

# 木更津市企業誘致方針

令和2年3月

木 更 津 市

## 《 目 次 》

第1章 方針の策定にあたって	1
1 趣旨	1
2 期間	1
3 位置づけ	1
第2章 企業立地を取り巻く状況	3
1 千葉県	3
2 木更津市	5
第3章 本市の企業立地の優位性	6
1 交通アクセス性	6
2 羽田・成田両空港への近接性	7
3 地価の安さ	7
4 良好な住環境	8
5 かずさアカデミアパークにおける民間の研究開発企業の立地	8
第4章 これまでの成果と今後の課題	9
1 これまでの成果	9
2 今後の課題	9
第5章 基本的な方向性及び実現に向けた取り組み	14
1 基本的な方向性	14
1-1 かずさアカデミアパーク	14
1-2 金田西地区	15
1-3 インターチェンジ周辺地区	15
1-4 産業用地の不足に対応した企業誘致	16
2 実現に向けた取り組み	17
2-1 優遇制度の充実について	17
2-2 企業訪問及びトップセールス	18
2-3 ワンストップサービスの充実	18
2-4 産業用地の情報収集及び情報発信	18

## 第1章 方針の策定にあたって

### 1 趣旨

本市においては、平成21年8月の東京湾アクアライン（以下、「アクアライン」）通行料金引下げの社会実験（ETC車の800円化）の波及効果を着実にまちづくりに結びつけるため、木更津市産業振興基本条例に基づき平成26年に「木更津市企業誘致方針」を策定し、戦略的な企業誘致に取り組んできました。その結果、かずさアカデミアパーク及び金田東地区などを中心に企業立地が進展しました。

一方、我が国の経済においては、過去最高水準の企業収益が続く中、GDPは名目・実質ともに過去最大規模に達しているものの、中国の経済成長率低下等を背景に輸出や生産が弱含（よわぶく）んでおり、先行きについても、米中貿易摩擦の激化など通商問題の動向が世界経済に与える影響により成長率の減速が懸念されています。

このような中、本市における今後のまちづくりに、より効果的な企業の誘致を引き続き戦略的に進めていく必要があります。このため、平成31年度からスタートした第2次基本計画との整合性を図る観点からも、前方針期間を2年残してはおりますが、このタイミングで次期方針を策定することとします。

### 2 期間

本方針の計画期間は、前方針期間（平成26年度から平成33年度までの8年間）を踏まえるとともに、基本計画との整合性を図る観点から、令和2年度から令和8年度の7年間とします。

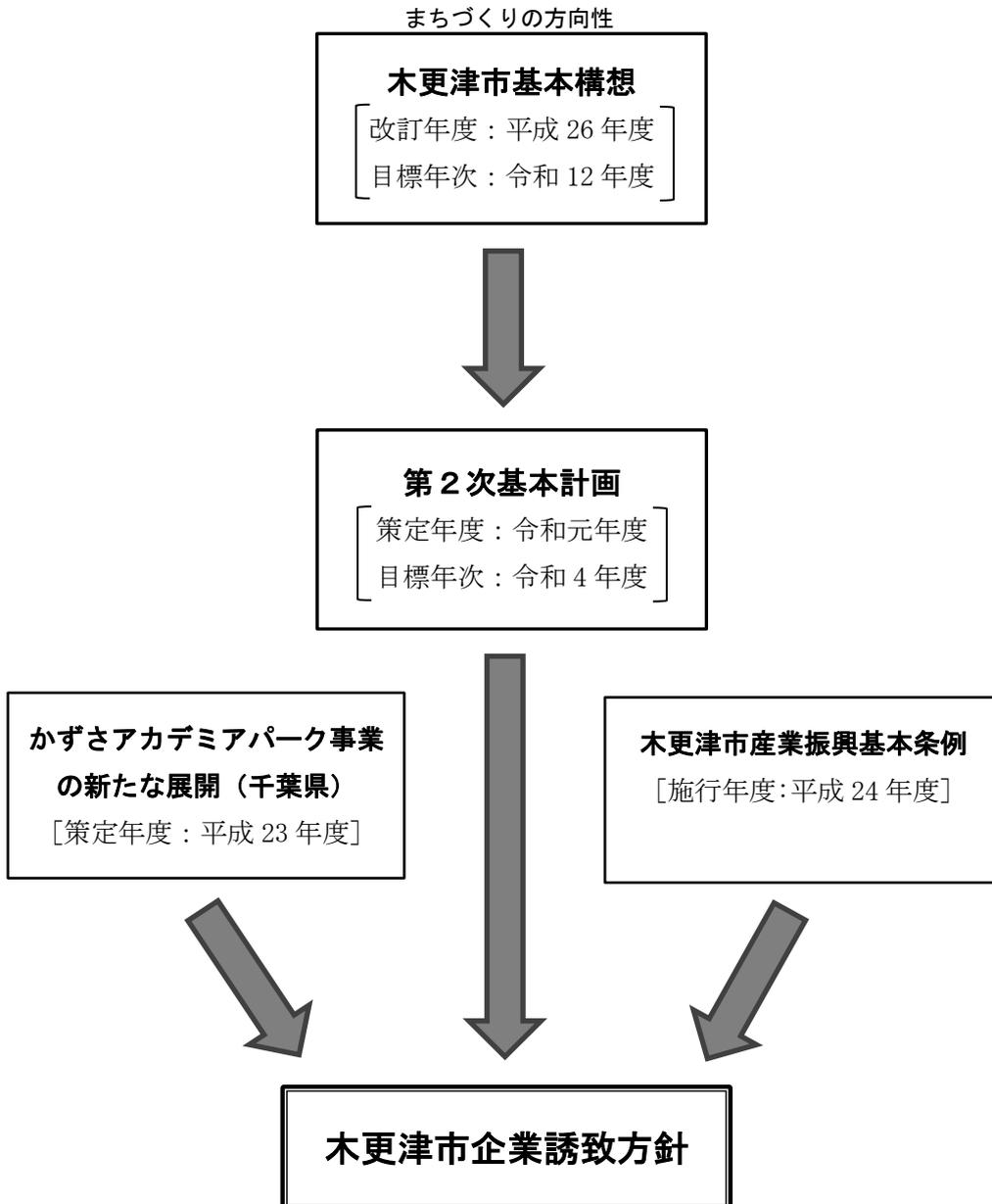
### 3 位置づけ

本方針は、木更津市基本構想に掲げた将来都市像「魅力あふれる創造都市きさらづ」の実現に向け、第2次基本計画の基本方向「まちのにぎわい・活力づくり」の企業誘致の推進について戦略的に取り組むための方針とします。

