

2012年12月27日

2015年の名古屋展望

～「職・住・遊・学」の近接でNaqoyaブランドの構築を～

＜要旨＞

雇用減少が続き、都市圏人口も頭打ちの兆しを見せる中、土地を高度に利用した再開発計画が名駅前で活発化している。賃貸オフィス床に着目すると、名古屋中央郵便局、名古屋ターミナルビル、大名古屋ビルヂングの建て替えが完了する2015年には、名古屋ビジネス地区（名駅、伏見、丸の内、栄）の賃貸オフィス床は2010年と比べ約5%増加、名駅地区のそれは約15%も増加する見込みであり、『2015年問題』とでも言うべき過剰床問題の発生が懸念される。

2015年以降も「（仮称）新・第二豊田ビル」などでオフィス床の供給が見込まれる点、東海3県のオフィスワーカー比率は他の大都市に比べ低い点を考慮すると、地元企業の本社機能集約だけで過剰床問題に対処していくのは難しいと予想される。

折も折、東京大手町の連鎖型再開発や大阪の「グランフロント大阪」、「あべのハルカス」などでオフィスの大量供給が続くため、需要取り込み（人口獲得）を狙った都市間競争への対応は喫緊の課題となっている。

名古屋の場合、デザイナー・建築家、弁護士・会計士など都市を彩り、都市機能を支えるクリエイティブな人材が乏しいという弱点はあるものの、貧困や格差といった大都市特有の社会問題は先鋭化しておらず、都心部の居住環境も比較的良好であるという強みを有している。

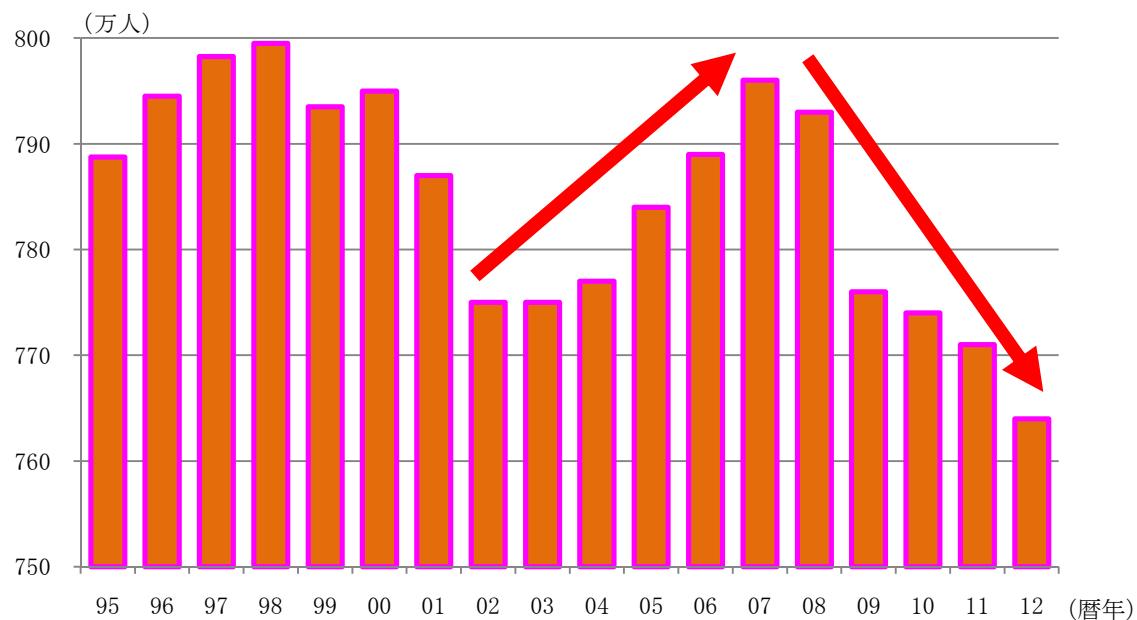
そのため、足元で進む人口や大学の「都心回帰」を都心部の賑わい創出につなげてクリエイティブな人材を呼び込むとともに、リニア開業も見据え、「職・住・遊・学」が近接した名古屋ならではの都市ブランドを構築していく必要がある。

