

# 企業立地可能性調査概要について

# 企業立地可能性調査委託

## 1.目的

市内における産業用地の不足に対応し、新たな産業の導入による雇用の創出を目的として、企業立地の可能性が高いと見込まれる交通アクセスに優れた2つの地域※における集積地の開発を想定した上で、事業実施の可否を判断するために必要な基礎的情報の収集・分析を行う。

※国道6号と常磐自動車道インターチェンジに近接した地域  
(千代田石岡IC周辺及び土浦北ICに近接する向原工業団地周辺)

## 2.委託の概要

### ○受託業者

一般財団法人日本立地センター（東京都千代田区神田駿河台1-8-1）

### ○委託期間

平成30年6月25日～平成31年3月15日

### ○委託料

3,420,000円(消費税込)

### ○取組み内容

次の(1)(2)について整理したうえで、(3)(4)といった今後の開発の可否を検討。

# 企業立地可能性調査委託

- (1) 市の概況・全国及び茨城県の企業立地動向  
地理的条件（位置、地勢等）・社会的条件（人口推移、人口流動、労働力の状況、立地環境）等の整理
- (2) 立地環境に対する評価と課題  
企業に対しアンケート及びヒアリングを実施し、環境に対する評価等を整理
- (3) 産業導入のための基本方向の整理
- (4) 産業団地開発計画の検討  
本市内において、開発可能性のある適地を選定し、評価基準に基づき評価  
適地についての開発手法、手順、コスト等について整理するとともに課題を整理

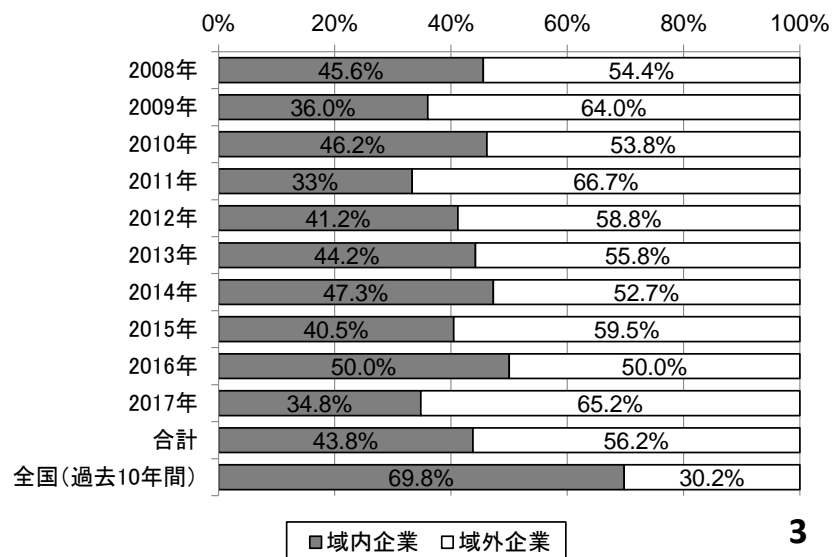
# 全国及び茨城県の企業立地動向

リーマンショック後、全国の製造業立地件数は1,000件台を下回ったが、2014年以降回復し、2017年は1,484件。貿易摩擦、為替変動、新興国を中心とした海外市場の拡大、国際的な企業間競争の激化による海外現地生産の拡大、国際分業体制の推進といった経済のグローバル規模の拡大等がある反面、金融緩和政策による円安傾向やそれに伴う原材料価格の上昇、さらには中国等での人件費高騰を受けて、自動車・家電等の大手メーカーの一部では国内回帰の動きも見られる。

経産省の過去10年間（2008～2017年）の工場立地動向調査では、**茨城県は立地件数（524件）は全国で5位、立地面積（1,113.2ha）は1位となっている。**

順位	平成20～29年		順位	平成20～29年	
	都道府県	件数		都道府県	面積(ha)
1	静岡	662	1	茨城	1,113.2
2	兵庫	607	2	静岡	793.1
3	群馬	557	3	兵庫	652.1
4	愛知	549	4	栃木	614.3
5	茨城	524	5	群馬	605.3

茨城県における域内企業（茨城県内に本社が所在する企業）・域外企業別立地件数の構成比をみると、過去10年間で「**域内企業**」が**43.8%**、「**域外企業**」が**56.2%**となっている。これは全国平均の30.2%を大きく上回る。**茨城県の立地環境の域外企業に対する誘引力の高さが伺える。**



