

# 東京圏を対象にした地域産業の特化と労働生産性に関する分析

野見山 尚志<sup>1</sup>・山田 敏之<sup>2</sup>・海老原 寛人<sup>3</sup>

<sup>1</sup>正会員 株式会社 建設技術研究所 (〒103-8430 東京都中央区日本橋浜町3-21-1)  
E-mail:nomiyama@ctie. co. jp

<sup>2</sup>正会員 株式会社 建設技術研究所 (〒103-8430 東京都中央区日本橋浜町3-21-1)  
E-mail:t-yamada@ctie. co. jp

<sup>3</sup>非会員 株式会社 建設技術研究所 (〒103-8430 東京都中央区日本橋浜町3-21-1)  
E-mail:h-ebihara@ctie. co. jp

空間経済学では、都市の産業や人口の集積メカニズムを、前方連関効果と後方連関効果の相互作用として示されている。そこで本稿は、東京CBD（中心業務地区）を対象として、主に後方連関効果である企業の集積、集積する企業の産業的要因、特化状況、労働生産性などについて分析した。

**Key Words** : CBD, specialization coefficient, Backward linkage effect, Labor productivity

## 1. はじめに

近年、東京への人口一極集中により、東京における経済活動の活性化、そして地方部においては経済の低迷と二極化現象に陥っている。こうした中、経済活動が活性化している都市では、より多様な消費財の供給が、その都市の消費者の効用を増大させるという「前方連関効果」と、より多くの消費者を持つ都市の大きな市場が、より多様な消費財生産者を引き寄せるといった「後方連関効果」の双方がポジティブ・フィードバックを形成することで、消費者と生産者の集積が促される<sup>1)</sup>。

このような背景の元、本研究では、東京圏の中でも特に日本を牽引する東京都の中心業務地区（CBD）を対象として、多様な企業が集積している後方連関効果、集積している企業の産業別特化状況、そしてお互いに関連する同業種が特定地域に集積することによって、労働生産性が向上するという地域特化の経済について統計データを用いて定量的に明確にすることが目的である。

## 2. 本分析の流れと主な条件整理

### (1) 分析の流れ

本分析では、主に5段階の分析を行う。

まずは、第1段階では、消費者が都市に集中するという

前方連関効果の状況について、東京CBDへ集中する人口を指標として分析するものである（多様性が消費者の都市への集中は分析していない）。

第2段階では、人口の集中に伴い企業が立地を促すという後方連関効果の状況を分析するために、東京CBDへの事業所の集積状況を経年的に分析する。

第3段階では、東京CBDへ集積している事業所の産業別の集積要因を分析し、各東京CBDの特徴を経年的に分析する。

第4段階では、事業所の集中に伴い、どのような産業が強みとなっているか、産業構造を分析する。

そして、第5段階では、特定に地域に特定産業が集積することで、労働生産性がどの程度高くなっているかを分析する。

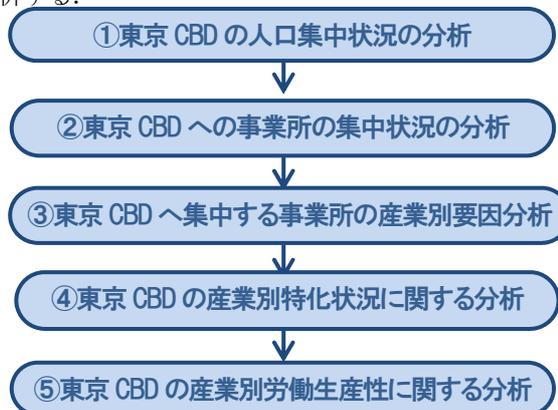


図1 本分析の流れ

(2) 分析にあたっての主な条件整理

a) 東京CBDの定義

CBDとは、市街地の中で官庁・企業・商業施設などが集中する地区と定義されており、夜間人口と比較して、昼間人口がとくに多くなる地域である。そこで、東京都の区市町村を対象に昼夜間人口比率を算出してみると、昼夜間比率が140と、昼間人口が大幅にを超える区が9区あった。これらは全国順位でも50位以内に位置しており、まさに東京のCBDと言える地区である(表1)。

そこで、本分析では、以下の9区を東京CBDと定義して、分析を行う。

表1 東京都内の昼夜間人口比率ランキング

区	昼間人口	夜間人口	昼夜間人口比率	全国順位
千代田区	819,247	47,115	1,738.8	1
中央区	605,926	122,762	493.6	3
港区	886,173	205,131	432.0	4
渋谷区	520,698	204,492	254.6	8
新宿区	750,120	326,309	229.9	9
台東区	294,756	175,928	167.5	19
文京区	345,423	206,626	167.2	20
豊島区	422,995	284,678	148.6	29
品川区	527,019	365,302	144.3	32
江東区	548,976	460,819	119.1	65
立川市	203,252	179,668	113.1	87
墨田区	279,272	247,606	112.8	92
武蔵野市	153,267	138,734	110.5	116

(出典)H22国勢調査

今回定義した東京CBDの面積は東京都全体の6.1%、人口も1.6%と非常に小さいが、事業所数は東京都38.4%、従業員に関しては53.5%を占めるなど、多くの企業が立地し、この地区へ多くの従業者がいることがわかる。

3. 東京CBDの人口集中状況の分析

(1) 分析概要

a) 東京CBDの人口集中状況の分析方法

本分析では、東京CBDの各区の人口集中状況を全国、そして東京CBDを除いた東京都と比較して分析する。具体的には、H27の区別人口、各年の増減、H12の1.0とした場合の人口の伸びを分析する。

b) 使用するデータ

本分析で使用するデータの概要は以下の通りである。

表2 使用データの概要

統計データ	国勢調査
分析年度	H12,H17,H22,H27

(2) 分析結果

東京CBDにおけるH27の人口を見ると、品川区が最も多く約40万人弱、続いて、新宿区、豊島区といったところが約30万人前後である。対して千代田区、中央区といった中心部では、非常に少ないのが分かる(図2)。

一方、人口の伸びを見てみると、H12⇒H17,H17⇒

H22では、中央区、港区、品川区の伸びが大きい。H22⇒H27では、台東区の伸びも大きくなっている(図3)。

また、H12を1.0としたときの経年変化を見ると、全国ではほぼ横ばいであるのに対して、東京CBDはいずれも伸びが大きい。中でも中央区、千代田区は1.6以上を示している。中央区については、ウォーターフロントにおける高層マンションの建設が人口増加に影響を与えると想定される。中央区はH22からH27で伸びが鈍化しているのに対し、千代田区、港区では大きな伸びを示している。また、東京CBD以外と比較すると、H22までは渋谷区の伸びが下回っていたが、H27には、東京CBDの9区全てが東京CBD以外の伸びを上回っており、人口の集中が年々激しくなっていることが分かる(図4)。

