

〔審査付論文（研究論文）〕

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—

The Influence on the Urban Internal Structure by the Enlargement of Office Buildings
—A Case of ‘the Super Large-Sized Office Buildings’ in Core Five Wards of Tokyo

Yoshiyuki KIKUCHI : Japan Real Estate Institute

菊池 慶之*

The purpose of this paper is to clarify the influence of jumboization of the office buildings in an urban structure and the surrounding areas. In analysis, intended data is the super large-sized office buildings as more than 100,000 square meters floor space that increased rapidly after 1990's in core five wards of Tokyo. As a result of analysis, it became clear that jumboization of the office buildings have two influences on an urban internal structure. One is reconcentration effect of the office location in the metropolitan area. Another is polarization effect of office location in the downtown area. Therefore, it is concluded that some location policy about a super large-sized office building are necessary.

keywords : Office Building, Core Five Wards in Tokyo, Jumboization, Reconcentration, Polarization
オフィスビル, 東京都心5区, 大型化, 都心回帰, 二極化

1. はじめに

日本不動産研究所の公表する市街地価格指数（六大都市市街地価格指数・全用途平均、2000年3月末=100）によると、1990年の291.0のピークから14年に及んだ地価下落は2005年の68.6で底打ちし、不動産市況は回復局面に入った。この回復局面の特徴は、大都市の商業地地価が全体の上昇を先導してきた点であり、中でも都心部で活発化した大型のオフィスビル開発の増加と重なり合った。サブプライム問題に端を発する世界的な金融危機の影響は、こういった開発を停滞させる懸念があるものの、2009年以降も大型オフィスビルの竣工が相次ぐ予定となっている（森ビル2008）¹⁾。

大型のオフィスビル開発は、開発自体が当該地区のオフィス密度、従業者密度を飛躍的に高めることにより、ビジネスサービスや関連産業の立地、周辺の商業ポテンシャルの向上などが期待される。特に、超高層のオフィスビルや街区単位の大型開発は、地域イメージの向上やランドマークとしての役割も大きく、都市の構造に大きな影響を与える。例えば、前川（1998）²⁾は、大規模開発における将来収益の期待値の上昇が、周辺の地価にバブルを発生させると指摘している。これは、大規模開発による経済集積の拡大が周辺の土地収益性向上への期待という形で影響を及ぼす点に着目するものである。

一方、佐藤（2007）³⁾は、横浜みなとみらい21地

区を事例に、従来よりも質の高いオフィススペースの大量供給が、テナント争奪の激化や既存ビルからの優良テナントの流出を引き起こし、賃料の下落や他用途へのコンバージョンといったフィルタリング効果につながると指摘している。すなわち、オフィス床需要の停滞局面における開発は、オフィス床の過剰供給をもたらし、周辺に経済的にマイナスの影響を与えるとするものである。また、大型オフィスビルの開発が、交通インフラへ負荷を与えるとの指摘もある（古明地2003）⁴⁾。

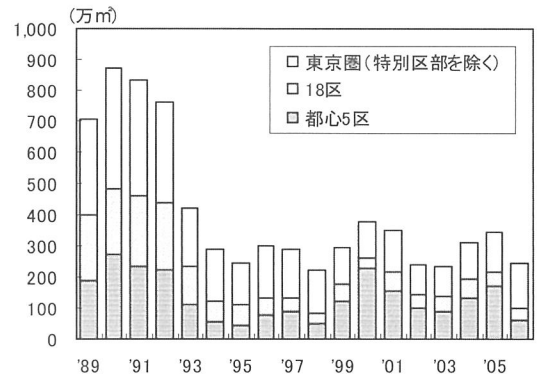
このように大型オフィスビルの開発は、立地や開発時期により、周辺に経済的なメリットとデメリットの相反する影響をもたらすことが指摘されている。しかし、従来のオフィスビル開発に関する研究では大型オフィスビル自体に焦点が置かれ、周辺に与える影響を実証的に示した研究は少ない。また、近年の大型オフィスビルは用途の複合化が著しく進んでおり、大型化だけでは説明できない影響も存在する。

そこで、本稿では2000年以降の景気回復局面における東京都心5区の超大型オフィスビル開発を取り上げ、オフィスビルの大型化が都市内部構造へ与えている影響を検討する。その上で、個別の超大型オフィスビル周辺エリアについてよりミクロな地域スケールから検討し、超大型オフィスビル開発の影響を実証的に明らかにすることを目的とする。

