

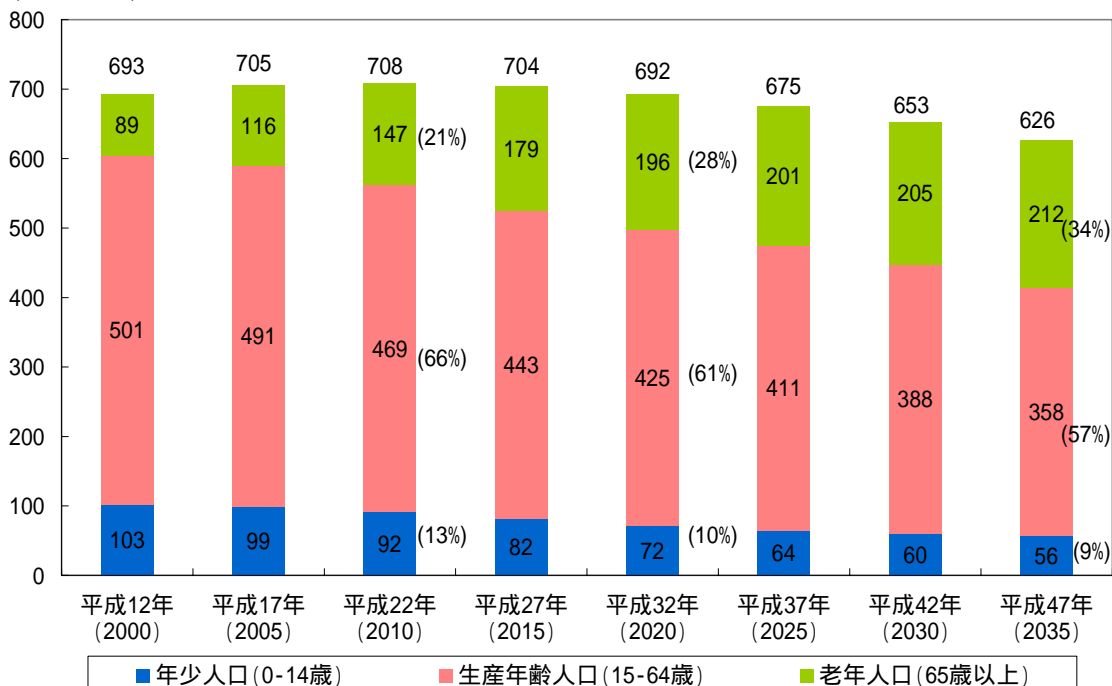
3 . 将来予測とこれからの開発のあり方 ～ 新たな開発のリスク

3. 将来予測とこれからの開発のあり方～新たな開発のリスク

(1) 人口減少

・埼玉県、さいたま市、岩槻区（旧岩槻市）における人口の将来推計

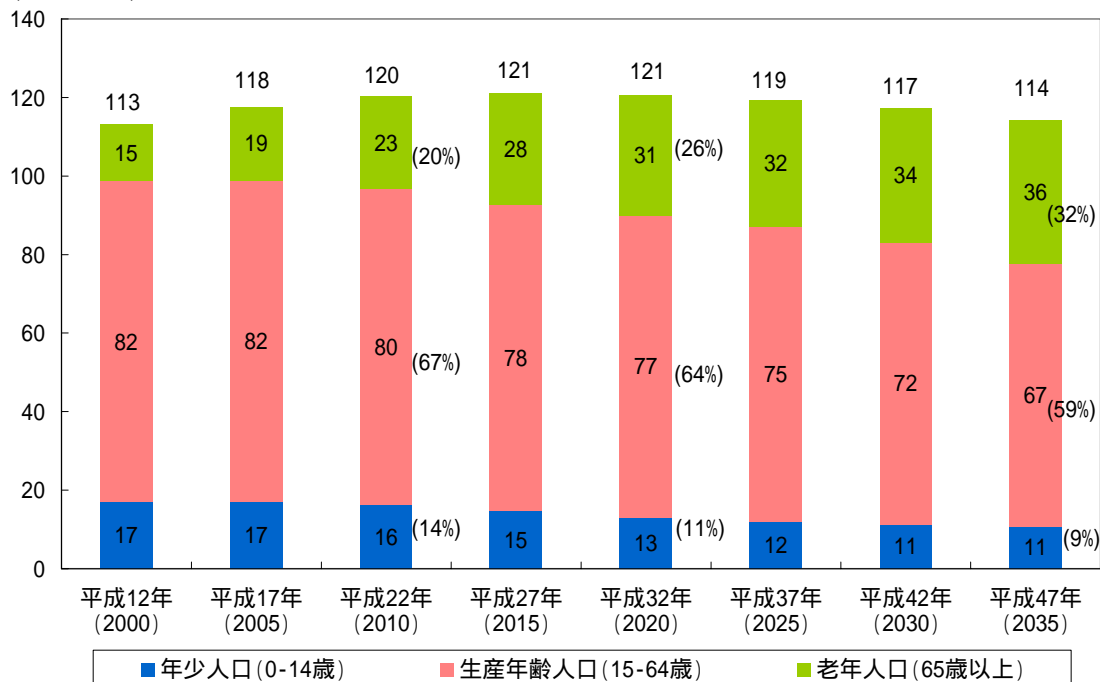
(人口:万人)



注) 平成12年人口は、平成12年国勢調査による。平成17年人口及び推計値(2010~2035年)は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」による。数値は四捨五入によるため、合計値が合わない場合がある。

