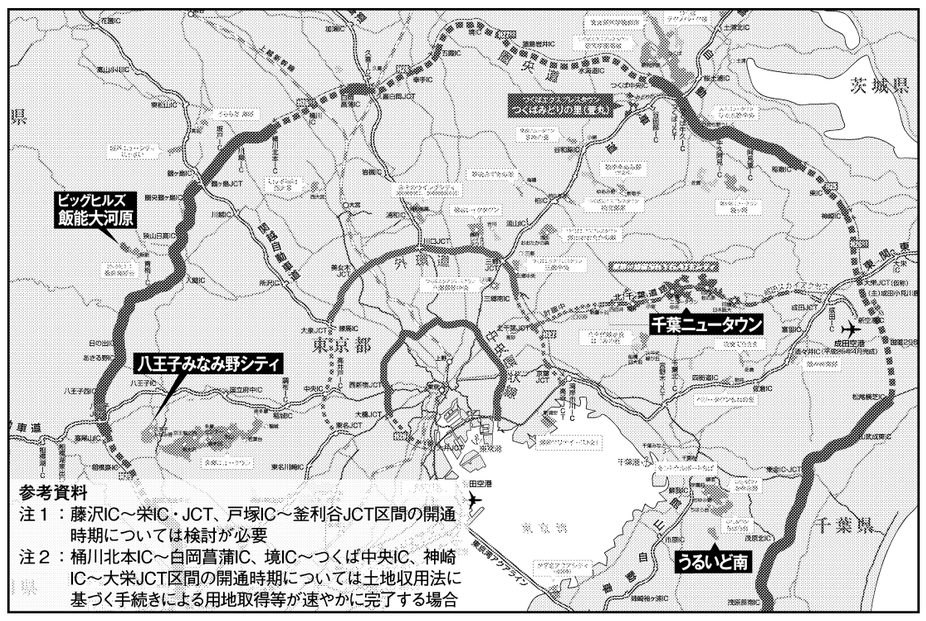
土地・立地・受注、そして地域産業活性化に向けて

圏央道が開く未来

沿線で進む事業用地整備

2015年度中に神奈川県の一部を除くほぼ全線が開通する予定の圏央道。沿線地域は利便性向上により、企業の進出先としても注目を集めている。これにより必然的に求められるのが、新たな事業用地の整備。自治体や民間企業などにより、さまざまな開発プロジェクトが進められている。特に首都圏での用地整備に積極的なのがUR都市機構。東京、千葉、埼玉の計4カ所で進むUR都市機構の整備計画について、現状と展望を紹介する。



圏央道の青梅ＩＣから約９㎞

埼玉　ビッグヒルズ飯能大河原

埼玉県飯能市ではUR都市機構がビッグヒルズ飯能大河原の企業向け施設用地に関して、立地企業を募集している。既に物流施設や生産工場などが立地しており、残りは6区画となっている。

秩父古生層と関東ローム層から成り立つことによる地盤の強さが売り。地震による地盤の揺れやすさを示す計測震度増分は、飯能市の大部分が0・0―0・2と極めて低い水準にある（内閣府ホームページより）。東日本大震災以後、自然災害への強さは、立地場所を決める上で最重要要素の一つ。ビッグヒルズ飯能大河原は、この点で極めて有利な条件を持つ。

用地は圏央道の青梅インターチェンジ（IC）と狭山日高ICからそれぞれ約9キロメートルの位置にあり、車での所要時間は15分前後。池袋駅から西武池袋線で約50分の飯能駅にも近く、「バスに乗れば駅から15分くらいで到着する」（飯能市総合政策部市街地活性化推進課）という。こうした東京など他地域からのアクセス面も強みとなっている。

分譲価格は1平方メートル3万円台が中心。企業の投資意欲回復に伴い、徐々に引き合いが増えている。「埼玉県内で残された数少ない大規模施設用地を提供できるエリア。このため、注目度は特に高い」（UR首都圏ニュータウン本部）としている。

千葉　千葉ニュータウン

千葉県の船橋市、印西市、白井市では面積1933万平方メートル規模となる千葉ニュータウンの整備が千葉県企業庁とUR都市機構によって進められている。計画人口は約14万3300人。近年は「コストコ」や「カインズホーム」など大型店舗の立地が相次ぐ。UR都市機構は、今後販売する事業用地をホームページなどで開示している。

