

産業用地整備（企業誘致）に関する 住民説明会

令和5年11月17日（金）

午後 7 時～午後 8 時

市民ふれあいセンター

■はじめに

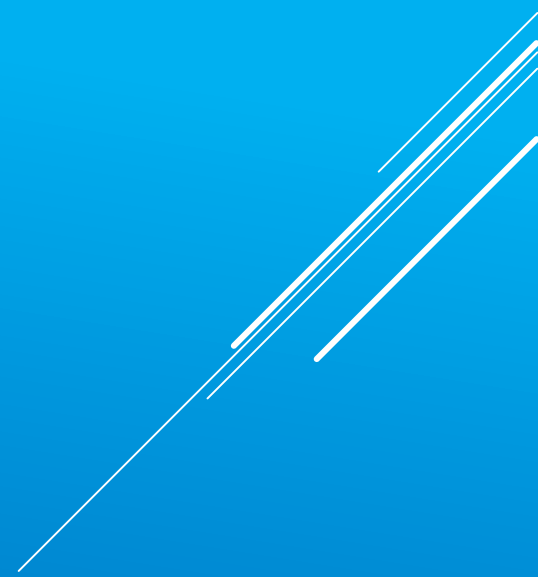
～本日の住民説明会の流れ～

- 本日は、次のとおり「産業用地整備（企業誘致）」に関する説明を行います。

－ 説明 －

- （１）背景とこれまでの取組
- （２）アンケート調査の主な結果
- （３）事例紹介 茨城県常総市アグリサイエンスバレー
- （４）事業の進め方
- （５）今後のスケジュール
- （６）アンケート調査の実施
- （７）質疑応答

(1) 背景とこれまでの取組



(1) 背景とこれまでの取組

①産業用地の整備に関する主な背景

- ・銚子連絡道路（2期区間）（令和5年度）
- ・圏央道千葉県区間（令和8年度）
- ・成田国際空港の更なる機能強化（令和10年度）

広域高速交通の利便性向上
取扱貨物量の増加 等



※東総地区広域市町村圏事務組合ホームページから引用

(1) 背景とこれまでの取組

▼地域に関する課題等

- ✓ 人口減少や少子高齢化
- ✓ 基幹産業（農林水産業等）の振興
- ✓ 地域の資源を活かした産業の活性化・にぎわい創出
- ✓ 若年層の定住・移住に向け、新たな雇用の場の創出が必要
- ✓ 市内への企業立地に対応する受け皿が必要

新たな産業用地整備の必要性



▼期待される効果

- ✓ 企業誘致による雇用創出・税収増加
- ✓ 基幹産業である農林水産業の生産高・所得の向上
- ✓ 新たなにぎわい創出による関係人口の増加・人口減少の抑制
- ✓ 地元企業と連携した地場産業の発展

(1) 背景とこれまでの取組

②これまでの取組状況

- 令和4年度下期：事前調査（事業化想定区域の選定）
- 令和5年度上期：可能性調査（民間開発事業者調査、進出企業二一ズ調査 等）
- 令和5年11月17日：地元説明会（本日）