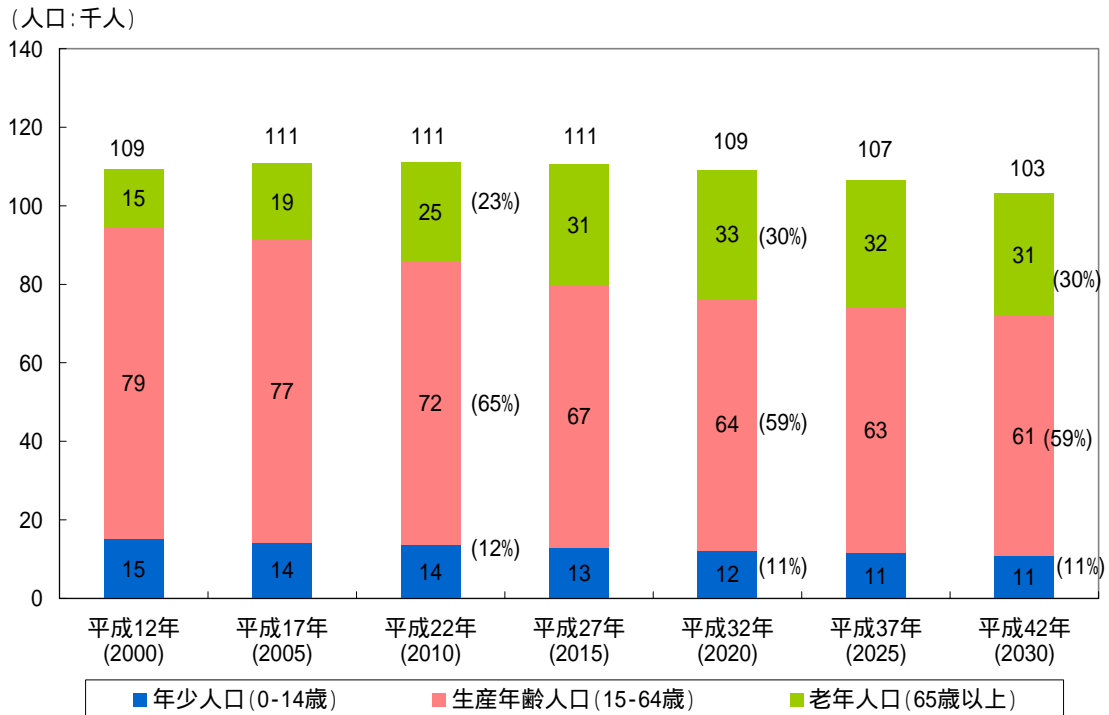
図 埼玉県の人口の将来推計

(人口:万人)



注) 平成12年人口は、平成12年国勢調査による。また、浦和市、大宮市、与野市、岩槻市の合計。平成17年人口及び推計値(2010~2035年)は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」による。数値は四捨五入によるため、合計値が合わない場合がある。

図 さいたま市の人口の将来推計

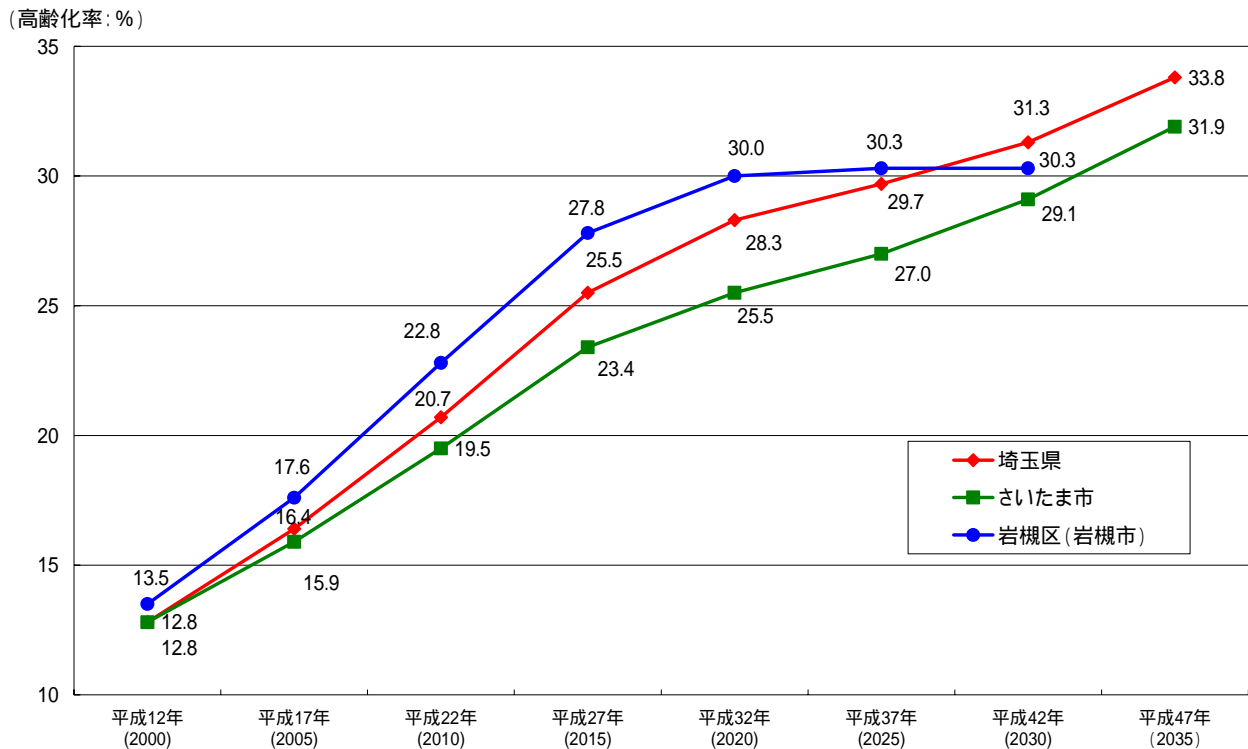


注) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口(平成15年12月推計)」(岩槻市)による。
 数値は四捨五入によるため、合計値が合わない場合がある。