【お問い合わせ先】 東海支店企画調査課 遠藤業鏡、谷口泰子
TEL 052-231-7564

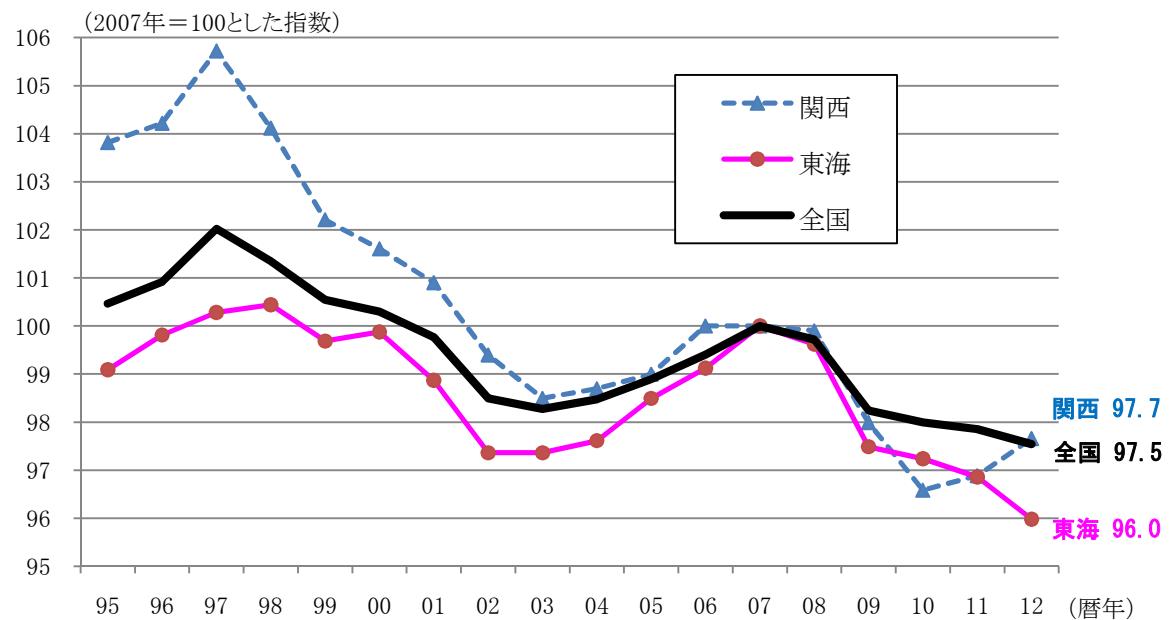
雇用喪失のピッチが早い東海地域

- 東海4県の就業者数はここ数年減少が続いているが、2012年は、直近のピークである2007年と比較して33万人、率にして4.0%も減少している。
- 就業者数を2007年を100とした指数で表し、他地域と比較すると、東海4県は全国と比べて減少率が大きく、リーマンショック後の雇用喪失のピッチが早い。

