

たましん地域経済研究所レポート

多摩地域における都市空間構造の変化

2000 年代に入ってから既に 20 年が過ぎた。今回のレポートでは、この 20 年間を振り返り、その間に起こった様々な変化を「多摩地域」と「都心」という空間的な観点から見ていく。普段、私たちが感じている変化は僅かずつであるが、20 年間の変化の蓄積をデータとして眺めると非常に大きいことに気付かされる。

都市空間構造の変化を描く 3 つのキーワード

ここでは、2000 年以降の多摩地域と都心の都市空間構造の変化について、①プラットフォームビジネス、②製造業、③ワーク・ライフバランスという 3 つのキーワードから見ていく。これらのうち、①と②は産業に関する変化、③は人々の働き方や意識の変化である。

最初のキーワードは、「プラットフォームビジネス」だ。プラットフォームビジネスとは、他の商品やサービスが流通する基盤を提供するビジネスのことで、Google や Amazon などがある。ICT イノベーションによって、より高品質かつ低コストなサービスが全国至るところで展開できるようになり、これまでローカルな市場で展開していたビジネスは、より広域にサービスを展開する企業によって、急速に市場を奪われてしまった。それまで地理的に分散していたローカルな市場は全国的あるいは国際的に統合され、「一人勝ち市場」に様変わりしたか、あるいはその収益の一部を吸収された。

ここで着目したいのは、プラットフォームビジネスを展開する企業が空間的に都心に一極集中していることである。プラットフォームビジネスの典型は、情報通信業であるが、情報通信業の 23 区への一極集中は圧倒的だ。1999 年から 2016 年までに、国内の情報通信業の従業者数は約 58 万人増加したが、そのうち 23 区の増加数は約 44 万人であり、増加分の 76% を占めている（表 1）。過去 20 年の日本の情報通信業の成長は、ほとんど 23 区で起こったと言っても過言ではない。このような集中化は、そこに新たな人材と企業を呼び寄せる形でフィードバックを伴ってますます強化される。これが近年の都心と多摩地域の都市空間構造に決定的な影響を与えている。

表 1 情報通信業従業者数の変化

単位：人

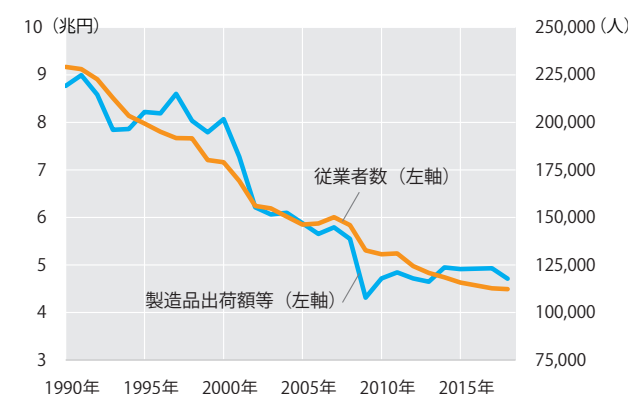
	1999 年	2016 年	増加数
全国	1,060,157	1,642,042	581,885
23 区	367,247	810,679	443,432
多摩地域	37,307	38,687	1,380

出所）総務省「事業所企業統計調査」、総務省「経済センサス活動調査」

2 つ目のキーワードは、「製造業」である。多摩地域の製造業の製造品出荷額と従業者数の減少は著しい（図 1）。2000 年前後より、大企業、中小企業を問わず、工場の地方移転が進んだ。これまで多摩地域の安定した雇用を支えていた製造業の雇用が減少したことで、働く場としての多摩地域の役割は弱くなっている。

製造業がなぜ重要かといえば、それが地域の外からお金を稼ぐことができる産業だからである。例えば、サービス業の市場規模は、一般に近隣の人口や所得の規模に制約を受けており、それを越えることはない。

