

加古川市志方中央地区
産業系土地利用検討に関するサウンディング調査結果報告書(概要版)

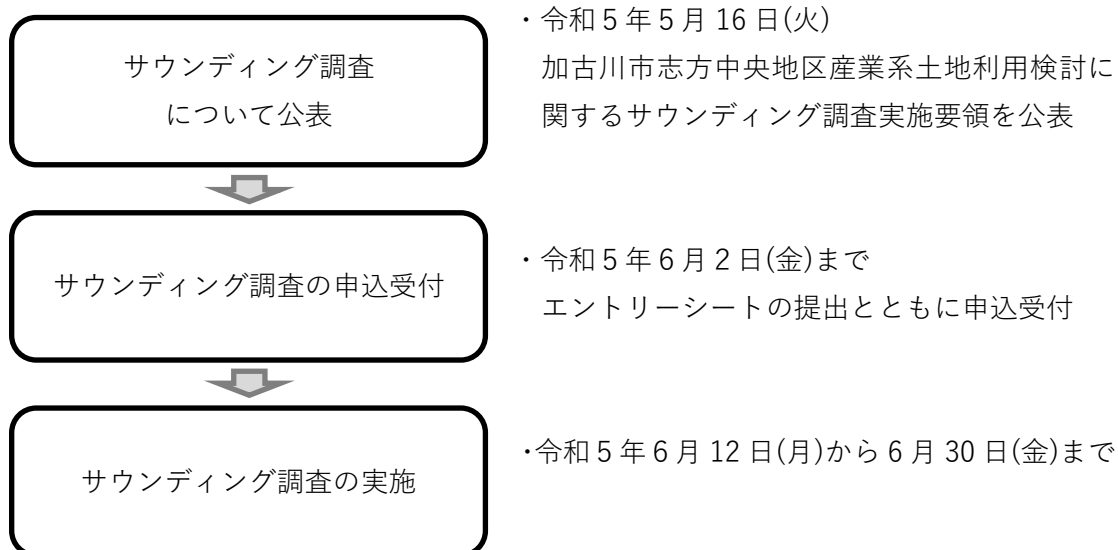
1 名称

加古川市志方中央地区 産業系土地利用に関するサウンディング調査

2 調査の対象

土地の所在	加古川市志方町志方町・西中（志方中央地区）	
敷地面積(概測)	17.5ha	
現状	土地利用	主に田畑（民有地）
	都市計画	市街化区域(第一種低層住居専用地域、第一種住居地域)
想定立地業種	製造業、物流業、研究施設、卸売業、小売業等	
アクセス道路	主要地方道 神戸加古川姫路線 一般県道 小原宝殿停車場線	
交通	山陽自動車道「加古川北IC」まで約5km 加古川バイパス「加古川西ランプ」まで約5km	

3 サウンディング調査の経過



4 サウンディング調査の実施目的

加古川市北部の市街化区域に位置する志方中央地区は、主に農地としての土地利用がされており、近年では、人口減少、少子高齢化による遊休地の増加など、一団地の土地利用が困難な状況となっています。一方、雇用機会の創出や地域経済の活性化を目指す本市は、工業系用途地域内にまとまった用地が不足しており、産業用地の創出が喫緊の課題となっています。

そこで、本調査は民間事業者と対話し、産業用地を創出する上での課題、様々なアイデアや各種条件等の整理を行い、志方中央地区の土地利用転換に向けた可能性検討の基礎資料とすることを目的に実施します。