2. 2000年以降のオフィスビル開発の特徴

オフィスビルの着工床面積をみると（図1）、東京圏の事務所着工床面積は、バブル期の1990年に870万㎡を記録した後、1990年代を通して200～300万㎡程度で低迷を続けた。オフィス床の大量供給が話題となった2003年のオフィスビル着工時期にあたる2000年でも380万㎡と、バブル期の4割程度に過ぎない。ただし、地域別にみると、都心5区の着工床面積は、1990年の271万㎡に対して、

図1：事務所着工の推移

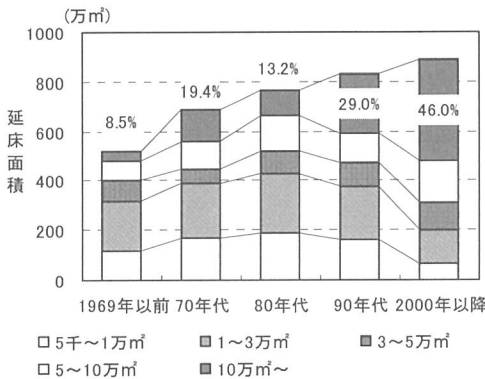


資料) 建設物価調査会『建築統計年報』各年版より作成

2000年には225万㎡と、バブル期の8割程度にまで達している。このため、都心5区の東京圏に占める割合は、1990年の31.1%から、2000年には59.3%にまで高まった。このように、東京圏全体のレベルでは、オフィスビル開発は相変わらず低迷しているものの、郊外から都心部に開発の重心が移動する、都心回帰傾向が顕在化していると言えよう。

次に、このようなオフィス開発を個別のオフィスビル単位で分析するため、「日本不動産研究所オフィスビル調査」(手島・菊池2008)⁵⁾の調査資料を使用し、主用途が事務所である5,000㎡以上のオフィスビルを把握した。最初に、オフィスビルを規模別にみると(図2)、1980年代までに竣工したオフィスビルのうち、10万㎡/棟以上のオフィスビルの割合は、床面積ベースで2割に満たない。しかしバブル経済期以降、大型のオフィスビルの割合が急上昇し、2000年以降では新規供給オフィススペースの46.0%を10万㎡/棟以上のオフィスビルが占める。逆に、延床面積が3万㎡/棟未満の中小規模オフィスビルの割合は、1969年以前では61.4%を占めていたが、2000年以降では22.3%にまで低下した。そこで本稿では、近年急増している1棟10万㎡以上のオフィスビルを超大型オフィ

図2：竣工年別規模別のオフィスビル延床面積（都心5区）



資料) 日本不動産研究所資料より作成

ビルと定義し分析対象として取り上げる。

民間のオフィス開発における超大型オフィスビルは、東京特別区部においては、1958年に竣工した千代田区大手町の大手町ビルディングを端緒とする。その後、1970~90年代始めまでは数年おきに1~2箇所の開発が見られる程度であったが、1990年代末から超大型オフィスビルの開発は急増し、2000年以降では27棟(476万㎡)が竣工している。特に、2003年の1年間では8棟(145万㎡)に

も達し、1年間で広島市のオフィスストック(163万㎡)ほどの超大型オフィスビルが竣工した計算になる。

以上の点から、近年の東京圏におけるオフィス開発は、都心回帰の傾向とともに個々の開発の大型化に特徴を見出せる。かかる特徴は1990年代末頃から現れ始め、2000年以降いっそう明確になったものである。

3. オフィスビルの大型化が都市構造に与える影響

それではこのようなオフィスビルの大型化は、都市構造にはどのような影響を与えているだろうか。この点を検討するために、まず東京都心5区において2002~05年の間に竣工した延床面積10万㎡以上の超大型オフィスビル15棟を分析対象とする(表1)。次に、超大型オフィスビルの立地する町丁を「超大型オフィスビル所在町丁」、それに隣接する町丁を「隣接町丁」とし、それ以外の地区との比較を通して検討を行った⁽¹⁾。

