

オフィスの立地先として魅力ある良質なストックを形成する公共公益施設等について

都市研究センター主任研究員

吉田 英一

1. はじめに

平成 27 (2015) 年 3 月 24 日に「地域再生法の一部を改正する法律案」が閣議決定され、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

これらのうち、企業の地方拠点強化の促進に関する措置は、個人事業者又は法人による地方活力向上地域特定業務施設整備計画の作成と都道府県知事による認定並びに当該認定を受けた地方活力向上地域特定業務施設整備計画に基づく独立行政法人 中小企業基盤整備機構による債務保証及び課税の特例(オフィス減税・雇用促進税制)等をその内容としている。

この措置の対象となる施設は「特定業務施設」であり、「特定業務施設」とは本店又は主たる事務所その他の地域における就業の機会の創出又は経済基盤の強化に資するものとして内閣府令で定める業務施設(工

場を除く。)をいう(改正後の地域再生法第 5 条第 4 項第 4 号)。

また、対象となる事業は、「特定業務施設」を整備する事業であって、次に掲げるものを実施する事業でなければならない(改正後の地域再生法第 17 条の 2 第 1 項)。

①集中地域のうち特定業務施設の集積の程度が著しく高い地域として政令で定めるものから内閣総理大臣の認定を受けた地域再生計画に記載されている地方活力向上地域に移転して整備する事業

②内閣総理大臣の認定を受けた地域再生計画に記載されている地方活力向上地域(産業基盤が整備されていること等の要件に該当するものに限る。)において特定業務施設を整備する事業(①に掲げるものを除く。)

上記①の「集中地域」とは、「産業及び人口の過度の集中を防止する必要がある地域及びその周辺の地域であって政令で定めるもの」をいい、①及び②の「地方活力向上地域」とは、集中地域以外の地域であり、かつ、当該地域の活力の向上を図ることが特に必要な地域をいう(改正後の地域再生法第 5 条第 4 項第 4 号)。

都道府県知事は、地方活力向上地域特定業務施設整備計画が、次の基準のいずれにも適合すると認めるときには、認定をするものとされている(改正後の地域再生法第

17条の2第3項)。

①当該都道府県が作成し、内閣総理大臣の認定を受けた地域再生計画に適合していること。

②常時雇用する従業員の数が内閣府令で定める数以上であることその他従業員に関し内閣府令で定める要件に適合すること。

③円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること。

この「地域再生法の一部を改正する法律案」がその目的としているように、地域の活力の再生を総合的かつ効果的に推進するためには、安定した良質な雇用の確保が必要であり、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オフィスが極めて重要である。

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。)については、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オフィス移転等に関し事業者がインターネット上において自ら開示している情報(以下「オフィス移転等に関する開示情報」という。)に関する調査(以下「オフィス移転等開示情報調査」という。)を行い、次のとおり、拙稿においてその結果を報告し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ー地方・大都市とオフィス立地ー」(都市研究センター研究誌 アーバンスタディ 59号(平成26年(2014)年12月) p25

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

・「本社オフィス移転等の動向について」(都市研究センター研究コラム リサーチメモ 2015年2月

http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/research_13.pdf)

・「海外系企業の日本国内におけるオフィス移転等の動向について」(都市研究センター研究コラム リサーチメモ 2015年2月

http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/research_14.pdf)

オフィス移転等の理由・目的や立地条件は多種多様であるが、本稿においては、オフィス移転等開示情報調査により収集したオフィス移転等に関する開示情報 11,386件のうち、公共公益施設等に関連した記載(単なる新住所へのアクセスの説明にとどまるものを除く。)があったもの1,031件に基づき、オフィスの立地先として魅力ある良質なストックを形成する公共公益施設等について若干の考察を加えることとする。

なお、オフィス移転等開示情報調査の方法については、前掲「オフィス移転等の動向ー地方・大都市とオフィス立地ー」の補注(都市研究センター研究誌 アーバンスタディ 59号 p40)を参照頂きたい。

