

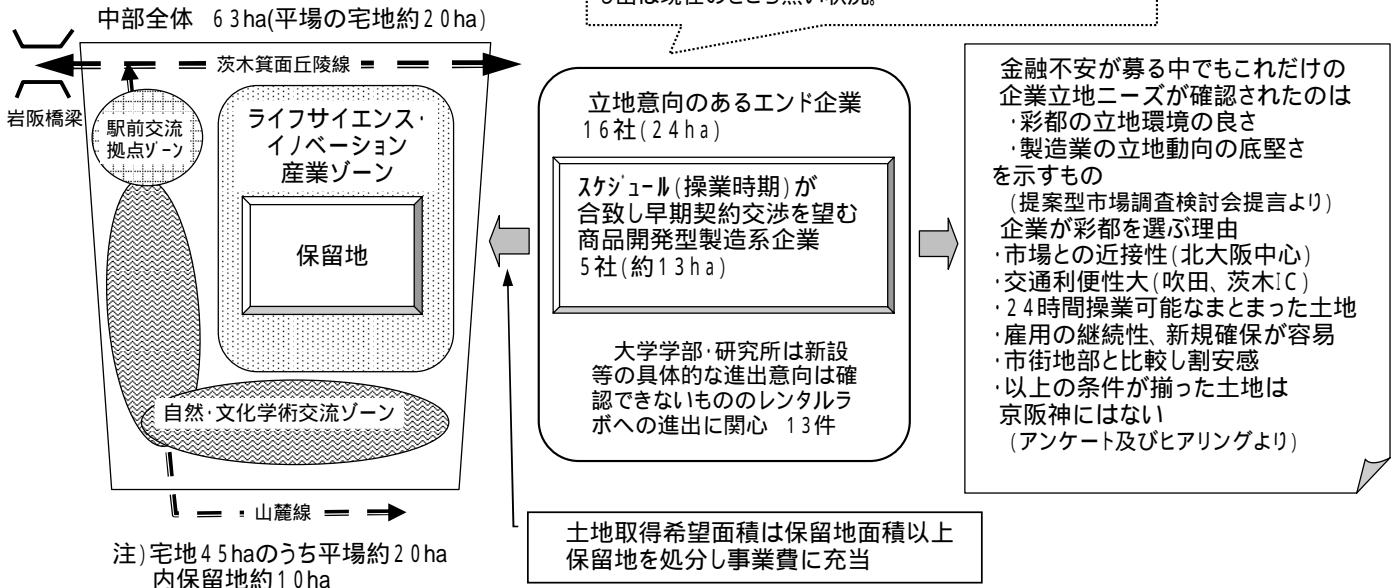
【維新プログラム】彩都中部について  
岩阪橋梁の建設は提案型市場調査の結果を踏まえて行われるURの整備に合わせ府が実施



