

IV-484

幕張新都心における業務機能の集積の特性に関する一考察

早稲田大学大学院 学生員 寺奥 淳

早稲田大学大学院 学生員 尹 祥福

早稲田大学理工学部 正 員 中川義英

1. はじめに

千葉市は第4次首都圏基本計画及び千葉県が策定した新産業三角構想において核都市に指定されており、その中でも幕張新都心は特に強く整備・育成が期待されている。本研究では幕張新都心における業務機能の集積について調査を行い、千葉県の核としての幕張新都心の今後の整備方針の方向性を提案することを目的とする。

都心からの移転集積先としての幕張新都心の研究は過去に行われているが、そこでは移転してきた企業しか対象にしている。本研究では幕張新都心に進出してきた企業全てを対象とする。まず幕張新都心における計画の変遷や企業の集積状況について把握する。さらに、実際に幕張新都心へ進出して活動している企業にアンケート調査を行い、現況に対する意見を明らかにする。そしてこれらより幕張新都心に集積している企業の特性を把握した上で、東京からの移転集積先としてではなく千葉県の核としての幕張新都心の今後の整備方針を提案する。

2. 幕張新都心計画の変遷

2.1 計画の目的

- ・千葉県における発展の核としての整備
- ・情報サービス業等の先端技術産業の集積
- ・業務機能や教育機能等多様な機能の集積
- ・成田空港への近さを活かした国際都市化

2.2 土地利用計画・計画人口の変遷

表1に各計画及び現在における幕張新都心の全面積及び業務用地と住宅用地の面積と比率を、表2に各計画における幕張新都心の計画人口をまとめる。なお、計画内容に大きな変更があったときのみを取り上げており、表中における計画の記号a～dは以下のとおりである。

表1 土地利用計画の変遷

計画名	全面積 (ha)	業務用地		住宅用地	
		面積 (ha)	比率 (%)	面積 (ha)	比率 (%)
a	437.1	0.0	0.0	273.2	62.5
b	438.9	68.7	15.7	115.5	26.3
c	437.7	50.3	11.5	44.8	10.2
d	522.2	83.8	16.0	38.9	7.4

- a : 千葉県第3次総合5か年計画 (1970年)
- b : 幕張新都心基本計画 (1975年)
- c : ふるさと千葉5か年計画 (1985年)
- d : さわやかハートちば5か年計画 (現在の計画) (1990年)

表2 計画人口の変遷

計画名	居住人口 (人)	就業人口 (人)
a	95,000	0
b	30,000	102,000
c	26,000	100,000
d	26,000	150,000

当初は住宅地として整備される予定であったので住宅用地及び居住人口の数値が大きかった。しかし整備目的が業務機能の集積に変更されるにつれ業務用地及び就業人口が増え、現在では住宅用地及び居住人口よりもはるかに大きくなっている。

3. 業務機能の集積状況

3.1 幕張新都心における事業所統計

1986年と1991年の事業所統計調査より幕張新都心における業種別の事業所数の比率を図1に表す。なお、図中の業種の記号A～Iは以下のとおりである。

- A : 建設業 B : 製造業 C : 電気・ガス・熱供給・水道業
- D : 運輸・通信業 E : 卸売・小売業 飲食店 F : 金融・保険業
- G : 不動産業 H : サービス業 I : その他

幕張新都心の整備される前の1986年には卸売・小売業、飲食店とサービス業しか立地していなかった。1988年に業務用地の分譲が開始され、多業種が進出し、1991年には事業所数が約7倍の170所に増加した。業種別に見ると、サービス業の比率が圧倒的に高くなっている。

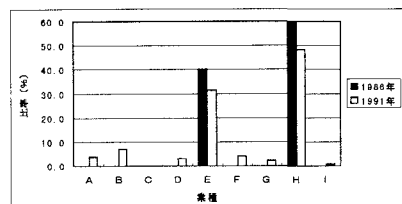


図1 幕張新都心における年別業種別事業所数の比率

3. 2 1991年の事業所統計

1991年の全国、千葉県、千葉市及び幕張新都心における事業所数の比率を図2に示す。幕張新都心の特性としてはサービス業の比率が高いことが挙げられる。

4. 進出企業に対するアンケート調査

実際に幕張新都心に進出して活動をしている企業の属性や進出理由、今後期待する整備内容を把握することを目的として、1995年12月にアンケート調査を行った。調査の対象は、実際に幕張新都心に進出してきた企業約170社のうち、任意抽出した64社である。調査の内容については表3のとおりである。

