

企業立地適地調査報告書（概要版）

令和8年3月

成田市 経済部 商工振興企業立地課

<目 次>

第1章 はじめに	3
1.目的	3
2.調査の視点（産業規模）.....	3
第2章 産業分野と調査対象地.....	4
1.企業立地の検討を行う産業分野と調査対象地.....	4
2. 産業用地に適した場所の選定と評価.....	5
(1)選定と評価の方法.....	5
(2)各調査対象地の図	6
第3章 企業立地の動向と本市に対する評価.....	8
1. 主要企業の立地動向	8
(1)国内の主要企業の立地動向.....	8
(2)地価の比較.....	10
2. 分野ごとの市内の適地.....	11
3. 企業ヒアリングでの本市の評価	11
(1)企業ヒアリングの実施期間と対象.....	11
(2)企業ヒアリングの意見	11
第4章 企業立地の促進に向けた取組み	16
1. 期待される都市像と地域のゾーニング	16
(1)期待される都市像.....	16
(2)地域のゾーニング	17
2. 実現化方策の具体化.....	18
(1)ハード面の取組事項	18
(2)企業誘致の方針	20
(3)ロードマップ	20

第1章 はじめに

1.目的

本市では、成田空港第2の開港プロジェクトや圏央道等の整備が進み、企業の立地需要が高まっていることから、こうした旺盛な企業の開発意欲を取り込み、地域の持続的な発展につなげられるよう、企業が投資しやすい環境づくりに取り組んでいる。

現状では、市内の工業団地に空きがなく、産業用地の確保が課題となっているため、令和5年度に企業立地適地調査を実施し、市内の交通の要衝等、8地区を選定してアンケートによる企業ニーズの把握や、産業用地としての適性に関する基礎調査等を行った。

同調査により、本市の東側のエリアは、ハザードリスクが低く、企業ニーズもあり、企業立地に適していると高く評価されたが、地域内の農地の土地利用規制が大きな課題となるため、農地転用許可等の手続きに関する配慮等、「地域未来投資促進法に基づく規制の特例措置」を適用できるよう、令和6年度には、産業用地創出調査を実施し、同法に基づく重点促進区域の候補地を2地区選定して候補地の精査を進め、土地利用構想図案や企業立地を促進する上での課題と対応についてとりまとめた。

上記調査を通じ、産業用地の候補地の選定や、農地の土地利用規制への対応に必要な事項を整理したが、地域特性を残し、秩序ある土地利用の実現が課題であるため、令和7年度 企業立地適地調査(以下「本調査」という。)では、企業立地が見込まれる市内5地区を調査対象地とし、道路や給排水等の公共施設の整備状況、地権者の意向や現在の土地利用の状況及び周辺農地や自然環境との調和等を踏まえ、土地利用構想図案(以下「ゾーニング図」という。)を作り、課題と対応策、企業誘致の方針を整理する。

2.調査の視点（産業規模）

成田空港とともに発展してきた本市では、空港関連の事業が基幹産業であるため、調査を行う上では、これらの産業の動向を基に検討を行う。

近年、成田空港を取り巻く環境については、厳しさを増しており、成長が著しいアジア諸国の成長により北東アジア圏がヨーロッパや、北米に次ぐ世界第3位の経済圏に成長し、巨大ハブ空港や“空港都市”の整備が行われる中、国内で最大規模を誇る成田空港の航空貨物の取扱量は、アジアの主要空港よりも実績が下回る状況になっている。

こうしたことから、成田空港では、空港の国際競争力の強化や、今後増大する航空需要を取り込むため、新滑走路の整備等を行う“更なる機能強化”に取り組んでいるが、空港内の取組みだけではなく、令和7年6月に、本市を含む空港周辺9市町、国、千葉県、NAAは、「SORATO NRT エアポートシティ構想」に合意し、空港と周辺地域が一体的に発展していくという考え方のもと、国際的な産業拠点の形成等に取り組むこととした。エアポートシティとは、空港と相乗効果が働く形で企業立地、産業集積や移住定住の促進等を行い、人、物、投資を呼び込むまちであり、こうした都市を実現するには、空港を核としたエコシステムの構築が課題となっている。

また、本市では、平成26年に国家戦略特区の指定を受け、規制緩和を活用して国際医療福祉大学医学部の開学と附属病院の開院を実現したほか、令和4年に日本初のワンストップ輸出拠点機能を備えた

公設地方卸売市場である成田市場を開場し、将来を見据えたまちづくりを主体的に行ってきたところであるが、新たに加わったエアポートシティの実現にも取り組むことにより、各産業分野の経済活動の国際化が一層進み、本市独自の地域経済圏の創出につながることが期待される。

以上を踏まえ、本調査では、アジア各国の主要空港を擁する都市や、国内で空港周辺に強固な産業基盤を持つ都市(熊本空港のある熊本県菊陽町、新千歳空港のある北海道千歳市、羽田空港)を参考とし、国際的な産業拠点を形成するという観点から調査を行う。

(参考)仁川国際空港と対岸エリアについて (面積 122.34km²、人口約 43.9 万人(令和 5 年 12 月末時点))

平成 13 年(2001 年)に開港した仁川国際空港と対岸エリア(空港のある永宗島と、その対岸の青羅・松島エリア)は、平成 15 年(2003 年)に政府の基本構想を基に「仁川経済自由区域」(IFEZ)に指定され、バイオ・ヘルスケア、航空物流・先端産業、観光等を重点誘致業種とし、各産業が集積している。



出典:仁川広域市 HP、仁川国際空港 HP、自治体国際化協会HP

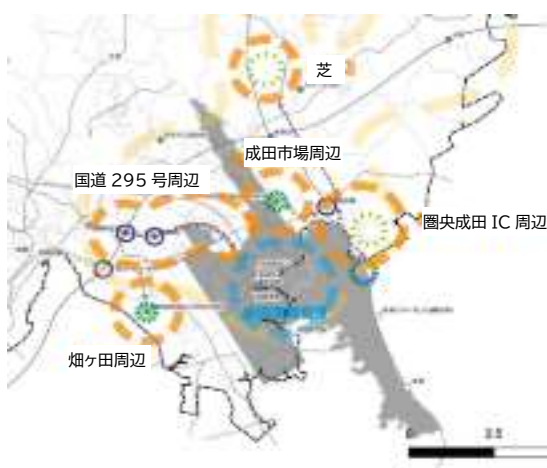
第2章 産業分野と調査対象地

1.企業立地の検討を行う産業分野と調査対象地

・企業立地の検討を行う産業分野

地域未来投資促進法の「成田新産業特別促進区域基本計画」に掲げる6分野のうち、既に集積が進んでいる観光を除く、「物流」、「精密機器」、「航空宇宙」、「健康医療」、「農業」の関連分野とする。

