

# 岡山市における事業所立地の動向と 移転要因に関する分析

岡山大学環境理工学部教授  
岡山大学環境理工学部教授  
岡山県庁

阿部 宏 史<sup>†</sup>  
谷 口 守  
芝 大 輔

## 要 旨

地方都市の多くでは、モータリゼーションの進展や市街地の郊外拡大によって、都心部から人口、事業所、公共施設等の流出が進み、中心市街地の衰退が大きな問題となっている。中心市街地問題は、都市の成長や発展に伴って発生する構造的な問題であり、その解決に向けては、中心市街地の整備のみならず、都市全体の様々な活動集積の動向や立地要因をふまえた長期的視点からの対策が必要である。特に、現在のわが国で進展している経済構造のサービス化・ソフト化を考慮すると、地方都市の中心市街地活性化では、業務・サービス活動の活力維持が重要であり、都心部と郊外部における事業所立地の動態をふまえた対策が不可欠と考えられる。

本研究では、中心市街地の衰退が深刻化している岡山市を対象として、都心部と近郊部間の事業所移転実態を明らかにするとともに、移転事業所に対するアンケート調査に基づいて、事業所の移転要因を検討した。分析の結果、岡山市都心部から近郊部への事業所移転では、道路事情、駐車場などの自動車利用の利便性が大きな要因となっており、近郊部での大規模な土地区画整理事業が、都心事業所の流出を促進していることが明らかになった。

キーワード：中心市街地活性化、事業所立地、地方都市

## 1. はじめに

### (1) 中心市街地問題と事業所立地

わが国の地方都市では、モータリゼーションの進展や市街地の郊外拡大によって、都心部から人口、事業所、公共施設等の流出が進み、中心市街地の衰退が大きな問題となっている。

政府は、1998年7月に「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（略称「中心市街地整備改善活性化法」）」を施行し、中央省庁を横断した様々な支援策による対応を開始した。そして、2003年12月15

日時点で、全国587市区町村（604地区）が中心市街地活性化に向けた基本計画を提出している<sup>1)</sup>。

図1は、中心市街地問題の発生原因と過程をまとめたものである。都市の形成と成長の過程では、まず核となる都心部が形成され、次に都心周辺部への道路や鉄道等の交通網の整備によって、市街地が郊外に拡大していく。一方、都心部では、地価の高騰、居住環境の悪化、交通混雑といった都市機能の集中に伴う問題が顕著となり、郊外への交通網発達と相まって、子育て層を中心とする居住者、商業・業務施設、公共施設等の郊外流出を引き起こす。そして、都心部では、人口減少・高齢化や商店街衰退等の中心市街地問題が顕著になっていく。

以上の郊外化による市街地の拡大と都心空洞化は、都市の成長や発展に伴って発生する構造的問

<sup>†</sup> 〒700-8530 岡山市津島中3-1-1  
岡山大学環境理工学部環境デザイン工学科  
Tel. 086-251-8849, Fax. 086-251-8866  
E-mail: abel1@cc.okayama-u.ac.jp (1=one)

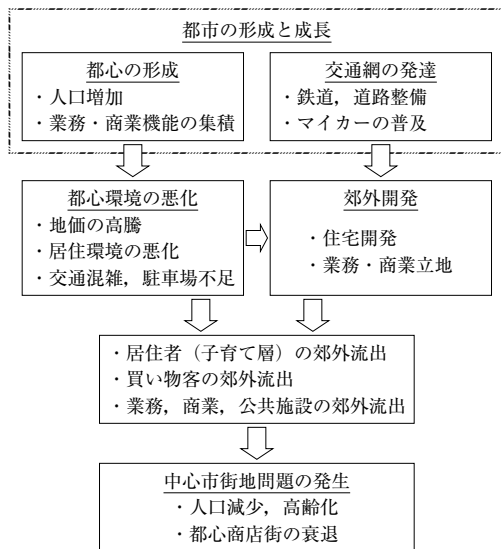


図1 中心市街地問題の発生過程

題であり、その解決に向けては、中心市街地の整備のみならず、都市全体の様々な活動集積の動向や立地要因をふまえた長期的視点からの対策が必要である。特に、わが国の地方都市では、公共交通のサービス水準が低い場合が多く、モータリゼーションの進展が都心部の衰退を促進していることから、交通整備と都市活動立地との関係をふまえた中心市街地対策が不可欠である。

また、現在のわが国で進展している経済構造のサービス化・ソフト化を考慮すると、県庁所在市を始めとする地方中核都市の中心市街地活性化では、業務・サービス活動の活力維持が重要であり、都心部と郊外部における事業所立地の動態をふまえた対策が必要と考えられる。

## (2) 既往研究

事業所立地に関する研究は、これまで大都市圏を中心として行われており、業務集積の動向と事業所立地の分散化<sup>2)3)</sup>、事業所の立地要因と移転行動<sup>4)5)</sup>、業務集積と業務トリップの関係<sup>6)7)</sup>等について、数多くの研究蓄積がある。

しかし、大都市を中心とした事業所立地の分析は、都心部の過密に起因する事業所の郊外移転や業務副都心の形成を扱ったものが多く、事業所の集積や新規立地需要が少ない地方圏とは状況が異なることから、大都市圏で得られた知見を、その

まま地方都市の中心市街地問題に適用することは困難である。

一方、地方都市の事業所立地と中心市街地問題の関係を扱った研究は十分でなく、最近では金田・樋口・森村<sup>8)</sup>による長岡市(平成7年人口19万人)を対象とした事例があるに過ぎない。

この研究では、長岡市中心部3地区における事業所活動の推移を既存統計調査に基づいて把握するとともに、商工会議所の商工名鑑を用いて、中心市街地における事業所の流入を分析している。また、卸・小売・飲食業に着目して、周辺環境に関する評価、今後の経営意向等をヒアリングとアンケートに基づいて調査し、今後の中心市街地活性化の課題を考察している。

## (3) 本研究の概要

本研究は、上記の金田・樋口・森村による研究と同様の視点に立つが、長岡市よりも都市規模が大きく、県庁所在市として多様な事業所集積を有する岡山市を対象として、事業所の移転行動と中心市街地問題の関係を分析する。

主な検討内容は、以下の3項目である。

### a) 事業所集積動向の分析

岡山市を18ゾーンに区分し、事業所・企業統計調査及び岡山県南パーソントリップ調査(以下「PT調査」と呼ぶ)の結果に基づいて、事業所集積と活動の変動を分析する。

### b) 都心部を中心とする事業所移転状況の分析

岡山商工会議所の会報に掲載された会員事業所の住所変更届を集計し、都心と郊外の間で事業所の移転状況を把握するとともに、事業所集積との関連を検討する。

### c) 事業所移転要因の分析

上記の移転事業所に対してアンケート調査を実施し、都心と郊外間の事業所移転に影響を及ぼす要因を把握するとともに、今後の中心市街地活性化に向けた課題を考察する。

なお、本研究の分析期間は、b)の商工会議所データに合わせて、1980~99年の20年間とするが、各分析の使用データによって、対象年次には若干の相違がある。

## 2. 分析対象地域とゾーニング

### (1) 岡山市の概要

本研究の分析対象地域とする岡山市は、2002年3月末で人口約63万人、市域面積約 513 km<sup>2</sup> であり、隣接する倉敷市と合わせて人口約130万人の都市圏を形成している。