図 岩槻区(旧岩槻市)の人口の将来推計

(2) 高齢社会

・埼玉県、さいたま市、岩槻区(旧岩槻市)における人口の高齢化率の変化



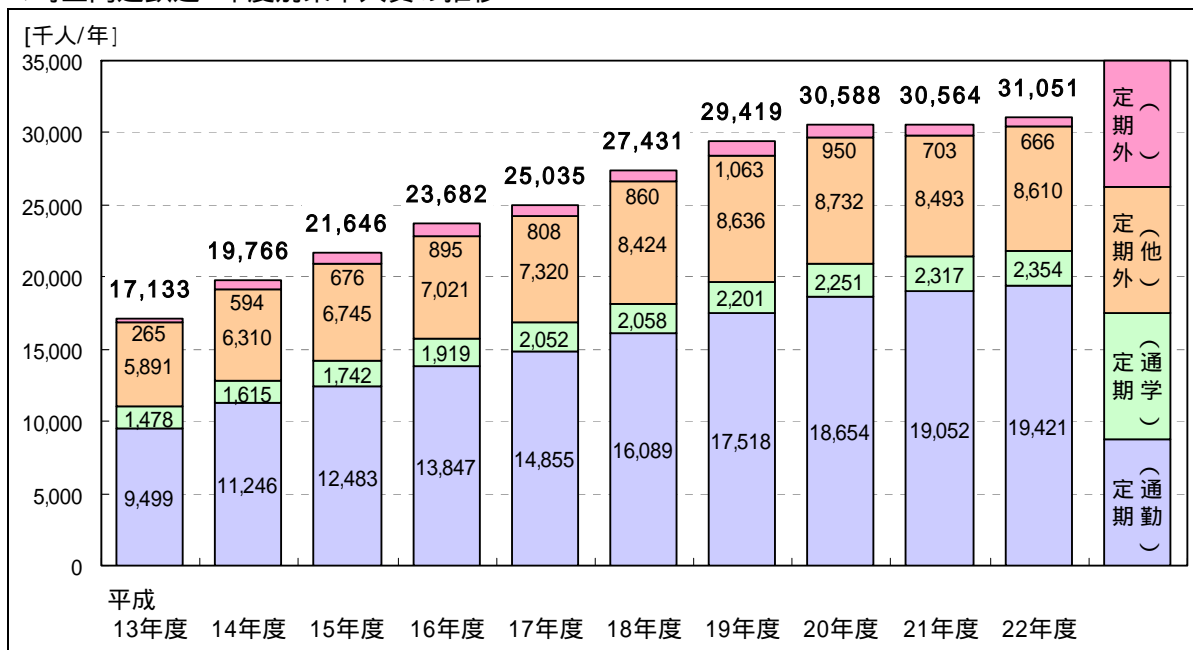
(3) 埼玉高速鉄道の乗車人員と浦和美園の開発

平成13年の開業以降、乗車人員を順調に伸ばしていたが、平成21年度はリーマンショック等の不景気の影響から、初めて乗車人員が減少(表1)。平成22年度は持ち直しているものの、東日本大震災の影響もあり、節電ダイヤや営業時間の短縮などの出控え等の影響が懸念される。

埼玉高速鉄道沿線の土地区画整理事業は事業費ベースでは進捗を示しているものの、沿線人口は前年比0.6%増にとどまっている(表3)。定期の乗車人員は前年度比1.6%と伸びているが、開業から見ると伸び悩んでいる状況がうかがえる(表1)。

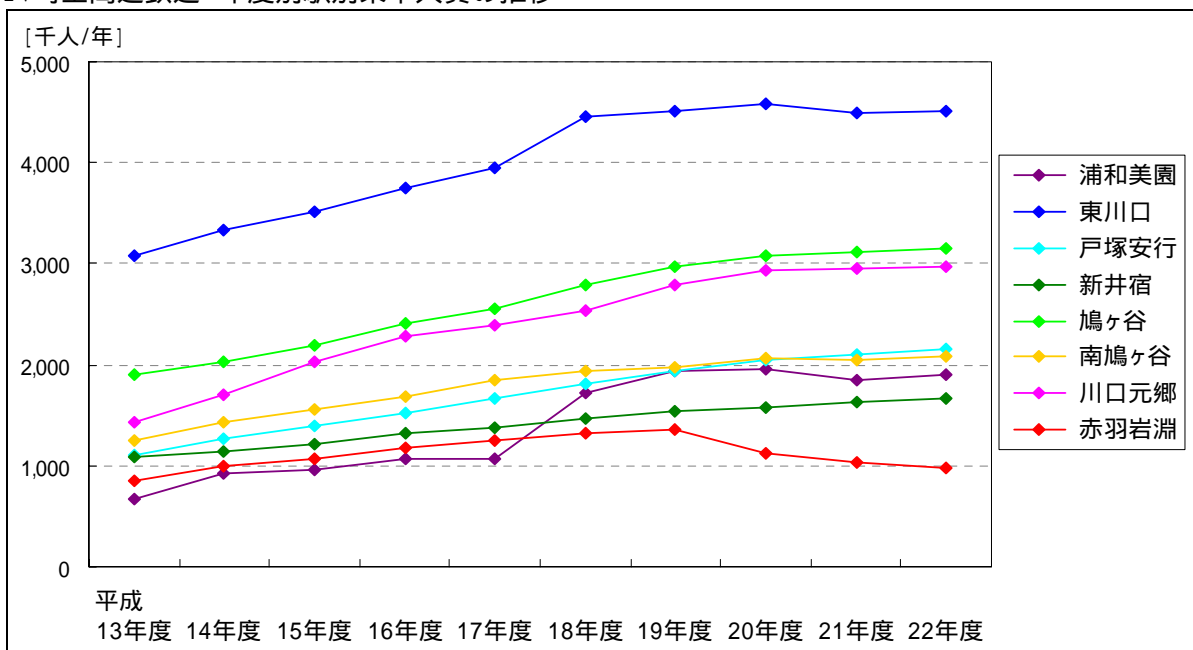
浦和美園の開発は事業費ベースでは進捗を見せているが、使用収益はまだ上がってきていない(表5)。浦和美園駅の乗降者数は平成17年度から18年度にかけてみそのウイングシティのまちびらき等で大きく伸びたものの、サッカー観戦客数数の減少もあり、その後は伸び悩んでいる(表2)。

