

業務核都市のこれまで、これから

都市研究センター研究理事

大木 健一

はじめに

首都圏の「業務核都市」が具体的な姿を現してから、約 20 年が経過した。千葉市の幕張新都心や横浜市のみなとみらい 21 (MM21) では、バブル経済を追い風に、1990 年代初めに短期間にビル群が形成された。しかし、その後はバブル崩壊後の経済低迷が続く中で整備のスピードは鈍り、2000 年以降は東京都心部を中心とする都市再生ブームの影となって注目されることは少なくなった。

そもそも業務核都市とは、東京都心部に就業の場が一極集中した東京大都市圏の地域構造を、多核多圏域型構造へと抜本的に改変し、交通混雑、住宅不足、災害に対する脆弱性といった巨大都市が抱えている諸問題を解決するための切り札として打ち出されたものであった。

しかしながら、現在、東京圏のこれらの問題が完全に解決されたとは言えないものの、人口増加スピードの鈍化や社会基盤の整備などによって、深刻さの程度はかなりの程度緩和された。大規模災害に対する脆弱性の問題を除けば、一極依存構造の是正を主張する声は 20 年前よりもかなり小さくなっていると思われる。

また、東京圏（1 都 3 県）の就業人口は既に減少に転じており、居住人口が減少に転じるのもそれほど遠い将来ではないと予想されている。

2010 年版首都圏白書¹⁾は、今後の首都圏政策の課題として「国際競争力強化に向けた業務機能の効率的集積」や「郊外市街地のコンパクト化へ向けた都市構造の再編」を指摘している。業務核都市の役割を評価する記述は残っているものの、以前と比べて関心が大幅に低下していることは否めない。また、2011 年 2 月の国土審議会政策部会国土政策検討委員会最終報告では「第 1 章 大都市圏戦略の策定・推進」の中に「業務核都市」の文字は一言も見当たらない。実際、国による業務核都市支援策は、当初から地方振興政策とのバランスも考慮し極めて限定的であったが、それらも既に廃止されている。

しかし、都市は言わば生き物のように自律的に成長するものである。幕張新都心や MM21 は、計画に基づいてつくられた人工都市であるが、そこには既に多数かつ多様な企業や人々が根付き、日々活動をしている。就業人口の実績は今なお計画策定時の想定を大幅に下回っているものの、東京都心とは異なる魅力や注目すべき動きも生まれているようだ。また、各地元自治体も、当初の「受け皿づくり」から脱却し、企業誘致や企業支援、賑わいづくりなどに知恵を絞っている。

筆者は、1993～94 年にかけて、当時の国土庁大都市圏整備局において、業務核都市の育成整備を担当していた。本稿では、当時の現状認識を出発点として、その後の首

都圏の圏域構造の変化と業務核都市の主要な開発地区の整備状況を整理し、その上で今後の業務核都市のあり方を考える足がかりとしたい。

1 業務核都市の経緯

首都圏計画と多極法

東京圏の人口は、1970年の2,411万人から1980年2,870万人、1990年3,180万人と増加した。郊外のベッドタウン化により市街地は半径50～60km圏にまで拡大する一方、就業の場は東京都区部に集中していたから、土地問題、住宅問題、長時間通勤、交通混雑等の大都市問題が深刻になった。

この問題を解決するためには、東京都区部以外の地域で広域的な中心となるべき都市（業務核都市）を重点的に育成整備することにより、地域構造を東京都区部への一極依存型構造からバランスのとれた多核多圏域型構造の連合都市圏に改善していくことが必要である。

業務核都市は、このような理由により国土庁の首都改造計画（1985年）及び首都圏整備法に基づく法定計画である第4次首都圏基本計画（1986年）で打ち出され、さらに第四次全国総合開発計画（1987年）の実施法として制定された多極分散型国土形成促進法（多極法）（1988年）に基づき、基本構想承認の手続きや支援措置が定められた。

なお、業務核都市についての実質的な検討はこれらに先立ち国土庁が昭和1979年に開始した首都改造計画策定調査の中で進められ、首都改造構想素案（1983年）でその概念が公表されている。

地方自治体の取組み

一方、東京をとりまく横浜市、千葉市などの中核都市においては、1970年代頃から、臨海部の広大な埋立地の利用、工業機能や港湾機能の再編、あるいは内陸部の国鉄操車場や基地跡地の活用によって大規模な開発用地が生まれることが明らかになり、各地方自治体の主導のもと、多くは国も参画しつつ様々な新しい都市開発構想が検討され、具体化されていった。

業務核都市はこのように国の動きと地元の動きが相互に影響を及ぼしあって実現したものである。

業務核都市に対する施策

多極法においては、業務核都市の区域のうち業務機能を特に集積させるべき地区を業務施設集積地区として設定し、同地区を整備する上で中核となる中核的施設（研究施設、展示施設、会議場施設、交通施設など）を整備し、民間の業務施設等の立地を誘導するという考え方が採られている。

業務核都市基本構想に基づき整備される中核的民間施設については、税制特例措置、NTT無利子貸付（Cタイプ）、地方債特例が講じられた（ただしNTT無利子貸付以外は適用例は少なかった）。

中核的施設以外の一般の民間企業の立地に対する直接的な支援措置は少なく、開銀の低利融資（核都市拠点整備事業）があるのみであった。その背景としては、多極法制定時に、業務核都市に立地する本社機能など一定の業務施設に対する課税の特例が検討されたが、業務核都市を地方都市よりも優遇する理由がない、都区部での立地規

制等を同時に行わないなら東京の拡大膨張になるだけ、などの理由で断念されたという経緯があった。

また、業務核都市は東京都区部からの国等の機関の主要な移転先となった。さいたま新都心には関東甲信越地方を所管する国の地方支分部局等、10 省庁 17 機関が集団的移転をした。横浜市はMM21 に新たに国立横浜国際会議場が開設されたほか、多くの特殊法人の移転先となった。

業務核都市、副次核都市

業務核都市に関する初期の検討では、横浜・川崎、千葉、立川・八王子、浦和・大宮、土浦・つくばといった広域的な中心都市だけが念頭に置かれていた。それが第 4 次首都圏基本計画（1986 年）では地方自治体の政策と整合を図る形で熊谷、木更津、青梅、厚木等の副次核都市が加わり、多極法（1988 年）では副次核都市も業務核都市に一本化された。さらに第 5 次首都圏基本計画（1999 年）では町田・相模原、春日部・越谷、柏といった都市が追加され、東京 30km 圏を業務核都市が環状に取り囲む形となった。