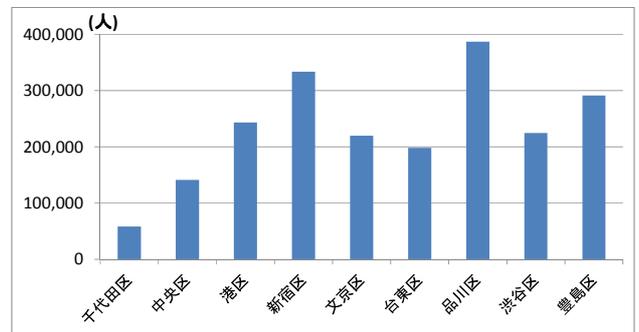


図2 東京CBDの人口 (H27)

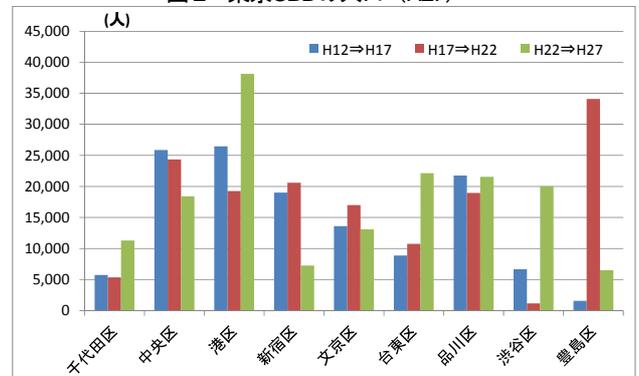


図3 東京CBDの人口増減

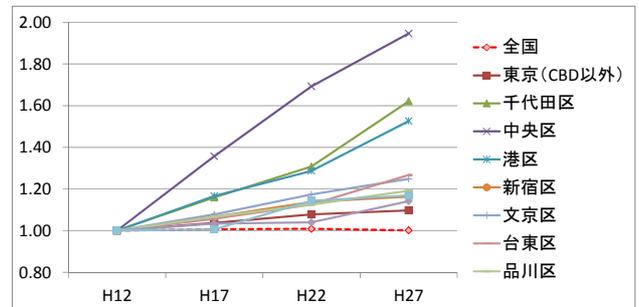


図4 東京CBDの人口の伸び (15年間)

4. 東京CBDへの事業所の集中状況の分析

(1) 分析概要

a) 東京CBDへの事業所集中状況の分析方法

本分析では、東京CBDの各区の事業所の集積状況を全国、東京CBDを除いた東京都と比較して分析する。

ただし、企業は都市部へ労働者が集中することに対して、必ずしも事業所を開設するだけでなく、事業を拡大するなどの企業行動が発生すると考えられる。

そこで、想定される企業行動に基づいて、それぞれ以下の通り分析する。

①事業所を開設する

⇒事業所開業率の分析（東京CBDにおける開業意欲について分析する）

開業率については、事業所の新設データから以下の式で算出する。

$$\text{開業率} = \text{NPLSNE} \div N_{t-1} \div \text{期間}$$

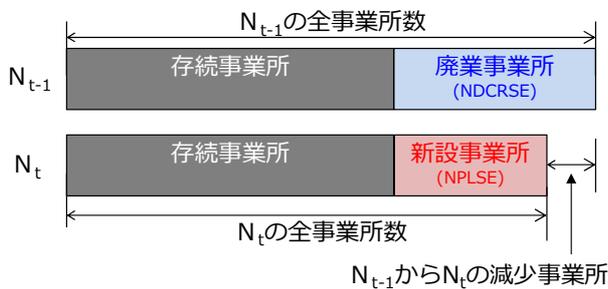


図5 新設・存続・廃業事業所の関係

②事業を拡大する

⇒従業員数の増加状況分析（事業拡大に伴い必要となる従業員の増加状況について分析する）

b) 使用するデータ

本分析で使用するデータの概要は以下の通りである。

表 3 使用データの概要

統計データ	事業所・企業統計 経済センサス
分析年度	事業所・企業統計:H11,H13,H16,H18 経済センサス:H21,H24,H26

※H11～H13は新設等のデータが無いため整理していない

(2) 分析結果

①事業所開業率の分析

事業所の開業率を見ると、H18-H21,H21-H24では全体的に低く、H16-H18,H24-H26で高いことが分かる。また、東京CBDを全国や東京CBD以外と比較すると、全体的に低迷しているH18-H21,H21-H24では概ね同程度であるのに対し、それ以外の期間では開業率が大きく上回っている。特に、H16-H18では港区が18.7%,H24-H26では渋谷区が20.5%と非常に大きい（図6）。

また、合わせて廃業率を見ると、全体的に廃業率が高く、開業率が低いH18-H21,H21-H24においても高いことが分かる。また、区別に見ると開業率と同様の傾向を示している（図7）。

また、開業率から廃業率を引いて見ると、全国、東京CBD以外は全てにおいてマイナス（廃業が多い）となっているが、東京CBDでは、H16-H18の港区や中央区、H24-H26の渋谷区や豊島区が2.0%以上のプラス（開業が多い）になっている区がある。

これらから、東京CDBでは、人口の伸びが大きい、千代田区や中央区、港区で、開業率や廃業率が高く、企業も開業の意欲も高まっていることが想定される。また、人口の伸びなどは、それほど高くないが、渋谷区の新陳代謝は激しいことが分かる。

