

岡山市における事業所立地の動態と移転要因の分析*

Trends in the Location of Establishments and their Determinant Factors in Okayama City *

芝大輔**・阿部宏史***・谷口守***

By Daisuke SHIBA**・Hirofumi ABE***・Mamuru TANIGUCHI***

1. はじめに

地方都市における中心市街地の衰退には、モータリゼーションの進展や市街地の郊外拡大に伴う住宅、商業施設、事業所などの郊外移転が大きく影響している。このうち、都市における事業所の移転行動に関しては、大都市を対象として事務所移転や業務交通からみた事業所活動の変化を分析した研究¹⁾²⁾はあるものの、地方都市における事業所移転の分析はこれまで十分に行われていない。

そこで本研究では、中心市街地問題が深刻化している岡山市を対象として、事業所立地と移転実態を既存の事業所統計と移転事業所に対するアンケート調査を用いて分析するとともに、今後の中心市街地再生に向けた課題を事業所立地の観点から考察する。

2. 分析対象地域

(1) 分析対象地域とゾーニング

本研究の分析対象地域とする岡山市は、2001年1月末で人口約63万人、市域面積約513km²であり、隣接する倉敷市と合わせて人口約130万人の都市圏を形成している。

分析に際しては、岡山市内を図1に示す18ゾーンに分割し、事業所立地と移転行動を分析することとした。このゾーニングは、岡山市における統計データの整備単位である小学校区(岡山市内83学区)、並びに岡山県南パーソントリップ調査の基本ゾーン(岡山市内41ゾーン)に基づいて、両者間でデータの共

*キーワード: 都市計画, 土地利用, 産業立地, 市街地整備

**学生員, 岡山大学環境理工学部環境デザイン工学科

***正員, 工博, 岡山大学環境理工学部環境デザイン工学科

(〒700-8530 岡山市津島中3-1-1, TEL.086-251-8849,

FAX.086-251-8866, E-mail:abe1@cc.okayama-u.ac.jp)

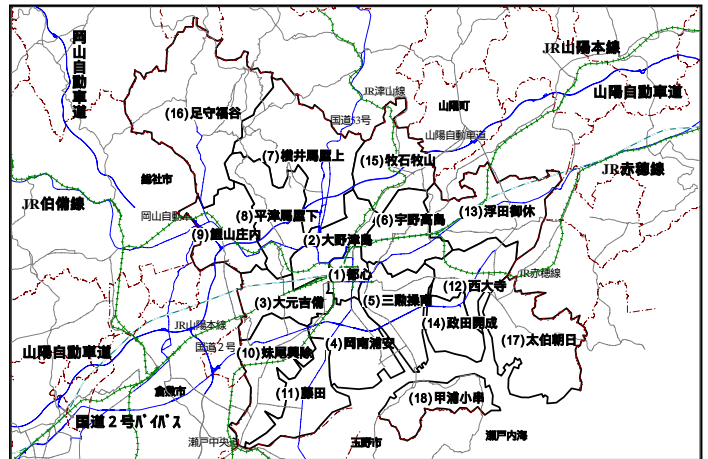


図1 岡山市と18ゾーン区分

有が可能なゾーン区分として設定した。なお、18ゾーンのうち、「(1)都心」以外のゾーン名称は、各ゾーンに含まれる小学校区の名称に基づくものである。

(2) 岡山市の市街地構造

まず、岡山市の市街地構造を把握するために、表1に示す指標に対して主成分分析を適用した。各指標は、都市活動の集積、量的、質的変化の観点に基づいて設定し、国勢調査等からデータを収集した。

表1には、主成分負荷量が特徴的な傾向を示した主成分と の結果を示す。主成分 は人口及び従業者数の増加率、密度の変動に対して正の負荷量を示しており、「都市活動集積の増加」を表す主成分と解釈できる。主成分 は、人口及び従業者数密度に対して正の負荷量を示していることから、「都市活動の集積度」を表す主成分と言える。

次に、主成分 及び に関する主成分得点を用いてクラスター分析を適用し、各ゾーンを類似した特性をもつグループに分類した。図2の各グループのうち、「都心」は岡山市都心部であり、人口、従業者数ともに減少し、高齢化が進んでいるゾーンである。「副都心」、「都心近隣」は、岡山市東部に位置する旧西大寺市の都心部と岡山市都心部に隣接する大野津

