

千葉市産業用地 整備方針 (概要版)

令和4(2022)年9月 千葉市

第1章 千葉市産業用地整備方針の策定の目的・位置づけ

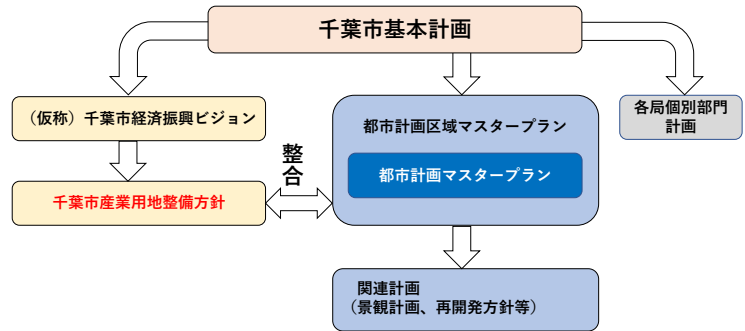
1. 策定の目的

今後も必要な産業用地を確保し、切れ目無く企業誘致を行うことで、更なる雇用確保、税源の涵養、地域経済への波及を図るため、今後約10年を見据えた千葉市産業用地整備方針(以下、「整備方針」)を策定する。

2. 位置づけ

右の通り、今後の経済部門の方針や計画の策定状況を踏まえ、また基本計画、都市マス等の上位計画との整合を図りつつ、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。

図表 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

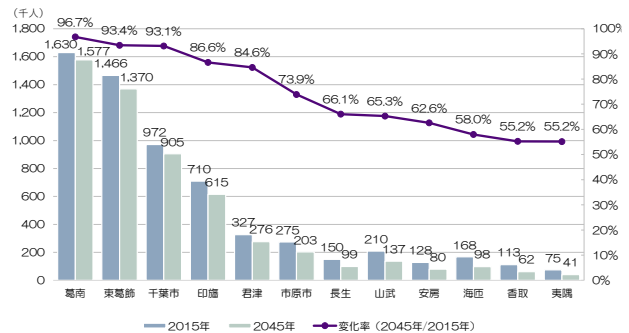
本市の人口は、令和2(2020)年をピークに減少局面に入る見通しである。県全体でみると、県北部・西部の葛南・東葛飾エリアや本市においては当面の人口減少速度は緩やかであるが、県東部・南部においては人口減少が加速することが見込まれている。

図表 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 千葉県内の人口予測



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)

また、本市は首都圏政令市の中で、昼夜間人口比率・就従比ともに最も高い。

図表 昼夜間人口比率、就従比(令和2年首都圏政令市比較)

	千葉市	さいたま市	横浜市	川崎市	相模原市
昼夜間人口比率	98.1	92.9	92.5	87.3	88.9
就従比	0.95	0.84	0.85	0.76	0.76

注釈) 昼夜間人口比率=(昼間人口÷夜間人口)×100。就従比=市内従業者数÷市民就業者数。
出典) 総務省「国勢調査(令和2年)」

(2) 産業指標

■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)と、首都圏政令市の中では低い水準にある。

図表 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

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

また、将来推計人口に基づく市内総生産額の将来推計のうち、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。

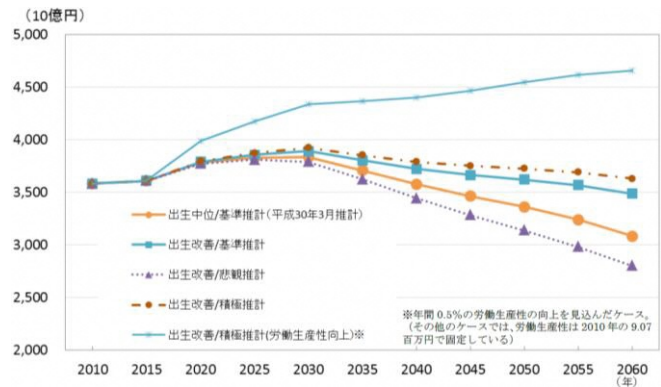
■工業

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、平成 30 (2018) 年以降、いずれも横ばいで推移している。

