

Title	3大都市圏の中心市内部における機能的変容
Author	富田, 和暁
Citation	人文研究. 48 卷 3 号, p.1-33.
Issue Date	1996
ISSN	0491-3329
Type	Departmental Bulletin Paper
Textversion	Publisher
Publisher	大阪市立大学文学部
Description	

Placed on: Osaka City University Repository

3 大都市圏の中心市内部における 機能的変容

富田 和 暁

I はじめに

日本の3大都市圏（東京圏、京阪神圏、名古屋圏）においては1980年代以降、人口と産業の郊外化が進展しているが、その中心市における従業地就業者数は増加している（富田、1994b、1995など）。これらの中心市においては従業者が増加しているのみでなく、その産業構成上の変化もみられる。このような動向は、とくに1980年代の経済・産業のソフト化・サービス化の進展との関連が強いと考えられる（富田、1994a）。東京の場合は、これに加えて世界都市化、国際化の影響があるとみなされる。

3大都市圏の中心市における上記の動向に関連したおもな研究はつぎのとおりであるが、ほとんどが東京区部についてであり、その他の中心市を対象とした研究はわずかである。

東京区部における1981～86年の産業構造の変容を分析した中林（1990）は、産業構造の第3次産業への転換を示し、さらに対事業所サービス業の都心地区への集中とこれらがオフィス需要をもたらしたことを指摘した。谷口（1992）は、東京の都心業務地区における産業別従業者数の推移を検討し、千代田区丸の内地区では金融・保険業、サービス業の増加が大きく、産業構造の変化に対応した変化が起きていることを指摘している。また、東京大都市圏のなかで東京区部への集中が著しい第3次産業に属す業種を示し、さらにそれらの業種のなかで東京の都心区への集中が著しい業種（情報サービス業など）を判別したものもある（富田、1995）。名古屋市における事務所の立地動向（1970～1985年）を分析した林（1986）は、都心地区の核心部では事務所の立地が進展したのに対して、核心部の周辺では集合住宅の建設が進

行したことを明らかにした。

このように都市別の研究が多いのに対して、都市間の比較という観点からの研究はほとんどなく、下記のもののみがみられる程度である。

東京区部と大阪市における1980年代における都市再開発の主要プロジェクトの地域的分布を検討した成田（1995）は、大阪市では都心区への集中傾向があるのに対して東京区部におけるそれは分散的であり、都心区への集中傾向はないことを示し、両都市のこのような違いの理由として東京区部の多心型構造、大阪市の1軸型という都市空間構造の差異を指摘した。

これらの従来の研究状況を勘案して本稿では、従業地による職業別就業者と建物の用途別床面積のデータから中心市内部における都市機能面の変化について検討する。主要な検討課題は、ホワイトカラー雇用、事務所などの中心市内部における分布の動向とこれらについての中心市間の差異である。

検討対象期間は1970年代～1990年代であるが、職業別就業者の分析対象期間は資料の制約から1970～1990年である。検討の対象都市は、3大都市圏における中心市としての東京都区部、大阪市、名古屋市である。本稿ではこれらの都市を3都市とよぶことにする。京阪神大都市圏の中心市である京都市と神戸市は、本稿では対象としなかった。

都市内部の変化を検討するために、中心市を都心区とそれ以外の区に2分し、さらに東京と大阪市については都心周辺区を設定した。本稿ではこうして設定した地域単位を地区とよぶ。具体的な地区の区分は表1のとおりである。

使用したおもな資料は国勢調査報告および各都市の固定資産（家屋）関係の資料である。なお、本稿の表に記載した構成比率などは、四捨五入の関係から、合計値が合わない場合がある。

表1 本稿における都市内部の地区区分

東京区部	都心区	千代田区、中央区、港区の3区。
	都心周辺区 周辺区	新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区の5区。 都心区と都心周辺区を除く東京区部。
	周辺区計	都心区を除く東京区部。
大阪市	都心区	北区、中央区、西区の3区。
	都心周辺区 周辺区	福島区、天王寺区、浪速区、東成区の4区。 都心区と都心周辺区を除く大阪市。
	周辺区計	都心区を除く大阪市。
名古屋市	都心区	中村区と中区の2区。
	周辺区	都心区を除く名古屋市。

II 職業別就業者数の変化

分析対象とした職業は、職業大分類のなかの専門的・技術的職業従事者（専門・技術職と略す）、事務従事者（事務職）、販売従事者（販売職）、技能工・生産工程作業員（技能・生産職）の4つである。これら4つ以外の職業（サービス職従事者など）は、就業者数が比較的少ないなどの理由から対象外とした。本章の表3～表9に記載の就業者総数は、上記の4つの職業以外の就業者を含む総数である。なお、本章の職業別就業者のデータは従業地ベースである。

本章の第1節では、3都市内部における職業別就業者数の時間的推移の概要を把握する目的で、地区別の就従比と職業別就業者数の地区別シェアの変化を検討し、第2節～第4節において都市別に分析をする。第5節では、都心区における販売従事者の増加の実態についての若干の考察を試みる。

1 変化の概要

1) 就従比の変化

3都市の地区別の就従比を算出した表2からわかることは、以下の4つにまとめることができる。

表2 3都市における就従比の推移

		1970年	1980年	1990年
東	都心区	7.48	10.46	15.73
	都心周辺区	1.49	2.01	2.77
	周辺区	0.86	0.87	0.86
京	東京区部	1.31	1.48	1.63
	周辺地域	0.80	0.77	0.76
大	都心区	6.05	6.87	9.57
	都心周辺区	1.73	2.03	2.19
	周辺区	0.98	1.00	0.98
阪	大阪市	1.56	1.72	1.83
	周辺地域	0.78	0.77	0.78
名	都心区	2.50	3.33	3.93
	周辺区	0.97	0.97	0.95
	名古屋市	1.20	1.26	1.27
古屋	周辺地域	0.92	0.89	0.88

出典：国勢調査報告および富田・菅谷（1995）により作成。

注1）：就従比は「従業地就業者総数／常住地就業者総数」

注2）：周辺地域は各都市圏の周辺地域。ただし、大阪の場合は京阪神圏の周辺地域。

(1) 都心区の就従比は3都市ともに上昇した。なかでも東京都心区では、1970年の7.48から1990年には15.73ときわめて大きな上昇を示した。この変化は従業地就業者が65万人増加したのに対し、常住地就業者が8万人減少した結果である(表4参照)。大阪都心区でも1990年には9.57の就従比となった。これら2都市と比較すると、名古屋都心区における就従比は低い(1990年:3.93)。名古屋都心区の就従比が他の2都市より小さいのは、その実質的なCBDの範囲が本稿で設定した区単位での都心区よりもかなり狭いことも関係している。

(2) 東京と大阪の都心周辺区の就従比も上昇したが、同一都市の都心区における上昇を大幅に下回っている。この結果、両都市ともに都心区と都心周辺区間の就従比の差は拡大した。

東京都心周辺区における1970年の就従比は大阪都心周辺区よりも低かったが、1990年には大阪のそれを上回った。これは、大阪都心周辺区の就従比の上昇が小幅であったのに対し、東京での上昇が大きかったためである。

(3) 周辺区における就従比は、3都市ともにほとんど変化はなかった。つまり、周辺区では居住機能と就業機能の比重という点での変動は認められない。

各都市の周辺区における就従比とそれぞれの都市が属す大都市圏の周辺地域¹⁾のそれとの差は比較的小さい。就従比からみれば、3都市の周辺区は大都市圏の周辺地域と大きな差がないことに変化はなかったのである。

(4) 以上のことから、3都市に共通したこととして、都心区における就従比の増大が顕著であったこと、周辺区における変化は小幅であったこと、および都心区と周辺区との就従比の差は拡大したことの3つを指摘できる。

都市間の差異として特徴的なことは、東京の都心区と都心周辺区における就従比の上昇が、他の2都市とくらべて大きいことである。

2) 職業別就業者の地区別シェアの変化

各都市に対する地区別就業者のシェアの変化(1970~90年)から、雇用が相対的に都心区に集中したかあるいは周辺区に拡散したかを検討する。表3のなかで、都心区におけるシェアが2ポイント以上の上昇を示す場合を都心区に相対的に集中し、逆に2ポイント以上の低下を示す場合を拡散したと判断する。以下の本稿における地区別シェアの分析では、この基準を用いる。

(a) 就業者総数のシェアの変化 東京と大阪の都心区における就業者総数のシェアは3ポイント以上の増加である。したがって、都心区に集中し

表3 都心区・都心周辺区の職業別就業者数のシェア (%)