岡山市は、旭川、吉井川、高梁川の三河川によって形成された岡山平野の中央に位置し、市域の南部には広大な干拓地が広がっている。このように、平坦で開発余地の大きい地理的条件を有するため、近年のモータリゼーションの進展に伴ってスプロール現象が進み、低密度拡散型の市街地を形成している。

なお、岡山市は、全域が都市計画区域に指定されており、市街化区域が約 97 km<sup>2</sup> (市域面積の約 19%) を占める。

### (2) 市域のゾーニング

分析に際しては、岡山市内を図2に示す18ゾーンに分割し、事業所の立地動向を分析する。

このゾーニングは、岡山市における統計データの整備単位である小学校区（岡山市内83学区）、並びにPT調査の基本ゾーン（岡山市内41ゾーン）

に基づいて、両者間でデータの共有が可能なゾーン区分として設定したものである。

18ゾーンのうち、「(1)都心」以外のゾーン名称は、各ゾーンに含まれる小学校区の名称に基づいて設定した。なお、「(1)都心」は、岡山市が1999年3月15日に提出した中心市街地活性化基本計画<sup>9)</sup>における中心市街地エリアとほぼ一致している。

### (3) 岡山市の市街地構造

まず、18ゾーン区分に基づいて岡山市の市街地構造を把握するため、表1に示す8指標を用いて主成分分析を適用した。

各指標は、都市活動の集積密度、並びに量的・質的变化の観点から設定し、岡山市が毎年発行している岡山市統計年報に所収の国勢調査、事業所・企業統計調査等からデータを収集した。また、各データの年次は、研究の分析期間である1980～99年の範囲に収まるように設定した。

なお、主成分分析に使用する変数には、人口、従業者数、事業所数のように、都市活動の規模に関わる指標を含んでいない。これは、ゾーン面積の違いが主成分分析の結果に及ぼす影響を避けるため、密度、増加率等の基準化された指標を設定したことによる。

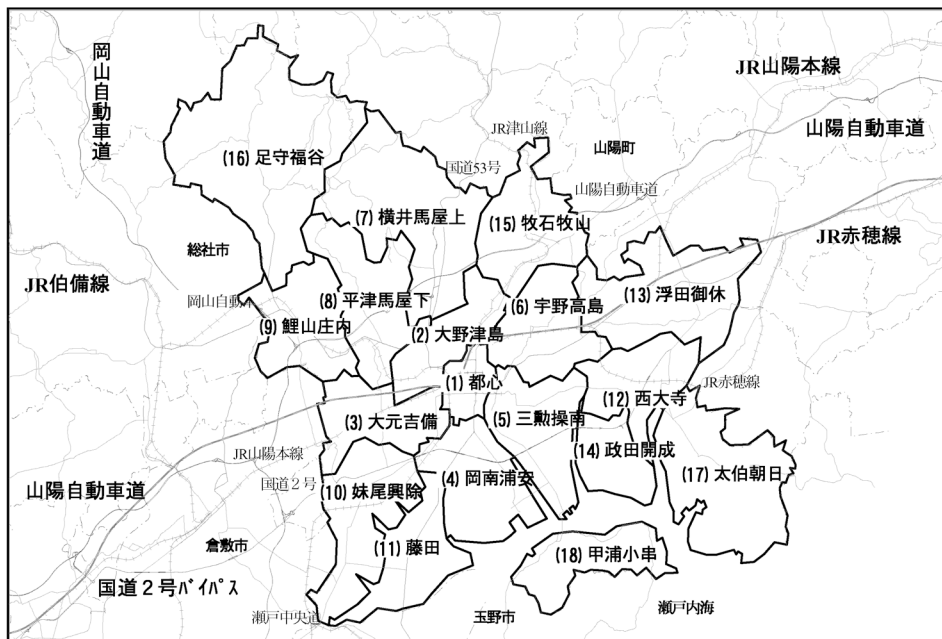


図2 岡山市と18ゾーン区分

表1に、固有値が1以上で主成分負荷量が特徴的な傾向を示した主成分ⅠとⅡの結果を示す。主成分Ⅲ以降については固有値が0.6未満であり、説明力が低く、明確な特徴が見られなかった。

表中の主成分Ⅰは、人口及び従業者数の増加率、密度の変動に対して正の負荷量を示しており、「都市活動集積の増加」を表す主成分と解釈できる。

主成分Ⅱは、人口及び従業者数密度に対して正の負荷量を示していることから、「都市活動の集積度」を表す主成分と言える。

また、高齢化率と高齢化率の変動は、主成分Ⅰ

とⅡのいずれに対してもマイナスの主成分負荷量となっており、岡山市内における都市活動の集積や増加とは逆の相関関係を示している。

次に、表2に示す各ゾーンの主成分得点を用い

表2 主成分得点とゾーン分類の結果

ゾーンの分類結果	18ゾーンの名称	第Ⅰ主成分得点	第Ⅱ主成分得点
都心	(1) 都心	-2.806	2.516
	(2) 大野津島	-0.184	0.653
	(12) 西大寺	-0.318	0.006
近郊区	(3) 大元吉備	2.213	1.126
	(4) 岡南浦安	0.698	1.133
	(5) 三勲操南	0.114	0.208
	(6) 宇野高島	0.587	0.592
	(7) 横井馬屋上	0.134	-0.572
	(8) 平津馬屋下	0.386	0.006
	(10) 妹尾興除	0.503	0.149
	(11) 藤田	0.303	-0.171
	(13) 浮田御休	1.003	0.236
	周辺部	(9) 鯉山庄内	-0.117
(14) 政田開成		-0.334	-0.724
(15) 牧石牧山		-0.069	-0.621
(16) 足守福谷		-0.958	-1.804
(17) 太伯朝日		-0.665	-1.107
(18) 甲浦小串		-0.489	-1.085

表1 主成分分析の結果

変数	データ年次	主成分負荷量	
		主成分Ⅰ	主成分Ⅱ
人口密度	1985年	-0.385	0.884
従業者数密度	1986年	-0.626	0.728
人口増加率	1985～90年	0.910	0.219
従業者数増加率	1986～91年	0.798	0.001
人口密度の変動	1985～90年	0.917	-0.189
従業者数密度の変動	1986～91年	0.892	0.043
高齢化率	1985年	-0.676	-0.546
高齢化率の変動	1985～90年	-0.777	-0.465
固有値		4.70	1.91
寄与率(%)		58.8	23.9
累積寄与率(%)		58.8	82.7

