

# RESASシンポジウム

令和4年2月7日

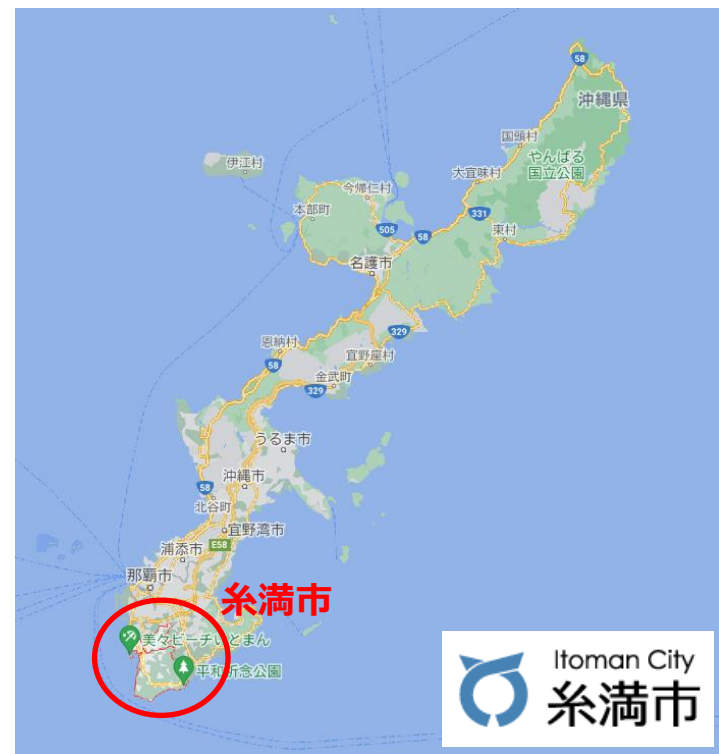
内閣府沖縄総合事務局 経済産業部 企画振興課

# 本日の発表

## 1. 事例概要

## 2. 県外物流団地事例

## 3. 国道331号線開通による動向予測



# 1. 事例概要

目的：沖縄県糸満市にて計画中の物流団地造成事業においてRESAS等を活用して発展の可能性を探る。併せて、幹線道路開通後の産業発展に向けての事例調査のヒントを提言する。



## 調査の方向性

県外物流団地、物流施設等を対象に、RESASから得られたデータ、各種調査をはじめ、自治体や民間事業者の取組み等を基に多角的な視点から調査・分析を行い、物流拠点造成に向けて、これからやるべきアクションの提案を目的に作成。

## 分析対象物流団地・物流施設

県外の物流団地・物流施設のうち糸満市の視察候補地と類似施設を中心に調査。また、2011年から2018年にかけて、RESAS「まちづくりマップ」事業所立地動向」のデータ中、特徴的な変化がみられた地域を任意に選定。

都道府県	市町村	物流団地名	開設年月日
千葉県	船橋市	MFLP 船橋I	2016年10月
千葉県	船橋市	MFLP 船橋II	2019年10月
千葉県	船橋市	MFLP 船橋III	2021年6月
千葉県	流山市	GLP ALFALINK	2018年2月
愛知県	常滑市	中部臨空都市	2005年
神奈川県	愛甲郡	GLP 厚木II	2016年6月
埼玉県	吉見町	GLP吉見	2015年9月
大阪府	吹田市	GLP吹田	2017年8月
岡山県	総社市	GLP 岡山総社I	2013年2月
岡山県	総社市	GLP 岡山総社II	2015年10月
千葉県	市川市	GLP・MFLP 市川塩浜	2014年1月
千葉県	柏市	MFLP柏	2015年11月
大阪府	茨木市	MFLP茨木	2017年9月
愛知県	小牧市	MFLP小牧	2017年1月
愛知県	稲沢市	MFLP稲沢	2017年5月
福岡県	糟野町	MFLP福岡I	2016年10月
宮城県	大衡村	Fグリッド宮城	2013年2月