・調査対象地



令和 5 年度と令和 6 年度の調査対象地に加え、成田新産業特別促進区域基本計画で対象分野の核となる施設に位置付けられている国際医療福祉大学成田病院(畑ヶ田)と成田市場周辺を加える。

「圏央成田 IC 周辺」、「畑ヶ田周辺」、
「国道 295 号周辺」、「成田市場周辺」、「芝」

2. 産業用地に適した場所の選定と評価

調査対象地の中で産業用地に適した場所について、次のとおり選定と評価をした。

(1)選定と評価の方法

次の作業手順と評価手法により、各調査対象地内の土地の選定と評価を行う。

【除外する土地の確認】

地域未来投資促進法の促進区域や重点促進区域の設定要件を参考とし、該当する土地を除外（自然環境保全地域、鳥獣保護区等）

【現況の確認】

- ・地域の核となる施設（鉄道、幹線道路、IC、各種の主要な施設）の整理
- ・建物の立地状況の整理
- ・地形（斜度）と排水先の整理

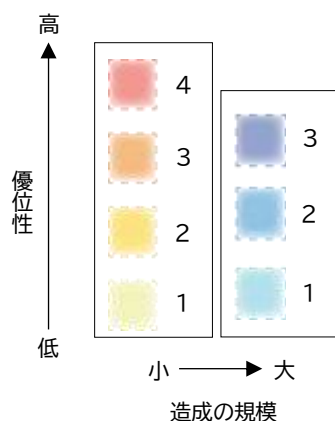
【産業用地としての優位性の評価】

次の評価項目で各土地を採点し、各調査対象地の図を作成する。

《評価項目》

- A. 斜度（平坦さ） …5m メッシュ標高データ（国土地理院）に基づく斜度図面で確認した平坦さ
- B. 既存の土地利用 …各種建物の立地（都市計画基礎調査）等を踏まえた新たな土地利用の余地
- C. 排水先の有無 …河川等に水を流すことのできる排水先の有無
- D. 地域の核となる施設へのアクセス性 …距離の近さ、道路幅員の広さ

《採点と図示の方法》



- ・各評価項目の配点
課題なし → 1点
課題あり → 0点

・造成の規模の小さい土地（斜度のある箇所が少ない）

4 項目合計で **4 点満点**

（地図上には、左図のとおり、赤色の暖色系で配色）

・造成の規模の大きい土地（斜度のある箇所が多い）

評価項目 A を採点せず、**3 点満点**

（地図上には、左図のとおり、青色の寒色系で配色）

※採点の結果、ゼロ点となった場所の図示

地図上には示さない。

【開発で留意すべき事項の整理】

埋蔵文化財包蔵地、地域資源、災害履歴、洪水浸水想定区域の有無を図に整理する。

(2)各調査対象地の図

(1)で選定と評価をした土地は、次の図のとおりである。各地区の左側の図は、「産業用地に適した場所と優位性(色で表示)」について、右側の図は、「開発で配慮する事項」について整理した。