最初に東京圏全体におけるオフィス立地の傾向を、事業所・企業統計調査(2001-06年)からみると、オフィス立地の都心回帰傾向が明瞭になって

表1：2002~05年に竣工した都心5区の超大型オフィスビル

名称	超大型オフィスビル所在町丁	延床面積(万㎡)	地上階数	竣工年
1 丸の内ビルディング	千代田区丸の内2丁目	15.8	38	2002
2 泉ガーデンタワー	港区六本木1丁目	15.0	42	2002
3 カレッタ汐留	港区東新橋1丁目	19.2	48	2002
4 日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル	千代田区丸の内1丁目	10.8	29	2003
5 汐留シティセンター	港区東新橋1丁目	26.1	43	2003
6 ロイヤルパーク汐留タワー	港区東新橋1丁目	17.4	38	2003
7 六本木ヒルズ森タワー	港区六本木6丁目	44.2	54	2003
8 品川イーストワンタワー	港区港南2丁目	10.2	32	2003
9 品川三菱ビル	港区港南2丁目	22.2	33	2003
10 新宿オークシティ	新宿区西新宿6丁目	14.4	38	2003
11 丸の内オアゾ	千代田区丸の内1丁目	17.9	29	2004
12 明治安田生命ビル	千代田区丸の内2丁目	14.2	30	2004
13 東京ビル	千代田区丸の内2丁目	14.7	33	2005
14 日本橋三井タワー	中央区日本橋室町2丁目	11.0	38	2005
15 東京汐留ビルディング	港区東新橋1丁目	15.4	37	2005

資料) 日本不動産研究所資料より作成

表2：東京圏の事業所の形態別の従業者数の変動（民営事業所：H13～H18年）

	店舗・飲食店		事務所・営業所		工場・作業所・鉱業所		その他		従業者数の合計	
	増加数(人)	増加率	増加数(人)	増加率	増加数(人)	増加率	増加数(人)	増加率	増加数(人)	増加率
東京圏										
都心5区	-534	-0.10%	135,384	5.31%	-10,249	-24.75%	10,112	5.20%	134,713	4.06%
周辺18区	410	0.05%	61,186	3.76%	-68,441	-17.07%	20,422	4.04%	13,577	0.40%
特別区部以外	16,144	0.64%	35,122	1.24%	-183,210	-10.03%	132,619	8.34%	675	0.01%
計	16,020	0.41%	231,692	3.30%	-261,900	-11.54%	163,153	7.12%	148,965	0.96%

注) 東京圏：埼玉県，千葉県，東京都，神奈川県
 都心5区：千代田区，中央区，港区，新宿区，渋谷区
 資料) 総務省『事業所・企業統計調査』より作成

いる(表2)。すなわち，東京圏の従業者の増加は0.96% (14.9万人)にとどまるが，都心5区では4.06% (13.5万人)と高い増加率を示している。さらに，事業所の形態別にみると，店舗・飲食店，その他の形態の事業所では特別区部以外で増加率が高く郊外化の傾向を示すのに対して，事務所・営業所形態の事業所では都心部ほど増加率が高い。このことから，オフィス立地の都心回帰が，都心における従業者の増加を牽引しているものと考えられる。

ただし，オフィス立地は都心内部においてもエリアによって異なる。都心5区の町丁目別に見ると，従業者数が増加している町丁は239町丁に対して，減少した町丁は321町丁と，増加した町丁よりも減少した町丁のほうが多くなっている。これは，都心内でも従業者が一部の地区に集中する傾向にあることを示すものである。

次に，都心5区を超大型オフィスビル所在町丁，隣接町丁，その他の町丁に分けてみると，超大型オフィスビルの立地する8町丁は，2006年時点で従業者数24.1万人と都心5区全体の7.0%，これに隣接する49町丁は61.7万人と同17.9%を占めるに過ぎない(表3)。しかし，近年の増加数からみると，超大型オフィスビル所在町丁では従業者数の合計が10.9万人増，隣接町丁では4.2万人増と従業者数が大きく増加している。これに対して，その他の地区では3.4万人減となっており，従業者の都心回帰が，もっぱら超大型オフィスビルによって

表3：東京都心5区の従業者数の変動（全産業）

	従業者数の増加数(人)				都心5区 の 合計
	超大型 オフィスビル 所在町丁	隣接 町丁	その他 の地区		
H18年	従業者数	240,845	616,956	2,593,475	3,451,276
	面積(ha)	205	837	6,509	7,550
	従業者数(人)/面積(ha)	1,177.3	737.3	407.2	2,321.8
H13年	情報通信業	34,111	16,166	54,570	104,847
	サービス業	21,095	33,119	16,724	70,938
	金融・保険業	17,542	-13,395	-20,453	-16,306
	卸売・小売業	16,336	-5,678	-49,554	-38,896
	飲食店・宿泊業	8,530	379	-5,590	3,319
	製造業	5,355	11,231	-27,306	-10,720
	運輸業	3,063	1,908	-3,737	1,234
	公務	2,617	-272	1,156	3,501
	医療・福祉	480	614	10,573	11,667
	教育・学習支援業	409	2,317	9,452	12,178
	電気ガス熱供給水道業	124	315	-3,796	-3,357
	鉱業	5	31	-307	-271
	建設業	-14	-6,613	-17,698	-24,325
	不動産業	-72	2,273	673	2,874
	複合サービス事業	-301	-63	1,523	1,159
	従業者数の増減	109,283	42,314	-33,725	117,872

