

議事(4) 新たな開発リスクと 需要予測への沿線開発効果の反映

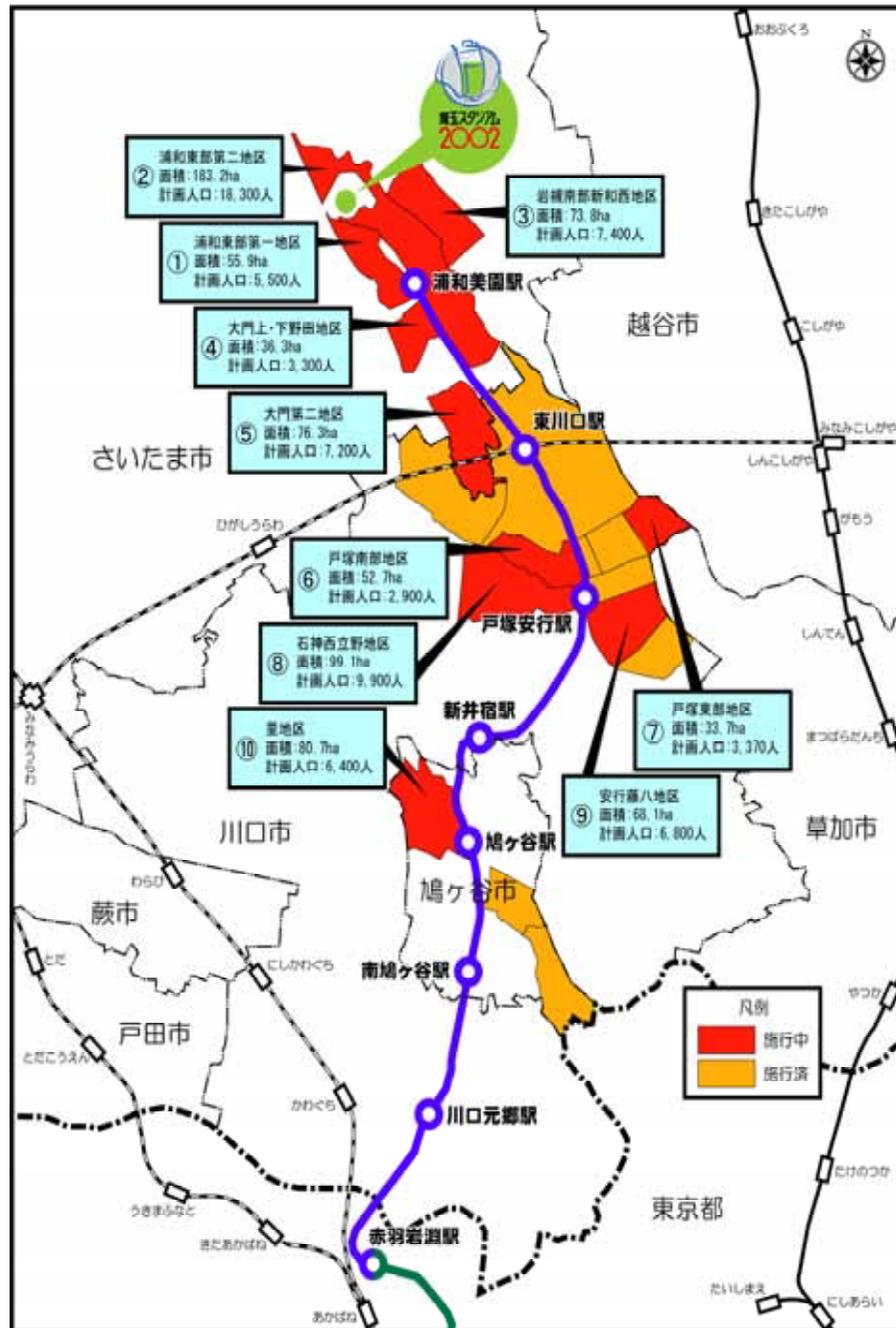
新たな開発を行うリスクの議論

&

第四回委員会の需要予測の議論に向けて、
沿線開発と需要予測の関係に関する議論



地下鉄7号線(SR)沿線の開発



SR沿線人口	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

土地区画整理事業の状況	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

中間駅周辺開発パターン(×2案)

