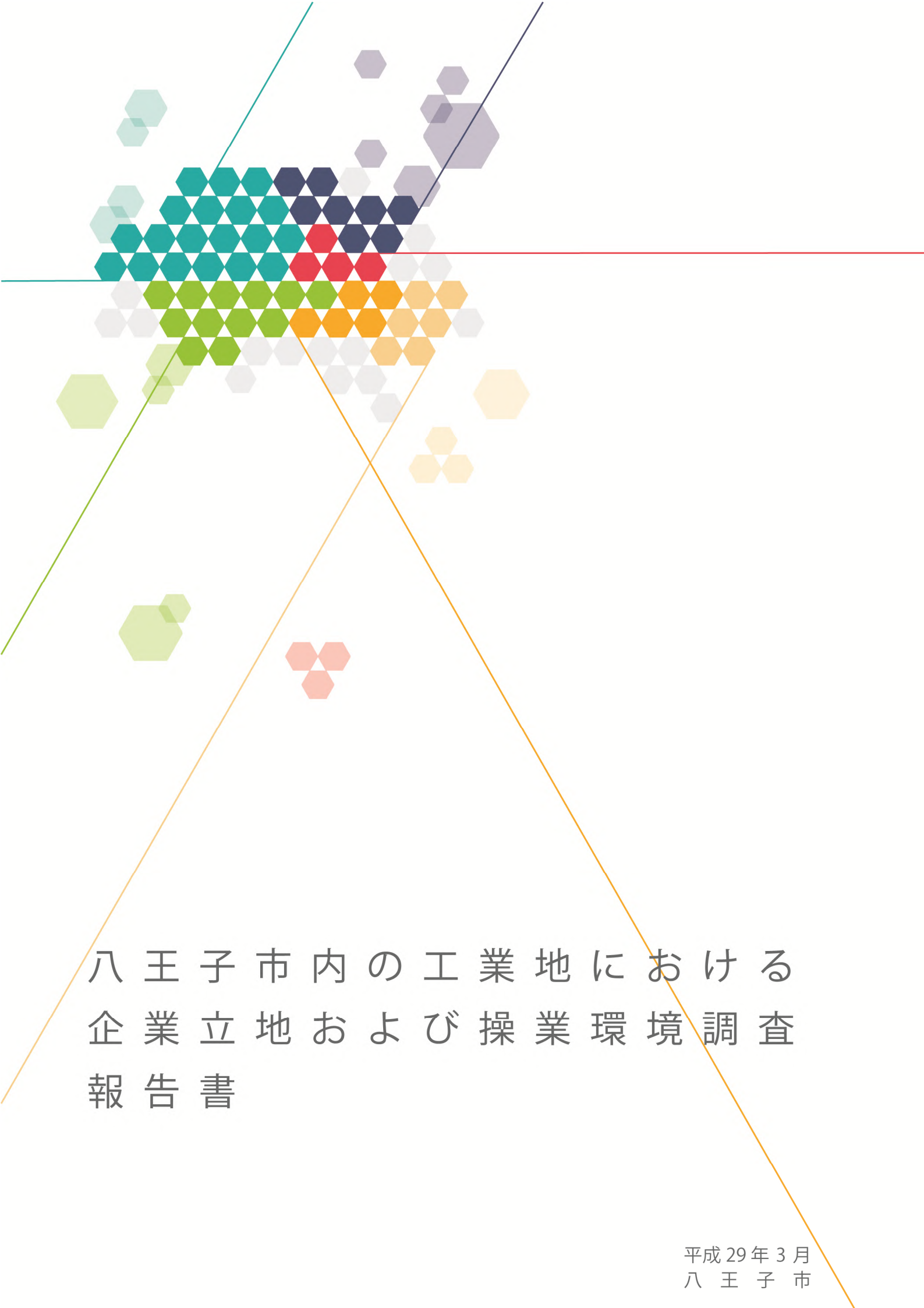


The background features an abstract geometric design. It includes a cluster of hexagons in the upper left, colored in shades of teal, dark blue, red, green, and orange. Several thin lines in teal, dark blue, green, and orange intersect across the page. Scattered hexagons in various colors (teal, green, orange, red, purple, grey) are also present.

八王子市内の工業地における 企業立地および操業環境調査 報告書

平成29年3月
八王子市

目 次

1. 調査の目的	1
(1) 調査の目的	1
(2) 調査の概要	1
2. 八王子市の産業を取り巻く環境	2
(1) 都市と産業の変遷	2
(2) 八王子の企業立地の動向	4
(3) 八王子の製造業	5
(4) 産業系の土地利用	10
3. 企業立地および操業環境に関するアンケート調査の結果	12
(1) 実施概要	12
(2) 調査結果	12
事業所の概要	12
事業所の操業環境	14
事業所の立地・事業継続	18
八王子市の企業立地支援制度(奨励金や加算金)を活用した事業所へのアンケート	22
4. 操業環境の維持・向上と立地・事業継続に向けた施策を検討するための視点	24
5. 参考資料(アンケート調査票)	26

1. 調査の目的

(1) 調査の目的

市内には多くの工業地があり、製造業の工場や研究所等の事業所が立地していますが、近年、工場の移転、閉鎖等によりマンションや商業施設へ土地利用転換されるなど、操業環境は大きく変化しています。

本調査は、工業地に立地する事業所の操業環境がどのように変化し、どのような対応が求められているのかを把握するとともに、本市への立地を選択する要因を明らかにしようとするものです。

本市の工業地の現状を把握することで、操業環境の維持・向上と、事業所の立地・事業継続に向けた施策を検討するための基礎資料とします。

< 調査の目的 >

操業環境がどのように変化し、どのような対応が求められているかを把握

八王子市への立地を選択する要因を把握

操業環境の維持・向上と、事業所の立地・事業継続に向けた施策を検討するための基礎資料

工業地とは、計画的に工業集積を図る地区(工業団地等の工業集積地)を含む、
工業系用途地域(準工業地域、工業地域、工業専用地域)を指す。

(2) 調査の概要

八王子市の産業を取り巻く環境の実態把握

八王子の製造業を中心に、近年の動向やポテンシャル等について整理・分析

産業都市・八王子の変遷について整理

統計資料に基づき、都市間比較等により八王子の製造業の特徴を分析

企業立地及び操業環境に関するアンケート調査

八王子の製造業を中心に、操業環境の維持・向上と事業所の立地・事業継続に向けた基礎的要因について整理・分析

近年の操業環境の変化や、地域との調和や共存に向けた取り組み等について整理

八王子市への立地を選択する要因や、今後の事業展開の方向性等について整理

操業環境の維持・向上と事業所の立地・事業継続に向けた行政に求める支援策等について整理・分析

企業立地及び操業環境に関する施策検討の方向性

操業環境の維持・向上と事業所の立地・事業継続に向けた施策を検討するための視点を整理

課題整理と八王子市が取り組むべき施策の方向性について整理

2. 八王子市の産業を取り巻く環境

(1) 都市と産業の変遷

年 代	都 市	産 業
江 戸 (初期)	《宿場町、織物のまちとして発展》 大久保長安により甲州街道が整備され、中心市街地としての基礎を築く	
(中期以降)		甲州街道の宿場町、織物の交易のまち「桑都」として発展
明 治	《現在のＪＲ中央線・八王子～新宿間が開通》 明治 22 年(1889 年)に町制を施行し、神奈川県南多摩郡八王子町(人口 20,000 人、面積 730ha)が誕生 同年には現在のＪＲ中央線・八王子～新宿間が開通し、東京都心部との結びつきが飛躍的に強まり、明治 26 年に東京府に編入	「絹の道」を通じて、横浜港から海外輸出への起点として発展
大 正	《多摩地区で初めて市制を施行》 大正 6 年(1917 年)に多摩地区で初めて市制を施行し、八王子市(人口 42,043 人、面積 730ha)が誕生 大正 14 年(1925 年)には現在の京王線が開通するなど、鉄道網の整備充実	
昭 和 (～30 年代)	《多摩地域最大の都市としての礎を形成》 昭和 20 年(1945 年)の戦災により 9 割を焼失した市街地も、戦後の復興事業により一新  【写真：終戦直後の八王子】 近隣町村との合併が進み、昭和 39 年(1964 年)には人口 193,346 人、面積 18,819ha を擁する多摩地域最大の都市となる	昭和 38 年(1963 年)には、北八王子の工業団地で電気機械、精密機械などの工場が操業を開始  【写真：北八王子工業団地】 戦後の衣料不足から織物の需要が高まり、昭和 40 年代にかけて紋ウールが大ヒット 和装から洋服化に合わせネクタイなどへ転換

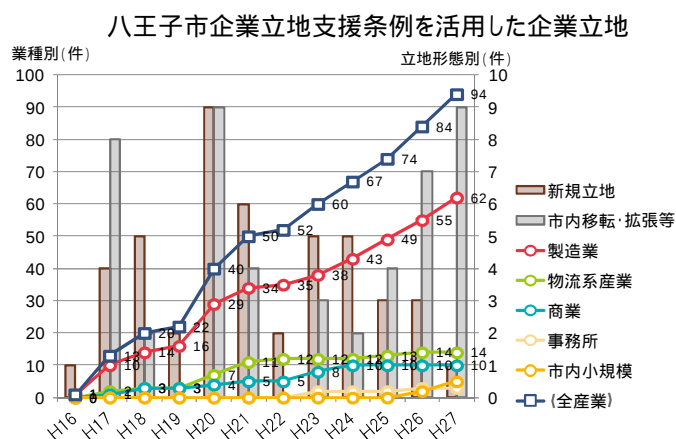
年 代	都 市	産 業
昭 和 (40～60年代)	《ニュータウン・学園都市として急速に発展》 昭和40年代には、中央道の整備やJR中央線の快速などの新設により、輸送力の増強が進むとともに、京王高尾線が開通 昭和60年代にはJR横浜線の複線化や京王相模原線の開通により交通の利便性が高まり、高度経済成長期以降、東京のベッドタウンとして人口が急増 人口は昭和49年(1974年)に30万人を突破、昭和51年(1976年)から多摩ニュータウンへの入居が始まったこともあり、昭和58年(1983年)には40万人を突破するなど、20年間で倍増 都心部から約40km圏内という地理的優位性や交通利便の良さなどから、大学などの立地が進み、全国でも有数の学園都市を形成	産業構造の変化に伴い、織物工場が金属加工や電気・機械の工場に転換 最先端の技術を持つ「ものづくりのまち」へ 昭和40年から45年にかけて、北野、狭間、東浅川、八王子繊維工業団地が操業を開始  【写真:多摩ニュータウン(南大沢駅周辺)】
平 成	《成長から成熟へ》 人口は平成7年(1995年)には50万人を突破し、平成22年には58.0万人となる。しかし、平成27年には57.7万人となり、人口が減少に転じ、高齢化率は25.0%となる 人口増加の受け皿として昭和40年代に開発が始まった多摩ニュータウンが平成18年に事業が収束し、同様に昭和60年代から開発が始まった八王子ニュータウンも平成20年に事業が収束 一方で、平成20年代に入り、圏央道や新滝山街道が開通するなど多摩地域で優位性を誇る交通環境のポテンシャルはより一層高まる 平成27年4月に中核市へ移行  【写真:八王子駅から多摩ニュータウン方向】	平成2年に下恩方工業団地、平成4年に美山工業団地、八王子NT地区が操業を開始 平成20年に戸吹工業団地が操業を開始 平成20年以降、圏央道や新滝山街道の開通を契機として、製造業や物流系産業を中心に新規企業立地が進展  【写真:新滝山街道(戸吹町付近)】

(2) 八王子の企業立地の動向

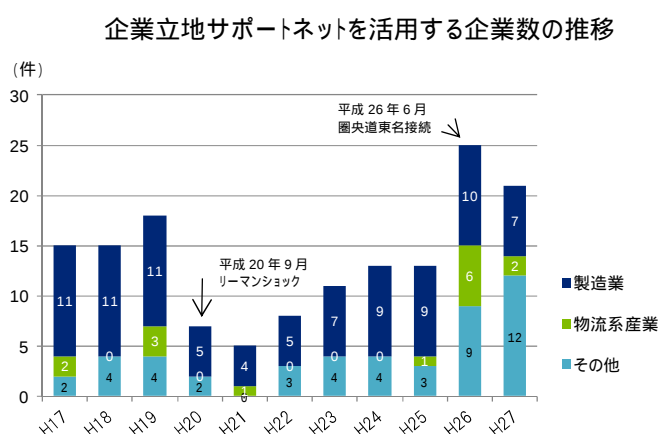
八王子市企業立地支援条例を活用した企業立地の約 8 割は、製造業と物流系産業が占めている。（平成 27 年度末時点）

八王子市に立地を希望する企業に対し、事業用地、事業用建物の情報を提供する「企業立地サポートネット」は、平成 26 年の圏央道の東名への接続を機に活用が増加している。

サポートネットを活用する企業の約 7 割は、製造業と物流系産業が占めており、リーマンショック後の平成 21 年を底に新規立地の問い合わせが増加している。



〔図 1 出典:八王子市資料〕



〔図 2 出典:八王子市資料〕

(3)八王子の製造業

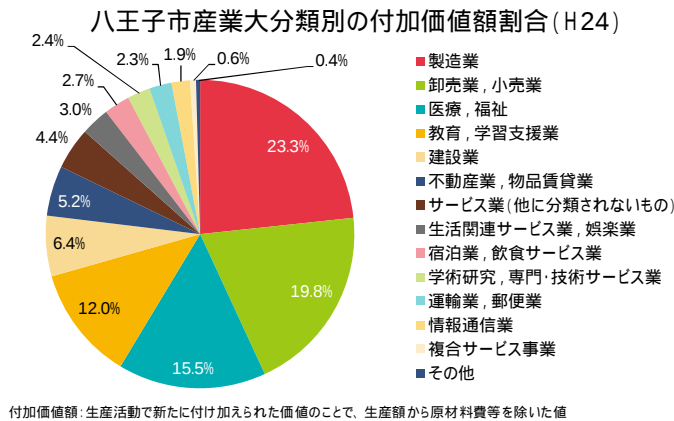
● 八王子の製造業の状況 ●

八王子市の製造業は、平成 24 年で、付加価値額の割合が全産業の中で 23.3%と最も高く、卸売業・小売業(19.8%)、医療・福祉(15.5%)、教育・学習支援業(12.0%)とともに主要産業となっている。

