

JILC *Japan Industrial Location Center*

工場適地に関する課題

財団法人 日本立地センター
常務理事 徳 増 秀 博

活発化する工場立地 - 自動車とデジタル家電が牽引 -

(地域間格差が拡大)

北海道・東北地域

引き続き厳しい。但し、岩手県北上市周辺は関東自動車(トヨタ)の増設で立地が活発化。また、福島県の郡山周辺、いわき市周辺には立地が増加。しかし、北海道・北東北は、特に立地が厳しい状況である。

* 北海道苫小牧周辺

トヨタ自動車、アイシン精機、デンソー、いすゞ等の立地がみられ、集積が進む。

* 岩手県北上市周辺

関東自動車(トヨタ)を核とした東北自動車クラスター形成の可能性がある。

近畿地域(含福井)

大都市周辺部は好調。特に尼崎市には松下電器のPDP工場の大型投資が見られる。また、大阪府のお荷物団地の泉佐野の工業団地、りんくうタウンも一気に分譲が進んでいる。ただし、和歌山県南部や日本海側は厳しい。

関東・甲信越地域

全体的に好調である。特に東京隣接県である埼玉県は、企業誘致大作戦を旗印に活動し、2.5年で150社を越える立地を達成するなど、東京隣県の自治体の誘致熱が上がっている。ただし、新潟県、長野県は依然として厳しい。

東海地域(含富山)

自動車産業、航空機産業液晶産業、半導体、産業等の立地が活発化。企業にとっては、この地域は工場用地難である。

九州地域

北部九州(福岡県、大分県、佐賀県)は、自動車産業の集積が進んでいる。また、熊本県には、半導体関連産業の集積がみられ好調。ただし、長崎、鹿児島、宮崎の各県は、依然として厳しい。

中国・四国地域

山陽地域は好調に推移。特に広島県では、シャープ関連の日東電工、大日本印刷などの大型投資が見られる。また、エルピーダメモリーは、台湾に進出したが、また、増設の計画もある。山陰、四国は、一部の瀬戸内地域を除いて厳しい状況が続いている。

企業立地の変化(1)

■ 優遇措置から人材立地に変化

➤ 武田製薬工業の神奈川県藤沢市に立地に研究所が立地

【立地要因】

固定費の削減で既存空き工場用地の活用

優秀な人材確保が首都圏は容易

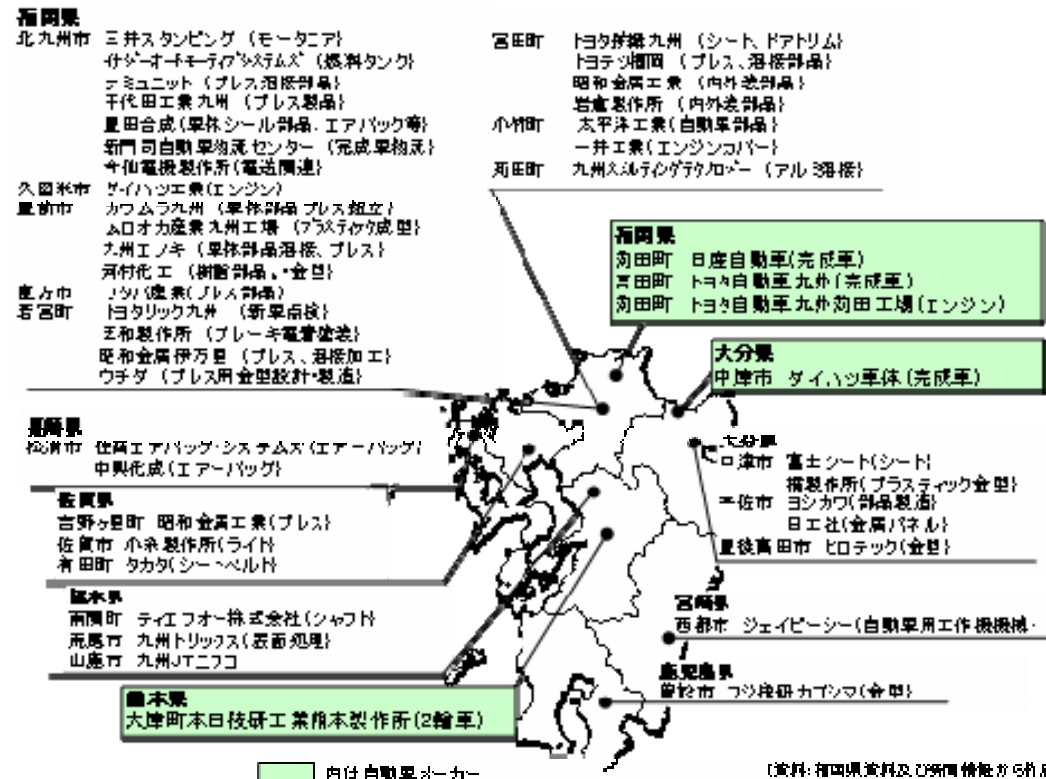
➤ 自動車産業の新拠点の立地は人材問題

- ・北部九州に自動車産業が集積(トヨタ、日産、ダイハツ)
- ・愛知県を中心とする東海地域では人材確保が厳しい状況になってきている。
- ・最近では、九州内での人材確保も厳しくなっている。(東北、北海道にも拠点化の動き)

武田薬品工業研究
開発部門 →



最近の九州における主な自動車関連企業の立地状況
(平成 5年1月以降)



■ 内は自動車メーカー

(資料: 福岡県資料及び新聞情報から作成)

企業立地の変化(2)

■ 臨海工業団地の人気上昇

(高速道路と港湾機能)