# **県外物流団地の事例からみる 産業発展の可能性について**

## 2. 県外物流団地の事例詳細 ～住民誘致の視点から～

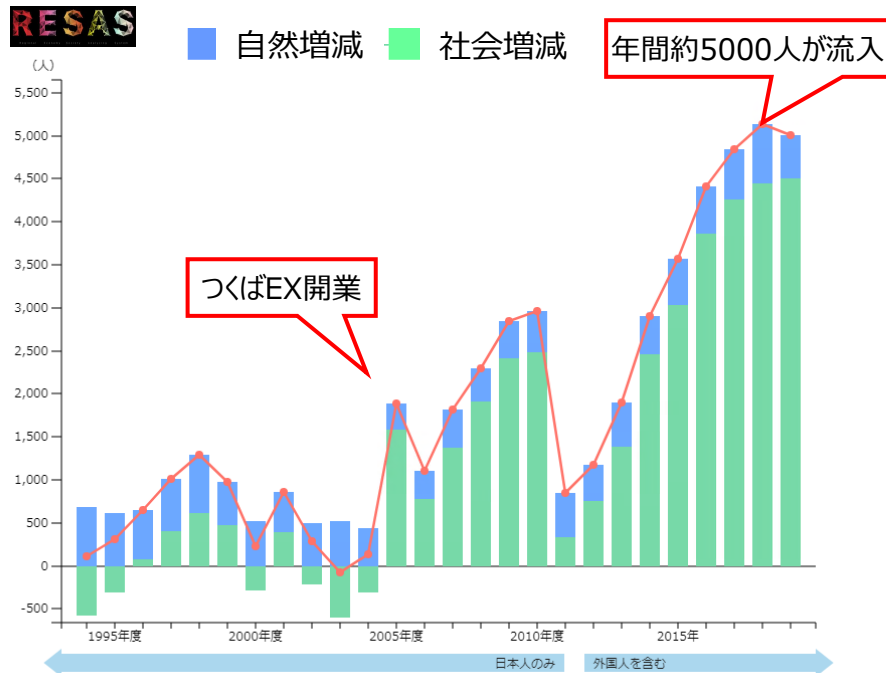
### ● CASE 1 : 千葉県流山市の場合

#### 千葉県流山市の概要（物流、人流の側面から）

- ・2005年のつくばエクスプレスの開業以来都心部まで約20分の好立地を実現  
→2005年以降人口増加率が急増、年間約5000人が流入し、2.6%の人口増加率（県内1位）
- ・鉄道のみならず、国道16号、常磐自動車道など、車でのアクセスも良いため物流拠点としても魅力的な街

2005年：15万2641人  
2021年：20万3331人

#### 流山市の人口自然増減・社会増減の推移



【出典】総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」



【出典】大和ハウス工業株式会社HPより作成

## 2. 県外物流団地の事例詳細 ～住民誘致の視点から～

### ● CASE 1 : 千葉県流山市の場合

2018年大型物流施設「DPL流山I」、「GLP流山I」竣工。2023年にかけて計10施設竣工予定

#### 【特徴的な取組み】

##### 自治体における特徴的な取組

- ・2004年自治体初の「マーケティング課」を設置し、若い世代が心地良く過ごせる街づくりに注力。
- ・住み続ける価値の高いまちを目指すブランディングプランを策定
- ・住民誘致のターゲットとしている子育て世代に対して、つくばエクスプレス乗換え駅で子供の送迎をしてくれる送迎保育ステーション事業を実施。

##### 物流施設開設・運営における特徴的な取組

- ・民間と連携して、**農地から物流施設への転用を実現**  
(→大和ハウス工業と連携し「第1種農地」からの農地転用許可を農林水産省関東農政局から取得。物流施設としては初の取得であり「物流タウン構想」へ舵を切る。)
- ・物流タウン構想実現のために**都市マスタープラン、景観計画の変更**
- ・大和ハウス工業、日本GLPの全施設が完成すると、**1万人の雇用が可能**となる大型物流タウン構想が実現される見込み。
- ・物流センター内には託児施設が併設されており、「**子どものそばで働けるまちづくり**」を進行

#### 【仮説とアクションのご提案】

流山市の「住み続ける価値の高いまち」を目指す想いと、GLP、大和ハウス工業といった民間事業者の想いが同じベクトルを向いたからこそ、物流拠点として注目を浴びている事例。まちづくり、住民誘致の視点からみた物流拠点の設置において流山市担当者、民間事業者からの情報収集が重要では？