しかし、副次核都市クラスの都市は、広域的な中心性や東京都区部からの機能移転の受け皿という業務核都市が本来期待された役割を果たすとは考えにくいし、実施された事業も比較的小規模なものであった。

したがって、本稿では、広域的中心性を持つ業務核都市のうち、新たに大規模な開発事業が実施された千葉業務核都市の幕張新都心、横浜業務核都市のMM21、埼玉中核都市圏業務核都市のさいたま新都心の 3 地区に焦点を当てることとする。

2 1994 年当時の業務核都市の状況と課題

当初は予想以上に順調に進展

業務核都市の主要な開発地区である幕張新都心やMM21 の整備が本格化した 1980 年代末から 90 年代初めは、バブル経済のピークとも重なったことから、施設整備や企業立地は予想以上に順調に進んだ。1989 年から 1994 年にかけて、東京都区部から業務核都市へ 106 件、約 33,000 人の本社機能移転が確認された²。

国勢調査や事業所統計によって就業者数や事業所数の動きを見ても、90 年代前半には東京圏の中で業務核都市のシェアが上昇し、東京都区部のシェアが低下するという、多核多圏域型地域構造形成の方向に向けた変化が見られた。

しかし、その後、バブル崩壊後によって業務核都市への企業進出にブレーキがかかり、中核的民間施設の整備の遅れや、都心部のオフィス賃料の下落により業務機能が都心に回帰する動きも見られるようになった。

バブル崩壊後の課題

筆者が国土庁大都市圏整備局で業務核都市の育成整備を担当した 1993～94 年はちょうどその時期に当たる。当時、筆者が日本不動産学会で発表した『業務核都市の現状と課題』³は、概略次のような内容であった。

- ① 業務核都市は東京都区部からの業務機能の分散の受け皿として期待されたが、民間企業の立地に対する政策的な支援は限定的である。
- ② 業務核都市では自社ビル中心に大量の

オフィスビルが建設され、都区部からの本社機能移転の主要な移転先となった。しかし、その後の景気後退と不動産不況などから整備の遅れや企業進出の延期が相次いでいる。

- ③ 業務核都市の効果として期待された住宅事情の改善と通勤時間の短縮については、必ずしも明確な成果は確認されていない。
- ④ 業務核都市では大規模かつ高水準の都市基盤整備や中核的施設の先行的整備が行われた。国際展示場、国際会議場等

の中核的施設は地区の知名度やイメージアップ効果を果たしているものの、業務機能の立地と密接な関係があるとは言えない。

- ⑤ 業務核都市の整備は一定の進捗をみたが、マクロの統計指標で東京圏の圏域構造の変化を見るに至っておらず、一層の努力が必要である。
- ⑥ 業務核都市の整備だけで東京圏の諸問題の解決はできない。東京都区部の業務機能集中抑制や居住機能回復などの方策がとられるべきである。

表 1 東京圏の人口の推移 (千人、シェア%)

	1985	1990	1995	2000	2005	2010
埼玉県	5,864 (19.4)	6,405 (20.1)	6,759 (20.7)	6,938 (20.8)	7,054 (20.5)	7,195 (20.2)
千葉県	5,148 (17.0)	5,555 (17.5)	5,798 (17.8)	5,926 (17.7)	6,056 (17.6)	6,217 (17.5)
東京都	11,829 (39.1)	11,856 (37.3)	11,774 (36.1)	12,064 (36.1)	12,577 (36.5)	13,162 (36.9)
(都区部)	8,355 (27.6)	8,164 (25.7)	7,968 (24.5)	8,135 (24.3)	8,490 (24.6)	8,949 (25.1)
神奈川県	7,432 (24.5)	7,980 (25.1)	8,246 (25.3)	8,490 (25.4)	8,792 (25.5)	9,050 (25.4)
東京圏 (4都県計)	30,273 (100.0)	31,797 (100.0)	32,577 (100.0)	33,418 (100.0)	34,479 (100.0)	35,623 (100.0)

資料：国勢調査(2010年は速報値)

3 その後の東京圏の圏域構造の変化

居住人口は都心回帰へ

その後の東京圏の人口の推移を国勢調査によって見ると、1990年の3,180万人から1995年3,258万人、2000年3,342万人、2005年3,448万人、2010年には3,562万

人へと増加が続いている。最近の大きな特徴は東京都区部の人口回復であり、2000年に増加に転じた都区部の人口はその後も増勢を加速し、東京圏の中のシェアも上昇傾向である。一方、高度成長期にベッドタウン化により人口を急増させた埼玉県と千葉県は、人口増加のスピードが鈍り、首都圏

内のシェアは近年低下傾向となっている（表1）。

なお、国立社会保障・人口問題研究所推計（2007年・移動型）によれば、東京圏の人口は2015年の3,520万人をピークに減少に転じると予想されていた。近年の社会増に

よって2010年の実績は既にこの予想値を超えているが、我が国の総人口がすでにピークアウトしていることから、東京圏の人口が減少に転じるのもそれほど遠い将来ではないと考えられる。

表2 東京圏の就業人口（従業地就業者）の推移（千人、シェア%）

	1985	1990	1995	2000	2005
埼玉県	2,135 (14.4)	2,417 (14.7)	2,627 (15.3)	2,695 (15.8)	2,727 (16.2)
千葉県	1,843 (12.4)	2,081 (12.7)	2,283 (13.3)	2,303 (13.5)	2,301 (13.7)
東京都	7,903 (53.2)	8,628 (52.5)	8,769 (51.0)	8,507 (50.0)	8,205 (48.9)
神奈川県	2,973 (20.0)	3,315 (20.2)	3,524 (20.5)	3,503 (20.6)	3,557 (21.2)
都区部	6,681 (45.0)	7,249 (44.1)	7,268 (42.2)	6,993 (41.1)	6,694 (39.9)
さいたま市	— —	— —	454 (2.6)	474 (2.8)	486 (2.9)
千葉市	314 (2.1)	361 (2.2)	414 (2.4)	408 (2.4)	403 (2.4)
横浜市	1,151 (7.7)	1,292 (7.9)	1,393 (8.1)	1,408 (8.3)	1,429 (8.5)
東京圏	14,853 (100.0)	16,441 (100.0)	17,204 (100.0)	17,009 (100.0)	16,790 (100.0)