・ブリヂストン: 新工場を30年ぶりに北九州市響灘臨海工業団地に立地決定。

・コマツ、日立建機: 輸出用の大型建設機械の輸出用の新工場建設。

コマツ - 常陸那珂港、金沢港

日立建機 - 常陸那珂港

・その他: 東京製鉄(愛知県田原市)、ナカシマプロペラ(岡山県倉敷市)、ダイセル化学(広島県大竹市)、川崎重工(愛知県弥富市ボーイング飛行機)など

■ 地域ブランド力との融合立地

・富士山ブランド: アサヒ飲料、大山ブランド: サントリー

・京都ブランド: 虎屋

・日光ブランド: 太子食品、メルシャン、キューピー

■ リスク分散による立地

・富士フィルム: 熊本県菊陽町に新工場建設(液晶フィルター)

・巴川製紙所: 福井県敦賀市に立地(液晶フィルター)



↑
響灘工業団地

← アサヒ飲料富士山工場

太子食品今市工場



工場立地の現状と地方圏の立地

■ 立地の地域間格差が拡大

- ・大都市圏と地方圏の格差が拡大している。

■ 地方圏の立地(少ないチャンスをつかむかが成功のポイント) 【企業の要望に如何に応えるか】

企業が希望する用地提供が不可欠

- ・企業の予定する操業時期にまでに提供できる用地があるか。
(工業団地、工場適地、農工地区)
- ・必要な立地条件を提供できるのか(工業用水、電力等エネルギー関連)
- ・**農地調整が必要な場合、時間的厳しくチャンスを逃す場合がある。**

ワンストップサービス

- ・立地に関する各種の相談ができるのか。
- ・立地の手続きの迅速化

スピード対応:用地整備、必要なインフラ整備

工場適地の課題

■ 工場適地のメリット

- ・ 工業団地を先行的にエリア指定ができる。(実際は、農地調整が必要となり、指定ができないケースが多くある)
- ・ 農地転用の事前協議ができる。
- ・ 市街化区域の設定に配慮がされる。
- ・ 20ha 以上の工場適地は、飛地の市街化区域を設定できる。

■ 工場適地の課題

- ・ 農地転用の事前協議がありながら、農振地域での農地転用ができない。
- ・ これは農振法の手前協議ができないので、農地転用に進むことができない。
- ・ 但し、農振地域でなければ農地転用の事前協議ができる。
- ・ 工場適地の優遇措置(事業用資産の買換特例)が少なく、企業立地促進とならない。
- ・ 工場適地の補助事業、利子補給制度がない。

■ 工場適地の活用状況

- ・ 農地調整ができないことから、活用する自治体が少なくなっている。
- ・ 農工法、農振法の27号計画を活用するケースが多い。

農振法の農用地除外について

市町村は、農業振興地域について、おおむね5年ごとに、農業振興計画に関する基礎調査を実施

市町村は、農振整備基本方針の変更、農業振興区域の変更、基礎調査の結果、経済事情の変動、その他情勢の推移により必要が生じたときは農振整備計画を変更

農地転用を目的とした除外

農地転用するために農用地区域から除外するときは、優良農地を確保するとともに、地域の営農環境に支障を及ぼさない等の観点から、次の要件を全て満たす場合に行うことができる。

1. 農用地区域以外に代替すべき土地がない

- ・農用地以外のとちとすることが必要かつ適当か、他に代替える土地がないか

2. 農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと

- ・周辺の営農環境への支障が軽微か、農地の集団性を損なわないか、土地利用の混在が生じないか

3. 土地改良施設の機能に支障を及ぼす恐れがないこと

- ・農業用排水施設の分断、排水阻害等の問題がないか

4. 土地改良事業等完了後、8年をけいかしているものであること

農振地域の除外協議ができる場合

農振農用地区域の除外は、左欄の4つの条件を満たす場合には、下記の場合に可能となる。

1. 農工法に基づく施設の用に供する場合

- ・農村地域の自治体の実施計画策定する。
- ・実施計画策定前に農振法の事前協議を行う。
- ・農工法の計画は、人口10万人以下の市長村が対象となることから、地域が限られてくる。また、合併で農村地域から外れる自治体もある。

2. 地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画(27号計画)

- ・地域の農業振興の観点から定めた計画で、下記事項を満たすものに位置づけられた施設除外可能

工場適地の新たな取り組み

■ 農振法における農用地の除外における迅速化

- ・農地転用に関する事前協議は、農水省の通達で行うことができることになっている。したがって、新たな工場適地を指定する場合には、その通達を最大限活用して農地の事前協議を実施し、企業立地にスピードある対応をはかる仕組みづくりが必要。

■ 工場適地では、「事前協議の様式」が必要

- ・農水省と農振法の除外の「事前協議の様式」がなく、全て個別案件で対応しているため、何が良くて、何が悪いのかの判断ができない。時間が読めないことから企業との話が進まない場合が多い。(静岡県)(農工実施計画)を農水省と作成することが望まれる。これは自治体の適地指定に時間的、可能性について、一定の目安をつけることができる。

