

平成 26 年度経済産業省委託事業

平成 26 年度地域経済産業活性化対策調査
(跡地等を含む産業用地・施設等の需給動向の把握・分析)

報 告 書

平成 27 年 3 月

一般財団法人 日本立地センター

目 次

I	調査の目的	1
1.	調査の目的	1
II	企業立地及び産業用地の現状と課題	2
1.	企業の立地需要と立地要因について	2
2.	産業用地等の現状と課題	6
3.	閉鎖工場・工場・学校跡地等の現状と課題	11
4.	貸し工場・貸し事業所の現状	18
5.	自然災害リスクに対する対策	20
6.	インフラマップから見た産業用地の状況	21
III	産業立地のミスマッチ要因分析と課題	45
1.	産業立地のミスマッチ要因分析と解消の取組み	45
2.	工場跡地におけるミスマッチ要因分析と解消の取組み	49
3.	学校跡地のミスマッチ要因分析と解消の取組み	51
4.	貸し工場・貸し事業所におけるミスマッチ要因分析と解消の取組み	61
5.	産業用地の分譲促進と跡地活用の課題（まとめ）	62
IV	産業用地・工場・学校跡地等利活用の促進に関する政策提言	64
1.	産業用地の分譲促進	64
2.	工場跡地活用の促進の提言	65
3.	学校跡地活用の提言	66
4.	貸し工場・貸し事業所活用の提言	69
参 考 資 料		
I	「産業用地・工場等跡地の需給動向及び活用」委員会について	71
II	都道府県・市町村アンケート	73
III	工場等跡地活用意向調査	95
IV	工場跡地展開事例	103
V	開発における法制度	105

I 調査の目的

1. 調査の目的

産業立地を巡る環境は、以前にも増して多様化かつ複雑化している。特に経済のグローバル化の進展による企業の生産拠点の統廃合や海外移転、国内では本格的な人口減少時代と少子及び長寿化社会の到来を控え、既存産業の国内市場縮小も現実のものとなっており、未活用の産業用地や工場跡地・空き工場が増加してきている。このような状況の下、地域経済の活性化を図るためには、これらの産業用地・施設の利活用・新陳代謝の促進を行い、地域の実態に即した企業立地を進めることが重要である。

他方で、国や自治体はそのような工場跡地・空き工場を含めた産業用地・施設の状況や需給の動向を十分に把握できていないのが現状である。

そこで、立地に向けた需給動向の調査、立地における企業側のニーズ、需給のミスマッチの要因分析等を行い、その中で日本全国の産業用地、工場跡地、空き工場、遊休施設（学校、病院等含む）、インキュベーション施設、貸事業場、工業用水、物流インフラ等を網羅した「インフラマップ」も作成した。また、国土強靱化の点から、今後予想され得る地震・津波等の災害リスクに備えた企業立地の分散化、高台等への移転需要や移転候補等のリスク分散に関する調査を実施した。

これらの需給動向調査や要因分析と並行しながら関係府省を交えた有識者委員会を設置し、政策提言に向けての議論を行い、各地の産業用地が有効に活用され地域の実態に即した企業立地が進むためのベストプラクティスや政策提言を導き出し、地域の産業集積、地域経済の活性化の促進に活用することを目的に実施した。

II 企業立地及び産業用地の現状と課題

2007年からの円高は、工業生産の海外展開を促進させた。その影響は、高度成長時代やバブル期に地方に進出した工場にも及び生産体制の見直しが迫られ、海外生産が高まり海外への工場移管が進んでいる。その結果としては、国内立地の減少にともない産業用地の分譲の低下と工場生産の海外移管による工場の遊休地化、工場閉鎖などで跡地が増えている。さらには少子化に伴って学校の統廃合が進むなかで、学校跡地が急増しており、それらの跡地活用が求められている。

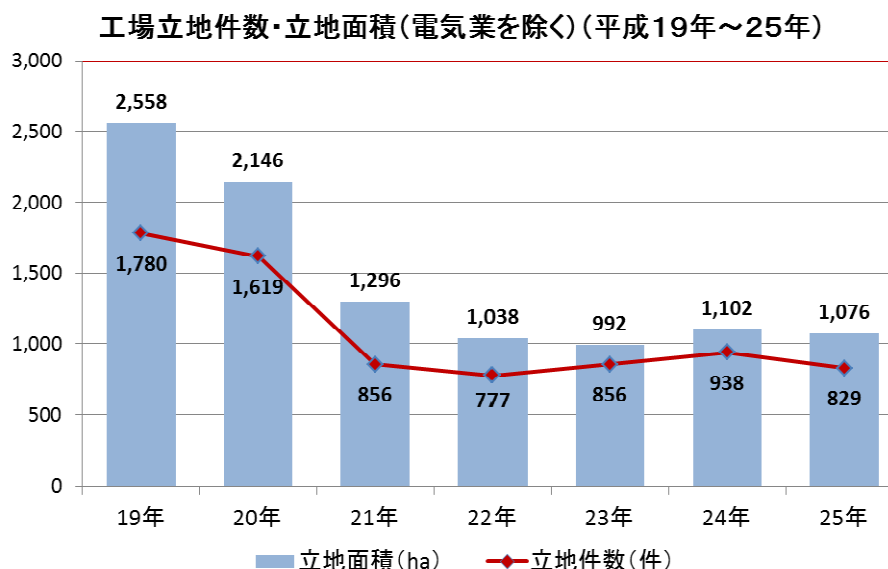
ここでは、企業立地の現状と産業用地の関係について述べる。

1. 企業の立地需要と立地要因について

(1) 立地件数及び立地面積

平成25年(1月～12月期)の電気事業を除く工場立地件数は、829件(前年比11.6%減)、工場立地面積は1,076ha(前年比2.4%減)となっている。(政府の再生可能エネルギーの導入促進に関する政策等の影響により、近年、太陽光発電施設による立地件数が急増しているため、これらの特殊な立地については除外している)

立地件数は、平成20年9月に起きたリーマンショックの影響で21年以降大幅に減少している。平成21年以降においては、ほぼ横ばいに推移しているが、平成24年から25年にかけて減少している。また、立地面積においては、立地件数とほぼ同様の傾向で推移している。



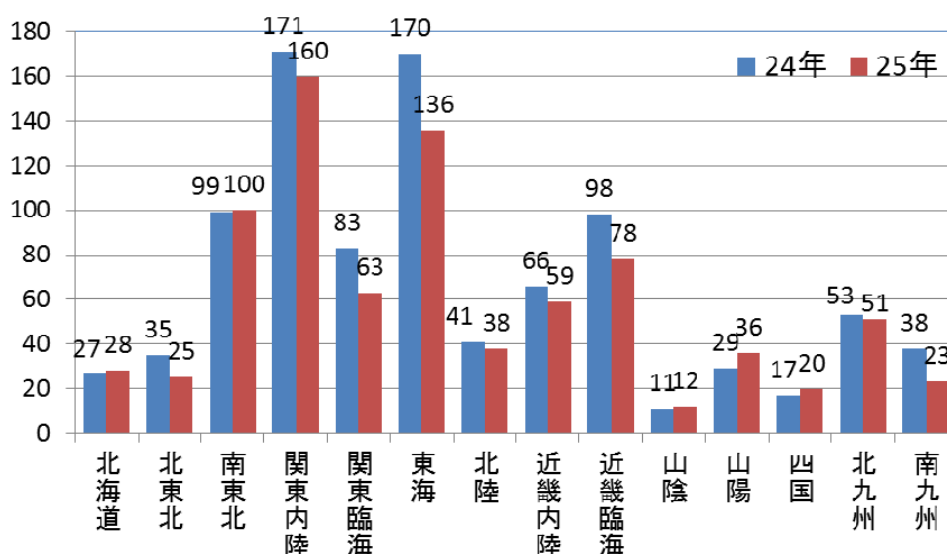
資料：平成25年工場立地動向調査(経済産業省)

(2) 地域ブロック別の立地動向

工場立地動向調査の地域ブロック別の平成 25 年の立地実績は、立地件数が前年度と比較すると全体的に減少している。中でも東海地域の減少が大きく平成 24 年が 170 件で平成 25 年が 136 件で 34 件の減少となっている。また、関東臨海も平成 24 年が 83 件で平成 25 年が 63 件と 20 件の減少となっている。関東内陸は、東海地域と並んで立地件数が多いが、減少が 11 件の減少となっている。

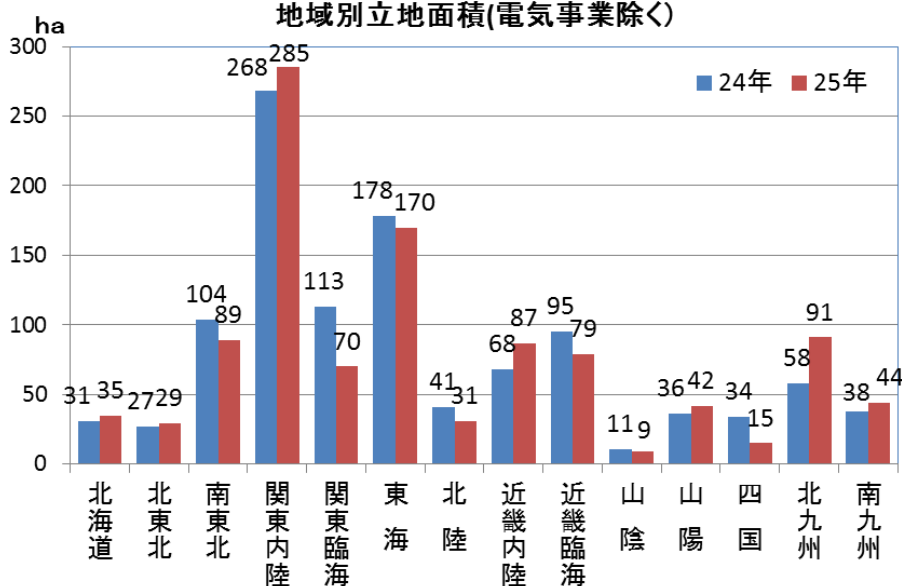
地域ブロック別の立地面積は、関東内陸が他地域と比べて立地面積が大きい。立地件数で東海と並ぶ件数であるが、面積は大きな差がみられ、平成 25 年の関東内陸の 1 社当たりの立地面積は、1.78ha、東海が 1.25ha で関東内陸の 1 社当たりの立地面積が大きい。

地域ブロック別立地件数の前年との比較(電気業を除く)



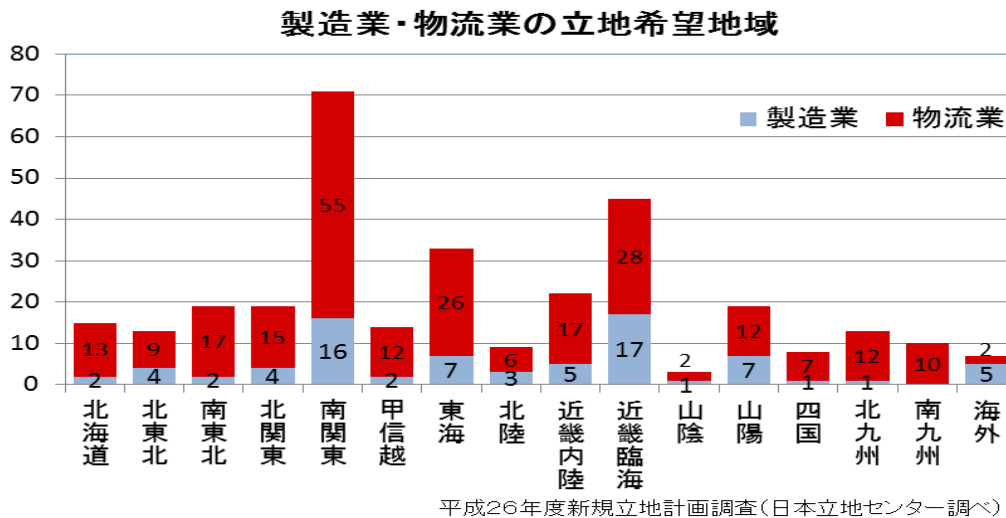
資料：平成 25 年工場立地動向調査(経済産業省)

地域別立地面積(電気事業除く)



資料：平成 25 年工場立地動向調査(経済産業省)

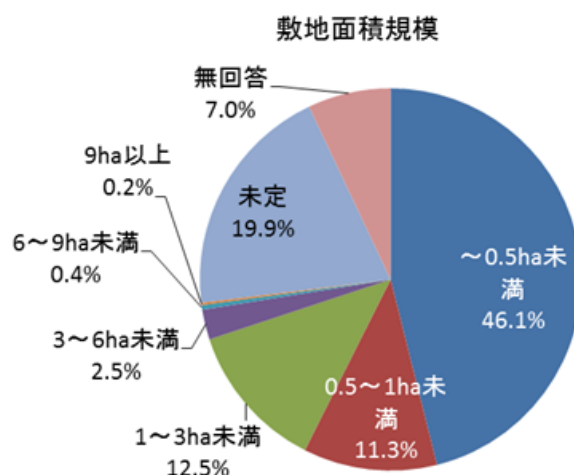
一方、企業側が希望する地域は、日本立地センターが平成 26 年 12 月に行った製造業・物流業の立地希望調査によると、南関東、近畿臨海などの大都市圏への立地希望が多い。特に南関東地域への立地希望が高く、この地域に含まれる千葉県、埼玉県、神奈川県において、圏央道の開通など高速交通ネットワークが整備されたことで、物流業の立地希望が多くなってきたと推測される。また、トラック運転手の労働規制及び距離規制から、物流業の拠点再編によることも立地希望が増加したと考えられる。



(3) 企業が希望する立地計画面積

企業が新たに用地を取得する際の希望する立地計画面積は、日本立地センターの調査によると、最も多い希望面積が 0.5ha 未満で 46.1%である。次いで 1~3ha 未満が 12.5%、0.5ha~1ha 未満が 11.3%の順となっており、0.5ha~3ha 未満を希望する企業が全体の約 70%を占めている。

工場立地動向調査の 1 社当たりの立地面積と比較すると、平成 25 年全国平均立地面積が約 1.3ha で、企業が希望する計画面積が 0.5ha~1ha の範囲に位置することから、実際に立地した面積が大きい。

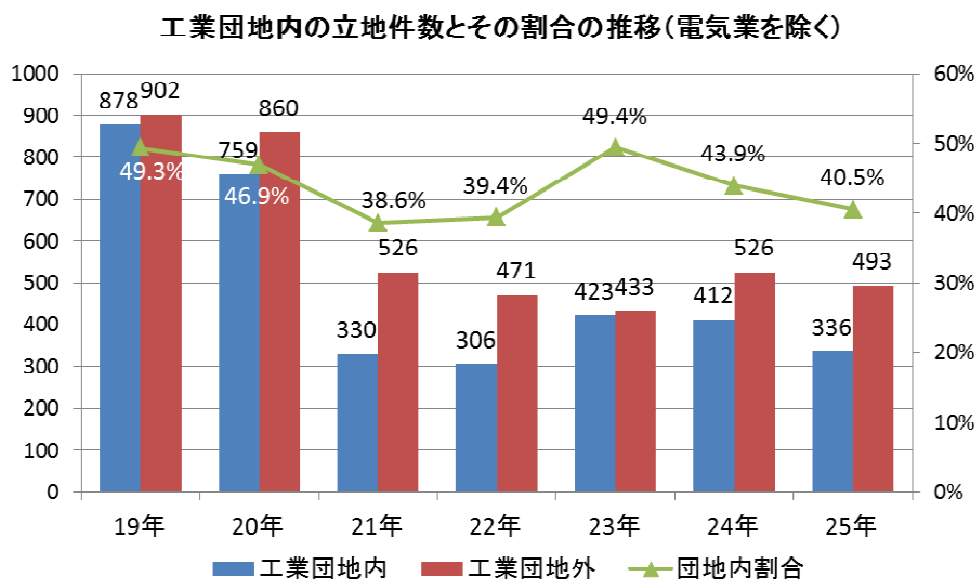


平成 26 年度新規立地計画調査アンケート調査 日本立地センター調べ

(4) 工業団地内立地と団地外立地

工業団地内立地及び団地外立地の実績は、平成 25 年の立地件数が 829 件で工業団地内立地の割合が 40.5%である。この工業団地内立地の割合は、平成 23 年から減少しており、平成 21 年～22 年に近づき 40%台を割り込むところまできている。

平成 19 年、20 年は、立地件数が多く団地内立地割合が高くなっている。この相関関係は、詳細な分析をする必要があるが、立地件数が増えることは、企業の産業用地の選定の幅が広がり、工業団地内立地も高まることになると考えられる。

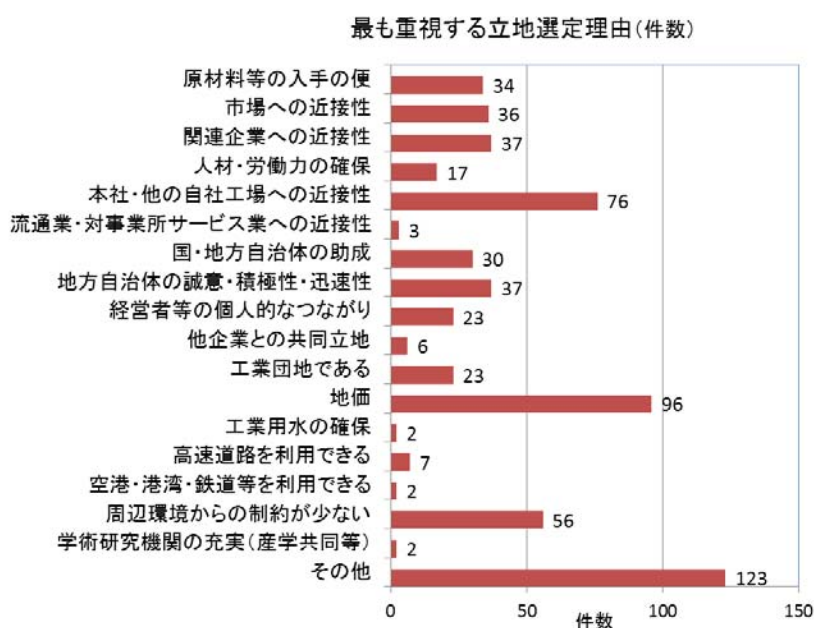


資料：平成 25 年工場立地動向調査(経済産業省)

(5) 企業側の立地選定の重視事項(複数回答)

工場立地動向調査において企業の立地に当たって重視した項目は、「地価」を「最も重視した」と回答した企業が最も多かった。また、例年上位である「本社・自社工場への近接性」は今回も上位となっているが、住宅、学校等の公共施設などの「周辺環境からの制約が少ない」も重視している。

また、「地方自治体の助成」、「地方自治体の誠意・積極性・迅速性」などの公共団体の支援・対応も重視されている。

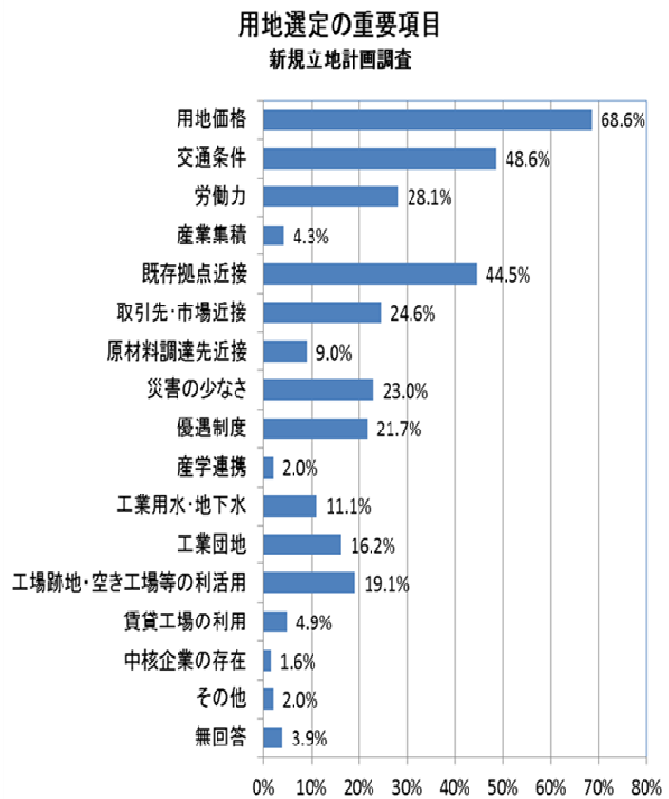


資料：平成 25 年工場立地動向調査(経済産業省)

また、その一方で、これから「立地を希望する企業」の用地選定における重視項目は、「用地価格」が68.6%と突出している。上記の経済産業省の工場立地動向調査と同様な回答であり、企業の設備投資コストが敏感であるといえる。次いで「既存拠点との近接性」が44.5%で、工場立地動向調査と同様に重要視されている。立地に際しての「交通条件」は、これから立地を希望する企業が、48.6%と高いものの、「立地した企業」(工場立地動向調査)においては、「高速道路を利用できる」や「空港・港湾・鉄道等を利用できる」の重要度はあまり高くない結果となっている。

自然災害に対する重要性は、これから立地を希望する企業は、「災害の少なさ」を重視するとの回答が23%と、東日本大震災以降、企業の危機意識から投資場所の選定に慎重になっていると思われる。

また、「工場跡地・空き工場等の利活用」は19.1%で、「工業団地」の16.2%を上回った。投資コストの低減と投資のスピード化に対応に適していることも評価されている一因と思われる。

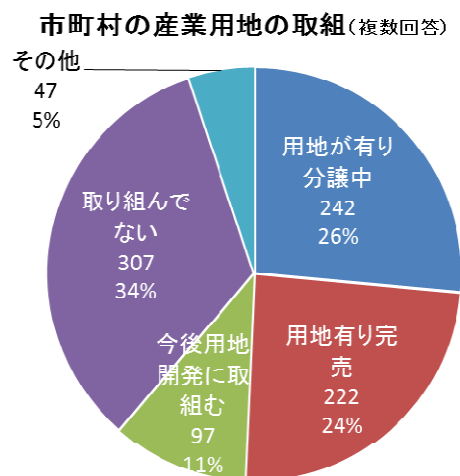
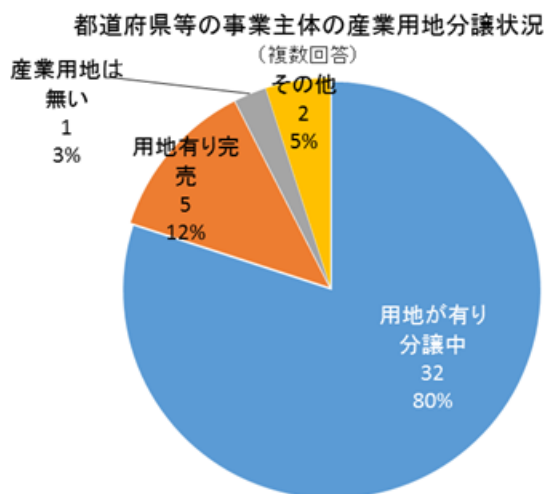


平成 26 年度新規立地計画調査アンケート調査 日本立地センター

2. 産業用地等の現状と課題

(1) 産業用地の状況

全国の分譲残面積がある産業用地は、産業用地ガイド 2014 年版 (日本立地センター)

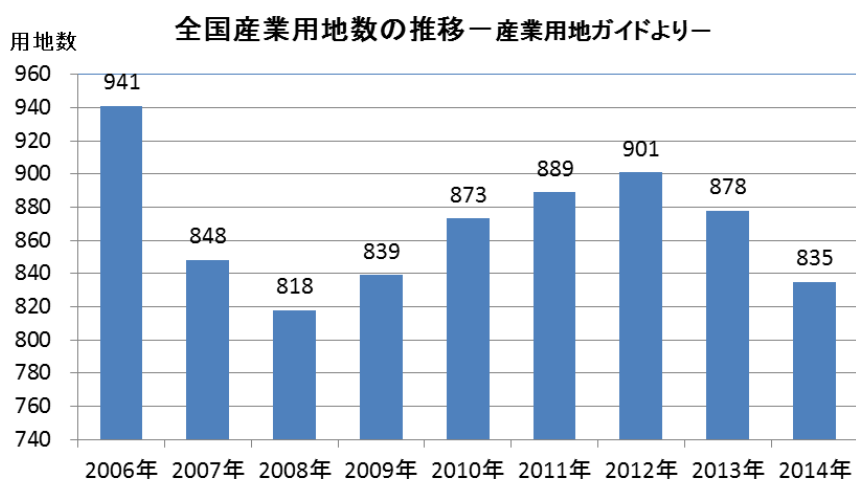


資料：平成 26 年度産業用地・工場等跡地アンケート調査

によると、現在、835 団地ある。今回の調査で全国の都道府県に産業用地の有無について聞いたところ、都道府県が事業主体となった産業用地があると回答した都道府県が 92% あり、ほとんどの都道府県が産業用地を有している。その内、80%が分譲中で企業誘致に取り組んでいる。

一方、市町村においては、今回の調査で 50%が産業用地を持っていると回答しており、その内の約半数超がまだ分譲ができずに分譲用地を抱えている。用地を完売した市町村は、24% 222 自治体である。

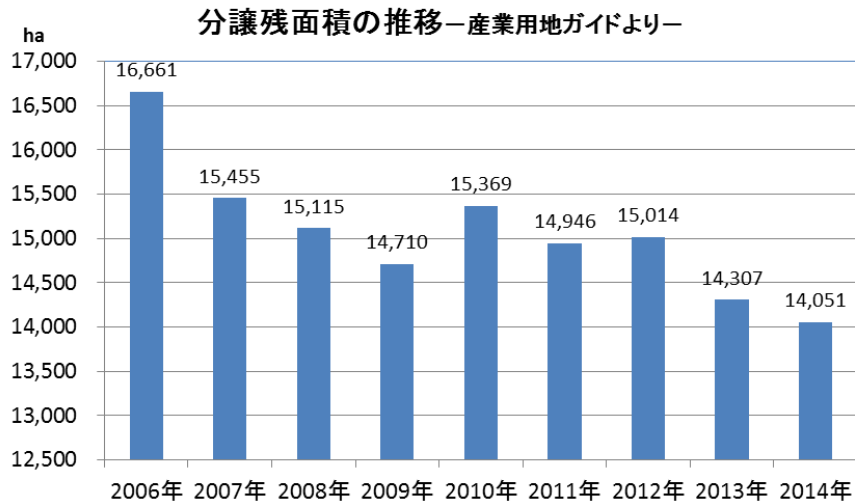
全国の産業用地の現状は、過去に分譲した産業用地については、各自治体及び関係機関の産業用地資料が残されていない。現在、整備されている各自治体の産業用地は、企業誘致のための分譲残面積がある産業用地が主体となる。その全国の分譲残面積がある産業用地を一覧とした「産業用地ガイドー2014年版ー」（日本立地センター作成）を作成することから、そのデータによる現状を概観する。それによると 2014 年の残面積が有る産業用地数は 835 団地で前年から比較して団地数で 43 団地が減少している。これは 2012 年以降の太陽光発電施設の立地に活用されたことで、分譲が完了した用地が増えたことも一つの要因と思われる。



産業用地ガイドー2014年版ー：日本立地センター

(2) 産業用地面積の推移

2014 年の全国の産業用地における残面積は 14,051ha であり、2012 年に 15,014ha あった産業用地面積が 963ha 減少している。これは、団地数の減少と同じく震災以後の企業のリスク分散、災害用避難地として緊急に活用されたものや、再生可能エネルギーなどの施設立地で分譲が進んだと思われる。



産業用地ガイド—2014年版—：日本立地センター

(3) 産業用地の事業主体別分譲状況

全国の残面積が有る産業用地を事業主体別にみると、団地数では市町村の事業主体が**325**団地で最も多く、次いで市町村開発公社で**161**団地、市町村関係で合わせて**486**団地となる。また、都道府県においても**158**団地が事業主体として所有しており、全体の団地数では、自治体関係機関が最も多く所有していることになる。

しかし、分譲対象面積は、第3セクターが最も多く、**10,246ha**を有している。この第3セクターは、苫小牧東部開発地区及びむつ小川原開発地区の大規模開発用地がほとんどを占めている。分譲残面積においてもこの地区が最も多く残っており、**6,731ha**で分譲率が**34.3%**と最も低い。しかし最近では、苫小牧東部工業地域やむつ小川原地区に大規模な太陽光発電施設の立地がみられ、徐々にではあるが用地の分譲が進んでいる。

単位：ha

	団地数	対象面積	分譲残面積	分譲率
市町村	325	6,342	2,007	68.4%
市町村開発公社	161	2,612	946	63.8%
都道府県（含む企業局）	158	9,748	2,126	78.2%
都道府県土地開発公社	35	1,328	377	71.6%
第3セクター	7	10,246	6,731	34.3%
国（UR都市機構等）	51	3,635	849	76.6%
民間	67	2,451	627	74.4%
組合等	23	617	278	54.9%
その他（未定）	8	110	110	0.1%
合計	834	37,089	14,051	62.1%

資料：2014年産業用地ガイド（日本立地センター）

(4) 産業用地の分譲状況

市町村の分譲状況については、「分譲が進まず苦勞している」が**111**団体と最も多いが、その一方で、「分譲が完了したが分譲に苦勞した」と回答する市町村も**105**団体あり、分譲に苦勞しつつも、少しずつ立地が進んでいると思われる。

都道府県においては、産業用地の分譲が進み、企業への用地提供ができない状況もあり、用地の不足感がでてきている。

一方、市町村は、50%が産業用地開発に取り組んでいるが、その内の約半数超がまだ分譲ができずに分譲用地を抱えている。用地を完売した市町村は、24% 222 自治体（2.

(1) の図を参照) である。都道府県と市町村とでは、基礎自治体の企業誘致の難しさ、人材・財政不足などで各種の活動に対して大きな差がある。ただ、市町村でも「分譲に苦労しない」とするところもあり、立地条件等の優劣などで大きく左右されることが推察される。

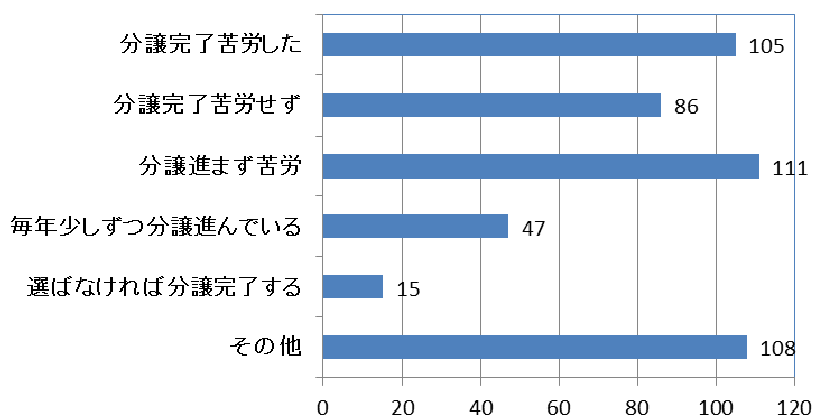
(5) 産業用地の分譲の課題

都道府県の企業誘致状況では、「産業用地が不足しつつある」とする自治体が 68.4%と最も高く、産業用地の不足感がでてきている。自治体は、企業誘致に対して他地域との競争が激しいことから、優良な企業が立地しやすい用地を提供したいという思いもあり、売れ残りの分譲用地があるものの条件の良い産業用地が「不足しつつある」と回答した自治体もあるものと推察される。

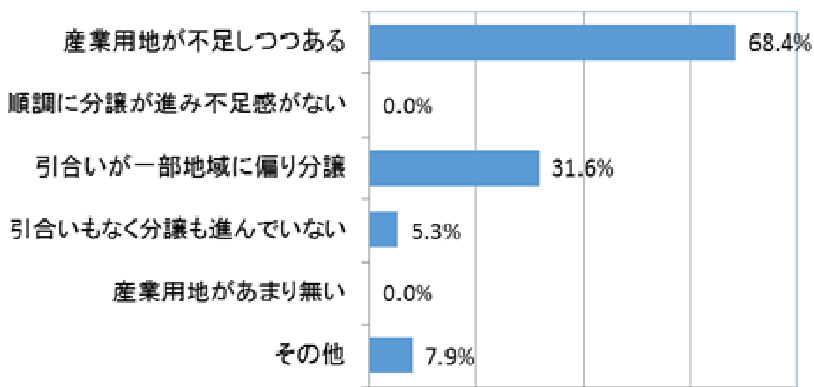
また、都道府県においては、「引き合いが一部地域に偏り分譲している」が 31.6%あり、交通条件が良くない地域への企業誘致に苦戦していると思われる。

分譲の課題についての自治体の認識は、「大規模市場、産業集積から遠隔地である」が都道府県及び市町村とも多い

産業用地の分譲状況(市町村)

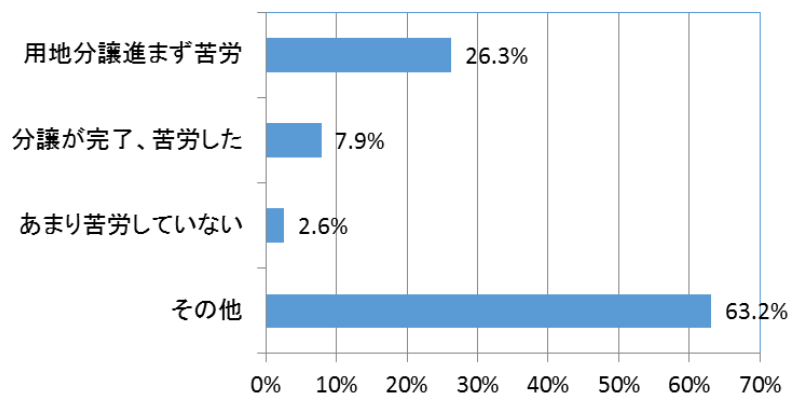


都道府県の企業誘致状況



資料：平成 26 年産業用地・工場等跡地アンケート調査 %

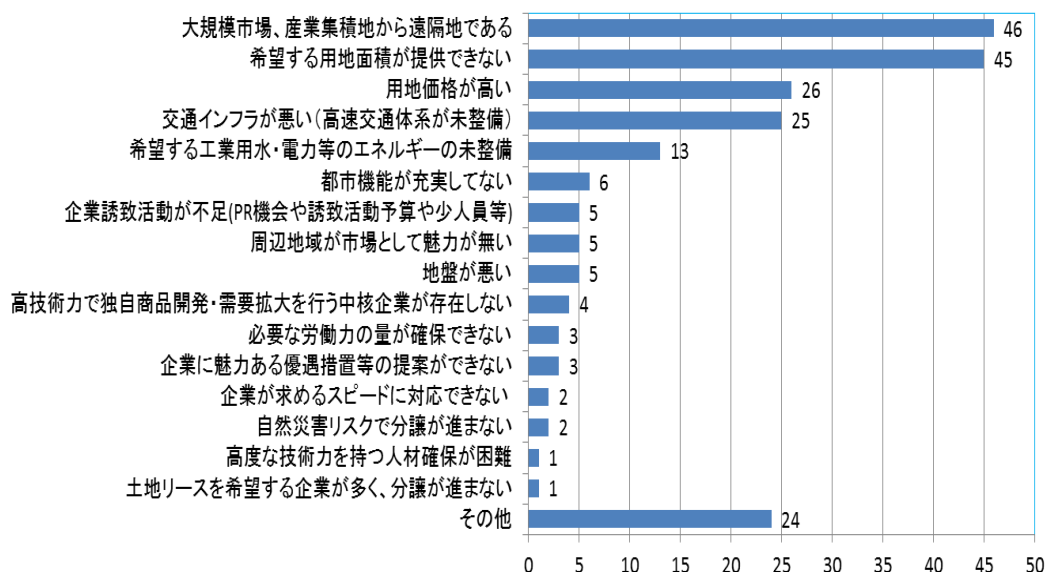
産業用地の分譲状況(都道府県)



資料：平成 26 年産業用地・工場等跡地アンケート調査

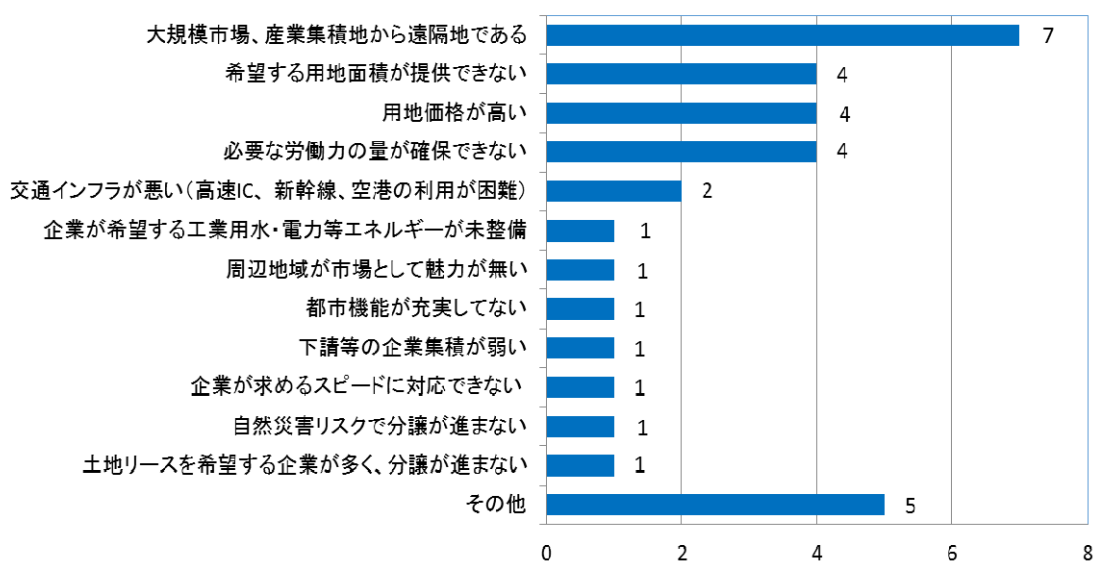
が、特に市町村においては「希望する用地が提供できない」が最も多く、用地の取得及び造成に多額の費用がかかることが課題となっている。

市町村の産業用地分譲で最も重要な課題



資料：平成 26 年産業用地・工場等跡地アンケート調査

都道府県の産業用地分譲の課題で最も重要な項目



資料：平成 26 年産業用地・工場等跡地アンケート調査

また、「用地価格が高い」も同様に都道府県、市町村とも多い。その他では、交通インフラが悪いなどが課題となっている。さらには「工業用水・電気等のエネルギーの未整備」も 13 の市町村が課題としている。

用地開発の課題については、農振農用地区域からの除外、及び農地転用などの許可基準の弾力的運用、空き工場の利用希望が多く、既存産業用地が売れなくて苦慮している自治体もある等の意見も出されている。

3. 閉鎖工場・工場・学校跡地等の現状と課題

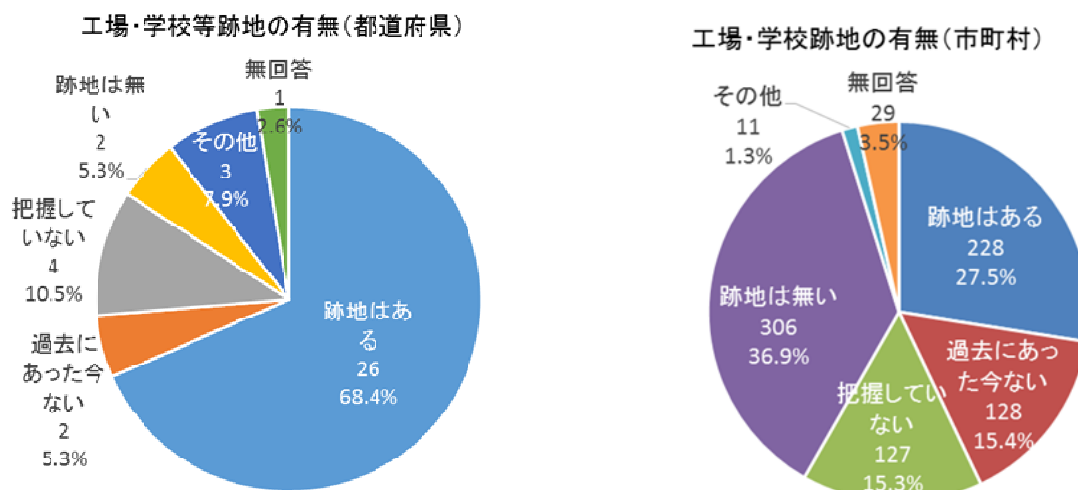
(1) 工場・学校跡地等の有無

都道府県の「工場・学校跡地等の有無」は、68.4%が有ると回答している。また、「過去にあったが今は無い」とする自治体は5.3%で、跡地活用が進んでいる都道府県は少ない。

市町村では、「工場・学校跡地がある」と回答した自治体は、228 (27.5%)、「過去にあった」とする自治体も128 (15.4%)で、約43%近くが跡地に関係していることになる。

なお、跡地の課題対策は、直接的には市町村であり、都道府県は規模にもよるが直接的に対応するケースが少なく、役割としては企業誘致や活用支援が中心となると思われる。

工場跡地の発生傾向は、都道府県では、「跡地が増えている」が16%、「減っている」が8%で、全体的には増加傾向にあるといえる。

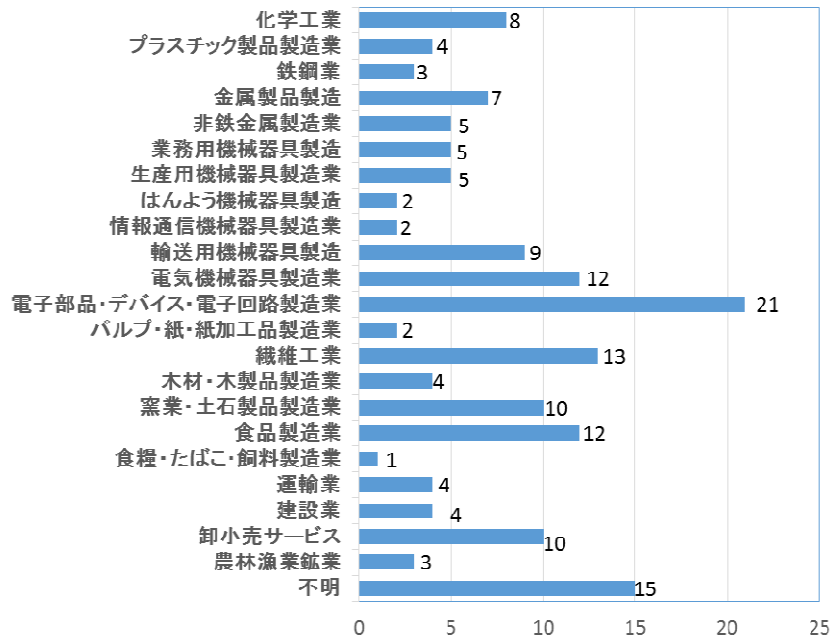


資料：平成26年度産業用地・工場等跡地アンケート調査

(2) 工場跡地発生の業種

業種別では、電子部品が最も多く、電気機械と併せて両業種で2割を占める。円高時代の国内生産の縮小、海外移転の影響と思われる。その他では、労働集約型産業の繊維工業、工場再編が進む食品製造、窯業・土石、輸送用機械などで跡地が発生している。

