

1 外部環境の変化

我が国の産業を取り巻く環境は大きく変化しており、これらに対応した視点が求められています。

本市が、産業振興の方向性を検討するうえで、注視すべき外部環境の変化としては、主に以下が挙げられます。

(1) 少子高齢化と人口減少社会の到来

我が国では、急速な少子高齢化の進行により、本格的な人口減少社会が到来しています。将来人口推計（国立社会保障・人口問題研究所）によれば、平成 27 年（2015 年）から令和 27 年（2045 年）までの 30 年間で、おおむね平成 27 年の 9 割程度まで人口が減少する見込みです。

(2) 地球的規模で対応が求められる環境問題

2015 年 9 月の国連サミットで SDGs（持続可能な開発目標）が採択され、国連加盟 193 か国が 2016 年から 2030 年の 15 年間で達成すべき 17 の目標が掲げられました。気候変動に対する対策や自然の保護、エネルギー問題など、人類や地球の繁栄及び持続可能性を高めるための行動計画が掲げられています。

(3) 第 4 次産業革命（society5.0）の進展

「IoT」、「ビッグデータ」、「人工知能（AI）」、「ロボット」などの技術発展により、産業構造や就業構造が劇的に変わる「第 4 次産業革命（society5.0）」とも呼ばれる大きな社会変革が世界規模で進展しています。

(4) グローバル化の進展

近年、国家の枠を超えた経済の結びつきの強まりにより、人・モノ・カネ・情報の流れは、世界的規模で展開され、地域経済にまで世界経済の影響が及ぶようになってきました。近年では、アジアを中心とした新興国で、現地の消費需要を獲得する事業を展開する企業が増加しています。

2 白井市の概況

(1) 地勢・位置

白井市は千葉県北西部、印旛地域に位置し、東は印西市、八千代市、南は船橋市、西は鎌ヶ谷市、北は柏市の5市に接していて、春には梨の花が咲き誇り、都市と住宅が調和したまちです。

都心と成田空港の間に位置し、都心から30キロメートルの距離にあり、標高は20～30mで、概して平坦な下総台地からなり、温和な気候と地味肥沃な土地に恵まれたまちで、特に全国有数の梨の産地として知られています。

交通網では南北に国道16号が縦断し、東西には国道464号が横断し、鉄道においては北総鉄道で都心まで約40分と、交通にも便利なまちとなっています。

■ 白井市の位置



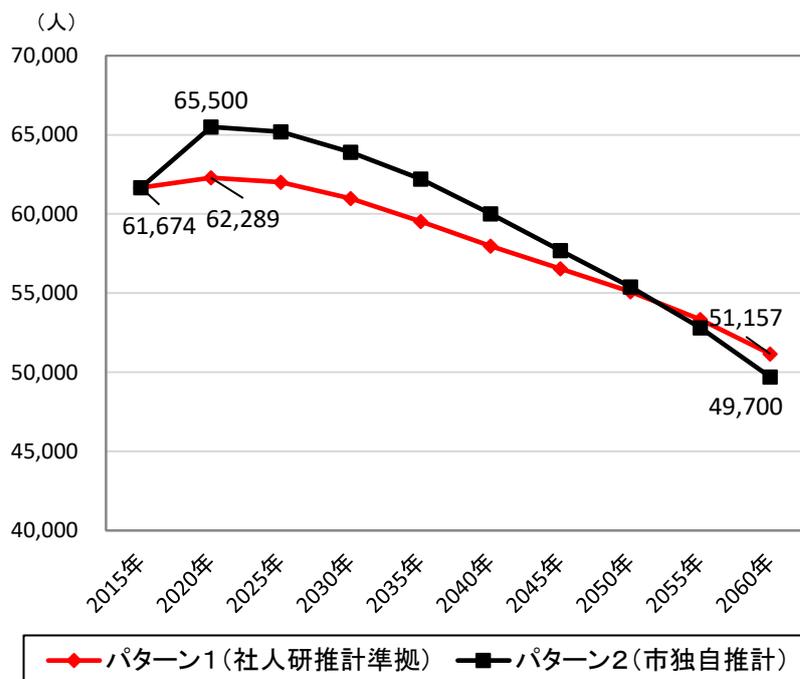
(2) 人口の推移

本市の総人口は昭和54年の千葉ニュータウンの街開きにより、急速に増加し続けました。平成7年以降、人口の増加傾向はやや緩やかになりましたが、平成17年から平成22年にかけては、西白井地区での土地区画整理事業や笹塚地区でのニュータウン事業による住宅地の供給などにより再び増加傾向に転じた時期がありました。

人口推計については、今後の見込みを2つのパターンで推計しており、パターン1は国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計、パターン2は市独自の推計です。

どちらの推計においても人口減少、少子高齢化などにより2020年をピークに減少していくものとなっています。

総人口の推計



	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年
パターン1(社人研推計準拠)	61,674	62,289	62,008	60,986	59,523	57,978	56,541	55,087	53,332	51,157	48,718
パターン2(市独自推計)	61,674	65,500	65,200	63,900	62,200	60,000	57,700	55,400	52,800	49,700	46,300

資料：2015年は総務省国政調査
2020年以後は社人研「日本の地域別将来推計人口及び（平成30年（2018年）年推計）及び白井市「人口推計報告書」から作成

(3) 財政推移・推計

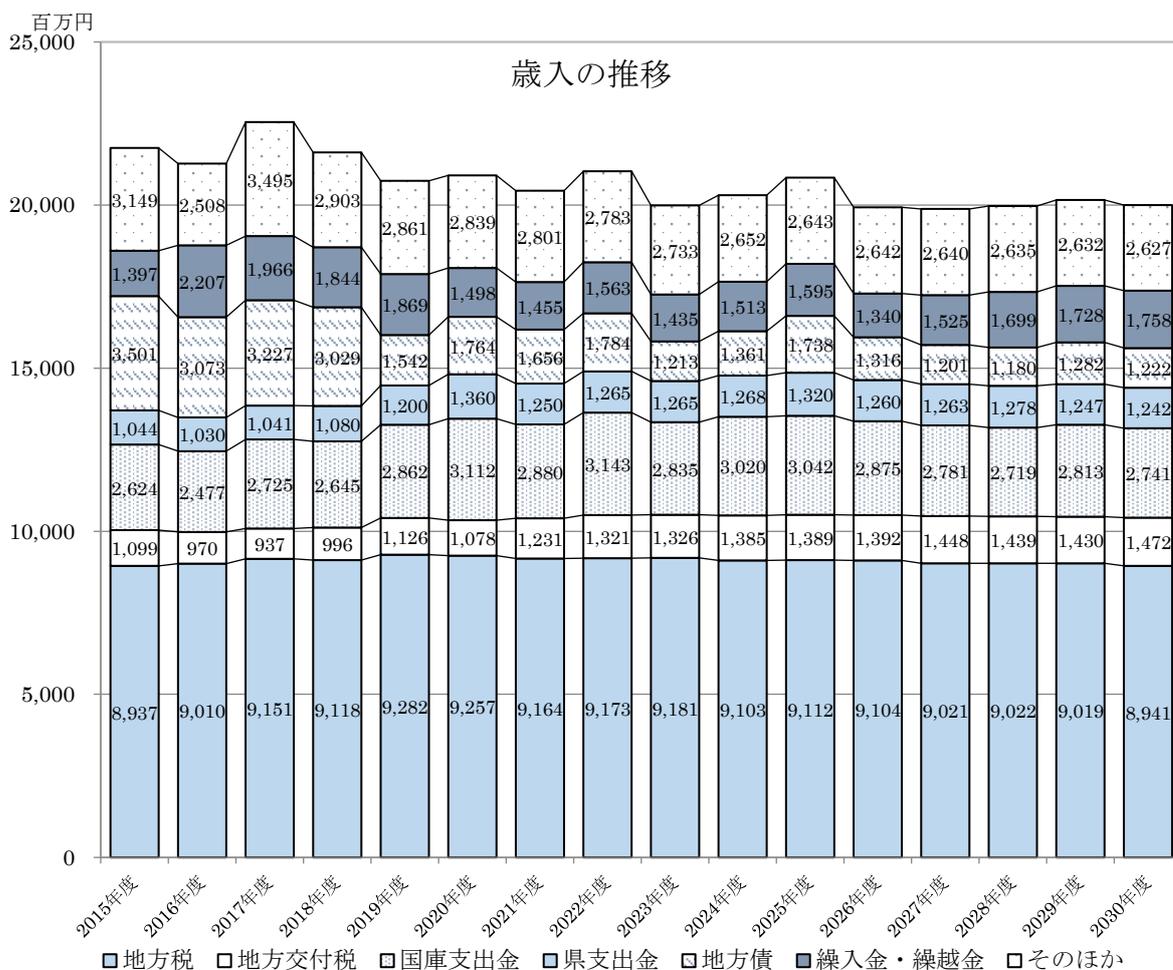
今後の経済情勢の変化、大規模な災害及び施設の老朽化など、不測の事態に備え、持続可能な行財政運営の観点をもって行政運営に取り組んでいくことが求められます。

また、人口減少や少子高齢化の進展による税収の減少や義務的経費（扶助費等）の増加など厳しい財政状況が予想される中、自主財源の確保や事業の選択と集中とともに、市民と行政が一体となり限りある資源を有効に活用し、持続可能な行財政運営を進めていかなければなりません。

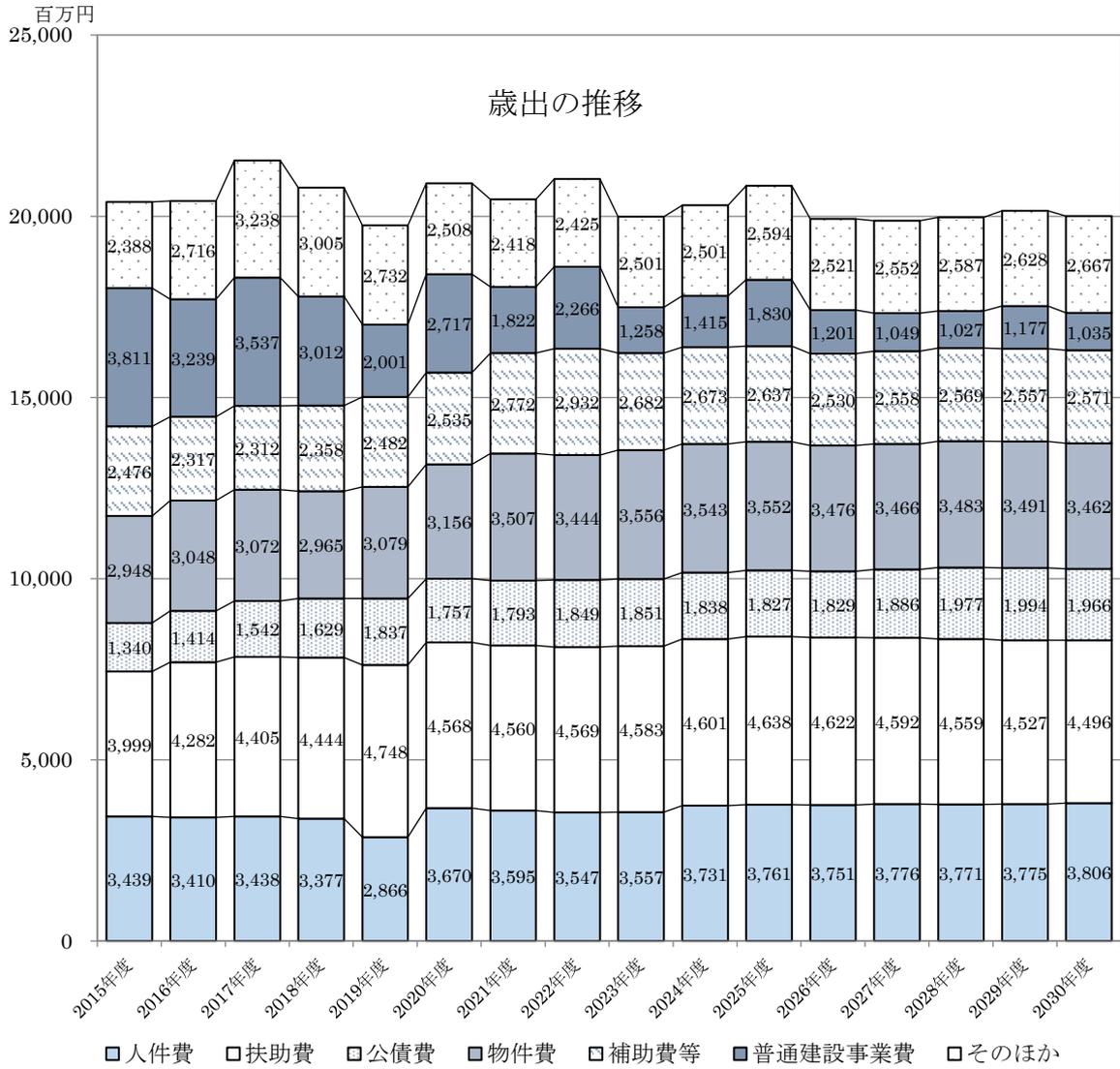
財政推計は、策定時点における直近の決算や予算、制度などを踏まえて、事業ごとに経費と財源を積算し、それを積み上げて推計しています。

