

東京都心周辺部におけるオフィス空間の創出

保屋野 誠*・中山彩子**・松原 宏***

- I はじめに
- II バブル期以降の東京都区部における都市空間構造の変化
- III 都心周辺部における新興オフィス地区の形成
- IV おわりに

I はじめに

依然として日本経済は、1990年代以降の不況から脱け出せずにいる。なぜこのような深刻な事態に立ち至ったのか、そしてこうした局面をいかに打開し、将来を切り開いていくべきか、これらの点を考えるためには、1980年代後半から90年代初めにかけてのバブル経済の検証が不可欠である。すでにさまざまな角度から検証が進められているが（日本経済新聞社 2000；村松岐夫・奥野正寛 2002；田中隆之 2002 など）、それらの多くは日本経済全体のマクロ的視点に基づく分析か、金融機関の破綻や「不良債権」の実態といったミクロ的視点でのケーススタディが中心であり、東京の空間構造の変容というような、いわば両者の中間的領域の検討は必ずしも十分ではないように思われる。

バブル経済が東京の都市空間に残した爪痕として、まず想起されるのは、「不良債権」と呼ばれているものの現象形態、都市空間のあちらこちらに存在する空地や空室、低・未利用な土地や建物である¹⁾。ただし、そうした「負の遺産」ばかりがバブル期に生産されたわけではない。長期的な観点からみると、バブル経済の時期は、これまでにないスピードでの地価の高騰と空間変容を東京が経験した時期であり、その影響はより広域に及び、より多面にわたるものがあった。とりわけ、都心周辺部では新規オフィス空間の創出が顕著であり、それに伴う地域変容には著しいものがあったのである。

* 東京大学大学院生

** 国民生活金融公庫

*** 東京大学人文地理学教室

これまでバブル期における東京の空間構造に関しては、東京一極集中や東京の「世界都市化」との関連で論じられることが多かった(町村敬志 1994 ; 成田孝三 1995 ; 八田達夫・八代尚宏 1995 ; 松原 宏 1995a, b, 1996 ; 禾 佳典 1997 ; 豊田哲也 1999 など)。また、オフィスブームを反映して、オフィス空間の研究も盛んで、都心周辺部への拡大や業務核都市の成長など、都市空間構造の多核化との関係での検討が中心になされてきた(坪本裕之 1996, 2000 ; Tsubomoto 1998 ; 古賀慎二 1998 ; 山下宗利 1999 ; 佐藤英人 2001 など)。これに対し、バブル崩壊後の東京の都市空間構造変化に関しては、人口の都心回帰や都心居住が注目されてはいるものの(国土交通省 2001 など)、都心周辺部でのマンションブームとオフィスブームとの交錯状況など、より長期的な観点から変化の方向を見据えた研究成果はほとんどみられない。バブル崩壊後10年余が経過した現在、中間総括的な整理が必要になってきているように思われる。

そこで本稿では、東京都心周辺部を取り上げ、どのような過程でオフィス空間が新たに創出されてきたか、またそうした新興オフィス空間の出現により都市空間構造にいかなる変化が生じてきたか、これらの点を明らかにしたい。具体的には、工場や倉庫がオフィスビルに変わっていく過程をいくつかの事例から明らかにするとともに、そうした変化の実態と影響をみていくことにしたい。対象地域としては、東京都中央区月島・勝どき地区、渋谷区恵比寿地区、品川区大崎地区の3箇所を取り上げることにした。

第Ⅱ章では、バブル期以降の東京の都市内部構造の変化を、産業構造・オフィス空間・土地利用の3側面から概観する。続く第Ⅲ章では、新興オフィス地区として、中央区月島・勝どき地区、渋谷区恵比寿地区、品川区大崎地区を取り上げ、オフィス空間の新規創出の過程と地域の変化をそれぞれ詳細に検討する。最後の第Ⅳ章では、新興オフィス地区の創出が東京の都市構造変容においていかなる意味を持つかを整理するとともに、今後の東京の都市空間構造の方向性を考えていくことにしたい。

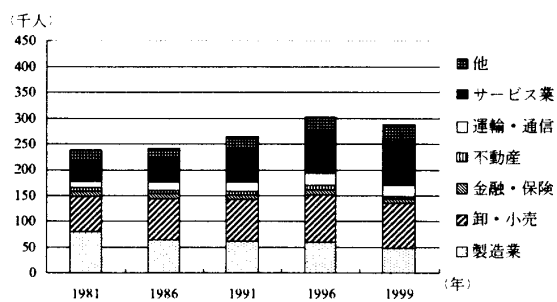
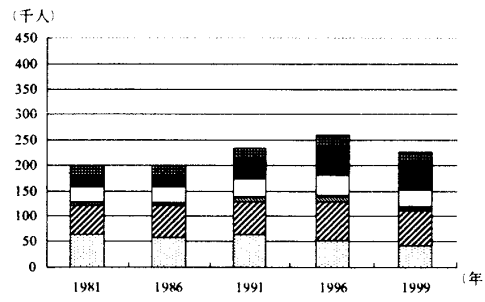
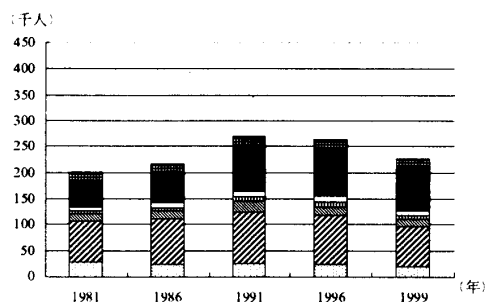
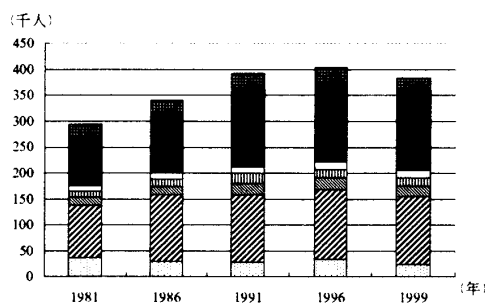
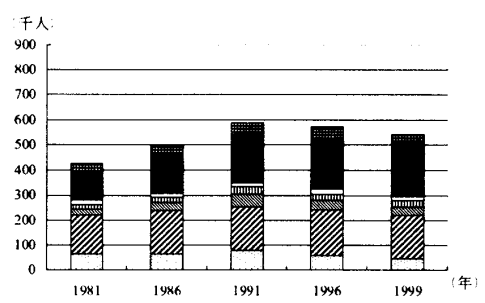
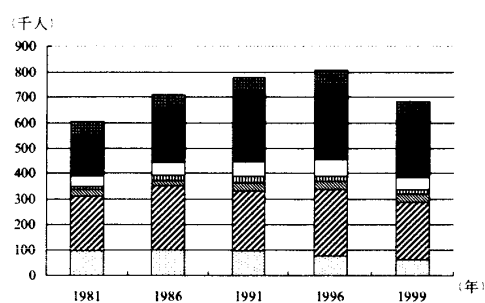
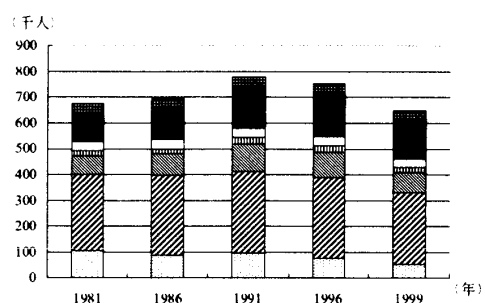
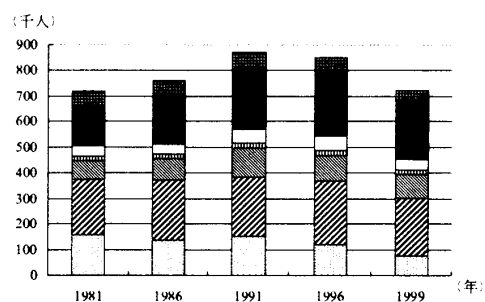
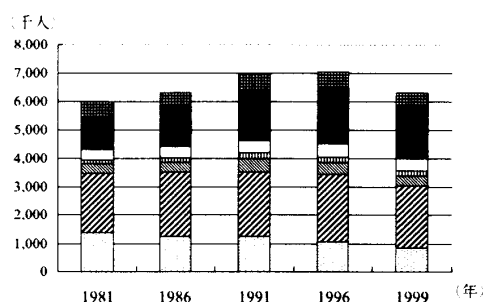
II バブル期以降の東京都区部における都市空間構造の変化

1 産業構造の変化

東京都区部全体の事業所従業者数²⁾は、1981年の600万人から91年の700万人へと大幅に伸びたのに対し、96年にかけてはほぼ横ばい、99年には逆に減少を示すようになった(第1図)。まさに、バブル期の好況からバブル崩壊後の不況へという日本経済の動向に対応した変化を示している。これを産業別にみると、80年代の従業者数の増加は、主としてサービス業や金融・保険業の伸びによるもので、90年代の減少は製造業と卸・小売業、金融・保険業の減少の影響が大きいことがわかる。製造業や卸・小売業の衰退は、グローバル化に伴う産業の空洞化や中小零細業者の高齢化といった産業自体の「体力」の問題が顕在化したもの、そして金融・保険業の盛衰は、金融面でのバブルの膨張と崩壊、東京国際金融市場の成長と限界を反映したものとみることができる。

さらに区別に推移をみてみると、地域的跛行性がみとれる。すなわち、千代田・中央・新宿・豊島の各区が、80年代に従業者数を伸ばし、90年代に入るや早くも減少を示すのに対し、港・江東・品川・渋谷の各区では、1981年から96年まで増加傾向がみられ、90年代後半に至って初めて減少を示している。なかでも、江東・品川の両区では、80年代後半から90年代前半にかけて増加率が大きくなっており、都心3区や副都心3区よりも遅れて従業者数の伸びが現れている。区別に産業別従業者数の特徴をみると、千代田・中央の両区では、相対的に金融・保険業の比率が高く、それらとサービス業の増減が顕著であったのに対し、港・新宿・渋谷・豊島の各区では、サービス業と卸・小売業の占める割合が高く、それらの増減に大きく影響される。これに対し、江東・品川の両区では、これまで高い比率を占めていた製造業の比率が低下し、サービス業や運輸・通信業、卸・小売業の比率が上昇してきている。

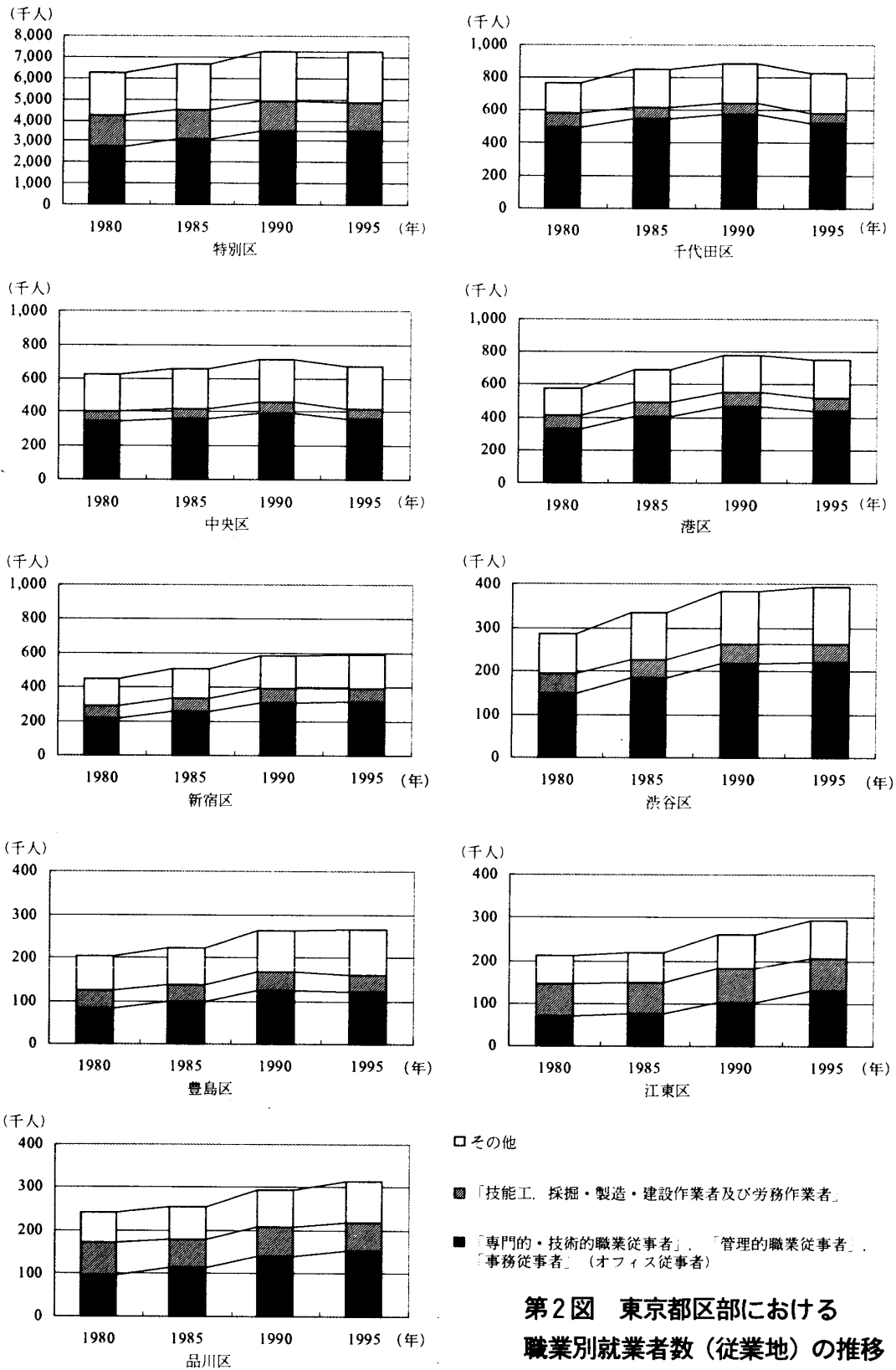
次に、東京都区部全体のオフィス従事者数(職業大分類の「専門的・技術的職業従事者」、「管理的職業従事者」、「事務従事者」の合計)の推移をみると、1980年の278万人から85年には311万人、90年には351万人、95年には352万人へと増加傾向を示してきた(第2図)。これを区別にみると、1980年代前半に港区や新宿区、渋谷区で20



- 他
- サービス業
- 運輸・通信
- ▨ 不動産
- ▨ 金融・保険
- ▨ 卸・小売
- 製造業

第1図 東京都区部における
事業所従業者数の推移

資料：『事業所統計』各年版による



第2図 東京都区部における
職業別就業者数(従業地)の推移

資料:『国勢調査報告』各年版による

%を超える高い伸び率がみられたのに対し、80年代後半になると、より周辺の区、江東区や品川区、豊島区での増加率が高くなる。90年代にはほとんどの区でマイナスもしくは低い伸び率に留まっているのに対し、江東区では引き続き高い伸びを示している。バブル崩壊後も、品川区や江東区などの都心周辺部では、オフィス空間の供給が活発であったことを示唆している。