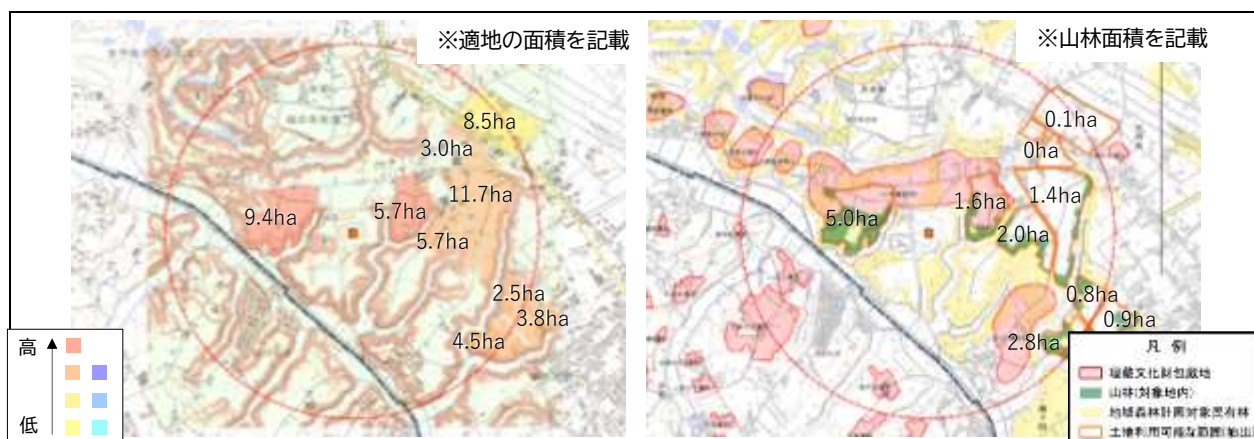
ア. 圏央成田 IC 周辺

1 箇所(約 167ha) …平地で広大な土地を確保でき、優位性が高い土地である。



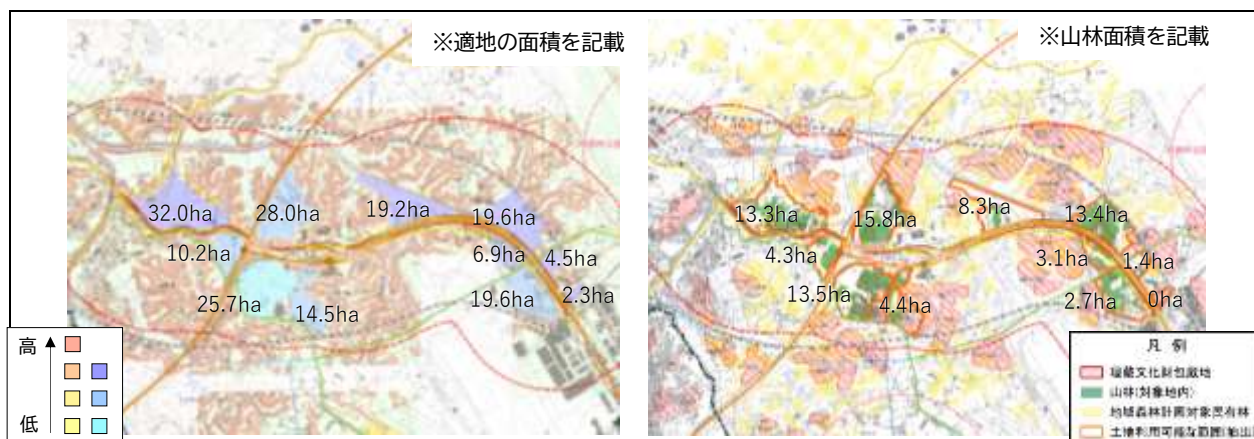
イ. 畑ヶ田周辺

9 箇所(約 2~12ha) …5ha 前後の土地が多い。利用できる土地が谷津や傾斜で限られる。



ウ. 国道 295 号周辺

11 箇所(約 2~32ha) …10ha 超の土地が多い。谷津や傾斜の造成を必要とする。



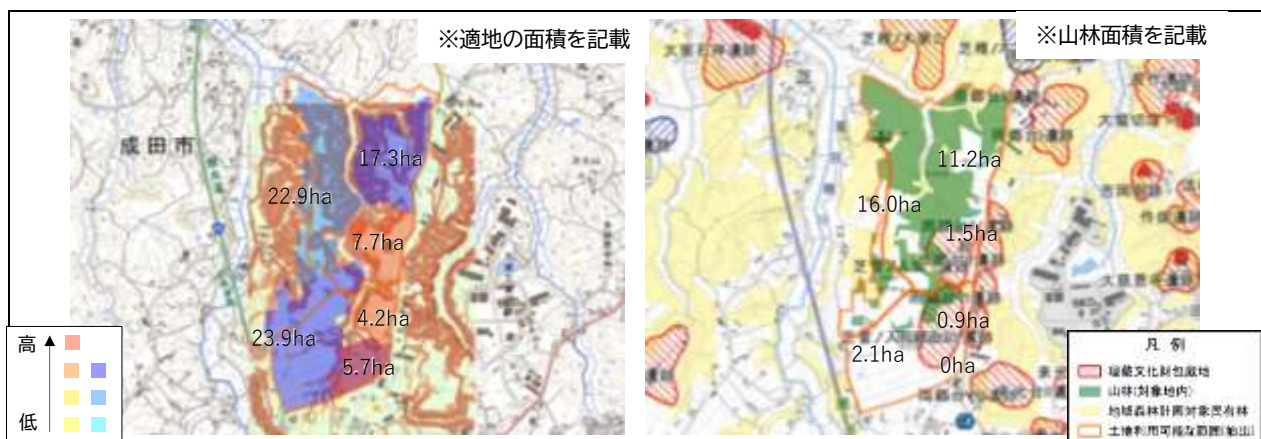
工. 成田市場周辺

4 箇所(約 2～11ha) …平地であるが、住宅等の土地利用が進んでいる。



オ. 芝

6 箇所(約 4～24ha) …西側と北側は谷津の造成が必要で、南部は埋蔵文化財包蔵地がある。



上記ア～オの土地について、各地区の面積を合計したものは、下表のとおりである。

単位: ha、CDE の括弧内は%

	A 適した土地	B 農業地域	C 農用地区域 (C/A×100)	D 山林 (D/A×100)	E 地域森林計画 (E/A×100)
圏央成田 IC 周辺	166.7 (1 か所、167ha)	166.7	155.3 (93)	10.7 (6)	8.9 (5)
畑ヶ田周辺	54.8 (9 か所、3～12ha)	54.8	26.4 (48)	14.7 (27)	14.4 (26)
国道 295 号周辺	182.5 (10 か所、2～32ha)	182.5	7.3 (4)	80.2 (44)	79.4 (44)
成田市場周辺	27.0 (4 か所、2～11ha)	27.0	19.0 (70)	1.7 (6)	0 (0)
芝	81.7 (6 か所、4～24ha)	81.7	37.0 (45)	31.7 (39)	32.3 (40)

出典: 国土数値情報および都市計画基礎調査を基に GIS 求積

(参考) 産業系の面積合計(①～③) 714.6ha (下の④を含む場合、1,912.61ha、空港機能強化後 3,011.6ha)

内訳: ①上表 A の合計 512.7ha、②市内工業団地(野毛平、豊住、大栄、新産業パーク) 156.3ha、
③WING NRT 45.6ha、④成田空港(市外を含めた現状 1,198ha、空港機能強化後 2,297ha)

※地権者の意向、土地利用の現況、自然環境や農地保全のため、実際には、上記産業系の面積合計を下回ると見込む。

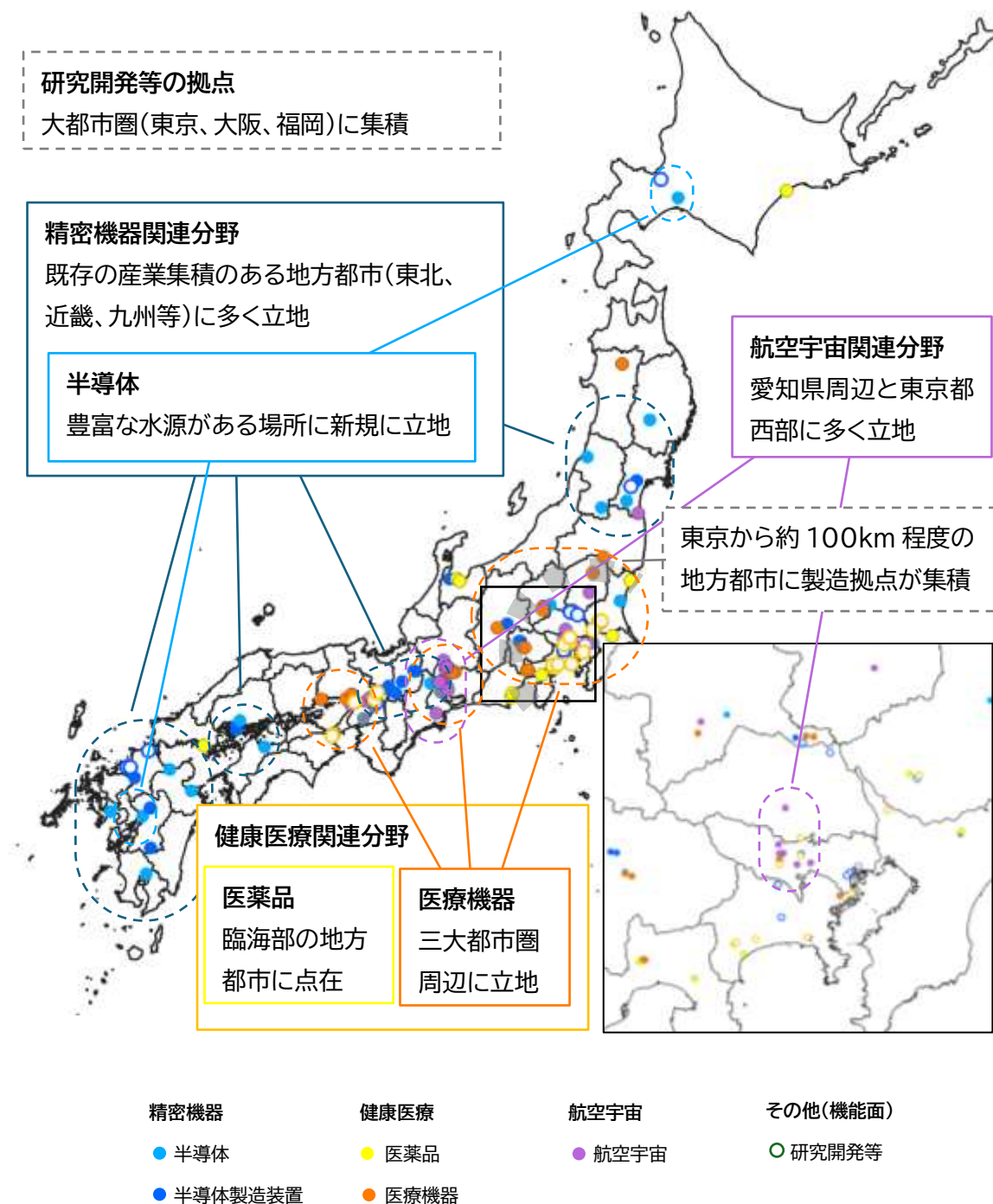
※WING NRT …成田市下福田地区で民間事業者が開発を進めている大型国際物流拠点

