

松 山 大 学 論 集
第 26 卷 第 3 号 抜 刷
2 0 1 4 年 8 月 発 行

ロングブリッジ再開発計画

鈴 木 茂

ロングブリッジ再開発計画

鈴木 茂

はじめに

地域の基幹産業が製造業である地方工業都市は、産業構造の転換やグローバル化に直面して衰退している。衰退地域を再開発し、都市型産業を育成して雇用を確保することが重要な政策課題として提起されている。世界で最初に産業革命を達成し、「世界の工場」を謳歌したイギリスも例外ではない。第二次世界大戦後の殖民地独立運動は殖民地帝国に守られていたイギリス産業の国際競争力の劣位を白日の下に曝け出し、労働組合の長期ストや山猫スト、経営難に陥った産業の国有化による救済と不徹底な合理化や企業再生の失敗等の諸要因が重なって、イギリス産業の国際競争力が低下した。とりわけ、70年代の2度にわたるオイル・ショックはイギリス産業の国際競争力の喪失による深刻な経済不況をもたらし、失業率は20%を超える事態をもたらした。1979年に登場したサッチャー政権は、国有企業の民営化、規制緩和、外資導入政策等により、イギリス経済を再建軌道に乗せた。1997年に政権に復帰した労働党のブレア政権は、サッチャー政権が推進した政策を基本的に継承しつつ、知識経済への転換とそのための教育改革等を推進した。ユーロに通貨統合した大陸諸国が加盟国の財政危機に起因する信用不安に直面し、ユーロ防衛に追われる中で、イギリスはポンドの対外価値の安定と世界の金融センターとしての地位の上昇、都市・住宅開発によって相対的に好況を維持し、国際競争力を回復しつつある。

都市再生に成功した都市として高い評価を受けているのがイギリス第2の都

市バーミンガム市である。バーミンガム市は「世界の工場」の中心地域であるウエストミッドランズ地域の拠点都市である。同市はロンドンに次ぐイギリス第2の都市であり、人口100万人を擁する。バーミンガム市はアーバン・ルネッサンス（Urban Renaissance）を掛け声とする都市再生事業に取り組み、都市再生に成功した都市として評価されている。1990年代から取り組んだ都市再生事業の大半は完了し、バーミンガム市の中央駅であるニューストリート駅の再開発によってほぼシティセンターの再開発事業が完了する。

しかしながら、バーミンガム市が新たに直面している課題は、同市最大の企業であるMGローバー（MG Rover Group Ltd.）¹⁾の経営破綻と同工場跡地であるロングブリッジ（Longbridge）の再開発である。ロングブリッジはイギリス最後の量産車メーカーであるMGローバーの工場が立地していた地域であり、工場跡地の再開発事業が重要な都市政策の課題になっている。当該プロジェクトは再開発対象面積が468エーカー、189.39ヘクタールにもものぼる大規模再開発事業である。ロングブリッジ再開発事業は、バーミンガム市の都市再生政策に対して大きなインパクトを与えることは間違いない。なぜなら、これまでのバーミンガム市の都市再生政策はシティセンターの再生に重点を置いてきた。再開発事業はシティセンターとその周辺エリアに集中されていたが²⁾、ロングブリッジ再開発事業は投資地域が都心から郊外に拡大されることを意味する。ロングブリッジ再開発事業はバーミンガム市にとって副都心³⁾を建設するほどの大規模事業であることはもちろんのこと、ウエストミッドランズ地域においても最大規模の再開発事業である。その成否はバーミンガム市の都市構造を大きく変えることになると考えられるからである。

1) イギリスの自動車メーカーは中産階級を対象とし、経営規模が小さく、自動車産業の国際競争が激化する第2次世界大戦後には買収と吸収合併・統合や国有化及び再民営化を繰り返し、社名が大きく変化した。ローバー社においても例外ではない。小論では、便宜上、フェニックス・コンソーシアムがBMWから買収したローバー部門を2000年にMGローバーグループ（MG Rover Group）と変更した名称（MGローバー）を使う。

2) 鈴木茂「ポスト工業化時代の都市再生と地域経済ーイギリス・バーミンガムを事例としてー」中村剛治郎編『基本ケースで学ぶ地域経済学』有斐閣、2008年。

小論は、ロングブリッジ再開発計画を概観するとともに、その中核事業として推進されているサイエンスパーク（Longbridge Technology Park, 以下 LTP と称す）の特徴と現況について考察しようとするものである。まず第 1 節では、ロングブリッジ工場閉鎖に至る自動車メーカー MG ローバーの略史、第 2 節ではロングブリッジ再開発計画のコンセプトと開発計画の概要、第 3 節では再開発事業の進捗状況を紹介し、まとめとしたい。

I ローバーの経営破綻とロングブリッジ工場閉鎖

MG ローバーはイギリスを代表する自動車メーカーであった。しかし、大衆車の大量生産システムを構築して生産性を高めたアメリカの自動車メーカーや大陸の自動車メーカーに比べて労働生産性が低く、企業統合や国有化と再民営化、外資との提携等によって経営の改善を図ったが、2005 年に経営破綻し、自動車メーカーとしての MG ローバーや自動車ブランドとしてのローバーは消滅した⁴⁾。

