

オフィス移転等の動向【2】 —地方別状況とオフィス街・ビジネス街対策の必要性—

都市研究センター主任研究員
吉田 英一

1. はじめに

オフィスは、地方・大都市を問わず、それぞれの地域における働く場として極めて重要である。地球規模での競争環境の下、我が国が発展を遂げていくためには、大都市において業務中枢機能を支える高度なオフィス機能が必要であろう。また、地方都市において活力を維持し、生活を支えていくためにもオフィスは必要であろうし、地方都市におけるオフィスは、大都市におけるオフィス需要の苗床でもある。

このようなオフィスの新設・開設や移転等（以下「オフィス移転等」という。）について、企業によるインターネットを通じた情報の開示が進んできていることを受けて、平成 25(2013)年 7 月から平成 26(2014)年 3 月までの間、インターネット上から平成 19(2007)年 4 月 1 日以降平成 26(2014)年 3 月 31 日までの間に行われることとされた企業のオフィス移転等に関する情報を収集することとし、このオフィス移転等に関する開示情報の調査（以下「オフィス移転等開示情報調査」という。）の結果について、本誌において、次のとおり報告を行ってきたところである。

・「オフィス移転等情報の開示について」(都市研究センター研究誌「アーバンスタディ」57 号(平成 25(2013)年 12 月) p68

http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/u57_06.pdf)

・「オフィス移転等の理由・目的と立地条件」(都市研究センター研究誌「アーバンスタディ」58 号(平成 26(2014)年 6 月) p135

http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/u58_09.pdf)

・「オフィス移転等の動向—地方・大都市とオフィス立地—」(都市研究センター研究誌「アーバンスタディ」59 号(平成 26(2014)年 12 月) p25

http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/u59_04.pdf)

本稿においては、今回のオフィス移転等開示情報調査の結果に基づき、各地方別のオフィス移転等の状況を分析するとともに、若干の考察を加えることとしたい。

なお、オフィス移転等開示情報調査の実施方法については、補注を参照頂きたい。

2. 地方別のオフィス移転等の状況

(1) 北海道地方

オフィス移転等開示情報調査に基づき、オフィス移転等シェア（二以上の市区町村を包含する広域内を立地先とするオフィス移転等の総件数に対する当該広域内の市区町村を立地先とするオフィス移転等の件数

の割合をいう。以下同じ。)を、北海道内における札幌市について算出したところ、その割合が極めて高く、北海道内のオフィスの立地は札幌市に著しく集中している状況にあることは、既に報告した(前掲アーバンスタディ 59号(平成26年(2014年)12月)「オフィス移転等の動向ー地方・大都市とオフィス立地ー」

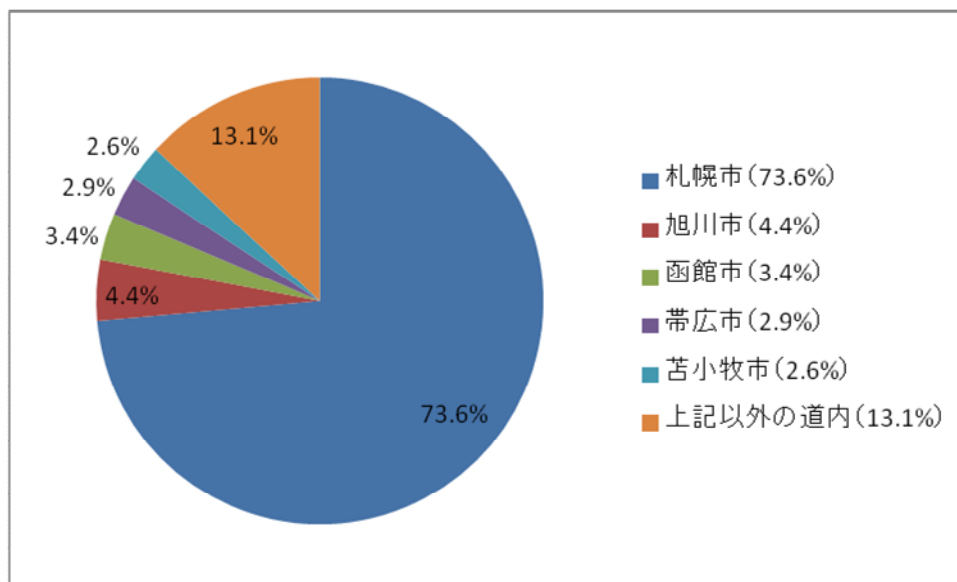
http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/u59_04.pdf p.37)。

オフィス移転等に関する開示情報におい

て2007年4月から2013年3月まで(以下「調査対象期間」という。)に行うこととされていた北海道内におけるオフィス移転等を見ると、その7割強が札幌市を立地先としている。

旭川市、函館市、帯広市、苫小牧市などが札幌市に続くが、その差は大きい。(図表1)

【図表1】北海道内における市町村別オフィス移転等シェア



また、札幌市は、調査対象期間に行うこととされていた本社(本社機能を含む。以下同じ。)の移転等による立地先となった件数において、東京23区、大阪市、横浜市に続き、名古屋市や福岡市とともに多く、業務中枢機能の集積も一定程度、見られると

ころである。(図表2)

ただ、札幌市は、全国における調査対象期間に行うこととされていた本社に限らないオフィス移転等の件数では、東京23区、大阪市、名古屋市、福岡市、仙台市、横浜市に続く位置にとどまっている。

【図表2】本社の移転等による立地先市区町村別の件数の推移

単位：件

年度	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	計
東京都23区	106	92	240	265	380	527	630	2240
港区	24	21	50	67	93	105	162	522
千代田区	12	14	59	44	52	114	106	401
中央区	22	13	34	24	48	69	85	295
渋谷区	12	16	33	26	50	68	81	286
新宿区	9	5	21	41	46	57	60	239
品川区	5	6	13	11	20	34	29	118
豊島区	8	4	4	5	9	12	17	59
江東区	0	3	4	7	11	13	17	55
台東区	0	2	6	8	16	4	14	50
文京区	3	2	3	7	7	9	14	45
世田谷区	2	1	4	5	10	5	12	39
墨田区	1	0	1	5	2	15	7	31
その他23区	8	5	8	15	16	22	26	100
政令指定都市	34	54	82	91	133	176	200	770
大阪市	12	14	36	32	39	53	54	240
横浜市	2	9	12	9	19	17	20	88
名古屋市	1	4	3	8	12	16	29	73
札幌市	0	11	3	13	13	16	17	73
福岡市	3	4	9	5	20	16	13	70
神戸市	7	3	1	3	4	7	9	34
京都市	2	3	2	2	3	11	10	33
その他政令指定都市	7	6	16	19	23	40	48	159
全国計	164	170	355	403	579	830	983	3484

※注1：年度は、4月1日から翌年3月31日まで。

注2：どの年度に該当するかは、オフィス移転等に関する開示情報の開示年月日ではなく、オフィス移転等が行われる年月日をもって判定している。

さらに、札幌市内に限ってオフィス移転等による立地先を見ると、中央区が最も多く、北海道内を立地先とするオフィス移転等のうち約45%（札幌市内を立地先とするオフィス移転等のうち約6割）を占めている。（図表3）

【図表3】北海道を立地先とするオフィス移転等による立地先市町村別の件数の推移

単位：割合の欄以外は件

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	計	道内割合
北海道	30	30	28	51	59	83	102	383	100.0%
札幌市	14	25	20	40	44	65	74	282	73.6%
中央区	10	19	11	27	22	43	42	174	45.4%
北区	0	2	2	2	5	10	12	33	8.6%
白石区	1	0	1	3	9	2	7	23	6.0%
東区	1	3	3	3	3	6	3	22	5.7%
西区	2	1	2	1	1	2	5	14	3.7%
上記以外の札幌市内	0	0	1	4	4	2	5	16	4.2%
旭川市	3	0	1	2	3	4	4	17	4.4%
函館市	3	0	2	3	2	1	2	13	3.4%
帯広市	2	0	1	0	4	2	2	11	2.9%
苫小牧市	2	1	0	1	1	2	3	10	2.6%
上記以外の北海道内	6	4	4	5	5	9	17	50	13.1%

※注1：年度は、4月1日から翌年3月31日まで。

注2：どの年度に該当するかは、オフィス移転等に関する開示情報の開示年月日ではなく、オフィス移転等が行われる年月日をもって判定している。

注3：個別名を掲げた市町村は、オフィス移転等による立地先となった件数合計10件以上、かつ、道内におけるオフィス移転等シェア1.0%以上のもの

注4：四捨五入のため合計で100%にならない場合がある。

(2) 東北地方

東北地方（青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県）における仙台市が、近畿6府県における大阪市、中部4県における名古屋市及び九州7県における福岡市に準じた広域的な地方圏における中心的な存在になっていることは、既に報告した（前掲アーバンスタディ 59号（平成26年（2014年）12月）「オフィス移転等の動向－地方・大都市とオフィス立地－」

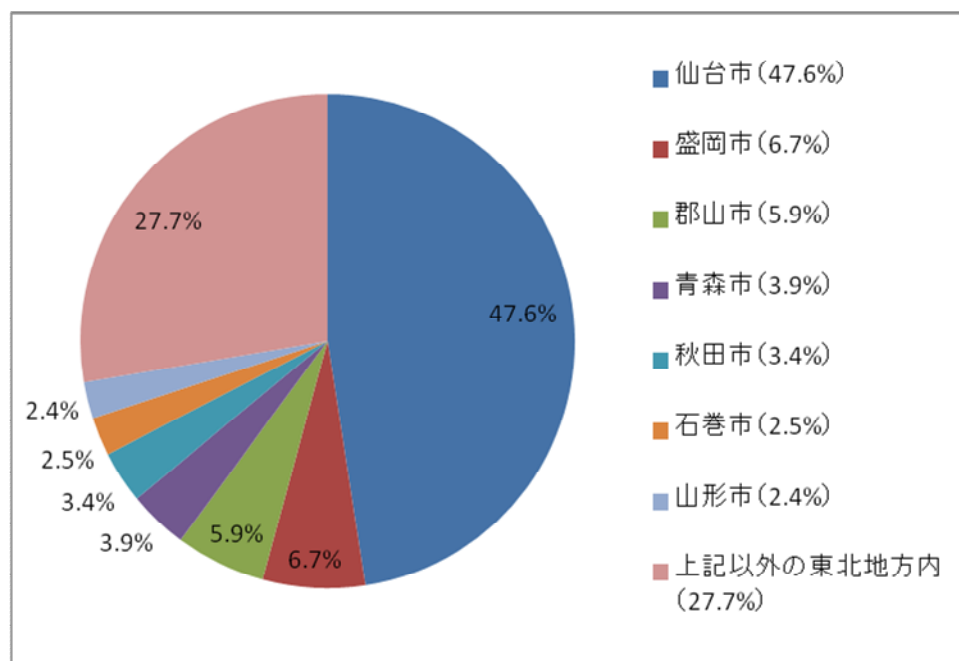
http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/u59_04.pdf p.37)。

