

白井市の産業の現状

資料 4

概要

規模

- ・面積：35.48平方キロメートル
- ・市域：東西8.7キロメートル、南北7.8キロメートル、周囲34.8キロメートル
- ・市役所の位置：東経140度3分、北緯35度47分

立地

白井市は、千葉県北西部に位置し、東京都心や成田空港まで25～30kmと好立地にあります。

主に、東は印西市、西は鎌ヶ谷市、南は船橋市、北は柏市に接しています。



道路

首都圏近郊を環状に結ぶ国道16号と、東京外かく環状道路と成田国際空港を最短で結ぶ国道464号北千葉道路が縦横に走っています。
北千葉道路については、鎌ヶ谷市から成田市間は順次整備が進められ、おおむね開通しています。



鉄道

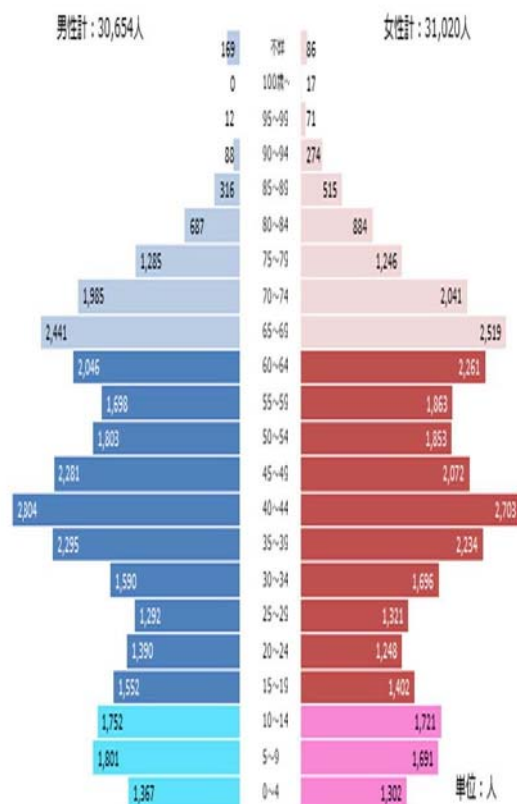
北総線が東京都心、成田空港や羽田空港に直結しています。東京都心まで約1時間と、通勤や買い物・遊びに便利で、そのアクセス性の良さが大きな魅力となっていますが、その高運賃は大きな課題の一つとなっています。



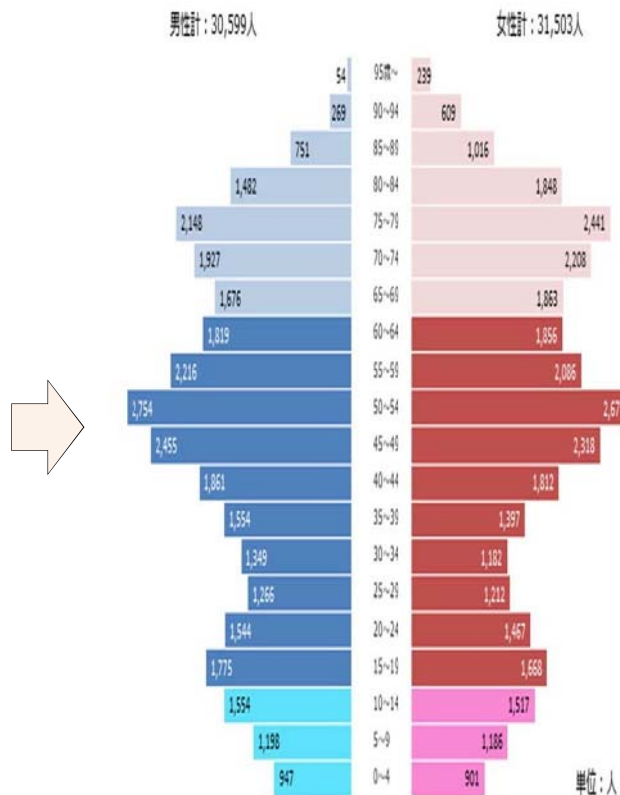
人口

白井市は、昭和54年のニュータウンの街開き当初に入居した団塊の世代と、近年の開発で入居してきた団塊ジュニア世代の人口比率が高いという特徴を持っています。
少子化の進展により、団塊ジュニア世代以後に人口ボリュームが大きい世代がないため、人口ピラミッドは「つぼ型」へと変化していくことが見込まれます。

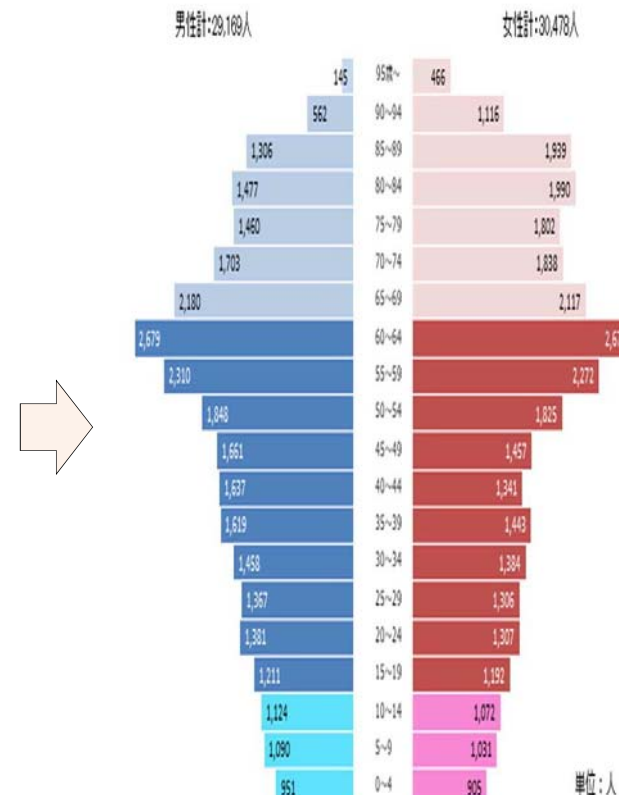
2015年 白井市の人口構成



2025年 白井市の人口構成 (予測)



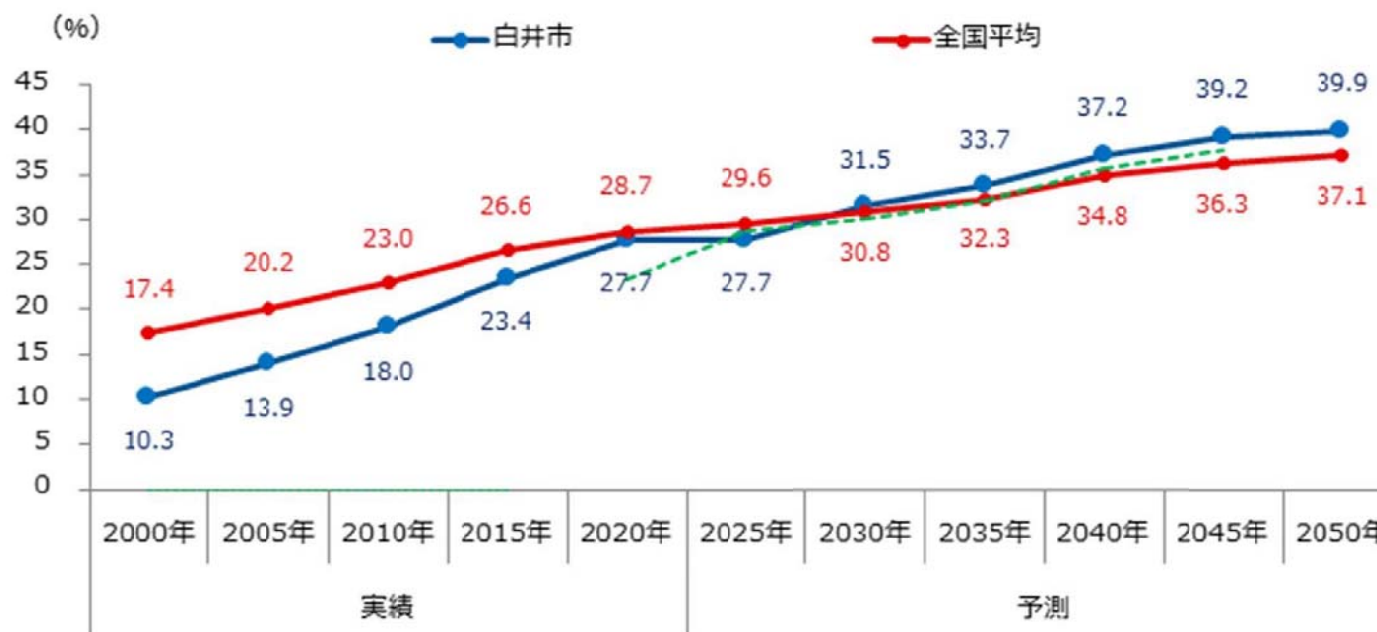
2035年 白井市の人口構成 (予測)