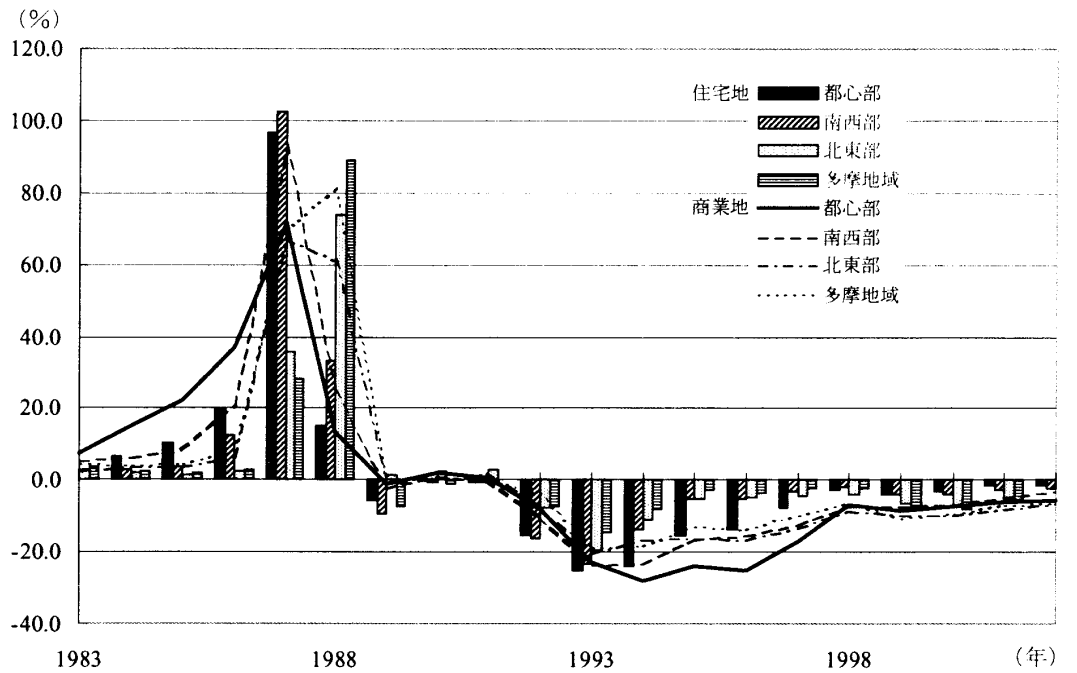
以上のように、東京都区部全体では、日本全体の産業構造の変化や日本経済の盛衰を反映した推移が観察されたものの、区別にみるとオフィスビル開発の早晩を反映して、地域的ずれがみられたのである。そこで、次に東京都区部におけるオフィスビル開発の動向を詳しくみていくことにしたい。

2 オフィス空間の拡大

1980年代後半に東京都区部と多摩地域は、1970年以降最も著しい地価の上昇を経験した（第3図）。それは、東京都心部の商業地地価の上昇に始まり、都区部南西部、多摩地域・区部北東部の住宅地地価へと波及していくという特徴を示したが、89年には沈静化し、90年代以降は対前年変動率がマイナスで推移している。

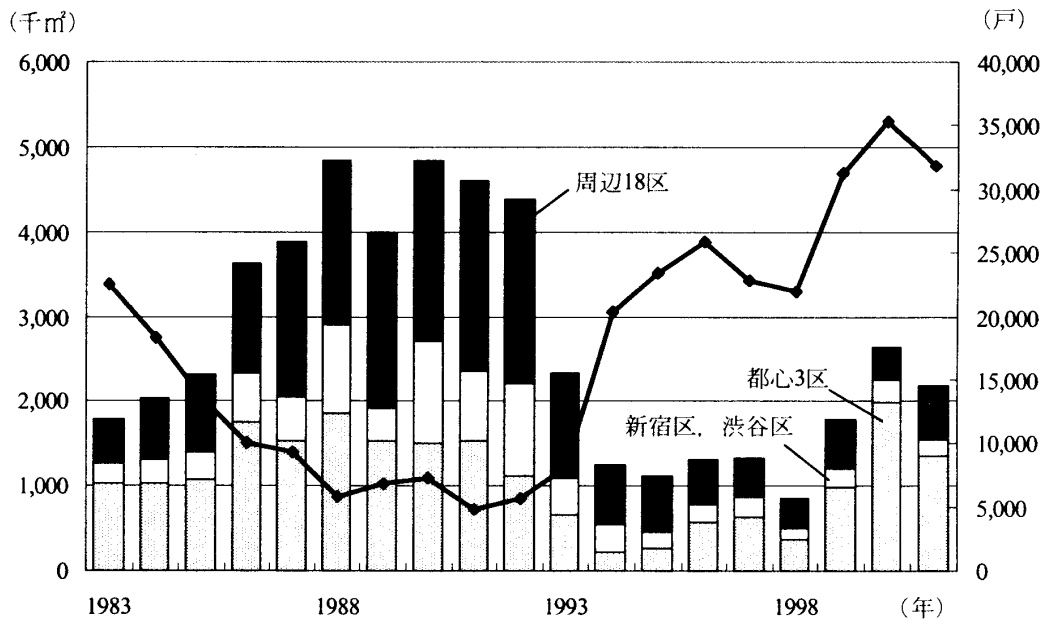
こうした地価の動向とオフィス着工床面積の推移とを比べてみると、数年のずれはあるものの、基本的には明瞭な対応関係がみられ、地価上昇の背景にオフィス供給の活発化があったことがうかがえる（第3図）。すなわち、地価急上昇の時期は、オフィス供給が大幅に増大した時期にあたる。しかも、都心3区での増加よりも、新宿・渋谷の両区や周辺18区での増加が顕著であったことがみてとれる。その後、地価の下落とともに、93年以降オフィス供給は大幅に減少し、代わってマンション供給が急増してくる（第3図）。このように、バブル期には地価の高騰とオフィスビルブームが現れ、バブル崩壊後には地価の下落とマンションブームが到来した。そして1999年以降は、オフィス供給が再び増加傾向を示し、マンションブームとオフィスビルブームとの併存がみられるようになっている。

次に、『東京都建築年報』をもとに、超高層オフィスビルの立地展開をみてみよう³⁾（第4図）。1980年代前半においては、ビル数は37と少なく、立地点は、5件を除いて、都心3区と西新宿に集中していた。また、自社ビルや官庁の庁舎が約半数を占めてい



注) 都心部: 千代田区, 中央区, 港区, 新宿区, 文京区, 台東区, 渋谷区, 豊島区
南西部: 品川区, 目黒区, 大田区, 世田谷区, 中野区, 杉並区, 練馬区
北東部: 墨田区, 江東区, 北区, 荒川区, 板橋区, 足立区, 葛飾区, 江戸川区

(a) 地域別公示地価対前年変動率の推移

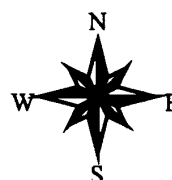
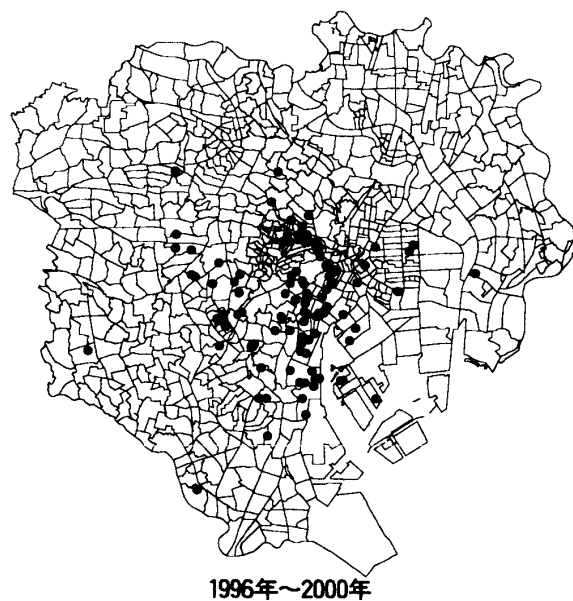
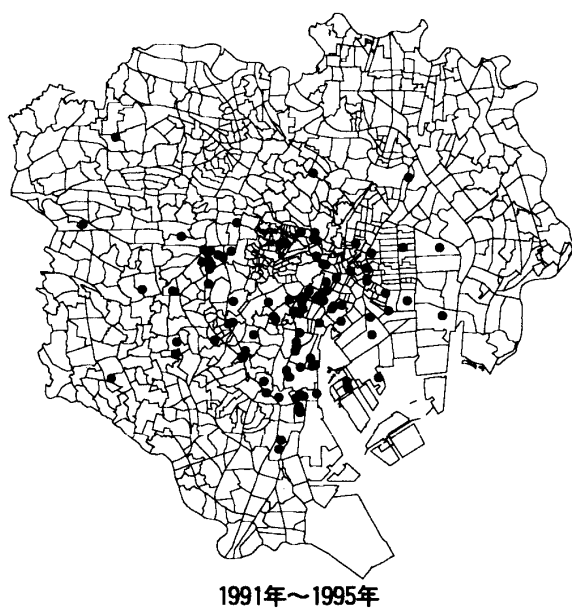
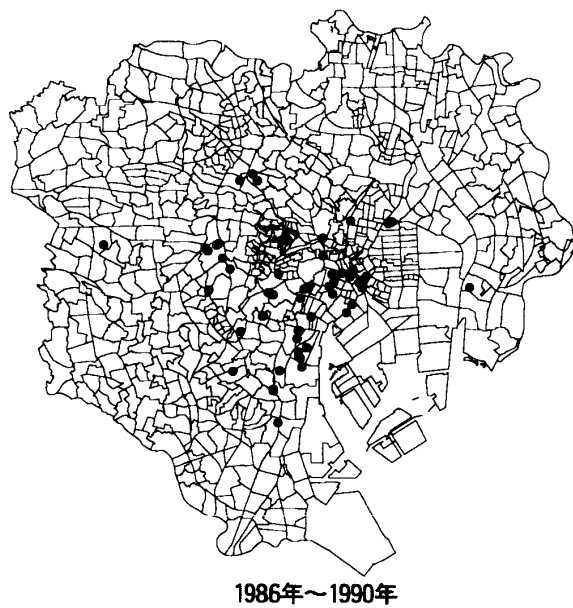
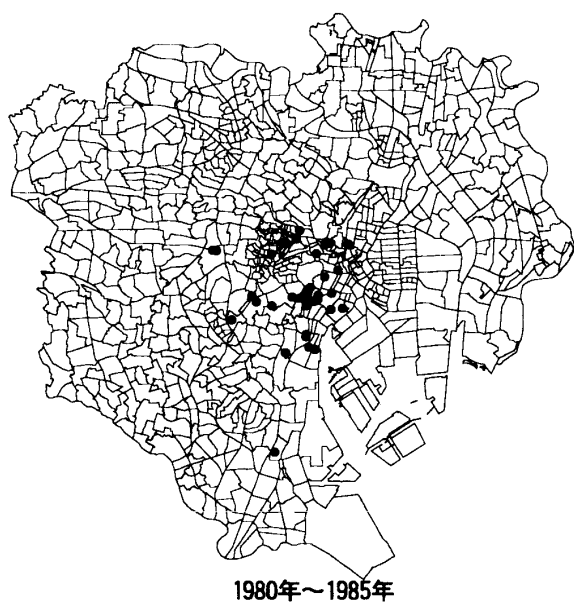


注) 棒グラフはオフィス着工床面積(左軸), 折れ線グラフは東京都区部における新規分譲マンション供給戸数(右軸)を表す。

(b) 東京23区におけるオフィス・マンション供給の推移

第3図 東京における地価の推移とオフィス・マンション供給の動向

資料: 『東京の土地 2001』より作成



第4図 東京都区部における超高層オフィスの立地

資料：東京都『建築統計年報』より作成

た。80年代後半になると、ビル数は53に増え、賃貸オフィスビルの建設が活発になる。都心3区に加えて、それ以外での立地が増え、空間的な拡散傾向がみてとれる。また、都心3区内でも、中央区新川・明石町・勝どきといった隅田川沿いや港区芝浦・港南など、ウォーターフロントでの立地が進み、新興オフィス地区の興隆が顕著となる。

1991年から1995年にかけて、竣工ビル数は99となり、さらに増加をみせている。立地点は、江東・墨田・練馬・北区などへと地域的に拡散する傾向がみられるとともに、ウォーターフロントでのオフィスビル開発が一層活発となった。港区芝浦・港南地区のほか、港区海岸・台場、江東区木場・東陽・豊洲・有明・青海、品川区東品川（天王洲地区）で開発が活発に行われた⁴⁾。また、全敷地面積が10,000m²を超えるような大規模開発が36件とこの期間での竣工が全体の3分の1以上を占め、1980年代には2件しかなかった敷地面積40,000m²を超える開発も5件行われた。このように、1990年代前半においては、広域化と大規模化が進んだが、90年代後半になると、再度都心3区に空間的に集中するようになる。ただし、大規模開発の件数は依然多く、大規模化の傾向は変わりがない。

こうしたオフィス開発の大規模化は、住宅と商店とが混在した地区でのオフィスビル化というよりも、倉庫群や大規模工場跡地、JRの操車場跡地などの再開発によるものが多い⁵⁾。そこで以下では、大規模工場跡地の利用変化を詳しくみていくことにしたい。