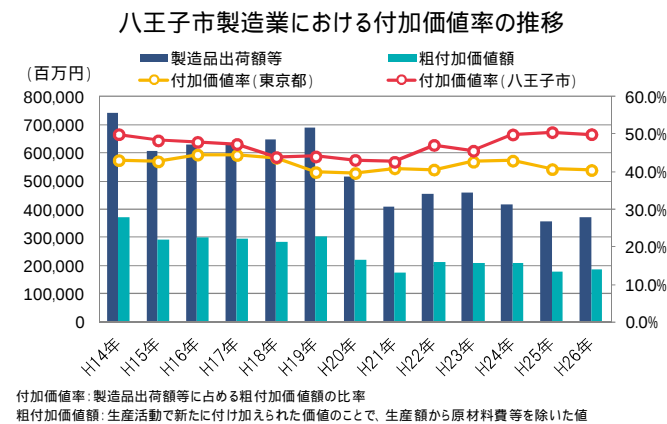
製造業における製造品出荷額等は、近年、減少傾向にあったが、平成 26 年は 3,698 億円で前年比 4.0%上昇している。

製造業における粗付加価値額に基づく付加価値率は、平成 26 年で東京都平均 40.4%を上回り、50.0%と高い水準で推移している。

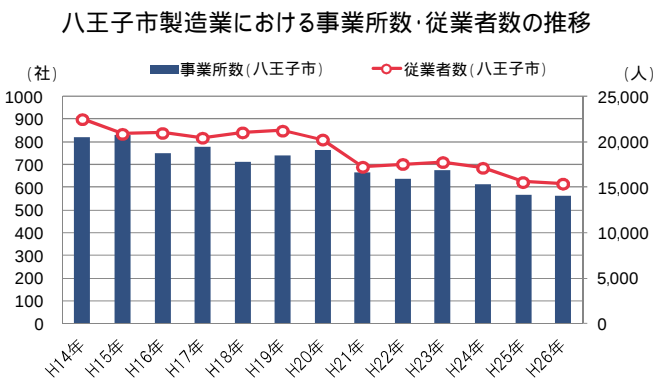
製造業における事業所数や従業者数は、近年、共に減少傾向にあったが、平成 26 年で 561 事業所、従業者数 15,393 人で下げ止まり感が出ている。



〔図 3 出典:平成 24 年経済センサス-活動調査〕



〔図 4 出典:工業統計調査、平成 24 年経済センサス-活動調査〕



〔図 5 出典:工業統計調査、平成 24 年経済センサス-活動調査〕

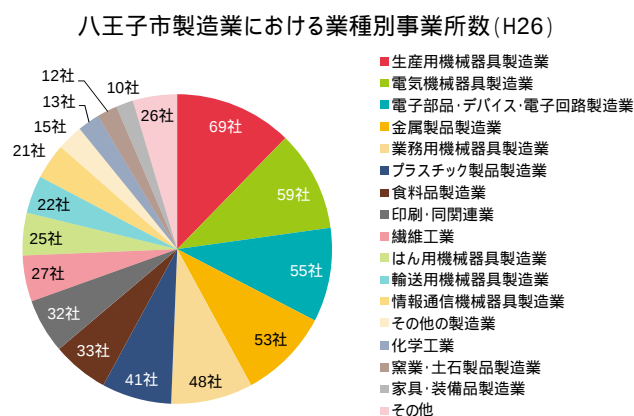
● 八王子の製造業(業種別)の状況 ●

製造業における事業所数は、平成 26 年で、機械器具(生産用、電気、業務用)、部品(電子)、製品(金属、プラスチック、食料品)、印刷業関連で 390 事業所(69.5%)を占めており、主要な業種となっている。

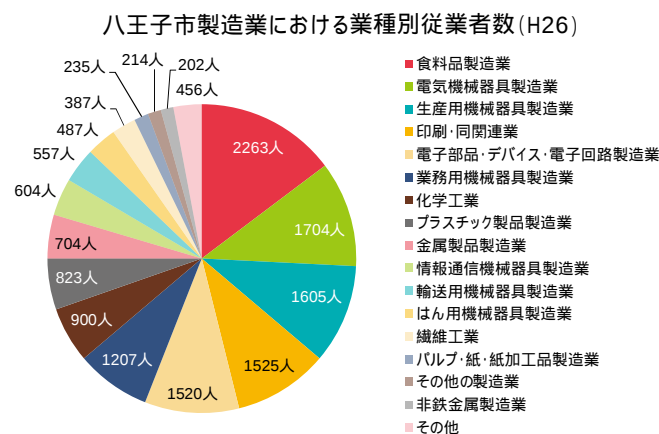
製造業における従業者数は、平成 26 年で、製品(食料品)、機械器具(電気、生産用、業務用)、印刷業関連、部品(電子)で 9,824 人(63.8%)と多くの雇用が生まれている。

製造業における製造品出荷額等は、平成 26 年で、製品(食料品)、機械器具(生産用)、化学工業、印刷業関連で 1,959 億円(53.6%)を占めている。

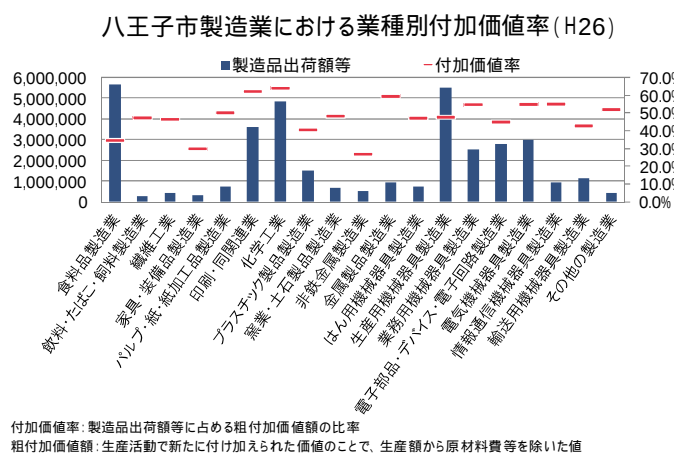
製造業における粗付加価値額に基づく付加価値率は、平成 26 年で、製品(パルプ・紙・紙加工品、金属)、機械器具(業務用、電気、情報通信)、化学工業、印刷業関連で 50.0%を超えている。



〔図 6 出典:工業統計調査〕



〔図 7 出典:工業統計調査〕



〔図 8 出典:工業統計調査〕

図 6 について、3 事業所未満の業種に関する数値は除外されている。

● 多摩地域の製造業の状況 ●

〔多摩地域の製造品出荷額等の上位 6 都市〕

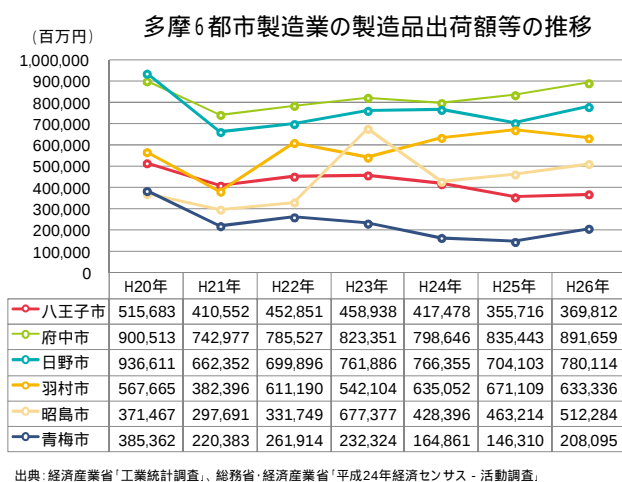
製造業における製造品出荷額等は、平成 26 年で、府中市が 8,916 億円で最も高く、八王子市は 5 番目で 3,698 億円となっており、各都市とも上昇傾向にある。

製造品出荷額等を業種別に見ると、府中市は、機械器具(情報通信、電気)、羽村市は、機械器具(輸送用)、昭島市は、部品(電子)と機械器具(情報通信、電気)などが高く、各都市の特徴が表れている。

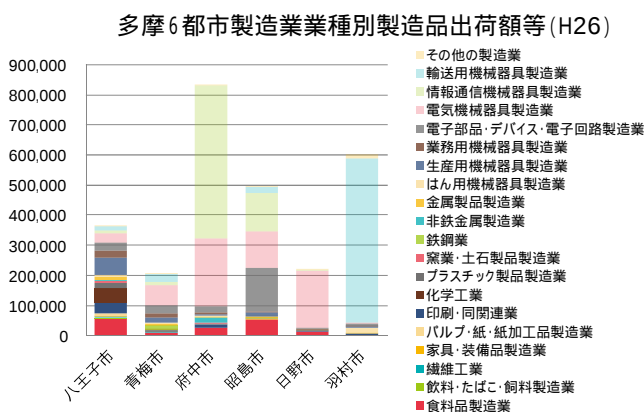
製造業における付加価値額に基づく付加価値率は、平成 24 年で、八王子市が 33.1%と最も高く、次いで、青梅市と昭島市が 26.5%となっている。

製造業における従業者 1 人当たりの付加価値額(労働生産性)は、平成 24 年で、昭島市が 8.04 万円で最も高く、次いで、日野市 6.51 万円、八王子市 5.44 万円となっている。

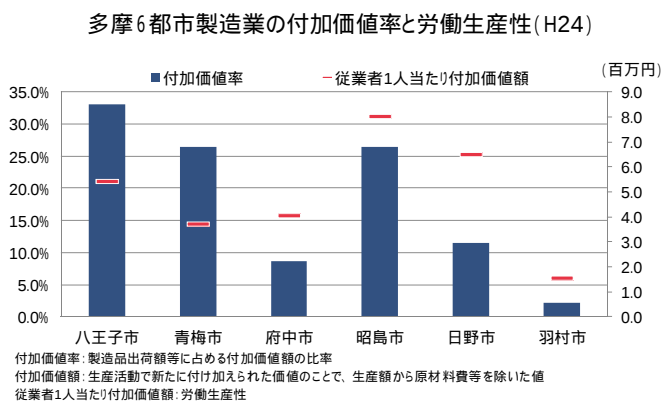
付加価値額を業種別に見ると、八王子市は、機械器具(生産用)と製品(プラスチック)、昭島市は、製品(食料品)と機械器具(電気)、日野市は、機械器具(電気、輸送用)などが高く、各都市の特徴が表れている。



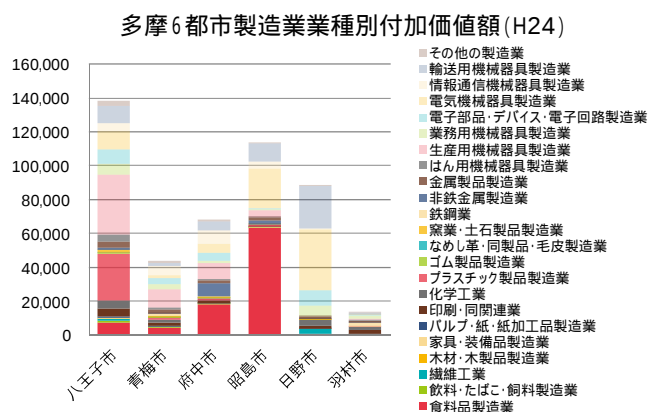
〔図 9 出典：工業統計調査、平成 24 年経済センサス-活動調査〕



〔図 10 出典：工業統計調査〕



〔図 11 出典：平成 24 年経済センサス-活動調査〕



〔図 12 出典：平成 24 年経済センサス-活動調査〕

図 8 および 10 について、3 事業所未満の業種に関する数値は除外されている。

● 圏央道沿線の製造業の状況 ●

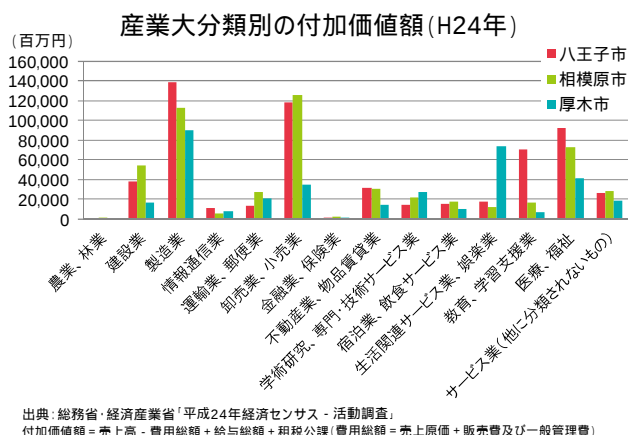
〔圏央道沿線の3都市(八王子市・相模原市・厚木市)〕

全産業における付加価値額は、平成24年で、3都市とも製造業が占める割合が大きく、主要産業となっている。

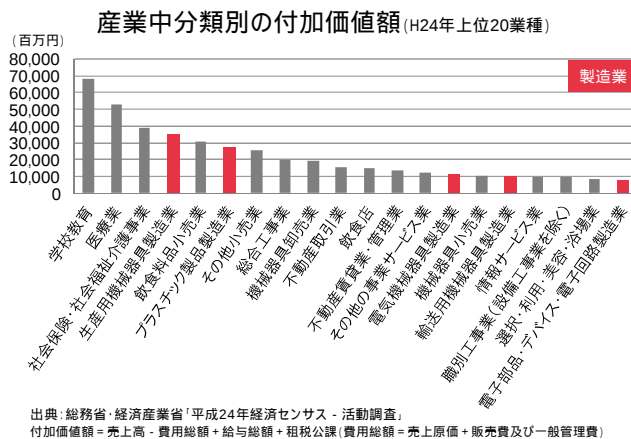
製造業における付加価値額は、平成24年で、八王子市が1,382億円と最も高く、次いで、相模原市1,133億円、厚木市897億円となっている。

