

③ 新浦島ハイテクビル(仮称)建設事業について

若林和彦

一 はじめに

京浜工業地帯臨海部は、今、大きく変わろうとしている。

近代日本の産業発展を支え、かつては、四大工業地帯のひとつとして日本の製造品出荷額等の約四分の一^(注)を占めた同地域も、産業構造の急速な転換の流れの中で、相対的な地盤沈下を起こし、工業規制諸制度の制約条件も加わり、大規模工場の流出、生産施設や用地の遊休化が生じている。

一方、東京の国際金融センター化に伴うオフイス不足に端を発した東京湾臨海部をめぐる最近の動向には著しいものがあり、開発計画は枚挙にいとまがない。こうした流れが港湾機能を伴った生産基地として発展してきた京浜工業地帯に押し寄せるのは時間の問題であり、現にその先取りともいべき事業計画も幾つか検討されている。

本稿で論じる新浦島ハイテクビル(仮称)建設事業は、京浜工業地帯をいかに再編強化していくのかという問いかけに対し、ひとつのモデル事業として横浜市が企画したものである。

二 事業の背景とねらい

① 変わる京浜工業地帯臨海部

明治時代末期から埋め立て開始された鶴見、神奈川の京浜工業地帯は、面積約一、〇〇〇ha、工業系事業所数九五社、従業員数約二七、〇〇〇人、出荷額約二兆円(昭和六十年現在)に達し、日本経済の近代化とともに歩んできた。しかしながら、昭和四十年代後半から相次いで大規模工場が流出するとともに、特にオイルショック後は、同地帯で働く従業員数も半減するなど相対的な地盤沈下を起こしている。(表1-1、2を参照)

このような状況を打破し、今後とも同地帯を

- 一 はじめに
- 二 事業の背景とねらい
- 三 事業の概要と特色
- 四 事業成立の要因
- 五 おわりに(臨海部の再活性化のために)

表1-1 京浜臨海部工業地帯の事業所数及び従業員数の推移(全事業所)

年	比較		
	45	53	60
事業所数	社 117	社 102	社 95
従業員数	人 44,352	人 32,414	人 26,765
			60/45
			81%
			60%

(出典：工業統計)

活力ある京浜工業地帯として再生させていくため、本市では昭和五十七年から、横浜商工会議所、同地区内立地企業と一体となつて京浜工業地帯臨海部再整備基本構想づくりに取り組んできた。この構想の基本方向は、①産業基盤の整備②スクラップ・アンド・ビルドの促進③再整備のための組織づくり④研究開発機能基盤の整備⑤市民社会との共生であるが、先行的事業のひとつとして大規模工場跡地等を有効活用しハイ

表一2 京浜臨海部から市外移転した大規模工場

企業名	敷地面積 (㎡)
三菱レーヨン(株)	37,190
大洋漁業(株)	49,300
日本農産工業(株)	13,740
協同飼料(株)	15,180

テクパークを建設していく方向性を打ち出した。同地帯では、近年、日東化学中央研究所の建設、千代田化工建設の電算センタービルの建設、マツダ横浜研究所の建設等生産

・開発拠点としての企業の自律的な土地利用の高度化の動きがみられるが、一方でアジア石油跡地でのレジャーランド計画のように、従来からの土地利用の方向性とは異質なものでできている。^{注(2)}

一方、京浜工業地帯臨海部は、形成時期が古いいため、施設の老朽化や増築に次ぐ増築で建物の統一性がなく、また、緑化率も地域全体で約5%と低く、工場立地法で求めている数値(20%)を大きく下回っているのが現状である。

スレートぶきの工場、大型車の排気ガス、公害といったマイナスイメージの臨海部を、市民社会と調和する緑溢れる近代的な街区に環境整備していくことが求められている。

本市の調査によれば、造船、鉄鋼、石油精製

業等いわゆる重厚長大産業に属する工場立地地上の(※敷地面積九、〇〇〇㎡以上又は建築面積三、〇〇〇㎡以上)特定工場(※)の敷地面積は、およそ一二〇haに達するが、これらの相当部分の土地利用が見直されると予想される。

