

オフィス機能の立地に関する研究の動向と課題

——分散と再集中の視点を中心に——

菊池慶之 (財団法人 日本不動産研究所)

1980年代後半以降、郊外核の成長や情報通信技術の発達により、それまでのオフィス機能の立地が抜本的に変化しつつあると指摘されるようになった。特にガローの示したエッジシティは、従来のオフィス機能の立地に関する研究に、肯定的にも懐疑的にも大きなインパクトを与えた。そこで本稿では、エッジシティが提示された1990年代以降の北アメリカ、西ヨーロッパ、日本の3地域におけるオフィス機能の立地研究を、面的な分散と再集中の視点から整理した上で、オフィス機能の立地に関する研究の地域的な差異と、その背景を検討した。3地域における研究動向の整理の結果、北アメリカのオフィス立地研究ではグローバリゼーションとの関わりによる脱中心化と再中心化が論点になっているのに対して、西ヨーロッパでは都市政策や社会的・経済的な発展段階とオフィス立地との関係が主要な論点となっていることが明らかになった。今後、日本においても分散や再集中がその都市独自の動きなのか、都市システムの再編やグローバリゼーションに基づく広範な傾向なのかを明らかにするために、都市間、地域間での比較を通じた実証的研究の蓄積が必要である。

キーワード: オフィス機能, 分散, 再集中, エッジシティ, 多核的都市地域

I はじめに

都市内部に立地する経済的な機能の立地変動は、都市地理学における中心的なテーマの一つであり、豊富な研究の蓄積がある。中でも、オフィス機能は都心を構成する主要な要素であり、立地論や都市経済などの視角から研究が蓄積されてきた。その中で、山崎(2001)は主に1980年代までの内外の研究動向を展望し、これまでのオフィス立地研究は情報へのアクセシビリティを説明原理として発展してきたとしている。すなわちこれは、都心が情報へのアクセシビリティに最も優れた場所であり、オフィス機能の都心への志向性を所与のものとして説明する立場である。

しかし、1980年代後半以降、オフィス機能の立地は大きな転換点を迎えた。転換の第1は分散であり、都心に匹敵するまでに成長した郊外核や飛躍的に重要性を増した情報ネットワークが、それまでのオフィス機能の立地を抜本的に変化させるとの指摘である¹⁾。この点を明確にしたのが、ガローの提示

したエッジシティ(Garreau 1991)と、サッセンの指摘した世界都市における中心性の変化である(Sassen 1991)。両者は、都心という場がもはや情報への圧倒的なアクセシビリティを誇る場ではなく、オフィス機能の分散が一般的な現象となったことを示した。転換の第2は再集中であり、オフィス機能の立地が都心に回帰する、もしくは都心のオフィス機能が高次化することによって、大都市都心への再集中が進むとする指摘である。ソジャはこのようなオフィス機能の再集中を、脱中心化と再中心化という枠組でとらえ、経済のグローバル化がオフィス機能の立地を再編成すると指摘している(Soja 1989)。このように、オフィス機能の立地は1980年代後半以降、情報化とグローバル化によって大きく転換し、都市間の機能分担や都市内部構造にも大きな影響を与えるに至っている。

ところで、オフィス機能の分散から再集中への一連の流れは、都市の規模や所在する地域による違いが大きく、研究の視角も異なる。特に、北アメリカと西ヨーロッパでは、都市の分布密度、都市内交通

モード、都市間のヒエラルヒーに大きな違いが存在する。一方、日本の都市は都市の分布密度や都市内交通モードの点で西ヨーロッパ都市との類似点が多いものの、都市間のヒエラルヒーが明確である点や立地規制が比較的穏やかな点で北アメリカ都市との類似も多く、複雑な背景を持つ。しかし、従来のオフィス機能の立地研究では、エッジシティなどの立地形態に関しては北アメリカにおける研究成果からの引用が多い一方、オフィス間の機能的結合に関しては西ヨーロッパからの引用が多いなど、研究視点によって引用されるモデルが異なり、モデルが生成された都市の背景を十分に考慮しているとはいえない²⁾。このため、都市の所在する地域によるオフィス立地のメカニズムの相違と、その背景を明確にすることが必要である。

そこで本稿では、1980年代後半以降の北アメリカ、西ヨーロッパ、日本におけるオフィス機能の立地に関する研究の動向を、分散と再集中の視点から整理し、エッジシティ以後の議論の整理を行う。その上で、3地域におけるオフィス機能の立地に関する研究の地域的な差異を明らかにするとともに、日本におけるオフィス機能の立地研究に残された課題を検討する。

II 北アメリカにおけるエッジシティと その後の研究動向

1. エッジシティ (Edge city)

北アメリカにおいては、高度に発達したモータリゼーション、熟練労働者層の郊外居住志向、大手不動産資本による郊外での活発なオフィス供給などにより、早い時期からオフィス機能の分散が進んだ。オフィス機能の分散は、1960年代にはニューヨーク、アトランタなどの一部の大都市を中心に、郊外のオフィス増加率が都心を上回る相対的な分散のかたちで進行してきたが、1970年代になると北アメリカのほとんどの大都市で観察される一般的な傾向と

なり、都心のオフィス密度自体が低下し始めたと言及される (Alexander 1979; Stephens 1981; Smith and Selwood 1983)。

北アメリカにおけるオフィス機能の分散の要因は、鉄道やバスといった大量輸送交通機関から、航空路線と高速道路による弾力性の高い個別交通へ交通モードが変化したことによるものである (Muller 1981: 19-59)。ただし、オフィス機能は郊外においても集積の利益を志向して (Meyer and Green 2003)、都市圏外周部のインターチェンジ付近や空港と都心を結ぶ主要幹線道路沿いに新たな郊外型業務核を形成していると指摘される³⁾。

このような新しい郊外型業務核の成長を、より包括的に都市内部構造の一部として再認識したのがエッジシティである (Garreau 1991)。ガローはエッジシティの条件として①500万平方フィート (約46.5万 m^2)以上のオフィススペース、②60万平方フィート (約5.6万 m^2)以上の小売スペース、③業務地区として特徴づけられ、夜間人口より昼間人口の方が多い、④地域住民から、業務・商業・娯楽が一体となった都心 (ダウントウン)として認識されている、⑤約30年の内に都市として形成された場所であり、それ以前は都市的な土地利用がなされていなかった場所であることの五つを主な条件として列挙している。このうち、①や⑤は、従来の新しい郊外型業務核を示すものにすぎないが、②の小売スペースを兼ね備え、④の地域住民からの都心としての認識は、郊外に新しい形態の都心が形成されているという指摘であり、都市機能の配置の根本的な変化を示唆するものである。このようなエッジシティは、伝統的な都心と同じように集積の経済を発揮し、周辺から経済活動や交通流動を吸引する「マグネットエリア」として都心と郊外型業務核の機能分担に大きな変化をもたらしている (Frey 1993)。

北アメリカにおけるエッジシティは、1980年代から1990年代にかけて、著しく成長し、多くの大都

市圏において複数のエッジシティが都心を凌駕するオフィスストックを持つに至った (McDonald and Prather 1994; Small and Songs 1994; Desmet and Fafchamps 2005). ただし, エッジシティの成長が, 都市圏の構造に与えている影響に関して, 必ずしも一致した見方があるわけではない. 特に, オフィス機能の立地の観点からみると, エッジシティは都心を補完するものにすぎないとする集積論 (Centrist) の立場と, 都心の役割を低下させ都市圏の解体を促すとする分散論 (Decentrist) の立場がある.

