

### 東京港区における企業立地とその要因に関する考察

芝浦工業大学 学生会員 ○喜代田 丈  
芝浦工業大学 正会員 岩倉 成志

#### 1. はじめに

東京圏の将来人口は2015 年前後をピークに減少することが人口問題研究所等によって報告され、そうしたデータを前提にした東京圏の交通需要予測もまた将来の交通需要は減少すると報告されるものが一般である。しかし、丸の内、汐留、品川、六本木に代表されるように東京の都市開発は旺盛であるし、都心三区への外資系企業の立地需要も極めて高い。規制改革推進会議では土地市場の供給制約を緩和するために、容積率の大幅引き上げが議論されているし、建築系の東京メタボリズム学派も都心部の大規模開発計画の価値を模索している。こうした状況を鑑みるに、今後の交通インフラ投資のあり方や時間差料金システムなどの導入価値を議論するために、東京都心部の立地需要に関する研究は重要と考える。

このため本研究では、複雑に見える都心部の立地需要と立地要因とを少しでも明らかにするために、ゾーンやメッシュ単位ではなく、個々の企業の立地先を特定するデータベースの作成と、立地要因の把握を進めている。端緒についたばかりで、港区のみを対象とし、データベースも完備できていないが、現時点でのいくつかの所見を報告したい。

#### 2. データについて

港区に立地する 1197 社のデータは東洋経済新報社が発行する「会社四季報(2008.3)」 「外資系企業総覧 2007」から入手した。着目した企業属性として所在地、立地階数、資本金、売上高、経常利益、従業員数、業種、最寄駅距離、親企業の国籍をデータ化した。

これらのデータを ArcGIS9.2 にて空間データと結合させデータベースを作成した。空間データには株式会社ゼンリンが発行する「Zmap TOWNII 2007」を用いている。所在地が一致するように空間結合を行い、Zmap の建物ポリゴンに企業属性データを格納させた。空間データと属性データの所在地が一致しない場合は手作業によって現況の地図と同一になるように修正した。その他建物ポリゴンのデータとしてビル名、面積、建物階数をデータ化した。

#### 3. 現状の立地状況

収集した企業の業種別の立地場所を図 1 に示す。俯瞰すると国道 1,15,246 号等の主要道路沿道に企業立地が進んでおり、さらに駅周辺に集積する傾向が強い。

国道沿いに立地している企業は全体の 2 割である。特に神谷町駅、溜池山王駅、六本木一丁目駅付近の地域(赤破線部)に多くの企業が立地している。また大型オフィスビルには多業種、多企業が立地している。例えば世界貿易センタービル、六本木ヒルズ森タワー、城山トラストタワー、赤坂パークタワーなどがある。

次に業種別の特徴的な傾向として、金融業は神谷町駅、六本木一丁目駅、溜池山王駅周辺に集中して立地している。同様に不動産、コンサルタント、ソフトウェアもこの周辺に多く立地している。化学関連企業は大門駅周辺に立地している。小売業、卸売業は国道 246 号の表参道駅から青山一丁目駅間に多く立地している。また、卸売業は西新橋地区にも集積している。食品関連企業は西新橋 2 丁目、神谷町駅を中心に立地する傾向がある。運輸関連企業は港区の北東側(新橋-虎ノ門周辺)に半数以上が立地している。情報通信業は各駅から 300m 以内に 8 割以上の企業が立地している。駅によって企業数に大きな偏りはなく立地していることから、駅への依存度が高い業種と言える。

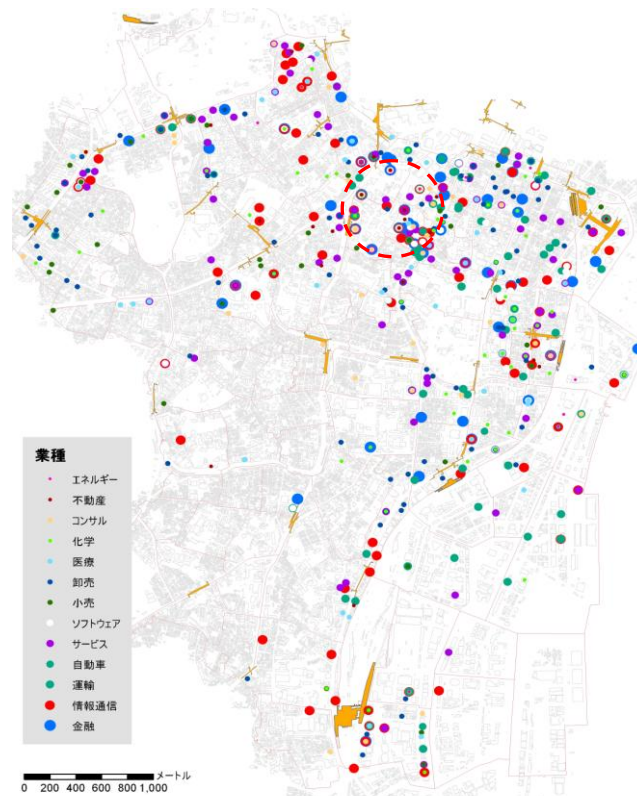


図 1 業種別企業立地図

キーワード 土地利用 企業立地 GIS

連絡先 〒135-8548 東京都江東区豊洲 3-7-5 芝浦工業大学土木工学科交通計画研究室 TEL03-5859-8354

倉庫業は(株)三菱倉庫, (株)安田倉庫を例に海側(芝浦周辺)に立地している. 医療関連企業は愛宕を中心に300m 程度の間隔で企業が立地している.