業種別工場跡地



資料: 26年産業用地・工場等跡地アンケート

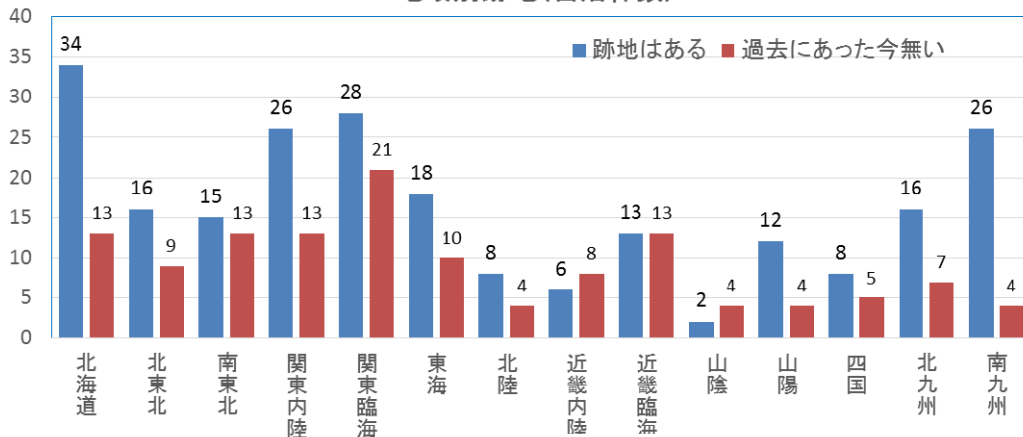
(3) 工場・学校等跡地の発生地域

工場・学校等跡地の発生地域は、北海道、南九州及び関東臨海、関東内陸で多く発生している。特に少子化が進む過疎地域や中山間地域を多く抱える、北海道や南九州で学校跡地が多く発生している。文部科学省では、一層の少子化の進展で小中学校の効率化のための統廃合を進める政策が取られていることから、今後、過疎地域や中間山間地域に限らず、都市部を含め全国的に統廃合が進み、学校跡地の増加が予想される。

工場跡地については、北海道、埼玉県、兵庫県、福岡県などで発生しており、我が国の組み立て加工の全盛期に立地した電気、電子関連産業の跡地が多くみられる。

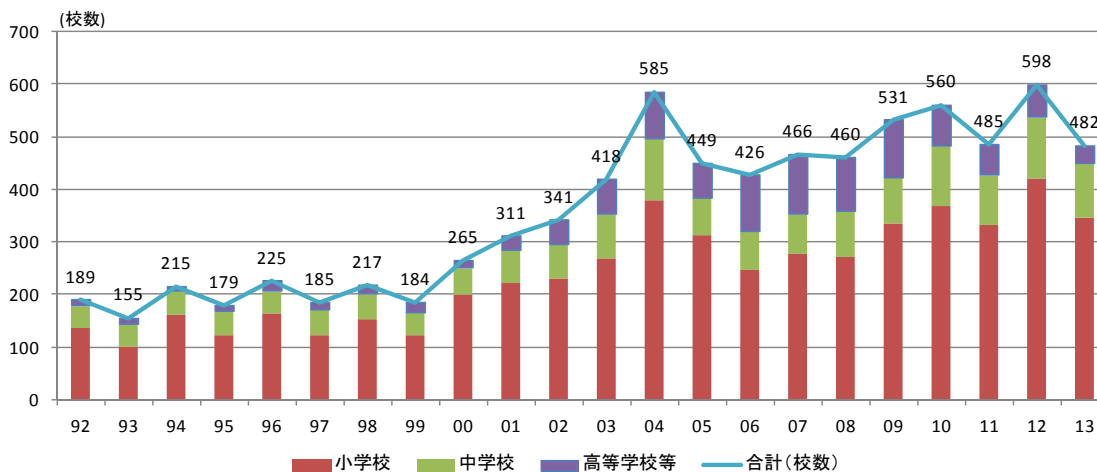
過去に跡地があったと回答した地域は、関東臨海、近畿臨海の大都市圏が多く、都市部でのマンションや商業施設に再利用される事例が多く見られる。

地域別跡地(自治体数)



資料: 平成 26 年度産業用地・工場等跡地アンケート調査

また、近年各地域で廃校が増加傾向にあり、下図は、公立学校の種類別に廃校の発生状況をみたものである。1990年代は200校前後で推移していた全国の廃校数は、2000年代以降は大きく増加し、直近では500校前後と高水準で推移している。



資料：文部科学省「公立学校廃校発生件数」より作成

図 年度別公立学校発生件数の推移

2002年度から2013年度の間に発生した廃校数を都道府県別にみると、元々学校数が多い北海道が597校で最も多く、次いで東京都(245校)、岩手県(233校)、熊本県(232校)、新潟県(201校)と続く。一方で、滋賀県は廃校数が19校と最も少なく、福井県(30校)、沖縄県(43校)、愛知県(48校)が続いており、都道府県別にみると廃校数に大きな差があることを示している。廃校数が多い都道府県は全国平均を下回るなど全体的に合計特殊出生率が低く、廃校数が少ない都道府県は全国平均を上回り全体的に合計特殊出生率が高い。

上記のように廃校が増加した理由としては、少子化や過疎化、市町村合併等による学校の統廃合があげられる。

今後も少子化が進むとみられることから文部科学省は、教育委員会が小中学校の統廃合を検討する際の指針となる「手引き」を約60年ぶりに改定した。

小学で6学級以下、中学で3学級以下の学校に関する統廃合の検討を促すとともに、スクールバスを利用した遠方からの通学も想定した通学基準の緩和を行うことで、小規模校の存続という選択肢を尊重しながらも、小中学校の統廃合を進めやすくしており、今後廃校のさらなる増加につながる可能性がある。

少子化が進む地域において加速する廃校数の増加は、空き公共施設の増加につながるほか、地域のシンボルである施設の廃校によってさらなる地域全体の活力低下につながる懸念があり、有効活用の観点からも再利用が大きな課題となっている。



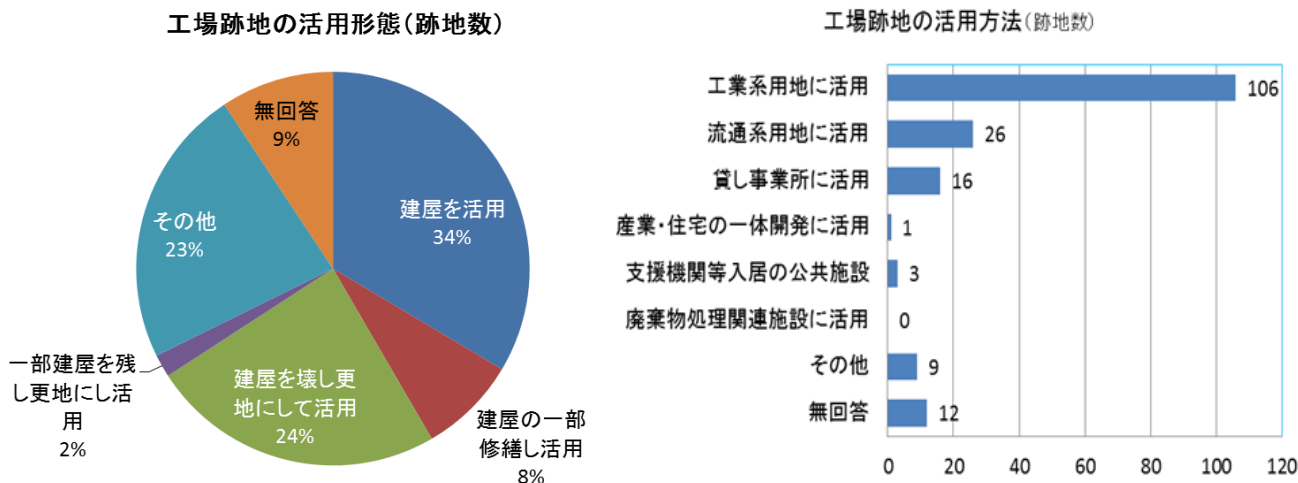
資料：文部科学省「廃校施設活用状況実態調査の結果について」

図 公立学校の都道府県別廃校発生数（2002年度～2013年度）

(4) 工場・学校等跡地活用の形態

①工場跡地活用の形態

市町村の工場跡地活用の多くは、「建屋を活用する」が33.5%で最も多い。「建屋の一部を修繕して活用」が8.1%で合わせて約42%近くが建屋を何らかの形で活用することを考えている。また、「建屋を更地にする」は24.2%で、建屋の老朽化や耐震問題で更地にし



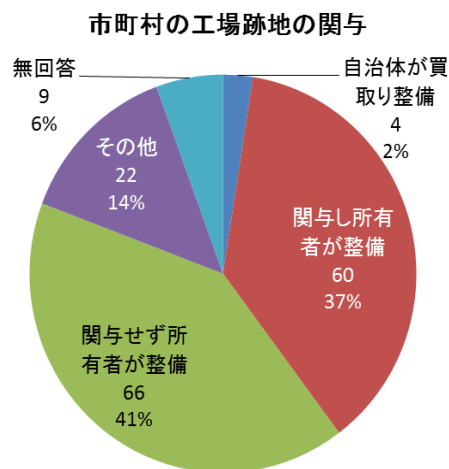
資料：平成26年度産業用地・工場等跡地アンケート調査

て活用する等の意見も出されている。

工場跡地活用の方法は、工業系用地の活用が最も多い(106跡地)。その他では、商業系が26跡地、貸し事業所が16跡地となっている。

工場跡地への市町村行政の関与は、民間用地であることから、「関与せず所有者が整備する」が最も多く、41%となっている。また、「関与して所有者が整備」も37.3%あり、所有者が勝手に処分するのを制限している自治体もある。その一方で、一步踏み込んで「自治体がい取り再利用を計画する」とする自治体の意見もある。

その他の行政の関与として「企業からの引き合いに応じて紹介する」、「仲介業者や所有者に自治体の要望を伝える」など、何らかの関与をしつつ企業誘致を行う等の意見が寄せられた。



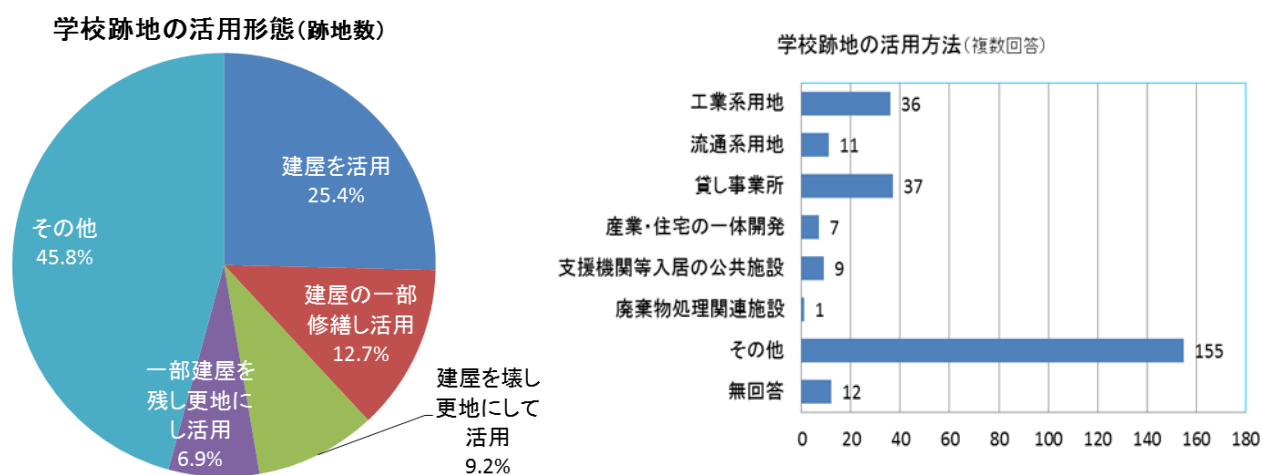
②学校跡地活用の形態

学校等の跡地活用については、工場跡地より「建屋を活用する」が多少低いものの、活用する中では最も高く25.4%である。次いで「建屋の一部修繕して活用」が12.7%であり、建屋の活用と合わせると、約38%が建屋の活用が主体に考えている。

また、「建屋を壊して更地にして活用」が 9.2%と「一部建屋を残して、更地にして活用」が 6.9%となっている。

学校跡地の活用目的は、貸し事業所 37、工業系 36、流通系 11 で、産業用に活用が少ない。「その他」の多くは、子育て支援、高齢者支援のボランティア活動の拠点や近隣の公共施設の移転・改築用地、避難所・防災用公共空地など公共施設の活用や防災施設など、地域に密着した活用方策を検討していると思われる。

学校跡地への行政関与は、「自治体が建屋利用して企業誘致する」が最も多く、70 (26.2%) 団体、「全て民間に委ねる」が 48 (18.0%) 団体となっている。最も多い回答は、「その他」であるが、まだ活用が決めてられてないと思われる。



資料：平成 26 年度産業用地・工場等跡地アンケート調査

(5) 工場・学校等跡地の課題

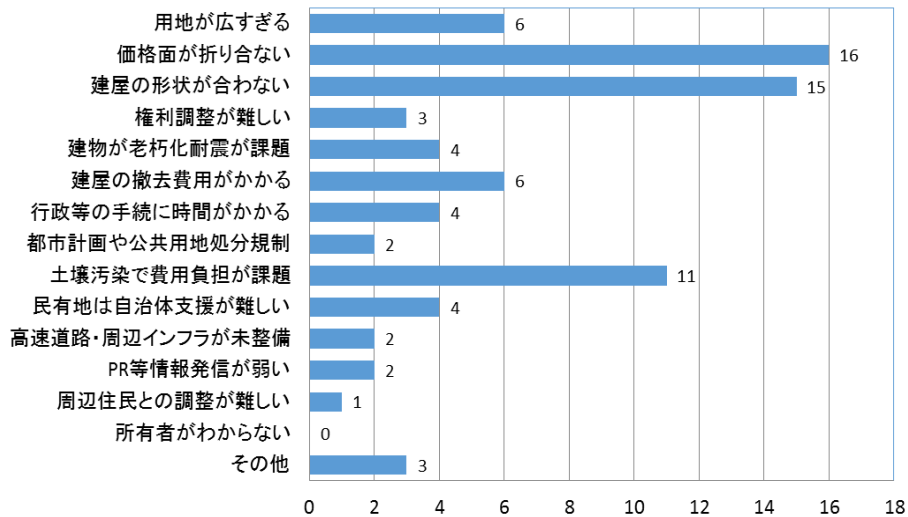
工場の跡地活用の課題については、都道府県と市町村で異なる。都道府県で最も多いのは、「価格面が折り合わない」、次いで「建屋の形状が合わない」の順である。

また、都道府県は、比較的大きな工場跡地を対象に誘致活動をしており、その際の「価格の折り合い」や「建屋の形状が合わない」などの工場跡地を仲介している立場の課題としてあげられている。

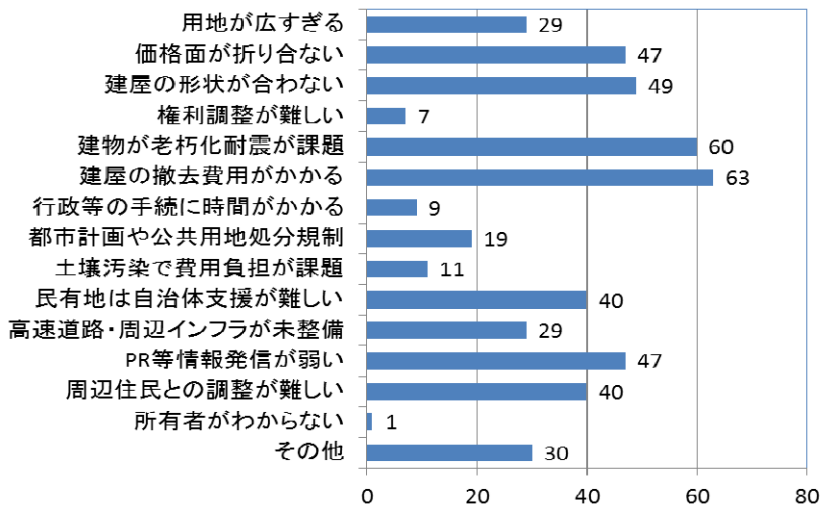
また、土壌汚染対策については、都道府県が工場跡地の課題としてあげている一方で、市町村は、特に課題として取りあげていない。市町村の学校跡地を含めた工場跡地の課題は、「建屋の撤去費用」、「建屋の老朽化・耐震化」が大きな課題として指摘されている。この面の支援対策が必要となる。

その他の意見として、市町村からは、跡地が都市計画法による市街化調整区域内のため立地の用途規制（大規模小売店舗立地法等）で活用が難しいなど、都市計画区域の用途地域の課題も指摘されている。

都道府県の跡地の課題(跡地がある自治体)(複数回答)



市町村における跡地(複数回答)



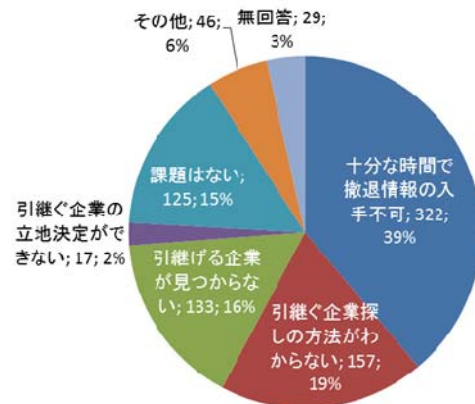
資料：平成 26 年度産業用地・工場等跡地アンケート調査

(6) 円滑に跡地、従業員を引き継ぐ取り組み課題

工場閉鎖に際して、円滑に跡地、従業員を引き継ぐ取り組みの課題は、都道府県、市町村とも「十分な時間で撤退情報の入手ができない」が最も多い。次いで「引き継ぐ企業の探し方がわからない」、「引き継ぐ企業が見つからない」を併せて 35%を占めており、企業との日頃の情報交換や誘致活動の強化が必要で、地元市町村が可能な限り、情報収集・提供に努め、個別具体的な状況に対して臨機応変に対応することが求められている。

円滑な跡地活用は、常に地元企業のフォローアップが欠かせないことが課題としてあげられる。

円滑な引き継ぎ取り組みの課題(市町村)



資料：平成 26 年度産業用地・工場等跡地アンケート調査

(7) 工場・学校跡地の規模

①工場跡地の規模

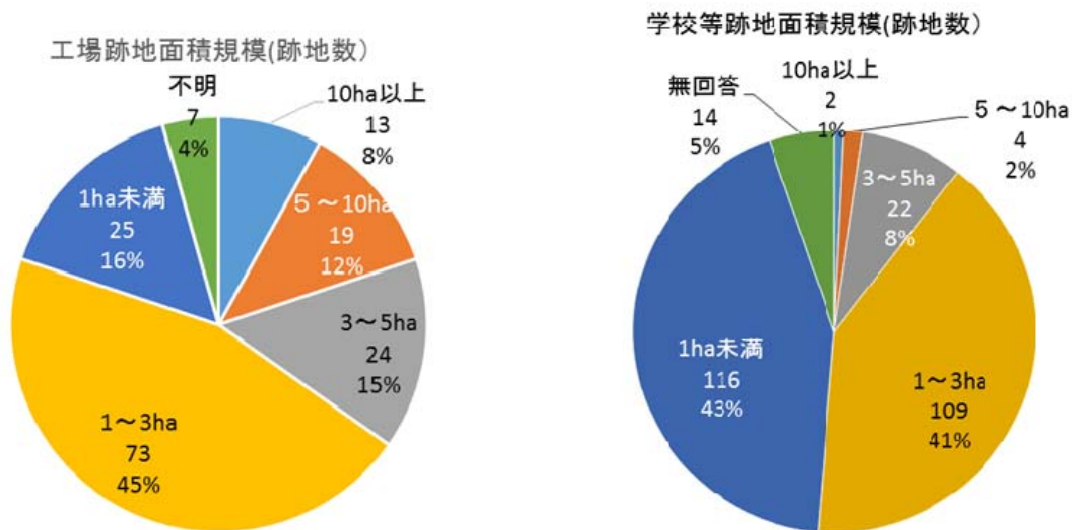
工場跡地は1～3ha(45%)が最も多いが、3ha以上も全体の約1/3あり、比較的大規模な跡地がある。更に10ha以上も8%あり大型の工場跡地が発生していることが窺える。

最近の工場規模は、大量生産から研究開発、試作開発機能を持つ付加価値の高い生産構造へと代わってきたことから、工場規模も小規模になってきている。

②学校跡地の面積規模

学校等跡地は小中学校が中心のため、3ha未満(84%)に集中している。

5ha以上の大規模跡地は、高校、大学が中心である。



資料：産業用地・工場等跡地アンケート調査

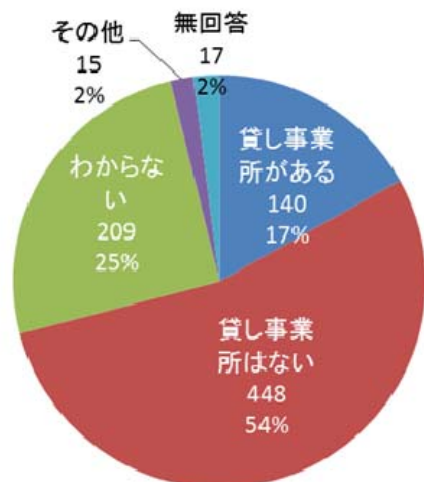
4. 貸し工場・貸し事業所の現状

(1) 貸し工場・貸し事業所の有無

都道府県においては、「貸し工場・貸し事業所がある」が33自治体(86.8%)で、ほぼ都道府県全体が貸し工場・貸し事業所を持っていることになる。

都道府県においては、産業支援センターや公設試験場等に併設したインキュベーション機能を持たせた貸し事業所を所有し、地域の内発型企業育成に役立たせている。純粋な貸し工場は、地方ではあまり多くみられず、むしろ都市型に近接している場所に多くみられる。国(中小機構)が設置した貸し工場が、全国に5箇所あり、空き状態がないほど活用されている。

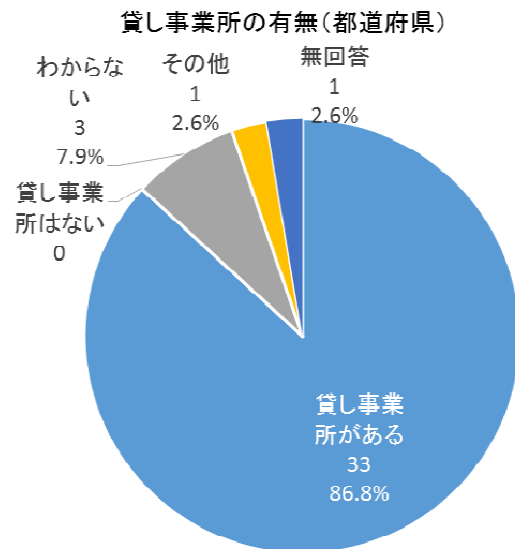
貸し工場・貸し事業所の有無(市町村)



資料：平成26年度産業用地・工場等跡地アンケート調査

市町村においては、「貸し工場・貸し事業所がある」自治体は、140自治体（17%）と都道府県に比べて低い。これは、通常貸し工場、貸し事業所では企業育成機能や試験機器設備が必要とされることが多く、コストがかかるため財政力のある都道府県がまとめて設置することで、市町村をカバーしているものと推察される。

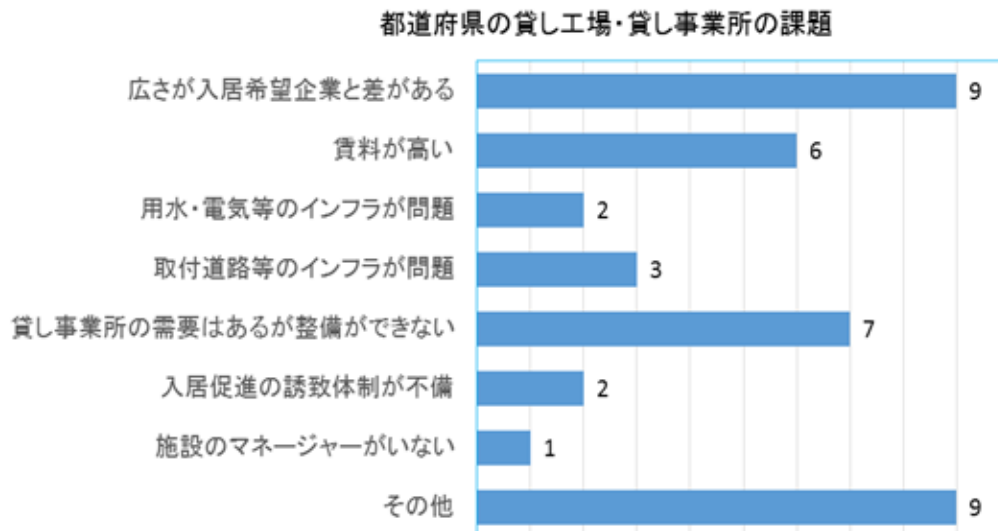
「貸し工場・貸し事業所がない」自治体は、448自治体（54%）で半数以上が貸し工場・貸し事業所を持っていないことになる。



資料：平成 26 年度産業用地・工場等跡地アンケート調査

(2) 貸し工場・貸し事業所の課題

貸し工場・貸し事業所を持つ都道府県の課題は、「広さが入居希望企業と差がある」が最も多いが、市町村では、「入居促進の誘致体制が不備」が課題としてあげている。都道府県では、「貸し事業所の需要はあるが整備できない」が次いで多い。



資料：平成 26 年度産業用地・工場等跡地アンケート調査

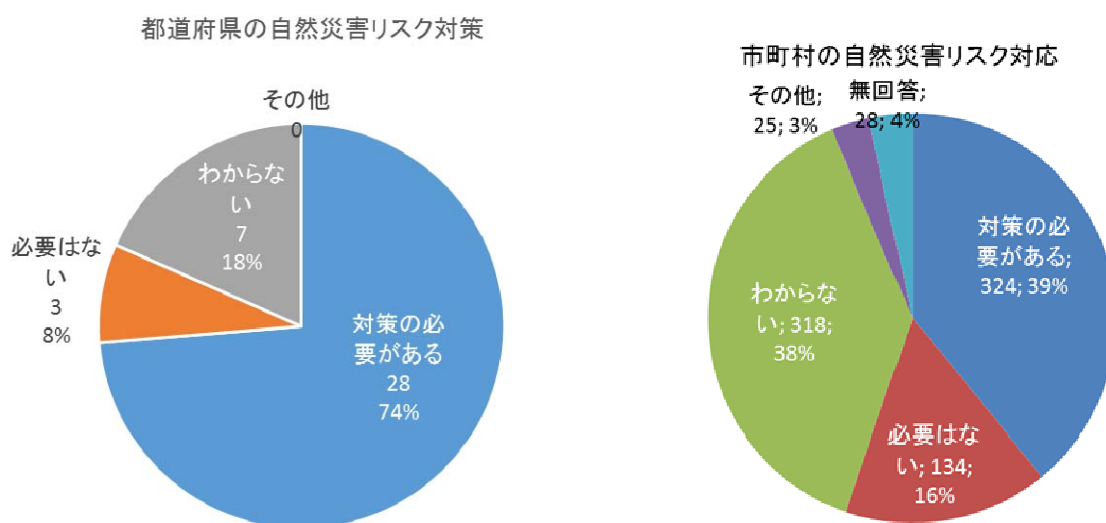
その他、都道府県の意見としては、「管理運営経費と市場の賃貸料との調整が必要で、公共が行う場合の競争原理を働かせる必要性がある」、「貸し事業所の誘致活動で、インキュベーション入居 PR 及び入居条件の見直しによる対象者拡大を図る必要があるなど」、入居促進に関する課題も出されている。

5. 自然災害リスクに対する対策

「自然災害リスクの対策の必要性」については、都道府県の74%が必要であると回答している。

「対策が必要」としている市町村は39%であった。災害リスクは、広域的な対策が必要であることから、多くの自治体が都道府県の対策に依存している傾向にある。

ただし、企業へのBCP対策に対する設備投資の補助金を交付する制度を創設する自治体もある。その他では、「リスク対策は必要を感じるが、その対策はまだ進んでいない」との市町村の意見もある。



資料：平成26年度産業用地・工場等跡地アンケート調査

6. インフラマップから見た産業用地の状況

(1) インフラマップの作成概要

現在、全国の産業用地、工場跡地等の情報は、十分に把握されておらず、また、それらを全国的に一元管理し情報提供しているものも存在しない。

産業用地整備は、これまでの新規団地開発から既存用地の利用・活用を含む産業地再編を基調とする方向へと、転換期を迎えていることは明らかで、そのため新たに求められる立地条件、空間構成のあり方、整備方策等を工夫・創出することが急務となっている。

その検討のためには、産業用地・産業施設がどこに、どのように存在し、利用されているかを全国レベル、地方ブロックレベル、都市圏レベル、さらには地区レベル（即地レベル）のそれぞれで、連続的・一元的に把握できることが必要である。そこで、わが国の産業用地・施設等（遊休地・施設を含む）を網羅し、検討レベルに応じて、系統的に可視化できる「全国産業インフラマップ」を作成した。

①実施方法

日本立地センターが収集・保有している産業団地データに加えて、地方自治体に対して、の産業用地の状況調査（アンケート調査、ヒアリング調査等）を行い、電子的に可視化できるインフラマップを作成した。状況調査では、産業団地等への入居企業の構成（企業規模、業種など）、入居率、経過年数、利用目的等も調査対象に含めた。

②空間条件の把握

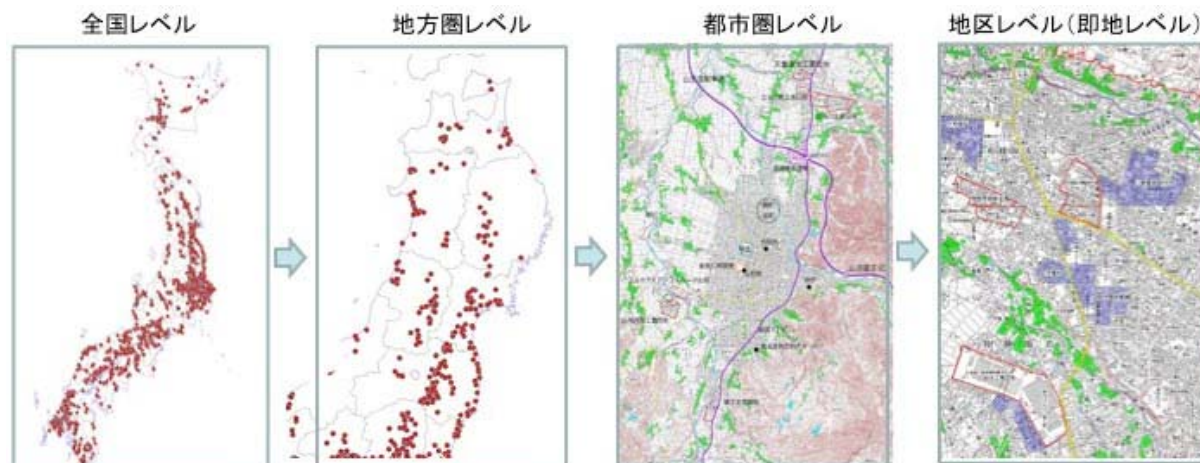
これまでの工業立地は、輸送条件、用地費等の局地因子を重視してきたが、これからは、知識、情報交流、文化等の都市機能、空間の質、就業サービス等、用地を取り巻く都市的環境が重視される。そのため、産業用地を取り巻く環境諸条件について都市圏レベル、地区レベルでの可視化に努めた。

■都市圏レベル

これからは、市街地拡大基調からコンパクト化への移行、継続的に発展できる都市整備を求めており、都市圏における工業地配置のあり方を再確認する必要がある。

■地区レベル

研究開発機能へのシフトに伴い、研究開発支援施設、学習施設へのアクセス性、多様な情報接触機会の存在、生活サービスの質等が重要となる。



③工業用地情報ファイルの作成

個別産業用地については、産業用地ガイド（日本立地センター）等の日本立地センターの産業用地情報、自治体アンケート調査を踏まえ、各産業用地について、開発規模、開発主体、開発時期、利用状況、立地企業、土地利用規制等の情報を整理しファイル化した。

工業用地情報ファイルの例

		用地No. 11	22
県名	埼玉県	工業用地名	川越・狭山工業団地
市区町村名	川越市, 狭山市	地図No.	東京9-2
開発主体	日本住宅公団	地図名	川越南部
事業着手年	38 年度	全体開発面積	1,896 千㎡
事業完了年	40 年度	工業用地面積	1,587 千㎡
		未利用面積	0 千㎡
臨海/内陸	種別	都市計画区域	用途地域
<input checked="" type="checkbox"/> 1. 内陸	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 工業団地	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 市街化区域	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 工業専用地域
<input type="checkbox"/> 2. 臨海	<input type="checkbox"/> 2. 中小企業団地	<input type="checkbox"/> 2. 市街化調整区域	<input type="checkbox"/> 2. 工業地域
	<input type="checkbox"/> 3. ニュータウン	<input type="checkbox"/> 3. 非線引き用途地域内	<input type="checkbox"/> 3. 準工業地域
	<input type="checkbox"/> 4. その他	<input type="checkbox"/> 4. 非線引き用途白地地域	<input type="checkbox"/> 4. その他の用途
		<input type="checkbox"/> 5. 準都市計画区域	
		<input type="checkbox"/> 6. 都市計画区域外	
特記事項；(開発経緯、特色、現状、課題等) _____ _____ _____ _____ _____ _____		主な立地企業・組合； _____ _____ _____ _____ _____ _____	
共益施設；(団体会館など) _____ _____			
団地管理組織、連絡組織名； 連絡先(〒、住所、電話)；			記入日

■対象

日本立地センターは、創設以来、国、自治体、開発事業者の協力を得て、継続的に全国の工業団地情報を収集整理してきた。2009年には、それらを電子化した（3420用地：国土交通省委託）。今回調査（2014調査）は、その蓄積をベースに、自治体調査を行ったもので、1076件の産業用地データを得ることができた。

2009年調査結果と2014年調査結果を照合したところ、470団地は照合（マッチング）することができ、新規に252団地を追加登録することができた。

なお、ファイル化の対象産業用地は、産業団地として一団のまとまりを確保できる規模として、開発規模10ha以上の工業団地（内陸、臨海）を対象としている。

工業団地の図化

	今回調査	2009調査	2015版産業用地ガイド
件数	1,076件	3,420件	835件
総面積（開発面積）	50,453ha	196,259ha	74,170ha
利用可能面積	29,820ha	121,115ha	37,089ha
未利用面積	7,599ha	25,553ha	14,051ha
利用面積比率 （対利用可能面積）	74.5%	78.9%	62.1%

2014調査と2009調査の照合

県名		2014作業			2014と2009のマッチング (10ha以上)	2009作業			
		10ha以上	10ha未満	計		10ha以上		10ha未満	計
						図化済み	未図化		
1	北海道	73	13	86	55	114	13	45	172
2	青森県	10	2	12	9	28	7	22	57
3	岩手県	16	13	29	15	28	18	20	66
4	宮城県	53	26	79	17	52	3	18	73
5	秋田県	9	5	14	8	40	4	75	117
6	山形県	20	18	38	14	39	21	21	81
7	福島県	9	4	13	9	89	39	54	182
8	茨城県	23	2	25	21	105	17	12	134
9	栃木県	47	17	64	38	70	0	7	77
10	群馬県	7	4	11	2	83	5	24	112
11	埼玉県	41	4	45	25	52	1	5	58
12	千葉県	35	1	36	30	79	27	16	122
13	東京都	8	2	10	5	36	3	2	41
14	神奈川県	11	5	16	7	41	1	23	65
15	新潟県	67	71	138	21	24	1	13	38
16	富山県	16	10	26	5	13	5	15	33
17	石川県	11	1	12	8	40	10	13	63
18	福井県	3	6	9	3	10	0	8	18
19	山梨県	12	3	15	6	11	0	1	12
20	長野県	16	25	41	5	33	12	18	63
21	岐阜県	5	4	9	4	26	2	13	41
22	静岡県	22	8	30	9	28	2	2	32

23	愛知県	24	6	30	8	57	28	10	95
24	三重県	3	7	10	1	66	0	10	76
25	滋賀県	16	9	25	13	39	8	4	51
26	京都府	8	11	19	5	18	0	6	24
27	大阪府	3	1	4	2	21	3	2	26
28	兵庫県	12	12	24	10	51	26	13	90
29	奈良県	5	0	5	3	18	0	10	28
30	和歌山県	4	6	10	1	12	3	20	35
31	鳥取県	2	2	4	2	18	2	11	31
32	島根県	6	3	9	6	23	6	15	44
33	岡山県	3	3	6	3	37	9	12	58
34	広島県	30	4	34	21	93	6	12	111
35	山口県	14	1	15	13	37	5	20	62
36	徳島県	8	2	10	7	24	3	6	33
37	香川県	2	1	3	2	27	0	3	30
38	愛媛県	2	5	7	2	32	3	29	64
39	高知県	1	4	5	1	10	7	6	23
40	福岡県	20	8	28	17	116	26	109	251
41	佐賀県	10	4	14	8	36	0	32	68
42	長崎県	6	4	10	4	27	1	35	63
43	熊本県	6	4	10	5	24	8	29	61
44	大分県	3	0	3	3	23	2	9	34
45	宮崎県	3	4	7	2	26	3	33	62
46	鹿児島県	16	13	29	15	29	13	34	76
47	沖縄県	1	1	2	0	10	0	6	16
	全 国	722	359	1,081	470	1,913	353	903	3,169

(2) 年代別産業団地分布

全国の工業用地は、国土利用調査、工業統計調査等によると、約14～16万haと目される。また、都市計画では、都市計画用途地域（市街化区域）の十数パーセント（45.2万ha）に工業系用途地域が設定されている。

近年、生産機能の海外展開、国内での集約化が進展し、戦後から急速に増大してきた国内工業地の増大はピークを過ぎ、工場跡地の発生、工業団地での遊休地の増大が散見される。まさに、工場跡地の発生による工業用団地や市街地のスポンジ化（穴空き）が進行している。

工業用地の推移 資料：工業統計調査用地用水編

工業統計調査 2012年（平成24年）

敷地面積	139,290ha
建築面積	38,500.6ha
延べ床面	52,267.5ha

都市計画指定面積 2010年（平成22年）

工業系用途地域面積	451,810.1ha
準工業地域面積	201,643.5ha
工業地域面積	104,321.6ha
工業専用地域面積	145,845.0ha

これまで、わが国における工業地開発は、次の「工業地計画の変遷」に掲げるように、新興工業都市計画 → 新産・工特 → 中小企業団地／内陸工業団地 → 中核工業団地 → テクノポリス → オフィス・アルカディア等の工業地政策に支えられて、全国各地へと進展してきた。

とくに、戦後の高度成長期には、大都市部から地方部へと大きく展開し、全国各地で工業団地開発が進められた。

工業立地計画の変遷

経済社会動向	産業立地政策	主要産業	工業立地計画
1860 万延1 明治維新	鉱山心得書 1872 殖産興業	近代工業の移入	各藩で近代工場建設（藩営工場） 官営工場、軍工廠 資源立地（鉱山、繊維、他）
1900 M33 日清・日露	耕地整理法 1899	製糸・織物業	
	工場法 1911	機械工業	日本産業革命、日本資本主義成り立期で多数の工場勃興 工場村、炭住等、工場コミュニティの形成と労働者確保
1920 T9	都市計画法 1919	化学工業	
	同潤会 1924		
昭和恐慌 1930	産業合理化政策 1929 新興工業都市計画	軍需工業	大都市部における工業地域指定（都市計画用途地域） 一方で工場の地方疎開、地方機械工業の技術高度化
1945 S20 第二次大戦	傾斜生産方式 1946 協同組合法 1949	重化学工業	戦災復興士地区画整理 中小企業団地（高度化事業） 大都市部での住工混在対策
	朝鮮特需 1951	家電	
1960 S35	工場適地調査 1959		
	全国総合開発計画 1962 新産・工特 1962 産炭地域振興事業団 1962 中小企業基本法 1963	電子	工場の地方分散 内陸工業団地開発、中核工業団地
大阪万博 1970	公害対策基本法 1967 中小企業振興事業団 1967	自動車	太平洋ベルト地帯、新規臨海工業地開発 テクノポリス建設
	工配法 1972 地域振興整備公団 1974	大量生産	臨海副都心開発 1988
1990 H2 ブラザ合意 1985	テクノポリス法 1983		
	地方拠点整備法 1992 工業等制限法廃止 2002 中小企業基盤整備機構 2004 新産業創造戦略 2004	研究開発シフト	工場の海外流出、事業所の統合、工場跡地の発生 工業地再編の必要性 まちなか工場の再評価 産業連携の再構築
リーマンショック 2008 東日本大震災 2011	立地促進法 2007 中小企業憲章 2010		
	立地適正化計画（都市再生特別措置法）2014	インダストリ-4.0 IoT (Internet of Things)	
2020			

下図の全国工業団地分布に示すように、高度成長期を経た 1980 年までと後では、大きく違っている。さらに近年の工業団地開発は、グローバル化に伴う大都市回帰、東日本大震災の被災地域での代替工業地需要もあって、大都市周辺、被災地周辺での工業団地開発も進んでいる

- ・全国 1979 年（昭和 54 年）以前の工業団地分布 → 大都市圏に展開
- ・全国 1980 年（昭和 55 年）以降の工業団地分布 → 地方に展開
- ・新規登録用地（2014 調査での新規登録用地）
→ 大都市圏、東日本大震災被災地域周辺に展開

1979年以前

(~ 昭和 54 年)

大都市圏、太平洋ベルト地帯を中心に工業団地開発が進展

- 1946 傾斜生産方式
- 1956 首都圏整備法
- 1960 太平洋ベルト地帯構想
- 1962 新産都市
- 1972 工業再配置促進法
- 1974 地域振興整備公団



1980年以降

(昭和 55 年 ~)

