

松 戸 市
産業用地活用可能性に関する調査業務
報 告 書
《概 要 版》

序 章 調査の目的と流れ.....	1
第1章 松戸市の産業振興を図るうえで必要な諸条件等の整理.....	2
第2章 松戸市の産業振興に係る事項の整理.....	3
第3章 松戸の特徴を生かした立地・集積を図る産業分野等の絞込み	5
第4章 企業二一ズ分析.....	7
第5章 新産業用地の候補地、規模の整理・分析・評価	8
第6章 まとめと今後の検討課題	9

令和2年3月

序章 調査の目的と流れ

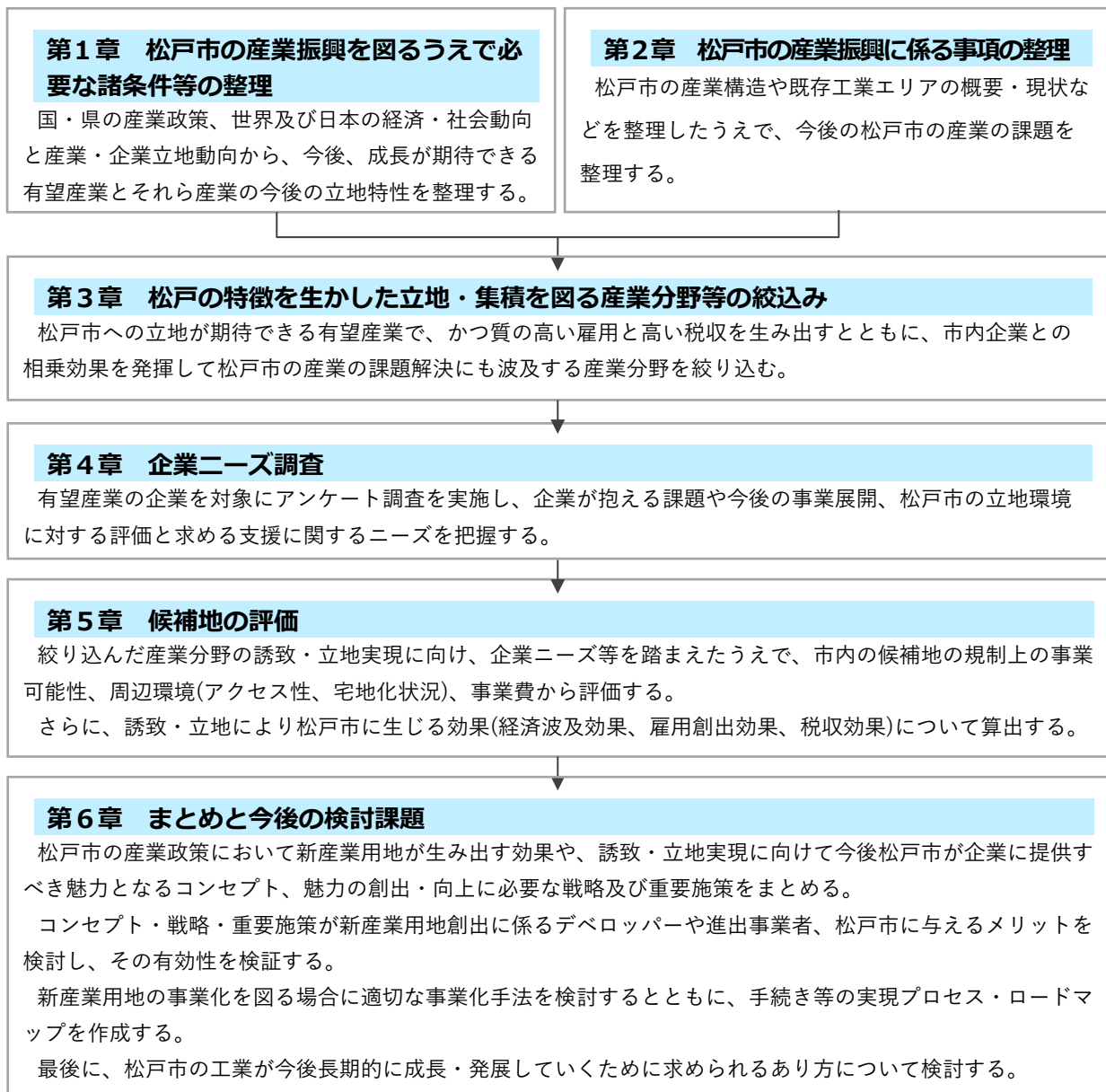
1. 調査の目的

本調査では、世界及び日本の経済・社会や産業・企業立地の動向や今後を見据えた市の将来像を展望し、本市の強みを生かし、雇用・税収を増加させる企業の姿を明らかにするとともに、そうした企業の立地促進を図るための本市の産業用地の活用可能性を調査・分析することを目的とした基礎的調査として実施するものである。

【調査の目的】

- 国内・海外の産業動向及び松戸市の特性から、松戸市への企業立地・集積に向けた工業のあり方と産業分野を明確にする
- 企業立地・集積に向けた企業誘致戦略と事業可能性を明確にする
- 企業立地のための適正用地及び立地による経済波及効果を分析し、松戸市として取り組むべき支援策を明らかにする

