

尼崎市における商業集積の実態調査報告書
—JR 尼崎駅周辺商業地区—
(概略版)

令和 2 年 3 月

公益財団法人 尼崎地域産業活性化機構

もくじ

I	調査概要	3
1	調査目的と調査の位置づけ	3
2	調査対象	3
3	調査の種類と方法	4
4	現地踏査における土地・建物の分類	6
II	JR 沿線の商業集積の実態【潮江商業地区】	7
1	土地・建物用途の種類（件数）	7
	（1）土地・建物利用の実態	7
	（2）産業特性	13
	（3）周辺住民の居住者特性	14
III	まとめ	15
	付属資料 1	18
	付属資料 2	23

I 調査概要

1 調査目的と調査の位置づけ

小売市場や商店街が中心となって形成された商業集積は、長きにわたり消費者の生活を支えてきた。一方、新たな形態の店舗進出や、商品の流通構造の変化によって、消費者の消費行動も急速に変化してきた。全国各地の小売市場や商店街は、そうした変化に柔軟に対応することができず、売上が減少し、空き店舗が増大するなど、次第に活力を失ってきた。

尼崎市も店舗の減少（空き店舗の増大）に歯止めがかからない小売市場や商店街が多くみられる。小売市場や商店街の衰退が都市経済に与える影響も無視できない。また、空き店舗が多く発生すると、景観や治安など、別の問題も生まれる。

そこで、市内の主要な商業集積地が、いまだのような状況にあるのか、こういった課題を抱えているのかを確認しておくことが重要であると考えた。

（公財）尼崎地域産業活性化機構では、平成 16 年度には、中央・三和・出屋敷地区を、平成 23 年度は杭瀬地区を事例として、商業集積の実態を店舗等の種類や配置状況を調べた。また、それを地図による分布でみることによって、集積の仕方（逆に言えば空き店舗の度合い）等を把握した。併せて、統計資料によって当該集積地の産業構造や周辺住民の居住者特性をみることで、商業集積地の性格や特性を客観的に捉えている。

本調査は、これら平成 16 年度調査、平成 23 年度調査に倣い、同種の調査を全市的に行おうとするものである。それは、市域の中で衰退した小売市場・商店街から今なお元気に活動している小売市場・商店街まで、比較検討しながらそれぞれの段階にある小売市場・商店街に対して、どのような行政の施策や支援団体の事業が可能か、あるいは有効かを考える基礎資料となるはずだと考えるからである。また、変化のスピードや変化の仕方は、それぞれの地区で異なるだろう。そうした変化する商業集積の実態を経年変化で捉えるべきであり、本調査はそのスタートと位置づけることができる。

2 調査対象

尼崎市には、現在 70 近くの小売市場・商店街の組合、組織が存在する。これらすべてを単年度で調べるには、時間的、労力的に厳しいと考え、市域を特定し、今回 JR 尼崎駅周辺調査対象地区に限定して、商業集積を調べることにした。調査に当たっては、小売市場・商店街の組合、組織単位ではなく、連たんする商業施設は一つの商業集積として取り扱うことにした。それは、一つの商業集積の中で各組合・組織の範囲画定が難しいことも一つの理由であるが、加えて、ここでの調査目的は組織単位の検討ではなく、利用する側の消費者の立場で捉えることができる範囲を一つのまとまりと考えたからである。従って、小売市場・商店街のみならず地区内にある大規模店舗（スーパーマーケット等）も調査対象としている。それぞれの地区の調査範囲は、**図 1 の現地踏査区域図**に示したとおりである。なお、各地区の調査範囲は、概ね近隣商業地域、商業地域の用途地域に相当する範囲としている。

ただし、複数のフロアからなる店舗の状況を地図で表示することが困難であることから、JR 尼崎駅構内及びキューズモールあまがさきの商業施設等は調査の対象から除外した。

<令和元年度調査 JR 尼崎駅周辺商業地区>

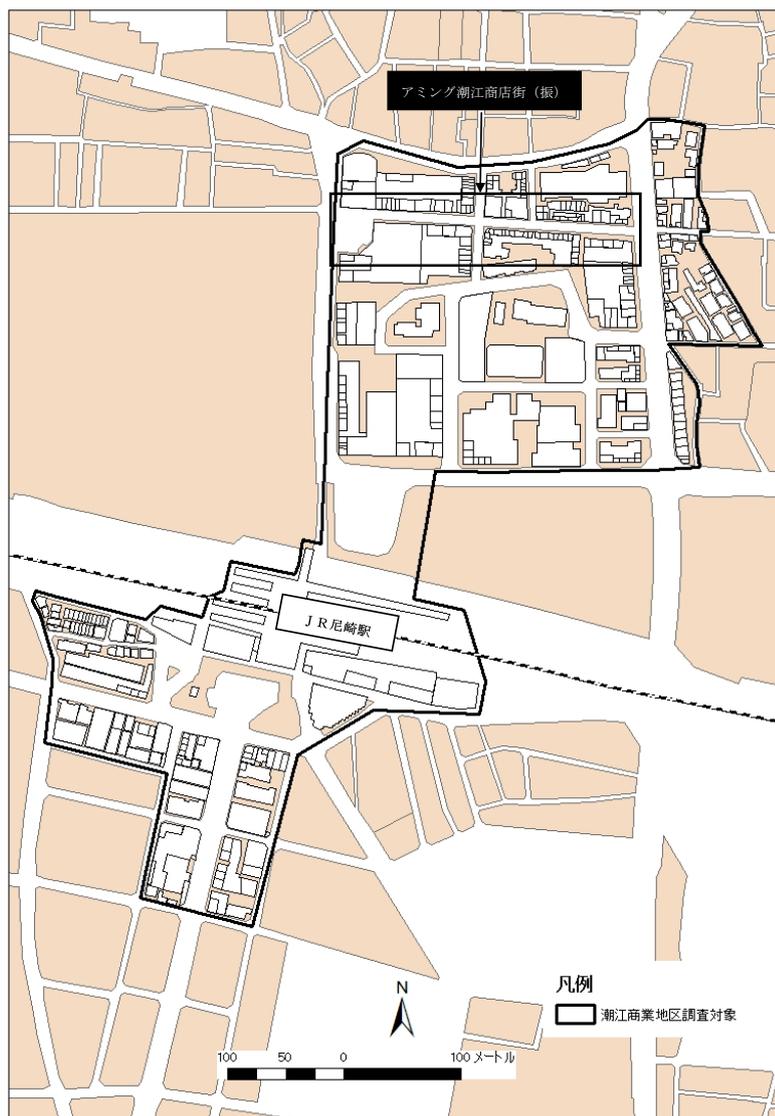


図1 現地踏査区域図

※ 図1のエリア内ではあるが駅ビル内に立地している商店は対象外とした。

3 調査の種類と方法

調査は現地に行って土地・建物用途の実態を確認する踏査と、既往統計によるデータ分析調査を行った。

(1) 現地踏査による土地・建物用途の現況把握

現地踏査により各地区の土地・建物用途の現況を把握した。

調査方法は、ゼンリン電子住宅地図デジタウン「兵庫県尼崎市（各年発行版）」（株式会社ゼンリン発行）を参考に、土地・建物の外観を目視で確認して用途の分類を行った。したがって、建物内（店舗内）には立ち入ってはいない。

建物の用途をみる時は、1階部分の用途のみでみている。これは、建物の用途を地図上に表現する場合に2階以上の部分を表現することが困難だからである。

例えば、高層マンションなどの1階部分に店舗が入っている場合、1階の店舗の用途で表示（住居部分は捨象）した。一方、複数の店舗が積層化（2階以上も店舗がある）している場合は、1階

部分だけで用途を分類している。

なお、非利用の建物については、店舗等については小売市場や商店街などの定休日を避けて調査した上で、当日開店していなかったものを、後日再度確認して「空き店舗」に分類した。また、住宅についても外観を目視で確認して空き家とみなすことができたものを「空き家」と分類した。あくまで外観だけで判断したものであり、店舗の利用状況や住宅の居住実態を直接建物の所有者等に確認したわけではないので、若干の誤認を含む可能性がある。