また、木更津市産業振興基本条例の「基本理念及び方針」の1つとして掲げた「企業立地による新産業の創出及び産業の集積」を図るための方針とします。

さらに、千葉県「かずさアカデミアパークの新たな展開」の実現に向けた方針とします。

【企業誘致方針の位置づけ】

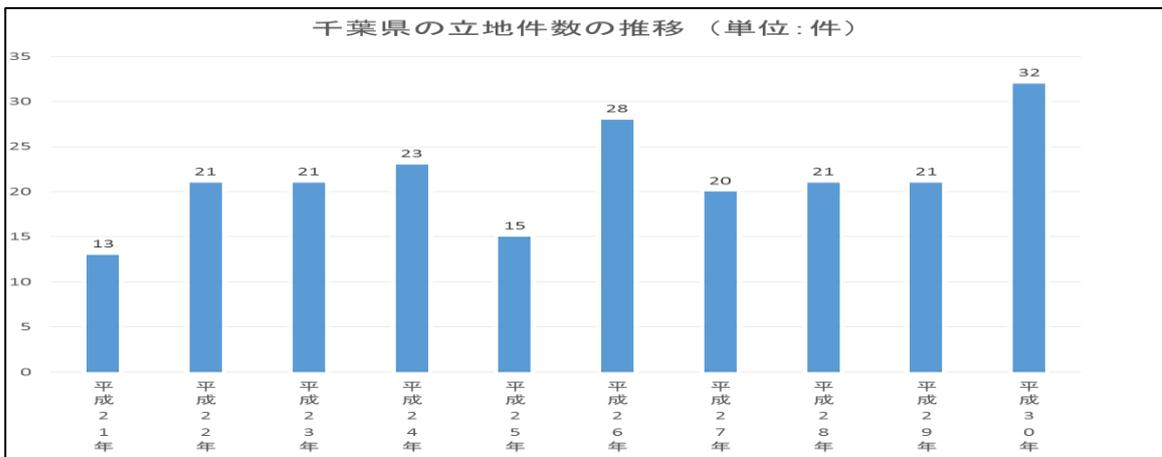


## 第2章 企業立地を取り巻く状況

### 1 千葉県

#### ①立地件数の推移（製造業）

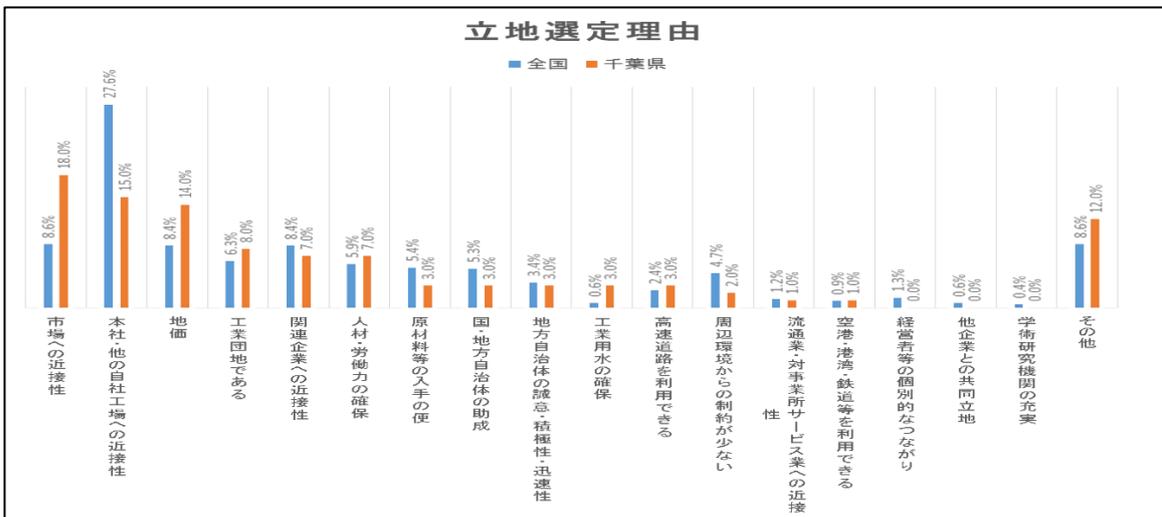
千葉県内の過去10年間の工場立地件数は増加傾向にあり、特に、平成30年度は立地件数が32件と過去最多となりました。これは、平成21年8月のアクアライン通行料金引下げの社会実験（ETC車の800円化）や、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」）の整備進展、平成22年10月の羽田空港再拡張事業に伴う空港の機能充実、また成田空港の発着枠の拡大などを背景に、交通アクセス性等利便性が高まるとともに、千葉県が新たな工業団地を造成し産業用地の確保等を図ったことなどが要因として挙げられます。



（出典：平成30年工場立地動向調査）

#### ②立地選定理由等（製造業）

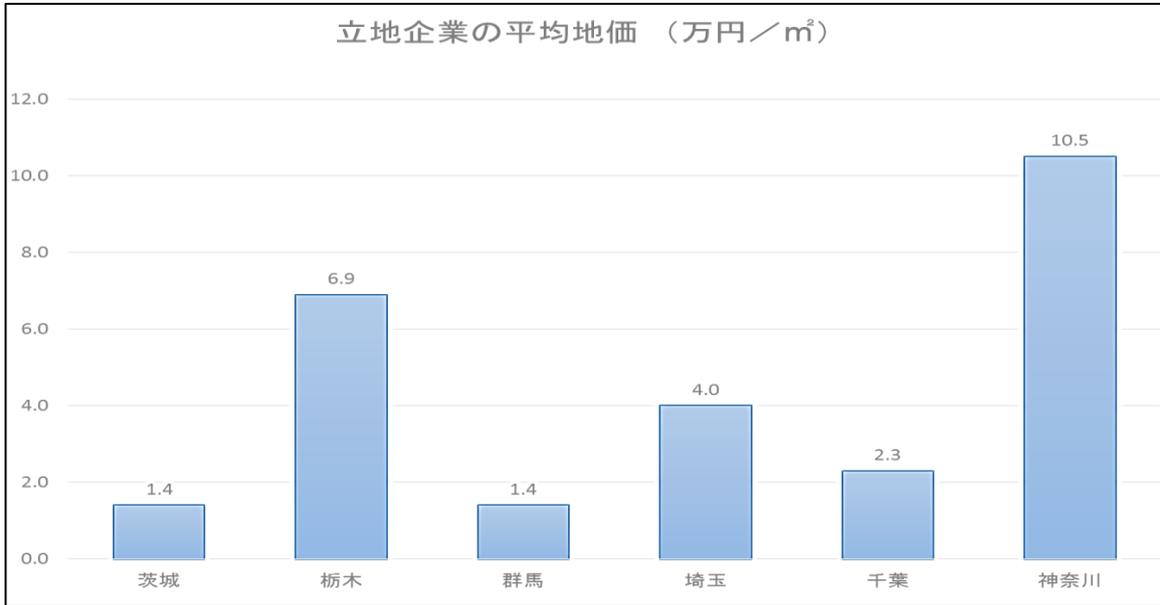
立地を決めた企業が重要であるとした項目として、全国においては「本社・他の自社工場への近接性」が最上位ですが、首都圏に位置する千葉県では「市場への近接性」が最上位に、以下「本社・他の自社工場への近接性」「地価」と続いています。