国土幹線網に沿って地方での工業団地開発が進展

- 1983 テクノポリス法
- 1992 地方拠点整備法
- 1998 21世紀国土のグランドデザイン
- 2007 立地促進法



今回調査（2014）調査で、新規に登録された252団地の分布は以下の通りで、大都市周辺部、東日本大震災周辺地域で比較的多くなっていることが読み取れる。

新規用地（2014 調査）



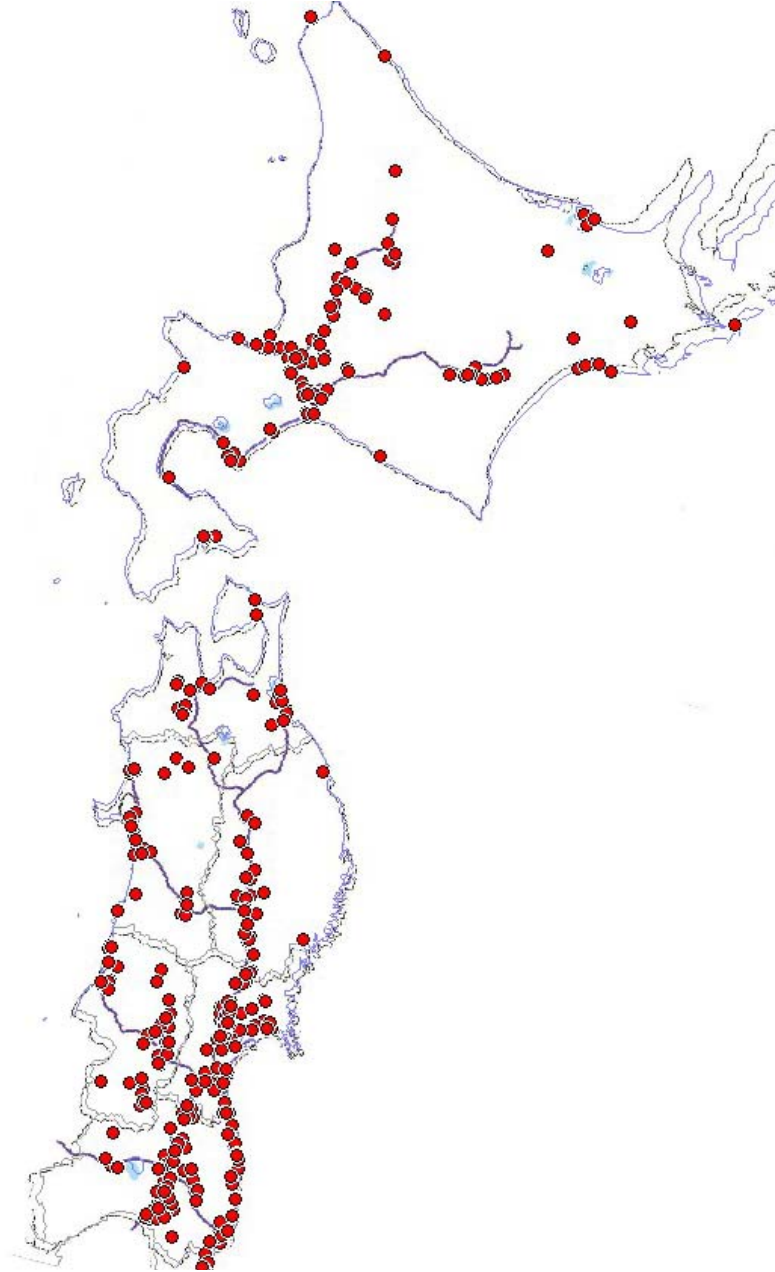
（3） 高速道路と産業団地分布

先に見たように、近時の工業団地開発は、大都市部から地方へと展開したが、それを可能としたのが、国土幹線道路、港湾、空港、工業用水道等のインフラ整備の進展である。これは、高速道路体系と工業団地分布からも読み取れる（地方ブロック別工業団地分布図参照）。

とくに、後発の北海道・東北ブロックで、国土幹線道路が工業団地開発を誘発したことが強く読み取れる。わが国の縦の骨格となった東北自動車道の開通が、工業の地方展開を誘導した。

なお 東北自動車道は1972年（昭和47年）に岩槻IC-宇都宮IC間開通し、1975年（昭和50年）に仙台へ延伸、1977年（昭和52年）に一関、1979年（昭和54年）に盛岡南IC-滝沢IC間開通、7月30日：十和田IC-碓ヶ関IC間開通、1989年（平成元年）により八戸自動車道と接続している。

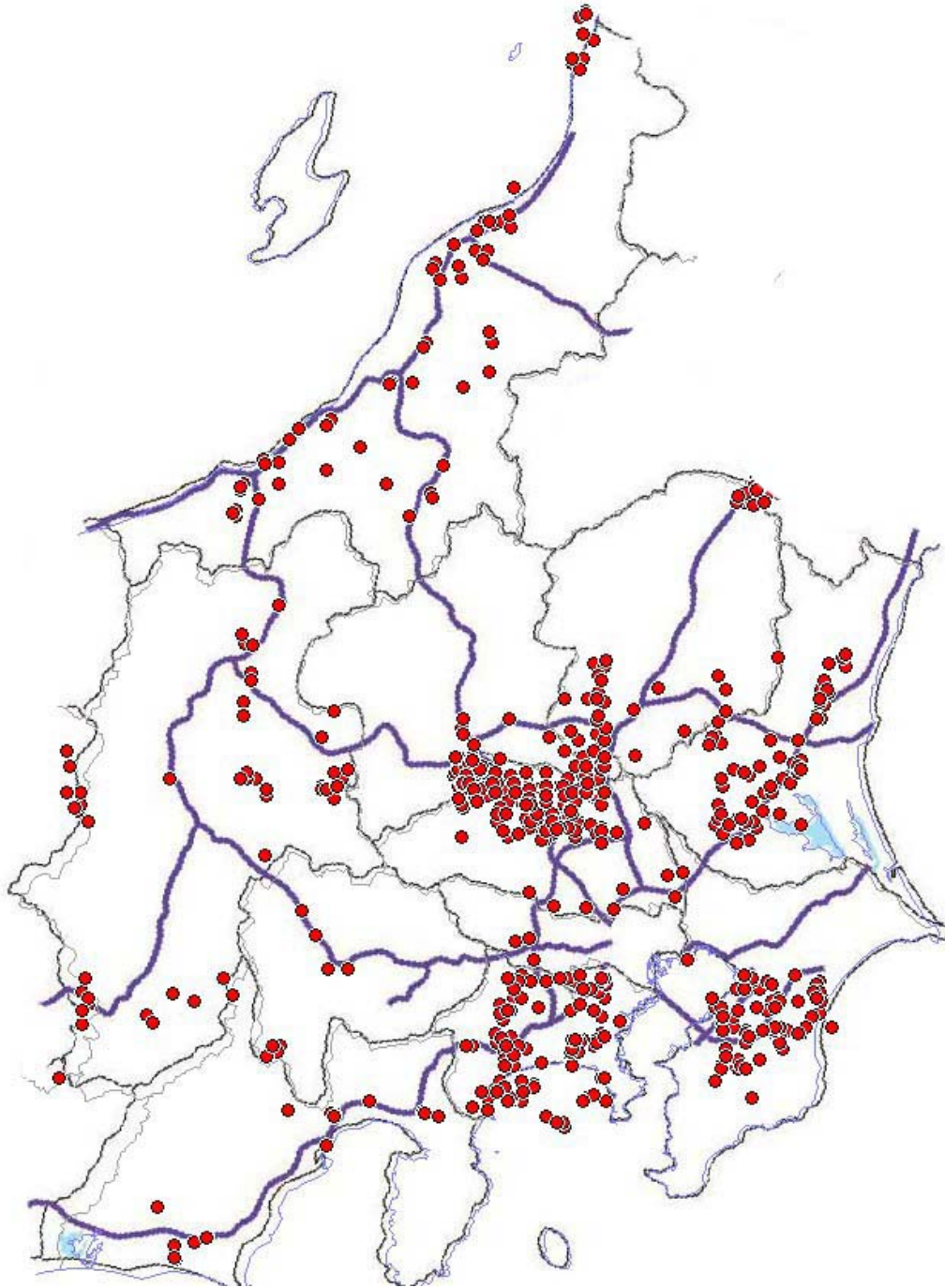
北海道・東北ブロックの工業団地分布



関東・甲信越ブロックでは、早い時期から日本住宅公団（現：都市再生機構）、自治体などによって、工業団地開発が進められてきた。

当初、日本住宅公団は工業団地と住宅団地（進出企業の社宅団地）をセットで開発し、工場労働者の地域外からの受け入れと雇用促進を図った。

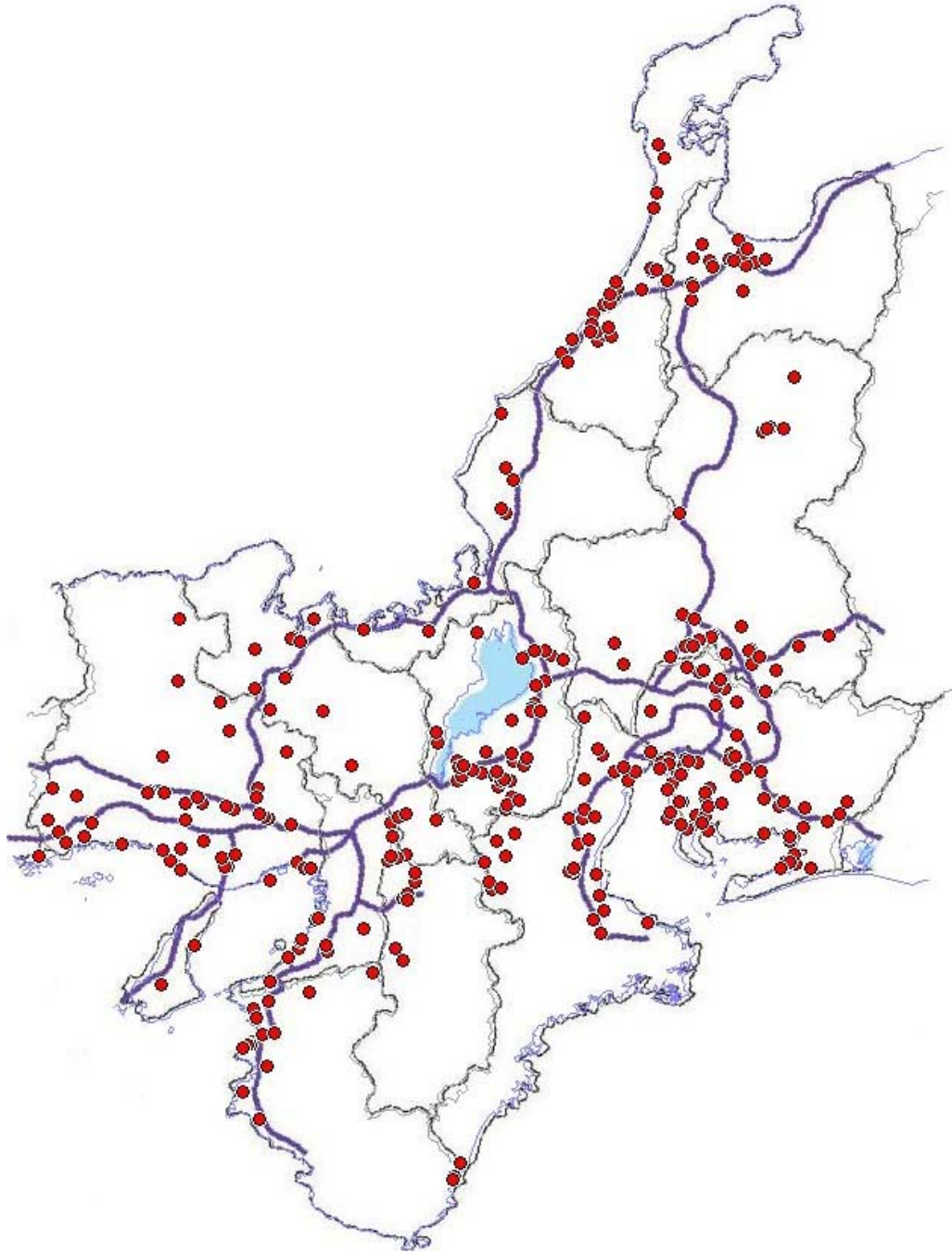
関東・甲信越ブロックの工業団地分布



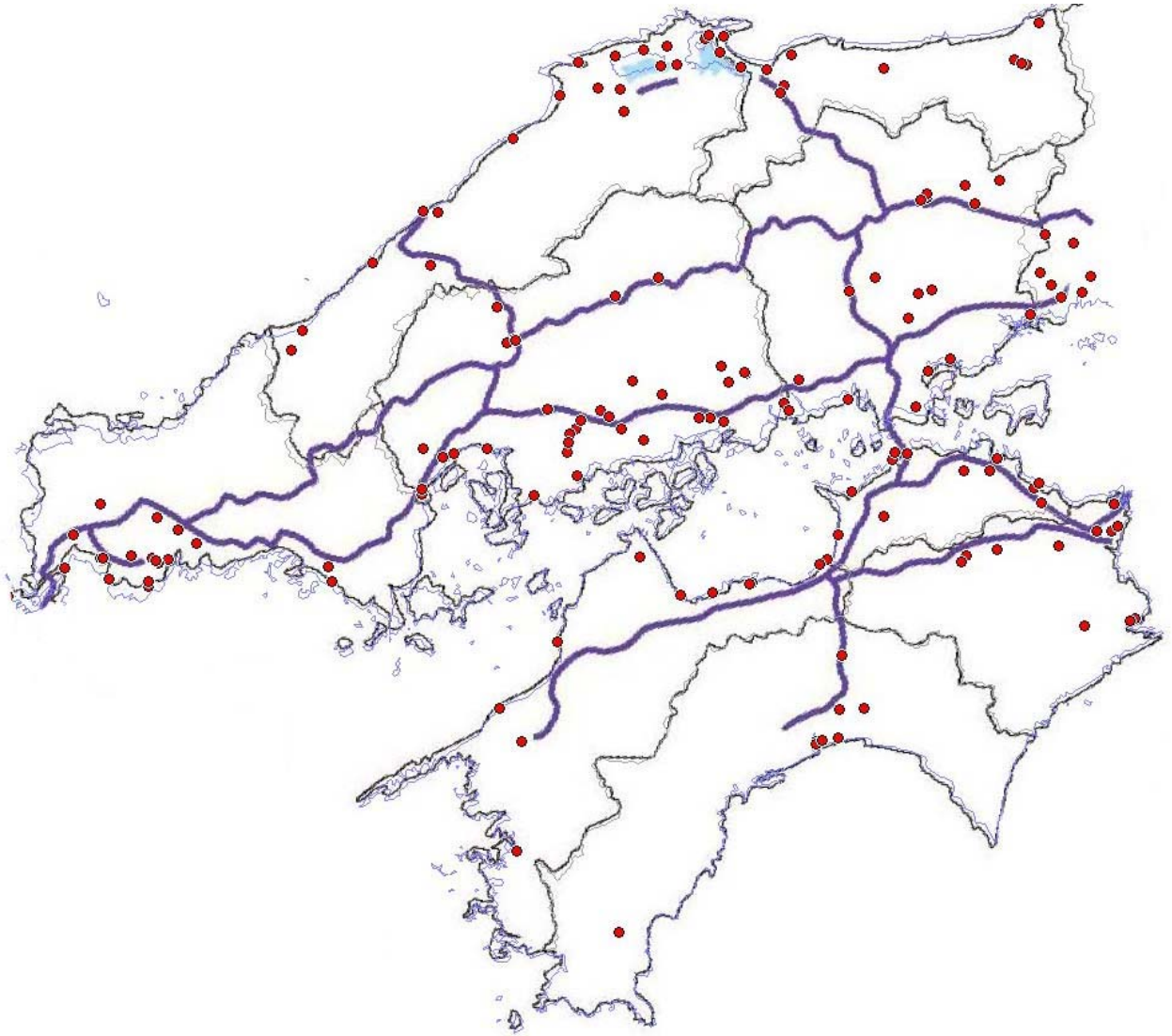
東海・近畿ブロックの幹線となったのは東名・名神高速道路で、1958年（昭和33年）に「産業計画会議」が、東京-神戸間 高速道路の建設を政府に勧告し、名神高速道路（1968年：昭和43年、東名と接続）、東名高速道路（1969年：昭和44年）に全線が開通している。

大阪、京都は、戦前に、わが国最大の工業集積地として栄えたが、当時は工場の単独展開が多く計画的工業団地の開発は他地域に比べると少ない。戦後は東京が最大の工業集積地となり、首都圏で多数の内陸工業団地開発が進展した。近年は、自動車産業の集積が進んだ中部圏で多くの工業団地開発が進められている。

東海・近畿ブロックの工業団地分布

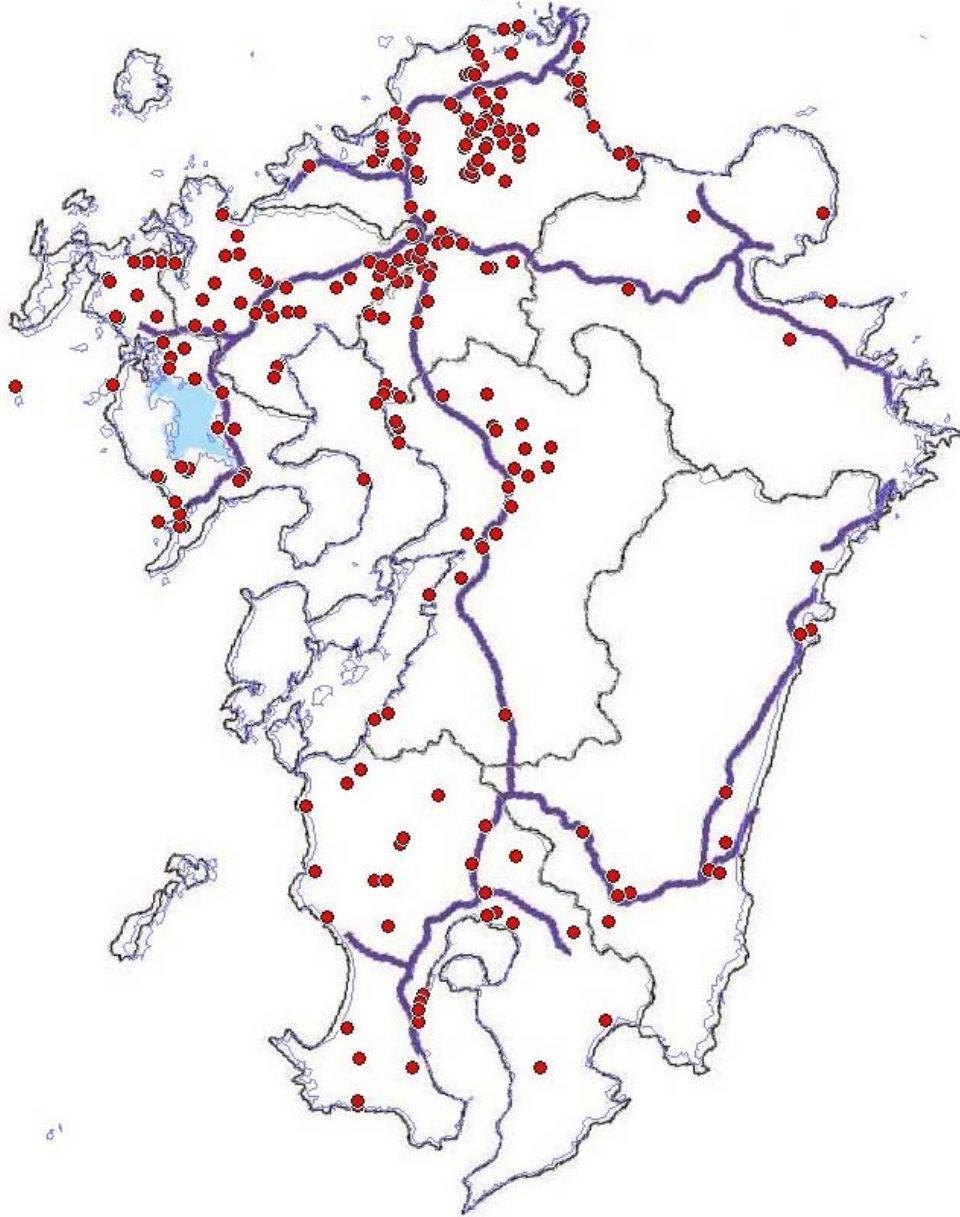


中国・四国ブロックの工業団地分布



九州ブロックも九州自動車道、西九州自動車道、東九州自動車道などの高速道路体系に沿って、工業団地開発が進められてきた。

九州ブロックの工業団地分布



(4) 産業団地の分譲状況

全国工業団地の分譲状況を、利用率（工場立地面積／工業地計画面積）で区分して整理したのが、下の図表である。

完売工業団地が約5割、利用率60%以上の工業団地が8割、利用率60%未満の工業団地が約2割となっている。

その利用率80%未満の工業団地分布は下図の通りで、先の全工業団地分布と比較すると、地方圏が大都市圏に比べると利用率の低い（未処分率の高い）工業団地が比較的残されていることになる。

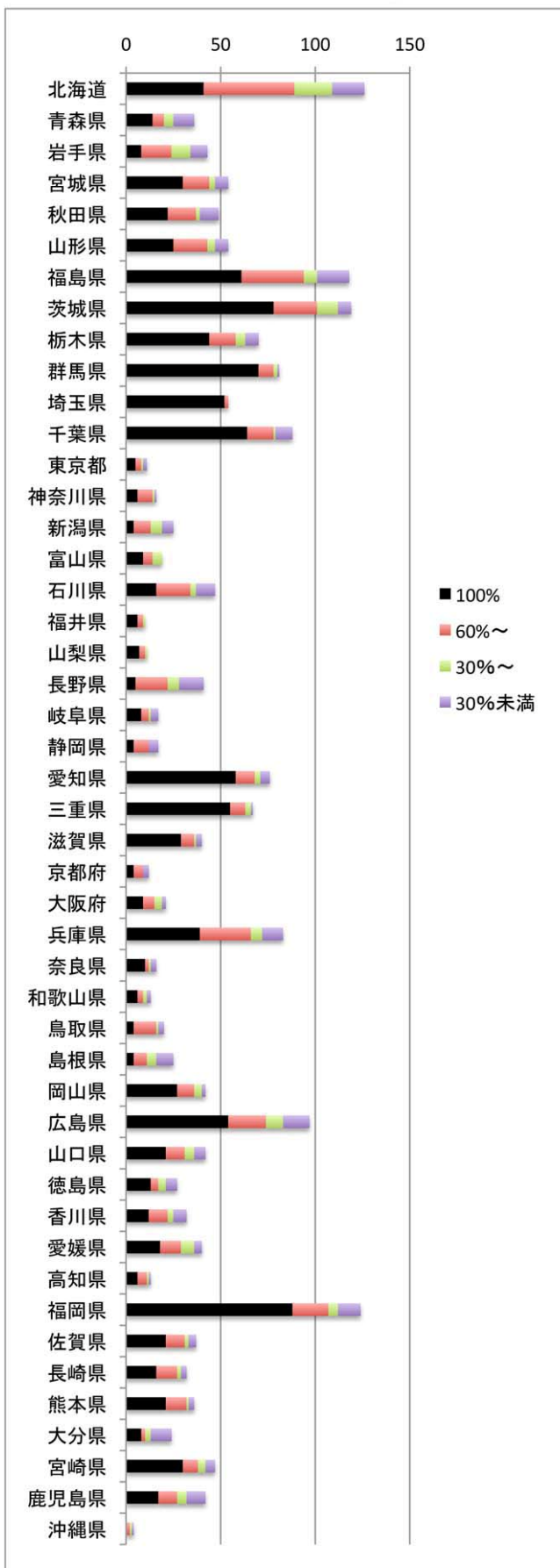
また、早期に整備された国土幹線道路沿線の工業団地が、比較的利用率が高い傾向を伺い知ることができ、自動車交通体系へのアクセス性が立地促進条件となってきたことが明らかである。

利用率80%未満の用地（2014年調査）



工業団地の利用状況(2009):件数

県名	利用率 (立地面積/利用可能面積*100)				計
	100%	60%~	30%~	30%未満	
1 北海道	41	48	20	17	126
2 青森県	14	6	5	11	36
3 岩手県	8	16	10	9	43
4 宮城県	30	14	3	7	54
5 秋田県	22	15	2	10	49
6 山形県	25	18	4	7	54
7 福島県	61	33	7	17	118
8 茨城県	78	23	11	7	119
9 栃木県	44	14	5	7	70
10 群馬県	70	8	2	1	81
11 埼玉県	52	2	0	0	54
12 千葉県	64	14	1	9	88
13 東京都	5	3	1	2	11
14 神奈川県	6	8	1	1	16
15 新潟県	4	9	6	6	25
16 富山県	9	5	5	0	19
17 石川県	16	18	3	10	47
18 福井県	6	3	1	0	10
19 山梨県	7	3	1	0	11
20 長野県	5	17	6	13	41
21 岐阜県	8	4	1	4	17
22 静岡県	4	8	0	5	17
23 愛知県	58	10	3	5	76
24 三重県	55	8	3	1	67
25 滋賀県	29	7	1	3	40
26 京都府	4	5	0	3	12
27 大阪府	9	6	4	2	21
28 兵庫県	39	27	6	11	83
29 奈良県	10	2	1	3	16
30 和歌山県	6	3	2	2	13
31 鳥取県	4	12	1	3	20
32 島根県	4	7	5	9	25
33 岡山県	27	9	4	2	42
34 広島県	54	20	9	14	97
35 山口県	21	10	5	6	42
36 徳島県	13	4	4	6	27
37 香川県	12	10	3	7	32
38 愛媛県	18	11	7	4	40
39 高知県	6	5	1	1	13
40 福岡県	88	19	5	12	124
41 佐賀県	21	10	2	4	37
42 長崎県	16	11	2	3	32
43 熊本県	21	11	1	3	36
44 大分県	8	2	3	11	24
45 宮崎県	30	8	4	5	47
46 鹿児島県	17	10	5	10	42
47 沖縄県	0	2	1	1	4
全 国	1,149	518	177	274	2,118



(5) 都市圏における産業団地分布

高度成長期には、公害問題への対処、モータリゼーションへの対応を重視し、工業団地と都市空間は隔離、分離されてきたが、工業の機能が、量産から研究開発機能重視へとシフトするこれからの工業団地は、知識、情報交流、文化等の都市機能、空間の質、就業サービス等、用地を取り巻く都市的環境が重視される。

そのため、産業用地を取り巻く環境諸条件について都市圏レベル、地区レベルでの可視化に努めた。

とくに、経済社会の大きな変曲点を迎え、都市整備の方向も市街地の拡大からコンパクト化・適正化、そして持続的なまちづくり、コミュニティづくりを求めており、都市圏における工業地配置を再検討する必要がある。

■参考：宇都宮都市圏

宇都宮都市圏では、先行的に工業団地開発を進め、首都圏を代表する内陸工業都市として発展してきた。その半世紀の推移と実態を把握することにより、工業地再編の方向と課題を読み取ることができる。

例えば、宇都宮都市圏では、1960年代に既存中心市街外延部に鹿沼工業団地、平出工業団地（宇都宮工業団地）から工業開発が着手され中核企業の導入を図りつつ、木工団地、おもちゃ団地などの中小企業団地整備を進め、次いで1970年代には、鬼怒川を超えて清原工業団地などの大規模団地開発が進められ産業集積の厚みを増してきた。

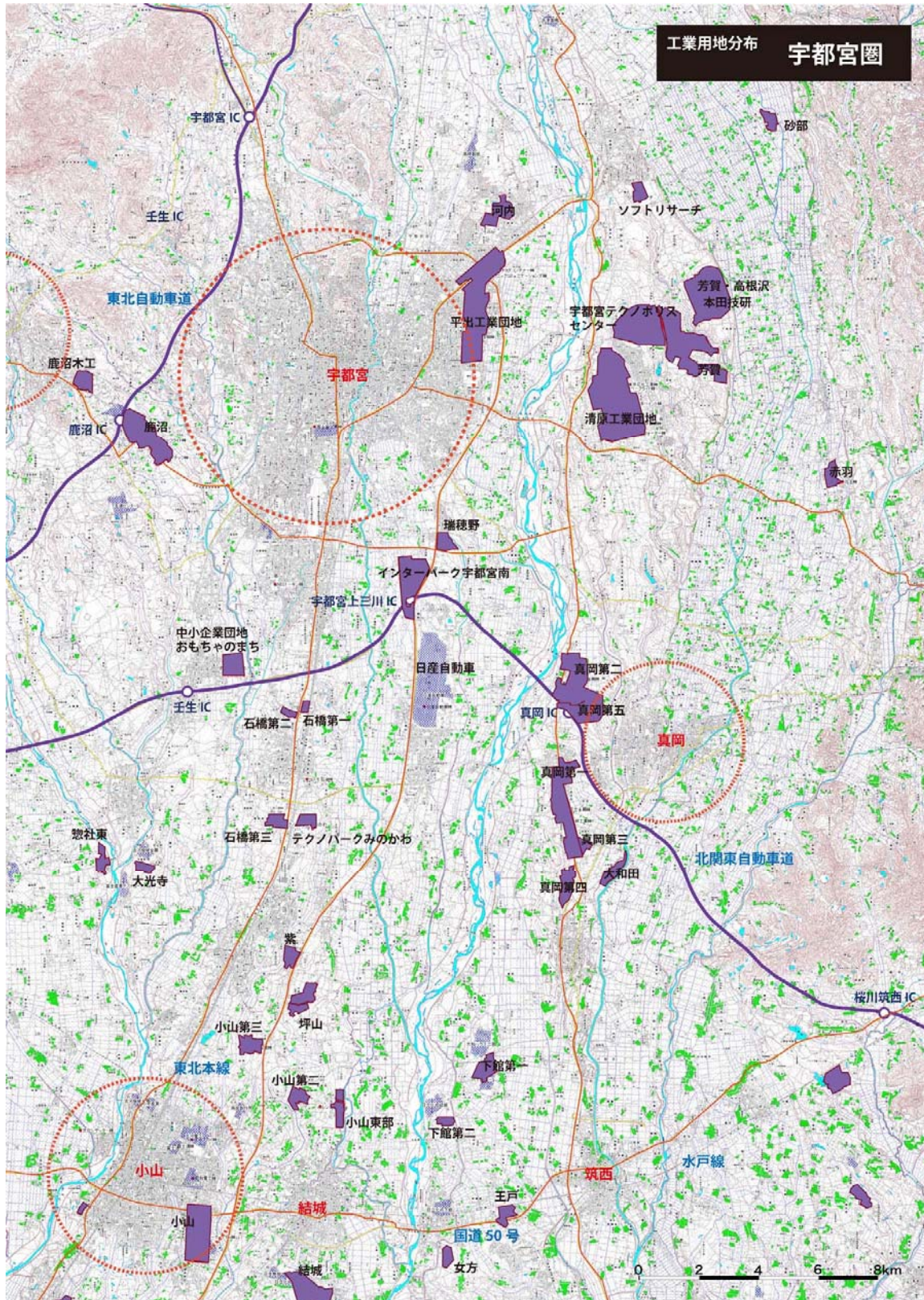
さらに、北関東自動車道の整備、テクノポリスブームに乗って、インターパーク宇都宮南、宇都宮テクノポリスセンター地区が開発され、業務機能、商業機能、物流機能の導入、市街地の外延化を進めてきた。

今後は、あまりにも拡大した市街地を如何に整序し、豊かな生活空間を創造していくかが大きな課題として問われている。

宇都宮都市圏の主要工業団地

- ・平出工業団地 昭和35年（1960）
- ・鹿沼木工団地 昭和39年（1964）
- ・おもちゃのまち 昭和40年（1965）
- ・真岡工業団地 昭和41年（1966）
- ・鹿沼工業団地 昭和44年（1969）
- ・清原工業団地 昭和49年（1974）
- ・インターパーク宇都宮南 平成8年（1996）
- ・宇都宮テクノポリスセンター 平成17年（2005）

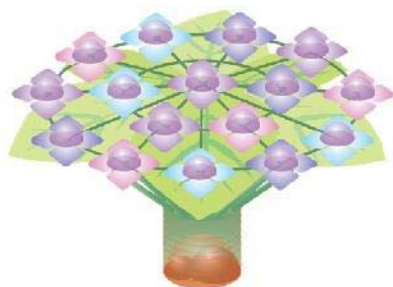
宇都宮都市圏の工業団地分布



■参考：北上都市圏

1950年に政府によって策定された「北上川特定地域総合開発」の歴史を有する北上都市圏では、東北自動車道の整備が多くの産業団地開発を誘発し、その企業誘致戦略は全国の工業開発のモデルとされてきた。

多くの地域が工業活動の停滞が見られるなか、北上地域は比較的工業活動を維持している地域の一つである。しかし、工業団地開発が進展した一方で、中心市街地の活性化、魅力化が地域課題となり、北上市はコンパクトな市街地再整備にチャレンジしている。



あじさい型集約都市（北上市）

◇主な工業団地等

●金ヶ崎工業団地

- ・事業主体：(株)岩手開発、現在、工業団地の緑地は町が管理
- ・面積 団地総面積 311.6ha 工場用地面積 191.5ha
- ・分譲開始：1976 操業企業 : 24社

●花巻第一工業団地テクノパーク

- ・開発主体：岩手県土地開発公社
- ・面積 団地総面積 9.8ha 工場用地面積 8.2ha

●花巻第二工業団地

- ・開発主体：岩手県土地開発公社
- ・面積 団地総面積 70.7ha 工場用地面積 45.8ha

●花巻流通業務団地

- ・開発主体：(独)都市再生機構
- ・面積 団地総面積 37ha 工場用地面積 32.5ha

●北上機械鉄工業団地

- ・事業主体：北上市
- ・面積 団地総面積 6.9ha 工場用地面積 6.9ha

●飯豊西部中小企業工業団地・北上金属工業協同組合

- ・事業主体：北上市
- ・面積 団地総面積 19.7ha 工場用地面積 14.5ha

●北上産業業務団地（オフィシャルカディア）

- ・開発主体：北上市
- ・面積 団地総面積 36.9ha 工場用地面積 24.9ha

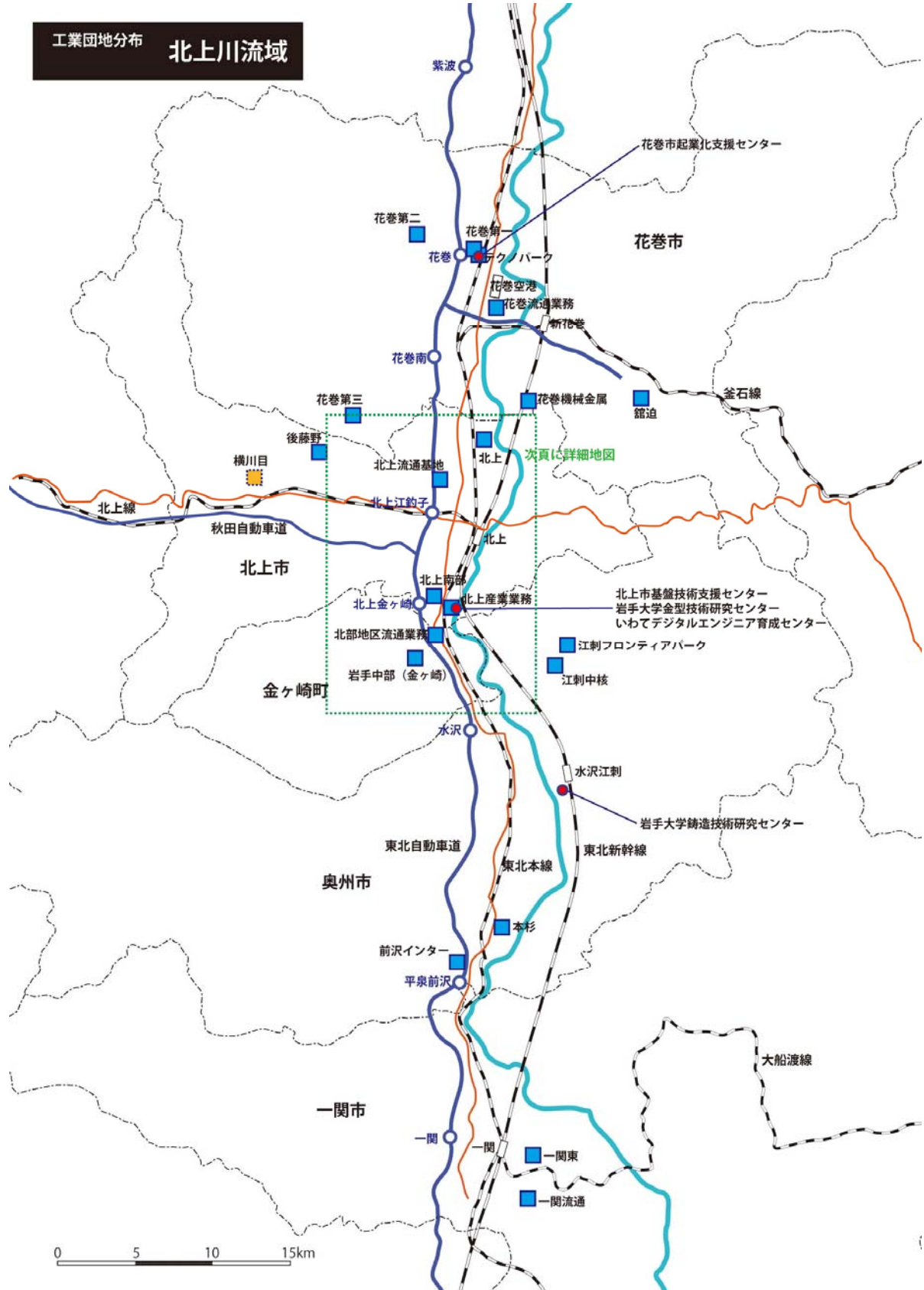
●北上南部工業団地

- ・開発主体：北上市
- ・面積 団地総面積 197.7ha 工場用地面積 130.4ha

●江刺フロンティアパーク

- ・開発主体：(独)中小企業基盤整備機構
- ・面積 団地総面積 36.1ha 工場用地面積 22.1ha

北上都市圏の工業団地分布





(6) 工場跡地等の分布状況

■工場跡地

工場跡地は、企業の個別事情によって生じることが多く、その分布は広く全国各地で見られる。

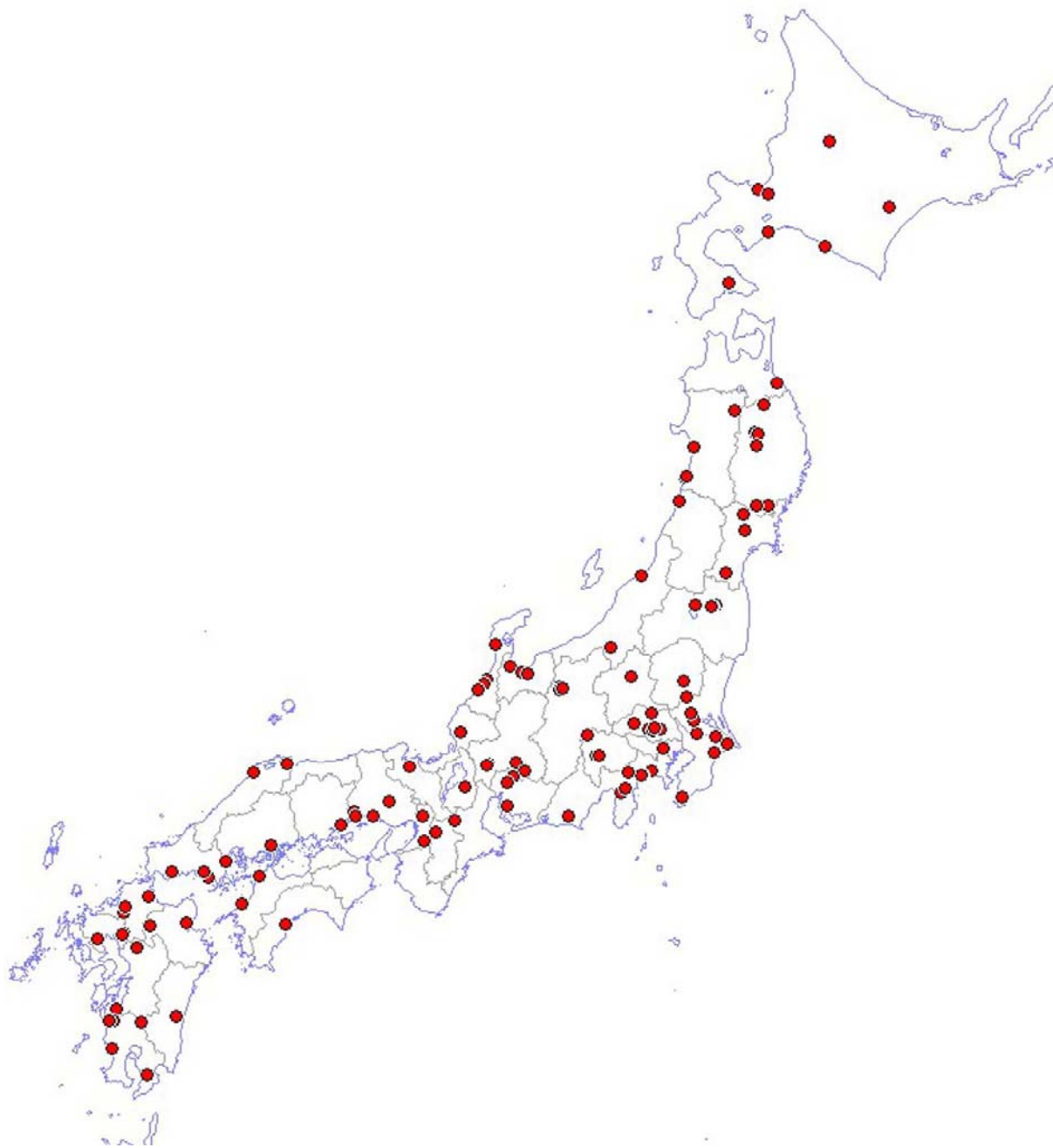
ただし、先に見たように工業団地数そのものは、大都市圏部が地方部に比べて多く、跡地発生率は地方圏で高いとも言える。地域経済活動の多くを工業に依存している地方圏にとって、工場跡地の発生は大きな地域課題となっている。

工場跡地の発生状況（2014年調査）

県名	跡地数	県名	跡地数
1 北海道	9	25 滋賀県	1
2 青森県	1	26 京都府	2
3 岩手県	6	27 大阪府	3
4 宮城県	3	28 兵庫県	6
5 秋田県	5	29 奈良県	2
6 山形県	1	30 和歌山県	0
7 福島県	4	31 鳥取県	1
8 茨城県	4	32 島根県	1
9 栃木県	2	33 岡山県	1
10 群馬県	1	34 広島県	1
11 埼玉県	7	35 山口県	5
12 千葉県	3	36 徳島県	0
13 東京都	1	37 香川県	0
14 神奈川県	3	38 愛媛県	2
15 新潟県	2	39 高知県	1
16 富山県	3	40 福岡県	5
17 石川県	5	41 佐賀県	1
18 福井県	1	42 長崎県	0
19 山梨県	4	43 熊本県	2
20 長野県	3	44 大分県	2
21 岐阜県	4	45 宮崎県	4
22 静岡県	4	46 鹿児島県	4
23 愛知県	3	47 沖縄県	0
24 三重県	0	全 国	123

これら工場跡地の再利用も徐々に進展しているが、現在、再利用がされた跡地のなかで工業活動に再利用されているのは、およそ3分の1で、大規模商業施設、流通施設としての再利用が多くなっている。

工場跡地の分布



■学校跡地

近年、年間数百規模の学校跡地が生じているが、今回の自治体調査で提示された学校跡地の分布が下図であり、全国に広く見られる。中山間部での人口減少、高齢化によるものだけでなく、大都市部においても高度成長期の人口流入に対処して多くの学校建設が進んだため、学校余り現象は地方に限らず、大都市にとっても大きな地域問題となっている。

とくに人口が急増した大都市外縁部では、市街地フリンジの市街化調整区域に新設された学校も多く、コミュニティの核としての再利用が難しく、産業利用を含め新たな利活用の工夫が問われている。

