

企業等誘致施策に関する検討の方向性について

平成25年6月

鴨川市企画政策課

# 目 次

1	資料の目的	1
2	企業ニーズに対する鴨川市の現状	2
2-1	交通アクセス	2
2-2	水道	4
2-3	地価	6
2-4	土地利用に係る規制	8
2-5	工業団地	13
2-6	立地企業に対する奨励制度	14
3	検討の方向性	16

## 1 資料の目的

企業誘致は、企業の求めるニーズと地域が持つ条件が合致してこそ初めて実現することから、企業ニーズに対する鴨川市が置かれた現状を明らかにし、本市の地域特性に応じた企業等誘致施策の方向性について検討する。

なお、企業の立地ニーズは、下表に示したとおり、大別すると「交通アクセス」「工業団地の有無」「土地の価格」が上位を占めている。

千葉県内への企業の立地に際して重視した項目（平成 19～23 年）

※上位 3 項目に網掛け

（単位：件）

選定理由	最も重視	重視	合計
市場への近接性	13	17	30
工業団地である	12	47	59
土地が安い	8	34	42
原材料等の入手の便	6	15	21
本社・他の自社工場への近接性	5	35	40
周辺環境からの制約が少ない	5	21	26
高速道路を利用できる	3	21	24
関連企業への近接性	3	15	18
人材・労働力の確保	1	19	20
経営者等の個人的なつながり	1	5	6
他企業との共同立地	1	-	1
地方自治体の誠意・積極性・迅速性	-	11	11
流通業・対事業所サービス業への近接性	-	10	10
国・地方自治体の助成	-	9	9
空港・港湾・鉄道等を利用できる	-	5	5
工業用水の確保	-	3	3
学術研究機関の充実（産学共同等）	-	2	2
その他	4	9	13
合計	62	278	340

資料：経済産業省「工場立地動向調査」

## 2 企業ニーズに対する鴨川市の現状

前項に挙げられた、企業の立地の際に重視した項目を中心に本市の現状を分析する。

なお、「交通アクセス」「水道」「地価」の3項目については、旧館山工業団地用地を有する館山市に加え、分譲中の工業団地を隣接する君津地域から2か所、山武・海匝・印旛地域から各1か所それぞれ抽出し、本市との比較検討を行う。

### 2-1 交通アクセス

本市においては、東京湾アクアラインの開通や館山自動車道の延伸をはじめとする広域幹線道路網の整備進展により、首都圏からのアクセスは向上しつつあるものの、千葉県が掲げる県都1時間構想や高速道路アクセス30分構想の実現には至っていない。

経済産業省が実施する工業立地動向調査結果では、企業の立地は高速道路IC付近に集中する傾向があるが、鴨川市から最寄りの高速道路ICである富津館山道路「鋸南保田IC」までのアクセスについては距離26km、所要時間42分と比較対象とした地点の中で最も遠く、また最も時間を要する。同様に物流の要となる主要な港湾・空港へのアクセスでは、千葉港までは距離77km・所要時間91分、東京国際空港までは距離71km・所要時間80分、成田国際空港までは距離118km・所要時間108分といずれも好条件とは言い難い。

#### (1) 最寄りの高速道路ICまでの距離及び所要時間

		最寄りの高速道路IC	距離(順位)	所要時間(順位)
A	鴨川市(鴨川市役所)	富津館山道路「鋸南保田IC」	26 km (7)	42 分 (7)
		※ 館山自動車道「君津IC」	34 km (-)	50 分 (-)
B	館山市(館山市役所)	館山自動車道「富浦IC」	6 km (2)	9 分 (2)
C	かずさアカデミアパーク	館山自動車道「木更津北IC」	8 km (4)	13 分 (4)
D	富津地区工業用地	館山自動車道「木更津南IC」	6 km (2)	12 分 (3)
E	千葉東テクノグリーンパーク	千葉東金道路「東金IC」	0 km (1)	0 分 (1)
F	あさひ新産業パーク	銚子連絡道路「横芝光IC」	13 km (5)	25 分 (5)
G	松崎工業団地	東関東自動車道「千葉北IC」	18 km (6)	37 分 (6)

出典：NAVITIME(ナビタイム)

#### 【参考】高速道路ICからの距離別企業立地件数(全国)

(単位：件、%)

距離	0~5 km	5~10 km	10~20 km	20~30 km	30~40 km	40~50 km	50 km以上	合計
立地件数	341	128	84	22	6	5	19	605
構成比	56.4	21.2	13.9	3.6	1.0	0.8	3.1	100.0

資料：経済産業省「平成23年工場立地動向調査」

(2) 千葉港までの距離及び所要時間

		※経由する I C	距離 (順位)	所要時間 (順位)
A	鴨川市 (鴨川市役所)	館山自動車道「君津 IC」	77 km (6)	91 分 (7)
B	館山市 (館山市役所)	館山自動車道「富浦 IC」	85 km (7)	78 分 (6)
C	かずさアカデミアパーク	館山自動車道「木更津北 IC」	41 km (3)	49 分 (2)
D	富津地区工業用地	館山自動車道「木更津南 IC」	49 km (4)	53 分 (3)
E	千葉東テクノグリーンパーク	千葉東金道路「東金 IC」	22 km (1)	28 分 (1)
F	あさひ新産業パーク	銚子連絡道路「横芝光 IC」	57 km (5)	69 分 (5)
G	松崎工業団地	東関東自動車道「千葉北 IC」	26 km (2)	57 分 (4)

