

1 はじめに

先進国の大都市では、経済活動の発展と拡大に伴い、都心部を中心として中枢管理機能をはじめとする事務所機能が集積する傾向が認められる。経済構造の変化に付随する第三次産業の比率の増大や、経営・管理・事務部門の生産部門からの分離が、こうした傾向の背後にある。

ところが、近年は、本来、求心的な立地性を示す事務所機能が大都市から転出する傾向が認められる。本研究では、欧米の大都市を事例として、事務所機能の集積過程とその後の変化、とりわけ離心化の動向を中心に、その実態について報告を行う。

1 ニューヨークにおける事務所機能の集積立地と離心化動向

1 事務所機能の集積立地と推移

経済の発展に伴うニュー YORKの都市的発展は、水平的にはもちろんのこと、垂直的にも著しいものがある。その象徴的産物がマンハッタン島に林立する摩天楼群である。高層建造物の多くは、金融・保険・不動産業、製造業、小売業などの事務所(office)として利用されている。しかし、ここでは他の都市とは異なり、国際的あるいは全国的に名の知れた大企業の本社や本部をはじめとする、高いレベルの事務所機能が集積している。例えば製造業関係では、全米の上位五〇〇企業のなかの二三・一%に当たる一六社がニュー YORKに本社を置いている(一九七二年)。また、金融関係では上位五〇銀行のうちの一〇・〇%が、同じく保険会社の一四・〇%がそれぞれニュー YORKに本社を置く。上位企業の本社が多く立地している全米一〇都市のなかでは、いまでもなく第一位(三五社中一四七社がニュー YORK)であり、第二位のシカゴ(同じく四六社)を大きく引き離している。ニュー YORKにおける企業本社の集中度の強さは、販売額や従業員数でも確認され、上述した一四七の企業は販売額、従業員ともに合衆国全体の三一・一%を占めている。

一九七五年当時、ニュー YORK市内で就業する人口の五〇%は管理・事務的職業に就くいわゆるホワイトカラーであった。この比率は一九五〇年から七五年にかけて倍増したが、ホワイトカラーの増加がとりわけ多かったのは、コンピュータなどの導入によって事務機能の機械化が進められた六〇年代であった。この年代の後半にあたる六五年から七〇年にかけては、ホワイトカラー数は一七〇%を上回る増加率を示した。

経済の発展とこれに伴う管理・事務部門における雇用増は、事務所空間の新たな増加を必要とする。また、管理・

マンハッタン地区における事務所空間の過剰供給は、経済の変動や行政の指導にのみその原因があるのではない。実は一九六〇年代後半から七〇年代にかけて、マンハッタンに本社を置く大企業のいくつかは、本社をマンハッタンから他の地域へ移す計画を抱いていた。一部は既に移転を遂行し、そのあとを追うようにマンハッタンからの脱出を考える企業がいくつか現われてきた。

2 事務所機能の離心化とその要因

マンハッタン地区における事務所空間が余分に建設された。これは一九七五年の空きスペースの半分近くに相当する。〇〇万平方フィートの事務所空間が余分に建設された。これは一九七五年の空きスペースの半分近くに相当する。利用したという。ほとんどは仕事の容易さと経済性のために広場を設ける特典を活用し、これと引き替えに一、二だ。一九六〇年から七四年にかけて建設されたビルのうち、九一が五種類のゾーニング・インセンティブのいずれかであり、これはあくまでひとつの基準であり、公共空間の創出と引き替えにさらに二〇%を上乗せすることが許可され、ニューヨーク市当局は土地利用密度が高い商業・業務地区では、床面積比を最大限一五対一まで認めた。しか

事務所空間のこうした過剰性には、行政的要因も関与している。一九六一年に通過した新しいゾーニングに基づいて、ニューヨーク市当局は土地利用密度が高い商業・業務地区では、床面積比を最大限一五対一まで認めた。しか

