

第7回 高山第2工区 開発計画見直しプロジェクト会合

日時 平成21年4月28日（火）10:00~12:00
場所 文化会館第3会議室

次 第

1. 開 会

2. 議 事

- 各ワーキング（事業計画、大学誘致、企業誘致、実施体制等）からの報告
課題、取組状況、スケジュール等

3. その他

- 資料1 第7回PT各ワーキング報告事項
- 資料2 各WT検討スケジュール
- 資料3 『彩都・中部地区いよいよ始動！～各種施設用地のご案内～』
- 資料4 実施体制等検討ワーキング資料

第7回PT各ワーキング報告事項

ワーキング	項 目
事業計画WG	<ol style="list-style-type: none"> 1. 環境影響評価の必要性 2. 地区外公共施設の計画検討 3. 換地の基本的方針 4. 費用負担 5. 今年度調査事業の発注
大学誘致WG	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高山立地大学コンセプトの検討 2. 県立2大学の移転の検討 3. 大学用地と施設 4. 今年度調査事業の発注 (経済波及効果検討)
企業誘致WG	<ol style="list-style-type: none"> 1. 誘致想定企業(どのような企業を誘致するのか) <ol style="list-style-type: none"> (ア) 誘致企業のイメージ <ul style="list-style-type: none"> ・研究開発に関連した産業施設 ・都市型産業施設 2. 用途地域の設定及び地域内の制限 <ol style="list-style-type: none"> (ア) 用途地域(工業専用、工業、準工業) (イ) 建坪率、容積率、高さの設定 (ウ) 緑地率(工場立地法)の設定 (エ) 危険物貯蔵及び取扱の許容量 3. 適正敷地面積 <ol style="list-style-type: none"> (ア) 区画規模、区画数 4. 企業誘致にかかるインセンティブ等 <ol style="list-style-type: none"> (ア) 学研地区限定のインセンティブの必要性 (イ) 誘致活動体制 5. 土地保有コストの算定と売れ残りリスク
実施体制等WG	<ol style="list-style-type: none"> 1. リスクの発生原因とリスクヘッジ 2. 保留地処分の内訳とリスクヘジ

各 W T 検討スケジュール

検討項目		4月	5月	6月	7月	8月	9月
		PT7	PT8	PT9	PT10	PT11	PT12
事業計画 WT	○地区外公共施設の計画検討						
	上水道(給水計画及び概算事業費)	→					
	下水道(排水計画及び概算事業費)	→					
	道路計画等の検討		→				
	○基盤整備に係る費用負担						
	区域内的の整備	→			→		
	区域外の整備	→			→		
	保全緑地の確保方法	→			→		
	○公共施設の管理	→					
	○換地の基本的方針						
	猛禽類調査の継続	→				→	
	鑑定評価の実施		→			→	
	計画建設用地の土地利用等	→				→	
	LL・ロハスの取扱	→				→	
	地権者現況調査		→			→	
地権者意向調査					→	→	
○事業認可に向けた調査							
調査内容及び概算費用、スケジュール				→	→		
調査体制の検討				→	→		
大学等誘致 WT	○高山立地大学コンセプト検討(有識者HR等含む)					→	
	○私立大学への誘致働きかけ						→
	○県立2大学の移転の検討					→	
	○共用施設の内容の検討					→	
	○誘致大学へのインセンティブ検討					→	
	○経済波及効果検討				→		
	○大学用地(共用施設用地を含む)取得方法の検討				→		
	○費用負担・リスク分担の検討					→	
企業誘致 WT	○土地保有コストの算定					→	
	○誘致企業のイメージ					→	
	○用途地域					→	
	○適正敷地面積					→	
	○企業誘致に関するインセンティブ等					→	
実施体制等 WT	○リスクが発生した場合の対応		→				
	○リスクを軽減するための方策		→				
	○リスク負担の分担の基本的な考え方					→	
	○調査実施体制、費用負担の検討					→	
	○費用負担割合の決定						→