このような用地をどう活用し、横浜経済の活性化と環境整備につなげていくかに関し、行政として今後のモデルとなる具体的な事業として提示する必要があった。

② 先端技術産業の誘致・振興

本市では、二十一世紀を展望した総合計画「よこはま21世紀プラン」を昭和五十六年に発表したが、このなかで、横浜が経済的な自立性を高め、首都圏に中核都市として今後とも発展しつづけることが出来るよう「活力ある横浜経済の確立」を市政の基本目標の一つに掲げ、先端技術産業等の誘致・振興に努めている。

このため、緑区白山町において、未来型の先端技術産業団地「白山ハイテクパーク」を建設し、エレクトロニクス、メカトロニクス産業等を中心とする研究所誘致を行っている。

既に、西独の各分野を代表するハイテク企業三〇社が入居するジャーマン・インダストリー・センターをはじめ、セラミックコンデンサーの

村田製作所、レーザー機器の昭和光機製造等三つの研究施設が竣工ないし工事中であり、昭和六十四年度中には、残り三区画についても研究所が建設されることとなっている。

この白山ハイテクパーク事業の成功に引き続き、先端技術産業誘致の次の受け皿作りを行うことが急務となっていた。

③ 工業用地の高層利用

一方、最近の技術革新の進展は、生産品目の軽薄短小化をもたらし、このことは、企業における生産形態を従来の大規模工場用地に立脚した土地集約型生産から、情報・技術集約型開発・生産へと変化せしめている。

業種的に見れば、鉄鋼・造船・化学等が製造業の主流を占めた時代からエレクトロニクス、メカトロニクス、情報、サービス関連産業の時代へと変化しつつある。

このように、技術革新がもたらした産業構造の変化は、開発・生産品目の質的变化をもたらす、従来の工場イメージとは懸け離れたいわゆる「工場のオフィス化」を可能とした。

加えて、土地価格の高騰が用地の高度利用、高層利用に拍車をかけている。

本市が行った先端技術産業の振興方策に関する調査の企業ヒアリングにおいても、都心のオ

フィスビルやマンションの一室で、単なるソフト開発にとどまらず、機器の開発を行う新興エレクトロニクス企業が多数見受けられた。

このビル型によるハイテク企業の誘致に関しては、最近でこそ各地で例が見られるようになったものの、本事業を企画した昭和五十九年当時は、単独企業による研究所ビルや小規模の寄り合い所帯的なビルを除き全国的にもあまり例がなかった。

複数の先端技術産業の研究所、事務所を複合的に同一ビルに入居させることが試みられなかった企業経営者サイドの理由としては、次があげられる。

- ① 企業秘密の保持に不安がある。
- ② 他社との勤務条件等の差が表面化する恐れがある。
- ③ 優秀な人材が引きぬかれる恐れがある。
- ④ 一般的に、施設は担保価値の高い資産として保持する傾向が強く、共同ビルでは、評価が低い。

しかしながら、これらデメリットを埋めてなおかつあまりあるメリット、例えば、共同の福利厚生施設、貸会議室を始めとする各種テナントサービスの充実、情報セキュリティ確保のための保安システム等の有用性が企業経営者、特にいわゆるベンチャービジネスに認識されは

じめ、ビル型への関心が高まってきていることから、具体的なプロジェクトとして実践してみることが今後の普及に大きな効果があると考え、モデル事業を打ち出すこととした。ビル型によるハイテク企業誘致のための新たな受け皿づくりは、用地不足や高地価、住工商混在等大都市特有の問題に対処しうる効果的な手法でもある。

三——事業の概要と特色

①—計画概要

⑦立地条件

新浦島ハイテクビル建設予定地は、横浜駅から北東に二・五km、東京都心から南に約二五kmに位置し、大正時代末期から昭和の初期にかけて埋め立て造成された京浜工業地帯臨海部の一角にある。

昭和五十四年に隣接の(株)日本カーボンから横浜市が取得したが、具体的な利用計画が定まらず暫定的に消防局の訓練用地や駐車場として、また地元町内会のスポーツ広場として利用されてきた。