2. 調査の流れ



第1章 松戸市の産業振興を図るうえで必要な諸条件等の整理

国及び県の産業政策や世界の経済動向から、本市の産業振興において発展性の高い有望産業を整理した。

1. 国及び県の産業政策

2030年代に向け、【目指すべき将来像】 Society5.0

【必要な産業】 Connected Industries

【必要な技術】 第4次産業革命

産業政策における重点5分野：「自動走行・モビリティサービス」「ものづくり・ロボティクス」
「バイオ・素材」「プラント・インフラ保安」「スマートライフ」

主要な解決すべき課題：「エネルギー・CO₂問題」「水・食糧不足」「超高齢化社会のQOL」

「労働力不足」「移動の自由」「言葉の壁」

⇒製造業はIT・サービスとの連携が重要



【重点産業領域】

- ・ 人手不足や新型コロナウイルスにより顕在化した3密リスクを受けたIoTの活用(産業用ロボット、電子部品・デバイス、医療機器)
- ・ 世界的な生活習慣病の増加などによる健康医療分野の拡大を受けたバイオテクノロジー(医薬品、加工食品、健康機器、業務用機械器具)
- ・ SDGsの策定など、経済合理性と環境適正を両立させた炭素循環社会の実現を世界共通で目指すことを受けたバイオ素材(化学工業) など

2. 世界及び国内の経済・社会動向、産業動向

【成長が期待できる分野】

- ・ 生産額や販売台数シェアの高い「工作機械・ロボット」
- ・ 貿易黒字を上げる半導体を中心とした「電子部品・デバイス」
- ・ 欧米での輸入比率が高く、今後の世界的高齢化の進展による伸びが期待される「医薬品」
- ・ 診断機器で一定の国際競争力を有する「医療機器」
- ・ 世界で需要の伸びが予測される「加工食品」
- ・ 輸出額、貿易黒字額ともに最大の「自動車」
- ・ 非製造業：「通信」 など

3. 地域別の産業動向・企業立地動向

- ・ 1都3県においては、食料品や金属製品といった、市場近接型の産業、部素材生産分野の立地割合が高く、千葉県では特にその傾向が強い。
- ・ 最も重要な立地理由は、ほぼ全ての業種で「本社・他の自社工場への近接性」、その他は「地価」、「工業団地である」が主な理由。
- ・ 本社所在地に工場が設置される割合が高い。本社所在地が東京の企業は千葉県、神奈川県、埼玉県を中心に工場を分散立地。
- ・ 過去10年間の工場、研究所の立地動向・要因分析では、外環道沿線・内側に工場の6割弱、研究所の8割超が立地。
- ・ 国内主要メーカーの拠点配置状況では、工場は生産コストに占める人件費の高さから地方都市、研究所は高度人材確保の必要性や企業・大学・研究機関との連携から大都市に設置している傾向。

第2章 松戸市の産業振興に係る事項の整理

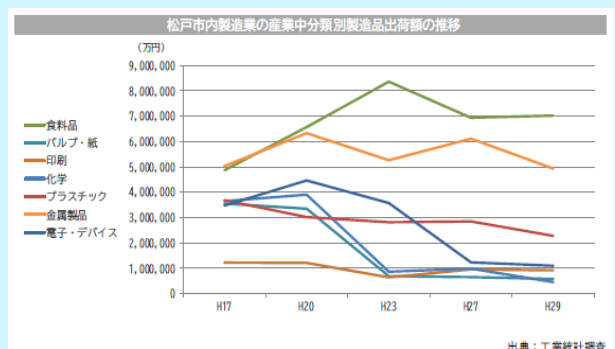
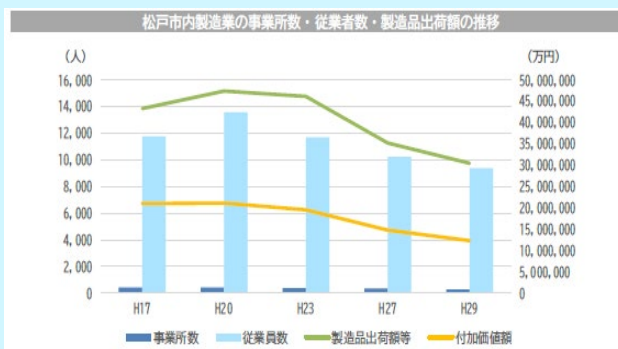
松戸市の産業構造や既存工業エリアの概要・現状から、今後の松戸市の産業の課題を整理した。

1. 松戸市の産業政策

- ・企業活動の活性化及びバランスのある産業構造の確保。付加価値の高い製品の製造業の誘致と土地の有効活用(後期基本計画)
- ・地域経済を支える産業活動の活性化～市民の暮らしを支える商工業等の振興～(商工業等振興方針)
- ・雇用の拡大及び税収の確保、ものづくり関連産業、食品関連産業、バイオ・ライフサイエンス関連産業及びIT・エレクトロニクス関連産業等を中心に誘致活動を行う(松戸市企業立地促進基本方針)

2. 松戸市の産業構造

- ・卸売業・小売業が売上高の47.4%(約8,388億円)、製造業が27.4%(約4,843億円)を占めており、主要産業となっている。
- ・過去5年間の事業者数、売上高の変化を見ると、医療・福祉が特に増加しており、高齢者の増加及びサービスの多様化に伴い、今後も成長が予測される。
- ・製造業は、全産業に対する就業者数割合や売上高割合が高く、産業構造上重要な産業となっており、雇用と税収に大きく貢献。
- ・市場近接型産業の食料品製造業のほか、プラスチック製品製造業、金属製品製造業等が集積しているが、工業団地を中心に、工業用地が運輸施設用地に転用される状況が見受けられ、製造業の事業者数、従業者数、製造品出荷額は減少傾向。



3. 既存工業エリアの課題と方向性

- ・市内には県内でも有数の製造品出荷額を誇る3か所の工業団地が存在しているが、近年の推移で見ると事業者数、製造品出荷額等は減少している。
- ・今後企業の立地が考えられる低未利用地は、1,000㎡未満の小規模な用地が多く、5,000㎡以上の用地はほとんど存在しない。
- ・低未利用地を有効活用するためには、市独自の制度を活用した再投資支援及び有望産業の立地促進を図る必要がある。
- ・緑地面積率の緩和等も効果的な手段となり得るが、抜本的な課題解決の方向性としては、新産業用地創出の検討が必要。