▼事前調査：事業化想定区域選定の選定

■3つの視点

「産業用地整備の実現性」「産業用地の良否」「立地の優位性」

■候補地7カ所から絞り込み

- 交通利便性や災害危険度等の評価基準とアンケート調査結果を踏まえ、事業化想定区域を選定

▼可能性調査：民間開発事業者調査、進出企業二一ズ調査 等

- 次ページ以降 （4）事業の進め方にて説明

(2) アンケート調査の主な結果



(1) アンケート調査の主な結果

①アンケート調査の概要

■対象範囲：(仮称)八日市場I.C.周辺 半径約500m内の農地所有者

■アンケート調査項目：

- 所有する農地の面積
- 現在の営農状況
- 耕作者の年齢
- 後継者の有無
- 今後の営農希望
- 産業用地整備について
- 所有する農地の意向

■調査の方法：市からの個別郵送により配付し、郵送により回収

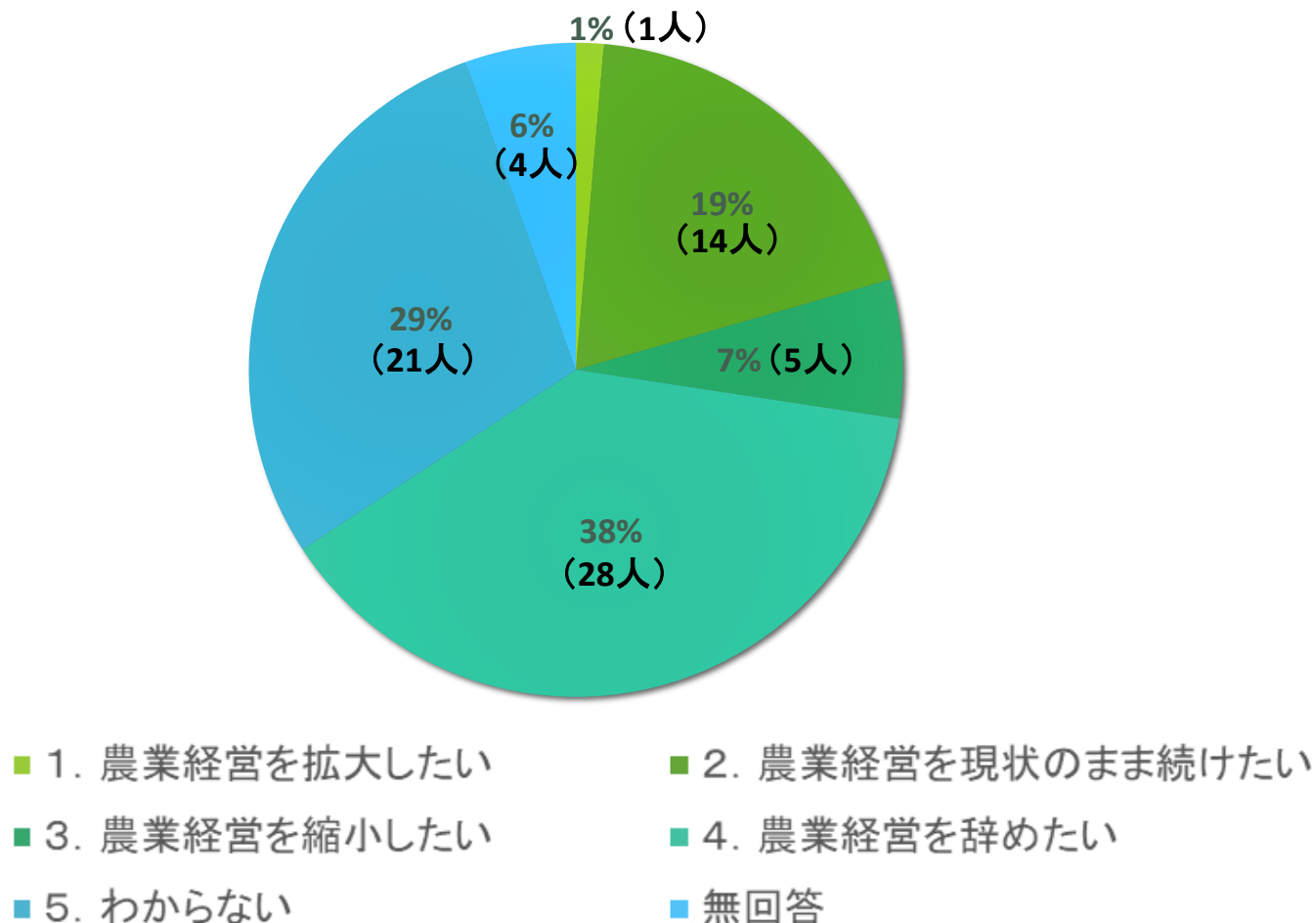
■実施時期：令和5年1月～2月末

■回答率：61.3%

(送付数 119通／ 回答数 73通)

