

## ***DBJ Metropolitan Topics***

### 工業適性を活かした京浜臨海部再生へ

- T I F 型移転促進スキームの提言 -

- 1 京浜臨海部の現状
- 2 設備投資動向にみる京浜臨海部
- 3 京浜臨海部再生への提言

2002年12月

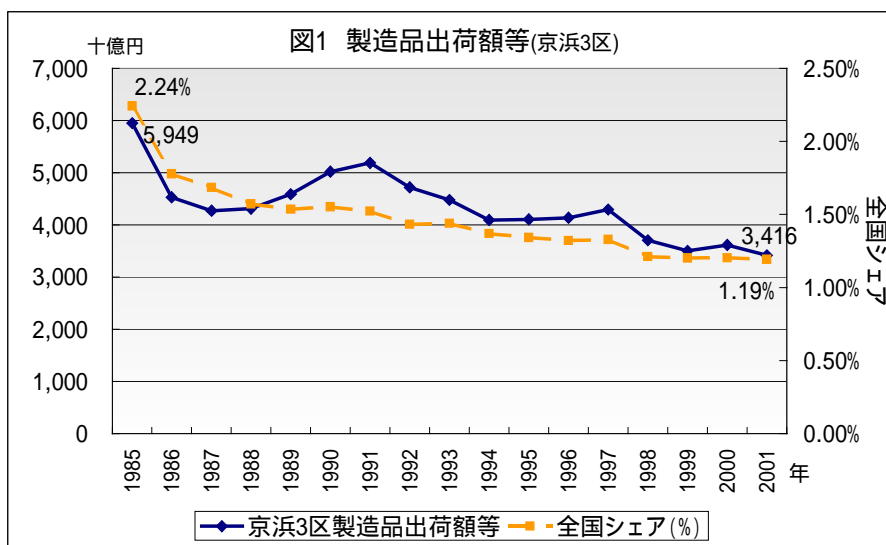
日本政策投資銀行首都圏企画室

## 1 京浜臨海部の現状

京浜臨海部は、重化学工業を中心に発展し、日本の高度経済成長を支えてきた。しかし近年、製造業の海外展開や、国内での工場設備の集約化など事業の再構築が進行し、京浜臨海部の総面積（既成市街地を除く）4,300 ㊦のうち、遊休地は 200 ㊦以上<sup>1</sup>、低未利用地は 2,500 ㊦以上にのぼるといわれている<sup>2</sup>。

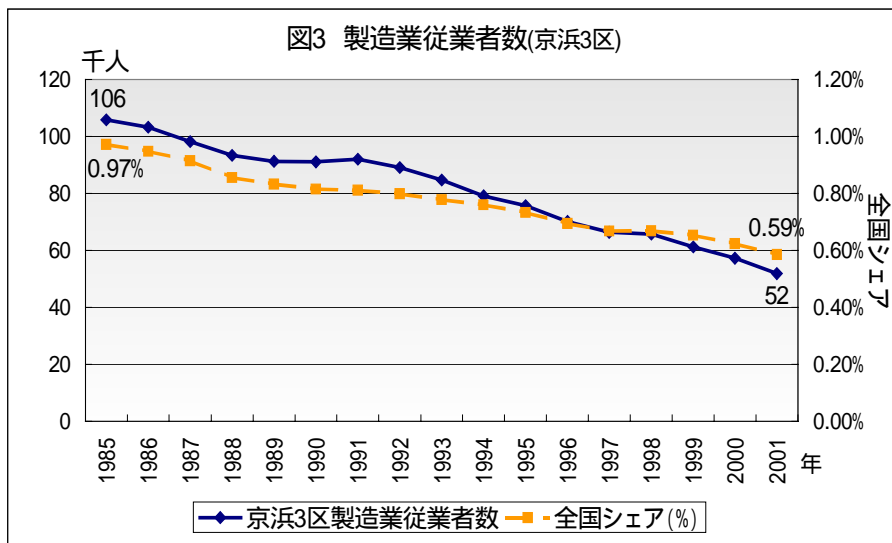
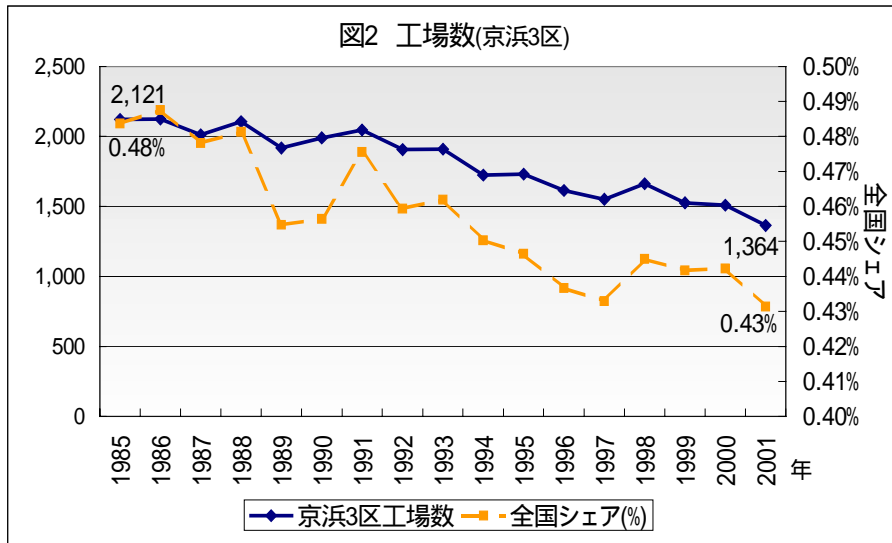
産業活力の低下も明らかで、経済産業省「工業統計調査」によると、京浜臨海部を抱える京浜 3 区（横浜市鶴見区、同神奈川区、川崎市川崎区）の製造品出荷額、工場数、製造業従業者数は、いずれも大きく減少しており、かつ、ほぼ一貫して減少傾向が続いている（図 1～3 参照）。