PT7における報告

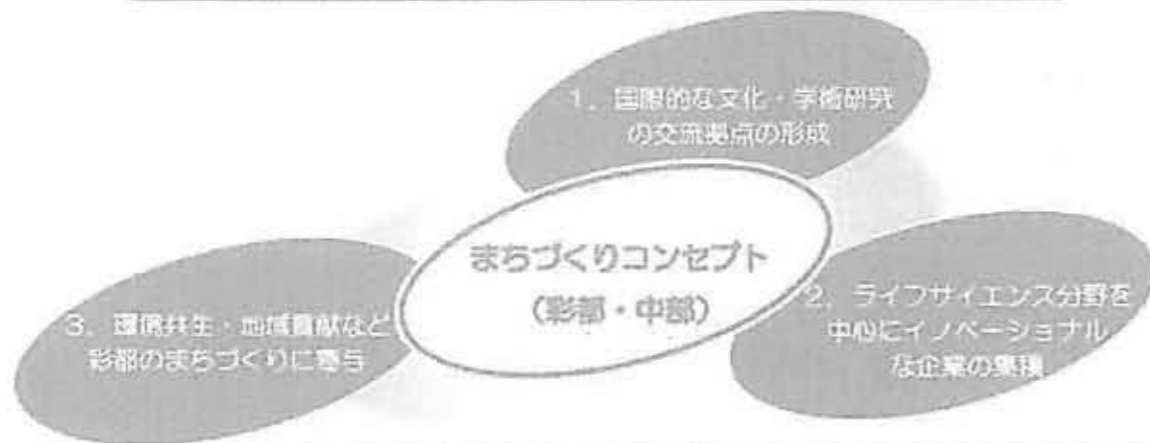
整備に係る費用負担の決定

●提案型市場調査とは

彩都（国際文化公園都市）の中部地区は、計画当初において彩都の中央部のシンボルゾーンとして位置づけ、国際交流機能及び文化学術機能を担うエリアとして想定しております。

しかし、社会情勢の変化や企業需要に対応した計画による事業実施が求められるなか、皆様方のアンケート調査のご回答とご提案をもとに、中部地区の具体的な事業実現につなげていきたいと考えております。

●調査の実施にあたっては有識者による検討会を設置しアドバイス等を受けます。



※ この部分は検討会で議論した内容であり、今回調査用に幅広い対象分野を設定しております。

調査対象分野

●国際交流分野

- 国際的な文化交流施設や大学等の教育研究機関など

●ライフサイエンス関連分野

- 西部ライフサイエンスパークで育ったベンチャー企業の新たなフィールド
- ナショナルプロジェクトの誘致
- 創薬のみならず、食品、医療機器、化粧品まで幅広く

●商品開発型分野

- イノベーション的な企業の研究から生産拠点まで
- 技術力の高い地元企業の新たな受け皿
- 大阪や地元市の経済を支えるものづくり企業

●その他彩都の理念に合う分野

- 環境対策、省エネなどの新たな社会的要請を踏まえたものや、自然環境との調和、公益的施設の確保がなされた地域貢献施設等、幅広く民間企業からの提案を期待

●彩都中部地区について

ニーズに応える多様な用地

- 都市近郊にもかかわらず近隣市街地から独立したまとまった用地、津波、高潮、地震に無縁
- 既成市街地に比べ土地価格が低廉
- 地盤が堅固、都市災害にも強いライフライン

