

研究種目：若手研究（B）
研究期間：2007～2008
課題番号：19720222
研究課題名（和文）都市再生過程におけるオフィス立地再編と望まれる都市間関係・都市構造
研究課題名（英文）The influence of office location change into urban system and urban structure

研究代表者

伊藤 健司（ITO KENJI）
名城大学・経済学部・准教授
研究者番号：20303571

研究成果の概要：本研究では、主に 1990 年代以降のオフィス立地の変化について分析、検討した。経営統合による持株会社の立地選択については東京への集中傾向がある。小売業本社の立地変化をみると大都市以外にも多様な都市での立地もみられる。都市内部でのオフィス立地変化については集積している都心地域で大幅な減少がみられ、立地促進の取組は容易ではないが、行政機関の移転は一つの契機として有効と考えられる。

交付額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2007年度	1,300,000	0	1,300,000
2008年度	600,000	180,000	780,000
年度			
年度			
年度			
総計	1,900,000	180,000	2,080,000

研究分野：人文学

科研費の分科・細目：人文地理学・人文地理学

キーワード：地理学，オフィス，立地，都市

1. 研究開始当初の背景

経済的中枢管理機能を担い、都市成長の最も重要な要素の一つとして、1960年代以降、オフィス機能に関する研究が進められてきた。1970年代までの研究では、オフィスを様々な都心機能の一部として扱った研究や、本社や支店の配置から日本の都市システムを明らかにする研究が主体であった。1980年代には、都心での業種別立地分化や移転パターンの研究が行われ、都市内部での詳細なオフィス立地が明らかにされた。さらに1990年代になると、企業内部の財務、営業、広報というような業務内容や接触パターンまで

踏み込んで立地要因を分析するようになった。同時に、この時期は特に東京大都市圏においてオフィスの郊外化が進展した時期であり、大都市圏郊外での業務地域の形成に関する研究が進められた。

ここで、オフィスというものが企業の管理・運営という中枢部分を担う部門であることから、経済環境の変化を反映するということ踏まえた分析が必要となると考えられる。オフィスが注目されるようになった1960年代以降、オフィスやホワイトカラー就業者の増加が示されてきた。しかし、いわゆるバブル経済崩壊後の1990年代以降の景気低迷

下では、企業の管理・運営部門の合理化が進められている。また、経営統合による企業再編の事例も多い。さらにこの時期には、特に地方都市を中心に中心市街地の衰退傾向が認識されるようになり、様々な中心市街地活性化や都市再生のための取組がなされるようになった。

このようなことを背景に、オフィス立地が変化する中で、望ましい都市間関係や都市構造についても検討する必要があると考える。

2. 研究の目的

本研究は、日本企業がどのようにオフィス機能の空間的な再編成を行ったのかを、まず全国スケールで検討する。特に本研究では、主に 1990 年代以降のオフィス立地の変化を、再編成という視点と企業の本社立地の変化に着目して明らかにする。また、都市内部スケールでの変化について、中心市街地活性化と関連付けて検討する。そして、オフィス立地の視点から見た場合の都市間関係・都市構造の望ましいあり方を検討する。

3. 研究の方法

(1) 全国スケールでの立地変化については 2 つの分析を行った。まず、1990 年代後半以降に進んだ持株会社設立による経営統合に着目し、2 社以上の企業による経営統合が行われる場合に、どのように本社立地再編が行われるかを分析する。持株会社の立地については、東京証券取引所『上場廃止銘柄』各年版、各社『有価証券報告書』各年度版より対象となる企業について、その統合前後の本社所在地などを確認した。

次に、小売業本社の立地変化の分析を行った。本社立地については、これまで製造業企業を中心に検討されてきたが、小売チェーンの成長や情報ネットワーク化の進展により、流通チャンネルにおいて、製造業企業や卸売企業から、主導権が小売業へと移動してきており、小売業も着目する必要があると考えられるためである。小売業本社の立地変化については日本経済新聞社『会社年鑑 上場会社版』(1972 年版、1981 年版、1991 年版、2001 年版、2006 年版)、各社『有価証券報告書』各年度版により小売企業とその業務内容を把握し、1971 年、1980 年、1990 年、2000 年、2005 年の立地変化を検討した。