(2) 既往統計による産業特性及び周辺住民の居住者特性の把握

① 産業特性

産業特性は、総務省「経済センサス基礎調査」の平成 28 年のデータを用いて、全市との比較で産業大分類別、及び従業者規模別に事業所数、従業者数を把握した。なお、産業特性は、町丁目単位で商業系用途地域（近隣商業及び商業）が入っている町丁目データを集計した。

調査対象地区で集計した町丁目は表 1 のとおりである。

表 1 産業特性集計対象の町丁目

対象地区名	
JR尼崎駅周辺地区	
町丁目名	潮江1丁目
	浜2丁目
	浜3丁目
	長洲西通1丁目
	長洲本通1丁目

② 周辺住民の居住者特性

周辺住民の居住者特性は、総務省「国勢調査」を用いて、人口及び年齢構成、世帯数及び華族類型、住宅の状態別世帯数（所有関係、建て方、面積別）をみている。

データは令和元年度の現時点での最新の平成 27 年国勢調査データと、変化をみるために平成 22 年国勢調査データをとった。

なお、周辺住民の居住者特性をみる範囲は、商業集積地から半径 1k mの円を描き、町丁目単位で半分以上がそのエリアに入る町丁目とした。

調査対象地区で集計した町丁目は表 2 のとおりである。

表 2 居住者特性集計対象の町丁目

対象地区名	
JR尼崎駅周辺地区	
町丁目名	下坂部1丁目
	次屋1～2丁目
	潮江1～5丁目
	浜1～3丁目
	金楽寺町1～2丁目
	常光寺1～3丁目
	西長洲町1丁目
	長洲西通1～2丁目
	長洲本通1～2丁目
	長洲東通1～2丁目
	長洲中通1～2丁目

4 現地踏査における土地・建物の分類

土地・建物用途の分類は、商業集積地の店舗種類とその配置状況を詳細にみることを第一義の目的としている。したがって、大きく言えばまず建物の有無によって区分して、建物がある場合は、店舗とそれ以外とに区分しようとした。

<店舗>

店舗については、いわゆる「小売業」を主体とするが、飲食店、サービス業（主として対個人サービス業）などでも店舗がある。

<店舗以外>

商業集積地内には、店舗ではないが、商品ストックのための倉庫、荷分けのための作業場など、商業活動に付随して必要とされる施設、空間もある。また、商業者が営業活動を行う一方で、そこに居住する人たちが存在し、あるいは他の経済活動も行われている。

本調査では、先に述べた店舗とそれ以外の建物が、どのように接し、混在し、分かれているかといった空間構成をみることで、地区の都市空間特性を把握しようとした。そのため、住宅系（戸建てか、集合住宅か、低層か中高層か）、業務系、あるいは公共施設なども含めて総合的に分析した。

以上のことから、建物用途別分類のうち、店舗については日本標準産業分類を基本として行った。このほか、駐車場・駐輪場、公園といった上屋を持たない空間も含めて分類することとし、住宅、駐車場・駐輪場、倉庫・作業場、公共施設なども分類を行った。

その上で、都市空間特性を分析する時に、大分類レベルで検討したり（例えば、都市空間全体のなかで小売業店舗がどのように位置しているか、駐車場などの空き空間がどうなっているか）、小分類（詳細な分類）で検討したり（例えば、小売業のなかでも、織物・衣服・身の回り品が多いのか、食料品が多いのか、さらには、食料品でもどのようなものが多いのか、それがまちのどの位置にあるのかといった検討）することが可能なように分類しておくこととした。

表3に、分類の骨格を示した。なお、詳細な分類は巻末の「付属資料1 商業集積地の土地・建物用途の分類」を参照されたい。

表3 土地・建物用途の分類の骨格

店舗(建物)の用途分類			店舗以外の用途分類	
産業大分類コード	産業中分類コード	分類名	建物の有無	分類名
I		小売業	建物有り	住宅系
	56	各種商品小売業		戸建住宅
	57	織物・衣服・身の回り品小売業		1階建て
	58	飲食料品小売業		2階建て
	59	機械器具小売業		3階建て以上
	60	その他の小売業（家具、医薬品・化粧品、書籍・文房具、スポーツ用品・がん具、写真機、時計・眼鏡など）		空き家
J		金融業、保険業	低層集合住宅	
	62	銀行業	木質、鉄質倉庫、長屋建て	
	63	協同組合金融業	空き家(全戸)	
	64	貸金業・クレジットカード等	中高層集合住宅	
K		不動産業、物品賃貸業	業務系	
	68	不動産取引業		事務所
	70	物品賃貸業		倉庫
L		学術研究、専門・技術サービス業（獣医業など）	補助的経済活動(輸送、清掃、保安など)	
M		宿泊、飲食サービス業	工場等、作業場	
	75	宿泊業	公共系・宗教系	
	76	飲食店		公共施設
	77	持ち帰り・宅配飲食サービス		宗教施設
N		生活関連サービス業、娯楽業	空地系	
	78	洗濯・理容・美容・浴場業		空き地(未利用地)
	79	その他の生活関連サービス業（旅行業、衣服裁縫修理業など）		駐車場
	80	娯楽業		月極・自家用 時間貸し 資材置き場等
O		教育、学習支援業	建物無し	
	82	その他の教育、学習支援業（学習塾など）		公園・緑地
P		医療、福祉		
	83	医療業（病院など）		
	84	保健衛生（保育所、介護施設など）		
Q		複合サービス業（郵便局）		
R		サービス業（修理業、表具業など）		
-		空き店舗		

II JR 沿線の商業集積の実態【潮江商業地区】

1 土地・建物用途の種類（件数）

（1）土地・建物利用の実態

①全体像

表4 令和元年度土地・建物用途の種類（件数）

全体 [360]	店舗 [253]	営業店舗 [240]	小売業 [58] 宿泊業、飲食店 [92] その他の店舗等 [90] （広義のサービス業）
		空き店舗 [13]	
	店舗以外の建物 [78]	住宅 [58]	戸建住宅 [18] 低層集合住宅 [7] 中高層集合住宅 [33]
		業務系 [15]	事務所 [13] 倉庫 [1] 工場等、作業所 [1] 補助的経済活動 [0]
公共系 [4] 宗教系 [1] 不明 [0]			
空地系 [29]		駐車場 [26] <ul style="list-style-type: none"> 時間貸し [7] 自家用・月極 [19] 空き地・公園 [3] <ul style="list-style-type: none"> 空き地 [2] 公園・緑地 [1] 資材置き場等 [0] 	

(注) []内の数値は件数

※分布は図2を参照

②小売店舗

表5 令和元年度小売業の分類別件数

小売業 [58]	各種商品 [3]	
	織物・衣服・身の回り品 [12]	婦人服・子供服 [5] 呉服・服地・寝具 [1] 男子服 [2] 靴・履物 [0] その他(洋品雑貨、かばん等) [4]
	飲食料品 [13]	菓子・パン [3] 野菜・果実 [1] 酒 [2] 各種食料品 [0] 食肉 [3] 鮮魚 [1] その他(料理品、加工食品、乾物等) [3]
	機械器具 [3]	機械器具 [2] 自動車・中古自動車、部品、二輪 [0] 自転車 [1]
	その他 [27]	医薬品・化粧品 [11] 書籍・文房具 [1] 写真機、時計・眼鏡・光学機械 [1] 家具・建具・畳 [0] じゅう器 [1] スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器 [0] 他に分類されない(花、たばこ等) [13]

(注) []内の数値は件数。日本標準産業分類の順。

※分布は図3を参照

③ 飲食店

表 6 令和元年度飲食店の分類別件数

飲食店 [92]	宿泊業 [1]
	食堂・レストラン [2]
	専門料理店 [20] (日本料理、中華料理、焼肉等)
	そば・うどん店 [6]
	すし店 [1]
	酒場・ビアホール [40]
	バー・キャバレー、ナイトクラブ [7]
	喫茶店 [6]
	その他(お好み焼き等) [7]
	持ち帰り・宅配飲食サービス [2]

