

---

我孫子市工業系土地利用の  
調査研究業務

---

報 告 書

平成 2 0 年 9 月

我孫子市工業系土地利用調査研究委員会

< はじめに >

<b>第 1 章 工業系土地利用調査研究の目的と背景</b> .....	1
1-1 . 調査研究の目的と背景 .....	1
(1) 調査研究の目的 .....	1
(2) 調査研究の背景 .....	1
(3) 工業系土地利用による効果 .....	6
1-2 . 調査研究のフロー .....	7
(1) 我孫子市工業系土地利用の調査研究フロー .....	7

< 基盤整備編 >

<b>第 2 章 工業系土地利用適地の検討</b> .....	8
2-1 . 対象地区の設定 .....	8
(1) 過去の検討整理 .....	8
(2) 適地検討対象地区の設定 .....	8
2-2 . 適地検討視点の整理 .....	11
(1) 検討方法について .....	11
(2) 適地選定の視点 .....	11
2-3 . 適地の検討 .....	14
(1) 評価の基準 .....	14
(2) 適地の検討 .....	15
<b>第 3 章 土地利用の検討</b> .....	17
3-1 . 地区現況・課題の整理 .....	17
(1) 上位計画の整理 .....	17
(2) 法規制の整理 .....	20
(3) 地区現況の整理 .....	21
(4) 課題の整理 .....	22
3-2 . 土地利用構想(案)及び土地利用計画(案)の検討 .....	30
(1) 土地利用構想(案)の検討 .....	30
(2) 土地利用計画(案)の検討 .....	32

<b>第4章 基盤整備の検討</b> .....	<b>35</b>
4-1. 基盤整備の整理 .....	35
(1) 基盤整備の手法 .....	35
(2) 軟弱地盤対策の工法比較 .....	37
4-2. 事業収支の検討 .....	38
(1) 事業収支の検討 .....	38
4-3. 基盤整備手法・工法及び事業主体の選定 .....	40
(1) 基盤整備の手法・工法及び事業主体の選定 .....	40
(2) 基盤整備の考え方の整理 .....	41
4-4. 年次収支の整理 .....	42
(1) 税収入の検討 .....	42
(2) 年次収支の整理 .....	44

**< 産業集積編 >**

<b>第5章 産業集積方針の検討</b> .....	<b>45</b>
5-1. 産業集積方針の検討 .....	45
(1) 本市の目指す産業集積方針 .....	45
(2) 住工混在対策としての既存産業集積 .....	46
(3) 商業施設の立地について .....	48
5-2. 誘致業種等の方針 .....	49
(1) 方針の考え方 .....	49
(2) 主な上位計画から要請されている産業集積方針 .....	50
(3) 主な周辺自治体の産業集積施策の動向 .....	52
(4) 誘致業種等の方針 .....	54
5-3. 企業の誘致施策の検討 .....	58
(1) 事業促進のための支援 .....	58

**< まとめ >**

<b>第6章 実現の可能性</b> .....	<b>63</b>
6-1. 企業の立地動向 .....	63
(1) 需要予測 .....	63
(2) 分譲販売が進まない要因の整理 .....	64
6-2. 実現化のポイント .....	65
(1) 実現化にあたっての整理 .....	65
(2) 実現化のポイント .....	66

**工業系土地利用研究委員会委員名簿  
策定経過**

## 第1章 工業系土地利用調査研究の背景と目的

---

## 第1章 工業系土地利用調査研究の目的と背景

### 1-1 調査研究の目的と背景

#### (1) 調査研究の目的

我孫子市では、税収による財源の確保や住工混在対策のための受け皿づくりなどの必要性から、産業集積の検討が求められている。

本調査研究は、工業系土地利用適地の検討から始まり、土地利用を図るための条件、事業費、事業期間などを整理し、工業系土地利用の実現の可能性を探るものである。

#### (2) 調査研究の背景

我孫子市は、首都圏30km圏と都心に近く、国道6号が通り、JR駅が市内に6駅もあるという交通の利便性の高さから、首都圏のベッドタウンとして発展し、急速に人口が増加してきた経緯がある。