【論点】以下を考慮し、計画推進の判断を行う  
1 企業立地ニーズの評価  
2 岩阪橋梁の事業着手のタイミング  
3 大阪府の投資額

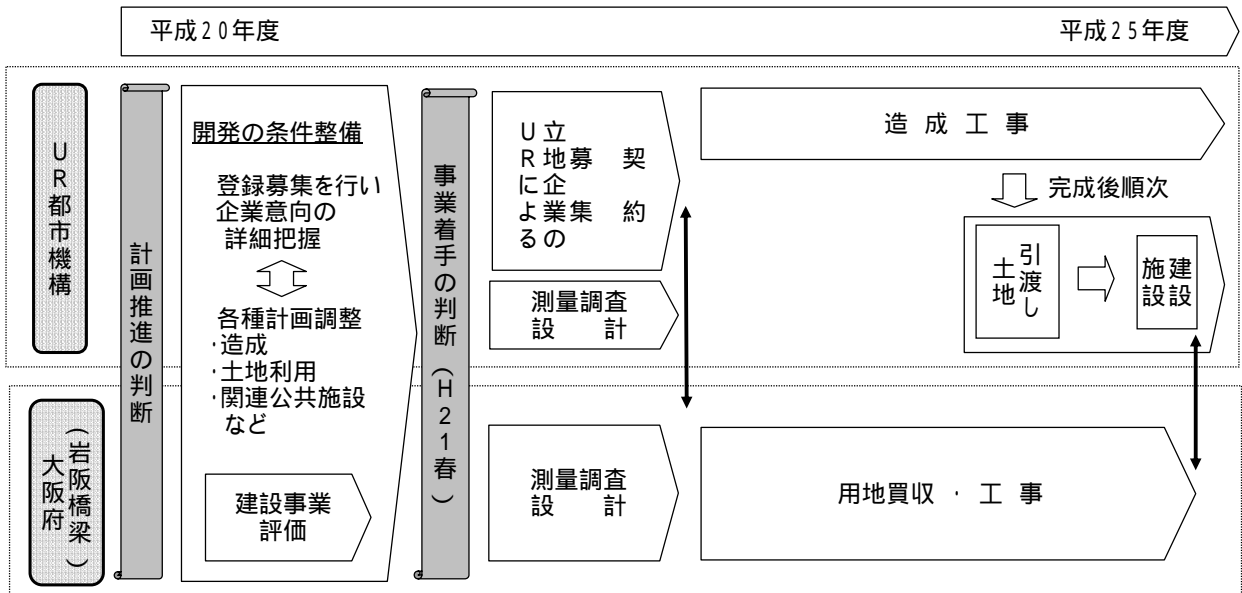
1 企業立地ニーズの評価

当初は、URに代わりゼネコン等開発者による業務代行方式を想定していたが、「4、5年先需要に対する土地保有リスクを抱えることは難しい」等の理由から開発者からの申し出は現在のところ無い状況。



2 事業の手順(岩阪橋梁の事業着手のタイミング)

- ・従来は、行政側が開発を先行した上で企業誘致を行い、需要と供給のタイミングがマッチしなかった。
- ・今回は、企業ニーズを把握しながら、各種計画調整を行い、オーダーメイドな整備を行う。
- ・開発の条件整備が整えば、来年春に事業着手の判断を行う。



3 大阪府の投資額

岩阪橋梁の予算  
全体事業費 17億(府1/2、国1/2)うち、用地買収費 3億、工事費等 14億  
H21年度(予算要求額) 測量調査費、設計費、用地買収費

予算執行のタイミング  
・測量・土質調査・設計 …… URの事業着手(立地企業の募集)に合わせ大阪府も実施(H21春)  
・用地買収・工事 …… URによる立地企業の募集、契約が成立後に着手

【参考資料】彩都・中部地区に関わる提案型市場調査検討会からの提言等について

1. 彩都・中部地区に関わる提案型市場調査検討会

調査方針に対する指導・助言（5月23日第1回開催、6月26日第2回開催）を得ながら、第3回検討会（11月20日開催）において、調査結果の分析評価と中部地区の目指すべき方向について提言を得たもの。（検討会委員は下記のとおり）

- ・学識経験者
- 澤木 昌典 大阪大学教授（都市環境計画）
- 中川 正隆 大阪商工会議所経済産業部長（産業）
- 平井 拓己 プール学院大学准教授（企業研究）
- 村橋 正武 大阪工業大学教授（都市計画） 会長
- 森下 竜一 大阪大学教授（医療・創薬）
- ・関係行政機関等に属する者
- 北野 義幸 大阪府商工労働部産業労働企画室長（行政：商工）
- 沢田 吉和 大阪府住宅まちづくり部理事（行政：まちづくり）
- 稲垣 満宏 （独）都市再生機構西日本支社ニューカ業務総括リーダー（施行者）
- 山本 正治 茨木市副市長（行政：地元市）
- ・事務局等 彩都（国際文化公園都市）建設推進協議会 国文会社（オブザーバー）

2. 提案型市場調査結果

(1) 実施状況について

エンドユーザー企業へのアンケート調査・ヒアリング（約2,500社実施、回収率7割）

進出意向を示している企業数：16件

研究所・大学等へのアンケート調査（650機関実施）

レンタルラボでの進出検討可能機関数：13件

ゼネコン（14社）、金融機関（3社）、エネルギー供給事業者（2社）へのヒアリング実施

(2) 進出意向を示している企業一覧

企業分類	用途	取得時期	取得面積
医薬品製剤製造・医薬品卸	医薬品配送センター	4年後	3ha
事務用紙製品製造	印刷施設	4年後	6ha
自動車部品製造業	工場	4～5年後	3ha
自動車部品製造業	本社・工場	4～5年後	2,000㎡
金属製造業	工場	4年後	5,000㎡
流通業	物流センター	4～5年後	3ha
紙器製造業	本社・印刷工場・倉庫	5年後	5,000㎡
アルミ加工品製造	研究所・工場・倉庫	1～2年後	3,000㎡
油圧機器製造	工場	5年後以降	3,000㎡
他のパルプ等製造業	本社・研究所・工場	5年後以降	2ha
医薬品卸	医薬品配送センター	5年後以降	2ha
印刷業	本社・工場	5年後	2,000㎡
食品加工業	工場	2～3年後	2ha
医療用品製造	事務所・研究所・工場	4年後	5,000㎡
その他金物類製造	工場	5年後	3,000㎡
医療用ガ 器具製造（ワスリ・試験管）	工場	4～5年後	2,000㎡

