

---

# 我孫子市企業立地調査

---

## 報告書

平成 24 年 11 月

我孫子市商工観光課



---

## はじめに

### 第1章 我孫子市における土地利用の考え方及び現況 . . . . . 1

1-1. 我孫子市における土地利用の考え方 . . . . .	1
(1) 我孫子市基本構想における土地利用の基本方針(平成23年一部改訂) . . . . .	1
(2) 工業系土地利用の調査研究業務(平成20年9月) . . . . .	4
1-2. 市内事業所立地状況 . . . . .	5
①事業所、工場の状況 . . . . .	5
②県内の企業立地状況 . . . . .	7
③商工業実態調査におけるアンケート調査結果 . . . . .	8
1-3. 上位計画及び現況のまとめ . . . . .	11

### 第2章 調査対象企業の抽出について . . . . . 13

2-1. 対象業種及び企業の選定 . . . . .	13
(1) 製造業 . . . . .	15
(2) 植物工場 . . . . .	16
(3) 環境展会展企業 . . . . .	17
(4) 環境ビジネス大手企業 . . . . .	18
(5) 大規模商業施設店舗 . . . . .	19
(6) 市内事業所 . . . . .	20

### 第3章 アンケート調査 . . . . . 21

3-1. アンケート調査概要 . . . . .	21
(1) 調査の目的 . . . . .	21
(2) 調査対象事業所 . . . . .	21
(3) 調査の実施期間及び回収・回答状況 . . . . .	21
①実施期間等 . . . . .	21
②回収及び回答状況 . . . . .	21
(4) 調査項目 . . . . .	22
3-2. 回答企業の属性 . . . . .	23
3-3. 調査結果の概要 . . . . .	24
(1) 今後の事業方針・計画について . . . . .	24
問1 今後の事業展開 . . . . .	24
問2 新たに検討している施設 . . . . .	25
問3 関心のある候補地 . . . . .	26
問4 検討する理由 . . . . .	27
問5 敷地面積 . . . . .	28
問6 時期 . . . . .	29
(2) 我孫子市の印象及び施設の立地に際して重視する事柄 . . . . .	30
問7 我孫子市について . . . . .	30
問8 我孫子市の印象 . . . . .	31
問9 重要度と本市の優劣 . . . . .	32
(3) 我孫子市の協力 . . . . .	35
問10 我孫子市に期待する支援策 . . . . .	35
問11 今後市から取得したい情報 . . . . .	36

問 1 2 御社以外で立地希望を有する企業の情報	37
自由意見	38
3-4. アンケート調査結果のまとめ	39
<b>第4章 ヒアリング調査</b>	<b>41</b>
4-1. ヒアリング調査概要	41
(1) 調査の目的	41
(2) ヒアリング企業の選定	41
(3) 企業ヒアリングの整理	43
4-2. ヒアリング調査結果のまとめ	48
<b>第5章 企業立地制度事例</b>	<b>51</b>
5-1. 企業立地事例の概要	51
(1) 概要	51
(2) 対象とする自治体	51
(3) 企業立地制度の整理	65
5-2. 企業立地制度事例のまとめ	68
<b>第6章 課題の整理</b>	<b>69</b>
<b>第7章 企業立地方針の検討</b>	<b>73</b>
7-1. 企業立地に向けて	73
7-2. 新たな工場の誘致	73
①我孫子市の地域性の活用	73
②新たな生産用地の確保	73
③公共施設整備について	73
7-3. 市内既存企業の支援	73
7-4. 商業振興	74
①我孫子市の集客・購買力の活用	74
②新たな商業用地の確保	74
7-5. 優遇策	74
①奨励制度の導入	74
②市内企業支援・企業誘致のための体制の構築	74
7-6. 立地奨励金等の具体的な内容	74
①立地奨励金について	74
②対象となる企業の要件について	75
③対象となる要件の緩和	75
④我孫子型モデル企業	75
<b>資料編</b>	<b>77</b>
1. 我孫子市企業立地に関するアンケート依頼文	77
2. 我孫子市企業立地に関するアンケート調査票	79

---

## はじめに

我孫子市は、都心から30kmという利便性の良さから、首都圏のベッドタウンとして発展してきた。また、手賀沼・利根川・古利根沼等の水辺環境や斜面緑地、谷津などの自然環境に恵まれていたため、環境保全の観点から、これまで積極的に産業誘致を行ってこなかった。