MG ローバーの歴史は、1905 年に H. オースチン（Herbert Austin, 1866～1941）がオースチン自動車会社（Austin Motor Company）をロングブリッジに創業したことに始まる。1906 年にオープンモデルのローバー・8 の生産を開始したことが自動車メーカーへの転換の契機となった⁵⁾。同工場は第 1 次世界大戦及び第 2 次世界大戦時には軍需工場に転換され、銃・軍用トラック・航空機や航空機エンジンを生産した。第 2 次世界大戦後、自動車メーカーとして中産

3) バーミンガム市は今後 20 年間の都市整備のマスタープランを作成している。それは主として今後 20 年間のシティセンターのビジョンを描いたものであるが、バーミンガム市全体の都市構造としてシティセンターを核としつつ、北部の Sytton Coldfield や東部の Eastern Growth Area とともに、Longbridge が副都心として大都市バーミンガム市の発展を支える核として期待されている（Birmingham City Council, *Big City Plan, City Centre Masterplan*, 2011, p. 7.）。

4) インドのタタ・モーターズがローバーから派生した「ランドローバー」のブランドを所有している。

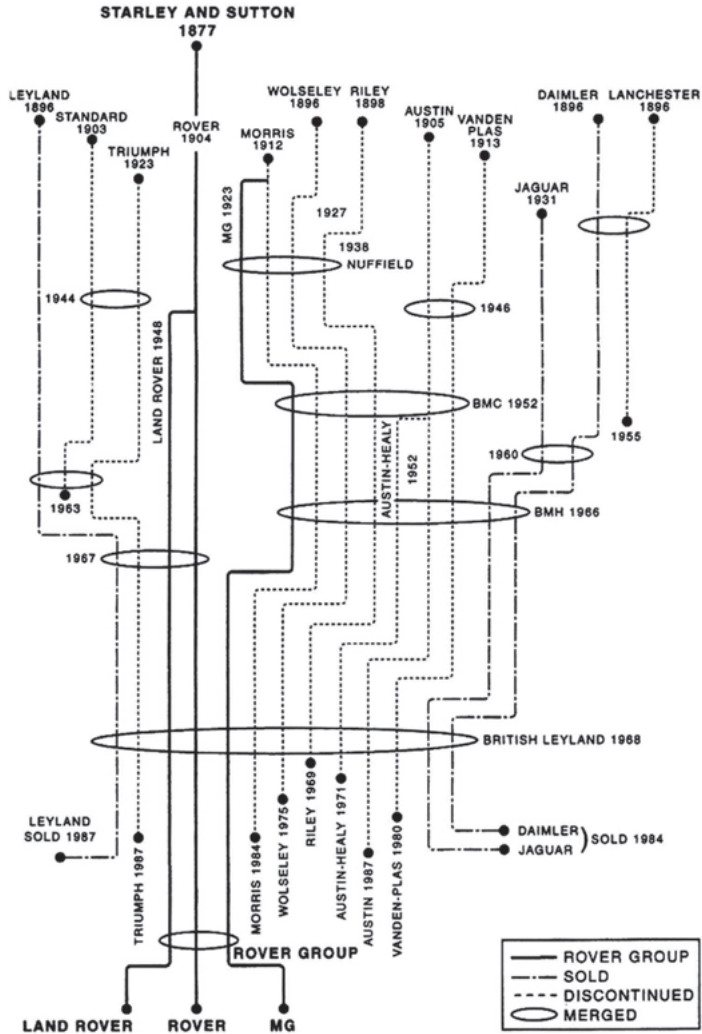
5) 同社の前身は 1878 年に創業した自転車メーカーである Starley & Sutton Co. of Coventry である。

階級を対象にした中型サルーンを生産し、イギリスを代表する自動車メーカーの一つとして発展した。しかし、大衆車市場をターゲットに大量生産体制を構築し、労働生産性の高いアメリカや大陸の自動車メーカーと比べて、イギリスの自動車メーカーは経営規模が相対的に小さく、労働生産性が低いために次第に国際競争力を低下させていった⁶⁾。このため、1952年にはオースチン等6社が合併してブリティッシュ・モーター・カンパニー (British Motor Company, BMC), 1966年にはBMCとジャガー等が合併してブリティッシュ・モーター・ホールディング (British Motor Holding, BMH), さらに1968年にはBMHとローバー及びランドローバー (Land Rover, LR) が合併してブリティッシュ・レイランド (British Leyland, BL) 1社に統合された⁷⁾ (図1参照)。しかし、BLはブランドの統一や生産体制の再編ができず、合併効果を発揮することができず、1975年には労働党政権のもとで国有化された。BLは1979年には日本の本田技研工業(株)と提携し、ホンダ車をベースに経営改善を図り、一定の成果がみられたが、1988年にはBLはサッチャー政権下で再び民営化され、航空機メーカーであるブリティッシュ・エアロスペース (British Aerospace, BA) に買収された。BAに買収された後も本田技研工業(株)との提携を維持し、業績の改善傾向がみられたが、ドイツの自動車メーカーBMWがBLを1994年に買収し、ホンダとの提携関係は解消された。BMWはMGローバーグループを分割し、2000年にローバー部門はイギリスの投資グループであるフェニックス・コンソーシアム (Phoenix Consortium) に、オフロード向け車両であるランドローバー部門はフォード・モーターに譲渡した。フェニックス・コンソーシアムはローバー部門をMGローバーグループ (MG Rover Group) と改称し、2003

