

民間事業者ヒアリングの結果について

民間事業者ヒアリング結果について

■目的

- 第2工区のポテンシャルを知る。
- 実現可能性のある事業規模を把握する。
- 参画条件等を確認する。

■ヒアリングの主な内容

- 現在の市況及びポテンシャル等
- 将来イメージ
- 民間による事業化を想定した場合のまちづくりの考え方
- 参画可能な事業条件
- 民間事業者の参画を促す条件（規制緩和・優遇制度、行政への期待 等）

ヒアリング対象企業

ヒアリング先	選定条件	対象企業
総合商社	全国において工業団地等の開発実績がある。	1社
デベロッパー	土地区画整理（業務代行）の実績がある。	1社
ゼネコン	土地区画整理（業務代行）の実績がある。	5社
	開発行為主体の企業	1社
計		8社

	ヒアリング結果
現在の市況	<ul style="list-style-type: none"> ○物流やデータセンターの需要が増加 ⇒コロナ禍の影響で一部の開発企業の投資マインドは下火 ○商業はコロナの影響で様子見状態。また、商業施設は物流施設とセットで立地する傾向 ○BCPの観点から臨海部から内陸部への移転が増加
第2工区の強み	<ul style="list-style-type: none"> ○災害リスクが低い(津波、浸水、地震)。 ○近隣に変電所があり、特別高圧電力の供給が可能 ⇒大きな電力が必要な企業には魅力的 ○広大な敷地があるのは魅力 ○周辺に住宅地があり、一定の雇用の確保の見込み有り。
第2工区の弱み	<ul style="list-style-type: none"> ○広域アクセスの道路が弱いため、他地区との競合に課題有り。 ⇒第二京阪まで遠いため、物流関係は厳しい。 ⇒京奈和自動車道や国道163号では弱い。 ○鉄道駅から遠く、高低差が大きい。 ⇒住宅地としては弱い。 ○奈良県には埋蔵文化財が多く埋まっているため、企業立地としては人气が低い。
第2工区のニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ○データセンターの立地 ○大阪からの工場移転の受け皿
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○リニアが誘致されれば、地区のポテンシャルが一気に上昇

	ヒアリング結果
全体のまちづくりについて	<ul style="list-style-type: none">○国(経済産業省等)による「新しい産業」というようなムーブメントがあれば、当地区に関心を持つ民間事業者が多くなるのではないか。○国の施策に沿ったスマートシティ(Society5.0等)○アフターコロナ、ウィズコロナに対応したまちづくり○精華・西木津地区と道路で接続することが重要
土地利用ゾーニング(懇談会とりまとめ)の実現性	<ul style="list-style-type: none">○産業系(物流やデータセンター)の需要が増加している。○道路インフラが弱いため、商業系、物流系は厳しい。○駅から遠く高低差があるため、住宅地としては弱い。○自然活用型施設は事業者が限定される。
開発イメージ	<ul style="list-style-type: none">○骨格道路を中心に実現可能な事業単位(小規模)で、民間事業者の需要に応じた土地利用が進むイメージ○1つの開発事業の中で産業系のほか、住宅や商業がセットになるのでは。○高山東西線以南の開発が基本 ⇒高山東西線以北は、高山南北線沿道でも産業立地は厳しい。

	ヒアリング結果
事業手法	○地権者数が多いことから、土地区画整理事業(業務代行方式)が望ましい。
事業手順 (先行地区)	○200ha以上の土地を事業化することは難しい。工区分けをした上で、I期、II期、III期のように段階的に事業を進めることが望ましい。 ○当地区のアクセス条件や地区内のポテンシャルをふまえると、国道163号から事業化することが考えられる。 ○国道163号からどのように事業を波及させていくかがポイント
導入機能	○データセンター ○工場 ○物流施設(中継拠点等) ○施設の立地状況(雇用状況)に応じた商業や住宅等の導入

	ヒアリング結果
事業期間	4～5年程度
事業費	20～50億円程度
事業面積	30ha未満
地権者数	できれば100名未満が望ましい。
地権者同意	出来るだけ高い方が望ましい。 ⇒仮同意までとれていればありがたい。
その他	民間事業者によるエンドユーザー(保留地売却先)の見通しがついていること。

	ヒアリング結果
規制緩和・ 優遇制度等	<ul style="list-style-type: none">○関西文化学術研究都市建設促進法の規制や上位計画を緩めて、幅広い業種が立地できればニーズは上昇○市場に合った用途地域の検討(例えば、工業地域、工業専用地域)○税金等の減免措置
行政への期待	<ul style="list-style-type: none">○開発事業と連携した骨格道路(高山東西線、高山南北線)の整備○基盤整備スケジュールの明確化○事業化初期段階における地権者調整○病院や学校等の誘致○国、県、市の連携
市有地の活用	<ul style="list-style-type: none">○道路等の公共施設への充当○従前地の安価売却