			専・技	事務	販売	技能・生	就業者総数
東	都心区	1970	33.6	47.5	28.8	12.4	29.4
		1990	33.2	44.1	36.2	15.7	32.8
		変化	△0.4	△3.4	7.4	3.3	3.4
京	都心周辺区	1970	23.9	19.2	24.4	16.0	20.0
		1990	27.8	23.2	26.5	18.2	23.4
		変化	3.9	4.0	2.1	2.2	3.4
大	都心区	1970	42.4	57.1	44.7	17.6	38.1
		1990	47.7	57.6	53.3	22.8	44.8
		変化	5.3	0.5	8.6	5.2	6.7
阪	都心周辺区	1970	12.7	11.5	13.9	12.4	12.4
		1990	11.4	10.7	11.9	11.5	11.3
		変化	△1.3	△0.8	△2.0	△0.9	△1.1
名古屋都心区		1970	28.8	45.7	40.8	17.1	31.2
		1990	31.5	42.8	43.0	17.7	32.7
		変化	2.7	△2.9	2.2	0.6	1.5

出典：国勢調査報告より作成。

注1)：東京区部，大阪市または名古屋市に対するシェア。

2)：変化の欄は1990年のシェアから1970年のシェアを減じた値。

3)：△はマイナス。

4)：従業地ベース。

たといえる。東京では都心周辺区におけるシェアの上昇も3ポイント以上であるが、大阪の都心周辺区ではマイナスを示している。つまり、東京では都心区および都心周辺区へ相対的に集中したが、大阪では都心区のみ集中したという違いがある。名古屋都心区における上昇は1.5ポイントであり、明確に集中をしたとはいえない。

(b) 職業別就業者のシェアの変化 販売職（就業者数）はいずれの都市においても都心区に集中したといってよい。とりわけ、大阪と東京の都心区におけるシェアの増加が大きい。事務職については、東京と名古屋では都心区から拡散した。大阪の場合は、集中とも拡散ともいえない。

東京と大阪の都心周辺区では対照的な変化が認められる。すなわち、東京では表3に記載のいずれの職業でもシェアが2ポイント以上増加したが、大阪ではどの職業でもシェアは低下した。

2 東京区部における変化

1) 職業別就業者数の変化

(a) 都心区における変化 1970年代と1980年代における就業者総数の増加は3つの地区のなかで都心区が最多である(表4)。このことから就業者総数は都心区に絶対的に集中したとよい。

表4 東京区部における職業別従業地就業者数の推移

			専門・技術	事務	販売	技能・生産	就業者総数	常住地就業者総数
都心区	実数(千人)	1970	180	669	265	209	1726	231
		1980	209	750	349	232	1959	187
		1990	348	889	502	221	2381	151
	増加数(千人)	1970-80	29	81	84	23	233	△44
		1980-90	139	149	153	△12	421	△36
	増加指数	1970-90	1.93	1.33	1.89	1.06	1.38	0.65
都心周辺区	実数(千人)	1970	128	271	224	269	1177	792
		1980	177	345	283	255	1359	676
		1990	291	467	367	256	1697	613
	増加数(千人)	1970-80	48	74	60	△14	182	△116
		1980-90	114	122	83	1	338	△63
	増加指数	1970-90	2.27	1.72	1.64	0.95	1.44	0.77
周辺区	実数(千人)	1970	226	469	430	1200	2972	3452
		1980	277	521	496	976	2915	3363
		1990	408	648	518	929	3170	3682
	増加数(千人)	1970-80	50	52	66	△224	△57	△89
		1980-90	131	127	22	△47	256	319
	増加指数	1970-90	1.81	1.38	1.20	0.77	1.07	1.07
区部計	実数(千人)	1970	535	1409	919	1679	5875	4476
		1980	663	1617	1129	1464	6234	4226
		1990	1047	2015	1387	1406	7249	4446
	増加数(千人)	1970-80	128	207	210	△215	359	△250
		1980-90	384	398	258	△58	1015	220
	増加指数	1970-90	1.96	1.43	1.51	0.84	1.23	0.99

出典：国勢調査報告より作成。

注)：△はマイナス。

4つの職業のなかで、都心区において増加数が多かった職業は、1970年代と1980年代ともに販売職である。一般には、都心区における雇用増加の中心は事務職と考えられているが、事務従事者よりも販売従事者の増加が多かったのである。販売職について増加数が多いのは事務職である。

前節で述べたように販売職は都心区へ相対的に集中したが、増加数からみると、とりわけ1980年代における集中が著しかった。80年代には区部全体における販売職の増加数の59%にあたる15万人が都心区で増加したのである。

(b)都心周辺区における変化 1970年代、80年代ともに事務職の増加数が最も多かった。常住地就業者総数は両年代ともに減少した。

(c)周辺区における変化 1970年代における特徴的な変化は、技能・生産職の大幅な減少(22万人)である。この減少の影響を受けて、販売職などの職業従事者の増加にもかかわらず、就業者総数では5.7万人減となった。1980年代には、専門・技術職の減少を大きく上回る専門・技術職と事務職の増加があったので、就業者総数では25.6万人の増加に転じた。

2) 職業別就業者の構成比率の変化

従業地による職業別就業者の構成比率の変化(1970年、1990年)とその地区間の差は、つぎのようにまとめることができる。なお、表5ではホワイトカラーの比率も算出してある。

いずれの地区においても技能・生産職の比率が低下し、(都心区事務職を例外として)専門・技術職、事務職、販売職の比率が上昇した。

都心区のホワイトカラー比率は両年次ともに約60%であるが、その他の2つの地区では同比率が大幅に上昇した。この結果、都心区と都心周辺区のホワイトカラー比率の差(1970年の19.8ポイントから1990年の9.2ポイント)

表5 東京区部における職業別従業地就業者の構成比率(%)

		専門・技術	事務	販売	技能・生産	ホワイトカラー	就業者総数
1970	都心区	10.4	38.8	15.4	12.2	60.5	100.0
	都心周辺区	10.9	23.0	19.0	22.9	41.7	100.0
	周辺区	7.6	15.8	14.5	40.4	29.4	100.0
	周辺地域	7.7	14.5	11.8	39.4	26.3	100.0
1990	都心区	14.6	37.4	21.1	9.3	60.2	100.0
	都心周辺区	17.1	27.5	21.6	15.1	51.0	100.0
	周辺区	12.9	20.4	16.3	29.3	38.2	100.0
	周辺地域	13.6	19.2	14.0	32.9	36.6	100.0

出典：国勢調査報告より作成。

注1)：周辺地域は東京大都市圏における周辺地域。

注2)：ホワイトカラーは専門・技術職、事務職および管理職の計。

は大幅に縮小した。とくに、1990年の都心周辺区のホワイトカラー比率は、次節でみる大阪都心区のそれと同じとなったことが注目される。これらのことから、都心周辺区においては都心化が進展したとってよい。

本稿において用いる都心化の意味は、業務地化（とくにオフィス業務地化）の進展と居住機能の絶対的減少である。より具体的にいえば、従業地ベースでの職業構成におけるホワイトカラー比率の増加であり、土地利用や建物床面積の面での事務用途の大幅な増加と住宅用途の大幅な減少である。

周辺区と周辺地域との4つの職業およびホワイトカラーの構成比率の差は、1970年、1990年ともに小さい。換言すれば、東京周辺区は中心市に含まれてはいるが、そこにおける従業地による職業構造はその外側に位置する東京圏周辺地域のそれと大差がないとってよい。

3 大阪市における変化

1) 職業別就業者数の変化

(a) 都心区における変化 都心区において増加数が最も多かった職業は、1970年代と1980年代ともに販売職であった（表6）。これは東京都心区と同じである。表6のデータにもとづいて販売職の地区別増加寄与率を算出したところ、3つの地区のなかで都心区の寄与率が1970年代と80年代ともに最大であった。とくに、1980年代には大阪市における販売職の増加数の100%にあたる6.3万人が都心区で増加した²⁾。

事務職の地区別増加寄与率も、両年代ともに都心区が最大である。1970年代の大阪市においては都心区のみで事務職が増加し、その他の地区では減少した。これは、どの地区でも事務職が増加した東京と異なる点である。

(b) 都心周辺区における変化 1970年代においては技能・生産職が減り、事務職もわずかであるが減少した。しかし、1980年代には専門・技術職と事務職の増加が、技能・生産職の減少分を上回り、就業者総数では若干の増加に転じた。

東京の都心周辺区における変化とくらべると、つぎの差異が認められる。東京都心周辺区の就業者総数の増加指数（1970～90年）は1.44であり、都心区のそれを上回るが、大阪の場合は都心区の指数を下回るだけでなく、絶対的に減少した。前述のように、東京では都心周辺区における都心化の進展が認められたが、大阪の場合はこれが認められないといえよう。この差異は、両市における産業（とくに事務系産業）の集積とその動向に基づくところが