住宅需要が高いまちであったこととあわせ、手賀沼・利根川・古利根沼等の水辺環境、馬の背状の地形から生じる斜面緑地、日本の原風景である里山が保全されているなど自然環境に恵まれていたため、環境保全の観点から、これまで積極的に工場等の産業誘致は図ってこなかった。

そのため、歳入における個人市民税の占める割合が高い本市では、今後、生産年齢人口が減少することにより、厳しい財政状況が続くと想定される。

バランスのとれた税構造と、財政基盤の強化を図るためには、新たに企業を誘致して恒久的な税財源を確保することが望まれている。

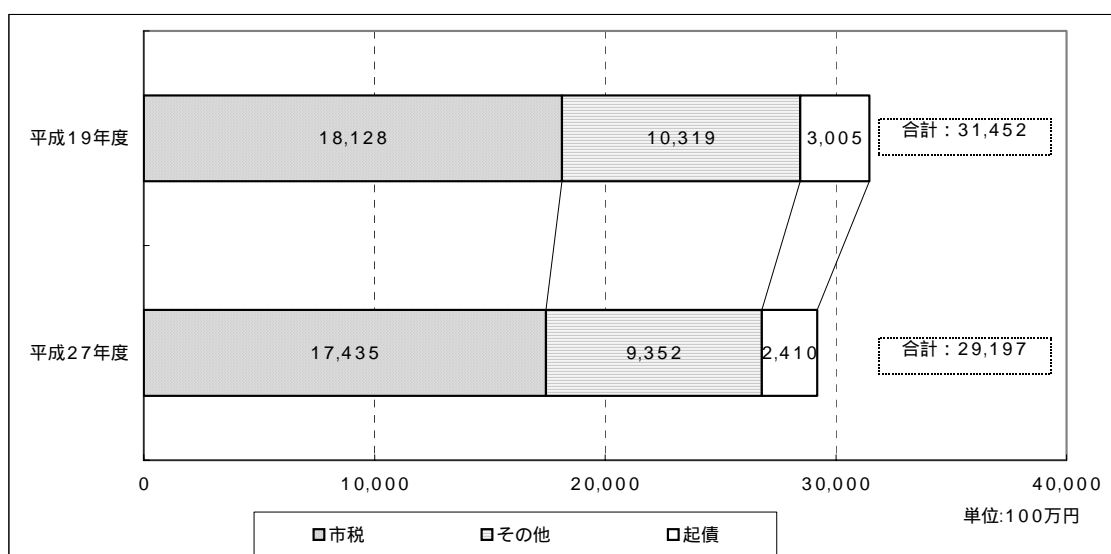
他方、住工混在地が存在していることも、居住者の良好な住環境を阻害する観点から課題となっており、住工混在対策のための受け皿づくりも行政としての責務となっている。

