IT 産業が集積し始めたアメリカの地方都市の産業構造の変化と低所得者向け住宅市場の変化

（一社）不動産流通経営協会　研究助成報告書

関西学院大学　山鹿久木

はじめに

2015 年 4 月に、太平洋戦争中に沈没した戦艦「武蔵」とみられる廃船が、フィリピン沖の深海で発見された。発見者はポール・アレン氏で、彼は、ビル・ゲイツ氏と米マイクロソフトを創業した共同創業者である。もともとニューメキシコ州のアルバカーキで設立されたマイクロソフト社は、その後、二人の出身地であるから、という理由で、アメリカ合衆国の北西に位置するシアトルの東、ベルビュー市へと会社を移転した。理由はともかく、そのインパクトは大きく、ベルビュー市と現在マイクロソフト社があるその北に位置するレドモンド市は、人口も商業施設、住宅、学校、そして交通インフラも急ピッチで開発が進み、民間も政府も最大の投資を行っている。21 世紀に入って急成長する先進国の IT 都市とはこのようにして発達していくのかと驚く。

アメリカ合衆国の北西に位置するシアトル市は、アジア人の移民も多く、日本企業も多く進出している。また北のカナダとの国境も車で 2 時間あまりの近さであり、カナダとの交流も密である。気候的にもシアトルは雨季があり、印象はあまりよくないが実際の雨季は日本の梅雨とは異なり、湿気も少なく、鬱陶しさはそれほど感じられない。それ以上に西海岸の南のカリフォルニアは干ばつの被害が激しく、近年、夏はかならず取水制限がかかることを考えると、はるかに過ごしやすい気候であると言えるであろう。先に述べたマイクロソフトいう世界ナンバーワン企業が移転し、それとの関連会社がこぞって移転してきているということだけでなく、Google やアマゾンの経営者たちも多くこのあたりに住むことを考えると、第 3 次産業の立地は、経営者や従業員の住環境をも考慮した選択がなされているようにも感じられる。本報告書では前半でベルビュー市をサンフランシスコ市と比較することで紹介し、アメリカの低所得者に対する住宅制度について簡単に述べたのち、ベルビュー市の低所得者対象住宅について紹介する。また後半では、アメリカの細かいデータを収集できていないが、どのような方法で産業の変化をみることができるのかを、日本のデータを用いて行ったものを紹介する。

幸いにも 2016 年度に不動産流通経営協会より、研究助成の申請を採択いただいた。この都市を訪れ、さまざまなことを見聞きする貴重な機会をもてたことに感謝すると同時に、今後の日本の住宅問題、特に空き家利用促進のためのアイデアを考えるよいきっかけとなった。今後、さらにアメリカの住宅政策のインパクトをみることで、日本の住宅政策への適用を考えていきたい。

人口統計

民間航空機や軍用機を生産している世界最大の企業であるボーイング社の”bedroom”と揶揄されていたベルビュー市は、アメリカの北西ワシントン州シアトルの東に位置している。現在、ベルビュー市とその隣のレドモンド市はコンピューター産業の企業の集積地として急成長している。1973 年当時、ベルビュー市にはコンピューターソフトウエア会社が 15 社しかなかったのが、今やベルビュー市全体の 7 万人の労働者のうち 18%の 12000 人以上がコンピューターソフトウエア会社に勤めているという、IT 産業の中心地となっている。レドモンド市にある代表的なコンピューター会社はマイクロソフト社である。もともとポールアレンとビルゲイツがニューメキシコ州ンアルバカーキで設立したこの会社は、1979 年にベルビュー市に移り、その後現在のレドモンド市へと移った。

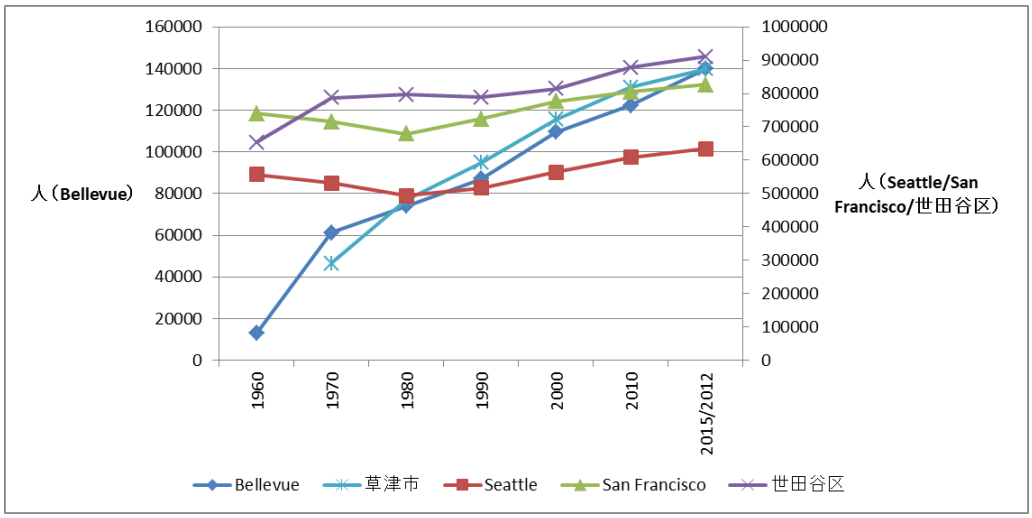


図 1　人口の変化（Census of United States）

図 1 は 1960 年からのベルビュー市、シアトル市、サンフランシスコ市の人口の変化である。ベルビュー市の西に位置するシアトル市は、産業構造なども似ているが人口増加が最近 15 年は 8 から 9%の増加であるのに対して、ベルビュー市は 17%ほどの増加である。しかし、同じ西海海岸のサンフランシスコ市は、ここ 15 年は 5%未満の人口増加率となっている。また、ベルビュー市においてはマイクロソフト社が本社を移したのと同じ頃に急激な人口増加のジャンプがあり、その後減少がみられない。人口規模が 50 万人を超えるサンフランシスコ市とシアトル市は、1980 年にかけて人口を減少させている。

シアトル市とベルビュー市は、ワシントン湖を隔てて西と東にわかれているが、車で 15 分程の距離であるにも関わらず、近年イーストサイドと言われているワシントン湖の東側での人口増加が非常に顕著である。このことは、住環境の影響が非常に大きい。

では、日本の都市と比較するとどうであろうか。シアトル市やサンフランシスコ市と人口規模がほぼ同じ東京都の世田谷区の人口変化を併せて表示している。またベルビュー市と人口規模や増加率がほぼ近い日本の都市としては滋賀県の草津市がある。草津市も近年

人口増加が大きく、8%ほどの増加率である。では、以下からはベルビュー市とサンフランシスコ市を中心に、United States Census Bureau, "Census of Population and Housing", Archived from the original on May 12, 2015 よりデータを作成し、それぞれの都市について概観してみる。

図 2 は住民の仕事の種類のシェアを表している。参考のためにサンフランシスコ市と比較している。どちらも第 3 次産業の比率が高い都市であるが、ベルビュー市の IT 関係のシェアが高いことがわかる。また、マイクロソフトが存在することで、それと取引関係にある中小の IT 関係の企業が多数集積していることから Management の割合も非常に高いことが分かる。また、これらの産業は移民を多く採用しているため、ベルビュー市のもっとも多くを占める国籍は、インド、中国、韓国となっている。サンフランシスコ市はメキシコ、フィリピン、中国である。

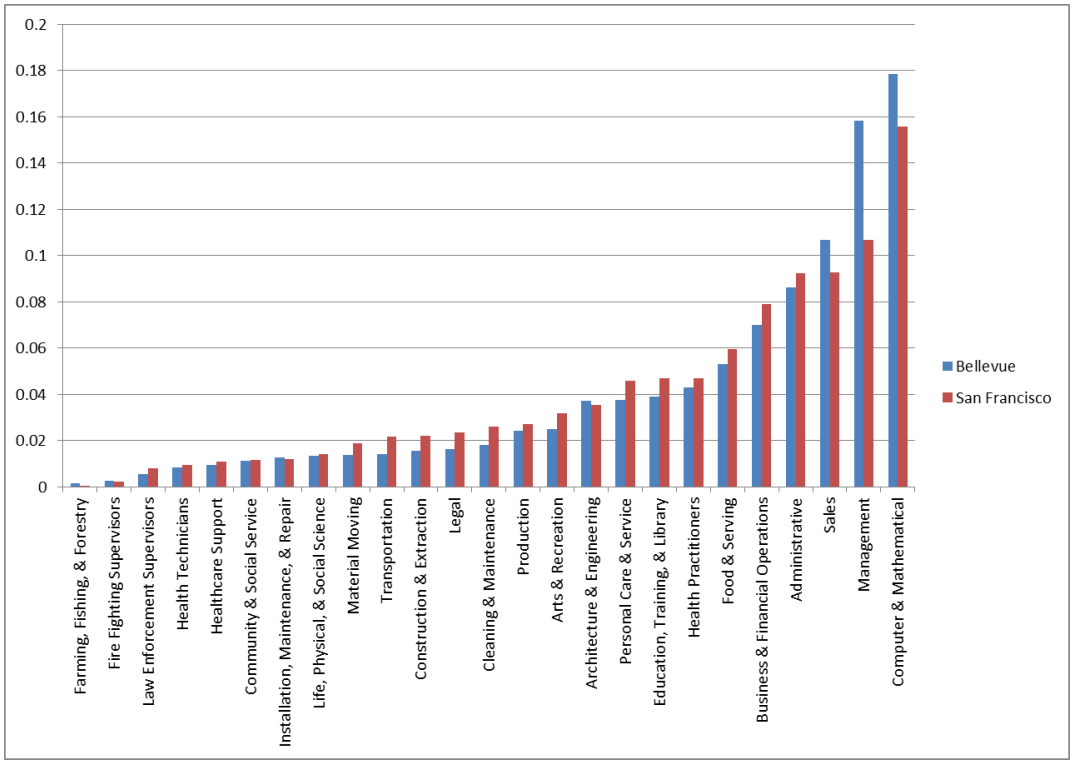


図 2　市民の職種のシェア

次に図 3-1 と図 3-2 では、サンフランシスコ市とベルビュー市のアメリカ人と外国人別の年齢割合を報告している。

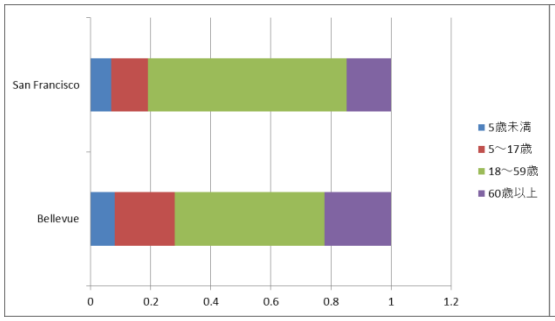


図 3-1　アメリカ人年齢割合

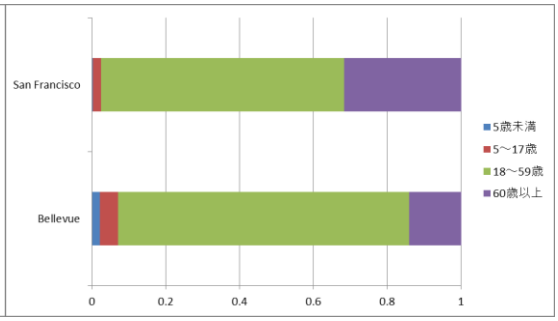


図 3-2　外国人年齢割合

18 歳から 59 歳の日本の生産年齢人口にあたる割合は、アメリカ人に関してはベルビューの方が少ないが、外国人に関してはベルビューの方が多いことがわかる。IT 産業が発達しているベルビューでは、インド、中国、韓国から非常に多くの労働者を受け入れていることがわかる。またアメリカ人については、少子高齢化が進んでいるのは、サンフランシスコ市であり、人口が大きく増加している都市では子供をもつ世代が多く住んでいることがわかる。