高齢化率

2020年の総人口にしめる65歳以上の割合（高齢化率）は27.7%。全国平均（28.7%）よりも1.0ポイント低い。今後、高齢化率は2050年までに12.2ポイント上昇し、全国平均を上回り39.9%に達し、およそ10人に4人が高齢者になると見込まれます。

白井市の高齢化率の推移



※高齢化率：総人口にしめる65歳以上の人口割合（%），年齢不詳を除いて算出

※図中の緑の点線は、前回2018年3月公表の「将来人口推計」に基づく当地域の高齢化率

（出典）総務省「国勢調査」、人口推計報告書（平成26年）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」、「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」
総務省 住民基本台帳に基づく人口

産業

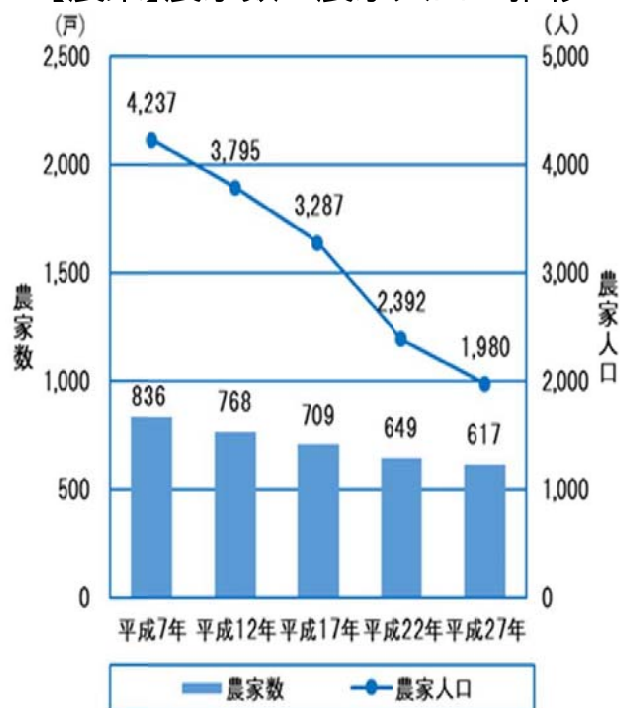
白井市は、もともと農業地域で、北部の金山落、中央部の神崎川、南部の二重川に沿って帯状に水田が広がり、台地には山林や畑が広がっています。特に、関東ローム層という火山灰土壌で、水はけが良いため、梨の栽培に適しています。

また、昭和42年及び昭和48年に工業団地が整備され、工場立地が進むとともに、小売業を中心に商業が発達するなど、農業・商業・工業のバランスのとれた産業構造となっています。

近年、農業については、農家数、農家人口ともに減少し続けています。

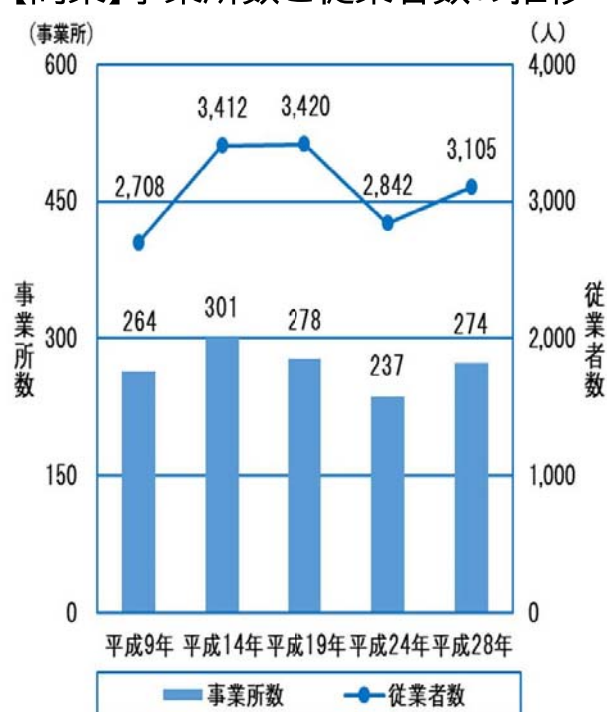
商業については、年による変動が大きいですが、近年、事業所数、従業者数ともに増加しています。工業については、事業所数は減少傾向にありますが、従業者数は近年、増加傾向にあります。

