

産業厚生常任委員会 資料

平成 29 年 5 月 11 日
地域創造部 まち未来課

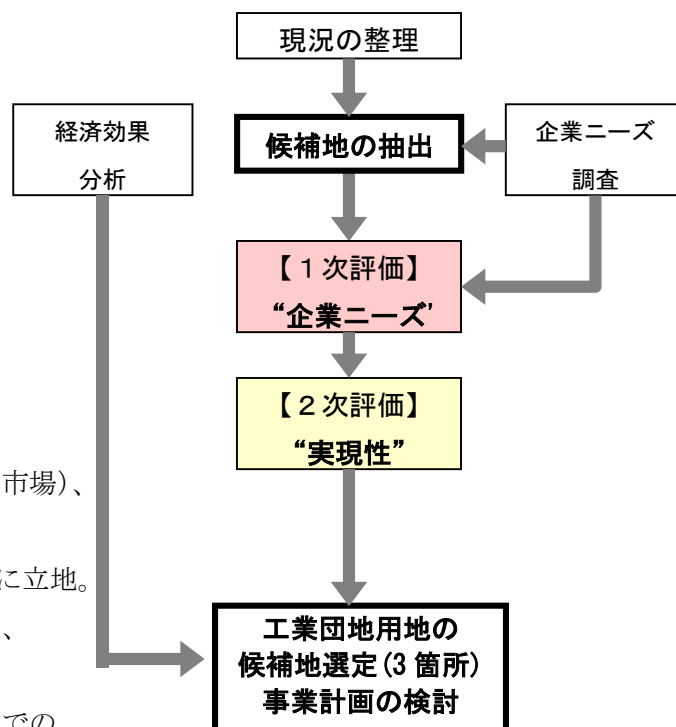
資 料

工業団地用地選定支援業務について（報告）

加東市工業団地用地選定支援業務について（報告）

■工業団地用地候補地の選定フロー

加東市工業団地用地候補地を選定するためのフローとしては、右の図のように、①候補地の抽出、②1次評価（企業ニーズ）、③2次評価（実現性）の流れで進め、候補地を3箇所に絞り込んでいく。



■工業団地用地の需要の把握及び推計

(1) 全国の立地動向

- ・近接性（本社・他の自社工場や関連企業、市場）、人材・労働力の確保が重視されている。
- ・7割以上が高速道路ICまで「10km以内」に立地。
- ・工業団地に立地した企業の平均敷地面積は、約1.5haとなっている。
- ・移転した企業についてみると、同一地域内での移転がほとんどである。

(2) 兵庫県の立地動向

「電気業」を除く

立地件数		19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年
兵庫県	件数(件)	95	102	53	44	55	65	51	49	73
	割合(%)	5.34	6.30	6.19	5.66	6.43	6.93	6.14	4.86	6.99
	順位	4	2	1	3	1	1	2	4	2
全国	件数(件)	1780	1619	856	777	856	938	831	1008	1045

「電気業」を除く

立地面積		19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年
兵庫県	面積(ha)	113.9	121.6	96.2	40.2	59.8	73.9	55.2	44.8	60.6
	割合(%)	4.45	5.67	7.42	3.87	6.03	6.71	5.13	3.79	5.40
	順位	7	3	6	7	2	4	4	9	2
全国	面積(ha)	2558	2146	1296	1038	992	1102	1077	1181	1122

(3) アンケート結果

- ・アンケート送付 1,025社（北播磨管内120社、北播磨管外905社）→回答87社
- ・事業所の新設・増設・移転の計画又は関心があると回答があったのは、46社。（うち6社が加東市を候補地として検討してもよいと回答している。）
- ・敷地面積規模3ha未満、取得金額は3万円/㎡を希望している企業が大半である。
- ・企業の進出に当たっては、10人から最大100人の新規雇用を望んでいる。
- ・北播磨管内の企業からは7社の回答が得られ、最も重視する要件は「雇用の確保」であった。

(4) ヒアリング結果

- ・企業進出には第一に価格の安さが求められ、要求水準は1.8～2.4万/㎡である。

- ・食品系であれば水が大量に安く使えること、物流であれば I C の近く、製造工場・倉庫であれば土地価格の安さと雇用の確保が重要となる。
- ・工場等の移転の場合、近隣に移転することが多く、工業団地を用意しておくことで、周辺市から企業を呼び込むことも可能であると考えられる。
- ・優遇制度はどの自治体も行っており、優遇制度の内容が進出の決め手になることも多い。
- ・加東市は名古屋や大阪・京都と九州との中間であり、兵庫や京都の日本海側にもアクセスしやすく、I C の近くであれば物流センターや中継施設としての需要も考えられる。
- ・土地取得金額は 2～3 万円/㎡を希望している。敷地面積は 1～3ha である。
- ・1 社につき 10～40 名ほどの雇用が生まれると考えられる。
- ・リスク分散のために新規で工場を建設する企業が出てくる可能性がある。

■工業団地の候補地選定

(1) 工業団地用地の規模

東播地区の工業団地の平均値を算出して定めることとする。 30ha

(2) 候補地抽出条件

- ①工業系用途以外の市街化区域と隣接しない。
- ②景観及び環境を保全する自然公園を除く。
- ③既存の集落等を除く。
- ④開発余地がある。(30ha 程度の広がりのあるエリア)