図 1 多摩地域製造業の製造品出荷額等・従業者数

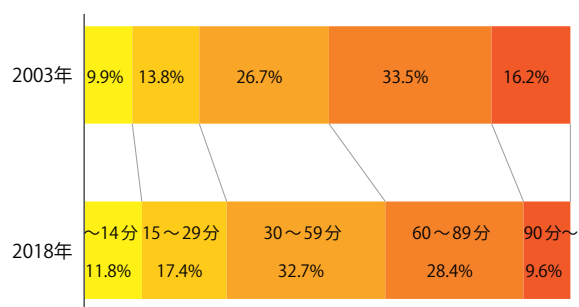


出所）経済産業省「工業統計調査」ほか

しかし、製造業の需要は地域を越える。そして、地域を越えて稼いだお金が中間取引や従業員への給与として支払われることで地域内に循環する。製造業のように地域外の需要を獲得する産業を経済学では「基盤産業」と呼ぶが、この基盤産業がもたらす波及効果は、地域経済の存立にとって不可欠である。製造業の雇用の減少は、多摩地域の経済を乗数的に減少させることを意味する。

最後のキーワードは「ワーク・ライフバランス」である。多摩地域に居住する女性の大学進学率（20歳人口に占める大学在学者）は、2010年には63.0%となり、それまでの過去10年間で17.4ポイントも上昇した。それに伴って、女性の働き方も変化し、結婚・出産後も働き続けることが一般的なライフスタイルとなってきた。今では共働きの夫婦が多数派となり、かつてのような「男性が会社でがむしゃらに働き、女性は内助の功」という時代ではなくなった。子どもを抱える共働き夫婦にとって、ワーク・ライフバランス意識の高まりは必然の帰結

図2 多摩地域居住者の通勤時間



出所) 総務省「住宅・土地統計調査」

2040年の多摩地域に向けて

しかし、これらの変化を悲観的に捉えても仕方ない。多摩地域に関するネガティブな統計は、人々がそれぞれに合理的な行動を採ったことによって表れたパターンだからだ。私たちが考えるべきことは、このパターンを前提とした上で、これからの将来に向けて如何に地域をデザインしていくかである。ただし、単に他の地域の付加価値を奪って多摩地域に移転する「ゼロサム」的な発想ではなく、「プラスサム」で付加価値を付け加えていかなければならない。そのために必要なことは、「地域資源の有効活用」や「地域課題の解決」である。多摩地域に眠る資産や課題を掘り起こして、価値に変えていくためにどのようなビジョンを描けるかが問われている。

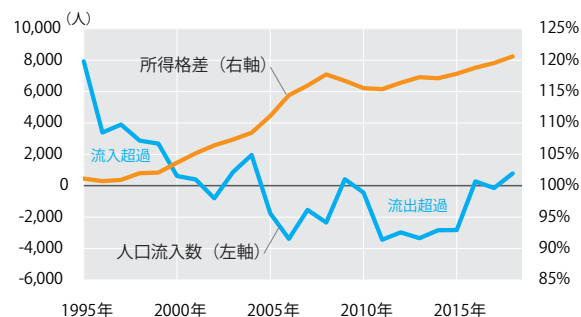
筆者は、多摩地域の特徴は「学」にあると考える。国内有数の大学・研究機関の集積、高い進学率、市民の学

である。

ワーク・ライフバランスの意識変化は、都市空間の中に通勤時間の短縮という形で現れている。統計データを見ると、多摩地域における通勤時間が60分以上の長時間通勤者の割合は、明らかに減少している（図2）。ワーク・ライフバランスは、居住地選択において、世帯あたりの通勤時間を短縮するために多少地代が上昇しても通勤に有利な地を選択する傾向を強めると考えられる。

これら3つのキーワードを合わせてみると、2000年以降に多摩地域と都心の関係がどのように変化してきたか理解できる。都心へのプラットフォームビジネスの集中、多摩地域からの製造業の撤退、そして通勤地への近接性を重視する居住意向。これら要因間の相互作用によって、都心部への産業・人口の強力な集積のフィードバックが生じた結果、都心一極集中が加速し、多摩地域から都心への人口流出超過と所得格差の拡大が生じたと考えられる（図3）。

図3 多摩地域の23区に対する人口純流入数・所得格差



出所) 総務省「市町村課税状況等の調」、東京都「人口の動き」

びへの高い意識。これらの資源を活かして、産業に付加価値を付けることが有力な方策になると考えている。

そして、もう一つ重要なのは、それを実現させるための仕組みを作ることだ。多摩地域全体のポテンシャルは十分大きいにもかかわらず、意思決定主体が小さく分断されすぎている。特に、行政区界をまたがる広域的な課題に対応していくことが難しい。これは深刻な課題であり、多摩地域に必要な施策の実現を妨げているように思われる。