2. 集積論 (Centrist) と分散論 (Decentrist)

集積論の立場からは, 高次なオフィス機能は依然として大都市の都心に集中しており, 分散は空間的分業の結果にすぎないとするものである. 都心に金融機関や大企業の本社が高度に集積してきた世界都市においては, オフィスの分散は機能的に低次なバックオフィス部門や郊外の市場を管轄する支店オフィスに限られ, 高次な意思決定を担う大企業の本社や世界的な市場に結びつく多国籍企業, 専門的な事業所サービス業といった高次な機能は, 依然として都心に集中し続けていると指摘される (Schwartz 1992; Pivo 1993; Matthew 1993).

このような論点は, ニューヨーク, トロント, シカゴといったいわゆるフロストベルトの大都市で多く実証され, 世界都市としての巨大な機能集積, 都心から放射状に広がる公共交通, 歴史的に蓄積されたオフィスストックなどによって都心のプレステージが維持されるとしている.

一方, 分散論の立場からは, エッジシティの急速な成長により, 都心はもはや都市圏内で最上位の中心核ではなくなりつつあると指摘される. 大量輸送交通機関から個別輸送交通機関への転換と富裕層の郊外居住は, 都市内におけるアクセシビリティを大きく変化させ, 就業地の周辺環境や職住近接がオ

フィス機能の立地を規定するようになる (Anas et al. 1998; Guldmann and Wang 1998). さらに, 企業活動のグローバル化とそれを支える ICT の飛躍的な発達は, 対面接触の利便性以上に, 世界的な情報フローへの結合が重視され, 最新鋭の情報環境を持つ郊外の新しいインテリジェントビルの需要を高めている (Muller 1997).

この結果, アクセシビリティや地代によって規定される伝統的な立地論だけでは, もはや都市内におけるオフィス機能の立地は説明し得ず, 集積の経済と競争のバランス, 居住のセグリゲートによる知識労働者の偏在, これらに起因する地価・賃料といった複雑な要素の相互作用が重要視されるようになっている (Krugman 1996: 117-149). これは都市構造の観点からみると, 都心を最高次の中心核とする単核的 (Monocentric) な構造から, 並列的な核が多数存在する多核的 (Polycentric) な構造への移行といえよう. このような都市形態は, ロサンゼルス学派によってネットワークシティやキノ資本主義と呼称され, 脱工業化社会の新しい都市形態として認識されるものである (加藤・大城 2006)⁴⁾.

分散論の立場からの実証的な研究は, アトランタ, ヒューストン, ロサンゼルスといったサンベルトの都市を中心に展開されているが, 北東部のボストンやシカゴにおいてもエッジレスシティの拡大が指摘される (Lang 2003). これらの地域では, 先端技術産業や情報産業といった, 必ずしも都心への立地を志向しない新しい産業の成長に特徴がある. また, サンベルトの大都市では相対的に個別交通への依存度が高く, 公共交通インフラが弱いことも伝統的な都心の地位低下に大きく寄与しているものといえよう.

3. 脱中心化と再中心化

以上のように, アメリカの大都市におけるオフィス機能の立地変容は, いわゆるフロストベルトの世界都市における集積論と, サンベルトの大都市にお

ける分散論の二つの視角から論じられてきた。しかし、これらの見方はいずれも極端であり、実際にはいずれの都市においても都心は依然として巨大な集積を持つ一方、都心と郊外に立地するオフィス機能の階層的な差異も小さいとする見方もある (Harrington and Campbell 1997; Nelson 2006)。すなわち、公的部門や金融コングロマリットなどの都心に立地する企業の成長が、郊外の成長を促進すると同時に、郊外に立地する専門サービス企業や多国籍企業の多様性が都心の成長を規定する相互作用があると見る見方である。

ただし、巨大な郊外型業務核であるエッジシティは、その成長によって郊外立地の優位性を喪失する自己矛盾を抱えている。エッジシティは、元来、都市インフラへの投資を最低限に抑える低密度な開発によって、地代や混雑のコストを低減させた業務集積である (Batty 2001)。したがって、エッジシティの成長は、立地コストの上昇ばかりでなく、都心に比べて貧弱な交通インフラが旧来の都心以上に混雑コストを増大させる。換言すれば、エッジシティは都心以上に、外部不経済にその成長を規定されるものといえよう。

この点に着目し、エッジシティの限界を提示したのが Lang (2003) のエッジレスシティである。エッジレスシティとは、先に提示したエッジシティの規模の定義に満たないオフィス開発のスプロール的一种であり、密度の低さにより周辺との境界 (edge) が見出せないとされる。北アメリカの大都市圏においてエッジレスシティは、エッジシティの約2倍のオフィススペースを持つにもかかわらず、形態的な曖昧さからその重要性が看過されてきたと指摘される。さらに Lang (2003) は、アメリカの13の大都市圏を事例に、1990年代後半以降、エッジシティの成長が止まりつつあり、都心とエッジレスシティでオフィススペースが拡大する現象が生じ始めたことを示した。

このように、北アメリカの大都市におけるオフィス機能の立地は、1960年代頃に出現した郊外型業務核が、1980年代にはエッジシティとして大都市圏の構造を抜本的に変化させるまでに成長していた。さらに、1990年代以降には、文化・芸術産業の興隆と産業・金融資本の拡大によって都心のオフィス機能が拡大する再中心化と、情報産業や最先端産業の成長によって都市圏外縁部でオフィススペースが拡大する脱中心化が同時に進みつつあると指摘される (Soja 2000)。このため、グローバル化の進展に伴う経済構造の再編が北アメリカの大都市におけるオフィス機能の立地に強い影響を与えている可能性があるものといえよう。

III 西ヨーロッパにおけるオフィス機能の立地変容に関する研究動向

1. オフィス機能の分散

西ヨーロッパにおいては、エッジシティのような郊外型業務核の形成について懐疑的な見方が多く、都心が依然としてオフィス機能の集積の大部分を占めていると指摘される。この背景には、西ヨーロッパの多くの都市においては、①北アメリカに比較して都市の分布密度が高く、新たにエッジシティを開発する余地が少ないこと、②都市が相対的に小規模であり、都心の外部不経済が小さいこと、③歴史的に都心のプレステージが高く、都心に立地するメリットが大きいこと、④中心市と郊外の社会的分離が少なく、富裕層の郊外居住といった現象もあまりみられないこと、⑤郊外のオフィスの開発に否定的な都市政策が実施されていることなどが挙げられている (Phelps and Parsons 2003; Riguelle et al. 2007)。

一方で、西ヨーロッパにおいては、都心におけるオフィス開発への規制が強く、オフィスの分散の可能性やその効果に関しては多くの研究が蓄積されている。西ヨーロッパにおけるオフィス機能の立地変

容に関する先駆的な研究として、Daniels (1969, 1977) は、1940年代から建設の進んだニュータウンやロンドン大都市圏の外側に建設されたエキスパンデットタウン⁵⁾への政策的なオフィスの移転を取り上げ、移転するオフィスはロンドン都心に残るオフィスのバックオフィスにすぎず、特に72-80 km以上離れた移転には経済的メリットがないと指摘している。またGoddard and Pye (1977) は、郊外のオフィス開発における情報インフラの整備がオフィス立地の分散を促進すると指摘している。これらの研究は、政策的な都市機能の分散政策が、西ヨーロッパにおけるオフィス機能の分散に大きな役割を果たしていることを指摘した点で重要である。近年の研究においても、西ヨーロッパ各地の郊外のオフィス集積地区が、1960~1980年代にかけての政策的なオフィス開発に由来するとされている(Phelps and Parsons 2003; Shearmur and Alvergne 2003; Geurs and Wee 2006; Hall and Pain 2006)。

