
千葉市産業用地整備方針

令和4年9月

千葉市

目次

| | |
|----------------------------------|----|
| 第1章 千葉市産業用地整備方針の策定の目的・位置づけ | 3 |
| 1. 策定の目的 | 3 |
| 2. 位置づけ | 4 |
| 第2章 現状分析 | 5 |
| 1. 千葉市の現状 | 5 |
| (1) 人口 | 5 |
| (2) 産業指標 | 13 |
| (3) 土地利用状況 | 22 |
| (4) 企業立地動向 | 37 |
| 2. 全国および首都圏の近年の社会動向 | 43 |
| (1) 産業・企業立地 | 43 |
| (2) 働き方・住まい方 | 47 |
| (3) SDGs・カーボンニュートラル | 50 |
| 3. 千葉市の上位計画・関連計画の整理 | 53 |
| (1) 千葉市基本計画 | 53 |
| (2) 千葉市都市計画マスタープラン | 53 |
| 第3章 将来予測 | 54 |
| 1. 現状分析を踏まえた将来予測 | 54 |
| (1) 本市および周辺自治体における人口動向 | 54 |
| (2) 経済規模の縮小と産業のトレンド変化 | 54 |
| (3) 働き方やオフィスに求められる機能の変化 | 55 |
| 2. 将来における地域経済の課題抽出 | 56 |
| (1) 自立した経済圏を確立するための雇用の創出 | 56 |
| (2) 域外からの“稼げる”中核企業の集積促進 | 57 |
| (3) 働きやすさ・暮らしやすさを活かした企業誘致 | 58 |
| 3. 新たな産業用地の確保に関する将来予測 | 59 |
| (1) 将来予測の対象となる産業指標 | 59 |
| (2) 将来予測 | 62 |
| 第4章 目標設定 | 64 |
| 1. 製造品出荷額等からの推定 | 64 |
| (1) 推定方法 | 64 |
| (2) 目標設定（算出結果） | 68 |
| 2. 新規産業用地面積の目標設定 | 68 |

| | |
|-------------------------|----|
| 第5章 整備方針..... | 69 |
| 1. 誘致する業種 | 69 |
| (1) 産業集積の現状 | 69 |
| (2) 今後の誘致業種 | 70 |
| (3) エリア毎の主に誘致する業種..... | 73 |
| 2. 候補地選定の方針 | 74 |
| 3. 事業手法の検討..... | 76 |
| (1) 産業用地整備手法の整理..... | 76 |
| (2) 整備手法の事例 | 80 |
| 4. 長期的な視点で必要な施策..... | 81 |
| 5. 個別候補地の選定及び整備内容 | 85 |

別紙 個別候補地の選定及び整備内容

第1章 千葉市産業用地整備方針の策定の目的・位置づけ

1. 策定の目的

令和元年に発生した新型コロナウイルス感染症（国際正式名称: COVID-19）の流行や、これに伴う産業構造の転換、消費者ニーズの多様化などを背景に、我が国の経済状況は不透明感を増している。

また、千葉市（以下「本市」という。）をはじめとする地方自治体の財政状況は、少子超高齢社会の到来や雇用情勢の悪化などに伴い、高齢者福祉や生活困窮者への支援などに支出される扶助費が増加し続けており、今後も引き続き増加することが見込まれる。

このような中、現在本市の中長期的な市政運営の基本指針である「千葉市新基本計画（平成24年度～令和3年度）」の満了に伴い、令和5年度から始まる新たな基本計画の策定に取り組んでおり、これに合わせ、「千葉市都市計画マスタープラン（平成28年3月策定）」も同様に見直されることとなっている。

また、これまで行ってきた企業立地補助制度の改正（拡充）などにより、堅調な企業立地実績が続いているが、圏央道や外環道の開通などにより企業の産業用地に対するニーズは高まっている一方で、千葉土気緑の森工業団地や、ちばリサーチパークでも近年企業の進出が相次ぎ、令和元年度に造成工事が完了したネクストコア千葉誉田もすべての区画の宅地が分譲済みとなっているなど、市内で紹介できる産業用地が枯渇しつつある状況と言える。

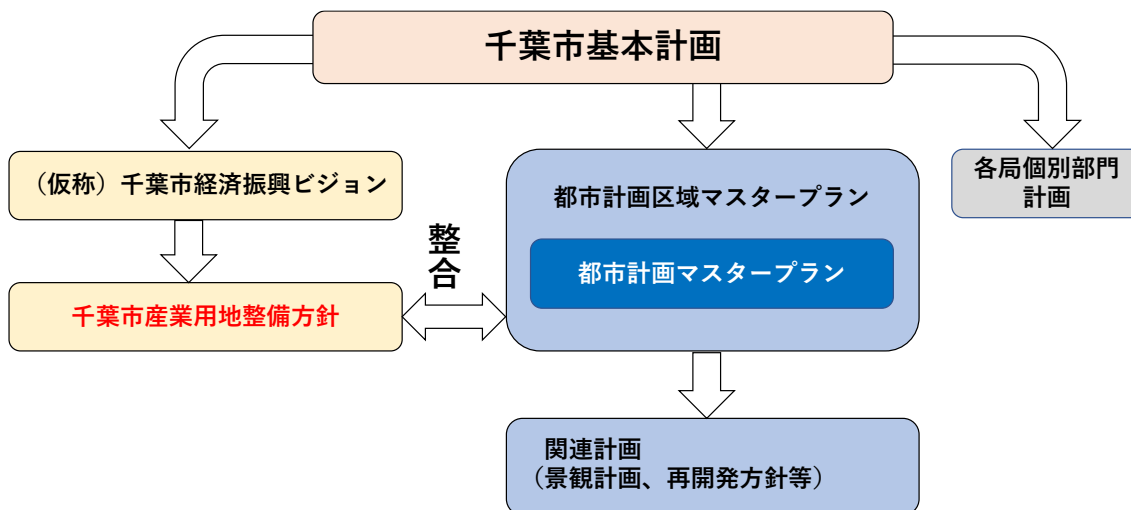
本市としては、今後も必要な産業用地を確保することで、市内企業の事業拡大の受け皿を確保するとともに、切れ目の無い企業誘致を実施することにより、更なる雇用の確保、税源の涵養、地域経済への波及効果を図ることを目指している。

そこで、それらの上位計画の改定内容等を踏まえ、市内における今後10年程度の産業用地整備について、計画的に検討を進めていくべく、千葉市産業用地整備方針（以下、「整備方針」という。）の策定を行う。

2. 位置づけ

今後の経済部門の方針や計画の策定状況を踏まえ、それらとの調整を図りつつ、本市における産業用地整備の基本的な方針を明確にする。また、千葉市基本計画、千葉市都市計画マスタープラン等の上位計画との整合を図る。

図表 1 千葉市産業用地整備方針の位置づけ



第2章 現状分析

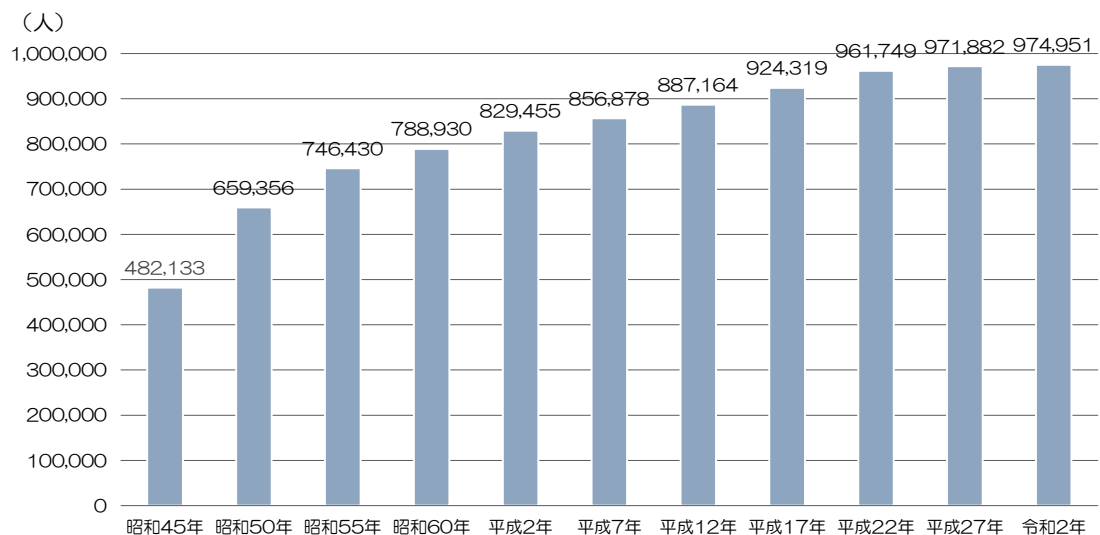
1. 千葉市の現状

(1) 人口

① 長期的な推移

本市の人口は、令和2年10月1日時点で974,951人である。長期的推移をみると一貫して増加しているが、近年その増加幅は縮小しつつあり、平成27(2015)年から5年間での増加幅は、3,069人に留まる。

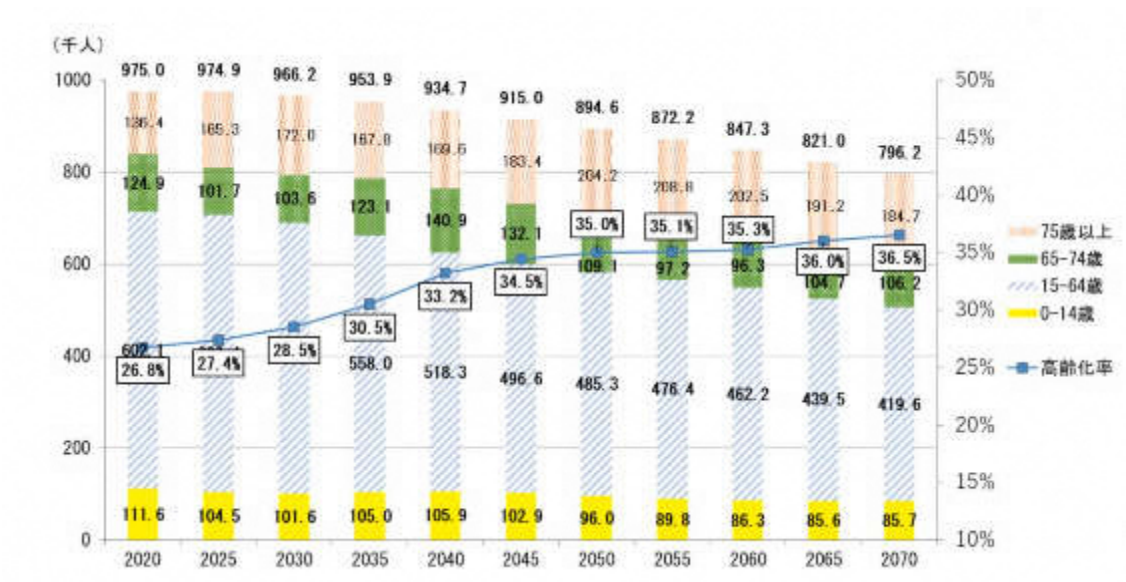
図表 2 本市の人口の長期的推移



資料) 総務省統計局「国勢調査」より作成

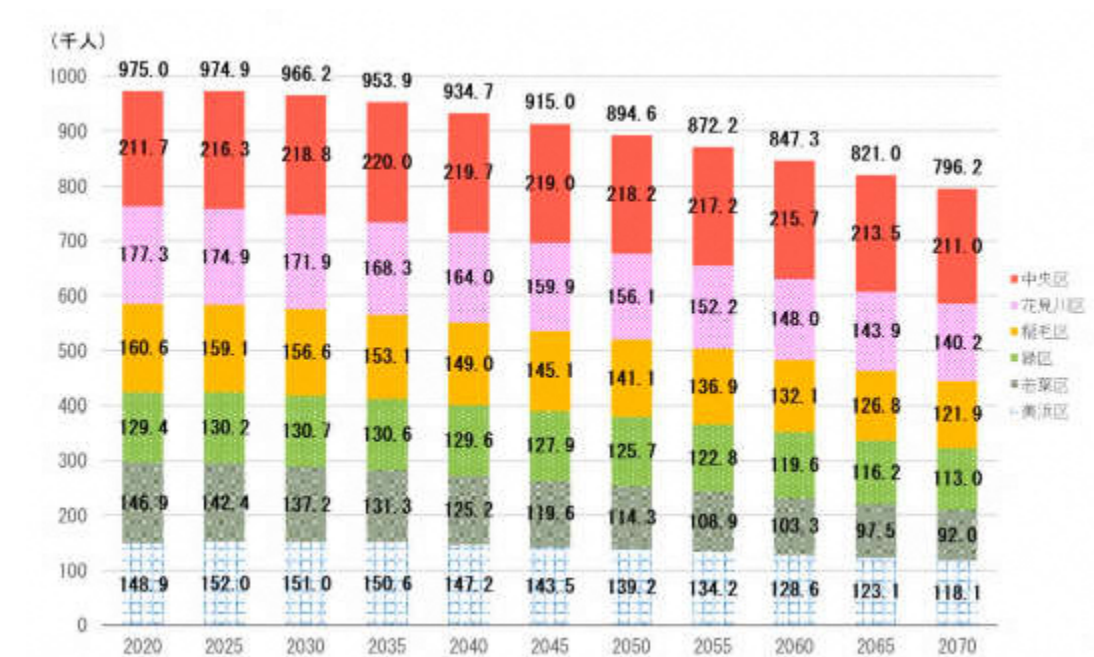
「千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略（2021改訂版）」によると、総人口は令和2（2020）年をピークに減少局面に入る見通しである。また、高齢化率は、令和52（2070）年をピークに36.5%まで上昇する。

図表 3 本市の将来推計人口



資料) 令和4年（2022年）3月推計（千葉市作成）

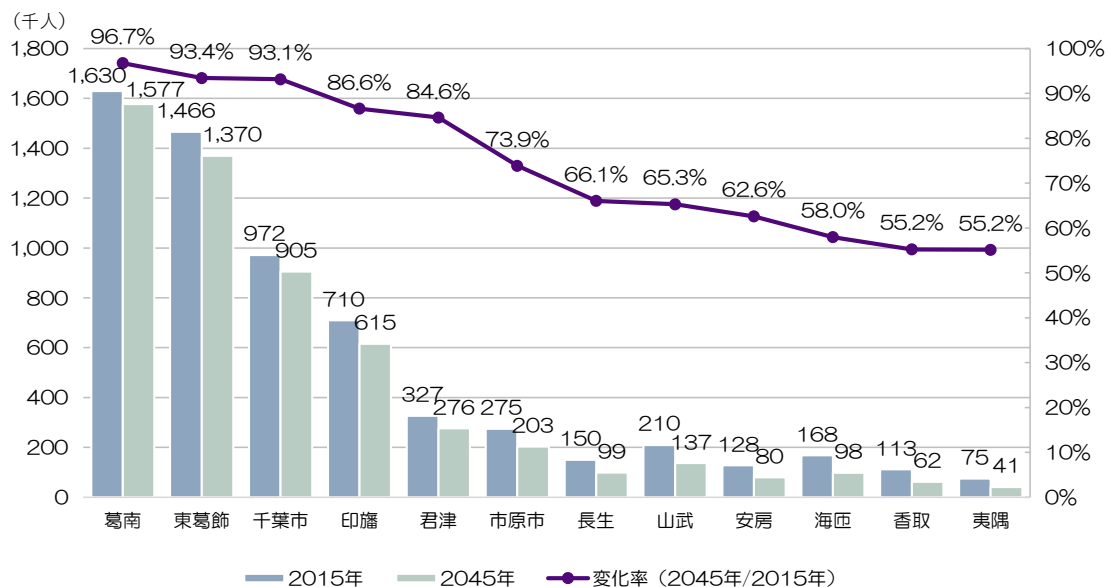
図表 4 本市の行政区別将来推計人口



資料) 令和4年（2022年）3月推計（千葉市作成）

千葉県全体でみると、県北西部の葛南・東葛飾エリアや本市においては当面の人口減少速度は緩やかであるが、県東部・南部においては人口減少が加速することが見込まれており、向こう 30 年でおよそ半減するとみられている地域もある。

図表 5 千葉県内の人口予測(上)と千葉県内の地域振興事務所の所管区域図(下)



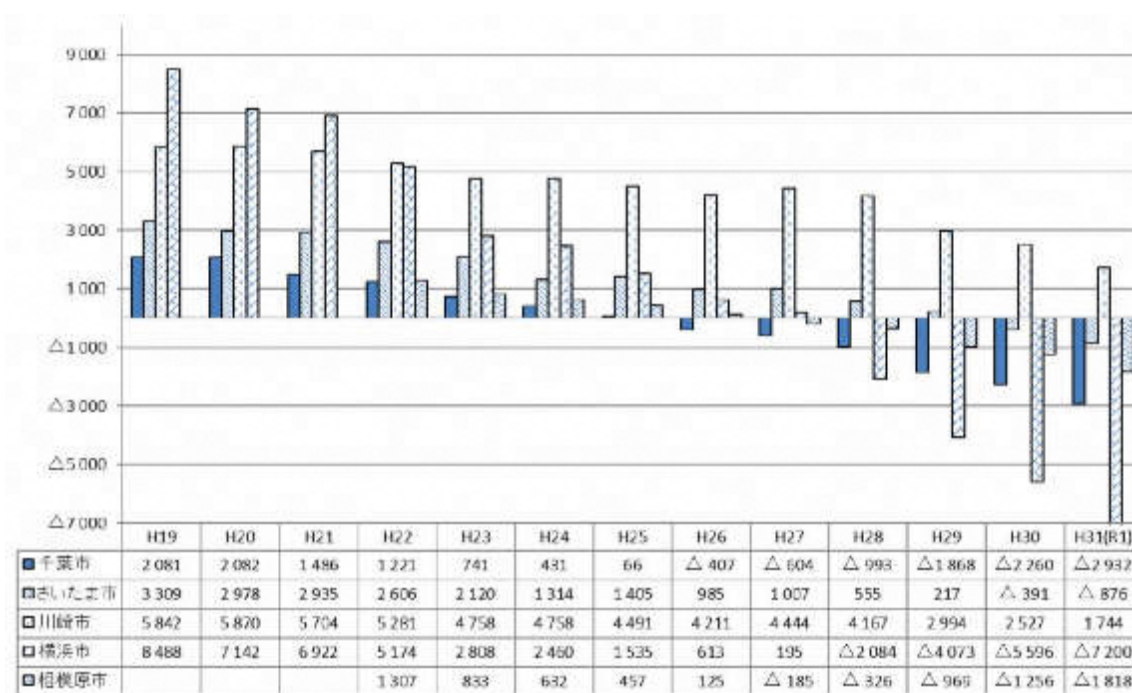
資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口 (平成 30 (2018) 年推計)」(平成 30 (2018) 年 12 月 25 日)、千葉県 HP

②人口動態

人口動態について、首都圏政令市と比較すると、本市の自然増減は、平成 26（2014）年より自然減に転じており、減少幅は年々拡大している。首都圏政令市の自然増減も、基本的には本市と同じ傾向がみられるものの、川崎市は平成 31（2019）年時点で自然増を維持している。

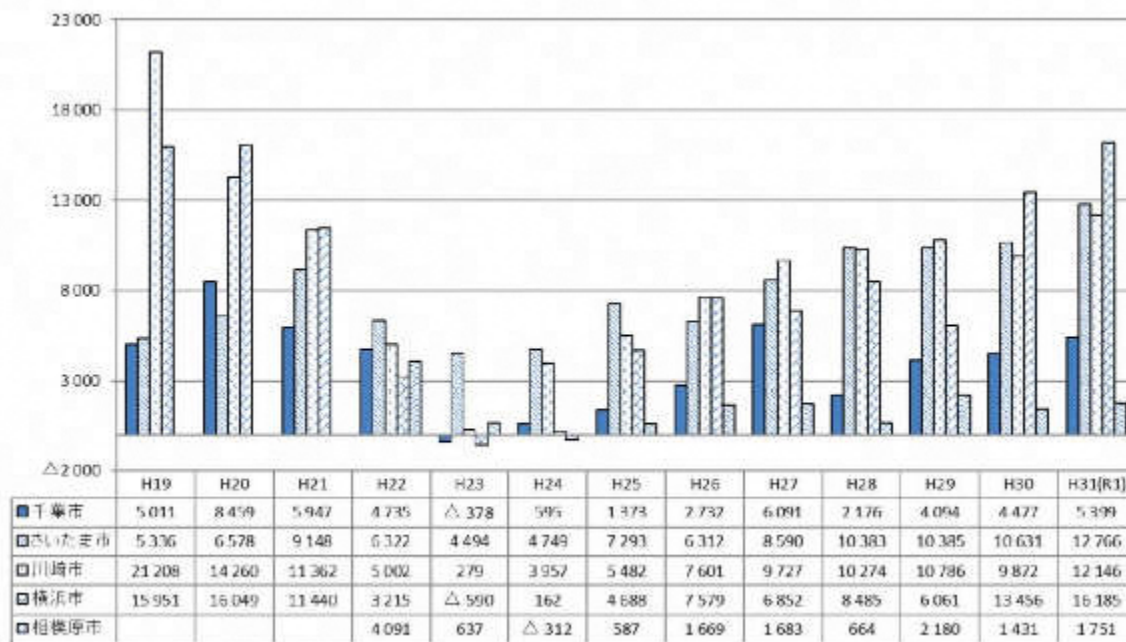
社会増減についてみると、本市は東日本大震災が発生した平成 23（2011）年を除くと、社会増を維持しており、平成 29（2017）年以降は毎年 4～5 千人の社会増となっている。首都圏政令指定都市の中では、横浜市、さいたま市、川崎市の 3 市が平成 31（2019）年時点で、1.2 万～1.6 万人の社会増となっている。

図表 6 自然増減数の首都圏政令市比較



資料) 千葉市「令和 2 年版千葉市の人口動向 人口を考えるデータ集」(令和 3 年 3 月)

図表 7 社会増減数の首都圏政令市比較



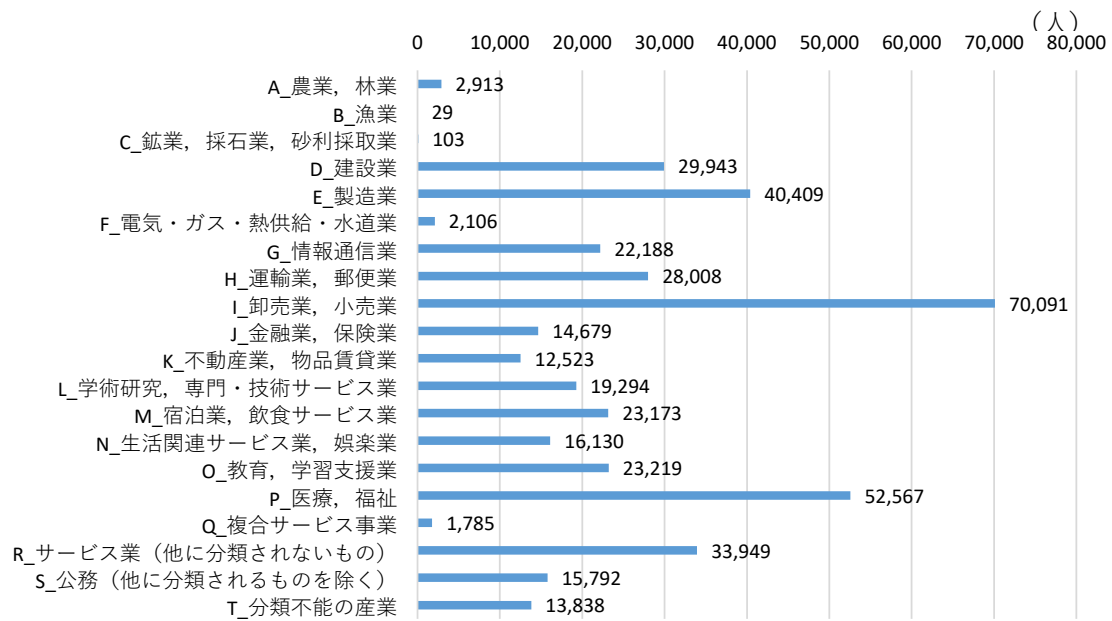
資料) 千葉市「令和2年版千葉市の人口動向 人口を考えるデータ集」(令和3年3月)

③就業人口の動向

産業大分類別で本市の就業者数をみると、卸売業・小売業の就業者が70,091人で最も多く、就業者総数に占める割合は16.6%、次いで医療・福祉が52,567人で12.4%、製造業が40,409人で9.6%、サービス業(他に分類されないもの)が33,949人で8.0%となっている。

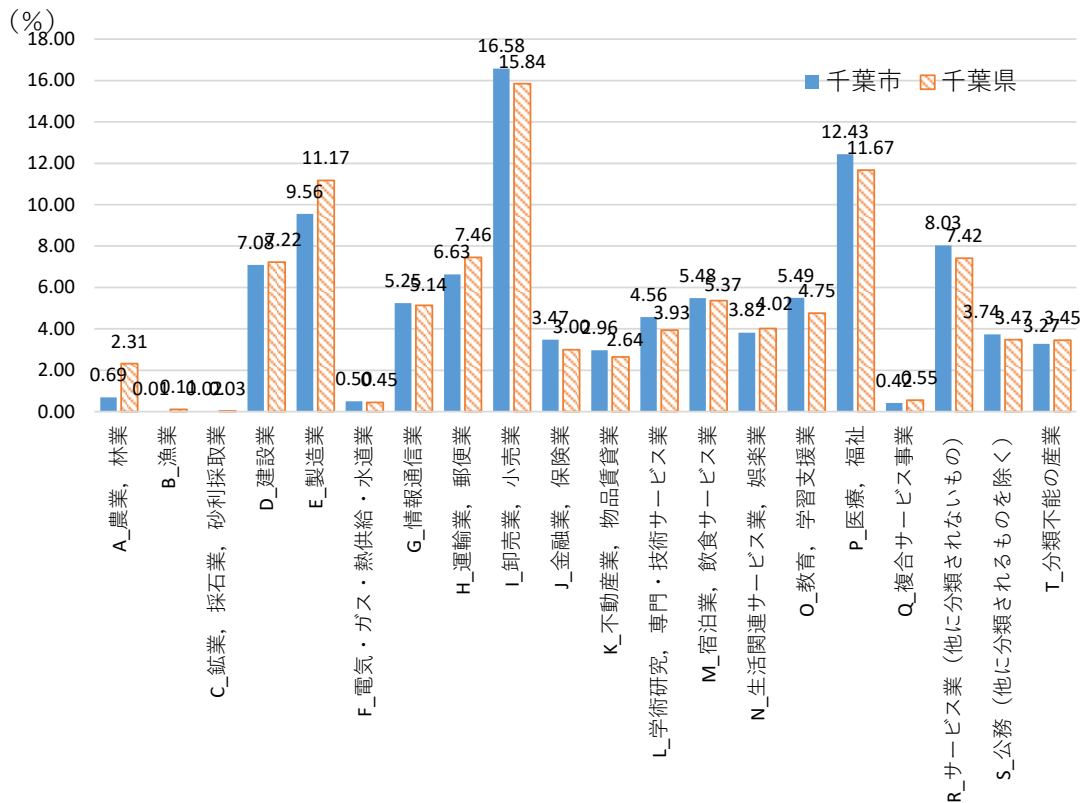
千葉県に比べ構成比が高い産業は分類不能の産業を除くと11産業で、医療・福祉においては千葉県と比較して0.8ポイント、卸売業・小売業、教育・学習支援業においては0.7ポイント高い。一方、構成比が低い産業は8産業で、千葉県と比較して、農業・林業、製造業が1.6ポイント低い。