#### ALFALINK 流山



日本最大級最先端物流拠点

#### 共用スペース



#### DPL流山



働くママ&シェアリングがキーワード

#### 託児施設



共用部には、寛ぎと憩いのスペースであるカフェテリアやラウンジ。女性が働きやすくなるパウダールーム・トイレや託児所。広大な敷地内の移動を支援するレンタルサイクル。最寄り駅へのVIP送迎や各地への移動に便利なカーシェアリング。車通勤にも十分対応できる大型駐車場を備え、最寄駅からは専用直通バスを用意。宅配ロッカー、コインランドリー、コインシャワー、コンビニエンスストアなども完備。

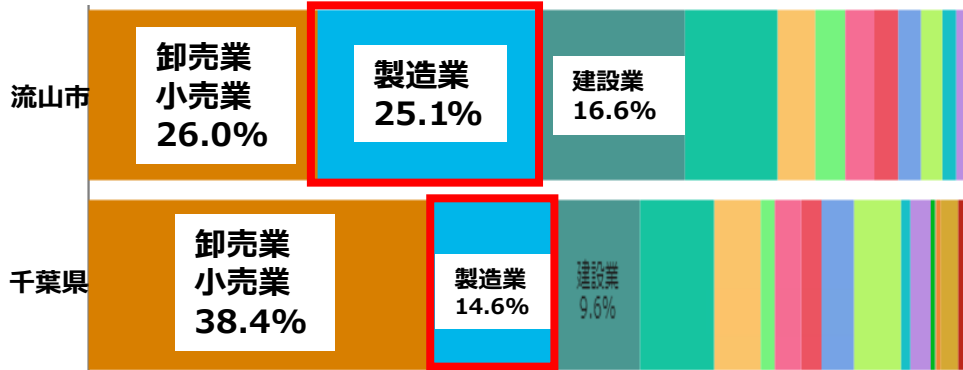
Note:働くすべての人が快適に働ける多様な設備を完備

## 2. 県外物流団地の事例詳細 ～産業振興の視点から～

### ● CASE 1：千葉県流山市の場合

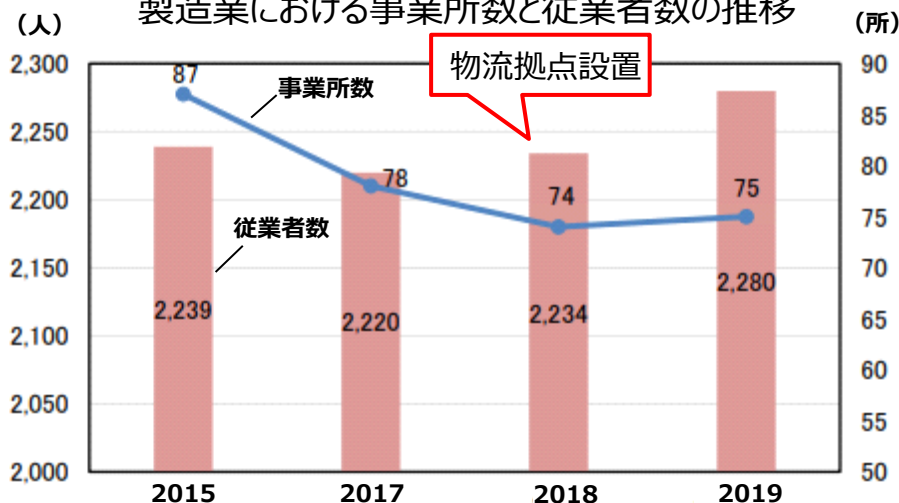
2018年に大型物流施設竣工以降、減少傾向にあった製造業が増加に転換

**RESAS** 流山市の産業構造（売上高ベース:2016年）



【出典】総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」

製造業における事業所数と従業者数の推移



【出典】令和2年版流山市統計書

### マルチ用途な物流施設（ALFALINK 流山）

顧客のサプライチェーンの全体最適化を支援するために、特別高圧電気や中圧ガス、給排水設備の引き込みにより、従来倉庫では難しい流通加工業務を実現。多額の初期投資が必要でハードルが高かった冷蔵倉庫も賃貸で利用可能。物流拠点としてだけでなく、工場、トラクターミナル、冷凍冷蔵庫など、様々な事業用途にも活用可能。