図表1 東海地域の就業者数推移



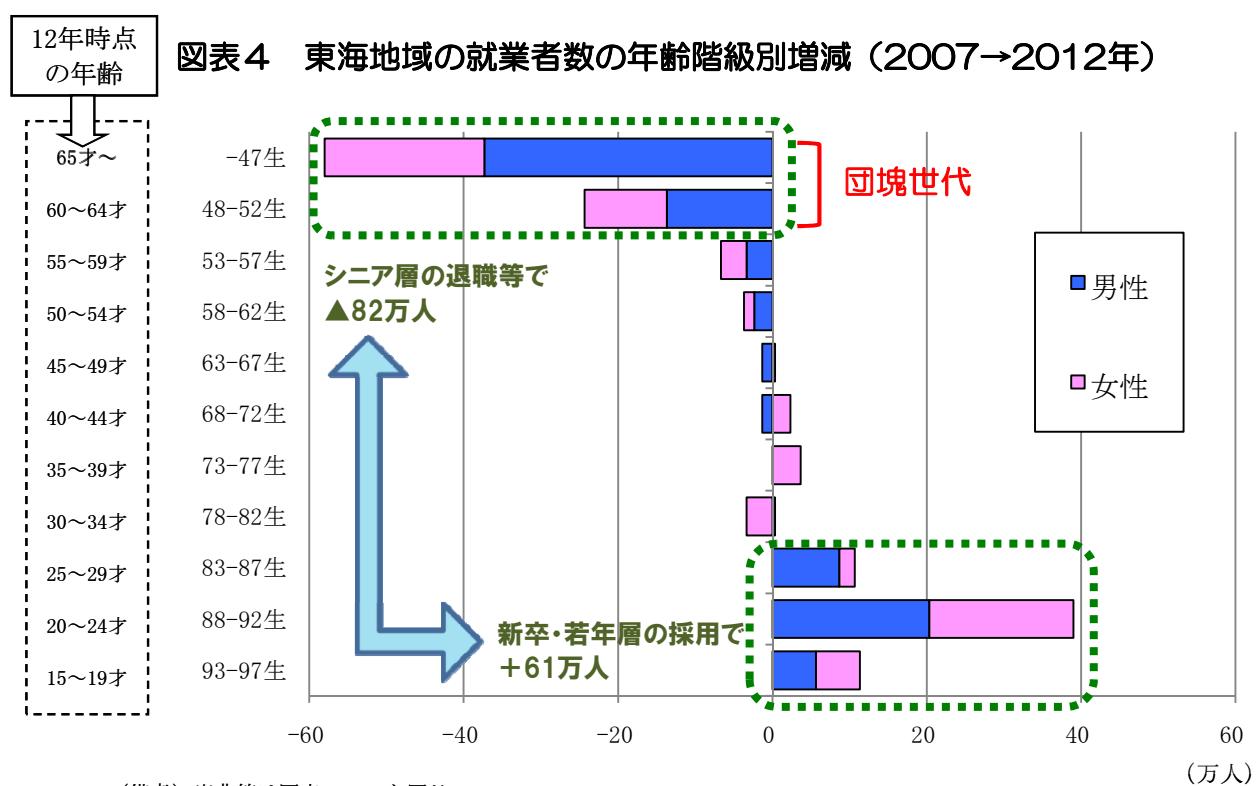
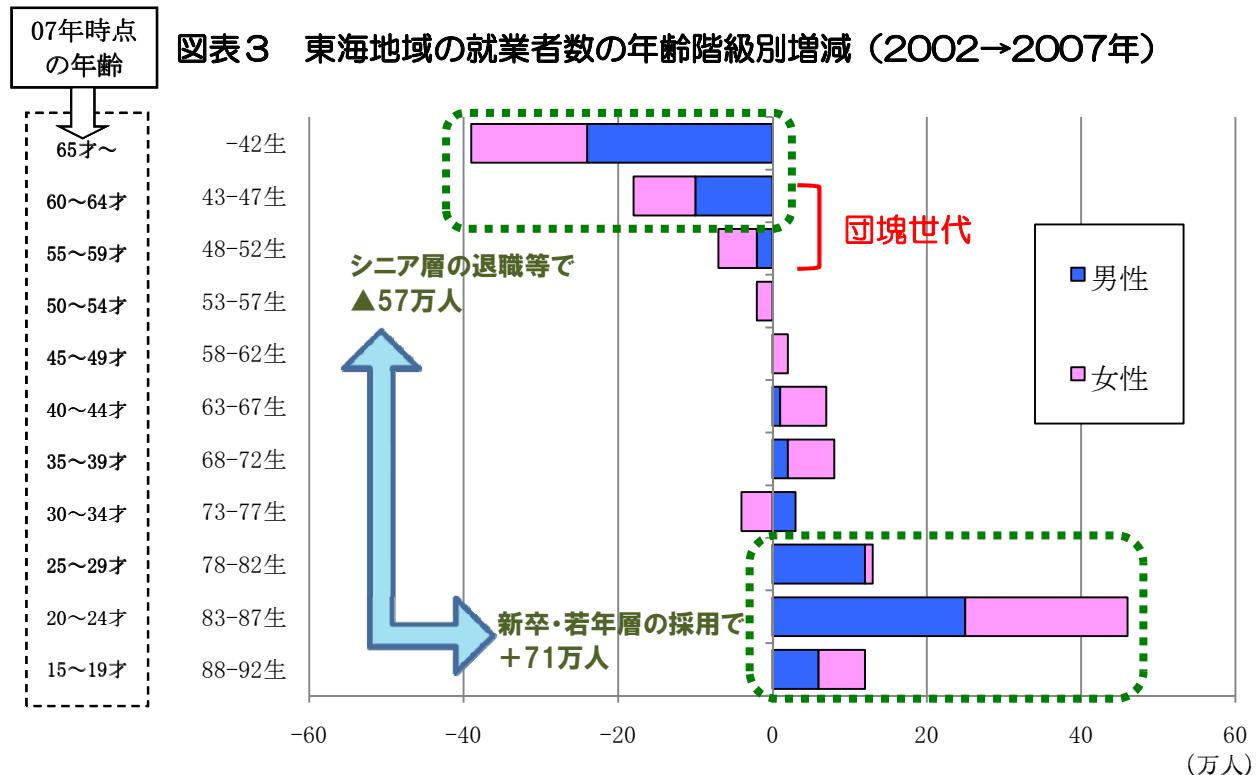
図表2 就業者指数の地域比較



(備考) 1. 総務省「労働力調査」より作成。
 2. 関西は2府4県、東海は静岡・岐阜・愛知・三重の4県を表す。
 3. 2012年の数値は1月から9月の平均値。

過去10年に何が起こったのか？

- 2002年から2007年の期間は、シニア層の離退職を上回るほど新卒・若年層を採用したこともあり、東海4県の就業者数は774万人から797万人へ23万人増加した。
- 2007年から2012年の期間は、新卒・若年層の採用が抑制される一方、「団塊世代（47～49年生）」の離退職が進んだため、東海4県の就業者数は797万人から764万人へ33万人減少した。