これからさらに20年先の2040年を見据えたとき、これらの難しい課題を前に、私たちに残された時間はそれほど多くないことに気付く。私たちはこれからどのような多摩地域を創っていけるだろうか。（中西英一郎）

景況ダッシュボード

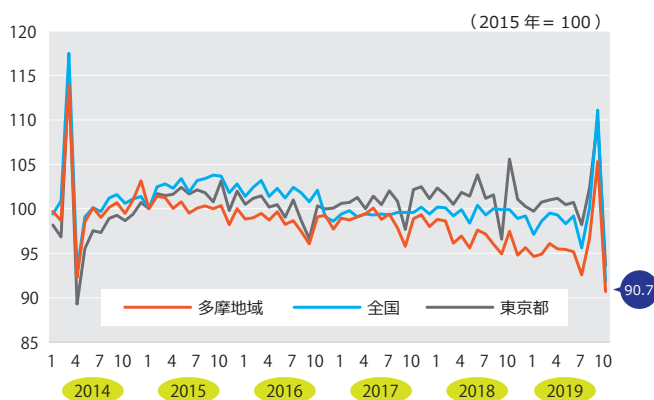
ダッシュボードとは「計器盤」を意味しており、様々な経済指標を飛行機の計器盤のように見立てて、多摩地域の景気がどのように動いているのかを読み解きます。

総評

多摩地域の景気は、減速の兆しが見られる。

多摩地域の景況感は、減速の兆しが見られている。製造業の減速が見られるほか、消費税率引上げによる消費マインドの落ち込みが見られる。米中貿易摩擦や EU 離脱問題、中東情勢の悪化など、世界経済の不確実性が高まる中、今後の経済の動向に一層の注意を払う必要がある。

今月の指標



百貨店・スーパー販売額（季節調整値、指数）

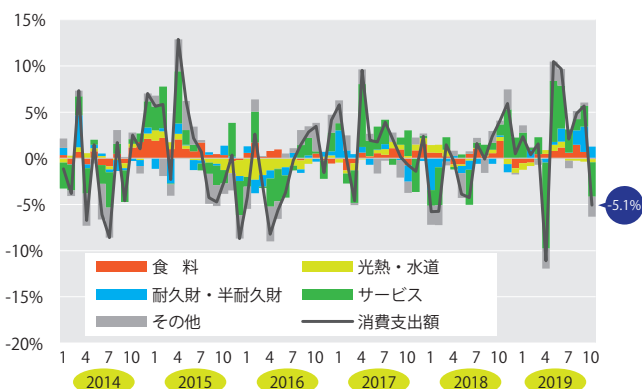
多摩地域の百貨店・スーパー販売額は、2019年10月の消費税率引上げを受け、駆け込み消費とその反動減が見られる。これは、主に百貨店の影響であり、スーパーの販売額は軽微な影響に留まっている。

出所) 経済産業省「商業動態統計調査」

東京都 家計消費支出 (2人以上世帯、前年同月比 ※除く住居等)

東京都の家計消費支出は、2019年10月に前年比マイナスとなった。前回増税時の2014年4月は、その後数ヶ月間継続的に消費が落ちており、今後の動向が注目される。

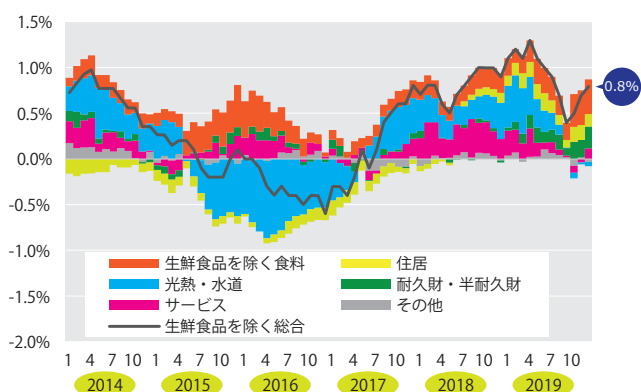
出所) 東京都「生計分析調査」



東京都特別区 消費者物価指数 (コア CPI、前年同月比)