交流人口創出型



定着・交流バランス型



他の周辺大規模開発 越谷レイクタウン



日本最大級のショッピングモール



アウトレットモール

- 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。
- 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2kmで接続するなど、便利で快適なロケーション。
- 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。

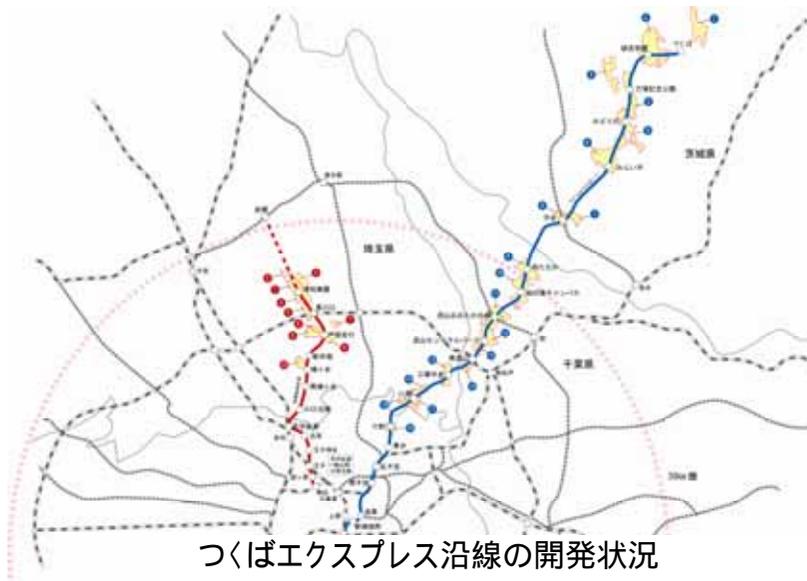
他の周辺大規模開発 新三郷 ららシティ



- 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。
- 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。



他の周辺大規模開発 TX



つくばエクスプレス沿線の開発状況

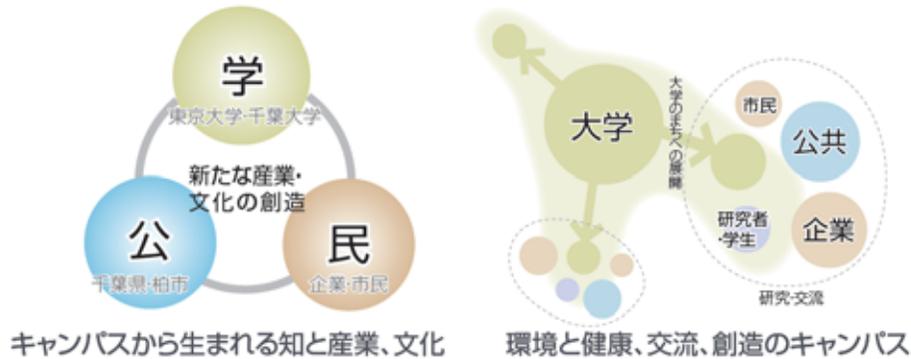
年度	1日平均利用者数 実績値(人)	平成17年度の1日平均利用者数(実績値)を「100」とした場合の各年度の伸び
平成17年度	150,700	100
平成18年度	195,300	130
平成19年度	234,200	155
平成20年度	257,600	171
平成21年度	270,300	179
平成22年度	283,000	188

