

平成 30 年 6 月 11 日現在

機関番号：32689

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2015～2017

課題番号：15K18187

研究課題名(和文) 都心部における中小老朽オフィスストックの形成とその利活用方策に関する研究

研究課題名(英文) Formation process of small office building clusters in the inner-city of Tokyo:
Toward utilization of aging office buildings

研究代表者

山村 崇 (Yamamura, Shu)

早稲田大学・理工学術院・助教

研究者番号：20732738

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,400,000円

研究成果の概要(和文)：東京区部の零細オフィスビル集積地域を抽出し、街区単位で周辺環境特性を分析することで、零細オフィスビル集積地域の5類型を得た。
また、零細オフィスビルが持続的に利用され続ける条件として、都心からの距離やビル内部の機能性などの「物理条件」、個人ビルオーナーによる管理の質・テナントの属性・権利関係などの「事業者条件」、コストパフォーマンスを中心とした「市場条件」の3要件が重要であることを明らかにした。
またいずれの地域においても、手頃な価格のオフィス供給の存在が新たな都市型サービス業流入の要因となっており、零細オフィスビルが新産業育成の苗床として機能していることを明らかにした。

研究成果の概要(英文)：Clusters of small office buildings were extracted in the 23wards of Tokyo and the environmental characteristics of these areas were analyzed with statistical indicators. As a result, small office building clusters were divided into five typical patterns.
Also, the following three factors were extracted as major conditions for continuous utilization of small office buildings: (1)"Physical conditions" such as the distance from the city center and the hardware functionality of the buildings; (2)"Business conditions" such as the quality of maintenance, attributes of the tenants, complexity of the immovable property rights; (3)"Market conditions" such as affordable pricing.
From interviews with local real-estate agents, the existence of affordable office supply was regarded, in all clustered areas, as a major factor which attracts small service businesses to the area which implies that small office buildings may function as "nursery beds" for incubating small businesses.

研究分野：都市計画

キーワード：オフィスストック

1. 研究開始当初の背景

わが国のオフィス需給環境は、慢性的な供給過多の時代を迎えており、都心を含めて相当量の供給余剰が生じつつある。特に顕著なのは、バブル期に都心付近で大量に供給され、築後 20~30 年を経て老朽化しつつある零細規模オフィス群の余剰ストック化である。

一方、大都市内部の老朽化した零細オフィスが集中した地域では、安価な賃料に惹かれて新興企業が流入するなど、業務市街地の機能更新が活発化している。零細オフィスストックの発生実態を把握しその利活用方を模索する事は、縮減社会を迎えた都市の持続的経営を考える上で喫緊の課題である。また新興企業の流入は、老朽化ストックが都市の新しい産業活動の苗床として機能する可能性を示唆している。

建築空間の供給余剰やそれに伴う空室の発生は、都市の機能的更新の好機である。都市の継続的経営の観点からは、「負の遺産」となりかねない余剰ストックを有効に利活用していく為の政策の方向性を見いだすことが必要である。

2. 研究の目的

零細オフィス群の発生実態と新興企業の流入要因を把握するとともに、老朽化しつつある零細オフィスストックの利活用政策の方向性の提示を試みることにし、以下の2点を目的に掲げる。

- ・零細ストック形成の実態および発生要因を明らかにすること。
- ・零細ストックが地域産業振興の観点から現に果たしている、或は潜在的に果たする役割を指し示すこと。