（出典：平成30年工場立地動向調査）

### ③立地企業の平均地価（製造業）

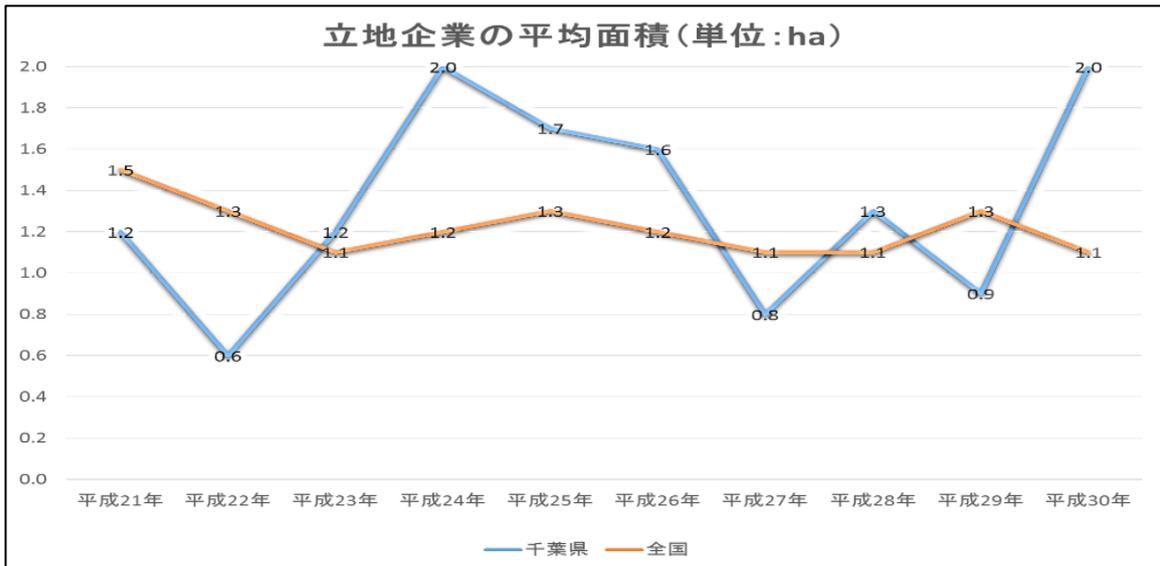
立地企業が購入した土地の平均地価について関東エリアで比較すると、千葉県は神奈川県約5分の1、栃木県の約3分の1、埼玉県の約2分の1となっています。



（出典：平成30年工場立地動向調査）

### ④立地企業の平均面積（製造業）

過去10年間における立地企業の平均面積は、全国で1.2ha、千葉県で1.3haと、概ね1ha程度の規模で推移しています。

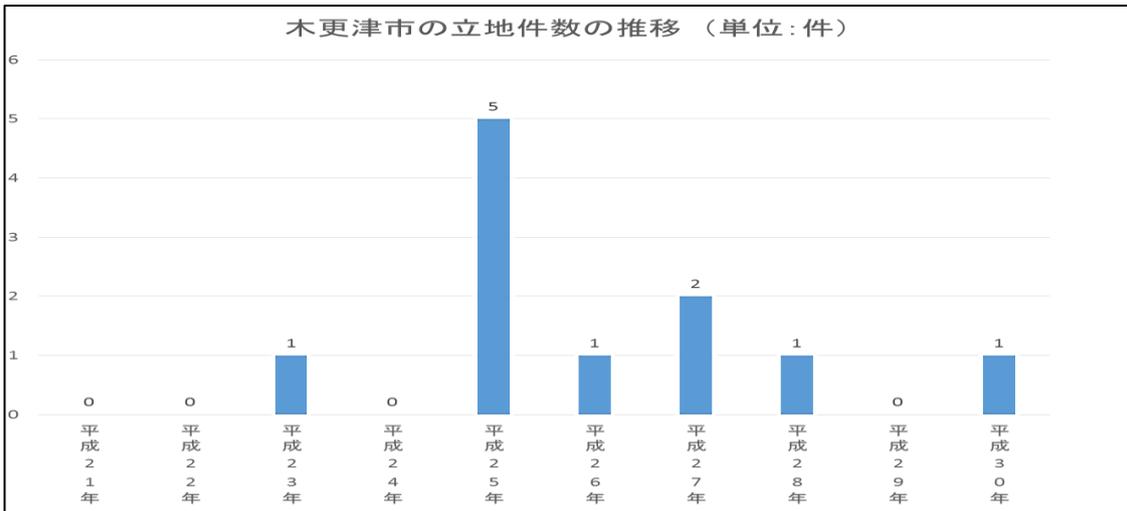


（出典：平成30年工場立地動向調査）

## 2 木更津市

### ①立地件数の推移（増設を含む）

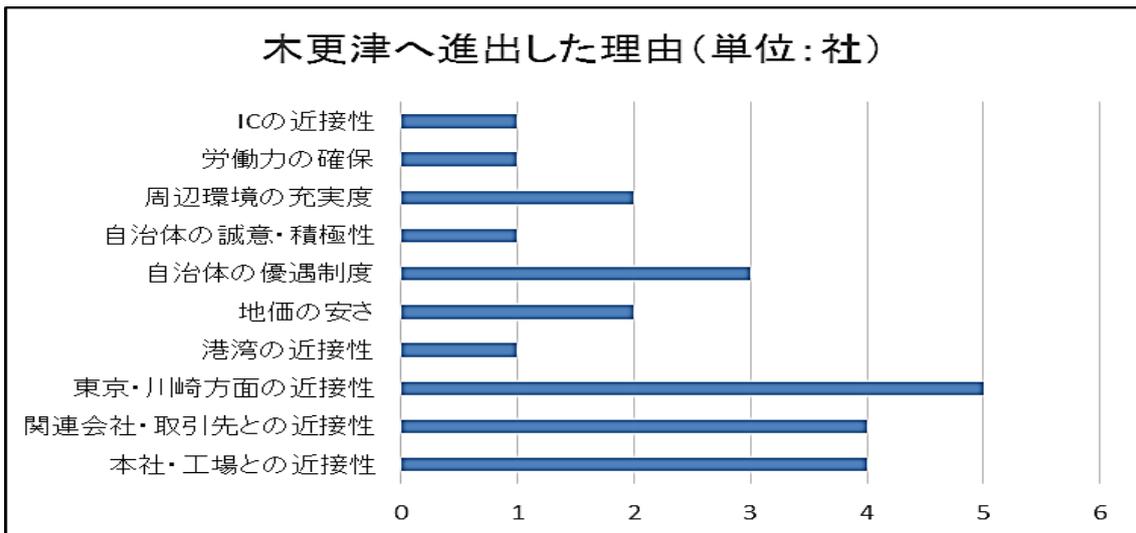
本市の立地件数は、平成 21 年 8 月のアクアライン通行料金引下げの社会実験（ETC 車の 800 円化）の開始を背景に、平成 23 年度に千葉県が策定した「かずさアカデミアパーク事業の新たな展開」において誘致対象分野・業種の拡大等を図ったことで、同パークを中心に企業立地が進展しました。



