

我孫子市産業拠点土地利用について

2019年3月

我孫子市

目 次

- 1 背景と目的 P 1

- 2 工業振興
 <工業の現状と課題> P 2

- 3 商業振興
 <商業の現状と課題> P 3

- 4 産業拠点土地利用における市の方向性..... P 4

- 5 今後のスケジュール..... P 4

1 背景と目的

我孫子市は、首都圏のベッドタウンとして発展してきましたが、少子高齢化や人口減少の進行、長引く景気の低迷、老朽化した公共施設の建て替えなどに伴い、今後は大変厳しい財政運営が見込まれています。

市はこれまで、環境保全の観点から、市街化不拡大の方針により積極的に産業用地の創出を行ってきませんでした。

近年は、市内で起業した事業者が市外に進出する傾向もあり、雇用の場が失われることで、働く世代の方たちが市外に転出し、少子高齢化や人口減少に拍車をかけています。

一方、新木駅周辺では、駅施設の整備に伴い、新たな企業が進出し、まちににぎわいが生まれてきました。

このような状況から、今後は、既存の事業者が操業しやすい環境をつくること、新たな事業者が進出しやすい環境をつくることが大変重要です。

そこで、産業振興事業を具体的に進めていくため、平成29年度、市内の4地区を対象に、民間資本の活用を前提に立地条件の整理、対象地区内の概算事業費の試算、企業とのヒアリングなど、産業拠点検討の調査を実施しました。(図1)

今回取りまとめた「我孫子市産業拠点土地利用について」では、今後、我孫子市がどの地区から事業を展開していくのか、産業拠点検討の調査結果をもとに、市を取り巻く状況を踏まえ検証し、方向性を決定するものです。

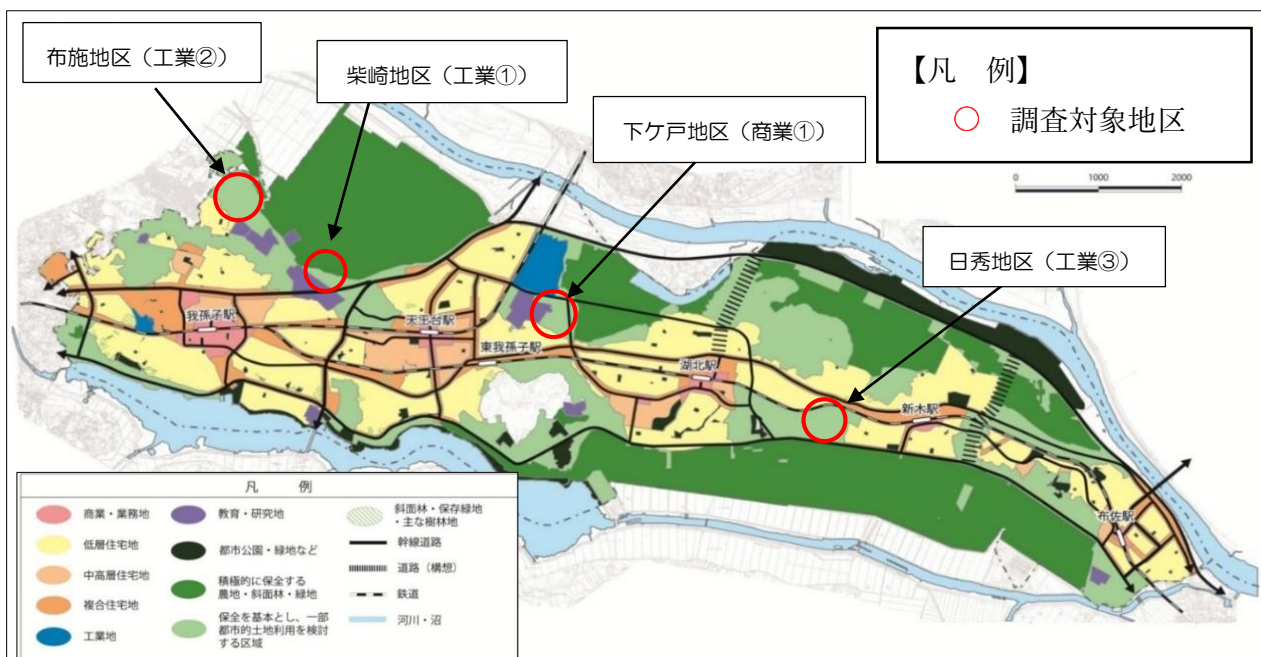


図1 産業拠点検討調査対象地区分布

2 工業振興

<工業の現状と課題>

経済産業省で実施した「平成29年工業統計調査」によると、市内の従業者4人以上の製造業の事業所数は28事業所と、平成19年に比べて12事業所少なくなっています。また、従業者数は1,800人から、約5割減の922人と事業所数の減に比べ、従業者数は大幅に減少しています。

これまで首都圏の住宅都市として発展し、環境保全の観点から市内では工業振興地や工業団地の造成などに取り組んでこなかったため、現在も住宅地に隣接する工場や作業場が点在しており、住工混在の解消が長年の課題となっています。