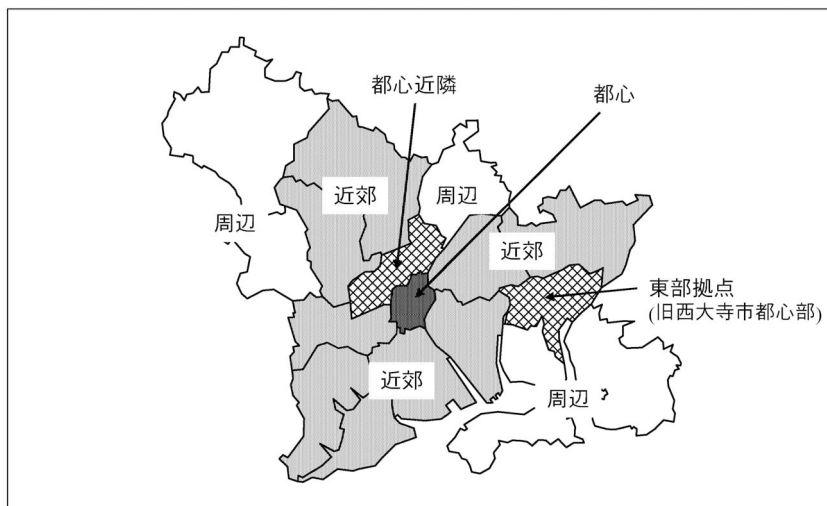


図3 18ゾーンの分類結果

てクラスター分析を適用し、ゾーンを類型化した。

表2と図3に示すゾーン・グループのうち、「都心」は岡山市都心部であり、人口、従業者数ともに減少し、高齢化が進んでいる。

「東部拠点」は、岡山市の東部拠点と位置づけられている旧西大寺市都心部、「都心近隣」は岡山市都心部に隣接する大野津島ゾーンであり、人口、従業者数の増加率が小さく、高齢化が進むなど、「都心」と類似した特徴を示している。

「近郊部」は人口、従業者数ともに大きな増加率を示すゾーンで構成され、都心部周辺で急成長している地域である。

「周辺部」は、瀬戸内海沿岸や吉備高原に位置し、過疎地の特徴を示している。

以上のように、岡山市では都心部の衰退と近郊部の成長が顕著であり、ドーナツ構造の市街地が形成されている。

#### (4) 事業所立地と業務活動の状況

図4～図5は、総務省が5年毎に実施している事業所・企業統計調査結果を用いて、図1の18ゾーンと図3のゾーン区分別に、事業所総数の増減率と岡山市内におけるシェアの変動を示したものである。また、図6には、業務活動の推移を見るために、1982年と1994年のPT調査結果に基づいて、各ゾーンにおける業務発生集中トリップ数の岡山市内シェア変動を示した。

図4に示した3期間の事業所数増減率を見ると、都心部は、1981～86年の間に事業所数の増加を示したが、その後の2期間は減少に転じた。近郊部は、1981～86年の増加率が最も大きく、1986～91年と1991～96年には、増加率が大きく低下している。しかし、近郊部の各ゾーンを見ると、1986～91年と1991～96年の増減率の推移には、ゾーン間で差異が見られる。また、1991～96年はバブル経済の崩壊後に当たるが、図4を見る限り、岡山市の事業所立地への大きな影響は見られない。

各グラフに示された増減率、シェア変動ともに、都心部の減少と近郊部の成長が顕著であり、特に大元吉備と岡南浦安の2ゾーンでの増加が目立っている。

これらのゾーンのうち、大元吉備は都心部に隣接し、表3に示すように、2001年8月31日時点で、574.5 haの土地区画整理事業が実施され、道路等

の都市基盤施設が整っている。

また、都心部の南に位置する岡南浦安ゾーンでも、国道2号線バイパスの整備に合わせて土地区画整理事業が進展し、上記時点までに428.6 haの施行が完了している。

表3には、都心ゾーンにおける区画整理事業の施工状況も示しているが、大元吉備と岡南浦安の施工完了面積は、都心ゾーンの2倍以上に達する。

以上のように、岡山市では、近郊部における土地区画整理等の大規模な都市基盤整備が事業所立地パターンを変化させ、近郊部での事業所立地の増加や、都心部から近郊部への事業所流出を引き起こしてきたことが推察される。

表4は、都心部と近郊部について、図4～図5に示した事業所数の変動を産業大分類別に再集計した結果である。都心部では、電気・ガス・水道、運輸・通信、金融・保険、不動産、サービスの5業種について事業所数が増加しているが、近郊部における事業所集積の急増によって、市全体に占める都心部のシェアは全業種で減少している。

### 3. 都心部を中心とする事業所移転状況の分析結果

事業所移転状況の分析では、岡山商工会議所が毎月発行している会報に記載された会員事業所の住所変更届を、1980～99年の20年間について収集した。岡山商工会議所の所轄地域は、図2のうち(1)都心、(2)大野津島、(3)大元吉備、(4)岡南浦安、(5)三軒操南、(6)宇野高島、(15)牧石牧山の7ゾーンに該当し、先の分析で事業所立地に大きな変動が見られた地域を概ねカバーしている。

なお、事業所の商工会議所加入は任意であるため、ゾーン内の事業所数と商工会議所の事業所数には乖離がある。事業所・企業統計調査によれば、1996年10月1日時点の上記7ゾーン内事業所数は26,960事業所(公務を除く)であり、同時点の岡山商工会議所の会員事業所数は6,699事業所(上記のうち24.8%)となっている。

また、1980～99年の20年間に複数回の移転を行った事業所については、各回の移転を独立に捉え、延べ移転回数として件数を計上した。

表5は、事業所移転件数をゾーン間OD表の形でまとめた結果である。20年間の住所変更届け出数は975件(但し、同一事業所の複数回移動を含む

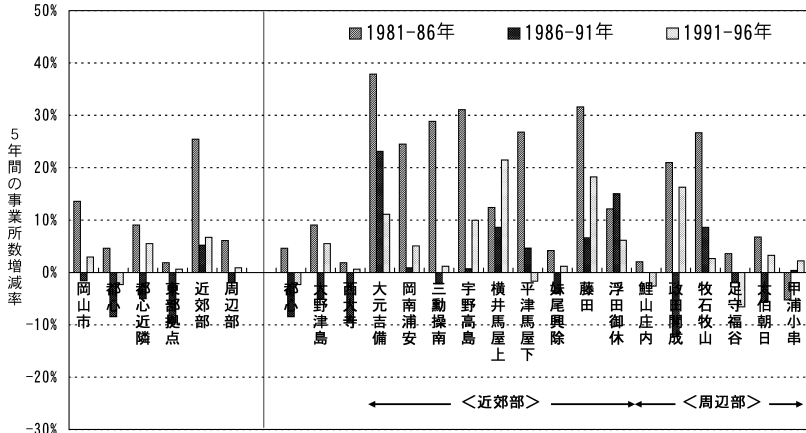


図4 ゾーン別の事業所数増減率（公務を除く）

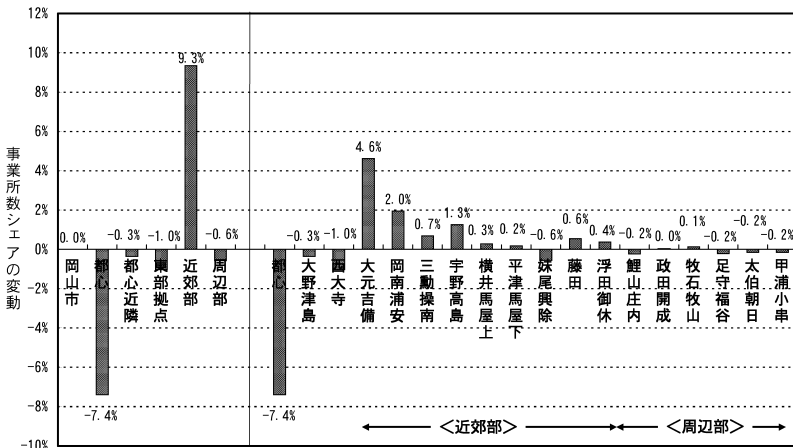


図5 事業所数の岡山市内シェア増減  
(1981~96年の15年間)