4. 立地要因について

1.交通アクセス 2.大型ビルと床面積 3.空間集積の経済の観点から立地要因を考察する.

1) 資本金, 売上高, 経常利益と駅距離は負の相関をもっているが, 相関関係は弱い. 資本金が 100 億円を超える企業は 500m 圏内に立地し, 三菱自動車やホンダはほぼ駅に隣接して立地しているなど, 企業の利潤が高いところが交通の便が良い所に立地する傾向はみられる一方でソニー(株)や(株)東芝は駅から 500m 程度離れたところに立地している. これら企業はアクセス性の他に賃貸料やオフィス床面積が大きく起因していると考えられるが, 今回はこれらデータを入手できていないため今後の課題としたい.

2) 大型ビルは 1フロアの床面積が広く使用でき大企業のニーズに適していること, グループ企業や取引企業が同じ建物内に立地できればより生産性を向上させることができる. これらの理由から多業種多企業がひとつの大型ビルに立地していることが考えられる. 大型ビルの業種別企業立地数を図 2 に示す. 並びは企業立地数の大きい順に左から城山トラストタワー(A), 泉ガーデンタワー(B), 赤坂ツインタワー(C), アーク森ビル(D), 赤坂パークビル(E), 六本木ヒルズ森ビル(F), 愛宕グリーンヒルズ MORI ビル(G), 世界貿易センタービル(H)となっている. 大型ビルに立地している業種の割合は金融(35%)情報通信(13%)コンサルタント(9%)の順に大きい. 六本木周辺のビルはこの傾向にあるが, 世界貿易センタービルは多業種が同じ程度の割合で立地している特徴が得られた.



図 2 業種別企業立地数

3) 小売業や卸売業の企業が青山に立地するのは, アパレル関係の店舗が多いことや渋谷区など隣接する地区の影響も考えられる. 港湾地区に立地する傾向にある企業は自社で専有できる空間を求めている業種が多い. 倉庫業がその例である.

その他の立地特性として外資系企業の立地特性について述べる. 図 3 に外国公館と外資系企業の立地関係

を示す. 東京に立地している 170 の外国公館の内, 約 5 割が港区に集中し, これに比例するように外資系企業は全国の 25%が港区に立地している. 上記から外資系企業が立地場所を決定する際に外国公館の存在が関係していると考えられる. 外国公館は港区の西側に多く立地している. 六本木付近で企業と外国公館が混じり合って立地しているが, スペイン大使館の周りにスペインに本社を置く企業が立地するなど関係性はみられない. また, 外資系企業のみに着目するとアジア系の企業は新橋, 虎ノ門に集中して立地しており, 親企業の国籍が関係していることが考えられる.

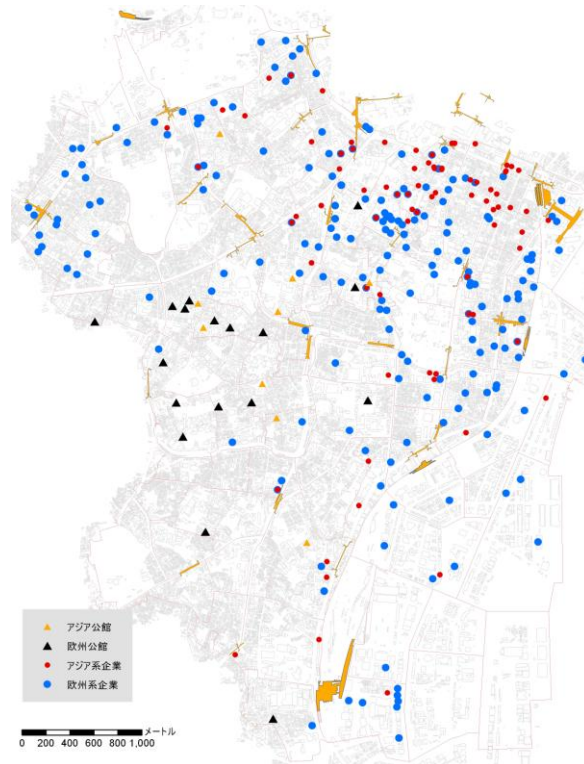


図 3 外国公館と外資系企業の立地図

5. 最後に

既存の土地利用研究がメッシュサイズでの分析や都市間での分析など集約したデータでの分析に対し, 本研究では港区に立地する企業を個別に調査し, 企業立地の特徴を考察した. 地区や大型ビルによって立地する企業の傾向や外資系企業の立地に特徴的な行動などの知見を得ることができた.

今後は得られた知見を踏まえ, 企業間取引について精査し, 企業間取引と企業立地の関係について調査を行っていく必要があると考えている.

参考文献

1) 秋山祐樹・大西量明・柴崎亮介: 既存情報の空間的結合による詳細都市データセットの作成と都市分析への応用に関する研究, 第 12 回 画像センシングシンポジウム, p55-60, 2006.  
 2) 奥村誠・S.M.haque: 観測地価と詳細地理情報に基づく土地利用モデル, 第 37 回日本都市計画学会学術研究論文集 p103-108, 2002  
 3) 柿本竜二・溝上章志: 新市街地型区画整理事業地区内マイクロ立地モデルの構築, 第 37 回日本都市計画学会学術研究論文集 p109-114, 2002