

# 川越市企業立地推進 基礎調査結果

令和6年3月

川越市 産業観光部 産業振興課

# 目次

- ・ 序. 業務の目的等 . . . . . P 1
- ・ 1. 本市を取り巻く産業立地動向の調査 . . . . . P 2
- ・ 2. 企業立地ニーズアンケート調査および企業ヒアリング調査 . P 3
- ・ 3. 開発事業者へのヒアリング調査 . . . . . P 6
- ・ 4. 川越市の産業用地の需要・供給状況の把握 . . . . . P 7
- ・ 5. 開発手法などの先進事例 . . . . . P 8
- ・ 6. 適地選定方針・評価指標の設定 . . . . . P 9
- ・ 7. 1次候補地の選定 . . . . . P 9
- ・ 8. 2次候補地の選定 . . . . . P10

# 序. 調査の目的等

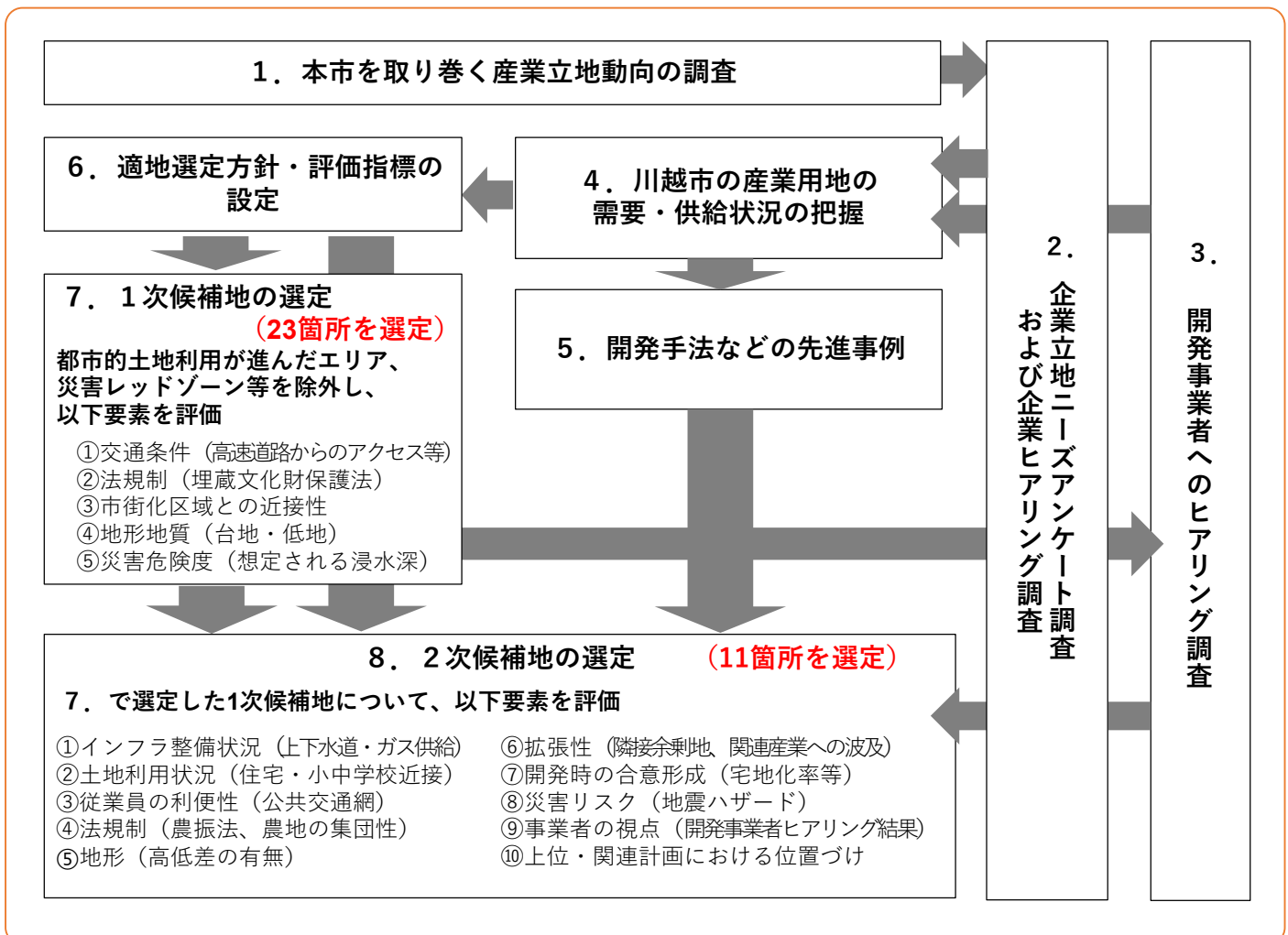
## 1) 背景・目的

- 市では、企業の集積及び雇用機会の増大を図ることによる本市産業の活性化を目的として、企業立地の推進に取り組んでいる。
- 令和4年度は、国が主催の地域経済分析システム「RESAS」を活用した政策立案ワークショップに参加し、本市の産業構造の分析による牽引産業の絞り込みを行い、絞り込んだ産業の振興策の方向性を導き出し、さらに当該産業における新規企業立地・付加価値向上・流出防止の観点から具体的な施策の検討を行った。
- 一方で、市内には既存企業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るような産業用地が不足している状況にある。