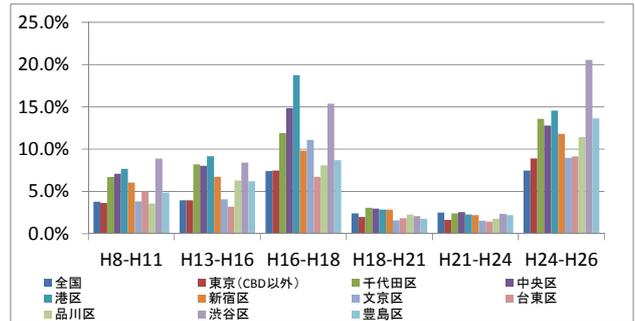


図6 開業率

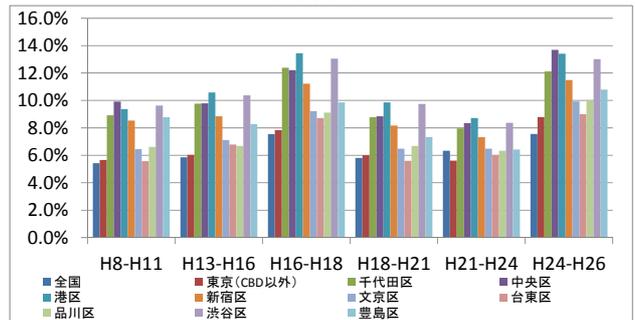


図7 廃業率

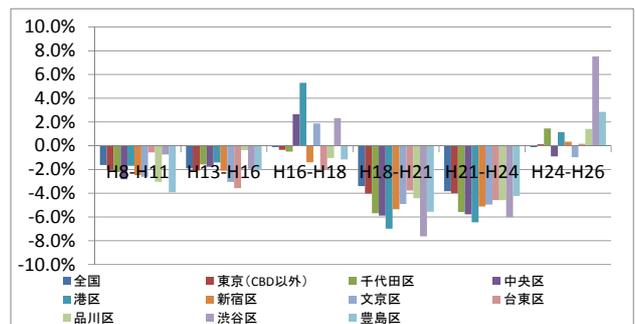


図8 開業率-廃業率

②従業員数の増加状況分析

東京CBDにおけるH26の従業員数を見ると、人口とは逆の傾向で、千代田区、港区が概ね100万人と非常に多く、文京区や台東区は20万人強と、千代田区、港区の約1/5となっている。（図9）。

一方、H11を1.0としたときの経年を見ると、全国は増減を繰り返す、H26では1.11と10%程度の増加となっている。それに対して、東京CBDは台東区を除いて全て全国を上回っている（台東区はH11以降いずれも1.0

0以下) . 中でも伸びが大きいのは、従業員数が多い港区、そして人口が最も多い品川区がさらなる増加を果たしている。中でも品川区、千代田区、渋谷区のH24-H26の伸びは大きい(図10)。

これらの結果から、東京CDBでは、事業拡大等のために雇用拡大を図り、従業員数が増大していると想定される。また、4章で整理した人口の伸びと、従業員数の伸びを比較してみると、概ね同様の伸びを示しており、これらの関係性があることが示されている。具体的には、千代田区、中央区、台東区は人口増加程度が大きくなっている。一方で品川区や渋谷区は従業員の伸びの方が大きい。比較にあたっては、経済センサス(旧事業所・企業統計)と国勢調査の年次が異なることから、それぞれH11(経済センサス)、H12(国勢調査)を基準年として、それぞれ1年異なるデータを使用している(図11)。

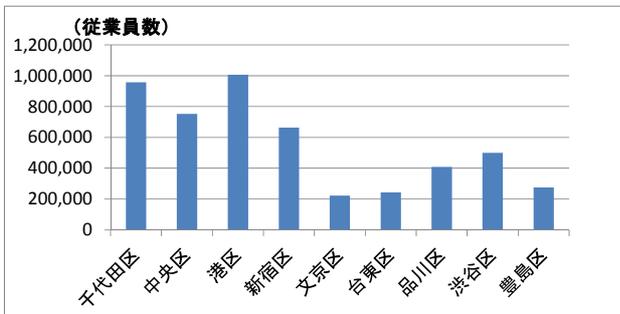


図9 従業員数 (H26)

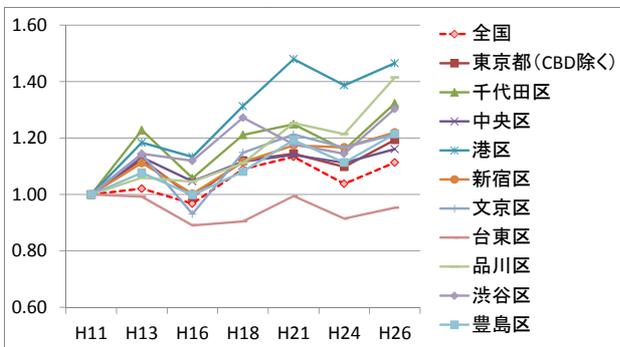


図10 東京 CBD の従業員数の伸び (15年間)

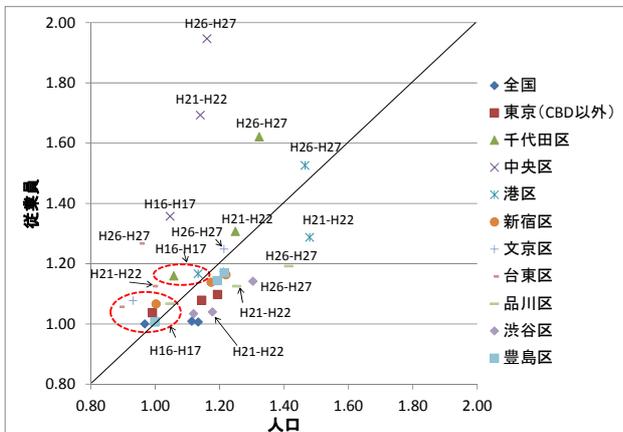


図11 人口と従業員数の伸び

## 5. 東京CBDへ集中する事業所の産業別要因分析

### (1) 分析概要

#### a) 東京CBDへ集中する事業所の産業別要因分析方法

本分析では、これまでに明らかになってきた、東京CBDへの企業の開設および事業拡大の要因となっている産業を分析する。

具体的には、事業所数および従業員数の増加要因となる産業を寄与率で分析する。

$$\text{寄与率} = (D_{N,i} - D_{N-1,i}) \div \sum_i D_{N-1,i}$$

$D_{N,i}$ :N時点におけるi産業の事業所数(従業員数)

#### b) 使用するデータ

本分析で使用するデータの概要は以下の通りである。

表4 使用データの概要

統計データ	経済センサス
分析年度	H21,H24,H26
産業分類	大分類

※H18からH21までの間に大きな産業分類の変更があったため、今回はH21~H26の5年間で分析

### (2) 分析結果

H21-H24の事業所数を見ると、ほとんどの産業においてマイナスの寄与率となっており、大きくプラスとなったのは、豊島区のP. 医療・福祉(0. 5%)のみである(図12)。

一方、従業員数を見ると、東京CBDの全ての産業でマイナスとなっているが、千代田区のI. 卸売業、小売業(2. 8%)、中央区のR. サービス業(他に分類されないもの)(1. 6%)や品川区のH. 運輸業、郵便業(1. 6%)、I. 卸売業、小売業(1. 5%)、新宿区のG. 情報通信業(1. 4%)といった産業の寄与率が高い(図13)。

H24-H26の事業所数を見ると、多くの産業でプラスの寄与率となっており、中でも渋谷区の寄与率が高く、I. 卸売業、小売業(4. 4%)やM. 宿泊業、飲食サービス業(2. 7%)、G. 情報通信業(2. 3%)が牽引していることが分かる(図14)。

