

都心部におけるオフィス立地の特性とその構造変化

— 岡山市を例として —

古賀 慎 二*

I. はじめに

戦後の日本経済の急速な発展は、産業構造の転換をとめないながら都市空間へ人口・機能を集中させた。かかる経済活動の地域的投影は、都市域の拡大や都市内部での平面的・立体的機能分化という形態で具現化した¹⁾。都市に集積する機能のなかでも求心的な移動と集積によって都市内部機能分化に大きな役割をもったものに、企業の本社や本店、支社や支店・営業所などの支所といった所謂経済の中枢管理機能がある。この機能の具体的な発現主体とされるオフィスは、現代都市成長の主要かつ本源的な機能として都心部に高密度集積する傾向をもち、地理学研究の中でも極めて重要視され、研究の蓄積も進んできている²⁾。

海外では、Goddard³⁾、Evans⁴⁾、Semple⁵⁾、Daniels⁶⁾らの研究が有名である。彼らは、大都市に立地するオフィスは国内有力企業の本社等であり、都心部で得られる専門的職業従事者や情報の存在により立地が規定され、都市自体の成長や変化をも左右する機能と位置づけている。

他方、日本でも服部⁷⁾や山鹿⁸⁾の先駆的な研究をはじめ、1960年代末以降企業の本・支

店の分布構造や管理領域などを扱った研究⁹⁾があらわれた。また、都心研究や CBD 研究の分野においても都市内部構造を把握する上で中枢管理機能（オフィス機能）が認知されてきた¹⁰⁾。こうした一連の研究と相前後して、CBD の成長や変容とオフィス立地とを関連させた研究¹¹⁾も報告されるようになった。

しかしながら、従来都市地理学が対象としてきた都心研究では、土地利用の集約化にともなう空間構造の変容を研究するものや、商業機能の立地変化から内部構造を解明しようとした事例が大半で、オフィスに代表される業務機能は都心部を構成している各都市機能の一部として取り扱われている場合が多かった。また、経済地理学における中枢管理機能研究では、企業の本・支所の全国的な配置構造や管理領域などの比較考察を通じて、都市の中心性や階層構造を把握することに研究主目的が置かれてきた。

他方、都市内部でのオフィス立地の詳細な研究は、巨大都市や広域中心都市が研究対象地域とされてきた。これは都市が大きくなるほど、この機能の立地が重要になると理解されているからである。そのため、準広域中心都市や県庁所在の地方中心都市（県域中心都市）では、当該機能が多数立地しているにもかかわらず、具体的な研究事例が極めて少な

* 久留米大学附設中学・高等学校

い。また、オフィスの事実上の立地形態であり、オフィスの集合体とも考えられるオフィスビルに関する実証研究も、これまで戸所¹²⁾、鈴木¹³⁾、桑島¹⁴⁾らが都心部立体化研究の一部としてとりあげてきた他は、必要とする資料の入手の困難さも手伝って、益森¹⁵⁾、松原¹⁶⁾、林¹⁷⁾らの研究を除いては依然少数である。

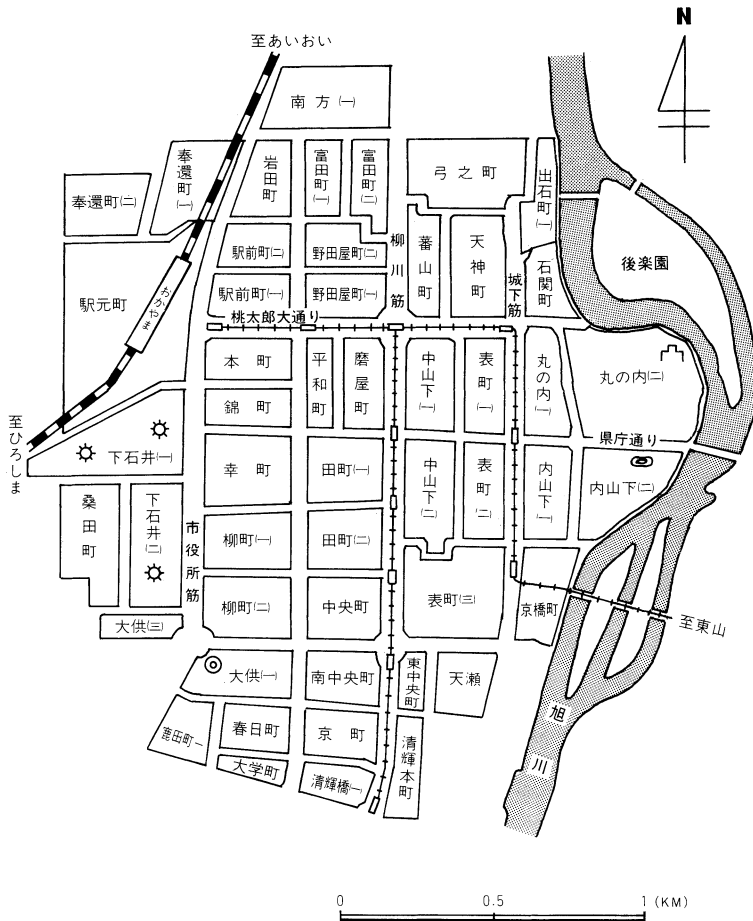
本研究では、オフィスが都心部のどのような空間を占有し、いかなる性格のオフィスが都心地域構造変容の過程でどのような役割を果たすかについて、地方中心都市・岡山市を

事例として、検討することにする。

II. 研究方法と対象地域の性格

(1) 研究方法

本稿では、都心部の詳細な分析を行うという観点から集計単位を町丁別ブロック¹⁸⁾としたのち、まず研究の対象となる岡山市都心部を設定した。設定にあたっては、高野・福島¹⁹⁾の方法を採用し、ここでは商業・業務床利用率、建築物平均階数、固定資産税平均課税評価額の3指標²⁰⁾を用いて、各指標の



第1図 調査対象地域図

総合値をもとに市街地中心部の連続した50ブロックを都心部とした（第1図）。

次に、都心部に立地するオフィスの諸属性を把握するため、対象オフィスを民間企業・各種団体の事務所・営業所等と定義した。具体的には、『昭和56年事業所統計調査（昭和59年修正）基本調査区内事業所名簿』を用いて、事業所の形態が「事務所・営業所」となっているものを基本²¹⁾とした2648オフィスを析出した。そしてオフィスの「開設時期」欄²²⁾を参考に本所・支所・単独オフィス別、従業者規模別、産業別に分類して立地数の変化を検討した。なお支所は、これを統括する本所所在地を東京・大阪・岡山・その他に分類して考察を進めた。

一方、都心部立体化の視点からオフィスビル402棟を社屋型・貸ビル型²³⁾に分類し、それをさらに中層・高層（超高層）²⁴⁾に区分して、その立地変化を考察した。最後に、課税対象全建築物の床面積や耐火構造床面積に占める業務用途構成比を算出し、都心部を占有する他の機能との対応関係や地域的差異を合わせて検討した。

なお、分析対象年次²⁵⁾は、1972（昭和47）年3月の山陽新幹線岡山開業後の、1973（昭和48）、79（昭和54）、84（昭和59）〔一部85（昭和60）〕年である。

(2) 対象地域の性格

岡山市は岡山県の中南部、吉井川・旭川・高梁川の三大河川により形成された岡山平野の中心都市として発達した。1871（明治4）年の廃藩置県により岡山市は県都となり、市制は1889（明治22）年に施行されている。都心部は、1891（明治24）年の山陽鉄道（現JR山陽本線）の開通以来、藩政期や明治初

期に比べ市街地西部へ拡大したが、1945（昭和20年）年の戦災によりその大部分が消失した。しかし、その後の復興土地区画整理事業により現在の都心が再構築された。

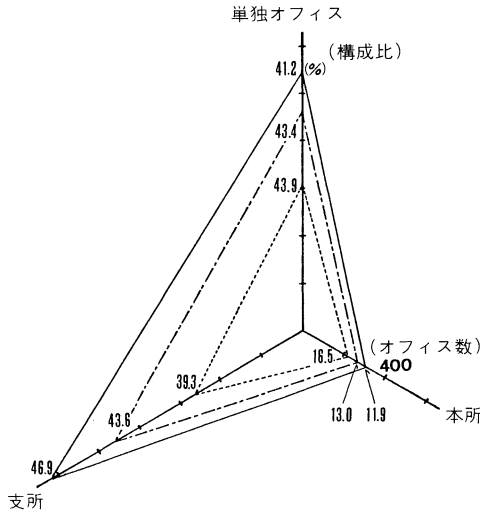
現在、都心部の表町や駅前には商業機能が、表町周辺部、桃太郎大通り、市役所筋沿いに業務機能が主に立地している。また都心西部には、岡山の地域経済に少なからぬ影響を与え続けてきた大手食品会社の工場やたばこ工場が依然立地しており、地帯構造上の漸移带的性格を持つ地区も一部認められる。なお、県庁は都心東端部、市役所は南西部に分散立地している。

他方、交通体系をみると、新幹線や山陽本線、赤穂・津山・吉備・宇野の各線、国道2・30・53・180号線などが集中し、都心内部でも岡山電気軌道（岡電）が縦横に走っており、交通の要衝として発展している。なお市全体の人口²⁶⁾は、1985年6月末現在564,207人、面積²⁷⁾は、1985年2月現在510.72 km²である。