図 4 では、ベルビュー市、カリフォルニア州、合衆国の所得分布を報告している。もっとも目を引くのが 200,000 ドル以上の所得階層の割合が、ベルビュー市では非常に多いという点である。そして 100,000 ドル、150,000 ドル近辺にもピークがくるが、低所得の割合も低いことがわかる。またサンフランシスコ市に限っても、所得の中央値が 92,094 ドルである一方で、ベルビュー市のそれは 94,638 ドルである。東京都の年収の中央値は約 570 万円程度であるため、サンフランシスコ市はもちろんであるが、ベルビュー市の値がいかに高いかがわかる。また貧困率はベルビュー市は 7.9%、サンフランシスコ市は 12.3%、US は 14.7%である。

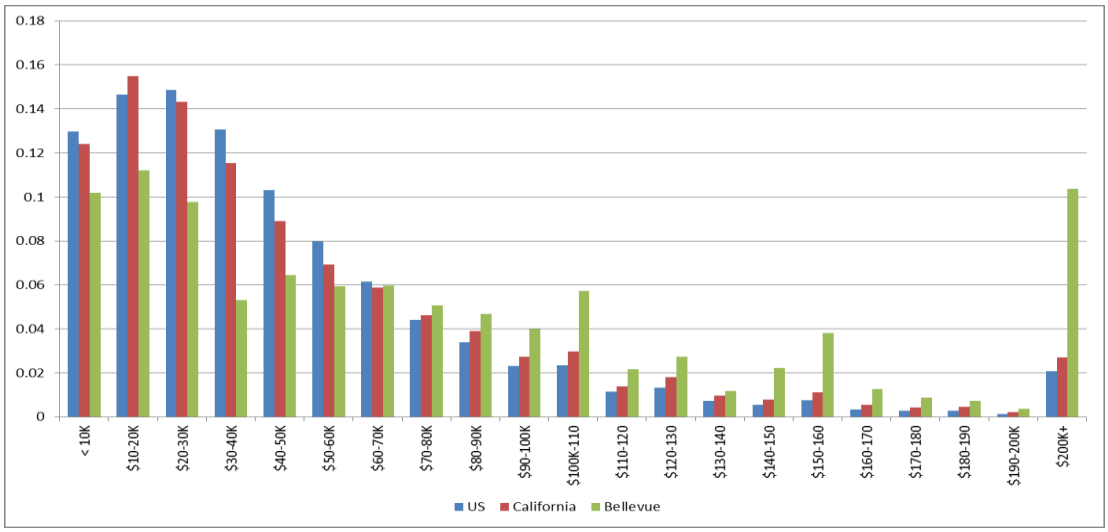


図 4　所得分布

住宅

ベルビュー市の世帯数は 54,216 世帯、サンフランシスコ市の世帯数は 356,916 世帯である。また世田谷区は 451,770 世帯である。ベルビュー市の約 6.5 倍の世帯数がサンフランシスコ市にはある。図 5 には不動産評価額の分布が示してある。全米平均の分布より、両市ともに明らかに左へ歪んだ分布となっている。また 75 万ドル以上の物件はサンフランシスコが非常に多く、非常に高い評価額はベルビュー市よりもサンフランシスコ市に非常に多く分布している様子がわかる。また中央値はベルビュー市が 562,000 ドル、サンフランシスコ市が 941,400 ドルである。

持ち家割合は、ベルビュー市が 55.9%、サンフランシスコ市が 35.8%、全米平均は 63.9%となっており、どちらも全米平均値よりも低い。外国人労働者が多い場合、期間限定で働きに来ている可能性が高く、そのような人々は賃貸住宅に住む傾向が高いことが原因と考えられる。世田谷区は 2010 年時点で 45.6%であった。

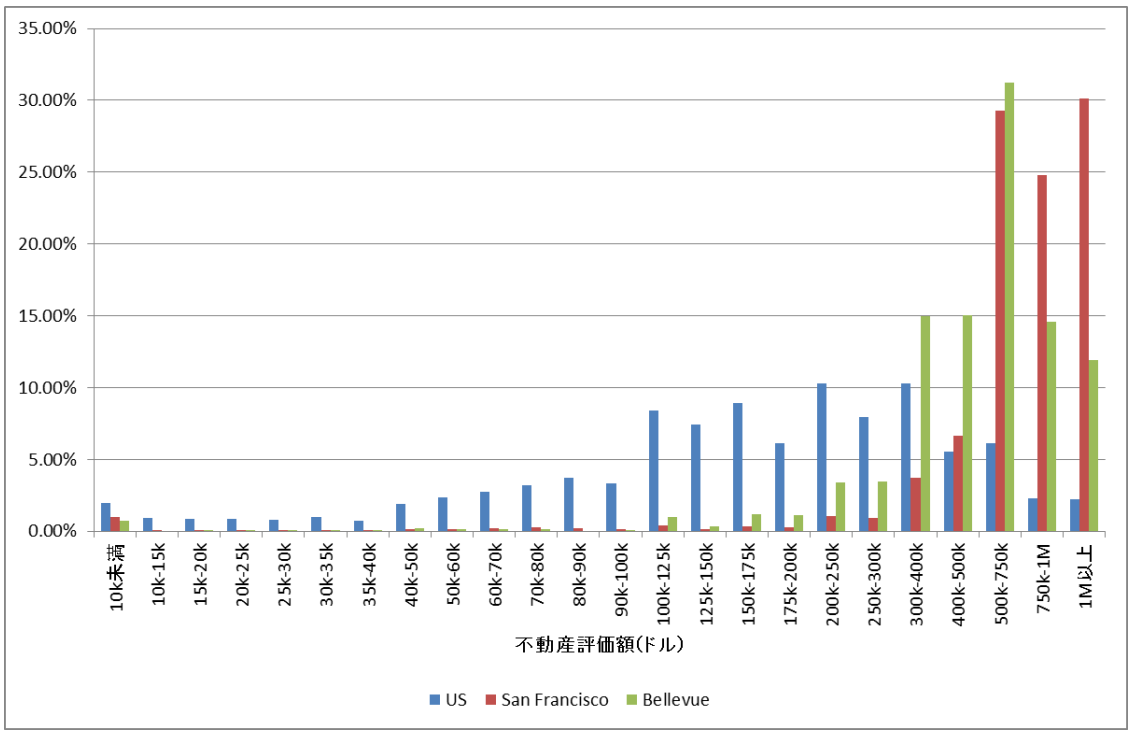


図 5　不動産評価額の分布

図 6 は、自宅からの通勤時間の分布を示している。ベルビュー市は職住近接の街であるので、比較的通勤時間が短いのがわかる。また日本と比較すると、30 分を超えると割合がかなり少なくなるのに比べ、日本の場合は 60 分がその境界の通勤時間と思われる。