4. 松戸市の立地環境条件・外部環境条件

松戸市のインフラ整備状況や既存工業エリアの概要・現状、産業構造の都市間比較をもとに、市の立地環境条件についての「強み (Strength)・弱み (Weakness)」、今後の産業振興にとって「機会 (Opportunity)・脅威 (Threat)」と考えられる外部環境条件を整理する。

<強み>

- 1) 本社の集積する都心から約 15~20km圏に位置する**
 - ・ 上場企業の本社は東京都に半数以上が立地。松戸市は都心から 15~20km 圏に位置し、本社との近接性を活かした機能立地に強み。
- 2) 同一距離圏の他都市と比較して、工業地・商業地の地価や賃料は手頃**
- 3) 人件費(最低賃金)は東京都・神奈川県と比較して割安**
- 4) 人口が多く、雇用しやすい**
- 5) 製造業に雇用・売上が集中**
 - ・ 製造業の従業者構成比は県内比較都市で最も高い。
- 6) 高い技術を有する企業や研究機関が立地**
- 7) 特色ある工業団地**
- 8) 付加価値が高い産業が集積**
 - ・ 1ha 当たりの製造品出荷額等、付加価値額は高く、生産効率が良く、かつ付加価値額が高い産業が集積。

<機会>

- 1) 近年の交通環境向上**
- 2) 医療・福祉の成長**
 - ・ 事業所数が 390、売上高が約 600 億円増加 (H24~H28)と全産業で最も成長。
- 3) 健康・医療ものづくり産業の振興**
 - ・ 東葛地域では、医工連携拠点・産学連携拠点としての東葛テクノプラザ、次世代外科・内視鏡治療開発センター (NEXT) 等が整備。
- 4) IT・コンテンツ産業の振興**
 - ・ 民間主導で松戸コンテンツ事業者連絡協議会が設立。「松戸市・柏市のコンテンツ産業」が千葉県の地域産業資源にも指定。
- 5) 職住近接ニーズの高まり**
 - ・ 新型コロナウイルス感染症の発生により、企業ではテレワーク、在宅勤務の動きが加速。

<弱み>

- 1) 製造業の活力が低下**
 - ・ 市全体で事業所数や従業者数、製造品出荷額が減少傾向。
 - ・ 工業団地を中心に、工業用地が運輸施設用地に転用される状況。
- 2) 大規模な産業用地の不足**
 - ・ 他都市と比較して大規模な産業立地が弱い。
 - ・ 既存工業エリアの低未利用地は、7割超が 1,000 m²未満の小規模な用地で、5,000 m²以上の用地はほとんど存在しておらず、大規模な産業立地が弱い要因は特に大規模な用地の不足にある状況。
- 3) 厳しい市財政状況**
 - ・ 投資的経費を増加させての産業振興は難しい状況。
- 4) 近隣自治体より税収の伸びが低い**
 - ・ 工場・倉庫・市場の評価決定額推移では、産業用地を創出し、企業誘致を推進している自治体との差が拡大。
- 5) 誘致支援制度は千葉市や船橋市に優位性がある状況**
- 6) 地下水の利用が難しく、工業用水料金が割高**

<脅威>

- 1) 周辺都市との競合**
 - ・ 市の強みである食料品製造業は、千葉市や船橋市が事業所・従業者数・製造品出荷額構成比いずれも上回り、競合関係。
 - ・ 1都3県では、金属製品製造業で、松戸市の事業所構成比で上回る都市が多く存在。機械器具製造業は、東京都多摩地域や神奈川県内都市の構成比が高い。
 - ・ 産業用地の整備も周辺都市で進む。
- 2) 将来の市内主要産業の衰退**
 - ・ オリンピック・パラリンピックに伴う建設需要の終了や人口減少に伴う住宅需要の低下による建材の需要低下、環境問題意識からのプラスチック容器・包装の使用回避による、金属製品製造業やプラスチック製品製造業の衰退が懸念。
- 3) 住工混在による市外移転等が懸念**