都市名	番号	地区名	施行者	面積	施行期間	計画人口	総事業費	開発コンセプト
つくば市	1	中根・金田台	UR	190 ha	平成16～平成30年度	約 8,000 人	約 265 億円	緑住農一体型住宅によるまちづくり
	2	葛城	UR	485 ha	平成12～平成30年度	約 25,000 人	約 1,078 億円	水と緑のネットワーク構想、緑陰住宅
	3	島名・福田坪	県	243 ha	平成12～平成31年度	約 15,000 人	約 626 億円	実験低炭素タウン
	4	上河原崎・中西	県	168 ha	平成12～平成31年度	約 11,000 人	約 394 億円	緑住街区、つくば新集落
	5	萱丸	UR	293 ha	平成12～平成30年度	約 21,000 人	約 553 億円	水と緑と里山保全
つくばみらい市	6	伊那・谷和原丘陵部	県	275 ha	平成 5～平成29年度	約 16,000 人	約 760 億円	自然と調和したまちづくり
守谷市	7	守谷東	組合	40 ha	昭和63～平成18年度	約 2,400 人	約 207 億円	都市に流れる優しい水音
	8	駅周辺	市	39 ha	平成 6～平成21年度	約 3,800 人	約 247 億円	医療モール、関東鉄道乗換え地点
柏市	9	柏北部東	UR	170 ha	平成12～平成30年度	約 17,000 人	約 501 億円	都市と農業の共生
	10	柏北部中央	県	273 ha	平成12～平成34年度	約 26,000 人	約 963 億円	人と環境にやさしいまちづくり
流山市	11	新市街地	UR	287 ha	平成11～平成30年度	約 28,600 人	約 982 億円	安心安全
	12	運動公園付近	県	232 ha	平成10～平成34年度	約 21,400 人	約 742 億円	リラクゼーションフロント
	13	西平井・鱈ヶ崎	市	52 ha	平成10～平成28年度	約 5,100 人	約 174 億円	人と自然がふれあうまちづくり
	14	木	県	68 ha	平成10～平成26年度	約 6,800 人	約 298 億円	江戸川や地域の豊かな自然環境を有するまち
三郷市	15	三郷中央	UR	115 ha	平成 9～平成30年度	約 12,900 人	約 704 億円	ファイブハート構想、三郷都心形成
八潮市	16	八潮南部東	UR	88 ha	平成 9～平成26年度	約 9,100 人	約 425 億円	宅地開発と鉄道の一体整備
	17	八潮南部中央	UR	72 ha	平成 9～平成30年度	約 7,500 人	約 484 億円	八潮市の都心形成
	18	八潮南部西	県	99 ha	平成 9～平成36年度	約 10,400 人	約 434 億円	
東京都	19	六町四丁目付近	都	69 ha	平成10～平成28年度	約 8,300 人	約 667 億円	足立区北東部の新たな生活拠点
	20	秋葉原駅周辺地区	都	9 ha	平成 9～平成23年度	約 - 人	約 346 億円	千客万来の世界都市・東京の実現

TXの開発例 柏の葉

柏の葉国際キャンパスタウン

公民学連携による国際学術研究都市・次世代環境都市

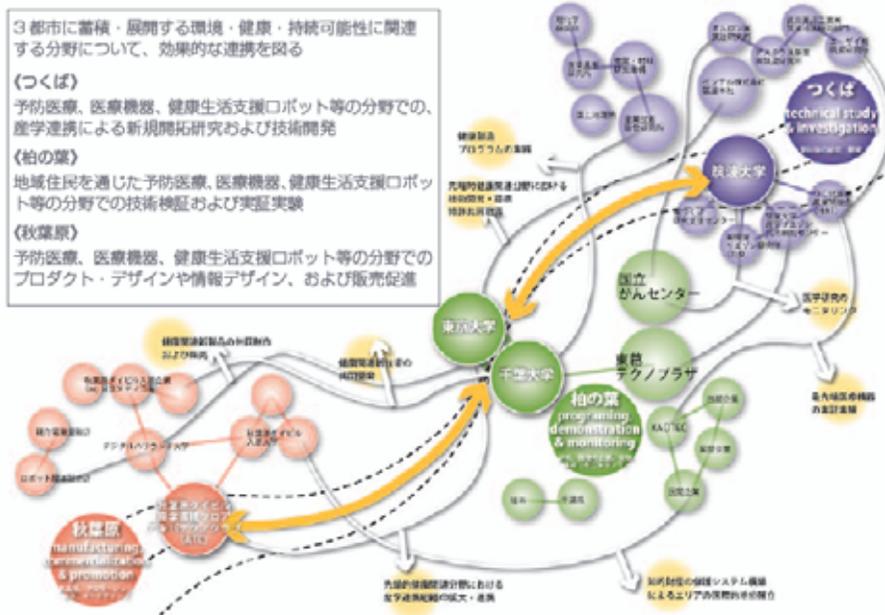


千葉県では、つくばエクスプレス沿線のまちづくりとして、地区ごとにテーマを設け、鉄道を活用した地域の活性化を図っている。

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



他の開発事例 産業集積

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

新たな開発の状況(リスク)