周辺の土地利用としては、工場、倉庫、物流センター等が中心である。

交通条件としては、京浜急行線、JR京浜東北線の鉄道及び第一京浜国道、首都高速横浜羽

田線の道路へのアクセスが極めてよく、企業活動にとっては好条件を備えた土地と言える。

④計画内容

この土地に、今後の臨海部再開発のモデルとなるような先端技術産業が複合的に入居でき、かつハイテク情報の発信拠点となるハイテクビルを民間活力により建設することとした。

本市が策定した基本構想では、①入居企業の構成②建築物の構造、空間構成③ビルの管理運営手法の面において、様々な可能性を提案し、民間企業の計画づくりに反映してもらうこととした。

②—事業コンペ方式の導入

本事業の実施にあたっては、民間活力の積極的な活用という視点から事業コンペ方式を導入することとした。これは、従来からの設計コンペやデザインコンペと異なり、ビルの企画設計・施工はもとより竣工後の管理運営及び入居企業の誘致についてもコンペで優劣を競わせるというものである。

横浜市として初めての事業コンペであるとともに、工業地域を対象とした全国初の事業コンペである。

事業コンペの利点は、複数の提案の中から最も望ましい計画を選択でき、民間の持つノウハウ

ウを最大限に活用し、最小の資金、人員で最大の効用が得られることにある。

反面、事業コンペは、入選案に拘束されるため必ずしも主催者側の意向が事業に反映できるとは限らない。また、事業採算性と公益性の確保、審査方法、審査基準等、審査の公平性をどう確保するかという難しい問題もあるが、行政自らが事業主体となることに伴う時間と労力、資金、リスクを考えるならば、非常に効率的な事業手法といえる。

③—コンペの実施と審査の視点

昭和六十一年度に行った事業コンペには、建設、不動産、電鉄、金融業等日本の各産業分野を代表する企業八グループ（計二十八社）から意欲的な提案がなされた。この八案について、学識経験者、市会代表、本市職員で構成する「新浦島ハイテクビル（仮称）事業計画提案競技審査委員会」（委員長宮原宏一助役）を設置し、約半年にわたり、厳正かつ総合的な審査を行った結果、テクノウェイブ6グループ（代表幹事会社住友商事）を、特定企業の持分調整並びに土地の共有化を条件として、入選とすることに決定した。

コンペの審査は、次の観点到に重きを置き総合的に判断することとした。

- ① 幅広い産業コンプレックスの構築
- ② 入居予定企業の決定熟度
- ③ 中小企業の振興等工業施策との連携
- ④ 公開空地の扱い等地域社会との共生

④—実施案の概要と特色

入選の際に付された条件、審査過程で出された意見及び本市関係局の指導を踏まえ、昭和六十二年六月から半年間、庁内関係局で構成する「新浦島ハイテクビル（仮称）実施計画提案委員会」を設置し、入選案に基づき、建築計画を中心にモデル事業としてよりよい内容になるよう協議を重ね、実施計画を作成した。

この産業を通して作成された実施案の特色と概要は、次のとおりである。

⑦ ハイテク企業の誘致

テクノウェイブ100と名付けられたこのビルには、エレクトロニクス、情報処理、情報通信、新素材、設備関連産業等多様な分野にわたる優良先端技術企業が入居する予定である。

現時点では、まだ企業名を公表することはできないが、提案時に提出されたテナント誘致計画にそって、各社のソフト開発、研究開発部門並びにこれらに付随する事務部門が入居することとなっている。

入居企業の業務内容としては、例えば、製造

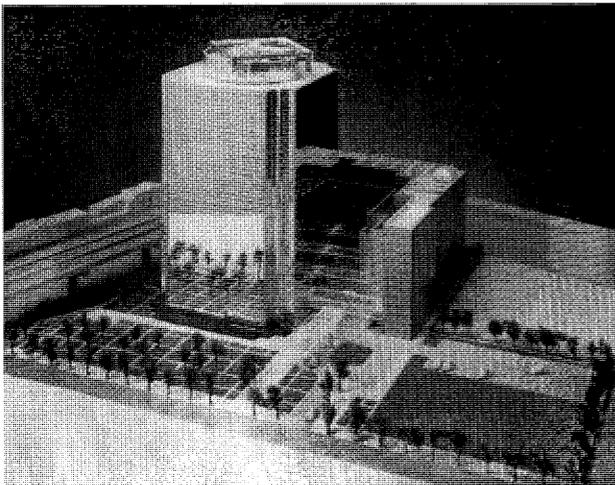
業であつてもコンピューターによるシミュレーション解析のようなビルになじむソフトな業務が中心となるものと予想される。