こうした中・・・

- 本市の強みを生かし、雇用・税収を増加させ、市内産業の振興に寄与する企業の立地推進を図るため、様々な企業の立地に関するニーズの把握、新規産業用地の適地選定および開発手法等の検討等を行い、本市の企業立地推進に向けた基礎資料として取りまとめを行うことを目的として本調査を実施する。

## 2) 調査実施フロー



# 1. 本市を取り巻く産業立地動向の調査

## 1) 全国的にみた立地動向の把握

### 【時系列でみる製造業の立地動向】

- バブル崩壊以降の我が国の減速経済下においては、一時的な立地の増勢基調があったものの、概ね**1,000～1,500件/年の立地がみられ、リーマンショック以降は、1,000件/年程度と、ほぼ一定の立地件数で推移**している。
- 立地面積も、同様に推移し、リーマンショック以降、**約1,000～1,300ha/年で推移**している。

### 【製造業の平均的な立地規模】

- 平均的な立地規模は、年度ごとの上下動はあるものの、**概ね1.1～1.5ha/件で推移しており、東日本大震災以降、若干上下動の幅が大きくなる傾向がみられるものの、概ね1.3ha/件程度で推移**している。

### 【製造業業種別の立地動向（過去5年間）】

- 全国での主要な業種別の立地動向をみると、**食品、生産用機械、輸送用機械、金属製品、化学工業、プラスチック等で堅調な立地傾向**がみられる。

### 【立地場所の環境について】

- 立地場所（主要インフラとの近接性）では、**突出して高速ICとの近接性が重要**とみられる。
- 立地環境で重視する条件は、**業務活動における本社工場間の近接性に加えて、相隣環境対策や必須インフラ整備等への負担が少ない「工業団地内立地」が上位**にあることが注目される。

## 2) 埼玉県における産業立地の状況

### 【リーマンショック以降は概ね横ばいで推移】

- 2008年(平成20年)の前後で立地件数が大きく異なり、**リーマンショック後の14年間は、多少の上下動を繰り返しながらも、年平均約65件程の立地**が続いている。
- 埼玉県内の地域別では、**川越・比企地域を含む圏央道の沿線地域(708件)が突出して立地が多く、全県(1,292件)の約55%**を占めている。
- 立地施設の業態別にみると、**工場が突出して多く(838件、64.9%)、次いで流通加工施設(348件、26.9%)と大半を占め、本社支社等の業務系と研究所は、合わせて6%程度**にとどまっている。
- 工場の業種別にみると、**第1位は食品(165件、19.7%)、次いで金属製品(140件、16.7%)と続き、上位5業種(食品・金属製品・輸送機械・化学・印刷)で約半数以上**を占めている。

## 3) 川越市及び周辺地域における産業用地の状況

### 【川越市内：産業系土地利用に一定の制約がみられる】

- 川越市は埼玉県中部の中核都市であり、基本的に卸・小売業（+各種サービス業）を市街地の中心に据えた土地利用構造となっており、右図にみるように製造業は、市域の周辺部に計画的に整備されたものが多い。
- 将来的な土地利用ビジョンである都市計画マスタープランにおいても、上記の計画的に整備された工業団地等を基本に、限られたエリアでの工業・流通系土地利用の誘導方針が示されている。

### 【既整備の産業団地内の土地利用】

- 市内既存の産業団地等については、遊休化しているような土地はみられない。
- また、最新の産業団地である増形地区産業団地も既に立地企業が決定している。

川越市の主要な工業団地等の位置 圏央道



## 2. 企業立地ニーズアンケート調査および企業ヒアリング調査

### 1) アンケート調査の実施概要

#### 【実施目的】

- ・ 首都圏内に事業所を持つ製造業等の事業所を対象に、今後の事業拡大の意向や川越市内での事業所立地の可能性、条件等について把握することを目的に調査を実施した。

#### 【調査対象】

- ・ 市内産業を牽引する業種（事業所数・従業員数・製造品出荷額）、市として注力すべき業種、その他近年の社会潮流等を考慮し、以下の業種のうち、約3,400件の企業をアンケート対象とした。

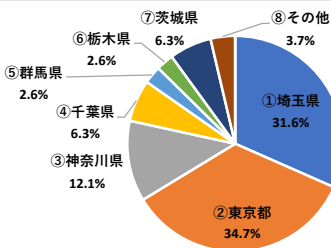
- ・ 金属製品製造業
- ・ 生産用機械器具製造業
- ・ 化学工業（その他）
- ・ 業務用機械器具製造業
- ・ 非鉄金属製造業
- ・ プラスチック製品製造業
- ・ 情報通信機械器具製造業
- ・ 蓄電池製造業
- ・ 食料品製造業
- ・ 化学工業（医薬品）
- ・ 輸送用機械器具製造業
- ・ 学術研究、専門・技術サービス業

#### 【主な設問内容】

- ・ 事業所の業務概要、首都圏における事業拡大の意向（今後の事業展開の方向性、想定される立地時期 他）、川越市内での事業所立地の可能性（事業候補地としての川越市への興味、新規立地を想定した場合に重要視する条件 他）、川越市の評価、自治体が実施する奨励制度について