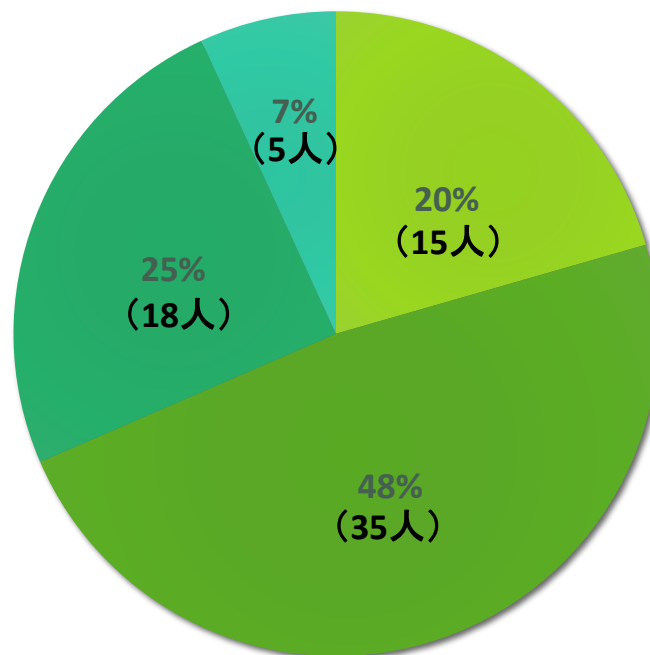
(2) アンケート調査の主な結果

問 今後の営農希望



(2) アンケート調査の主な結果

問 後継者の有無



■ 1. 後継者がいる

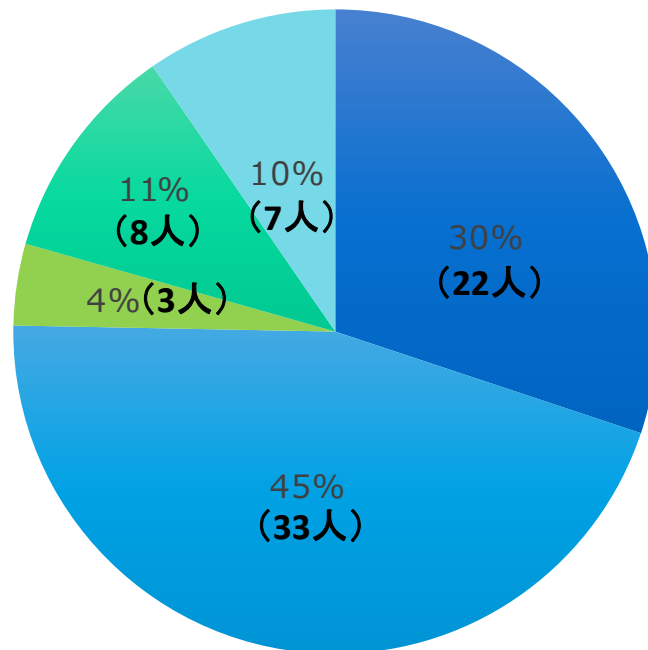
■ 2. 後継者がいない

■ 3. わからない

■ 無回答

(2) アンケート調査の主な結果

問 産業用地の整備について



■ 1. 賛同する

■ 2. 条件が合えば賛同する

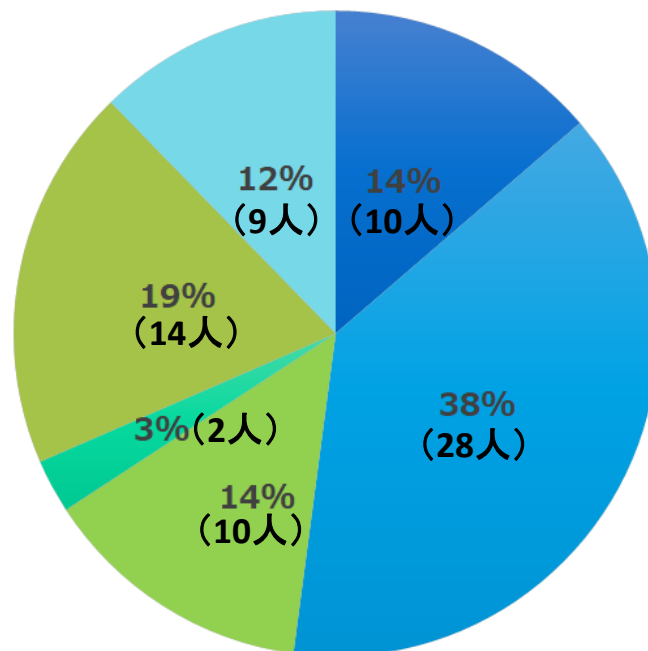
■ 3. 賛同しない

■ 4. わからない

■ 無回答

(2) アンケート調査の主な結果

問 所有する農地についての意向



■ 1.今のままでよい

■ 2.売却したい

■ 3.貸したい

■ 4.農業以外に利用したい

■ 5.わからない

■ 無回答

（３）事例紹介

茨城県常総市アグリサイエンスバレー

(3) 事例紹介 茨城県常総市アグリサイエンスバレー

常総インターチェンジ周辺地区の位置

常総市圏央道常総IC周辺地域整備事業



交通アクセス

- 常磐自動車道谷和原ICまで約20分(約13km)
- 秋葉原駅まで最短46分(関東鉄道常総線:水海道駅⇒TX:守谷駅⇒秋葉原駅)

自動車での所要時間

- ① 東京駅まで約60分(約50km)
- ② 羽田空港まで約60分(約60km)
- ③ 成田空港まで約60分(約65km)
- ④ 茨城空港まで約60分(約60km)



※常総市ホームページから引用

(3) 事例紹介 ～農業と連携した産業の集積～

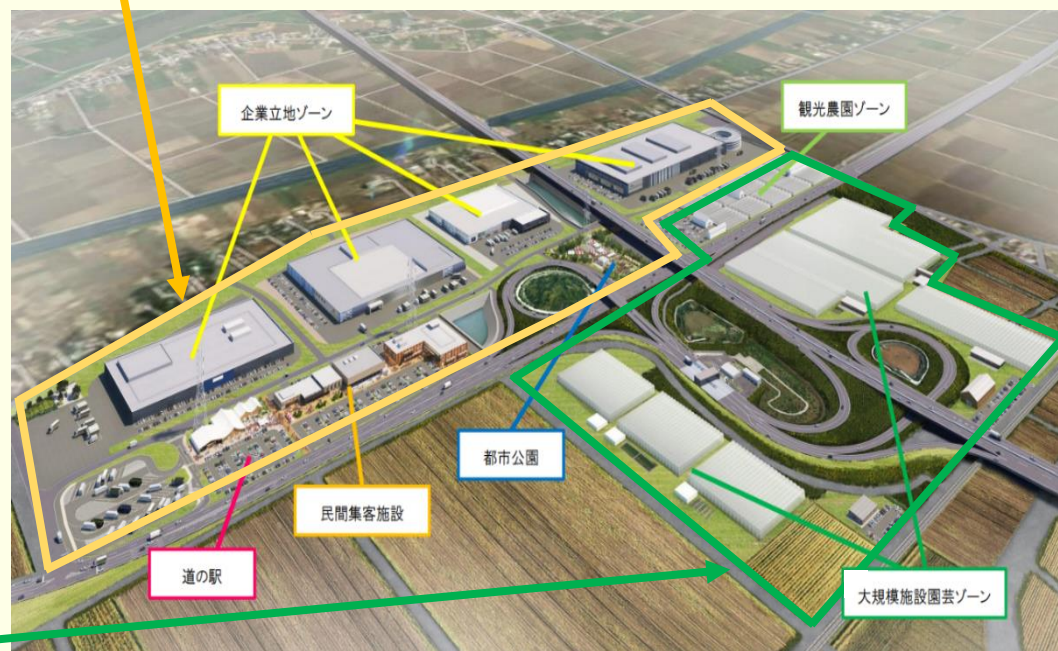
- 農業と農産物の加工・流通・販売が連携した産業用地の事例

農業生産が盛んな地域のインターチェンジ周辺における産業用地の整備
という点で、匝瑳市の産業用地整備と共通点が多い。

圏央道常総インターチェンジ周辺地域整備事業 (アグリサイエンスバレー構想)

- 圏央道の常総インターチェンジ
周辺 約45haにおいて、農産物の
生産・加工・流通・販売が一
体となった地域農業の核となる産
業団地（6次産業）を整備
- 市と民間開発事業者が連携して進め
たこの事業は、令和5年4月に道の
駅「常総」をオープン