図表 8 本市の産業別 15 歳以上就業者数



出典) 総務省統計局「令和2年国勢調査」

図表 9 本市及び千葉県の産業別 15 歳以上就業者数



出典) 総務省統計局「令和2年国勢調査」

④通勤流動と昼夜間人口比率

本市からの勤務先についてみると、市内が 59.0%と過半数を超える一方、勤務先が東京都という人は 20.1%と、首都圏政令市の中では低い水準にある。

また、本市への主な都市別流入人口をみると、市外からの通勤者は、県内近隣都市（市原市、船橋市、四街道市、習志野市など）が中心である。

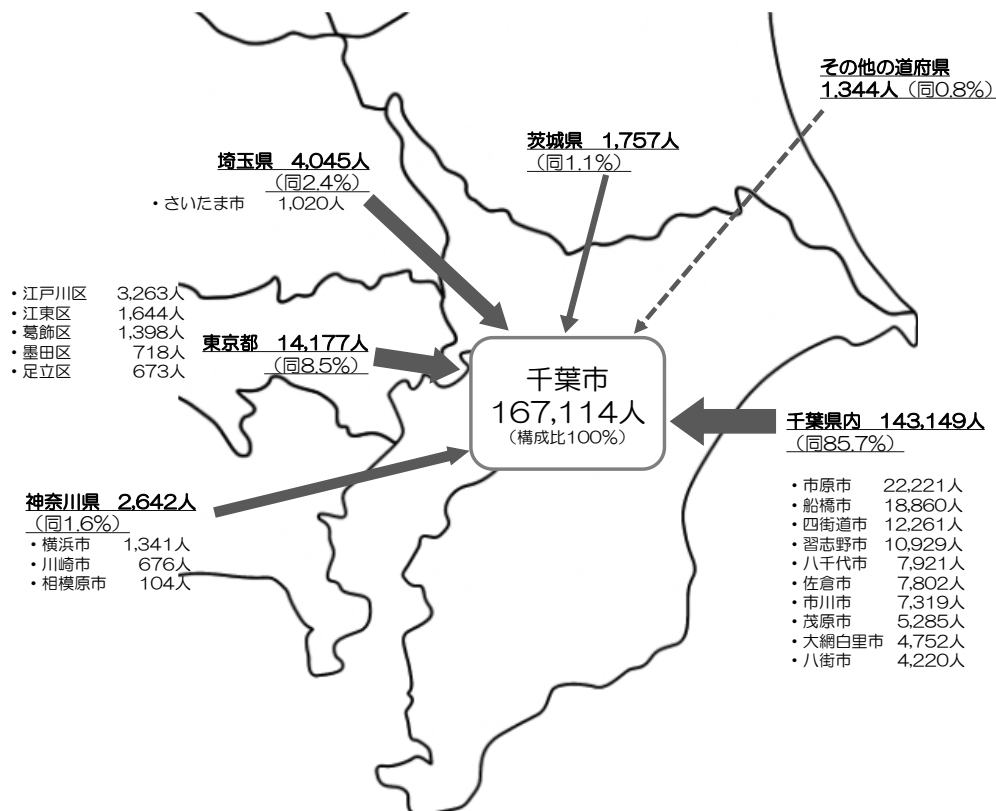
図表 10 首都圏政令市の勤務先別割合

| | | 千葉市 | さいたま市 | 川崎市 | 横浜市 |
|-----|------|-------|-------|-------|-------|
| 勤務先 | 市内 | 59.0% | 51.5% | 44.0% | 61.8% |
| | 県内他市 | 19.4% | 15.5% | 12.4% | 11.8% |
| | 東京都 | 20.1% | 29.9% | 42.4% | 25.2% |

注釈) 例えば千葉市における勤務先別割合であれば、【千葉市に住み<勤務先>で勤務している 15 歳以上の就業者数】÷（【千葉市に住む 15 歳以上の就業者数】－【千葉市に住む 15 歳以上の就業者のうち「従業・通学市区町村『不詳・外国』の人数】－【千葉市に住む 15 歳以上の就業者のうち「従業地・通学地『不詳』の人数】）という計算式で算出している。

出典) 総務省統計局「令和 2 年国勢調査」

図表 11 本市への主な都市別流入人口(15 歳以上通勤・通学人口)

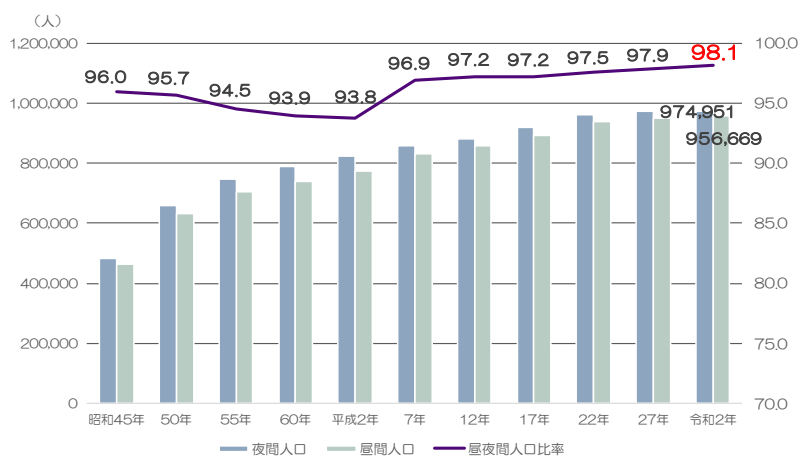


資料) 総務省統計局「令和 2 年国勢調査」

本市の昼夜間人口比率の推移をみると、100を下回っているものの、平成7（1995）年以降は緩やかに上昇している。首都圏政令市と比較すると、昼夜間人口比率・就従比ともに最も高い。

これらより、本市には市内在勤者が多く、首都圏政令市と比較して昼夜間人口比率が高く、県内における通勤先として、高い拠点性を有しているといえる。

図表 12 本市の昼夜間人口比率の推移



| | 昭和45年 | 50年 | 55年 | 60年 | 平成2年 | 7年 | 12年 | 17年 | 22年 | 27年 | 令和2年 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 夜間人口 | 482,123 | 659,356 | 746,430 | 788,930 | 824,034 | 856,593 | 883,008 | 919,550 | 961,749 | 971,882 | 974,951 |
| 昼間人口 | 462,652 | 631,005 | 705,678 | 740,833 | 772,914 | 830,339 | 858,702 | 894,027 | 938,148 | 951,528 | 956,669 |
| 昼夜間人口比率 | 96.0 | 95.7 | 94.5 | 93.9 | 93.8 | 96.9 | 97.2 | 97.2 | 97.5 | 97.9 | 98.1 |

注釈) 昼夜間人口比率＝(昼間人口÷夜間人口)×100。100を下回る場合は、夜間よりも日中の人口の方が少ないということになり、通勤・通学などで日中千葉市内に入ってくる人よりも、日中千葉市外に出ていく人の方が多いことを示している。

資料) 総務省統計局「令和2年国勢調査」

図表 13 昼夜間人口比率、就従比(令和2年首都圏政令市比較)

| 都市名 | 千葉市 | さいたま市 | 横浜市 | 川崎市 | 相模原市 | |
|--------------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 総人口(人)(夜間人口) | A | 974,951 | 1,324,025 | 3,777,491 | 1,538,262 | 725,493 |
| 昼夜間人口比率 | 98.1 | 92.9 | 92.5 | 87.3 | 88.9 | |
| 流入人口(人) | B | 167,114 | 214,399 | 411,548 | 232,534 | 79,539 |
| 流出人口(人) | C | 185,396 | 308,944 | 693,064 | 428,399 | 159,813 |
| 昼間人口(人) | D=A+B-C | 956,669 | 1,229,480 | 3,495,975 | 1,342,397 | 645,219 |
| 就従比 | 0.95 | 0.84 | 0.85 | 0.76 | 0.76 | |
| 市内就業者数(人) | 400,030 | 501,418 | 1,427,747 | 545,246 | 244,315 | |
| 市民就業者数(人) | 422,743 | 593,728 | 1,688,279 | 717,359 | 322,185 | |

注釈) 昼夜間人口比率＝(昼間人口÷夜間人口)×100、就従比＝市内就業者数÷市民就業者数。市内就業者は千葉市を従業地とする就業者(市外からの通勤等を含む)、市民就業者は千葉市内が常住地の就業者。

出典) 総務省統計局「令和2年国勢調査」

(2) 産業指標

① 市内総生産額

市内総生産額は、最新の平成 30 (2018) 年度で 3 兆 9,335 億円 (名目) であり、首都圏政令市の中では低い水準にある。

また、「千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」では、市内総生産額の将来推計を行っているが、中位推計によれば、令和 12 (2030) 年をピークに、人口減少に伴う市内総生産額の減少が見込まれている。

4 市における平成 20 (2008) 年からの 10 年間の変化率をみると、さいたま市に続く水準となっている。

図表 14 本市および首都圏政令市の市内総生産額

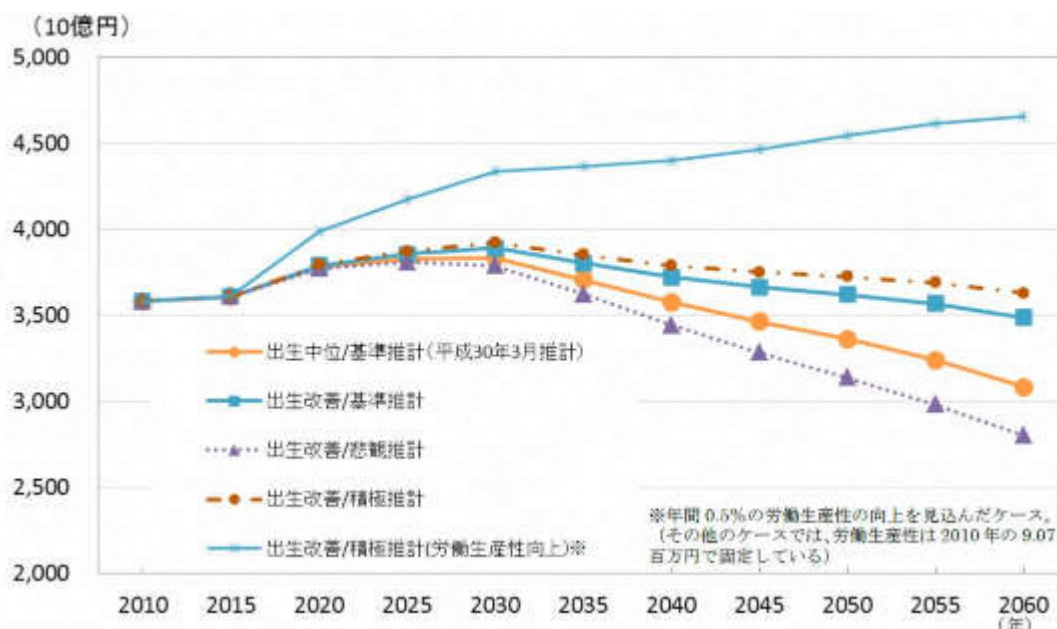
(単位：十億円)

| | 千葉市 | さいたま市 | 横浜市 | 川崎市 |
|----------------|-------|-------|--------|-------|
| 平成 30 (2018) 年 | 3,934 | 4,542 | 13,877 | 6,382 |
| 平成 20 (2008) 年 | 3,712 | 3,948 | 13,511 | 6,087 |
| 変化率 | 6.0 | 15.0 | 2.7 | 4.8 |

注釈) 相模原市では結果が公表されていない。

資料) 各市資料より作成

図表 15 市内総生産額の将来推計



注釈) 支出側の固定価格表示 (平成 23 (2011) 年価格)、労働生産性 (平成 27 (2015) 年の 8.86 百万円で固定し、将来の労働生産性向上を見込まない) 及び従業者数 (人口推計により得られた男女別年齢階級別将来人口から推計) から、市内総生産額を推計している。

資料) 千葉市「千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略 (2021 改訂版)」(令和 3 年 12 月)

②産業大分類別の動向

本市の産業構造の特徴を確認すると、従業者数の産業大分類別構成比では、「卸売業、小売業」「医療、福祉」の構成比が高い。また、第3次産業（F～R）の割合が高く、全体の約85%を占めている。第3次産業の割合が高い点は各都市に共通する特徴であるが、本市は首都圏政令市の中では「製造業」の比率が相対的に低いことから、第3次産業の相対的な割合が高くなっている。

図表 16 産業大分類別従業者数の構成比

○2016年(平成28年) 注：網掛けは10%以上

| | 千葉市 | さいたま市 | 特別区部 | 横浜市 | 川崎市 | 相模原市 | 東京都 | 21大都市 | 全国 |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| A～B 農林漁業 | 0.1% | 0.1% | 0.0% | 0.1% | 0.1% | 0.3% | 0.2% | 0.1% | 0.6% |
| C 鉱業、採石業、砂利採取業 | 0.1% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| D 建設業 | 7.1% | 6.8% | 5.1% | 6.1% | 5.9% | 6.3% | 5.6% | 5.8% | 6.5% |
| E 製造業 | 6.3% | 7.7% | 5.5% | 6.9% | 14.2% | 16.7% | 10.0% | 8.1% | 15.5% |
| F 電気・ガス・熱供給・水道業 | 0.4% | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.1% | 0.2% | 0.2% | 0.2% |
| G 情報通信業 | 3.6% | 2.0% | 10.6% | 4.2% | 7.1% | 0.9% | 5.9% | 6.2% | 2.9% |
| H 運輸業、郵便業 | 6.2% | 5.6% | 5.2% | 6.1% | 6.6% | 6.7% | 6.1% | 5.4% | 5.6% |
| I 卸売業、小売業 | 21.6% | 22.8% | 22.6% | 20.2% | 17.5% | 20.3% | 21.4% | 22.5% | 20.9% |
| J 金融業、保険業 | 4.1% | 3.5% | 4.9% | 2.3% | 1.6% | 1.3% | 3.3% | 3.7% | 2.7% |
| K 不動産業、物品賃貸業 | 3.0% | 3.4% | 4.1% | 3.4% | 2.9% | 2.6% | 3.4% | 3.5% | 2.6% |
| L 学術研究、専門・技術サービス業 | 4.0% | 3.3% | 5.5% | 4.2% | 4.9% | 3.0% | 4.3% | 4.4% | 3.2% |
| M 宿泊業、飲食サービス業 | 9.6% | 9.6% | 9.4% | 10.4% | 10.1% | 9.8% | 9.9% | 9.9% | 9.5% |
| N 生活関連サービス業、娯楽業 | 4.5% | 4.6% | 3.4% | 4.2% | 3.6% | 5.2% | 4.2% | 3.8% | 4.2% |
| O 教育、学習支援業 | 4.2% | 3.8% | 3.5% | 4.1% | 4.0% | 4.1% | 3.7% | 3.7% | 3.2% |
| P 医療、福祉 | 13.0% | 12.1% | 7.2% | 15.0% | 13.0% | 16.0% | 11.2% | 10.8% | 12.9% |
| Q, R その他のサービス | 12.2% | 14.5% | 12.6% | 10.6% | 8.0% | 6.0% | 10.5% | 11.7% | 9.2% |

出典) 総務省・経済産業省「経済センサス活動調査」(平成28年)

資料) 千葉市「千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略(2021改訂版)」(令和3年12月)

本市における平成28(2016)年の付加価値額の産業大分類別構成比をみると、「卸売業、小売業」が25%を上回っている。全国の政令指定都市および東京特別区(23区)を総称している21大都市の平均と比較すると、「建設業」「運輸業・郵便業」「卸売・小売業」「教育、学習支援業」「医療・福祉」などが上回っている。

図表 17 産業大分類別付加価値額の構成比

○2016年(平成28年) 注：網掛けは10%以上

| | 千葉市 | さいたま市 | 特別区部 | 横浜市 | 川崎市 | 相模原市 | 東京都 | 21大都市 | 全国 |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| A～B 農林漁業 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.1% | 0.2% | 0.1% | 0.1% | 0.4% |
| C 鉱業、採石業、砂利採取業 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.5% | 0.4% | 0.2% |
| D 建設業 | 8.6% | 8.0% | 5.9% | 7.3% | 6.6% | 8.6% | 6.2% | 7.1% | 7.2% |
| E 製造業 | 7.7% | 8.4% | 6.0% | 10.5% | 14.5% | 25.6% | 11.2% | 9.2% | 20.3% |
| F 電気・ガス・熱供給・水道業 | 0.8% | 0.3% | 0.7% | 1.0% | 1.1% | 0.2% | 0.6% | 1.2% | 1.3% |
| G 情報通信業 | 6.5% | 3.0% | 17.3% | 6.7% | 11.5% | 0.0% | 11.9% | 10.9% | 5.5% |
| H 運輸業、郵便業 | 6.4% | 5.9% | 4.3% | 12.5% | 7.2% | 8.1% | 5.8% | 5.7% | 5.9% |
| I 卸売業、小売業 | 25.9% | 25.2% | 24.8% | 20.5% | 17.3% | 17.6% | 22.7% | 24.7% | 21.2% |
| J 金融業、保険業 | 9.0% | 13.9% | 12.0% | 5.7% | 4.0% | 3.6% | 9.4% | 9.2% | 6.5% |
| K 不動産業、物品賃貸業 | 3.6% | 3.5% | 5.8% | 4.7% | 3.1% | 2.9% | 4.8% | 4.7% | 3.2% |
| L 学術研究、専門・技術サービス業 | 7.6% | 3.3% | 13.7% | 6.5% | 10.8% | 4.3% | 11.1% | 8.9% | 6.0% |
| M 宿泊業、飲食サービス業 | 3.1% | 3.1% | 2.9% | 3.6% | 3.3% | 3.6% | 3.2% | 3.3% | 3.5% |
| N 生活関連サービス業、娯楽業 | 2.3% | 3.4% | 2.2% | 2.6% | 3.0% | 3.6% | 2.5% | 2.5% | 2.7% |
| O 教育、学習支援業 | 2.6% | 2.3% | 2.1% | 2.3% | 2.3% | 3.5% | 2.4% | 2.3% | 2.2% |
| P 医療、福祉 | 8.6% | 9.0% | -5.5% | 9.7% | 8.6% | 13.4% | 0.9% | 3.0% | 7.7% |
| Q, R その他のサービス | 7.2% | 9.4% | 7.0% | 6.5% | 6.5% | 4.7% | 6.7% | 6.9% | 6.1% |

出典) 総務省・経済産業省「経済センサス活動調査」(平成28年)

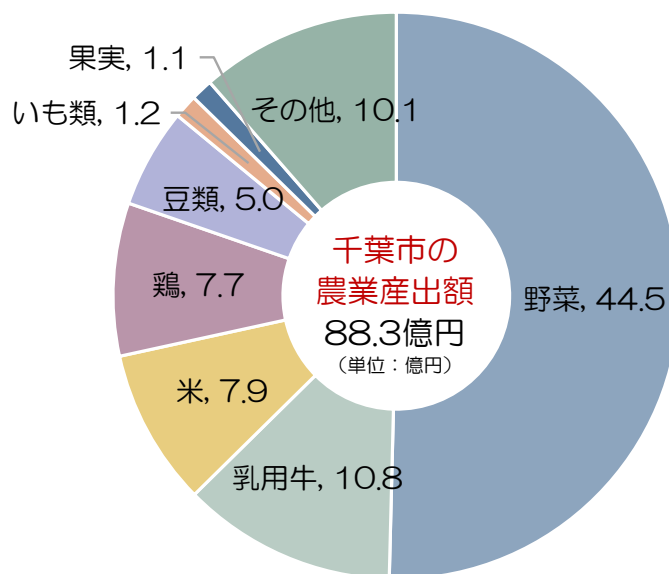
資料) 千葉市「千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略(2021改訂版)」(令和3年12月)

③農業

本市の農業産出額は、令和元（2019）年で 88.3 億円である。首都圏政令市と比較すると、横浜市やさいたま市よりは少ないが、川崎市や相模原市よりは多い。

本市では、野菜、乳用牛、米、鶏、豆など比較的幅広い品目を生産しており、中でも豆類は県内 3 位の産出額となっている。

図表 18 本市および首都圏政令市の農業産出額



(単位：億円)

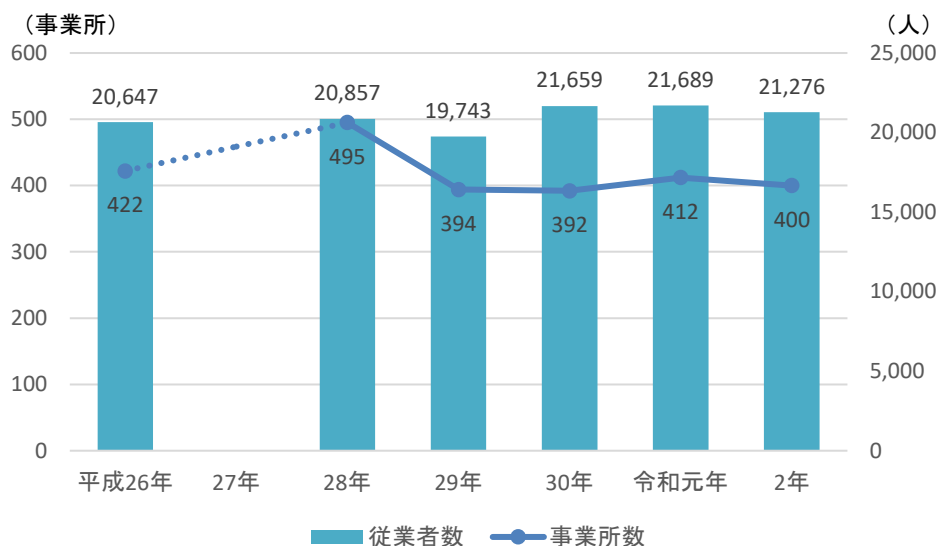
| | 千葉市 | | | さいたま市 | | 横浜市 | | 川崎市 | | 相模原市 | |
|-----|------|------|------|-------|------|-------|------|------|------|------|------|
| | 金額 | 割合 | 県内順位 | 金額 | 割合 | 金額 | 割合 | 金額 | 割合 | 金額 | 割合 |
| 合計 | 88.3 | 100% | 15 位 | 108.3 | 100% | 119.3 | 100% | 35.9 | 100% | 33.2 | 100% |
| 野菜 | 44.5 | 50% | 8 位 | 78.2 | 72% | 73.0 | 61% | 13.3 | 37% | 13.8 | 42% |
| 乳用牛 | 10.8 | 12% | 9 位 | 1.6 | 1% | 4.9 | 4% | 0.2 | 1% | 5.1 | 15% |
| 米 | 7.9 | 9% | 29 位 | 15.4 | 14% | 1.4 | 1% | 0.2 | 1% | 0.9 | 3% |
| 鶏 | 7.7 | 9% | 13 位 | 0.2 | 0% | 0.4 | 0% | 3.2 | 9% | 3.7 | 11% |
| 豆類 | 5.0 | 6% | 3 位 | 0.0 | 0% | 0.4 | 0% | 0.1 | 0% | 0.1 | 0% |
| いも類 | 1.2 | 1% | 10 位 | 2.7 | 2% | 4.6 | 4% | 1.8 | 5% | 0.9 | 3% |
| 果実 | 1.1 | 1% | 17 位 | 1.4 | 1% | 9.8 | 8% | 5.2 | 14% | 1.0 | 3% |
| その他 | 10.1 | 11% | 17 位 | 8.8 | 8% | 24.8 | 21% | 11.9 | 33% | 7.7 | 23% |

資料) 農林水産省「令和元年市町村別農業産出額（推計）」より作成

④工業

本市の従業者数4人以上の製造業事業所数は、令和2（2020）年時点で400事業所、従業者数は21,276人であり、平成30（2018）年以降、事業所数・従業者数ともに横ばいで推移している。

図表 19 本市における製造業事業所数及び従業者数の推移



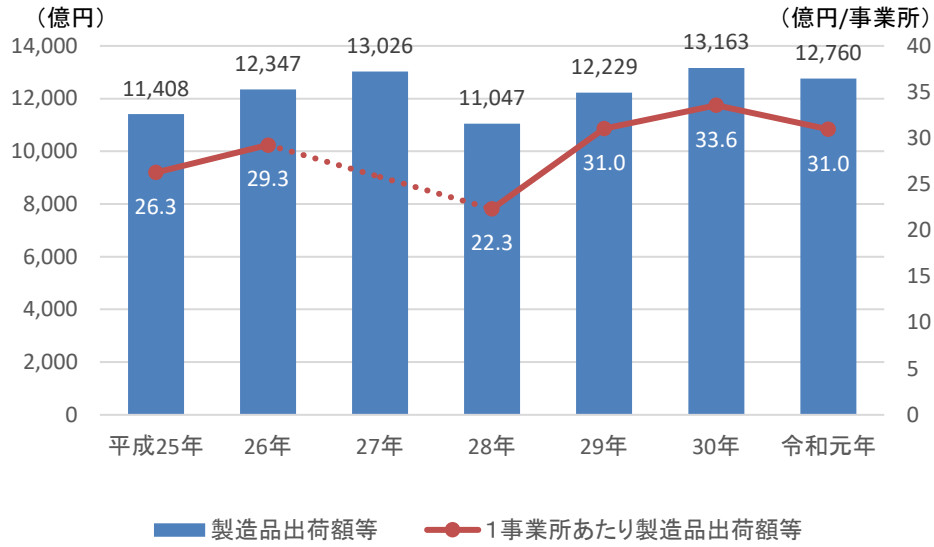
注釈) 総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査（平成28年）」において、調査期日がそれまでの2月1日から6月1日に変更となった影響から、「工業統計調査（平成27年）」は実施されていないため、平成27（2019）年の事業所数及び従業者数のデータは欠損となっている。

資料) 経済産業省「工業統計調査」より作成

令和元（2019）年の製造品等出荷額等は1兆2,760億円、粗付加価値額は2,753億円となっており、平成30（2018）年と比べるとやや落ち込みをみせている。なお、平成28（2016）年に製造品出荷額等が落ち込んでいるのは、世界経済の減速などから企業業績（営業利益）が平成27（2015）年第3四半期以降大幅に落ち込んだ¹ことによる影響と考えられる。

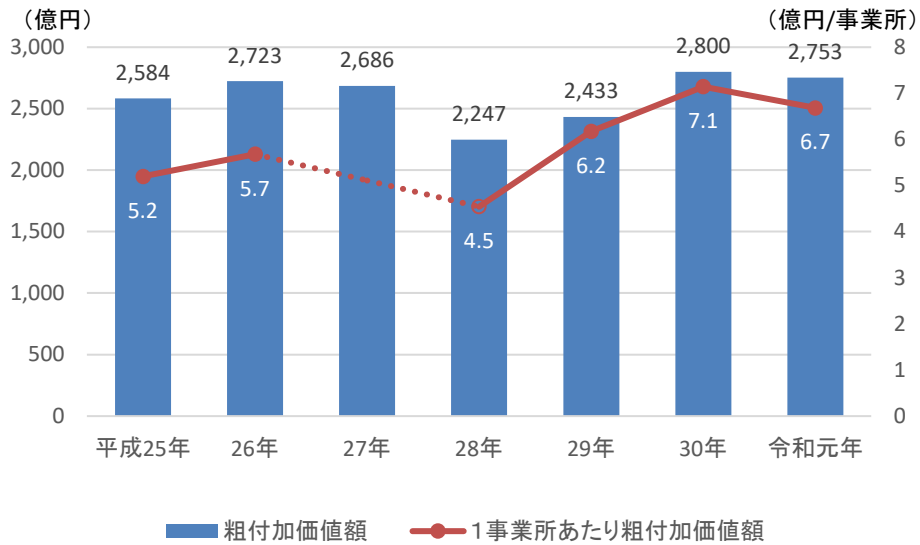
¹ 経済産業省「2018年版ものづくり白書」によれば、「我が国企業の業績について、法人企業統計によれば、2012年第4四半期（10-12月期）以降、製造業の営業利益の伸び率（前年同期比）は大幅なプラスに転じ、消費税率引上げによる駆け込み需要の反動減を経て、その後持ち直したものの、世界経済の減速などから2015年第3四半期以降大幅に落ち込んだ。その後、2016年秋以降の海外景気の持ち直しなどから営業利益は大きな伸びを見せたが、2017年に入ってからは一進一退の状況となっている。業種別では、2015年から2016年にかけて、特に自動車を中心とする「輸送用機械」などの機械産業で減益となったが、2017年には増益に転じている」としている。