表1: 埼玉高速鉄道 年度別乗車人員の推移



サッカー観戦による実績

表2: 埼玉高速鉄道 年度別駅別乗車人員の推移



・ 表3：SR沿線人口の状況

	21.1.1	22.1.1	23.1.1
沿線人口(千人)	463	467	470
前年比(%)	-	0.9	0.6

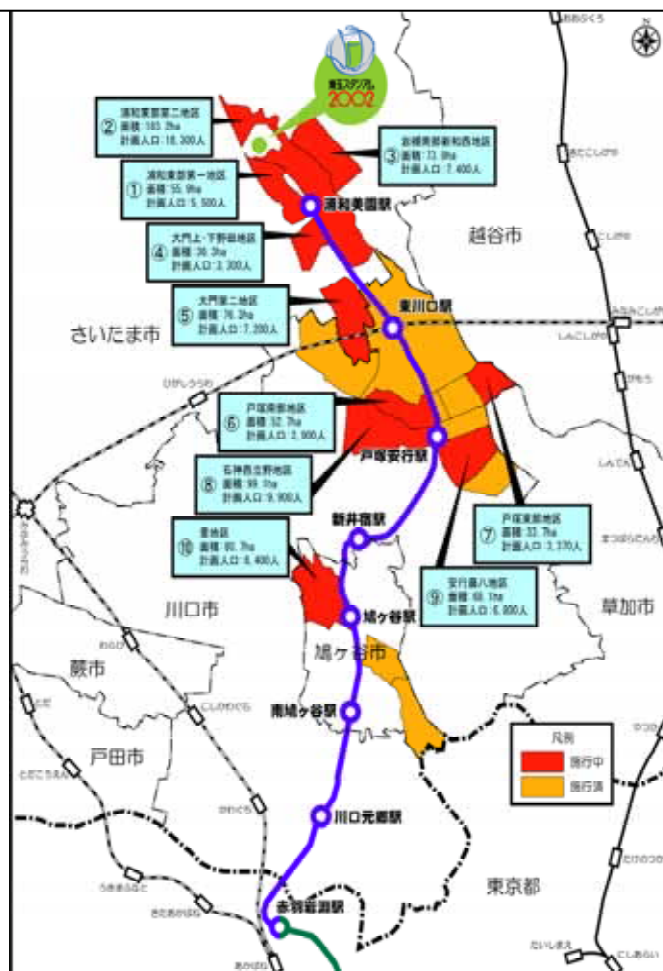
・ 表4：SR沿線土地区画整理事業の状況

	21.3.31	22.3.31	23.3.31
事業費ベース進捗率(%)	43.2	49.4	56.4
前年比(P)	-	6.2	7.0

・ 表5：浦和美園周辺と土地区画整理事業の状況 (対象:みそのウイングシティの主な3箇所)

番号	地区名	施行主体	面積(ha)	施行期間	計画人口(人)	総事業費(百万円)	進捗率(%)					
							事業費ベース			使用収益開始率		
							うち国庫補助等	20年度末	21年度末	22年度末	20年度末	21年度末
	浦和東部第一	市	55.9	H12～H31	5,500	21,840	26.6%	35.1%	46.3%	0.0%	0.0%	0.0%
						7,485						
	浦和東部第二	機構	183.2	H12～H30	18,300	67,496	57.8%	70.1%	82.5%	29.8%	33.7%	34.1%
						20,543						
	岩槻南部新和西	機構	73.8	H12～H30	7,400	30,771	40.4%	49.5%	64.5%	3.8%	4.3%	7.7%
						8,240						

図：SR沿線区画整理箇所(みそのウイングシティは との一部)



(4) 他の沿線開発事例

武蔵野線沿線

越谷レイクタウン

越谷レイクタウンは、埼玉県越谷市の南東部に位置する、計画面積 225.6ha のニュータウンである。JR 武蔵野線「越谷レイクタウン駅」が地区のほぼ中央に位置し、地区を南北に貫く東埼玉道路が外環道路まで約 2 km で接続するなど、便利で快適なロケーションにある。

この越谷レイクタウン事業は、河川事業（調節池）と土地区画整理事業による新市街地整備を一体的に進めるものであり、全国初のモデル的なまちづくりとして、「親水文化」を創造し、21世紀にふさわしい「新しく水との共存文化を創造する都市」の形成を目指している。

街と一体で整備される河川調整池は、治水安全性の向上を図るとともに、水辺空間を活用した遊歩道の建設やピオトープ空間の配置により、街に潤いを与えるものと期待されている。また、広大な水辺の周辺には、戸建住宅や水辺への眺望を配慮した中・高層住宅、JR 武蔵野線「越谷レイクタウン駅」の周辺には大規模店舗、オフィス、生活支援施設などが集まる商業・業務等の魅力ある施設を配置し、越谷レイクタウン事業ならではの特色あるまちづくりが進行している。



写真 越谷レイクタウン周辺航空写真（平成 22 年 7 月撮影）

資料：UR 都市機構 HP

新三郷ららシティ

新三郷ららシティは、民間事業者6社による、JR 武蔵野線・新三郷駅前の「武蔵野操車場跡地」約51.1haを活用した商業施設・戸建住宅・物流施設などから構成される大規模複合開発地域である。

新三郷駅を中心に商業、業務、流通などの産業基盤を形成するとともに、ゆとりある街区構成と緑豊かな居住環境を備えた住宅地の形成を図り、また、その周辺地域については、水と緑や周辺において、伝承されてきた自然や田園環境の特性を活かし、環境と調和した土地利用を図ることとしている。

各事業者が連携を図りながら、魅力的な街づくりを進めており、開発に併せ、ららぽーとに直結するペDESTリアンデッキが駅前に新設されるほか、各商業施設を結ぶ無料シャトルバスの運行など、歩行者や来街者の安全性と利便性に配慮した計画としている。さらに、市道・采女線沿いは、車道が拡幅されるとともに、植栽やデザインを統一した全長約2kmにわたる遊歩道も整備され、新たな憩いの場が生まれる予定となっている。