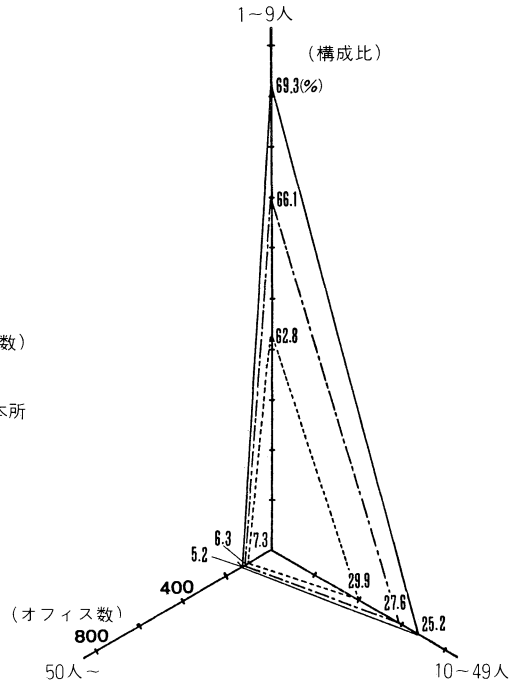
Ⅲ. オフィスの諸属性と立地変化

(1) 属性別立地変化

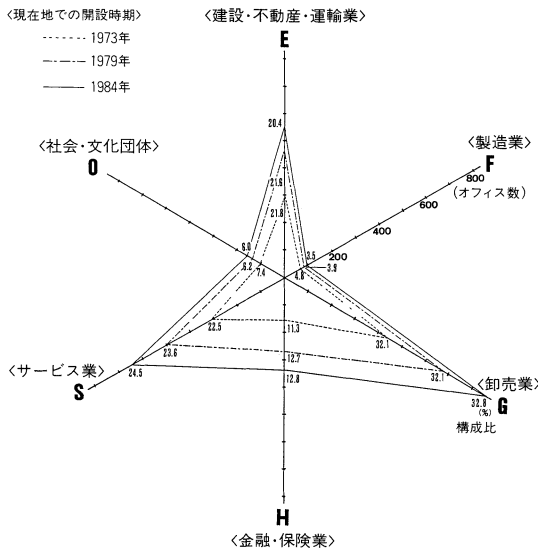
都心部における単独オフィスおよび本所の構成比は近年次第に低下してきているのに対し、支所は大幅に増加した。このため相対的に支所の構成比が上昇し、支所が最も多い。これは、主に東京や大阪に本所を置く支所の増加による。すなわち、1973年における東京・大阪資本支所の全オフィスに対する構成比は27.7%であるのに対し、1984年では34.2%に達する（第2図）。一方、本所構成比の低下については、本所の従業者規模が比較的大



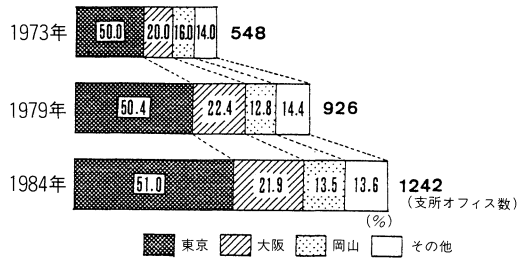
第2-1図 本所・支所・単独オフィス別オフィス数と構成比の関係



第2-2図 従業者規模別オフィス数と構成比の関係



第2-3図 産業別オフィス数と構成比の関係



第2-4図 支所の本所所在地別オフィス数と構成比の関係

資料：サンケイ新聞データシステム『サンケイ会社年鑑』1985。
 (財)岡山経済研究所『岡山県会社要覧』1985。
 岡山日日新聞社『THE ANNUAL OF OKAYAMA 岡山県展望』1984。
 その他。

第2図 オフィスの諸属性と構成比の関係

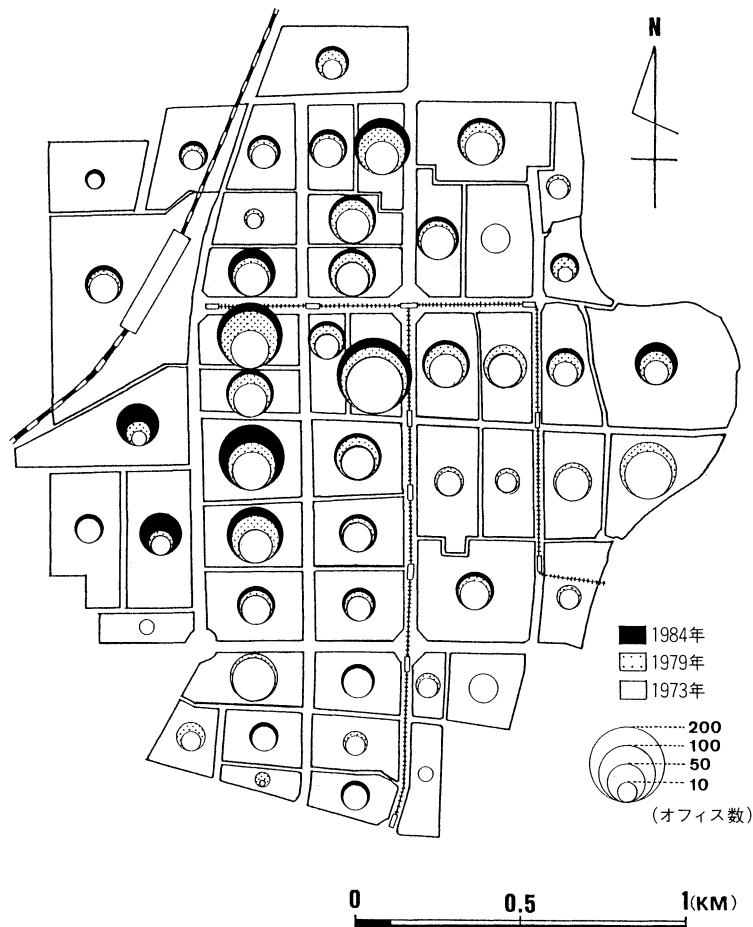
資料：昭和56年事業所統計調査（昭和59年修正）基本調査区内事業所名簿

きいと推測でき、本所を収容するオフィススペースの確保が都心部では困難化しているという外的要因が考えられる。また取引業務や情報収集に必要な最小限の機能だけを支所として都心部に開設し、本所は地価負担が軽減される郊外部にあえて立地させるという企業サイドの内的要因などが働き、立地が鈍化したのではないかと推察される。

従業者規模別では、1～9人の小規模なオフィスが構成比を高めてきている。これには、従業者が比較的少ないと思われる単独オフィ

ス及び支所の構成比が、83.5%から88.1%へと推移していることにも対応し、また1オフィス当たりの従業者も、OA化などにより減少傾向にあるからであろう。

産業別では、卸売業やサービス業、建設・不動産・運輸業の構成比が高い。このうち卸売業オフィスは卸問屋的性格のオフィスというより、管轄地域の管理・取引業務を主とする大企業の支社・営業所等である。そして、サービス業オフィスは情報サービス業や法律・税理士・土木建築事務所などの専門サービ



第3図 オフィス立地変化図
資料：昭和56年事業所統計調査（昭和59年修正）基本調査区内事業所名簿

ス業に特徴づけられるものである。一方、建設・不動産・運輸業オフィスの構成比は次第に低下している。この要因としては資本の競争原理により県内零細企業の立地鈍化、及び建設・運輸業など都心立地を強く指向しないと思われるオフィスの立地鈍化によるものと考えられることができる。

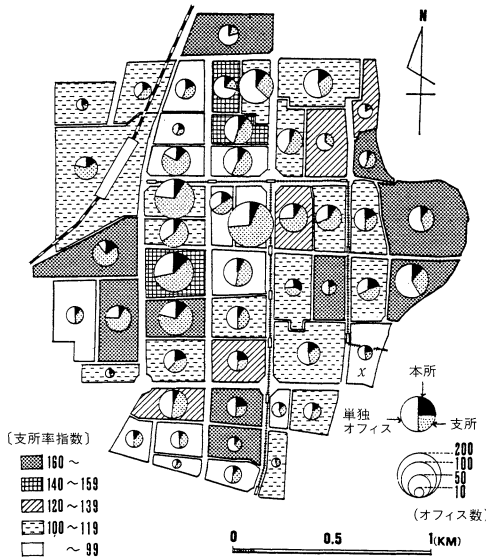
これに対し、金融・保険業構成比の上昇が指摘できる。これは県内資本金融機関の支店網の拡充や県外資本の支店の立地²⁸⁾、さらに庶民金融機関の立地による。これには、昼間人口の多い都心部での顧客獲得競争やオフィスへの取引業務の需要増などが働いているものと推測される。

このように、産業別には都心的機能を有するオフィスの立地競争により特定産業のオフィス空間に鈍化していく傾向²⁹⁾が、岡山市

の都心部にも看取された。

(2) オフィスの立地変化

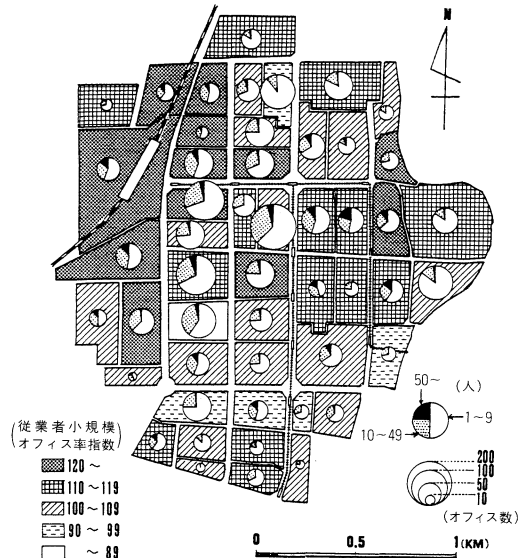
1973年のオフィス立地展開は、位置的に都心部のほぼ中央にあたる磨屋町に立地核がみられるものの、全域に散在しており目立った立地格差は認められない。ただ、駅前(二)や古くからの中心商業地である表町(二)付近などでは相対的に立地数が少なく、当時まだ開発が進んでいなかった下石井(一)・(二)でも途中滅失したオフィスが多く、発現しなかったように思われる。便宜的に都心部を柳川筋を軸として東西に分離すると、新設オフィスほど西部に立地し、最近では市役所筋の集積に拍車がかかっている。これには、山陽新幹線が岡山まで開業したことにより、交通結節点としての機能を高めた岡山駅の存在がこの地区の経済効果を高め、オフィスが立地したためと考えられる(第3図)。