出典：NAVITIME (ナビタイム)

(3) 東京国際空港までの距離及び所要時間

		※経由する I C	距離 (順位)	所要時間 (順位)
A	鴨川市 (鴨川市役所)	館山自動車道「君津 IC」	71 km (4)	80 分 (5)
B	館山市 (館山市役所)	館山自動車道「富浦 IC」	79 km (6)	66 分 (4)
C	かずさアカデミアパーク	館山自動車道「木更津北 IC」	39 km (1)	39 分 (1)
D	富津地区工業用地	館山自動車道「木更津南 IC」	43 km (2)	42 分 (2)
E	千葉東テクノグリーンパーク	千葉東金道路「東金 IC」	71 km (5)	64 分 (3)
F	あさひ新産業パーク	銚子連絡道路「横芝光 IC」	106 km (7)	105 分 (7)
G	松崎工業団地	東関東自動車道「千葉北 IC」	66 km (3)	81 分 (6)

出典：NAVITIME (ナビタイム)

(4) 成田国際空港までの距離及び所要時間

		※経由する I C	距離 (順位)	所要時間 (順位)
A	鴨川市 (鴨川市役所)	館山自動車道「君津 IC」	118 km (6)	108 分 (7)
B	館山市 (館山市役所)	館山自動車道「富浦 IC」	126 km (7)	95 分 (6)
C	かずさアカデミアパーク	館山自動車道「木更津北 IC」	82 km (4)	65 分 (4)
D	富津地区工業用地	館山自動車道「木更津南 IC」	90 km (5)	71 分 (5)
E	千葉東テクノグリーンパーク	千葉東金道路「東金 IC」	59 km (3)	43 分 (1)
F	あさひ新産業パーク	— (高速道路を要しない)	28 km (1)	47 分 (2)
G	松崎工業団地	— (高速道路を要しない)	35 km (2)	62 分 (3)

出典：NAVITIME (ナビタイム)

## 2-2 水道

本市では工業用水の供給が行われていないため、上水道を使用することとなる。

工業用水の確保を立地条件として重視する企業は少ないものの、本市の上水道料金と工業用水料金との比較では、県内で最も高い房総臨海地区工業用水道と比べても3倍以上の格差が生じている。

なお、下表の条件において、抽出した上水道事業者7団体での上水道料金を比較すると、本市の料金はいずれも高順で4～5位であり、平均的な水準にあると言える。

水道料金の比較

(単位：円)

		条件別水道料金 (順位)			
		口径 20 mm 200 m <sup>3</sup> 使用 (1ヶ月)	口径 50 mm 1,000 m <sup>3</sup> 使用 (1ヶ月)	口径 75 mm 4,000 m <sup>3</sup> 使用 (1ヶ月)	
上 水 道	A	鴨川市 上水道 (鴨川市)	60,259 (4)	325,762 (5)	1,290,082 (5)
	B	館山市 上水道 (三芳水道企業団)	60,175 (5)	375,994 (4)	1,630,923 (2)
	C	かずさアカデミアパーク 上水道 (木更津市)	66,570 (2)	453,337 (1)	1,443,750 (4)
		かずさアカデミアパーク 上水道 (君津市)	62,160 (3)	385,665 (3)	1,528,065 (3)
	E	千葉東テクノグリーンパーク 上水道 (山武郡市広域水道企業団)	52,452 (6)	274,863 (6)	1,087,616 (6)
	F	あさひ新産業パーク 上水道 (旭市)	50,400 (7)	252,000 (7)	756,000 (7)
	G	松崎工業団地 上水道 (印西市)	70,035 (1)	440,790 (2)	1,846,425 (1)
工 業 用 水 道	D	富津地区工業用地 工業用水 (木更津南部地区)	5,040	25,200	100,800
	(参考)	工業用水 (五井姉崎地区)	3,500	17,500	70,000
		工業用水 (房総臨海地区)	18,270	91,350	365,400

※参考として、工業用水料金が最も安い地区として五井姉崎地区を、最も高い地区として房総臨海地区を掲載した。

千葉県の工業用水道の給水区域



出典：千葉県

## 2-3 地価

平成 25 年地価公示による本市の全用途平均価格は 26,400 円/㎡であり、県平均の 113,800 円/㎡を大きく下回っている。

また、調査の行われた県内 50 市町村の中でも、高順で 35 位であり、本市の県内における公示平均価格は比較的安価であると言える。

なお、単純な比較は出来ないため、あくまでも参考であるが、比較の対象とした 5 つの工業団地の分譲価格は、9,000 円/㎡から 28,100 円/㎡の範囲となっている。