(2) 都市内部スケールでの検討については、まず、中心市街地活性化法の改正後、平成 19 年と 20 年に中心市街地活性化基本計画が認定された都市について、その基本計画の中での業務機能の位置づけ、立地支援施策の内容について確認した。その中で特徴的な施策を有していると考えられる中規模都市の長岡市と大都市の浜松市について、現地での資料

収集と市役所でのヒアリングを行い、業務機能の立地動向の把握と施策についての検討を行った。

4. 研究成果

(1) 経営統合による持株会社の立地選択

1997 年の独占禁止法改正により、(純粹)持株会社の設立が認められた。玉村 (2006) や下谷 (2006) によれば、持株会社は、企業グループの組織再編を目的としたものと、業界の再編成につながる経営統合によるものがある。ここでは、おおむね後者に該当する経営統合により設立された持株会社の立地について検討した。2002 年から 2008 年を対象に、東京証券取引所 (第 1 部・第 2 部) の上場企業 2 社以上の経営統合による持株会社設立について、統合した企業の本社所在地の組み合わせと、持株会社の所在地をみてる。なお、前述のように同一グループによる持株会社設立は対象としていない。また、持株会社の所在地は設立時の所在地とし、その後、移転した事例や、さらに経営統合した事例もある。東京証券取引所『上場廃止銘柄』各年版と各社『有価証券報告書』各年度版を資料とした。

この期間に 49 社 (上場企業 2 社と非上場企業 1 社による統合を含む) により 24 社の対象となる持株会社設立があった。

最も多いのは、東京都内の企業 2 社による経営統合による持株会社で 10 事例あり、この場合は持株会社も都内に立地する。ただし、必ずしも 2 社のうちのいずれかの企業の本社所在地に立地するのではなく、両社の本社が都心以外に立地していた場合には、持株会社は都心に立地する事例がある。

東京都の企業と東京都以外の企業の統合による場合は 5 例が都内に、1 例が都外に立地した。しかし、後者の場合も都内でも特別区外に立地する企業と横浜市の企業によるもので首都圏を離れるものではなかった。持株会社を設立しての経営統合も、東京への集積を高める効果があるといえる。

東京都以外の企業同士による持株会社設立の場合は、地方銀行の統合や近隣地域の製造業企業 2 社による統合のケースがあり、この場合はいずれかの本社所在都市が選択された。一方、東京都以外の企業同士による持株会社の設立にあたっては東京都が選択される事例が 4 例あった。このうち 3 例は小売業であり、いずれも最大の店舗展開地域は首都圏ではないことが注目される。

藤田 (1987) によると、製造業主要企業は成長にともない地方出身の企業も大都市へと本社移転してきた。持株会社を設立しての経営統合の場合にも、東京都の企業と東京都以外の企業の経営統合の場合に持株会社が東京都に設立されることが多く、地方の企業

同士による持株会社の場合にも東京が選択される場合があるというように、東京都へ集積していく傾向があると考えられる。一方、持株会社を設立しての経営統合の場合における特徴的なことは、事業会社の本社が統合以前の場所に立地を継続する可能性があることである。もちろんグループ企業全体を統括する機能をはじめとして持株会社に移行する中枢的な機能も多く、製造業企業では製品分野が同じ場合などには事業会社の再編が行われることもあるが、例えば、小売業企業の場合のように地区本部的機能として事業会社本社が継続することもある。持株会社の立地についての関心はまだあまり高くないが、このような持株会社の特性や事業会社との関係については、さらなる分析が必要と考えている。

(2) 小売業本社・本部の立地変化

拡大と再編が両面的に進んでいる業種として小売業がある。オフィス立地研究において、これまで小売業企業はあまり重視されてこなかった。しかし、大企業化した小売企業は、消費者、取引先企業、地域経済に対して大きな影響がある。

拡大側面としては、上場企業数の大幅な増加がみられた。1990年から2005年までに70%以上の増加があった。これは上場企業数全体の増加よりも高い割合であった。一方、1990年代初頭からの大規模小売店舗法の緩和は、小売企業の成長を促進するとともに競争激化をもたらし、さらに消費低迷の影響もあり、経営統合や合併、買収というような再編、あるいは経営破綻する企業もあった。

ここでは分析の対象は主要小売業、具体的には全国の証券取引所の上場企業（新興市場は除く）とした。

1971年の上場企業数は34社であり、1980年には17社増加して51社となった。1990年には104社、2000年には156社、2005年には171社となった。