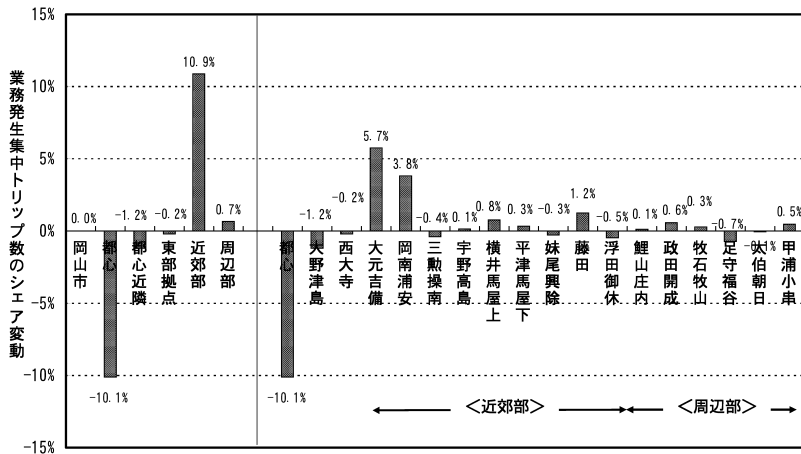


図6 業務発生集中トリップ数の岡山市内シェア増減  
(1981~94年の13年間)

表3 岡山市における土地区画整理事業の施工状況  
(2001年8月31日時点での施工完了事業)

ゾーン	事業名	施行者	施工完了年	施工開始年	施行面積(ha)	事業費(千円)
都心	内田第一組合		1938年	1928年	1.8	6
	島田第二組合		1938年	1933年	8.2	30
	大供第二組合		1941年	1933年	18.4	61
	下石井第一組合		1941年	1934年	15.2	51
	島田第一組合		1942年	1931年	13.9	36
	巖井第二組合		1955年	1932年	22.3	2,186
	岡山地区復興	岡山市	1986年	1948年	350.6	8,536,164
	岡山駅南第二	個人	1996年	1992年	6.0	1,616,000
岡山駅南	岡山市	1997年	1987年	6.3	19,014,000	
都心ゾーン合計					442.7	29,168,534
大野津島	上伊福第二組合		1936年	1932年	5.3	8
	巖井第一組合		1953年	1931年	16.2	29
	上伊福第一組合		1953年	1931年	20.7	68
	御野第二組合		1960年	1931年	9.4	1,181
	大野巖井組合		1981年	1971年	35.8	743,276
大野津島ゾーン合計					87.4	744,562
西大寺	浅越	個人	1993年	1990年	0.8	63,700
	大多羅松崎	組合	1994年	1988年	16.5	1,713,686
	西大寺ゾーン合計					17.3
大元吉備	大供第一組合		1938年	1933年	12.3	37
	大元駅前	組合	1960年	1938年	35.2	12,314
	大供西部	組合	1976年	1963年	12.6	89,305
	平野	組合	1986年	1981年	4.1	163,009
	白石花尻	組合	1988年	1972年	50.8	1,760,023
	今	組合	1990年	1970年	223.5	9,401,000
	西部第一	岡山市	1992年	1965年	92.1	4,492,553
	西部第二	岡山市	1997年	1974年	89.0	7,583,000
西部第三	岡山市	1997年	1978年	54.9	4,561,000	
大元吉備ゾーン合計					574.5	28,062,241
岡南浦安	福島第一組合		1958年	1932年	7.4	1,257
	内田第二組合		1960年	1931年	21.7	2,085
	上出石	組合	1960年	1942年	1.2	7,183
	奥田第一	組合	1960年	1954年	11.0	10,935
	旧軍閥係	岡山市	1967年	1943年	99.0	222,716
	東古松南町	組合	1975年	1967年	11.1	150,010
	浜野第一	組合	1976年	1962年	6.6	23,274
	福島	組合	1978年	1972年	7.8	189,108
	新岡山国道第二	岡山市	1981年	1970年	49.6	769,694
	新岡山国道周辺	岡山市	1983年	1967年	127.8	1,546,473
	岡南	組合	1986年	1977年	38.3	1,977,162
	福成福田	組合	1986年	1983年	18.8	935,253
	岡南第二	組合	1988年	1980年	14.6	1,079,037
	青江豊成	組合	1988年	1982年	12.0	1,055,414
富田	組合	1997年	1992年	1.7	160,798	
岡南浦安ゾーン合計					428.6	8,130,399
三勲操南	国富第一組合		1948年	1935年	9.8	11
	桑野	組合	1988年	1980年	17.9	1,038,159
	三勲操南ゾーン合計					27.7
宇野高島	国富第二組合		1975年	1963年	4.4	44,592
	国富第三組合		1975年	1967年	4.7	81,577
	原尾島第一	組合	1977年	1970年	12.3	222,130
	原尾島第二	組合	1993年	1989年	9.1	941,860
	原尾島第三	組合	1995年	1992年	2.1	200,233
宇野高島ゾーン合計					32.6	1,490,392
平津馬屋下	尾上第一	組合	1978年	1975年	1.0	53,657
	尾上第二	組合	1982年	1980年	0.4	32,253
	平津馬屋下ゾーン合計					1.4
鯉山庄	内高松原古才	個人	2000年	1998年	0.6	77,468
牧石牧山	牟佐	個人	1999年	1996年	1.6	223,688

(注) 岡山市都市整備局・都市開発部土地区画整理課資料(平成13年8月31日)に基づいて作成した。

表4 産業大分類業種別の事業所数増減

業 種	事業所増減率 (1981年～96年の5年間幾何平均値)			岡山市内シェア増減 (1981年～96年の15年間)	
	岡 山 市	都 心 部	近 郊 部	都 心 部	近 郊 部
全 産 業	4.8%	-2.2%	12.1%	-7.4%	9.3%
農 林 水 産	-16.9%	-26.3%	-10.1%	-4.4%	13.0%
鉱 業	-3.3%	立地なし	5.3%	-3.8%	8.3%
建 設	13.6%	-6.2%	22.4%	-8.7%	14.0%
製 造	-3.4%	-13.3%	-0.5%	-5.2%	5.3%
電気・ガス・水道	24.6%	10.1%	31.0%	-6.2%	8.7%
運 輸 ・ 通 信	24.3%	16.6%	26.1%	-4.3%	2.5%
卸 ・ 小 売	-0.8%	-4.8%	5.5%	-5.1%	7.9%
金 融 ・ 保 険	11.6%	3.8%	37.6%	-14.6%	14.3%
不 動 産	15.5%	1.9%	19.6%	-12.5%	4.9%
サ ー ビ ス	13.9%	4.3%	25.6%	-9.8%	12.6%