3. 研究の方法

(1) オフィス地域基礎データベースを構築し、GISを用いて零細オフィス群集中地域を抽出する。

(2) 抽出された零細オフィス群集中地域を、周辺環境因子によって類型化するとともに、各類型地域における事業所立地傾向の変化傾向を、統計データを用いて概観する。

(3) 不動産仲介事業者等に対するヒアリング調査を実施し、零細オフィス群集中地域における立地業種の変化とテナントの入居条件を明らかにする。

(4) 立地業種の変化とそのメカニズムの解読を通して、零細ストックが地域産業振興の観点から現に果たしている、或は潜在的に果たする役割を解明する。

4. 研究成果

(1) オフィス地域基礎データベースの構築と零細オフィス群集中地域の抽出

オフィス地域基礎データベース(基礎DB)の構築

三大都市圏について、オフィス雇用と地域の経済環境に関する各種データ(建物データ、

建物表札情報、産業比率、職業比率等)を収集して、共通フォーマットに整形し、GIS上に蓄積して、オフィスストックの俯瞰的把握の為に「オフィス地域基礎データベース(基礎DB)」を構築した。

零細オフィスビル集積地域の抽出

東京都区部における規模別のオフィス分布を定量的に把握し、零細オフィスの集積が顕著な箇所を探索した。具体的には、平成23年度土地利用現況調査結果を用いて、建物コードが「事務所建築物」に分類されている建物の中から、零細オフィスビル(基準階面積60坪以下)を抽出した。

その上で、町丁目ごとの零細オフィスビルの建築面積を町丁目面積で割り込むことで単位面積当たりの零細オフィスビルの建築面積割合を算出した。



図1 零細オフィスビル集積地域の分布(濃いハッチングは面積割合13%以上)

零細オフィスビルの建築面積割合が特に高い(13%以上)町丁目のなかから、町丁目面積が15000㎡以上であり、同町丁目内の街区間比較が安定して行えることを基準として、詳細な分析対象地域を選定した(図2)。

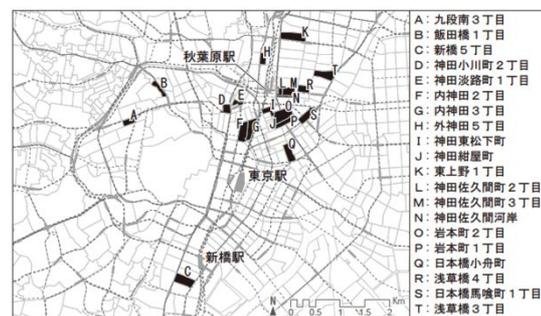


図2 詳細分析の対象として抽出された都区部の零細オフィスビル集積地域

(2) 零細オフィス群集中地域の類型と事業所立地傾向の変化

零細オフィス群集中地域の類型

抽出された多様な零細オフィス群集中地域の特性を把握するために、基礎 DB 中の周辺環境に関する各指標（図 3）を用いて地域特性を定量的に把握し、類型化を行った。

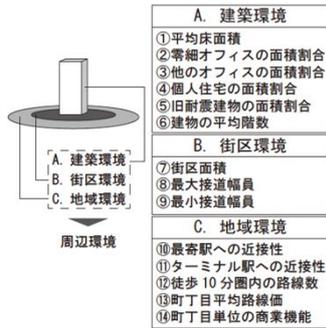


図 3 類型化に用いた周辺環境指標

オフィス利用状況に影響を及ぼしうる環境条件指標から抽出した環境因子を変数として、零細オフィスビル集積地域を街区単位で類型化した結果、「都心遠隔・低層築古型街区」、「駅遠低商業・小規模型街区」、「駅遠低商業・路地接道型街区」、「高層築浅・大事業所型街区」、「都心近接・駅近高商業型街区」の 5 つの街区類型を得た。各街区類型の地理的分布を描画したものが図 4 である。



図 4 各街区類型の地理的分布

図 4 の地理的分布について、全体を概観すると、マクロスケールでは同一クラスターが連担して広範に分布している傾向がみられるが、ミクロスケールでは町丁目内において複数クラスターが混在している場合や同一クラスターが集積している場合などが見られた。都心からの距離といったマクロな地域環境と、旧耐震建物の面積割合といったミクロな建築環境・街区環境の双方からの影響が推察できる。