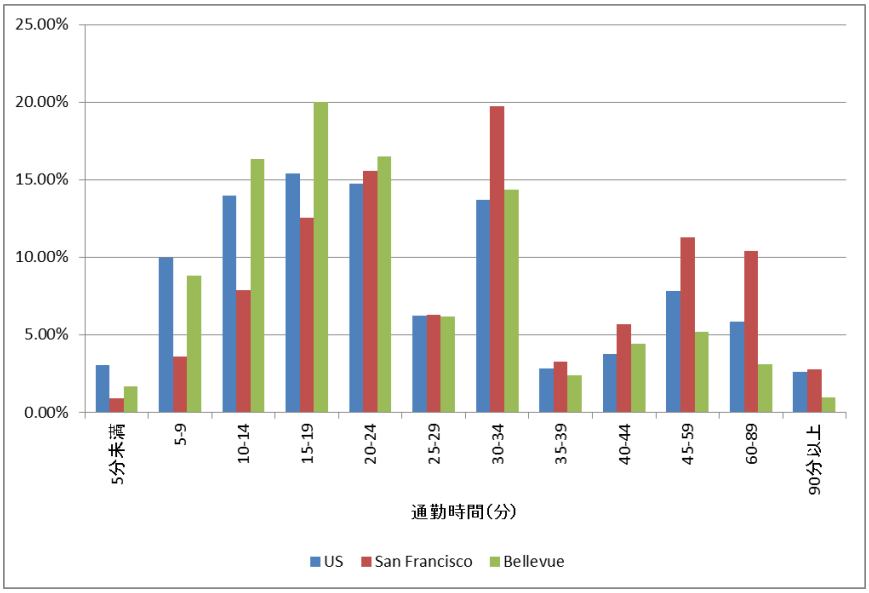


図 6　通勤時間帯別通勤者のシェア

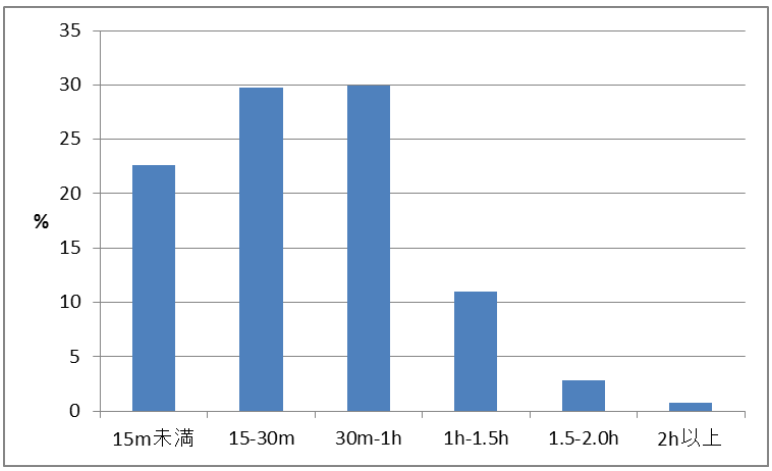


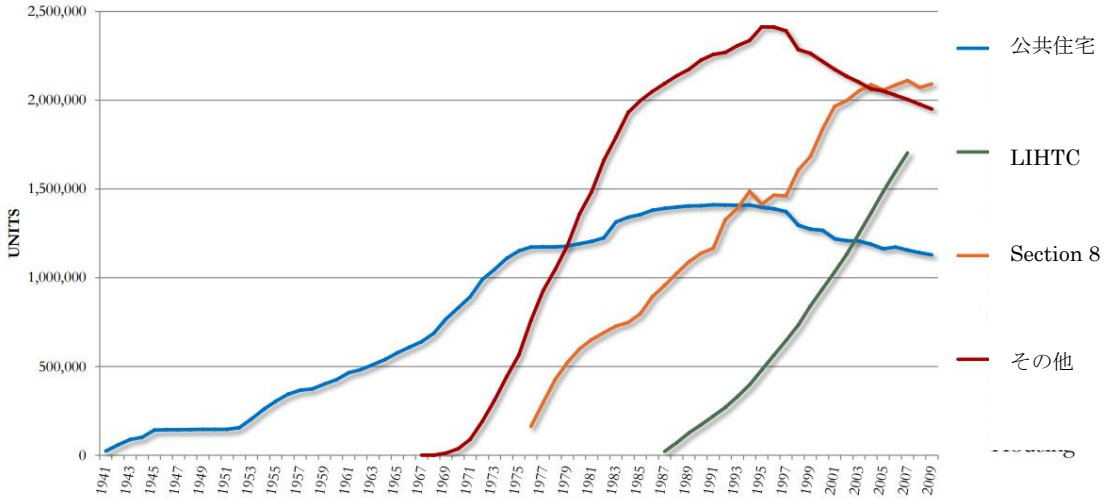
図 7　日本の通勤時間分布

アメリカの住宅制度

すべての人に住環境を平等に提供するという方針のもと、アメリカはさまざまな住宅政策がとられてきている。特に低所得者向けの政策として、公共住宅（Public Housing）という住宅の直接提供政策と、Section 8 という住宅選択のバウチャー制度の間接的支援の制作は有名である。スラム化などの原因となった既存の公共住宅の改善のためにも、the Quality Housing and Work Responsibility Act of 1998（QHWRA）という法律により、一つの建物内に、低所得者層が集中しないようにさせるなど、工夫がみられる。にその他、低所得者向けの住宅をリフォームする際の優遇制度など、さまざまな制度が連邦主導や州主導により作られている。

図 8 は、住宅政策によりサポートされている賃貸住宅の戸数の推移である。これをみると、伝統的な住宅政策である公共住宅の提供が 1990 年代で頭打ちになっている。その代わ

りに Section8 というバウチャー制度が伸びてきている。また、1970 年あたりからその他のプログラムとして伸びてきているが、これはこの頃から、政府が公共住宅の提供など、供給サイドへの補助ではなく、家賃補助などの需要サイドへの補助に力を入れ始めた時である。



Source: Olsen 2001, "Housing Programs for Low-Income Households", USDA 2009 Rural Development MFH Annual Occupancy Report, 2009 HUD Performance and Accountability Report

図 8　各住宅政策による供給戸数の推移

また、もっとも目立つのが、1987 年から急激に伸びてきている LIHTC（Low-Income Housing Tax Credit）制度である。これらは、民間のアパートや住宅を、低所得者の人々に貸すインセンティブを高めることで、住宅市場でのこれらの住宅（Affordable Housing）供給量を増やそうとしている試みである。

Low Income/Affordable Housing

Low Income Housing、あるいは Affordable Housing と呼ばれる住宅は、低所得者を対象とした住宅の呼び名である。しかし先の QHWRA にあるように、これらのアパートに住む住民すべてが低所得者ではなく、一部だけがバウチャーを利用したりしている対象者となっている。また建物内でも階層によってわけるなどをせず、どこに対象者が住んでいるかがすぐにはわからないようになっている。

図 9 は、August Wilson Place Apartment という低所得者を受け入れるアパートの募集広告である。立地場所は、ベルビュー市の一等地に立地しており、隣にはマリオットホテルや、賃料が月額 40 万円程になる民間アパートなどが林立する。また、現在、玄関口となるシアトル-タコマ空港からベルビュー市中心部を通り、マイクロソフト社まで開通する LRT 建設が進んでいるが、その駅からも非常に近い。

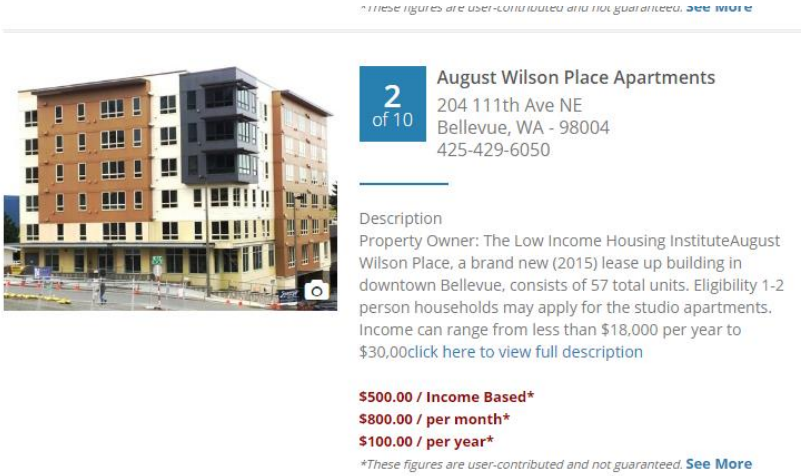


図 9　ベルビュー市の Low Income Housing の広告

このようにベルビュー市の中心部に、低所得者を対象とするアパートが建つ理由としては、この都市の産業と居住者の特性に大きく影響している。先に述べたように近年ベルビュー市には IT 関連の従業員が多く移住してきている。また、経営者も多く存在する。このような街では、高所得者層の生活の世話をする仕事につく人々もまた多く流入してくる。そのため、そのような人々の住宅需要も見込めるため、民間の住宅供給が行われるようになってきている。さらに、Section 8 などの家賃補助の額を決める際の参考賃料は、エリアの平均的な家賃算定額が使われる。この額は Fair Market Rents（FMRs）と呼ばれるが、ベルビュー市の 2017 年度の価格は、ツーベッドルームで 2,240 ドルである。また補助を受けられる資格がある基準は、そのエリアの中位所得額の 30%や 60%といった所得額で決まるが、先に述べたようにベルビュー市の中位所得額は 94,638 ドル。これらからわかるように、ベルビュー市の住民の特性や不動産の価値は非常に高いものであるため、補助額として家主に入ってくる額も高くなる。そのため、Section8 や LIHTC の対象となるアパートを供給するインセンティブが非常に高く、またそれらは立地場所としても好立地な場所に建築することが可能となってくる。

東京と大阪の産業構造の変化

ベルビュー市での IT 産業関連の集中が目立ってきているが、日本の大都市の変化はどうであるのだろうか。大都市圏における経済指標の変化はさまざまなことが要因で起こるが、一つに再開発が考えられる。再開発が行われた結果、その地域に人口の流出入が起こるが、どのような所得階層の人々が流出入をしているかにより、そのあとのまちの姿がかわる。ここでは東京 23 区、ならびに大阪府を中心に、産業構造や人口、地価、所得階層の変化に注目をしていく。変化の要因として、再開発をとりあげる。

産業構造の変化

国が調査している産業集積に関するセンサスレベルのデータとしては、日本では『事業所・企業統計調査』と『商業統計調査』の 2 つが主要なものである。これらは全国規模で調査されており、調査結果も国や自治体の web サイトで表計算ソフトのファイル形式での閲覧が可能であり、分析に使いやすい形で編集されている。また、時点数も最近はこれらの web サイトで 2 時点が最低でも閲覧可能となっているため、町丁目レベルでのマッチングを行うと、データのパネル化が可能となっておりより頑健な分析を行うことが可能となっている。以下ではこれら 2 つのセンサスデータについて簡単に述べる。

事業所・企業統計調査

『事業所・企業統計調査』は、すべての事業所及び企業を対象として、事業の種類や従業者数等、事業所及び企業の基本的事項を調査しまとめているものである。この調査は、昭和 1947 年より「事業所統計調査」の名称で開始され、1996 年から「事業所・企業統計調査」と名称を変更して、調査が継続されてきている。これらのデータは総務省統計局の web 上[1]で公表されている。また、地理情報システム（Geographic Information Systems、GIS）のソフトウエアで使いやすいデータ形式としては「政府統計の総合窓口（e-Stat）」において公開されている[2]。例えば、e-Stat では平成 2001 年と平成 2006 年の調査が 1km メッシュの集計単位で掲載されており、平成 2001 年では町丁目にあたる小地域の単位で集計されたデータが掲載されている。これらのデータをダウンロードすれば、GIS のソフトウエアにより直ぐに地図を作製することができる。さらに、GSI ソフトウエアのファイル形式で公開されていなくても、位置の情報を含む形での公開であれば GIS ソフトウエアで描画することが可能である。

例えば、現時点では事業所・企業統計調査の町丁目別の統計を 2001 年、2004 年、2006 年の 3 時点でダウンロードすることが可能である。そしてこの町丁目別の統計値を、アドレスマッチングという作業により町丁目地図とマッチングさせることにより、町丁目別の事業所・企業統計調査が地図で描くことができる。さらに各年度間で差をみることにより変化を地図にあらわすことも可能である。

この事業所企業統計調査は、産業大分類という分類で、日本の産業を 16 のカテゴリーに分けて集計をしている[3]。もっとも細かいエリア単位として、これらの 16 のカテゴリーすべての産業ごとに、事業所数と従業者数を町丁目ごとに集計している。この統計値が、web 上で 2001 年、2004 年、2006 年の 3 時点について入手できる。したがって町丁目でのパネルデータを作成することが可能である。

---

[1] 総務省統計局、政策統括官（統計基準担当）、統計研修所の共同運営による統計専門サイト http://www.stat.go.jp/index.htm

[2] 政府統計の総合窓口（e-Stat）http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/eStatTopPortal.do