# 企業ニーズ調査(アンケート調査)の実施

## 対象地域

カテゴリー		市・郡
①茨城県内の本社企業	Aかすみがうら市周辺	かすみがうら市・土浦市・石岡市・小美玉市・つくば市・牛久市・稲敷郡
	Bその他県内	水戸市・笠間市・桜川市・筑西市・下妻市・稲敷市・龍ヶ崎市・取手市・つくばみらい市・守谷市・常総市・坂東市・ひたちなか市・古河市・東茨城郡・猿島郡
②埼玉県内の本社企業	圏央道沿線地域	加須市・久喜市・幸手市・北葛飾郡・南埼玉郡
③千葉県内の本社企業	圏央道沿線地域	我孫子市・柏市・松戸市・野田市・流山市・香取市・成田市・香取郡
④市内に事業所のある企業		全域(①～③との重複除外)

※回答数：113件 回答率：10%

かすみがうら市内での立地可能性を有する企業(「市内に事業所を立地したい」「現時点で候補地の1つとして検討したい」「今後の条件整備によっては候補地となり得る」のいずれかを選択)が構成比28.6%(30件)となった。

市内企業・市外企業で区分すると、市内企業における立地可能性を有する企業の構成比は23.3%(7社)、市外企業では76.7%(23社)になることから、今後の本市内における事業所の立地は、他地域からの立地が見込まれる。

# 企業ニーズ調査(アンケート調査)の実施

## アンケート調査より回答率上位を抜粋

### ○今後想定される機能強化

- 1位 工場・生産機能
- 2位 物流・倉庫機能
- 3位 営業・販売機能

### ○立地・設備面の対応

- 1位 現状維持
- 2位 既存事業所の増設・拡張
- 3位 事業所の新設

### ○新設・増設・拡張の対象施設

- 1位 工場・生産施設
- 2位 物流・倉庫施設
- 3位 研究・開発施設

### ○新設・増設・拡張の実施時期

- 1位 5年以内
- 2位 未定

### ○用地・施設の取得形態

- 1位 既存の敷地内
- 2位 用地の購入
- 3位 居抜き等による施設購入

### ○立地先選定時に重視する要素

- 1位 用地価格の安さ
- 2位 自社の事業拠点との近接性
- 3位 市場・顧客との近接性

### ○本市の立地環境に対する評価

#### ◇交通・輸送環境（高評価率順）

- 1位 高速道路の利便性
- 2位 幹線道路の利便性
- 3位 県内各都市へのアクセス

#### ◇事業環境（高評価率順）

- 1位 顧客・市場の確保
- 2位 市の支援制度
- 3位 産業用地の整備状況

#### ◇都市・生活環境（高評価率順）

- 1位 自然環境
- 2位 移住環境

### ○市に希望する支援制度・サポート

- 1位 税制優遇・課税免除
- 2位 設備投資・新規立地に対する補助金
- 3位 人材確保・採用への支援

# 本市の産業展開の方向

## ○立地定着促進戦略

産学官連携や異業種交流などを推進し、**新規立地や既存立地企業の高度化や地場企業等の事業展開を支援し、従来の所得機会や雇用の確保を目指す。**

グローバル競争下で熾烈な競争に巻き込まれにくくするために、既存立地企業のマザー工場化、研究開発機能付帯のために、産学官連携や異業種交流などを推進。

対象業種：食料品製造業、鉄鋼業、金属製品製造業、はん用機械器具製造業、電気機械器具製造業、その他の製造業など

## ○ものづくり関連産業導入戦略

常磐自動車道、国道6号、国道354号を有するすぐれた交通条件であることから増加する物流業の立地を促進する。関東広域への配送拠点として、物流施設のさらなる集積を図る。

本市を含む圏域に**集積された産業用機械、金属関連産業とすぐれた物流インフラの条件を活かして、ものづくり産業全般とそれを支えるパッケージ、流通関連産業の振興に努める。**