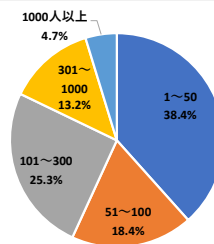
### 2) アンケート調査結果（190件が返信）

#### ○回答企業の本社所在地



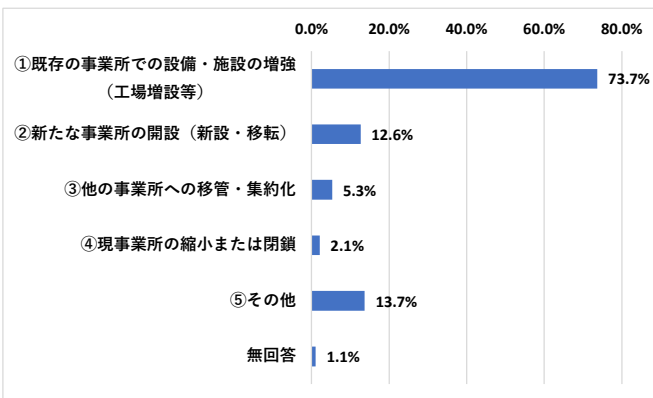
- ・ 本社の所在地は、東京都が66事業所（34.7%）で最も多く、次いで埼玉県が60事業所（31.6%）、神奈川県が23事業所（12.1%）が多い。
- ・ 東京都と埼玉県で全体の半数を超えている。

#### ○回答企業の従業員数



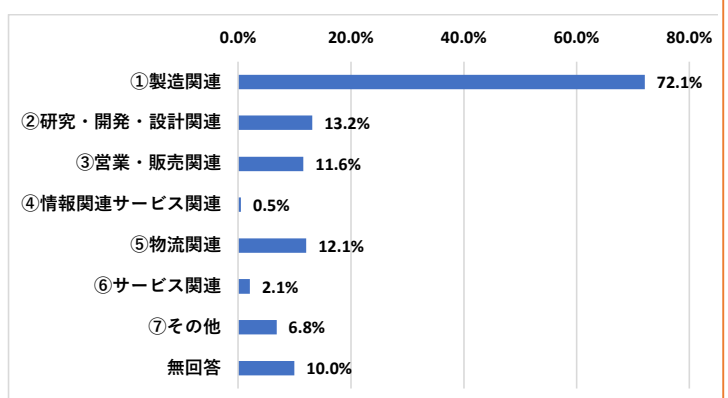
- ・ 全社従業員数は、「1~50人」が73事業所（38.4%）で最も多く、次いで「101~300人」が48事業所（25.3%）が多い。
- ・ 100人以下の事業所が半数以上となっている。

#### ○今後の事業展開の方向性 ※複数回答可



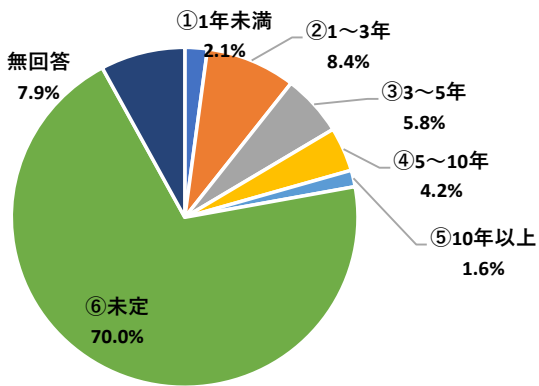
- ・ 「既存の事業所での設備・施設の増強（工場増設等）」が140事業所（73.7%）で最も多く、次いで「その他」が26事業所（13.7%）、「新たな事業所の開設（新設・移転）」が24事業所（12.6%）が多い。
- ・ 新たな事業所の開設を計画する事業所が1割強みられる。

#### ○新たな事業所で想定される施設機能



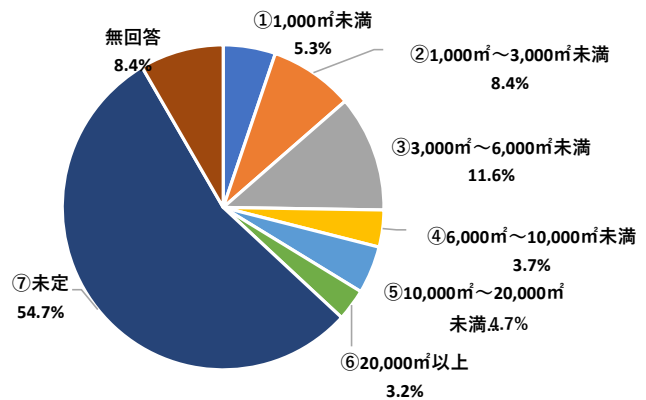
- ・ 新たな事業所で想定される施設機能は、「製造関連」が137事業所（72.1%）で最も多く、次いで「研究・開発・設計関連」が25事業所（13.2%）が多い。
- ・ 新たな事業所の機能は、製造関連が大半を占める。