推計の結果、令和3年度からの10年間で約41億円の財源不足が見込まれることから、財政健全化の取組により、歳出削減と歳入確保を図ることとしています。

これらの取組により、市の貯金である財政調整基金の残高は、後期基本計画終了年度の令和7年度末において約20億円確保できる見込みとなっています。



資料：「財政推計の見直しと財政健全化の取り組み(令和2年8月)」

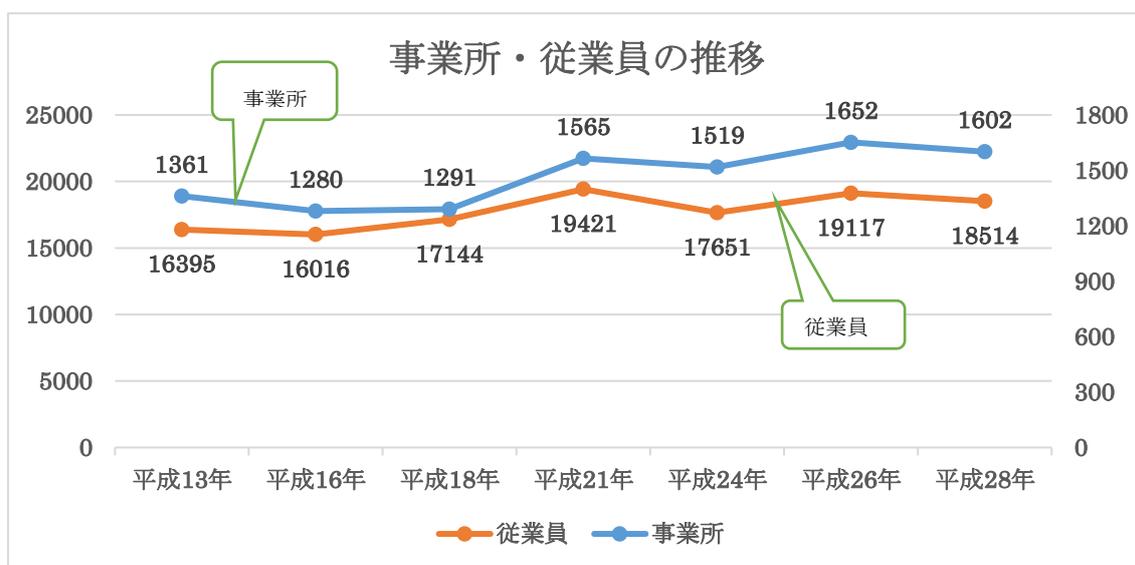


資料：「財政推計の見直しと財政健全化の取り組み(令和2年8月)」

(4) 事業所・従業員の推移

事業所数は、平成18年から平成26年までは、平成23年の東日本大震災の影響により一時期減少した時期もありましたが、緩やかに増加傾向にあり、平成26年から近年はやや減少傾向となっています。

従業員数は、平成21年をピークに近年まで減少傾向となっており、特に平成23年の東日本大震災直後は大きく減少しましたが、その後は緩やかに増加してきていますが、平成21年のピーク時までには至らない状況となっています。

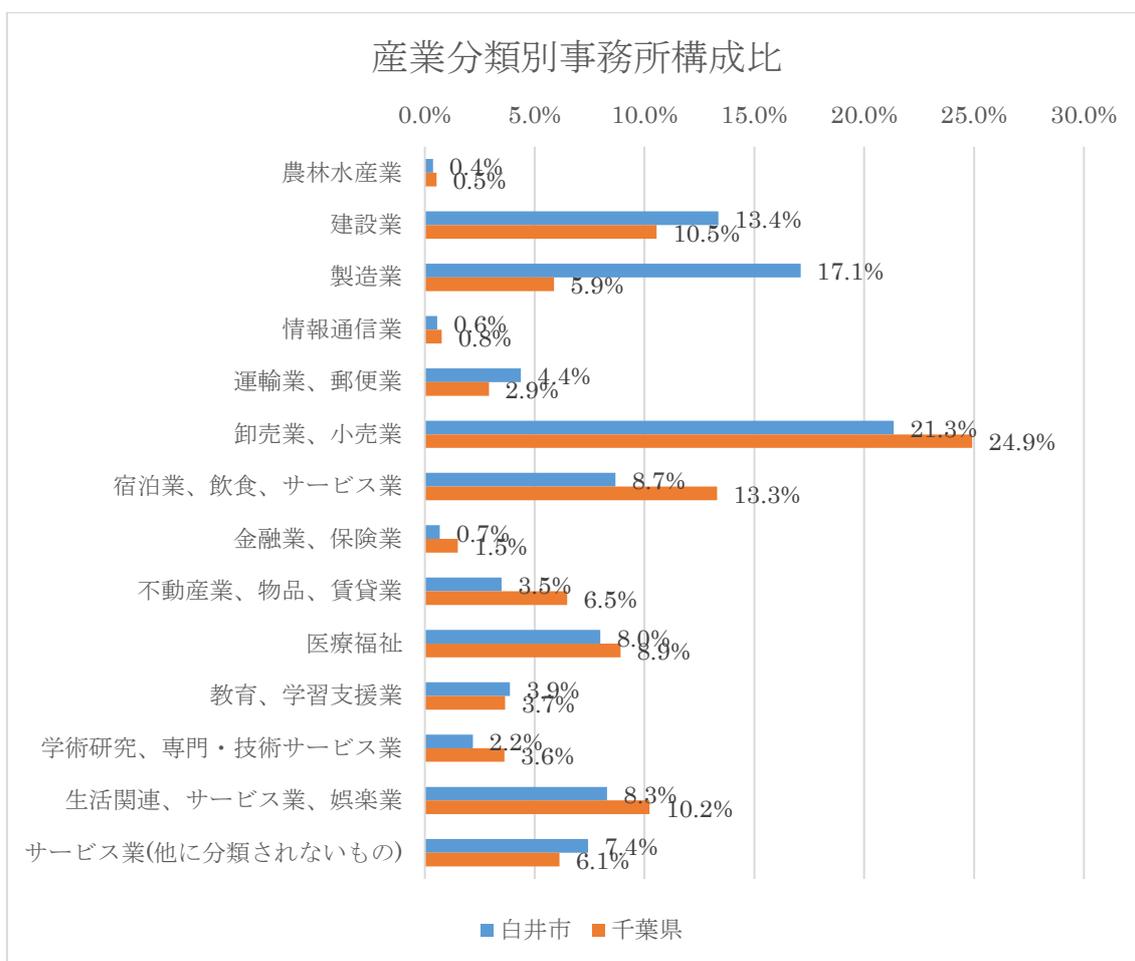


資料：「経済センサス」

(5) 産業構造の比較

本市の産業構造（事務所構成比）を千葉県平均と比較すると、「建設業」・「製造業」が上回っており、製造業を中心とした内陸工業団地である白井工業団地を持つ本市の強みといえます。

「卸売業・小売業」、「宿泊業・飲食・サービス業」では、千葉県の平均より本市は劣後しており、商業・観光においては弱さがみられます。



資料： 経済センサス 28年度

(6) 用途別平均地価

本市の地価水準（令和3年地価公示）をみると、全用途平均では59,800円となっています。県内の周辺自治体との比較では、印西市は本市の約0.9倍、鎌ヶ谷市は約1.6倍、松戸市は約3.1倍、柏市は約2.7倍、八千代市は約2.0倍、船橋市は約3.4倍、となっています。

また、県外の自治体との比較では、東京都大田区は約10.9倍、神奈川県川崎市は約6.4倍、埼玉県熊谷市は約1.1倍となっています。

都心から30km圏内にある本市の地価における競争優位性は高いといえます。

(単位：円/㎡)

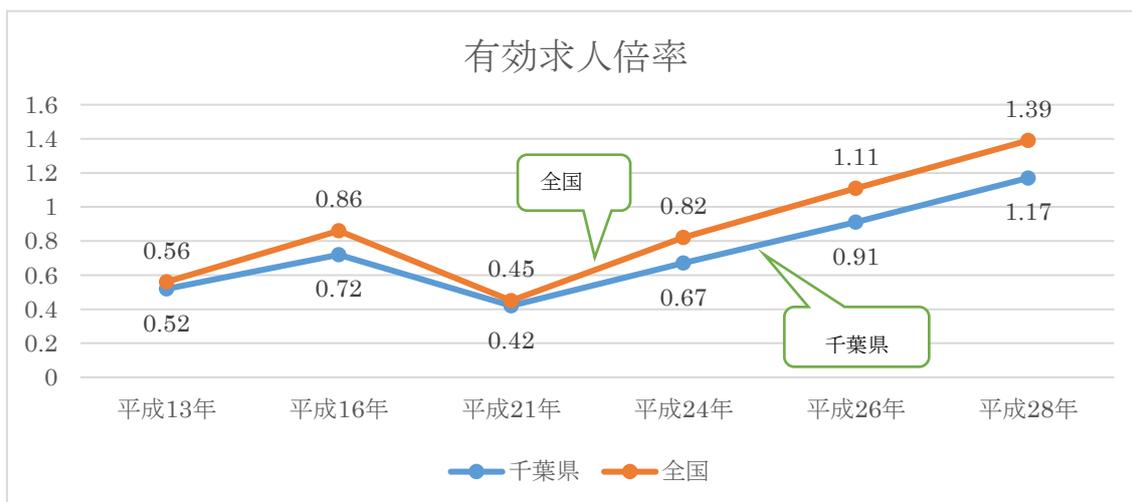
カッコ内丸の内からの距離(km)	全用途平均	工業地	商業地	住宅地
白井市(30)	59,800円	35,100円	76,000円	63,500円
印西市(40)	52,600円	—	110,200円	38,200円
鎌ヶ谷市(20)	99,100円	—	158,000円	88,700円
松戸市(20)	183,900円	133,000円	403,700円	136,900円
柏市(30)	161,100円	90,700円	490,900円	110,400円
八千代市(30)	119,000円	49,100円	225,700円	105,100円
船橋市(20)	206,400円	88,700円	489,100円	152,800円
東京(大田区)(10)	655,400円	396,400円	895,700円	526,400円
神奈川(川崎)(20)	385,600円	172,400円	784,300円	273,000円
埼玉(熊谷市)(60)	66,200円	—	112,900円	53,700円