表6 大阪市における職業別従業地就業者数の推移

			専門・技術	事務	販売	技能・生産	就業者総数	常住地就業者総数
都心区	実数(千人)	1970	67	304	184	132	896	148
		1980	77	318	223	133	946	138
		1990	134	361	287	129	1099	115
	増加数(千人)	1970-80	11	14	40	1	49	△10
		1980-90	56	42	63	△5	152	△23
	増加指数	1970-90	2.00	1.19	1.56	0.98	1.23	0.78
都心周辺区	実数(千人)	1970	20	61	57	93	293	170
		1980	23	61	62	73	272	135
		1990	32	67	64	65	277	127
	増加数(千人)	1970-80	3	△...	5	△20	△20	△35
		1980-90	8	6	1	△7	4	△8
	増加指数	1970-90	1.60	1.10	1.12	0.70	0.95	0.75
周辺区	実数(千人)	1970	70	167	169	527	1166	1190
		1980	81	163	188	400	1046	1049
		1990	114	198	187	371	1078	1104
	増加数(千人)	1970-80	11	△3	19	△126	△119	△141
		1980-90	32	34	△1	△29	31	55
	増加指数	1970-90	1.63	1.19	1.11	0.70	0.92	0.93
大阪市計	実数(千人)	1970	157	532	410	753	2356	1508
		1980	183	543	474	607	2265	1321
		1990	281	626	537	566	2455	1345
	増加数(千人)	1970-80	26	11	65	△146	△90	△187
		1980-90	97	83	63	△42	189	24
	増加指数	1970-90	1.79	1.18	1.31	0.75	1.04	0.89

出典：国勢調査報告より作成。

注1)：△はマイナス。

2)：...は400人以下。

大きいといってよい。すなわち、東京区部では1970～90年に従業地就業者総数は588万人から725万人と137万人増加したが、大阪市では236万人から246万人と10万人の増加にすぎなかった(表4, 表6)。中心市において数十万人以上の雇用増加があれば、業務地区が都心区から都心周辺区へ空間的に拡大するといえよう。

(c) 周辺区における変化 主要な変化のひとつは、1970年代における約13万人の技能・生産職の減少である。80年代においても技能・生産職の減少は続いたが、その減少(2.8万人)は70年代よりも大幅に少なくなった。事務職は1970年代における減少から、80年代には3.4万人の増加に転じた。この増加数は都心区における増加の約8割に相当する。

2) 職業別就業者の構成比率の変化

3つの地区に共通した変化は、専門・技術職と販売職の比率が上昇し、技能・生産職の比率は低下したことである（表7）。事務職は、都心区においてのみ若干の比率低下が認められる。これは東京の場合と同じである。

ホワイトカラー比率の変化をみると、都心区を除く2つの地区において大幅に上昇したことがわかる。この点も東京と同じである。

表7 大阪市における職業別従業地就業者の構成比率（%）

		専門・技術	事務	販売	技能・生産	ホワイトカラー	就業者総数
1970	都心区	7.5	33.9	20.4	14.7	51.4	100.0
	都心周辺区	6.8	20.8	19.5	31.7	35.8	100.0
	周辺区	6.0	14.3	14.5	45.2	25.7	100.0
	周辺地域	7.0	12.8	11.6	43.3	23.6	100.0
1990	都心区	12.2	32.8	26.1	11.7	51.6	100.0
	都心周辺区	11.6	24.2	23.2	23.5	42.1	100.0
	周辺区	10.6	18.4	17.3	34.4	33.7	100.0
	周辺地域	12.5	17.6	14.4	36.3	33.7	100.0

出典：国勢調査報告より作成。

注1)：周辺地域は京阪神圏における周辺地域。

2)：ホワイトカラーは専門・技術職、事務職および管理職の計。

ホワイトカラー比率の都心区と都心周辺区との差（1990年）は、都心周辺区と周辺区間の差と同程度である。このことと職業別就業者の構成比率からみて、都心周辺区は都心区と周辺区の間隔的な職業構成の地区であるといえる。

周辺区と（京阪神大都市圏）周辺地域のホワイトカラー比率の差は、1970年においてもわずか（2ポイント）であったが、1990年にはこの差はなくなった。職業別就業者の比率についての周辺区と周辺地域との差も、1990年には大きな違い（5ポイント以上の差）はない。これは東京の場合にもみられたことである。

4 名古屋市における変化

1) 職業別就業者の変化

(a) 都心区における変化 技能・生産職を除く3つの職業就業者数は増加した（表8）。最も増加数が多かった職業は、1970年代と80年代ともに

表8 名古屋市における職業別従業地就業者数の推移

			専・技	事務	販売	技能・生産	就業者総数	常住地就業者総数
都 心 区	実数(千人)	1970	24	114	82	73	379	152
		1980	32	127	96	68	409	123
		1990	54	144	120	68	465	118
	増加数(千人)	1970-80	8	13	15	△4	30	△29
		1980-90	21	16	23	△1	55	△5
	増加指数	1970-90	2.25	1.26	1.46	0.93	1.23	0.78
周 辺 区	実数(千人)	1970	60	136	118	355	838	863
		1980	82	156	146	310	870	896
		1990	116	191	157	314	958	1005
	増加数(千人)	1970-80	21	20	27	△45	32	33
		1980-90	35	35	12	4	88	109
	増加指数	1970-90	1.93	1.40	1.33	0.88	1.14	1.16
名 古 屋 市 計	実数(千人)	1970	84	250	200	428	1217	1015
		1980	114	283	242	378	1279	1019
		1990	170	335	277	382	1423	1123
	増加数(千人)	1970-80	29	33	42	△49	62	4
		1980-90	56	52	35	3	144	104
	増加指数	1970-90	2.02	1.34	1.39	0.89	1.17	1.11

出典：国勢調査報告より作成。

注)：△はマイナス。

販売職である。販売職の増加数は、1970年代は周辺区において多かったが、1980年代には都心区における増加(2.3万人)のほうが多かった。このような変化は、既述のように東京、大阪にも認められた。これについての検討は後述する。

(b)周辺区における変化 1970年代は技能・生産職が減少(4.5万人)したが、80年代には増加に転じた。80年代におけるこの増加は名古屋のみにみられる(東京と大阪の周辺区では減少した)。

2) 職業別就業者の構成比率の変化

大きな比率の変化がみられたのは、周辺区における技能・生産職比率の低下とホワイトカラー比率の上昇である(表9)。このような変化の結果、周辺区と都心区の間的事務職、販売職、技能・生産職およびホワイトカラーの比率の差は1970~90年に縮小した。

表9 名古屋市における職業別従業地就業者の構成比率 (%)

		専・技	事務	販売	技能・生産	ホワイトカラー	就業者総数
1970	都心区	6.3	30.3	21.6	19.3	44.2	100.0
	周辺区	7.2	16.2	14.1	42.4	28.4	100.0
	周辺地域	5.2	12.8	10.6	46.3	18.8	100.0
1990	都心区	11.6	31.0	25.8	14.6	47.9	100.0
	周辺区	12.1	19.9	16.4	32.8	36.5	100.0
	周辺地域	10.2	16.0	11.2	44.7	29.4	100.0

出典：国勢調査報告より作成。

注1)：周辺地域は名古屋圏における周辺地域。

2)：ホワイトカラーは専門・技術職，事務職および管理職の計。

周辺区と周辺地域とのホワイトカラー比率の差も縮小したが、1990年においてもなお7ポイントの差がある。この差は、東京、大阪の場合よりも大きい。周辺区のホワイトカラー比率（1990年）は東京：38.2%、大阪：33.7%、名古屋：36.5%であり、名古屋周辺区がとくに低いとはいえない。したがって、上記の東京、大阪との違いは名古屋圏の周辺地域におけるホワイトカラー比率の低さ（さらに言えば、技能・生産職比率の高さ³⁾）に基づくと考えてよい。

5 都心区における販売職の増加

1) 小売業売り場面積による検討

本節では、3都市の都心区における1980年代の販売職就業者の集中の内容について検討する。

職業大分類の販売職就業者のなかに占める小売店主と販売店員をあわせた就業者の割合は高い（全国の1990年の割合は62%）。このことから、販売職の都心区への集中の実態として、小売機能の都心区への集中が考えられる。そこで、まず3都市における地域的な小売機能の集積動向を、小売業の売り場面積の時間的变化から検討する。

表10によれば、大阪は他の2都市とは異なる変化が認められる。すなわち、大阪都心区の売場面積の対中心市のシェアは5ポイントほど増加し、また、都心区の増加寄与率も65%を示している。したがって、大阪の場合は、小売機能は都心区への集中がみられたと判断してよい。このような大阪市における動向に対して、東京と名古屋においては、都心区の売場面積のシェアの変動などからみて、都心区への小売業の集中はなかったといえてよい。

表10 3都市における小売業売り場面積

		絶対量 (ha)		シェア (%)		増加 寄与率(%)	増加率 (%)
		1979年	1991年	1979年	1991年		
東京	都心区	79	97	14.2	15.1	21.2	22.6
	周辺区	477	543	85.8	84.9	78.8	13.9
	東京区部	556	640	100.0	100.0	100.0	15.2
大阪	都心区	70	93	31.0	35.7	65.0	33.2
	周辺区	155	168	69.0	64.3	35.0	8.0
	大阪市	225	261	100.0	100.0	100.0	15.8
名古屋	都心区	54	68	30.9	30.0	26.8	24.4
	周辺区	121	157	69.1	70.0	73.2	29.8
	名古屋市	176	225	100.0	100.0	100.0	28.1