京浜臨海部はこのまま衰退の一途をたどり、遊休地化が進むのか。弊行が実施している設備投資動向調査を基に京浜臨海部再生の可能性を探ってみたい。



<sup>1</sup> 01 年度末時点（以後 10 年間に発生する見込みの土地を含む）で、約 230 ㊦の遊休地を抱えているとされている。（02 年 5 月 2 日付け日本経済新聞）

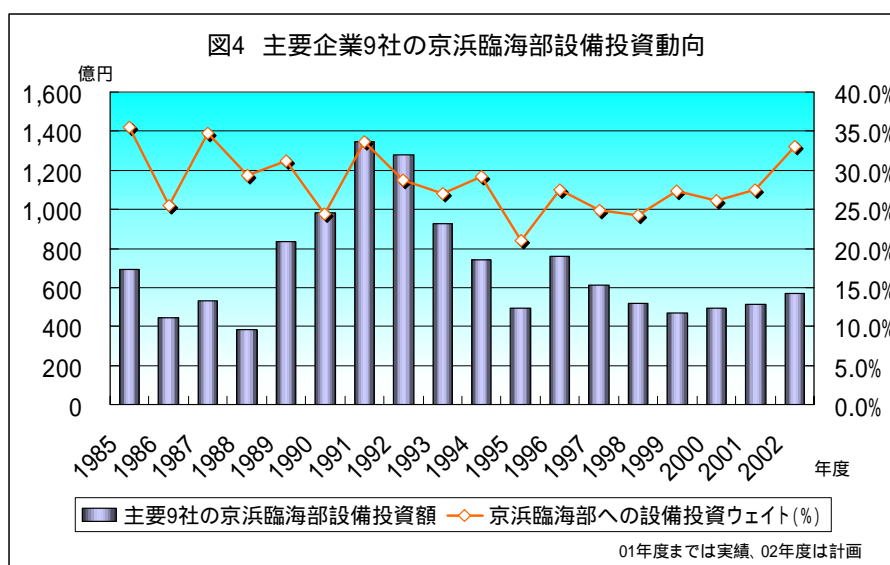
<sup>2</sup> 国土庁「低未利用地調査」（平成 11 年 2 月末）によると、京浜臨海部の低・未利用地は 2,532.7 ㊦。