以上から、本市の取り組みとして、工業系を中心とした新たな土地利用を検討する必要が生じているものである。

1) 将来の歳入の見込み

我孫子市第三次総合計画の第二次基本計画では、計画目標年次である平成27年度と平成19年度との歳入見込みを比較している。

平成27年度の歳入総額は約292億円と見込まれ、平成19年度予算に比べて22億円以上の減と想定され、厳しい財政状況が続くと考えられる。



出典：第二次基本計画

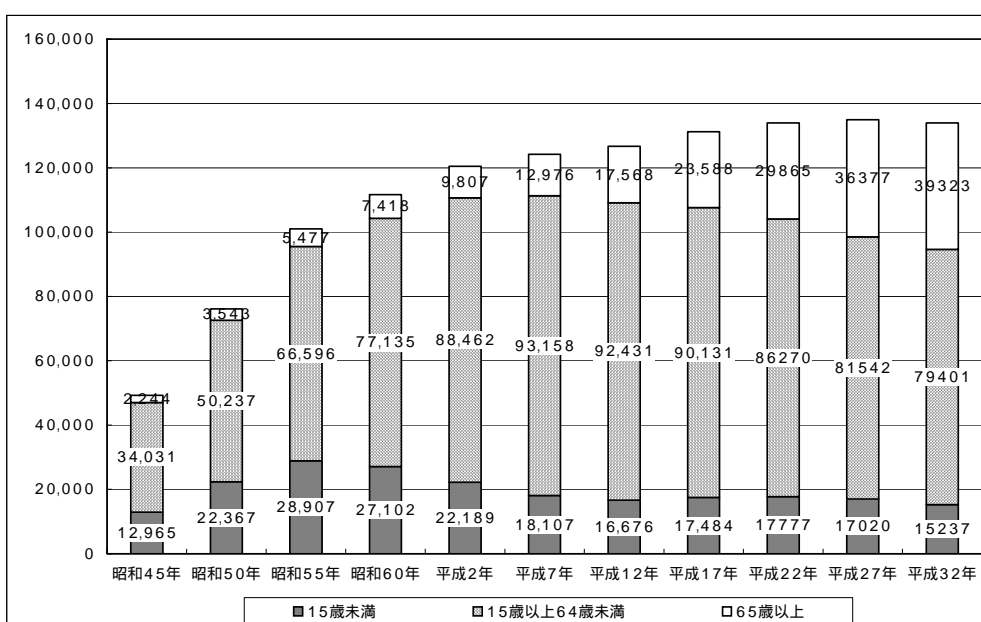
図 平成19年度予算と目標年次(平成27年度)の歳入見込みの比較

2) 少子高齢化による人口の停滞と税収の不安

本市の人口は、高度経済成長期から増加し続け、平成27年にピークを迎えると、その後減少傾向へ転じると予測されている。

また、国勢調査結果及び本市の推計値による年齢構成別人口の推移をみると「15歳以上64歳未満」の生産年齢人口の減少が平成12年頃から顕著にみられ、それとは対照的に「65歳以上」の老年人口は増加しており、今後もこの傾向が続くものと推計している。