5 調査対象事業者及び参加事業者数

(1) 調査対象事業者

単独の民間事業者（法人）又は複数の民間事業者で構成するグループで、これまでに産業系の土地開発実績を有する事業者（デベロッパー等）

(2) 参加事業者数 6 事業者

6 サウンディングでの主な対話項目

- ・ 兵庫県内の企業立地の動向
- ・ 立地事業者の見込み、土地価格帯の想定
- ・ 産業団地への転換にあたって想定される課題 等

7 対話項目に対する主な意見

1 兵庫県内の企業立地の動向について貴社における見解を教えてください。
<ul style="list-style-type: none">・西は姫路市、加古川市、東では神戸市、尼崎市、西宮市のエリアの引き合いが多いが、いずれも湾岸エリアのニーズが高い。・神戸から東は土地値が高く、明石も物件が出てこないため、加古川から姫路にかけて好まれる傾向にある。
2 志方中央地区における立地事業者の見込について教えてください。
<p>【高速道路のインターとの距離感】</p> <ul style="list-style-type: none">・現状では遠いと感じる。南北の道路(高砂北条線)と東西の道路(原投松線)の整備が整うと印象は変わると思う。・山陽道と加古川バイパスと両方へのアクセスがどちらも比較的近いことはメリット。距離感的にも10分弱ぐらいで問題ないが、都市計画道路の整備が前提。・周辺の加西や小野の工業団地がインター至近であるのと比べると、インターまで5kmというのは遠い。 <p>【アクセス道路】</p> <ul style="list-style-type: none">・片側2車線道路でないと、物流や工場系の誘致は難しい。アクセス道路は、片側2車線でインターまで繋がっていなければ企業の目は向きにくい。・道路が狭いことは検討対象外の要因になってしまうので道路整備は必要。・原投松線が通ったとしても産業用地としてのニーズは弱いと思う。・企業としては、道路アクセスがあって当然という前提で土地を探すため、道路アクセスが整備されないことはマイナスになる。・道路については、先行でも同時でもよいが、確実につながるという確約が欲しい。事業者が操業したいという時期に道路が繋がっていないと難しい。 <p>【事業者ニーズ】</p> <ul style="list-style-type: none">・現状、加古川市内での引き合いは多々あるが、工場立地に望ましい用地が少なく、土地価格も高騰している。このため、当該地にて産業団地が完成すればニーズはあると考えている。・ホームセンターが興味を示している。単体の可能性もあるが、できればロードサイド型の生活利便の店舗と併せて出店を希望。・志方中央地区における立地事業者の見込は、中小規模の土地を求める中小企業若しくは地元企業等のニーズに偏る可能性がある。
3 志方中央地区における立地事業者は、どのような業種を想定しますか。
<ul style="list-style-type: none">・商業施設（食品スーパー、ホームセンター等）、物流施設、工場。・地下水が豊富に取水できるのであれば、当該地はBCP(事業継続計画)の観点（特に水害）からもリスクは少ないと考えられるため、食品関連企業や半導体関連企業も想定される。・東播磨エリアに多く見られる、製造業、化学工業、金属加工業、物流事業等。・食品製造業、輸送用機械製造業（高速道路のインターまでの距離が遠いので物流のニーズは低いと思う。）

4 志方中央地区における産業用地としての土地価格帯については、どの程度と考えられますか。

- ・当該地は規模的にも小さくなく、インパクトに欠け、周辺に何もないので価格勝負でアピールするというイメージ。
- ・販売単価はかなり安くしないと誘致は難しい。
- ・事業者は土地価格より立地場所を重視しており、土地価格については相場で買われることが多い。
- ・近隣の加西や小野の物件と同じぐらいだと思う。(但し、当該地はインターまでの距離が遠いので、もう少し価格を下げた方が良い。)

5 志方中央地区において新たに産業団地を整備するにあたり、インフラ整備についての要望を教えてください。

【用途地域】

- ・工業専用地域や工業地域での指定がされれば、ニーズはあると思う。準工業地域では、化学薬品を扱う企業は立地できないのでニーズは下がる。
- ・志方町の特有の工業団地として、工業専用地域で売り出せれば企業へのアピールにつながる。
- ・工業地域や工業専用地域を求める事業者が多いということはない。準工業地域以上で工場が建てられる条件が満たされていれば問題ない。

【インフラ】

- ・電気（高圧）、上水・下水、ガス（中圧）が整備されている状態が望ましい。
- ・食品工場や半導体関連は、水の確保が必須。3,000～5,000t/日を使用すると聞いているので、使える水と排水できるインフラの整備が必要になる。
- ・工業用水等があるとよい。水が使えないとニーズが限定的になってしまう。水を使う産業系は、上水は使わないので、工業用水か地下水が使えるということが重要。