スムーズな交通アクセス

- 名神高速道路に近接（新名神計画もあり）
- 大阪都心、新大阪駅、大阪空港からのアクセスも良好
- 圏土軌道に近接する立地環境

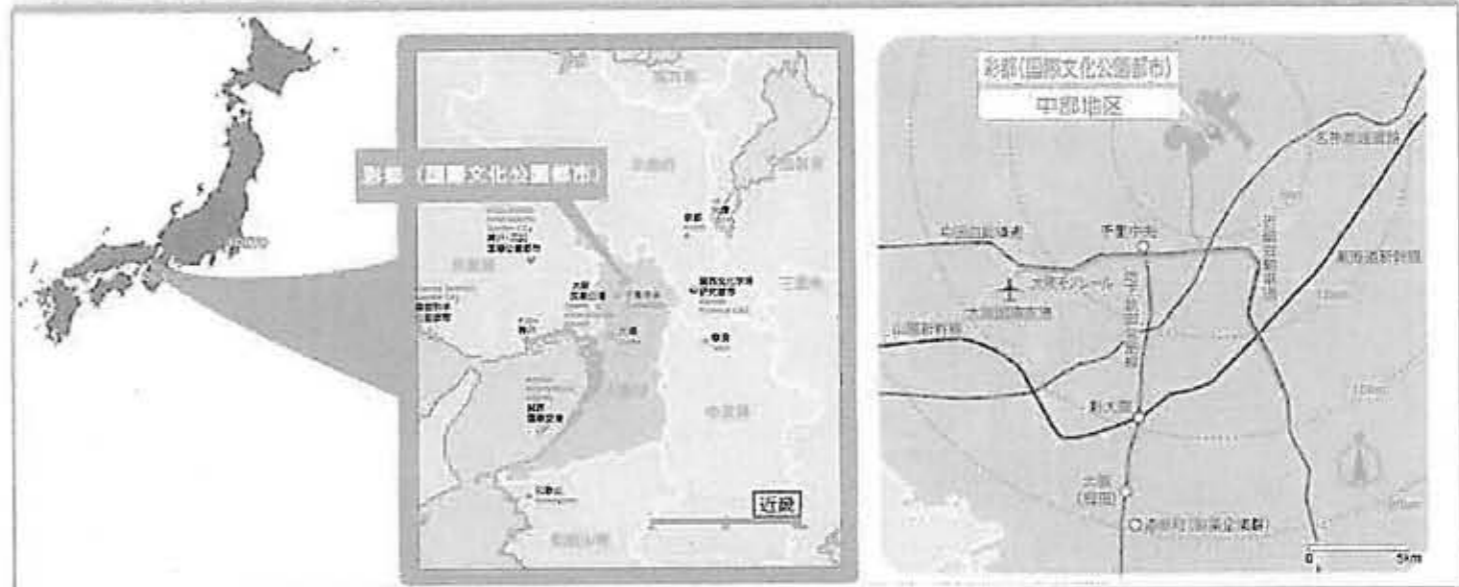
周辺施設との連携による可能性

- バイオメディカル分野の研究機関が異種
- 西部ライフサイエンスパークの企業との連携
- 周辺大学との協働による新たなビジネスモデルの構築

関係機関のバックアップ

- 大阪府、茨木市、UIC都市機構といった関係機関が全面協力

大阪都心・京都・神戸 三都へ、世界へ、軽快にアクセス



自然と人間の共生を目指す都市 “彩都”



彩都（国際文化公園都市）は、公共と民間とが協力して推進する北大阪の丘陵地における新都市建設プロジェクトです。人と自然の調和を都市形成の基本に、ライフサイエンス分野の研究開発拠点をはじめ、国際的な学術研究・文化交流拠点と時代のニーズに対応した都市環境を整備しています。

企業立地に関するアンケート調査

Q1. 今後、施設の新規立地（新設・移転）のお考えがありますか。該当する番号に○をつけてください。

1. 検討している	2. 可能性がある	3. わからない	4. 可能性はない
-----------	-----------	----------	-----------

(1～3に○をつけた方は、以下の設問にお答えください。4に○をつけた方は、「Q11」にお進みください)

Q2. 新規立地施設は次のどれにあたりますか。該当する番号に○をつけてください。

1. 工場	2. 研究所	3. 事務所・オフィス	4. 複合施設等
5. レンタルラボ	6. その他 ()		

Q3. 新規立地施設の所有形態は次のどれにあたりますか。該当する番号に○をつけてください。

1. 土地所有+建物建設	2. 土地賃借+建物建設
3. 土地・建物とも賃借	4. こだわらない

Q4. 進出希望時期は次のどちらですか。該当する番号に○をつけてください。

1. ~1年以内	2. 1~2年以内	3. 2~3年以内	4. 3~5年以内
5. 5年後以降	6. 未定	7. その他 ()	

Q5. 新規立地の理由は何ですか。該当する番号全てに○をつけてください。

1. 需要増に対応するため	2. 新製品開発・新市場開拓・多角化等
3. 既存施設の統廃合、新たな拠点の確保	4. 現事業所での拡張が難しいため移転
5. 周辺の操業環境の悪化・各種規制のため現事業所での事業継続が困難	
6. その他 ()	

彩都では、北大阪の丘陵地において時代を先導する新たなまちづくりを進めています。この度、中部地区において、幅広く用途制限などにとらわれずに生産施設の立地も見通しつつ、民間企業のニーズを把握したいと考えております。

〈彩都中部地区について同封のリーフレットを参照ください。〉

Q6. 彩都中部地区は貴社の施設立地の候補地となりますか。該当する番号に○をつけてください。

1. 検討の対象となる	2. 検討の対象となる可能性はある	3. 検討の対象となる可能性は低い
-------------	-------------------	-------------------

1 から 3 の方は Q7 へお進みください

4. 検討の対象とはならない

Q10 へお進みください

Q7. 用地分譲価格の限度は、どの位ですか。該当する番号に○をつけてください。

1. 5万円/㎡未満	2. 5万円/㎡以上7.5万円/㎡未満
3. 7.5万円/㎡以上10万円/㎡未満	4. 10万円/㎡以上15万円/㎡未満
5. 15万円/㎡以上20万円/㎡未満	6. 特に限度はない
7. 未定	8. その他 ()