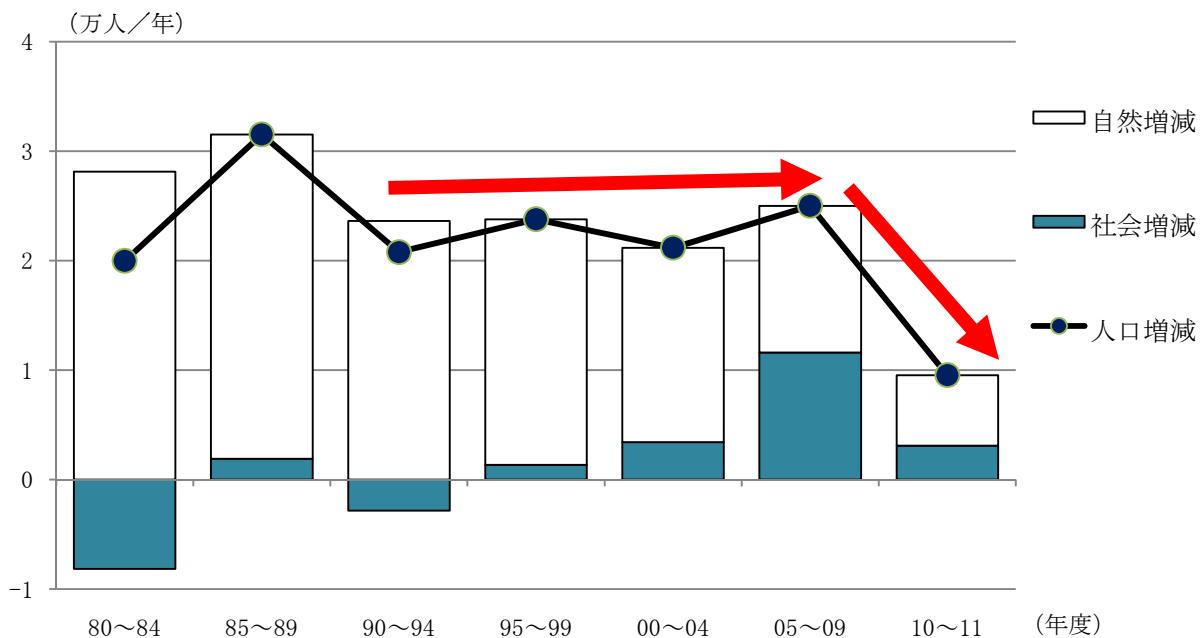


(備考) 出典等は図表1・2と同じ。

雇用機会減少を受け人口流入も沈静化、都市圏人口は頭打ちの兆し

- 2005～2009年の期間に盛り上がった名古屋都市圏への人口流入（転入者数－転出者数）は、雇用機会の減少を受け、このところ沈静化している。少子化の顕在化により、出生者数から死亡者数を差し引いた自然増減の増加寄与も縮小傾向にあるため、名古屋都市圏の人口の増加幅は、ここ数年急速に縮小してきている。

図表5 名古屋都市圏の人口増減（1年当たりの増減に換算）



（備考）1. 国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」より作成。

2. 社会増減は「転入者数－転出者数」、自然増減は「出生者数－死亡者数」を表す。

【注：名古屋都市圏の定義】



総務省「平成22年国勢調査」において、名古屋市への通勤・通学人口が15才以上人口の10%を超える市町村（27市11町1村）

（愛知県：25市8町1村）

・名古屋市、一宮市、瀬戸市、半田市、春日井市、津島市、犬山市、常滑市、江南市、小牧市、稻沢市、東海市、大府市、知多市、尾張旭市、岩倉市、豊明市、日進市、愛西市、清須市、北名古屋市、弥富市、みよし市、あま市、長久手市、東郷町、豊山町、大口町、扶桑町、大治町、蟹江町、阿久比町、東浦町、飛島村

（岐阜県：1市）

・多治見市

（三重県：1市3町）

・桑名市、木曽岬町、東員町、朝日町

（備考）国土交通省「国土数値情報（行政区域データ）」より作成。

名駅前で活発化する再開発計画

- 雇用減少が続き、都市圏人口も頭打ちの兆しを見せる中、土地を高度に利用した再開発計画が名駅前で活発化している。賃貸オフィス床に着目すると、名古屋中央郵便局、名古屋ターミナルビル、大名古屋ビルヂングの建て替えが完了する2015年には、名古屋ビジネス地区（名駅、伏見、丸の内、栄）の賃貸オフィス床は2010年と比べ約5%増加、名駅地区のそれは約15%も増加する見込みである。