第3章 企業立地の動向と本市に対する評価

国内の主要企業の立地動向を踏まえて立地場所の傾向を探るとともに、これらの傾向と地価を尺度として、企業立地の観点から調査対象地の強みを確認した。また、調査対象地内の適した土地に企業立地を行うことを仮定し、各地への企業立地の適否を整理したほか、企業ヒアリングを通じて本市への評価を聴き取り、企業立地に係る課題を洗い出した。

1. 主要企業の立地動向

(1)国内の主要企業の立地動向



また、主要企業の立地動向を踏まえると、全国各地における各分野の立地場所の特徴と、本市に立地する可能性については、次のとおり整理される。

物流と農業の分野については、立地の要因の面で課題となる事項が少ないが、他の分野については、取り扱う製品・サービスや、事業所の機能によって、本市に立地することへの評価が分かれる。

例えば、精密機器は半導体製造装置のメーカー、航空宇宙は航空機の整備関係の企業、健康医療は研究開発部門の事業所について、本市への立地が期待される。

分 野		立地場所の特徴					本市に立地する可能性	
		空 港	集 積	人 材	用 水	需 要 地	プラスになる事項	マイナスになる事項
物 流		◎					・航空貨物に必須の事業であり、フォワーダーも集積 ・空港機能強化の実施	
精密機器	半導体	○	○	○	◎		・空輸に適しているため 空港への近接性に利点	・大量の水を用いるため、 水を強く求める傾向 ・関連する産業の集積地に 立地する傾向 ・全国的には、空港から離れた場所にも立地
	半導体 製造装置	○	◎	○			・空輸に適しており、空港 への近接性に利点	・関連産業の集積地に立地 する傾向
航空宇宙		○ (海港も)	○			○	・航空機産業は、需要地である成田空港への近接性に利点 ・成田空港における航空機の整備機能	・重工業の企業は、海港周辺に立地する傾向 ・愛知県や岐阜県周辺に クラスターがある。関東では、西部に集積 ・宇宙産業のスタートアップは、都心部や JAXA の事業所に近い場所に立地 ・市内には宇宙産業の集積が未発達
健康医療	医薬品	○ (海港も)		○			・他自治体では、各種の跡地等を活用し、大学等と連携してクラスターを形成 ・研究開発型の企業は、高度人材の確保が必要であり、都心とその近郊の立地が有利	・製造拠点には、広い土地、原料と人材の確保が必要 なため、地方都市(臨海部)が有利
	医療機器	○	○	○				
農 業		○					・成田市場の存在 ・優良農地の多さ	・大規模化には、農地の集約が必要

(2)地価の比較

資本金のある企業が事業所を所有して立地しようとするケースを想定し、他地域の主要な企業の立地場所の公示地価を分野別に調べたところ、本市の地価の方が低いものは、下表のとおりであり、概ね本市への立地が有利な状況にある。

なお、別途必要になる造成費の額については、個々の場所で異なるため考慮していない。

・表中の記号について

- ◎ 本市の立地がとても有利である。 (本市の地価の方が低い)
 ○ 本市の立地が有利である。
 △ 本市の立地が不利である。
 × 本市の立地がとても不利である。 (本市の地価の方が高い)
- ↑↓

地価相場 市内		1㎡当たりの金額				
		圏央成田 IC	畑ヶ田周辺	国道 295 号	成田市場	芝
地価相場 全国		1～3 万円	3万円	5万円	1～3 万円	1 万円
物流	7.5～10 万円	◎	◎	◎	◎	◎
精密機器	【半導体】 ～4 万円	○	○	△	○	◎
	【製造装置】 2～9 万円	○	○	○	◎	◎
航空宇宙	【地方製造拠点】 1 万円	△	×	×	△	○
	【関東地方 IC】 7.5 万円	◎	◎	◎	◎	◎
健康医療	医薬品 【製造拠点】 3～5 万円	○	○	△	○	◎
	【研究開発拠点】 20 万円～	◎	◎	◎	◎	◎
	医療機器 【製造拠点】 1.5～3万円	○	○	×	○	◎
農業	—	—	—	—	—	—

※農業は、既に市内各地で行われているため、整理しない。

※地価相場について、市内のものは調査対象地周辺の公示地価であり、全国のものは、主要企業の立地場所周辺の公示地価を記している。

2. 分野ごとの市内の適地

全国の主要企業の立地動向と地価の状況を踏まえ、調査対象地の企業立地の適否を整理した。

なお、下表の右側「適地となるエリア」の列に丸を付したものは、企業立地に適した場所である。

		判断項目	適地となるエリア				
			圏央 成田 IC	畑 ヶ 田	国 道 295 号	成 田 市 場	芝
物 流		・成田空港や IC への近さ、道路の幅員	○		○	○	
精密機器		・成田空港や IC への近さ(半導体製造装置等の企業) ・地価の低さ(同上) ・労働力の確保しやすさ(同上)	○		○	○	○
航空宇宙		・需要地となる成田空港への近さ ・航空機の整備等の産業基盤が付近にあること ・労働力の確保しやすさ	○		○		○
健康 医療	医薬品	・国際医療福祉大学成田病院への近さ(研究開発) ・地価の低さ(製造) ・土地の広さ(製造) ・労働力の確保しやすさ(研究開発は高度人材)	○	○(研究等)	○(研究等)	○(研究等)	○(製造)
	医療機器	・国際医療福祉大学成田病院への近さ(研究開発) ・地価の低さ(製造) ・労働力の確保しやすさ(研究開発は高度人材)		○		○	
農 業		・成田市場への近さ ・優良農地が多いこと	○			○	○