一方、従業員を見ると品川区の増加が大きく、中でもG. 情報通信業(4. 3%)の寄与率が高い。続いて千代田区のR. サービス業(他に分類されないもの)(3. 9%)、文京区のO. 教育、学習支援業(3. 5%)が並んでいる(図15)。

品川区や千代田区は、事業所の増加ではあまり顕著な寄与率が見られないことから、1事業所あたりの従業員規模が大きい事業所であると想定される。一方で渋谷区は、事務所数の寄与率は大きいですが、従業員数の寄与率が小さいことから、事業所規模が小さいということが想定される。

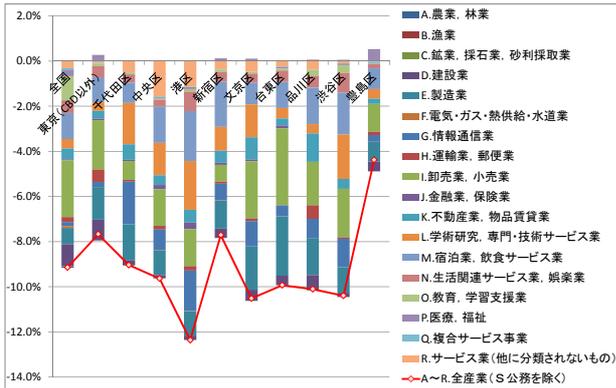


図 12 東京CBDの事業所数増減の寄与度 (H21-H24)

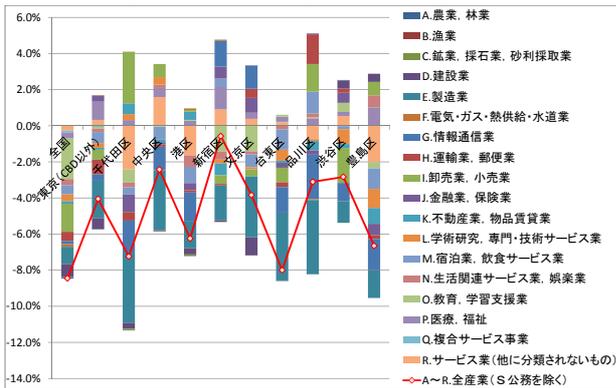


図 13 東京CBDの従業員数増減の寄与度 (H21-H24)

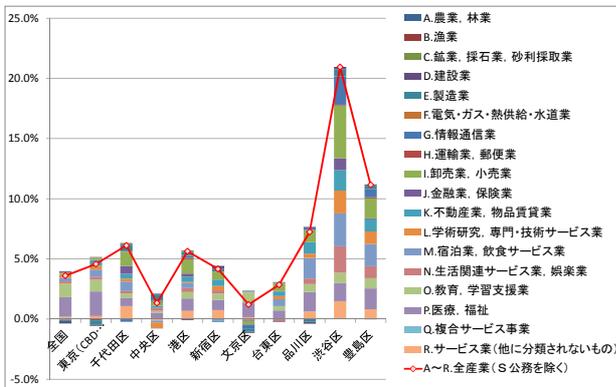


図 14 東京CBDの事業所数増減の寄与度 (H24-H26)

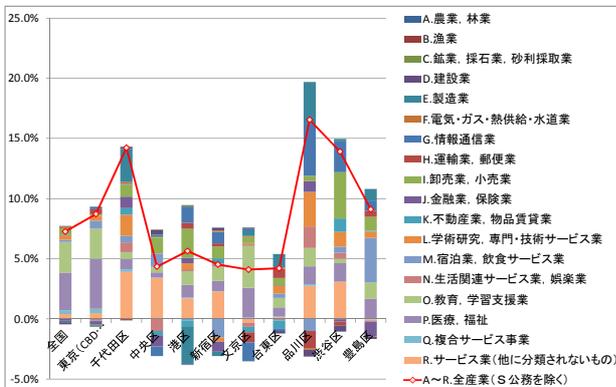


図 15 東京CBDの従業員数増減の寄与度 (H24-H26)

## 6. 東京CBDの産業別特化状況に関する分析

### (1) 分析概要

#### a) 東京CBDの産業別特化状況に関する分析方法

5章では、あくまでの事業所数や従業員数の伸びに寄与している産業を分析した。本分析では、東京CBDの産業構造について分析を行う。各区の産業構造の特徴を明確にするために、特化係数を用いて分析する

$$\text{特化係数} = \left( D_{d,i} / \sum_i D_{d,i} \right) \div \left( D_i / \sum_i D_i \right)$$

$D_{d,i}$ : d地区のi産業の事業所数 (従業員数)

$\sum_j D_{d,i}$ : d地区の全産業事業所数 (従業員数)

$D_i$ : 全国のi産業の事業所数 (従業員数)

$\sum_j D_i$ : 全国の全産業事業所数 (従業員数)

#### b) 使用するデータ

本分析で使用するデータの概要は以下の通りである。

表 5 使用データの概要

統計データ	経済センサス
分析年度	H21,H24,H26
産業分類	大分類

※H18からH21までの間に大きな産業分類の変更があったため、今回はH21~H26の5年間で分析

### (2) 分析結果

H21の事業所数を見ると、G. 情報通信業やJ. 金融業、保険業、L. 学術研究、専門・技術サービス業の特化係数が高いことが分かる (図16)。一方で従業員数を見ると、事業所と同様の傾向を示しているが、千代田区や中央区のJ. 金融業、保険業の特化係数が大きい。千代田区や中央区は、大手銀行や証券会社等が立地していることから、1事業所あたりの従業員数が多いことが理由と考えられる。また、文京区に関しては、O. 教育、学習支援業の特化係数が高いのが特徴的である (図17)。

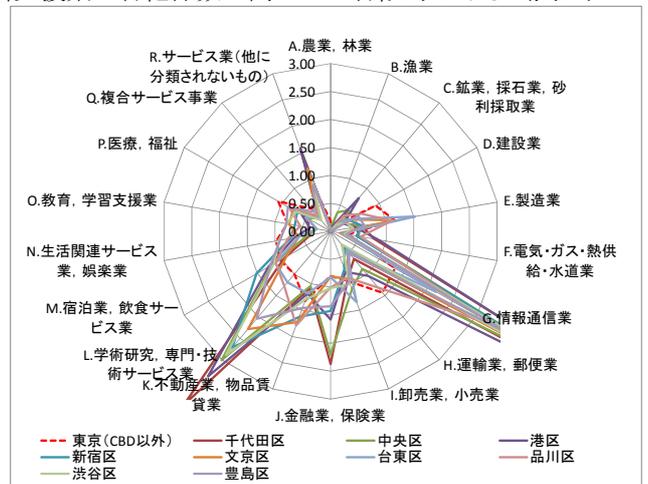


図 16 東京CBDの事業所数特化係数 (H21)