6) G. Maxcy and A. Silberston, *THE MOTOR INDUSTRY*, George Allen & Unwin Ltd, London, 1959, 今野源八郎・吉永芳史訳『自動車工業論』東洋経済新報社, 1965年, 221, 243ページ。

7) Robert N. Gwynne, *From Craft to Lean : Technological change and the motor vehicle industry in the West Midlands*, J. Gerrard and T. R. Slater (ed.), *Managing A Conurbation : Birmingham and its Region*, Brewin Books, Warwickshire, 1996, p. 171.

図1 MG ローバー略史



年にはインドのタタ・モーターズと技術・資本提携した。さらに、2005年にはMG ローバーの知的財産権と資産・工場等を中国の南京汽車に、2006年にはMG ローバー・ブランドを中国の上海汽車に売却した。この結果、MG ローバーの会社本体・資産及びローバー・ブランドが離散し、事実上消滅した（表1参照）。

表1 ロングブリッジ略歴

年	事 項
1905	H. オースチン オースチン自動車創業
1914	オースチン自動車軍需工場に転換
1922	オースチン・セブン発売
1939	ジョージV世とエリザベス女王視察
1941	H. オースチン死去
1946	The Millionth Austin 発売
1952	モリス自動車と統合、BMC に社名変更
1959	ミニ発売
1968	the British Leyland Motor Corporation 誕生
1975	BLMC 国有化
1979	本田技研工業㈱と資本・技術提携
1980	Austin Mini Metro 発売
1988	再民営化。Rover は British Aerospace に売却される
1994	BMW が Rover を買収。本田技研工業㈱との提携関係解消
2000	工場は Phoenix Consortium に売却される
2003	ST. MODWEN 工場跡地買収（228 エーカー）
2004	ST. MODWEN 工場跡地買収（183 エーカー）
2005	Nanjing Automotive MG Rover 買収
2006	Longbridge Technology Park 工事開始
	NAC（Nanjing Automobile Corp.）105 エーカーの土地のリースに同意
2007	Innovation Centre オープン
2009	Bournville Colledge 着工
	政府、10 億ポンドのロングブリッジ開発計画を ST. MODWEN と AWM に実施させることを承認
2011	Bournville Colledge オープン

（出所）ST. MODWEN, Longbridge 等より筆者作成。

ロングブリッジ工場の閉鎖は、地域住民やコミュニティ（バーミンガム南部、Bromsgrove 北部）にとって大きな打撃を与えただけではなく、バーミンガム市さらにはウエストミッドランズ地域全体にとっても大きなダメージを与えるものであった。2005 年 4 月経営破綻時、工場の従業員数は 6,000 人、サプライチェーンは 500 社、雇用者数は 2 万 7,000 人にのぼり、資材や部品などの年間購入額は 12 億ポンド（2014 年 7 月 10 日現在の為替レート 1 ポンド＝174.18 円で換算すると 2,090 億 16 百万円、以下同じ）にものぼっていた⁸⁾。

MG ローバーは一環してバーミンガム市における最大の企業であった。同社の従業員数は、第 1 次大戦時には 3 万 2,000 人⁹⁾、戦後の 1960 年代でも 2 万 1,000 人を数えた。2000 年代初期においても MG ローバーはバーミンガム市に立地する企業の中で最も大きい企業であった。2003 年 9 月現在、バーミンガム市におけるトップ 100 社がリストアップされているが、MG ローバーグループは最大の企業であった。バーミンガム市で MG ローバーグループに次いで 2 番目に大きいのは、チョコレートメーカーのキャドベリーであるが、従業員数は MG ローバーの約 6 割、3,807 人とどまっている（表 2 参照）。

さらに、自動車は部品点数が多く、同社のサプライチェーンはバーミンガム市内はもちろんウエストミッドランズ地域にも広がっていた。ローバーの経営破綻と工場閉鎖の影響は広くバーミンガム市、さらにミッドランズ地域にまで及ぼすことは明らかであった。

バーミンガム市最大のメーカーである MG ローバーの倒産は、製造業の衰退を象徴するものであり、結果として産業構造のサービス化を一層進行させ、市政府に対して地域産業政策の確立を迫るものであった。「世界の工場」であったイギリスにおいても産業構造のサービス化が進行しており、製造業の占める地位が低下していることは否定できない。2003 年現在、バーミンガム市にお

8) Birmingham City and Bromsgrove District Council, *Longbridge Area Action Plan*, 2008, p. 1.