・農産物の加工・流通・販売に関連する企業が集積する都市エリア
(企業立地ゾーン、観光農園ゾーン、道の駅等) 約30.7ha



- 生産性の高い農地を保全した農地エリア（大規模施設園芸ゾーン）約14ha
- 土地改良事業を実施し、集約・大区画化を実現、
生産性の高い施設園芸に転換

※常総市ホームページから引用

◆事例紹介 ～農業と連携した産業の集積～



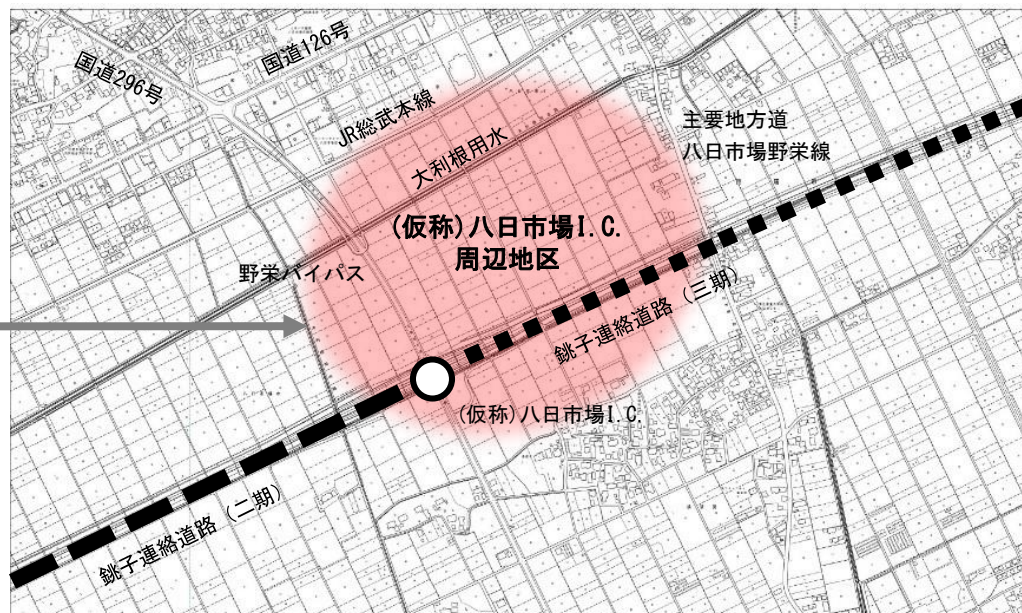
(4) 事業の進め方

※内容は現時点のものです。今後、変更となる可能性があります。

（４）事業の進め方

(1) (仮称)八日市場I.C.周辺地区の位置

- ・産業用地整備の事業化想定区域として(仮称)八日市場I.C.周辺地区を選定しました。
- ・事業化想定区域は、銚子連絡道路の八日市場I.C.に隣接し、銚子連絡道路（三期）に南北が分割され、合計面積は約20haです。



(4) 事業の進め方

(2) (仮称)八日市場I.C.周辺地区に整備する産業用地の役割

前提条件

- ・ 銚子連絡道路（二期）の整備が進められており、高速交通の利便性が向上
- ・ 機能強化が進められている成田国際空港に近接
- ・ 農林水産業が盛んであり、「日本有数の植木のまち」
- ・ 社会、経済の変化に応じ新たな有望産業の立地需要が旺盛

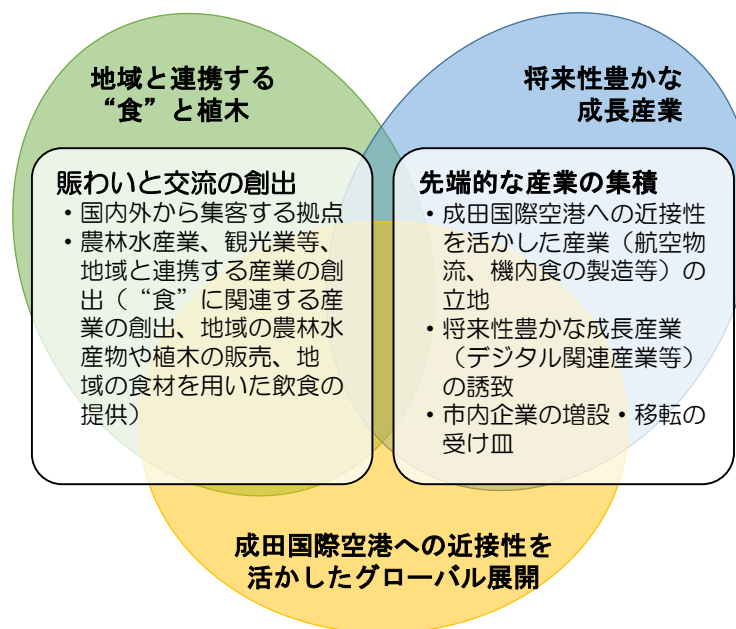
農林水産業、観光業等の地域の産業との連携、グローバル展開可能な立地を活かし、

「賑わいと交流の創出」

「先端的な産業の集積」

を二本柱として、匝瑳市の未来を拓く

- ・ 新たな産業の集積を図るとともに、既存の地域産業を活性化
- ・ 多様な職種の新たな雇用を創出し、若年層を中心とする定住・移住を促進



(4) 事業の進め方

(3) 匝瑳市が目指す産業集積

① 賑わいと交流の創出

○ 国内外から集客する拠点

- ・ 年間100万人が訪れる観光地であること、成田国際空港への近接性を活かし、国内外から集客する拠点を形成
- ・ 企業用地には、食料品製造業を中心に、工場見学やものづくり体験ができるアミューズメントファクトリーを誘致
- ・ 集客施設では、農林水産物や植木を直売し、地域の食材を用いた飲食を提供

○ 農林水産業、観光業等、地域と連携する産業の創出

- ・ 匝瑳市は農林水産業が盛んであり、「日本有数の植木のまち」でもあることから、食料品製造業、植物工場・陸上養殖等、“食”と関連し、地域の農林水産業と連携する産業を創出

農産物直売所



アミューズメントファクトリー



(4) 事業の進め方

②先端的な産業の集積

○成田国際空港への近接性を活かした産業の立地

- ・ 成田国際空港に近接する優位性を活かし、航空物流、機内食等の製造、農林水産物・植木の輸出拠点、外資系企業等の立地を促進

○将来性豊かな成長産業の誘致

- ・ DXの進展によるデジタル関連産業、持続可能な社会の実現に向けた環境・エネルギー関連産業、長寿化や健康志向の高まりに伴う健康・医療関連産業等、将来性豊かな成長産業を誘致

