

真のクラスター創生に向けて

－ 都道府県別の工場用地分析を中心に －

社会研究部門 主任研究員 百嶋 徹

hyaku@nli-research.co.jp

<要旨>

1. 大企業を中心に一部の企業が土地取得に動いており、先進事例では土地投資と設備投資、立地、企業財務など複数の戦略間の最適化が図られている。また工場の立地選択では、産業集積の成熟度を中心に既存拠点との近接性など複数条件の総合的評価による立地最適化が追求されているとみられる。
2. 製造業企業の立地選択の結果である工場立地面積を都道府県別に分析すると、工場用地の敷地面積の比較的大きい地域群のなかに高水準の立地面積を確保している地域が多くみられる。高い技術力を有する多様な企業群が集積し、インフラも完備されている地域では、継続的な産業集積が起こる結果、敷地面積が拡大していくと考えられる。「集積の好循環」が新規立地の大きな誘因となるのである。
3. 産業集積の成熟度の違いから、同じ水準の企業誘致策を講じても自治体間で企業誘致の成果が異なってくることが考えられる。産業集積が十分に進展していない自治体では、集積の好循環にある自治体に比べより多くのコスト負担が必要になるだろう。このような地域では、立地面積の大きさを競わずに、広い敷地を要しない研究開発型の高付加価値産業を誘致・育成する選択肢も考えられよう。
4. 工場用地の敷地面積増減を都道府県別に分析すると、この10年間で少数の地域で純増する一方、都市圏を中心に大半の地域で純減となった。自動車産業を核に産業集積が進展し、全国で最大の敷地面積を誇る愛知県でさえ、この10年間では繊維産業の大幅縮小の影響から純減となった。工場の縮小・閉鎖などによる工場用地の「廃棄面積」を推定すると、都市圏地域や北海道が大きかった。
5. 工場立地が地域にもたらす経済効果を評価するためには、付加価値の視点を取り入れる必要がある。そこで「工場用地生産性」(事業所付加価値額÷敷地面積)を分析すると、愛知県や徳島県など一部の先行地域では、独自の戦略が高水準の「工場用地回転率」(敷地面積当たり出荷額)や「事業所付加価値率」の向上につながり、付加価値を成長させることに成功していることが考察された。一方、群を抜く生産性を確保してきた東京都など都市圏の地域では、生産性水準は高いものの大幅な減少となっている。このなかで神奈川県では、従来の量産型産業構造から研究開発型の産業構造へ転換すべく、研究開発

関連の誘致に重点を置いた大型の助成制度が昨年新設され、早くも大型案件の誘致につながっている。

6. イノベーションや付加価値を継続的に創出する「真のクラスター」の形成には、産業集積の成熟度などに着目した立地最適化という経済合理性の追求に加え、人的資源の集積や産学官連携が促進されるような取組が望まれ、クラスターに内在する構成員間のネットワーク、信頼感、規範など、いわゆる「ソーシャル・キャピタル」の涵養に資する取組も重要であることを指摘したい。

<目次>

I. はじめに	79
II. 企業の土地投資行動の分析	79
1. 企業は土地取得に転じたのか？	80
2. 土地投資行動の背景	83
III. 都道府県別の工場用地の分析	90
1. 国内の工場立地動向の分析	91
2. 工場用地の敷地面積の分析	98
3. 工場用地の生産性分析	104
4. 付加価値創出の観点からみた企業誘致の定石政策	109
IV. むすび～生産性向上の好循環のために	110

I. はじめに

本稿は、企業の工場立地戦略や土地投資行動を概観しつつ、工場用地の都道府県別分析を面積ベースに加えて付加価値概念を導入して行い、その分析結果をもとにイノベーションや付加価値を継続的に創出する「真のクラスター」の形成に向けた論点を提示したものである。