学校跡地の分布

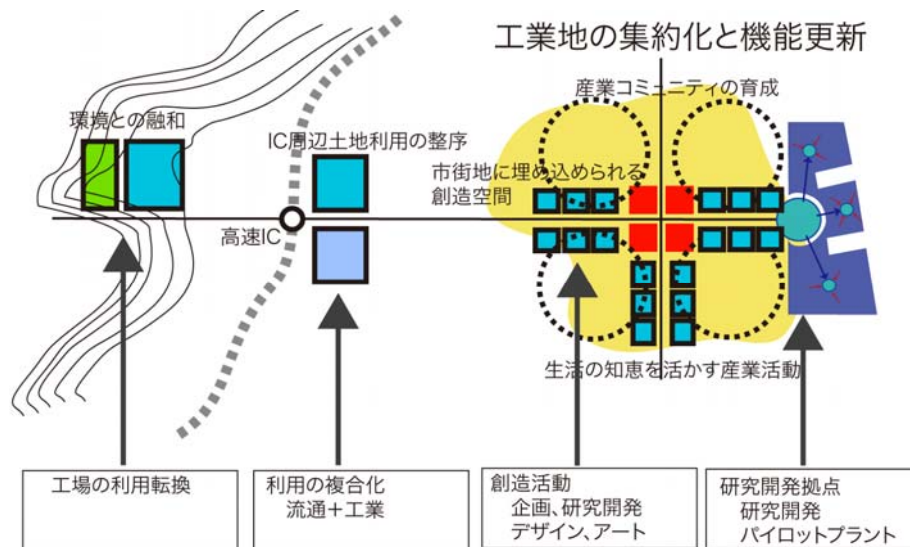


■求められる工業地再編

わが国工業は、これまでの大量生産から研究開発シフトに向かい、企業活動に求められる立地条件も大きく変化している。文化活動・創造活動への接近性、就業者、周辺住民の生活行動との関係、都市計画との関係等を踏まえ、既存工業地を再点検していくことが必要である。

都市計画・都市整備は、市街地拡大から市街地のコンパクト化へと方向転換しようとしており、工業地も改めて生活・都市との融合に向けて再編する時代を迎えた。それぞれの

都市、まち、用地の条件に応じて、新たな関係を探り、産業空間を創造していくことが求められる。



■工業地再編計画の検討と工業地再編機関の創設

産業活動の大きな変化に戦略的に対応し、地域経済を立て直して行くためには、新たな産業活動の場を計画的に用意すること、それを円滑化するために既存工業地の再編を促進することが求められる。

その計画的工業地再編のため、工業地再編計画（ビジョン）の検討と工業地の再活用・流動化を計画的に誘導する機関（仕組み）の創設等が必要となる。

- ・都市圏単位での工業地再編計画の検討
- ・地域連携による工業地再編機関の創設
- ・他（工業用地データベースの構築等）

Ⅲ 産業立地のミスマッチ要因分析と課題

産業立地のミスマッチの背景と課題

産業用地の需給関係は、マクロ的にみれば供給過剰である。特に産業構造の変化で企業の立地がグローバル化、大量生産から多品種少量生産など工場等の立地環境が大きく変化してきている。また、経済循環が活発な都市部でのビジネス拡大を望む企業が多く、工場立地動向調査をはじめ各種の調査では、関東地域、東海地域、近畿地域といった大都市圏での設備投資、工場立地が増えており、この地域の産業用地の分譲が進み、産業用地が不足している。

一方、地方圏では、雇用機会が少ないことから若者が都市へ流出し、人口減少による地域経済の衰退と高齢化が急速に進んでいる。その対策としては、各自治体とも雇用創出のための企業誘致を求め、その受け皿となる産業用地の必要性が高まっている。

このミスマッチは、地方に行けば行くほど産業用地の売れ残りを生み、自治体の財政圧迫の原因ともなっている。かつての新全国総合開発計画における大規模開発地域では、産業構造の変化の影響を大きく受けて、今でも多くの売れ残り用地を抱えている。

また、産業用地の売れ残りを多く抱えている地域は、その所在が高速交通体系の恩恵を受けていない。さらには都市としての住環境や生活環境が不十分な地域は、企業の雇用、従業員の転勤問題等で企業から敬遠されるケースがみられ、売れ残りの原因となっている。

1. 産業立地のミスマッチ要因分析と解消の取組み

(1) 情報不足に伴うミスマッチ

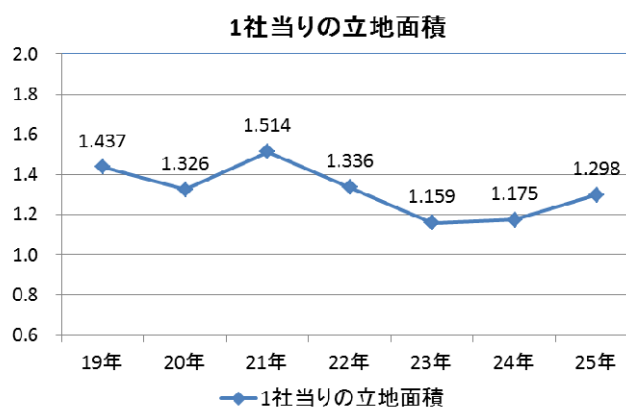
また、研究会において委員から、企業が用地情報を収集する際の見やすい産業用地のサイトがないとの指摘があった。用地情報は、自治体ごとにホームページを作成、県等とのリンクで企業の目に留まる取組みが見られるが、探す方からすれば面倒な作業となり、行政を超えた産業用地の検索ができない状況にある。

このために企業は、各自治体に用地情報を求める行動を起こす必要があり、また、他地域とバラバラな資料の形式を再度比較検討用の資料を作成する手間が強いられる。企業がスピーディに用地情報を求める仕組みが求められる。

(2) 用地規模等のニーズ変化に伴うミスマッチ

産業用地は、0.5ha（5,000㎡）未満を希望する企業が最も多く、46.1%である。次いで1～3ha未満12.5%、0.5ha～1ha未満が11.3%で約70%が3ha（30,000㎡）未満を希望している。また経済産業省の立地動向調査では、一社当たりの平均立地面積が1haを超えている。

工業団地区画の区画面積は、事業主

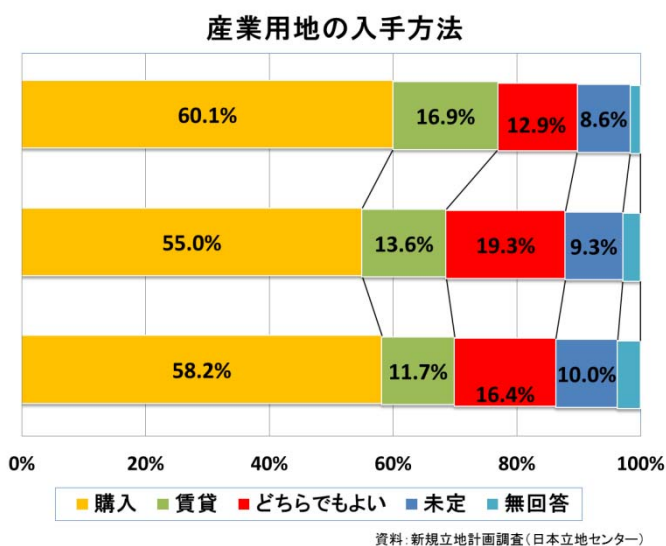


資料: 平成25年工場立地動向調査

体の誘致業種、分譲戦略により異なるが、一般的には1ha～3haを中心に区画されている用地を中心に、5ha、10ha等の大きな面積区画も用意されている。分譲が進む区画は、3ha未満の用地であり、残る用地は大規模な区画である。

(3) 需給双方の価格面でのミスマッチ

立地を希望する企業と用地提供をする事業者のミスマッチは、用地価格面でも発生している。立地企業は、安く用地を購入することを模索するが、自治体においても企業誘致の際の課題として、「用地価格の高さ」が分譲を遅らせていると考えている。日本立地センター新規立地計画調査では、企業の用地選定の重要項目は、全体の68.6%が「用地価格」と回答している。設備投資を如何にして引き下げるか、特に減価償却ができない不動産価格は、企業の経営問題として重要な条件といえる。



また、同調査によれば、用地の入手方法は、「購入」の割合が58.2%、「賃借」が11.7%、「どちらでもよい」が16.4%、「未定」が10.0%となり、購入優先の傾向が続いている。このことから、価格面のミスマッチ解消が産業用地の分譲促進を図るものといえる。

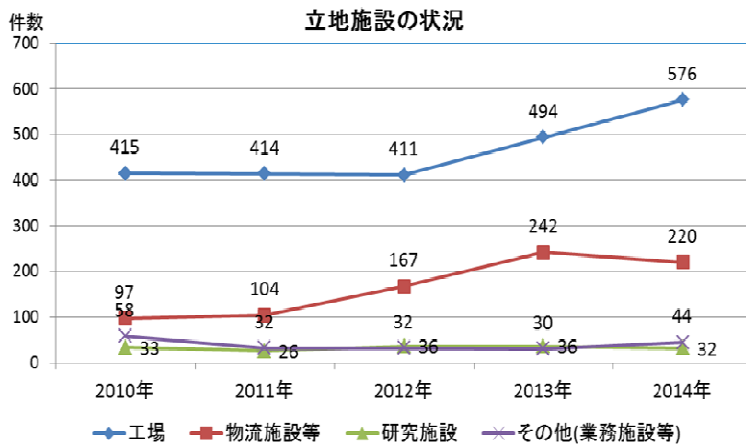
なお、ミスマッチ解消のために産業用地の割引制度を設けている自治体も多く見られ、秋田県、新潟県、広島県、島根県、等が制度化されている。ただ、全国の自治体は、企業立地の優遇措置の中で、実質用地価格を低減する補助金制度を用いているところが多い。

長野県駒ヶ根市に立地した日本電産株式会社は、立地の際に、補助金の支給より用地価格を安くすることを求めてきたことから、市ではその補助金を用地造成費に当てることとして、造成主体である市土地開発公社に補助金を支給して実質用地価格の低減を図り、誘致競争を勝ち抜いたという。

(4) 立地希望場所のミスマッチ

企業立地動向調査では、立地企業が多い地域が関東地域や東海地域などの大都市周辺に集中している。また、製造業以外の物流関係の立地においても、関東地域等の大都市周辺部への立地が進んでいる。各種の新聞情報等に掲載された施設別の立地状況をみると、工場等は順当に増加している。また、物流業においても平成26年は少し減少したものの、伸びの勢いが感じられる。特に関東地域での圏央道・北関東などの高速道路の開通でその周辺地域への物流施設は増えており、まさに首都圏等の都市近郊が物流業の立地エリアとなっている。物流業の再編は、輸送距離の規制（運転手の労働時間等で）や、倉庫業の再編に伴う立地が主流である。

日本立地センターが実施している新規立地計画の物流業に関する調査では、立地希望候補地域は、「南関東」を希望する企業が最も多く55社、次いで「近畿」の28社、「東海」の26社の順で3大都市圏がトップ3を占めている。大都市圏への立地指向がさらに鮮明となっている。

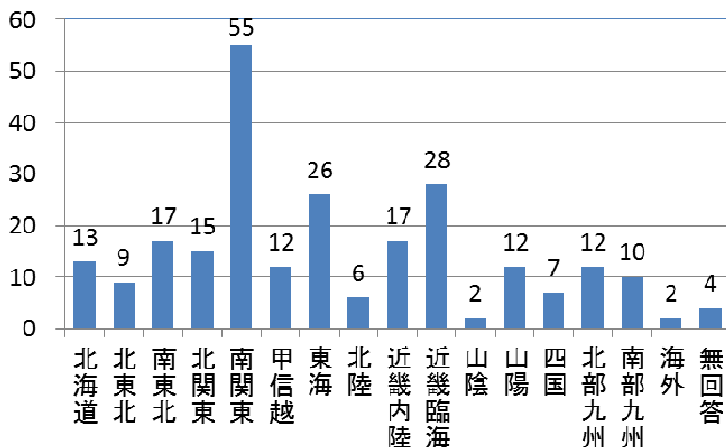


資料：各種の新聞・専門誌等掲載立地情報（日本立地センター）

また、災害関係では、東海を希望する企業が、「災害の少なさ」と回答した企業が約30%近くと高い。南海トラフ地震を念頭に高台移転の傾向があると思われる。さらに東海地域より少し低いものの、近畿地域では「災害の少なさ」は、東海地域と同様に30%近くある。「南海トラフ巨大地震」に予め備えるための高台移転について、地方公共団体、企業が具体的に動き出している。

高台移転の事例としては、スズキ自動車は、将来的に発生が想定される大震災に伴う津波や地盤の液状化、さらに原発事故に備えて県内の沿岸部に集中する開発・生産拠点のリスク分散が不可避と判断して、浜松市の高台にある都田地区に移転する。都田技術センターには、海岸に近接する二輪技術センター（磐田市）の二輪開発・設計部門を移す。

物流業の立地希望地域



資料：新規立地計画調査（物流業）日本立地センター

電気自動車（EV）やハイブリッド車（HV）をはじめとした環境車の開発部門も本社から移管する。スズキは今回の二輪事業の再編に約500億円を投資。約2200人の従業員が都田に勤務する予定。スズキは二輪事業の浜松市内への集約について、東日本大震災を経験し、二輪事業の拠点再配置を決めた。



	北ブロック	南ブロック
事業所名称	(仮称)都田技術センター	(仮称)都田工場
地積	91,167m ²	約177,000m ²
設備投資額	約500億円	
建築面積	14,820m ²	59,380m ²
稼働予定	平成28年8月	平成29年5月
事業内容	二輪車、環境車の開発、設計、試作モーター、燃料電池等の開発、開発車両試験	二輪車エンジン部品の製造、組立次世代環境車等の組立

このような災害リスクに対する企業の高台移転を促進する自治体の取り組みは、「南海トラフ巨大地震」に対処するための産業基盤づくりで、高知県が津波の被災予想地域に立地している中小企業を高台に移転させるための工業団地開発を計画している。そのための支援・中小企業の震災対策支援を国に求めている。また、徳島県では、震災リスク回避のために、臨海部企業の防災対策支援や内陸部移転先を確保するために各種の規制緩和を求めている。

(5) その他・法規制等によるミスマッチ

産業用地の分譲促進に対して、都市計画用地区域での立地業態の規制や農地法の転用許可基準の用途規制などの法的規制により、自治体が産業団地の一部をサービス業などに分譲できないケースがある。

特に売れ残り団地の促進のために、商業施設からの立地の話があるが、それを進めるにあたり、都市計画の用途で工業地域に指定されているために、立地が困難となり大規模に分譲が進まないケースがある。

また、工場・学校等跡地においては、住工混在地域に存在するものもあり、都市計画上の用途が工業に向かない場合もあるなどのミスマッチもある。

さらに、近年、植物工場の立地を売れ残り工業団地に誘致しようとする場合でも、法規制があり進まない。農家が農地において温室を建てる場合は、通常は建築基準、消防法等の規制がないのが一般的である。しかし、一般企業が植物工場を建てる場合、農地法により企業の農地所有を認められないため、工業団地等に立地するケースが増えている。植物工場（温室施設）は、都市計画における建築物か否かについて、様々な議論があるが、基本的には建築主事ごとに判断が異なるため適用される規制手続きも変わってくる。

植物工場の農地以外に建設する場合の規制、農地以外に立地する場合の主な規制法建築基準法、構築物の耐震性、建築物自体の安全性、居住環境の向上のため構造的・防火的・衛生的安全性等に対する規定、消防法における防火貯水槽又は消火栓の設備が必要、工場立地法の緑地の確保 20%の緑地と 5%の環境関連施設等が必要となる。

(6) 産業用地における分譲等の促進に向けたミスマッチ解消の取組み

産業用地の分譲促進を図るには、まず情報提供のミスマッチの解消を行うことが重要である。

この情報提供ミスマッチの解消には、不動産や中古車販売で見られるような情報の一元化により、全ての情報が一つのサイトで検索でき、また、その情報がリアルタイムで更新されていくような、企業側の視点に立った仕組みを整備する必要がある。

価格面のミスマッチ解消は、企業が立地する場合の自治体等による税制の優遇措置や補助金等により、用地価格の低減を図り、企業が求める価格に実質的に近づけることが考えられる。特に立地企業の投資に対する優遇措置シュミレーションすることで、価格の割引を明示することが重要となる。地域資源を活かして付加価値を高めて、用地の価格を引き下げることがミスマッチの解消となる。

都道府県のアンケート調査においては、「希望する用地面積が提供できない」とする回

答が多く、過去の大規模な立地面積に対応した産業用地が、最近の小規模な付加価値型生産工場や研究開発型工場の立地に対応できないなどのミスマッチが目立っている。その解消としては、初期の用地設計段階で小規模に分割することができるような区画設計にすることが必要となる。そのことが企業の希望面積に的確に応えることができ、ミスマッチの解消になる。また、立地条件が良いところは売れているが、悪いところは売れ残ることは、立地のミスマッチといえるが、そのミスマッチ解消には、企業が求める用地価格に対応した優遇措置の整備や用地規模等を提供できることが重要である。

企業の立地に対する災害リスクの解消は、委員からの高台における産業基盤整備を支援することが提案されている。「南海トラフ巨大地震」の被害想定は広域に及び、10m以上の津波が想定される市町村は100近くと想定される。このため、小規模な産業団地等を高台に整備する防災事業(以下「防災産業団地整備事業」)を自治体が進めることが重要で、このための有効な国の支援施策を提示する必要がある。

その他、ミスマッチの解消に向けて以下の取り組みが有効と考えられる。

○産業用地利活用方法の提供

○提案型営業体制の強化

- ・産業界の地元出身者等のネットワークや民間ビジネス感覚のある専門家サポートを活用したビジネス活動組織を整備。

○自治体の企画構想力やコーディネート機能の強化

- ・産業用地の活用策には、公民連携の場づくり等と、これを支える自治体のコーディネート機能、専門人材の育成が必要。

2. 工場跡地におけるミスマッチ要因分析と解消の取組み

我が国経済は、人口減少時代を迎え国内需要の低下と企業のグローバル化、特に生産部門における生産のグローバル化が進み、国内生産の縮小と生産の質の変化により生産工場の余剰化が進み、空き工場が増加している。

それらの工場の遊休地・跡地の活用は、企業の設備投資の迅速化とコスト削減に資する要因ともなっているが、しかし、立地条件が企業側の跡地活用に対して必ずしもスムーズに活用が進んでいるとは限らない。

(1) 情報不足に伴うミスマッチ

跡地活用は、個別自治体や企業が独自でPR活動するなど再利用率を促しているが、工場・学校等跡地の立地条件等のデータベース(DB)が確立していない。

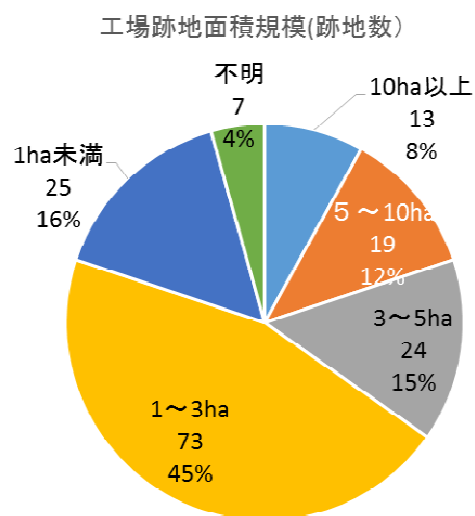
市町村アンケート調査によると、工場・学校等跡地の課題として「PR等の情報提供が弱い」と回答した自治体が多くあり、情報提供の効率化、迅速化が求められている。そのためには、企業の立地希望に対応できる「全国跡地等立地条件情報DB」をWebサイトで整備することが求められる。

(2) 用地規模等のニーズ変化に伴うミスマッチ

工場跡地の規模のミスマッチは、自治体が跡地活用のために企業誘致を進める場合に、アンケート調査において「規模が大きすぎる」と回答があまり多くないが、中には、「家屋の高さ」や工場建屋の長さなどのミスマッチもあり、再利用が進まない要因となっている。

工場跡地は、大量生産時代の大規模な工場が多くみられ、近年の試作研究や付加価値生産を行う小規模な工場を求める企業とのミスマッチが起きている。新たな産業用地として再整備をした例としては、京都府宇治市において、日産車体の撤退に伴い、

行政が中心となって再整備をし、複数の企業誘致をした事例がある。ただ、多くの場合は、跡地を所有する企業及び当該の自治体が建屋を撤去して用地を再整備する事例は少なく、1社で跡地活用をと考える場合が多く、跡地を活用しようとする企業に取っては「用地が広すぎる」、「建屋の形状が合わない」等のミスマッチがみられる。



資料：平成 26 年度産業用地・工場等跡地アンケート調査

(3) 需給双方の価格面でのミスマッチ

工場跡地の価格面のミスマッチは、都道府県及び市町村アンケートで「価格面が折り合わない」と回答した自治体が多い。その理由としては、工場跡地建屋の老朽化による撤去費用や建屋の修繕費用、さらには土壌汚染の対策費など、跡地活用の採算ベースに合わず、価格面のミスマッチが起きている。その譲渡価格の軽減は、企業の経営的な問題で活用が進まないことが多い。

なお、鹿児島県出水市にある大手企業の跡地においては、企業の負債が大きく銀行管理になっており、行政が新たな企業への利用促進を図ろうとしても、銀行等の関係者の負債から、スムーズな処理ができない状況にあり、行政も売買に対する促進策の提案ができない状況にある。

(4) 工場跡地のミスマッチ解消の取り組み

跡地利用は、グリーンフィールドかブラウンフィールドの選択がある。化学や石油精製等のコンビナートの建屋、機械等の利活用は、独自のパイプライン設備や化学プラントであることから汎用性に欠け、また、設備の老朽化もみられることから既存設備の活用する企業がみられない。さらに設備の撤去、土壌汚染の対策が求められ、費用負担と時間がかかることが大きなネックとなる。その活用のミスマッチは、跡地発生場所が良いが、工場建屋撤去費用と土壌汚染が再利用を阻んでいる。また、臨海部特にコンビナート内の跡地利用は、コンビナート防災法、土壌汚染対策規制等の各種の煩雑な法令の規制緩和と手続きの簡素化、窓口一本化がミスマッチの解消に必要となる。

北九州市の三菱化学黒崎事業所は、北九州市と協力して、「企業内工業団地」として公

民連携を行い、効率的に跡地活用を行っている。三菱化学黒崎事業所は、企業ニーズにあった用地提供ができ、入居企業が生産に必要な電力、工業ガス、工業用水、さらには排水処理、廃棄物所など各種付帯サービスの融通で、付加価値の高いサービスを一本化して提供していることで跡地活用が増えてきている。これを全国に広げることも、跡地活用の解決策となる。

大規模で広範囲な工場跡地活用は、地域開発ビジョンを持ち、その地域の将来像を考えて、公的施設の設置や支援サービスの構築を考える必要がある。委員の意見から、このような大規模な跡地活用には、「公民連携」によりプロジェクトを作り込むことが必要で、自治体及び民間が、組織の弱い部分を補いつつ横断的体制の整備が必要となる。また、プロジェクトの事業性を高めるためには、都市経済圏を踏まえて「広域連携」で進めることが有効となるなど、事業化の推進に幅広い公民関係者のアイデアの摺り合わせ、対話する仕組み、広域連携プラットフォームの形成が必要となる。

また、跡地の所在によっても利用方法も変わる。地方圏に所在する工場等跡地は、他企業が工場として再利用する施策が重要であるが、その利用が難しい場合は、医療・福祉サービスの拠点、体験型産業観光の拠点、芸術・文化のマグネット拠点など、全く新しい発想で跡地活用を考えていくことも必要となる。

都市圏地域の跡地活用は、都市再開発を通じて、都市構造を変えていく重要な種地として位置づけることもできる。都市圏における跡地活用は、オフィス、住宅、商業施設が従来から多く利用されてきたが、工場機能の変化を上手に捉え、研究開発拠点への再投資を促すことも重要となる。

3. 学校跡地のミスマッチ要因分析と解消の取組み

(1) 学校跡地におけるミスマッチ解消に向けた取組み

廃校の増加によって学校跡地の供給数が増加する中で、政策的な支援や地方自治体の積極的な企業誘致等によって、近年学校跡地を活用した産業振興事例が増加しつつある。

下記の表は、学校跡地の活用のうち、特に産業系に特化した活用を行っている主な事例をまとめたものである。学校跡地の活用事例全体としては依然として社会教育施設や社会体育施設の割合が高くなっている¹が、近年では地域に雇用を生み、新たな付加価値をつくる、いわゆるコストセンターからプロフィットセンターへの転換を目的として産業系の立地が増えている。

学校跡地の活用が増えている背景として、これらの事例は新たな立地を阻害する産業立地のミスマッチ要因の解消につながっていることがあげられる。

¹ 2002年度～2013年度までに発生した5,801校の廃校のうち、凡そ9割弱にあたる5,100校は、現在でも施設が現存し、うち約7割にあたる3,587校で再活用が進んでいる。

現在までのところ主な活用用途は、社会教育施設や社会体育施設の割合が高くなっているが、近年では地方公共団体と民間事業者が連携して創業支援のためのオフィスを整備したり、地元特産品の加工会社の工場など産業系の施設を積極的に誘致して活用されている事例もみられる。

表 近年における学校跡地の主な活用事例

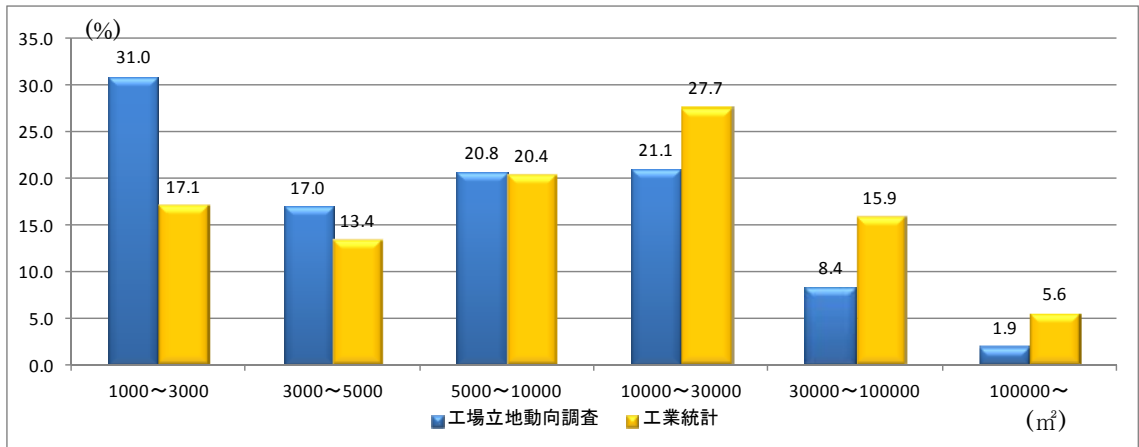
No	都道府県	市町村名	企業名(事業内容)	開設年	活用内容
1	北海道	白老町	ナチュラルサイエンス (化粧品、医薬部外品、健康食品製造販売)	2013	隣接地に工場を新設し校舎は理科室を研究所、職員室を事務室、グラウンドは薬草園などとして活用し、体育館は避難所として地域に開放する。
2	北海道	小清水町	㈱山口油屋福太郎 (辛子明太子などの製造・販売)	2013	2012年に閉校した北陽小学校の敷地約33,000㎡と建物2,144㎡を買取り、煎餅工場として2013年から操業を開始している。建屋は建築してから15年程度と比較的新しい。現地では主力製品の原材料である高品質の澱粉の安定的な供給が可能になっているほか、いかやホタテなどの北海道ならではの素材を使った新製品を開発し、道東の新たな観光拠点としての役割も担っている。従業員数は既に30名を超え、ほとんどが地元雇用である。
3	秋田県	大館市	白神フーズ㈱ (生ハム製造)	2008	冷涼な環境と風通しの良い校舎の特性を活用した生ハム製造工場として活用。地元雇用を行い、生ハム塾の開催等を通じて地域への貢献を図る。建物のみを評価額よりも廉価で有償賃貸している。
4	秋田県	五城目町	五城目町地域活性化支援センター (学校跡地への企業誘致及び支援)	2013	2013年に閉校した小学校の校舎を活用して起業やコミュニティ活動などを実施する事業者を五城目町が直営で支援しており、金型製造や経営コンサルティングなどを行う企業や個人などが廉価な賃料で入居している。
5	秋田県	美郷町	ENEX㈱(地下水熱ヒートポンプシステム組立等) 他2社(大同衣料、三共光学工業)	2013	2011年の「学校再編による空き施設等活用計画」に基づき利用希望企業の募集を行い2013年に3校に3社が立地した。ENEX㈱の場合、建物は無償貸付、土地は有償貸付だが周辺相場に比べて廉価である。
6	秋田県	羽後町	明通りチーズ工房、リングス(電車プレート印刷、ガラス研磨等)、ブリザードフラワー	2011	2005年に閉校した旧明通り小学校を活用して、学校内の教室に3社が5年間の無償貸付契約にて入居している。町では独自の新事業展開補助金を設けて各進出企業に支援している。
7	福島県	三春町	ガイナックス (アニメ・ゲームソフトの企画、制作)	2015	2013年3月に閉校した町立三春中学校を借り受け、アニメーターやCG技術者の養成と映像作品の制作を行うとともに、アニメの制作工程を学ぶミュージアムの設置を計画しており、2015年4月に業務を開始する計画である。従業員は本社からの出向者と新規採用者の30名が勤務する予定である。
8	兵庫県	淡路市	山本光学㈱ (スポーツサングラスの製造)	2010	無償譲渡された建物と土地を防塵マスク及びサングラスの組立製造工場として活用。当初は従業員15人のうち、5人を島内から採用するが、今後は従業員数を倍増する計画。
9	兵庫県	養父市	但馬醸造㈱ (食酢、加工食品の製造販売)	2008	天井高のある体育館を醸造スペース、ステージは杉材で覆い酢酸菌の発酵施設として活用。理科室等は、品質管理室として活用。今後、校舎1階の瓶詰め、出荷ラインの整備を行う。地元農産物を利用して特産品(2010年～但馬の柚子ポン酢等)の開発を行うなど地域との結びつきを強めた経営を行っている。
10	兵庫県	養父市	㈱ハンマ (スナックリング(止め輪)製造)	2012	体育館はプレス加工場に、校舎は製造施設のほか、事務室や従業員のための食堂や休憩室に活用。従業員数は23人(2013年2月末現在)である。地域と密着した工場として、校庭や校舎の一部を地域住民に貸し出し、スポーツやコミュニティ活動の拠点として活用。
11	香川県	三豊市	㈱四国電気システム (研究開発機能及びレタス、ねぎ、ハーブ等の水耕栽培を行う植物工場)	2015	2014年に閉校した旧箱浦小学校の敷地2万㎡と延べ床面積1780㎡の3階建建物を10年間無償で借り受け、研究開発型の植物工場を整備する。同社が管理運営を担い、技術面は越野水耕栽培研究室と連携し、三豊市を含めた産学官連携を推進する。雇用者数は地域の高齢者や障がい者を含めて18人、年間売上は15億円を目指す。なお、施設は災害時に避難所としての使用を想定しており、米の備蓄も行われる予定である。
12	福岡県	添田町	㈱山口油屋福太郎(辛子明太子などの製造・販売)	2014	4000万円で取得した土地と建物を改修して2014年6月に操業を開始している。体育館を主力商品である明太子煎餅工場として改修し、校舎とグラウンドは新たに発足する女子サッカーチームの選手宿舎と練習場として活用する計画である。新規雇用は100人規模になる見通しである。
13	大分県	国東市	ヘルメット潜水㈱ (ウエットスーツ、ドライスーツの製造販売)	2008	棚や黒板、各教室の設備をそのまま利用して、ウエットスーツ素材によるやわらか湯たんぼ等の製造工場として活用。地元の女性を中心に一品一品を手作りで製造。
14	熊本県	芦北町	㈱アクアピア (パッケージアイス製造販売)	2014	2006年に閉校した旧白木小学校の建物と敷地約8000㎡について5年間の賃貸借契約を結び、土地は有償、建物は無償で貸付を受け、同社の九州方面の新鋭拠点工場として活用している。設備投資額は、グラウンド内に冷蔵庫棟を新築するなど約5億円、雇用者数は6人であるが今後増員の予定がある。

資料：各種資料より作成

①規模におけるミスマッチの解消

前述のように、工場跡地に比べて学校跡地の敷地面積の規模は小さい。学校等跡地のうち、1ha未満の用地が43%を占めるのに対して、工場跡地は16%に過ぎない。

また、下図の工場立地動向調査と工業統計による比較から、製造業が求める用地規模は跡地を供給する母集団である工業全体の産業集積に比較して小さいことを示しており、規模のミスマッチがあることを裏付けている。



資料：経済産業省「工業統計」「工場立地動向調査」より作成

注：工場立地動向調査の件数割合は1995年から2014年の平均

図 敷地面積規模別件数

以下の表は近年における学校跡地の活用事例における敷地面積と建物面積について整理したものである。敷地面積をみると、10000 m²以下が過半を占めており、規模の小さい立地が多いことがわかる。

表 学校跡地活用事例における面積

No	企業名	工場名	市町村名	敷地面積(m ²)	建物面積(m ²)
1	(株)山口油屋福太郎	北海道北陽工場	北海道小清水町	33000	2144
2	白神フーズ(株)	本社大館工場	秋田県大館市	1517	1214
3	五城目町地域活性化支援センター		秋田県五城目町	6758	2347
4	ENEX(株)		秋田県美郷町	2500	
5	日の出通商(株)食品カンパニー但馬醸造所		兵庫県養父市	6695	1600
6	(株)四国電気システム		香川県三豊市	18000	1740
7	(株)山口油屋福太郎	添田工場	福岡県添田町	24000	4100
8	(株)アクアピア		熊本県芦北町	8000	1931

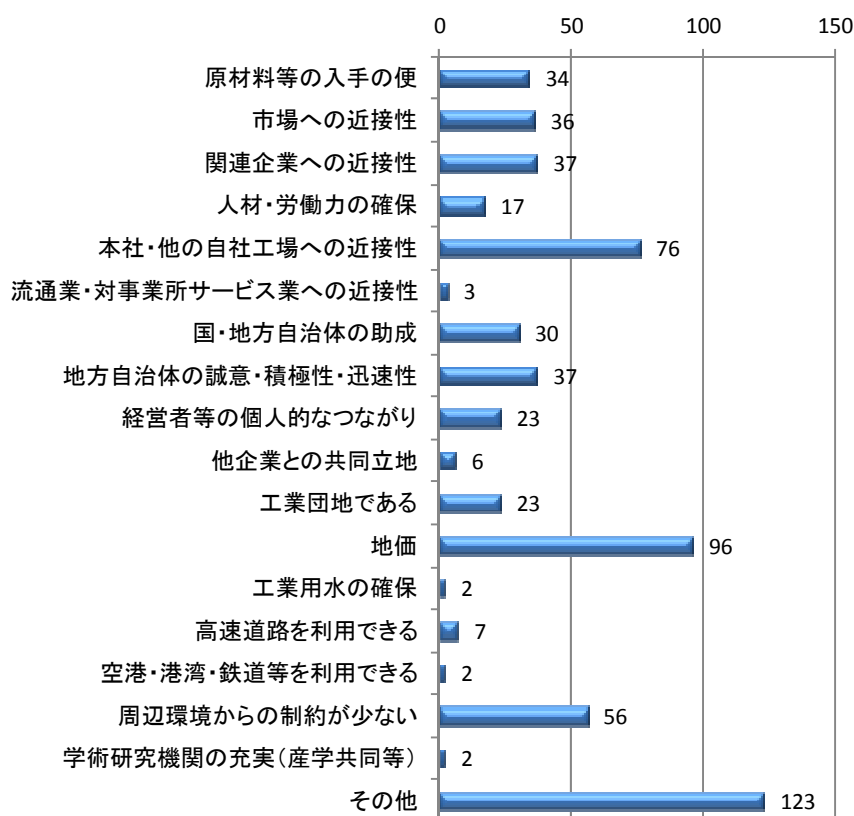
資料：ヒアリング結果より日本立地センター作成

新たに立地した学校跡地の活用は、跡地を供給する側と跡地を活用する需要側におけるミスマッチの解消に繋がっていることを示している。

②価格におけるミスマッチの解消

本調査で実施した市町村向けの「産業用地・工場等跡地アンケート調査」において、市町村の産業用地で最も重要な課題として「用地価格が高い」は3番目に多く、工場立地動向調査において、立地地点の選定理由として「地価」はその他に次いで2番目に多くなっており、価格の違いが産業立地推進のためのミスマッチ要因になっていることを示している。

表 立地地点選定理由(新設のみ)



資料：経済産業省「工場立地動向調査」より作成

以下の表は、学校跡地の活用事例について土地や建物の契約形態について整理したものである。

建物か土地のいずれかが無償による貸付けを受けている事例は半数に達している。ヒアリング結果から、土地や建物の評価額についても通常の算定額に比べて減額されていることも多い。また、建物や土地の無償貸付けが適用されれば、所有者は変わらないため固定資産税を支払う必要もなく費用は低く抑えることができる。これらのことから、学校跡地の活用は価格面におけるミスマッチの解消に繋がる可能性が高い。

表 学校跡地活用事例における建物・土地の契約形態

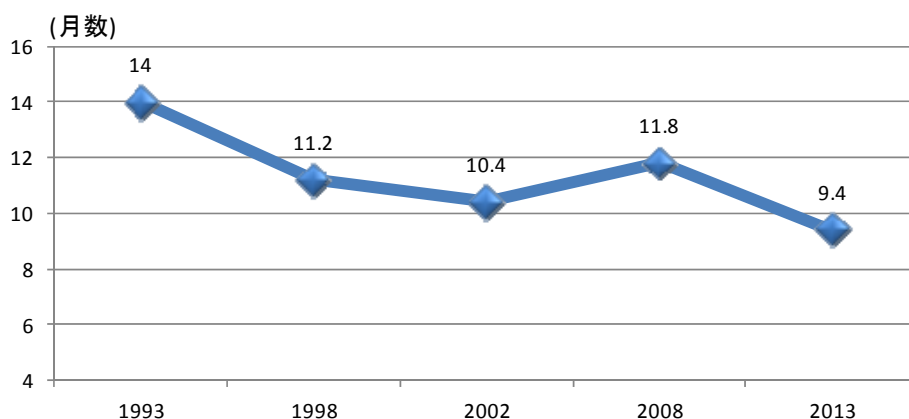
No	企業名	工場名	市町村名	建物	土地
1	㈱山口油屋福太郎	北海道北陽工場	北海道小清水町	買取り2400万円	
2	白神フーズ㈱	本社大館工場	秋田県大館市	有償貸付80万円/年	—
3	五城目町地域活性化支援センター		秋田県五城目町	有償貸付3万円/月	—
4	ENEX㈱		秋田県美郷町	無償貸付	7.5万円/月
5	日の出通商㈱食品カンパニー但馬醸造所		兵庫県養父市	有償貸付200円/m ²	無償貸付
6	㈱四国電気システム		香川県三豊市	無償貸付	無償貸付
7	㈱山口油屋福太郎	添田工場	福岡県添田町	買取り4000万円	
8	㈱アクアピア		熊本県芦北町	無償貸付	有償貸付(評価額の100分の4)

資料：ヒアリング結果より日本立地センター作成

③時間におけるミスマッチの解消

情報通信技術の発展等による商品サイクルの加速や需要変動が大きくなったことで、企業経営にはスピードが求められており、需要に迅速に対応するためには、用地を取得してから操業を開始するまでの期間を短くすることが必要である。

以下の図は、新規立地を行う際に用地取得から操業開始までどれくらいの期間を予定しているかを示したものである。1993年の14ヶ月が2013年には9.4ヶ月まで減少するなど事業立ち上げまでのスピードについて企業はより重視するようになってきていることがわかる。



資料：経済産業省「工場立地動向調査」より作成

図 用地取得から操業開始までの期間予定月数の推移

本調査において行った学校跡地の活用に関するヒアリング調査では、学校跡地などの既存施設を活用したことで操業までの期間を2/3に短縮することができたという進出事業者の意見があったほか、立地決定から僅か5ヶ月で操業を開始した例など、学校跡地の活用が操業までの期間を短縮し、時間によるミスマッチの解消に繋がったことを示している。

学校跡地を提供する自治体側にとっても、新規の工業団地の整備が計画の策定や造成などに多くの時間を費やすのに対して、廃校利用転換の手続きなどが円滑に進めば早期に利用する事業者側に廃校を引き渡すことができる。学校跡地の活用は、供給者側においても時間におけるミスマッチに対して比較的対応しやすい面があるといえる。

④情報によるミスマッチの解消

学校跡地に関する情報は、公共の建築物であることや元々学校であったことなどからある程度の信用力があることなどから、民間の建築物に比べて情報の出し手側と情報の受け手側に大きな情報の非対称性がない。

ただ、学校跡地の新たな利活用を希望する事業者の募集に関して、全ての市町村が積極的に行っているわけではなく、利用者を地元市町村などに限定した場合には、学校跡地の活用が十分に進んでいないケースもある。

兵庫県養父市ではHP上で学校跡地の紹介を行っている。以下は、同市HPの企業誘致のコーナーに取り上げられているページの一部であり、市内にある廃校の敷地面積、校舎面積、校舎構造、校舎建築年度、体育館面積、体育館構造、体育館建築年度などの項目が校舎の写真とともに掲載されている。

廃校のご案内

学校跡地の紹介

[各小学校までのルート検索 \(GoogleMap\)](#)

旧 建屋小学校



敷地面積	約8,050m ²
校舎面積	約1,825 m ² (延床)
校舎構造	RC 3階建て
校舎建築年度	昭和53年
体育館面積	560m ² (延床)
体育館構造	RC 2階建て
体育館建築年度	昭和55年

オオサンショウウオの住む清流建屋川を見下ろす位置に所在。
土地の形状が四角く、レイアウトのしやすい物件。

校舎・体育館のほか旧幼稚園舎（約200m²・園庭約300 m²）が隣接、利用可能。

旧 関宮小学校



敷地面積	約11,610m ²
校舎面積	約1,864 m ² (延床)
校舎構造	RC 3階建て
校舎建築年度	昭和40年
体育館面積	876m ² (延床)
体育館構造	RC 2階建て (2階部分：通路)
体育館建築年度	昭和63年 文部科学省新基準

建築基準法新耐震基準により、体育館を建築。
敷地面積が大きい。県下最高峰の氷ノ山・鉢伏山を背景に位置する。

資料：養父市 HP

写真 廃校のご案内

また、同市では HP 上で実際に学校跡地を活用して立地した企業の紹介を行っている。以下では、実際の進出企業の紹介と一部企業について廃校の活用方法などを詳細に紹介している。写真などを交えながら実際の廃校の活用がわかりやすく紹介されるなど、積極的な情報提供に努めている。

廃校活用事例紹介

株式会社ヤブ・ハシマ（平成24年度進出）



スナッピング製造工場を開設
[誘致企業の詳細へ](#)

株式会社オーシスマップ（平成22年度立地）



地図情報の作成を行うオフィス「オーシスマップ青溪技術センター」を開設
[誘致企業の詳細へ](#)

日の出通商株式会社 食品カンパニー 但馬醸造所
（平成20年度進出）



醸造酢・清涼飲料などの食料品製造工場を開設
[誘致企業の詳細へ](#)