（立地企業のうち奨励金交付対象の企業数）

### ②立地選定理由等

本市を選定した上位の理由については、「東京・川崎方面の近接性」「関連会社・取引先との近接性」「本社・工場との近接性」「自治体の優遇制度」が挙げられており、交通アクセス性等の地理的優位性ととも、市の優遇制度が評価されています。



（奨励金交付対象企業からの聞き取り・回答数 17 社）

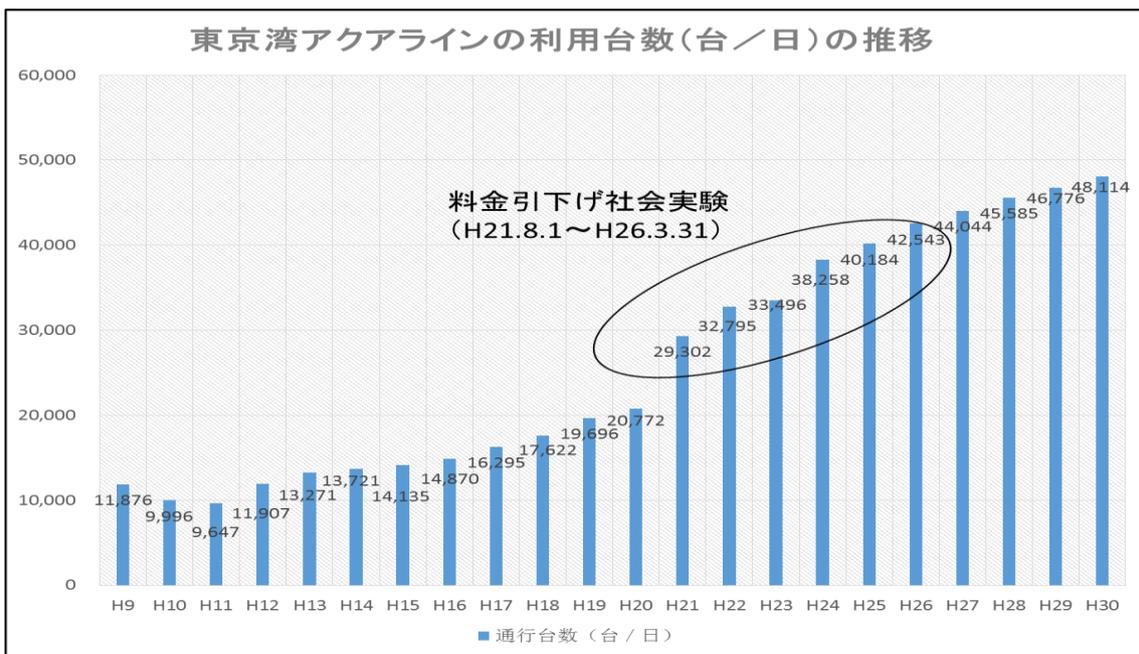
### 第3章 本市の企業立地の優位性

#### 1 交通アクセス性

本市は4つのインターチェンジを持ち、館山自動車道と圏央道の結節点となっていることから、都心からの交通アクセス性に優れています。特に、平成9年12月に開通したアクアラインは、開通当初には通行料金の割高感もあり利用率が伸び悩みましたが、平成21年8月に開始したアクアラインの通行料金引下げ社会実験（ETC車の800円化）により通行車両数が増加し、かずさアカデミアパークの企業進出や着岸地である金田地区への大型商業施設の開業も相次ぎました。

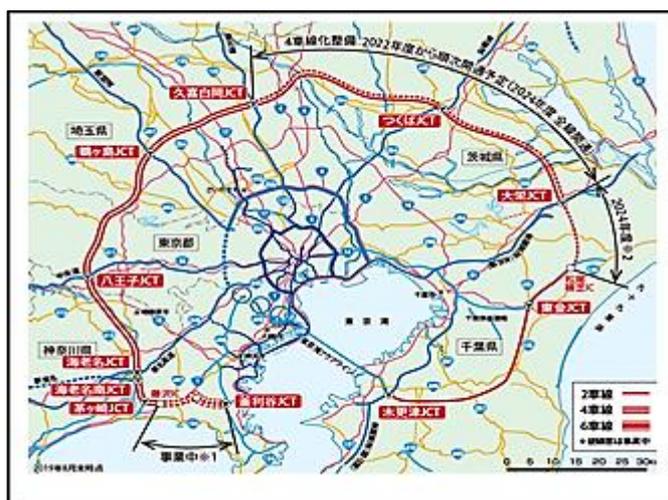
また、圏央道については、平成25年4月に木更津東インターチェンジ～東金インターチェンジ間が、平成26年4月に稲敷インターチェンジ～神崎インターチェンジ間が、平成27年に神崎インターチェンジ～大栄インターチェンジ間が順次開通しました。

さらに、令和7年3月には大栄インターチェンジ～松尾横芝インターチェンジ間が開通予定で、これにより千葉県側が全線開通となります。



(出典：東日本高速道路株からのデータを基に作成)

<p>※アクアラインの開通当初との比較</p> <p>平成10年度 (開通当初) : 9,996 台/日</p> <p>平成30年度 : 48,114 台/日</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 料金引下げ社会実験後 (H21) と比べ 1.9 倍増加</li> <li>・ 平成30年度と比べ約 4.8 倍増加</li> </ul>
---	--	--



(国土交通省関東地方整備局 HP より)

## 2 羽田・成田両空港への近接性

金田地区から羽田空港への所要時間は、わずか20分（木更津駅からは約40分）です。羽田空港再拡張事業により、平成22年10月から4本目の滑走路の運用や新国際線旅客ターミナルの開業、国際線定期便の就航等が進みました。

近年では東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催を控え、国際線の就航路線及び本数も増加し、利便性が一層向上しています。国際線利用者は成田空港の国際線利用者の5割に相当する1700万人を超えています（2017年度国土交通省航空輸送統計年報）。