【農業】農家数と農家人口の推移



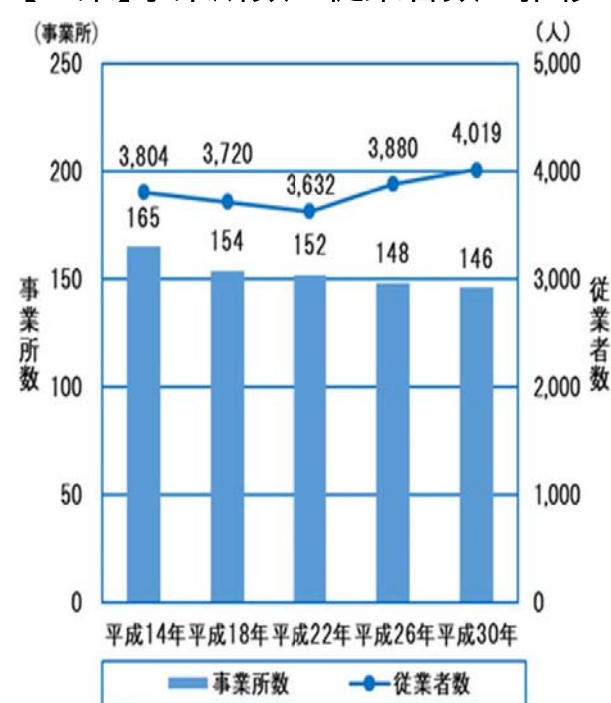
(出典)農林水産省「農業基本調査、農林業センサス」

【商業】事業所数と従業者数の推移



(出典)千葉県「商業統計調査」
総務省・経済産業省「経済センサス活動調査」

【工業】事業所数と従業者数の推移

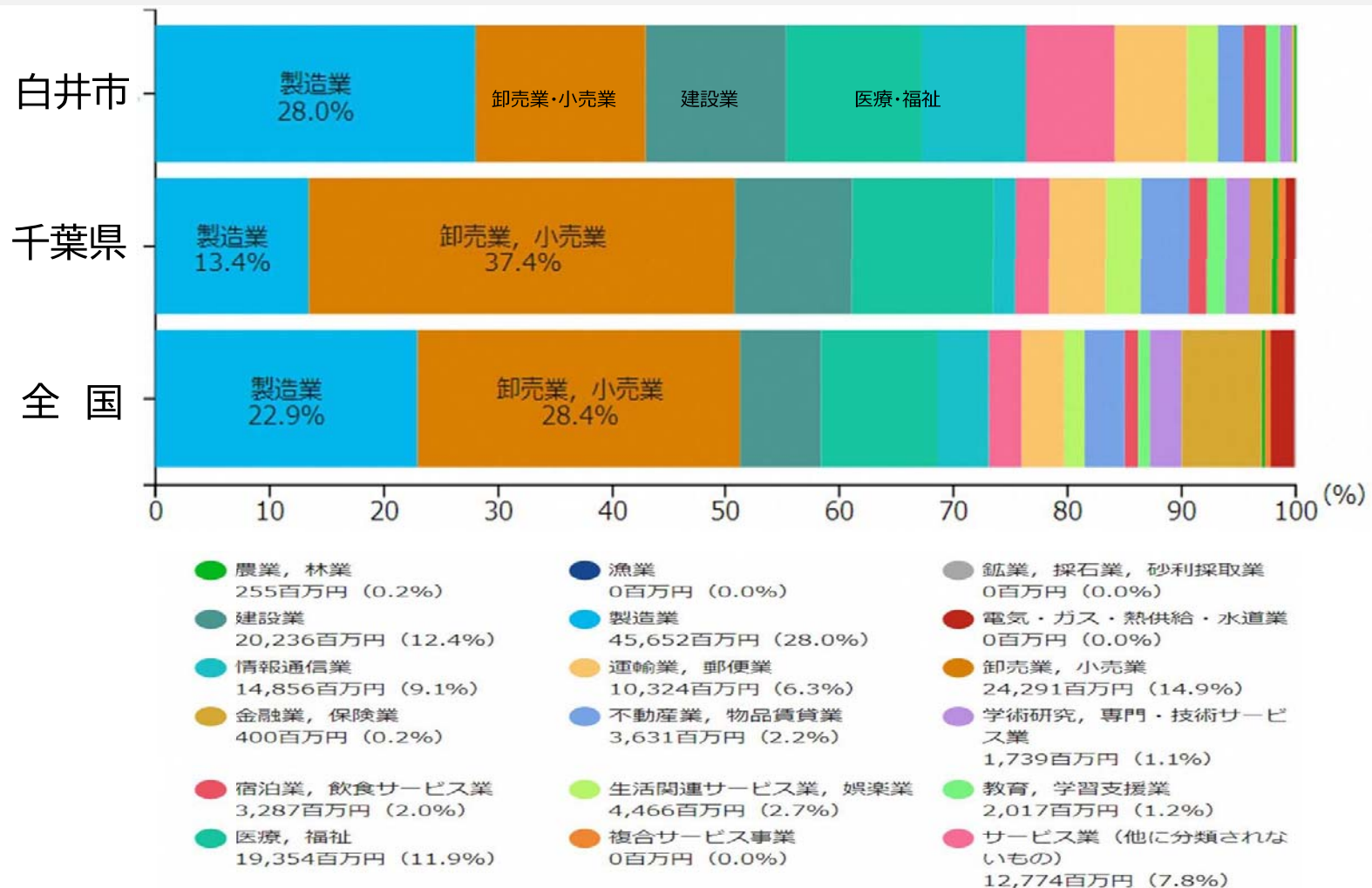


(出典)総務省・経済産業省「工業統計調査、経済センサス基礎調査、経済センサス活動調査」

産業構造

白井市産業の売上の内訳上位は、以下のとおり。

1 製造業：28.0% 2 卸売業・小売業：14.9% 3 建設業：12.4% 4 医療・福祉：11.9%



※ 出典:「RESAS(地域経済分析システム)-人口構成-」(<https://resas.go.jp/data-analysis-support/#/industry-all/12/12232/2/->)
(2024年12月5日に利用)

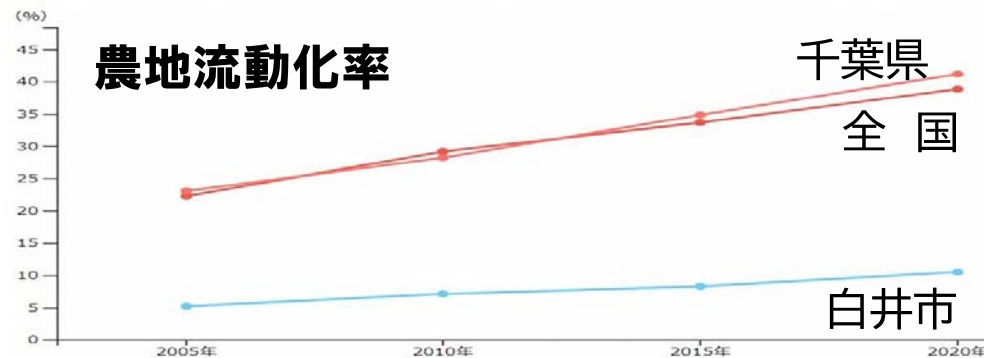
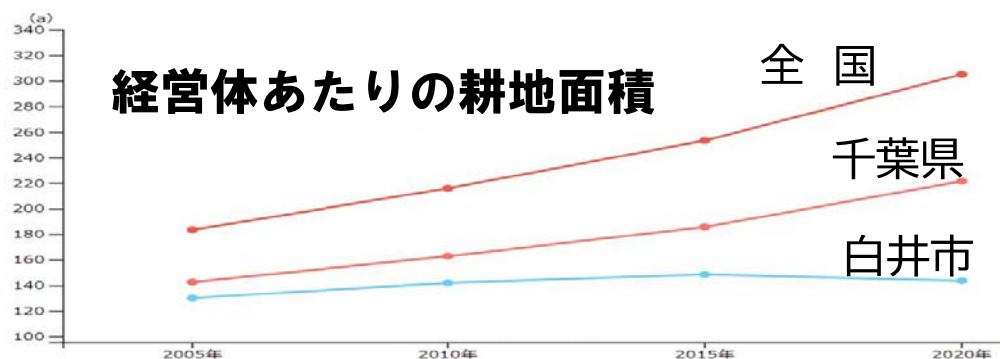
農業の現況

- 農業経営体の数、作付面積の大きさから白井市の主要作物は日本梨であることがわかります。
令和4年出荷量は2,715t(統計しろい)
- 市の主要な農作物の農業経営体数・作付面積がいずれも平成10年から大きく縮小しています。
- 平成27年比10～49aの中小規模農家は微増となっているがそれ以上の規模の農家は減少傾向にあり5年で総数100軒近く減っています。
- 中小規模農家が増加した理由として新規就農と規模縮小による要因が考えられます。

	日本梨		水稻		くり		ねぎ	
	農業経営体数	面積	農業経営体数	面積	農業経営体数	面積	農業経営体数	面積
平成元年	325	31,399	605	28,429	...	...	516	4,510
平成5年	306	32,112	562	27,069	...	...	483	4,097
平成10年	284	32,606	487	24,806	...	...	350	3,651
平成17年	263	30,772	301	18,944	46	1,953	227	...
平成22年	229	...	281	18,561	22	...	165	...
平成27年	205	25,952	222	15,813	27	1,098	138	1,933
令和2年	179	23,432	158	13,547	20	1,305	79	1,286

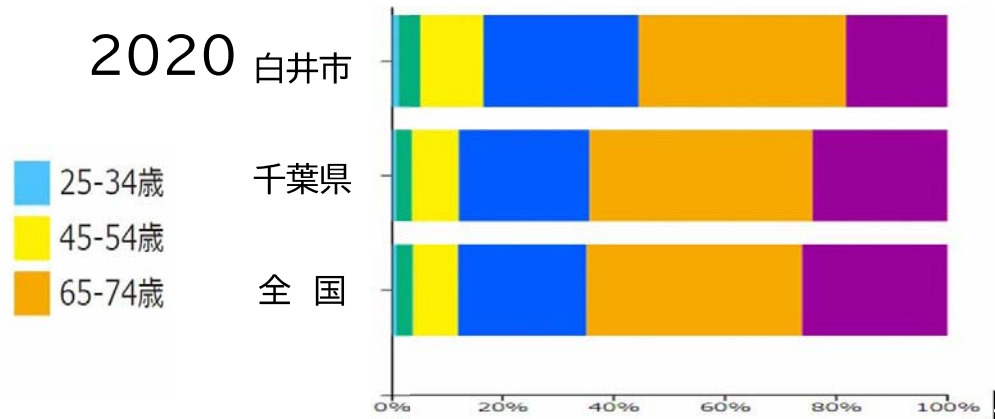
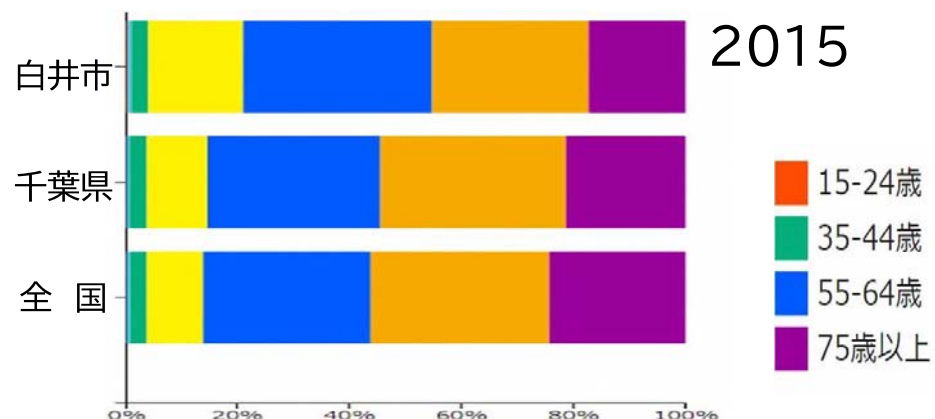
農業集約の状況

経営体あたりの耕地面積、農地流動化率が横ばいであることから、農地の利用主体の変化がなく、集約が進んでいないことがわかる



農業経営者の年齢

- 県や全国に比べて若い年齢層の農家が多い。
- 新規就農者は増えていないため、県や全国に遅れて農家の高齢化が進行している。



農業を取り巻く環境の将来予測

観点	現状	将来予測（2036年）	発生する変化
政治 ・制度	- 国は農産品の高付加価値化を目指して、補助金交付等を通じて、農業の6次産業化を推進。 - 農地利用の規制緩和により、企業・個人が新規参入しやすい状況になった。 - HACCPに沿った衛生管理が義務化。	- 農地利用の規制緩和がさらに加速し、一般企業の農地購入が可能になる。 - 地域の事業者と連携する等、多様な地域資源を活用して農産品の高付加価値化を図る農村発の取組みが促進される。	- 農地利用の規制緩和が進行する - 農作物の高付加価値化を促す施策が強化される
経済	- TPP加入によって商圏のグローバル化が進行。 - 一部農作物の関税撤廃の影響で価格競争激化。 - 異常気象、温暖化の影響で収穫量・価格が不安定になっている。	- 食糧輸入量が拡大し、国産の農産品は国内での競争力を失う。 - 一方で、果実類等の一部の嗜好品的な農産品は海外輸出が拡大。（これにより、売価が向上）	- 商圏のグローバル化が進み、国内における価格競争力は低下する - 一方で、嗜好品に該当する食品の海外輸出が進む
社会	- 自然減が自然増を上回るものの、転入数>転出数となっているため、人口は横ばい。 - 農業従事者の減少・高齢化が進行。 - 梨以外の農業経営体数が大きく減少傾向。	- 人口はゆるやかに減少。また、高齢化が進行し、生産人口が減少。 - 農業従事者の減少・高齢化がさらに進み、耕作放棄地が拡大するとともに、農地の集約が進む。	- 農業従事者数が減少する - 耕作放棄地が拡大する - 存在苦する農家からの農地の集約が進む
技術	- 農業従事者不足を解決する農業ロボットやIT技術の開発・実証が進む。 - 一方で、初期費用の高さや意欲の低さに起因し、新たな技術の導入に至るのは一部のみのみ。	農業ロボットやIT技術、それらに連動するアプリケーションの簡素化・低コスト化が進み、導入する事業者が拡大。	生産性を上げるためにロボットやIT技術等のテクノロジーを導入する農家と、従来の生産方法を維持する農家の二極化が進む