供給が一転して過剰傾向を示すようになった。ところが、一九七〇年代になると経済が全般的に落ち込み、ホワイトカラーの雇用増もなくなったため、事務所空間の

事務所建設に走り、大不況以来はじめてとられた融資条件の緩和策が、建設資金の面からこの動きを促進した。とれるようになった。また、ホワイトカラーの教も増加し、事務所空間の需要はさらに高まった。ビル開発業者は競つ六〇年代中頃になると、コンピュータなどを用いた事務機能の自動化が銀行や保険会社をはじめとして、競って行わ

も良好であった。これを反映して事務所空間に対する需要も強く、空き率が四・八%を上回ることになった。一九

表1 マンハッタンにおける事務所用建物の新規立地数

年次	建物数		積床面積 (1,000平方フィート)		建物総数	建物総床面積 (1,000平方フィート)
	マンハッタン	ダウンタウン	マンハッタン	ダウンタウン		
1960—1966	71	16	32,706	8,381	87	36,000
1967—1972	55	30	36,671	26,830	85	69,000
1973—1975	14	2	7,583	2,900	16	10,500
合計	140	48	76,960	38,111	188	115,500

出典：Schwartz, G.G., 1979, p. 224.

事務部門の雇用増は、経済活動における事務と製造の機能的分離の促進によって加速される。しかしながら、事務所空間 (office space) は、六〇年代、七〇年代を通じて単純な増加傾向を示したわけではない。事務所空間をめぐる市場 (office market) は他の経済市場と同じように需要・供給関係に大きく依存し、また行政的規制の影響を受けて変化する。マンハッタンのCBDに相当する地域内の事務所総床面積は、一九六〇年から七五年にかけて八三・八%増加したが、この間の推移は次の三つの時期に分けて考えることができる (表1参照)。

第一期は、総床面積が一億二、四〇〇万平方フィートを数えた一九六〇年から同じく一億五、二〇〇万平方フィートの一九六六年までであり、事務所空間にあまり余裕のなかった時期である。年間当たりの平均増加率は四%で、事務所の空き率はいずれの年も四・八%以下であった。

次に第二期は、一九六七年から七二年までの五年間で、俗に「オアシス・タイム」といわれた時期である。毎年六〇〇万平方フィート以上の増加がみられ、この時期に新たに加わった面積は一九六六年当時の事務所総床面積の半分近くに相当する。期間全体を通しての事務所の空き率は、適正水準を大きく下回る〇・五%未満であった。

最後に第三期は、一九七三年からはじまる「グリアム下降期」であり、七三年に七つ、七四年に五つ、それぞれ新築ビルが市場に出回ったにすぎない。

事務所空間の周期的な増加傾向は、経済的・行政的要因によって説明される。一九六〇年代初頭におけるニューヨーク市の経済力は比較的強く、合衆国全体の経済状況

表2 ニューヨークから移転した大企業本社の転出先

企業ランク	計	1965~1970年			1971~1975年		
		小計	3州大都市地域内	3州大都市地域外	小計	3州大都市地域内	3州大都市地域外
1~500位	54	15	15	0	39	21	18
500~1,000位	30	6	5	1	24	10	14
合 計	84	21	20	1	63	31	32

出典: Schwartz, G.G., 1979, p. 230.

の分散化を可能にし、これを促す要因となった。こうしたなかで、年々規模が増大する、例えば保険・銀行業務などのうち、機械を使って行う記録・登録などの業務は、都心部で行う必然性が薄らいでいった。また例えば、印刷・配送業務などについても、機械を用いた自動化の結果、都心部で作業を行う根拠がなくなった。さらにまた、企業内部の一部の事務部門、とりわけ中枢管理には直接関係のない日常的業務を行う部門については、都心部におけるピルの賃貸料が上昇する折から、賃貸料の安い郊外や地方都市へ転出することが有利な状況がでてきた。CBDにとどまる必要のないものは外へ出すという、選択的離心が真剣に考えられるようになった。