出典：商業統計表より作成。

大阪市における上記のことをさらに検討するために、同市における第1種大型小売店の開店時期別の資料(表11)を作成した。この資料から指摘できることはつぎのとおりである。

1980年代に大阪市内で開店した第1種大型小売店の店舗面積の都心区における割合は70.7%である。これは1970年代以前に開店した同店舗のこの割合を上回る。店舗数についてもこれと同様である。したがって、80年代に開店した大阪市の第1種大型小売店は相対的に都心区に多かったことがわかる。第2種大型小売店の場合もこれらと同様の傾向が認められる⁴⁾。これらのことから、大阪市では1980年代に大型小売店の都心区への相対的な集中があったといつてよい。したがって、大阪市における販売職の増加には小売業就業

表11 大阪市における第1種大型小売店の開店時期別店舗数と店舗面積

		1970年代以前に開店		1980年代に開店		1990~95年に開店		計	
		店舗数	面積	店舗数	面積	店舗数	面積	店舗数	面積
絶対数	都心区	12	38	9	13	7	6	28	58
	周辺区計	16	24	5	5	12	17	33	46
	大阪市	28	62	14	18	19	23	61	104
割合(%)	都心区	42.8	61.1	64.3	70.7	36.8	27.8	45.9	55.4
	周辺区計	57.2	38.9	35.7	29.3	63.2	72.2	54.1	44.6
	大阪市	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

出典：東洋経済新報社(1996)：『'96 全国大型小売店総覧』より作成。

注1)：面積は店舗面積(ha)。

2)：1995年10月1日時点で開店している店舗についての集計。

者の寄与があったと判断される。

表10によれば、3都市ともに都心区の売り場面積シェアは、表3の販売職就業者のシェアよりもかなり低い。たとえば、東京都心区の1990年の売り場面積シェアは15.1%であるが、販売職のそれは36.2%である。このような差は、職業大分類による販売職のなかに小売業よりも都心区へ集中している職業従事者が存在するためと考えられる。そこでつぎに、この点について検討する。

2) 職業中分類就業者による検討

職業大分類による販売職は、中分類では商品販売従事者と販売類似職業従事者に2分される。前者に属するのは販売店員、小売店主などであり、後者に属するのは金融・保険業の外交員などである。

職業中分類別・市区町村別の従業地による就業者数のデータが国勢調査報告に記載されている1990年についての、3都市における集計結果は表12のとおりである。この表からわかることはつぎのとおりである。3都市に共通して、都心区と周辺区計ともに商品販売従事者のほうが販売類似職業従事者よりも絶対数では多いが、販売職に占める販売類似職の割合は都心区の方が周辺区計よりも高い。とくに東京都心区ではこの割合が大阪と名古屋の都心区よりもかなり高い。また3都市ともに、都心区の販売類似職の中心市に占める割合は商品販売職のそれをかなり上回っている。

表12 3都市における販売職就業者数の内訳割合（1990年、%）

	商品販売職	販売類似職	計
東京都心区	66.8(33.8)	33.2(41.2)	100.0
東京周辺区計	73.4(66.2)	26.6(58.8)	100.0
大阪都心区	73.3(51.1)	26.7(59.8)	100.0
大阪周辺区計	79.6(48.9)	20.4(40.2)	100.0
名古屋都心区	75.8(41.3)	24.2(50.3)	100.0
名古屋周辺区	81.9(58.7)	18.1(49.7)	100.0
全 国	78.7	21.3	100.0

出典：国勢調査報告より作成。

注1)：従業地による就業者数に基づく。

- 2)：括弧内は各中心市（東京区部、大阪市、名古屋市）の商品販売職または販売類似職就業者に占める割合（%）。販売職計のこの割合の記載は省略。

上記のことから、都心区における販売職の集中に寄与したのは販売類似職の集中であることが推察される。販売類似職のなかで就業者が多い小分類職業（全国ベース）は、証券業外交員、銀行外務員、各種保険の代理人・外交員、不動産仲介人である。これらの就業者が勤務する事業所の形態は事務所・営業所である場合が多いと想定される。したがって、事務職の増加によるオフィス機能の増大とは別に、上記のオフィス機能に準じた機能の都心区における増加が著しかったことが推察される。ただし、この増加にはバブル経済の影響があるかもしれない（田辺、1996）。

以上のことから、都心区への販売職の集中には、大阪市では小売店舗の集中もかなり寄与しているが、他の2都市の場合はこの寄与は少ないと推察される。3都市に共通して寄与があったと考えられるのは、販売類似職の都心区における増加である。ただし、その検証には1980年の販売職の中分類就業者数のデータを必要とする。

6 まとめ

3都市において認められた諸変化のなかで、主要な点は以下のように要約できる。

- ① 就業者総数は東京と大阪において絶対的にまた相対的に都心区に集中した。とくに東京都心区における集中が顕著であった。このことは都心区における就従比の上昇にも表れている。
- ② 事務職が都心区から拡散したのは東京と名古屋である。東京の場合は、とりわけ都心周辺区への拡散が著しかった。
- ③ 東京都心周辺区では事務職の増加が多く、この結果ホワイトカラー比率が大幅に上昇（都心化が進展）した。これとは対照的に、大阪都心周辺区では、就業者総数の絶対的な減少などがみられた。
- ④ 都心区における就業者総数の増加に占める販売職の割合は高く、また販売職は3都市ともに都心区に相対的に集中した。都心区への販売職の集中に寄与したのは、金融・保険業の外交員などの販売類似職従事者の増加であることが推定された。大阪ではこれに加えて小売販売職の寄与もあった。
- ⑤ 東京、大阪の周辺区と（大都市圏）周辺地域との間の1970年代以降の就従比やホワイトカラー比率などの差は小さい。
- ⑥ 職業別就業者の動向からみて大きな変容があったのは、3都市の都心

区と東京都心周辺区である。

Ⅲ 建物の用途別床面積の変化

建物の用途別床面積のデータは、住居機能も含めた都市機能の量を把握する資料として有効である。ある機能（用途）に用いられる建物床面積が多ければ、その機能量も多いとみなしてよいからである。ただし後述するように、実際の用途が本章で用いた資料と異なる場合があること、現実の事務所や住宅には空室があることなど、現実の正確な機能量を把握する観点からは、いくつかの問題もある。

建物の用途別床面積の集計は、各都市の家屋に対する固定資産課税資料によった⁹⁾。この資料は、建物が新增築されたときに、建築確認申請書や建物の外観調査などによって用途別の床面積を集計したものである。しかし、実際の用途が課税資料と異なる場合もある。というのは、この資料では、新增築されたときに定められた用途の変更はされないからである¹⁰⁾。また、官公庁などの固定資産税が非課税の建物の床面積は含まれていない。なお、集計の仕方や用途区分は都市によって違いがある。その一例は、大阪市では非木造の事務所と店舗等は区別されているが、名古屋市では区別されていない。

大阪市と名古屋市の場合、木造と非木造の区別がされているので、それに基づいて集計した。分析対象としたおもな用途は事務所と住宅であり、その他の多くの用途（ホテル・旅館、劇場・映画館など）については集計しなかった。また、両市の事務所床面積は非木造の事務所床面積であり、木造事務所のそれは含まれていない。事務所総床面積に占める木造事務所の床面積はわずかである¹¹⁾。

本章における都市内の地区区分も表1のとおりである。ただし、大阪市の場合は、都心区と周辺区計の2区分であり、都心周辺区についての集計はしていない。

1 東京区部における変化

用いた資料では、用途区分は表16に記載したように5区分であるが、このなかの「その他（ホテル、劇場、病院など）」の用途についてのデータの記載は表13などでは省略した場合が多い。また、1972年、82年、92年、95年の4つの年次のデータを使用した¹²⁾が、表13などでは紙幅の関係からすべての年

表13 東京区部における用途別床面積の推移

			住宅・アパート	事務所・銀行	店舗等	工場・倉庫	計
都 心 区	絶対量(ha)	1972	880	1,321	288	332	3,000
		1995	1,392	3,589	388	258	6,022
	増加量(ha)	1972-82	312	798	64	35	1,228
		1982-92	169	1,076	30	△87	1,341
	1992-95	31	394	6	△22	453	
	増加指数	1972-95	1.58	2.72	1.35	0.78	2.01
都 心 周 辺 区	絶対量(ha)	1972	2,609	337	241	242	3,618
		1995	4,170	1,646	497	221	6,844
	増加量(ha)	1972-82	829	425	174	18	1,435
		1982-92	612	545	38	△31	1,278
	1992-95	120	339	44	△8	513	
	増加指数	1972-95	1.60	4.88	2.06	0.91	1.89
周 辺 区	絶対量(ha)	1972	9,821	393	265	2,074	12,909
		1995	19,260	1,802	620	2,666	24,846
	増加量(ha)	1972-82	4,626	304	147	278	5,314
		1982-92	3,511	535	147	186	4,561
	1992-95	1,301	571	61	127	2,062	
	増加指数	1972-95	1.96	4.59	2.34	1.29	1.92
東 京 区 部	絶対量(ha)	1972	13,310	2,050	794	2,649	19,527
		1995	24,822	7,037	1,505	3,145	37,712
	増加量(ha)	1972-82	5,766	1,527	385	331	7,977
		1982-92	4,293	2,156	215	67	7,179
	1992-95	1,452	1,304	111	97	3,028	
	増加指数	1972-95	1.86	3.48	1.90	1.19	1.93

