

鉄道開業による新横浜都心発展の可能性

—神奈川東部方面線の開業に向けて—

横浜国立大学経済学部国際経済学科 1522292 丸山天佑
指導教員 国際社会科学研究院 准教授 居城琢

はじめに

昨今、我が国では人口減少が問題視とされており、国や地方自治体のみならず、地域を地盤とする企業も今後の発展のために対策を施す必要性が増してきている。その問題は、2018年現在都道府県別で全国2位の人口を誇る神奈川県、あるいは市町村別で全国1位の人口を誇る横浜市においても当てはまる。以上のような現状に対し、将来の神奈川東部方面線の開業によって、同地域の中でも重要なターミナル駅を持つこととなる新横浜地域は、地域経済発展の糸口を掴む可能性を持つのではないかと考え、これを研究題材として取り上げた。

内田雅洋・高津俊司(2007)では、地価の向上や産学連携の進展などといった経済的影響が地域に発生した、とつくばエクスプレスの開業を事後評価している。しかし、鉄道の開業による経済波及効果の将来推計方法は確立されていないことから、産業連関表を用いた推計手法でその経済波及効果を捉えることには意義がある。

当研究では、神奈川東部方面線開業が新横浜地域に企業立地による経済波及効果を生み、新横浜都心の形成・発展を実現させるのではないかと考え、研究に取り組んだ。

神奈川東部方面線事業の概要

独立行政法人 鉄道建設・運輸施設整備支援機構(以降、鉄道運輸機構)の「神奈川東部方面線事業に関する対応指針(以降、対応指針)」によると、この事業は相模鉄道株式会社(以降、相鉄)と東日本旅客鉄道株式会社(以降、JR)・東京急行電鉄株式会社(以降、東急)の鉄道各線の相互直通運転を計画するものである(図表1)。

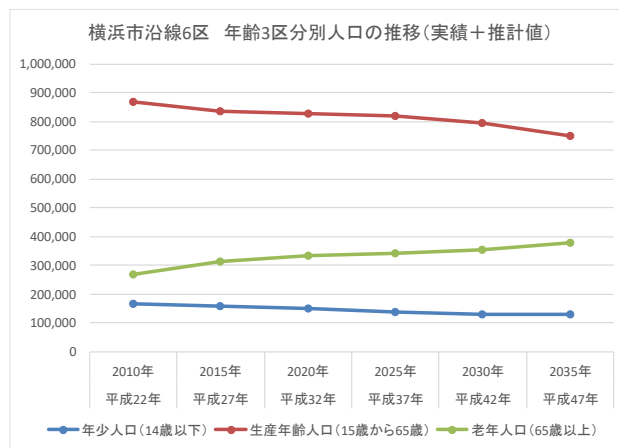


図表 1 神奈川東部方面線路線図

当事業の目的は大きく、①横浜駅での乗換が不可欠であった相鉄の東京都心アクセス性向上、②既存路線の混雑緩和による満員電車の解消、③沿線地域の活性化とされている。

沿線地域の概況

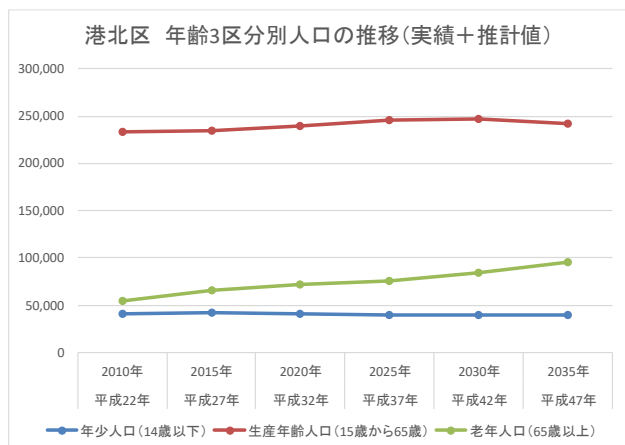
先に述べた横浜市の人口動態の概況は、神奈川東部方面線の沿線地域にも当てはまる。沿線地域は、行政区分別で港北区・神奈川区・保土ヶ谷区・旭区・瀬谷区・泉区の6区であり、これを対応指針に倣って横浜市沿線6区と呼ぶ。