平成 25 年地価公示の県内市町村高順位表（全用途平均価格）

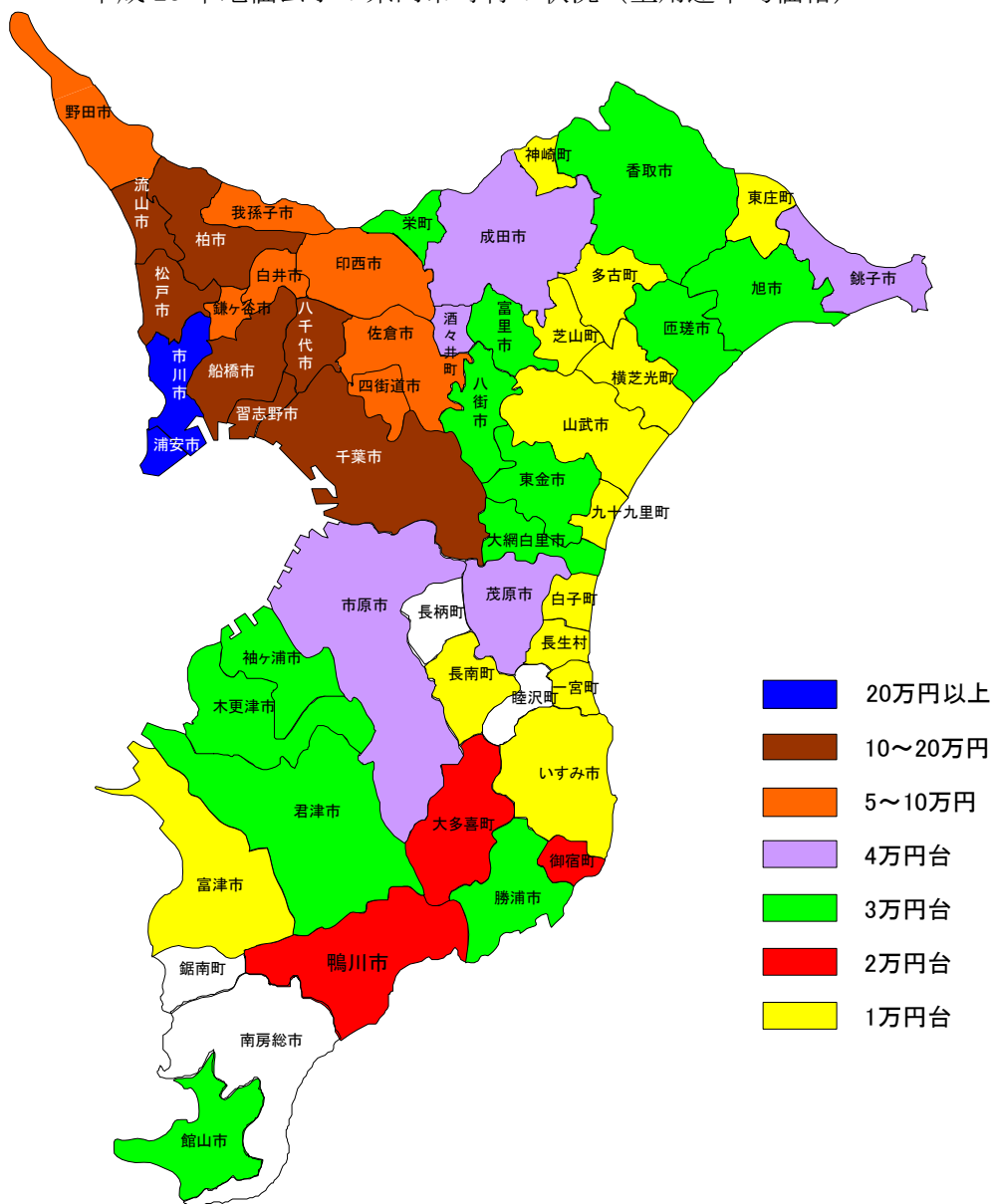
（単位：円/㎡）

順位	市町村名	平均価格	順位	市町村名	平均価格	順位	市町村名	平均価格
1	浦安市	294,700	18	市原市	47,700	35	鴨川市	26,400
2	市川市	238,200	19	茂原市	45,000	36	大多喜町	24,800
3	船橋市	170,500	20	銚子市	44,200	37	御宿町	23,600
4	松戸市	162,600	21	酒々井町	42,500	38	いすみ市	19,900
5	習志野市	158,900	22	東金市	39,300	39	一宮町	19,000
6	柏市	152,600	23	旭市	38,800	40	富津市	18,600
7	千葉市	137,200	24	富里市	38,100	41	多古町	17,300
8	流山市	123,100	25	香取市	37,500	42	東庄町	16,700
9	八千代市	109,600	26	大網白里市	36,500	43	芝山町	15,300
10	我孫子市	97,600	27	栄町	36,100	44	神崎町	14,800
11	鎌ヶ谷市	91,300	28	袖ヶ浦市	36,100	45	長生村	14,600
12	四街道市	69,900	29	匝瑳市	34,300	46	横芝光町	14,100
13	白井市	67,600	30	館山市	33,900	47	山武市	13,400
14	佐倉市	67,300	31	八街市	33,700	48	白子町	13,100
15	野田市	61,700	32	勝浦市	32,500	49	長南町	12,300
16	印西市	53,000	33	木更津市	30,900	50	九十九里町	10,700
17	成田市	48,900	34	君津市	30,200		千葉県 計	113,800