また、オフィス間の接触コストに関する研究は、スウェーデンから西ヨーロッパ各地を経て北アメリカへと広がっていった。これは、北アメリカに比べて西ヨーロッパでは対面接触の重要性が高く、接触コストがオフィス立地に与える影響が大きいことによるものである(Butler et al. 1996)。このため、ICTの発達や高速道路の整備が、北アメリカにみられる郊外へのオフィス機能の分散には結びつかず、中小都市都心へのオフィス機能の集積につながっていると指摘される(Orain and Guillain 2004; Guillain et al. 2006)。

以上のような政策的・経済的な要因のほかに、西ヨーロッパにおけるオフィス機能の立地に大きな影響を与えた現象として、反都市化も重要である。反都市化は、大都市の成長が鈍化し、より規模の小さな都市や農村部の成長率が高まることにより、都市の規模と成長率に逆相関の関係が生じる現象であり、1970年代以降北アメリカ、西ヨーロッパ、オースト

ラリアなどで広くみられるようになった(Pacione 2005)。

ただし、反都市化現象の展開は地域により異なり、北アメリカにおいては人口増加地域が大都市圏から農村部にドラスティックに移動する「Clean break」が起こるのに対して、西ヨーロッパではより小規模な自治体へ人口増加地域が移動する「Wave theory」が支持されている(Gordon 1979)。このような反都市化現象の差異が生ずる要因として、Champion (1992)は輸送・通信技術の改善による通勤圏の拡大が大きく寄与しており、反都市化を超郊外化(Exurbanization)ととらえるべきであると指摘している。すなわち、北アメリカにおいては、エッジシティやさらに外側のエッジレスシティの形成によって、従来大都市圏とはとらえられていなかった地域の人口や都市機能の集積が急速に高まるのに対して、西ヨーロッパにおいては、大都市圏周辺部の中小都市に人口や都市機能が流入することによって、超郊外化が進展するという違いがある(Hall 1993; Hall and Pain 2006)。さらに、大都市圏周辺部の中小都市の成長は、生産の専門化や事業所サービスの役割の増大による大都市との近接性の再評価に伴い、近年ますます強まる傾向にあることが指摘されている(Michael and Stefano 2002)。

このように、西ヨーロッパにおいては都市の分布密度の高さ、都心の持つ歴史的なprestige、対面接触を重視する商慣行がオフィス機能の郊外への分散を抑制している。ただし、情報通信技術の発達は、大都市周辺の中小都市へのオフィス機能の移転を可能にし、都市間での機能配置に変化をもたらしている。

2. 多核的都市地域 (Polycentric Urban Regions)

西ヨーロッパにおいては、大都市から周辺部の中小都市へのオフィス機能の移転が進展した結果、都市地域同士が機能的に結合した多核的都市地域の

形成をみた (Champion 2001; Kloosterman and Musterd 2001). 多核的都市地域とは、複数の都市地域が機能的に結合された都市圏であり、中心核相互の補完・競合関係への関心から生成された概念である。たとえば、フランスにおいては多くの都市圏がサブセンターの形成によって多核化しており、しかもそれぞれの核が異なった経済的機能に特化することで、相互に補完し合っていると指摘される (Gaschet 2002)。同様の指摘は、南東イングランド、ランドスタット地方、中央ベルギー、ライン＝ルール、ライン＝メーン、北部スイス (EMR)、パリ地方、グレート・ダブリンなど各地でみられ、情報インフラの整備によってシナジー効果が創出されていると指摘される (Musterd et al. 2006; Hall and Pain 2006)。

ただし、多核的都市地域は、補完的な経済機能についてはシナジー効果を発揮し得るが、各都市に均質に分布するような補完的でない経済活動は競合し、地域全体としてはマイナスに作用する (Butler et al. 1996; Meijers 2005)。さらに、近年の研究では、多核的な都市構造が、それぞれの中心核の機能を均質化させていく可能性があるという指摘される (Meijers 2007)。これらの点から、西ヨーロッパにおける多核的都市地域の出現は、一層の都市間競争の激化をもたらすことが示唆される。

3. 再都市化の言説

再都市化は、都市の空間変容が都市化→郊外化→逆都市化→再都市化のプロセスを辿るとする都市サイクル仮説の一段階であり、外部不経済の高まりによって都心から分散した人口やさまざまな都市機能が、再び都心に集中する現象である。都市サイクル仮説に関して、Klaassen et al. (1981) は、中心都市と周辺地域における人口・就業者の増加率の差を基準に、西ヨーロッパの148の都市圏を分析し、一国の内部では大都市圏に隣接する都市ほど早く、ま

た国家間では経済の発展した国ほど都市サイクルが早く進行していることを明らかにした。ここで分析対象となった1970年代前半までの西ヨーロッパでは、人口増加率の点でベルギーが逆都市化の後期の段階に達しており、近い将来には再都市化の段階に達するであろうとされている。同様の基準で、西ヨーロッパの241の都市圏を分析したPaul (1995) は、1980年代頃から北西ヨーロッパを中心に再都市化がみられ始め、特に古い教会や大学を持つ小規模な都市地域で再都市化が定着しつつあると指摘した。

これらの、都市サイクルに基づく研究は、データの制約もあり、主に人口増加率の点での再都市化を議論している。しかし、再都市化の背景には、都心における雇用の増大、特に事業所サービス業などの知識集約型産業の成長があり、オフィス機能の立地とも大いに関連がある (Lever 1993; Paul 1995)。

ところで、再都市化の言説は、北アメリカにおける再中心化のプロセスと類似するものであり、両者の関連を吟味する必要がある。特に、アムステルダム、ロンドン、ベルリンなどの大都市においては、北アメリカの大都市同様の再中心化のプロセスが生じていると指摘される (Musterd et al. 2006; Kloosterman and Lambregts 2007)。また、西ヨーロッパでは、中小都市においても、再都市化の兆しが生じている。1990年には、EUによって持続可能な都市形態としてコンパクトシティが提示され、各国がとるべき都市政策の方向性が明記された (Commission of the European communities 1990)。これに基づく、都心の再開発への補助政策や、公共投資の集中が、西ヨーロッパの中小都市における再都市化に大きなインパクトを与えている (Hall 1997; Geurs and Wee 2006)。

このような西ヨーロッパの都市における再都市化の特徴は、地域的な差異が大きいことにある。北欧、ベネルクス、イギリス、ドイツなどでは1980年代後半から再都市化の傾向が明確になりつつあるのに対

して、フランス、イタリアなどでは依然として逆都市化の傾向が続いている。さらに、スペイン、ギリシア、東欧では都市化から郊外化の段階にあるとされており、ECに加盟していた諸国間にすら大きな違いがある。これは、再都市化が政策努力に加えて、知識集約型・都市型産業の成長、都市文化への志向の復活といった社会・経済的な背景が大きく関わっていることによるものといえよう。

