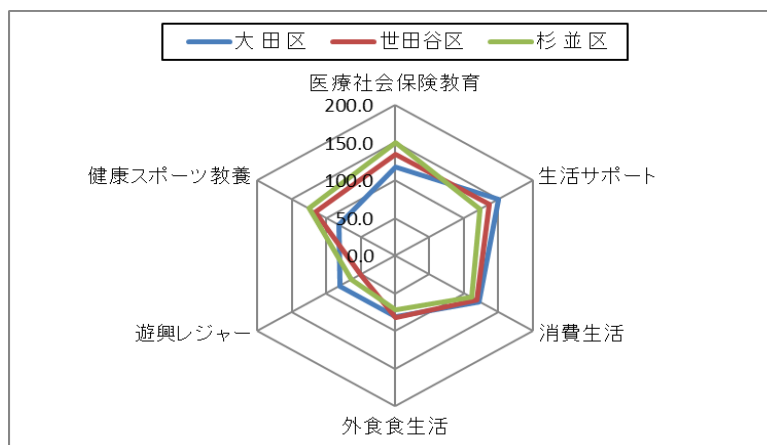
		夜間人口	同人口密度	昼間人口	同人口密度
都心隣接 居住エリア	大田区	693,373	11,661.2	684,451	11,511.1
	世田谷区	877,138	15,102.2	812,810	13,994.7
	杉並区	549,569	16,154.3	480,172	14,114.4
	墨田区	247,606	18,007.7	279,272	20,310.7
	江東区	460,819	11,537.8	548,976	13,745.0
	荒川区	203,296	19,931.0	191,626	18,786.9

都心隣接居住エリアは、都心や副都心まで通勤・通学時間が約 1 時間のエリア。地下鉄や市電の交通網が充実している。このエリアは夜間人口も多く、その居住者向けのサービス事業所も多く。結果として、従業者を含む昼間人口も多くなっている。

◆都心隣接居住エリア・I—大田区、世田谷区、杉並区

	昼夜間人口比率	昼間人口密度	住宅地／地価	商業地／地価
区部平均	130.9	18,981	524	2,369
大田区	98.7	11,511	478	733
世田谷区	92.7	13,995	544	777
杉並区	87.4	14,114	468	719

東京都区部でも最大級の人口規模を持つエリアだ。このエリアには、大規模な学校や病院などの施設が多く立地しているため、その従業者でもある昼間人口も多い。これらのエリアの生活関連サービス業を見ると、多くの夜間人口と昼間人口に支えられている生活サポートサービス分野や消費生活サービス分野のスコアが東京平均を大きく上回っている。

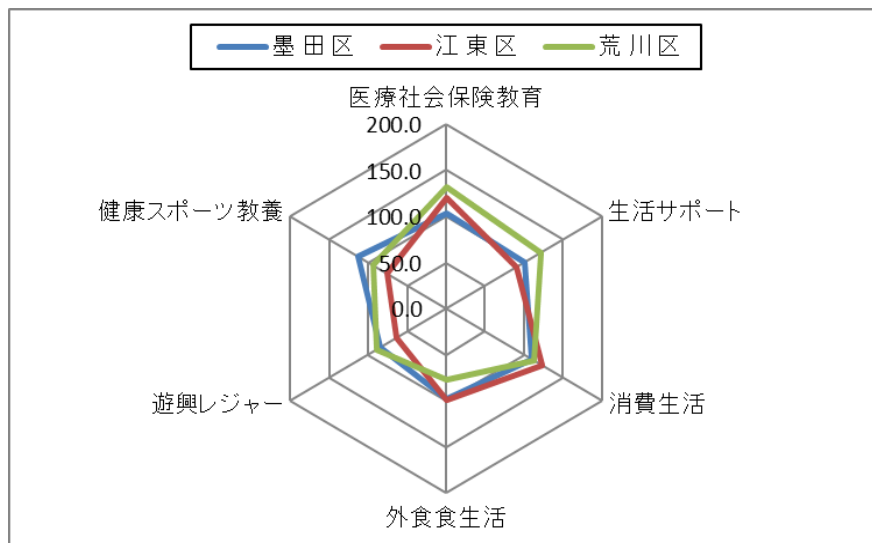


生活関連サービス業エリア別従業者数指数(東京都区部平均=100.0)						
	医療社会保険教育	生活サポート	消費生活	外食食生活	遊興レジャー	健康スポーツ教養
大田区	117.6	150.3	121.8	81.3	80.7	82.0
世田谷区	135.0	137.6	119.0	81.7	49.6	115.5
杉並区	149.3	123.9	111.1	72.1	63.8	124.9

◆都心隣接居住エリア・Ⅱ－墨田区、江東区、荒川区

	昼夜間人口比率	昼間人口密度	住宅地／地価	商業地／地価
区部平均	130.9	18,981	524	2,369
墨田区	112.8	20,311	368	614
江東区	119.1	13,745	401	634
荒川区	94.3	18,787	385	650

このエリアは、東京の東側に広がる住宅居住エリアである。昭和初め頃から中小工業地と、住宅が混在したエリアで東京の中でも旧市街地にあたる。人口も早くから集積し生活密着の商業、医療施設などが充実している。



生活関連サービス業エリア別従業者数指数(東京都区部平均=100.0)						
	医療社会保険教育	生活サポート	消費生活	外食食生活	遊興レジャー	健康スポーツ教養
墨田区	103.7	100.4	110.6	97.3	84.2	113.1
江東区	120.0	90.7	122.9	99.1	63.9	75.6
荒川区	132.1	121.7	113.5	76.5	89.6	94.3