事務所機能の離心化を促す別の要因は、ニューヨーク市とニューヨーク州が企業や個人に課す重い税金である。ニューヨークの事務所市場は、税体系を異にする三つの州からなる経済地域を対象としている。ニューヨーク大都市地域は交通がよく発達しているため、ニューヨーク州やコネチカット州にいても、ニューヨークの市場やサービスに対して容易に接近することができる。高い税を嫌って高所得者がコネチカット州南部などに移り住む傾向がみられるようになり、企業の経営を左右する地位にある彼らの行動が、企業の移転に対して影響を与えたとと思われる。

事務所機能の移転の動きを促したまひとつの要因は、ニューヨーク市の財政危機と都市問題の悪化である。一九七五年に市の財政が破産状態にあることが明白になり、ニューヨーク市は再建のための厳しい管理体制下におかれるようになった。こうした状態が経済活動の将来性に不安を与え、企業の立地行動に影響を及ぼしたことは間違いない。また、交通渋滞、住宅不足をはじめとする都市問題、それに人権問題を中心とする各種の社会問題、悪化の一面を辿った。通勤途中での危険性や都心部における犯罪の増加は、生活の場としてはもとより、就業の場としての環境をも次第に劣悪なものにしていった。

離心化現象が生じた頃は、マンハッタン地区から市内のクイーンズやブロンクスへの移転が主流をなしていたが、次第に移動距離が長くなり、五マイル以上を越える移転も珍しくなくなってきた。全米上位五〇〇社のなかで、

一九六〇年から七〇年までの間にニューヨーク市から転出した企業の本社(二五社)は、すべて大都市地域内部にとどまっていた。ところが、一九七〇年から七五年にかけてニューヨークを離れた三九社については、二社が大都市地域内、一八社が地域外へのそれぞれ移転であった。上位一〇〇社を対象とした場合でも、七〇年までは九五%が地域内移転であったが、七〇年以降はその比率が五〇・八%に急減した(表2参照。地域外の主な移転先は南西部、西部地方であり、具体的にはダラス、ヒューストン、ロサンゼルス、サンフランシスコなどの大都市が移転先として選ばれている。

三 ロンドンにおける事務所機能の集積立地と離心化動向

イギリスでは第二次世界大戦末期になって、事務所空間の不足が自立つようになつた。これは、戦争による資材の不足と戦災による建物破壊のため、事務所市場のバランスが崩れたためである。例えばロンドンのシタヤにおける事務所総床面積は、一九三九年から四九年にかけて一六・七%も減少した。しかし、これも戦後の復興によって、九五七年には戦前のレベルにまで回復し、その後シタヤの事務所床面積は年間一〇〇万平方フィートの割合で増加しつづけた。一九四九年から六八年にかけて事務所床面積が五二・一%増加したのに対し、工業用の床面積は六・一%の増加にとどまった。

一方、シタヤを含む大ロンドンにあっては、一九六一年の事務所総床面積は二億七、

表3 ロンドンにおける事務所床面積の推移

(単位：100万平方メートル)

年次	セントラル ロンドン (構成比)	増加率 (%)	イオンパ ー (構成比)	増加率 (%)	フアン ド (構成比)	増加率 (%)	グレイ タ ン (構成比)	増加率 (%)
1961	168(62.0)	—	44(16.2)	—	59(21.8)	—	271(100.0)	—
1966	179(60.5)	6.5	48(16.2)	9.1	69(23.3)	16.9	296(100.0)	9.2
1971	187(59.0)	4.5	50(15.8)	4.2	80(25.2)	15.9	317(100.0)	7.0
1976*	199(57.5)	6.4	55(15.9)	10.0	92(26.6)	15.0	346(100.0)	9.1