あらゆるニーズに応えるマルチ用途な物流施設

#### 【仮説とアクションのご提案】

生産・加工が可能な工場機能を併せ持った物流施設が竣工したことで、減少傾向にあった製造業が増加に転じたか？

物流拠点設置によって発展した産業の実情を把握するために流山市担当者、物流施設担当者からヒアリングを行うことが重要では？

#### ◆ヒアリング項目例

- ・物流施設入居企業の産業構造の動向。産業振興に対するインパクト。
- ・物流拠点設置前後の人流や消費の変化

#### 物流拠点設置により想定される課題

##### 物流拠点設置による交通への影響

→物流用トラックの増加による交通渋滞、近隣住民に対する騒音被害への流山市の対応策について官民双方からの聴取が必要では？

##### 物流拠点設置による景観への影響

→大型施設開設における景観の変化、周辺環境へ及ぼす影響への対応策について、都市マスタープランの変更、景観計画変更等を実施した流山市の具体的な対応と課題をヒアリングすることも有効では？

## 2. 県外物流団地の事例詳細 ～企業誘致の視点から～

### ● CASE 2：中部臨空都市（愛知県常滑市）の場合

#### 中部臨空都市の概要

中部国際空港（セントレア）の空港島のうち東側地域（107ha）と、その対岸部（123ha）を合わせた230haほどの地域。2005年セントレアが開設後、セントレアを核として陸・海・空のアクセスに優れた環境と最先端の都市機能を備えた次世代型産業拠点を形成している。

愛知県と常滑市が合同で企業誘致を進めており、**進出企業数は2020年10月現在、計52社**である。

#### 中部臨空都市周辺施設

##### 【空港島地区】

- ・中部国際空港の近接地であることを活かし、航空物流関係企業や、旅客向けのホテルが立地。
- ・2019年には愛知県国際展示場「AICHI SKY EXPO」が開業。

##### 【空港対岸部】

- ・空港を望む絶好のロケーションを活かし、結婚式場や飲食店が立地。
- ・駅前、空港前、IC前という絶好の交通アクセスを活かした、大規模な商業施設や製造業の企業も立地
- ・東海地区最大級の人工海浜「りんくうビーチ」は夕日の名所として観光客に人気