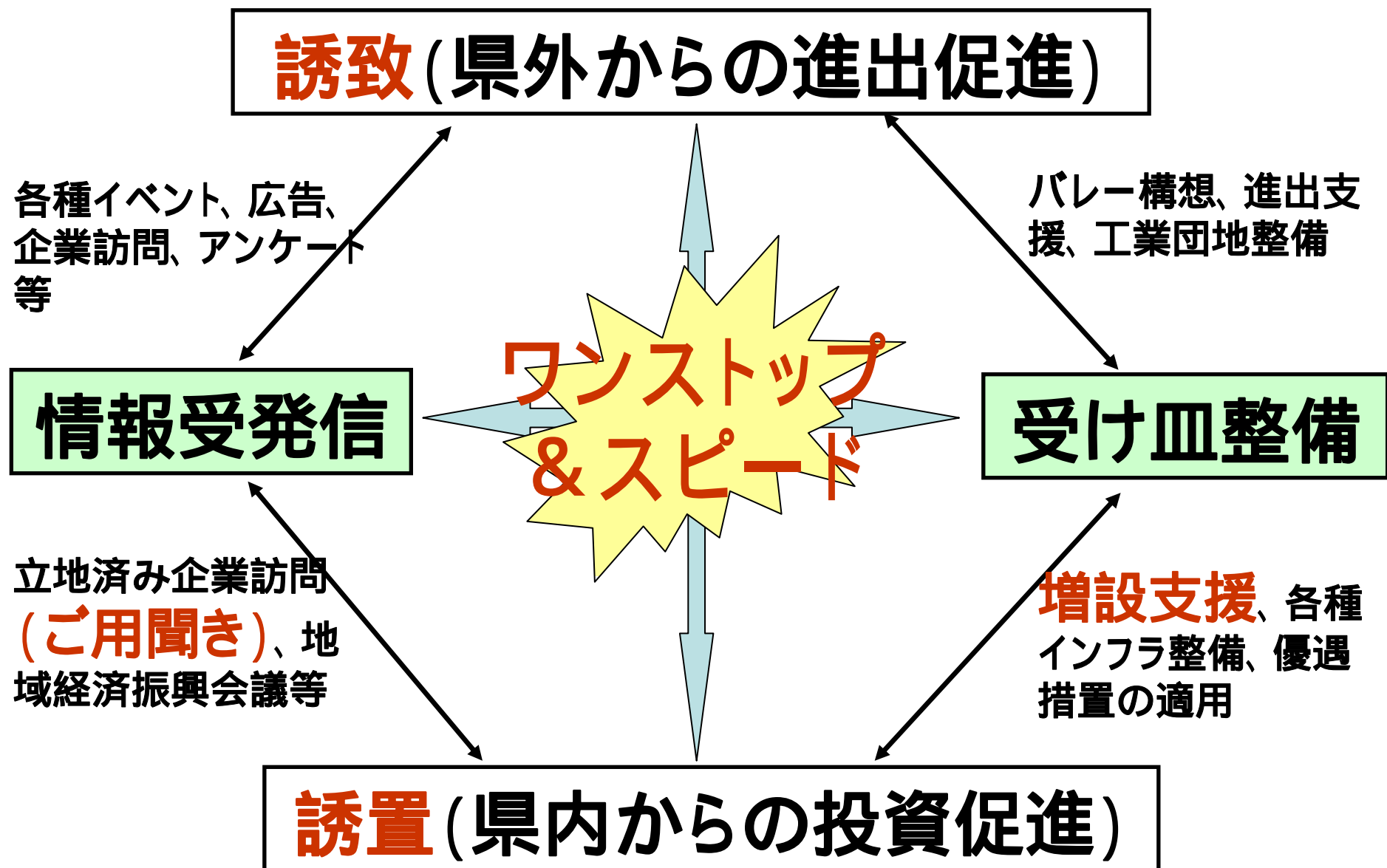
■ 企業のスピードに対応できる工場用地整備が重要

- ・工場適地は、工業用地として今後の企業立地が可能となる一定エリア(工業団地より広い概念、適地の中に工業団地を造成する)を指定することができることにする。(農振地域、都市計画の用途指定と同類)

■ 工場適地の活用範囲が拡大

- ・工場適地を指定することで、事前の農地調整ができる仕組みがあれば、農工法適用外地域でもスムーズな工場用地の開発が可能となるため、自治体は積極的に活用する。

企業誘致手法(三重県のケース)



企業誘致に「がんばる市町村」駒ヶ根市のケース

日本電産研究所の立地(面積3.3ha)



【立地の経緯】

- ・隣接市町村の飯島町に開発拠点があり、その拡張立地であることから伊那地域の立地を希望。
- ・当初は伊那地域全般に用地を物色したが、スピードある操業を求めたことから、農地等の調整が必要な場所は除外。
- ・会社の広告効果、イメージアップを狙った景観が優れている場所を選定。(アルプスの見える街という地域ブランドとの融合立地)

【立地決定のポイント】

- ・企業が希望する条件の場所が存在した。
(高速道路沿いの用地)
- ・自治体のスピード対応(インフラ整備:道路、団地整備等)
- ・市の負担する経費について
 - 新設道路 L = 500m 150,000千円
 - 拡幅工事 L = 350m 60,000千円
 - 橋梁改築 L = 15m 50,000千円
- ・優遇措置の効果:
土地単価の引き下げに土地開発公社に2億円補助と固定資産税3年間の免除。
(地域産業活性化法(新法)の適用を検討)

【競争した他の市町村の状況】

- ・駒ヶ根市の近隣市は、提案した用地が農地であり、農地転用などの調整に時間がかかり、企業の操業スケジュールに合わないため断念した。

【課題】

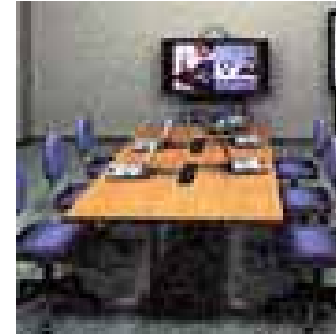
- ・立地決定から操業までの期間が短いため、単独事業として行わざるを得ず、財政的に苦しい。(の拡幅工事については、地方道路交付金事業で実施。)
- ・橋梁改築については、県との協議が必要となる。
- ・企業の操業に合わせるための諸手続を如何に早めるかが課題。

トヨセットの駒ヶ根市への立地のケース

企業側から見た進出の「決め手」

● 会社の概要

- オフィス用家具の製造販売
- 本社: 愛知県安城市
- 資本金 - 3980万円
- 従業員 - 230人



■ 決断へのプロセス

➤ 製造業としての現状

- 継続的人材育成が困難
 - ・近郊に大手企業が多数社有り、育成社員の流出に歯止めが利かない
- 多様化するニーズに対応できない
 - ・市場はオフィスワーカーの個性化傾向が浸透している
- コスト競争力・技術力不足
 - ・技術者・設計者の人的不足
- 次世代に適応する設備不足
 - ・量産設備のため汎用性が無く、不採算