白井市農業におけるリスク（仮説）

- 農協経由との取引における利益率が低下する一方で、高利益で販売できる輸出先（UAE、台湾、香港等）や地域の企業への販路開拓が進む
- 規制緩和によって農地の買い手が増える。また、高齢化が進み、廃業する農家が増えることで、農地売買が盛んになる
- 農業従事者が減少する一方で、従業員や農地が一部の農家に集約される
- 大規模な梨の生産者において、比較的導入ハードルの低いテクノロジー（黒星病の感染危険度検知、収穫用作業車等）の導入が進む

商業の現況

- 売上高、付加価値額、事業所数、従業員数の大きさから建築材料・金属材料等卸売業、飲食料品小売業が商業の中でも主要な産業である。
- 千葉県の産業構成との比較から、建築材料・金属材料等卸売業が白井市の商業における特徴的な産業である。

		白井市		千葉県	
(単位…百万円) 売上高	総額	24,291	100%	11,168,353	100%
	その他の小売業	6,916	28%	1,608,259	14%
	建築材料・金属材料等卸売業	4,000	16%	836,576	7%
	飲食料品小売業	3,814	16%	1,282,021	11%
	機械器具卸売業	2,801	12%	856,948	8%
	その他	6,760	28%	6,584,549	59%
(単位…百万円) 付加価値額	総額	5,613	100%	1,128,696	100%
	その他の小売業	2,342	42%	275,516	24%
	飲食料品小売業	1,314	23%	205,353	18%
	建築材料・金属材料等卸売業	519	9%	85,989	8%
	機械器具卸売業	477	8%	104,921	9%
	その他	961	17%	456,917	40%
(単位…事業所) 事業所数	総数	364	100%	42,852	100%
	その他の小売業	109	30%	11,923	28%
	飲食料品小売業	64	18%	9,664	23%
	建築材料・金属材料等卸売業	47	13%	2,796	7%
	飲食料品卸売業	13	4%	2,205	5%
	その他	131	36%	16,264	38%
(単位…人) 従業員数	総数	1,898	100%	420,388	100%
	その他の小売業	929	49%	85,590	20%
	飲食料品小売業	392	21%	101,012	24%
	建築材料・金属材料等卸売業	123	6%	14,330	3%
	飲食料品卸売業	61	3%	18,790	4%
	その他	393	21%	200,666	48%

事業内容の特徴

- 卸売業においては、建築材料・金属材料等卸売業、機械器具卸売業が主要産業。
- 上記のいずれの産業においても、大半が建設業向けの商社であるため、建設業の動向に業績が左右される。
- 小売業においては、生活消費関連の小売事業者が多く、人口の増減に業績が左右される。

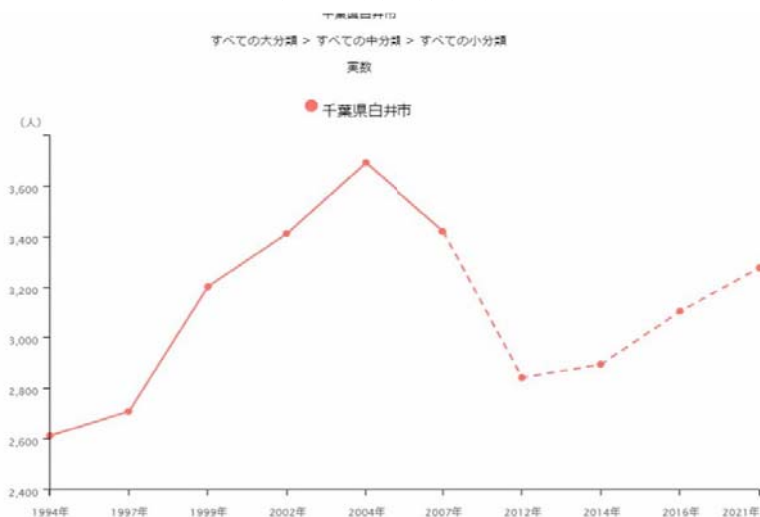
立地の特徴

- 駅周辺には比較的規模の大きいスーパーマーケットやホームセンターが立地している。
- 国道等の比較的交通量の多いロードサイドには小規模な商店や個人が立地している。

規模の特徴

- 白井市に立地する工業系の事業所のうち**99%が従業員数100人未満**。
- 100人未満の事業所の内訳は以下のとおり。
 - 5人未満の事業所 : 47%
 - 5～10人の事業所 : 23%
 - 10～29人の事業者 : 22%
 - 30～99人の事業者 : 7%

常用従業員（実数）

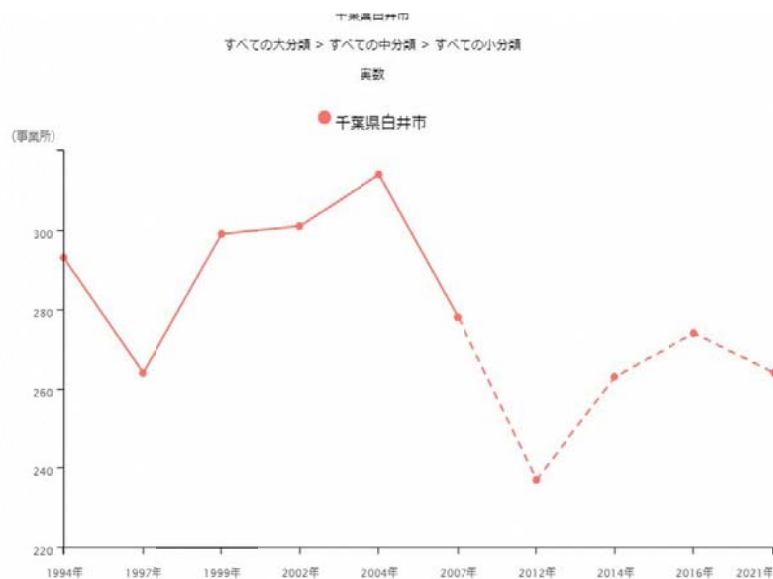


常用従業員数

白井市の常用従業員数はリーマンショック以降大幅に減ったがそれ以降回復傾向にある。

※出典 RESAS(地域経済分析システム)-人口構成-

事務所数（実数）の推移



事業所数（実数）の推移

白井市の事業所数はリーマンショック以降大幅に減ったがそれ以降回復傾向にあるが2016年以降再び減少傾向。

分布状況としては駅周辺には比較的規模の大きいスーパーマーケットやホームセンターが立地している。

国道等の比較的交通量の多いロードサイドには小規模な商店等が立地している。

※出典 RESAS(地域経済分析システム)-人口構成-

商業を取り巻く環境の将来予測

観点	現状	将来予測（2036年）	発生する変化
政治 ・制度	中小企業保護を前提に以下のような支援を実施。 ➢ 人手不足対策・生産性向上を狙ったDX補助金交付 ➢ 雇用調整助成金	中小企業を保護する方針から生産性向上を狙い、政策の方向転換が図られ、以下のような施策が実施される。 ➢ 賃上げの促進 ➢ 人材の流動化促進	・ より給与の高い企業への人材流出が増加する ・ 従来中小企業が利用できていた補助金が廃止される
経済	・ コロナ禍のゼロゼロ融資の返済が開始され、資金繰りに苦戦する事業者が増加。 ・ 国内の小売市場はおよそ133兆円（2022年時点）。特にインターネット通販の伸び率が高い。	・ マイナス金利解除の影響で、借入のハードルがあがる。 ・ 国内の小売市場規模がおよそ114兆円規模に縮小。（22年比で▲14%） ・ 物流を担うドライバーの不足により、物理的に配送可能な荷物量が減少し、需要があっても販売できないケースが増加する。	・ 金利引き上げによって資金繰りが困難になり、“あきらめ型倒産”が増加する
社会	・ 自然減が自然増を上回るものの、転入数>転出数となっているため、人口は横ばい。 ・ 上記のため、地域の市場規模も横ばいとなっている。	・ 転入数と転出数が均衡する一方で、自然増を上回るペースで自然減が増加する。 ・ 上記を背景に人口が減少し、地域の市場規模も縮小。	・ 地域の市場規模が縮小し、売上が減少する
技術	・ 人手不足を解消するための、在庫管理ソリューションや接客ソリューション等が普及している。 ・ shopifyやBASE等のソリューションの登場によって、非常にローコストでオンライン販売が可能になった。	・ 物流面でドライバー不足を解消する自動運転技術等が普及する。 ・ 実店舗とオンライン販売を組み合わせた業態がさらに増える。 ・ 主要な取引先である建設業においては3Dプリンタハウス等の技術革新が進み、金型や建設用部材の流通量が減少する。	・ 実店舗の販売だけでは立ち行かなくなる可能性がある。 ・ オンライン販売と実店舗を組み合わせることで事業規模を維持する小売事業者が現れる ・ 建設業向けの卸売においては、需要が縮小する可能性がある。