※南房総市・鋸南町・睦沢町・長柄町は調査地点なし



平成 25 年地価公示の県内市町村の状況（全用途平均価格）



【参考】

工業団地の分譲価格（平成 25 年 2 月末現在）（単位：円/m<sup>2</sup>）

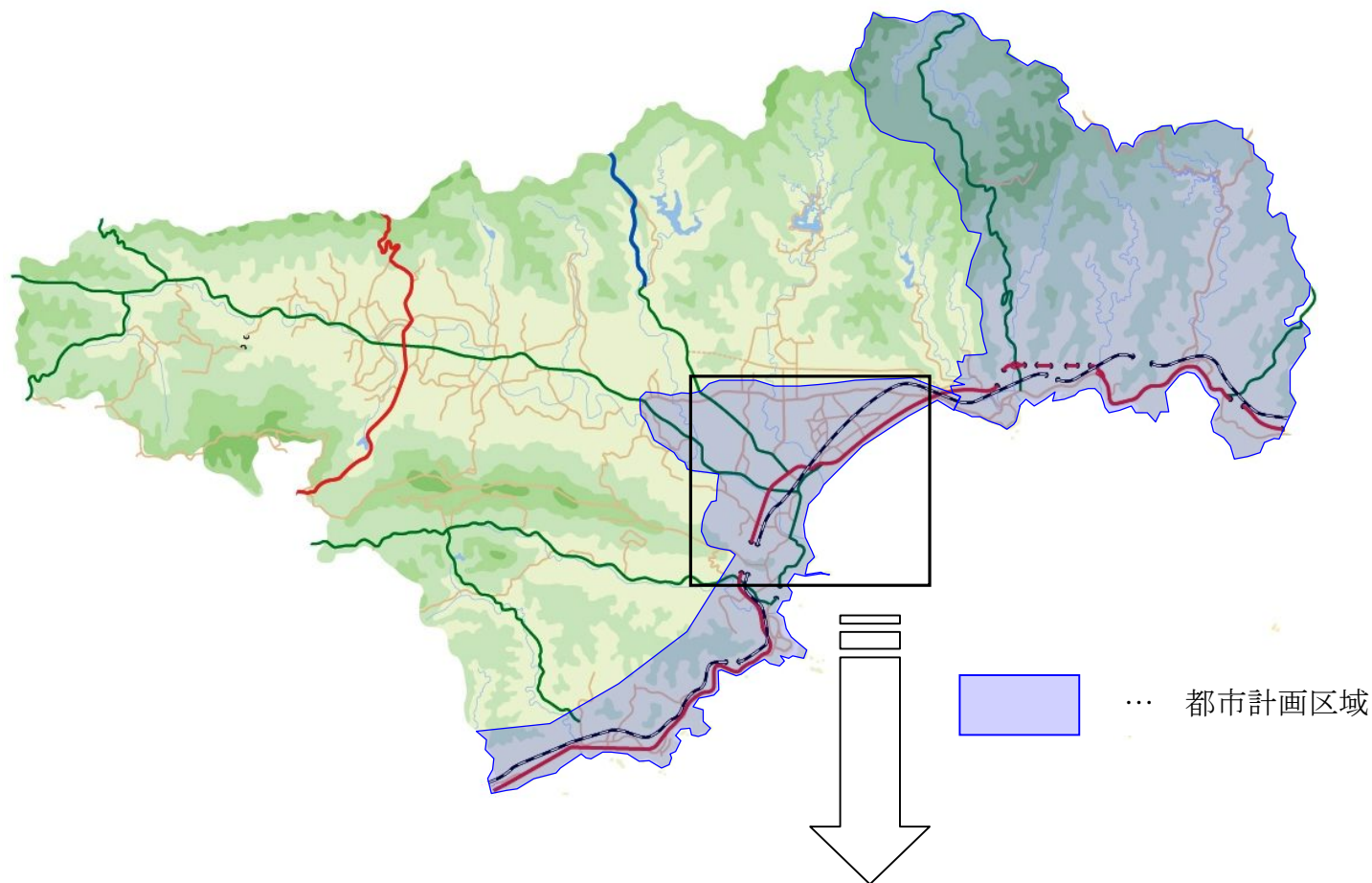
		地 価
C	かずさアカデミアパーク	9,000～
D	富津地区工業用地	16,000～18,700
E	千葉東テクノグリーンパーク	18,150～
F	あさひ新産業パーク	12,700～14,400
G	松崎工業団地	25,400～28,100