第4図 本所・支所・単独オフィス別オフィス立地変化図

(1973年支所率を100とした場合の1984年の指数)

※京橋町は1973年支所率0%のため算出不能

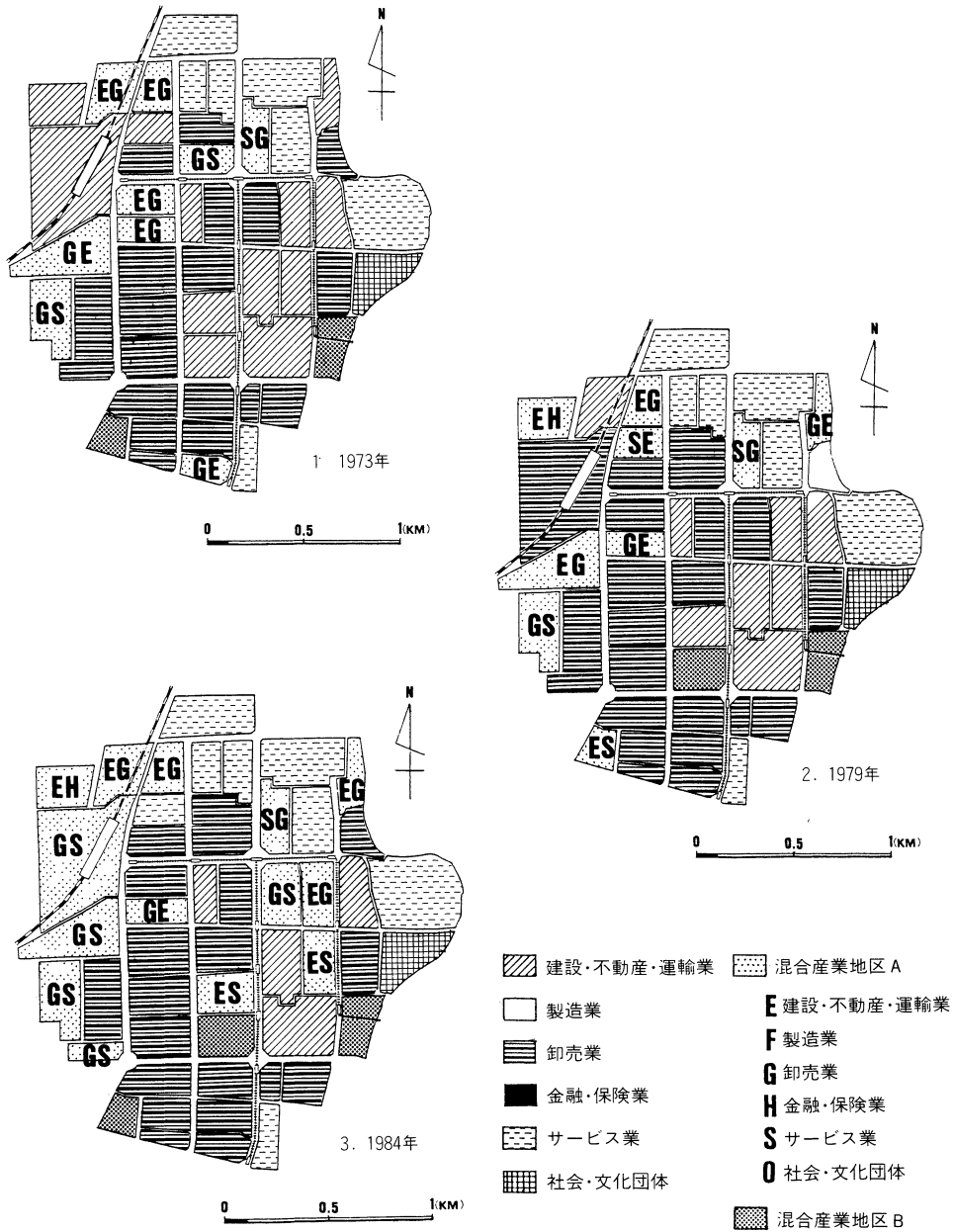


第5図 従業員規模別オフィス立地変化図

(1973年従業員規模1~9人のオフィス率を100とした場合の1984年の指数)

次に、本所・支所・単独オフィス別のオフィス数と構成比の関係を、前述の支所率指数と対比しながら分析する（第4図）。

支所率を高めているのは、主に都心縁辺部である。これは都心核心部でのオフィス充填がほぼ終了し、支所はオフィススペースを求



第6図 産業別立地分化図

資料：昭和56年事業所統計調査（昭和59年修正）基本調査区内事業所名簿

めて縁辺部を指向したものと考えられる。ただし、これには行政や他のオフィスとの接触性、交通条件による近接性、地価などが大きく作用している可能性が高い。また、市役所筋に顕著にみられる新設オフィスは、支所を中心に立地展開されたことが解明された。

ところで、大・中規模オフィスは、桃太郎大通り沿いと市役所筋のブロックに多い（第5図）。これは、立地における競争原理から大企業が主要通りを占有するためであろう。これに対し、小規模オフィスの立地展開は、ほぼ都心部全域に拡がっており、特に地価の高い岡山駅を中心とした半径約1km圏に著しい。その結果、駅周辺及び主要通り沿いでは大・中規模オフィスと小規模オフィスの混在化が進んでいることが判明した。

次に、産業別の地域分化³⁰⁾についてみてみよう。1973年の都心部では、卸売業、建設・不動産・運輸業オフィスが卓越するブロックが多い。その中で特異な北部のサービス業卓越ブロックは、この地区に立地する裁判所や税務署に吸引された税理士・会計士・法律事務所によるものである。また、都心東端部のサービス業卓越ブロックには情報サービス業や土木建築サービス業オフィスが多く、県庁の立地が少なからず影響を与えているものと思われる（第6図）。

表町付近のブロックを中心とした建設・不動産・運輸業卓越ブロックにはその後、次第に卸売業、サービス業オフィスが増加し、相対的な機能低下を示している。また、卸売業卓越ブロックは市役所筋や桃太郎大通り沿いの柳川交差点付近までと都心南部に認められる。前者は東京・大阪資本の支社や営業所といった支所立地によるものである。さらに

サービス業においては、今日ますます複雑かつ高度になってきたオフィス業務を代理または補佐する新たな需要の高まりで、情報サービス・調査・広告業や専門サービス業といったオフィスが都心に集積しつつあり、それらが卓越したブロックも増加傾向にある。

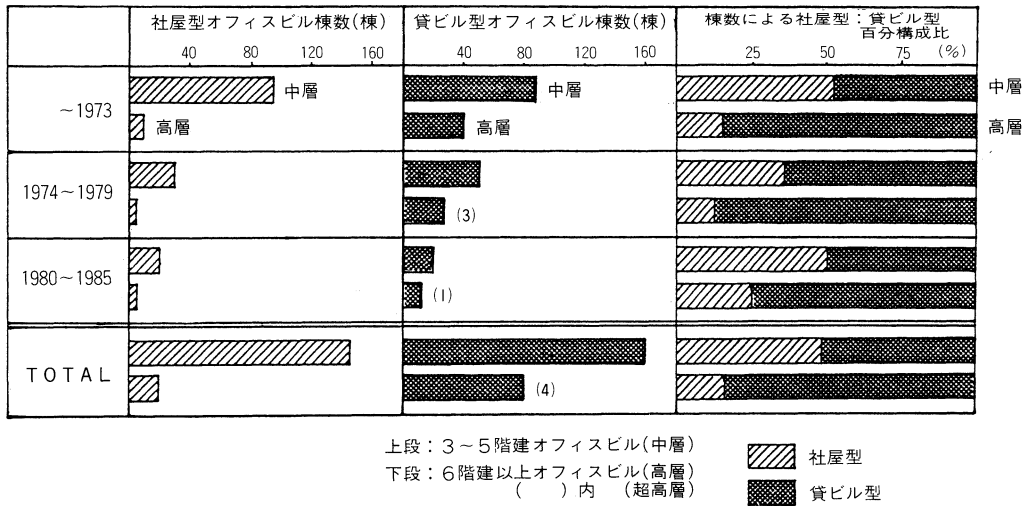
ところで、前節で金融・保険業構成比の高まりを指摘したが、ブロック的にはほとんど出現しなかった。実際には、表町（一）・蕃山町・磨屋町などの桃太郎大通り沿いや中心商業地の表町に交又する県庁通り、さらに新たな傾向として市役所筋に線状集塊状に立地しているのであるが、集計単位の大きさから他の産業に相殺されて出現しなかったためである。

IV. オフィスビルの立地変化

(1) 中高層オフィスビルの立地変化

都心機能の集積は、単に水平的な移動や拡大だけでなく、都心部での用地難や高地価負担に制約されて、より集約的な土地利用行動を惹起させる。その結果、オフィスが入居するビルも中高層化し、都心部の立体化を促進させてきた。本稿では、現在地での立地をもとに近年の3階建以上の中高層オフィスビルの立地変化を考察した（第7図）。

1973年以前に建設されたオフィスビルは、社屋型、貸ビル型とも圧倒的に中層が多い。これらのうち、社屋型は1960年代前半から後半にかけて、貸ビル型は少し遅れた60年代後半に立地している。高層の数は少ないが、それらの多くは貸ビル型である。それらは、1969・70年頃から立地したもので、新幹線開通によるオフィス需要を見込んだ不動産資本