○市内企業の増設・移設の受け皿

- ・ 既存企業の市内における再投資、新事業への展開等に対応する、増設・移設の受け皿づくり

航空物流



半導体工場



(4) 事業の進め方

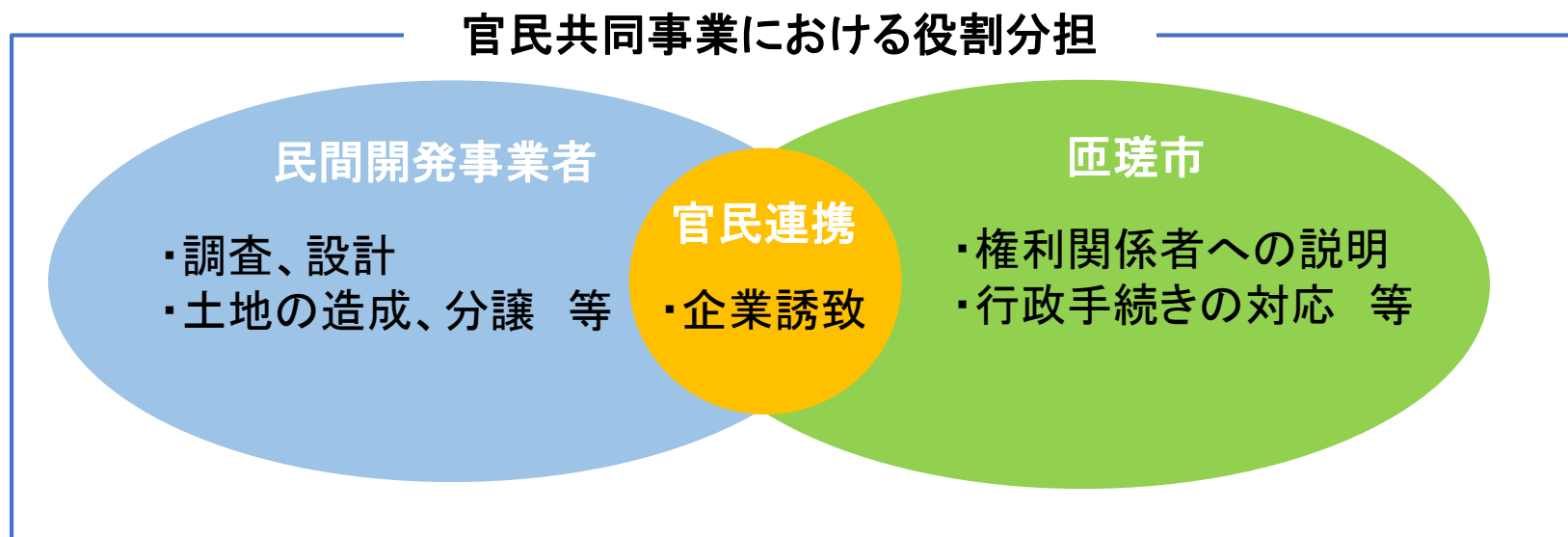
(4) 立地が期待される業種・業態

期待される役割	業種・業態・施設
①農林水産業、観光業等、 地域と連携する産業の創出	食料品製造業(見学・体験可能なアミューズメントファクトリー) 食料品卸売業、食料品物流業 植物工場(完全人工光型)、陸上養殖 集客施設(農林水産物・植木等の直売、飲食店、イベント広場)
②成田国際空港への近接性 を活かした産業の立地	航空物流 航空機整備 外資系企業(工場等) 機内食の製造(食料品製造業) 農林水産物・植木等の輸出拠点
③将来性豊かな成長産業の 誘致	デジタル関連産業(半導体、同素材、同製造装置、情報通信機械等) 健康・医療関連産業(医薬品、医療機械、機能性食品等) 環境・エネルギー関連産業(蓄電池、次世代自動車、水素関連等) 外資系企業(工場等) ※大規模な用地を必要とする場合が多い
④市内企業の増設・移転の 受け皿	既存立地企業等の市内企業(製造業、物流業等)

(4) 事業の進め方

(5) 事業主体

ゼネコン、デベロッパー等の民間開発事業者と匝瑳市による“官民共同事業”を想定しています。



- ・ 民間開発事業者：不動産事業や建設事業を営み、技術的能力や企業誘致ノウハウ、資金負担能力を有する企業
- ・ 官民共同事業：市と民間開発事業者とで、両者の強みを活かした役割分担により事業を実施

(4) 事業の進め方

(6) 進出企業ニーズ調査

①目的

(仮称)八日市場I.C.周辺地区における産業用地への進出企業ニーズを把握するため、立地が期待される業種の企業を対象としたアンケート調査、ヒアリング調査を実施し、開発ポテンシャルを把握しました。

②アンケート調査

▼調査概要

○調査対象企業

- ・条件抽出（右表）と独自抽出による企業 2,107社
- ・匝瑳市内と近隣の工業団地に立地している企業 203社
- ・計 2,310社

○調査方法 郵送により配付・回収

○調査月日 令和5年6月～7月

○調査の項目・内容

- 本社・工場・研究所・物流施設等の新設、移設の意向
- 本社・工場・研究所・物流施設等の事業所の新設、移設の計画概要
- (仮称)八日市場I.C.周辺地区に整備する産業用地への立地について
- 匝瑳市への意見・要望、あるいは(仮称)八日市場I.C.周辺地区における産業用地整備事業への意見・要望