### ○想定される立地計画時期について



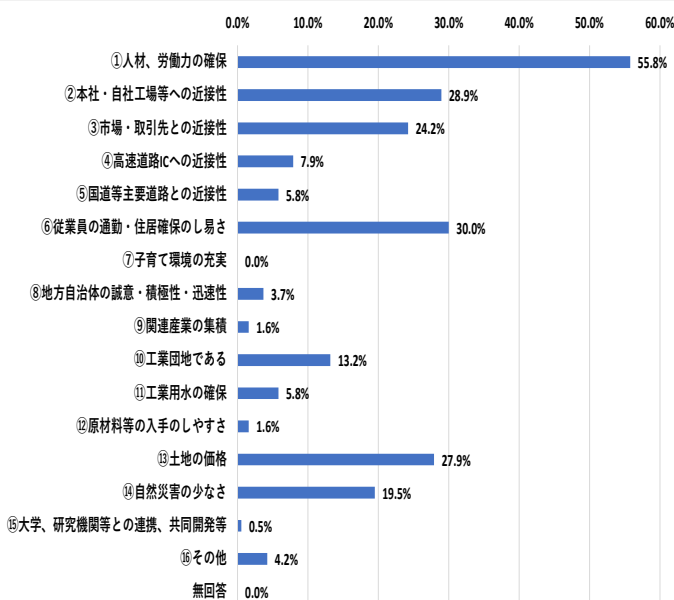
- 想定される立地計画時期は、「未定」が133事業所（70.0%）で最も多く、次いで「1~3年」が16事業所（8.4%）が多い。
- 今後10年以内に立地を検討している事業所が2割程度みられる。

### ○想定される事業所の敷地面積規模について



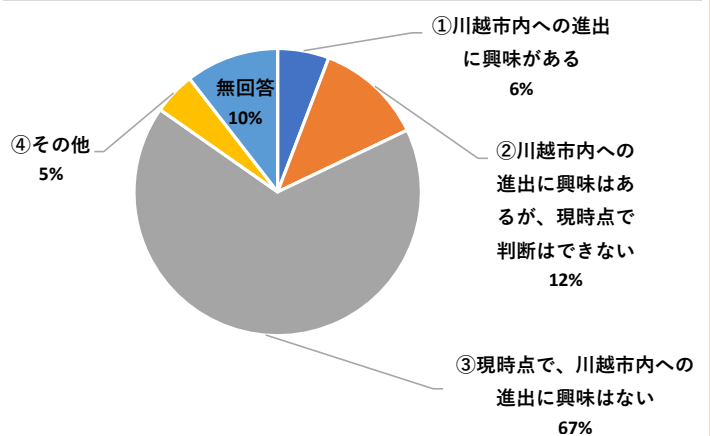
- 想定される事業所の敷地面積規模は、「未定」が104事業所（54.7%）で最も多く、次いで「3,000㎡~6,000㎡未満」が22事業所（11.6%）が多い。
- 未定、無回答を除くと、敷地面積規模は、1,000㎡~6,000㎡未満が半数以上となっている。

### ○新たな事業所の立地先の選定で重視する条件について ※複数回答可



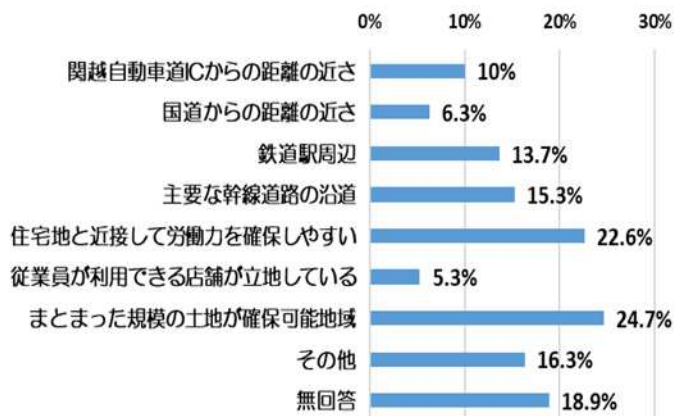
- 立地先の選定で重視する条件は、「人材、労働力の確保」が106事業所（55.8%）で最も多く、次いで「従業員の通勤・住居確保のし易さ」が57事業所（30.0%）が多い。
- 労働力の確保や従業員の働きやすさが上位となっている。

### ○事業候補地としての川越市への興味 ※複数回答可



- 「現時点で、川越市内への進出に興味はない」が127事業所（67%）で最も多かったが、「川越市内への進出に興味がある」が11事業所（6%）で、「川越市内への進出に興味はあるが、現時点で判断はできない」が23事業所（12%）であった。
- 34事業所からは「進出に興味がある」「進出に興味はあるが、現時点で判断はできない」といった進出に関して前向きな回答が得られた。進出に興味のある事業所は、市内企業、県内企業が多い。

○川越市内への新規立地を想定した場合に重要視する条件（場所） ※複数回答可



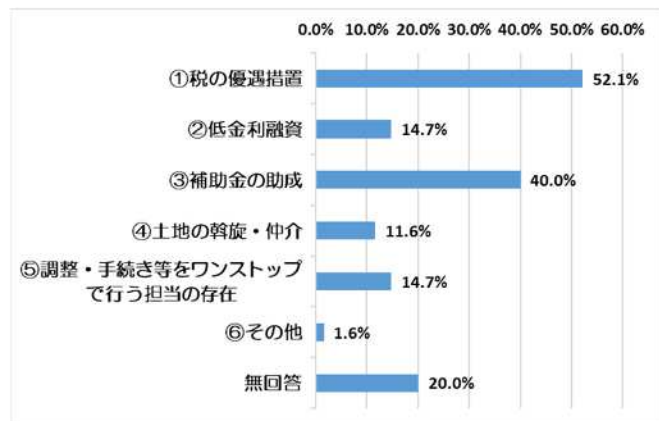
- 場所の条件としては、「市街地外のまとまった規模の土地が確保できる地域」が47事業所（24.7%）で最も多く、次いで「住宅地と近接しており、人材、労働力を確保しやすい」が43事業所（22.6%）が多い。
- 土地の条件としては、まとまった規模の土地、労働力の確保のしやすさが上位となっている。