白井市商業におけるリスク（仮説）

- ・ ゼロゼロ融資の返済や金利引き上げ等によって、従来よりも**資金繰りが困難になる**
- ・ 人材の流動性が上がることで、賃金をはじめとした労働条件を向上させなければ、事業維持に**必要な人材を確保できなくなる**
- ・ 地域の市場規模が縮小するため、地域住民への実店舗での販売を前提とした事業形態では、**事業規模の維持が困難になる**
- ・ 3Dプリンタ等の建設業における技術革新によって、建築材料・金属材料等卸売業においては、**需要が縮小する可能性がある**

工業の現況

- 売上高、付加価値額、事業所数、従業員数の大きさから金属製品、生産用機械器具製造が工業の中でも主要な産業である。
- また、千葉県の産業構成との比較から、金属製品、生産用機械器具製造が白井市の工業における特徴的な産業である。

		白井市		千葉県	
(単位…百万円) 売上高	総額	45,652	100%	3,999,579	100%
	金属製品製造業	10,142	22%	324,761	8%
	生産用機械器具製造業	6,809	15%	219,408	5%
	鉄鋼業	6,052	13%	213,027	5%
	食料品製造業	4,780	10%	1,080,015	27%
	その他	17,869	39%	2,162,368	54%
(単位…百万円) 付加価値額	総額	10,465	100%	718,912	100%
	金属製品製造業	3,268	31%	81,415	11%
	生産用機械器具製造業	1,842	18%	57,983	8%
	プラスチック製品製造業	1,466	14%	45,549	6%
	鉄鋼業	809	8%	43,093	6%
	その他	3,080	29%	490,872	68%
(単位…事業所) 事業所数	総数	273	100%	10,411	100%
	金属製品製造業	89	33%	1,688	16%
	生産用機械器具製造業	30	11%	848	8%
	プラスチック製品製造業	25	9%	603	6%
	化学工業	15	5%	422	4%
	その他	114	42%	6,850	66%
(単位…人) 従業員数	総数	4,388	100%	237,440	100%
	金属製品製造業	1,328	30%	24,892	10%
	生産用機械器具製造業	399	9%	15,908	7%
	プラスチック製品製造業	339	8%	11,392	5%
	電気機械器具製造業	303	7%	7,649	3%
	その他	2,322	53%	185,248	78%

事業内容の特徴

- 金属製品製造、生産用機械器具製造、鉄鋼業においては、**建設業向けの部材製造や金型設計の事業者の割合が大きい。**
- そのため**建設業の動向によって業績が左右されやすい。**

立地の特徴

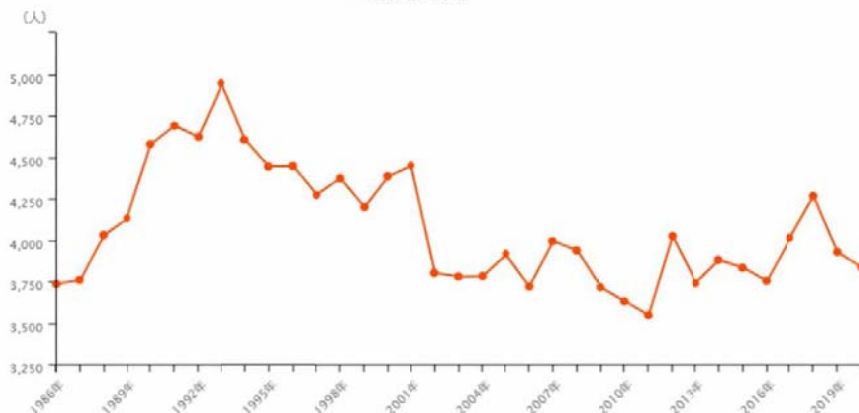
- 工業用地が限定されているため、市内製造事業者の多くが**白井工業団地に立地**している。
- 白井工業団地に立地する企業数は2016年時点で274事業所、2021年時点では273事業所になっており横ばいである。

規模の特徴

- 白井市に立地する商業系の事業所のうち**96%が従業員数100人未満。**
- 100人未満の事業所の内訳は以下のとおり。
 - 10人未満の事業所 : 32%
 - 10～29人の事業者 : 39%
 - 30～99人の事業者 : 25%

常用従業者数（実数）の推移

千葉県白井市
製造業 > すべての中分類
● 千葉県白井市



〔表3 雇用形態別等従業員数〕

		2019年度		2015年度		前年比:人	伸び率:%
《従業員数(人)》							
正規従業員	合 計	5,689	100.0%	5,428	100.0%	261	4.8%
	男 性	4,747	83.4%	4,673	86.1%	74	1.6%
	女 性	942	16.6%	755	13.9%	187	24.8%
	内 市 民	532	9.4%	675	12.4%	-143	-21.2%
パート従業員	合 計	1,352	100.0%	2,068	100.0%	-716	-34.6%
	男 性	625	46.2%	1,006	48.6%	-381	-37.9%
	女 性	727	53.8%	1,062	51.4%	-335	-31.5%
	内 市 民	334	24.7%	504	24.4%	-170	-33.7%
総 合 計		7,041	—	7,496	—	-455	-6.1%
未 回 答		7 件				—	—

常用従業員数

白井市に立地する製造業における常用従業員数は1993年の約5,000人から増減を繰り返し、現在約4,000人となっている。リーマンショック後2012年に約3,500人まで減少したものの現在は回復傾向にある。

※出典 RESAS(地域経済分析システム)-人口構成-

従業員構成

白井工業団地の従業員数は正規従業員が5689人(80.8%)パートタイムが1352人(19.2%)

※出典 白井工業団地実態調査

工業を取り巻く環境の将来予測

観点	現状	将来予測（2036年）	発生する変化
政治 ・制度	中小企業保護を前提に以下のような支援を実施。 ➢ 人手不足対策・生産性向上を狙ったDX補助金交付 ➢ 雇用調整助成金 ➢ 海外販路を開拓するためのマッチング会・助成金等	中小企業を保護する方針から生産性向上を狙い、政策の方向転換が図られ、以下のような施策が実施される。 ➢ 人材の流動化促進 ➢ 賃上げの促進	・ より給与の高い企業への人材流出が増加する ・ 従来中小企業が利用できていた補助金が廃止される
経済	・ コロナ禍のゼロゼロ融資の返済が開始され、資金繰りに苦戦する事業者が増加。 ・ 円安の影響で海外向け製品の価格競争力が強まる一方で、原料の輸入が必要な製品は国内での価格競争力が低下している。	・ マイナス金利解除の影響で、借入のハードルがあがる。 ・ 当面は賃上げの圧力が強まり、人件費率があがる。一方で、長期的には事務的な仕事がAI等に代替される可能性がある。	・ コロナ融資の返済や金利引き上げによって資金繰りが困難になり、“あきらめ型倒産”が増加する
社会	・ 建設用部材を製造する中小事業者が集積。 ・ 既存企業では新規採用の募集はほとんどない。（退職・定年に伴う欠員補充でのみ採用をしている） ・ 企業は、転出数＞転入数となっており、減少傾向。	・ ベテラン社員が定年を迎えるとともに、技術承継の担い手を確保できず、生産性が悪化。 ・ 日本型雇用システムへの信用が低下し、副業可能な会社やスキルアップが見込める会社への就職意向が向上。 ・ 人手不足で取引先である建設業の受注が減少。それに伴って従来の取引先からの売上減少。	・ 熟練工の定年、優秀な若手の流出等によって、技術者不足が深刻化する ・ 従来の顧客との取引維持が困難になり、新規開拓や業態転換が求められる
技術	・ 製造工程を自動化する技術を導入する一部のメーカーと従来の製造方法を継続するメーカーの二極化が進む。 ・ 生産性向上に向けて、図面や見積作成を自動化するソリューションが浸透。 ・ サプライチェーンの下流を狙ったサイバー攻撃が増加。	・ 主要な取引先である建設業においては3Dプリンタハウス等の技術革新が進み、金型や建設用部材が不要になる可能性がある。 ・ 工場内ネットワークの整備・増強が進む。一方で、元請け・上流の取引先から、セキュリティ対策を要求される。	・ 建材の需要が減り、売上が減少する ・ システムで処理する作業が増えることで新たにセキュリティ対策が求められる。