東京都特別区の消費者物価指数は、プラス幅が縮小傾向から拡大傾向へと転じた。消費税率引上げや火災保険料の値上げにより物価が押し上げられた一方、保育料の無償化や携帯電話料金の値下げは物価を押し下げる要因となっている。

出所) 総務省「消費者物価指数」



たましん中小企業景況調査報告

たましん地域経済研究所
ホームページでは、さらに詳細な
データを掲載しています。

多摩信用金庫では、多摩地域で事業を営む約 1,200 先の企業にご協力をいただき、事業の動向に関するアンケート調査を実施しています。今回は、2019 年 12 月期の景況についてご報告します。

調査概要

1. 調査実施日 2019 年 11 月 7 日～11 月 29 日
2. 調査方法 調査員による聞き取り調査
3. 調査対象 多摩信用金庫のお取引先 1,166 先
4. 回答先数 1,162 先 (回答率 99.7%)
5. 回答先内訳 右表のとおり

	全業種		製造業		卸売業		小売業		サービス業		建設業		不動産業	
	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率
1～4人	357	31%	55	17%	25	26%	107	56%	80	30%	42	22%	48	55%
5～9人	267	23%	65	20%	29	30%	38	20%	49	19%	63	33%	23	26%
10～19人	194	17%	85	26%	21	21%	11	6%	21	8%	45	24%	11	13%
20～29人	88	8%	34	10%	8	8%	4	2%	20	8%	13	7%	1	1%
30～39人	52	4%	25	8%	1	1%	4	2%	16	6%	6	3%	0	0%
40～49人	43	4%	19	6%	1	1%	6	3%	9	3%	5	3%	3	3%
50～99人	97	8%	29	9%	8	8%	13	7%	36	14%	10	5%	1	1%
100人～	64	6%	20	6%	5	5%	0	0%	33	13%	5	3%	1	1%
合計	1,162	100%	332	100%	98	100%	191	100%	264	100%	189	100%	88	100%

業況DI

業況DIとは、自社の業況が「良い」と回答した企業の割合から、「悪い」と回答した企業の割合を引いた値である。プラスであれば、現在の業況を「良い」と認識している企業が多いことを意味している。(ただし、「季節調整法」という手法を用いて、DIの季節的な傾向を除いている。)

今期の全業種業況DIは、前期より2ポイント減のマイナス1となった。4四半期連続の後退となり、景況感の悪化が見られる。来期は、今期より1ポイント増の0となる見通しである。

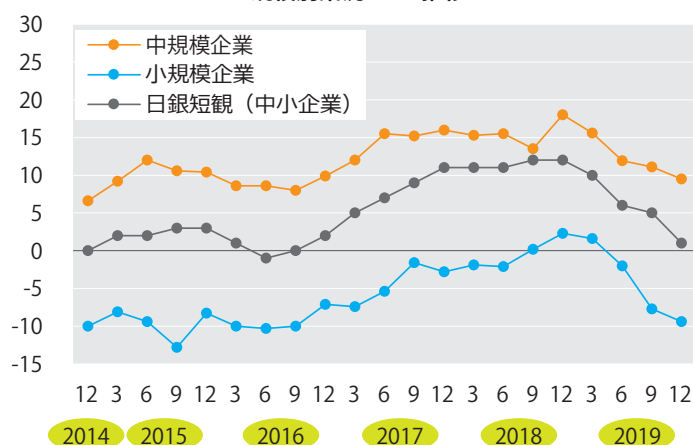
規模別に見ると、中規模企業では、1ポイント減のプラス10、小規模企業では1ポイント減のマイナス9と、どちらもわずかに悪化している。中規模企業の景況感、プラス圏ではあるものの、後退が続いている。

業種別の業況DIでは、卸売業が9ポイント減のマイナス8、不動産業が9ポイント減のマイナス4と、どちらも不調に転じている。製造業は4ポイント減となり、やや好調感を弱めた。サービス業、建設業では、ほぼ横ばいとなっている。来期は、建設業を除く業種で改善する見通しである。