株式会社 ウィザス（平成19年度進出）



広域通信単位制高等学校「第一学院高等学校 養父校」を開設
[誘致企業の詳細へ](#)

お問い合わせ先

産業環境部商工振興課 所在地/〒667-0198養父市広谷250-1
電話番号/079-664-0289 E-mail/ shoukougankou@city.yabu.hyogo.jp

資料：養父市 HP

写真 廃校活用事例紹介

上記のような HP の積極的な活用や廃校利用者の積極的な募集に加えて、新聞や機関誌等の様々な媒体によって養父市の廃校に進出した企業が盛んに取り上げられた。結果として、養父市の学校跡地への取組みの知名度はあがり、情報のミスマッチが解消することで市内企業だけでなく市外部の企業からの問い合わせ件数も急激に増加した。

以下の表は、養父市の担当課に企業立地に関して問い合わせのあった件数を集計したもののだが、学校跡地を活用した企業誘致を行う前の2006年には年間4件であった問い合わせ件数が2013年には年間25件になった。25件の問い合わせ件数のうち、半数は廃校利用を検討しているものであり、学校跡地の活用を考える企業などが問い合わせ件数を引き上げていることがわかる。

表 養父市の企業立地に関する問い合わせ件数

2006年	年間4件
2013年	年間25件（市内9、県内市外4、県外7、その他5） ※問い合わせのうち、半数は廃校の活用を検討したもの

資料：養父市ヒアリング結果より作成

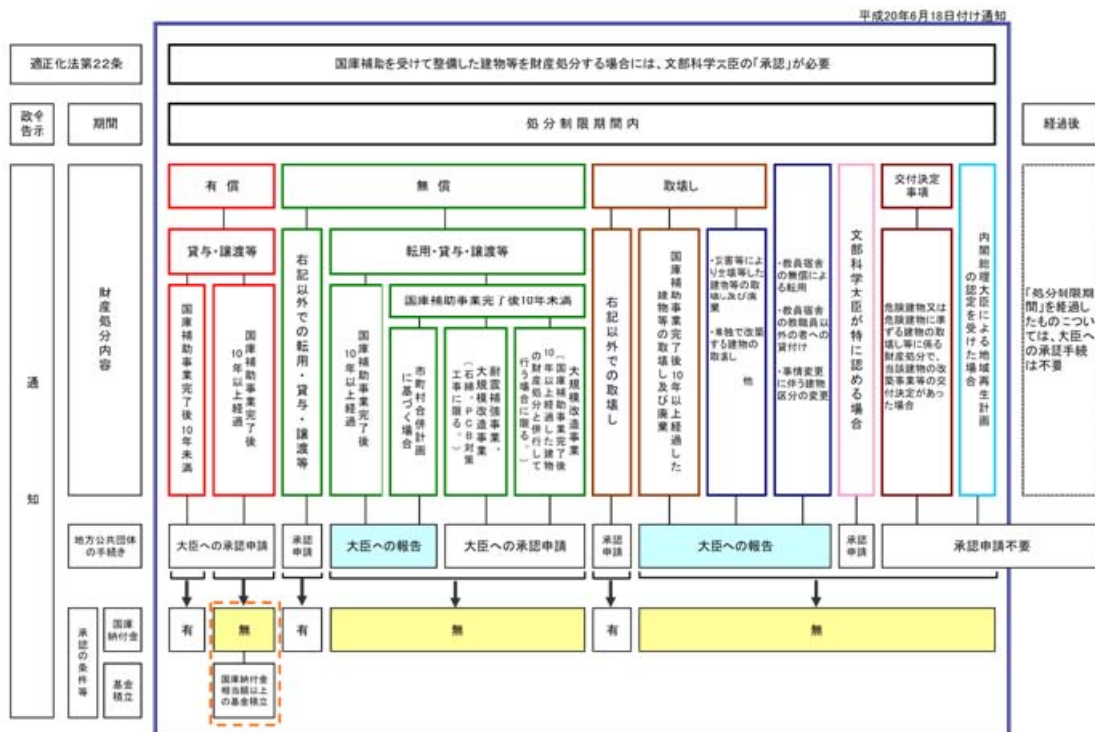
(2) 廃校の再活用に向けた支援施策

今後さらなる廃校の増加が見込まれ、地域の活力低下も懸念される。学校跡地の有効活用をさらに進めるため、近年では以下のような政策的な支援も行われつつあり、今後 mismatches を解消する取組みの促進につながることを期待される。

① 財産処分手続きの大幅な弾力化・簡素化

国庫補助金により整備された公立学校を学校教育以外の施設に転用する場合は「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」の規定によって、当該施設を所管する地方公共団体は、文部科学大臣の承認を経た上で、国庫補助相当額を国に納付する転用手続き（財産処分手続き）が必要になる。

これら国庫補助金の返還が、増え続ける廃校の民間企業等による有効活用の妨げになっている面があることから、文部科学省では原則として10年を経過した学校施設の公共用又は公用施設への無償による転用は、補助金返還を不要とした1997年の通知を改めて、2008年に財産処分手続きの大幅な弾力化・簡素化を図っている。



資料：http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/yoyuu/03082701/002.pdf

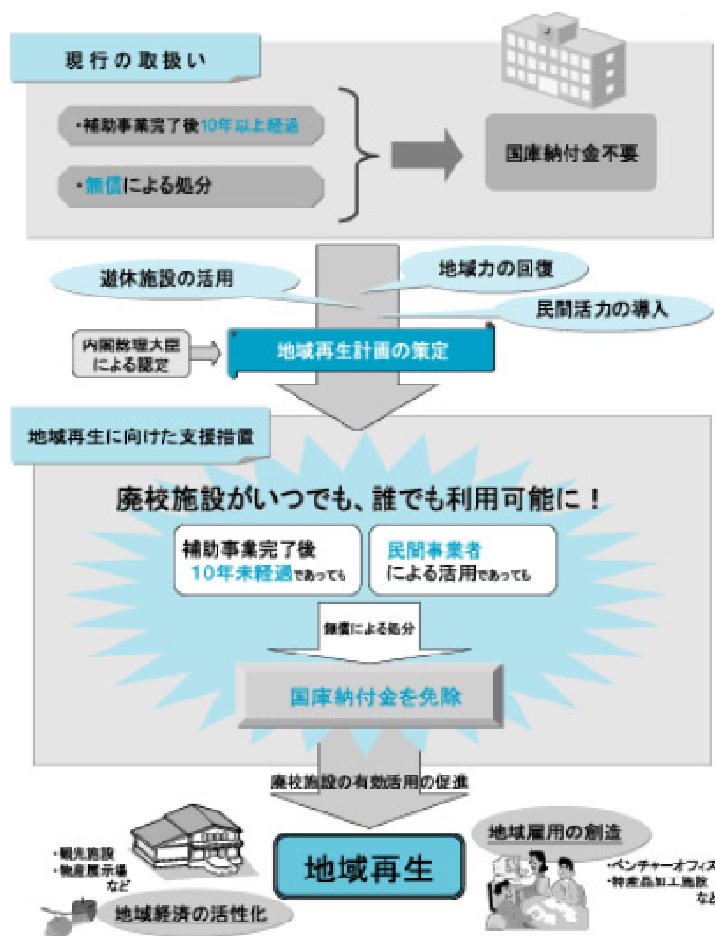
図 公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分手続きの概要

主な内容は以下のとおりである。

- a) 補助後 10 年以上経過した施設を無償で財産処分（転用・貸与・譲渡・取壊し）する場合は、原則として相手先を問わず国庫納付金を免除にした。
- b) 補助後 10 年以上経過した施設等を有償で財産処分（貸与・譲渡（売却））をする場合、国庫補助相当額を学校施設整備のための基金積立を条件に、国庫納付金を免除にした。
- c) 耐震補強事業又は大規模改造事業（石綿及び PCB 対策工事に限る）を実施した施設等を無償で財産処分（転用・貸与・譲渡・取壊し）する場合は、補助後 10 年未満でも国庫納付金を免除にした。
- d) 大規模改造事業（c を除く）で、建物本体が新增築から 10 年以上経過、又は無償による財産処分（転用・貸与・譲渡、取壊し）に該当する場合は、国庫納付金を免除にした。
- e) 補助後 10 年未満でも、市町村合併に伴い、学校統合などをした建物の無償による財産処分（転用・貸与・譲渡・取壊し）についても、国庫納付金を免除にした。
（c）は、校舎自体の建築は古くても、その後耐震工事などを行い、補助を受けてから 10 年を経過していない場合、（e）は廃校舎の中には、建設年次が比較的新しいものがあり市町村合併などによって統合の対象になる場合があることから国庫納付金の免除対象になっていると考えられる。

②地域再生計画による廃校活用の促進

地域再生法に基づき内閣総理大臣が認定を行っている地域再生計画では、廃校施設や余裕教室を同一地方公共団体内で転用するか、民間事業者等へ無償貸与する場合、国庫補助事業完了後 10 年を経過せずとも、地域再生計画の認定をもって、文部科学大臣の承認があったものとみなす取り扱いをしている。これらの取り扱いによって、廃校の有効利用がより促進されるよう支援を行っている。



資料：地域活性化センター「地域づくり」

図 地域再生のための廃校施設の有効活用の促進について

③建築基準法の緩和

廃校を他の用途で再利用するためには、廃校そのものが建物として使いやすい必要があるが、実際には、学校は教育を行う場所として建設されており、他用途に転換して使用する場合には必ずしも使い勝手が良いとはいえない。

例えば、築年数の古い廃校を再利用する場合は、現在の耐震基準を満たすために多額の改修費用がかかり、円滑な有効活用の妨げになっている可能性がある。

一部の報道によれば政府の規制改革会議は、廃校などの用途変更時に適用される建築基準法における耐火基準について、一部の規制を一定の安全性を満たす場合には緩和する方針を近く打ち出し、建築基準法の改正も視野に規制緩和策を2015年6月までにとりまとめている。

4. 貸し工場・貸し事業所におけるミスマッチ要因分析と解消の取組み

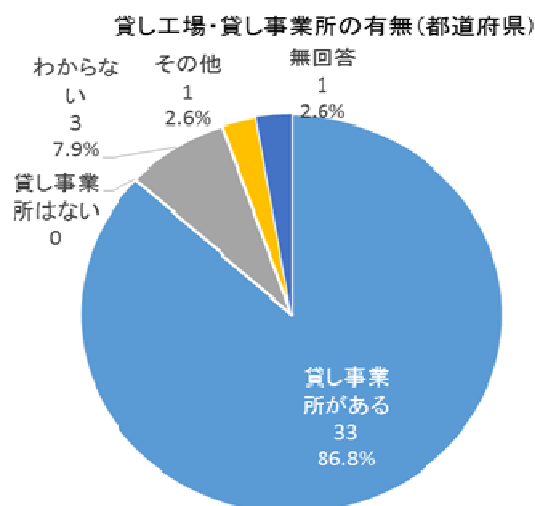
地価が高い都市部では、工業用地価格が高く、立地しようとする企業が敬遠する。そこで土地負担による事業化の限界を顕在化させない手段として、貸し工場、貸し事業所が注目されてきた。

地方においては、大都市地域ほど住工混在化、用地価格の課題は顕在化しておらず、移転用地も確保できることから、平地である産業用地の立地が大勢を占めている。しかし、長引く経済の低迷とものづくりのグローバル化で、国内の用地需要が減少してきている。それと同時に、商品寿命の短命化、多品種少量などのものづくりの構造も変化してきている。その中であって、特に中小企業の設備投資は慎重になっている。そのために大きな投資が必要とならず、しかもスピーディに生産ができる貸し工場が注目されてきている。

(1) 情報不足のミスマッチ

貸し工場は、本調査のアンケートによると、多くは都道府県が内発的な産業育成、インキュベーション企業の育成をターゲットに設置されている。しかし、全国の貸し工場、貸し事業所は、アパート的な形態からその存在が目に見えない点があり、情報不足のところが多い。また、都市部の貸し事業所等は、民間が設置し管理運営を独自に行っている場合が多いため、その情報が集めにくく、企業への情報不足の要因となっている。

このミスマッチの解消には、産業用地情報と同様にデータベース化が必要である。



資料：平成 26 年度産業用地・工場等跡地アンケート調査

(2) 貸し事業所の役割に関するミスマッチ

新たな産業集積における貸し事業所は、ビジネスインキュベーション（BI）として、大学が設置しているものもある。目的としては、地域の技術力を有する企業を育成、輩出することが期待される。入居率が低いのは、これらの施設に入居企業をサポートするインキュベーションマネージャー（IM）が配置されていない場合が多い。特に民間が行っている場合には、コスト面から、IMが配置されていないケースが多い。貸し事業所の活用促進には、IMなどによる技術的支援や販売支援などのソフト支援が重要となる。これらの施設にIMを配置することは、施設のグレードアップに寄与して入居希望が増える可能性が高くなる。

自治体が所有している貸し工場、貸し事業所は、多くの場合に入居期間が設定されていることから、企業では施設から出なくてはならない期間になったときに、次の場所が見つからないケースがある。そのために期間のない民間施設で長く操業することを求めるケースもあり、ミスマッチの一因となっている。

(3) 施設規模等のニーズ変化に伴うミスマッチ

アンケート調査によれば都道府県の課題は、「広さが入居希望企業と差がある」が最も多い。また、民間所有の中古物件はあるが、広さ、構造等がマッチングしていないなどの施設の規模に課題がある。

(4) 需給双方の価格面でのミスマッチ

貸し工場・貸し事業所を多く所有している都道府県のアンケート調査結果では、「賃料が高い」との課題を回答した自治体が18.2%ある。貸し工場・貸し事業所の価格面の課題は、自治体が整備している施設において管理運営経費と市場の賃貸料との差があり、入居が進まないための調整が必要であるとのコメントをする自治体がある。また、施設の老朽化に伴うメンテナンス費用負担が大きく、賃貸価格が高くなることで入居が進まないケースもある。

5. 産業用地の分譲促進と跡地活用の課題（まとめ）

産業用地の分譲促進を図るには、まず情報提供のミスマッチの解消を行うことが重要で、企業側に立った利用しやすい全国の産業用地情報のデータベース（DB）の構築が必要となる。そのDBは、常に新しいデータを更新できるシステムが求められ、企業の立地計画に的確に産業用地情報の提供ができる体制が求められる。

また、企業立地に際して求める「希望する用地面積が提供できない」とする行政の意見に対しては、既存の売れ残り産業用地において企業が求める用地規模への造成変更ができる体制を整備することが重要である。また、初期の産業用地計画の初期段階で小規模に分割できるような区画設計にすることも必要となる。さらに用地価格のミスマッチ解消には、実質の用地価格を引き下げることができる優遇措置の整備等を行うことで、立地企業の要望に応えることが重要と考える。

中国等アジア諸国の人件費・物価高騰、円安の影響から、製造業の国内回帰傾向が見えつつあり、自社所有の遊休資産を活用した国内再操業という例が多い。そのための産業用地の需要は、本格的ではないが円安の下での「国内回帰」傾向を踏まえて、既存工場の周辺地域もしくは高速交通体系が新たに整備された地域を中心に、産業用地が求められてくることから、それらの動きに対しても産業用地情報提供等を行うことが必要となるとの意見もある。

ただ委員の中には、立地が進まないケースも念頭に、公的財産として持ちこたえられる計画の工夫が必要となる。例えば、大規模災害時に避難スペースや仮設住宅等用地、非常備蓄物資貯蔵場所等の活用などのマルチ目的化が重要となり、産業用地の付加価値を高めることにもなるとの意見も出された。

国の産業構造の変化と生産のグローバル化の進展、また、少子高齢化により各地で学校の統廃合が進み、各地域で工場・学校等跡地が増加している。工場跡地・学校跡地等の課題については、産業用地の課題と同様に工場・学校等跡地情報が整備されていないため、どこに跡地が存在するのか、また、活用できる跡地なのか等の判断資料がなく、跡地活用されないという情報のミスマッチがおきている。そのため地域の新たな産業用地となり得る跡地情報の収集と提供の体制整備が必要となる。

また、工場・学校等跡地の建屋の老朽化により活用できない跡地もある。市町村アンケート調査において建屋の解体、撤去費用の負担が課題となる自治体が多く、今後、この課題に対処する支援が必要となる。さらに工場跡地については、土壌汚染の問題の発生が増えており、その対策に相当な費用がかかることから、それが活用のミスマッチ要因となっており、その対策も重要な課題となっている。

学校跡地活用は、工業系に限らず地域コミュニティ施設やスポーツ施設など幅広い活用が可能となる。学校跡地の工業系の活用については、工場跡地に比べて敷地面積規模が小さく、製造業が求める用地規模とのミスマッチがある。また、市町村において、産業用地の最も重要な課題が「用地価格が高い」とされているが、学校跡地においては、通常地域の算定額に比べて低い価格で貸し付けることができ、さらに公的施設であることから固定資産税を支払う必要がなく、投資費用を低く抑えることができる。さらに校舎を活用することで操業までの期間を短縮することができるメリットがあり、価格面、時間的なミスマッチ解消につながる可能性が高い。しかし、校舎の活用は、建屋の耐震性や立地企業が求める天井の高さや床の強度など建屋形状が合わないなどのミスマッチもあり、そのための耐震工事や企業のニーズに合わせた修繕工事が必要となる。

貸し工場・貸し事業所についての課題は、都道府県のアンケート調査によると「広さが入居希望企業と差がある」が最も多く、施設規模のミスマッチが課題となっている。また、市町村アンケートでは、「入居促進の誘致体制が不備」が最も多く 29.4% (244 自治体) を占めており、入居促進に対するPR体制が課題となっている。また、貸し事業所では「施設のマネージャーがいない」とする市町村が 21.4% (177 自治体) あり、技術指導や販売促進を支援するマネージャーの存在の必要性が課題となっている。

産業用地の分譲促進及び工場・学校等跡地活用の主な課題は、立地条件の情報提供システムの構築と立地企業が求める規模と価格などのミスマッチが課題といえる。

IV 産業用地・工場・学校跡地等利活用の促進に関する政策提言

1. 産業用地の分譲促進

(1) 全国の産業用地情報の整備

産業用地の分譲促進には、全国の産業用地を一覧できるデータベースを作成して、企業が希望する適地を速やかに提供できる体制を構築する。

データ更新については、自治体参加型で常に新しい情報提供できるプラットフォームを構築することが求められ、産業用地情報の「見える化」とワンストップの情報提供ができる各種のデータ収集・整備をする必要がある。また、需要と供給の効果的なマッチングを図るための、分譲に関する専門アドバイザーの育成等に取り組みを進めることも必要となる。

(2) 防災産業団地整備

災害リスクの高い地域に立地している中小企業に対して、高台移転の産業用地（防災産業団地）を開発して受け入れる。

用地規模10～20ha規模の産業用地で、産業団地整備のための補助金等の資金的支援を行う。また、それに加えて、企業の高台移転後の跡地買上げに対しての支援制度を確立し、スムーズな高台移転を促す。さらには、緊急的かつ短期間に防災産業団地を整備するために土地利用関連の各種規制（都市計画、農地、林地など）を特例として緩和することが必要となる。

(3) 地域資源活用産業団地

産業団地と地域資源を結びつけた次世代型の産業用地が求められている。北九州市の三菱化学黒崎事業所では、市役所と協力して「企業内工業団地」の公民連携で効率的な企業誘致を行っている。この「企業内工業団地」は、三菱化学が持つ広大な用地に企業誘致することで、敷地内の遊休地の活用と自家発電の電力、工業ガス、工業用水、廃棄物処理など、既存インフラを活用でき、さらに三菱化学が生産する化学製品の原料供給もできることから、それらを活用する企業にとっては、パイプラインで供給を受けることができ、コストの低減を図ることができるメリットがある。三菱化学黒崎事業所のインフラがまさに地域資源であり、その遊休地活用が地域資源活用型産業団地といえる。

また、LNG基地、LNG火力発電所の整備が進んでいる地域では、この施設から発生する未利用エネルギー（冷熱、蒸気、CO₂）を活用することで、企業や工場の稼動において大幅なコスト削減が可能な仕組みの構築を目指すことができる。産業用地を土地+ α =商品に仕上げる取組みを行うなど、地域資源と産業用地を結びつけることで、新たな付加価値を発生させ、競争力のある次世代型の産業団地にする。その産業団地に対する支援が求められる。（交付税、利子補給制度など）

(4) 売れ残り産業用地の暫定利用の促進

かつての大規模な売れ残り産業用地や交通条件が悪く市場から離れた地域で、直ちに利用困難な用地については、利用価値が見出されるまでキープしておくことも一案である。将来的には、大規模災害発生やエネルギー受給構造転換に対応するための適地としての活

用が考えられる。キープしておく期間は、若干の管理費をかけて「都市・地域住民が多目的に暫定利用できるスペース」とすることも一案である。(例：ボストンコモン、ヘーエマッテ)国内では、浜松市が工業団地の空きスペースを少年野球用に地域住民に貸し出して、企業が立地する際に原状回復をして、企業に分譲しているケースも見られる。

これらの活用の課題にあっては、財政的な面で当該市町村がどこまでその用地を持ちこたえることができるのかが課題である。

(5) 土地利用の規制緩和

産業用地への立地は、多様な業種が立地できる規制緩和をする。特に製造業の立地を目的に農地転用をした場合、植物工場や商業施設、工場の従業員寮の建設ができないことから、立地が進まないケースがある。また、都市計画法における用途区域指定で、立地業種が規制される。そのためには、農地転用の目的外使用に対する緩和や都市計画の弾力的な運用が求められる。

2. 工場跡地活用の促進の提言

(1) 工場跡地の詳細データベース構築

工場跡地活用を促進するためには、産業用地のデータベース化と同様に全国の工場跡地を一覧できるデータベースを構築することが求められる。データ更新については、工場跡地を所有する企業と自治体の公民連携参加型で常に新しい情報提供できるプラットフォームを構築する。その情報提供プラットフォームでは、工場跡地の「見える化」を図りワンストップで情報提供と跡地活用の先進事例などを提供できる情報を収集・整備をして、企業側に立った使い勝手の良いデータベースをつくる必要がある。また、需要と供給の効果的なマッチングを図るために、公民連携で専門アドバイザーによるあっせん業務の体制の整備も必要で、そのための機関と人材も必要となる。

(2) 工場建屋の撤去費用の支援

今回の調査では、工場跡地活用の課題として自治体から「建屋の改築費用」、「建屋の撤去費用が課題」とする回答が多く、今後、跡地活用を円滑に進めるための支援が必要となる。

また、工場跡地は、敷地及び建屋を放置すると雑草問題や倒壊の危険性から、地域の環境を著しく損ねる。そのためには工場跡地を新たな産業用地の資源として位置づけ、有効活用を図ることが求められる。ただ、工場建屋等の撤去に関する費用については、建物の所有者が負担することになり、工場の撤退や閉鎖をした企業においては、その負担が大きく、跡地利用が進まない場合がある。その面から公民連携により建屋の撤去と再利用についての支援制度が求められる。

(3) 土壌汚染対策の支援

工場跡地の再利用については、土壌汚染対策が必要となる場合がある。特に化学工業の跡地活用には、相当な確率で跡地対策が必要で、平成 21 年 4 月の「土壌汚染対策法の一部を改正する法律」からさらに土壌汚染対策が厳しくなっている。

研究会の委員からは、土壌汚染対策において工業系に活用する場合と住居系に活用する場合、その対策を分けて考える必要がある。工業系においては、土壌汚染の対策の規制を緩和し、住居系の活用には現行の法律で定めた対策を取る等の規制緩和が求められる。

また、跡地の売買には土壌汚染の現況調査が求められることから、売り主は土壌汚染があることを認め、工業系企業に賃貸することで大がかりな土壌汚染対策を避ける傾向にある。このことから、国が工業系活用と住宅系活用での土壌汚染対策を分けることができる規制緩和が必要となる。また、公民連携の工場跡地の活用の土壌対策には、必要経費の一部に対して国の支援が求められる。

(4) 跡地活用の事例集の作成

工場跡地・学校跡地を含めた跡地活用事例を多く集め、活用事例の類型化を行い、各類型について跡地活用のポイントを明らかにした事例集を作成する。

このことにより各地域で工場跡地の発生に対し、積極的に取り組む手法がモデルになり、今後の産業用地再生の有効な指針となる。

3. 学校跡地活用の提言

人口減少や政策的な支援もあり今後とも廃校の増加が見込まれるが、学校跡地への進出意向を持つ企業側には初期投資の引き下げによる投資の促進、学校跡地を保有する自治体側には財政支出の抑制など双方にメリットが見込まれることから、学校跡地を基軸にした地域振興を図る取組みは、地域経済の再生における尖兵としての役割が期待される。

また、今回これら事例のうちいくつかについてヒアリングを実施したが、多くの市町村において今回取り上げた企業以外にも多くの引き合いがあることがわかっており、学校跡地の活用に関して需要側のニーズが全国的にみて高いことを示している。

一方で、今後学校跡地の活用を進め、さらなる地域振興を実現していくためにはいくつかの課題がある。

(1) 建物としての使い勝手の改善

先述したように今後、建築基準法の改善なども視野に入っているが、教育用途として建築された学校を他用途に再利用する場合には「使い勝手」を改善することが今後とも必要になる。

例えば、製造業が廃校を使用する場合には、しばしば長い製造ラインを整備する必要がある。今回ヒアリングを行ったある企業では、製造ラインを体育館内に設けたがそれだけでは長さが足らなかった。一方で教室棟では教室毎の間仕切りがあり、これらの壁を撤去すると建築基準法を満たせなくなるため、新たに間仕切りのない建屋を新設して残りのラインを整備せざるを得なかった。この企業の場合は体育館を使用できたため必要なラインの長さに対して半分以上を体育館で賄うことができたが、いくつかの廃校では企業に人気の高い体育館は地元住民が引き続き利用するため企業が利用できないケースがあった。

元々教育のために整備された廃校を再利用するためには、進出する企業等のニーズを十分に把握して、建築基準法の改正だけでなく、住民の理解や様々な創意工夫も同時に行うことで建物としての使い勝手を高めていくことが必要である。

(2) 手続きの不断の見直しと組織体制の整備

今回実施したヒアリングの中では、企業が求めるスピードが問題になったケースがいくつかあった。

例えば、ある町では学校跡地への進出時に早期の操業が求められていた。学校跡地を活用するためには、公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分の手続きが必要であるが、手続き上、有償とすると譲渡・貸付を問わず文部科学大臣への承認申請が必要となり、承認までの期間に半年程度が見込まれる。一方で無償とすると、文部科学大臣への報告で完了し早期の企業進出が可能になることから、有償では企業の意向に対応できず、無償での対応を決めた。

他の町では財産処分の過程で手続きに時間がかかり、企業の基本合意から賃貸借契約の締結まで時間がかかった例も見受けられた。この場合には、どれくらいの時間がかかるか町の担当者もわからず、操業時期など企業側における事業計画の策定を困難にした。

また、学校の使用者が公共から民間に切り替わることで、これまで費用負担を免れていた公共設備などに関して突如使用負担が求められるなど、想定外の事態や調整に時間をとられるケースもあり、これらについても行政側の積極的な対応が求められる。

さらに、学校跡地の活用については、行政財産から普通財産への変更などの財産処分や議会での議決を行い、学校の管轄である教育委員会から他部署へ移す必要がある。これら部門横断的な取組みの推進は、現状ではトップによる熱意や担当者の創意工夫に任されているケースが多い。

新たなインフラ整備でなく、既存資産の有効活用を行う時代の到来を踏まえて資産の転用などの横断的な取組みが円滑に実現されるよう公共側の組織体制の整備を進めていくことも今後の課題といえる。

(3) 地域共生型企業の実現

次の課題として、進出企業による学校跡地を活用した「地域への波及効果の拡大」があげられる。地元と取引のない企業が進出しても、地域への波及効果は限定的になるため、地元取引を増やし地域経済循環を実現することでさらなる地域振興につなげるべきである。

学校跡地の活用事例の中では、地域資源を原材料の一部に使用するなど地域への波及効果が見受けられるものもあるが、全般的には学校跡地への進出からまだ日が浅く、地元取引などの面から依然として地域への波及効果が十分に得られていないのが現状である。

次の課題として「地元雇用の確保と増大」があげられる。地域のシンボリックな位置づけである学校跡地に企業が進出するためには、地元の理解が欠かせないが、その際に大きな鍵を握るのは、地元雇用があるかどうかという点である。

地元雇用がないと地域への具体的な貢献がみえず、学校の使用に関して地元理解が円滑に進まない恐れがある。地元雇用を実現し、地域との共生を強く打ち出していくことが学校跡地の円滑な活用には必要である。

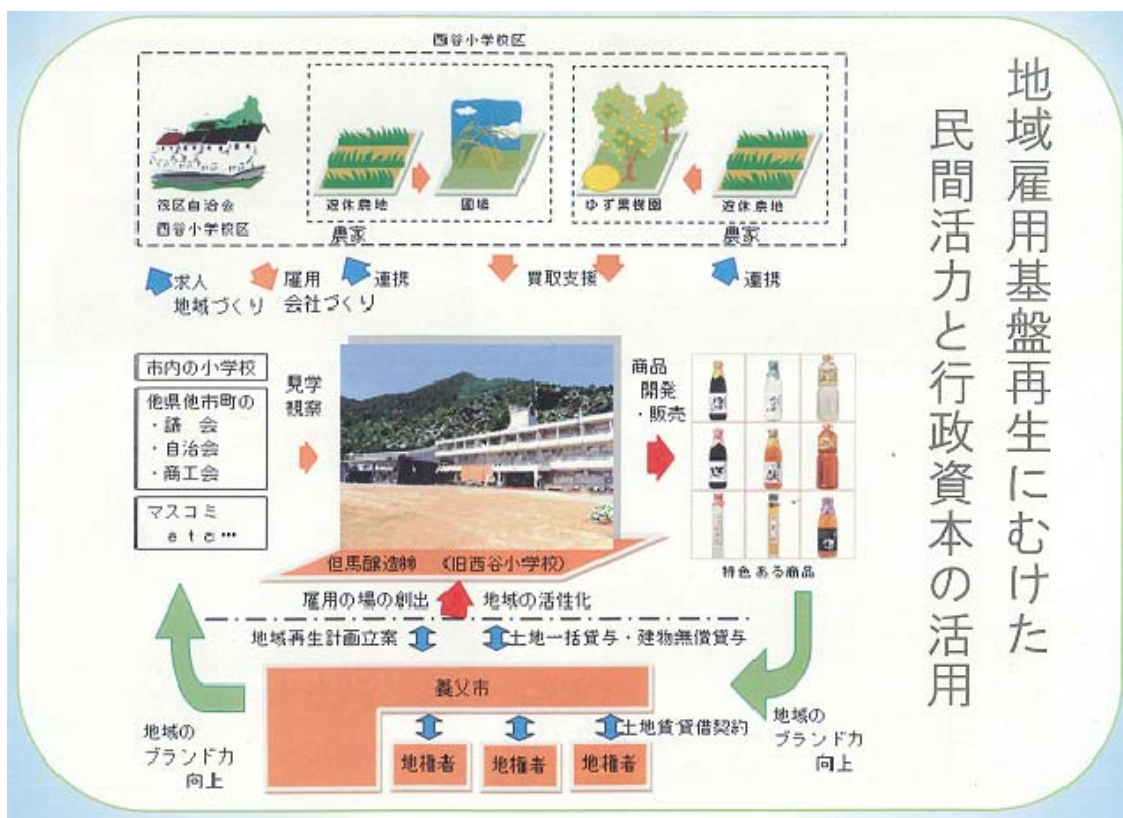
地域共生型企業の実現は、地域との間で原材料調達や雇用などの面から関わりが強まることで地域との結びつきが強くなり、立地企業の撤退や流出の抑制につながるなど、地域経済にとって持続性の観点からも地域振興につながるといえる。

学校跡地への誘致を図る際には、地域との共生を最重要視してきた学校施設としての特

殊性を考慮に入れ、地域との共生の実現といった理念に共感する企業の立地を促進することが大きな課題となる。

下の図は、日の出通商(株)食品カンパニー但馬醸造所が兵庫県養父市で行っている学校跡地を活用した事業モデルの例である。

養父市では、養父市産の柚子に養父市内の事業者である大徳醤油(株)がつくる醤油を加え、さらに但馬醸造所の商品である但馬の酢をブレンドした「但馬のゆずぽん酢」を2010年2月に発売するなど、但馬醸造所と地元経済が密接に結びつく「共生」が実現されていることがわかる。



資料：養父市資料

図 学校跡地を活用した地域共生型企業の例

(4) 地域資源の活用と高付加価値経営の両立

グローバル競争が激化する中で、国内企業が生き残っていくためには戦略が必要である。ポーターの競争戦略を援用して考えると、国内市場の縮小が進む国内においては、量産効果を活かしたコストリーダーシップ戦略は選択しづらくなっている。

また、学校などの敷地規模を考えると、大規模事業には適しておらず、差別化戦略や集中戦略（ニッチ戦略）を選択して他社との差別化を図っていく必要がある。

差別化戦略やニッチ戦略を実現する際のひとつの鍵となるのが、地元の製品や技術、人、サービス等の地域のネットワークを活用する地域資源の活用である。

高い付加価値をもたらす可能性のある地域資源の発掘を支援する体制づくりを行うとと

もに、地域資源の活用を推進することで他社との差別化を実現する高付加価値経営の両立を目指すことで地域課題である「競争力のある地元企業の育成・創出」と「持続性のある地域の実現」の解決の一助となることが求められる。

地域資源の活用と高付加価値経営の両立は、例えば低賃金の労働力を求めてより賃金の安い地域へ移転を繰り返すようなかつての地域と企業の非生産的な関係から、地域と企業の新たな創造的関係（ウインウインの関係）への移行による新たな地域振興の実現が期待できる。

4. 貸し工場・貸し事業所活用の提言

（1）中小・中堅企業向け貸し工場・貸し事業所の整備

中小・中堅企業の立地導入は、地域の産業振興と雇用拡大が期待される。しかし、中小・中堅企業の立地は、大企業に比べて経営基盤が弱く、設備投資に対して慎重になる。そのため中小・中堅企業の設備投資には、貸し工場・貸し事業所を設置して、設備投資コストを抑える施策が必要となる。

貸し工場・貸し事業所の整備にあたっては、既存の工場跡地や学校跡地を貸し工場・貸し事業所として活用も有効で、整備資金を低く抑え企業に低価格で賃貸できる。ただ、施設の規模や賃貸価格などのミスマッチから、自治体が整備した施設への入居が遅れている地域もある。また、都道府県のアンケート調査では、「貸し事業所の需要はあるが整備ができない」と回答した自治体も多く、自治体の財政的な側面から独自で整備・管理をする財政負担が課題となっている。その面から貸し工場・貸し事業所の多くは、企業の賃貸料金と収入の採算面及び管理運営面の負担から、自治体が設置する産業支援センター等の公的施設に併設している事例が多い。

地域にとって貸し工場・貸し事業所は、地域が中小・中堅企業を戦略的に集積させるための重要な施設となることから、工場・学校等跡地の活用を含めて施設整備の支援が求められている。現在の国の支援としては、経済産業省の施設整備補助金制度があり、毎年自治体から貸し工場・貸し事業所の応募がある。事例としては、長野県飯田市、新潟市などが航空機産業に戦略的に取り組む中小・中堅企業を集積を図るために、自治体等が補助金を受けて貸し工場・貸し事業所を整備し、企業集積を図っている。それらの補助制度の強化も地方創生に対する支援の一案となる。

参 考 资 料

I 「産業用地・工場等跡地の需給動向及び活用」委員会について

1. 委員名簿

木村 則彦	独立行政法人中小企業基盤整備機構企画部長
清水 義次	株式会社アフタヌーンソサエティ代表取締役
西田 幸生	北九州市産業経済局長
橋本 哲実	株式会社日本政策投資銀行常務執行役員
松原 宏	東京大学教授
和田 正武	三重県高度部材イノベーションセンター(AMIC) 所長
オブザーバー	経済産業省、国土交通省

2. 開催日程及び議題

■第1回委員会

開催日時：平成 26 年 11 月 12 日 14 時～16 時

場 所：経済産業省別館 3 階 302 会議室

議 題：①調査の趣旨及び委員会スケジュールについて

②事例研究

1) 工場跡地の活用に関する北九州市の取り組み

講演者 西田委員

2) 企業内工業団地誘致活動の御紹介

講演者 三菱化学株式会社黒崎事業所

管理部企画グループ グループマネージャー 原 恭太 氏

③全国の産業用地・跡地等アンケート調査中間報告

④その他

■第2回委員会

開催日時：平成 27 年 2 月 6 日 10 時～12 時

場 所：経済産業省別館 1 階 108 会議室

議 題：①事例研究報告

1) 工場閉鎖の対応と課題について

講演者 ルネサスセミコンダクタマニュファクチャリング株式会社

鶴岡工場長 小林 俊英 氏

2) 大館市における学校跡地を活用した産業振興の取り組みについて

講演者 秋田県大館市 産業部長 飯泉 信夫 氏

3) リノベーションまちづくり

講演者 株式会社アフタヌーンソサエティ代表取締役 清水委員

- ②産業用地・工場等跡地アンケート調査報告（都道府県）及び産業用地・工場等跡地の事例報告
- ③産業インフラマップ概要
- ④第3回委員会に向けて産業用地・工場等跡地活用の意見書提出のお願い

■第3回委員会

開催日時：平成27年3月12日15時30分～17時30分

場 所：経済産業省別館3階302会議室

議 題：①各委員の意見書について

- 1) 産業用地の分譲促進策と工場・学校跡地等の活用に向けた対策について
 - 2) 新たな産業用地のあり方について
 - 3) その他地域創生に向けて
- ②平成26年度地域経済産業活性化対策調査報告書 骨子（案）について
 - ③全体を通しての質疑応答

Ⅱ 都道府県・市町村アンケート

1. 市町村調査

- | | |
|-------------|----------------------|
| (1) 対象 | 全国市区町村（1741 団体） |
| (2) アンケート実施 | 平成 26 年 9 月（回収 10 月） |
| (3) 回収 | 829 団体 |

2. 都道府県調査

- | | |
|-------------|-----------------------|
| (1) 対象 | 47 都道府県 |
| (2) アンケート実施 | 平成 27 年 1 月（回収 2 月上旬） |
| (3) 回収 | 38 団体 |

3. アンケート項目

市町村・都道府県と同じ内容

- ①産業用地取り組み状況
- ②工場跡地・学校跡地等の状況
- ③貸事業所の状況
- ④地域産業の自然災害リスク対策
- ⑤誘致したい企業（機能）の種類
- ⑥国による産業立地支援の要望

4. 市町村アンケート調査票

平成 26 年 9 月 26 日

地方自治体の産業用地・施設実態調査に関するアンケート調査

■本調査は、経済産業省からの委託にもとづき実施するもので、個別内容の公表、外部への資料提供等を目的とするものではありません。

【ご記入と返送について】

1. 調査票は、各項目にご記入いただき、同封の返信用封筒にて投函して下さるか、下記 FAX にてご返送ください。(FAX 番号：03-3518-8969)
2. また、調査票は、本センターのホームページ (URL：<http://www.jilc.or.jp>) から「ダウンロード」もできますので、ダウンロードしていただきご記入の上、下記メール宛に返送していただいても結構です。
(返送先メール宛名：toiino@jilc.or.jp)

■ご記入の調査票は、返信用封筒にて、平成26年10月15日(水)までにご投函下さい。

■本調査のお問い合わせは、下記あてにお願いいたします。
(一財) 日本立地センター 立地総合研究所：加藤、秋元 TEL：03-3518-8967
東京都千代田区神田駿河台一丁目8番地11 URL：<http://www.jilc.or.jp>

◆ご記入者について

市区町村名	都道府県名 _____	市区町村名 _____
所属部署		
役職・お名前		
連絡先	TEL: _____	E-Mail: _____

問1 貴自治体では、計画的に設置した産業用地(工業団地等の造成団地)がありますか。該当するものに○をお付け下さい。(複数回答可)

- | | |
|---|------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 現在、産業用地があり分譲中である 2 過去に産業用地があったが、企業立地が進み完売している 3 これから産業用地開発に取り組む予定 4 取り組んでいない(予定もない) 5 その他 (_____) | } 問2へ (3. 4. のみをお答えの方) |
|---|------------------------|

→SQ1 産業用地(工業団地等)の状況についてお伺いします。

下記調査シートに貴自治体の産業用地状況について、産業用地(工業団地)ごとにご記入ください。
下記シートの記入欄が不足した場合には、当該表をコピーしていただくか、本センターのホームページから調査シートをダウンロードしていただきご記入ください。

産業用地(工業団地等)の状況 (※分譲完了した産業用地もご記入ください)

産業用地(工業団地等)名				
所在地(番地までご記入ください)				
開発事業主体				
面積	1. 全体計画面積			㎡
	2. 企業用利用可能面積			㎡
	3. 利用済み面積			㎡
	4. 未利用面積 (= 2-3)			㎡
造成状況(分譲残面積がある方) (現況を○印にてご記入ください)		1. 造成済 2. 一部造成済 3. 未造成 4. その他()		
分譲開始時期及び立地企業数 (企業名等は、下記一覧表にご記入ください)	分譲開始時期	昭・平 年 月 頃		立地企業数
工業用水・電力について (複数回答可)	1. 工業用水道を整備	日量()	電力使用	1. 特別高圧(V) 2. 普通高圧(V) 3. その他()
	2. 上水道で対応	日量()		
	3. 地下水で対応	日量()		
	4. その他 ()			
交通インフラの状況 (最寄りの施設からの距離)	高速道路・IC名・距離		ICまで	km
	鉄道・駅名・距離		駅まで	km
	重要港湾名及び距離		港まで	km
	空港名及び距離		空港まで	km
地域開発法等の指定	都市計画法の用途指定 (工業専用・工業・準工、未指定等)			
	その他(農工法、適地等)			

上記の工業用地(工業団地)内の立地企業一覧

立地企業名	業種	従業員数	面積
		人	㎡
		人	㎡
		人	㎡
		人	㎡
		人	㎡
		人	㎡
		人	㎡
		人	㎡
		人	㎡
		人	㎡
		人	㎡
		人	㎡

SQ2 産業用地の利用状況についてお伺いします。(複数回答可)

- 1 分譲は完了したが、企業誘致に相当苦勞した
- 2 分譲は完了しているがあまり苦勞せずに分譲できた
- 3 現在、用地の分譲が進まず苦勞しており、財政的に危機感をもっている
- 4 分譲用地はあるが、毎年少しずつ分譲が進んでいるので、あまり苦勞していない
- 5 企業の問い合わせが多く、企業を選ばなければ、ほとんど分譲が完了する
- 6 その他 ()

} SQ4へ
(1, 2. のみお答えの方)