■商業

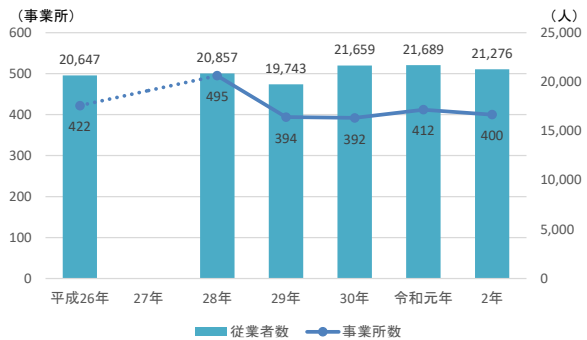
千葉県「消費者動向調査」において設定されている「千葉商圏」は、本市を中心として、商圏内に 26 市町村を擁する県内最大の商圏であるが、商業拠点としても重要な位置づけにあることが確認できる。

図表 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 (2018 改訂版)」 (平成 30 年 12 月)

図表 本市の製造業事業所数と従業者数の推移



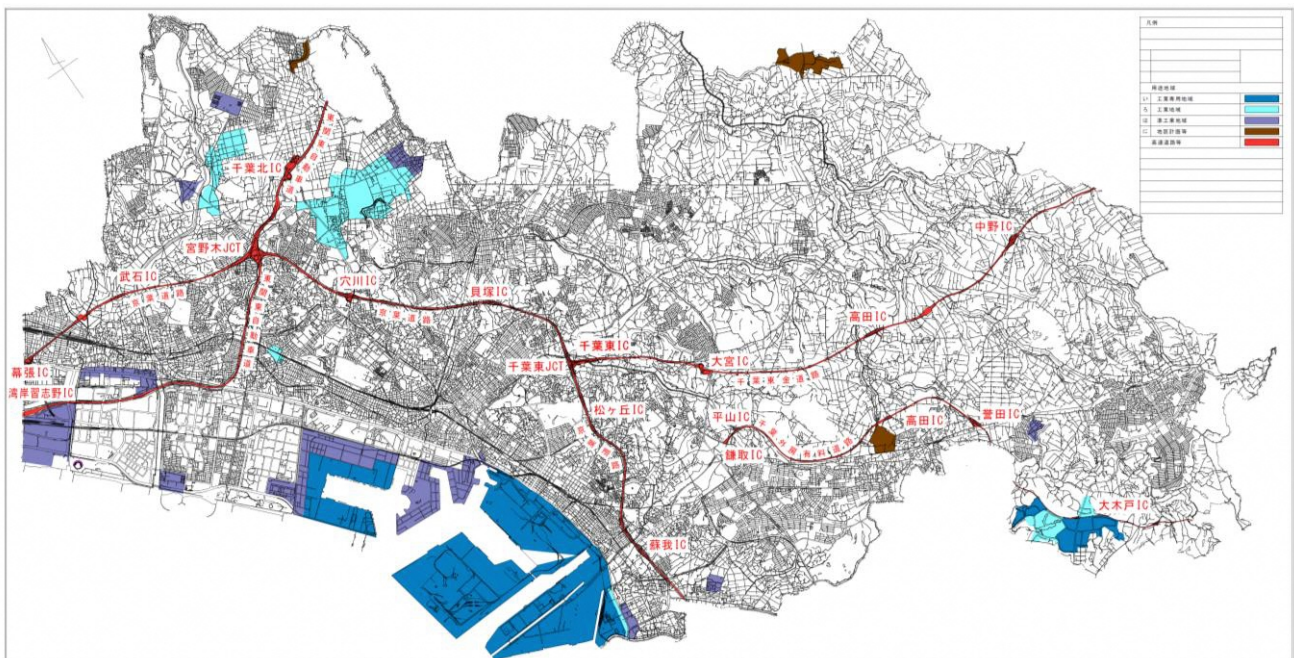
注釈) 平成 27 (2019) 年は調査が実施されていないため、事業所数及び従業者数のデータは欠損となっている。
資料) 経済産業省「工業統計調査」より作成

(3) 土地利用状況

■工業用地

本市の工業用地は、京葉臨海工業地帯と内陸工業地域で構成され、下図のように分布している。現況を整理した結果、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がほとんど確認できなかった。

図表 既存工業地域の分布



■産業用地整備に係る法的規制の状況

産業用地整備において考慮すべき主な法的規制は以下の通り。

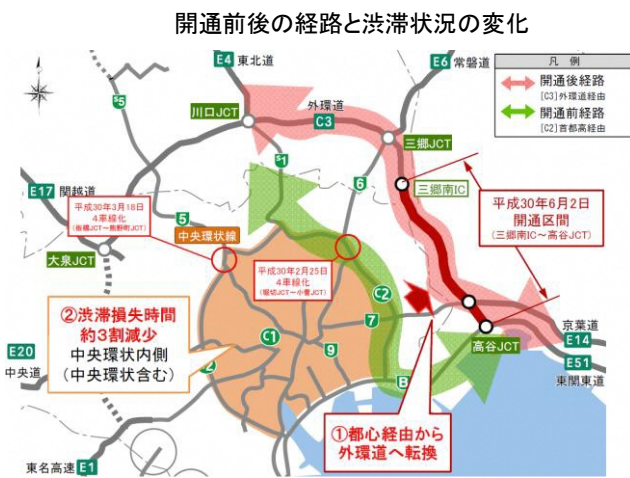
都市計画法／宅地造成等規制法／建築基準法／農地法／森林法／千葉市環境影響評価条例／土壤汚染対策法／文化財保護法 等