以上の議論から、西ヨーロッパの都市におけるオフィス機能の立地には、郊外開発に抑制的な都市政策の影響が大きく、不動産資本による自由な都市開発が行われている北アメリカとは対照的である。また、オフィス機能の郊外への分散は少ないものの、都市間でのオフィス機能の再配置が進み、多核的都市地域の形成に至っている。

IV 日本におけるオフィス立地研究の動向と 欧米との比較

1. 日本におけるオフィス立地研究の展開

日本においては、従来、オフィス機能はさまざまな経済的活動を統括する管理機能として認識され、都心に集積する本社や大企業の支店、金融・保険業などがその発現主体として研究対象とされてきた。このため、都市内におけるオフィス機能の立地変容よりも、都市システムにおけるオフィス集積の多寡に強い関心が払われてきた。また、日本の都市のオフィス機能が高度に都心へと集中し、欧米でみられたような本格的な分散の傾向がみられなかったことも、オフィス立地の分散への関心が低かった理由として挙げられる(山崎 2001: 53-60)。すなわち、日本においては西ヨーロッパと同様に対面接触の重要性が高く、情報発信量の大きな都心への立地が有利である上に、情報通信コストや移動コストの遠近格差が大きいことなどがオフィスの都心への集中を促している(水鳥川 1987, 1988; 田中ほか 1991; 松村・大山 1999)。

しかし、日本においても 1980 年代後半以降、急激なオフィス需要の拡大と都心への過度の集積による外部不経済の高まりから、オフィス機能の分散が生じ始めた(林 1989; 富田 1994)。

このような、オフィス機能の分散は、東京圏から京阪神圏、名古屋圏さらに地方都市へと波及すると同時に、都市階層ごとに異なる様相を呈している(菊池 2008)。東京大都市圏の場合では、オフィス機能の分散は、業務核都市の成長として顕在化した。業務核都市とは、1988年に制定された多極分散型国土形成促進法に基づく、業務機能分散の受け皿として指定された都市であり、特に東京圏のみで明示された点に特徴がある。業務核都市は、情報化の進展と高機能なインテリジェントビルの開発によって成長し、東京大都市圏の多核化を促している(坪本 1996; 古賀 1998; 李 2002; 濱田 2003)。

ただし、機能の点からみると、業務核都市に立地する機能は、バックオフィスや本社部門からスピニングアウトされた情報関連部門、地域の市場に対応する営業所が中心となっており、空間的機能分化の一形態にすぎないと指摘されている(佐藤 2001; 佐藤・荒井 2003)。このため、東京圏の業務核都市は北アメリカにおけるエッジシティとは異なり、自律的な成長は困難である。実際、1990年代後半には東京都心における大量のオフィスビル供給と、オフィス賃料の下落により、郊外に立地していたオフィスの都心回帰が確認されている(Koga 2006; Tsubomoto 2007)。

一方、京阪神圏においては、早くから多核的な都市構造が注目されてきた(富田 1980; 藤井 1981; 田口・成田 1986)。これは、京阪神圏が、単純な同心円構造からなる東京圏とは異なり、自立性の高い大阪、京都、神戸の3極によるネットワーク型の多核的な構造を持っているとする議論である。京阪神圏の3極は、大阪を頂点とするヒエラルヒーを持つものの、おのおの核は歴史的に多様な機能集積を持

ち、機能的な補完関係を持っている（富田 1988）。このため、京阪神圏は西ヨーロッパの多核的都市地域と類似した構造を持つと指摘されている（Batten 1995）。

東京圏、京阪神圏と比べて、名古屋圏はオフィス機能の集積量の点で劣るものの、1990年以降高い成長率を維持しており、三大都市以外の主要都市とは異なる階層にある（阿部 2002）。郊外地域へのオフィス機能の立地の点でも、都心から分散したオフィス機能の立地がみられるとの指摘もある（伊藤 1994, 2001）。しかし、東京圏や京阪神圏のような都市圏の構造に影響を与える郊外核の形成はみられず、他の大都市圏に比べて求心的な構造が維持されている（富田 1995）。

さらに、札幌、仙台、広島、福岡の広域中心都市についてみると、都市圏全体におけるオフィス機能の立地を扱った研究は非常に少ない。これは、広域中心都市においては、オフィス機能の立地が求心的であり、オフィス機能の大きな立地変容がみられないことによるものである（原山 1992；坪本 1994；成田 1995）。この背景には、広域中心都市を特徴付ける支店オフィスの立地が都心に集中しているほか、オフィス需要の拡大が都心の高層化によって充たされており、分散が一部のバックオフィス部門に限られることが挙げられる（石丸 1988；Tsutsumi 2007）。これらの状況は、規模の大きな都市ほど、郊外化が大規模かつ広範に進むとした富田（1975）の指摘を裏付けてきたものであり、日本の大都市圏においては、規模の大きな都市ほど、オフィス機能の分散が進んでいるといえよう。

このようにオフィス機能の立地に関する研究は大都市圏が主要な対象とされており、地方都市を扱った研究は少ない。都市内部におけるオフィス機能の立地変容を扱った研究のうち、地理学関連の学会誌5誌に掲載された論文数でみると、三大都市圏と広域中心都市を扱った論文が59編あるのに対して、地

方都市を扱った論文は12編にすぎない⁶⁾。また、地方都市における研究の多くは、都心のオフィス機能の立地を対象としており、郊外に立地するオフィス機能に関しては量的にも質的にも不明な点が多い。

しかし、日本の地方都市においては、公共交通機関の衰退と、郊外開発を促進する都市政策により、オフィス機能を含む都市機能の分散が進んだ（青木 2000）。地方都市におけるモータリゼーションは「自家用車の普及→自家輸送の増大→市街地の交通渋滞・交通事故の拡大→公共輸送のサービス水準低下→公共輸送の利用減少」という一連のサイクルによって、ますます郊外化を加速させ、都心の空洞化を引き起こしていると指摘される（奥井 1994）。また、後藤（1997）は、地方都市における都心の空洞化は、集積の喪失によってさらなる分散をもたらすとし、その下限が県庁所在都市では従業者数4万人、それ以外の地方都市では2万人であると指摘している。

さらに、近年では、地方都市における工場労働者数の減少によるオフィス機能の相対的な重要性の高まりから、地方都市におけるオフィス立地研究の必要性が指摘される（藤本・山崎 2006）。また、地方都市においては、地域の管理中枢機能、営業拠点としての支店機能、大企業の下請けやバックオフィスとしての機能など、多様なオフィス機能が立地しており、オフィスに付与される機能の変化も大きい（菊池 2005）。このため、オフィス間のヒエラルヒーや大都市との機能的な結合関係の変化もオフィス立地の分散に重要な要素となっているものと考えられる。これらのことから、地方都市においては、大都市以上にオフィス機能の分散の問題は深刻であり、オフィス機能の立地を検討する必要性が高まっているものといえよう。

以上のように、日本においても1990年代以降、オフィス機能の分散が生じており、オフィス機能の立地に関する関心も高まってきた。特に、大都市にお

いては、多核化が進む東京圏、京阪神圏を中心に研究の蓄積が進んでいる。これに対して、地方の中小都市では、モータリゼーションの浸透やオフィス機能の役割の変化に伴い、オフィス機能の分散が進みつつあるものの、依然として研究の蓄積が少なく、オフィス機能の分散のメカニズムが明らかにされていない。