2. オフィス移転等に関する開示情報に見る公共公益施設等の概要

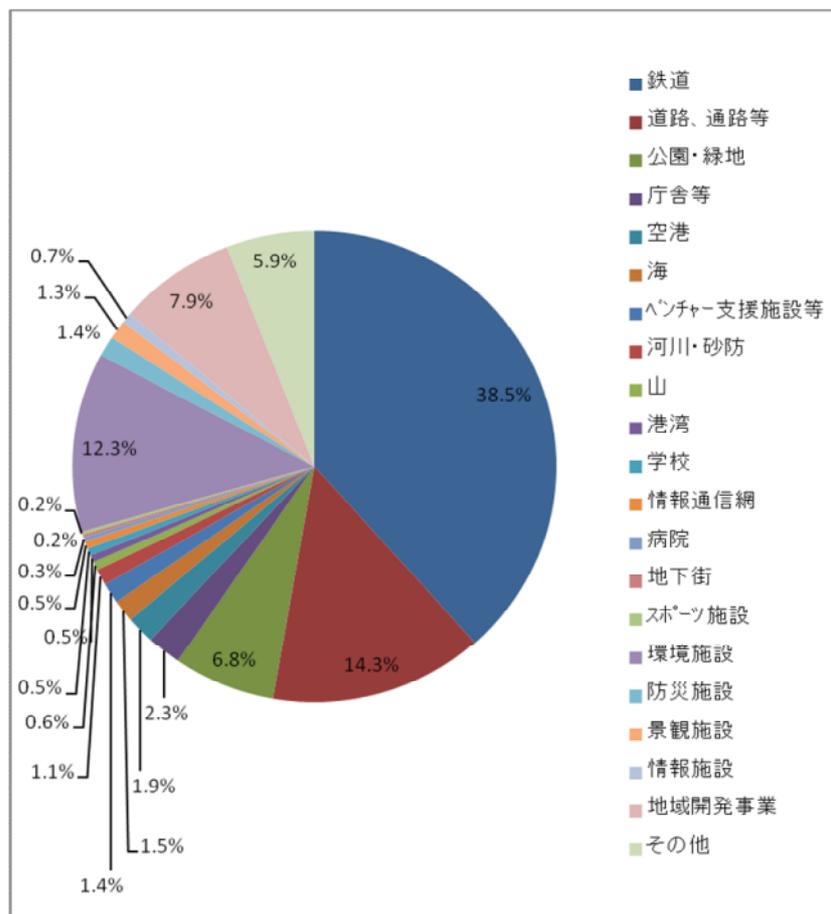
オフィス移転等開示情報調査により収集したオフィス移転等に関する開示情報における公共公益施設等に関連した記載（単なる新住所へのアクセスの説明にとどまるものを除く。）を公共公益施設等の種類別に見ると、鉄道（駅や新交通システム等を含む。）が約 39%を占めて最も多く、道路・通路等（ペDESTリアン・デッキ等を含む。）が約 14%、公園・緑地が約 7%と続く。（図表）

ただ、オフィス移転等に関連する公共公益施設等の種類は極めて幅広い。庁舎や空港等のほかにも、広く周辺地域の住民等の利用にも供される防災のための施設や地球

環境に資するために環境負荷を軽減する施設、良好な景観の形成に資するための施設等もある。環境負荷を軽減する施設に関する記載があったものは、合計すれば約 12%を占めていた。

オフィスの立地先として魅力ある良質なストックを形成する今後の公共公益施設等を考察する上では、件数としては少ないものについても配慮する必要がある。

【図表】 オフィス移転等に関する開示情報に記載された公共公益施設等



(単位：件)

鉄道	道路、 通路等	公園・ 緑地	庁舎 等	空港	海	バン ナー支 援施設 等	河川・ 砂防	山	港湾	学校	情報 通信 網	病院	地下 街	スポ ーツ 施設	環境 施設	防災 施設	景観 施設	情報 施設	地域 開発 事業	その他	合計
577	214	102	34	29	22	21	16	9	8	8	7	5	3	3	185	21	20	10	118	88	1500
38.5%	14.3%	6.8%	2.3%	1.9%	1.5%	1.4%	1.1%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.3%	0.2%	0.2%	12.3%	1.4%	1.3%	0.7%	7.9%	5.9%	100.0%