しかし、歳入における個人市民税の占める割合が高い本市では、団塊世代が毎年大量にリタイアするなど生産年齢人口が減少し、厳しい財政状況が続いている。バランスのとれた税構造と財政基盤の強化を図るためには、新たに産業を誘致して恒久的な税財源を確保する必要性に迫られている。

このため、土地利用については、これまでの原則市街化不拡大の考え方から、持続可能な自立した都市を目指すうえで必要な都市の活力を創出するため、平成23年度に基本構想における土地利用方針の見直しを行った。この中では、自然環境ゾーンに位置する市街化調整区域であっても、その一部の区域では、活力創出に寄与する産業振興や観光振興に関するものについては、自然環境に十分配慮しながら土地利用を検討できるとしている。

これらのことを踏まえ本報告書は、我孫子市の現状、企業から見た我孫子市へ進出する魅力、立地する場合に企業が求める支援策など、企業が我孫子市への企業立地についてどのような考え方を持っているかを把握し、企業が立地しやすい環境を整備するための基礎資料としてまとめるものである。

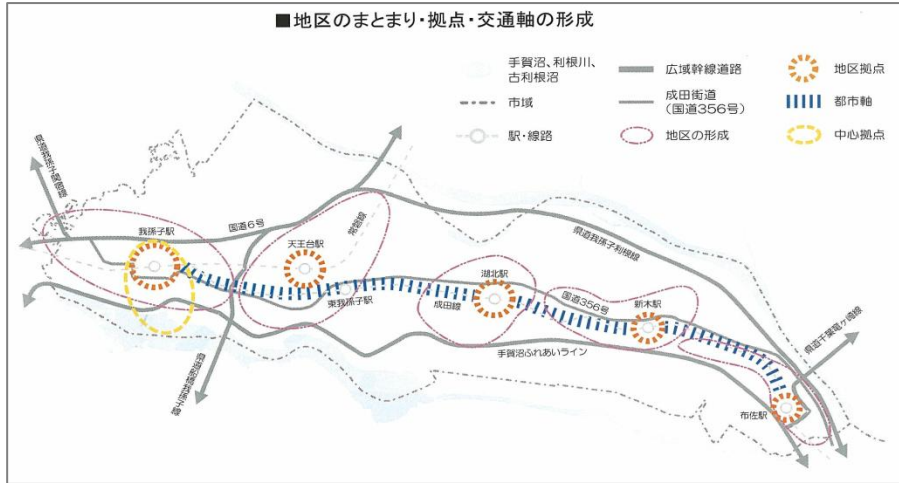
---





将来  
都市構造

- 地区のまとまりと拠点
  - ① 地区のまとまり
  - ② 地区拠点
  - ③ 中心拠点
- 交通軸
  - ① 都市軸の形成
  - ② 広域交通軸の形成



土地利用の  
基本方針

- 自然環境と都市環境の調和した土地利用を図り、豊かな自然を守り、自然と共生する暮らしを実現する。
  - (1) 地区拠点：商業・業務などの機能が集積するにぎわいのある商業地の形成
  - (2) 住宅地：安全で快適なゆとりある住宅地の形成を誘導
  - (3) 工業地：緑化の推進など周辺環境との調和に配慮した土地利用を図る
  - (4) 手賀沼・古利根沼・利根川の水辺、北新田・古利根沼周辺・利根川周辺・手賀沼干拓地周辺の農用地区域内の農地、条例に基づき指定された手賀沼沿い斜面林、市民の森、古利根沼周辺の緑地：積極的に保全する
  - (5) その他の農地や緑地など自然的土地利用がされている区域：良好な自然環境を最大限保全することを基本とする。区域の一部で、雇用や税収の確保につながる企業や、交流人口の拡大につながる観光施設などの立地を図る場合には、自然環境の保全・創出に努める