(注) []内の数値は件数。日本標準産業分類の順。

※分布は図 4 を参照

④ サービス業

表 7 令和元年度サービス業の分類別件数

サービス業 [90]	金融業 [10]	
	不動産業、 物品賃貸業 [12]	
	洗濯・理容・ 美容・浴場業 [19]	美容業 [12] 理容業 [1] 洗濯業 [3] 一般公衆浴場業 [0] その他(エステ等) [3]
	他の生活関連 サービス業 [9]	冠婚葬祭業 [1] 旅行業 [0] 衣服裁縫修理業 [0] 物品預かり業 [6] 他に分類されない(写真現像等) [2]
	娯楽業 [6]	
	学習支援業 [8]	教養・技能教授所 [1] 学習塾 [5] 他に分類されない [2]
	医療業 [20]	一般診療所 [6] 療術業 [8] 歯科診療所 [4] 病院 [2]
	保健衛生 [4]	特養、介護老人保健施設等 [3] 保育所、児童施設 [1] 障害者福祉事業 [0]
	その他 [2]	

(注) []内の数値は件数。日本標準産業分類の順。

※分布は図 5 を参照



図2 土地・建物利用の種類（分布）

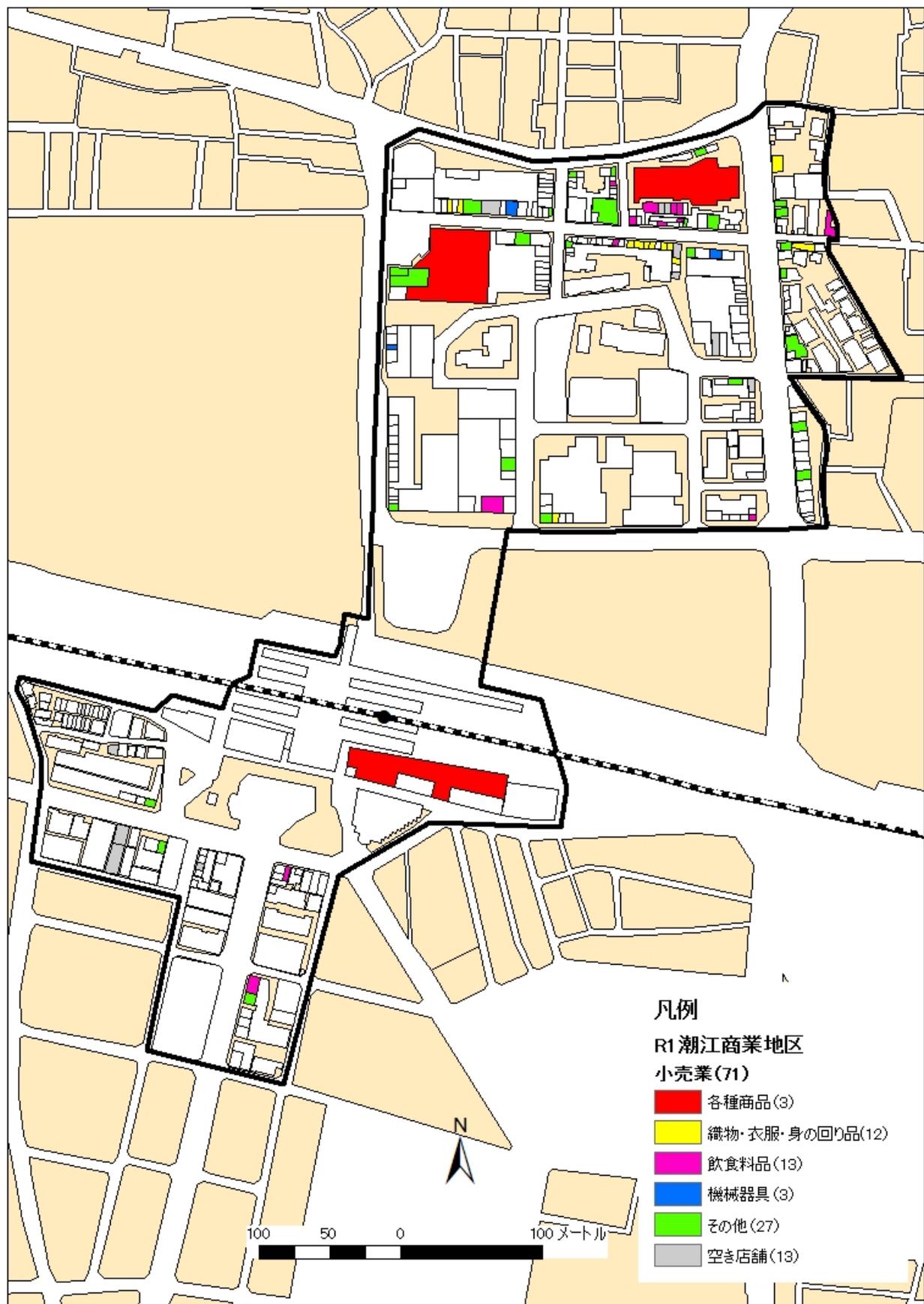


図3 小売業の店舗の種類(分布)