図表 2 横浜市沿線6区の人口推移

横浜市沿線 6 区においても同様に人口減少が見られる（図表 2）。特に 6 区の中でも、東京都心へのアクセス性が低い保土ヶ谷区・旭区・瀬谷区・泉区の 4 区は、その減少の幅が大きいことが分かる。

新横浜都心形成の可能性



図表 3 港北区の人口推移

横浜市沿線 6 区において人口減少が見込まれることを示したが、この中でも新横浜地域が属する港北区に関しては他の区に比べてその減少の幅は小さいといえる（図表 3）。

新横浜地域は東海道新幹線や首都高速道路といった優れた都市インフラを有し、外資系企業や半導体関連などの IT 企業が多く集積している。神奈川東部方面線の開業によって、東京都心へのアクセス性は向上すると、更なる企業の集積や地域の活性化が期待できるのではないかと考える。

研究対象地域の設定

ここからは、産業連関表を作成するために、新横浜地域内で対象地域を設定する。2017 年 9 月 10 日にフィールドワークを行い、JR 東日本新横浜駅と、横浜市営地下鉄ブルーライン新横浜駅の駅構内案内板と、街中にある案内板が示す地点を地図にプロットし、プロット地点が存在する地区を行政区分における丁目単位で設定した。

新横浜一丁目	小机町	富士塚一丁目
新横浜二丁目	篠原町	富士塚二丁目
新横浜三丁目	篠原北一丁目	大豆戸町
	篠原北二丁目	鳥山町

図表 4 行政区分別対象地域

対象地域における産業連関表作成

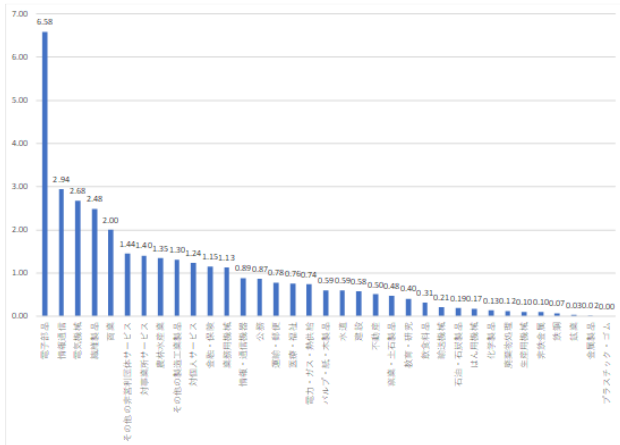
産業連関表とは、ある地域で一定期間（通常は 1 年間）に行われた財やサービスの産業間の取引を表にまとめたものである。表を縦方向に見ることで、当該部門の財やサービスを製造・実施する際に、どの部門からどれだけ財やサービスの間投投入が行われているかを把握できる。また、横方向に見ることにより、当該部門の財やサービスをどの部門にどれだけ提供しているかを把握できる。様々な産業が交差する取引の様子を 1 つの表に数値で表すことができるという特徴があり、一般的に経済波及効果の推計に用いられる。

今回はこの新横浜地域において産業連関表を作成し、経済波及効果の推計などを行った。

作成に当たっては公表されている横浜市産業連関表のデータを基本的に用いた。ただ、従業者数に関しては対象地域を町丁目別で設定しているため、町丁目単位の従業者数データを用いる必要がある。これは横浜市経済センサスにのみで集計されているため、横浜市経済センサスを用いる。その他にも、計算に必要な場合は、国勢調査などを活用した。作成年度の設定、部門分類の設定、生産額推計、縦部門・横部門計算という流れで進めた。