資料) 総務省『事業所・企業統計調査』より作成

いることが読み取れる。

業種別にみると，超大型オフィスビル所在町丁では，情報通信業や金融・保険業といった典型的なオフィス系の業種のほかに，サービス業，卸売・小売業，飲食店・宿泊業といった集客産業でも，大幅な従業者数の増加がみられる。中でも，金融・保険業，卸売・小売業は，都心5区全体では大幅に減少した業種であり，超大型オフィスビル所在町丁の大きな特徴となっている。このことは，集客産業のオフィス床需要が，オフィス床の大量供給を消化してきたとする従来からの指摘(松村ほか2007)⁶⁾を裏付けるものといえよう。また隣接町

表4：超大型オフィスビル周辺エリアの概況

	汐留 エリア	丸の内 エリア	六本木 南エリア	品川 エリア	六本木 北エリア	西新宿 エリア	日本橋 エリア	その他 の地区
エリア面積 (ha)	23.7	51.7	20.9	67.4	15.1	22.1	3.6	6,509.0
隣接町丁	97.2	122.3	105.9	230.3	103.4	149.4	28.3	
従業者数 H18(人)	51,890	76,021	20,710	48,218	6,962	35,028	2,016	2,593,475
隣接町丁	90,905	142,621	28,180	56,947	105,399	155,162	37,742	
オフィスビル延床面積(万㎡)(a)	198.4	548.9	69.4	230.7	192.6	250.7	82.6	2,478.3
新規竣工オフィスビル延床面積	116.8	100.6	55.0	95.1	40.4	20.3	15.3	268.0
うち超大型オフィスビル延床面積(b)	78.1	73.4	44.2	32.4	15.0	14.4	11.0	0.0
超大型オフィスビル構成比(b)/(a)	39.3%	13.4%	63.7%	14.1%	7.8%	5.8%	13.3%	0.0%

注) 各エリアのオフィスビル延床面積は2006年末時点

資料) 総務省『事業所・企業統計調査』, 日本不動産研究所資料より作成

丁では、超大型オフィスビル所在町丁と同様に情報通信業、サービス業の増加が大きいほか、製造業、教育・学習支援業、不動産業で超大型オフィスビル所在町丁を上回る増加を示す。これは、超大型オフィスビルと既存のオフィスビルとで、入居テナントの分担が進んでいることを示唆するものといえよう。

4. 超大型オフィスビルの周辺エリアへの影響

(1) 超大型オフィスビル周辺エリアの比較

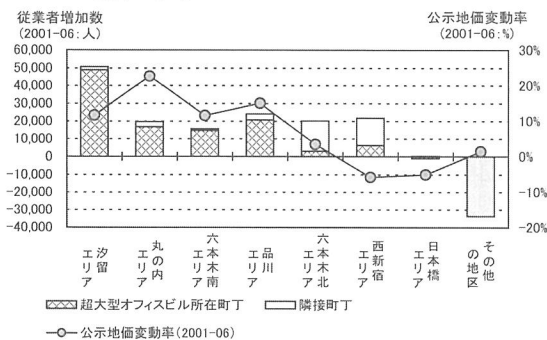
次に、超大型オフィスビル開発が周辺エリアに及ぼす影響を、個々の開発事例から検討してみる。なお、ここでは、超大型オフィスビル所在町丁と隣接町丁を合わせた範囲を周辺エリアと定義し、7エリアを分析対象とした。超大型オフィスビル供給のインパクトは、それぞれのエリアの既存のオフィス集積量によって異なる(表4)。

都心5区における2002～05年の超大型オフィスビル供給量では、汐留エリアが最も多く4棟78.1万㎡が竣工しており、汐留エリアのオフィスビル延床面積の4割弱に達する。汐留エリアは操車場跡地の再開発であり、新しく大量のオフィスビルが供給された点で周辺エリアに与える影響も大きいものと言える。汐留エリアに次いで超大型オフィスビル供給量が多かったのは丸の内エリアであり、同期間に5棟73.4万㎡が供給されているが、丸の内エリアの超大型オフィスビルはいずれも従

前のオフィスビルの建替えであり延床面積の純増分は少ない。また、丸の内エリアのオフィスビルの多くは今後建替えが検討されており、全体では都心5区で最も超大型オフィスビルの供給が多いエリアになるものと予想される。次に六本木南・北エリアは、いずれも中低層住宅地の再開発による新しいオフィスエリアであり、とりわけ六本木南エリアは全エリアの中で超大型オフィスビル構成比が最も大きくなっている。品川エリア、西新宿エリアは都心5区の中でも外縁部に位置するオフィスエリアであり、副都心として既存の超大型オフィスビルも多く立地している。このため、当該期間における超大型オフィスビル構成比は相対的に低めである。最後に、日本橋エリアは都心5区でも最も古いオフィスエリアの一つであり、当該期間に1棟11.0万㎡の超大型オフィスビルが竣工している。日本橋エリアは丸の内エリアと同様に、オフィスビルの建替が活発化しており、今後超大型オフィスビルが増加するエリアと言えよう。