[3] 16 のカテゴリーは、農林漁業、鉱業、建設業、製造業、電気・ガス・熱供給・水道業、情報通信業、運輸業、卸売・小売業、金融・保険業、不動産業、飲食店・宿泊業、医療・福祉、教育、学習支援業、複合サービス事業、サービス業である。

商業統計調査

『商業統計調査』は、商業の実態を明らかにし、商業に関する施策の基礎資料を得ることを目的として調査されている統計である。調査対象は、卸売・小売業を営む全ての事業所であり、1952 年が第 1 回調査である。産業分類コードの中分類で 49 から 60 にあたるものについて詳しくみているものになる。東京都について、町丁目レベルの電子ファイルで公表されているのは、2002 年、2004 年、2007 年の 3 時点である[4]。これらのファイルでは町丁目ごとに 4 桁の細分類で集計されている。これらをアドレスマッチングすることにより細分類別に事業所数や従業者数の変化をみることができる。したがって、先の事業所・企業統計調査と同様、町丁目レベルでの 3 時点でのパネルデータ化を行うことができる。

これらのデータを地図化するためにはアドレスマッチングという作業が必要になる。最近の GIS の発達によりこの作業は非常に少ないコストで簡単に行えるようになってきている。この節では第 2 節で紹介したデータの地図化についての手順を、行政界として最も細かい集計単位である町丁目について、『事業所・企業統計調査』を例に簡単に説明する。

まずは GIS ソフトウエア上での基本の地図となる町丁目界の電子地図を用意する必要がある。この地図は有料で販売されているものを購入すると簡単ではあるが、少しの手間をかければ無料で作成することができる。第 2 節でも述べたように「政府統計の総合窓口（e-Stat）」では、GIS のためのデータが掲載されているが、そこには集計単位が小地域のデータが存在している。これらのデータをダウンロードする手続きに従って進んでいくと、ダウンロードデータの一覧の中に「境界データ」も存在している。これをダウンロードすると小地域の境界、すなわち町丁目界の地図を入手することができる。市区町村レベルでのダウンロードが可能であるため、都道府県レベルでの町丁目界を入手するためには、複数の市区町村を選択すればよい。この作業により町丁目界を入手することが可能である。

基本となる町丁目界の白地図が準備できれば、これに統計データをマッチングさせればよい。その際に統計データの集計単位である町丁目名と、白地図データに属している町丁目名をマッチングさせればよい。これは表計算ソフトウエアやデータベースソフトウエアで行なうこともできるし、GIS のソフトウエアでもテーブル結合といった作業で行なうことが可能である。これにより町丁目名を通して、統計データの属性値と空間の位置を示す白地図とがリンクされ、分布を空間的にみることができるようになる。

また、GIS では、町丁目といったある程度面積をもった地図の作成の他、より細かな番地レベルでの住所情報があれば、これをアドレスマッチングで緯度経度情報に変換することにより、ポイントでの立地点の電子地図化が可能となる[5]。後述する公示地価のデータは、

---

[4] http://www.toukei.metro.tokyo.jp/syougyou/sg-index.htm においてダウンロード可能である。

[5] この作業は、東京大学の東京大学空間情報科学研究センターが提供する「CSV アドレスマッチングサービス」および「シンプルジオコーディング実験」のサイトを利用することにより無料で行うことができる。
http://newspat.csis.u-tokyo.ac.jp/geocode/modules/csv-admatch0/。また Google maps API を利用することにより、より詳細なアドレスマッチングを行うことが可能である。

地価の評価地点に関して、ポイントレベルでのアドレスマッチングを行い、地図上にあらわされる。では、次節では、第 2 節で述べた 2 つのデータを、GIS ソフトウエアで地図化を行った結果を、東京 23 区と大阪市でみてみよう。

事業所・企業統計調査

『事業所・企業統計調査』の町丁目別の統計は、2006 年、2004 年、2001 年の 3 時点が掲載されている。この 3 時点における変化をみてみよう。図 10、図 11 は産業大分類ごとに事業所数と従業者数の変化をみたものである。これらによると 2006 年の値から 2004 年の値の差分をとった値のグラフ（図中濃い灰色）においては、棒が右にのびている産業がいくつかみられる一方、2004 年の値から 2001 年の値の差分をとった値のグラフ（図中薄い灰色）においてはすべての産業でグラフの棒が左にのびており、事業所数、従業員数ともに減少したことがわかる。

特に図 12 の従業員数の伸びは顕著であるが、事業所数であっても情報通信業、卸売・小売業、医療福祉、教育・学習支援業、サービス業の伸びは大きい。一方で建設業や製造業はこの期間であっても事業所数は増えてはおらず、金融・保険業も事業所数は減少傾向のままであった。

では、2004 年から 2006 年にかけて事業所数が伸びた産業についてもう少し詳しくみていこう。まずこれらの産業の中から情報通信業と卸売・小売業の 2004 年から 2006 年にかけて 10 事業所以上増えた地域を描いてみよう。図 12 は情報技術産業であるが 10 事業所以上この期間に増えた地域は、山手線の主要駅、ならびにそれ以西の沿線に沿って比較的かたまって存在しているのがわかる。また図 13 では卸売業・小売業のそれらの地域が示されているが、卸売業・小売業の 10 事業所以上増加した地域は、情報技術産業よりも散らばって存在している。しかし、山手線の東京駅から新宿駅にかけての沿線、さらに渋谷駅などの周辺ではやはり集積しているのがわかる。