新三郷ららシティ完成イメージ

資料：三井不動産(株)HP

表 埼玉県内のまちづくり事例（大規模開発概要）

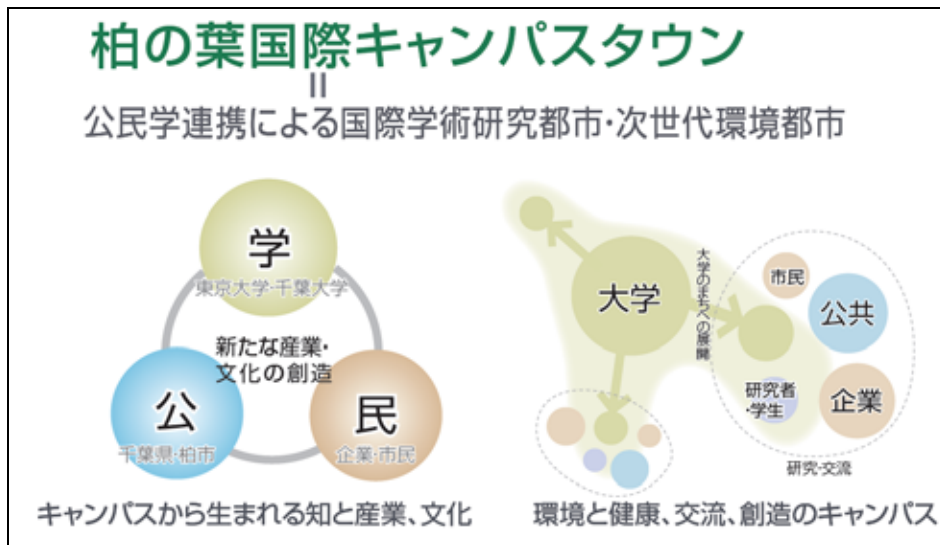
開発地域	越谷レイクタウン	新三郷ららシティ
計画面積	約 225.6ha	約 51.1ha
計画人口	約 22,600 人	(269 区画)
完了年度	2018 年	-

つくばエクスプレス沿線

柏の葉国際キャンパスタウン構想

千葉県では、つくばエクスプレス沿線のまちづくりとして、地区ごとにテーマを設け、鉄道を活用した地域の活性化を図っている。

柏の葉キャンパス駅周辺は、「柏の葉国際キャンパスタウン構想」を掲げ、検討委員会を設け、つくばエクスプレス沿線の魅力を生かしたまちづくりを推進している。



■TX沿線都市による新産業創出連携のイメージ

「TX-ナレッジネットワーク(TX沿線都市の連携による新産業創出構造体)」の構築

3都市に蓄積・展開する環境・健康・持続可能性に関連する分野について、効果的な連携を図る

《つくば》

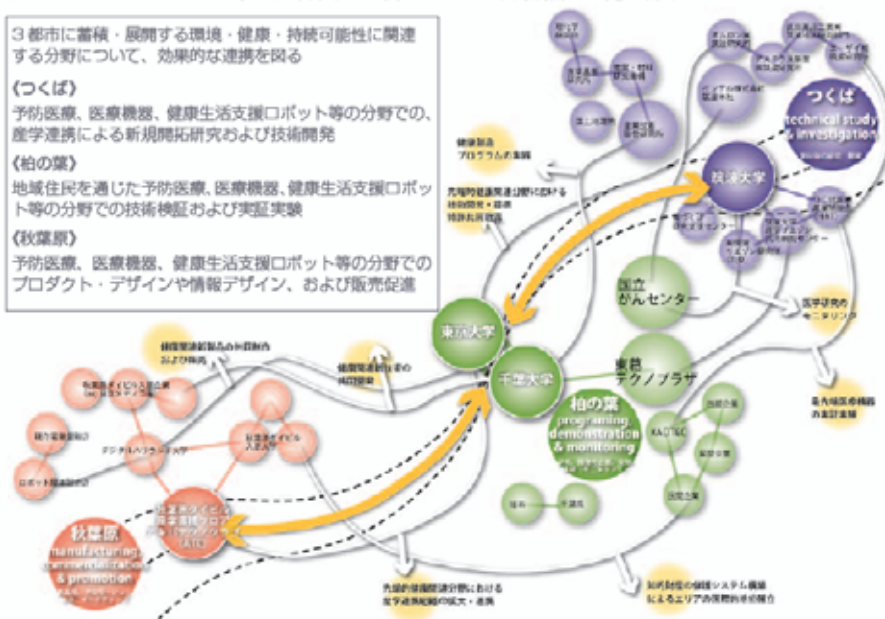
予防医療、医療機器、健康生活支援ロボット等の分野での、産学連携による新規開拓研究および技術開発

《柏の葉》

地域住民を通じた予防医療、医療機器、健康生活支援ロボット等の分野での技術検証および実証実験

《秋葉原》

予防医療、医療機器、健康生活支援ロボット等の分野でのプロダクト・デザインや情報デザイン、および販売促進



資料：柏の葉国際キャンパスタウン構想（千葉県 HP）

産業集積拠点の例（特に研究開発型）

さいたま市の企業立地戦略に適合し、効果的な鉄道利用者増加にも資する研究開発型の産業集積事例を関西のものも含めて5つ挙げた。

鉄道駅利用も可能なかわさきマイコンシティや横須賀リサーチパークは、ある程度時間を要している面はあるものの、産業用地の分譲も進展している。他方で、都心から約60kmに全体規模で278ha(うち産業用地は149ha)の開発を行ったかずさアカデミアパークは、運営法人の第三セクターが経営破たんするなど新たな開発の難しさを示す。

長浜は小規模開発であるが、大学を中核施設にした駅近接の開発であり、計画的に分譲を完了した好事例といえよう。大阪茨木市の事例も駅近接で、コンセプトを明確にして中核施設をおくことで、バイオ関連企業立地が進展している。

団地名	所在地	特徴
かずさアカデミアパーク 東京都心から約60km 産業用地：149ha	千葉県木更津市、 君津市	先端技術産業分野の研究開発拠点の集積 ・先導的・中核施設である「かずさDNA研究所」 ・田辺製薬(株)かずさ事業所 ・佐藤製薬(株)かずさアカデミア工場 等
かわさきマイコンシティ 東京都心から約40km 産業用地：18.8ha	神奈川県川崎市	自然と調和した新しい高度技術都市 ・キャノンアネルバ(株) ・荏原ユージライト(株) 等
横須賀リサーチパーク 東京都心から約60km 産業用地：34.1ha	神奈川県横須賀市	電波情報通信技術に特化した研究開発拠点として公的研究機関、民間の研究機関が多数立地 ・NTTDoCoMo R&D センター ・パナソニックモバイルコミュニケーションズ ・NEC YRP技術センター 等
長浜サイエンスパーク (関西) 産業用地：4.6ha	滋賀県長浜市	長浜バイオ大学を中心に、バイオテクノロジー関連産業が集積 ・長浜バイオ大学 ・長浜バイオインキュベーションセンター ・マルホ(株)(皮膚病薬開発・製造) ・ピアス(株)(化粧品開発・製造) 等
彩都ライフサイエンスパーク (関西) 産業用地：13.2ha	大阪府茨木市	バイオ、医療、食品、コスメ、ヘルスケア等の研究・技術開発機能の集積拠点 ・(独法)医薬基板研究所 ・エムジーファーマ(株) ・大阪保健医療大学彩都キャンパス 等

