

IV-452 東京とロンドン都市圏におけるオフィス立地の分散パターンに関する比較研究

東京急行電鉄 正会員 太田雅文

1. はじめに

1980年代後半経済のグローバル化の進展に伴い急成長したニューヨーク、ロンドン、東京等いわゆる「世界都市(World City)」経済の特色は、多国籍企業の本社、金融、サービス、政府等オフィススペースの経済活動が基幹的役割を果たしていることにある。また、その高次の業務機能は都心だけでなく郊外も含めた都市圏域に分散しているが、その分散の度合について比較研究された例は少ない。本研究は、ロンドンを類似比較対象事例とし、東京におけるオフィス活動の集中分散のパターンを明らかにすることを目的とする。

2. 業種別雇用に見るオフィス分散パターン

業種別雇用をデータソースとした場合の問題は、製造業、サービス業といった業種分類と、オフィス、店舗といった利用形態分類が必ずしも一致しないことにある。特に東京、ロンドンのような多様な業務機能集積のある都市では全ての業種がオフィス床の利用者となる。ここでは、オフィスの活動規模を推し量る指標として、英国SICコードの中の「FBS」を採用する。また、東京のデータについては、事業所統計調査結果を2桁コードまで遡り、「金融・保険業」、「不動産業」、「対事業所支援型サービス業」を合わせることで比較可能なデータを作り上げた(表1)。

比較は、元々の都市規模、国の経済構造の影響を排除するために、同心円状に設定されたゾーン別(表2)に以下のLQ(特化係数: Location Quotient)より行う。

$$LQ(特化係数) = (i地域でのj産業の雇用 / i地域の総雇用) / (全国でのj産業の雇用 / 全国の総雇用)$$

図1に示すように、FBSのLQ曲線は2都市とも似通った形状を示し、ともに都心部の極めて高いピークから郊外に向けて減少している。両者の違いは、ロンドン都心部におけるFBSへの特化度が東京と比較して相対的に高いこと、また東京においてはゾーン1のLQ値が高いことにある。

これは、東京都心(3区)では金融、サービス等第3次産業だけでなく、製造業の集積もあること、オフィス立地が都心だけでなく、副都心地域等の周縁部にもにじみ出しているという都市圏内における機能配置パターンの違いによるものと考えられる。

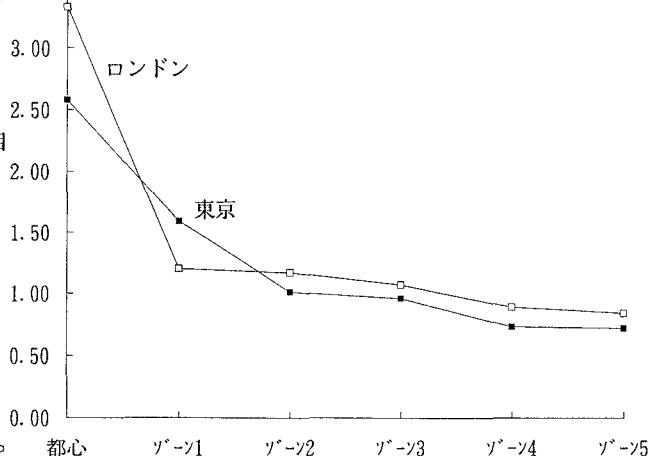
表1 SIC1桁コード業種

日本	英国
農林漁業	Agriculture, forestry and fishing
電気・ガス・熱供給・水道業	Energy/water supply
鉱業	Extraction/manufacture : minerals/metals
製造業	Metal goods/vehicle/engineering etc
	Other manufacturing
建設業	Construction
卸売・小売業、飲食店	Distribution
運輸・通信業	Transport/communication
金融・保険業	Banking, finance, insurance, business services, etc (FBS)
不動産業	
サービス業	Other services
公務	

表2 研究対象地域と面積(平方キロ)

	東京	ロンドン
都心	千代田区、中央区、港区	セントラルロンドン
ゾーン1	東西の6区を除く東京23区	インナーロンドン
ゾーン2	東西6区、および川崎、浦和、船橋等周辺市	アウターロンドン
ゾーン3	横浜、大宮、千葉等その他1都3県	アウターメトロポリタンエリア
ゾーン4	茨城県、栃木県、群馬県	アウターサウスイースト
ゾーン5	山梨県、静岡県	周辺5カウンティ
計	44,622	42,929

図2 FBSのLQ曲線



3. オフィス賃料データに見るオフィス分散パターン

オフィス賃料もオフィス活動の分散を比較する有効なデータである。図2に示す都心からの距離別オフィス賃料散布図(1992年)は両都市のオフィス分散パターンの違いをよく表している。すなわち、ロンドンのオフィス活動は広範囲にわたる圏域全般にわたり万偏なく分布しているのに対して、東京のそれは都心から半径8km程度の中に密度の高いコアが形成され、横浜、大宮、千葉等「業務核都市」といっても30km内に留まり、その外側にはほとんどオフィス賃料のデータがない（つまり賃貸オフィス床の立地と認識されていない）。東京はロンドンと比較して大きく密度の高いコアを中心とした単一核型の都市構造をしていることがわかる。