オフィス移転等に関する開示情報におい

て調査対象期間に東北地方を立地先として行うこととされていたオフィス移転等を見ると、その5割弱が仙台市を立地先としていた。

仙台市のほかに東北地方におけるオフィス移転等シェアが高い市町村としては、盛岡市、郡山市、青森市、秋田市、石巻市、山形市などが続く。（図表3）

【図表3】東北地方における市町村別オフィス移転等シェア



なお、石巻市は、東日本大震災発生後の2011年度以降にオフィス移転等の立地先となる件数が増加している。

また、仙台市内に限って見た場合には、青葉区を立地先とするものが最も多く、宮

城県内を立地先とするオフィス移転等のうち約5割（仙台市内を立地先とするオフィス移転等のうちの6割弱）を占めている。（図表4）

【図表 4】東北地方を立地先とするオフィス移転等の主な立地先市町村別の件数の推移

単位：割合の欄以外は件

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	計	県内割合
青森県	3	6	8	9	17	17	9	69	100.0%
青森市	2	2	5	3	6	10	5	33	47.8%
八戸市	0	1	2	2	4	5	2	16	23.2%
上記以外の県内	1	3	1	4	7	2	2	20	29.0%
岩手県	4	3	10	10	33	29	22	111	100.0%
盛岡市	4	2	5	7	16	14	9	57	51.4%
釜石市	0	0	0	0	5	4	3	12	10.8%
北上市	0	1	1	0	3	3	2	10	9.0%
上記以外の県内	0	0	4	3	9	8	8	32	28.8%
宮城県	23	26	32	28	161	109	103	482	100.0%
仙台市	22	23	28	25	133	87	86	404	83.8%
青葉区	12	15	14	14	69	46	58	228	47.3%
宮城野区	3	4	7	2	28	13	14	71	14.7%
若林区	4	0	1	6	20	18	6	55	11.4%
泉区	2	2	3	1	11	7	4	30	6.2%
太白区	1	2	3	2	5	3	4	20	4.1%
石巻市	0	1	1	1	8	3	7	21	4.4%
上記以外の県内	1	2	3	2	20	19	10	57	11.8%
秋田県	2	5	2	3	6	14	13	45	100.0%
秋田市	2	3	2	1	4	8	9	29	64.4%
上記以外の県内	0	2	0	2	2	6	4	16	35.6%
山形県	4	0	1	3	8	14	8	38	100.0%
山形市	2	0	0	1	5	6	6	20	52.6%
上記以外の県内	2	0	1	2	3	8	2	18	47.4%
福島県	6	8	4	6	22	26	32	104	100.0%
郡山市	5	4	1	3	11	12	14	50	48.1%
福島市	1	0	1	1	3	7	3	16	15.4%
いわき市	0	2	0	0	2	1	7	12	11.5%
上記以外の県内	0	2	2	2	6	6	8	26	25.0%

※注 1：年度は、4月1日から翌年3月31日まで。

注 2：どの年度に該当するかは、オフィス移転等に関する開示情報の開示年月日ではなく、オフィス移転等が行われる年月日をもって判定している。

注 3：個別名を掲げた市町村は、オフィス移転等による立地先となった件数合計 10 件以上、かつ、各県におけるオフィス移転等シェア 1.0%以上のもの

注 4：四捨五入のため合計で 100%にならない場合がある。

東北地方における中心的な存在になっている仙台市は、宮城県内における中心的な存在でもある。

また、青森県、岩手県、秋田県及び山形県においては、県庁所在地である青森市、盛岡市、秋田市及び山形市が、各県内を立地先とするオフィス移転等のうち、それぞれ 5 割～6 割強を占めて各県内におけるオフィス立地に関して中心的な存在となっているが、福島県においては、郡山市が県庁所在地である福島市のオフィス移転等シェ

アを上回り、約 5 割を占めている。(図表 4)

いずれにしても、東北 6 県における近年のオフィス移転等については、東日本大震災の影響を強く受けており、今後、その状況は、復旧・復興の進捗に応じて変化することが見込まれる。

(3) 関東地方

東京 23 区を立地先とするオフィス移転等は、全国のオフィス移転等の 3 割程度を占め、特に本社の移転等に限って見ると、

6割強を占めることは、既に報告した（前掲アーバンスタディ59号(平成26年(2014年)12月)「オフィス移転等の動向ー地方・大都市とオフィス立地ー」

http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/u59_04.pdf p.28・29)。

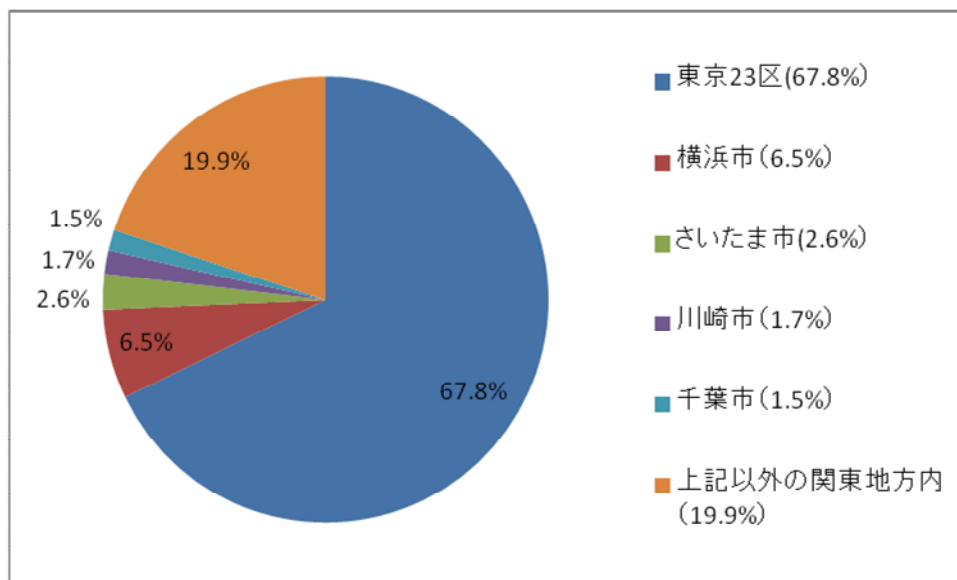
これを関東地方（茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県）に限定して見ると、調査対象期間を通じた関東地方における東京23区のオフィス移転等シェアは、7割弱となり、極めて高い。

東京23区とは大きな差があるが、横浜市、さいたま市、川崎市及び千葉市が次いで高い。（図表5）

なお、本社の移転等に限って見た場合には、横浜市は、全国で東京23区及び大阪市に次いで多く立地先となっており、業務中枢機能の立地の比重が比較的高い地域となっているものと考えられる。

また、関東地方を立地先とするオフィス移転等の主な立地先の各都県の市町村別の状況を見ると、図表6のとおりである。

【図表5】関東地方における市町村別オフィス移転等シェア



【図表6】関東地方を立地先とするオフィス移転等の主な立地先市町村別の件数の推移

単位：割合の欄以外は件

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	計	都県内割合
茨城県	14	15	15	17	40	29	31	161	100.0%
水戸市	3	1	1	8	13	8	10	44	27.3%
つくば市	1	6	10	3	4	4	12	40	24.8%
ひたちなか市	3	0	0	0	5	2	1	11	6.8%
上記以外の県内	7	8	4	6	18	15	8	66	41.0%
栃木県	7	4	9	14	13	27	23	97	100.0%
宇都宮市	3	3	6	12	3	16	12	55	56.7%
小山市	2	0	0	0	4	3	2	11	11.3%
上記以外の県内	2	1	3	2	6	8	9	31	32.0%
群馬県	6	4	4	8	13	30	20	85	100.0%
高崎市	3	2	3	3	5	11	10	37	43.5%
前橋市	1	0	0	1	4	11	3	20	23.5%
太田市	2	2	0	3	2	4	6	19	22.4%
上記以外の県内	0	0	1	1	2	4	1	9	10.6%

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	計	都県内割合
埼玉県	33	25	21	44	48	68	64	303	100.0%
さいたま市	10	10	10	17	21	35	29	132	42.9%
大宮区	5	6	9	12	6	13	11	62	20.5%
浦和区	2	2	0	3	6	6	4	23	7.6%
北区	0	1	0	0	3	7	5	16	5.3%
南区	0	0	1	0	0	6	3	10	3.3%
上記以外の市内	3	1	0	2	6	3	6	21	6.9%
川越市	3	1	0	5	5	1	4	19	6.3%
熊谷市	3	1	2	3	2	2	2	15	5.0%
越谷市	3	1	0	4	2	2	2	14	4.6%
川口市	2	1	3	1	1	2	3	13	4.3%
所沢市	2	1	1	0	2	5	1	12	4.0%
戸田市	0	0	0	3	1	3	3	10	3.3%
上記以外の県内	10	10	5	11	14	18	20	88	29.0%
千葉県	21	22	19	33	44	52	63	254	100.0%
千葉市	9	8	7	8	10	24	13	79	31.1%
中央区	6	6	6	6	8	20	9	61	24.0%
上記以外の市内	3	2	1	2	2	4	4	18	7.1%
船橋市	2	1	3	3	5	6	10	30	11.8%
柏市	3	4	1	5	6	5	5	29	11.4%
市川市	1	4	0	1	4	4	6	20	7.9%
木更津市	1	0	0	0	4	1	4	10	3.9%
上記以外の県内	5	5	8	16	15	12	25	86	33.9%
東京都	217	177	382	453	625	867	992	3713	100.0%
23区	198	160	358	432	595	819	943	3505	94.4%
港区	43	31	69	100	138	163	213	757	20.4%
千代田区	22	27	71	64	78	156	166	584	15.7%
中央区	30	22	56	44	79	118	131	480	12.9%
渋谷区	21	21	44	38	71	90	103	388	10.4%
新宿区	20	12	36	58	67	80	86	359	9.7%
品川区	13	9	18	21	33	48	50	192	5.2%
台東区	2	4	8	22	22	17	26	101	2.7%
江東区	6	6	5	13	13	24	25	92	2.5%
豊島区	9	5	5	8	14	23	28	92	2.5%
世田谷区	3	5	9	11	17	9	17	71	1.9%
文京区	3	3	4	8	18	14	19	69	1.9%
大田区	5	1	3	10	10	13	9	51	1.4%
墨田区	1	1	5	9	4	16	9	45	1.2%
目黒区	5	3	5	4	9	5	14	45	1.2%
上記以外の区内	15	10	20	22	22	43	47	179	4.8%
立川市	4	2	5	4	9	7	8	39	1.1%
上記以外の都内	15	15	19	17	21	41	41	169	4.6%
神奈川県	31	45	58	71	101	124	129	559	100.0%
横浜市	19	31	35	49	64	68	69	335	59.9%
西区	2	7	5	17	15	17	22	85	15.2%
港北区	4	5	14	9	15	14	12	73	13.1%
中区	1	7	6	9	15	9	10	57	10.2%
神奈川区	2	5	1	4	6	5	12	35	6.3%
都筑区	2	4	1	3	4	6	2	22	3.9%
戸塚区	0	0	1	4	2	1	4	12	2.1%
鶴見区	0	0	3	0	2	4	1	10	1.8%
上記以外の市内	8	3	4	3	5	12	6	41	7.3%
川崎市	4	2	9	10	12	20	29	86	15.4%
幸区	0	1	3	0	3	2	12	21	3.8%
中原区	0	1	0	5	2	5	8	21	3.8%
川崎区	2	0	1	2	3	6	5	19	3.4%
高津区	1	0	3	2	4	1	0	11	2.0%
上記以外の市内	1	0	2	1	0	6	4	14	2.5%
厚木市	4	1	2	2	5	7	6	27	4.8%
相模原市	1	1	5	3	5	7	2	24	4.3%
中央区	0	1	2	3	2	3	0	11	2.0%
上記以外の市内	1	0	3	0	3	4	2	13	2.3%
藤沢市	1	2	1	2	5	5	3	19	3.4%
鎌倉市	0	2	1	1	2	2	4	12	2.1%
平塚市	0	0	1	0	0	5	4	10	1.8%
上記以外の県内	2	6	4	4	8	10	12	46	8.2%

