

国土庁の事務所需要予測と地価高騰

国土庁大都市圏整備局監修

『首都改造計画－多核型連合都市圏の構築に向けて－』首都圏整備協会、1985 年

第 4 部 新たな施策の展開

第 1 章 業務管理機能の適正配置

1 基本的な考え方

中枢管理機能をはじめとした業務管理機能は、産業構造のソフト化、サービス化の進展等を背景とし、我が国の経済発展を支える機能として、今後、量的にも、質的にも、一層その比重を高めるものと見込まれる。このような状況の中で、国土の均衡ある発展を図る上で、業務管理機能を国土に適正に配置することが必要である。東京大都市圏においても、新しい地域構造を構築し、東京大都市圏が中枢的、国際的な機能を十分に発揮していく上で、業務管理機能の適正な配置を図ることは極めて重要な課題である。

この業務管理機能の規模を事務所床需要で見ると、事務用機器の導入、執務環境の向上ともあいまって、今後も高い需要が見込まれ、東京都心部においてだけでも昭和 75 年¹までに約 5000ha（超高層ビル 250 棟に相当）の床需要が発生すると予測される。

この旺盛な事務所需要に見られる業務管理機能について、その適正配置を図るため、東京中心部において増大する業務管理機能の誘導による業務核都市等における集積を図ることが必要である。この場合、都心部での事務所立地の規制による抑制は、高次の本社機能、国際金融機能等都心部に立地し、我が国の経済を先導していくことが期待される機能をも減殺するおそれなしとせず、また、事務所における業務は多様であり、しかも、変化していくものであることから、事務所の性格、機能をとらえ、選択的に立地抑制を行うことは技術的に極めて困難である。したがって、当面、経済性、効率性等の経済合理性の観点から事務所立地が東京都心部よりも業務核都市等を指向する条件を整えることを施策の基本的な方向とすることが適当である。

このため、業務核都市と東京中心部を連絡する交通・情報通信体系の整備を図るほか、業務核都市等においては、公共施設等の整備、都市計画制度の活用等により、魅力ある業務市街地を形成することと併せ、業務管理機能の業務核都市等への誘導のための施策展開を図ることとする。

（同上書、103－104 頁）

¹ 昭和 75 年は西暦 2000 年に相当する。