また、再集中に関する論点をみると日本の都市においてはオフィス機能の分散の歴史が浅く、再集中というコンテキスト自体への関心が薄い。ただし、1990年代後半以降、都心におけるオフィス開発は急激に増加しており、大都市を中心に、オフィス機能の都心回帰が確認されている（Matsubara 2007; Tsubomoto 2007; 菊池 2009）。この背景には、海外からの不動産投資（矢部 2008）や、外資系企業の立地再編の影響（坪本 2008）も指摘されており、グローバル化がオフィス機能の立地に与える影響を検討していく必要がある。

2. 内外の論点の整理と残された課題

ここまで、北アメリカ、西ヨーロッパ、日本におけるオフィス機能の立地変容に関する研究を、分散と再集中の議論を中心に検討してきた。その結果、オフィス機能の立地変容に関する研究は、地域的に多様であり、都市の規模や社会・経済的背景により異なる論点が提示されていることが明らかになった。特に、オフィス機能の分散の歴史が長い北アメリカと西ヨーロッパにおいては、それぞれの地域的な背景に応じて、分散のプロセスやその要因に関して異なった論点がみられる。これらは大きく以下の3点に整理することができる。

第1に、北アメリカ、西ヨーロッパ、日本におけるオフィス機能の分散には、それぞれの都市内部における機能的・物理的な蓄積が大きな影響を持っており、オフィス機能の立地変容に関する論点の相違となって現れている。すなわち、高速道路網の整備

によって大量輸送交通から個別輸送交通への転換がいち早く進んだ北アメリカにおいては、交通モードの転換がオフィス機能の分散の契機とみなされている（Yeates 1990）。一方、都心のプレステージが高く、高度な機能集積を持つ西ヨーロッパの都市においては、オフィス間の接触ポテンシャルへの関心が高く、都市政策とともに情報化の進展がオフィス機能の分散への条件であると認識されてきた（Kutay 1985）。日本においても、広域中心都市以上の大都市においては、オフィスの分散には情報化の影響が指摘されるものの、地方都市においては交通条件の影響が大きく一様ではない。

第2に、都市間での比較の点で、北アメリカと西ヨーロッパでは異なった論点が示されている。北アメリカにおいては、フロストベルトの世界都市とサンベルトの大都市を中心に、都市の歴史的な蓄積の差がオフィス機能の立地変容に影響を与えているとされる（Knox 1997）。一方、西ヨーロッパにおいては、都市間での相違は社会・経済的發展段階の差異に基づき、中核的な地域の立地変容のプロセスが周辺地域へ波及していくとみなされている。このような差異は、北アメリカの都市が、ニューヨークやロサンゼルスなどの世界都市を頂点とする経済的な機能結合によって明確なヒエラルヒーを持つのに対して、西ヨーロッパでは高密度に分布する都市の水平的なネットワークの影響が強いことによるものといえよう（Capello 2000）。一方、日本におけるオフィス機能の立地研究では、東京圏と大阪圏の相違の指摘はあるものの、都市間の比較の視点は弱く、特に地方都市における研究の余地が大きい。

第3に、オフィス機能の立地が、分散から再び集中に向かうとする認識は、北アメリカ、西ヨーロッパで共に共有されているものの、そのプロセスは異なる。北アメリカにおいては、グローバリゼーションの深化が、大企業本部の機能的拡大と周辺産業の集積を促し、オフィス機能の再中心化をもたらすと

指摘される (Soja 2000). これに対して, 西ヨーロッパでは大都市の都心におけるオフィス供給が限定的であるために, 一部の中小都市を中心に再都市化の傾向が強まっているとされる (Paul 1995). ただし, 近年では西ヨーロッパにおいても, 大都市の都心に隣接する副都心的なエリアにおいて再中心化の傾向が指摘されるなど (Musterd et al. 2006), グローバリゼーションの影響が示唆されている. 近年では東京においても, 不動産市場のグローバル化に牽引されたオフィス機能の再集中が確認されており, 北アメリカにおけるグローバリゼーションに伴う再中心化や, 西ヨーロッパにおけるコンパクトシティ政策などによる再都市化との比較の必要があるものといえよう.

V おわりに

1980年代以降, 急速に進行した郊外地域へのオフィス機能の立地は, エッジシティに代表される郊外型業務核を形成することによって, 都市構造に根本的な変容をもたらす可能性が議論された (Fishman 1987). 日本においても, 大都市の都心におけるオフィス機能の過度の集中が外部不経済を高めており, オフィスの分散が進展すると指摘された. しかし, その後の広範なグローバリゼーションの進展, オフィス業務の高度化とそれに伴う多様な事業所サービス業の成長は, 大都市の都心にますますオフィス機能を集中させ, 都心の空洞化が進む中小都市との格差を拡大させる方向に作用している.

このような大都市の成長は, Soja (1989) が指摘した世界都市の再中心化にほかならない. ロサンゼルス, 香港, シンガポールなどの世界都市の成長は, 国境をも超えた大規模な世界都市地域を形成しており (Scot 2001), 日本においても東京大都市圏の成長は, 周辺地域を再編し世界都市地域としての東京のネットワークに組み込んでいく可能性がある. ただし, 世界都市の継続的な成長は, 都市の過密化に

よって生ずる問題を深刻化させ, 都市環境のみならず, 経済の効率性をも悪化させる側面を持つ. このような過密によって生ずる問題の解決策は, 都市の多核化による「ネットワークシティ」の形成にある. Soja (2000) は, ロサンゼルスを事例に, 大都市の周辺部に存在する都市が, 機能的に高次化し, 世界都市地域の新たな核として再編されていく様態を, 外側都市の再中心化と呼び, 「ネットワークシティ」形成の鍵となる動きであると指摘している.

一方, 大都市圏と空間的に分離された国土の周縁部の都市は, 人口減少に伴う後背地域の衰退や, 製造業の移転に伴う経済基盤の脆弱化により, 都市地域全体が縮小する傾向にある (大西 2004; Flüchter 2008). Sassen (2007) は, 経済のグローバル化と世界都市への諸機能の集中が, 不均等な発展の拡大につながり, 周辺地域をますます周辺化させると主張している. この周辺地域とは, 必ずしも国単位のマクロな地域ばかりではなく, イタリアのローマ以南やドイツの南部といった, 国家内の周辺地域においても周辺化が進むとされる. このような状況に対して, Savitch and Kantor (2002) は, 市場志向の経済機能の立地よりも, 社会的な機能の充実が都市の再生に結びつく」と指摘する. 特に, 西ヨーロッパにおいては, 大学や教会などの歴史的な核を持つ一部の都市において再都市化がみられ, 都心の魅力的な建造環境がオフィス機能の再集中につながっていることが示唆される.