出典：Daniels, P.W., 1975, p.56. *：目標値

一〇〇万平方メートルであり、このうち六二%がセントラル・ロンドンのシェアであった。六七年以降は建設規制のために成長の伸びが抑制されたが、一〇年後の一九七一年には三億一、七〇〇万平方メートルにまで達した。このとき、セントラル・ロンドンのシェアは六一年に比べて三%減少し、五九%となった。周辺部で事務所機能の立地が増えるのに伴い、セントラル・ロンドンの占有率はその後、減少しつつ、一九七六年には五七・五%にまで低下した(表3参照)。

事務所機能が大ロンドンで相次いで立地する背景には、いまでもなく経済活動の発展と、そこから生ずる事務系就業者の増加という事実がある。しかし、大ロンドンにおける雇用の推移を実際に調べてみると、すべての業種や職種において増加みられたわけではない。例えば一九六六年から一九九年までの推移をみた場合、雇用数が増加したのはサービス業に分類されるものなかの行政・専門職と一般事務職のみである。製造業、建設業などは、職種を問わず軒並み減少を示している。つまり大ロンドンの雇用増加を支えているのは、サービス業を主体とする事務系業者である。

事務所空間に対する需要に応じてゆく供給側において、特に重要な働きをするのが民間デベロッパーである。イギリスの民間デベロッパーのほとんどはロンドンのシティやウエストエンドに本社を置いており、一九五〇年頃から本格的な活動を行なうようになった。建設用地と建設資金の確保から、完成した建物の管理に至るまでの長期スケジュールに従って事業を実施し、事務所の賃賃料を主な収入源として活

動する。用地取得と建設のための主な資金は銀行や生命保険会社などから融資を受け、場合によっては土地所有者との間で共同開発も実施する。

もちろん、建設される事務所のすべてが民間デベロッパーの手になるというわけではない。企業や行政組織が単独で建設し、かつ所有するいわゆるカスタム・ビルドの事務所も増加しつつある。政府所有の建物のスペースが五〇%を上回るワンフロアほどではないが、セントラル・ロンドンにも政府系事務所が一、四四〇万平方メートルはあるといわれている。事務所空間の空き率が低く、経済活動が拡大基調にあるときは、カスタム・ビルドの事務所空間が多くなる傾向が認められる。空き率の適正水準は五%前後といわれるが、需要は古いビルより新しいビルに対して根強いいため、実際には三〜四%が妥当な値と考えられる。

2 事務所機能の離心化と促進政策

セントラル・ロンドンでは、一九六三年から七三年にかけて一、三三三の事務所が転出し、九万三、四九八人の雇用流出がみられた。もちろんこの間に、この動きとは逆にセントラル・ロンドンへの転入やここでの新規立地もある。そのため、事務所床面積そのものは絶対的に増加した。事務所機能の移転理由として挙げられるのは、①業務拡張のためスペースの確保、②都心部での交通渋滞、③賃賃料の上昇、④住宅地の郊外化に伴う通勤の遠距離化、などである。セントラル・ロンドンを離れる事務所機能の移転現象について考える場合、行政側の規制や制度的枠組みを考慮する必要がある。雇用機会や経済水準の地域的不均衡を是正し、同時にロンドン中心部における都市機能の過集積の解消を図る目的で、事務所機能の離心化を促す政策がとられたのである。都市機能の離心化について、いちはやくこれを提唱したのは、第二次大戦中に出版されたバロウ報告(Balou Report)であった。この報告の中では、特定都市に

い。

一九六三年から七三年にかけてセントラル・ロンドンから転出した事務所の四八％(六四〇)は、従業員が二五人以下の小規模企業であった。大規模企業は全体の四％(五四)を占めるにすぎないが、従業員数では三八％に達する。大規模企業のなかには、中枢部門を都心部に残すものも少なくないが、小企業にとって、複数の事務所を維持するのは不経済である。移転先の条件として企業が考慮するのは、①ロンドンへの近接性に恵まれている地域、②中核となるスタッフの同意が得られやすい地域、③秘書・事務職員の雇用がしやすい地域、④賃・量ともに適当な建物のある地域、などである。転出従業員数が最も多いのは保険業であり、銀行・金融業を合わせると、これらで全体の二五％近くを占める。製造業関係では、化学、エンジニアリング、電気、製紙、印刷における製造部門の分離移転が多