9) ロングブリッジ工場は第 1 次大戦時には軍需工場に転用され、軍需品を生産した。第 1 次大戦中に生産した兵器は、砲弾 800 万個、銃 650 丁、戦闘機 200 機、航空機エンジン 2,500 台、トラック 2,000 台にのぼった (ST. MODWEN, *Longbridge*, 2010, p. 6.)。

表2 バーミンガムの主要企業（上位20社，2003）

会 社 名	業 種	従業員数
MG Rover Group Ltd	Car manufacturers	6,000
Cadbury Tredor Bassett	Manufacturers of chocolate products	3,807
Newey & Eyre Ltd	Electrical wholesale distributors	2,700
HSBC	Credit & Finance Company	2,300
Forensic Sciece Services	Forensic Services and Training	2,200
Itnet Ltd	Software & hardware consultancy & outsourcing	1,800
ISS Food Hygiene	Hygiene service provider	1,795
Alstom Transport Ltd	Assemblers of rolling stock	1,600
Birse Group Services Ltd	Construction/Civil Engineering	1,500
Birmingham Post & Mail Ltd	Newspaper printers	1,200
Lloyds TSB Group plc Central Operations	Training Provider for Lloyds	1,151
LDV Ltd	Manufactures Vans	1,092
Lloyds TSB	Banking services	1,000
NatWest Mortgage Services	Mortgage services	1,000
Cap Gemini Ernst & Young UK plc	Computer Services	1,000
Millfield Partnership Ltd	Independent financial advisers	1,000
Midland Independent Newspapers	Newspapers publishers	900
HFC Bank plc	Banking services	900
Vodafone Ltd	Mobile communication	900
Glenvale Cleaning Services Ltd	Office Cleaning	800

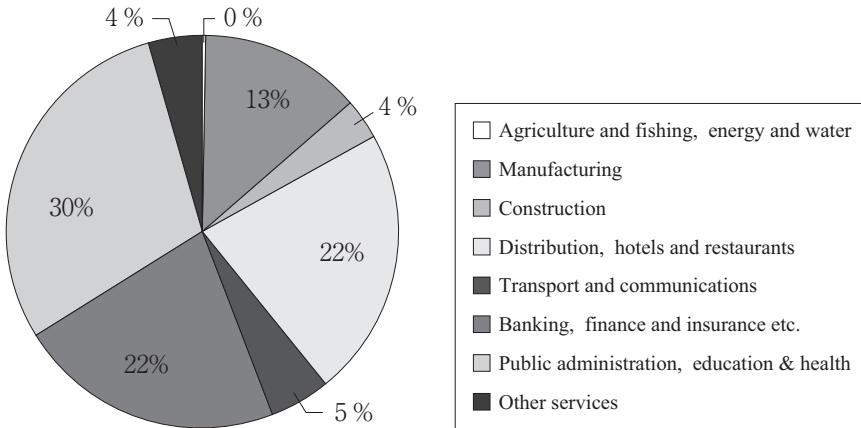
（注）1. 従業員数は各社のバーミンガム市内事業所所属従業員数。

2. 原資料は、Business Link Data Services Team/Birmingham Company Information System (September 2003)。

（出所）Birmingham City Council, *Economic Information*。

ける産業別就業者割合では、製造業は全体の13%しか占めていない。業種別に最も大きいのは公務・教育・保健（30%）であり、次いで金融・保険業及び運輸・ホテル・レストラン業（いずれも22%）の比率が大きくなっている。バーミンガム市においても脱工業化が進行しているものであり、それ故にこそ裾

図2 バーミンガムの産業別就業割合 (2004)



(出所) Birmingham City Council, *Annual Business Inquiry 2004*.

野の広い自動車メーカーのMGローバーグループのロングブリッジ工場閉鎖は地域社会に対するインパクトが大きかったことが容易に理解できる(図2参照)。

II Longbridge 再開発計画

上記のようにローバーの経営難は早くから明らかになっていたから、いずれ経営破綻し、工場閉鎖される可能性が高いと予測されていた。2005年4月に工場閉鎖されると、バーミンガム市とブロムスグローヴ地区は、再開発計画の策定にとりかかった¹⁰⁾再開発計画であるLongbridge Area Action Plan(以下LAAPと略す)が中央政府の許可を得るのは2009年4月である¹¹⁾

再開発地域であるロングブリッジは、バーミンガム市の南東部、バーミンガ

10) 計画策定資金の一部はEU地域開発基金(European Regional Development Fund)の助成を受けた。

11) Birmingham City Council and Bromsgrove District Council, *Longbridge Area Action Plan*, 2009.

ムと南部の都市ブリストル（Bristol）を結ぶブリストル道路（A38号線）沿線にある。工場周辺にはイギリスの地方工業都市によく見られる低層の戸建て住宅が整然と並ぶ住宅地が広がる。車で市中心部から約20分程度、高速道路（M5, M42）のインターチェンジまで3マイル（4.8キロメートル）程である。高速道路を使えば、周辺の主要都市はもちろん、ロンドンに2～3時間で到達することができる。また、バスが1日350便以上、近くには鉄道が走り、市中心部に鉄道でアクセス可能である。さらに、国際空港であるバーミンガム空港は車で30分のところにあり、陸・空の交通の便に恵まれている。