業態構成の変化についてみると、基本的にそれぞれの業態の成長を反映したものとなっている。1971年においては34社のうち百貨店が24社を占めた。その他には専門店が8社あり、総合スーパーが1社上場していた。1980年になると51社のうち百貨店が23社で依然として最多であるものの、総合スーパーが12社となり、食料品スーパーも4社となった。また、コンビニエンスストアも1社が上場していた。1990年になると104社のうち最多を占めるのは専門店チェーン（＝食料品スーパー以外の衣料品スーパー、住居関連スーパーを含む）の46社となった。次いで食料品スーパーが18社、総合スーパーが16社となった。1990年代以降も専門店チェーンの上場企業は増加を続け、2005年には専門店が

93社で最も多く半数以上を占めるようになった。続いて食品スーパー34社、14社、総合スーパー11社、コンビニエンスストア8社となっている。このように主要業態の推移としてみると、百貨店から総合スーパー・食料品スーパー、そして様々な専門店チェーンへと変化してきていることが分かる。特に1990年代以降については、一般にコンビニエンスストアの成長が注目されるが、専門店チェーンの影響力が拡大した時期と認識できる。

1980年代以降の立地変化についてみてみると、1980年においては、業態の中心は百貨店と総合スーパーであった。百貨店企業は大都市立地が中心であり、1970年代に上場が進んだ総合スーパー企業も、東京都区部、八王子市、川崎市、名古屋市、大阪市、吹田市、広島市、福岡市というように大都市とその周辺都市に立地しており、地方都市としては熊本市の1社のみであった。専門店チェーンとしては、主に自動車販売会社と家電量販店があり、前者は東京都区部と名古屋市に立地していた。家電量販店は、札幌市、東京都区部、大阪市、福岡市にあり、各地の有力チェーンの上場が始まっていた。

1990年には、上場百貨店企業はほとんど大都市に限定されるようになった。総合スーパー企業は東京都区部、大阪市、名古屋市、広島市、福岡市という大都市の他、地方都市でも熊本市の他、松本市、彦根市、松山市に立地する企業があった。

2005年では、百貨店、総合スーパーについては全体としては大きな変化はないが、8社に増加したコンビニエンスストアの本社（エリアフランチャイズを含む）をみると上位4チェーンが東京23区内に集中している。また、食料品スーパーと専門店チェーンの増加により、本社の立地点には大きな変化が生じた。多数の本社が立地するのは、東京23区（41社、全体の24.0%）、大阪市（16社）、名古屋市（11社）、横浜市（8社）などであるが、複数の本社が立地する都市は19都市であり、1社のみ立地する都市が55都市ある。森川（1993）が、百貨店企業とスーパー企業について、このような傾向があることを指摘したが、専門店チェーンを含めて、小売業全体でみた場合にも多くの場合で当てはまる。確かに多数の都市に立地し、その周辺のローカルな店舗展開をしている企業もあるが、一方で、地方都市から広域あるいは全国展開している企業も多い。2000年以降においては、小売業においても前述の持株会社を設立しての経営統合が進んできている。この点については、さらなる分析と考察が必要と考えている。

(3) 地方都市の中心市街地活性化基本計画における業務機能（オフィス機能）の位置づけ

平成 19 年と 20 年に認定された各都市の『中心市街地活性化基本計画』をみると、中規模以上の多くの都市で、中心市街地の特徴として業務機能の集積が挙げられ、同時にその減少が現状として指摘されている。また、中心市街地活性化基本計画では、商業活性化、居住人口の増加、就業人口の増加の 3 点が活性化目標として設定されることが多い。就業人口の増加については、業務機能とともに業務機能の活性化がその方法となるが、業務機能の内容は幅広く、オフィス（事務所）に焦点を当てた施策は容易ではない。関連する施策としては、熊本市では中心市街地へのオフィス誘致を目的の一つとして企業立地促進条例があり、松江市では情報産業進出に対する補助、金沢市では空きオフィスへの情報産業入居支援、中心市街地業務機能集積促進事業などが行われている。そのような中で中規模都市として長岡市と大都市の浜松市に着目した。

(4)長岡市の業務機能の立地

長岡市における業務機能の立地変化について、1991 年と 2001 年、2002 年を比較してみたい。事業所・企業統計調査や商業統計調査について、長岡市では独自に地区別集計を行っている項目がある。

