

国際化に伴う東京のオフィス立地の動向

二 橋 一 代

東京は日本の首都のみならず、世界の中核的都市の一つとして、国際金融・国際情報の機能が集積し、広く世界に認められつつある。しかし、それに対し、「東京一極集中を助長するのではないか」との危惧が生じ、「遷都論」が声高に唱えられたことは記憶に新しい。

確かに東京には、他地域とは比較出来ないほどの業務機能が集中している。企業の本社、支社が集中しており、東証一部上場企業に限れば、東京都内本社の企業数は、全国シェアで常に60%近くであり、都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）は対全国シェアで常に50%近くに達する。また、オフィス就業者の数も膨大であり、年々増加している。

事業所の立地は、都心3区に集積し、金融機関に限れば、丸の内・大手町・有楽町地区に集中している。これは、「フェイス・トゥ・フェイス」がいかビジネスにおいて重要であるかを物語っている。集積のメリットには様々なものがあるが、企業を対象に行ったアンケートでは、「情報の収集」が最大のメリットであるという結果が得られた。

これに対して、東京都側は、「多心型都市構造」確立を目標にし、都内のみならず周辺都市を「心」として育成しようとしている。しかし、単に、都心への業務機能集中を批判しているのではなく、過度の集中を抑え、地域の特性を生かすため、金融・情報など高次の機能へと都市機能を更新していこうとしている。

一方、近年外国企業、特に外国金融機関の東京集中が著しい。これも業務機能集積の一因となっている。東京は、ニューヨーク・ロンドンとならぶ世界最大金融センターの一つとして注目されはじめ、情報化の進展により、24時間体制の経済活動の場へと変化しつつある。

外国金融機関も日本の企業と同様に、いや、日

本の企業以上に、都心3区への集中が著しい。その集中地帯は、大手町1丁目から丸の内1～3丁目、有楽町1丁目にかけての細長い地帯である。その数は年々増加し続けているが、1980年代に入り、外国銀行支店開設のペースは速くなり、外国証券会社の進出には、目を見はるものがある。

外国銀行が日本に二つ以上支店を置く場合、まず東京に置き、その後大阪に、というパターンが最も多い。事務所の場合は、とにかく東京で情報収集をしたいとの考えが強く、ほとんどが東京の都心3区に事務所を設置している。

このように、国際化に伴い外国企業が進出してきたため、以前から事務所が集積していた、丸の内・大手町・有楽町地区は、飽和状態となった。そして各企業は外へとオフィスを求めていった。これが港区への広がりである。代表的な例では、赤坂1丁目のアークヒルズにある、アーク森ビルへの入居がある。

アーク森ビルはインテリジェントビルである。インテリジェントビルは従来のオフィスビルとは異なり、高度な情報システムに対応出来、国際化・情報化社会にまさにぴったりのビルである。このため、各企業が続々と入居したのである。

しかし、最近になって、企業はまた丸の内・大手町・有楽町地区にもどる傾向を見せている。やはり、「フェイス・トゥ・フェイス」に勝るものはないのである。また、この地区では、大手不動産会社による、インテリジェントビルのネットワーク化構想がすすんでおり、新しいインテリジェントビルが、建設され始めていることも一因である。

今後も、フェイス・トゥ・フェイスのビジネスチャンスを求めて、丸の内・大手町・有楽町地区に、企業が集積し続けることであろう。ただし、オフィス賃料の負担に耐えうる大企業に限られる。