まずⅡ章では、足下で一部の企業が土地取得に動いている背景を工場立地戦略と関連づけながら考察する。次にⅢ章では、企業の立地選択の結果である工場立地面積の動向、自治体の企業誘致策と工場立地の関係、敷地面積の純増減の動向について都道府県別に分析する。さらに工場立地が地域にもたらす経済効果を評価するためには、付加価値の視点を取り入れる必要があることを指摘し、工場用地の付加価値創出力を測る評価指標として「工場用地生産性」を用いて工場用地の生産性を都道府県別に分析する。工場用地の生産性分析の結果から、付加価値創出の観点からみた企業誘致の定石策についても言及してみたい。以上をうけてⅣ章では、真のクラスター創生に向けた考え方をまとめてみたい。イノベーションや付加価値を継続的に創出するためには、産業集積の成熟度などに着目した立地最適化という経済合理性の追求に加え、人的資源の集積や産学官連携が促進されるような取組が望まれ、クラスターに内在する構成員間のネットワーク、信頼感、規範など、いわゆる「ソーシャル・キャピタル」の涵養に資する取組も重要であることを指摘したい。

Ⅱ. 企業の土地投資行動の分析⁽¹⁾

日銀短観によれば、企業の土地投資は2003年度に大幅に増加し、2004年度も強含みであった。企業はバブル崩壊以降、持たざる経営を推進してきたと言われるが、全体として積極的な土地取得に転じたのだろうか。Ⅱ章では、土地投資のセミマクロ統計の分析と個別企業事例の考察を行い、この点を明らかにしていく。

資産リストラ下で土地処分が依然として高水準にあるなか、大企業を中心に一部の企業が土地取得に動いており、先進事例では土地投資と設備投資、立地、企業財務など複数の「戦略間のバランス」を図った戦略的かつ合理的な意思決定がなされていることに注目したい。また製造業における工場や研究開発拠点の立地選択では、既存拠点との近接性、産業集積の成熟度、早期立ち上げの実現可能性など複数条件の総合的評価による立地最適化が図られ、立地選択という「戦略内のバランス」が図られていることにも着目しておきたい。

⁽¹⁾ 企業の土地投資行動に関する考察については、拙稿「企業の土地投資行動の裏にあるもの」（ニッセイ基礎研 REPORT2005年9月号）を参照。

1. 企業は土地取得に転じたのか？

(1) 土地取得に動いたのは大企業

日銀短観によれば、2003年度の企業の土地投資金額（新規取得ベース）は、中小企業の非製造業にけん引され前年比26%増加し、続く2004年度は中堅・中小企業では減少に転じたが、大企業の製造業の大幅な伸び（同35%増）を支えに全体では同2%増を維持した（図表－1）。大企業の製造業の増加寄与度は2003年度の0.7%から2004年度に3%まで高まり、大企業の製造業が2004年度の土地投資をけん引した⁽²⁾。

東証1部上場企業を対象に、土地資産（連結ベース、簿価）の2001年度末から2004年度末までの増加額（減損損失分を加算した実質ベース）のランキングをとると、トヨタ自動車など業界の大手企業群が上位を占めた（図表－2）。増加額が200億円以上の企業は19社あり、いずれも資本金が100億円超の大企業である。19社のうち8社が製造業であり、8社合計の土地資産は3年間で14%増加し、その増加額が19社合計に占める比率は42%であった。8社のうち、自動車関連（完成車および部品）4社、電気機械1社、精密機械1社、紙パルプ2社と、自動車関連が半分を占めている。

図表－1 企業の土地投資（新規取得）

単位：億円

		2002年度	2003	2004	前年比伸び率(%)		寄与度(%)		構成比(%)		
					2003	2004	2003	2004	2002	2003	2004
大企業	製造業	2,195	2,349	3,172	7.0	35.0	0.7	3.0	10.2	8.7	11.5
	非製造業	7,762	8,635	8,965	11.2	3.8	4.1	1.2	36.1	31.8	32.4
	合計	9,957	10,984	12,137	10.3	10.5	4.8	4.3	46.3	40.5	43.8
中堅企業	製造業	507	745	709	47.1	▲7.2	1.1	▲0.1	2.4	2.7	2.6
	非製造業	4,207	4,224	4,075	0.4	▲3.5	0.1	▲0.5	19.6	15.6	14.7
	合計	4,713	4,969	4,784	5.4	▲3.7	1.2	▲0.7	21.9	18.3	17.3
中小企業	製造業	1,393	2,040	1,676	46.4	▲17.8	3.0	▲1.3	6.5	7.5	6.1
	非製造業	5,425	9,128	9,097	68.3	▲0.3	17.2	▲0.1	25.2	33.7	32.8
	合計	6,818	11,168	10,773	63.8	▲3.5	20.2	▲1.5	31.7	41.2	38.9
合計	製造業	4,095	5,134	5,557	25.4	8.2	4.8	1.6	19.1	18.9	20.1
	非製造業	17,394	21,987	22,137	26.4	0.7	21.4	0.6	80.9	81.1	79.9
	合計	21,489	27,121	27,694	26.2	2.1	26.2	2.1	100.0	100.0	100.0