※注1：年度は、4月1日から翌年3月31日まで。

注2：どの年度に該当するかは、オフィス移転等に関する開示情報の開示年月日ではなく、オフィス移転等が行われる年月日をもって判定している。

注3：個別名を掲げた市町村は、オフィス移転等による立地先となった件数合計10件以上、かつ、各都県におけるオフィス移転等シェア1.0%以上のもの

注4：四捨五入のため合計で100%にならない場合がある。

茨城県においては、県庁所在地である水戸市への一極集中の状況とはなっておらず、つくば市を立地先とするオフィス移転等が水戸市を立地先とするものと、ほぼ同程度行われている。

また、群馬県においても、高崎市を立地先とするオフィス移転等は、県庁所在地の前橋市よりも多く、太田市を立地先とするオフィス移転等も相当程度存在する状況である。

埼玉県においては、さいたま市が中心的な存在となっているが、さいたま市に続く川越市、熊谷市、越谷市、川口市、所沢市、戸田市等が、それぞれ同程度にオフィス移転等による立地先となっており、立地先が分散化していると言える。また、さいたま市内に限って見た場合には、大宮区が最も多いものの、浦和区や北区等にも相当程度立地先となっており、札幌市の中央区や仙台市の青葉区ほどの集中度合いとはなっていない。

千葉県におけるオフィス移転等については、千葉市は最大ではあるが、圧倒的な存在とはなっておらず、船橋市、柏市、市川市等も相当程度立地先となっており、比較的分散的な状況である。千葉市内では、中央区がオフィス移転等による立地先の中心である。

茨城県、埼玉県及び千葉県の状況とは若干異なり、栃木県における宇都宮市は、県内におけるオフィス移転等の極となってい

る。

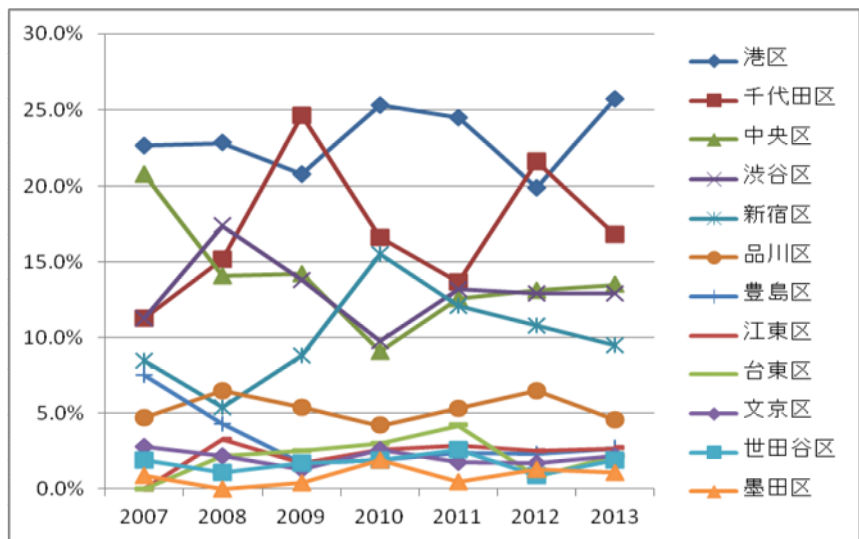
神奈川県における横浜市も、オフィス移転等に関して極と言えだけの割合を占めているが、同県の場合は、川崎市を立地先とするオフィス移転等も、千葉市を上回る件数行われているところであり、横浜市への一極集中とは異なる状況にある。

また、横浜市内では、西区を立地先とするものが多いものの、港北区や中区等を立地先とするものも相当程度存在している。川崎市内でも、幸区や中原区、川崎区などが同程度に立地先となっている。このため、両市とも特定の区への立地が集中している状況にはない。

なお、東京 23 区は、全国において最もオフィス移転等シェアの高い地域であり、オフィス移転等に関する存在は、東京都においても圧倒的である。ただし、立川市や調布市、八王子市等も東京都におけるオフィス移転率では1%未満ではあるものの、件数としては、それぞれ、調査対象期間を通じた合計で 20 件以上の立地先となっている。

東京 23 区内では、港区が最も多く、以下千代田区、中央区、渋谷区、新宿区、品川区の順となっている。本社に限った移転等による立地先について東京 23 区内を立地先とする合計件数に対する各区を立地先とする件数の割合の推移を見ると、港区、千代田区が高く、中央区と渋谷区は、近年、ほぼ同程度で推移している。(図表 2・7)

【図表 7】 東京 23 区における各区の本社に関するオフィス移転等シェアの推移



(4) 北陸地方

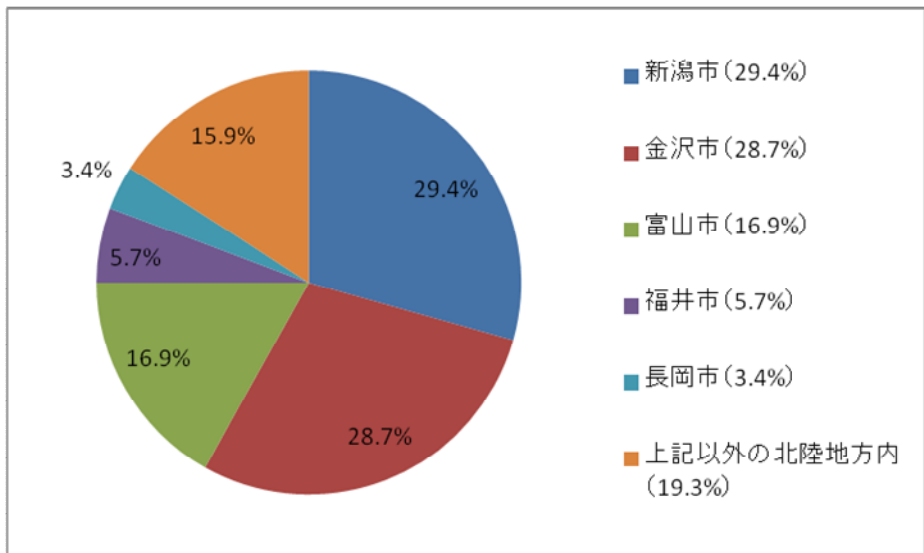
北陸地方（新潟県、富山県、石川県及び福井県）を立地先とするオフィス移転等の調査対象期間を通じた市町村別オフィス移転等シェアの状況は、図表8のとおりであり、各県とも県庁所在地である市がオフィス移転等による立地先の大部分を占めて、それぞれの県では圧倒的な中心となっているものの、北陸地方全体においてオフィス移転等に関し特別な地位を占める都市は存在していない。

また、図表9の年度別の推移を見ても、

平成 23（2011）年度以降、金沢市が新潟市を上回るなど、都市圏において、いずれかの都市にオフィス移転等が集中していく傾向は、見られない。（前掲アーバンスタディ 59号（平成 26年（2014年）12月）「オフィス移転等の動向ー地方・大都市とオフィス立地ー」

http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/u59_04.pdf_p.38

【図表 8】 北陸地方における市町村別オフィス移転等シェア



【図表 9】北陸地方を立地先とするオフィス移転等の主な立地先市町村別の件数の推移

単位：割合の欄以外は件

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	計	県内割合
新潟県	16	9	11	14	15	27	26	118	100.0%
新潟市	10	9	8	10	11	19	20	87	73.7%
中央区	10	6	7	8	7	16	18	72	61.0%
上記以外の区内	0	3	1	2	4	3	2	15	12.7%
長岡市	2	0	0	2	0	3	3	10	8.5%
上記以外の県内	4	0	3	2	4	5	3	21	17.8%
富山県	3	10	3	13	7	10	12	58	100.0%
富山市	2	9	3	11	7	7	11	50	86.2%
上記以外の県内	1	1	0	2	0	3	1	8	13.8%
石川県	6	7	9	9	14	26	28	99	100.0%
金沢市	6	6	7	7	12	21	26	85	85.9%
上記以外の県内	0	1	2	2	2	5	2	14	14.1%
福井県	3	3	0	2	3	3	7	21	100.0%
福井市	3	1	0	1	3	3	6	17	81.0%
上記以外の県内	0	2	0	1	0	0	1	4	19.0%

※注 1：年度は、4月1日から翌年3月31日まで。

注 2：どの年度に該当するかは、オフィス移転等に関する開示情報の開示年月日ではなく、オフィス移転等が行われる年月日をもって判定している。

注 3：個別名を掲げた市町村は、オフィス移転等による立地先となった件数合計 10 件以上、かつ、各県におけるオフィス移転等シェア 1.0%以上のもの

注 4：四捨五入のため合計で 100%にならない場合がある。

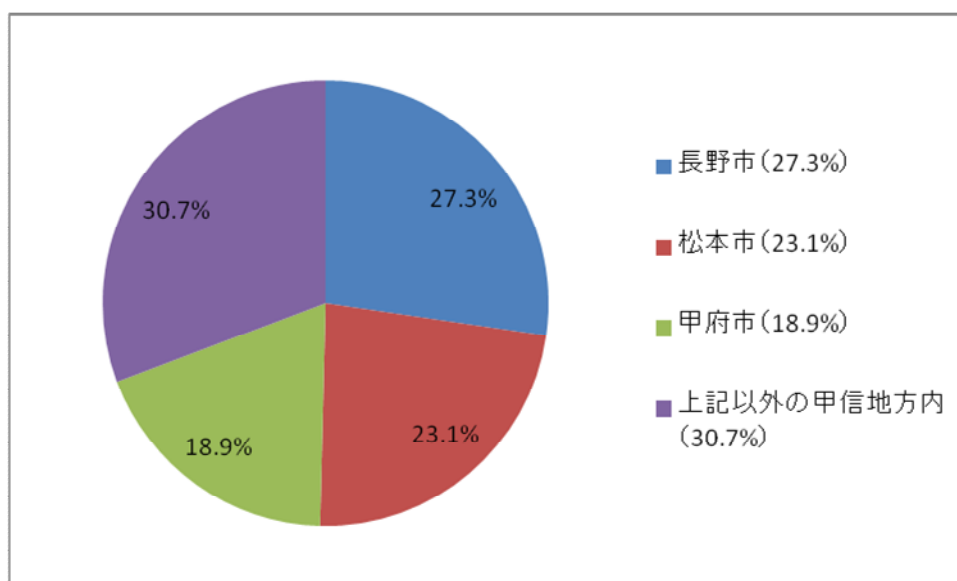
(5) 甲信地方

甲信地方（山梨県、長野県）を立地先とするオフィス移転等の調査対象期間を通じた市町村別の状況を見ると、山梨県では甲府市が県内の圧倒的な中心となっているのに対し、長野県では長野市及び松本市が同程度の割合であり、オフィス移転等による