3. 企業ヒアリングでの本市の評価

調査対象地の適した土地、地価の状況、分野ごとの市内の適地に関する整理を踏まえ、企業ヒアリングを実施し、市内への企業立地の可能性や課題を洗い出した。

(1) 企業ヒアリングの実施期間と対象

実施期間 …令和 7 年 10 月～令和 8 年 1 月

対 象 …11 事業所

[	デベロッパー・ゼネコン等 6事業所 シンクタンク等 3事業所 商社 2事業所
---	--

(2) 企業ヒアリングの意見

企業ヒアリングの結果と、それを踏まえた対応は、次のとおりである。

ア. 各分野に関する意見

【主な意見】

- ・物 流 …企業の立地意欲が高く、今後もこの傾向が続く。
- ・精密機器 …集積には、国家的なプロジェクトや関連企業の立地が必要である。
- ・航空宇宙 …航空機産業は、整備の関連企業が立地する可能性がある。
宇宙産業は、人工衛星を扱う企業の立地に可能性がある。
- ・健康医療 …大学の研究者と企業の連携が大切である。
- ・農 業 …付加価値の高い農作物の輸出に将来性がある。

企業ヒアリングの意見		意見に対する市の対応/市が認識した事項
物流	・物流を利用したいという企業ニーズは、依然として高い。	・空港内の物流施設や WING NRT 等、既に集積が進んでいるが、他の企業の立地意欲も大変高い。市内の産業構成のバランスに留意しながら、開発相談に対応していく。
精密機器	・成田空港周辺では、大量の水を確保しにくく、半導体製造業の立地は難しい。ラピダスのような国家的なプロジェクトが必要になるが、国が同社への支援を続けている中で、他地域にも拠点を設けることができるか。 ・半導体製造装置の産業は、関連企業が集積する場所に立地する傾向がある。	・半導体を製造する企業の立地は、事業環境の面で課題がある。産業動向を注視しながら、半導体の製造装置等に関する企業を中心に誘致に取り組む。
航空宇宙	・航空機の整備産業は、他国と比べて人件費等が高いが、成田空港に集まっている。 ・宇宙産業は、官公庁との連携のしやすさを意識し、東京にスタートアップが集積している。人工衛星の部品は、羽田空港から空輸されているが、人工衛星の本体は、成田空港から貨物機で空輸されているので、本体を製造する企業等が立地する可能性がある。	・成田空港内には、航空機のエンジン分解、組立て工場のほか、部品整備工場が既に立地している。また、大型旅客機用エンジンのテストセル(試運転施設)設置の検討も進んでおり、成田空港周辺に関連企業が立地する可能性がある。 ・宇宙産業は、人工衛星の製造を行う企業等を中心に誘致活動を行う。
健康医療	・国際医療福祉大学と連携できるとよい。企業は、大学の先生と連携できることがメリットであり、自然と立地が進むと思う。	・研究開発を行う企業の誘致に取り組み、産業集積につなげていく。
農業	・大規模な施設園芸は、付加価値の高い作物が多く、空輸しても採算が採れる。 ・日本の有機農産物は、ヨーロッパで飛ぶように売れている。	・企業は、海外ニーズを把握しており、日本国内の農業事業についてポテンシャルを感じている。

イ. まちづくり全般に関する意見

【主な意見】

- ・住 居 …製造業は雇用確保が課題であり、対策として賃金面よりも魅力ある住環境が大切。
- ・交 通 …従業員の通勤手段として、住宅エリアと産業エリアを結ぶ交通網の整備も必要。
- ・道路網 …道路の混雑対策が求められる。特に IC への負荷が大きいため、状況によっては、交差点の立体化等も必要になる。県道横芝下総線の直線化や歩道整備も必要。
- ・電 力 …電力の安定供給の確保が必要。
- ・都市計画 …乱開発にならないように都市計画上のコントロールが必要。
- ・自然環境 …自然を活かした土地利用による美しく高付加価値な街の形成は、外資系企業への PR になる。
- ・農業振興 …産業用地の土地利用が進むため、農業振興策の充実と農地の確保が必要である。
- ・今後の展開 …既に集積が進んでいる他地域を補完・連携するようなエリアとして企業誘致を進めることも考えられる。インフラに関する情報を企業に提供していく必要がある。

企業ヒアリングの意見		意見に対する市の対応/市が認識した事項
住居	・製造業は、雇用確保が一番の問題であり、対策として、賃金向上よりも、良質な住居を用意の方が従業員の確保につながる。 ・成田市は、空港関連企業の従業員も多いが、成田赤十字病院、国際医療福祉大学成田病院、成田富里徳洲会病院で働く女性も多い。外国人も含め、車がなくても生活できる環境が大切。	・雇用確保には、住環境の魅力が大事である。 ・働く女性や外国人が増えていることを踏まえ、地域住民の属性にあった住環境の整備が求められている。
交通	・空港東側は、通勤手段となる公共交通が不十分で、従業員の確保が難しい。空港西側の市街地から従業員を運ぶ必要があるが、各企業のバスでは、運ぶ人数に限られる。企業間の連携によるバス等、市街地と産業エリアを結ぶ交通網を整備する必要がある。	・各企業は、成田空港の東側に立地した場合、従業員の確保が難しいと認識している。 ・市街地と産業エリアを結ぶ通勤手段が求められている。
道路網	・将来の土地利用を考えると、特に圏央成田IC付近の交通量が増えるので、費用が許すなら交差点の立体化や、交差点改良を行うべき。 ・県道横芝下総線の南側の線形は直線にした方がよく、住民のために歩道の整備も必要。	・空港東側では、産業拠点にふさわしい道路網が求められており、県道の幅員や線形のほか、圏央成田 IC へのアクセスが課題になる。 ・生活のために道路環境を整える必要もある。
電力	・電力需給の調整に4年程度かかると電力会社に言われたことがある。成田市も電力が逼迫しているのではないかと。発電があっても、鉄塔の用地確保等に時間がかかると聞く。	・電力の安定的な供給に向け、企業立地の動向について、継続的に電力会社に現状を伝えることが必要である。