売りはまとまった土地が確保できる点。全体で面積50万平方メートルを超える画地もある。特に問い合わせが多いのは、印西市鹿黒南に所在する面積54万平方メートルの土地（一部商談中）。物流施設、データセンター、大規模工場向けとしての引き合いが増えている。

また、白井市復にある面積3万8700平方メートルの土地も注目を集めている。国道16号線に隣接しており、「アクセスの良さが強み」（UR首都圏ニュータウン本部）だという。分譲価格は画地によってまちまちだが、前述の印西市鹿黒南の土地が1平方メートル5万円程度で「このエリアで最も安い水準」（同）としている。

エリア内を東西に北総鉄道北総線が走る。2010年7月には京成成田空港線（成田スカイアクセス）が開業し、利用価値はさらに高まった。こうしたことから、例えば印西市が住みやすさの格付けで上位にランクされるなど、地域のポテンシャルはさまざまな面で評価されている。

千葉　うるいど南

UR都市機構は千葉県市原市北東部のうるいど南でも、事業用地を整備している。ブリヂストングループの再生タイヤ製造工場など2社が稼働しており、そのほか、2社とも契約済み。現在、残る総面積約43万平方メートルの8区画について、利用企業を募っている。

京葉道路蘇我インターチェンジ（IC）と館山自動車道市原ICの双方から約6・5キロメートルの位置にあり、東京湾アクアラインなどを経由して東京方面へアクセスしやすいのが強み。「羽田空港など都内のほか、成田空港へも50分以内で行ける」（UR首都圏ニュータウン本部）という。

標準的な分譲価格が1平方メートル2万―3万円と安いのも特徴。「UR都市機構が開発している千葉県内の用地の中では、最も低い水準」（同）としている。

立地企業は市原市による企業立地優遇措置も利用可能。市は投下固定資産額が30億円以上の工場や研究所を「大規模立地奨励金」の対象とし、投資する企業に対し固定資産税相当額の2分の1を限度額50億円で交付する。

また、太陽光発電をはじめとした新エネルギー、環境リサイクル、情報通信などに関連する施設の新設には「新産業立地奨励金」を利用できる。交付額は同じく固定資産税相当額の2分の1、限度額は5億円となっている。

東京　八王子みなみ野シティ

八王子みなみ野シティは、UR都市機構が東京都八王子市南部で整備するニュータウン。住宅のほか、工場、研究所、流通倉庫など向けの事業用地も有している。既に日野自動車や佐川急便などが稼働中。UR都市機構は現在、残る総面積約18万平方メートルの土地の利用企業を募集している。

開発対象地は市の中心部から南に2キロ―5キロメートルの位置にあり、その中をJR横浜線が走る。「若い人が多い活気のあるエリア。企業にとっては人を採用しやすいのがメリット」（UR首都圏ニュータウン本部）としている。車だと圏央道高尾山インターチェンジ（IC）から20―30分、中央自動車道八王子ICから20分前後でアクセス可能。圏央道事業進行により、流通や食品関連の企業から注目を集めている。

八王子市南部のニュータウン。ＪＲ横浜線が走る

開発地の西端に位置するみなみ野5丁目の土地は、研究開発拠点が主な誘致対象。1996年には日野自動車21世紀センターがここに開設された。残る面積は約6万9000平方メートル。周辺の分譲価格は「1平方メートル16万円前後」（同）という。

一方、開発地南東部の七国1丁目地区には、生産工場を主に誘致する方針。減速機メーカーや搬送用ベルトメーカーなど5社が既に稼働している。残る4区画は合計面積が6万5000平方メートル。こちらは分譲価格を1平方メートル12万円前後に設定している。

国土交通省に聞く

国土交通省関東地方整備局道路部長

後藤　貞二氏

産業立地、雇用生み地域活性化

―工事の進捗（しんちょく）状況は。

「今春に神奈川県の茅ケ崎ジャンクション（JCT）―寒川北インターチェンジ（IC）など約58キロメートルが開通した。これで延長約300キロメートルのうち、約170キロメートルが完成した。今年度に、相模原愛川IC―高尾山ICなど約25キロメートルの開通を目指して取り組んでいる。2015年度中に大部分が完成する見込みだ」