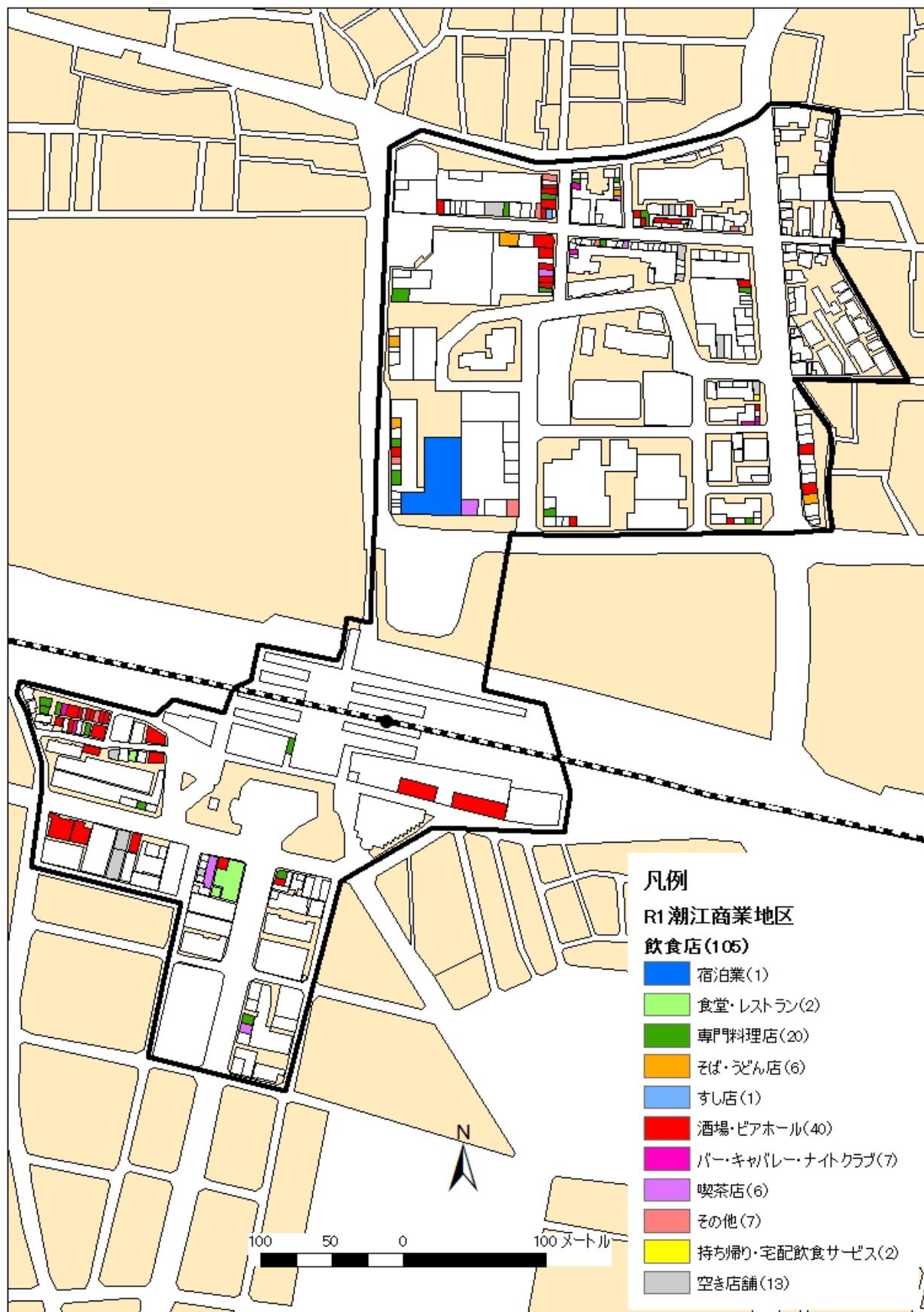


図4 宿泊・飲食サービス業の店舗の種類（分布）

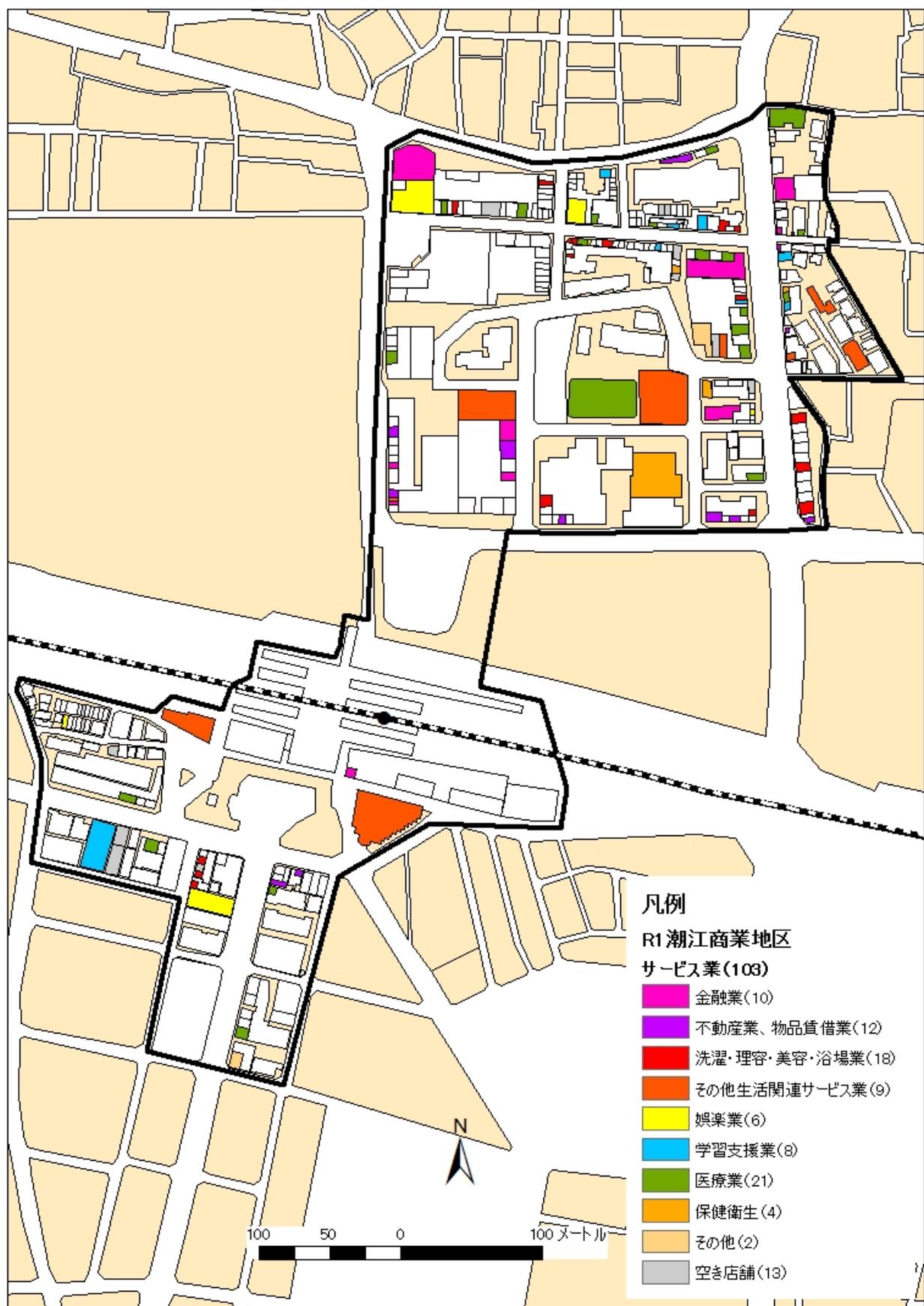


図5 サービス業の店舗の種類(分布)

(2) 産業特性

表8 業種別民営事業所数・従業者数（平成28年）

	JR尼崎駅周辺商業地区 ^{注1}				尼崎市				事業所当たり 従業者数(人/ 事業所)		
	事業所数		従業者数		事業所数		従業者数		当該地 区	尼崎市	
	実数	構成比 (%)	実数 (人)	構成比 (%)	実数	構成比 (%)	実数 (人)	構成比 (%)			
合計	801	100.0	12,088	100.0	17,333	100.0	191,556	100.0	15.1	11.1	
業 種 別	A-B 農林漁業	0	0.0	0	0.0	14	0.1	348	0.2	0.0	24.9
	C 鉱業、採石業、砂利採取業	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
	D 建設業	23	2.9	437	3.6	1,381	8.0	11,705	6.1	19.0	8.5
	E 製造業 ^{注2}	38	4.7	879	7.3	1,694	9.8	40,506	21.1	23.1	23.9
	F 電気・ガス・熱供給・水道業	0	0.0	0	0.0	19	0.1	502	0.3	0.0	26.4
	G 情報通信業	10	1.2	335	2.8	107	0.6	2,668	1.4	33.5	24.9
	H 運輸業、郵便業	11	1.4	327	2.7	386	2.2	13,092	6.8	0.0	33.9
	I 卸売業、小売業 ^{注2}	258	32.2	2,803	23.2	4,067	23.5	35,070	18.3	10.9	8.6
	J 金融業、保険業	23	2.9	487	4.0	205	1.2	3,478	1.8	21.2	17.0
	K 不動産業、物品賃貸業	47	5.9	555	4.6	1,238	7.1	5,430	2.8	11.8	4.4
	L 学術研究、専門・技術サービス業	20	2.5	186	1.5	533	3.1	6,958	3.6	9.3	13.1
	M 宿泊業、飲食サービス業	153	19.1	1,790	14.8	2,724	15.7	17,577	9.2	11.7	6.5
	N 生活関連サービス業、娯楽業	72	9.0	576	4.8	1,580	9.1	7,251	3.8	8.0	4.6
	O 教育、学習支援業	35	4.4	319	2.6	533	3.1	4,320	2.3	9.1	8.1
	P 医療、福祉	78	9.7	1,993	16.5	1,816	10.5	27,901	14.6	25.6	15.4
	Q 複合サービス事業	3	0.4	35	0.3	64	0.4	904	0.5	11.7	14.1
R サービス業(他に分類されないもの)	30	3.7	1,366	11.3	972	5.6	13,846	7.2	45.5	14.2	
S 公務(他に分類されるものを除く)	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	
規 模 別	1-4人	349	43.6	853	7.1	9,702	56.0	20,964	10.9	2.4	2.2
	5-9人	191	23.8	1,264	10.5	3,519	20.3	23,037	12.0	6.6	6.5
	10-19人	119	14.9	1,618	13.4	2,151	12.4	29,043	15.2	13.6	13.5
	20-29人	54	6.7	1,277	10.6	764	4.4	18,175	9.5	23.6	23.8
	30人以上	79	9.9	7,076	58.5	1,106	6.4	100,337	52.4	89.6	90.7
	出向・派遣従業者のみ	9	1.1	0	0.0	91	0.5	0	0.0	0.0	0.0