3 事務所機能の離心化の実態

一九六五年に事務所・工業開発規制法(Control of Offices and Industrial Development Act)が制定され、事務所の建設に際しては、事務所開発許可(Office Development Permit)が必要とされるようになった。ODPは商務者にその許可権限が与えられ、ここから出される条件に従って各自自治体が計画の許可を与えることになった。規制対象地域は、当初はロンドン大都市地域に限られていたが、その後はサウス・イースト、ウェスト・ミッドランド、イースト・ミッドランドの各計画地域にまで拡大された。この規制は一九六五年の八月から七年間つき、さらに五年間の延長をみた。ODPによる規制の結果、事務所ビルの賃貸料は三〜四倍に上昇した。しかし、一九六五年の法規制のもとになっていく推計結果に問題のあることが指摘されるようになり、規制はその後緩和の方向へ向かった。セントラル・ロンドンにおける許可面積の増加率は、一九六五〜六五年の六・〇％から一九六八〜六九年の三七・七％へと上昇し、大都市地域外延部でも一九・二％から五三・五％へ大幅に拡大した。

こうした法案や計画に従って工業機能の離心化は推し進められたが、その一方で事務所集積立地が引き続き続いた。このためロndonは、中枢管理的な高次中心都市としての地位を一層強めた。一九五〇年代初頭から六〇年代中頃にかけて、国内の中心地域と周辺地域、あるいは発達地域と未発達地域の間で事務就業業者数の格差がさらに大きくなった。政府は一九六三年に白書を公表し、事務所機能のロンドンからの移転を訴えるとともに、LOB(Coalition Office Base)を設けて移転に関する情報提供等の業務を担当させることにした。しかし実際にはLOBは、離心化を實行させる機関やその代理機関ではなく、事務所機能の発展に影響を及ぼすような議論に介入する権限も有していなかった。とはいえ、一九六三年から七六年にかけてLOBで相談に応じた企業数は四、〇四四社(従業員数で三三万五、〇〇〇人)にのぼり、このうち一、八九〇社(二万五、〇〇〇人)が実際に移転した。移転先の希望は、大口

ロンドン内部が最も多くて全体の三〇％を占め、また過半数が一九マイル以内を希望した。

年の都市・農村計画法(Town and Country Planning Act)の下で、これが進められた。の投下を目的とした一九四五年の産業配置法(Distribution of Industry Act)と、これを具体化するための同じく四七産業の適正配置と工業活動の都心部からの離心化に向けられた。先端産業への助成や経済不振地域に対する社会資本れるのが好ましいとされた。しかし、報告の実体化が試みられた戦後まもなくこの時期にあっては、政策はもっぱらとされた。また事務所機能については、中枢的な管理機能と一般事務機能を区別し、後者は職住近接形態の下で行われたものであり、場合によっては政府機能や商業施設もロンドン周辺部のニュータウン等に移転させるのが望ましい四三年と四五年に別の報告書を提出し、ロンドンからの都市機能の離心化を強調した。これはパロウ報告を實質化パロウ報告委員会の委員の一人であったパトリック・アンブロジ(Git Patrick Abercrombie)は、その後一九四三年と四五年に別の報告書を提出し、ロンドンからの都市機能の離心化を強調した。これはパロウ報告を實質化

は、工業機能の離心化を主たるテーマとしており、事務所機能そのものを対象としたものではなかった。

おける機能の過集積をもたらす社会・経済・戦略的不利益が指摘され、その解決策が論じられた。しかしこの報告

表4 ロンドンから離心化した事務所数とその雇用者数 (1963~73年)