企業ヒアリングの意見		意見に対する市の対応/市が認識した事項
都市計画	・乱開発にならないように都市計画による市のコントロールが必要。	・都市計画マスタープラン等の上位計画を作成する際、本調査の結果を参考資料として活用する。
自然環境	・開発だけではなく、地域の自然を生かした土地利用を図るべき。 ・カーボンニュートラルへの取り組みや投資はこれからだと思う。気温上昇への対策や、美しい高付加価値な街の形成は、特に外資系企業へのアピールになる。	・海外企業等は、自然環境の保全、街の美観や快適さに関心を寄せている。
農業振興	・農業従事者の高齢化や後継者不足が深刻であり、企業の農業参入の戦略等、農業の振興策について、行政の方針を明確にするべき。 ・農地から産業用地への転用が進む中、農地を確保する場所等、エリア全体のランドデザインも重要で、デベロッパーが担えるとよい。	・農業振興策のさらなる充実や、農地を確保していく場所の整理が求められている。
今後の展開	・SORATO NRT エアポートシティ構想に並ぶ規模の話は、全国的に少なく、地域の発展につながる貴重な取り組みである。産業集積が進む前に、企業誘致の方針を整理するべき。 ・産業集積を図るためには、イベントやインキュベーション施設の誘致等、企業間連携のための取り組みが必要であると思う。 ・全ての開発を一度に進めることはできないので、段階的に開発が進むことが想定される。 ・企業は、立地できるまでのスケジュール感と土地の価格が明らかでないと進出できない。また、製造業の企業を誘致するには、水に関する情報が重要である。	・地域が持続的に発展していく国際的な産業拠点を形成するという観点から、本調査において、企業誘致の方針を整理する。 ・産業集積には、企業間の連携が生まれる環境づくりが大切である。 ・市内の開発が段階的に進むことを想定し、研究機関の集まる柏の葉エリア等、既に集積が進んでいる他地域を補完・連携するようなエリアとして企業誘致を進めることも求められる。 ・企業は、開発相談への的確な対応と、インフラに関する情報の提供を求めている。

ウ. 調査対象地に関する意見

【主な意見】

- ・圏央成田IC周辺 …物流業を始めとした企業の進出が想定される。県道横芝下総線の改善やアメニティ施設の整備が必要。
- ・畑ヶ田周辺 …市街地からの交通アクセスや、宅地開発との間の土地利用のすみ分けが大切。
- ・国道 295 号周辺 …アクセス面で産業系の企業立地に適しているが、大規模な造成が必要。
- ・成田市場周辺 …他地域では大規模施設園芸が住宅地付近に立地していることもある。
- ・芝 …地価が安く、東関東 IC に近いいため、製造業に有利であるが、空港からは少し離れている。

企業ヒアリングの意見		意見に対する市の対応/市が認識した事項
圏央成田IC周辺	・地価次第であるが、航空宇宙関連分野の企業進出に可能性があると思う。 ・農地を転用して産業用地を整備していくことになるが、農業と産業の連携等、新しい農業の取り組みも考えてみてはどうか。 ・上水の確保と同じくらいに排水先の確保が難しいと思う。水を流せる場所が限られる。 ・小売店等のアメニティ施設は、働く人にとって重要である。	・物流業だけではなく、航空宇宙関連分野等の企業立地の可能性も踏まえ、誘致活動を行う。 ・地域における営農の意向を確認し、将来の営農のあり方や、農地を確保する場所の整理が求められている。 ・企業は、水の供給だけではなく、排水も課題として認識している。 ・企業は、魅力あるアメニティゾーンの有無も意識している。
畑ヶ田周辺	・国際医療福祉大学成田病院と連携した健康医療関連のサービス提供が考えられる。 ・周辺に住宅街があるため、研究開発型の企業立地に適しているのではないかと。 ・研究者等に好まれる良好な住環境が必要。 ・市街地をつなぐ交通アクセスの改善が課題であり、また構想駅の実現は、企業の立地判断に大きく影響すると思う。 ・周辺地域は、市街化調整区域である。	・国際医療福祉大学成田病院の立地を活かし、企業間連携のできる企業を誘致していく。 ・(仮称)吉倉・久米野土地地区画整理事業を推進するほか、中心市街地及び三里塚地区を結ぶ幹線道路の整備事業を踏まえ、必要な範囲で国際医療福祉大学成田病院周辺への企業立地を実現していく。
国道295号周辺	・車でアクセスしやすいので、産業系の土地利用に適していると思う。 ・物流は、成田ICよりも東側の土地の方が同ICを利用しやすく、企業ニーズがある。 ・土地が平坦ではなく、高低差があり、造成費の負担が懸念される。 ・周辺地域は、市街化調整区域である。	・開発の相談に適切に対応し、必要な範囲で企業立地を実現していく。 ・開発相談の際には、企業立地促進制度の各奨励金を周知する。
成田市場	・大規模施設園芸は、普通の工場より環境負荷が少なく、住宅地付近にも立地できる。 ・農業分野の企業立地が進んでいない。	・成田市場の輸出拠点機能をPRし、農業関連分野の企業を積極的に誘致していく。
芝	・近接する大栄工業団地と同じような業種の企業立地が見込まれる。(製造) ・地価の安さが製造業の立地に適しているが、地域の西側の土地を利用する場合、谷を通る橋の整備が必要になる。 ・優良農地を活かして農業関連の企業誘致をしてもよい。	・周辺の企業立地の動向を踏まえ、地域との間で開発の方向性を検討していく。 ・県道横芝下総線沿いの東側の土地利用が見込まれるため、当該県道の拡幅等について県に要望する。

