

1990年代の東京都内における情報サービス業の立地変動

山田 弥生

第1章 研究目的・意義

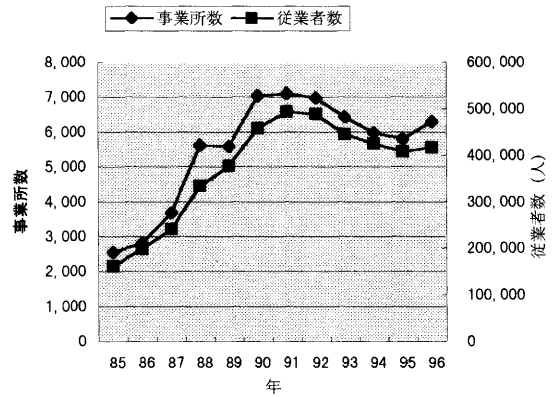
近年の高度情報化の進展は、産業構造や地域構造等に影響を与えてきた。事業所向けサービスを主とする情報サービス業の現況、中でも立地に注目することは、産業構造の変化を考察する上で意義深い。

東京都における情報サービス事業所の立地展開を扱った論文としては、1986年の情報サービス業の立地展開について論じた北村（1989）の研究があり、情報と中枢管理機能が集中する都心3区と副都心3区に事業所の集積が見られる、としていた。86年時点から経済は大きく変動し、それに伴い情報サービス業の立地も変化していることから、本研究では1990年代の立地動向を分析した。

『平成8年事業所・企業統計調査報告』によると、全国の情報サービス事業所数、従業者数共に、85年から増加の一途をたどり、1991年にピークを迎えた（第1図）。バブル景気崩壊直後から95年にかけて減少したが、96年には再び数が増している。年間売上高の推移でも同様の動きが見られ、情報サービス業が、景気低迷の今日も増大する需要に支えられ堅調なことがわかる。従業者規模別に事業所数を見ると（第1表）、従業者数29人以下の事業所が全体の58.36%を占める一方、1事業所当たり従業者数は66人であり、双方の数

値に開きがある。また、他社への依存度は企業規模とほぼ比例し、小規模な事業所ほど、より付加価値の低い工程を担当している。以上より情報サービス業界では、元請的な大手企業と、下請的な中小企業との二極分化があることがわかる。

製造業の集積立地の議論では、顧客（関連事業所）との対面接触が重要とされてきた。だが、ネットワークが発達した今日、対面接触という手段を取らずに取引先と交渉することも不可能ではない。とすれば、ネットワークは「集積の利益」や距離的な問題を克服し、オフィスの分散化を促す



第1図 情報サービス業における事業所数・従業者数の推移 (全国)

資料：通商産業大臣官房調査統計部(各年度版)『特定サービス産業実態調査報告書, 情報サービス業編』通産統計協会

第1表 情報サービス業の業態別経営規模 (1996年, 単位: 社)

	計	%	4~4	5~9	10~29	30~49	50~99	100~299	300~499	500~
全国計	6,297	100.00	693	885	2,097	863	852	667	136	104
%	100.00		11.01	14.05	33.30	13.70	13.53	10.59	2.16	1.65
ソフトウェア業	3,789	60.17	360	523	1,348	544	480	388	81	65
情報処理業	1,499	23.80	156	193	450	197	257	179	38	29
情報提供業	129	2.05	19	22	38	16	24	7	2	1
その他	880	13.97	158	147	261	106	91	93	15	9

資料：通商産業大臣官房調査統計部(各年度版)『特定サービス産業実態調査報告書, 情報サービス業編』通産統計協会

とも考えられる。従って本研究では「取引先との近接性」に注目し、周縁化の見られた過去10年間の情報サービス業の立地変動を、全国の35%もの情報サービス事業所が集中する東京都を対象に把握、分析していく。

なお本研究では、情報サービス業に分類されるもののうち、ソフトウェア業（受注ソフトウェア・ソフトウェアプロダクト）、情報処理サービス業（オンライン情報処理・オフライン情報処理・キーパンチ等データ書き込み・マシンタイム販売・システム等管理運営受託）、情報提供サービス業（データベースサービス）、その他の情報サービス業（各種調査・その他）の4業種を対象とした。