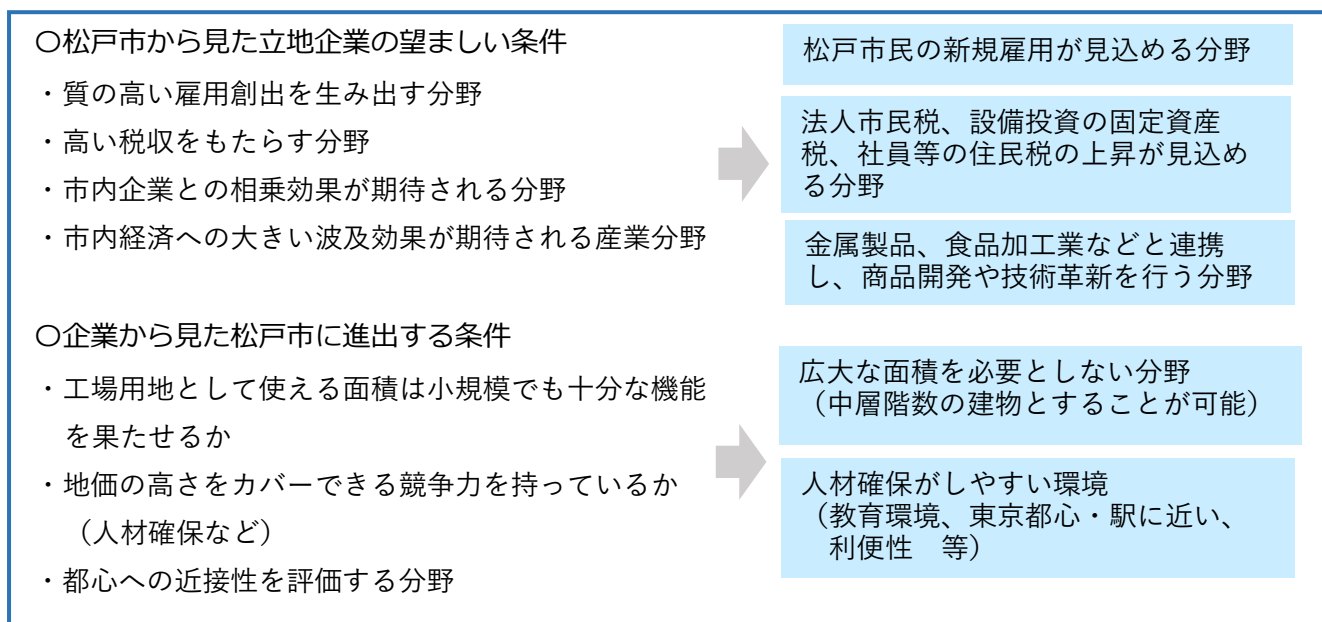
第3章 松戸の特徴を生かした立地・集積を図る産業分野等の絞り込み

前章において絞り込んだ分野を対象に、松戸市の特徴を生かせる産業分野を絞り込む。

1. 産業政策及び経済・社会動向からの絞り込み

- ・海外に財を輸出する「製造業」と製造業の生産性や付加価値向上等のため進む第4次産業革命の中核を担う「情報通信業」を有望産業として整理。
- ・国内および世界の需要予測として、国内需要が伸びる産業は「工作機械」、「ロボット」「医療機器」「主要電子部品」であり、研究・開発機能だけでなく、工場・生産機能の立地も期待できる。
- ・「加工食品」「医薬品」は世界需要が伸びるため、研究・開発機能を中心とした立地が期待できる。