## 2-4 土地利用に係る規制 ※各項目の区域図はおおよそのイメージを示したものです。

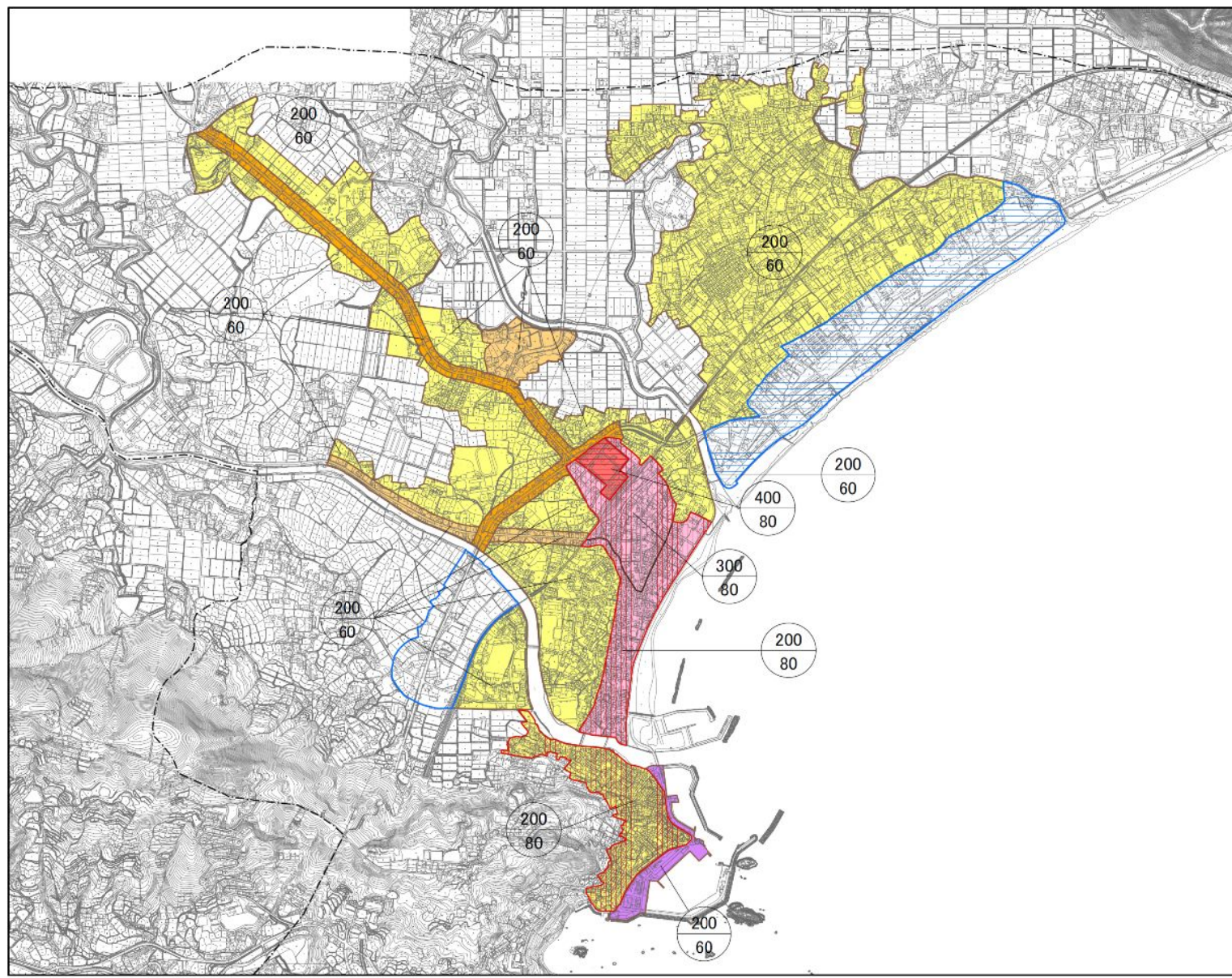
千葉県土地利用基本計画において取り扱われる規制の中でも、本市への企業立地に関係すると考えられる4項目の内容を検証する。

### (1) 都市計画区域 (都市計画法、建築基準法)

人口・産業・土地利用・交通量等の現況とその推移を考慮し、一体の都市として計画的に整備・開発・保全等を行う必要があるとして知事に指定された区域を言う。本市の区域では建物の建築に当たり、建ぺい率と容積率が制限されており、また一部については商業・工業などの利用用途についても制限される。