二極的な立地先となっている。

甲信地方全体についてオフィス移転等に関し特別な地位を占める都市は存在していないし、これら両県は、オフィス移転等に関して一つの圏域を形成していない可能性も高いと思われる。（図表 10・11）

【図表 10】甲信地方における市町村別オフィス移転等シェア



【図表 11】 甲信地方を立地先とするオフィス移転等の主な立地先市町村別の件数の推移

単位：割合の欄以外は件

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	計	県内割合
山梨県	2	3	4	2	7	8	9	35	100.0%
甲府市	2	2	4	1	6	6	6	27	77.1%
上記以外の県内	0	1	0	1	1	2	3	8	22.9%
長野県	15	7	15	11	15	27	18	108	100.0%
長野市	2	2	6	2	7	10	10	39	36.1%
松本市	8	1	5	4	3	8	4	33	30.6%
上記以外の県内	5	4	4	5	5	9	4	36	33.3%

※注1：年度は、4月1日から翌年3月31日まで。

注2：どの年度に該当するかは、オフィス移転等に関する開示情報の開示年月日ではなく、オフィス移転等が行われる年月日をもって判定している。

注3：個別名を掲げた市町村は、オフィス移転等による立地先となった件数合計10件以上、かつ、各県におけるオフィス移転等シェア1.0%以上のもの

注4：四捨五入のため合計で100%にならない場合がある。

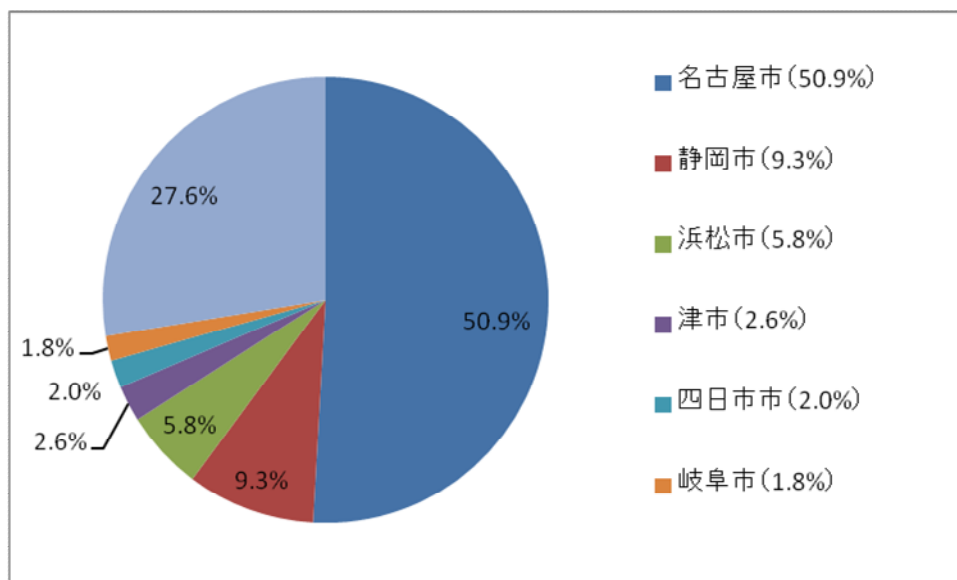
(6) 中部地方

中部地方（岐阜県、静岡県、愛知県及び三重県）を立地先とするオフィス移転等の調査対象期間を通じた市町村別オフィス移転等シェアの状況は、図表 12 のとおりである。

中部地方における名古屋市のオフィス移転等シェアは約5割となっており、これに

静岡市、浜松市、津市、四日市市などが続く。中部地方については、県庁所在地である市以外の都市に比較的オフィス移転等シェアの高い市町村が見られることが特徴的である。

【図表 12】 中部地方における市町村別オフィス移転等シェア



各県の状況（図表 13）を見ると、岐阜県内においては、岐阜市がオフィス移転等に

よる立地先となることが比較的多いが、その県内におけるオフィス移転等シェアは約

4割にとどまっている。

静岡県内においては、静岡市が最も多くオフィス移転等による立地先となっており、浜松市も相当程度の割合を占めて、これに次ぐ立地先となっている。さらに、富士市や沼津市も一定程度立地先となっており、分散的な状況にある。

なお、静岡市内では葵区及び駿河区がそれぞれ静岡県内の約2割(同市内の約4割)と同程度に多く立地先となっている。また、浜松市内では中区が静岡県内の2割弱(同市内の約7割)を占めて中心となっている。

愛知県内においては、名古屋市のオフィス移転等シェアが圧倒的に高いが、岡崎市、豊橋市、豊田市、春日井市、刈谷市、安城市、小牧市、一宮市などが、ほぼ同程度のオフィス移転等シェアで存在している。名古屋市内では、中区のオフィス移転等シェアが愛知県内の4割弱(同市内の5割弱)と、最も多く立地先となっており、中村区がこれに続く。

三重県内においては、津市と四日市市がほぼ同程度のオフィス移転等シェアとなっており、二極を形成している。

【図表 13】 中部地方を立地先とするオフィス移転等の主な立地先市町村別の件数の推移

単位：割合の欄以外は件

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	計	県内割合
岐阜県	4	7	3	2	10	14	13	53	100.0%
岐阜市	1	2	2	0	4	6	5	20	37.7%
大垣市	1	2	1	0	1	2	3	10	18.9%
上記以外の県内	2	3	0	2	5	6	5	23	43.4%
静岡県	16	16	17	32	33	59	66	239	100.0%
静岡市	6	7	8	16	14	27	24	102	42.7%
葵区	2	2	6	8	4	16	11	49	20.5%
駿河区	3	5	1	6	7	8	11	41	17.2%
清水区	1	0	1	2	3	3	2	12	5.0%
浜松市	7	6	4	3	8	16	19	63	26.4%
中区	6	4	2	2	5	11	14	44	18.4%
東区	1	2	1	0	2	0	4	10	4.2%
上記以外の市内	0	0	1	1	1	5	1	9	3.8%
富士市	1	0	0	3	3	2	9	18	7.5%
沼津市	2	0	0	4	2	5	1	14	5.9%
上記以外の県内	0	3	5	6	6	9	13	42	17.6%
愛知県	40	52	58	91	135	163	176	715	100.0%
名古屋市	28	37	46	67	107	128	142	555	77.6%
中区	9	17	19	32	48	63	67	255	35.7%
中村区	4	10	8	11	27	27	30	117	16.4%
西区	3	1	7	5	4	7	3	30	4.2%
千種区	1	1	2	2	2	9	4	21	2.9%
名東区	3	1	1	3	5	5	1	19	2.7%
熱田区	2	0	1	3	1	1	4	12	1.7%
緑区	0	0	1	2	1	4	3	11	1.5%
瑞穂区	2	2	0	0	1	1	4	10	1.4%
中川区	0	1	0	1	3	0	5	10	1.4%
上記以外の市内	4	4	7	8	15	11	21	70	9.8%
岡崎市	1	2	3	3	2	6	2	19	2.7%
豊橋市	2	1	0	1	4	1	6	15	2.1%
豊田市	2	1	0	5	2	2	3	15	2.1%
春日井市	1	2	1	2	1	5	2	14	2.0%
刈谷市	0	4	2	2	0	1	5	14	2.0%
安城市	1	1	0	0	5	4	3	14	2.0%
小牧市	0	0	0	1	2	5	4	12	1.7%
一宮市	0	0	2	3	2	1	3	11	1.5%
上記以外の県内	5	4	4	7	10	10	6	46	6.4%
三重県	8	2	9	11	17	15	22	84	100.0%
津市	2	2	3	4	6	5	6	28	33.3%
四日市市	3	0	2	4	4	5	4	22	26.2%
上記以外の県内	3	0	4	3	7	5	12	34	40.5%

※注1：年度は、4月1日から翌年3月31日まで。

注2：どの年度に該当するかは、オフィス移転等に関する開示情報の開示年月日ではなく、オフィス移転等が行われる年月日をもって判定している。

注3：個別名を掲げた市町村は、オフィス移転等による立地先となった件数合計10件以上、かつ、各県におけるオフィス移転等シェア1.0%以上のもの

注4：四捨五入のため合計で100%にならない場合がある。

(7) 近畿地方

近畿地方（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県）を立地先とするオフィス移転等の調査対象期間を通じた市町村別オフィス移転等シェアの状況は、図表14のとおりである。

近畿地方において、大阪市が、当該地方圏内に他の大都市が存在しているにもかかわらず、オフィスの立地に関して、中心的な都市となっていることは、既に報告した（前掲アーバンスタディ59号（平成26年（2014年）12月）「オフィス移転等の動向