5) 近郊居住エリア 夜間人口>昼間人口、昼夜間人口比率 90 以下

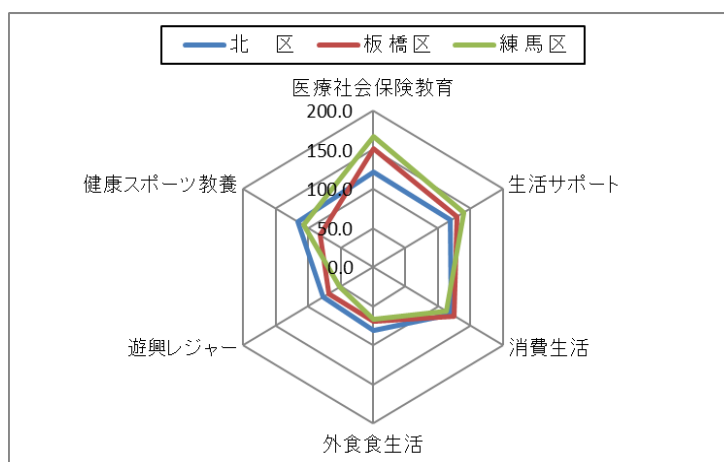
		夜間人口	同人口密度	昼間人口	同人口密度
近郊居住エリア	練馬区	716,124	14,869.7	588,243	12,214.3
	板橋区	535,824	16,656.0	493,747	15,348.1
	北 区	335,544	16,296.5	321,581	15,618.3
	足立区	683,426	12,846.4	608,632	11,440.5
	葛飾区	442,586	12,721.6	376,235	10,814.5
	江戸川区	678,967	13,644.8	570,877	11,472.6

近郊居住エリアは、東京都心・副都心への通勤・通学地として宅地が広がっている。夜間人口が、昼間人口を大きく上回るエリア。地価を見ると東京全体の中では住宅地も商業地も地価は低いエリアとなっている。

◆ 近郊居住エリア・I —練馬区、板橋区、北区

	昼夜間人口比率	昼間人口密度	住宅地／地価	商業地／地価
区部平均	130.9	18,981	524	2,369
練馬区	82.1	12,214	352	626
板橋区	92.1	15,348	365	570
北 区	95.8	15,618	407	711

このエリアは人口が多いエリアで人口密度も高く、鉄道網だけでなくバス網も充実している。子供や高齢者も多く医療社会保険教育等のサービス業分野の充実度は、東京平均を大きく上回る。生活サポート、消費生活サービス分野のスコアも他のエリアよりも高い。



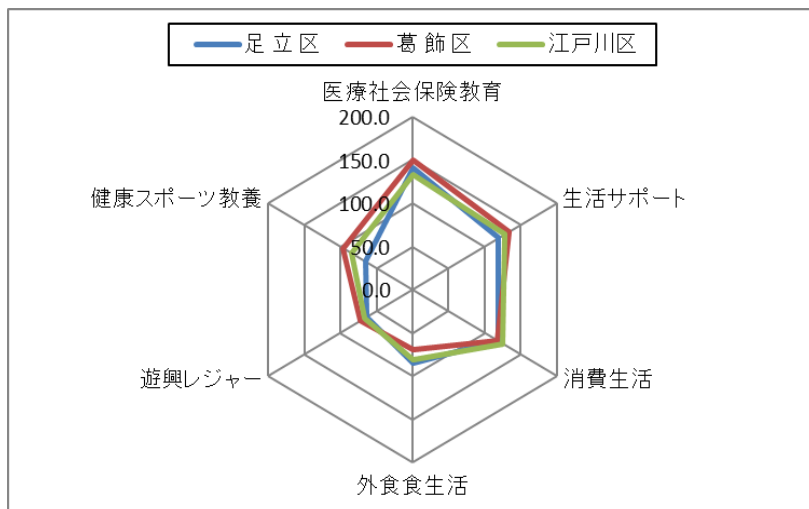
生活関連サービス業エリア別従業者数指数(東京都区部平均=100.0)						
	医療社会保険教育	生活サポート	消費生活	外食食生活	遊興レジャー	健康スポーツ教養
板橋区	151.3	129.6	125.3	69.5	68.3	80.9
北区	121.2	119.6	120.9	81.3	76.9	115.9
練馬区	166.5	139.3	112.6	66.5	51.5	107.2

◆近郊居住エリア・Ⅱ ー足立区、葛飾区、江戸川区

	昼夜間人口比率	昼間人口密度	住宅地／地価	商業地／地価
区部平均	130.9	18,981	524	2,369
足立区	89.1	11,441	264	432
葛飾区	85.0	10,815	287	434
江戸川区	84.1	11,473	312	528

地域面積が大きいエリアで、東京の都市化としてはやや遅れて発展してきたが人口の増加は堅調だ。土地の価格も都内では低いエリアであり、今後の住宅開発も進展する可能性が高い。

現在の生活関連サービス業を見ると、人口が多いだけに、医療社会保険教育等のサービス業分野や生活サポート、消費生活サービス分野が充実しており、生活しやすく住みやすいエリアといえる。



生活関連サービス業エリア別従業者数指数(東京都区部平均=100.0)						
	医療社会保険教育	生活サポート	消費生活	外食食生活	遊興レジャー	健康スポーツ教養
足立区	140.4	119.7	118.9	85.2	63.4	65.7
葛飾区	150.5	133.3	117.4	68.6	71.9	95.9
江戸川区	133.0	128.8	124.5	81.0	66.2	83.9

以上

都市生活者とサービス化社会 最終回／了