島ゾーンを含み、人口、従業者数の増加率が小さく、高齢化が進むなど、都心と類似した特徴を示しつつある。「近郊部」は人口、従業者数ともに大きな増加率を示すゾーンで構成され、都心部周辺で急成長している地域である。「周辺部」は、瀬戸内海沿岸や吉備高原に位置し、過疎地の特徴を示すゾーンである。

以下では、これらのゾーン区分に基づいてデータを集計し、事業所立地と移転行動を分析する。

3. 事業所立地動向の分析

(1) 事業所・企業統計調査による分析

図3～図4は、総務省が5年毎に実施している事業所・企業統計調査結果を用いて、図1の18ゾーンと図2の地域区別に、事業所総数の増減率と岡山市内におけるシェアの変動を示したものである。

増減率、シェアともに、都心部の減少と近郊部の急成長が顕著であり、特に、大元吉備の増加が目立っている。このゾーンは都心部に隣接しており、昭和40年代から実施された大規模な区画整理事業によって道路等の都市基盤施設が整っていることから、事業所立地が進んだものと思われる。

また、都心南部の岡南浦安や東部の宇野高島でも、増加率とシェア拡大が大きく、岡山市内では都心部に隣接するゾーンで事業所立地が進展している。

(2) 事業所移転実態の分析

次に、岡山市内での事業所移転数を調査するため、岡山商工会議所が毎月発行している会報に記載されている会員事業所の住所変更届を1980年～99年の20年間について収集した。岡山商工会議所の所轄地域は、図1のうち(1)都心、(2)大野津島、(3)大元吉備、(4)岡南浦安、(5)三勲操南、(6)宇野高島、(15)牧石牧山の7ゾーンに該当しており、先の分析で事業所立地に大きな変動が見られた地域を概ねカバーしている。

なお、事業所の商工会議所加入は任意であるため、ゾーン内の事業所数と商工会議所の事業所数には乖離がある。事業所・企業統計調査によれば、1996年10月1日時点の上記7ゾーン内事業所数は26,960事業所(公務を除く)であり、同時点の岡山商工会議所の会員事業所数は6,699事業所(上記

表1 主成分分析の結果

変数	データ年次	主成分負荷量	
		主成分1	主成分2
人口密度	1985年	-0.385	0.884
従業者数密度	1986年	-0.626	0.728
人口増加率	1985～90年	0.910	0.219
従業者数増加率	1986～91年	0.798	0.001
人口密度の変動	1985～90年	0.917	-0.189
従業者数密度の変動	1986～91年	0.892	0.043
高齢化率	1985年	-0.676	-0.546
高齢化率の変動	1985～90年	-0.777	-0.465
固有値		4.70	1.91
寄与率(%)		58.79	23.89
累積寄与率(%)		58.79	82.69

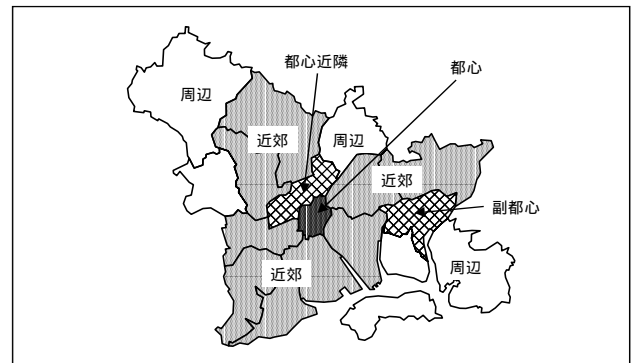


図2 18ゾーンの分類結果

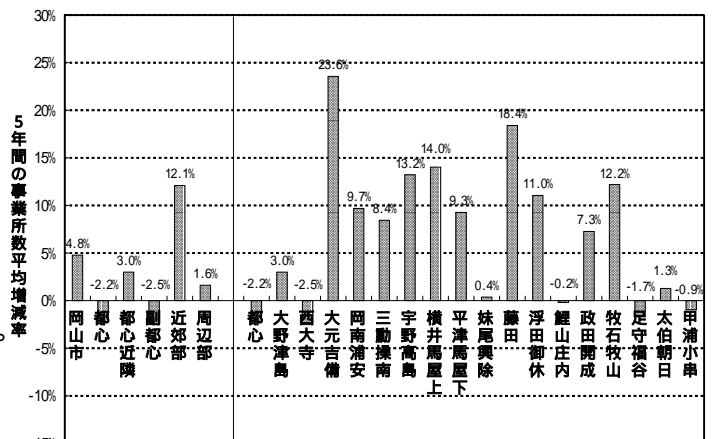


図3 ゾーン別の事業所増減率 (公務を除く、1981～96年の5年間幾何平均値)