白井市工業におけるリスク（仮説）

- ・ ゼロゼロ融資の返済や金利引き上げ等によって、従来よりも**資金繰りが困難になる**
- ・ 人材の流動性が上がることで、賃金をはじめとした労働条件を向上させなければ、**事業維持に必要な人材を確保できなくなる**
- ・ 熟練工の定年、優秀な若手の流出等によって、**技術者不足が深刻化する**
- ・ 建設業においては、3Dプリンタハウス等の技術革新が進み、**建材の需要が減少する**可能性がある
- ・ 金属加工業においては、主要取引先である建設業が深刻な人手不足によって受注数が減少。それに連動して**建設業向けの売上維持が困難になる**
- ・ 元請けや上流に位置する企業のサイバーセキュリティ対策の基準が上がり、取引先である中小・零細企業にもより**高度なセキュリティ対策が要求される**

地域未来投資促進法に基づく白井市 計画の策定について（報告）

白井市 未来創造戦略室

- 白井市の企業誘致について
- 地域未来投資促進法の概要について
- 白井市基本計画について
- 今後のスケジュールについて

■白井市の企業誘致について

■地域未来投資促進法の概要について

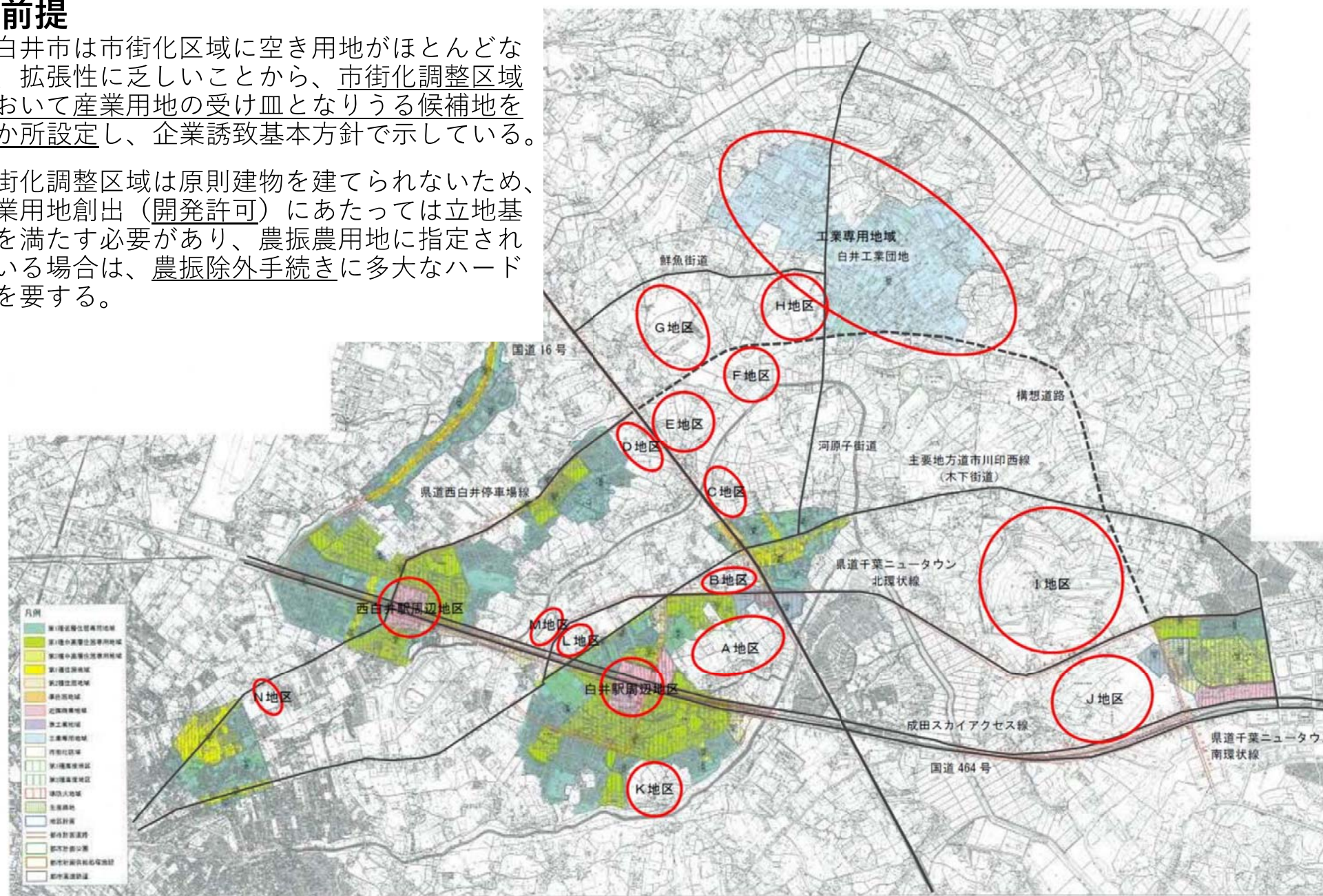
■白井市基本計画について

■今後のスケジュールについて

○前提

・白井市は市街化区域に空き用地がほとんどなく、拡張性に乏しいことから、市街化調整区域において産業用地の受け皿となりうる候補地を14か所設定し、企業誘致基本方針で示している。

市街化調整区域は原則建物を建てられないため、産業用地創出（開発許可）にあたっては立地基準を満たす必要があり、農振農用地に指定されている場合は、農振除外手続きに多大なハードルを要する。



■白井市の企業誘致について

■**地域未来投資促進法の概要について**

■白井市基本計画について

■今後のスケジュールについて

○地域未来投資促進法の概要

- 地域未来投資促進法は、地域の特性を生かして高い付加価値を創出し、地域に経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」を促進するもの。
- 国の基本方針に基づき、市町村及び都道府県が基本計画（国の同意）を策定。基本計画に基づき、民間事業者等が地域経済牽引事業計画（県承認）を策定。
- 地域経済牽引事業計画が承認されると、地域未来投資促進法に関する主な支援措置として、
①税制、②金融、③予算、④規制 の優遇措置を受けることができる（**本市基本計画で見込んでいるのは、主に④規制の優遇措置**）。

○規制の優遇措置の内容（詳細は次ページ以降）

◆都市計画法（立地基準）

⇒都市計画法34条14号に基づく開発許可の特例

◆農地法制（農地転用、農振除外）

⇒農地転用、農用地除外に関する特例

地域未来投資促進法に関する主な支援措置

① 税制による支援措置

○ 地域未来投資促進税制

- ・ 地域経済牽引事業に従って建物・機械等の設備投資を行う場合に、一定の条件を満たすと、法人税等の特別償却（最大50%）又は税額控除（最大5%）を受けることができる。

○ 固定資産税・不動産取得税の課税免除または不均一課税

- ・ 各都道府県・市町村の条例により、地域経済牽引事業の実施に必要な土地・建物等について、固定資産税・不動産取得税の課税免除または不均一課税を受けられる場合がある。

② 金融による支援措置

（注）制度を利用するためには、日本政策金融公庫等の個別審査が必要となる。

○ 日本政策金融公庫からの固定金利での融資

- ・ 特定事業者については、地域経済牽引事業の実施に必要な資金について、日本政策金融公庫から固定金利での貸付けを受けることができる。

○ 日本政策金融公庫による海外展開支援

- ・ 特定事業者については、地域経済牽引事業に資する海外事業展開について、日本政策金融公庫により、海外子会社への直接貸付けや信用状の発行を受けることができる。

○ 信用保証協会による債務保証

- ・ 特定事業者については、地域経済牽引事業の実施に必要な資金について、金融機関等からの借入れの際に、通常の保証限度額とは別枠で、信用保証協会による保証を受けることができる。

③ 予算による支援措置

○ 各種予算事業における重点支援

- ・ 地域の特性や強みとデジタル技術をかけあわせた新たなビジネスモデルの構築を支援する「地域デジタルイノベーション促進事業」や、地域企業の社会課題解決に向けた取組を支援する「地域・企業共生型ビジネス導入・創業促進事業」等において、加点措置等を講じている。

○ デジタル田園都市国家構想交付金（地方創生推進タイプ）の申請上限の弾力化

- ・ 地域経済牽引事業計画に関する事業について、各自治体がデジタル田園都市国家構想交付金（地方創生推進タイプ）の交付申請をする際には、申請上限件数を超える申請が可能となる。

④ 規制の特例措置

○ 工場立地法における環境施設面積率・緑地面積率の緩和

- ・ 都道府県・市町村が定める基本計画において工場立地特例対象区域が設定されている場合、市町村が定める条例に従って、工場立地時の環境施設面積率・緑地面積率が緩和される。