地 域	事務所数	(%)	雇用者数	(%)	事務所当たり雇用者数
ノーサースト	13	1.0	1,656	1.8	127
ヨークシャー, ハンバースайд	12	0.8	3,614	3.9	301
ノース・ウエスト	34	2.6	2,861	3.1	84
イースト・ミッドランズ	23	1.7	2,901	3.1	126
ウエスト・ミッドランズ	11	0.8	169	0.2	15
イースト・アングリア	25	1.9	1,561	1.7	62
サウス・イースト					
G. L. C.*	593	44.5	39,000	41.7	66
O. M. A., O. S. E.**	573	43.0	36,685	39.2	64
サウス・ウエスト	33	2.5	4,718	5.0	143
ウエールズ	5	0.4	93	0.1	19
スコットランド	9	0.7	219	0.2	24
ノーサンプトン	2	0.2	21	0.0	11
計	1,333	100.0	93,498	100.0	70

出典: Daniels, P. W., 1975, p. 180.
 **: G. L. C. = Greater London Council
 *: O. M. A. = Outer Metropolitan Area
 O. S. E. = Outer South East

大ロンドンのなかではクロイドンへの移転がとりわけ多く、事務所数では一九・四%、従業者数では三〇・四%を占める(表4参照)。クロイドンでは、一九五六年に企業誘致のための組合法が制定され、民間デベロップメントを中心として、事務所・商業施設の建設が進んだ。クロイドン以外では、ウエスト・ロンドンのハウンスロウ、リッチモンドが主な移転先である。一方、大ロンドンを除くサウス・イースト地域への移転は、事務所数で四三・〇%、従業者数で三九・二%にのぼり、全部で一五六地区にわたっているが、クロイドンに匹敵するような事務所集中地区は形成されていない。

民間の事務所機能がサウス・イースト地域を中心としているのに対し、政府関係のそれはスコットランド、ノース・イースト、ノース・ウエストなどの六七の地域に及ぶ。政府は、ギルバート・フレミング (Gilbert Fleming) の手になる報告書の勧告に従い、一九六三年から七二年にかけて二万二〇〇人を移転させた。その結果、国家公務員の地域別配置

置の比率は、大ロンドン地域が六一・四%に低下した。さらに政府は、一九七一年のハドソン報告を受けて、七四年から八三年までに三万一、〇〇〇人を地方に分散させる計画を発表した。一九七二年以降、毎年一、五〇〇人前後の分散実績があり、七六年までの累積数は七、一五三人にのぼる。一九七三年以降における政府機関の分散計画では、政策立案業務を主な対象として、雇用機会を創出することが目的とされている。

四 パリにおける事務所機能の集積立地と離心化動向

1 事務所機能の集積立地と離心化政策

一九七五年現在、全国の仕事従事者総数に占めるパリの割合は三〇・九%であり、第二位のリヨン地域(三・〇%)を大きく引き離している。また一九八一年の資料によると、第三次産業就業者の三〇%、大企業本社の半分はパリ地域にあり、企業販売額の七五%はこの地域に本拠を置く企業によって占められている。事務所機能がパリに集中する要因として考えられるのは、①首都としての絶対的な地位、②集積および都市化の経済、③全国各地に対する恵まれた近接性、などである。

しかし、パリ大都市地域における事務所機能の集積過程を振り返ってみると、様々な動きがあったことがわかる。戦後、フランスの経済は急速な勢いで成長したが、その過程ではつきりしてきたことは、第三次産業とりわけ事務所機能の果たす役割が重要になってきたことである。一九五〇年代になると、金融、保険をはじめとする企業の経営・管理・調査部門で事務活動が著しい高まりをみせ、これが事務所空間の需要増につながった。ところが、既にこの頃政府は、パリに集中している事務所機能を地域外へ移転させることによって、地方の経済発展を誘発させる政策をとり