資料：国勢調査（さいたま市の2000年以前の数字は、浦和、大宮、与野、岩槻の4市の合計）

就業人口は分散化か？

国勢調査により就業人口（従業地）の推移を見ると、東京圏全体の就業人口は1995年の1,720万人をピークとして2000年からは減少に転じている（表2）。

東京都都区部も同様に1995年の727万人

をピークとして2000年から減少に転じている。東京圏における都区部のシェアは1985年の45.0%から5年ごとに約1ポイントずつ低下し、2005年には39.9%となった。東京圏の就業人口に関し、オフィスの都心回帰と業務核都市の停滞という指摘が

多くなされてきたと思われるが、国勢調査で見る限り、就業人口全体としては少なくとも 2005 年までは都区部への回帰傾向にはなっていない⁴。

昼夜間人口比率の推移を見ても、東京都が 1995 年の 1.24 をピークに低下（分母(夜間人口)の増大の影響もあるが）傾向にあるのに対し、埼玉県、千葉県、神奈川県は上昇傾向にある。

なお、東京都都区部の就業人口を区別に見ると、2000 年から 2005 年にかけて、港区（+5.8%）、江東区（+1.2%）、千代田区（+0.2%）の 3 区が増加している一方、その他の 20 区は減少し、5%以上減少している区が 16 もある。都心や臨海部の再開発の活発な一部地区でのみ就業人口が増加し、それ以外の大部分の地域では、産業構造の変化や高齢化の影響によって減少しているものと思われる。

一方、業務核都市の就業人口を見ると、千葉市は 1995 年に急増した後微減傾向にあるが東京圏内のシェアは 2.4%で横ばい、横浜市は安定的に増加させ、2005 年には 143 万人、シェアは 8.5%となった。

2000 年～2005 年の各市の就業人口の変化の内訳を区別に見ると、千葉市では、幕張新都心のある美浜区は 6.1%増だが、もう一つの業務施設集積地区の千葉都心地区が位置する中央区は 4.1%減であった。千葉市の中心市街地では事業所数や従業員数が著しく減少し、中心市街地活性化基本計画の対象になっている。千葉市は市全体としても 3 市の中で唯一 2000 年から就業人口が減少している。

横浜市では、MM21 や横浜駅のある西区

の就業人口は 0.2%減、隣接し関内・関外地区のある中区は 4.4%減であった。横浜市全体としての就業人口増加に寄与したのは、都筑区（+12.3%）、青葉区（+15.1%）、泉区（+11.1%）という郊外のニュータウン地区であった。

首都圏白書（2010 年版）は、1985 年から 2005 年までの間に東京圏の中で業務核都市の就業者数の伸び率が比較的高いことから、「業務核都市の育成・整備には一定の効果があったものと考えられる」としている。しかし上記のデータによれば、MM21 や幕張新都心など新たな業務施設集積地区の就業人口の増加は旧来の中心市街地（業務施設集積地区にも指定されている）の減少によって相殺されており、市域全体としての就業人口の維持・増加はむしろ市の郊外部でのニュータウンやロードサイド等の成長によるところが大きかったのではないかと思われる。

なお、国勢調査の昼間人口や従業地就業者数についてはその信頼性に疑問が提起されており、精査が必要である。

一方、事業所・企業統計調査によって 2001 年から 2006 年にかけての東京圏の事業所数及び従業者数の変化を見ると、事業所数は 4 都県すべてで減少しており、従業者数は東京都（1.1%）、埼玉県（0.4%）が増加、千葉県（-3.7%）、神奈川県（-1.3%）が減少となっている。これによると 2006 年には就業人口が都区部に回帰していることがうかがえる（表 3）。

表3 東京圏の事業所数及び従業者数の変化

事業所数	2001	2006	伸び率	従業者数	2001	2006	伸び率
埼玉県	266,772	254,835	-4.5	埼玉県	2,556,586	2,567,058	0.4
千葉県	206,792	194,817	-5.8	千葉県	2,132,280	2,052,521	-3.7
東京都	724,769	690,556	-4.7	東京都	8,608,794	8,704,870	1.1
区部	587,024	557,107	-5.1	区部	7,134,791	7,213,675	1.1
神奈川県	309,439	288,962	-6.6	神奈川県	3,374,745	3,332,355	-1.3
東京圏	1,507,772	1,429,170	-5.2	東京圏	16,672,405	16,656,804	-0.1

資料：平成18年事業所・企業統計調査

4 幕張新都心 経過と現状

計画の概要と整備の進展

千葉業務核都市は幕張新都心地区と千葉都心地区の2つの業務施設集積地区を設定した。

幕張新都心は千葉県企業庁が1970年代に埋立造成した土地であり、千葉市美浜区（一部は習志野市）に位置する。千葉県が1983年に策定した「千葉新産業三角構想」で基幹プロジェクトに位置づけたことが整備の発端となった。幕張新都心の計画は、幕張メッセ等を核として、国際レベルの業務機能の導入、研究開発機能、広域商業、教育等の諸機能の集積を図り、21世紀初頭を目標として就業人口約15万人、居住人口約2万6千人を目指すものである。

幕張新都心は522haという広大な面積を持ち、JR海浜幕張駅を中心として、タウンセンター地区、業務研究地区、文教地区、住宅地区（幕張ベイタウン）などに明確に区分されている。

1989年に中核的施設である大型コンベンション施設、幕張メッセがオープンした。1990年から1994年にかけて、業務研究地区には幕張テクノガーデン、ワールドビジ

ネスガーデン（WBG）という2つのテナント型大型オフィスビル、及び自社ビルを建設し進出した13企業のオフィスビルが次々とオープンした。自社ビルで進出した企業は日本IBM、シャープ、富士通、NTTグループ、セイコーインスツル、イオンなどであり、情報通信など先端産業の研究開発機能、国際業務機能、本社機能などが集積するエリアとなった。

その後15年以上、業務研究地区の風景にあまり変化はないが、企業活動の内容には変化がある。例えば、BMWジャパンの東京移転（2007年）などにより自社ビルのうち2つは所有者が変わった。また、キャノン販売（現・キャノンマーケティング）の本社機能は品川に統合され、現在はコールセンターやソフト開発部門が利用している。