○川越市内への新規立地を想定した場合に重要視する条件（土地の必要面積） ※複数回答可



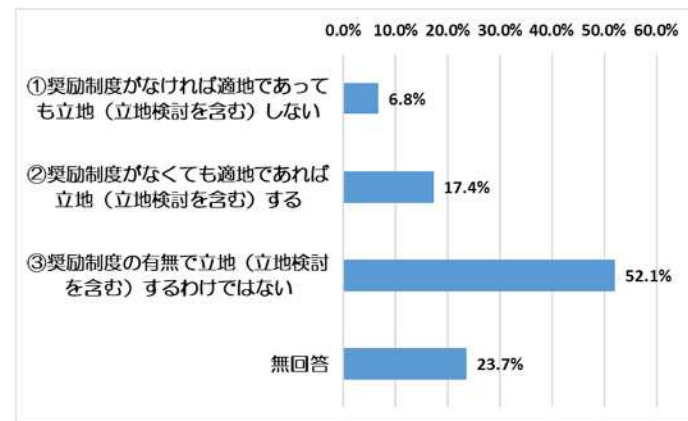
- 土地の必要面積は、「未定」・「無回答」を除くと「3,000㎡～6,000㎡未満」が24事業所（12.6%）で最も多い。
- 「未定」・「無回答」を除く構成比をみると、「1,000㎡～6,000㎡未満」を希望する事業所が半数以上を占めている。

○行政に求める支援について ※複数回答可



- 行政に求める支援としては、「税の優遇措置」が99事業所（52.1%）で最も多く、次いで「補助金の助成」が76事業所（40.0%）が多い。

○地方自治体（都道府県を除く）が独自に実施する奨励制度について ※複数回答可



- 奨励制度（固定資産税等や雇用に対する補助等）に関しては、「奨励制度の有無で立地（立地検討を含む）するわけではない」が99事業所（52.1%）で最も多い。

### 3) 企業ヒアリング結果

【調査対象】

- アンケート返信企業（190件）のうち、川越市に興味がある企業（34件）を最重視し、具体的な立地条件や要望等のヒアリングを実施した。

【結果概要】

- 本社や現工場に近く雇用が確保できる立地が条件との意見が多かった。また、事業用地の情報を求める意見・要望を数件いただいたが、市内には空き用地がほとんど無く、企業ニーズに応えられない状況であることが改めて浮き彫りとなった。

### 3. 開発事業者へのヒアリング調査

#### 1) 調査の概要

##### 【実施目的】

- 本市における産業立地ポテンシャル及び開発の実現性や市場性等について把握するとともに、産業用地の適地選定に向けた基礎資料とするため、開発実績・ノウハウ・エンドユーザー企業情報を多く有する開発事業者を対象にヒアリングを実施する。

##### 【調査対象】

- 上記目的を踏まえて、多くのエンドユーザー企業を顧客として抱え、全国にネットワーク網を有する大手開発事業者を対象にヒアリングを実施した。
- 「造成工事、建築工事等を担う立場からの意見・課題等」を把握するために**ゼネコン（建設事業者：5社）**を調査対象とし、「土地の取得、売却、エンドユーザー企業の確保等を担う立場からの意見・課題等」を把握するために**ディベロッパー（不動産事業者：5社）**を調査対象とした。

##### 【ヒアリング調査の設問内容】

(1) 川越市について	① 川越市の評価（強み、弱み、イメージ等）
(2) 産業適地の1次候補地（23箇所）について	① 候補地の評価（強み、弱み等）
	② 工場施設、研究施設、物流施設の立地場所としての市場性
	③ 開発する上での条件・課題（道路幅員、面積、供給施設、周辺人口、地盤等）
	④ 川越市において適切な価格帯
(3) その他	① 開発事業者としての参画の可能性
	② エンドユーザー企業からの相談の有無や有望業種
	③ 行政に望む支援・要望等
	④ まちづくりや企業立地の推進に係るご意見、アドバイス

#### 2) ヒアリング結果

##### ①川越市の評価

###### 【強み】

- 関越自動車道、圏央道、国道16号・254号などの幹線道路が走る首都圏交通の主要地域である。
- 市街地に多くの人が居住していること。雇用確保の観点から、強みと言える。
- 従業員の利便性を鑑みると、鉄道やバスといった公共交通網が充実しており、非常に良い。

###### 【弱み】

- 入間川、荒川の氾濫が懸念される。立地としては、台地に限定して考えたい。
- 都市計画法34条10号、12号と言った開発許可制度がなく、他都市と比較して開発時のスピード性が低いこと。



##### ②1次候補地について

- インターチェンジへの近接性や、幹線道路との近接性が高い地区が評価された。
- 水害ハザード面については、「多少浸水しても問題ない」「浸水リスクは避けたい」と回答した企業で、2極化した。

##### ③その他（開発事業者としての参画の可能性）

- ヒアリングを実施したすべての開発事業者から、事業参画の可能性があると回答をいただいた。



## 4. 川越市の産業用地の需要・供給状況の把握

### 1) 産業用地の需要・供給状況の把握

#### 【川越市の産業用地の供給状況】

- 市内（隣接地含む）には、7つの産業集積地（工業団地等5、卸商団地等2）がある。
- 上記の産業集積地については、航空写真で見ると、遊休化しているような土地はみられず、最新の産業団地である増形地区産業団地も既に公募も終了し完売している状況である。
- したがって、市内の産業集積地においては、新たな企業立地の受け皿となる、まとまった産業用地はない状況である。