全産業における付加価値額を業種別に見ると、八王子市は、機械器具(生産用)と製品(プラスチック)、相模原市は、製品(食料品)と機械器具(生産用)、厚木市は、機械器具(輸送用、電気)などの製造業が上位に位置しており、各都市の特徴が表れている。

〔八王子市〕

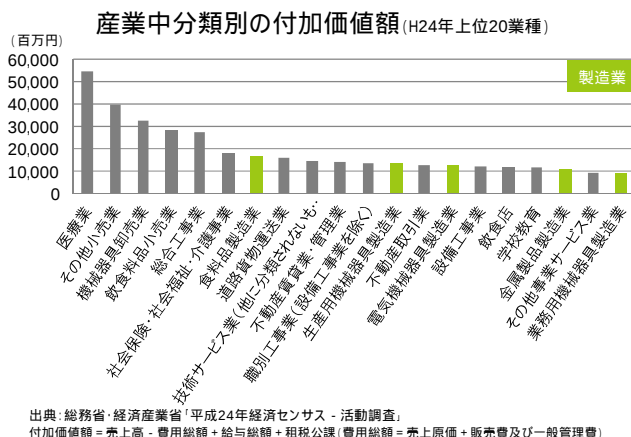


〔図13 出典：平成24年経済センサス-活動調査〕



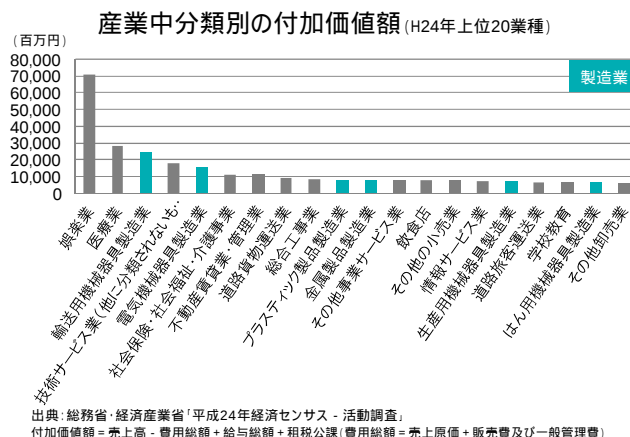
〔図14 出典：平成24年経済センサス-活動調査〕

〔相模原市〕



〔図15 出典：平成24年経済センサス-活動調査〕

〔厚木市〕



〔図16 出典：平成24年経済センサス-活動調査〕

● 圏央道沿線の製造業（業種別）の状況 ●

〔圏央道沿線の3都市（八王子市・相模原市・厚木市）〕

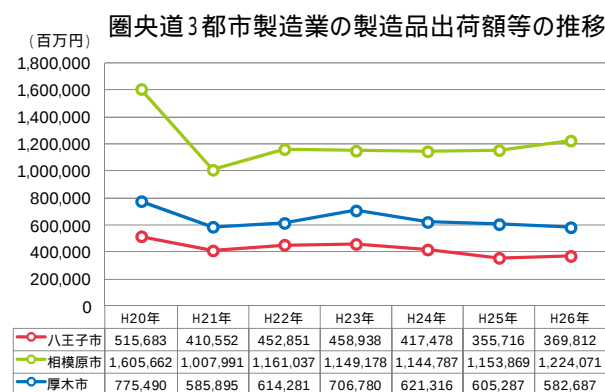
製造業における製造品出荷額等は、平成26年で、相模原市が1兆2,224億円で最も高く、八王子市は3番目で3,698億円となっている。

製造品出荷額等を業種別に見ると、八王子市は、製品（食料品）、機械器具（生産用）、化学工業、相模原市は、機械器具（生産用、はん用）、厚木市は、機械器具（輸送用、生産用）などが高く、各都市の特徴が表れている。

製造業における付加価値額に基づく付加価値率は、平成24年で、八王子市が33.1%と最も高く、次いで、厚木市14.4%、相模原市9.9%となっている。

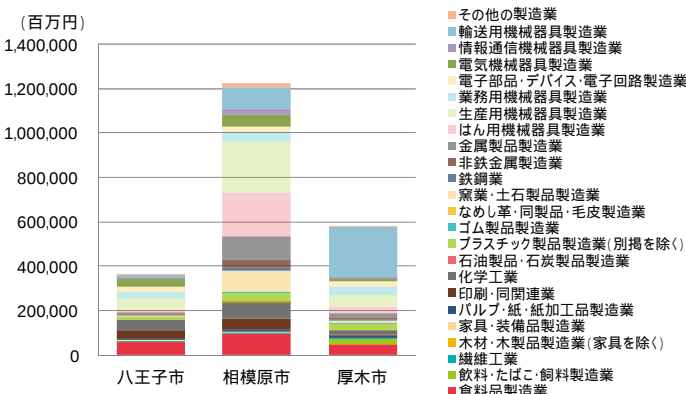
製造業における従業者1人当たりの付加価値額（労働生産性）は、平成24年で、八王子市が5.44万円で最も高く、次いで、厚木市4.22万円、相模原市2.79万円となっている。

付加価値額を業種別に見ると、八王子市は、機械器具（生産用）と製品（プラスチック）、相模原市は、製品（食料品）と機械器具（生産用、電気）、厚木市は、機械器具（輸送用、電気）などが高く、各都市の特徴が表れている。



出典：経済産業省「工業統計調査」、総務省「平成24年経済センサス-活動調査」

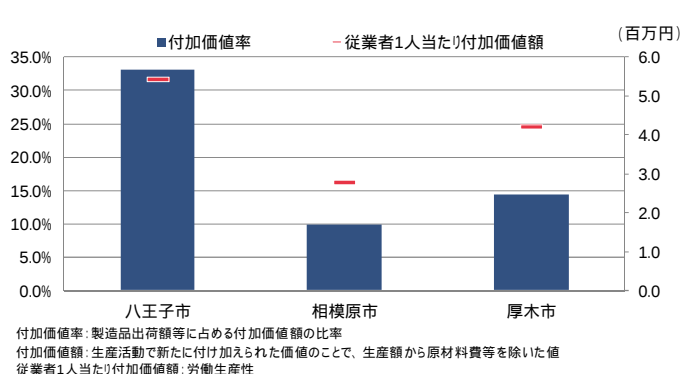
圏央道3都市製造業業種別製造品出荷額等（H26）



〔図18 出典：工業統計調査〕

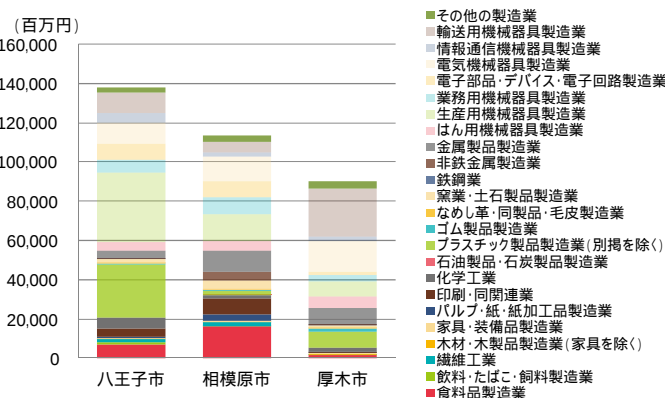
〔図17 出典：工業統計調査、平成24年経済センサス-活動調査〕

圏央道3都市製造業の付加価値率と労働生産性（H24）



〔図19 出典：平成24年経済センサス-活動調査〕

圏央道3都市製造業業種別付加価値額（H24）



〔図20 出典：平成24年経済センサス-活動調査〕

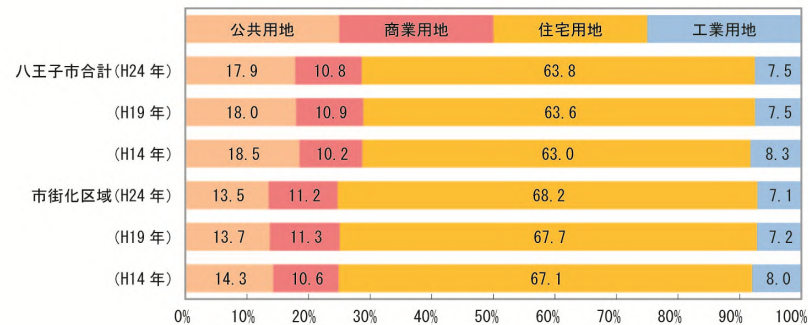
図16および18について、3事業所未満の業種に関する数値は除外されている。

(4)産業系の土地利用

● 八王子の産業系土地利用の状況 ●

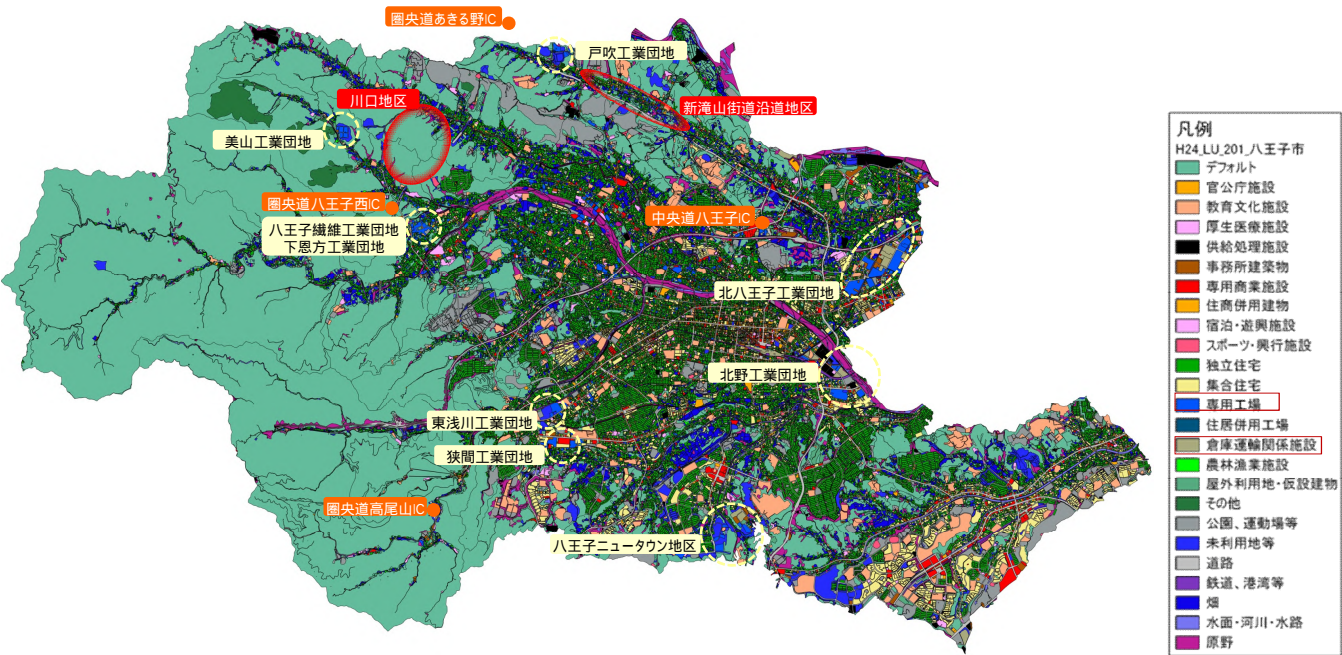
市街化区域における宅地利用に占める工業用地の割合は、平成24年で 7.1%となっており、近年は、工業用地は減少し、住宅用地が増加している。
市内の工業団地や産業系用途地域では、製造業や物流系産業の企業立地が進んだことで企業誘致の受け皿が不足しており、圏央道八王子西IC周辺の川口地区や、新滝山街道沿道地区など、広域的な交通ネットワークを活かした新たな受け皿づくりが求められている。

宅地利用比率の変化



[図 21 出典:東京都土地利用現況調査]

産業系土地利用の状況 (H24)

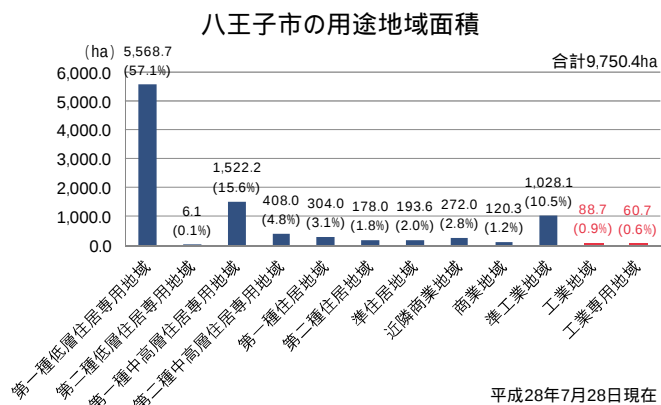


[図 22 出典:東京都土地利用現況調査]