再開発事業はST. MODWENとリージョン政府であるAdvantage West Midlands（以下、AWMと称す）が連携して担当する予定になっている。ST. MODWENは再開発事業を得意とするイギリスの代表的なデベロッパーである。ロングブリッジの再開発事業の他、New Covent Garden Market¹²⁾ Swansea University Campus¹³⁾等の開発プロジェクトを実施している。2013年度の税引き前利益は82百万ポンド（1ポンド=170円で換算して約139億4千万円）を計上している¹⁴⁾ 同社がロングブリッジ再開発事業を担当することになったのは、2001年にST. MODWENがMGローバーから郊外の用地57エーカーの開発パートナーとして選ばれたことが大きな契機である。この土地はその後AWMが取得した（2003年）。そして、ST. MODWENは、フェニックス・コンソーシアム（Phoenix Consortium）とBMWから2003年には工場跡地228エーカー（operational facilities）を、2004年には127エーカーの農地を含む183エーカーを取得した。この結果、ST. MODWENとAWMは再開発用地468エーカーにも及ぶ広大な土地を取得することに成功した¹⁵⁾（表1参照）。

12) ロンドンのNine Elms地域の再開発地域であり、50万平方フィート（20エーカー）の用地に住宅や店舗等の施設を整備する計画である（<http://www.vsm-ncgm.co.uk/>, 2014年6月11日閲覧）。

13) <http://www.stmodwen.co.uk/major-projects/view/swansea-university-bay-campus>, 2014年6月11日閲覧。

14) <http://www.stmodwen.co.uk/>, 2014年6月12日閲覧。

他方、2008年3月にはロングブリッジ再開発計画（Longbridge Area Action Plan, 以下LAAPと称す）がバーミンガム市とグロームズグレイブ地区とから政府に提案され、同12月にはLAAPの公的な審査の結論が出された。そして10億ポンドにのぼる再生事業であるロングブリッジエリア再開発計画をST. MODWENとAWMとが実施することを中央政府は2009年に承認した¹⁵⁾

LAAPによれば、再開発計画の基本コンセプトは、「地域住民がロングブリッジに住んでいることを誇りに思えるようなまち」をつくることである。LAAPがめざすものは、当該地域に新しいハイテク産業の投資を誘引することによって、短期的な経済対策をとることだけではなく、気候変動に対応したバーミンガムの取組を支援する、すなわち、サステナブルで高品質の環境を整備し、良好にデザインされたオープンスペースやグリーンベルト、多様な用途に対応した空間やコミュニティの再生、低炭素で環境に優しい地域づくりのモデルになることである。

再開発面積は468エーカーにもものぼる広大な面積である。再開発のための投資予定額は10億ポンド（1,741億8千万円）にのぼる大規模開発計画である。建設される予定の店舗面積は15万平方フィート（約1万3,500平方メートル）、新規建設住宅2,000戸、雇用者数1万人を目標にしている。

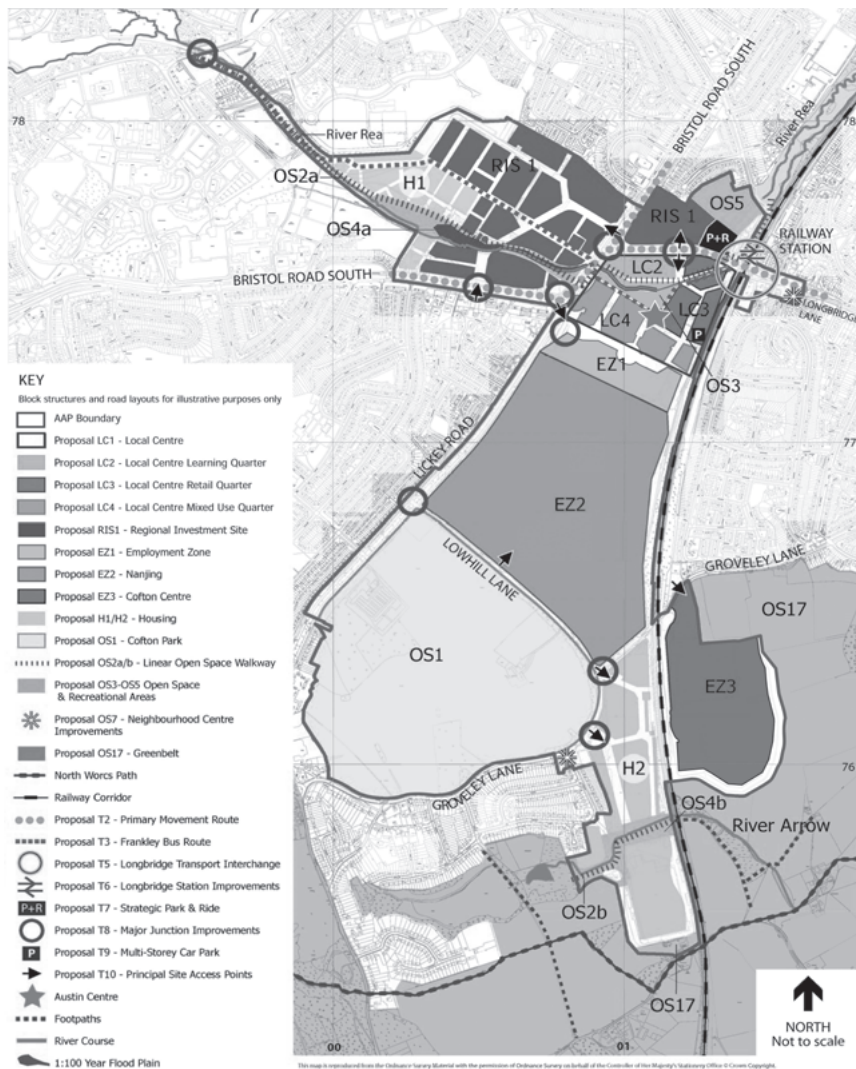
再開発用地は図3に示すように、開発目的に対応してゾーニングされている。RIS1（Regional Investment Site）は地域投資エリアであり、後述するようにLongbridge Research Parkの建設に着手され、ハイテク企業が集積しつつある。