図表 20 本市における製造品出荷額等の推移



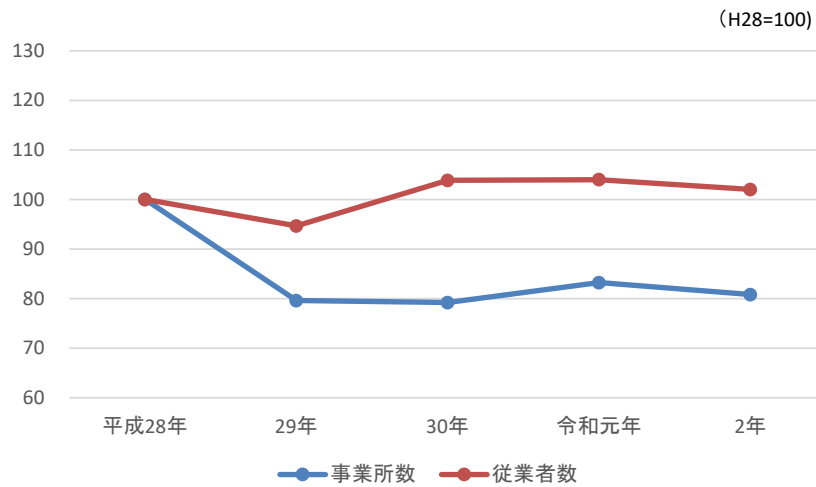
資料) 経済産業省「工業統計調査」、総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査(平成28年)」より作成

図表 21 本市における粗付加価値額の推移



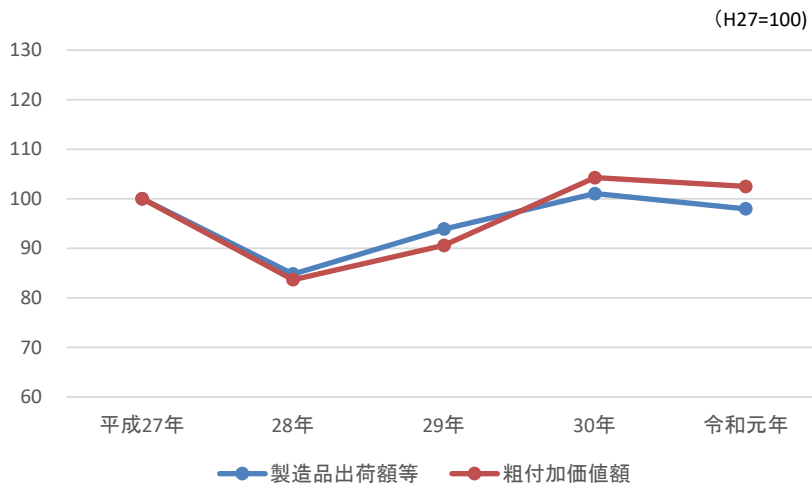
資料) 経済産業省「工業統計調査」、総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査(平成28年)」より作成

図表 22 本市における事業所数・従業者数の推移(指数)



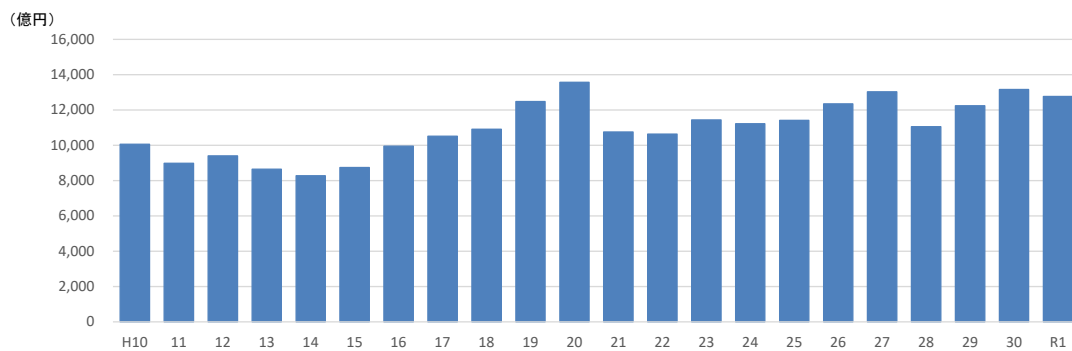
資料) 経済産業省「工業統計調査」より作成

図表 23 本市における製造品出荷額等・粗付加価値額の推移(指数)



資料) 経済産業省「工業統計調査」、総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査(平成28年)」より作成

図表 24 (参考)本市における製造品出荷額等の長期推移



資料) 経済産業省「工業統計調査」、総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査(平成24・28年)」より作成

本市の事業所数、従業員数、製造品出荷額等、付加価値額について、産業中分類別にみると、事業所数は食料品、金属製品、生産用機械の順に高く、従業者数では、食料品、鉄鋼、生産用機械となっている。製造品出荷額等では、鉄鋼、食料品、生産用機械、付加価値額では食料品、生産用機械、鉄鋼の順となっている。

図表 25 本市における産業中分類別事業所数・従業者数・製造品出荷額等・付加価値額

| | 事業所数 (令和2年) | | 従業者数 (令和2年) | | 製造品出荷額等 (令和元年) | | 付加価値額 (令和元年) | |
|---------------|----------------|---------|----------------|---------|-------------------|---------|-----------------|---------|
| | (事業所) | 構成比 (%) | (人) | 構成比 (%) | (億円) | 構成比 (%) | (億円) | 構成比 (%) |
| 総 数 | 400 | 100.0 | 21,276 | 100.0 | 12,760 | 100.0 | 2,753 | 100.0 |
| 食 料 品 | 69 | 17.3 | 6,737 | 31.7 | 3,342 | 26.2 | 762 | 27.7 |
| 飲 料 ・ た ば こ | 3 | 0.8 | 73 | 0.3 | X | X | X | X |
| 織 維 | 8 | 2.0 | 127 | 0.6 | 7 | 0.1 | 4 | 0.1 |
| 木 材 ・ 木 製 品 | 9 | 2.3 | 299 | 1.4 | 204 | 1.6 | 45 | 1.6 |
| 家 具 ・ 装 備 品 | 6 | 1.5 | 167 | 0.8 | 47 | 0.4 | 17 | 0.6 |
| パ ル プ ・ 紙 | 7 | 1.8 | 216 | 1.0 | 41 | 0.3 | 17 | 0.6 |
| 印 刷 | 34 | 8.5 | 734 | 3.4 | 139 | 1.1 | 75 | 2.7 |
| 化 学 | 15 | 3.8 | 434 | 2.0 | 273 | 2.1 | 54 | 2.0 |
| 石 油 ・ 石 炭 | 2 | 0.5 | 39 | 0.2 | X | X | X | X |
| プ ラ ス チ ッ ク | 10 | 2.5 | 331 | 1.6 | 118 | 0.9 | 50 | 1.8 |
| ゴ ム | 6 | 1.5 | 60 | 0.3 | 19 | 0.1 | 4 | 0.2 |
| な め し 革 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 窯 業 ・ 土 石 | 24 | 6.0 | 479 | 2.3 | 237 | 1.9 | 95 | 3.4 |
| 鉄 鋼 | 18 | 4.5 | 3,728 | 17.5 | 4,322 | 33.9 | 313 | 11.4 |
| 非 鉄 | 5 | 1.3 | 387 | 1.8 | 198 | 1.6 | 79 | 2.9 |
| 金 属 製 品 | 64 | 16.0 | 1,860 | 8.7 | 552 | 4.3 | 196 | 7.1 |
| は ん 用 機 械 | 16 | 4.0 | 277 | 1.3 | 100 | 0.8 | 56 | 2.0 |
| 生 産 用 機 械 | 45 | 11.3 | 3,098 | 14.6 | 2,404 | 18.8 | 692 | 25.1 |
| 業 務 用 機 械 | 12 | 3.0 | 497 | 2.3 | 215 | 1.7 | 103 | 3.7 |
| 電 子 ・ デ バ イ ス | 4 | 1.0 | 390 | 1.8 | 83 | 0.6 | 22 | 0.8 |
| 電 気 機 械 | 12 | 3.0 | 386 | 1.8 | 67 | 0.5 | 36 | 1.3 |
| 情 報 通 信 機 械 | 6 | 1.5 | 310 | 1.5 | 126 | 1.0 | 57 | 2.1 |
| 輸 送 用 機 械 | 5 | 1.3 | 83 | 0.4 | 24 | 0.2 | 10 | 0.4 |
| そ の 他 | 20 | 5.0 | 564 | 2.7 | 132 | 1.0 | 33 | 1.2 |

注釈) 塗りつぶしは各項目の上位3業種

資料) 経済産業省「工業統計調査」より作成

⑤商業

本市の年間商品販売額は、統計上最新年次の平成 28（2016）年において、3兆6,823億円である。首都圏政令市と比較すると、横浜市やさいたま市よりは小さく、川崎市や相模原市よりは大きい。

図表 26 首都圏政令市の年間商品販売額

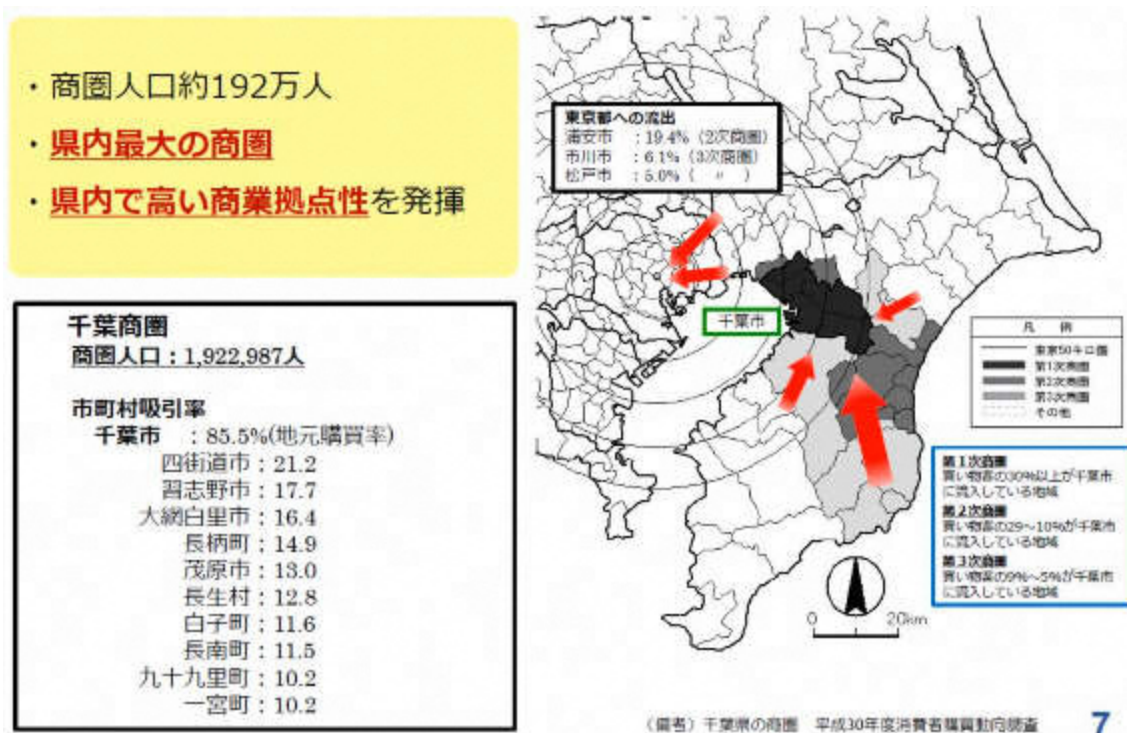


出典) 経済産業省「商業統計調査」、総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」

資料) 「RESAS（地域経済分析システム）-年間商品販売額-」より作成

千葉県「消費者動向調査」において設定されている「千葉商圏」は、本市を中心として、商圏内に 26 市町村を擁する県内最大の商圏であるが、商業拠点としても重要な位置づけにあることが確認できる。ただし、平成 24（2012）年の調査時と比較すると、県内他都市の吸引力が高まっており、本市の吸引力は分散傾向にあるといえる。

図表 27 「千葉商圏」の状況(平成 30(2018)年度)



資料) 千葉市資料

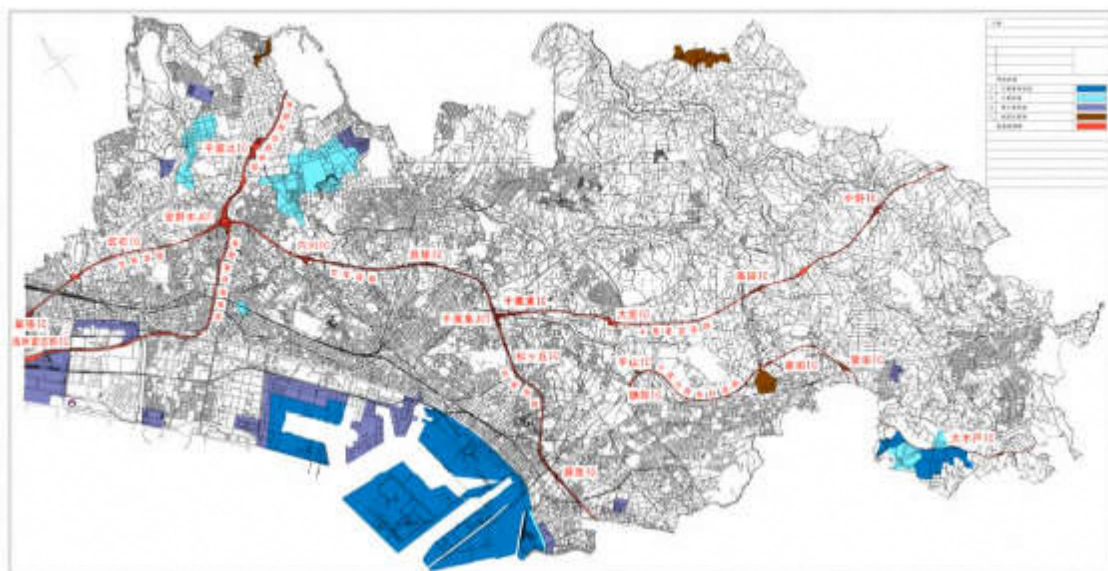
(3) 土地利用状況

①工業用地

1)本市全体の状況

本市の工業用地は、京葉臨海工業地帯と内陸工業地域に分かれる。

図表 28 既存工業地域の分布



2)各既存工業地域（工業専用地域、工業地域、準工業地域）の状況

a) 京葉臨海工業地帯

昭和初期から本市南部地区において埋め立てによる土地の造成が進められ、戦後になってから、製鉄所の誘致や、火力発電所の建設等が進んだことで、京葉臨海工業地帯が形成されていった。高度経済成長の進展にも後押しされ、急速な発展を遂げた歴史を持つ。

新港地区は、準工業地域と工業専用地域からなり、両地域にまたがって、わが国で最初の食品工業団地として「千葉食品コンビナート」が形成されている。食品製造業が集積していることが特徴で、特に工業専用地域には大規模な化学系の工場や、株式会社ニッポン千葉工場などの大規模な食品工場等が立地している。準工業地域には、自動車の整備工場、食品工場等が立地している。

平成 13（2001）年、同地区の準工業地域を特別用途地区とし、製造業等の操業環境を将来にわたり保全するとともに、これらの一層の集積による経済発展を目的とする「新港経済振興地区」を定め、「千葉市新港経済振興地区建築条例」において、業務系の土地利用を図り、住宅・共同住宅等の建築を制限する地区とされた歴史を持つ。

新港地区の南側の中央港地区や、さらに南側の出洲港地区には、海運や倉庫等が立地している。

なお、京葉臨海工業地帯のいずれの地区もすでに工業専用地域等であり、産業用地として新たに整備する区域ではない。また、京葉臨海工業地帯において、「平成 28 年度 第 10 回

都市計画基礎調査」で都市的未利用地とされているエリアについては、蘇我スポーツ公園内の土地であり、産業用地として新たに整備することは難しい。

図表 29 新港・中央港・出洲港地区の用途地域



資料) 千葉市「千葉市地図情報システム」

図表 30 新港・中央港・出洲港地区の都市的未利用地の状況



資料) 千葉市「平成 28 年度 第 10 回都市計画基礎調査 (都市的未利用地分布図)」

図表 31 新港・中央港・出洲港地区に立地する企業(例)

- 株式会社ニッポン千葉工場 (製造業 (食料品) 等)
- 株式会社オランダ家 (製造業 (食料品) 等)
- 白鳥製薬株式会社千葉工場 (製造業 (化学工業) 等)
- 大東製糖株式会社 (製造業 (食料品) 等)
- 千葉製粉株式会社 (製造業 (食料品) 等)
- 千葉共同サイロ株式会社 (運輸業、郵便業 (倉庫業) 等)
- 日新製糖株式会社千葉工場 (製造業 (食料品) 等)
- 山崎製パン株式会社千葉工場 (製造業 (食料品) 等)
- 理研ビタミン株式会社千葉工場 (製造業 (食料品) 等)

b) 内陸工業地域

本市の内陸部には、昭和 35 年頃から企業進出が加速し、いくつかの地域で工業集積地を形成している。進出企業の業種区分は、工業用水の使用が少なく、排水や煤煙、騒音などの公害の少ない企業が多い。

■長沼・六方地区

千葉北 IC の南東側で、国道 16 号線沿いから東側に広がる地域である。食品や機械など

幅広い業種で、大手企業から中小企業まで多くの製造業が立地しており、立地企業として、例えば住友建機株式会社千葉工場などが挙げられる。その他、物流施設なども存在する。千葉北 IC に近く、交通の利便性が高い。

地区内には複数の未利用地が見られるものの、小規模で、産業用地として整備可能な規模の未利用地は確認できない。

図表 32 長沼・六方地区の用途地域



資料) 千葉市「千葉市地図情報システム」

図表 33 長沼・六方地区に立地する企業(例)

- 住友重機械工業株式会社千葉製造所（製造業（生産用機械器具）等）
- 株式会社サイゼリヤ千葉工場（製造業（食料品）等）
- 鬼怒川ゴム工業株式会社（製造業（輸送用機械器具）等）

■千種・こてはし地区

千葉北 IC の北西側の地域で、千葉鉄工業団地や千葉市工業センターといった工業集積地が存在する。

千葉鉄工業団地は、昭和 38 年に「中小企業近代化資金等助成法」の適用を受けて、花見川区千種町に整備された工業団地である。団地内には、共同宿舍、研修ホール、福利厚生施設等が整備されており、二宮産業株式会社千種工場など、金属製品や一般機械器具など鉄工業関連の企業が多く立地している。

千葉市工業センターは、市内住宅地に点在する中小鉄工業の公害問題の解決や、生産性の向上等を図るため、昭和 45 年から 46 年までの 2 か年事業で、国の高度化資金の助成を受け、千葉鉄工業団地隣接地に整備された工業集積地である。鉄工業関連の企業が多く立地している。

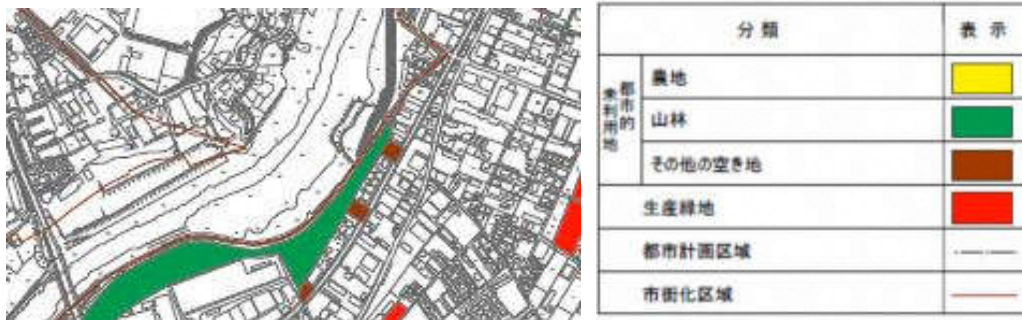
これらの工業集積地の周辺は、東関東自動車道の IC に近い好立地のため、既に市場取引により土地の売買が成約しているなど、産業用地として整備可能な未利用地は確認できない。また、千種・こてはし地区において、「平成 28 年度 第 10 回都市計画基礎調査」で都市的未利用地とされているエリアについては、現在駐車場等として活用されている。

図表 34 千種・こてはし地区の用途地域



資料) 千葉市「千葉市地図情報システム」

図表 35 千種・こてはし地区の都市的未利用地の状況



資料) 千葉市「平成 28 年度 第 10 回都市計画基礎調査 (都市的未利用地分布図)」

図表 36 千種・こてはし地区に立地する企業(例)

- 二宮産業株式会社千種工場 (製造業 (はん用機械器具) 等)
- アルケア株式会社千葉工場 (製造業 (業務用機械器具) 等)

■土気緑の森工業団地

千葉県土地開発公社が造成・分譲している約 160ha に及ぶ広大な工業団地である。団地に隣接して千葉外房有料道路の大木戸 IC があり、東京都心から車で約 60 分の距離にある。

また、団地内には大規模な公園・緑地が整備されており、周辺には、団地から車で数分の距離に、「あすみが丘ニュータウン」が広がっている。

現在では、株式会社イトーキ関東工場など、多数の先端技術産業型工場および関連研究所が立地している。令和 3（2021）年 7 月 15 日時点で、小規模な数区画が分譲中となっている。

図表 37 土気緑の森工業団地の用途地域



資料) 千葉市「千葉市地図情報システム」

図表 38 土気緑の森工業団地の分譲状況(令和3(2021)年7月15日時点)

| 分譲対象 | | うち分譲済（賃貸含む） | | 面積比での分譲率 |
|------|---------|-------------|------------------|-----------------|
| 区画数 | 面積 (ha) | 区画数 | 面積 (ha) | |
| 66 | 106.3 | 64 (66) | 102.3 (106.3) | 96.2% (100%) |

注釈) 括弧内は商談中を含む

資料) 千葉市資料

図表 39 土気緑の森工業団地に立地する企業(例)

- 株式会社イトーキ関東工場（製造業（家具・装備品）等）
- 日清紡ホールディングス株式会社中央研究所（製造業（電気機械器具）等）
- 小池酸素工業株式会社（製造業（化学工業）等）
- 株式会社吉野機械製作所（製造業（生産用機械器具）等）

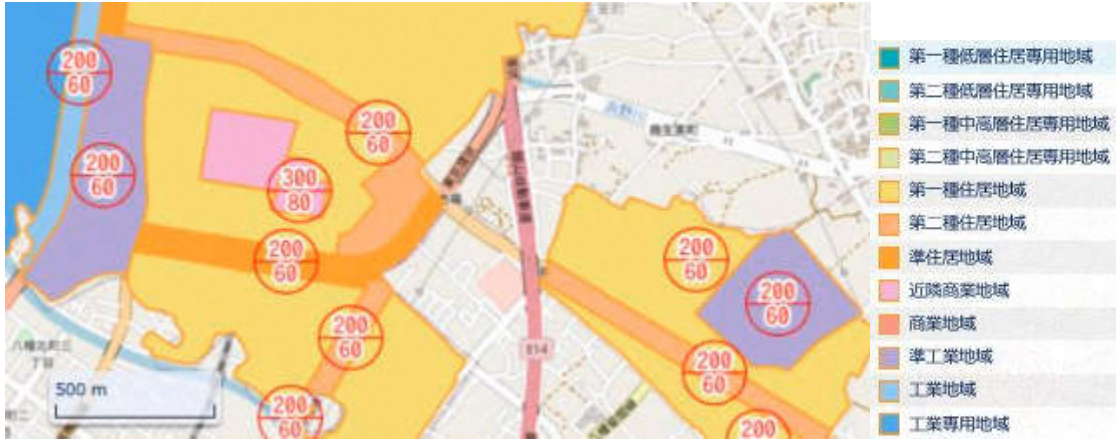
■千葉印刷団地

千葉印刷団地は、市内に散在する中小印刷業者が、環境等の諸問題を解消し、従業員の福利の充実、設備の近代化事業の共同化を図るため、国の高度化資金を利用して整備された工

業団地であり、金山印刷株式会社などが立地している。

いずれの地域においても、産業用地として整備可能な未利用地は確認できない。

図表 40 千葉印刷団地の用途地域



資料) 千葉市「千葉市地図情報システム」

図表 41 千葉印刷団地に立地する企業(例)

- 株式会社太陽堂印刷所（製造業（印刷・同関連業）等）
- 金山印刷株式会社（製造業（印刷・同関連業）等）

■靴下団地

準工業地域に、かつては靴下メーカーなどの繊維系の産業が集積していたが、事業所の撤退に伴う宅地化が進んでおり、今ではわずかな事業所しか存在していない。準工業地域内に、産業用地として整備可能な未利用地は確認できない。

図表 42 靴下団地の用途地域



資料) 千葉市「千葉市地図情報システム」

■ちばりサーチパーク

佐倉市の一部と一体で、三菱地所株式会社が造成した工業団地で、全域が市街化調整区域である。千葉市中心部より東へ約 10km に位置し、同地区から約 6km の東関東自動車道・佐倉 IC を利用して、東京都心へ約 60 分、日本の玄関口である「成田国際空港」まで約 25 分の距離にある。

株式会社タダノ千葉工場などの研究開発型製造業等が立地しており、令和 3（2021）年に分譲が完了した。

図表 43 ちばりサーチパークに立地する企業(例)

- 株式会社タダノ千葉工場（製造業（生産用機械器具）等）
- 株式会社カナモト（不動産業、物品賃貸業（物品賃貸業）等）

■ネクストコア千葉誉田

エム・ケー株式会社が明治大学誉田農場跡地約 26.1ha を造成した工業団地であり、全域が市街化調整区域である。

千葉外房有料道路の高田 IC から約 1 km、東京都心へ約 50km の距離にあり、交通環境に恵まれているほか、JR 外房線誉田駅から徒歩約 10 分の位置にあり、雇用環境にも恵まれており、イオンネクスト準備株式会社などが立地している。令和 3（2021）年に分譲が完了した。

図表 44 ネクストコア千葉誉田に立地する企業(例)

- 有限会社一蘭（製造業（食料品）等）
- イオンネクスト株式会社（卸売業、小売業等）
- 株式会社 Peace Deli（製造業（食料品）等）

整理の結果、市内の工業用地には産業用地として整備可能な未利用地²は確認できなかった。

² 公に売りに出ている土地、または所有地全体として使われておらず活用の見込みもない土地。なお、企業の所有地の一部が未利用である場合は将来拡張用地と見込まれるため、未利用地とは判断しない。

②その他の業務地域

工業用地以外の業務地域として、例えば千葉都心や幕張新都心が挙げられる。

1)千葉都心

千葉都心は、J R 千葉駅が県内各地との交通の結節点であり、経済、社会、文化等の中心地区であるだけでなく、県都としての中核管理機能、商業、業務機能を有する。エリア内において、産業用地として整備可能な未利用地は確認できない。

2)幕張新都心

幕張新都心は、東関東自動車道の IC に近接し、J R 京葉線の鉄道交通網が計画的に整備されたところに位置し、交通アクセスが容易であることに加え、国際的な交流機能や業務機能、研究開発機能等を有する。エリア内には、一部に未利用地がみられるが、当該土地は幕張メッセの駐車場として利用されており、産業用地として整備可能な未利用地は確認できない。