資料：総務省「平成28年 経済センサス(活動調査)」より作成

注1：集計地区には、潮江1丁目、浜1～2丁目、長洲西通1丁目、長洲本通1丁目

注2：尼崎市全体と比較して集計区の構成比率が5ポイント以上高い項目に赤系網掛けを、低い項目に青系の網掛けをほどこした。

なお、業種名や従業者規模名の網掛けは、事業所数と従業者数の両方で5ポイント以上高い(または低い)ものにほどこした。

(3) 周辺住民の居住者特性

表9 人口・世帯数の推移 (JR 尼崎駅周辺地区)【平成 22 年と平成 27 年】

		JR尼崎駅周辺地区 注1					尼崎市					差
		平成22年		平成27年		変化率	平成22年		平成27年		変化率	H27年
		実数 【A】	構成比 【B】 (%)	実数 【C】	構成比 【D】 (%)	(%) 【E】 =(C-A) /A	実数 【F】	構成比 【G】 (%)	実数 【H】	構成比 【I】 (%)	(%) 【J】 =(H-F) /F	構成比 の差 (%ポイント) 【K】=D-I
人口(人)		34,020	100.0	37,084	100.0	9.0	453,748	100.0	452,563	100.0	-0.3	0.0
年齢区分	15歳未満 注2	3,790	11.1	4,395	11.9	16.0	53,922	11.9	50,036	11.1	-7.2	0.8
	15～64歳	21,382	62.9	21,704	58.5	1.5	289,125	63.7	265,526	58.7	-8.2	-0.1
	65歳以上 注2	8,601	25.3	9,757	26.3	13.4	106,070	23.4	121,155	26.8	14.2	-0.5
	うち75歳以上	3,898	11.5	4,728	12.7	21.3	45,724	10.1	55,244	12.2	20.8	0.5
一般世帯数(世帯)		15,996	100.0	17,365	100.0	8.6	209,160	100.0	210,229	100.0	0.5	0.0
家族類型	親族世帯	9,257	57.9	9,949	57.3	7.5	122,496	58.6	120,252	57.2	-1.8	0.1
	核家族世帯	8,457	52.9	9,116	52.5	7.8	111,708	53.4	109,810	52.2	-1.7	0.3
	うち夫婦のみ	3,122	19.5	3,313	19.1	6.1	39,200	18.7	39,145	18.6	-0.1	0.5
	うち夫婦と子供	3,736	23.4	4,154	23.9	11.2	52,835	25.3	50,957	24.2	-3.6	-0.3
	核家族以外の世帯	800	5.0	833	4.8	4.1	10,788	5.2	10,442	5.0	-3.2	-0.2
	非親族世帯	110	0.7	179	1.0	62.7	1,649	0.8	1,878	0.9	13.9	0.1
	単独世帯	6,604	41.3	7,163	41.2	8.5	84,520	40.4	86,612	41.2	2.5	0.1
	うち65歳以上	2,384	14.9	2,524	14.5	5.9	27,227	13.0	28,903	13.7	6.2	0.8
(再掲)3世代世帯	437	2.7	454	2.6	3.9	6,255	3.0	6,019	2.9	-3.8	-0.2	
住宅の所有関係	住宅に住む一般世帯	15,833	99.0	17,076	98.3	7.9	205,565	98.3	206,618	98.3	0.5	0.1
	持ち家	8,126	50.8	9,318	53.7	14.7	103,301	49.4	105,756	50.3	2.4	3.4
	公営・都市再生機構・公社の借家	2,267	14.2	2,297	13.2	1.3	16,527	7.9	15,391	7.3	-6.9	5.9
	民営の借家	4,772	29.8	4,979	28.7	4.3	78,547	37.6	80,577	38.3	2.6	-9.7
	給与住宅	473	3.0	415	2.4	-12.3	4,885	2.3	3,956	1.9	-19.0	0.5
	間借り	195	1.2	67	0.4	-65.6	2,305	1.1	938	0.4	-59.3	-0.1
	住宅以外に住む一般世帯	163	1.0	289	1.7	77.3	3,595	1.7	3,611	1.7	0.4	-0.1
主帯数(世帯)		15,638	100.0	17,009	100.0	8.8	203,260	100.0	205,680	100.0	1.2	0.0
住宅の建て方	一戸建	4,225	27.0	4,616	27.1	9.3	68,864	33.9	72,689	35.3	5.6	-8.2
	長屋建	1,633	10.4	1,048	6.2	-35.8	15,109	7.4	10,728	5.2	-29.0	0.9
	共同住宅	9,723	62.2	11,288	66.4	16.1	118,478	58.3	121,761	59.2	2.8	7.2
	うち1・2階建	1,096	7.0	1,049	6.2	-4.3	18,045	8.9	16,265	7.9	-9.9	-1.7
	うち3～5階建	2,631	16.8	2,857	16.8	8.6	53,177	26.2	54,678	26.6	2.8	-9.8
	うち6～10階建	2,730	17.5	2,770	16.3	1.5	32,267	15.9	33,313	16.2	3.2	0.1
	うち11階建以上	3,266	20.9	4,612	27.1	41.2	14,989	7.4	17,505	8.5	16.8	18.6
その他	57	0.4	57	0.3	0.0	789	0.4	502	0.2	-36.4	0.1	

資料:総務省「国勢調査」より作成

注1:集計区には、潮江本通商店街から半径1km圏内の町丁目を含む。

具体的には、下坂部1丁目、次屋1～2丁目、潮江1～5丁目、浜1～3丁目、金楽寺町1～2丁目、常光寺1～3丁目、西長洲町1丁目、長洲西通1～2丁目、長洲本通1～2丁目、長洲東通1～2丁目、長洲中通1～2丁目を含む。

注2:【K】欄(尼崎市の構成比率【I】欄と集計区の構成比率【D】欄との差)が高い項目に赤系の網掛けを、低い項目に青系の網掛けをほどこした。

なお、内訳がある項目については代表的な項目に網掛けをほどこした。

Ⅲ まとめ

令和元年度の調査では、尼崎市中部に位置する JR 沿線の商業集積地のうち、JR 尼崎駅周辺地区を対象として実施した。

現地踏査で明らかとなった店舗構成の調査比較は、次表のとおりである。

表 10 店舗構成表

地区 店舗・種類	令和元年度	
	実数	比率
店舗	253	100
営業店舗	240	94.9
空き店舗	13	5.1
営業店舗(再掲)	240	100
小売業	58	24.2
宿泊業、飲食店	92	38.3
その他の店舗等 (サービス業)	90	37.5

このうち、「小売業」の構成は、次のとおりである。

表 11 小売業の構成表

地区 店舗・種類	令和元年度	
	実数	比率
小売業	58	100
各種商品	3	5.2
織物・衣服・ 身の周り品	12	20.7
飲食料品	13	22.4
機械器具	3	5.2
その他	27	46.6

次に、「宿泊業、飲食業」の構成は、次のとおりである。

表 12 宿泊業、飲食業の構成表

地区 店舗・種類	令和元年度	
	実数	比率
宿泊業、飲食店	92	100.0
宿泊業	1	1.1
食堂・レストラン	2	2.2
専門料理店	20	21.7
そば・うどん店	6	6.5
すし店	1	1.1
酒場・ビアホール	40	43.5
バー・キャバレー、 ナイトクラブ	7	7.6
喫茶店	6	6.5
その他 (お好み焼き等)	7	7.6
持ち帰り・ 宅配飲食サービス	2	2.2

「サービス業」の構成は、次のとおりである。

表 13 サービス業の構成表

地区 店舗・種類	令和元年度	
	実数	比率
サービス業	90	100.0
金融業	10	11.1
不動産、 物品賃貸業	12	13.3
洗濯・理容・美容・浴 場業	19	21.1
他の生活関連サービ ス業	9	10.0
娯楽業	6	6.7
学習支援業	8	8.9
医療業	20	22.2
保健衛生	4	4.4
その他	2	2.2