タウンセンター地区には1989年から1993年にかけて6つのホテルがオープンした。商業施設については、1993年以降、段階的にショッピングビルや飲食施設、アウトレットモールなどが整備された。しかし事業用借地などによる暫定利用も多く、現在でも雑然とした印象を拭えない。

住宅地区（幕張ベイタウン）では、住棟を街路沿いに配列したヨーロッパ風の沿道

型建築とし、低層部には商業・業務施設を配置することとした。1995年に入居が始まり、その後も着実に整備が進展し、高い人気を維持している。

文教地区は幕張新都心の中で最も早くから整備が始められた地区であり、大学、高等学校、研究・研究施設などが立地している。

京葉線に沿った西側の拡大地区は 1989

年に幕張新都心に編入され、当初多数の有力企業が購入に手を挙げ都心から本社機能の一部を移す予定であったが、バブル崩壊後いずれもキャンセルとなった。その後も業務系施設の立地はなく、現在は家具ホームセンターや暫定利用の店舗などが立地し、なお未利用地も多い状況にある。

図1 幕張新都心マップ



資料：千葉県企業庁

就業人口、居住人口の推移

千葉県企業庁は、就業者数及び居住者数に加え、就学者及び来訪者（幕張メッセ入場者、ホテル宿泊者等から推計）の数字を毎年調査している（表4）。これによると、幕張新都心の就業者数は90年代初めに急増して3.5万人に達したが、オフィスビルの立地がストップした1995年以降は微増傾向となり、その後2005年に大型商業施設

の開業・増床があったことを受けて2006年に4.6万人に増加した。近年は景気変動により増減しており2010年には4.9万人となっている。これは計画人口の33%に当たる（表4）。

教育施設の多くは1992年以前に開校していたから修学者数の伸びは極めて緩やかである。一方、居住者数は1995年以降順調に増加しており、2010年には2.3万人と目

標人口 2.6 万人に接近している。

表 4 幕張新都心 日々活動人口の推移
(千人/日)

調査年度	就業者	修学者	来訪者	居住者	合計
1992	23	8	20		51
1993	30	8	22		60
1994	32	9	29		70
1995	35	9	30	2	76
1996	35	9	36	3	83
1997	35	9	29	5	78
1998	36	9	31	6	82
1999	37	9	30	7	83
2000	38	9	36	9	92
2001	39	9	50	10	108
2002	40	9	52	12	113
2003	40	9	48	13	110
2004	40	10	51	15	116
2005	41	10	52	17	120
2006	46	10	59	20	135
2007	47	10	54	22	133
2008	49	10	59	22	140
2009	47	10	61	23	141
2010	49	10	65	23	147

資料：千葉県企業庁

就業人口は最終的にどのような数字になるのだろうか。残されていた 2 箇所の大規模未利用地は後述のとおりそれぞれ文教＋住宅系と商業系利用に供されることとなった。その他の変動要因としては、幾つかの暫定利用地の将来の利用変更、業務研究地区の既存ビルの入居率の改善などが考えられるが、それほど大きな数字は期待しにく

いだろう。ということは、当初の目標であった 15 万人の 2 分の 1 に達することも容易ではないように思われる。

90 年代後半からの情報・通信企業の立地

幕張新都心の就業人口は 1993 年以降緩やかな増加と停滞を続けてきたが、その内訳は変化しているようである。

1993 年ごろから、都心に遠い、本社機能集約、賃料下落などを理由に幕張新都心から撤退する企業が現れだした。一方、佐藤・荒井⁵の研究によれば、1994 年から 4 年間 60%前後で低迷していた幕張の大規模オフィスの入居率は 1998 年以降急速に回復し、その主役は情報部門の進出であった。同研究によると、幕張進出企業の業種は情報・通信業が最も多く、そのうち資本金 1 億円未満の中小企業の場合、幕張で新規設立したインターネット関連企業である割合が比較的高い。一方、資本金 1 億円以上の企業は大手企業の出資による子会社で、親会社から受注するソフトウェア開発やシステム構築などを主業とする「バックオフィス」的な性格が強く、親企業の支社とともに東京都内から移転した企業が大半を占める。

情報・通信企業が幕張に進出した要因として、同研究では、①都心での小規模オフィスビル供給不足と高い家賃、②積極的な誘致活動、③幕張ではまとまったオフィススペースを安価で確保できることが指摘されている。

幕張に進出した新興企業の代表格であるウェザーニューズ社は、2004 年に幕張テクノガーデン内にグローバルセンターを開設し、世界向けの気象情報サービスを発信している。

積極的な誘致活動の例として、ワールドビジネスガーデンではJBC（ジャパンビジネスセンター）、ベンチャーサポートセンター（VSC）、外資系企業スタートアップセンター（FASuC）を設置し、新規起業家やベンチャー企業、日本でのビジネス展開を考える外資系企業に対し、低廉なオフィススペースと各種サポートを提供している。

幕張新都心



最近の新しい動き

幕張新都心における最近の大きな動きの一つは、通販関係の企業が相次いで進出していることであろう。

ファッション通販サイト「ZOZOTOWN」で知られる株式会社スタートトゥデイは、1998年に設立され、2001年からWGB内にオフィスを構えている。2007年には東証マザーズ上場を果たし、その後も成長を続けている。都心行きの通勤電車で揺られる会社員の暗い顔を見て「切ない気持ち」になったという原体験を持つ同社創業者は、「幕張手当」を出し、社員の多くは幕張に住み自転車で通勤しているという⁶。同社は幕張新都心に近い新習志野に物流機能を持つ。

アメリカの大手テレビ通販企業の日本法人 QVC ジャパンは進出先として幕張を選

び、2010年12月には幕張新都心のタウンセンター地区に新社屋建設を開始した。同社は幕張マリスタジアムの命名権を取得した。同社は千葉県佐倉市に商品センターを持つ。

この2つの通販企業の幕張新都心進出からは、業務機能の分散の受け皿や低廉な地価や賃料という要素だけでなく、職住近接のライフスタイル、本社機能と物流機能の近接性、企業と地域との密着性といった幕張新都心を積極的に評価する要素を読み取ることができるのではないだろうか。

企業庁事業収束と用地の処分

幕張新都心の整備は地方公営企業である千葉県企業庁によって実施されてきた。千葉県企業庁は、土地造成整備事業の中心が「用地取得・造成」から「保有土地の管理・処分」に移行し、また厳しい社会経済情勢に直面していることから、平成24年度末における事業収束を決定している。このため、幕張新都市においても、基盤整備を推進し、土地需要の動向等をより一層的確に踏まえて土地利用計画を見直し、企業ニーズに即した分譲等を進めていくことが課題となった。