2. 松戸市の特徴からみた新産業拠点進出に適合する分野絞り込み

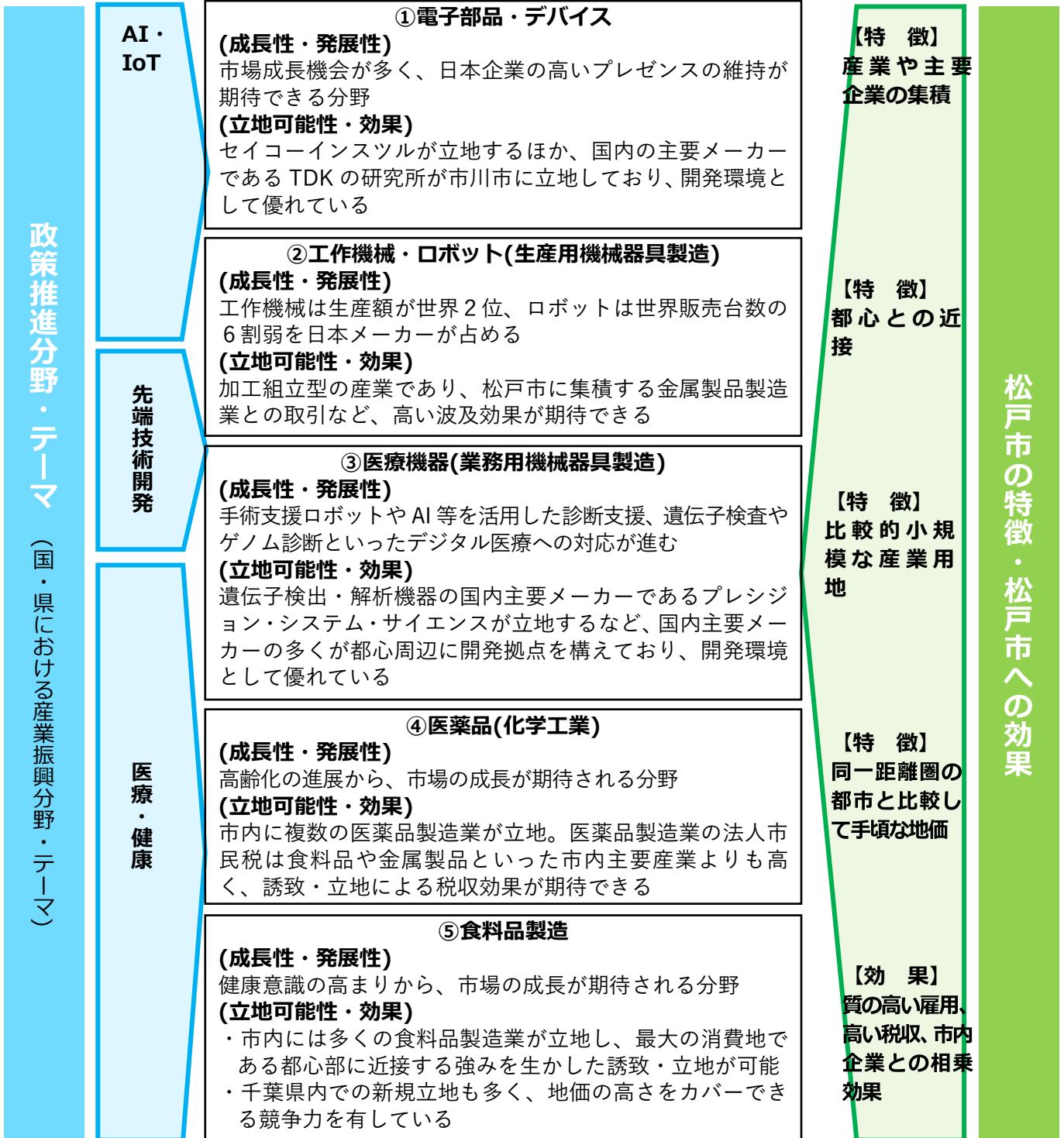


松戸市の製造業の各分野の有望度整理

	政策推進分野	成長性・発展性	市の立地環境を踏まえた有望度	有望度設定の考え方
食料品製造業	◎	○	◎	消費地との近接性が重視される業種であり、1都3県における工場立地件数では、最も多い。千葉市・船橋市と競合関係にあるが、1都3県内では千葉県が強みを有する分野であり、進出地として高く評価されている。松戸市における製造品出荷額の推移でも他業種と比較して良好であり、市内産業への影響度も1を超えるなど、経済波及効果も期待できる。
化学工業	◎	◎	◎	バイオ医薬品、再生医療の本格的な産業化を見据えた川下側の細胞培養・運搬・受託製造等のデジタル化・AI化の推進に伴う生産拠点が期待できる。松戸市内の医薬品製造業の法人市民税収は高く、高い税収効果が期待できる。県内では市川市が優位にあることを活かして、生産拠点または関連研究施設の立地も期待できる。現状では埼玉県(熊谷市・川越市・川口市)、川崎市の出荷額が高く優位にある点に留意が必要。
生産用機械器具製造業	◎	◎	○	日本メーカーのシェアは高いものの、生産拠点・研究開発拠点ともに海外現地との競合となる点に留意が必要。千葉市や柏市において製造品出荷額が高いため、こうした企業へ素材や部品・部材を提供する企業の誘致も期待できる。
業務用機械器具製造業	◎	◎	○	生産拠点・研究開発拠点ともに海外現地との競合となる。医療・福祉分野の成長を活かした、画像・光学診断等高度な診断・治療機器の成長が期待される。流山市において製造品出荷額が高いため、こうした企業へ素材や部品・部材を提供する企業の誘致も期待できる。
電子部品・デバイス・電子回路製造業	◎	◎	○	パワー半導体は、日本企業がシェアも競争力も保っている分野と言われており、電気自動車をはじめとする、xEV(次世代車)の需要の大きな伸びに伴い、パワー半導体市場の成長も期待されているおり、生産増強や研究開発が進む。現状では東京都多摩地域、神奈川県が優位だが、北千葉道路整備に伴う成田空港とのアクセス性向上を活かした輸出拠点としての優位性があると考えられる。

今後の成長性・発展性

「電子部品」「産業用ロボット」「加工機械」「自動車」「電気機械」「医薬品」「医療機器」「情報通信業」



第4章 企業ニーズ分析

1. 調査概要

企業側からみた市の立地環境評価（強みと弱み）や市への立地・集積可能性、新たな受け皿整備や優遇措置の必要性等に関するニーズを把握するため、有望産業である製造業(工場・生産機能、研究・開発機能)と情報通信業を対象としたアンケート調査を実施した。

■調査対象：下表のとおり

業 種		条 件
製造業(6,065 社)	工場・生産機能(4,776 社)	売上高：10 億以上、評点：50 点以上
	研究・開発機能(1,289 社)	本社所在地：東京都、埼玉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、福岡県
情報通信業(3,940 社)		売上高：3 億以上、評点：48 点以上、本社所在地：同上

■調査方法：調査票を郵送し調査依頼。同封の調査票または Web ページから回答。

■回 収 数：526 件(回収率 5.3%、工場・生産機能 230 件、研究・開発機能 75 件、情報通信業 221 件)

2. 調査結果

【企業の課題】

・「人材確保のしにくさ」が突出しており、誘致施策としても「人材確保・採用活動の支援」が重視。

【新規用地選定の際に重視したい条件（工場・生産機能）】

・「適切な敷地の確保」「自然災害リスクの低さ」「一般従業者の確保」「本社他社内拠点との近接性」「市場・顧客との近接性」があげられる。

【新規用地選定の際に重視したい条件（研究・開発機能）】

・「本社他社内拠点との近接性」「適切な敷地の確保」「専門技能者等の人材の確保」「市場・顧客との近接性」「首都圏等へのアクセス」があげられる。

【松戸市の企業立地環境に対する評価】

・「首都圏等へのアクセス」が突出。重視したい条件は工場で「適切な敷地の確保」「自然災害リスクの低さ」、研究所で「適切な敷地の確保」「専門技能者等の人材の確保」、情報通信業で「市場・顧客との近接性」があげられた。

【企業誘致施策への要望】

・「税制優遇・課税免除」「人材確保・採用活動への支援」「企業立地促進補助金の充実」の割合が高い。

【松戸市への評価が高い企業に効果がある誘導施策】

・「産業用地の確保・整備」「防災・BCP 対策支援」「規制緩和(緑地面積率の緩和等)」の有意性が高い。

【企業の立地ニーズ】

- ・松戸市へ興味を示した企業は、工場・生産機能が 4 社、研究・開発機能が 4 社、情報通信業が 8 社。
- ・業種としては、食料品製造業、精密機械・医療機械器具製造業、電気機械器具製造業、化学工業の立地ニーズが高い。
- ・南関東エリアに今後想定される施設立地量は、工場・生産機能では 16ha、研究・開発機能では 23ha、情報通信業では 2.5ha。

第5章 新産業用地の候補地、規模の整理・分析・評価

1. 新産業拠点及び立地業種のイメージの検討

- ・地価水準から大規模な施設の立地は難しく、1施設あたり1ha前後の規模の立地可能性が高い。また中高層化が可能な研究・開発機能を備えた施設の方が地価負担を軽減でき、大規模な用地確保が難しい松戸市にあっても必要な規模を確保しやすい。