<p>重点プロジェクト (抜粋)</p>	<p>『我孫子の資源をいかし、豊かな地域を創りだす活力あるまちづくり』</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・手賀沼をはじめとする自然環境や歴史的・文化遺産など、我孫子ならではの貴重な資源をいかしながら、交流人口の拡大につながる魅力ある観光を創出し、まちの活性化につなげていく。</li> <li>・新たな企業の進出や市内での起業・創業への支援や、工場の集団化、付加価値の高い農業の振興などを進めて、市内産業の活性化を図り、雇用や税収の確保につなげていく。</li> </ul>
<p>産業の位置づけ (抜粋)</p>	<p>(1) 商業の振興</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域に密着した商業展開への支援、商業団体の活動への支援</li> </ul> <p>(2) 観光の振興</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・観光資源をいかした地域産業の活性化、観光やイベントなどの地域情報の発信</li> </ul> <p>(3) 工業の振興</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住工混在の解消に向けた企業の集団化</li> <li>・住宅地に点在する工場等の解消を図り、企業相互間の関連性を強め、相乗効果で企業が活性化できるよう、<u>企業の集団化に取り組む</u>。</li> <li>・地元企業の活性化に向けた支援 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地元企業が活性化するよう、融資制度の充実を図るなど、必要な支援策の整備に取り組むとともに、各種研究機関や東葛テクノプラザなどの企業支援機関と連携し、<u>中小企業の経営の安定化、設備の拡充を支援</u>。</li> </ul> </li> </ul> <p>(4) 新たな産業の振興と雇用の安定・創出</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな企業立地や起業・創業の支援 <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>新たな企業立地支援策や我孫子の環境にふさわしい業種など、産業振興に関する方針や計画を策定</u>する。</li> <li>・企業立地を支援する体制を整備し、<u>まちに活力を生みだす産業振興を進める</u>。</li> </ul> </li> <li>・就労支援の充実 <ul style="list-style-type: none"> <li>・雇用相談や自己PRセミナー等、市内や近隣の求職者の就労支援の充実を図る。</li> </ul> </li> </ul>

---

## **(2) 工業系土地利用の調査研究業務（平成20年9月）**

我孫子市では、税収による財源の確保や住工混在対策のための受け皿づくりなどの必要性から、産業集積の検討が求められていた。このことから、我孫子市工業系土地利用の調査研究業務では工業系土地利用適地の検討から始まり、土地利用を図る為の条件、事業費、事業期間などを整理し、工業系土地利用の実現の可能性を探った。

土地利用や、基盤整備について検討し手法等の整理を行ったうえで、各用途地域において規制される業種の整理や我孫子市の誘致対象とする業種及び内容の具体的なイメージもまとめている。

---

## 1-2. 市内事業所立地状況

### ①事業所、工場の状況

平成18年事業所・企業統計調査によると、市内事業所については、従業員数が1,000人を超える事業所は1箇所だけで、従業者10人未満の事業所が2,524事業所あり、全事業所の約8割を占める。

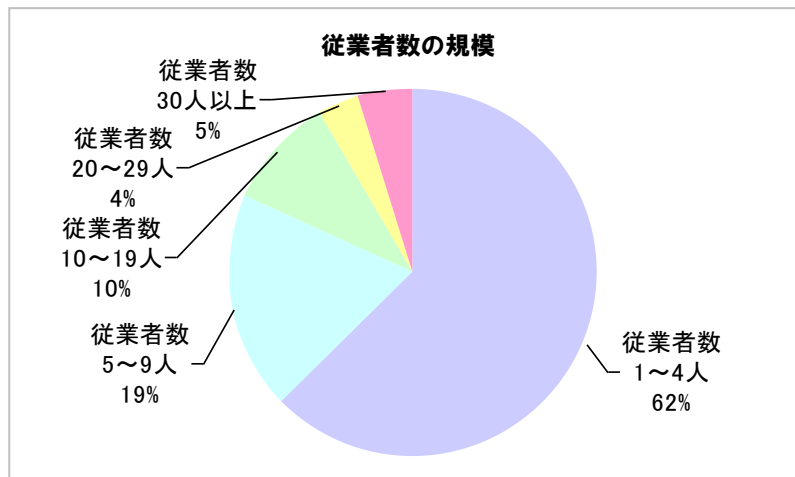


図. 事業所の規模（平成18年事業所・企業統計調査）

また、平成22年工業統計調査では、従業員4人以上規模の事業所が30箇所であり、県内シェアは0.5%と僅かである。事業所数・従業員数は、平成18年日立精機の撤退により減少、平成19年に一旦増加後、翌年より減少傾向を示している。また、製造品出荷額、付加価値額は、平成21年から激減している。