出典：『東京の土地 1995』『東京都市白書 '94』などにより作成。

注1)：1982年と1992年の絶対量および用途が「その他」のデータの記載は省略した。

2)：△はマイナス。

次のデータを記載していない。

1) 変化の概観と地区別シェアの変化

a) 変化の概観

表13に示した区部における1972～95年の増加指数が最大の用途は、事務所・銀行（以下では、事務所と略す）である。これについて、店舗等（店舗、百

貨店など)と住宅・アパート(以下では、住宅と略す)の増加指数が高い。

区部全体の事務所床面積の増加状況を検討するために、時期別に年平均の床面積増加量を算出した。この結果はつぎのとおりである。1972～82年：153ヘクタール(以下ではhaと略す)，1982～85年：100ha，1985～92年：300ha，1992～95年：435ha。

上記のことから、1980年代後半以降に事務所床面積の増加が著しい⁹⁾ことが明らかである。このような東京区部における事務所床面積の増加の要因として、オフィス従業員の1人あたりの床面積の増加やオフィス従業員の増加などが指摘されている⁹⁾。

区部における住宅床面積の年平均増加量は、1972～82年は577ha，1982～92年は429ha，1992～95年は484haである。したがって、住宅床面積の増加量は最近になるほど少なくなったとはいえない。ところが、事務所床面積の増加とくらべると相対的に減少してきていることが明白である。すなわち、事務所床面積の年平均増加量を1.0とした場合の住宅床面積の増加量は、1972～82年は3.8，1982～92年は2.0，1992～95年は1.1と低下してきているのである。

b) 地区別シェアの変化

1972年の区部における事務所床面積(2050ha)の64%を都心区が占めていたが、1995年には51%に低下した(表14)。換言すれば、事務所床面積の拡散傾向が明瞭である。店舗等(店舗と略す)の床面積の場合も同様である。

都心周辺区においては、上に述べた都心区とは異なり、事務所と店舗の床

表14 東京区部における用途別床面積の地区別シェア(%)

		住宅・アパート	事務所・銀行	店舗等	工場・倉庫	計
1972	都心区	6.6	64.4	36.3	12.5	15.4
	都心周辺区	19.6	16.4	30.3	9.1	18.5
	周辺区	73.8	19.2	33.4	78.4	66.1
	東京区部	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1995	都心区	5.6	51.0	25.8	8.2	16.0
	都心周辺区	16.8	23.4	33.0	7.0	18.1
	周辺区	77.6	25.6	41.2	84.8	65.9
	東京区部	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

出典：表13と同じ。

注)：用途が「その他」の記載は省略。

面積のシェアが上昇した。とくに事務所のシェアの上昇は7ポイントと大きい。事務所と店舗のシェアの増大は周辺区においてもみられる。周辺区では、これらの用途のほか、住宅と工場・倉庫のシェアも増加した。

以上のように、区部における事務所、店舗の床面積の分散傾向が明らかである。

2) 地区別増加寄与率

(a) 事務所床面積 1972～82年における事務所床面積の増加に対する都心区の寄与率は52%、都心周辺区のそれは28%、周辺区は20%であった(表15)。1982～92年⁹⁾においても、これとほぼ同様の地区間の寄与率の差がある。1992～95年には都心区の寄与率は30%に低下し、周辺区の寄与率が大幅に増加し、3つの地区で最大の寄与率(44%)を示した。しかし、すべての周辺区において増加が多かったのではなく、特定の区における増加が著しかった。すなわち、周辺区に属す品川区と江東区における増加量が著しく、それぞれ125haと116ha増加した¹⁰⁾。両区あわせた増加量は周辺15区のそれ(571ha)の42%を占めている。品川区と江東区における増加は、両区の臨海部や埋立地における事務所立地の影響が大きいと考えられる。また、両区における事務所建設が多い理由として、両区には規模の大きな工場や倉庫の敷地の所有者に法人が多いことが指摘されている(児玉, 1990)。

表15 東京区部における用途別床面積の地区別増加寄与率(%)

		住宅・アパート	事務所・銀行	店舗等	工場・倉庫	計
1972- 82年	都心区	5.4	52.2	16.6	10.6	15.4
	都心周辺区	14.4	27.8	45.2	5.4	18.0
	周辺区	80.2	19.9	38.2	84.0	66.6
	東京区部	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1982- 92年	都心区	3.9	49.9	14.0	△127.9	18.7
	都心周辺区	14.3	25.3	17.7	△4.6	17.8
	周辺区	81.8	24.8	68.4	277.6	63.5
	東京区部	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1992- 95年	都心区	2.1	30.2	5.4	△22.7	15.0
	都心周辺区	8.3	26.0	39.6	△8.2	16.9
	周辺区	89.6	43.8	55.0	130.9	68.1
	東京区部	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

出典：表13と同じ。

注1)：△はマイナス。

2)：用途が「その他」の記載は省略。

品川区と江東区は都心区に隣接しているということを考慮すると、上で述べたような理由からこれらの区における事務所立地が進展したとはいえ、区部における事務所床面積の増加は、都心区からその隣接する区へと空間的に拡大してきていることは明らかである。換言すれば、1990年代前半においてもオフィス立地の都心区指向には大きな変化は認められないといえよう。

(b) 住宅床面積 住宅床面積の地区別の増加寄与率は周辺区において高く、都心区ではわずかである。この傾向はいずれの期間においても認められるが、最近になるほど明瞭である。具体的に周辺区の寄与率をみると、1972～82年には80.2%であったが、1992～95年には89.6%となったのである。このことから、区部における最近の住宅供給のほとんどは周辺区においてであることが明らかである。前述のように、周辺区は1992～95年には事務所床面積の増加もかなり多かったが、よりいっそう重要な住宅供給地区の性格を増したのである。

(c) 店舗床面積 店舗床面積の増加に対する都心区の寄与率は、1972～82年と1982～92年には14～16%であったが、1992～95年にはわずかに5.4%となった。この変化は、最近の都心区における小売店舗の集積の限界を表しているように思われる。

表16 東京区部における建物床面積の用途別増加寄与率 (%)

		住宅・アパート	事務所・銀行	店舗等	工場・倉庫	その他	計
1972- 82年	都心区	25.4	65.0	5.2	2.9	1.5	100.0
	都心周辺区	57.8	29.6	12.1	1.2	0.7	100.0
	周辺区	87.1	5.7	2.8	5.2	△0.8	100.0
	東京区部	72.3	19.1	4.8	4.1	△0.4	100.0
1982- 92年	都心区	12.6	80.2	2.2	△6.5	11.4	100.0
	都心周辺区	47.9	42.6	3.0	△2.4	8.8	100.0
	周辺区	77.0	11.7	3.2	4.1	4.0	100.0
	東京区部	59.8	30.0	3.0	0.9	6.2	100.0
1992- 95年	都心区	6.9	87.2	1.3	△4.9	9.5	100.0
	都心周辺区	23.4	66.3	8.6	△1.6	3.1	100.0
	周辺区	63.1	27.7	3.0	6.2	0.1	100.0
	東京区部	48.0	43.1	3.7	3.2	2.0	100.0

出典：表13と同じ。

注：△はマイナス。

3) 用途別増加寄与率

地区別に算出した建物床面積の増加総量に対する用途別の寄与率の時間的変化を検討した結果は、以下のとおりである（表16）。

都心区における事務所用途の寄与率は、1972～82年には65%であったが、1992～95年には87%となった。これに対して、同地区における住宅用途の寄与率は1972～82年の25%から1992～95年には7%と大幅に低下した。住宅床面積の増加量の低下傾向も著しく、1972～82年は312haの増加量であったが、1992～95年にはわずか31haとなった。これらのことから、最近の都心区における増加床面積のほとんどは事務所用途であることがわかる。

都心区における住宅の床面積の増加量は上記のように急速に減少してきているが、そのストックは1972年の880haから1992年には1392haとなった。この期間の増加率は、都心周辺区のそれと同じ60%である。このように都心区で住宅床面積が増加したにもかかわらず、定住人口が大幅に減った¹⁰⁾のはなぜであろうか。そのひとつの理由として、増加した住宅床面積が居住用に使用されるのではなく業務用に用いられることを指摘できる。

東京都心3区のマンションを対象とした調査によれば、戸数比では約半数の住戸が事務所など非住宅用途に転用されている。マンションの所有形態別にみると、分譲マンションでは約4割が、賃貸マンションでは約6割が非住宅用途であった（東京都住宅白書 '92, p.133）。このことから、住宅床面積が増加してもその増加が人口の増加と結びついていないことがわかる。また、同時に都心区における小規模な事務所スペースに対する需要が大きいこともわかる。