2. 産業用地の確保可能性の検証

市街化区域内の産業用地の確保可能性の検証

- | | |
|---|--|
| <p>◆ 主な工業団地（北松戸、稔台、松飛台）の土地利用状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模な空き地が少なく、周辺には住宅地が広がる⇒新たな産業用地の確保が困難 | <p>◆ その他の工業エリア（主に準工業地域指定エリア）の土地利用状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業用地周辺は商業用地や住宅用地が混在⇒まとまった土地の確保が困難 |
|---|--|

調査対象地：市街化調整区域のうち、まとまった土地を確保できる10地区を抽出

- ①A ②B ③C ④D ⑤E
⑥F ⑦G ⑧H ⑨I ⑩J

3. 候補地の評価

- ・企業立地ニーズ等を踏まえ、以下のフローで評価を行った。

1) 1次評価

- ・アクセス環境（アクセス道路の規格・今後の道路整備予定、整備見通し）
- ・土地利用規制（農業関連法規指定状況）
- ・自然災害リスク

2) 2次評価

- ・企業ニーズから見た立地のしやすさ（適切な敷地の確保、自然災害リスクの低さ、市場・顧客との近接性）
- ・周辺環境から見た事業のしやすさ（首都圏等へのアクセス性、事業効率性（敷地形状、高低差、埋蔵文化財包蔵地、その他支障物件、新規インフラ整備）

3) 総合評価

- ・北千葉道路とともに整備見通しが高く、整備後の幅員も十分に確保することが可能であり、高潮や洪水による浸水、液状化の危険性が低い3エリアに絞りこんだ。

候補地	開発面積	産業用地	総事業費	処分単価	評価
④D	94,735 m ²	86,990 m ²	76.7 億円	105,799 円	事業所の移転が必要だが、造成しやすい敷地。
⑤E	122,468 m ²	105,150 m ²	92.7 億円	105,796 円	敷地は広いが、高低差処理や埋蔵文化財調査による事業費増加が懸念
⑦G	77,202 m ²	71,290 m ²	74.0 億円	124,600 円	アクセス良好だが、地価がやや高く、埋蔵文化財調査も必要。

第6章 まとめと今後の検討課題

1. 松戸市の産業政策における新産業用地創出の効果

新産業用地を整備し、工場や研究所が誘致・立地された場合に市に及ぼす経済波及効果や雇用・税収効果を算出した。推計は、新産業用地の創出と企業の誘致・立地までの「稼働前」の効果(経済波及効果、雇用効果、税収効果)と、施設が完成した「稼働後」の効果(雇用効果、税収効果)で行った。

	稼働前			稼働後			
	雇用効果	税収効果	経済波及効果(総合効果)	雇用効果		税収効果	経済波及効果(総合効果)
				立地企業内雇用	市内波及雇用		
工場	2,900~3,800人	4.2~4.7億円	360~470億円	700~2,400人	950~2,800人	4.1~6.0億円	310~590億円
研究所	4,500~6,100人	5.2~6.5億円	560~770億円	2,300~3,400人	150~220人	5.5~10.8億円	30~95億円
物流施設	4,500~5,000人	5.2~5.6億円	560~630億円	1,300人	2,300人程度	4.1~4.5億円	280億円程度

<各施設が立地後に市に及ぼす効果>

工場

- ・稼働後の製品製造を通じた市内企業への経済・雇用の波及効果が期待できるため、稼働後の立地効果は最も大きい。
- ・稼働後も断続的に設備投資が行われるため、長期的な税収効果も物流施設より高いと期待できる。
- ・産業分野別に見ると、業務用機械器具製造業(医療機器)や医薬品製造業は、法人税額や経常利益率が高く、特に法人市民税での税収効果が高い。食料品製造業は労働集約型の産業であるため、高い雇用効果が期待できる。

研究所

- ・工場よりも設備の固定資産税が税収に占める割合が高く、長期的な税収効果は高いと期待できる。
- ・企業の拠点施設であるため撤退・縮小リスクが小さいことから、市に安定的な立地効果を生み出すと考えられる。
- ・売上は少ないため、市内企業への雇用や税収の波及効果は小さい。

物流施設

- ・雇用及び施設の固定資産税・都市計画税による税収効果が見込まれるが、設備の固定資産税が少ないため、長期的には税収効果が縮小していくと考えられる。

積極的に誘致する施設としては、工場・研究所の誘致・立地が望ましい

<新産業用地創出の必要性>

推計の前提となる、企業進出の平均的な敷地面積は規模の小さな研究所においても 5,000 m²程度であるが、これに相当する規模の用地は既存の工業エリアではほぼ確保できない。

企業ニーズとして、より社内拠点のある都市との近接性を有し、災害リスクの低い用地を重視する傾向が見られることから、こうしたニーズに適切に対応するためには、新たに産業用地を創出する方が効果的である。

2. 誘致・立地実現のコンセプト・戦略

松戸市が今後誘致・立地ターゲットの誘致・立地実現に向け、どのような取り組みが必要かを考えるため、第1章の工場・研究所の立地動向、第2章の松戸市の強みと弱み、第4章のアンケート調査結果をもとに、松戸市への誘致・立地ターゲットの誘致・立地の強みや機会となる要素とこれらに対応する誘致・立地実現のコンセプト・戦略を整理する。