対象業種：道路貨物運送業、倉庫業、こん包業

## ○地域資源活用戦略

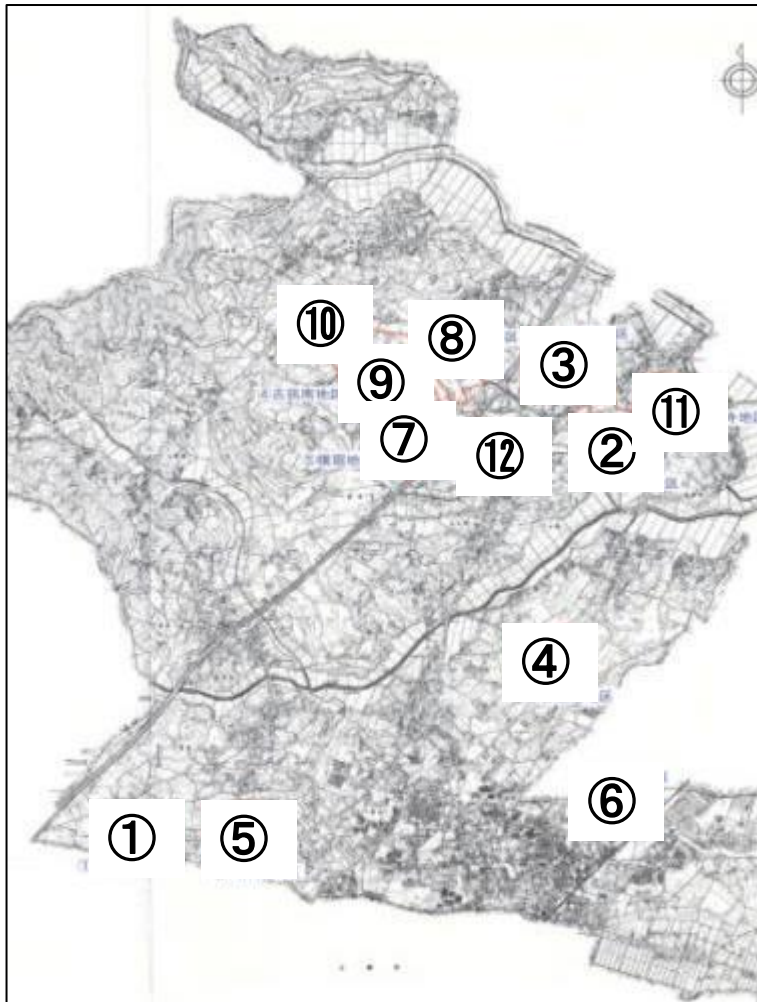
国内トップクラスのシェアを誇る農業や豊富な観光資源を活用し、**地域の農水産物を活用した製品づくりの促進を図る。**既存企業の新分野参入も期待できることから、域内外の企業連携を積極的に推進することを目指す。

さらに、**豊かな自然環境、歴史文化遺産等の観光資源やサイクリングコースなどのスポーツ資源を活用し、増加するインバウンド需要を取り込み、新規事業の創出、既存企業の高度化を積極的に推進する。**

対象業種：道路旅客運送業、卸売・小売業、宿泊業・飲食サービス業など

# 開発候補地の検討

**広域幹線道路である常磐自動車道のIC周辺、既存工業団地・集積地周辺を対象として、以下の12地区を抽出**  
 用地の特徴（造成等）、用排水・電力、道路・交通、その他（周辺環境、法規制等）の視点から評価基準を設定し、  
 候補地の総合的な評価を行い、適地を選定。



※評価結果の高い順に番号を記載

A 用地の特徴	i 平面形状、標高
	ii 開発面積
	iii 造成工事
	iv 価格
B 用排水電力設備の 状況	i 上水道
	ii 工業用水道
	iii 地下水
	iv 排水
	v 電力
C 道路交通の状況	i インターチェンジ
	ii 幹線道路へのアクセス
	iii 進入道路
	iv 鉄道
D その他	i 周辺の環境
	ii 既存産業集積との関係
	iii 障害物（埋文、その他）
	iv 法規制
	v 補償
	vi 既存計画



# 開発候補地の検討

地区名	場所
①向原西地区	向原工業団地西側付近
②西野寺地区	県道138号石岡・つくば線バイパスと国道6号線の交差点の南側付近
③市川地区	常磐自動車道千代田石岡IC東側で県道138号石岡・つくば線バイパスの間付近
④新治地区	市道8-2784号線沿いで市道6-6号線に面した付近
⑤向原東地区	向原工業団地東側付近
⑥下稲吉地区	天神工業団地に近くJR常磐線に近接し、石岡市との行政界付近
⑦横堀地区	常磐自動車道千代田石岡ICの南西で常磐自動車道の北側付近
⑧志筑東地区	常磐自動車道千代田石岡IC西側で中根川との間の台地付近
⑨志筑南地区	常磐自動車道千代田石岡IC・中根川の西側と市道6-1号線の間付近
⑩志筑北地区	常磐自動車道千代田石岡IC西側で中根川の南西付近
⑪東野寺地区	国道6号線に接し、熊野古墳の南側付近
⑫下土田地区	常磐自動車道千代田石岡IC南西で常磐自動車道南側に接する台地付近