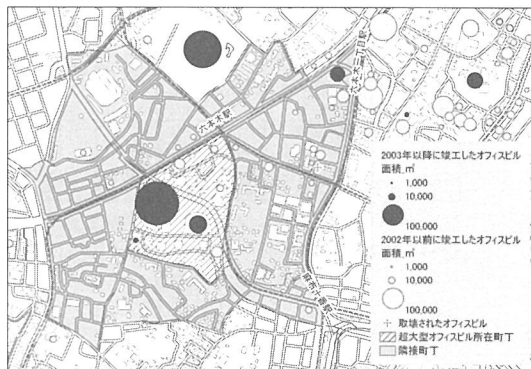
これらの7地区における従業者数および地価の推移をみると(図3)、超大型オフィスビルの供給量が大きかった地区ほど従業者数増加率、地価上昇率が高くなっていることが分かる。2001-06年にかけての従業者数は、7エリアのうち6エリアで増加しており、減少しているのは、エリア面積が狭く、建替えに伴うオフィスビルの取り壊しが多かった日本橋エリアのみである。これらの6エリアでは超大型オフィスビル所在町丁、隣接町丁の

図3：超大型オフィスビル周辺エリアの従業者数と地価の推移



注) 公示地価変動率は、各エリア内の地価公示点(商業地)の対前年変動率の平均を累計
資料) 総務省『事業所・企業統計調査』, 国土交通省『国土数値情報・地価公示』より作成

図4：六本木南エリアのオフィスビルの分布



資料) 日本不動産研究所資料より作成

いずれにおいても従業者数が増加していることから、超大型オフィスビルの開発が周辺エリアの従業者数の集積に寄与しているものと考えられる。一方、2001-06年にかけての地価の推移では、従業者数と同様に大型オフィスビル供給量の多かった地域で上昇する傾向にあるものの、7エリアのうち西新宿エリア、日本橋エリアで下落しており、超大型オフィスビル開発が地価の上昇に直接寄与しているとは言いがたい。これは地価の変動が、新駅の開業や交通導線といった様々な要因に影響されることに加えて、オフィスビル開発自体も高い収益率が見込めるエリアを志向する傾向にあることによるものといえよう。

このように、超大型オフィスビルの開発が周辺に与えている影響は、周辺エリアの地域特性のほか開発の規模や形式によっても異なる。そこで、以下では個々の超大型オフィスビル開発を取り上げ、周辺に与えている影響を検討する。なおここでは、超大型オフィスビル開発以外の影響を出来る限り排除するため、2006年までに周辺エリアにおける開発が完了しており、その後の地域特性の変動が比較的少ないエリアを事例対象として選定

した²⁾。

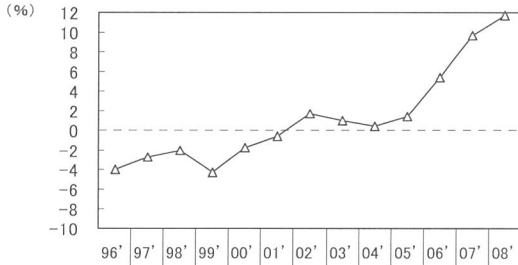
(2) 六本木南エリア

六本木南エリアは、従来ほとんどオフィス集積が見られなかった地区であり、小売・飲食店を中心とした繁華街のイメージの強いエリアといえよう(図4)。ここに、1986年から森ビルによる再開発計画がスタートし、17年の歳月をかけ2003年に六本木ヒルズ森タワーが竣工した。六本木ヒルズ森タワーは、地上54階地下6階、延床面積が44.2万㎡のオフィスビルであり、単独のビルのオフィス床面積としては日本最大の規模を持つ³⁾。また、周囲の開発エリアには、オフィスビルが3棟、商業ビルが4棟、住宅が4棟存在する。このため、六本木南エリアのオフィス床面積は、2001年の17万㎡から2007年には69万㎡へと約4倍に急増するとともに、約840戸の住宅が供給されている。また、再開発と前後して、2000年に営団地下鉄南北線、都営地下鉄大江戸線が開業している。