(注1) 四捨五入のため合計が100%とならない。

(注2) 1件の開示情報に複数の公共公益施設に関する記載がある場合がある。

3. 各公共公益施設等について

次に、各公共公益施設等の種類別にオフィス移転等に関する開示情報における記載内容を紹介するとともに、若干の考察を加えることとする。

(1) 鉄道

我が国の大都市における鉄道（新交通システム等を含む。）の発達の状況にかんがみれば、オフィス移転等に関する開示情報においては、当該情報が新オフィスの立地先を示すことを主たる目的としていることを踏まえると、新オフィスの単なる交通アクセスの説明にとどまるような記載を除いても、なお鉄道の駅に関する記載が多く存在することは当然であろう。

それらの鉄道の駅に関する記載の多くは、新オフィスの立地先が良好な交通アクセス（他線との接続や乗入れの状況、近隣の複数駅の存在を含む。）や高い利便性を備えた地域・場所であることを説明するもの（駅の直上・直結の建物を立地先とする事例を含む。）である。

また、鉄道の駅については、「繁華街」、「閑静な住宅地があり」、「街並みが美しい住宅街が広がり」、など、その周辺や沿線の良好な環境を説明するために記載されている事例もあった。

特に新幹線については、新オフィスの立地先が、たとえば東京と福島、東京と富山との間や、仙台と福島の間など広域的な交通アクセスが良好であることを示すものとしてその駅が記載されていたほか、新オフィスの立地先選定の理由として、九州新幹線や北陸新幹線、中央新幹線の開通により、自社の他地域の既存オフィスとの相互連携が可能となり、また、事業機会の拡大が見込まれること、それらの開通又はその見込みがあるポテンシャルの高いエリアであることが記載されていた。

また、駅に限らず、鉄道の沿線を新オフィスの主たる事業エリアとして挙げている場合や地域の成長性を示す事由として鉄道の開通、延伸等が記載された事例もあった。

このように鉄道がオフィスの立地にプラスの大きな影響を及ぼしていることは明らかであるが、鉄道はオフィス移転等の所与の条件として存在するだけではない。かつては宅地造成や住宅建設を伴う大規模都市開発において駅のみならず鉄道自体を併せて整備する場合が見受けられ、近年も駅の整備とその周辺の再開発を一体的に進めるプロジェクトが多く進行している。

平成 26 (2014) 年 6 月に、東日本旅客鉄道株式会社が、まちづくりの核として、田町～品川駅間に新駅を設置することを発表した。また、同月、再開発工事が進めら

れている渋谷駅についてその中心地区の都市基盤整備を完成させるプロジェクトとして渋谷駅桜丘口地区再開発計画に関する都市計画が決定された。

さらに、同年9月には、名古屋市がリニア中央新幹線開業を見据えて名古屋駅周辺まちづくり構想を策定し、同年10月には、「都市再生緊急整備地域 東京都心・臨海地域に関する都市再生緊急整備協議会」において、環状二号線新線・虎ノ門周辺地区整備計画が決定され、東京メトロ日比谷線霞ヶ関駅～神谷町駅間の新駅整備について、独立行政法人 都市再生機構が虎ノ門地区拠点整備事業と併せて、(仮称)地下鉄日比谷線新駅整備事業の実施主体として位置づけられた。

平成27(2015)年1月には、大阪市のうめきた2期区域のまちづくりの基盤となるJR東海道線支線連続立体交差事業(地下化及び新駅設置)に関し、大阪都市計画都市高速鉄道事業 JR東海道線支線の事業認可が行われ、同年3月には、「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域 都市再生緊急整備協議会会議 大阪駅周辺地域部会」において、「うめきた2期区域 まちづくりの方針」が決定された。

鉄道の駅等の整備に関する事業と周辺の建築物等の整備に関する事業は、それぞれの事業実施主体が異なるために別個の事業として観念され、取り扱われる場合が多いように見受けられるが、整備計画の作成や支援措置の適用等については、一体的なものとして取り扱うことができるような措置が期待される。