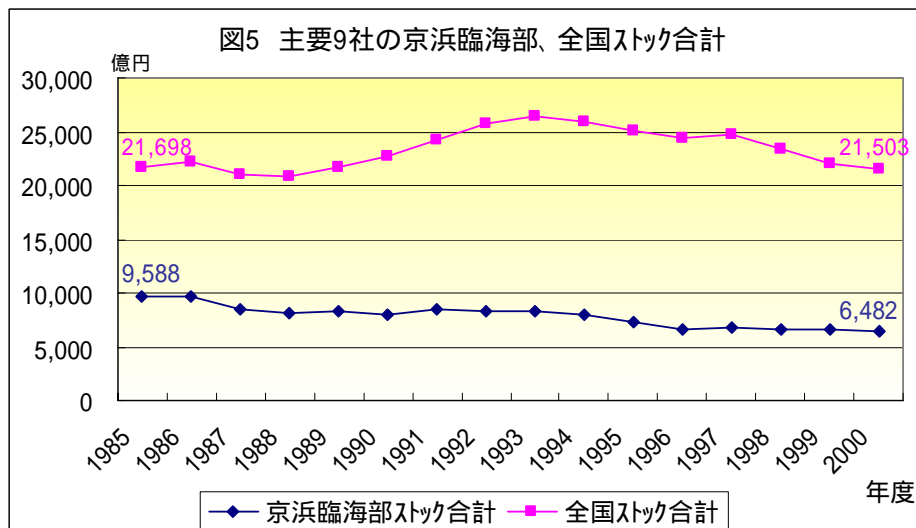
## 2 設備投資動向にみる京浜臨海部

弊行では、毎年2月、8月の年2回、設備投資動向調査を実施している。同種の調査としては我が国最大規模で、投資地点に着目した地域別の分析が可能であることから、地域の実態を反映した設備投資動向の把握ができる。以下では、京浜臨海部に投資している主要企業9社をピックアップし分析してみた。

図4は、85年度からの京浜臨海部における設備投資額（フロー）と京浜臨海部への設備投資ウェイト（京浜臨海部への投資額/全国の投資額）を示している。設備投資額は、バブル崩壊を機に91年度以降減少傾向にあるが、98年度以降はほぼ横ばいに推移している。また、設備投資ウェイトは、85年度以降減少傾向にあった後、97年度以降は横ばいからわずかながら増加の傾向にある。いずれにせよ、京浜臨海部への設備投資の減少傾向には歯止めがかかっている。



また、各社の有価証券報告書から有形固定資産の合計（土地の再評価分を除く）（ストック）を捕捉した（図5参照）。9社の京浜臨海部のストックは85年度以降ほぼ一貫して減少しているが、97年度比では京浜臨海部は4.0%減、全国は12.9%減と、ここ数年は全国を下回る減少率となっている。



さらに、9社について、個別に京浜臨海部への設備投資ウェイトを見てみると、01年度は、85年度比で、京浜臨海部への設備投資ウェイトを減らした企業は1社のみであり、9社中8社が京浜臨海部への設備投資ウェイトを同程度に保っているか、むしろ増加させている。ここ数年を見ても（97年度比）、京浜臨海部投資ウェイトを減らしたのは1社のみであり、ほとんどの企業が京浜臨海部への設備投資ウェイトを減らしていないことがわかる<sup>3</sup>。

<sup>3</sup> なお、9社の01年度の京浜臨海部への投資額は、85年度比、97年度比ともに4社において減少している。

### 3 京浜臨海部再生への提言

前述のとおり、企業の経営環境の変化等により、京浜臨海部から事業所を撤退させる企業が相次いでいる一方で、京浜臨海部での生産活動を続け、なおかつ上記のように設備投資ウェイトを減らすことなく継続している企業が存在している。京浜臨海部の空洞化への懸念が取りざたされる中、このことは何を意味するのだろうか。

各企業の設備投資動向を見ると、新規の大型投資など一時的な設備投資の押し上げではなく、現状設備の維持更新投資や能力向上投資によりストック水準を維持しているとみられることから、この傾向は今後も継続するものと思われる。

これは、大消費地や企画研究機能を有する首都圏都市部への近接性、港湾・空港等を含む工業インフラの充実など、京浜臨海部が工業系用地としての優位性を失っていないことの表れではないだろうか。