SQ3 産業用地の未利用面積がある自治体にお伺いします。

用地分譲の課題(分譲が進まない理由)について、最も重要と思われるもの1つに◎を、重要と思われるものに○3つまでお選びください。

- () 用地価格が高い
- () 希望する用地面積が提供できない
- () 交通インフラが悪い(高速道路 IC から遠い、新幹線、空港の利用が困難)
- () 企業が希望する工業用水・電力等のエネルギーの整備がされていない
- () 地盤が悪い
- () 企業に魅力ある優遇措置等の提案ができない
- () 都市機能が充実していない
- () 大規模市場、産業集積地から遠隔地である
- () 周辺地域が市場として魅力が無い
- () 高度な技術力を持つ人材確保が困難
- () 必要な労働力の量が確保できない
- () 大学、公設試験場、研究機関等が無い
- () 高い技術力を持ち独自の商品開発・需要拡大を行う中核企業が存在しない
- () 下請け企業等の集積が弱い
- () 企業が求めるスピードに対応できない
- () 自然災害リスクで分譲が進まない
- () 企業誘致活動が不足している(FIR 機会や誘致活動予算や人員が少ない等)
- () 土地リースを希望する企業が多く、分譲が進まない
- () その他 ()

SQ4 企業立地の際に企業から評価された事項についてお伺いします(全く分譲が進んでいない自治体は不要です)最も評価されたと思われるもの1つに◎を、ある程度評価されたと思われるものに○3つまでお選びください。

- () 面積的に選択できる用地がある
- () 交通条件が良い(高速道路、港湾、空港、新幹線)
- () 工業用水、特別高圧電力等が整備されている
- () 大学・公設試験場などの産業支援機関が充実している
- () 近くに取引先企業がある
- () 原材料の入手が容易である
- () 大規模な市場・消費地に近い
- () 地元の企業、研究機関等が集積している
- () 高い技術力を持ち独自の商品開発・需要拡大を行う中核企業が存在する
- () 高度な技術人材の確保が容易(大学、高专、工業高校等)
- () 都市機能、生活環境の充実
- () 優遇措置が立地に影響した
- () 自然災害リスクの少ない立地条件である
- () 用地価格が低廉
- () 地元行政の誘致活動が熱心であった
- () その他 ()

問2 貴自治体における工場(面積10000㎡以上)及び学校等公共施設の跡地(建屋付きも含む)についてお伺いします。

- 1 跡地はある(企業等と調整中の跡地を含む)
- 2 過去に跡地はあったが、現在では活用できる跡地はない → SQ6へ
- 3 跡地については把握していない } SQ7へ
- 4 跡地はない
- 5 その他()

→ SQ1工場跡地等の現状についてお伺いします。

下記の調査シートに貴自治体の跡地状況についてご記入ください

下記シートの記入欄が不足した場合には、当該表をコピーしていただくか、本センターのホームページから調査シートをダウンロードしていただきご記入ください。

商業系用途として活用を希望する工場(敷地面積10000㎡以上)・学校・病院等公共施設の跡地状況

	工場跡地企業名	業種	面積	工場跡地連絡先住所	現在の跡地管理者名	SQ2～SQ4回答欄		
						SQ2	SQ3	SQ4
(工場 所有 社 跡 地 名)	(閉鎖時期 昭・平 年)		㎡					
	(閉鎖時期 昭・平 年)		㎡					
	(閉鎖時期 昭・平 年)		㎡					
公共施設 跡地等	学校・公共施設等跡地名		面積	学校等跡地の連絡先住所	現在の跡地管理者名	SQ2～SQ4回答欄		
	(閉鎖時期 昭・平 年)		㎡			SQ2	SQ3	SQ4
	(閉鎖時期 昭・平 年)		㎡					
(閉鎖時期 昭・平 年)		㎡						

以下、SQ2～SQ4までの回答は、上記の「跡地状況表」の右欄に該当する番号をご記入ください。

SQ2 工場・学校等跡地の活用に対する自治体の関与についてお伺いします。

工場跡地と学校等公共施設ごとに分けてご回答ください

工場跡地	学校等公共施設跡地
1 自治体が跡地を買取り、工業用地に再整備する	1 自治体が跡地を工業用地として整備する
2 自治体が関与し跡地所有者が再利用を計画する	2 自治体が施設の建屋を活用して企業誘致を行う
3 自治体は関与せず跡地所有者が再利用を計画する	3 土地、建物全て(一部)を民間に委ねる
4 その他()	4 その他()

SQ3 跡地の活用形態についてお伺いします。(貴自治体が把握している範囲内で)

- 1 跡地の建屋そのまま活用する
- 2 建屋の一部を修繕して活用する
- 3 跡地の建屋等を壊して更地にして活用する
- 4 一部建屋を残して、あとを更地にして活用する
- 5 その他()

SQ4 跡地を貴自治体として、どのように活用されたいかお伺いします。(複数回答可)

- 1 工業系用地に活用したい
- 2 倉庫等の流通系用地に活用したい
- 3 貸し事業所などの産業用施設に活用したい
- 4 産業系と住居系、都市公園系用地の一体再開発にしたい
- 5 産業支援機関等が入居する公共施設用地に活用したい
- 6 廃棄物処理関連施設用地に活用したい
- 7 その他()

SQ5 現在の跡地があると回答された自治体にお伺いします。

跡地活用の課題について3つまでお選びください。(自治体の立場で客観的にみてお答えください)

- 1 用地が広すぎて企業誘致が難しい
- 2 跡地所有企業と価格面での折り合いがつきにくい
- 3 立地希望企業との建屋形状(高さ、規模等)の調整が難しい
- 4 跡地所有者との権利調整(債権者、銀行等)が難しい
- 5 建物の老朽化が進み耐震性が課題
- 6 建屋の撤去費用がゆかりすぎる
- 7 行政等の手続きに時間がゆかり
- 8 都市計画や民有地・公有地処分等の規制問題がある
その規制は()
- 9 土壌汚染問題で用地調査や土壌改良費の負担が課題
- 10 民有地なので、自治体として積極的に支援できない
- 11 高速道路、周辺インフラが未整備である
- 12 活用に対して跡地の存在などのPR等、情報発信が弱い
- 13 跡地活用に対して周辺住民との調整が難しい
- 14 所有者がわからない
- 15 その他()

SQ6 過去の工場等公共施設の跡地活用した自治体にお伺いします。

跡地は、どのような用途に活用されましたか。(複数回答可)

- 1 工業系用地に活用された
- 2 倉庫等の流通系用地に活用された
- 3 貸し事業所などの産業用施設に活用された
- 4 産業系と住居系、都市公園系用地の一体再開発に活用された
- 5 産業支援機関等が入居する公共施設用地に活用された
- 6 ショッピングセンター等の商業系用地に活用された
- 7 オフィスビル等の用地に活用された
- 8 マンション等の住宅系用地に活用された
- 9 都市公園系用地(防災用を含む)に活用された
- 10 文化施設・スポーツ系施設用地に活用された
- 11 その他、公共施設用地として活用された
- 12 廃棄物処理関連施設用地に活用された
- 13 その他()

SQ7 全ての自治体の方にお伺いいたします。

最近の工場跡地の発生傾向についてお伺いします。(複数回答可)

- 1 工場跡地が増えている
- 2 工場跡地は減っている
- 3 工場跡地は変わらない
- 4 工場跡地の状況を把握してないのでわからない
- 6 工場跡地はない
- 7 その他()

SQ8 全ての自治体の方にお伺いします。

工場跡地等を発生させないよう、工場閉鎖・撤退に際して、土地・建屋・従業員等へ円滑に引継ぐための取組をしていますか。

- 1 円滑に引継ぐための取組をしている
- 2 円滑に引継ぐための取組をしていない

SQ9 そのための課題はどのように考えますか。

- 1 十分な時間的余裕を持って撤退情報を事前に入手できない
- 2 引継ぎ候補として適当な企業を探す方法がわからない
- 3 引継ぎ候補企業を探しても、建屋や従業員等を引継げる適当な企業が見つからない
- 4 引継ぎ候補として適当な企業は見つかるが、短期間で立地の意思決定ができない
- 5 課題はない
- 6 その他 ()

問3 貴自治体内に公設及び民間等が「貸し事業所」を目的に設置した施設の有無についてお伺いします。
(貸し事業所とは、工場、インキュベーション施設、ソフトウェア製作、デザイン会社、研究所等の入居が可能な施設)

- 1 貸し事業所がある
- 2 貸し事業所はない
- 3 わからない
- 4 その他()

} SQ3へ)

→ SQ1 貸し事業所の現状についてお伺いいたします。

下表の貸し事業所の概要をご記入してください

下記シートの記入欄が不足した場合には、当該表をコピーしていただくか、本センターのホームページから調査シートをダウンロードしていただきご記入ください。

貸し事業所の状況調査シート(※ 貸し工場、インキュベーション施設、ソフト事業用途等の貸し事業所を目的に建てられたもの)

貸事業所名	管理者・事業者名	賃貸面積	全体 床数	現在入 居数	賃貸料	入居 率	貸事業所連絡先住所
		m ²			円/m ²	%	
(設置時期: 昭・平 年)	主な対象業種						
		m ²			円/m ²	%	
(設置時期: 昭・平 年)	主な対象業種						
		m ²			円/m ²	%	
(設置時期: 昭・平 年)	主な対象業種						

SQ2 貴自治体内の貸し事業所の必要性についてお伺いします。

- 1 現状の貸し事業所で十分である
- 2 貸し事業所への入居希望があることから、必要性を感じる
- 3 入居希望はあるが、工場・事務所跡地の利用で対応するため必要ない
- 4 その他 ()

SQ3 貴自治体内の貸し事業所の課題についてお伺いいたします。(複数回答可)

- 1 貸し事業所の広さが入居希望企業と差がある
- 2 賃貸料が高い
- 3 用水・電気・床の強度等のインフラに問題がある
- 4 施設周辺の取付け道路等の交通インフラが悪い
- 5 貸し事業所の需要はあるが、施設整備を行う事業者が少ない
- 6 入居促進(企業誘致)をする組織体制が整っていない
- 7 創業支援や起業家を育てるインキュベーション・マネージャー等が存在しない
- 8 その他()

問4 貴自治体の地域産業に対する自然災害リスク対策についてお伺いします。

- 1 自然災害リスクの対策の必要がある(既に対応済みを含む)
 - 2 自然災害リスクの対策は必要ない
 - 3 わからない
 - 4 その他()
- } SQ2へ

→SQ1 貴自治体として自然災害リスクに対する対応策についてお伺いします。

- 1 行政において既に災害リスク対応策を策定している
- 2 行政において災害危険地域の産業を高台等に移転する用地を確保する予定
- 3 行政が既存産業にリスク対策の低利融資等の支援策を策定する予定
- 4 一部の既存企業が独自に工場等の耐震性の向上と避難場所を確保(予定を含む)
- 4 行政、既存企業と一緒に、これから自然災害リスク対策を考える
- 5 行政としては自然災害リスク対策の必要はない
- 7 その他()

→ どのようなリスク対策を行ったでしょうか(進行中も含む)

- 1 自然災害リスク対策用の産業用地を設置
- 2 企業移転に対する支援
- 3 企業に対する耐震補強工事等に対する支援
- 4 企業の事業継続計画(BCP)に対する支援
- 5 企業及び地域住民の防災計画策定の支援
- 6 その他()

SQ2 貴自治体として要望したい災害対応における国の支援策についてお伺いします。

- 1 自治体が行う災害対策計画の指導制度
- 2 自治体が行うリスク分散型産業用地開発に対する支援
- 3 自治体及び企業等の防災対応力強化に対する財政・金融等の支援
- 4 企業の事業継続計画(BCP)に対する財政、金融等の支援
- 5 工業団地間や企業間での防災連携に対する支援
- 6 その他()

問5 貴自治体では、地域経済の活性化を図るため、どのような企業(機能)を誘致したいかについてお伺いします。

- 1 製造業(工場)
- 2 製造業(本社機能)
- 3 サービス業
- 4 情報通信業
- 5 物流業
- 6 その他()

問6 産業立地支援についてお伺いします。

国による産業立地支援について、貴自治体で創設・拡充を要望したい施策を3つまで選択してください。

- 1 産業用地開発の支援策(調査設計及び造成費等の補助金等)
- 2 企業立地の税制の優遇措置(減収補填を含む)
- 3 立地企業に対する低利融資制度
- 4 工場跡地等の活用促進策(工場撤去費補助・税制等)
- 5 工場跡地等の土壌汚染に対する支援(調査費、土壌改良等補助)
- 6 産業用地開発の土地調整等の規制緩和
- 7 工場跡地利用の規制緩和(都市計画、土壌汚染、建築基準法等)
- 8 工場跡地等を発生させない円滑な引継ぎのための支援(引継ぎ候補企業の紹介、引継ぎ企業への補助等)
- 9 地域における本社機能強化支援(設備投資補助、税制優遇等)
- 10 自然災害リスクに対する産業立地支援(産業インフラの災害対応力強化に係る補助等)
- 11 貸し工場、貸し事業所、インキュベーション施設の設置支援
- 12 高い技術力を持つ中核企業育成支援
- 13 地域での高度人材育成支援
- 14 周辺道路の整備費補助
- 15 工業用水及び電力・ガス等の設備補助
- 16 通信インフラ整備の補助
- 17 託児所等雇用環境改善施設に対する支援
- 18 その他()

問7 産業立地に対して何かありましたらご記入ください。

調査は以上です。ご協力ありがとうございました

5. 都道府県アンケート調査票

平成 26 年 12 月

地方自治体の産業用地・施設実態調査に関するアンケート調査

■本調査は、経済産業省からの委託にもとづき実施するもので、個別内容の公表、外部への資料提供等を目的とするものではありません。

【ご記入と返送について】

1. 調査票は、各項目にご記入いただき、同封の返信用封筒にて投函して下さるか、下記 FAX にてご返送ください。(FAX 番号：03-3518-8969)
2. また、調査票は、本センターのホームページ (URL：<http://www.jilc.or.jp>) から「ダウンロード」もできますので、ダウンロードしていただきご記入の上、下記メールアドレスに返送していただいても結構です。
(返送先メールアドレス：toiino@jilc.or.jp)

■ご記入の調査票は、返信用封筒にて、平成 26 年 12 月 26 日 (金) までにご投函下さい。

■本調査のお問い合わせは、下記あてにお願いいたします。

(一財) 日本立地センター 立地総合研究所：加藤、秋元 TEL：03-3518-8967

東京都千代田区神田駿河台一丁目 8 番地 11 URL：<http://www.jlc.or.jp>

※本年 10 月に全市町村に対して、経済産業省が「産業用地・工場・学校等公共用地の跡地情報」を調査させていただきました。(別添：市町村用調査票) 貴都道府県内からご回答いただきました市町村の状況は、別添の回答一覧(産業用地、工場・学校等公共施設跡地、貸し事業所)の通りですが、貴自治体におかれまして、この情報等をご確認いただき、管内の産業用地、工場・学校等公共施設跡地、貸し事業所を有して未提出の市町村がありましたら、当該市町村にご一報いただき、調査のご協力をお願いいたしたく申し上げます。
なお、ご回答いただきましたデータは、地図データにしまして広く活用できる資料とさせていただきます。

◆ご記入者について

都道府県名		所属部署	
役職名		連絡先	TEL:
お名前			E-Mail:

問1 都道府県が事業主体の産業用地の分譲状況についてお伺いします。(複数回答可)

- 1 (現在) 都道府県(企業局・土地開発公社を含む)が事業主体の分譲中産業用地がある
- 2 過去に都道府県(企業局・土地開発公社を含む)が事業主体の産業用地があったが、現在は分譲が完了している
- 3 過去、現在とも事業主体の産業用地は無い
- 4 その他()

問2 都道府県内の産業用地の需給についてお伺いします。(複数回答可)

- 1 引き合いはあるが、産業用地は不足しつつある。
- 2 引き合いがあり、産業用地の分譲は順調に進んでいる(不足感はない)。
- 3 引き合いはあるが、一部の地域に偏っている(売れ残りが集中している)。
- 4 引き合いは少なく、産業用地の分譲はあまり進んでいない。
- 5 引き合いは少ないが、産業用地もあまりない。
- 6 その他()

問3 都道府県内の産業用地への企業誘致についてお伺いします

- 1 現在、用地の分譲が進まず苦勞しており、財政的に危機感をもっている
- 2 分譲は完了したが企業誘致に相当苦勞した
- 3 あまり苦勞していない、しなかった。
- 4 その他 ()

問4 都道府県内の産業用地の分譲の課題(分譲が進まない理由)についてお伺いします。

最も大きな課題と思われるもの1つに◎を、次いでと思われるものに○3つまでお選びください。

- () 1. 用地価格が高い
- () 2. 希望する用地面積が提供できない
- () 3. 交通インフラが悪い(高速道路 IC から遠い、新幹線、空港の利用が困難)
- () 4. 企業が希望する工業用水・電力等のエネルギーの整備がされていない
- () 5. 地盤が悪い
- () 6. 企業に魅力ある優遇措置等の提案ができない
- () 7. 都市機能が充実してない
- () 8. 大規模市場、産業集積地から遠隔地である
- () 9. 周辺地域が市場として魅力が無い
- () 10. 高度な技術力を持つ人材確保が困難
- () 11. 必要な労働力の量が確保できない
- () 12. 大学、公設試験場、研究機関等が無い
- () 13. 高い技術力を持ち独自の商品開発・需要拡大を行う中核企業が存在しない
- () 14. 下請け企業等の集積が弱い
- () 15. 企業が求めるスピードに対応できない
- () 16. 自然災害リスクで分譲が進まない
- () 17. 企業誘致活動が不足している(BPR 機会や誘致活動予算や人員が少ない等)
- () 18. 土地リースを希望する企業が多く、分譲が進まない
- () 19. その他 ()

問5 都道府県内への企業立地の際に企業から評価された事項についてお伺いします。最も評価されたと思われるもの1つに◎を、ある程度評価されたと思われるものに○3つまでお選びください。

- () 1. 面積的に選択できる用地がある
- () 2. 交通条件が良い(高速道路、港湾、空港、新幹線)
- () 3. 工業用水、特別高圧電力等が整備されている
- () 4. 大学・公設試験場などの産業支援機関が充実している
- () 5. 近くに取引先企業がある
- () 6. 原材料の入手が容易である
- () 7. 大規模な市場・消費地に近い
- () 8. 地元の企業、研究機関等が集積している
- () 9. 高い技術力を持ち独自の商品開発・需要拡大を行う中核企業が存在する
- () 10. 高度な技術人材の確保が容易(大学、高専、工業高校等)
- () 11. 都市機能、生活環境の充実
- () 12. 優遇措置が立地に影響した
- () 13. 自然災害リスクの少ない立地条件である
- () 14. 用地価格が低廉
- () 15. 地元行政の誘致活動が熱心であった
- () 16. その他 ()

問6 貴都道府県内における工場(面積10000㎡以上)及び学校等公共施設の跡地(建屋付きも含む)についてお伺いします。(全ての自治体)

- 1 跡地はある(企業等と調整中の跡地を含む)
- 2 過去に跡地はあったが、現在では活用できる跡地はない → SQ6へ
- 3 跡地については把握していない } SQ7へ
- 4 跡地はない
- 5 その他()

→ SQ1 工場・学校等公共施設跡地の所有企業名や以前の生産業種、面積等について、下記調査シートにご記入ください。

なお、跡地情報は、貴都道府県内の市町村から別紙、回答一覧(工場・学校等公共施設跡地)の通り情報を得ています。市町村情報以外の情報がありましたら下記調査シートにご記入をお願いします。

下記シートの記入欄が不足した場合には、当該表をコピーしていただくか、本センターのホームページから調査シートをダウンロードしていただきご記入ください。

産業系用途として活用を希望する工場(敷地面積10000㎡以上)跡地状況								
	工場跡地企業名	業種 (過去の生産品)	面積	工場跡地連絡先住所	現在の跡地管理者名	SQ2～SQ4回答欄		
						SQ2	SQ3	SQ4
工場 跡地 企業 名 跡 地	(原簿時期 昭・平 年)		㎡					
	(原簿時期 昭・平 年)		㎡					
	(原簿時期 昭・平 年)		㎡					
	(原簿時期 昭・平 年)		㎡					
	(原簿時期 昭・平 年)		㎡					

産業系用途として活用を希望する学校・病院等公共施設の跡地状況							
	学校・公共施設等跡地名	面積	学校等跡地の連絡先住所	現在の跡地管理者名	SQ2～SQ4回答欄		
					SQ2	SQ3	SQ4
学校 等 跡 地	(原簿時期 昭・平 年)		㎡				
	(原簿時期 昭・平 年)		㎡				
	(原簿時期 昭・平 年)		㎡				

以下、SQ2～SQ4までの回答は、上記の「跡地状況表」の右欄に該当する番号をご記入ください。

SQ2 工場・学校等跡地の活用に対する自治体の関与についてお伺いします。

工場跡地と学校等公共施設ごとに分けてご回答ください

工場跡地(→に○をご記入ください)	学校等公共施設跡地(→に○をご記入ください)
1 自治体が跡地を買取り、工業用地に再整備する →事業主体: 1 市町村 2 都道府県	1 自治体が跡地を工業用地として整備する →事業主体: 1 市町村 2 都道府県
2 自治体が関与し跡地所有者が再利用を計画する →関与主体: 1 市町村 2 都道府県	2 自治体が施設の建屋を活用して企業誘致を行う →事業主体: 1 市町村 2 都道府県
3 自治体は関与せず跡地所有者が再利用を計画する	3 土地、建物全て(一部)を民間に委ねる
4 その他()	4 その他()

SQ3 工場・学校等公共施設跡地活用形態についてお伺いします。(貴自治体が把握している範囲内で)

- 1 跡地の建屋をそのまま活用する
- 2 建屋の一部を修繕して活用する
- 3 跡地の建屋等を壊して更地にして活用する
- 4 一部建屋を残して、あとを更地にして活用する
- 5 その他 ()

SQ4 跡地を貴都道府県として、どのような用途に活用されたいかお伺いします。(複数回答可)

- 1 工業系用地に活用したい
- 2 倉庫等の流通系用地に活用したい
- 3 貸し事業所などの産業用施設に活用したい
- 4 産業系と住居系、都市公園系用地の一体再開発にしたい
- 5 産業支援機関等が入居する公共施設用地に活用したい
- 6 廃棄物処理関連施設用地に活用したい
- 7 その他 ()

SQ5 跡地活用の課題について3つまでお選びください。(自治体の立場で客観的にみてお答えください)

- 1 用地が広すぎて企業誘致が難しい
- 2 跡地所有企業と価格面で折り合いがつきにくい
- 3 立地希望企業との建屋形状(高さ、規模等)の調整が難しい
- 4 跡地所有者との権利調整(債権者、銀行等)が難しい
- 5 建物の老朽化が進み耐震性が課題
- 6 建屋の撤去費用がわかりすぎる
- 7 行政等の手続きに時間がかかる
- 8 都市計画や民有地・公有地処分等の規制問題がある
その規制は()
- 9 土壌汚染問題で用地調査や土壌改良費の負担が課題
- 10 民有地なので、自治体として積極的に支援できない
- 11 高速道路、周辺インフラが未整備である
- 12 活用に対して跡地の存在などのPR等、情報発信が弱い
- 13 跡地活用に対して周辺住民との調整が難しい
- 14 所有者がわからない
- 15 その他 ()

SQ6 過去の工場等公共施設の跡地活用をした都道府県にお伺いします。

跡地は、どのような用途に活用されましたか。(複数回答可)

- 1 工業系用地に活用された
- 2 倉庫等の流通系用地に活用された
- 3 貸し事業所などの産業用施設に活用された
- 4 産業系と住居系、都市公園系用地の一体再開発に活用された
- 5 産業支援機関等が入居する公共施設用地に活用された
- 6 ショッピングセンター等の商業系用地に活用された
- 7 オフィスビル等の用地に活用された
- 8 マンション等の住宅系用地に活用された
- 9 都市公園系用地(防災用を含む)に活用された
- 10 文化施設・スポーツ系施設用地に活用された
- 11 その他、公共施設用地として活用された
- 12 廃棄物処理関連施設用地に活用された
- 13 その他 ()

SQ7 全ての都道府県の方にお伺いします。

最近の工場跡地の発生傾向についてお伺いします。(複数回答可)

- 1 工場跡地が増えている
- 2 工場跡地は減っている
- 3 工場跡地は変わらない
- 4 工場跡地の状況を把握してないのでわからない
- 5 工場跡地はない
- 6 その他()

SQ8 全ての都道府県の方にお伺いします。

工場跡地等を発生させないよう、工場閉鎖・撤退に際して、土地・建屋・従業員等を他の企業等へ円滑に引継ぐための取組をしていますか。

- 1 円滑に引継ぐための取組をしている
- 2 円滑に引継ぐための取組をしていない

SQ9 そのための課題はどのように考えますか。

- 1 十分な時間的余裕を持って撤退情報を事前に入手できない
- 2 引継ぎ候補として適当な企業を探す方法がわからない
- 3 引継ぎ候補企業を探しても、建屋や従業員等を引継げる適当な企業が見つからない
- 4 引継ぎ候補として適当な企業は見つかるが、短期間で立地の意思決定ができない
- 5 課題はない
- 6 その他()

問7 貴都道府県内に公設及び民間等が「貸し事業所」を目的に設置した施設の有無についてお伺いします。

(全ての自治体)

(貸し事業所とは、工場、インキュベーション施設、ソフトウェア、研究所等の入居が可能な施設)

- 1 貸し事業所がある
- 2 貸し事業所はない
- 3 わからない
- 4 その他()

} 問8へ

SQ1 貸し事業所の現状についてお伺いします。下表の貸し事業所の概要をご記入してください

なお、跡地情報は、貴都道府県内の市町村から別紙、回答一覧(貸し事業所)の通り情報を得ております。市町村情報以外の情報がありましたら下記調査シートにご記入お願いいたします。

下記シートの記入欄が不足した場合には、当該表をコピーしていただくか、本センターのホームページから調査シートをダウンロードしていただきご記入ください。

貸し事業所名	管理者・事業者名	貸賃面積 (全体)	全体 棟数	現在入 居数	賃貸料	入居率	貸し事業所連絡先住所
(設置時期: 昭-平 年)	市町村企業様	㎡			円/㎡	%	
(設置時期: 昭-平 年)	市町村企業様	㎡			円/㎡	%	
(設置時期: 昭-平 年)	市町村企業様	㎡			円/㎡	%	
(設置時期: 昭-平 年)	市町村企業様	㎡			円/㎡	%	

SQ2 貴都道府県内の貸し事業所の必要性についてお伺いします。

- 1 現状の貸し事業所で十分である
- 2 貸し事業所への入居希望があることから、必要性を感じる
- 3 入居希望はあるが、工場・事務所跡地の利用で対応するため必要ない
- 4 その他 ()

SQ3 貴都道府県内の貸し事業所の課題についてお伺いします。(複数回答可)

- 1 貸し事業所の広さが入居希望企業と差がある
- 2 賃貸料が高い
- 3 用水・電気・床の強度等のインフラに問題がある
- 4 施設周辺の取付け道路等の交通インフラが悪い
- 5 貸し事業所の需要はあるが、施設整備を行う事業者が少ない
- 6 入居促進(企業誘致)をする組織体制が整っていない
- 7 創業支援や起業家を育てるインキュベーション・マネージャー等が存在しない
- 8 その他 ()

問8 貴都道府県内の地域産業に対する自然災害リスク対策についてお伺いします。(全ての自治体)

- 1 自然災害リスクの対策の必要がある(既に対応済みを含む)
 - 2 自然災害リスクの対策は必要ない
 - 3 わからない
 - 4 その他 ()
- } SQ2へ

SQ1 貴自治体として自然災害リスクに対する対応策についてお伺いします。

- 1 行政において既に災害リスク対応策を策定している
- 2 行政において災害危険地域の産業を高台等に移転する用地を確保する予定
- 3 行政が既存産業にリスク対策の低利融資等の支援策を策定する予定
- 4 一部の既存企業が独自に工場等の耐震性の向上と避難場所を確保(予定を含む)
- 5 行政、既存企業と一緒に、これから自然災害リスク対策を考える
- 6 行政としては自然災害リスク対策の必要はない
- 7 その他 ()

どのようなリスク対策を行ったでしょうか(進行中も含む)

- 1 自然災害リスク対策用の産業用地を設置
- 2 企業移転に対する支援
- 3 企業に対する耐震補強工事等に対する支援
- 4 企業の事業継承計画(BCP)に対する支援
- 5 企業及び地域住民の防災計画策定の支援
- 6 その他 ()

SQ2 貴都道府県として要望したい災害対応における国の支援策についてお伺いします。(全ての自治体)

- 1 自治体が行う災害対策計画の指導制度
- 2 自治体が行うリスク分散型産業用地開発に対する支援
- 3 自治体及び企業等の防災対応力強化に対する財政・金融等の支援
- 4 企業の事業継承計画(BCP)に対する財政、金融等の支援
- 5 工業団地間や企業間での防災連携に対する支援
- 6 その他 ()

問9 貴都道府県では、地域経済の活性化を図るため、どのような企業(機能)を誘致したいかお伺いします。

(全ての自治体)

- 1 製造業(工場)
- 2 製造業(本社機能)
- 3 サービス業
- 4 情報通信業
- 5 物流業
- 6 その他 ()

問10 今後の産業用地の開発の方向性についてお伺いします。最も重視するものに◎を付けて下さい。

(複数回答可)

- 1 新規の産業団地の開発を進める
- 2 売れ残り用地の解消を優先する
- 3 空き工場や未利用地等の既存施設や既存用地を再活用する
- 4 特に何もしない
- 5 その他 ()

問11 産業立地支援についてお伺いします。(全ての自治体)

国による産業立地支援について、貴都道府県で創設・拡充を要望したい施策を3つまで選択してください。

- 1 産業用地開発の支援策(調査設計及び造成費等の補助金等)
- 2 企業立地の税制の優遇措置(減収補填を含む)
- 3 立地企業に対する低利融資制度
- 4 工場跡地等の活用促進策(工場撤去費補助・税制等)
- 5 工場跡地等の土壌汚染に対する支援(調査費、土壌改良等補助)
- 6 産業用地開発の土地調整等の規制緩和
- 7 工場跡地利用の規制緩和(都市計画、土壌汚染、建築基準法等)
- 8 工場跡地等を発生させない円滑な引継ぎの支援(引継ぎ候補企業の紹介、引継ぎ企業への補助等)
- 9 地域における本社機能強化支援(設備投資補助、税制優遇等)
- 10 自然災害リスクに対する産業立地支援(産業インフラの災害対応力強化に係る補助等)
- 11 貸し工場、貸し事業所、インキュベーション施設の設置支援
- 12 高い技術力を持つ中核企業育成支援
- 13 地域での高度人材育成支援
- 14 周辺道路の整備費補助
- 15 工業用水及び電力・ガス等の設備補助
- 16 通信インフラ整備の補助
- 17 託児所等雇用環境改善施設に対する支援
- 18 その他 ()

問12 産業立地に対して何かありましたらご記入ください。

調査は以上です。ご協力ありがとうございました。

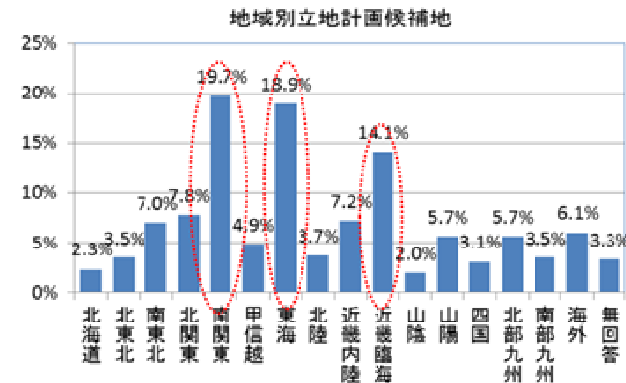
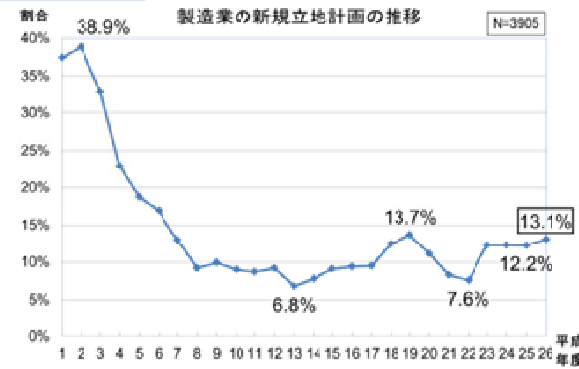
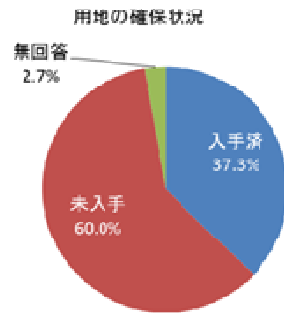
地方自治体の産業用地・工場等跡地実態の概要

1. 企業の立地需要について

1. 産業用地の需給

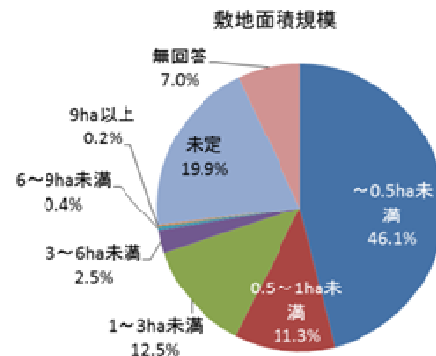
新規立地計画アンケート調査:全国の製造業20,846社 回収数(率):3,095社 (18.8%)

(1)企業の立地需要について
製造業の立地意向は、512社13.1%と前年より、増加傾向にある。その内、用地を既に主観している企業は、37.3%、これから用地を取得したいとする企業が307社60.0%とこれから用地確保をしようとする企業が増加している。

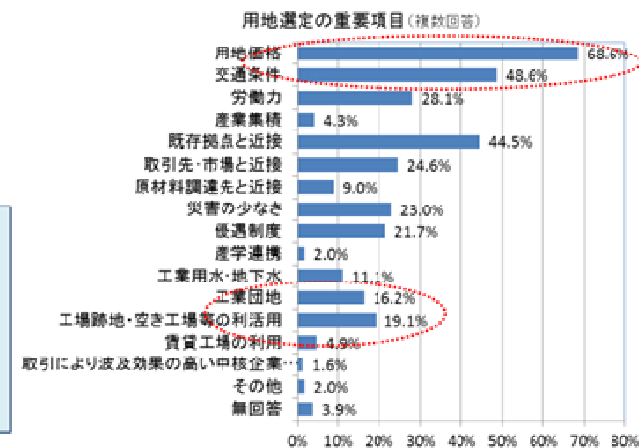


(2)企業の立地希望について
企業の立地希望地域は、大消費地、産業集積の大都市周辺地域への立地希望が多い。特に南関東、東海地域は、取引先の集積や製造業の集積している地域であることから、立地希望が多い。その反面、北海道、北陸、山陰、南九州などの遠隔地の希望が少なく、企業誘致に力を入れている地域に反比例している。

(3)立地計画面積について
企業の立地計画の面積については、0.5ha(5,000㎡)未満を希望する企業が最も多く、46.1%である。次いで1~3ha12.5%、0.5ha~1ha未満が11.3%で約70%が、3ha(30,000㎡)未満を希望している。

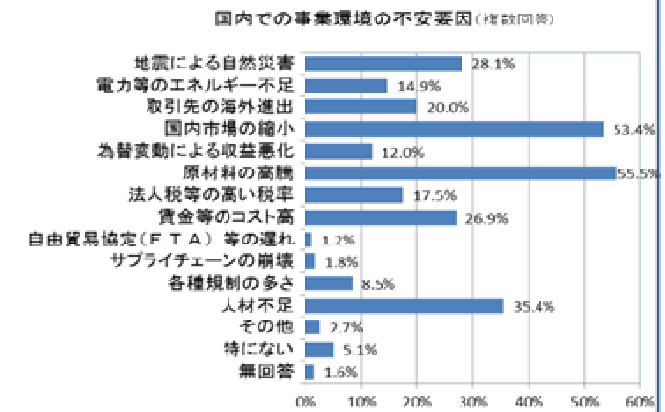


(4)用地選定の重要項目
企業が立地選定の重要項目は、第1に「用地価格」と回答した企業が68.6%と約70%近くの企業が選定要件にしている。次いで「交通条件」48.6%、「既存拠点と近接」44.5%の順となっている。また、「労働力」28.1%、「取引先・市場との近接」が24.6%となっている。「災害リスクの少なさ」も23.0%と比較的高いウエイトであった。用地の形態については、「工場跡地・空き工場等の利用」が19.1%で、「工業団地」の16.2%を上回り、企業の立地の選定に跡地が重要な受け皿となる。

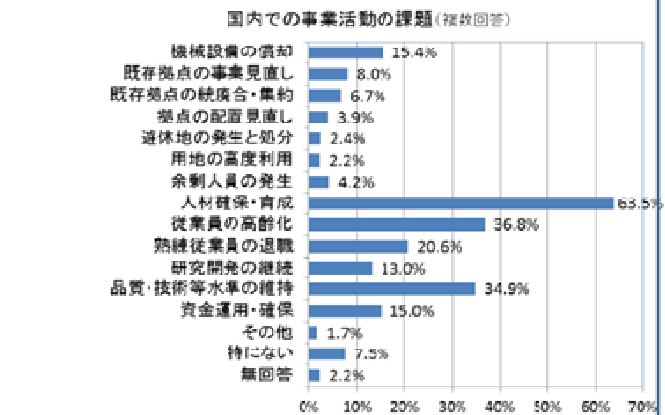


(課題)
企業の立地計画は、グローバル化の中で国内立地を選ぶ企業が増加しているものの、多くの企業は、「既存拠点と近接」、「交通条件」の良いところを選定理由にあげており、大都市圏を立地場所として希望している。また、用地希望面積も比較的小さく、大規模用地を求める企業が少ない。このことから、比較的大きなロットの「工業団地」を選ぶより、「工場跡地・空き工場等の利用」を求める企業が多い。工場跡地・空き工場の利活用の促進も考慮する必要があり、今後の自治体における産業立地の課題となる。

(5)企業の国内での事業環境の不安要因
現状の事業課題については、「原材料の高騰」(55.5%)と「国内市場の縮小」(53.4%)と半数以上の企業が、大きな不安要素となっている。また、その一方で震災の復興による公共投資等で「人材不足」(35.4%)が顕著となってきている。さらに「地震等による自然災害」(28.1%)を不安要因とする企業も比較的多くあり、東日本大震災以降の課題についての不安要因が高い値となっている。



(6)国内での事業活動の課題
事業の不安要因と同様に、「人材確保・育成」(63.5%)が他と比較して、圧倒的に高い比率である。次いで「従業員の高齢化」(36.8%)で人材に関する課題が高い比率である。また、「品質・技術水準の維持」(34.9%)と高く、これからのグローバル競争の中で、重要な項目となっている。

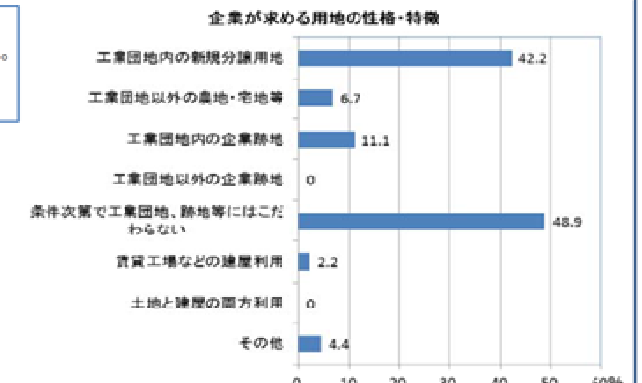


(課題)
企業の大きな課題は、「既存拠点の統廃合・集約」や「既存拠点の事業見直し」といった経営的な面よりも、人に着目した課題が多い。特に「人材確保・育成」については、多くの企業が課題としてあげており、しかも「従業員の高齢化」、「熟練従業員の退職」など、今後の事業運営の核となる人材問題が大きな課題となっている。

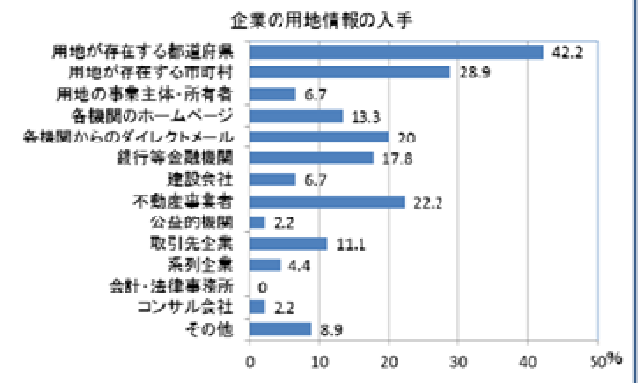
2. 企業が求める産業用地と情報収集先

■ 企業の産業用地に対する立地条件把握アンケート調査の概要
アンケート対象:平成14年新規情報等で立地が決定した企業753社。回収数(率):45社(6.0%)
資料:低未利用工場用地調査報告書(平成15年)日本立地センター

1. 企業が求める用地
条件次第で工業団地、跡地等にはこだわらないが半数近くの48.9%と高い。また、工業団地内の新規分譲用地を希望する企業も多く、42.2%と高く、企業の求める用地は、工業団地が中心であるものの、跡地でも良いとする企業のある。



2. 企業が用地情報収集先はどこか
都道府県と答えた企業が最も多く42.3%、次いで市町村から28.9%となっている。また、不動産事業者22.2%、各機関のダイレクトメールからも20%である。用地情報は、自治体からが主体となっている。



(課題)
企業の求める産業用地は、工業団地及び跡地である。用地情報の収集先の主体は、地方公共団体である。企業誘致の手法としては、ダイレクトメールも効果的銀行等の金融機関も情報を持っており、常にコンタクトが重要となる。

地方自治体の産業用地・工場等跡地実態の概要

3. 自治体の産業用地・工場等跡地について

自治体アンケート対象：全国市区町村(1741団体) 都道府県(38都道府県)
 回数 市町村802団体(46.1%) 都道府県38団体(80.9%)

1. 都道府県・市町村の産業用地の取り組み

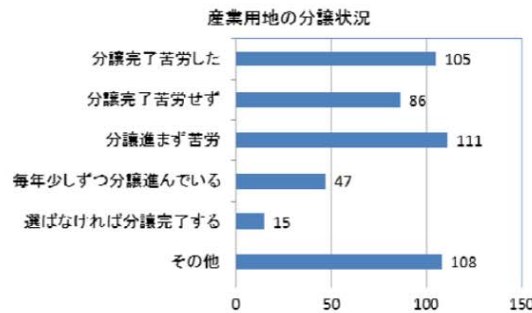
【市町村の産業用地の取り組みについて】

・都道府県が事業主体となっている産業用地は、92%とほとんどの都道府県が産業用地を有しており、80%が分譲中であり、企業誘致に取り組んでいる。
 ・一方、市町村においても50%が産業用地開発に取り組んでいるが、その内の約半数超が用地の分譲を行っている。用地を完売した市町村は、24% 222自治体であるが、分譲中の保有地があり苦慮している市町村もあるなどの課題もでてきている。

【産業用地の分譲状況】

・市町村の分譲状況については、「分譲が進まず苦労している」と回答が高く、その一方で「分譲が完了したが苦労した」と回答する市町村もあり、都道府県の用地の不足感と比較すると、個別の市町村との認識の差が出ている。都道府県と市町村とは、基礎自治体の企業誘致の難しさが示されている。