3 大規模工場跡地の土地利用転換

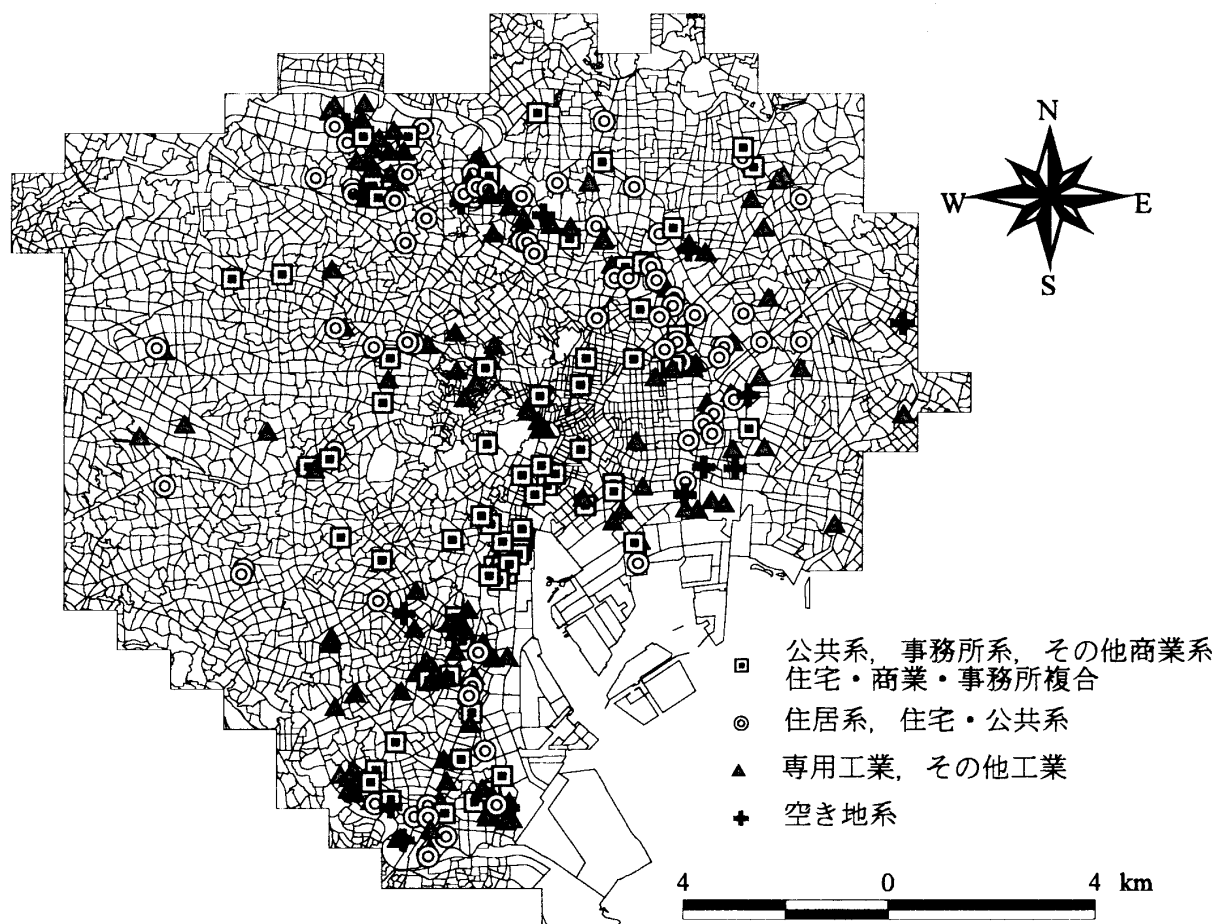
事業所従業者数の推移でもみたように、1980年代以降、東京都区部の製造業は、大幅な減少傾向を示してきた。『東京の工業』によると、工場従業者数は、1985年の72万7千人から1990年には62万9千人へと急減し、さらに2000年は43万6千人にまで減少してきている。

規模別に都区部工場数の変化をみると、1990年から2000年にかけて、従業者数1～29人の工場は6万1千から5万2千に、30～299人の工場は2,179から1,613に、300人以上の工場は110から82にそれぞれ減少している。零細工場の廃業も進んでいるが、同時に大規模工場の閉鎖・移転も多い。以下では、東京都区部の大規模工場がどのよ

うな土地利用転換をみせてきたかを検討することにした⁶⁾。

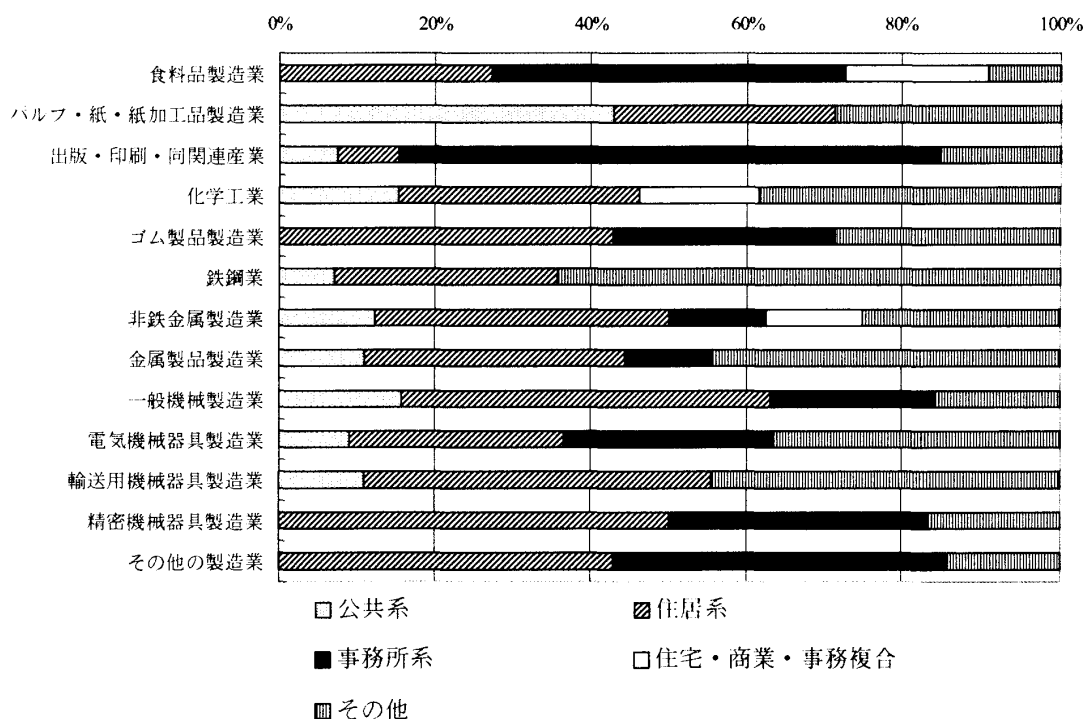
1966年時点の大規模工場は、荒川・隅田川に沿った地域、および港区南部から品川区、大田区の東部にかけての地域に多く分布していた（第5図）。これらの大規模工場が工場以外に転換した件数が20以上を数えた区は、大田・品川・江東といった東京湾岸の区と、板橋・北・足立といった城北工業地域の区であった。

転換先の用途をみると、地域による違いが顕著にみられた。荒川・隅田川沿いの工場では、「住宅系」、「住宅・公共系」（いわゆる工場跡地マンション）へと転換したものが多かったのに対し、都心3区では「事務所系」、「その他商業系」への転換が主となっていた。また品川・大田両区では、工業以外への転換率はあまり高いものの、「住宅系」と「事務所系」、「その他商業系」とに転換先の用途が二分しており、一つの利用形



第5図 大規模工場の分布（1966年）と用途転換

資料：東京都統計協会『東京都工場名鑑』（1966）、『住宅地図（1998）』などにより作成



第6図 大規模工場の非工業系用途への転用の割合

資料：東京都統計協会『東京都工場名鑑』、『住宅地図』などにより作成

態には特化していなかった。全体としては、東部の大規模工場はマンション、都心および西南部の大規模工場はオフィスへと転換するものが多くなっていたのである。

次に、大規模工場の業種別に土地利用の変化をみてみよう(第6図)。化学、食料品、精密機械、出版・印刷は非工業系用途への転換率が40%前後で相対的に低く、現在も「工業系」として利用されているものが多い。これらのうち食料品、出版・印刷は、都心に近い地域に立地しているため、「事務所系」への転用が多い。これに対し、パルプ・紙では、「公共系」、「住宅系」への転用が多い。なお、「住宅系」への転用は、あらゆる業種に共通して多くみられており、大規模工場からマンションへの転用が数の面では多いことがわかる。

工場開設年と土地利用変化との関係については、1900年以前に開設された古い大規模工場では土地利用の転換率が最も高く、8割以上が「工業系」以外に転用されている。転換先の用途では、年代が古い工場ほど「公共系」、「住宅系」への転用が多いのに対

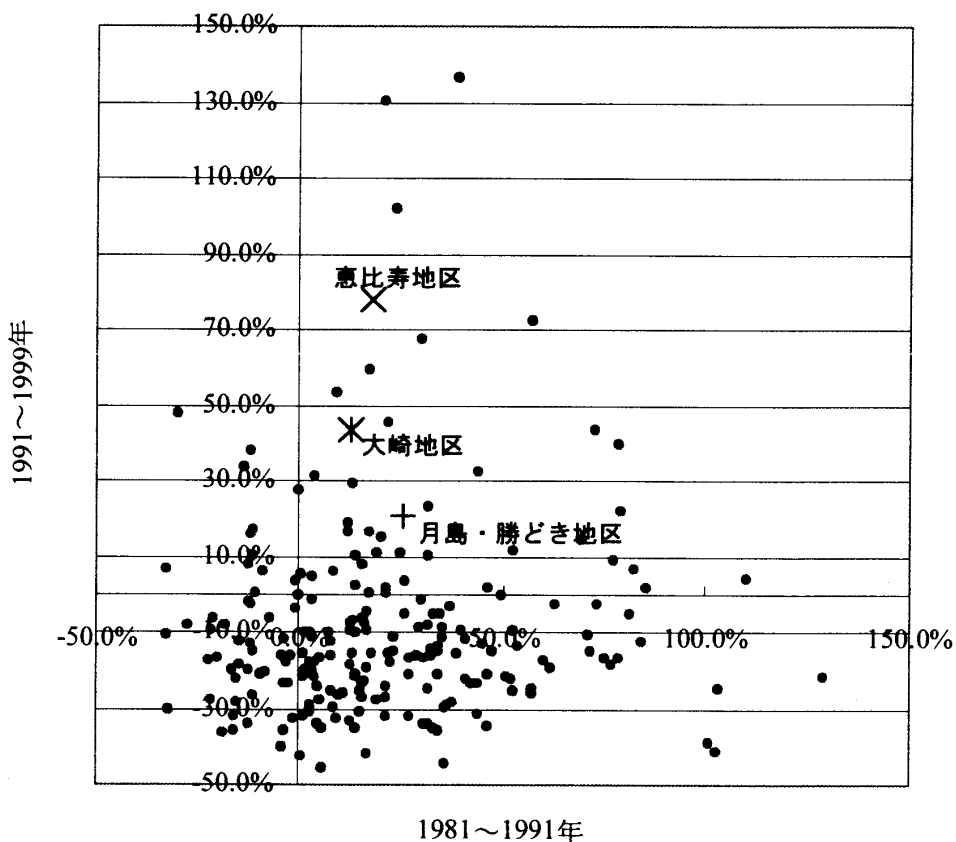
し、新しい工場では「事務所系」への転用が比較的多いことがあげられる⁷⁾。

Ⅲ 都心周辺部における新興オフィス地区の形成

1 新興オフィス地区の概観

第Ⅱ章では、1980年代後半から1990年代前半にかけて、都心周辺部においてオフィスビルが建設され、サービス業や金融・保険業に関わるオフィス人口が急増したこと、そうした大規模なオフィスビル開発の少なからぬ部分が、大規模工場跡地の再開発によるものであったことを明らかにした。ここではまず、『事業所統計』の町丁別データを用いて、より細かいスケールで新興オフィス地区を抽出し、それらの特性を明らかにしていきたい。

第7図は、都心3区および1996年まで事業所従業者数が増加していた江東・品川・

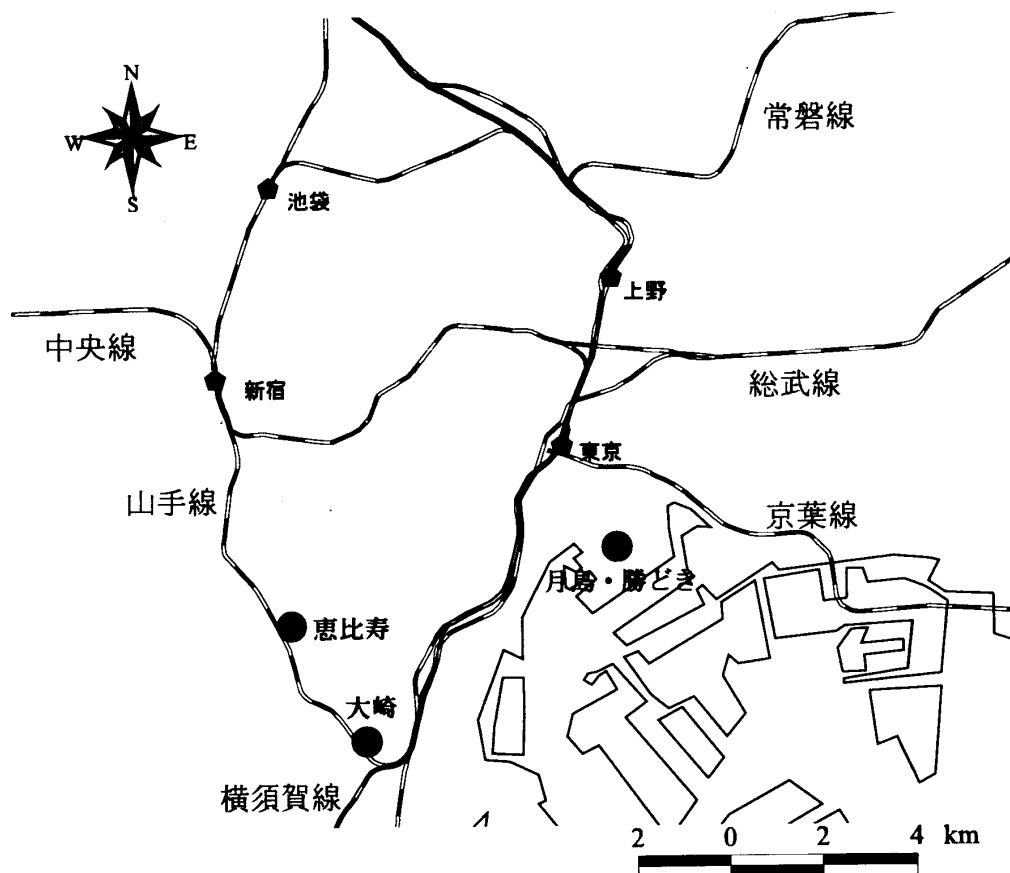


第7図 町丁別事業所従業者増減率

資料：『事業所統計』各年版により作成

渋谷の3区について、町丁別事業所従業者数の1981年～91年、91年～99年の増減率をXYグラフに落としたものである。おおまかに4つのグループに分けることができるが、全体としては、1981年～91年にかけては従業者数を増やしたものの、1991年～99年にかけて減少させた町丁が多いことがわかる。これに対し、両期間とも従業者数を増加させた町丁は、あまり多くない。それらのうち、1999年の従業者数が5,000人以上で、両期間ともに増加率が15%を超える町丁をあげると、千代田区神田須田町、五番町、中央区明石町、勝どき、日本橋箱崎町、江東区有明、品川区大崎、東品川、八潮、渋谷区恵比寿、恵比寿南、笹塚、代々木の13地区となる⁸⁾。これらの地区は、東京湾岸のウォーターフロントに位置するものが多く、倉庫や工場などが大規模なオフィスビルに転換して形成されたケースが多い。

以下では、これらの新興オフィス地区のうち中央区月島・勝どき、渋谷区恵比寿、品川区大崎の3地区を取り上げ、オフィス空間形成の過程やオフィス地区の特性など、詳細な分析を行っていくことにする（第8図）。