文教地区には2009年4月に幕張インターナショナルスクールが開校したが、少子高齢化や大学の都心回帰傾向などによって教育関連施設用地の引き合いが少なくなっており、28haの未利用地の有効活用が課題となった。検討の結果、土地利用計画を見直し、文教機能をベースに計画戸数約4千戸の居住機能等を新たに導入し、住み、学び、憩うための多様な機能の集積を図ることとなった。

豊砂地区の未利用地 18.3ha については、2010 年 9 月から進出事業予定者等の募集（プロポーザル方式）を行い、同年 12 月に幕張新都心に本社を置くイオンが選定された。イオンが提案した開発計画によれば、総合スーパー、物産館、専門店、飲食店、映画館、スポーツモール、スパなどで構成される大規模な複合型施設が 2013 年 3 月に開業する予定である。

5 みなとみらい 21 経過と現状

計画の概要と整備の進展

横浜業務核都市は 6 つの業務施設集積地区を設定している。その中心となる横浜都心及び周辺地区は、横浜駅周辺、関内・関外地区及び新たに整備が進められたみなとみらい 21 地区（MM21）を一体とした地区であり、企業の本社機能や国の行政機関等の業務機能、国際交流機能等の集積を図ることとされた。

その中核となる MM21 は、埋立事業と土地区画整理事業によって造成された 186ha の土地に、就業人口 19 万人、居住人口 1 万人の未来都市を整備しようとするものである。

横浜市によれば、MM21 事業の目的は①横浜の自立性の強化、②港湾機能の質的転換、③首都圏の業務機能の分担という 3 つであり、目指すべき都市像としては①24 時間活動する国際文化都市、②21 世紀の情報都市、③水と緑と歴史に囲まれた人間環境都市の 3 点が掲げられている。

MM21 の街づくりの基本的な考え方は 1988 年に地権者等が締結した「街づくり基本協定」によって示され、1989 年決定の「中

央地区地区計画」によって都市計画法に基づく法的根拠が与えられた。例えば海側から山側に向かってしだいに建築物が高くなるようなスカイラインが採用された。

1993 年に日本一の高さを誇る横浜ランドマークタワーがオープン、94 年には国立横浜国際会議場が完成した。これらとほぼ同時期に横浜銀行本店ビル、三菱重工横浜ビルなど民間企業の業務機能の立地も始まった。

その後、バブル崩壊の影響を受けたものの、1997 年には大規模複合施設であるクイーンズスクエア横浜がオープンし、その後も毎年着実に新しい施設がオープンしていった。1999 年には新港地区が街開きした。

2004 年にはみなとみらい線が開通し、MM21 は横浜駅や東京渋谷と鉄道で直結されアクセスは大幅に改善された。これによりオフィスビルの建設が活気づいた。

住宅については、2003 年に最初の高層マンションが完成し、その後も相次いで建設されている。

商業施設については、ランドマークタワー及びクイーンズスクエアに大規模施設があるほか、2000 年前後から暫定施設として多数の大規模小売店舗が次々と立地している。

MM21 は観光や文化の面でも大きな集客力を持つ。ランドマークタワーの展望フロアやドックヤードのほか、横浜市による義務付けもあって多くのオフィスビルが多目的ホールや展示施設を併設している。新港地区の赤レンガ倉庫は歴史的建造物の再利用として新たな賑わいを創出している。

就業人口、居住人口の推移等

MM21 は当初幕張新都心より立ち上がりが遅れていたが、クイーンズスクエアがオープンした 1997 年には就業人口は 4 万人と倍増して幕張新都心を追い抜き、その後 2000 年から 5 万人で横這いとなったが、

2004 年以降は着実に増加している。

直近のデータによると、MM21 の進出企業は 1250 社、就業人口は 67,000 人、来街者数は年間 5,400 万人となっている。就業人口は計画の 35% に相当する（表 5）。

図 2 みなとみらい 21 と開発募集予定街区



資料：横浜みなとみらい 21 公式ウェブサイト

最近の企業立地の加速

幕張新都心と異なり、MM21 にオフィスを構えた企業は横浜市内からの移転が多く、大企業が東京から移転してきた例としては三菱重工（1994 年）と日揮（1996 年、クイーンズタワー内）が目につくくらいであった。

しかし、上述のように、2004 年にみなとみらい線が開通し、交通条件が大幅に改善されて以降、大企業の本社機能の進出が相次ぐとともに、賃貸用オフィスの建設

も活気づくようになった。

日産自動車は 2004 年に MM21 への本社移転を決定、2009 年に横浜駅から程近い一角に同社グローバル本社がオープンした。同社が本社機能を東京から移した理由としては、官主導の経済が後退し本社が東京でなければならぬ理由がなくなったこと、収益源として海外市場が比重を増しつつあり最新の情報技術を駆使すればグローバルに展開する企業を統括する役割は横浜で十分果たせること、神奈川県内には同社の開

発拠点や主力工場が集積していること、横浜市が企業誘致のための助成金や固定資産税の減免策を講じていることなどが指摘されている⁷⁸。

横浜市は 2004 年に国内最高水準の企業立地支援措置となる企業立地促進条例を制定して企業誘致を図っている⁹。現行の支援制度では、例えばMM21 等の特定地域内で事務所・研究所用建物を新築する場合、固定資産税・都市計画税の税率が 5 年間 1/2 に軽減されるとともに最大 20 億円の助成金が交付される。

その後もMM21 には 2010 年に富士ゼロックスが研究開発拠点を移転したほか、中国・レノボの研究開発拠点、郵政クルーズの本社などが進出した¹⁰。

こうした動きの背景にあるのが羽田空港の国際化と言われる。MM21 は成田空港からは遠いが羽田空港へは約 25 分と東京都心以上にアクセスが良く、アジアや北米の都市と結ばれた羽田空港へのアクセスの良さは、グローバル企業や外資系企業にとっては重要なポイントとなる。

今後の見通し

MM21 の総宅地面積 87ha のうち、本格利用の開発面積は 48%（建設中、計画中を加えると 55%）、暫定利用を加えた開発面積は 68ha（78%）となっている。したがって、今後未利用地が処分、開発され、現在低層利用の暫定利用地が本格的に利用されれば、就業人口は大幅に増加することになるだろうが、その時期について明確な見通しや目標の設定はなされていない。