第2章 東京都における情報サービス事業所の立地動向

1. 情報サービス業の東京集中

『平成8年事業所・企業統計調査報告』によると、東京都の情報サービス事業所は7,305社、従業者数は256,950人を数える。経年変化を調べてみると、情報サービス業全体の動きとほぼ同じであり、全国に占める事業所数シェアは約33%、従業者数シェアは約45%である。年間売上高シェアでは5割を超える。また、東京都の1事業所当り従業者数は全国平均より27人も多く、この点からも、東京都に大規模な事業所が相対的に多いことがうかがえる。

契約先別年間売上高（第2表）では、「金融・保険・運輸・通信」「卸売・小売業・飲食店」「情報サービス以外のサービス業」の割合が比較的高

く、第一次・第二次産業の比率が低い。これは、第三次産業の生産額が産業全体の約76.8%を占める東京都の産業構造を反映している（東京都総務局統計部、1998）。情報サービス業は、法人向けの業務を主とするため、企業・官公庁が数多く立地し、中枢管理機能の集まる東京都に事業所が集積している。

2. 東京都における情報サービス業の立地動向

特化係数により東京都区市町村の結果を見ると、事業所特化係数では10年間上位5位までを都心・副都心区が占める。だが従業者数では（第3表）、1991年から96年の間に都心・副都心区の数値が下がり、品川・江東等、都心周辺区の値が上昇した。中でも、江東区の上昇は目覚ましく、96年には1位となった。市町村部では、多摩市、武蔵野市、府中市、三鷹市等が上位を占めている。特に武蔵野市、三鷹市の値が著しく上昇しており、96年には、両市ともに86年の3倍以上の値を示した。従って、この10年間の東京都における情報サービス事業所の立地動向については、都心3区、副都心3区への集積と、都心部から都心周縁の区市への進出・移転による分散、との二極化が見られる。

以上を踏まえ、今回筆者は、過去10年間において事業所数、従業者数の伸び率が高かった江東区と武蔵野市・三鷹市を、事例研究の対象地域に選定した。両地域の増加の様子は、統計資料上の数値だけでなく、設立年代別に区分した事業所の分布図からも明らかである（第2図（a）（b））。江東区では、事業所が主に亀戸、東陽町、臨海部の3地域に集積している。中でも東陽町駅付近に

第2表 契約先別年間売上高（1996年、単位：百万円）

	計	農林・水産業	鉱業・製造業	卸売・小売業・飲食店	建設・不動産	金融・保険・運輸
東京都	3,655,082	13,353	718,811	312,651	80,439	1,120,986
%	100.00	0.37	19.67	8.55	2.20	30.67
全国	361	41,845	1,679,871	591,149	142,069	1,969,975
%	100.00	0.59	23.52	8.29	1.99	27.58

情報サービス以外のサービス業	公務	一般消費者	その他の産業	同業他社	同一企業内取引
277,732	424,454	11,655	161,644	484,332	29,024
7.60	11.61	0.32	4.97	302.37	1.33
429,625	793,933	21,755	345,846	1,033,360	94,115
6.01	11.11	0.30	4.64	274.69	2.21

資料：通商産業大臣官房調査統計部（各年度版）『特定サービス産業実態調査報告書、情報サービス業編』通産統計協会

第3表 東京都における情報サービス従業者特化係数の推移

順位	86年		91年		96年	
	区市町村名	従業者特化係数	区市町村名	従業者特化係数	区市町村名	従業者特化係数
1	渋谷区	3.823	渋谷区	2.476	江東区	2.381
2	港区	2.320	港区	2.257	渋谷区	2.193
3	新宿区	2.127	多摩市	1.884	多摩市	2.134
4	多摩市	1.872	新宿区	1.760	品川区	1.962
5	日野市	1.749	国立市	1.694	府中市	1.838
6	品川区	1.636	保谷市	1.616	港区	1.599
7	中央区	1.555	府中市	1.596	豊島区	1.590
8	千代田区	1.552	日野市	1.484	目黒区	1.522
9	田無市	1.541	品川区	1.474	中野区	1.518
10	保谷市	1.524	豊島区	1.436	新宿区	1.361
11	豊島区	1.492	目黒区	1.262	保谷市	1.348
12	府中市	1.391	千代田区	1.173	武蔵野市	1.265
13	国立市	1.137	中央区	1.086	文京区	1.083
14	目黒区	1.014	田無市	1.047	三鷹市	1.044
15	大田区	0.871	中野区	0.955	日野市	1.031
16	境界未定地	0.871	文京区	0.933	中央区	0.970
17	中野区	0.700	稲城市	0.917	東久留米	0.944
18	東久留米	0.699	江東区	0.810	千代田区	0.934
19	立川市	0.598	武蔵野市	0.800	台東区	0.810
20	稲城市	0.581	大田区	0.771	田無市	0.784