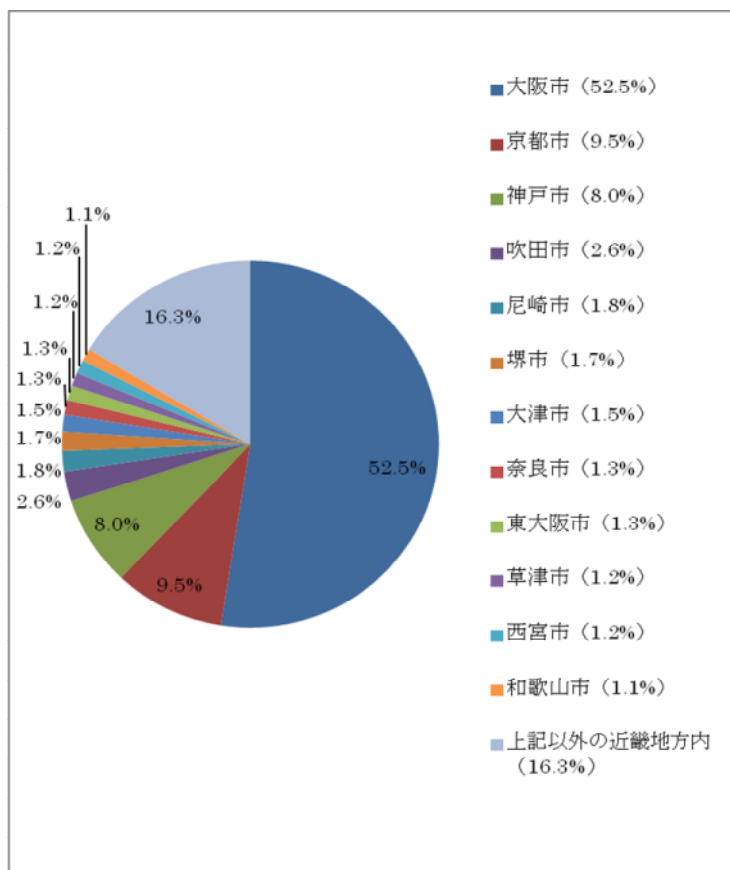
—地方・大都市とオフィス立地—

http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/u59_04.pdf p.37)。

その一方で、県庁所在地である市以外の都市も含めた多くの都市がほぼ同程度のオフィス移転等シェアを占めており、大阪市を除けば、分散的な状況である。

また、京都市及び神戸市は、本社の移転等による立地先となる件数が比較的多く（前掲図表2）、オフィス移転等シェア以上に業務中枢機能を備えているように思われる。

【図表14】近畿地方における市町村別オフィス移転等シェア



各府県の状況（図表 15）を見ると、滋賀県内においては、県庁所在地である大津市のオフィス移転等シェアが最も高いが、草津市もほぼ同程度に多く立地先となっている。

京都府においては、京都市がオフィス移転等に関しては圧倒的な存在である。京都市内では、下京区及び中京区が同程度に多くオフィス移転等による立地先となっている。

大阪府においては、圧倒的な存在である大阪市に次いで、吹田市、堺市（特に堺区）、東大阪市、豊中市、茨木市のオフィス移転等シェアが高い。大阪市内では、中央区及び北区が最も多くオフィス移転等による立地先となっており、これらの次に、淀川区

及び西区が、ほぼ同程度のオフィス移転等シェアを占めて続いている。これら4区で大阪市内のオフィス移転等による立地先の大部分を占める。

兵庫県においては、オフィス移転等に関しても、県庁所在地である神戸市が中心的な存在となっているが、尼崎市、姫路市、西宮市なども一定程度オフィス移転等による立地先となっている。

奈良県及び和歌山県においては、件数自体は多くないものの、それぞれ、県庁所在地である奈良市及び和歌山市にオフィス移転等による立地先が集中している。

【図表 15】近畿地方を立地先とするオフィス移転等の主な立地先市町村別の件数の推移

単位：割合の欄以外は件

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	計	府県内割合
滋賀県	5	7	7	18	9	22	21	89	100.0%
大津市	0	3	3	4	3	6	7	26	29.2%
草津市	2	1	3	4	3	5	2	20	22.5%
上記以外の県内	3	3	1	10	3	11	12	43	48.3%
京都府	14	18	14	22	28	42	54	192	100.0%
京都市	10	16	10	16	24	36	51	163	84.9%
下京区	3	5	3	4	8	14	12	49	25.5%
中京区	2	4	3	5	2	11	18	45	23.4%
伏見区	3	1	1	3	5	2	6	21	10.9%
南区	1	1	0	0	3	4	5	14	7.3%
上記以外の市内	1	5	3	4	6	5	10	34	17.7%
上記以外の府内	4	2	4	6	4	6	3	29	15.1%
大阪府	50	70	126	135	195	255	254	1085	100.0%
大阪市	43	56	99	109	163	209	219	898	82.8%
中央区	14	31	33	38	48	65	72	301	27.7%
北区	14	8	36	39	46	61	65	269	24.8%
淀川区	5	4	8	8	20	34	26	105	9.7%
西区	3	7	13	6	27	21	26	103	9.5%
浪速区	0	1	0	2	3	3	7	16	1.5%
東淀川区	0	0	2	0	3	5	6	16	1.5%
上記以外の市内	7	5	7	16	16	20	17	88	8.1%
吹田市	0	2	7	8	6	11	11	45	4.1%
堺市	1	2	5	1	7	9	4	29	2.7%
堺区	1	2	1	0	6	7	3	20	1.8%
上記以外の市内	0	0	4	1	1	2	1	9	0.8%
東大阪市	2	0	2	4	3	7	4	22	2.0%
豊中市	1	1	7	0	1	4	1	15	1.4%
茨木市	0	3	0	4	3	0	5	15	1.4%
上記以外の府内	3	6	6	9	12	15	10	61	5.6%
兵庫県	26	20	21	29	42	70	65	273	100.0%
神戸市	13	10	11	14	18	35	36	137	50.2%
中央区	8	2	6	12	14	23	26	91	33.3%
東灘区	3	1	0	1	1	3	4	13	4.8%
上記以外の市内	2	7	5	1	3	9	6	33	12.1%
尼崎市	5	2	3	2	3	8	7	30	11.0%
姫路市	1	3	2	2	8	2	4	22	8.1%
西宮市	1	1	2	3	3	6	4	20	7.3%
明石市	0	0	2	1	1	3	4	11	4.0%
加古川市	1	1	0	4	1	3	1	11	4.0%
上記以外の県内	5	3	1	3	8	13	9	42	15.4%
奈良県	2	4	7	3	10	9	11	46	100.0%
奈良市	1	3	5	0	6	4	4	23	50.0%
上記以外の県内	1	1	2	3	4	5	7	23	50.0%
和歌山県	0	3	2	6	4	6	5	26	100.0%
和歌山市	0	3	1	5	2	3	4	18	69.2%
上記以外の県内	0	0	1	1	2	3	1	8	30.8%

※注1：年度は、4月1日から翌年3月31日まで。

注2：どの年度に該当するかは、オフィス移転等に関する開示情報の開示年月日ではなく、オフィス移転等が行われる年月日をもって判定している。

注3：個別名を掲げた市町村は、オフィス移転等による立地先となった件数合計10件以上、かつ、各府県におけるオフィス移転等シェア1.0%以上のもの

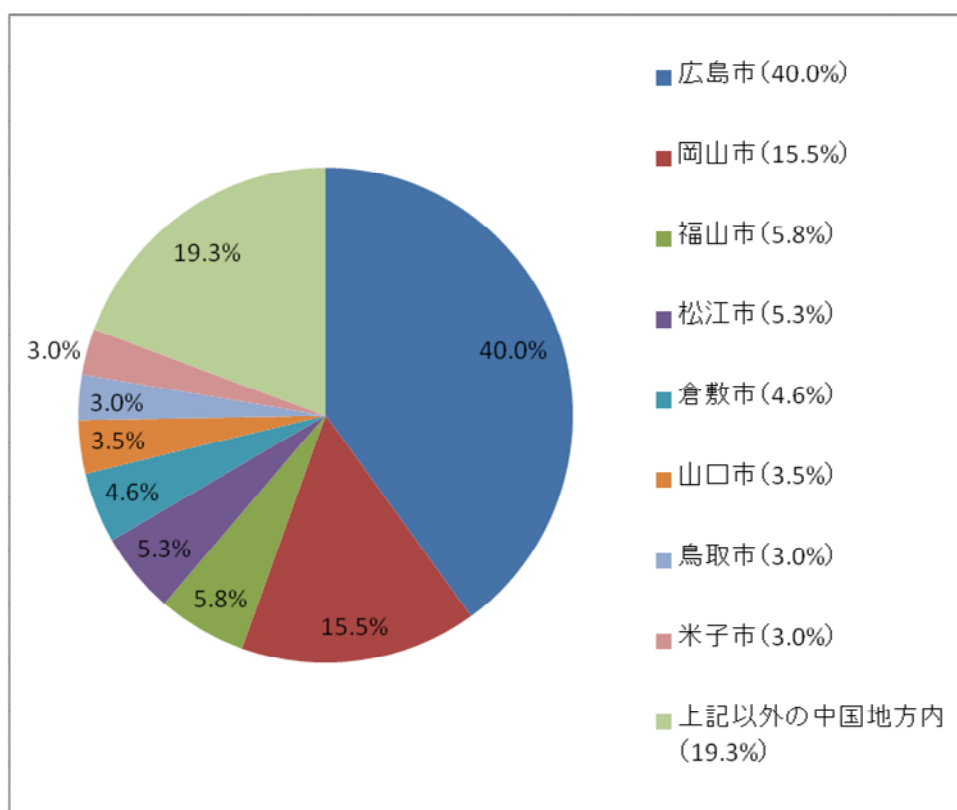
注4：四捨五入のため合計で100%にならない場合がある。

(8) 中国地方

中国地方（鳥取県、島根県、岡山県、広島県及び山口県）を立地先とするオフィス移転等の調査対象期間を通じた市町村別オフィス移転等シェアの状況を見ると、広島

市が4割と、他の地方圏の中心都市に比べてやや低いものの、最も多くオフィス移転等による立地先となっている。岡山市、福山市、松江市、倉敷市がこれに次ぐ。（図表16）

【図表16】中国地方における市町村別オフィス移転等シェア



さらに、各県の状況を見ると（図表17）、鳥取県内では、オフィス移転等の件数自体は少ないものの、米子市が県庁所在地である鳥取市と同程度のオフィス移転等シェアを占めており、オフィス移転等においては、二極的な構造となっている。

島根県においては、県庁所在地である松

江市が中心的な存在である。

岡山県においては、岡山市への立地が最も多く、これに次いで、倉敷市も相当程度のオフィス移転等シェアを有している。また、岡山市内においては、北区への立地が集中している。

広島県においては、広島市が圧倒的なオ

フィス移転等シェアを占めているが、福山市にも一定程度のオフィス移転等による立地が見られる。広島市内では、中区への立地が最も多く、同市内への立地の約4割を占めるが、南区や安佐南区などへの立地も

一定程度見られた。

山口県では、山口市への立地が最も多かったが、オフィス移転等シェアは低く、分散的な状況となっている。

【図表 17】中国地方を立地先とするオフィス移転等の主な立地先市町村別の件数の推移

単位：割合の欄以外は件

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	計	県内割合
鳥取県	1	3	3	2	7	8	4	28	100.0%
鳥取市	0	1	1	1	4	5	1	13	46.4%
米子市	0	2	2	1	3	2	3	13	46.4%
上記以外の県内	1	0	0	0	0	1	0	2	7.1%
島根県	3	3	1	3	7	10	7	34	100.0%
松江市	2	2	1	3	4	5	6	23	67.6%
上記以外の県内	1	1	0	0	3	5	1	11	32.4%
岡山県	7	6	8	11	19	23	23	97	100.0%
岡山市	6	5	5	7	14	13	17	67	69.1%
北区	5	2	3	5	9	12	13	49	50.5%
南区	0	3	2	2	1	1	2	11	11.3%
上記以外の市内	1	0	0	0	4	0	2	7	7.2%
倉敷市	1	1	2	2	3	9	2	20	20.6%
上記以外の県内	0	0	1	2	2	1	4	10	10.3%
広島県	18	16	25	12	40	55	52	218	100.0%
広島市	15	9	20	12	31	44	42	173	79.4%
中区	5	3	9	4	10	17	25	73	33.5%
南区	2	1	5	0	5	13	8	34	15.6%
安佐南区	4	3	1	4	7	5	1	25	11.5%
西区	1	0	1	4	5	3	5	19	8.7%
東区	2	1	2	0	3	4	3	15	6.9%
上記以外の市内	1	1	2	0	1	2	0	7	3.2%
福山市	1	4	1	0	7	6	6	25	11.5%
上記以外の県内	2	3	4	0	2	5	4	20	9.2%
山口県	3	4	6	9	6	14	13	55	100.0%
山口市	0	1	4	3	0	5	2	15	27.3%
上記以外の県内	3	3	2	6	6	9	11	40	72.7%