都心周辺区においても住宅用途の寄与率が徐々に低下しており、かわりに事務所の寄与率が増加している。すなわち、1972～1982年の事務所の寄与率は29.6%であったが、1982～92年には42.6%、1992～95年には66%となった。このことから、都心周辺区において都心化が進展したことがわかる。

周辺区における用途別寄与率はいずれの期間も住宅用途が最大であるが、この寄与率は減少傾向を示している。これに対して、事務所の寄与率は増加している。すなわち、1972～82年には住宅の寄与率は87%であったが、1992～95年には63%になり、逆に事務所は6%から28%に増加したのである。

4) 構成比率の変化

上述のような時間的変化の結果、表17のように、都心区における総床面積に対する事務所床面積の比率は1972年の44%から1995年には69.6%に増加し

表17 東京区部における用途別床面積の構成比率 (%)

		住宅・アパート	事務所・銀行	店舗等	工場・倉庫	その他	計
都心区	1972	29.3	44.0	9.6	11.1	6.0	100.0
	1995	23.1	59.6	6.4	4.3	6.6	100.0
都心周辺区	1972	72.1	9.3	6.7	6.7	5.2	100.0
	1995	60.9	24.1	7.3	7.2	4.5	100.0
周辺区	1972	76.1	3.0	2.1	16.1	2.7	100.0
	1995	77.5	7.3	2.5	10.7	2.0	100.0
東京区部	1972	68.2	10.5	4.1	13.6	3.7	100.0
	1995	65.8	18.7	4.0	8.3	3.2	100.0

出典：表13と同じ。

た。これに対して、住宅の比率は1972年の29%から6ポイント低下して23%に、工場・倉庫の割合も7ポイント低下して4%になった。このように構成比率の変化からみても、都心区におけるオフィス化の進展が著しかったことを指摘できる。

前述のマンションのオフィス利用の調査結果を参考にして、都心区における1995年の住宅床面積の3割が実態として事務用途であると仮定して、都心区における用途別床面積の構成比率を算出すると、住宅比率は16.2%、事務所比率は66.5%となる。本稿で用いた資料では含まれていない官公庁の事務所面積を勘案すると、事務所比率はさらに高くなり、住宅比率は低くなることは明白である。

都心周辺区でも上記の都心区と同様の変化が認められる。すなわち、事務所の比率が上昇し、住宅のそれは低下したのである。とりわけ、事務所面積の比率の上昇が著しかった（1972年：9.3%、1995年：24.1%）。都心区との大きな違いは、同地区は1995年においても住宅の比率が61%と高い点である。

周辺区における事務所床面積の比率は1972年の3.0%から1995年の7.3%へと4ポイントほど上昇したが、住宅の構成比率にはほとんど変化がない（1995年の比率は77.5%）。したがって、同地区では1992～95年における事務所床面積の増加量が多かったが、それが同地区の建物総床面積に占める比重は小さかったといえよう。

3 大阪市における変化

1) 都心区のシェアの変化

表18によれば、都心区の店舗床面積のシェアは8ポイントほど低下して1995年に51.4%になったことから、拡散したといえる。これに対して、都心区の事務所床面積のシェアの変化はごくわずかである（1980年：66.4%，1995年：66.0%）。前節と同じ基準でいえば、大阪市においては事務所床面積は周辺区へ拡散したとはいえない。東京都心区におけるシェアは同期間に9ポイント低下したのと対照的である。この違いについてはIVで述べる。

2) 用途別床面積の変化

大阪市全体における事務所床面積は増加傾向が続いている。すなわち、1980～90年の年平均増加量は69haであったが、1990～95年のそれは104haに増加した（表19）。これを東京と比較するために、東京区部における事務所床面積の年平均増加量を100とした場合の大阪市のそれをもとめると、1980年代は約32、1990年代前半は約24である。このことから、両都市の増加量の差は拡大したことがわかる。

(a) 都心区における変化 床面積の増加量が（表19のなかで）最大の用途は、1980～90年と1990～95年ともに事務所である。事務所の1980年代における年平均増加量は46.5haであり、1990～95年のそれは64.8haである。したがって最近、事務所床面積の増加傾向が強まったといえる。

事務所について増加量が多いのは非木造住宅である。ところが、非木造住宅床面積の年平均の増加量は、1980年代の32.8haから1990～95年の13haと大幅に減少した。店舗の場合もこれと同様である。事務所床面積の増加量を100とした場合の、非木造住宅のそれは1980～90年には71であったが、1990

表18 大阪市における用途別床面積の都心区のシェア（%）

	木造住宅	非木造住宅	住宅計	非木造	
				事務所	店舗
1980年	4.7	14.0	7.8	66.4	59.6
1995年	4.5	15.3	10.8	66.0	51.4

出典：大阪市財政局の固定資産概要調書（家屋）により作成。

注）：大阪市に対する都心区のシェア。

表19 大阪市における用途別床面積の推移

			木造住宅	非木造住宅	住宅計	非木造	
						事務所	店舗
都心区	絶対量(ha)	1980	164	244	408	1,003	299
		1990	158	572	730	1,468	360
		1995	136	637	773	1,792	378
	増加量(ha)	1980-90	△7	328	322	465	60
		1990-95	△22	65	43	324	18
		増加指数	1980-95	0.83	2.61	1.89	1.79
周辺区計	絶対量(ha)	1980	3,307	1,502	4,809	508	203
		1990	3,042	2,888	5,930	730	277
		1995	2,887	3,509	6,396	925	357
	増加量(ha)	1980-90	△265	1,386	1,121	222	74
		1990-95	△155	621	466	195	80
		増加指数	1980-95	0.87	2.34	1.33	1.82
大阪市	絶対量(ha)	1980	3,471	1,746	5,217	1,511	502
		1990	3,200	3,460	6,660	2,198	637
		1995	3,023	4,146	7,168	2,717	735
	増加量(ha)	1980-90	△271	1,714	1,442	687	134
		1990-95	△177	686	509	519	99
		増加指数	1980-95	0.87	2.37	1.37	1.80

出典：表18と同じ。

注)：△はマイナス。

～95年にはわずかに13となった。こうしたことから、1980年代は大阪都心区ではマンションを主体とした住宅建設が事務所用建物と比較しても活発であったが、1990～95年には事務所建設は依然として活発であったが、住宅建設は停滞したといえよう。

上述のことから、都心区においては1980年代には事務所のほかにマンション建設も多かったが、1990～95年には事務所のみ増加が顕著になり、事務所以外の用途の床面積の増加はきわめて少なくなったと要約できる。

(b) 周辺区計における変化 両期間ともに増加量が最大の用途である非木造住宅床面積の1980年代と1990～95年の年平均の増加量には大きな差は

ない。市域全体のこの面積の増加に対する周辺区計の寄与率（表は省略）は、1980年代の80.9%から1990～95年の90.6%と増大した。

周辺区計における事務所床面積の年平均増加量は1980年代の22.2haから1990～95年の39haと増加した。市域全体の同面積の増加に対する寄与率も、1980～90年の32.3%から1990～95年には37.6%と増加した。周辺区のなかで、事務所床面積が多いのはJR新大阪駅がある淀川区である¹²⁾。

4 名古屋市における変化

1) 都心区のシェアの変化

事務所・店舗のシェアは1981年の55.3%から1995年には4.5ポイント低下して50.8%になった（表20）。したがって、事務所・店舗は周辺区へ拡散したといえる。しかし、使用した資料では事務所と店舗が区別されていないので、事務所床面積が拡散したかどうかは不明である。事務所・店舗以外の用途のシェアの変動は2ポイント未満であるので、事務所・店舗床面積の拡散が大きな変化といえる。

2) 用途別床面積の変化

(a) 都心区における変化 1981～91年と1991～95年の両期間において、事務所・店舗の床面積の増加量が最大であった（表21）。1991～95年の年平均増加量は、1981～91年のその約2倍の34haを示している。

非木造住宅の年平均増加量を算出すると、1981～91年は15ha、1991～95年は17.5haであり、微増しているといえる。これは東京と大阪の都心区ではみられなかったことである。

事務所・店舗と木造・非木造の住宅・アパート（以下では、住宅と略す）の床面積の絶対量を比較すると、1981年には後者のほうが多かったが、1995

表20 名古屋市における用途別床面積の都心区のシェア (%)

	木 造		非 木 造			植・林造
	住 宅	工 場	事務所・店舗	住宅・アパート	工場・倉庫	住宅・アパート
1981年	13.7	12.6	55.3	12.4	12.2	13.2
1995年	12.0	12.5	50.8	12.9	12.8	12.4