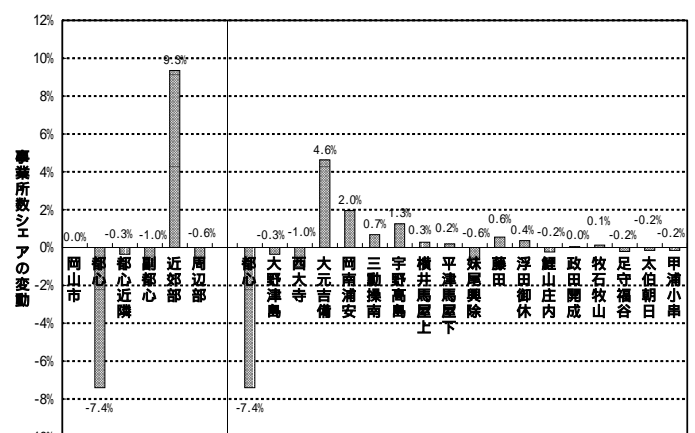


図4 事業所数の岡山市内シェア増減 (1981～96年の15年間)

のうち24.8%)となっている。

表2は、ゾーン間の事業所移転件数をOD表の形でまとめた結果である。20年間の住所変更件届け出

数は975件であり、岡山市では都心部を中心として事業所の移転が多い。都心内々の事業所移動は238件であり、都心からの転出事業所数495件の約半数を占めて

表2 岡山市都心部を中心とする事業所の移転状況

移転先 移転元	1 都心	2 大野津島	3 大元吉備	4 岡南浦安	5 三勲操南	6 宇野高島	その他 地域	合計
1 都心	238	27	87	71	26	19	27	495
2 大野津島	11	12	12	0	2	0	7	44
3 大元吉備	18	3	76	16	1	1	11	126
4 岡南浦安	18	2	28	97	16	5	18	184
5 三勲操南	4	3	9	5	20	4	8	53
6 宇野高島	6	0	5	3	8	23	10	55
その他地域	2	0	4	3	2	0	7	18
合計	297	47	221	195	75	52	88	975

(注)岡山商工会議所会報(1980年～99年)に記載された会員事業所住所変更届に基づいて作成した。

いる。都心部から都心以外への移動先としては、大元吉備が87件で最も多く、岡南浦安がこれに次ぐ。

図5は、表2に基づいて、各ゾーンにおける事業所の純移動数(流入数-流出数)を求めた結果であり、都心部は-198事業所の大幅な転出超過、大元吉備は+98事業所の転入超過になっている。

以上の傾向は図3及び図4の事業所集積の動向と概ね一致しており、都心から近郊への事業所流出が、都心部における事業所減少の原因となっている。

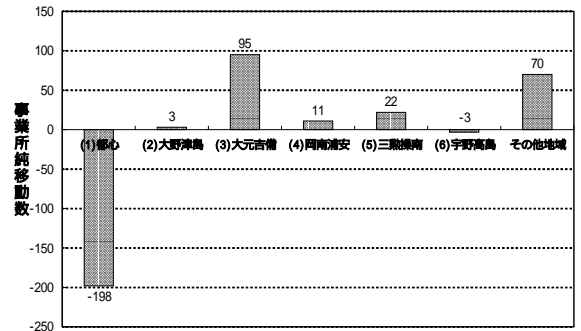


図5 都心部を中心とするゾーンの事業所純移動数(1980年～2000年)

表3 フェイスシート項目の集計結果(155事業所)

事業所組織	構成比	資本金	構成比	従業員数	構成比
本社・本庁	69.0%	1000万円未満	11.6%	10人未満	27.1%
出先機関	30.3%	1千万～5千万円未満	48.4%	10～50人未満	44.5%
無回答	0.6%	5千万円～1億円未満	9.0%	50人以上	17.4%
合計	100.0%	1億円以上	25.8%	無回答	11.0%
		無回答	5.2%	合計	100.0%
		合計	100.0%		

