

佐倉市産業用地可能性調査業務委託
報 告 書

令和 8 年 2 月

一般財団法人日本立地センター

目 次

1	佐倉市を取り巻く産業立地の動向	
1-1	佐倉市及び千葉県の産業概況	1
1-2	全国的に見た立地動向の動き	12
1-3	千葉県の立地動向	21
1-4	千葉県内市町村別の企業立地状況	32
1-5	全国の新規事業所立地計画動向	40
1-6	産業用地の概況	44
1-7	佐倉市における産業用地整備の必要性	48
2	企業ニーズアンケート調査	
2-1	企業ニーズアンケート調査の実施概要	49
2-2	佐倉市の立地環境に関する評価	53
2-3	今後の事業展開の方向と設備、施設面の対応	56
2-4	佐倉市への立地可能性	69
3	佐倉市における産業用地の立地需要推計	73
4	産業立地による波及効果に関する推計	
4-1	企業立地実現後の雇用・税収効果	77
4-2	税収効果の算出方法	82
5	産業団地開発構想の検討	
5-1	産業用地「岩富緑地」の選定	87
5-2	開発手法の検討	88
5-3	事業主体の検討	97
5-4	土地利用構想図、概算事業費、開発スケジュールの検討	100
5-5	事業採算性および実現可能性の検討	123
5-6	今後の産業用地開発の課題及び対応策	124
参考資料		
(1)	企業ニーズアンケート調査依頼状	127
(2)	企業ニーズアンケート調査票	128
(3)	企業ニーズアンケート調査同封パンフレット	129

1 佐倉市を取り巻く産業立地の動向

1-1 佐倉市及び千葉県の実業概況

(1) 佐倉市の産業概況

①産業構造

佐倉市の事業所数・従業者数について、2012 年から 2024 年にかけての推移をみると、事業所数で 275 件減（6.2%減）、従業者数で 2,782 人増（5.8%増）となっている。

直近となる 2024 年の事業所数・従業者数を産業大分類別にみると、事業所数は「卸売業、小売業」の 972 件（23.5%）が最も多く、次いで「医療、福祉」の 490 件（11.8%）、「生活関連サービス業、娯楽業」の 443 件（10.7%）等が上位を占める。従業者数は「医療、福祉」の 10,527 人（20.9%）が最も多く、次いで「卸売業、小売業」の 9,812 人（19.5%）、「製造業」の 8,894 人（17.6%）の順となっている。

なお、2012 年から 2024 年における従業者数の増加が大きい産業は、「医療、福祉」が 3,044 人増（40.7%増）、「運輸業、郵便業」は 721 人増（25.4%増）となっており、市内における労働力移動の主要な受け皿として機能している。これに対し、減少が大きい産業は、「卸売業、小売業」が 1,369 人減（12.2%減）、「宿泊業、飲食サービス業」が 386 人減（7.8%減）となっている。

図表 1- 1 佐倉市の産業別事業所数（上表）・従業者数（下表）の推移

	2012年		2016年		2021年		2024年		2012～2024年	
	事業所数	構成比(%)	事業所数	構成比(%)	事業所数	構成比(%)	事業所数	構成比(%)	実数	増減率(%)
全産業（公務を除く）	4,411	100.0	4,381	100.0	4,417	100.0	4,136	100.0	-275	-6.2
農林漁業	17	0.4	16	0.4	29	0.7	26	0.6	9	52.9
非農林漁業（公務を除く）	4,394	99.6	4,365	99.6	4,388	99.3	4,110	99.4	-284	-6.5
鉱業、採石業、砂利採取業	1	-	1	-	1	-	-	-	-1	-100.0
建設業	430	9.7	409	9.3	417	9.4	399	9.6	-31	-7.2
製造業	258	5.8	236	5.4	240	5.4	217	5.2	-41	-15.9
電気・ガス・熱供給・水道業	4	0.1	4	0.1	11	0.2	11	0.3	7	175.0
情報通信業	39	0.9	29	0.7	48	1.1	55	1.3	16	41.0
運輸業、郵便業	99	2.2	100	2.3	107	2.4	101	2.4	2	2.0
卸売業、小売業	1,097	24.9	1,070	24.4	1,036	23.5	972	23.5	-125	-11.4
金融業、保険業	58	1.3	53	1.2	53	1.2	53	1.3	-5	-8.6
不動産業、物品賃貸業	248	5.6	233	5.3	271	6.1	251	6.1	3	1.2
学術研究、専門・技術サービス業	211	4.8	207	4.7	230	5.2	233	5.6	22	10.4
宿泊業、飲食サービス業	547	12.4	544	12.4	502	11.4	437	10.6	-110	-20.1
生活関連サービス業、娯楽業	492	11.2	492	11.2	473	10.7	443	10.7	-49	-10.0
教育、学習支援業	209	4.7	235	5.4	193	4.4	173	4.2	-36	-17.2
医療、福祉	384	8.7	468	10.7	502	11.4	490	11.8	106	27.6
複合サービス事業	22	0.5	23	0.5	22	0.5	22	0.5	-	-
サービス業（他に分類されないもの）	295	6.7	261	6.0	282	6.4	253	6.1	-42	-14.2

	2012年		2016年		2021年		2024年		2012～2024年	
	従業者数	構成比(%)	従業者数	構成比(%)	従業者数	構成比(%)	従業者数	構成比(%)	実数	増減率(%)
全産業（公務を除く）	47,650	100.0	49,722	100.0	51,439	100.0	50,432	100.0	2,782	5.8
農林漁業	183	0.4	172	0.3	324	0.6	297	0.6	114	62.3
非農林漁業（公務を除く）	47,467	99.6	49,550	99.7	51,115	99.4	50,135	99.4	2,668	5.6
鉱業、採石業、砂利採取業	1	-	1	-	1	-	-	-	-1	-100.0
建設業	2,656	5.6	2,618	5.3	2,750	5.3	2,474	4.9	-182	-6.9
製造業	8,590	18.0	9,139	18.4	9,486	18.4	8,894	17.6	304	3.5
電気・ガス・熱供給・水道業	184	0.4	172	0.3	85	0.2	95	0.2	-89	-48.4
情報通信業	233	0.5	167	0.3	247	0.5	255	0.5	22	9.4
運輸業、郵便業	2,841	6.0	3,411	6.9	3,448	6.7	3,562	7.1	721	25.4
卸売業、小売業	11,181	23.5	10,190	20.5	10,544	20.5	9,812	19.5	-1,369	-12.2
金融業、保険業	654	1.4	659	1.3	614	1.2	611	1.2	-43	-6.6
不動産業、物品賃貸業	1,027	2.2	999	2.0	1,105	2.1	1,109	2.2	82	8.0
学術研究、専門・技術サービス業	1,303	2.7	1,365	2.7	1,477	2.9	1,606	3.2	303	23.3
宿泊業、飲食サービス業	4,969	10.4	4,750	9.6	4,276	8.3	4,583	9.1	-386	-7.8
生活関連サービス業、娯楽業	2,520	5.3	2,828	5.7	2,595	5.0	2,389	4.7	-131	-5.2
教育、学習支援業	1,508	3.2	1,595	3.2	1,434	2.8	1,474	2.9	-34	-2.3
医療、福祉	7,483	15.7	9,290	18.7	10,507	20.4	10,527	20.9	3,044	40.7
複合サービス事業	256	0.5	197	0.4	150	0.3	144	0.3	-112	-43.8
サービス業（他に分類されないもの）	2,061	4.3	2,169	4.4	2,396	4.7	2,600	5.2	539	26.2

※2012 年調査については農林漁業とサービス業の一部の事業所が調査対象外であるため参考値となる。

※2024 年調査では「雇用者のいない個人経営の事業所」は調査対象外であるため、本数値は 2021 年調査における同事業所の数値を加えた参考値である。

資料：総務省 経済センサス

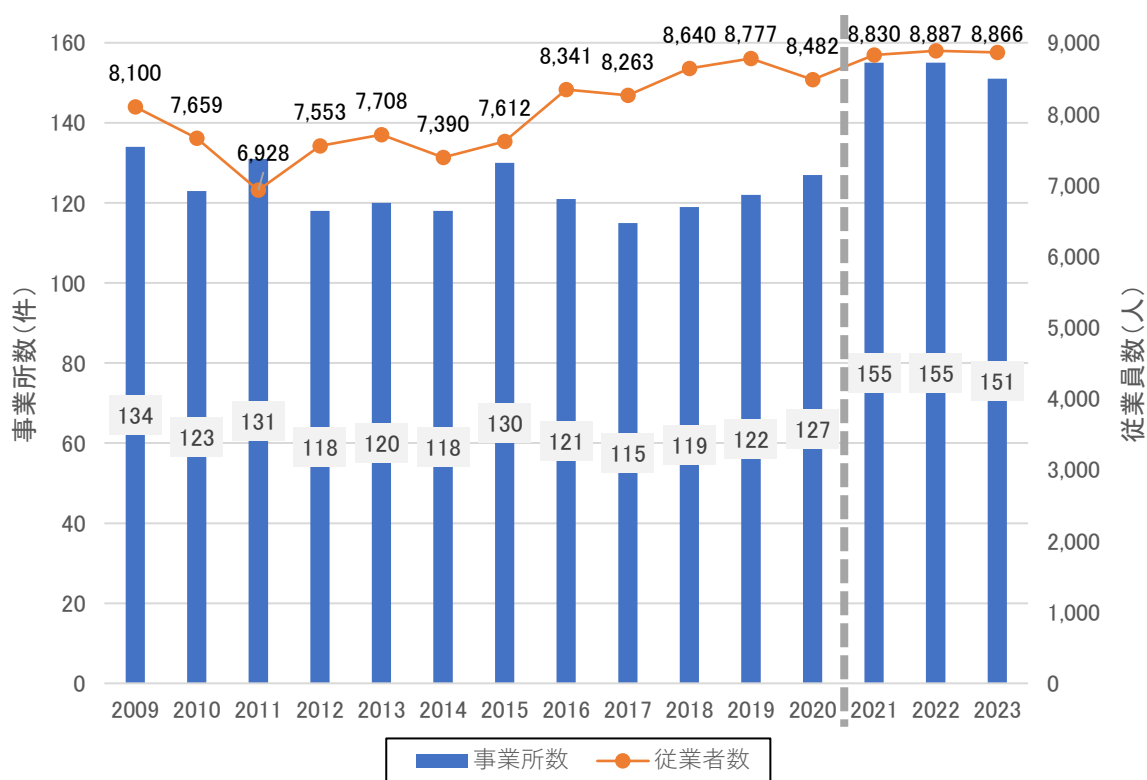
②佐倉市における製造業の事業所数・従業者数・製造品出荷額等

本統計については、2020 年までと 2021 年以降では調査対象が異なり、2020 年までは従業者 4 人以上の事業所、2021 年以降は全事業所（個人経営除く）を対象としている。これを踏まえ、以下では期間を区分して分析する。

2020 年までの期間では、年ごとの増減は見られるものの、事業所数は概ね 120 件前後で推移している。一方、従業者数は 2009 年の 8,100 人から、2011 年には 6,928 人まで落ち込むものの、その後は徐々に増加し、2020 年には 8,482 人となっている。

なお、2021 年以降は、事業所数は 150 件台、従業者数は 9,000 人弱の水準を横ばいに推移している。

以上より、調査対象の拡大による影響はあるものの、近年の佐倉市の製造業は事業所数・従業者数ともに大きな変動はなく、概ね安定した状況にあるといえる。



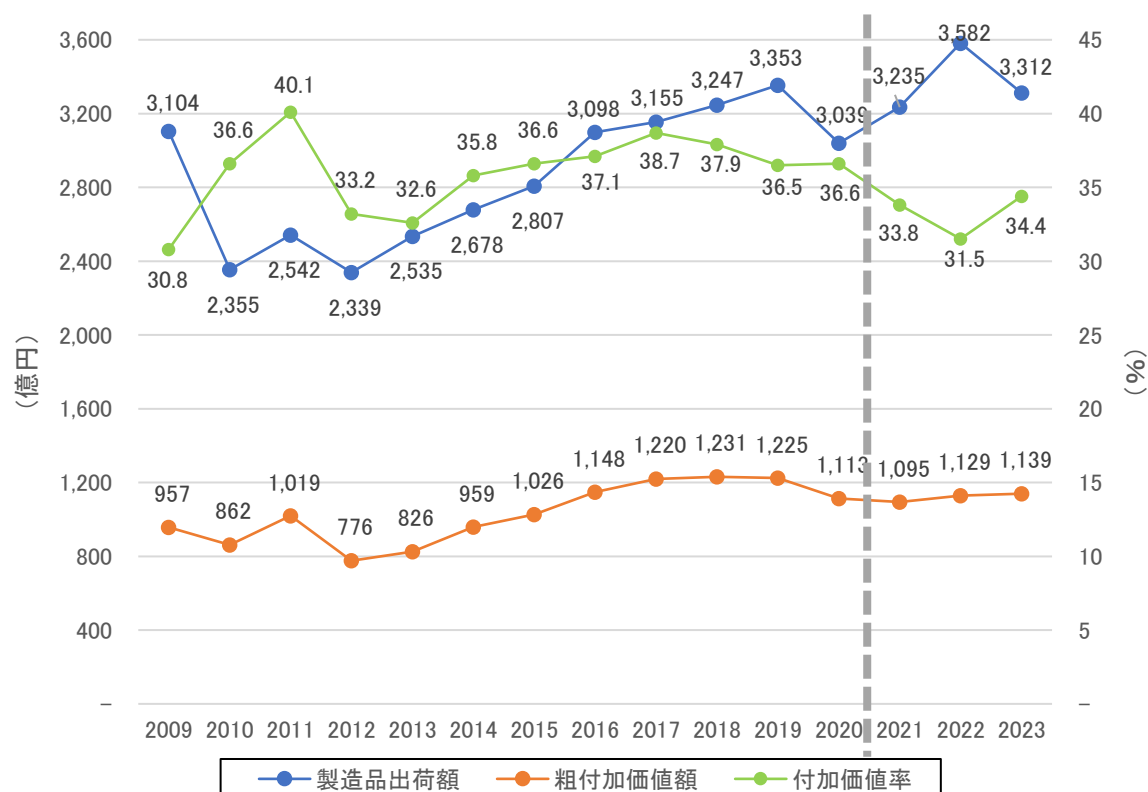
※～2020 年：従業者 4 人以上の事業所、2021 年～全事業所（個人経営除く）
資料：総務省・経済産業省 工業統計調査、経済センサス、経済構造実態調査

図表 1- 2 佐倉市における製造業の事業所数・従業者数の推移

製造品出荷額、粗付加価値額および付加価値率の動向について、2020 年までの期間では、製造品出荷額は 2009 年の 3,104 億円から 2010 年には 2,355 億円まで落ち込むものの、その後は回復傾向が見られる。粗付加価値額についても、2009 年の 957 億円から緩やかに推移し、2020 年には 1,113 億円となっている。付加価値率は 2011 年の 40.1% をピークに、以降は 30% 台で推移している。

2021 年以降の期間では、製造品出荷額は 2022 年に 3,582 億円まで大きく増加し、以降も 3,300 億円台を維持している。粗付加価値額は 1,100 億円前後で推移し、付加価値率も 31~34% 台と安定している。

以上より、製造品出荷額および粗付加価値額に関する指標は、近年安定的に推移しているといえる。



※～2020 年：従業者 4 人以上の事業所、2021 年～全事業所(個人経営除く)

※付加価値率=粗付加価値額÷製造品出荷額等×100

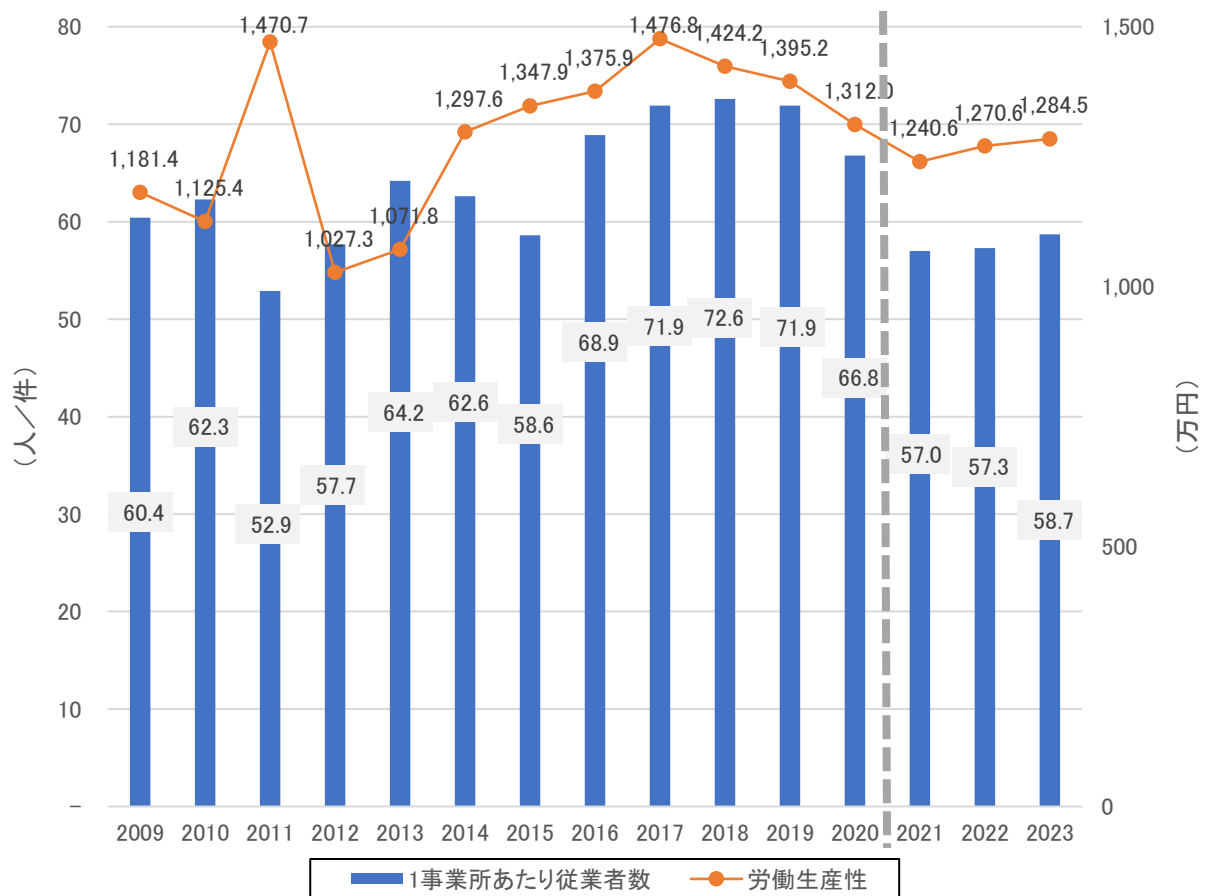
資料：総務省・経済産業省 工業統計調査、経済センサス、経済構造実態調査

図表 1- 3 佐倉市における製造業の製造品出荷額等・付加価値額の推移

1 事業所あたり従業者数および労働生産性の動向について、2020 年までの期間では、1 事業所あたり従業員数は年ごとの増減は見られるものの、2009 年の 60.4 人/件から 2020 年には 66.8 人/件と増加傾向にあり、事業所数は横ばいである一方で事業所規模は拡大傾向にあることがうかがえる。労働生産性については、2013 年までは 1,000～1,400 万円台まで大きな変動が見られるが、2014 年以降は概ね 1,300～1,400 万円台の範囲で推移している。

2021 年以降の期間では、調査対象事業所が異なるため単純比較はできないが、1 事業所あたりの従業員数・労働生産性ともに、2023 年までやや増加傾向にあるものの、小幅な変化にとどまる。

以上より、事業所規模、労働生産性ともに、概ね横ばいの傾向といえる。



※～2020 年：従業者 4 人以上の事業所、2021 年～全事業所(個人経営除く)

※労働生産性=粗付加価値額÷従業者数

資料：総務省・経済産業省 工業統計調査、経済センサス、経済構造実態調査

図表 1- 4 佐倉市における 1 事業所あたり従業者数・労働生産性の推移

③県内における当市製造業の位置付け

千葉県内の製造業に関する各指標について自治体間で比較すると、54 市町村のうち佐倉市は、事業所数では県内 12 位、従業員数では県内 8 位、製造品出荷額では県内 9 位、粗付加価値額では 10 位に位置し、佐倉市の製造業は千葉県内において上位に位置していることがわかる。

図表 1- 5 千葉県内の製造業に関する各指標の自治体間比較（上位 40 位）

	事業所数		従業員数(人)		製造品出荷額(億円)		粗付加価値額(億円)	
1	千葉市	574	千葉市	22,063	市原市	51,190.5	市原市	5,346.9
2	松戸市	398	市原市	21,104	千葉市	16,235.2	千葉市	3,248.4
3	船橋市	358	船橋市	15,763	袖ヶ浦市	13,310.7	船橋市	2,987.8
4	野田市	352	野田市	10,841	君津市	9,140.9	君津市	1,455.4
5	市原市	307	柏市	10,007	船橋市	8,438.6	野田市	1,449.2
6	市川市	298	松戸市	9,637	野田市	6,337.5	松戸市	1,396.7
7	柏市	294	八千代市	8,949	市川市	4,831.7	袖ヶ浦市	1,250.5
8	銚子市	180	佐倉市	8,866	松戸市	3,526.4	市川市	1,239.6
9	八千代市	174	成田市	8,110	佐倉市	3,312.4	成田市	1,229.9
10	白井市	174	習志野市	7,234	柏市	2,995.9	佐倉市	1,138.8
11	八街市	173	市川市	7,164	八千代市	2,852.7	八千代市	1,091.0
12	佐倉市	151	君津市	7,044	成田市	2,652.6	柏市	964.3
13	成田市	142	袖ヶ浦市	6,836	茂原市	2,322.1	習志野市	882.9
14	香取市	127	茂原市	5,196	習志野市	2,207.1	茂原市	654.5
15	旭市	124	銚子市	4,407	旭市	1,669.3	銚子市	632.0
16	浦安市	121	白井市	4,308	銚子市	1,641.0	山武市	619.5
17	東金市	114	旭市	3,820	木更津市	1,567.8	富津市	559.3
18	鎌ヶ谷市	114	木更津市	3,463	山武市	1,564.9	旭市	512.1
19	袖ヶ浦市	108	香取市	3,026	白井市	1,534.3	白井市	511.2
20	流山市	108	八街市	2,988	浦安市	1,437.0	木更津市	441.2
21	茂原市	101	東金市	2,890	富津市	1,264.5	浦安市	346.6
22	山武市	100	山武市	2,684	東金市	1,087.5	香取市	272.0
23	木更津市	97	富津市	2,526	香取市	860.4	東金市	263.5
24	君津市	96	浦安市	2,276	匝瑳市	667.5	八街市	261.1
25	習志野市	92	富里市	2,220	八街市	665.7	流山市	248.2
26	富津市	88	匝瑳市	2,113	多古町	608.4	匝瑳市	242.3
27	匝瑳市	82	流山市	1,994	富里市	607.6	多古町	217.1
28	南房総市	59	鎌ヶ谷市	1,969	流山市	603.5	富里市	199.9
29	四街道市	58	芝山町	1,619	四街道市	597.7	東庄町	190.5
30	いすみ市	56	印西市	1,562	芝山町	589.9	印西市	190.0
31	横芝光町	55	長南町	1,472	印西市	531.8	長生村	181.2
32	印西市	54	多古町	1,471	横芝光町	531.3	横芝光町	168.8
33	館山市	53	横芝光町	1,361	我孫子市	512.5	芝山町	152.5
34	九十九里町	48	長柄町	1,183	長生村	491.5	長南町	144.4
35	富里市	43	四街道市	1,159	いすみ市	462.5	いすみ市	142.6
36	鴨川市	43	いすみ市	1,131	長南町	384.4	四街道市	135.5
37	多古町	41	東庄町	1,111	栄町	363.3	鎌ヶ谷市	133.8
38	長柄町	36	九十九里町	991	東庄町	354.6	我孫子市	132.9
39	大多喜町	35	長生村	953	鎌ヶ谷市	336.1	大網白里市	116.6
40	我孫子市	34	南房総市	905	長柄町	318.8	長柄町	111.6

資料：2024 年(2023 年度)経済構造実態調査 製造業事業所調査

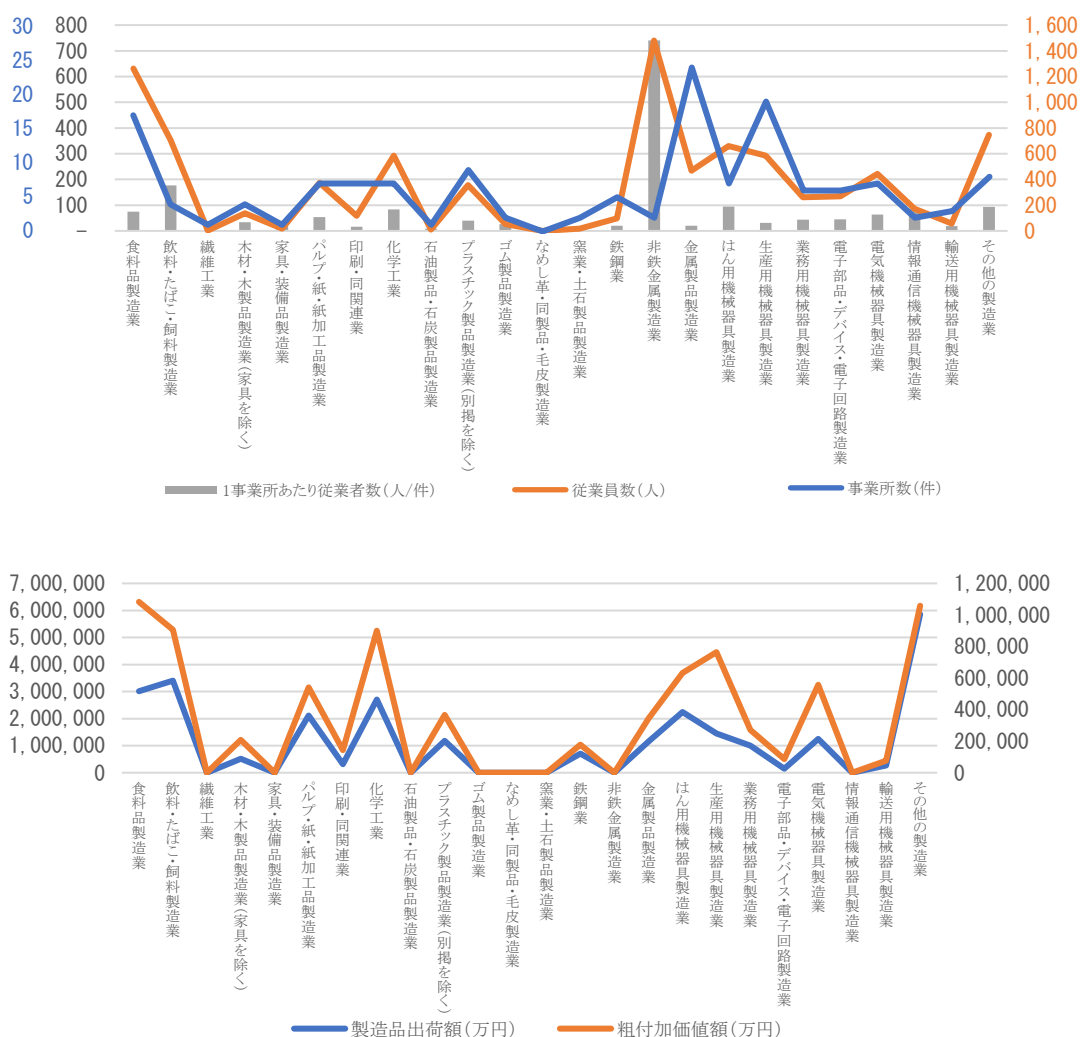
④製造業の特徴

業種別の事業所数は、「金属製品製造業」の24件が最も多く、次いで「生産用機械器具製造業」が19件、「食料品製造業」が17件などとなっている。業種別の従業者数では、「非鉄金属製造業」の1,480人、「食料品製造業」の1,261人、「その他の製造業」の746人、「飲料・たばこ・飼料製造業」の705人が上位となっている。

業種別の1事業所あたりの従業員数は、「非鉄金属製造業」の740.0人/件が突出しており、次いで「飲料・たばこ・飼料製造業」の176.3人/件、「はん用機械器具製造業」の94.1人/件、「情報通信機械器具製造業」が85.5人/件となる。

業種別の製造品出荷額は、「その他の製造業」が586.1億円と最も多く、次に「飲料・たばこ・飼料製造業」が340.1億円、「食料品製造業」が301.8億円などと大きな額を示している。「非鉄金属製造業」など、数値秘匿のため非公表となっている業種も一部あるが、業種別の粗付加価値額も製造品出荷額と同じ3業種が上位となっている。

これらの結果を踏まえると、項目ごとの順位の変動はあるものの「その他の製造業」、「飲料・たばこ・飼料製造業」、「食料品製造業」、そして「非鉄金属製造業」などが佐倉市の製造業における中核的な業種であると考えられる。



図表 1- 6 佐倉市の製造業の業種別状況（上段：従業員数、事業所数、下段：出荷額等）

図表 1- 7 佐倉市の製造業の業種別状況（全体）

業種中分類	事業所数	従業員数	1事業所あたり 従業者数 (人/件)	製造品出荷額 (万円)	粗付加価値額 (万円)
製造業計	151	8,866	58.7	33,124,009	11,388,022
食料品製造業	17	1,261	74.2	3,018,283	1,082,768
飲料・たばこ・飼料製造業	4	705	176.3	3,400,849	906,705
繊維工業	1	2	2.0	X	X
木材・木製品製造業（家具を除く）	4	136	34.0	516,803	208,679
家具・装備品製造業	1	18	18.0	X	X
パルプ・紙・紙加工品製造業	7	373	53.3	2,111,287	540,747
印刷・同関連業	7	116	16.6	308,870	143,396
化学工業	7	584	83.4	2,705,430	900,136
石油製品・石炭製品製造業	1	9	9.0	X	X
プラスチック製品製造業（別掲を除く）	9	355	39.4	1,182,329	366,371
ゴム製品製造業	2	52	26.0	X	X
なめし革・同製品・毛皮製造業	-	-	-	-	-
窯業・土石製品製造業	2	17	8.5	X	X
鉄鋼業	5	98	19.6	699,123	177,866
非鉄金属製造業	2	1,480	740.0	X	X
金属製品製造業	24	467	19.5	1,151,379	344,222
はん用機械器具製造業	7	659	94.1	2,242,328	632,042
生産用機械器具製造業	19	586	30.8	1,451,166	765,023
業務用機械器具製造業	6	261	43.5	1,004,893	271,485
電子部品・デバイス・電子回路製造業	6	269	44.8	145,190	86,288
電気機械器具製造業	7	443	63.3	1,254,816	556,218
情報通信機械器具製造業	2	171	85.5	X	X
輸送用機械器具製造業	3	58	19.3	262,524	76,964
その他の製造業	8	746	93.3	5,860,644	1,059,238

※全事業所（個人経営除く）

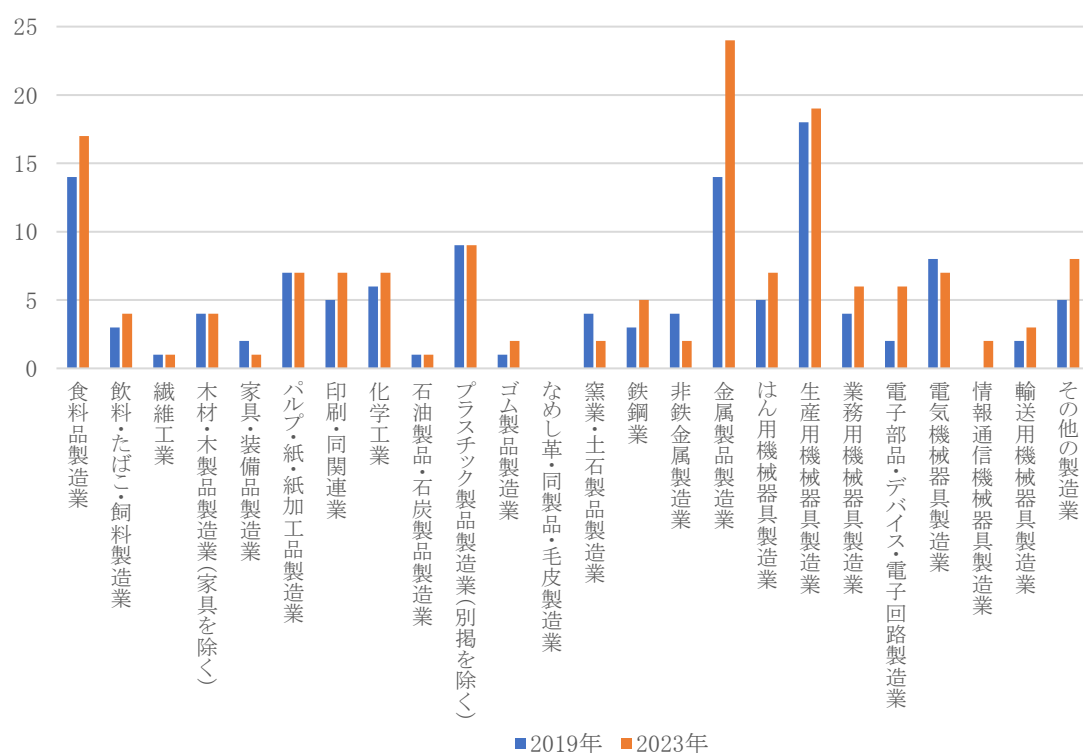
X:事業所が1または2で申告者の秘密漏洩防止のため数値を秘匿した箇所

資料：2024年（2023年度）「経済構造実態調査（製造業事業所調査）」

さらに、業種別の事業所数及び製造品出荷額等について、2019年と2023年のデータを比較し、5年間の推移を調べた。ただし、2019年は従業者4人以上の事業所が対象であるのに対し、2023年は個人経営を除く全事業所が対象であるため、調査対象に差異がある点に留意しつつ、あくまで参考として比較・分析を行った。

事業所数が実数・構成比ともに増加した業種は、「金属製品製造業」の10件増（4.4%増）、「電子部品・デバイス・電子回路製造業」の4件増（2.4%増）、「その他の製造業」の3件増（1.2%増）などとなっている。

一方、実数・構成比とも減少した業種は、「窯業・土石製品製造業」、「非鉄金属製造業」の各2件減（各2.0%減）などとなっている。



業種中分類	2019年		2023年		増減(23/19)	
	事業所数	構成比(%)	事業所数	構成比(%)	事業所数	構成比(%)
食料品製造業	14	11.5	17	11.3	3	-0.2
飲料・たばこ・飼料製造業	3	2.5	4	2.6	1	0.1
繊維工業	1	0.8	1	0.7	0	-0.1
木材・木製品製造業（家具を除く）	4	3.3	4	2.6	0	-0.7
家具・装備品製造業	2	1.6	1	0.7	-1	-0.9
パルプ・紙・紙加工品製造業	7	5.7	7	4.6	0	-1.1
印刷・同関連業	5	4.1	7	4.6	2	0.5
化学工業	6	4.9	7	4.6	1	-0.3
石油製品・石炭製品製造業	1	0.8	1	0.7	0	-0.1
プラスチック製品製造業（別掲を除く）	9	7.4	9	6.0	0	-1.4
ゴム製品製造業	1	0.8	2	1.3	1	0.5
なめし革・同製品・毛皮製造業	-	-	-	-	-	-
窯業・土石製品製造業	4	3.3	2	1.3	-2	-2.0
鉄鋼業	3	2.5	5	3.3	2	0.8
非鉄金属製造業	4	3.3	2	1.3	-2	-2.0
金属製品製造業	14	11.5	24	15.9	10	4.4
はん用機械器具製造業	5	4.1	7	4.6	2	0.5
生産用機械器具製造業	18	14.8	19	12.6	1	-2.2
業務用機械器具製造業	4	3.3	6	4.0	2	0.7
電子部品・デバイス・電子回路製造業	2	1.6	6	4.0	4	2.4
電気機械器具製造業	8	6.6	7	4.6	-1	-2.0
情報通信機械器具製造業	-	-	2	1.3	-	-
輸送用機械器具製造業	2	1.6	3	2.0	1	0.4
その他の製造業	5	4.1	8	5.3	3	1.2
製造業計	122	100.0	151	100.0	29	-

※2019年：従業者4人以上の事業所、2023年：全事業所（個人経営除く）

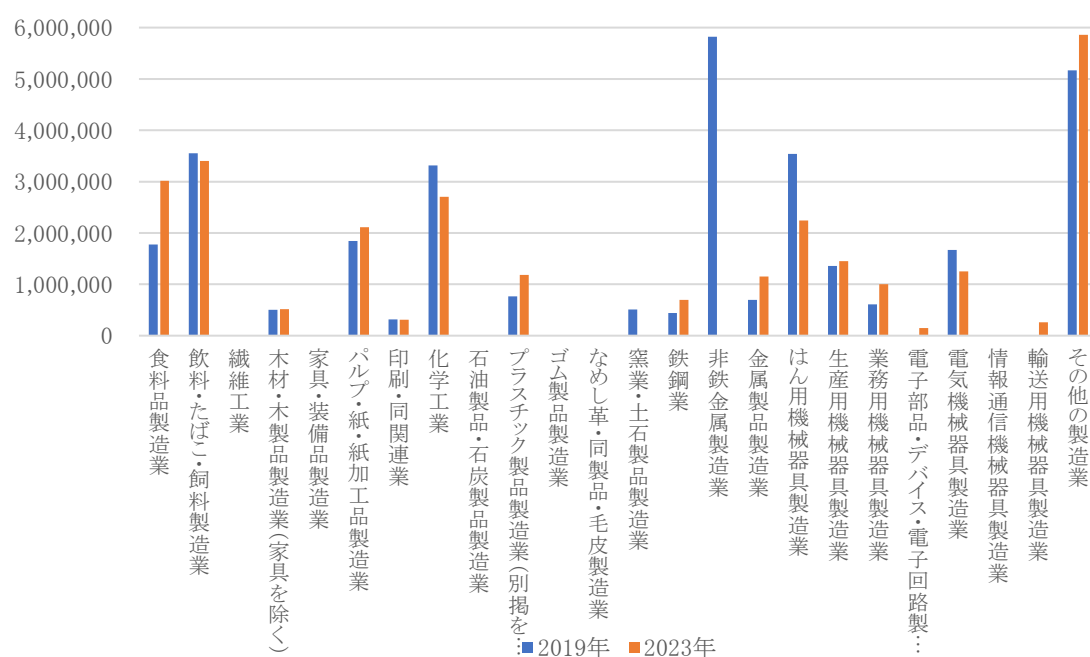
資料：工業統計調査（2019年度）、経済構造実態調査（2023年）

図表 1- 8 佐倉市の事業所数の業種別推移

2023 年における製造品出荷額は、2019 年から約 40.1 億円減少し、減少率は約 1.2%となっている。（前述の通り、調査対象に差異がある点に留意）

この期間において、製造品出荷額が実数・構成比ともに増加した業種としては、「食料品製造業」の 124.3 億円増が最も大きく、次いで「その他の製造業」の 69.1 億円増、「金属製品製造業」の 45.2 億円増、「プラスチック製品製造業（別掲を除く）」の 41.7 億円、「業務用機械器具製造業」の 39.7 億円などがある。

これに対して、実数・構成比ともに大きく減少した業種としては、「はん用機械器具製造業」の 130.0 億円減、「化学工業」の 61.2 億円減、「電気機械器具製造業」の 41.2 億円減などがある。



業種中分類	2019年		2023年		増減 (23/19)	
	製造品出荷額 (万円)	構成比 (%)	製造品出荷額 (万円)	構成比 (%)	製造品出荷額 (万円)	構成比 (%)
食料品製造業	1,775,621	5.3	3,018,283	9.1	1,242,662	3.8
飲料・たばこ・飼料製造業	3,551,662	10.6	3,400,849	10.3	-150,813	-0.3
繊維工業	X	-	X	-	-	-
木材・木製品製造業（家具を除く）	502,186	1.5	516,803	1.6	14,617	0.1
家具・装備品製造業	X	-	X	-	-	-
パルプ・紙・紙加工品製造業	1,842,729	5.5	2,111,287	6.4	268,558	0.9
印刷・同関連業	316,049	0.9	308,870	0.9	-7,179	-
化学工業	3,317,172	9.9	2,705,430	8.2	-611,742	-1.7
石油製品・石炭製品製造業	X	-	X	-	-	-
プラスチック製品製造業（別掲を除く）	765,232	2.3	1,182,329	3.6	417,097	1.3
ゴム製品製造業	X	-	X	-	-	-
なめし革・同製品・毛皮製造業	-	-	-	-	-	-
窯業・土石製品製造業	511,315	1.5	X	-	-	-
鉄鋼業	439,644	1.3	699,123	2.1	259,479	0.8
非鉄金属製造業	5,822,516	17.4	X	-	-	-
金属製品製造業	699,874	2.1	1,151,379	3.5	451,505	1.4
はん用機械器具製造業	3,541,882	10.6	2,242,328	6.8	-1,299,554	-3.8
生産用機械器具製造業	1,358,038	4.1	1,451,166	4.4	93,128	0.3
業務用機械器具製造業	608,186	1.8	1,004,893	3.0	396,707	1.2
電子部品・デバイス・電子回路製造業	X	-	145,190	0.4	-	-
電気機械器具製造業	1,667,174	5.0	1,254,816	3.8	-412,358	-1.2
情報通信機械器具製造業	-	-	X	-	-	-
輸送用機械器具製造業	X	-	262,524	0.8	-	-
その他の製造業	5,169,602	15.4	5,860,644	17.7	691,042	2.3
製造業計	33,525,350	100.0	33,124,009	100.0	-401,341	-

※2019年：従業者4人以上の事業所、2023年：全事業所（個人経営除く）

X：事業所が1または2で申告者の秘密漏洩防止のため数値を秘匿した箇所

資料：工業統計調査（2019年度）、経済構造実態調査（2023年）

図表 1- 9 佐倉市の製造品出荷額等の業種別推移

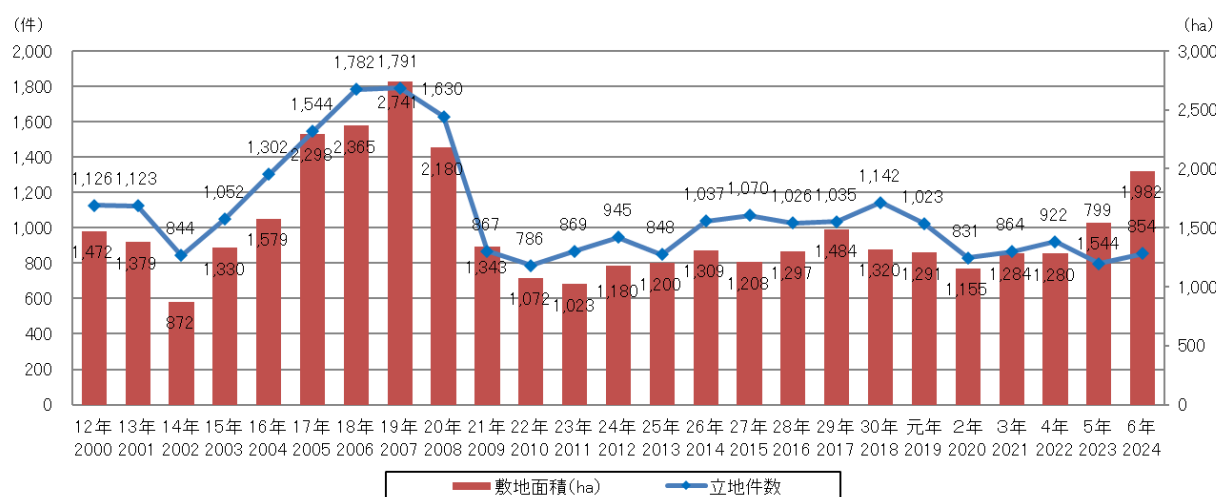
1-2 全国的にみた立地動向の動き

経済産業省の工場立地動向調査に基づき、近年の立地動向を概括する。なお、同調査の概要は以下のとおりである。

- ・工場立地法第2条に基づき、1967年から経済産業省が毎年実施している。
調査対象は、全国の製造業、電気業（水力発電所、地熱発電所、太陽光発電所を除く）、ガス業及び熱供給業のための工場または事業場を建設する目的をもって取得（借地を含む）された1,000㎡以上の用地である。
- ・1980年から研究所（民間の試験研究機関で、主として前記4業種に係る分野の研究を行うものに限る）の用地も併せて調査している。
- ・2015年からは、電気業のうち、太陽光発電所を調査対象外としている。
- ・なお、本項（1-2および1-3）では研究所を含まない項目のみを扱っている。また、電気業等（電気業・ガス業・熱供給業）による大型敷地面積立地の影響を排除するため、一部で電気業等を除いて集計している。その際は、別記で注記する。

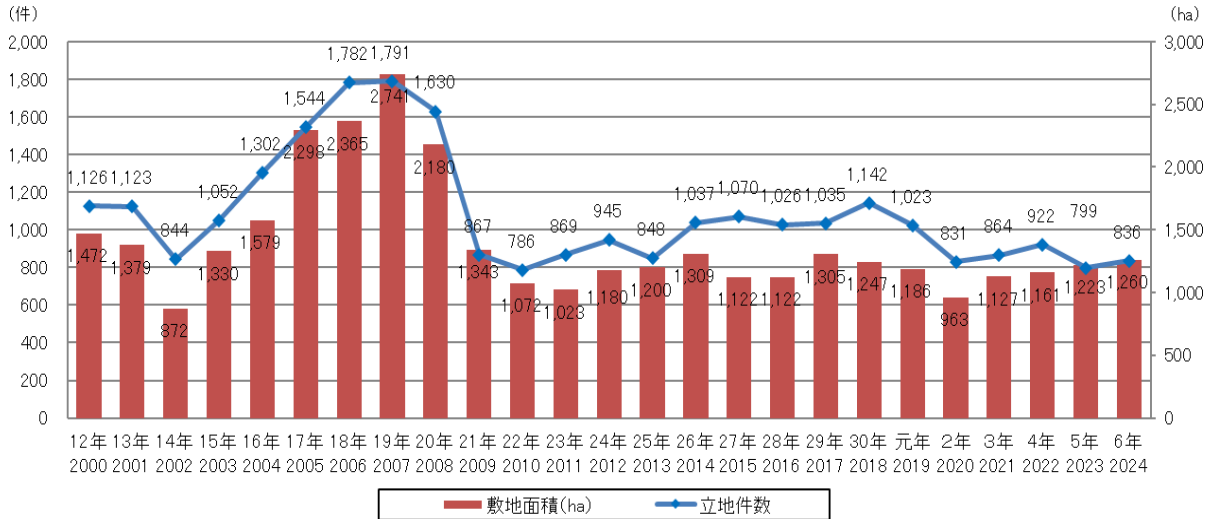
（1）国内全体の立地動向

経済産業省の工場立地動向調査によると、令和6年の製造業の立地件数は854件（前年比6.9%増）となった。一方、敷地面積は1,982ha（前年比28.4%増）となった。全国的に産業用地の不足や建設工事費の高騰が続いているため、立地件数はやや伸び悩んでいるものの、1件あたりの敷地面積は大型化する傾向が見られ、全体の敷地面積は増加しており、佐倉市においても大型の産業用地の需要が高まる可能性が考えられる。



（電気業を含む）

資料：経済産業省 工場立地動向調査



(電気業を除く)

※敷地面積では、2015年～2024年の電気業(陸上風力発電所等)を除く。

資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1- 10 工場立地件数・敷地面積の推移

国内における工場立地は、その時々を経済状況や産業構造の変化に応じて大きく変動してきた。製品需要が拡大していた高度経済成長期には、供給不足の解消を目的とした生産拡大が相次ぎ、企業の工場立地意欲も旺盛であった。一方、低成長期への移行後は、「いざなぎ景気」の期間を除き、概ね停滞傾向で推移しており、近年の立地件数は概ね1,000件前後で推移している。

直近では、立地件数の割合が低下する一方で、立地面積は増加している。この背景としては、①保護貿易主義の台頭や技術覇権を巡る米中貿易摩擦、経済安全保障問題の顕在化、②地球環境問題の深刻化、③コロナ禍後の経済活動の再始動やインバウンド需要の回復、④人材不足や「物流2024年問題」への対応など、内外の社会経済環境の変化が挙げられる。

まず①の要因を受け、生産の国内回帰の動きや、国内外企業による半導体製造関連投資が活発に続いている。九州や東北に加え、北海道においても大規模投資の具体化が進展しており、製造装置やその部品、物流関連企業を含め、地域経済に対して大きな波及効果をもたらしている。

次に②の要因としては、再生可能エネルギーへの投資をはじめ、カーボンニュートラルに向けた取組が進展している。さらに③および④の要因への対応として、AIやロボティクスを活用したスマートファクトリー化や省人化投資が、非製造業を含む幅広い産業分野で活発化している。

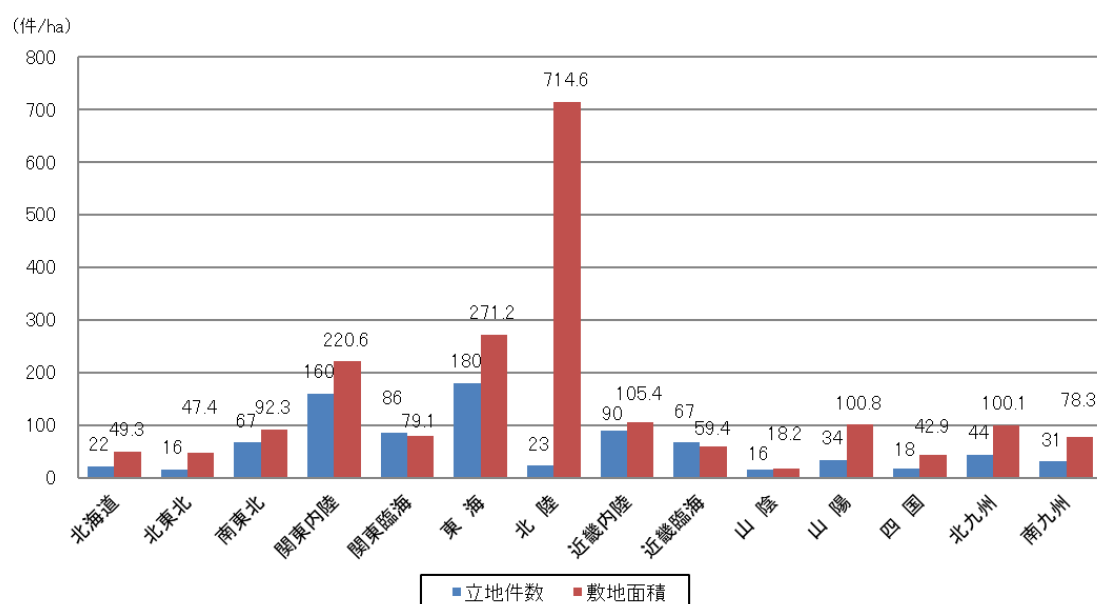
このように投資は総じて活発化しているものの、その一方で、慢性的な人材不足に加え、円安傾向やエネルギー・原材料価格の上昇、設備投資における初期コストの増加などが懸念されている。これらの要因は、今後の工場立地計画に影響を及ぼす可能性がある。

(2) 地域別・都道府県別の立地動向

2024年の地域別の工場立地件数は、「東海」が180件と最も多く、次いで「関東内陸」の160件、「近畿内陸」の90件、千葉県的位置する「関東臨海」の86件、「南東北」と「近畿臨海」の各67件、「北九州」の44件となっている。

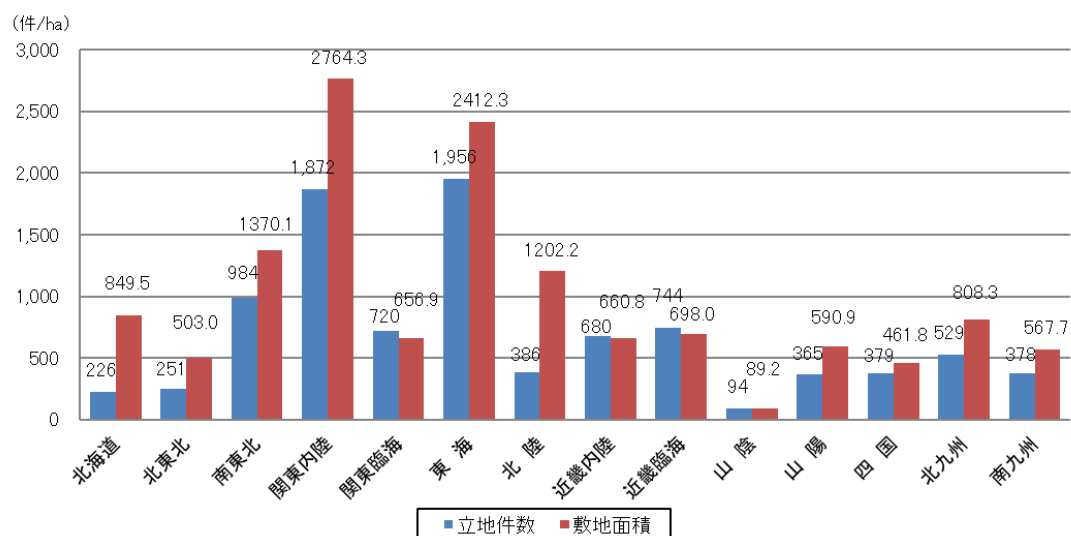
一方、敷地面積では「北陸」が714.6haと突出しており、次いで「東海」の271.2ha、「関東内陸」の220.6ha、「近畿内陸」の105.4ha、「山陽」の100.8haの順で、千葉県的位置する「関東臨海」は79.1㎡となっている。

なお、過去10年間では、立地件数・敷地面積とも「関東内陸」と「東海」が突出しており、立地件数は「南東北」、「近畿臨海」、千葉県的位置する「関東臨海」と続き、面積では「南東北」、「北陸」、「北海道」、「北九州」の順となっている。



資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1- 11 地域別の立地件数・敷地面積（2024 年）



資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1- 12 過去 10 年間の地域別の立地件数・敷地面積（2015～2024 年）