(2) 道路、通路等

鉄道に次いで記載が多い公共公益施設等は、道路、通路等であった。

具体的には、新オフィスの立地先の場所を説明するために「〇〇道路沿い」、「〇〇通りに面した」、「ロータリーに面した」、「〇〇交差点付近」、「〇〇陸橋が目安」などと記載された事例や、鉄道の駅と同様、当該立地先への交通アクセスの説明として、高速道路のインターチェンジ(スマートインターチェンジを含む。)からの自動車によるアクセス時間や経路を記載した事例が多い。

また、新オフィスの立地先の地域が良好な交通アクセスを備えた地域である理由として当該地域における複数の高速道路等の存在を挙げている事例や将来的なアクセス向上の理由としてバイパスの開通や高速道路の延伸を挙げた事例があった。

当該道路沿いの地域について「商業施設等の集積が著しい」、「集客施設が立地する」等の説明を加えた事例や地域のシンボリックな中心道路を記載することによって立地先が地域の中心地である旨を示したと思われる事例もあった。

さらには、新オフィスからの良好な眺望を構成する要素として、「レインボーブリッジ」、「勝鬨橋」等の橋梁を挙げた事例もあった。

なお、オフィス移転等の理由として、旧オフィス所在地に係る高速道路事業、交差点改良事業、都市計画街路事業、バイパス整備事業、災害時の避難・輸送路整備等が挙げられたものもあった。

道路、通路等の中でも、特に、鉄道の駅等とオフィスを直結することによって円滑なアクセス及び高い利便性を確保し、また、回遊性を高める施設として記載されていた

ものが、「ペDESTロリアン・デッキ（歩行者用通路）」、「駅前アーケード」、「遊歩道」、「動く歩道」、「歩道橋」、「連絡通路」、「地下道」、「地下歩行空間」、「駅前ロータリー」、「駅前広場」等である。

これら歩行者通路等の施設については、新駅の設置ほどの大規模工事を要しない場合も多い。また、その整備が適切に行われれば、これにより駅等と直結されるオフィスのみならず、その周辺地域も含めた利便性や都市環境も併せて向上させることとなる。

このため、大都市に限らず、都市開発事業によって一体的に整備が行われるニーズと可能性が高いと思われる。駅は地域交通の結節点であるとともに、その周辺には道路を始め各種の公共公益施設が整備されている場合が多い。

既存の駅前広場やロータリー、バス・タクシー乗降場等の再整備や余裕ある公共空間の民間経済活動への活用と併せたこれら歩行者通路等の施設の適切な整備と管理が面的に整合性をもって行われることが必要であろう。

また、平成 26（2014）年 5 月に成立した「道路法等の一部を改正する法律」（平成 26 年法律第 53 号）により、道路上部空間の活用による都市再生事業と高速道路の維持更新事業との連携を図るため、立体道路制度の既存の高速道路への適用拡大が行われるとともに、高架下空間の活用を図るための占用基準の緩和、スマートインターチェンジの整備に対する財政支援等の措置が講じられたところである。道路、通路等と都市開発事業との関係の一層の深化を期待したい。

（3）公園・緑地

道路、通路等の次に記載が多かった公共公益施設等は、公園・緑地である。

公園・緑地については、鉄道や道路、通路等とは異なり、オフィス移転等による立地先の場所を説明するためのランドマークとして記載された事例は比較的少ない。

公園・緑地について多数を占めた事例は、移転先の建物のフロア、屋上、壁面や敷地の緑化に関するものである。その他に、「庭園」としては、当該建物の屋外フロアに配置された「屋外庭園」、吹き抜けに設けられた「緑豊かなパブリックガーデン」、「地域にお住まいの方にコミュニケーションの場所を提供」する「屋上庭園」、併設された「桜、ハナモモ、ミツバツツジ、笹などを配した庭園」などの記載があった。

ランドマークとして記載された事例としては、具体的には、「〇〇公園前」、「〇〇公園のほど近く」、「〇〇公園隣」、「〇〇公園より徒歩〇分」、「〇〇公園に面した絶好のロケーション」などがあり、公園内のスポーツ施設をオフィスの移転先とするものもあった。