第7図 年次別オフィスビル完成棟数および社屋型：貸ビル型棟数比
 (1985年9月18日まで、現地踏査による)
 資料：岡山市消防局予防課『中高層建物調査原簿』
 岡山北・南消防署『査察台帳』

の先行投資によるものと思われる。

各年次とも高層・社屋型の立地数が少ない。それは、広いオフィススペースを必要とする本所の立地が都心部に少ないこと、および岡山に立地する支所の管理領域が社屋を開設するほど広くないためと考えられる。他方、巨大な資本力を背景とした不動産会社が貸ビルを漸次供給したため、支所開設企業側がそれぞれの条件に見合った貸ビルを選択して入居できる条件も存在した。なお、1975年以降には4棟の超高層³¹⁾・貸ビル型が出現している。また、1985年現在の社屋、貸ビル型構成比は、社屋型40.8%に対し貸ビル型59.2%である。

次に、年次ごとのオフィスビルの地域的立地展開を社屋型(第8図)、貸ビル型(第9図)それぞれを比較しながら検討したい。

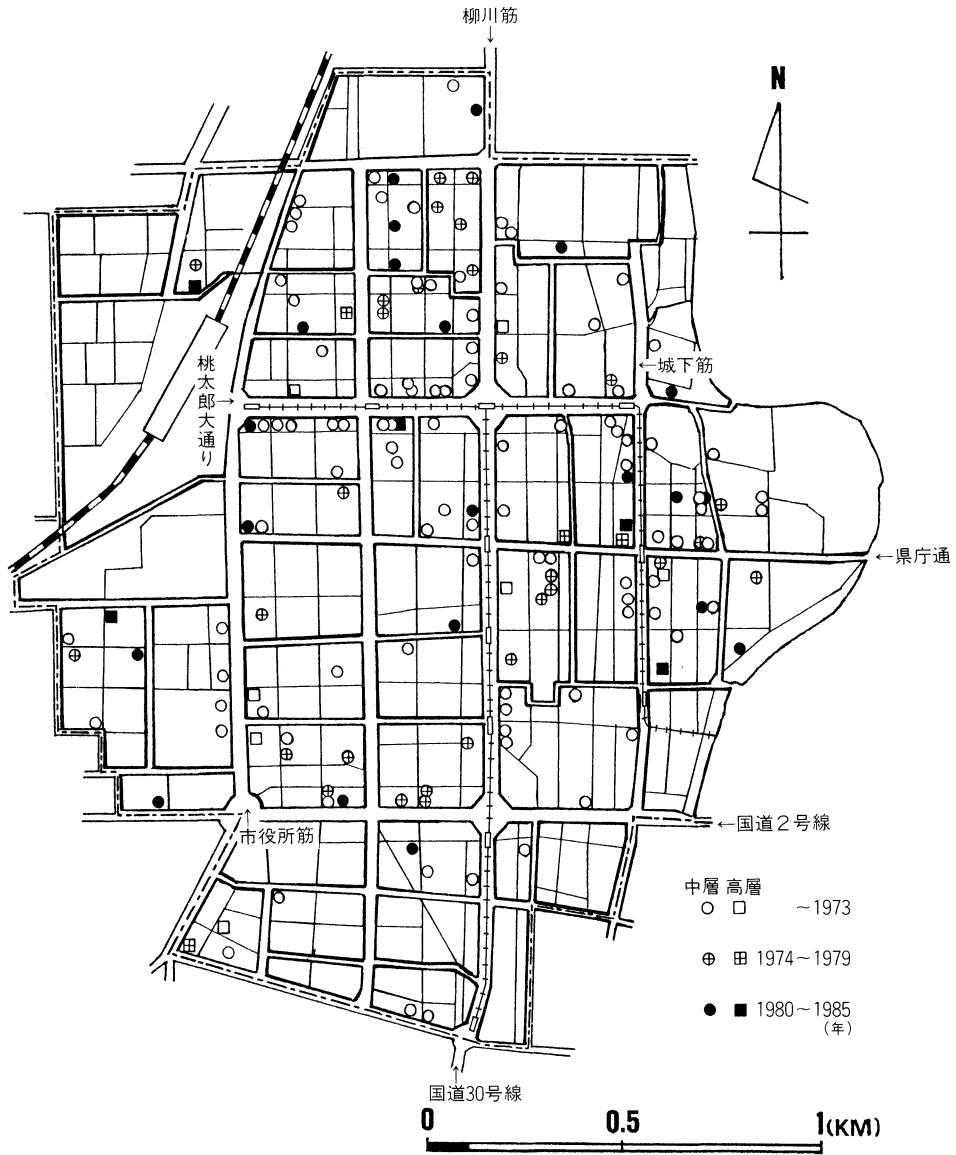
中層・社屋型は、桃太郎大通り沿いや城下筋などに線状に立地する。特に、都心北部の

新設ビルの多くが3階建法律事務所である。また、最近におけるこのタイプの立地は分散傾向にある。

他方、高層・社屋型は、都心部における全オフィスビルの4.7%(1985年現在)を占めるに過ぎず、明確な立地傾向は見出せない。

都心占有率の高い貸ビル型は、主要道路の交差点付近に集塊立地し、社屋型とは異なった立地傾向を示す。また、高層オフィスビルほど表通りに立地し、中層は比較的裏通りにも立地するという傾向が、都心部全域にみられる。貸ビル型は、よりアクセスビリティと地域イメージの良い地点を求めて立地競争を行っているものと思われる。