③本市全体の農業基盤整備事業等の実施状況

市内の農業基盤整備事業等の実施状況は次の通りである。水田については 869.2ha、畑地については 110.7ha が事業実施済みである。

図表 45 土地改良事業実施状況(水田)

| 実施年度 | 地区名 | 事業種別 | 事業主体 | 計画面積 (ha) | 摘要 |
|-----------|--------------|-----------------------------|------------------|--------------|------------------------|
| 昭和35～37 | 武石 | 新農村建設総合対策事業 | 武石土地改良区 | 19.6 | 区画整理 (解散後水利組合) |
| 昭和38 | 天戸 | 団体営ほ場整備事業 | 前田(天戸)土地改良事業共同施行 | 3.5 | 区画整理 |
| 昭和38 | 犢橋 | 小規模土地改良事業 | 米之内土地改良事業共同施行 | 4.4 | 区画整理 |
| 昭和40 | 長作 | 農業構造改善事業(一次) | 長作土地改良区 | 35.0 | 区画整理 |
| 昭和41 | 犢橋 | 農業構造改善事業(一次) | 犢橋土地改良区 | 32.0 | 区画整理 |
| 昭和41 | 畑 | 団体営ほ場整備事業 | 辰角保土地改良事業共同施行 | 4.6 | 区画整理 |
| 昭和41～42 | 横戸・内山 宇那谷 | 団体営ほ場整備事業 | 勝田川沿岸土地改良区 | 49.2 | 区画整理 |
| 昭和41～42 | 大和田 | 農業構造改善事業(一次) | 大和田土地改良区 | 30.0 | 区画整理 |
| 昭和42 | 天戸 | 団体営ほ場整備事業 | 鎌ヶ谷土地改良事業共同施行 | 3.0 | 区画整理 |
| 昭和44 | 上横戸 | 団体営ほ場整備事業 | 上横戸土地改良事業共同施行 | 3.0 | 区画整理 |
| 昭和44～48 | 平川 | 団体営ほ場整備事業 | 平川土地改良区 | 27.9 | 区画整理 |
| 昭和49～54 | 谷当・且谷 | 団体営ほ場整備事業 | 印旛沼土地改良区 | 41.0 | 区画整理・暗渠排水 |
| 昭和53～平成5 | 千葉市東部 | 県営ほ場整備事業 | 千葉県 | 320.0 | 区画整理・暗渠排水 |
| 昭和54～55 | 小深 | 小規模土地改良事業 | 小深土地改良事業共同施行 | 3.3 | 区画整理・暗渠排水 (解散後水利組合) |
| 昭和54～55 | 宇那谷 | 土地改良総合整備事業 (小規模排水特別対策事業) | 宇那谷根花土地改良事業共同施行 | 12.0 | 区画整理・暗渠排水 (解散後水利組合) |
| 昭和55～56 | 幕張 | 小規模土地改良事業 | 実籾田土地改良事業共同施行 | 5.5 | 区画整理 |
| 昭和59～60 | 加曾利 | 土地改良総合整備事業 | 加曾利土地改良事業共同施行 | 4.0 | 区画整理・暗渠排水 |
| 昭和60～平成9 | 都川上流 | 県営ほ場整備事業 | 千葉県 | 100.1 | 区画整理・暗渠排水 |
| 昭和61～62 | 高田 | 小規模土地改良事業 | 万花台土地改良事業共同施行 | 4.3 | 区画整理・暗渠排水 |
| 昭和63～平成7 | 板倉・大椎 | 団体営土地改良総合整備事業 | 板倉大椎土地改良区 | 31.5 | 区画整理・暗渠排水 |
| 昭和63～平成8 | 平山 | 団体営土地改良総合整備事業 | 平山土地改良区 | 20.5 | 区画整理・暗渠排水 (解散後水利組合) |
| 昭和63～平成11 | 椎名 | 県営ほ場整備事業 (緑農住区開発関連) | 千葉県 | 79.8 | 区画整理・暗渠排水 |
| 平成4～8 | 生実 | 担い手育成ほ場整備事業 | 生実土地改良事業共同施行 | 12.6 | 区画整理・暗渠排水 |
| 平成13～19 | 小食土 | 県営ほ場整備事業 (担い手育成型) | 千葉県 | 22.4 | 区画整理・暗渠排水 |
| 合計 | | | | 869.2 | |

資料) 千葉市資料

図表 46 土地改良事業実施状況(畑地)

| 実施年度 | 地区名 | 事業種別 | 事業主体 | 計画面積 (ha) | 摘要 |
|------|-----|-------------|---------|--------------|-----------------------------|
| 昭和37 | 神場 | 第1次農業構造改善事業 | 神場土地改良区 | 20.7 | 畑地かんがい |
| 昭和37 | 水砂 | 第1次農業構造改善事業 | 水砂土地改良区 | 32.0 | 畑地かんがい |
| 昭和37 | 向 | 第1次農業構造改善事業 | 向揚水組合 | 20.0 | 畑地かんがい |
| 昭和39 | 富田 | 第1次農業構造改善事業 | 富田土地改良区 | 38.0 | 畑地かんがい 区画整理 (解散後水利組合) |
| 合計 | | | | 110.7 | |

資料) 千葉市資料

④産業用地整備に係る主な法的規制

1)都市計画法

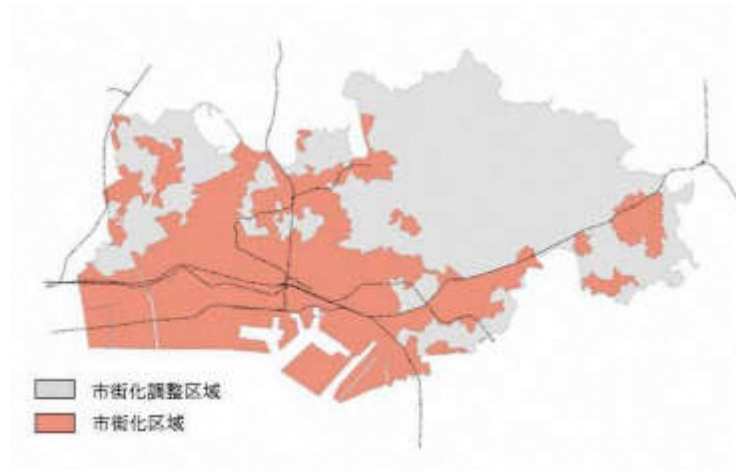
都市計画法は、「都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする」としている。千葉市は市全域が都市計画区域として定められており、市街化区域と市街化調整区域に分けられている。

市街化区域は、既に市街地を形成している区域や、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされており、一方市街化調整区域は、農地や山林などの自然環境の保全と増進を基本としており、市街化を抑制すべき区域とされている。市街化調整区域では、原則として開発行為(建築物の建築のための土地の区画形質の変更)や建築行為(建築物の新築、改築など)を行うことはできないほか、用途変更(住宅として建築が認められた建築物を事務所など別の用途で使用する等)をすることも規制されている。

また、都市計画法第33条第1項第8号の規定により災害レッドゾーンは原則として開発区域に含まないこととなっている。法改正により、令和4年4月1日からは「自己以外の居住の用に供する住宅の開発行為」及び「自己以外の業務の用に供する施設の開発行為」に加えて「自己の業務の用に供する施設の開発行為」についても規制の対象となった。

産業用地整備を進める際は、都市計画法の規制の範囲内で検討を行う必要がある。

図表 47 千葉市の区域区分



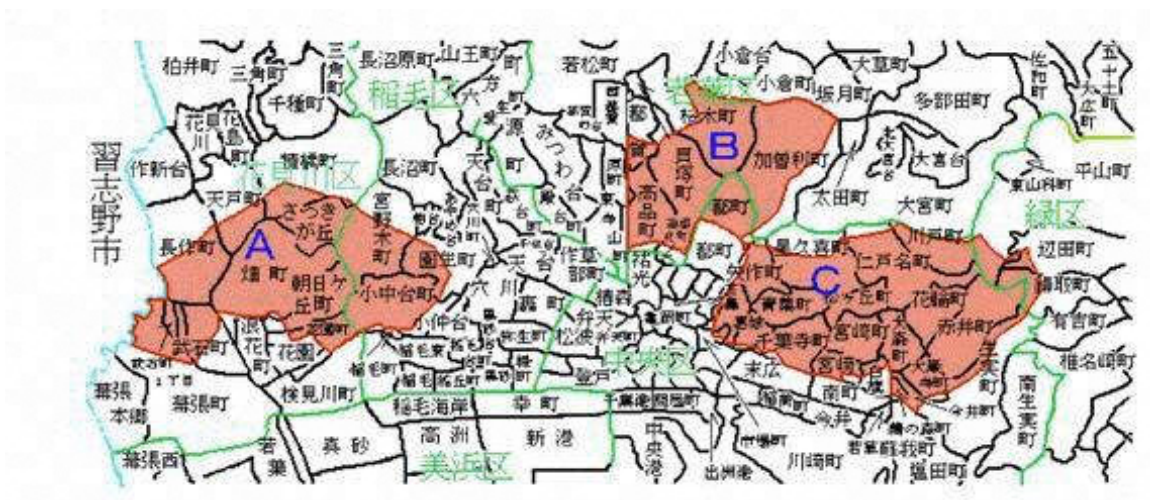
資料) 千葉市資料

2) 宅地造成等規制法

宅地造成等規制法は、「宅地造成に伴うがけ崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする」としている。

千葉市においては、昭和 43 年 12 月 1 日より施行されており、宅地造成工事規制区域として以下の 3 区域、3,214 ヘクタールが指定されている。これらの区域では、市街化区域、市街化調整区域にかかわらず、造成工事を行う場合、宅地造成に関する工事の許可が必要となるか否かの判断を受ける必要がある。

図表 48 千葉市の宅地造成工事規制区域(赤色部分)



資料) 千葉市資料

3) 建築基準法

建築基準法は、「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民

の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする」とし、各種制限を設けている。建築基準法関係では、数多くの条例等が制定されているため、産業用地整備を進める際は、規制の範囲内で検討を行う必要がある。

4)農地法

農地法は、「国内の農業生産の基盤である農地が現在及び将来における国民のための限られた資源であり、かつ、地域における貴重な資源であることにかんがみ、耕作者自らによる農地の所有が果たしてきている重要な役割も踏まえつつ、農地を農地以外のものにすることを規制するとともに、農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮した農地についての権利の取得を促進し、及び農地の利用関係を調整し、並びに農地の農業上の利用を確保するための措置を講ずることにより、耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り、もつて国民に対する食料の安定供給の確保に資することを目的とする」とし、各種制限を設けている。

農地法において都道府県が指定する「農業振興地域」については、長期にわたり総合的に農業振興を図る地域とされており、農業振興地域内において市町村の農業振興地域整備計画で設定する「農用地区域」は、農業上の利用を図るべき土地の区域とされている。

農地を産業用地として開発することを考えた場合、農地法における農地転用許可制度を活用する必要があるが、農用地区域は原則転用不許可とされている。また、農業振興地域における農用地区域以外の農振白地地域における農地の内、集団農地、土地改良事業対象農地や生産力の高い農地である第1種農地も同様に原則転用不許可とされている。

農地転用のための農用地区域からの除外（農振除外）を行う場合は、「農林調整協議」を行い、様々な要件を満たす必要がある。農林調整協議では、「都市計画と農林漁業との調整措置について（農村振興局長通知：最終改正平成31年3月29日）」に基づき、周辺の農業地域との調和と環境保全に配慮しながら、農林施策との調整を図っていくこととされている。

5)森林法

森林法は、「森林計画、保安林その他の森林に関する基本的事項を定めて、森林の保続培養と森林生産力の増進とを図り、もつて国土の保全と国民経済の発展とに資することを目的とする」とされている。

千葉市は、千葉県が定めている「千葉北部森林計画区」の計画対象区域に含まれており、「千葉北部地域森林計画書」が定められている。千葉市の場合、計画の対象となっている民有林において、土地の面積が1haをこえる規模の開発行為を行う場合は、知事の許可（林地開発許可）が必要とされている。（森林法第10条の2第1項）

また、計画の対象となっている民有林の伐採を行う場合は、事前に「伐採及び伐採後の造林の計画の届出」（伐採届）を行うことが義務づけられており（森林法第10条の8第1項）、

平成 29 年 4 月以降に「伐採及び伐採後の造林の計画の届出」を行った方は、伐採後に市長への伐採及び伐採後の造林に係る森林の状況の報告が義務づけられている（森林法第 10 条の 8 第 2 項）。

6) 千葉県環境影響評価条例

千葉県環境影響評価条例は、「千葉県環境基本条例（平成 6 年千葉県条例第 43 号）の理念にのっとり、土地の形状の変更、工作物の新設等の事業を行う事業者がその事業の実施に当たりあらかじめ事前配慮及び環境影響評価を行うとともにその事業の着手後にその結果の確認をするための調査等を行うことが環境の保全上極めて重要であることにかんがみ、事前配慮、環境影響評価及び事後調査等について市等の責務を明らかにするとともに、規模が大きく環境影響の程度が著しいものとなるおそれがある事業について事前配慮、環境影響評価及び事後調査等が適切かつ円滑に行われるための手続その他所要の事項を定め、その手続等によって行われた事前配慮、環境影響評価及び事後調査等の調査の結果をその事業に係る環境の保全のための措置その他のその事業の内容に関する決定及びその事業の実施に反映させるための措置をとること等により、その事業に係る環境の保全について適正な配慮がなされることを期し、もって現在及び将来の市民の健康で文化的な生活の確保に資することを目的とする」とし、各種制限を設けている。

千葉県において、事業規模が大きく環境影響の程度が著しいものとなるおそれがある「対象事業（千葉県環境影響評価条例第 2 条第 2 項）」を行う事業者は、環境影響評価の手続きを行う必要がある（同条例第 8 条～第 30 条）。具体的には、千葉市で土地区画整理事業、工業団地造成事業、流通業務団地造成事業等の面的整備事業を行う場合は、施行区域の面積が以下の要件に該当する場合、「対象事業」となる。（千葉県環境影響評価条例施行規則別表第 1 及び千葉市計画段階環境影響評価実施要領別表第 1）

- ・市街化区域内：50ha 以上
- ・市街化調整区域を含む場合：20ha 以上
- ・特定区域を含む場合：10ha 以上

7) 土壌汚染対策法

土壌汚染対策法は、「土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康に係る被害の防止に関する措置を定めること等により、土壌汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とする」とし、各種制限を設けており、既存工場用地の土地利用転換等を検討する場合などは特に配慮する必要がある。

具体的には、有害物質使用特定施設の使用の廃止時（法第 3 条）、一定規模以上の土地の形質の変更の届出の際に、土壌汚染のおそれがあると都道府県知事等が認めるとき（法第 4 条）、土壌汚染により健康被害を生ずるおそれがあると都道府県知事等が認めるとき（法第 5 条）においては、土地の所有者等が指定調査機関に土壌汚染状況調査を行わせ、結果を都

道府県知事に報告する義務が生じる。なお、法第4条で規定する一定規模以上とは、3,000㎡以上の土地の形質の変更又は現に有害物質使用特定施設が設置されている土地では900㎡以上の土地の形質変更を行う場合である。

土壌汚染状況調査の結果で基準を超えていた場合、都道府県知事等はその土地を健康被害のおそれの有無に応じて、要措置区域又は形質変更時要届出区域に指定する。健康被害のおそれのある要措置区域では、都道府県知事等は、土地の所有者等に対し、人の健康被害を防止するために必要な限度において、講ずべき汚染の除去等の措置（指示措置）等を示して汚染除去等計画の作成及び提出を指示する。指示措置は、地下水等経由の摂取リスクの観点からの土壌汚染がある場合（土壌溶出量基準に適合しない場合）は、地下水の水質の測定、封じ込め等で、直接摂取のリスクの観点からの土壌汚染がある場合（土壌含有量基準に適合しない場合）は、盛土等とされている。

8)文化財保護法

文化財保護法は、「文化財を保存し、且つ、その活用を図り、もつて国民の文化的向上に資するとともに、世界文化の進歩に貢献することを目的とする」とし、各種制限を設けている。

「住宅や店舗、工場、マンションなどの建築、土地の造成をしたい」場合は、その場所が周知の埋蔵文化財包蔵地（埋蔵文化財がある土地）に含まれているかどうか確認する必要がある。千葉市には、この埋蔵文化財包蔵地が現在1,300か所あまりあり、この場所で土木工事（住宅やマンション・店舗・工場等の建築・建て替え、土地の造成）を行う際には、文化財保護法に基づく届出が必要となる（文化財保護法第93条第1項）。また、埋蔵文化財包蔵地以外の場所においても、工事中などに埋蔵文化財が発見された場合は、届出が必要となる（文化財保護法第96条）。

(4) 企業立地動向

①本市の交通事情

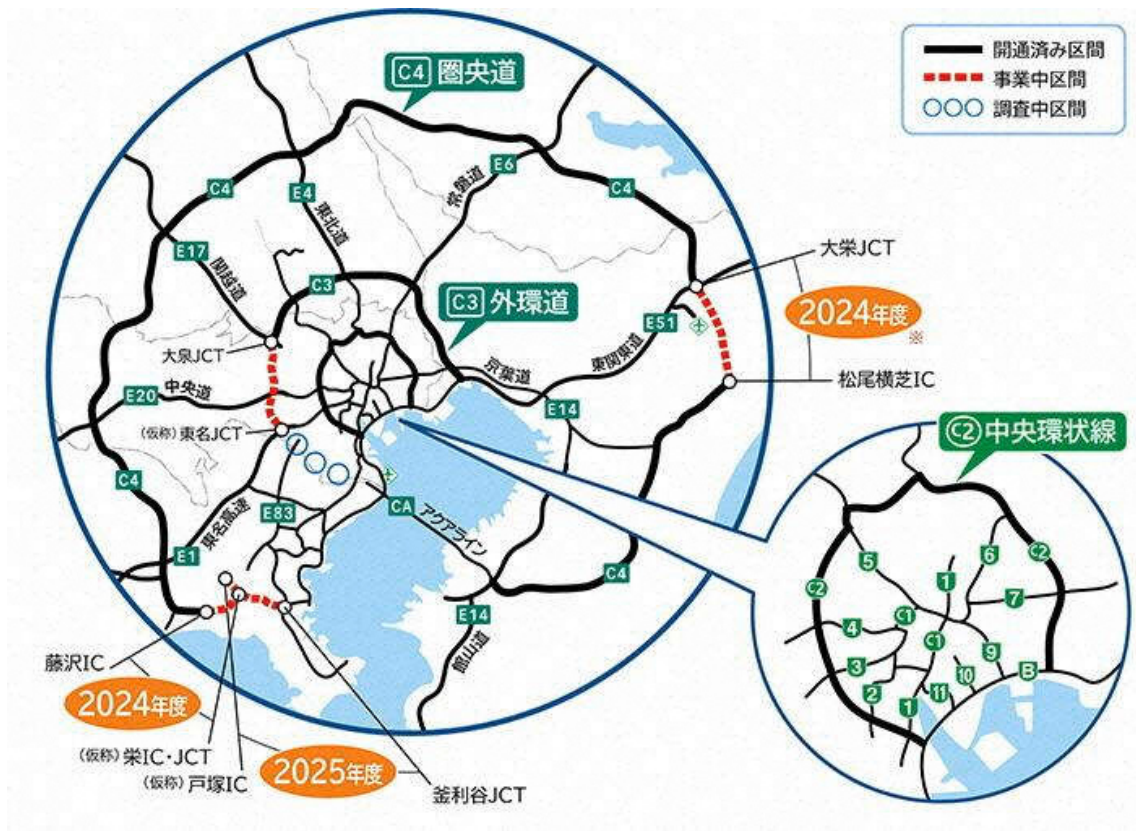
本市は東京都心から直線距離で約30kmの位置にあり、千葉県の交通体系の要衝である。最近では、平成30(2018)年度に、首都圏外郭環状道路の高谷JCT～三郷南IC間が整備され、埼玉方面へのアクセスが改善された。また、令和6(2024)年度には首都圏中央連絡道路の大栄JCT～松尾横芝ICが整備されることで、茨城方面への交通の利便性が大きく向上することが期待される。

図表 49 首都圏外郭環状道路(高谷JCT～三郷南IC間)開通前後の経路と渋滞状況の変化



資料) 国土交通省関東地方整備局・東日本高速道路株式会社関東支社・首都高速道路株式会社「東京外かく環状道路(三郷南IC～高谷JCT)開通後の整備効果」

図表 50 首都圏3環状道路の開通状況(令和3(2021)年4月時点)



資料) 国土交通省関東地方整備局HP

首都圏政令市の交通アクセスを比較すると、本市は成田空港へのアクセスでは優位にあるが、都心部や羽田空港へのアクセスでは必ずしも優位とは言えない。

図表 51 首都圏政令市の道路・鉄道の時間・距離

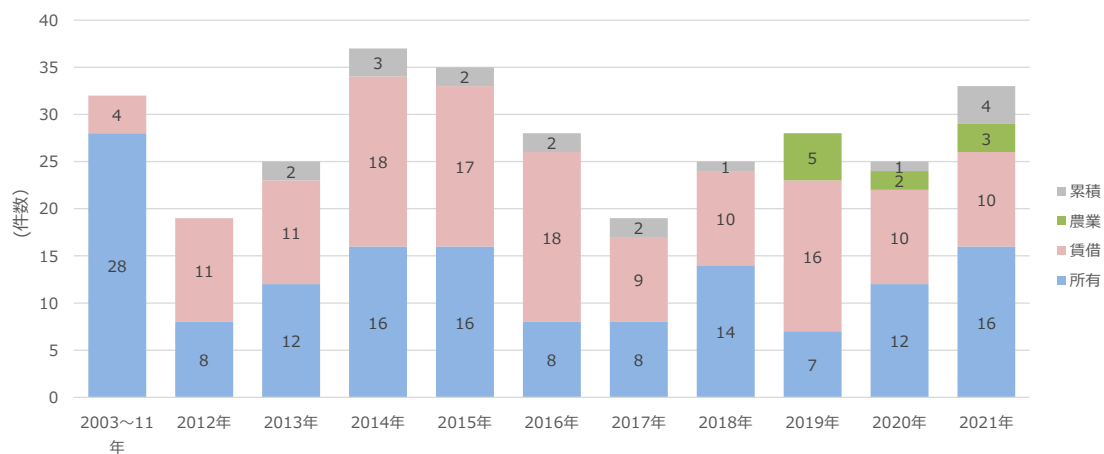
| | 千葉市 | さいたま市 | 横浜市 | 川崎市 | 相模原市 |
|---------------------------|------|-------|-------|------|--------|
| 東京都心までの道路距離 (日本橋まで) | 35km | 38km | 32km | 22km | 50km |
| 成田空港までの道路距離 | 40km | 90km | 100km | 85km | 120km |
| 羽田空港までの道路距離 | 50km | 45km | 20km | 10km | 50km |
| 東京都心までの鉄道の所要時間 (東京駅まで) | 40分 | 25分 | 36分 | 17分 | 1時間10分 |

資料) 千葉市「平成31年度産業用地確保に係る基礎調査業務委託報告書」より作成

②本市の企業立地動向

本市では、2003年以降、306の事業計画の認定を通じて、企業立地を支援している。2003年度から2021年度について、事業計画認定年度別・種別（所有・賃借・農業・累積）に認定件数の推移をみると、次の通りである（注：移転を伴わない、施設拡張・投資を含む）。

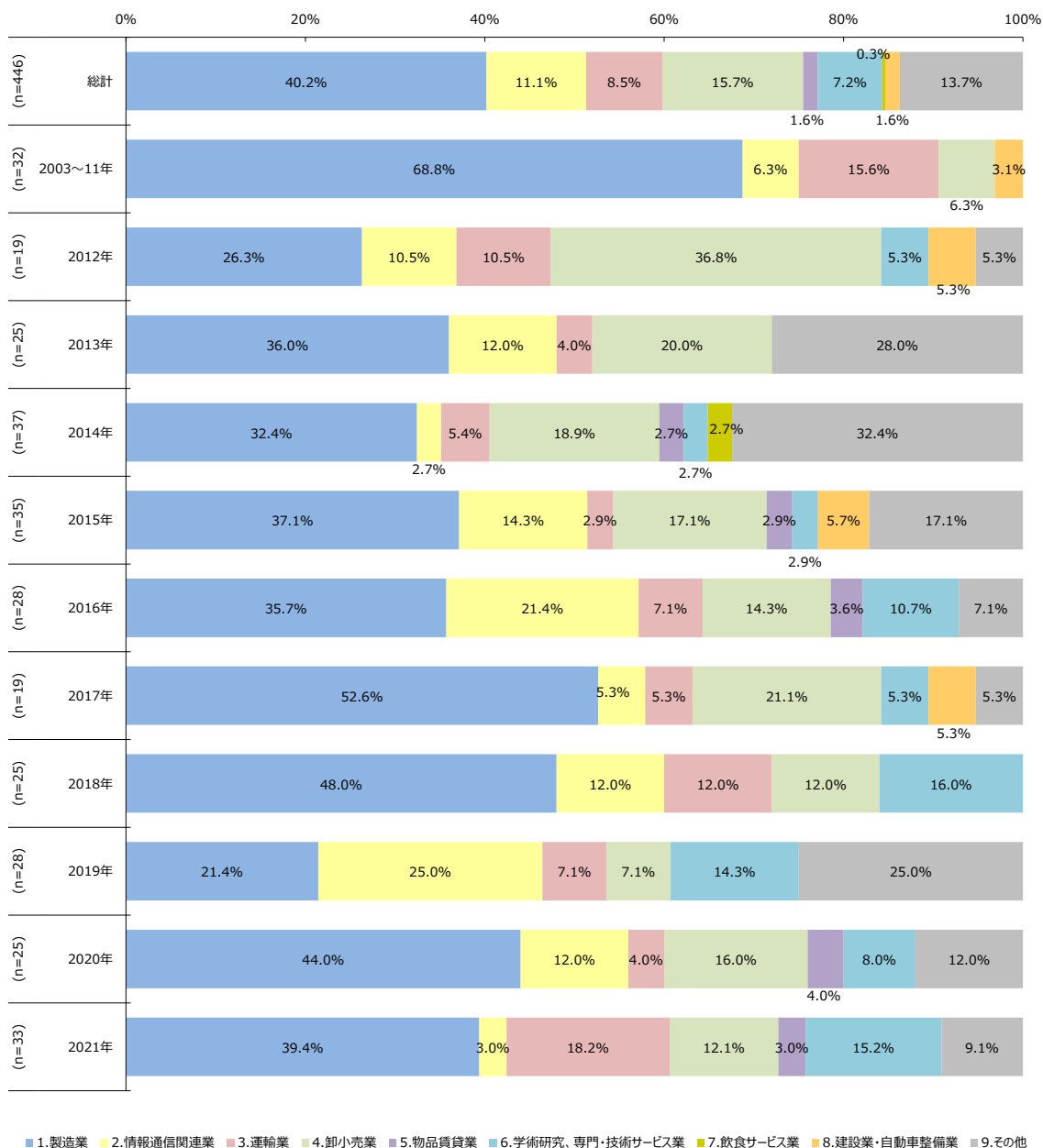
図表 52 本市における企業立地に係る事業計画の認定状況（認定年度別・種別）



資料) 千葉市資料より作成

2003年度から2021年度に認定した事業計画の業種別構成比は次の通りである。全体では製造業が40.2%と最も高く、卸・小売業が15.7%、情報通信関連産業が11.1%と続く。

図表 53 事業計画の業種別構成比(認定年度別)