また、オフィスからの良好な眺望や周辺地域の良好な環境を構成するものとして、「〇〇公園が一望できる」、「〇〇公園の緑が眼下に広がる」、「〇〇公園などが立地する市内でも屈指の高級イメージのあるエリア」のように記載された事例もさらに少数ながらあった。

平成 27（2015）年 4 月 3 日に「国家戦略特別区域法及び構造改革特別区域法の一部を改正する法律案」が閣議決定された。この法律案により追加される規制改革事項

の一つとして、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）の特例がある。

具体的には、保育その他の福祉サービスの需要に応ずるため、内閣総理大臣の認定を受けた区域計画に基づき都市公園を占用して保育所等施設を設置する事業については、一定の技術的基準に適合する限り、都市公園の管理者は、占用許可を与えるものとするとしている。

オフィスを引きつける魅力ある良質なストックを形成するものとして、公園、緑地等の一層弾力的な活用が期待される。

（４）庁舎等

公園・緑地の次に記載が多かった公共公益施設等は、国や地方公共団体、裁判所、日本銀行等の庁舎等である。多くの場合、新オフィスの立地先となる場所の説明や当該地域がビジネス・官公庁エリアである旨を示すためのランドマークとして記載されている。

また、官公庁の庁舎それ自体が民間事業者のオフィスの立地先となった事例や新オフィスからの良好な眺望を構成する要素として庁舎等が記載された事例もあった。

庁舎等の一部を民間事業者がオフィスとして賃借する場合や民間オフィスビルの一部を地方公共団体等が庁舎等として賃借する場合ももはや珍しくはない。

たとえば、南池袋二丁目 A 地区市街地再開発事業においては、豊島区本庁舎をはじめ、事務所・店舗、住宅で構成される複合建物の整備が進められ、平成 27（2015）年 5 月には、豊島区役所の新庁舎のオープンが予定されている。今後も、庁舎等と民間事業者向けオフィスの合築など官民・公

民一体となった事業が増加することが見込まれる。

複合建物の一部を庁舎等として利用する場合には、来訪する住民等向けの床や敷地など事務室部分以外に必要な床がある等の負担も考えられる。民間事業者による一体的な整備や管理を促進するため、その負担を軽減するための措置が期待される。

（５）空港

空港について記載があった事例は、新オフィスの立地先から空港までの交通アクセスが良好である旨を記載したものや空港自体が通関等の輸送関連業務を行う新オフィスの立地先である旨を記載したもの、空港の開港や再国際化をオフィス移転等の理由として挙げたものであった。

（６）海

海については、「〇〇海岸」、「〇〇海峡」、「〇〇灘」、「〇〇湾」などの記載があった。

オフィスの立地にとってプラスの条件として記載されたものとしては、地域の良好な環境や眺望を構成する要素として記載されていたものと新オフィスの立地先の条件としてその業務の内容から「海に近いこと」が記載されたものがあった。

一方、オフィスの立地にとってマイナスの条件として記載されたものとしては、立地先の場所の説明として、「海岸から離れている」、「〇〇湾から〇km 以上離れている」など津波の危険性が低いことを挙げたものであった。

（７）ベンチャー支援施設等

オフィスの立地先として、大学内の「ベ

ンチャー企業支援施設」、地方公共団体や民間法人が設置した「インキュベーション施設」、「インキュベータ」、「創業支援施設」、「産業支援施設」等を挙げた事例があった。

(8) 河川・砂防

河川については、海と同様、オフィスの立地にとってプラスの条件として記載されたものとマイナスの条件として記載されたものがあった。

プラスの条件として記載されたものとしては、新オフィスの立地先について「近くには桜並木で有名な〇〇川」、「〇〇湖岸の高台」、「〇〇川を臨む」など、地域の良好な環境や眺望を構成する要素として記載されていた事例があった。

マイナスの条件として記載されたものとしては、「水害、液状化など災害リスクの少ない強固な地盤に立地」、「内陸部に位置しているため洪水被害の可能性がほとんどありません」、「津波や洪水による浸水の危険性が極めて低い場所に立地」など水害、洪水、浸水という河川のリスクに関連する記載事例があった。