- 人口減少・少子高齢社会 = 開発リスク高まる傾向？
- 経済情勢 = リーマンショック以降、企業の投資低下？
- 東日本大震災 = 経済・公共投資に影響・まちづくりのあり方に変化？
- 開発事例

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

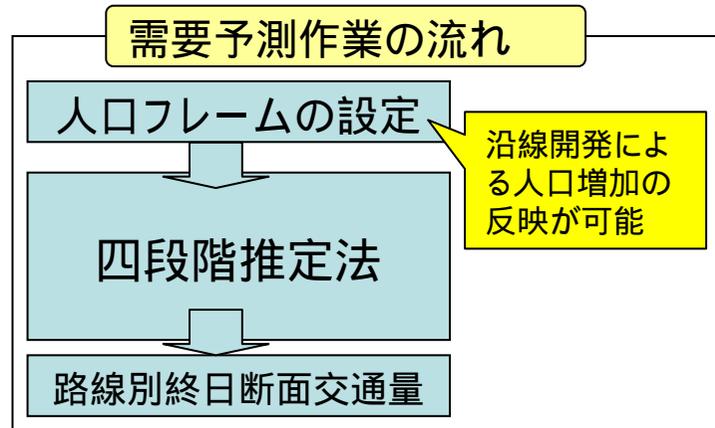
[現在の状況]