資料) 千葉市資料より作成

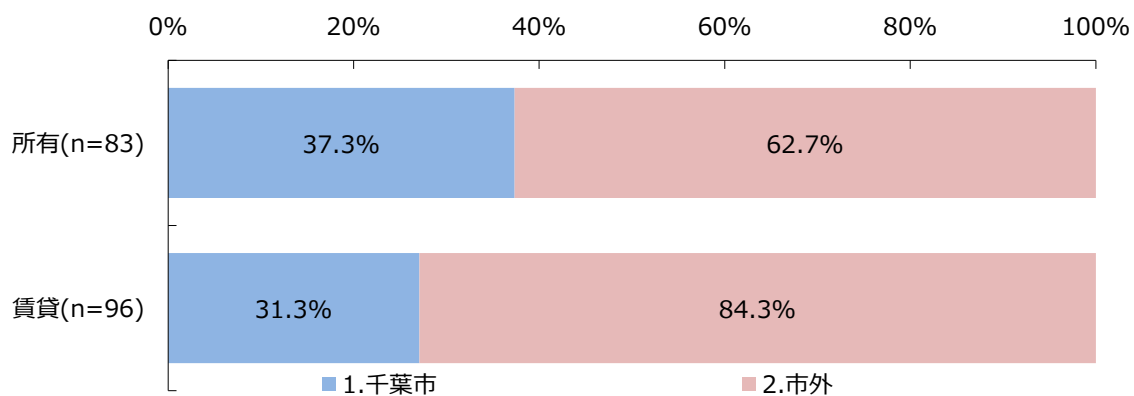
図表 54 事業計画の業種別構成比(認定年度別・種別(所有・賃貸別))

| | 1.製造業 | 2.情報通信関連業 | 3.運輸業 | 4.卸小売業 | 5.物品賃貸業 | 6.学術研究、専門・技術サービス業 | 7.飲食サービス業 | 8.建設業・自動車整備業 | 9.その他 |
|----------------|-------|-----------|-------|--------|---------|-------------------|-----------|--------------|-------|
| 所有・計(n=145) | 64.1% | 0.0% | 14.5% | 9.7% | 2.8% | 2.1% | 0.0% | 1.4% | 5.5% |
| 2003～11年(n=28) | 75.0% | 0.0% | 14.3% | 7.1% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 3.6% | 0.0% |
| 2012年(n=8) | 62.5% | 0.0% | 12.5% | 12.5% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 12.5% |
| 2013年(n=12) | 58.3% | 0.0% | 8.3% | 25.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 8.3% |
| 2014年(n=16) | 43.8% | 0.0% | 12.5% | 12.5% | 6.3% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 25.0% |
| 2015年(n=16) | 62.5% | 0.0% | 6.3% | 6.3% | 6.3% | 0.0% | 0.0% | 6.3% | 12.5% |
| 2016年(n=8) | 62.5% | 0.0% | 25.0% | 0.0% | 12.5% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 2017年(n=8) | 75.0% | 0.0% | 0.0% | 25.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 2018年(n=14) | 64.3% | 0.0% | 21.4% | 0.0% | 0.0% | 14.3% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 2019年(n=7) | 57.1% | 0.0% | 28.6% | 0.0% | 0.0% | 14.3% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 2020年(n=12) | 75.0% | 0.0% | 8.3% | 8.3% | 8.3% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 2021年(n=16) | 62.5% | 0.0% | 25.0% | 12.5% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 賃貸・計(n=134) | 12.7% | 25.4% | 3.0% | 23.9% | 0.7% | 14.2% | 0.7% | 2.2% | 17.2% |
| 2003～11年(n=4) | 25.0% | 50.0% | 25.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 2012年(n=11) | 0.0% | 18.2% | 9.1% | 54.5% | 0.0% | 9.1% | 0.0% | 9.1% | 0.0% |
| 2013年(n=11) | 9.1% | 27.3% | 0.0% | 18.2% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 45.5% |
| 2014年(n=18) | 11.1% | 5.6% | 0.0% | 27.8% | 0.0% | 5.6% | 5.6% | 0.0% | 44.4% |
| 2015年(n=17) | 5.9% | 29.4% | 0.0% | 29.4% | 0.0% | 5.9% | 0.0% | 5.9% | 23.5% |
| 2016年(n=18) | 22.2% | 33.3% | 0.0% | 16.7% | 0.0% | 16.7% | 0.0% | 0.0% | 11.1% |
| 2017年(n=9) | 22.2% | 11.1% | 11.1% | 22.2% | 0.0% | 11.1% | 0.0% | 11.1% | 11.1% |
| 2018年(n=10) | 20.0% | 30.0% | 0.0% | 30.0% | 0.0% | 20.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 2019年(n=16) | 12.5% | 43.8% | 0.0% | 12.5% | 0.0% | 18.8% | 0.0% | 0.0% | 12.5% |
| 2020年(n=10) | 10.0% | 30.0% | 0.0% | 30.0% | 0.0% | 20.0% | 0.0% | 0.0% | 10.0% |
| 2021年(n=10) | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 50.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |

資料) 千葉市資料より作成

補助種別（所有・賃借）毎に、事業者の移転元住所が判明している計画について、移転元との関係を整理した。所有型については、市外からの移転は62.7%、また、賃借型においては、84.3%となっている。

図表 55 市外からの転入状況



資料) 千葉市資料より作成

③本市への企業ニーズ

令和1～3年度の3年間で本市に土地等の購入（賃借）の希望に関する問い合わせがあった件数は38件で面積は約41haである。なお、この件数は具体的に希望面積等のヒアリングができた数であり、問い合わせがあっても具体的な土地の紹介ができないことから詳細な聞き取りができていないケースについては反映されていないため、潜在的なニーズはより多いものと想定される。

2. 全国および首都圏の近年の社会動向

(1) 産業・企業立地

① 都心企業のオフィス縮小や本社機能の郊外移転が進む

令和2（2020）年は新型コロナウイルス感染症拡大の影響（以下、コロナの影響）によるテレワークの普及等により、特に東京都心部でのオフィス需要が減少し、オフィス縮小や本社機能の郊外・地方移転の動きが強まった。国土交通省が令和2（2020）年夏に実施した調査³では、本社事業所が東京に立地する企業のうち、26%が本社事業所の移転または縮小を検討しており、14%は令和2（2020）年以降に検討を開始したと回答している。

コロナの影響により、都心オフィスの空室率は令和2（2020）年以降上昇が続いているほか、一部の大手企業では地方移転の動きもみられるが、上述の調査では移転先を東京圏と回答している割合が高い。民間調査⁴からも、東京郊外である埼玉県や千葉県が企業の転出先として捉えられているという傾向が確認でき、郊外移転の動きがみられる。

② 首都圏郊外部における生産拠点・物流施設の立地動向

首都圏郊外部（埼玉県・茨城県・神奈川県および東京都市町村部）における近年の企業立地動向について、生産拠点の新設を中心に整理した。

令和2（2021）年3月に発表された、関東経済産業局「2020年（1月～12月）工場立地動向調査結果（速報）」⁵によると、関東経済産業局管内では、全国立地件数・面積ともに前年度より減少しており、業種別でみると、立地件数・立地面積とも、食料品や生産用機械等の立地が進んでいるという結果となった。

また、都県別の製造業等の立地件数は、同年、立地件数・面積とも茨城県が全国1位となった。この要因として、同県HP等によれば⁶、平成29（2017）年2月に、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の県内区間である境古河IC—つくば中央IC間が開通し、湘南から成田までの地域が結ばれたことなどが挙げられており、県南・県西地域を中心に企業立地が増加している。

³ 国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/content/001409458.pdf>

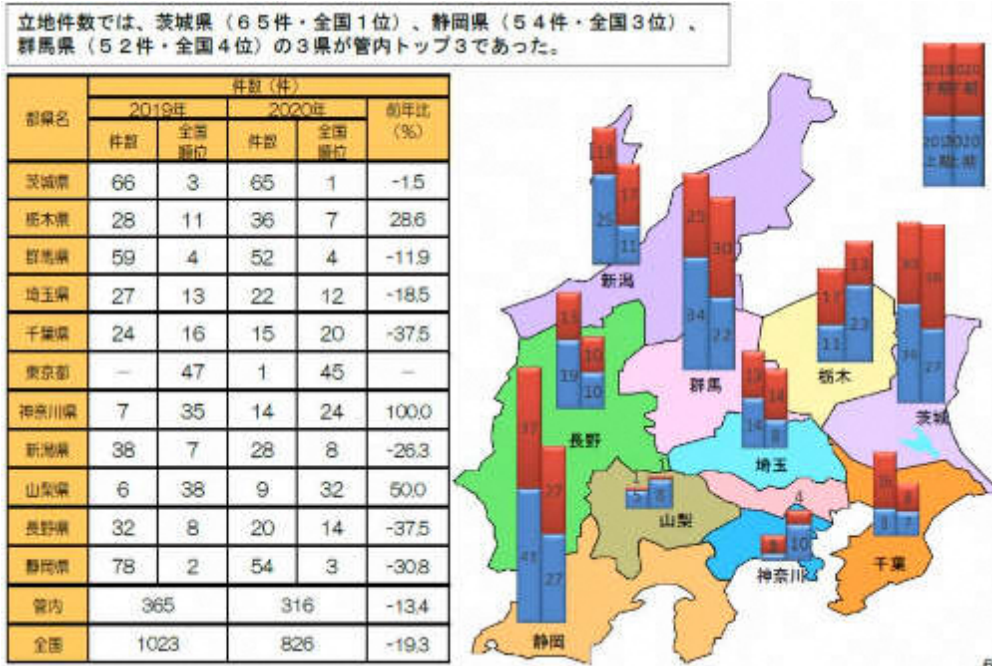
⁴ 株式会社帝国データバンクによる調査等を参照。

⁵ 「工場立地動向調査」は、工場を建設する目的で、令和2（2020）年（1～12月）期に1,000㎡以上の用地を取得した製造業、電気業、ガス業、熱供給業（以下「製造業等」という。）の事業者を対象に実施。関東経済産業局では、管内（1都10県※）における結果を取りまとめ公表（※茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県、長野県、静岡県）

⁶ 茨城県HP「なるほど公共事業 vol.1 圏央道による利便性向上と企業立地の進展～県内区間が全線開通（H29.2.26）～」

<https://www.pref.ibaraki.jp/soshiki/doboku/naruhodo/documents/h28naruhodo01.pdf>

図表 56 関東経済産業局管内における工場立地の動向(令和元(2019)年・令和2(2020)年)



資料) 経済産業省関東経済産業局「2020年(1月～12月)工場立地動向調査結果(速報)」令和3年3月

また、関東経済産業局管内における都県別・業種別工場立地動向をみると、管内全域で食料品関係の立地が多く、次いで北部を中心に、生産用機械の立地が多い県がみられる。千葉県においては、食料品に続き化学工業の立地が多い。

図表 57 都県別・業種別工場立地動向(令和2(2020)年)

食料品の立地件数が最も多い県が4県、生産用機械の立地件数が多い県が5県であった。

| 茨城県(65件) | 栃木県(36件) | 群馬県(52件) | 埼玉県(22件) | 千葉県(15件) |
|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 食料品 (10件、構成比15.4%) | 食料品・農産品 (4件、同11.1%) | 金属製品 (11件、構成比21.2%) | 食料品 (6件、構成比27.3%) | 食料品 (6件、構成比40.0%) |
| 生産用機械 (9件、同13.8%) | 生産用機械 (4件、構成比11.1%) | 生産用機械 (8件、同15.4%) | 金属製品 (3件、同13.6%) | 化学工業 (3件、同20.0%) |
| 化学工業 (8件、同12.3%) | 鉄鋼 (4件、同11.1%) | プラスチック製品 (4件、同7.7%) | | |
| | | はん形機械 (4件、同7.7%) | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| 神奈川県(14件) | 新潟県(28件) | 山梨県(9件) | 長野県(20件) | 静岡県(54件) |
| 生産用機械 (3件、構成比21.4%) | 生産用機械 (7件、構成比25.0%) | 生産用機械 (3件、構成比33.3%) | 食料品 (4件、構成比20.0%) | 生産用機械 (8件、構成比14.8%) |
| | 金属製品 (6件、同21.4%) | | プラスチック製品 (3件、同15.0%) | 電気機械 (7件、同13.0%) |
| | 食料品 (3件、同10.7%) | | 電子・デバイス (3件、同15.0%) | プラスチック製品 (6件、同11.1%) |
| | 生産用機械 (3件、同10.7%) | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

資料) 経済産業省関東経済産業局「2020年(1月～12月)工場立地動向調査結果(速報)」令和3年3月

工場等の生産施設以外の施設の立地について着目すると、近年、電子商取引（EC）市場拡大に伴い、宅配便の取扱件数も増加基調にあるなど、国内物流が増加している。特に近年は、賃貸型の物流施設のニーズが増加している。

図表 58 物流施設の整備ニーズ

＜東京都市圏における開設年代別に見た賃貸型の物流施設の割合＞ ＜発注者別の倉庫・物流施設建設工事受注額の推移＞

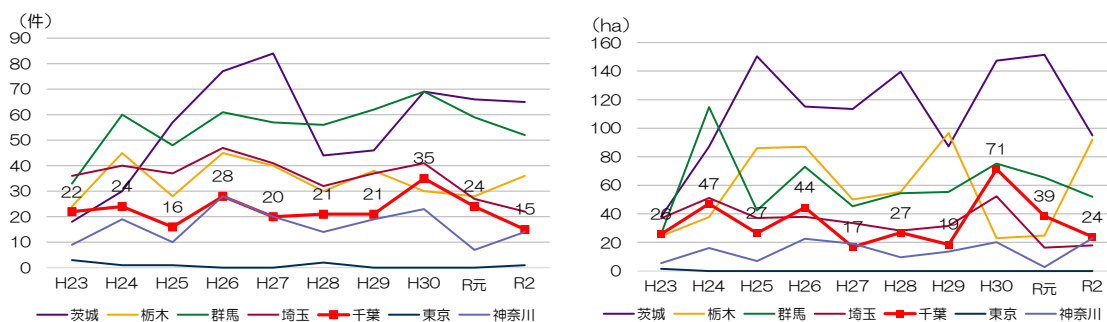


資料) 国土交通省「第1回2020年代の総合物流施策大綱に関する検討会 参考資料1 物流をとりまく動向について」(令和2年7月)

③県内では鉄鋼業等などの製造業等の立地が低迷するも、物流業の立地が堅調

製造業等の工場立地に関して、経済産業省「工場立地動向調査⁷」による直近10年間の都道府県別のデータを確認すると、千葉県における立地件数は、年間20件前後で推移していたが、平成30(2018)年には35件まで上昇しピークに達した。令和元(2019)年には24件、令和2(2020)年には15件と2年連続減少し、直近10年間で最低となっている。なお、関東地方の1都6県の中で、千葉県の立地件数は茨城県、群馬県、栃木県、埼玉県に次ぐ水準である。立地面積に関しても、平成30(2018)年をピークに減少し、令和2(2020)年には24haとなっている。

図表 59 製造業等の立地件数(左)・立地面積(右)



注釈) 令和2(2020)年は速報値。

資料) 経済産業省「工場立地動向調査」より作成

⁷ 工場立地法第2条に基づく調査で、製造業・電気業(水力・地熱・太陽光発電所を除く)・ガス業・熱供給業の工場を建設する目的で1,000㎡以上の用地(埋め立て予定地を含む)を取得(借地を含む)した事業者を対象としている(調査対象には研究所も含まれるが、今回紹介しているデータには含まれない)。

一方、千葉県の調査によれば、近年物流施設の立地は増加基調にあることが明らかとなっている。前述の通り製造業等の直近の立地件数や立地面積は減少しているものの、千葉県「令和2年通期（1月～12月）企業立地動向調査」によると、物流施設等の立地件数は53件で、面積は68.0haとなり、前回調査と比較し、立地件数、面積ともに増加している。製造業等の立地件数については、前回調査（令和元（2019）年通期）と比較すると減少しており、業種としては、食料品製造業は例年通りの立地件数だが、ここ数年みられた鉄鋼業等の立地がみられなかったとされている。

図表 60 千葉県内の企業立地件数・面積の推移

| 区分 | H28 | | H29 | | H30 | | R1 | | R2 | |
|---------|-----|------|-----|------|-----|-------|----|------|----|------|
| | 件数 | 面積 | 件数 | 面積 | 件数 | 面積 | 件数 | 面積 | 件数 | 面積 |
| 製造業等 | 21 | 26.8 | 21 | 19.4 | 35 | 71.3 | 24 | 38.5 | 15 | 23.6 |
| 研究所 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2.3 | 1 | 0.1 | 1 | 0.2 |
| 物流施設等 | 41 | 82.2 | 35 | 33.8 | 30 | 56.7 | 32 | 53.1 | 53 | 68 |
| 小計 | 62 | 109 | 56 | 53.1 | 67 | 130.2 | 57 | 91.7 | 69 | 91.8 |
| 再投資（認定） | 7 | — | 7 | — | 14 | — | 13 | — | 14 | — |
| 合計 | 69 | — | 63 | — | 81 | — | 68 | — | 83 | — |

資料）千葉県 HP（<https://www.pref.chiba.lg.jp/rich/press/2020/chousakekka.html>）

注1）製造業等の立地動向は、工場立地法に基づき国（経済産業省）において昭和42年から実施。調査対象は全国の製造業、電気業（水力発電所、地熱発電所、太陽光発電を除く）、ガス業、熱供給業のための工場、事業所を建設する目的を持って取得（借地を含む）された1000平方メートル以上の用地（埋立予定地を含む）。なお、昭和60年からは独立した「研究所」（民間の試験研究機関で、主として前記4業種に係る分野の研究を行うものに限る）の用地についても併せて調査。

注2）国の調査対象とならない「物流施設等」の立地動向は1000平方メートル以上の物流施設等をも本県独自に調査。

注3）端数処理（四捨五入）の関係で合計が一致しないことがある。

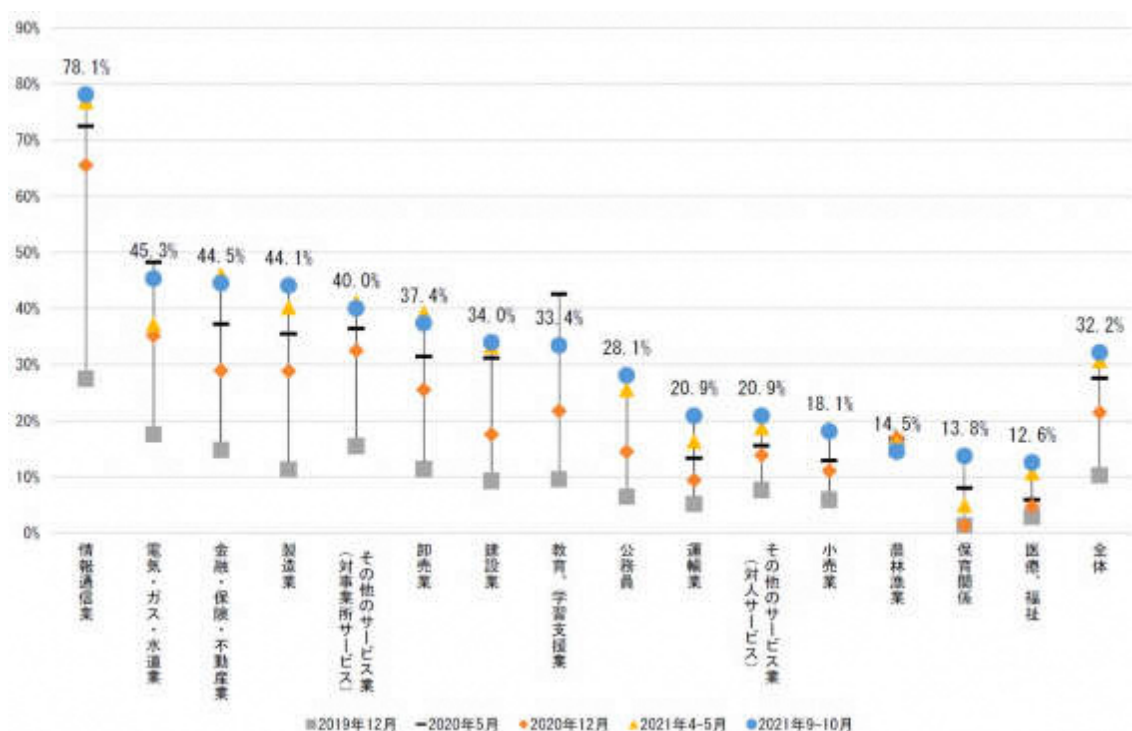
注4）「再投資（認定）」は千葉県立地企業補助金における再投資メニュー「競争力強化」及び「マイルージ型」の立地計画認定件数による。

(2) 働き方・住まい方

①情報通信業などを中心にテレワークが急速に進展

内閣府が全国15～89歳の約1万人に対し実施した「第4回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」によれば、令和3（2021）年9～10月時点でのテレワークの実施率は、情報通信業では8割弱、電気・ガス・水道業、金融・保険・不動産業、製造業などにおいては4割を超えており、コロナ禍以降徐々に定着しつつあることが確認できる。

図表 61 業種別のテレワーク実施率



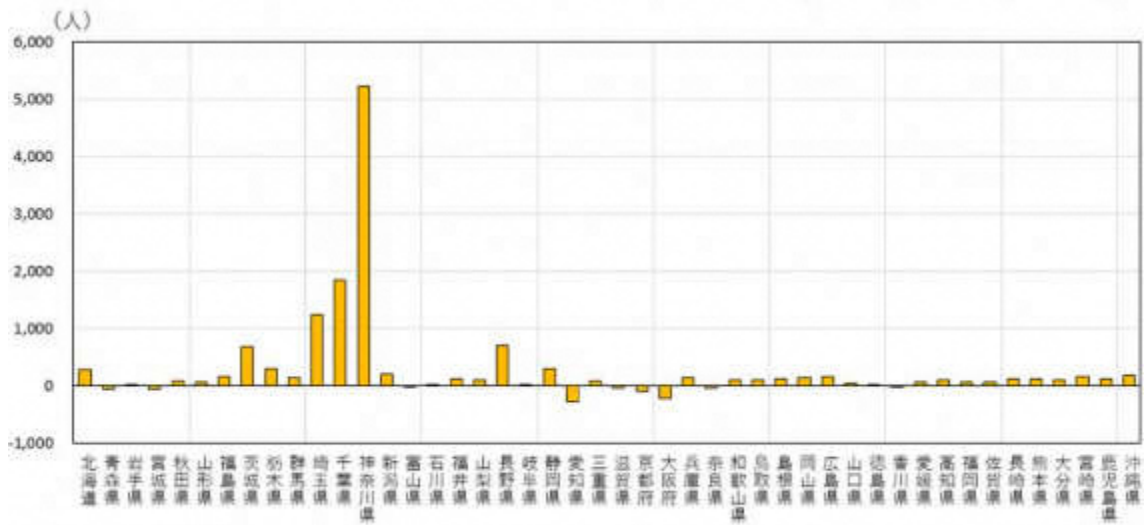
資料) 内閣府政策統括官(经济社会システム担当)「第4回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」(令和3年11月)

②都心郊外における転入超過数が増大

令和元（2019）年から令和2（2020）年にかけての人口の社会増減数の動向を見ると、1都3県においては、コロナの影響で東京都では転入超過数が7割超減少し、埼玉県や千葉県、神奈川県では転入超過数が2割前後減少している。首都圏政令市で見ると、千葉市と相模原市のみ、転入超過数が増加している。

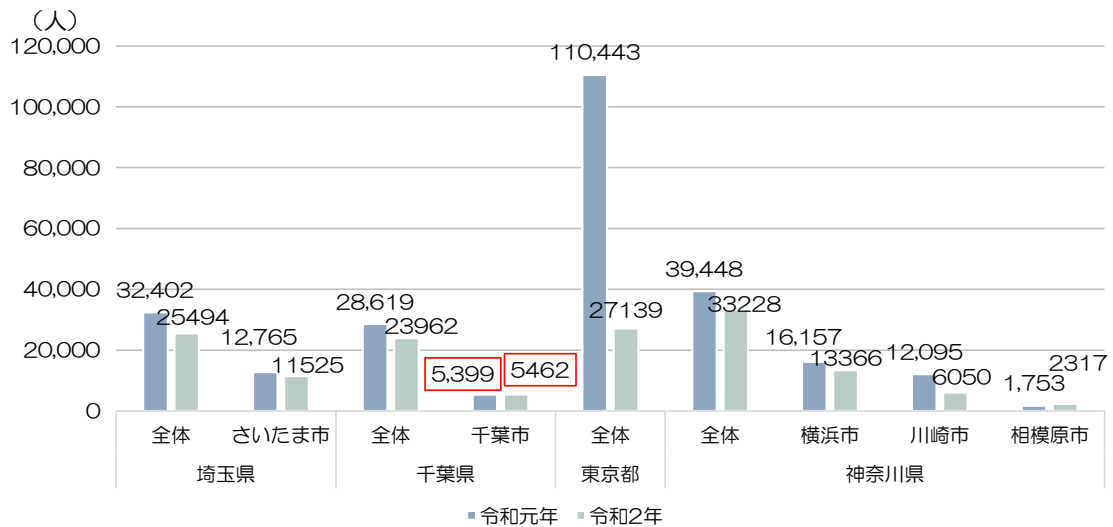
この理由として、コロナの影響によるテレワークの普及から在宅勤務が浸透し、東京都心等からの郊外移住の進展により、東京圏での居住先として都心郊外が選択されるようになっていくことなどが考えられる。

図表 62 東京都からの転出者数の前年同期差(道府県、2020年4月～12月計)



資料) 総務省統計局「新型コロナウイルス感染症の流行と東京都の国内移動者数の状況」

図表 63 1都3県および政令指定都市の社会増減数の推移



資料) 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」より作成

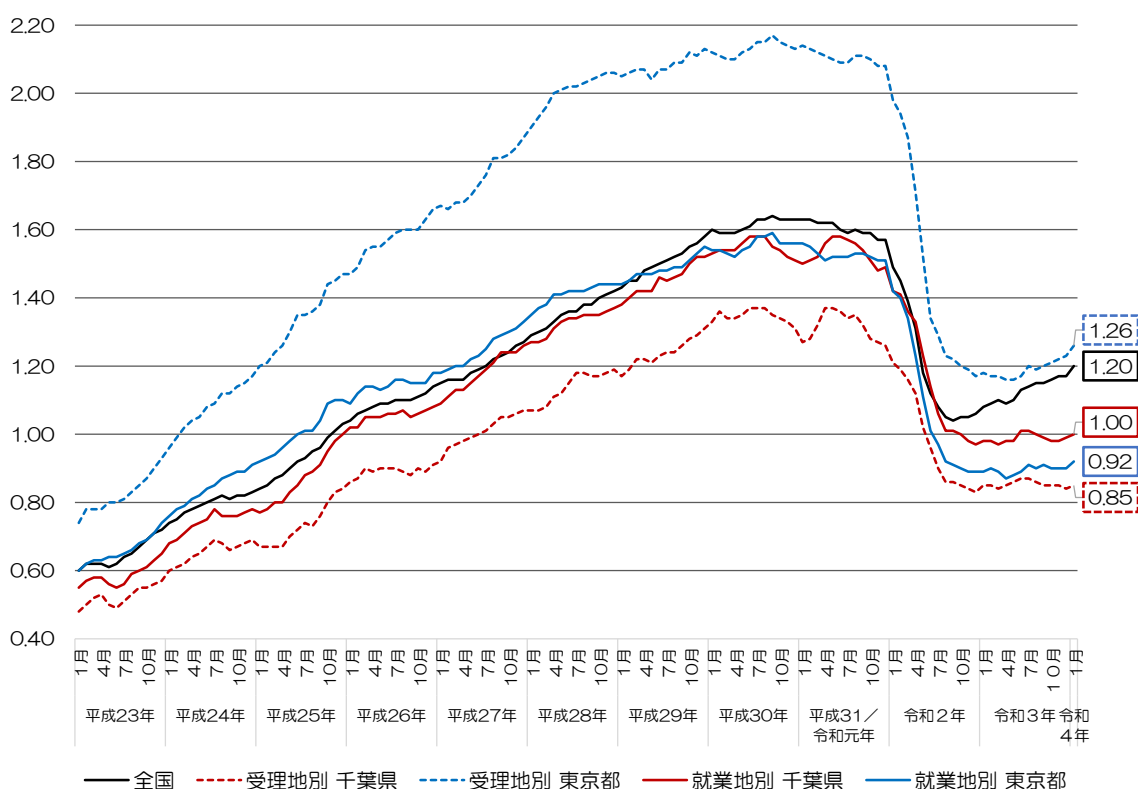
③千葉県内を就業地とした求職数と求人数はほぼ均衡状態

過去10年間の有効求人倍率⁸を確認すると、全国値は平成30(2018)年にかけて上昇傾向にあり、1.6を超えて高止まりとなったが、令和2(2020)年に入るとコロナの影響で大幅に落ち込んだ。その後徐々に回復傾向にあり、最新値である令和4(2022)年1月には1.20となっている。