■ 生き残るための条件

➤ 製造業の理想形

- 人的資源の確保
 - ・長期計画の中で段階的に育成が実行できること
- 設備の整備による多様化生産が可能
 - ・汎用設備へ切り替え、小型化設備の採用
- 投資効果によるコスト競争力が可能
 - ・人・物・金、が有効活用できるシステム構築
- 環境対応型工場であること
 - ・生産商品・生産設備・職場・地域への影響は、全て環境対応ができていていること

トヨセットの駒ヶ根市への立地 工場移転先の調査

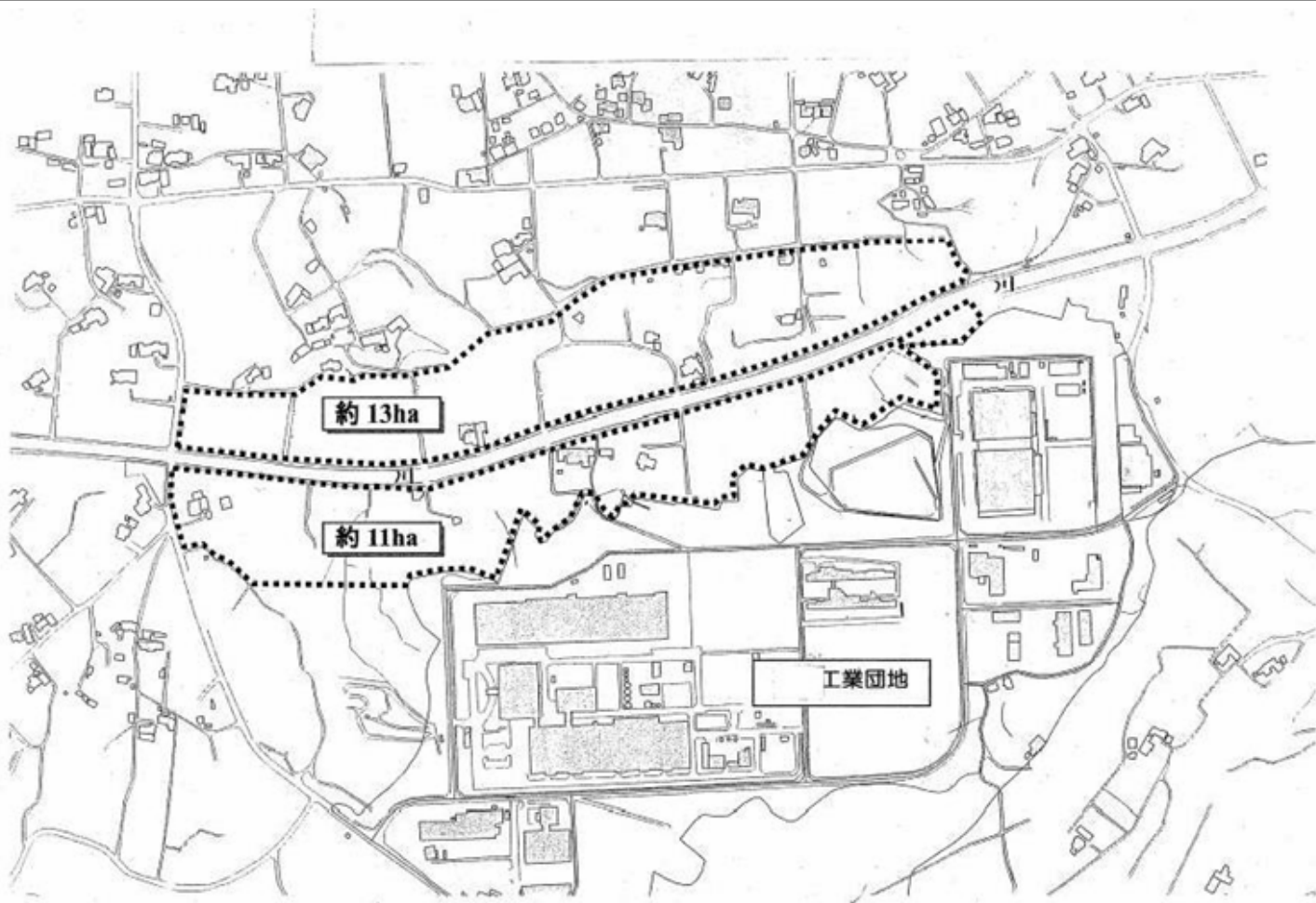
- 工場としての立地条件 中部地区5県下に決定 担当割り当て各地調査
- 従業員の生活環境 公的施設、学校、病院、銀行、ショッピング、レジャー
- 工場操業の資源確保 水源、動力源
- 受入形態 地域住民との融合、自治体の連携
- 補助金、助成金の有無
- 人材確保 地元雇用、Uターン雇用優先

工場移転評価 : 必要敷地面積 12000坪

調査項目	愛知県市	岐阜県市	三重県市	静岡県市	長野県駒ヶ根市	長野県市
立地条件				×		
生活環境				×		
資源確保	×	×		×		
受入体制	×		×	×		
資金条件	×	×	×	×		
人材確保		未調査	未調査	×		

大手半導体メーカーの海外進出の原因

- 同社は国内の工場の拡張で、需要の対応と設備更新を図りたかった。
- 農地調整と保安林解除で2年を要するため、生産のスピードに対応できない。
- 土地の手当、税制の優遇措置など、日本と比較すると海外が有利との判断
- 海外の技術力が日本とあまり変わらないため。