出典：国土交通省 地価公示（令和3年）

※「—」は標準地が設定されていない

(7) 雇用情勢有効求人倍率

千葉県における有効求人倍率は、全国においても千葉県においても平成21年から近年まで増加傾向となっており、雇用情勢は改善してきている一方で、各産業分野で人手不足が深刻化してきていました。しかし、今後のコロナ禍による社会情勢の変化などにより、再び雇用情勢は厳しいものとなっていくものと考えられます。

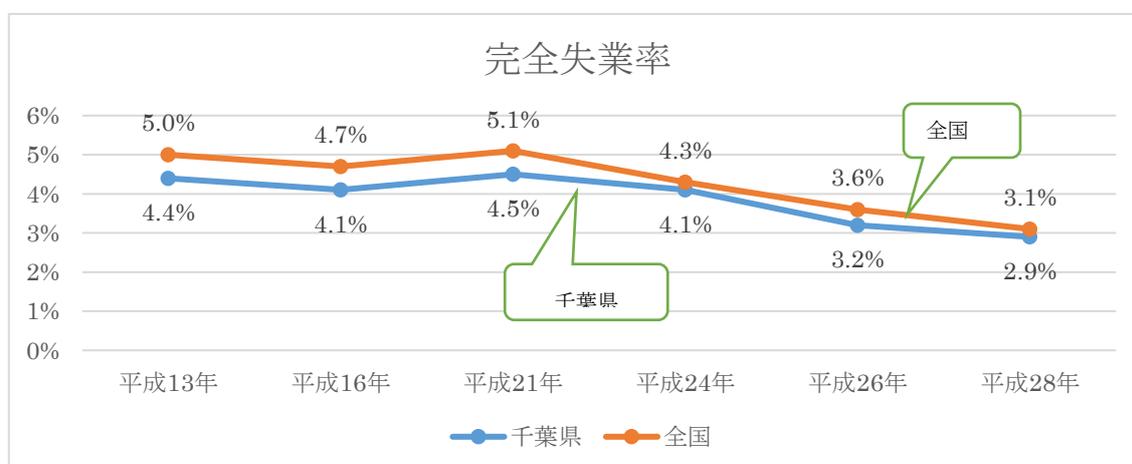


資料：厚生労働省一般職業紹介状況

(8) 雇用情勢完全失業率

完全失業率は、平成21年からは全国的に雇用情勢が回復し、有効求人倍率が増加傾向であったことと連動し、完全失業率は減少で推移してきています。

しかし、今後のコロナ禍による社会情勢の変化によりこれからは厳しいものとなってくることが考えられます。



3 農業の現状と課題

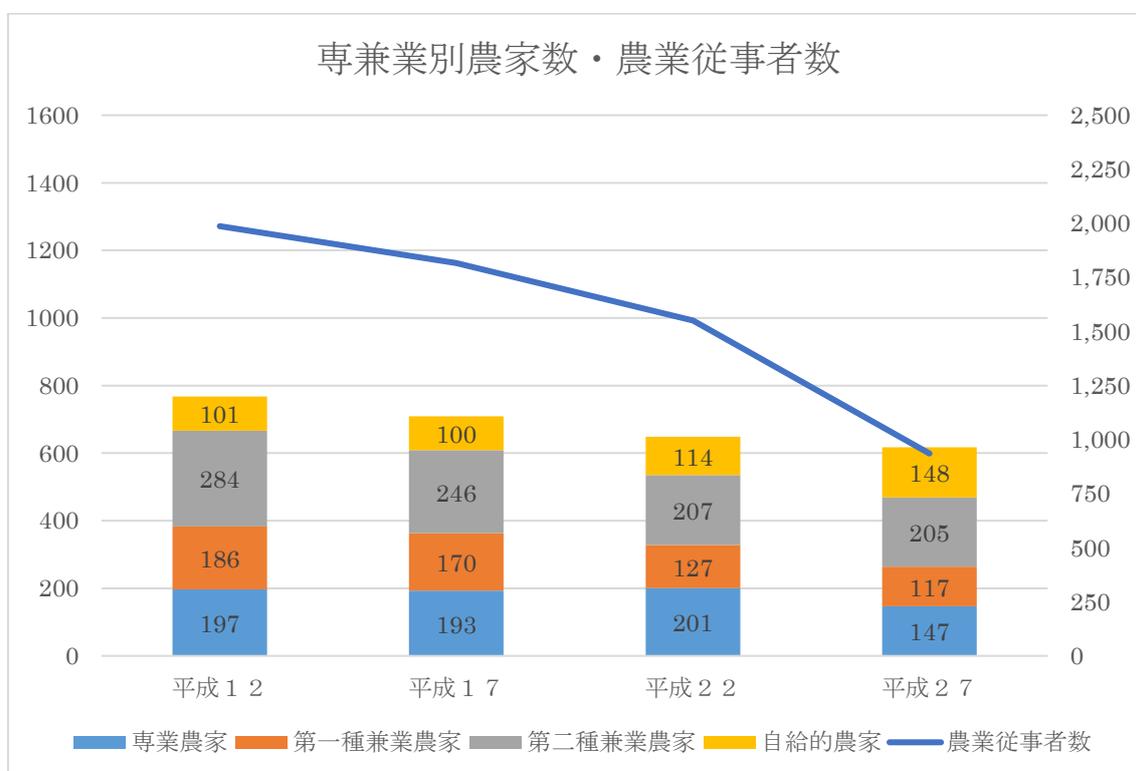
(1) 現状

白井市は、標高20～30mのほぼ平坦な地形、年間平均気温19度と温暖な気候のもと、水稻、野菜、果樹等の農産物がバランスよく生産されており、都市近郊農業の形態を保持し、首都圏への食料供給地として発展してきました。中でも地理的条件を活かし、千葉県内1位（生産面積・生産量）を誇る本市特産物でもある梨の生産が大半を占める樹園地が耕作地の多くを占めています。

(2) 動向

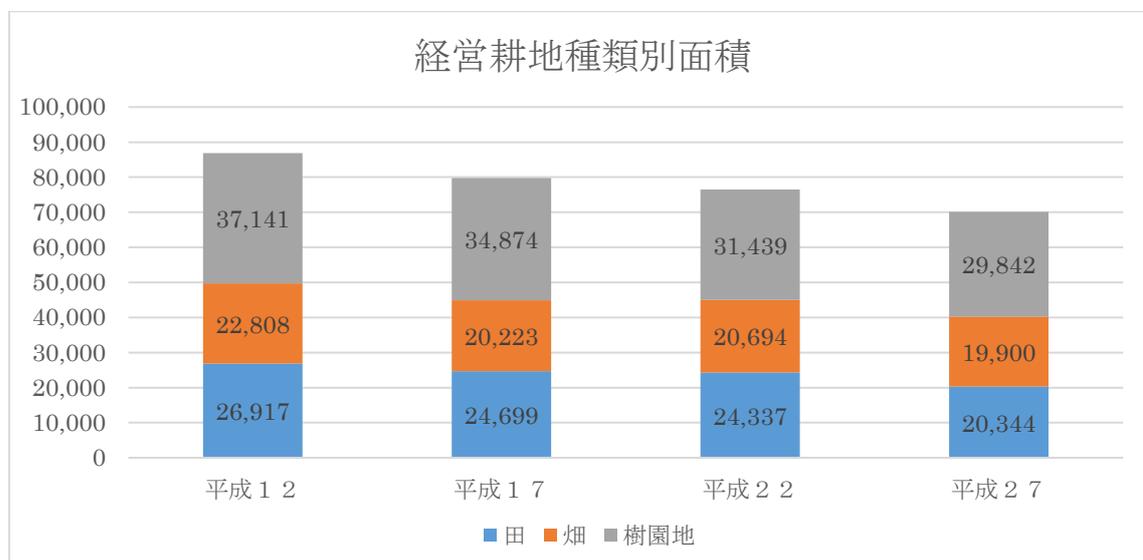
農家総数は、過去20年間で一貫して減少傾向で推移しています。過去10年間では専業農家と兼業農家が約23%と大きく減少しているのに対し、自給的農家は増加しています。

また、農業従事者数について平成27年の人数は10年前の平成17年に比してほぼ半減となっています。



資料：農林水産省「農林業センサス・世界農林業センサス」

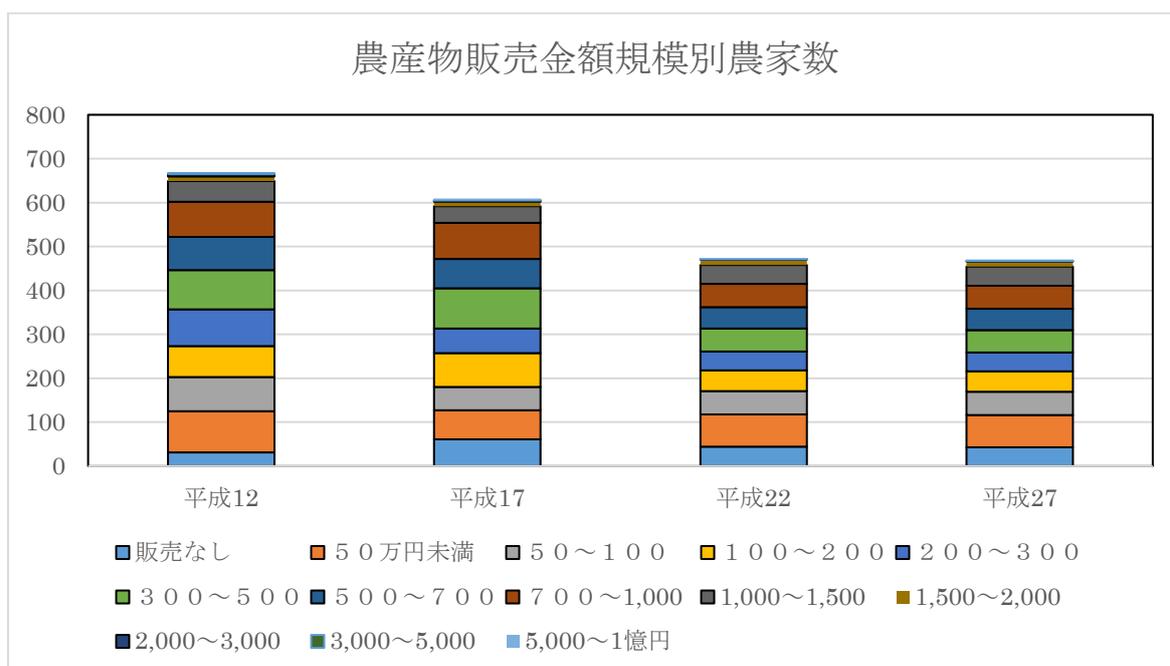
経営耕地面積の動向をみると、減少傾向で推移していますが、田・樹園地の減少が顕著になっています。