表5 岡山市都心部を中心とする事業所の移転状況

移転元 移転先	1	2	3	4	5	6	その他	合 計
	都 心	大 野 津 島	大 元 吉 備	岡 南 浦 安	三 敷 操 南	宇 野 高 島	地 域	
1 都 心	238	27	87	71	26	19	27	495
2 大野津島	11	12	12	0	2	0	7	44
3 大元吉備	18	3	76	16	1	1	11	126
4 岡南浦安	18	2	28	97	16	5	18	184
5 三敷操南	4	3	9	5	20	4	8	53
6 宇野高島	6	0	5	3	8	23	10	55
その他地域	2	0	4	3	2	0	7	18
合 計	297	47	221	195	75	52	88	975

(注) 岡山商工会議所会報 (1980年～99年) に記載された会員事業所住所変更届に基づいて作成した。

延べ件数) であり、都心部を中心とする事業所移転が多い。都心部内々の事業所移転は238件であり、都心部からの事業所移動数495件の約半数を占めている。都心部から都心以外への移動先は大元吉備ゾーンの87件が最も多く、岡南浦安ゾーンがこれに次ぐ。

図7は、表5に基づいて、各ゾーンにおける事

業所の純移動数(「流入数-流出数」で定義)を求めた結果であり、都心部は-198事業所の大幅な転出超過、大元・吉備ゾーンは+95事業所の転入超過となっている。

以上の傾向は図4～図5の事業所集積動向と概ね一致しており、都心部から近郊部への事業所流出が、都心部における事業所数減少の大きな原因と言える。

表6は、「都心→都心」と「都心→都心以外」の2つの移動について、業種別の内訳と都心内々での移転率を求めた結果である。

製造業と建設業の2業種は都心部以外に移転する割合が高いのに対して、金融・保険・不動産は都心部内々移動の割合が大きく、業種による差異が見られる。

#### 4. 事業所移転要因の分析結果

##### (1) アンケート調査の概要

本研究では、事業所移転の実態や理由の詳細を把握するために、3で調査した移転事業所を対象として、2000年12月に、郵送によるアンケート調査を実施した。

調査票は、表5の975事業所のうち、個人商店を除く600事業所に配布し、155票の有効回収数(回



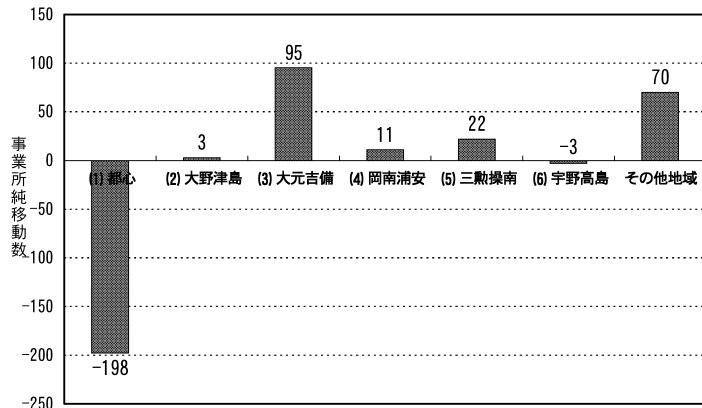


図7 ゾーン別の事業所純移動数 (1980年～2000年)

表6 都心部から移転した事業所の業種内訳

業種	都心→都心	都心→都心外	都心→都心 移転率
製造業	25	44	36.2%
建設業	21	48	30.4%
公益業	5	5	50.0%
卸・小売業	77	92	45.6%
金融・保険・不動産	29	10	74.4%
サービス業	63	52	54.8%
その他	18	6	75.0%
合計	238	257	48.1%

(注) 公益業は、電気・水道・ガス及び運輸・通信である。その他には、第1次産業と組合等の団体を含む。

収率25.8%)を得た。個人商店を除外した理由は、都市機能集積への影響が小さいと思われる零細経営の事業所を除くためである。

アンケート調査票は、「①事業所属性に関するフェイスシート項目」、「②現在の立地環境に関する満足度と重要度(立地条件12個項目、及び建物条件7項目を3段階で評価)」、「③過去の事業所移転の有無と移転理由(立地条件の理由12項目、及び建物の理由7項目を複数選択)」の3つの内容で構成されている。

表7に、事業所属性のうち、組織、従業者数、業種、床面積、建物所有形態の集計結果を示す。

回答事業所は本社が69%を占め、規模等の分布

表7 フェイスシート項目の集計結果 (155 事業所)

事業所組織	構成比
本社・本庁	69.0%
出先機関	30.3%
無回答	0.6%
合計	100.0%

従業員数	構成比
10人未満	27.1%
10～50人未満	44.5%
50人以上	17.4%
無回答	11.0%
合計	100.0%

業種	構成比
農林水産	0.0%
鉱業	0.6%
建設	15.5%
製造	13.5%
電気・ガス・水道	2.6%
運輸・通信	4.5%
卸・小売	34.8%
金融・保険・不動産	5.8%
サービス	24.5%
その他	3.2%

(注) 業種は複数選択である。

建物所有	構成比
自社所有	51.0%
賃貸	40.0%
その他	1.9%
無回答	7.1%
合計	100.0%

現在の床面積	構成比
無回答	18.1%
100㎡未満	15.5%
100～500㎡未満	31.6%
500㎡以上	34.8%
合計	100.0%

に大きな偏りは見られない。また、建物所有は、自社所有が賃貸をやや上回っている。

表8は、現在のゾーンへの移転年次と立地ゾーンのクロス集計である。移転年次は1985年以前がやや少ないが、1986～90年、1991～95年、1996～2000年の3期間については、ほぼ均等な事業所数となっており、バブル経済の崩壊前後で、サンプル数に大きな偏りは見られない。

表9は、表5に対応して、回答事業所の移転元ゾーンと移転先ゾーンをOD表の形で集計した結果である。表9の最下欄は、事業所の現在の所在地に該当する。

表8 移転事業所の移転年次と現在の立地ゾーン

移転年次	現在の立地ゾーン							合計
	1都心	2大野津島	3大元吉備	4岡南浦安	5三敷操南	6宇野高島	その他地域	
1980年以前	1	0	1	0	1	0	0	3
1981～1985年	4	0	6	2	1	1	2	16
1986～1990年	12	2	12	3	1	2	4	36
1991～1995年	11	1	11	1	4	1	3	32
1996～2000年	11	2	10	8	1	0	6	38
無回答	0	0	0	2	0	0	0	2
合計	39	5	40	16	8	4	15	127