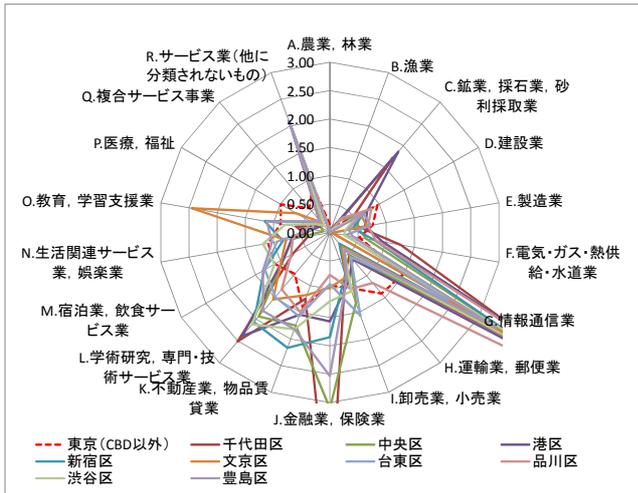


図17東京CBDの従業者数特化係数 (H21)

H24の事業所数を見ると、H21と違いF. 電気・ガス・熱供給・水道業やO. 教育、学習支援業が、9区全てで特化係数が高いのが特徴である(図18)。

従業員数を見ても同様の傾向を示している(図19)。

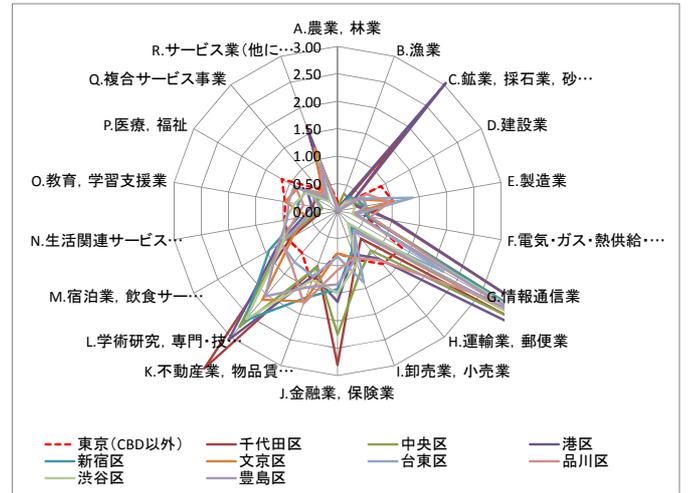


図20東京CBDの事業所数特化係数 (H26)

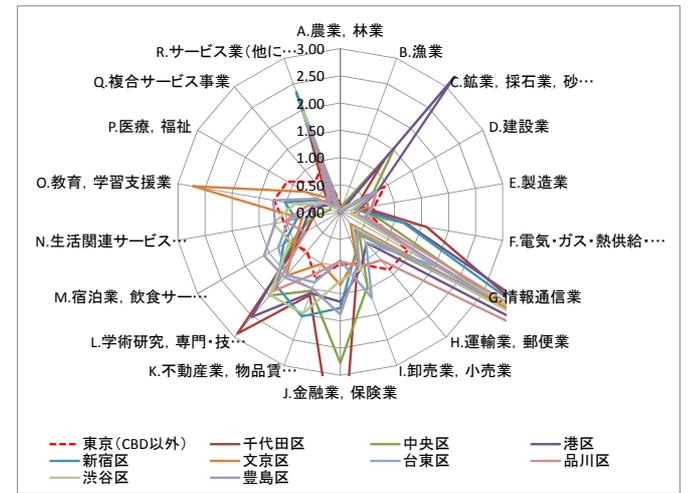


図21東京CBDの従業者数特化係数 (H26)

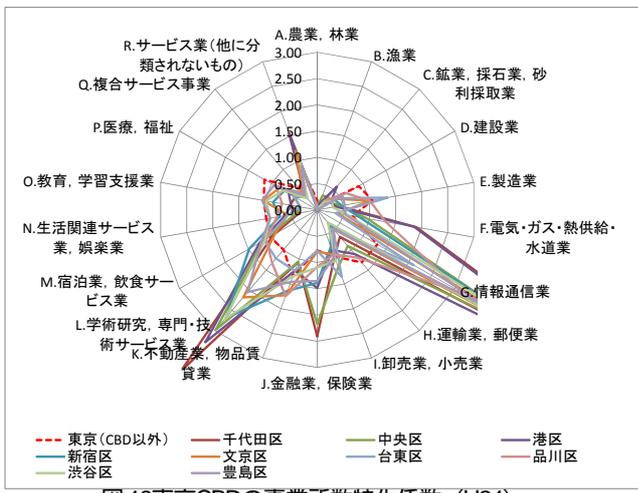


図18東京CBDの事業所数特化係数 (H24)

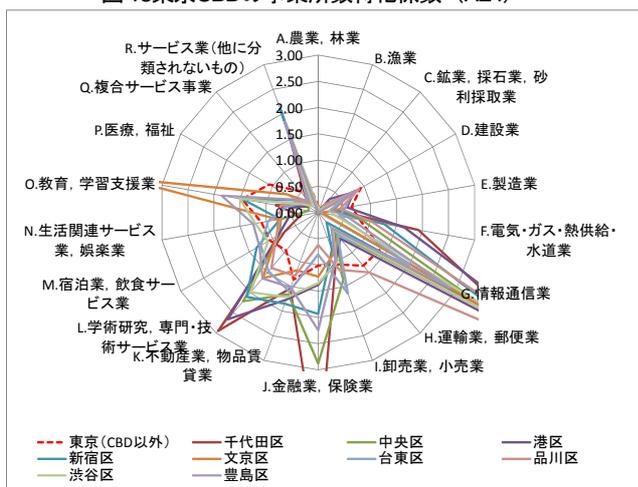


図19東京CBDの従業者数特化係数 (H24)

H26の事業所数、従業員数を見ると、H24で伸びたF. 電気・ガス・熱供給・水道業やO. 教育、学習支援業で変化はあるが、大きな変化は見られない。(図20,21)。

## 7. 東京CBDの産業別労働生産性に関する分析

### (1) 分析概要

#### a) 東京CBDの産業別労働生産性に関する分析方法

労働生産性の分析では、全国、東京CBD以外、東京CBDの各区における1事業所および従業員一人あたりの付加価値額を算出し分析する。

$$\text{労働生産性} = M_{d,i} \div D_{d,i}$$

$M_i$  : d地区におけるi産業の付加価値額

付加価値額 = 売上高 - 費用総額 + 給与総額 + 租税公課

$D_{d,i}$  : d地区のi産業の事業所数 (従業員数)