かずさアカデミアパーク

産業集積拠点の概要

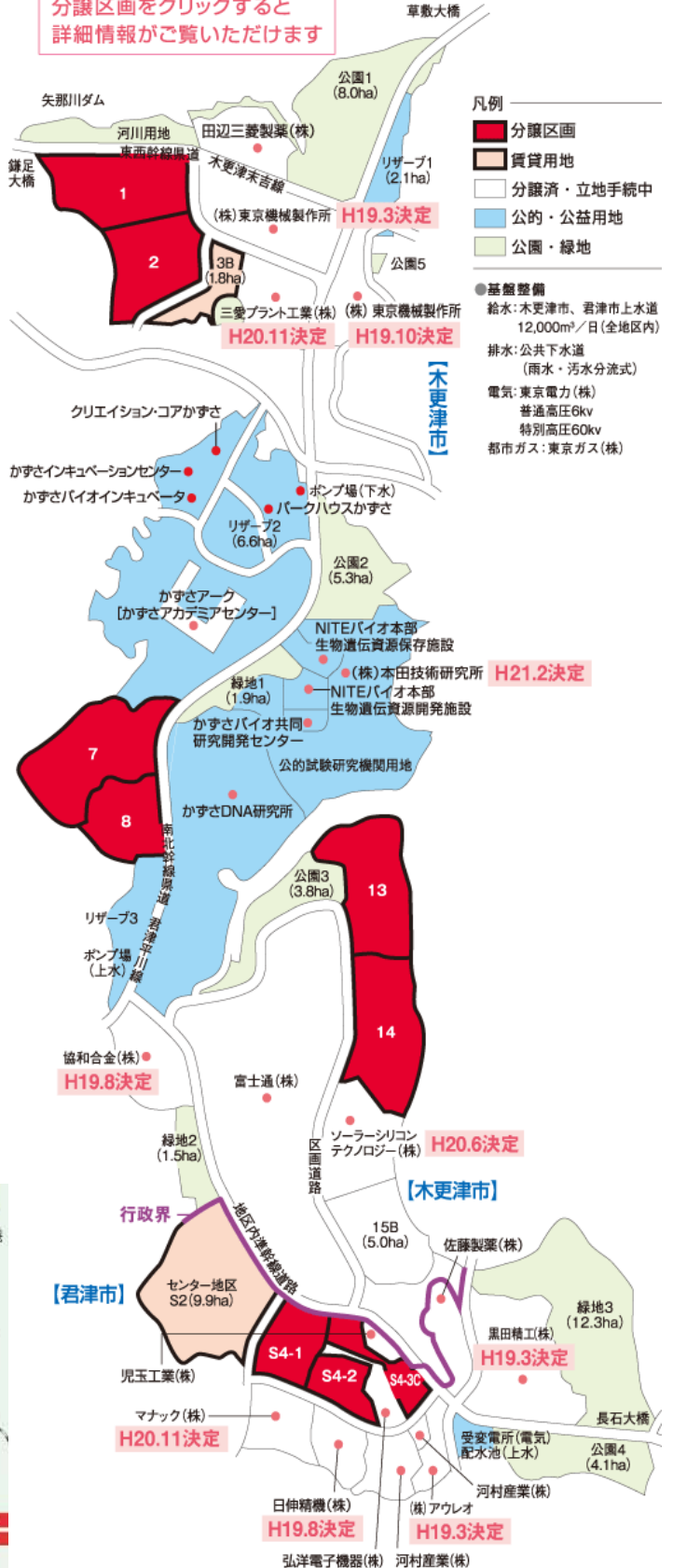
所在地	千葉県木更津市、君津市
地理的条件	東京都心から約 60km (東京湾アクアライン経由) 館山自動車道君津 I.C. から約 9km JR 内房線君津駅から約 14km
開発の目的、特徴	・かずさ DNA 研究所を中核施設として、国際的水準の先端技術の集積および研究開発拠点の形成を図る。
開発規模	全体面積：約 278ha 産業用地面積：約 149ha 分譲可能面積：約 47 ha
開発事業者	上総新研究開発土地区画整理組合
立地企業数	民間研究所 16 社
開発の沿革	平成 2 年 土地区画整理組合設立認可 平成 3 年 起工 平成 6 年 中核施設であるかずさ DNA 研究所開所 平成 8 年 基盤整備概成 平成 10 年 最初の立地企業である田辺三菱製薬(株)かずさ事業所開設 平成 15 年 土地区画整理組合解散認可
中核施設	かずさ DNA 研究所 ・世界初の DNA 専門の研究所、特に植物、ヒトの DNA 研究では世界有数の成果 かずさアーク (かずさアカデミアセンター) ・会議施設とホテルが一体となったコンベンションセンター
備考	2010 年 1 月に第三セクターの運営法人が民事再生法を申請して経営破綻。民事再生手続きを経て民間会社に移行した。 用地取得済みにもかかわらず施設建設に至らない企業や立地協定を締結したにもかかわらず進出には至らなかった企業が数社あったことから誘致がうまく進まなかった。 分譲価格：9,000 円 / m ² ~ 賃貸区画あり (5 年間の賃料減免制度あり)