また、本市は成田空港との交通アクセスも良好です。館山道及び東関東道により、千葉市経由で金田地区からは約1時間、木更津北インターチェンジからは約50分で成田空港と結ばれています。前述のとおり令和7年3月に千葉県側の圏央道が全線開通する予定のため、さらに成田空港への近接性が向上します。

## 3 地価の安さ

本市の地価は、東京都心から同程度の距離にある他の地域に比べ低廉です。

かずさアカデミアパークの企業用分譲地（準工業地域）で9,000円/㎡程度であり、千葉県の立地企業の平均地価2.3万円（第2章参照）と比較すると大幅に安価となっています。

また、木更津金田インターチェンジ付近については、30,000～40,000円/㎡程度となっています。東京駅からの直線距離が木更津駅まで（約35km）と同距離の上尾市・綾瀬市・印西市・川越市の準工業地域の公示価格が55,000～110,000円/㎡程度であることから、首都圏において本市の地価が安価と言えます。

#### 4 良好な住環境

本市は土地区画整理事業により、対岸に比べ優良で低廉な住宅地が広がるとともに、教育及び子育て環境が充実しています。また、アクアラインを経由する高速バスの充実により通勤圏として認知されるとともに、大型商業施設の相次ぐ開業により生活の利便性が向上しています。

このため、市の人口は子育て世代を中心に県内外からの転入により増加傾向にあります。

なお、豊かな自然環境と多様な都市機能を有する本市は「オーガニックシティきさらづ」を掲げ、人と自然が調和した持続可能なまちづくりを目指しています。

#### 5 かずさアカデミアパークにおける民間の研究開発企業の立地

かずさアカデミアパークには、公益財団法人かずさ DNA 研究所や独立行政法人製品評価技術基盤機構（NITE）バイオテクノロジーセンターなどの公的な研究開発機関が集積していますが、近年では、たんぱく質生産に係る研究開発企業やトラウトサーモンの研究・生産施設及び食用卵の研究開発施設等の民間企業の立地が進んでいます。

## 第4章 これまでの成果と今後の課題

### 1 これまでの成果

前方針では、本市における企業誘致拠点として「かずさアカデミアパーク」「金田地区」「インターチェンジ周辺地区」の3つを掲げ、企業誘致に取り組んだ結果、主にかずさアカデミアパークには製造業が、金田地区には物流業や小売業など多様な業種の企業進出が進みました。

また、インターチェンジ周辺地区及び伊豆島地区には大規模施設の立地が決定しています。

#### 誘致方針期間の立地状況

(平成26年6月から平成31年3月までの期間に立地決定又は開業した企業数)

立地件数	立地場所	立地業種	
20件	9件	かずさアカデミアパーク	製造業8件、養殖業1件
	5件	金田東地区	製造業1件、物流業1件、小売業1件 医療業1件、遊園地1件
	2件	金田西地区	複合施設1件、小売業1件
	1件	インターチェンジ周辺地区	スポーツ関連施設（大規模施設）1件
	1件	築地地区	小売業1件
	1件	潮見	製造業1件
	1件	伊豆島	サービス業（大規模施設）1件

※上記のうち、立地奨励金の交付対象企業（7社）における5年間の波及効果

約7億7千万円の税収が増加するとともに、約2,400名（市内従業者：約600名）の雇用を創出しました。

### 2 今後の課題

はじめに、本市では企業立地の進展に伴い、新規企業立地の受け皿となる「産業用地不足」が課題となっており、企業ニーズに応えられない事案も発生しています。

さらに、本市は第3章で整理したとおり「交通アクセス性」「羽田・成田両空港への近接性」に加えて「地価の安さ」もあり、立地の優位性は高まっているにも関わらず、提供する産業用地が無ければ企業誘致にはつながらず、今後は、様々な方策を通じて産業用地の確保を図っていく必要があります。

