

② 港北ニュータウンの企業誘致

丸山幸成 千々岩稔

港北ニュータウンの企業誘致について述べる前に港北ニュータウンの現状、開発の経緯などについて簡単にコメントすることにする。

一 港北ニュータウンの現状

港北ニュータウンは、横浜の中心部から北北西に約二・五km、東京都心から南西に約二・五kmにあり、計画人口三〇万人、計画面積約二、五三〇haのまちづくりである。

そのうち、約一、三一七haを住宅・都市整備公団の土地区画整理事業によって基盤整備を行っており、現在まで約二〇〇haの土地の供用開始が行われた。昭和五十八年八月からは第一期集合住宅への入居も行われ、これに合わせる形で小・中学校、公共施設、近隣センター（商店街）などもオープンしている。

また、昭和六十年三月には、デュポン・ジャパン、リコー、エム・シー・エルといった内外の先端技術企業の研究所の

進出が決定されるなど港北ニュータウンは、これから本格的な街づくりの時期を迎えようとしている。

二 港北ニュータウンを取り巻く立地環境

① アクセス

港北ニュータウンは首都圏に残された数少ない大規模空間であり、住宅や各種産業立地に適している。東京都心や横浜の中心部からも国道二四六号線、第三京浜道路等を利用して短時間のうちにアプローチすることができる。ニュータウン内の幹線道路も現在の大動脈である新横浜元石川線等が整備済であり、その他の幹線道路も逐次整備される予定である。

また、東急田園都市線は東京都心と横浜北部地域を結びつける重要な鉄道となっているほか、近い将来、開通が予定されている地下鉄三号線（新横浜からの延伸）のあざみ野駅乗り入れにより、ニュータウンの地域ポテンシャルは飛躍的に

図一 港北ニュータウン位置図



- 一 港北ニュータウンの現状
- 二 港北ニュータウンを取り巻く立地環境
- 三 港北ニュータウン企業誘致のコンセプト
- 四 企業誘致の経緯と実際
- 五 港北ニュータウンの企業誘致の課題および展望

高まるものと期待されている。

② 緑の環境とアメニティ

港北ニュータウンの最大のセールスポ

イントは緑豊かな自然環境である。ニュータウン内には、約一九万㎡の総合公園や四つの地区公園、一五の近隣公園等が随所に配置され、ニュータウン内にきめ細かにめぐらされた歩行者専用道路、緑とせせらぎの緑道とともに安全で快適な空間がふんだんにとられている。また、区画整理地区に隣接して農業専用地区二〇〇haがあり、生産緑地として新鮮な野菜や果物を提供している。このような自然環境に加えて横浜の副都心として位置づけられているタウンセンターや駅前センターが供用開始にあわせて順次開発される予定であり、ここ港北ニュータウンにおいては、「都市」と「田園」が見事に調和した街づくりが行われている。

③ 横浜北部地域の特性等

横浜北部地域(港北、緑)の両区には、わが国屈指の先端技術企業や研究所が集積しており、これらのいわゆるハイテク産業の集積、コンビネーションは、港北ニュータウンへ進出を計画する企業にとつてたいへん魅力的である。進出を決定した企業の中には、ユーザー市場との関係が進出決定にあつた重要なポイントとなっているようである。

また北部地域の住民特性について昭和五十九年度、横浜商工会議所において実施された商業近代化地域計画の基本計画

の報告書によれば、横浜北部地域の住民特性を、①若年層②高学歴③ホワイトカラー層が市内地区および他の主要都市に比べ多い、の三点に要約している。このことは、港北ニュータウンに進出する企業にとって良質な労働力の確保のうえで大きな判断材料となっている。

さらに、当報告書は、港北ニュータウンの今後の商業、業務立地について、二世紀を展望した数々の新しい提言を行っており、港北ニュータウンの商業、業務開発および企業誘致に携わる者にとつて興味深いものがある。

三 港北ニュータウン企業誘致のコンセプト

① ニュータウンの開発理念

企業誘致についてのコンセプトを述べる前に港北ニュータウン全体の開発理念について若干触れておく必要がある。

港北ニュータウン建設事業は、昭和四十年に開発構想発表して以来、一貫して次の三つの目標を掲げてきている。①乱開発の防止②都市農業の確立③市民参加のまちづくり、である。さらに、土地区画整理事業をすすめるうえで、①緑の環境を最大限に保存する都市づくり②「ふるさと」をしのばせる都市づくり③安全な都市づくり④高い水準のサービスが得