資料：農林水産省「農林業センサス・世界農林業センサス」

農業従事者の平均年齢は、平成17年は56.1歳であったのに対し、平成27年は58.3歳となっており、今後徐々に高齢化が進行するものと考えられます。

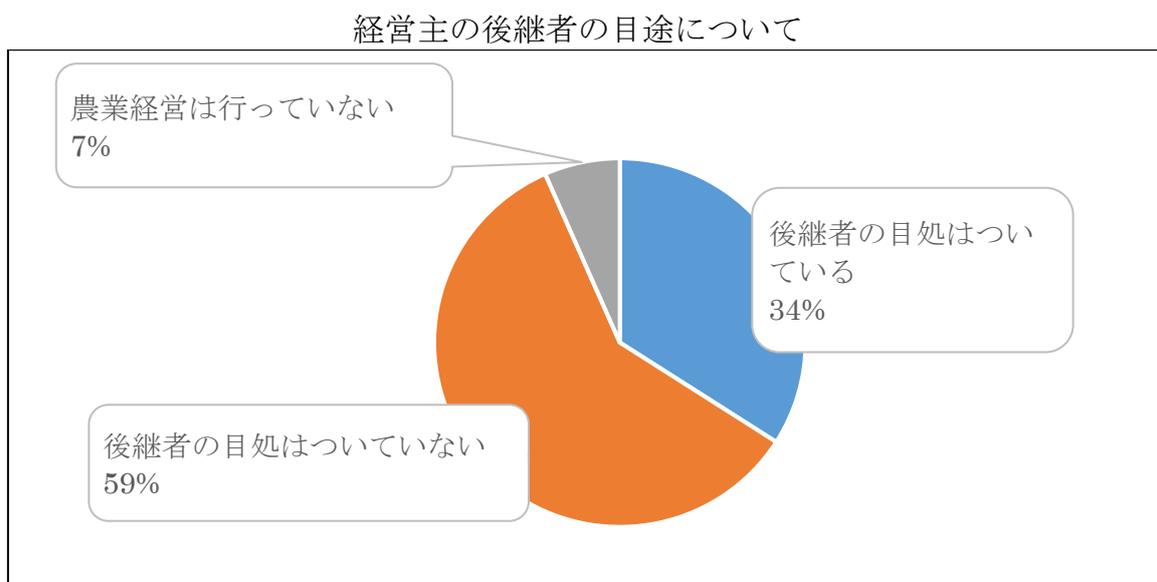
また、農産物販売金額規模別農家数は、100万円～1,000万円の間で各層の農家数の減少が見られ、特に300万円～500万円の販売金額の農家数の減少が目立っています。



資料：農林水産省「農林業センサス・世界農林業センサス」

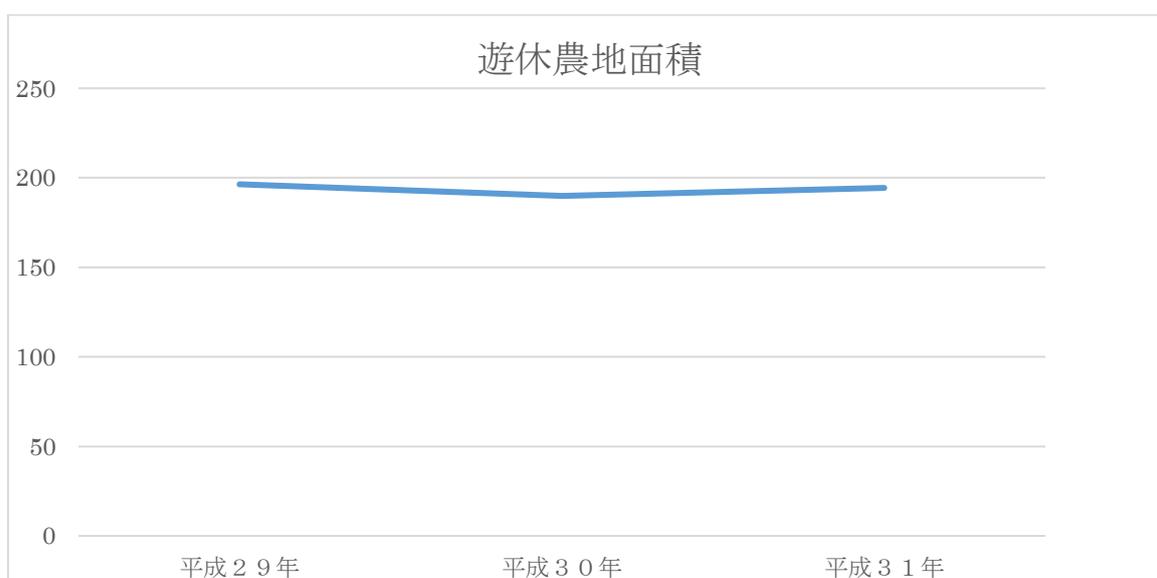
(3) 課題

本市の農業では、農業従事者数の減少と高齢化が進行しており、後継者不足が課題となっています。農業者へのアンケートでも回答者の約6割が後継者の目途がついていないと回答しており、後継者の目途がついているのは約3割程度に止まっています。



資料：2020年 地域農業の将来に関するアンケート

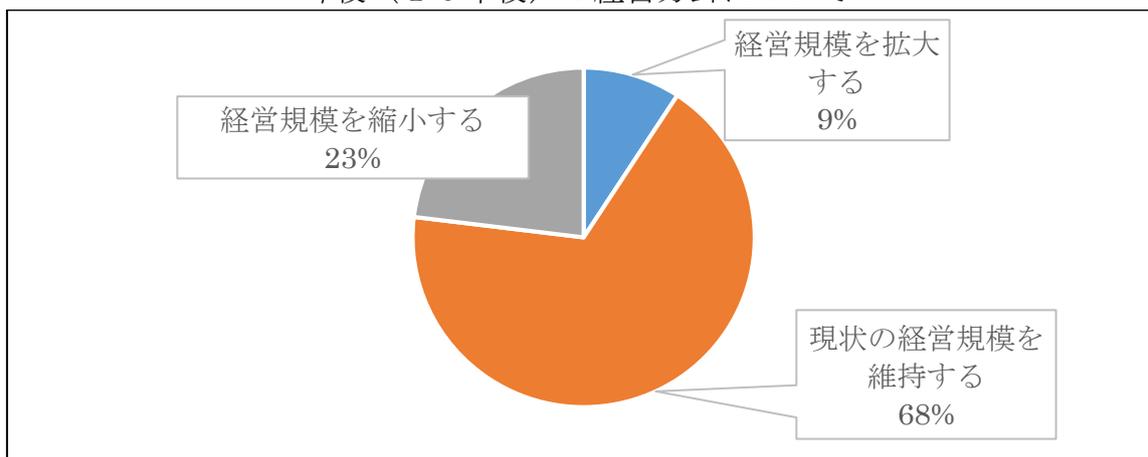
また、白井市では水稲、野菜、果樹等の農産物がバランスよく生産されていますが、農業就業人口の高齢化及び減少に伴い、後継者に継承されない又は担い手に集積されない農地で遊休化した農地が増加傾向にあり、近年では約190ha前後で推移しています。



資料：荒廃農地調査

農業者へのアンケートでも経営規模を維持する意向の農家が約7割であるのに対し、規模を縮小する意向の農家も2割以上おり、今後さらに耕作されない農地が増えることが予測されます。耕作放棄地の増加により担い手への利用集積への影響や周辺農地の耕作にも大きな支障を及ぼすおそれがあるため、担い手や新規就農者の育成と担い手への農地集積や経営移譲を進めていく必要があります。

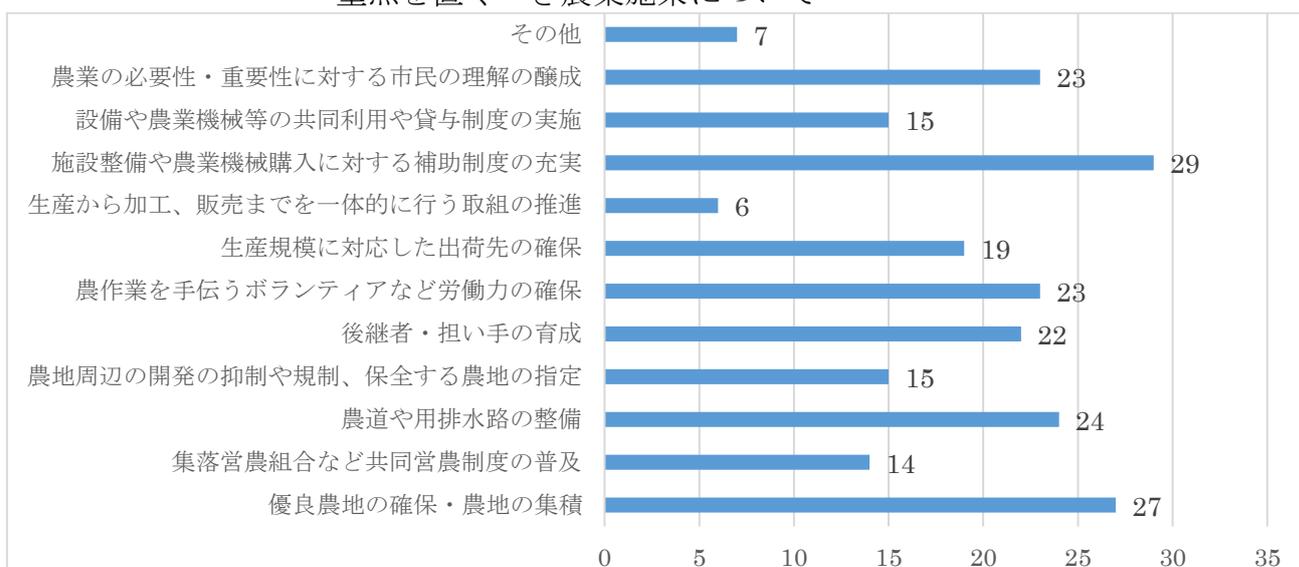
今後（10年後）の経営方針について



資料：2020年 地域農業の将来に関するアンケート

今後展開すべき農業施策について、現状で農業者が求める施策は、アンケート調査によると、施設整備や農業機械購入に対する補助制度の充実、優良農地の確保・農地の集積、農道や用排水路の整備などの生産設備・基盤等の整備に係る施策を求める意見が多くなっています。また、周辺住民の農業に対する理解の促進、労働力確保、後継者・担い手育成に対する施策展開も求められています。

重点を置くべき農業施策について



資料：2020年 地域農業の将来に関するアンケート

4 商業の現状と課題

(1) 現状

本市の商業は、7つの商店会と食品スーパーやチェーン店が点在し、駅前にもスーパーが立地しているなど、食料品や日用品の買い物をするという点においては利便性の高い地域となっています。

小売業の事業所数は増加傾向であり、特に年間商品販売が大きく増加しており、近年、中心都市拠点である公益的施設誘導地区において新たな商業施設もオープンし賑わいを見せています。

しかし、近隣市には大型商業施設が立地しており、又IT化による消費行動の変化やコロナ禍による社会情勢、生活様式の変化により消費者ニーズも変化しています。

市民の買い物先としましては、食料品や日用品は市内で買い物をしている傾向ですが、衣料品や家具などは近隣市に買い物客が流出している状況となっており、衣料品や贈答品などの品揃えが豊富な店舗が少ないことが影響しています。