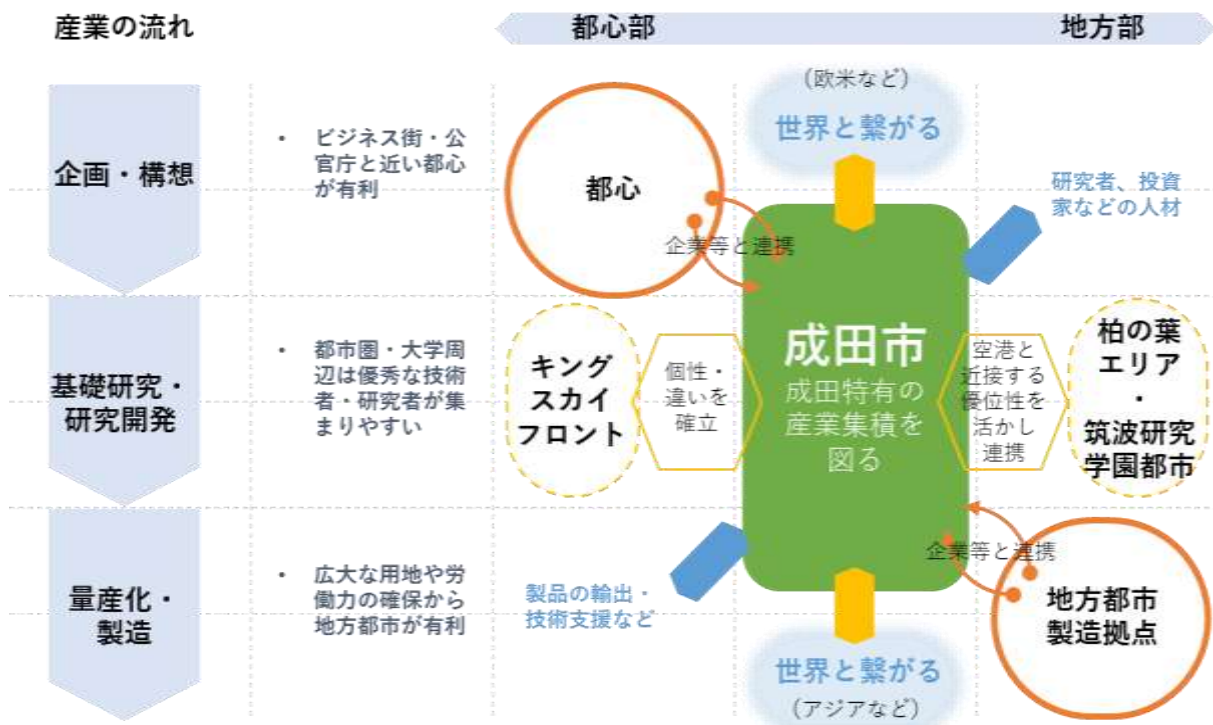
第4章 企業立地の促進に向けた取組み

産業面の観点から本市の立地特性を踏まえ、期待される都市像を整理し、地域のゾーニング図を作成した上で、これらを実現化するための方策として、ハード面の取組事項と企業誘致の方針をとりまとめ、ロードマップの形式で総括した。

1. 期待される都市像と地域のゾーニング

(1) 期待される都市像

ア. 成田市の立地特性



【産業を機能別に見たときの企業立地の傾向】

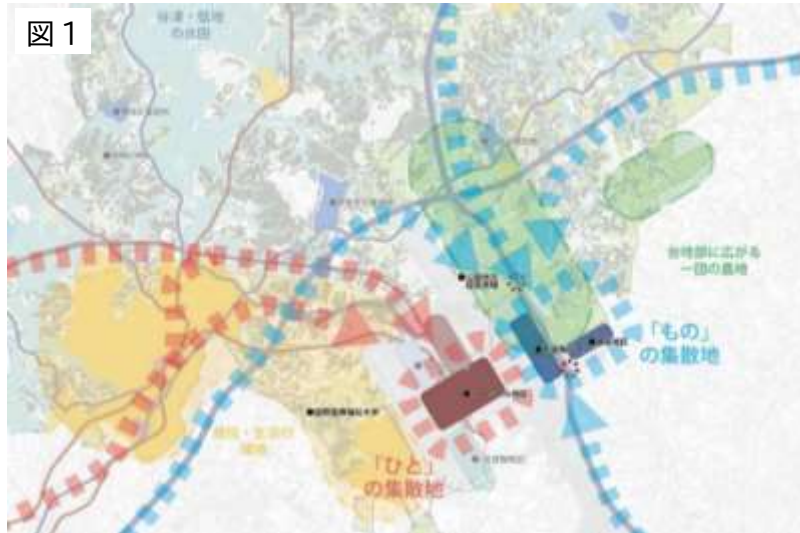
- ・企画・構想 ……………本社や官庁の集まる都心部の立地が多い。(都心)
- ・基礎研究・研究開発 ……都心部と地方都市の間の地域に、高度人材の働く研究開発拠点が集積している。(柏の葉エリア、筑波研究学園都市、キングスカイフロント)
- ・量産化・製造 ……………地方都市に立地が多い。(東北・甲信や太平洋ベルト地帯の各都市)。

【産業面で本市に期待される都市像】

- ・首都圏への近接性、海外アクセスの拠点である成田空港、健康医療関連分野の核となる国際医療福祉大学成田病院、農水産物の輸出拠点となる成田市場を活かし、基礎研究・研究開発の面で特性のある他都市との差別化が図られる。高度人材の居住にも適した住環境がある。
- ・成田空港を通じたグローバルな人と物の流れを活かし、企画・構想の産業機能と、量産化・製造の産業機能が交わる国際的な場が醸成され、独自の産業集積を確立している。
- ・空港を擁する各自治体と連携して規模を補い、互いが魅力を高める産業エリアとなっている。

イ.「ひと」と「もの」の動きから見た土地利用の姿

図 1



SORATO NRT エアポートシティ構想(一部加筆)



【空港の東側エリア】 “もの”の集散地として産業拠点を形成

- ・新貨物地区の航空物流の機能と、圏央道等の道路ネットワークが存在し、“もの”の集散地となるポテンシャルがある。(図 1)
- ・SORATO NRT エアポートシティ構想の“インダストリアルゲートウェイ”に位置する。

【空港の西側エリア】 “ひと”の集散地として産業拠点を形成

- ・国際医療福祉大学成田病院の立地、市街地への近接性、新駅構想により、“ひと”の集散地となるポテンシャルがある。(図 1)
- ・SORATO NRT エアポートシティ構想の“ライフサイエンスパーク”に位置する。

【課 題】

- ・東西の連携を強化し、回遊性を高めるように道路網等を整備し、各エリアが相乗的に価値を高め合う環境を整える。

(2)地域のゾーニング

基本的な考え方を踏まえ、ゾーニング図を作成した。(別紙参照)