#### 【企業立地ニーズアンケート調査結果からみた産業用地需要】

- 企業立地ニーズアンケート調査の回答企業の中で、川越市への興味について、「進出に興味がある」と回答した企業が11社、「進出に興味はあるが、現時点で判断はできない」と回答した企業が23社みられた。
- これらの企業の「川越市内に新規立地を想定した場合の必要面積」を加算すると、「進出に興味がある」と回答した11社の土地需要量は約7.1ha、「進出に興味はあるが、現時点で判断はできない」と回答した23社のうち必要面積未定を除く17社の土地需要量は約11.0haで、あわせて約18.1haの産業用地需要がみられた。

#### 【開発事業者のヒアリング結果からみた川越市の産業用地の需給状況】

- 開発事業者にヒアリングを行った結果、川越市内での立地について、相談を受けている企業もある。
- 一方で、現状の産業用地に空きがないこと、市街化調整区域における法規制が厳しい事などから、企業からの需要に対して十分に供給できていない。

#### 【川越市の産業用地の需要・供給状況について】

- 上記のとおり、企業等からの需要はあるものの、市内の産業用地に空きはなく、また新規の産業用地についても、まとまった用地がないこと等から、十分な供給ができていないことが再確認された。

### 2) 産業用地の需要見通し

#### 【埼玉県内への企業立地件数と県内総生産との関係】

##### ① 県内への企業立地件数

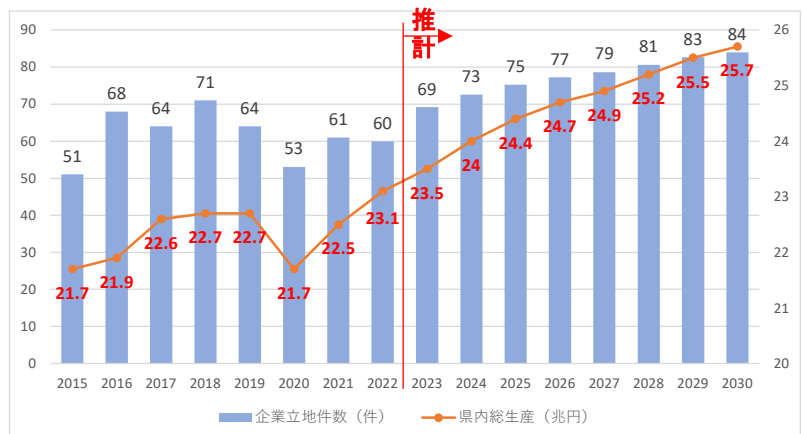
- 埼玉県内への企業立地件数は、2008年(平成20年)の前後で立地件数が大きく異なり、リーマンショック後の14年間は、多少の上下動を繰り返しながらも、年平均約65件程の立地が続いている。

##### ② 県内総生産の推移

- 埼玉県の県内総生産は、2008年(平成20年)のリーマンショック以降、概ね20兆円～23兆円の範囲で、やや増加傾向で推移している。
- 埼玉県による県内総生産の将来予測は、概ね増加傾向で推移する予測となっている。

##### ③ 企業立地件数と県内総生産の比較

- 前記の埼玉県内への企業立地件数の推移と県内総生産の推移について、2015年～2022年を比較すると、右図のとおりであり、その値の増減が、おおむね一致する傾向となっている。



参考資料：工業統計調査（経済産業省）

#### 【産業用地の需要見通し】

- 前記の今後の県内総生産の予測をもとに、回帰計算により、今後の埼玉県内の企業立地件数を予測すると、右図のとおり、年間70～85件程度でやや増加傾向で推移するものと考えられる。

## 5. 開発手法などの先進事例

### 1) 産業用地整備に係る主な手法

- 産業用地整備における一般的な事業手法として、**市街化区域編入を要する土地区画整理事業**とともに、**短期的な実現を見据えて、市街化調整区域で実施可能な開発手法である都市計画法第34条の開発行為について整理した。**
- 各手法の事業主体については、市による新規の産業用地開発は現実的ではないことから、**いずれの手法とも民間事業者が想定される。**
- また、開発に際しては主に民有地が想定されることから、地権者に対する影響についても考慮が必要である。
- そこで、民間事業者及び地権者の視点から、手法別に特徴（メリット・デメリット等）を以下に整理した。