主要な研究機関・立地企業

研究機関名、企業・事業所名	事業内容	本社所在地
(独)製品評価技術基盤機構 バイオテクノロジー本部	生物遺伝資源研究 生物遺伝資源保存	東京都渋谷区
田辺三菱製薬(株)かずさ事業所	医薬品の研究開発	大阪府大阪市
佐藤製薬(株)かずさアカデミア工場	医薬品の製造	東京都港区
河村産業(株)かずさ工場	電子機器材料の研究開発・製造	三重県四日市市
ソーラーシリコンテクノロジー(株)かずさソーラーファクトリー	太陽電池用シリコン原料の研究開発・製造	千葉県木更津市
(株)本田技術研究所基礎技術研究センター かずさ分室	バイオエタノール製造技術の研究開発	埼玉県和光市

かずさアカデミアパーク全体図

分譲区画をクリックすると
詳細情報がご覧いただけます



かわさきマイコンシティ

産業集積拠点の概要

所在地	神奈川県川崎市	
地理的条件	東京都心から約 40km (東名高速道路経由) 東名高速道路横浜青葉 I.C. から約 10km 小田急多摩線黒川駅に隣接	
開発の目的、特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・川崎市の技術力と研究開発機能をさらに育て、世界と交流する国際的な研究開発都市の形成を目指す。 ・小田急多摩線黒川駅に隣接する南黒川地区と自然豊かな丘陵地に位置する栗木地区から構成される。 	
地区名	南黒川地区	栗木地区
開発規模	全体面積：5.9ha 産業用地面積：4.4ha	全体面積：21.5ha 産業用地面積：14.4ha
開発事業者	黒川第一土地区画整理組合	栗木第二土地区画整理組合
立地企業数	10 社	33 社
開発の沿革	昭和 62 年度 分譲開始	平成 7 年度 分譲開始 平成 18 年度 分譲完了
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・就業人口：約 4,000 人 ・用途地域：準工業地域 (地区計画あり) ・平成 16 年度に事業用定期借地権方式を導入し、ようやく完売 	

主要な研究機関・立地企業

	研究機関名、企業・事業所名	事業内容	本社所在地
南黒川	ハリウッド(株) 化粧品多摩研究所・工場	化粧品の研究開発・製造	東京都港区
	(株)コア R & Dセンター	組み込みソフトウェア開発	東京都世田谷区
栗木	キヤノンアネルバ(株) 本社	半導体・電子部品製造装置の製造	神奈川県川崎市
	(株)リョーサン 川崎総合業務センター	半導体技術開発、物流	東京都千代田区
	神津精機(株) 本社	位置決め装置の開発・製造	神奈川県川崎市
	(株)シグマ 本社	光学機器の開発・製造	神奈川県川崎市
	(株)商船三井 技術研究所	船舶の安全航行の調査研究	東京都港区



【南黒川地区】

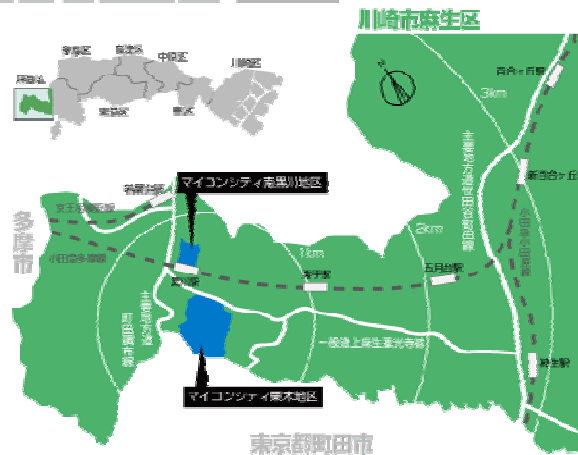


立地企業一覧	
1	(株)ハリウッド
2	-
3	(株)コア
4	(株)菅原研究所
5	(株)日放電子
6	(株)セントラル情報センター
7	(株)ソフィアシステムズ
8	日興通信(株)
9	アイベックテクノロジー(株)
10	-

【栗木地区】



立地企業一覧			
1	(株)コーデック	19	(株)シグマ
2	管電(株)	20	デュフズードオートマ(株)
3	日本エー・エス・エム(株)	21	荻原実業(株)
4	(株)光和電機	22	(株)エーイーティー
5	大村技研(株)メカニカルセンター	23	(株)テクノロジー
6	(株)リョーサン	24	(株)ワイ・デー・ケー
7	(株)ホープ	25	(株)プールミッシュ
8	(株)テクノファイン	26	(株)オプトランス
9	ティーエム加工(株)	27	荻原ユー・ジライト(株)
10	東信電気(株)	28	ジローレストランシステム(株)
11	神津精機(株)	29	(株)三興製作所
12	(株)ライトボーイ	30	(株)日放電子
13	(株)岡部工具製作所	31	(株)エーイーティー
14	武蔵エンジニアリング(株)	32	キャノンアネルバ(株)
15	豊合成樹脂(株)	33	(株)アサイマーキングシステム
16	アイ電子(株)	34	(株)吉光工業
17	(株)オスモ	35	(株)商船三井 技術研究所
18	(株)第一ダイヤ		



横須賀リサーチパーク

産業集積拠点の概要

所在地	神奈川県横須賀市
地理的条件	東京都心から約 60km (横浜横須賀道路経由) 横浜横須賀道路佐原 I.C. から 1.7km 京急久里浜線 YRP 野比駅から 1.2km
開発の目的、特徴	・ 21 世紀のマルチメディア時代に対応する移動通信技術の研究開発拠点を形成する。
開発規模	全体面積：61.7ha 産業用地面積：34.1ha 分譲可能面積：17.6 ha
開発事業者	京浜急行電鉄(株)
立地企業数	独立研究所 7 社、YRP センター入居 45 社・機関・大学
開発の沿革	平成 6 年 開発許可、基盤整備に着手 平成 8 年 YRP センター 1 番館ほか着工 平成 9 年 YRP センター 1 番館、2 番館、生活支援棟等開設 平成 10 年 最初の民間研究所である NTTDoCoMo R & D センター開設 平成 14 年 ホテル YRP 開設
中核施設	YRP センター ・ 1～3 番館、5 番館、ベンチャー棟から成る。研究開発の人的、面的すそ野を拡大するための場として研究開発施設、会議場施設、研修施設が整備されている。
備考	・ 1980 年代に総務省 (当時郵政省)、横須賀市、京急が中心となって開発を検討し、88 年に横須賀リサーチパーク構想を公表 ・ 計画常住人口：約 1,600 人、 ・ 計画就業人口：約 9,500 人 (現状 6,000 人)