## 2. 県外物流団地の事例詳細 ～企業誘致の視点から～

### ● CASE 2：中部臨空都市の産業別事業者数の動向

2011年から2018年にかけて、「販売・卸」、「飲食店」の産業において顕著な増加が確認できる。

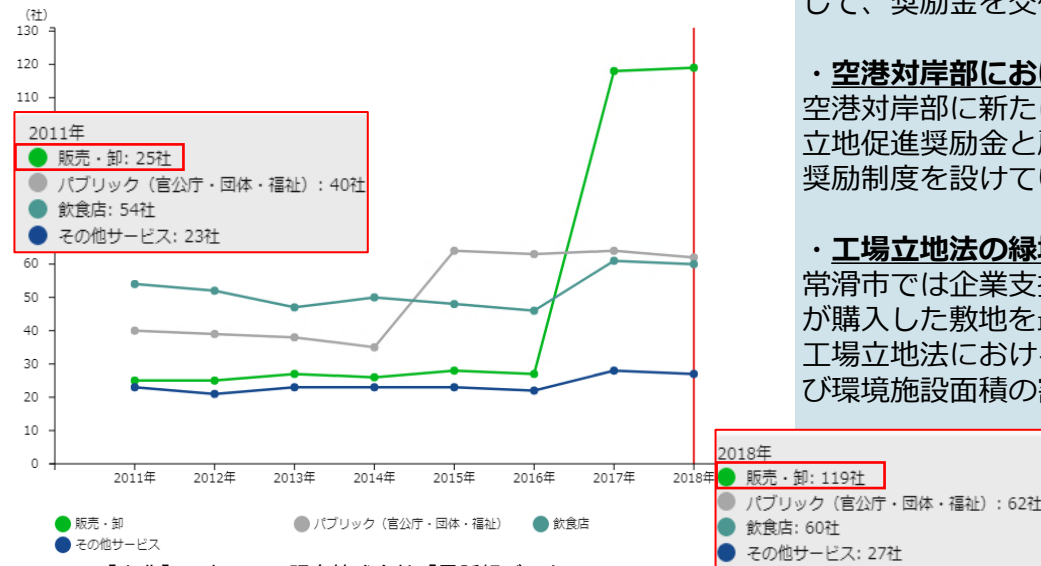


#### 選択地域内の産業別推移

選択地域：中部臨空都市  
選択産業：すべての大分類



#### 中部臨空都市



#### 【企業誘致のための取組み】

- 高度先端産業立地促進奨励金**  
 対象：高度かつ先端的な技術を利用する製品の製造を行う工場や研究所の新増設に対して、奨励金を交付
- 空港対岸部における奨励制度**  
 空港対岸部に新たに立地する企業に対して立地促進奨励金と雇用促進奨励金の二つの奨励制度を設けている。
- 工場立地法の緑地等の割合を緩和**  
 常滑市では企業支援の一環として、事業者が購入した敷地を最大限活用できるように、工場立地法における特定工場の緑地面積及び環境施設面積の割合を規制緩和

2011年以降2018年までの推移において、販売・卸、飲食店、パブリック事業所数が5件以上増加している。2015年12月に県内最大級のイオンモール常滑がオープンしたことで、販売・卸、飲食店が大幅に増加した。

#### 【仮説とアクションのご提案】

2015年に大型店舗が開店したことを契機に事業所数は急増している。企業誘致に向けて、奨励金制度や規制緩和を実施しているが、RESASからのデータのみでは、これらの取組とデータの相関関係が探れないため、自治体担当者に対してヒアリングをすることが有効では？

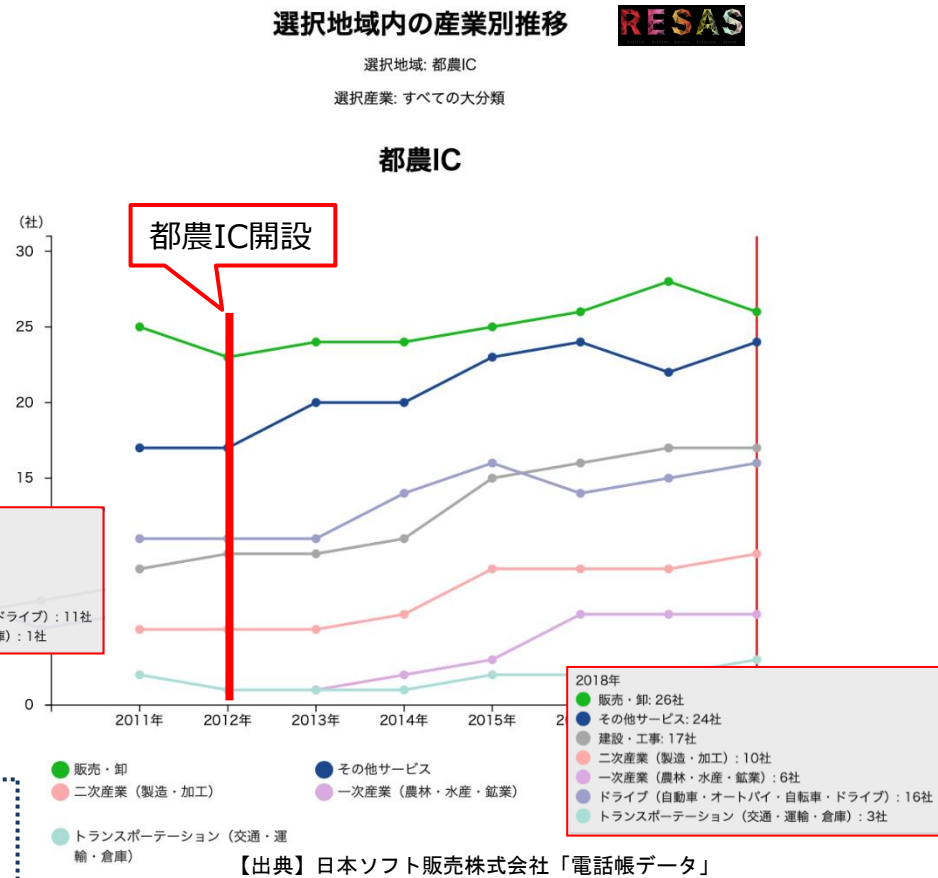
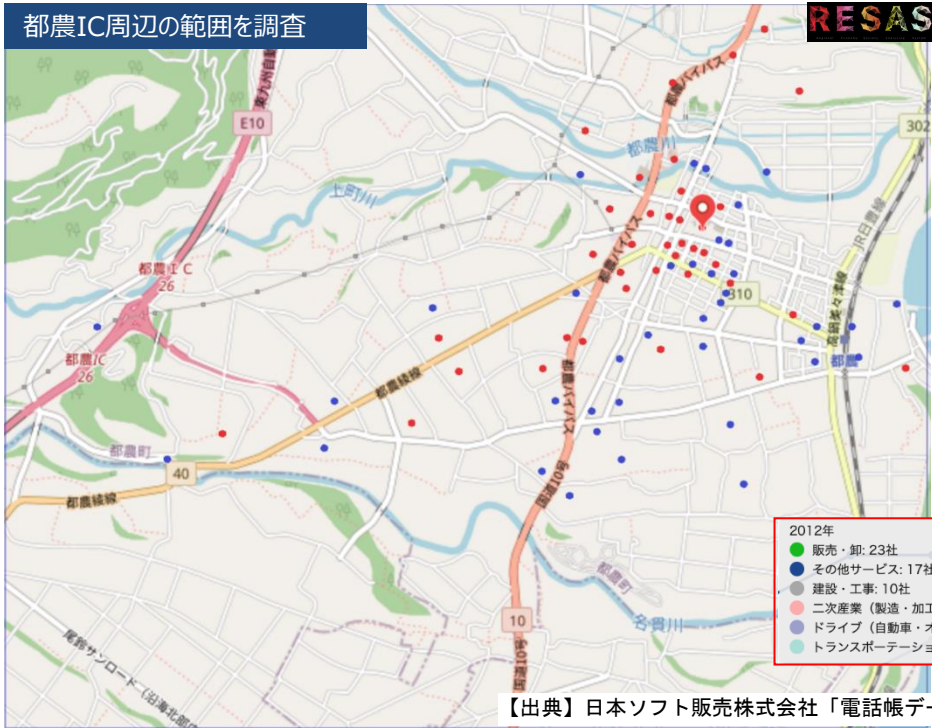
# 県外事例から見る国道331号線 開通による動向予測ついて