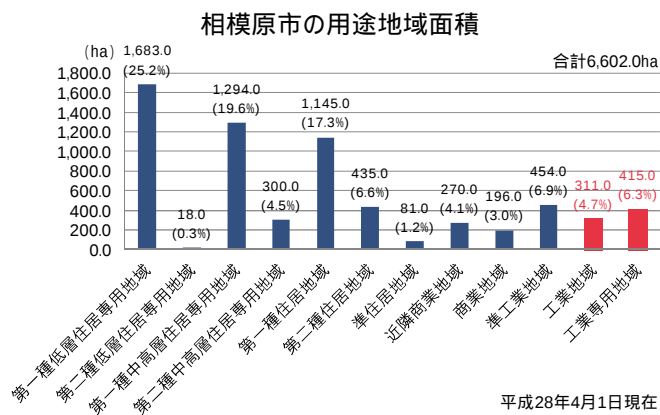
● 圏央道沿線の産業系土地利用の状況 ●

〔圏央道沿線の3都市(八王子市・相模原市・厚木市)〕

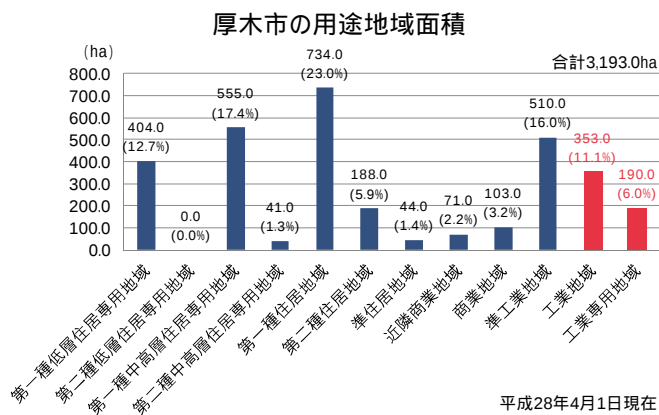
産業系の用途地域(工業地域、工業専用地域)の面積は、相模原市が 726.0 ヘクタールと最も広く、次いで、厚木市 543.0 ヘクタール、八王子市 149.4 ヘクタールとなっている。



〔図 23 出典：八王子市資料〕



〔図 24 出典：神奈川県資料〕



〔図 25 出典：神奈川県資料〕

3. 企業立地および操業環境に関するアンケート調査の結果

(1) 実施概要

● 調査対象 ●

八王子市内で操業する製造業を中心とする事業所

調査対象事業所 : 749 事業所

対象となる事業所は、主に、工業系の用途地域(準工業地域、工業地域、工業専用地域)に立地しており、この地域の中には、計画的に工業集積を図る工業団地等の地区が 10 箇所存在する。

〔工業集積地〕

下恩方工業団地、八王子繊維工業団地、美山工業団地、戸吹工業団地、狭間工業団地、東浅川工業団地、八王子NT地区(七国)、八王子NT地区(兵衛)、北八王子工業団地、北野工業団地

● 調査方法 ●

郵送回収によるアンケート方式

調査票配布 : 平成28年6月29日(水)

調査票回収締切 : 平成28年8月10日(水)

● 回収状況 ●

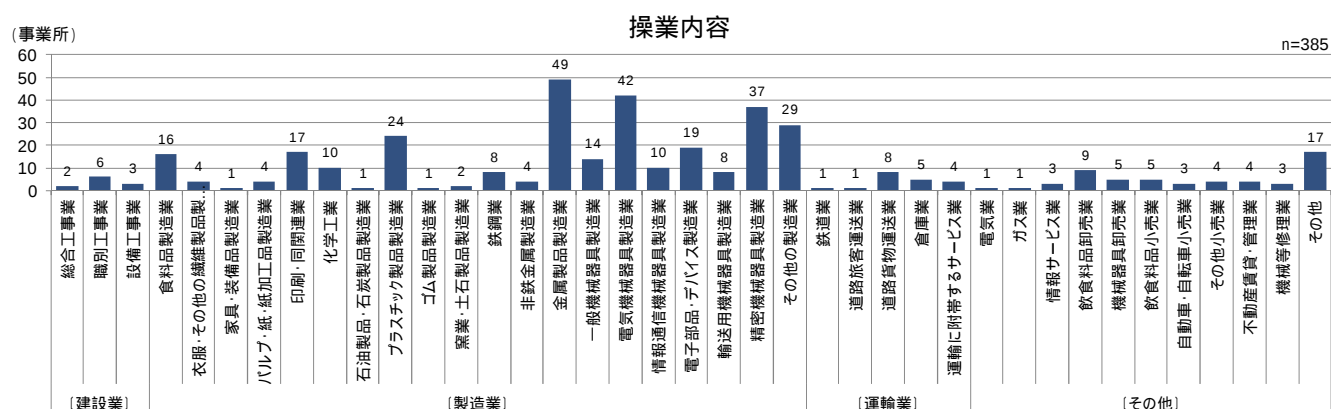
回収数 : 385 事業所

回収率 : 51.4%

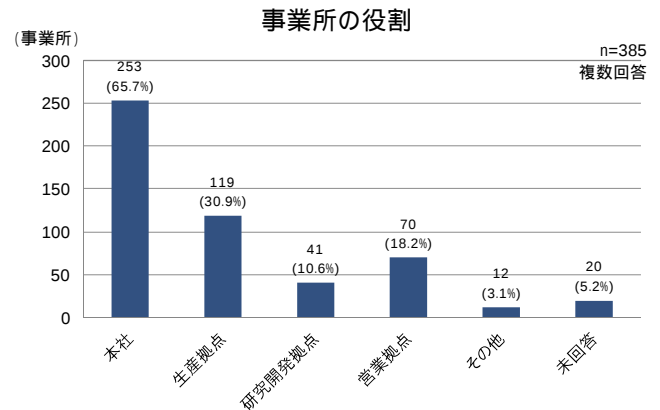
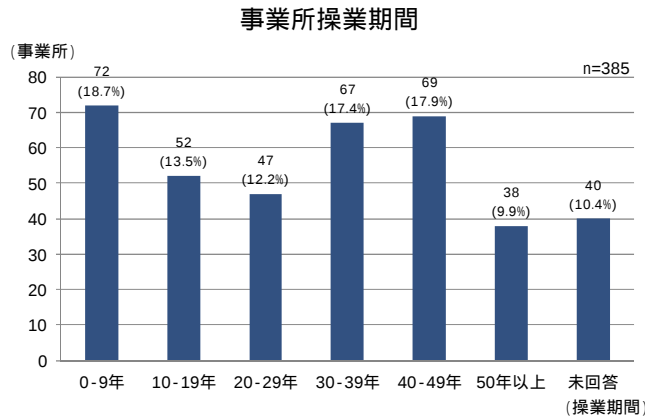
(2) 調査結果

● 事業所の概要 ●

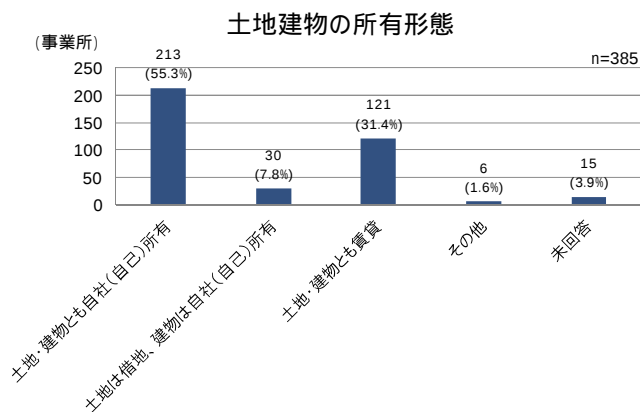
「製造業」が 300 事業所(77.9%)、「運輸業」が 19 事業所(4.9%)、「建設業」が 11 事業所(2.9%)、「その他」が 55 事業所(14.3%)から回答。



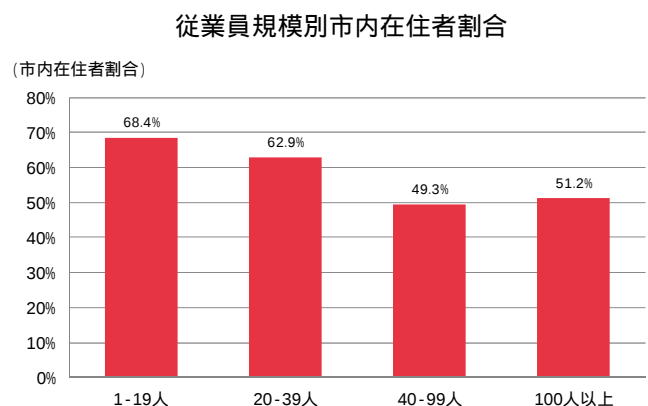
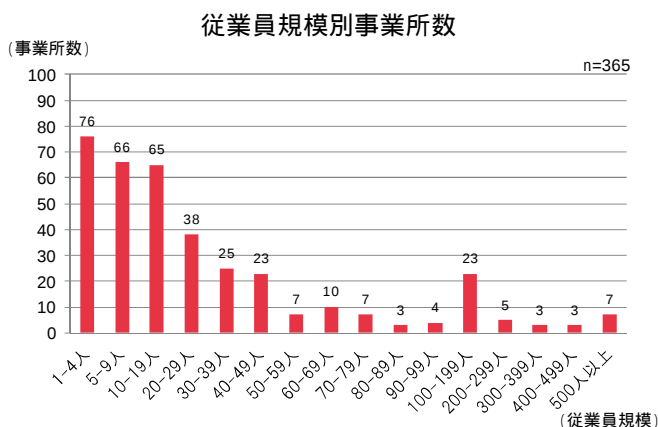
操業期間「10 年未満」の事業所が 18.7%、「30 年以上」の事業所が 55.6%。
事業所の役割は、「本社機能」が 65.7%、「生産拠点」が 30.9%、「研究開発拠点」が 10.6%。



土地建物の所有形態は、「土地・建物とも自社(自己)所有」が 55.3%。



従業員規模「40 人未満」が 270 事業所(74.0%)。
従業員規模「40 人未満」の事業所では、「市内在住者割合」が 60%以上。



●事業所の操業環境●

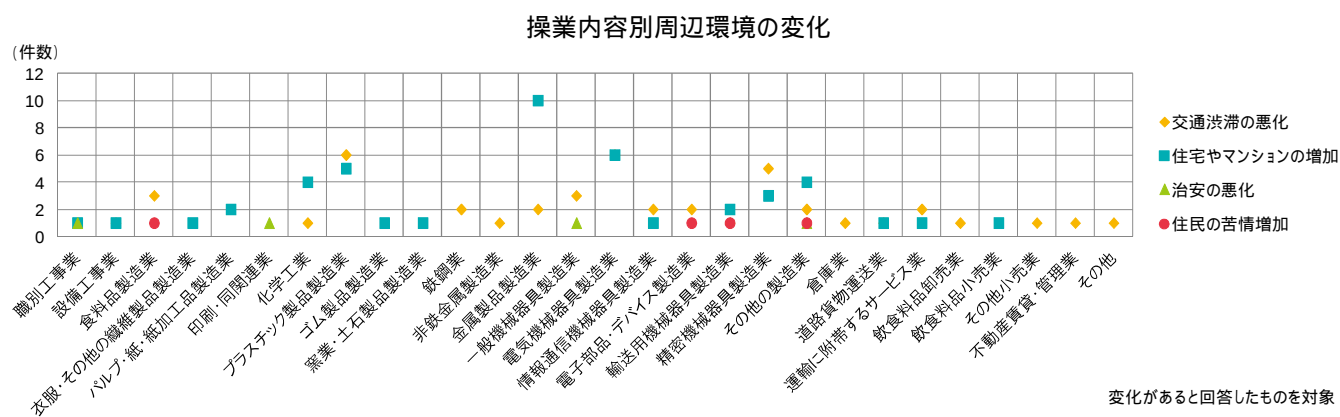
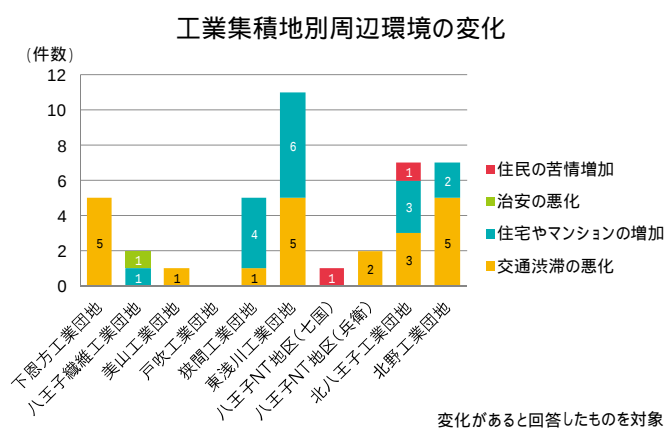
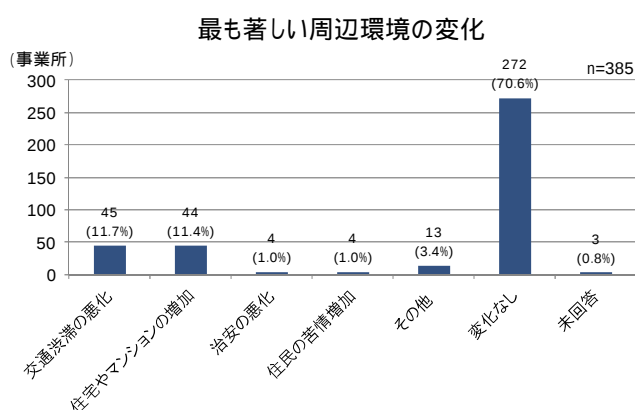
〔周辺環境の変化〕