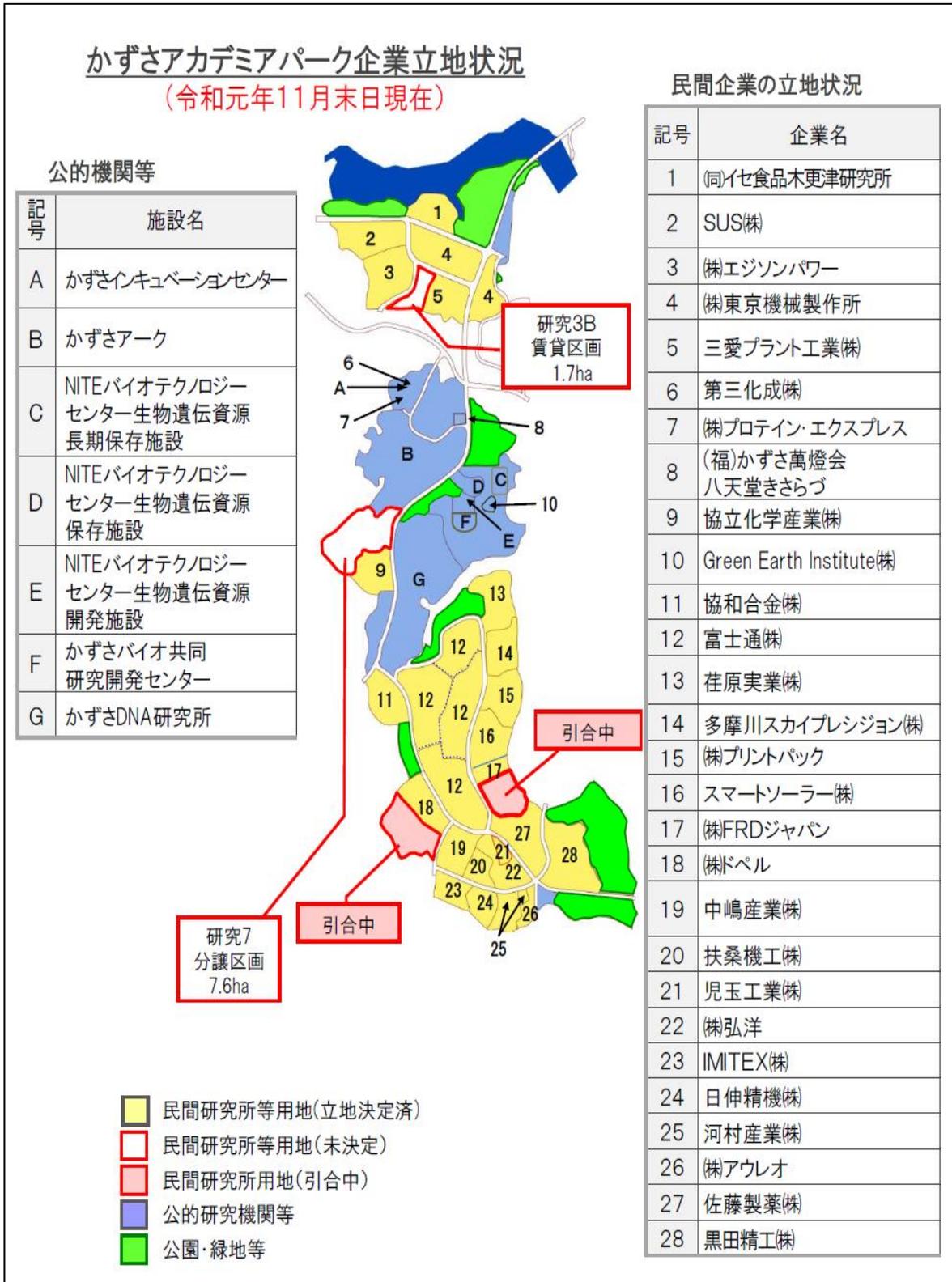
次に、3つの拠点別の課題は次のとおりです。

#### ①かずさアカデミアパーク

アクアラインの通行料金引下げの社会実験（ETC車の800円化）や平成24年度に千葉県が策定した「かずさアカデミアパーク事業の新たな展開」において誘致対象分野・業種の拡大を図ったことで、製造業を中心として企業立地が進みました。

令和元年11月末時点の残り区画は、分譲地1区画・賃貸地1区画の計2区画・9.3haとなりましたので、立地完了に向けて早急に取り組む必要があります。

一方で、立地決定後の社会経済情勢等の変化に伴い、立地決定3社の約40haについては未操業となっており、当該区画の早期利活用が求められています。



## ②金田地区

### I 金田東地区

金田東地区では、施行者である都市再生機構（UR）により、平成 26 年 11 月で土地区画整理事業が終了しましたが、平成 31 年 3 月末時点の残り区画は、分譲地 1 区画・賃貸地 1 区画の計 2 区画・2.1ha となりましたので、立地完了に向けて早急に取り組む必要があります。

### II 金田西地区

金田西地区では、施行者である千葉県により順次公募が実施されてきましたが、入札の不調などの理由により立地が進みませんでした。平成 31 年 2 月に大型街区において大型商業施設の立地が決定し、開業に向けて準備が進められています。当該大型商業施設の立地決定を契機に、千葉県と連携して順次分譲される区画への早期立地を図っていく必要があります。

また、平成 28 年 6 月に木更津金田バスターミナル（愛称：チバスタアクア金田）が供用開始されるなど金田地区の利便性が向上した一方、主に休日を中心に交通渋滞が問題となっています。

これを受け千葉県は「アクアライン周辺道路交通円滑化プロジェクトチーム」を平成 30 年 8 月に設置し、交通混雑緩和に向けた様々な取り組みを行っています。



項 目	金田西地区	金田東地区
事業名称	木更津都市計画事業 金田西特定土地区画整理事業	木更津都市計画事業 金田東特定土地区画整理事業
施行者	千葉県	都市再生機構
施行面積	110.8ha	155.6ha
計画人口	約 7,000 人	約 10,000 人
事業計画認可	平成 10 年 10 月 6 日公告	平成 12 年 1 月 27 日公告
事業計画変更認可	平成 31 年 3 月 1 日公告 (第 3 回変更)	平成 25 年 8 月 8 日公告 (第 5 回変更)
換地処分	—	平成 26 年 11 月 14 日公告
施行期間	平成 10 年度～平成 35 年度	平成 11 年度～平成 30 年度 (清算期間を含む)
平均減歩率	40%	40%

(土地区画整理事業の概要)

### ③インターチェンジ周辺地区

#### I 木更津北インターチェンジ周辺地区

木更津北インターチェンジ周辺地区は、民間所有の一団の土地を有していたことから、地権者の合意形成や立地に向けた関係機関との調整などを進めた結果、企業の立地が決定しました。

引き続き、民間所有の一団の土地の情報収集に努めるとともに、地権者の合意形成や企業ニーズの掘り起こしを行い、産業用地としてのインターチェンジ周辺の利活用を図っていく必要があります。

#### II 木更津東インターチェンジ周辺地区及び木更津金田インターチェンジ周辺地区

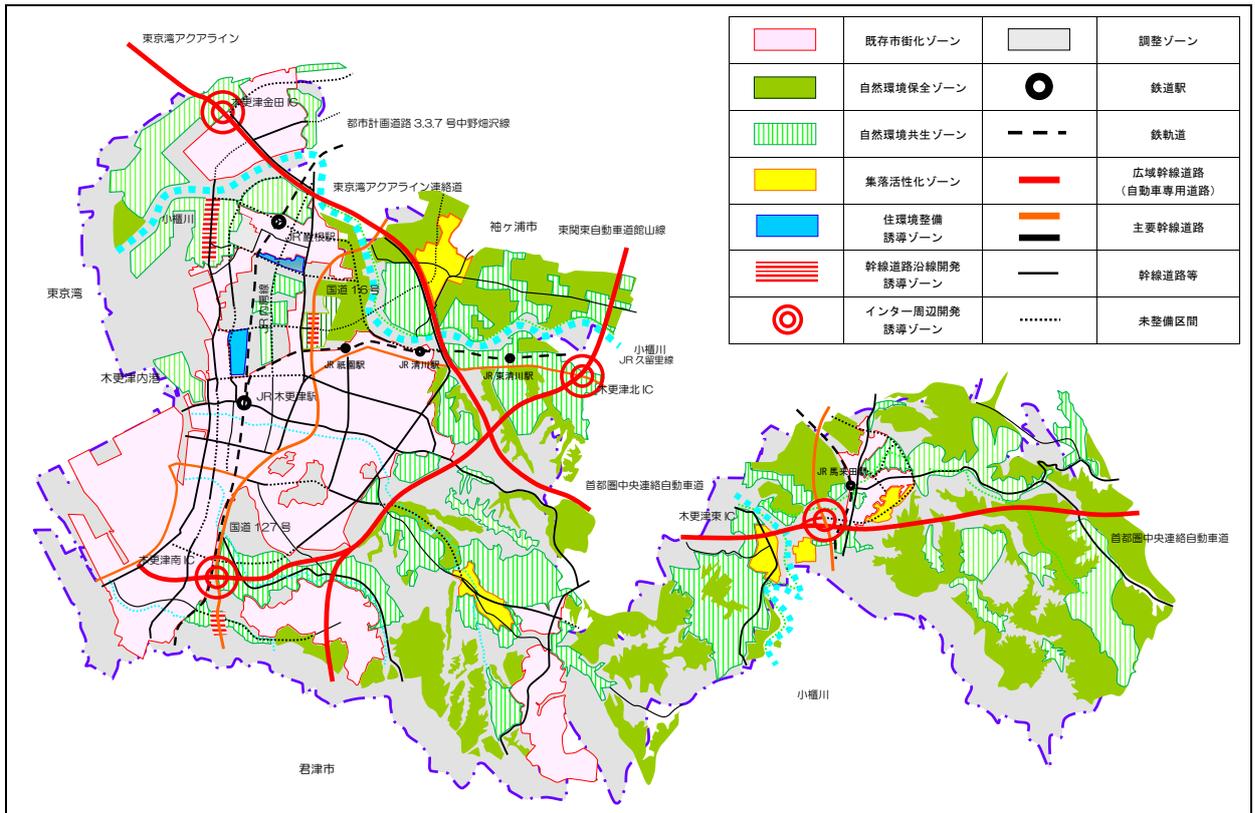
木更津東インターチェンジ周辺地区及び木更津金田インターチェンジ周辺地区（金田地区土地区画整理事業区域外）は、農振農用地が広域に広がっているため、企業の誘導にあたっては農振除外及び農地転用を要します。