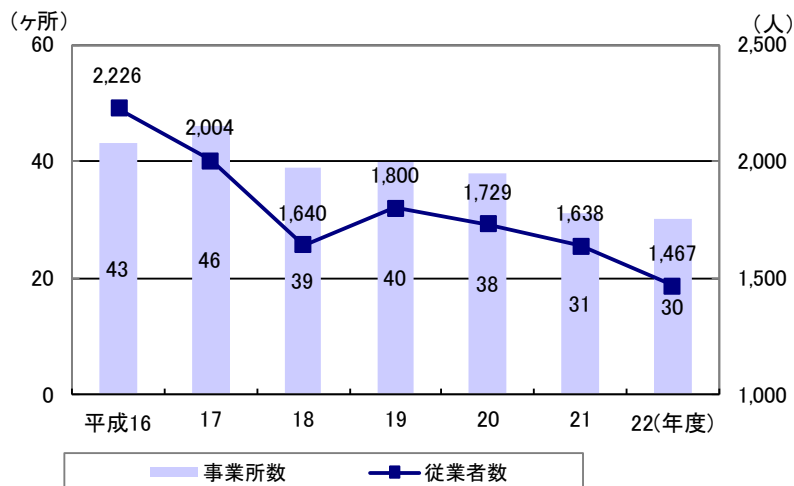


図. 従業員4人以上の事業所・従業員数の推移（平成22年工業統計調査）

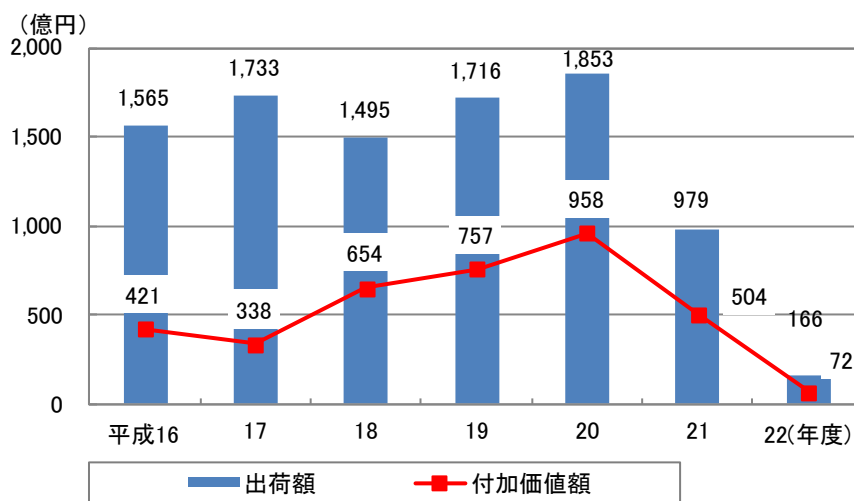
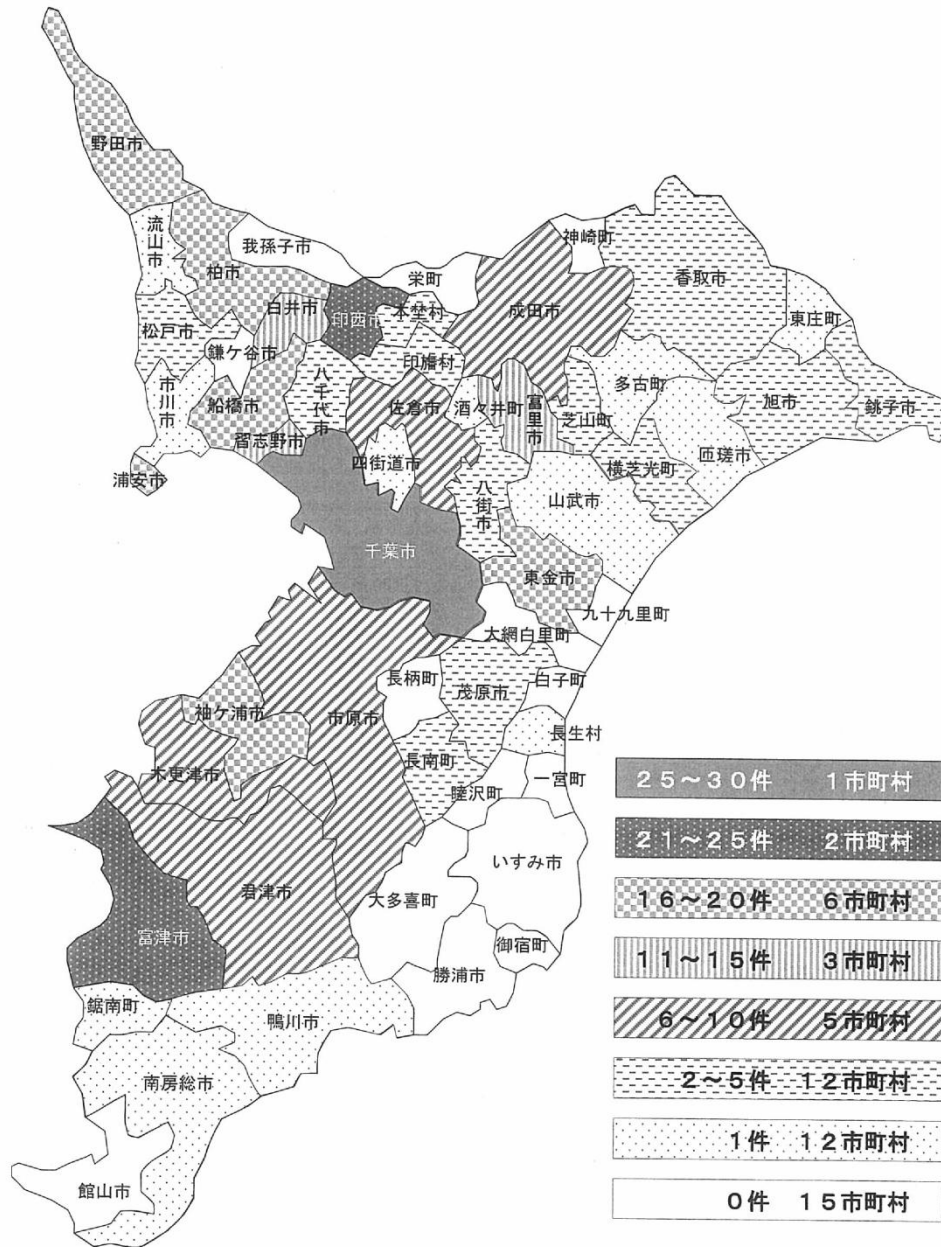