注：特化係数の値の大きさにより、上位20位までを順位付けした。

資料：総務庁統計局（各年度版）『事業所統計調査報告』より作成

は、60、70年代に創業した企業が多い。一方、隅田川沿いの地域や豊洲には、90年前後に設立された比較的新しい事業所が多く立地する。第2図(a)より、企業3社の移転動向を見ても、オフィスが都心3区から周縁部へと移転した様子がわかる。一方武蔵野市・三鷹市では、80年以降に設立された事業所がほとんどである。吉祥寺駅付近の事業所はすべて80年代に設けられ、三鷹駅付近では85年以降に設立された事業所が大半を占める。

ところで江東区は、臨海副都心計画の対象地域である青海地区を含んでいる。また武蔵野市・三鷹市は、三鷹市が地域情報化に積極的である上、周辺に研究所が多い。これらを事例に、本研究では、90年代の東京都における情報サービス業の立地動向に影響を与えた要因を探る。要因の考察にあたっては、まず仮説を立てた上で、事業所への聞き取りを行い、その結果をもとに仮説を考察し、要因を分析する形を取った。

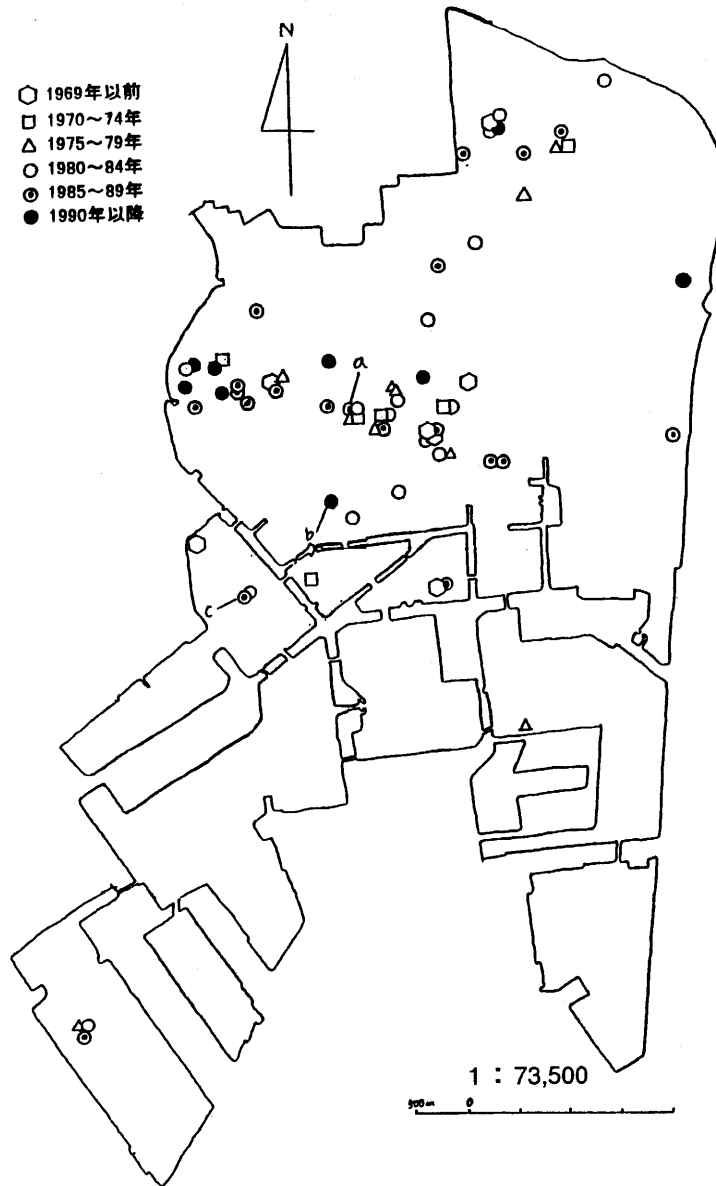
第3章 立地決定要因についての仮説

1. 接触の利益

オフィス立地に関しては、「都心地区におけるオフィス集積の主因は、意思決定のための情報収集や諸会議のための人的な接触の利益が得られることにある」というヘイグの説がある（富田、1991）。特に、相談や会議、重要な機密事項のやり取りについては、対面接触が不可欠である。

2. フットルースな産業

情報サービス業は、製造業とは異なり、固定費用やコミュニケーションにかかる費用の少ない、フットルースな産業である。また、コンピュータ・ネットワークを用いれば、距離の問題が克服されるため、需要の多い土地に立地するメリットは薄れ、輸送費を考慮する必要がなくなる。事業所の分散が、情報産業の特質ゆえのものか検証する。



第2図 (a) 江東区における情報サービス事業所の設立年代

資料：シイ産業研究所（1997）『情報処理・ソフトウェア会社録'98』に基づき筆者作成

- a 岩本町 →93 八丁堀 →93 江東区
- b 91 大田区 →91 千代田区 →93 江東区
- c 88 港区 →92 江東区

3. 土地（オフィス）取得

ヘイグによれば中心地とは、交通に関する支出を最小にし得る地点である（富田，1991）。だが