工業機能の離心化政策と同様、事務所機能の離心化は規制と誘導の二つの手段を用いて進められた。原則的な規制は一九五八年に既に始まっていたが、二年後の一九六〇年には事務所の立地に対して課税措置がとられるようになった。規制の対象地域は次第に拡大し、課税額も引き上げられて、一九八二年には事務所床面積一㎡について一、三〇〇フランになった。一方、これとは別に、パリ地域とその南の隣接地域では、一、〇〇〇㎡を超える事務所の新設および増設に対し、離心化委員会(Comit  de D centralisation)の許可が必要とされるようになった。この委員会の設置目的は、パリ地域における事務所機能の立地を抑制することのほかに、発着が遅れている地方の経済発展を促進することにあった。

支給されることになった。事務所機能のパリ地域からの転出は、工業機能に比べるとその数はあまり多くない。しかし、一九七〇年代に入ると事務所機能の離心化件数が徐々に増加するようになり、七〇年代後半には毎年五、〇〇〇人余りの事務所雇用の転出がみられた。事務所転出の大半は、企業の全面移転によるものではなく、組織や部門的部分的な移転である。またこれらの多くは私企業によるものであるが、行政機関の転出もこの中に含まれている。公的セクター全体では、通算すると三方七、〇〇〇人余りの地域外転出があったものと推定される。

工業機能と同様、事務所機能についても、パリ地域からの転出は離心化政策のみがその理由ではない。むしろ、①交通渋滞などによる近接性の低下、②事務所空間の絶対的不足、③建物賃賃・維持費の高騰、など事務所機能にとり関心する必要がある。またこれとは別に、経済の発展に伴って拡大した全国市場を手中に収めるために、活動の拠点を地方にも展開させる必要がでてきたものもある。過去二〇年間に、全国的な金融網を張り巡らした銀行はこうした例のひとつである。

2 都市再開発と事務所機能の立地

一九八〇年現在、パリ市内にある事務所機能の総床面積は一、四〇〇万㎡にのぼる。また、市内で就業する人口の約半分は、事務的職業に就いている。フランス国内はもとより国際的にも名の知れた企業が多数集まっている。パリの中で、とりわけ高度な事務所機能が集中しているのは、サンゼリゼを中心とする中心部の西側一帯である。この地区は、国の行政機関や民間企業の本社などが以前から多数立地しているが、一九六〇年代から七〇年代はじめにかけて、いわゆるオプニス・フレイムが起ったため、事務所空間の需給関係が逼迫するようになった。このため政府は、中心部での事務所機能の立地を厳しく規制する一方、郊外地域で事務所の建設を促進する政策をとった。中心部での規制はとりわけ厳しく、賦課金制度と許可制度の両面にわたる監督が行われた。一九七一年には、事務所機能の増加分がパリ地域全体で一七三万㎡に抑えられ、七二年にはさらに一九九万㎡にまで引き下げられた。このうち、パリに割り当てられたのは一七万㎡である(表5)。七〇年代後半になると、経済不況の深化に伴って空きスペースがみられるようになったため、さらに厳しい増加抑制が行われるようになった。

表5 建設が許可された新規事務所の床面積
(単位：1,000㎡)

年次	パリ地域	パリ	同左比率
1970	1,450	401	27.7
1971	1,736	294	16.9
1972	1,188	272	22.9
1973	1,199	115	9.6
1974	897	112	12.5
1975	563	30	5.3
1976	334	77	23.1
1977	375	80	21.3
1978	261	27	10.3
1979	625	37	5.9
1980	700	20	2.9