合計：約24ha

3. 調査結果の分析評価と中部地区の目指すべき方向（提言内容）

(1) 分析評価

景気動向に関わらず、常時一定の企業立地需要は存在（大規模敷地から小規模敷地など幅広いニーズ）  
 生産施設などのニーズは高い  
 遅くとも4年後の確実な施設立地へのニーズ  
 まとまった平坦な土地へのニーズ  
 立地場所、交通アクセス等の評価は高い

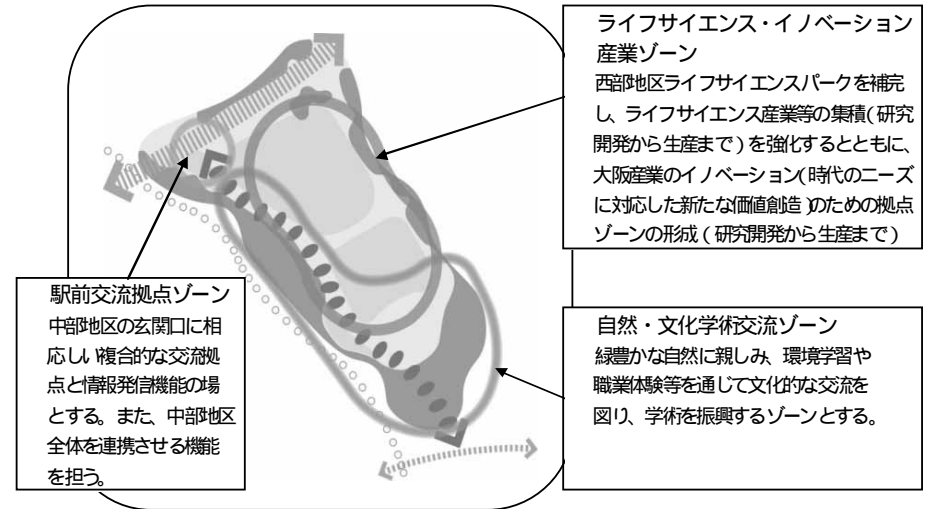
(2) 具体的な取組の方向

コンセプトの再構築

自然と人間の共生を目指す都市「彩都」の実現に向けて、国際的な自然文化・学術研究の新しい交流拠点の整備と併せて、ライフサイエンス分野やイノベーション的な企業の集積により、周辺環境と調和した大阪を支える産業拠点を形成する。

土地利用計画・土地利用規制などの見直し（ゾーニングと道路、公園等の見直し）  
 周辺環境への配慮に考慮しつつ、生産施設の立地も可能となるよう見直す。  
 関連公共施設の整備推進（岩阪橋梁、山麓線、流路工など）  
 造成計画等の見直しと多様な敷地の供給  
 進出希望企業の立地ニーズのきめ細かな把握（登録制度の実施）  
 平成25年度まちびらきに向けた取組

(3) 中部地区のゾーニング（案）



(4) 附帯意見（村橋会長提案）

「本プロジェクトは、大阪府、茨木市、都市再生機構等の関係機関が全面的に協力して取り組むことが何よりも肝要。このため、検討会の提言を踏まえて、早急に各関係機関のトップクラスによる「（仮）中部地区開発戦略会議」を設置し、共通の理念と開発方針のもと、一致団結して取り組む体制を整えられること。」

「彩都・中部地区開発」の企業立地トレンドについて

企画室政策マーケティング・リサーチ・チーム

1. 景気後退の影響

- 8月初旬のアンケート回収以後、経済環境が急速に悪化。
- 「仮想法」による分析では、地価20%上昇という環境変化で、「検討の対象となる」と回答した企業はゼロに、「可能性はある」と回答した企業は72%減少（図1）。
- 企業の立地決定までの期間は「3年未満」という企業が83.3%というデータがあり、分譲時期が4年先となる彩都の場合、今後のニーズ変化を注視する必要（図2）。