（資料）日本銀行「短観（2005年6月調査）」からニッセイ基礎研究所作成。

(2) 企業全体では売却と取得が拮抗

短観では土地投資は昨年3月調査より新設された調査項目であるため、2002年度以降のデータしか入手できず、足下の水準が歴史的にみてどういうレベルにあるのか判定できない。そこで次に財務省「法人企業統計」から算出された土地資産増減（簿価ベース）の歴史的推移を見てみよう。全産業で2002年度に▲2,980億円と過去30年間で初めてマイナスに転じた後、2003年度は▲5,766億円とマイナス幅がさらに拡大した（図表－3）。ただし2003年度のマイナス幅のうち、減損会計の早期適用による簿価の引下げ影響が5,570億円程度と概算され、実質的には200億円

⁽²⁾ 日銀短観の集計規模区分は、資本金を基準に大企業（資本金10億円以上）、中堅企業（同1億円以上10億円未満）、中小企業（同2千万円以上1億円未満）に区分されている。

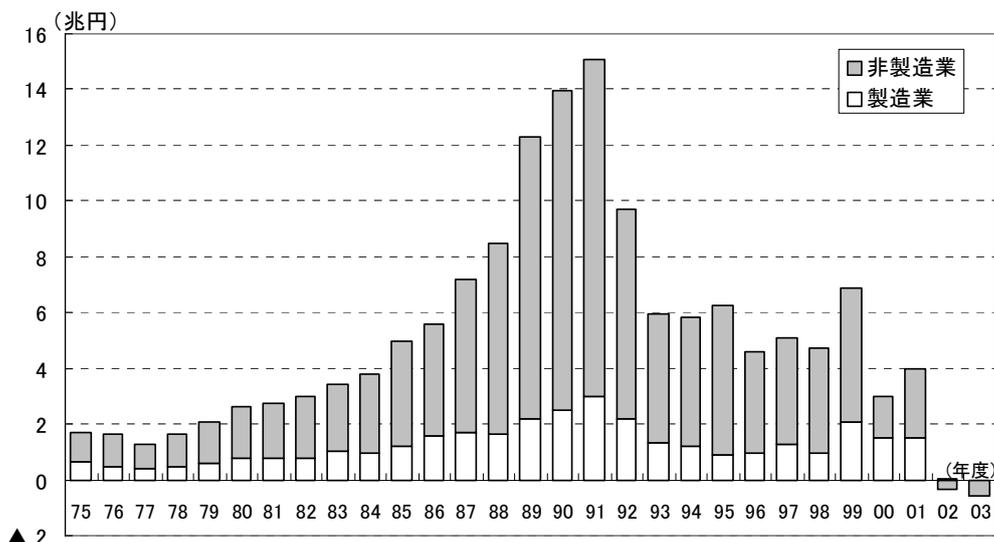
程度の小幅なマイナスであったとみられる。

図表－２ 東証１部上場企業の土地資産増加額ランキング
(01～04年度末・連結ベース、200億円以上)

順位	社名	土地資産(億円)			土地 減損損失 (億円)④	実質増加 額(億円) ⑤=③+④	増加率 (%) ⑤÷①	構成比 (%)
		01年度末 ①	04年度末 ②	増加額③ ②-①				
1	東京急行電鉄	4,439	5,193	754	655	1,408	31.7	15.8
2	トヨタ自動車	10,709	11,828	1,119	250	1,369	12.8	15.4
3	NTT	7,415	8,371	956	0	956	12.9	10.7
4	東京電力	5,835	6,281	446	206	651	11.2	7.3
5	日立製作所	3,974	4,363	389	117	507	12.7	5.7
6	本田技研工業	3,182	3,652	470	0	470	14.8	5.3
7	プロミス	139	507	368	12	380	273.6	4.3
8	大和ハウス工業	2,088	2,437	349	0	349	16.7	3.9
9	豊田自動織機	466	787	321	5	326	70.1	3.7
10	キヤノン	1,573	1,823	251	60	311	19.8	3.5
11	王子製紙	2,472	2,780	308	0	308	12.5	3.5
12	関西電力	3,486	3,770	284	0	284	8.2	3.2
13	ダイビル	1,194	1,425	231	45	276	23.2	3.1
14	三菱地所	13,412	13,655	244	0	244	1.8	2.7
15	NTTドコモ	1,737	1,961	224	0	224	12.9	2.5
16	オービック	8	228	220	0	220	2,781.1	2.5
17	日本製紙グループ本社	2,437	2,651	214	0	214	8.8	2.4
18	オリエンタルランド	707	920	213	0	213	30.2	2.4
19	富士重工業	1,506	1,708	202	0	202	13.4	2.3
合計(19社)		66,776	74,339	7,563	1,351	8,914	13.3	100.0
製造業(8社)		26,317	29,591	3,274	433	3,707	14.1	41.6
非製造業(11社)		40,459	44,747	4,289	918	5,207	12.9	58.4