【区画割】

- ・区画割は小さく割らず大きなロットで、主要な道路だけ通しておいて、事業者の希望に応じて切り分けする方がよい。
- ・区画割としてはどちらでもよい。引き合い次第。
- ・最低 1,000 坪程度であればそれなりの建物が建つ。工場等の大規模用地（1 ha 以上）を求められることもあるので、大規模画地もあるとよい。

6 志方中央地区における産業用地への転換にあたって想定される課題を教えてください。

【雇用の確保】

- ・雇用の面では車通勤が前提であり、南部の市街地や姫路方面でも確保は可能と思う。
- ・中心市街地から車通勤で 30 分の範囲であれば雇用確保は可能。(但し、すべて市内から確保できるかという点で難しいので、広範囲からの確保も必要。)
- ・大規模な工場の誘致となると、かなり多くの雇用の確保が必要になる。当該地は周辺人口が少ないエリアであり、駅が近くにないということから雇用の確保は苦戦すると思われる。
- ・志方中央地区は電車も通っておらず車通勤が前提。南北の道路が渋滞しないことが重要になる。

【自然災害ハザード】

- ・ハザードがないことが前提となるため、当該地にハザードがないことは特に強みとは言えない。立地については、BCP 対策としてハザードの低い山手の立地を選ぶよりも、雇用確保や利便性が優先される。

【その他】

- ・物流や食品工場は、24 時間稼働でトラックの出入りもあり、騒音や振動等のことで近隣の住宅地のことは必ず気にする。

7 企業誘致にあたり、行政からのどのような支援があればよいですか。

【優遇制度】

- ・優遇措置は、制度のある行政が多いので、事業者としては優遇制度があるのが当たり前という感覚。
- ・事業者の用地の選択条件については、優遇制度よりもまずは立地や広さを優先する。優遇制度があれば尚良しというところ。

【埋蔵文化財調査】

- ・埋蔵文化財の対策について、行政補助がほとんど無いのが実情。埋蔵文化財調査に対する補助があるとよい。
- ・当該地は包蔵地指定があるが、市の事前調査で問題ないという説明ができるのであれば事業者も安心すると思う。掘って見ないと分からないというのが一番困る。

8 その他、ご意見・ご提案全般について

【産業団地のコンセプト付け（ゼロカーボン）】

- ・カーボンニュートラルの話はよく出てくる話だが、進出企業によりけり。当然という企業もあれば、受け入れられない企業も少なからずあるので、今の時点で限定するのはリスクがあると思う。ただ、カーボンニュートラルにすることで補助金につながるということがあればアピールの一つになる可能性はある。
- ・コンセプト付けとしては目新しいかもしれないが、逆に首を絞めることになるかもしれない。
- ・民間で行うのはリスクがあり、企業誘致に苦勞するので設定しないが、行政であれば長期的な販売となることを覚悟して行うのは「あり」なのかもしれない。

【開発手法】

- ・業務代行の参加は、どれだけ企業ニーズを拾えているか、また、地権者の合意形成が出来ているか。完成宅地の想定価格で事業費が決まるため、価格に地権者の合意が得られるかどうかによる。一番はやはり企業のニーズがあるかどうかでの判断。

【事業者の用地探索スケジュール】

- ・急ぎという引き合いは多い。ただ、提案してもなかなか決まらず、5～7年先になる事業者もいる。
- ・半導体関連だとすぐにでもというところが多く、その他でも事業開始3年以内程度で探すところが多い。
- ・3～5年程度で、操業までとなると5年程度。10年先に出来上がる土地の情報を紹介しても、場所的に良い悪いの判断ぐらいをしてもらえる程度。

【土地の販売方法】

- ・市施工で開発したものを、当社が譲り受けて工業用地として建築条件を付けての販売が希望。
- ・理想としては行政が整備した産業団地が良い。税制優遇が受けやすいことと、市による相談（アフターケア）に乗ってもらいやすいところがメリットと感じている。

8 今後の予定

この度の調査結果を参考に、志方中央地区の土地利用転換に向けた可能性検討を行います。