EZ地区（Employment Zone, EZ1～EZ3）は雇用促進地域として企業誘致や育成機能の整備が予定されている。このうちEZ2地区は南京汽車が買収した

15) ロングブリッジの再開発用地は全体で468エーカーにのぼる。さらに、ST. MODWENは2006年には南京汽車と105エーカー（図3のEZ2）について33年間のリース契約を結んだ。南京汽車からのリース分を加えると総面積573エーカーもの広大な用地をST. MODWENが再開発することになる。

16) ST. MODWEN, Ibid.

図3 Longbridge Area Action Plan Proposals Map



(出所) <http://www.birmingham.gov.uk/longbridgeaap>, 2014年7月11日閲覧。

エリア（105 エーカー）であり、2008 年 9 月から南京汽車の子会社である MG Motor UK Ltd がローバー工場跡地を活用してスポーツカー MG の生産を再開している。EZ2 地区は、広大な公園である Cofton Park の所在地を示す OS1（Cofton Park）を除くと、最も広い面積を所有している。

LC 地区（Local Centre, LC1～LC4）は地域のセンター機能が整備されるエリアであり、LC2 には学習機能（Learning Quarter）が整備される計画であり、既にボーンビルカレッジ（Bournville College）が移転している。LC3 は商業機能（Retail Quarter）の集積エリアであり、全国チェーンのスーパーマーケットであるセンズベリーが操業を開始している。さらに、LC4 エリアには多様な機能（Mixed Use Quarter）を集積させる計画である。

H 地区（Housing）エリアは住機能の整備エリアであり、H1 と H2 地区を合わせて 2,000 戸の住宅の整備が予定され、既に一部は住宅が建設され、入居している。

OS 地区（Open Space）は、公園などのオープン・スペースとして活用される地区であり、最も広い OS1 は Cofton Park である。OS2a/b は歩行者用オープン・スペース、OS3～OS5 はレクリエーション用オープン・スペースであり、OS17 はグリーン・ベルトとして保全されるエリアである。

2013 年 9 月現在、開発が行われているのは RIS 地区の一部（RIS1）と LC 地区（LC1, LC2, LC3, LC4）及び H 地区である。RIS1 エリアには Innovation Centre, LC1 にはセンズベリー、LC2 にはボーンビルカレッジ、LC4 にはローカルセンターとしてホテルやコミュニティセンターが建設されている。OS3 は近自然工法による公園が整備されている。

Ⅲ 開発事業の進捗状況－Longbridge Technology Park

ロングブリッジの再開発計画はその一部は既に着手され、いくつかのプロジェクトは稼動している。

その第 1 は、Longbridge Technology Park（以下 LTP と称す）の建設であり、

LTPの建設予定地は全体で40エーカー（16万1,876平方メートル）、投資額1億ポンド（174億18百万円）が予定されている。ST. MODWENは、2006年にLTPの建設に着手し、2009年にInnovation CentreとTwo Devon Wayが完成した。このための投資額は75百万ポンド（127億5千万円、2014年5月30日の為替レート1ポンド=170.17、170円で換算）にのぼる。Innovation Centre（床面積1万8,154平方フィート）とTwo Devon Way（床面積3万1,208平方フィート、2,899平方メートル）の2棟が完成し、2014年6月現在、既にハイテク企業48社が入居し、600人の雇用が創出されている¹⁷⁾。Innovation Centreのオフィスは全体で62部屋、2万8,154平方フィート、家賃収入は月額6万4,234ポンド（1,118万8,278円、全室にテナントが入居した場合）、年間77万808ポンド（1億3,411万円）が見込まれる¹⁸⁾（表3・表4参照）。この他、会議室の使用料等の収入が期待される。Innovation Centre及びTwo Devon Wayに引き続いて、Three Devon Way（2万740平方フィート）、さらに、The Four Devon Way（2万3,000平方フィート）が建設される計画であり、Three Devon Wayのために1.55エーカー（6,272.6平方メートル）の用地が、また、The Four Devon Wayの建設用地として0.70エーカー（2,832.9平方メートル）が留保されている。

Longbridge Technology Parkは、ミッドランズ地域における技術革新やイノベーションを先導する地域として再開発されるものであり、ロングブリッジの再開発事業の中核事業として位置づけられている。ローバーの工場閉鎖は大きな雇用問題を発生させるとともに、自動車工場特有のサプライチェーンを形成する部品メーカーの経営困難をもたらした。工場閉鎖はバーミンガム市だけでなく、ウエストミッドランズ地域にとって大きな雇用問題を引き起こした。計画では、1万人の新規雇用を開拓する計画であるが、在来型の工場や小売業の立地によってのみ開拓することは困難であり、多様な業種の立地が求められ

17) ST. MODWEN, *Longbridge Technology Park*.