事業手法		土地区画整理事業 (市街化区域編入)	開発行為（市街化調整区域）	
			地区計画	条例による地区指定
民間事業者	事業期間	市街化編入に係る都市計画手続き・農政協議や、土地区画整理事業に係る認可手続き、認可後の仮換地指定に係る手続き、造成完了後の換地処分及び組合解散等に係る手続きなど、開発行為に比べると手続きが多いため、 <b>相対的に事業期間が長くなる。</b>	開発許可や地区計画の策定など都市計画の手続きや農地転用許可における手続きはあるが、市街化区域編入を伴う土地区画整理事業に比べて少なく、 <b>相対的に事業期間は短い。</b>	開発許可の手続きや農地転用許可における手続きはあるが、市街化区域編入を伴う土地区画整理事業に比べて少なく、 <b>相対的に事業期間は短い。</b>
	合意形成	法律上、施行地区の地権者の人数・面積それぞれについて2/3以上の同意を必要とするが、円滑な事業運営にあたってはそれよりも高い <b>同意率（9割程度）が必要となる。</b>	反対者を含んで事業を施行することが実質不可能なため、 <b>全員同意（反対者を含まない区域設定）が原則となる。</b>	
地権者	土地活用	地権者の土地を換地として残すことが可能であり、地権者の土地活用において <b>自己利用、借地、売却と多様な選択肢で柔軟に意向に対応することが可能である。</b>	民間事業者による開発を前提とした土地購入または借地となり、地権者が自己利用することができないため、 <b>柔軟に地権者の土地活用の意向に対応することができない。</b>	
	農地利用	地区内に農地継続範囲を設定することにより、 <b>農地継続は可能。</b> ただし、減歩による土地面積の減少、 <b>位置の変更による営農環境の変化が生じる。</b>	開発地区内において、 <b>農地利用は不可</b> （地区計画は地形地物が原則であることから、個別用地単位での除外は困難）。ただし、 <b>開発区域外であれば、現状と同条件で農地継続が可能。</b>	開発地区内において <b>農地利用は不可</b> （個別用地単位の開発であるため、農地継続希望者の除外が可能）。ただし、 <b>開発区域外であれば、現状と同条件での農地継続が可能。</b>

### 2) 産業用地整備の先進事例

- 以下の事例について、事業の特徴等を調査した。

#### 【地域未来投資促進法活用の事例】

- ① 長野県須坂市「須坂長野野東インターチェンジ周辺地区」
- ② 茨城県古河市「東山田・谷貝地区」
- ③ 栃木県佐野市植下町

#### 【土地改良事業活用の事例】

- ① 埼玉県白岡市「篠津北東部地区」（土地改良事業）

#### 【PFI手法活用の事例】

- ① 愛知県岡崎市「阿知和地区」（工業団地造成事業）
- ② 大阪府箕面市「水と緑の健康都市」（土地区画整理事業）等

#### 【その他の手法活用の事例】

- ① 埼玉県川口市「市街化調整区域土地バンク制度」

#### 【産業用地の付加価値を高める取組事例】

- ① 栃木県宇都宮市「清原工業団地」（スマートエネルギーの供給）等

## 6. 適地選定方針・評価指標の設定

### 1) 適地選定方針

- 本市における産業用地の適地については、無秩序にどこでも創出可能ということではなく、市街化調整区域の農地等のエリアも含めて限定的に選定することが前提となる。
- そのため、周辺の自然環境等との調和を念頭に置きながら、以下のような段階を経て、産業用地としての可能性及び実現性が相対的に高く、開発の必然性が高い地区を選定する。

1. 都市的土地利用が進んだエリア等の物理的に開発が困難なエリアを除外

2. 農地の規制状況（農業振興地域内外）を把握し、交通利便性、市街化区域の近接性等の観点から開発可能性を評価  
→ 1次候補地

3. 産業用地として、インフラ、土地利用、その他要素の観点から実現性を評価  
→ 2次候補地

### 2) 評価指標の設定

- 適地選定にあたっては、様々な観点から実現性の高い候補地を抽出するため、以下の評価指標を設定する。

#### 1次候補地の選定で考慮する指標

- 交通条件（高速道路からのアクセス等）
- 法規制（埋蔵文化財保護法）
- 市街化区域との近接性
- 地形地質（台地・低地）
- 災害危険度（想定される浸水深）

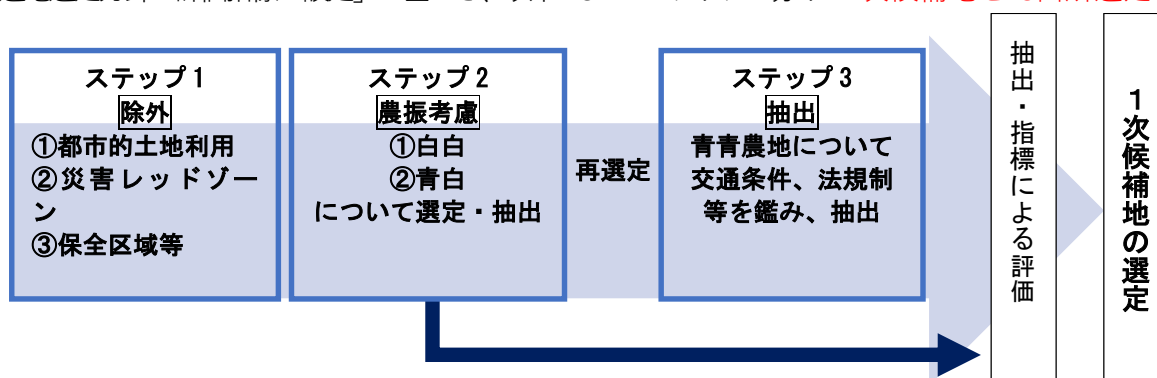
#### 2次候補地の選定で考慮する指標

- インフラ整備状況（上下水道・ガス供給）
- 土地利用現況（住宅・小中学校近接）
- 従業員の利便性（公共交通網）
- 法規制（農振法、農地の集団性）
- 地形（高低差の有無）
- 拡張性（隣接余地、関連産業への波及）
- 開発時の合意形成（宅地化率等）
- 災害リスク（地震ハザード）
- 事業者の視点（開発事業者ヒアリング結果）
- 上位・関連計画における位置づけ