(4) 企業立地動向

■本市の交通事情

本市は千葉県の交通体系の要衝である。平成 30(2018)年度には、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。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、茨城方面への交通の利便性の向上が期待される。

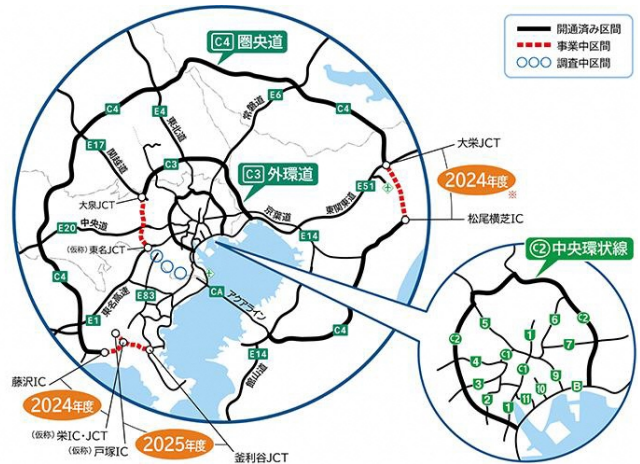
図表 首都圏外郭環状道路(高谷 JCT～三郷南 IC 間)



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」

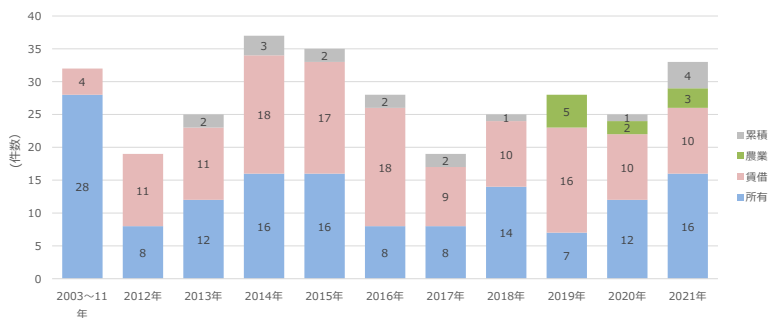
図表 首都圏3環状道路の開通状況

(令和3(2021)年4月時点)



資料) 国土交通省関東地方整備局HP

図表 本市における企業立地に係る事業計画認定状況



資料) 千葉市資料より作成

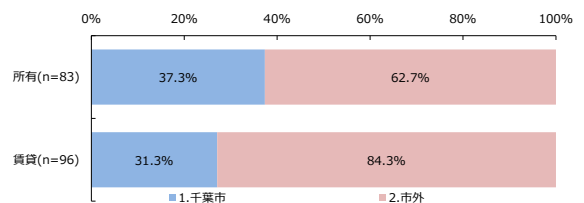
■本市の企業立地動向

本市が平成 15(2003)年度から令和 3(2021)年度までに企業立地を支援した事業計画数は、306事業計画である。

これまでに企業立地を支援した事業者の業種別構成比をみると、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。

また、補助種別(所有・賃借)ごとに、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すると、市外からの移転割合は、所有型については、62.7%、賃借型においては 84.3%となっている。

図表 市外からの転入状況



資料) 千葉市資料より作成

2. 全国および首都圏の近年の社会動向

(1) 産業・企業立地

■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などにより、特に東京都心部でのオフィス縮小や、本社機能の郊外・地方移転の動きが強まった。

■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

経済産業省「工場立地動向調査」による千葉県の製造業等の工場立地件数は、平成30(2018)年から2年連続で減少し、令和2(2020)年には15件と、直近10年間で最低となった。

一方、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、面積は68.0haで、前回調査と比較し、立地件数、面積ともに増加している。

(2) 働き方・住まい方

■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「第3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4-5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、金融・保険・不動産業、その他のサービス業、製造業などで約4割と、コロナ禍以降定着しつつあると確認できる。