18) *Ibid.*

表3 イノベーションセンターのオフィス別床面積と家賃（月）

単位：ポンド

Ground Floor			First Floor			Second Floor		
suite	size ft ²	cost/month	suite	size ft ²	cost/month	suite	size ft ²	cost/month
G2	291	649	F1	423	980	S1-2	734	1,638
G3	288	618	F2	291	699	S3	291	725
G4	584	1,252	F3	291	699	S4-7	1,479	3,299
G5	583	1,250	F4	291	699	S8	218	524
G6	210	467	F5	291	699	S9	218	524
G7	224	499	F6	286	699	S10-11	1,105	2,465
G8	203	452	F7	581	1,346	S12	439	1,017
G9	216	481	F8	211	507	S13	426	1,024
G10	215	480	F9	216	519	S14	214	514
G11	215	480	F10	656	1,519	S17-18	650	1,506
G12	438	978	F11	438	1,015	S19	438	1,015
G13	219	488	F12	600	1,390	S20	214	514
G14	211	472	F13	274	658	S21	437	1,012
G15	323	750	F14	210	505	S22	214	514
G16	215	480	F15-16	1,376	3,306	S23	437	1,012
G18	437	977	F17	431	998	S24	576	1,285
G19	215	480	F18	212	509	S25-26	1,616	3,605
G20	427	917	F19	435	1,010			
G21	875	1,877	F20	212	509			
G22	600	1,288	F21	435	1,007			
G23	474	1,058	F22	212	509			
			F23	431	998			
			F24-25	1,476	3,293			
			F26	706	1,575			
計	7,463	16,393	計	10,985	25,648	計	9,706	22,193

（出所）ST. MODWEN, *Longbridge Technology Park*.

表4 入居企業一覧

Access Central	Magenta Solutions
Activia Ltd	Media Links Online
Aquarius Wealth Management	Numara Software
Arrow Services	Optima Energy Management
Bournville College	Ortho Ltd
Brady Corporation	P. D. T.
Brilliant Media Group Ltd	Petersens Properties
Business Development Midlands	Phil Jones Associates
Bytesnap Design	Professional Qualification Management
Cooperative Web Limited	SCS Group
Danjim	Scyron Limited
Devon IT	SRG
Enterprise International	Surgi-C Limited
Finnforest	Temple Security Limited
Halcrow Group Limited	The Energy Consortium
Headwise	thewordhub Limited
HIP3	TheTeamThatCan
ICE	Trebor Developments LLP
I-Solution	TRL Limited
Inanovate	VecoPlan UK Ltd
Jackson Building Services	Wright DM Limited
Kinnarps	The Waste Resources Action Programme
Lawrence Davis Consultancy	Xprezzion
LSP Bio	Zybert Computing

(出所) http://www.ukspa.org.uk/science_parks/content/1216/longbridge_technology_park,
2014年6月28日閲覧。

る。LTPは、製造業の衰退に代わる新しい雇用を吸引することが期待されており、当該地域だけでなく、イギリス全国、さらには国際的なハイテク産業がLTPを注目している¹⁹⁾

ところで、LTPはイノベーションセンターと銘うっているが、大学・研究機

19) <http://www.ukspa.org.uk-Science Parks/Longbridge Technology Park>, 2014年7月10日閲覧。

関等と連携したインキュベーション機能を備えていない。デベロッパーである ST. MODWEN が不動産事業として開発した Technology Park であり、ビジネスとして採算ベースを考慮した設計になっている。創業間もないベンチャー企業を育成するインキュベーション機能を備えていないのが特徴である。すなわち、Innovation Centre は本来の意味のサイエンス・パークではなく、不動産事業として推進されている。ハイテク企業向けのインテリジェントビルを建設し、テナント料を獲得することを目的としていることである。

第2は、教育機能の集積である。学生定員 1 万 5,000 人を数えるボーンビルカレッジ (Bournville College) がロングブリッジに移転された。同校は、ココアとチョコレート製造会社の経営者であり、博愛主義者であったジョージ・キャドバリー (George Cadbury, 1839~1922 年)²⁰⁾ が 1913 年に開設した専門学校であるが、1973 年にブリストル道路 A38 沿線に移転した。そして、ローバー工場跡地の 4.2 エーカーのキャンパスに、2009 年に建設に着手され、66 百万ポンド (114 億 9,588 万円) の費用を投じて 2011 年度に移転・オープンした。同校は学生数 1 万 5,000 人、アート・デザイン・IT・建築等を中心とする専門学校である。校舎のデザインは奇抜であり、デザイン専門学校であることを校舎がアピールしている。ロングブリッジの再開発地域に若者が集まる専門学校の開設は、当該地域にとって活気を与えるものであり、製造業に代わる新産業が集積すれば、卒業生の雇用を確保できると期待されている。

第3は、The Factory Young People's Centre である。これは若い人 (13~19 歳) を対象にした施設であり、アート・スポーツ・音楽及び会議施設が整備されている。建設費 5 百万ポンド (81 億 7,090 万円)、1 万 7,000 平方フィート