地域の賑わい創出と地域住民の快適な暮らしを支えるためにも商業の活性化は地域の発展において重要なものとなります。



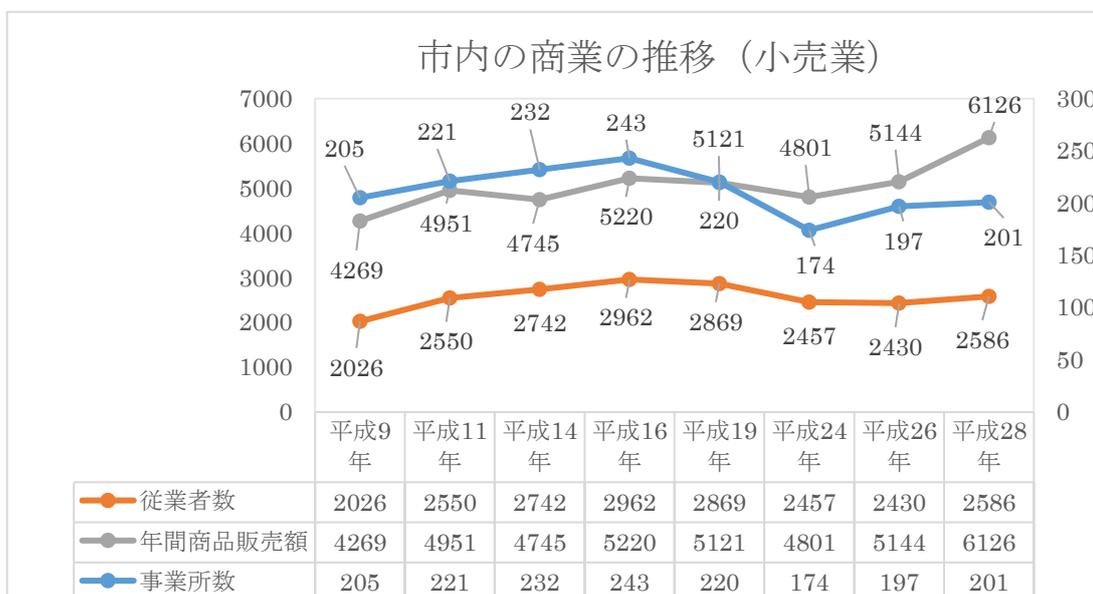
(2) 動向

商業の動向は、年間商品販売額や売場面積は増加で推移していますが、従業員数と事業所数は近年では横ばいとなっています。

また、商工業の活性化に関するアンケート結果では経営者の年代では50代以上が約6割を占め、経営者の高齢化が進んでいます。

市民の買い物先では、食料品や日用品の買い物はほぼ市内で買い物をしていきますが、家具や衣料品は市外で買い物をしている傾向です。

①商業の推移（小売業）



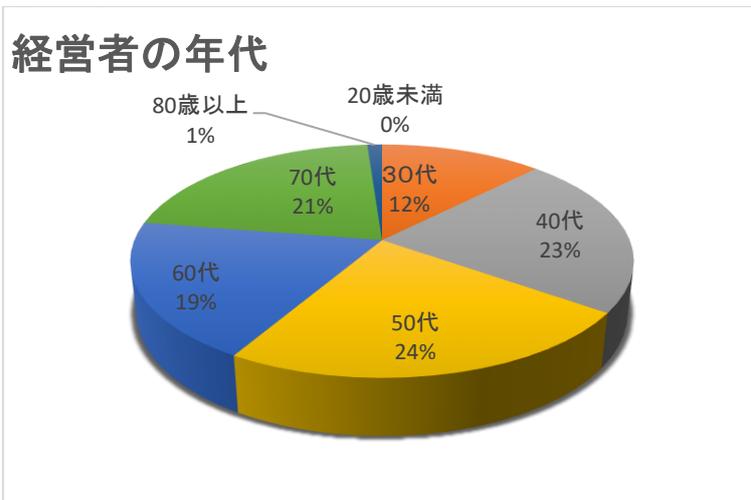
資料：「経済センサス 活動調査」

②商店（小売業）の事業所数と売場面積推移



資料：「経済センサス 活動調査」

③経営者の年代



20歳未満	30代	40代	50代	60代	70代	80歳以上
0	11	20	21	17	19	1

資料：白井市商工業の活性化に向けたアンケート

④市民の買い物先

	白井市	印西市	鎌ヶ谷市	柏市	船橋市
食料品(生鮮食品)	85.6%	8%	4%	2%	1%
飲食(外食)	44.6%	32.1%	6.7%	6.7%	4.2%
日用品	75.2%	15.2%	12%	6%	1%
家具	11.4%	70.3%	2.0%	3.3%	3.7%
衣料(紳士服)	11.4%	41.9%	9.7%	10.6%	4.2%
衣料(婦人服)	16.8%	43.7%	5.0%	16.0%	7.6%

資料：千葉県消費者購買動向調査（平成30年度）

(3) 課題

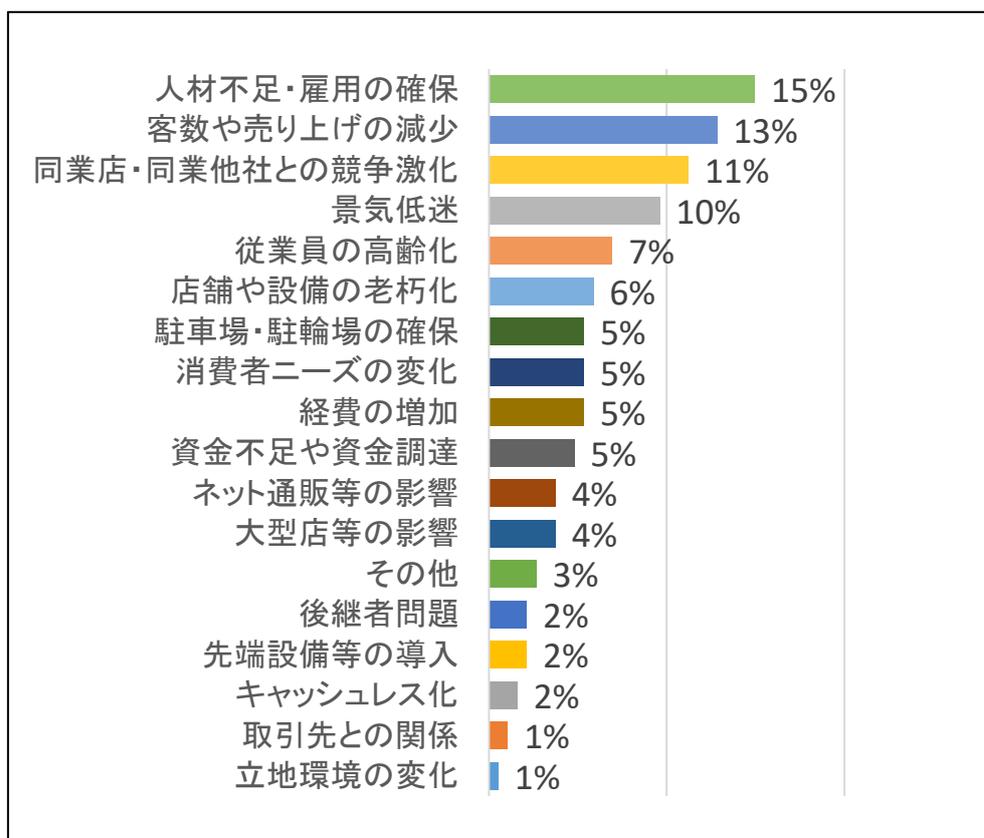
本市には大型商業施設はなく、中堅スーパー、ホームセンター、商店会や個人商店が中心であり、店舗の多くはロードサイドに位置しており、また白井・西白井両駅前では、飲食店や物販店が少なく賑わいが乏しい状況です。

近年、新しいスーパーなどの出店により売場面積は上昇傾向にありますが、小規模事業者、個人商店などは経営者や従業員が高齢化しており、後継者不足や人手不足で厳しい経営環境の事業者も多く、持続的な経営が課題となっています。

また、商店会の会員数の減少や空き店舗の増加などの問題もあり、持続可能な商業環境として、賑わいが創出できる魅力ある店舗づくりや集客力のある施設誘致が求められています。

今後は、商業の持続的発展のために事業承継や起業しやすい環境の整備のほか、コミュニティービジネスの創出や出店・開業により中心都市拠点である白井駅周辺や、生活拠点である西白井駅周辺での賑わい創出ができる場づくりなどで地域商業の活性化を図っていく必要があります。

①事業者が直面している経営課題



資料：2019年白井市商工業の活性化に向けたアンケート

5 工業の現状と課題

(1) 現状

本市の工業は経済センサスでは事業所数は横ばいで推移しており、製造品出荷額では平成25年から堅調に増加してきていますが従業員数は平成24年をピークに減少に転じています。

市内には、多様な業種、高い技術力が揃う千葉県内最大の内陸工業団地となる白井工業団地があり、様々な企業が地域経済を支えており、又従業員約7,000人が従事しており、地域で雇用を生んでいます。

白井工業団地では、中小企業を中心に約300社もの企業が集積しており、業種では金属製品製造業が多いのが特徴です。これまでは製造系の企業が多くを占めていましたが、近年では物流事業者が増えてきており、立地業種が変容してきています。

また、近年は、国道16号沿いの白井市復インターチェンジ付近にも企業の進出が進み、物流施設などの産業施設の立地が見られます。

今後、都心と成田空港を結ぶ国道464号北千葉道路の整備が進むことによる沿道を活用した事業ニーズの増加や近隣には大規模な電力供給が可能となる東京電力新京葉変電所があることによる電力インフラを活用した企業進出などが期待できます。