桃太郎大通り沿いや市役所筋には、部分的に高層・貸ビル型が連続する景観を呈している。中でも後者の地区に3棟の超高層ビルが立地し、特定地区での土地利用の集約化がみ



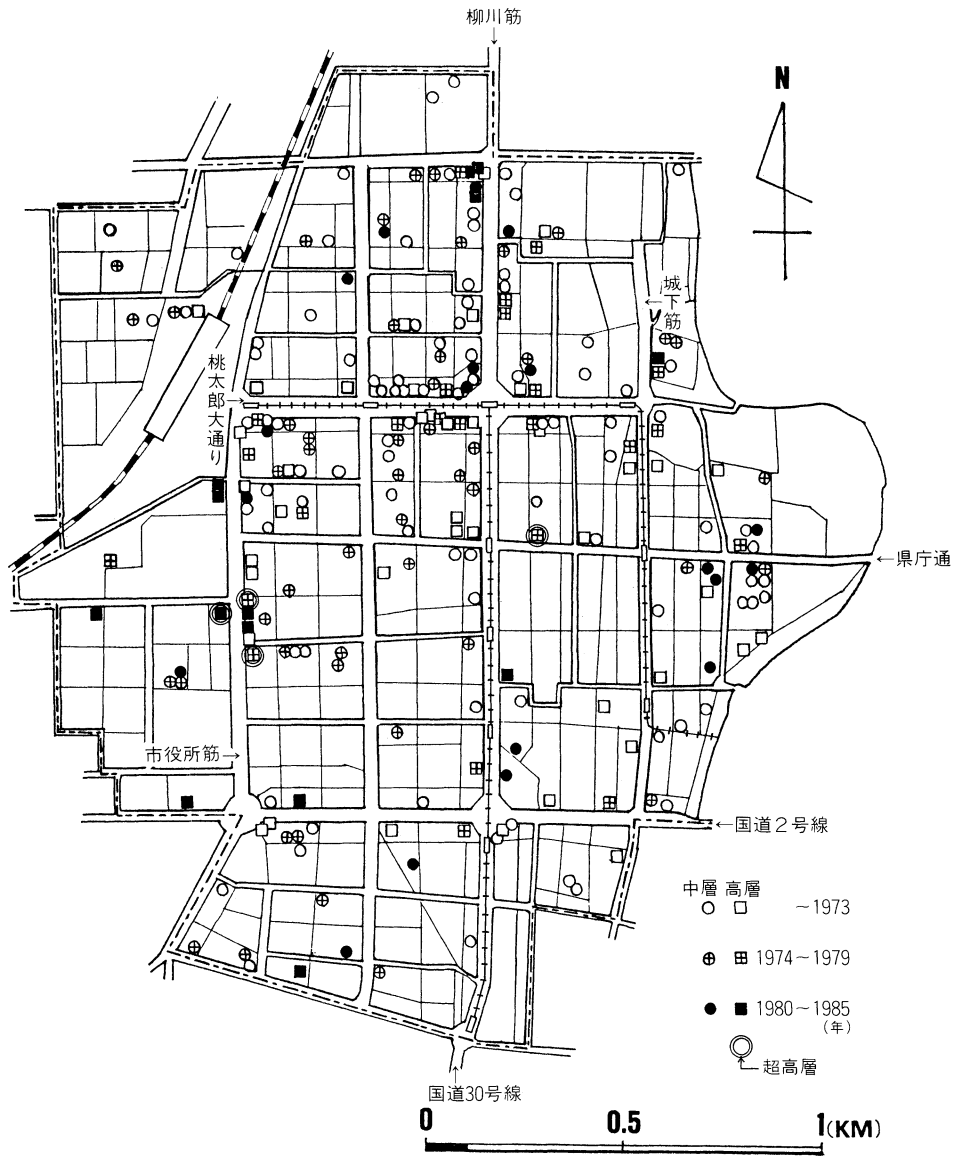
第8図 社屋型オフィスビル立地変化図（現地踏査による）

資料：岡山市消防局予防課『中高層建物調査原簿』
岡山北・南消防署『査察台帳』

られる。

ところで、この市役所筋におけるビル建築以前の土地利用は、駅前の本町付近が岡山貨物駅と結ばれた倉庫用地、その南の幸町付近

は、倉庫・駐車場・製造業事業所・空地であった。これらは、転用可能な土地を市役所の立地や交通体系の変化に対応し、貸ビル型オフィスビルによって高度な都心機能地区へ変



第9図 貸ビル型オフィスビル立地変化図（現地踏査による）

資料：岡山市消防局予防課『中高層建物調査原簿』
岡山北・南消防署『査察台帳』

化させた例ともいえる。

なお、定量的に資料で把握してはいないが、現地踏査において、貸ビル型の中には中層、高層を問わず入居率の低いビルもみられ、こ

の時点においてはオフィススペースがやや供給過剰であった。これには、瀬戸大橋開通を見込んだ供給サイドの先行投資も新幹線開通当時同様少なからず影響しており、岡山の位

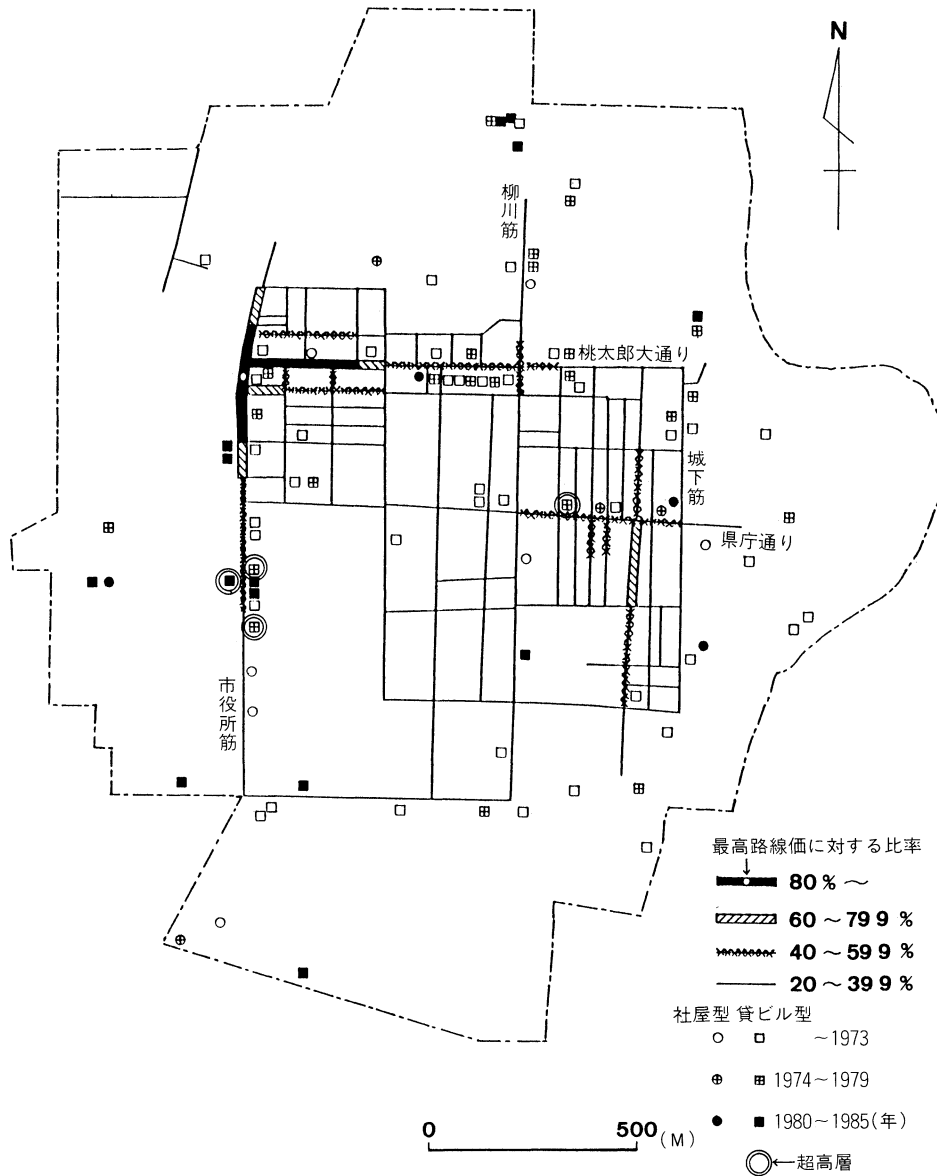
置的特性が作用しているものと推察される。

(2) 地価と高層オフィスビルの関係

まず、都市における社会・経済的諸活動の集約度を的確に把握できる指標として有効³²⁾な路線価³³⁾を利用し、1985年最高路線

価³⁴⁾の20%以上を示す街路を図化した(第10図)。

高地価地区は駅前と表町の2ヶ所に存在し、これを連担するように最高路線価の20%以上の地区が面的に広がっている。中心商業地で



第10図 地価の分布と高層オフィスビルの立地変化
資料：広島国税局「昭和60年分相続税財産評価基準『路線価図』」

ある表町に長い間存在した最高路線価地区は近年移動し、1985年現在駅前にある。移動要因の第一は、新幹線開通を契機に駅前へ大手百貨店が進出³⁵⁾したり、駅前地下街等³⁶⁾が整備され、それまで表町に集中していた消費人口の一部が駅前へ移動したためである。第二の要因は、中央資本の金融機関やオフィスの相次ぐ立地である。また第三の要因として、居住人口の郊外化にともなう駅前地区の交通結節点としての機能の増大があげられる。

駅前から東へ延びる桃太郎大通りの約 1 km を一辺とした方格状の地区は、地価からみて都心部の社会・経済的集約度の高い都心核心地区である。しかし、高層オフィスの立地は、核心部の主要通り沿いと縁辺部にほぼ二極分化している。ただし核心部に立地するビル内のオフィスほど、高地価を負担しうる産業の中央資本支所に占有されており、最近のビル立地も同様の傾向がみられる。

なお、岡山駅西口側にも、最高路線価の20%以上の地区が部分的に存在する。しかしながら、鉄道路線が市街を分断し、他のオフィ

スの接触性が悪いため、高層オフィスの立地は1棟だけで、新規立地も認められない。

V. 都心地域構造の変容

(1) 建築物床利用の変化

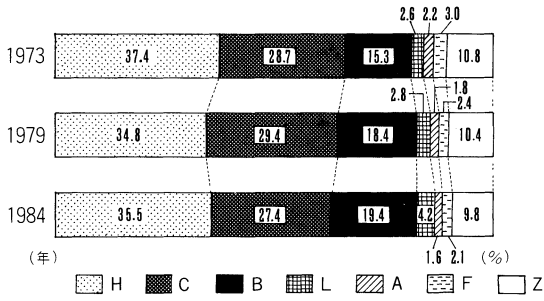
本節ではオフィス空間の集積過程を建築物床利用状況³⁷⁾から検討し、従前の床利用にどのような変化が生じ、オフィスの集積にともなう都心部の地域構造はどのように変容してきているのかを考察してみたい。

まず、都心部に立地する課税対象全建築物の床利用を第1表にもとづき7つの用途に分類³⁸⁾し、その構成比から都心全域における近年の変化をみた(第11図)。

その結果、各年次を通じて、約80%が住宅・商業・業務用途であり、都心部はほぼこの3用途で構成されているといえる。中でも1984年現在、業務用途に利用されている床面積は、1973年に比べて約28%も増加しており、オフィスの求心的な立地を裏付けている。ま

第1表 建築物床利用 用途分類表

住 宅 (H)	専用住宅・専用農家住宅・農家住宅・養蚕住宅・小漁者住宅・アパート 併用一般住宅(延床面積—1階床面積)
商 業 (C)	小売店舗・百貨店・併用一般住宅(1階床面積)
業 務 (B)	事務所・銀行
宿 泊 (L)	ホテル・簡易旅館・旅館
娛 楽 (A)	料亭・待合・劇場・映画館・キャバレー・ダンスホール・娯楽場
工 場 (F)	工場
そ の 他 (Z)	病院・公衆浴場・倉庫・その他



第11図 用途別床利用構成比変化図
資料：岡山市財政局税務部資産税課
岡山市建設局都市整備部再開発課
(1984年12月末日現在)

た、近年の支所立地の増加を背景に、外部から出張で岡山に集まるビジネスマンが宿泊や会合のために利用すると思われる都市型のホテル³⁹⁾も増加傾向にあり、オフィス活動の活発化が需要を高めていると考えられる。

次に、ブロックごとの業務用途床利用構成比を算出した。また、これに他用途の床利用状況も考慮した修正ウィーバー法⁴⁰⁾による各ブロックの用途組み合わせを同時に図化、両者を対比しながら考察を進めた(第12図)。

1973年では、都心中北部及び東部に業務用途卓越地区が存在し、この両地区がオフィス活動の中心であった。このうち、特に後者は、第2図からみる限り、必ずしも明確でない。この理由は、この地区に都市銀行・地方銀行の支店・本店や電力会社の支店など、事業所数は少ないが比較的広いオフィススペースを必要とするオフィスが立地しているからである。なお、この両地区は、戦災後の比較的早い時期に形成された金融街の性格を持つ地区である。

その後、業務用途の床利用は都心全域に拡大し、特に市役所筋に新たな業務空間がつけられた。そこで重要な役割を果たしたのが新し

いオフィスビルの立地である。こうして、岡山都心部においては、業務中心地区が従来から立地しているものと新たに立地したものと二極分化傾向にあり、かかる傾向は、今後も継続していくものと思われる。