つぎに、クラスターごとの分布傾向を詳細に検討する。「都心遠隔・低層築古型街区」は、都心から遠い距離帯に集中分布しており、浅草橋 3 丁目、4 丁目、東上野 1 丁目といった台東区内に連担街区が確認できた。「駅遠低商業・小規模型街区」は、都心に近接して分布しており、内神田 2 丁目、新橋 5 丁目などの地域では小規模な連担街区が確認できる。「駅遠低商業・路地接道型街区」は、全

ての距離帯に分散分布しており、日本橋小舟町、東上野 1 丁目の東側、神田佐久間町 2、3 丁目において広範に連担している。「高層築浅・大事業所型街区」は、全ての距離帯に分散分布しており、岩本町 1、2 丁目における広範の連担を除けば各地に点在している。「都心近接・駅近高商業型街区」は、千代田区内の 3 町丁目と中央区の 1 町丁目と都心近接かつ集中分布しており、外神田 5 丁目、神田小川町 2 丁目、内神田 3 丁目では連担街区が確認できる。

建物の更新実態

また、街区類型の特徴を、建築更新と地価推移の特化度から把握し、街区類型ごとの建築更新について分析した。その結果、比較的都心から距離のある「都心遠隔・低層築古型街区」「駅遠低商業・路地接道型街区」「高層築浅・大事業所型街区」ではマンション建設の割合が高い一方で、都心に近接した「駅遠低商業・小規模型街区」「都心近接・駅近高商業型街区」ではオフィス建設の割合が高かった（図 5）。

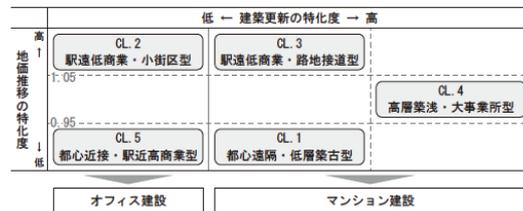


図 5 街区類型ごとの建物更新の実態

(3) 立地業種の変化とテナントの入居条件の解明

各街区類型における立地業種の変化

零細オフィス群集中地域における事業所立地傾向の変化を概観するために、研究対象地域における産業構造およびその時系列変遷を、統計データを分析することによって把握した。具体的には、街区類型を用いて、街区類型ごとに広範に連担している街区を対象街区群として選定した。その後、対象街区群内に立地する企業の業種データと前章で用いた建築ストックデータを組み合わせ用いることで、街区類型別のテナントの業種構成変化（表 1）を明らかにした。

その結果明らかになった主な事項をまとめると以下の通りである：

従来型の業種（製造業、卸売業、不動産業・物品賃貸業）が流出すると同時に、比較的新しい業種（対個人・対事業所サービス業などの都市型産業）の流入が見られる。

流入業種に関しては、5 つの街区類型全てにおいて「対事業所サービス業」の増加が見られる。

対個人サービス業は「都心遠隔・低層築古型街区」「駅遠低商業・路地接道型街区」「高層築浅・大事業所型街区」などの都心から比較的距離のある地域で

は減少傾向にある一方で、「駅遠低商業・小規模型街区」「都心近接・駅近高商業型街区」など都心に近接した地域では、増加傾向にある。マンション建設が多い街区では対個人サービス業の減少が目立つ。逆に、オフィス建設が多い街区では対個人サービス業の増加が目立つ。