られる都市づくりの四つを基本方針として開発をすすめている。

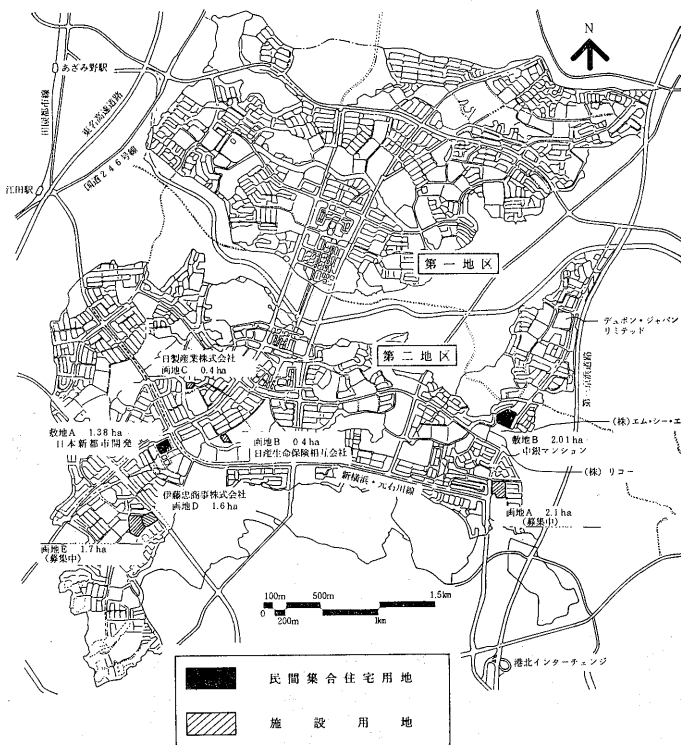
② 企業誘致のコンセプト

以上述べた港北ニュータウンの開発理念や基本方針をふまえ、企業誘致に際しては、①安全でクリーンな施設内容であること②港北ニュータウンのイメージアップになる施設であること③昼間人口の創出につながる施設であること④地域住民および地域との良好な関係を保持でき

る企業、施設であること⑤健全な経営を行っている企業等であること、に基準を置いて誘致活動を行っている。

このような観点から昭和五十九年度においては、デュポン・ジャパン・リミテッド、株式会社リコー、株式会社エム・シー・エルの研究施設を誘致した。以上の三社は前述の四つの基準からみてもどの基準にも適合し、ニュータウンの活性化に大きく寄与できる超優良企業である。また、港北ニュータウンのPR等の面

図一



表一 第一期誘致施設の概要（昭和59年度）

	デュボン・ジャパン	(株)リコー	(株)エム・シー・エル
施設名称	技術開発研究所	中央研究所	デザイン研究所
所在地	横浜市港北区新吉田町（第二地区1-51-1 街区）	横浜市港北区新吉田町（第二地区2-1-3 街区）	横浜市港北区新吉田町（第二地区2-1-2 街区）
敷地面積	25,026.89㎡（約7,570坪）	16,753.24㎡（約5,070坪）	10,144.01㎡（約3,070坪）
土地価格（㎡当たり価格）	4,429,759,530円（177,000円/㎡）	3,199,868,840円（191,000円/㎡）	1,765,057,740円（174,000円/㎡）
建築物の用途	技術研究所	技術研究所	技術研究所
建築面積（建ぺい率）	5,729.12㎡（23%）：但し第一期のみ	6,179.00㎡（37%）	2,330.00㎡（23%）
床面積（容積率）	18,700.27㎡（75%）：但し第一期のみ	18,182.00㎡（108%）	4,240.00㎡（42%）
階数、高さ	地上3階地下1階，15m	地上3階地下1階，15m	地上2階，13.9m
構造	鉄骨鉄筋コンクリート	鉄骨鉄筋コンクリート	
建築着手	昭和60年6月末	昭和60年5月	昭和60年10月
竣工	昭和61年9月	昭和61年3月	昭和61年5月
事業、内容	主にエレクトロニクス製品事業部門の製品開発、品質検査、客へのデモンストレーション教育等をする。 ①電子材料事業部門—コンピュータ、精密機器、テレビ、ビデオ等のOA機器に使用される部品 ②バグ事業部門—電話器用コネクタの新製品開発、品質検査、各種試験 ③リストン事業部門—プリント基盤用のフィルムの販売促進のためのショールーム、デモンストレーションルームを主な施設として実際にシステムの設備をし、プリント基盤ができるまでの工程を客に見せる。 ④その他、合成樹脂事業部門、化学製品事業部門	先端技術の芽を育てる基礎研究（5年ないし10年先の商品の基礎技術研究） ①光技術に関する研究 ②電子材料、デバイスに関する研究 ③知識、情報処理技術に関する研究 ④その他高性能分析器による材料、デバイスの基礎物性計測方法の研究とラボラトリオートメーション、およびオフィスオートメーション化を行うための自動計測、自動設計、情報処理の推進	ロストワックスに関する技術開発研究 ①加工処理システムの研究 ②応用実験、塑性加工の実験 ③デザイン応用の研究 ④コンピュータによる自動設計
従業員数	450人	400人	40人