（地域区分）

○北海道	北海道	○近畿内陸	滋賀、京都、奈良
○北東北	青森、岩手、秋田	○近畿臨海	大阪、兵庫、和歌山
○南東北	宮城、山形、福島、新潟	○山陰	鳥取、島根
○関東内陸	茨城、栃木、群馬、山梨、長野	○山陽	岡山、広島、山口
○関東臨海	埼玉、千葉、東京、神奈川	○四国	徳島、香川、愛媛、高知
○東海	静岡、愛知、岐阜、三重	○北九州	福岡、佐賀、長崎、大分
○北陸	富山、石川、福井	○南九州	熊本、宮崎、鹿児島、沖縄

2024 年の立地件数を都道府県別にみると、茨城県が 73 件で最も多く、次いで愛知県が 67 件、岐阜県が 49 件、兵庫県が 47 件、静岡県および奈良県がそれぞれ 46 件の順となっている。

一方、敷地面積では、福井県が 691.2ha で最も広く、次いで愛知県が 137.7ha、茨城県が 116.9ha、山口県が 65.4ha、熊本県が 53.2ha となっている。

なお、過去 10 年間（2015～2024 年）の都道府県別立地件数をみると、愛知県が 642 件で最多となり、茨城県が 633 件、静岡県が 619 件、群馬県が 522 件、兵庫県が 503 件の順となっている。敷地面積では、茨城県が 1,231.2ha で最も大きく、次いで福井県が 851.9ha、北海道が 849.5ha、愛知県が 730.6ha、静岡県が 663.3ha となっている。

2024 年の千葉県の立地件数は、30 件（9 位）で、過去 10 年間の合計では、218 件（17 位）となっている。同年の敷地面積では 27.1ha（21 位）で、過去 10 年間の合計は、278.3ha（17 位）となっている。

図表 1- 13 都道府県別の立地件数・敷地面積

(立地件数)						(敷地面積)					
順位	2024（令和6）年		順位	過去10年間計 （平成27～令和6年）		順位	2024（令和6）年		順位	過去10年間計 （平成27～令和6年）	
	都道府県	件数		都道府県	件数		都道府県	面積（ha）		都道府県	面積（ha）
1	茨城	73	1	愛知	642	1	福井	691.2	1	茨城	1,231.2
2	愛知	67	2	茨城	633	2	愛知	137.7	2	福井	851.9
3	岐阜	49	3	静岡	619	3	茨城	116.9	3	北海道	849.5
4	兵庫	47	4	群馬	522	4	山口	65.4	4	愛知	730.6
5	静岡	46	5	兵庫	503	5	熊本	53.2	5	静岡	663.3
5	奈良	46	6	岐阜	441	6	岐阜	51.1	6	岐阜	540.5
7	埼玉	40	7	埼玉	335	7	福岡	50.7	7	群馬	537.8
8	群馬	38	8	新潟	330	8	北海道	49.3	8	栃木	527.3
9	千葉	30	9	栃木	318	9	滋賀	48.3	9	兵庫	505.4
10	福岡	26	10	福岡	308	10	兵庫	47.9	10	福島	498.4
11	京都	24	11	奈良	307	11	福島	47.5	11	三重	477.9
12	北海道	22	12	長野	298	12	静岡	47.0	12	福岡	451.0
12	福島	22	13	三重	254	13	群馬	43.1	13	長野	355.6
14	長野	21	14	宮城	249	14	香川	37.2	14	宮城	346.9
15	栃木	20	15	北海道	228	15	長崎	36.7	15	埼玉	336.8
15	滋賀	20	16	福島	219	16	埼玉	36.3	16	新潟	287.5
17	宮城	19	17	千葉	218	17	三重	35.4	17	千葉	278.3
18	三重	18	18	京都	196	18	栃木	34.7	18	熊本	268.2
19	新潟	17	19	山形	186	19	奈良	31.9	19	滋賀	244.0
20	神奈川	16	20	滋賀	177	20	宮城	28.0	20	山形	237.2
21	大阪	15	21	神奈川	162	21	千葉	27.1	21	岡山	225.9
22	広島	14	22	岡山	153	22	広島	26.8	22	京都	216.6
23	熊本	12	23	鹿児島	152	23	京都	25.2	23	秋田	207.3
24	石川	11	24	大阪	151	24	秋田	22.9	24	鹿児島	205.5
24	鳥取	11	25	石川	141	25	長野	22.6	25	石川	204.7
24	山口	11	26	富山	132	26	石川	19.4	26	奈良	200.3
27	宮崎	10	27	香川	130	27	鹿児島	19.1	27	広島	194.1
28	山形	9	27	愛媛	130	28	神奈川	15.7	28	岩手	177.9
28	岡山	9	29	広島	123	29	岩手	13.1	29	山口	170.8
28	大分	9	30	熊本	118	30	大分	12.7	30	神奈川	170.5
31	秋田	8	31	福井	113	31	青森	11.4	31	香川	166.2
31	福井	8	32	山梨	101	32	新潟	10.3	32	愛媛	159.8
31	山梨	8	33	秋田	92	33	大阪	8.6	33	富山	145.5
31	香川	8	34	和歌山	90	33	岡山	8.6	34	長崎	144.3
31	長崎	8	35	山口	89	35	山形	6.5	35	青森	117.8
36	鹿児島	7	36	岩手	85	36	宮崎	6.0	36	佐賀	114.6
37	和歌山	5	37	宮崎	78	37	富山	4.0	37	山梨	112.4
37	島根	5	37	長崎	78	38	山梨	3.3	38	大分	97.8
39	青森	4	39	大分	75	39	徳島	3.2	39	大阪	97.0
39	岩手	4	40	青森	74	40	愛媛	2.5	40	和歌山	95.6
39	富山	4	41	佐賀	68	41	和歌山	x	41	宮崎	92.4
39	徳島	4	42	徳島	66	41	鳥取	x	42	高知	71.9
39	愛媛	4	43	鳥取	60	41	島根	x	43	徳島	64.0
44	高知	2	44	高知	53	41	高知	x	44	鳥取	54.8
44	沖縄	2	45	島根	34	41	佐賀	x	45	島根	34.3
46	佐賀	1	46	沖縄	30	41	沖縄	x	46	沖縄	20.0
47	東京	0	47	東京	5	47	東京	***	47	東京	-
合計		854	合計		9,566	合計		1,982.2	合計		13,844.6

注1：総敷地面積は非公表も含む

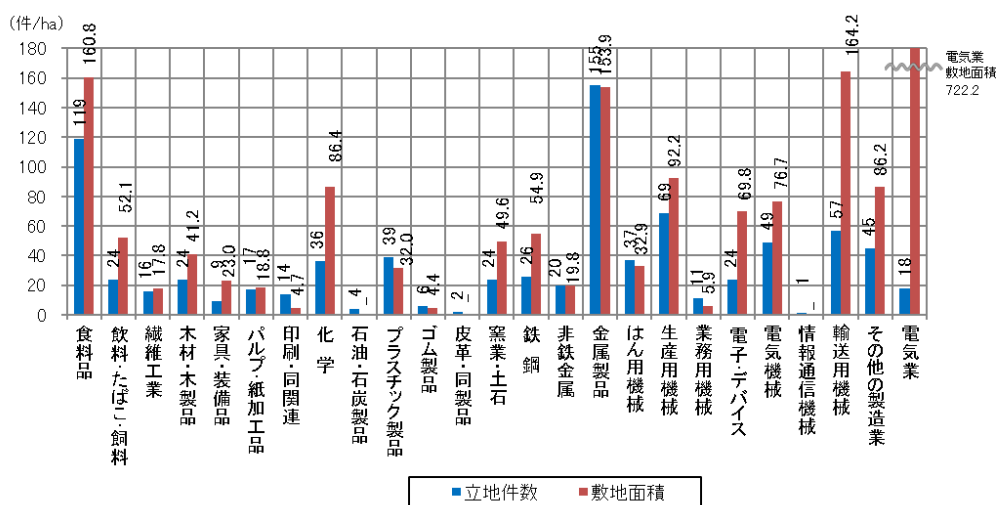
注2：x=秘匿数値、***=0 を意味する

資料：経済産業省 工場立地動向調査

(3) 業種別の立地件数・敷地面積

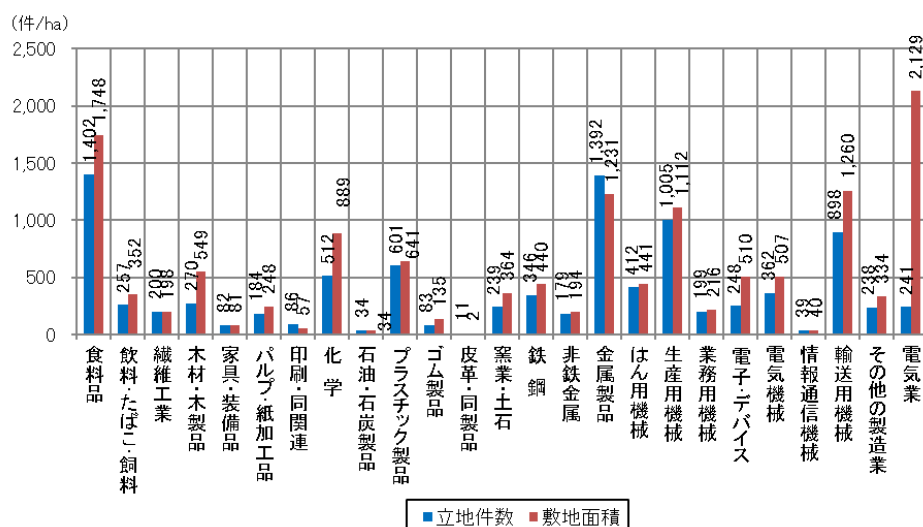
業種別の立地件数・敷地面積をみると、2024年の立地件数では、「金属製品」の155件が最も多く、次いで「食料品」の119件、「生産用機械」の69件、「輸送用機械」の57件、「電気機械」の49件となっている。敷地面積では「輸送用機械」の164.2haが最も大きく、次いで「食料品」の160.8ha、「金属製品」の153.9ha、「生産用機械」の92.2haとなっている。上位の業種については、佐倉市においても比較的立地需要が高い業種であると考えられる。

また、過去10年間の合計をみると、立地件数は「食料品」の1,402件が最も多く、次いで「金属製品」の1,392件、「生産用機械」の1,005件と続く。敷地面積では、「食料品」の1,748haが最も大きく、次いで「輸送用機械」の1,260ha、「金属製品」の1,231haとなっている。（いずれも電気業を除く。）



資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1- 14 業種別の立地件数・敷地面積（2024 年）



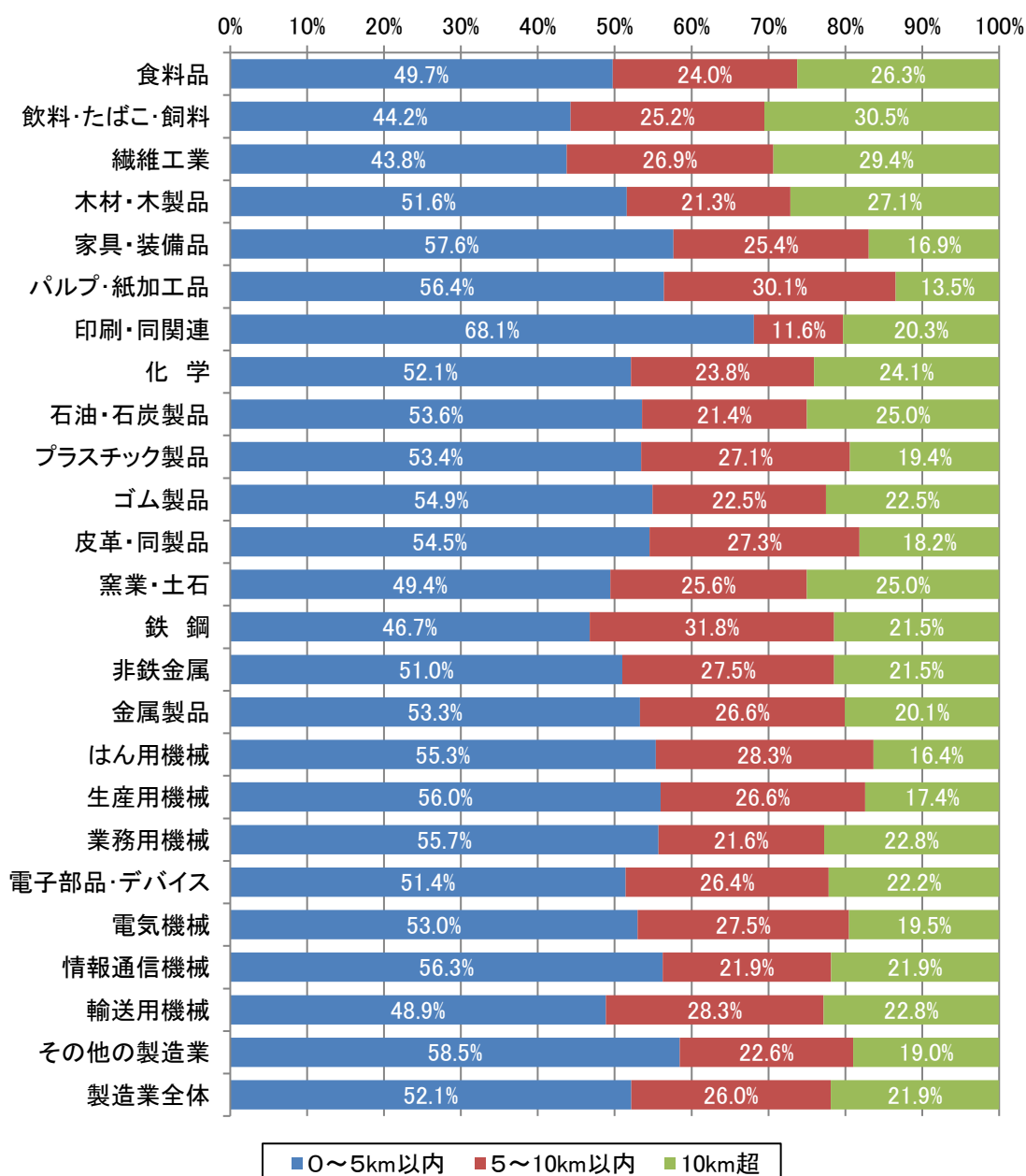
資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1- 15 過去 10 年間の業種別の立地件数・敷地面積（2015～2024 年）

(4) 高速道路ICからの距離別の立地動向

過去10年間の高速道路ICからの距離別の立地動向をみると、製造業全体ではICからの直線距離が「0～5km以内」の割合が52.1%とほぼ半数を占め、これに「5～10km以内」を合わせると78.1%となり、高速道路交通の利便性が立地条件において重要な位置を占めることが分かる。

佐倉市においても、佐倉IC周辺は製造業にとって優位性の高い立地環境にあると考えられる。したがって、当該地域を中心とした産業用地の確保・整備は、今後見込まれる企業立地需要を的確に取り込む上で有効な施策の一つと位置づけられる。



(電気業を除く)

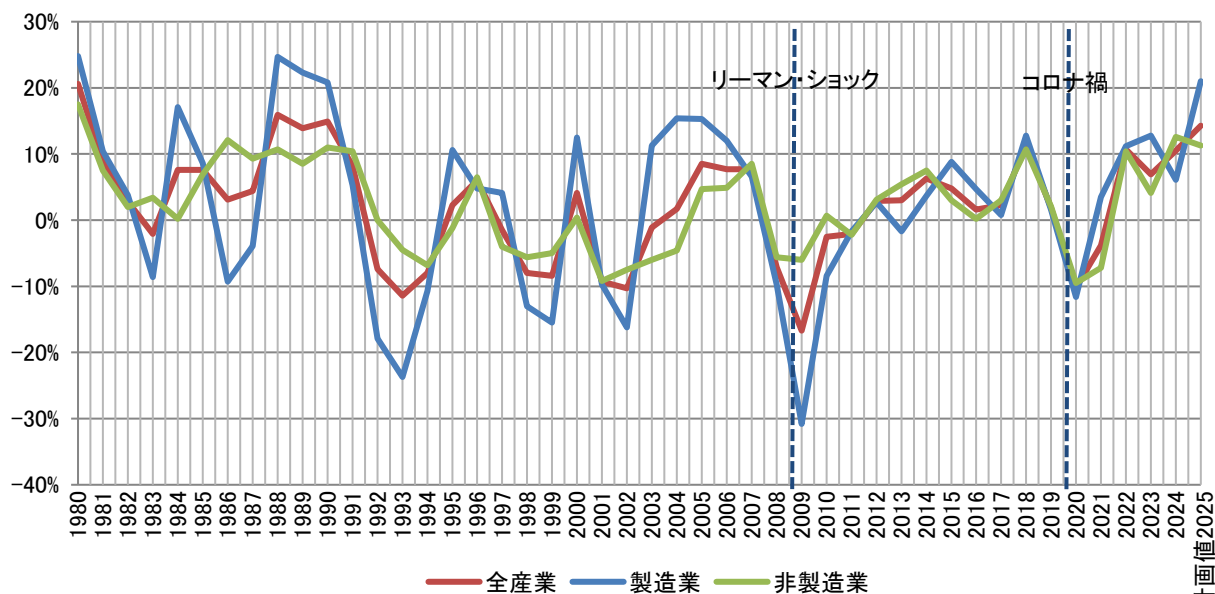
資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1- 16 高速道路ICからの距離別・業種中分類別の立地動向
(2015～2024年の累計)

(5) 設備投資の動向

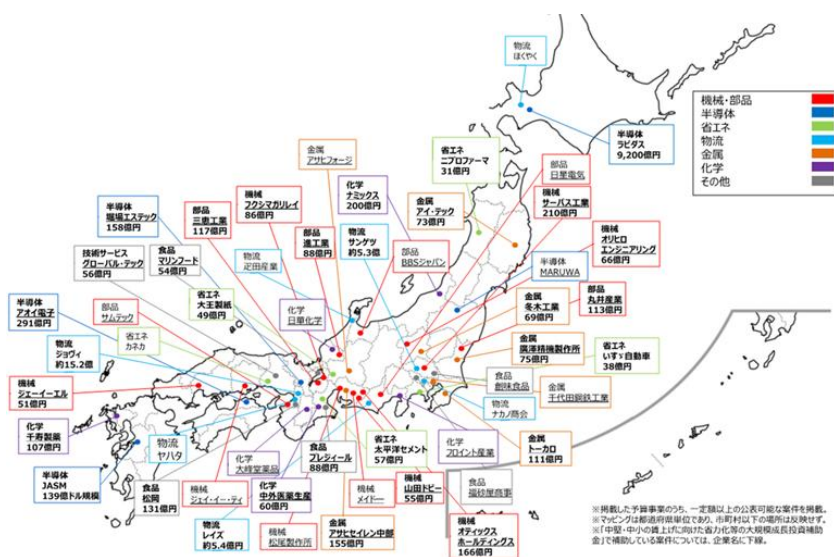
日本政策投資銀行の設備投資計画調査に基づき、設備投資の動向を概括する。

長期的な設備投資の動向をみると、リーマン・ショックを境に、それまで牽引役であった製造業の存在感が低下し、非製造業に取って代わられた。その後、製造業・非製造業とも回復基調が続くも、新型コロナにより再度大きく減少する。しかしながら、近年はコロナ禍で先送りされた投資の再開などによりV字回復を見せ、製造業・非製造業ともにコロナ禍前を超えた上昇傾向が続いている。



資料：日本政策投資銀行 設備投資計画調査（2025年6月）を基に（一財）日本立地センター作成
2024年度までは「実績値」、2025年度は「計画値」
対象：資本金10億円以上の企業（金融保険業を除く）

図表 1- 17 国内の設備投資の動向

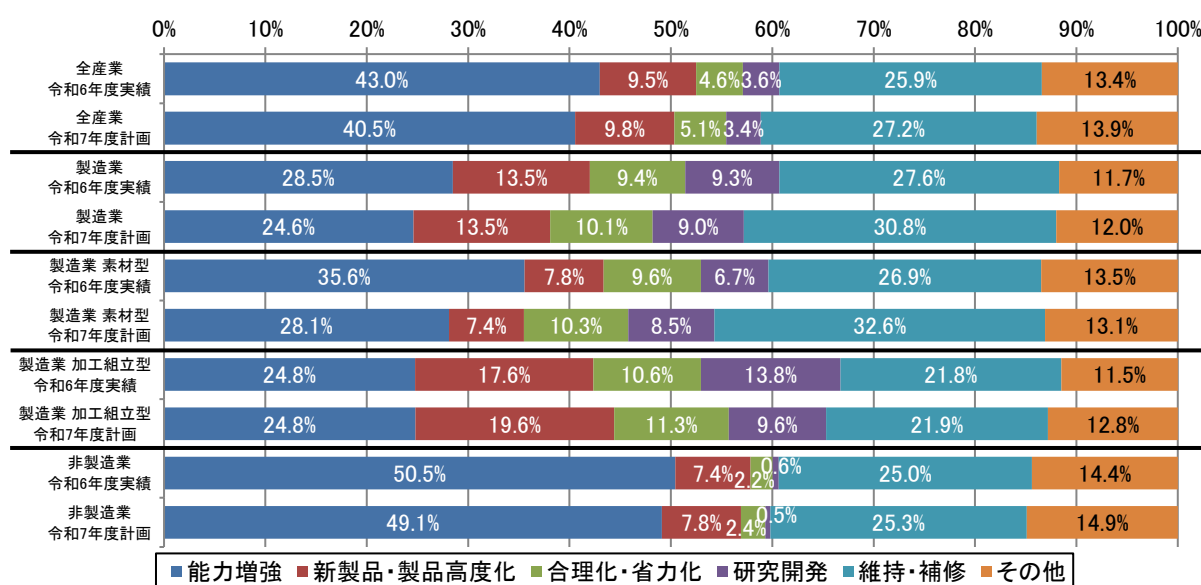


資料：経済産業省

図表 1- 18 経済産業省 2023 年度補正予算の国内大型投資案件

業種別の投資動機の変化をみると、製造業において、令和7（2025）年度計画ではコロナ禍からの回復以降上昇傾向にあった「能力増強」の構成比が24.6%と、令和6（2024）年度実績からの減少が見込まれる一方で、「合理化・省力化」や「維持・補修」は増加の見通しとなっている。この背景には、デジタル化の加速やAI・IoT技術の導入により、製造工程の効率化が進んでいることが挙げられる。また、半導体市場においては、製造能力の増強が進んでいるものの、設備投資はより効率的な生産体制の構築にシフトしており、従来の拡張一辺倒の投資から、品質向上やコスト削減を重視した投資に転換していることも影響している。

一方、非製造業においても「能力増強」の構成比が減少する一方で、「新製品・製品高度化」や「合理化・省力化」、「維持・補修」の割合がわずかに増加する見通しとなっている。これは、非製造業でのデジタル化やAI技術の導入が進み、業務効率化に加えて、顧客サービスの向上や新たな事業モデルの構築を目指した投資が増加していることが挙げられる。特に「新製品や製品高度化」の投資増加は、企業が競争力を強化するための重要な戦略として位置付けられている。



素材型：繊維、紙・パルプ、化学、窯業・土石、鉄鋼、非鉄金属
加工組立型：一般機械、電気機械、精密機械、輸送用機械、その他の製造業
資料：日本政策投資銀行 設備投資計画調査

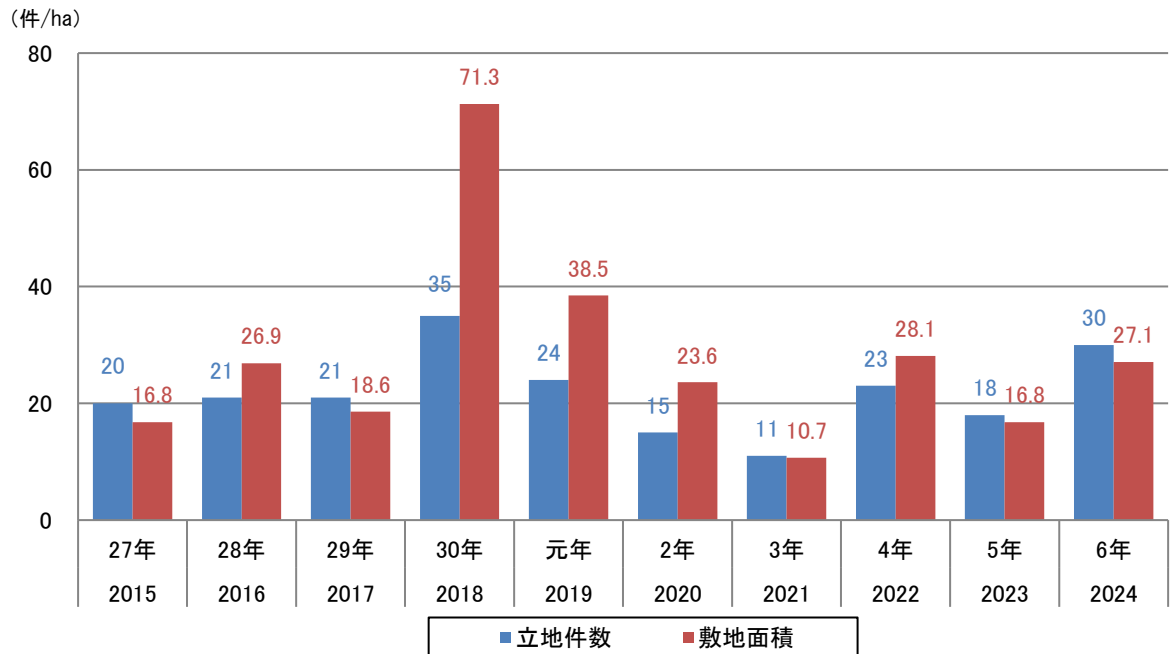
図表 1- 19 業種別の設備投資動機の変化

1－3 千葉県における製造業の立地動向

(1) 立地件数・敷地面積の推移

前述したように千葉県の製造業における2024年度の立地件数は30件、敷地面積は27.1haである。

近年の推移をみると、立地件数は2017年までは20件前後で推移し、2018年には35件と大幅に増加。コロナの影響により2021年には11件と大きく減少したが、以降は増加傾向となっている。敷地面積も増減を繰り返しており、2018年には71.3haと大幅に増加したが、立地件数と同様にコロナの影響が大きく、2021年には10.7haに留まっている。2022年以降は20～30ha弱まで回復している。



	27年 2015	28年 2016	29年 2017	30年 2018	元年 2019	2年 2020	3年 2021	4年 2022	5年 2023	6年 2024	10年間 合計
立地件数	20	21	21	35	24	15	11	23	18	30	218
敷地面積 (ha)	16.8	26.9	18.6	71.3	38.5	23.6	10.7	28.1	16.8	27.1	278.3

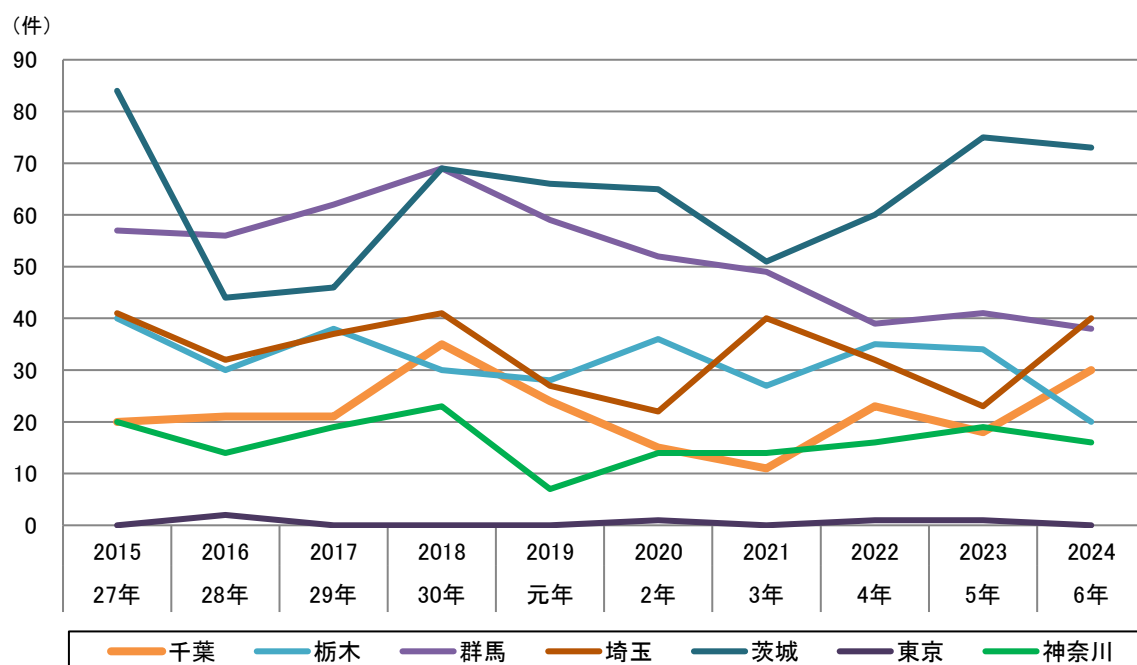
資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1- 20 立地件数・敷地面積の推移

また、千葉県と他の関東地方6県で比較を行った。2024年における立地件数は、茨城県の73件がトップで、順に、埼玉県の40件、群馬県の38件、千葉県の30件、栃木県の20件、神奈川県16件となっている。

立地件数

	27年	28年	29年	30年	元年	2年	3年	4年	5年	6年	10年間
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合計
千 葉	20	21	21	35	24	15	11	23	18	30	218
栃 木	40	30	38	30	28	36	27	35	34	20	318
群 馬	57	56	62	69	59	52	49	39	41	38	522
埼 玉	41	32	37	41	27	22	40	32	23	40	335
茨 城	84	44	46	69	66	65	51	60	75	73	633
東 京	-	2	-	-	-	1	-	1	1	-	5
神 奈 川	20	14	19	23	7	14	14	16	19	16	162



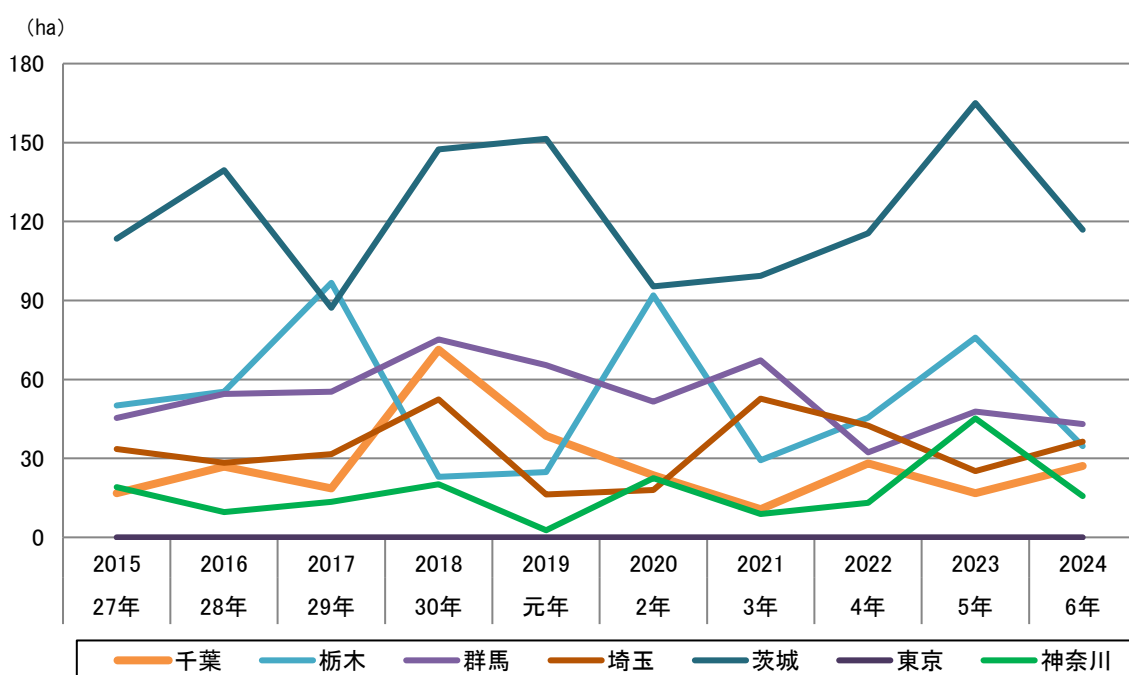
資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1- 21 周辺地域との比較（立地件数）

敷地面積では、茨城県が116.9haと最も広く、順に群馬県の43.1ha、埼玉県の36.3ha、栃木県の34.7ha、千葉県の27.1ha、神奈川県15.7haとなっている。

敷地面積

	27年	28年	29年	30年	元年	2年	3年	4年	5年	6年	10年間
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合計
千葉	16.8	26.9	18.6	71.3	38.5	23.6	10.7	28.1	16.8	27.1	278.3
栃木	50.1	55.3	96.7	23.0	24.8	92.0	29.3	45.5	75.9	34.7	527.3
群馬	45.4	54.4	55.4	75.2	65.4	51.6	67.2	32.3	47.8	43.1	537.8
埼玉	33.6	28.3	31.6	52.4	16.3	18.0	52.7	42.5	25.2	36.3	336.8
茨城	113.5	139.6	87.2	147.4	151.4	95.3	99.4	115.5	165.0	116.9	1,231.2
東京	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-
神奈川	19.1	9.6	13.5	20.2	2.7	22.5	8.9	13.1	45.2	15.7	170.5

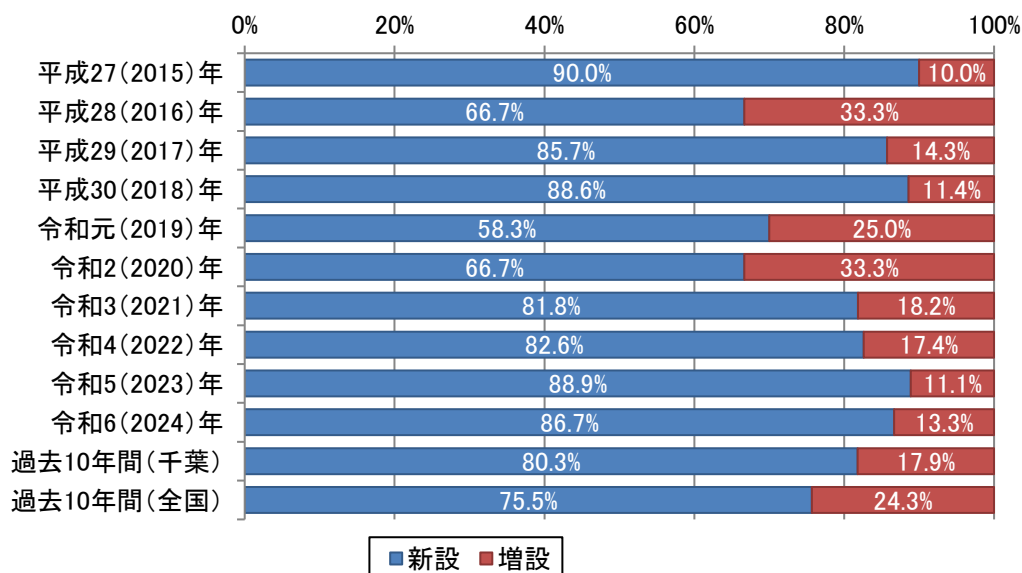


資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1- 22 周辺地域との比較（敷地面積）

(2) 新設・増設別の立地件数

千葉県における新設・増設別の立地件数について、過去10年間の合計では、「新設」が175件（構成比80.3%）、「増設」が39件（17.9%）となり、全国の平均を上回り「新設」が大半を占める。直近の推移をみても、2021年以降は「新設」が8割以上と高い割合を維持しており、「新設」の立地件数は増加傾向にある。佐倉市においても立地需要の高まりが期待される。



(件)

	立地件数	新設		増設	
		実数	構成比	実数	構成比
平成27(2015)年	20	18	90.0%	2	10.0%
平成28(2016)年	21	14	66.7%	7	33.3%
平成29(2017)年	21	18	85.7%	3	14.3%
平成30(2018)年	35	31	88.6%	4	11.4%
令和元(2019)年	24	14	58.3%	6	25.0%
令和2(2020)年	15	10	66.7%	5	33.3%
令和3(2021)年	11	9	81.8%	2	18.2%
令和4(2022)年	23	19	82.6%	4	17.4%
令和5(2023)年	18	16	88.9%	2	11.1%
令和6(2024)年	30	26	86.7%	4	13.3%
過去10年間(千葉)	218	175	80.3%	39	17.9%
過去10年間(全国)	9,566	7,218	75.5%	2,320	24.3%

※有効回答分による集計結果。

※令和元年立地件数（総数）のうち4件は調査時点で新増設未定。

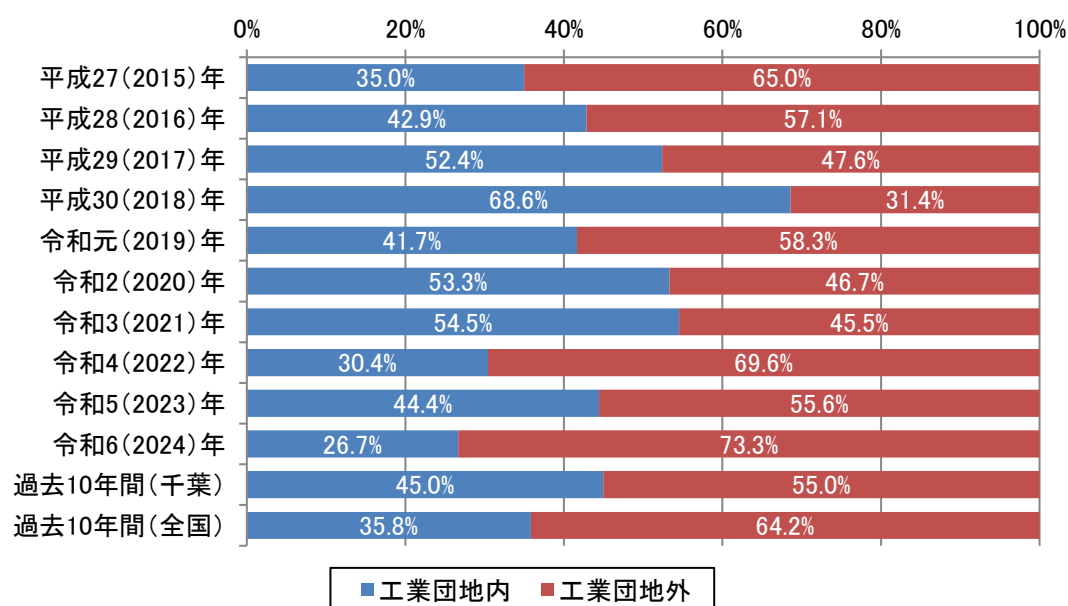
資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1- 23 新設・増設別の立地件数・構成比の推移

(3) 工業団地内外別の立地件数

千葉県における工業団地内外別の構成比をみると、過去10年間で「工業団地内」が45.0%となり、これは全国（過去10年間）の35.8%と比較し9.2ポイント高い水準である。

「工業団地内」の構成比の推移をみると、その時々の方譲・整備状況やトレンドにより変動が大きく、2018年には約69%が「工業団地内」である一方で、2024年には約27%まで低下するなど、年によって差が生じている。これらの変動は、分譲可能な工業団地が不足していることも一つの要因であると考えられ、佐倉市においても工業団地の整備は急務と思われる。



	立地件数	工業団地内		工業団地外	
		実数	構成比	実数	構成比
平成27(2015)年	20	7	35.0%	13	65.0%
平成28(2016)年	21	9	42.9%	12	57.1%
平成29(2017)年	21	11	52.4%	10	47.6%
平成30(2018)年	35	24	68.6%	11	31.4%
令和元(2019)年	24	10	41.7%	14	58.3%
令和2(2020)年	15	8	53.3%	7	46.7%
令和3(2021)年	11	6	54.5%	5	45.5%
令和4(2022)年	23	7	30.4%	16	69.6%
令和5(2023)年	18	8	44.4%	10	55.6%
令和6(2024)年	30	8	26.7%	22	73.3%
過去10年間(千葉県)	218	98	45.0%	120	55.0%
過去10年間(全国)	9,566	3,427	35.8%	6,139	64.2%

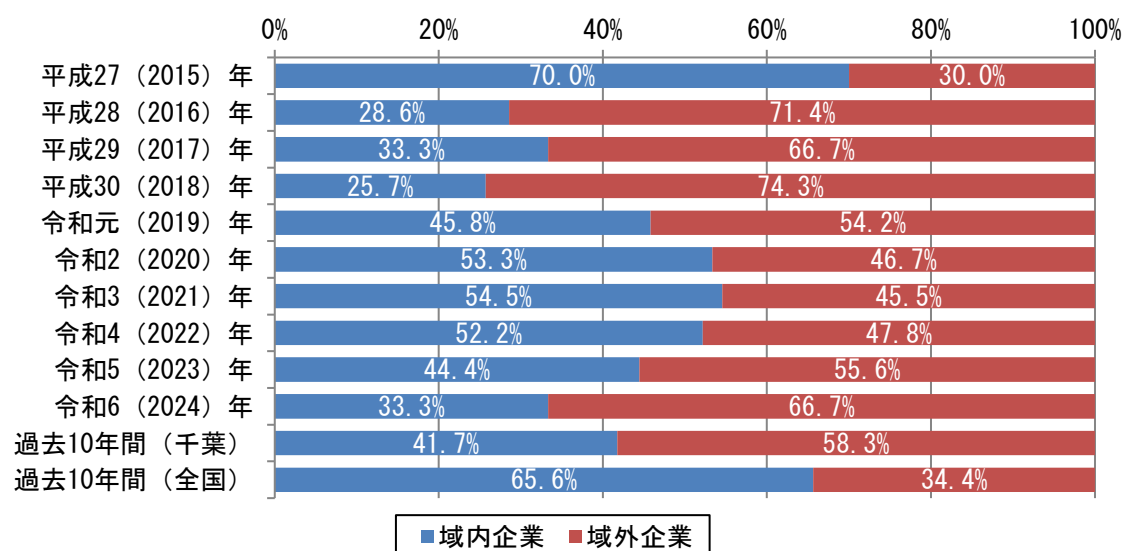
※有効回答分による集計結果。

資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1- 24 工業団地内外別の立地件数・構成比の推移

（４）域内外企業別の立地件数

千葉県における域内企業（千葉県内に本社が所在する企業）・域外企業別の構成比をみると、過去10年間では「域内企業」が41.7%、「域外企業」58.3%と、域外企業の割合は全国（過去10年間）の34.4%より23.9ポイント高い水準である。佐倉市においても域外からの立地ニーズが高い状況であることが推察される。



	立地件数	域内企業		域外企業	
		実数	構成比	実数	構成比
平成27 (2015) 年	20	14	70.0%	6	30.0%
平成28 (2016) 年	21	6	28.6%	15	71.4%
平成29 (2017) 年	21	7	33.3%	14	66.7%
平成30 (2018) 年	35	9	25.7%	26	74.3%
令和元 (2019) 年	24	11	45.8%	13	54.2%
令和2 (2020) 年	15	8	53.3%	7	46.7%
令和3 (2021) 年	11	6	54.5%	5	45.5%
令和4 (2022) 年	23	12	52.2%	11	47.8%
令和5 (2023) 年	18	8	44.4%	10	55.6%
令和6 (2024) 年	30	10	33.3%	20	66.7%
過去10年間 (千葉)	218	91	41.7%	127	58.3%
過去10年間 (全国)	9,566	6,280	65.6%	3,286	34.4%

※有効回答分による集計結果。

資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1- 25 域内外企業別の立地件数・構成比の推移

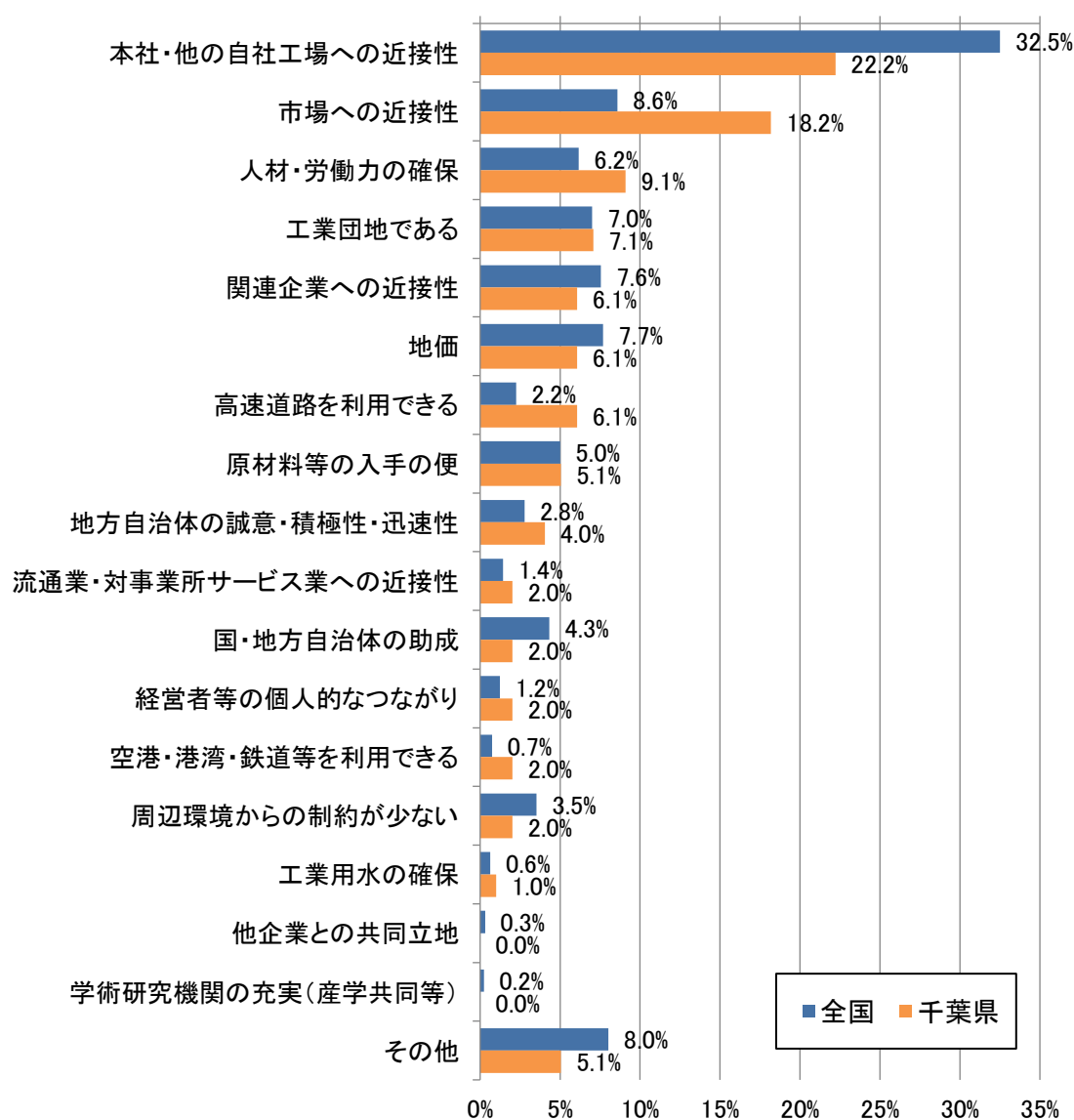
(5) 立地地点の選定理由

過去10年間（2015～2024年）の千葉県新設企業における立地地点の選定理由について、「最も重要」の構成比をとりまとめた。

「本社・他の自社工場への近接性」が22.2%と最も多く、次いで「市場への近接性」が18.2%、「人材・労働力の確保」が9.1%、「工業団地である」が7.1%となっている。

全国と比較すると、「本社・他の自社工場への近接性」が最も多い項目であることは一致しているものの、構成比としては全国の32.5%を（10.3ポイント）大幅に下回っている。他には、構成比のギャップはあるものの「市場への近接性」や「関連企業への近接性」、「地価」など、全国値で上位の項目は千葉県でも上位となっており、全国的に重要視されている項目と概ね近い傾向となっている。

佐倉市においては、企業本社が多く立地する都心エリアおよび成田・羽田両空港へのアクセスが高いことは、企業立地として選定される上での大きなアドバンテージとなる。



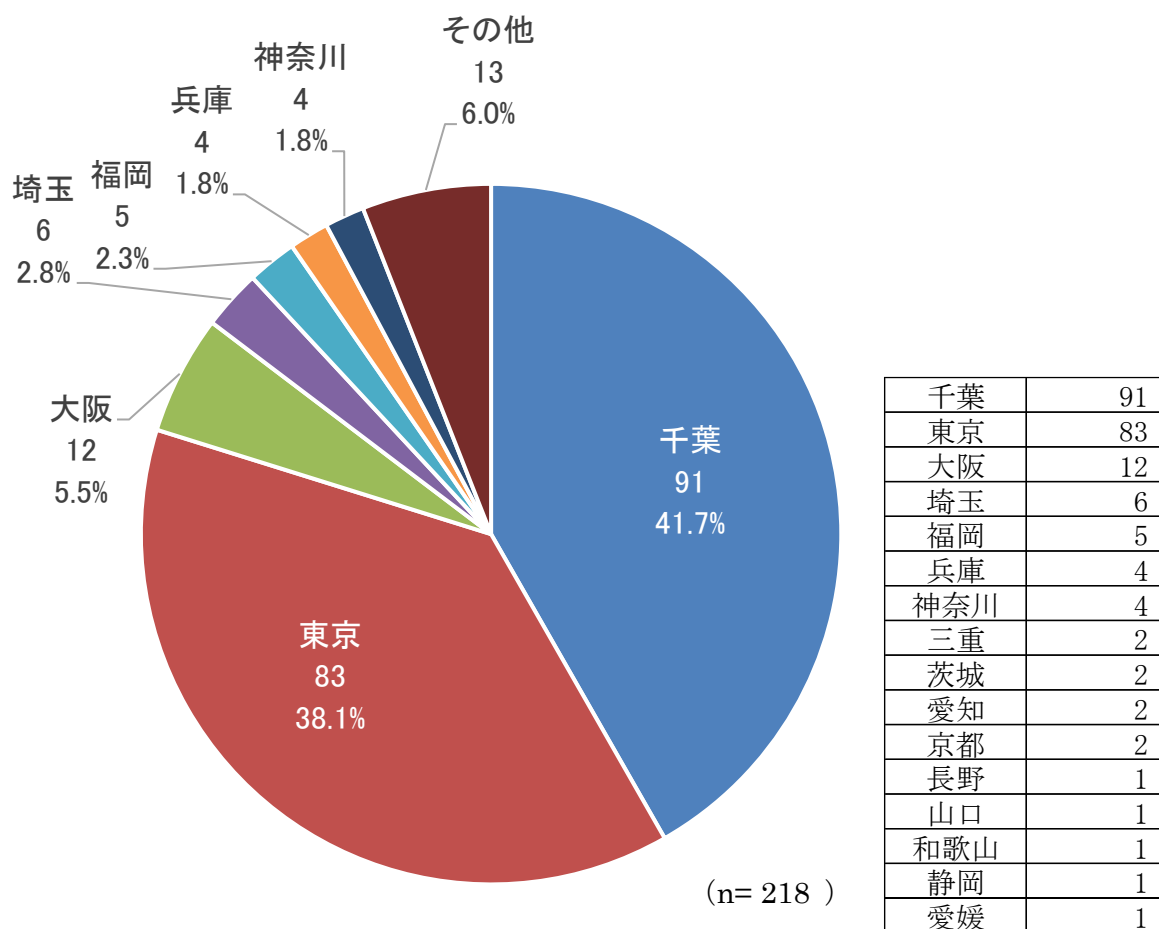
資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1- 26 立地地点の選定理由（2015～2024 年合計）

（６）本社所在地別

千葉県内における過去10年間の立地総数218件（本社所在地が明らかなもの）について、本社所在地の内訳をみると、千葉県内に本社を置く企業（域内企業）が91件（41.7%）となっている。

一方、域外企業は、東京の83件（38.1%）が最も多く、大阪府の12件（5.5%）、埼玉県の6件（2.8%）、福岡県の5件（2.3%）と続き、首都圏・大都市圏の本社企業による立地が中心となって、域外からの立地が半数以上の割合を占めている。佐倉市においても、県内を含む首都圏に本社を置く企業からの需要が見込まれる。



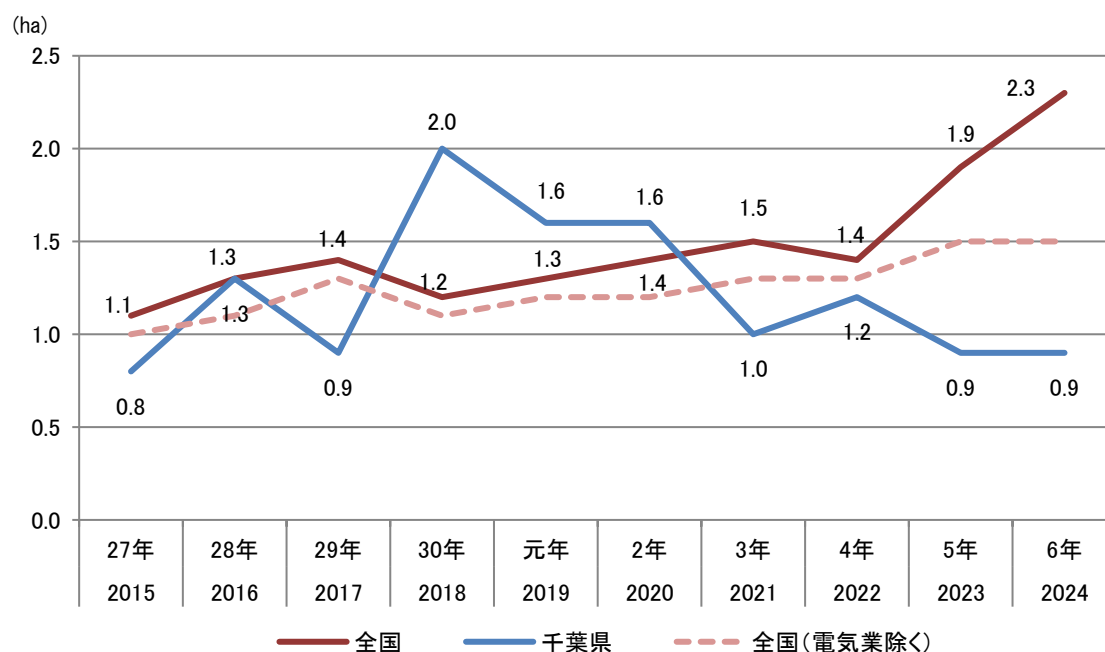
資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1- 27 本社所在地別の立地件数・構成比（2015～2024 年合計）