⁸ 公共職業安定所(ハローワーク)を通じた求人数を、同じくハローワークを通じた求職数で除した値であり、新規学卒者は含まれていない。

また、千葉県および東京都についてみると、受理地別⁹のデータについては、コロナ禍以降、千葉県では0.8から0.9の間、東京都では1.2前後で推移しており、千葉県は求人数に対し求職数が多く、東京都はその逆となっている。ただし、就業地別のデータでは、平成29（2017）年頃までは東京都が千葉県を上回っていたが、以降令和元（2019）年頃まで両都県が拮抗し、コロナ禍以降は千葉県が東京都を上回っている。コロナ禍以降、千葉県では1.0前後、東京都では0.9前後で推移しているため、就業地ベースでみると、千葉県では求職数と求人数がほぼ均衡しているのに対し、東京都では求人数に対し求職数が多い状態である。

図表 64 全国、千葉県および東京都の有効求人倍率(季節調整値)の推移



資料) 厚生労働省「一般職業紹介状況(職業安定業務統計)」より作成

なお、民間機関が民間事業者を対象として実施したアンケート調査によれば、2021年7月時点で人材不足感を感じている事業者は5割近い。また、不足感を感じている主たる業種として、建設業のほか、各種小売・卸売業やサービス業のなかには情報サービス業や運輸・倉庫業、製造業においては輸送用機械・器具製造業も不足感が高い結果となっている。

⁹ 求人数に関して、各都県内のハローワークが受理した求人数を集計して算出している。本社が所在するハローワークに全国の各支社の求人を一括して提出している場合があるため、本社が多く所在する東京都では、就業地別の有効求人倍率よりも受理地別の有効求人倍率の方が高くなる傾向にある。

(3) SDGs・カーボンニュートラル

①大企業では SDGs の取組が急速に拡大するも、中小企業における取組拡大には課題

「誰一人取り残さない」社会の実現を目指し、平成 27 (2015) 年の国連サミットで、持続可能な開発目標である SDGs (Sustainable Development Goals) が採択された。民間調査¹⁰によると、大企業における SDGs の認知度はかなり高く、SDGs に関する取組も拡大しつつある。

中小企業における SDGs の取組については、一般財団法人日本立地センターが関東経済産業局の協力を得て、平成 30 (2018) 年 10 月と令和 2 (2020) 年 11 月の 2 時点で調査を実施している¹¹。これらの時点比較によれば、平成 30 (2018) 年から令和 2 (2020) 年にかけて、SDGs の認知度は 2 割弱から約 5 割へと高まった。その一方、実際に SDGs に関する対応・アクションや、検討を行っている企業は、令和 2 (2020) 年でも約 1 割に過ぎず、実践状況は限定的であり、大企業に比べて取組が浸透していない。

図表 65 中小企業における SDGs の認知度及び取組状況

| | | | 今回 (2020 年 11 月) | | 前回 (2018 年 10 月) | |
|------------------|-------------|-----------------------|------------------|-------|------------------|------|
| | | | n | % | n | % |
| 全体 | | | 500 | 100% | 500 | 100% |
| SDGs について認知している | 取組み中 検討中 | すでに対応・アクションを行っている | 17 | 3.4% | 6 | 1.2% |
| | | 対応・アクションを検討している | 24 | 4.8% | 4 | 0.8% |
| | 未取組み | 知っているが、特に対応は検討していない | 119 | 23.8% | 29 | 5.8% |
| | | 聞いたことはあるが、内容については知らない | 92 | 18.4% | 40 | 8.0% |
| SDGs について認知していない | | 248 | 49.6% | 421 | 84.2% | |

■…SDGs 取組み企業 (含む取組み検討中) ■…SDGs 未取組み企業

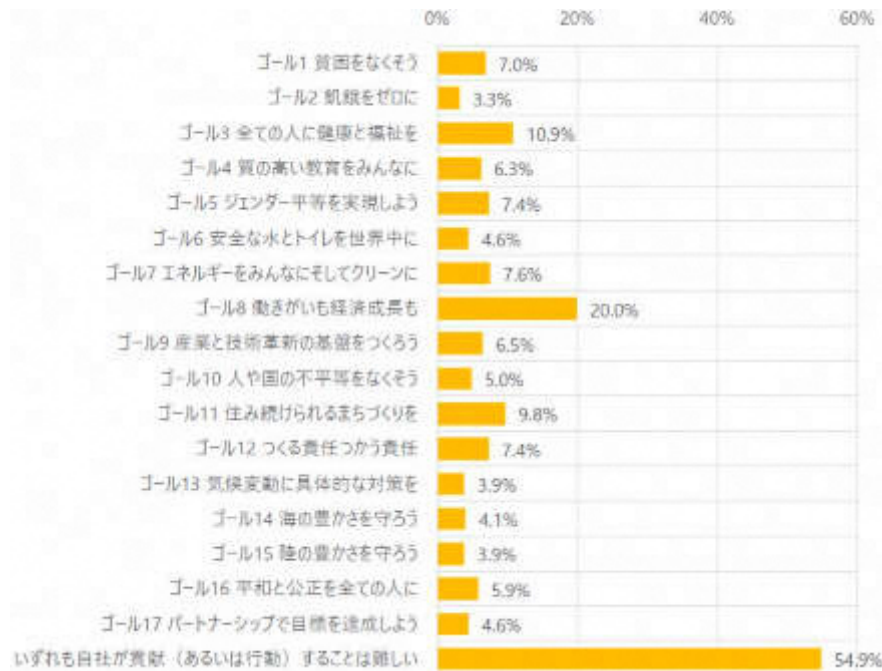
資料) 一般財団法人日本立地センター「2020 年度中小企業の SDGs 認知度・実態等調査概要版」(令和 3 (2021) 年 7 月)

また、同調査において、SDGs に取り組んでいない企業が、自社が主体的に貢献 (行動) できると考えられるゴールとして挙げた中では、「ゴール 8 働きがいも経済成長も」は回答率が 2 割で、比較的割合が高いものの、その他の選択肢は回答が分散していた。また、5 割強の企業が「いずれも自社が貢献 (あるいは行動) することは難しい」としており、自社の事業と SDGs のゴールとの関連付けが難しいと考えられている様子がうかがえる。

¹⁰年金積立金管理運用独立法人 (GPIF) による調査等を参照。

¹¹ 関東経済産業局管内の 1 都 10 県 (茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県、長野県、静岡県) に本社を置く中小企業 (従業員 300 人以下) 500 社の代表取締役を対象としたウェブアンケート調査。

図表 66 「SDGs 未取り組み企業」の、自社が主体的に貢献（行動）できると考えられる SDGs の 17 のゴール（複数回答）



資料) 一般財団法人日本立地センター「2020年度中小企業のSDGs認知度・実態等調査概要版」(令和3(2021)年7月)

②脱炭素社会の実現に向けた取組を国が後押しする動き

令和3(2021)年6月、経済産業省が関係省庁と連携し、「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」を具体化・公表した。本戦略は、令和2(2020)年10月、当時の菅内閣総理大臣によって「2050年カーボンニュートラル」が宣言されたことを受け、国際的にも、温暖化への対応を経済成長の制約やコストと捉えるのではなく、成長の機会と捉える動きが進んでいるなかで、「経済と環境の好循環」を作っていく産業政策として策定されている。

政策を推進するにあたって、産業界には、これまでのビジネスモデルや戦略を根本的に変えていく必要がある企業が数多く存在するが、民間企業の前向きな挑戦を国が後押しするため、2050年カーボンニュートラルを実現するためのエネルギー政策及びエネルギー需給の見通しを示し、そのなかで導き出された成長が期待される産業(14分野)において、高い目標を設定し、あらゆる政策を総動員していくことを掲げている。

図表 67 成長が期待される 14 の重点分野



資料) 経済産業省「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略(広報資料)」(令和3(2021)年6月18日)

3. 千葉市の上位計画・関連計画の整理

(1) 千葉市基本計画

令和5(2023)年から令和14(2032)年までの10年間を計画期間とする「(仮称)千葉市基本計画」では、政策分野を8つに分類するとともに、それぞれの分野目標を設定し、総合的かつ計画的なまちづくりを推進するとしている。

地域経済分野では、地域経済の新たな担い手の創出のために、ニーズを的確に捉えた産業用地の整備とトップセールスも含めた企業誘致を行うとともに、ビジネスモデルの多様化に対応した創業支援により、企業や創業者からビジネスの場として選ばれる環境を整備することとしており、そのための主な取組として、企業立地の促進や産業用地の整備などが位置付けられている。

また、持続可能な地域経済の確立に向けた経営力強化のために、企業におけるデジタルトランスフォーメーションや脱炭素化を含むSDGsの達成に向けた取組を促進するとともに、新たなビジネスへの転換や経営革新など、時代を捉えた経営力の強化に向けた幅広い取組を支援し、持続可能な地域経済を確立することとしている。

(2) 千葉市都市計画マスタープラン

千葉市都市計画マスタープランでは、令和7(2025)年度を目標年次として、都市づくりの将来ビジョンを確立し、用途地域や道路、地区計画など個別の都市計画を定める際の指針となるよう、都市づくりの基本的な方針を定めている。

都市づくりの目標として、

- ・周辺都市をけん引する、自立した都市、千葉市
- ・多様な年齢層が暮らしやすいまち、千葉市

を掲げており、1点目については、就業面や経済面で周辺都市と連携・協力しながら本市を中心とした1つの都市圏として発展していくことをめざしている。

また、都市づくりの基本方針の1つとして「活力を高める都市づくり」を掲げており、地域産業の活性化のために、既存工業地では、良好な操業環境が保たれるよう機能を維持すること、高速道路 IC 周辺では、工業系・流通系の産業立地を誘導することなどを位置付けている。

なお、現在、令和5年度を計画開始年度とする「(仮称)千葉市基本計画」に併せて、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)」 「都市計画マスタープラン」「立地適正化計画」の見直しに着手しているところである。

第3章 将来予測

1. 現状分析を踏まえた将来予測

現状分析を踏まえた産業・経済分野の将来予測について、以下の通り、「本市および周辺自治体における人口動向」、「経済規模の縮小と産業のトレンド変化」、「働き方やオフィスに求められる機能の変化」の3つのポイントで整理を行った。

(1) 本市および周辺自治体における人口動向

①現状と動向

首都圏政令市のなかでも本市は昼夜間人口比率が高く、周辺自治体から通勤・通学者を集めていたり(⇒P11、第2章 1.(1)④)、県内最大の「千葉商圏」の中心都市として、周辺自治体の住民にも商業機能を提供していたりと(⇒P20、第2章 1.(2)⑤)、様々な面で高い拠点性を有している。

また、本市および周辺自治体における人口動向を確認すると、今後、県内各地域で人口は減少していく見込みであるが、特に県東部・南部においては人口減少が加速し、千葉県内における人口の重心が、本市を含む県北西部に移動していくとみられている(⇒P5、第2章 1.(1)①)。

さらに、コロナ禍以降、東京都心よりも本市などの都心郊外への転入超過数が増加している(⇒P47、第2章 2.(2)②)。

②将来予測

本市は既に産業等の面で高い拠点性を有しており、直近では人口流入の動向も見られている一方、県東部や南部では人口減少が加速しており、その拠点性は相対的に高まっていくことと考えられる。

一方で周辺市町村の人口が減少することで圏域としての活力は低下し、本市の都市機能や地域活力も低下していくことが考えられる。

(2) 経済規模の縮小と産業のトレンド変化

①現状と動向

本市では今後、人口減少に伴う市内総生産額の減少が見込まれている中で(⇒P13、第2章 1.(2)①)、市へ立地意向のある企業が存在するものの、市内の工業用地においてまとまった未利用地が見られないことから、新規立地が難しくなっている(⇒P22、第2章 1.(3)①②)。

また、本市は比較的バランスの取れた産業構造であるが、首都圏政令指定都市と比べ、相対的に製造業の従業者数や付加価値額が低いという特色がある(⇒P14、第2章 1.(2)②)。また、千葉県の動向としては、鉄鋼業をはじめとした製造業等の大規模工場の立地は

低迷している（⇒P45、第2章 2.（1）③）。

また、産業界においても、近年 SDGs の認知が高まるとともに、脱炭素社会の実現に向かう世界の潮流への対応が求められている（⇒P50、第2章 2.（3））。

②将来予測

人口減少に伴い、市内総生産額の減少が見込まれている。また、人口減少に伴う担い手不足や、市内の産業用地の枯渇から、市内総生産の維持・拡大が難しくなってくると見込まれる。製造業においても、持続可能な社会や脱炭素社会の実現に向けた取組みの必要性が高まっており、環境負荷の低減や労働環境の改善、その他社会への貢献がこれまで以上に重要になっていくものと考えられる。

（3）働き方やオフィスに求められる機能の変化

①現状と動向

本市は首都圏政令市と比べ、東京への通勤割合が低く、市内通勤の割合が高い（⇒P11、第2章 1.（1）④）。加えて、コロナの影響によって、全国的に、テレワークの普及やサテライトオフィスの活用などが急速に進んでおり（⇒P47、第2章 2.（2）①）、直近では、東京都区部への就業者などが本市などの首都圏郊外に居住する動きもみられつつあり、本市への転入超過数が微増している。（⇒P47、第2章 2.（2）②）。

企業側の動きとしても、テレワークの普及などを理由に、東京都心に立地する企業ではオフィスの移転・縮小需要が高まり、千葉県を含む都心郊外が主要な転出先として捉えられている（⇒P43、第2章 2.（1）①）。業務効率化に資する、時代に即したオフィス環境づくりが求められている。

②将来予測

今後も、一定程度テレワークが定着することが見込まれるなかで、居住地として本市などの都心郊外が選ばれる傾向が続くことが見込まれる。

また、本市は東京都心に近い立地や比較的安価な地価から、都心企業の郊外移転先やサテライトオフィスの立地先として選択される可能性があると考えられる。

2. 将来における地域経済の課題抽出

将来予測を踏まえ、本市の将来における地域経済の課題のうち、企業立地にかかる課題を抽出するとともに、当該課題の解決のために必要な事業例について整理を行った。

(1) 自立した経済圏を確立するための雇用の創出

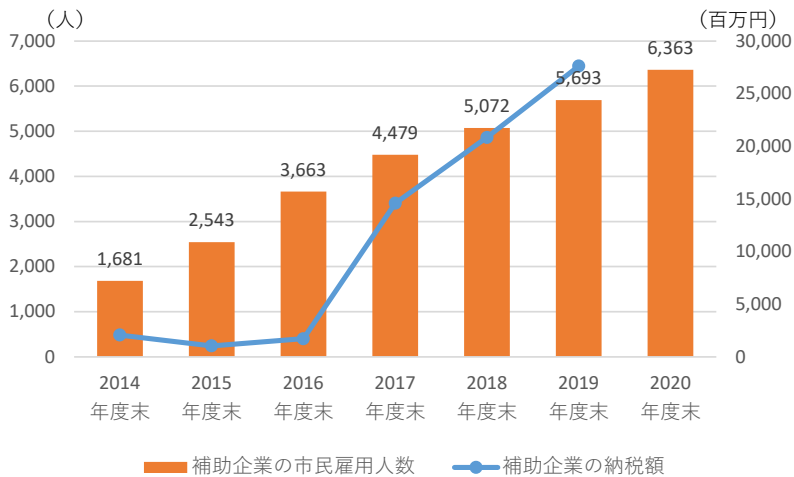
今後県東部や南部の人口減少が加速し、本市の拠点性が相対的に高まっていく一方、圏域としての活力は低下し、本市の都市機能や地域活力も低下していくと考えられることから、周辺市町村を含めた経済圏を強化し、圏域全体の人口維持を図ることで、本市の都市機能や地域活力を向上させていく必要がある。

本市では、企業立地補助制度を通じて、既存立地企業及び新規立地企業の設備投資を支援している。これら補助企業は、本市の雇用創出や税収の面で大きな効果を生み出している。とりわけ、雇用創出効果は周辺市町村にも及んでいることが想定され、本市における企業立地が停滞した場合の影響は小さくないものと推測される。このため、拠点都市として圏域経済を牽引していくためには、企業立地による新たな雇用創出が必要である。

<当該課題の解決のために必要な事業例>

- 企業立地にかかる補助・融資
- 新たな産業用地の確保

図表 68 補助企業の市民雇用人数及び納税額の推移



資料) 千葉市「令和3年度第1回千葉市まち・ひと・しごと創生会議(令和3年7月1日)」資料より作成

図表 69 補助企業の雇用状況

| | 補助企業数 | 全体の雇用 | 市民の雇用 | 市内雇用率 | 市外雇用率 |
|-------|-------|--------|-------|-------|-------|
| 所有型 | 93 | 8,825 | 4,226 | 47.9% | 52.1% |
| 賃貸型 | 96 | 7,085 | 2,685 | 37.9% | 62.1% |
| 累積投資型 | 9 | 323 | 198 | 61.3% | 38.7% |
| 農業法人 | 1 | 39 | 32 | 82.1% | 17.9% |
| 合算 | 199 | 16,272 | 7,141 | 43.9% | 56.1% |

資料) 千葉市資料より作成

(2) 域外からの“稼げる”中核企業の集積促進

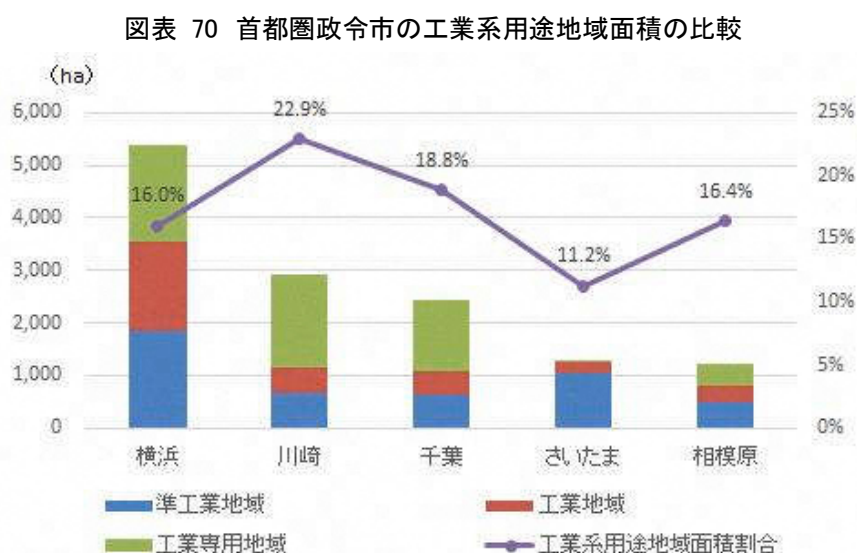
今後、市内総生産の維持・拡大が難しくなってくると見込まれるなか、雇用創出・税収確保を行っていくためには、企業立地において本市が選ばれる都市であり続ける必要がある。まず、顕在化している本市への企業立地需要を取り込むためにも、新たな産業用地の確保が必要といえる。

また、本市の工業系用途地域面積の面積・比率は首都圏内政令指定都市内では平均的な水準にあるが、工業系用途地域面積あたりの製造品出荷額・付加価値額は、平均を下回る。今後、既存企業の生産性向上とともに、産業のトレンド変化も踏まえた戦略的な企業誘致により、域外からの“稼げる”中核企業¹²の集積を促進し、製造業全体の生産性を高めることで、本市の拠点性をさらに向上させていく必要がある。

さらに、産業のトレンド変化のなかでも、持続可能な社会や脱炭素社会の実現に向けた取組みは特に重要性が高まっており、環境負荷の低減や、労働環境の改善に関しては、追加投資なども検討していく必要がある。

<当該課題の解決のために必要な事業例>

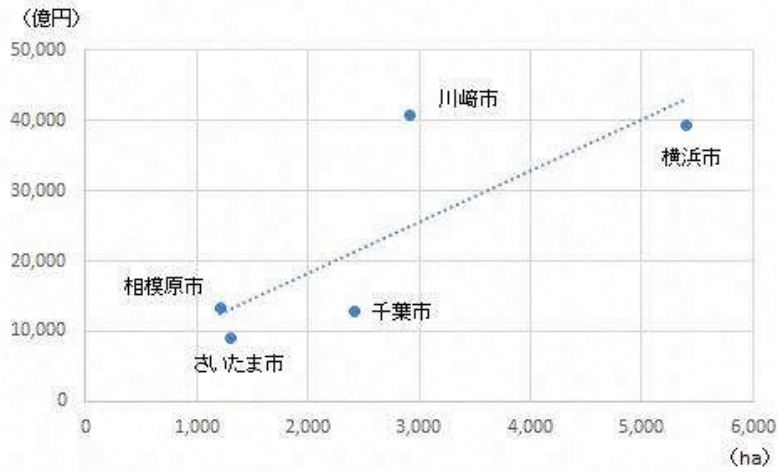
- 新たな産業用地の確保（再掲）
- 生産性向上にかかる設備投資への支援
- “稼げる”中核企業の企業立地にかかる優遇制度
- 持続可能な社会や脱炭素社会の実現に向け、積極的に取組む企業の誘致



資料) 国土交通省「都市計画現況調査 R2.3.31 現在」より作成

¹² 中核企業：他の企業を集めるなどして事業に取り組む、地域の産業の中核となる企業

図表 71 首都圏政令市の工業系用途地域面積と製造品出荷額等との関係



資料) 国土交通省「都市計画現況調査 R2.3.31 現在」、経済産業省「令和2年工業統計調査」より作成

(3) 働きやすさ・暮らしやすさを活かした企業誘致

本市は、東京都心に近い立地や、比較的安価な地価により、都心企業の郊外移転先やサテライトオフィスの立地先としてのポテンシャルが高い。また、本市は市内や東京都心等で勤務する方々の居住先としてのポテンシャルも高い。そのため、そのポテンシャルを活かした企業誘致を行っていく必要がある。

＜当該課題の解決のために必要な事業例＞

- 企業立地にかかる情報の整理・発信
- 時代に即したオフィス環境の整備支援
- 本市における新たな働き方やライフスタイル、住環境にかかる情報発信

3. 新たな産業用地の確保に関する将来予測

(1) 将来予測の対象となる産業指標

2. で整理した将来における地域経済の課題のうち、計画的な検討を要する課題である新たな産業用地の確保について検討するため、関連する産業指標について詳細な将来予測を行う。

新たな産業用地整備は、企業の設備投資において必要となる用地の整備を目的として行うため、産業指標は、企業の設備投資との相関性が高いことが望まれる。既存の産業指標の中では、製造品出荷額等が最も設備投資との相関が高いことが知られており¹³、令和5年に策定予定の「都市計画区域マスタープラン」においても将来における産業の規模を推計する指標として活用されているため、将来予測の対象とする産業指標として、製造品出荷額等を採用する。

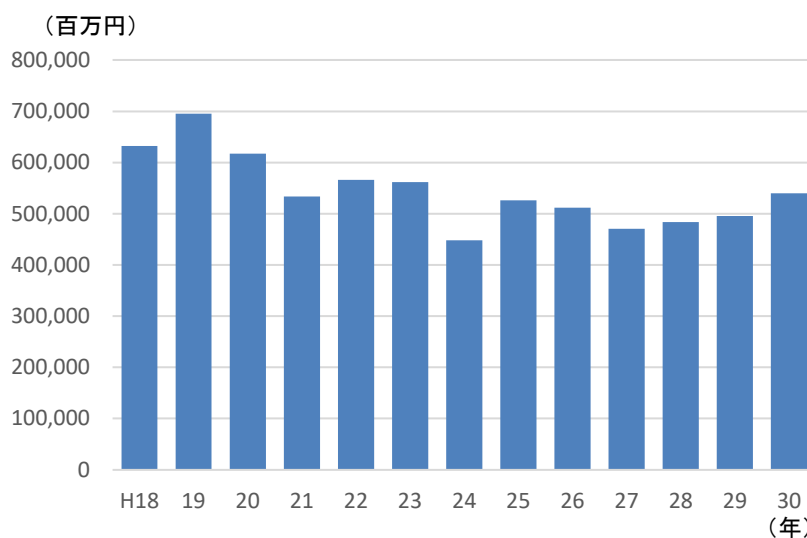
産業指標候補の評価を以下に示す。

図表 72 産業指標候補の評価

| | a) 本市における 長期トレンドとの整合性 | b) 設備投資との相関 |
|----------------------------|---|---|
| 市内総生産額 (製造業+運輸・ 郵便業) | ○：減少基調にあったが、平成24年以降、緩やかに増加傾向にある | △：産出額から中間投入額等を控除した指標であり、原材料使用額などコストの影響があるため、弱い |
| 製造業 従業者数 | △：ほぼ横ばいで推移 | △：一定の相関はあると考えられるが、従業者の確保は業種毎・個別企業の判断によるところが大きい |
| 製造品出荷額等 | ○：リーマンショック後に大きく落ち込むものの、以降は増加基調 | ○：製造業企業の設備投資は、研究開発→工場等の順に行われ、その後、製造品の生産がスタートすることから、時間的なずれはあるが、相関は高い |
| 製造業 粗付加価値額 | △：近年増加に転じつつあるが、リーマンショック以前の水準からは大きく落ち込んだまま | △：原材料使用額や減価償却額コストの影響があるため、相関は弱い |

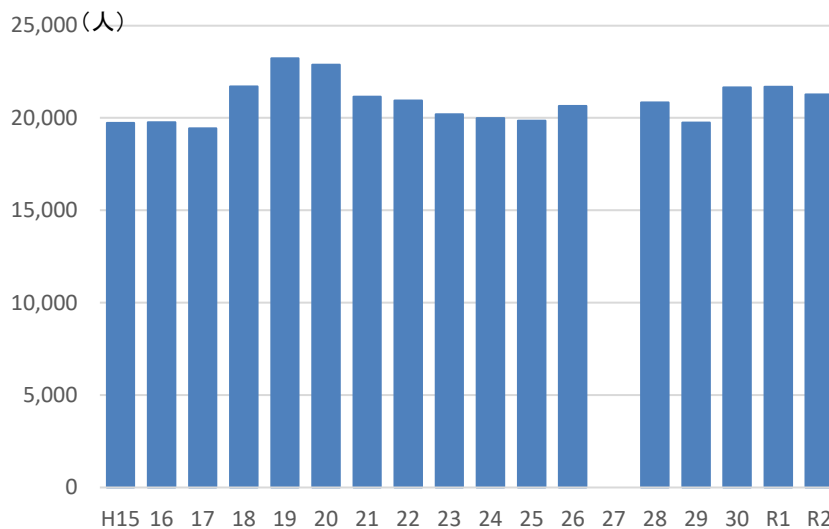
¹³ 経済産業省「長期的にみた製造業の設備投資」（平成9年工業統計確報 産業編 トピックス掲載）
<https://www.meti.go.jp/statistics/tyo/kougyo/result-2/h09/kakuho/sangyo/sangyo6.html>

図表 73 千葉市における市内総生産額(実質)の推移(製造業+運輸・郵便業)



資料)「平成 30 年度 千葉市の市民経済計算」より作成

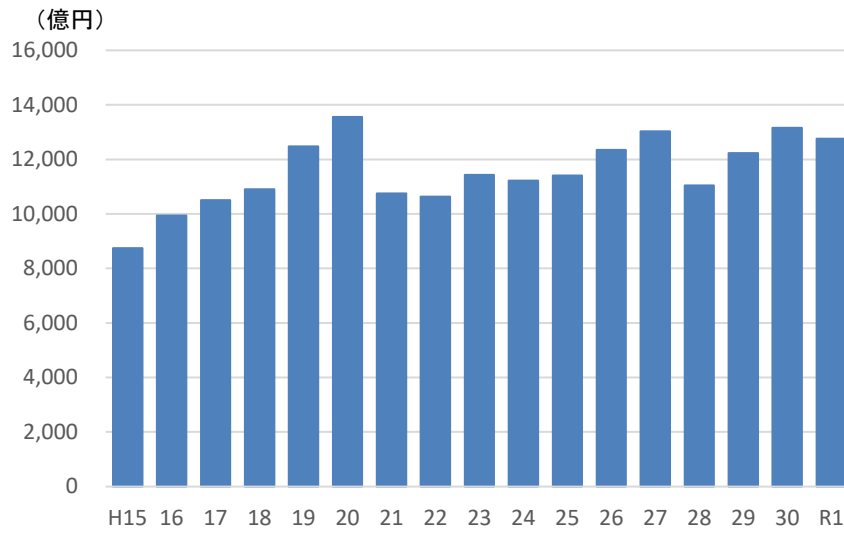
図表 74 千葉市における製造業従業者数の推移



注釈) 総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査(平成 28 年)」において、調査期日がそれまでの 2 月 1 日から 6 月 1 日に変更となった影響から、「工業統計調査(平成 27 年)」は実施されていないため、平成 27 (2019) 年の事業所数及び従業者数のデータは欠損となっている。