第8図 研究対象地域

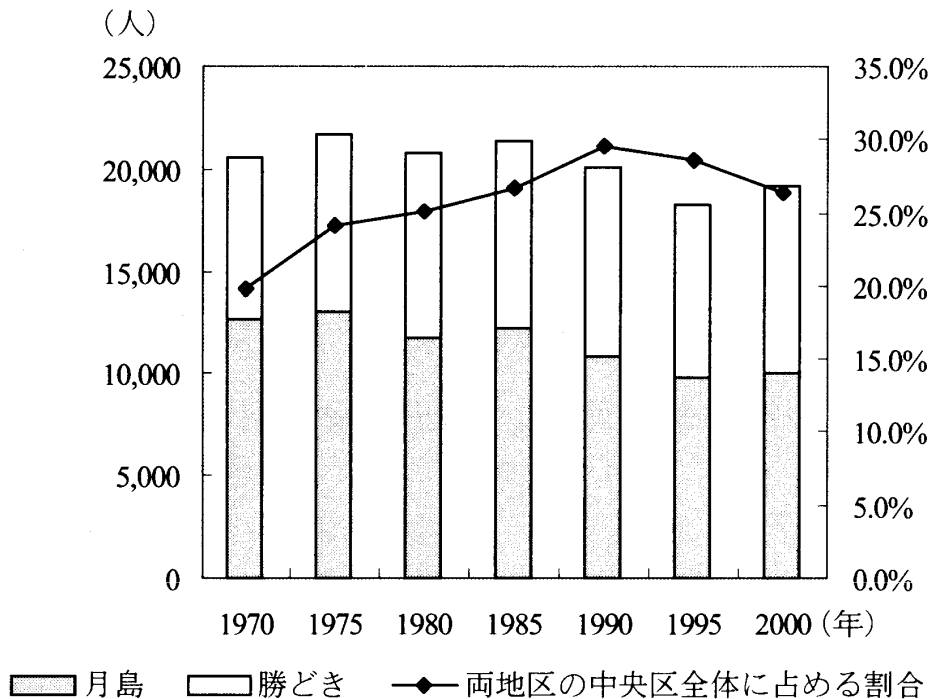
2 月島・勝どき地区におけるオフィス空間の創出

a 地区の概況

月島・勝どき地区⁹⁾は、中央区の南東部に位置し、東京駅から直線距離で2.2～3.2kmほどの至近距離にある(第8図)。同地区は、明治以降の浚渫工事の結果造成された埋立地(面積は約1.19km²)であり、島の築造工事は1887年に開始され、現在の月島1～4丁目が1893年、勝どき1～4丁目が1894年、勝どき5、6丁目が1913年に完成した。この新興の埋立地には、日清戦争以降、金属加工や造船などの各種工場や海運業が立地し、それらで働く労働者が全国から集まってきた。1923年7月には、北東部にある門前仲町(現江東区)から市電が開通したが、同年9月の関東大震災で、月島は他の下町と同様、ほぼ灰燼に帰した。その後、復興した月島には以前にも増して工場が集積し、しかも、機械工場はほとんどが軍需工場に姿を変えていた。ただし、第2次世界大戦ではほとんど空襲を受けず、このため、月島は戦前の街がそっくりそのまま残り、現在では「下町」の典型的地区として認識されている(四方田犬彦 1992)。

当地区は、距離的には都心から至近にありながら、市電の廃止後、都心への公共交通機関は長い間バスのみであった。そのバスも、途中でしばしば渋滞に巻き込まれ、勝どき地区から晴海通りを2キロ半ほど直進するだけの有楽町駅まで、30分以上かかってしまうこともめずらしくなかった。したがって、長い間都市開発の波が及ぶことなく、月島・勝どき地区は、中央区という都心区にありながら、低層木造住宅や零細規模の町工場、倉庫といった土地利用が大半を占めていた。人口密集地域であり、面積は中央区全体の12%弱であるが、夜間人口は21,315人(1985年)で、中央区全体の26.7%に及んでいた。また、産業別の事業所従業者構成比(1981年)は、製造業が17.4%、運輸・通信業が16.9%と高いシェアを占めていた。以上のように、月島・勝どき地区は、住工混在のインナーシティとしての性格が強かったのである。

1985年6月、営団地下鉄有楽町線が新富町から延伸され、月島駅が開業する。これにより、都心部とのアクセスは飛躍的に向上し、当地区は1980年代後半以降、急激な変貌を遂げることになる。地区を特徴づけていた低層木造住宅や銭湯、町工場、倉庫などから、マンションやオフィスビルへの建て替えが目立つようになり、夜間人口は1985年の21,315人から95年には18,294人へと大幅に減少することになった(第9図)。



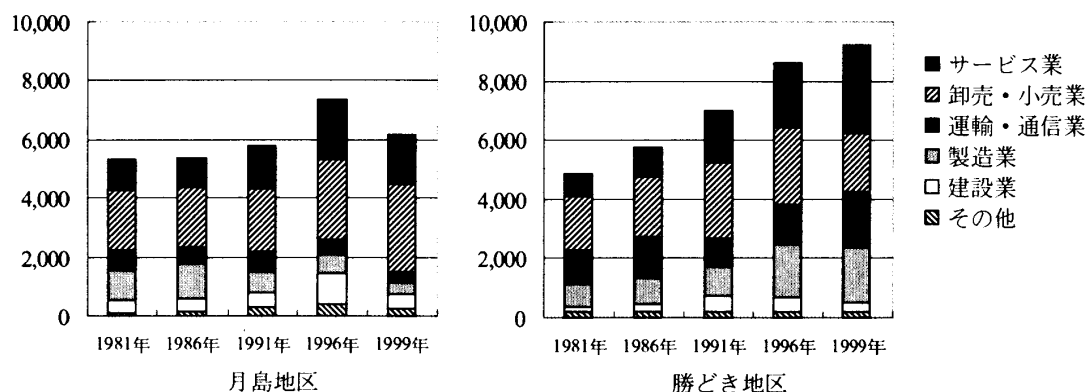
第9図 月島・勝どき地区の夜間人口の推移

資料：『国勢調査報告』各年版により作成

これを、月島地区と勝どき地区とに分け、さらにはコーホート別にみると、人口減少は月島地区でより早くより大幅にみられ、年齢階層では60歳以上の層が大幅に減少し、20歳台の層が勝どき地区を中心に増加したことがわかる。このように、月島・勝どき地区ではバブル期に高齢者が大量に立ち退き、かわって、新たに完成したマンションへの若い世代の流入が顕著であったのである。

一方でオフィスビル建設ラッシュを反映して、当地区では業務化も急激に進行した。昼夜間人口比率は、1990年の0.95から95年には1.16へと上昇し、また、事業所従業者数も、1981年の10,184人から96年には15,972人へと50%も増加した。とくに増加が著しかったのはサービス業で、1996年には4,215人と81年の2.3倍になり、全従業者に占める割合も17.0%から25.6%へと急上昇した（第10図）。

なお、月島駅から離れた勝どき地区では、依然として交通の不便な状況が続いていた。2000年12月に都営地下鉄大江戸線が開通し、新たに勝どき駅が開業したことにより、こうした不便さも解消されることとなり、当地区の今後の変化が注目されるとこ



第10図 月島・勝どき地区における産業別従業者数の推移

資料：『事業所統計』各年版により作成

ろである¹⁰⁾。

b 土地利用転換とオフィスビル化

第11図は、月島・勝どき地区におけるオフィスビル（93棟）の分布と竣工時期を示したものである。狭小な住宅や工場、商店が混在する地区に大小さまざまなオフィスビルが虫食的に建設されてきたことがみてとれる。

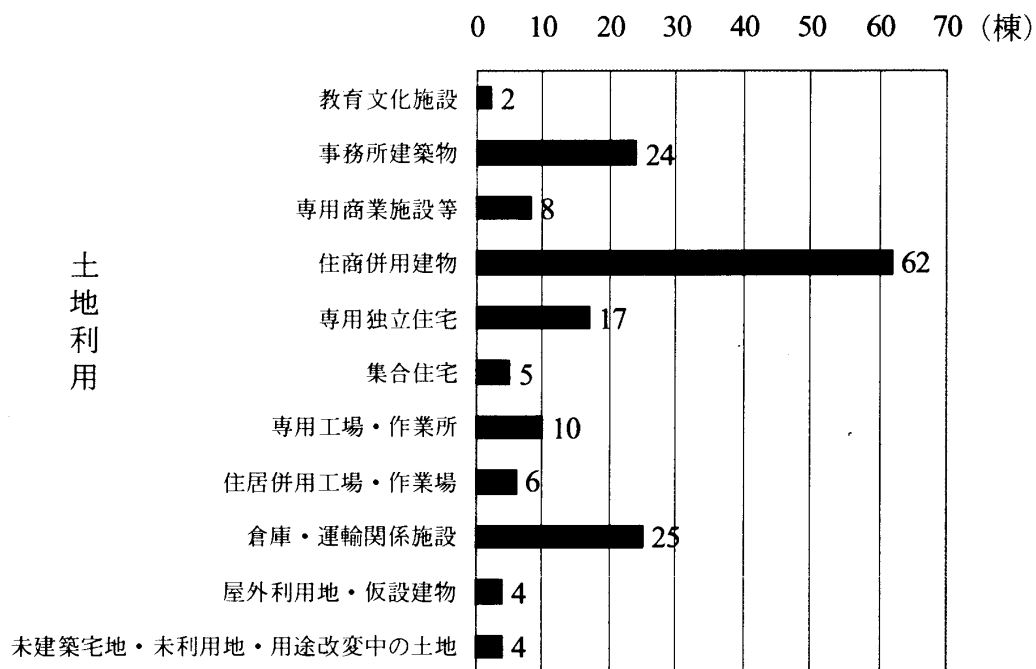
オフィスビルの従前の土地利用をみると、件数では住商併用建物が最も多い（第12図）。ただし、62棟中42棟は「勝どき1丁目地区第1種市街地再開発事業」¹¹⁾に関わるもので、再開発ビル「勝どきサンスクエア」が1996年には竣工した。次に多いのは、倉庫・運輸関係施設である。勝どき地区は都内有数の倉庫地帯であり、乾倉庫、日本倉庫、日本食糧倉庫などの倉庫業者の大規模倉庫や当地区の製造業事業所の倉庫が軒を並べていた。1980年代後半から90年代前半にかけて建設されたイヌイビルカチドキ、フォアフロントタワー、勝どきYSなどの大規模オフィスビルは、倉庫からの転用によるものであった。専用工場・作業所からオフィスビルに転換されたものも規模が大きく、秀和月島ビル、住友生命勝どきビル北・南館がこれにあたる。

一方、専用独立住宅から転用された場合は、小規模なオフィスビルとなっている。当該ビルの上方の階に、以前の住人が居住している場合が多くなっている。専用商業施設等からの転換は、8棟と多くはないが、8棟中3棟が銭湯からオフィスビルへの転換である。



第11図 月島・勝どき地区のオフィスビルと竣工年

注) ビルNo.1～4は、第1表のビルの位置を示している。 資料:「中央区土地利用現況図」, 現地調査ほか



第12図 オフィスビル敷地の1980年における土地利用

資料：「中央区土地利用現況図」、『住宅地図』により作成

c. テナントの特徴

ここまでみてきたように、月島・勝どき地区には大小さまざまなオフィスビルが存在する。それらの中から、以下では4つの賃貸オフィスビルを取り上げ、オフィスビルの概要とテナントの特性をみていくことにする（第1表）。

4つのビルは、高さ・面積ともにさまざまであり、竣工時期も1989年、93年、96年とに分かれている。従前の土地利用は、勝どき地区の3棟が工場や倉庫を中心としているのに対し、月島地区の1棟は、住宅・銭湯となっていた。また、No.3のビルでは、事業受託方式が採られており、土地所有者である工場主がディベロッパーS社に土地を提供し、ビル建設からテナント管理までをS社が担当している。

主なテナントをみると、小規模ビルであるビルNo.1には、資本金も小さく、従業員も少ない小規模企業が多く、しかも単独企業がほとんどである。これに対し、ビルNo.2には、情報関連企業の本社が大きなスペースを占め、残りのスペースには製薬関連企業が入居している。ビルNo.3には、1999年5月に東京証券取引所第2部に上場し、成

第1表 対象オフィスビルの概要

ビルNo.	竣工年	建設前の土地利用	敷地面積 (㎡) 建築面積 (㎡) 延床面積 (㎡)	地上階 地下階 高さ (m)	管理者 建築主 方式	主なテナント
1	1989	民家 民家付属ガレージ 銭湯	499 365 2,491	7 1 27.0	個人 個人 以前から所有	金属加工製造業営業所 不動産管理小企業 食品販売業小企業 など
2	1989	倉庫	9,196 1,904 30,203	16 1 66.3	I社(倉庫業) I社(倉庫業) 以前から所有	情報関連企業とその子会社 製薬関連企業
3	1993	工場 工場付属倉庫	2,740 1,374 14,478	10 1 47.9	S社(不動産業) Y製作所(土地所有者) 事業受託方式	コンピュータ関連成長企業 外資系企業 など
4	1996	倉庫・運輸関連施設 工場	3,170 2,028 9,955	5 0 20.2	A社(不動産業) A社(不動産業) 所有権獲得	都市銀行決済部など

資料：中央区資料、現地調査、『住宅地図』などにより作成

長を続けているコンピュータ関連企業の本社が入居しており、5,500㎡以上の床面積を占めている。このような企業にとって、電気容量の上積みが可能なことや、インテリジェント機能を備えていることは、OA機器の配線などの点から欠かすことができない。ビル No.4 には、都市銀行の決済部が入居し、やはり大きなスペースを占めている。

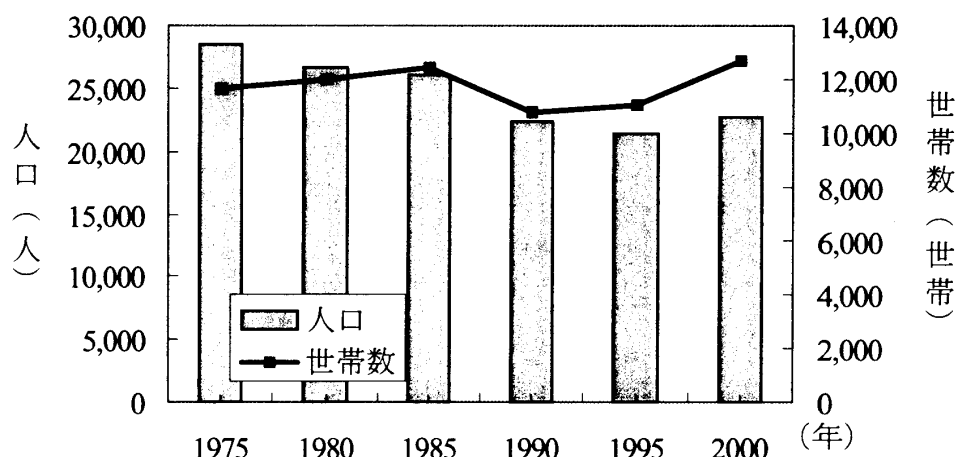
このように、月島・勝どき地区のオフィス化を推し進めたのは、バブル期の旺盛なオフィス需要、とりわけ広いスペースを割安で入手したいとする需要にあった。これに加え、事業受託方式などの新しい方式の導入や、小規模ビルの建設にも資金を貸与したバブル期の時代背景も無視することはできない。

しかしながら、バブル期には需要も好調であったが、バブル崩壊後は需要が減退したにもかかわらず、オフィス空間の大量供給が継続されたため、過剰供給となり、後述するように空室率の上昇が顕著となった。オフィス経営は、とくに小規模ビルで厳しい状態に陥った。当地区は、バブル期のオフィスビル開発の最前線に位置していたが、市場の急激な収縮のあおりを受けて、「オフィス地区」としての限界性を露呈してきているのである。