(7) 立地規模の動向

千葉県内における過去 10 年間の立地 1 件あたりの平均敷地面積は 1.3ha/件となっており、全国の 1.4ha/件とほぼ同等の規模となっている。長期的な推移をみると、2015 年は 0.8ha/件と全国平均を下回る水準で、2018～2020 年頃には 1.6～2.0ha/件と全国平均を上回る状況が続いたが、以降は急落し、直近の 2024 年では 0.9ha/件と全国平均を大きく下回る水準となっている。

大規模区画を提供できる工業団地が少ないことが原因と考えられ、引き続き大規模化に対応するためには、大規模区画を提供できる工業団地の整備が急務であると考えられる。



平均敷地面積											(ha)
	27年	28年	29年	30年	元年	2年	3年	4年	5年	6年	10年間
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合計
全国	1.1	1.3	1.4	1.2	1.3	1.4	1.5	1.4	1.9	2.3	1.4
全国 (電気業除く)	1.0	1.1	1.3	1.1	1.2	1.2	1.3	1.3	1.5	1.5	1.2
千葉	0.8	1.3	0.9	2.0	1.6	1.6	1.0	1.2	0.9	0.9	1.3

資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1- 28 全国と千葉県における平均敷地面積の推移

(8) 業種中分類別

千葉県における業種別の立地件数をみると、2024年は「鉄鋼」「金属製品」「生産用機械」の各4件が最も多く、次いで「化学」「電気業」「ガス業」が各3件、「食料品」「はん用機械」が各2件、「飲料・たばこ・飼料」「木材・木製品」「家具・装備品」「窯業・土石」「その他の製造業」が各1件となっている。

全体としては13業種30件の立地があった。なお、敷地面積は非公表の業種が多いものの、公表されている業種では「電気業」の6.5ha、「化学」の3.3ha、「生産用機械」の3.0haなどが上位となっている。

図表 1- 29 業種別の立地件数・敷地面積

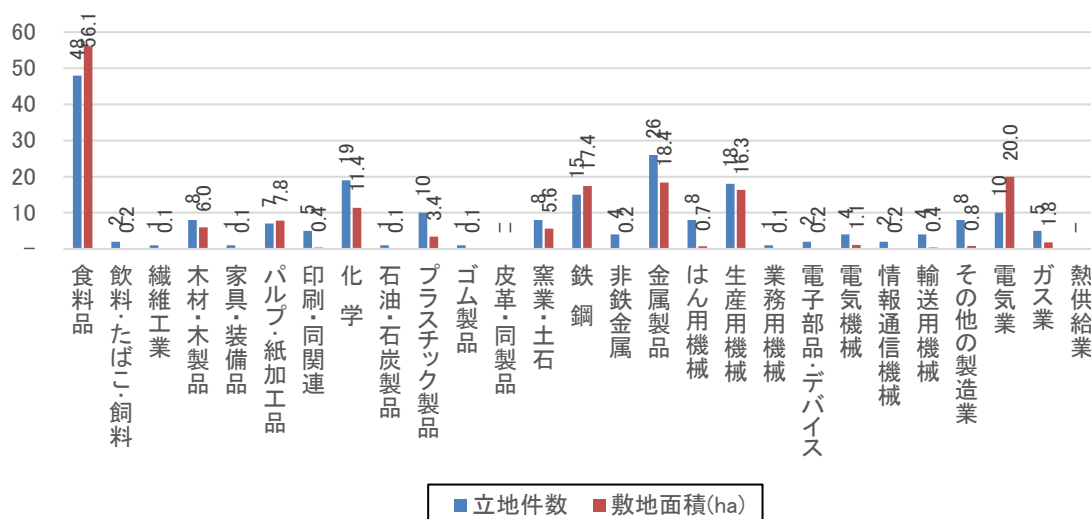
	令和6(2024)年				平成27(2015)年～令和6(2024)年		
	全国		千葉県		千葉県		
	立地件数	敷地面積(ha)	立地件数	敷地面積(ha)	立地件数	敷地面積(ha)	構成比
食料品	119	160.8	2	X	48	56.1	22.0%
飲料・たばこ・飼料	24	52.1	1	X	2	0.2	0.9%
繊維工業	16	17.8	－	－	1	0.1	0.5%
木材・木製品	24	41.2	1	X	8	6.0	3.7%
家具・装備品	9	23.0	1	X	1	0.1	0.5%
パルプ・紙加工品	17	18.8	－	－	7	7.8	3.2%
印刷・同関連	14	4.7	－	－	5	0.4	2.3%
化 学	36	86.4	3	3.3	19	11.4	8.7%
石油・石炭製品	4	3.1	－	－	1	0.1	0.5%
プラスチック製品	39	32.0	－	－	10	3.4	4.6%
ゴム製品	6	4.4	－	－	1	0.1	0.5%
皮革・同製品	2	－	－	－	－	－	0.0%
窯業・土石	24	49.6	1	X	8	5.6	3.7%
鉄 鋼	26	54.9	4	2.1	15	17.4	6.9%
非鉄金属	20	19.8	－	－	4	0.2	1.8%
金属製品	155	153.9	4	2.8	26	18.4	11.9%
はん用機械	37	32.9	2	X	8	0.7	3.7%
生産用機械	69	92.2	4	3.0	18	16.3	8.3%
業務用機械	11	5.9	－	－	1	0.1	0.5%
電子部品・デバイス	24	69.8	－	－	2	0.2	0.9%
電気機械	49	76.7	－	－	4	1.1	1.8%
情報通信機械	1	－	－	－	2	0.2	0.9%
輸送用機械	57	164.2	－	－	4	0.4	1.8%
その他の製造業	45	86.2	1	X	8	0.8	3.7%
電気業	18	722.2	3	6.5	10	20.0	4.6%
ガス業	7	2.0	3	1.3	5	1.8	2.3%
熱供給業	1	－	－	－	－	－	0.0%
総計	854	1,982.2	30	27.1	218	278.3	100.0%

※非公表数値を含むため、合計が一致しない場合がある

資料：経済産業省 工場立地動向調査

過去10年間の立地件数は、「食料品」が48件と最も多く、次いで「金属製品」が26件、「化学」が19件、「生産用機械」が18件となっている。これらの業種が千葉県における立地の中心的部分を占めていることが伺える。佐倉市においても、上位の業種は立地可能性が比較的高い業種であると考えられる。

また、敷地面積をみると、「食料品」が56.1haと最も多く、次いで「電気業」が20.0ha、「金属製品」が18.4ha、「鉄鋼」が17.4haの順となっている。これにより、食料品関連の立地が面積規模でも特に大きい傾向にあることがわかる。



※一部、非公表数値を含むため、業種別結果の合計と総計は異なる

資料：経済産業省 工場立地動向調査

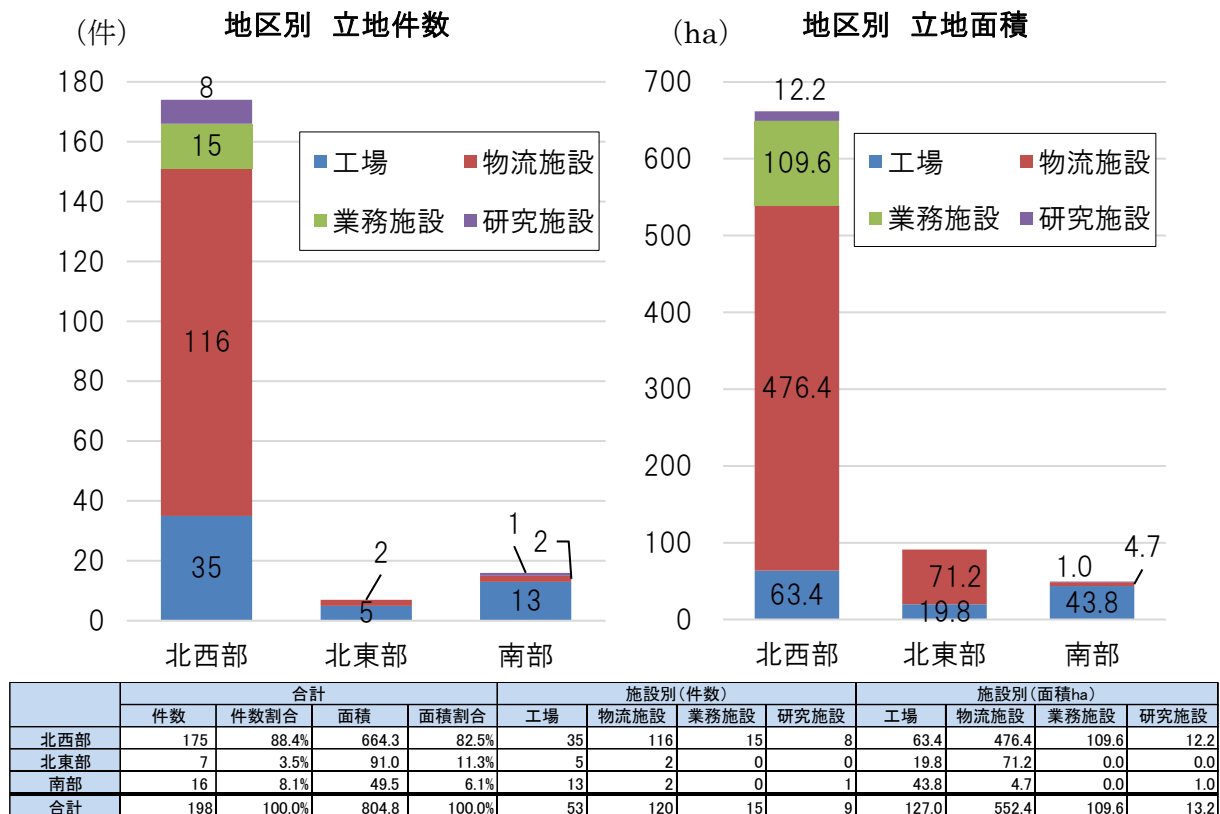
図表1- 30 過去10年間の千葉県の業種別の立地件数・敷地面積

1-4 千葉県内市町村別の企業立地状況

(1) 市町村別の企業立地状況

工場立地動向調査の集計結果は都道府県単位であり、また個別の立地事例も公表されないため、市町村単位の分析はできない。そこで、市町村単位の立地動向を把握するため、各種新聞等を基に、過去約10年間（2015年10月～2025年9月）の記事情報を独自に整理・分析した。なお、これは企業立地計画に関する記事をベースとしたもので、全ての立地計画を網羅したものではないが、概要や傾向を把握するための指標となる。

千葉県内における企業立地計画の記事情報は、過去約10年間で198件であった。地域区分別では、佐倉市がある北西部が最も多く175件で約88%、北東部が7件（約4%）、南部が16件（約8%）。なお、北西部の内訳は物流施設が116件、工場が35件、業務施設が15件、研究施設が8件であった。立地面積においても北西部は物流施設が476.4haとなっており、立地件数、立地面積ともに物流施設がほとんどを占めている。都心部や空港へのアクセス性から、引き続き物流施設のニーズは一定数あると考えられる。



※北西部：千葉地域（千葉市、市原市）、葛南地域（市川市、船橋市、習志野市、八千代市、浦安市）、東葛飾地域（松戸市、野田市、柏市、流山市、我孫子市、鎌ヶ谷市）、印旛地域（成田市、佐倉市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町）
北東部：香取地域（香取市、神崎町、多古町、東庄町）、海匠地域（銚子市、旭市、匝瑳市）、山武地域（東金市、山武市、大網白里市、九十九里市、芝山町、横芝光町）、長生地域（茂原市、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町）
南部：夷隅地域（勝浦市、いすみ市、大多喜町、御宿町）、安房地域（館山市、鴨川市、南房総市、鋸南町）、君津地域（木更津市、君津市、富津市、袖ヶ浦市）

※施設別（件数・面積）は不明を除く。

図表1- 31 千葉県における地域区分別の立地計画件数・面積
(2015年～2025年の合計)

市町村別の立地件数をみると、最も多いのは千葉市の 30 件（77.8ha）で、次いで印西市の 23 件（129.2ha）、柏市の 21 件（33.6ha）であった。

立地面積では、印西市の 129.2ha、流山市の 102.2ha、千葉市の 77.8ha の順で多く、いずれも業種別では物流施設の割合が大きい。

佐倉市では立地件数が 3 件あり、仮設機材の出荷拠点、運送業の物流倉庫、パーティクルボードの製造工場となる。面積は 3 件で約 9.3ha と大規模立地である。

図表 1- 32 千葉県における地域・市町村別の立地計画件数・面積
(2015 年～2025 年の合計)

		合計				施設別(件数)				施設別(面積ha)			
		件数	件数割合	面積(ha)	面積割合	工場	物流施設	業務施設	研究施設	工場	物流施設	業務施設	研究施設
北西部	千葉地域	35	17.7%	84.3	10.5%	15	18	1	1	31.0	49.6	2.5	1.2
	千葉市	30	15.2%	77.8	9.7%	12	16	1	1	27.0	47.2	2.5	1.2
	市原市	5	2.5%	6.5	0.8%	3	2	0	0	4.0	2.5	0.0	0.0
	葛南地域	54	27.3%	165.8	20.6%	6	45	1	2	13.4	149.7	1.0	1.7
	市川市	11	5.6%	45.1	5.6%	0	11	0	0	0.0	45.1	0.0	0.0
	船橋市	15	7.6%	32.0	4.0%	4	9	1	1	12.4	18.6	1.0	0.0
	習志野市	15	7.6%	46.0	5.7%	1	14	0	0	0.6	45.4	0.0	0.0
	八千代市	10	5.1%	39.2	4.9%	0	9	0	1	0.0	37.6	0.0	1.7
	浦安市	3	1.5%	3.5	0.4%	1	2	0	0	0.5	3.0	0.0	0.0
	東葛飾地域	45	22.7%	188.9	23.5%	7	33	0	5	5	175	0	9
	松戸市	8	4.0%	13.6	1.7%	0	8	0	0	0.0	13.6	0.0	0.0
	野田市	9	4.5%	39.5	4.9%	1	8	0	0	0.5	39.0	0.0	0.0
	柏市	21	10.6%	33.6	4.2%	5	12	0	4	3.1	21.3	0.0	9.2
	流山市	7	3.5%	102.2	12.7%	1	5	0	1	1.0	100.9	0.0	0.2
	我孫子市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	鎌ヶ谷市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	印旛地域	41	20.7%	225.3	28.0%	7	20	13	0	14.4	102.2	106.1	0.0
	成田市	4	2.0%	50.4	6.3%	2	2	0	0	4.7	45.7	0.0	0.0
	佐倉市	3	1.5%	9.3	1.2%	1	2	0	0	3.2	6.1	0.0	0.0
	四街道市	2	1.0%	5.2	0.7%	0	1	0	0	0.0	2.7	0.0	0.0
	八街市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	印西市	23	11.6%	129.2	16.1%	3	10	10	0	1.5	39.4	88.3	0.0
	白井市	6	3.0%	21.0	2.6%	0	3	3	0	0.0	3.1	17.9	0.0
	富里市	2	1.0%	5.2	0.6%	0	2	0	0	0.0	5.2	0.0	0.0
	酒々井町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	栄町	1	0.5%	4.9	0.6%	1	0	0	0	4.9	0.0	0.0	0.0
北東部	香取地域	4	2.0%	73.7	9.2%	3	1	0	0	3.7	70.0	0.0	0.0
	香取市	2	1.0%	2.9	0.4%	2	0	0	0	2.9	0.0	0.0	0.0
	神崎町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	多古町	2	1.0%	70.8	8.8%	1	1	0	0	0.8	70.0	0.0	0.0
	東庄町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	海浜地域	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	銚子市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	旭市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	匝瑳市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	山武地域	1	0.5%	1.2	0.2%	0	1	0	0	0.0	1.2	0.0	0.0
	東金市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	山武市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	大網白里市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	九十九里町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	芝山町	1	0.5%	1.2	0.2%	0	1	0	0	0.0	1.2	0.0	0.0
	横芝光町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	長生地域	2	1.0%	16.1	2.0%	2	0	0	0	16.1	0.0	0.0	0.0
	茂原市	2	1.0%	16.1	2.0%	2	0	0	0	16.1	0.0	0.0	0.0
	一宮町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	睦沢町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	長生村	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	白子町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	長柄町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	長南町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
南部	夷隅地域	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	勝浦市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	いすみ市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	大多喜町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	御宿町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	安房地域	1	0.5%	0.6	0.1%	1	0	0	0	0.6	0.0	0.0	0.0
	館山市	1	0.5%	0.6	0.1%	1	0	0	0	0.6	0.0	0.0	0.0
	鴨川市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	南房総市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	鋸南町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	君津地域	15	7.6%	48.9	6.1%	12	2	0	1	43.2	4.7	0.0	1.0
	木更津市	5	2.5%	16.5	2.1%	3	1	0	1	11.6	3.9	0.0	1.0
	君津市	2	1.0%	8.7	1.1%	2	0	0	0	8.7	0.0	0.0	0.0
	富津市	4	2.0%	5.5	0.7%	3	1	0	0	4.7	0.8	0.0	0.0
	袖ヶ浦市	4	2.0%	18.2	2.3%	4	0	0	0	18.2	0.0	0.0	0.0
合計		198	100.0%	804.8	100.0%	53	120	15	9	127.0	552.4	109.6	0.0

※施設別（件数・面積）は不明を除く。

以下、過去10年間（2015年10月～2025年9月）の主な立地計画情報を地域別に整理した。

図表1-33 千葉県の立地計画情報（2015年～2025年）

北西部
千葉地域

本社所在地	立地場所	団地名	立地施設	業種・製品	立地面積（㎡）	備考
東京都	千葉県千葉市		物流施設	不動産賃貸業・管理業	25,152 ㎡	既存施設の老朽化やフロングス規制強化等を背景に冷凍冷蔵倉庫に対する賃貸需要の増加が見込まれることから、総合地所㈱(東京都港区)と共同で地上4階建ての冷凍冷蔵倉庫「(仮称)千葉市美浜区新港物流施設計画」として開発する。1棟で冷凍・冷蔵・常温の3温度対に対応可能なマルチテナント型施設として整備する。
東京都	千葉県市原市		工場	専門サービス業	17,381 ㎡	子会社の㈱タケエィ(東京都港区)を通じて廃プラスチック高度選別・再商品化工場を建設する。同社は廃棄物処理・再資源化事業を手がけている。
東京都	千葉県市原市		物流施設	不動産賃貸業・管理業	14,407 ㎡	JR西日本プロパティーズ㈱(東京都港区)と共同でマルチテナント型物流施設「LOGI'Q市原」を建設する。建設地は京葉道路の蘇我ICから約5.3km、館山自動車道の市原ICから約5.8kmに位置し、首都圏のみならず関東一円をカバー可能なロケーションで、中広域配送に適する。
東京都	千葉県市原市		工場	プラスチック製品製造業	16,800 ㎡	同社の五井事業所(千葉県市原市)に隣接する旧臨海衛生工場跡地を取得し、現事業所の事務所機能などを移転する他太陽光発電機能を備えた従業員向けの駐車場などを設置する。
東京都	千葉県千葉市		物流施設	専門サービス業	15,100 ㎡	鉄骨造4階建ての倉庫2棟を建設する。
東京都	千葉県千葉市		工場	米麦卸売業	500 ㎡	米粉工場を建設し、米の種類や製法にこだわった最高品質の米粉の製造販売に取り組む。日本の米の需要量は毎年10万トン程度減少し続けているが、パンや麺の原料に国産米が使われるようになれば、多くの食事シーンにおいて国産米が消費することになり、日本の水田・米作りを守ることにつながることと考えられ、今回の建設に至った。
大阪府	千葉県千葉市		物流施設	不動産賃貸業・管理業	48,539 ㎡	日本貨物鉄道㈱(東京都渋谷区)と共同でマルチテナント型物流施設である「DPL千葉しーるゲート」を建設する。建設地は東京都区心から30km圏内で、京葉道路穴川ICから3.5km程度、東関東自動車道若葉ICから5km程度に立地しており、常磐自動車道、東北自動車道などに繋がる複数の幹線道路にも容易にアクセスできるため、広域配送にも適している。
千葉県	千葉県千葉市	千葉土気緑の森工業団地	研究施設	化学機械・同装置製造業	12,000 ㎡	当該団地を賃借し研究所を新設する。現在、蓄電池メーカーと共同で開発を進める太陽光発電向け蓄電池の開発を2026年までに製品化する事を実施しており、既存研究所は賃貸で契約が終わる事から今回自社の研究施設の建設を決めた。
東京都	千葉県千葉市	ちばりサーチパーク	工場	処理牛乳・乳飲料製造業	109,708 ㎡	当該団地に工場を建設する。子会社である㈱千葉ヤクルト工場(千葉県四街道市)の移転を目的に建設を決めた。建設地が千葉市と佐倉市に分かれているが、用地としては隣接しており、千葉市の用地が6万2,640㎡、佐倉市が4万7,067㎡になる。
東京都	千葉県千葉市		工場	不動産管理業	14,000 ㎡	BTS型物流施設である「GLP千葉北」を建設する。同施設は流澤倉庫㈱(東京都江東区)の飲料物流特化型専用施設として運用する。建設地周辺には住宅地があり、雇用確保でも優位性がある場所となっている。
千葉県	千葉県千葉市	千葉土気緑の森工業団地	工場	鉄鋼シャースリット業	10,200 ㎡	当該団地に製缶・板金加工工場を建設する。同社はレーザ切断加工、ウォータージェット切断加工業を中心としており、新工場では手狭となっていた千葉県八街市の3工場と営業所を集約し安全・生産性の向上を図る。
千葉県	千葉県千葉市	ネクストコア千葉営田	業務施設	その他の食料・飲料卸売業	24,719 ㎡	当該団地に倉庫併設型の営業所を建設する。同社の老朽化対応や物流の効率化を目的としている。今回の倉庫併設型営業所の建設は既存拠点である千葉支店の移転として行が、同支店の全機能を移転するが一部移転にとどめるかは未定。なお、同支店の土地・建屋・設備は自社所有とのことである。
東京都	千葉県千葉市	ネクストコア千葉営田	工場	総合スーパーの持株会社	32,988 ㎡	総菜・サラダ・タレ・生鮮品の加工などを行う食品製造工場を建設する。新工場は総菜などの製造するセントラルキッチンと生鮮品を加工するプロセスセンターを併設した食品製造工場として建設。グループの首都圏店舗を中心に供給する食品工場を建設することで、製造の効率化を図る。
東京都	千葉県千葉市	ちばりサーチパーク	物流施設	不動産取引業	18,278 ㎡	BTS型物流施設を建設する。同社は2019年には自社ブランド「LOGITRES(ロジトレス)」を立ち上げている。同社が建設する施設は同ブランドで3棟目の施設となっており、引き続き物流施設の整備を通して地域活性化、地域雇用の促進などの一翼を担えるよう事業に取り組んでいく。
東京都	千葉県千葉市		物流施設	貸事務所業	59,351 ㎡	物流施設を建設する。同社は物流施設賃貸、倉庫・埠頭施設の賃貸や運営事業などを展開している。
東京都	千葉県千葉市		物流施設	不動産投資運用事業	37,200 ㎡	物流施設開発用地を取得した。用地は国道16号と東関東自動車道の結節地点に位置し、都心部へのアクセスに加え、国道16号を利用した首都圏配送にも対応可能な立地。周辺には複数の住宅集積地が広がり、JR主要駅(稲毛駅、西千葉駅、四街道駅)から発着するバス路線網や大型商業施設・公共施設が充実し、円滑な雇用確保が期待できるエリアとなっている。
東京都	千葉県千葉市		物流施設	貸事務所業	17,743 ㎡	賃貸用物流施設の「T-LOGI千葉北(仮称)」を建設する。施設型などは未定で、詳細を検討中。建設地は千葉県の流澤エリアからほど近い立地で、東関東自動車道と京葉道路からのアクセスに優れている立地となっている。
千葉県	千葉県千葉市		工場	業務用小麦粉・ふすまの製造・開発・販売	470 ㎡	同社独自の技術により開発した化粧品原料である糖脂訪酸エステル(レオパール)シリーズの「レオパール第2工場」を建設する。同シリーズ製品の増産を目的として計画。年産能力は100トンを見込んでおり、供給能力を高めることで取引先企業へのニーズに対応していく。
千葉県	千葉県千葉市	ネクストコア千葉営田	物流施設	総合小売業、スーパーマーケット	72,623 ㎡	オンラインスーパー事業の新物流倉庫を建設する。新施設は、最先端のAIとロボティクス機能を導入した日本初のOFK顧客「ルッフルメントセンター」として建設。千葉県及び首都圏を対象に、生鮮食品を含む生活必需品を中心として、オンラインで注文を受けて宅配するオンライン・スーパーマーケットの事業拠点とする。
東京都	千葉県千葉市		工場	ピュアオゾンジェネレータおよび成膜装置の開発・設計・製造・販売	不明	半導体成膜装置組立の工場を建設する。同社は㈱明電舎(東京都品川区)が新しく設立した子会社。ピュアオゾン応用プロセス事業を子会社化することで機動力を高め、迅速な意思決定を可能とし顧客・ビジネスパートナーとの協業や外部からの出資を受けやすい環境を確保する。
東京都	千葉県千葉市	ネクストコア千葉営田	工場	肉加工品の製造	23,775 ㎡	食肉加工品の生産拠点として新工場を建設。既存拠点である市原工場(千葉県市原市)は老朽化が進んでおり、衛生面の改善が必要となっている。また、同工場稼働当初から商品群の売上比率も変わっており、効率的な生産体制を構築するため、既存拠点の閉鎖・移転先として新工場の建設を決めた。
福岡県	千葉県千葉市	ネクストコア千葉営田	工場	どんこつラーメン専門店	24,676 ㎡	同社グループにおいて食料製造を担当する㈱一蘭(福岡県糸島市)の新工場を建設。関東圏では現在横浜工場(神奈川県横浜市)が稼働しているが、今後も東日本に複数の新店舗をオープン予定であることから、食料の生産能力向上を目指して建設・移転を決めた。なお、新工場の建設に伴い横浜工場は閉鎖する予定で、閉鎖後の扱いはまだ定まっていない。
千葉県	千葉県千葉市	ちばりサーチパーク	物流施設	一般貨物自動車運送業	17,160 ㎡	常温倉庫を建設。同社は既存事業拠点として、千葉県山武市内3カ所に7棟の常温(ドライ)倉庫や定温(空調)倉庫を運用。新倉庫を設けることで需要に対応し、更なる事業の拡大を図る。なお、新倉庫は現在荷主顧客を募集しており、詳細は荷主決定後に策定する方針。
千葉県	千葉県千葉市	ちばりサーチパーク	工場	各種自動車の整備	10,000 ㎡	車検・点検などの整備やトラック台のボディ架装の製造工場を建設。現拠点の本社工場(千葉県四街道市)と千葉工場(千葉県千葉市)の両拠点ともに老朽化が進んでいることから移転を計画。整備拠点を移転集約することで業務の効率化を図る。
千葉県	千葉県千葉市		物流施設	物流事業、卸売事業、倉庫事業	6,639 ㎡	同社は遊技場関連の物流業務や景品類の卸売業務などを手がける企業。千葉市美浜区と大阪府茨木市、さいたま市南区に既存の物流倉庫を所有している。新倉庫は千葉市美浜区の既存倉庫と近接した土地に建設。足元で同倉庫の保管スペースが逼迫しているため、倉庫の増設で庫容を拡大し、業務の拡大に対応する。
千葉県	千葉県千葉市		物流施設	生鮮食料品の卸売業	10,771 ㎡	同社は、市と30年間の事業用定期借地権を結び、千葉市地方卸売市場に荷さばき所を建設する。施設は、加工・梱包に対応できる低温化施設の流通センターも整備される。関東圏を中心に新規顧客の獲得や供給網の広域化により取引高の拡大を図る。
東京都	千葉県千葉市		物流施設	物流施設(倉庫・物流センター)の開発、所有及び運営管理	31,100 ㎡	賃貸用物流施設2棟からなる「プロロジスパーク千葉」開発を計画。BTS型のパーク千葉2の建設が計画されている。東関東自動車道と京葉道路の両高速度道路を利用し、都心部へのアクセスが可能。多くの雇用を想定し、労働環境を重視した施設計画を検討。
東京都	千葉県千葉市		物流施設	物流施設(倉庫・物流センター)の開発、所有及び運営管理	65,200 ㎡	賃貸用物流施設2棟からなる「プロロジスパーク千葉」開発を計画。マルチテナント型の施設としてパーク千葉1の建設が計画されている。東関東自動車道と京葉道路の両高速度道路を利用し、都心部へのアクセスが可能。多くの雇用を想定し、労働環境を重視した施設計画を検討。
東京都	千葉県千葉市	千葉土気緑の森工業団地	工場	総合建設業	40,000 ㎡	首都圏で増加するフレキシコンクリート(PC)構造を採用の工事に対応するためコンクリート建築部材を生産する「千葉PC工場」(仮称、鉄骨造平屋建、延床6794㎡)を建設し、輸送距離を短縮化。現在は子会社の安藤ハザイ興業㈱(東京都江東区)・大井川工場(静岡県豊津市)地から供給。
大阪府	千葉県千葉市		物流施設	一般貨物自動車運送事業、貨物自動車利用運送事業、一般倉庫業	10,482 ㎡	周辺の既存施設間で分散して取り扱っている荷物を集約し効率化を図るとともに新規取り扱いの開拓に向け配送と保管の両機能を備えた「千葉ロジスティクスセンター」(鉄骨造3階建、延床11,435㎡)を建設。東関東道・千葉北IC、国道16号に近接。
北海道	千葉県千葉市	ちばりサーチパーク	物流施設	建設機械レンタル	18,861 ㎡	レンタル製品で工事現場向け高所作業台の保管・配送センターとして関東高所集約センター(鉄骨造2階建、延床5005㎡)を建設。営業所ごとに管理していた製品在庫の集約、在庫の共有により保管・出荷業務を効率化するとともに欠品率の低減を図る。
東京都	千葉県千葉市		物流施設	総合物流業	24,000 ㎡	新施設は、常温・冷蔵・冷凍の3温度帯管理設備を備えた外食チェーン関連企業向けの物流施設として、完全子会社の㈱日立物流首都圏(東京都江東区)が運用。東関東道・千葉北ICから1km。
大阪府	千葉県市原市	City&Cityちはら台	物流施設	商業施設、物流施設、医療・介護施設、法人施設の企画・設計・施工	10,300 ㎡	詳細な施設内容などは検討中。
東京都	千葉県市原市	うるいで南地区	工場	鉄道用安全対策鉄骨等铸造品の製造	6,144 ㎡	施設内容等は今後検討する。
千葉県	千葉県千葉市		工場	古谷乳業㈱の旧本社を改修し、医薬品原料などの品質管理棟を建設。千葉工場から品質管理部門を移管。最先端設備を導入し、品質管理体制の拡充を図り、今後の受注獲得につなげる。	3,500 ㎡	

葛南地域

本社所在地	立地場所	団地名	立地施設	業種・製品	立地面積 (㎡)	備考
兵庫県	千葉県船橋市		物流施設	飲食食品卸売業	19,000 ㎡	冷凍・冷蔵・冷所の3温度帯の保管機能を備えた4階建ての物流センター「船橋物流センター(仮称)」を建設する。関東における物流の最適化を図り物流の効率化・能力拡大を実現するとともに、倉庫費用の低減や輸送効率の改善などにより物流コストを削減する。
東京都	千葉県市川市		物流施設	不動産代理業・仲介業	6,200 ㎡	三友通商㈱(福岡県筑紫野市)の専用施設として耐震鉄骨造り地上4階建ての全館冷凍・冷蔵物流施設「GLP市川Ⅲ」を建設する。床荷重は2トン/㎡とし、移動ラックの設置にも対応しており、効率的な荷物保管を実現する。
東京都	千葉県市川市		物流施設	不動産代理業・仲介業	6,700 ㎡	南日本運輸倉庫㈱(東京都中野区)の専用施設として耐震鉄骨造り地上4階建ての全館冷凍・冷蔵物流施設「GLP市川Ⅱ」を建設する。冷凍庫エリアの一部の有効天井高を7.0m確保することで、保管量の増加が可能となるほか、床荷重は各階2トン/㎡とし、移動ラックの設置にも対応する。
東京都	千葉県習志野市		物流施設	不動産取引業	35,900 ㎡	東京建物㈱(東京都中央区)と共同で賃借物流施設「(仮称)新習志野駅前物流施設計画」を建設する。建設地は東関東自動車道谷津船橋ICから約11.7m、JR京葉線新習志野駅から徒歩約3分に位置している。
東京都	千葉県市川市		物流施設	専門サービス業	83,000 ㎡	コーナン市川原木店の跡地に、物流施設「(仮称)CBRE IM市川」を建設する。建設地は東関東自動車道湾岸市川ICから約500m、京葉道路原木ICから約1.2kmに位置している。
東京都	千葉県八千代市	吉橋工業団地	物流施設	不動産賃貸業・管理業	26,000 ㎡	当該団地にマルチテナント型賃貸用物流施設「GLP八千代Ⅵ」を建設する。建設地は東関東自動車道をはじめ、国道16号線や常磐自動車道、京葉道路に囲まれており、千葉県内のエリア配送から首都圏広域配送にも適した立地である。
東京都	千葉県船橋市		物流施設	不動産取引業	4,958 ㎡	賃貸用冷凍冷蔵物流施設を建設する。建設地は京葉道路船橋ICから0.6km程度、東京都心から約20km圏に位置し、都心をはじめとした都市圏全域への配送拠点として優れている場所である。
東京都	千葉県習志野市		物流施設	不動産取引業	3,961 ㎡	賃貸用ボックス型冷凍冷蔵物流施設を建設する。建設地は物流の集積地である千葉県習志野市茜浜に位置し、都心部へのアクセス利便性に優れた場所であり、東関東自動車道「谷津船橋IC」から1km程度であるとともにJR京葉線新習志野駅から徒歩約5分圏内となっており、物流拠点や雇用確保の面で高いポテンシャルを持っている。
東京都	千葉県船橋市		物流施設	専門サービス業	16,456 ㎡	㈱NIPPON(東京都中央区)と共同でCBTS型物流施設「船橋西浦物流センター(仮称)」を建設する。建設地は千葉の湾岸エリアに位置し、東京の中心地まで車で30分程度と大消費地への配送に優れており、東関東自動車道湾岸市川ICまで1km程度、京葉道路船橋ICまで2km程度と高速道路網を利用した首都圏広域への配送が可能となっている。
東京都	千葉県市川市		物流施設	専門サービス業	29,000 ㎡	マルチテナント型物流施設「(仮称)CBRE IM 市川Ⅱ」を建設する。建設地は首都圏高速湾岸線千鳥町出入口から約2kmに位置している。
東京都	千葉県船橋市		物流施設	専門サービス業	16,000 ㎡	マルチテナント型物流施設「(仮称)CBRE IM 船橋」を建設する。全エリアにボックス型の冷凍冷蔵倉庫を設け、建設地は羽田・成田空港や東京港、千葉港へのアクセスも良く、航空貨物や海運貨物を取り扱うニーズも期待できる。
東京都	千葉県習志野市		物流施設	不動産取引業	38,186 ㎡	スーパーハイパーム新習志野店跡地に物流施設「T-LOGI南船橋」を建設する。建設地は東関東自動車道谷津船橋ICから約0.2km、京葉道路花輪ICから約1kmに位置している。
東京都	千葉県習志野市		物流施設	金融商品取引業	133,623 ㎡	「習志野ロジスティクスセンターⅡ」を解体した跡地に、SMFLみらいパートナーズ㈱(東京都千代田区)と協働で賃貸用物流施設を建設する。
東京都	千葉県八千代市		物流施設	不動産賃貸業・管理業	67,000 ㎡	㈱ダイコウパーシェン(東京都品川区)向け物流施設である「GLP八千代Ⅴ」を建設する。建設地はGLP八千代Ⅳ(千葉県八千代市)の隣接地で、八千代市の中央にある工業団地エリアの中心に位置しており、物流主要幹線である東関東自動車道をはじめ、圏央道、常磐自動車道、京葉道路に囲まれた場所に地接している。
東京都	千葉県八千代市		物流施設	貸事務所業	47,500 ㎡	マルチテナント型物流施設「プロロジスパーク八千代2」を建設する。同施設は1～5階をジャンプスペース構造とし、大型マシンや自動倉庫の導入など次世代の多様な物流オペレーションに対応可能となっている。
東京都	千葉県浦安市	浦安鉄鋼団地	物流施設	その他の鉄鋼製品卸売業	5,823 ㎡	当該団地に倉庫を建設する。鉄鋼事業分野での老朽化した既存倉庫を集約移転し、業務の効率化や販売体制を整える。
埼玉県	千葉県習志野市		物流施設	倉庫業(冷蔵倉庫業を除く)	20,800 ㎡	物流施設「拓洋習志野ロジスティクスセンター」を建設する。同施設は2024年問題への対策として、トラックの待機場を20台以上設けるほか、天候に左右されない作業環境を可能にする約15mの超巨大屋根を備えた仕様を取り入れる。
東京都	千葉県船橋市		業務施設	貸事務所業	10,112 ㎡	賃貸用物流施設「MFLP船橋南海神」を建設する。建設地は京葉道路船橋ICに近接し、東関東・東京外環自動車道・首都圏高速湾岸線へのアクセスが良好である。首都圏配送拠点や冷凍冷蔵倉庫の需要も見込める立地となっている。
東京都	千葉県習志野市		物流施設	投資運用業	4,150 ㎡	賃貸用冷凍冷蔵倉庫の建設用地を取得した。建設する建屋の規模は延床面積8,100㎡で設計・施工業者は今後選定していく。同社は2020年6月に物流事業部を立ち上げ、物流施設の整備に取り組んでいる。現時点では習志野市の計画も含み14件の案件を有している。
広島県	千葉県八千代市		物流施設	特別積合せ貨物運送業	18,293 ㎡	集配業務などを行う「八千代支店(仮称)」を建設する。鉄骨造地上4階延床面積36,387㎡。千葉県下の集配サービスの向上とロジスティクス機能の強化により、多様化する顧客ニーズに対応する方針。現時点では同支店で取り扱う荷物の内容や取扱量は未定。
東京都	千葉県浦安市		物流施設	不動産取引業	24,413 ㎡	マルチテナント型物流施設「LOGIFRONT浦安」を建設する。建設地は東京都心部から15km圏内、首都圏高速道路湾岸線浜浜ICから2.4km程度に位置しており、幹線道路(首都圏高速湾岸線・国道357号線)による関東圏全域へのアクセスが良好なエリアとして利便性が高く、広域集配の拠点として期待できる立地環境になっている。
東京都	千葉県市川市		物流施設	土地売買業	11,878 ㎡	マルチテナント型物流施設「市川塩浜Ⅱロジスティクスセンター」を建設する。建設地は首都圏高速湾岸線千鳥町ICから約500mに位置し、東京駅から約20kmで、大井町から約23kmの場所にあり、羽田空港から約30kmと、都心からICまでの配送に適している。最寄りのJR京葉線市川塩浜駅からは徒歩約12分で、通勤利便性を備え、雇用を確保しやすい。
東京都	千葉県習志野市		物流施設	不動産取引業	3,035 ㎡	物流施設「LOGITRES習志野」を建設する。建設地は東関東自動車道湾岸習志野ICから4.4km程度、京葉道路幕張ICから5km程度の場所に位置し、都心部へスムーズにアクセスできる。また、2023年春には新たに京葉線幕張豊砂駅が付近に開業予定であり、さらなる交通利便性の向上も見込まれる。
東京都	千葉県習志野市		物流施設	総合配管機材の卸売	6,463 ㎡	新たな物流センター建設として「(仮称)東京ステーション第2建築計画」を実施する。同社では2016年春に年末年始を除く360日稼働で受注・配送を行う「即行便」を開始、顧客ニーズに対応したサービスに切り、順調な事業拡大を続けており、新センターは「即行便」の基幹施設として展開する。
東京都	千葉県船橋市		物流施設	投資運用業	3,636 ㎡	賃貸用物流施設(冷凍冷蔵倉庫)を建設する。国内の既存の同倉庫は築30年を超え、冷凍設備の入替が必要となる倉庫が多数存在する背景のなか、2030年のフロン規制に向けた同倉庫の設備投資、冷凍食品の消費増加による同倉庫の需要拡大などが理由。
東京都	千葉県船橋市		物流施設	建物売買業	6,314 ㎡	工場跡地を取得し、賃貸用物流施設を建設する。新施設は同社第2弾となる物流施設として建設。建屋の規模など詳細は未定だが、シングルテナントを想定した施設として計画を進める方針。なお、施設竣工後は一定期間賃貸運用を行ったのち、投資用不動産として売却する予定。
東京都	千葉県八千代市		物流施設	貸事務所業	116,800 ㎡	マルチテナント型物流施設2棟で構成した「プロロジスパーク八千代」を建設する。「プロロジスパーク八千代 1」は、同市内では初めてダブルランウェイを備えた大型賃貸用物流施設となる。開発予定地は、首都圏物流の大動脈である国道16号から約2kmと至近に位置し、東京都市圏の消費地および関東広域への配送にも最適な立地となっている。
東京都	千葉県習志野市		物流施設	総合不動産ディベロップ	14,008 ㎡	習志野市が行った一般競争入札により、市有地を確保し物流施設の建設を計画。施設形式などを含め詳細は未定で、今後検討を進める。近隣は物流施設などが集積、隣接地には同市の学校給食センターが立地しており、売却条件として安全・安心に配慮した活用を求められている。
東京都	千葉県船橋市		物流施設	オフィスビル、商業施設等の開発、賃貸、管理等	11,700 ㎡	マルチテナント型物流施設「ロジクロス船橋(仮称)」を建設。同社の物流施設ブランドである「ロジクロス」シリーズとして、地4階建て延床面積2万3,600㎡の建屋を計画。同社の物流施設は建設済み地は、首都圏物流の大動脈で、今回の5施設を合わせた累計数は20施設。総延床面積は163万㎡で、投資金額は2,000億円となる見込み。
東京都	千葉県八千代市		物流施設	物流施設・用地の賃貸・売買・開発・運営管理・投資助言	29,000 ㎡	BTS型物流施設「GLP八千代Ⅲ」を建設。新施設は衣類などの通販サイトを運営する㈱ロコント(東京都渋谷区)の専用施設となる。八千代市内での賃貸用物流施設としては3棟目となり、近隣では同じく同社向けの物流施設である「GLP八千代Ⅱ」(千葉県八千代市)を建設中で、同市内では2棟続けて開発段階での賃貸借予約契約が決まった。
京都府	千葉県船橋市	工場	工場	段ボール箱の製造	67,000 ㎡	段ボール工場を建設。同社は王子ホールディングス㈱(東京都中央区)のグループ企業で段ボール事業の中核企業である。関東地区では、インターネット通販の梱包や配送用途で段ボールの需要拡大が見込めるため、新工場の建設で生産体制を強化し、需要の取り込みを図る。
東京都	千葉県習志野市		物流施設	不動産開発	8,300 ㎡	東京アート第2物流センター跡地に物流施設「(仮称)LOGIQ習志野」を建設。同社は2016年度より物流施設開発事業に参入し開発を加速させている。2018年2月には、第一号案件となる「春日部物流センター」が完成。現在、「LOGIQ白岡」(埼玉県白岡市)、「LOGIQ枚方」(大阪府枚方市)の建設を進めている。
東京都	千葉県八千代市		物流施設	物流施設・用地の賃貸・売買・開発・運営管理・投資助言	28,000 ㎡	BTS型物流施設「GLP八千代Ⅱ」を建設。新施設は㈱ロコント(東京都渋谷区)の専用物流施設として全棟利用される。㈱ロコントは物流拠点の拡大を必要としており、新施設は物流拠点として優位な立地条件で、2016年より「GLP八千代」で稼働中の既存拠点との併用により保管・配送と人員効率の向上が見込めることから契約に至った。
東京都	千葉県市川市		物流施設	産業機械・装置の設計・製造	82,616 ㎡	同社は三井不動産(東京都中央区)と共同で物流施設を建設する。㈱日本製鋼所(東京都品川区)との製造分野における協業を発表しており、市川工場(千葉県市川市)の製造機能を日本製鋼所の室蘭製作所(北海道室蘭市)へ移管する。同社では2020年度までに市川工場を閉鎖する方針で、跡地の活用方法を検討していた。
東京都	千葉県市川市		物流施設	運送業・倉庫業・貨物利用運送業・物流システムの開発 等	71,321 ㎡	既存の千葉物流センター(千葉県市川市)の増設を行う。千葉物流センターはA～D棟までの4棟構成で、今回隣接地を取得して5棟目を増設する。
東京都	千葉県八千代市		研究施設	産業機械・装置の設計・製造	16,500 ㎡	工場跡地を取得し、上下水道分野などの研究開発を手がける研究所を建設。同社は㈱日本製鋼所(東京都品川区)と製造分野の協業について基本協定を締結しており、生産拠点右編のため市川工場(千葉県市川市)の機能は㈱日本製鋼所の室蘭製作所(北海道室蘭市)へ移管し、同敷地内に併設の研究所機能は新施設へ移管する。
東京都	千葉県船橋市		物流施設	不動産取引業	60,000 ㎡	同地域で3棟目の物流施設であるMFLP船橋Ⅲを建設する。同施設の規模はMFLP船橋Ⅰ(地上8階建て延床面積19万3,386㎡)と同Ⅱ(同建て同22万5,000㎡)を上回るランブウェイ形式を計画。着工時期は2020年春を予定しているが、隣接地で建設中の同Ⅱにおけるテナント誘致が早期に完了した場合は前倒しでの着工も視野に入れている。
東京都	千葉県市川市		物流施設	総合商社	27,404 ㎡	同社は「アミシヨジスパーク」のブランドで賃貸用物流施設を展開しており、同市(新施設)を建設する。建設地はトビー海運㈱(愛知県豊橋市)の旧東京支店の跡地で首都圏湾岸線の千鳥町ICやJR市川塩浜駅に至近。周辺は倉庫街で㈱プロロジス(東京都千代田区)やアマゾンジャパン(同目黒区)などの大型の物流倉庫が集積している。
東京都	千葉県八千代市		物流施設	収益不動産の開発	37,798 ㎡	賃貸用物流施設「MCUD八千代」を建設。延床面積や工期など詳細については今後検討する。新施設はマルチテナント型を想定。建設地は京葉道路や国道16号線から至近で、千葉市や船橋市など首都圏東部の大消費地へのアクセスに有利な立地となっている。

葛南地域(続き)

本社所在地	立地場所	団地名	立地施設	業種・製品	立地面積(m ²)	備考
兵庫県	千葉県船橋市		工場	食肉等の製造・卸売事業、小売事業、外食事業	27,980 m ²	新工場では同社の千葉ミートセンター(千葉県船橋市)と船橋ミートセンター(千葉県船橋市)が担っている食肉加工品「こてっちゃん」の製造や牛肉の加工機能を集約し、生産能力を現在の約2倍に拡大する。機能集約に伴い、既存工場は社内の別部門にて活用する。
東京都	千葉県船橋市		物流施設	不動産取引業	47,849 m ²	既存のマルチテナント型物流施設であるMFLP船橋Ⅰの隣接地に賃貸用物流施設のMFLP船橋Ⅱを建設する。建設地は東関東自動車道の谷津船橋ICから2.2km、京葉道路の花輪ICから3.3km、JR南船橋駅から徒歩9分の立地。
東京都	千葉県習志野市		物流施設	マンション・戸建住宅分譲、法人仲介、投資・開発、ビルディング事業、建築・設計、資産運用などの総合不動産事業	120,000 m ²	阪和流通センター東京本社(HRC東京)などの敷地を取得し、5階建て延床面積141,724m ² の大型物流施設を開発する。
佐賀県	千葉県八千代市		物流施設	不動産事業	5,151 m ²	4階建て延床面積1万8,943m ² の物流施設「八千代物流センター」を建設。グループ外の企業が用いる物流センターの建設を、松尾建設が受注。松尾商事が施主となり、松尾建設が設計・施工を担当する枠組みで建設し、発注元の企業に引き渡す。
東京都	千葉県市川市		物流施設	一般貨物自動車運送業	3,252 m ²	施設は4階建てで、延べ床面積は5,907m ² 。倉庫保管機能に加え、流通加工機能も併設する配送センターとしての活用が可能。
兵庫県	千葉県船橋市		工場	溶射技術による表面改質技術、化学反応や物理的効果を利用した皮膜形成技術による表面加工	17,000 m ²	溶射加工の新工場として東京第2工場を建設。DMG森精機(名古屋市)が閉鎖した旧千葉事業所(船橋ハイテクパーク)の一部土地・建屋を12億円で取得。既存の東京工場(船橋市)から鉄鋼設備部材向けと産業機械部材向けの溶射加工設備を移設する。東京工場では半導体製造装置部材向けの同設備を増設する。
東京都	千葉県船橋市		研究施設	通信事業者向けネットワークの設備販売・構築、運用サポート、通信端末製品の開発・販売		通信機用電子部品の研究所として整備。DMG森精機(名古屋市)が閉鎖した千葉事業所(船橋ハイテクパーク)の跡地を建屋付きで取得。ファーウェイの最終製品であるスマートフォンやルーター、通信事業者向けネットワーク機器といった各種通信機器に搭載される電子部品の製造プロセスを研究する。
東京都	千葉県習志野市		物流施設	倉庫業	17,197 m ²	マルチテナント型物流施設として建設。鉄骨造り地上4階建て延べ床面積3万4,180m ² の建屋を建設する。同社は東京市川区江の島の勝島地区、平和島地区で合計17棟、総延べ床面積27万m ² の賃貸倉庫を運営している。
東京都	千葉県習志野市		物流施設	マンション・戸建住宅分譲、法人仲介、投資・開発、ビルディング事業、建築・設計、資産運用などの総合不動産事業	29,855 m ²	野村不動産投資顧問(野村グループの資産運用会社)から、同社が手がける野村不動産マスターファンド投資法人(東京都新宿区)所有のイトーヨーカドー東習志野店の敷地・店舗を取得。同建屋を解体し、跡地に賃貸用物流施設を建設。東関東道・千葉北IC7.1kmの立地。
東京都	千葉県市川市		物流施設	物流不動産への投資運用事業	103,000 m ²	マルチテナント型物流施設の「市川デストリビューション(DC)」(延床22.9万m ²)をJR二股新駅(徒歩5分)の防衛省等官舎跡地と隣地の一部を購入し建設。東京湾岸地域で最大規模。首都高速湾岸線・千鳥口IC3km、東関東道・湾岸市川IC500m、京葉道・原木IC1.5km、船橋IC1.8km。
千葉県	千葉県浦安市		工場	地方公務	4,500 m ²	障がい者就労支援施設として完全閉鎖型植物工場の「浦安市野菜工場」を建設する。
東京都	千葉県市川市		物流施設	物流施設(倉庫、物流センター)開発、所有、運営管理などの貨務所業	26,457 m ²	マルチテナント型(複数企業向け)物流施設の「プロロジスパーク市川3」を建設する。
東京都	千葉県習志野市		物流施設	不動産取引業	19,000 m ²	マルチテナント型物流施設「ロジクロス習志野」(仮称、延床4.1万m ²)を建設。物流施設の需要地である東京湾岸エリアの東関東道・谷津船橋IC1.6km、京葉道・花輪IC2.9km、国道357号0.3km、JR京葉線・新習志野駅・徒歩5分に立地。
兵庫県	千葉県習志野市	幕張新都心拡大地区	工場	発電・電動機・回転電気機械製造	5,643 m ²	植物工場を地下で共同溝内と共同溝出入口用地で建設する。富士通㈱(東京都港区)との共同事業で、植物工場設備を伊東電機が整備し、富士通㈱がソフトウェアを担当する。
東京都	千葉県船橋市	船橋ハイテクパーク	工場	ゴム支承装置の製造	12,312 m ²	ゴム支承装置の工場を建設。既存の船橋工場では受注の増加に伴い狭隘化が進行、新工場への移転によって敷地を4.7倍程度、生産スペースを2倍程度にそれぞれ拡大し、安定生産を実現する。