- (注1) 会計処理変更など特殊要因による増加が大きいと判断された企業はランキングから除いた。
- (注2) 日立製作所の2001年度末の数値は2004年に吸収合併したユニシアジェックスとトキコを加算した。
- (注3) 関西電力は単体ベース。
- (注4) 土地減損損失は2003年度または2004年度に計上された金額。トヨタ自動車、日立製作所、キヤノンは単体ベースの数値を用いた。
- (注5) 構成比は実質増加額が19社合計に占める比率。
- (資料) 有価証券報告書からニッセイ基礎研究所作成。

図表－３ 企業の土地資産増減(簿価)の推移



(資料) 財務省「法人企業統計」からニッセイ基礎研究所作成。

ここで減損会計の早期適用に伴う減損損失について触れておこう。3月期決算の場合、2003年度から早期適用が認められ、2005年度から強制適用となる。分析に用いた2003年度の減損損失（連結ベース）をみると、減損会計を早期適用した東証1部上場企業78社のうち、在外子会社分を計上した企業や連結子会社分の重複などを除いた69社の集計値は、7,754億円（固定資産全体）と概算される（図表-4）。資産種類別にみると、土地が5,574億円と全体の7割強を占め、これを土地簿価の引下げとして分析に用いた。このうち製造業と非製造業が半分ずつ占めていると概算された。建物・構築物も加えると不動産が減損損失の9割を占めているが、これは不動産の時価下落が明確であることに加え、正味売却価額として鑑定評価額など比較的客観的な数値を得やすいことなどから、企業は不動産の減損処理を先行させているものと推測される。

東証1部上場企業のうち2003年度に50億円以上の減損損失を計上した企業は21社あり、そのうち9社を製造業が占め、とくに最も多額の損失額を計上した新日本石油では、土地の減損損失がSS（サービスステーション）や遊休資産などを中心に1,608億円に達した（図表-4）。

図表-4 東証1部上場企業の減損損失額ランキング（03年度連結ベース、50億円以上）

順位	会社名	減損損失(億円)			構成比(%)			
		土地	建物・構築物	その他	土地	建物・構築物	その他	
1	新日本石油	1,715	1,608	64	43	93.8	3.7	2.5
2	東京急行電鉄	876	655	136	85	74.7	15.5	9.7
3	伊藤忠商事	768	595	173	0	77.5	22.5	0.0
4	日本信販	662	611	46	5	92.3	6.9	0.8
5	新日本製鐵	601	358	209	34	59.6	34.7	5.7
6	大成建設	526	267	227	33	50.7	43.1	6.2
7	東京電力	448	206	0	243	45.9	0.0	54.1
8	宇部興産	175	64	65	47	36.3	36.8	26.9
9	スズキ	174	171	0	3	98.2	0.0	1.8
10	フジクラ	159	108	51	0	67.6	32.3	0.0
11	日産ディーゼル工業	126	88	38	1	69.7	29.8	0.5
12	セコム	112	64	48	0	57.0	43.0	0.1
13	相模鉄道	112	48	54	10	42.7	48.5	8.8
14	東ソー	108	73	16	19	67.7	14.8	17.5
15	日立造船	108	63	25	19	58.7	23.6	17.7
16	ナカノフド-建設	77	59	16	2	77.7	20.3	2.0
17	味の素	76	76	0	0	100.0	0.0	0.0
18	クレディセゾン	76	21	31	23	27.9	41.3	30.8
19	伊勢丹	63	0	37	26	0.0	58.6	41.4
20	住友林業	55	28	15	13	50.1	27.0	22.9
21	大林組	53	44	9	0	83.4	16.6	0.0
	合計(69社)	7,754	5,574	1,446	734	71.9	18.6	9.5
	製造業(29社)	3,467	2,787	504	176	80.4	14.5	5.1
	非製造業(40社)	4,287	2,787	941	558	65.0	22.0	13.0