## 7. 1次候補地の選定

### 選定のプロセス

- 「6適地選定方針・評価指標の設定」に基づき、以下の3つのステップに分けて1次候補地を23箇所選定した。



ステップ1 既に都市的土地利用がされているエリア、開発が物理的に困難なエリアを除外

ステップ2 ステップ1で残存したエリアについて、①農業振興地域外 農地（白白）、  
②農業振興地域内 農用地区域外 農地（青白）を候補地に選定

ステップ3 農業振興地域内 農用地区域（青青）についても、交通条件、法規制や市街化区域との近接性等を加味して抽出

⇒ステップ2とステップ3で抽出した候補地について、1次候補地の選定で考慮する指標に基づき評価をした結果23地区を1次候補地に選定。

## 8. 2次候補地の選定

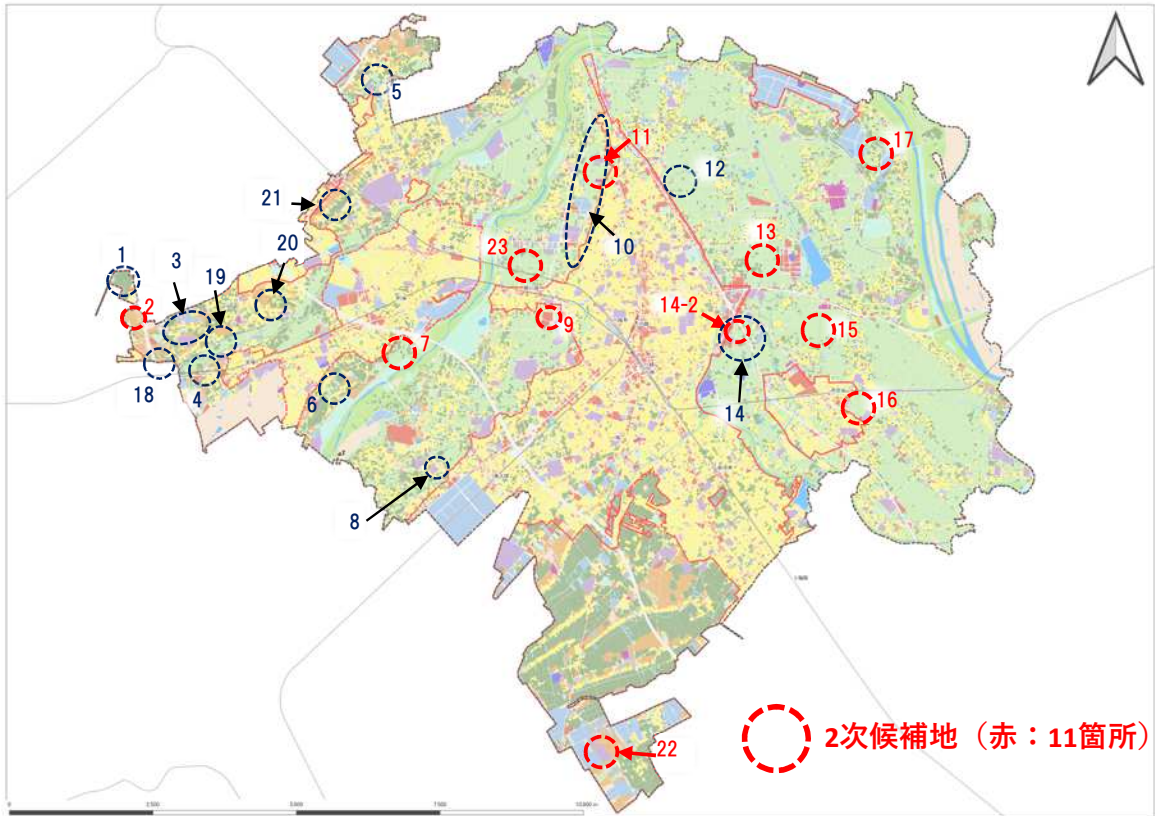
### 1) 選定のプロセス

- 1次候補地で選定した23地区を対象に、以下の10項目の評価指標を用いて、開発の実現性が高い2次候補地の選定を行った。

1.インフラ整備状況	用排水（上下水道）（有・無）	6.拡張性	隣接余剰地の有無 （周辺における自然的土地利用・低未利用地の有無）
	ガス供給（ガス管・区域）（有・無）		関連産業への波及 （周辺における産業系土地利用の有・無）
2.土地利用現況	周辺の土地利用（住宅・小中学校）	7.開発時の合意形成	宅地化率（%） 整備に係る地区の要望等
3.従業員の利便性	公共交通網（鉄道、バス） （徒歩圏内・外）	8.災害リスク	地震ハザード（液状化）
4.法規制	農振法（青・白）	9.事業者の視点	開発事業者ヒアリングの結果
	農地の集団性（集团的農用地）	10.上位・関連計画における位置づけ	位置づけの有無
5.地形	高低差（有・無）		

### 2) 2次候補地の選定結果

- 1次候補地のうち、2次候補地の評価指標を加味して評価した結果**11地区を2次候補地に選定した**。



※ 選定された2次候補地は、企業立地推進基礎調査の調査結果であり、市の土地利用転換方針を示すものではありません。