店舗以外の建物の構成は、次のとおりである。

表 14 店舗以外の建物の構成表

地区 店舗・種類	令和元年度	
	実数	比率
店舗以外の建物	78	100.0
住宅	58	74.4
業務系	15	19.2
公共系	4	5.1
宗教系	1	1.3
不明	0	0.0
住宅(再掲)	58	100.0
戸建住宅	18	31.0
低層集合住宅	7	12.1
中高層集合住宅	33	56.9

建物以外のくう空地系の構成は、次のとおりである。

表 15 建物以外のくう空地系の構成表

地区 店舗・種類	令和元年度	
	実数	比率
空地系	29	100.0
時間貸し駐車場	7	24.1
自家用・月極駐車場	19	65.5
空き地	2	6.9
公園・緑地	1	3.4
資材置き場等	0	0.0

付属資料1 商業集積の土地・建物用途の分類

※最右列の平成16年度調査（「前回調査」と表記）のコードは対照表として記載している。

■ 空地系 …… 土地利用を分類

			【前回調査の コード番号】
1001	空き地(未利用地)		3
1011	駐車場	月極め、自家用	2001
1012		時間貸し	2001
1021	資材置き場等		未分類
1031	公園・緑地	田畑を含む	4

■ 建物有 …… 建物利用を分類

I 「店舗」以外

住宅系

2011	戸建住宅 集合住宅	1階建て	1001
2012		2階建て	1001
2013		3階建て以上(1階駐車場、連続住宅など)	1001
2019		空き家	未分類
2021		低層集合住宅(木賃、鉄賃貸、長屋建て)	1011
2029		空き家(全戸)	未分類
2031		中高層集合住宅	1012

業務系 …… いわゆる「オフィス」等(サービス業であるが不特定多数が出入りしない)

3011	業務系(事務所)	主として管理事務(銀行、不動産屋などは「店舗」で)	4010
3021	倉庫		3000
3031	補助的経済活動	輸送、清掃、修理・整備、保安等	未分類
3041	工場等、作業場	※前回は分類なし	未分類

公共系・宗教系

4011	公共施設	幼稚園・保育所、集会施設、老人施設等、駅	4020
4021	宗教施設	神社、寺院	4020

II 「店舗」 …… 広義にとらえる(卸売業、小売業、飲食店、サービス業)

※平成19年11月改訂の日本標準産業分類(前回調査は平成14年改訂の分類)による。

大分類:ローマ字表記、中分類:2桁数字表記、小分類:3桁表記、細分類:4桁表記(一部独自に設定)

I-卸売・小売業(物品販売業)

- 50 各種商品卸売業
- 51 繊維・衣服等卸売業
- 52 飲食料品卸売業
- 53 建築材料、鉱物・金属材料等卸売業
- 54 機械器具卸売業
- 55 その他の卸売業

卸売業は
業務系(3011)で ※店舗形態のものは、小売業で

56 各種商品小売業 ※小分類の「管理・補助的活動を行う事業所」は<業務系>に分類する(以下、同様)。

5611	百貨店、総合スーパー	百貨店、総合スーパー、各種商品	5510
5699	各種商品小売業	(従業員50人未満)100円ショップ、ディスカウントショップなど ※ドラッグストアは「6031」	5511

57 織物・衣服・身の回り品小売業

571	呉服・服地・寝具		
5711	呉服・服地		5611
5712	寝具		5612
572	5721	男子服	5620
573	5730	婦人服・子供服	5630
574	5740	靴・履物	5640
579	その他の織物・衣服・身の回り品		
5791	かばん・袋物		5691
5792	下着類小売業	下着、Tシャツ	※5692
5793	洋品雑貨・小物	装身具、化粧品、ワイシャツ、靴下、帽子、ネクタイ、ベルト等	5692
5799	他に分類されない	傘、ステッキ、ボタン、刺繍	5699

58 飲食料品小売業

581	5811	各種食料品	各種食料品、食品スーパー、食料雑貨	5710
582	5820	野菜・果実		5750
583	食肉小売業			
5831	食肉(卵・鶏肉を除く)		5731	
5832	卵・鶏肉		5732	

付属資料1 商業集積の土地・建物用途の分類（続き）

584	5841	鮮魚	※乾物は別分類「5898」	5740
585	5851	酒		※5720
586	菓子・パン			
	5861	菓子（製造の有無を問わず）		5761
	5863	パン（製造の有無を問わず）		5763
x		米穀類	※「その他の飲食料品」へ統合「5896」	5770
589	その他の飲食料品			
	5891	コンビニエンスストア		5791
	5892	牛乳		5792
	5893	飲料	清涼飲料水、ミネラルウォーター、乳酸菌飲料	5793
	5894	茶類	茶、コーヒー、ココア	※5792
	5895	料理品	惣菜、折詰、弁当、調理パン、ピザ	5793
	5896	米穀類	米麦、雑穀、豆類	※5770
	5897	豆腐・かまぼこ等加工食品	豆腐、こんにゃく、納豆、つけもの、ちくわ	5794～5796
	5898	乾物	干し魚、乾燥野菜、こうや豆腐、干しのり、くん製	5797
	5899	他に分類されない	氷、乾めん、インスタントラーメン、缶詰、調味料	5799
59 機械器具小売業				
591	自動車小売業			
	5910	自動車、中古自動車、部品、二輪		5810
592	自転車小売業			
	5921	自転車		5820
593	機械器具小売業			
	5931	電気機械器具	TV、ラジオ、冷蔵庫、電熱器、電球	5921
	5932	電気事務機械器具	パソコン、プリンター	5922
	5933	中古電気製品		未分類
	5939	その他の機械器具	ガス器具、ミシン、編機、石油ストーブ、金庫、浄水器	5929
60 その他の小売業 …… 旧中分類「家具、じゅう器」はここへ統合				
601	家具・建具・畳			
	6010	家具・建具・畳		5911
602	じゅう器小売業			
	6021	金物		5991
	6022	荒物		5992
	6023	陶磁器・ガラス器		5993
	6029	その他	漆器、茶道具、花器、貴金属製食器	5999
603	医薬品・化粧品小売業			
	6031	ドラッグストア		6010
	6032	医薬品小売業		6010
	6033	調剤薬局		6010
	6034	化粧品	化粧品、整髪料、石けん	6010
604	農耕用品小売業			
	6040	農業用品	農耕用機械器具、苗・種子、肥料・飼料	6020
605	燃料小売業			
	6050	燃料	ガソリンスタンド、燃料小売業	6030
606	書籍・文房具小売業			
	6060	書籍・文房具	書籍・雑誌、古本、新聞、紙・文房具	6040
607	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業			
	6071	スポーツ用品		6051
	6072	がん具・娯楽用品		6052
	6073	楽器		6053
608	写真機・時計・眼鏡・光学機械小売業			
	6081	写真機・写真材料		6060
	6082	時計・眼鏡・光学機械		6070
609	他に分類されない			
	6091	ホームセンター		未分類
	6092	たばこ・喫煙具専門		6091
	6093	花・植木		6092
	6094	建築材料	木材、セメント、板ガラス	6093
	6095	ジュエリー製品		6094
	6096	ペット・ペット用品		6095
	6097	骨董品		6096
	6098	中古品		6097
	6099	他に分類されないその他	美術品、名刺、印章、物干し竿、墓石、荷車 ※旧分類の携帯電話は「5931」へ	6099
61 無店舗小売業				
611	通信販売・訪問販売小売業		※対象外（判別不可能）	
612	自動販売機による小売業			
619	その他無店舗販売業			

付属資料1 商業集積の土地・建物用途の分類（続き）

J-金融業、保険業

62 銀行業

622 銀行 6220	銀行、郵貯、信託銀行	※郵便局は「8611」で	
----------------	------------	--------------	--

63 協同組合金融業

631 中小企業等金融業 6310	信用金庫等	信用金庫、商工中金等	4010
632 農林水産金融業 6320	農業協同組合等		4010

64 貸金業・クレジットカード等

641 貸金業～ 6410 6421 6430	貸金業 質屋 クレジットカード業	消費者向け、事業者向け	4010 未分類 4010
----------------------------------	------------------------	-------------	---------------------