現在は 5 区画(6.2ha)において開発事業者を募集中であり、事業者から事業計画、開

発計画等の提案を募り、学識経験者で構成する審査委員会で事業予定者を選考・決定するという手続きがとられることになる。

表 5 みなとみらい 21 主要指標の推移

年	就業者 (人)	企業 数(社)	来街者 (万人)	居住人 口(人)
1996	18,000	450		—
1997	40,000	630		—
1998	40,000	700		—
1999	48,000	820	3,500	—
2000	50,000	850	3,500	—
2001	50,000	870	3,600	—
2002	50,000	930	4,100	—
2003	50,000	980	4,200	1,502
2004	51,000	1,100	4,500	1,573
2005	56,000	1,140	4,700	1,629
2006	58,000	1,180	4,800	1,633
2007	59,000	1,230	5,000	4,981
2008	63,000	1,250	5,300	6,889
2009	67,000	1,250	5,400	7,287
2010				7,523

資料：横浜市（来街者は年間）

MM21 の日産自動車と富士ゼロックス



6 さいたま新都心 経過と現状

計画の概要と整備の進展

埼玉中核都市圏業務核都市は大宮・さいたま新都心及び周辺地区と浦和地区の2つの業務施設集積地区を設定している。その中核となるさいたま新都心は、旧大宮操車場跡地を中心とした47haで、国の地方支分部局を中心とした広域的な行政機能を導入するほか、民間業務機能、国際交流機能、商業機能、文化機能等の導入整備を目指している。就業人口の目標は57,000人となっている。埼玉県によると、さいたま新都心のねらいは①自立性の高い都市圏の実現、②首都機能の一翼を担う、③「埼玉の辻」を作る、の3点である。

さいたま新都心は、面積が幕張新都心の10分の1以下、MM21の約4分の1と相対的に規模が小さく、スタート時期も後発となった。一方、関東平野の中央に位置し広大な交流圏域を有する、自然災害の少ない安全性、JR大宮駅に隣接する抜群の交通利便性という優れた特徴を持っている。

1988年に多極分散型国土形成促進法に基づき国の行政機関等を東京都区部以外への移転に努めることが決定され、1990年には国の支分部局等を大宮操車場跡地へ集团的移転することが決定された。1991年から土地区画整理事業により基盤整備が進められた。2000年2月～5月には国の17機関が移転、その職員数は約6300人であった。同年、JRさいたま新都心駅が開業、街びらき式典が開催され、中核的施設であるさいたまスーパーアリーナやけやき広場がオープンするなど、かなり早いペースで整備が進んだ。その後幾つかの民間業務ビルの建設も進み、2004年にはJR駅東側の民間企

業所有地にショッピングモールがオープンした。

なお、さいたま新都心で「シンボリックな業務商業地区」を予定されていた8-1A街区2.4haについては、地上波デジタル放送用の電波塔（さいたまタワー）の誘致運動が進められたが落選、その後、超高層ビル建設計画やサッカープラザ構想が浮上したが、リーマンショックや政治情勢の変化もあって撤回され、白紙状態となって今日に至っている。



資料：さいたま新都心インフォメーション

就業人口の現状と将来

さいたま新都心の就業人口は現在18,600人であり、これは計画の33%に相当する。立地している機関のうち東京都区部から転

入したり、広域的な影響力を持つと看做せるものは、合同庁舎に入居した関東財務局、関東地方整備局など主に関東甲信越地方を管轄する国の行政機関、クラリオン(株)本社・技術センター及び独立行政法人水資源機構（民間ビルに入居）である。このほか業務系の施設としては NTT 東日本、NTT ドコモ、明治安田生命ビル及び日本郵政ビルがあるが、入居企業は主として埼玉県内をサービスエリアとするものである。

今後、就業人口がどのように目標人口に近づいていくかは、将来的に 8-1A 街区で大規模な高次複合開発が具体化するか、及び現状は低層の商業施設や駐車場等として利用されている東側民間所有地において適切な時期に再開発・高度利用が実現されるかにかかっていると考えられる。

なお、さいたま新都心内には住宅地区はないが、その周辺では活発に再開発が進められ、多数の大型マンションが建設されている。マンション名に「新都心」のついたものも多く、新都心が周辺開発を促進したとみてよいと思われる。

さいたま新都心



7 業務核都市の理論と現実

業務核都市の論理

首都改造計画（1985年）が業務核都市を提唱したときには、3つの論拠があったと考えられる。

第1は東京圏における通勤圏の拡大と住宅供給の限界である。東京圏において都心に近接した地域では地価が相当に高く、物理的にも開発可能な土地は限られていた。首都改造計画では、東京都心60分圏内には新規開発の素地となり得る土地は1.2万haしか残存していないが、業務核都市及び副次核都市30分圏内にはその10倍以上の土地があると見込んでいた。したがって、業務核都市に職場を移転・創出することによって、宅地需給を緩和し、アフォーダブルな住宅の確保と職住近接の実現が可能になると考えられた。

第2は東京都区部におけるオフィス床の供給限界である。首都改造計画では2000年までに東京都区部で約5000haという膨大なオフィス床需要を想定し、収容し切れない需要を都区部外へ誘導するための受け皿として業務核都市の役割が期待された。

第3は、郊外の県庁所在都市などの既存の都市集積を活かし、その近傍に高水準の都市インフラや中核的施設を備えた新都心を整備し、環状・放射状の交通ネットワークを整備することにより、都心機能の分散の受け皿となる業務核都市が形成される、という仮説である。

この3つの論拠が議論の方向として間違っていたとは思われないが、バブル崩壊後の整備の遅れや就業人口の推移を見れば、見通しが楽観的過ぎた点は否定できないだろう。

第1点に関しては、東京圏の住宅地の地

価はバブル以前の水準にまで低下したことに加え、少子化や生活利便性への志向の高まりなどから、郊外の戸建住宅から都心に近い集合住宅へと需要がシフトしている。また、業務核都市へのオフス移転が直ちに職住近接につながらないという調査結果も多く見られる。

第2点については、首都改造計画のオフィス床需要は過大であるとの批判を浴びその後大幅に下方修正されたが、現実には東京都区部のオフィス床面積は都心部の再開発や臨海部の開発により1985年から2000年までの間に4,100haも増加した¹¹。一方1990年代後半にはホワイトカラーの削減などオフィスワーカーの減少が見られ、また都区部の賃料も下落したから、オフィス床需要を郊外の業務核都市に誘導することは困難になった。