Q8. 用地の面積はどの位を希望していますか。該当する番号に○をつけてください。

1. 1,000㎡未満	2. 1,000㎡以上3,000㎡未満	3. 3,000㎡以上5,000㎡未満
4. 5,000㎡以上10,000㎡未満	5. 10,000㎡以上30,000㎡未満	6. 30,000㎡以上
7. 未定	8. その他 ()	

Q9. 各条件の変動と立地意向について、はい/いいえ でお答えください。

(1) 予定では彩都中部地区の宅地完成時期は平成24~25年度となっておりますが、

- ①. 平成26年にずれ込んだら、彩都中部地区は立地候補地の可能性はなくなる はい/いいえ
- ②. 平成27年にずれ込んだら、彩都中部地区は立地候補地の可能性はなくなる はい/いいえ
- ③. 平成28年にずれ込んだら、彩都中部地区は立地候補地の可能性はなくなる はい/いいえ

(2) 予定では彩都中部地区の用地単価は5~10万円/㎡となっておりますが、

- ①. 12万円/㎡になれば、彩都中部地区は立地候補地の可能性はなくなる はい/いいえ
- ②. 14万円/㎡になれば、彩都中部地区は立地候補地の可能性はなくなる はい/いいえ
- ③. 16万円/㎡になれば、彩都中部地区は立地候補地の可能性はなくなる はい/いいえ

Q10. その他、施設立地の検討対象になるか否かのご意向に影響を及ぼすポイントがございましたら具体的にご記入ください。

(ここからふたたび、全員お答えください)

Q11. 北大阪にある彩都という事業用地をご存知でしたか。該当する番号に○をつけてください。

1. 知っていた	2. 名前を聞いたことがある	3. 知らない
----------	----------------	---------

Q12. 予定の有無に関わらず、貴社が施設の施設立地の決定において重視する要因は何でしょうか。該当する番号全てに○をつけてください。

1. 市場・取引先との近接性	2. 社内関連施設との近接性	3. インターチェンジとの近接性
4. 大阪の都心との近接性	5. 大学・研究機関との近接性	6. 従業員の通勤環境
7. 従業員の生活環境	8. 高度で専門的な人材供給力	9. 土地の価格
10. 地盤の安定性	11. 工場用水の量と価格	12. 高圧電力の確保
13. 情報インフラの確保	14. 各種規制内容	15. 環境対策基準の明確性
16. 住宅地との距離	17. 周辺の自然環境	18. 宣伝効果への期待
19. 公的機関の助成策の有無	20. その他 ()	

最後に、貴社についてご記入ください。

貴社名			
ご住所	〒		
ご記入者名	部署	役職	お名前(フリガナ)
	TEL : - -		

~ アンケートは以上です。お疲れ様でした。ご協力まことにありがとうございました。~

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

提案型市場調査の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ユークン業務総括リーダー（施行者）

山本 正治 茨木市福市長（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

- ① 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
- ② 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
- ③ 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
①	医薬品製剤製造・医薬品卸	医薬品配送センター	4年後	3ha
②	事務用紙製品製造	印刷施設	4年後	6ha
③	自動車部品製造業	工場	4～5年後	3ha
④	自動車部品製造業	本社・工場	4～5年後	2,000㎡
⑤	金属製造業	工場	4年後	5,000㎡
⑥	流通業	物流センター	4～5年後	3ha
⑦	紙器製造業	本社・印刷工場・倉庫	5年後	5,000㎡
⑧	アルミ加工品製造	研究所・工場・倉庫	1～2年後	3,000㎡
⑨	油圧機器製造	工場	5年後以降	3,000㎡
⑩	他のパルプ等製造業	本社・研究所・工場	5年後以降	2ha
⑪	医薬品卸	医薬品配送センター	5年後以降	2ha
⑫	印刷業	本社・工場	5年後	2,000㎡
⑬	食品加工業	工場	2～3年後	2ha
⑭	医療用品製造	事務所・研究所・工場	4年後	5,000㎡
⑮	その他金物類製造	工場	5年後	3,000㎡
⑯	医療用ガラス器具製造（フラスコ・試験管）	工場	4～5年後	2,000㎡

合計：約24ha

■：登録企業（他に6社有）【2月4日現在】

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）

(1) 分析評価

- ① 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）
- ② 生産施設などのニーズは高い
- ③ 遅くとも4年後の確実な施設立地へのニーズ
- ④ まとまった平坦な土地へのニーズ
- ⑤ 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