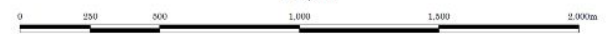


鴨川都市計画  
総括図



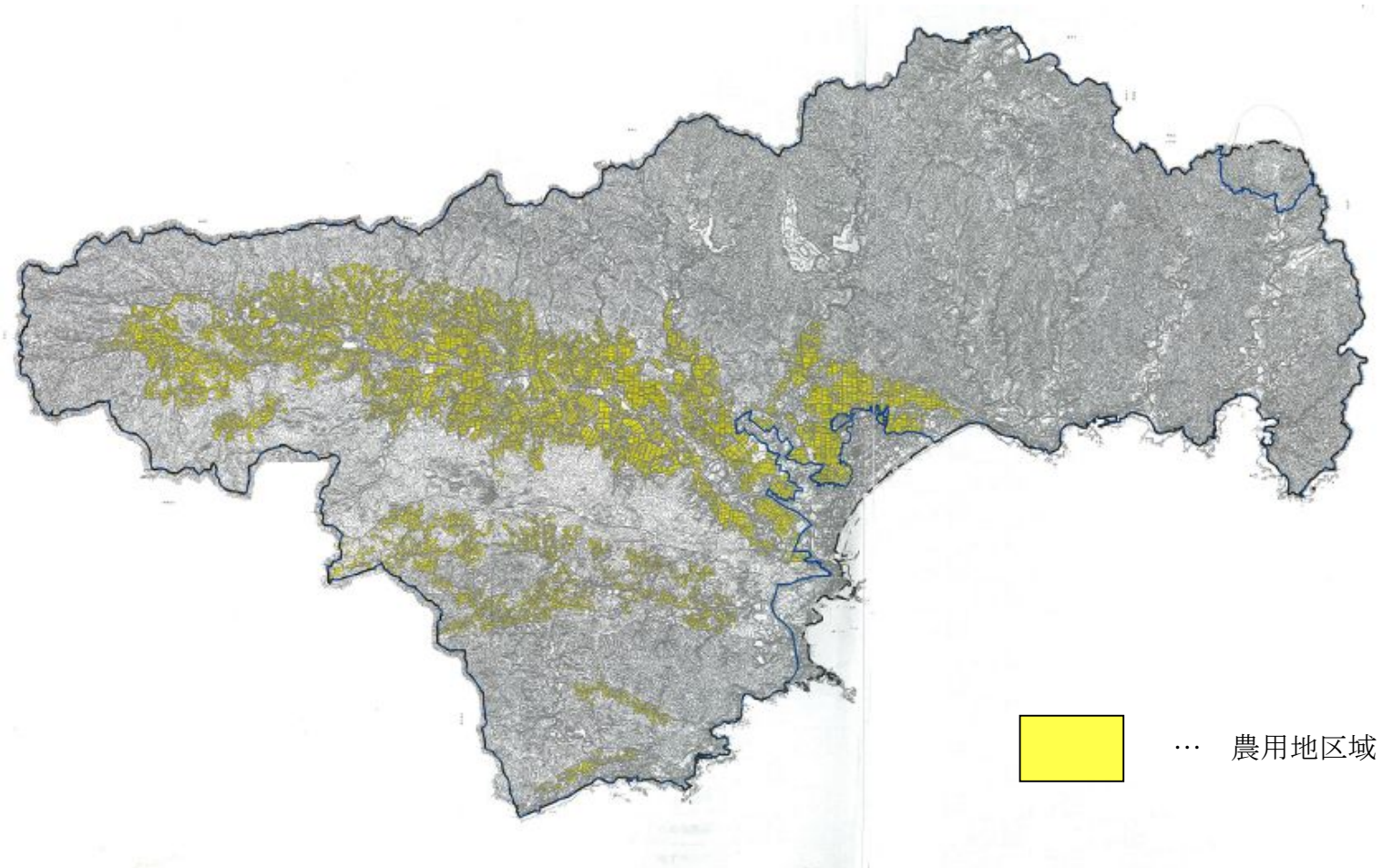
- 凡 例
- 鴨川都市計画区域
  - 用途地域
    - 第一種住居地域
    - 第二種住居地域
    - 準住居地域
    - 近隣商業地域
    - 商業地域
    - 準工業地域
  - 防火地域及び準防火地域
    - 防火地域
    - 準防火地域
  - 特定用途制限地域
    - リゾート産業地区
    - 幹線道路沿道地区