・ただ、市町村では「分譲に苦労しない」処もあり、立地条件等で大きく左右される。

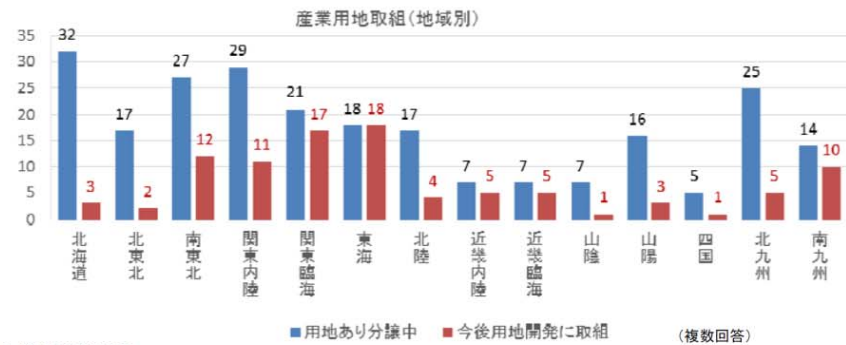


(その他：記載)

- ・分譲完了後に倒産や廃業、撤退が相次ぎ、現在利用されていない土地が有る
- ・未利用面積は、民有地及び企業所有地でありこの部分の誘致をする。
- ・分譲が進まない状況であり未分譲地についての利用方法を検討中

【地域別産業用地の取り組み(市町村調査)】

産業用地の取り組みは、北海道、九州などで、用地の分譲中の自治体が多く、都市部に近い関東、近畿などは少ない。
 今後の産業用地開発は、分譲が進む地域(関東、東海)において取り組む自治体が多い



【都道府県の企業誘致状況】

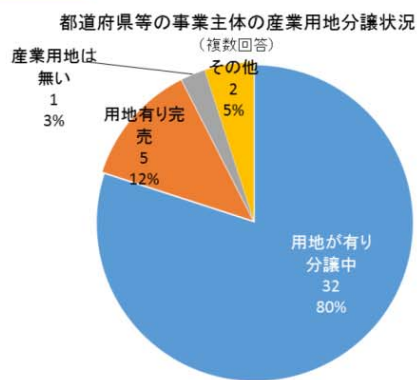
・都道府県の企業誘致状況は、「産業用地が不足しつつある」と回答した自治体が68.4%と最も高く、産業用地の分譲が進んでいると思われる。

・「引き合いが一部地域に偏り分譲している」が31.6%あり、都道府県の立場からすると、交通条件が良くない市町村が企業誘致に苦戦していると思われる。

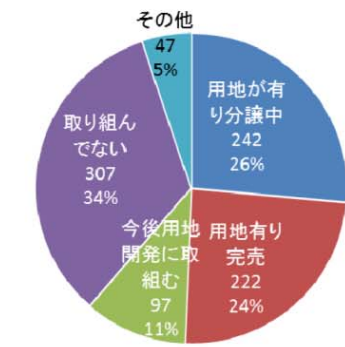
【産業用地の課題】

・産業用地は、遠隔地域や交通条件が不利な地域ほど売れ残り産業用地を所有していることから、当該地域の誘致活動支援が求められる。

・都道府県が所有する産業用地は、多くが売れ残り用地を所有しているが、「企業誘致に用地が不足しつつある」との自治体が多く、企業が求める用地提供ができなくなっている。



市町村の産業用地の取り組み(複数回答)



2. 産業用地分譲の課題

・分譲の課題については、「大規模市場、産業集積から遠隔地である」が都道府県及び市町村とも多いが、特に市町村においては「希望する用地が提供できない」が最も多い。

・また、「用地価格が高い」も同様に都道府県、市町村とも多い。その他では、交通インフラが悪いなどが課題となっている。

・「工業用地水・電気等のエネルギーの未整備」も13自治体が課題としている。

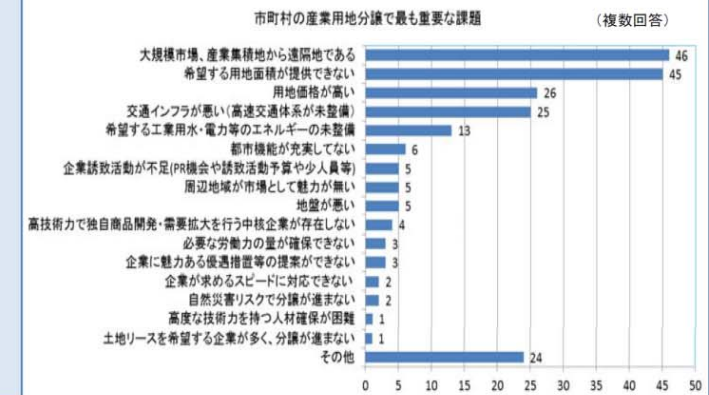
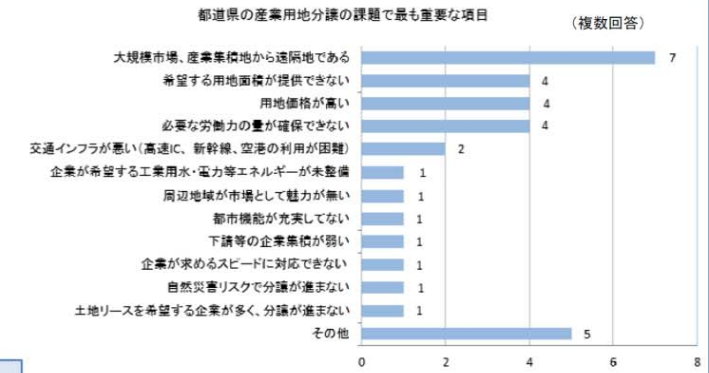
【その他の課題】

(都道府県のコメント)

- ・国内への設備投資が減少、雪害等
- ・農振農用地区域からの除外、及び農地転用に当たって許可基準の弾力的運用が十分でないこと。
- ・空き工場の利用希望が多い
- ・大都市圏に近く、価格が手頃な団地が少なくなっている。
- ・県内内陸部の用地不足、需給のミスマッチ

(市町村のコメント)

- ・当市周辺に分譲している都市機構の工業団地があり、そこへの立地が多い
- ・首都圏等からの輸送コスト高や冬季の気候条件が厳しい
- ・用地の取得及び造成に多額の費用がかかる。
- ・公募業種を製造業と限るため、立地希望企業と業種が合致しない
- ・原発によるマイナスイメージ



3. 立地の際の企業評価

・企業の立地の際の評価は、都道府県と市町村とも「交通条件が良い」が最も多い。
 ・また、「近くに取引先企業がある」についても評価されている。

・市町村では「用地価格が低廉」、「地元行政が熱心である」などが、評価されている項目である。

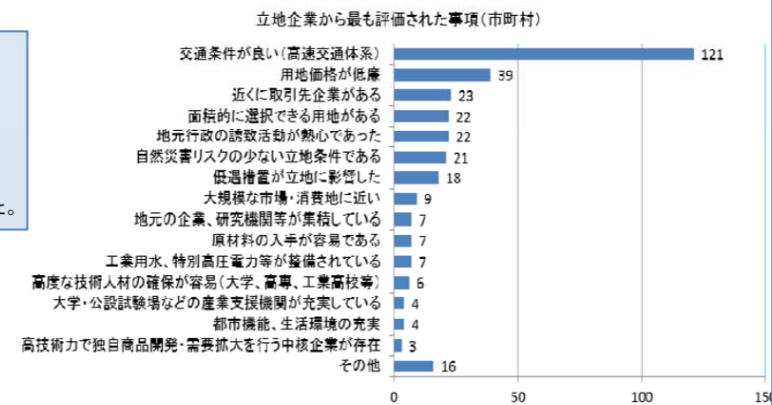
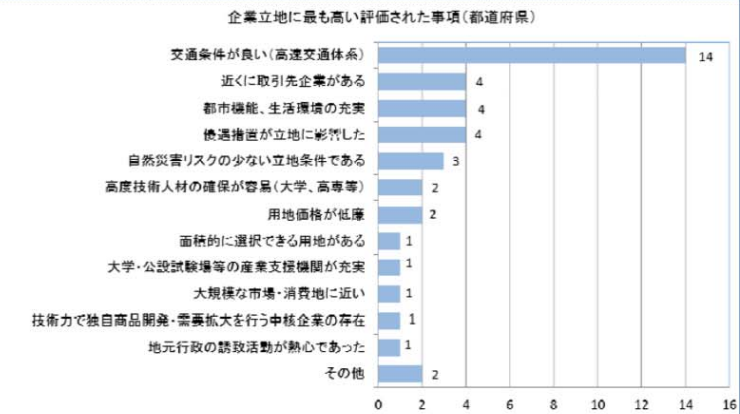
・その他では、都道府県が都市機能、生活環境の充実、「優遇措置の影響」も評価されている。
 市町村では、「自然災害リスクが少ない立地条件」や「面積が選択できる用地がある」等の評価も多い。

・高度人材の確保や大学、公設試験場の存在は、都道府県、市町村とも評価が低い。

【その他の評価事項】

(市町村のコメント)

- ・地盤が良く、地下水が豊富である。
- ・景観・地下水・自然環境が良い。
- ・電気料金の割引補助。
- ・一般的に人材確保が近隣市町より容易。
- ・企業の進出に伴いオーダーメイドで造成を行ってきた。



地方自治体の産業用地・工場等跡地実態の概要

3. 工場・学校等の跡地について

4. 工場・学校等跡地の有無

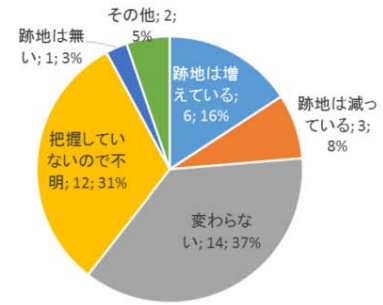
・都道府県別に工場・学校跡地等の有無については、68.4%が有ると回答している。また、「過去にあったが今は無い」とする自治体は5.3%で、跡地の活用難しさを現している。

・市町村調査では、工場・学校跡地があると回答した自治体は、228(27.5%)、過去にあったとする自治体も128(15.4%)で、約43%近くが跡地に関係したことになる。

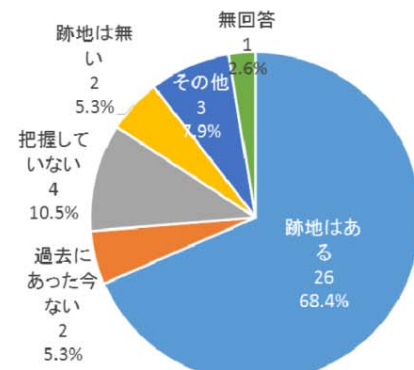
・全体的に跡地問題は、地域にとって大きな課題となっている。

・工場跡地の発生傾向は、都道府県ベースで「跡地が増えている」が16%、「減っている」が8%で、全体的には増加傾向にあるといえる。

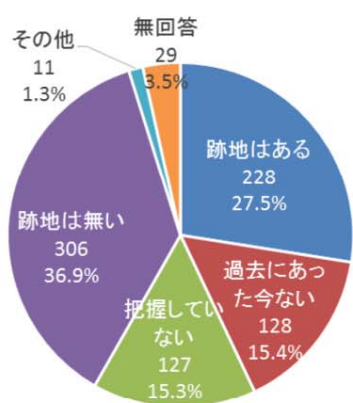
工場跡地の発生傾向(都道府県)



工場・学校等跡地の有無(都道府県)



工場・学校跡地の有無(市町村)



【その他の課題】

(都道府県のコメント)
 ・跡地所有者の再利用等の動向を把握している。
 ・工場は民間同士のやり取りで把握できず。
 ・学校等は一般競争入札で処分。趣旨に沿った工場用の用地としての跡地ではない。
 ・県立学校跡地があるが、現地点では活用策は決まっていない。

(市町村のコメント)
 ・オーダーメイド型の用地、一社一団地造成販売。
 ・必要に応じて用地を確保する。
 ・現在、造成中の団地あり。今年度中に分譲予定。
 ・産業用地があるが、各組合で管理運営を行う。
 ・民有の産業用地が分譲中(定借含む)である。

5. 工場跡地の業種及び工場・学校等跡地の発生地域

【工場跡地の業種】

・業種別跡地では、電子部品が最も多く、電気機械と併せて、両業種で2割を占める。円高時代の国内生産縮小、海外移転の影響と思われる。
 ・続いて繊維、食品製造、窯業・土石、輸送用機械、と続く。

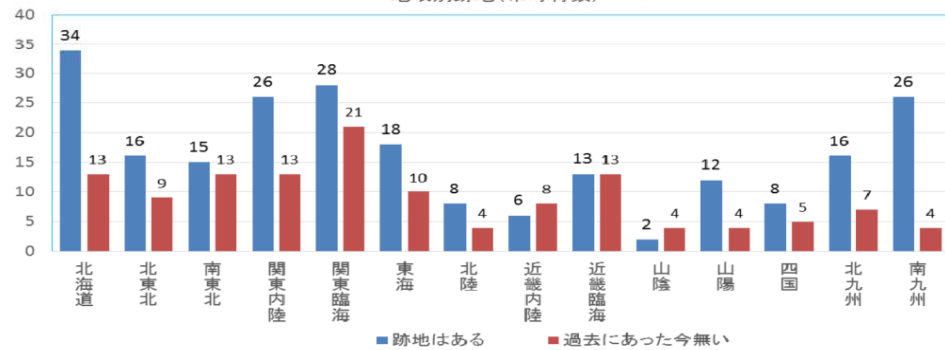
【工場・学校等跡地の発生地域】

・工場・学校等跡地の発生地域は、北海道、南九州及び関東臨海、関東内陸で、北海道、九州については、学校跡地が多くみられ、少子高齢化と人口減少時代で学校の統廃合が進んでいると推測される。

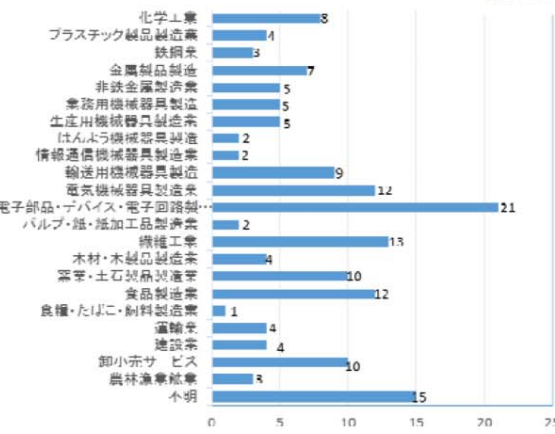
・工場跡地についても、北海道、埼玉県、兵庫県、福岡県など我が国の組み立て加工が全盛期に立地した電気、電子関連産業の跡地が多くみられる。

・過去に跡地があったと回答した地域は、関東臨海、近畿臨海の大都市圏が多く、工業再配置政策と企業の事業拡大に伴い、地方への移転や統廃合で跡地が増加したと思われる。

地域別跡地(市町村数) (複数回答)



業種別工場跡地 (複数回答)



6. 工場・学校等跡地活用の形態

【工場跡地活用の形態】

・工場跡地の活用の多くは、「建屋を活用する」が33.5%で最も多い。「建屋の一部を修繕して活用」が8.1%で合わせて約42%近くが建屋を何らかの形で活用を考えている。

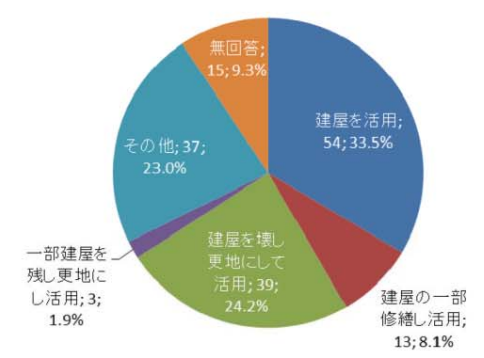
・また、「建屋を更地にする」24.2%であった。

【工場跡地活用の方法】

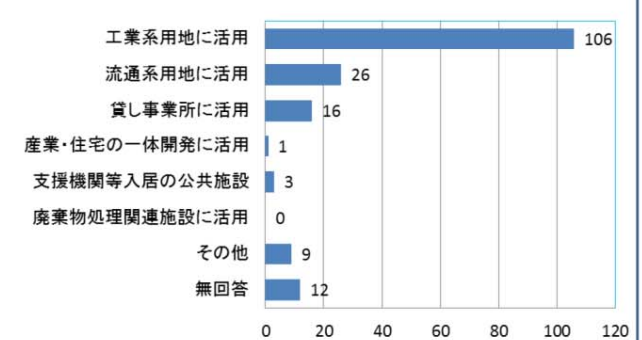
・工場跡地は、やはり工業系活用が最も多く、106跡地が工業系を考えている。

・その他では、商業系が26跡地、貸し事業が16跡地となっている。

工場跡地の活用形態(跡地数:複数回答)



工場跡地の活用方法(跡地数)



【工場跡地活用の自治体関与について】

・工業跡地への関与は、やはり民間用地であることから、「関与せず所有者が整備する」が最も多く、41%となっている。
 ・また、「関与して所有者が整備」も37.3%あり、所有者が勝手に処分するのを制限している。

【その他市町村の支援】

跡地への企業誘致
 自治体は紹介のみ
 状況により、自治体が関与する場合がある。
 仲介業者や所有者に自治体の要望を伝える
 企業からの引き合いに応じて紹介する
 自治体が譲渡を受け再利用を計画する

【学校跡地活用の形態】

・学校等の跡地については、工場跡地より「建屋の活用」が多少低いものの、活用する中では最も高く25.4%である。

・建屋活用では、「建屋の一部修繕して活用」が12.7%であり、建屋の活用と合わせると、約38%で建屋の活用が主体となっている。

・次いで、「建屋を壊して更地にして活用」が9.2%と「一部建屋を残して、更地にして活用」が6.9%となっている。

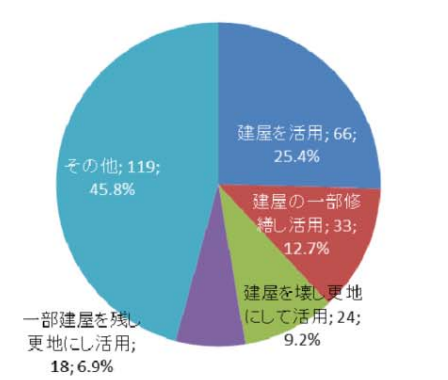
【学校跡地活用の方法】

・学校跡地の活用については、貸し事業所37、工業系36、流通系が11で、産業用に活用が少ない。

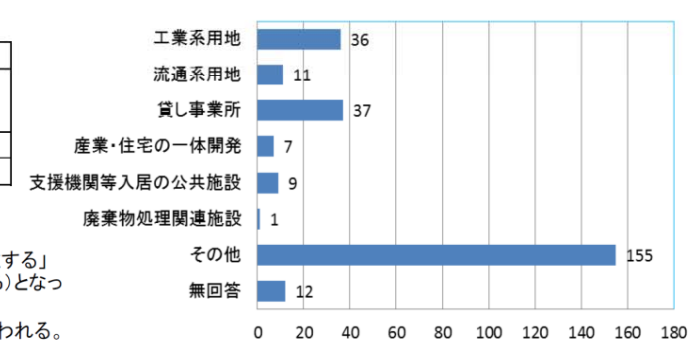
・一方、「その他」が155あり、その他の多くは、公共施設の活用や防災施設など、地域に密着した活用方策を検討している。

具体的な活用方法は、以下の通りである。
 ・子育て支援、高齢者支援のボランティア活動の拠点に活用
 ・近隣の公共施設の移転、改築用地、避難所施設、防災用公共空地に活用
 ・メガソーラー用地として賃貸したい。

学校跡地の形態(複数回答)



学校跡地の活用方法(複数回答)



学校等跡地等の関与(跡地数)

自治体が跡地を工業用地として整備	自治体が建屋利用企業誘致	全て民間に委ねる	その他	無回答
8	70	48	135	6
3.0%	26.2%	18.0%	50.6%	2.2%

【学校跡地活用の自治体関与について】

・学校跡地への関与は、「自治体が建屋利用して企業誘致する」が最も多く、70(26.2%)、「全て民間に委ねる」が48(18.0%)となっている。

・最も多い回答は、「その他」で、活用が決まられてないと思われる。

3. 工場・学校等の跡地について

7. 工場・学校等跡地の課題

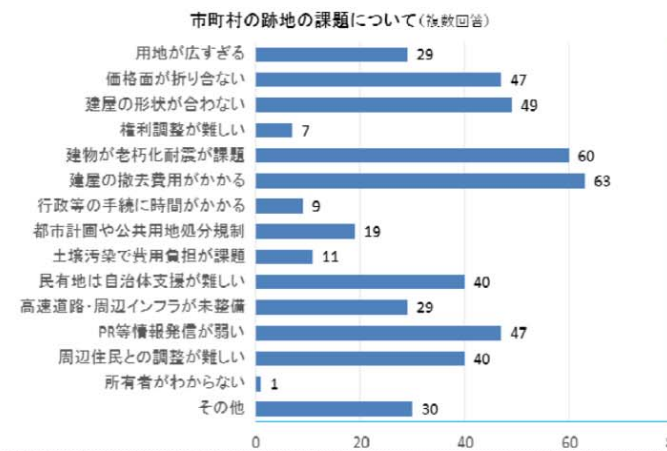
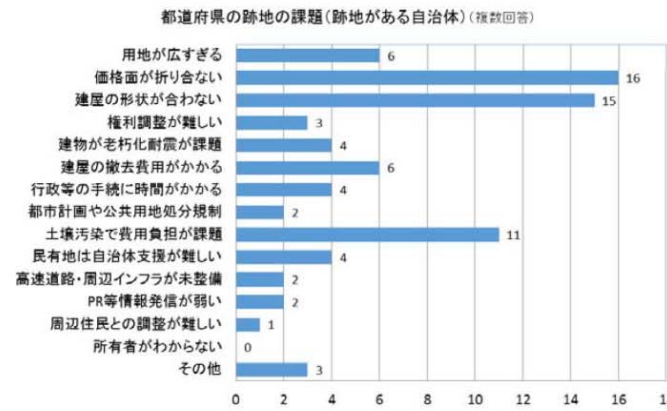
- ・工場の跡地活用の課題については、都道府県と市町村で異なる。都道府県で最も多いのは、「価格面が折り合わない」、次いで「建屋の形状が合わない」の順である。
- ・市町村は、「建屋の撤去費用がかかる」が最も多く、次いで「建物の老朽化、耐震化が課題」の順となっている。その次に都道府県が課題としている価格面、建屋の形状などが続いている。
- ・市町村では跡地の活用のPR不足、民有地支援の限界も課題となっている。
- ・また、都道府県の課題として、「土壌汚染で費用負担が課題」も多く指摘されている。

(その他の課題)

- ・都市計画法による市街化調整区域内のため立地の用途規制(大規模小売店舗立地法等)で活用が難しい。
- ・都市計画区域の用途地域が住居地域であるため、工業用に制限がある。
- ・県所有で、町の意向が直接反映できない 公募している。
- ・用途地域が住居系で工場建築に規制がある

跡地の課題

- ・都道府県は、主に比較的大きな工場跡地を対象として「価格の折り合い」や「建屋の形状が合わない」などの工場跡地を仲介している立場で課題を提示している。
- ・また、土壌汚染対策については、工場跡地の課題であることから課題としてあげている。
- ・一方、市町村は、学校跡地を含めた課題を提示しており、「建屋の撤去費用」、「建屋の老朽化・耐震化」などの課題が多くなっている。

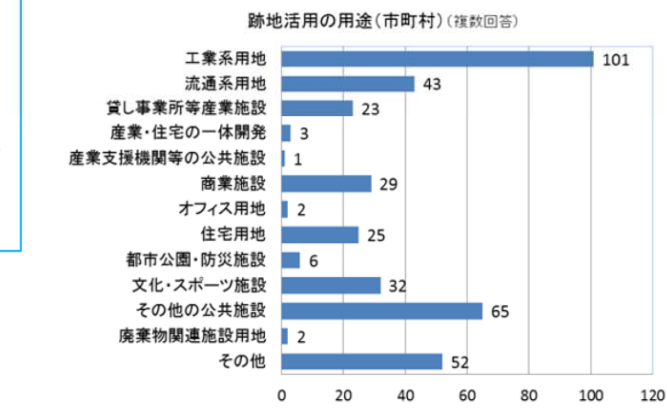
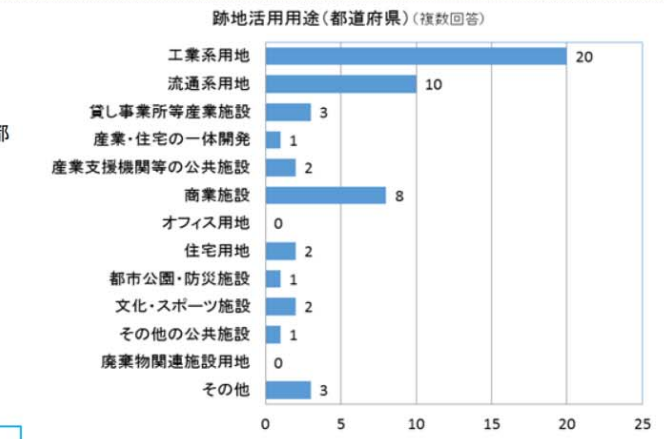


8. 過去の工場・学校等跡地の活用形態

- ・過去に工場・学校跡地をどのように活用したかについては、都道府県と市町村ともに同様な回答を得ている。
- ・特に跡地活用の実績は、「工業系に活用」した自治体が最も多く都道府県で20、市町村101自治体であった。
- ・都道府県と市町村で異なる項目は、「その他の公共施設」で市町村が65自治体に対して、都道府県は1自治体である。
- また、「流通系」、「文化・スポーツ施設」等も活用用途としては、工業系、公共施設に次いで多い活用用途である。

(その他の具体的な活用形態)

- ・陶芸工房、体験・宿泊施設として活用された。
- ・老人福祉施設、児童福祉施設。
- ・太陽光パネル設置。
- ・JA農産物販売所、福祉施設、縫製工場。
- ・地域の交流施設として計画している。
- ・新庁舎建設敷地として活用する計画だが、現在はシルバー人材センター。
- ・高齢者サービス付住宅に活用。
- ・大学の活動拠点として活用。



9. 円滑に跡地、従業員を引き継ぐ取り組み課題

- ・工場閉鎖に際して、円滑に跡地、従業員を引き継ぐ取り組みの課題については、都道府県、市町村とも「十分な時間で撤退情報の入手ができない」の課題が最も多い。
- ・次いで「引き継ぐ企業の探し方がわからない」、引き継ぐ企業が見つからない」を併せて35%を占めている。
- ・課題は、常に地元企業のフォローアップが欠かせないことである。

(その他の課題: 都道府県)

- ・可能な限り、情報収集・提供に努める。
- ・民有地のため自治体として積極的に関わらない。
- ・個別具体の状況に臨機応変に対応する。
- ・課題はあるがケースバイケースであるため、一概にいいない。

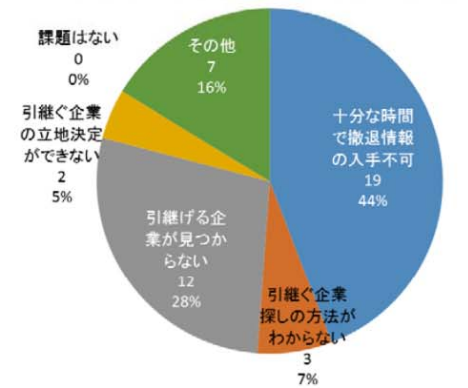
(その他の課題: 市町村)

- ・民間の財産を行政が口出しはできない。
- ・事案に直面していないことから市内企業に関するすべての情報を把握する手段がない。
- ・従業員等への就業支援策は実施しているが、土地・建屋に関しては実施していない。
- ・土地・家屋については、問い合わせがあれば、情報提供は行っている。

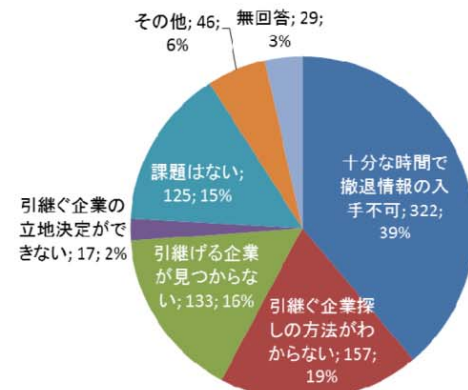
円滑な引き継ぎ取り組み課題は何か A-829

	十分な時間で撤退情報の入手不可	引き継ぐ企業の探し方がわからない	引き継ぐ企業が見つからない	引き継ぐ企業の立地決定ができない	課題はない	その他	無回答	合計
件数	322	157	133	17	125	46	29	829
割合	38.8%	18.9%	16.0%	2.1%	15.1%	5.5%	3.5%	100.0%

工場閉鎖を円滑な引き継ぎ取り組み課題(都道府県)



円滑な引き継ぎ取り組みの課題(市町村)



10. 工場・学校跡地の規模(市町村調査)

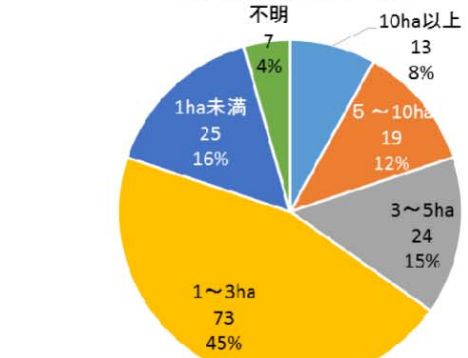
【工場跡地の規模】

- ・工場跡地は1~3ha(45%)が最も多いが、3ha以上も全体の約1/3あり、比較的大規模な跡地がある。
- ・更に10ha以上も8%あり大型の工場跡地が発生していることが見える

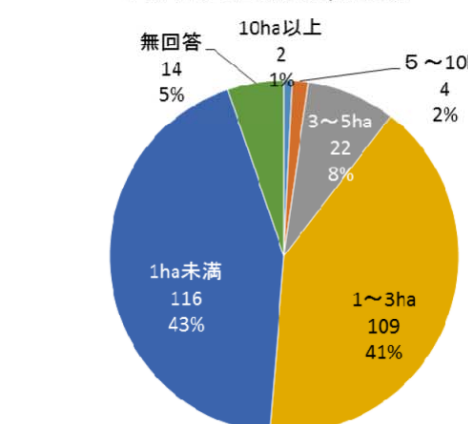
【学校跡地の面積規模】

- ・学校等跡地は小中学校が中心のため、3ha未満(84%)に集中している。
- ・5ha以上の大規模跡地は、高校、大学が中心である。

工場跡地面積規模(跡地数)



学校等跡地面積規模(跡地数)

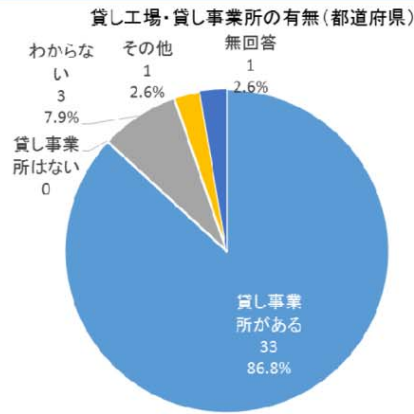


地方自治体の産業用地・工場等跡地実態の概要

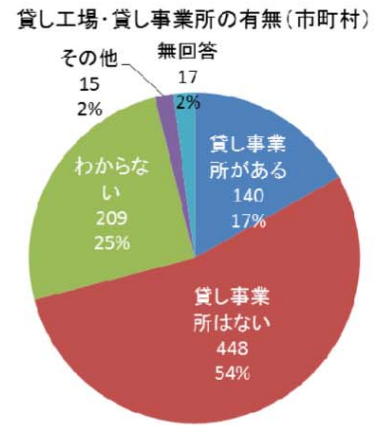
4. 貸し工場・貸し事業所について

1. 貸し工場・貸し事業所の有無

【都道府県の貸し工場・貸し事業所の有無】
 ・「貸し工場・貸し事業所がある」自治体は、86.8%33自治体で、ほぼ全都道府県が持っていることになる。
 ・「貸し工場・貸し事業所がない」とする自治体は、0である。



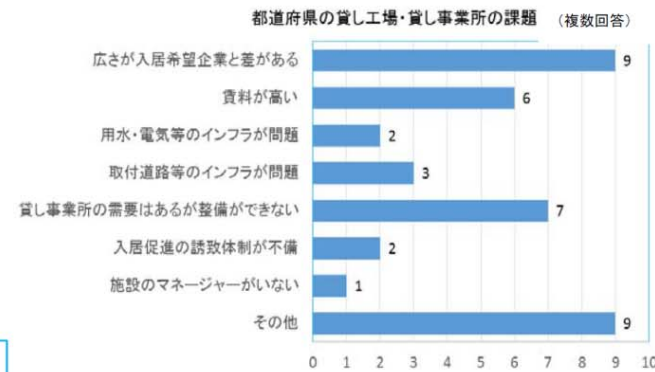
【市町村の貸し工場・貸し事業所の有無】
 ・「貸し工場・貸し事業所がある」自治体は、140自治体17%と都道府県に比べると少ない。これは財政力の関係で都道府県がまとめて持つことで、市町村をカバーしている。
 ・従って「貸し工場・貸し事業所がない」自治体は、448自治体54%で半数以上が貸し工場・貸し事業所は持っていない。



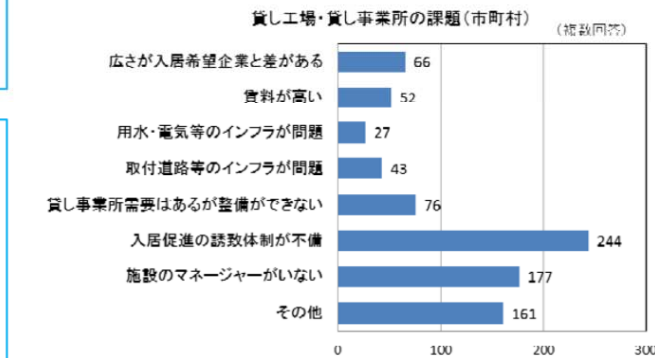
(その他市町村のコメント)
 ・事務所等にも使用できる「貸店舗」がある。
 ・公設は無い。民間は把握していない
 ・民間のレンタルオフィスはあるが、具体的な状況を把握していない
 ・貸し事業所があるが、詳細を把握していない

2. 貸し工場・貸し事業所の課題

・都道府県の課題は、「広さが入居希望企業と差がある」が最も多いが、市町村では、「入居促進の誘致体制が不備」が最も多い。
 ・都道府県では、「貸し事業所の需要はあるが整備できない」が次いで多い。
 ・貸し工場・貸し事業所の設置は、都道府県が多いため、企業の入居や賃料の問題など、現実的な課題が指摘されている



(都道府県その他のコメント)
 ・企業が望む事業所は業種や事業規模が異なるため、貸し事業所を目的とした施設整備という考え方は実体経済になじまない。
 ・様々なニーズに柔軟に応えるインキュベーション施設の不足
 ・管理運営経費と市場の賃料との調整
 ・インキュベーション入居PR及び入居条件の見直しによる対象者拡大。

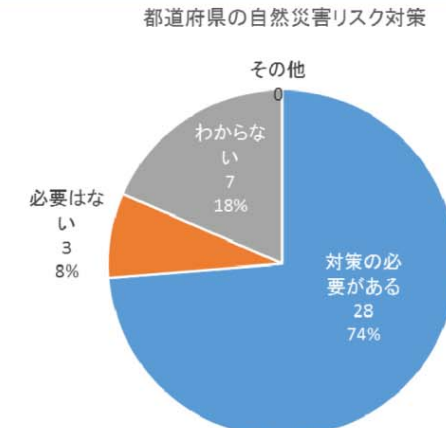


(市町村のその他コメント)
 ・民間所有の中古物件はあるが、広さ、構造等がマッチングしない。
 ・貸し事業所を設置する事業者がいない。
 ・施設の老朽化に伴うメンテナンス費用負担が大きい。
 ・インキュベーション施設卒業後のポスト・インキュベーション施設
 ・企業退去後のフォローアップが十分にできていない。
 ・インキュベート施設を卒業した企業への支援体制に課題。
 ・貸し工場が飽和状態にあり、空きが目立つ状況にある。
 ・整備費用と需要、効果の面から検討の必要がある。

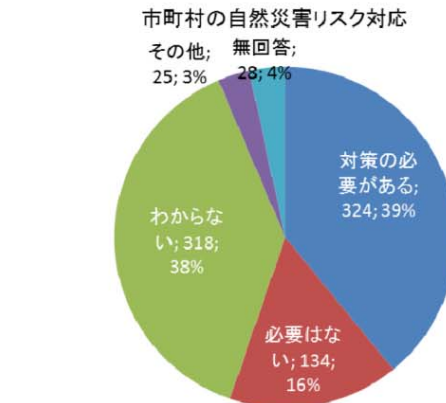
5. 自然災害の対応策について

1. 自然災害リスクに対する対策

・「自然災害リスクの対策の必要性」については、都道府県の74%が必要があると回答している。やはり近年の災害に対する危機意識の現れだと思う。
 ・それに対して市町村においては、対策の必要性は低く、39%324自治体であった。
 市町村においては、自然災害の危険性が場所により異なっているためと思われる、このような結果となっている。



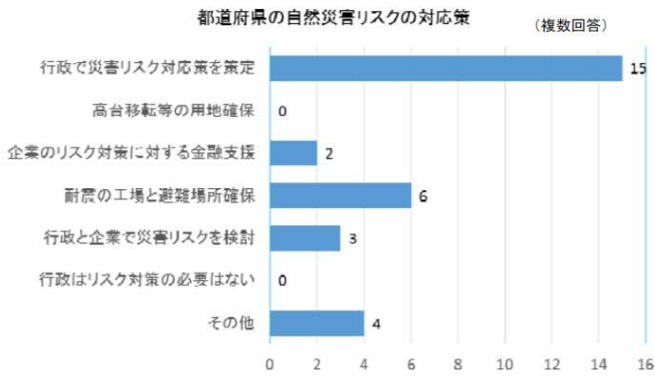
(都道府県その他のコメント)
 ・現状としては対策を必要しないが、万全を期す意味でも対策の検討
 ・地域防災計画はあるが、地域産業に限定したものではない。特に検討をしていない。
 ・リスクの対策は必要であるが進んでいない



(市町村のその他コメント)
 ・現状では対策を必要ないが、万全を期す意味でも対策を検討。
 ・地域防災計画はあるが、地域産業に限定したものではない。
 ・リスクの対策は必要であるが進んでいない。

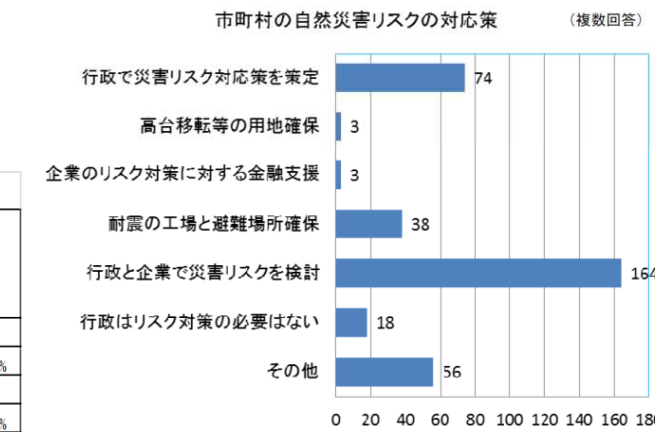
2. 自然災害リスクに対する対応

・自然災害リスクの対応については、都道府県は、「行政が対応策を策定」するが半数を占めている。
 ・それに対して市町村においては、「行政と企業で災害リスクを検討」が最も多い。
 ・都道府県と市町村との違いは、都道府県が市町村を含んだ上位的な対策を策定して、市町村が個別具体的に対策を行う役割ができていていると思われる。



(都道府県その他のコメント)
 ・県の防災に関する基本計画に基づき対応。
 ・策定はしていないが、中小企業のBCP作成は促している。
 ・国土強靱化地域計画に本年3月までに策定予定。
 ・工場耐震化等の設備投資に対し、補助金等の支援の是非を検討

(市町村のその他コメント)
 ・進出企業は、耐震性向上等のリスク対策を取っている。
 ・市内企業向けにBCPに関する啓発・情報提供を実施。
 ・町の地域防災計画に企業防災の促進を位置づけ、企業と連携している。
 行政としては、必要性を感じるが予算確保が困難。



国に対する災害対応支援について(回答:都道府県38、市町村829)

区分	防災対策の指導制度	リスク分散型産業用地開発支援	防災対応力強化に対する財政・金融支援	企業のBCPに対する財政・金融支援	工業団地間や企業間の防災連携支援	その他	合計
都道府県	1	8	17	13	3	3	45
	2.6%	21.1%	44.7%	34.2%	7.9%	7.9%	118.4%
市町村	92	68	395	165	92	31	843
	11.1%	8.2%	47.6%	19.9%	11.1%	3.7%	101.7%

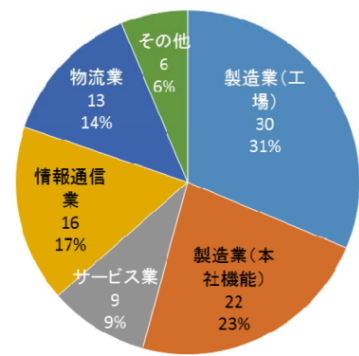
地方自治体の産業用地・工場等跡地実態の概要

5. 今後の産業立地の方向と国に対する支援要望

1. どのような企業(機能)を誘致したいか

- ・都道府県及び市町村の誘致を希望する企業(機能)は、いずれも製造業で、特に市町村においては、38%と高い。
- ・次いで「製造業の本社機能」で都道府県が23%、市町村が21%となっている。
- ・その他、「情報通信業」が都道府県が17%、市町村が13%となっており、情報通信時代の産業の誘致を進める方向にある。

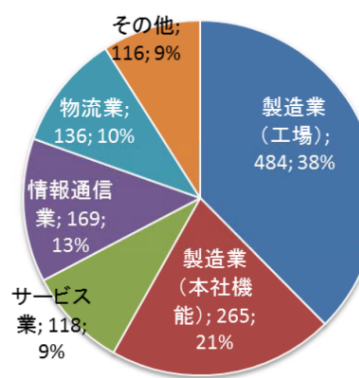
どのような企業(機能)を誘致したいか (都道府県)



(都道府県のその他コメント)
 ・研究開発機能を有する企業
 ・製造業(研究開発機関)
 ・業態毎に税收、雇用効果が異なるため、特定企業(業種)にこだわらない
 ・植物工場、福祉産業

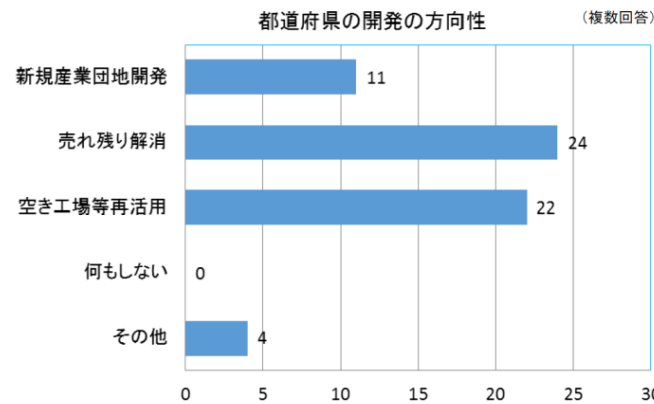
(市町村のその他コメント)
 正社員の雇用が多ければ、業種不問
 広い意味では商業施設も対象となると考えている。
 介護福祉業(サービス付き高齢者住宅等)
 発電企業 水資源を有効活用できる企業
 地元雇用が期待できる企業であれば、どのような企業でも、
 研究施設
 一次産業を活かせる企業