※注1：年度は、4月1日から翌年3月31日まで。

注2：どの年度に該当するかは、オフィス移転等に関する開示情報の開示年月日ではなく、オフィス移転等が行われる年月日をもって判定している。

注3：個別名を掲げた市町村は、オフィス移転等による立地先となった件数合計10件以上、かつ、各府県におけるオフィス移転等シェア1.0%以上のもの

注4：四捨五入のため合計で100%にならない場合がある。

(9) 四国地方

四国地方（徳島県、香川県、愛媛県及び高知県）を立地先とするオフィス移転等の調査対象期間を通じた市町村別オフィス移転等シェアの状況は、図表 18 のとおりである。

高松市へのオフィス移転等による立地が最も多いが、そのオフィス移転等シェアの

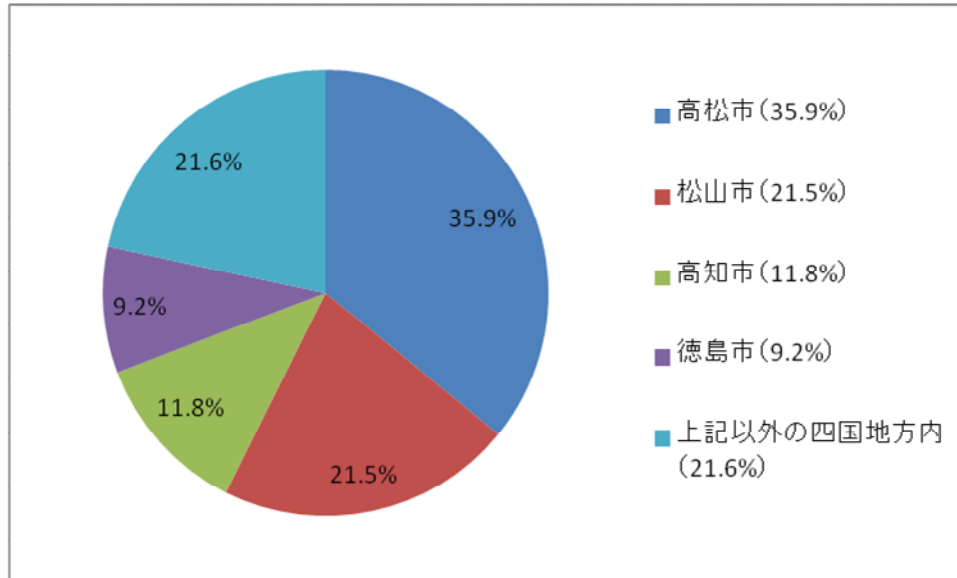
割合は圧倒的ではない。平成 25（2013）年度においては、高松市と松山市におけるオフィス移転等件数は同数であり、一つの中心都市が定まる状況にはないと思われる（前掲アーバンスタディ 59号（平成 26年（2014年）12月）「オフィス移転等の動向－地方・大都市とオフィス立地－」

<http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/>

各県の状況を見ると、いずれも県庁所在地である徳島市、高松市、松山市及び高知

市が、それぞれの県で高いオフィス移転等シェアを占めて中心となっている。(図表 19)

【図表 18】 四国地方における市町村別オフィス移転等シェア



【図表 19】 中国地方を立地先とするオフィス移転等の主な立地先市町村別の件数の推移

単位：割合の欄以外は件

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	計	県内割合
徳島県	0	2	2	1	6	7	8	26	100.0%
徳島市	0	0	2	1	5	6	4	18	69.2%
上記以外の県内	0	2	0	0	1	1	4	8	30.8%
香川県	6	5	3	13	11	23	16	77	100.0%
高松市	6	5	3	13	11	18	14	70	90.9%
上記以外の県内	0	0	0	0	0	5	2	7	9.1%
愛媛県	2	7	10	3	9	14	20	65	100.0%
松山市	2	5	4	1	6	10	14	42	64.6%
上記以外の県内	0	2	6	2	3	4	6	23	35.4%
高知県	4	4	0	3	6	1	9	27	100.0%
高知市	3	4	0	2	4	1	9	23	85.2%
上記以外の県内	1	0	0	1	2	0	0	4	14.8%

※注 1：年度は、4月1日から翌年3月31日まで。

注 2：どの年度に該当するかは、オフィス移転等に関する開示情報の開示年月日ではなく、オフィス移転等が行われる年月日をもって判定している。

注 3：個別名を掲げた市町村は、オフィス移転等による立地先となった件数合計 10 件以上、かつ、各府県におけるオフィス移転等シェア 1.0%以上のもの

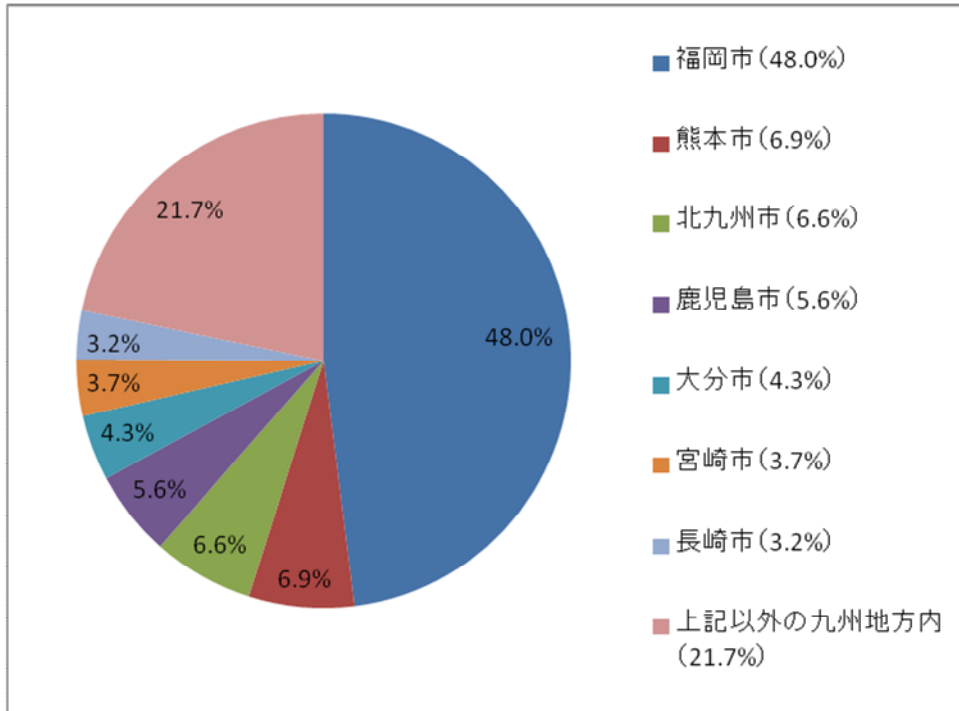
注 4：四捨五入のため合計で 100%にならない場合がある。

(10) 九州地方

九州地方（福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県）を立地先とするオフィス移転等の調査対象期間を通じた市町村別オフィス移転等シェアの状況は、図表 20 のとおりである。

オフィスの立地に関し、福岡市が中心となっていると思われるが、圧倒的と言うまでのオフィス移転等シェアではなく、熊本市や北九州市、鹿児島市、大分市、宮崎市、長崎市なども一定程度、オフィス移転等による立地先となっている。

【図表 20】九州地方における市町村別オフィス移転等シェア



さらに各県別の状況を見ると、図表 21 のとおりである。

福岡県においては、福岡市が圧倒的なオフィス移転等シェアを占めているが、北九州市も一定程度オフィス移転等による立地先となっている。また、福岡市内では、博多区のオフィス移転等シェアが最も高いが、中央区も相当程度を占めている。北九州市内では、小倉北区へのオフィス立地が比較的多い。

佐賀県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県では、それぞれ、県庁所在地である佐賀市、熊本市、大分市、宮崎市及び鹿児島市にオフィス移転等による立地先が集中している。熊本市内では、中央区のオフィス移転等シェアが最も高い。

一方、長崎県においては、県庁所在地である長崎市のオフィス移転等シェアは圧倒的とまでは言えず、佐世保市にも一定程度のオフィス立地が見られる。

【図表 21】九州地方を立地先とするオフィス移転等の主な立地先市町村別の件数の推移

単位：割合の欄以外は件

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	計	県内割合
福岡県	32	55	60	62	133	136	131	609	100.0%
福岡市	24	42	47	42	102	102	109	468	76.8%
博多区	11	24	24	28	55	54	53	249	40.9%
中央区	9	15	17	9	30	40	42	162	26.6%
東区	2	2	4	1	10	6	7	32	5.3%
早良区	0	0	0	1	3	2	4	10	1.6%
上記以外の市内	2	1	2	3	4	0	3	15	2.5%
北九州市	4	7	5	7	14	19	8	64	10.5%
小倉北区	2	2	2	3	8	1	4	22	3.6%
八幡西区	1	2	1	0	3	2	2	11	1.8%
小倉南区	1	3	0	2	2	2	0	10	1.6%
上記以外の市内	0	0	2	2	1	14	2	21	3.4%
久留米市	0	4	0	4	1	3	4	16	2.6%
上記以外の県内	4	2	8	9	16	12	10	61	10.0%

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	計	県内割合
佐賀県	4	1	3	2	8	6	10	34	100.0%
佐賀市	2	0	1	0	6	5	9	23	67.6%
上記以外の県内	2	1	2	2	2	1	1	11	32.4%
長崎県	3	2	4	11	10	13	22	65	100.0%
長崎市	3	1	4	3	4	5	11	31	47.7%
佐世保市	0	0	0	3	4	1	5	13	20.0%
上記以外の県内	0	1	0	5	2	7	6	21	32.3%
熊本県	4	12	9	13	13	16	13	80	100.0%
熊本市	4	10	9	7	12	14	11	67	83.8%
中央区	4	8	6	3	5	6	6	38	47.5%
東区	0	1	1	2	3	5	2	14	17.5%
上記以外の市内	0	1	2	2	4	3	3	15	18.8%
上記以外の県内	0	2	0	6	1	2	2	13	16.3%
大分県	5	4	6	3	14	14	8	54	100.0%
大分市	4	4	5	3	10	9	7	42	77.8%
上記以外の県内	1	0	1	0	4	5	1	12	22.2%
宮崎県	2	4	6	10	13	11	11	57	100.0%
宮崎市	2	1	5	3	8	9	8	36	63.2%
上記以外の県内	0	3	1	7	5	2	3	21	36.8%
鹿児島県	7	6	8	8	19	21	17	86	100.0%
鹿児島市	3	5	4	4	12	14	13	55	64.0%
上記以外の県内	4	1	4	4	7	7	4	31	36.0%