3 恵比寿地区におけるオフィス空間の創出

a 地区の概況

恵比寿地区¹²⁾は、大正期には工場が多く立地していたものの、比較的早い時期に工場から住宅への転換が起こり、1980年代にはすでに住宅地としての性格ができあがっていた。独立住宅、集合住宅が卓越しており、当地区の人口は、2000年時点で22,644



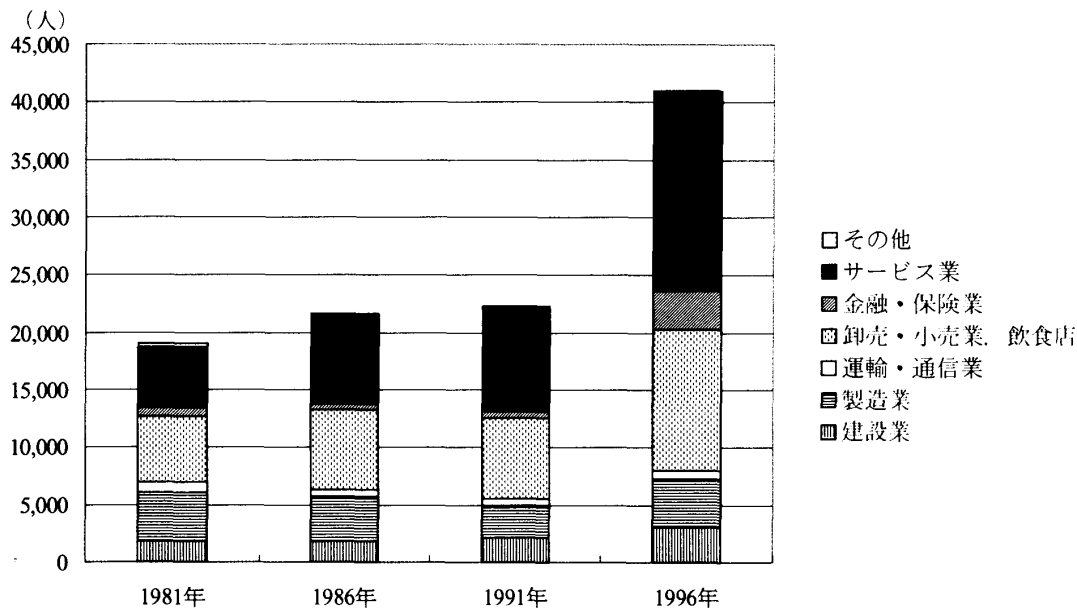
第13図 恵比寿地区の人口と世帯数の推移

資料：『国勢調査報告』各年版により作成

人を数える。1975年から人口は、減少傾向を示しており、とくに85～90年にかけてのバブル期に減少率が大きくなっている（第13図）。もっとも、世帯数は1985年から90年にかけていったん減少したものの90年以降は増加しており、単身者の増加など、世帯構造の変化が進展している。

昼間人口指数の変化をみると、1980年の98.8から85年112.5、90年132.6へと増加し、さらに95年には224.5へと急増している。当地区では、90年代に入り、急速に就業地区への変化が進んだのである。事業所従業者数に関しても、1991年から96年にかけて2倍近くになるなど、急激な変化が進行している。従業者数の絶対数が急増する中で、産業構成も大きく変わってきている。1981年時点では、卸売・小売業（29.5%）、サービス業（27.3%）、製造業（21.3%）が主要業種としてほぼ肩を並べていた（第14図）。それが96年になると、製造業（9.9%）の地位が大幅に低下し、サービス業（41.2%）が支配的な地位を占めている。また、金融・保険業も81年の2.7%から96年には8.1%へと増加している。

「恵比寿ガーデンプレイス」の再開発以降、周辺の土地利用は、大きく変化していった¹³⁾。全体としては、独立住宅から集合住宅、事務所建築物、住商併用建物への転換が進んでいる。地区内でも町丁による違いがみられる。恵比寿駅と「ガーデンプレイ



第14図 恵比寿地区事業所従業員の推移

資料：『事業所統計』各年版により作成

ス」の中間に位置する恵比寿4丁目は、住宅から事務所建築物や住商併用建物への転用が多くみられ、業務地区への変貌が明確である。一方、「ガーデンプレイス」の北側に位置する恵比寿3丁目では、独立住宅から集合住宅への転用が目立つが、その中に徐々に住商併用建物や事務所建築物の侵入が起こっており、住宅地として高層化が進行しつつ、業務・商業機能の侵入・集積もみられる。

こうした恵比寿地区の人口・産業構成・土地利用の急激な変化は、とりもなおさずサッポロビール恵比寿工場跡地の再開発によるものであり、以下ではその過程を詳しくみていくことにしたい。

b 「恵比寿ガーデンプレイス」の形成過程

サッポロビール（株）の前身である日本麦酒醸造会社が恵比寿に工場を建設したのは1887年のことで、以降、1980年代後半まで操業を続けた。最新鋭の生産設備を備えたビール工場は、少なくとも10万坪程度の敷地が必要といわれる中、恵比寿工場は3万坪あまりで、大型機械の導入が難しくなっていた。また、物流事情、環境対応などの点からも問題が多く、工場の移転は避けられない状況にあった。

移転後の工場跡地の開発構想がにわかに具体性を帯び始めたのは、1982年の目黒区長名による照会状がきっかけであった¹⁴⁾。この照会状は、恵比寿工場跡地を核とした恵比寿周辺の再開発についてサッポロビール側の意思を問うものであった。1984年に東京都がまとめた「恵比寿地区整備計画基礎調査報告書」でも、恵比寿工場を含む周辺地区のインフラ整備の重要性が強調されている。このような行政側からの提案を契機として、恵比寿工場の移転と再開発が実行に移されていき、現実のものとなっていった。1986年には、東京都が都市再開発法に基づく再開発方針の中で、恵比寿工場用地を中心とする一帯を「再開発誘導地区」に位置づけた。これによって、事業の公共性が高まったといえる。

1986年にサッポロビールは、恵比寿工場の千葉県船橋市への移転を決定し、その翌年には、工場跡地を含む40.6haの地区が国の補助事業である「特定住宅市街地総合整備促進事業」¹⁵⁾の指定を受けることになった。事業の趣旨に合わせて、サッポロビールと住宅都市整備公団（現・都市基盤整備公団）はそれぞれ500戸程度の住宅を工場跡地に整備することとなった。さらに工場跡地は、中央に道路を新設することにより2街区に分割され、第1街区は商業地区に、第2街区は住居地区に用途変更することになった。これらの計画が最終的に都市計画決定されたのは1989年である。建築基準法の総合設計制度と、一団地の建築物としての取り扱いを抱き合わせて活用することで、敷地全体の容積率の上限は478%とされた。こうした計画の下で、建設が進められ、「恵比寿ガーデンプレイス」がオープンするのは1994年である。

当時、サッポロビールは多角経営の柱のひとつとして、遊休地化した土地や建物を再開発し、オフィスビル、スポーツ施設、ビール園、多目的ホール、賃貸マンション、駐車場などの諸事業を積極的に展開しており、「恵比寿ガーデンプレイス」はその集大成ともいえる事業であった（サッポロビール株式会社 1996）。この事業は確かに一社単独の事業であるが、8.3haもの敷地を新しい街として生まれ変わらせるには、都市計画上の用途変更や関連するインフラ整備などが不可欠である。行政側が、周辺地域を含めた新しい都市計画のシナリオを企業側に示し、それに沿った形でサッポロビールが事業を行ったことが、恵比寿工場跡地の再開発をスムーズに進めることができた最大の要因であると考えられる。

第2表 恵比寿ガーデンプレイスの施設概要

Ⅰ 街区								
施設建築物名	オフィスタワー	サッポロビール本社ビル	商業施設	多目的ホール、スポーツ施設	東京都写真美術館	住宅棟（民間）	ブルームナード等	地域冷暖房施設等
延床面積	162122㎡	21498㎡	35113㎡	8679㎡	7500㎡	19610㎡	14081㎡	5108㎡
階数	地上40階 地下5階	地上7階 地下3階	地上3階 地下2階	地上5階 地下1階	地上5階 地下2階	地上13階 地下2階		
高さ	24m	34m	25m	24m	28m	50m		
住宅戸数						220戸		
駐車場台数	995台							

Ⅱ 街区				
施設建築物名	住宅棟（公団）	住宅棟（民間）	店舗・通路 出入口	ホテル
延床面積	37086㎡	36741㎡	541㎡	56575㎡
階数	地上32階 地下3階	地上32階 地下4階	地上2階 地下3階	地上23階 地下5階
高さ	102m	108m	9m	90m
住宅戸数	520戸	290戸		（450室）
駐車場台数	301台	302台		294台

資料：『日経アーキテクチュア』1994年12月19日号

このような過程で形成された「恵比寿ガーデンプレイス」は、敷地の約6割がオープンスペースというゆったりとした環境の中に、オフィス、住宅、ホテル、商業・飲食・文化施設等が配置されている（第2表）。各所に広場が配置され、街全体が緑で取り囲まれ、地域冷暖房施設、中水道設備、ごみ空気輸送機など、先進的な都市生活基盤が整備されている。恵比寿駅までは約400mと距離があるが、サッポロビールが費用負担をして設置された「動く歩道」が距離の克服に貢献している。

主要な施設としては、オフィス棟である「恵比寿ガーデンプレイスタワー」（高さ167mの超高層インテリジェントビル）、百貨店・専門店などの商業施設、ビヤレストランなどの飲食施設、シティホテル、ホール、美術館などがある。住宅は3棟あり、サッポロビールが整備した分譲住宅（290戸）と賃貸住宅（220戸）、都市基盤整備公団の賃貸住宅（520戸）の計1,030戸がある。

c テナントの特徴

オフィス棟入居テナントの総数は、71企業である¹⁶⁾。業種をみると、サービス業が半数近くを占めており、卸売・小売業（31%）が続く。サービス業の中では、情報・インターネット関連企業、広告代理業が多くみられる。また、金融・保険業も2割近くを占めており、証券会社や投資信託・投資顧問関連の企業が目立つ。

オフィスの機能をみると、本社が37%、支社・営業所が20%、単独企業が43%で、単独企業と本社機能を持つ企業の割合が高い。

入居企業の属性をより細かくみると、株式上場企業の割合は5.6%と低く、これに対し外資系企業は29.6%と高い割合を占めている。外資系企業の業種としては、サービス業、卸売・小売業、飲食店が多い。しかも外資系企業の中で本社機能を置いているものは9割近くに達している。「ガーデンプレイス」は、外資系企業の日本における拠点としての役割を担っているのである。外資系企業の拠点としては、森ビルの「赤坂アークヒルズ」が知られているが、当地区は赤坂・六本木地区の延長線上に位置づけられるのである。

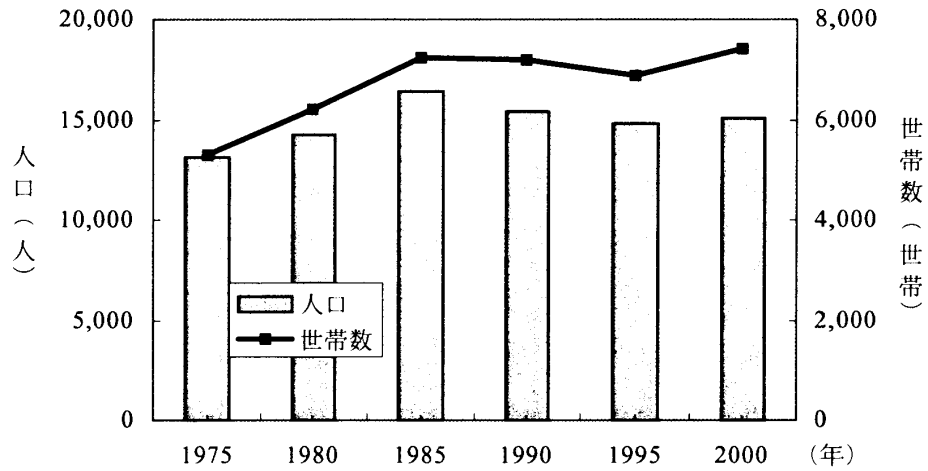
4 大崎地区におけるオフィス空間の創出

a 地区の概要

目黒川の南西部に位置する大崎駅周辺は、明治後期以降、目黒川の水力、水運を求めて、東京の旧市内から目黒川沿岸へ工場が移転し、大正期以降近代的な工場地帯が形成された。第2次大戦前後で大きな変化があったものの、基本的には大崎駅周辺は、品川区内でも臨海部とともに工業地域として発展してきたのである。しかしながら、1970年代以降になると、工場の移転あるいは廃止件数が増大し、跡地にマンションができるなど、土地利用の変化が進んできた。

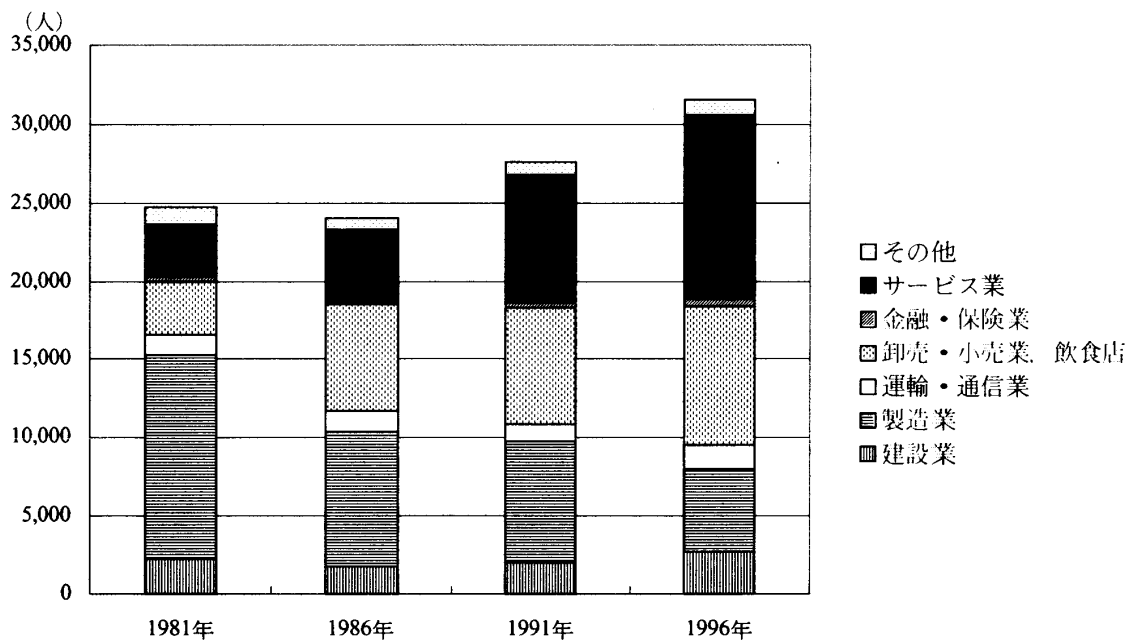
大崎地区¹⁷⁾の人口は、2000年時点で15,056人を数える。1975年以降の推移をみると、85年までは増加傾向を示していたが、85年以降は減少が続いている（第15図）。昼間人口指数は、1980年の251.4から85年の202.7へと減少したものの、85年以降は増加傾向に転じ、90年257.9、95年281.5となっている。このように、大崎地区では1985年が重要な転換点となっている。