1:16,000



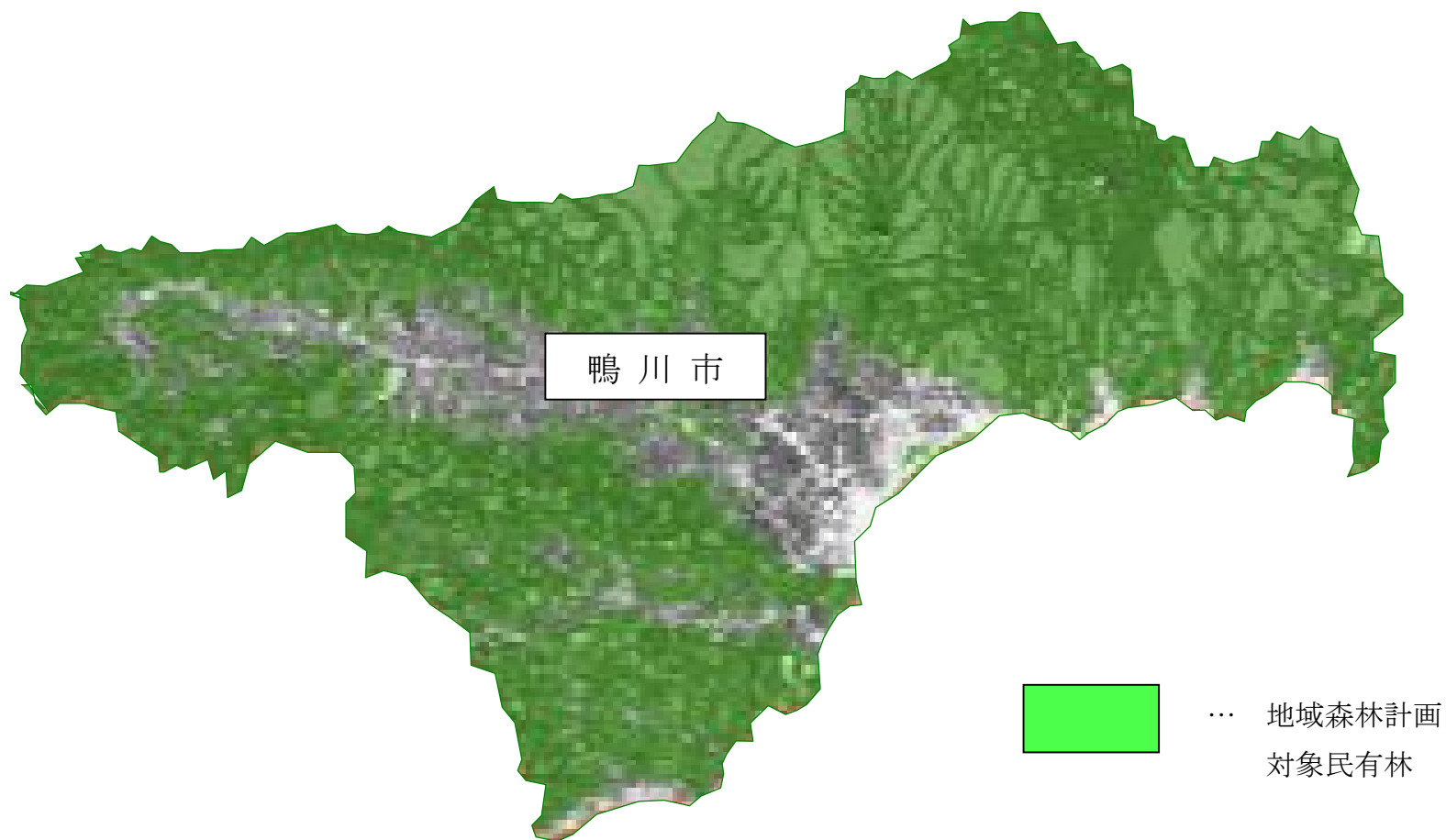
(2) 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律、農地法）

県に指定されている農業振興地域内において、集団的かつ生産性が高く、農業用の利用を確保すべき土地として市の計画で指定された農用地を言う。この区域では、農業用の用途区分（農地、採草放牧地等）が定められており、その用途以外の目的に使用することは原則として出来ない。



### (3) 地域森林計画対象民有林（森林法）

森林の有する水源のかん養、山地災害の防止、生活環境の保全、野生動植物の生息の場などを保護するため県の計画で指定された民有林を言う。この区域では、土や石を掘り出したり、林地を開墾するなどの土地の形質を変える必要のある開発行為を行う場合、一定の規模を超えるものは知事の許可が必要となる。



(4) 自然公園区域 (自然公園法、千葉県立自然公園条例等)

美しい山河や変化に富んだ海岸線など優れた自然景観を保護し未永く後世に引き継ぐため、環境大臣又は知事に指定された区域を言う。この区域では、建築物の新築や土地の形状変更などの開発行為を行う場合、一定の規模を超えるものは知事の許可等が必要となる。



## 2-5 工業団地

経済産業省が実施する工場立地動向調査によると、平成19年から平成23年までの5年間に、千葉県へ立地した企業158件の立地区域のうち116件、率にして73.4%が工業団地内に立地している。

この背景としては、企業が安定的な操業環境を求めて、都市計画上、永続的に産業活動しやすい用途が指定されている工業団地内に立地を決めたものと推察できる。

工業団地の整備には、多額の事業費による財政負担や、分譲残発生リスク等が伴うものであり、本市の太海多目的公益用地においては、既に城西国際大学観光学部キャンパス、JOSA I安房ラーニングセンター、早稲田大学セミナーハウスの誘致に至っているものの、その造成費用等については、平成30年度まで、市が毎年約3億6千万円余りを負担していくこととなっている。

工業団地内への企業立地状況（千葉県）

（単位：件、％）

	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	合計
企業立地件数	52	48	15	21	22	158
うち工業団地内への立地	43	39	7	14	13	116
構成比	82.7	81.3	46.7	66.7	59.1	73.4