以上の整理は, 北アメリカと西ヨーロッパにおける論点の違いを, 分散と再集中の視点を中心に地域別に整理したものであり, 西ヨーロッパにも存在する都市の階層性や, 世界都市地域の形成までには触れられなかった. しかし, 地域別に論点の整理を行うことにより, 既存の研究の背景や, 地域的な特殊性に関する検討を行うことができた. これまでの日本のオフィス機能の立地研究では, 他先進国都市との比較を含め, 都市間での比較の視点が少なく, 分

散や再集中がその都市独自の動きなのか、都市システムの再編やグローバリゼーションに基づく広範な傾向なのか明らかにされてこなかった。したがって、面的なオフィス機能の立地に関する研究においても都市間や地域間での比較の視点からの実証的な研究を蓄積していく必要であるものといえよう。

本稿は、早稲田大学に提出した博士論文第Ⅱ章に加筆修正したものであり、内容の一部は日本地理学会2008年春季学術大会において発表した。作成にあたっては、早稲田大学の著本健二先生ならびに東京大学の荒井良雄先生に貴重な御助言を頂きました。ここに記して深く感謝申し上げます。

(投稿 2009年5月15日)

(受理 2010年3月6日)

注

- 1) 情報化によるアクセシビリティの変化がオフィス立地に与える影響という視点では、須田(1999)が「藤田＝小川モデル」を中心に整理を行っている。また企業が情報技術を活用することによる立地再編という視点で、荒井(2005)や著本(2000)による展望がある。
- 2) たとえば、阿部(1987)はアメリカ合衆国とイギリスにおけるオフィス機能の研究を展望し、オフィス機能の分散に国内の都市規模の格差が影響していると指摘した。また、藤井(1990)は大都市圏の構造変化に関する展望の中で、アメリカ合衆国の大都市圏にも言及し、日本の状況との差異を指摘している。
- 3) 郊外型業務核は、Office Park (Hartshorn 1973), Suburban Freeway Corridor (Baerwald 1978), Technoburb (Fishman 1987), Suburban employment center (Cervero 1989) などさまざまな呼び方がなされてきたが、いずれも都心のオフィス機能を補完する副次的なオフィス集積であると認識されている。
- 4) 情報化が高度に進んだ都市は「ネットワークシティ」と呼ばれ、従来の世界都市に比べてより小規模の都心しか持たず、都市内での情報発信のノードの分散が特徴とされる (Townsend 2001)。また、ネットワーク化の結果として、都市機能の塊が都市内でモザイク上に分布する「キノ資本主義」と呼ばれる都市形態が Dear and Flusty (1998) によって提示されている。
- 5) エキスパンデットタウンとは、ロンドン大都市圏外周部においてニュータウンに続く分散の受け皿として指定された中小都市であり、1960年代を通じて31カ所が指定された (Fothergill et al. 1983)。Daniels (1969) は、

ヘルム・ヘムステッド、クローリー、ハーロウ、などロンドンから30-50 km圏にあるニュータウンでは、オフィス機能の分散に経済的価値があるものの、ロンドンから100 km前後のエキスパンデットタウンでは、分散に経済的メリットがないとしている。ただし、近年ではベイジングストークやミルトンキーンズなどのエキスパンデットタウンにも本社機能を含めたオフィス機能の集積が形成されつつあると指摘される (自治体国際化協会 1995)。

- 6) オフィス機能の立地変容を面的に扱った研究のうち、2008年末までに「地理学評論」, 「人文地理」, 「季刊地理学 (東北地理)」, 「経済地理学年報」, 「地理科学」に掲載された論文を研究対象地域別に集計した。

文献

- 青木 亮 2000. 地方中核都市における公共交通対策. 三田商学研究 43: 231-248.
- 阿部和俊 1987. 先進資本主義国におけるオフィス機能研究について——アメリカ合衆国とイギリスの場合. 経済地理学年報 33: 18-34.
- 阿部和俊 2002. 経済的中枢管理機能からみた日本の主要都市——近年の動向を中心に. 日本都市学会年報 35: 109-115.
- 荒井良雄 2005. 情報化社会とサイバースペースの地理学——研究動向と可能性. 人文地理 57: 47-67.
- 石丸哲史 1989. 福岡市における都心周辺地域の土地利用変化. 人文地理 40: 99-117.
- 伊藤健司 1994. 名古屋市における製造業本社の立地. 人文地理 46: 435-448.
- 伊藤健司 2001. オフィス立地からみた分散的都市構造に関する研究. 財団法人名古屋都市センター平成13年度特別研究報告書: 1-39.
- 大西 隆 2004. 『逆都市化時代: 人口減少期のまちづくり』学芸出版社.
- 奥井正俊 1994. 本邦地方都市のモータリゼーションに関する因果メカニズム——1990年におけるクロスセクション分析. 人文地理 46: 237-253.
- 加藤政洋・大城直樹編著 2006. 『都市空間の地理学』ミネルヴァ書房.
- 菊池慶之 2005. 前橋・高崎地域におけるオフィス立地の変容——交通環境の変化が与える影響. 経済地理学年報 51: 162-177.
- 菊池慶之 2008. 都市内部における従業者密度分布の変化とその要因——地域メッシュ統計による分析. 地理学評論 84: 131-149.
- 菊池慶之 2009. オフィスビルの大型化が都市内部構造に及ぼす影響——東京都心5区の「超大型オフィスビル」を事例に. 日本不動産学会誌 90: 125-134.

- 古賀慎二 1998. オフィスの立地からみた3大都市圏の構造変容——事業所の形態からのアプローチ. 立命館文学 553: 1047-1064.
- 後藤 寛 1997. 日本における都心地域の空間形状の特性と動向. 地理学評論 70: 625-641.
- 佐藤英人 2001. 東京大都市圏におけるオフィス立地の郊外化メカニズム——大宮ソニックシティを事例として. 人文地理 53: 353-368.
- 佐藤英人・荒井良雄 2003. 情報部門の機能強化に伴うオフィス立地の郊外化——幕張新都心の事例から. 人文地理 55: 367-382.
- 自治体国際化協会 1995. ロンドンの分散 (Decentralisation) 政策と都市開発. CLAIR REPORT 095 号.
- 須田昌弥 1999. 交通・通信の整備・普及と都市・交通システム. 経済地理学年報 45: 307-316.
- 田口芳明・成田孝三 1986. 『都市圏多核化の展開』東京大学出版会.
- 田中 開・大西 隆・栗田 治 1991. オフィスの立地コストに関する研究——社会コスト的要因の研究. 都市計画 26: 121-126.
- 坪本裕之 1994. 広島市中心部におけるオフィスデベロッパの活動とオフィス立地. 人文地理 46: 418-343.
- 坪本裕之 1996. 東京大都市圏におけるオフィス供給と業務地域の成長. 人文地理 48: 341-361.
- 坪本裕之 2008. 東京都心における外資系経営コンサルティング会社の新たなオフィス形態の構築——1990年代以降のA社を事例として. 都市地理学 3: 18-32.
- 富田和暁 1975. わが国大都市圏における人口・産業の動向とそのパターン. 地理学評論 48: 331-350.
- 富田和暁 1980. 神大都市圏における小売業・サービス業の立地動向. 国立大学人文紀要 第一類 哲学・社会科学 26: 31-50.
- 富田和暁 1988. わが国大都市圏の構造変容研究の現段階と諸問題. 人文地理 40: 40-63.
- 富田和暁 1994. 日本の三大都市圏における構造変容. 高橋伸夫・谷内 達編『日本の三大都市圏——その変容と将来像』2-20. 古今書院.
- 富田和暁 1995. 『大都市圏の構造的変容』古今書院.
- 成田孝三 1995. 『転換期の都市と都市圏』地人書房.
- 箸本健二 2000. 情報通信技術の革新と産業空間の再構築. 経済地理学年報 46: 15-29.
- 濱田博之 2003. 幕張新都心におけるオフィス集積と機能変化. 地理科学 58: 253-367.
- 林 上 1989. 名古屋市における産業構造の高度化と事業所分布の地域的变化. 人文地理 41: 393-412.
- 原山広之 1992. 札幌市の集中と分散化. 行動科学研究 39: 103-113.
- 藤井 正 1981. 京阪神大都市圏と衛星都市——大都市圏研究における衛星都市再考の試み. 人文地理 33: 62-77.
- 藤井 正 1990. 大都市圏における地域構造研究の展望. 人文地理 42: 522-544.
- 藤本典嗣・山崎 朗 2006. 大企業の事業所立地と生活圏域の階層性 (2000-2003) ——上場企業の本社・支所の圏域別集積状況. 自由が丘産能短期大学紀要 39: 111-131.
- 松村 茂・大山俊雄 1999. 立地コストからみた業務核都市へのオフィス立地に関する研究. 日本都市情報学会学会誌 1(3): 32-40.
- 水島川和夫 1987. 本社の立地におけるコミュニケーション・コストの影響に関する研究——米国と日本との比較. 都市計画 22: 469-474.
- 水島川和夫 1988. 東京都心へのオフィスの集中要因と分散の可能性. 日本不動産学会誌 4(1): 3-14.
- 矢部直人 2008. 不動産証券投資をめぐるグローバルマネーフローと東京における不動産開発. 経済地理学年報 54: 292-309.
- 山崎 健 2001. 『大都市地域のオフィス立地』大明堂.
- 李 政勳 2002. 東京大都市圏における都心オフィス機能の郊外移転の要因と費用. 人文地理 54: 452-470.
- Alexander, I. 1979. *Office location and public policy*. New York: Longman. アレキサンダー, I. 著, 伊藤喜栄・富田和暁・池谷江理子訳 1989. 『情報化時代のオフィス立地——事務所配置と公共政策』時潮社.
- Anas, A., Arnott, R. and Small, K. A. 1998. Urban spatial structure. *Journal of Economic Literature* 36: 1426-1464.
- Baerwald, T. 1978. Emergence of a new 'downtown'. *Geographical Review* 68: 309-318.
- Batten, D. 1995. Network cities: Creative urban agglomerations for the 21st century. *Urban Studies* 32: 313-327.
- Batty, M. 2001. Polynucleated urban landscapes. *Urban Studies* 38: 635-655.
- Butler, J. C., Shachar, A. and Weese, J. V. 1996. *European cities in competition*. Aldershot: Avebury.
- Capello, R. 2000. The city network paradigm: Measuring urban network externalities. *Urban Studies* 37: 1925-1945.
- Cervero, R. 1989. *America's suburban center: The land use transportation link*. Boston: Unwin.
- Champion, A. G. 1992. Urban and regional demographic trends in the developed world. *Urban Studies* 29: 461-482.
- Champion, A. G. 2001. A changing demographic regime and evolving polycentric urban regions: Consequences