なお、砂防については、新オフィス移転後に取り組む業務分野として挙げられた事例があった。

(9) 山

山に関する記載事例は、「海や山の景色が一望できる」、「美しい山々に囲まれた」など、新オフィス立地先からの良好な眺望や周辺地域の良好な環境を形成する要素として記載されたものであった。

(10) 港湾

港湾については、新オフィスの立地先となった地域に存在する輸送拠点として記載されたもの、当該オフィスが港湾機能と一体となった流通関連業務を実施する場合に記載されたもの及び新オフィスの立地先となる場所の説明として「〇〇港から〇〇メートルぐらい」等と記載されたものであった。

(11) 学校

学校については、「〇〇キャンパスに程近い」、「〇〇学園に隣接」など、立地先となる場所や地域の良好な環境を説明するランドマークとして記載されている事例とオフィスの立地先自体が大学構内の施設である事例があった。

(12) 情報通信網

情報通信網に関する記載は、1例を除き、新オフィスの立地先とした地域について、当該地域を立地先とした理由として、整備された「ブロードバンド環境」、「インターネット環境」や「高速情報通信インフラ」、「県が県下に敷設した光ファイバ網」を挙げたものであった。

(13) 病院

病院については、「〇〇病院すぐそば」、「東隣に〇〇病院」など、立地先となる場所の説明に使用された事例や当該立地先とした地域が地方公共団体の中心的な市街地であることを示すためにその地域に所在する主要施設の例示として記載された事例があった。

(14) 地下街

地下街については、新オフィスの立地先の高い利便性を説明するものとして、当該地下街への直結又は接続について記載した事例があった。

地下街は、その8割以上が開設から30年以上を経過したとされており（国土交通省 社会資本整備審議会 都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会 第4回新たな時代の都市マネジメント小委員会資料2

<http://www.mlit.go.jp/common/001066711.pdf> p.8)、その保全・更新が課題となっている。

地下街はオフィスとの関係が、前述のペDESTリアン・デッキ等と同様、比較的強いものと思われる。

都市開発事業による地下街の一体的な再整備を促進する措置を期待したい。

(15) スポーツ施設

陸上競技場及びサッカー場（いずれも公園内に設置されたものを除く。）を新オフィスの移転先とする事例があった。

(16) 環境施設

地球環境に資するために環境付加を軽減する施設等（公園や緑地・緑化施設を除く。）に関する記載は、空調関係、照明関係、雨水関係、発電関係、断熱関係、その他に大別することができる。

空調関係としては、「氷蓄熱空調システム」、「外気導入設備」、「地熱利用」等高い効率の空調方式・空調制御システムの採用に関して記載された事例があった。

照明関係としては、「LED照明」の採用、「自然採光」の利用、「外部遮光ルーバー」や「人感センサー照明器具」の設置、「ソー

ラー街路灯」の設置、高い効率の照明制御等に関する記載事例がある。

雨水関係としては、「雨水の再利用システム」の導入、「雨水貯留設備」の設置、「透水・保水性の建築素材」の使用、「保水性塗装」の実施に関する記載事例があった。

発電関係としては太陽光・風力発電設備の設置に関する記載事例が、断熱関係としては「高断熱材」の利用、複層ガラスの採用、傾斜窓による熱負荷の抑制等に関する記載事例があった。

その他には、県産木材の使用やリサイクル材を使用した製品の採用、再利用可能な資材の使用、電気自動車用充電器の設置、防汚コートの実施について記載した事例があった。

さらに、個々の施設や設備に関する記載ではないが、新オフィスの環境性能に関するものとして、建築物総合環境性能評価（CASBEE）で最高位のSランクを実現した旨等を記載した事例もあった。

(17) 防災施設

津波避難ビルに関する記載事例が4件あり、具体的には、「津波避難ビル」の指定基準に合致するよう鉄骨鉄筋コンクリート造の3階建、「通常の使用階段とは別に外から入れる階段を設置」、「災害時には3階と屋上を350人収容の一時避難所として利用」等により、地方公共団体との間で「津波避難ビル」の指定を受け、又は協定を締結することとしている旨が記載されていた。