表9 アンケート調査対象事業所の移転状況

移転先 \ 移転元	1都心	2大野津島	3大元吉備	4岡南浦安	5三敷操南	6宇野高島	その他地域	合計
1都心	35	1	17	10	1	1	3	68
2大野津島	0	3	4	0	0	0	2	9
3大元吉備	3	0	5	3	0	0	2	13
4岡南浦安	0	1	8	3	0	1	2	15
5三敷操南	0	0	2	0	3	1	2	8
6宇野高島	0	0	2	0	1	1	1	5
その他地域	1	0	2	0	3	0	3	9
合計	39	5	40	16	8	4	15	127

(注) 移転前住所を無回答の28サンプルを除外した。

なお、表5と表9の移動数について相関分析を行ったところ、相関係数値は0.914であった。表5の移転数にはアンケート調査で対象外とした個人商店の移転を含むので、表5と表9の結果を直接比較することは適当でないが、アンケート調査で得られたサンプルは、表9に示された事業所移転パターンを概ね反映していると考えられる。

## (2) 移転理由の集計結果

次に、都心部を中心とした事業所移転の理由を見るため、「都心→近郊」及び「都心→都心」の移転事業所について移転理由の選択率を集計した。図8に結果を示す。

立地環境に関する移転理由を見ると、「都心→近郊」の移転事業所は、「(1)周辺道路事情」、「(2)駐車場利便性」などの自動車利用の利便性を移転理由とする傾向が強い。

一方、「都心→都心」の移転事業所は、「都心→近郊」に比べて、「(11)周辺イメージ」の選択割合が高くなっている。

建物に関する移転理由は、「都心→都心」、「都心→近郊」とともに、「(14)スペースの使い勝手」と「(13)建物グレード」の選択率が高い。また、「都心→近郊」の事業所は、「(18)実質賃料」の選択率も17.9%とやや大きい。

以上の分析は、業種別に行うことにより、詳細な考察が可能となる。しかし、今回のアンケート調査はサンプル数が十分でなく、クロス集計を行うと結果の信頼性に問題が生じると考えられたため、今後の研究課題としておく。

## (3) 現状の立地に対する評価

アンケート調査では、図8の立地環境項目と建物項目に対する現状の評価を「満足」、「ふつう」、「不満」の3段階、また各項目の重要度を「重要」、「ふつう」、「重要でない」の3段階で質問した。

ここでは、都心部事業所と近郊部事業所について、現状の立地環境に対する評価意識の差異を、各項目の評価結果と重要度を用いて分析する。

図9～図12は、現在都心部と近郊部に立地している事業所の回答結果を用いて、各立地環境項目の不満足(立地事業所のうち「不満」と答えた割合)を横軸、重要度(立地事業所のうち「重要」と答えた割合)を縦軸にとり、各評価項目を散布

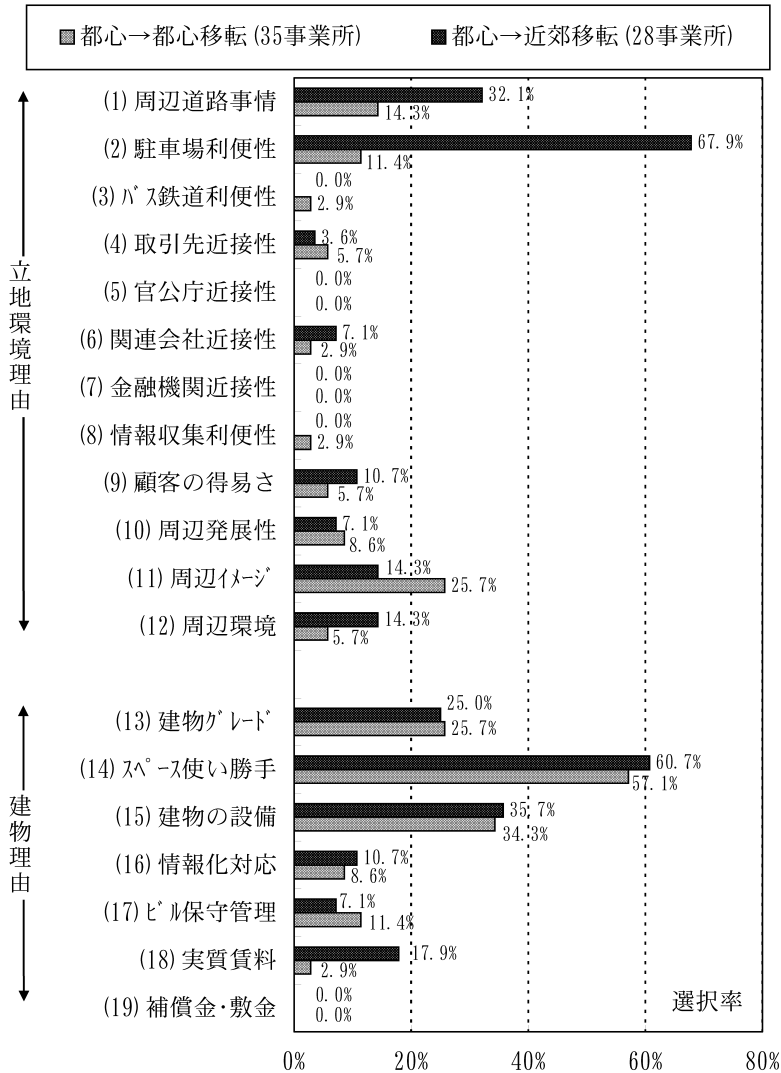


図8 事業所の移転理由の比較

図上にプロットした結果である。

図9と図11の立地環境評価を比較すると、都心事業所は「駐車利便性」、近郊事業所は「バス・鉄道利便性」に対する不満度が最も大きく、都心、近郊ともに交通条件が問題となっている。岡山市では、公共交通網が都心集中型となっており、郊外部の公共交通利便性が低いことから、都心部と近郊部では、自動車と公共交通の利便性に対する評価が逆になったものと思われる。

また、都心部では「駐車場利便性」の重要度が高いことから、図8の結果と考え合わせると、都心部における事業所立地の促進では、利便性の高

い駐車場の確保が最重要の課題と言える。

一方、「周辺道路事情」は都心部、近郊部ともに重視されているが、不満度はあまり高くない。岡山市の市街地は、低密度拡散型であり、他都市に比べると道路混雑が深刻化していないことが、評価結果に表れたと思われる。

図10と図12の建物評価では、都心事業所において「実質賃料」に対する不満度と重要度が大きい。近郊部では、この項目の不満度、重要度ともに低いことから、都心立地におけるオフィス賃料の重要性が見て取れる。