まず、六本木南エリアの公示地価の変動率を都心5区平均との比較からみると(図5)、1990年代までは、都心5区平均並みか若干下回る程度の変動率を示しており、六本木ヒルズを期待した地価上昇はみられなかった。しかし、六本木ヒルズが着工された2000年頃から、都心5区平均上昇

図5：六本木南エリアの地価の変動（公示地価対前年変動率、商業地）

スプレッド(都心5区平均-六本木)



六本木南エリア	-26	-16	-6	-11	-7	-4	-2	-1	-1	2	13	29	30
都心5区平均	-23	-14	-4	-6	-5	-3	-3	-2	-1	1	8	20	19
スプレッド	-4.0	-2.7	-2.0	-4.2	-1.8	-0.5	1.7	1.0	0.4	1.4	5.5	9.7	11.7

資料) 国土交通省『国土数値情報・地価公示』より作成

率を上回るようになり、その後は一貫して、高い地価上昇率を示している。

一方、従業者数の変動をみると(表5)、六本木南エリアでは2001-06年にかけて、従業者数が約3.4万人から約5.0万人へ1.6万人あまり増加している。業種別では、情報通信業、金融・保険業、飲食店・宿泊業の順で多く、オフィスばかりでなく、集客産業の従業者数も増加したことが読み取れる。

周辺エリアへの影響の点からみると、超大型オフィスビル所在町丁である、六本木六丁目でも増加している情報通信業が、隣接町丁でも大きく増加しており、情報通信関連企業の集積が形成されている。また、飲食店・宿泊業においても、従業者数が若干増加している上に、事業所ベースでは864所から1110所へと大きく増加しており、小規模店の出店が相次いでいた。

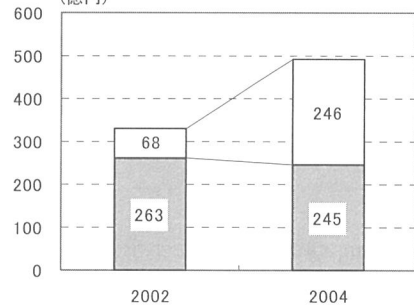
一方で、隣接町丁ではサービス業、卸売・小売業の従業者数は減少し、特に卸売・小売業では事業所数も、480所から446所へと減少している。より詳細に、商業統計による年間商品販売額でみると(図6)、六本木南エリア全体では、六本木ヒルズ開業の前後で年間商品販売額が331億円から491億円へと48.3%も増加している。しかし、隣接町丁

表5：六本木南エリアの従業者数の変動（全産業：2001-2006）

	超大型オフィスビル所在町丁	隣接町丁	六本木南エリア合計
情報通信業	7445	1168	8613
金融・保険業	2458	74	2532
飲食店、宿泊業	2029	52	2081
不動産業	759	256	1015
サービス業	1531	▲ 834	697
卸売・小売業	1018	▲ 369	649
医療、福祉	184	80	264
教育、学習支援業	▲ 9	195	186
公務	71	8	79
運輸業	18	21	39
電気ガス熱供給水道業	22	0	22
農林水産漁業	0	▲ 13	▲ 13
製造業	▲ 180	148	▲ 32
複合サービス事業	▲ 4	▲ 46	▲ 50
鉱業	0	▲ 109	▲ 109
建設業	▲ 612	334	▲ 278
全産業	14730	965	15695

資料) 総務省『事業所・企業統計調査』より作成

図6：六本木南エリアにおける年間商品販売額(億円)



■ 隣接町丁* □ 超大型オフィスビル所在町丁

資料) 東京都『東京の小売業』より作成

注) 秘匿値の町丁を除く

に限ると、商品販売額は-6.6%(-17億円)の減少となっている。これらの点から、六本木南エリアにおいては、超大型オフィスビルの開発が周辺エリアの卸売・小売やサービス需要を取り込む傾向にあるものと考えられる。

(3) 汐留エリア

汐留エリアは、旧国鉄の貨物駅及び操車場の跡地として都心に残された大規模な開発用地であり、

図7：汐留エリアのオフィスビルの分布



資料) 日本不動産研究所資料より作成

面積は30.7ha、就業人口6万1千人、居住人口6千人に及ぶ開発エリアである。主なオフィスビルだけでも16棟(約200万㎡)と、仙台・千葉クラスの都市に匹敵するオフィス床が短期間に供給されている。周囲には銀座・新橋・浜松町といった古くからの商業・業務地域が集まり、既存のオフィスエリアに隣接した大規模開発としての特徴をもつ(図7)。

この汐留エリアは、六本木南エリアと同様に、1990年中頃まで地価の変動率は都心5区の平均並みであったが、1997年頃から急激に地価が上昇し、その後一貫して都心5区の平均変動率を上回る上昇を示してきた。