また、災害時には非常用施設として仮設トイレ、井戸を提供する事例や大災害時における避難場所を提供する事例、「非常用自家発電装置」、「エレベーター停電時継続運

転システム]、「災害時電力需給制御システム]、「大容量の上水・雑用水受水槽]、「融雪装置」などの導入について記載した事例もあった。

さらに、個々の施設や設備に関する記載ではないが、オフィスの防災性能に関するものとして、その立地先の場所が「東京都発表の「地域危険度調査」にて建物倒壊危険度、火災危険度、総合危険度とも最も低いランク」であることや地盤の支持力、標高、今後 30 年間で震度 6 弱以上の地震が発生する確率、液状化リスク等を踏まえて災害リスクが低いことについて記載した事例があった。このような災害リスクに関する指標の改善につながるような施設や工事は、当該オフィスのみならず、地域の防災性も向上させる効果を有するものと評価することができると考えられる。

(18) 景観施設

前述した橋梁や海、公園・緑地、河川、庁舎等、山など良好な眺望を構成する要素のほかにも、その眺望を得るための建物側の施設やその眺望を阻害しないための建物側の施設面での配慮も、同様にその眺望を確保するために必要なものと言いきよう。

また、当該オフィスの立地先となる建築物を含めた周辺地域の良好な景観を構成するものとして、「切妻屋根」、「勾配屋根」、「景観との調和に配慮した外観」、「伝統的な景観に配慮」、「日本の伝統的意匠をモチーフ」、「美しい都市景観を醸し出す」等の記載事例があった。

さらには、個々の施設や整備に関する記載ではないが、周辺地域の良好な街並みや

市街地環境を示す記載として、「閑静」、「瀟洒」、「活気のある」、「情緒あふれる」、「歴史を誇る」等の表現があり、このような良好な市街地環境を維持し、向上させるための特別な施設や設備も、公共公益的な機能を果たすものと言いきよう。

(19) 情報施設

当該オフィスの立地先となる建物内部に限らず、地域に向けて情報を提供する施設として、市からのお知らせ等を発信する掲示板のスペース、市の行政・観光情報等を市民へ情報発信するスペース、市民に開放したアートスペース、地域の方々の文化芸術作品を発表できる展示・コミュニティスペース等を設置した旨の記載事例があった。

(20) 地域開発事業

オフィス移転等に関する開示情報には、市街地再開発事業、土地区画整理事業、宅地開発など公共公益施設の整備を伴って面的に行われる地域開発事業について記載されたものがある。

具体的には、①新オフィスの立地先の周辺地域において地域開発事業が施行されており、その地域が発展をし、又はしつつある旨が記載されたもの、②新オフィスの立地先となる建物又は土地が地域開発事業によって建築され、又は整備された建物又は土地である旨が記載されたもの、③地域開発事業の施行によって現オフィスの立地先である建物から移転することとなった旨が記載されたものであった。

(21) その他

上記のほかには、新オフィスの立地先と

なる建物に隣接し、又は開設される市営の地下駐車場、「認証保育所」、「託児に使えるスペース」、一般向けの「見学施設」、自転車愛好者向け「休憩基地」について記載された事例のほか、新オフィスの立地先の地域が良好な交通アクセスである理由として「バスターミナル」や「バス停」が挙げられた事例、新オフィスの立地先の場所を説明するためランドマークとして城や神社、「東京スカイツリー」、「東京タワー」、「国立劇場」、「時計台」等が記載された事例があった。

なお、新オフィスの業務内容に関する記載として、「高圧ガス幹線網」や「中圧ガス導管」、「水道施設」等があった。

4. おわりに

オフィスの立地先として魅力ある良質なストックを形成する公共公益施設等は、多種多様であり、また、技術的にも社会経済的にも絶えず変化していくものである。オフィスとの一体的な整備や保全を考える上で、関係する各種の既存の制度についても、絶えず見直していくことが必要である。

