

## 横浜みなとみらい 21 地区の開発とオフィス移転との関係 ーフィルタリングプロセスの検討を中心にー

佐藤 英人

東京大学 空間情報科学研究センター

連絡先: <hideto@csis.u-tokyo.ac.jp>

- (1) **動機:** 2007～2010 年は、団塊世代の定年退職期にあたるため、多数の従業員が企業を去る。本格的な人口減少社会への移行と相まって、今後、ホワイトカラー就業では深刻な人材不足が懸念される。しかし、オフィス従業員の活動の場であるオフィスビルは、近年まれにみる規模で供給され続けている。オフィス需要の縮小が予測される中で供給のみが拡大すれば、深刻な供給過剰に陥るだろう。すでに需給バランスを示すオフィスビルの空室率は、二極化する傾向を強めており、都心から至近な地区に立地し、かつ、竣工年の新しい大規模オフィスビルでは、満室稼動を維持できるものの、都心へのアクセスが悪く、老朽化した中・小規模オフィスビルでは、空室率の上昇が深刻である。
- (2) **アプローチ:** 本研究では、横浜みなとみらい 21 (以下、単に MM21 と略す) 地区開発事業を事例として、オフィス移転のメカニズムを、従来、住居移動研究で議論されてきたフィルタリングプロセスに適用させて分析する。

- (3) **意義:** 既存市街地内のデッドストック化したオフィスビルを、いかに有効活用するのか、その基礎的知見が得られる。特に欧米では、空室率の上昇を抑えるために、事務所以外の用途(とりわけ、住宅)に転用する「コンバージョン」が盛んである。
- (4) **結果:** MM21 地区に進出した企業の多くが、既存市街地内のオフィスビルから転出している。つまり、MM21 地区の開業に伴い、既存市街地内のオフィスビルはテナント企業の争奪を受けている。転出後の既存市街地内のオフィスビルでは、用途転用が確認された。ただし、住宅に転用する例は確認されず、今後、常住人口の都心回帰がより鮮明になれば、住宅への転用も考えられる。また、既存市街地内のオフィスビルは、横浜市内への進出を目指す、後発の中・小規模企業を受け入れている。したがって、MM21 地区の開業が、テナント企業の連鎖移動を誘発させ、結果的には、既存市街地内のオフィスビルに入居するテナント企業の選別格下げ (Filtering down) を引き起こしている。

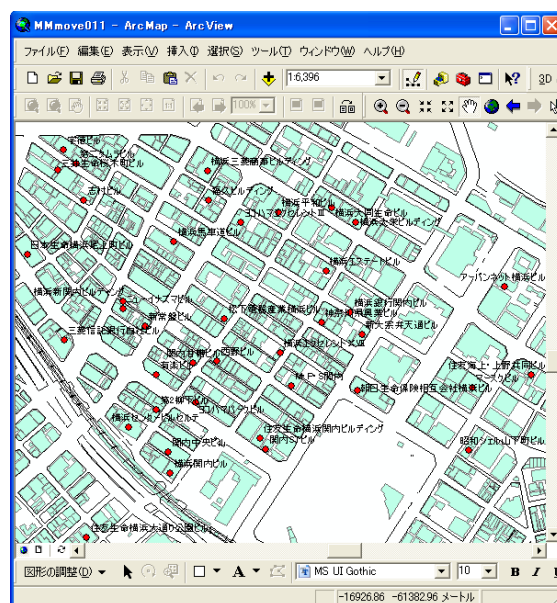
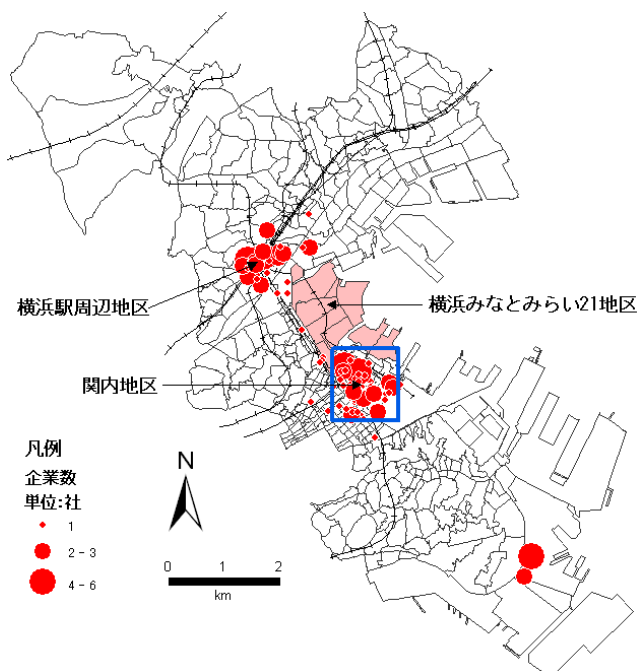


図 1: MM21 地区に進出した企業の移転元分布