また、重要度と不満度の大きさから、都心、近

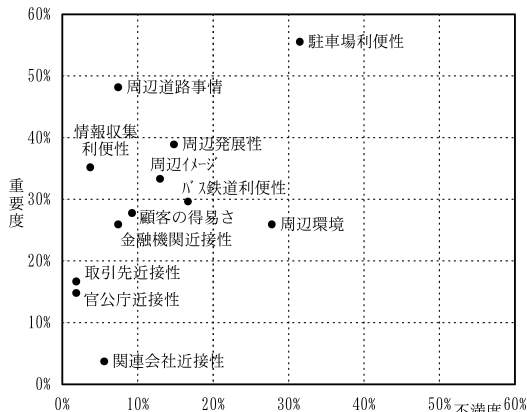


図9 都心事業所の現状立地環境評価

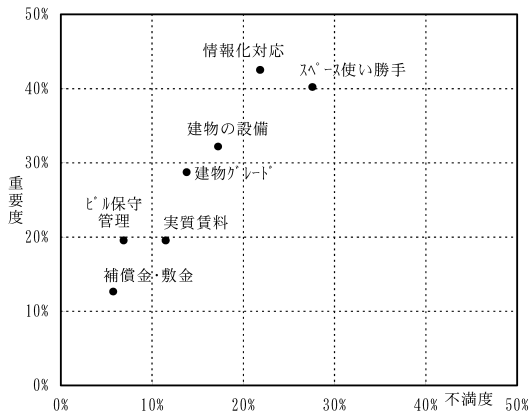


図12 近郊区事業所の現状建物評価

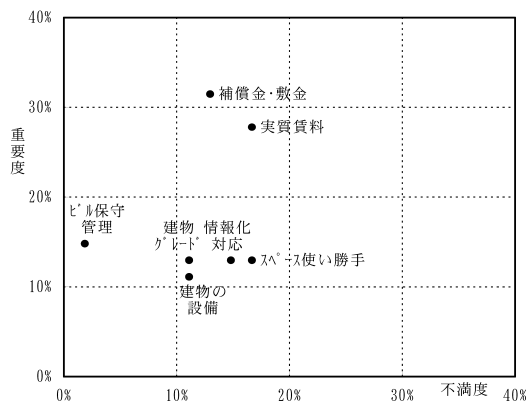


図10 都心事業所の現状建物評価

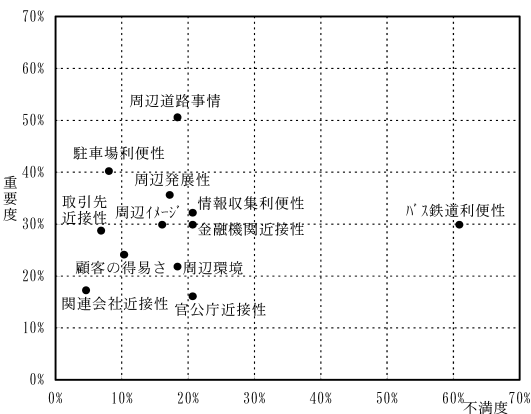


図11 近郊区事業所の現状立地環境評価

郊ともに「スペース使い勝手」と「情報化対応」が重要項目と言える。

図13と図14は、業種による立地環境項目と建物評価項目の重要度の違いを見るため、概ね十分なサンプル数が得られた建設業、製造業、卸売業、小売業、サービス業の5業種と全業種について、重要度を折れ線グラフで示した結果である。

なお、これらのグラフを都心立地事業所と近郊区立地事業所について描けば、より詳細な考察が可能となるが、都心事業所のサンプルが少なかつたため、ここでは全ゾーンの事業所を対象とした分析結果を示した。

図13において、業種により重要度が異なる項目を見ていくと、まず「周辺道路事情」と「駐車場利便性」において、製造業がやや低い値となっている。次に、「官公庁近接性」の重要度は、建設業が高い値となっており、公共事業との関連が強い業種としての特徴を表している。「周辺発展性」、「周辺イメージ」、「周辺環境」等の立地場所周辺の条件に対する重要度は、小売業が高い値を示しており、店舗立地点周辺の将来性やイメージに対する関心の高さが表れている。逆に、建設業はこれらの項目に対する重要度が低く、業種により評価特性に違いが見られる。

図14の建物評価項目は、図10及び図12の結果と同様に、各業種とも「情報化対応」と「スペースの使い勝手」の2項目に対する重要度が高く、前者より、「情報化社会の進展が事業所のオフィス選択に影響を及ぼしている様子」がうかがえる。また、製造業は、「ビル保守管理」、「実質賃料」、「補償