オフィスの立地先として魅力ある良質なストックを形成する公共公益施設等は、当該オフィスビル等の敷地内や隣地にあるものばかりではない。物理的一体性に限定することなく、機能的一体性にも着目して、そのあり方を検討する必要があると思われる。

また、オフィスの立地先として魅力ある良質なストックを形成する公共公益施設等は、当該オフィスビル等の整備と併せて整備が行われる場面だけで重要なわけではな

い。建物整備との一体性に限定することなく、既存建物の運営や維持保全と併せて行われる公共公益施設等の整備も重要であり、さらには、既存公共公益施設等の運営や維持保全との一体性にも着目することが必要である。

良質なストックを形成する公共公益施設等の整備や維持保全を促進するための措置が講じられることを期待したい。

<参考文献等>

・内閣官房ホームページ 国会提出法案 第 189 回通常国会

(<http://www.cas.go.jp/jp/houan/189.html>)「地域再生法の一部を改正する法律案」

・「田町～品川駅間に新駅を設置し、まちづくりを進めます」(2014年6月3日 東日本旅客鉄道株式会社

<http://www.jreast.co.jp/press/2014/20140604.pdf>)

・「渋谷駅桜丘口地区再開発計画における都市計画の決定について」(2014年06月16日 渋谷駅桜丘口地区再開発準備組合 東急不動産株式会社 <http://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/news/pdf/217>)

・「名古屋駅周辺まちづくり構想」(平成26(2014)年9月 名古屋市

<http://www.city.nagoya.jp/shisei/category/53-10-20-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0.html>)

・「東京メトロ日比谷線霞ヶ関駅～神谷町駅間の新駅整備について」(平成26(2014)年10月14日 独立行政法人 都市再生機構 東京地下鉄株式会社

<http://www.ur-net.go.jp/toshisaisei/release/pdf/20141014.pdf>

http://www.tokyometro.jp/news/2014/pdf/metroNews20141014_sinekisebi.pdf)

・大阪市ホームページ「うめきた2期区域 まちづくりの方針」(平成27(2015)年3月30日

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/000305317.html>)

・国土交通省ホームページ「道路法等の一部を改正する法律の公布について(高速道路の計画的な更新とスマートインターチェンジの整備等による地域活性化)」(

http://www.mlit.go.jp/road/road_fr4_000031.html)

・国土交通省ホームページ「道路法等の一部を改正する法律案について」（平成 26（2014）年 2 月 12 日

http://www.mlit.go.jp/report/press/road01_hh_000395.html)

・「都市の施設・インフラについて（計画・整備・管理・運営のあり方）」（国土交通省 社会資本整備審議会 都市計画・歴史的風土分科会 都市計画部会 第 4 回 新たな時代の都市マネジメント小委員会 資料 2

<http://www.mlit.go.jp/common/001066711.pdf>

p.8 老朽化した施設の現状と潜在的な危険性（地下街）

・「都市の施設・インフラについて」（国土交通省 社会資本整備審議会 都市計画・歴史的風土分科会 都市計画部会 第 5 回 新たな時代の都市マネジメント小委員会 資料 2

<http://www.mlit.go.jp/common/001081956.pdf>)

・首相官邸ホームページ「平成 27 年 4 月 3 日 国家戦略特別区域法及び構造改革特別区域法の一部を改正する法律案」

（<http://www.kantei.go.jp/ip/singi/tiiki/kouzou2/kettei.html>）

・『「生物多様性に対するオフィスワーカーの意識調査」結果概要について』（平成 22（2010）年 4 月 5 日 住友信託銀行

<http://www.smtb.jp/corporate/release/stb/2010/pdf/100405.pdf>)

・「都市をリノベーション」平成 23（2011）年、N T T 出版株式会社 著者：馬場 正尊

・「RePUBLIC 公共空間のリノベーション」平成 25（2013）年、株式会社学芸出版社 著者：馬場 正尊+Open A

・公共 R 不動産ホームページ 事務局運営：株式会社オープン・エー サイト運営元：R 不動産株式会社（<http://www.realpublicestate.jp/>）