○回答状況 136社から回答（回答率 6%）

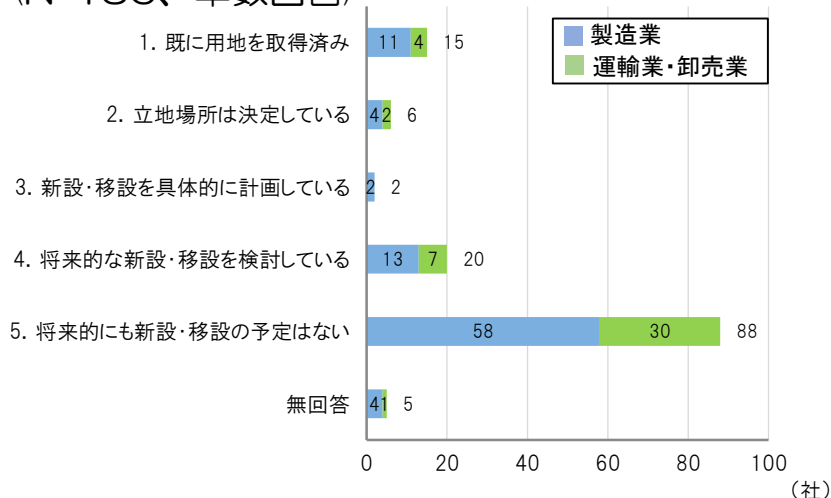
調査対象企業の抽出条件

項目	抽出条件
業種	製造業 ・食料品、飲料・たばこ・飼料、化学工業、プラスチック製品、金属製品、生産用機械、業務用機械、電子部品・デバイス、電気機械、情報通信機械、輸送用機械 運輸業 ・道路貨物運送業、倉庫業、運輸附帯サービス業 卸売業・小売業 ・各種商品卸売業、飲食料品卸売業
本社所在地	東京都、千葉県（匝瑳市を除く）、神奈川県、埼玉県、茨城県 ※食料品製造業は、栃木県、群馬県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県を追加
従業員数	100人以上 ※千葉県内の食料品製造業、飲料・たばこ・飼料は50人以上
評点	食料品製造業、飲料・たばこ・飼料は評点上位550社 その他の製造業は評点上位800社 運輸業は評点上位500社 卸売業・小売業は評点上位150社 計2,000社を抽出する

(4) 事業の進め方

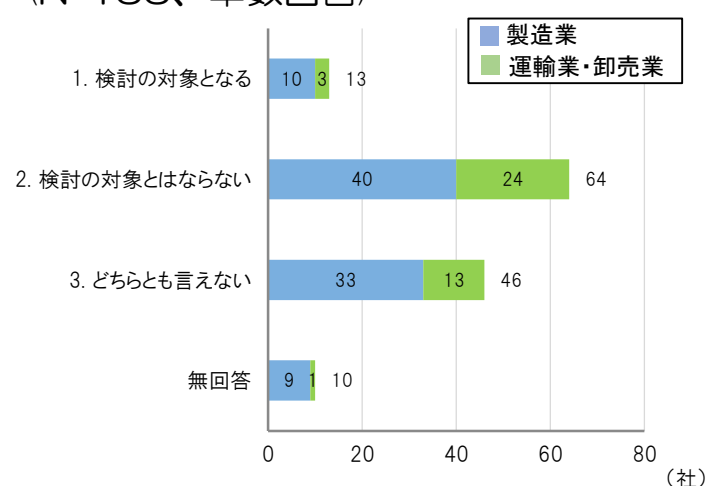
○事業所の新設・移設の意向

(N=136、単数回答)

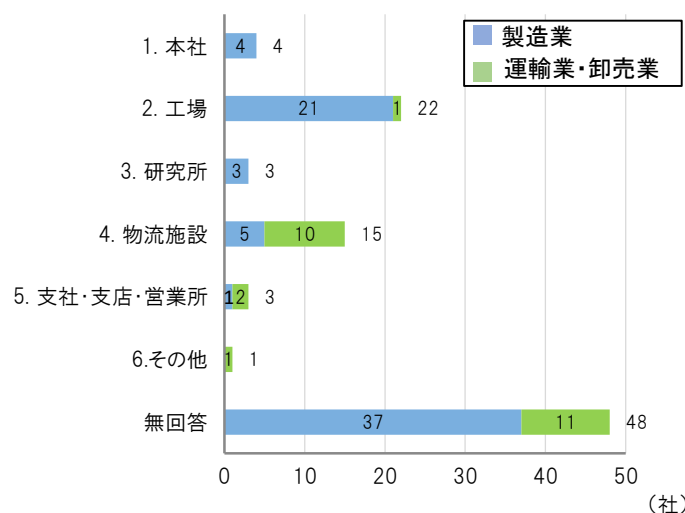


○(仮称)八日市場I.C.周辺地区への関心

(N=133、単数回答)



○新設・移設する施設(N=96、複数回答)



(4) 事業の進め方

③ヒアリング調査

▼調査対象企業

- ・「検討の対象になるか」の項目において「1.検討対象となる」「3.どちらとも言えない」とした製造業及び運輸業・卸売業のうち、新設・移設する地域に「関東」を含むなどと回答した以下10社の企業をヒアリングしました。

問の回答	企業名	業 種
どちらとも言えない	A社	倉庫業
	B社	植物工場
	C社	食料品製造業
	D社	食料品製造業
	F社	食料品卸売業
	J社	化学素材製造業
検討の対象となる	E社	食料品製造業
	G社	水産加工業
	H社	食肉加工業
	I社	電気機器製造業

▼調査結果のまとめ

○匝瑳市の立地環境

- ・ **優位な点**：「成田国際空港に近い」「八日市場駅に近く、分譲単価が安い」「農産物の連携が期待できる」等
- ・ **課 題**：「企業が少なく物流需要が小さい」「冷蔵ネットワークが弱い」「通勤可能な範囲に、人口が多い地域が含まれるか懸念がある」等

(4) 事業の進め方

(7) 民間開発事業者意向調査

①目的

(仮称)八日市場I.C.周辺地区における産業用地の整備事業へ参画が期待されるゼネコン、デベロッパーを対象として、アンケート調査、ヒアリング調査を実施し、整備事業への参画意向等を把握しました。