表1 各街区類型における対事業所・個人サービス業の構成変化の特徴

	対事業所サービス業の特徴的变化	対個人サービス業の特徴的变化
CL1 都心近接・低商業型古型街区	△ 映像情報制作・配給業 (+9.7%) ▽ ソフトウェア業 (-9.3%) ▽ 公認会計士事務所、 税理士事務所 (-18.2%)	△ その他の織物、衣服、 身の回り品小売業 (+22.2%) △ その他の各種小売業 (-16.7%) ▽ 婦人・子供服小売業 (-9.4%) ▽ 食器、レストラン (-10.5%) ▽ その他の飲食料品小売業 (-15.8%) ▽ 他に分類されない小売業 (-15.8%)
CL2 駅近低商業・小規模型街区	△ 法律事務所、特許事務所 (+11.8%) △ 公認会計士事務所、 税理士事務所 (+9.6%) ▽ 情報処理・提供サービス業 (-13.1%)	△ スポーツ施設提供業 (+13.3%) △ 旅行業 (+13.3%) ▽ 男子服小売業 (-11.1%) ▽ 機械器具小売業 (-11.1%) ▽ 職業・教育支援施設 (-22.2%)
CL3 駅近低商業・路地型街区	△ 土木建築サービス業 (+20.5%) △ 経営コンサルティング業、 純粋持株会社 (+13.0%) ▽ 新聞業 (-11.1%) ▽ 出版業 (-16.7%) ▽ 法律事務所、特許事務所 (-16.7%)	△ 酒類、ビアホール (+15.0%) ▽ その他の各種小売業 (-10.5%) ▽ その他の織物、衣服、 身の回り品小売業 (-21.1%)
CL4 高層商業・大企業型街区	△ ソフトウェア業 (+33.7%) △ 情報処理・提供サービス業 (+9.5%) △ 経営コンサルティング業、 純粋持株会社 (+9.5%) ▽ 自然科学研究所 (-9.1%) ▽ 土木建築サービス業 (-14.0%) ▽ 広告業 (-16.4%)	▽ 教養・技能教授業 (-11.8%)
CL5 都心近接・駅近高商業型街区	△ 公認会計士事務所、 税理士事務所 (+29.3%) △ ソフトウェア業 (+12.4%) ▽ 法律事務所、特許事務所 (-11.6%) ▽ 土木建築サービス業 (-26.2%)	△ その他の娯楽業 (+10.0%) △ パー、キャバレー、ナイトクラブ (+9.3%)

テナントの継続的入居条件

地場の不動産業者に対するヒアリング調査を実施した(表2)。

表2 立地業種の変化要因と実態についての不動産業者の語り

	対事業所サービス業の変容要因	対個人サービス業の変容要因
CL1 都心近接・低商業型古型街区	コストパフォーマンスの良さ 秋葉原の隣に台東区だから地価が雲泥の差。秋葉原から業務圏化して来る。(B社) 業務に対する利便性 秋葉原まで1駅だったり、新宿まで直通だったり取り先とのアクセスがいい。そのメリットで一時期外資があったり、ケータイゲームとかソフトウェア系が来る。(A社)	マンション建設による増加需要の獲得 これまでなかったファストフード店なんかはすぐ増出してきている。一時期はマンションも結構建設してたこともあって、人口が増えていた。今は減はじめてるけど、他にも、浅草に近いから観光客は多い。(A社) 普通の飲食店以外に居酒屋も増えている。マンションの新規住民多いのかは不明。(B社)
CL2 駅近低商業・小規模型街区	適正面積の供給 土壌は増えていて、安いコストで敷地規模の適切な面積のオフィスを借りれるから人気がある。大きいビルでもそれを見越してか、シェアオフィスをやっている。(F社) 同業集積性 秋葉原UDXが出来て以降、web系の企業が引っ張られてきていた。今はそんなに。(E社)	種多な商業機能の継承 駅前の商店街のせいか、もともと種多な商業が流れてきた地域だった。だから変わったという小変動し続けている感じ。これまでになかったものを挙げるとするならば、トラクルームと宅配便の集配所になる。(E社) 貸会議室は増えている印象。そういうセカンドオフィスの利用が増えている。(F社)
CL4 高層商業・大企業型街区	コストパフォーマンスの良さ 千代田区内では最も地価が安い地域だから、千代田区アドレスが欲しい企業がくる。特に地方企業の支店が顕著で、彼らからすると丸の内も岩本町も同じ千代田区扱い。(C社) 業務に対する利便性 IT関連や広告なんかの企業はよく対応している。秋葉原周辺で取引関係がある。(D社)	マンション建設による増加需要の獲得 チェーンの飲食店が多くなっている。安いとはいえない千代田区のビルの一階はなかなか高い。結果として資金力のあるチェーン店が入っている。マンションも増えたり、単身者も多いからうまくかみ合っている。(C社) トラクルームとかも増えてはいるけど、地価に利率を上乗せするから高くつく。(D社)
CL5 都心近接・駅近高商業型街区	都心近接性/駅近接性 立地の利便性が高い。神田駅に近いのもそうだが、大手町・丸の内まで徒歩10分でいける。そこと取引している企業がある。(G社) コストの安さ 古いビルも多い地域だから、エレベーター無しで4階とかだとすぐ安くあつたりする。コストの安さ目当ての企業とかもくる。(H社)	高い商業集積性 JR山手線の駅前商店街だから言わずもがな商業は多い。もともと多いからあくまで感覚だけで、飲食店は増えている気がする。無難寿命が短いから出入りは激しいんだけど、それにしても増えたと思う。(G社) 整体、整骨院あたりは増えたと思う。飲食と違って設備面で入居しやすい。(H社)