※注1：年度は、4月1日から翌年3月31日まで。

注2：どの年度に該当するかは、オフィス移転等に関する開示情報の開示年月日ではなく、オフィス移転等が行われる年月日をもって判定している。

注3：個別名を掲げた市町村は、オフィス移転等による立地先となった件数合計10件以上、かつ、各府県におけるオフィス移転等シェア1.0%以上のもの

注4：四捨五入のため合計で100%にならない場合がある。

(11) 沖縄地方

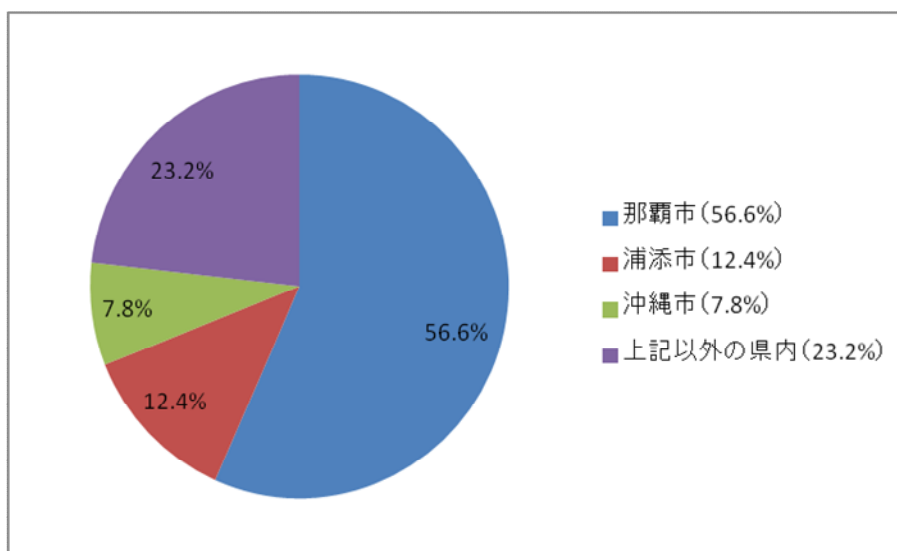
調査対象期間中の沖縄県を立地先とするオフィス移転等の件数の合計は、全国の都道府県の中で15番目に多く、比較的活発にオフィス移転等が行われている。(前掲アーバンスタディ59号(平成26年(2014年)12月)「オフィス移転等の動向－地方・

大都市とオフィス立地－」

http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/u59_04.pdf p.26 図表2)

沖縄県内においては、那覇市が中心的な存在となっているが、浦添市及び沖縄市も一定程度の割合を占めている。(図表22・23)

【図表22】 沖縄地方における市町村別オフィス移転等シェア



【図表 23】 沖縄地方を立地先とするオフィス移転等の主な立地先市町村別の件数の推移

単位：割合の欄以外は件

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	計	県内割合
沖縄県	11	8	10	13	25	35	27	129	100.0%
那覇市	5	4	7	6	14	19	18	73	56.6%
浦添市	2	2	1	2	3	3	3	16	12.4%
沖縄市	1	0	0	1	2	4	2	10	7.8%
上記以外の県内	3	2	2	4	6	9	4	30	23.3%

※注 1：年度は、4月1日から翌年3月31日まで。

注 2：どの年度に該当するかは、オフィス移転等に関する開示情報の開示年月日ではなく、オフィス移転等が行われる年月日をもって判定している。

注 3：個別名を掲げた市町村は、オフィス移転等による立地先となった件数合計 10 件以上、かつ、県内におけるオフィス移転等シェア 1.0%以上のもの

注 4：四捨五入のため合計で 100%にならない。

3. 「オフィス街・ビジネス街対策」の現状

平成 27 (2015) 年 3 月、「地域再生法の一部を改正する法律案」が第 189 回通常国会に提出された。

この法律案は、地域の活力の再生を総合的かつ効果的に推進するため、地域再生法 (平成 17 年法律第 24 号) の一部を改正し、地方公共団体が作成し、内閣総理大臣の認定を受けた地域再生計画に基づく事業に対する特別措置として、次の措置を追加することを主たる内容とするものである。

- ①企業の地方拠点強化の促進に関する措置
- ②小さな拠点 (コンパクトビレッジ) 形成に関する措置

オフィスの地方分散に関する施策は、これまでも講じられてきた。昭和 63 年 (1988) 年に制定された「地域産業の高度化に寄与する特定事業の集積の促進に関する法律」(昭和 63 年法律第 32 号。既に廃止。)に基づき、ソフトウェア業などの産業支援サービス業の地方分散が図られ、また、同年には「多極分散型国土形成促進法」(昭和 63 年法律第 83 号) も制定され、業務核都市の整備等が進められた。平成 4 (1992)

年には、「地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律」(平成 4 年法律第 76 号) が制定され、これに基づき、オフィス機能の地方分散が図られた。

平成 10 (1998) 年には、「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」(平成 10 年法律第 92 号) が制定され、平成 18 (2006) 年には、「街なか居住」や「都市福利施設の整備」等の支援措置が追加され、中心市街地における「都市機能の増進」や「経済活力の向上」を図る総合的な法律として、題名も「中心市街地の活性化に関する法律」と変更された。

同法に基づき平成 27 (2015) 年 3 月末までに内閣総理大臣の認定を受けた市町村中心市街地活性化基本計画 125 市 177 計画の内容を見てみると、卸売・小売業、飲食業及び宿泊業以外の業種の事業所の状況に関する記述があるものは、142 計画 (80.2%) あった。

中心市街地活性化基本計画の対象となる中心市街地の区域にオフィス街・ビジネス街とすることができる市街地も含まれてい

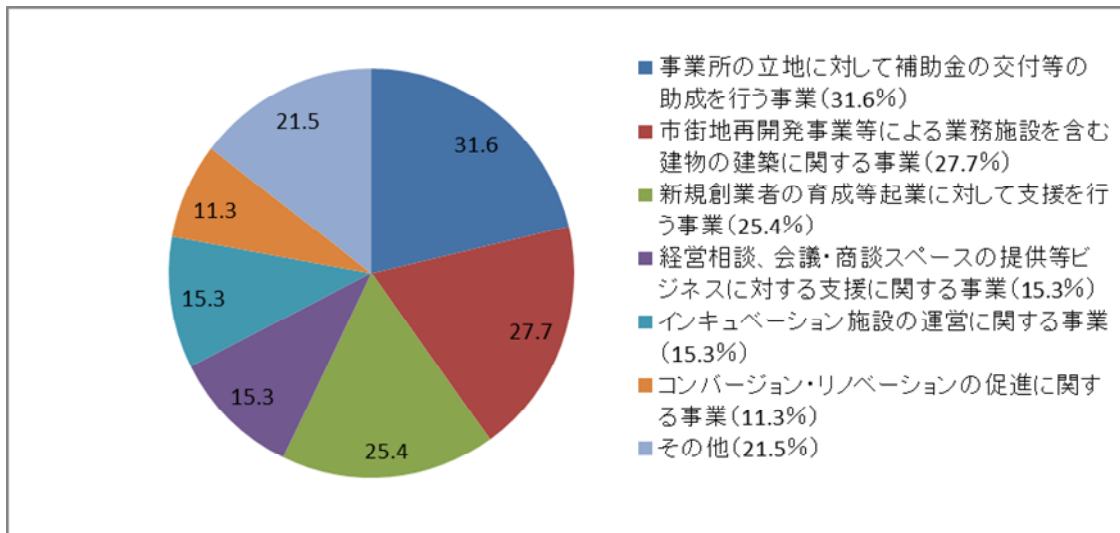
る場合が多いことがわかる。

また、中心市街地活性化基本計画に基づく事業に卸売・小売業、飲食業及び宿泊業以外の業種の事業所に関する事業が含まれ

ているものは、111 計画 (62.7%) あった。

これらの事業の内容を見ると、図表 24 のとおりである。

【図表 24】中心市街地活性化基本計画に基づく卸売・小売業、飲食業及び宿泊業以外の業種の事業所に関する事業の内容別割合



事業内容	計画数	割合 (%)
事業所の立地に対して補助金の交付等の助成を行う事業	56	31.6
市街地再開発事業等による業務施設を含む建物の建築に関する事業	49	27.7
新規創業者の育成等起業に対して支援を行う事業	45	25.4
経営相談、会議・商談スペースの提供等ビジネスに対する支援に関する事業	27	15.3
インキュベーション施設の運営に関する事業	27	15.3
コンバージョン・リノベーションの促進に関する事業	20	11.3
その他	38	21.5

※注：複数事業を定めている場合があるので、合計で 100%にならない。

事業所の立地に対して補助金の交付等の助成を行う事業が最も多い。具体的には、対象地域を「メインストリート沿いのオフィスビル」等に限定したり、業種を「情報通信業」、「産業サービス関連業」、「ソフトウェア業」、「IT・テレマーケティング関連産業」、「航空会社」や「外資系旅行会社」等に限定して、「事業所開設経費」、「オフィス賃借料」、オフィスの「改装に要した費用（OAフロア化、光ファイバ等）」等の一部

を補助するものである。

このような助成制度については、地域にとって必要かつ立地可能な対象業種の適切な選定が必要であり、また、適正な価額のオフィス賃借料の成立を阻害しないような制度とする必要があると思われる。産業政策的な意味合いの強い施策とすることができよう。

インキュベーション施設の運営に関する事業についても、同様のことが該当すると

思われる。

次に多い事業は、市街地再開発事業等による業務施設を含む建物の建築に関する事業である。立地の意向のある企業が存在するものの、良好なビジネス環境を備えた優良なビルが不足しているという状況にあれば即効性が期待でき、需要に乏しい状況下では、老朽ビルの更新等とセットで考える必要がある。

さらには、講義や視察を通じた新規創業の育成、相談窓口の開設等起業に対する支援に関する事業であり、会議・商談スペースの提供、情報発信のサポート等ビジネスに対する支援に関する事業、遊休不動産の利活用を図る活動と組織・人材の育成などコンバージョン・リノベーションの促進に関する事業が続く。

なお、その他の事業としては、進出企業とのネットワークの形成、企業誘致活動、空き店舗等のデータベース事業等があった。

中心市街地活性化基本計画に定められた事業の中にも直ちにオフィス街・ビジネス街対策とはならないものがある。

また、卸売・小売業、飲食業及び宿泊業以外の業種の事業所に関する事業が定められていない中心市街地活性化基本計画が66計画あり、上記7種類の事業のうち、いずれか1種類のみを定めたものは34計画、2種類の事業を定めたものは37計画であり、これらの基本計画で全基本計画の77.4%を占めている。

逆にこれら7種類の事業すべてを定めた計画は1計画、6種類の事業を定めた計画は2計画であり、1.7%にすぎない。

このように、中心市街地活性化基本計画に基づく事業は、その目的からみて、やむ

をえないものと考えられるものの、ほとんどが、市街地の整備改善のための事業、都市福利施設を整備する事業、住宅供給のための事業及び商業活性化のための事業等から構成されており、オフィス街・ビジネス街対策となる事業に乏しいのが現状である。