②アンケート調査

▼調査概要

○調査対象企業

- ・ 10社（デベロッパー3社、ゼネコン7社）

○調査方法 ・ 郵送により配付・回収

○調査月日 ・ 令和5年6月

○調査の項目・内容

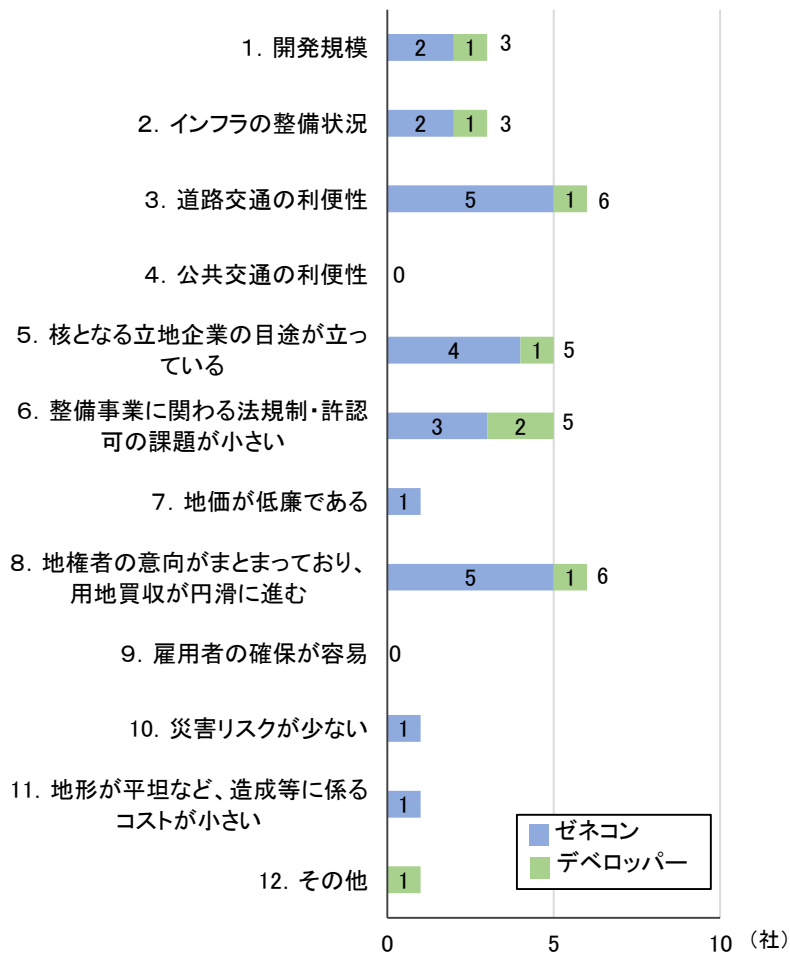
- 産業用地の整備事業の実績
- 今後、産業用地の整備事業に携わる意向
- 匝瑳市の立地環境と(仮称)八日市場I.C.周辺地区について
- 匝瑳市への意見・要望、あるいは(仮称)八日市場I.C.周辺地区における産業用地の整備事業への意見・要望（自由記述）

○回答状況

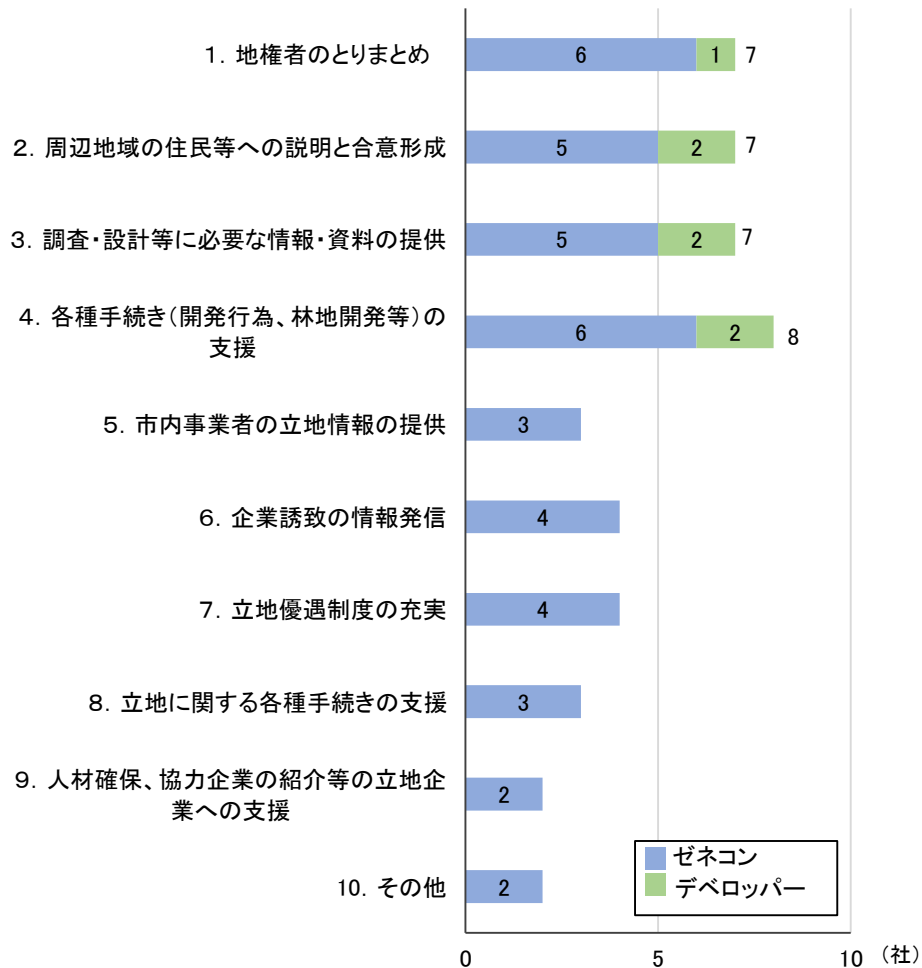
- ・ 10社のうち、9社から回答（未回答はゼネコン1社）

(4) 事業の進め方

○事業参画にあたり重視する条件(N=9、複数回答)