※ 本調査では、製造業・建設業は従業員20人以上の企業を中規模企業、卸売業・小売業・サービス業・不動産業は従業員5人以上の企業を中規模企業と定義している。

	2019年 6月期	2019年 9月期	2019年 12月期	変化幅	2020年 3月期 (見通し)	変化幅
全業種	5	1	-1	-2	0	+1
中規模	12	11	10	-1	12	+2
小規模	-2	-8	-9	-1	-10	-1
製造業	8	4	0	-4	1	+1
中規模	13	10	10	0	10	0
小規模	5	2	-6	-8	-5	+1
卸売業	-1	1	-8	-9	-6	+2
中規模	1	-1	-6	-5	-4	+2
小規模	-7	5	-12	-17	-11	+1
小売業	-14	-22	-18	+4	-15	+3
中規模	-6	-2	-1	+1	1	+2
小規模	-22	-38	-31	+7	-28	+3
サービス業	8	7	6	-1	7	+1
中規模	18	18	17	-1	17	0
小規模	-15	-18	-19	-1	-18	+1
建設業	16	9	11	+2	7	-4
中規模	41	34	27	-7	32	+5
小規模	9	3	7	+4	1	-6
不動産業	7	5	-4	-9	4	+8
中規模	14	15	3	-12	20	+17
小規模	2	-5	-8	-3	-9	-1
日銀短観 (中小)	6	5	1	-4	-4	-5

規模別業況DIの推移



お客さまのコメント

製造業

- ・ リモートワークへの切替を検討しており、働き方改革に対応できるよう動いている。(立川市、出版・印刷業)
- ・ 補助金が支給され新しい設備の導入予定もあり、生産性の向上が期待できる。(羽村市、航空機部品製造業)
- ・ 海外展開の構想が具現化しつつあり、販路拡大にチャレンジしていきたい。(八王子市、製麺・惣菜等食品製造業)
- ・ メイン取引先からの受注が減少している。展示会等に積極的に出店し売上確保につなげたい。(日野市、精密部品加工業)

卸売業

- ・ 利幅の確保ができるよう採算を意識した受注を心掛けている。(立川市、建築材料卸売業)
- ・ 付加価値のある商品を展開し、新規顧客の獲得に努める。(武蔵野市、作業服卸売業)
- ・ キャッシュレス決済機能を充実させていく方針。売上を増加させるため販路拡大を行っていく。(東村山市、絵本卸売業)
- ・ 材料費の高騰が、資金繰りを圧迫している。(八王子市、材木卸売業)

小売業

- ・ 自社で商品券を発行したり、プレミアム商品券を取扱うことで集客を伸ばす。(国分寺市、衣料品小売業)
- ・ 消費税率上げだけでなく、食品表示に関しても変更があり大変である。(調布市、和菓子小売業)
- ・ 訪日外国人の一見客が多く、売上が安定しない。(三鷹市、酒類小売業)
- ・ 台風の影響により青果仕入れ単価の上昇が懸念される。当面は収益の悪化が予想される。(武蔵野市、青果小売業)

サービス業

- ・ 看護師の確保を行ったことで保険点数をあげることができ、収入が増加している。(町田市、病院)
- ・ 業況に変化はないが、後継者の育成が課題となっている。(福生市、介護事業)
- ・ オリンピック後の景気後退を懸念している。(武蔵村山市、ホテル)
- ・ 消費税率上げによる駆け込み需要の反動で、小型自動車を中心に売上が伸び悩んでいる。(立川市、自動車電装品修理業)

建設業

- ・ 今後防犯などの意識が高まることが予想され、当社にも良い影響があるのではと期待している。(八王子市、防犯・防災設備工事業)
- ・ オリンピックに向けて公共工事も増加しており、都内では民間受注も多い。そのため人の確保が課題となっている。(日野市、建設・土木工事業)
- ・ 働き方改革の影響により、稼働日数が減少し売上も減少している。(小平市、土木工事業)
- ・ 瓦屋根の家が少なくなっており、需要も減少してきている。(府中市、屋根工事業)

不動産業

- ・ 学生向け賃貸物件を丁寧なサービスで提供する事で、口コミから顧客獲得につなげたい。(国分寺市、不動産仲介業)
- ・ 商品物件の選別が売上に直接つながるため、積極的に進めていきたい。(八王子市、不動産代理業)
- ・ 消費税率上げによる影響は少ないが、民法改正の影響は大きい。(武蔵野市、不動産仲介・管理業)
- ・ 土地仕入資金の調達が可能だが、建築資金の資金繰りが厳しいため、物件仕入れに躊躇してしまう。(多摩市、不動産管理業)