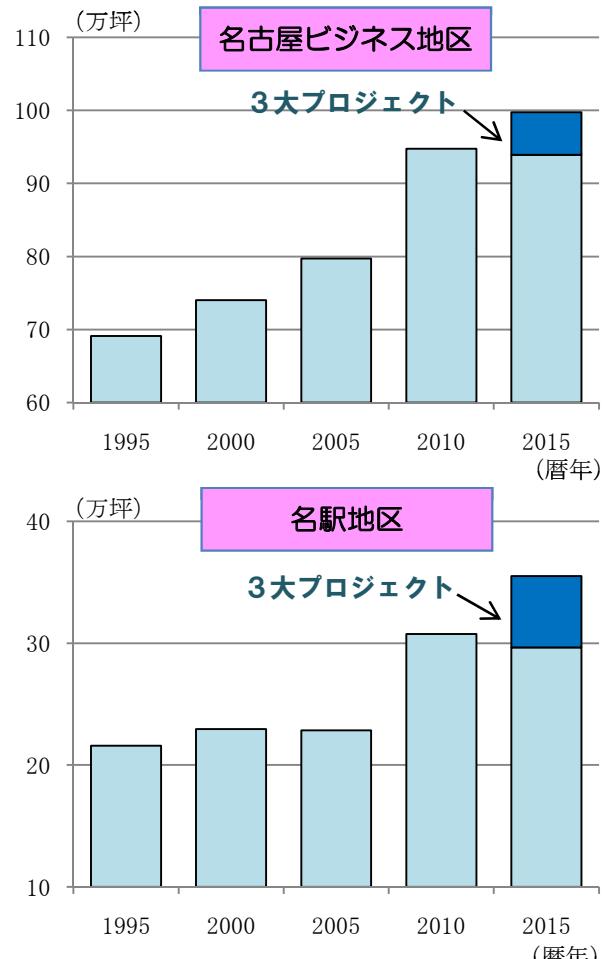
図表6 名駅前の3大プロジェクト

	①名駅一丁目計画 (旧名古屋中央郵便局)	②名古屋駅新ビル (旧名古屋ターミナルビル)	③名駅三丁目計画 (旧大名古屋ビルヂング)
建築主	日本郵便(株) 名工建設(株)	東海旅客鉄道(株) ジェイアールセントラルビル(株)	三菱地所(株)
完成時期	2015年秋(予定)	2015年末(予定)	2015年10月(予定)
規模(地上/地下)	40階/3階	46階/6階	34階/4階
総延床面積	約54,000坪	約79,000坪	約44,000坪

(注) 地図上の丸数字は図表6のプロジェクトに対応



図表7 賃貸オフィス床推移

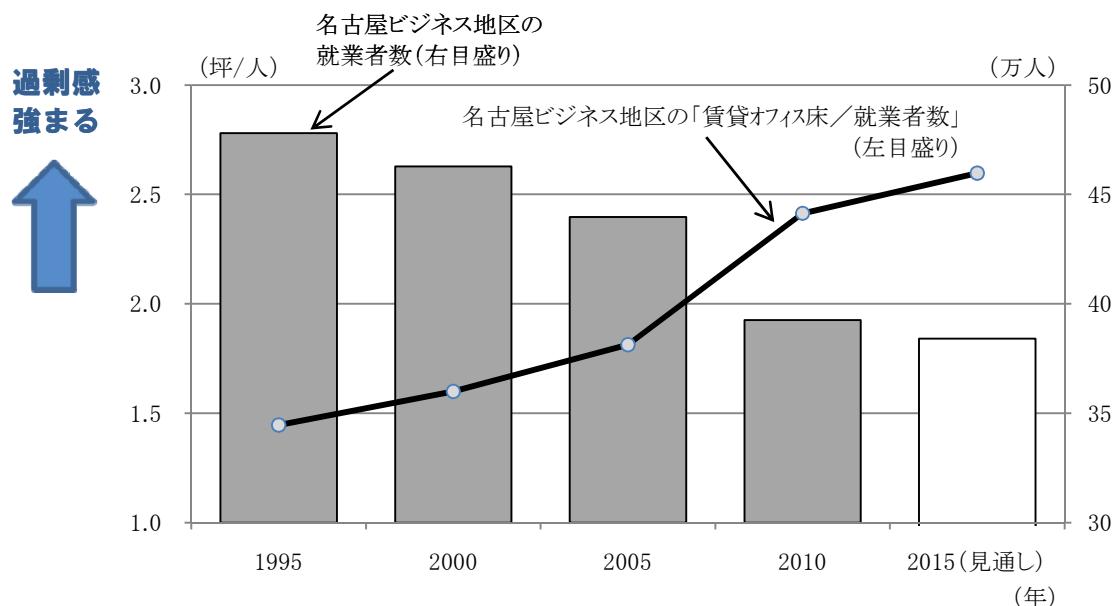


(備考) 1. 三鬼商事「オフィスデータ」より作成。
2. エリア定義は三鬼商事のそれに従った。
3. 2015年の数値は、2012年11月の実績値に3大プロジェクトの数値を合算したもの。