○ 農地転用／市街化調整区域の開発許可等の手続きに関する配慮

- ・ 都道府県・市町村が定める基本計画において重点促進区域が設定されており、当該基本計画に基づき市町村が土地利用調整計画を策定している場合、農地転用許可等の手続きに関する配慮を受けることができる。また、一定の条件を満たした食品関連物流施設・植物工場・データセンター等を建設する際の市街化調整区域における開発許可の手続きに関する配慮を受けることができる。

地域未来投資促進法における土地利用調整への配慮

③ 規制の特例措置等

- 地域未来投資促進法において事業者が土地利用調整への配慮等を受けるには、都道府県・市町村と調整して所定の手続き（「基本計画」に重点促進区域を設定、市町村が「土地利用調整計画」を策定）を経た上で、都道府県から「地域経済牽引事業計画」の承認を受ける必要がある。
- これにより、事業実施場所が農用地区域（農振法）や第一種農地（農地法）に当たる場合であっても、農地転用が可能（詳細はp.14参照）。
※「農用地区域外での開発を優先すること」「面積規模が最小限であること」等の条件を満たすことが必要（右下参照）。
最終的には、農業委員会の意見を聴いて都道府県が農地転用を許可。
- 事業実施場所が市街化調整区域（都市計画法）にも当たる場合であっても、一定の条件を満たした食品関連物流施設・植物工場・データセンター等については、開発許可が可能（詳細はp.15参照）。
※ 最終的には、開発審査会の意見を聴いて都道府県が決定。

【土地利用調整の仕組み】



【農地関係手続きの配慮を受ける条件】

- ① 農用地区域外での開発を優先すること
- ② 周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること
- ③ 面積規模が最小限であること
- ④ 面的整備の実施から8年間が経過していること
- ⑤ 農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

市街化調整区域の開発許可関係の手續に関する配慮

③ 規制の特例措置等

- 基本計画において重点促進区域が設定され、さらに、当該基本計画に基づき市町村が土地利用調整計画を策定し、都道府県の同意を得ている場合、開発許可関係手續での配慮を受けることができる。
- 具体的には、地域経済牽引事業の用に供する以下の対象施設に関して、都市計画法上の市街化調整区域における開発を原則として許可して差し支えないものとしている。

都市計画法の開発許可制度とは

- 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分
- 市街化調整区域においては、開発を抑制

地域未来法を活用した開発許可関係手續に係る配慮

- 所要の手續を経ることで、下記の対象施設に関しては、市街化調整区域における開発を原則として許可して差し支えないものとされる。



＜配慮の対象施設＞

（１）流通の結節点

高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等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

医薬品若しくは食品の原料若しくは材料として使用される農林水産物等の生産地等又は現に試験研究の用に供されている試験研究施設等の近傍に立地する研究施設又は工場

（３）変電所の近傍

変電所（構外に6万ボルト以上の電圧で電気を伝送するもの）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（当該施設の用に供する土地の面積が10ha以上のもの）

（４）高速自動車国道等のICの近傍

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（高速自動車国道等又は高速自動車国道等と連絡する道路に連絡する通路（専ら当該物流施設の利用者の用に供することを目的として設けられるものに限る。）を備えているものであって、自動運行車の運行を支援する環境が整備されており、電気自動車（専ら電気を動力源とする自動車をいう。）に電気を供給するための設備又は水素自動車に水素を充てんするための設備が当該物流施設の利用者の用に供するよう適切に整備されているものに限る。）

（５）地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域

都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランに記載された産業立地のための土地利用に関する事項の内容に即して、地方公共団体が基本計画の重点促進区域内に、高速自動車国道等のIC又は幹線道路に近接して定める区域において立地する工場、研究施設又は物流施設（都市再生特別措置法に規定する都市機能増進施設を除く。）

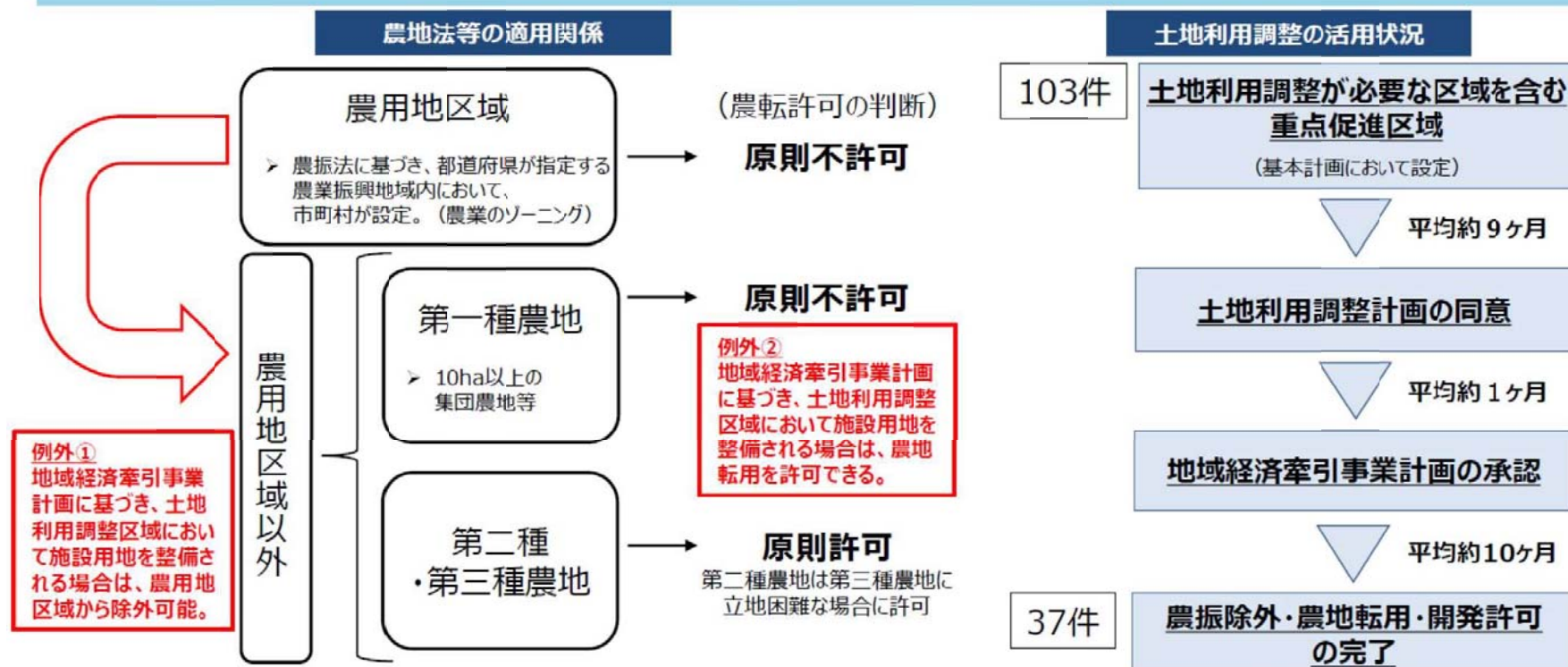
15i

3. 土地利用調整の活用促進に向けて（制度概要と活用状況）

- 都道府県・市町村が定める基本計画において**重点促進区域が設定**されており、当該基本計画に基づき市町村が**土地利用調整計画を策定**している場合、地域経済牽引事業計画に基づき整備される施設用地について、**農用地区域からの除外**や第一種農地の**農地転用が可能**（※）。

（※）「農用地区域外での開発を優先すること」「面積規模が最小限であること」等の条件を満たすことが必要。

- 施設整備と農業上の土地利用との調整を図った上で、**37件について、原則不許可とされている第一種農地の転用等を行った。**



（出典）基本計画において土地利用調整が必要な区域を含む重点促進区域を設定した地方公共団体への調査に基づき経済産業省作成（2022年12月末時点）。

22

ケース 1 10ha超の農振農用地除外を伴う開発事例

「山梨県中央市」における土地利用調整の事例

農用地区域内の区域（約12.1ha）を承認地域経済牽引事業者（道路貨物運送業、倉庫業）が転用のうえ、貨物ターミナルや倉庫等物流拠点を整備。

土地利用調整のプロセス

- ①2019年 9月：基本計画における重点促進区域の設定
- ②2019年12月：中央市による土地利用調整計画の策定
- ③2020年 1月：事業者による地域経済牽引事業計画の策定
- ④2020年 4月：農用地区域の変更（農振除外）
- ⑤2021年12月：第1種農地の転用許可