- 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。

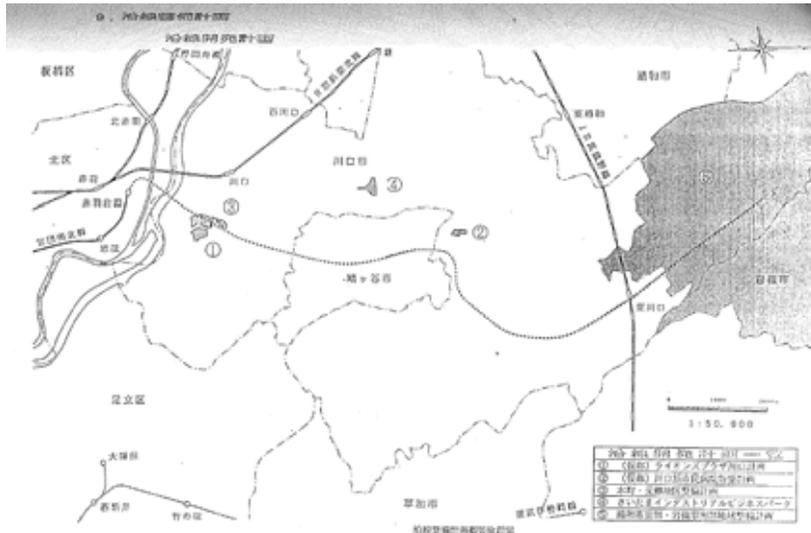


需要予測と沿線開発

- 一般的な鉄道の需要予測と沿線開発の関係



- S R 既設線の需要予測時の沿線計画

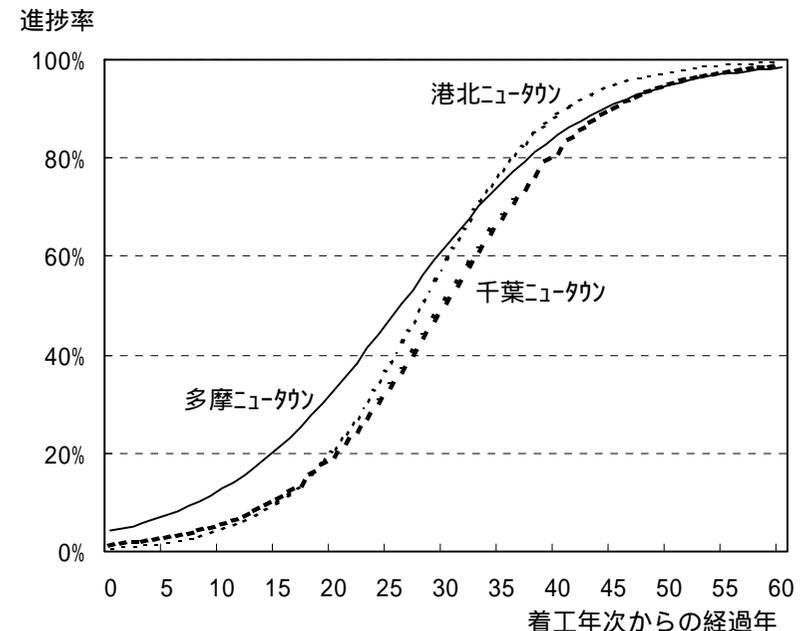


沿線開発計画一覧	計画人口等	工期
(仮称)ライオンズプラザ川口計画	2,700人(従業員人口2,000人)	H4着工、H7完成
(仮称)川口新市民病院新築計画	職員数約530人、 外来者予想数1,200人/日	H3-10着工 H5未完成
本町・元郷地区整備計画	3,600人(従業員人口2,700人)	-
さいたまインダストリアルビジネスパーク	従業員人口4,500人	H5着工、H7完成
浦和市東部・岩槻市南地区整備計画	121,500人	H7~

18号答申(H12)の取扱い

- 18号答申路線全体
 - 住宅開発等反映可能
 - ビルトアップ曲線をベースに反映
(右下:大規模開発のビルトアップ曲線の例)
- 地下鉄7号線延伸線
 - 国際アメニティタウン構想(3,350ha)など
 - 住宅地供給開発による人口増加を想定
 - ビルトアップ曲線

ビルトアップ曲線について
ビルトアップ曲線とは、開発開始後の経過年次と開発の進捗度(=進捗率)との関係を示す曲線のことである。



今回の取扱いは？

- **ポイント**
 - 人口減少局面・開発リスク
- **最新の将来人口推計**
 - 人口研の中位推計値
- **地下鉄7号線沿線開発の慎重な取扱い**
 - 需要予測において対象とする沿線開発の整理
 - 時代にあったビルトアップ曲線

議事4：新たな開発のリスクと 需要予測への沿線開発効果の反映

Q:これからの社会において、新たな鉄道とまちづくりという開発を行うリスクは？ また、リスクを軽減する方策は？ (資料2の3.参照)

地下鉄7号線沿線の開発

- 浦和美園周辺開発
- その他SR沿線区画整理
- さらに北での
延伸線中間駅周辺開発
(約45～65ha規模
人口減少局面等も考慮)

都市間競争：周辺の大規模開発

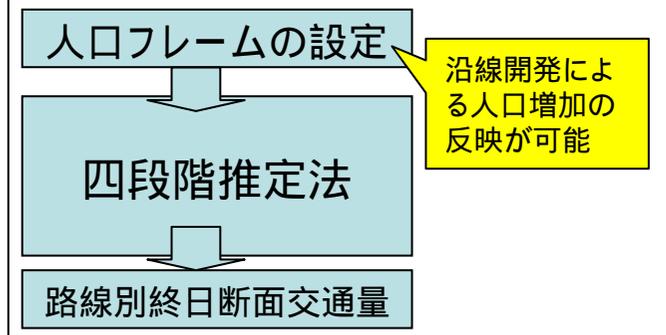
- 武蔵野線沿線
レイクタウン(225.6ha, 2.3万人規模)
三郷(51.1ha規模)
- つくばエクスプレス沿線
柏の葉(273ha, 2.6万人規模)
埼玉県内八潮&三郷
(総面積374.1ha, 4万人規模)

新たな開発の難しさ

- 人口減少、高齢社会
- 経済情勢の変化
リーマンショック、東日本大震災
- SR沿線人口・定期客伸び悩み
沿線人口0.6%増、定期客1.6%増
- 事例：かずさアカデミアパーク
運営法人の第三セクター経営破たん
都心60kmでの大規模開発(278ha)

Q:延伸線の需要予測について、
沿線開発効果はどのように取り扱うべきか？ (資料2の4.参照)

需要予測作業の流れ



18号答申時(H12)の取扱い

- 将来人口の増加を前提
- 大規模周辺開発(国際アメニティタウン構想等)の反映
- ビルトアップ曲線による反映

Q:今回の取扱いは？

- 人口減少局面の反映
- 周辺開発効果の慎重な反映
- これからの時代にあったビルトアップ曲線による反映
- 場合分けと感度分析
(WGで需要予測の検証・精査)