主要な研究機関・立地企業

研究機関名、企業・事業所名	事業内容	本社所在地
NTTDoCoMo R & D センター	移動通信システムの研究開発	東京都千代田区
パナソニックモバイルコミュニケーションズ YRP 地区研究棟	次世代移動通信の総合研究開発	神奈川県横浜市
NEC YRP 技術センター	携帯電話の技術開発	東京都港区
(財)テレコムエンジニアリングセンター	無線に関する調査・研究	東京都品川区





長浜サイエンスパーク

産業集積拠点の概要

所在地	滋賀県長浜市
地理的条件	京都市中心部から約 90km、大阪市中心部から約 133km 名神高速道路米原 I.C. から約 7km JR 北陸本線田村駅に隣接
開発の目的、特徴	・長浜バイオ大学を中心に、バイオテクノロジー関連産業が集積。
開発規模	全体面積：12.5ha 産業用地面積：4.6ha
開発事業者	長浜市土地開発公社
立地企業数	6 社
開発の沿革	平成 14 年 産業用地の分譲開始 平成 15 年 長浜バイオ大学開学 平成 20 年 最初の立地企業である星野科学(株)が操業開始 平成 23 年 全区画に企業進出決定（完売）
中核施設	長浜バイオ大学 （大学法人・関西文理総合学園） ・バイオサイエンスとバイオテクノロジーの専門家を養成する大学 長浜バイオインキュベーションセンター ・バイオ関連の研究開発企業が入居する創業・事業化の支援施設
備考	・分譲 3 社（分譲単価：31,500 円 / m ² 程度） ・賃貸 3 社（賃貸単価：630 円 / m ² / 年）

立地企業

研究機関名、企業・事業所名	事業内容	本社所在地
イオンディライトアカデミー(株)	設備管理の研修	大阪府大阪市
マリンフード(株)	健康食品の研究開発・製造	大阪府豊中市
山岡ヤマゼン(株) 本社	物流資材の洗浄・再生	滋賀県長浜市
星野科学(株) 長浜工場	食品素材の研究開発・製造	京都府宇治市
マルホ(株)	医薬品の研究開発・製造	大阪府大阪市
ピアス(株)	医薬品、化粧品等の製造	大阪府大阪市

* 網掛けした 3 社は、用地を購入



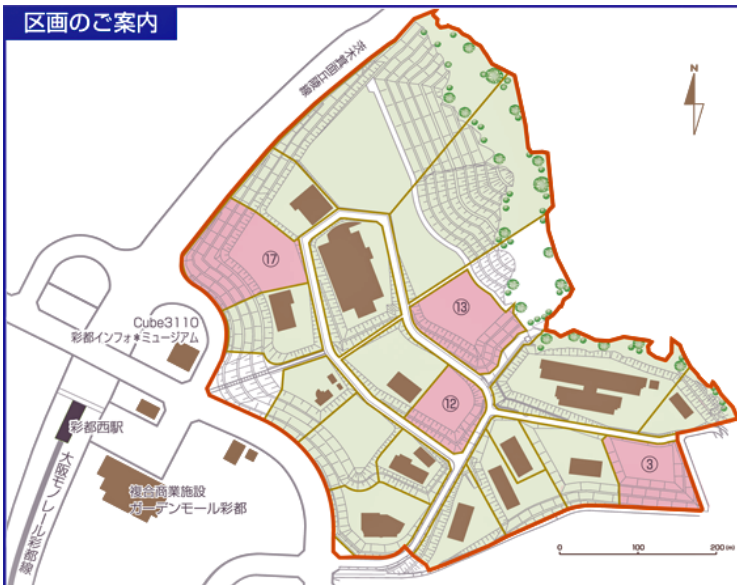
彩都ライフサイエンスパーク

産業集積拠点の概要

所在地	大阪府茨木市
地理的条件	京都市中心部から約 36km、大阪市中心部から約 22km 名神高速道路吹田 I.C. から約 6km 大阪モノレール彩都西駅に隣接
開発の目的、特徴	・大阪北部のライフサイエンスの国際拠点として位置づけられ、バイオ、医療、製薬関連等のライフサイエンス分野の研究開発機能の集積を図る。
開発規模	全体面積：約 743ha 産業用地面積：13.2ha 分譲可能面積：3.2ha
開発事業者	(独)都市再生機構
立地企業数	13社(インキュベーション施設、研究機関、病院等含む) インキュベーション施設入居 32社
開発の沿革	平成 14 年 「彩都バイオメディカルクラスター構想」が文部科学省「知的クラスター創成事業」に採択 平成 16 年 (独)医薬基盤研究所開所 バイオインキュベータ開設 平成 18 年 最初の民間研究所であるエムジーファーマ(株)が操業開始
中核施設	彩都バイオイノベーションセンター 彩都バイオヒルズ 彩都バイオインキュベータ ・ライフサイエンス系ベンチャー企業等のインキュベーション施設

主要な研究機関・立地企業

研究機関名、企業・事業所名	事業内容	本社所在地
(独)医薬基盤研究所	基盤的技術研究	大阪府茨木市
エムジーファーマ(株)	機能性所品素材の研究開発	大阪府池田市 茨木市
彩都友誼会病院	総合的アプローチによるがん治療	大阪府茨木市
(株)ペプチド研究所 彩都研究所	生理活性ペプチド類、試薬の製造	大阪府箕面市
トーヨーポリマー(株) 彩都テクノセンター	医療・バイオ分野での臨床、研究用の素材等の研究	大阪府大阪市
大阪保健医療大学 彩都キャンパス	高度医療技術者の養成	大阪府大阪市(学園本部)



区画	土地面積	うち平地面積(概数)
	6,945 m ²	3,000 m ²
	5,500 m ²	2,800 m ²
	8,700 m ²	4,700 m ²
	11,193 m ²	4,800 m ²

分譲価格は7~9万円/m程度です。
 画地の分割が可能な場合があります。
 事業用借地による賃貸が可能な区画もあります。