東葛飾地域

本社所在地	立地場所	団地名	立地施設	業種・製品	立地面積(m ²)	備考
東京都	千葉県野田市		物流施設	不動産取引業	93,000 m ²	倉庫4棟を建設する。建設地は国道16号に面し、常磐自動車道・柏ICから11km余に位置している。
東京都	千葉県野田市		物流施設	不動産取引業	47,000 m ²	鉄骨造4階建ての賃貸用物流施設「Landport野田」を建設する。建設地は常磐自動車道柏ICから約2.1kmに位置している。
東京都	千葉県柏市		物流施設	不動産取引業	44,700 m ²	株綜合地所(東京都港区)と共同で鉄骨鉄筋コンクリート造4階建ての賃貸用物流施設「Landport柏Ⅱ」を建設する。建設地は常磐自動車道柏ICから約1.4km、東武野田線江戸川台駅から約2.3kmに位置している。
東京都	千葉県松戸市		物流施設	不動産賃貸業・管理業	15,380 m ²	既存施設の老朽化やフロア規制強化等を背景に冷凍冷蔵倉庫に対する賃貸需要の増加が見込まれることから、地上4階建ての冷凍冷蔵倉庫と地上5階建てのドライ倉庫の2棟で構成する冷蔵冷蔵倉庫(仮称「SANKELIOGI松戸」)を建設する。冷凍・冷蔵・常温の3温度帯ニーズにも対応する。
東京都	千葉県柏市		物流施設	総合工事業	5,965 m ²	ダイビル㈱(大阪府大阪市)と大阪ガス都市開発㈱(同)と共同で冷凍冷蔵倉庫(仮称)柏冷凍冷蔵倉庫開発プロジェクトを建設する。自然冷媒の採用で環境にも配慮した施設となる。
東京都	千葉県柏市		物流施設	不動産取引業	2,562 m ²	物流施設を建設する。同社は首都圏での分譲マンション開発・販売が主力だが、流動化事業の一環として物流施設にも注力している。
東京都	千葉県柏市		研究施設	油圧・空圧機器製造業	42,794 m ²	柏市土地開発公社の一般公募により、当該団地に研究所・事務所(仮称)柏の葉キャンパス新技術センター」を建設する。同社は空気圧制御機器メーカーである。また、同施設は最新の研究開発設備を備え、世界各国にある同社の技術センターの中核をなす、グローバルフラッグシップ拠点となる計画である。
東京都	千葉県柏市		研究施設	貸事務所業	6,034 m ²	物流施設(仮称)柏市風早1丁目物流センター」を建設する。
東京都	千葉県柏市		物流施設	貸事務所業	13,692 m ²	賃貸用物流施設「LOGI Q柏」を建設する。柏インターに至近かつ国道16号線と常磐自動車道との交差する位置しており、関東・東北方面への広域配送に加え、東京都心への即日配送が可能である。建屋は2層使いできるフロア型で、保管ニーズ、通過型ニーズどちらにも対応するとともに、1・2階のバースへの動線を分離し、安全性も確保している。
東京都	千葉県柏市		物流施設	貸事務所業	10,126 m ²	物流施設を建設する。同社は首都圏の消費地に近接するエリアで物流施設を整備する方針で、同案件は3号案件として計画している。設計途中のため、賃貸形式は未定。鉄骨造4階建、延床面積は20,600m ² 。
千葉県	千葉県野田市		工場	醤油製品の製造・販売	4,759 m ²	醤油関連調味料であるたれやつゆなどの工場を建設する。同調味料の需要増加に対応するため、グループ会社であるキッコーマン・フーズ㈱(千葉県野田市)の工場とする。新工場はSSC22000食品安全システムを最大限に活かせる建屋仕様及び生産プロセスの構築により、食の安全・安心ニーズに対応できる施設として整備する。
東京都	千葉県流山市		物流施設	物流施設・用地の賃貸・売買・開発・運営管理・投資助言	54,000 m ²	賃貸用物流施設「GLP ALFALINK流山7」を建設する。同施設は「GLP ALFALINK流山」を構成する8棟のうちの1棟として建設する。建設地は都心から25km圏内に位置し、常磐自動車道流山ICに近接するとともに国道16号線にもアクセスが容易で、関東に向けた広域配送拠点として優れている。
東京都	千葉県柏市	沼南工業団地	物流施設	不動産取引業	4,326 m ²	同社物流施設事業の第2弾「LOGIMINAL柏沼南」を建設する。建設地は常磐道の柏ICから約12.7km、国道16号線からほど近い同団地内の物流・工業が集積するエリアに位置する。一棟貸しのシングルテナント物流施設を予定している。
東京都	千葉県柏市		物流施設	不動産取引業	6,717 m ²	同社物流施設事業の第3弾「LOGIMINAL柏」を建設する。建設地は常磐道の柏ICと国道16号線からほど近い、各所にアクセスしやすい交通利便性に優れた立地に位置する。「LOGIMINAL」シリーズの中では最大規模となり、一棟貸しのシングルテナント物流施設を予定している。
東京都	千葉県柏市		物流施設	各種商品の卸売	35,357 m ²	物流施設「SOSILA柏」を建設する。建設地は昨年末に閉鎖した日立造船柏工場(千葉県柏市)の跡地で、常磐自動車道柏IC至近・国道16号線沿いの希少な物流適地となっている。LED照明の採用や外壁には耐久性・断熱性に優れたサントイックパネルを採用する。
東京都	千葉県柏市		物流施設	貸事務所業	5,313 m ²	賃貸用物流施設「SANKELIOGI柏の葉」を建設する。マルチテナント型、BTS型どちらにも対応できる。今回の物流施設建設は同社単独の整備事業としては初となる。同社がこれまで培ってきたデベロッパーとしてのノウハウを活かして、エントランスや共用部を含めた細部まで気を配り、従業員が快適に働ける施設作りを目指す。
東京都	千葉県野田市		物流施設	投資運用業	21,555 m ²	マルチテナント型物流施設「野田ディストリビューションセンター2」を建設する。同社にとって発表ベースでは30件目、千葉県内では8件目のプロジェクトとなる。東京港や成田・羽田空港など輸送インフラ拠点からの中継地点としても利便性が高く、首都圏のみならず、東日本全域への広域配送拠点として強みを有している。
東京都	千葉県松戸市	松飛台工業団地	物流施設	不動産賃貸業	7,932 m ²	賃貸用物流施設「ロジックエア松戸」を建設する。BTS型やマルチテナント型といった仕様を定めてはいないが、入居するテナントの敷地に柔軟に対応できる施設にする。建設地は首都圏の大消費地への配送や東京外環自動車道松戸ICより7.7km程度、市川北ICより7.1km程度、従業員確保では同団地周辺に住宅が密集している優位性を備えている。
東京都	千葉県野田市	野田市中里工業団地	物流施設	商業施設の開発・運営	17,900 m ²	賃貸用物流施設を建設する。新施設は、常磐自動車道の柏ICから14km、東北道の岩槻ICから15kmで、首都圏の主要環状線である国道16号に面することから、3つの主要幹線道路の利便性を活かした首都圏・関東東北北部への広域配送が可能な立地となっている。最寄り駅である東武鉄道・野田線の川間駅から2kmに位置する。
東京都	千葉県松戸市	総台工業団地	物流施設	投資運用業	33,468 m ²	同社と㈱NIPPON(東京都中央区)が共同で、大手eコマース企業向けのBTS型賃貸用物流施設を建設する。EC市場のさらなる拡大や各企業による物流効率化の進展によるニーズの高まりに対応。新施設は免震構造で冷凍冷蔵倉庫を有するほか、最新鋭の物流設備を備える。
千葉県	千葉県松戸市	総台工業団地	物流施設	一般家庭向け献立材料や冷凍弁当の販売	1,698 m ²	松戸留留㈱(千葉県松戸市)の東京工場跡地に倉庫を建設する。同社は肉・魚の加工を手掛ける。なお、松戸留留㈱は留留ハム㈱(広島県広島市)の生産子会社で、同工場は設備の老朽化により生産効率化が出来ないことなどから、製造を中止し昨年閉鎖した。
東京都	千葉県流山市		研究施設	住宅用建材の製造・販売	2,053 m ²	建材などの研究開発施設を建設。防腐・防蟻といった保存処理関連などの研究開発を行う。既存施設は賃貸期限の関係で退去する必要がある、新たな拠点を設ける必要があった。関連する事業部の拠点を集約し、事業部間の情報交換に資する全社の研究開発拠点を位置づける。

東葛飾地域(続き)

本社所在地	立地場所	団地名	立地施設	業種・製品	立地面積 (㎡)	備考
大阪府	千葉県松戸市		物流施設	住宅事業、賃貸住宅事業、流通店舗事業、建築事業、マンション事業、環境エネルギー事業、海外事業	29,623 ㎡	マルチテナント型物流施設「DPL松戸(仮称)」を建設。竣工日を含め詳細は未定で、今後策定を進める方針。
大阪府	千葉県松戸市		物流施設	住宅事業、賃貸住宅事業、流通店舗事業、建築事業、マンション事業、環境エネルギー事業、海外事業	33,222 ㎡	株式会社プラントサービス(東京都豊島区)の拠点跡地を取得し、物流施設「Dプロジェクト松戸C」を建設。新施設の施設形式はBTSで検討しているが、マルチテナント型の引き合いも強いことから、顧客ニーズを見極めて検討を進める。建設地は首都圏向け配送に適した立地で、周辺は人口集積地でもあるため、雇用の面でも優位性を有している。
東京都	千葉県柏市		研究施設	不動産業	18,000 ㎡	西柏自動車教習所跡地を所有する帝都西柏㈱(千葉県柏市)から土地を賃借し、がん治療等の次世代医療技術拠点「(仮称)三井リンクラボ柏の葉」を建設。同社と国立がん研究センター(東京都中央区)、みらいホールディングス㈱(同新宿区)の3者で、柏の葉エリアにおける次世代医療技術・ヘルスケアサービス開発で連携・協力する基本協定書を締結する。
東京都	千葉県柏市		研究施設	不動産取引業	24,863 ㎡	研究施設の建設用地を取得。今回取得した用地は、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレスの柏の葉キャンパス駅周辺で、近隣には東京大学柏キャンパスなどが位置している。建設地は大規模な集合住宅や商業施設などの建設は制限されており、同社は研究開発施設を基本として検討を進めている。
千葉県	千葉県流山市		工場	総合建設業	10,250 ㎡	都市再生機構が実施した公募入札にて、流山おおたかの森業務用地を取得。2019年3月に引き渡しを受けた後、5年以内の完成が条件となっている。活用法など詳細については検討中だが、一帯は事務所、工場、流通施設、研究所、研修所などの建設が可能な地域となっている。
千葉県	千葉県柏市		工場	グラビア印刷製版装置及び周辺装置の開発・製造・販売 等	4,200 ㎡	本社工場(千葉県柏市)の隣接地に工場棟を増設する。新製品の水性デジタルインクジェットプリンター「FXIJ」シリーズを生産する。同製品は小ロット生産に対応した軟包材用の印刷機で、今年度中の製品化を目指している。新棟では各種工作機械を導入し、自動化・24時間体制で同製品を生産する計画。
東京都	千葉県柏市		物流施設	各種工具・機器類の卸売	5,365 ㎡	営業・物流機能の拡充を目的として各種工具・機器類等商材の倉庫を建設。各商材の保管や配送、アフターサービスなどを手がける。
東京都	千葉県柏市	つくばエクスプレスタウン柏北部東	工場	プラスチック・樹脂の溶着装置などの開発・製造・販売	2,900 ㎡	(独)都市再生機構(神奈川県横浜)から用地を取得し、プラスチックや樹脂の溶着装置の工場を建設。新工場は狭量化が進行している本社に併設した工場の移転拡大を目的とする。
東京都	千葉県野田市		物流施設	物流不動産への投資運用事業	18,380 ㎡	新施設は同社による千葉県内7件目、首都圏で12件目の賃貸用物流施設プロジェクト。建設地は東京から35km圏内の千葉県北西部に位置し、国道や高速道路へのアクセスが優れ、東京港や成田・羽田空港などの中継地点としても利便性が高いことから、首都圏や北日本全域への配送拠点としての利用を見込んでいる。
東京都	千葉県松戸市	総台工業団地	物流施設	物流不動産に関する投資助言	7,908 ㎡	「CPD松戸物流センター(仮称)」の近接地に新たな用地を取得したことから、同規模の賃貸用物流施設を建設する。総台工業団地は、都心部から20km圏内で交通網が充実しており、都心への配送拠点や外環道を通じた広域物流拠点としての立地優位性が見込まれている。
大阪府	千葉県流山市		物流施設	商業施設、物流施設、医療・介護施設、法人施設の企画・設計・施工	470,000 ㎡	農地転用によって既存物流施設の南側に新たに47万㎡の建設地を確保。複数棟で総延床面積82万㎡分の賃貸用物流施設を建設し、2022年までに順次完成させる。
東京都	千葉県野田市		物流施設	企業間における原材料、製品、商品などの輸配送、保管、荷役、包装、流通加工、情報管理など	132,000 ㎡	グループ最大の物流センターを建設。複数の地権者から用地を取得し、全2期工事で総延床面積23万1,000㎡の物流倉庫を建設。総投資額は350億円を計画。
東京都	千葉県流山市		物流施設	特定目的会社	159,326 ㎡	立地点は流山インターの2.5km北側の市街化調整区域。施設規模は、地上4階建て、建築面積8万4,681㎡、延べ床面積32万3,460㎡。詳細は今後検討。
東京都	千葉県柏市		工場	各種ジャンパー、住宅建材、ビル用建材の製造及び販売	5,000 ㎡	完全子会社でスチールドアの製造を手がけるBX鐵久(東京都文京区)の本社工場を建設。建設地は柏市十余二地内の工業専用地域で、同子会社の生産拠点である業務センター(柏市)に隣接。
東京都	千葉県松戸市	総台工業団地	物流施設	物流不動産セクターに特化した資産運用	7,000 ㎡	特定目的会社を通じて取得。建築面積約1万4,000㎡、鉄骨4階建ての汎用性の高いマルチテナント型最新型物流施設として開発をすすめる方針。
埼玉県	千葉県野田市		物流施設	生活協同組合連合会	30,388 ㎡	食品関連商品を取り扱う新物流拠点「コープネット野田船形物流センター」を新設。鉄骨造り地上4階建て延べ床面積6万2,290㎡の建屋を建設。
東京都	千葉県柏市	沼南中央区画整理事業地区	工場	児童書・社会科学書・学校参考書等の印刷物の企画・制作・製版・印刷、電子書籍・Web制作等の電子メディア事業	10,000 ㎡	新本社と埼玉工場(埼玉県三郷市)に分散する生産設備の集約と製本設備の更新による生産効率の向上のため、新工場(3階建て、延床5228㎡)を建設する。
京都府	千葉県柏市		工場	印刷業	8,830 ㎡	関東圏では群馬県高崎市、東京都江東区、千代田区に次ぐ4箇所目、全国で10箇所目の印刷工場を建設。つくばエクスプレス・柏たなか駅、常磐道・柏IC、国道16号に近接し好アクセスの立地。
東京都	千葉県柏市	十余二工業団地	物流施設	総合商社	58,391 ㎡	同社などが出資の(合)柏2フロアテーズが、常磐道・柏ICや国道16号の近接で日鉄住金溶接工業(東京都江東区)の工場跡地に大型物流施設「アイミッションズパーク柏」(6階建て、延床13.4万㎡)を建設。物流の利便性が高いエリアで複数の大型施設が立地。
大阪府	千葉県流山市		物流施設	商業施設、物流施設、医療・介護施設、法人施設の企画・設計・施工	182,000 ㎡	3棟の賃貸用物流施設を建設。各棟は低温倉庫や加工施設、荷捌き施設などの用途に対応させ、幅広いニーズを取り込む計画。増加する需要に対応するためマルチテナント型にも領域を拡大。
東京都	千葉県流山市		物流施設	物流施設・用地の賃貸・売買・開発・運営管理・投資助言	144,000 ㎡	マルチテナント型物流施設「GLP流山Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ」を建設。建築基準法による用途として倉庫のほかにも工場としての認可も取得し、工場と物流施設、ターミナルの機能を融合させた拠点として建設。
東京都	千葉県柏市		物流施設	物流施設開発、所有及び運営管理の投資運用業	20,900 ㎡	賃貸用物流施設「ロジポート柏沼南(仮称)」を建設。4階建て延床面積3万8,200㎡。
埼玉県	千葉県野田市		物流施設	生活協同組合	30,000 ㎡	生活協同組合連合会コープネット事業連合と同子会社の協永流通㈱の共同で、物流センターを建設。4階建て延床面積約5万5,550㎡。

印旛地域

本社所在地	立地場所	団地名	立地施設	業種・製品	立地面積 (㎡)	備考
東京都	千葉県印西市		業務施設	金融商品取引業、商品先物取引業	10,060 ㎡	鉄鋼増6階建てのデータセンターを建設する。完成後は欧州や日本などでデータセンターを建設・運用している「Coltデータセンターサービス(同)」(東京都港区)が同市5か所目のデータセンターとして運用する。
東京都	千葉県白井市		業務施設	不動産賃貸業・管理業	132,000 ㎡	データセンターと変電所、業務施設を建設する。敷地全体を業務施設地区AとBに分け、業務施設地区Aには4棟のデータセンター、変電所、業務施設地区Bには地域貢献施設が整備される。
東京都	千葉県成田市		物流施設	こん包業(組立こん包業を除く)	6,764 ㎡	既存の成田営業所第2倉庫の隣接地に新倉庫を建設する。同倉庫は成田地区における主要顧客の取扱貨物量拡大及び成田空港滑走路新設を見据えた新規顧客の獲得を目的とした施設。環境負荷低減設備や輸出入貨物に対応する倉庫とする計画である。
東京都	千葉県印西市		業務施設	純粋持株会社	検討中	東京電力ホールディングス㈱(東京都千代田区)と共同でデータセンターを建設する。建設地は大規模データセンターの集積地であり、データセンターの新設や拡張ニーズが特に高いことから電力容量50MWの新設を行うことを決めた。国際航空貨物対応の賃貸用大型物流施設(物流施設5棟と共用施設1棟)を建設する。今回の計画では、コンセプトとして日本の産業の競争力を強化し、経済活動の活性化に寄与する国際航空貨物拠点、「成田空港の国際航空貨物取扱インフラの補充施設」、「周辺地域との共創拠点としての機能」の3点を掲げている。
東京都	千葉県成田市		物流施設	貸事務所業	450,000 ㎡	最大4テナントへの分割ができるマルチテナント型物流施設を建設する。建設地は東関東自動車道成田ICから7.2km程度、大柴ICから6.8km程度、圏央道下総ICから7.6km程度に位置する。加えて、成田国際空港の貨物地区の出入口から6.0km程度の距離に位置しており、関東一円への航空貨物の配送拠点としてのニーズを満たせる場所でもある。
東京都	千葉県成田市		工場	貸事務所業	31,746 ㎡	データセンターを建設する。同社は2022年4月にデータセンターブランド「DPDCディーププロジェクト・データセンター」を立ち上げており、データセンター整備の拡充を推進していく方針であり、同市内には「DPDC印西パーク」(千葉県印西市)も建設中である。
東京都	千葉県白井市	白井工業団地	物流施設	不動産賃貸業	16,792 ㎡	マルチテナント型物流施設「ロジスクエア白井」を建設する。建設地は千葉県内陸部の工業団地で最大規模の同団地に位置した工場跡地で、周辺は大規模な工場・倉庫が立ち並び24時間操業可能な工業専用地域となっている。今後、同社が整備する物流施設は基本的に100%グリーン電力とし、同電力を採用する施設の整備に力を入れる。
岡山県	千葉県四街道市		物流施設	貸事務所業	27,000 ㎡	倉庫を建設する。同倉庫は、パソコン周辺機器を製造するサンワサプライ㈱(岡山県岡山市)の関東地区の物流拠点となる倉庫として整備する。
東京都	千葉県印西市		業務施設	パッケージソフトウェア業	33,201 ㎡	データセンターの「netxDC千葉第3センター(SI3)」を建設する。施設は同社10施設目の拠点として建設。IoTやAI、5Gなどの発展により高まるデータセンターの需要に対応する。同地は地震・水害などのハザードリスクが低く、東京から電車で1時間程度。千葉県南房総エリア・茨城県北エリアの海底ケーブル陸揚局との距離が短く、通信品質や費用面にメリットがある。
大阪府	千葉県印西市	D-Project Industry千葉ニュータウン	業務施設	建物売買業	235,000 ㎡	データセンター15棟を建設する。新施設は同社にとって初となる自社でのデータセンター建設となる。同センターはIT化の進展などにより世界的に需要が増加し、アフターコロナに向けたテレワークの拡大などで更なる需要増が見込まれており、こうした需要に対応するため、建設を決めた。今後も同センター事業への積極的な投資を計画。
東京都	千葉県印西市		物流施設	建物売買業	12,405 ㎡	同社初となる賃貸用物流施設を建設。建設地は東関東自動車道の千葉北ICから15km、常磐自動車道の柏ICから27kmで、首都圏東部への広域配送拠点に適するほか、国道464号線から成田方面へのアクセスに優れている。また、近隣は工業団地であることから周辺環境に影響を受けず24時間稼働が可能で、飲料や食品、アパレルなどを中心としたニーズを見込む。

印旛地域(続き)

本社所在地	立地場所	団地名	立地施設	業種・製品	立地面積(㎡)	備考
神奈川県	千葉県佐倉市	千葉リサーチパーク	物流施設	建築用機材のレンタル(持株会社)	41,000 ㎡	仮設機材の出荷拠点を建設。東京オリンピック・パラリンピックを来年に控え、首都圏での同機材の需要に対応し、素早い供給体制を整える。同社は建設作業現場における足場・仮設機材のレンタル事業を中心に、足場の設計から安全管理までをトータルサポートし、ベトナムやマレーシアにも拠点を有する。
東京都	千葉県印西市		業務施設	データセンターに係る企画・開発・運営・保守及びコンサルティング	20,000 ㎡	東京海上自衛隊火災保険㈱(東京都千代田区)の千葉ニュータウン総合センター跡地に、データセンター「NRT10」を建設。同社は複数拠からなる郊外のデータセンターをキャンパス方式で開発しており、各棟をネットワークで接続している。今後さらに3、4棟建設することでデータセンターキャンパスを構築する予定。
東京都	千葉県印西市		業務施設	情報提供サービス業	不明	Google LLCにとって日本国内で初のデータセンターの建設用地を取得。利用者がサーバーを持たずにサービスを利用できるクラウド事業などでの需要増に対応する。予定地は都心へのアクセスが良く、地盤が強固な内陸の高台に位置しており、災害リスクが低くBCPの観点などから建設を決めた。
愛媛県	千葉県栄町	矢口工業団地	工場	フレンチ調味料(液体・粉体)及び加工調理食品の販売(純粋持株会社)	49,000 ㎡	既存千葉本社工場の隣接地を新たに取得し、工場を拡張する。同団地は本社からの拡張依頼を受け、農地転用手続きなどを進め、2019年10月から開発行為に着手し、2021年3月までに造成を終える予定。
福岡県	千葉県佐倉市	ちばリサーチパーク	物流施設	一般貨物自動車運送業	19,799 ㎡	新物流倉庫を建設し、既存拠点である千葉店(千葉県千葉市)を移転する計画。手狭となっていた千葉店は賃借地であるため、移転後は閉鎖と土地の返却を予定している。建設地は東関東自動車道の佐倉ICから6km、千葉東金道路の大宮ICから7km、京葉道路の貝塚ICから9kmの立地となっている。
千葉県	千葉県成田市		工場	土地売買業	15,670 ㎡	市が実施した公営型プロポーザルにて、旧小御門小学校跡地と校舎を取得、人工光型植物工場として整備。教室内に水耕型の棚を設置、水やLED照明などにより気温や湿度を管理し、レタス類などの野菜を生産する。また、カット野菜工場併設し、加工を行うとともに、直売所を設置する予定。
東京都	千葉県富里市		物流施設	特定貨物自動車運送	10,972 ㎡	同社はコンビニエンスストア向けのチルド食品や冷凍・ドライ食品の配送事業を行っている。新倉庫は富里市周辺の店舗への配達拠点として整備する。今後、着工・操業時期などを含め詳細の検討を進める。
東京都	千葉県白井市	千葉ニュータウン	物流施設		38,600 ㎡	同社は物流施設の新設を計画している。3階建ての倉庫と、4階建ての事務所で構成するとしている。
東京都	千葉県印西市	千葉ニュータウン	工場	ブロー成形機の製造・販売	7,722 ㎡	同社はブロー成形機の国内トップメーカー。新工場は本社・工場(東京都江戸川区)の老朽化と狭隘化の解消に向けて建設。完成後に同工場を本社機能ごと全面移管する。生産設備や従業員は同工場からの移転で対応する方針。移転によって建屋規模を現状比3倍程度に拡大し、今後の増産に対応する。
東京都	千葉県印西市	松崎工業団地	物流施設	総合商社	28,807 ㎡	アイミッションスパーク印西2を建設する。施設形式はBTS型で、すでに入居企業が決定している。建設地は国道16号まで6km、同464号まで4km、東関東自動車道の千葉北ICまで14kmに位置しており、隣接地ではアイミッションスパーク印西(BTS型、延床面積11万㎡、2018年3月中竣工予定)の建設が進んでいる。
東京都	千葉県白井市		業務施設	インターネット接続サービス、ネットワーク、システムの構築、運用保守、通信機器の開発及び販売	40,000 ㎡	同社はネットワークとクラウド、セキュリティを中核とした幅広いサービスを提供しており、各サービスで取り扱うデータやサーバ設備が増加の一途にある。今後IoTの本格普及に伴う急激なデータ量の増大やクラウド利用の普及によってデータセンターの需要がさらに高まると判断し、中長期でのサービス設備の拡張に備えるため新施設の建設を決定した。
東京都	千葉県白井市	白井工業団地	物流施設	不動産賃貸事業など	14,319 ㎡	新施設はリース用不動産として同社が建設・所有し、テナント企業(未定)へ賃貸する。建設地周辺には工場や物流センターが集積しており、環状道路の国道16号線から至近の立地となっている。
東京都	千葉県印西市		物流施設	物流施設の管理、開発	34,700 ㎡	複合型産業拠点として開発中のグッドマンビジネスパークにおいて3棟目の物流施設を建設する。グッドマンビジネスパークは、千葉ニュータウン・物流ゾーンに位置する敷地30万㎡に総賃貸面積60万㎡程度の建屋を建設する複合開発プロジェクトで、全体完成時の総資産価値は1,000億円超を想定している。
東京都	千葉県白井市		業務施設	鉄筋、鉄骨工事	6,838 ㎡	着工・操業時期、建屋規模など詳細は検討中。
東京都	千葉県印西市	千葉ニュータウン業務用地	業務施設	トラック・バスなどの販売	87,698 ㎡	活用期や着工時期については今後検討。
千葉県	千葉県印西市	千葉ニュータウン業務用地	業務施設	モータースポーツ関連の車両・機材の運搬や車両イベント事業	77,390 ㎡	建設時期などを含め詳細は今後検討。
東京都	千葉県印西市	千葉ニュータウン業務用地	物流施設	一般倉庫・運送業務、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、外食チェーンなど	26,152 ㎡	物流倉庫などを建設する予定。
大阪府	千葉県印西市	千葉ニュータウン(千葉北部地区)	業務施設	総合不動産業	419,285 ㎡	詳細は未定。研究・研修施設、工場のほか、店舗、事務所、保育所、福祉施設などが建設可能な地域。
愛知県	千葉県印西市		工場	コーヒーショップ「コメダ珈琲店」のチェーン展開	5,300 ㎡	2020年度末までに国内外で1000店舗体制の構築を目指すため関東圏での出店強化に向けてコーヒー抽出工場(平屋建、延床830㎡)を建設。現在、愛知県から出荷のコーヒーの物流コスト削減が可能で、松崎工業団地(千葉県印西市)に立地する店舗向け生産の千葉パン工場に次ぐもの。
東京都	千葉県印西市	松崎工業団地	物流施設	総合商社	54,615 ㎡	シガホ・ルネサンス不動産開発企業のメーフルグリーンバーストグループが設立の特別目的会社と共同で賃貸用物流施設「印西ロジスティクスセンター」(仮称、鉄骨造5階建、延床11万㎡)を建設。首都圏主要環状線の国道16号6km、国道464号4km、東関東道・千葉北IC14km。
東京都	千葉県佐倉市		工場	パーティクルボードの製造	32,000 ㎡	建築現場等で発生の木質廃棄物を再利用するパーティクルボード「E・V・Aボード」の生産拡大に向け「千葉工場(仮称)」を建設。原材料チップ加工からパーティクルボード成形の一貫生産体制を構築し、戸建住宅やマンションの床材用に加え壁材用に生産を拡大する。
大阪府	千葉県印西市	千葉ニュータウン中央地区	物流施設	システム開発、物流サービス、eコマース事業向け各種業務代行サービス	16,500 ㎡	メイトリー・バースト・マツジヤ・(東京都品川区、不動産開発)が開発の物流施設の1フロアに物流拠点を新設。国内外の物流倉庫を結ぶハブ・センター機能を持たせ、国際物流ネットワークを形成。
千葉県	千葉県四街道市	ペリタウンもねの里	未定	中古車販売	25,432 ㎡	開発主体の都市再生機構による一般競争入札で業務用地を取得。詳細は今後検討。
東京都	千葉県印西市	千葉ニュータウン中央駅南8住区	物流施設	不動産管理業務	47,938 ㎡	都市再生機構より用地取得した。
東京都	千葉県印西市	千葉ニュータウン中央駅南8住区	物流施設	不動産管理業務	65,457 ㎡	都市再生機構より用地取得した。
東京都	千葉県印西市	千葉ニュータウン中央駅南8住区	物流施設	不動産管理業務	66,181 ㎡	都市再生機構より用地取得した。
東京都	千葉県富里市		物流施設	アパレル向け3PLサービス事業	40,900 ㎡	大型アパレルファッション物流センター「成田ファッションロジスティクスセンターⅡ」を新設。品質管理サービスから保管・配送まで一貫した業務を展開、顧客の多様なニーズに対応可能な機能を強化。
東京都	千葉県印西市	千葉ニュータウン中央地区	物流施設	不動産管理業	41,737 ㎡	物流施設を建設する。詳細は今後検討する。
大阪府	千葉県印西市	千葉ニュータウン	工場	建設機械器具の賃貸業	9,861 ㎡	都市再生機構から業務用地を取得。施設内容などは今後検討。同社は建設用仮設大型支保工、H鋼などの重仮設材レンタル事業などを手がける。

北東部

香取地域

本社所在地	立地場所	団地名	立地施設	業種・製品	立地面積(㎡)	備考
東京都	千葉県多古町	国際交流複合拠点	物流施設	他に分類されない専門サービス業	700,000 ㎡	成田空港隣接地で空港内外を一体とした世界最先端の国際航空物流拠点を建設する。建設地は成田空港C滑走路(2029年3月末完成予定)に隣接している。同社及び多古町が成田国際空港㈱(千葉県成田市)及び千葉県と連携を図りながら、検討を重ねてきた計画である。
埼玉県	千葉県香取市	小見川産業用地	工場	チョコレートや焼き菓子のOEM生産	27,000 ㎡	同社はチョコレートや焼き菓子のOEMを手がける菓子メーカーで、埼玉県草加市に工場を所有している。新工場については複数期に分けて総延床面積7,650㎡の建屋を建設する計画で、工期は現時点で未定。新工場には他事業所から2人を配置転換するほか、現地で40人の新規雇用(うちパートなどが25人)を実施し、従業員を確保する。
千葉県	千葉県香取市		工場	食肉加工業	1,611 ㎡	本社機能を併設した加工工場を建設。事業拡大に伴い現在の本社工場(千葉県香取市)が狭隘化。新工場への移転で生産スペースの拡大と本社機能の充実を図る。
東京都	千葉県多古町		工場	臨床検査業	8,300 ㎡	成田研究所の隣接地に物流機能を併設した新工場を建設する。既存の生産物流センター(千葉県八千代市)を移転し、成田研究所と統合。既存物流センターは新工場移管後に閉鎖する。

山武地域

本社所在地	立地場所	団地名	立地施設	業種・製品	立地面積(㎡)	備考
東京都	千葉県芝山町		物流施設	物流不動産への投資運用事業	12,200 ㎡	賃貸用物流施設「レッドウッド成田ディストリビューションセンター」を建設する。

長生地域

本社所在地	立地場所	団地名	立地施設	業種・製品	立地面積 (㎡)	備考
千葉県	千葉県茂原市	茂原にいはる工業団地	工場	システム建築、可動建築システムの設計、制作、現場施工	112,921 ㎡	同社は、システム建築の専用工場である現有の千葉工場(千葉県袖ヶ浦市)敷地内に生産ラインを増設することにより生産量の増加に対応していたが、さらなる増産に対応するため2ヶ所目の生産拠点として新工場の建設を決定した。新工場の生産能力や従業員数は検討中のため未定。
大阪府	千葉県茂原市	旧茂原工業高校跡地	工場	医薬品製造販売	48,440 ㎡	ジェネリック医薬品の製造拠点である関東工場(千葉県茂原市)の増設に向けた拡張用地を取得する。

南部

安房地域

本社所在地	立地場所	団地名	立地施設	業種・製品	立地面積 (㎡)	備考
東京都	千葉県館山市		工場	医薬品製剤製造業	6,272 ㎡	千葉県館山市が旧富崎小学校の利活用事業に向け実施した公募で、同社が優先交渉権者に選定され、農福連携による国産キクガケ栽培事業を提案、跡地を有効活用し地域活性化につなげる。校舎を改装してキクガケ栽培施設として活用する。

君津地域

本社所在地	立地場所	団地名	立地施設	業種・製品	立地面積 (㎡)	備考
東京都	千葉県君津市	かずさアカデミアパーク	工場	化学工業	57,000 ㎡	当該団地に放射線医薬品の工場を建設し、親会社のペプチドリーム㈱(神奈川県川崎市)が開発した放射線物質とたんばく質の断片であるペプチド化合物を使い、次世代放射線医薬品の製造や研究開発を行う。成田空港への良好な交通アクセスを活かし、国内を始め、海外への輸出も視野に入れる。
埼玉県	千葉県富津市		工場	魚類養殖業	14,487 ㎡	サーモトラウトの陸上養殖商業プラントを建設する。同社では独自の閉鎖循環システムによって理想的な水質環境を維持することで海に依存せずサーモトラウトが安定生産できることを実証してきた。生産した魚は「おかしそちサーモン」というブランド名で販売しており、首都圏近郊の千葉県で養殖しているからその鮮度感が高く評価されている。
愛知県	千葉県富津市	富津地区工業用地	工場	ガイアバイル・ガイアスパーバイル銅管杭の製造・販売・施工	8,639 ㎡	県企業局が実施した公募により用地を取得し、製造工場や施工機のメンテナンス・保管拠点として整備する予定。同社が実施するガイアスパーバイル工法は施工精度が高く、コストパフォーマンスに優れた基礎杭技術で、国土交通大臣認定工法となる。
大阪府	千葉県袖ヶ浦市	袖ヶ浦椎の森工業団地	工場	物流機器の製造・販売	11,060 ㎡	千葉県の一般競争入札により分譲地を取得し、コンテナの製造と保管を行う拠点を建設。同社は隣接区画でも工場の建設を進めており、同工場と一体となって運用する計画。同製品は足下の需要が拡大しており、供給体制を強化する方針。なお、今回の入札により同工業団地は全区画で進出企業が決定した。
千葉県	千葉県富津市	富津地区工業用地	物流施設	造船、エンジニアリング事業	7,637 ㎡	県企業土地管理局から一般競争入札により用地を落札した。施設内容の詳細については検討中。
京都府	千葉県木更津市	かずさアカデミアパーク	工場	インターネット印刷通販	46,000 ㎡	インターネットで注文を受けた商品の印刷工場を建設。同社は印刷通販事業を手がけ、全国展開しており、既存拠点は関東に3工場、関西に2工場、九州に1工場の計6工場を有する。同事業は関東圏でのニーズが多く、注文需要に対応し事業の強化を図る。注文から印刷・配達までの時間を短縮し短納期・低価格を目指す方針。
大阪府	千葉県君津市	かずさアカデミアパーク	工場	鉄構製品・免制震製品の製造	30,000 ㎡	免震建物に使用される免制震デバイス商品の製造・開発施設を建設。免震装置は拡販が見込まれており、既存拠点である本社工場(堺市堺区)では手狭となっている事や南海トラフ地震などを想定したBCP対策として関東での工場を決定した。
東京都	千葉県袖ヶ浦市	袖ヶ浦椎の森工業団地	工場	一般顧客向けクリーニング、法人向けリネンサプライ・ユニフォームレンタル	7,069 ㎡	県が実施した入札により、工場用地を落札。2019年3月以降に土地売買契約を結び用地の引き渡しを受ける。着工・操業時期は検討中だが、引渡しから3年以内に操業を始めることが取得条件となっている。同社の進出により、同団地は完売となった。
東京都	千葉県袖ヶ浦市	袖ヶ浦椎の森工業団地	工場	食料用油製造	83,823 ㎡	同社は1961年に開設した小豆島工場(香川県土庄町)を定期的に建屋や設備の更新を実施しているが、敷地の狭隘化が進行、また同工場が唯一の生産拠点であるため自然災害などに対するリスクを勘案し、新工場の建設を計画。既存工場から遠方に位置することや原料を輸入するための港湾施設に至近であるなどを評価し、建設地に選定した。
埼玉県	千葉県木更津市	かずさアカデミアパーク	研究施設	サーモトラウトの養殖	10,000 ㎡	サーモトラウトの飼育設備などを備えた研究施設を建設し、実証試験を行う。2020年を目処に商業生産のための大規模施設を建設する。
東京都	千葉県袖ヶ浦市	袖ヶ浦椎森工業団地	工場	ダイヤモンド頭の高硬度物質を使った各種工具や精密機械の製造販売	79,800 ㎡	研削工具など製造「千葉工場」を建設。新工場は千葉鶴舞工場(千葉県市原市)の老朽化が進み立て替えが難しいことから建設を計画。老朽化している同工場とダイヤモンド工具やCBN工具などを製造している玉川工場(川崎市高津区)の一部生産品目を移転する。
東京都	千葉県富津市		工場	アルギン酸、キトサンならびにその応用製品の製造・販売	24,000 ㎡	地球環境、健康、食の安全・安心に対する関心の高まりにより天然由来のアルギン酸の需要が拡大しているため、千葉プラントの生産増強に向けて隣接地を取得し新工場を建設。国内初のアルギン酸の工業生産に成功して以来70年以上にわたり生産、国内シェア80%超。
千葉県	千葉県木更津市	アカデミアパーク	工場	特別養護老人ホーム、障がい者支援施設の運営	3,381 ㎡	クリーム生産の㈱八天堂(広島県三原市)から生産技術やプラントの使用許可を得て、有機野菜使用の機能性パンやカレーパン等を生産・販売する店舗・体験工房併設の工場(延床619㎡)を建設。新たに開始の障がい福祉サービス事業の訓練・作業場としても活用。全額出資子会社が運営。
福岡県	千葉県木更津市	かずさアカデミアパーク	工場	アルミフレームなどの生産「千葉事業所」	66,291 ㎡	都市再生機構から用地を取得。生活関連商品を取り扱う物流センター(鉄骨造3階建、延床59,537㎡)を建設。東日本で分散立地している各物流拠点を集約することで拠点間の配送を削減し、物流を効率化する。東京湾アクアラインの木更津金田IC近接地に立地。
大阪府	千葉県木更津市	かずさアクアシティ	物流施設	荒物の卸売業	39,404 ㎡	

資料：（一財）日本立地センター 企業立地の動き

1－5 全国の新規事業所立地計画動向

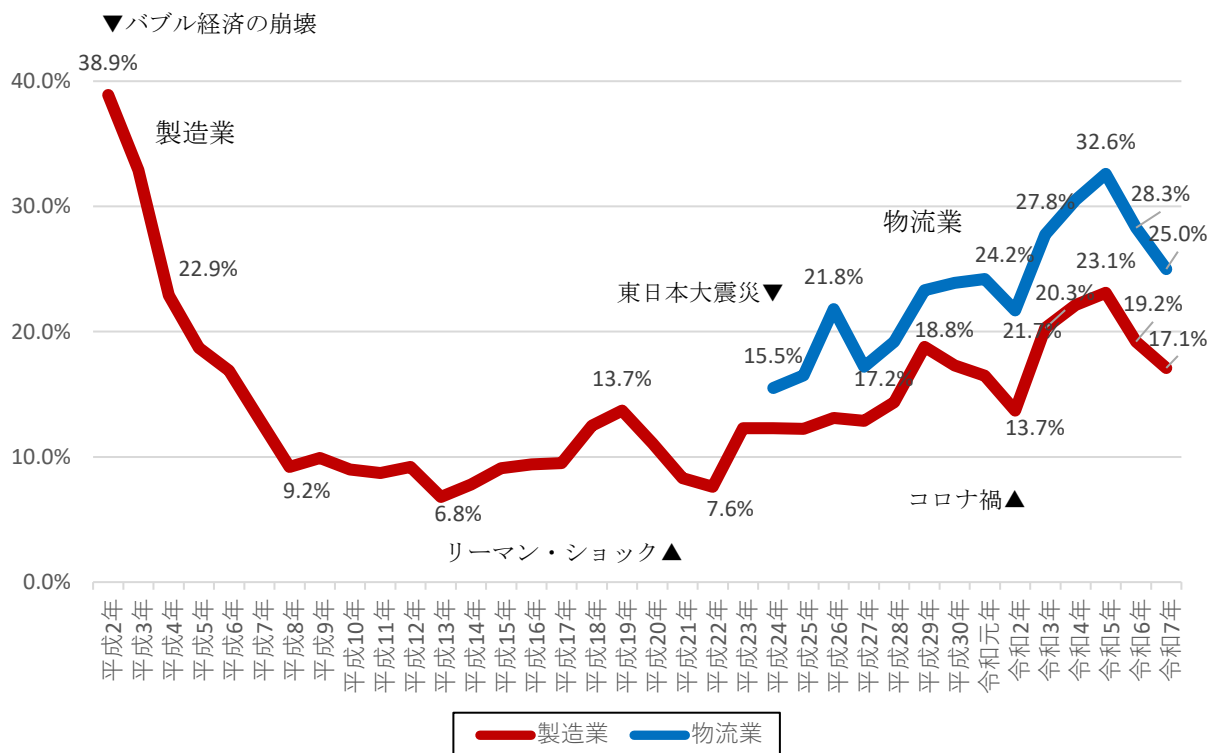
(1) 全国の新規事業所立地計画動向

本項では、日本立地センターが毎年実施している「新規事業所立地計画に関する動向調査」に基づき、2025年度における全国の製造業及び物流業における立地計画動向について概括する。

本調査は、製造業及び物流業（道路貨物運送業、倉庫業、こん包業、卸売業）約20,000社を対象にアンケート調査を実施し、今後の立地計画の有無をはじめ、対象施設、候補地域、予定時期、立地選定の際に重視する内容等について回答を得ている。

2025年度（2025年7月実施）の結果をみると、回答企業2,183社（製造業1,699社・物流業484社）のうち、新規事業所の立地計画を有する割合は、製造業が17.1%（290社）、物流業が25.0%（121社）となっている。

製造業は前年度比で2.1ポイント、物流業も3.3ポイントそれぞれ低下した。なお、工事費の高騰や原材料・エネルギー価格の変動、さらには資金調達環境の影響を受けて、投資判断が慎重化している可能性もある。一方で、インバウンド需要の持ち直し、サプライチェーン再編や経済安全保障を背景とした国内投資の動きが続くほか、半導体・電池関連を中心に設備投資計画が下支えしている。物流業でも2024年問題への対応として拠点配置や輸送体制の見直しが継続しており、立地計画割合は一服したものの、立地意欲は引き続き底堅いと思われる。今後は、建設コストや人手不足、用地確保の難易度など供給制約の影響にも留意が必要である。



※物流業は2013年度より調査開始

資料：（一財）日本立地センター 新規事業所立地計画に関する動向調査

図表 1- 34 新規事業所の立地計画を有する割合の推移

(2) 立地候補地

候補地に関して、製造業では、「東海」の25.1%に続き、「南関東」18.1%、「近畿臨海」10.5%と3大都市圏が例年同様に上位となっている。これに続いて、「北関東」が9.1%、「南東北」が7.7%、「近畿内陸」が7.3%となっている。本社所在地と同じ域内を候補地域とする傾向が高く、その割合は79.8%（前年度比+1.1ポイント）であった。これを本社所在地別にみると、特に「北海道」、「北東北」、「南東北」、「北陸」、「山陰」、「北部九州」、「南部九州」では、100%が域内への立地を志向している。本社が「南関東」の企業は「北関東」13件、「南東北」5件、「甲信越」4件、「近畿臨海」の企業は、「近畿内陸」6件と近隣他地域への立地意向も有する。

一方、物流業では、「東海」が20.0%、次いで「南関東」が15.0%、「近畿臨海」と「南部九州」がそれぞれ9.2%となっている。本社所在地と候補地域を同じ地域とする割合は69.1%（前年度比+0.1ポイント）であった。これを本社所在地別にみると、「北関東」、「北陸」、「南部九州」で域内への立地意向が100%だった。他の地域では、比較的多様な地域を志向しているケースが多く、製造業に比べて、本社の近隣地域だけではなく、本社から遠い地域も候補地域とする傾向が見られる。

図表 1- 35 製造業における本社所在地別・候補地別の新規事業所立地計画

候補地域 本社所在地		北海道	北東北	南東北	北関東	南関東	甲信越	東海	北陸	近畿内陸	近畿臨海	山陰	山陽	四国	北部九州	南部九州	海外
1 北海道		4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 北東北		0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 南東北		0	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 北関東		0	0	0	10	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 南関東		0	3	5	13	46	4	3	0	1	1	1	0	0	0	0	2
6 甲信越		0	0	0	0	1	11	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
7 東海		0	0	0	2	3	0	63	0	1	2	0	0	0	1	1	0
8 北陸		0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0
9 近畿内陸		0	0	0	0	0	0	2	0	12	0	0	0	0	0	0	0
10 近畿臨海		0	0	2	1	1	0	3	0	6	27	0	1	0	0	0	0
11 山陰		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
12 山陽		0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	12	0	0	0	0
13 四国		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0
14 北部九州		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0	0
15 南部九州		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0
合計		4	7	22	26	52	16	72	7	21	30	2	13	10	15	10	2
回答率	2025年度(n=287)	1.4%	2.4%	7.7%	9.1%	18.1%	5.6%	25.1%	2.4%	7.3%	10.5%	0.7%	4.5%	3.5%	5.2%	3.5%	0.7%
	2024年度(n=368)	1.8%	1.9%	5.4%	7.0%	17.5%	7.3%	20.7%	4.3%	9.7%	14.5%	0.8%	6.5%	7.0%	5.1%	3.2%	1.3%
	2023年度(n=248)	1.2%	4.0%	3.6%	10.1%	18.1%	9.7%	20.6%	3.6%	8.5%	10.9%	1.2%	6.0%	2.8%	3.6%	3.6%	3.2%

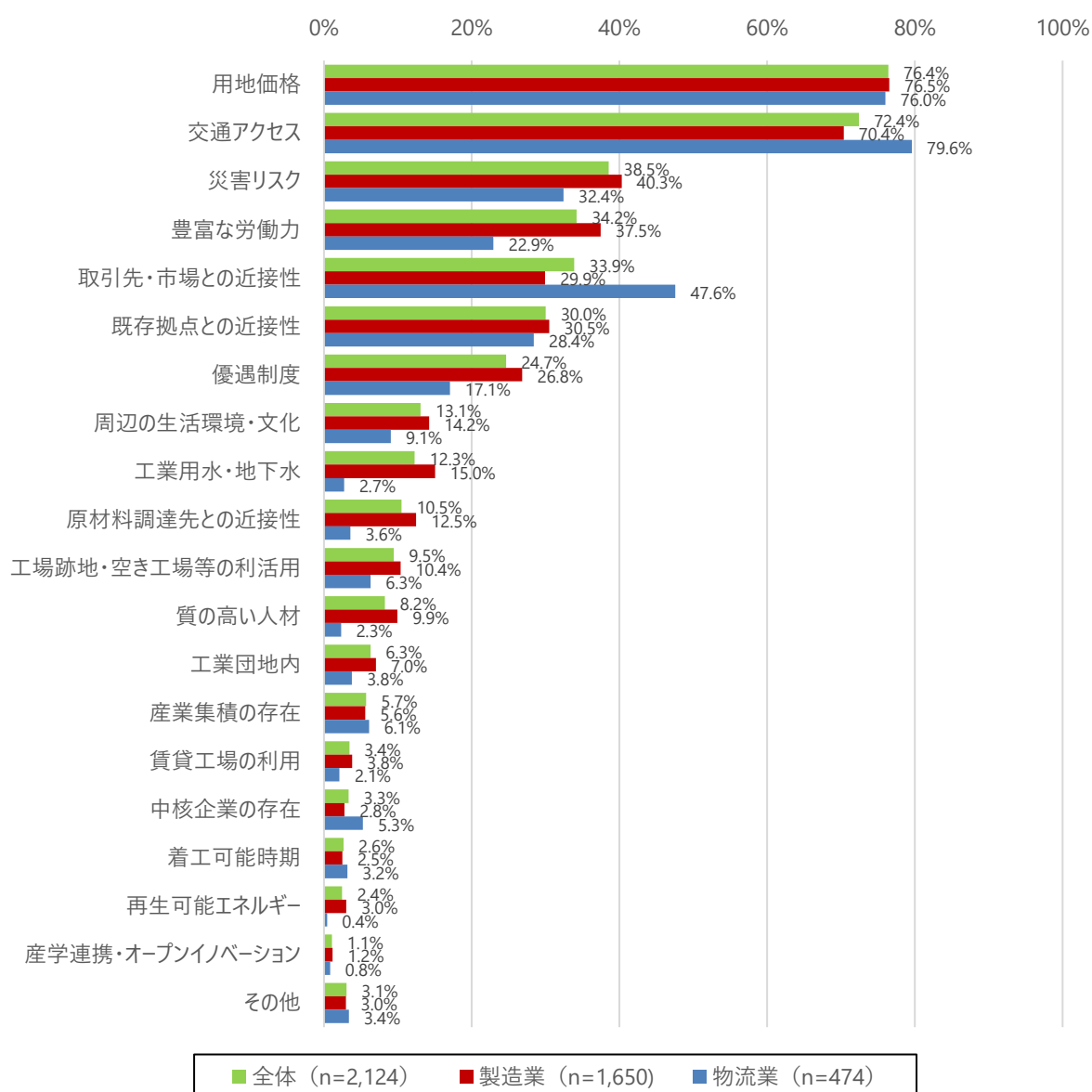
図表 1- 36 物流業における本社所在地別・候補地別の新規事業所立地計画

候補地域 本社所在地		北海道	北東北	南東北	北関東	南関東	甲信越	東海	北陸	近畿内陸	近畿臨海	山陰	山陽	四国	北部九州	南部九州	海外
1 北海道		5	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 北東北		0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
3 南東北		0	1	8	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 北関東		0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 南関東		1	1	0	1	13	0	1	0	0	1	0	1	0	0	2	0
6 甲信越		0	0	0	2	1	9	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
7 東海		0	0	0	0	3	0	18	0	3	1	0	0	0	1	0	0
8 北陸		0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
9 近畿内陸		0	0	0	0	0	1	0	0	4	0	0	0	0	1	1	0
10 近畿臨海		0	0	0	0	0	0	2	0	0	7	0	2	0	1	0	0
11 山陰		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 山陽		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	1	0	0
13 四国		0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	7	0	0	0
14 北部九州		0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	6	2	0
15 南部九州		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0
合計		6	3	8	7	18	10	24	2	8	11	1	10	7	10	11	0
回答率	2025年度(n=119)	5.0%	2.5%	6.7%	5.8%	15.0%	8.3%	20.0%	1.7%	6.7%	9.2%	0.8%	8.3%	5.8%	8.3%	9.2%	0.0%
	2024年度(n=178)	4.0%	2.3%	6.9%	7.4%	18.3%	6.9%	20.6%	3.4%	6.9%	10.9%	1.1%	6.9%	3.4%	10.9%	4.6%	0.0%
	2023年度(n=89)	6.7%	3.4%	9.0%	18.0%	27.0%	6.7%	19.1%	6.7%	7.9%	10.1%	1.1%	4.5%	3.4%	14.6%	6.7%	0.0%

(3) 立地先の選定時に重視する要素

立地選定時に重視する要素（複数回答）については、「用地価格」が全体で76.4%、「交通アクセス」が72.4%と突出しており、これら2つの要素が特に重要視されている。その他にも、「災害リスク」が38.5%、「豊富な労働力」が34.2%、「取引先・市場との近接性」が33.9%、「既存拠点との近接性」が30.0%と、これらも約3割の企業が重要視する要素として挙げている。中でも「用地価格」の割合の高さは、適地不足や建設コスト上昇等を背景に、企業の初期投資額重視の傾向を反映している可能性がある。

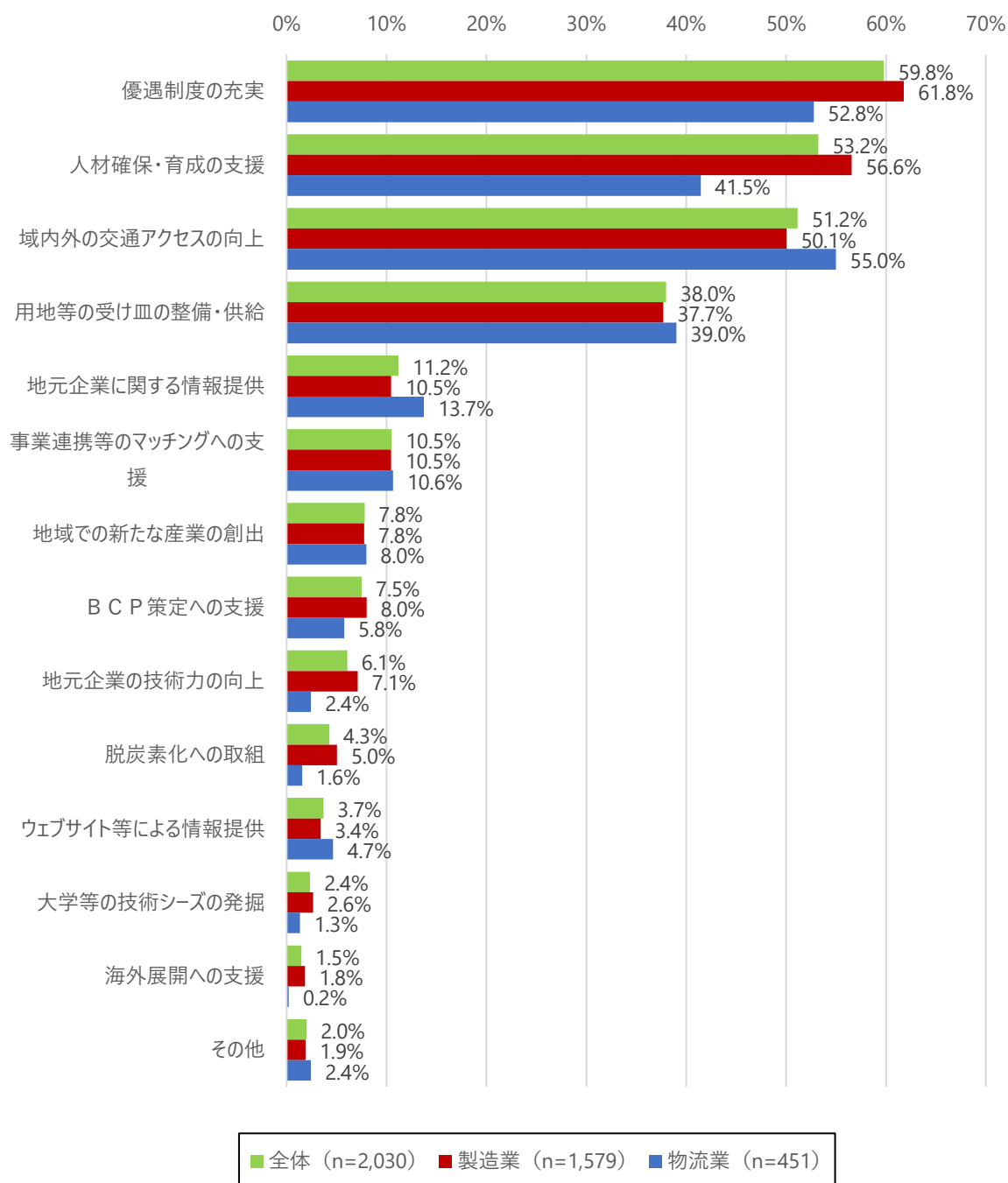
製造業と物流業を比較すると、製造業の方が割合が大きい項目は「豊富な労働力」（14.6ポイント差）、「工業用水・地下水」（12.3ポイント差）、「優遇制度」（9.7ポイント差）などがある。一方、物流業が製造業を上回る項目は「取引先・市場との近接性」（17.7ポイント差）、「交通アクセス」（9.2ポイント差）、「中核企業の存在」（2.5ポイント差）が挙げられる。