株式会社高島ビル・From One's Heart 株式会社 GEN HOSTEL 株式会社

高島氏が代表取締役を務める3つの会社は、それぞれ立川駅南口の不動産管理、「立川ワシントンホテル」の経営、武蔵小金井駅のホステル「Wild Cherry Blossom」の経営を行っている。中でもホステル事業は、2019年12月にオープンしたばかりであり、今後需要の高まりが見込まれるインバウンド市場の開拓を狙っている。



代表取締役 高島優氏

—— 当社について

私は20歳代後半まで保険会社に勤めており、その後父が社長を務めていた高島ビルに入社しました。私が35歳のとき父が急逝し、会社を継ぐことになりました。当時は、立川駅南口の区画整理事業が進んでいた時期であり、開発に関する様々な提案を受ける中で、現在の立川ワシントンホテルを建設しました。右も左もわからない中でのホテル業への参入でしたが、事業は順調に進んでいます。

ワシントンホテルは、ビジネスマンがゆったりと過ごせる上質な部屋作りがキーコンセプトです。2005年の開業当時は、ホテル評論家から良い評価をいただくなど、他のホテルとの差別化が図れました。しかし、その後似たようなホテルが急増し、市場は供給過多になっていきました。

—— 新たなホステルを武蔵小金井にオープン

次の時代にこの会社をどう発展させていこうかと思案する中でインバウンドに目を付け、ここ5年ほど新しい店舗を探していました。そのような中で、武蔵小金井駅近くの土地を落札し、2019年12月に多摩地域初の「ホステル」をオープンさせました。



「Wild Cherry Blossom」の外観イメージ

当ホステルの主なお客様は、欧米やムスリム圏からの旅行者です。激しい競争に足を踏み入れることになるので、東アジア圏からの需要はあえて

狙っていません。ホステルの市場はまだ小さく、成熟していません。そのため、ニーズが盛り上がってくるまでは、ある程度の時間がかかると見込んでいます。

—— 業界の動向について

オリンピックに向けて一時的に需要が盛り上がると思いますが、その後のマーケットは、どうなっていくかはわかりません。しかし、オリンピック後も、武蔵野の森総合スポーツプラザや府中市郷土の森など、近隣施設でスポーツや音楽などのイベントが多く開催される予定となっており、意外なところに需要はあると思っています。

—— 今後の事業展開

小金井のホステルでは、小金井市の魅力を掘り起こして発信していくことで地域振興につなげていきたいという思いがあります。今後、小金井市商工会と一緒に市内の事業者の方を対象にインバウンドのセミナーを開催するなど、地域との連携を強めていく予定です。

また、事業の横展開もしていきたいと思っています。小金井だけでなく、多摩地域の他のエリアにもネットワークをつなげていき、地域全体を活性化させていきたいと思っています。住宅需要が頭打ちになる中で、今後駅前の商業地で物件が取得できる場所が出てくるかもしれません。そういった物件のリノベーションに活路があると見ています。

代表取締役：高島 優
本社所在地：東京都立川市柴崎町2-1-10 高島ビル
業種：不動産賃貸業、宿泊業
インタビュー日時：2019年12月23日

特別調査 2020 年の経営見通し

今回の特別調査では、2020 年の経営見通しについてのアンケート調査を実施しました。

2020 年の景気見通しについて尋ねたところ、「良い」^{*}と回答した企業は 15.3% となり、1 年前の調査より 6.7% ポイント減少しました（図 1）。反対に「悪い」^{*}と答えた企業は 13.6% ポイント増加し、「良い」と回答した企業を上回る結果となりました。業種別にみると、全業種で「悪い」と回答した企業が増加しています（図 2）。製造業では特にその動きが顕著に現れており、「良い」と答えた企業が大きく減少する一方、「悪い」と答えた企業が増加しました。建設業でも、「悪い」のポイントが 15.1% から 34.4% へと倍増しました。