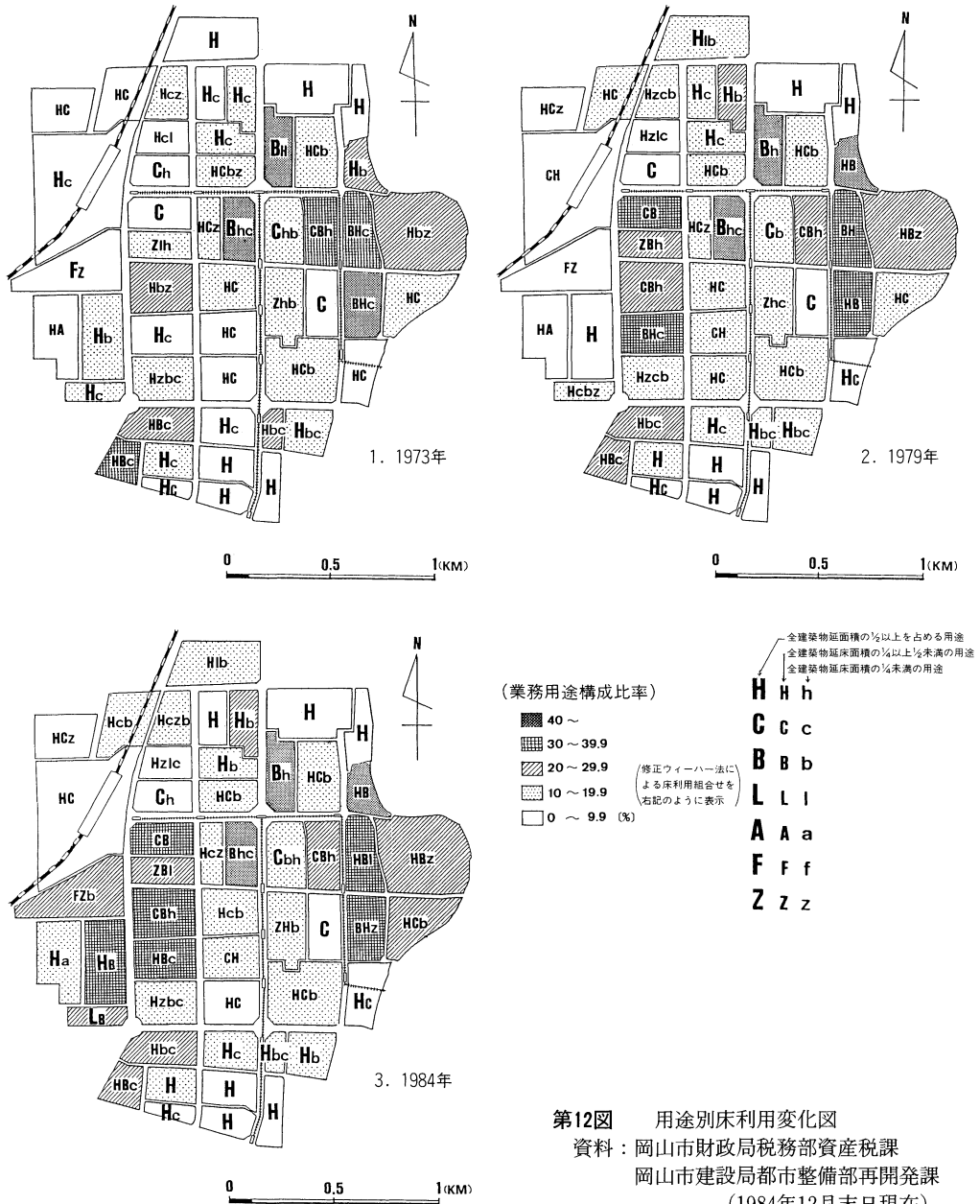
他方、業務以外の用途との対応関係は、各ブロックにおいて様々であり、田辺⁴¹⁾が指摘しているように、都心地区の地域分化には同心円構造は存在しない。つまり、多くの機能的地区のモザイクによって都心地区が形成されていることが、岡山においても実証された。

(2) 建築物の耐火構造化

都心部に占める耐火建築物⁴²⁾構成比の変化(第13図)、耐火建築物用途別構成比の変化(第14図)、全建築物用途別耐火構造達成率の変化(第15図)から、中高層建築物の立地に代表される都心部の立体化は、同時に建築物の耐火構造化⁴²⁾を推進したことが知られる⁴³⁾。

1973年当時、約60%程度であった耐火建築物は、その後の老朽建築物の建て替えにより年々構成比を高め、1984年末には70%を超えている。かかる都心更新に重要な役割を果たした機能は、1974~79年では主に業務、1980~84年では住宅・宿泊・業務用途の建築物であった。このうち、近年の住宅用建築物の耐火構造化は、中高層マンションやアパートの建設に支えられたものであると推察される。

用途別の耐火構造達成率では、最寄品などを扱う低次の商店の耐火構造化が進んでいない。一方、業務・娯楽・宿泊・その他用途の順に達成率は高くなっており、特に業務用建築物が、都心部の耐火構造化を推進し続けていることが明らかとなった。



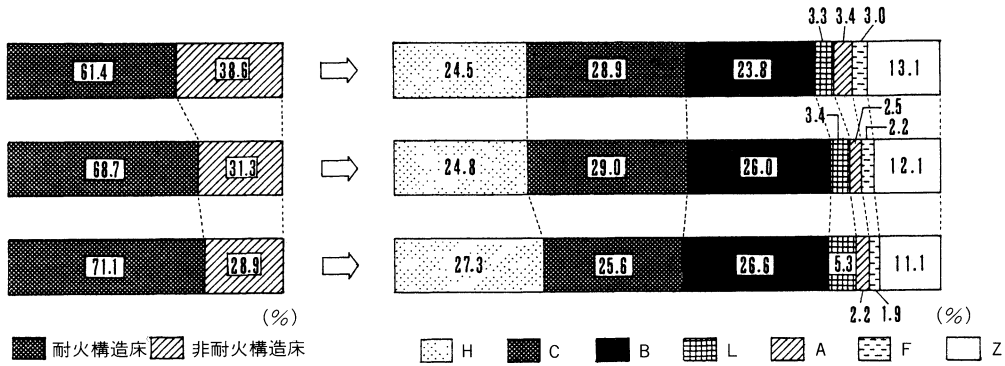
第12図 用途別床利用変化図

資料：岡山市財政局税務部資産税課
岡山市建設局都市整備部再開発課
(1984年12月末日現在)

次に、ブロック別の耐火構造達成率と業務用耐火構造構成比との関係を把握するため、ランク区分を行った（第2・3表）。また、各年次におけるランクII以上のブロックを耐

火構造達成特化地区として析出し、両者の対応関係について検討した（第16図）。

特化地区は、各年次とも都心核心部に集中している。1973年では、核心東部の面的拡が



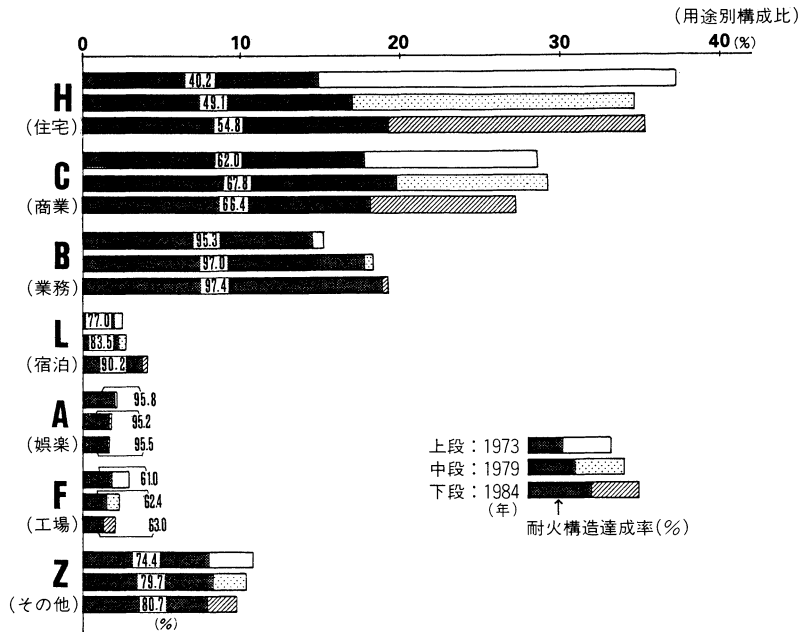
第13図 建築物の構造別構成比の変化 (都心部全域)

第14図 耐火建築物用途別構成比の変化 (都心部全域)
資料：岡山市財政局税務部資産税課
岡山市建設局都市整備部再開発課 (1984年12月末日現在)

りが顕著である。また、蕃山町・磨屋町や丸ノ内・内山下などは、主として業務用途建築物により耐火構造化したブロックであり、駅前付近や中山下などの商業・その他用途建築物による耐火構造化が進んだブロックとは性

格を異にしている。

その後も、オフィスビルの立地が大きく作用して、特化地区は市役所筋へ拡がっており、相対的に表町や中山下のランクが低下した。また、丸ノ内・内山下の両ブロックでは、オ



第15図 用途別耐火構造達成率の変化 (都心部全域)

資料：岡山市財政局税務部資産税課
岡山市建設局都市整備部再開発課 (1984年12月末日現在)

第2表 ブロック別耐火構造達成率のランク区分

年	I	II	III	IV	V
	$\bar{a} + 1.5\sigma \leq a$	$\bar{a} + 0.5\sigma \leq a < \bar{a} + 1.5\sigma$	$\bar{a} - 0.5\sigma < a < \bar{a} + 0.5\sigma$	$\bar{a} - 1.5\sigma < a \leq \bar{a} - 0.5\sigma$	$a \leq \bar{a} - 1.5\sigma$
1973	82.5～	63.1～82.4	43.8～63.0	24.4～43.7	～24.3
1979	86.1～	69.4～86.0	52.8～69.3	36.1～52.7	～36.0
1984	88.9～	73.2～88.8	57.5～73.0	41.7～57.4	～41.6

\bar{a} : 当該年におけるブロック別全建築物延床面積に対する耐火構造達成率の平均値
 σ : 当該年におけるブロック別全建築物延床面積に対する耐火構造達成率の標準偏差
 a : 各ブロックの耐火構造達成率

資料：岡山市財政局税務部資産税課、岡山市建設局都市整備部再開発課
 (1984年12月末日現在)