図. 従業員4人以上の製造品出荷額・付加価値額の推移（平成22年工業統計調査）

② 県内の企業立地状況

工業立地動向調査によると、平成17年～平成21年の5年間で、我孫子市内に工場、物流、研究所が新たに立地した件数は0件となっている。



出所：千葉県企業立地課調

図. 市町村別企業立地の状況（件数ベース）（平成17年～21年工場・物流・研究所の合計）

### ③ 商工業実態調査におけるアンケート調査結果

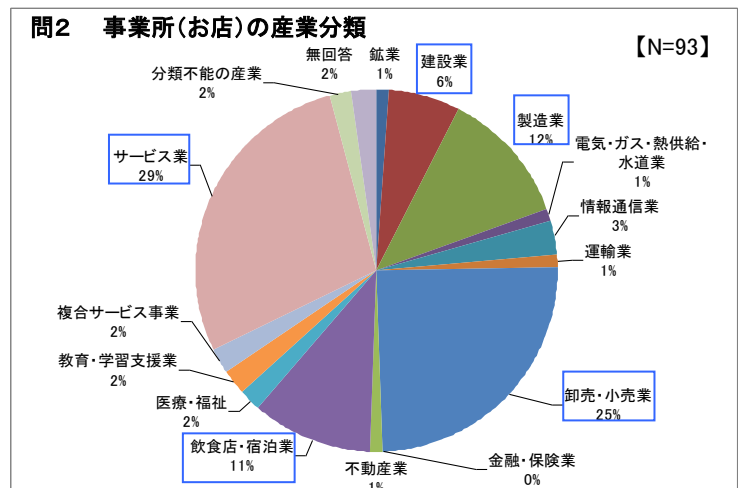
調査概要	<p>事業背景：商工会・行政による情報発信や業者間での情報共有を促し、商業活性化ビジョンを推進するために、市内商工業者の実態把握を行う必要があった。</p> <p>業務目的：市内商工業者の競争力を高めるには、商工会を中心とした組織の強化が必要となる。商工会に加盟するには何が足りないかを把握するため、会員になっていない商工業者を中心に、アンケートを実施した。</p> <p>実施主体及び実施年度：商工観光課・平成21年度</p> <p>配布数：200件（うち市内商業系事業者170件、市内工業系事業者30件）</p> <p>回答数：93件（うち商業系78件、工業系15件）</p> <p>実施期間：平成22年1月4日から平成22年3月31日</p>
------	--