特化係数

新横浜地域特化係数の上位 20 部門をまとめた表である。なお、産業連関表作成の便宜上作られる部門の「事務用品」と「分類不明」は除いた（図表 5）。

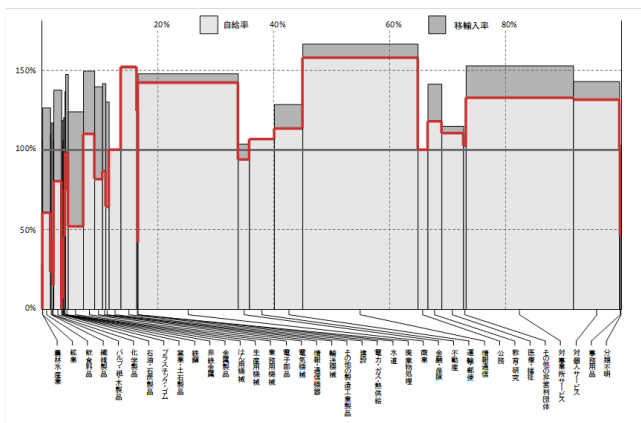


図表 5 特化係数

このように特化係数を分析すると、新横浜地域は横浜市の中でもとりわけ電子部品産業(6.58)が強く、次に情報通信(2.94)や電気機械(2.68)といった分野で力を持っていることが分かる。

スカイライン分析

統合表から経済構造を視覚的に表すスカイラインチャートを作成し、スカイライン分析を行った。作成に当たっては宇多賢治郎(2003)のRayスカイラインチャート作成ツールを用いた。



図表 6 スカイラインチャート

図表 6 のスカイラインチャートから、第三次産業(商業以降)の生産額が全体の80%以上を占めていることが分かる。対照的に第一次・第二次産業(廃棄物処理以前)の生産額は全体の20%以下であり、新横浜地域はペティ＝クラークの法則に

基づけば産業構造的に発展した経済を持っているということが言える。農林水産業や繊維製品、化学製品、電子部品などの部門で、多くを移輸入に依存していることが分かる。情報通信や商業、対事業所サービスなどの部門で移輸出を発生させていることから、新横浜地域は生産や製造ではなく、サービス業の部門を主力としていることが言える。特に情報通信の移出率は全産業で最も高い。

感応度係数と影響力係数

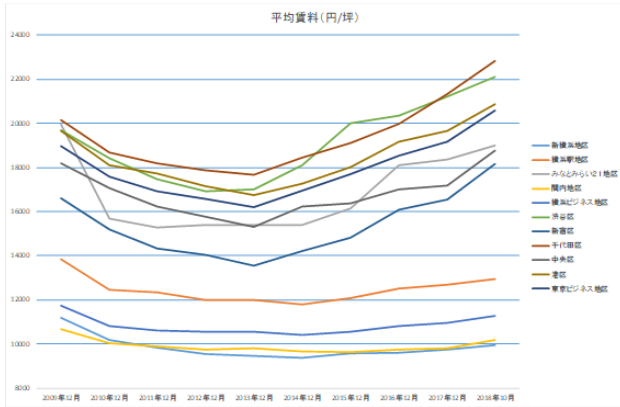
感応度係数と影響力係数が高い産業(第1象限)には、商業や金融・保険、情報通信などがあり、これは新横浜地域の産業の中でも経済発展に重要な位置にあることを意味している。感応度係数と影響力係数が低い産業(第2象限)には、農林水産業といった第一次産業や、製造業などの第二次産業が多く、生産・製造の面では脆弱であることが考えられる(図表7)。