都心に集積する代表的な業種の一つである金融・保険業については、市全体で 1991 年の 241 事業所、従業員数 4,112 人から 2001 年には 216 事業所（10.4%減）、3,255 人（20.8%減）へと減少した。長岡駅西側の阪之上地区への集積が大きく（1991 年の従業員数で市全体の 53.3%、2001 年で 50.0%）、隣接する地区にも多い。しかし、これらの地区では市全体の減少率よりも大きな減少率を示しているところが多い。

都心に立地する際にはオフィスビルに入居することも多い卸売業についてみると、市全体では 1991 年の 1,288 事業所、従業員数 12,609 人から 2002 年には 1,096 事業所（14.9%減）、9,922 人（21.3%減）へと減少した。卸売業は 1991 年時点でも既に郊外立地が進んでいたが、この間に阪之上地区の従業員数は約半減した。一方で、郊外地域では、関越自動車道長岡 IC 周辺の地区では増加したところもある。

このような変化がみられるが、中心市街地活性化基本計画の対象地域におおよそ該当する地区（阪之上地区、表町地区）での減少も大きく、都心部での就業者減少への影響も大きいと考えられる。

長岡市の業務機能に関する施策について、『長岡市中心市街地活性化基本計画』等の資料、長岡市中心市街地活性化推進室、商業振興課、まちなか整備課、シティホール整備室でのヒアリングからまとめておきたい。

施策として特に 2 つの特徴がある。

一つは、「事務所」に限定した立地支援事業を行っていることである。長岡市では「長岡市中心市街地事務所集積促進事業」を実施している。同市ではこの他に、店舗の新規出店については「長岡市新規出店者育成支援事業」を実施しており、これらを区別して実施している。事務所集積促進事業では、中心市街地において、「空き事務所」へ進出する場合に、1 ヶ月あたり 10 万円を上限として、物件賃借料の 2 分の 1 の補助を行うもので、中小企業者であることや、業種などの制限がある。利用状況は、平成 15 年から 19 年までに 10 社の利用があり、27 人の従業員増加があった。しかしながら課題もある。まず、利用状況が必ずしも多数ではないことである。なお、利用しやすくするための対応として、以前は 2 人以上雇用することが要件とされていた部分を、平成 20 年度からは要件とされないこととなった。また、賃借料の 2 分の 1 の補助の効果は大きいと考えられるが、3 年間の助成対象期間が過ぎると、事業を継続できないケースがあるとのことであった。

平成 20 年認可の中心市街地活性化基本計画においても、この事業による「効果」を、これまでの補助実績から、平成 25 年までに 32 人の雇用効果と算定しており、この事業のみによる大幅な雇用増を見込んでいるわけではない。しかしながら、いわゆる「チャレンジショップ事業」で店舗の新規出店についての補助があるのと同様、長岡市のような事務所を対象とした事業進出の補助事業も、適用事例は少数ながら有意なことと考えられる。

なお、中心市街地で進められている市街地再開発事業においては商業業務機能の入居も予定されている。

もう一つは、公的な業務機能の中心市街地移転を計画している点である。

前述のように、各都市の中心市街地活性化基本計画において、多数の都市で、中心市街地の重要な機能として業務機能に言及し、その維持・充実を検討しているにもかかわらず、具体的な施策の実施は困難が多い。そのような状況の中で、公的な業務機能の中心市街地への移転は、その波及効果も含めて注目されるものである。市役所移転による約 900 人の職員の移動の他に、関連する事業所の移転、中心市街地での就業者増加による小売業や飲食業への波及効果も考えられる。

さらに、長岡市では、単に市役所本庁舎を中心市街地に移転するだけでなく、市役所のいくつかの機能については、既に、本庁舎とは別に中心市街地内部への配置を進めている点が注目される。これまでに中心市街地の空きビルに、まちなか活性課、商工部、都市整備部を分散配置してきたほか、これらを

含めて、市街地再開発事業にともない、さらに再配置が行われる予定となっている。分かりやすさに配慮しつつ分散配置することにより、中心市街地内部での人の往来が生じることも期待されている。