第3点については、業務核都市では高水準の都市インフラや中核的施設が整備されたが、それが企業立地に果たした効果には限界があったと思われる。そもそも一般民間企業の立地に関して、強力な中核的施設（例えば政治・行政における国会議事堂や首相官邸、証券業における証券取引所のような）が存在するとは考えにくい。交通ネットワークに関しては、環状道路は未だ整備途上であるし、鉄道に関してもこの20年間にはむしろ都区部の地下鉄網や放射方向の路線の充実の方が目立つように思われる。

集積の利益と不利益

都市に多くの企業が立地することにより、各企業は情報交換の費用を節約し多様な相手と容易に情報交換をすることができる。これが集積の利益であり、都市が存在し、

成長する要因でもある。しかし、都市の規模が大きくなると、通勤費用（時間も含む）や混雑という外部不経済（集積の不利益）が増大する。

限界的な集積の不利益が集積の利益を上回り、都市規模が最適規模を超えて過大になった場合でも、個々の企業にとって正の利益があり、他に立地の選択肢がなければ都市への企業の集中は止まらない。都市の外側の全く新しい場所に企業が立地する場合、都市内の相手との情報交換費用が膨大になるからである。

このような場合、郊外に新しい都市をつくるのが合理的となり、そのために公共部門が介入し、例えばインフラを整備したり企業誘致のための支援措置を講じたりすることも正当化することが可能である。

しかし、実際に企業立地のコストを試算してみると、都市内（都心）に立地する取引先と対面接触（フェイス・トゥ・フェイス）による情報交換を頻繁に行う企業の場合、都心から郊外に移転した場合には情報交換費用の増大がオフィス賃料の低減を上回ることが多く、業務核都市のような郊外立地が合理的であるという結果は出にくい。

業務核都市内部に集積の利益はあるのか

次に、業務核都市内部に集積の利益が実際に存在するかどうか考えてみたい。業務核都市進出企業相互間、あるいは進出企業と地元企業の間で密接な対面接触が行われるなど、一定以上の集積の利益があれば、オフィス賃料の安さと相俟って業務核都市への企業立地が進むだろう。逆に、集積の利益が全くなければ、何らかの理由によって郊外に立地する場合でも業務核都市に集

積する必要はなく、個々バラバラに分散してもよいことになる。

かつて 1994 年当時に幕張新都心立地企業にヒアリングを行うなどして調査した際には、道路、鉄道、都市インフラなど公共公益施設の共同利用、幕張メッセなど中核的施設の存在による知名度向上という効果は聞かれたものの、進出企業相互の業務上の交流、共同事業の実施といった事例は観察できなかった。

最近の動きを見ると、幕張新都心まちづくり協議会や一般社団法人横浜みなとみらい 21 の活動などを通じて、まちづくりに関する進出企業同士の協力関係やその活動を通じた従業員同士の交流は当時よりもかなり活発になっているように見受けられる。しかし、進出企業同士がその本業において接触・交流し、成果を出したという事例は、現在でもほとんど聞くことはできない¹²。数万人が就業している「新都心」を訪問すると、日中街を歩いているビジネスマンの数が少ないことに気づくが、このことも進出企業間の対面接触が少ないことを表しているのかもしれない。

結局、バブル期のような例外的な時期を除けば、現実に業務核都市に新たに進出、定着する企業は、情報通信やバックオフィスの部門、都心との近接性を必要としない業種、業務核都市近傍の自社またはグループ企業の研究施設、工場、物流施設等との近接性を重視する企業などが中心となる。

企業間取引費用と通勤費用の相対的重要性

都市における土地利用パターンを企業間取引費用と通勤費用の相対的重要性によって説明するものとして、藤田・小川モデル¹³

がある。これによると、交通が未発達で通勤のための時間費用が大きい場合には、(a) 職住混在の土地利用となる。通勤費用が相対的に低下（あるいは取引費用の相対的上昇）するにつれて、(b)部分的職住分離、(c) 2つのオフィス地区、(d) 3つのオフィス地区と変化し、最終的に交通機関が発達して通勤費用が低減するとともに企業間の取引費用が重要になると(e)中心部に1つのオフィス地区が形成される土地利用となる。

須田¹⁴は、インターネットやテレビ会議によって企業間の取引コストが低下することにより、都市の土地利用は上記の過程を逆にたどり、現在の一極集中型から、アメリカで広く見られるエッジシティや日本の業務核都市などのような多極型にシフトが生じる可能性を示している。

しかしながら、その後、日本では業務核都市の成長は期待ほどには進んでいない。その要因としては、ビジネスにおいて対面接触を非常に重視し情報通信技術の利活用が進まないこと、企業が労働者の通勤時間をコストと考えず労働者もそれを甘受していること、アメリカと異なり都心の荒廃や治安悪化などの問題がなく、また発達した公共交通が都心の有利性を増強していることなどが考えられる。

中心地理論

都市の階層構造を説明する理論として最もよく知られているものは、クリスタラーやレッシュの研究によって発展した中心地理論であろう。中心地理論によれば、高次で到達範囲の広い財・サービスを提供する広域的な中心地の周囲に、より低次で到達範囲の狭い財・サービスを提供する中心地

が配置される。東京都心を中心として周辺に業務核都市が配置された多核多圏域型都市構造の図は中心地システムの図と類似している。

横浜市や千葉市は従前から地方行政機関、地方銀行などローカル企業、県内を管轄する企業の支店、営業所等の集積はあった。業務核都市の考え方は、これらの都市にさらに従来東京都区部にあった業務機能の一部を立地誘導しようとするものである。

しかし、広域サービスを提供する本社機能であれば都心に立地するのが最も効率的であるし、情報処理などバックオフィスであれば都心との連絡さえ確保できれば業務核都市でなくともよさそうである。空間の均一性を前提とした中心地理論は業務核都市の合理性や積極的意義を教えてはくれないように思われる。

業務核都市に業務機能を誘導するためには、例えば当該地域における生産機能や研究開発機能の集積、国際空港への近接性など、独自のアピールポイントを持つことが必要ではないだろうか。