周辺環境の変化は、「変化なし」70.6%、次いで、「交通渋滞の悪化」11.7%、「住宅やマンションの増加」11.4%。

「交通渋滞の悪化」は、主に、下恩方、東浅川、北八王子、北野工業団地の事業所が感じている。

「住宅やマンションの増加」は、主に、東浅川、狭間、北八王子工業団地の事業所が感じている。

「住宅やマンションの増加」は、主に、機械器具製造業(金属、電気)の事業所が感じている。



〔周辺住民からの操業に関する苦情〕

周辺からの苦情は、「苦情はない」86.8%、次いで、「騒音」7.5%、「夜間操業」2.6%。

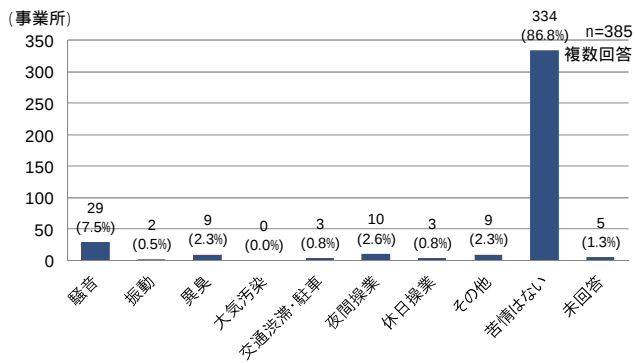
「騒音」は、主に、東浅川、北八王子、北野工業団地の事業所が苦情を受けている。

「騒音」は、主に、製品製造業(食料品、石油製品、窯業)、機械器具製造業(輸送用)の事業所が苦情を受けている。

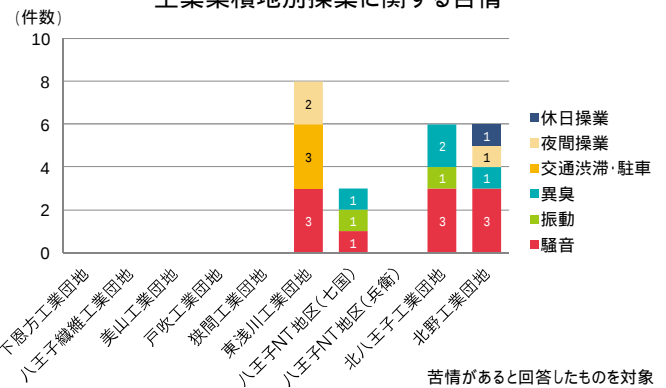
「夜間操業」は、東浅川、北野工業団地の事業所が苦情を受けている。

苦情対応における課題は、「特になし」50.0%、次いで、「住民の用途地域への理解不足」23.9%、「設備を改善したいが資金調達が困難」19.6%、「工場拡張で改善したいが用地が不足」17.4%となっている。

周辺住民からの操業に関する苦情

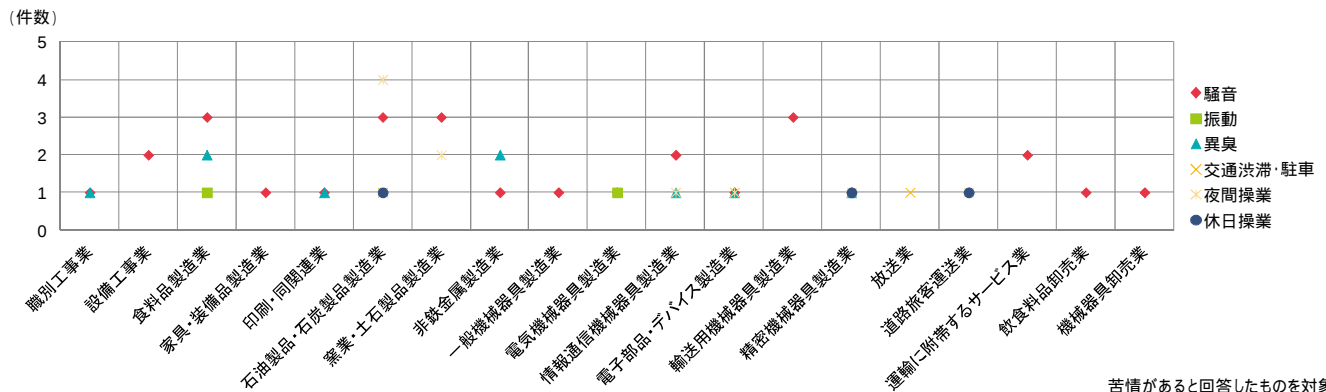


工業集積地別操業に関する苦情



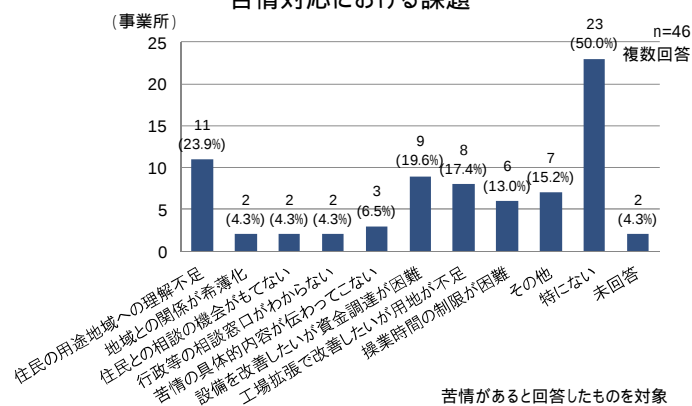
苦情があると回答したものを対象

操業内容別操業に関する苦情



苦情があると回答したものを対象

苦情対応における課題



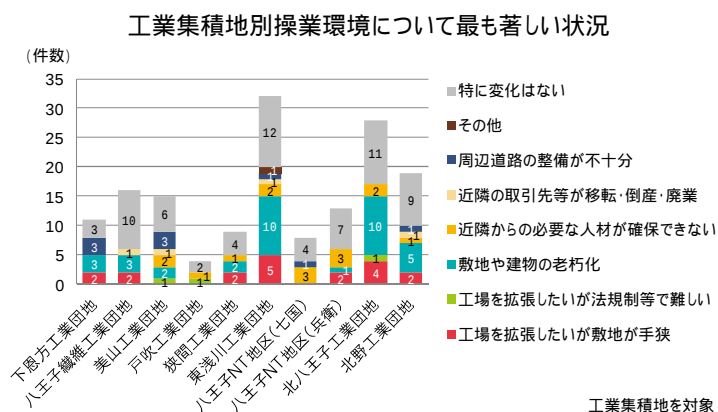
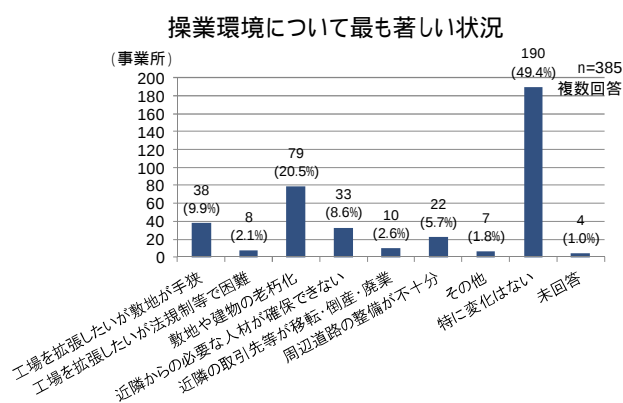
苦情があると回答したものを対象

〔操業環境の変化〕

操業環境の変化は、「特に変化はない」49.4%、次いで、「敷地や建物の老朽化」20.5%、「工場を拡張したいが敷地が手狭」9.9%。

「敷地や建物の老朽化」は、主に、東浅川、北八王子、北野工業団地の事業所が感じている。

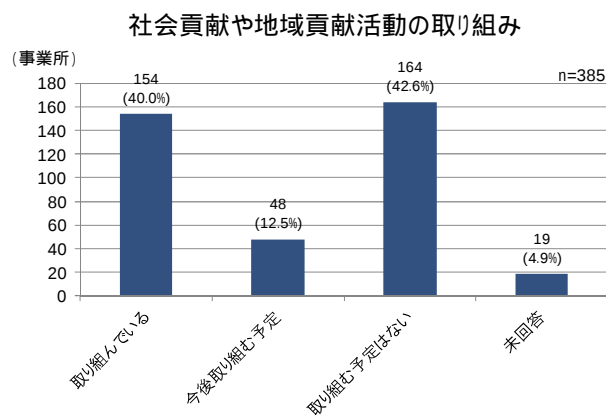
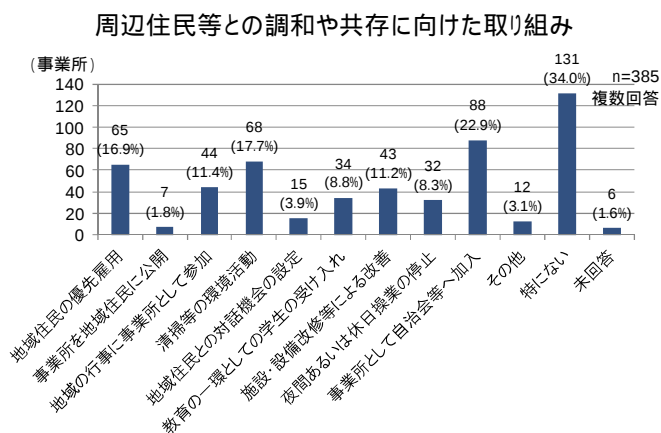
「工場を拡張したいが敷地が手狭」は、主に、東浅川、北八王子工業団地の事業所が感じている。



〔周辺住民等との調和・共存〕

周辺住民等との調和や共存に向けた取り組みは、「特にない」34.0%、次いで、「自治会等への加入」22.9%、「清掃等の環境活動」17.7%、「地域住民の優先雇用」16.9%。

社会貢献や地域貢献活動に取り組んでいる事業所は、154 事業所 (40.0%)。



〔今後必要と思われる行政の施策〕

今後必要と思われる行政の施策は、「特にない」49.9%、次いで、「周辺住民への用途地域の理解・周知」22.3%、「工業集積地でのマンション等の建築規制」16.1%。

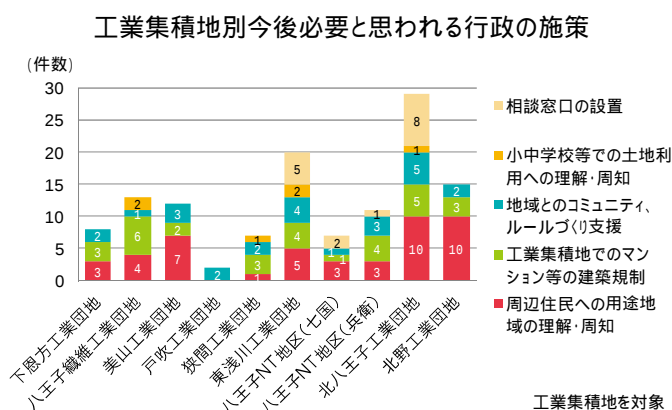
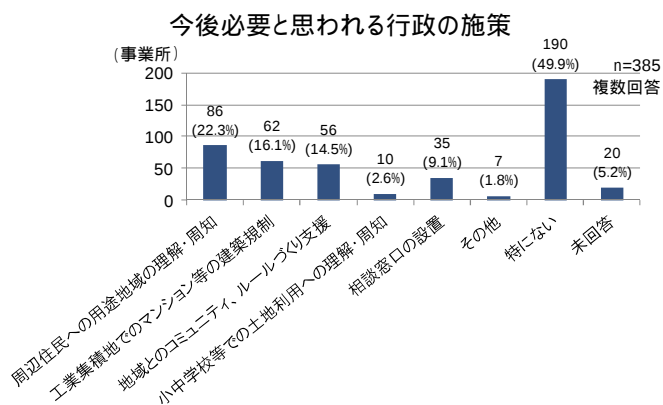
「周辺住民への用途地域の理解・周知」は、主に、美山、東浅川、北八王子、北野工業団地の事業所が行政の施策を求めている。

「工業集積地でのマンション等の建築規制」は、主に、八王子繊維、東浅川、八王子NT(兵衛)、北八王子、北野工業団地の事業所が行政の施策を求めている。

東浅川、北八王子工業団地は、「相談窓口の設置」を求めているのが特徴的である。

東浅川、北八王子、北野工業団地など、「住宅やマンションの増加」を周辺環境の変化と感じている工業集積地では、周辺住民から「騒音」や「夜間操業」に関する苦情を受けている。

そして、その中の多くの事業所が、「住民の用途地域への理解不足」、「設備を改善したいが資金調達が困難」、「工場拡張で改善したいが用地が不足」を苦情対応における課題として捉えており、行政の施策として、「周辺住民への用途地域の理解・周知」や「工業集積地でのマンション等の建築規制」などの具体的な施策とともに、「相談窓口の設置」を必要としている。