■都心郊外における転入超過数が増大

1都3県で、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、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。首都圏政令市では、千葉市と相模原市のみ、転入超過数が増加している。テレワークの普及などから、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きているとみられる。

■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

就業地別の有効求人倍率をみると、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ことから、千葉県では求職数と求人数がほぼ均衡しているが、東京都では求職数が多いとわかる。

民間機関の調査より、令和3(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。不足感を感じている主たる業種は、建設業、各種小売・卸売業、情報サービス業や輸送用機械・器具製造業などである。

(3) SDGs・カーボンニュートラル

■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

民間調査によると、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。一方、中小企業におけるSDGsの取組は、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実施している調査から、認知度は高まる一方、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、大企業に比べて取組が浸透していない。

■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、内閣総理大臣による「2050年カーボンニュートラル」の宣言を受け、「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た。

政策の推進にあたって、民間企業の前向きな挑戦を国が後押しするため、成長が期待される産業(14分野)に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とされている。

3. 千葉市の上位計画・関連計画の整理

上位計画・関連計画には、令和5(2023)年から令和15(2033)年までの10年間を計画期間とする千葉市基本計画や、令和7(2025)年度を目標年次とした千葉市都市マスタープランなどがある。なお、現在、令和5年度を計画開始年度とする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(区域マスタープラン)」「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。

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、人口動向、経済・産業、働き方・企業立地の3つに分けて整理を行った。

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以下の通り整理した。

	現状分析	将来予測	地域経済の課題
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> ● 首都圏政令市のなかで<u>昼夜間人口比率が高く</u>、周辺自治体から通勤・通学者が流入。<u>県内最大の「千葉商圏」の中心都市</u>として、周辺自治体の住民にも商業機能を提供。<u>様々な面で高い拠点性を有する</u>。 ● 県東部や南部においては人口減少が加速し、<u>県内における人口の重心が、本市および県北部・西部に移動</u>。 ● コロナ禍で、東京都心部より本市などの都心郊外への転入超過数が増加。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 本市は産業等の面で高い拠点性を有するが、県東部や南部の人口減少が加速し、<u>その拠点性はさらに高まっていくことと考えられる</u>。 	(1) 自立した経済圏を確立するための雇用の創出 <ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能や地域活力を維持するためにも、市内で雇用を創出していく必要がある。 ● 拠点都市として圏域の雇用を支えるためにも企業立地を促す新たな産業用地の確保が引き続き必要。 <課題解決のために必要な事業例> <ul style="list-style-type: none"> ● 企業立地にかかる補助・融資 ● 新たな産業用地の確保
			(2) 域外からの“稼げる”中核企業の集積促進 <ul style="list-style-type: none"> ● 国内外の産業・経済のトレンドをふまえた戦略的な企業誘致により、<u>“稼げる”中核企業の市内集積を促進し、製造業全体の生産性を高める</u>ことで、本市の拠点性の更なる向上が必要。 <課題解決のために必要な事業例> <ul style="list-style-type: none"> ● 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
経済・産業	<ul style="list-style-type: none"> ● 比較的バランスの取れた産業構造であるが、首都圏政令市と比べ、相対的に製造業の従業者数や付加価値額が低い。 ● 県下では、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。 ● 産業界においても、近年 SDGs の認知度が高まるとともに、<u>脱炭素社会の実現</u>に向かう世界潮流への対応が求められている。 ● 本市へ立地意向のある企業が存在するものの、市内の<u>工業用地においてまとまった未利用地が見られない</u>ことから、新規立地が難しくなっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口減少に伴う市内総生産額の減少が予測され、担い手不足や<u>産業用地の枯渇から、市内総生産額の維持・拡大も難しくなってくる</u>見込み。 ● 製造業でも、持続可能な社会や脱炭素社会の実現に向けた取組の重要性が高まり、<u>環境負荷低減や労働環境の改善</u>などが求められていくとみられる。 	(3) 働きやすさ・暮らしやすさを活かした企業誘致 <ul style="list-style-type: none"> ● <u>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を活かし、企業立地を促進</u>。 <課題解決のために必要な事業例> <ul style="list-style-type: none"> ● 企業立地関連の情報の整理・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
働き方・企業立地	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。コロナ禍でテレワークの普及などが急速に進行したことで、直近では、本市への転入超過数が微増するなど、<u>東京都区部への就業者などが首都圏郊外に居住する動きもみられている</u>。 ● 企業側の動きとしても、テレワークの普及などを理由に、<u>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、千葉県を含む首都圏郊外が主要な転出先として捉えられている</u>。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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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可能性が高まっている。 ● 本市は東京都心に近い立地や比較的安価な地価から、<u>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</u>があると考えられる。 	<課題解決のために必要な事業例> <ul style="list-style-type: none"> ● 企業立地関連の情報の整理・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