オフィスの過剰感強まる：名古屋の『2015年問題』

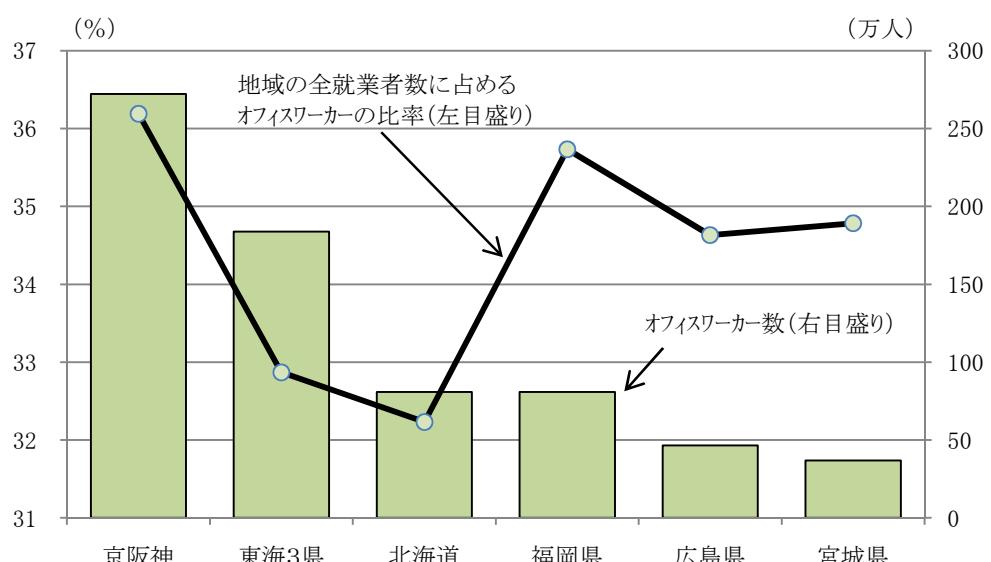
- 名古屋ビジネス地区（中村区・中区）で働いている就業者数は減少が続いている中でオフィス床が大量供給されるため、大量の人口流入が生じない限り、2015年以降はオフィスの過剰感が強まる可能性がある。
- 東海3県のオフィスワーカー比率は他の大都市に比べ低い点、2015年以降も「（仮称）新・第二豊田ビル」などでオフィス床の供給が見込まれる点を考慮すると、地元企業の本社機能集約だけで過剰床問題に対処していくのは難しいと予想される。

図表8 就業者数との対比でみた賃貸オフィス床



(備考) 1. 総務省「国勢調査」、三鬼商事「オフィスデータ」より作成。
2. 賃貸オフィス床は図表7の数値を利用。
3. 名古屋ビジネス地区の就業者数は、名古屋市中村区・中区で働いている就業者数の合計で定義。
4. 2015年の就業者数見通しは、2000年代後半のトレンドが持続すると仮定して算出（詳細は補論を参照）。

図表9 大都市のオフィスワーカー比率 (2010年時点)



(備考) 1. 総務省「平成22年国勢調査」より作成。
2. 京阪神は京都・大阪・兵庫の2府1県、東海3県は岐阜・愛知・三重の3県。
3. オフィスワーカーは、「管理的職業従事者」、「専門的・技術的職業従事者」、「事務従事者」の合計で定義。

都市を彩り、都市機能を支えるクリエイティブな人材は払底

- 名古屋の場合、オフィスワーカーのボリューム面もさることながら、魅力的なまちづくりを担う人材も少ない。具体的には、デザイナー・建築家、弁護士・会計士など都市を彩り、都市機能を支えるクリエイティブな人材（「クリエイティブ・クラス」と呼ばれる階層）のシェアが首都圏以外の100万都市と比べ低い傾向にある。

図表10 ビジネスエリアの全従業者に占めるシェア（2009年）

ビジネスエリア		デザイン業 の従業者	建築設計業 の従業者	ソフトウェア業 の従業者	法律事務所 の従業者	会計士事務所 の従業者	(単位: %)
札幌市	中央区	0.13	1.04	2.82	0.36	0.08	
仙台市	青葉区	0.11	1.24	2.47	0.20	0.06	
名古屋市	中村区+中区	0.15	0.84	5.03	0.31	0.21	
京都市	中京区+下京区	0.21	0.44	1.80	0.33	0.27	
大阪市	北区+中央区	0.37	1.10	4.20	0.59	0.39	
神戸市	中央区	0.08	0.70	2.36	0.30	0.10	
広島市	中区	0.15	0.83	2.11	0.29	0.14	
福岡市	中央区+博多区	0.15	1.36	3.19	0.22	0.14	
上記8エリアの平均		0.21	1.01	3.46	0.37	0.22	
(別掲)							
名古屋市	中村区	0.05	0.69	4.40	0.06	0.42	
	中区	0.21	0.93	5.39	0.46	0.09	
京都市	中京区	0.29	0.43	1.54	0.65	0.13	
	下京区	0.14	0.44	2.04	0.03	0.39	
大阪市	北区	0.39	0.93	3.85	0.99	0.11	
	中央区	0.35	1.23	4.46	0.28	0.61	
福岡市	中央区	0.28	1.42	2.21	0.54	0.24	
	博多区	0.07	1.32	3.85	0.01	0.07	

(備考) 1. 総務省「平成21年経済センサスー基礎調査」より作成。
 2. シェアは民間事業所の全従業者に占める数値。
 3. 8エリア平均を上回っているセルは青色に反転させている。

社会の安定性や良好な居住環境は名古屋の強みとして存在

- 現代を象徴する大都市問題として、生活保護受給者の急増といった「貧困問題」が挙げられる。名古屋市の生活保護率は、全国平均より高いものの、主要大都市との比較では低い部類にある。また、所得格差は大阪市ほど先鋭化しておらず、社会の安定性は高い。
- 居住環境に目を転じると、都区部や大阪市の一帯（都区部の「木賃ベルト地帯」などの木造住宅密集地域）では、最低居住面積未満の世帯比率が高い。他方、名古屋市内は、居住環境が比較的良好であり、ターミナル駅に近接した住生活をおくりやすい立地特性が他地域にない強みとなっている。