従業者数の変動をみると(表6)、2001-06年に

表6：汐留エリアにおける従業者数の変動(全産業：2001-2006)

	超大型オフィスビル所在町丁	隣接町丁	汐留エリア合計
情報通信業	19793	5577	25370
卸売・小売業	9924	▲ 2161	7763
サービス業	7508	▲ 1820	5688
製造業	4620	839	5459
運輸業	2683	186	2869
飲食店、宿泊業	2844	▲ 8	2836
金融・保険業	1059	55	1114
複合サービス事業	11	936	947
教育、学習支援業	81	808	889
電気ガス熱供給水道業	8	809	817
医療、福祉	137	237	374
農林水産漁業	0	0	0
鉱業	0	▲ 8	▲ 8
公務	0	▲ 36	▲ 36
不動産業	191	▲ 233	▲ 42
建設業	105	▲ 3415	▲ 3310
全産業	48964	1766	50730

資料) 総務省『事業所・企業統計調査』より作成

かけて、超大型オフィスビル所在町丁である東新橋1丁目では従業者数が4.9万人も増加しているが、隣接町丁では2千人弱の増加になっている。業種別にみると、超大型オフィスビル所在町丁・隣接町丁の両方で増加しているのは、情報通信業と製造業である。東新橋1丁目には、東証1部上場企業の本社だけでも11社が立地しており、このうち6社が製造業、2社が情報通信業である。超大型のオフィスビルには、大量の床需要を持つ大企業本社が多く立地するため、周辺エリアに関連企業や下請企業等の集積を形成するものといえよう。

一方、卸売・小売、サービス、飲食店・宿泊業は、超大型オフィスビル所在町丁で大幅に増加しているのに対して、隣接町丁においては減少している。小売業の年間商品販売額も、隣接町丁では826億円から713億円(2002~04年)へと1割以上の減少となっている(秘匿値の町丁を除く)(東京都『東京の小売業』各年版)。都心5区全体では5兆2,043億円から5兆3,778億円(同期間)へと3.2%増加しており、隣接町丁の販売額の減少幅が際立

つ。

これらの諸点をまとめると、六本木南エリア、汐留エリアにおいては、超大型オフィスビルの開発とともに、地下鉄の新駅開業や都市計画道路の整備等が進み、地価の大幅な上昇、従業者数の増加がみられた。これらの変化は、都市基盤整備や一般的な景気動向との複合的要因の結果であり、一概に超大型オフィスビル開発が周辺エリアに与えた影響とは言えないものの、超大型オフィスビルのランドマーク性や集客力の向上が、周辺エリアの土地収益性に影響を与えているものと考えられる。また、超大型オフィスビルに入居した大企業と関連する業種が隣接町丁で増加する傾向にある一方、卸売・小売業、飲食店・宿泊業、サービス業といった集客産業では、従業者数や商品販売額への直接的な波及効果は少なく、むしろ大規模再開発の内部へ集客が吸収される傾向を示していた。このことは、近年の超大型オフィスビル開発が、オフィスのみではなく、住宅や店舗を含む複合ビルであるため、ビル内部が街として完結されてしまうことを示している。したがってエリア全体としては、超大型オフィスビル開発が経済的機能の集積を拡大させ収益性を高める効果をもつものの、隣接町丁への集客や収益性への波及効果は限定される可能性があるといえよう。

5. まとめ

本稿では、1990年代以降急増した1棟10万㎡以上の超大型オフィスビル開発が、都市構造や周辺エリアに与える影響を明らかにすることを目的に、東京都心5区における2001～06年にかけての超大型オフィスビル開発を考察した。分析にあたっては、主に既存の統計資料を利用し、町丁目を単位としたより詳細な地域レベルでの影響の析出を試みた。

分析の結果、都心5区における超大型オフィスビルの増加は、都市圏スケールにおいてはオフィ

ス立地の都心への再集中を牽引する効果を持っていることが示唆された。また、超大型オフィスビル開発は、都心5区の内部においてもオフィス集積が高まる地区とそうでない地区とを二極化させる傾向にあることが明らかになった。特に、超大型オフィスビル所在町丁では、オフィス従業者ばかりでなく集客産業の従業者数も大きく増加しており、超大型オフィスビルを核とした都市内部構造の再編成が進んでいるものと考えられる。