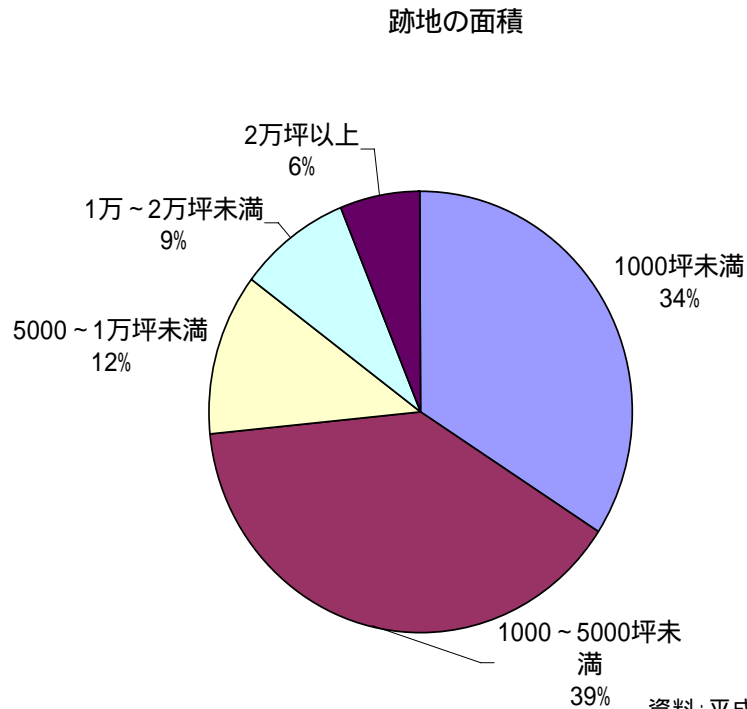
工場跡地の現状と課題

■工場跡地の現状

- 全国の跡地: 564件(448市町村)
- 工場跡地の発生要因、
経済環境による経営環境の変化
(生産機能の拡大化・縮小化、産業構造の転換、コスト競争による移転)
求める立地条件の変化(高速交通基盤の必要性の拡大等)
工場周辺の操業環境の変化等
(住工混在問題、労働力確保の困難性の顕在化等)

■跡地の規模

- 発生している多くの跡地は小規模である。
・1000～5000坪が最も多く39%を占め、1000坪未満も34%で、5000坪未満の跡地が73%を占めている。



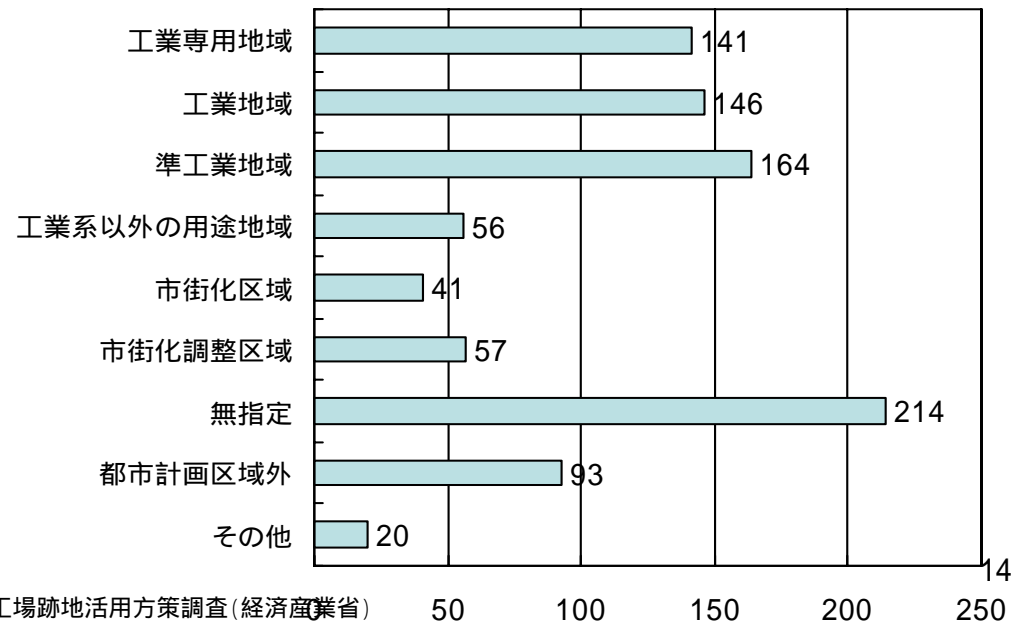
資料:平成18年度工場跡地活用方策調査(経済産業省)

■工場跡地の用途

- ・跡地発生は、工業系が最も多く、準工業地域、工業地域、工業専用地域を合わせると、約50%弱である。
- ・小規模な跡地については、都市部に多く都市計画上も用途に幅広い活用が可能な無指定・準工業地域に指定されているケースが多いため、民間取引で売買され跡地がマンション、商業施設等になる例が多い。
- ・地方は、比較的大規模な跡地が発生しており、工業系の活用に自治体と企業と連携しているケースが見られる。

■住工混在地域、工業団地の跡地が多い。

- ・住工混在地域件数が最も多い。次に工業団地の跡地となっている。
- ・工業団地に跡地が多いのは、高度成長時代に遠隔地域に労働力を求め展開した工場が、産業構造の変化で、東南アジアや中国に移転と合理化で跡地が発生している。(岩手県:アイワ、アルプス電気、松下電器など)
- ・住工混在地域は、都市部に多く発生していると考えられる。