2. 実現化方策の具体化

期待される都市像と、地域のゾーニングを実現化するための方策について、ハード面の取組事項と企業誘致の方針の面から、次のとおり整理し、ロードマップで総括した。

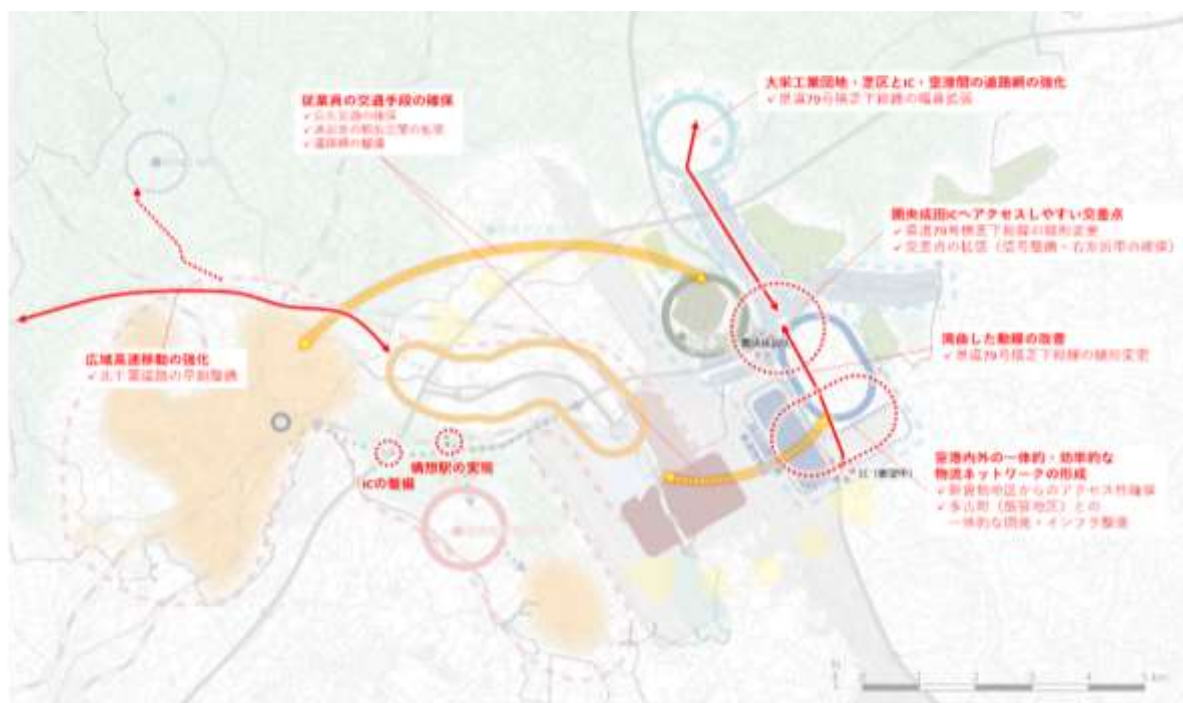
(1) ハード面の取組事項

ハード面の取組事項については、インフラ整備のほか、企業の指導又は誘導による土地利用の実現という観点から、次のとおり整理される。

ア. インフラ整備

(ア) 道路、交通網の整備

必要な取組事項は、図のとおりであり、国や県に内容を共有して対応していく。



- ・圏央成田 IC 周辺の道路 …ICに円滑にアクセスするための交差点改良や道路幅員の確保
- ・県道横芝下総線 …地域住民の生活と産業活動を両立させるための道路幅員の確保、歩道や交差点の右左折レーンの整備、道路線形の直線化
- ・広域高速移動のための道路 …圏央道、北千葉道路の早期整備、及びIC の整備
- ・市街地から産業用地にアクセスする動線 …市道東町吉倉線と西三里塚大清水線の整備
- ・構想駅の実現

(イ) 水と電力の供給、排水先の確保

水の供給については、成田市東部の工業団地で地下水を利用して事業活動をしているため、現状では、地下水が水源の候補になるが、今後の企業立地の動向を踏まえ、工業用水の整備についても、市として国や県と協議していく。電力の供給については、電力会社との意見交換を継続する。また、圏央成田 IC 周辺は、排水先が限られており、道路管理者である国や県との協議を続ける。

(ウ)住環境や公共交通のあり方

本調査の調査対象地等における企業立地の動きを踏まえ、当該地で働く人材を確保できるよう、成田空港の西側を始めとした空港周辺地域の住環境を整えるほか、公共交通のあり方について、周辺市町や県と協議しながら、市として検討していく必要がある。

イ. 計画的な土地利用の実現

(ア)都市計画における上位計画での位置付け

都市計画マスタープラン等の計画を作成する際に、本調査の結果を参考資料として活用する。

(イ)適切な立地誘導

地域特性を残し、秩序ある良好な土地利用が行われるよう、適切に立地誘導を行う。

- ・成田空港の東側 …農地や産業用地など、地域の土地利用のバランスや配置が課題となる。
- ・畑ヶ田周辺 …近隣の市街地から住宅開発が広がる可能性があり、宅地と産業用地について、土地利用のバランスや配置が課題となる。
- ・国道 295 号周辺 …市街化調整区域であるが、最も企業ニーズが高い場所であり、引き続き法令に従って適切に立地誘導を行う。

※参考 埼玉県と同県内の圏央道沿線の市町による乱開発防止の対策

平成 20 年頃、同県では、県内の圏央道の全線開通で企業立地の可能性が飛躍的に高まることが期待されていたため、計画的な産業基盤づくりに努める一方で、景観を損ねる土地利用を抑止するため、同年 1 月に同県と圏央道沿線の市町は、農地法等の関係法令の厳格な運用等を実施する「圏央道 IC 周辺地域の乱開発防止に向けた共同宣言」を出した。

(ウ)地域未来投資促進法に基づく重点促進区域の設定による計画的な土地利用

調査対象地の多くが農用地区域に指定されており、優良農地が無計画に失われることのないよう、本調査のゾーニング図等を踏まえ、県と協議して計画的に重点促進区域を設定する。

(エ)農地の整理と農業の振興

農地から産業用地への転用が進むことを踏まえ、農地を確保する場所を整理し、土地利用のすみ分けを適切にするほか、農業の 6 次産業化による高付加価値化を図り、農業と産業の融合を高いレベルで実現するよう、農業の振興に取り組む。

(2)企業誘致の方針

調査対象地の現況や企業ヒアリングの結果を踏まえ、本市における企業誘致の方針について、次のとおり整理した。

① 現況	② つながりの誘発	③ クラスター形成
地域の核となる施設が立地	人流や企業間連携の増加	成田特有のクラスター形成
・地域の核となる施設の立地を活かすように、各地域の産業用地の整備を促進するほか、国や県と連携してインフラの整備を進める。 ＊核となる施設 成田空港の新貨物地区 国際医療福祉大学成田病院 成田市場	・人流や企業間連携の呼び水となる中核的な企業を誘致する。 ・成田空港の立地や、市街地の近さを踏まえ、人流を活かす観点から、インキュベーション施設等や研究開発型の企業を誘致する。 ・初期の段階では、地理的に近い南関東の産業集積地の補完・連携をするエリアとして企業誘致に取り組む。	・企業同士の連携や新たな事業が多く創出される環境を整え、市外からの企業の移転をさらに誘発する。 ・NRT エリアデザインセンターや県と連携し、地域特性やエコシステムを構築するとともに、海外への情報発信を行い、成田特有の地域経済を形成する。 ・増加する労働力需要に対応するため、職住近接の居住環境をさらに確保していく。
【その他】 企業誘致の観点から必要な取組み ・成田空港を擁する各自治体と連携して産業用地の規模を補う。 ・市内のインフラに加え、国、県、関係自治体と協議し、互いが連携する道路や交通手段を整える。 ・産業規模に見合う住宅地の確保のほか、高度人材にもふさわしい住環境を整備する。 ・自然を生かした土地利用を図る。		

(3)ロードマップ

ゾーニング図の内容を実現するために必要な取組みについて、短期・中期・長期の視点から整理し、ロードマップを作成した。（別紙参照）