4. オフィス賃料減衰曲線に見る高次業務機能の分散パターン

1992年のオフィス賃料をゾーン別に集計し、当時の為替レート(1ポンド=約250円)により両都市の都心から郊外に至る減衰曲線を比較すると(図3)、ロンドンと比較して東京の都心-郊外間の格差が大きい。これは、多国籍企業の本社機能等の賃料負担力が高い経済活動が東京において都心集中の、ロンドンにおいて郊外分散の傾向が高いことを物語る。事実ロンドンにおいては外資系製造業企業の本社機能は郊外に多く立地しているのに対して、東京では都心3区に集中していることが日英両国の統計より明らかにされている(表3)。

5. おわりに

本研究では2つの「世界都心(World City)」に焦点を当て、その都市圏域内におけるオフィス分散のパターンを比較した。その結果、東京は都心およびその周縁部に多様な経済活動を包含した大きなコアを形成する単一核型の構造をしていること、一方でロンドンは都心部は金融サービス系に特化し、製造業系は多核型構造を形成する郊外への分散傾向が高いことが明らかになった。

図2 都心からの距離別オフィス賃料

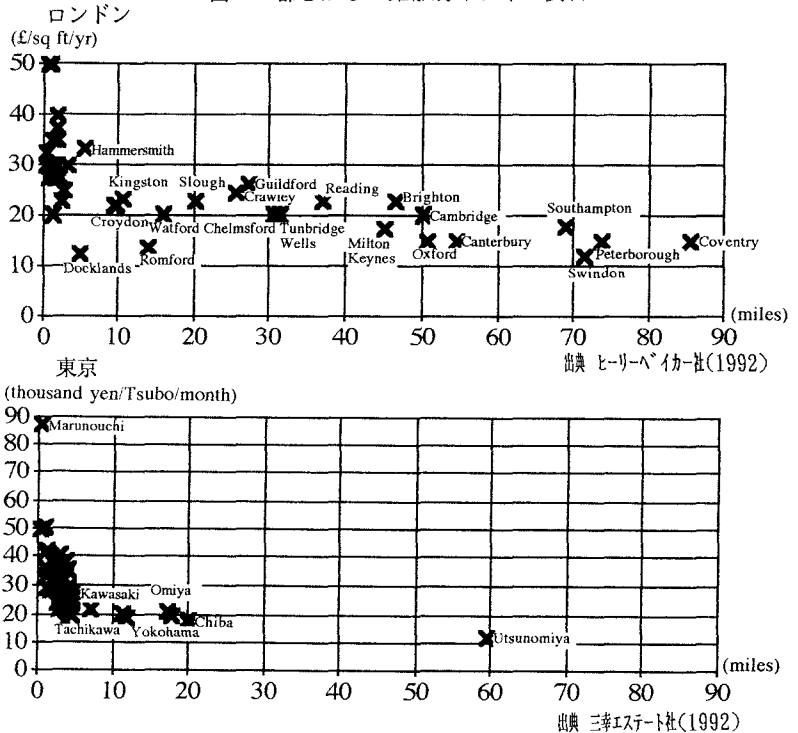


図3 オフィス賃料減衰曲線(1992年)

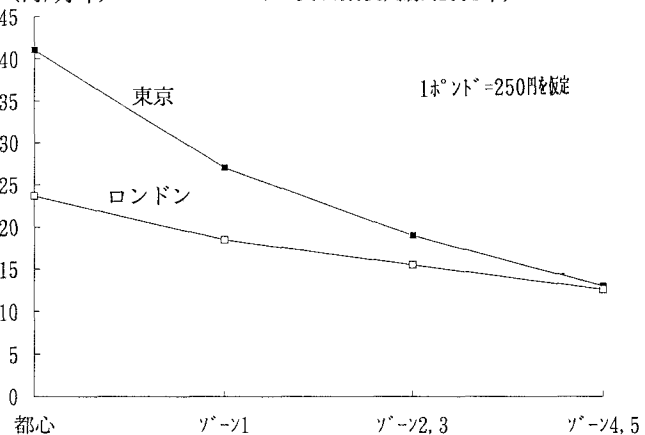


表3 外資系主要製造業本社の立地分布

	東京(1987年)		ロンドン(1988年)	
都心	119社	52%	44社	27%
ゾーン1,2,3	69社	30%	76社	47%
圏外	39社	17%	41社	25%
計	227社	100%	161社	100%

出典 東洋経済、フィナンシャルタイムズ