資料：（一財）日本立地センター 新規事業所立地計画に関する動向調査
図表 1- 37 立地選定時に重視する要素

（４）立地環境の向上のために自治体等へ求める取り組み

自治体等に求める立地環境向上への取組については、「優遇制度の充実」が全体で 59.8%と最も高く、製造業（61.8%）・物流業（52.8%）ともに半数を超えており、共通して重要度の高い項目である。次いで「人材確保・育成の支援」は全体で 53.2%であり、特に製造業（56.6%）で高い。一方、「域内外の交通アクセスの向上」も全体で 51.2%と高く、物流業（55.0%）でより重視されている。さらに、「用地等の受け皿の整備・供給」も全体で 38.0%と一定の割合を占めており、産業用地の確保・供給に対する要請が継続していることが示されている。



資料：（一財）日本立地センター 新規事業所立地計画に関する動向調査

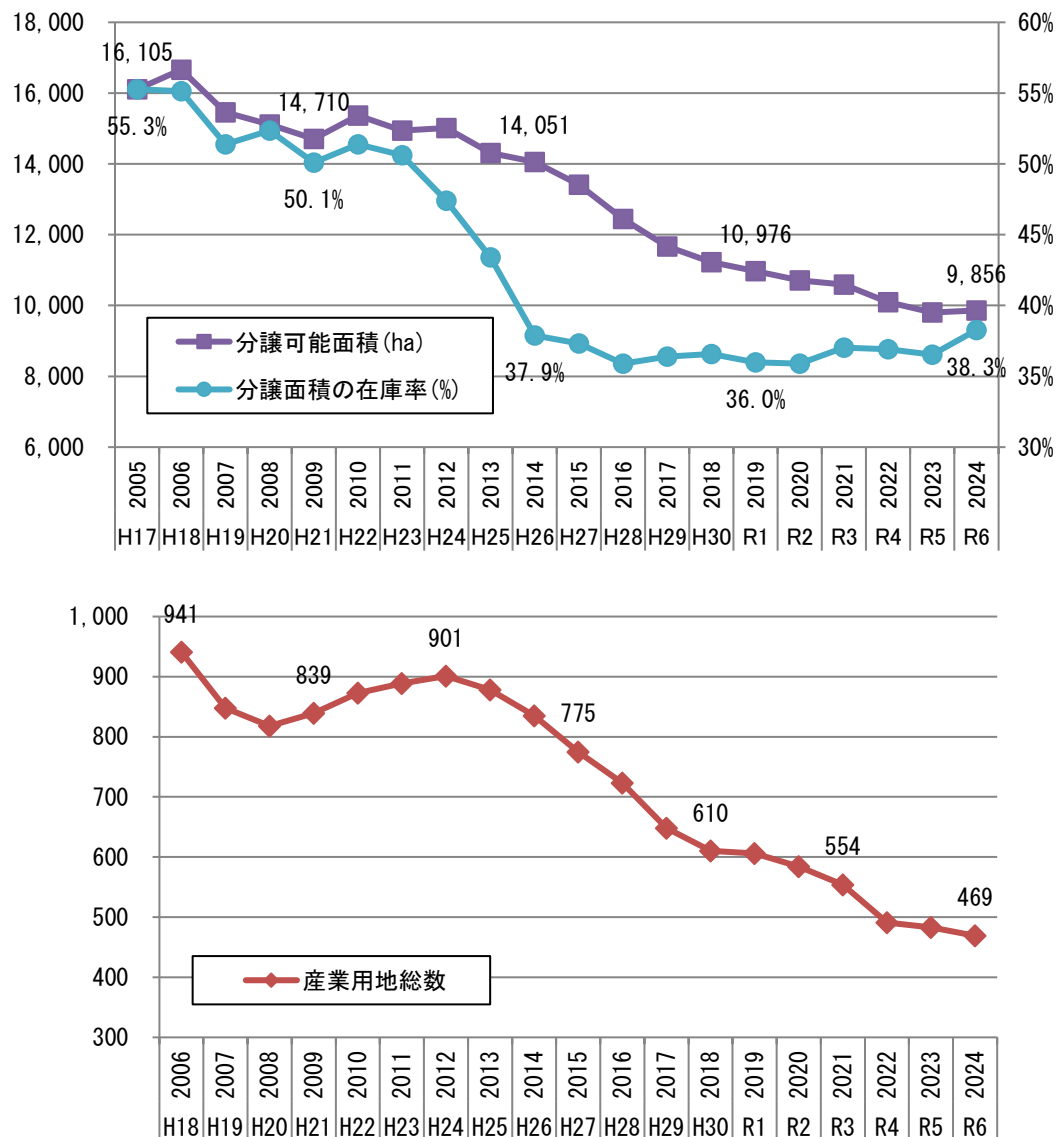
図表 1- 38 自治体等に求める立地環境向上への取り組み

1－6 産業用地の概況（全国の産業用地の分譲状況）

（１）全国の産業用地の分譲状況

全国の産業用地の分譲可能面積（産業用地の在庫）は、2012 年以降減少傾向である一方で、産業用地分譲も堅調に進み、2024 年時点で分譲可能面積は 9,856ha、在庫率は 38.3%まで低下している。

2024 年時点で分譲中の産業用地数は 469 か所あり、減少傾向が続いている。立地条件の良い用地が少なくなり、立地意向を有する企業の選択肢が狭まっている。



資料：（一財）日本立地センター「2024 年度版 産業用地ガイド」

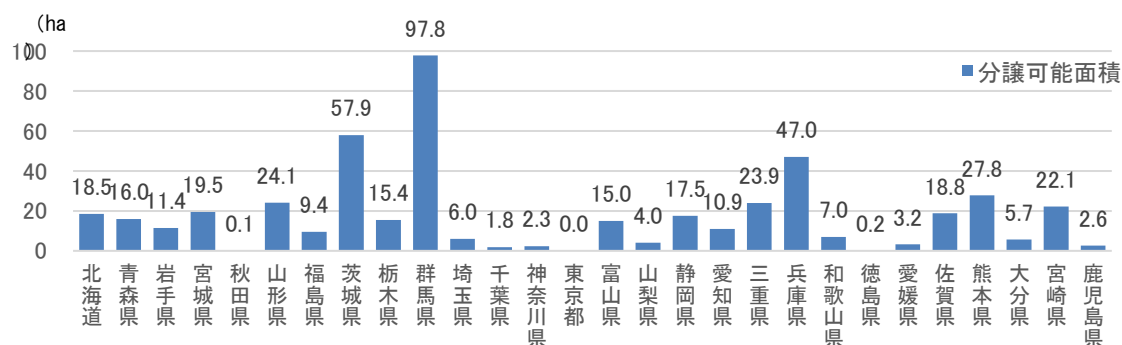
※分譲中の産業用地を対象に集計

図表 1－39 全国の産業用地の状況（分譲可能面積、分譲率推移）

2024 年度に新しく分譲を開始した全国の新規産業用地の分譲可能面積は 486.0ha（2023 年 290.4ha）であり、昨年に比べ新規分譲面積は増加で推移している。

新規分譲（予定含む）の産業用地数は 52 用地（2023 年 38 用地、2022 年 51 用地、2021 年 51 用地、2020 年 38 用地）。都道府県数は 28（2023 年 24、2022 年 25、2021 年 21、2020 年 17）となっている。

産業用地面積の減少に対応して、各地域で新規用地開発は進んでいる状況にあり、佐倉市においても競争力を有する用地開発は急務と考えられる。



図表 1- 40 全国の産業用地の状況（新規産業用地面積）

図表 1- 41 全国の産業用地の状況（都道府県別）

都道府県	用地総数	全体計画面積(ha)	分譲対象面積(ha)	分譲可能面積(ha)	都道府県	用地総数	全体計画面積(ha)	分譲対象面積(ha)	分譲可能面積(ha)
北海道	53	18,511.65	10,259.83	5,231.19	滋賀県	2	20.00	20.00	2.00
青森県	9	5,741.07	3,660.68	1,793.97	京都府	6	156.91	76.09	22.50
岩手県	28	655.71	507.44	153.56	大阪府	2	1,787.60	978.02	3.52
宮城県	27	1,467.13	891.40	330.07	兵庫県	12	1,484.10	698.46	221.59
秋田県	13	441.02	359.74	71.41	奈良県	1	12.20	8.30	8.30
山形県	14	821.03	657.53	77.56	和歌山県	6	702.13	90.41	76.63
福島県	36	1,137.39	512.78	143.29	鳥取県	9	237.71	164.70	26.32
茨城県	12	1,203.40	774.20	292.30	島根県	11	306.01	164.86	52.77
栃木県	7	127.10	87.50	49.24	岡山県	4	428.20	185.45	15.47
群馬県	7	152.80	115.16	115.16	広島県	4	329.76	126.44	36.92
埼玉県	3	43.10	35.50	35.50	山口県	7	302.29	156.41	65.09
千葉県	4	632.07	220.29	29.23	徳島県	3	14.06	3.33	3.33
東京都	5	230.33	84.22	0.60	香川県	1	73.50	56.90	0.57
神奈川県	11	427.75	144.43	61.40	愛媛県	2	10.88	10.01	4.14
新潟県	26	697.00	535.84	113.48	高知県	4	69.18	43.91	10.16
富山県	11	695.64	504.85	44.69	福岡県	7	1,329.23	137.59	0.00
石川県	11	609.18	291.38	98.55	佐賀県	7	283.30	192.42	65.42
福井県	7	1,294.00	796.80	29.94	長崎県	8	163.67	92.76	27.29
山梨県	1	11.80	9.70	4.00	熊本県	8	206.30	164.60	37.95
長野県	7	75.29	52.69	18.67	大分県	12	346.39	128.96	74.02
岐阜県	8	127.16	80.48	51.31	宮崎県	7	126.58	86.95	43.39
静岡県	11	396.33	209.11	121.59	鹿児島県	10	155.29	121.74	26.98
愛知県	12	1,127.48	838.91	87.93	沖縄県	1	392.40	192.62	6.90
三重県	12	351.00	222.53	70.49	全国	469	45,914.12	25,753.92	9,856.38

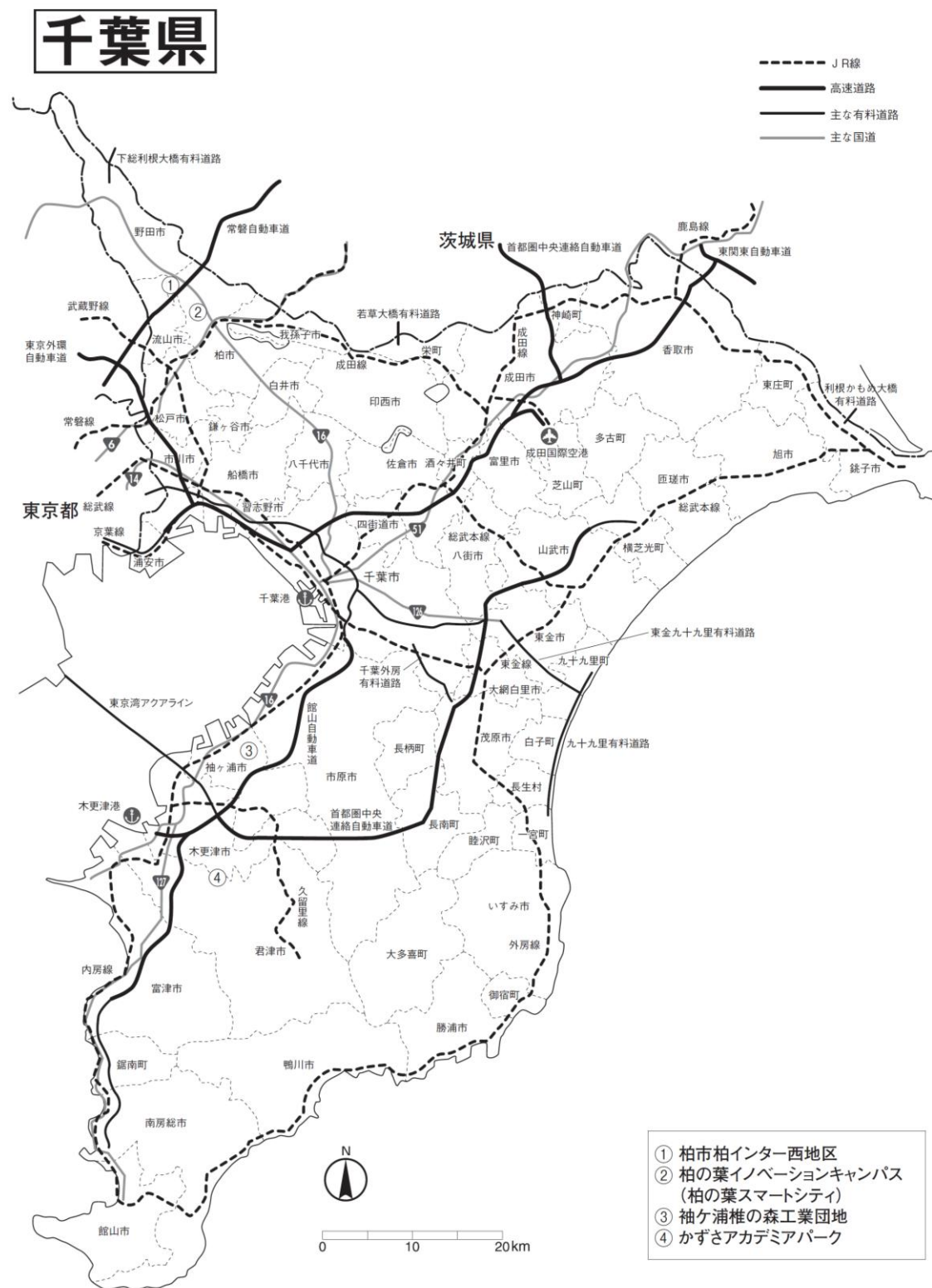
資料：（一財）日本立地センター「2024 年度版 産業用地ガイド」

※分譲中の産業用地を対象に集計

(2) 千葉県内の産業用地の状況

千葉県内で分譲中の産業用地について、日本立地センター作成の「2024 年度版産業用地ガイド」に掲載されている用地を対象に、2025 年 1 月時点の状況を整理する。

千葉県内の掲載されている産業用地は、柏市、袖ヶ浦市、木更津市の 4 ヶ所のみであり、新たな用地を求める企業に対し、行政から紹介可能な産業用地が少ない状況にある。



団地名	1. 柏市柏インター西地区	2. 柏の葉イノベーションキャンパス(柏の葉スマートシティ)	3. 袖ヶ浦椎の森工業団地	4. かずさアカデミアパーク
所在地	柏市大青田(柏市柏インター西土地区画整理事業地内)	柏市柏の葉エリア	袖ヶ浦市椎の森	木更津市かずさ鎌足・君津市かずさ小糸
事業主体	柏市柏インター西土地区画整理組合	三井不動産㈱	千葉県・袖ヶ浦市	上総新研究開発土地区画整理組合
面積	全体計画：30.4ha 分譲対象：19.53ha 分譲可能：1.49ha 分譲中／一部造成済	全体計画：273ha 分譲対象：20ha 分譲可能：6.9ha 分譲中／一部造成済	全体計画：50.49ha 分譲対象：31.8ha 分譲可能：1.8ha 分譲時期未定／更地	全体計画：278.18ha 分譲対象：148.96ha 分譲可能：19.04ha 分譲中／造成済
対象施設	物流加工、工場、研究所、オフィスなど(地区計画にて用途の制限あり)	研究所、オフィス等	研究所、工場	研究所、工場
交通アクセス	道路	常磐自動車道 柏 IC 0.5 km (直線距離) 国道 16 号 接続	東関東自動車道館山線 姉崎袖ヶ浦 IC 2.5 km (直線距離) 国道 16 号 2.5 km	東関東自動車道館山線・首都圏中央自動車道 木更津北 IC 各 6 km 国道 16 号 7 km 国道 127 号 6 km
	鉄道	新幹線各線 東京駅 33 km 首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス線 柏の葉キャンパス駅 2.8 km	新幹線各線 東京駅 35 km JR 内房線 長浦駅 4 km	新幹線各線 東京駅 75 km JR 内房線 木更津駅 8 km
	空港	成田国際空港 50 km	羽田空港 30 km	羽田空港 35 km
	港湾	千葉港(船橋東埠頭) 40 km	千葉港(船橋東埠頭) 27 km	千葉港(公共埠頭 袖ヶ浦地区) 5 km 木更津港 9 km
都市計画用途地域	市街化区域 工業地域	市街化区域 近隣商業地域、準住居地域、 第2種住居地域	市街化区域 工業地域	市街化区域 準工業地域
用水	工業用水：供用不可 上水道：供用可能 地下水：要協議(柏市)	工業用水：供用不可 上水道：供用可能 地下水：不明	工業用水：2300t/日 上水道：要協議 地下水：要協議	工業用水：供用不可 上水道：7600t/日 地下水：供用不可
排水	公共下水道(雨水のみ)に接続 要協議(柏市)	公共下水道に接続 要協議(柏市)	公共下水道に接続 要協議	公共下水道に接続 企業内処理必要
電力	高圧：要協議 特別高圧：要協議 変電所不明	高圧：不明 特別高圧：不明 変電所不明	高圧：3000V 特別高圧：要協議 変電所不明	高圧：6000V 特別高圧：60000(要相談) 変電所不明
ガス	都市ガス(一部)	都市ガス	都市ガス	都市ガス
譲渡単価	90000～120000円/㎡ 造成後価格 価格未定	応相談	価格未定	9000～円/㎡ 造成後価格
賃貸区分	応相談 価格未定	原則分譲	原則分譲	一部賃貸可 39～円/㎡/月 毎年度若干の変動あり
連絡先	(株)アーバンプランテック Tel 04-7163-2258	三井不動産(株) Tel 04-7137-2227	千葉県 商工労働部 企業立地課 Tel 043-223-2749	千葉県 商工労働部 企業立地課 Tel 043-223-2443

資料：(一財)日本立地センター「2024 年度版 産業用地ガイド」

図表 1- 42 千葉県の産業団地

1－7 佐倉市における産業用地整備の必要性

これまで整理してきた社会経済情勢や産業動向、佐倉市の製造業の状況、企業の立地動向等を踏まえると、佐倉市においては今後も一定の企業立地需要が見込まれるものと推察される。

しかしながら、現時点において佐倉市内には分譲可能な工業用地が存在しておらず、新たな企業立地の受け皿となる土地が確保されていない状況にある。このことは、企業誘致を通じた産業基盤の強化や雇用創出、地域経済の活性化を図る上で大きな制約となっており、用地不足は喫緊の課題であるといえる。

こうした状況を踏まえ、新たな産業用地の整備の必要性について、佐倉市都市マスタープラン（令和3年5月策定）および第2次佐倉市産業振興ビジョン（令和2年度策定）において方向性が示されており、更には現在改訂作業中の第2次佐倉市産業振興ビジョン改訂版（令和8年3月策定予定）においても、成田空港の機能拡張等の状況変化を踏まえて、産業用地整備に向けた取組が位置づけられている。具体的には、佐倉インターチェンジ周辺や国道51号沿道、既存工業団地周辺等の市街化調整区域内の産業適地において、既存工業団地と一体的に機能する産業用地としての活用を検討することや、民間企業、千葉県土地開発公社による新たな産業用地化の支援等に取り組むこととしている。

これら新たな産業用地整備の有力な候補地として考えられるのが、5章5－1にて後述する「岩富緑地」である。成田空港の機能拡張を控え、将来的な企業立地需要の高まりに的確に対応していくためにも、計画的かつ段階的な用地整備の推進が求められる。

2 企業ニーズアンケート調査

2-1 企業ニーズアンケート調査の実施概要

今回、3つの目的をもって企業向けアンケート調査を実施した。1つ目は、佐倉市の立地環境に対する企業側の客観的な評価を確認すること。2つ目は、佐倉市を取り巻く企業立地動向を把握すること。3つ目は、佐倉市の立地環境を紹介するパンフレットを同封し、具体的に進出する企業のニーズを把握するとともに、佐倉市への今後の立地に関心をもっていただくことである。

【実施時期】

発 送：2025年10月7日（火）

回収期限：2025年10月24日（金）

【対象企業の属性】

			企業の規模		
			資本金	従業者数	評点
千葉県	A-1	【本社】佐倉市及び周辺地域（佐倉市、千葉市、成田市、八千代市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、印旛郡酒々井町・栄町）	1,000万円以上	30人以上	46点以上
	A-2	【本社】佐倉市および周辺地域を除く千葉県内 ただし条件A-1は除く	1,000万円以上	30人以上	56点以上
全 国	B-1	佐倉市および周辺地域に事業拠点（工場、倉庫・配送センター、支社店、研究所）を有する全国の企業 ただし条件A-1、A-2は除く	1,000万円以上	30人以上	48点以上

製造業（上記A～B）、佐倉市の既存団地内の立地企業（重複を除く）、その他 計 1,187 件

【発送数】

発送数	不達	有効発送数	回答数	回答率	無効回答	有効回答数
1,187	12	1,175	86	7.3%	1	85

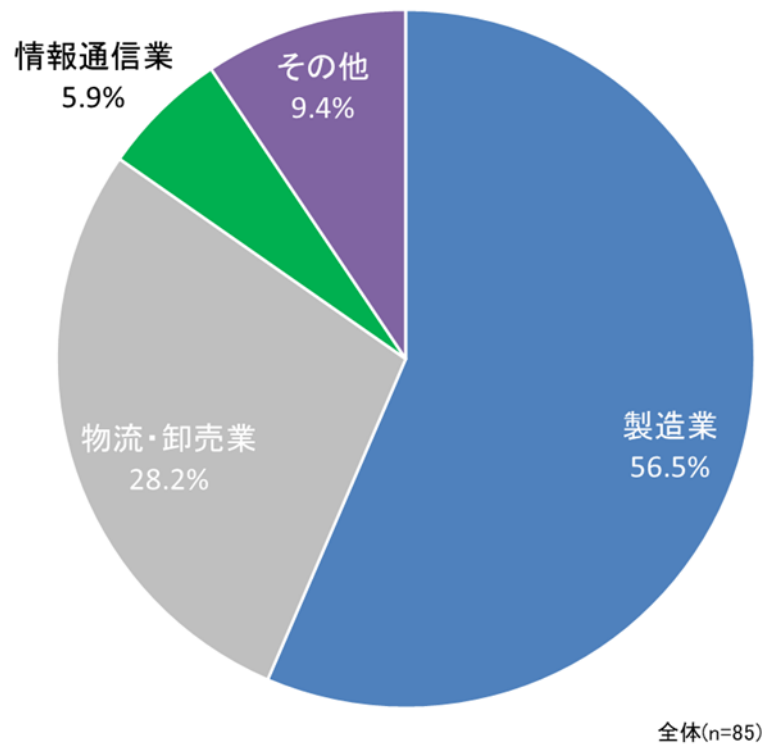
【業種別の発送・回収状況】

業 種 別	発送数	不達	有効発送数	回答数	回答率	構成比
製 造 業	751	1	750	48	6.4%	56.5%
物 流 ・ 卸 売 業	308	1	307	24	7.8%	28.2%
情 報 通 信 業	98	9	89	5	5.6%	5.9%
そ の 他	30	1	29	8	27.6%	9.4%
総 計	1,187	12	1,175	85	7.2%	100.0%

【中分類業種別の発送・回収状況】

中 分 類 業 種	発送数	不達	有効発送数	回答数	回答率	構成比
総合工事業	8	1	7	2	28.6%	2.4%
職別工事業(設備工事業を除く)	1	0	1	1	100.0%	1.2%
設備工事業	5	0	5	1	20.0%	1.2%
食料品製造業	89	0	89	6	6.7%	7.1%
飲料・たばこ・飼料製造業	14	0	14	0	0.0%	0.0%
繊維工業	4	0	4	1	25.0%	1.2%
木材・木製品製造業(家具を除く)	13	0	13	1	7.7%	1.2%
家具・装備品製造業	11	0	11	0	0.0%	0.0%
パルプ・紙・紙加工品製造業	20	0	20	1	5.0%	1.2%
印刷・関連産業	19	0	19	0	0.0%	0.0%
化学工業	70	0	70	3	4.3%	3.5%
石油製品・石炭製品製造業	5	0	5	0	0.0%	0.0%
プラスチック製品製造業(別掲を除く)	28	0	28	4	14.3%	4.7%
ゴム製品製造業	12	0	12	1	8.3%	1.2%
なめし革・同製品・毛皮製造業	1	0	1	0	0.0%	0.0%
窯業・土石製品製造業	31	0	31	5	16.1%	5.9%
鉄鋼業	43	1	42	3	7.1%	3.5%
非鉄金属製造業	18	0	18	0	0.0%	0.0%
金属製品製造業	105	0	105	7	6.7%	8.2%
はん用機械器具製造業	47	0	47	2	4.3%	2.4%
生産用機械器具製造業	87	0	87	7	8.0%	8.2%
業務用機械器具製造業	24	0	24	1	4.2%	1.2%
電子部品・デバイス・電子回路製造業	13	0	13	0	0.0%	0.0%
電気機械器具製造業	41	0	41	3	7.3%	3.5%
情報通信機械器具製造業	14	0	14	2	14.3%	2.4%
輸送用機械器具製造業	22	0	22	0	0.0%	0.0%
その他の製造業	20	0	20	1	5.0%	1.2%
通信業	18	1	17	1	5.9%	1.2%
情報サービス業	62	7	55	3	5.5%	3.5%
インターネット附随サービス業	8	0	8	0	0.0%	0.0%
映像・音声・文字情報制作業	1	0	1	0	0.0%	0.0%
道路旅客運送業	2	0	2	0	0.0%	0.0%
道路貨物運送業	252	1	251	19	7.6%	22.4%
水運業	1	0	1	0	0.0%	0.0%
倉庫業	26	0	26	2	7.7%	2.4%
運輸に附帯するサービス業	6	0	6	0	0.0%	0.0%
各種商品卸売業	1	0	1	0	0.0%	0.0%
飲食料品卸売業	1	0	1	0	0.0%	0.0%
建築材料、鉱物・金属材料等卸売業	5	0	5	1	20.0%	1.2%
機械器具卸売業	9	0	9	1	11.1%	1.2%
その他の卸売業	3	0	3	1	33.3%	1.2%
各種商品小売業	1	0	1	0	0.0%	0.0%
無店舗小売業	1	0	1	0	0.0%	0.0%
貸金業、クレジットカード業等非預金信用機関	1	0	1	1	100.0%	1.2%
物品賃貸業	6	0	6	2	33.3%	2.4%
専門サービス業(他に分類されないもの)	4	1	3	1	33.3%	1.2%
技術サービス業(他に分類されないもの)	5	0	5	0	0.0%	0.0%
洗濯・理容・美容・浴場業	1	0	1	0	0.0%	0.0%
医療業	2	0	2	0	0.0%	0.0%
廃棄物処理業	1	0	1	1	100.0%	1.2%
自動車整備業	2	0	2	0	0.0%	0.0%
その他の事業サービス業	3	0	3	0	0.0%	0.0%
総 計	1,187	12	1,175	85	7.2%	100.0%

回答企業の業種別構成

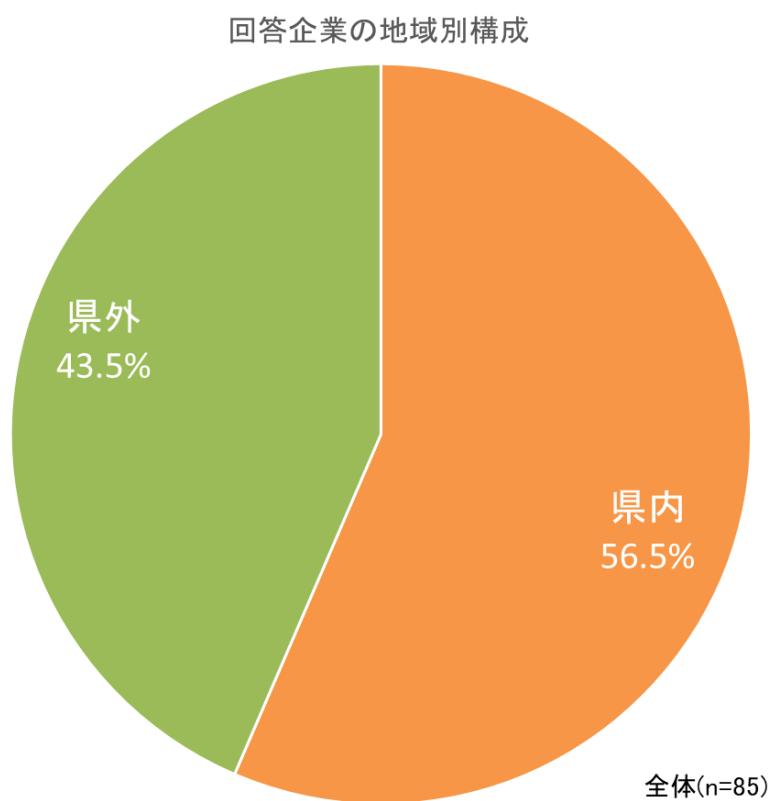


【都道府県別の発送・回収状況】

都道府県	発送数	不達	有効発送数	回答数	回答率	構成比	都道府県	発送数	不達	有効発送数	回答数	回答率	構成比
北海道	4	0	4	0	0.0%	0.0%	滋賀県	1	0	1	0	0.0%	0.0%
青森県	0	0	0	0	-	0.0%	京都府	10	0	10	0	0.0%	0.0%
岩手県	0	0	0	0	-	0.0%	大阪府	65	0	65	5	7.7%	5.9%
宮城県	1	0	1	0	0.0%	0.0%	兵庫県	7	0	7	0	0.0%	0.0%
秋田県	0	0	0	0	-	0.0%	奈良県	2	0	2	0	0.0%	0.0%
山形県	2	0	2	0	0.0%	0.0%	和歌山県	3	0	3	0	0.0%	0.0%
福島県	0	0	0	0	-	0.0%	鳥取県	0	0	0	0	-	0.0%
茨城県	5	0	5	0	0.0%	0.0%	鳥根県	0	0	0	0	-	0.0%
栃木県	1	0	1	0	0.0%	0.0%	岡山県	2	0	2	1	50.0%	1.2%
群馬県	5	0	5	0	0.0%	0.0%	広島県	5	0	5	1	20.0%	1.2%
埼玉県	18	0	18	1	5.6%	1.2%	山口県	0	0	0	0	-	0.0%
千葉県	554	0	554	48	8.7%	56.5%	徳島県	3	0	3	0	0.0%	0.0%
東京都	415	10	405	25	6.2%	29.4%	香川県	5	0	5	0	0.0%	0.0%
神奈川県	38	2	36	1	2.8%	1.2%	愛媛県	3	0	3	0	0.0%	0.0%
新潟県	0	0	0	0	-	0.0%	高知県	0	0	0	0	-	0.0%
富山県	2	0	2	1	50.0%	1.2%	福岡県	10	0	10	0	0.0%	0.0%
石川県	2	0	2	0	0.0%	0.0%	佐賀県	0	0	0	0	-	0.0%
福井県	0	0	0	0	-	0.0%	長崎県	0	0	0	0	-	0.0%
山梨県	0	0	0	0	-	0.0%	熊本県	0	0	0	0	-	0.0%
長野県	2	0	2	0	0.0%	0.0%	大分県	0	0	0	0	-	0.0%
岐阜県	2	0	2	1	50.0%	1.2%	宮崎県	1	0	1	0	0.0%	0.0%
静岡県	3	0	3	0	0.0%	0.0%	鹿児島県	1	0	1	0	0.0%	0.0%
愛知県	13	0	13	1	7.7%	1.2%	沖縄県	0	0	0	0	-	0.0%
三重県	2	0	2	0	0.0%	0.0%	総計	1,187	12	1,175	85	7.2%	100.0%

【地域別の発送・回収状況】

地 域 別	発送数	不達	有効発送数	回答数	回答率	構成比
県 内	554	0	554	48	8.7%	56.5%
県 外	633	12	621	37	6.0%	43.5%
総 計	1,187	12	1,175	85	7.2%	100.0%



2-2 佐倉市の立地環境に関する評価

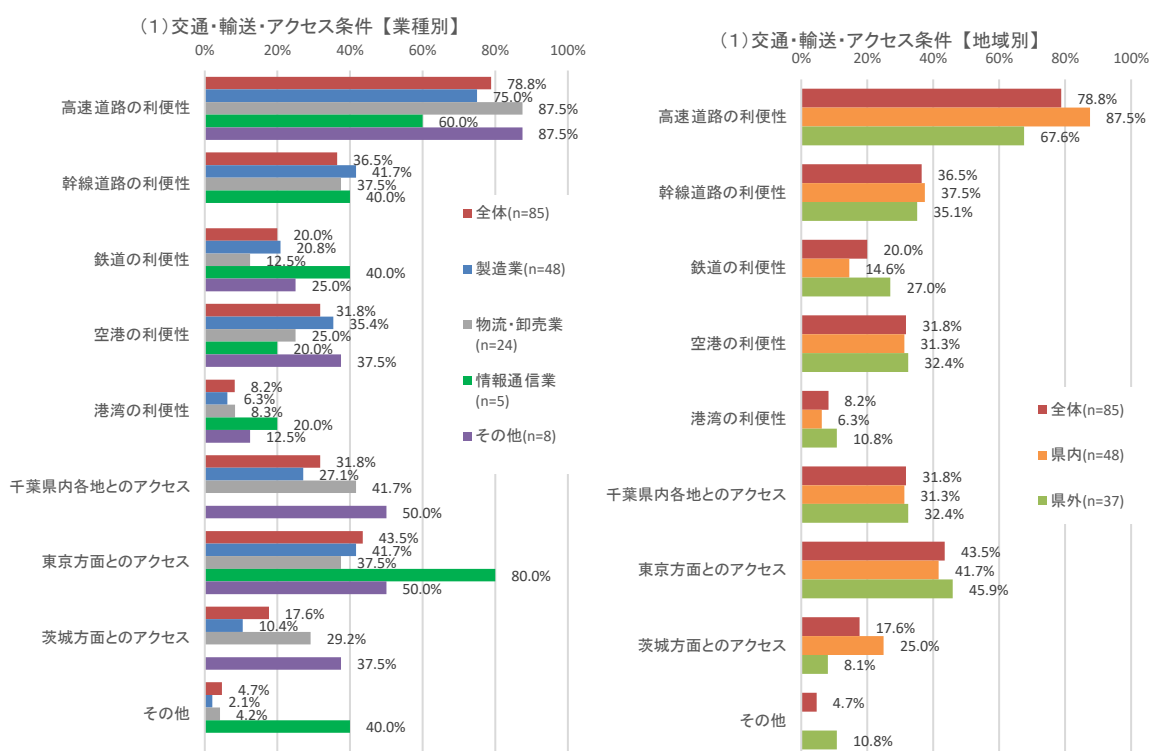
(1) 交通・輸送・アクセス条件

回答企業 85 社のうち、佐倉市の交通・輸送環境の評価において回答率の高かったものから順に、「高速道路の利便性」78.8% (67 件)、「東京方面へのアクセス」43.5% (37 件)、「幹線道路の利便性」36.5% (31 件)、「空港の利便性」「千葉県内各地とのアクセス」31.8% (各 27 件) となっている。

評価の高い項目について業種別にみると、製造業 48 社では回答率の高い順に「高速道路の利便性」75.0% (36 件)、「幹線道路の利便性」「東京方面とのアクセス」41.7% (各 20 件)、「空港の利便性」35.4% (17 件)、物流・卸売業 24 社では「高速道路の利便性」87.5% (21 件)、「千葉県内各地とのアクセス」41.7% (10 件)、「幹線道路の利便性」「東京方面とのアクセス」37.5% (各 9 件)、情報通信業 5 社では「東京方面とのアクセス」80.0% (4 件)、「高速道路の利便性」60.0% (3 件)、「幹線道路の利便性」「鉄道の利便性」「その他」40.0% (各 2 件)。なお、「その他」では、「都内ネットワーク拠点との距離 (直線距離で 40km 程度) (東京都/通信業)」、「都市部とのレイテンシは低いほうが望ましい (東京都/情報サービス業)」といった意見が挙げられている。その他業種 8 社では「高速道路の利便性」87.5% (7 件)、「千葉県内各地とのアクセス」「東京方面とのアクセス」50.0% (各 4 件)、「空港の利便性」「茨城方面とのアクセス」37.5% (各 3 件) が上位となっている。

全体的には高速道路の利便性を評価する企業が 8 割近くとなる一方、空港は約 3 割、鉄道は約 2 割に留まる。羽田・成田両空港へのアクセス性や、都心部へ直通する鉄道アクセスなど、交通・輸送面での強みをさらに P R していくことが重要である。

図表 2-1 立地環境に関する評価(回答率)



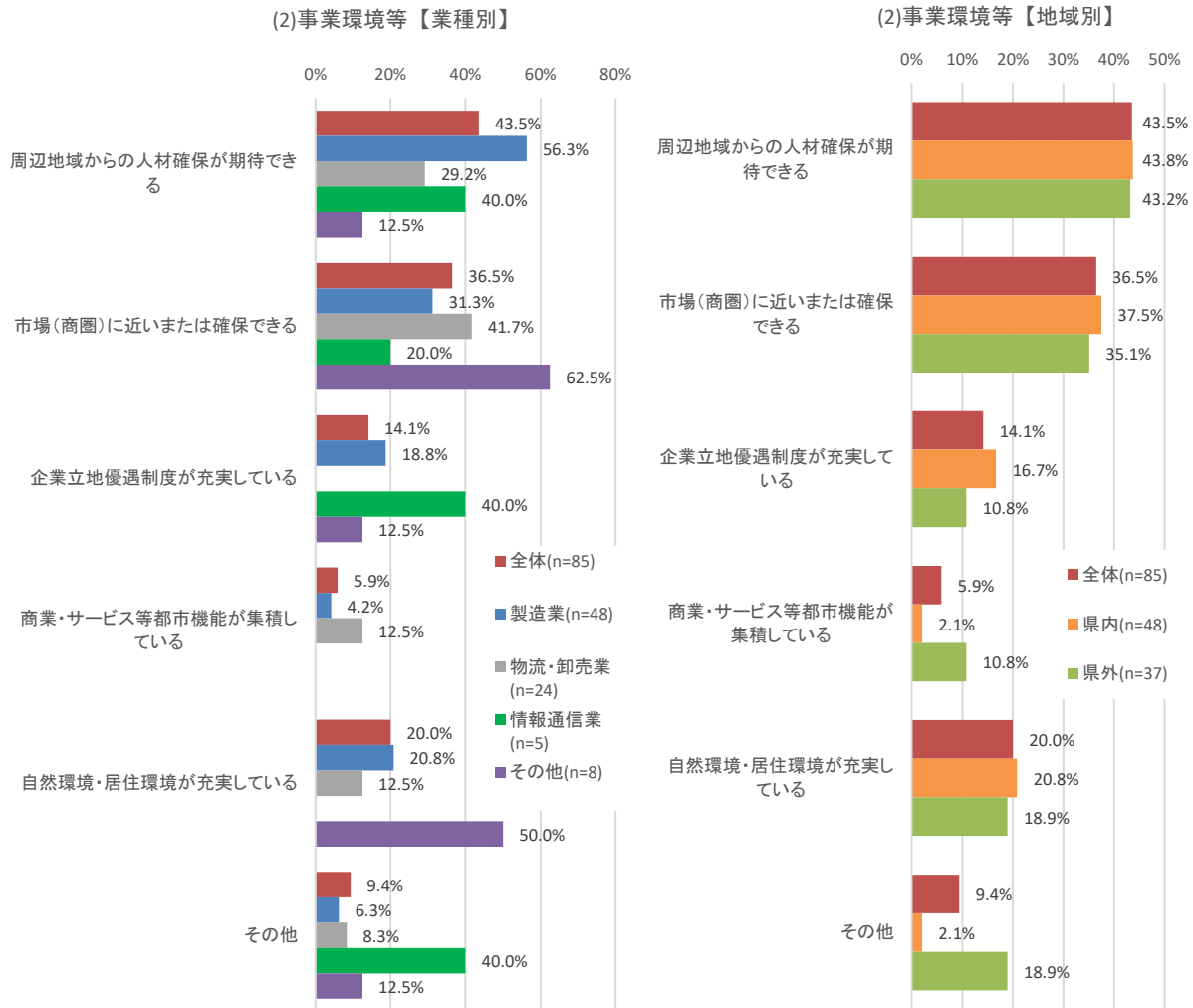
交通・輸送・アクセス条件			回答数(件)									回答率(%)								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9
			高速道路の利便性	幹線道路の利便性	鉄道の利便性	空港の利便性	港湾の利便性	千葉県内各地とのアクセス	東京方面とのアクセス	茨城方面とのアクセス	その他	高速道路の利便性	幹線道路の利便性	鉄道の利便性	空港の利便性	港湾の利便性	千葉県内各地とのアクセス	東京方面とのアクセス	茨城方面とのアクセス	その他
全 体 (n=85)			67	31	17	27	7	27	37	15	4	78.8%	36.5%	20.0%	31.8%	8.2%	31.8%	43.5%	17.6%	4.7%
業 種 別	製 造 業 (n=48)		36	20	10	17	3	13	20	5	1	75.0%	41.7%	20.8%	35.4%	6.3%	27.1%	41.7%	10.4%	2.1%
	物流・卸売業 (n=24)		21	9	3	6	2	10	9	7	1	87.5%	37.5%	12.5%	25.0%	8.3%	41.7%	37.5%	29.2%	4.2%
	情報通信業 (n=5)		3	2	2	1	1	0	4	0	2	60.0%	40.0%	40.0%	20.0%	20.0%	0.0%	80.0%	0.0%	40.0%
	そ の 他 (n=8)		7	0	2	3	1	4	4	3	0	87.5%	0.0%	25.0%	37.5%	12.5%	50.0%	50.0%	37.5%	0.0%
地 域 別	県 内 (n=48)		42	18	7	15	3	15	20	12	0	87.5%	37.5%	14.6%	31.3%	6.3%	31.3%	41.7%	25.0%	0.0%
	県 外 (n=37)		25	13	10	12	4	12	17	3	4	67.6%	35.1%	27.0%	32.4%	10.8%	32.4%	45.9%	8.1%	10.8%

(2) 事業環境等

事業環境等への評価に関しては、多いものから順に「周辺地域からの人材確保が期待できる」43.5% (37件)、「市場(商圏)に近いまたは確保できる」36.5% (31件)、「自然環境・居住環境が充実している」20.0% (17件)、「企業立地優遇制度が充実している」14.1% (12件)となっている。

地域別では各項目の回答率にそれほど違いは見られない一方で、業種別でみると、製造業は「周辺地域からの人材確保が期待できる」と回答した企業が6割近くとなっており、製造業に向けては人材確保のしやすさは大きなPRポイントと考えられる。物流・卸売業は「市場(商圏)に近いまたは確保できる」との回答が4割以上で、「その他」でも「顧客(メーカー、問屋)への近接性(東京都/道路貨物運送業)」という回答があるなど、市場との近接性を重視している傾向が見られた。情報通信業では、「周辺地域からの人材確保が期待できる」「企業立地優遇制度が充実している」が4割を占めるほか、「その他」の記述では「電力・通信の整備の可能性(東京都/情報サービス業)」と、通信環境に対する評価が見られた。以上のように、業種ごとに評価するポイントには違いが見られる結果となった。

図表 2-2 事業環境等に関する評価(回答率)



事業環境等			回答数(件)						回答率(%)						
			10	11	12	13	14	15	10	11	12	13	14	15	
			保周 が辺 期地 域か ら の 人 材 確	たは 市場 確保 でき る の 人 材 確	市は 場確 保 でき る の 人 材 確	実し 業立 地優 遇制 度が 充	機業 能集 積し てい る 都 市	商・サ 業実 ・サー 実積 ・ビ 充ス して 等 居 住 環 境 が	自然 環境 ・居 住 環 境 が	そ 他	保周 が辺 期地 域か ら の 人 材 確	たは 市場 確保 でき る の 人 材 確	市は 場確 保 でき る の 人 材 確	実し 業立 地優 遇制 度が 充	機業 能集 積し てい る 都 市
全	体	(n=85)	37	31	12	5	17	8	43.5%	36.5%	14.1%	5.9%	20.0%	9.4%	
業 種 別	製 造 業	(n=48)	27	15	9	2	10	3	56.3%	31.3%	18.8%	4.2%	20.8%	6.3%	
	物流・卸売業	(n=24)	7	10	0	3	3	2	29.2%	41.7%	0.0%	12.5%	12.5%	8.3%	
	情報通信業	(n=5)	2	1	2	0	0	2	40.0%	20.0%	40.0%	0.0%	0.0%	40.0%	
	そ の 他	(n=8)	1	5	1	0	4	1	12.5%	62.5%	12.5%	0.0%	50.0%	12.5%	
地 域 別	県 内	(n=48)	21	18	8	1	10	1	43.8%	37.5%	16.7%	2.1%	20.8%	2.1%	
	県 外	(n=37)	16	13	4	4	7	7	43.2%	35.1%	10.8%	10.8%	18.9%	18.9%	

2-3 今後の事業展開の方向と設備、施設面の対応

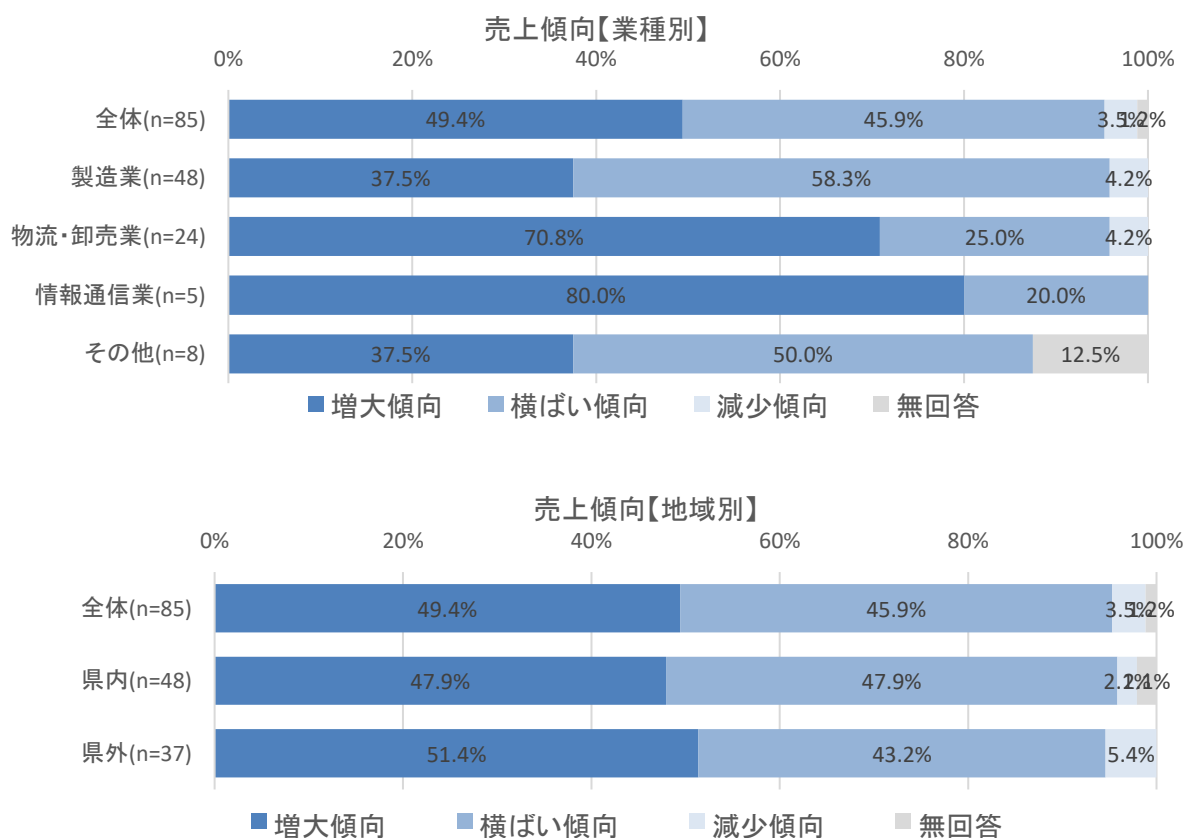
2-3-1 売上の傾向

回答企業85社における過去3年間の売上傾向についてみると、「増大傾向」が49.4%（42件）で半数を占めており、「横ばい傾向」は45.9%（39件）、「減少傾向」が3.5%（3件）となっている。

業種別にみると、情報通信業は「増大傾向」が約8割、物流・卸売業では約7割と比較的好調であるのに対し、製造業およびその他業種では「増大傾向」が4割に満たない状況となっている。

地域別では回答率に大きな差は見られないものの、県内企業は「増大傾向」が47.9%（23件）と5割を下回っているのに対し、県外企業は51.4%（19件）と5割を上回る結果となっている。

図表 2-3 売上傾向（構成比）



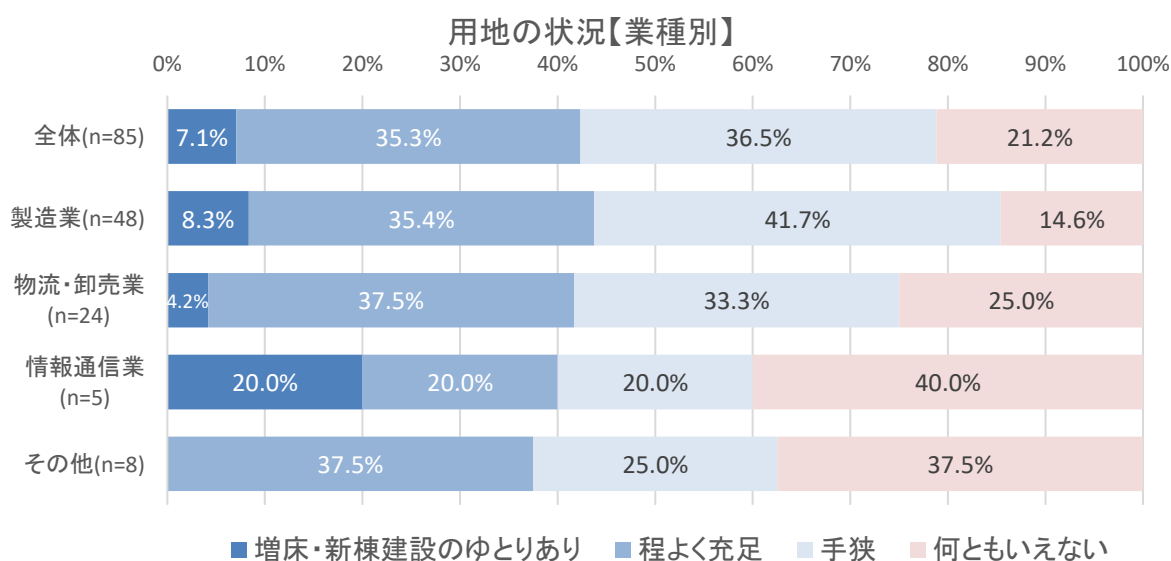
売上傾向			回答数(件)				構成比(%)			
			1	2	3		1	2	3	
			増大傾向	横ばい傾向	減少傾向	無回答	増大傾向	横ばい傾向	減少傾向	無回答
全 体 (n=85)			42	39	3	1	49.4%	45.9%	3.5%	1.2%
業種別	製 造 業 (n=48)		18	28	2	0	37.5%	58.3%	4.2%	0.0%
	物流・卸売業 (n=24)		17	6	1	0	70.8%	25.0%	4.2%	0.0%
	情報通信業 (n=5)		4	1	0	0	80.0%	20.0%	0.0%	0.0%
	そ の 他 (n=8)		3	4	0	1	37.5%	50.0%	0.0%	12.5%
地域別	県 内 (n=48)		23	23	1	1	47.9%	47.9%	2.1%	2.1%
	県 外 (n=37)		19	16	2	0	51.4%	43.2%	5.4%	0.0%

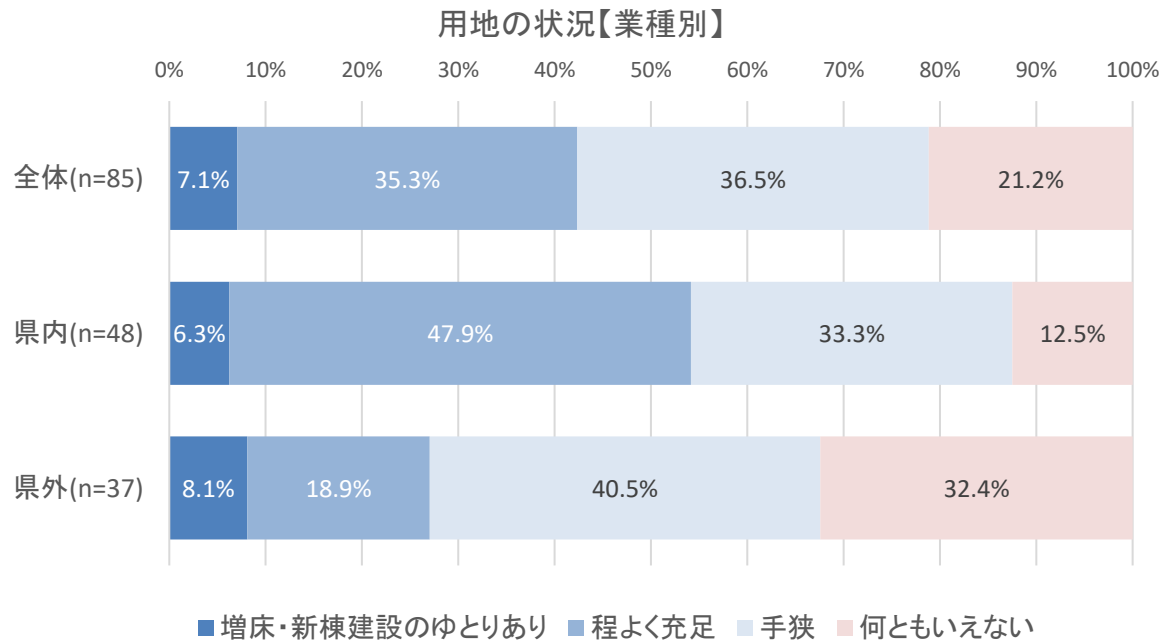
2-3-2 敷地のゆとり

回答企業85社における敷地のゆとりについて、「手狭」と回答のあった企業は36.5%（31件）であり、業種別にみると、製造業41.7%（20件）、物流・卸売業33.3%（8件）、情報通信業20.0%（1件）、その他25.0%（2件）。地域別では県内企業が33.3%（16件）、県外企業が40.5%（15件）となっている。