#### b) 使用するデータ

本分析で使用するデータの概要は以下の通りである。

表6 使用データの概要

統計データ	経済センサス
分析年度	H24
産業分類	大分類

※市町村レベルで付加価値額調査を実施しているのは

H24経済センサスの活動調査のみであるため、単年の分析を行うこととした。

※A～B. 農業、林業、漁業やC. 鉱業、採石業、砂利採取業は事業数が少ないため、分析の対象外とした。

※本データは、正社員・正職員とパート・アルバイトの労働時間の違いなどは考慮していない

(2) 分析結果

全産業大分類 (A～B. 農業、林業、漁業やC. 鉱業、採石業、砂利採取業除く) の1事業所あたりの労働生産性を見ると、千代田区が最も高く、続いて港区が高い (図22) . 1従業員あたりの労働生産性についても同様の分析を行った結果が得られた (図23) .

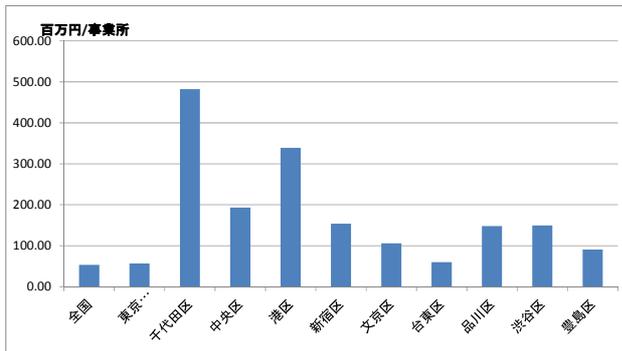


図 22 1事業所あたりの労働生産性 (H24)

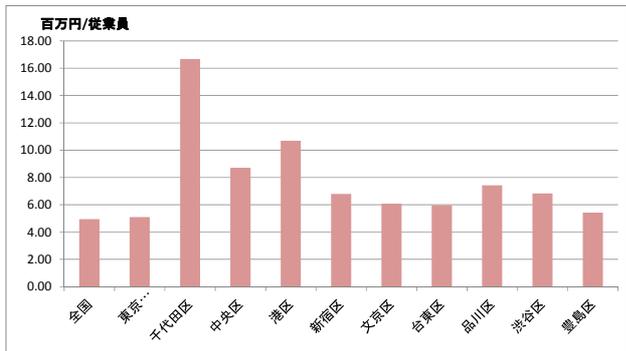


図 23 1従業員あたりの労働生産性 (H24)

1事業所あたりの労働生産性を見ると、F. 電気・ガス・熱供給・水道業が全国、東京CBD以外、東京CBDで大きな違いがある。また、千代田区に関しては、J. 金融業、保険業、P. 医療、福祉などが他の区と比較して非常に大きい (図24) .

1従業員あたりの労働生産性を見ると、1事業所あたりの労働生産性ほど大きなバラツキはない。それでも千代田区のP. 医療、福祉は、非常に大きい。また、F. 電気・ガス・熱供給・水道業の中央区、港区、J. 金融業、保険業の千代田区、品川区、L. 学術研究、専門・技術サービス業の千代田区、港区などが高い傾向にある (図25) .

続いて、労働生産性の全国値を基準 (1.0) とした際の産業別の各区の状況と、特化係数について整理すると、

事務所数,従業員数共に特化係数が高いG. 情報通信業については、1事業所当たりの労働生産性は高く、特に港区、品川区が3倍以上という結果になっている。一方で、1従業員当

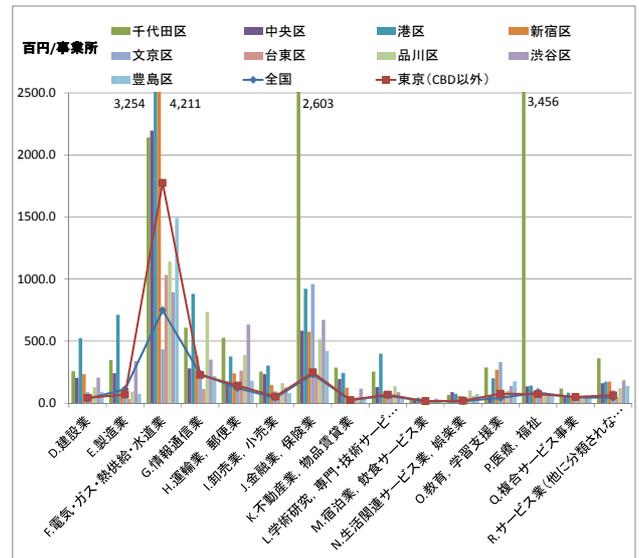


図 24 産業別1事業所あたりの労働生産性 (H24)

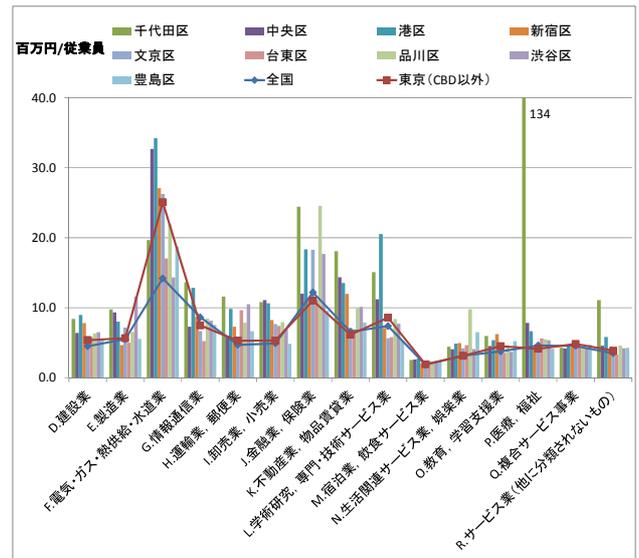


図 25 産業別1従業員あたりの労働生産性 (H24)

たりの労働生産性を見ると、全国比1.0以上となっているのは、千代田区,港区,新宿区のみであった。同様に特化係数が高いJ. 金融業・保険業やK. 不動産業、物品賃貸業,L. 学術研究、専門・技術サービス業では、事業所、従業員共に労働生産性が高い。一方,D. 建設業やE. 製造業,P. 医療,福祉業などは、事務所,従業員ともに特化係数が1.0を下回っている区が多いが、事務所,従業員共に労働生産性は全国比1.0を上回っている区がある。これらは、集約に伴って労働生産性が向上しているという状況ではなく、本社機能や中枢管理機能を有していることが一つの要因になっていると想定される (表 7,8,9,10) .