建物所有形態	構成比	現在の床面積	構成比
自社所有	51.0%	無回答	18.1%
賃貸	40.0%	100㎡未満	15.5%
その他	1.9%	100～500㎡未満	31.6%
無回答	7.1%	500㎡以上	34.8%
合計	100.0%	合計	100.0%

表4 アンケート調査対象事業所の移転状況

移転先 移転元	1 都心	2 大野津島	3 大元吉備	4 岡南浦安	5 三勲操南	6 宇野高島	その他 地域	合計
1 都心	35	1	17	10	1	1	3	68
2 大野津島	0	3	4	0	0	0	2	9
3 大元吉備	3	0	5	3	0	0	2	13
4 岡南浦安	0	1	8	3	0	1	2	15
5 三勲操南	0	0	2	0	3	1	2	8
6 宇野高島	0	0	2	0	1	1	1	5
その他地域	1	0	2	0	3	0	3	9
合計	39	5	40	16	8	4	15	127

(注)移転前住所を無回答の28サンプルを除外した。

4. 事業所移転に関するアンケート調査

(1) 調査概要

本研究では、岡山市内における事業所移転の実態や理由の詳細を把握するために、3で調査した移転事業所を対象として、2000年12月に郵送によるアンケート調査を実施した。調査票は、表2の975事業所のうち個人商店を除く600事業所に配布し、155票の有効回収数(回収率25.8%)を得た。

表3に、調査票のフェイスシート項目のうち、資本金、従業員数、床面積、建物所有形態の単純集計結果を示す。分析対象事業所は本社が69%を占め、規模等の分布には大きな偏りは見られない。また、建物の所有は、自社所有が賃貸をやや上回っている。

表4は、表2に対応して、回答事業所の移転ODを集計した結果である。表4の最下欄は、事業所の現在の所在地に該当する。また、表2と表4の移動数に関する相関係数値は0.914であり、表2の移動パターンに対して偏りの小さい、概ね妥当なサンプルが得られた。

(2) 移転理由の集計結果

アンケート調査では事業所を移転した理由として、

事業所の立地環境に関する12項目、建物に関する7項目を複数選択方式で質問した。図6は、都心 近郊及び「都心 都心」の移転事業所について、上記各理由の選択率を集計した結果である。

立地環境に関する移転理由を見ると、都心 近郊の移転事業所は、「(1)周辺道路事情」、「(2)駐車場利便性」等の自動車利用の利便性を移転理由とする傾向が強い。一方、都心 都心の移転事業所は、都心 近郊に比べて「(11)周辺イメージ」の選択割合が高くなっている。

建物に関する移転理由は、都心 都心、都心 近郊ともに、「(14)スペースの使い勝手」と「(13)建物グレード」の選択率が高い。また、都心 近郊の移転事業所は、「(18)実質賃料」の選択率も、17.9%とやや高くなっている。

(3) 現状の都心環境に対する評価意識

アンケート調査では、図6の立地環境項目と建物項目に対する現状の評価を「満足」、「ふつう」、「不満」の3段階、また各項目の重要度を「重要」、「ふつう」、「重要でない」の3段階で質問した。ここでは、事業所活動から見た都心部の現状と問題点を探るために、各項目に対する評価結果と重要度を用いた分析を行う。

図7～図8は、現在都心部に立地している54事業所の回答結果を用いて、各立地環境項目の不満足度（54事業所のうち「不満」と答えた割合）を横軸に、各項目の重要度（54事業所のうち「重要」と答えた割合）を縦軸にとり、各評価項目を散布図上にプロットした結果である。

図7の立地環境項目では、「(2)駐車利便性」に対する不満足度と重要度が最も大きい。この項目は、図6でも、都心から郊外への事業所移転の最も大きな理由となっていた項目であり、都心部における今後の事業所立地を考える上で最重要の課題と言える。また、「周辺環境」がこれに次ぐ項目となっている。

図8の建物評価では、「補償金・敷金」と「実質賃料」の賃貸に関する二つの項目が不満足度、重要度ともに大きい。これは、都心部におけるオフィスビル賃貸料の高さを反映したものと考えられる。