松戸市を取り巻く現状		松戸市への誘致・立地の強みや機会となる要素	誘致・立地実現のコンセプト・戦略	
工場の立地動向	1都3県では、市場近接型産業の食料品製造業の立地が最も多く、千葉県内での立地割合も最も高い	市場近接型の産業の立地に強みを有している	コンセプト 松戸市の工業のイノベーションに資する環境の充実・強化	【戦略1】 企業が立地しやすい環境整備 ・近年の企業の立地動向やニーズを踏まえ、適切な産業用地の確保を図る 【戦略2】 オープンイノベーションの推進支援 ・製造業の純粋な技術力のみで解決できる余地は多くなく、かつその余地もすべて自前でまかなうことが難しくなっており、オープンイノベーションの推進により研究環境の整備と市内製造業の競争力・付加価値向上を図る 【戦略3】 人材を確保しやすい環境整備 ・企業の課題となっている人材確保を支援し、働きやすい環境を整備することにより、高度人材(研究者・技術者)や労働者(パート等)が周辺に多く存在する強みを生かす
	本社・他の自社工場との近接性が立地の主な理由となっている			
研究所の立地動向	国内主要メーカーでは、生活利便性の高い大都市に研究所を設置する動きが増加	高度人材は、研究環境だけでなく、生活利便性も重視 革新的な企業に適した立地環境を有している		
	都心との距離や研究機関の集積が立地に影響を与えている			
松戸市の強み	外環道沿線・内側に研究所の8割が立地	本社の集積する都心との近接性を活かした誘致に強みを有する		
	本社の集積する都心から約15～20km圏に位置			
松戸市の弱み	同一距離圏の他都市と比較して、工業地・商業地の地価や賃料は手頃	企業の誘致・立地に適した用地の確保が求められる 市内製造業の競争力・付加価値を高められる機能求められる 市の財政負担を抑制するため、企業や研究機関の技術資源、ノウハウを活用した誘致・立地の魅力づくりが求められる		
	工業用地が小規模で、企業の誘致・立地が用地規模により困難な場合が存在			
	製造業の活力が低下			
	厳しい市財政状況			
企業ニーズ	誘致支援制度で千葉市や船橋市に優位性がある状況			
	人材確保が課題			
	進出時には「本社他社内拠点との近接性」「適切な敷地の確保」「専門技能者等の人材の確保」を重視 企業誘致施策として「税制優遇・課税免除」「人材確保・採用活動への支援」「企業立地促進補助金の充実」が望まれている			

コンセプト

松戸市の工業のイノベーション に資する環境の充実・強化

企業立地ニーズ対応

イノベーション支援

人材確保支援

従業員の暮らし

戦略

【戦略1】 企業が立地 しやすい環境整備

・近年の企業の立地動向やニーズを踏まえ、適切な産業用地の確保を図る。

- 魅力的な産業用地の確保 ○自然災害リスクの低減

【戦略2】 オープンイノベ ーションの推進支援

・製造業の純粋な技術力のみで解決できる余地は多くなく、かつその余地もすべて自前でまかなうことが難しくなっており、オープンイノベーションの推進により研究環境の整備と市内製造業の競争力・付加価値向上を図る

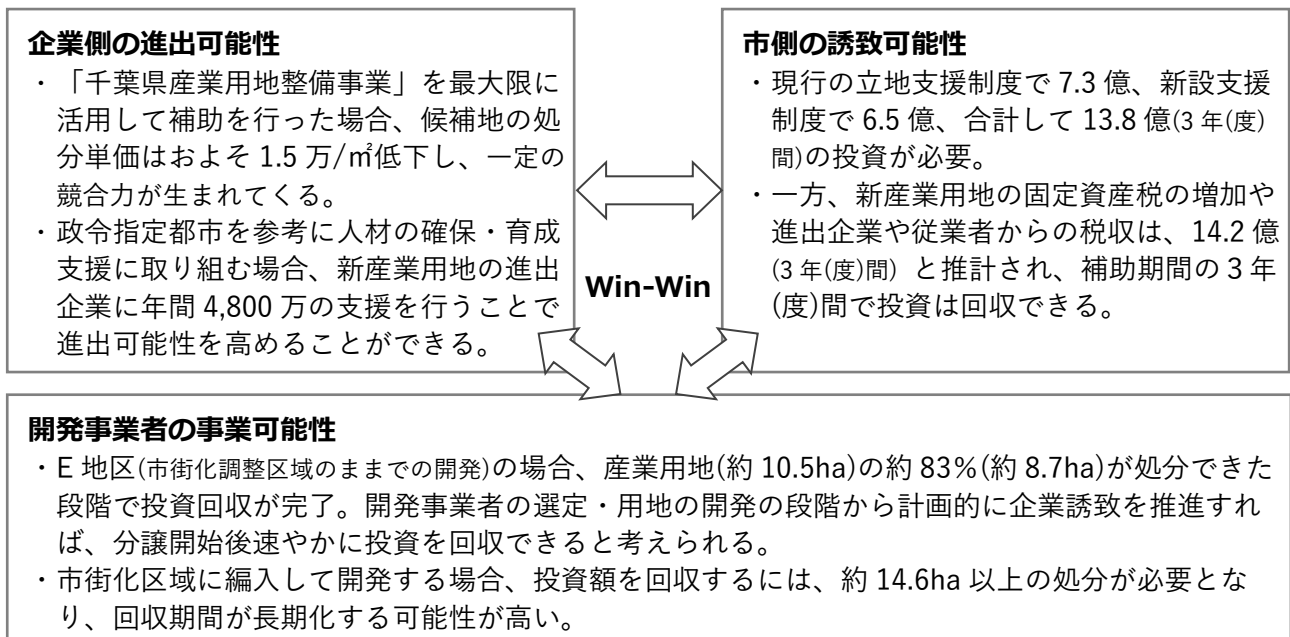
【戦略3】 人材確保しやすい 環境整備

・企業の課題となっている人材確保を支援し、働きやすい環境を整備することにより、高度人材(研究者・技術者)や労働者(パート等)が周辺に多く存在する強みを生かす。

- 優秀な人材の確保・育成の支援 ○子どもの教育環境の強化

〈フイージビリティスタディ〉

これらの戦略のもと、進出する企業、開発事業者、市ともに経済的、制度的に実現可能性があるかを検証した。



3. 事業化の手法・都市計画への反映

【事業手法の検討】

- ・既存工業エリアに企業立地・集積を図れる土地がない状況を踏まえると、事業期間短縮が重要である。そのための手法としては、基本的には開発行為が望ましいと考えられる。ただし、地権者交渉が困難な場合は、土地区画整理事業が優位となる場合がある。