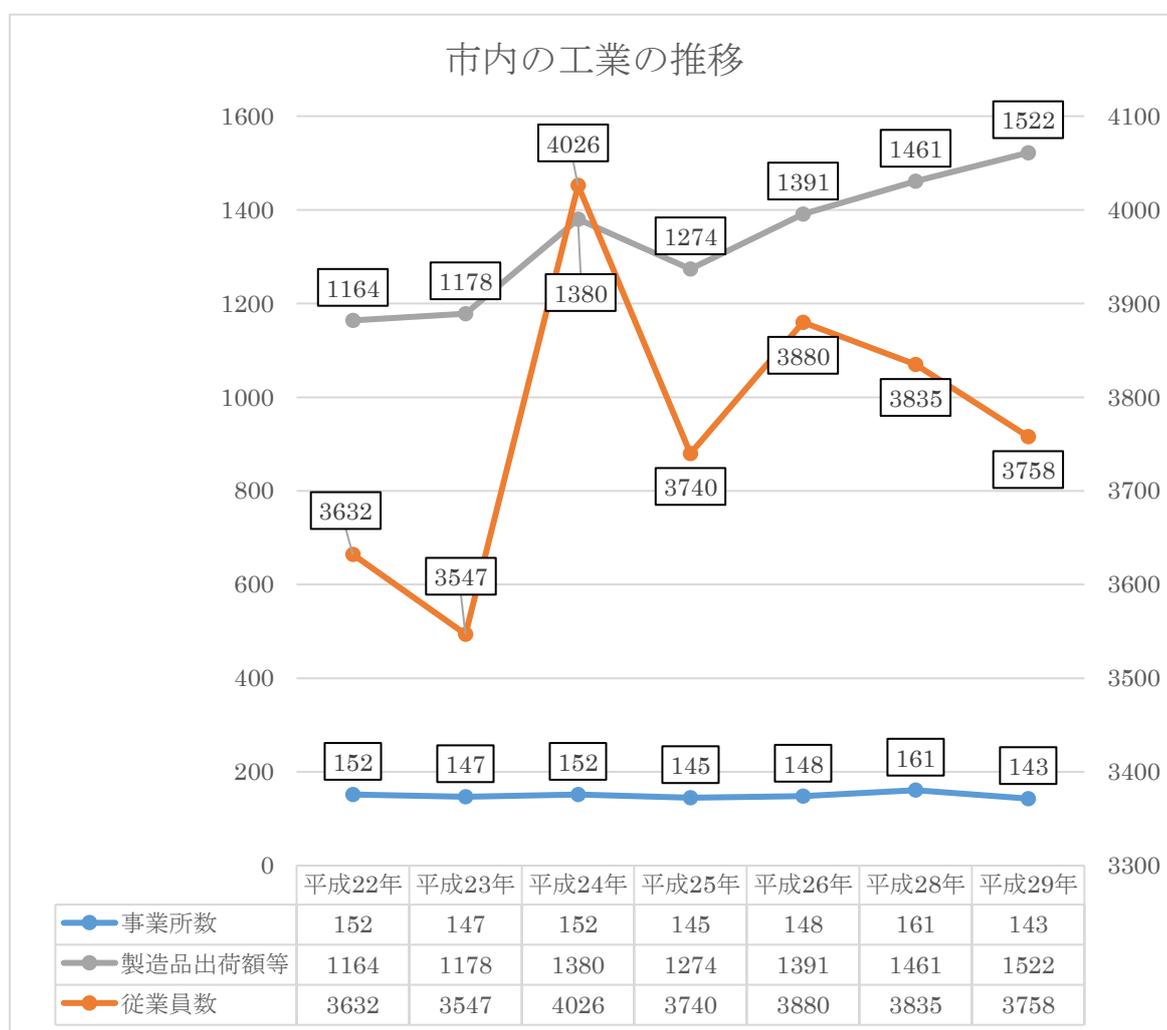
(2) 動向

経済センサスによる事業所数はほぼ横ばいの状況ですが、製造出荷額数では近年上昇傾向となっています。

また、白井工業団地実態調査からは、白井工業団地内に集積する業種では製造業が最も多く、その中でも金属製品製造業が最も多い業種となっています。

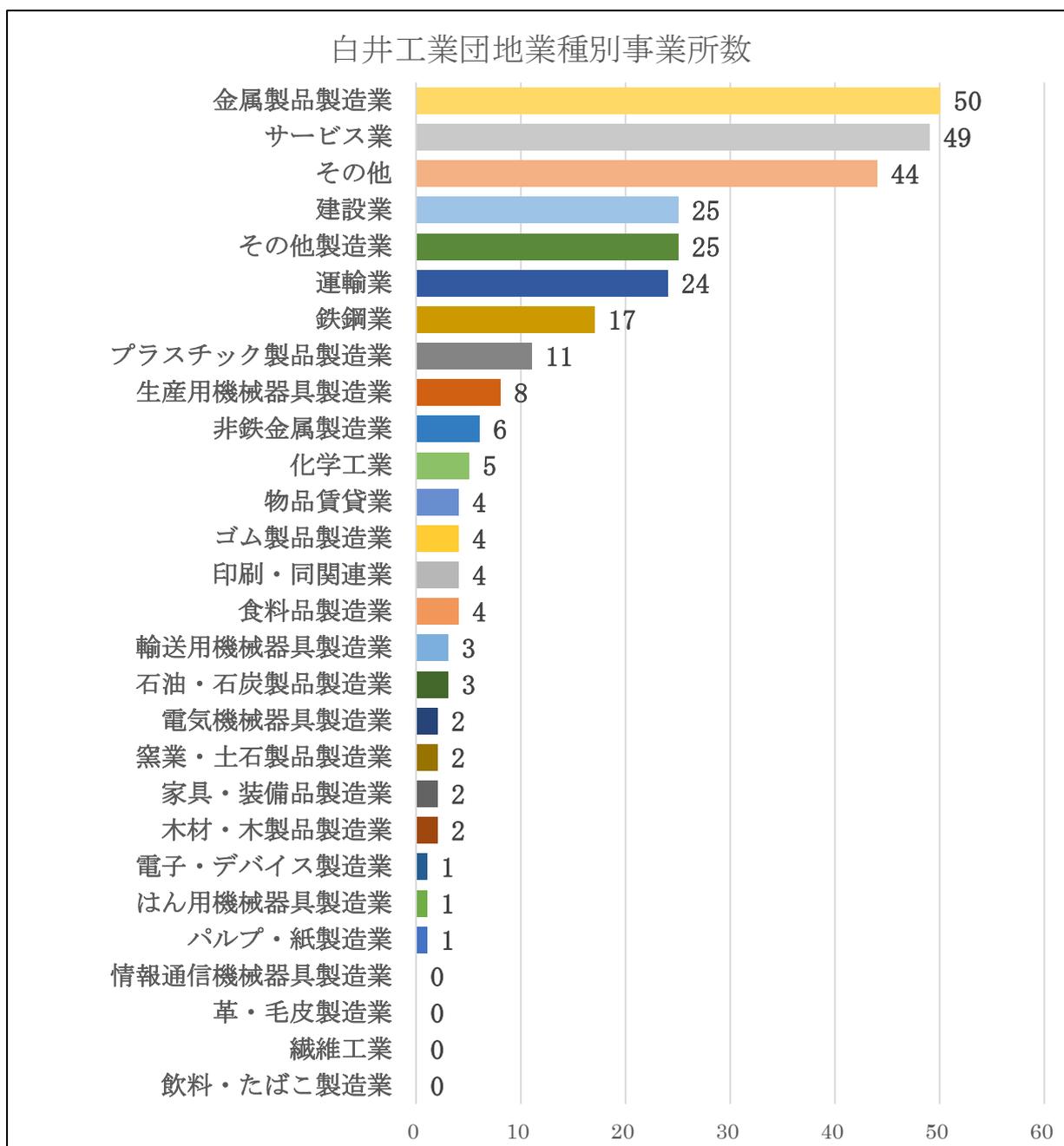
主な販売先や仕入れ先では県外が多く、工業が抱える経営課題としては人材の確保が最も多く、次いで従業員の高齢化や設備の老朽化などとなっています。

①事業所 従業員数 製造品出荷額推移



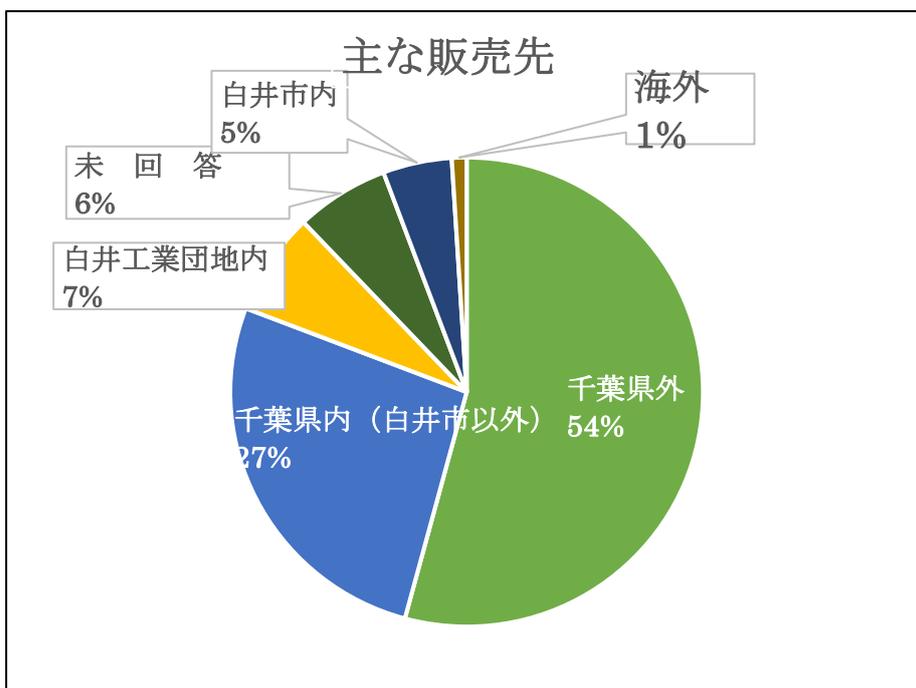
資料：「工業統計調査・経済センサス活動調査」

②白井工業団地業種別事業所数



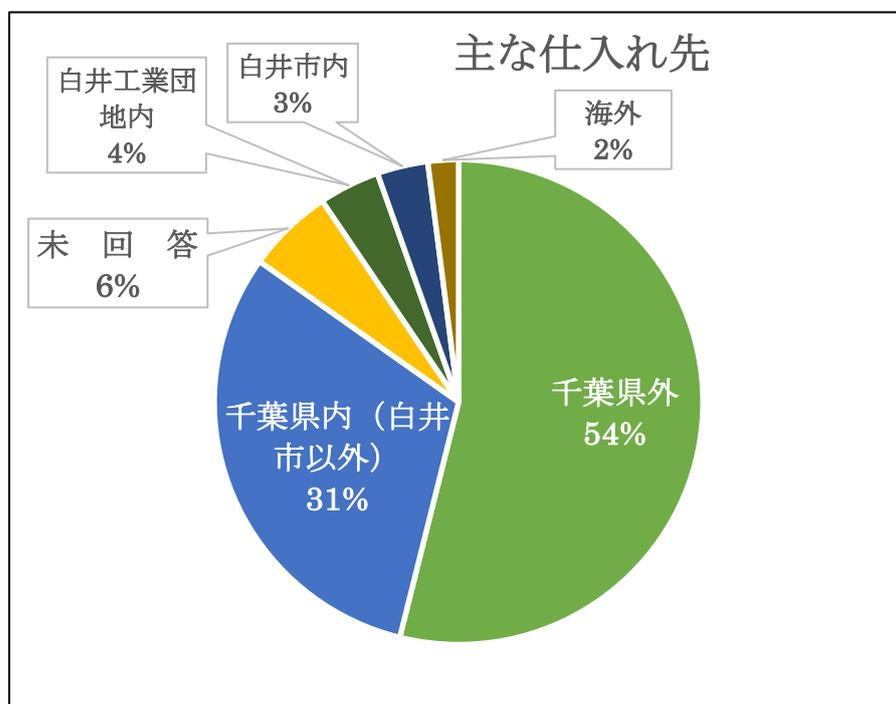
資料：「2019年 白井工業団地実態調査」

③主な仕入れ先



資料：2019年 白井工業団地実態調査

④主な販売先



資料：2019年 白井工業団地実態調査

(3) 課題

本市の工業は白井工業団地を中心に様々な業種と技術力の高い企業が集積していますが、従業員数は減少傾向であり、これまで技術を支えてきた従業員が高齢化してきており、人材の確保や育成と世代交代が喫緊の課題となっています。