工場跡地の現状と課題

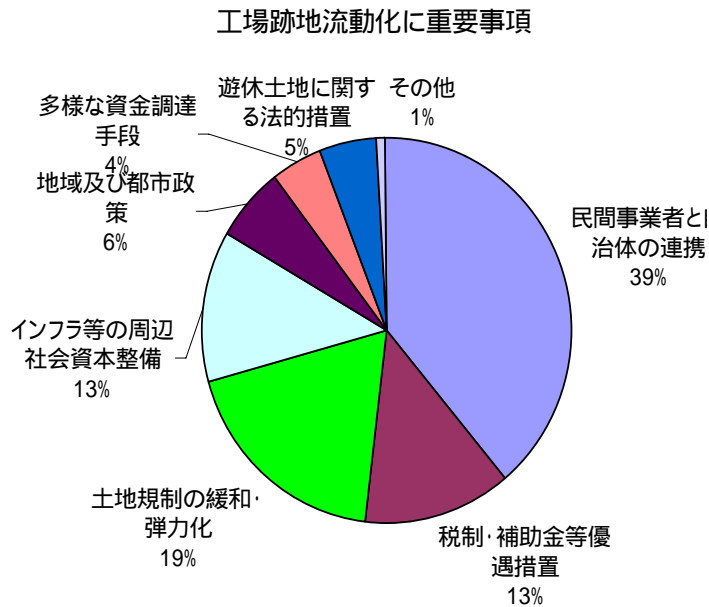
■工場跡地はどんなところが多いのか

➤工業団地の跡地が多い。

- ・住工混在が最も多く、次いで工業団地の跡地件数が最も多い。
- ・工業団地に跡地が多いのは、高度成長時代に遠隔地域に労働力を求め展開した工場が、産業構造の変化で、東南アジアや中国に移転と合理化で跡地が発生している。(岩手県:アイワ、アルプス電気、松下電器など)
- ・住工混在地域は、都市部に多く発生していると考えられる。

➤工場跡地流動化に重要な事項。

- ・民間企業と自治体の連携が跡地対策として重要な事項である
- ・最近では、製品寿命が短くなっていることから、スピードを重視する企業が増加しているため、以外と人気が出てきている。(パイオニア、コニカミノルタなど)



資料:平成18年度工場跡地活用方策調査(経済産業省)

■跡地活用の課題

既存工場の撤去費用がかさみ、税制面の支援がない。

跡地は、工業団地分譲価格より比較的高めである。

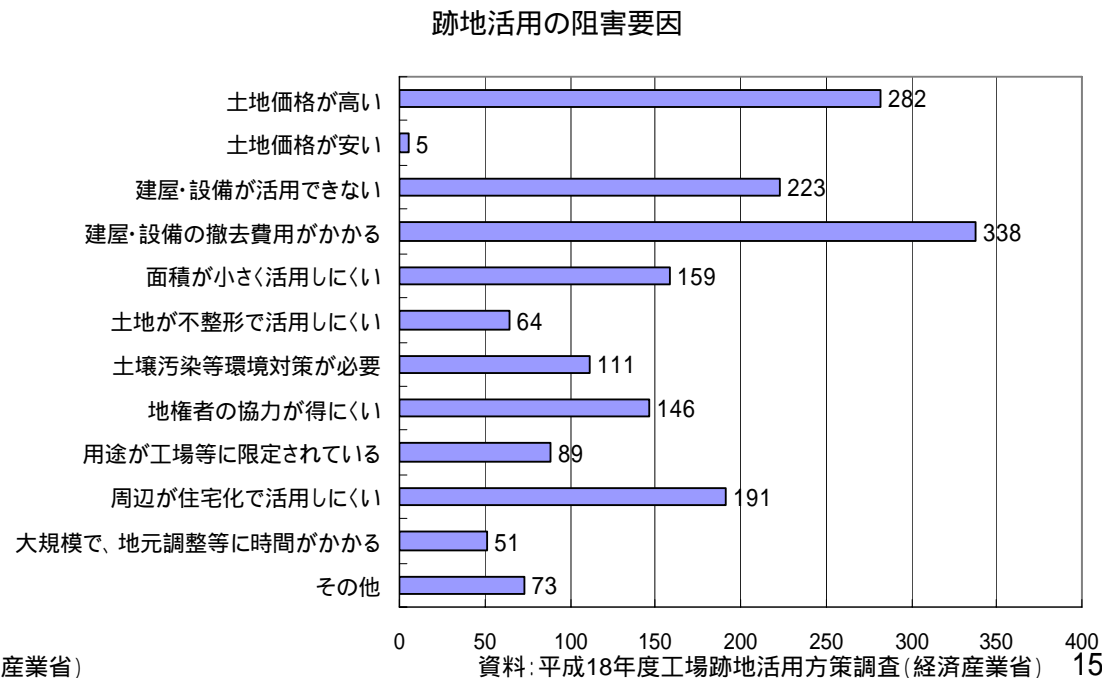
工場建屋・設備が殆ど活用できない場合が多い。

周辺が住宅地で活用できない

土地の土壌汚染対策が必要

・跡地活用は、住工混在で周辺住民との不協和音があり、移転するケースが多く、準工業地域であれば、マンションなどになる。(大田区、東大阪など)

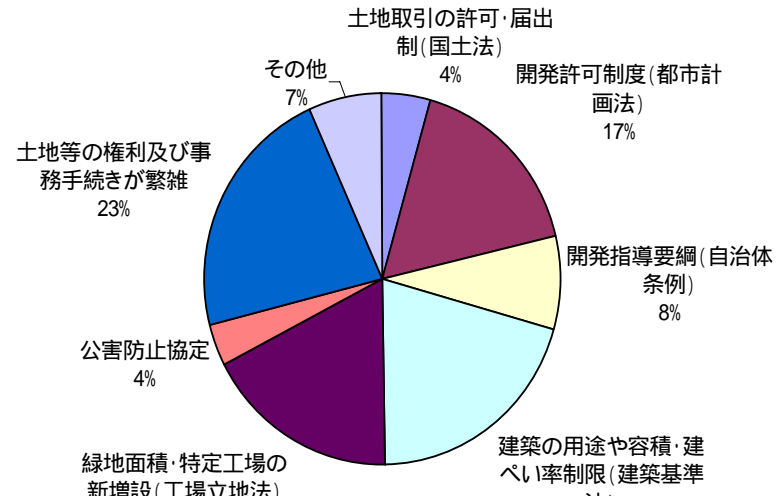
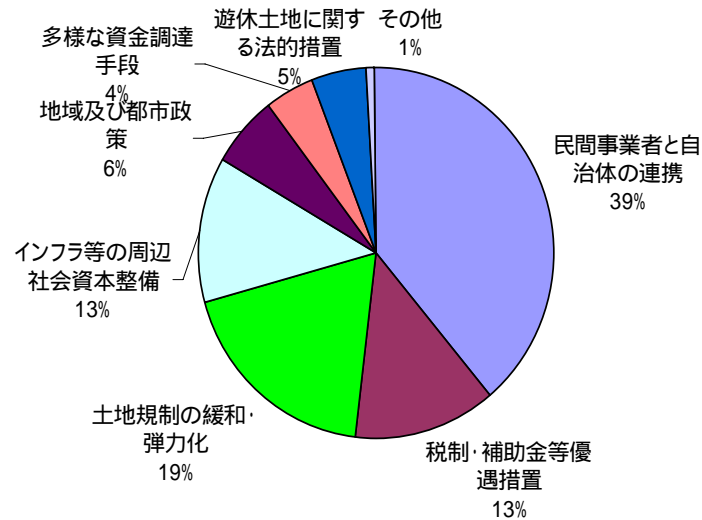
・大規模の場合は、開発に調整が必要となることから、時間と費用が高み、民間単独での活用に玄海がある。そのため行政支援が不可欠である。