オフィスの耐火構造化に果す役割が停滞もしくは衰退してきている。これには、オフィスビルの集約度（容積率）の違いがかなり影響している。すなわち、この地区では比較的中層のオフィスビルが多いのに対し、市役所筋ではそれらの数倍の容積率をもつ、超高層をはじめとする高層オフィスビルが多く存在するためである。

このように、オフィスの立地が、その都心部耐火構造化をも同時に推進することが理解できた。

Ⅵ. おわりに

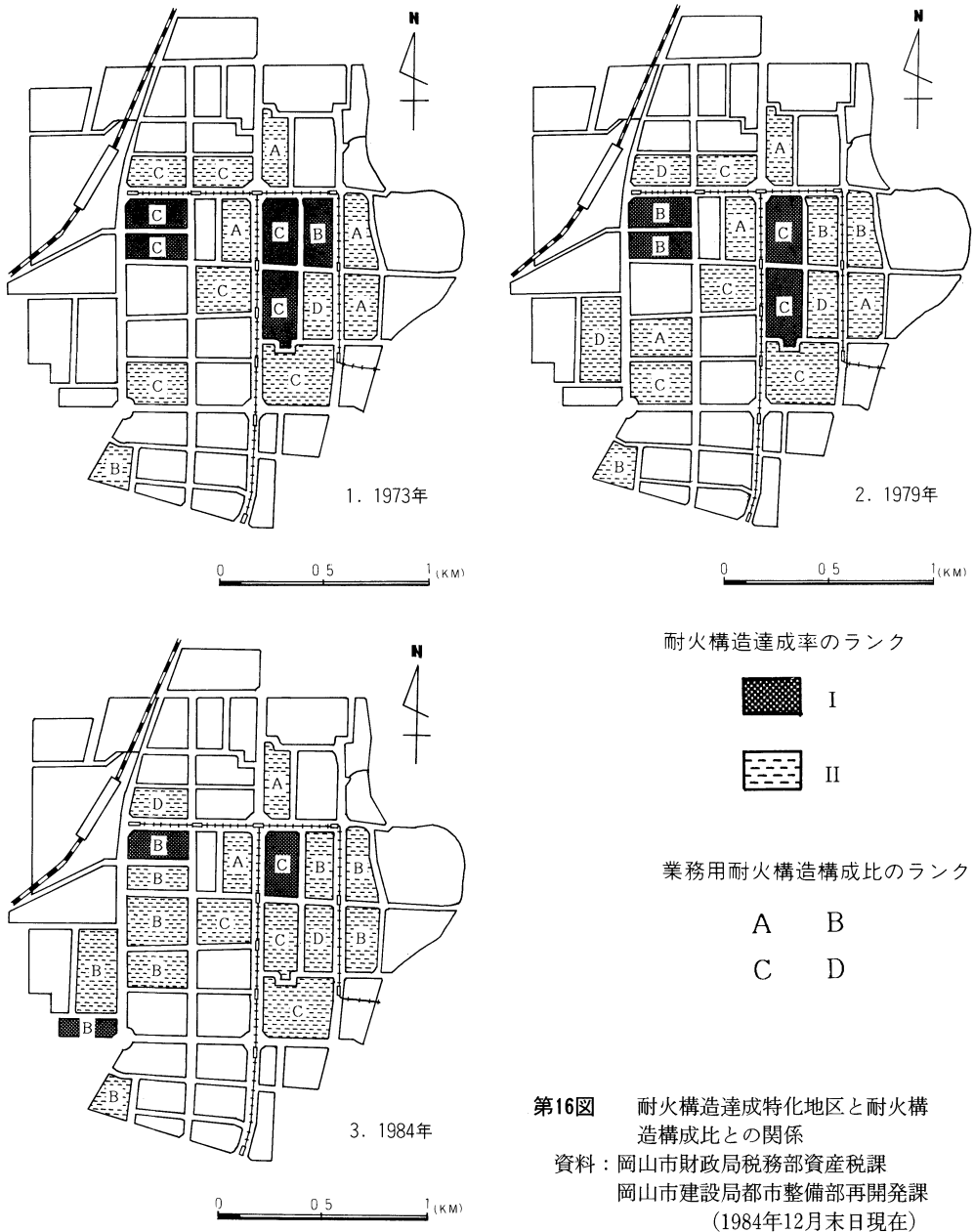
岡山市都心部に立地するオフィスは、中央資本に統括された支所の増加により近年質的に変化してきている。その立地は山陽新幹線岡山開業後に駅を中心に展開してきたことが確認できた。また、オフィスの従業者規模が年々小規模化する一方、オフィスビルが都心立地を指向する産業に占有されていく傾向にあることも指摘できた。さらに、用地難や高地価等に制約されるオフィスビルが、立地点

第3表 ブロック別業務用耐火構造構成比のランク区分

年	A	B	C	D	E
	$\bar{b} + 1.5\sigma \leq b$	$\bar{b} + 0.5\sigma \leq b < \bar{b} + 1.5\sigma$	$\bar{b} - 0.5\sigma < b < \bar{b} + 0.5\sigma$	$\bar{b} - 1.5\sigma < b \leq \bar{b} - 0.5\sigma$	$b \leq \bar{b} - 1.5\sigma$
1973	31.8～	19.9～31.7	8.0～19.8	～7.9	—
1979	35.4～	23.0～35.3	10.5～22.9	～10.5	—
1984	35.8～	23.9～35.7	12.1～23.8	2.1～12.0	～2.0

\bar{b} : 当該年におけるブロック別全耐火建築物延床面積に対する業務用途耐火構造床構成比率の平均値
 σ : 当該年におけるブロック別全耐火建築物延床面積に対する業務用途耐火構造床構成比率の標準偏差
 b : 各ブロックの業務用途耐火構造床構成比率

資料：岡山市財政局税務部資産税課、岡山市建設局都市整備部再開発課
 (1984年12月末日現在)



第16図 耐火構造達成特化地区と耐火構造構成比との関係
 資料：岡山市財政局税務部資産税課
 岡山市建設局都市整備部再開発課
 (1984年12月末日現在)

によりその形態を変え、入居するオフィスの属性をも変化させることが指摘できた。かかる立地特性を示すオフィスは、都心部全域にわたり業務空間の増大や耐火構造化を推進させ、機能的にも景観的にも都心部を変容させ

ていることが明らかとなった。

ところで、オフィスの立地が都市成長を規定している重要な因子であると考えられる場合、当該都市にオフィス就業者をどの程度吸引させているのかを解明する必要がある。しかし

ながら、この意図を十分指摘できる資料は入手できない。したがってかかる資料の整備が待たれるところである。

今後の研究課題としては、情報ネットワーク化が進む今日において、オフィス間の接触性の問題、オフィスの移転パターン・管理領域などの問題、さらにオフィス立地が都心構造に与える影響をより多面的に検討することがあげられる。そして、岡山クラスの都市において事例研究を進め、上位都市・下位都市を含めた相互比較を行いその傾向や特色を導き、体系化することが残されている。かかる研究によって、快適で円滑な人間活動を考える上でのオフィス環境、ひいては都市環境の向上に地理学が寄与できると考える。

〔付記〕本稿は、立命館大学文学部に提出した1985年度卒業論文を加筆修正したものです。卒論作成にあたり終始御指導いただいた、鈴木富志郎教授、戸所 隆教授をはじめとする立命館大学地理学教室の諸先生方、ならびに皇学館大学の藤本利治教授に深く感謝申し上げます。また、現地調査においてお世話になった岡山市の方々、及び貴重な資料を提供していただいた岡山市事務管理課統計係、資産税課、再開発課、岡山市消防局、岡山北・南消防署の皆様にご礼申し上げます。なお、本稿の要旨は1986年度人文地理学会大会（於、名古屋大学）、及び1986年度立命館大学地理学同友会大会（於、立命館大学）において発表しました。

注

- 1) 戸所 隆『都市空間の立体化』、古今書院、1986、242頁。
- 2) ①山崎 健「オフィス立地研究の動向と課題」、人文地理36-1、1984、22～38頁。②阿部和俊「わが国における中枢管理機能研究について」、地理学評論59-6、1986、332～349頁。③阿部和俊「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33-1、1987、18～34頁。④阿部和俊「先進資本主義国におけるオフィス機能研究について(2)」、愛知教育大学地理学報告64、1987、20～27頁。
- 3) Goddard, J. B.: Multivariate analysis of office location patterns in the city center: A London example, *Regional Studies* 2, 1968, pp. 64-85.
- 4) Evans, A. W.: The location of headquarters of industrial companies, *Urban Studies* 10, 1973, pp. 387-395.
- 5) Semple, R. K.: Recent trends in the spatial concentration of corporate headquarters, *Economic Geography* 49, 1973, pp. 309-318.
- 6) Daniels, P. W.: *Office Location: An Urban and Regional Study*, G Bell and Sons Ltd., London, 1975, 240 p.
- 7) 服部銆二郎「東京における経済的管理機能の凝集と拡散」、立正大学地理研究5、1964、3～12頁。
- 8) 山鹿誠次「首都の経済的管理機能の相互関係」、東北地理17-1、1965、70～75頁。
- 9) 研究例が多いため、以下代表的な研究をあげる。
 - ①中枢管理機能の全国的な配置構造を検討した事例。
 - ①吉田 宏「本邦における大企業本社の地域的配置」、地理科学14、1970、29～38頁。
 - ②阿部和俊「わが国主要都市の経済的中枢管理機能に関する研究」、地理学評論46-2、1973、92～106頁。
 - ③阿部和俊「経済的中枢管理機能による日本主要都市の管理領域の変遷」、地理学評論48-2、1975、108～127頁。
 - ④藤田直晴「本邦主要企業本社の立地展開」、経済地理学年報33-1、1987、45～56。
 - ②地方ブロック及び巨大都市や広域中心都市を比較考察した事例。
 - ①吉田 宏「支店等事業所の集積に関する若干の考察—東北地方の都市を例として—」、東北地理21-4、1969、185～190頁。
 - ②吉田 宏「広域中心都市における支店等事業所の集積について」、地理学評論43-3、1970、183～189頁。
 - ③田辺健一「広域中心都市とみられる都市の事業所(I)—産業別規模と支所圏—」、東北地理22-3、1971、122～129頁。
 - ④阿部和俊「経済的中枢管理機能の都心立地の史的考察—東京・大阪・名古屋市を例として—」、経済地理学年報22-1、1976、22～37頁。
 - ③対象都市を1つに絞りマイクロに分析した事例。
 - ①吉田 宏「富山市における事業所支所の集積と機能について—阿部和俊の所論に対するコメントを主に—」、地理学評論47-5、1974、301～312頁。
 - ②吉田 宏「郡山における支所の集積と機能について」、東北地