図1

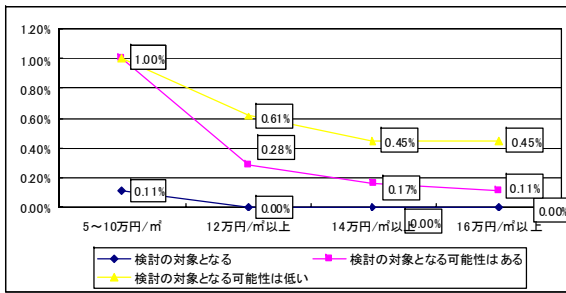
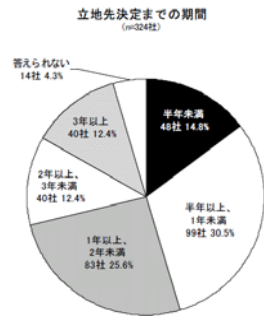


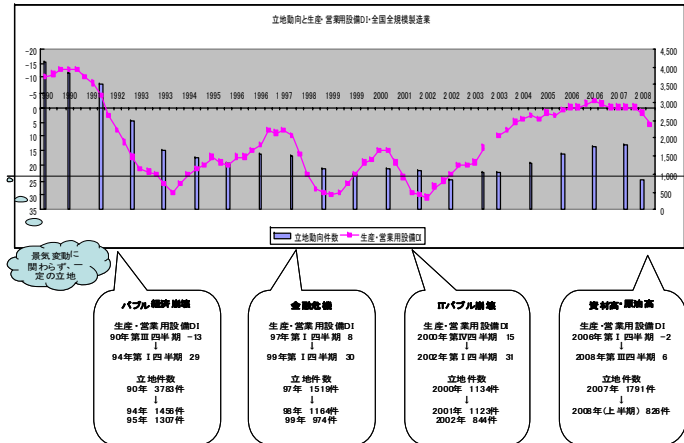
図2



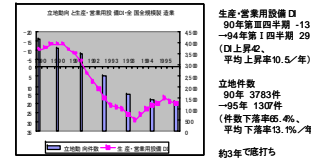
帝国データバンク「企業立地の動向に関するアンケート（2006）」

- 過去の景気後退期の事例でみれば、企業の景況感（生産・営業用設備DI）の底打ちは長くて3年、それから1~2年遅れて企業立地件数が底を打つ傾向（図3、図4）。

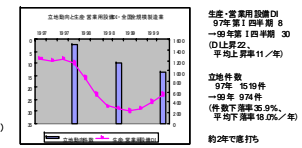
図3



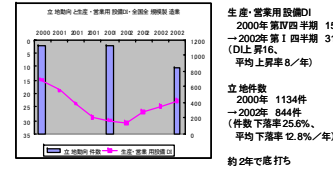
バブル経済



金融危機



ITバブル



今次不況

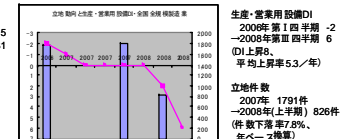
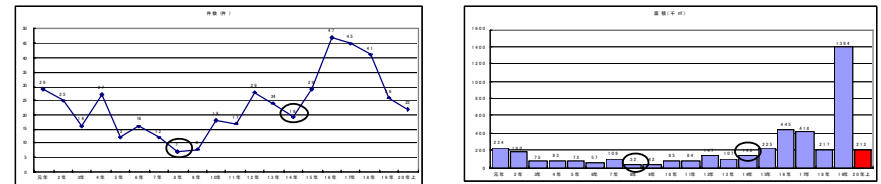


図4

2. 大阪の企業立地需要の動向

- 大阪府の立地需要の底（ボトム需要）をこの20年間でみると、7件、3.2ha（1996年（平成8年））、工場等制限法が廃止された2002年（平成14年）以後でみると、19件、14.3ha（2002年（平成14年））（図5）。

図5 大阪府の企業立地件数・面積



- 新規立地意向企業の彩都が検討対象とならないと回答した企業は66%（図6）。
- その理由を分析すると、「企業側要因」と「立地場所要因」に分けられ、彩都の企業誘致努力によって変更される可能性のない「企業側要因」が4分の3（図7）。

図6

		彩都中部地域について											
		彩都が検討の対象となる			彩都が検討の対象となる可能性はある			彩都が検討の対象となる可能性は低い			彩都が検討の対象とならない		
新規立地を検討している	新規立地を検討した可能性あり 可能性がわからない	府内企業	府外企業	小計	府内企業	府外企業	小計	府内企業	府外企業	小計	府内企業	府外企業	小計
		件数		1	1	2	3	3	6	4	2	6	18
比率		1%	1%	2%	12%	4%	16%	9%	8%	17%	40%	26%	66%

図7