工場跡地活用の方策阻害要因

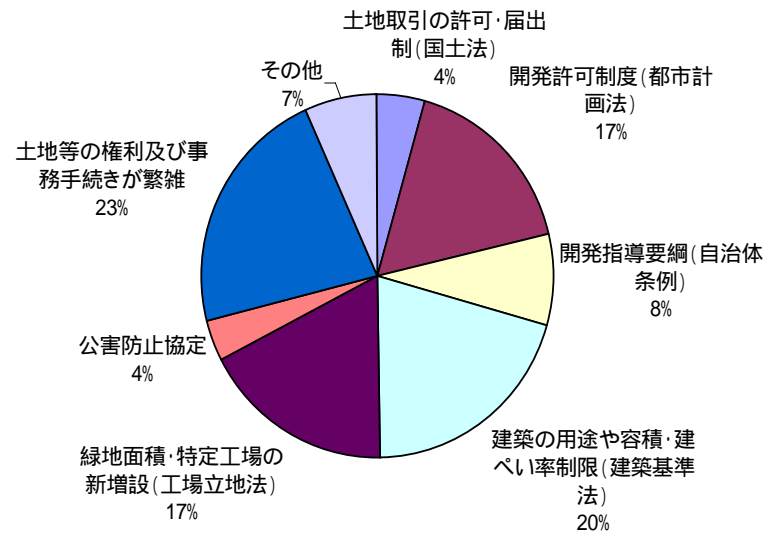
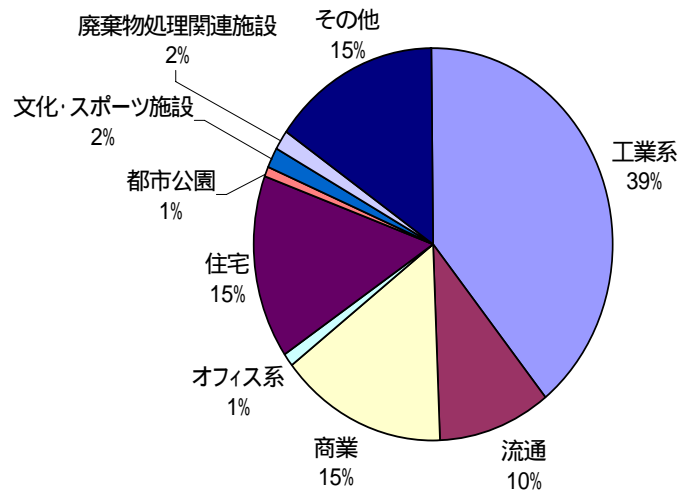
跡地活用の阻害要因となる法規制・権利関係

工場跡地流動化に重要事項



跡地活用の阻害要因となる法規制・権利関係

跡地の活用用途



資料:平成18年度工場跡地活用方策調査(経済産業省)

工場跡地活用の事例 (大規模工場の賃貸活用)

▶上越テクノセンター(新潟県上越市)

三菱化学の跡地、建物を同社の子会社「上越テクノセンター」(1981年)を設立して、一般企業を対象に土地・建物賃貸借をベースとした工場団地運営を行っている。これは当時地方の大型工場跡地活用手法として注目を集めた。

■工場内施設

工場用地 62万㎡ (内建物投影面積 約15万㎡) 社宅用地 8万㎡ 内容賃貸料: 1000円/㎡(月)

■入居企業: 沖プリントドサーキット、上越フーズ、アグロカネショウなど12社

■工場運営の支援

- ・セキュリティーサポート体制 (24時間体制で一元管理)
- ・排水管理体制 (共通排水水門にて24時間体制でPh等をチェック)
- ・各種エネルギー供給 (電力、上水、工水、純水、蒸気等を安定的に供給)



資料: 上越テクノセンターHPより

▶新日鐵八幡製鉄所シームレス工場(北九州市)