次に、転換の要因を『事業所統計』によって検討しよう。1981年から96年まで事業所数は減少しているのに対し、従業者数は1986年以降増加している。つまり、1事業所当たりの従業者数が増加しており、事業所規模の拡大がみられる。従業者数の業種構成の変化をみると、1981年時点では製造業が最も多く（52.7%）、工業地域としての特徴が顕著であった（第16図）。その後、製造業従業者数は減少を続け、96年には



第15図 大崎地区の人口と世帯数の推移

資料：『国勢調査報告』各年版により作成



第16図 大崎地区事業所従業員の推移

資料：『事業所統計』各年版により作成

16.6%へと低下している。これに対し、サービス業と卸売・小売業は、1981年から96年にかけて、それぞれ13.5%から37.2%、13.3%から28.2%へと大幅に増加しており、

地区の性格が大きく変わってきたことがわかる。

このように大崎地区では、1985年までは工場からマンションへの転換が進み、人口増加を示していたのに対し、85年以降はオフィス空間が拡大し、業務地としての性格が再び強くなるという複雑な変化を示してきた。こうした変化は、大崎地区の再開発によるものであり、以下では再開発の過程を詳しくみていくことにしたい。

b 再開発の経緯とオフィス空間の創出

工場移転跡地における個別開発は、ともすれば乱開発の危険性を有している。とくに大崎駅東口地区では、住工混在、オープンスペースや地区内道路の未整備といった問題を多く抱えていた。1970年代当時、品川区では「品川区長期基本計画」の策定作業に着手しており、その作業の中で、大崎駅周辺の現状と将来への危惧が提起され、再開発の必要性が長期基本計画に盛り込まれることになった¹⁸⁾。

1978年に策定された「品川区長期基本計画」では、都市づくりのための主要な事業として、第一に大井町、大崎の再開発を掲げている。品川区には、商業集積地としては五反田、大井町といった街があるものの、有機的な連絡網や明確な核となる街がなく、まとまりに欠ける都市構造を呈していた。長期基本計画では、「有機的で一体性のある都市づくりを進めるため、大井町－大崎－五反田を結ぶ都市軸の形成を図る」とし、大崎の位置づけを高めている。さらに、「大崎駅周辺は、準工業地域であるが、駅東側地区（とくに目黒川と環状六号線にはさまれた地区）においては、近年の社会経済的情勢の変化にともなう工場移転が多くみられ、その工場跡地にマンションや商業施設などの建設の動きが活発となっている」という認識の下、「区としては、これら民間開発を個別に指導するだけでなく、駅西側地区とも合わせ情報集約的産業を中心とした秩序ある再開発を区民及び関係機関とともに進めていく必要がある」と、方針を打ち出している。

このように、大崎地区の再開発は「都市軸の形成」を目的として、行政側から提起された。しかし、大崎駅東側のボーリング場（約1ha）が売却される等、民間による個別開発の進展は行政側の予測以上に急速であった。そのため、行政側は再開発の必要性を、早急に地元へ打ち出すことになり、1978年12月に、第一回目の「大崎駅東地区再開発懇談会」が開催される。その後、懇談会を継続して実施していく中で、行政側

による地元の意向の把握がなされていった。並行して、大崎駅周辺地区の現況調査が行われ、早急に対処すべき地区として、現在の東口第一地区および第二地区の区域(区域面積約9ha、宅地面積約7ha)が抽出された。こうして、区の基本的な考え方を示す「大崎駅東口地区再開発基本構想案」が1980年5月に策定され、第四回再開発懇談会において、コンセプトプランが地元へ提案された。このプランは、地元権利者の施設としての住宅および工場についてとくに留意されたものとなり、低層テラスハウスと立体集合工場などが提案された。

基本構想案に対する地元権利者からの意見要望をふまえ、1980年11月には、「大崎駅東地区再開発基本計画案」が策定された。地区を4つのブロックに分割して事業化することが提唱され、施設配置計画や用途構成についても、基本構想案から若干の変更がなされた。

再開発は、まず駅に近い第1ブロック(3ha)を先行して「大崎駅東口第1地区」として行うことになった。第1地区では、区域の大半を法人権利者3社(日本精工、テーオーシー、勧業不動産)が占めていたため、合意形成は順調に進み、協議会の発足、準備組合の設立を経て、1982年に組合施工の「大崎駅東口第1地区第一種市街地再開発事業」が都市計画決定を受けた。事業が完了し、1987年1月に「大崎ニューシティ」としてオープンすることになる。

順調に計画が進んだ第1ブロックに対して、第2、第3ブロックは、零細な個人権利者と大企業が混在し、100人強の権利者が存在していた。当初は協議会の設立もめどが立たない状態であったが、区では大規模敷地所有者に呼びかけ、1981年7月に話し合いの場を持った。富士電気家電、森試験機製作所、日産自動車販売、勧業不動産、角栄建設の5社が集まり、区と5社の間で「第2、3ブロック5社協議会」が継続して開かれていく。ただし、地区内最大規模の所有者である三井金属工業は、工場移転後の跡地を処分する意向で、また東京電力も早期単独事業化という立場で、協議会には当初加わらなかった。その後、三井金属工業と東京電力は、跡地活用へと方針を転換し、協議会に加わり、1983年6月には「7社協議会」が発足した。かくして第2、3、4ブロック(6ha)は、総称として「第2地区」と呼ばれることになった。

一方、個人権利者は、これまで自主的な集まりを持ったことがなかったが、第1地

区の都市計画決定に触発された一人が地元権利者に呼びかけ、人数は少なかったものの定例的な集まりが持たれるようになった。彼らが積極的に地元権利者に呼びかけた結果、地元中小権利者の自主的な組織として「大崎再開発を考える会」が1983年5月に発足した。

その後、法人権利者からなる「7社協議会」と個人権利者からなる「考える会」の2つの自主推進組織がお互いに協議を重ね、1984年5月には「大崎駅東口第2地区再開発準備組合」が発足、91年2月には市街地再開発事業として都市計画決定され、92年3月には本組合が設立された。その後、権利変換などを経て95年に着工、「ゲートシティ大崎」が本格的に開業するのは99年2月である。

ところで、大崎地区では「第1地区」「第2地区」とも、施設計画の変更が度々行われている。「第1地区」では、組合設立時点での事業計画が、その後2回変更されたが、いずれも都市計画の変更を伴うような大きな変更ではなかった。これに対し、「第2地区」では何度か根本的な変更が加えられている。

当初の1987年案では、まだ工場操業指向が強く、目黒川沿いに集合工場と立体駐車場を配置し、住宅は低層で、権利者の再居住用を旨としていた。事務所棟は、高さ125m、地上34階、地下4階と大規模で、容積率は600%を予定していた。

これに対し89年の都市計画原案では、地価高騰による事業の採算性の問題から、工場操業指向は失われている。また、品川区の意向で、夜間人口確保のために住宅150戸が計画された。事業採算性の低下を鑑みた結果、容積率は660%とされ、事務所棟は高さ137m、地上31階、地下4階となった。住宅棟は高さ70m、地上20階、地下2階とした。

さらに、91年の基本設計案では、目黒川を隔てた地区北側の集合住宅居住者を中心とする周辺住民との協議の結果、日影の影響を改善するために、事務所棟の高さを98mへと低くし、地上25階、地下4階としている。住宅棟も頂部が低く抑えられることになった。基本計画案では、事務所棟上部の形状がリファインされ、日影のさらなる改善と第1地区建物との調和が図られることになった。

c テナントの特徴

「大崎ニューシティ」と「ゲートシティ大崎」の概要を第3表に示した。「ニューシ

第3表 大崎地区の施設概要

大崎ニューシティの施設概要

	1号館	2号館	3号館	4号館	5号館	その他
建築面積	12198m ²					
延床面積	23540m ²	18084m ²	46075m ²	23802m ²	12058m ²	14589m ²
階数	地上20階 地下2階	地上13階 地下2階	地上21階 地下2階	地上20階 地下2階	地上3階 地下2階	地
高さ	約93m					
主要用途	事務所	ホテル	事務所	事務所	店舗、エネルギーセンター	駐車場、派出所等
住宅戸数						
駐車場台数	412台					

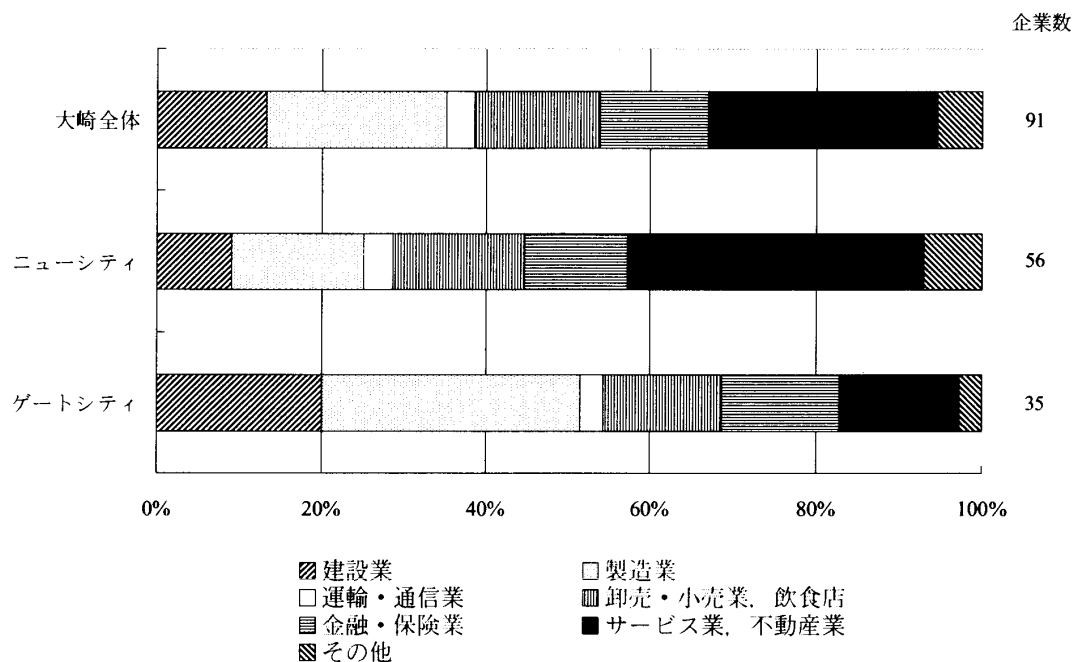
ゲートシティ大崎の施設概要

	業務商業棟	住宅棟	事務所併設工場棟	清掃事務所棟	公衆便所棟
建築面積	18251m ²	1252m ²	1144m ²	1414m ²	16m ²
延床面積	291883m ²	20093m ²	2125m ²	5700m ²	16m ²
階数	地上24階 地下4階	地上20階 地下2階	地上3階	地上4階 地下2階	地上1階
高さ	98m	67m	12m	17m	3m
主要用途	事務所、店舗、文化施設、集会所、地域冷暖房施設、変電所	住宅	工場、事務所	事務所、駐車場	公衆便所
住宅戸数		157戸			
駐車場台数	665台	158台	22台	55台	

資料：品川区都市整備部（1997）『品川まちづくりのあらまし』

ティ」は、大崎駅に直結するように人口地盤を設け、これを取り囲むように高層館を配置している。また、地区の北側に接している目黒川に橋を設け、人の行き来をしやすくした。オフィス棟は3棟あり、延床面積は約93,400m²である。商業施設は低層館の1～3階に設けられており、スーパー、飲食店、物販店が出店している。また、美術館やホテルも設置されている。

「ゲートシティ」は、単なる業務地ではなく、清掃事務所棟、事務所併設工場棟を設け、住宅、工場、清掃事務所等の従前の機能を存続させている点が注目される。これに加え、文化施設や、街としての賑わいを創出する五層吹き抜けのアトリウム（屋内広場）や緑地を整備した複合都市となっている。オフィス棟はウェストタワーとイーストタワーの2棟で、駅に近いウェストタワーには、賃貸のための運用床を、イース



第 17 図 大崎地区入居企業の業種別割合

資料：『住宅地図』ほかより作成

トタワーには自用床を集約的に配置している。ビルは日本最大級のフロア面積を持ち、電気、通信系統の配線には十分なゆとりを設けている。店舗用低層棟にはスーパー、飲食店、書店や薬局等が立地し、文化施設として、多目的ホールや会議室が設けられている。住宅棟は地上 20 階建て（157 戸）である。

次に、「ニューシティ」と「ゲートシティ」のオフィステナント 98 企業について、特徴をみよう（第 17 図）¹⁹⁾。業種については、大崎駅東口地区全体では、サービス業が 26% と最も多くを占め、製造業（23%）、卸売・小売業、飲食店（15%）が続く。これを「ニューシティ」と「ゲートシティ」に分けてみると、明瞭な差異がみられる。「ニューシティ」ではサービス業の割合が 31% と最も多いのに対し「ゲートシティ」では製造業が 31% と最も高い割合を占め、建設業が 21% で続いている。

次に事業所の機能をみると、「ニューシティ」では本社機能を持つ企業が約半数を占め、これに対し「ゲートシティ」では本社機能を持つ企業は 3 割で、支社・営業所機能を持つ企業が過半数となっている。また、上場企業の割合は、「ニューシティ」では

14.3%にすぎないのに対して、「ゲートシティ」では42.9%にもものぼる。「ゲートシティ」では、従前の地権者に上場企業が多かったため、高率になったと考えられる。外資系企業は、「ニューシティ」で9.5%、「ゲートシティ」で17.1%を占める。情報・ネット関連企業が多く、新しい大型インテリジェントビルの充実した設備を魅力として、入居していると考えられる。1事業所あたりの館内就業者数は、「ニューシティ」では70.0人、「ゲートシティ」では176.1人となっている。

ところで、各企業はどのような理由で、大崎にオフィスを開設したのであろうか。品川区『大崎東口第1地区第一種市街地再開発事業一事業完了に伴う実態調査報告書』（1988）によると、「ニューシティ」に入居している企業の入居理由としては、「駅に近く交通が便利」、「ビルの新しさ」、「ニューシティの床を取得していた」が上位に挙げられている。一方、「ゲートシティ」では、「ゲートシティの床を取得していた」、「工事を請け負った関係で」、「ビルの新しさ」を挙げる企業が多い。「ゲートシティ」では、不動産市況の悪化、オフィス空間の供給過剰傾向への対応策として、工事を請け負った企業が入居する場合には賃貸料を割り引く等の優遇措置をとった。建設業企業が多く入居しているのはこのためと考えられる。

以上、「ニューシティ」と「ゲートシティ」は、テナントの特性がかなり違うものの、大崎地区全体では、上場企業本社、大企業の支社、外資系企業など、多様なオフィスの受け皿として、相当量のオフィス空間を提供しているのである。