これら企業は事業に何らかの支障をきたしていると推測され、手狭感解消のための立地計画を有していると考えられる。

図表 2-4 用地の状況（構成比）





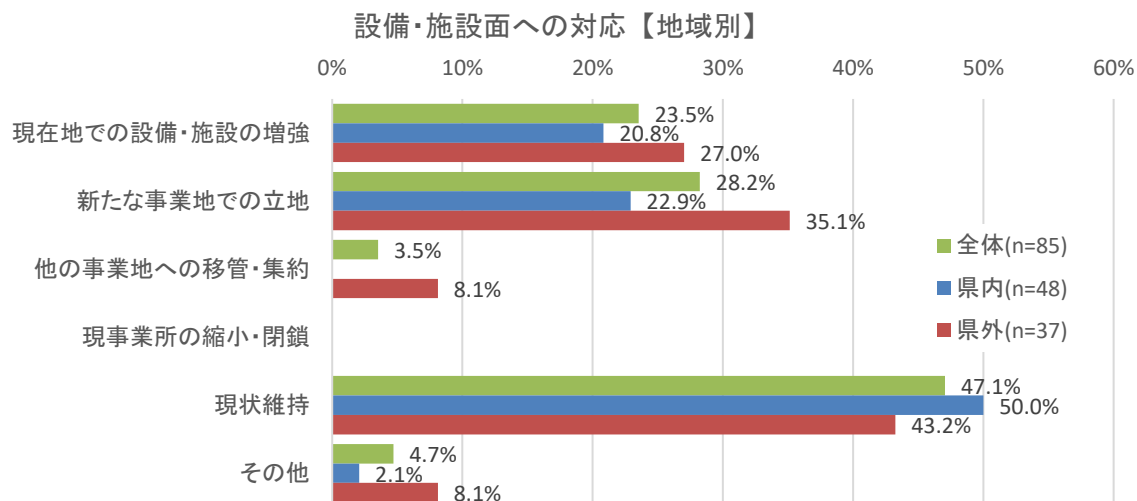
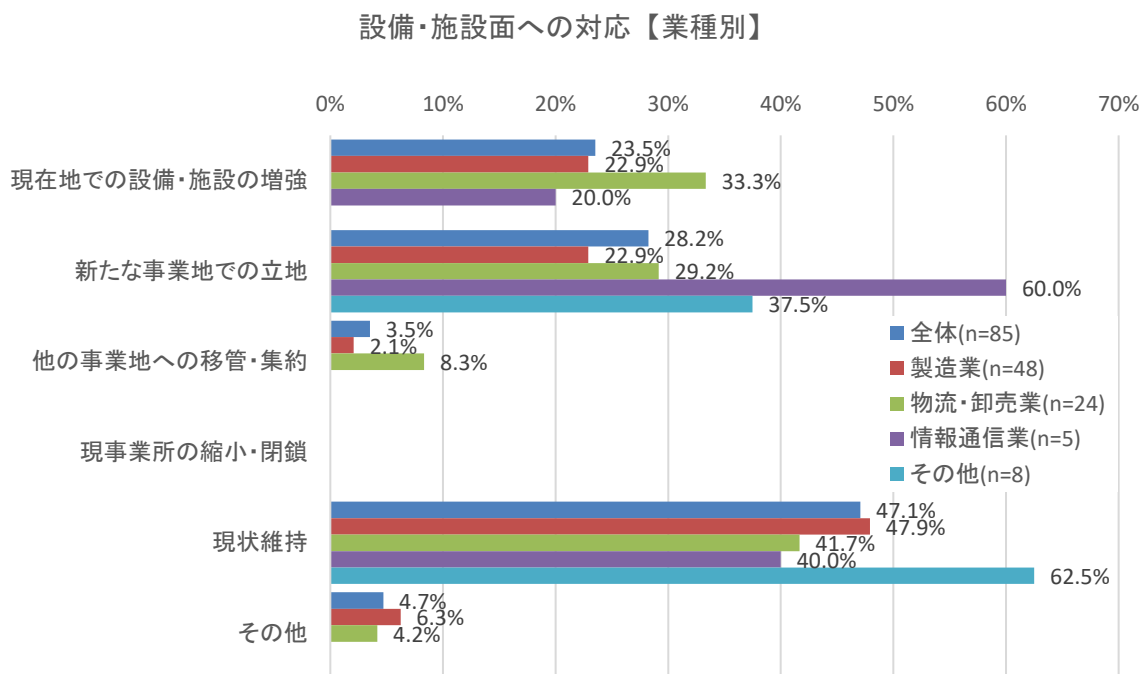
用地の状況			回答数(件)				構成比(%)			
			1	2	3	4	1	2	3	4
			ゆ増 とり床 あり・ 新棟 建設の	程 よく 充足	手 狭	何 とも い え ない	ゆ増 とり床 あり・ 新棟 建設の	程 よく 充足	手 狭	何 とも い え ない
全 体 (n=85)			6	30	31	18	7.1%	35.3%	36.5%	21.2%
業 種 別	製 造 業 (n=48)		4	17	20	7	8.3%	35.4%	41.7%	14.6%
	物流・卸売業 (n=24)		1	9	8	6	4.2%	37.5%	33.3%	25.0%
	情報通信業 (n=5)		1	1	1	2	20.0%	20.0%	20.0%	40.0%
	そ の 他 (n=8)		0	3	2	3	0.0%	37.5%	25.0%	37.5%
地 域 別	県 内 (n=48)		3	23	16	6	6.3%	47.9%	33.3%	12.5%
	県 外 (n=37)		3	7	15	12	8.1%	18.9%	40.5%	32.4%

2-3-3 設備・施設面への対応

回答企業 85 社の国内における今後の設備・施設（新增設）について、「現状維持」が 47.1 %（40 件）と半数近くを占めている。「現在地での設備・施設の増強」を想定している企業は 23.5%（20 件）、「新たな事業地での立地」を想定している企業は 28.2%（24 件）となっている。また「他の事業地への移管・集約」は 3.5%（3 件）となっている。

これらのうち「現在地での設備・施設の増強」「新たな事業地での立地」「他の事業地への移管・集約」のいずれかを想定している企業 38 社が誘致可能性のある企業と考えられ、産業用地へのきめ細やかなアプローチが必要である。また「現在地での設備・施設の増強」および「他の事業地への移管・集約」を想定している企業については、多くは自社敷地内での施設の増強を計画しているが、なかには周辺に拡張用地の確保を検討する場合もある。

図表 2-5 設備・施設面への対応（回答率）



設備・施設面への対応			回答数(件)						回答率(%)								
			1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6			
			設の増強	現在地での設備・施設	新たな事業地での立地	管・集約	他の事業地への移	鎖現事業所の縮小・閉	現状維持	その他	設の増強	現在地での設備・施設	新たな事業地での立地	管・集約	他の事業地への移	鎖現事業所の縮小・閉	現状維持
全 体 (n=85)			20	24	3	0	40	4	23.5%	28.2%	3.5%	0.0%	47.1%	4.7%			
業種別	製 造 業 (n=48)		11	11	1	0	23	3	22.9%	22.9%	2.1%	0.0%	47.9%	6.3%			
	物流・卸売業 (n=24)		8	7	2	0	10	1	33.3%	29.2%	8.3%	0.0%	41.7%	4.2%			
	情報通信業 (n=5)		1	3	0	0	2	0	20.0%	60.0%	0.0%	0.0%	40.0%	0.0%			
	そ の 他 (n=8)		0	3	0	0	5	0	0.0%	37.5%	0.0%	0.0%	62.5%	0.0%			
地域別	県 内 (n=48)		10	11	0	0	24	1	20.8%	22.9%	0.0%	0.0%	50.0%	2.1%			
	県 外 (n=37)		10	13	3	0	16	3	27.0%	35.1%	8.1%	0.0%	43.2%	8.1%			

(1) 想定される立地施設

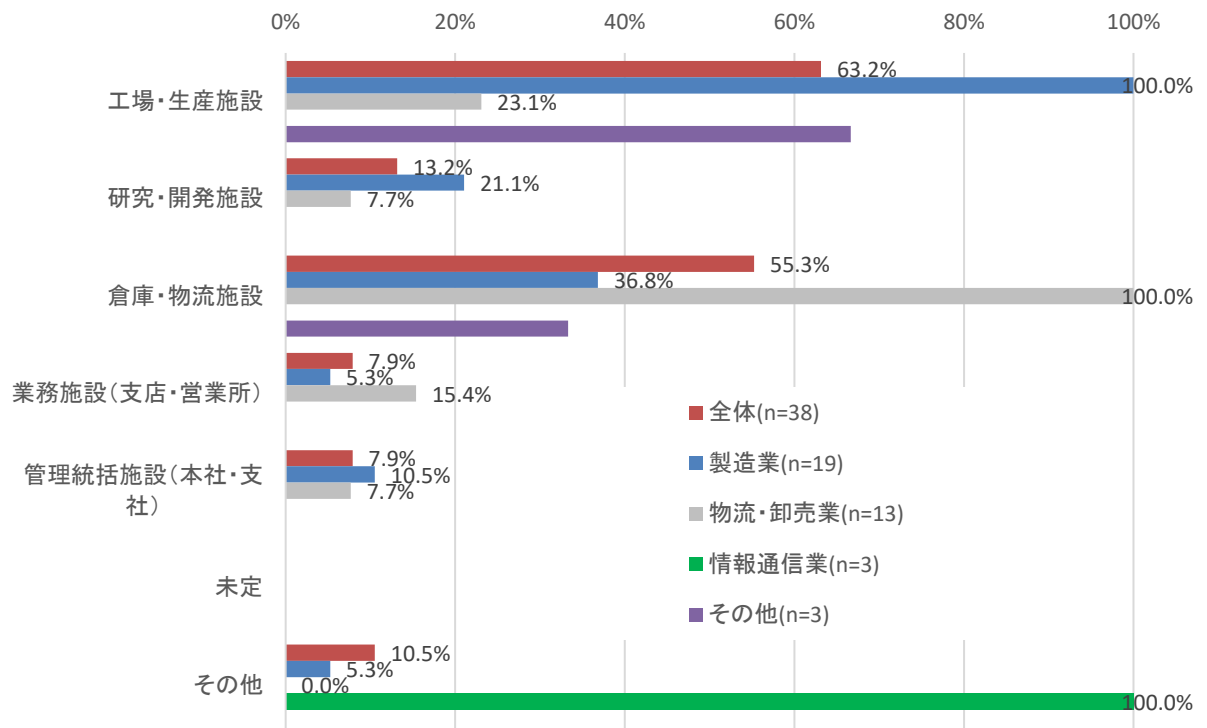
設備・施設面での対応として、「現在地での設備・施設の増強」、「新たな事業地での立地」及び「他の事業地への移管・集約」のいずれかを想定していると回答した38社を、設備・施設面での計画や意向のある企業として、それらが想定している立地施設についてみていく。多いものから順に「工場・生産施設」63.2% (24件)、「倉庫・物流施設」55.3% (21件)、「研究・開発施設」13.2% (5件)、「その他」10.5% (4件)、「業務施設(支店・営業所)」「管理統括施設(本社・支社)」各7.9% (3件)となっている。

業種別に主な施設をみると、製造業では「工場・生産施設」100.0% (19件)、「倉庫・物流施設」36.8% (7件)、物流・卸売業では「倉庫・物流施設」100.0% (13件)であった。情報通信業では「その他」100.0% (3件)となり、コメントではいずれもデータセンターとの回答となっている。その他業種では「工場・生産施設」66.7% (2件)、「倉庫・物流施設」33.3% (1件)であった。

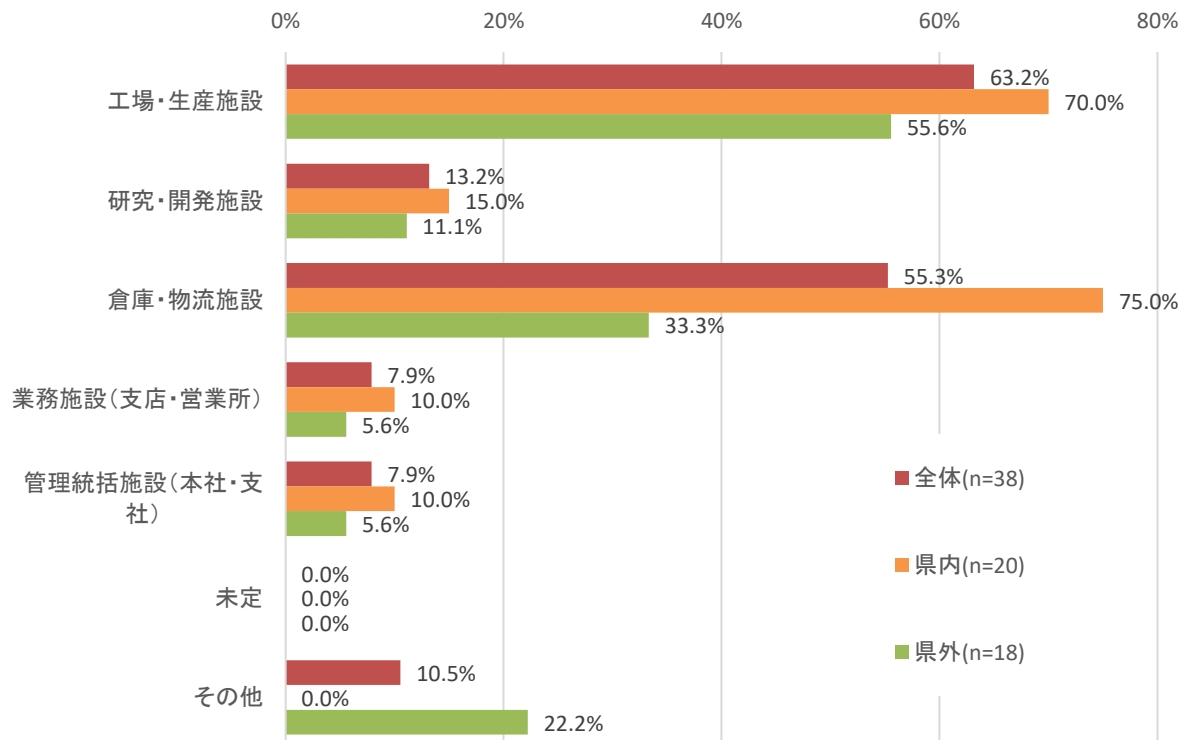
地域別にみると、県内企業では「倉庫・物流施設」75.0% (15件)、「工場・生産施設」70.0% (14件)、県外企業では「工場・生産施設」55.6% (10件)、「倉庫・物流施設」33.3% (6件)が上位となっている。

図表 2-6 想定される立地施設(回答率)

想定される立地施設【業種別】



想定される立地施設【地域別】



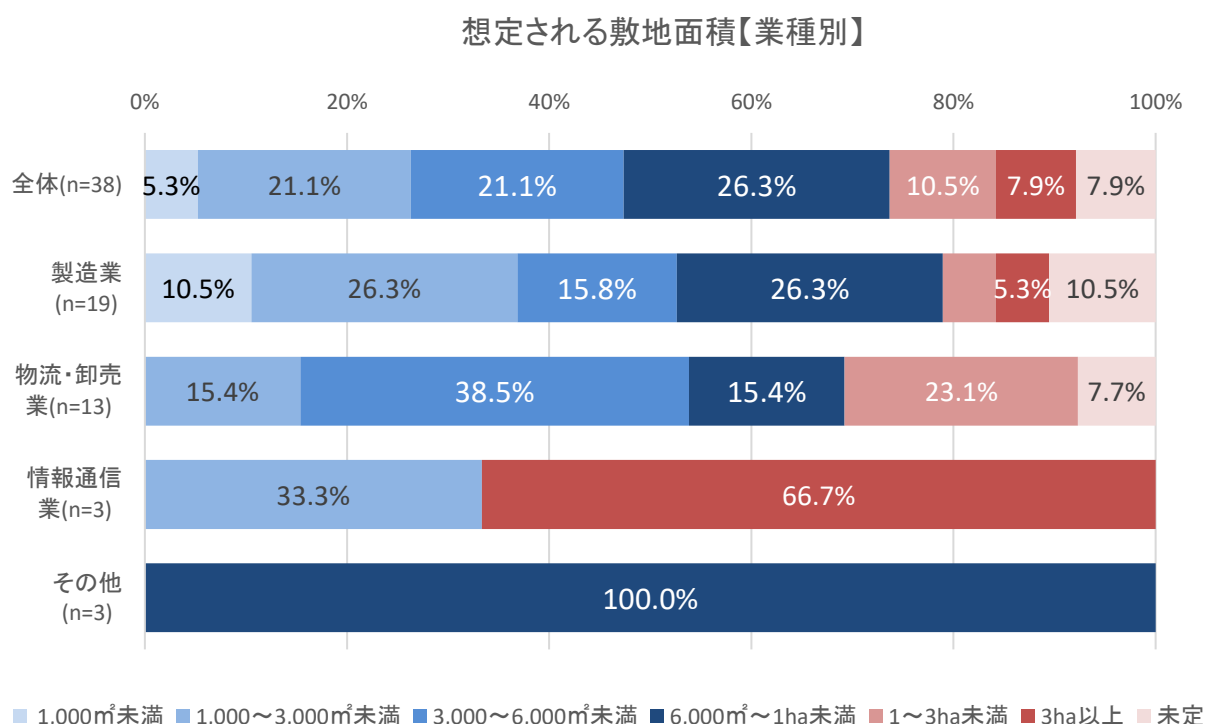
想定される立地施設			回 答 数(件)							回 答 率(%)						
			1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7
			工場・生産施設	研究・開発施設	倉庫・物流施設	所業務施設（支店・営業	社管理統括施設（本社・支	未定	その他	工場・生産施設	研究・開発施設	倉庫・物流施設	所業務施設（支店・営業	社管理統括施設（本社・支	未定	その他
全 体 (n=38)			24	5	21	3	3	0	4	63.2%	13.2%	55.3%	7.9%	7.9%	0.0%	10.5%
業種別	製 造 業 (n=19)		19	4	7	1	2	0	1	100.0%	21.1%	36.8%	5.3%	10.5%	0.0%	5.3%
	物流・卸売業 (n=13)		3	1	13	2	1	0	0	23.1%	7.7%	100.0%	15.4%	7.7%	0.0%	0.0%
	情報通信業 (n=3)		0	0	0	0	0	0	3	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	そ の 他 (n=3)		2	0	1	0	0	0	0	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
地域別	県 内 (n=20)		14	3	15	2	2	0	0	70.0%	15.0%	75.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%
	県 外 (n=18)		10	2	6	1	1	0	4	55.6%	11.1%	33.3%	5.6%	5.6%	0.0%	22.2%

(2) 想定される敷地面積

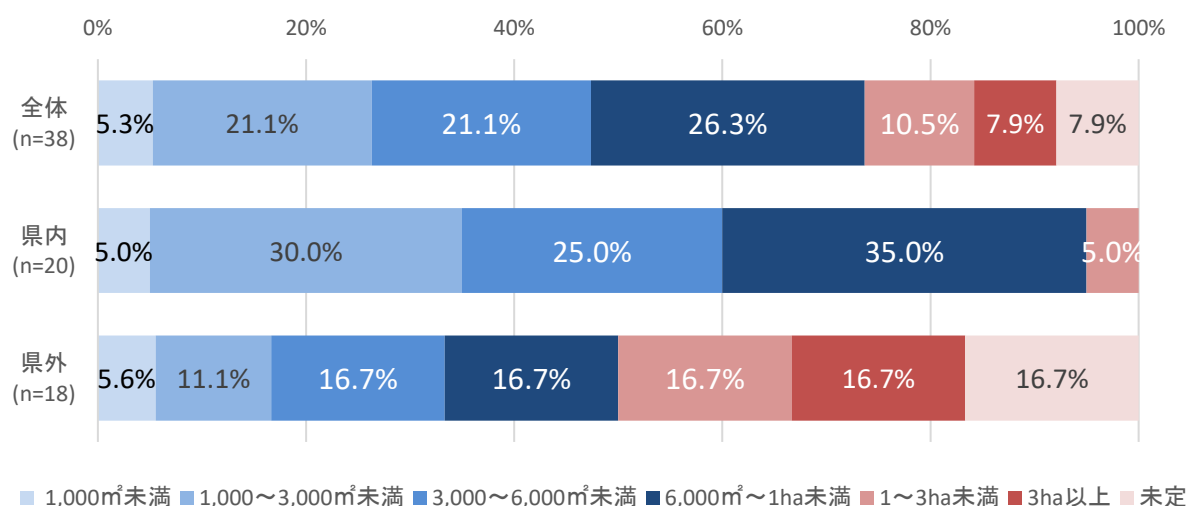
設備・施設面での計画や意向のある38社において、想定される事業所全体の敷地規模についてみると、「6,000 m²～1ha未満」が最も多く26.3%（10件）、次いで「1,000～3,000 m²未満」「3,000～6,000 m²未満」が21.1%（各8件）、「1～3ha未満」が10.5%（4件）、「3ha以上」「未定」が7.9%（各3件）、「1,000 m²未満」が5.3%（2件）となっている。

比較的規模の大きい6,000 m²以上の用地を希望する企業は全体で52.6%（20件）と半数を超え、特に県外企業では66.7%（12件）となっており、大規模面積の需要が高くなっている。

図表 2-7 想定される敷地面積（構成比）



想定される敷地面積【地域別】

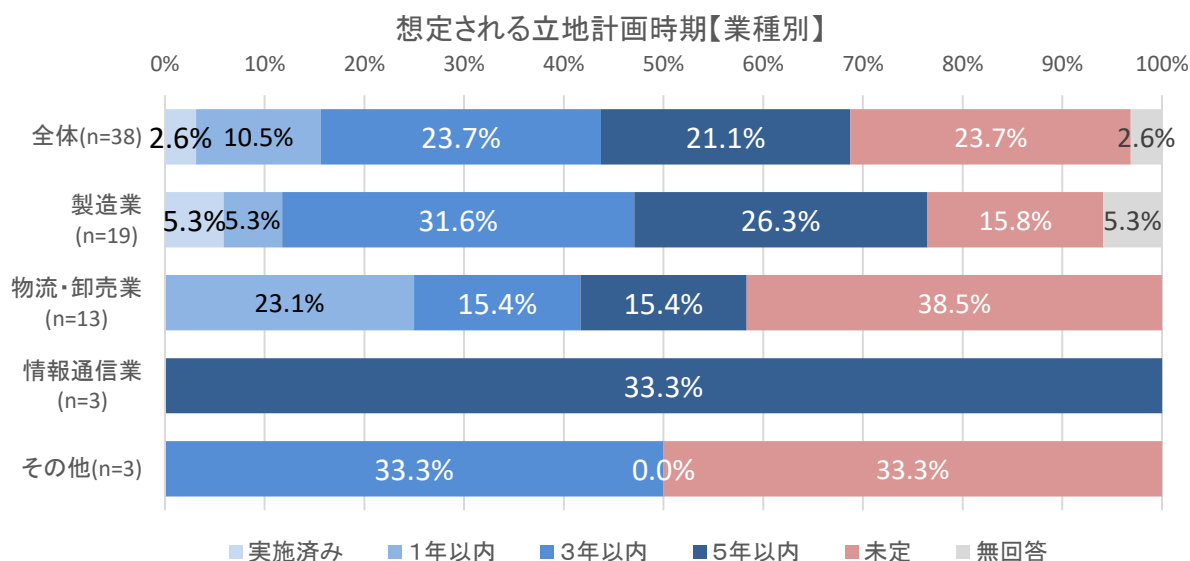


確保する敷地面積			回答数(件)							構成比(%)						
			1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7
			1,000㎡未満	1,000～3,000㎡未満	3,000～6,000㎡未満	6,000㎡～1ha未満	1～3ha未満	3ha以上	未定	1,000㎡未満	1,000～3,000㎡未満	3,000～6,000㎡未満	6,000㎡～1ha未満	1～3ha未満	3ha以上	未定
全 体 (n=38)			2	8	8	10	4	3	3	5.3%	21.1%	21.1%	26.3%	10.5%	7.9%	7.9%
業 種 別	製 造 業 (n=19)		2	5	3	5	1	1	2	10.5%	26.3%	15.8%	26.3%	5.3%	5.3%	10.5%
	物流・卸売業 (n=13)		0	2	5	2	3	0	1	0.0%	15.4%	38.5%	15.4%	23.1%	0.0%	7.7%
	情報通信業 (n=3)		0	1	0	0	0	2	0	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%
	そ の 他 (n=3)		0	0	0	3	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
地 域 別	県 内 (n=20)		1	6	5	7	1	0	0	5.0%	30.0%	25.0%	35.0%	5.0%	0.0%	0.0%
	県 外 (n=18)		1	2	3	3	3	3	3	5.6%	11.1%	16.7%	16.7%	16.7%	16.7%	16.7%

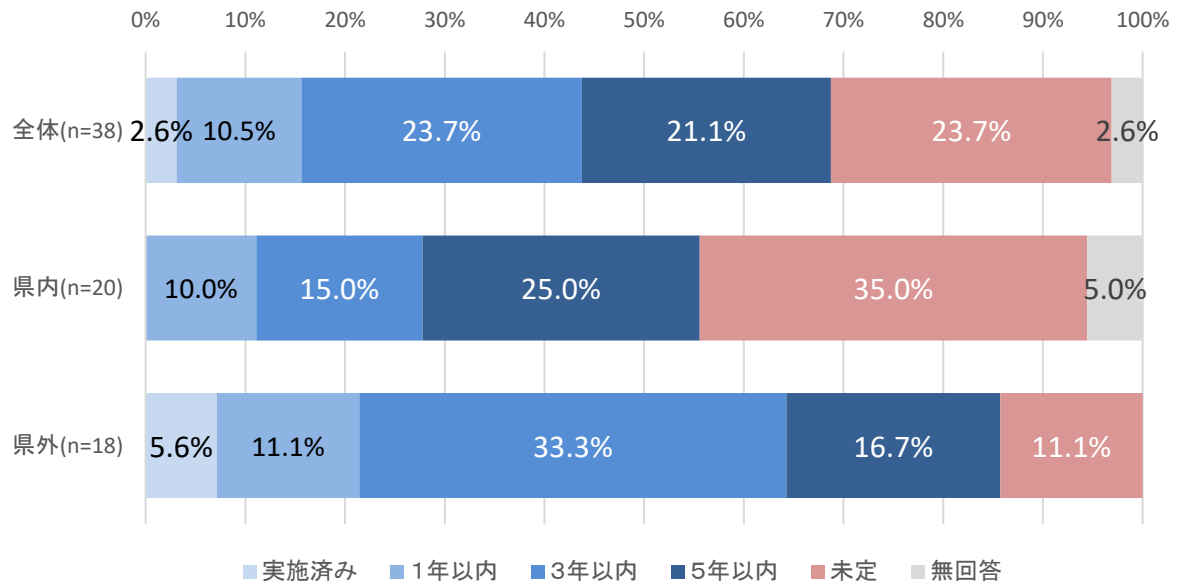
(3) 想定される立地計画時期

設備・施設面での計画や意向のある38社において、想定される立地計画の時期についてみると、「実施済み」「無回答」2.6%を除く94.7%の企業がこれから計画を検討している。「3年以内」「未定」が23.7%（各9件）と最も多く、次いで「5年以内」21.1%（8件）、「長期的」15.8%（6件）、「1年以内」10.5%（4件）となっている。「未定」の企業については、「立地計画の時期が決まっていない場合」と「条件のよい産業用地があればいつでも確保したい」とする場合がある。

図表 2-7 想定される立地計画時期(構成比)



想定される立地計画時期【地域別】



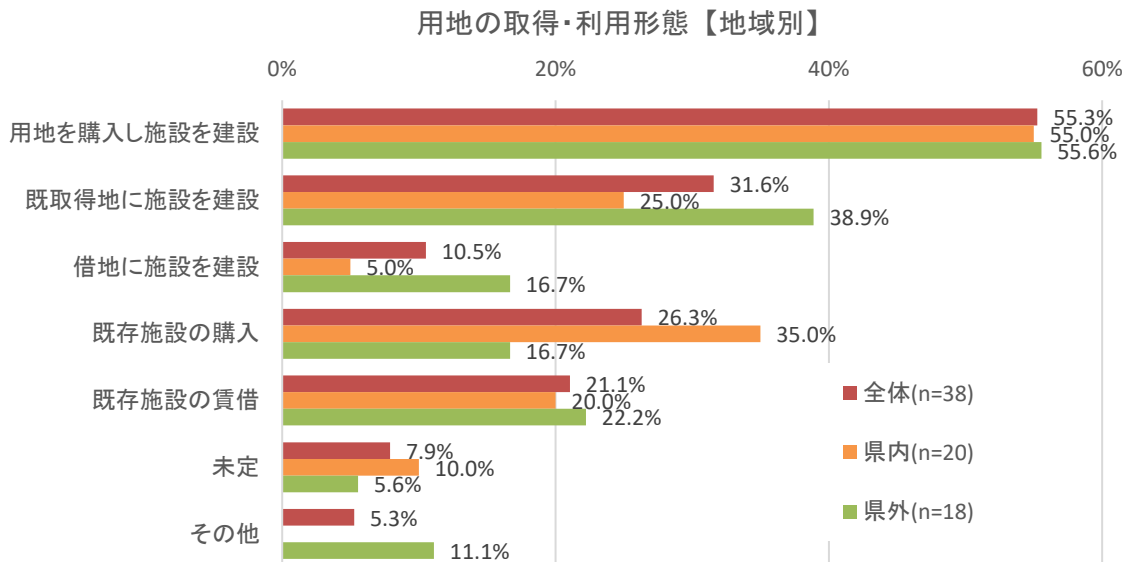
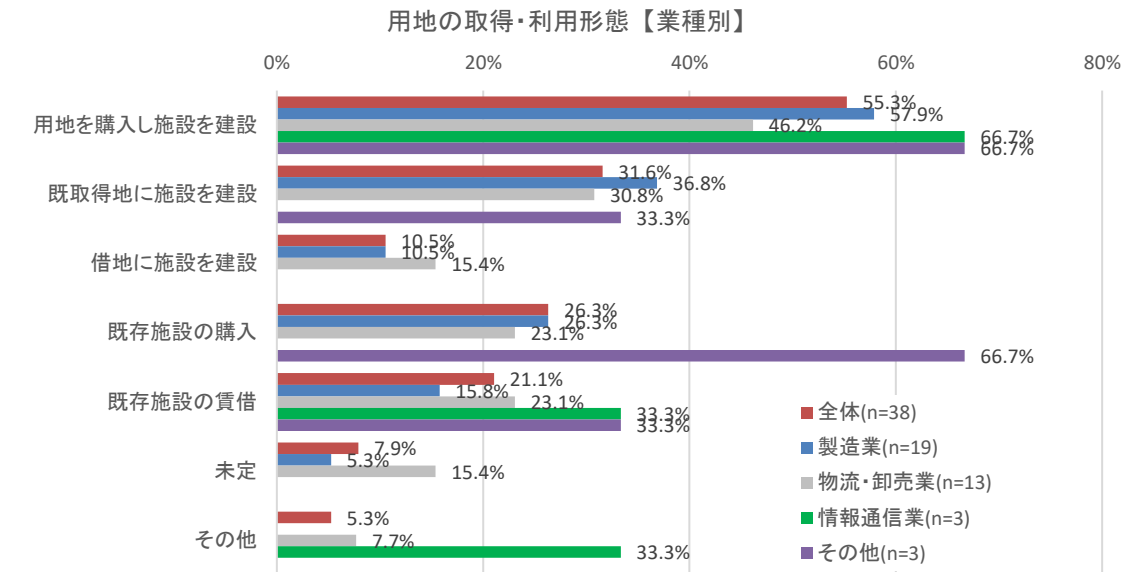
想定される立地計画時期			回答数(件)							構成比(%)						
			1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6	
			実施済み	1年以内	3年以内	5年以内	長期的	未定	無回答	実施済み	1年以内	3年以内	5年以内	長期的	未定	無回答
全 体 (n=38)			1	4	9	8	6	9	1	2.6%	10.5%	23.7%	21.1%	15.8%	23.7%	2.6%
業種別	製 造 業 (n=19)		1	1	6	5	2	3	1	5.3%	5.3%	31.6%	26.3%	10.5%	15.8%	5.3%
	物流・卸売業 (n=13)		0	3	2	2	1	5	0	0.0%	23.1%	15.4%	15.4%	7.7%	38.5%	0.0%
	情報通信業 (n=3)		0	0	0	1	2	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%
	そ の 他 (n=3)		0	0	1	0	1	1	0	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	33.3%	33.3%	0.0%
地域別	県 内 (n=20)		0	2	3	5	2	7	1	0.0%	10.0%	15.0%	25.0%	10.0%	35.0%	5.0%
	県 外 (n=18)		1	2	6	3	4	2	0	5.6%	11.1%	33.3%	16.7%	22.2%	11.1%	0.0%

(4) 想定される用地の取得・利用形態

設備・施設面での計画や意向のある38社において、想定される用地の取得・利用形態についてみると、「用地を購入し施設を建設」が55.3%（21件）と最も多い回答となっている。次いで「既取得地に施設を建設」31.6%（12件）、「既存施設の購入」26.3%（10件）、「既存施設の賃借」21.1%（8件）、「借地に施設を建設」10.5%（4件）となっている。

業種別でみるといずれの業種も「用地を購入し施設を建設」の回答が最も多くなっているが、その他業種は「既存施設の購入」も同率の66.7%となっており、居抜き物件の購入ニーズも感じられる。

図表 2-8 用地の取得・利用形態(回答率)



用地の取得・利用形態		回答数(件)							回答率(%)						
		1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7
		用地を購入し施設を建設	既取得地に施設を建設	借地に施設を建設	既存施設の購入	既存施設の賃借	未定	その他	用地を購入し施設を建設	既取得地に施設を建設	借地に施設を建設	既存施設の購入	既存施設の賃借	未定	その他
全 体 (n=38)		21	12	4	10	8	3	2	55.3%	31.6%	10.5%	26.3%	21.1%	7.9%	5.3%
業 種 別	製 造 業 (n=19)	11	7	2	5	3	1	0	57.9%	36.8%	10.5%	26.3%	15.8%	5.3%	0.0%
	物流・卸売業 (n=13)	6	4	2	3	3	2	1	46.2%	30.8%	15.4%	23.1%	23.1%	15.4%	7.7%
	情報通信業 (n=3)	2	0	0	0	1	0	1	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	33.3%
	そ の 他 (n=3)	2	1	0	2	1	0	0	66.7%	33.3%	0.0%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%
地 域 別	県 内 (n=20)	11	5	1	7	4	2	0	55.0%	25.0%	5.0%	35.0%	20.0%	10.0%	0.0%
	県 外 (n=18)	10	7	3	3	4	1	2	55.6%	38.9%	16.7%	16.7%	22.2%	5.6%	11.1%

(5) 想定される用地単価

用地取得の場合に想定される用地単価についての設問では、最低で3.0万円/㎡、最高40.0万円/㎡、全体の中央値では3.3万円/㎡となっている。

図表2-9 想定される用地価格（購入・賃借）

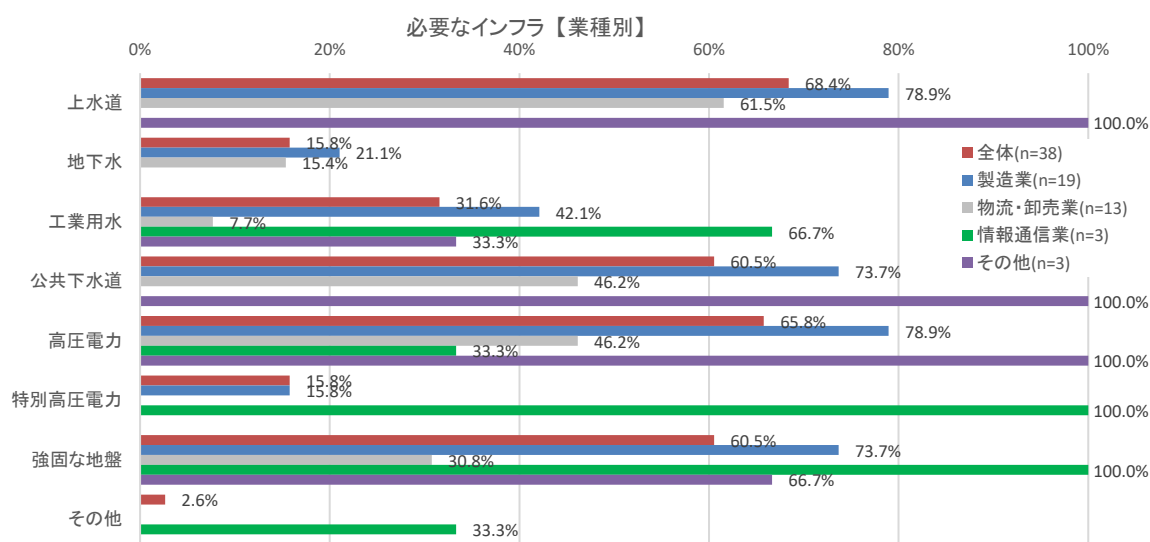
用地取得の場合の 単価(㎡当たり)の上限 万円/㎡	最高	最低	中央値	平均
	40.0	3.0	3.3	7.3

(6) 操業に際して必要なインフラ

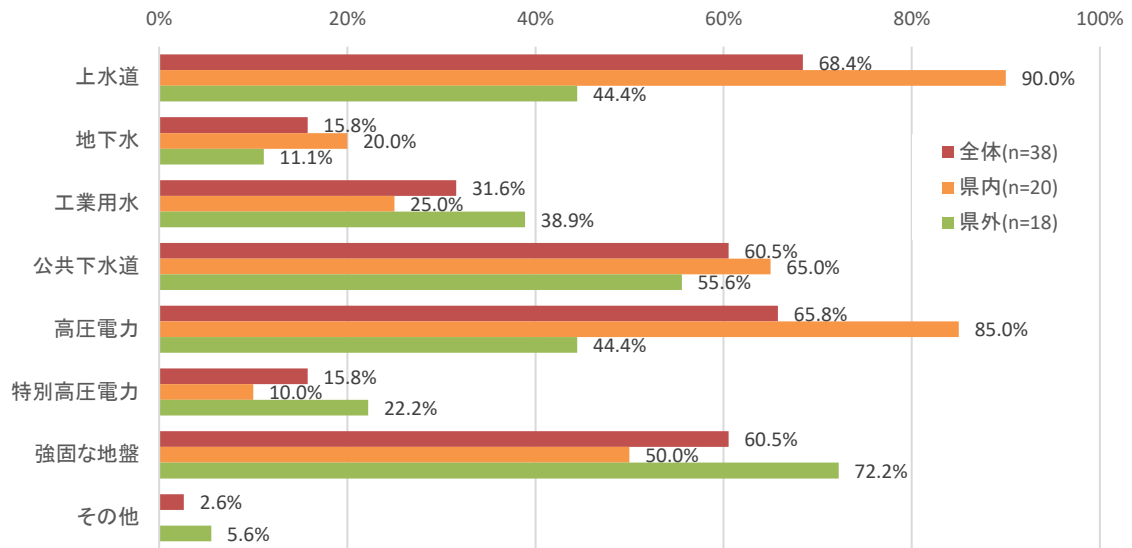
設備・施設面での計画や意向のある38社に対し、操業に際して必要なインフラについてみると、「上水道」68.4%（26件）が最も多く、次いで「高圧電力」65.8%（25件）、「公共下水道」「強固な地盤」60.5%（各23件）、「工業用水」31.6%（12件）、「地下水」「特別高圧電力」15.8%（各6件）の順となっている。

「その他」の回答では情報通信業から「通信施設」「通信インフラ」と通信関連インフラへのニーズも見られた。

図表 2-10 必要なインフラ(回答率)



必要なインフラ【地域別】



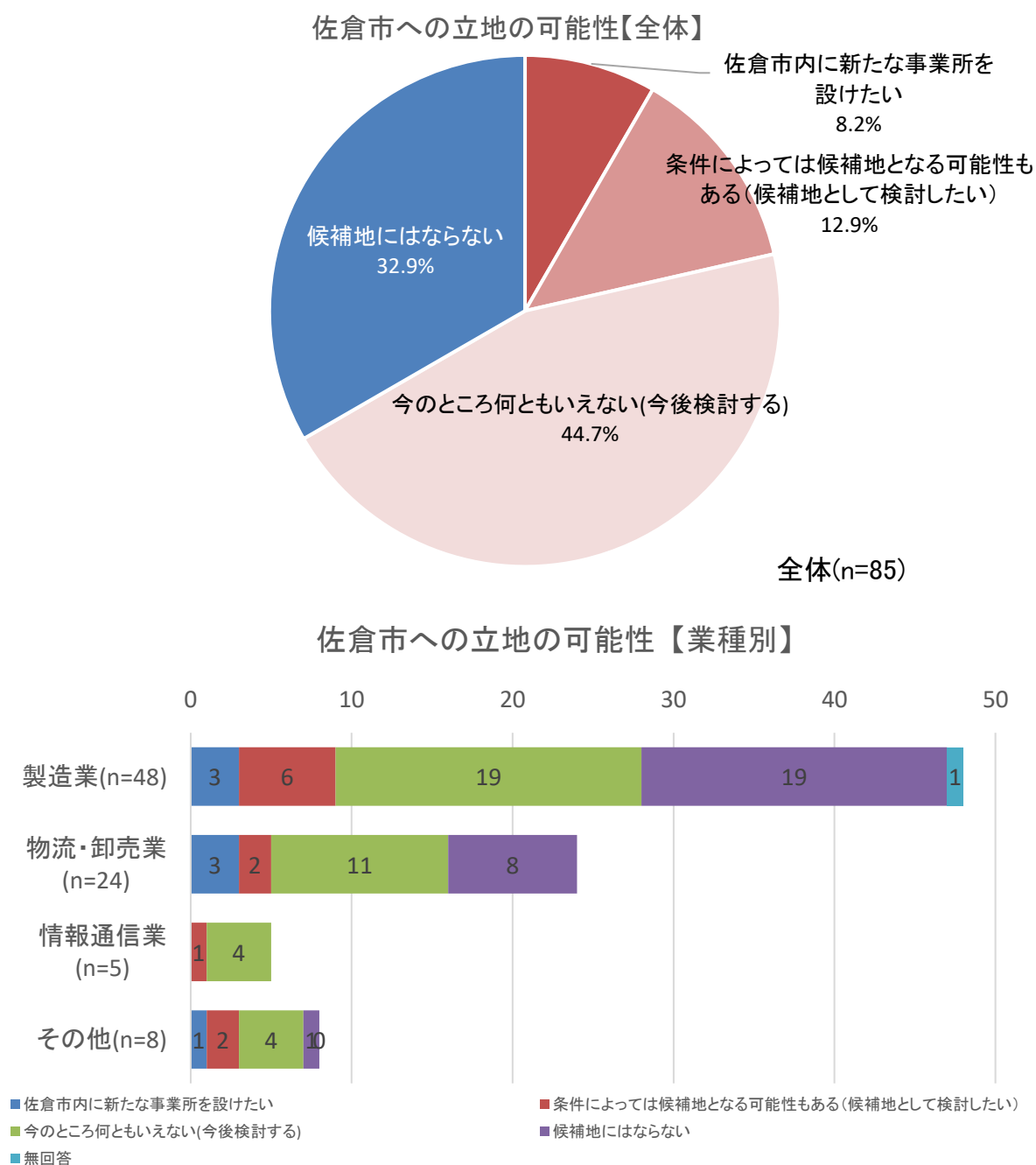
必要なインフラ		回答数(件)								回答率(%)							
		1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3	4	5	6	7	8
		上水道	地下水	工業用水	公共下水道	高圧電力	特別高圧電力	強固な地盤	その他	上水道	地下水	工業用水	公共下水道	高圧電力	特別高圧電力	強固な地盤	その他
全	体 (n=38)	26	6	12	23	25	6	23	1	68.4%	15.8%	31.6%	60.5%	65.8%	15.8%	60.5%	2.6%
業 種 別	製 造 業 (n=19)	15	4	8	14	15	3	14	0	78.9%	21.1%	42.1%	73.7%	78.9%	15.8%	73.7%	0.0%
	物流・卸売業 (n=13)	8	2	1	6	6	0	4	0	61.5%	15.4%	7.7%	46.2%	46.2%	0.0%	30.8%	0.0%
	情報通信業 (n=3)	0	0	2	0	1	3	3	1	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	33.3%	100.0%	100.0%	33.3%
	そ の 他 (n=3)	3	0	1	3	3	0	2	0	100.0%	0.0%	33.3%	100.0%	100.0%	0.0%	66.7%	0.0%
地 域 別	県 内 (n=20)	18	4	5	13	17	2	10	0	90.0%	20.0%	25.0%	65.0%	85.0%	10.0%	50.0%	0.0%
	県 外 (n=18)	8	2	7	10	8	4	13	1	44.4%	11.1%	38.9%	55.6%	44.4%	22.2%	72.2%	5.6%

2-4 佐倉市への立地可能性

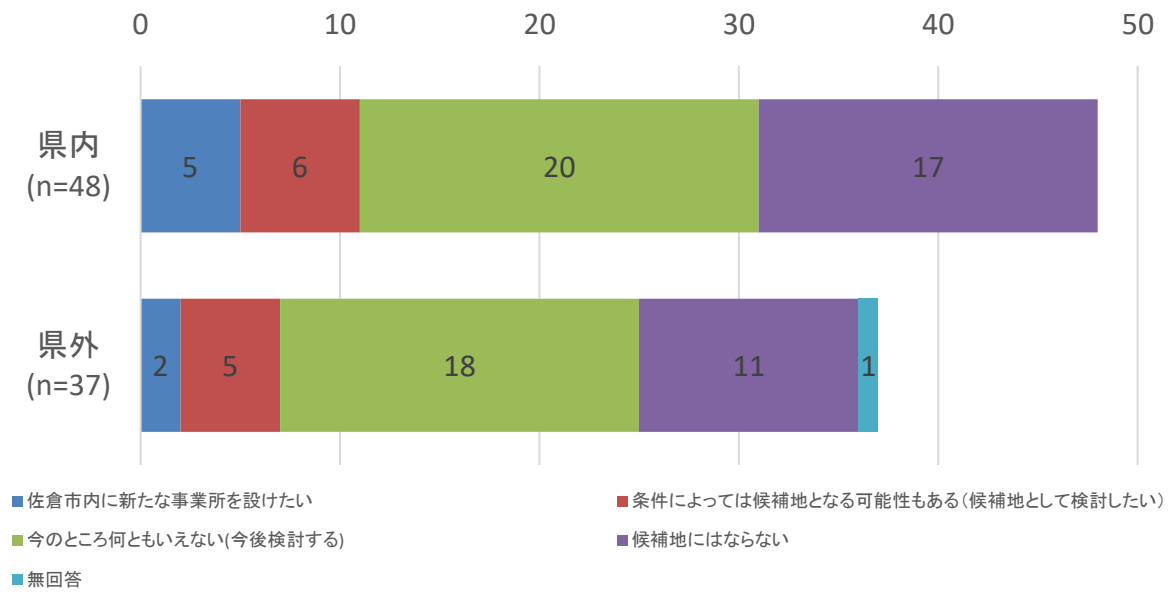
(1) 佐倉市内における事業所立地の可能性

回答企業85社に対し、将来的な可能性として、佐倉市が新たな事業所立地の候補地（新規立地、移転、拡張、集約を含む）となる可能性について尋ねたところ、「佐倉市内に新たな事業所を設けたい」と回答した企業は8.2%（7件）であった。また、「条件によっては候補地となる可能性もある（候補地として検討したい）」は12.9%（11件）、「今のところ何ともいえない（今後検討する）」は44.7%（38社）であった。これら企業56社を佐倉市への立地意向を有する企業として把握することができた。

図表 2-11 佐倉市への立地の可能性(構成比)



佐倉市への立地の可能性【地域別】

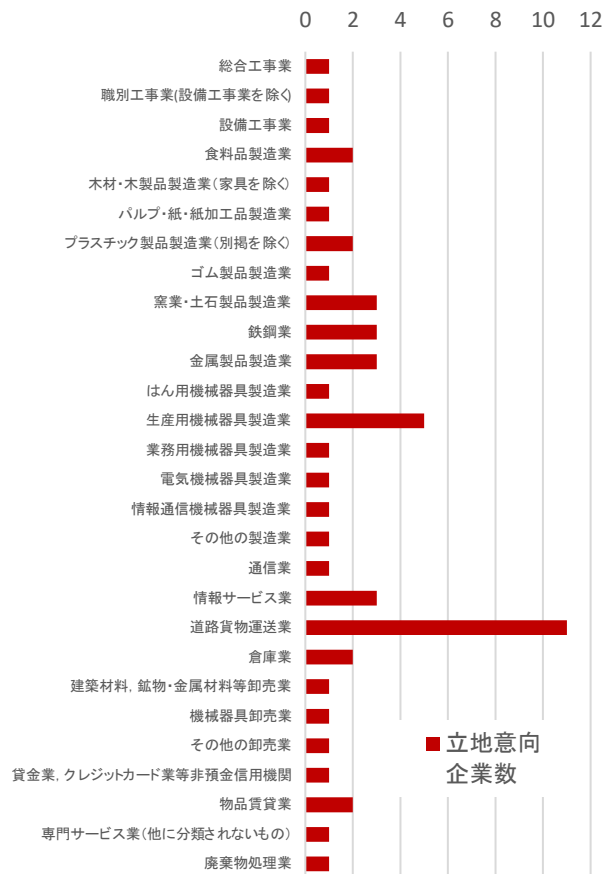


立地の可能性			回答数(件)					構成比(%)						
			1	2	3	4		1	2	3	4			
			たい	佐倉市内に新たな事業所を設け	もある（候補地として検討したい）	条件によっては候補地となる可能性	今のところ何ともいえない（今後検討する）	候補地にはならない	無回答	たい	佐倉市内に新たな事業所を設け	もある（候補地として検討したい）	条件によっては候補地となる可能性	今のところ何ともいえない（今後検討する）
全 体		(n=85)	7	11	38	28	1	8.2%	12.9%	44.7%	32.9%	1.2%		
業種別	製 造 業	(n=48)	3	6	19	19	1	6.3%	12.5%	39.6%	39.6%	2.1%		
	物流・卸売業	(n=24)	3	2	11	8	0	12.5%	8.3%	45.8%	33.3%	0.0%		
	情報通信業	(n=5)	0	1	4	0	0	0.0%	20.0%	80.0%	0.0%	0.0%		
	そ の 他	(n=8)	1	2	4	1	0	12.5%	25.0%	50.0%	12.5%	0.0%		
地域別	県 内	(n=48)	5	6	20	17	0	10.4%	12.5%	41.7%	35.4%	0.0%		
	県 外	(n=37)	2	5	18	11	1	5.4%	13.5%	48.6%	29.7%	2.7%		

佐倉市への立地意向を有する 56 社を中分類業種別に整理したところ、立地意向企業数の多い業種をみると、「道路貨物運送業」19.6%（11 件）、「生産用機械器具製造業」8.9%（5 件）、「窯業・土石製品製造業」「鉄鋼業」「金属製品製造業」「情報サービス業」5.4%（各 3 件）となっている。

図表 2-12 立地意向企業の中分類業種(件数)

中 分 類 業 種	立地意向 企業数	構成比
総合工事業	1	1.8%
職別工事業(設備工事業を除く)	1	1.8%
設備工事業	1	1.8%
食料品製造業	2	3.6%
木材・木製品製造業(家具を除く)	1	1.8%
パルプ・紙・紙加工品製造業	1	1.8%
プラスチック製品製造業(別掲を除く)	2	3.6%
ゴム製品製造業	1	1.8%
窯業・土石製品製造業	3	5.4%
鉄鋼業	3	5.4%
金属製品製造業	3	5.4%
はん用機械器具製造業	1	1.8%
生産用機械器具製造業	5	8.9%
業務用機械器具製造業	1	1.8%
電気機械器具製造業	1	1.8%
情報通信機械器具製造業	1	1.8%
その他の製造業	1	1.8%
通信業	1	1.8%
情報サービス業	3	5.4%
道路貨物運送業	11	19.6%
倉庫業	2	3.6%
建築材料、鉱物・金属材料等卸売業	1	1.8%
機械器具卸売業	1	1.8%
その他の卸売業	1	1.8%
貸金業、クレジットカード業等非預金信用機関	1	1.8%
物品賃貸業	2	3.6%
専門サービス業(他に分類されないもの)	1	1.8%
廃棄物処理業	1	1.8%
総 計	56	100.0%



(2) 佐倉市へのご意見・ご要望

回答企業からの「意見・要望」欄への記述について、下記のとおり整理した。

① 用地確保・移設・増設に関する意見・要望

- ・工業団地のような、建ぺい率 60%・容積率 200%の土地整備を希望する。(千葉県／窯業・土石製品製造業)
- ・3 万坪程度の敷地取得を検討中。立地に関する相談支援を希望する。(東京都／情報サービス業)
- ・佐倉市内に機材センターを設置しているが、数年内に本社を佐倉へ移転し、本社工場を設けたい。立地に関する相談支援を希望する。(東京都／はん用機械器具製造業)
- ・市内に新たな工業団地の開発を希望する。(千葉県／生産用機械器具製造業)
- ・八千代市に既存工場を保有中だが、手狭となっているため移転を検討している。(大阪府／鉄鋼業)
- ・首都圏での工場建設を検討中。千葉県内に自社工場があるため佐倉市についても検討したい。(東京都／食料品製造業)