アンケート調査の全回答結果より、市内事業所の産業分類、創業理由、事業所の問題、我孫子市全体の問題に対する回答及び自由回答を抜粋し、下記に示す。

#### 【問2 事業所の産業分類】

- 1位：サービス業(29%)
- 2位：卸売・小売業(25%)
- 3位：製造業(12%)
- 4位：飲食店・宿泊業(11%)
- 5位：建設業(6%)

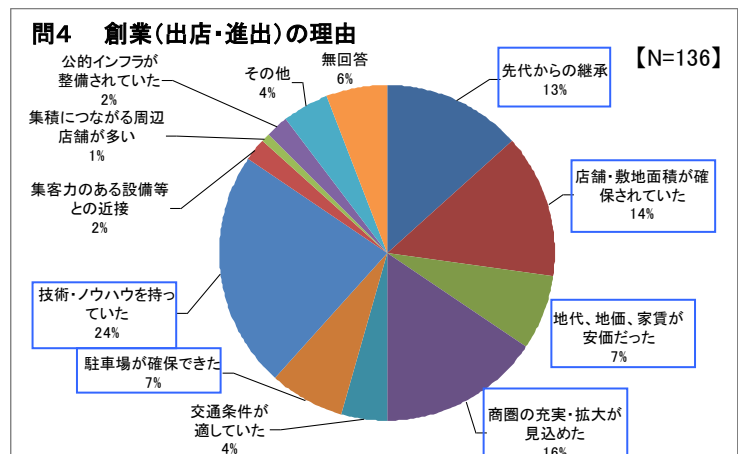
図. アンケート回答



#### 【問4 創業（出店進出）の理由】

- 1位：技術・ノウハウがあった(24%)
- 2位：商圏の充実・拡大(16%)
- 3位：店舗・敷地面積の確保(14%)
- 4位：先代からの継承(13%)
- 5位：地代・地価・家賃が安価(7%)
- 5位：駐車場の確保(7%)

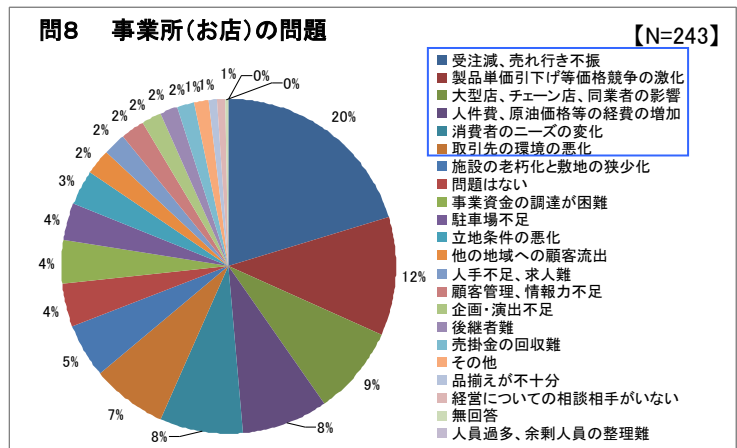
図. アンケート回答



【問8事業所（お店）の問題】

- 1位：受注減、売れ行き不振(20%)
- 2位：価格競争の激化(12%)
- 3位：大型店、チェーン店の影響(9%)
- 4位：人件費、原油価格等の経費の増加(8%)
- 4位：消費者ニーズの変化(8%)
- 5位：取引先の環境の悪化(7%)