【都市計画手法】

- ① 市街化区域編入と用地地域指定
- ② 市街化調整区域での地区計画+開発許可

【事業スキームの検討】

- ・事業スキームの考え方としては、千葉県の新たな企業立地の促進に関する基本方針を踏まえ、民間が用地確保、造成、分譲を行うことを前提とする。

- ① 市が調査を行ったうえで、有望な候補地に対する提案を民間に公募する方式
- ② 民間から産業用地整備の事業提案を募集し、候補地を選定する方式

4. 事業ロードマップ

※開発行為による事業ロードマップ

		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	
松戸市	都市計画・農林調整	都市計画区域マスタープランの変更 (市街化調整区域の土地利用転換を位置づけ) 松戸市都市計画マスタープランに 候補地を位置付け		市街化編入 or 地区計画の 決定 (市街化調整区 域として開発 する場合)			
	開発事業者募集	審査会設置 募集要項・審査基準作成	公募・ 選定				
	進出事業者誘致	新たな誘致・立地施策の検討	県への 補助申請				
開発事業者	事業者選定		開発事業者と連携した企業誘致の実施				
	進出事業者誘致	企業意向調査	事業提案				
	埋蔵文化財 ※包蔵地の 場合		進出企業 確保	市と連携した企業誘致の実施			
	地権者対応	地権者 意向調査	試掘調査 発掘調査	用地買収			
	設計・許可 測量・調査		計画説明	個別交渉	事業進捗報告		
	工事・分譲		現況測量 概略設計 地質調査	開発許可 詳細設計	造成	造成	分譲

5. 松戸市における今後の工業のあり方の検討

〈今後の工業のあり方〉

有望産業の工場・研究所の誘致と情報通信業とのつながりの強化

- ・既存事業者の生産性向上や既存工業エリアの有効活用を推進するとともに、新産業用地を創出し、雇用や税収への高い効果が期待できる産業である「食品加工」「医薬品」「医療機器」「電子部品・デバイス」「ロボット・工作機械」の工場や研究所、更には society5.0 を実現するために必要となる情報通信業を戦略的に誘致することが望まれる。

新産業誘致と既存産業との交流機会拡大による市全体の発展・活性化

- ・新産業用地への企業等の立地単体による雇用・税収の拡大とあわせて、市内外企業等との連携・交流を促す場や機会を設けることが、既存産業の発展・活性化に必要であり、進出企業への立地メリットをアピールする上でも重要。

〈工業の「量」から見た方向性〉

1) 企業の誘致や既立地企業の拡充を促進する 新産業用地の確保

- ・市内の産業用地は、ほとんど空きがなく、空き用地の多くが小規模であるため、市内事業所の拡張や新たに市内への進出を希望する企業等のニーズに十分応えることができない状況。
- ・市内の産業系土地利用面積や割合は、周辺都市と比較して小さく、供給量としても不足。
- ・産業系土地利用が可能な用地の確保について、今後検討が必要。

2) 既存工業エリアの有効活用

- ・企業立地促進補助金の活用や、緑地面積率の緩和等が効果的。
- ・工業団地内の駐車場や資材置き場、生産緑地について、産業用地承継奨励金の利用促進などによる有効活用も必要。

3) 有望な技術者・研究者の確保

- ・市内の企業が求める、学生等の人材との交流・情報交換及びマッチング機会の創出や市内企業の情報発信などの人材確保に対する支援が今後必要。

〈工業の「質」から見た方向性〉

1) 市内工業団地のリニューアル

- ・企業立地促進補助金、設備投資補助金、地域未来投資促進法や生産性向上特別措置法のスキーム等を活用した支援等を活用が必要。

2) 市内企業の生産性向上

- ・製造業で重要となっていくスマートファクトリ化に向けた取組みや、市内の企業の有望産業に関する新たな設備投資や事業転換に対する支援が必要。

3) 技術者・研究者の技術研鑽

- ・技術研鑽の先進性や有望性を判断した上で、必要な費用等を支援することが必要。

4) オープンイノベーションの推進

- ・新規立地企業だけでなく、市内企業の研究開発力や新たな事業・取引先づくりにおいても有効であり、今後推進が必要。

5) 未整備都市計画道路の整備推進

- ・市内企業の円滑な事業展開、新たな企業立地の受け皿確保のうえで、未整備都市計画道路の整備推進が必要。

〈今後の検討課題〉

1) 工場・研究所の立地促進 地区計画の活用、地価が高くても事業が成立する業種の立地 等

2) 戦略的な企業誘致 銀行、デベロッパー、不動産会社等との連携強化

3) コンセプトの明確化 『東葛地域の健康・医療ものづくり中枢拠点の実現』『松戸市の工業のイノベーション推進』を基本とした産業用地の創出

4) 庁内体制の充実 全ての部署の主体的かつ積極的な事業への関与

5) 乱開発の防止 新たな産業用地の整備による周辺地域の乱開発の防止

6) 近隣住民への配慮 土地利用ゾーニングによる住み分け、産業系と住居系の交通動線の分離 等

7) 地権者の意向 地権者に対しての意向調査の実施、地元代表者との意見交換と住民・地権者への計画説明 等