―圏央道開通による経済効果は。

「沿線で、物流施設や工業団地、商業施設の立地が見られる。例えば、圏央道沿線の新規工場の立地面積は、94年から12年の18年間に約1000ヘクタール増えている。川島IC（埼玉県川島町）周辺では10社の企業が進出し、約1000人の雇用を生んでいる。日の出IC（東京都日の出町）や入間IC（埼玉県入間市）周辺では大型商業施設ができ、雇用を生み地域活性化につながっている」

―交通アクセスの改善により、観光振興効果も生まれています。

「12年3月に高尾山ICが開通し、高尾山の観光客が10年11月から12年11月の間で2割増えたというデータがある。また、千葉県の東金JCT―木更津東ICが今年のゴールデンウイーク前に開通したことにより、ゴールデンウイークの観光入込状況が前年度比で1日平均約26パーセント増えたという。房総半島は観光資源が多く、今後も伸びるだろう。開通目標年次を公表しているため、地方公共団体や企業が計画を立てやすいという面もある」

―完成への課題は。

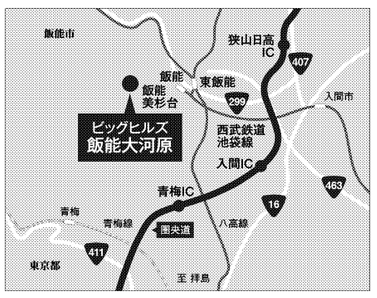
「用地取得と予算だ。神奈川県の一部など用地取得に時間を要しており、開通時期については検討が必要な区間もある。ご理解、ご協力いただけるよう丁寧な説明に努める」

―20年には東京夏季五輪が開催します。

「圏央道のほか、中央環状線、東京外かく環状道路（外環道）など首都圏のネットワークを整備することで輸送環境を確保し、大会の円滑な運営を支える。また、首都直下型地震など災害への備えという面でも、ネットワーク整備が重要。災害時の救助や救援、緊急物資の輸送、迂回（うかい）路の確保、復興に向けた経済活動の維持という意味で、大きな役割を果たすだろう」

圏央道近接！
今、注目の大規模事業用地

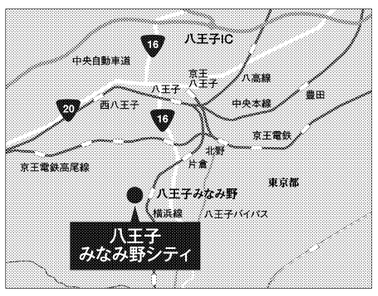
ビッグヒルズ飯能大河原　埼玉県



開通区間も続々と整備が進む
圏央道に近接!!

最寄りの飯能駅から東京メトロ
副都心線に直結!!

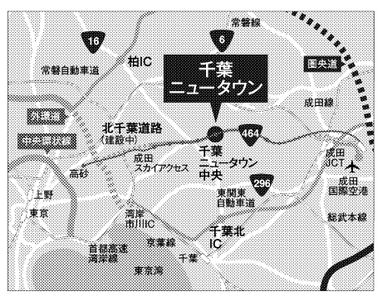
八王子みなみ野シティ　東京都



圏央道、16号に至近。東京の事業用地

八王子市中心部から僅か数kmの好立地

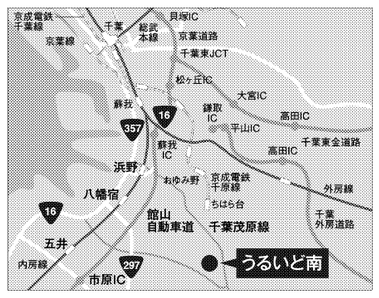
千葉ニュータウン（千葉ニュータウン中央駅圏）　千葉県



成田スカイアクセスにより**成田・羽田**に直結、都心への移動も快適

北千葉道路（地区内一部開通）の整備が進み、強化される**空港アクセス**

うるいど南　千葉県



成田・羽田・都内へ50分以内の好立地

緑豊かな環境を活かした新しい街

街に、ルネッサンス　UR　UR都市機構

事業用地はUR　検索　URビジネス・ロケーションサイト　http://business.ur-net.go.jp

総合案内窓口　0120-470-463　受付時間　平日9:15-17:40（土・日・祝日除く）