このため、木更津北インターチェンジと同様に、インターチェンジ周辺の民間所有の一団の土地について情報収集に努めるとともに、地権者の合意形成や当該地域の産業振興に寄与し、かつ、立地に向けた規制等を踏まえ、立地施設を絞り込みながら企業ニーズの掘り起こしを行う必要があります。

#### III 木更津南インターチェンジ周辺地区

木更津南インターチェンジ周辺地区は民間が一団の土地を有しているため、地権者の合意形成や企業ニーズの掘り起こしを行うなど、産業用地としての可能性を検討します。

### 【市街化調整ゾーンの土地利用方針図】



## 第5章 基本的な方向性及び実現に向けた取り組み

### 1 基本的な方向性

本市が戦略的に企業誘致を進める拠点として、前方針の積み残しを踏まえ「かずさアカデミアパーク」「金田西地区」「インターチェンジ周辺地区」とします。併せて、本市の今後のまちづくりにより効果的に企業を誘致するため「産業用地の不足に対応した企業誘致」を進めます。

#### 1-1 かずさアカデミアパーク

##### (1) 未分譲用地の早期立地

千葉県「かずさアカデミアパークの新たな展開」において、概ね平成33年度末で立地を完了するとしたことから、千葉県と連携し残り2区画の分譲地への早期の立地を図ります。

##### (2) 未操業用地の早期利活用

立地が決定したものの未操業の分譲地について、立地決定企業の3社とそれぞれ協力し、早期の利活用を図ります。

また、引き続き一体的に利用する企業の誘致に努めるとともに、立地決定企業の3社と協議の上、民間主導による新たな利活用方法の可能性について検討します。

##### (3) 隣接地の利活用

かずさアカデミアパークの隣接地には民間所有の一団の土地を有していることから、地権者の合意形成のもと企業ニーズの把握や掘り起こしに努め、産業用地としての可能性について検討します。

##### (4) 魅力度向上に向けた取り組み

近年では、かずさアカデミアパークのリザーブ地に、パンの生産工場・店舗及び体験工房、かずさアカデミアパーク隣接地に「おいしい、心地よい、環境によい」をテーマにした6次産業化を進める体験型施設が立地しました。

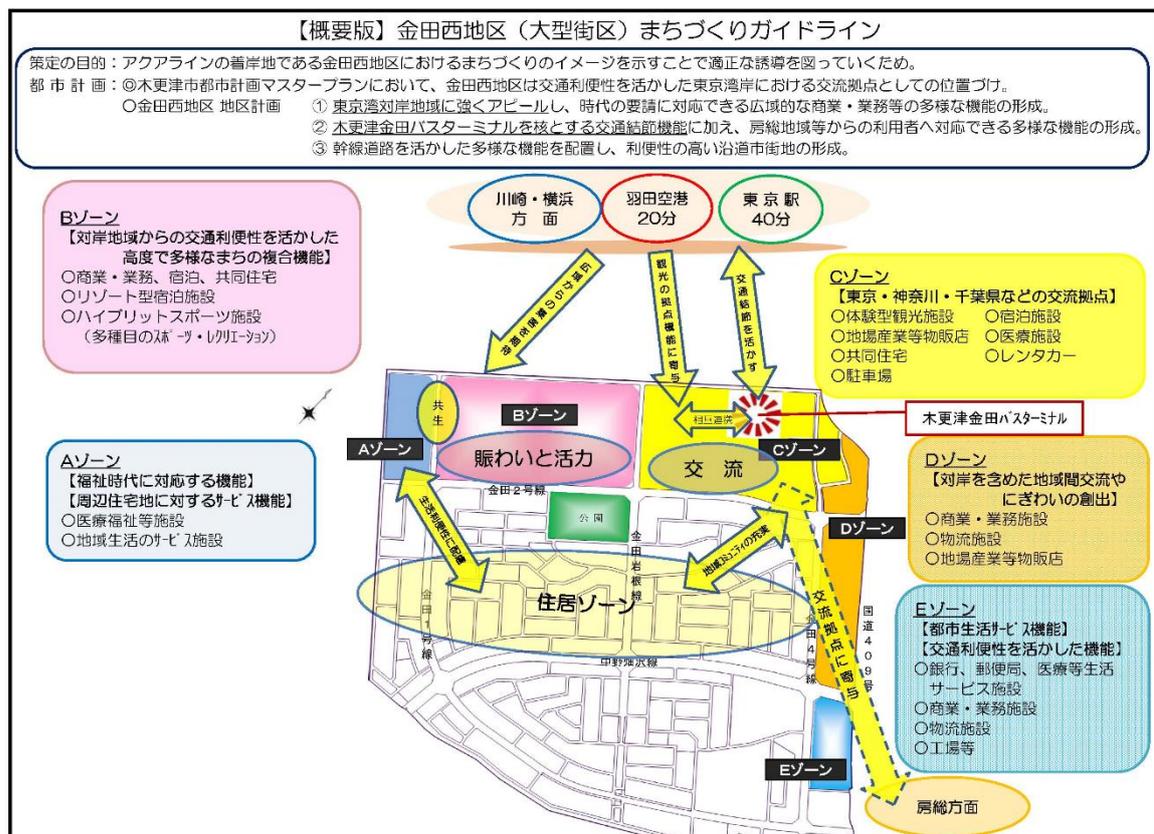
これにより、立地企業の従業員の利便性が高まるとともに、かずさアカデミアパークの新たな魅力の創出が図られました。引き続き、これら施設との相乗効果を図る観点から、かずさアカデミアパーク及びその周辺において魅力度の向上につながる施設の立地を目指します。

## 1-2 金田西地区

### (1) 金田西地区の分譲地の早期立地

アクアラインの着岸地である金田西地区は、金田西地区（大型街区）まちづくりガイドラインに基づきまちづくりを進めていることから、引き続き千葉県と連携し企業ニーズの把握及び掘り起しに努め、早期の施設立地を図っていきます。