●事業所の立地・事業継続●

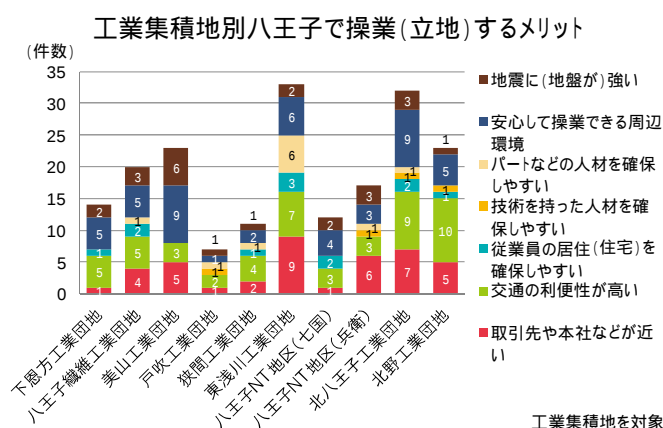
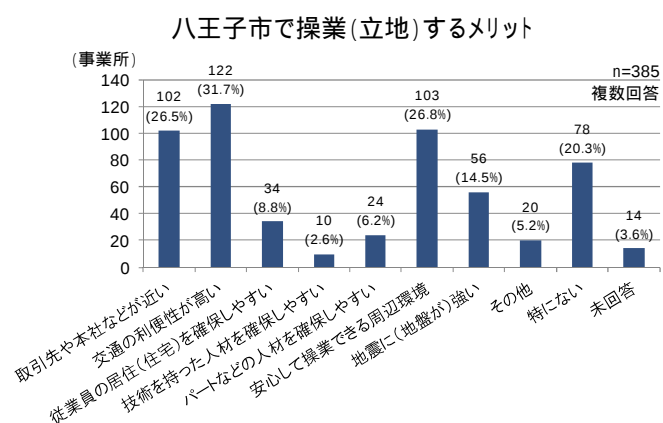
〔八王子で操業(立地)するメリット〕

八王子で操業(立地)するメリットは、「交通の利便性が高い」31.7%、次いで、「安心して操業できる周辺環境」26.8%、「取引先や本社などが近い」26.5%。

八王子で操業(立地)するメリットを工業集積地別に見ると、「交通の利便性が高い」は、全ての工業集積地の事業所が感じている。

「安心して操業できる周辺環境」は、主に、美山、北八王子工業団地など、工業地域や工業専用地域で住環境との混在が生じていない地域の事業所が感じている。

「取引先や本社などが近い」は、主に、東浅川、北八王子、八王子 NT(兵衛)、北野工業団地など、鉄道や広域幹線道路とのアクセスが良い地域の事業所が感じている。

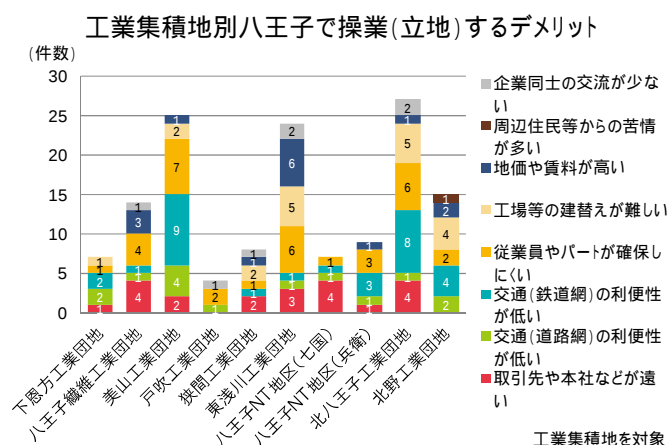
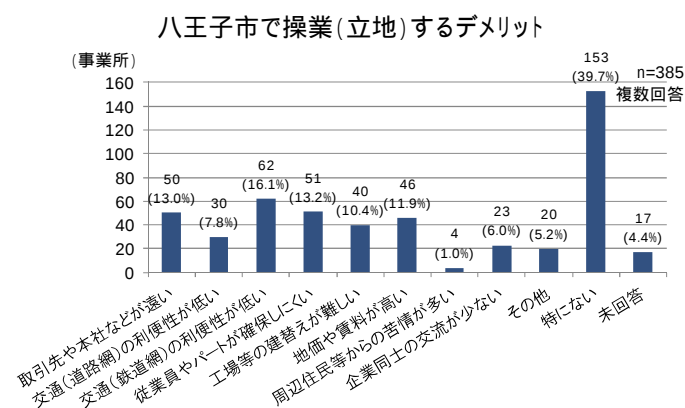


〔八王子で操業(立地)するデメリット〕

八王子で操業(立地)するデメリットは、「特にない」39.7%、次いで、「交通(鉄道網)の利便性が低い」16.1%、「従業員やパートが確保しにくい」13.2%。

八王子で操業(立地)するデメリットを工業集積地別に見ると、「交通(鉄道網)の利便性が低い」は、主に、美山、北八王子工業団地など、鉄道網のない西部地域や八高線沿線の事業所が感じている。

「従業員やパートが確保しにくい」は、美山、東浅川、北八王子工業団地などを中心に、全ての工業集積地の事業所が感じている。



【今後の事業展開の可能性・方向性】

今後の事業展開の可能性・方向性は、「現状維持」62.9%、次いで、「規模拡大」20.3%、「別の場所へ移転」6.5%。

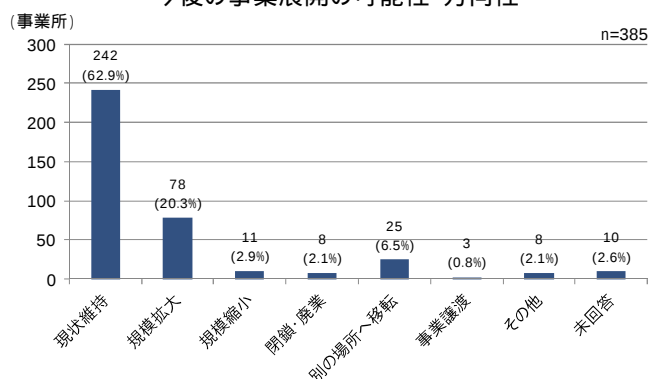
今後の事業展開に影響する要因は、「特にない」43.6%、「経営資源や生産機能の集約」17.9%、「必要な敷地面積を確保できない」15.6%、「従業員を確保できない」14.3%。

「規模拡大」の可能性・方向性を持つ事業所は、「必要な敷地面積を確保できない」や「従業員を確保できない」など、マイナスの要因が影響すると感じている一方で、「経営資源や生産機能の集約」と言うプラスの要因が影響している。

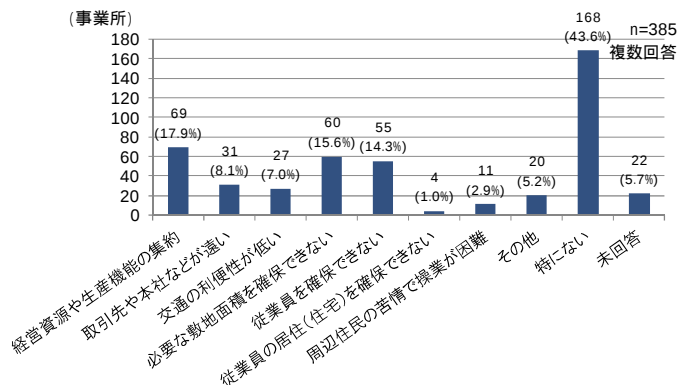
「別の場所へ移転」の可能性・方向性を持つ事業所は、「必要な敷地面積を確保できない」と言う根本的な要因とともに、「経営資源や生産機能の集約」と言う産業構造の変化に起因する要因が影響している。

「規模拡大」や「別の場所へ移転」を行う場所は、「市内の別の場所」33.0%、「現在の敷地内」30.1%、「現在の隣接地」20.4%、「市外」13.6%であり、多くの事業所が、今後も市内での事業展開を考えている。

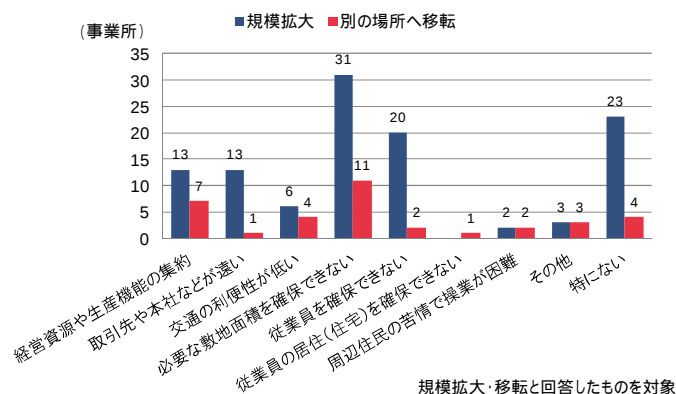
今後の事業展開の可能性・方向性



今後の事業展開に影響する要因

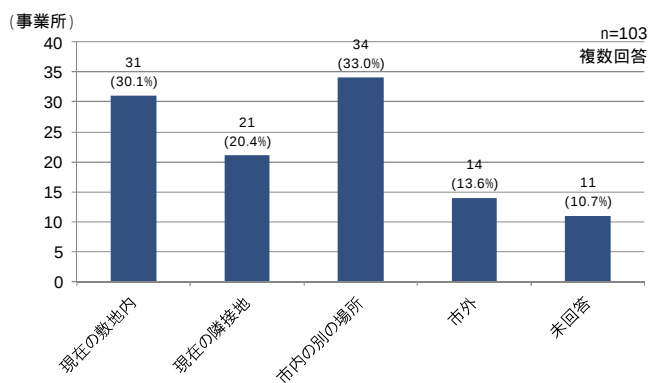


規模拡大・移転を考える事業所に影響する要因



規模拡大・移転と回答したものを対象

規模拡大や移転する場所



〔八王子での事業継続や操業環境を維持・向上する上で行政に求める支援策〕

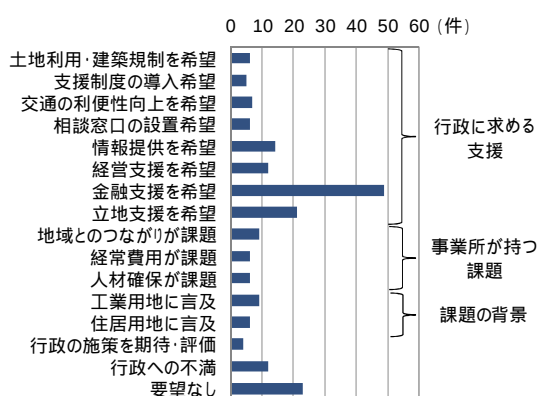
(自由記入からテキストマイニングにより分析)

行政に求める支援に関するフレーズの出現頻度をカテゴリ別に見ると、「金融支援」が最も多く、次いで、「立地支援」、「情報提供」、「経営支援」、「交通の利便性向上」、「土地利用・建築規制」となっている。

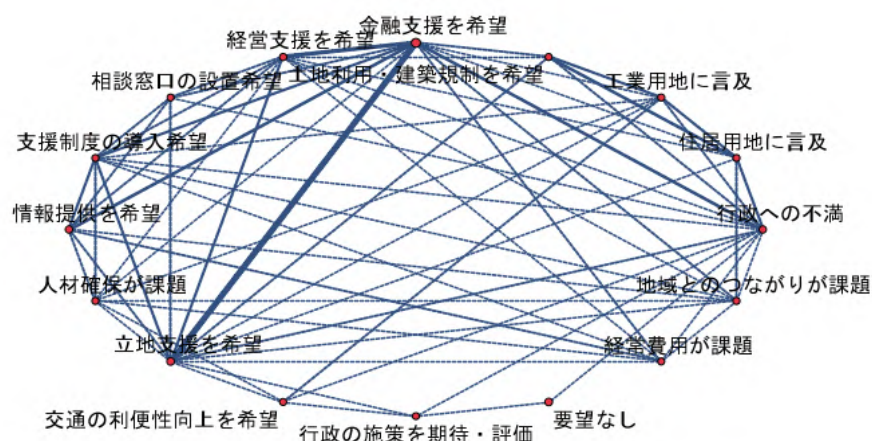
「金融支援」は、「立地支援」との結びつきが最も強く、「経営支援」や「情報提供」とも結びつきが強くなっている。

一方で、「金融支援」は、「行政への不満」とも結びついている。

自由記入より抽出した情報のカテゴリ



情報カテゴリの結びつき



テキストマイニングとは、アンケート調査の自由記入のように定型化されていない文章の集まりを自然言語解析の手法を使って単語やフレーズに分割し、それらの出現頻度や相関関係を分析して有用な情報を抽出する手法

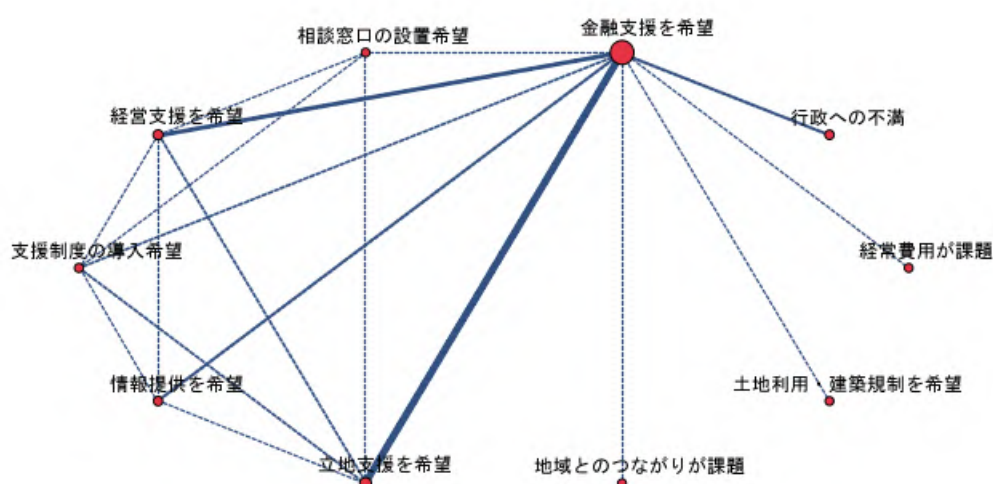
〔八王子での事業継続や操業環境を維持・向上する上で行政に求める支援策〕

「金融支援」から見ると、「立地支援」や「経営支援」の要望が強い。また、「行政への不満」との結び付きもあることから、「金融支援」の不足が「行政への不満」として表れているのではないかと考えられる。