2020 年の売上額伸び率の見通しは、半数以上が「変わ

図 1. 景気見通し（全体）

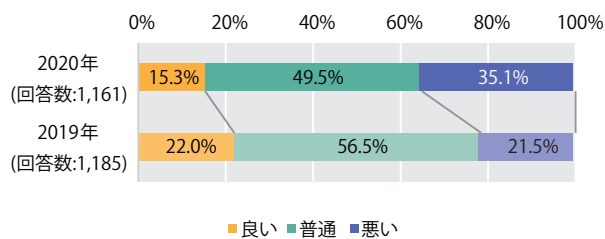
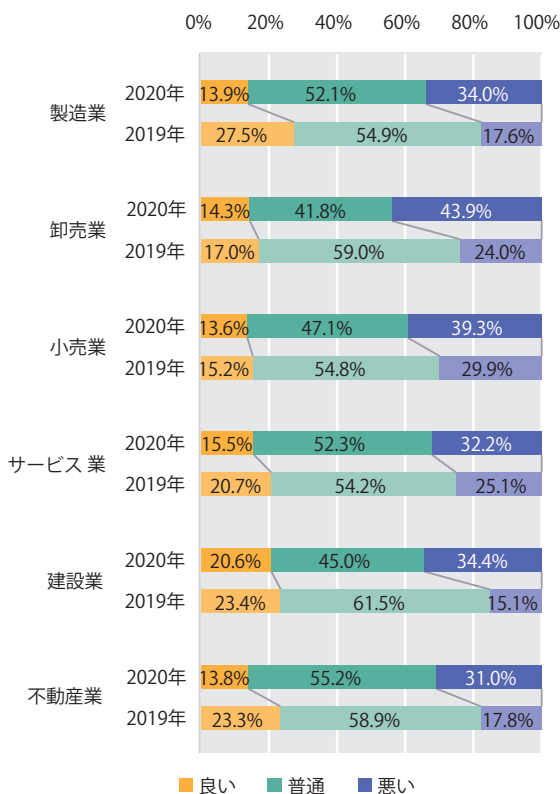


図 2. 景気見通し（業種別）



らない」と回答し、「増加」と回答した企業が「減少」と回答した企業より 8.1% ポイント上回る結果となりました（図 3）。

また、自社の業況が上向く転換点を尋ねたところ、「すでに上向いている」と回答した企業は、前年調査より 3.1% ポイント減少の 18.0% となりました。「上向くのに 1 年以上かかる」と回答した企業は 45.9% と、5.9% ポイント増加し、不安を抱えた企業が増えていることがわかります（図 4）。

※良い…「非常に良い・良い・やや良い」の計、悪い…「やや悪い・悪い・非常に悪い」の計

図 3. 2020 年の売上額伸び率見通し

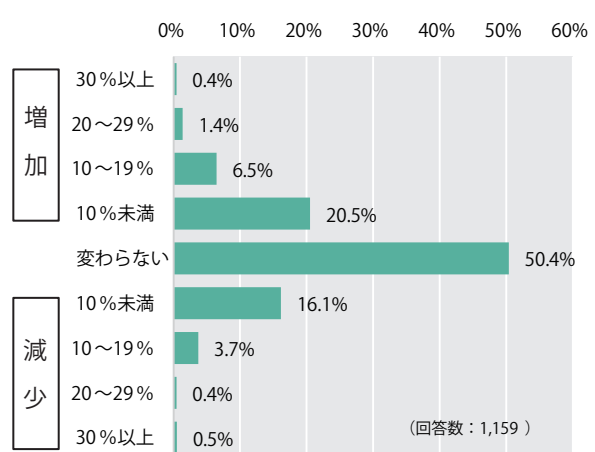
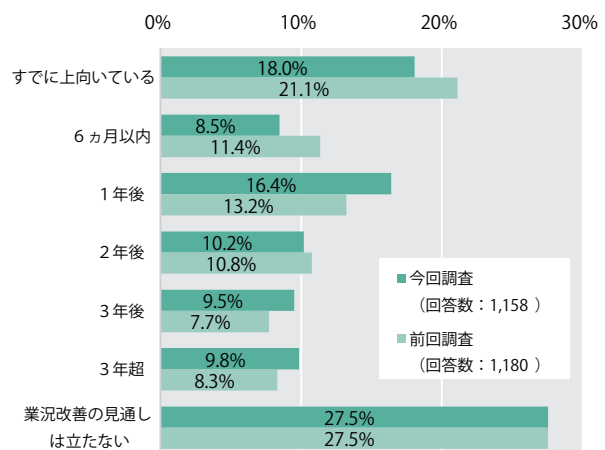