② 立地環境・制度改善等についての要望

- ・所有している土地が市街化調整区域であり増強できない。対応の検討を希望する。(東京都／生産用機械器具製造業)
- ・千葉北 I.C、佐倉 I.C 各 5km 圏内で用地または空き倉庫を取得希望。市としての条件緩和等の検討を希望する。(千葉県／道路貨物運送業)

③ 立地対象外・その他意見

- ・2022 年に移転完了済み。立地可能性等は検討していない。(千葉県／情報通信機械器具製造業)
- ・佐倉は都心からの距離を鑑みるとデータセンターの候補地としては許容範囲内であり、立地の可能性はある。(東京都／情報サービス業)
- ・場所柄、車輛通勤の為、駐車場の台数確保が難しい状況である。(千葉県／設備工事業)
- ・八千代市内で新工場を建設中。佐倉市からは社員が数名通勤しており、印旛沼等自然環境が良く住みやすそうなイメージがある。(東京都／はん用機械器具製造業)
- ・市原市に工場を有しており、当面は増設で対応予定。(東京都／電気機械器具製造業)
- ・宿泊施設や事業用ビル等、成田国際空港利用者へアプローチする業種の誘致が望ましいのでは。(東京都／貸金業、クレジットカード業等非預金信用機関)
- ・自社で賃貸物流施設開発を行っているが、新たに土地を購入して事業を行う予定はない。(東京都／総合工事業)

3 佐倉市における産業用地の立地需要推計

(1) アンケート調査を踏まえた産業用地需要面積の推計

今回実施したアンケート調査に基づき、以下の2つの条件を満たす企業を産業用地需要面積の推計の対象とした。

＜条件1＞今後の施設整備計画について、(新增設、移転、集約等に伴う)用地確保の計画を有する「1. 現在地での設備・施設の増強」、「2. 新たな事業所での立地」「3. 他の事業地への移管・集約」に回答。

＜条件2＞佐倉市への事業所立地可能性について、「1. 佐倉市内に新たな事業所を設けたい」、「2. 条件によっては候補地となる可能性もある(候補地として検討したい)」、「3. 今のところ何ともいえない(今後検討する)」に回答。

条件1に該当する企業38社のうち、条件2に該当する企業は31社であり、想定される敷地面積の回答の選択肢の中間値を取って需要面積の合計を計算すると、**580,600 m²**となった。

(※ただし、このうち402,000 m²は、比較的大規模な面積が見込まれるデータセンターの需要として回答されたものであり、解釈には留意が必要であるため、以降の需要面積推計では、データセンター需要の回答値を含む総数を用いた場合の推計と、データセンター需要の回答値を除外した場合の推計をそれぞれ算出する。)

(2) 将来的な企業の事業拡大による増加分を踏まえた産業用地需要面積の推計

佐倉市における直近10年間の製造品出荷額等により、年平均成長率(CAGR)を算出すると2.39%(2014～2023年)となり、企業成長による2030年までの5年間の産業用地面積の増加分は72,732 m²となる。

5年間の増加値を令和7年時点産業用地需要面積(データセンター需要の回答値を含む)に加え、5年後に必要な産業用地需要面積の推計値を算出すると、

産業用地需要面積合計は $580,600 \text{ m}^2 + 72,732 \text{ m}^2 = 653,332 \text{ m}^2$ となる。

なお、データセンター需要の回答値を除いた場合の推計値は $178,600 \text{ m}^2 + 22,373 \text{ m}^2 = 200,973 \text{ m}^2$ となる。

・年平均成長率(CAGR)の計算式：

$(N \text{ 年の製造品出荷額} \div \text{初年の製造品出荷額})^{\frac{1}{N - \text{初年}}} - 1 = \text{年平均成長率}$

・複利計算により5年間の増加値を算出する計算式：

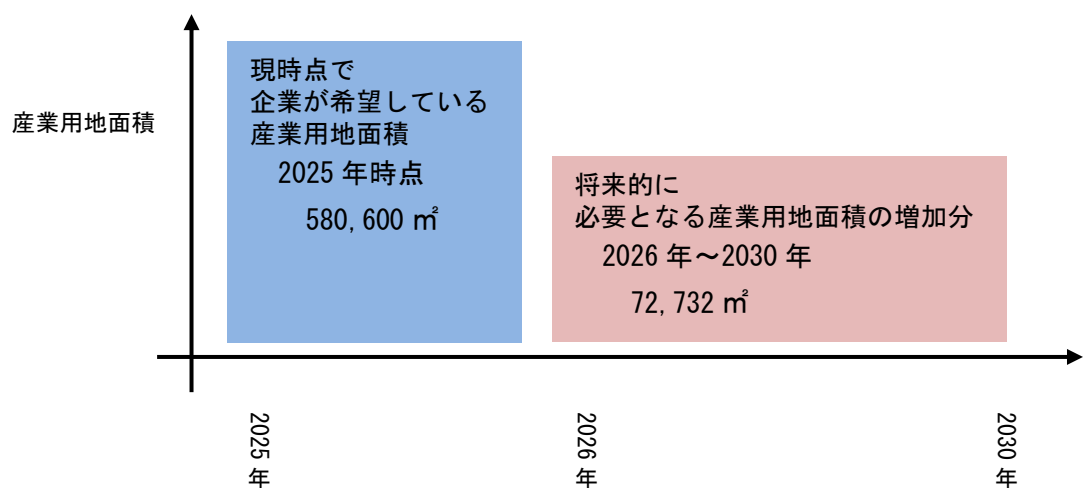
元となる需要面積値 $\times (1 + \text{年平均成長率})^{\text{対象年数}}$

企業の要望及び将来的な企業の需要拡大を踏まえた場合、近い将来の2030年に佐倉市に必要な産業用地需要面積は **65.3ha**(データセンター需要の回答値を含む)となった。

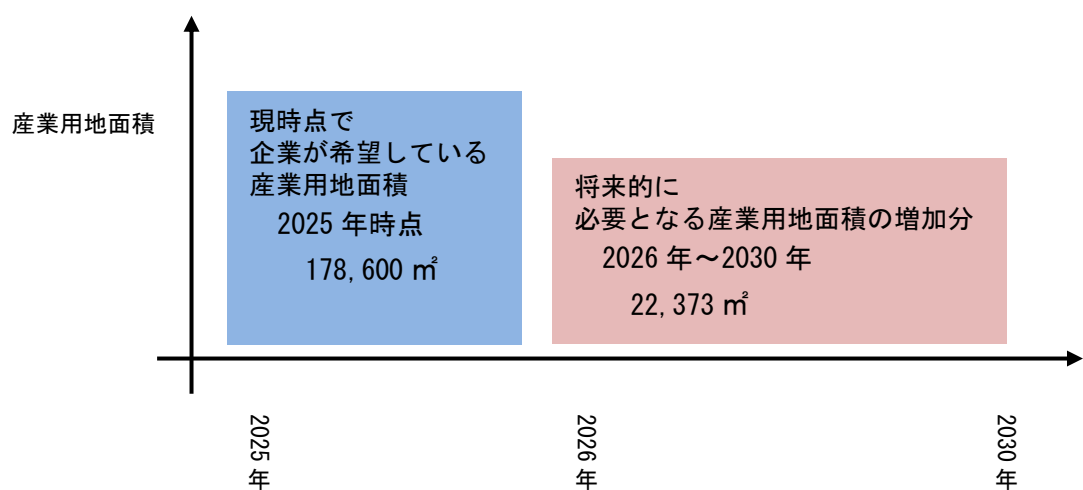
なお、データセンター需要の回答値を除く産業用地需要面積は **20.1ha**となる。

企業の要望を考慮すると、2030年時点に当該規模の産業用地が整備されているか、整備の見通しが立っていることが望ましい。

佐倉市への立地意向はあるもののアンケートに未回答・対象外の企業の希望面積や立地需要を今後把握することで、さらに需要面積の増加が見込まれる。



※データセンター需要の回答値を含む



※データセンター需要の回答値を除く

図表 3-1 佐倉市における産業用地需要面積

図表 3-2 産業用地需要面積の個別リスト

No.	本社所在地	業種(中分類)	想定される敷地面積	換算面積 (㎡)	立地計画時期	計画施設	立地 可能性	
1	千葉県佐倉市	生産用機械器具製造業	1,000～3,000㎡未満	2,000	長期的	工場・生産施設、倉庫・物流施設	佐倉市内に新たな事業所を設けたい	
2	東京都目黒区	はん用機械器具製造業	3,000～6,000㎡未満	4,500	3年以内	工場・生産施設、その他(本社、寮)		
3	東京都中央区	道路貨物運送業	3,000～6,000㎡未満	4,500	3年以内	倉庫、物流施設		
4	千葉県四街道市	道路貨物運送業	3,000～6,000㎡未満	4,500	5年以内	倉庫、物流施設		
5	千葉県成田市	道路貨物運送業	6,000㎡～1ha未満	8,000	1年以内	工場・生産施設、研究・開発施設、倉庫・物流施設、管理統括施設(本社・支店)		
6	千葉県佐倉市	職別工事業(設備工事業を除く)	6,000㎡～1ha未満	8,000	未定	工場・生産施設		
7	千葉県佐倉市	窯業・土石製品製造業	1～3ha未満	20,000	3年以内	工場・生産施設		
8	千葉県千葉市	道路貨物運送業	1,000～3,000㎡未満	2,000	1年以内	倉庫、物流施設、業務施設(支店・営業所)	る条件によって候補地としては候補地となる可能性もある	
9	千葉県佐倉市	木材・木製品製造業(家具を除く)	1,000～3,000㎡未満	2,000	5年以内	工場・生産施設、研究・開発施設、倉庫・物流施設		
10	東京都品川区	生産用機械器具製造業	1,000～3,000㎡未満	2,000	長期的	工場・生産施設		
11	大阪府八尾市	生産用機械器具製造業	3,000～6,000㎡未満	4,500	3年以内	工場・生産施設		
12	千葉県佐倉市	物品賃貸業	6,000㎡～1ha未満	8,000	3年以内	倉庫、物流施設		
13	千葉県佐倉市	廃棄物処理業	6,000㎡～1ha未満	8,000	長期的	工場・生産施設		
14	東京都港区	食料品製造業	3ha以上	30,000	1年以内	工場・生産施設		
15	東京都文京区	情報サービス業	3ha以上	300,000	5年以内	その他(データセンター)		
16	東京都墨田区	その他の製造業	1,000㎡未満	500	5年以内	工場・生産施設、倉庫・物流施設		
17	千葉県八千代市	ゴム製品製造業	1,000㎡未満	600	未定	工場・生産施設、倉庫・物流施設	今のところ何ともいえない(今後検討する)	
18	千葉県佐倉市	化学工業	1,000～3,000㎡未満	2,000	無回答	工場・生産施設、研究・開発施設、倉庫・物流施設		
19	東京都新宿区	情報サービス業	1,000～3,000㎡未満	2,000	長期的	その他(データセンター)		
20	千葉県佐倉市	機械器具卸売業	1,000～3,000㎡未満	2,000	未定	工場・生産施設、倉庫・物流施設		
21	千葉縣市川市	道路貨物運送業	3,000～6,000㎡未満	4,500	未定	倉庫、物流施設		
22	千葉県佐倉市	建築材料、鉱物・金属材料等卸売業	3,000～6,000㎡未満	4,500	未定	倉庫、物流施設		
23	千葉県千葉市	倉庫業	3,000～6,000㎡未満	4,500	未定	工場・生産施設、倉庫・物流施設		
24	千葉県九十九里町	窯業・土石製品製造業	6,000㎡～1ha未満	8,000	無回答	工場・生産施設、業務施設(支店・営業所)		
25	東京都墨田区	生産用機械器具製造業	6,000㎡～1ha未満	8,000	3年以内	工場・生産施設		
26	東京都品川区	電気機械器具製造業	6,000㎡～1ha未満	8,000	3年以内	工場・生産施設		
27	千葉県千葉市	金属製品製造業	6,000㎡～1ha未満	8,000	長期的	工場・生産施設		
28	埼玉県さいたま市	道路貨物運送業	1～3ha未満	20,000	1年以内	倉庫、物流施設		
29	東京都千代田区	通信業	3ha以上	100,000	長期的	その他(データセンター)		
30	東京都千代田区	道路貨物運送業	未定	0	長期的	倉庫、物流施設		
31	大阪府東大阪市	生産用機械器具製造業	未定	0	未定	工場・生産施設、研究・開発施設		
需要面積合計				580,600	㎡			

※データセンター需要の回答値を含む

No.	本社所在地	業種(中分類)	想定される敷地面積	換算面積 (㎡)	立地計画時期	計画施設	立地可能性
1	千葉県佐倉市	生産用機械器具製造業	1,000～3,000㎡未満	2,000	長期的	工場・生産施設、倉庫・物流施設	い佐倉市内に新たな事業所を設けた
2	東京都目黒区	はん用機械器具製造業	3,000～6,000㎡未満	4,500	3年以内	工場・生産施設、その他(本社、寮)	
3	東京都中央区	道路貨物運送業	3,000～6,000㎡未満	4,500	3年以内	倉庫、物流施設	
4	千葉県四街道市	道路貨物運送業	3,000～6,000㎡未満	4,500	5年以内	倉庫、物流施設	
5	千葉県成田市	道路貨物運送業	6,000㎡～1ha未満	8,000	1年以内	工場・生産施設、研究・開発施設、倉庫・物流施設、管理統括施設(本社・支店)	
6	千葉県佐倉市	職別工事業(設備工事業を除く)	6,000㎡～1ha未満	8,000	未定	工場・生産施設	
7	千葉県佐倉市	窯業・土石製品製造業	1～3ha未満	20,000	3年以内	工場・生産施設	
8	千葉県千葉市	道路貨物運送業	1,000～3,000㎡未満	2,000	1年以内	倉庫、物流施設、業務施設(支店・営業所)	い性条も件にあるよって候補地として検討した
9	千葉県佐倉市	木材・木製品製造業(家具を除く)	1,000～3,000㎡未満	2,000	5年以内	工場・生産施設、研究・開発施設、倉庫・物流施設	
10	東京都品川区	生産用機械器具製造業	1,000～3,000㎡未満	2,000	長期的	工場・生産施設	
11	大阪府八尾市	生産用機械器具製造業	3,000～6,000㎡未満	4,500	3年以内	工場・生産施設	
12	千葉県佐倉市	物品賃貸業	6,000㎡～1ha未満	8,000	3年以内	倉庫、物流施設	
13	千葉県佐倉市	廃棄物処理業	6,000㎡～1ha未満	8,000	長期的	工場・生産施設	
14	東京都港区	食料品製造業	3ha以上	30,000	1年以内	工場・生産施設	
15	東京都墨田区	その他の製造業	1,000㎡未満	500	5年以内	工場・生産施設、倉庫・物流施設	今のところ何ともいえない(今後検討する)
16	千葉県八千代市	ゴム製品製造業	1,000㎡未満	600	未定	工場・生産施設、倉庫・物流施設	
17	千葉県佐倉市	化学工業	1,000～3,000㎡未満	2,000	無回答	工場・生産施設、研究・開発施設、倉庫・物流施設	
18	千葉県佐倉市	機械器具卸売業	1,000～3,000㎡未満	2,000	未定	工場・生産施設、倉庫・物流施設	
19	千葉県市川市	道路貨物運送業	3,000～6,000㎡未満	4,500	未定	倉庫、物流施設	
20	千葉県佐倉市	建築材料、鉱物・金属材料等卸売業	3,000～6,000㎡未満	4,500	未定	倉庫、物流施設	
21	千葉県千葉市	倉庫業	3,000～6,000㎡未満	4,500	未定	工場・生産施設、倉庫・物流施設	
22	千葉県九十九里町	窯業・土石製品製造業	6,000㎡～1ha未満	8,000	無回答	工場・生産施設、業務施設(支店・営業所)	
23	東京都墨田区	生産用機械器具製造業	6,000㎡～1ha未満	8,000	3年以内	工場・生産施設	
24	東京都品川区	電気機械器具製造業	6,000㎡～1ha未満	8,000	3年以内	工場・生産施設	
25	千葉県千葉市	金属製品製造業	6,000㎡～1ha未満	8,000	長期的	工場・生産施設	
26	埼玉県さいたま市	道路貨物運送業	1～3ha未満	20,000	1年以内	倉庫、物流施設	
27	東京都千代田区	道路貨物運送業	未定	0	長期的	倉庫、物流施設	
28	大阪府東大阪市	生産用機械器具製造業	未定	0	未定	工場・生産施設、研究・開発施設	
需要面積合計				178,600	㎡		

※データセンター需要の回答値を除く

4 産業立地による波及効果に関する推計

4-1 企業立地実現後の雇用・税収効果

これまでに述べてきた千葉県及び佐倉市の産業構造や立地動向、アンケート結果などに基づき、佐倉市へ進出する可能性が高いと考えられる業種分野として「食料品関連産業」、「金属製品製造業」、「物流関連産業」等が考えられる。これらの企業が佐倉市内に工場や施設を立地した場合の雇用・税収効果について、近年の県内での同様の立地事例をもとに立地1件あたりの推計値を算出する。これにより、想定される産業用地に企業が立地した際の雇用・税収の効果を推定した。

佐倉市において産業用地整備を検討している「岩富緑地」（5章5-1にて後述）の①地区の2区画に対して、「食品加工工場」、「金属製品加工工場」を立地する2社の企業が誘致されることにより、雇用面では約200人程度の創出が期待され、初年度の固定資産税等収入は約1.2億円が見込まれる。

また、同②地区の3区画に対して「食品加工工場」、「金属製品加工工場」、「物流施設」を立地する3社の企業が誘致されることにより、雇用面では約120人程度の創出が期待され、初年度の固定資産税等収入は約1.1億円が見込まれる。

図表 4-1 企業誘致創出後の雇用・税収効果

(①地区)

対象業種・施設	立地面積	雇用創出数	固定資産税・都市計画税額
A. 食品加工工場	26,000 m ²	130 人	7,113 万円
B. 金属製品加工工場	19,000 m ²	70 人	4,648 万円
合計	45,000 m ²	200 人	1 億 1,761 万円

(②地区)

対象業種・施設	立地面積	雇用創出数	固定資産税・都市計画税額
C. 食品加工工場	14,000 m ²	70 人	3,830 万円
D. 金属製品加工工場	8,000 m ²	30 人	1,957 万円
E. 物流施設	8,000 m ²	20 人	4,988 万円
合計	30,000 m ²	120 人	1 億 0,775 万円

以下に各立地事例概要および税収算出内容の詳細を示す。

(1) ①地区に食品加工工場、金属製品加工工場が立地した際の雇用・税収効果

<立地モデル A> (県内食品加工工場 参考)

立地施設：食品加工工場
敷地面積：26,000 m ² 延床面積：7,150 m ²
土地取得費：12 億 1 千万円 → 再算定後 9 億 3 千万円
建築費：23 億 9 千万円 設備投資費：16 億円
従業者数：130 名

①雇用創出数

モデル事例に関する公開情報等から、雇用者数は 130 名と推計。

②固定資産税額 (土地・家屋・償却資産)

各課税標準額に固定資産税率 1.4% を乗じて算出。

固定資産税額の税収は合計で年間 6,212 万円と推計 (初年度)。

③都市計画税額

税率 0.3% における都市計画税増収効果は年間 901 万円と推計 (初年度)。

雇用予定者数 (将来的)	固定資産税 (年間)				都市計画税 (年間)
	土地	家屋	償却資産	合計	
130 名	915 万円	3,289 万円	2,008 万円	6,212 万円	901 万円

以上から、①地区 26,000 m² の区画に対して食品加工工場の立地による市の雇用創出数は 130 名、初年度税収は 7,113 万円と推定される。

<立地モデル B> (県内金属製品加工工場 参考)

立地施設：金属製品加工工場
敷地面積：19,000 m ² 延床面積：7,600 m ²
土地取得費：5 億 3 千万円 → 再算定後 6 億 8 千万円
建築費：10 億 8 千万円 設備投資費：16 億 2 千万円
従業者数：70 名

①雇用創出数

モデル事例に関する公開情報等から、雇用者数は 70 名と推計。

②固定資産税額（土地・家屋・償却資産）

各課税標準額に固定資産税率 1.4% を乗じて算出。

固定資産税額の税収は合計で年間 4,186 万円と推計（初年度）。

③都市計画税額

税率 0.3% における都市計画税増収効果は年間 462 万円と推計（初年度）。

雇用予定者数 (将来的)	固定資産税（年間）				都市計画税 (年間)
	土地	家屋	償却資産	合計	
70 名	668 万円	1,489 万円	2,028 万円	4,186 万円	462 万円

以上から、①地区 19,000 m² の区画に対して金属製品加工工場の立地による市の雇用創出数は 40 名、初年度税収は 4,648 万円と推定される。

（２）②地区に食品加工工場、金属製品加工工場、物流施設が立地した際の雇用・税収効果

<立地モデル C>（県内食品加工工場 参考）

立地施設：食品加工工場
敷地面積：14,000 m ² 延床面積：3,850 m ²
土地取得費：6 億 5 千万円 → 再算定後 5 億円
建築費：12 億 9 千万円 設備投資費：8 億 6 千万円
従業者数：70 名

①雇用創出数

モデル事例に関する公開情報等から、雇用者数は 70 名と推計。

②固定資産税額（土地・家屋・償却資産）

各課税標準額に固定資産税率 1.4% を乗じて算出。

固定資産税額の税収は合計で年間 3,345 万円と推計（初年度）。

③都市計画税額

税率 0.3% における都市計画税増収効果は年間 485 万円と推計（初年度）。

雇用予定者数 (将来的)	固定資産税（年間）				都市計画税 (年間)
	土地	家屋	償却資産	合計	
70 名	493 万円	1,771 万円	1,081 万円	3,345 万円	485 万円

以上から、②地区 14,000 m²の区画に対して食品加工工場の立地による市の雇用創出数は 70 名、初年度税収は 3,830 万円と推定される。

<立地モデル D>（県内金属製品加工工場 参考）

立地施設：金属製品加工工場
敷地面積：8,000 m ² 延床面積：3,200 m ²
土地取得費：2 億 2 千万円 → 再算定後 2 億 9 千万円
建築費：4 億 6 千万円 設備投資費：6 億 8 千万円
従業者数：30 名

①雇用創出数

モデル事例に関する公開情報等から、雇用者数は 30 名と推計。

②固定資産税額（土地・家屋・償却資産）

各課税標準額に固定資産税率 1.4%を乗じて算出。

固定資産税額の税収は合計で年間 1,762 万円と推計（初年度）。

③都市計画税額

税率 0.3%における都市計画税増収効果は年間 195 万円と推計（初年度）。

雇用予定者数 （将来的）	固定資産税（年間）				都市計画税 （年間）
	土地	家屋	償却資産	合計	
30 名	281 万円	627 万円	854 万円	1,762 万円	195 万円

以上から、②地区 8,000 m²の区画に対して金属製品加工工場の立地による市の雇用創出数は 30 名、初年度税収は 1,957 万円と推定される。

<立地モデル E>（県内物流施設 参考）

立地施設：物流施設
敷地面積：8,000 m ² 延床面積：16,000 m ²
土地取得費：10 億 8 千万円 → 再算定後 2 億 9 千万円
建築費：23 億 4 千万円 設備投資費：5 億 8 千万円
従業者数：20 名

①雇用創出数

モデル事例に関する公開情報等から、雇用者数は 20 名と推計。

②固定資産税額（土地・家屋・償却資産）

各課税標準額に固定資産税率 1.4% を乗じて算出。

固定資産税額の税収は合計で年間 4,240 万円と推計（初年度）。

③都市計画税額

税率 0.3% における都市計画税増収効果は年間 749 万円と推計（初年度）。

雇用予定者数 (将来的)	固定資産税（年間）				都市計画税 (年間)
	土地	家屋	償却資産	合計	
20 名	281 万円	3,212 万円	746 万円	4,240 万円	749 万円

以上から、②地区 8,000 m²の区画に対して物流施設の立地による市の雇用創出数は 20 名、初年度税収は 4,988 万円と推定される。

4－2 税収効果の算出方法

（１）税収効果把握の前提と算出方法

固定資産税は、土地、家屋および償却資産に対して課税されるものであり、佐倉市における税率は地方税法で定められている標準税率と同率の1.4%である。

都市計画税は、道路、下水道、公園の整備などの都市計画事業に充てることを目的とした目的税であり、都市計画法に基づく都市計画区域のうち、原則として市街化区域内に所在する土地および家屋を課税対象とする。都市計画税を課するか否か、またその税率水準をどの程度にするかについては、地域における都市計画事業等の実施状況を踏まえ、市町村が条例により自主的に定めることとされており、佐倉市においては0.3%が適用されている。

それぞれの算出方法は下記のとおりである。

＜税収効果の算出方法＞

a. 土地の固定資産税額

- ・佐倉市における土地の固定資産税額は、課税標準額に税率1.4%を乗じて算出される。
- ・土地の課税評価額は、固定資産評価基準に基づいて算定され、一般に地価公示価格のおおむね70%程度を目安として設定されている。
- ・ここでは、立地モデルにおける土地取得費を敷地面積で除して算出した推定売買価格（円/㎡）を、佐倉市の地価〔佐倉市大作2丁目（佐倉第三工業団地）、令和7年基準地価 35,900円/㎡〕に置き換え、当該地価に敷地面積を乗じることで土地取得価格を再算定した。この再算定した土地取得価格を課税評価額の代替として用い、その70%を課税標準額として固定資産税額を試算した。

b. 家屋の固定資産税額

- ・佐倉市における家屋の固定資産税額は、課税標準額に税率1.4%を乗じて算出される。
- ・家屋の課税評価額は、再建築価格に経年減点補正率を乗じて算定される。
- ・ここでは、建物投資額を再建築価格とみなし、経年減点補正率については、工場・倉庫における経過年数1年の補正率（0.9822）を適用して固定資産税額を試算した。

c. 償却資産の固定資産税額

- ・佐倉市における償却資産の固定資産税額は、課税標準額に税率1.4%を乗じて算出される。
- ・償却資産の課税評価額は、固定資産評価基準に基づき、取得価額を基礎として、経過年数に応じた減価を考慮して評価される。
- ・ここでは、償却資産は全て前年中に取得されたものとして設定した。前年中に取得された償却資産の固定資産税額は、「取得価額×減価残存率（1-減価率/2）」により算出し、これを基に固定資産税額を試算した。

d. 都市計画税額

- ・都市計画税は、市街化区域内に所在する土地および家屋を課税対象とし、固定資産税と併

せて徴収される。

- ・佐倉市における都市計画税額は、土地および家屋の課税評価額の合計に税率 0.3% を乗じて算出される。
- ・なお、都市計画税を課税するには、市街化区域への編入が必要になる。

参考 千葉県内市町村における都市計画税の対応

都市計画税	税率	該当市町村
課税	0.3%	千葉市*、市川市、船橋市、木更津市、館山市*、佐倉市、習志野市、柏市*、市原市*、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、印西市、白井市、富里市、栄町
	0.25%	四街道市、八街市
	0.23%	松戸市
	0.2%	銚子市、野田市、茂原市、東金市、旭市、君津市、袖ヶ浦市、香取市、酒々井町
	0.05%	成田市
不課税 (条例あり・附則で課税停止)	0.3%	富津市
	0.2%	勝浦市
課税なし (条例なし)	-	鴨川市、浦安市、南房総市、匝瑳市、山武市、いすみ市、大網白里市、神崎町、多古町、東庄町、九十九里町、芝山町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町、大多喜町、御宿町、鋸南町

(2) 各事例が立地した際の税收効果の算出方法

4-1 で示した立地モデル事例の税收効果についての具体的な算出方法は下記のとおりである。

a. 土地の固定資産税額の推計

①地区の2区画に対して土地の固定資産税増収効果は初年度の合計で1,583万円となる。

立地施設	敷地面積	佐倉市地価での 土地価格 (㎡:万円)	土地取得価格 (㎡:万円) ①	課税評価額 (万円) ②=①×70%	税率 (%)	土地の固定資産 税額(万円) ③=②×1.4%
A.食品加工工場	26,000 ㎡	3,590	93,340	65,338	1.4	915
B.金属製品加工工場	19,000 ㎡	3,590	68,210	47,747	1.4	668
						1,583

②地区の3区画に対して土地の固定資産税増収効果は初年度の合計で1,055万円となる。

立地施設	敷地面積	佐倉市地価での 土地価格 (㎡:万円)	土地取得価格 (㎡:万円) ①	課税評価額 (万円) ②=①×70%	税率 (%)	土地の固定資産 税額(万円) ③=②×1.4%
C.食品加工工場	14,000 ㎡	3,590	50,260	35,182	1.4	493
D.金属製品加工工場	8,000 ㎡	3,590	28,720	20,104	1.4	281
E.物流施設	8,000 ㎡	3,590	28,720	20,104	1.4	281
						1,055

b. 家屋の固定資産税額の推計

①地区の2区画に対して家屋の固定資産税増収効果は初年度の合計で4,778万円となる。

立地施設	建築費 (家屋 万円) ①	経年減点補正率 ②	課税評価額 (家屋 万円) ③=①×②	税率 (%) ④	家屋の固定資産 税額(万円) ⑤=③×④
A.食品加工工場	239,200	0.9822	234,942	1.4	3,289
B.金属製品加工工場	108,300	0.9822	106,372	1.4	1,489

4,778

②地区の3区画に対して家屋の固定資産税増収効果は初年度の合計で5,610万円となる。

立地施設	建築費 (家屋 万円) ①	経年減点補正率 ②	課税評価額 (家屋 万円) ③=①×②	税率 (%) ④	家屋の固定資産 税額(万円) ⑤=③×④
C.食品加工工場	128,800	0.9822	126,507	1.4	1,771
D.金属製品加工工場	45,600	0.9822	44,788	1.4	627
E.物流施設	233,600	0.9822	229,442	1.4	3,212

5,610

※経年減価補正率は鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造建物減価補正率（1年）を採用している。

c. 償却資産の固定資産税額の推計

①地区の2区画に対して償却資産の固定資産税増収効果は初年度の合計で4,036万円となる。

立地施設	償却資産 取得価格 (万円) ①	設備の種類	耐用年数	減価率 ②	減価 残存率 ③=1-②/2	課税評価額 (万円) ④=①×③	税率 (%) ⑤	償却資産の固定資産税 (万円) ⑥=④×⑤
A.食品加工工場	159,900	食料品製造業用 設備	10	0.206	0.897	143,430	1.4	2,008
B.金属製品加工工場	161,500	金属製品製造業 用設備(その他 の設備)	10	0.206	0.897	144,866	1.4	2,028

4,036

②地区の3区画に対して償却資産の固定資産税増収効果は初年度の合計で1,935万円となる。

立地施設	償却資産 取得価格 (万円) ①	設備の種類	耐用年数	減価率 ②	減価 残存率 ③=1-②/2	課税評価額 (万円) ④=①×③	税率 (%) ⑤	償却資産の固定資産税 (万円) ⑥=④×⑤
C.食品加工工場	86,100	食料品製造業用 設備	10	0.206	0.897	77,232	1.4	1,081
D.金属製品加工工場	68,000	金属製品製造業 用設備(その他 の設備)	10	0.206	0.897	60,996	1.4	854
E.物流施設	58,400	倉庫業用設備	12	0.175	0.913	53,290	1.4	746

1,935

※償却資産の設備の種類については、立地業種に基づく中分類業種に分類し、設備投資額の全額を該当する業種に適用している。

d. 都市計画税額の推計

①地区の2区画に対して都市計画税増収効果は初年度の合計で1,363万円となる。

立地施設	土地の課税 評価額(万円) ①	家屋の課税 評価額(万円) ②	都市計画税の 課税評価額 (万円) ③=①+②	税率(%) ④	都市計画税額 (万円) ⑤=③×④
A.食品加工工場	65,338	234,942	300,280	0.3	901
B.金属製品加工工場	47,747	106,372	154,119	0.3	462

1,363

②地区の3区画に対して都市計画税増収効果は初年度の合計で1,428万円となる。

立地施設	土地の課税 評価額(万円) ①	家屋の課税 評価額(万円) ②	都市計画税の 課税評価額 (万円) ③=①+②	税率(%) ④	都市計画税額 (万円) ⑤=③×④
C.食品加工工場	35,182	126,507	161,689	0.3	485
D.金属製品加工工場	20,104	44,788	64,892	0.3	195
E.物流施設	20,104	229,442	249,546	0.3	749

1,428

5 産業用地開発計画の検討

5-1 産業用地「岩富緑地」の選定

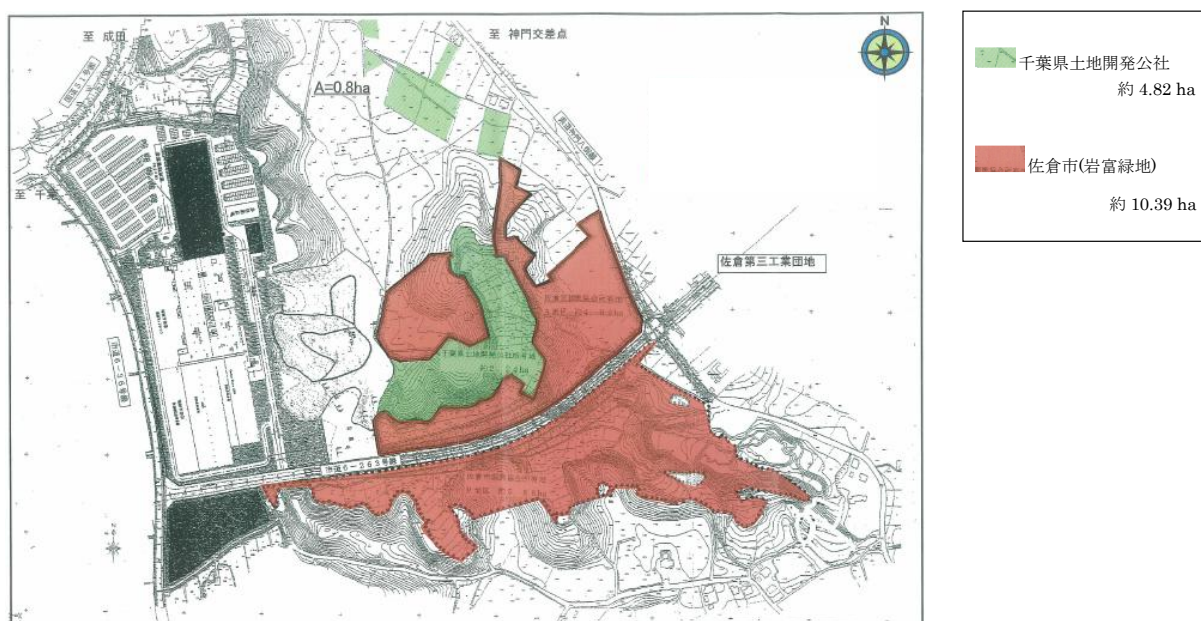
岩富緑地は、佐倉第三工業団地の南西部に位置する面積約 15ha の緑地である。当初、第三工業団地の拡張用地として、佐倉市振興協会及び千葉県土地開発公社により取得が進められてきたが、平成 18 年度の佐倉市振興協会の清算時に佐倉市が緑地として取得している。

緑地としての位置づけながら、佐倉市振興協会の土地取得経緯や、前述した産業用地の不足という課題に対し、市及び千葉県土地開発公社が大半の土地を保有しており開発が進めやすい状況などから、1 章 1-7 でも示したように、産業用地への転換候補地として継続的に検討が進められている。平成 28 年度に実施した「佐倉市企業支援・企業誘致等ワンストップ化推進事業に係る基礎調査等業務委託」の報告においても、佐倉第三工業団地隣接地（岩富緑地）が産業用地候補地として提案されている。

今回実施した企業ニーズアンケート調査の結果では、相当数の企業が佐倉市内への立地意向を有していることが確認された。また、佐倉市の立地環境に対する評価では、「高速道路の利便性」を 8 割弱の企業が高く評価している。こうした結果からも、佐倉インターチェンジに近接する一団の用地である岩富緑地は、企業ニーズとの適合性が高い地域であると考えられる。

以上を総合的に判断し、産業用地の開発適地として、岩富緑地を最有力の候補地に選定した。検討にあたっては、岩富緑地のうち市道 6-263 号線を境に北側を①地区、南側を②地区として区分し、さらに①地区の後背地にあたる検討対象地域北側丘陵上部（岩富緑地地区外）を③地区として設定する。

岩 富 緑 地 （都市部所管の行政財産）



資料：佐倉市

図表 5-1 第三工業団地隣接の市有地（岩富緑地）・千葉県土地開発公社所有地区域図

5－2 開発手法の検討

(1) 関係法令の現況整理

事業手法等を検討するために、関係法令（都市計画法、農振法、農地法の対応方策（農振法：農業振興地域、農用地区域から除外、農地法：農地転用）、森林法）の現況について、指定状況等を整理する。

図表 5-2 関係法令の現況整理①

地区名	候補地①地区	地区面積	約 7.1ha
想定事業主体	佐倉市又は開発事業者		
関係法令	項目	指定状況	
都市計画法	区域区分・用途地域	都市計画区域（線引き） 市街化調整区域	
	既存市街化区域あるいは用途地域との隣接	隣接している	
	都市計画マスタープランでの位置づけ	位置付けあり 工業団地周辺では既存工業団地と連携した産業用地の活用を検討する	
農業振興法	農業振興地域、農用地区域	農業振興地域 農地なし	
(土地改良法)	土地改良事業の受益地、事業名、事業完了	農業投資なし	
農地法	農地種別（農用地区域内農地、甲種農地、第1～3種農地）	農用地区域内農地は存在しない	
農村産業法	農村産業法の活用	実施計画なし	
未来法	地域未来投資促進法の活用	活用可能（要重点促進区域設定）	
森林法	保安林、地域森林計画対象民有林	地域森林計画対象民有林（約 4.2ha）	

図表 5-3 関係法令の現況整理②

地区名	候補地②地区	地区面積	約 5.1ha
想定事業主体	佐倉市又は開発事業者		
関係法令	項目	指定状況	
都市計画法	区域区分・用途地域	都市計画区域（線引き） 市街化調整区域	
	既存市街化区域あるいは用途地域との隣接	隣接していない(セブンイレブン第三工業団地前店を挟む)	
	都市計画マスタープランでの位置づけ	位置付けあり 工業団地周辺では既存工業団地と連携した産業用地の活用を検討する	
農業振興法	農業振興地域、農用地区域	農業振興地域 農地なし	
(土地改良法)	土地改良事業の受益地、事業名、事業完了	農業投資なし	
農地法	農地種別(農用地区域内農地、甲種農地、第1～3種農地)	農用地区域内農地は存在しない	
農村産業法	農村産業法の活用	実施計画なし	
未来法	地域未来投資促進法の活用	活用可能（要重点促進区域設定）	
森林法	保安林、地域森林計画対象民有林	地域森林計画対象民有林（約 3.0ha）	

図表 5-4 関係法令の現況整理③

地区名	候補地③地区	地区面積	約 7.8ha
想定事業主体	開発事業者		
関係法令	項目	指定状況	
都市計画法	区域区分・用途地域	都市計画区域 市街化調整区域	
	既存市街化区域あるいは用途地域との隣接	隣接していない	
	都市計画マスタープランでの位置づけ	位置付けあり 工業団地隣周辺では既存工業団地と連携した産業用地の活用を検討する	
農業振興法	農業振興地域、農用地区域	農業振興地域 小規模農地（畑）1筆あり	
（土地改良法）	土地改良事業の受益地、事業名、事業完了	農業投資なし	
農地法	農地種別（農用地区域内農地、甲種農地、第1～3種農地）	農用地区域内農地は存在しない	
農村産業法	農村産業法の活用	実施計画なし	
未来法	地域未来投資促進法の活用	活用可能（要重点促進区域設定）	
森林法	保安林、地域森林計画対象民有林	地域森林計画対象民有林（約 6.5ha）	

（２） 都市計画法及び農振法、農地法、森林法の対応方策の整理

事業手法は、都市計画法の対応方策（開発許可）、農振法、農地法の対応方策（農振法：農業振興地域、農用地区域から除外、農地法：農地転用）、森林法の対応方策に区分し、それぞれに想定される手法を抽出し、その内容・要件等を整理する。

今回候補地として選定した３地区は、線引き都市計画区域の市街化調整区域にあるため、開発を進めるにあたっては、都市計画上では開発許可が必要となるが、農地の開発にあたっては農振農用地を含まないため、一部農地転用の許可のみ必要となる（③地区）。

都市計画法における開発の方向性としては、用途地域指定や地区計画を設定することにより開発が可能となるが、総合計画や都市計画マスタープラン、面積規模、産業フレームなどとの整合や調整が必要となる。

農地転用の手続きとしては、③地区に含まれる小規模農地（畑）があるが、農用地区域の指定はなく、農業委員会との協議により、農地転用の手続きを進めることが想定される。

今回候補地として選定した３地区には、地域森林計画対象民有林が存在する。森林法（森林法第 10 条の 2、森林法施行令第 2 条の 3）の規定により、地域森林計画対象民有林において開発行為を行う場合、地域森林計画対象民有林の面積が 1ha を超える場合には林地開発許可を得る必要がある。

図表 5-5 対応方策の整理

関係法令	対応策
都市計画法の対応方策	- 用途地域指定による開発 - 地区計画（都計法 34 条 10 号地区計画） - 開発許可関係手続きでの配慮（地域未来法） ① 流通結節点の近傍に立地する食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場 ② 原料調達地又は密接な関係のある既存施設の近傍に立地する研究施設又は工場 ③ 変電所の近傍に立地するコンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設（用地面積 10ha 以上） ④ 高速自動車国道等の IC の近傍に立地した次世代モビリティに対応した物流施設 ⑤ 都市計画法（第 6 条の 2 並びに同法第 12 条の 2 の方針）に記載された土地利用に即し、高速自動車国道等の IC や幹線道路に近接する区域に立地する工場、研究施設又は物流施設
農振法、農地法の対応方策	農政協議 区域区分に関する都市計画と農林漁業との調整措置等（平成 14 年 11 月 1 日）に基づき調整
森林法の対応策	森林法（森林法第 10 条の 2、森林法施行令第 2 条の 3） 地域森林計画対象民有林において開発行為を行う場合、地域森林計画対象民有林の面積が 1ha を超える場合には林地開発許可を得る必要がある。

(3) 都市計画法の対応方策

佐倉市は、全域線引き都市計画区域によって構成されている。

候補地の都市計画法の指定状況を下表に整理する。

図表 5-6 候補地の都市計画法の指定状況

候補地	指定状況
候補地①地区	線引き都市計画区域 市街化調整区域
候補地②地区	線引き都市計画区域 市街化調整区域
候補地③地区	線引き都市計画区域 市街化調整区域

線引き都市計画区域市街化調整区域における産業用地を整備する場合の都市計画法への対応方策としては、

○開発行為の許可（都計法 34 条）

○工業系用途地域の指定（市街化区域編入）

の 2 つが想定される。

また、手法として、土地区画整理事業による産業用地整備も考えられるが、事業期間が長期間（10 年程度）を要することや宅地の増進率が低く大きな割合の減歩が発生し地権者の同意を得ることが難しいため、事業手法の対象から除外した。

①開発行為の許可（都計法 34 条）

開発行為の許可には、立地基準と技術基準がある。市街化調整区域における開発行為では立地基準（都計法 34 条 1～14 号）のいずれかを満たす必要がある。

当該地域の開発においては、個別許可に該当するものがないため、第 10 号の地区計画による整備が適合するものと考えられる。なお、対象地周辺は、市街化調整区域地区計画ガイドラインにおける類型のうち、「既存工業団地連携型」に該当するエリアである。

図表 5-7 都市計画法第 34 条各号の概要

法第 34 条	開発行為の概要
第 1 号	周辺居住者の利用に供する公益上必要なもの又は日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営むもの
第 2 号	市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要なもの
第 3 号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の用に供するもの
第 4 号	農業、林業若しくは漁業の用に供するもの（法第 29 条第 1 項第 2 号の政令で定める建築物以外）又は農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要なもの
第 5 号	特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の所有権移転登記等促進計画に定める利用目的によるもの
第 6 号	都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供するもの
第 7 号	市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供するもので、これらの事業活動の効率化を図るために必要なもの
第 8 号	火薬類取締法で定める危険物の貯蔵又は処理に供するもので、市街化区域内において建築又は建設することが不適当なもの
第 9 号	前各号に規定するもののほか、市街化区域内において建築又は建設することが不適当なもの（休憩所、給油所、火薬類の製造所、道路管理施設）
第 10 号	地区計画又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域において、定められた内容に適合するもの
第 11 号	市が条例で指定する市街化区域に近接する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しないもの
第 12 号	市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められ、市が条例で区域、目的、建築物用途を限り定めたもの
第 13 号	市街化調整区域が定められた（線引き）後、6 ヶ月以内に該当する者が届出をして、5 年以内に届出の内容とおりに行うもの
第 14 号	開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの

②工業系用途地域の指定

線引き都市計画区域において、一定規模の産業用地を確保する場合、産業用地の予定地に工業系用途地域を指定することが本来の対応方策である。用途地域を指定することにより農振除外され、また用途地域内農地となり届出により農地転用が可能となる。

工業系用途地域には、準工業地域、工業地域、工業専用地域の３種がある。いずれを指定するかは、立地が想定される施設、周辺環境、隣接する用途地域、指定する地区の面積等を踏まえて決定することとなる。工業系用途地域と住居系用途地域の隣接には制約がある（下表に工業系用途地域と住居系用途地域の隣接の適否を示す）が、岩富緑地周辺には住宅系用途地域の指定はない。

なお、用途地域の指定基準（指定すべき区域、配置・規模）は、市町村が独自に定めるものとされている。

図表 5-8 工業系用途地域と住居系用途地域の隣接の適否

		工業系用途地域		
		準工業地域	工業地域	工業専用地域
住居系用途地域	第一種低層住居専用地域	△	×	×
	第二種低層住居専用地域	△	×	×
	第一種中高層住居専用地域	△	×	×
	第二種中高層住居専用地域	△	×	×
	第一種住居地域		△	△
	第二種住居地域		△	△
	準住居地域			

* ×：隣接させないことが望ましい、△：地形地物等で区分することが望ましい

資料：都市計画マニュアル（(社)日本都市計画学会編）

(4) 農業との調整方策

①地区、②地区には農地が存在せず、北側地区外の一部に小規模農地（畑）が存在する。当該箇所の開発にあたっては、都市計画法の開発許可が必要であり、隣接する地区外区域（③地区）を開発する際には、一部農地転用を図る必要がある。

図表 5-9 候補地の農業振興法、農地法の指定状況

候補地	指定状況
候補地①地区	農業振興地域であるが、農地が存在しない
候補地②地区	農業振興地域であるが、農地が存在しない
候補地③地区	農業振興地域で一部農地があるが、農用地区域内農地ではない

(5) 林業との調整（林地開発の許可）

森林法（森林法第10条の2、森林法施行令第2条の3）の規定により、地域森林計画対象民有林において開発行為を行う場合、地域森林計画対象民有林の面積が1haを超える場合には林地開発許可を得る必要がある（1ha以下の場合には小規模林地開発届を提出する必要がある）。

産業用地の場合には、開発行為を行う森林面積の25%以上の残置森林および造成森林を設ける必要がある。また、開発行為を行う森林面積が20ha以上の場合は周辺部に幅30m以上の残置森林および造成森林を配置するとし、加えて1ヵ所あたりの面積は20ha以下とするものとしている。加えて、事業区域内にこれを複数造成する場合には、その間に30m以上の残置森林および造成森林を配置するものとしている。また、開発行為を行う森林面積が20ha未満の場合についても、極力周辺に森林を配置するとしている。

なお、地域森林計画対象民有林は原則として市街化調整区域あるいは白地地域の森林が指定される。このため、地域森林計画対象民有林に用途地域が指定された場合には、手続きにより除外することが可能である。ただし、森林の状況によっては除外されない場合もある。

(6) 事業手法の検討

岩富緑地周辺は、地区全域が線引き都市計画区域の市街化調整区域となる。また、全域が農業振興地域であるが農用地区域及び農地は存在しない。よって、産業用地の整備にあたっては、市街化区域への編入、または開発許可といった都市計画法の手続きが必要になる。

総合計画や都市マスタープランにより工業系都市的土地利用への転換を位置づけたうえで、地区開発の事業化に合わせて、市街化区域に編入し、工業系用途地域を指定する方策もあるが、段階的な開発の必要性、用途地域と隣接、面積規模要件、産業フレームなどへの対応で手続きに時間を要することも考えられるため、開発行為の許可（都計法34条）が、より実現性の高い手段と考えられる。

地区内に農用地区域は存在しないが、北側に隣接する地区外区域（③地区）を開発する際には、農業委員会との協議によって一部の農地転用を図る必要がある。なお、地域未来投資促進法の活用による事業化を促進することが考えられるが、地域未来投資促進法は立地企業が決定している必要がある。

本地区では、隣接する市街化区域の拡大編入による用途地域の指定または、開発行為の許可により、産業用地整備を進め、将来的に条件が揃った段階で工業系用途地域の指定を行うことが想定される。

図表 5-10 候補地における可能性のある事業手法

対応法令	手法	判定
農業振興法 (農振除外)	工業系用途地域の指定	○
	農業振興法第 13 条 (農振除外)	○
農地法 (農地転用)	工業系用途地域の指定	○
	農産法の活用 (自治体施行)	×
	地域未来法の活用 (官民連携施行)	△
	土地区画整理事業の実施	×
都市計画法 (開発許可)	工業系用途地域の指定	○
	都計法 34 条 10 号 (地区計画)	◎
	土地区画整理事業の実施	×

* ◎：実現性が高い、○：実現性がある、△：課題がある、×：不適

5-3 事業主体の検討

(1) 事業主体の検討

産業用地の開発は、従来、自治体（土地開発公社や企業庁等を含む）が実施する場合が一般的であるが、近年は地域未来投資促進法等を活用した官民連携施行の手法として、自治体が開発事業者と連携して実施する事例も見られる。

今回の候補地においては、佐倉市あるいは、佐倉市と民間事業者（デベロッパー、ゼネコン等）の官民連携により整備することが想定される。

①自治体施行

用地買収から各種許認可、造成工事、分譲まで全て自治体で実施するケースである（本地区の場合、①地区、②地区は公有地の活用、②地区は一部不足用地の買収あり）。自治体が望む業種の立地や道路・公園等公共施設の配置や整備水準、隣接住民の影響緩和対策等の計画の自由度が高い反面、自治体の財政負担が大きい。また、産業用地整備の経験が少ない自治体では、産業用地整備に係るノウハウや知識、技術系職員が不足している場合もあり、マンパワー面で苦勞することもある。

また、自治体施行を補完する事業主体として土地開発公社や企業庁があげられる。金融機関から融資を受け先行的に土地を取得できる、用地取得業務に専従する職員が不要というメリットがあるため、土地開発公社や企業庁施行またはこれらとの連携を検討する必要がある。

②官民連携施行（未来法活用含む）

自治体施行の課題を解消する方法として、開発事業者と役割を分担して事業を行う方法がある。この場合も公募段階から官民の適切な役割分担を整理しておくことや開発事業者へのメリットの提示などが必要になる。

特に官民連携施行の場合は、開発する土地や自治体の政策の方向性、財政規模やマンパワー等を鑑み、事業の特性を踏まえた上で、適切な役割分担やスキームを決める必要がある。

図表 5-11 事業主体別のメリット・デメリット

事業主体	自治体施行	官民連携施行
メリット	自治体の意向・政策に合致した産業用地整備が実現でき、計画的なまちづくりや産業立地の推進が可能。	自治体の経済的負担を低減しながら、意向・政策に合致した産業用地整備が実現できる。 (官民連携の役割分担のバランスはケースによって異なる)。
デメリット	- 自治体の経済的負担が大きい。 - 自治体職員のマンパワーや関連ノウハウ・知識が求められる。	- 自治体が公募条件を策定する上で、ノウハウが求められる。 - 官民の役割分担によっては民間事業者にメリットが少ないため、公募に対し、応募する民間事業者が現れない可能性もある。 - 土地代に民間の利益を乗せるため、事業実施できるエリアが限定される。 - 地区内外のインフラ整備の支援等が必要。
活用ポイント	- 用地買収や造成費などのまとまった資金調達が可能なこと。 - 企業誘致、都市計画、農地転用、工事を担当する部署との横断的な連携がとれること。	- 自治体側で企業ニーズを把握すること。できれば、開発面積を埋めることが可能な確度の高い企業ニーズがあると望ましい。 - 自治体側で開発候補地の地権者の意向を確認し、一定以上の合意が得られることを把握すること。 - 土地代に民間の利益を乗せて売却すること。又は、立地企業へ土地取得の助成金で補填することが可能なこと。 - インフラ整備の支援等が実施できること。

資料：日本立地センター作成

(2) 官民連携のパターン例

開発事業者と役割を分担して事業を行う官民連携の手法については、この場合も公募段階から官民の適切な役割分担を明記しておくことや開発事業者へのメリットの提示などが重要になる。役割分担の主なパターン例を以下に示す。

いずれの場合でも、企業立地支援・立地審査について自治体に関与すること、地権者交渉において双方で協力して進めることが事業成功に向けて重要である。

- A 自治体による開発事業者公募型：候補地を指定して開発事業者を募集する
自治体：調査・設計段階の実施、企業誘致・立地審査の協力
開発事業者：施工段階、企業誘致の実施
- B 開発事業者による提案型：必要条件を示し、開発事業者から提案を受けて、認定する
自治体：用地交渉・取得、許認可、企業誘致支援・立地審査の協力
開発事業者：上記以外

図表 5-12 官民連携の役割分担の例

業務	段階	項目	A 自治体による 開発事業者公募 型		B 開発事業者 による提案型	
			自治体	開発事業者	自治体	開発事業者
関連公共 整備業務 ・ 宅地造成 業務	調査・設 計段階	用地交渉・取得	○	協力	協力	○
		埋蔵文化財発掘調査	○			○
		その他調査(測量・地質)	○			○
		実施設計(区域外関連公共施設)	○			○
		実施設計(宅地造成)	○			○
		環境影響評価(事前)	○			○
		許認可の取得	○		協力	○
		許認可の取得に係わる 協議用資料の作成	○		協力	○
	施行段階	環境影響評価(工事中)		○		○
		埋蔵文化財立会調査		○		○
		工事(区域外関連公共施設)		○		○
		工事(宅地造成)		○		○
		確定測量		○		○
		登記事務		○		○
企業誘致 業務	企業支援 段階	企業誘致・立地審査	協力	○	協力	○