また、平成14(2002)年には「都市再生特別措置法」(平成14年法律第22号)が制定され、都市再生プロジェクトの推進、民間都市開発投資の促進、全国都市再生の推進等が図られているが、特に地方都市に関しては、市町村による公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業、土地区画整理事業等が主たる対象となっており(同法第46条第2項)、総合的なオフィス街・ビジネス街対策とは異なるものである。

4. おわりに

政府は、平成26(2014)年12月に日本の人口の現状と将来の姿を示し、今後目指すべき将来の方向を提示する「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」及びこれを実現するため、今後5か年の目標や施策の基本的な方向、具体的な施策を提示する「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を閣議決定した。

この「まち・ひと・しごと創生総合戦略」においては、今後の施策の方向として、「企業の地方拠点強化、企業等における地方採用・就労の拡大」や「地方都市における経済・生活圏の形成」などが掲げられている。

地方都市の衰退については、様々な議論がなされているが、今回のオフィス移転等開示情報調査により、魅力ある働きのもと

して重要なオフィスの立地に関して、東京への一極集中だけではなく、地域的な差違はあるものの、広域的な地方圏における中心都市や、府県内における府県庁所在地である市等への集中が同時に発生していることが裏付けられた。

これまで、商店街の活性化対策が進められてきたが、商店街の近隣とともに中心市街地を形成してきたオフィス街・ビジネス街の空洞化も進行している。

従来のオフィス街から住宅街へと用途を変更することが適切な場合があることはもちろんであるが、当該地域の経済社会の発展のために本来必要なオフィス街が消えてしまわないよう、並行してオフィス街対策・ビジネス街対策を講じていくことが必要な状況となっている。

既に取り組が始まっている地域もある。たとえば、北九州市と株式会社 北九州家守舎及び一般社団法人 公民連携事業機構、株式会社 アフタヌーンソサエティは、都心部の遊休不動産をリノベーションの手法を用いて再生することで、産業振興、雇用創出、コミュニティ再生、エリア価値の向上などを図るリノベーションまちづくりを北九州市で推進するとともに、他都市での展開を支援し、広く全国へ普及する活動を行っている。

一方、オフィス移転等の集中が見られる東京等の大都市についても、人口減少下において国内のみで成長を続けていくことには限界がある。

「国家戦略特別区域法」（平成 25 年法律第 107 号）に基づく「国家戦略特別区域基本方針」（平成 26 年 2 月 25 日閣議決定、平成 26 年 10 月 7 日一部変更）において、

国家戦略特区制度の目的・意義として「「世界で一番ビジネスのしやすい環境」を創出し、民間投資が喚起されることで、日本経済を停滞から再生へとつなげていく」とされ、また、国家戦略特区制度の目標として、「民間の能力が十分に発揮できる世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備し、経済成長につなげること」が挙げられている。「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」においても、「地方創生がもたらす日本社会の姿」として「東京圏は、世界に開かれた「国際都市」への発展を目指す」とされている。

さらに、政府においては、「世界で一番ビジネスがしやすい国」の実現を通じて、対日直接投資の推進を行っている。

地球規模での競争環境の下、国際競争力を維持向上させつつ、地方都市におけるオフィス街・ビジネス街の消失が回避され、活力ある経済・生活圏が形成されるよう、ローカル・グローバル両面から、リノベーションやコンバージョンの促進、公共空間の活用、不動産業のストックビジネス拡大、LCD（Low Cost Development）の促進（拙稿「活力あるまちづくりのためのLCD（Low Cost Development）の必要性」都市研究センター研究コラム「Research Memo」平成 26（2014）年 9 月 http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/research_03.pdf）等を含めた総合的な「オフィス街・ビジネス街対策」が講じられることを期待したい。

<補注> オフィス移転等情報開示状況調査の方法

平成 25 (2013) 年 7 月から平成 26 (2014) 年 3 月までの間、検索エンジンを用いて「事務所」、「営業所」、「事業所」、「オフィス」又は「本社」と、それぞれ「移転」、「新設」又は「開設」を組み合わせ、かつ、「お知らせ」としてインターネット上を検索し、該当した部分を含むホームページ等において事業者が自らインターネットを利用して公表している当該事業者（その子会社等の関連事業者を含む。）に関する情報のうち、平成 19 (2007) 年 4 月 1 日以降平成 26 (2014) 年 3 月 31 日までの間に行われることとされたオフィス移転に関する情報を収集した。

報道機関等によるニュースや金融商品取引所による適時開示情報としてのみインターネット上に掲載されたオフィス移転等に関する情報で、事業者自らはインターネット上で一般に公表していないものは、調査の対象外としている。

また、物販店舗、工場、倉庫、トラック・ターミナル、塾や外国語会話スクールの教室、自宅兼用の事務所については、オフィスの利用状況を把握するという今回の目的に照らし、それと判別可能なものは収集の対象外とした。本店の登記の移転や組織名称の変更、法人の設立のみにとどまり、実体としてのオフィスの移転等を伴わないものは同様の観点から対象外としている。

複数の事務所等の統合は、いずれかの事務所等の所在地ではない他の場所への移転統合は対象としたが、いずれかの事務所等の所在地への統合は、統合された事務所等のオフィススペースの利用につながるとは限らないことから、対象外とした。

同一ビル内の増床は対象としなかったが、フロアの移転は対象とした。

なお、企業のホームページの中には、当該企業の沿革を記した部分の年表にオフィスの新設・開設や移転等の事実のみを記載し、それとは別個のお知らせ等を掲載していないものがあった。この企業の沿革における記載には、その内容から読み取ることができる情報量としては、事実のみを告知した短冊型の情報開示とほぼ同等なものもあったが、お知らせ等としての掲載との掲載目的の違いを踏まえ、企業の沿革の部分のみにオフィス移転等情報が記載されている場合は、今般の調査の対象からは除外した。ただし、お知らせ等としての掲載があり、かつ、沿革にも当該お知らせ等に係るオフィス移転等情報が記載されている場合において、お知らせ等に加え沿革における記載も合わせ読むことによりオフィス移転等情報の内容が補足されるときは、その沿革等における記載もお知らせ等としての記載として取り扱うこととした。

一度のオフィス移転等に関して事前の予告や完了の報告など複数回にわたって情報の開示が行われる場合があるが、これらはまとめて一つの開示情報として取り扱うこととした。

なお、対象事業者については、その規模や業種、上場しているか否かでは限定していない。

<参考文献等>

・「全国の R 不動産 面白くローカルに住むためのガイド」(2014 年 10 月 株式会社 学芸出版社 著者：東京 R 不動産／稲村ヶ崎 R 不動産／金沢 R 不動産／大阪 R 不動産／神戸 R 不動産／福岡 R 不動産／鹿児島 R 不動産／山形 R 不動産)

・「外国人ビジネスマンの都市・オフィス・居住ニーズ調査 2006 年 7 月」(社団法人 不動産協会 https://www.fdk.or.jp/f_suggestion/pdf/business_zenbun.pdf)

・「新規工場立地計画に関する動向調査 国内外資系企業立地意向調査 平成 18 年 3 月」(財団法人 日本立地センター

http://www.jilc.or.jp/result/ichiran/17koujyou_gaishi.pdf)

・「平成 6 年度大都市オフィス立地に関する調査」(土地総合研究所 尾崎 賢一 土地総合研究 1996 年冬号 p.15)

・「Investing in Japan」(独立行政法人日本貿易振興機構 (ジェトロ) ホームページ

<http://www.ietro.go.jp/en/invest/>)

・三幸エステート株式会社ホームページ

(<http://www.sankoe.co.jp/>)

・シービーアールイー株式会社ホームページ

(<http://www.cbre-propertysearch.jp/>)

・三鬼商事株式会社ホームページ

(<https://www.e-miki.com/index.html>)

・「2014 年 東京 23 区オフィスニーズに関する調査」2014 年 12 月 17 日 森ビル株式会社

・「2013 年 東京 23 区オフィスニーズに関する調査」2013 年 12 月 18 日 森ビル株式会社

・「東京 23 区における上場企業の本社移転動向」2014 年 11 月 SPECIAL REPORT 2014 年度 vol.3 株式会社 都市未来総合研究所 湯目 健一郎 2014 年 11 月

(http://www.tmri.co.jp/report_special/pdf/SR14003.pdf)

・「平成 6 年度大都市オフィス立地に関する調査」土地総合研究 1996 年冬号 一般財団法人 土地総合研究所 尾崎 賢一 財団法人 土地総合研究所 研究員

・一般財団法人 日本不動産研究所ホームページ 「地価一番物語」

(http://www.reinet.or.jp/?page_id=368)

・「日本の不動産投資市場 2014」株式会社野村総合研究所

(https://www.nri.com/jp/opinion/r_report/kinyu_keizai.html#11)

- ・「2014 不動産業統計集」公益財団法人不動産流通近代化センター
(<http://www.kindaiika.jp/chosa/tokei>)
- ・「全国オフィスビル調査」(2014年1月現在)一般財団法人日本不動産研究所
- ・「ストックビジネスとしての期待高まる不動産業(第1回)(第2回)(第3回)」一般財団法人不動産適正取引推進機構 井上 雅夫(月刊不動産流通 No.392 平成27(2015)年1月号、月刊不動産流通 No.395 同年4月号、月刊不動産流通 No.398 同年7月号 株式会社 不動産流通研究所)
- ・「土地白書平成26年版」国土交通省
(<http://www.mlit.go.jp/hakusyo/tochi/h26/h26tochi.pdf>)
- ・「地域の経済 2012—集積を活かした地域づくり—」内閣府政策統括官(経済財政分析担当)
(http://www5.cao.go.jp/i-j/cr/cr12/chr12_index.pdf.html)
- ・「民間都市開発事業の現状と課題」平成25(2013)年12月、(一財)民間都市開発推進機構都市研究センター アーバンスタディ Vol.57 p.14 都市研究センター副所長兼研究理事 佐々木 晶二
(<http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/>

- u57_02.pdf)
- ・首相官邸ホームページ「まち・ひと・しごと創生本部」
(http://www.kantei.go.jp/jp/headline/chihou_sousei/)
- 首相官邸ホームページ 内閣府地方創生推進室「認定された中心市街地活性化基本計画」
(<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/chukatu/nintei.html>)
- ・財務省ホームページ「税制改正の概要」
(http://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/)
- ・株式会社 帝国データバンクホームページ
(<http://www.tdb.co.jp>)
- 統計・レポート「2012年3月15日特別企画：本社「転入転出企業」の実態調査」及び「2013年3月12日特別企画：本社「転入転出企業」の実態調査」
- ・独立行政法人 経済産業研究所ホームページ「日本企業の本社部門の立地について：本社移転の決定要因と生産性による選別」松浦 寿幸(慶應義塾大学産業研究所) 2012年07月12-J-022
(<http://www.rieti.go.jp/jp/publications/dp/12j022.pdf>)

【仙台市街地】



平成27(2015)年5月撮影