第2象限	感応度係数	影響力係数	第1象限	感応度係数	影響力係数
建設	0.9920	1.3628	電力・ガス・熱供給	1.0286	1.5244
水道	0.9375	1.3965	商業	1.3831	1.1504
公務	0.8416	1.1587	金融・保険	1.1577	1.1598
医療・福祉	0.8690	1.2431	不動産	1.0606	1.1067
その他の非営利団体サービス	0.8662	1.2400	運輸・郵便	1.2954	1.1916
対個人サービス	0.8768	1.2011	情報通信	1.2191	1.1153
事務用品	0.8638	1.7730			
第3象限	感応度係数	影響力係数	第4象限	感応度係数	影響力係数
農林水産業	0.8619	0.8416	鉱業	1.2965	0.8416
飲食料品	0.9315	0.8416	パルプ・紙・木製品	1.3157	0.8416
繊維製品	0.8922	0.8416	化学製品	1.0981	0.8416
窯業・土石製品	0.9608	0.8416	石油・石炭製品	1.0106	0.8416
鉄鋼	0.9044	0.8416	プラスチック・ゴム	1.0297	0.8416
非鉄金属	0.8689	0.8416	対事業所サービス	1.9008	0.9229
金属製品	0.8571	0.8416			
はん用機械	0.9472	0.8416			
生産用機械	0.8560	0.8416			
業務用機械	0.8458	0.8416			
電子部品	0.8818	0.8416			
電気機械	0.8738	0.8416			
情報・通信機器	0.8544	0.8416			
輸送機械	0.8474	0.8416			
その他の製造工業製品	0.8791	0.8416			
廃棄物処理	0.8897	0.8416			
教育・研究	0.8853	0.9387			
分類不明	0.9195	0.8416			

図表 7 感応度係数と影響力係数

企業誘致と新横浜都心の発展可能性

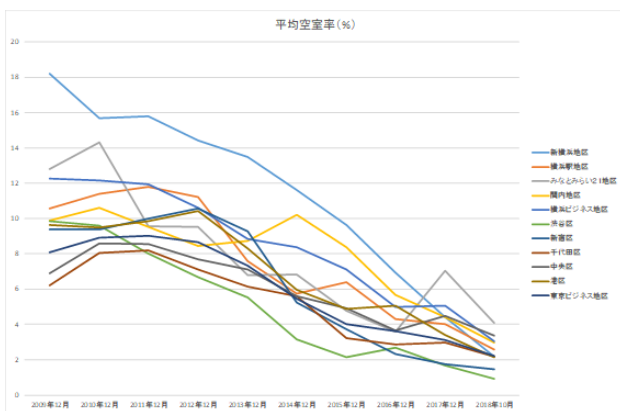
ここからは、神奈川東部方面線事業による間接的な影響といえる企業の立地によって、新横浜都心にどのような経済波及効果が生まれるのかについて分析を行う。



図表 8 平均賃料推移

三鬼商事株式会社の「オフィスマーケット情報」を基に、2009年から2018年までの10年間の平均賃料の推移を表したグラフを作成した。全体として2013年まで低下し、2018年にかけて上昇していることが分かる（図表8）。

横浜ビジネス地区と東京ビジネス地区で比較すると、2018年で11286円/坪、20597円/坪と2倍近い差がある。また、新横浜地区は関内地区と並び最も賃料が低い部類に入る。このことから、横浜はオフィスの平均賃料が安く、その中でも新横浜は安価であるということが分かる。



図表 9 平均空室率推移

図表9は2009年から2018年までの10年間の平均空室率の推移を表したグラフである。全体の傾向として空室率は低下していることが分かる。横浜ビジネス地区と東京ビジネス地区で比較すると、2018年で3.04%、2.20%となっている。平均賃料と同様に、東京の方が空室率が低く、横浜の方が空室率が高い。また、新横浜地区は2012年から空室率の低下を続け14.42%から2.17%となっている。これは神奈川東部方面線で直通する地域である渋谷区（0.92%）、新宿区（1.45%）、港区（2.13%）に次ぐ低さとなっていて、オフィスビル需要の増加やオフィスビル供給の不足が考えられる。

神奈川東部方面線の開業と企業立地

ここまで、新横浜地域が東海道新幹線や高速道路の開通で産業集積が起き、発展してきていること、企業誘致政策によってIT企業を中心に集まってきたこと、オフィスビル市場において比較的新横浜地域が優位性や将来性を持っていることを示した。さらに、新横浜地域産業連関表から、同地域が情報通信業や対事業所サービスを経済発展の主産業としていることが分かった。