新日鐵八幡製鉄所は、日本経済の構造変化のなかで、各地で工場閉鎖を中心とした合理化を進めた。その中の閉鎖されたシームレス工場を貸し工場として再利用。

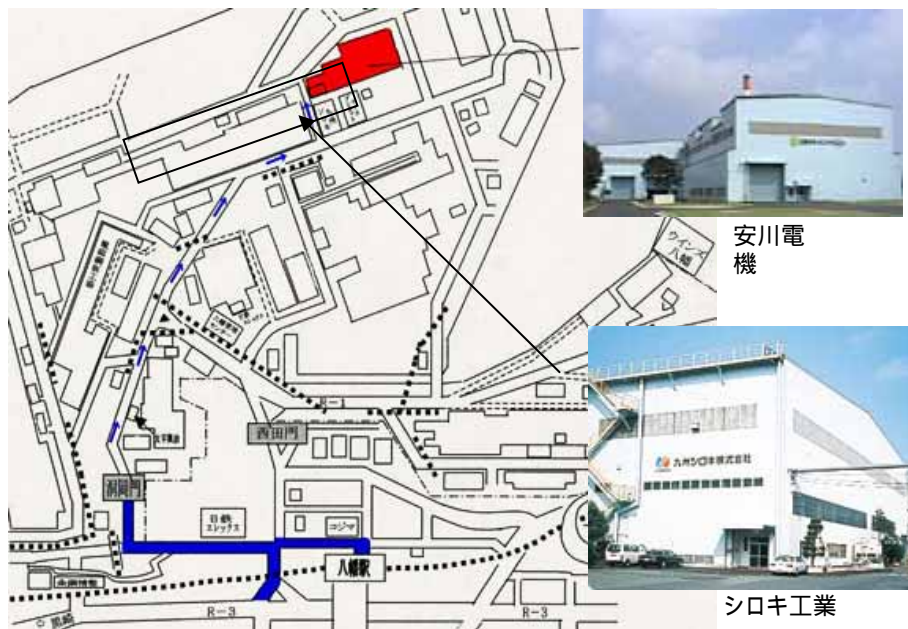
■ 入居企業

安川電機、三井ハイテック、シロキ、千代田工業、ナミュニット等の自動車部品や機械メーカーが立地。

■工場運営支援

製鐵所の構内は、八幡製鐵所全体で各種の規制、緑化率などが確保できているので、それらを考慮せずに工場を建てられる。電力、ガスなどのエネルギーが低コストで供給が受けられる。廃棄物処理施設や物流なども八幡製鐵所のインフラを活用できる。

また、工場敷地は、八幡製鐵所の守衛で守れセキュリティが24時間完備。



工場跡地活用の事例 (大規模工場跡地再開発分譲活用)

▶日産車体京都事業所跡地(京都府宇治市)

日産車体が撤退してから、東京の新興宗教が購入に意欲を見せたり紆余曲折の結果、再開発造成をして、工業用地として企業に分譲。

■工業団地の条件

開発面積: 全体面積16ha、分譲面積11ha

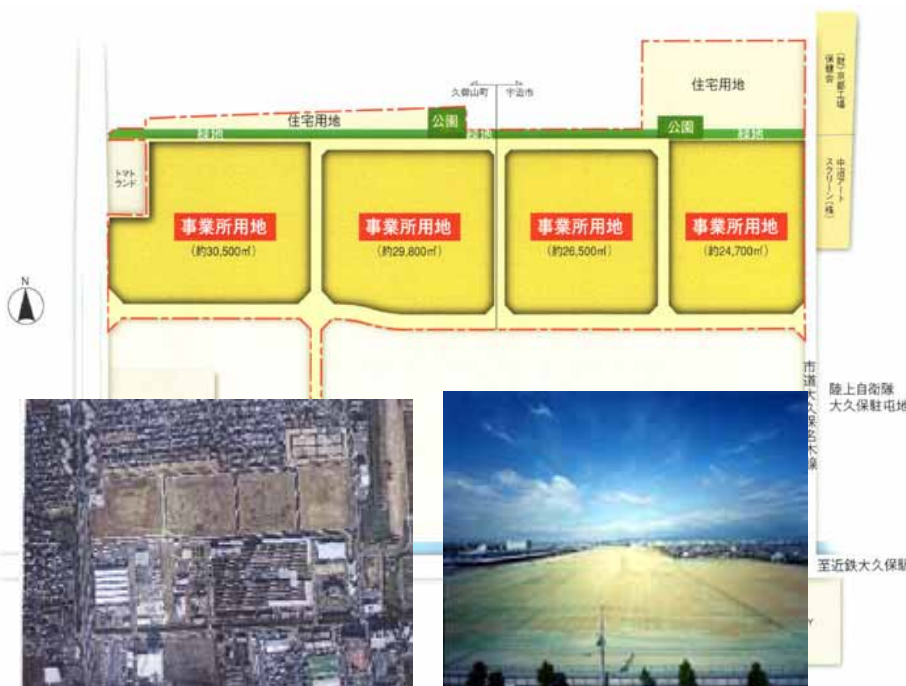
事業主体: 日産車体京都工場跡地等・企業立地推進プロジェクト協議会
(京都府商工部産業活力支援室、宇治市市民環境部産業政策室産業推進課、久御山町事業建設部産業課及び、日産グループで構成)

■立地企業(完売)

半導体や医療機器メーカーなど先端技術分野の製造業が中心分譲が完了
・新星エンジニアリング(久御山町)・長島精工(同府城陽市)・洛陽プラスチック(宇治市、プラスチック切削)・神村製作所((宇治市、金属加工)など23社 (2005.4値)

■立地の問題点

・土壌汚染対策、導入業種(マンション、宗教団体など)で地元調整



▶アルプス電気盛岡工場 (岩手県玉山村)

玉山村のアルプス電気システム機器事業部盛岡工場は2002.5に閉鎖。570人の従業員は、宮城県、福島県に希望で配置転換をするが、地元採用315人は事実上解雇となる。

県庁の懸命な企業誘致活動の結果、工場跡に地元建設会社が購入し立地。

地元玉山村は雇用面で大きな痛手となっているが、退職した従業員の中には、岩手大学の支援を受けベンチャー企業を立ち上げている事例もあり明るさもある。



▶テクノWING大田(工場アパート)(東京都大田区)

大田区は、バブル崩壊後に倒産、工場閉鎖や企業の流失が多くなり、ものづくりの産業基盤が崩れつつある。その危機感から工場跡地を大田区が産業集積の活性化と、産業と生活が共存する街づくりを進める「住工調和環境整備事業」の一環で建設した工場アパート。約6,500m²の敷地

工場棟と職住近接のための入居者企業用住宅(ウイングハイツ)を併設。工場棟は5階建てのビルに48の工場ユニットである。