中心地には空間的な限界があり，中心位置は，最も地代負担力のある活動に充てられる。従って企業は，位置地代と交通費との兼ね合いを考え，最低の費用で望ましい近接性が得られる場所にオフ



第2図 (b) 武蔵野市・三鷹市における情報サービス事業所の設立年代

資料：シイ産業研究所（1997）『情報処理・ソフトウェア会社録'98』に基づき筆者作成

- | | |
|------------------|----------------------|
| a 85 杉並区 →85 三鷹市 | d 84 新宿区 →92 三鷹市 |
| b 79 新宿区 →93 三鷹市 | e 81 吉祥寺北町 →84 吉祥寺本町 |
| c 67 福井県 →87 三鷹市 | |

イスを構えると思われる。

第4章 事例研究

1-1 A社

A社はコンピュータメーカーI社と倉庫業Y社の共同出資により1991年に設立され、現在は江東区福住に本社をおく。東西線の門前仲町駅から歩いて7、8分の場所にある。資本金は1億5000万円、従業員数は50名で、システム設計開発を主とする。事業拠点は門前仲町の1ヶ所のみである。

91年当初は、I社のある六本木、箱崎やY社のある門前仲町に近いという理由で、亀戸にオフィスがあった。I社が受注した仕事の請負が業務全体の約9割を占めるため、A社にとっては、親企業の近くに立地することが重要なのである。また顧客が都区内に多く、特に主要な取引先（流通業）が茅場町にあることも影響している。

設立当初はバブル景気の最中であり、オフィスの賃貸料と敷金が非常に高騰していた。だが景気低迷の影響により、A社の経営状況が悪化したため、1億6000万円という高額な敷金を取り戻すには、オフィスを出るしか方策がなかった。ちょ

うどその頃、テナントを探していたY社が安価な賃貸料でのオフィス提供を申し出たこともあり、A社は95年にY社所有のビルに移転したのである。門前仲町は東西線沿線である上、京葉線の辰巳駅にも比較的近く都合が良い。

業務内容に関しては、自社オフィスでの受託開発が基本であり、設計とテストの段階で相手先に出向く形が一般的である。取引先へのリモートメンテナンス（遠隔管理）が可能な現在では、地価の安い遠隔地に移転することもできるが、交通アクセスの悪い場所は業務上不都合だという。これは取引先への近接性のほか、社員の通勤や残業を考慮してのことでもある。増員のため2、3年後に移転の可能性があるが、場所としては交通の便のよい東西線・JR線沿線を希望している。