## **1. 想定される事業主体**

- (1) かすみがうら市
- (2) 民間企業(開発業者)
- (3) かすみがうら市と民間企業が役割を分担
- (4) 進出企業

## **2. 想定される事業方式**

- (1) 地区計画を活用した整備
  - (2) 土地区画整理事業を活用した整備
- ※事業の実施にあたっては、市街化区域編入を見据えた事業として実施

## **3. 用地確保**

- (1) 全面買収
- (2) 適宜買収
- (3) 賃借

## **4. 造成**

- (1) レディメイド（先行造成）  
事業主体が用地を全面買収し、あらかじめ造成工事を行い分譲販売する。
- (2) オーダーメイド  
事業主体が用地を全面買収し、又は地権者と買収を約束し、進出企業のニーズに応じて造成工事と分譲販売を行う。
- (3) セミオーダーメイド  
事業主体が用地を全面買収し、幹線道路や上下水道の整備、土ならし等を行う。その後、進出企業が決定してから盛土や公共施設の整備等を行う。

## 2 - (1) 地区計画を活用した整備

地区計画とは、特定の地区について土地利用規制と公共施設整備（道路、公園などの整備）を組み合わせ、まちづくりを誘導する制度。都市計画の決定手続は市が決定する。

- 1) 地区計画
- 2) 土地の買収、農地転用
- 3) 基本計画、基本設計、実施設計、造成工事
- 4) 企業誘致

※茨城県開発公社と連携した場合、3)は開発公社、4)は2者が連携して実施。

※2)については、進出企業が決定した際に開発公社が市から買収。開発公社は造成費を含め企業へ売却。

## 2 - (2) 土地区画整理事業を活用した整備

土地区画整理事業とは、都市計画区域内の土地について公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理法に基づいて行われる土地の区画形質の変更および公共施設の新設又は変更に関する事業をいう。基本的には事業主体は用地を取得することなく、地権者の換地による減歩で生み出された保留地及び換地を受けた地権者の土地が用地として提供される。しかし、区画整理事業においても、土地の先買いを伴う例が多くあり、特に工業開発を目的とする区画整理事業の場合には、小規模地権者の用地を先買いによって事業主体があらかじめまとめることが多い。都市計画の決定手続は市が決定する。

※事業：市が主体で全て実施 or 官民連携で実施

※官民連携で実施の場合、1)を市が実施、その後、2)の公募で決定した民間が業務代行方式として土地区画整理事業を実施。

### 1)基本計画策定業務

- ・地域現況
- ・土地・道路交通・造成計画等の策定
- ・地元への説明会
- ・進捗状況により測量業務実施

### 2)土地区画整理事業の公募

- ・事業期間：2～3年
- ・企業誘致については官民連携で実施

## かすみがうら市の立地環境に関するアンケート調査

### 問1 今後の事業展開と立地計画の有無について

【問1-1】貴社では、国内での事業において、今後どのような機能の強化を想定されていますか。該当する項目に○印をお付けください。(複数選択可)

- ① 工場・生産機能
- ② 物流・倉庫機能
- ③ 研究・開発機能
- ④ 営業・販売機能
- ⑤ 管理統括機能
- ⑥ 特になし
- ⑦ その他 [ \_\_\_\_\_ ]

【問1-2】前項の機能の強化に伴い、貴社では立地・設備面においてどのような対応を想定されていますか。該当する項目に○印をお付けください。(1つのみ)

- ① 事業所の新設
  - ② 既存事業所の増設・拡張
  - ③ 現状維持
  - ④ 既存事業所の縮小・撤退
  - ⑤ ①か②をお選びになった方は  
問1-3にお進みください
  - ⑥ 既存事業所の統合・集約
  - ⑦ その他 [ \_\_\_\_\_ ]
- 問1-4にお進みください

【問1-3】事業所の新設・増設・拡張に際して想定される以下の内容に  
中に続きます  
 項目に○印をお付けください。なお、複数の計画をお持ちの場合は、主要な計画についてのみお答えください。

(1) 新設・増設・拡張の実施地域(複数選択可)