図 10　東京 23 区における産業大分類別事業所数の変化

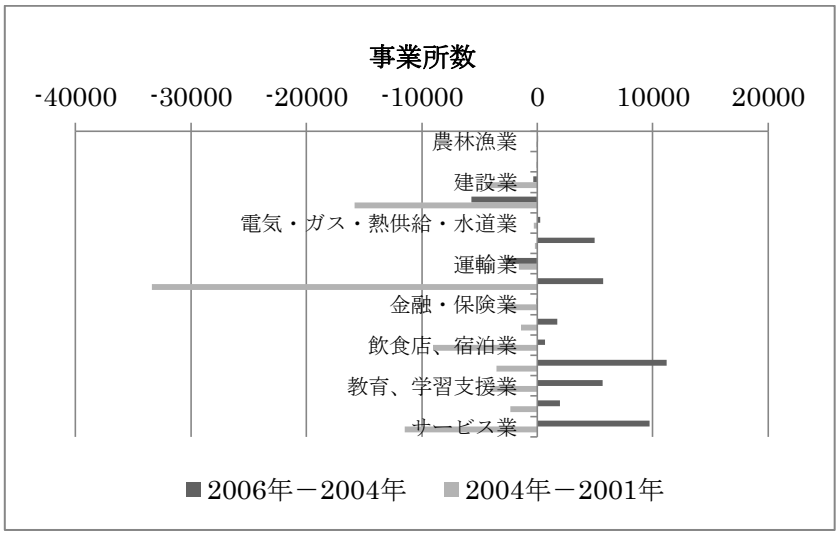


図 11　東京 23 区における産業大分類別従業者数の変化

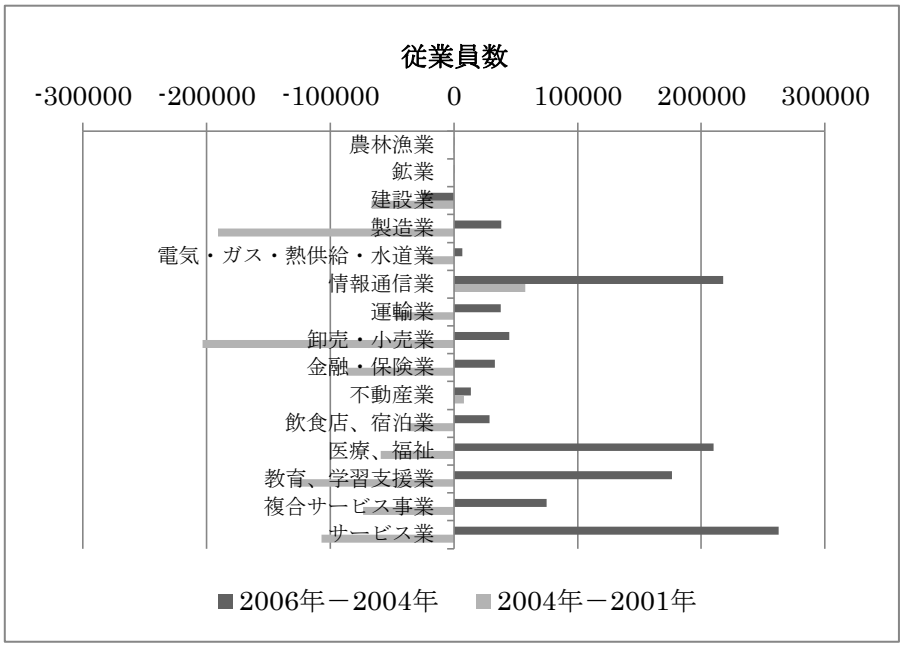


図 12　東京 23 区における情報技術産業で 10 事業所以上増加した地域

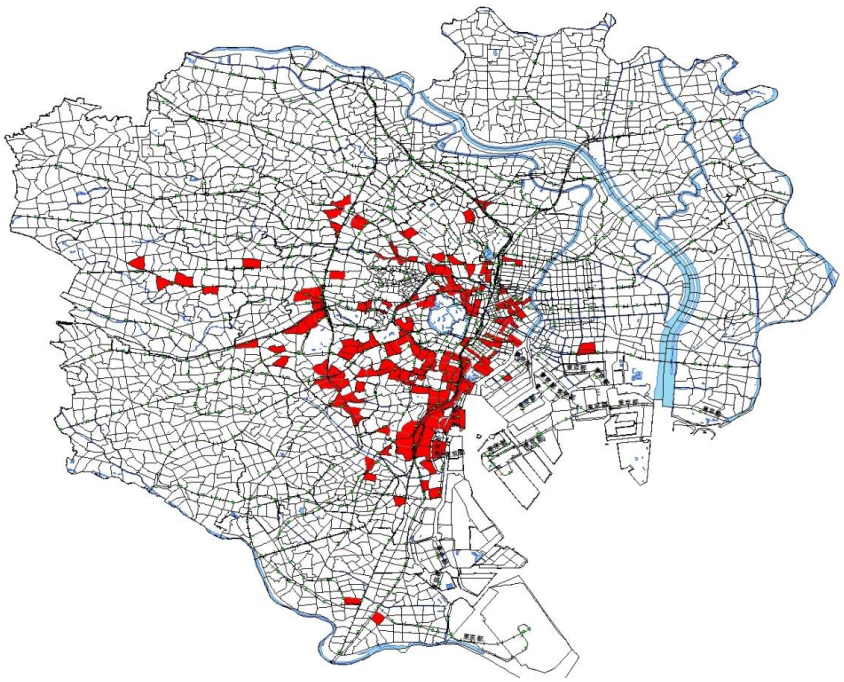
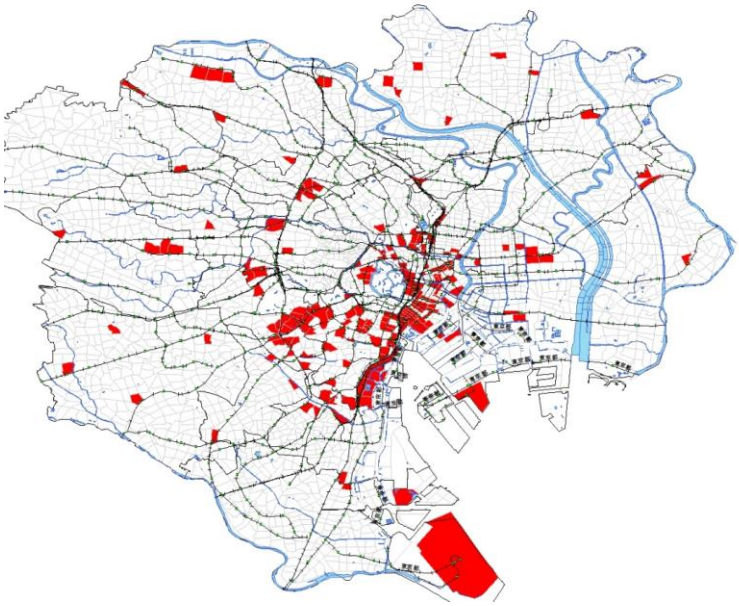


図 13　東京 23 区における卸売・小売業で 10 事業所以上増加した地域



商業統計調査

東京都への観光入れ込み客数の推移も図 14 のようにのびてきている。直近の値は、円高や経済危機の影響で統計的に数値を下げてはいるが、統計値としてまとめ始めた平成 16 年からみると、増加傾向にあるといえる。また外国人観光客の割合もその変化と同様の動きでのびてきている。平成 21 年度の東京都の観光実態調査によると、外国人旅行者行動特性調査の中で外国人が買い物として購入する品目をたずねている。買い物として購入している品目としては、食料品（52.6%）、和小物（47.4%）、工芸品（21.9%）、衣料品（33.2%）、装飾品（22.4%）、化粧品（16.6%）、家具（0.8%）、電化製品（28.5%）、玩具（14.8%）、音楽ソフト（4.4%）、煙草（3.6%）、書籍（13.4%）などがあがっている。

商業統計調査では、4 桁の産業再分類による集計が行われているため、例えばこれらの外国人が日本を訪れて多く購入している品物を販売している小売店を取り出して、それらの小売店での事業所数の変化をみることが可能である。例えば図 15 がそれである。ここでは 2002 年と 2007 年の表 1 にあげる小売店での事業所数が 10 店舗以上増加した地域を赤で示している。図 15 をみると、東京駅周辺、品川駅周辺、銀座、六本木、羽田空港といった地域での、増加地域の集積が目立つ。これらは 2002 年から 2007 年の間に再開発が行われたり、新しい小売店が出店をしたりした地域である。これらの地域に新規の店舗や商業施設の集積が起こることにより、多くの需要をもたらしていると考えられる。商業統計調査ではこのような産業細分類での町丁目ごとの集計をおこなっているため、目的に会った詳細な分析が可能になる。

同様に、観光客が立ち寄る宿泊施設や飲食店での変化を示すのが、図 16 である。図 16 では、これらの産業が 2002 年から 2007 年に 10 事業所以上増加した地域が赤色で塗りつぶされている。ホテルなどの宿泊産業は観光客だけでなくビジネス客の影響も非常に大き

く受けるため、飲食店や小売店の集積地近くに立地したり、空港や鉄道などの交通の要所近くに立地したりする傾向にあるため、これらの集積地や交通などとの近接性が非常に重要な立地要因になる。

図 14　東京都における観光入れ込み客数の推移

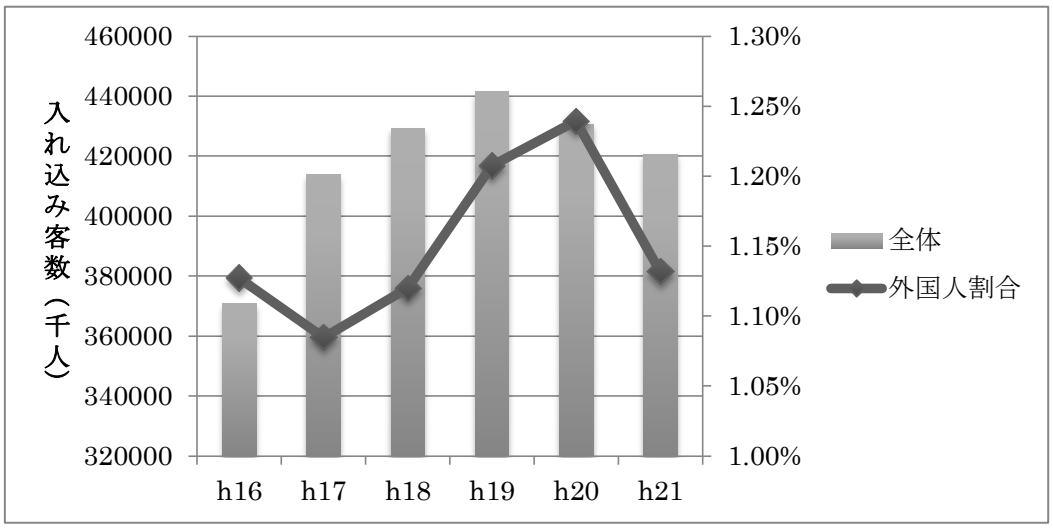


表 1　外国人観光客が多く立ち寄る小売業

分類コード	産業分類	分類コード	
551	百貨店、総合スーパー	5993	陶磁器・カラス器小売業
5611	呉服・服地小売業	5999	他に分類されないじゅう器小売業
5691	かばん。袋物小売業	6052	がん具・娯楽用品小売業
5721	酒小売業	6071	時計・眼鏡・光学機械小売業
5794	茶類小売業	6094	ジュエリー製品小売業
5921	電気機械器具小売業	6096	骨とう品小売業
5922	電気事務機器器具小売業		

図 15　表 1 の小売店の 2008 年から 2004 年にかけて 10 事業所以上増加した地域

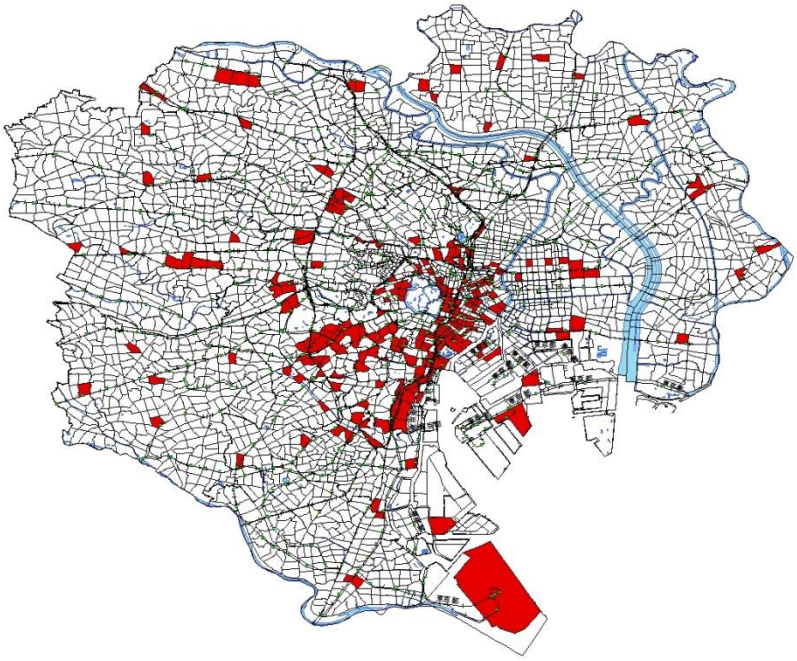
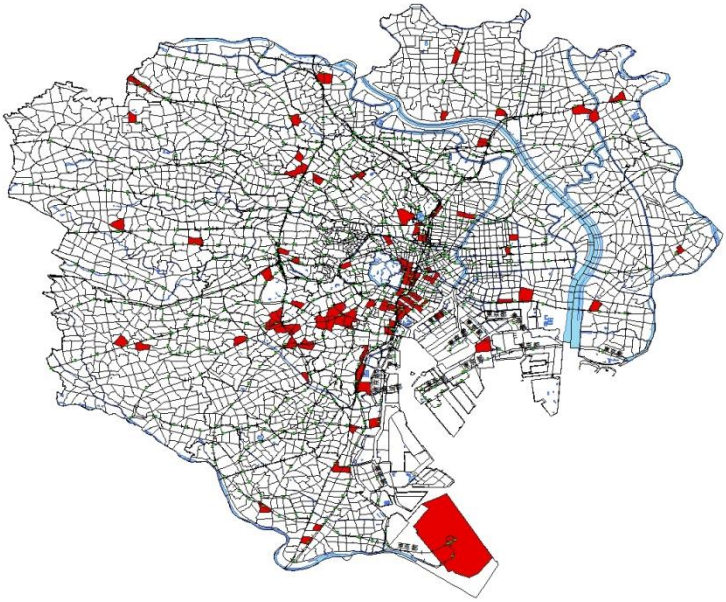
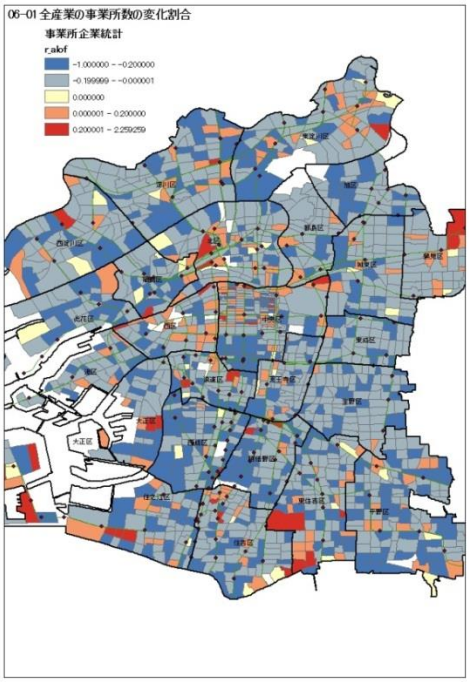