5 新興オフィス地区3地区の比較と考察

以上、新興オフィス地区3地区を個別に取り上げてきたが、以下では3地区の比較検討をし、新興オフィス地区の特徴や差異をまとめておくことにしたい（第4表）。

まず、オフィス空間の創出過程において、月島・勝どき地区と恵比寿・大崎地区とは大きく異なっていた。前者が、バブル経済の進展と地下鉄の開通という交通条件の改善によって、「自然発生」的にオフィスビル化が進められたのに対し、後者は再開発を通じてオフィス空間が創出された。月島・勝どき地区では、大小さまざまなオフィスビルが無秩序に建設されていったのに対し、恵比寿・大崎両地区とも、大規模なオフィスビルが商業・住宅・文化施設とともに一体的に計画的に建設されてきた。

第4表 対象地域における再開発事業等の進行過程

年	月島・勝どき地区	恵比寿地区	大崎駅東口第1地区	大崎駅東口第2地区
1978			品川区長期基本計画 大崎駅東口地区再開発懇談 会開催。現況調査	
1979				
1980			大崎駅東口地区再開発基本 計画案	
1981			第1ブロック協議会開催 再開発準備組合設立	区の呼びかけで5社協議会開 催
1982		行政による工場周辺地域の 再開発の提案	都市計画決定 東京都長期計画で副都心に 位置づけ	
1983			大崎再開発ビル（株）設立 市街地再開発組合設立	大崎再開発を考える会結成 5社協議会、7社協議会へ発 展
1984		東京都恵比寿地区整備計画 基礎調査報告書	大崎ニューシティ着工	再開発準備組合設立
1985	地下鉄月島駅開業			
1986	住友生命勝どきビル竣工			
1987		特定住宅市街地総合整備促 進事業指定	大崎ニューシティ開業	施設計画案作成
1988		恵比寿工場、船橋市へ移転		都市計画案作成
1989	イヌイビルカチドキ竣工	都市計画決定		
1990				
1991		恵比寿ガーデンプレイス着 工		都市計画決定
1992				再開発組合設立
1993	勝どきYS竣工			
1994	フォアフロントタワー竣工	恵比寿ガーデンプレイス竣 工		
1995				ゲートシティ大崎着工
1996	勝どきサンスクエア竣工 秀和月島ビル竣工			事務所併設工場棟竣工
1997				清掃事務所棟竣工
1998				
1999				ゲートシティ大崎開業
2000	地下鉄勝どき駅開業			

資料：『サッポロビール120年史』、『大崎駅東口第1地区第一種市街地再開発事業』、『大崎駅東口第2地区第1種市街地再開発事業記念誌』などより作成。

ただし、同じような複合開発といっても、恵比寿は民間企業1社による施行、大崎第1地区は少数の大規模地権者法人による組合施行、大崎第2地区は法人・個人多数の地権者による組合施行というように、再開発主体の構成面でそれぞれ違いがあった。そうした差異は、開発期間や施設計画の変更など、再開発のプロセスに違いをもたらした。比較的短期間に再開発を進め、1987年に「大崎ニューシティ」を完成させた大崎第1地区に対し、「恵比寿ガーデンプレイス」と「大崎ゲートシティ」（大崎第2地

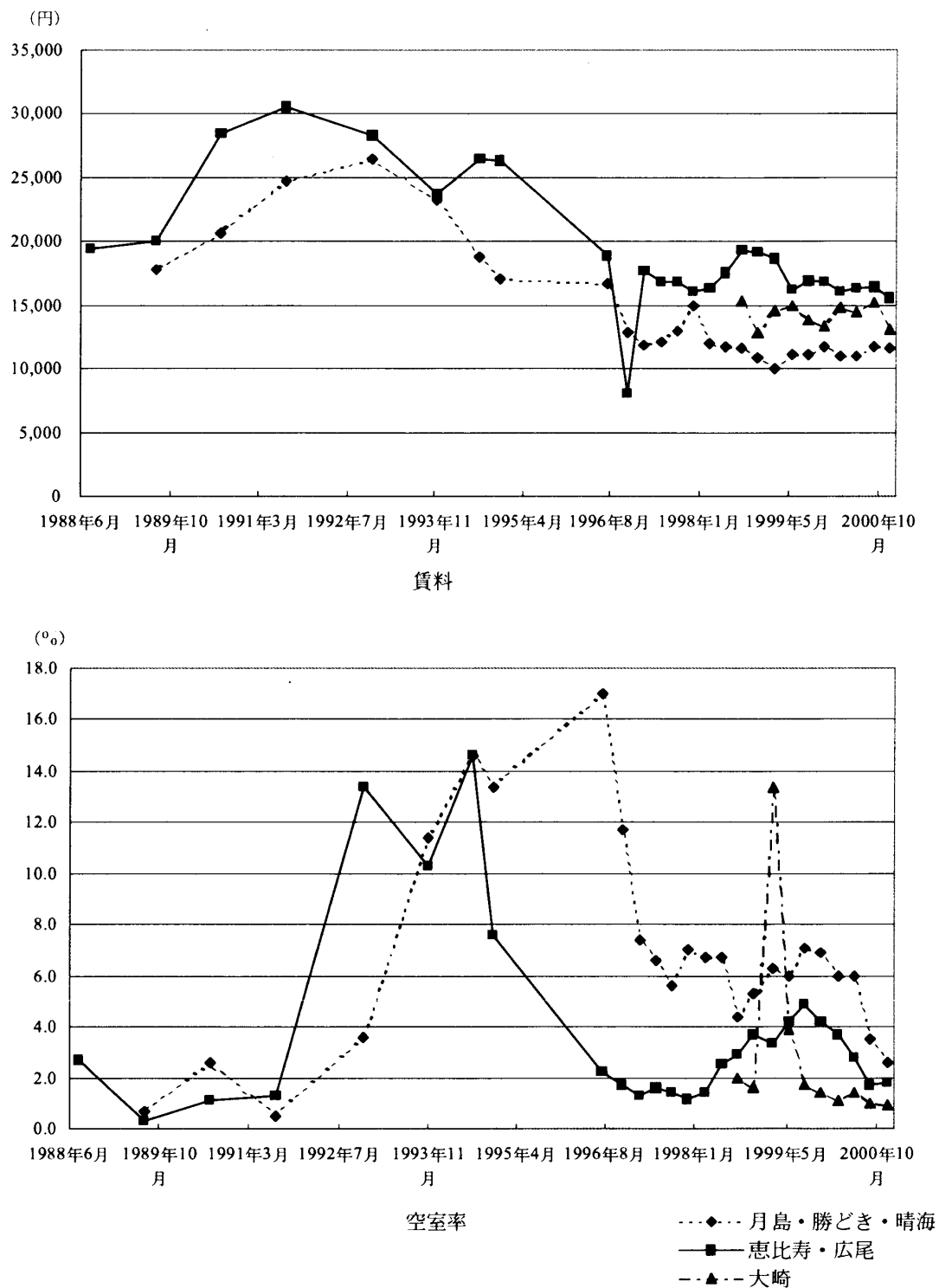
区)は、バブル期からバブル崩壊後にまたがる事業となった。「ガーデンプレイス」では、バブル崩壊後に事業の大幅縮小案も出されたが、1社単独の事業であったために、事業の骨格は変更されることなく完成にこぎつけることができたといわれている。また、事業主が土地所有者であったため、土地購入費以外の施設整備により多くの資金を投入することができた。テナントの多くは、オフィス棟だけではなく、「ガーデンプレイス」全体の総合的な魅力を評価して入居を決定したといわれている。「ガーデンプレイス」は、単なるオフィスとその従業員の街にとどまらず、広域的な集客力を持つ複合的な施設となっているのである。

これに対し「ゲートシティ」では、施設計画の根本的な変更が何度か行われた。この他、一部地権者が本業の不振を理由に保留床を手放し、それに付随して計画が一部変更されたり、工事費の削減を余儀なくされ、法人権利者が保留床を買い支えて事業を成立させるという事態も発生した。「ゲートシティ」では、採算性や他のスペースとの関係で、店舗面積は限られたものになり、広域的な集客力をもつ施設の誘致は実現していない。その結果、客層は近隣の住民が7割を占めているのが現状である。

周辺地域への影響に関しては、恵比寿では、再開発の影響により周辺住宅地の業務化が進行した。しかし、大崎では、再開発地区に隣接している大崎1丁目では業務地区への変貌がみられるものの、その他の地区においては集合住宅への転用が主であり、業務化が進んでいるとはいえない。

テナントの特性を比較すると、月島・勝どき地区では、大小さまざまなオフィスビルが建設されたことと関係して、情報関連企業や金融機関、サービス業など、多様な業種・規模の企業に空間を提供することになった。恵比寿は、上場企業は少ないが、外資系企業の本社機能が集積しており、一事業所あたりの規模も比較的大きい。赤坂・虎ノ門周辺と同様、外資系企業が都心から移転する場合の受け皿になっている。大崎は、従前の地権者およびその系列企業が多く入居しており、製造業の集積が目立つ。また、ビルの新しさや床面積、高度情報化に対応していることを買って、コンピュータ関連の外資系企業が多く入居している。

最後に、3地区におけるオフィス賃料と空室率の推移を比較してみよう(第18図)。月島・勝どき・晴海地区の賃料は、都心3区の中で常に最低水準にあった。1989年以



第 18 図 3 地区におけるオフィス賃料・空室率の推移

資料：生駒データサービスシステム『オフィスマーケットレポート』各号により作成

降、徐々に平均賃料は上昇したが、最高となった1992年7月においても坪当たり26,410円であり、最も高い丸ノ内・大手町・有楽町地区の30%にも満たない。恵比寿・広尾、大崎地区と比べても低い水準にある。恵比寿・広尾地区の賃料は、1991年をピークに低下してきているが、1997年以降は横ばい傾向にある。

空室率については、恵比寿・広尾地区では1993～1994年にピークがみられるのに対し、月島・勝どき・晴海地区のピークは1996年8月である。恵比寿・広尾地区では、95年以降空室率の低下が顕著になるのに対し、月島・勝どき・晴海地区では97年以降に低下をみせている。2002年3月時点の空室率をみると、大崎地区が2.2%、恵比寿・広尾地区が2.9%であったのに対し、月島・勝どき・晴海地区は10.1%となっており、新興オフィス地区間の格差がみられるのである。

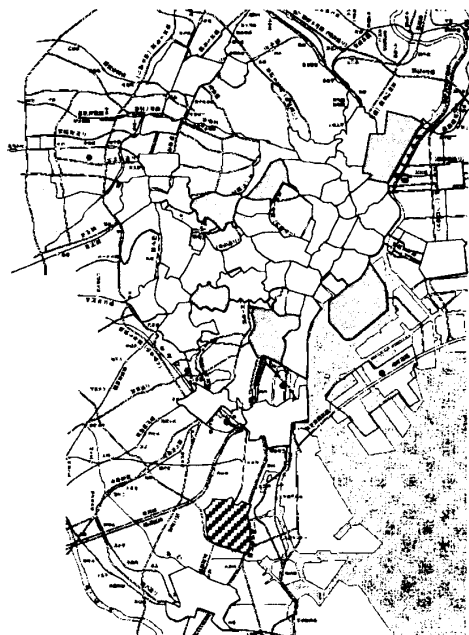
IV おわりに

現在、東京都心部および周辺部では、丸の内北口、汐留、品川駅東口、六本木6丁目再開発など、大規模プロジェクトが相次いで完成間近となっている。1990年代においては、オフィス着工量に占める都心3区以外の比率が相対的に高かったが、2000年代初頭においては、再び都心3区の比率が高くなる見通しである²⁰⁾。

また東京都は、2002年6月に施行された都市再生特別措置法の「都市再生緊急整備地域」に、東京駅・有楽町駅周辺、秋葉原・神田地域、東京臨海地域、新橋・虎ノ門・赤坂・六本木地域、新宿駅周辺、富久地域、大崎駅周辺の7地域を指定し、都市計画に関わる規制緩和と時間短縮、金融支援をもとに、民間資金を都市開発事業に集中的に誘導し、東京都心部の機能強化を図ろうとしている²¹⁾。

こうした活発なオフィス供給に対して、需要サイドでは、不況下でのリストラがますます進行してきており、供給過剰は避けられない模様である。空室率の上昇と賃料の低下が、オフィス市場の特徴となっている。テナントの奪い合いが生じてきており、新旧オフィス空間の交代が進展してきている。情報化に対応した新しくスペースの大きなインテリジェントビルが求められてきており、そうした新規の大型ビルに移転する企業も増えてきている²²⁾。情報化対応が難しい、旧来型のビルはテナント企業の流

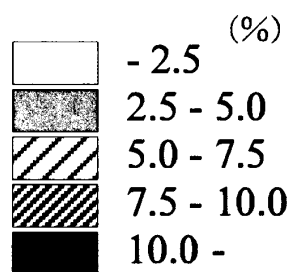
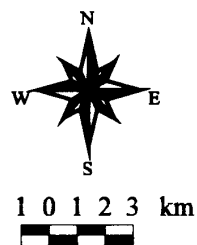
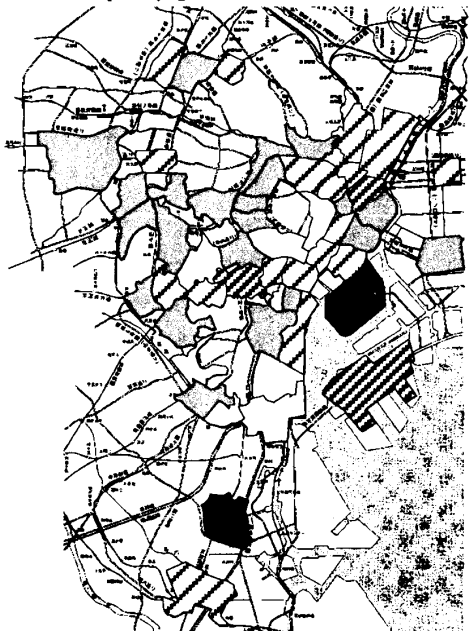
1990年8月



1996年8月



2002年3月



第19図 ゾーン別オフィス空室率の変化

資料：生駒データサービスシステム『オフィスマーケットレポート』各号により作成

出により、立ち行かなくなり、人口の都心回帰現象に対応して、マンションへと転換されるものも出てきている。もちろん、新オフィスビルへの切り替え全てが問題なく進められることはなく、立地点による選別化が進んでいる。前章で月島・勝どき地区と恵比寿・大崎地区との間でみられたような違いが顕在化してきているのである。

第19図は、空室率の分布状況をみたものである。バブル経済末期の1990年には大半のゾーンで空室率が低かったのに対し、バブル崩壊後の1996年には、空室率の上昇がごく一部の地域を除いてほぼ全面的にみられた。これに対し、2002年になると、東西の格差がみられるようになる。すなわち、東京都心の西・西南のゾーンでは、相対的に空室率が低いものの、東・東北のゾーンでは空室率が高くなっているのである²³⁾。

このように、今後量的にはオフィス空間は拡大するものの、内的格差はますます拡大していくことが予測されるのである。バブル期においてはオフィスビルの大型化と広域化が顕著で、新興オフィス空間の創出が活発になされた。当時は、東京都心から都心周辺部にかけてのほぼ全域で空室率が低い状態が現れた。バブル崩壊後以降は、オフィス需要の低迷にもかかわらず、オフィス供給が続き、供給過剰が起き、空室率の上昇とオフィスゾーン別の空室率の地域差が顕著となった。都心周辺部における新興オフィス地区の出現により、東京の都市空間構造は、都心と郊外の業務核都市との2極対立ではなく、より多極的な構造へ、しかも都心周辺部内での格差を伴ったより複雑な構造へと転換してきたのである。