- ① 茨城県
- ② 埼玉県
- ③ 千葉県
- ④ その他の地域 [ 都道府県: \_\_\_\_\_ ]

(2) 新設・増設・拡張の対象施設(複数選択可)

- ① 工場・生産施設
- ② 物流・倉庫施設
- ③ 研究・開発施設
- ④ 業務施設(支店・営業所)
- ⑤ 管理統括施設(本社・支社)
- ⑥ 未定
- ⑦ その他 [ \_\_\_\_\_ ]

(3) 新設・増設・拡張の実施時期(1つのみ)

- ① 1年以内
- ② 3年以内
- ③ 5年以内
- ④ 長期的に検討
- ⑤ 未定

(4) 用地・施設等の取得・利用形態(複数選択可)

- ① 用地の購入
- ② 借地
- ③ 施設の購入(空き工場・空き倉庫等)
- ④ 施設の賃借(貸工場・貸倉庫等)
- ⑤ 既存の敷地内
- ⑥ 未定
- ⑦ その他 [ \_\_\_\_\_ ]

(5) 用地・施設の取得規模(1つ選択 ※用地取得を伴わない場合は無回答で結構です)

- ① 1,000㎡未満
- ② 1,000~3,000㎡未満
- ③ 3,000~6,000㎡未満
- ④ 6,000㎡~1ha未満
- ⑤ 1ha以上 [ 約 \_\_\_\_\_ ha ]
- ⑥ 既存の敷地内
- ⑦ 未定

【問1-4】貴社では、国内で新たな立地先を選定する場合、どのような要素を重視され

ますか。該当する項目を選択肢から5つまでお選びいただき、最も重要な項目(1つのみ)、その他の重要な項目(4つ以内・順不同)の番号を下の枠内に下の枠内にご記入ください。

- ① 用地価格の安さ
- ② 用地規模の適切さ
- ③ 自然災害の少なさ
- ④ 高速道路ICとの近接性
- ⑤ 主要国道との近接性
- ⑥ 空港との近接性
- ⑦ 港湾との近接性
- ⑧ 住宅地との距離
- ⑨ 産業団地内
- ⑩ 地下水の豊富さ
- ⑪ 協力企業との近接性
- ⑫ 自社の事業拠点との近接性
- ⑬ 市場・顧客との近接性
- ⑭ 産業支援機関・大学等による連携・サポート
- ⑮ 関連産業の集積
- ⑯ 人材確保の容易さ
- ⑰ 優遇措置の充実度
- ⑱ 立地後のフォローアップ体制
- ⑲ その他 [ \_\_\_\_\_ ]

<b>最も重要</b>		<b>重要</b>			
-------------	--	-----------	--	--	--

【問1-5】貴社の事業に関連があり、今後の成長が期待される産業分野としては、どのようなものが想定されますか。該当する項目に○印をお付けください。(複数選択可)

- ① 自動車
- ② 食品加工
- ③ 医療・健康
- ④ 環境・エネルギー
- ⑤ 航空・宇宙
- ⑥ 電機・ロボット
- ⑦ 物流・倉庫
- ⑧ 電子機器
- ⑨ 医薬品
- ⑩ 福祉
- ⑪ 情報通信(IoT・ビッグデータ・AI)
- ⑫ 農業
- ⑬ 特になし
- ⑭ その他 [ \_\_\_\_\_ ]

### 問2 かすみがうら市の立地環境に対する評価について

同封のパフレットをご覧いただいた上で、貴社では、かすみがうら市の立地環境についてどのような印象をお持ちになりましたか。以下の各項目の枠内に、評価の高いものには○印を、評価の低いものには×印をご記入ください。なお、どちらとも言えない、もしくは評価の不明な項目につきましては、空欄のままです。

(1) 交通・輸送環境

- ① 高速道路の利便性(常磐道・圏央道)
- ② 幹線道路の利便性(国道6号)
- ③ 鉄道の利便性(JR常磐線)
- ④ 空港の利便性(茨城空港・成田空港)
- ⑤ 港湾の利便性(大洗港・鹿島港)
- ⑥ 茨城県内の各都市(水戸・土浦・つくば等)へのアクセス
- ⑦ 東京とのアクセス
- ⑧ 東京以外の首都圏へのアクセス
- ⑨ その他 [ \_\_\_\_\_ ]

(2) 事業環境

- ① 顧客(取引先企業含む)・市場(マーケット)の確保
- ② 協力企業や関連先企業の確保
- ③ 産業用地の整備状況

- ④ かすみがうら市の支援制度  
 ⑤ その他 [ \_\_\_\_\_ ]