企業誘致と経済波及効果

益山純一（2009）によると、IT企業は立地を決める要因として、賃金やオフィスサイズの妥当性だけでなく、公共交通機関の充実度や取引先へのアクセス性などを重要視している。

前項に基づき、神奈川東部方面線の開業によって、新横浜地域にIT企業が立地を進めると仮定し、これまで誘致された企業から推測した仮想の企業が進出した場合の経済波及効果を推計する。

仮想企業の設定

横浜市成長産業立地促進助成制度を活用して横浜市に進出した企業の中で、IT企業に分類されるものから算出した従業員1人当たりの売上高の平

均値 716 万円を基に推計を行う。仮想企業の規模（従業者数）を成長産業立地促進助成制度の区分を参考に、上位分析（60 人）、中位分析（30 人）、下位分析（5 人）と定めて推計を行った。

総合効果

一般的に経済波及効果は、直接効果・第一次間接波及効果・第二次間接波及効果の合計で構成される。求めた IT 企業立地による経済波及効果は、上位分析ケースは約 1 億 8454 万円、中位分析ケースは約 9227 万円、下位分析ケースは約 1538 万円となった。

	上位分析	中位分析	下位分析
直接効果	114.94	57.47	9.58
第一次間接波及効果	38.21	19.10	3.18
第二次間接波及効果	31.39	15.69	2.62
総合効果	184.54	92.27	15.38

図表 10 IT 企業立地による経済波及効果

以上の結果から、IT 企業が立地した場合、新横浜地域に一定の経済波及効果が発生することが分かった。

総括

新横浜地域は IT 企業の進出により大きく見込んで約 1 億 8454 万円の経済波及効果が発生するという結果が出た。神奈川東部方面線の開業で公共交通機関の利便性や東京都心へのアクセスが向上し、IT 企業の立地が加速すれば、大きな経済波及効果が新横浜地域にもたらされると考えられる。

前述した通り、新横浜地域において「情報通信」部門は移出率が最も高く、感応度係数と影響力係数も上位の産業である。今回想定した IT 企業の立地などが、神奈川東部方面線の開業に伴って促進されれば、新横浜都心として地域発展が十分に見込めると考えられる。

参考文献

- 独立行政法人 鉄道建設・運輸施設整備支援機構（2016）「神奈川東部方面線事業に関する対応指針」、
<
<http://www.jrtt.go.jp/01organization/org/pdf/jk28-05-1.pdf>> 2017 年 4 月 17 日アクセス
- 独立行政法人 鉄道建設・運輸施設整備支援機構「都市鉄道利便増進事業 相鉄・JR 直通線、相鉄・東急直通線」、<
<http://www.chokutsusen.jp/contact/index.html>> 2017 年 4 月 17 日アクセス
- 内田雅洋・高津俊司（2007）「まちづくりと連携した鉄道整備の事後評価に関する研究 ―つくばエクスプレス秋葉原駅の事例―」、『土木計画学研究・論文集』Vol.24 no.4 2007 年 9 月 ,pp687-692, <
https://www.jstage.jst.go.jp/article/journalip1984/24/0/24_0_687/_pdf>
- 横浜市経済局 企業誘致ガイド、<
<http://www.city.yokohama.lg.jp/keizai/yuchi/>> , 2018 年 12 月 11 日アクセス
- 三鬼商事株式会社 オフィスマーケット情報、<
<https://www.emiki.com/market/datacenter/index.html>> , 2018 年 12 月 11 日アクセス
- 『Ray スカイラインチャート作成ツール (2.0j 版)』の紹介、『経済統計研究』, 第 38 巻第 4 号, 経済産業統計協会, 2011 年 3 月, p.41-57
- 久米仁志（2013）,「都市鉄道の新駅設置が周辺地域に与える影響に関する研究」.
- 住友信託銀行株式会社（2010）,「阪神なんば線開通の経済効果」.
- 益山純一（2009）,「日本における情報通信産業の現状と課題および国立市域への企業誘致の可能性について」.