本稿は、2000年1月に保屋野誠が東京大学教養学部提出した卒業論文「東京都心周辺地区における空間利用の変容—中央区月島・勝どき地区を事例として—」、および2001年1月に中山彩子が東京大学教養学部提出した卒業論文「東京都心西南部における工場跡地の再開発—恵比寿・大崎を事例として—」に大幅な加筆、修正を加えたものである。

注

- 1) 1994年に民間都市開発の推進に関する特別措置法ができ、都市部の低・未利用地などの民間都市開発事業用地の取得・譲渡制度が、(財)民間都市開発推進機構の業務に追加された。同機構の2002年時点の土地保有状況をみると、東京都が39件、40.3haで最も多く(全国の16.7%)、そのうち港区が8件(51,500m²)、渋谷区4件(11,200m²)、千代田区4件(4,600m²)となっていた。

- 2) 1999年事業所統計は、民営事業所のみを対象としているため、本論文の分析では、産業大分類の「公務」を除いている。
- 3) ここでの超高層オフィスビルとは、東京都『建築統計年報（2001年版）』の「高層建築物一覧表（60mを超えるもの）」の中から、「用途」の欄に「事務所」が記載されているものとした。ただし、明らかに事務所がほとんどないもの（例えば、「ホテル」とともに「事務所」が記載されているものなど）を除いた。
- 4) 天王洲は、かつては倉庫や石油タンクの集積地区であったが、土地所有者が金融機関と結びついて事業主となり、再開発が民間主導で行われた（坪本 1996）。
- 5) 国土交通省の「最近の企業による土地利用の実態に関する調査」（2001年）によると、1990年～2000年に完成した延べ床面積5,000坪以上の大規模オフィス開発（180件）の従前の土地利用は、未利用地が全体の17.2%を占め最も多く、以下オフィス（15.6%）、住宅（13.9%）、工場（12.8%）、倉庫・配送センター（10.6%）の順であった。
- 6) 東京都区部で工場従業者の減少が始まった1966年時点の『東京都工場名鑑』（東京都統計協会）をもとに、従業者数300人以上の工場を「大規模工場」として抽出、各々の工場について1998年の『住宅地図』をもとに、現在の用途を調査した。
- 7) 東京都の『東京都市白書』（2000）によると、工場等制限法の施行によって1960年代に発生した大規模工場跡地は、都市整備用地・住宅建設用地として都や日本住宅公団が取得した例が多いという。
- 8) 第7図で取り上げた町丁は、丁目を統合して集計したものを単位としている。これらのうち1991年～99年のほうが1981年～91年よりも増加率が大きくなっているのは、明石町、大崎、東品川、恵比寿、恵比寿南のみである。
- 9) 月島・勝どき地区は、中央区月島1～4丁目、勝どき1～6丁目とした。なお、以下の分析で使用している「月島地区」とは月島1～4丁目を、「勝どき地区」とは勝どき1～6丁目を指す。
- 10) 地下鉄大江戸線各駅半径500m範囲における建築確認申請に関する東京都の調査によると、勝どき駅周辺の商業・業務系の申請は、1999年の約3,700m²から2000年には44万m²、2001年には140万m²へと急増している。また月島駅周辺では、住宅系の申請が、99年の約1万m²から2000年、2001年とも約4万m²へと増加している。
- 11) 「勝どき1丁目地区第1種市街地再開発事業」は、有楽町方面から通じる晴海通りと月島・勝どき地区を北東－南西方向に二分する清澄通りの交差点（現在の都営地下鉄大江戸線勝どき駅のある位置）で行われた再開発で、1996年に地下1階、地上16階建て、延べ面積20,391m²の「勝どきサンスクエア」が竣工した。この勝どきサンスクエアは、地下1階～地上2階は商業施設、3～9階はオフィス、10～16階は集合住宅という住商併用建物である。
- 12) 「恵比寿ガーデンプレイス」が渋谷区恵比寿4丁目と目黒区三田1丁目にまたがっていることを考慮して、ここでは渋谷区恵比寿1～4丁目、恵比寿南1～3丁目、目黒区三田

- 1, 2丁目を「恵比寿地区」として、以下の分析を行った。
- 13) 『住宅地図』と「渋谷区土地利用現況図」をもとに、渋谷区恵比寿3丁目と4丁目について、1986年と99年の土地利用を調査した。用途変更のあった建物は140棟を数えた。
- 14) 行政からだけではなく、鹿島建設からも、サッポロビールに工場跡地利用を持ちかけたという話である。以下の「恵比寿ガーデンプレイス」に関する記述は、『サッポロビール120年史』、『日経アーキテクチャ』1994年12月19日号、「恵比寿ガーデンプレイス」のホームページに加えて、鹿島建設でのヒアリングも参考にしている。
- 15) 1979年に当時の建設省が制度化したもので、既成市街地において、工場や倉庫の跡地などの大規模敷地を含む25万m²以上の地域を対象として、都市機能の更新、居住環境の改善、良好な住宅の供給促進を目的とした事業。他の事例としては、中央区の大川端や江東区の木場地区がある。1994年に「住宅市街地総合整備事業」に改称された。
- 16) 入居テナントは、1998年の『住宅地図』のデータと現地調査から確定した。各企業のデータについては、2000年度版の『企業年鑑』、『企業総鑑』、『外資系企業総覧』および各社のホームページを用いて調査した。以下の数字は、情報がえられたテナント企業について、集計したものである。とりわけ、外資系企業については、実際の割合はより高いものと思われる。
- 17) 大崎駅を中心に半径500mの範囲に含まれる大崎1～5丁目、東五反田2丁目、北品川5丁目の7つの町丁をここでは大崎地区として、以下の分析を行った。
- 18) 以下の大崎地区における再開発に関する記述は、『大崎駅東口第2地区第一種市街地再開発事業記念史』、品川区都市整備部『品川まちづくりのあらまし』、品川区『大崎東口第1地区第一種市街地再開発事業 事業完了に伴う実態調査報告書』といった資料に加え、品川区役所、「ゲートシティ」の総合企画を手がけた三井不動産でのヒアリング結果も参考にしている。
- 19) 入居テナントは、1999年の『住宅地図』のデータと現地調査から確定した。各企業のデータについては、2000年度版の『企業年鑑』、『企業総鑑』、『外資系企業総覧』および各社のホームページを用いて調査した。以下の数字は、情報がえられたテナント企業について、集計したものである。
- 20) 前掲5)と同じ調査の中で、住信基礎研究所が作成した「大規模開発によるオフィス供給の推移」をみると、延床面積5,000坪以上の大規模オフィスが2003年には18棟、2004年には6棟、2005年には7棟完成することになっており、その大半が都心3区で供給される予定である。
- 21) 『日本経済新聞』2002年7月3日付。なお、こうした都市政策の新展開は、従来の国内・都市圏内の均衡をめざした「多極分散」政策から、グローバルな都市間競争力強化をめざした「都心整備」政策への転換を意味するものと思われる。
- 22) 前掲5)と同じ調査によると、東京都心3区および新宿、渋谷、品川の各区における1995年3月から2000年3月にかけての企業のオフィス移転は676件を数え、自区内での移転

は全体の54.9%、千代田区から港区が6.4%、千代田区から中央区が4%、港区から品川区が3.4%を占めていた。また、移転に伴いオフィスビルの規模が大きくなるとともに、新しくなる傾向が確認された。

- 23) 『東京都市白書』(2002)では、丸の内・大手町・有楽町地区と日本橋・八重洲・京橋地区との比較を行い、後者が前者に対し賃料で2分の1、空室率で6倍となっている点を指摘し、こうした格差の理由を、オフィスビルの規模の差に求めている。また、渋谷と日本橋との比較を行い、渋谷でのオフィス需要の高さに関して、IT関連企業の集積など、企業の立地指向の差異にも注目している。

文献

大崎駅東口第2地区市街地再開発組合 1999. 『次代への架橋 大崎駅東口第2地区第一種市街地再開発事業記念誌』.

オフィスビル総合研究所 1998. 『東京オフィスビル市場の分析と展望』.

神山智行 1994. 東京都心部の空洞化対策. 都市問題 85-12 : 87-101.

古賀慎二 1998. オフィスの立地からみた三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.

国土交通省 2001. 『首都圏白書(平成13年版)』財務省印刷局.

笹生 仁 1991. 『工業の変革と立地』大明堂.

サッポロビール株式会社 1996. 『サッポロビール120年史』.

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.

品川区 1987. 『大崎駅東口地区の再開発 事業推進の経過』.

品川区 1988. 『大崎駅東口第1地区第一種市街地再開発事業 事業完了に伴う実態調査報告書』.

鈴木英美子 1994. 都心・都心周辺部の土地利用と居住者の動向. お茶の水地理 35 : 38-47.

住信基礎研究所編 1994. 『オフィス白書』ぎょうせい.

園部雅久 2001. 『現代大都市社会論』東信堂.

高橋伸夫・谷内 達編 1994. 『日本の三大都市圏—その変容と将来像』古今書院.

田中隆之 2002. 『現代日本経済—バブルとポスト・バブルの軌跡』日本評論社.

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 : 341-363.

坪本裕之 2000. 1980年代後半の東京におけるオフィス需要予測の再検討. 総合都市研究 71 : 73-85.

東京都 1984. 『恵比寿地区整備計画基礎調査 報告書』.

東京都 1999. 『バブル期から現在に至る東京の土地市場の多角的分析 調査報告書』.

- 東京都都市計画局 2000.『東京都市白書 2000』.
- 東京都都市計画局 2002.『東京都市白書 2002』.
- 富田和暁 1995.『大都市圏の構造的変容』古今書院.
- 富田和暁 1999. 大都市圏と非大都市圏における男女別の産業別・職業別就業者数の変動—1990年代前半期における分析を中心として. 人文研究(大阪市立大学文学部) 51:33-76.
- 豊田哲也 1999.「世界都市」東京の空間構造とその変容—社会階層分極化論をめぐって— 徳島大学総合科学部・人間社会文化研究 6:123-139.
- 成田孝三 1995.『転換期の都市と都市圏』地人書房.
- 日本経済新聞社編 2000.『検証バブル—犯意なき過ち』日本経済新聞社.
- 禾 佳典 1997. 東京の世界都市化に伴う性別職種分業の変化. 人文地理 49-5:63-78.
- 八田達夫・八代尚宏編 1995.『東京問題の経済学』東京大学出版会.
- 藤田直晴編著 2001.『東京:巨大空間の諸相』大明堂.
- 町村敬志 1994.『「世界都市」東京の構造転換』東京大学出版会.
- 松原 宏 1988.『不動産資本と都市開発』ミネルヴァ書房.
- 松原 宏 1995a. 東京一極集中 その1, その2, その3. 地理 40-7:95-99, 40-8:89-93, 40-9:74-78.
- 松原 宏 1995b. 資本の国際移動と世界都市東京. 経済地理学年報 41-4:13-27.
- 松原 宏 1996. 資本主義経済と中心域社会. 安藤萬壽男・伊藤喜栄編『新訂 現代世界の地域システム』大明堂:143-159.
- 村松岐夫・奥野正寛編 2002.『平成バブルの研究〈上〉〈下〉』東洋経済新報社.
- 村山隆英・海道清信・東樋口護 1997. オフィス市場の地域空間構造と業務市街地形成に関する考察—東京都区部におけるオフィス立地要因分析と誘導型開発制度の適用分析. 日本都市計画学会学術論文集 32:541-546.
- 山下宗利 1999.『東京都心部の土地利用』古今書院.
- 山田浩久 1999.『地価変動のダイナミズム』大明堂.
- 山田浩久 2001. 東京大都市圏における地価変動現象の二極化. 2001年度人文地理学会大会研究発表要旨:34-35.
- 四方田犬彦 1992.『月島物語』集英社.
- Tsubomoto, H. 1998. Spatial changes in the central Tokyo office market in the early 1990's. *Geographical Reports of Tokyo Metropolitan University* 33: 63-79.

The Office Space Developments in the Surrounding Areas of Central Tokyo

Makoto HOYANO*, Ayako NAKAYAMA** and Hiroshi MATSUBARA***

In the late 1980s and early 1990s, the era of the Japanese bubble economy, the internal structure of Tokyo was drastically changed. Some older residential areas adjoined to the CBD were destroyed in order to construct office buildings. Newly built offices and condominiums have replaced old factories or warehouses along the waterfront areas. In addition, suburban business centers, such as Makuhari in Chiba and MM21 in Yokohama, have been developed. However, since the collapse of the bubble, the office market has shown a large excess of supply over demand, and much unoccupied land and many vacant offices remain. In this article, the authors attempt to analyze the characteristics of newly developed office blocks in the areas surrounding the CBD and their impact upon the regional structure of Tokyo. For this purpose, the authors have investigated the processes of office space development in three selected areas: Tsukishima-Kachidoki in Chuo Ward, Ebisu in Shibuya Ward, and Osaki in Shinagawa Ward.

In spite of the short distance of two or three kilometers in a straight line from Tokyo Station, Tsukishima-Kachidoki area has retained much of its prewar housing, factories and warehouses. Since 1985, when a subway line extended to the Tsukishima area, various types of office buildings have been constructed. Some large office buildings at former factory or warehouse sites are mixed in with small office buildings in the built-up area.

* Graduate School Student, Department of Human Geography, The University of Tokyo

** National Life Finance Corporation

*** Department of Human Geography, The University of Tokyo

The Ebisu area has dramatically changed from a traditional residential district to one of the most favorite entertainment/dining zones in the southwestern corner of Tokyo since the opening of Yebisu Garden Place in 1994. This was developed by Sapporo Breweries Ltd. on the site of the old Yebisu Brewery as a Comprehensive Support Project for Improvements of Urban Residential Districts. The developer brought together a luxury hotel, condominiums, a department store, office buildings, a cinema, and restaurants to this complex.

On the other hand, Osaki has been a typical industrial area in the southern part of inner Tokyo since the prewar period. According to the basic development plan of 1980 of the City Planning Section of Shinagawa Ward, the project district in front of Osaki Station was divided into two sections. In the first section, because only three companies owned almost all of the land, the Built-up Area Redevelopment Project was smoothly executed and Osaki New City was opened in 1987. However, in the second section, because of a more complicated land ownership pattern, the redevelopment project needed more time and private developers finally completed Gate City Ohsaki in 1999.

Therefore, there are differences in the process of office space development in these three areas. The type of tenants in the three office areas also differ: office buildings in Tsukishima-Kachidoki are mainly occupied by information related industries and finance; buildings in Ebisu are filled with foreign companies and the service industries; and buildings in Osaki are occupied by service, manufacturing and construction industries. The vacancy ratio in Tsukishima-Kachidoki is higher, and the average office rent is lower than in Ebisu and Osaki.

Since 2000, the supply of office floor space has again increased in the central Wards of Tokyo following active redevelopment projects such as Shiodome, Roppongi and Marunouchi. An oversupply of office space will be inescapable. This will accelerate the competition among office buildings in light of their location and facilities and lead to a regional inequality of the central Tokyo office market.