65 金融商品取引業

6511	金融商品取引業	証券会社、金融先物取引業	4010
------	---------	--------------	------

66 補助的金融業等 ×

67 保険業 ×

K-不動産業、物品賃貸業

68 不動産取引業 ×

6821	不動産代理業・仲介業	不動産屋	4010
------	------------	------	------

69 不動産賃貸業・管理業 ×

70 物品賃貸業 ×

7041	自動車賃貸業		未分類
7092	音楽・映像記録物賃貸業	レンタルビデオ店	未分類
7093	貸し衣装業		未分類
7099	その他	貸しテレビ、貸しふとん、貸し本屋	未分類

L-学術研究、専門・技術サービス業 ×

7411	獣医業		未分類
------	-----	--	-----

M-宿泊業、飲食サービス業

75 宿泊業

751 旅館、ホテル 7510	旅館・ホテル等	旅館・ホテル、簡易宿泊所、下宿	7200
759	その他 ×		

76 飲食店 **旧分類の「一般飲食店」、「遊興飲食店」の区分はなくなった。**

761 食堂・レストラン 7611	食堂・レストラン		7010
762 専門料理店 7621 7622 7623 7624 7625 7629	日本料理店 料亭 中華料理店 ラーメン店 焼肉店 その他	西洋料理、インド料理、エスニック、無国籍	7012 7110 7014 7014 未分類 7019
763 そば・うどん店 7631	そば・うどん店		7020
764 すし店 7641	すし店	※宅配は「7721」	7030
765 酒場・ビアホール 7651	酒場・ビアホール		7130
766 バー・キャバレー、ナイトクラブ 7661	バー・キャバレー、ナイトクラブ	スナックバーも	7120
767 喫茶店 7671	喫茶店		7040
769 その他 7691 7692 7699	ハンバーガー店 お好み焼き・焼きそば、たこ焼き 他に分類されない	大福、今川焼、トコロテン、汁粉	7090 7090 7090

77 持ち帰り・宅配飲食サービス

7711	持ち帰り飲食サービス		未分類
7721	宅配飲食サービス	ピザ、仕出し料理、弁当、デリバリー専門店	未分類

付属資料1 商業集積の土地・建物用途の分類（続き）

N-生活関連サービス業、娯楽業

78 洗濯・理容・美容・浴場業

781	洗濯業～789	その他		
7810	洗濯業		洗濯業、洗濯取次業、リネンサプライ業	8210
7821	理容業			8220
7831	美容業			8230
7841	一般公衆浴場業			8241
7851	その他の公衆浴場業		温泉、サウナ、健康ランド、スーパー銭湯	8242
7891	洗い張り・染物業			8290
7892	エステティック業			8290
7899	他に分類されない		マニキュア、ネイルサロン、ソープランド業	8242、8290

79 その他の生活関連サービス業

791	旅行業			
7910	旅行業		旅行業、旅行代理店	8310
792	家事サービス業 ×	店舗ではない		8320 × (なし)
793	衣服裁縫修理業			
7931	衣服裁縫修理業			8330
794	物品預かり業			
7941	物品預かり業		手荷物預かり業、自転車預かり業、コインロッカー業	8340 ×
795	火葬・墓地管理業 ×			8350 ×
796	冠婚葬祭業			8360
7961	葬儀場			
7962	結婚式場			
7963	冠婚葬祭互助会			
799	その他			8390
7991	食品質加工業			
7992	結婚相談業、結婚式場紹介業			
7993	写真現像・焼き付け業			
7999	その他		易断、観想、靴磨き、ペット美容室、宝くじ売りさばき業、チケット売買業	

80 娯楽業

801	映画館			
8011	映画館			8410
802	興行場			8420
8021	劇場			
8022	興行場			
8023	劇団			
8024	楽団・舞踊団			
8025	演芸・スポーツ等興行団			
803	競輪・競馬等の競走場、競技団 ×			
804	スポーツ施設提供業			8440
8041	スポーツ施設提供業		卓球場など	
8042	体育館			
8043	ゴルフ場 ×			
8044	ゴルフ練習場			
8045	ボウリング場			
8046	テニス場			
8047	バッティング・テニス練習場			
8048	フィットネスクラブ			
805	公園・遊園地：別分類			
806	遊戯場			8460
8061	ビリヤード場			
8062	囲碁・将棋所			
8063	マージャンクラブ			
8064	パチンコホール			
8065	ゲームセンター			
8069	その他		ビンゴゲーム、射的場	
809	その他			8490
8091	ダンスホール			
8095	カラオケボックス			
8099	他に分類されない		釣り堀業、金魚すくい	

付属資料1 商業集積の土地・建物用途の分類（続き）

O-教育、学習支援業

81 学校教育 ×「公共施設」(4011)で

82 その他の教育、学習支援業

8231	学習塾		未分類
8241	音楽教授業		未分類
8242	書道教授業		未分類
8243	生け花・茶道		未分類
8244	そろばん		未分類
8245	外国語会話		未分類
8246	スポーツ・健康教授	スイミング、ヨガ、エアロビクス、柔道、剣道	未分類
8249	その他	囲碁、着付け、料理、ダンス、パソコン	未分類
8299	他に分類されない	料理学校、洋裁学校、自動車教習所	未分類

P-医療、福祉

83 医療業

すべて7300

831	病院		
8310	病院		
832	一般診療所		
8320	一般診療所		
833	歯科診療所		
8330	歯科診療所		
834	助産・看護業 ×		
835	療術業		
8351	あんまマッサージ指圧・鍼きゅう、整骨院		
8359	その他	カイロプラクティック、視力カイフクセンター、催眠療法	
836	医療に付帯するサービス		

84 保健衛生

すべて7300

853	児童福祉事業		
8530	保育所、児童施設		
854	老人福祉・介護事業		
8540	特養、介護老人保健施設等		
855	障害者福祉事業		
8550	自立訓練事業所等		

Q-複合サービス業

86 郵便局

861	郵便局		7800
8611	郵便局		
8621	簡易郵便局		

87 協同組合 ×

7900

R-サービス業

88 廃棄物処理業 ×

×

89 自動車整備業

8600

891	自動車整備業		
8910	自動車整備業		

90 機械等修理業 以下以外×

×

9031	表具業		873
9090	その他の修理業	家具、時計、履物等	871,872,879

91 職業紹介・労働者派遣業 ×

×

92 その他の事業サービス業 ×

9000

9293	看板書き業		×
------	-------	--	---

93 政治・経済・文化団体 ×

×

94 宗教 ×(空間として、別途「神社、寺院等」(4021)で)

4020

95 その他のサービス業 ×

×

96 外国公務 ×

×

S 公務 ×

空き店舗等

9998	空き店舗		
9999	不明	外見による確認が困難である建物	

付属資料2 土地・建物用途の分類別件数（詳細）

大・中分類コード	小分類コード	細分類コード	分類名	令和元年度JR尼崎商業地区件数
合計				360
1			空地系	29(8.1%)
	100	1001	空き地(未利用地)	2
	101		駐車場	26
		1011	月極・自家用	19
		1012	時間貸し	7
	102	1021	資材置き場等	0
	103	1031	公園・緑地	1
2			住宅系	58(16.1%)
	201		戸建住宅	18
		2011	1階建て	2
		2012	2階建て	9
		2013	3階建て以上	7
		2019	空き家	0
	202		低層集合住宅	7
		2021	木賃、鉄賃貸、長屋建て	7
		2029	空き家(全戸)	0
	203	2031	中高層集合住宅	33
3			業務系	15(4.2%)
	301	3011	事務所	13
	302	3021	倉庫	1
	303	3031	補助的経済活動	0
	304	3041	工場等、作業場	1
4			公共系・宗教系	5(1.4%)
	401	4011	公共施設	4
	402	4021	宗教施設	1
I			小売業	58(16.1%)
56			各種商品小売業	3
	561	5611	百貨店、総合スーパー	2
	569	5699	各種商品小売業	1
57			織物・衣服・身の回り品小売業	12
	571		呉服・服地・寝具	1
		5711	呉服・服地	1
		5712	寝具	0
	572	5721	男子服	2
	573	5730	婦人服・子供服 ※	5
	574	5740	靴・履物 ※	0
	579		その他	4
		5791	かばん・袋物	0
		5792	下着類小売業	0
		5793	洋品雑貨・小物	4
		5799	他に分類されない	0
58			飲食料品小売業	13
	581	5811	各種食料品	0
	582	5820	野菜・果実 ※	1
	583		食肉	3
		5831	食肉(卵・鶏肉を除く)	2
		5832	卵・鶏肉	1
	584	5841	鮮魚	1
	585	5851	酒	2
	586		菓子・パン	3
		5861	菓子(製造の有無を問わず)	2
		5863	パン(製造の有無を問わず)	1
	589		その他	3
		5891	コンビニエンスストア	2
		5892	牛乳	0
		5893	飲料	0
		5894	茶類	0
		5895	料理品	0
		5896	米穀類	1
		5897	豆腐・かまぼこ等加工食品	0
		5898	乾物	0
		5899	他に分類されない	0