1-2 B社

江東区東陽町にあるB社は、1962年に金融関連N社の統計部門が独立してできた。資本金24.6億円、従業員数1,550名の、当業界では大手の企業である。本店を東陽町に置き、金融・証券センターを兜町に、東京情報センターを千葉県八千代市に設けるかたわら、全国7ヶ所に支店をおく。その他、11社を子会社に持つ。業務内訳は情報処理サービス業が4割、ソフトウェア開発事業が2割、システム販売事業が4割である。金融のほか、公共・科学技術等、事業内容は多岐にわたる。

当初B社は、東京証券取引所のある兜町に立地していた。人員が増える毎に兜町のオフィスを借り足したが、オフィスが分散し不都合なため、これらを1つの事業所に統合することを決めた。だが兜町には空きビルがなかったため、兜町からも比較的近い東陽町に進出した。しかし金融・証券センターだけは、迅速に情報が獲得でき、業務上都合が良いため、現在も兜町に残る。東京情報センターは、東海地震の危険性が盛んに唱えられていた1983年に、地盤が堅く、土地を確保しやすい八千代市に設立された。当時、遠隔地にコンピュータセンターを置くのは、緊急時に無理が利かずリスクが大きいとされたが、通信回線網の普及により、今では距離の問題も解決された。しかし成果物をユーザーに届けにくい、という課題は現在も残る。

東京近辺の顧客に関しては、公共部門は埼玉、逗子といった郊外部に多く、他の部門では取引先

が都全域に分散する。取引先へのアクセスは、かつて茅場町駅にオフィスがあった頃と比べると、多少悪くなったようだ。本社立地に関しては、特に地名にこだわった訳でなく、都心に近い上、広いスペースがあるという点で東陽町を選択したという。

今後については、この10年間に従業員がかなり増え、オフィスが手狭になってきたことから、オフィス増床の必要性を感じている。しかし都心に広い土地やオフィスがなく、増床は実現していない。B社が立地場所選択の際に重視しているのは、オフィス取得の容易さと近接性であり、とりわけ広さと交通面での利便性が優先されている。

2. 武蔵野市・三鷹市

2-1 C社

三鷹市下連雀に本社のあるC社は、親企業である警備保障業S社の情報部門を扱うと共に、システムの企画開発を行う。資本金50億円、社員数570名で、三鷹本社のほか、新宿御苑や中野坂上等、全国6ヶ所に事業所がある。設立は1984年で、S社100%出資のもと、五反田に本社が設けられた。その後阿佐ヶ谷に移転したが、96年に、親企業S社の決定により三鷹に本社を移した。現在は三鷹に本社機能と技術部門を、新宿御苑と中野坂上とに営業部門を設置する。本社は、S社のグループ企業数社と同じビル内にある。

親企業S社には情報部門がなく、S社の情報システムを開発する際は、C社とS社とが共同で作業する。方針は両社で決め、設計・開発をC社が受注する形が多い。相手先別売上比率はS社向けが4割、対外業務が6割である。S社以外の取引先としては、都心にあるコンピュータ、電機関連の企業が多い。

C社の場合、地方支社を含め、オフィス設立の際にはまずS社のオフィスに間借りする。S社は全国にオフィスを数多く所有しているため、C社はその中から自社オフィスに適した場所を選択できる。C社のオフィス選択基準は、顧客との近接性、将来的に必要なスペースを含めての広さ、設備面、賃貸料である。特に近接性に関しては、「取引先の数多く立地する都心に営業拠点を構える」「場所よりも駅への近さを重視する」という方針を持つ。ネットワークが発達した今も、やはり対面接触が重要なのである。だが都心部は賃貸

料が高いため、本社機能と営業部門のみを都心におき、広いスペースを要する開発部門は郊外に設けている。しかしその際も、技術と営業部門を同じ沿線上に設ける等の工夫をし、近接性の確保に努めている。

C社には、今後都心にオフィスを設ける予定がない。これからは立地場所にこだわるのではなく、社員全員にパソコンとPHSを持たせ、モバイルの力によって、場所を選ばずに仕事ができる環境を整えようとしている。今後、オフィスはデスクワークするためのものではなく、社員のコラボレーション（協調）を育むための場へと機能が変化していくかもしれない、とのことであった。