パリやロンドンは東京より郊外分散

パリやロンドンは、東京と同様に政治、経済の中核機能が一極集中した首都としてよく知られている。しかし、大阪府立産業開発研究所調査¹⁵⁾によると、各国における企業本社の首位都市への集中度（2004年）は、日本（東京都区部）51.3%、イギリス（ロンドン）、フランス（パリ）26.8%であり、この2つの首都と比較しても、東京への本社機能の集中は著しい。

阿部¹⁶⁾によると、フランスの主要企業本社のうちパリ市に立地するものの数は

1984年の374（全1373企業の27.2%）から2003年の328（全1503企業の21.8%）へと絶対数も比率も減少した。同じ時期にパリ大都市圏全体では640（46.6%）から702（46.7%）と増加し、比率は横ばいであった。これは、多くの企業が本社をパリ市内から郊外へ移転させたことを意味している。

パリ都市圏の中で本社数を最も増加させたのはパリ市に隣接するオードセーヌ県（ラ・デファンス地区も含む）であるから、パリの郊外分散化は多少割り引いて捉えるべきかもしれない。しかし、日本では資本金100億円以上の企業1323社のうち東京都に本社が立地しているものが805（60.8%）もあり、その大部分が面積的にもパリ市に相当する都心の幾つかの区に集中している。一方、埼玉、千葉、神奈川の3県には合計78社（5.9%）と東京都の10分の1以下しか立地していない¹⁷⁾。全国で見ても都市圏内で見ても、東京はパリと比較して本社機能が都心部に一極集中しているとみてよさそうである。

また、東京とロンドンのオフィス立地を比較すると、東京は都心部に大きなコアを持つ「単一核型」構造をしているのに対し、ロンドンは半径150kmにもわたる圏域内に業務拠点が広がる「多核型」構造を持ち、特に製造業本社の郊外分散傾向が相対的に高いという研究結果¹⁸⁾もある¹⁹⁾。

パリやロンドンにおいて本社機能の郊外化が進んだ背景としては、都市計画規制が厳格で都心部において大容量の高層ビルの建設が困難であったこと、かつては都心部において事務所立地規制が行われていたことが考えられる。

8 むすび

以上、首都圏の業務核都市の主要な開発地区である幕張新都心、MM21、さいたま新都心の3地区の状況を概観した。幕張新都心は90年代初め、MM21は90年代半ば、さいたま新都心は2000年の国等の機関移転まで急速に整備が進んだが、その後は現在まで停滞と緩やかな前進を繰り返してきた。一定の機能集積や賑わいは備わってきたものの、3地区いずれも就業人口は当初の目標の3分の1程度にとどまっている。地区内にはなお空き地や暫定利用地が多く見られ、近い将来に就業人口が目標に近づくとは考えにくい。

業務核都市の熟成が遅れた要因としては、一般にバブル崩壊後の経済低迷、その中で都心のオフィス賃料低下やホワイトカラーのスリム化、臨海部開発や都市再生に伴う都心回帰といった点が指摘されている。加えて、業務核都市の側の問題点として、当初の政策の重点が高水準のインフラや中核的施設の整備、都市デザインなどに置かれており、民間企業の実際のニーズに応え

た企業誘致策は比較的最近になって始まったこと、進出企業間あるいは進出企業と地元企業との交流による集積効果が不明確であることなどが考えられる。

一方、近年、幕張新都心における情報・通信系や通販関係の企業進出、MM21における大企業本社機能や外資系企業の進出といった明るい動きも見られ、その背景には業務核都市独自の魅力を積極的に評価する見方もうかがうことができる。

業務核都市をとりまく状況は依然として厳しく、また、国の大都市圏政策の中での位置づけが低下した中、今後の業務核都市のまちづくりは従来にも増して地方自治体主導で推進していくこととならざるを得ない。

現在、各自治体及び事業者は、広域的な都市圏の中心となる拠点を形成する、あるいは業務機能を中心として就業人口の集積を形成するという業務核都市本来の政策的目的と、用地を早期に処分し収入を確保する、暫定利用であっても一定の賑わいをつくるというデベロッパーとしての必要性の両面を意識しながら、企業立地の促進と魅力ある街づくりに取り組んでいる。

(注)

- 1 国土交通省『首都圏整備に関する年次報告（首都圏白書）』平成 22 年版 2010
- 2 大木健一「業務核都市の現状と課題」日本不動産学会平成 6 年度全国大会 1994
- 3 同上
- 4 ただし、国勢調査において労働力状態不詳値が急増しており、正確な把握が困難な状況にあるという指摘がある（ニッセイ基礎研究所不動産投資レポート 2008 年 10 月 7 日）。
- 5 佐藤英人、荒井良雄「情報部門の機能強化に伴うオフィス立地の郊外化」人文地理第 55 号第 4 巻 2003
- 6 ドリームゲートスペシャルインタビュー第 51 回 http://case.dreamgate.gr.jp/mbl_t/id=621
- 7 中島清「みなとみらい 21 中央地区における開発の経過とその評価」(1)～(4) 経済と貿易 2003.03～2005.03
- 8 日本経済新聞 2004.7.5
- 9 松本孝「横浜市『みなとみらい 21 事業』における企業誘致の現状と今後の取組み 地域開発 2006.4
- 10 日刊工業新聞 2011.1.25
- 11 東京都『東京の土地』
- 12 進出企業と自治体の企業の本業に関わる協力関係としては、「環境モデル都市・横浜」に実現に向けた横浜市と日産自動車の取組みがある。
- 13 黒田・田淵・中村『都市と地域の経済学(新版)』2008
- 14 須田昌弥「オフィス立地と都市システム論」『立地論入門』2002
- 15 大阪府立産業開発研究所調べ
- 16 阿部和俊「ゆっくりと変化するパリの姿」『都市の景観地理 大陸ヨーロッパ編』2009
- 17 国税庁統計年報（平成 20 年）
- 18 太田雅文「東京とロンドン都市圏におけるオフィス立地の分散パターンに関する比較研究」土木学会第 51 回年次学術講演会 1996
- 19 ただし『ロンドン・プラン』によれば、90 年代半ば以降はロンドンにおける雇用は増加している。

その他参考文献

- ・ 三大都市圏政策形成史編集委員会編『三大都市圏政策形成史』2000
- ・ 東京問題研究会編『東京問題！』1988
- ・ 中川雅之『公共経済学と都市政策』2008

以上のほか、千葉県企業庁新都心整備課、横浜市都市整備局みなとみらい 21 推進課及び埼玉県都市整備部都市整備政策課から情報提供いただいた。