その調査結果にもとづいて、零細オフィスビルへのテナントの継続的入居条件を分析した。その結果、各地域の零細オフィスビルにおけるテナントの入居条件については、以下の3種類の条件が抽出された。

市場条件

物理条件 事業者条件

市場条件としては全地域共通でコストパフォーマンスが重視されていた一方で、物理条件や事業者条件は地域ごとに異なり、例えば事業者条件においては「オフィス条件不利地域」では個人ビルオーナーの丁寧な物件管理であり、「都心近接・オフィス特化地域」では良好なテナント属性であり、「都心近接・商業集積地域」では明確な権利関係であった。それらは都心からの距離帯による差異に加え、事務所や商業といった建物内の機能によって規定されていると考えられる。

(4) 零細オフィスストックの果たす役割と利活用政策の方向性の提示

零細オフィスストックの果たす役割

前項においては、零細オフィスビルが継続的に利用され続ける条件として、市場条件、物理条件、事業者条件の3種類の条件が明らかとなったが、そのうち市場条件としては全地域共通でコストパフォーマンスが重視されており、手頃な価格のオフィス供給が、近年の対事業所サービス業の流入の要因となっていることを示している。また物理条件と事業者条件については、都心からの距離に加え、ビル内部の機能による差異が生じている。

このように、手頃な価格の零細オフィスビルは、対事業所サービス業のような都市型産業が地域に流入するための苗床として機能していることが明らかとなった。また不動産業者および入居者へのヒアリング結果からは、こうした建築ストックの利活用により、適切な維持管理および再投資が行われていることが浮き彫りとなった。このように、零細オフィスストックは、都市型産業による需要のある地域環境条件下では、新規事業者の流入によって地域産業ネットワークを更新するとともに、建築ストックを有効に維持・活用することに寄与する。その一方で、都心からやや離れた場所では住宅の都心回帰とともに、マンション化が進み、業務床ストックは徐々に減少しつつある実態も浮き彫りとなった。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

〔雑誌論文〕(計1件)

- Shu Yamamura and Haruhiko Goto, Planning and Planning Education in Asia 2015: Contributions from six countries - Japan, ETH Zurich, disP - The Planning Review Vol.51(4)、査読無、pp.30-31、2015

〔学会発表〕(計2件)

- 山村崇、脱成長期における大都市インナーエリアの停滞を捉える枠組みと再生へ

のアプローチ、日本建築学会、日本建築学会大会 都市計画部門 研究懇談会資料、2017

- 小西一輝・後藤春彦・山村崇、新規産業流入と許容する建築ストックの歴史的变化 — 渋谷における業種構成変化と建築ストックの用途変更に着目して—、日本生活学会大会、武庫川女子大学、日本生活学会大会梗概集、2015

6. 研究組織

(1) 研究代表者

山村崇(YAMAMURA, Shu)

早稲田大学・理工学術院・助教

研究者番号： 20732738