<土地利用調整区域の概要>

基本計画：山梨県物流等基本計画
区域面積：約12.1ha（農用地区域：約12.1ha）
土地利用区分：農用地区域
⇒地域未来投資促進法を活用

※土地利用調整区域全域が市街化調整区域であったが、施設の用途が都市計画法施行令第21条第6号に該当したため、開発行為について許可不要。

<事業実施場所の概況>



基本計画

【重点促進区域の設定理由】

農用地区域外には企業のニーズを満たす一団の土地がない。本区域は、半径2キロ以内にリニア中央新幹線駅が予定され、隣接する主要地方道とつながる新山梨環状道路玉穂中央ランプからも500mと近く、また、高速自動車道ICからも10分程度と良好なアクセスを有するなど交通インフラが充実した場所であることから、物流関連分野を重点的に促進する区域として、やむを得ず農用地区域を含む約20haを設定。

（基本計画の詳細はこちらから確認できます。）

土地利用調整計画

【土地利用調整区域の設定理由】

重点促進区域内には遊休地が存在せず、既存業務用地については、それぞれの用途に用いられており、活用可能な用地は存在しない。本区域での整備が想定される流通加工を一体的に行う物流効率化事業に関する施設の立地のためには交通インフラへの近接性に優れていることが必要不可欠で、一体的に確保できる敷地面積が必要であるため、やむを得ず農用地区域を含む約12.1haの区域を土地利用調整区域として設定。

地域経済牽引事業計画

【事業計画の概要】

- 輸送網の集約、輸配送の共同化等の輸送の合理化により流通業務の効率化を図るため、物流倉庫や貨物ターミナル等物流拠点を整備。

ケース 2 都市計画法に基づく開発許可の特例を活用し、開発を行った事例

「岡山県総社市」における土地利用調整の事例

第1種農地（約4.2ha）を含む市街化調整区域（5.3ha）に承認地域経済牽引事業者（生産用機械器具製造業）が、大規模自動化生産ライン設備（自動車・電機関連等）の製造及び研究開発を行う施設を整備。

土地利用調整のプロセス

- ①2020年3月：基本計画における重点促進区域の設定
- ②2020年5月：総社市による土地利用調整計画の策定
- ③2020年5月：事業者による地域経済牽引事業計画の策定
- ④2021年6月：市街化調整区域における開発許可の取得
- ⑤2021年6月：第1種農地の転用許可

<土地利用調整区域の概要>

基本計画：岡山県地域未来投資促進基本計画
 区域面積：約5.3ha（第1種農地：約4.2ha）
 土地利用区分：第1種農地、市街化調整区域
 ⇒地域未来投資促進法を活用
 ※市街化調整区域の配慮規定(ⅱ)「原料調達地又は密接な関係のある既存施設の近傍」にて開発許可を取得。

<事業実施場所の概況>



基本計画

【重点促進区域の設定理由】

既成市街地や農用地区域外には企業のニーズを満たす一団の土地がない。本区域は、市東部に位置し、中国横断自動車道岡山米子線岡山総社インターチェンジまで1.5kmと良好なアクセスを有し、周辺には物流関連企業が立地している。また、付近には岡山県立大学があり、共同研究等も進めやすい環境にあることから、やむを得ず第1種農地と市街化調整区域を含む約5.3haの区域を設定。

(基本計画の詳細はこちらから確認できます。)

土地利用調整計画

【土地利用調整区域の設定理由】

整備予定の研究開発施設は近傍に存する本社工場等と密接に共同して事業に取り組む必要があり、県立大学や市内企業等とも共同研究を行う必要がある。市内には企業立地に適した一定規模かつ整形の土地を新たに確保できない状況であり、また、当該施設の整備及び当該施設での業務の実施に起因して、周辺における市街化を促進・誘発するおそれはないことから、やむを得ず第1種農地約4.2haを含む市街化調整区域約5.3haを土地利用調整区域として設定する。

地域経済牽引事業計画

【事業計画の概要】

- 既存工場や関係企業、大学等と産学連携による研究開発等を進める施設の整備によりA・I・I・O・T技術やロボット化技術の研究等を推進する。

■白井市の企業誘致について

■地域未来投資促進法の概要について

■**白井市基本計画について**

■今後のスケジュールについて

○促進区域の設定

（１ 基本計画の対象となる区域（促進区域））

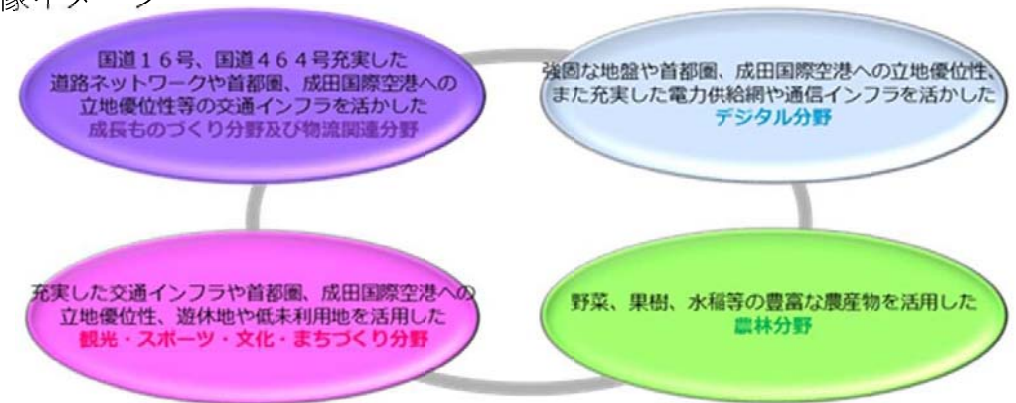
白井市全域

○計画の趣旨について

（２（１）目指すべき地域の将来像の概略）

産業振興ビジョンに基づき戦略的で透明性のある企業誘致を進めるために策定した「**企業誘致基本方針**」の実現と農業との共生

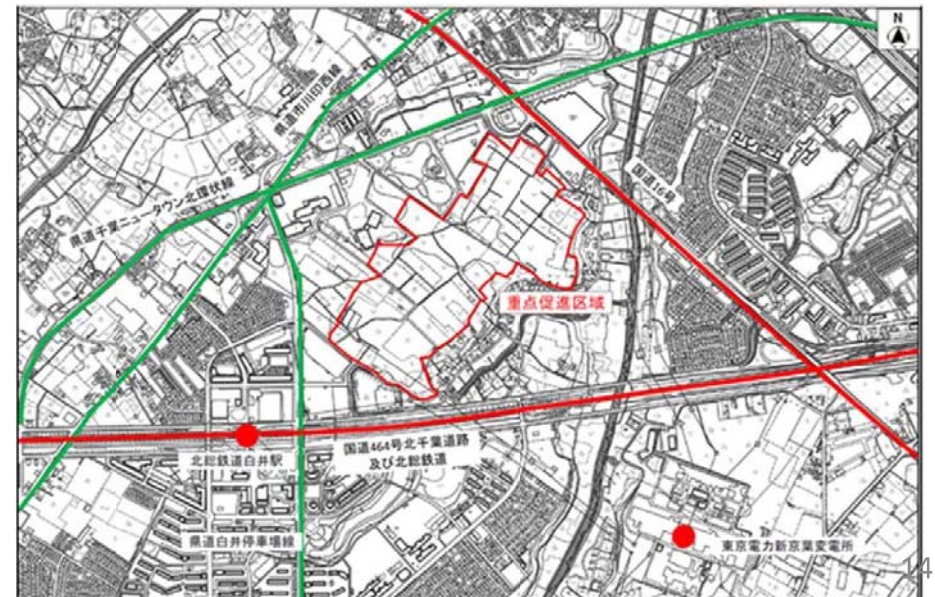
将来像イメージ



○重点促進区域の設定

（４ 促進区域の区域内において特に重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域（重点促進区域））を定める場合にあっては、その区域）

白井駅北東約28.6haを重点促進区域として設定（企業誘致基本方針におけるA地区「**法目上長殿地区**」）



○地域経済牽引事業

（５ 地域経済牽引事業の促進に当たって生かすべき自然的、経済的又は社会的な観点からみた地域の特性に関する事項）

①データセンター分野

⇒電力インフラ、耐災害性といった立地優位性を活かす。

②物流・ものづくり分野

⇒国道16号、464号に面した交通利便性。成田空港機能強化の整備効果の最大化。

③観光まちづくり分野

⇒交通利便性、成田空港、都心との近接といった立地ポテンシャルの活用。

④農林分野

⇒農業所得の増加。市内経済循環の仕組みづくり。

○PDCA体制

（８ 環境の保全その他地域経済牽引事業の促進に際し配慮すべき事項）

産業振興ネットワークにおいて、基本計画及び承認地域経済牽引事業計画の効果の検証と事業の見直し等に関する協議を行う。

○土地利用調整

（９ 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合に当たっては、その基本的な事項）

・ 農用地を土地利用調整区域に含めることを検討する場合は、担当部局と調整を行いながら、喪失する農用地区域と概ね同等面積を、遊休農地の解消や農用地区域への編入等を講じることで、促進区域で新たに創出することとする。

■白井市の企業誘致について

■地域未来投資促進法の概要について

■白井市基本計画について

■今後のスケジュールについて

今後のスケジュール（予定）