⑧ 地域経済活性化への貢献

単なるテナントビル、ハコものとしてのビル建設では、意義が低くここを核として新たな時代を切り開く情報の発信拠点、人的ネットワークの結接点として機能しうることが何より重要である。

この点に関し実施案では、情報発信拠点として位置づけ、新技術の開発等技術や情報に関する

写真—1 新浦島ハイテクビル完成予想図



る公益団体の誘致を予定しており、これらの機
関並びに本市と連携しながら、技術フォーラム
の開催、産学交流、情報交換等の機会づくりを
進め、地域経済の活性化に寄与する予定である。
⑦建物のシンボル性

このビルは、延床面積五二、六〇〇㎡、地上
一八階地下二階の最新設備を装備したインテリ
ジエントビルである。一八階の高層部と六階の
低層部及びそれらをつなぐアトリウムから構成
されている。

外壁は、熱線反射ガラスを多用し、ハイテク
イメージを出している。

これまでの臨海部の建物に比べ、形態、ポリ
ユウム感、高さの点で全く異なり、極めてシン
ボル性に優れている。東京方面から横浜に来る
際の最初のランドマークとなりうる建物である。

⑧地域環境改善への貢献

敷地面積の約五六％を公開空地とし、その大
半を緑化している。

地域住民が積極的に利用できる軽易なスポー
ツ広場やウォーターフロントを意識した遊歩道
を設けるなど、これまで緑とオープンスペース
に乏しかった同地区の環境改善に寄与する計画
となっている。

四——事業成立の要因

本事業が当初のねらいどおり成立した要因と
しては、次が考えられる。

①事業のタイミング

折から、円高を背景に貿易摩擦問題がクロ
ズアップされ、内需拡大が日本経済の課題とさ
れていた。企業のリストラクチャリングが模索
され、建設業やデベロッパーはマーケット創造
への転換を試みていた。

また、厳しい法規制ゆえに相対的な地価の割
安感からウォーターフロントが見直され、民間
活力を活用した事業が話題となるなど外的条件
が、本事業のねらいと一致したことがうまく作
用した。

②事業の打ち出し方と綿密な作業

本事業は、いわゆる事業コンベとしては、工
業系の地域を対象とした全国初の事業である。
事業コンベの代表的な事例として、先頃竣工し
た埼玉県の産業文化センターを初めとして幾つ
かがあるが、いずれもその都市の一等地を対象
としたものである。

いわゆる工業地域は、容積率も低く採算性が
低くテナントが見つけにくいなど、ビル事業と

してデベロッパーに取って必ずしも魅力ある訳
ではない。加えて、一般的なオフィスとしてで
なく研究開発に適したビルとなると、様々なビ
ル事業を手掛けたデベロッパーさえもそのニー
ズを疑問視する声もあった。

このため、本市では、事業として成立するか
否かの見極めといかに事業としての魅力を高め、
多くの企業がコンベに参加し易い条件をつくり
だすかに苦心した。

基本構想策定にあたっては、建物の荒設計や
インフラ整備に要するコスト計算を行うとともに
に、綿密な採算性シミュレーションを行い、こ
の作業を反復しながら、本市として民間企業に
求める計画のレベル、内容を詰めていった。

また、横浜市市街地環境設計制度を活用し、
一定面積の公開空地を確保することにより容積
率と高さを特例として緩和することとした。同
制度の活用による業務施設の建設は、本市の工
業系用途地域で初めて実施されるもので、今後
の工業地域の開発に一定の方向性を与えるもの
である。

折から、国では、公有地の土地信託に関して、
地方自治法の改正論議がなされていた。また、
民間企業の活力の活用による事業の推進に関し
て、立法措置が準備されていたが、民活法の認
定要件が極めて実態の開発プランとはかけ離れ