付属資料2 土地・建物用途の分類別件数（詳細）（続き）

大・中分類コード	小分類コード	細分類コード	分類名	令和元年度JR尼崎商業地区件数
59			機械器具小売業	3
	591	5910	自動車、中古自動車、部品、二輪 ※	0
	592	5921	自転車	1
	593		機械器具	2
		5931	電気機械器具	1
		5932	電気事務機械器具	0
		5933	中古電気製品	0
		5939	その他の機械器具	1
60			その他の小売業	27
	601	6010	家具・建具・畳 ※	0
	602		じゅう器	1
		6021	金物	1
		6022	荒物	0
		6023	陶磁器・ガラス器	0
		6029	その他	0
	603		医薬品・化粧品	11
		6031	ドラッグストア	4
		6032	医薬品小売業	2
		6033	調剤薬局	4
		6034	化粧品	1
	604	6040	農業用品 ※	0
	605	6050	燃料 ※	0
	606	6060	書籍・文房具 ※	1
	607		スポーツ用品・がん具・ 娯楽用品・楽器	0
		6071	スポーツ用品	0
		6072	がん具・娯楽用品	0
		6073	楽器	0
	608		写真機、時計・眼鏡・光学機械	1
		6081	写真機・写真材料	1
		6082	時計・眼鏡・光学機械	0
	609		他に分類されない	13
		6091	ホームセンター	0
		6092	たばこ・喫煙具専門	3
		6093	花・植木	4
		6094	建築材料	2
		6095	ジュエリー製品	3
		6096	ペット・ペット用品	0
		6097	骨董品	0
		6098	中古品	1
		6099	他に分類されないその他	0
J			金融業、保険業	10(2.8%)
62			銀行業	5
	622	6220	銀行、郵貯、信託銀行 ※	5
63			協同組合金融業	4
	631	6310	信用金庫等 ※	3
	632	6320	農業協同組合等 ※	1
64			貸金業・クレジットカード等	1
	641	6410	貸金業 ※	0
	642	6421	質屋	1
	643	6430	クレジットカード業 ※	0
65			金融商品取引業	0
	651	6511	証券会社、金融先物取引業 ※	0
K			不動産業、物品賃貸業	12(3.3%)
68			不動産取引業	10
	682	6821	不動産代理業・仲介業	10
70			物品賃貸業	1
	704	7041	自動車賃貸業	1
	709		その他	0

※いくつかの細分類を統合している

付属資料2 土地・建物用途の分類別件数（詳細）（続き）

大・中分類コード	小分類コード	細分類コード	分類名	令和元年度JR尼崎商業地区件数
70	709	7092	音楽・映像記録物賃貸業	1
		7093	貸し衣装業	0
		7099	他に分類されない	0
L			学術研究、専門・技術サービス業	0(0%)
	741	7411	獣医業	0
M			宿泊、飲食サービス業	92(25.6%)
75			宿泊業	1
	751	7510	旅館・ホテル等	1
76			飲食店	89
	761	7611	食堂・レストラン	2
	762	762 専門料理店		20
		7621	日本料理店	8
		7622	料亭	0
		7623	中華料理店	2
		7624	ラーメン店	5
		7625	焼肉店	3
		7629	その他	2
	763	7631	そば・うどん店	6
	764	7641	すし店	1
	765	7651	酒場・ビアホール	40
	766	7661	バー・キャバレー、ナイトクラブ	7
	767	7671	喫茶店	6
	769	769 その他		7
		7691	ハンバーガー店	1
		7692	お好み焼き・焼きそば、たこ焼き	6
		7699	他に分類されない	0
77			持ち帰り・宅配飲食サービス	2
	771	7711	持ち帰り飲食サービス	1
	772	7721	宅配飲食サービス	1
N			生活関連サービス業、娯楽業	34(9.4%)
78			洗濯・理容・美容・浴場業	19
	781	7810	洗濯業 ※	3
	782	7821	理容業	1
	783	7831	美容業	12
	784	7841	一般公衆浴場業	0
	785	7851	その他の公衆浴場業	0
	789	789 その他		3
		7891	洗い張り・染物業	0
		7892	エステティック業	1
		7899	他に分類されない	2
79			その他の生活関連サービス業	9
	791	7910	旅行業 ※	0
	793	7931	衣服裁縫修理業	0
	794	7941	物品預かり業	6
	796	796 冠婚葬祭業		1
		7961	葬儀場	1
		7962	結婚式場	0
		7963	冠婚葬祭互助会	0
	799	799 他に分類されない		2
		7991	食品賃加工業	0
		7992	結婚相談業、結婚式場紹介業	0
		7993	写真現像・焼き付け業	0
		7999	他に分類されないその他	2
80			娯楽業	6
	801	8011	映画館	0
	802	802 興行場		0
		8021	劇場	0
		8022	興行場	0
		8023	劇団	0
		8024	楽団・舞踊団	0
		8025	演芸・スポーツ等興行団	0

付属資料2 土地・建物用途の分類別件数（詳細）（続き）

大・中分類コード	小分類コード	細分類コード	分類名	令和元年度JR尼崎商業地区件数
80	804		スポーツ施設提供業	0
		8041	スポーツ施設提供業	0
		8042	体育館	0
		8044	ゴルフ練習場	0
		8045	ボウリング場	0
		8046	テニス場	0
		8047	バッティング・テニス練習場	0
		8048	フィットネスクラブ	0
	806		遊戯場	5
		8061	ビリヤード場	0
		8062	囲碁・将棋所	0
		8063	マージャンクラブ	1
		8064	パチンコホール	3
		8065	ゲームセンター	1
	809		その他	0
8091		ダンスホール	1	
8095		カラオケボックス	0	
8099		他に分類されない	1	
			教育、学習支援業	8(2.2%)
82			その他の教育、学習支援業	8
	823	8231	学習塾	5
		824		教養・技能教授所
		8241	音楽教授業	1
		8242	書道教授業	0
		8243	生け花・茶道	0
		8244	そろばん	0
		8245	外国語会話	0
		8246	スポーツ・健康教授	0
		8249	その他	0
829	8299	他に分類されない	2	
			医療、福祉	24(6.7%)
83			医療業	20
	831	8310	病院 ※	2
	832	8320	一般診療所 ※	6
	833	8330	歯科診療所 ※	4
	835	療術業		8
		8351	あんまマッサージ指圧・鍼きゅう	7
		8359	その他	1
84			保健衛生	4
	853	8530	保育所、児童施設 ※	1
	854	8540	特養、介護老人保健施設等 ※	3
	855	8550	障害者福祉事業 ※	0
			複合サービス業	2(0.6%)
	861	8611	郵便局	0
	862	8621	簡易郵便局	2
			サービス業	0(0%)
	891	8910	自動車整備業 ※	0
	903	9031	表具業	0
	909	9090	その他の修理業 ※	0
	929	9293	看板書き業	0
			空き店舗等	13(3.6%)
5	998	9998	空き店舗	13
	999	9999	不明	0

※いくつかの細分類を統合している