- for the size, composition and distribution of city populations. *Urban Studies* 38: 657–677.
- Commission of the European communities 1990. *Green paper on the urban environment (Eur12902)*. Brussels: CEC.
- Daniels, P. W. 1969. Office decentralization from London: Policy and practice. *Regional Studies* 3: 171–178.
- Daniels, P. W. 1977. Office location in the British conurbations: Trends and strategies. *Urban Studies* 14: 261–274.
- Dear, M. and Flusty, S. 1998. Postmodern urbanism. *Annals of the Association of American Geographers* 88: 50–72.
- Desmet, K. and Fafchamps, M. 2005. Changes in the spatial concentration of employment across US counties: A sectoral analysis 1972–2000. *Journal of Economic Geography* 5: 261–284.
- Fishman, R. 1987. *Bourgeois utopias*. New York: Basic Books. フィッシュマン, R. 著, 小池和子訳 1990. 『ブルジョワユートピア——郊外住宅地の盛衰』勁草書房.
- Flüchter, W. 2008. *Shrinking cities in Japan: Between megalopolises and rural peripheries*. フィリップ・オスヴァルト編 2008. 『シュリンクング・シティ: コンプリートワークス 3: 日本』Berlin: Project Office Philipp Oswalt.
- Fothergill, S., Kitson, M. and Monk, S. 1983. The impact of the New and Expanded Town programmes on industrial location in Britain, 1960–78. *Regional Studies* 17: 251–260.
- Frey, W. H. 1993. The new urban revival in the United States. *Urban Studies* 30: 741–774.
- Garreau, J. 1991. *Edge city: Life on the new frontier*. New York: Doubleday.
- Gaschet, F. 2002. The new intra-urban dynamics: Suburbanisation and functional specialisation in French cities. *Papers in Regional Science* 81: 63–81.
- Geurs, K. T. and Wee, B. 2006. Ex-post evaluation of thirty years of compact urban development in the Netherlands. *Urban Studies* 43: 139–160.
- Goddard, J. B. and Pye, R. 1977. Telecommunications and office location. *Regional Studies* 11: 19–30.
- Gordon, P. 1979. Deconcentration without a ‘clean break’. *Environment and Planning A* 11: 281–290.
- Guillain, R., Gallo, J. L. and Orain, C. B. 2006. Changes in spatial and sectoral patterns of employment in Ile-de-France, 1978–97. *Urban Studies* 43: 2075–2098.
- Guldmann, J. M. and Wang, F. 1998. Population and employment density functions revisited: A spatial interaction approach. *Papers in Regional Science* 77: 189–211.
- Hall, P. 1993. Forces shaping urban Europe. *Urban Studies* 30: 883–898.
- Hall, P. 1997. The future of metropolis and its form. *Regional Studies* 31: 211–220.
- Hall, P. and Pain, K. 2006. *The polycentric metropolis: Learning from mega-city regions in Europe*. London: Earthscan.
- Hartshorn, T. A. 1973. Industrial/office park: A new look for the city. *Journal of Geography* 72: 33–45.
- Harrington, I. W. and Campbell, H. S. 1997. The suburbanization of producer service employment. *Growth and Change* 28: 335–359.
- Klaassen, L. H., Bourdrez, J. A. and Volmuller, J. 1981. *Transport and reurbanisation*. Aldershot: Gower.
- Kloosterman, R. C. and Lambregts, B. 2007. Between accumulation and concentration of capital: Toward a framework for comparing long term trajectories of urban systems. *Urban Geography* 28: 54–73.
- Kloosterman, R. C. and Musterd, S. 2001. The polycentric urban region: Towards a research agenda. *Urban Studies* 38: 623–633.
- Knox, P. L. 1997. Globalization and urban economic change. *ANNALS, AAPSS* 551: 17–27.
- Koga, S. 2006. Recent changes in office location in the Tokyo metropolitan area. *Journal of Cultural Sciences, Ritsumeikan Bungaku* 593: 741–753.
- Krugman, P. 1996. *The self-organizing economy*. Cambridge: Blackwell. クルーグマン, P. 著, 北村行伸・妹尾美起訳 1997. 『自己組織化の経済学——経済秩序はいかに創発するか』東洋経済新報社.
- Kutay, A. 1985. Optimum office location and the comparative statics of information economies. *Regional Studies* 20: 551–563.
- Lang, R. E. 2003. *Edgeless cities: Exploring the elusive metropolis*. Washington DC: Brookings Institution.
- Lever, W. F. 1993. Reurbanisation: The policy implications. *Urban Studies* 30: 267–284.
- Matsubara, H. 2007. Reorganization of Japanese urban systems and internal structures of urban areas in a globalized economy and a declining population society. *Annals of the Japan Association of Economic Geographers* 53: 443–460.
- Matthew, M. R. 1993. The suburbanization of Toronto offices. *Canadian Geography* 37: 293–306.
- McDonald, F. J. and Prather, J. P. 1994. Suburban employment centres: The case of Chicago. *Urban*