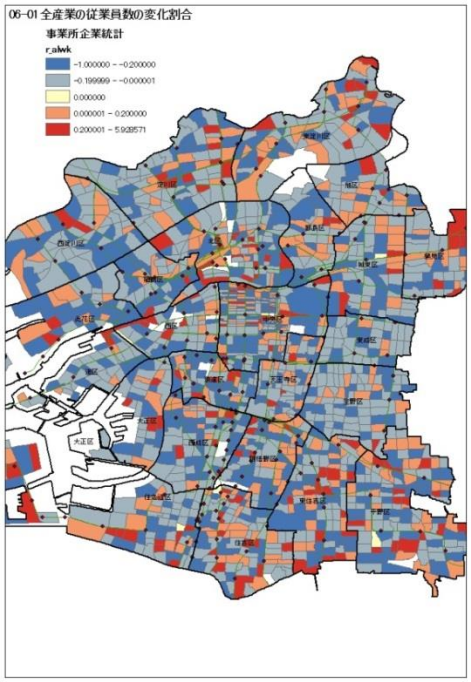
図 16　産業大分類の飲食店・宿泊業の 10 事業所以上の増加地域



次に対象地域を大阪市に限り、小地域（町丁目）による集計でより詳しくみていく。図17、図 18 は町丁目単位に集計してある全産業の事業所数と従業者数の変化である。

図 17　大阪市における事業所数の変化　　図 18　大阪市における従業員数の変化





次に、『商業統計調査』による調査結果を地図化してみる。商業統計では、産業分類で、卸売･小売業に相当する産業について調査しているものである。大阪市では、2007 年と 1997 年の調査結果について町丁目単位で掲載しているのでこれを GIS によりアドレスマッチングし地図化を行う。本調査では、事業所数、従業員数の調査結果が掲載されている。これらについての町丁目単位の変化割合を図 19、図 20 で掲載している。

傾向としてはやはり事業所数の減少が非常に顕著であるが、従業者数は全地域的には減少傾向ではあるが、事業所数の変化に比べると増加している地域も散見される。さらに商品販売額は従業員数の変化との相関が高く従業員数が増えている地域は販売額も増えていることがわかる。

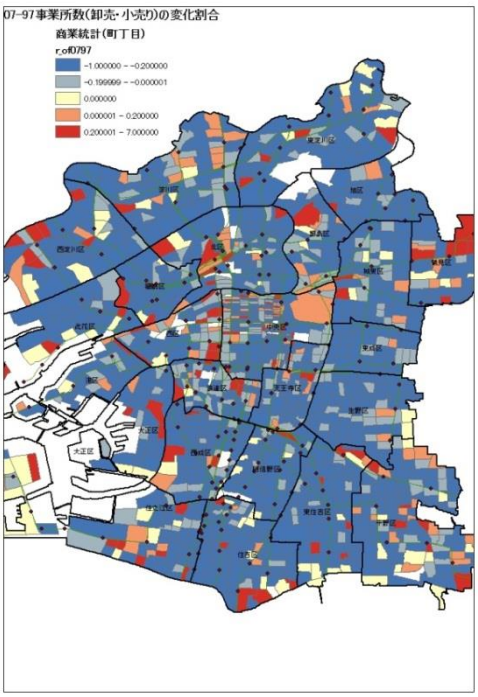


図 19　大阪市における事業所数（卸売・小売り）の変化

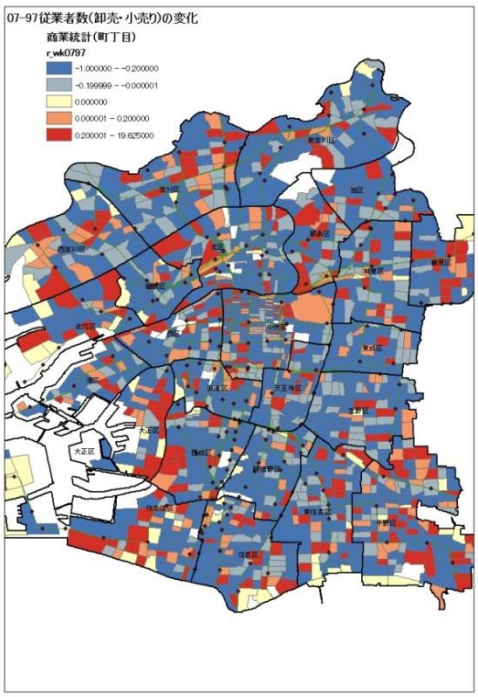


図 20　大阪市における従業員数の変化（卸売・小売り）の変化

関西における再開発

先の東京 23 区の例では防災面からの再開発の例をみたが、ここでは土地の高度利用の観点から、新しい商業施設などへの再開発の例を大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県を対象に地図でみてみよう。社団法人全国市街地再開発協会が出版している、『日本の都市再開発』では年代別に第 1 集から第 7 集までがあり、そこには全国の再開発事業の事業内容が詳細に記録されている。その中から、事業完了が平成になってからのものだけのものを、大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県の 2 府 2 県に限って抜粋する。その事業内容の主な部分だけを表 2 に掲載している。また表 2 の地点を地図に表したのが図 21 である。これらの地点においては、再開発が行われるというアナウンスがされた時点から、これまでみてきたような経済的指標になんらかの変化が起こっている可能性がある。

表２　近畿２府２県の再開発事業

地区の概要					事業費							
					［収支内訳表］							
					単位：（百万円）							
所在地1	所在地2	所在地3	所在地4	地区面積	収入		支出					
市町村	区	町名	丁目番地号	ha	一般会計補助金	補償費	工事費	合計	○都市計画決定	△事業計画決定	□権利変換計画認定	×工事完了公告
地区の概要					事業費							
大阪市	阿倍野区	阿倍野筋	1,2,3丁目	28	22071	38197	52298	120883	S62.8	S63.2	S63.10	H2.6
大阪市	北区	天神橋	七丁目	0.2	428	97	1648	2066	S62.8	H4.1	H4.7	H5.11
大阪市	北区	天神橋	七丁目	0.14	170	1202	1682	3324	S62.3	H1.1	H2.4	H5.11
堺市		戎島町	4丁目44番地の1	2.23	2975	2373	27645	33237	S56.7	S58.6	S62.2	H2.7
枚方市		岡本町	38番2～107番3	1.47	3801	3400	13284	20404	H1.3	H1.7	H1.12	H4.4
泉佐野市		高松東	一丁目10-37	0.61	2574	290	13204	14245	S58.2	S59.5	S60.5	H1.5
河内長野市		本町、長野町	一部	1.8	2316	5353	8598	16124	S55.8	S62.2	H3.5	H5.7
松原市		上田	3丁目、5丁目地内	1.64	2047	2785	11545	16648	S57.12	S61.11	S63.3	H4.3
摂津市		千里丘東	1～3丁目各一部	1.29	1589	3962	6177	12611	H3.8	H3.10	H3.12	H5.9
高石市		千代田	1丁目11番11号	0.26	593		1723	2706	S59.12	S61.6	H1.4	H1.3
神戸市	須磨区	板宿平田町	2丁目	0.26		121	1763	2304	S56.3	S57.11	S61.7	H2.3
神戸市	長田区	長田町	1丁目、2丁目	0.97	1632	3172	3007	7257	S59.1	S60.3	S63.7	H2.3
神戸市	中央区	雲井通	6丁目1-12	0.71	1393	150	8325	10267	S59.12	S61.1	S63.3	H3.7
神戸市	長田区	大塚町	の一部	0.37	1072	1705	2821	5439	H1.3	H1.9	H2.6	H4.10
神戸市	東灘区	森南町	1丁目835	1.03	2284	2504	10672	16400	S62.2	S62.7	S63.2	H2.7
姫路市		南駅前町	100番地	0.76	1139	297	8095	8919	S61.7	S62.2	S63.12	H3.9
姫路市		西駅前町	88番地	0.57	2760	2965	9837	14176	S58.3	S60.10	S61.10	H2.5
尼崎市		竹谷町	2丁目の一部	1.8	4121	7789	11538	21658	S62.8	H2.7	H3.7	H6.3
尼崎市		潮江	一丁目、二丁目，浜二丁目、三丁目の一部	1.96	2925	3301	11951	18837	S54.12	S62.2	S62.11	H1.4
芦屋市		松の内町	1番	0.54	196	2085	2821	5913	S60.7	S61.3	S62.3	H1.9
加古川市		加古川町		1	2045	4447	9158	15817	S55.10	S57.2	S58.9	S62.3
宝塚市		逆瀬川	一丁目420番	0.73	1295	1915	3746	7200	S60.5	S61.9	S63.6	H3.9
大津市		浜大津	四丁目1番1号	1.2	4022	1903	10289	14760	H元	H4	H5	H10
京都市	山科区	竹鼻竹ノ街道街	91外	2.8	15195	34728	38425	88249	H2	H3	H3	H8
吹田市		片山町	1丁目5700番～5706番	1.81	3459	19600	22877	46225	H元	H元	H3	H6
泉大津市		旭町	500番地	2.6	8702	6210	34399	42526	S57	S62	H3	H8
東大阪市		長堂	1丁目地内	1.1	8647	8458	22749	36787	H4	H5	H7	H9
神戸市	灘区	桜口	3丁目	0.63	2313	3469	5142	9864	S59	S62	S63	H3
神戸市	垂水区	日向	1丁目	1.51	4961	7020	12315	21133	S61	H元	H2	H7
西宮市		池田町、津門大塚町	の一部	2.98	9901	12913	25598	43952	H4	H5	H6	H10
西宮市		六湛寺町	2番～3番	1.45	4792	2320	11336	15662	S63	H元	H元	H6
芦屋市		大原町	9街区及び11街区の一部	1.53	11050.3	7622.9	17841	28900	H4	H5	H7	H9
豊岡市		山王	11番28号	1.61	4000	5269		16008	H4	H4	H5	H8
西脇市		西脇	951番地、991番地	0.95	2360	95	7443	8385	S63	S63	H3	H8
川西市		小花	2丁目	1.1	4286	4405.9	16009.5	22507	S61	S62	H3	H8
川西市		栄町	11番1～3号	1.4	4069.8	6456.8	13213.3	23436.1	S63	H5	H7	H10
大津市		逢坂	1丁目103－4、5、9、10	0.6	2089	1346	6669	8815	H7	H8	H9	H12
大阪市	北区	菅原町	10－33	0.8	4375	558	15513	18504	H6	H10	H11	H15
堺市		田出井町及び東雲井町	1丁地内の一部	2.8	11838	13472	35020	59390	H3	H7	H7	H11
豊中市		玉井町	1丁目地内	0.6	5672	3199	11668	17506	H5	H8	H9	H12
豊中市		野田町		0.32	644		2094	2357	H10	H10	H12	H13
豊中市		蛍池中町	2･3丁目地内	0.95	5704	3332	11750	18201	H5	H10	H11	H15
吹田市		藤白台	2丁目4番9号	1.1	845	655	2326	3733	H12	H13	H13	H15
泉大津市		二田町	1丁目	0.6	1310	1957	3054	5755	H7	H8	H10	H12
高石市		綾園	1丁目	1.5	4307	2631	16493	20582	S60	H11	H12	H15
神戸市	東灘区	住吉東町		1.4	2049	3399	13187	18839	H8	H8	H9	H11
神戸市	東灘区	住吉宮町	4丁目1	0.9	5660	3188	9812	16230	H7	H8	H10	H14
神戸市	灘区	弓木町	4丁目	0.57	1809	755	4017	5438	H9	H9	H10	H12
神戸市	兵庫区	新開地		0.28	1048	1162	3106	4907	H8	H8	H9	H11
神戸市	兵庫区	新開地	2丁目5番11号	0.23	1161	432	2537	3497	H4	H8	H9	H12
神戸市	兵庫区	荒田町	4丁目	0.54	2060	1390	3990	6650	H8	H9	H10	H12
神戸市	長田区	若松町	4丁目	1.46	5270	14624	12566	29201	H3	H5	H6	H10
神戸市	垂水区	天の下町ほか		1.96	11186	16894	19277	38894	S59	H3	H5	H11
神戸市	垂水区	日向	1丁目他	3.18	4961	7020	12315	21133	S59	S62	H8	H12
神戸市	垂水区	東舞子町		0.72	5247	7736	10520	19464	H4	H8	H9	H13
神戸市	垂水区	舞子台	1丁目および2丁目の一部	0.824	1562	417	2950	4111	H10	H11	H11	H14
姫路市		本町	68番290	1.06	6226	6793	12478	22056	S54	H7	H7	H13
尼崎市		潮江	1丁目、浜1丁目	1.45	4559	3132	17806	24518	H2	H5	H6	H10
尼崎市		潮江	1丁目	3.62	9288	4652	33424	46206	H3	H7	H8	H11
尼崎市		七松町	1･2、立花町1丁目の各一部	2.2	10745	4689	25892	35403	H5	H7	H8	H12
尼崎市		昭和通	2丁目及び西大物町	0.9	2594	645	4459	7159	H8	H11	H11	H14
明石市		東仲ノ町		1.67	13885	8029	24708	38045	H1	H3	H8	H13
西宮市		高松町	4番8号	0.45	3804	244	6477	7714	H7	H8	H9	H12
西宮市		両度町		3.3	6703	1479	14711	18438	H7	H8	H9	H12
西宮市		北口町	1番他	3.3	18274	19778	41069	72486	H7	H8	H9	H13
宝塚市		売布	2丁目	1.6	5898	5320	9665	19222	H7	H8	H9	H11
宝塚市		栄町	1丁目地内	0.9	1699	3626	7988	13469	H7	H8	H8	H13
宝塚市		仁川北	2丁目･3丁目の一部	1.6	5769	7393	11303	23880	H7	H9	H10	H15
川西市		小花	1丁目	0.3	955	2472	2221	6674	S61	H6	H9	H11
三田市		駅前町		0.68	1296	1269	3128	4791	H9	H11	H12	H14
加西市		北条町北条字溝川		2	2113	1752	4684	7438	H9	H10	H12	H15