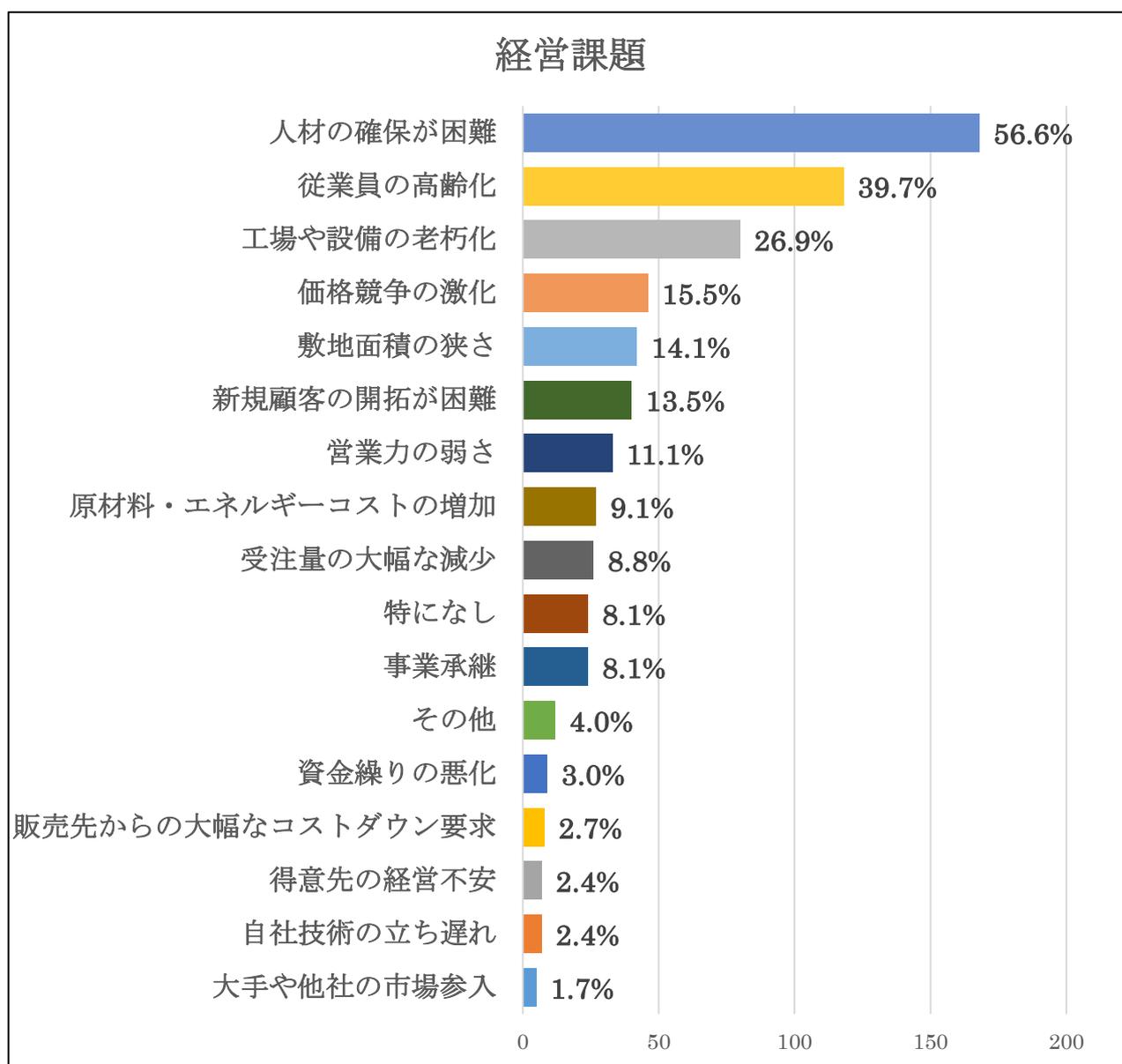
また、設備の老朽化や、国内マーケットの縮小による受注機会の確保のほかグローバル化への対応、技術革新による先端設備の導入、事業用地の確保など、様々な経営課題を抱えています。

インフラにおいては、国道 16 号からの白井工業団地へのアクセス道路の整備や将来的な上水道の整備が課題となっているほか、構想道路の早期計画化が期待されています。

企業誘致においては、本市は道路アクセスに強みがあり、電力インフラにも恵まれた地域でもあるため、これらを活かせる事業者を誘致し、地域の発展に繋がられるポテンシャルがある地域といえますが、市街化区域において事業用地がなく需要を逃している状況です。そのため、多様な産業を誘致するための受け皿づくりとして事業用地を創出することが最大の課題となっています。

また、既存事業者の活性化においては、今後はグローバル化や技術革新、IT化による事業構造の変化のほか自然災害や世界的なコロナ禍による社会環境の変化、世界経済情勢の影響がより大きな時代となる中で、地域の事業者が持続的に事業を続けていくためには、そういった影響を最小限に抑え、多様な企業の連携、新技術・新産業立地などにより地域内で経済が循環しながら活性化を図ることが重要であるため、地域経済循環を促進させることが課題となっています。

①経営課題



資料：2019年 白井工業団地実態調査

6 観光の現状と課題

(1) 現状

本市には、歴史的な建造物は少なく、海・山などの観光資源はありません。また、市の知名度も高くないことから、現在、観光が産業としては成り立っていません。

しかし、本市は、梨の有数の産地であり、春には梨の花が咲き、8月になると沿道には梨の直売所が開設され、それらの時期は市内外から購入者が訪れ賑わいを見せます。

市内の主な施設として、白井市民プール、船橋カントリークラブなどのレジャー施設や天然温泉しろいの湯、そろばん博物館などがあります。

また、市内イベントとして、毎年10月に開催される「ふるさとまつり」では、地元野菜や特産品の販売などで多くの来場者で賑わいを見せるほか、「梨マラソン」では市外からの参加者も多く、人気のあるイベントとなっています。

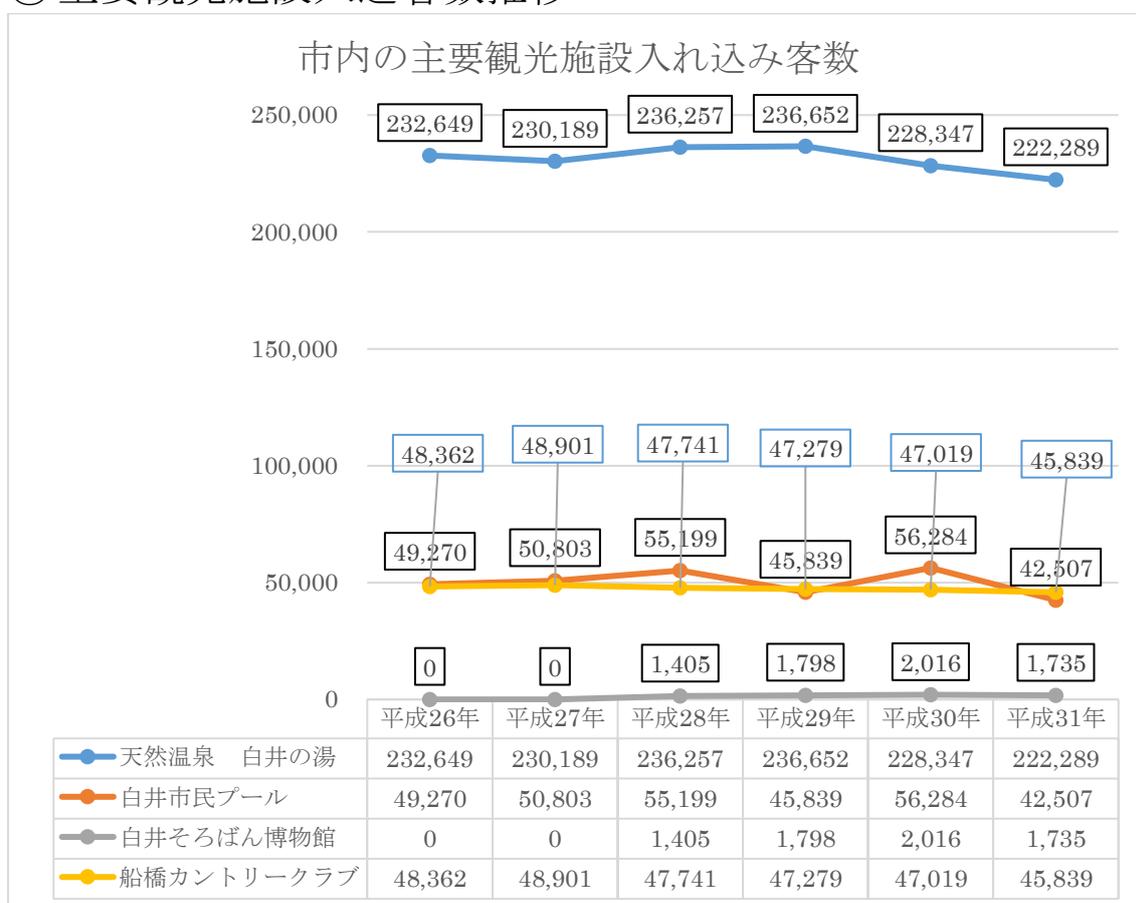
このほかに、白井市には全国で唯一の日本中央競馬会（JRA）の競馬学校があり、数々の有名騎手がここで学び、活躍しています。

(2) 動向

本市の主な観光施設として、「白井市民プール」や「船橋カントリークラブ」がありますが、観光入込客数では直近6年間で全体的に横ばいの傾向になっています。

イベントにおいては、天候などにも左右されますが、近年における入込客数の推移にはばらつきがある状況となっています。

① 主要観光施設入込客数推移



資料：「平成31年度観光地等観光入込客数調査」

②市内イベント来場者数等

その他の観光イベント・施設データ

単位：人

	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度
白井市ふるさとまつり(来場者数)	35,000	48,000	45,000	51,000	5,000	55,000	30,000
白井市梨マラソン(参加者数)	3,462	3,461	3,409	3,461	3,457	3,661	3,656
白井市文化祭(来場者数)	7,489	8,373	9,283	9,327	7,951	12,228	8,290

資料：白井市観光客入込調査

(3) 課題

本市は、観光資源が乏しく観光が産業として成立していないため、産業として成り立たせることが最大の課題です。

本市は、梨の有数の産地であるため、梨の季節には沿道に梨の直売所が開設され賑わいを見せています。しかし、地域経済循環という側面からは、これを活かしているとはいえず、今後は、市外などから誘客できる観光資源として活かしていけるかが課題といえます。

また、本市は都心から30km圏内で成田空港にも近いという交通アクセスの強みと、都心の通勤圏にありながら里山、田園風景など自然環境に恵まれた地域であるという地域性を活かし、これを観光資源として繋げられるかが課題です。

そのためには、まず、人を呼び込める場を創出することが必要であり、新たな企業誘致などが重要となります。

7 白井市の特性と各産業の望まれる姿

(1) 白井市の特性

本市は、千葉県北西部に位置し、首都圏と成田空港の中間に位置し、都心から30km圏内にあり、道路網では南北に国道16号が縦断し、東西には国道464号北千葉道路が横断し、鉄道では都心と成田空港を結び、交通の利便性の高い地域となっています。

産業では農業、商業、工業などがあり、バランスの取れた産業構造となっており、それぞれの強みを活かしつつ異業種との交流により、様々な発展が期待されます。

また、下総台地の安定した地盤上にあることで災害リスクも少なく、電力インフラにも恵まれ、近年、国道464号北千葉道路の整備が進捗する予定もあることから、企業進出のニーズが高まっている地域といえます。

【千葉県1位の梨の出荷量】

梨の出荷量は千葉県内1位を誇り、梨の産地としては有名な地域であり、梨の季節にはたくさんの直売所が市内に開設され賑わいを見せます。

梨を活用した加工品が特産品として販売され、これからも新たな商品開発が期待されるほか、人の交流や集客を生む地域資源として、梨の産地であるポテンシャルを活かした更なる取組が期待されます。

【多様な業種の中小事業者】

千葉県最大の内陸工業団地である白井工業団地があり、中小企業を中心に高い技術力を持つ多様な業種の事業者が数多く集積しています。

この多様な業種の事業者が集積しているという強みを活かし、地域内での連携や提携、異業種交流が進むことにより、新商品、新技術、新産業の創出に繋がることや、地域経済循環が促進されることが期待されます。