図表11 主要大都市の生活保護率

(人口千人当たりの人数)

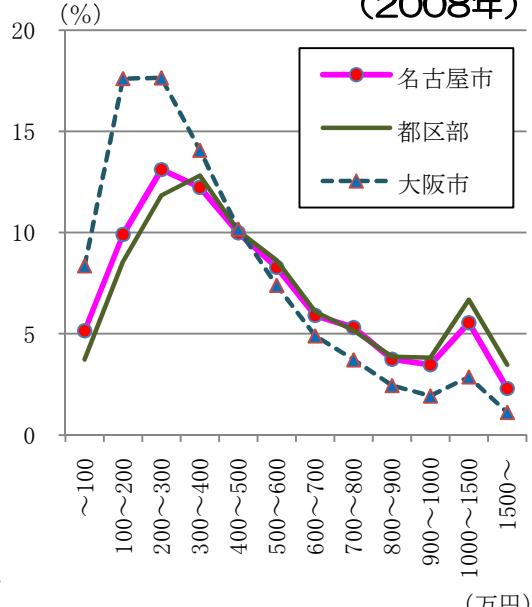
	2000年度	2005年度	2010年度	2011年度
札幌市	21.0	26.9	33.8	35.9
仙台市	6.9	10.3	15.1	16.0
都区部	12.8	16.8	21.5	n.a.
名古屋市	7.9	12.9	18.7	20.2
京都市	20.2	25.8	30.2	31.3
大阪市	25.5	40.2	54.9	56.8
神戸市	18.8	26.5	29.5	30.9
広島市	9.6	15.0	21.2	22.6
福岡市	15.8	18.6	25.9	27.4
全国平均	8.4	11.6	15.2	16.2

(備考)

- 厚生労働省「社会福祉行政業務報告」、東京都「福祉保健局年報」より作成。
- 生活保護率は、1ヶ月平均の被保護実人員を各年10月1日時点の総務省「推計人口」で割ったもの。

図表12 所得階層別世帯分布

(2008年)



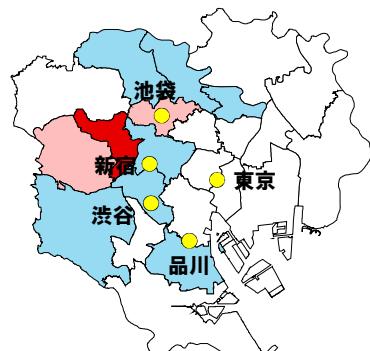
(備考) 総務省「平成20年住宅・土地統計調査」
より作成。

図表13 最低居住面積水準未満の住宅で暮らしている世帯分布 (2008年)