- 理27-1、1975、1～9頁。
- 10) たとえば、①北川建次「CBDの発展形式」、地理科学3、1963、86～94頁。②小森星児・成田孝三・安田丑作『大都市のCBD—6大都市の都心業務地区実態調査報告—』、大都市企画主管者会議、1970、126頁。③野沢秀樹「福岡市CBDの構造と変動」、九州大学史淵115、1978、185～217頁。④西原 純「仙台におけるCBD発展の計量的分析」、東北地理31-3、1979、165～171頁。⑤桑島勝雄「土地利用からみたCBD」、東北地理31-2、1979、113～121頁。⑥高津斌彰「地方中心都市静岡市のCBDと都市再開発」、新潟大学経済論集29、1980、61～99頁。⑦沢田 清「日本における大都市の都心」、日本大学地理誌叢24-1、1982、19～30頁。⑧高橋伸夫・矢ヶ崎典隆・伊藤 悟・山下宗利「金沢市中心部における都心化の地理学的研究」、筑波大学人文地理学研究X、1986、107～150頁。
- 11) たとえば、①山崎 健「都市内部における支店オフィスの移転パターン—広島市の場合—」、地理科学34、1980、17～23頁。②吉田 宏「仙台市内における支所のモビリティ—(予報)—」、『西村先生退官記念地理学論文集』、古今書院、1980、541～546頁。③加藤恵正・山崎 健「神戸市CBDにおけるオフィスの変貌」、経済地理学年報27-3・4、1981、15～32頁。
- 12) 戸所 隆「名古屋市内における都心部の立体的機能分化—中高層建造物を中心に—」、地理学評論48-12、1975、831～846頁。
- 13) 鈴木奏到「仙台における高層建築物の立地と立体的機能分化」、東北地理31-4、1979、242～249頁。
- 14) 桑島勝雄「仙台市・福島市のCBDの土地利用—3階以上の建物を対象として—」、東北地理36-2、1984、119～130頁。
- 15) 益森芳成「都心部におけるオフィスの形成とテナントの特性—京都市を例として—」人文地理36-6、1984、527～543頁。
- 16) 松原 宏「大手不動産資本によるオフィス空間の形成」、地理学評論57-7、1984、455～476頁。
- 17) ①林 上「大都市における事務所機能の集積と事務所ビルの立地動向」、名古屋大学教養部紀要31、1987、21～58頁。②林 上「名古屋市都心部における事務所ビルの立地と入居事業所の集積分布」、地理学評論62-8、1989、566～588頁。
- 18) 岡山市都心部では、町丁界がほぼ街路で方格状に区分されており、不明瞭さがあまり認められなかったため、町丁単位をブロックとすることにした。
- 19) 高野史男・福島義和「中規模都市におけるCBDの画定とその機能の集積状況—千葉市と岐阜市を例として—」、筑波大学人文地理学研究Ⅲ、1979、47～72頁。
- 20) 岡山市『岡山市再開発基本構想・基礎調査編』、1984。を資料とした。
- 21) 事業所の形態が「事務所・営業所」以外でも、従業者が100人以上の事業所で、その中に事務所が存在がほぼ確実な場合は対象とした。
- 22) 途中滅失したオフィスは含まれない。
- 23) 益森芳成〈注15〉の定義に準じ、オフィスビルは「約50%以上がオフィスあるいはオフィス関連施設(車庫・倉庫・ショールーム等)に使用されている3階建以上のビル」、社屋型は「所有者が社屋として使用している建物で、官公庁などの建物も一部含まれる。所有者以外のオフィスは入居せず(グループ会社を除く)、商店などへの賃貸フロアを含む場合がある」、貸ビル型は「民間ディベロッパー資本や企業・個人資本が、オフィススペースを賃貸している建物。所有者のオフィスを含む場合もある」とした。
- 24) 戸所 隆〈注1〉の中高層建造物の定義に準じ、3～5階建を中層、6階建以上を高層、塔屋を含む軒高45m以上の建造物を超高層とした。
- 25) 本稿では、調査時での最新資料を基本としたため、年次区分に若干のずれが生じた。すなわち、事業所統計調査は1981(昭和56)年の次が1986(昭和61)年に実施予定であったため、1985(昭和60)年の修正は加えられておらず、1984(昭和59)年修正分を使用した。また、建築物床利用状況資料も当時最新の1984(昭和59)年12月末日現在のものを使用した。そしてオフィスビルについては、現地調査を終了した1985(昭和60)年9月現在としたためである。
- 26) 岡山市総務局事務管理課統計係『毎月学区・町別住民基本台帳・世帯数・人口一覧表』、1985。
- 27) 岡山市総務局総務課『岡山市例規類集』、1985。
- 28) 1974年以降、新たに立地した県外資本の地方銀行支店は2店、中央資本の保険業、証券業の支店がそれぞれ7店、2店である。
- 29) 長谷川典夫「都市の拡大と立体化」、(田辺健一・長谷川典夫著『実験都市「仙台」、大明堂、1982)、109頁。
- 30) 産業別立地分化図の作成手順は下記の通りである。
- 集計は、各ブロックの産業別オフィス数で算出した。
- ① $\left[\begin{array}{l} 1 \text{ 位産業が } 2 \text{ 位産業の } 150\% \text{ 以上} \\ 1 \text{ 位産業が総オフィス数の } 50\% \text{ 以上} \end{array} \right]$ を占める産業は、そのブロックの代表産業とした。

- ②①において代表産業が出現しなかった場合、総オフィス数の25%以上を占める産業について、
- 1 産業出現→そのブロックの代表産業とした。
 - 2 産業出現→混合産業地区Aとした。
 - 3 産業以上出現するか、1 産業も出現しなかった場合→混合産業地区Bとした。
- 31) 4 棟の超高層ビルは以下の通りである。
 新岡山ビル 47.55 m (13階) 1975年9月完成。住友生命岡山ビル 73.7 m (21階) 1977年9月完成。三井生命岡山ビル 60.6 m (14階) 1979年11月完成。第一生命岡山第二ビル 57.4 m (14階) 1984年8月完成。
- 32) ㉔杉村暢二「路線価格の地理学的研究—中心商店街の繁華度指数および業務中心地区設定の指標として—」、人文地理17-3、1965、248～265頁。㉕杉村暢二「路線価格の地理学的研究—業務中心地区 (CBD) の類型と構造—」、地理学評論39-7、1966、485～497頁。
- 33) 広島国税局『昭和60年分相続税財産評価基準路線価図』、1985。
- 34) 岡山市の最高路線価は、121万円/m²である。
- 35) 高島屋 (1973年5月19日)
- 36) 新幹線開通以降、駅前付近での大規模小売店 (第1種・第2種) の立地は以下の通りである。駅前地下街 (1974年8月24日)、そごう (1975年2月11日)、ダイエー (1978年11月3日)、ニチイ (1979年5月1日)、ビブレ (1979年6月1日)。
- 37) 本稿では、岡山市資産税課所蔵の課税対象建築物の町丁別・用途別・建築構造別延床面積資料を基に、1984年12月末日現在の総延床面積を100として年次別に集計した。データ自体が課税対象物としてマイクロテープに入力されているため、途中消失の建築物はそのたびに消去される。したがって各年次の完全な復元は意図していない。
- 38) 用途分類について、現在ではあまり使用されていない用語もあるが、アウトプットに際して混乱を避けるため、岡山市が採用している分類に準拠している。
- 39) 財団法人日本交通公社『現代観光用語事典』、日本交通公社出版事業局、1984、242～243頁。この中で、ホテルはリゾートホテル (観光地のホテル) とシティホテル (都市のホテル) とに広義に大別されている。本稿では、ビジネスホテルや中央資本のホテルチェーンなどが含まれている後者を都市 (型) ホテルとして用いている。
- 40) 土井喜久一「ウィーパーの組合わせ分析法の再検討と修正」、人文地理22-5・6、1970、485～502頁の方法に準じ、偏差の2乗和 $\sum(x-\bar{x})^2$ が最小となる用途組合わせを算出した。
- $$x(\text{実際値}) = \frac{\text{用途別延床面積}}{\text{全建築物延床面積}}$$
- $$\bar{x}(\text{平均値}) = \frac{\text{全建築物延床面積}}{\text{用途数}}$$
- 41) 田辺健一『都市の地域構造』、大明堂、1979、77頁。
- 42) 特殊建築物や大規模建築物は耐火設計を義務づけられている。建築基準法21、27条。建築基準法施行令115条2項、116条。
- 43) 戸所 隆「耐火建築物の立地からみた名古屋都心周辺部の性格」、(藤岡謙二郎編『歴史地理学研究と都市研究 (下)』、大明堂、1978)、290～299頁。
- 44) 本稿では、耐火構造 (鉄筋コンクリート造・レンガ造等) 建築物と、簡易耐火構造 (鉄骨造・コンクリートブロック造等) 建築物を合せて耐火建築物とした。