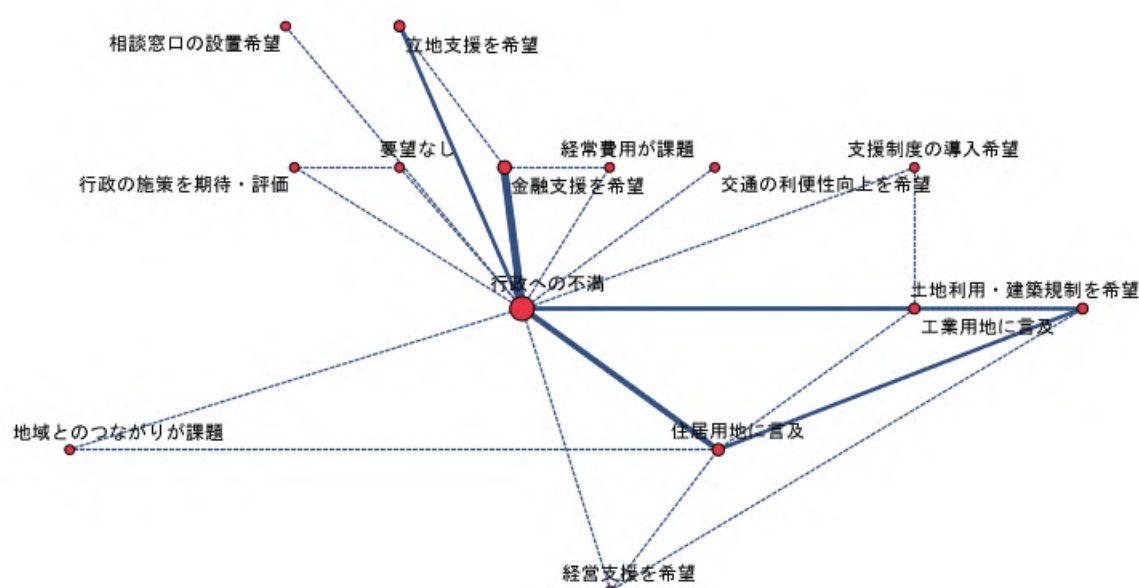
「行政への不満」から見ると、「金融支援」「立地支援」との結びつきが最も強く、行政の支援施策への不満が表れているのではないかと考えられる。

また、「行政への不満」は、「土地利用・建築規制」や「住宅用地」とも結びつきが強く、操業環境と住環境との混在が不満の要因となり「土地利用・建築規制」を求めているのではないかと考えられる。

「金融支援」から見た情報カテゴリの結びつき



「行政への不満」から見た情報カテゴリの結びつき



● 八王子市の企業立地支援制度(奨励金や加算金)を活用した事業所へのアンケート ●

〔調査対象〕

八王子市内で操業する製造業を中心とする 749 事業所のうち、これまで、企業立地支援条例(旧いきいき企業支援条例)による指定を受けた事業所

調査対象事業所 : 72 事業所

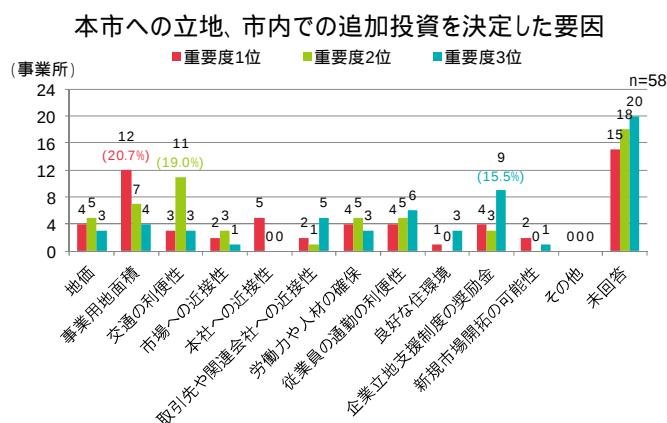
〔回収状況〕

回収数 : 58 事業所

回収率 : 80.6%

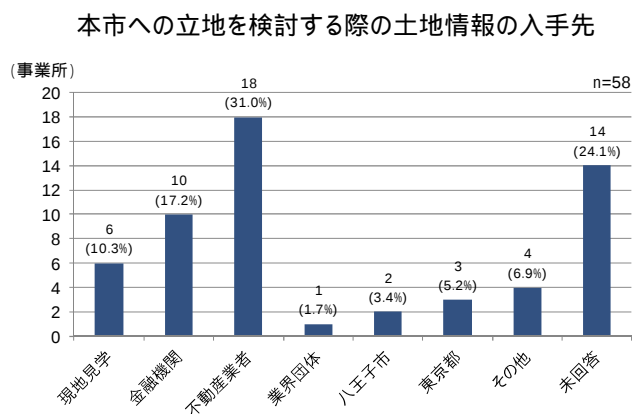
〔八王子への立地、市内での追加投資を決定した要因〕

八王子への立地、市内での追加投資を決定した要因を重要度別に見ると、1 位「事業用地面積」20.7%、次いで、2 位「交通の利便性」19.0%、3 位「支援制度の奨励金」15.5%となっている。



〔八王子への立地を検討する際の土地情報の入手先〕

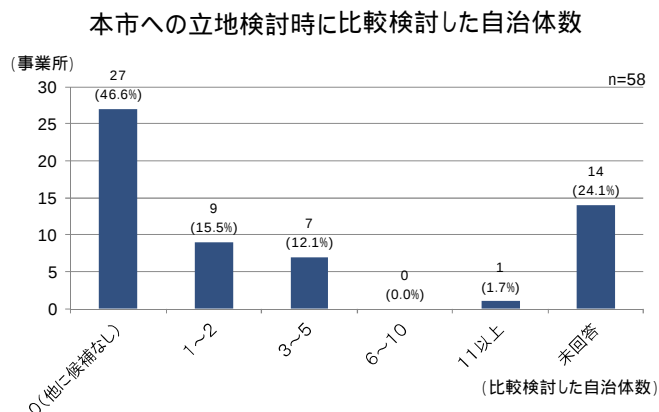
八王子への立地を検討する際の土地情報の入手先は、「不動産業者」が 31.0%で最も多く、次いで、「金融機関」17.2%、「現地見学」10.3%となっている。



〔八王子への立地検討時に比較検討した自治体数〕

八王子への立地検討時に比較検討した自治体数は、「0(他に候補なし)」が 46.6%と最も多く、次いで、「1～2」15.5%、「3～5」12.1%となっている。

具体的には、「相模原市、青梅市、あきる野市、日野市、上野原市」などの周辺都市や、「厚木市、入間市、鶴ヶ島市、船橋市」などの圏央道沿線都市が比較検討されている。



〔八王子市の企業立地支援制度に関するご意見・ご要望〕

(自由記入)

八王子市の企業立地支援制度に関するご意見・ご要望の主なものは、次のとおりとなっている。

- 固定資産税等のキャッシュバックは、企業経営にとっては大きなインパクトがあった。
- 移転を決断するには十分な支援制度と思われます。制度の拡充等可能でしたら是非実施下さるようお願いものです。
- 企業立地・雇用促進奨励金の3年間の期間を延長して欲しい。

4. 操業環境の維持・向上と立地・事業継続に向けた 施策を検討するための視点

(1) 今後の企業立地の見通し

● 製造業と物流系産業の新規立地の需要拡大 ●

近年の「企業立地支援条例」を活用した新規立地、「サポートネット」の活用や企業支援窓口への相談などのトレンドからも、今後も製造業と物流系産業の新規立地の需要拡大が見込まれる。

圏央道をはじめとした広域交通のポテンシャルを最大限に活用し、東京近郊の優れた立地環境を求める企業の新たな生産拠点や物流拠点のニーズに対応する新たな産業系土地利用(受け皿づくり)により、新たな民間投資と新たな雇用創出が見込まれる。

● 八王子の主要産業である製造業の市内移転・拡張 ●

八王子の主要産業である製造業は、近年減少傾向にあった製造品出荷額等が平成 26 年に上昇に転じるとともに、事業所数や従業員数についても下げ止まり感が出ている。

また、一部の製造業では、リーマンショック以降、研究開発・生産拠点の市内移転や拡張を進めていることから、今後も追加投資による市内での移転や事業拡大が見込まれる。

企業立地支援策の充実や、移転・拡張に対応できる産業用地を確保することにより、八王子の主要産業である製造業の持続的な定着が見込まれる。

(2) 操業環境の維持・向上と立地・事業継続に向けた施策を検討するための視点

八王子の産業を取り巻く環境や工業地の現状を踏まえ、操業環境の維持・向上と立地・事業継続に向けて、今後、産業振興部門と都市計画部門が一体となって取り組むべき視点を整理する。

● 視点 1 企業立地支援策の再構築

今後の事業展開について、100 以上の事業所が市内での規模拡大や移転の可能性や方向性を示しており、その多くが経営資源や生産機能の集約など、本市にとってもプラスの要因が働いている。一方で、必要な敷地面積や従業員の確保ができないなど、企業にとってマイナスの影響が想定される。

従業員の確保については、本市の雇用の現状として、アンケートに回答した全体の 7 割を超える 240 の事業所が、従業員規模 40 人未満であり、市内居住者の割合が 6 割を超えている傾向からも、職住近接に資する新たな雇用の創出を目的として、従業員構成の特性に対応する施策を検討する。

また、今後の事業展開について、200 以上の事業所が現状維持の可能性や方向性を示しているが、多くの事業所が、事業を継続していくために、建物や設備の老朽化への対応として金融支援を求めており、170 以上の事業所が操業期間 30 年を超えている現状や、周辺住民からの苦情に対応するための設備改善への資金調達を課題としている事業所が多いことから、更なるニーズの高まりを想定した施策を検討する。

企業が市内への立地や市内での追加投資を決定する背景には、奨励金等の支援制度の活用があることは、今回の調査で、これまで企業立地支援制度を活用した事業所の声から明らかとなった。

したがって、今後は、市内での移転・拡張が、新規立地を上回る規模となることも想定されるため、事業所の規模や操業環境の変化などに対応する企業立地支援策の再構築を図る。

●視点 2 工業地の保全と創出

近年、本市の工業地では、工場の移転等により、マンションや商業施設へ土地利用転換され、住宅等の混在により周辺環境が変化し、騒音や夜間操業に関する周辺住民からの苦情の増加による操業環境の悪化とともに、児童生徒の増加への対応や交通渋滞の発生など、様々な影響が増大傾向にある。

住宅等との混在により周辺環境が変化している工業地の多くの事業所が、苦情への対応として設備改善をしたいが資金調達が困難とする一方で、住民の用途地域への理解やマンション等の建築規制を求めていることから、適正な土地利用の誘導による操業環境の維持と企業の流出防止を目的として、都市計画制度を活用した工業地の保全とともに、大規模土地利用転換に関する情報を事前に把握する施策を検討する。

また、今後の事業展開について、100 以上の事業所が市内での規模拡大や移転の可能性や方向性を示しているが、必要な敷地および面積の確保ができないなど、企業にとってマイナスの影響が想定される。

本市の工業地は、圏央道沿線都市の相模原市や厚木市と比較すると、産業系の用途地域(工業地域、工業専用地域)面積で 1/3 以下の規模と極端に少なく、近年は、圏央道の整備効果により製造業や物流系産業の企業立地が進み、企業誘致の受け皿が不足していることから、産業競争力の強化を目的として、圏央道八王子西 IC 周辺の川口地区や新滝山街道沿道地区において、広域的な交通ネットワークのポテンシャルを活かした新たな受け皿づくりを進めることで、工業地の創出を図る。

●視点 3 企業立地支援・流出防止体制の構築

本市製造業の付加価値率は、近年、東京都平均を上回る高い水準で推移しており、33.1%(平成 24 年)と多摩地域で最も高く、圏央道沿線都市(相模原市、厚木市)との比較でも最も高いことから、本市の産業集積地としてのポテンシャルは極めて高い。

また、八王子で操業(立地)するメリットとして、100 以上の事業所が、交通の利便性が高い、取引先や本社などが近い、安心して操業できる周辺環境など、東京近郊の優れた立地環境を支持している。

近年、圏央道沿線の自治体では、企業誘致に力を入れており、都市間競争が激化していることから、安定した雇用の場と税収を確保できる持続可能な産業振興を目的として、企業立地支援のソフト施策と、工業地の保全と創出のハード施策が一体となった効率的・重点的な施策展開とともに、産業振興部門と都市計画部門が核となり、市役所内の横断的な連携を強化することで、企業立地の支援と企業流出を防止する体制の構築を図る。

八王子市内の工業地における
企業立地および操業環境に関するアンケート調査への
ご協力をお願い

日頃より市政にご理解とご協力をいただきまして誠にありがとうございます。

近年、本市の工業地では、工場の移転等によりマンションや商業施設へ土地利用転換されており、住宅との混在や交通渋滞が懸念されるなど、操業環境は大きく変化しています。

市では、市内の工業地における事業所の立地・事業継続と操業環境の維持・向上に向けた検討を進めており、今回の調査は、事業所の皆様に現状や普段感じていることをお聴きし、今後の施策を検討する基礎資料とします。

＜本調査の目的＞

- ① 操業環境がどのように変化し、どのような対応が求められているかを把握する。
- ② 八王子市への立地を選択する要因を把握する。
- ③ 操業環境の維持・向上と、事業所の立地・事業継続に向けた
施策を検討するための基礎資料とする。

◇ 調査票は、本市が計画的に工業集積を図る地区(工業団地等)に立地する事業所と、これまで本市の企業立地支援制度を活用した事業所の皆様にお送りしています。

◇ 本調査で得られた情報は、統計的に処理し、事業所が特定される名称等のデータは一切活用及び公表しません。また、本調査の目的以外には一切利用しません。

本調査の趣旨、重要性をご理解いただき、
何卒調査にご協力いただきますようお願い申し上げます。

返送希望期限：平成28年8月10日(水)

本調査に関するお問い合わせ先

八王子市 産業振興部 企業支援課 企業立地促進担当
〒192-8501 東京都八王子市元本郷町三丁目 24 番 1 号
電話番号：042-620-7379(直通)

No.