たものとなりそうなことと通例の申請手続きの煩雑さから民活法の適用は受けずに進めることとした。

今後、同様のビルが広く市内各所に建設されるためには、公的資金にたよった開発ではなく民間資金のみで成り立つ事業であることもモデル事業としての条件である。また、民間事業としては様々な難しい要因も抱えていたため企業が参画しやすいようあえて土地そのものは、売却することとした。

⑤ 人的・組織的対応

そして何よりも重要なことは、事業を進める人に恵まれたことである。

事業は正統論で進められることが最も理想であるが、極論すれば、事業は例外措置の連続で進むようなものである。管理的発想で原理原則論ばかり主張するのでは事業は一向に進まない。時に、部局の立場を越えて全市的立場から事業の意義を理解し、事業を進めるためにはどうすればよいかとの発想で物事の判断を求められる場合がある。事業を進めていく際に、必ず幾つかの要所におつかるが、この際の責任ある人と組織の判断が事業の方向を決めていく。こうした意味で、本事業においても極めて協力的であった部局があったことが大きな力となっている。

五 おわりに臨海部の再活性化のために

東京・横浜両都心の間に位置し、港湾部に面するという地理的特性並びに、形成・発展時から大企業を中心に大規模工場用地として利用されてきた歴史的特性に加え、ウォーターフロントの活用、高速湾岸道路の開通、企業のリストラクチャリング機運の盛り上がりや内陸部開発の難しさ等昨今の動向を勘案すると、残された開発適地としての臨海部の利用価値が飛躍的にクローズアップされることは確実である。

企業論理のみによる開発は、都市としてのアデンティティを失わせてしまう恐れがある。東京湾を巡る一連の再開発の波が京浜工業地帯に押し寄せ、無秩序な開発を避けるためには、本市として二十一世紀をにらんだビジョンの策定が急務である。「MM21の次のテーマは、京浜工業地帯臨海部だ」との視点が必要ではなからうか。今後同地帯をめぐっては、そこに立地する企業を初め、様々な思惑が入り乱れ様々な論議がかわされるであろう。

今後京浜臨海部がどのように変容していくのか、また、どう変容させるのかについてはなかなか見極めるのが難しい。

しかしながら、これまで蓄積された生産・研

究開発機能、人材、関連企業集積、東京という巨大マーケット、情報への近接性等を考慮するならば、単なる住、商、レジャー空間への変質だけは、是が非でも避ける必要がある。

臨海部再活性化の今後の方向性は、あくまでも研究開発、生産物流の機能を質的に強化し、これらを再活性化の柱としつつも、新しい動きを取り入れ、住、商、遊、文化、交流機能等が適度に調和のとれた複合都市をめざし、同地帯の構造転換を促すことが必要である。

このため、道路、新交通システム、インフラ等骨格的基盤整備を先行的に、民間投資が行われやすいような環境づくりや法規制の緩和等を行うことが何より必要であろう。

新浦島ハイテクビルはわずか五、〇〇〇坪の「点」の開発でしかない。

しかし、従来の臨海部工業地帯のイメージを大きく変えるこの試みは、単なる点としての開発を超えて拡がっていく力を内包している。点から面へと、この次代を先取りする波が大きく拡がっていくことを期待している。

〈経済局経済企画部コンベンションビューロー
設立準備担当係長・前経済局工業課〉

(注)

- (1) 北村嘉行 矢田俊文編著「日本工業の地域構造」
一九七八年大明堂三八ページ、東京・神奈川の合
計値
- (2) アジア石油跡地三六万五千㎡のうち、三三万㎡

にコスモ石油の系列会社を中心となって総合スポ
ーツ、レジャー施設を建設する構想。現行の用途
地域、臨港地区指定と計画内容が整合しておらず、
今後の展開が注目される。

(3) 民活法「民間事業者の能力の活用による特定施

設の整備に関する臨時措置法」

(4) 臨港地区内の構築物の規制緩和を図るため、昭
和六十二年十二月に運輸省から通達が出された。
これを受け、本市港湾局において条例改正の検討
が行われている。