図 21　近畿 2 府 2 県の再開発地点

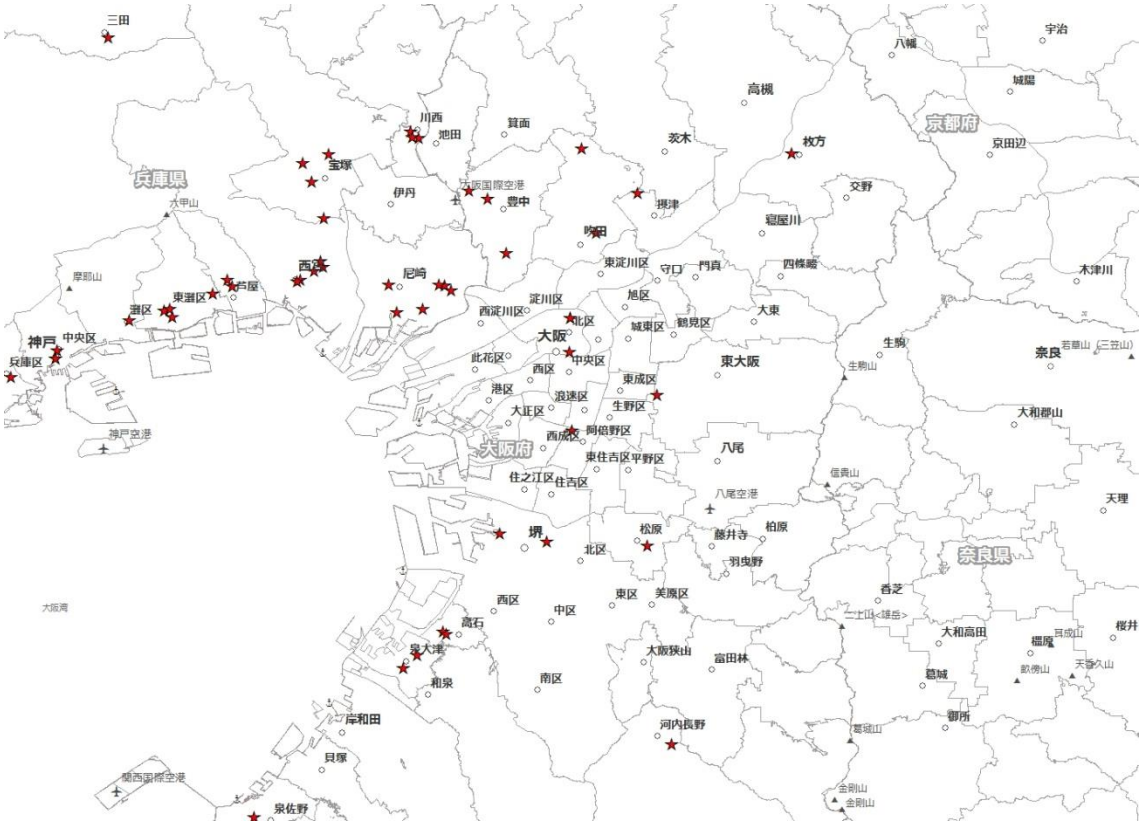


図 22、図 23、図 24 には、再開発の地点に加えて、町丁目別の所得階層の地図を平成 2 年、平成 7 年、平成 15 年で重ねたものを掲載している。地図中の年号は再開発事業が完成した時を示している。一見したところ、再開発が行われた地点の周辺で必ずしも所得階層が変化しているといったことが明らかにはなっていない。変化がみられない原因としては所得階層が 6 段階というあらいものであることが考えられる。個別の再開発地点周辺の町丁目を細かいレベルでの所得階層でみるとある程度の変化がみられるところがある。その現象はそもそも所得階層が低かった地域にそのような変化がみられる傾向にある。このことは、再開発によって住環境が改善され、地価が上昇することにより、そもそもその地域に居住していた低所得者層が住みにくくなり、新たにより上の所得階層が居住してくるというジェントリフィケーションが起こっている可能性が考えられる。この点を実証するにはさらに細かい精度での計量経済学的な手法による分析が今後、必要となってくる。