5. まとめ

本研究の分析結果より、岡山市都心部では、駐車場利便性の問題から、自動車利便性の高い近郊部への事業所移転が顕著であることが明らかになった。また、近郊部での土地区画整理事業が、都心部からの事業所流出の促進要因となっていることも示された。今後は、事業所の業種を加味した立地評価の分析を通じてより詳細な知見を得るとともに、政策評価に向けた事業所立地の定量的分析が必要である。

最後に、本研究の遂行に当たっては、岡山商工会議所、並びに花岡英之氏(元岡山大学大学院生)の協力を得た。記して謝意を表する次第である。

参考文献

1)高辻・深海・阪元：機能拡大に伴う事務所の移転行動のモデル化と実証分析，不動産学会誌，第8巻第2号，pp.51-61，1993年。

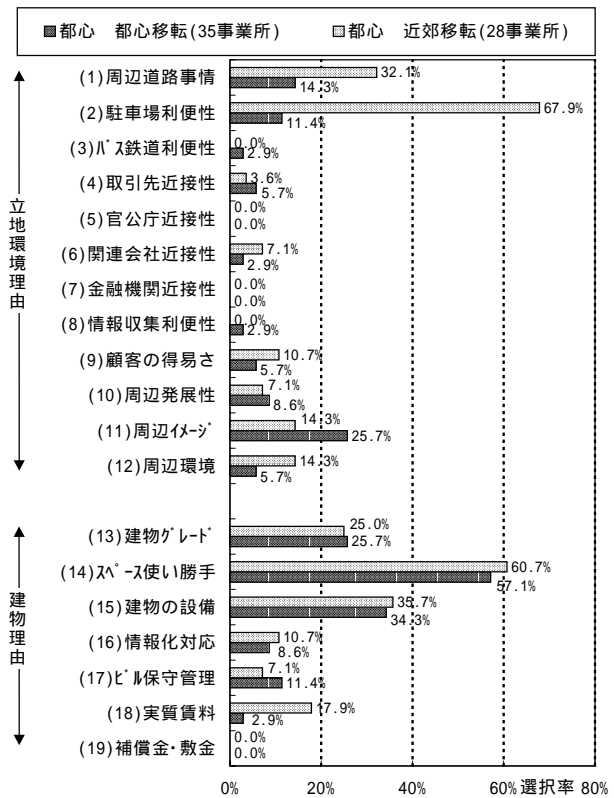


図6 事業所の移転理由の比較

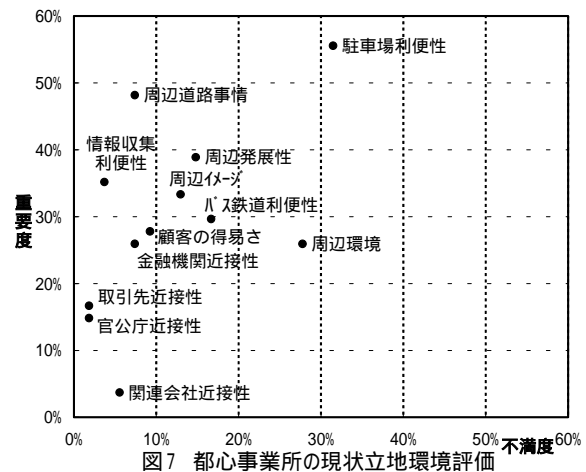


図7 都心事業所の現状立地環境評価

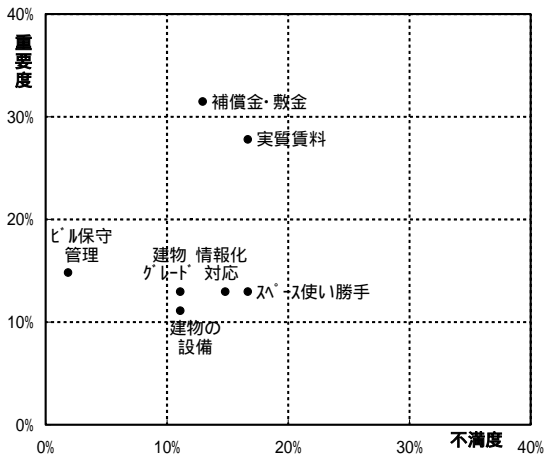


図8 都心事業所の現状建物評価

2)土井・宮津・原：業務トリップから見た東京圏の産業・地域構造の変容に関する研究，土木計画学研究・論文集，No.14，pp.243-251，1997年。