図 4. 自社の業況が上向く転換点



多摩の統計データ

	面積 (km ²) 2019年10月	人口 (人) 2019年12月	世帯数 (世帯) 2019年12月	民営 事業所数 (所) 2016年6月	民営事業所 従業者数 (人) 2016年6月	製造品 出荷額等 (百万円) 2017年	小売業 商品販売額 (百万円) 2015年	農業産出額 (千万円) 2017年
東京都	2,194.07	13,953,972	7,123,155	621,671	9,005,511	7,628,318	19,086,829	2,728
特別区	627.57	9,654,996	5,133,544	494,337	7,550,364	2,912,954	15,076,670	420
多摩地域	1,159.81	4,273,939	1,976,586	125,268	1,444,320	4,712,592	3,992,593	1,922
八王子市	186.38	577,328	264,272	18,180	215,748	373,497	569,177	187
立川市	24.36	180,915	88,678	7,522	112,294	91,271	301,251	140
武蔵野市	10.98	148,429	76,685	7,467	81,486	5,641	290,433	46
三鷹市	16.42	192,569	94,333	5,040	56,139	32,321	139,907	81
青梅市	103.31	133,661	56,006	4,504	47,556	186,203	114,599	54
府中市	29.43	263,500	123,908	7,325	103,113	786,235	216,411	74
昭島市	17.34	112,093	50,104	3,548	44,496	483,873	121,344	20
調布市	21.58	239,819	117,949	6,415	72,541	47,309	192,875	62
町田市	71.55	434,313	194,495	12,106	134,323	95,159	493,106	139
小金井市	11.30	125,777	62,927	2,905	29,989	3,823	86,014	28
小平市	20.51	196,416	87,839	4,641	54,774	97,377	123,632	104
日野市	27.55	189,987	89,211	4,446	56,826	559,561	99,815	55
東村山市	17.14	150,295	67,287	3,683	36,679	74,751	99,003	81
国分寺市	11.46	127,895	62,723	3,450	33,866	17,844	96,052	70
国立市	8.15	75,188	36,020	2,657	26,638	4,796	61,978	21
福生市	10.16	57,502	28,090	2,024	16,664	20,998	54,195	4
狛江市	6.39	83,777	42,086	1,956	15,428	17,337	45,003	26
東大和市	13.42	84,253	36,727	2,483	22,524	83,860	84,438	26
清瀬市	10.23	75,130	33,738	1,836	18,825	18,584	39,026	160
東久留米市	12.88	116,518	51,845	3,003	28,517	142,177	110,193	114
武蔵村山市	15.32	71,538	29,706	2,378	25,388	98,952	84,590	63
多摩市	21.01	147,867	68,754	3,597	60,945	24,579	170,434	11
稲城市	17.97	91,856	39,444	2,072	22,070	29,476	63,032	90
羽村市	9.90	54,725	23,902	1,944	24,859	709,090	54,910	22
あきる野市	73.47	80,038	32,116	2,349	21,510	46,427	56,146	71
西東京市	15.75	206,067	95,479	5,000	47,900	29,266	129,452	90
瑞穂町	16.85	32,443	13,559	1,624	21,509	583,399	59,940	65
日の出町	28.07	17,157	5,900	704	9,017	47,249	33,655	18
檜原村	105.41	2,001	819	139	752	933	389	0
奥多摩町	225.53	4,882	1,984	270	1,944	604	1,593	0
島しょ	406.69	25,037	13,025	2,066	10,827	2,772	17,567	386
出典	国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」	東京都「東京都の人口」(推計)	東京都「東京都の人口」(推計)	総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」	総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」	経済産業省「工業統計調査」	総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」	農林水産省「市町村別農業産出額(推計)」

本誌に対するご意見・ご感想をお寄せください。

発行日 2020年1月27日

発行 多摩信用金庫 経営戦略室 地域経済研究所

〒190-8681 東京都立川市曙町 2-8-28

TEL 042-526-7737 FAX 042-526-6161

URL <https://www.web-tamashin.jp/rire/>



『多摩けいざい』は、WEBと併せて
ご覧いただくのがお勧めです。
本誌には載せきれない様々な
データやレポートのほか、バック
ナンバーもご覧いただけます。