**(3) 都市・生活環境**

- ① 居住環境  
 ② 自然環境  
 ③ 都市的機能・サービス（商業・生活、医療・福祉、教育・文化等）  
 ④ 都市・生活インフラ（公共交通機関、公園、上下水道等）  
 ⑤ その他 [ \_\_\_\_\_ ]

**問3 かすみがうら市における事業所の立地可能性について**

【問3-1】貴社の事業において、かすみがうら市及び市内企業等と何らかの繋がりをお持ちですか。該当する項目に○印をお付けください。（複数選択可）

- ① 自社（子会社等含む）の事業拠点がある…… 

事業拠点の 具体的内容	
----------------	--

  
 ② 市場・顧客がある  
 ③ 協力企業がある                      ④ 共同研究等の連携先がある  
 ⑤ 特に繋がりはない                    ⑥ その他 [ \_\_\_\_\_ ]

裏面へ続きます

【問3-2】貴社が今後、国内で新たな事業所の立地を検討される場合、かすみがうら市がその候補地となる可能性はありますか。該当する項目に○印をお付けください。（1つのみ）

- ① かすみがうら市内に事業所を立地したい  
 ② 現時点で候補地の1つとして検討したい  
 ③ 今後の条件整備によっては候補地となり得る  
 ④ 現状では可能性は低い…………… 問4にお進みください
- ①②③をお選びになった方は  
問3-3・4にお進みください

【問3-3】かすみがうら市内に立地の可能性がある事業所としては、どのようなものが想定されますか。該当する項目に○印をお付けください。（複数選択可）

- ① 工場・生産施設                      ② 物流・倉庫施設                      ③ 研究・開発施設  
 ④ 業務施設(支店・営業所)            ⑤ 管理統括施設(本社・支社)  
 ⑥ 未定                                      ⑦ その他 [ \_\_\_\_\_ ]

【問3-4】かすみがうら市内に事業所を立地・開設するにあたって、どういった効果やメリットが期待されますか。該当する項目に○印をお付けください。（複数選択可）

- ① 顧客開拓など営業・販売活動への効果      ② 優れた人材の確保・育成への効果  
 ③ 新技術・新製品開発など研究・開発活動への効果  
 ④ 新事業・新業態など新分野への進出機会の拡大  
 ⑤ 新たな市場開拓      ⑥ 市内企業・産業支援機関等との連携促進・強化  
 ⑦ 新たな産業創出・産業振興への期待      ⑧ その他 [ \_\_\_\_\_ ]

**問4 かすみがうら市に求められる立地環境の整備・充実について**

貴社が仮にかすみがうら市内での立地をご検討される場合、どのような支援制度・サポートの整備・充実を希望されますか。該当する項目に○印をお付けください。（複数選択可）また、①か②を選択された方は、希望する用地価格・賃料(上限)もご記入ください。

- |  |  |                       |                  |
|--|--|-----------------------|------------------|
| ① 産業用地の確保・整備<br>② 賃貸用地の確保・整備<br>③ 設備投資・新規立地に対する補助金<br>⑤ 税制優遇・課税免除<br>⑦ 国・県の優遇措置に関する情報提供<br>⑨ 空き工場・空き倉庫に関する情報提供<br>⑪ 人材育成への支援<br>⑬ 大学・公設支援機関との連携促進<br>⑮ 新規事業分野への進出支援<br>⑰ 企業PR・情報発信への支援<br>⑲ 海外展開への支援<br>㉑ 特になし | <table border="1" style="margin-bottom: 10px;"> <tr> <td style="width: 150px;">希望する用地価格<br/>または賃料(上限)</td> <td style="width: 100px;">約 [ _____ ] 万円/㎡</td> </tr> </table> ④ 新規雇用に対する奨励金<br>⑥ 運転資金の低利融資<br>⑧ 用地に関する情報提供<br>⑩ 人材確保・採用への支援<br>⑫ 企業間の連携促進<br>⑭ 新製品・新技術の開発<br>⑯ 経営に関する相談対応<br>⑲ 販路開拓への支援<br>㉒ その他 [ _____ ] | 希望する用地価格<br>または賃料(上限) | 約 [ _____ ] 万円/㎡ |
| 希望する用地価格<br>または賃料(上限)  | 約 [ _____ ] 万円/㎡   |                       |                  |