2-2 D社

武蔵野市中町にあるD社は1981年に設立され、三鷹駅から徒歩5分のインテリジェントビルに本社を構える。資本金2000万円、社員数91名で、ソフト受託100%の独立系企業である。顧客に近いという理由から、当初は西新宿のオフィスに本社を構えていたが、地価上昇やバブル景気崩壊による不況の影響で、賃貸料、92年に広さ共に都合の良い三鷹に移転した。中央線特別快速の停車駅という交通の便の良さでも三鷹は魅力的であった。事業所は1ヶ所のみである。

仕事の獲得方法としては、新規開拓も多少行うが、1つの仕事を進める中でまた新たな仕事を受注する「リピート」形式が中心である。取引先は主に、コンピュータメーカーI社、N社と、エンドユーザーとの2つに分けられ、その比率は半々である。前者の場合、I社では箱崎・六本木、N社では三田をはじめとしたほぼ全ての事業所に赴く。メーカーの多くは都心に立地しているため、移動には好都合である。後者の場合、印刷会社等が主要ユーザーで、秋葉原や板橋等、都内各所に立地する。取引先とは常時、回線をつなぎ、開発は自社オフィスで行うが、仕上げ段階は対面接触で取引先とやり取りを行う。エンドユーザーは立地場所が様々で、三鷹から行きにくい場所もあるが、立場上、取引先の立地場所を選び好みできない。

D社では、オフィスが手狭になったため、現在入居しているビルの1フロアをさらに借りることを計画している。オフィス立地に関してD社が最も重視するのは、賃貸料の安さである。本来は、

顧客との近接性を最優先させたいところだが、コスト面を考えると都心への進出は難しい。賃貸料の手ごろな場所の中で、最も都心に近い地点を選択している。

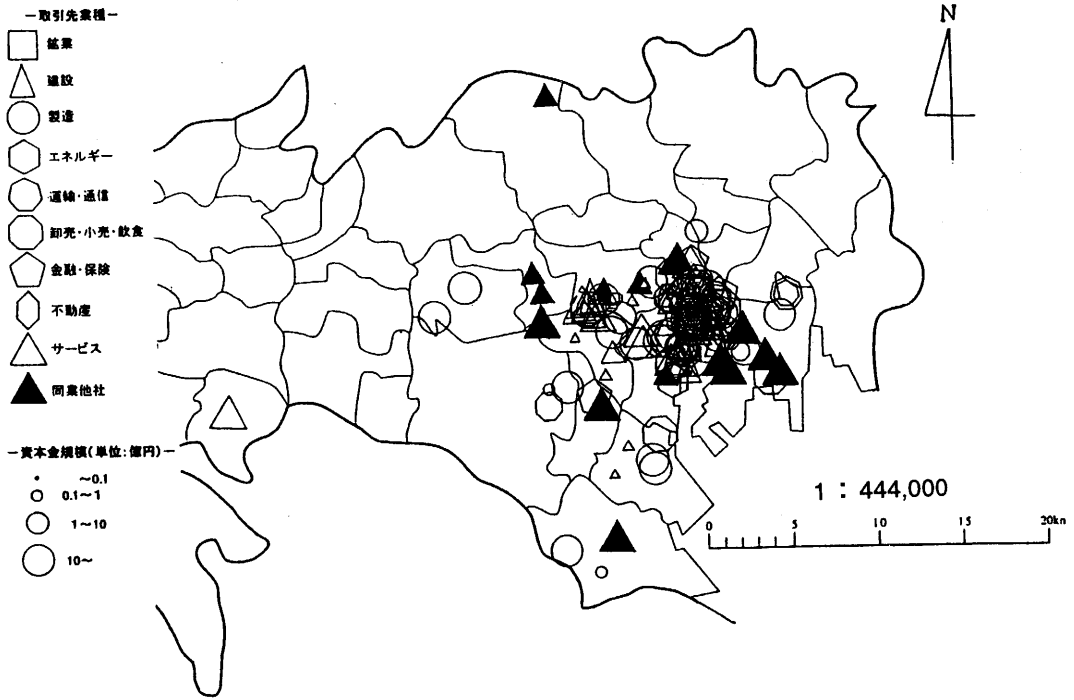
第5章 立地決定要因の考察

オフィス設立にあたり、事例の4社が最も重視するのは取引先との近接性であった。企業はまず賃貸料を考慮した上で、取引先に極力近い場所を選択する。特に、顧客企業が数多く立地する都心部や、交通アクセスの良い場所、駅の近くが好まれる。立地場所選択において近接性が重視されることは、取引先の分布からも読み取れる（第3図）。2枚の地図を比較すると、各々の地域から近い場所取引先が数多く立地することがわかる。