名古屋市



都区部



大阪市



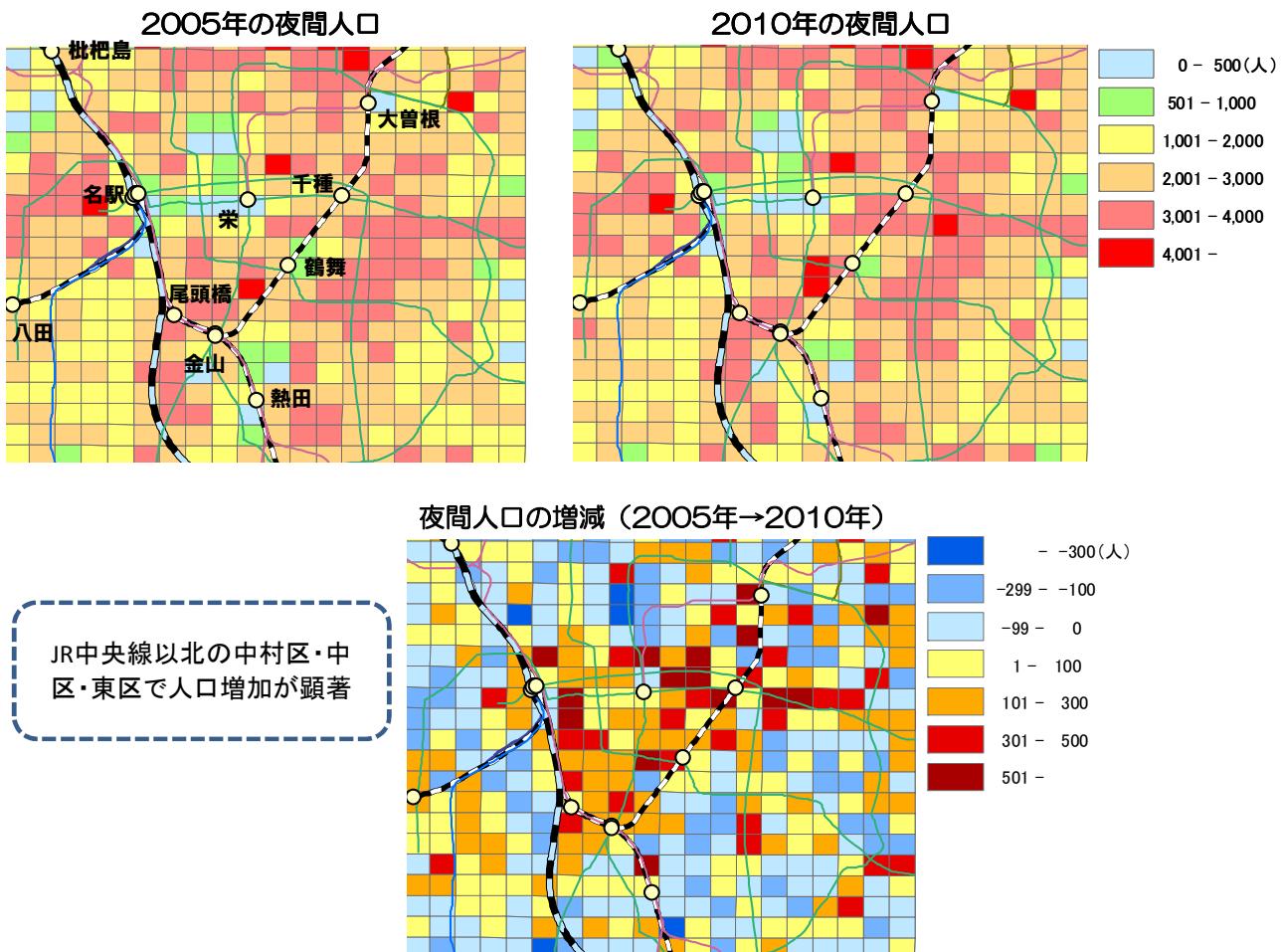
15%以下 15～20% 20～25% 25～30% 30%～

- (備考) 1. 総務省「平成20年住宅・土地統計調査」、国土交通省「国土数値情報（行政区域データ・鉄道データ）」より作成。
2. 最低居住面積水準とは、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する基準を表す。

「職・住・遊・学」の近接でNagoyaブランドの構築を

- 折も折、東京大手町の連鎖型再開発や大阪の「グランフロント大阪」、「あべのハルカス」などでオフィスの大量供給が続くため、需要取り込み（人口獲得）を狙った都市間競争への対応は喫緊の課題となっている。
- そのため、足元で進む人口や大学の「都心回帰」を都心部の賑わい創出につなげてクリエイティブな人材を呼び込むとともに、リニア開業も見据え、「職・住・遊・学」が近接した名古屋ならではの都市ブランドを構築していく必要がある。

図表14 人口の「都心回帰」の動き



（備考）1. 総務省「国勢調査」、国土交通省「国土数値情報（鉄道データ）」より作成。
2. メッシュ（モザイクを構成する各セル）は500m四方のエリアを表す。

図表15 大学の「都心回帰」の動き

大学名	移転時期	移転学部	移転前	移転後
名古屋商科大学	2001年4月	大学院 （→2014/12 中区丸の内にキャンパスを新設）	日進市	中区
名古屋学院大学	2007年4月	経済、商、外国語、大学院	瀬戸市	熱田区
愛知工業大学	2010年4月	経営	豊田市	千種区
愛知大学	2012年4月	法、経済、経営、現代中国、国際コミュニケーション	豊橋市 みよし市	中村区
↓ 愛知みづほ大学	2013年4月	大学院（学部も順次移転）	豊田市	瑞穂区
予定 愛知学院大学	2014年4月	経済【13年新設】、商、経営	日進市	北区
日本福祉大学	2015年4月	看護【15年新設】、経済、国際福祉開発	美浜町	東海市

(補論) 名古屋ビジネス地区の就業者数見通し

基本的な考え方: 2000年代後半のトレンドが持続すると仮定して2015年の就業者数を予測

- ① 「15～19歳」 階級は2010年の実績見合いと仮定
- ②新卒採用などで社会移動が活発化する「20～29歳」 階級や定年による退職等が生じる「60歳以上」 階級については、2005～2010年の社会増減率を利用して推計。
- ③2010年時点で「25～54歳」 階級にあった就業者は、雇用が維持され社会移動も発生しないと仮定

2015年の年齢階級	推計方法
15～19歳	2010年の実績見合いと仮定
20～24歳	2010年の15～19才階級の就業者 × (1 + 社会増減率)
25～29歳	推計方法は20～24才階級と同じ
30～34歳	2010年の25～29才階級の就業者がそのまま持ち上がると仮定
35～39歳 40～44歳 45～49歳 50～54歳 55～59歳	推計方法は30～34才階級と同じ
60～64歳 65～69歳 70～74歳 75～79歳 80～84歳 85歳以上	推計方法は20～24才階級と同じ

- ・本資料は、著作物であり、著作権法に基づき保護されています。著作権法の定めに従い、引用する際は、必ず出所：日本政策投資銀行と明記して下さい。
- ・本資料の全文または一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要ですので、当行までご連絡下さい。

お問い合わせ先： 東海支店 企画調査課
〒460-0002 名古屋市中区丸の内1-17-19
TEL：052-231-7564
E-mail：tkinfo@dbj.jp