○自治体に期待する事項(N=9、複数回答)



(4) 事業の進め方

③ヒアリング調査

▼調査対象企業

- ・アンケート調査の回答企業のうち、産業用地整備に前向きな回答のあったゼネコン6社、デベロッパー2社の計8社としました。

▼調査結果のまとめ

○事業参画にあたり重視する条件

- ・立地企業の目途が立っていること。
- ・地権者の意向がまとまっていること。
- ・法規制、特に農振除外と農地転用の協議の目途が立っていること。
- ・事業採算が確保できること。

○匝瑳市の立地環境

- ・農林水産物が豊富。植木は他にない魅力的な資源であり輸出が期待される。
- ・成田国際空港に近い。ただし、空港との関連性が具体的に見通せない。
- ・圏央道の西側までは企業立地需要が見通せるものの、圏央道の東側は厳しい。
- ・人口規模が小さく、人材確保が課題となる。

(4) 事業の進め方

○立地が期待される施設・業種

- ・食料品製造業の立地が期待ができるのではないかな。
- ・食料品以外にも、県内製造業の拡張需要があるのではないかな。
- ・成田国際空港への近接性を活かした半導体等の先端技術分野企業が期待できるのではないかな。
- ・航空物流やマルチテナント型の大規模物流施設の立地は難しい。

4. 今後の主な課題

(1) 権利関係者への対応

- 権利関係者への説明
- より具体的な意向把握（アンケート調査）の実施

(2) 立地企業の誘致

- 市内及び周辺地域の企業の新設や移設に関する情報収集
- 進出企業への情報提供や意見交換の継続

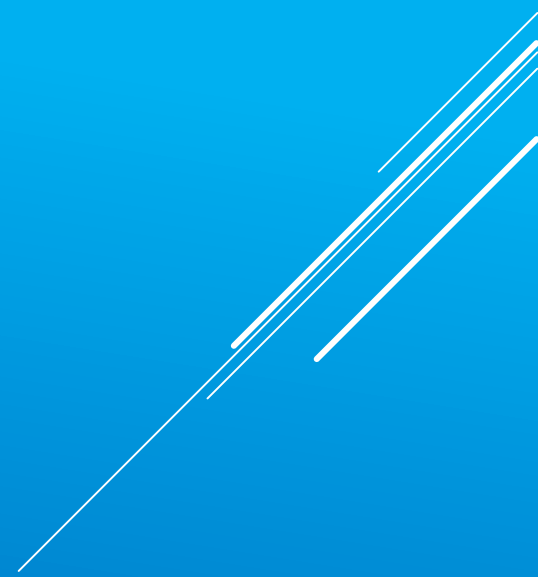
(3) “官民共同事業”の産業用地整備に向けて

- 民間開発事業者への情報提供や意見交換の継続
- “官民共同事業”の具体的な仕組みづくり

(4) 法規制の協議

- 土地改良事業の受益地における農振除外と農地転用
- 用途地域指定等の都市計画手続き

(5) 今後のスケジュール



(5) 今後のスケジュール

令和 5 年度

住民の皆さんへ説明を開始

アンケート調査

民間開発事業者へのヒアリング

企業誘致活動

令和6年度以降

産業用地整備推進事業の計画作成

事業の具体的な手法を検討

都市計画手続き等の関係機関協議

事業化検討パートナーの公募

企業誘致活動

(6) アンケート調査の実施



(6) アンケート調査の実施

～農地所有者の皆様へ～

アンケート調査のご協力をお願いします

『匝瑳市産業用地整備推進事業に関するアンケート調査』

○対象者 (仮称) 八日市場I.C.周辺半径約500m内の農地所有者
※前回と同様です。

○配付時期 令和5年11月下旬 ※年内の回答にご協力をお願いします。

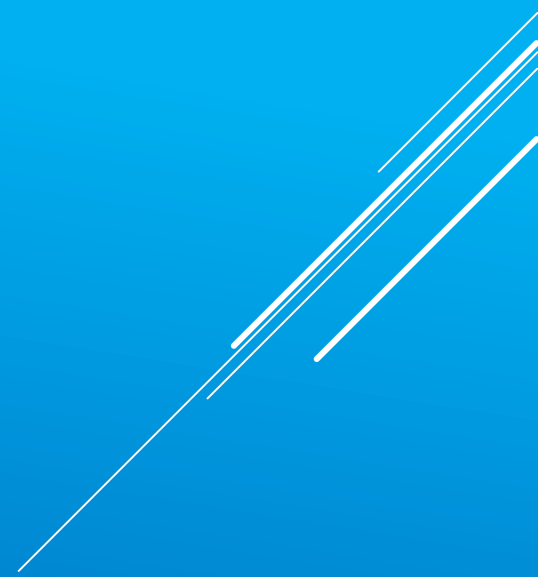
○配付方法 対象者へ市から個別郵送

○調査内容 (予定)

- ・住民説明会の参加と理解度
- ・現在の営農状況
- ・今後の営農希望
- ・産業用地の整備について
- ・産業用地への企業誘致について
- ・所有する農地について
- ・今後の説明会への参加
- ・産業用地整備に関するご意見とご要望

次回の住民説明会（令和6年3月予定）において、アンケート結果等を説明予定です。

(7) 質疑応答



(7) 質疑応答

ご意見をお伺いします

本日の「産業用地整備（企業誘致）に関する住民説明会」
につきまして、忌憚のないご意見・ご質問を
お願いいたします。

～おわりに～

本日はご参加ありがとうございました。

今後、皆様からご意見をいただきながら
検討を進めて参ります。

ご理解ご協力の程、宜しくお願いいたします。

匝瑳市 商工観光課 企業立地推進室

電話：0479-73-0014 FAX：0479-72-1117

E-Mail: s-suishin@city.sosa.lg.jp