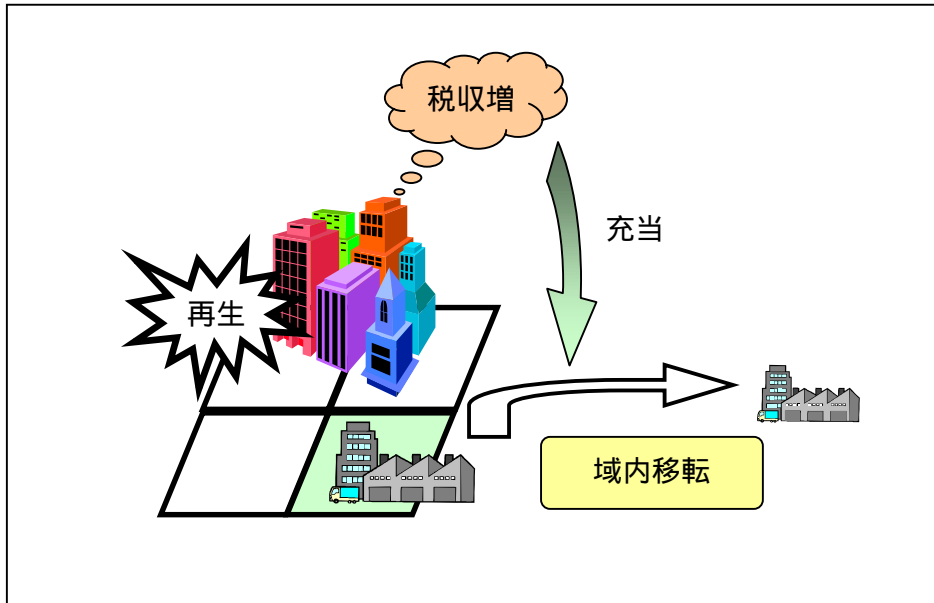
この工業適格性は別の問題を惹起している。撤退する企業と生産活動を続ける企業が両方存在することにより、稼働している土地と遊休地が虫食い状に混在してしまう問題である。隣地に工場が稼働している状況では、非工業系への転換は難しい。工業系で再利用しようにも、稼働施設との関係で業種や規模に制約がかかる。この非効率な土地利用が、京浜臨海部の再生の障害になっている。

打開策の一案として、立地する企業の域内での最配置を進めて土地を集約し、効率的な土地利用を図ることを提案したい。

再配置にあたっては、土地利用ビジョンと移転費用の確保が大きな課題になると思われる。土地利用ビジョンは、単に絵に描いた餅にとどまらず、民間の意見を踏まえた実効性のあるビジョンにすることが重要である。そのためには、権限を持った組織が一元的に企画立案から計画実現までを行うことが必要であり、またその組織は、公共のみならず民間も参画する横断的な組織とすべきであろう。

移転費用の財源確保にあたっては、公共が何らかの役割を果たすことが求められるが、着手すべき優先順位を決め、移転費用をかけてもそれを上回る経済的効果が見込まれる場合を原則とするなど、慎重な検討が必要であろう。具体的な財源確保策として、地域から生じた税収を当該地域に還元するというTIF(Tax Increment Financing)<sup>4</sup>の考え方が参考になる(図6参照)。

図6 移転促進スキーム



そもそも数千 ha という広大な地域を単一の用途で再活用することは不可能である。京浜臨海部再生のためには、工場をなくして全面的に用途転換する方向ではなく、工業系用地としての優位性を活かすとともに、再配置により遊休地の開発可能性を高め、非工業系用地としても活用することで、土地を複合的、効率的に利用していくことが重要ではないだろうか。

【首都圏企画室 佐藤 昌彦】

#### 4 TIF(Tax Increment Financing)

米国で広く利用されるファイナンス手法で、地方政府がある特定地域の再開発プロジェクトの事業資金の一部を、当該地区の再開発効果に伴う財産税（日本の固定資産税に相当）の増加分により賄おうというもの。再開発投資に伴い増加した財産税増収分は、TIF 指定地区内の再開発投資にのみ使われる。増税することなく再開発プロジェクトの事業資金を確保し、これをレバレッジに民間投資を誘発することができる。毎年生じる財産税増加額を再開発プロジェクトに適宜投入する手法と、将来の財産税増加額を担保に債券を発行し、当初からまとまった資金を調達する手法に分けられる。（【参考】日本政策投資銀行ロスアンゼルス駐在員事務所「Tax Increment Financing - 米国地方政府による PPP 型再開発の自立的ファイナンス手法 - 」）

## **DBJ *Metropolitan Topics*    バックナンバー**

本シリーズは、日本政策投資銀行首都圏企画室において収集・整理された情報をもとに、当室職員が執筆したレポートです。

- 2001/9   「米国フロリダ州の地域開発に学ぶ我が国都市再生へのヒント」  
      ~ サム・タブチ 元フロリダ州商務省課長 「都市再生講演会」講演録 ~
  
- 2002/1   「首都圏設備投資動向調査に見る不動産投資の動向」  
      ~ 増勢強める建築投資 ~
  
- 2002/2   「“リスクの時代”の都市再生を考える」  
      ~ DBJ-ULI 連携シンポジウム議事録 ~
  
- 2002/6   「埼玉県に見る大都市近郊製造業の振興戦略」  
      ~ 埼玉県内製造業等 13社へのインタビューを中心として ~