図 22　平成 2 年の町丁目別所得階層と再開発地点

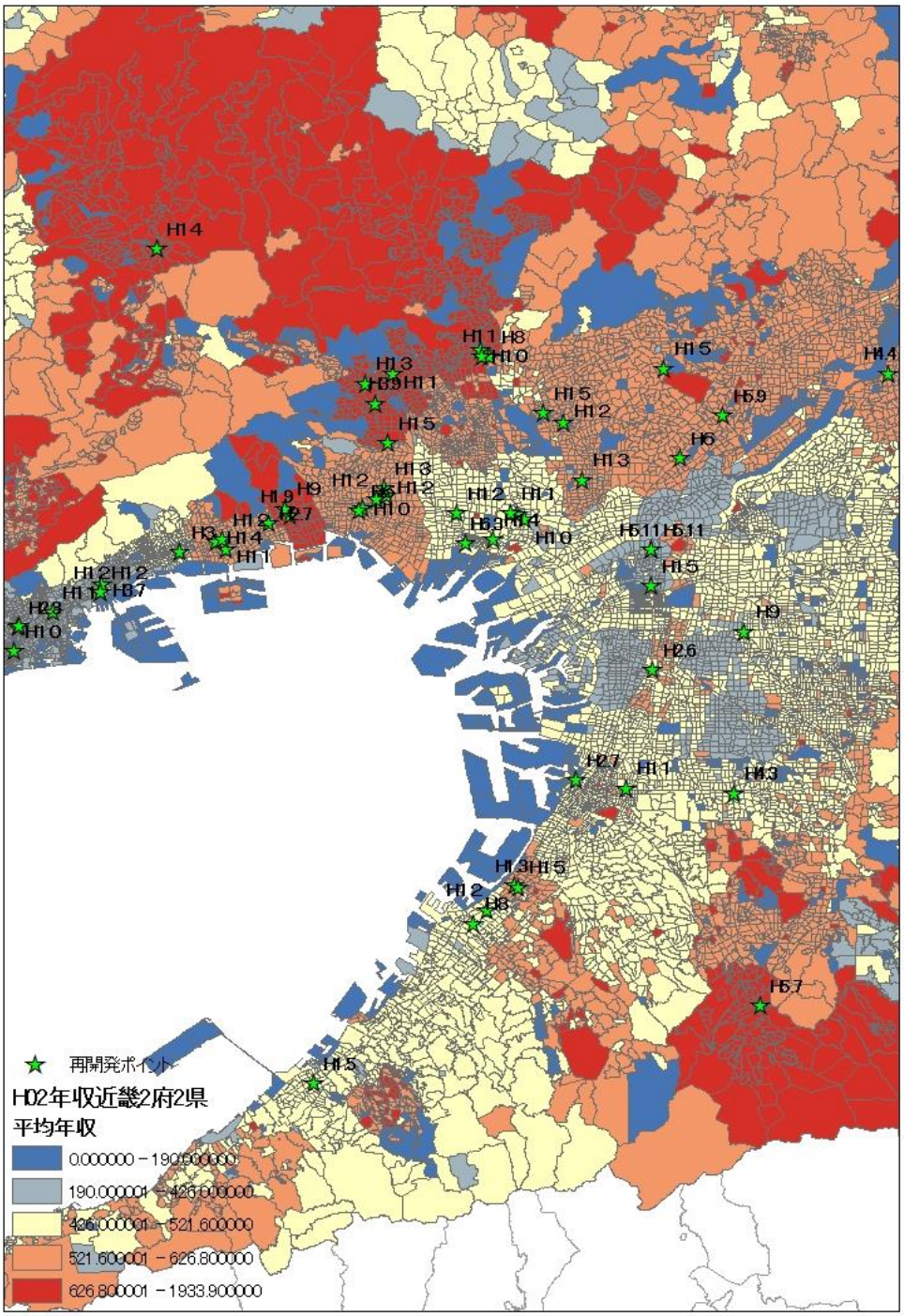


図 23 平成 7 年の町丁目別所得階層と再開発地点

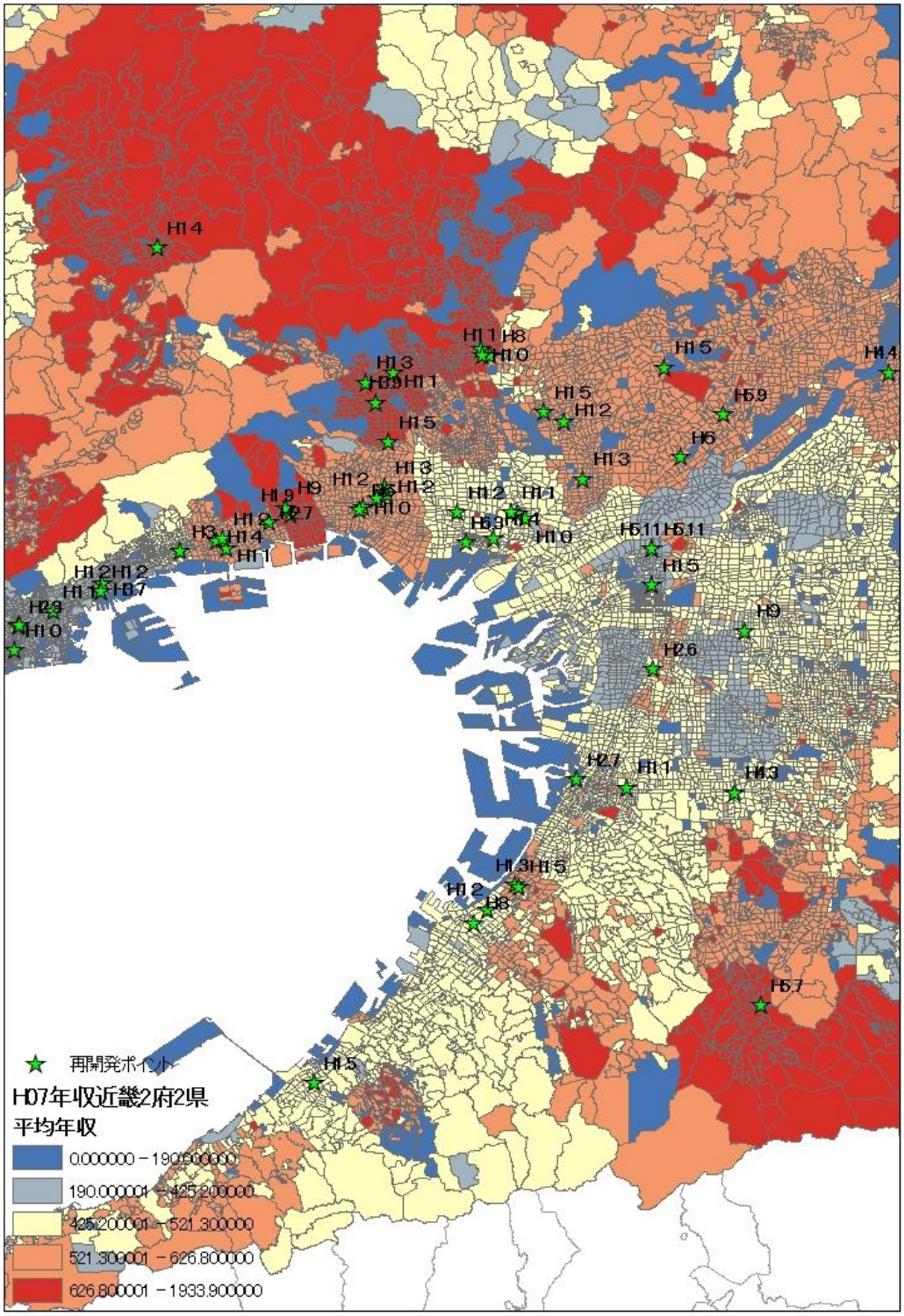
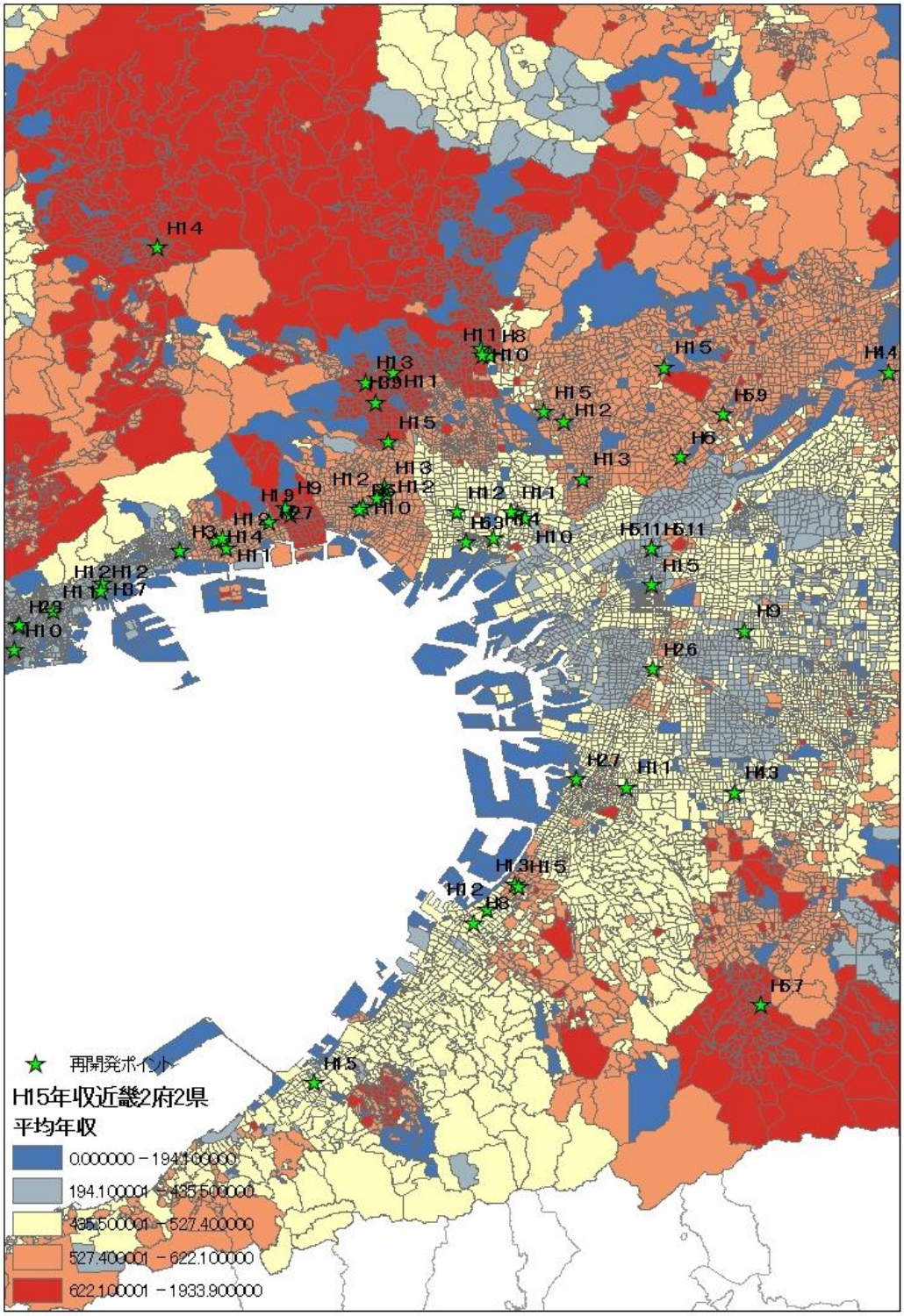


図 24 平成 15 年の町丁目別所得階層と再開発地点



おわりに

本報告書の前半では、ベルビュー市を中心に、サンフランシスコ市、シアトル市のアメリカの 3 つの都市について、経済情勢を中心に概観した。後半では日本の東京都や大阪府の事業所数や従業員者数の変化、あるいは再開発地点と所得階層の地図を描くことでみてきた。

ベルビュー市はアメリカ国内でも特に近年急成長をしている地方都市のひとつであるが、一方でサンフランシスコ市やシアトル市といった成熟した都市であっても人口は増加し、経済の中心地であることがわかる。同様に東京都も国内でも人口が流入している地域であり、日本の経済をささえる中心である。従来からアメリカと比較すれば、日本の移動率は低いと言われている。アメリカにおいても 2010 年にかけて失業率が上昇し、雇用をきっかけとした移動が低迷した。しかしその移動の低迷も、近年の失業率の低下とあいまって脱しつつある。特に産業や企業の集積が活発な地域においては、雇用をきっかけとした人々の移動が頻繁におこり、住宅の流通も活発になっている。今回調査を行ったベルビュー市における賃貸住宅の賃料も高騰を続けている。

移動が激しいほど、インナーシティー問題やジェントリフィケーションなどの問題が起こり、住宅や格差問題が顕著になる。しかし、その移動率の高さが、住宅や社会保障などの政策の効果を高めることも事実である。日本の空き家や空き地といった人口が減少する都市がかかえるさまざまな問題を解決するためにも、できるだけ人の移動や住宅の流通を活発化させるような政策が必要である。また人々が望む住環境にできるだけ少ないコストで移動できるような労働形態や住宅市場の整備が必要である。同じところに同じ人が長くとどまる必要はなく、移動したい人が移動したいときにできるだけ少ない制約のもと行動できるような制度の整備が必要である。