このような状況から、市内には工業系土地利用のために指定された用途地域が不足しており、住工混在に悩む企業や事業拡大を図る企業が工業用地を求めて市外へ流出する現象が発生し、課題となっています。

そこで、これらの課題を解決するため、29年度に実施した産業拠点検討調査では、以下の各地区における現状と課題が明らかになりました。

<工業① 柴崎地区>

高低差のある土地で、約3haと工業系3地区の中では一番小さな面積となりますが、主要幹線道路である国道6号に接しているため、交通アクセス状況が良く、土地利用の実現性が最も高い地区です。

ただし、窪地を多く含む地形から、大規模な造成が必要となるため、事業費を縮小するための創意工夫が必要となります。

<工業② 布施地区>

地盤の良い平坦な土地で、約10haと十分な区域面積を有し、国道6号からも比較的近いため、企業からも一定の評価が得られました。しかし、地区への進入は、国道6号の我孫子駅入口交差点から住宅地を通過しなくてはならないことから、地権者や周辺住民との合意形成を図る必要があることなど課題が多く、現時点では、土地利用の実現は難しい状況です。

ただし、地区の北側に計画されている「千葉柏道路」が整備された場合には、進入道路の確保により、交通アクセスが飛躍的に向上することが予想されます。

<工業③ 日秀地区>

地盤の良い平坦な土地で、約9haと十分な区域面積を有しています。しかし、国道6号や16号からも離れており、大型車両の通行規制もあること、また、重要な文化財が出る可能性が大きいことなどから、土地利用の実現性が最も低い地区です。

3 商業振興

<商業の現状と課題>

本市は、これまで駅周辺を中心に、自動車に過度に依存しないコンパクトなまちづくりを進めてきました。駅周辺には、専ら周辺地区の住民に必要なスーパーやドラッグストア、美容院や飲食店などの比較的小規模な商業施設の立地が広がっている一方、駅周辺以外の地域では、商業地域の指定が少ないこともあり、商業施設の立地は進んできませんでした。

また、中心市街地である我孫子駅周辺を除いては、駅周辺の商業地域に指定されているエリア内でも、住宅や駐車場が目立つ状況が生じています。本市も全国的な傾向と同様に、現在では生活にほぼ不可欠となっている自動車の利用やインターネット通信販売の普及が進んでいます。

こうした状況は消費者の行動からも見てとることができます。平成28年度に実施した消費動向、商業実態に関する調査では、生鮮食料品や家庭用品などの日用品の購入は、8割以上が市内の店舗が利用されている一方で、衣料品や家電・家具、スポーツ・レジャー品など嗜好品の購入は、7割以上が市外の大規模店舗が利用されていることが報告されています。

これらは、本市のこれまでの駅中心に商業施設を集積するまちづくりの方針が、時代とともに変化してきた消費者行動や商業に対するニーズに適合しなくなっていることを示しています。そこで、既存の産業振興施策に加えて、住民ニーズに対応した商業施設の誘致を進める必要があります。

しかし、現在の市街化区域には、市域全体を商圈とするような商業施設の立地に必要な一団の土地がないことから、市民生活環境の向上に向け、市街化調整区域内に市民ニーズを満たすような商業施設を誘致できる環境を整える必要があります。

工業振興と同様に、29年度に実施した産業拠点検討調査を踏まえた下ケ戸地区における現状と課題は以下のとおりです。

<商業① 下ケ戸地区>

平坦な土地で、約9ヘクタールと十分な区域面積を有しており、市の中心部に位置し、周辺には住宅地、大型事業所、総合病院、小学校、大学や保育園があります。国道6号や国道356号、県道我孫子・利根線から直進でアクセスできる道路幅員約16mの道路が接道しており、利便性も良く市内外からも集客が見込まれ、調査においても「商業系土地利用を実現できる可能性をもつ」との評価を得ています。

しかし、農地転用に向けては、農地を取り巻く周辺の状況を踏まえた上で、農地区分の判断において、国や県との協議に時間が必要な状況です。

4 産業拠点土地利用における市の方向性

前述のとおり、産業拠点検討調査の結果を踏まえ、4地区の現状と課題を整理し、産業拠点の土地利用については、以下のとおり進めていくこととします。

①柴崎地区については、造成費等の課題はありますが、交通アクセスが良く、企業からも一定の評価を得ていることから、本地区で住工混在の解消を目指し、工業系土地利用を最優先に進めていきます。

②布施地区は、現交通アクセス状況では、企業からの需要が見込めないことから、千葉柏道路の進捗状況も見ながら、検討を進めていきます。

③日秀地区については、立地条件が悪く、企業からの需要も低いことから、工業系土地利用は見合わせるものとします。

④下ケ戸地区については、交通アクセスが良く、企業からも一定の評価を得ていることから、本地区で商業系土地利用を優先に進めていきます。

ただし、農地転用に関する国や県との協議が必要であることから、協議を踏まえながら、進めていきます。

5 今後のスケジュール

