

## VI-10 我が国における工業団地の活用状況に関する研究

高知工科大学 学生会員 ○鍋島 悠作  
高知工科大学 学生会員 岡田 茂  
高知工科大学 フェロー会員 草柳 俊二

### 1. はじめに

近年、全国の自治体等が企業誘致を目的として整備した工業団地が十分活用されていない事例が多い。その原因は工業などの海外移転が進み工場立地が少ない一方で、バブル期に計画された団地の供給価格が高水準で設定されている為である。自治体等の事業主は起債の償還や金利支払いに苦慮している。早期処分のため大幅値下げするケースが相次いでいるが企業の反応は鈍いのが現状である。従来分譲を主体としてきた工業団地だが、造成費を分譲資金で回収するのをあきらめ、原価割れレベルに値下げするケースも増えている。本研究は産業団地の空き地を有効活用することを目的とし、全国の工業団地の企業誘致状況を調査したうえで、高知県の産業団地が取るべき企業誘致方策を提案するものである。

### 2. 工業団地調査

表-1 に高知県の産業団地の販売率を示す。高知県は産業団地を造成し、企業を誘致することで地域の雇用、人口の増大、産業の発展、所得の増加などの経済的な効果を期待した。しかしながら販売率が50%を下回る産業団地が9団地中6団地を占めるなど、販売状況は芳しくない。図-1 に全国の工業団地の販売率を示す。完売している工業団地は7件、販売率0%の団地は119件、という結果となっている。高知県だけでなく、我が国全体の工業団地の販売状況が芳しくないことがわかる。

表-1 高知県の産業団地販売状況

| 工業団地名      | 販売率 | 分譲面積 (ha) | 分譲済面積 (ha) | 未分譲面積 (ha) |
|------------|-----|-----------|------------|------------|
| 高知テクノパーク   | 46% | 11.6      | 5.3        | 6.3        |
| なんごく流通団地   | 50% | 19        | 9.5        | 9.5        |
| 高知みなみ流通団地  | 44% | 9.7       | 4.3        | 5.4        |
| 高知新港企業用地   | 26% | 1.9       | 0.5        | 1.4        |
| 宿毛湾工業流通団地  | 0%  | 5.8       | 0          | 5.8        |
| 南国オフィスパーク  | 63% | 11.6      | 7.3        | 4.3        |
| 高知西南中核工業団地 | 98% | 41        | 40         | 1          |
| 長浜産業団地     | 29% | 6.3       | 1.8        | 4.5        |
| 北大野工業団地    | 26% | 5.8       | 1.5        | 1.7        |
| 合計         |     | 112.7     | 70.2       | 42.5       |

出所：高知県企業立地課のデータをもとの作成

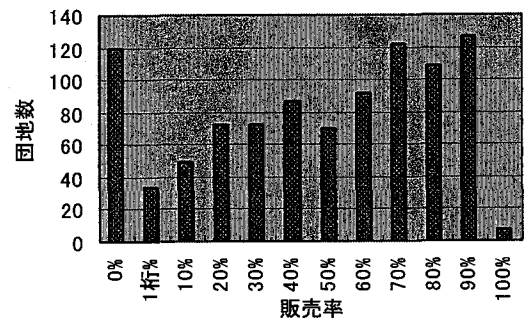


図-1 全国の工業団地の販売率と団地数

### 3. 売れている工業団地と売っていない工業団地

本研究では全国1,067の工業団地のうち、十分なデータが取得できた962件の工業団地に対して、売れている原因、売っていない原因の分析を行った。分析の際は、各工業団地がもつ下記の4項目の条件と販売状況の一覧表を作成した。

- 1) 価格：分譲価格
- 2) 地域性：地方と大都市圏
- 3) 工業団地の規模：団地面積
- 4) 交通条件：幹線道路・高速IC・主要駅・空港・港湾距離

表-2 に、作成した一覧表から各条件と販売率の関係を集計したものを示す。その結果、下記のことが判明した。

- 分譲価格によって販売状況は変わっていない
- 大都市圏の方が売れている
- 規模の大きい団地の方が売れている
- 立地条件によって販売状況はあまり変わらない

大都市圏、規模が大きい、という条件において販売状況が良

表-2 全国の工業団地の各条件と販売状況

|   | 条件   | 販売率(%)          | 分析                            |
|---|------|-----------------|-------------------------------|
| 1 | 分譲価格 | 20,000円以下       | 販売率と分譲価格との関連は少ない              |
|   |      | 20,000円～40,000円 |                               |
|   |      | 40,000円以上       |                               |
| 2 | 地域   | 大都市圏            | 地方圏は大都市圏に比較し悪い                |
|   |      | 地方圏             |                               |
| 3 | 開発面積 | 10ha以下          | 規模の大きい開発ほど販売率が高い              |
|   |      | 10ha～40ha       |                               |
|   |      | 40ha以上          |                               |
| 4 | 交通条件 | 幹線道路距離 1km以下    | 10km以内であれば販売率と交通等立地条件との関連は少ない |
|   |      | 1km～5km         |                               |
|   |      | 5km以上           |                               |
|   |      | 高速IC距離 5km以下    |                               |
|   |      | 5km～10km        |                               |
|   |      | 10km以上          |                               |