八王子市内の工業地における企業立地および操業環境調査 (アンケート調査票)

【調査の目的】

市内には多くの工業地があり、製造業の工場や研究所等の事業所が立地していますが、近年、工場の移転、閉鎖等によりマンションや商業施設へ土地利用転換されるなど、操業環境は大きく変化しています。

本調査は、工業地に立地する事業所の操業環境がどのように変化し、どのような対応が求められているのかを把握するとともに、本市への立地を選択する要因を明らかにしようとするものです。

本市の工業地の現状を把握することで、操業環境の維持・向上と、事業所の立地・事業継続に向けた施策を検討するための基礎資料とします。

- 〔 注1:工業地とは、計画的に工業集積を図る地区(工業団地等)を指します。
注2:調査票にご記入いただいた情報については、本調査の目的以外に一切利用しません。 〕

【ご記入・ご返送に関するお願い】

- ◆ この調査は、事業所単位で行っておりますので、事業所単位で記入して下さい。
- ◆ この調査は、平成28年4月1日現在の状況を記入してください。
- ◆ 調査票の記入は、黒または青のボールペンなどを用いてはっきりと記入して下さい。
- ◆ ご記入に際しては、特に指示のない限り選択肢の番号を○印で囲んで下さい。
- ◆ ()内には具体的な内容を記入して下さい。
- ◆ ご面倒ですが、8月10日(水)までに、同封の返信用封筒にてご返送下さるようお願いします。

【お問い合わせ先・ご返送先】

〔調査実施主体〕

八王子市 産業振興部 企業支援課
都市計画部 土地利用計画課

電話:042-620-7379(企業支援課 企業立地促進担当)

042-620-7301(土地利用計画課)

〔お問い合わせ先〕

八王子市 産業振興部 企業支援課
企業立地促進担当

電話:042-620-7379 FAX:042-627-5951

お問い合わせ時間 8:30~17:15(土日祝休)

〔ご返送先〕

〒192-8501 八王子市元本郷町3-24-1

八王子市 都市計画部 土地利用計画課

電話:042-620-7301 FAX:042-627-5915

【調査の項目】

1. 事業所の概要について

企 業 名			
事 業 所 名			
事業所所在地	〒 _____ 八王子市 _____ 電話 _____ FAX _____ ご記入者名 _____ 所属部署・役職名 _____		
事業所従業員数	_____ 名	うち市内在住者	_____ 名
事業所操業期間	_____ 年	事業所の役割 (○をつけて下さい)	1. 本社 2. 生産拠点 3. 研究開発拠点 4. 営業拠点 5. その他()
所有形態 (○をつけて下さい)	1. 土地・建物とも自社(自己)所有 2. 土地は借地、建物は自社(自己)所有 3. 土地・建物とも賃貸 4. その他()		
操 業 内 容 (○をつけて下さい)			
日本標準産業分類(中分類)からの抜粋			
〔建設業〕			
01 総合工事業 02 職別工事業(設備工事業を除く) 03 設備工事業			
〔製造業〕			
04 食料品製造業 05 飲料・たばこ・飼料製造業 06 繊維工業(衣服,その他の繊維製品を除く)			
07 衣服・その他の繊維製品製造業 08 木材・木製品製造業(家具を除く) 09 家具・装備品製造業			
10 パルプ・紙・紙加工品製造業 11 印刷・同関連業 12 化学工業			
13 石油製品・石炭製品製造業 14 プラスチック製品製造業 15 ゴム製品製造業			
16 なめし革・同製品・毛皮製造業 17 窯業・土石製品製造業 18 鉄鋼業			
19 非鉄金属製造業 20 金属製品製造業 21 一般機械器具製造業			
22 電気機械器具製造業 23 情報通信機械器具製造業 24 電子部品・デバイス製造業			
25 輸送用機械器具製造業 26 精密機械器具製造業 27 その他の製造業			
〔電気・ガス・熱供給・水道業〕			
28 電気業 29 ガス業 30 熱供給業 31 水道業			
〔情報通信業〕			
32 通信業 33 放送業 34 情報サービス業 35 インターネット附随サービス業			
36 映像・音声・文字情報制作業			
〔運輸業〕			
37 鉄道業 38 道路旅客運送業 39 道路貨物運送業 40 水運業			
41 航空運輸業 42 倉庫業 43 運輸に附帯するサービス業			
〔その他、上記中分類にない業種〕			
44 その他()			

2. 事業所の操業環境について

問1. 貴事業所の周辺環境の変化について、最も著しいと思うもの1つだけ番号に○をつけて下さい。

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| 1. 周辺道路の交通渋滞が激しくなった | 4. 周辺住民からの苦情が増えた |
| 2. 周辺に住宅やマンションが増加し操業しにくくなった | 5. その他() |
| 3. 周辺の治安が悪くなった | 6. 特に変化はない |

問2. 周辺住民等から貴事業所の操業に関する苦情はありますか。該当するものすべて番号に○をつけて下さい。

- | | | |
|-------|------------|-----------|
| 1. 騒音 | 4. 大気汚染 | 7. 休日操業 |
| 2. 振動 | 5. 交通渋滞・駐車 | 8. その他() |
| 3. 異臭 | 6. 夜間操業 | 9. 苦情はない |

問3. 問2で「苦情がある」と答えた方にお聞きます。

苦情対応における課題や問題点について、該当するもの2つまで番号に○をつけて下さい。

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| 1. 周辺住民の用途地域への理解が不足している | 6. 設備面を改善したいが資金調達が困難である |
| 2. 地域コミュニティとの関係が希薄化している | 7. 工場拡張で改善したいが用地が不足している |
| 3. 地域住民との相談の機会がもてない | 8. 操業時間の制限が困難である |
| 4. 行政等の相談窓口がわからない | 9. その他() |
| 5. 苦情の具体的内容が伝わってこない | 10. 特にない |

問4. 貴事業所の操業環境について、最も著しい状況と思うもの1つだけ番号に○をつけて下さい。

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| 1. 工場の拡張などを行いたいが敷地が手狭になった | 5. 近隣の取引先などが移転・倒産・廃業した |
| 2. 工場の拡張などを行いたいが法規制等により難しい | 6. 周辺道路の整備が不十分 |
| 3. 敷地や建物が老朽化している | 7. その他() |
| 4. 近隣からの必要な人材が確保できなくなった | 8. 特に変化はない |

問5. 周辺住民等との調和や共存に向けて、

貴事業所の取り組みについて、該当するもの2つまで番号に○をつけて下さい。

- | | |
|-----------------------|------------------|
| 1. 地域住民の優先雇用 | 7. 施設・設備改修等による改善 |
| 2. 事業所を地域住民に公開 | 8. 夜間あるいは休日操業の停止 |
| 3. 地域の行事に事業所として参加 | 9. 事業所として自治会等へ加入 |
| 4. 清掃等の環境活動 | 10. その他() |
| 5. 地域住民との対話機会の設定 | 11. 特にない |
| 6. 教育の一環として学生を受け入れている | |

問6. 周辺住民等との調和や共存に向けて、

今後必要と思われる行政が行う施策について、該当するもの2つまで番号に○をつけて下さい。

- | | |
|-------------------------------|------------|
| 1. 周辺住民への現行の用途地域に関する理解・周知 | 5. 相談窓口の設置 |
| 2. 工業集積地における住宅やマンションの建築規制 | 6. その他() |
| 3. 工場と地域とのコミュニティづくり、ルールづくりの支援 | 7. 特にない |
| 4. 小中学校等での市内の土地利用に関する理解・周知 | |

問7. 貴事業所における社会貢献や地域貢献活動について、該当するもの1つだけ番号に○をつけて下さい。

- | | | |
|------------|-------------|--------------|
| 1. 取り組んでいる | 2. 今後取り組む予定 | 3. 取り組む予定はない |
|------------|-------------|--------------|

問8. 問7で「取り組んでいる」または「今後取り組む予定」と答えた方にお聞きます。

活動名と内容について具体的にご記入ください。

(例えば、自然保護活動、地域清掃活動、町会イベント活動 など)

活 動 名	
活動内容	

3. 事業所の立地・事業継続について

問9. 貴事業所における、八王子市で操業(立地)するメリットについて、該当するもの2つまで番号に○をつけて下さい。

- | | |
|----------------------|------------------|
| 1. 取引先や本社などが近い | 6. 安心して操業できる周辺環境 |
| 2. 交通の利便性が高い | 7. 地震に(地盤が)強い |
| 3. 従業員の居住(住宅)を確保しやすい | 8. その他() |
| 4. 技術を持った人材を確保しやすい | 9. 特にない |
| 5. パートなどの人材を確保しやすい | |

問10. 貴事業所における、八王子市で操業(立地)するデメリットについて、該当するもの2つまで番号に○をつけて下さい。

- | | |
|-------------------|------------------|
| 1. 取引先や本社などが遠い | 6. 地価や賃料が高い |
| 2. 交通(道路網)の利便性が低い | 7. 周辺住民等からの苦情が多い |
| 3. 交通(鉄道網)の利便性が低い | 8. 企業同士の交流が少ない |
| 4. 従業員やパートが確保しにくい | 9. その他() |
| 5. 工場等の建替えが難しい | 10. 特にない |

問11. 貴事業所における、今後の事業展開の可能性・方向性について、該当するもの1つだけ番号に○をつけて下さい。

- | | | |
|---------|------------|-----------|
| 1. 現状維持 | 4. 閉鎖・廃業 | 7. その他() |
| 2. 規模拡大 | 5. 別の場所へ移転 | |
| 3. 規模縮小 | 6. 事業譲渡 | |

問12. 問11の今後の事業展開の可能性や方向性に影響する要因についてお聞きます。

考えられる(想定される)要因について、該当するもの2つまで番号に○をつけて下さい。

- | | |
|---------------------|----------------------|
| 1. 経営資源や生産機能の集約 | 6. 従業員の居住(住宅)を確保できない |
| 2. 取引先や本社などが遠い | 7. 周辺住民からの苦情により操業が困難 |
| 3. 交通の利便性が低い | 8. その他() |
| 4. 必要とする敷地面積を確保できない | 9. 特にない |
| 5. 従業員を確保できない | |

問13. 問11で「規模拡大」または「別の場所へ移転」と答えた方にお聞きます。

規模拡大や移転する場所について、該当するもの1つだけ番号に○をつけて下さい。

- | | |
|-----------|---------------|
| 1. 現在の敷地内 | 3. 市内の別の場所() |
| 2. 現在の隣接地 | 4. 市外() |

問14. 貴事業所が八王子市において、事業継続していくため、

もしくは操業環境を維持・向上する上で、行政に求める支援策などがございましたらご自由にお書き下さい。

(例えば、市内企業との交流支援、立地・設備投資支援、相談窓口の設置、資金融資・助成、経営支援、
住宅やマンションなどの建築規制 など)

問15. 今後、東京都や八王子市等が主催・後援するセミナーなど、企業支援に関連する情報提供を希望しますか。

いずれかに○をつけて下さい。また、希望する場合は、メールアドレスをお書き下さい。

1. 希望する 2. 希望しない [メールアドレス] _____

4. 八王子市の企業立地支援制度(奨励金や加算金)をご利用になった方にお聞きます
(これまで、企業立地支援条例(旧いきいき企業支援条例)による指定を受けた事業所様にお聞きます。)

問16. 八王子市への立地、または市内での追加投資を決定した際の重要要因について

該当する重要度の高いものから上位3つまで、下の記入欄に選択肢の番号(数字)をお書き下さい。

- | | |
|------------------|--------------------|
| 1. 地価 | 7. 労働力や人材の確保 |
| 2. 事業用地面積 | 8. 従業員の通勤の利便性 |
| 3. 交通の利便性 | 9. 良好な住環境 |
| 4. 市場への近接性 | 10. 企業立地支援制度による奨励金 |
| 5. 本社への近接性 | 11. 新規市場開拓の可能性 |
| 6. 取引先や関連会社への近接性 | 12. その他() |

〔記入欄〕 重要度1位 _____ 重要度2位 _____ 重要度3位 _____

問17. 八王子市への立地を検討する際の土地情報の入手先について、該当するもの1つだけ番号に○をつけて下さい。

- | | | |
|----------|---------|-----------|
| 1. 現地見学 | 4. 業界団体 | 7. その他() |
| 2. 金融機関 | 5. 八王子市 | |
| 3. 不動産業者 | 6. 東京都 | |

問18. 八王子市への立地の検討に際して、

本市以外に比較検討した自治体数について、該当するもの1つだけ番号に○をつけて下さい。

- | | | |
|--------------|---------|---------|
| 1. 0(他に候補なし) | 3. 3～5 | 5. 11以上 |
| 2. 1～2 | 4. 6～10 | |

問19. 問18で「選択肢の2、3、4、5を選択」した方にお聞きます。

本市以外に比較検討した自治体名をご記入ください。

問20. 八王子市の企業立地支援制度に関するご意見・ご要望などがございましたらご自由にお書き下さい。

◇◇◇ ご 協 力 あ り が と う ご ざ い ま し た ◇◇◇

八王子市内の工業地における
企業立地および操業環境調査報告書

平成29年3月

発行 八王子市
編集 八王子市 都市計画部 土地利用計画課
産業振興部 企業支援課
電話 042-620-7301
E-mail b490200@city.hachioji.tokyo.jp



本冊子は再生紙を使用しています。