資料：経済産業省「工場立地動向調査」

## 2-6 立地企業に対する奨励制度

本市の立地企業に対する奨励制度を定める「鴨川市企業等誘致に関する条例」は、平成17年2月11日の旧鴨川市と旧天津小湊町との市町村合併時に、旧鴨川市の条例を引き継ぐ形で改めて制定されたものであるが、奨励制度の内容については、長期間に亘り見直しが行われていない。

本条例における奨励措置については、他の市町村と比較しても見劣りするものではないが、対象要件のハードルが高く設定されており、奨励制度の適用実績もない。

### 「鴨川市企業等誘致に関する条例」による奨励制度の概要

項目	内容
対象業種	工場、学校等の教育施設、遊園施設及びゴルフ場等の事業場の新設、拡充を行う者
対象要件	<ul style="list-style-type: none"><li>・企業等の新設 投下固定資産総額が5億円以上であって、常時使用する従業員数が50人以上であること</li><li>・企業等の拡充 投下固定資産総額が5億円以上であること</li></ul>
奨励措置	<ul style="list-style-type: none"><li>・固定資産税収納額に相当する額の範囲内での奨励金の交付</li><li>・地方税法（昭和25年法律第226号）第6条第1項の規定による固定資産税の免除</li></ul>
奨励期間	主たる企業等設備の稼動開始の日の属する事業年度から起算して3年以内（2年延長あり）



県内市町村における企業立地に関する奨励制度の適用企業数等

地域	市町村名	奨励金等に関する条例等の名称	条例等の最終改正又は制定に係る施行日	H20～24年度立地奨励金の適用企業数
東葛・葛南・千葉・市原	千葉市	・千葉市所有型企業立地促進事業補助金交付要綱	H24.9.1施行(改正)	17
		・千葉市賃貸型企業立地促進事業補助金交付要綱	H24.9.1施行(改正)	2
	野田市	・野田市関宿はやま工業団地企業誘致条例	H15.6.6施行(制定)	1
	柏市	・柏市企業立地促進奨励金交付要綱	H24.4.1施行(改正)	2
	市原市	・市原市企業立地促進条例	H23.4.1施行(改正)	13
	流山市	・流山市企業立地の促進に関する条例	H18.4.1施行(制定)	1
君津	木更津市	・木更津市産業立地促進条例	H23.4.1施行(改正)	4
	君津市	・君津市企業誘致条例	H24.7.9施行(改正)	6
	富津市	・富津市企業誘致条例	H16.10.1施行(改正)	14
	袖ヶ浦市	・袖ヶ浦市企業立地促進条例	H16.12.28施行(制定)	12
		・袖ヶ浦市企業振興条例	H22.4.1施行(制定)	10
印旛・香取・海匝	成田市	・成田市企業誘致条例	H24.7.1施行(改正)	2
	佐倉市	・佐倉市企業誘致助成金交付要綱	H24.3.26施行(改正)	6
	旭市	・旭市企業誘致条例	H17.7.1施行(制定)	28
	印西市	・印西市企業立地促進条例	H24.7.9施行(改正)	15
	白井市	・白井市企業立地促進条例	H24.7.9施行(改正)	7
	富里市	・富里市工業団地企業立地促進条例	H16.4.1施行(制定)	10
	匝瑳市	・匝瑳市企業誘致条例	H21.4.1施行(改正)	1
	香取市	・香取市企業立地促進条例	H24.9.1施行(改正)	2
	多古町	・多古町企業誘致条例	S59.5.12施行(制定)	0
	東庄町	・東庄町企業誘致条例	S60.3.25施行(制定)	0
山武・長生	茂原市	・茂原市企業立地促進条例	H21.1.1施行(改正)	0
	東金市	・東金市企業誘致条例	H14.9.26施行(改正)	9
	大網白里市	・大網白里市企業誘致条例	S61.4.1施行(制定)	0
	芝山町	・芝山町企業誘致条例	H7.4.1施行(改正)	0
	横芝光町	・横芝光町農村地域工業等導入地区固定資産税課税免除条例	H18.3.27施行(制定)	0
	一宮町	・一宮町企業誘致条例	S29施行(制定)	0
	長生村	・長生村企業立地条例	H21.10.1施行(改正)	0
	白子町	・白子町企業誘致条例	H3.3.15施行(改正)	0
夷隅	勝浦市	・勝浦市企業誘致条例	H15.4.1施行(改正)	0
	いすみ市	・いすみ市産業振興及び雇用の促進に関する条例	H18.6.16施行(制定)	0
	大多喜町	・大多喜町企業誘致及び雇用促進に関する条例	H22.11.30施行(制定)	0
安房	館山市	・館山市緊急雇用促進助成金交付要綱	H24.12.28施行(改正)	0
	鴨川市	・鴨川市企業等誘致に関する条例	H17.2.11施行(制定)	0
	南房総市	・南房総市企業誘致及び雇用促進に関する条例	H24.4.1施行(改正)	0

### 3 検討の方向性

- ・ 総 論

- ・ 各 論

( 資料5 別紙 ) 比較対象とした工業団地等の位置図

