



# 地域特性に応じた低・未利用地活用の方向性 — 工場内工場立地の促進に向けて —

大阪産業経済リサーチ&デザインセンター 主任研究員 福井 紳也、松下 隆

主要都道府県間における大阪府の製造業の活動は活発です。また、府内に工場を立地させたいという需要は衰えません。しかしながら、大都市大阪における土地利用は過密状態であり、大規模な工場用地は限られています。つまり、工場立地に関して、土地市場における需給のミスマッチが起きている状況です。こうしたミスマッチを解消しようという試みの一つが、民間保有の土地を有効活用するという考え方です。本調査は、民間保有の工場用地内の、空き地などの「低・未利用地」にフォーカスしました。

## 調査結果の概要

### ●背景と問題意識

大阪府においては、用地不足や住工混在問題など多くの課題を抱えており、周辺府県の産業用地に工場が転出する例が続いています。こうした中でも、主要都道府県間における大阪府の製造業の活動は活発です。このような状況下において、大阪府内には、年間約 30~40 件の工場に関する投資相談があることから、工場立地の需要は高いことが伺えます。しかし、大阪府内における産業用地（公有地）はほぼ埋まっている状況です。こうした需給のミスマッチを解消しようという試みの一つが、民間保有の土地を有効活用するという考え方です。

本調査では、大局観を把握するマクロ的アプローチの「鳥の目」、現場に近づいて様々な角度から実態を把握するミクロ的アプローチの「虫の目」、そして時代の変化や潮流を感じ取る「魚の目」という 3つのアプローチをとり、民間保有の工場用地内の「低・未利用地」の活用について分析しました。

### ●都市計画法制と大阪府における用途地域

都市計画法制では、住居、商業、工業等の用途を、地方公共団体が都市計画の内容として決定する用途地域が指定されています。工業系の用途地域のうち、「準工業地域」「工業地域」については比較的柔軟な立地が可能で、住工混在や土地利用の混乱を招く一因と考えられます。特に、従来中小企業の集積地であった東大阪市や八尾市においてこれらの問題は深刻です。一方で、臨海部である堺泉北臨海コンビナートなどは、大半が「工業専用地域」であり、土地利用の混乱という問題は生じにくい状況です。

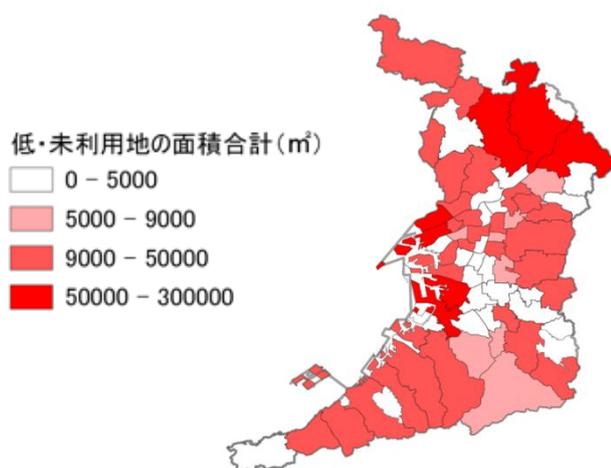
### ●企業の土地利用実態（鳥の目）

国土交通省「平成 25 年法人土地・建物基本調査」を用いて、大阪府内の状況を分析しました。まずは、製造業の土地利用状況をみます。工場・倉庫の面積は、内陸北部・内陸東部および臨海部で面積合計が大きいことが分かりました。また、1 工場・倉庫あたりの市区町村別の平均面積は、臨海部において大きいことが分かりました。

次に、低・未利用地の状況をみます。「平成 25 年法人土地・建物基本調査」内の土地利用現況の設問のうち、低・未利用地と定義できるのは、「駐車場」「資材置場」「グラウンドなどの福利厚生施設」「利用できない建物（廃屋等）」「空き地」です。