出典：Tuppen, J., 1983, p. 288 を一部修正。

が、これをさらに改善することにより、郊外に対する近接性を高めることが期待された。また、既成市街地の再開発事業のなかでは、ラ・デフ랑스地区におけるオプイス・センタ1の建設がとりわけ注目を浴びた。一九五八年に立案された再開発計画では、事務所機能の単なる集積地にとどまらず、商業・娯楽機能などをも含んだ、伝統的な中心部に対抗する新しい中心地を建設することが目的とされた。ラ・デフ랑스地区の立地上の有利性は、中心部と郊外の両方向に對して交通の便に恵まれていることである。高速地下鉄、国鉄、バスの各公共交通機関の駅やターミナルが設置されていることに加えて、幹線自動車交通路に対する近接性にも恵まれている。その他、中心部に比較的近いところで再開発が進められた結果、事務所機能が増加した例として、オーステリック地区やマン・モンパルナス地区、それにロン・フ・セリス地区などを挙げることができる。また、再開発事業が現在も進行中のレ・アルル地区でも事務所建設は行われているが、全般的にみた場合、中心部ではやはり抑制の方向にある。ラ・デフ랑스に象徴されるような大規模な再開発事業がほぼ終了した現在では、事務所市場は既存の建物の再利用や改築がその中心を占めている。

五 び す び

経済活動の大規模化や国際化に伴って、高次の事務所機能は大都市の中心部に集積する傾向がある。工業機能が大都市から離れたところへ移出してしまっただけでなく、大都市の経済活動の中心部は、こうした事務所機能を中心とする第三次産業によって担われている。したがって大都市の成長も、好むと好まざるとにかかわらず、この種の経済活動の発展に頼らざるをえない状況がある。事務所機能は本来、求心の立地性を有するが、昨今では選択的な離心化の動きも示すようになっている。イギリス、フランスなどでは、国土発展の政策的観点から離心化の促進が図られている。これらの国では、事務所機能の移転が、大都市における過密化問題の解決を図る目的以外に、地方における雇用創出の手段として考えられている点に注目する必要がある。

高次の事務所機能の全国的な立地パターンは、その国における経済の地域構造の特徴を反映している。イギリス、フランス、それに紙幅の都合上、記述を割愛した日本では、首都への集積化が明瞭である。これに対し、アメリカ合衆国や西ドイツでは分散的なパターンが認められる。これには地理的、歴史的それに政治的条件が関与していると考えられるが、事務所機能の立地動向を考える場合には、大都市固有の条件とともに国土全体の条件をも考慮する必要がある。集積の利益を十分に活かした一点集中型パターンは、確かに効率的であり、国際競争力の面からみても利点は少なくない。しかし、特定の大都市への極度な集積は、国土全体の健全な発展という観点から見た場合、問題があるといえる。とりわけ、事務所機能を中心とする第三次産業が経済発展に寄与する割合が高まっている先進諸国では、この種の機能の立地動向が地域構造に及ぼす影響が大きいだけに、その望ましい立地パターンについて、国際的比較を踏ま

えながら十分な検討を行う必要がある。

【参考文献】

[1] Armstrong, R.B., 1972: *The Office Industry: Patterns of Growth and Location*, MIT Press, Cambridge, Mass.

- [2] Beaujeu-Garnier, J., 1977 : *Portrait de la France Moderne, Atlas et Géographie de Paris et la Région d'Ile-de-France*, 1, 2, Flammarion, Paris.
- [3] Daniels, P.W., 1972 : Transport changes generated by decentralized offices, *Regional Studies*, 6, 273-289.
- [4] Daniels, P.W., 1975 : *Office Location : An Urban and Regional Study*, Bell, London.
- [5] L'Atelier Parisien d'Urbanisme, 1982 : *Paris Project*, 21, 22.
- [6] O'Meara, J.R., 1972 : *Corporate Moves to Suburbs : Problems and Opportunities*, The Conference Board, New York.
- [7] Schwartz, G., 1979 : The office pattern in New York City, 1965-70 in *Spatial Pattern of Office Growth and Location edited by Daniels*, P.W., John Wiley and Sons, Chichester.
- [8] Rhodes, J and Kan, A., 1971 : *Office Dispersal and Regional Policy*, Cambridge University Press, London.
- [9] Tuppen, J., 1983 : *The Economic Geography of France*, Croom Helm, London.