① 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、大阪の未来を支える緑豊かな価値創造の場を形成する。

② 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。

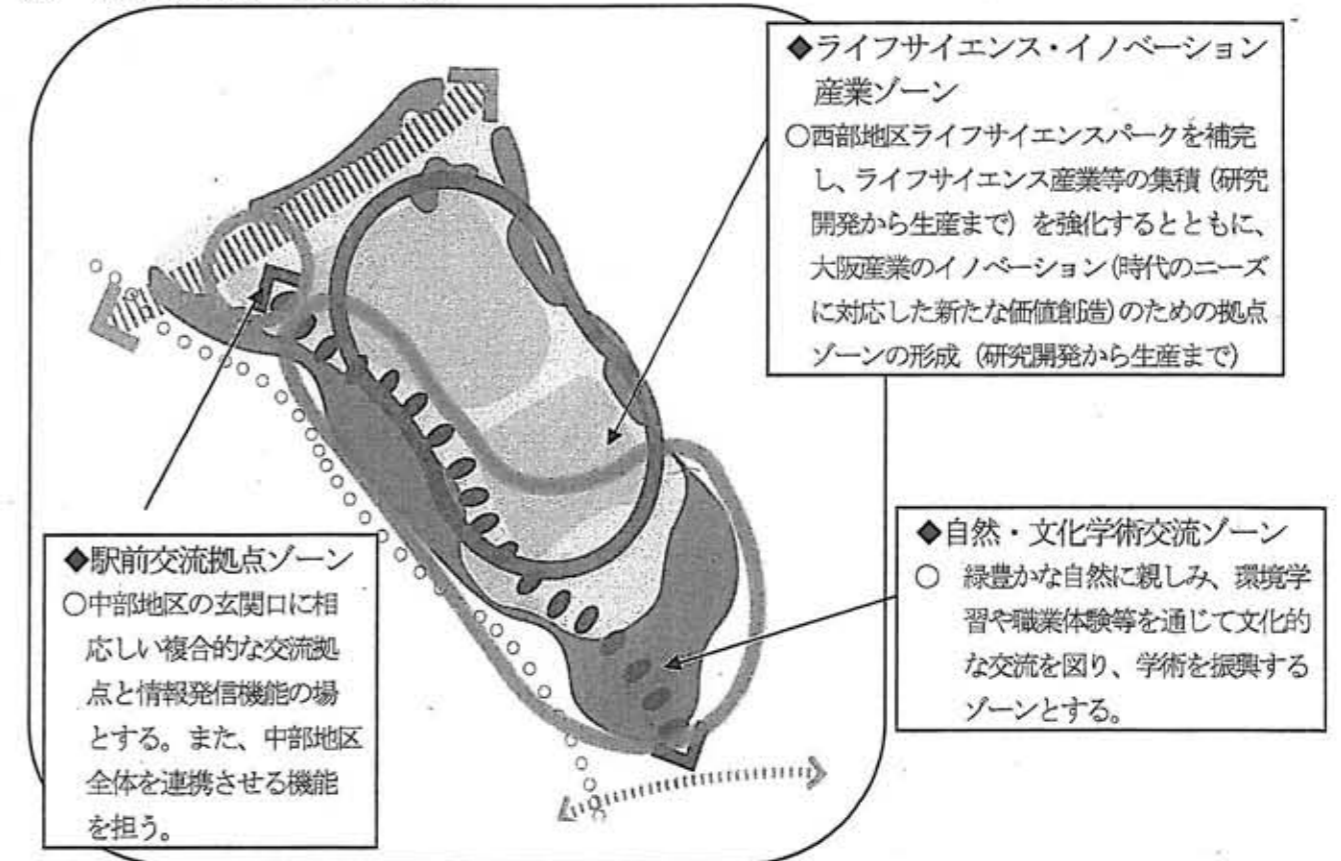
③ 関連公共施設の整備推進（岩阪橋梁、山麓線、流路工など）

④ 造成計画等の見直しと多様な敷地の供給

⑤ 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）

⑥ 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。」

実施体制等検討ワーキング資料

高山第2工区(リスク及びその対応)