表 7 特化係数 (H24 事務所)

	東京(CBD以外)	千代田区	中央区	港区	新宿区	文京区	台東区	品川区	渋谷区	豊島区
C.鉱業、採石業、砂利採取業	0.2	0.1	0.3	0.6	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.0
D.建設業	0.9	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	0.6	0.3	0.5
E.製造業	1.1	0.4	0.4	0.4	0.5	1.0	1.3	1.0	0.3	0.5
F.電気・ガス・熱供給・水道業	0.7	1.9	1.0	1.9	0.8	0.4	0.4	1.3	0.6	0.5
G.情報通信業	1.3	7.4	5.1	6.8	5.5	5.2	2.1	3.2	6.2	3.7
H.運輸業、郵便業	1.3	0.7	0.9	1.1	0.4	0.5	0.5	1.2	0.3	0.5
I.卸売業、小売業	0.9	1.0	1.2	0.8	0.7	0.9	1.4	0.9	1.0	0.9
J.金融業、保険業	0.8	2.4	2.2	1.5	1.4	0.8	0.8	1.1	1.1	1.4
K.不動産業、物品賃貸業	1.3	1.1	1.1	1.2	1.6	1.7	1.2	1.7	1.3	1.5
L.学術研究、専門・技術サービス業	1.0	4.0	3.0	3.3	2.7	2.2	1.2	1.3	2.7	2.0
M.宿泊業、飲食サービス業	1.0	1.0	1.2	1.3	1.5	0.9	1.2	1.1	1.1	1.2
N.生活関連サービス業、娯楽業	1.0	0.3	0.4	0.6	0.7	0.6	0.6	0.8	0.9	0.9
O.教育、学習支援業	1.0	0.5	0.3	0.5	0.8	1.0	0.3	0.7	1.0	1.1
P.医療、福祉	1.1	0.5	0.5	0.6	0.7	0.8	0.5	0.9	0.7	0.9
Q.複合サービス事業	0.5	0.4	0.3	0.3	0.4	0.4	0.3	0.4	0.3	0.4
R.サービス業(他に分類されないもの)	0.7	1.6	1.3	1.5	1.1	1.2	0.9	0.9	1.0	0.9

表 8 全国を 1.0 とした場合の労働生産性 (H24 事務所)

	東京(CBD以外)	千代田区	中央区	港区	新宿区	文京区	台東区	品川区	渋谷区	豊島区
D.建設業	1.2	7.4	5.9	15.1	6.7	2.6	2.0	3.7	5.9	2.6
E.製造業	0.6	3.1	2.2	6.4	0.9	0.9	0.3	0.8	3.0	0.7
F.電気・ガス・熱供給・水道業	2.4	2.9	2.9	4.3	5.6	0.6	1.4	1.5	1.2	2.0
G.情報通信業	1.0	2.6	1.2	3.7	1.6	1.0	0.5	3.1	1.5	0.9
H.運輸業、郵便業	1.2	4.4	1.4	3.1	2.0	1.3	2.2	3.2	5.3	1.5
I.卸売業、小売業	1.2	6.0	5.5	7.1	3.5	2.2	1.8	3.8	3.0	1.9
J.金融業、保険業	1.1	11.2	2.5	4.0	2.5	4.1	0.9	2.2	2.9	1.8
K.不動産業、物品賃貸業	1.0	11.0	7.4	9.3	4.8	1.1	1.2	1.8	4.4	1.9
L.学術研究、専門・技術サービス業	1.1	4.3	2.2	6.7	1.6	0.8	0.9	2.3	1.5	0.9
M.宿泊業、飲食サービス業	1.1	2.9	2.0	3.0	2.4	1.6	1.3	1.8	2.5	2.0
N.生活関連サービス業、娯楽業	1.2	4.0	5.4	4.7	3.5	3.4	2.7	6.3	3.3	4.6
O.教育、学習支援業	1.8	6.8	1.4	4.8	6.3	7.8	1.8	2.4	3.3	4.1
P.医療、福祉	0.9	41.7	1.6	1.7	1.2	1.4	0.8	1.0	1.0	0.7
Q.複合サービス事業	1.1	2.5	1.1	1.8	1.0	0.9	1.0	0.9	0.9	1.0
R.サービス業(他に分類されないもの)	1.5	8.5	3.8	4.0	4.1	2.4	1.2	2.8	4.3	3.3

表 9 特化係数 (H24 従業員)

	東京(CBD以外)	千代田区	中央区	港区	新宿区	文京区	台東区	品川区	渋谷区	豊島区
C.鉱業、採石業、砂利採取業	0.1	0.0	0.2	0.3	0.0	0.0	0.1	0.2	0.1	0.0
D.建設業	0.9	0.4	0.6	0.8	0.7	0.5	0.7	0.9	0.6	0.8
E.製造業	0.6	0.3	0.3	0.6	0.3	0.5	0.5	0.4	0.2	0.2
F.電気・ガス・熱供給・水道業	0.8	1.9	0.8	1.7	1.3	0.1	0.4	1.0	0.3	0.6
G.情報通信業	1.4	4.6	3.7	6.0	4.4	4.4	2.0	5.8	5.1	2.9
H.運輸業、郵便業	1.3	0.5	0.5	0.6	0.2	0.4	0.6	1.5	0.4	0.4
I.卸売業、小売業	1.1	1.0	1.4	1.0	0.8	0.8	1.6	1.2	1.0	1.0
J.金融業、保険業	1.0	4.8	2.9	1.4	1.9	1.2	0.8	0.6	1.3	2.2
K.不動産業、物品賃貸業	1.4	1.5	1.7	1.8	1.8	1.2	1.6	1.3	1.7	1.5
L.学術研究、専門・技術サービス業	0.9	2.9	2.2	2.7	2.1	1.6	1.5	1.4	2.0	1.6
M.宿泊業、飲食サービス業	1.1	0.7	0.8	0.9	1.3	0.9	1.3	0.9	1.1	1.3
N.生活関連サービス業、娯楽業	1.1	0.3	0.7	0.6	0.7	0.8	1.0	0.7	1.2	1.2
O.教育、学習支援業	1.5	0.8	0.2	0.6	1.4	3.7	0.6	0.7	1.5	1.9
P.医療、福祉	1.1	0.3	0.2	0.2	0.5	0.7	0.4	0.4	0.3	0.5
Q.複合サービス事業	0.5	0.4	0.2	0.2	0.2	0.3	0.4	0.2	0.2	0.3
R.サービス業(他に分類されないもの)	0.9	1.7	1.7	1.3	2.1	1.6	1.1	1.0	1.8	1.8