いという結果となっている。このことから、インフラストラクチャーの整備状況が販売率に影響するのではないかと推測できる。帝国データバンクの資料(図-2)によると、企業が立地先を選定する条件として、最も重視される条件が交通アクセスであり、次に周辺の居住環境である。多くの工業団地は交通アクセスの良いところに立地しているため、注目すべきは調査結果の2番目に回答が多い「周辺の居住環境」であると考えられる。

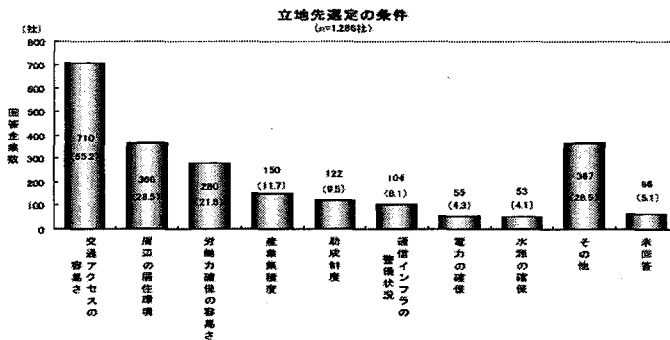


図-2 立地先選定条件(資料出典:帝国データバンク)

ここで、高知県の産業団地の条件を整理すると下記のことがいえる。

●分譲価格は安い(6割の公的補助) ●地方圏に存在 ●規模は大きくない ●交通の便は良い

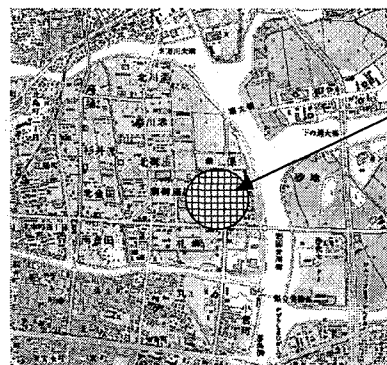
分譲価格、交通の便といった項目で有利ではあるが、全国的な傾向から見てこれらの条件は販売率に直結しない。さらに、地域性、規模といった販売率に直結する条件が共に不利な状況にある。このような条件にある高知県の産業団地が、今後販売促進を図る場合、周辺の居住環境を整えることが必須条件となる。

#### 4. 産業団地と住宅団地が一体となっている団地の事例

産業団地と住宅団地が一体となっている団地の事例として、鳥取県の「つのいニュータウン」を挙げることができる。つのいニュータウンは産業団地と住宅団地が一体となった新しい形の産業団地であり、現在既に完売している。つのいニュータウンの場合、周辺に住宅地・大学・工業用地・河川・公園、緑地があり、良好な居住環境が整っているといえる。

#### 5. 高知県の産業団地の販売促進策

高知県の沿岸地域は南海地震による津波被害が危惧されている。特に高知市内には多くの商業地や工業地が存在している為、南海地震の際は高知市内への侵水により、高知県の経済に甚大な被害を与えることが想定される。図-3に高知市内にある高知卸団地周辺の津波浸水予想図を示す。高知卸団地は最大0.5mの浸水被害を受けると想定されている。仮に高知卸団地が浸水による被害を逃れたとしても、同団地周辺は浸水被害を受ける可能性が高く、付近の交通アクセスが遮断される恐れがある。高知卸団地内にある企業は食品・建設資材・日用品等の日常生活の根幹に関わる物資の供給を担っており、これらが機能不全となることによって高知県の経済が成り立たなくなる恐れがある。高知卸団地内の企業は、南海地震による影響の少ない産業団地への移転を検討すべきと考えられる。



高知卸団地

図-3 高知卸団地周辺の津波浸水

#### 6. 結論

高知県の産業団地が取るべき企業誘致方策は2つあげられる。1つ目は南海地震による被害の少ない産業団地への企業移転策である。2つ目は、高知の産業団地の周辺の居住環境を整えるという方策である。

これらの施策により、既存工業団地の有効活用が図られると同時に南海地震時の経済損失を低減することができると考えられる。

#### 参考文献・ホームページ

- 1) 経済産業省
- 2) 財団法人農村地域工業導入促進センター
- 3) 独立行政法人 都市再生機構
- 4) 財団法人日本立地センター
- 5) 株式会社 帝国データバンク
- 6) 高知県 危機管理課