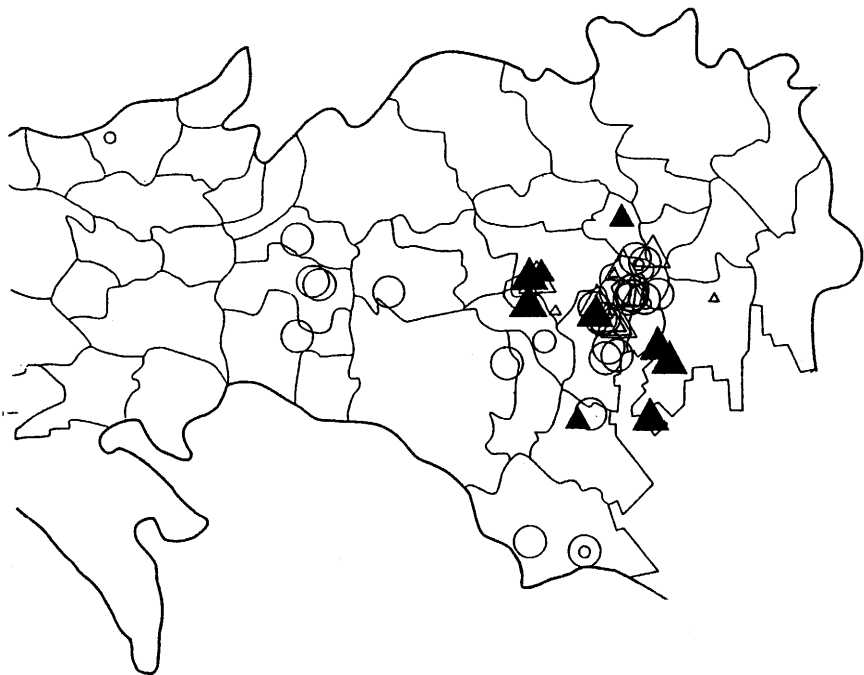
ところでフットルースと言われる情報サービス業だが、東京都の事業所立地動向からもわかるように、都心3区、副都心3区への集積には依然変わりが無い。ネットワークにより伝達費用が軽減されるとの予想にも関わらず、なぜ都心への集中は止まないのか。これには、情報サービス事業所の機能分化が考えられる。例えば、事務処理のような標準化された作業の場合、情報ネットワークは距離の問題を克服する。しかし顧客の要望を汲み取る上流工程では、対面接触が不可欠であり、顧客の近くにいることがメリットになる。

土地（オフィス）取得の容易さも重視される度合いが強いが、規模や資本系列により優先される要素は異なる。例えば大手B社、C社は、スペースの広さを重視している。一方、A社やD社はオフィス賃貸料の安さの方をより強く志向する。また、親会社を持つ企業の場合は、親企業所有のオフィスを借りられるため、小規模な事業所でもコストの問題をさほど気にする必要がない。だが独立系の場合、賃貸料等のコストを特に意識する。

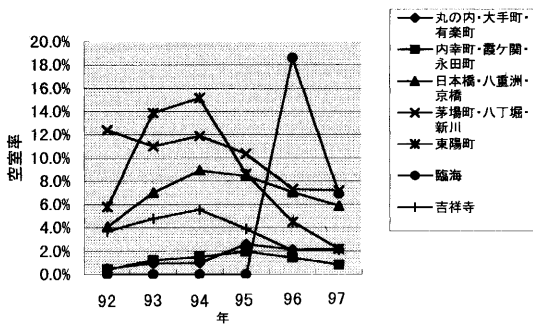
今度は、4社が立地する江東区、武蔵野市・三鷹市の土地（オフィス）取得の容易さを、統計資料で分析する。まず商業地の公示地価では、江東区は都心3区に比べ、地価が安定している。またオフィス賃貸料では、東陽町、吉祥寺は都心部より低い。つまり江東区、武蔵野市・三鷹市共に、都心から5～20 km圏内にあつて近距離な割に、地価・賃貸料が手頃なのである。空室率を見ると（第4図）、東陽町は年によってかなり値が上下し