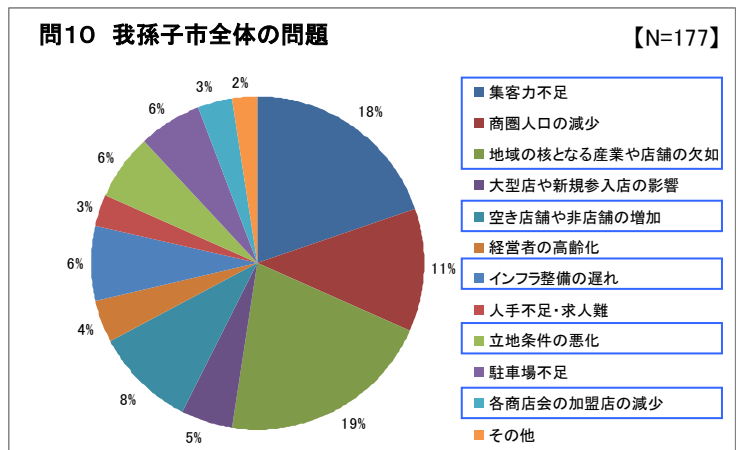
図. アンケート回答



【問10我孫子市全体の問題】

- 1位：地域の核産業・店舗欠如(19%)
- 2位：集客力不足(18%)
- 3位：商圈人口の減少(11%)
- 4位：空き店舗や非店舗の増加(8%)
- 5位：インフラ整備の遅れ(6%)
- 5位：立地条件の悪化(6%)
- 5位：各商店会の加盟店の減少(6%)

図. アンケート回答



【問17我孫子市の商工業振興について（自由回答 N=15）】

自由回答の代表的な意見について分類したところ、「まちの活力」「雇用創出」「市のPR」に対する意見等が見受けられた。

	分野	意見
1	まちの活力	・事務所の周辺に無人の廃屋が見られる。再開発等でまちづくりを進めれば、イメージアップにつながり活性化になると思う。
2	まちの活力	・活力あるまちづくりを進めてほしい。
3	雇用の創出	・最先端技術産業の構築。若年労働者の減少や高齢化に伴い、今後の産業発展に不安がある。 ・日本電気等の設備を活用してもらい、技術者育成、異業種交流を図り、夢の産業に向けて協力関係を作るのも大事である。
4	個人商店の 生き残り	・規制緩和は大型店やコンビニエンスストアに有利に働き、個人経営の商店は、対応できずにいる。
5	商工会活用	・もっと商工会を地域にアピールして会員を増やす必要がある。
6	市のPR	・市のブランド力の強化。農産物日本一（千葉県一）があるのではないかな。
7	市のPR	・今の我孫子市につけるキャッチフレーズが見当たらない。外人を呼べるような観光・住まいがない。
8	市の良さを いかす	・現在の我孫子市の良さが失われることのない最善策を考えていただきたい。
9	買い物 ・外出	・印西や千葉ニュータウン方面しか買い物やお出かけに行かない。我孫子市には活気が感じられない。



## 1-3. 上位計画及び現況のまとめ

### 自然環境と都市環境の調和した土地利用が求められている。

- 我孫子市基本構想土地利用方針では、自然環境と都市環境の調和した土地利用を図り、豊かな自然を守り、自然と共生する暮らしを実現することが求められている。
- 農地や緑地など自然的土地利用がなされている区域では、良好な自然環境を最大限保全することを基本とし、新たな都市の発展を担う都市的土地利用を図る場合には、自然環境の保全創出に努めることが求められている。

### まちに活力を生み出す産業振興（策）が求められている。

- 我孫子市第二次基本計画後期計画に掲げられている「重点プロジェクト」の一つに『我孫子の資源をいかし、豊かな地域を創りだす活力あるまちづくり』が位置づけられている。
- 手賀沼をはじめとする自然環境や歴史的文化遺産など、我孫子ならではの貴重な資源をいかしながら、交流人口の拡大につながる魅力ある観光の創出や、まちの活性化につなげていくとしている。
- 新たな企業の進出や市内での起業・創業への支援、工場の集団化、付加価値の高い農業の振興などを進めて、市内産業の活性化を図り、雇用や税収の確保につなげるとしている。

### 新たな企業立地や、市内事業所で規模拡大を求めているところがある。

- 市内事業所の立地状況では、従業員数が1,000人を超える事業所は、1箇所だけで、従業者10人未満の事業所が、全事業所の約8割を占めている。
- 従業員4人以上は、30事業所あり、県内シェアは0.5%とわずかである。事業所数、従業員数、出荷額、付加価値額は、ここ数年減少傾向を示している。
- 平成17年から5年間で、工場、物流、研究所が新たに立地した件数は、0件である。
- 商工業実態調査におけるアンケート調査（平成21年度）では、地域の核産業や店舗の不足等が指摘されている。