【企業立地へ利便性の高い土地】

本市の特性として、農業、商業、工業のバランスのとれた産業構造ですが、基幹産業である農業については、都心にも近いことなどから離農が進んだことによる後継者不足に伴う耕作放棄地の発生や、宅地開発に伴う農地の転用・売買により、農地面積の減少が進む地域があります。

工業については、首都圏30km圏内エリアで利便性が高く、地盤も安定している地域であることなどから、既存の白井工業団地には様々な事業者が集積、立地しており、市外事業者からも事業用地を求める声が多い状況ですが、市街化区域においては受け皿がありません。

また、商業についても同様に千葉ニュータウン事業完了により市街化区域に

は新たな商業施設を誘致する受け皿がないことが課題となっています。

そのため、本市は平成29年に白井市都市マスタープランに基づく「市街化調整区域における地区計画の運用基準」の運用を開始し、また、都市マスタープランの見直しを行い、市街化調整区域の一部の区域において戦略的な産業の受け皿の創出を図っています。

また、市内に国道464号北千葉道路のーフインターチェンジ（IC）の設置が決定されたことから、交通網の重要なエリアとなり、幹線道路の沿道やIC周辺地域には産業施設の立地ニーズが高まることが想定されます。

【電力インフラ】

千葉ニュータウン印西地区エリアは、都心からも近く、近年データセンターの立地が進んでいる地域となっています。

本市はその周辺地域に位置し、近隣には全国で有数の大規模変電所が存在し、市域内において大規模な電力が活用できる地域があります。

この電力インフラは貴重な地域資源と考えられ、戦略的な企業誘致を行う上では大きな強みとなります。

本市は、この地域資源を活用し、今後デジタルインフラとして高い需要が見込まれるデータセンターなどの産業施設誘致を図れるポテンシャルを有しています。

【強固な地盤】

本市は、下総台地に属しています。

下総台地は、海拔20～30メートルで高い面に属し、地形的には隆起海岸平野であり、浅海底で形成された平坦な地形が地盤の隆起と海面の低下の結果、陸地化し台地を造ったものであり、地盤が強固です。

そのため、本市は、この下総台地というしっかりとした地盤をもち、付近に活断層も見られないことから、地盤が強固で地震の影響を受けにくい市といえます。

(2) 各産業の望まれる姿 (SWOT 分析)

本市の各産業の現状を、強み・弱み・機会・脅威に分けて、以下のとおり整理し、SWOT 分析※より今後の望まれる姿を導き出します。

※SWOT 分析とは、目標を達成するために意思決定を必要としている組織や個人の事業上の競合やプロジェクト計画などに関係する脅威について、外部環境や内部環境を強み (Strengths)、弱み (Weaknesses)、機会 (Opportunities)、脅威 (Threats) の 4 つのカテゴリーで要因分析し、事業環境変化に対応した経営資源の最適活用を図る経営戦略策定方法の一つのことです。

① 農業の現状整理

強 み (Strengths)	弱 み (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> 千葉県内 1 位 (生産面積・生産量) を誇る梨産地であり、首都圏の市場において重要な取引産地となっている ニュータウン地域が隣接し、消費の場が近い都市近郊農業として直売や市場出荷など多様な販路がある。 市民の身近な場所に緑豊かな田園風景や農業に親しめる環境がある 梨について、梨育苗センターにおける大苗の共同生産・供給により老木改植やジョイント栽培等の効率的な生産技術の導入が進んでいる 	<ul style="list-style-type: none"> 農業就業人口の減少と高齢化の進行や後継者不足 農家子弟の農業離れによる兼業化や廃業に伴い、後継者がおらず担い手にも集積されない農地の遊休化の進行 梨の栽培面積と経営体数の減少による市場出荷対応の生産量の確保、産地維持への影響 梨以外の品目の生産者は零細で、各地域の出荷組合も小規模であるため、農家単独での生産・販路の拡大は困難
機 会 (Opportunities)	脅 威 (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> 梨農家の後継者による経営力・技術力向上や産地活性化の取り組みと経営規模拡大の動きがある 耕作放棄地を再生し、新規品目の産地化や加工品開発を目指す意欲ある農業者の存在 農業に対する関心の高まりと新規就農希望者の増加 休耕地において地権者間で協議会が立ち上がり、農業的土地利用による活用の検討などが行われている地区がある 	<ul style="list-style-type: none"> 耕作放棄地の拡大に伴う周辺の担い手農業者の営農意欲減退、農村景観や農地の多面的機能等の価値の減退。 天候不順や台風等の自然災害の頻発、病害虫の多発等による農業経営への影響 新型コロナウイルス感染症の影響による消費・需要動向の変動等の不透明性



【農業の望まれる姿】

- ・担い手が確保され、安定的な農業経営ができる環境が整備される
- ・白井産の農産物の競争力が高まり、農業所得が向上し、農業経営の安定化が進む
- ・市内の農地が有効に活用され、遊休農地や耕作放棄地が減少する

② 商業の現状整理

強 み (Strengths)	弱 み (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> ・都心と成田空港の間に位置し、仕入先・消費地への移動距離が短い ・千葉NT事業により宅地が供給されており住環境が良好で消費者が多い。 ・生活関連の小規模事業者が多い ・夏には市内沿道各所に梨の直売所が開設される ・恵まれた電力インフラ ・食料品や日用品を扱うスーパーの立地が多い ・地価が相対的に安価である ・強固な地盤である 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前に飲食店、物販店が少なく、賑わいが乏しい（特に昼間人口） ・多くの商店会の店舗がロードサイドにあり、分散している ・食品や贈答品などの魅力的な商品を販売する繁盛店が少ない ・若手の経営者、新規創業が少ない ・市内に大型商業施設が少なく、近隣市の大型商業施設に買い物客が流出している ・地域商店会の会員数が年々減少している ・商店会の施設が老朽化している ・新たに商業施設が進出するための受け皿がない ・市内消費者の高齢化
機 会 (Opportunities)	脅 威 (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> ・国道 464 号北千葉道路の事業進捗によるハーフインターチェンジ (IC) の整備等の周辺環境の変化 ・中心都市拠点である市役所周辺地区における将来的な土地利用の可能性の機運 ・ふるさとまつりには多くの事業者が出店し、PR・交流の場になっている ・国による地方創生などの経済対策の実施 ・市街化調整区域内の一部に、都市的土地利用を許容した公益的施設誘導地区における新たな商業施設が進出 	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模事業者の従業員、経営者が高齢化 ・今後の人口減少による地域のマーケットの縮小 ・近隣市における新たな大型商業施設の立地 ・ネット・EC事業の拡大、普及などによる店頭の上減少 ・スーパーやコンビニの進出による地元小規模事業者への影響 ・災害や新型コロナウイルス感染拡大に対する新しい生活様式による消費者行動や商業環境の変化 ・千葉NT事業区域における定期借地権付き用地の将来の動向 ・市内消費者の高齢化



【商業の望まれる姿】

- ・駅周辺に雇用や賑わいが生まれ、昼間人口が増加する
- ・多様な産業構造が構築され、安定した雇用が確保される
- ・創業者が継続して安定的な事業活動を展開する
- ・幹線道路沿道に企業（商業）の進出が進む

③ 工業の現状整理

強 み (Strengths)	弱 み (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> ・約 300 社が集積する県内最大の内陸工業団地があり、多様な業種が集積している ・技術力の高い企業が集積している ・白井工業団地内では白井工業団地協議会が発足しており、工業振興に活発に取り組んでいる ・都心から 30 キロ圏内に位置し、成田空港や千葉港にも近い ・工業団地内で約半分の企業が何らかの取引を行っている ・工業団地内の事業者の 5 割が本社所在地を市内にしている ・白井工業団地全体で約 7,000 人が就業している。 ・強固な地盤である ・恵まれた電力インフラがある ・地価が相対的に安価である 	<ul style="list-style-type: none"> ・白井工業団地内に使える事業用地がなく、事業拡大に伴う市外への流出が懸念される ・新たな企業立地のための受け皿が（事業用地）がない ・白井工業団地へアクセスする道路網が脆弱である ・上水道が未整備である ・白井工業団地への通勤手段が限られている（自家用車か路線・コミュニティバスのみ） ・市内雇用が少ない ・若手人材、技術者の確保、育成が進まない ・白井工業団地内に飲食店や物販店がほとんどない ・企業の販売先、取引先の半分以上が県外である
機 会 (Opportunities)	脅 威 (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> ・国道 464 号北千葉道路の整備やインターチェンジの整備による利便性の向上、地域のポテンシャル向上と土地利用促進 ・将来の国道 16 号からのアクセス道路の整備や構想増路の計画化による利便性の向上 ・国道 16 号沿道における都市的土地利用を許容した公益的施設誘導地区における土地利用の機運 ・新たな産業の受け皿づくりとして、都市マスタープランにおける IC 周辺検討地区の指定 ・技術革新による先端的設備の導入による生産性の向上 ・工業団地主要道路沿道の用途変更（工専→工業地域） 	<ul style="list-style-type: none"> ・従業員の高齢化と若手人材の確保難 ・工場、建物、設備などの老朽化 ・道路などインフラ施設の老朽化 ・地震や台風など激甚災害の不安 ・経済のグローバル化や経済情勢、新型コロナウイルス感染拡大の影響や世界情勢の変化によるサプライチェーンなどの影響 ・人口減少に伴う国内マーケットの縮小 ・世界情勢や地政学的な影響による原材料、燃料などの高騰



【工業の望まれる姿】

- ・多様な産業構造が構築され、安定した雇用が確保される
- ・多様な業種の連携により技術革新や新産業の創出が進む
- ・創業者が継続して安定的な事業活動を展開する
- ・幹線道路沿道に企業（工業）の進出が進む
- ・白井工業団地の競争力が高まり、産業機能が強化される

④ 観光の現状整理

強 み (Strengths)	弱 み(Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> ・都心へのアクセス性の良さ ・県内出荷量 1 位であり全国でも有数の梨の産地 ・日本で唯一の J R A 中央競馬学校の存在 ・人気のイベントとして「ふるさとまつり」や「梨マラソン」がある ・緑溢れ、自然環境が豊かである ・周辺地域に手賀沼や印旛沼などの観光スポットがある ・地価が相対的に安価である 	<ul style="list-style-type: none"> ・白井市の知名度・認知度が低い ・千葉 NT 事業による街でベッドタウンの様相が強い ・全国的に誘客できる観光施設がない ・新たな産業（観光）が進出する受け皿がない ・梨以外の有名な特産品がない ・主要な交通アクセスが鉄道であり、運賃が高い ・宿泊施設やビジネスホテルがほとんどない ・成田スカイアクセスが市内に停車しない
機 会(Opportunities)	脅 威 (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> ・国道 464 号北千葉道路の事業進捗によるインターチェンジの整備等による利便性の向上 ・体験型観光へのニーズの高まり ・グランピングやバーベキューなどのアウトドア需要の高まり ・地産地消の飲食を求める需要の高まり ・休耕地の活用として、地権者間で農泊などの農業的土地利用の検討などが行われている地区がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化や人口減少に伴う観光マーケットの縮小 ・新型コロナウイルス感染拡大による観光人口の減少と消費者動向の変化 ・近隣市の大規模イベントや大型商商業施設へ流出



【観光の望まれる姿】

- ・地域資源を活かした、新たな観光スポットや施設が創出され、交流人口が増加する
- ・観光に資する企業の進出や起業創業により、安定した雇用が確保される