資料：日本立地センター作成

5-4 土地利用構想図、概算事業費、開発スケジュールの検討

(1) 開発方針の検討

市の岩富緑地に関連する土地所有状況を基に産業用地開発の検討対象地域を設定する。岩富緑地は、佐倉市南部、既存の佐倉第三工業団地南西隣接地に位置する。国道 51 号に近く、東関東自動車道佐倉 IC まで直線距離で約 2km、JR 総武本線佐倉駅まで直線距離で約 5km の圏域にある。東関東自動車道を利用すると、東京都心へ約 50 分、成田国際空港へ約 20 分で到達可能となっている。

検討対象地域の地形は、丘陵端部に谷戸が入り込み起伏に富んでおり、西方の低地部より東側隣接丘陵上の佐倉第三工業団地に至る市道 6-263 号線（幅員 16m）が通過している。この市道 6-263 号線の南北両側斜面の山林が岩富緑地に位置づけられ、その用地は佐倉市または、千葉県土地開発公社所有の公有地となっている。

本市の新たな産業用地を開発する候補地として、市道 6-263 号線沿道及びその後背地を想定し、公有地の活用を中心に、必要に応じて用地買収を考慮した開発区域を検討する。

①開発方針の設定

検討対象地域の地形特性、公有地の範囲、市道 6-263 号線からのアクセス性などを考慮し、産業用地需要の進展に合わせた段階的開発を想定する。

公有地のまとまりから一体的な区域となる範囲（5～10ha）を一つの地区として、市道 6-263 号線北側の地区（①地区）、市道 6-263 号線南側の地区（②地区）を設定する。さらに将来的な産業用地需要に対応し、①地区の後背地で検討対象地域北側丘陵上部の地区（③地区・岩富緑地外）の設定を検討する。

・「①地区」の開発方針

市道 6-263 号線北側沿道の丘陵端部と谷戸部に広がる公有地の範囲（QVC 所有地と県道 277 号神門八街線の間）で約 7.1ha の区域とし、丘陵部の切土と谷戸部の盛土による産業用地の整備を行う。用地の保有状況及び地区内土量のバランスから、開発に当たっての課題が少ないため、先行整備地区として開発することが考えられる。

・「②地区」の開発方針

市道 6-263 号線南側沿道の丘陵端部と谷戸部に連なる公有地を主体とする範囲（既存高圧線鉄塔に影響を与えない範囲で約 5.1ha の区域とし、一部不足用地（民有地）の買収と搬入土による谷戸部の盛土主体の産業用地の整備を行う。本地区南側地区外に谷戸上流部が残るため、地区外造成協力による盛土を想定する。なお、本地区の整備に当たっては、谷戸部及び地区外造成協力地への大量の搬入土の確保が開発着手の前提条件となる。

・「③地区」の開発方針（参考）

①地区北側丘陵上部平坦地を活用する約 7.8ha を区域とし、大規模な造成を伴わない産業用地の整備を行う。なお、本地区では公有地が東側の一部のみとなっており、開発にあ

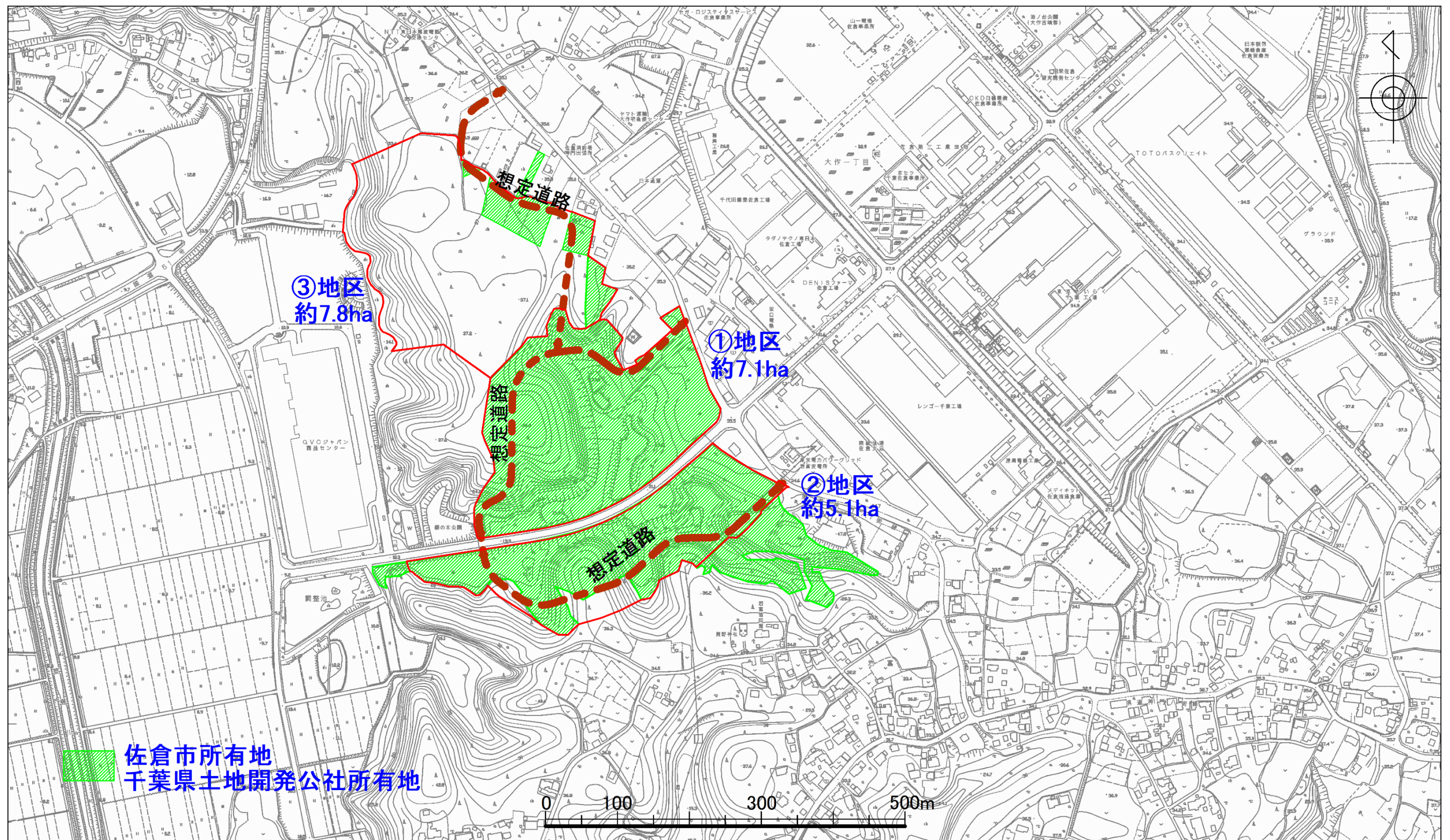
たつてはまとまった民有地の用地買収が必要となる。そのため①地区の開発整備以降の産業用地需要動向に応じて開発を検討する。

図表 5-13 候補地区の条件整理

地 区	面 積	開発方針と条件整理
①地区	約 7.1ha	・ 公有地の活用による区域設定（用地買収の必要なし） ・ 丘陵部の切土と谷戸部の盛土による産業用地の整備（地区内土量バランスを目指す） ・ 先行整備地区として開発
②地区	約 5.1ha	・ 公有地の活用と一部民有地の買収による区域設定 ・ 搬入土の確保が必要な盛土主体の産業用地整備（公共残土の活用など盛土材の確保が必要：開発着手の条件） ・ 南側地区外谷戸部の盛土が必要（地区外造成協力）
③地区	約 7.8ha	・ ①地区後背地の丘陵上部平坦地である民有地の買収による区域設定（産業用地需要動向に対応する将来的開発地区） ・ 現況地形を活かし大規模な造成を伴わない産業用地整備 ・ 丘陵上部を中心とする民有地買収が必要



図表 5-14 佐倉市産業団地候補地区位置図



図表 5-15 佐倉市産業団地候補地域設定図



图表 5-16 佐倉市産業団地候補地航空写真

②産業用地候補地評価情報の整理

図表 5-17 産業用地候補地評価情報一覧表

候補地	A. 地区面積	B. 開発整備の実現性	C. 適地用地の良否	D. 立地の優位性
① 地区	○面積 A=7.1ha	○法規制 ・都市計画法：市街化調整区域 ・農振法：農業振興地域 ・森林法：地域森林計画対象民有林の指定（約 4.2ha） ○農業との調整 ・農地の状況：農地なし ・農業投資状況：無し ・耕作の状況：耕作中なし ○用地取得の難易度 ・地価：近傍事例 35,900 円／㎡（佐倉第三工業団地（佐倉 市 大作 2 丁目 11 番 2）、2025 年公示地価） ・土地所有の状況：土地所有者数約 2 名（市・公社のみ） ○その他： ・埋蔵文化財：岩富明代台西遺跡（包蔵地、縄文時代） 神門竹ノ沢（集落跡、古代） ・貴重な自然環境：無 ・地域の協力：公有地のみ（市所有地、県土地開発公社所有地）	○敷地の形状：やや不整形であり、レイアウトに制約あり ○造成の難易度 ・地形：丘陵地であり大規模造成が必要 ・地盤：丘陵切土部は特に問題なし、谷戸部は確認が必要 ・補償：移転が必要な支障物件は無し ○災害危険度 ・水害：該当なし ・土砂災害：該当なし ○開発区域に隣接する道路 ・市道 6-263 号線（幅員 W=16.0m） ○開発区域内に位置する道路 ・新設道路（幅員 W=12m） ・市道 4-129 号線（幅員 W=2.2m～12.0m） ・赤道（幅員不明） ○用排水などの供給処理施設 ・雨水排水：調整池設置後、近隣河川等の整備により放流可 ・污水排水：近隣に公共下水道区域はあるが、計画区域外であるため接続不可 ・上水道：県道神門八街線に口径 φ 250mm 市道 6-263 号線に口径 φ 200mm ※千葉県条例で井戸の新設は不可。 ※①地区北部、③地区との境界付近に既存井戸あり。 その為、開発の支障になる可能性あり。 ・工業用水道：利用不可	○交通の状況 ・東関東自動車道佐倉 IC まで約 3.2km ・JR 総武本線佐倉駅まで 5.5km ○インフラ整備の状況 ・東京電力岩富変電所まで直線で 0.3km ○産業集積との連携 ・連携可能（佐倉第三工業団地隣接地）

候補地	A. 地区面積	B. 開発整備の実現性	C. 適地用地の良否	D. 立地の優位性
② 地区	○面積 A=5.1ha	○法規制 ・都市計画法：市街化調整区域 ・農振法：農業振興地域 ・森林法：地域森林計画対象民有林の指定（約 3.0ha） ○農業との調整 ・農地の状況：農地なし ・農業投資状況：無し ・耕作の状況：耕作中なし ○用地取得の難易度 ・地価：近傍事例 35,900 円／㎡（佐倉第三工業団地（佐倉 市 大作 2 丁目 11 番 2）、2025 年公示地価） ・土地所有の状況：土地所有者数約 2 名（市・個人） ○その他： ・埋蔵文化財：岩富宮前遺跡（包蔵地、古代） ・貴重な自然環境：無 ・地域の協力：大半が公有地（市所有地、県土地開発公社所有地）、一部個人所有（1 名、地目：原野約 450 ㎡）	○敷地の形状：矩形であり、整形だが、幅が狭いなどレイアウトにやや制約あり ○造成の難易度 ・地形：谷戸を中心とする地形であり大規模造成（盛土）が必要 ・地盤：谷戸部は確認が必要 ・補償：移転が必要な支障物件は無し ○災害危険度 ・水害：該当なし ・土砂災害：該当なし ○開発区域に隣接する道路 ・市道 6-263 号線（幅員 W=16.0m） ○開発区域内に位置する道路 ・新設道路（幅員 W=12m） ・市道 6-28 号線（幅員 W=1.8m～2.3m） ・市道 6-29 号線（幅員 W=1.7m～2.7m） ・市道 6-33 号線（幅員 W=1.8m～2.3m） ・市道 6-265 号線（幅員 W=3.0m～3.5m） ・赤道（幅員不明） ・青道（幅員不明） ○用排水などの供給処理施設 ・雨水排水：調整池設置後、近隣河川等の整備により放流可 ・汚水排水：近隣に公共下水道区域はあるが、計画区域外であるため接続不可 ・上水道：県道神門八街線に口径 φ 250mm 市道 6-263 号線に口径 φ 200mm ※千葉県条例で井戸の新設は不可。 ・工業用水道：利用不可	○交通の状況 ・東関東自動車道佐倉 IC まで約 3.2km ・JR 総武本線佐倉駅まで 5.5km ○インフラ整備の状況 ・東京電力岩富変電所まで直線で 0.3km（地区界部を岩富線（66kv）が通過） ○産業集積との連携 ・連携可能（佐倉第三工業団地隣接地）

候補地	A. 地区面積	B. 開発整備の実現性	C. 適地用地の良否	D. 立地の優位性
③ 地区	○面積 A=7.8ha	○法規制 ・都市計画法：市街化調整区域 ・農振法：農業振興地域 ・森林法：地域森林計画対象民有林の指定（約 6.5ha） ○農業との調整 ・農地の状況：1（岩富 2223-2：畑） ・農業投資状況：無し ・耕作の状況：耕作中なし ○用地取得の難易度 ・地価：近傍事例 35,900 円／㎡（佐倉第三工業団地（佐倉市大作 2 丁目 11 番 2）、2025 年公示地価） ・土地所有の状況：土地所有者数約 3 名 ○その他： ・埋蔵文化財：神門宿向遺跡（包蔵地、古代） ・貴重な自然環境：無 ・地域の協力：不明（一部公有地、一部個人・法人所有）	○敷地の形状：矩形であり整形、レイアウトの自由度は高い ○造成の難易度 ・地形：丘陵地であり台地上の地形を活かすことが可能（宅地整形程度で利用可能） ・地盤：特に問題なし ・補償：移転が必要な支障物件は無し ○災害危険度 ・水害：該当なし ・土砂災害：該当なし ○開発区域に隣接する道路 ・①地区の新設道路（幅員 W=12m） ・県道 277 号神門八街線（幅員 W=6m）に連絡 ○開発区域内に位置する道路 ・新設道路（幅員 W=12m） ・市道 4-129 号線（幅員 W=2.0m～3.7m） ・赤道（幅員不明） ○用排水などの供給処理施設 ・雨水排水：調整池設置後、近隣河川等の整備により放流可 ・污水排水：近隣に公共下水道区域はあるが、計画区域外であるため接続不可 ・上水道：県道神門八街線に口径 φ 250mm 市道 6-263 号線に口径 φ 200mm ※千葉県条例で井戸の新設は不可。 ・工業用水道：利用不可	○交通の状況 ・東関東自動車道佐倉 IC まで約 2.4km ・JR 総武本線佐倉駅まで 4.8km ○インフラ整備の状況 ・東京電力岩富変電所まで直線で 0.5km ○産業集積との連携 ・連携可能（佐倉第三工業団地隣接地）

(2) 土地利用計画図の作成

①土地利用計画

・「①地区」土地利用計画

本地区が面する市道 6-263 号線に加えて、地区内に 12m道路を整備し、産業用地へのアクセスを確保する。

地形勾配に合わせて雛壇造成により産業用地を整備する。

調整池は西側の低地部に配置する。調整池整備と合わせて、流末である鹿島川までの流末水路整備が必要となる。

公園は北側の丘陵斜面上部に配置し、西側造成斜面を中心に 12m道路沿道斜面地を緑地とする。なお、林地開発許可に必要な緑地（残置森林・造成森林）の確保条件は以下のとおりである。

※地区内地域森林計画対象民有林面積：42,100 m²×25%＝10,500 m²

図表 5-18 ①地区土地利用面積表

項 目		面積(ha)	比率	備考
公共用地	道 路	0.7	9.9%	W＝12m
	公 園	0.3	4.2%	開発面積の3%以上
	緑 地	1.0	14.1%	残置森林・造成森林に充 当
	調整池	0.6	8.4%	開発面積ha当たり 1500m ³ 確保
	公共用地計	2.6	36.6%	
産業用地	平場	4.0	(56.3%)	
	法面	0.5	(7.1%)	
	産業用地計	4.5	63.4%	
合 計		7.1	100.0%	

・「②地区」土地利用計画

②地区が面する市道 6-263 号線に加えて地区内に 12m 道路を整備し、産業用地へのアクセスを確保する。

地形勾配に合わせて籾壇造成により産業用地を整備する。

調整池は西側の低地部に整備する。調整池整備と合わせて、流末である鹿島川までの流末水路整備が必要となる。

南側造成斜面、現況斜面に緑地を、南側の谷戸端部平坦地に公園を整備する。なお、林地開発許可に必要な緑地(残置森林・造成森林)の確保条件は以下のとおりである。

※地区内地域森林計画対象民有林面積：29,500 m²×25%=7,400 m²

図表 5-19 ②地区土地利用面積表

項 目		面積(ha)	比率	備考
公共用地	道 路	0.6	11.8%	W=12m
	公 園	0.2	3.9%	開発面積の3%以上
	緑 地	0.8	15.7%	残置森林・造成森林に充 当
	調整池	0.5	9.8%	開発面積ha当たり 1500m ² 確保
	公共用地計	2.1	41.2%	
産業用地	平場	2.4	(47.0%)	
	法面	0.6	(11.8%)	
	産業用地計	3.0	58.8%	
合 計		5.1	100.0%	

・「③地区」土地利用計画

先行整備する①地区から地区内を通り県道 277 号神門八街線に至る 12m 道路を整備し、産業用地へのアクセスを確保する。

丘陵上部の平坦地形を活かし、宅地整形程度の造成により産業用地を整備する。

調整池は南側の①地区隣接地に整備する。調整池整備と合わせて、流末である鹿島川まで、①地区の緑地内（12m道路沿い）を通る流末水路整備が必要となる。

西側の自然斜面に緑地を、南東側の丘陵端部に公園を整備する。なお、林地開発許可に必要な緑地（残置森林・造成森林）の確保条件は以下のとおりである。

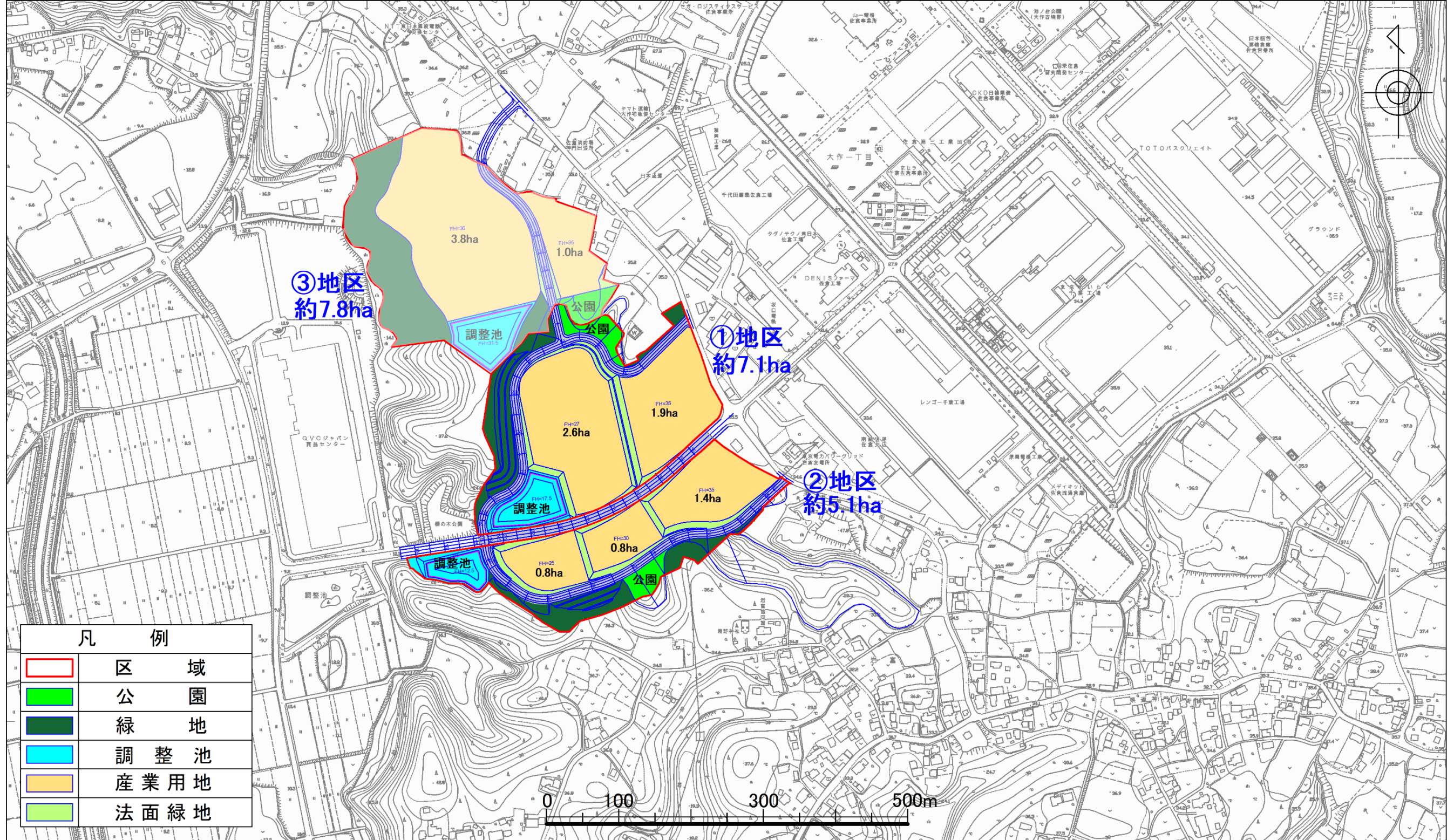
※地区内地域森林計画対象民有林面積：64,900 m²×25%＝16,200 m²

図表 5-20 ③地区土地利用面積表

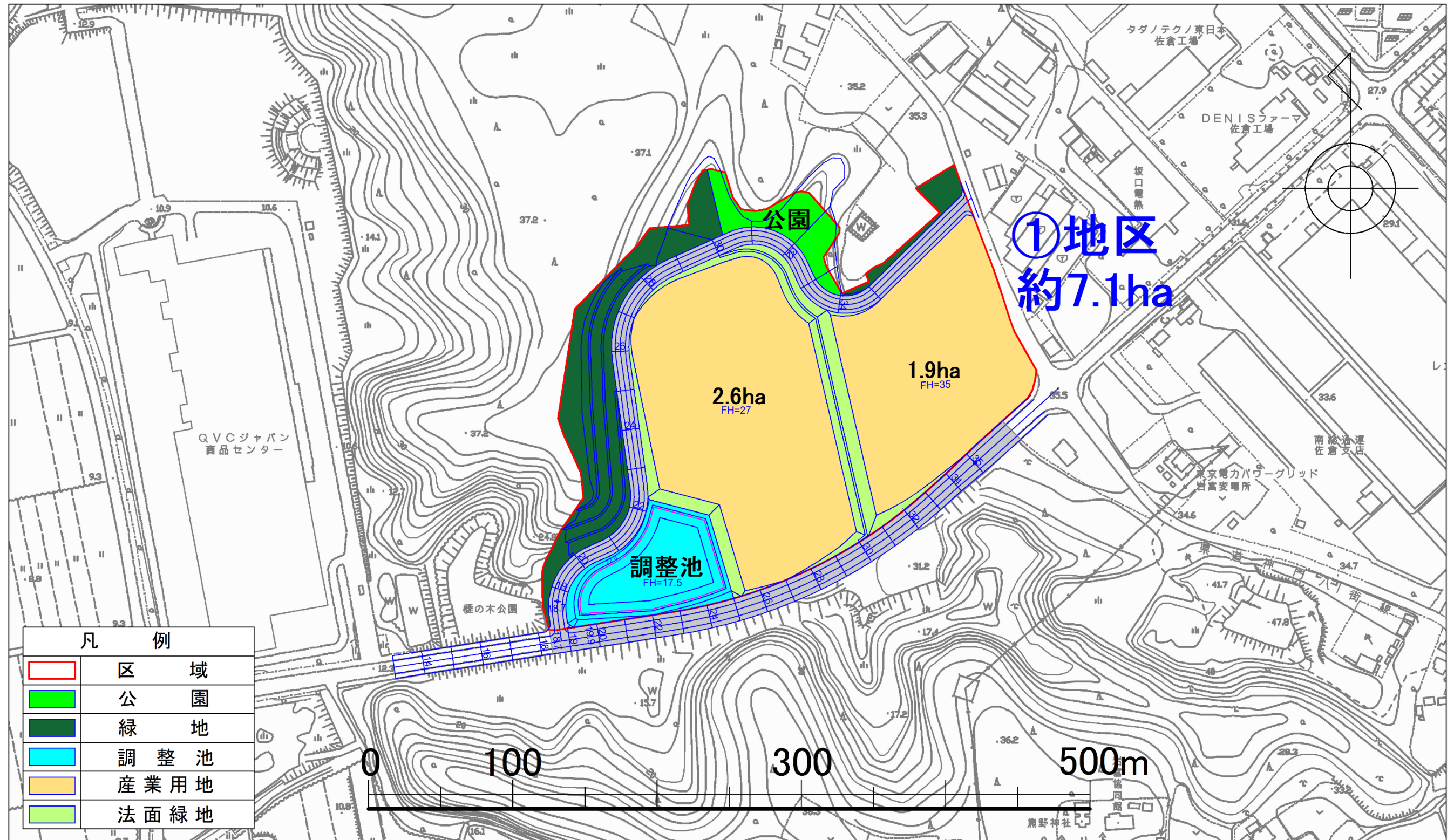
項 目		面積(ha)	比率	備考
公共用地	道 路	0.3	3.8%	W＝12m
	公 園	0.2	2.6%	開発面積の3%以上
	緑 地	1.9	24.4%	残置森林・造成森林に充当
	調整池	0.6	7.7%	開発面積ha当たり1500m ² 確保
	公共用地計	3.0	38.5%	
産業用地	平場	4.7	(60.2%)	
	法面	0.1	(1.3%)	
	産業用地計	4.8	61.5%	
合 計		7.8	100.0%	

②土地利用計画図

土地利用計画図は3地区を一体的に示すものと、先行的な開発地区と想定される①地区を提示する。



図表 5-21 土地利用構想図（3地区一体）



図表 5-22 ①地区土地利用構想図

(3) 概算事業費の算定

概算事業費は、①地区及び②地区について算定する。なお②地区では搬入土の確保ができなければ事業着手が難しいため、公共残土の活用ができた場合の事業費（購入土を除く）を提示する。

③地区は丘陵上のまとまった用地買収を伴い、市が直接事業化することは難しいため、官民連携による事業化を考えるが、産業用地需要が明確でなく、現段階で区域、土地利用などを確定的に扱うことは難しい。したがって概算事業費の提示は割愛する。

・「①地区」概算事業費

図表 5-23 ①地区概算事業費

工種		数量	単価	金額	備考
準備工	表層除去工	70,840 m ²	500円	35,420,000円	
造成工	切土工	145,250 m ³	300円	43,575,000円	場内整備、残土2,125m ³
	盛土工	143,125 m ³	300円	42,937,500円	場内整備
	搬入土	0 m ³	3,000円	0円	土量バランスとみなす
	法面工	5,856 m ²	4,000円	23,424,000円	
	軟弱地盤対策工	0 m ²	1,000円	0円	
小計				145,356,500円	
道路工	12m	551 m	126,400円	69,646,400円	
	9m	0 m	113,900円	0円	
小計				69,646,400円	
給水工	上水道	551 m	50,000円	27,550,000円	新設道路延長
排水工	下水道(雨水)	0 m		0円	道路側溝排水
	下水道(汚水)	0 m		0円	個別浄化槽設置・道路側溝排水
	調整池	1 式	50,000,000円	50,000,000円	地区西方鹿島川へ排水
小計				77,550,000円	
公園緑地	公園	2,565 m ²	10,000円	25,650,000円	
	緑地	9,756 m ²	5,000円	48,780,000円	
小計				74,430,000円	
計(直接工事費)				366,982,900円	
間接工事費				366,982,900円	直接工事費の100%
合 計(工事費)				733,965,800円	
消費税				73,396,580円	工事費の10%
総計(総工事費)				807,362,380円	
調査・測量・設計費				40,368,119円	直接工事費の10%＋消費税
総事業費				847,730,499円	11,967円／m ²

※文化財調査費は別途

・「②地区」概算事業費（購入土を除く）

図表 5-24 ②地区概算事業費

工種		数量	単価	金額	備考
準備工	表層除去工	50,975 m ²	500円	25,487,500円	
造成工	切土工	32,000 m ³	300円	9,600,000円	場内整備
	盛土工	285,625 m ³	300円	85,687,500円	場内整備、不足土374,250m ³
	搬入土	0 m ³	3,000円	0円	不足土は公共残土等を活用
	法面工	5,768 m ²	4,000円	23,072,000円	
	軟弱地盤対策工	0 m ²	1,000円	0円	
小計				143,847,000円	
道路工	12m	500 m	126,400円	63,200,000円	
	9m	0 m	113,900円	0円	
小計				63,200,000円	
給水工	上水道	500 m	50,000円	25,000,000円	既設上水管を除く新設道路延長
排水工	下水道(雨水)	0 m		0円	道路側溝排水
	下水道(汚水)	0 m		0円	個別浄化槽設置・道路側溝排水
	調整池	1 式	50,000,000円	50,000,000円	地区西方鹿島川へ排水
小計				75,000,000円	
公園緑地	公園	2,033 m ²	10,000円	20,330,000円	
	緑地	8,280 m ²	5,000円	41,400,000円	
小計				61,730,000円	
計(直接工事費)				343,777,000円	
間接工事費				343,777,000円	直接工事費の100%
合 計(工事費)				687,554,000円	
消費税				68,755,400円	工事費の10%
総計(総工事費)				756,309,400円	
調査・測量・設計費				37,815,470円	直接工事費の10%＋消費税
総事業費				794,124,870円	15,579円／m ²

※文化財調査費は別途

(4) 開発スケジュールの検討

①地区及び②地区の開発スケジュールを下表に示す。岩富緑地については、現在の緑地としての位置づけの政策転換や、土地開発基金からの買戻し等、開発に当たっての複数の課題を有していることから、現時点において具体的な開発事業の開始年を想定することは困難である。このため、開発事業の開始から何年度目により表記する。

行政手続き・申請において、農業振興地域内であるが非農地であることから農政担当課に対応確認の上、地区計画策定、その後、開発許可、林地開発許可の順番とした。

なお、5-3で検討した事業主体として①自治体施行の場合のスケジュールとなる。②官民連携施行の場合、公募による事業主体選定のため、更に一年程度の期間を要することが想定される。

自治体施行の場合、用地の引渡しの開始は、最短で開発事業の開始から7年度目を見込む。

なお、開発に関わる協議の状況、埋蔵文化財調査などの関連調査の結果や造成工事における盛土の状況等により、開発事業の進捗は影響を受ける。

②地区は、必要量の公共残土等の確保見通しが事業着手の条件であり、また盛土作業に時間を要することから造成期間についても2年とし、用地の引き渡しの開始は最短で事業の開始から8年度目にかかる想定される。

図表 5-25 産業団地開発計画（①地区）スケジュール表

	1年度 目	2年度 目	3年度 目	4年度 目	5年度 目	6年度 目	7年度 目
千葉県土地開発公社との用地協議	■						
事業手法検討	■						
埋蔵文化財予備調査		■					
基本計画			■				
測量・地質調査			■				
埋蔵文化財本調査				■			
地区計画				■			
開発許可				■			
林地開発許可					■		
実施設計					■		
造成工事						■	■
用地引き渡し							●

図表 5-26 産業団地開発計画（②地区）スケジュール表

	着手 前	1年 度目	2年 度目	3年 度目	4年 度目	5年 度目	6年 度目	7年 度目	8年 度目
公共残土の確保見通し									
千葉県土地開発公社 との用地協議									
事業手法検討									
埋蔵文化財予備調査									
基本計画									
測量・地質調査									
地区計画									
開発許可									
林地開発許可									
実施設計									
造成工事									
用地引き渡し									●

5-5 事業採算性及び実現可能性の検討

(1) 事業採算性の確認

事業採算性は、既存の岩富緑地の公有地（佐倉市所有地、千葉県土地開発公社所有地）を活用し、用地買収を伴わず、地区内土量バランスの可能性など単独地区としての事業化が考えられる①地区について確認する。

①地区の概算事業費によれば、総事業費は約 8.5 億円（11,967 円/㎡）となっており、主に工事費を完成宅地の用地分譲費で回収すると考えると、近傍の佐倉第三工業団地の 2025 年公示地価（35,900 円/㎡：市街化区域、工業地域）と比較しても十分に事業採算性があり、競争力のある分譲価格の設定が可能と考えられる。

ただし、岩富緑地は現状では基金財産となっており、一般会計による買戻しが必要であること（①②合わせて約 5 億 4600 万円）、埋蔵文化財の調査費用（確認調査・本調査）が必要であることなど、総事業費を押し上げる要素がある。その一方で、インフラ整備に係る事業費に対し、千葉県の産業用地整備事業補助金（市の負担金額の 1/2）が見込まれるため、事業費の積算にあたっては、これらの要素を加味する必要がある。

(2) 実現可能性の検討

①「①地区」について

- ・公有地のみで用地の確保が可能であること、おおむね地区内で土量バランスが可能であることから、早期の事業化が可能である。
- ・企業立地需要予測との連動性を考慮した情報発信と企業誘致活動、対象となる企業の囲い込みに取り組むことが重要となる。

②「②地区」について

- ・地区内を横断する谷戸を埋め立て、平坦地化すること、及び地区外に残る谷戸上流部への対応のため、大量の公共残土等（不足土 37.4 万 m³：地区外盛土含む）が確保されることが事業化の必要条件となる。
- ・必要土量が確保できる見通しが立つまで、当面の間、公有地を活かして公共残土受け入れ地区とする。そのための必要な手続（許認可など）を確認する必要がある。

③「③地区」について

- ・①地区の後背地として将来的な企業立地需要拡大に対応する地区として捉えられる。
- ・開発区域の確定とともに、まとまった民有地の用地買収が必要であり、地権者交渉などの対応から、企業立地需要の存在を前提とした民間事業者のノウハウの導入など、官民連携の事業化体制を構築することが望ましい。

5－6 今後の産業用地開発の課題及び対応策

（１）林地開発許可について

今回の検討対象３地区は、地区内にまとまった地域森林計画対象民有林を含んでおり、林地開発許可が必要となる。各地区の開発にあたっては残置森林の確保に加えて、造成法面（緑化）の造成森林への充当が必要となるが、具体的な残置森林及び造成森林の配置については、管轄の林業事務所等との協議調整が必要である。林地開発許可手続全般について林業事務所等との協議を早期に開始し、土地利用計画等との調整を図る必要がある。

（２）公有地の移管について

①地区及び②地区ではまとまった公有地を活用した区域設定、事業化を目指すことになるが、用地が佐倉市所有地（市の基金財産）と千葉県土地開発公社所有地となっており、産業用地開発に向けては土地の移管を伴う。公的な開発事業の円滑な実現に向けて、適時に公有地の移管手続を行う必要がある。

（３）調整池流末水路の整備について

今回の検討対象３地区は、地区西方の鹿島川の流域に含まれる。①地区、②地区の調整池から鹿島川まで 500～600mの距離があり、地区外の流末水路整備計画（必要断面、ルートなど）について検討する必要がある。

（４）県道 277 号神門八街線の拡幅について

今回の検討対象３地区は、それぞれ 12m道路を新設し、地区内のアクセスを確保する計画だが、接続先道路の幅員が 9m以上であることが求められる。現状では県道 277 号神門八街線の幅員は 6.4～6.8mとなっており、接続先道路の幅員要件を満たしていない。今後、事業化に向けてはその対応策について管理者と協議するとともに、将来的に幅員 9mへの拡幅も検討する必要がある。

（５）埋蔵文化財調査について

①地区及び②地区の一部に埋蔵文化財保蔵地（神門竹ノ沢、岩富明代台西遺跡）がある。①地区では、丘陵地の広範囲が埋蔵文化財包蔵地となっており、埋蔵文化財確認調査及び本調査が、②地区の一部では埋蔵文化財確認調査が必要になるものと想定される。そのため、今後の事業化検討においてそれらの対応（事業スケジュール、事業費の積算など）を考慮していく必要がある。

（６）公共下水道計画区域への編入について

今回実施した企業ニーズアンケート調査では、「操業に際して必要なインフラ」（67 ページ参照）として「公共下水道」を望む事業者が多いことが確認されたが、岩富緑地は公共下水道計画区域外であることから、今後の事業化検討において公共下水道計画区域への編入を検討する必要がある。

参考資料

- (1) 企業ニーズアンケート調査依頼状
- (2) 企業ニーズアンケート調査票
- (3) 企業ニーズアンケート調査同封パンフレット

参考資料（１） 企業ニーズアンケート調査依頼状

令和7年10月吉日

各 位

千葉県佐倉市長 西田 三十五
(公印省略)

「千葉県佐倉市の新産業用地に関するアンケート調査」への 御協力について(お願い)

日頃より佐倉市の取組にご支援、ご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

本市では、企業の皆様の事業拡張や新分野への展開をサポートするために、本市の優位性を活かした新しい産業用地の開発を検討しております。

そこで、企業の皆様にとってより魅力ある産業用地の整備を進めるため、本市への生産・物流・業務施設などの立地意向や、立地環境に関する御意見・御要望についてお伺いし、皆様にとって利用価値の高い産業用地の開発整備を進めたいと考えております。

つきましては、お忙しい中、誠に恐縮ではございますが、本調査の趣旨を御理解のうえ、別紙アンケートにご回答くださいますようお願い申し上げます。

※本調査の実施は、(一財)日本立地センターに委託しておりますので、ご了承ください。

1. アンケートの回答に当たって

- (1) 回答は統計的に処理し、本調査の目的のみに使用いたします。
- (2) 御記入いただいた情報は、本市および(一財)日本立地センター産業立地部にて厳重に管理いたします。
- (3) 御記入いただいた回答用紙は、同封の返信用封筒（切手不要）もしくはFAX、E-mailにて御返送ください。

専用のWebサイト（<https://www.jilc.or.jp/skr>）よりアンケート票をダウンロードし、同ページから御返送いただくことも可能です。

なお、お忙しいところ誠に恐縮ですが、**10月24日（金）**迄に御返送いただきますようお願い申し上げます。

2. お問い合わせ先

- (1) 本調査に関する御質問、お問い合わせは、下記担当までお願い申し上げます。

(一財)日本立地センター 産業立地部（担当：松崎、田中）

〒103-0007 東京都中央区日本橋浜町 2-61-9 TIE 浜町ビル 4F

TEL: 03-5801-9842 FAX: 03-5801-9845 E-mail: ans@jilc.or.jp

- (2) 佐倉市企業立地に関する御質問、お問い合わせは、下記担当までお願い申し上げます。

佐倉市 経済環境部 商工振興課（担当：山口、市川）

〒285-8501 千葉県佐倉市海隣寺町 97 番地

TEL: 043-484-6145 FAX: 043-484-5601 E-mail: shoko@city.sakura.lg.jp

千葉県佐倉市の新産業用地に関するアンケート調査票

＜回答方法＞
説明ごとに該当する選択肢の番号に○印あるいは、をご記入ください。ご記入後は、下記①～④いずれかの方法で、
令和7年10月24日（金）までにご返送ください。

【返信先】 ①同封の返信用封筒（切手不要） ②FAX 03-5801-9845 ③E-mail ans@jilc.or.jp
④Web サイト https://www.jilc.or.jp/skr （アンケート票をダウンロードし、同ページから返送）

＜本調査に関するお問い合わせ先（調査委託機関）＞
一般財団法人日本立地センター 産業立地部 担当：松嶋、田中 E-mail: ans@jilc.or.jp
〒103-0007 東京都中央区日本橋浜町 2-61-9 TIE 浜町ビル4F TEL: 03-5801-9842（直通）

貴社名			
ご住所			
ご回答者様	所属・役職	お名前	
	電話番号	E-mail	
事業内容、主な製品・サービス			

1. 佐倉市の立地環境に対する評価について

【問1】本市を貴社の立地先（生産・物流・業務施設等の事業用地）としてみた場合、どのような条件が高く評価できると思われますか？〔複数選択可〕
（本市の詳細については、同封のパンフレットをご覧ください）

- 交通・輸送条件、交通アクセス条件
1. 高速道路の利便性（東関東自動車道 佐倉 IC 等）
 2. 幹線道路の利便性（国道51号・296号等）
 3. 鉄道の利便性（JR総武本線 佐倉駅、京成本線 京成佐倉駅、京成臼井駅、ユーカリが丘駅、志津駅等）
 4. 空港の利便性（成田空港、羽田空港等）
 5. 港湾の利便性（国際拠点港湾 千葉港、東京港、重要港湾 木更津港等）
 6. 千葉県内各地（千葉市、船橋市、成田市等）とのアクセス
 7. 東京方面とのアクセス
 8. 茨城方面とのアクセス
 9. その他（具体的に： ）
- 事業環境・産業等インフラ条件
10. 周辺地域からの人材確保が期待できる
 11. 市場（商圏）に近いまたは確保できる
 12. 企業立地優遇制度が充実している
 13. 商業・サービス等都市機能が集積している
 14. 自然環境・居住環境が充実している
 15. その他（ ）

2. 今後の事業展開の方向と設備・施設面の対応について

【問2】貴社の売上傾向（過去3年間の傾向）について、○印をご記入ください。〔1つ選択〕

1. 増大傾向
2. 横ばい傾向
3. 減少傾向

【問3】生産・物流・業務施設等の数地の「ゆとり」はいかがですか。〔1つ選択〕

1. 増床・新棟建設のゆとりあり
2. 程よく充足
3. 手狭
4. 何ともいえない

【問4】貴社では設備・施設面に関してどのような対応を想定されていますか？〔複数選択可〕

1. 現在地での設備・施設の増設（増設等）
2. 新たな事業地での立地（新設・移転）
3. 他の事業地への移管・集約
4. 現事業所の縮小・閉鎖
5. 現状維持
6. その他〔 〕

1. 想定される立地施設は何ですか？〔複数選択可〕

☐ 工場・生産施設	☐ 研究・開発施設	☐ 倉庫・物流施設
☐ 業務施設（支店・営業所）	☐ 管理統括施設（本社・支社）	☐ 未定
☐ その他〔具体的に： 〕		

2. 想定される敷地面積はどの程度になりますか？〔1つのみ〕

☐ 1,000㎡未満（㎡）	☐ 1,000～3,000㎡未満	☐ 3,000～6,000㎡未満
☐ 6,000㎡～1ha未満	☐ 1～3ha未満	☐ 3ha以上（ha）
☐ 未定		

3. その際に想定される立地計画時期はいつ頃になりますか？〔1つのみ〕

☐ 実施済み	☐ 1年以内	☐ 3年以内	☐ 5年以内	☐ 長期的	☐ 未定
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	------------------------------	-----------------------------

4. その際に想定される取得・利用形態はどのような形ですか？〔複数選択可〕

☐ 用地を購入し施設を建設	☐ 既取得地に施設を建設	☐ 借地に施設を建設
☐ 既存施設の購入（空き工場・空き倉庫等）	☐ 既存施設の賃借（貸工場・貸倉庫等）	☐ 未定
☐ その他〔具体的に： 〕		

5. 用地取得の際、想定される単価（㎡当たり）の上限はいくらですか？

購入の場合 約 _____ 万円/㎡（1坪＝3.3㎡で計算）

6. 操業に際して必要なインフラはありますか？〔複数選択可〕

☐ 上水道	☐ 地下水	☐ 工業用水	☐ 公共下水道	☐ 高圧電力
☐ 特別高圧電力	☐ 強固な地盤	☐ その他（ ）		

3. 佐倉市への立地可能性について

【問5】将来的な可能性として、佐倉市が新たな事業所立地の候補地（新設立地、移転、拡張、増設を含む）となる可能性はございますか？〔1つ選択〕

1. 佐倉市内に新たな事業所を設けたい
2. 条件によっては候補地となる可能性もある（候補地として検討したい）
3. 今のところ何ともいえない（今後検討する）
4. 候補地にはならない

【問6】佐倉市へのご要望・ご質問について、自由にご記入ください。

◆ お忙しいところ、本調査へのご協力ありがとうございました ◆

千葉県佐倉市

企業立地のご案内

都心から **40 km**

成田空港まで **20 分**

充実した生活環境

地域人口 **162万8千人**
佐倉市約17万人

企業立地支援制度

佐倉市独自の充実した支援制度などにより、立地される企業の皆様の全面的にバックアップします。

①	企業立地促進 助成金	●条 件：設下面積が100㎡以上で、常時雇用従業員数が10人以上であること。 ●助 成 額：新設する土地、家屋、借付資産に係る固定資産税、都市計画税の納付額の範囲内。 ●助成期間：土地取得5年以内（本土地企業は7年）。償却資産3年以内。
	再投資促進 助成金	●条 件：設下面積が100㎡以上で、常時雇用従業員数が10人以上であること。 ●助 成 額：増設する土地、家屋、借付資産に係る固定資産税、都市計画税の納付額の範囲内。 ●助成期間：土地取得5年以内。償却資産3年以内。
③	緑化推進奨励金	●条 件：①、②、④のいずれかの適用を受けており、かつ、佐倉市と緑化推進のための協定等を締結した企業で、緑化推進のために種樹をし、維持管理していること。 ●助 成 額：緑化推進のための種樹及び維持管理に要した経費に相当する額の2分の1以内の額（助成対象期間内で100万円を限度とする）。 ●助成期間：5年以内。
	賃貸型立地促進 助成金	●条 件：テナントとしてビル等に入居し、常時雇用従業員数が5人以上であること。 ●助 成 額：年間テナント賃借料に要した経費の2分の1以内の額（年間限度額150万円。ただし、本土地企業については、年間限度額300万円）。 ●助成期間：3年以内。
⑤	賃貸型情報機器 助成金	●条 件：①、②、④のいずれかの適用を受けており、かつ、情報機器を賃借すること。 ●助 成 額：情報機器の年間賃借料に要した経費の2分の1以内の額（年間限度額50万円）。 ●助成期間：3年以内。
	雇用促進奨励金	●条 件：①、②、④のいずれかの適用を受けており、かつ、市内に在住者を雇用保険一般被保険者（雇用保険料を納付）及び厚生年金保険被保険者として1年以上継続して雇用すること。または、障害者手帳の交付を受けている障害者を常時雇用する者として1年以上継続して雇用すること。 ●助 成 額：雇用者1人あたり年間10万円。ただし、いずれの条件にも該当する場合、雇用者1人あたり年間20万円。 ●助成期間：3年以内。

※各工業団地及びちびらびらパーク等指定区域に事業所等を新設又は増設する企業が対象となります。

●工場用地における緑化率規制の緩和

市内において3,000㎡以上の工場用地における緑化率規制（改正前：一律20%以上）を次のとおり緩和しました。

工業専用地域：10%以上 工業・準工業地域：15%以上 その他地域：20%以上



「ワンストップサービス」体制によるサポート

進出に際するご相談から、開業に伴う各種行政手続き、進出いただいた企業の皆様のに対するアフターフォローまで、企業の皆様のお問い合わせ・ご要望をワンストップでお受けします。
それぞれのお客様のニーズに応じた立地情報の提供、資金繰りや人材確保、立地・業務環境整備の支援など、きめ細かく対応させていただきます。

ご相談・お問い合わせ先

<新設進出、マッチング事業について>
佐倉市 企画政策部 企画政策課 企業誘致・公民連携推進室
Tel 043-484-6017 Fax 043-486-8720
E-mail yuchi@city.sakura.lg.jp

<助成金制度について>
佐倉市 経済環境部 商工振興課
Tel 043-484-6145 Fax 043-484-5061
E-mail shoko@city.sakura.lg.jp

佐倉市役所 〒285-8501 千葉県佐倉市海隅寺町97番地



2025.10

千葉県佐倉市 企業立地ポイント



佐倉市は緑豊かな「サクラ市」
「サクラ市」の魅力を伝える

都心へ世界へ！抜群の交通アクセス

道路は、市の南部に東関東自動車道の佐倉インターチェンジがあり、京浜地区・京葉地区や成田・羽田空港へ容易にアクセスできます。国道51号は市の南部を横断し、千葉市の中心部と成田を結び、東西に横断する国道296号は船橋までつながり、一般道でも都心に直結しています。

鉄道は、京成電鉄本線、JR総武本線が東西を並走し、都心や成田空港に直結しており、都心や全国だけでなく、世界に開かれたネットワークで結ばれています。

隣接市町を含めた地域人口は162万8千人にのぼり、人口増を維持するなど、活気ある人口豊富な地域です。

佐倉市の工業団地

佐倉市の工業団地は、いずれも東関東自動車道・佐倉インターチェンジ付近に位置しており、東京都心へ約50分、日本の玄関口成田国際空港へ約20分の距離にあります。

本市の工業は、先端技術産業の立地をはじめ、食品、医薬品、金属製品、プラスチック製品など多岐にわたる製造業を中心に、第一、第二、第三、熊野堂工業団地に集積しています。特に第三工業団地は、千葉県の先端工業団地として、航空工業団地に位置づけられており、省資源型・無公害型の研究所やエレクトロニクス産業を中心として、先端技術産業が集積しています。

また、本市羽曳地区と千葉市にまたがる複合研究都市「ちばリサーチパーク」には、先端技術産業、研究開発型産業等の優良企業が立地しています（全図参照）。

現在、佐倉インターチェンジ周辺および工業団地の隣接地において、既存工業団地と連携した産業用地としての活用を検討しています。



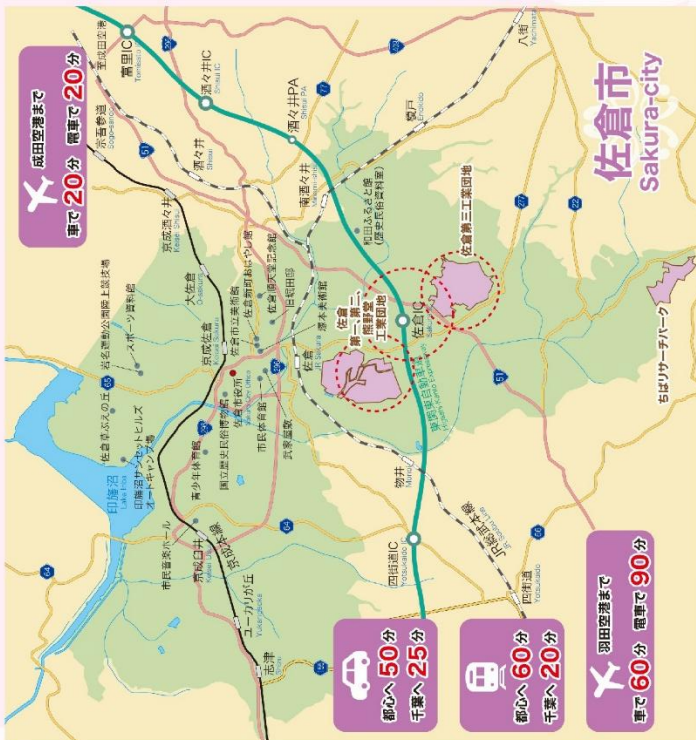
- ＜主な進出企業＞
- ・(株)フジクラ
(光ファイバーケーブル・光通信機器製造)
 - ・デンカポリマー(株)
(プラスチック製品・樹脂の成型)
 - ・古河ユニテック(株)
(電線・電纜・ケーブルの製造)
 - ・岩城製薬佐倉工場(株)
(医薬品の製造)



- ＜主な進出企業(隣接地を含む)＞
- ・TOTOPASクリエイト(株)
(ユニフォーム・作業服の製造・販売)
 - ・京セラ(株)
(セラミック・電子機器の研究・開発等)
 - ・(株)東京めいらく
(繊維製品・繊維の製造)
 - ・太平洋セメント(株)
(セメントの製造・販売)
 - ・坂口電熱(株)
(電熱エネルギー変換技術の開発・製造)
 - ・(株)QVCジャパン
(TVショッピング商品配送センター)

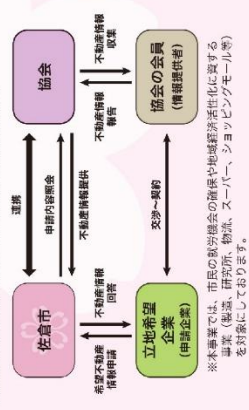


- ＜主な進出企業＞
- ・カワセコンピュータサプライ(株)
(コンピュータ用ビジネスフォームの企画・製造・販売)
 - ・ファイバーテック(株)
(医療用内視鏡の開発・製造)
 - ・(株)千葉ヤクルト工場
(飲料の製造)



企業立地マッチング事業

佐倉市では令和7年3月21日付で「千葉県宅地建物取引業協会印刷支部」、「全日本不動産協会千葉県本部」の両協会と連携協定が締結されたことに伴い、佐倉市内への進出を検討されている事業者様に、両協会の有する空き工業用地・空き店舗等の情報を提供することができるようになりました。



豊かで美しい自然

印旛沼周辺や里山の風景など、佐倉には豊かで美しい自然が多く残っています。また、佐倉城址公園やふさと広場、草ぶえの丘など市内各所において、春の桜やチューリップ、初夏の花菖蒲、夏のひまわりや秋のコスモスなど、四季を通じて色とりどりの花を楽しむことができます。



Ⅲ 充実した商業施設、医療機関、文化施設

市内には、イオンタウンユニオナリが丘などの大型商業施設も多数立地しているほか、土地区画整理事業地内にも商業施設が数々と進出しています。また、東邦大学医療センター佐倉病院や聖隷佐倉市民病院のほか、市の健康管理センターには小児初期急病診療所や休日夜間急病診療所があり、万が一の場合にも安心できる医療環境が整っています。

さらに、国立歴史民俗博物館や佐倉市立美術館、佐倉市立音楽ホールなど、市民が歴史や文化に触れることができる施設も充実しています。