製造業の低・未利用地は、臨海部・内陸北部を中心に一定程度存在することが分かりました（図表 1）。

図表 1 大阪府内における低・未利用地の市区町村別面積合計（製造業）



出所：国土交通省「平成 25 年法人土地・建物基本調査」より作成

### ●内陸部と臨海部における工場立地動向について 比較分析（虫の目）

本章では、大阪府内の内陸部（東大阪市、八尾市）および臨海部（堺市、高石市）の 2 つの地域にフォーカスし分析するとともに、「工場内工場立地」（稼働している大規模工場内に別の工場を立地させる）について北九州市の先進事例を調査しました。

内陸部では、大規模な低・未利用地が発生するものの、都市化によって（特に準工業地域において）住工混在状況が生じています。この課題に対応するために基礎自治体は、工場立地に関する調査実施や特別用途地区制度等による工場立地の保全等を行うなど地域課題の解決を目指しています。

臨海部では、1970 年代に埋立造成を始めた堺・泉北コンビナートを抱え、鉄鋼や石油化学といった重厚長大産業が立地しています。しかし、産業の構造変化によって近年では大規模工場のプラントなどの整理や転換によって工場内に低・未利用地が発生しています。ただ、基礎自治体では完全にこうした状況を把握するのは困難であり、今後は土地保有企業からの協力要請を得て、地域課題の解決を図る必要があります。

北九州市では、三菱ケミカル福岡事業所と市役所が協働し、工場内工場立地の拡大を目指しています（次ページの図表 2）。現在、県外から複数の優良工場が三菱ケミカル福岡事業所構内に立地しています。これは、市役所との綿密な「連携協定」による地域課題の解決を目指す動きとしての先進事例です。堺・泉北コンビナートに隣接する市町村は、官民連携についてベンチマークとする必要があります。

### ●おわりに（魚の目）

グローバル化や経済構造の変化に伴う工場の再編等の動きが見られ、工場の土地利用に変化が起きています。特に、化学品の需給状況の変化や不採算設備の停止、生産集約化などで生じた未利

用地の活用といった課題が、堺泉北臨海コンビナート各工場において顕在化しています。また、今後、臨海部において、さらに低・未利用地が生じる可能性があります。

こうした状況を踏まえて、大阪における今後の施策展開に資するべく、本調査では、以下の2点について提言しています。

1. 定期的な府内の低・未利用地の状況・全体像の把握が重要
2. 工場内工場立地促進に向けた情報共有・情報発信・連携が重要

報告書冊子は、大阪府府政情報センターにおいて閲覧・購入いただけます。

●大阪府府政情報センター  
 大阪市中央区大手前2丁目 大阪府庁本館5階  
 TEL : 06-6944-8371  
<http://www.pref.osaka.lg.jp/johokokai/jigyo3/kankobutu.html>

なお、報告書の内容は、大阪産業経済リサーチセンターのウェブサイトからご覧いただけます。

●大阪産業経済リサーチ&デザインセンターのウェブサイト  
<http://www.pref.osaka.jp/aid/sangyou/index.html>

図表2 北九州市と三菱ケミカルとの官民連携による工場誘致

## 遊休地に他社工場誘致

### 北九州市の三菱ケミカル福岡事業所



三菱ケミカル福岡事業所内へ出入りするトラックのセキュリティシステムが導入されている。北九州市八幡西区

#### 化学など6社、開発拠点化も

北九州市の三菱ケミカル福岡事業所北九州市八幡西区が、資本関係のない企業を自給地に誘致する取り組みを進めている。生産拠点を増やして生産体制を強化し、自給の電力・工業用水の供給を受ける。災害時にも事業を継続する体制を整えるとして、これまで「化学カー」ならぬ「工業カー」を誘致、多様な企業が工業用地の確保を望んでいる。

#### 電力、水は自前、保安体制万全

事業所の広さは約80万平方メートル。かつては厚生労働省の認可を受けた工業用水の供給施設が立ち並び、多くの大規模工場が並んでいた。新たな電力需要を確保するため、事業所内に電力供給所を建設し、自前の電力供給体制を整える。また、保安体制も万全に保たれている。



北九州市の工業用地は、主にこのように活用されている。

出所：西日本新聞 令和元年10月25日（掲載許諾済み）

出所：西日本新聞 令和元年10月25日（掲載許諾済み）