(5) 浜松市の業務機能の立地

浜松市は平成 19 年に政令指定都市となり、また特徴ある製造業の集積を有するが、そのような成長力のある都市でも、都心地域においては大規模小売店舗の閉店やオフィスの空室など活性化が課題となっている。金融・保険業について 1991 年（事業所統計調査）と 2002 年（事業所・企業統計調査）を比較してみると、最も集積している中央地区では、事業所数が 165 から 98 に、従業者数が 5,422 人から 2,550 人へと大幅に減少した。

浜松市中心部の業務機能に関連する施策について、『浜松市中心市街地活性化基本計画』と浜松市役所商業政策課でのヒアリング、現地調査からまとめておきたい。

浜松市における中心市街地活性化に関する取組の中で、主にオフィス（事務所）に関連するものが 2 つある。

一つは、シビックコア地区整備による都市拠点の整備で、これは浜松駅北側の東第一地区の土地区画整理事業にともない、その一部に官公庁の集積地区を形成し、民間の事業所立地も促進しようとするものである。具体的には、浜松裁判所、静岡地方法務局浜松支局、浜松西税務署などが移転立地した。それにより数百人に近い移動となったほか、法律事務所などが 35 件程度周辺地域に立地したとみられるとのことであった。この他にも、東第一地区には、浜松まちづくりセンターや市役所機能の一部なども立地している。

もう一つは、都心ビジネスアレー構想の推進であり、都心型産業の立地促進を目指している。内容としてはオフィス賃料補助やオフィスビルへのコンバージョンに対する支援が計画されている。これについてはヒアリング時点では、実施に向けての制度設計をしている段階とのことであった。平成 21 年度以降の実施予定であるが、オフィスを対象とした支援として注目される。

(6) 望ましい都市間関係・都市構造についての検討と課題

本研究では、持株会社の立地選択や小売業本社の立地変化に関する分析、主に地方都市におけるオフィス立地の変化とオフィスや業務機能の集積促進についての取組についての調査を行った。それらの結果から、望ましい都市間関係や都市構造について、検討しておきたい。

経営統合によって設立された持株会社の立地選択をみると東京集中傾向が強い。これ

は上場企業全体の集中度よりもさらに高くなっている。一方で小売業企業は、東京への集中もあるが、地方都市から広域あるいは全国展開している企業もある。いずれも個々の企業の判断の結果であるが、地方都市の視点から考えるならば、小売業企業のように多様な都市に立地することも望ましいと考えられる。小売業企業が多様な都市に立地しているのは、大企業化の開始が比較的遅かったためという可能性もある。小売業企業については、地方都市からの広域展開が可能となる要因についての検討がさらに必要と考えている。また、経営統合により持株会社を設立する場合も、事業会社が立地を継続する可能性があり、持株会社と事業会社との関係についてもさらなる検討を進めたい。

一方、都市内部スケールでは、特に中規模以上の都市では業務機能の集積が重視されるものの、長岡市や浜松市の事例にもあるように減少傾向も見られる。長岡市の金融・保険業、卸売業の地区別事業所数・従業者数の変化のように、市全体の減少の程度よりも集積している地区における減少の程度が大きい場合がある。浜松市においても、金融・保険業について中心部での減少が大きかった。また中心部の中でも、その増減は一律ではなく、都市全体に対する中心部の位置づけ、中心部における特に集積している地区の位置づけなどについてもさらに分析が必要と考えられる。多様な業務を含むオフィスの立地支援施策は容易ではない。長岡市や浜松市のように行政機関の移転による業務機能の中心市街地への立地は、必ずしも多くの都市において実現可能という状況ではないが、新たな都市の核を形成するとともに就業者の増加にもつながり、中心市街地の活性化にも良い影響を与えると考えられる。

下谷政弘（2006）：『持株会社の時代』、有斐閣。

玉村博巳（2006）：『持株会社と現代企業』、晃洋書房。

藤田直晴（1987）：本邦主要企業本社の立地展開。経済地理学年報，33，45-56。

森川洋（1993）：都市システムとの関連からみた大型小売店の立地展開。経済地理学年報，39，116-135。

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 0 件）

〔学会発表〕（計 0 件）

〔その他〕

ホームページ等

6. 研究組織

(1) 研究代表者

伊藤 健司 (ITO KENJI)
名城大学・経済学部・准教授
研究者番号：20303571

(2) 研究分担者

なし

(3) 連携研究者

なし