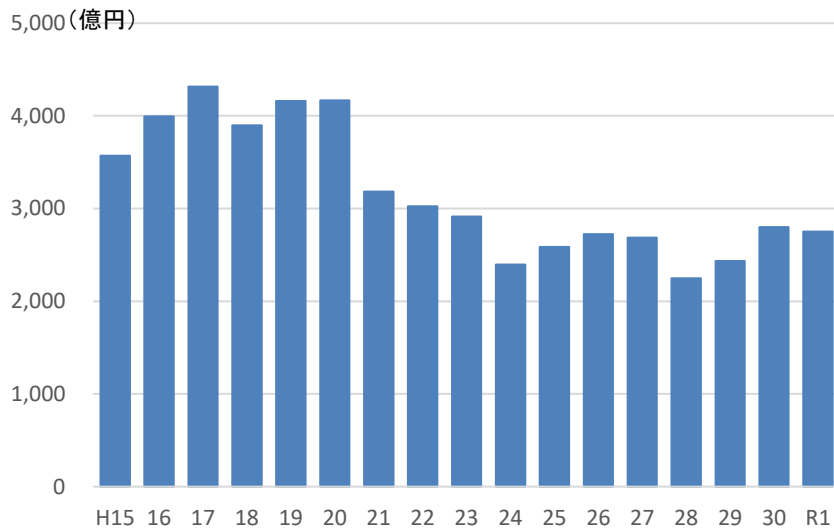
資料) 経済産業省「工業統計調査」より作成

図表 75 千葉市における製造品出荷額等の推移



資料) 経済産業省「工業統計調査」、総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査(平成24・28年)」より作成

図表 76 千葉市における製造業の粗付加価値額の推移



資料) 経済産業省「工業統計調査」、総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査(平成24・28年)」より作成

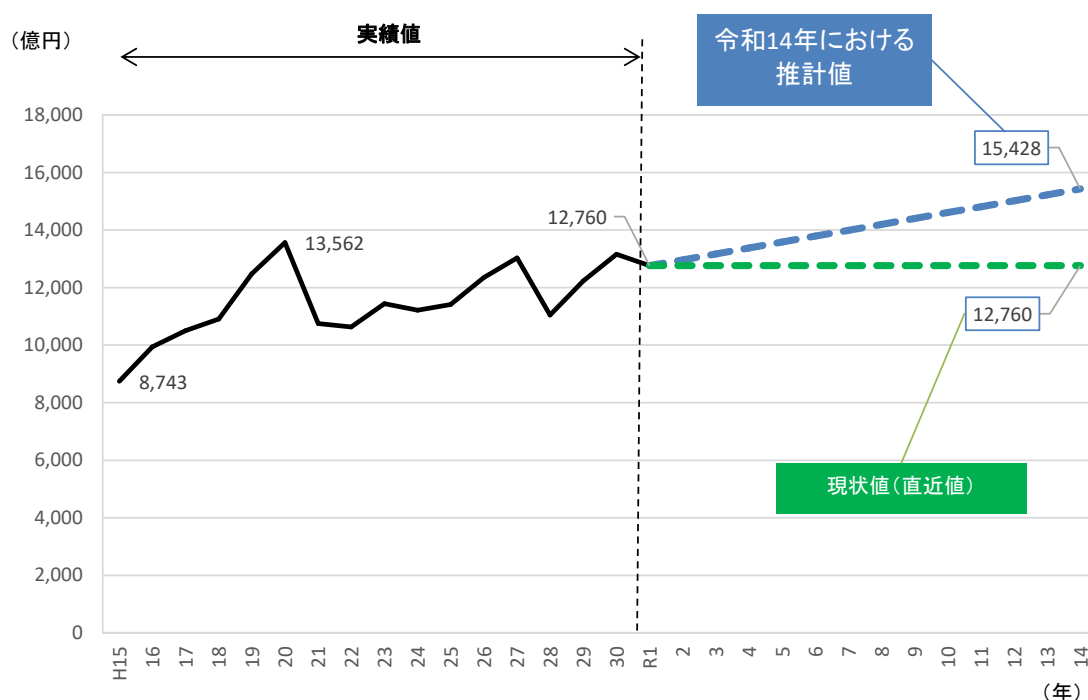
(2) 将来予測

① 製造品出荷額等の将来予測

本市における製造品出荷額等については、リーマンショック後に大きく落ち込むものの、以降は増加基調にあり、令和 14 (2032) 年の製造品出荷額等は 15,428 億円 (以下、「推計値」という) に増加すると推計している。

一方、令和元年 (2019) 年の製造品出荷額等は、12,760 億円 (以下、「現状値 (直近値)」という) であり、推計値と現状値 (直近値) の差分は 2,668 億円となる。

図表 77 製造品出荷額等の将来予測



| 製造品出荷額等 | |
|---|-----------|
| 推計値 (令和 14 年における推計値) | 15,428 億円 |
| 現状値 (直近値) | 12,760 億円 |
| 差分 (推計値 (令和 14 年における推計値) －現状値 (直近値)) | 2,668 億円 |

資料) 経済産業省「工業統計調査」、総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査 (平成 24・28 年)」より作成

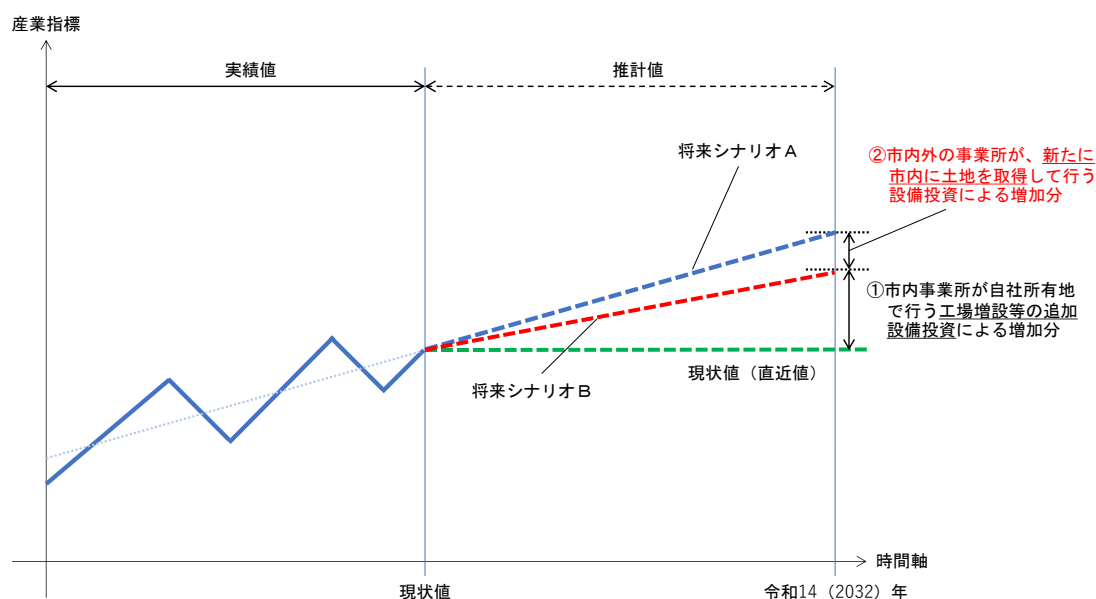
②将来シナリオの想定

現状値（直近値）から推計値までの増加ペースは、本市が積極的な企業誘致活動に取り組んでいる近年の増加基調に近いことから、推計値に到達するためには、今までと同様の取り組みが必要と考えられる。

これまで、本市では、①市内事業所が自社所有地で行う工場増設等の追加設備投資と、②市内外の事業所が、新たに市内に土地を取得して行う設備投資（既存敷地の拡張を除く）の2つの設備投資が、製造品出荷額等といった産業指標の増加に寄与してきた。しかし、市内の工業用地には企業の新規立地が可能な未利用地がみられず、新たな産業用地を整備しなかった場合、②による設備投資が停滞し、これらの産業指標の増加ペースは、落ち込んでいく可能性がある。

そこで、本方針においては、推計値（図表 78 における将来シナリオ A）に対し、新たな産業用地の未整備により、新規企業の立地が停滞し、将来の産業指標の増加ペースが低下する将来シナリオ（図表 78 における将来シナリオ B）を想定する。

図表 78 将来シナリオのイメージ



将来シナリオ B から将来シナリオ A（推計値）に到達するためには、市内外の事業所が新たに市内に土地を取得して行う設備投資が必要であるため、相応の産業用地を確保しなければならない。

そこで、将来シナリオ B から将来シナリオ A（推計値）に到達するために必要とされる将来の産業用地面積の目標値について、次章で検討する。

第4章 目標設定

製造品出荷額等の推計値に到達するために必要な新たな産業用地面積を推定し、目標値として設定する。なお、推定する新たな産業用地面積は都市計画区域マスタープランにおける産業フレームの範囲内で定めるものであり、令和14年時点を想定した最低限必要な新規用地整備の面積とする。

1. 製造品出荷額等からの推定

(1) 推定方法

目標値とする令和14年時点で必要な新規産業用地面積の推定方法を検討する。第3章3.(2)②において、将来シナリオA(推計値)に対し、将来シナリオBを想定した。必要な新規産業用地面積は、将来シナリオA(推計値)と将来シナリオBの差分を、将来(令和14年時点)における敷地生産性(市内における工業用地1ha当たりの製造品出荷額等)で除することで算定できると考えられる。

また、将来シナリオA(推計値)と将来シナリオBの差分は、市内外の事業所が、新たに市内に土地を取得して行う設備投資分であることから、将来シナリオA(推計値)と現状値(直近値)の差分に対し、市内外の事業所が、新たに市内に土地を取得して行う設備投資分の割合(新規企業立地の割合)を乗じることで算定できると考えられる。

上記の考えから、令和14(2032)年に必要な新規の産業用地面積を算出するために、次の算出式を設定する。

| |
|--|
| 目標値 |
| = 必要な新規産業用地面積(ha) |
| 市内外の企業が新たに土地を取得して行う設備投資 により増加した産業指標の額(億円) |
| = <hr style="width: 100%;"/> |
| 将来における新規産業用地の敷地生産性(億円/ha) |
| = <hr style="width: 100%;"/> |
| 推計値と現状値(直近値)の差額(億円) × 新規立地企業の割合(%) |
| = <hr style="width: 100%;"/> |
| 現在の敷地生産性(億円/ha) × 敷地生産性の変化比率(%) |

①推計値と現状値(直近値)の差額

令和14(2032)年における製造品出荷額等の推計値と現状値(直近値)の差額は、2,668億円となる。

図表 79 製造品出荷額等の将来予測(再掲)

| 製造品出荷額等 | |
|------------------|-----------|
| 推計値 | 15,428 億円 |
| 現状値（直近値） | 12,760 億円 |
| 差分（推計値－現状値（直近値）） | 2,668 億円 |

資料) 経済産業省「工業統計調査」、総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査（平成 24・28 年）」より作成

②新規立地企業の割合

推計値及び現状値（直近値）の差分の内訳について、「市内外の事業所が、新たに市内に土地を取得して行う設備投資（既存敷地の拡張を除く）の割合」を定めるため、新規立地企業の割合を検討する。

平成 15（2003）年から令和 2（2020）年の期間で、敷地面積を把握可能な補助企業 84 事業所を対象に新規立地企業の割合を敷地面積ベースで算出した。

具体的には、市内企業拠点拡充事業を利用した 18 事業所、それ以外の新規立地に係る制度を利用した 66 事業所それぞれを「既存立地企業」「新規立地企業」とし、それぞれの敷地面積の合計の比率から「新規立地企業」の割合を算出した。その結果、新規立地企業の割合は 31.1%となった。

したがって新規立地企業の割合について 31.1%と設定する。

なお、複数回の補助事業を利用した事業所は 1 回の利用のみを対象として重複分を除いている。また、新規立地に係る制度を利用した後に、市内企業拠点拡充事業を利用した事業所については「新規立地企業」として計上している。

図表 80 補助企業の概要

| | 既存立地企業 | 新規立地企業 |
|--------------|-----------------|-----------------|
| 事業所数 | 18 事業所 (21.4%) | 66 事業所 (78.6%) |
| 敷地面積合計 | 268.8ha (68.9%) | 121.1ha (31.1%) |
| 1 事業所あたり敷地面積 | 14.9ha/事業所 | 1.8ha/事業所 |

資料) 千葉市資料より作成

③敷地生産性

都市計画基礎調査（平成 27 年）による土地利用現況調査の工業用地面積 1,450.6ha、及び平成 27 年の製造品出荷額等（13,026 億円）から、本市の敷地生産性を 9.0 億円/ha と設定する。

図表 81 千葉市における工業用地の敷地生産性

| | 工業用地 |
|-----------------------|-----------|
| 面積（都市計画基礎調査（平成 27 年）） | 1,450.6ha |
| 平成 27 年製造品出荷額等 | 13,026 億円 |
| 敷地生産性 | 9.0 億円/ha |

資料) 千葉市「都市計画基礎調査（平成 27 年）」、総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査（平成 28 年）」より作成

④敷地生産性の変化比率

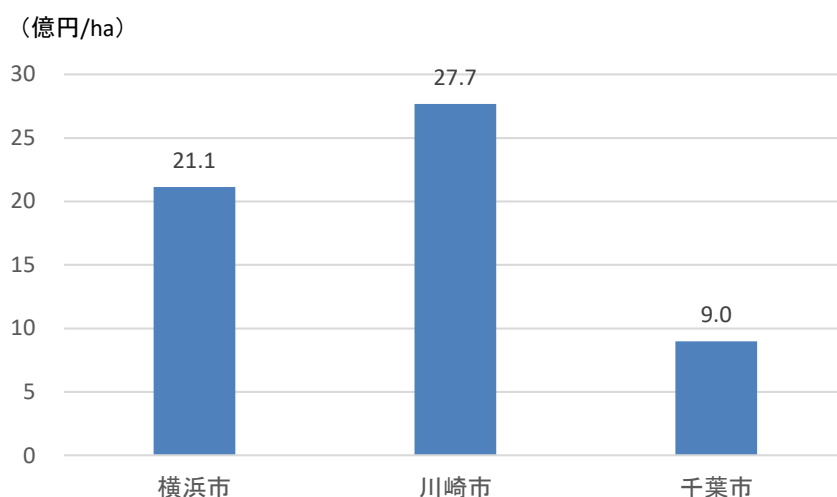
次に、新たに整備する工業用地及び運輸施設用地の敷地生産性の変化比率について検討する。

本市の工業用地の敷地生産性を、首都圏政令市のうち、同様の比較が可能な横浜市及び川崎市と比較すると、本市の敷地生産性は低い水準にある。

さらに、これら 3 市のうち、工業用地の敷地生産性の経年変化を把握可能な川崎市のデータをみると、平成 22（2010）年から平成 27（2015）年の 5 年間で、9.8%の上昇となっている。

そこで、横浜市や川崎市と比較して低い水準にある本市の工業用地の敷地生産性について、特に新規立地企業に関しては、平成 22（2010）年から 27（2015）年の川崎市の敷地生産性の変化率と同じペースで上昇することを目標とする。具体的には平成 27（2015）年から令和 14（2032）年の 17 年間で 37.5%¹⁴の上昇を目標とする。

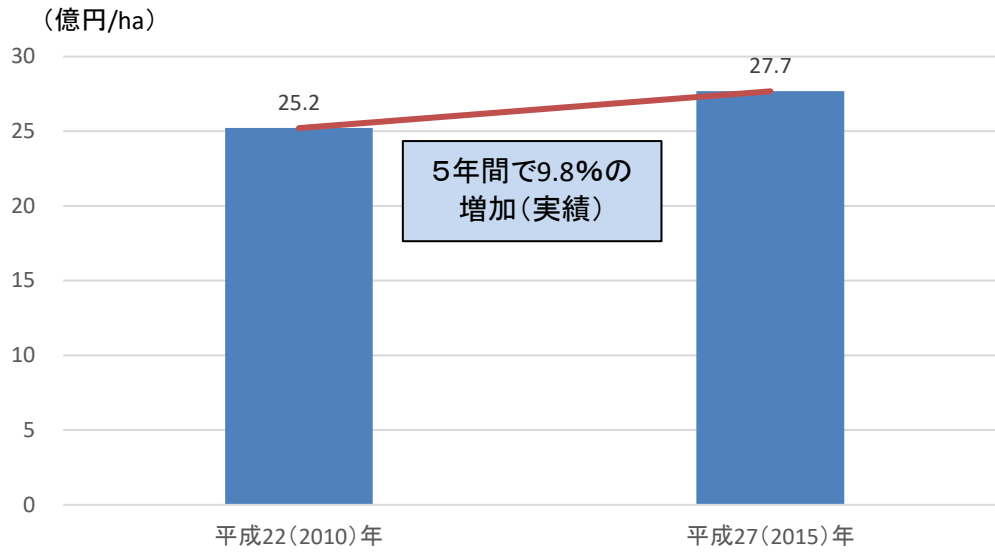
図表 82 工業用地の敷地生産性(横浜市・川崎市との比較)



資料) 総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査（平成 28 年）」及び各市都市計画基礎調査結果（平成 27 年度）より作成

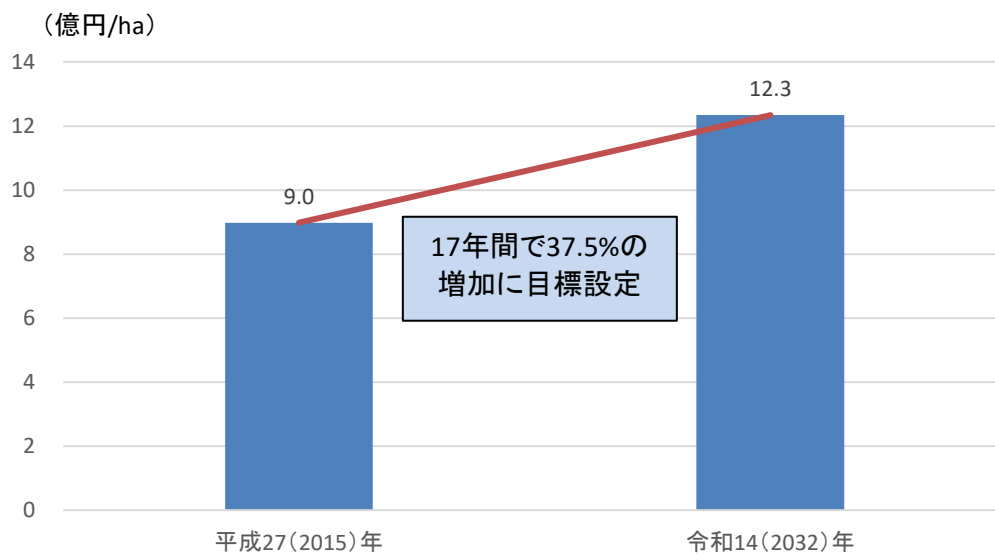
¹⁴ 平成 22 年から 27 年にかけての変化率を、平成 27 年から令和 14 年までの 17 年間に年率換算して算出。

図表 83 川崎市における工業用地の敷地生産性の経年変化(実績)



資料) 川崎市「川崎市の土地利用現況 平成 27 年度調査結果」資料編、総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査 (平成 28 年)」より作成

図表 84 千葉市における工業用地の敷地生産性の経年変化に係る目標設定



資料) 千葉市「都市計画基礎調査 (平成 27 年)」、総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査 (平成 28 年)」より作成

(2) 目標設定(算出結果)

令和 14 (2032) 年に必要な新規の産業用地面積は、以下の通り 67.1ha と推定する。

図表 85 令和 14(2032)年に必要な新規の産業用地面積の算出結果(工業用地)

| |
|--|
| 必要な新規産業用地面積:67.1ha |
| 推計値と現状値(直近値)の差額:2,668億円×新規立地企業の割合:31.1% |
| = |
| 現在の敷地生産性^{※1}:9.0億円/ha×敷地生産性の変化比率^{※2}:137.5% |

※1 平成 27 年実績値

※2 平成 22 年から 27 年にかけての変化率を平成 27 年から令和 14 年までの 17 年間に年率換算して算出

2. 新規産業用地面積の目標設定

図表 85 より、令和 14 (2032) 年において必要な新規産業用地面積は 60ha~70ha と推定する。よって、令和 14 (2032) 年において最低限必要な目標面積は 70ha と設定する。

第5章 整備方針

1. 誘致する業種

(1) 産業集積の現状

本市では、「企業立地促進法基本計画」（計画期間：平成27年4月1日～平成31年度末）において、「IT・クリエイティブ産業」「食品・健康生活実現型産業」「先端・素材型ものづくり関連産業」の3分野の集積を強化することとしていた。加えて、物流関連産業の効率的な活用による、区域内産業の活性化及び競争力強化を図ることを目的として、指定集積業種全てに物流関連産業を含めるものとしていた。

また、「地域未来投資促進法」における基本計画（計画期間：平成30年3月28日～平成34年度末）では、本市の産業集積区域及び今後見込まれる産業集積を次のように示している。

図表 86 本市の産業集積区域及び今後見込まれる産業集積

| | 区域名称 | (今後見込まれる) 産業集積 |
|---|-----------------|--------------------|
| 1 | 千葉土気緑の森工業団地 | 成長ものづくり産業等 |
| 2 | ちばリサーチパーク | 成長ものづくり産業等 |
| 3 | 千葉市臨海部（工業系用途地域） | 素材型ものづくり産業、食品関連産業等 |
| 4 | 幕張新都心地区 | 情報通信業、小売業等 |
| 5 | 明治大学誉田農場跡地 | 食品関連産業等 |
| 6 | 武石インターチェンジ周辺 | 食品関連産業等 |
| 7 | 千葉北インターチェンジ周辺 | 成長ものづくり産業等 |

資料) 千葉市「基本計画（「地域未来投資促進法」における基本計画（計画期間：平成30年3月28日～平成34年度末）」より作成

これらに基づいた取り組みを進めてきた結果、現在の市内の産業集積状況は図表 87 のとおりとなる。

図表 87 本市の産業拠点マップ



資料)「千葉市経済成長アクションプラン」(平成 30 年 3 月)

(2) 今後の誘致業種

①IT・クリエイティブ産業

IT・クリエイティブ産業については、電子部品・デバイス・電子回路製造業、電気機械器具製造業、情報通信機械器具製造業、通信業（その他の固定電気通信業に限る）、情報サービス業、インターネット付随サービス業、映像・音声・文字情報制作業から構成されている。

本市では幕張新都心に、日本 IBM(株)、富士通(株)、シャープ(株)など、高度先端技術を有する大手ソフトウェア業や外資系企業などの本社機能や研究開発機能が集積している。ソフト・コンテンツ・ネットワーク等の情報系ベンチャー企業も多く、情報通信産業の集積は顕著となっている。また、本市は平成 28（2016）年 1 月に国家戦略特区の指定を受け、新ビジネスの創業や先端技術産業の活性化の一環としてドローンやパーソナルモビリティに対する取り組みを積極的に行っており、国家戦略特区関連産業（ドローン関連、パーソナルモビリティ等）に該当する企業に対して、補助内容を手厚くしている。

クリエイティブ産業は、映像・音声・文字情報制作業から構成されている。本市には、日本有数のコンベンション施設である幕張メッセがあり、同施設では定期的にアニメーション等に関連したイベントが開催されている。また、本市内を舞台にした映像作品も多数制作されている。コロナ禍においても、我が国のアニメーション産業の競争力は揺るぎない地位を維持しており、本市においても引き続き、日本を代表するアニメの聖地としてクリエイテ

イブ産業の集積を図ることは有効である。

こうした幕張新都心の中核とした未来技術等の社会実装の取組みや、クリエイティブ産業に関連する資源の存在も踏まえ、IT・クリエイティブ産業を誘致する業種として継続して位置付けていく。

②食品・健康生活実現型産業

食品・健康生活実現型産業は、食品関連産業やヘルスケア産業等から構成されている。

食品関連産業に関しては、産業分類上は食料品製造業、飲料・たばこ・飼料製造業（酒類製造業及びたばこ製造業を除く）及び学術・開発研究機関から成り、本市の製造業全体の製造品出荷額の約 26%を占めている。多くの従業員を雇用する産業であり、地域全体への影響力を持っている業種である。

加えて、食品関連産業は、景気変動の影響を受けにくいと、不況に強いという特徴を持っている。関東・千葉県内においても、食品関連産業の企業立地は依然として旺盛であり、本市においても、令和2（2020）年3月に共用開始されたネクストコア千葉誉田に複数の食品製造工場が建設されているところである。本市では、千葉食品コンビナートを中心として戦後から食品関連産業の集積が形成されており、今後も、食品関連産業の新規立地は旺盛であることが見込まれることから、誘致する業種として位置付けていく。

ヘルスケア産業は、化学工業や、金属製品製造業、業務用機械器具製造業等から構成されている。本市には、千葉大学医学部附属病院や、QST 病院（旧放射線医学総合研究所病院）、千葉市立青葉病院、千葉市立海浜病院といった先端的な治療が可能な医療機関が集積し、医療・福祉分野での既存産業の高度化や新事業の創出を行う上での大きな強みとなっている。また、千葉大学医・薬学部敷地内に立地している千葉大亥鼻イノベーションプラザは、医工連携分野における産学連携による新事業創出を目指し、ベンチャー企業の育成促進を行っている。超高齢社会の進展を見据えると、これらの医療機関、研究機関を活用することにより、ヘルスケア産業の集積を図ることで、地域経済の活性化を目指すことが期待できることから、ヘルスケア産業を誘致する業種として位置付けていく。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大において、非接触型体温計、マスク及び医療機器等が不足した状況から、サプライチェーンの強靱化という視点においても積極的に取り組む必要がある。また、食品関連産業においては、農業施策と連携した企業の誘致に積極的に取り組むことも重要と考えられる。

③先端・素材型ものづくり関連産業

本市の先端型ものづくり関連産業は、印刷・同関連業、化学工業（化学肥料製造業、塩製造業及び動物用医薬品製造業を除く）、金属製品製造業、生産用機械器具製造業等から成り、事業所数は本市の製造業全体の約 60%近くを占めている。先端型ものづくり関連産業については、本市内陸部の工業団地を中心に一般機械・金属加工など関連産業が集積している。

製造業は、素材を提供する第1次産業から流通・販売といった第3次産業まで他業種への波及効果が大きく、現在でも本市の主要産業であることに変わりはない。

素材型ものづくり関連産業は、産業分類上は化学工業（化学肥料製造業、塩製造業及び動物用医薬品製造業を除く）、窯業・土石製品製造業、鉄鋼業、非鉄金属製造業、その他の製造業、学術・開発研究機関（自然科学研究所に限る）から成り、本市の製造業全体の製品出荷額のうち概ね50%を占めている。本市には第2次大戦後急速に発展した京葉工業地域があり、臨海部の埋立地には鉄鋼業などの大規模な工場が立地し、日本有数の素材型ものづくり関連産業の集積がある。

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大のみにとどまらず、近年、我が国製造業のサプライチェーンのリスクとなる「不確実性」は高まる一方である。加えて、世界各国でカーボンニュートラルやデジタルトランスフォーメーション（DX）の取組が急速に進展している。本市の重要な基幹産業である、先端・素材型ものづくり関連産業を取り巻く環境も厳しさを増しており、企業間の連携や技術開発、生産性向上などを促し当該業種の活性化ひいては地域産業の底上げを図ることはこれまで以上に重要課題と言え、先端・素材型ものづくり産業を誘致する業種として引き続き位置付けていく。

④上記に関連する物流関連産業

本市は県内交通の要衝であり、陸・海・空いずれをとっても県内のみならず、国内外へアクセスしやすいことは大きな強みである。近年、電子商取引（EC）市場拡大に伴い、宅配便の取扱件数も増加基調にあるなど、国内物流が増加している。特に近年は、賃貸型の物流施設のニーズが増加している。