20) チョコレート工場はジョージの父親ジョン・キャドバリー (John Cadbury, 1801~1889) が創業したものである。1861 年に兄のリチャードと父親の会社を引き継いだジョージはココアとチョコレート製造業に転換し、世界有数のチョコレート製造会社にすることに成功した。実業家であり博愛主義者であった彼は、労働者の労働環境や生活環境の改善に尽力するとともに、Bournville College の前身である Bournville Day Continuation Scholl を設立した (http://www.newworldencyclopedia.org/entry/George_Cadbury, <http://www.bournville.ac.uk/>, 2014 年 6 月 28 日閲覧)。

(約1,530平方メートル)の施設であり、2012年に完成した。

第4は、商業機能の集積であり、全国的に店舗展開しているセンズベリー(Sainsbury's、イギリスのスーパーマーケット・チェーン)が、70百万ポンド(1億2,192万円)を投じて8万5,000平方フィート(約7,650平方メートル)もの広大なショッピングセンターを開設し、店内は既に多くの買物客で賑わっている。さらに、デベロッパのST.MODWENは、イギリスの代表的な小売業資本であるマークス&スペンサー(Marks & Spencer, M&S)²¹⁾との間で、1万5,000平方フィート(約1,380平方メートル)、45年のリース契約を2013年に締結した。センズベリーは食料品を主とするスーパーマーケットであり、これに加えてM&Sの立地はバーミンガム市郊外に巨大なショッピングセンターが出現することを意味する。なお、2013年現在、当該地域に集積しているショップやレストランは25店舗を数えている。

第5は、サービス機能の集積であり、宿泊機能の集積であり、ホテル(75ベッド)、オフィス(パークポイント、5,000平方フィート、約450平方メートル)が建設された。

第6は、住宅の建設である。LAAPは2,000戸の住宅を建設する計画であるが、住宅市況が良好なこともあり、H2では住宅建設が進捗している。

第7は、コミュニティ機能の集積である。LAAPは、地域住民が「誇れるまちづくり」を目指し、2,000人の住宅建設を計画していることは既に述べた。ロングブリッジをコミュニティの中心にする計画であり、Bournvill Districtの新シティセンター(16万5,000平方フィート、約1万4,850平方メートル)が既に建設されている。

21) M&Sは1894年創業のプライベートブランドの衣料品・靴・ギフト商品・家庭用雑貨・食品等を販売する小売業者。2014年現在、イギリス国内に約300店、50ヶ国以上にフランチャイズ店を持つ。イギリス国内の従業員数は6万3,000人、海外を合わせると8万6,000人、グループ全体の売上高は103億ポンド(うちイギリス国内91億5,000万ポンド、全体で1.79兆円)にのぼる(<http://corporate.marksandspencer.com/investors/key-facts/five-year-record>, 2014年7月10日閲覧)。

なお、500 万平方フィートの不要になった工場建物等は解体されたが、その 95%はリサイクルされ、廃棄物や環境への影響を最小にした²²⁾

お わ り に

2005 年に閉鎖された MG ローバーのロングブリッジ工場跡地とその周辺地域は、民間デベロッパーである ST. MODWEN によって再開発事業が実施されている。既に、Longbridge Research Park, Bournvill College, 若者を対象にした The Factory Young People's Centre, 商業施設, コミュニティセンター等が開設され、バーミンガム市の副都心としての整備が進行している。

しかしながら、開発計画の一部が着手されたにすぎず、開発計画全体をみると、あまりにも広大であり、プロジェクトが全体として成功するかどうかは不確実である。交通の便に優れているが、バーミンガム市は中心市街地の再生事業に取り組み、成功事業として評価されている。中心市街地の再生事業は New Street Station の再開発事業が終われば、ほぼ完了する。都心の再開発によって市民の都心回帰がみられ、郊外に大規模な再開発事業を行っても、過大投資になるのではないかと懸念される。再開発事業の完成に 2020 年まで要する大事業であり、開発主体は民間企業である。この再開発事業はロングブリッジ地域の再生だけでなく、ビジネスとしても成功させることを求められている。再開発事業は緒に就いたところであり、今後の事業の推移を見守る必要がある。

なお、ロングブリッジ再開発事業は、Science park の開発を目的として推進されているのではない。市南部にローバーの工場閉鎖によって出現した広大な工場跡地の再開発事業であり、その一環として Technology Park が建設されているにすぎない。それ故に同じバーミンガム市内のバーミンガム・サイエンスパーク・アストンがアストン大学と連携してインキュベーション機能を持って

22) ST. MODWEN, *Longbridge*, pp. 16~17.

いることと同じ土俵の上で評価することはできない。468 エーカーに及ぶ広大な工場跡地の1つの再開発プロジェクトとして、それ自体目的とするテナントの入居が確保できるかどうか問われている。民間デベロッパーとしてのハイテク企業をターゲットとした不動産事業として成り立つものであるかどうか、についてまず評価する必要があるだろう。この点については、マネジメント担当者は入居企業が順調であり、ビジネスとしては成功していると自信を覗かせている。

付記：本稿は2013年度松山大学総合研究所特別研究助成の成果の1つである。