一方、超大型オフィスビルの影響を、六本木南エリア、汐留エリアを事例に町丁目単位でみると、超大型オフィスビル所在町丁とそれに隣接する町丁で異なった影響がみられた。すなわち、超大型オフィスビル所在町丁では情報通信業をはじめとするオフィス従業者が大幅に増加していることに加えて、集客産業の従業者の増加も著しく、オフィスビル開発の複合化の影響が現れている。これに対して、隣接町丁では超大型オフィスビル所在町丁に立地する企業の関連産業の集積により従業者数は増加しているものの、集客産業の従業者数は減少傾向にある。このため、この2エリアでは超大型オフィスビルの集客力が、周辺の既存集客施設の売り上げには必ずしも結びついていないことが明らかになった。

以上の分析結果は、1棟10万㎡を超えるような超大型オフィスビル開発が、都市内部構造に大きなインパクトを与えることを示したものである。従来都心のオフィスビルは、建築規制と開発リスクによってその規模が規定されており、少なくとも1980年代まで、都心5区の超大型オフィスビル構成比は20%を超えるものではなかった。しかし、1990年代後半以降、開発規制や資金調達を取巻く環境は大きく変化し、超大型オフィスビル開発は急激な増加をみた。このような超大型オフィスビルの供給増は、オフィス立地の都心回帰や都心内での二極化といった動きを惹起しており、単なるオフィススペースの供給と言う意味を超えて、都

市内部構造を大きく変化させる可能性がある。

また、六本木南エリア、汐留エリアにおける分析から、超大型オフィスビル開発は周辺エリアの経済機能の集積を拡大させるものの、巨大な集客力によって既存の集客産業に打撃を与える可能性があることが示唆された。これは、オフィス開発の大規模化によって、オフィスビルの機能が複合化し、ビルが「街化」という指摘(戸所 1997)⁷⁾を裏付けるものである。このため超大型オフィスビルの周辺エリアに立地する既存の集客産業にとっては、超大型オフィスビル内の集客施設との棲み分けや、差別化が重要な戦略となるものといえよう。また、オフィスビルの立地については、店舗等の大規模集客施設に比して政策的なアプローチが弱く、明確な立地規制は存在してこなかったが、今後はオフィスビルに関しても規模や用途の複合度合いに応じた政策的なアプローチも必要である。

最後に、本稿では超大型オフィスビル開発が都市内部構造に与えた影響を竣工後の短期間でみてきたが、周辺エリアの街としての熟成を考慮するうえでは、より長期的な検討が必要である。また、個別の事例でも、既存オフィスビルの建替が中心の都心部と、都心に隣接する地区、都心5区以外の郊外では、その影響が異なる可能性がある。このため、地区ごとの属性の差異を考慮した、オフィスビル大規模化の影響についても検討の余地がある。

謝辞

本論文の骨子は日本地理学会2009年春季学術大会において発表させて頂き、フロアの方々から貴重なご意見を賜りました。また匿名の査読者からは有益なコメントを頂き、論文の質を大きく改善することが出来ました。ここに記して深く謝意を表します。

補・注

- (1)本稿では、2002年～05年に竣工した超大型オフィスビルの立地する8町丁を超大型オフィスビル所在町丁とし、これに境界を接する49町丁を隣接町丁とし分析対象にした。
- (2)丸の内、六本木北、西新宿、日本橋の周辺エリアでは、2001～06年前後に再開発事業やオフィスビルの建替等が行われている。また、品川エリアでは品川駅ビル等の開発が重なっているため、対象事例から除外した。
- (3)「2008年日本不動産研究所オフィスビル調査」に基づく値であり、2007年末時点の建物登記簿上の床面積。

参考・引用文献

1. 森ビル(2008),「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」, <http://www.mori.co.jp/pdf/2008051610025629364.pdf> (2009年1月閲覧)。
2. 前川俊一(1998),「大規模開発における土地取引規制の必要性和問題点に関する理論的検討」, 不動産研究40(3): pp19—30。
3. 佐藤英人(2007),「横浜みなとみらい21地区の開発とオフィス移転との関係—フィルタリングプロセスの検討を中心に」, 地理学評論80: pp907—925。
4. 古明地哲夫(2003),「交通インフラからみた大規模開発の影響とその対応」, 都市計画52-3: pp25—28。
5. 手島健治・菊池慶之(2008),「オフィスストックの東京一極集中と都心5区では二極化の動き—2008年日本不動産研究所オフィスビル調査結果をふまえて—」, 不動産研究51(1): pp99—107。
6. 松村 徹・竹内一雅(2007),「オフィス市場はいつまで好調を持続するか—景気後退と団塊退職で2009年には市況悪化も—」, 不動産投資レポート, <http://www.nli-research.co.jp/report/misc/> (2009年1月閲覧)。
7. 戸所 隆(1997),「新しい都市空間形成と商業の変化」, 経済地理学年報43: pp48—58。