表 10 全国を 1.0 とした場合の労働生産性 (H24 従業員)

	東京(CBD以外)	千代田区	中央区	港区	新宿区	文京区	台東区	品川区	渋谷区	豊島区
D.建設業	1.2	1.9	1.4	2.0	1.7	1.3	1.3	1.4	1.4	1.2
E.製造業	1.0	1.8	1.7	1.5	0.8	1.3	0.9	1.2	2.1	1.0
F.電気・ガス・熱供給・水道業	1.8	1.4	2.3	2.4	1.9	1.9	1.2	1.5	1.0	1.3
G.情報通信業	0.9	1.6	0.8	1.5	1.0	0.8	0.6	1.0	0.9	0.9
H.運輸業、郵便業	1.1	2.5	1.3	2.1	1.6	0.9	2.1	1.7	2.2	1.4
I.卸売業、小売業	1.1	2.2	2.3	2.2	1.7	1.6	1.5	1.6	1.4	1.0
J.金融業、保険業	0.9	2.0	1.0	1.5	0.9	1.5	0.9	2.0	1.5	0.8
K.不動産業、物品賃貸業	0.9	2.8	2.2	2.1	1.8	1.1	1.1	1.5	1.5	1.2
L.学術研究、専門・技術サービス業	1.2	2.0	1.5	2.8	1.0	0.8	0.8	1.1	1.0	0.7
M.宿泊業、飲食サービス業	1.0	1.4	1.4	1.5	1.1	1.0	1.3	1.1	1.3	1.3
N.生活関連サービス業、娯楽業	1.0	1.4	1.3	1.6	1.6	1.3	1.5	3.1	1.3	2.1
O.教育、学習支援業	1.2	1.6	1.2	1.4	1.7	1.3	1.0	1.2	1.0	1.4
P.医療、福祉	0.9	29.2	1.7	1.4	0.9	1.0	1.2	1.2	1.2	0.9
Q.複合サービス事業	1.1	0.9	0.9	1.0	0.9	0.9	1.0	0.9	0.9	1.0
R.サービス業(他に分類されないもの)	1.1	3.2	1.3	1.7	1.2	1.1	1.0	1.3	1.2	1.2

※1.0 以下：青字、1.0～2.0:橙色、2.0～3.0:赤字、3.0～4.0：赤字(背景橙)、4.0-: 白字(背景赤)

## 8. 本分析のまとめ

本分析によって、以下のような結果が得られた。

### (1) 東京CBDの人口集中状況の分析

- ・東京CBDの中で人口が多いのは、品川区、新宿区、豊島区であった。
- ・H12を1.0としたときの経年変化を見ると、全国ではほぼ横ばいであるのに対して、東京CBDはいずれも伸びが大きく、中でも都心3区の伸びが大きい。

### (2) 東京CBDへの事業所の集中状況の分析

- ・開業率を見ると、H16-H18では港区が18.7%、H24-H26では渋谷区が20.5%と非常に大きい。また、廃業率も高く、新陳代謝が激しいことが分かる。
- ・従業員数を見ると、人口とは逆の傾向で、千代田区、港区が概ね100万人と非常に多く、文京区や台東区は20万人強と、千代田区、港区の約1/5となっている。また、伸びを見ると、従業員数が多い港区、品川区がさらなる増加を果たしている。
- ・人口と従業員の伸びを合わせて分析してみると、概ね同様の伸びを示している。中でも千代田区、中央区、台東区は人口増加程度が大きく、品川区や渋谷区は従業員の伸びの方が大きい。

### (3) 東京CBDへ集中する事業所の産業別要因分析

- ・H21-H24の従業員数を見ると、千代田区のI. 卸売業、小売業、中央区のR. サービス業（他に分類されないもの）や品川区のH. 運輸業、郵便業、I. 卸売業、小売業、新宿区のG. 情報通信業といった産業の寄与率が高い。
- ・H24-H26の従業員を見ると品川区の増加が大きく、中でもG. 情報通信業の寄与率が高い。続いて千代田区のR. サービス業（他に分類されないもの、文京区のO. 教育、学習支援業が並んでいる。

### (4) 東京CBDの産業別特化状況に関する分析

- ・H21の事業所数を見ると、G. 情報通信業やJ. 金融業、保険業、K. 不動産業、物品賃貸業の特化係数が高く、従業員数を見ると、千代田区や中央区

のJ. 金融業、保険業の特化係数が大きい。千代田区や中央区は、大手銀行や証券会社等が立地していることから、1事業所あたりの従業員数が多いことが要因と考えられる。

### (5) 東京CBDの産業別労働生産性に関する分析

- ・全産業（A～B. 農業、林業、漁業やC. 鉱業、採石業、砂利採取業除く）の1事業所あたりの労働生産性を見ると、千代田区が最も高く、続いて港区が高い。
- ・特化係数が高いJ. 金融業・保険業やK. 不動産業、物品賃貸業、L. 学術研究、専門・技術サービス業では、事業所、従業員共に労働生産性が高い。
- ・一方、D. 建設業やE. 製造業、P. 医療、福祉業などは、事務所、従業員ともに特化係数が1.0を下回っている区が多いが、事務所、従業員共に労働生産性は全国比1.0を上回っている区がある。

## 9. おわりに

本分析では、東京CBDに着目して、後方連関効果の企業の集積状況や特化状況、労働生産性について分析を行った。

しかし、企業の後方連関効果による企業の立地や1事業所あたりの労働生産性については、事業所の質（事業規模、経営状況等）によって、大きな違いがあると考えられる。今後は、これらを反映することが課題である。

また、労働生産性の付加価値額については、H24の経済センサス活動調査の結果を用いて分析を行ったが、今後は経年的な分析が必要である。具体的にはH28年に経済センサスの活動調査が実施されているため（結果は未公表）、こちらを活用する必要がある。

### 参考文献

- 1) 藤田昌久日、：日本経済新聞、2001. 1. 11

(2017. 4. 28 受付)

## ANALYSIS ON SPECIALIZATION OF REGIONAL INDUSTRIES FOR TOKYO AREA AND LABOR PRODUCTIVITY Hisashi NOMIYAMA, Toshiyuki YAMADA and Hiroto EBIHARA

In spatial economics, the accumulation mechanism of urban industry and population is shown as an interaction between forward linkage effect and backward linkage effect.

This paper deals with Tokyo CBD (central business district), mainly for backward Concentration of companies, which are linkage effects, industrial factors of companies that concentrate, specialization situation, labor productivity, etc. were analyzed.