出典：名古屋市の課税資料より作成。

注1)：木造・非木造の住宅・アパートは木造の住宅と非木造の住宅・アパートの計である。

2)：名古屋市に対する都心区のシェア。

表21 名古屋市における用途別床面積の推移

			木 造		非 木 造			木造・非木造
			住 宅	工 場	事務所・店舗	住宅・アパート	工場・倉庫	住宅・アパート
都 心 区	絶対量(ha)	1981	403	18	531	188	154	591
		1991	373	12	707	338	192	710
		1995	344	9	843	408	206	752
	増加量(ha)	1981-91	△41	△6	176	150	28	119
		1991-95	△29	△3	136	70	14	42
	増加指数	1981-95	0.85	0.50	1.59	2.17	1.34	1.27
周 辺 区	絶対量(ha)	1981	2,546	125	430	1,333	1,109	3,879
		1991	2,578	81	628	2,229	1,285	4,808
		1995	2,533	63	818	2,747	1,405	5,290
	増加量(ha)	1981-91	32	△44	198	896	176	929
		1991-95	△45	△18	190	518	120	482
	増加指数	1981-95	0.99	0.50	1.90	2.06	1.27	1.36
名 古 屋 市	絶対量(ha)	1981	2,949	143	961	1,521	1,263	4,470
		1991	2,951	93	1,335	2,567	1,477	5,518
		1995	2,877	72	1,661	3,165	1,611	6,042
	増加量(ha)	1981-91	2	△50	374	1,046	214	1,048
		1991-95	△74	△21	326	588	134	524
	増加指数	1981-95	0.98	0.50	1.73	2.08	1.28	1.35

出典：表20と同じ。

注1)：木造・非木造の住宅・アパートは木造の住宅と非木造の住宅・アパートの計である。

2)：△はマイナス。

年には前者のほうが後者を上回った。この変化は都心化の表れといえよう。前述の大阪都心区では、すでに1980年において事務所床面積は住宅計の床面積の約2.5倍であった。この違いも、名古屋都心区における実質的なCBDの面積の割合の低さが影響していると考えてよい。このような違いはあるにしても、名古屋市の場合も、都心区全体としては、居住機能の相対的な低下、事務所機能を中心とする業務機能の上昇を指摘できる。

(b) 周辺区における変化 周辺区で増加量が最大の用途は両期間ともに、非木造の住宅である。この増加量は名古屋市全体の増加の9割近くを占めている。木造・非木造の住宅床面積の1981～91年における年平均増加量は92.9haであり、1991～95年のそれは120haである。このことから、名古屋市の周辺区では住宅機能の増加傾向が認められるとあってよい。

非木造の住宅について、増加量が多いのは事務所・店舗である。1991～95

年における事務所・店舗の年平均増加量は47.5haであり、1981～91年のその2.4倍である。したがって、1991～95年の周辺区における事務所・店舗の増加量は1980年代とくらべると著しくなったといえてよい。しかし、その増加量は同地区における非木造の住宅の増加量と比較するとわずかである。

5 まとめ

本章で述べた諸変化の要約は、以下のとおりである。

- ① 東京区部における1980年代後半以降の事務所床面積の増加は著しい¹³⁾。大阪でも同様の増加傾向が認められるが、東京の増加量との差は大きく、またこの差は1990年代前半に拡大した。こうした都市間の差は、事務所床面積のストックからみた3都市間の格差が拡大¹⁴⁾したことにも表れている。
- ② 地区別シェアの変化からみて、事務所床面積の都心区からの拡散傾向が明白であるのは東京区部である。名古屋市の場合はこれが推定されたが、大阪市ではこれは認められない。
- ③ 都心区における1990年代前半の事務所床面積の増加は、それ以前とくらべると著しいことは、3都市に共通している。これに対して、東京と大阪の都心区では住宅床面積の増加は著しく少なくなっている。このような動向を反映して、東京都心区における建物総床面積に占める実際の住宅用途の床面積比率は、1995年には16.2%未満になった。
- ④ 周辺区における住宅床面積の対中心市の増加寄与率が高いことは3都市に共通している。ただし、周辺区における住宅床面積の増加量は東京と大阪では鈍化している。

周辺区における事務所床面積の増加量は1990年以降に多くなってきていることも3都市に共通している。これはとくに東京周辺区で顕著であり、1992～95年の増加量は都心区のそれを上回った。しかし、同周辺区における総床面積に占める住宅の比率に大きな変化を及ぼすほどのことはなかった。

IV おわりに

小論の分析結果の要点は、ⅡとⅢの「まとめ」のとおりである。本稿のおわりにあたり、つぎの2つについて若干の検討をおこなう。第1は、ⅡとⅢ

で把握された3都市間の差異についてであり、第2は住居系用途地域における事務所立地についてである。

第1の3都市間の主要な差異は、つぎの3点に整理できる。

①Ⅱで述べた東京の都心周辺区における都心化の進展とこれに対する大阪市の都心周辺区の動向の違い、②Ⅲで述べた都心区や市域全体における事務所床面積の増加量の3都市間の差、③事務所床面積の都心区からの拡散傾向に関する東京区部と大阪市の違い。

このような3都市間でみられた差異は、基本的には中枢管理機能あるいはホワイトカラーの集積量を指標とした3都市間の都市階層の違いにもとづくと考えてよい。さらに言えばこれらの差異は、1970年代以降の日本の産業構造・職業構造の変化とも関連した中枢管理機能やホワイトカラー雇用の全国における空間的展開（いわゆる東京一極集中など）を反映したものであると見てよい。

上述の①と③の差異については、成田（1995）が指摘したように、東京区部の多心型構造、大阪市の1軸型という都市空間構造の違いも関係していると考えられる。なお、③の違いの要因として、事務所立地に関する法的規制の都市（都心周辺地区）間の差異が考えられるが、後述するように、この場合の主たる法的規制といえる用途地域制に関する東京区部と大阪市の差異は小さいと思われる。つまり、大阪市の都心周辺地区における事務所立地が相対的に少ないのは、そこにおける事務所立地が規制されているためではないと判断されるのである。

第2の点に関する状況を示す東京区部における調査結果はつぎのとおりである。東京の中心8区内で1986～1991年に増加した事務所床面積のうち、住居系用途地域（住居専用地域と住居地域）において増加した床面積の割合は12%であった（東京都市白書'96）。また、上記の8区内で1981～86年にオフィス以外の建物用途から転換してオフィスとなった約581ha（敷地面積）の従前の用途地域のなかで、住居系用途地域の占める割合は17%であったが、1986～91年には28.8%に増加した（東京都市白書'91, p.72）。

このような住居系用途地域における事務所立地が法的に可能だったのは、すべての事務所の建築が禁止されていた「第1種住居専用地域」に指定されていた面積が少なかったためである。すなわち、東京都心4区（本稿の都心3区と新宿区）内のこの面積は、4区の面積の2%（113ha）にすぎなかった（東京都都市計画局総合企画部都市整備室編, 1991b, p.45）。

住居系用途地域における事務所立地は、程度の差はあれ、他の2都市においてもみられるであろう。このような事務所立地が定住人口の減少をもたらす一因と考えてよい。実際に、東京都心部の1980年代後半における事務所の増加量と夜間人口の減少を町丁別に調べた結果、人口減少が著しい町丁と事務所増加が多かったそれと同一であることが見いだされている（東京都市白書 '91, pp.75-78）。

1992年に都市計画法と建築基準法が改正され、用途地域制度の変更があった。旧制度では事務所立地が全面的に禁止されていた地域は「第1種住居専用地域」のみであったが、新制度におけるこれと同様の事務所立地禁止地域¹⁵⁾は、「第1種住居専用地域（低層住居専用地域）」と「第1種中高層住居専用地域」の2種となった。各都市はこの新用途地域制に基づいて1996年6月までに地域の指定替えを行った。この指定替え後の、3都市における上記の事務所立地禁止地域である2種の地域の合計面積とその都市面積に対する割合は、東京区部：22700ha, 39%, 大阪市：353ha, 1.7%, 名古屋市：6140ha, 20.4%である¹⁶⁾。

大阪市では当該面積がきわめて少ないが、これにはつぎの2つのことが関係している。ひとつは、旧制度における事務所立地禁止地域である「第1種住居専用地域」に指定された地域は市内になかったことである。いまひとつは、旧「第2種住居専用地域」を、床面積1500㎡以下の事務所が一定の条件で立地可能な「第2種中高層住居専用地域」とすることを基本方針としたからである（小高, 1996）。要するに、大阪市ではもともと事務所立地禁止地域の指定はなく、今回の改正にあたってその指定を積極的にしなかったのである。これに対して東京都は、区部における小規模事務所の建築が可能な旧「第2種住居専用地域」のほとんどを事務所立地禁止地域である「第1種中高層住居専用地域」に指定した¹⁷⁾こともあって、当該面積が比較的広いのである。

こうした両都市における都市計画の差異には、住居系用途地域における事務所立地による人口減少の深刻さの違いも影響していると考えられるが、土地利用（機能立地）に関する基本的な都市政策の違いがその根底にあるように思われる¹⁸⁾。

前記のように、事務所立地禁止地域の対市域面積比率はさまざまであるが、3都市のいずれにおいてもこの比率は4割未満である。したがって、これらの都市における事務所スペースに対する需要が今後も続くとすれば、事務所

立地によって人口減少がさらに生じるといってよい。

地域社会が最良とする事務所立地のパターンは、自由な事務所立地によっては実現しないであろうということが指摘されている（Alexander, 1979）が、この指摘は事務所立地の自由度が高い日本の大都市にもあてはまるといってよい。