今後、高齢化が進行し、生産年齢人口が減少すれば、本市の主な税収である個人市民税が減少することになる。



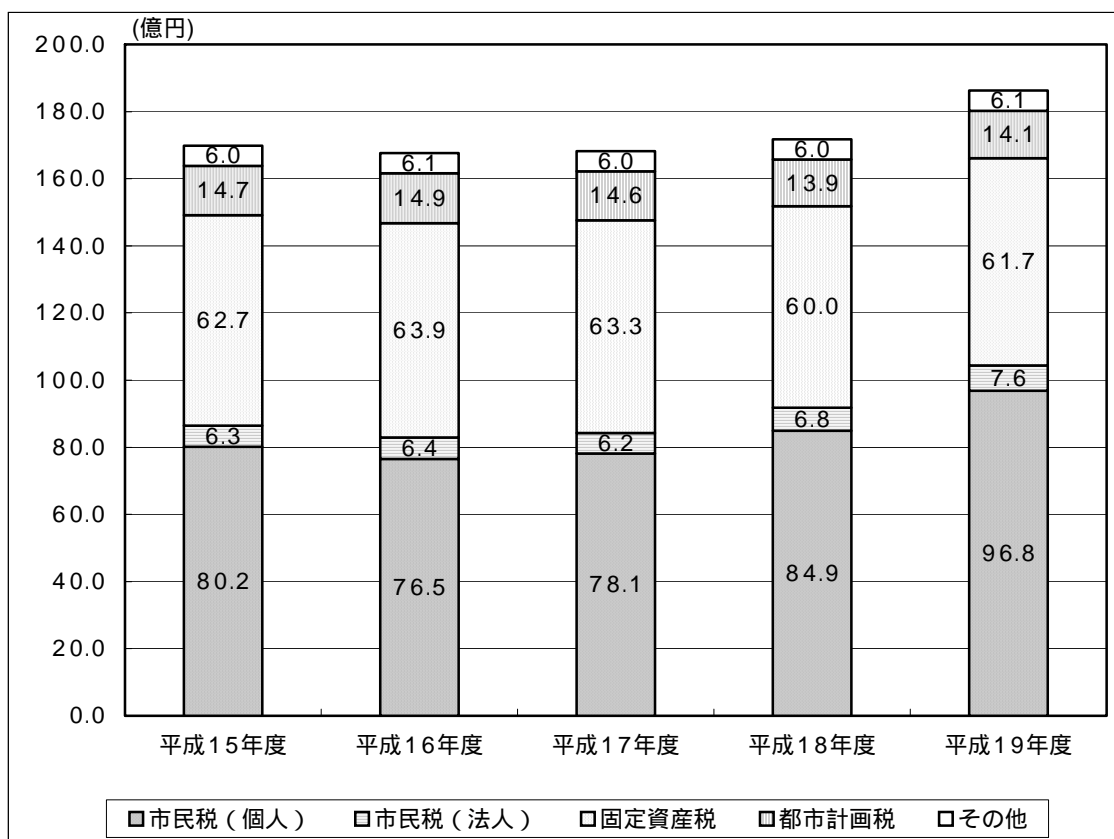
出典：国勢調査他

図 国勢調査結果及び推計値による年齢構成別人口の推移

### 3) 将来の財源の確保

主な市税の内訳をみると、市民税（個人）が最も多く、次いで固定資産税が多くなっている。この傾向は経年的に見ても同様である。また、推移をみると、ここ数年は団塊世代の退職金等により市民税（個人）が増加しているが、経年的には減少傾向に転じると想定している。

「15歳以上64歳未満」の生産年齢人口の減少と老年人口の増加が、今後の税収減や行政サービス経費の増大を引き起こすことを考えると、市民税（個人）に依存しない財源の確保が喫緊の課題となっている。



出典：収税課資料

図 主な市税の推移

表 主な市税の推移

	平成15年度		平成16年度		平成17年度		平成18年度		平成19年度	
	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比
市民税（個人）	80.2	47.2%	76.5	45.6%	78.1	46.4%	84.9	49.5%	96.8	52.0%
市民税（法人）	6.3	3.7%	6.4	3.8%	6.2	3.7%	6.8	4.0%	7.6	4.1%
固定資産税	62.7	36.9%	63.9	38.1%	63.3	37.6%	60.0	35.0%	61.7	33.1%
都市計画税	14.7	8.6%	14.9	8.9%	14.6	8.7%	13.9	8.1%	14.1	7.6%
その他	6.0	3.6%	6.1	3.6%	6.0	3.6%	6.0	3.5%	6.1	3.3%
計	169.9	100.0%	167.7	100.0%	168.2	100.0%	171.7	100.0%	186.3	100.0%

単位：(実数)億円

出典：収税課資料



#### 4) 急速な住宅建設による住工混在地の存在

本市内には、住宅地に隣接して工業施設が点在している。工業施設の種類にもよるが、一般的に工業施設による騒音や振動等のため、住環境への影響が懸念されることから、用途の純化を可能な限り進める必要がある。



図 住工混在の例

### (3) 工業系土地利用による効果

工業系土地利用の実現化により、税収による財源の確保や住工混在対策のための受け皿づくり以外にも、本市に期待される効果として、以下のようなものが想定される。

#### 1) 雇用機会の増加

企業を誘致することにより、新たな雇用機会が創出される。特に、誘致企業が製造業等の場合には、雇用機会は多くなると考えられる。

企業側も、少ない交通費の負担で労働力を確保できることはメリットがあるため、本市のベットタウンとしての性格は魅力があると考えられる。

#### 2) 昼間人口の増加

誘致企業への通勤や来訪により、本市の昼間人口の増加が見込める。昼間人口の増加は、市内商業等の活気を促すことが期待される。

また、来訪者の増加は、市の産業や観光等の情報発信のきっかけになると考えられる。

#### 3) 産業集積による波及効果

企業が集積し、企業相互間の関連性が強まれば、その相乗効果で新たな産業を生むことも考えられる。

また、市内既存企業も取り込んだ発注関係が構築できれば、市内の経済力や技術力が向上するものと期待される。

## 1-2 . 調査研究のフロー

### (1) 我孫子市工業系土地利用の調査研究フロー

本調査研究は、次のフローにより行った。