# 3. 幹線道路設立前後の産業発展（県外事例）

## ● CASE3：宮崎県都農ICの場合（東九州自動車道沿線開通による経済効果）

2012年開設後、多くの産業において増加が確認できる。都農～日向ICを結んだ効果に注目？



### 【仮説とアクションのご提案】

都農ICが開設したことで、都農～日向の20kmが高速道路で結ばれる事となった。それによるアクセス向上の効果で物流の効率化が図られたと仮説を立てる。物流の効率化が周辺産業(ドライブ・二次産業・トランスポート)を活性化させ、複合的な産業活性化に繋がったのではないかと。糸満市と姉妹都市でもあることから、幹線道路開通においての施策調査の価値もあるのでは。

アクション提案: 幹線道路開通後の施策をヒアリングする

都農ICが開設された2012年以降、多くの産業の増加が確認できる。都農IC～日向ICは距離にして20kmと長距離が結ばれた。

## まとめ

- **RESASは結果を表すもの**

→プロセスや真意は深掘りする必要がある

- **RESASを手段として活用**

→他の情報と組み合わせることで価値を高めることが可能

# **参考資料**

**糸満市物流団地等造成事業について**

# 糸満市物流団地等造成事業(概要)

## ◆事業目的

糸満市では、国道331号が開通し、アクセス性が格段に向上し、産業用地の取得ニーズが高いことから、本事業を推進することで新たな事業用地を創出し、雇用拡大・定住促進・産業振興等による将来の魅力あるまちづくりを推進することを目的としている。

## ◆事業の経緯

平成30年5月 糸満市土地利用（真栄里地区）基本構想策定

令和元年8月 糸満市土地利用（真栄里）基本計画・（仮称）公共交通ターミナル地区整備構想策定

## ◆事業概要（土地利用）

土地利用としては、様々なサービスを提供する拠点を誘致するためのターミナルゾーン、物流を主とした企業を誘致するための工業ゾーン（ロジスティクスパーク含む）、住宅予定地等を予定している。

## ◆事業スケジュール

現在、土地区画整理事業及び環境アセスメントの法手続きを行っている最中であり、令和5年度に都市計画決定、令和7年度に造成工事を行い、分譲開始は令和9年度を予定している。