15 箇所を抽出

(3) 候補地選定条件

上位 3 箇所を選定

工業団地用地候補地評価			例	
企業立地ニーズ	企業立地ニーズ	評価基準	重み係数	〇ha
	<input type="checkbox"/> 周辺からの制約の受けにくさ	周辺状況	1	工業隣接地帯
	<input type="checkbox"/> 自然災害リスクの低さ	ハザード情報の有無	1	有
	<input type="checkbox"/> 高速道路へのアクセスの良さ	高速 I C からの距離	2	2,700m
	<input type="checkbox"/> 取引先からの近さ (既存工業団地)	加東市内主要工業団地との距離	1	770m
	<input type="checkbox"/> 雇用のしやすさ	周辺人口	1	〇人
	1 次評価			〇点
用地供給実現性	用地供給実現性	評価基準		
	<input type="checkbox"/> 都市計画法	市街化区域との接続	1	接続
	<input type="checkbox"/> 農地法	農振農用地割合	1	100% (〇ha)
	<input type="checkbox"/> 埋蔵文化財保護法	埋蔵文化財包蔵地面積割合	1	0%
	<input type="checkbox"/> 地形条件	標高差	1	10m
	<input type="checkbox"/> アクセス道路	道路幅員	1	2 車線
	<input type="checkbox"/> 供給処理施設	地下埋設物の有無	1	上下水道
2 次評価			〇点	
1 次評価 + 2 次評価			〇点	
課 題				

■事業計画の検討

(1) 土地利用計画の作成

適地に選定した3地区について、有効宅地面積や概算事業費を算出するための土地利用計画図を作成する。

(2) 概算事業費の算出

概算事業収支 【A地区】

※現時点での仮定値であり、今後精査を要します。

名 称	金 額	備 考
〈支出〉		
A 用地取得費		
B 移転補償費		
C 概算工事費		
D 調査設計費		
E 分譲販売経費		
F 消費税相当額		(A+B+C+D+E) × 8%
G 小 計		A+B+C+D+E+F
H 借入金利息		G全額起債、10年償還(元金均等)、利率 %
概算支出計	9,825,000,000円	
〈収入〉		
a 土地売却収入		産業用地 円(ヒアリング結果)
b 補助金等		
概算収入計	5,566,000,000円	
〈収支〉		
概算収支計	-4,259,000,000円	

概算事業収支 【B地区】

※現時点での仮定値であり、今後精査を要します。

名 称	金 額	備 考
概算支出計	6,775,000,000円	
概算収入計	5,316,000,000円	
概算収支計	-1,459,000,000円	

概算事業収支 【C地区】

※現時点での仮定値であり、今後精査を要します。

名 称	金 額	備 考
概算支出計	9,300,000,000円	
概算収入計	6,382,000,000円	
概算収支計	-2,918,000,000円	

■ 経済効果の算出

		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
a.	1. 市民税										
b.	1-1. 個人均等割	1,408千円	1,408千円	1,408千円	1,408千円	1,408千円	1,408千円	1,408千円	1,408千円	1,408千円	1,408千円
c.	1-2. 所得割	40,083千円	40,083千円	40,083千円	40,083千円	40,083千円	40,083千円	40,083千円	40,083千円	40,083千円	40,083千円
d.	1-3. 法人均等割	1,650千円	1,650千円	1,650千円	1,650千円	1,650千円	1,650千円	1,650千円	1,650千円	1,650千円	1,650千円
e.	1-4. 法人税割	3,465千円	3,465千円	3,465千円	3,465千円	3,465千円	3,465千円	3,465千円	3,465千円	3,465千円	3,465千円
f.	小計	46,605千円	46,605千円	46,605千円	46,605千円	46,605千円	46,605千円	46,605千円	46,605千円	46,605千円	46,605千円
g.	2. 固定資産税										
h.	2-1. 土地	57,960千円	57,960千円	57,960千円	57,960千円	57,960千円	57,960千円	57,960千円	57,960千円	57,960千円	57,960千円
i.	2-2. 家屋	195,776千円	191,293千円	186,829千円	182,346千円	177,882千円	173,399千円	168,935千円	164,452千円	159,969千円	155,505千円
j.	2-3. 償却資産	301,392千円	268,540千円	239,269千円	213,189千円	189,951千円	169,247千円	150,799千円	134,362千円	119,716千円	106,667千円
k.	小計	555,128千円	517,793千円	484,058千円	453,495千円	425,793千円	400,606千円	377,694千円	356,774千円	337,645千円	320,132千円
合計		601,733千円	564,398千円	530,664千円	500,100千円	472,399千円	447,211千円	424,299千円	403,379千円	384,250千円	366,737千円
累計		601,733千円	1,166,132千円	1,696,796千円	2,196,896千円	2,669,295千円	3,116,505千円	3,540,805千円	3,944,184千円	4,328,434千円	4,695,171千円

参考：企業の市税を5年間免除した場合（上表の青字部分を免除）

		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
	1. 市民税 小計	41,490千円	41,490千円	41,490千円	41,490千円	41,490千円	46,605千円	46,605千円	46,605千円	46,605千円	46,605千円
	2. 固定資産税 小計	千円	千円	千円	千円	千円	400,606千円	377,694千円	356,774千円	337,645千円	320,132千円
合計		41,490千円	41,490千円	41,490千円	41,490千円	41,490千円	447,211千円	424,299千円	403,379千円	384,250千円	366,737千円
累計		41,490千円	82,981千円	124,471千円	165,962千円	207,452千円	654,663千円	1,078,962千円	1,482,341千円	1,866,591千円	2,233,329千円