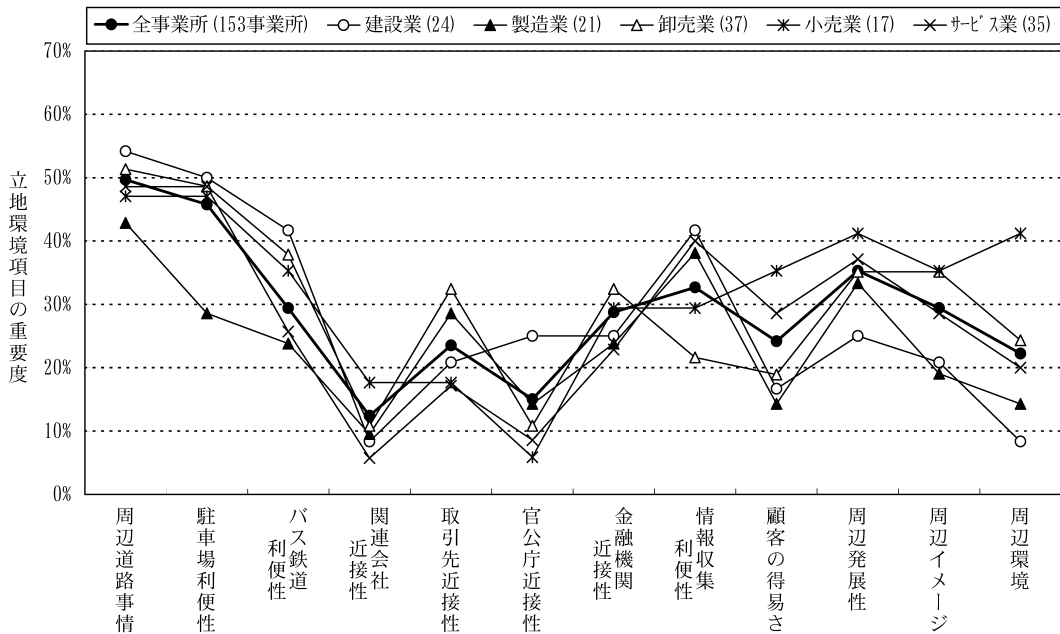


図13 立地環境項目に対する重要度の業種間比較

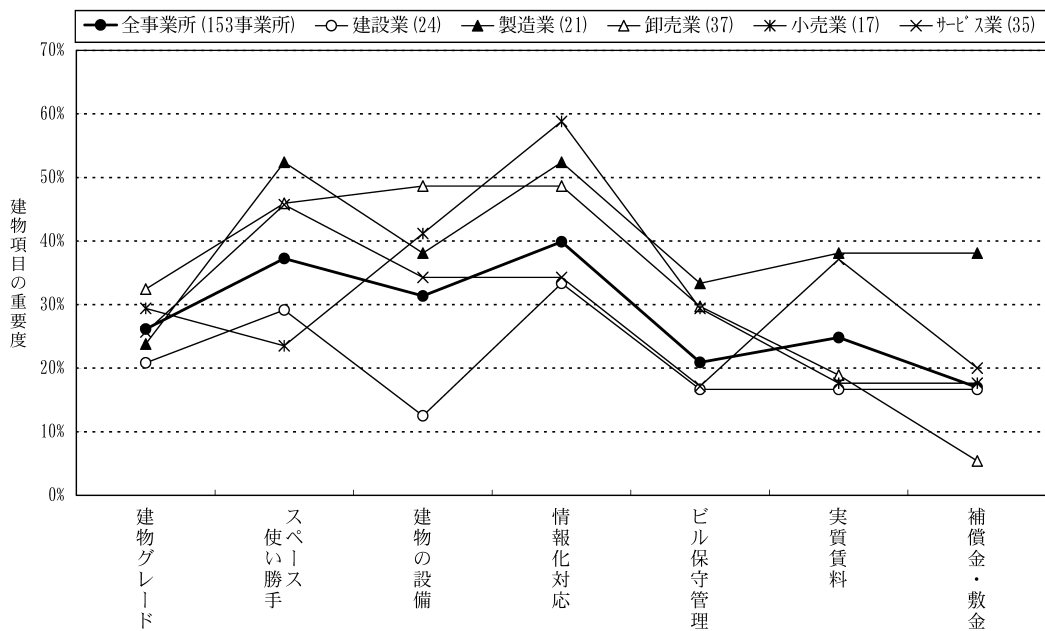


図14 建物評価項目に関する重要度の業種間比較

金・敷金」などの建物のコストに関連する項目に対して、他の業種よりも高い重要度となっている。一方、建設業は、多くの項目において、業種の中

で最も低い重要度を示しており、建物評価項目についても、業種による意識の違いが表れている。

## 5. まとめ

まず、本研究で得られた主な知見をまとめる。

- 1) 岡山市では、都心部から、都心周辺の近郊部ゾーンに事業所移転が生じており、都心部での業務活動衰退の原因となっている。
- 2) 都心事業所の移転先は、大規模な区画整理事業が実施された近郊部のゾーンが中心となっており、近郊部における大規模な都市基盤整備が、都心部からの事業所流出を促進していると考えられる。
- 3) アンケート調査結果より、都心部から近郊部への事業所移転理由のうち、立地環境面では「駐車場利便性」と「周辺道路事情」の割合が大きく、建物理由に関しては「スペースの使い勝手」や「建物の設備」の割合が高い。2)の知見と考え合わせると、土地区画整理事業による道路網や立地スペースの充実が、近郊部への事業所移転の要因になったと考えられる。
- 4) 都心事業所の立地環境評価では、「駐車場利便性」に対する重要度と不満度が特に大きい。従って、都心部での駐車場利便性が改善されなければ、今後も都心部から近郊部への事業所流出が続く可能性が高いと思われる。
- 5) 立地環境項目に対する重要度を業種間で比較した結果、製造業では自動車の利便性に関する項目の重要度がやや低く、小売業と建設業では、立地場所周辺の条件に関する項目の重要度が異なるなど、業種による違いが見られた。また、建物評価項目については、多くの業種で、スペースの使い勝手と情報化対応の重要度が高かったが、建物の使用コストに関する項目では、業種による重要度の差異が見られた。

本研究の結果から、今後事業所立地を通じて中心市街地の活性化を図っていくためには、都心部における駐車利便性の改善を図っていくことが最も重要な課題と言える。

また、岡山市では、近郊部における大規模な土

地区画整理事業が都心からの事業所流出をもたらしている可能性が高いため、都心部と近郊部の間で都市基盤整備のバランスを考えていくことも必要と考えられる。

今後の研究課題としては、アンケート調査のサンプル数を追加し、事業所の業種を加味したより詳細な分析を行うことや、政策評価に向けた事業所立地のモデル化等の検討が考えられる。

最後に、本研究の遂行に当たっては、岡山商工会議所、並びに(株)ジャストシステム・花岡英之氏(元岡山大学大学院生)の協力を得た。記して謝意を表する次第である。また、本論文の修正に関して貴重なコメントをいただいた、本誌匿名のレフェリーの方々にも謝意を表します。

## 参考文献

- 1) 中心市街地活性化推進室 HP、<http://chushinshigaichi-go.jp/>.
- 2) 小川・石川(1991)、「東京圏における新都心の業務集積に関する実証的研究」、日本都市計画学会学術研究論文集、第26巻、pp. 685-690.
- 3) 渡辺・小川・石川(1994)、「東京都心及びその周辺における事業所立地の動向に関する実証的研究」、日本都市計画学会学術研究論文集、第29巻、pp. 517-522.
- 4) 小川・石川(1992)、「幕張副都心における業務機能の移転集結に関する実証的研究」、日本都市計画学会学術研究論文集、第27巻、pp. 139-144.
- 5) 高辻・深海・阪本(1993)、「機能拡大に伴う事務所の移転行動のモデル化と実証分析」、不動産学会誌、第8巻・第2号、pp. 51-61.
- 6) 高橋・志水(1993)、「新宿副都心における業務機能と業務トリップの変化に関する研究」、日本都市計画学会学術研究論文集、第28巻、pp. 355-360.
- 7) 土井・宮津・原(1997)、「業務トリップから見た東京圏の産業・地域構造の変容に関する研究」、土木計画学研究・論文集、No. 14、pp. 243-251、1997年、(社)土木学会.
- 8) 金田・樋口・森村(2000)、「長岡市中心地区の事業所の立地行動及びその背景の把握と中心市街地の衰退に関する研究」、日本都市計画学会学術研究論文集、第35巻、pp. 199-204.
- 9) 岡山市企画局 HP、<http://www.city.okayama.okayama.jp/kikaku/>.

※ 本稿は、投稿時に2人の匿名レフェリーによる査読という要件を満たしたものである。

# A Study on the Office Location and Its Determinant Factors in Okayama City

Hirofumi ABE

Department of Environmental and Civil Engineering, Okayama University

Mamoru TANIGUCHI

Department of Environmental and Civil Engineering, Okayama University

Daisuke SHIBA

Okayama Prefectural Office

## **Abstract**

Many local cities in Japan have been suffering from the decline of economic activities in the city center. The Japanese Government enacted “the Law for the Rehabilitation of City Center” in 1998 and has been conducting various measures for the declining city center under the cooperation of Ministries and Agencies. This paper aims to examine the trends in office location and their impact on the decline of the central area of Okayama City. The empirical studies using data from the Establishment Census of Japan and the directories of Okayama Chamber of Commerce have identified a rapid growth of office location in the suburban area contrary to the city center. A questionnaire survey for the relocated firms has revealed the provision of parking spaces and the rent are important factors to determine the office location.

**Key words:** Rehabilitation of city center, Office location, Local city