第3図 (a) 江東区の情報サービス事業所の取引先立地分布
 資料：シィ産業研究所 (1997) 『情報処理・ソフトウェア会社録'98』に基づき筆者作成



第3図 (b) 武蔵野市・三鷹市の情報サービス事業所の取引先立地分布
 資料：シィ産業研究所 (1997) 『情報処理・ソフトウェア会社録'98』に基づき筆者作成



第4図 エリア別空室率の推移

資料：生駒データベースサービスシステム(各年度版)『オフィスマーケットレポート』より筆者作成

第4表 23区別事業所床面積の増加量・増加率(1983～97年) (単位：ha, %)

区名	増加量	増加率
千代田区	497.9	55.8
中央区	429.6	58.9
港区	684.8	121.4
新宿区	371.7	116.2
文京区	117.9	171.1
台東区	136.6	125.7
墨田区	66.7	169.7
江東区	262.9	402.6
品川区	268.1	277.0
目黒区	78.9	138.9
大田区	144.0	121.8
世田谷区	81.1	150.2
渋谷区	250.0	124.8
中野区	39.5	157.4
杉並区	52.2	127.3
豊島区	166.4	197.6
北区	42.9	145.4
荒川区	31.4	178.4
板橋区	47.6	115.8
練馬区	39.3	113.9
足立区	36.6	100.0
葛飾区	23.7	81.2
江戸川区	68.1	241.5
区部計	3,937.8	107.0

資料：東京都政策報道室調査部(1998)『東京の土地1997』

たものの、97年には丸の内並みの2%台になった。吉祥寺の空室率も、ここ数年2%前後で安定している。地価・賃貸料の値ごろ感が、両地域へのオフィス集積を惹起したと言える。

ところで過去15年間の、23区別事務所床面積の増加量・増加率(第4表)に注目すると、都心周縁区の増加率の上昇が目覚ましい。特に江東区では400%を越えており、床面積の増加も情報サービス事業所増加の一因と考えられる。

第6章 結論

本研究では、過去10年間の東京都における情報サービス業の、都心周縁地域への進出・移転という立地動向を取り上げ、企業の分散化を惹起した要因を考察した。その際、「近接性」に注目し、都全体の立地動向を裏付けるオフィス立地決定要因を分析する形をとった。以下はその結果である。

1. 東京都における過去10年間の情報サービス業の立地動向として、「都心・副都心区への集積」と、「都心周縁区への移転による分散」との二極化が見られた。
2. 情報サービス事業所の立地決定に際しては、「顧客との近接性」と「土地(オフィス)取得の容易さ」とが重要視される。近接性とコストの問題は、トレード・オフ(代替)の関係にあり、企業の規模・資本系列によってこれらを重視する度合いが異なる。
3. 情報サービス業では、「顧客との近接性」が最も重要である。特に、顧客との対面接触を要するシステム設計部門では、交通の便の良い場所や駅付近にオフィスを構える。
4. 今後の情報サービス事業所の立地動向については、対面接触を要する部門のさらなる遠隔地への移転は考えにくい。一方、対面交渉の不要な処理業務のオフィスは、今後より一層郊外化が進むと推測される。

ネットワークが発達した今日においても、オフィス立地に関して最も重視されるのは、依然取引先との近接性であった。しかし大人数での対面接触を可能にするネットワークが構築されれば、場所を問わない事業形態が普及し、近接性の利益が薄れることも予想される。従って今後のオフィス立地においては、場所の持つ重要度が次第に低下していくであろう。ネットワークの機能発達が、距離の問題をどこまで克服できるのかが興味深い。

〔付記〕

お忙しい中、聞き取り調査にご協力下さった企

業の方々、役所の方々に厚く御礼申し上げます。

〔文献〕

- 北村嘉行（1989）：東京の情報サービス業の立地展開。
北村嘉行・寺阪照信・富田和暁編『情報化社会の地域構造』大明堂，73-83.
- 東京都総務局統計部（1998）：『都民経済計算年報平成8年版』
- 富田和暁（1991）：『経済立地の理論と実際』大明堂，282.