〔付 記〕

本稿におけるデータ集計の一部は、菅谷泰尚氏（日本交通公社）と岡野裕美さん（大阪市大文学部学生）の協力を得た。また資料の収集に際しては、川端健一氏（大阪市役所）と佐久間博氏（名古屋市役所）にお世話になった。記して、感謝いたします。

〔注〕

- 1) 大都市圏の周辺地域の範囲は1980年における5%通勤圏である（富田・菅谷, 1995を参照）。
- 2) 京阪神圏全体における1980年代の販売職就業者の増加数の79%を大阪都心3区が占めていた。つまり、販売職は大都市圏レベルにおいても大阪都心区における増加が顕著であった。
- 3) 1990年の大都市圏周辺地域における技能・生産職の比率は、東京圏：32.9%、京阪神圏：36.3%、名古屋圏：44.7%であり、名古屋圏の比率はかなり高い。一方、同地域におけるホワイトカラー比率は、東京圏：36.6%、京阪神圏：33.7%、名古屋圏：29.4%であり、名古屋圏の比率は低い。これらのことから、名古屋圏の周辺地域における技能・生産職の比率の相対的な高さが影響しているといってよい。
- 4) 1980年代に開店した第2種大型店の店舗面積の場合、大阪市に対する都心区のシェアは39.2%であり、1970年代以前に開店したその23.9%を上回る。
- 5) 東京についての資料は固定資産課税資料によらずに、これをもとに集計したデータが記載されている東京都企画審議室調査部編（1993, 1996）などによった。
- 6) 住居用途であるマンションの一部が、実際には事務所などに利用されている場合も、そのマンションの課税資料上の用途は住宅のままである。
- 7) たとえば、1990年の大阪市における木造の事務所床面積は56haであった。事務所用途の総床面積は2254haであるので、これに占める割合はわずか2.5%である。なお、東京区部の事務所床面積には木造の事務所も含まれている。
- 8) 要因は時期による違いがあることが指摘されている（東京都市白書'94, pp.125-126）。すなわち、1975～80年はオフィス従業者の一人当たりの床面積の要因が最大であるが、1980～85年は従業者の増加によるところが大きく、オフィス従業者率の増加要因もかなり大きい。1985～90年にはオフィス従業者の一人当たりの床面積の要因が最大である。

- 9) 1982～92年において事務所床面積が100ha以上の増加を示した7区とその増加量はつぎのとおりである(東京都企画審議室調査部編, 1996)。港区:456ha, 千代田区:369ha, 中央区:252ha, 新宿区:171ha, 渋谷区:122ha, 豊島区:112ha, 品川区:102ha。これらの7区のなかで, 増加量が上位の3区は都心区であり, これにつづいて増加量が多い3区は都心周辺区に属す。7区のなかで周辺区に属す区は品川区のみである。
- 10) 両区の増加量は同期間の千代田区(増加量:116ha), 中央区(94ha), 新宿区(98ha)における増加量を上回っていた。
- 11) 都心3区の常住人口は1970年の40.2万人から1990年の26.3万人と, 13.9万人減少した。減少率は35%である。
- 12) 淀川区の1995年における事務所床面積は195haであり, 周辺区計の21%を占めていた。また同区は, 1980年代の周辺区計の事務所床面積の増加量の34%を占めていた。
- 13) 1980～89年に区部で増加した事務所床面積(1506ha)は, 1989年におけるすべての業務核都市(横浜市, 川崎市, 千葉市などの7市)の事務所床面積のストック(1540ha)とほぼ同じであった(東京都都市計画局総合企画部編, 1990)。なお, 東京圏(1都3県)における東京区部の事務所・店舗等の床面積のシェアは, 1985年にはそれぞれ48.6%であったが, 1992年に46.0%になった(国土庁編, 1996)。
- 14) 1980年の大阪市の事務所床面積は名古屋市のその約1.7倍, 東京区部のストックは大阪市の約2.2倍であったが, 1995年には大阪市のストックは名古屋市のその約1.9倍, 東京区部のストックは大阪市の約2.9倍になった。なお, 名古屋市の事務所床面積は, 事務所・店舗の床面積の9割が事務所床面積と仮定して算出した。
- 15) 新用途地域制では, 特別用途地区のひとつとして中高層階住居専用区が新設された。これは住宅と店舗・事務所が併存する都心周辺部において, 中高層階の建物を建てようとするときに中高層階部分は住宅に限定するという立体的な用途規制である(小高, 1996)。これによって, 都心周辺部に住宅供給を増加させようとするものである。しかし, 土地の価格を反映した住宅価格の高さなどから, 一般勤労者用の住宅供給にどれほど寄与するかは疑問である。
- 16) 3都市における「第1種住居専用地域」と「第1種中高層住居専用地域」の面積はつぎのとおりである。東京区部:約12,300ha, 10,400ha。大阪市:0ha, 353ha。名古屋市:5,201ha, 939ha。
- 17) 東京区部における旧用途地域の「第2種住居専用地域」は11,900haであり, このなかで「第1種中高層住居専用地域」には10,400haが指定された(東京都市白書'96)。
- 18) 大阪市よりも住居系用途地域における事務所立地による人口減少は少ないと考えられる名古屋市では, 旧「第2種住居専用地域」の面積の約4割が「第1種中高層住居専用地域」に指定された。このことから, 旧「第2種住居専用地域」の「第1種中高層住居専用地域」への指定替えの中心市間の差異は, 中心市のオフィス集積量にもとづく中心市の階層とは関係がないことを指摘できる。

〔文 献〕

- 牛島千尋（1992）：東京の産業構造の再編成。高橋勇悦編『大都市社会のリストラクチャリング』日本評論社，39-60。
- 大阪市立大学経済研究所編（1990）：『世界の大都市 7 東京 大阪』東京大学出版会。
- 国土庁編（1996）：『平成8年版 首都圏白書』大蔵省印刷局。
- 小高 剛（1996）：都市計画—規制と参加—。都市問題研究，48-3，18-31。
- 児玉 徹（1990）：東京・大阪における住宅建設の動向と課題。大阪市立大学経済研究所編：『世界の大都市 7 東京 大阪』東京大学出版会，119-153。
- 住信基礎研究所編集（1994）：『オフィス白書』ぎょうせい。
- 谷口 丞（1992）：都心地域における業務機能の構成。日本都市計画学会編『東京大都市圏』彰国社，59-81。
- 田辺 裕編著（1996）：『職業からみた人口』大蔵省印刷局。
- 東京都企画審議室調査部編（1993）：『データファイル 東京の事務立地』東京都。
- 東京都企画審議室調査部編（1996）：『東京の土地 1995』東京都。
- 東京都住宅局総務部住宅政策室編（1992）：『東京都住宅白書 '92』東京都。
- 東京都住宅局総務部住宅政策室編（1996）：『平成7年度 東京都住宅白書』東京都。
- 東京都都市計画局総合企画部編（1990）：『東京集中問題調査報告書』東京都。
- 東京都都市計画局総合企画部都市整備室編（1991a）：『東京都市白書 '91』東京都。
- 東京都都市計画局総合企画部都市整備室編（1991b）：『東京集中問題調査委員会報告』東京都。
- 東京都都市計画局総合企画部都市整備室編（1994）：『東京都市白書 '94』東京都。
- 東京都都市計画局総合企画部都市整備室編（1996）：『東京都市白書 '96』東京都。
- 富田和暁（1984）：東京大都市圏における職業別就業者の空間的動向。横浜国立大学人文紀要第1類（哲学・社会科学），30，1-31。
- 富田和暁（1994a）：8大都市圏における第3次産業の空間的分布の変化—197～1991年—。横浜国立大学人文紀要第1類（哲学・社会科学），40，1-26。
- 富田和暁（1994b）：日本の三大都市圏における構造変容。高橋伸夫・谷内 達編：『日本の三大都市圏』古今書院，12-29。
- 富田和暁（1995）：『大都市圏の構造的変容』古今書院。
- 富田和暁・菅谷泰尚（1995）：3大都市圏における職業別就業者の空間的分布の動向—1970～1980年の分析—。横浜国立大学人文紀要，第1類（哲学・社会科学），41，13-39。
- 中林一樹（1990）：東京の地価と都市構造の変化。石田頼房編『大都市の土地問題と政策』日本評論社，45-79。
- 成田孝三（1992）：世界都市化と二都問題。日中地理学会議編訳『アジアの都市と人口』古今書院，165-182。
- 成田孝三（1995）：『転換期の都市と都市圏』地人書房。
- 林 上（1988）：名古屋市都心部における事務所ビルの立地動向と事務所機能の集積パターン

ン。名古屋大学教養部『東海研究Ⅲ』, 111-134.

Alexander, I. (1979) : Office Location and Public Policy. アレキサンダー著,
伊藤喜栄・富田和暁・池谷江理子訳 (1989) : 『情報化社会のオフィス立地—事務所
の配置と公共政策—』 時潮社。