コスト削減による企業競争力の強化のために、流通業務の効率化はすべての産業にとって重要課題であり、物流関連産業の集積が広域的な産業全体の活性化、競争力強化を促すことが期待され、引き続き、IT・クリエイティブ産業、食品・健康生活実現型産業、先端・素材型ものづくり産業の各産業に関連する物流関連産業についても誘致する業種として位置付けていく。

以上より、今後本市に重点的に誘致する業種については、以下のように整理する。

<誘致すべき業種>

- IT・クリエイティブ産業
- 食品・健康生活実現型産業
- 先端・素材型ものづくり関連産業
- 上記に関連する物流関連産業

なお、今後既存集積地における再整備の必要性が生じた場合には、今後の成長を見込むことができ、国の政策とも合致する「クリーンエネルギー産業」などの新たな業種の集積も視野に入れた検討を行う。

(3) エリア毎の主に誘致する業種

①既存の産業集積地

一般に一定の地域に相互に関連性が深い企業が存在する産業集積地内に立地すると、産業集積地外に立地する場合に比べ、効率的な分業が図られる、情報の収集が容易になる、などといった好影響を受け、技術力向上、生産性向上等のイノベーションが促進されると認識されている¹⁵。このような産業集積が地域経済の活性化に果たす役割の重要性や、(1)(2)の検討を踏まえ、エリア毎の主に誘致する業種を以下の通りとする。

図表 88 エリア毎の主に誘致する業種

| エリア | 主に誘致する業種 |
|------------------------------|---|
| 千葉都心地区 | ・各業種に係る、管理、補助的経済活動を行う事業所 ・情報通信産業 |
| 幕張新都心地区 | ・情報通信産業 ・各業種に係る、管理、補助的経済活動を行う事業所 |
| 京葉臨海工業地帯 (新港地区・中央港・出洲港地区) | ・製造業（食品、医薬品・医療機器、化学、鉄鋼等） ・倉庫業、運輸業 ・電力 |
| 長沼・六方地区 | ・製造業（機械、輸送用機械・器具、食品等） ・金属加工業 ・倉庫業、運輸業 |
| 千種・こてはし地区 | ・製造業（鉄工、輸送用機械・器具等） |
| 土気緑の森工業団地 | ・製造業全般 ・先端技術産業型工場 |
| 千葉印刷団地 | ・印刷業 |
| ちばりサーチパーク | ・研究施設 ・製造業全般 ・倉庫業、運輸業 |
| ネクストコア千葉誉田 | ・製造業（食品） |

②インターチェンジ周辺

インターチェンジ周辺は、主に物流関連産業にとってポテンシャルの高いエリアである。そのため、物流関連の産業集積を促進する地域として位置づけ、誘致していくこととする。

¹⁵ 経済産業省ウェブサイト (<https://www.meti.go.jp/policy/chiikisinpou/index.html>)

2. 候補地選定の方針

長期的に複数の企業ニーズを受け止め、第4章で設定した産業用地整備の目標面積を達成するためには、良質かつ相当量のストック形成が必要である。この場合、分譲型の面的整備事業を想定する必要がある。

しかし、第2章(3)において、土地利用状況の現状分析を行ったところ、市街化区域内の既存工業用地について、一団の面的整備が可能な未利用地が確認できなかった。

そのため、面的整備事業の候補地となり得る一定の条件に叶う地区を市街化調整区域も含めて抽出し、事業化の可能性の高い候補地を選定する必要がある。

候補地選定に当たっては、交通利便性の高いインターチェンジ及び主要幹線道路周辺におけるエリアを基本とし、土地の状況及び企業ニーズ等について調査を行い、事業化の実現性が高く経済波及効果を見込めることを確認した上で選定する。なお、選定に当たっては、千葉市産業用地整備支援事業審査会（以下「審査会」という。）の意見も踏まえるものとする。

また、本市における産業用地整備については、民間活力を導入する方法が前提であることから、選定に当たっては、「建設負担金方式」による「千葉市産業用地整備支援事業（以下「産業用地整備支援事業」という）」の活用可能性を考慮する。(※)

(※) 審査会及び産業用地整備支援事業の概要

a 審査会の概要

民間事業者が本市内で行う産業用地整備に対して市が支援する「産業用地整備支援事業」について審議する附属機関で、5名の産業用地整備について知見を有する委員で組織されている。

設置根拠：千葉市産業用地整備支援事業審査会設置条例（平成28年9月16日）

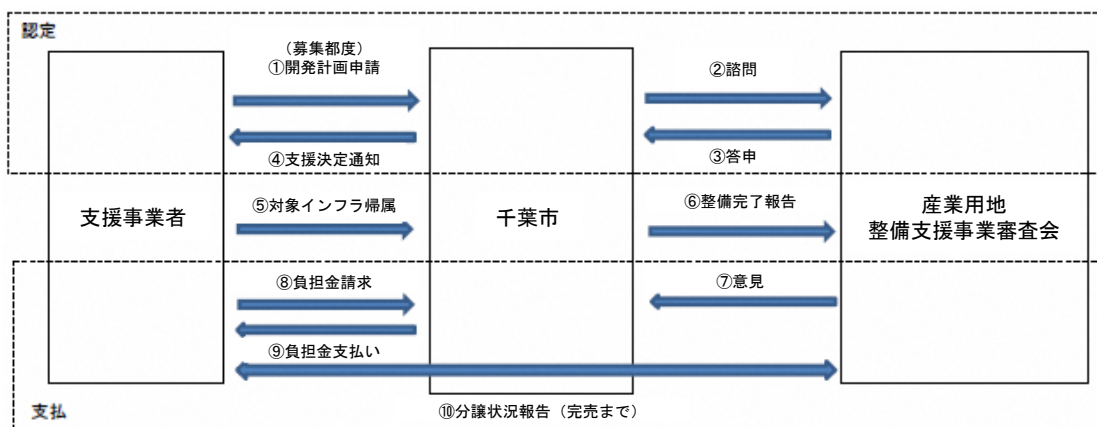
b 産業用地整備支援事業の概要

早期での新たな産業用地の整備を進めるため、豊富な同種の実績を有する民間事業者の資金及び経営能力、技術力を活用して造成工事及び企業誘致等を含めた実現可能な産業用地整備の企画提案を幅広く募集し、その公募の結果、決定した民間事業者が本市内で産業用地整備を実施するに当たり、周辺環境の整備をするための本市に帰属する道路、下水道等のインフラ及びそれに付随する施設の整備費に対し、「建設負担金方式」による支援を行う制度であり、企業立地の一層の促進と競争力のある産業の集積を目的として、平成28年度より実施している。

<過去の実績>

- ・ネクストコア千葉誉田（明治大学誉田農場跡地）
- ア 認定事業者 エム・ケー株式会社
- イ 開発区域 千葉市緑区誉田町二丁目2番地3 他
- ウ 開発面積 26.1ha（うち分譲面積17.9ha(約54,100坪)）
- エ 事業計画認定 平成28年12月15日
- オ 造成工事完了 令和2年3月17日（同月 公共施設供用開始）
- カ 事業完了 令和3年10月（全区画引渡し完了）

図表 89 産業用地整備支援事業の概要



<産業用地整備支援事業の主なメリット>

- 市の関与を残しつつ、民間事業者による事業を支援する形を取るため、事業リスクの低減化が図れ、スピード面で有利となる。
- 豊富な実績を有する民間事業者の資金及び、経営能力、技術力を活用して、造成工事及び企業誘致等を含めた実現可能な産業用地整備の企画提案を公募により決定できる。
- 産業用地整備事業への民間事業者の参入障壁となっている、大ロットの分譲における売れ残りリスク回避のために、財政支援（建設負担金）等各種支援策が期待できるため、事業収支が組みやすくなる。

3. 事業手法の検討

市街化調整区域において産業用地を創出する場合に一般的に用いられている事業手法を比較検討する。

開発の手法は、市街化調整区域で行う場合と市街化区域に編入して行う場合に大別される。

市街化調整区域で行う開発は、都市計画法第 34 条の立地基準に基づく開発許可により実施するものであるが、あくまでも市街化調整区域内の土地としての属性を踏まえ、周辺地域の環境を維持し、市街化を促進するおそれのない単独開発として位置づけられ、その規模も開発の目的に照らし、必要最低限の規模であることが原則となる。

一方、一定の条件のもとに計画的な開発事業等が実施されることが確実である場合において、市街化区域に編入することが可能であり、市街化区域の規模は人口や産業の動向を予測し適切な規模とする必要がある。

(1) 産業用地整備手法の整理

市街化調整区域における整備手法は、大きく分けて次の 2 つの手法が想定されるが、候補地毎に選択肢が多いほど開発の容易性が高いと判断される。

①市街化調整区域から市街化区域への編入

- ・一定の条件のもとに、土地区画整理事業等の計画的な開発事業等が実施されることが確実な区域において、市街化編入を行い基盤整備等を行う。

②市街化調整区域における開発許可

- ・市街化調整区域において、開発許可により基盤整備等を行う。(開発許可においては、都市計画法第 34 条各号のいずれかに該当する必要がある。)

①市街化調整区域から市街化区域への編入

市街化区域に編入するためには区域区分（市街化区域と市街化調整区域の区分）の変更が必要となる。区域区分は、都市計画区域マスタープラン、都市計画マスタープラン及び都市再開発方針に即す必要がある。

市街化区域への編入の考え方については、国土交通省の「都市計画運用指針」において、既成市街地の周辺部と新市街地それぞれの要件を以下のとおり示している。特に新市街地の整備においては、約 50ha の面積を要件とするが、産業系市街地については一定の要件にあてはまる場合には 20ha を目途に飛び地の市街化区域を設定できるものとしている。

なお、都市計画区域マスタープランは定期的な見直しを行うこととしており、見直しの際に都市計画運用指針とは別に都市計画決定権者である千葉市が区域区分の見直しの基準を定めているので、その基準と適合する必要がある。

図表 90 市街化区域への編入区域の選定基準（都市計画運用指針抜粋）

| | |
|-----------|---|
| 既成市街地の周辺部 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 既成市街地の周辺部として市街化区域に編入する区域は、次に掲げる条件の全てを満たすことが望ましい。 <ul style="list-style-type: none"> a 既成市街地に連続していること b 現に相当程度宅地化している区域であること c おおむね 10 年で既成市街地になることが見込まれること |
| 新市街地 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 既成市街地と連続しない新市街地は、1 つの独立した市街地を形成する十分な規模の区域とし、その規模はおおむね 50ha 以上であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とすべきである。 ・ <u>ただし、次に掲げる土地の区域については、1 つの住区を形成する最低限の規模である 20ha 以上を目途として飛び地の市街化区域を設定することが出来る。</u> <ul style="list-style-type: none"> a インターチェンジ、新たに設置される鉄道の新駅又は大学等の公共公益施設と一体となって計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地 b 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既成市街地で計画的市街地形成が確実に行われる区域 c 役場、旧役場周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域 d 人口減少、産業停滞等により活性化が特に必要な地域で計画的市街地整備が確実に行われる区域 e 効率的な工業生産、環境保全を図る必要がある場合の工場適地 |

資料) 国土交通省「第 10 版 都市計画運用指針」(平成 30 年 9 月) より作成

②市街化調整区域における開発許可

市街化調整区域は農地や山林などの自然環境の保全と増進を基本としており、本来、市街化を抑制すべき区域である。

市街化調整区域において開発許可を受ける場合、都市計画法第 34 条各号に適合する必要がある。

今後本市が産業用地を整備していくに当たっては、開発区域の周辺環境への配慮や立地企業の良好な操業環境を整えるため、適切な建築制限を行う必要がある。そのため、市街化調整区域において開発許可を受ける場合、都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に定める地区計画の設定を考慮する。

なお、地区計画の基準に適合する場合は、都市計画法第 34 条第 10 号の規定による開発許可を認めており、本市では、市街化調整区域での地区計画の運用基準を定め、現行の運用基準では「上位計画による有益な開発行為の実現により、産業の振興その他都市機能の維持又は増進を図ること」を目的とした地区計画を定めることが出来るものとし、上位計画に位置付けがあり、原則として 10ha 以上の区域であることを条件としている。

図表 91 上:市街化調整区域で活用できる地区計画、下:地区計画の技術的な基準

| 2 地区計画の活用類型 | | | |
|--|---|---|--|
| 本市では、市街化調整区域で活用できる地区計画を限定し、次のとおり4類型とします。 | | | |
| 地区計画の類型 | 目的 | 定められる区域※ | |
| 駅 1km 圏 | (a) 地域資源型 | 鉄軌道駅の1km圏において、緑の保全や創出を図る開発行為を誘導し、良好な居住環境を有する市街地の形成・保全を図ります。 | ロ |
| 全 域 | (b) マスタープラン 適合型 | 上位計画による有益な開発行為の実現により、産業の振興その他都市機能の維持又は増進を図ります。 | イ |
| | (c) 街区環境整序型 | 地区計画を定めなくても立地の認められる建築物について用途や形態を制限することにより、不良な街区環境の形成を防止します。 | ロ |
| | (d) 住環境保全型 | 良好な居住環境を有する市街地において、建築物の用途や形態を制限することにより環境の保全を図ります。 | ハ |
| (中略) | | | |
| 地区計画の類型 | (b) マスタープラン適合型 | (c) 街区環境整序型 | (d) 住環境保全型 |
| 位置及び区域 | ア) 上位計画によるものとする。 イ) 原則、1.0ha以上の区域とする。 | ア) 不良な街区環境の形成を防止する区域とする。 イ) 概ね1ha以上の区域とする。 | ア) 良好な居住環境を有する市街地が形成されている区域とする。 イ) 概ね1ha以上の区域とする。 |
| 目 標・方針 | 上位計画の内容を踏まえ、適切に定める。 | 不良な街区環境の防止の観点から、適切に定める。 | 良好な居住環境の保全の観点から、適切に定める。 |
| 公共施設の整備の方針 | | | |
| 地区整備計画 | 地区施設 | 必要に応じ、適切に定める。 | 必要に応じ、適切に定める。 |
| | 建築物等 | 上位計画の内容により、適切に定める。 | 法第34条第10号の規定による立地可能な建築物について、用途や形態を制限する内容で、適切に定める。 |
| | 樹林地等の保全の方針 | 上位計画の内容により、適切に定める。 | 必要に応じ、適切に定める。 |
| 備 考 | 1)上記のほか、都市計画法、都市計画運用指針、宅地開発指導要綱及び同指導基準、その他の法令及び市の施策に適合した内容とする。 2)建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例に位置づける。 3)建築物の緑化率の最低限度を定める場合、都市緑地法第39条第1項の規定に基づく条例に位置づける。 | | |

資料) 千葉市「市街化調整区域における地区計画の運用基準」(平成27年1月)

(2) 整備手法の事例

近年造成された産業用地について、開発の整備手法を以下にまとめる。

図表 92 整備手法の事例

| 立地 | | 団地名 | 面積 | 事業主体 | 整備手法 |
|-----|------|------------------|------------------------------|------------|---|
| 栃木県 | 小山市 | テクノパーク 小山南部 | 全体計画：15.5ha 分譲対象：11.3ha | 小山市 | 市街化調整区域の地区計画区域内における開発 |
| 新潟県 | 新潟市 | 濁川地区 | 全体計画：15.9ha 分譲対象：13.3ha | 民間 | 市街化区域（工業地域）における土地区画整理事業 |
| 新潟県 | 新潟市 | 的場流通南地区 | 全体計画：11.2ha 分譲対象：10ha | 民間 | 市街化区域（準工業地域）における土地区画整理事業 |
| 富山県 | 射水市 | 沖塚原企業団地 | 全体計画：11.6ha 分譲対象：10.1ha | 射水市土地開発公社 | 市街化調整区域の地区計画区域内における開発 |
| 岐阜県 | 多治見市 | 多治見高田テクノパーク | 全体計画：19.8ha 分譲対象：11.5ha | 多治見市土地開発公社 | 市街化調整区域における開発許可（市街化区域に編入） |
| 岐阜県 | 可児市 | 可児御嵩インターチェンジ工業団地 | 全体計画：17.2ha 分譲対象：12.2ha | 可児市 | 都市計画区域（非線引）における工業団地の造成 |
| 岐阜県 | 各務原市 | （仮称）各務山工業団地 | 全体計画：16.79ha 分譲対象：11.77ha | 各務原市土地開発公社 | 市街化調整区域における開発許可（引渡までに、市街化区域に編入予定・工業専用地域に準拠） |
| 静岡県 | 掛川市 | 大坂・土方工業用地 | 全体計画：11.83ha 分譲対象：11.83ha | 掛川市 | 都市計画区域（非線引）における工業団地の造成 |
| 愛知県 | 豊橋市 | 豊橋三弥地区 | 全体計画：17.3ha 分譲対象：13.3ha | 愛知県企業庁 | 市街化調整区域の地区計画区域内における開発 |
| 愛知県 | 知多市 | 知多大興寺（2期）地区 | 全体計画：14.2ha 分譲対象：11.9ha | 愛知県企業庁 | 市街化調整区域の地区計画区域内における開発 |
| 鳥取県 | 鳥取市 | 鳥取南インター布袋工業団地 | 全体計画：18.5ha 分譲対象：13.5ha | 鳥取市土地開発公社 | 都市計画区域（非線引）における工業団地の造成 |
| 高知県 | 南国市 | 南国日章産業団地 | 全体計画：16.1ha 分譲対象：11.5ha | 高知県・南国市 | 市街化調整区域の地区計画区域内における開発 |
| 宮崎県 | えびの市 | えびのインター産業団地 | 全体計画：17.3ha 分譲対象：11.37ha | えびの市 | 都市計画区域（非線引）における工業団地の造成 |

注釈）全体計画及び分譲対象の面積が10～20haかつ、令和3年7月時点で造成中の産業用地を抽出。

資料）一般財団法人日本立地センター「2021年度版産業用地ガイド」（令和3年11月）より作成

4. 長期的な視点で必要な施策

選定した候補地の整備以外に、今後必要になると思われる産業用地確保に係る施策について提示する。

■千葉県による千葉港の埋立整備事業の注視

千葉県では、「千葉港港湾計画」（平成30年11月改訂）に基づき、千葉中央地区において、コンテナ貨物や完成自動車の取扱が増加している中で貨物混在や貨物取扱ヤード不足、船舶大型化等の課題に対応するため、千葉中央地区の埠頭再編事業を行い、荷役作業の効率化や港湾施設の機能強化を図ることとしている。これら千葉県による千葉港の埋め立て整備により物流施設用地の創出が計画されており、その内容を注視し、活用する。

図表 93 千葉港千葉中央地区埠頭再編事業の概要



資料) 千葉県「令和2年度 港湾・海岸事業の実施概要」（令和2年7月）

■既存の工業団地・工場集積地の維持

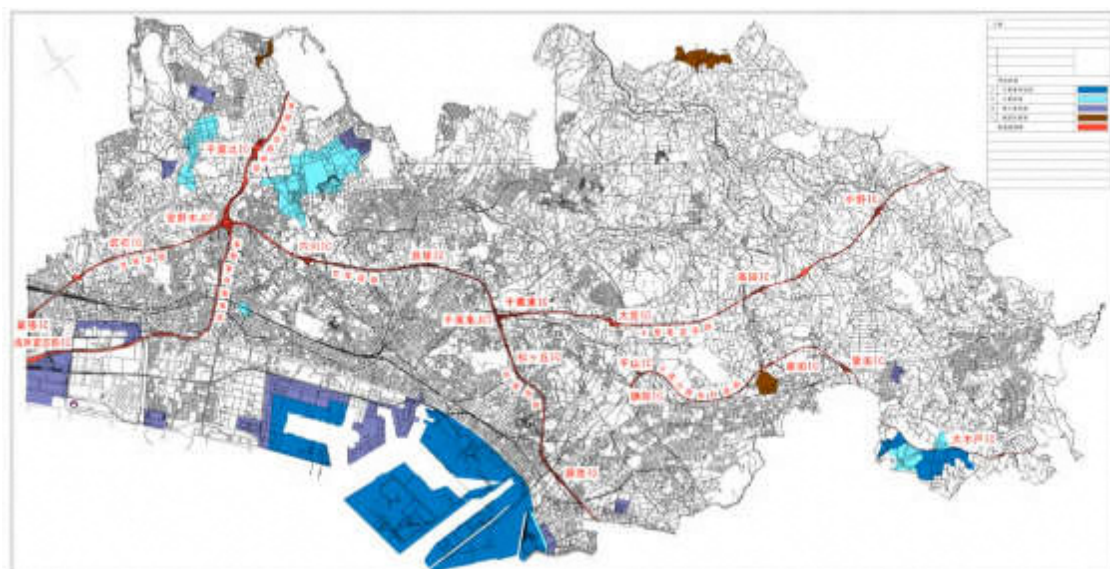
既存の工業団地・工場集積地については、現状分析からも概ね良好な状態が保たれている。一方で、企業の撤退・移転に係る要因は複雑かつ多様であり、予測することは極めて困難である。しかしながら、工業団地・工業集積地内企業・事業者の事業活動や経営情報を常時収集しておくことは、撤退・移転を予防し、移転後の設備や跡地の利活用を促すことが可能となるため、平時の情報収集の仕組みを持つことは不可欠である。同時に、撤退・移転後の施設や土地の利活用先とのマッチングの円滑化の観点から、平時の企業立地・誘致ニーズ収集も重要である。特に、本市では、京葉臨海工業地帯、内陸工業地域ともに、建物の老朽化を課題とする企業が多いことが想定され、工場施設等が更新時期を迎える企業を対象を絞った訪問活動を重点的に実施することで、施設の更新時期を捉えた、効率的な撤退予防策を検討することが期待される。また、訪問時には、当該工場の企業内での位置づけや、今後の用地利用意向、行政への要望などを把握するとともに、関連施策の実施状況などの行政情報の

他、大学や関連企業の有する技術情報や協力企業の紹介などの情報提供も行う。

また、大規模事業所の移転や一部売却などが発生した工業集積地等においては、必要に応じて、該当エリアにおける再整備に対する方針策定の検討を行う。具体的には、地権者、行政機関、外部コーディネーター、開発事業者等が参加する協議会組織を設立し、土地利用の将来像やビジョンについて、本市の意向を地権者に伝えるとともに、地権者の意向も把握し、合意形成の上、共有する。さらに、協議会を中心に、再整備のコンセプトの策定、事業手法・事業計画の検討、関係者の合意形成等を推進する。設立した協議会組織は、継続的な協議や調整を行う場として存続させるといった取組みが考えられる。

再整備に対する方針の策定にあたっては、従来の産業集積にとどまらず、複数の事業者や関係主体の連携による新たな産業・事業の創出や、研究開発力の向上を通じ、イノベーションの創発などに結びつけていくことが重要である。また、交通インフラやまちづくりなどの都市基盤整備の状況や、既存産業の集積経緯及び新たな企業の立地ニーズ等が異なる各産業拠点と、産業支援機関・学術研究機関や市内産業との連携を強化し、各産業拠点の高度化を促進していくこと、産業拠点と市内企業や市外企業、あるいは各産業拠点間の広域的な連携も促進し、市全体として産業拠点の底上げを図ることが重要である。同時に、働き方の多様化を受けて、今後、各産業拠点に魅力的な雇用環境を創出する観点にも留意する必要がある。

図表 94 既存工業地域の分布(再掲)



図表 95 既存工業地域を対象とした取組事例

| 自治体 | 地区 | 主な方針内容 |
|-------------|--------|--|
| 神奈川県 川崎市 | 扇島地区 | <ul style="list-style-type: none"> ・令和5年度にJFEスチール京浜地区の高炉等の休止が予定されていることにより、扇島地区を対象に、臨海部ビジョンの「30年後の川崎臨海部の目指す将来像」との整合性を踏まえた土地利用に向けた具体的な方針策定を行っている。 ・当該エリアを取り巻く環境変化、関連法規制、土地利用の現況、インフラの整備状況、周辺の土地利用再編の動向等、土地利用検討に際して考慮すべき施策条件等を整理した上で、当該エリアの導入機能、土地利用ゾーニングを比較評価するとともに基盤整備等を整理し、土地利用方針をとりまとめる予定である。 |
| 福岡県 北九州市 | 八幡東田地区 | <ul style="list-style-type: none"> ・日本製鉄㈱の八幡製鉄所の工場跡地において、産官学民の連携により持続可能な街づくりが進められている。 ・自立分散型エネルギー供給システム「東田コジェネ」や国内最大級のデータセンターを含むグリーンIT拠点など高度な都市基盤をベースに、今後の都市におけるエネルギーインフラ・エネルギー需給のあり方を実証的に検証する「スマートコミュニティ創造事業」や「北九州水素タウン」の実証実験などの先駆的な取り組みが行われている。 |
| 広島県呉市 | 呉地区 | <ul style="list-style-type: none"> ・日本製鉄株式会社瀬戸内製鉄呉地区の高炉等の休止発表や新型コロナウイルスの影響を受け、経営基盤の安定化や、新ビジネス及び販路拡大等にチャレンジする事業者を支援し、市内産業の振興及び地域経済の活性化に寄与することを目的として「呉市ビジネスモデル転換支援事業補助金」を実施。 ・呉市内に事業所を有し、かつ市内において令和2年4月1日以前から事業を行っている事業者や、日本製鉄株式会社瀬戸内製鉄所呉地区に事業所を有する、または、同社の協力会社として事業を展開している事業者のうち、今後も呉市内にて事業所を設置し、雇用を継続または創出する事業者を対象に、事業者がビジネスの維持・転換、または、販路の拡大を図る事業で、令和2年4月1日から令和3年2月28日の間に実施する事業を対象に補助金（最大1,000万円、補助対象経費の1/2以内）を交付。 |

資料) 各市ウェブサイトより作成

■工業用地の保全活用の促進

本市では、居住系の土地利用が混在する準工業地域がみられる。一方で、準工業地域は、土地利用として産業の集約的な立地が望めるエリアである。地域経済の振興の面からも、空き用地等について積極的に把握し、企業立地が促進されるよう誘致活動等に取り組む。

例えば、工業用地の保全活用を図るため、工業用地の継承や工業系の地区計画の導入に対しても奨励金を交付するなどの取組みも検討していく必要がある。

図表 96 工業用地の保全活用を目的とした取組事例

| 自治体 | 取組名 | 主な取組内容 |
|--------------|-----------|--|
| 神奈川県 相模原市 | 工業用地継承奨励金 | <ul style="list-style-type: none"> ・工業系用途地域の工業用地を売却する際に、工業系用途に継承する売却先を選定した場合に奨励金を交付する制度。 ・工業用地の保全を図るため、工業地域と準工業地域（工業系の0.5ha以上の一団の地域）において、企業（工場の土地・建物等の所有者）が0.1ha以上の工業用地を売却する際、工業系用途等に継承する売却先を選定した場合、前年度固定資産税・都市計画税相当額（売却した土地・家屋・償却資産が対象）を奨励金として交付する奨励金制度を平成17（2005）年10月より施行している。平成18（2006）年3月に閉鎖された日本金属工業(株)の工場跡地が、この奨励措置により保全され、横河電機(株)を受け入れることに成功している。 |
| | 工業保全地区奨励金 | <ul style="list-style-type: none"> ・適用対象地域（工業専用地域及び特別工業地区を除く）において、工業系の地区計画を定めた場合、地区計画区域内の土地に係る固定資産税、都市計画税の2分の1相当額を5か年交付。地区計画に係る都市計画決定後、翌年度又は翌々年度から土地の所有者に交付。 |

資料) 相模原市ウェブサイトより作成

■産業用地の高付加価値化

新たな用地創出という観点と異なる視点で、市内の生産性を向上させることを考える場合、都市型工場のような高付加価値な製造拠点を供給していくという考えも持つ必要がある。例えば、本市の成長につながる高付加価値の成長分野における生産拠点の強化に係る設備投資や、マザー工場・研究開発施設などの高付加価値化につながる設備投資などが想定され、そのための技術開発力の強化や、作業環境の効率化・高度化に資する設備投資の促進策を検討していく必要があると考えられる。

5. 個別候補地の選定及び整備内容

個別候補地の選定及び整備内容については、別紙にて記載する。