- Studies* 31: 201–218.
- Meijers, E. 2005. Polycentric urban regions and the quest for synergy: Is a network of cities more than the sum of the parts?. *Urban Studies* 42: 765–781.
- Meijers, E. 2007. Clones or complements? The division of labour between the main cities of the Randstad, the Flemish Diamond and the RheinRuhr area. *Regional Studies* 41: 889–900.
- Meyer, P. S. and Green, B. M. 2003. Headquarters in Canada, an analysis of spatial patterns. *Urban Geography* 24: 232–252.
- Michael, S. and Stefano, P. 2002. The urban–rural employment shift in Western Europe: An empirical analysis of the employment development in Britain, Germany and Italy. Congress of the European Regional Science Association. Dortmund: Congress CD-Rom ERSA 2002.
- Muller, P. O. 1997. The suburban transformation of the globalizing American city. *Annals, AAPSS* 551: 44–58.
- Muller, P. O. 1981. *Contemporary suburban America*. Englewood Cliffs: Prentice Hall.
- Musterd, S., Bontje, M. and Ostendorf, W. 2006. The changing role of old and new urban centers: The case of the Amsterdam region. *Urban Geography* 27: 360–387.
- Nelson, M. K. 2006. Interpreting producer service suburbanization: The public accounting industry in Chicago and Minneapolis-St. Paul. *Urban Geography* 27: 45–71.
- Orain, C. B. and Guillain, R. 2004. Changes in the intrametropolitan location of producer services in Ile-de-France (1978–1997): Do information technologies promote a more dispersed spatial pattern?. *Urban Geography* 25: 550–578.
- Pacione, M. 2005. *Urban geography: A global perspective*, 2nd ed. London: Routledge.
- Paul, C. 1995. A new phase of urban development in Western Europe? The evidence for the 1980s. *Urban Studies* 32: 1045–1063.
- Phelps, N. A. and Parsons, N. 2003. Edge urban geographies: Notes from the margins of Europe's capital cities. *Urban Studies* 40: 1725–1749.
- Pivo, G. 1993. Taxonomy of suburban office clusters: The case of Toronto. *Urban Studies* 30: 31–49.
- Riguelle, F., Thomas, I. and Verhetsel, A. 2007. Measuring urban polycentrism: A European case study and its implications. *Journal of Economic Geography* 7: 193–215.
- Sassen, S. 1991. *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press.
- Sassen, S. 2007. *A sociology of globalization*. New York: W W Norton.
- Savitch, H. V. and Kantor, P. 2002. *Cities in the International marketplace: The political economy of urban development in North America and West Europe*. Princeton: Princeton University Press.
- Schwartz, A. 1992. The geography of corporate services: A case study of the New York urban region. *Urban Geography* 13: 1–24.
- Scot, A. J. 2001. *Global city-regions*. Cambridge: Oxford University Press. 坂本秀和訳 2004. 『グローバル・シティ・リージョンズ: グローバル都市地域への理論と政策』ダイヤモンド社.
- Shearmur, R. and Alvergne, C. 2003. Regional planning policy and the location of employment in the Ile-de-France does policy matter?. *Urban Affairs Review* 39: 3–31.
- Small, K. A. and Songs, S. 1994. Population and employment densities: Structure and change. *Urban Economics* 36: 292–313.
- Smith, W. R. and Selwood, D. 1983. Office location and the density distance relationship. *Urban Geography* 4: 302–316.
- Soja, E. 1989. *Postmodern geographies: The reassertion of space in critical social theory*. New York: Verso.
- Soja, E. 著, 加藤政洋・西部 均・水内俊夫・長尾謙吉・大城直樹訳 2003. 『ポストモダン地理学: 批判的社会理論における空間位相』青土社.
- Soja, E. 2000. *Postmetropolis: Critical studies of cities and regions*. Malden: Basil Blackwell.
- Stephens, J. D. and Holly, B. P. 1981. City system behavior and corporate influence: The headquarters location of US industrial firms 1955–75. *Urban Studies* 18: 285–300.
- Townsend, A. M. 2001. The Internet and the rise of the new network cities 1969–1999. *Environment and Planning B* 28: 39–58.
- Tsubomoto, H. 2007. Restructuring business spaces in Tokyo after the 1990s. *Annals of the Japan Association of Economic Geographers* 53: 461–477.
- Tsutsumi, J. 2007. Office location in Sapporo City, Japan: Centralization or decline?. *Annals of the Japan Association of Economic Geographers* 53: 478–489.
- Yeates, M. 1990. *The North American city*. New York: Longman.

**Trends and Issues in Studies on the Location of Office Function:
Decentralization to Recentralization**

KIKUCHI Yoshiyuki (Japan Real Estate Institute)

After the mid-1980s, against the background of the growing suburban centers and progress in information and communication technology, there was a drastic change in the location of office function. In particular, the concept of the “edge city,” proposed by Garreau (1991), strongly influenced studies on trends in the location of office function. This paper first surveys trends in studies on the location of office function in North America, Western Europe, and Japan after the 1990s, when edge cities emerged in these regions. Then, it investigates the local differences and factors contributing to the study trends. The survey results can be summarized as follows.

First, the decentralization process and the factors contributing to it in urban areas differed in each region. In North America, office decentralization was a result of the shift from mass transport to a private transport system. In Western Europe, urban policies and progress in information and communication technology contributed to office decentralization. On the other hand, the conditions in Japanese cities varied with size. Office decentralization in large cities was a result of progress in information technology, but in most local cities, it can be ascribed to the changing preferences for traffic mode.

Second, a city-to-city comparison revealed another difference between North America and Western Europe. In North America, where the hierarchy between cities is clear, it is assumed that a difference in the accumulation of urban infrastructure influences the location of office function. In Western Europe, it is assumed that the relocation process of the office function spread from the core regions to peripheral ones, because it is recognized that the stage of socio-economic development influences the location of office function. On the other hand, with regard to Japan, studies on the location of office function have concentrated on three major urban areas, and therefore, there is only limited scope for a city-to-city comparison. The differences among cities in Japan should be clarified by examining the office relocation process in small- and medium-sized cities.

Third, the changing direction in office relocation—from decentralization to recentralization—in both North America and Western Europe was identified. However, there are some differences in the two areas in this regard. In North America, intensifying globalization is resulting in the recentralization of office function in major metropolitan areas. Meanwhile, in Western Europe, office developments in the central areas in large cities are relatively limited. It is thus assumed that the tendency for recentralization is strengthened around a small city with a long history. In Japan, recentralization is observed in the major metropolitan areas. Therefore, we should clarify how the phenomenon of recentralization is affected by globalization and whether it is observed in medium- or small-sized cities.

The survey showed that, in North America, the decentralization and recentralization of office function were

the result of realignments of business organizations brought about by globalization. On the other hand, in Western Europe, the urban policy and stage of socio-economic development of each area were the major factors contributing to office relocation. In Japanese trends of studies on the location of office function, there are few references for a city-to-city comparison. Therefore, it is unclear whether the decentralization and recentralization of office function originated in cities owing to urban policy or a general reorganization process based on globalization. We need to accumulate empirical data from the viewpoint of comparing individual cities and regions.

Key words: office function, decentralization, recentralization, edge city, polycentric urban region