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な用地の整備を目的として行うため、設備投資との相関が高い製造品出荷額等を将来予測の対象指標とする。

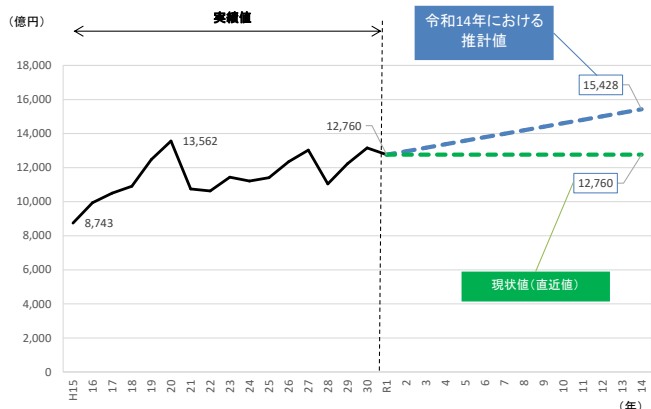
(2) 将来予測

■製造品出荷額等の予測

本市における製造品出荷額等は、リーマンショック後増加基調にある。令和 14 (2032) 年の製造品出荷額等は 15,428 億円 (以下、「推計値」と推定している。

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) 」) 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 製造品出荷額等の将来予測



■将来シナリオの設定

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) が、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新規立地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が停滞し、産業指標の増加ペースが落ち込む可能性がある。

②が停滞する将来シナリオから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り、相応の産業用地を確保しなければならない。

第4章 目標設定

■推定方法

推計値に到達するため、右の算出式に基づき、令和 14 (2032) 年に必要な新規の産業用地面積を算出する。

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

図表 製造品出荷額等の将来予測

製造品出荷額等の差分	令和 14 (2032) 年の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。
新規立地企業の割合	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 ¹ の割合を敷地面積ベースで算出した結果、31.1%。
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、9.0 億円/ha と設定。
敷地生産性の変化率 (追加投資による効果)	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して低い水準にある本市の工業用地については、平成 22 (2010) 年から 27 (2015) 年の川崎市の敷地生産性の上昇率と同じペース (37.5% ²) で上昇することを目標とする。

■目標設定

以上より、令和 14 (2032) 年の製造品出荷額等を達成するために必要な新規の産業用地面積は、67.1 ha と算出される。そのため、令和 14 (2032) 年の目標値を 70ha として設定する。

¹ 複数回の補助事業を利用した事業所は重複分を除き、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。

² 平成 22 (2010) 年から 27 (2015) 年にかけての変化率を、平成 27 (2015) 年から令和 14 (2032) 年までの 17 年間に年率換算して算出。

第5章 整備方針

1. 誘致する業種

■産業集積の現状

「地域未来投資促進法」における基本計画では、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。これらに基づいた取り組みを進めた結果、現在の市内の産業集積状況は以下のとおりとなる。

図表 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

図表 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)

■今後の誘致業種

本市では、これまで「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分野の集積の強化に取り組んできたことに加え、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。

現在の集積状況を尊重し、既存の立地企業の良い操業環境を維持していくため、今後本市に重点的に誘致する業種は、**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、これらに関連する物流関連産業**とし、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。

図表 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
ちばリサーチパーク	・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. 候補地の選定

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ほとんど確認できなかった。

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。

そこで、「平成31年度産業用地確保に係る基礎調査業務」(以下、「基礎調査」)の結果及び「千葉市産業用地整備支援事業審査会」(以下、「審査会」)において挙げられた意見を基に、まず鎌取 IC 周辺を候補地として選定した。また、これに次ぐ候補地については、IC 及び主要幹線道路周辺を中心に検討を行う。

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、あくまでも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る。

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 34 条各号のいずれかに該当する必要がある。)

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、今後必要になるとと思われる産業用地確保に係る施策は以下のとおり。

- 千葉県による千葉港の埋立整備事業の注視
- 既存の工業団地・工場集積地の維持
- 工業用地の保全活用の推進
- 産業用地の高付加価値化

以上

千葉市産業用地整備方針（概要版）

令和4（2022）年9月発行

<発行>

千葉市経済農政局経済部企業立地課産業用地整備班

〒260-8722 千葉市中央区千葉港1-1