表二 第五期誘致施設の概要（昭和60年度）

画地	譲受企業	施設用途	施設建設計画			
			建築面積	延べ床面積	階数	着工および竣工予定時期
B 概算面積 4,000㎡	日産生命保険相互会社	研修所	1,300㎡	4,100㎡	地上5階 (地下1階)	昭和61年6月 昭和62年3月
C 概算面積 3,990㎡	日製産業株式会社	研修所	900㎡	1,700㎡	地上2階 (地下1階)	昭和61年6月 昭和62年3月
D 概算面積 15,780㎡	伊藤忠商事株式会社	事務センター	4,200㎡	21,500㎡	地上4階 (地下1階)	昭和61年7月 昭和63年1月

なお、A、E画地については、引続き募集中

からみてこれら企業の進出決定時の新聞記事は、広く内外から非常に大きな反響があり、港北ニュータウンのイメージアップやPRに多いに効果があった。特に世界のビッグビジネスであるデュボン社の進出は、他の外資系企業に大きな刺激を与えた模様である。それと言うのも、業界では保守的とまで言われるほどの堅実経営と緻密な戦略で有名なデュボン社が港北ニュータウンへの進出を果たしたという事は、即、港北ニュータウンのポテンシャルの高さと将来性を証明したこととなるからである。また、リコーやエム・シー・エルについても同様なこと



が言える。このようにワールドビジネスから地場産業に至るまで同時にワンセットで港北ニュータウンに進出したことは横浜の経済界に少なからぬインパクトを与えたに違いない。

四——企業誘致の経緯と実際

①—企業誘致の経緯

港北ニュータウンは、昭和三十年代後半から進められている、いわゆるニュータウン構想として、大都市圏における無秩序な宅地開発の規制と良好な住宅を大量に供給する目的で打ち出されたものである。首都圏においても昭和四十年代に入り、多摩ニュータウンや千葉ニュータウンが相次いで建設工事に入った。わが港北ニュータウンにおいても、昭和四十九年から実際の工事に着手したわけであるが、開発構想発表から約二〇年、着工から約一〇年の歳月が経過した現在、他の多摩や千葉のニュータウンと同様、社会、経済環境の変化に伴って事業計画について若干の見直しを余儀なくされている。その具体的な例として港北ニュータウンでは、①新たな人口急増要因がないこと及び出生率の低下などによる小・中学校用地の見直し、また、人口急増対策のための学校予備用地としての集合運動場用地の見直し②住宅供給に対する需要

者側の多様化するニーズへの対応を図らなければならなくなってきたこと（公団の集合用地への民間活力導入等）がその顕著な例である。

これらの社会・経済情勢の変化に対応し、かつ、民間活力を最大限に導入してニュータウンの活性化を図るため、核的施設の誘致が緊急な問題として内外から提起されたのである。

②—企業誘致の実際

以上、経緯で述べた現状分析や認識に立って港北ニュータウンでは、来るべき二一世紀を展望し、単なる住宅都市から多様な機能を備えた複合都市、多機能都市への転換を図るべきことが港北ニュータウン再生への道であることに誰れもが気付き始めたのである。そして、その方向で綿密な調査等が行われた。

経済のテンポが高度成長から安定成長へ移行した現在、ニュータウン開発も、民間の活力を大いに活用して街の熟成を図るべく、港北ニュータウンでは他に先がけて土地信託制度の導入の推進等数多くの手だてを講じてきた。土地利用の転換もその一環であり、ニュータウンの企業誘致コンセプトに沿った企業誘致を積極的に推進している。

次に、企業誘致の現状の一端について思いつくまま述べることにする。

企業訪問等を実際に行ったり、アンケート調査等を実施した結果、企業が進出するに際しての企業側の条件として、まずあげられるのが、①アクセス②周辺環境③地価④用地取得条件等が最も大きな問題であり、加えて⑤ユーザー市場または消費者市場⑥優秀な従業員の確保⑦従業員子弟の教育環境の確保等の問題も大きなウエイトで配慮される。その他、企業には、その企業独自の個別的事情があり、必ずしも一様ではない。企業は土地

代を含め、数一〇億、場合によっては数一〇〇億円以上の規模の投資をするわけであるからその企業にとっては、正に社運を賭けた投資計画であり、市場調査、投資採算性の分析、また、金融筋との調整、重役会での意思決定等、大変な苦勞があり、しかも秘密裡にかつ迅速に行う必要がある。

企業側から見た横浜のイメージ、特に港北ニュータウンに対するイメージは、千葉や埼玉、他の神奈川県内各都市に比べ良いイメージを持たれているように思われる。その反面、地価を単純に比較すると、それらの地域に比べ高く感ぜられるが、結局企業の責任スタッフは、横浜のもつポテンシャルの高さと知名度、ユーザー市場、アクセス、環境等の良さを買って進出の決定をしている。その意味では、企業は良好な環境（諸条件）を真