リスクの内容	発生原因	発生原因に対する対応策:リスクヘッジ		リスク発生の結果	リスク分担
		事前予防策	事後対応策		
支出増額に係るリスク	<ul style="list-style-type: none"> 想定外の工事計画変更(文化財調査、ガス管移設、規制法協議、管理者協議、補償交渉など) 	<ul style="list-style-type: none"> →事前調整の早期開始 →整備内容及び整備費の確定 	<p>◎支出増⇒支出削減策の検討</p> <p>【工事費の削減】 ○整備水準の見直し</p> <p>○整備工事の大型発注化 →諸経費の削減 →錯綜工事間調整の円滑化</p> <p>○公共施設の早期移管(道路、公園など) →管理費(除草費など)の抑制</p> <p>【借入金利の抑制】 ○整備進度の調整 →保留地処分に即した整備展開の検討(キャッシュフロー管理)</p>	<p>資金計画不成立</p> <p>↓</p> <p>(支出削減の対応) (収入増加の対応)</p> <p>↓</p> <p>公的負担投入</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> 建設コストの高騰 	<ul style="list-style-type: none"> →整備内容及び整備費の確定 			
	<ul style="list-style-type: none"> 周辺住民からの要望への対応 	<ul style="list-style-type: none"> →整備内容及び整備費の確定 			
工事期間の延伸に係るリスク	<ul style="list-style-type: none"> 想定外の工事計画変更(文化財調査、ガス管移設、規制法協議など) 	<ul style="list-style-type: none"> →事前調整の早期開始 →実施内容及び実施時期の確定 			
	<ul style="list-style-type: none"> 地権者対応(起工承諾、農業利水協議など) 	<ul style="list-style-type: none"> →事前調整の早期開始 →実施内容及び実施時期の確定 →早期の仮換地指定(直接施行の実施) 			
金利の変動に係るリスク	<ul style="list-style-type: none"> 周辺住民からの要望への対応 	<ul style="list-style-type: none"> →実施内容及び実施時期の確定 			
	<ul style="list-style-type: none"> 景気による変動 				
収入減少に係るリスク	<p>〔施設系〕</p> <ul style="list-style-type: none"> 景気変動(施設用地需要の落ち込み) 生産拠点の海外流出 保有不動産の放出過多 など 	<ul style="list-style-type: none"> →需要に応じた用途とインセンティブの設定 →地区内大学、他クラスターとの連携 	<p>◎収入減⇒収入増加策の検討</p> <p>【保留地処分金の増加】 ○土地利用計画変更 →保留地面積の増加(例:公共用地面積減) →保留地単価の上昇(例:施設⇒住宅)</p>		
	<p>〔住宅系〕</p> <ul style="list-style-type: none"> 少子化(住宅需要の低迷) 同一地域での供給過多 都市型タワーマンション人気 など 	<ul style="list-style-type: none"> →まちの魅力付け、PR戦略 			
保留地の処分に係るリスク	<ul style="list-style-type: none"> 景気変動(土地需要の冷込み) 需要と供給のバランス 土地利用の規制 	『別紙参照』	<p>【収入事業の実施】 ○市民農園、野外活動フィールドなど</p>		
制度改正に係るリスク	<ul style="list-style-type: none"> 国の方針 消費税 補助金制度 	<ul style="list-style-type: none"> →情報の収集 			

(別紙)

保留地処分(334億円)の内訳とリスク及びリスクヘッジ

事項	処分価格(億円)	リスクヘッジ方策	リスク分担	備考欄
学術研究系誘致施設用地(約11ha)	38	県立2大学の移転に係る用地については、直接購入となれば区画整理事業上のリスクはない		県立2大学用地は約7ha見込む
配水池用地(約3ha)	9	市直接購入となれば区画整理事業上のリスクはない		
産業系誘致施設用地(約38ha)	173	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用(用途など)の検討 企業の需要確認(事前調査) 立地誘致促進協議会等の設置(企業情報入手や囲い込み) 造成規模の検討(段階的) 定期借地権の導入(誰が所有者となり貸すかという問題あり) 	<ul style="list-style-type: none"> 想定販売期間の長期化による金利負担 売れ残り用地の対応 	販売主体の検討が必要
生活利便施設用地(約5ha)	32	<ul style="list-style-type: none"> 必要な利便施設のニーズ確認 定期借地権の導入(誰が所有者となり貸すかという問題あり) 		販売主体の検討が必要
低層住宅用地(約5ha)	40	<ul style="list-style-type: none"> 住宅需要予測 地権者の意向との関係 		販売主体の検討が必要
中高層住宅用地(約7ha)	41	<ul style="list-style-type: none"> 住宅需要予測 地権者の意向との関係 		販売主体の検討が必要
合計	334			