企業の属性は、業務機能別に見ると本社全部門と本社の一部門が、移転・新設別に見ると移転してきた企業が多いことが明らかになった。元の立地場所は約4割が都心3区（中央区・千代田区・港区）であった。今後期待する整備内容は周辺都市とのアクセスの整備が比較的多かった。アクセス手段としては公共交通網が9割以上であり、整備対象都市は都心と千葉中心部が大部分で、2つを合わせると約3分の2に及んだ。幕張新都心に多く集積しているサービス業に関するアンケート結果を表4にまとめる。サービス業の特性としては、移転と新設が同数であること、アクセス整備対象都市において都心と千葉中心部がほぼ同率であることが挙げられる。

整備対象都市で都心を挙げた企業が多かった。業務機能別に見ると本社の一部門において、業種別に見ると製造業において都心の比率が高い。また、移転企業において都心の比率が高く、その企業の元の立地場所は都内が多い。逆に千葉市から移転してきた企業については千葉中心部の比率が都心を上回っている。

5. 集積状況に関する考察

整備状況については、①進出企業の多くは都心への整備を強く望んでおり、千葉県内の都市についてはほとんど望んでいない、②多くの企業が先端技術産業関連の研究開発部門を置いている、③アンケート調査の進出理由において“成田空港・千葉港が近い”を選んだ企業はほとんどない、のでまだまだ目的が達成されているとは言えない。

また首都圏における立場から考えれば、全体の約3分の2が移転してきた企業であり、その内約4割が都心3区からの移転であるので目的どおりに整備されていると言える。しかし千葉新産業三角構想の一角として考えると、先端技術産業が多数集積しているが、千葉県内には目が向いていないので目的どおりには整備されていないと言える。

6. 今後の整備方針の提案

周辺都市との公共交通網の整備が最も必要なことである。公共交通網として鉄道網だけでなく、立地条件を活かした海上交通網等の整備を考える必要があることがアンケート結果より明らかにされた。

千葉県の核としての整備を進めることを考えて企業を集積していくことも今後非常に重要である。そのためには業務機能では本社全部門や支店を業種ではサービス業等の先端技術産業を集積させるのがよい。

また、商業施設が足りないという意見が多く聞かれた。事業所の統計から見ても、卸売・小売業、飲食店の比率がかなり低くなっている。住宅地区も建設が進められているので商業施設の早急な整備が必要である。

【参考文献】

- ・小川剛志・石川允（1992）「幕張新都心における業務機能の移転集結に関する実証的研究」都市計画論文集、NO.27、pp.139～144
- ・千葉県企業庁（1994）「幕張アーバンエスト」
- ・千葉県都市部（1995）「千葉県の都市づくり1995」

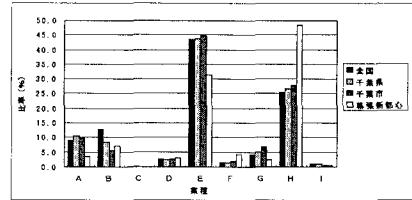


図2 1991年における業種別事業所数の比率

表3 アンケート調査項目

設 問	回答形式
企業の属性	—
業務機能	1つ選択
業種	1つ選択
移転・新設の別	1つ選択
元の立地場所	記述
進出理由	2つ選択
今後期待する整備内容	1つ選択
新都心内	—
整備内容	2つ選択
周辺都市とのアクセスの整備	—
アクセス手段	1つ選択
都市名（アクセス整備対象都市）	3つ選択

表4 サービス業に関するアンケート結果

設問（全回答数）	回答（回答数の多いもの）
業務機能（14）	本社全部門：8 本社の一部門：4
移転・新設の別（14）	移転：7 新設：7
元の立地場所（7）	千葉市：2 都心3区：2
進出理由（39）	業務核都市としての魅力：16 多種多様な企業の集積：8
期待する整備内容（14）	周辺都市とのアクセス：6 どちらも重要：6
アクセス手段（12）	公共交通網：11
整備対象都市（8）	都心：24 千葉中心部：20