どのような企業(機能)を誘致したいか (市町村)



2. 都道府県の開発の方向性

- ・今後の開発の方向について、都道府県に聞いたところ、まずは「売れ残りの解消」が第一で、次いで「空き工場等の再活用」をあげている。
- ・「新規産業団地開発」は、12都道府県あり今後の産業団地開発に意欲があることがわかる。

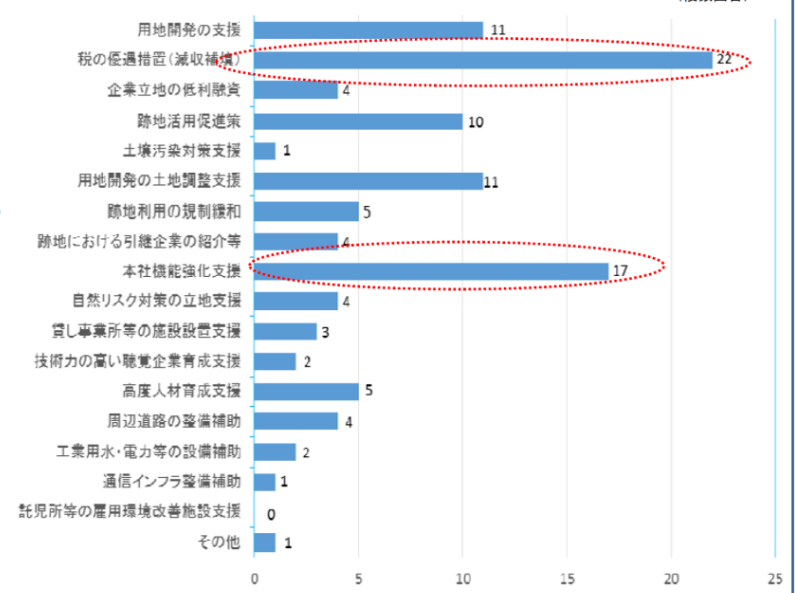


(その他コメント)
 ・規制緩和の検討
 ・オーダーメイド対応工場適地等の情報収集整理
 ・用地需要に応じ関係機関や市町村等と連携し用地確保す。
 ・既存の用地分譲を進めると共に、必要に応じ新規産業団地の開発を進める。

3. 都道府県における国の産業支援(新政策・拡充)要望について

- ・都道府県における国の支援要望は、最も多いのが「税の優遇措置に対する減収補填」で約58%である。
- ・次いで「本社機能強化支援」で約45%弱である。
- ・産業用地関係については、「用地の確保支援」、「用地開発の土地調整支援」、「跡地活用促進策」等の高い要望となっている。
- ・特に土地規制の問題が課題としてあげられていることから、土地調整支援が期待されている。

都道府県における国の産業支援(新政策の創出、拡充)要望について (複数回答)



(都道府県のその他コメント)
 ・中山間地における企業誘致支援制度の創設

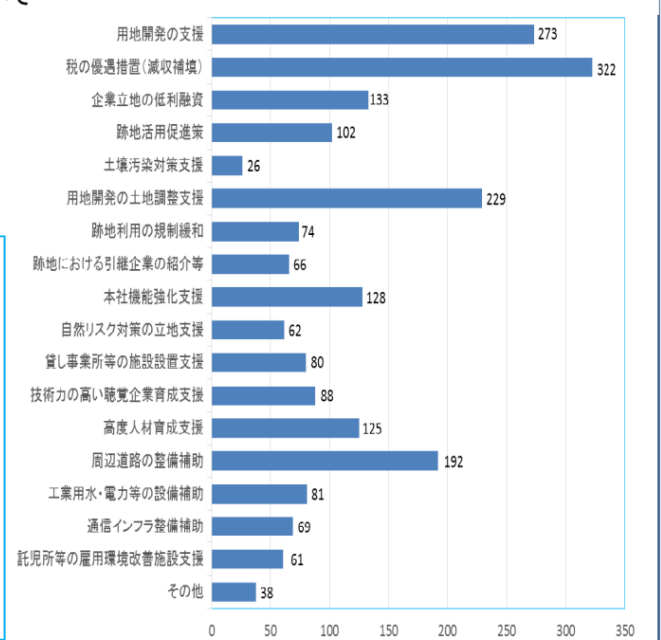
産業立地支援について 国の産業立地支援について、新政策の創設、拡充の要望(回答:都道府県38自治体)

用地開発の支援	税の優遇措置(減収補填)	企業立地の低利融資	跡地活用促進策	土壌汚染対策支援	用地開発の土地調整支援	跡地利用の規制緩和	跡地における引継企業の紹介等	本社機能強化支援	自然リスク対策の立地支援	貸し事業所等の施設設置支援	技術力の高い職人企業育成支援	高度人材育成支援	周辺道路の整備補助	工業用水・電力等の設備補助	通信インフラ整備補助	託児所等の雇用環境改善施設支援	その他	合計
11	22	4	10	1	11	5	4	17	4	3	2	5	4	2	1	0	1	107
28.9%	57.9%	10.5%	26.3%	2.6%	28.9%	13.2%	10.5%	44.7%	10.5%	7.9%	5.3%	13.2%	10.5%	5.3%	2.6%	0.0%	2.6%	281.6%

4. 市町村における国の産業支援(新政策・拡充)要望について

- ・市町村における国の支援要望は、最も多いのが都道府県と同様に「税の優遇措置に対する減収補填」で約39%である。
- ・次いで「用地開発の支援」で約33%である。
- ・また、「用地開発の土地調整支援」も都道府県と同様に高い要望である。
- ・「周辺道路の整備補助」についても、地元の課題として要望が高い。

市町村における国の産業支援(新政策の創出、拡充)要望について (複数回答)



(市町村のその他のコメント)
 ・企業誘致に係る財政負担支援(企業立地奨励金等の財政負担)、輸送費補助
 ・工場等建設する事業所に対して、優遇制度の創設。
 ・海外企業誘致の財政面の支援制度が必要企業間連携・企業共同化を促進する支援策
 ・主としてソフト分野の集積を促進する支援策(道路、工業排水等のインフラ整備に対する補助)。
 ・都市部から地方への本店機能誘導施策。
 ・自由度・柔軟性の高い地方自治体に対する立地支援
 ・工業用地を確保時の農地法、都市計画法の規制緩和
 ・操業上の各種の規制緩和(環境、保安など)
 ・工場立地法の緩和
 ・国の一律な支援は、超過疎地域では恩恵を受け難い。
 ・LNGパイプライン化、LNGサテライト基地の設置。

問6 国の産業立地支援について(新政策の創設、拡充)要望について(回答:829自治体)

用地開発の支援	税の優遇措置(減収補填)	企業立地の低利融資	跡地活用促進策	土壌汚染対策支援	用地開発の土地調整支援	跡地利用の規制緩和	跡地における引継企業の紹介等	本社機能強化支援	自然リスク対策の立地支援	貸し事業所等の施設設置支援	技術力の高い職人企業育成支援	高度人材育成支援	周辺道路の整備補助	工業用水・電力等の設備補助	通信インフラ整備補助	託児所等の雇用環境改善施設支援	その他	合計
273	322	133	102	26	229	74	66	128	62	80	88	125	192	81	69	61	38	2149
32.9%	38.8%	16.0%	12.3%	3.1%	27.6%	8.9%	8.0%	15.4%	7.5%	9.7%	10.6%	15.1%	23.2%	9.8%	8.3%	7.4%	4.6%	259.2%

Ⅲ 工場等跡地活用意向調査

1. 調査目的

経済産業省が新たな視点から工場跡地活用に関する産業立地政策を検討するために実施する。

2. アンケートの実施及び回収

市町村アンケートの実施時に「産業用地・工場・学校等公共用地の跡地情報」として得られた跡地所有企業を対象にアンケートを実施した。

発送日：平成 27 年 3 月 2 日

回収日：平成 27 年 3 月 12 日

発送数 : 98

実質発送数 : 86

回収数 : 21

実質回収率 : 24.4%

3. 調査票

平成27年2月

工場等跡地活用意向調査

■本調査は、経済産業省からの委託にもとづき実施するもので、個別内容の公表、外部への資料提供等を目的とするものではありません。

【ご記入と返送について】

1. 調査票は、各項目にご記入いただき、同封の返信用封筒にて投函して下さるか、下記FAXにてご返送ください。(FAX 番号：03-3518-8970)
2. また、調査票は、本センターのホームページ (URL：<http://www.jilc.or.jp>) から「ダウンロード」もできますので、ダウンロードしていただきご記入の上、下記メールアドレスに返送していただいても結構です。
(返送先メールアドレス：toiino@jilc.or.jp)

■ご記入の調査票は、返信用封筒にて、平成27年3月12日(木)までにご投函お願いいたします。

■本調査のお問い合わせは、下記あてにお願いいたします。

(一財) 日本立地センター 立地総合研究所：加藤 TEL：03-3518-8967
東京都千代田区神田駿河台一丁目8番地11 URL：<http://www.jilc.or.jp>

I 企業の概要

貴社名				資本金	百万円
住 所	〒			従業員	人
	電話 ()				
ご記入者	所属・ 役職		氏 名		

以下、貴社が所有している_____の工場跡地についてお伺いいたします。

1. 貴社の跡地の現状についてお伺いいたします。
 - (1) 現状は建屋が残った状態
 - (2) 一部、建屋を撤去し、一部が更地の状態
 - (3) 現在は全て更地になっている
 - (4) その他 ()
2. 貴社の工場跡地の活用についてお伺いいたします。
 - (1) 自社(子会社を含む)で活用する考えである
 - (2) 他社に売却を考えている
 - (3) 当分の間、現状のままにしておく
 - (4) その他 ()

(「2.」の質問で(1)とお答えいただいた方にお伺いします)
3. 自社(子会社を含む)ではどのように活用されますか。(複数回答可)
 - (1) 旧建屋活用・新設を含めた生産拠点として活用する予定
 - (2) 試験・研究拠点にする予定
 - (3) 物流拠点に活用する予定
 - (4) オフィス・事業所に活用する予定
 - (5) 製造業・倉庫以外の業態にする予定 (どんな業態ですか:)
 - (6) その他 ()

(→ 問7にお進みください)

↓
▼(「2.」の質問で(2)と回答された方にお伺いします)

4. 他社への売却についてお伺いします。

- (1) 既に売却先を決めている
- (2) 現在売却交渉をしているところである
- (3) 売却先は全く決まっていない
- (4) その他 ()

(「2.」の質問で(2)と回答された方にお伺いします)

5. 売却の活動の内容についてお伺いいたします。(複数回答可)

- (1) 貴社が単独で売却活動をしている
- (2) 当該跡地所在の自治体と一緒に活動している
- (3) 民間不動産業、金融機関に依頼している
- (4) 具体的な活動はほとんどしていない
- (5) その他 ()

(「2.」の質問で(2)と回答された方にお伺いします)

6. どのような活用をする企業に売却を望みますか。(都市計画の用途規制を鑑みて)

- (1) 工場及び研究所として活用する企業
- (2) 物流系として活用する企業
- (3) 住宅系(マンション、アパート等)として活用する企業
- (4) 商業系(スーパー、店舗等)として活用する企業
- (5) オフィス系として活用する企業
- (6) 売却できればどのような活用する企業でもかまわない
- (7) その他 ()

(全ての企業の方にお伺いいたします)

7. 跡地活用の課題についてお伺いします。以下の項目3つまでお選びください。

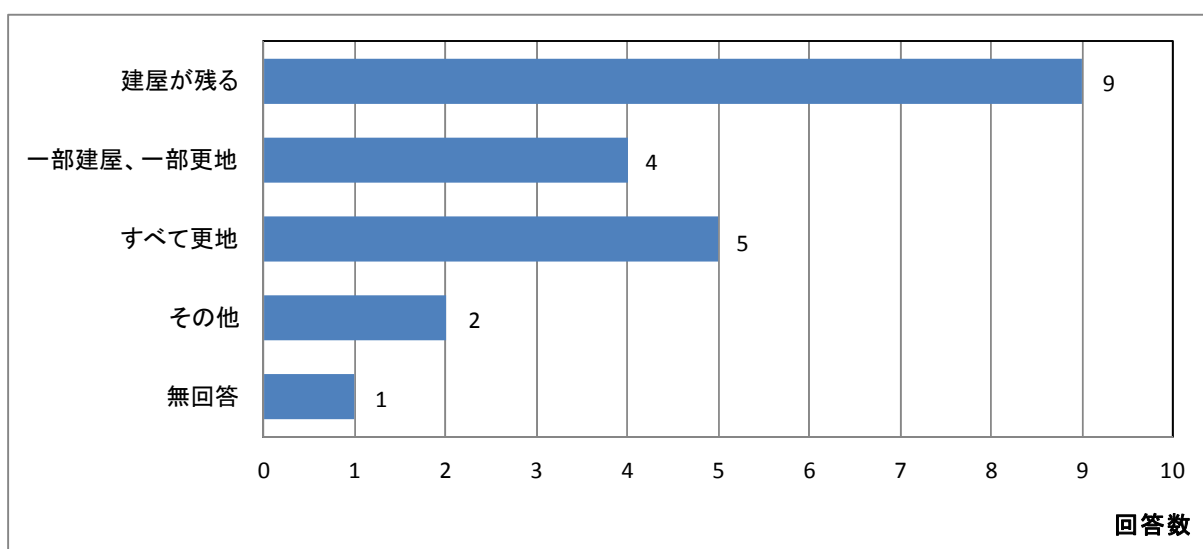
- (1) 用地が広すぎて再活用が難しい
- (2) 建屋が大きすぎて再活用が難しい
- (3) 価格面での折り合いがつきにくい
- (4) 立地希望企業との建屋内部(高さ、規模等)の調整が難しい
- (5) 債権者、銀行等との権利調整が難しい
- (6) 建物の老朽化が進み耐震性が課題
- (7) 建屋の撤去費用がかかりすぎる
- (8) 行政等の手続きに時間がかかる
- (9) 都市計画や民有地・公有地処分等の規制がある
その規制は ()
- (10) 土壌汚染に関する用地調査や土壌改良費の負担が課題
- (11) 自治体が積極的に支援してくれない
- (12) 周辺の交通インフラが悪い
- (13) 活用に対して跡地の存在などのPR等、情報発信が弱い
- (14) 跡地活用に対して周辺住民及び周辺企業との調整が難しい
- (15) その他 ()

8. 工場跡地についてご意見がありましたらご自由にご記入ください。

4. アンケート結果

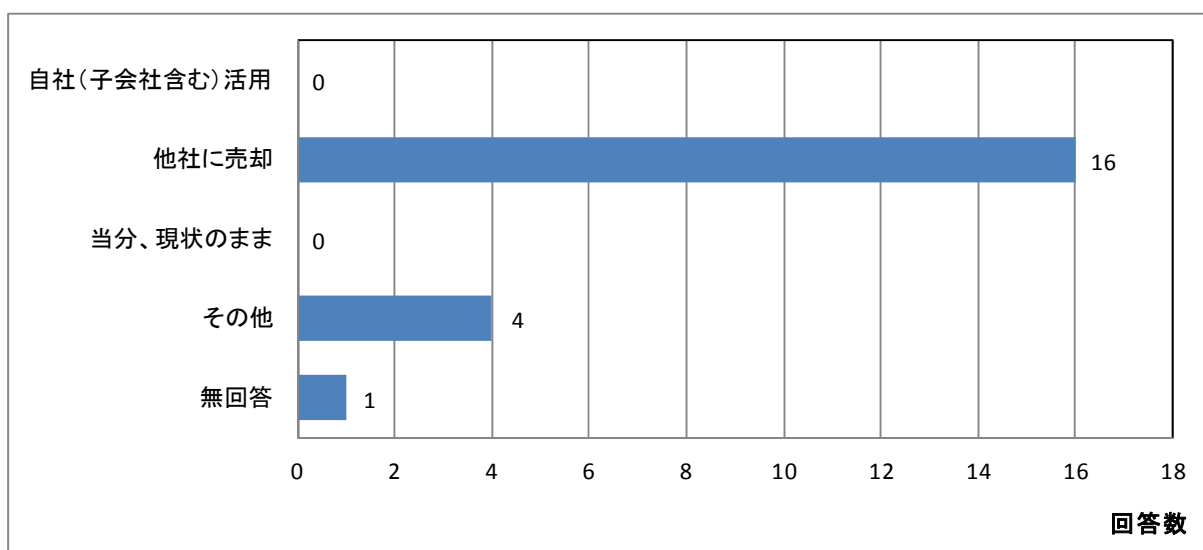
Q1.跡地の現状

建屋が残る	一部建屋、一部更地	すべて更地	その他	無回答	合計
9	4	5	2	1	21
42.9%	19.0%	23.8%	9.5%	4.8%	100.0%



Q2.工場跡地の活用に対する考え

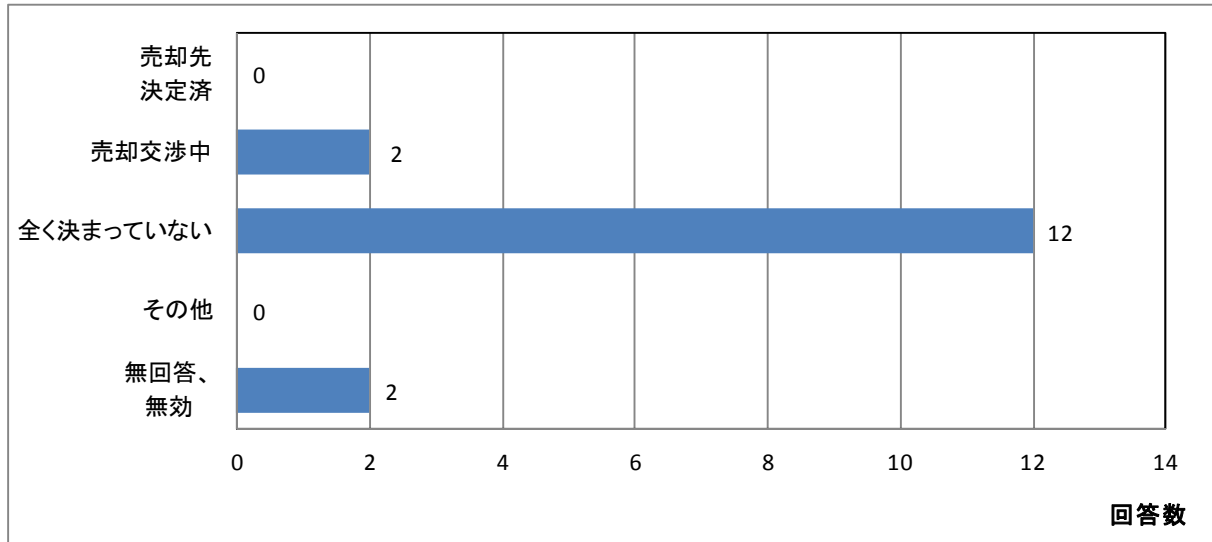
自社(子会社含む)活用	他社に売却	当分、現状のまま	その他	無回答	合計
0	16	0	4	1	21
0.0%	76.2%	0.0%	19.0%	4.8%	100.0%



※Q3 は回答者なし

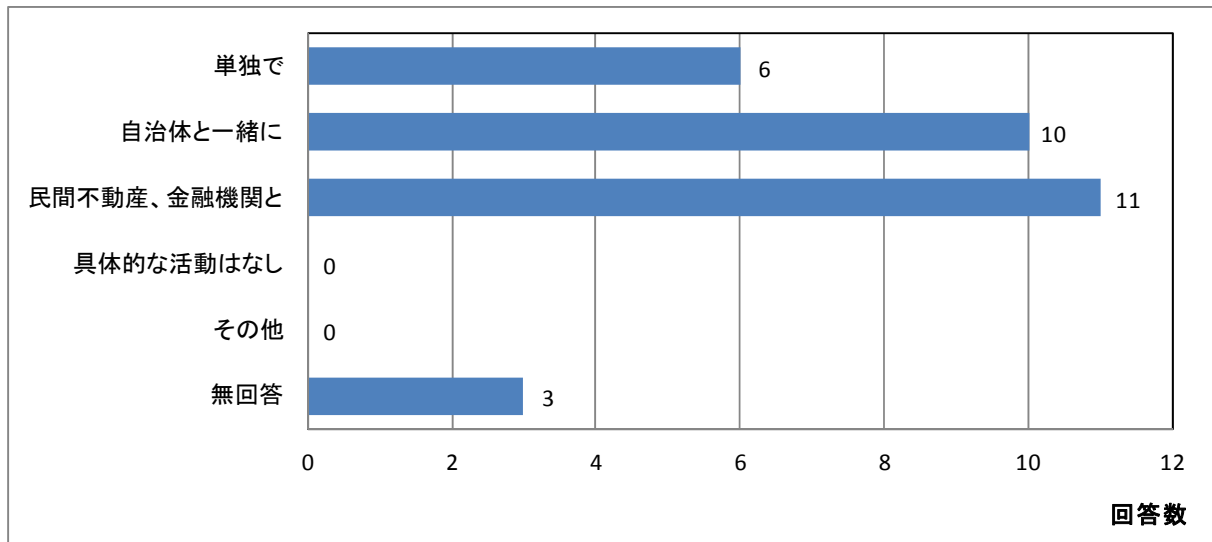
Q4.他社への売却

売却先 決定済	売却交渉中	全く決まってい ない	その他	無回答、 無効	合計
0	2	12	0	2	16
0.0%	12.5%	75.0%	0.0%	12.5%	100.0%



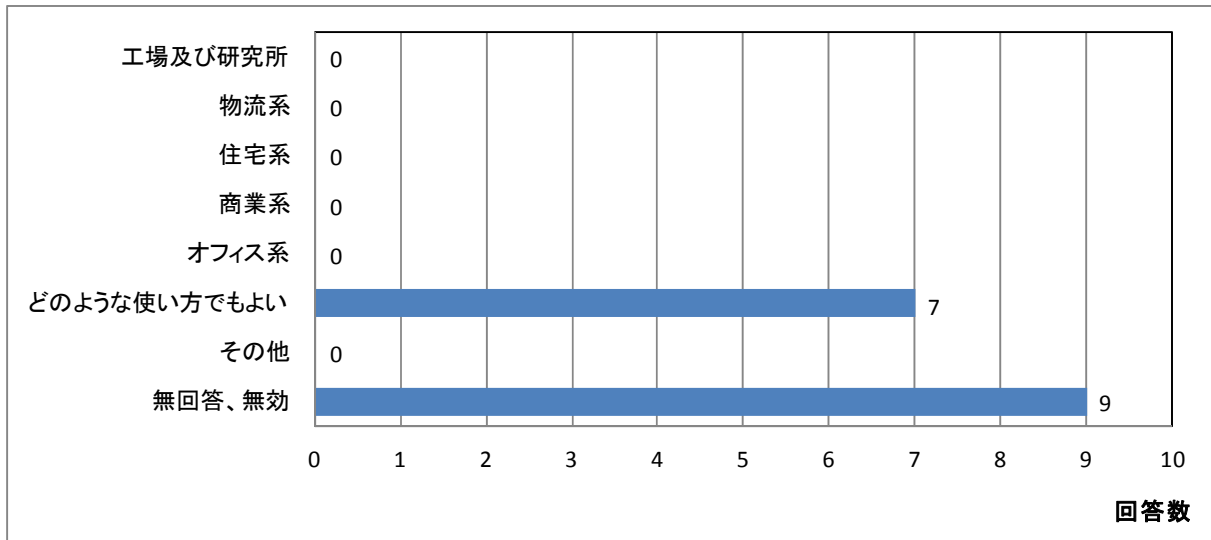
Q5.売却活動（複数回答）

単独で	自治体と一 緒に	民間不動 産、金融機 関と	具体的な活 動はなし	その他	無回答	合計
6	10	11	0	0	3	30
37.5%	62.5%	68.8%	0.0%	0.0%	18.8%	187.5%



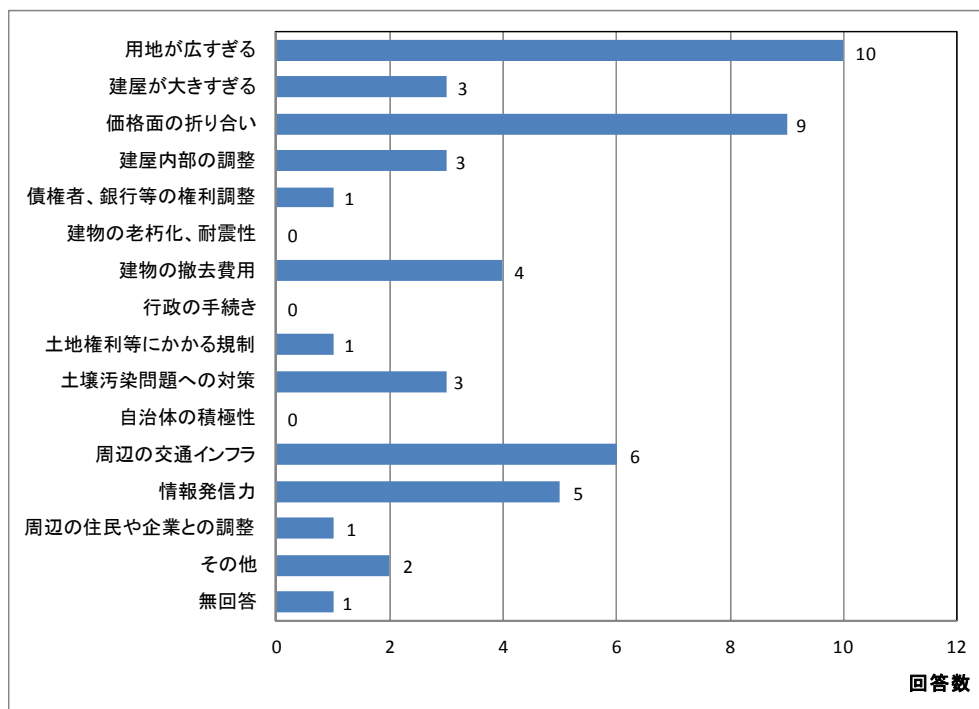
Q6.売却先の希望

工場及び研究所	物流系	住宅系	商業系	オフィス系	どのような使い方もよい	その他	無回答、無効	合計
0	0	0	0	0	7	0	9	16
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	43.8%	0.0%	56.3%	100.0%



Q7.跡地活用の課題（複数回答）

用地が広すぎる	建屋が大きすぎる	価格面の折り合い	建屋内部の調整	債権者、銀行等の権利調整	建物の老朽化、耐震性	建物の撤去費用	行政の手続き	土地権利等にかかる規制
10	3	9	3	1	0	4	0	1
47.6%	14.3%	42.9%	14.3%	4.8%	0.0%	19.0%	0.0%	4.8%
土地権利等にかかる規制	自治体の積極性	周辺の交通インフラ	情報発信力	周辺の住民や企業との調整	その他	無回答	合計	
3	0	6	5	1	2	1	49	
14.3%	0.0%	28.6%	23.8%	4.8%	9.5%	4.8%	233.3%	



No.	年	企業名	本社所在地	工場名	工場所在地	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	閉鎖時期	転換施設種別	転換後建築 面積(㎡)	操業時期(完成 時期)	概要
39	2011	㈱アマタケ	岩手県大船渡市	倉庫跡地	岩手県大船渡市	19,000			工場	延4,600	2012/10	跡地を取得し、岩手県大船渡市で被災した2工場の移転計画として延床面積4,600㎡の新冷凍食品工場を建設 ※岩手県は、岩手県大船渡市に井 当や焼き魚などの冷凍食品を生産する新工場を建設する。
40	2012	ソーニーイーエムシーエス㈱	東京都港区	工場跡地の北側土地	千葉県香取市	17,433		2009/12	工場			所有している小見川産業用地の工場跡地を無償譲渡。2012/3下旬に譲渡先を決定。設備投資計画10億円以上、新規雇用25人以上の投資を想定 ※千 葉県香取市経済部管内のまち推進課がソーニーイーエムシーエスの工場跡地である小見川産業用地を無償譲渡
41	2012	バイエルクロップサイエンス㈱	東京都千代田区	結城中央研究所	茨城県結城市	48,000		2011/12予定	研究施設		2012/1中	研究所と近隣の3つの試験圃場をアグロカネショウ(東京都港区)に売却。2012/11月に引き渡し済み。アグロカネショウは既存建屋を改修した上で研究施設 の新設や農業工場などを整備 ※結城中央研究所の敷地面積と試験圃場の総面積は各2万9,000㎡、1万9,000㎡
42	2012	㈱ジーエス・ユアサ	京都府京都市	旧小田原事業所跡地	神奈川県小田原市	104,263		2008/3	物流施設			大型物流施設の建設を計画、小田原市に大規模開発事業構想届出書を提出 ※伊藤忠商事は㈱ジーエス・ユアサ(京都市南区)の旧小田原事業所跡 地(神奈川県小田原市)で、大型物流施設の建設を計画している。
43	2012	八千代工業㈱	埼玉県狭山市	柏原工場の旧第2樹 脂工場	埼玉県狭山市	84,799			研究施設		2012/6	建屋を活用して埼玉研究所を新設。先端技術と革新商品の研究開発や市場・顧客ニーズの調査把握と商品企画などを実施
44	2012	㈱アーレスティ	東京都中野区	東海工場の一部(旧 浜松工場)	静岡県浜松市	45,483	延22,913	2013/8	商業施設			愛知県豊橋市と浜松市中区との2拠点で構成する東海工場のうち、浜松市の工場を豊橋市の工場へ統合。浜松市の工場は閉鎖し、跡地と立地する延床面 積2万2,913㎡の建屋を㈱フィールコーポレーションへ売却
45	2012	宮城県栗原市	大阪府大阪市	旧紡績工場	宮城県栗原市	45,995	延6,106		工場		2013/5	用地と延床面積6,106㎡の建屋を取得し、消火器生産の工場として整備。2013/5に稼働 ※㈱モリタホールディングスは、宮城県栗原市にグループ会社で 消火器や防災機器の製造・販売などを手がける宮田工業(神奈川県茅ヶ崎市)の消火器生産工場として「東北第二工場」を新設する。
46	2012	MSD㈱	東京都千代田区	滋賀工場	滋賀県甲賀市	61,272	延17,293	2012/9	工場		2012/10	滋賀工場の土地と建物(生産設備や事務所、研究所、倉庫など延床面積1万7,293㎡)、機械(一部を除く)ならびに設備をキョーリン製薬ホールディングスに 売却
47	2012	㈱菊川鉄工所	三重県伊勢市	遊休地	三重県明和町	41,215			公共施設			保有する遊休地を多気東部土地開発公社へ5億389万円で購入。2012/7/17に引き渡しを予定。明和町が総合行政施設や庁舎の建設を計画
48	2012	㈱プロビア	東京都新宿区	旧つくば工場	茨城県つくば市	34,902	延7,729		工場			用地と建屋3棟を取得。生産品目などの詳細は未定で今後策定。2012/7/17に引き渡しを受け、取得価格は3億4,000万円
49	2012	日本たばこ産業㈱	東京都港区	上田工場跡地	長野県上田市	45,000			公共施設	延17,620他	2014/4	建設を計画している交流・文化施設などの建設について一般競争入札を行い、鹿島建設・㈱宮下建JVを選定。施設は延床面積5,100㎡のホールや約2,500 ㎡の美術館などで構成
50	2012	四国ガス㈱	愛媛県今治市	松前工場跡地	愛媛県松前町	39,000			発電所(ガソラー)	敷12,000	2012/12	工場跡地の一部1万2,000㎡を活用し、2012/12の発電開始目指しメガソーラーを建設
51	2012	協同乳業㈱	東京都中央区	松本工場	長野県松本市	18,000		2012/9末	商業施設			脱脂粉乳やバターなどを生産。生産はグループ外の企業に委託。跡地は売却先が決定しており、商業施設など非工場用途での利用が見込まれている。建 屋の老朽化が進んでいるため、閉鎖を決定
52	2012	日本毛織㈱	大阪府大阪市	グループ拠点	兵庫県加古川市	31,569		2012/10以降	病院			グループの㈱ニッケ機械製作所や㈱ニッケ物流などの拠点を自社保有地に順次移転。2013/10をめどに既存建屋の解体を進め、新病院の建設地として加 古川市と地方独立行政法人加古川市民病院機構へ用地を売却
53	2012	オーミケンシ㈱	大阪府大阪市	大塚EP事業所	岐阜県大塚市	59,856		2009/9	住宅			操業を停止しているプリント基板工場の土地と建屋の一部を、積水ハウスとパナホームへ2012/12末に売却。残りの敷地面積2万3,100㎡程度と建屋は有 効活用を念頭に活用策を検討
54	2012	日本たばこ産業㈱	東京都港区	工場跡地	千葉県千葉市	61,000			商業施設			たばこ原料の加工などを手がけていたが1989年に廃止。現在は一部をスポーツクラブに賃貸。遊休地となっている部分をイオンモールに売却
55	2012	日経建材工業㈱	東京都品川区	船橋製造所跡地	千葉県船橋市	124,000			不動産事業			サッシなどのアルミ建材製品の生産拠点。2011年に需要減少などにより生産を休止。戦略投資に向けたキャッシュフロー創出のため、2013/3末までに安藤 建設へ売却予定
56	2013	森永製菓㈱	東京都港区	塚口工場	兵庫県尼崎市	81,300	延61,000					延床面積6万1,000㎡の建屋が立地している跡地を㈱長谷工コーポレーションに売却。2013/10末の引き渡しを予定
57	2013	日本無線㈱	東京都中野区	埼玉工場	埼玉県ふじみ野市	54,485		2012/12	商業施設			表面弾性波フィルタなどの生産を手がけていた工場の跡地をイオンタウンに売却。売却益見込額は51億円
58	2013	千代田インテグレ㈱	東京都中央区	工場用地	宮城県仙台市	21,452			公共施設			OA機器などの生産工場建設を検討していた用地を仙台市に売却。売却価格は5億5,500万円
59	2013	NECトーキン㈱	宮城県白石市	本店の敷地の一部	宮城県仙台市	26,000						メモアロイなどを生産していた工場跡地を大和ハウス工業など2社に売却。既存施設解体後に2013年内の引き渡しを予定
60	2013	㈱東京機械製作所	東京都港区	玉川製造所第一工場 跡地	神奈川県川崎市	24,482		2011/7	商業施設			遊休資産として保有していた工場跡地を㈱イトーヨーカ堂へ売却。売却価格は178億円
61	2013	日本たばこ産業㈱	東京都港区	金沢工場跡地	石川県金沢市	109,507		2009/3	公共用地(都市計)			主力たばこ製品の工場跡地のうち、都市計画道路用地などを除く8万9,766㎡を松原建設と㈱ロクショウに売却
62	2013	日産車体㈱	神奈川県平塚市	湘南工場第1地区	神奈川県平塚市	143,000		2012/末	工業施設他			跡地を三井不動産に売却。2015/3末の引き渡しを予定し、売却価格は160億円
63	2013	鍋屋バイテック㈱	岐阜県関市	各務原工場	岐阜県各務原市	28,000		2016/1	住宅			美濃テクノパーク(岐阜県美濃市)で建設する新工場へ機能を移転し、鋳造品の生産工場を閉鎖。跡地は売却する方針で、住宅地となる見込み
64	2013	アサヒビール㈱	東京都墨田区	西宮工場	兵庫県西宮市	101,000		2012/8末	公共施設			民間事業者に工場跡地を一括売却したあと、市が3万8,000㎡を取得することで合意
65	2013	月島機械㈱	東京都中央区	環境プロセス開発セ ンター	千葉県市川市	36,363		2013/12	物流施設			市川事業所に設置している研究開発センターへ、各種機械・装置の実証試験機能を移管し、拠点を閉鎖。跡地は大和ハウス工業に66億円で売却
66	2013	日産車体㈱	神奈川県平塚市	湘南工場第4地区	神奈川県平塚市	16,500	延11,300	2012/末	工場		2014/8	延床面積1万1,300㎡の建屋が立地する跡地を㈱トノックスに売却。売却価格は11億円
67	2013	はごろもフーズ㈱	静岡県静岡市	所有地	静岡県静岡市	84,960		2014/3	物流施設			物流センターの建設地として所有している土地を清和通商へ売却。2014/3/31に引き渡しを予定
68	2013	ラピスセミコンダクタ㈱	神奈川県横浜	旧本社・工場	東京都八王子市	97,000		2013/3	商業施設等			グループの生産再編に伴い、LSI(大規模集積回路)工場を閉鎖。跡地を大和ハウス工業へ140億4,300万円で売却
69	2014	㈱ジェイテック(旧富士通イン テグレートマイクロテクノロジー)	福島県会津若松市	九州工場	鹿児島県薩摩川内市	110,000	延31,030	2013/10				半導体子会社工場の跡地を2億5,000万円で薩摩川内市に売却。敷地内に残る工場建屋を解体撤去し、2015/3末をめどに用地を引き渡す予定
70	2014	㈱HI	東京都江東区	砂町工場	東京都江東区	181,393		2014/3末	物流施設			大型船体部材などの工場を閉鎖。跡地は大型物流施設の建設地などを候補に、自社で再開発
71	2014	㈱雑貨屋ブルドッグ	静岡県浜松市	浜松本社・物流倉庫	静岡県浜松市	11,972	延10,478	2014/7	物流施設	延10,478		事業構造改革の一環として、㈱ハマキョウレックスへ土地と延床面積1万4,78㎡の建屋を4億円で売却
72	2014	神栄テクノロジー㈱	兵庫県神戸市	綾部工場の一部	京都府綾部市	5,601	延687		公共施設(社会体 育施設)			計測機器の生産を手がけている工場の一部を売却価格1億9,500万円で綾部市に売却
73	2014	㈱一栄食品	愛知県春日井市	本社工場	愛知県春日井市			2015/9以降	倉庫			愛知県春日井市で建設する新工場への移転に伴い、珍味の生産工場を閉鎖。閉鎖後は倉庫として活用
74	2014	コベルコ建機㈱	東京都品川区	旧紙園工場の北用地	広島市安佐南区	30,118		2013/4末	マンション他			中型油圧ショベルの組み立てなどを手がけていた工場跡地で未売却となった部分(北用地)を積水ハウスと㈱吹工務店に売却。戸建分譲・賃貸住宅、 分譲マンション、医療介護施設などでの活用を見込んでいる。 ※南用地についてはすでに神鋼不動産(神戸市中央区)に売却しており、現在、同社がマン ションの建設を進めている。

V 開発における法制度

1. 産業立地に際しての規制法

産業用地を開発する際には、多くの規制がありその規制法の内容を参考までにまとめた。

産業立地の規制

法規制	目的・概要
都市計画法	都市計画上の都市計画区域内における開発行為、又は市街化調整区域内での建築物を建築するとき
建築基準法	建築物の敷地、構成、設備及び用地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、もって公共の福祉の増進に資すること
工場立地法	工場立地が環境の保全を図りつつ適正に行われるために、工場立地に関する準則等を公表し、これらに基づく勧告、命令を行い、国民経済の健全な発展と国民の福祉の向上に寄与すること
大気汚染防止法	工場及び事業場における事業活動並びに建築物の解体等に伴う煤煙、揮発性有機化合物及び粉じんの排出等を規制し、国民の健康を保護するとともに生活環境を保全し、並びに大気の汚染に関して人の健康に係る被害が生じた場合における事業者の損害賠償の責任について定めること
水質汚濁防止法	工場及び事業所から公共用水域に排出される水の排出及び地下に浸透する水の浸透を規制するとともに、生活排水対策の実施を推進すること等によって、公共用水域及び地下水の水質の汚濁(水質以外の水の状態が悪化することを含む。)の防止を図ること
瀬戸内海環境保全特別措置法	瀬戸内海の環境の保全上、有効な施策の実施を推進するための瀬戸内海の環境の保全に関する計画の策定等に関し必要な事項を定める
土壌汚染対策法	土壌汚染状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康被害に関する措置を定める土壌汚染の状況を把握するための調査
高圧ガス保安法	高圧ガスによる災害を防止するため、高圧ガスの製造、貯蔵、販売、移動その他の取扱及び消費並びに容器の製造及び取扱を規制するとともに、民間事業者及び高圧ガス保安協会による高圧ガスの保安に関する自主的な活動を推進
労働安全衛生法	労働災害防止のための危害防止基準の確立、責任体制の明確化及び自主的活動の促進の措置を講ずる等その防止に関する総合的計画対策を推進することにより職場における労働者の安全と健康を確保する
電気事業法	電気事業の運営を適正かつ合理的ならしめることによって、電気使用者の利益を保護し、電気事業の健全な発展を図るとともに、電気工作物の工事、維持及び運用を規制することによって、公共安全を確保し、環境の保全を図る。
工業用水道事業法	工業用水事業の運営を適正かつ合理的ならしめることによって、工業用水の豊富低廉な供給を図る

2. 農地法の規制

工場用地開発の大きな規制となる法律が、農地法である。下記のいわき市にある植物工場は、この農地法の農地転用に対して課題となった。

その課題は、いわき市は、農地法において市街化区域の農地は、農業委員会に届出ですむとの解釈で、工事をカゴメに許可した。しかし福島県は、農地の形状を大きく変えるため、植物工場であっても工場とみなし農地転用が必要であるとの見解で分かれた。結果的には、駐車場、事務所等の部分だけを農地転用して宅地とした。あとの用地については農地として使用を許可した。

このような農地規制が開発にとって調整が必要となってくる。

【農地規制で苦勞した植物工場】

農業生産法人（有）小名浜菜園（カゴメ）」の事業経緯

農地を利用し、農業生産を行うため農地法の要件を具備した農業生産法人「（有）いわき小名浜菜園」を設立し立地

■ 工事概要

工期：2004年3月～2005年7月末

敷地面積：195,803 m²

延床面積：107,529 m²（うち温室面積 50,544 m²×2棟＝101,088 m²、間口 288m 奥行 175.5m 高さ 6.3m）

付帯設備：3700 m²

設備概要：養液供給システム、空調、制御設備、電源・熱源など

ローコスト化

- ・オランダの「ファンデルフーベン社」製の大型ガラス温室（ダブルフェンロー型）を採用。
- ・国内の耐震基準に適合改良し施工。施工の合理化と耐震性の向上のために「埋め込み柱脚工法」を開発、大幅なコストダウンを実現。



②高品質で安全な栽培システム

- ・配合された液体肥料をトマト株1本1本にコンピュータ制御で与える養液栽培システム
- ・養液の灌水後、余剰養液は再度灌水に利用する完全リサイクルシステム

③通年安定した生産量の確保

- ・複合環境制御システムにて温室内の温度・湿度・CO₂濃度をモニタリング。
- ・常に温室内の環境を最適な状況にコントロール。暖房に使用するボイラーの燃焼ガスを利用し光合成促進用のCO₂供給も行っている。

④環境への配慮

- ・温室屋根面に降る雨水を収集・貯水し、灌水に利用、環境に配慮したシステムを構築。