また、売却済みの区画については、立地企業の早期開業に向けて関係機関との調整等を千葉県と連携し行っていきます。



## 1-3 インターチェンジ周辺地区

### (1) 都市計画に基づいた適切な誘導

特に木更津東インターチェンジ周辺及び木更津金田インターチェンジ周辺は農振農用地を多く含むため、平成31年度に木更津市企業誘致連絡調整会議の下部会議として設置した「インターチェンジ周辺利活用検討部会」において、開発手法と誘致可能な業態を整理しました。

#### 【部会の検討結果】

- 農振農用地区域外の利活用については、都市計画マスタープラン及び市街化調整区域における地区計画ガイドラインに基づき、引き続き地区計画策定による物流施設等の立地を図ります。
- 植物工場や観光農園等の地域産業振興に寄与する農業用施設の立地を新たに図ります。

## **(2) 産業用地としての可能性の検討**

木更津北インターチェンジ周辺及び木更津南インターチェンジ周辺地区は、民間が一団の土地を有していることから、引き続き当該土地の情報収集に努めるとともに、地権者の合意形成や企業ニーズの掘り起しを行うなど、産業用地としての可能性を検討します。

また、中郷地区などの袖ヶ浦インターチェンジ周辺地区においても、情報収集に努めるとともに、産業用地としての可能性を検討します。

### **1-4 産業用地の不足に対応した企業誘致**

産業用地の不足に対応した企業誘致に向けて、本市の地理的優位性や地域の資源及び産業の特性をしっかりと把握するとともに、本市の産業振興に寄与する観点から、業種のみならず機能にも着目し、市内全域に誘致対象を広げていくことや民間主導による産業創出について検討を進めていく必要があります。

#### **(1) 大規模投資施設の誘致**

本市の企業立地の優位性やこれまでの成果等を踏まえ、市内全域を対象に地域振興に寄与する大規模投資施設の誘致を図っていくこととします。

#### **(2) 農業用施設の誘致**

本市の地域資源及び産業の特性を踏まえ、インターチェンジ周辺において農業関連施設の誘致を図っていくこととします。

#### **(3) 民間主導による産業用地の創出に向けた検討**

民間所有の用地情報の収集及び企業ニーズの掘り起し等に努めるとともに、民間主導による産業用地の創出のあり方について検討を進めていきます。

## 2 実現に向けた取り組み

企業立地を取り巻く状況や本市の企業立地の優位性、また、これまでの成果や今後の課題等を踏まえ、第5章で整理した基本的な方向性を実現するため、次の取り組みを行います。

### 2-1 優遇制度の充実について

本市へ立地した企業の選定理由の上位に挙げられた優遇制度について、誘致対象を拡大するとともに、生産性向上に伴う要件の緩和等により拡充を図ります。

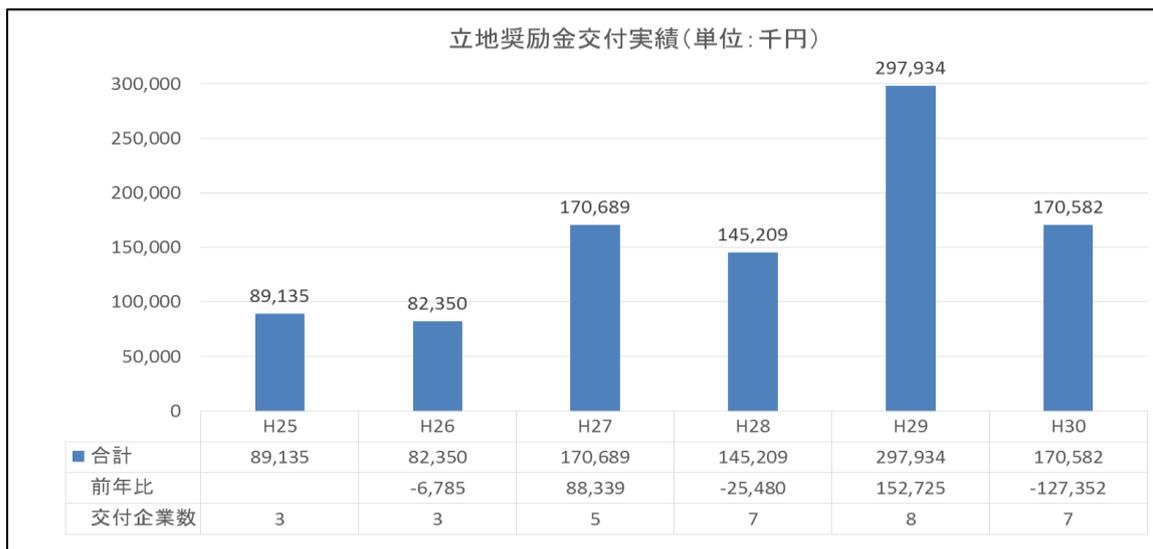
項目	考慮すべき視点
対象事業者の拡大	外資系企業等の誘致も視野に入れ多様化する立地形態への柔軟な対応
対象地域及び業種の拡大	インターチェンジ周辺地域の産業用地として利活用を図るための誘導 本市の産業振興に寄与する大規模投資施設及び農業関連施設の誘致推進 様々な産業分野で活用が進展するI o T市場の基盤となる情報関連施設の拡充
常用雇用者要件の緩和	AI、ICTの活用による生産性向上に伴う対応

なお、民間主導による産業用地の創出等についても、必要に応じて支援策等を検討します。

項目	考慮すべき視点
民間主導による産業用地の創出	民間の動きに合わせ、必要に応じて支援策等を検討
民間主導による新たな利活用方法の可能性について検討	民間主導による新たな利活用方法の可能性について検討するとともに、必要に応じて支援策を検討

### 【参考】立地奨励金の交付実績

本市の立地奨励金は企業側の立地の決め手の1つにもなっています。



## **2-2 企業訪問及びトップセールス**

本市の企業立地の優位性を広くPRし、本市への立地を促すことを目的に企業訪問を行います。また、必要に応じて市長等のトップセールスを行います。

## **2-3 ワンストップサービスの充実**

企業誘致担当職員は、様々な企業ニーズに対し迅速かつ柔軟に対応するとともに、本市の企業誘致の促進に関する施策を総合的に推進するための庁内会議「木更津市企業誘致連絡調整会議」を通じて庁内連携を強化し、企業立地に向けたワンストップサービスの充実を図ります。

## **2-4 産業用地の情報収集及び情報発信**

企業や民間の不動産事業者及び建設会社、また関係機関と連携し市内の空き工場や未利用地等の情報収集及び当該情報の発信を図ります。



# 木更津市企業誘致方針

令和2年3月発行

木更津市

編集：木更津市経済部産業振興課

〒292-8501 木更津市富士見一丁目2番1号

TEL 0438-23-7111（代表）