# 位置図



**地区面積：約56.0ha**  
(内訳)

工業ゾーン	20.1ha
ロジスティクスパーク	3.5ha
ターミナルゾーン	9.7ha
住宅予定地	5.5ha
農地予定地	0.9ha
公共用地 (道路、水路、公園、緑地等)	16.3ha

## コンセプト

産業活動のサポートにとどまらず、産業をリードする次世代型物流団地及び利便性の高い公共交通ターミナル等形成

**ターミナルゾーン**

- 交通結節点としてバス、マイカー、自転車等の交通手段相互の乗り換え機能  
〔パーク＆ライド駐車場、バス駐機場、レンタカーステーション等〕
- 情報や様々なサービスを提供する場として、市民や観光客が交流する拠点機能を誘致  
〔商業施設、宿泊施設等〕

**ロジスティクスパーク**

- 物流を最適化するための管理や支援を行う機能

**工業ゾーン**

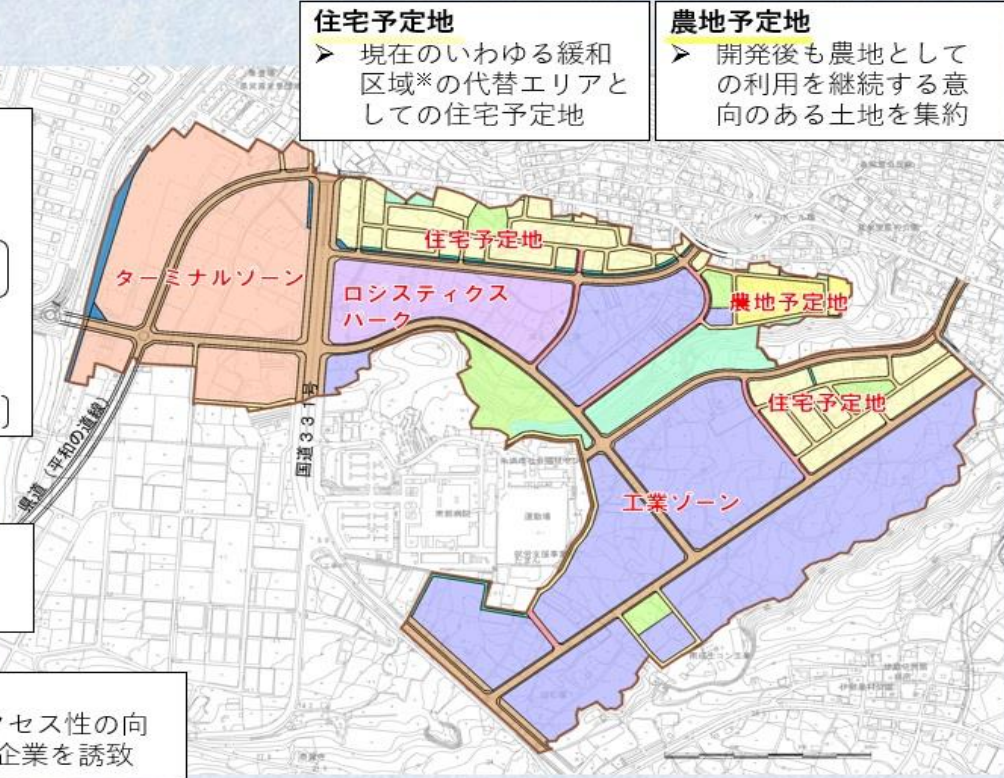
- 国道331号の開通に伴うアクセス性の向上を活かし、主に物流関連企業を誘致

**住宅予定地**

- 現在のいわゆる緩和区域\*の代替エリアとしての住宅予定地

**農地予定地**

- 開発後も農地としての利用を継続する意向のある土地を集約



整備計画(案)は今後の検討により変更となる可能性があります。

※都市計画法第34条第1項11号指定区域

事業内容	2021 (令和3年)	2022 (令和4年)	2023 (令和5年)	2024 (令和6年)	2025 (令和7年)	2026 (令和8年)	2027 (令和9年)
都市計画手続き	→		◎ 告示				
環境影響評価	→						
権利者合意形成	→						
調査・計画・設計	→						
整地	→		◎ 認可				
地区画	→				◎ 仮換地指定		
事業画	→					→	
申し込み・分譲	→						

工事期間は5年程度を想定(令和11年度)