に求め緻密な判断をしていると言える。また、企業誘致をしていて意外に感じた事は、東証第一部上場の某優良企業の本社部門を訪問した際、その企業の責任者の話しによると、「各自自治体やディベロッパーからしばしばアンケートを求められる事はあるが実際に企業誘致にきた自治体は横浜市がはじめてである」との事であり、心よく進出の検討をしていただいている。

次に、進出意向を示した企業のほとんどと言っていくらい進出希望の時期は、長期計画でも三年から最長五年くらいのレストランであり、「企業の創立何一〇周年を記念して……」と言うケースが多く、また、「適当な土地があればすぐに欲しい。」旨の要望が強い。こうした先端企業の多くは、首都圏、とりわけ東京以南の田園都市沿線、国道二四六号沿線、第三京浜沿いのいわゆる黄金のハイテクベルトへの立地希望が高いことがわかった。

五——港北ニュータウンの企業誘致の課題および展望

①—いくつかの課題

②—地下鉄等インフラ整備の促進

今後、港北ニュータウンのポテンシャルをさらに高めるために地下鉄三号線の

早期完成や幹線道路等の整備が必要である。また、ニュータウン区域内相互の輸送システム、通信システムの整備も合わせて行い必要がある。

④住宅・都市整備公団の特定分譲対応

住宅・都市整備公団では、現在、公団法等の建前から優良な企業に対しても用地分譲に際し一般公募方式を採用しており、特定分譲を認めていない。しかし、ニュータウンの開発誘致コンセプトに適合し、かつ優良な経営計画をもった企業等に対しては、特定分譲を認めるべきであり、今後、検討すべき問題である。

⑤誘致企業に対する助成

現在、全国の自治体のほとんどが誘致企業に対し、何らかの助成措置を講じており、今後、本市においても税制等を含めたきめの細かい行政サービスの一元化を確立する必要があるものと思われる。

⑥進出企業とコミュニティ

港北ニュータウンへの進出企業等と地

域住民が互いに交流を深め、ふれあうことが出来る「出合いの場」（情報・文化センター機能）を創造する必要があり、これを民間活力等を導入して建設すること。

⑦国際化への対応

港北ニュータウンでは、今後も引き続き街のイメージアップと活性化を図るために外資および外資系の企業の誘致をすすめていく。そこで、これら企業および外国人の受け入れ環境の整備を積極的にすすめる必要があり、住宅、学校、病院等の施設のほか、コミュニティ環境の醸成に努める必要がある。

⑧大学ビジネススクールの建設、誘致

欧米の都市やハイテクゾーンには必ずといってよいほど大学があり、地域の文化、教養、技術開発等の分野で主導的役割を果たしており、自律した都市には欠くべからざる存在である。多機能型都市、自律都市を標榜するわが港北ニュー

タウンにおいても大学や研究水準の高いビジネススクールが必要である。

⑨工業系用地の開発

港北ニュータウンに進出する研究所等にとつて、その研究成果を製品化、商品化または、スタートアップさせるためには、現在の施設用地（大半は住居系）では、困難であるため、工業系の用途地域が必要である。幸いニュータウン区域内に該当しておらず市街化調整区域も多く残されており、これらの地域を計画的に開発することによって、工業用地を確保できる可能性がある。もちろん、これの開発にあたっては、ニュータウンの開発理念や基本方針に沿ったものでなければならぬ。

ものをつくり上げることである。それゆえ企業誘致の相手方も単に工業系、業務系にとどまらず、商業、サービスなどあらゆる業種、業態におよぶことができる点で他の拠点開発、ブロック開発とは内容を異にしている。港北ニュータウンの企業誘致は、街全体が安全で快適にコミユニケーションするための仕掛けであり、最終的には、そこに住み、働き、つどう人々の利益を増進させるためのものである。

港北ニュータウンは、これからの街であり、夢と希望に満ちあふれているが、同時に多くの課題をかかえていることも事実である。今後、多くのすばらしい施設や企業等を誘致、誘導し、港北ニュータウンの街の熟成を図ってゆきたい。

⑩企業誘致の展望

港北ニュータウンの開発は、単なるスパーブロックの開発ではなく、街その

港北ニュータウンは、これからの街であり、夢と希望に満ちあふれているが、同時に多くの課題をかかえていることも事実である。今後、多くのすばらしい施設や企業等を誘致、誘導し、港北ニュータウンの街の熟成を図ってゆきたい。

△丸山Ⅱ都市計画局港北ニュータウン建設部事業管理課主査/千々岩Ⅱ同課▽