(注1) ①新日本石油の連結子会社であるNIPPOコーポレーション（減損額167億円）、②在外子会社分を計上した4社（合計55億円）、③内訳不明の4社（同27億円）は対象から除いた。

(注2) 伊藤忠商事は資産種類別の内訳が開示されている単体ベースを用いた。因みに連結ベースは1,253億円。

(注3) 合計は東証1部上場企業のうち03年度に減損会計を早期適用した78社から（注1）の9社を除いた69社を集計。

(資料) 有価証券報告書からニッセイ基礎研究所作成。

日銀短観と法人企業統計の結果をあわせると、非製造業を中心に2003年度に土地取得額が増加したものの、土地処分額（簿価ベース）が歴史的な高水準に達し、売却と取得がほぼ拮抗してい

たとえられる。企業部門全体では資産リストラ下で土地処分が依然として高水準にあるなか、一部の企業が土地取得に動いているという見方ができる。

日銀短観と法人企業統計のデータを簡便的に接続して、土地の新規取得額（日銀短観データの修正値）から土地資産増減（法人企業統計のデータ）および減損分（ニッセイ基礎研究所概算）を差引いて土地処分額を概算すると、全産業で2003年度は約2.4兆円と2002年度の約2.1兆円から14%程度増加した（図表－5）。非製造業が全体の処分額の9割を占め、増加率も20%超に達したと概算される。一方、製造業では処分額が30%程度減少し、実質的な土地資産増（取得額マイナス処分額）は2002年度の105億円から2003年度に2,200億円強まで拡大したと推定される。

図表－5 企業の土地処分額（簿価ベース）の推定

単位：億円、%

データ出所	項目	業種	データ		
			2002	03年度	伸び率
日銀短観	土地投資額① (修正ベース)	製造業	3,814	4,825	26.5
		非製造業	14,534	19,283	32.7
		全産業	18,348	24,108	31.4
法人企業統計	土地資産増減②	製造業	105	▲ 558	-
		非製造業	▲ 3,085	▲ 5,208	-
		全産業	▲ 2,980	▲ 5,766	-
有価証券報告書 (弊社概算)	減損損失③ (東証1部上場)	製造業	-	2,787	-
		非製造業	-	2,787	-
		全産業	-	5,574	-
弊社推定	土地処分額 ①-②-③	製造業	3,709	2,597	▲ 30.0
		非製造業	17,619	21,703	23.2
		全産業	21,329	24,300	13.9

(注) 短観の全産業の設備投資（土地およびソフトウェア投資を除くベース）は法人企業統計に比べ10～15%多く、短観の土地投資をその比率で減額修正して法人企業統計ベースに合わせた。

(資料) 日本銀行「短観」、財務省「法人企業統計」、有価証券報告書からニッセイ基礎研究所推定。

2. 土地投資行動の背景

(1) 工場立地戦略の考え方（商業施設との比較）

土地投資行動の本質は、かつての財テクのように土地単体で利益追求するのではなく、敷地上に構築する建物や機械装置など上物とのセットで利益最大化を図ることであり、経営戦略そのものであると言える。すなわち、どの企業にとっても、研究開発施設、工場、営業店舗、本社などの立地戦略に深くかかわるものである。ただし、土地投資行動を規定する要因は、製造業と非製造業では大きく異なる。ここでは工場の立地戦略について商業施設と比較しながら考えてみよう。

まず立地選択においては、工場の場合、材料、部品、製造装置などの関連企業群との連携や既存インフラ（電力や工業用水等の用役関係や道路・港湾等の交通インフラなど）の活用を可能と

する産業集積が最重要要件とみられ、内外の立地比較をもとに立地最適化が図られる⁽³⁾。一方、商業施設の場合は、地域の商圈人口の取り込み、そのための交通アクセスが重要であり、地域毎の出店戦略の最適化から元々絞り込まれた立地選定になると考えられる。

投資のライフサイクルについては、工場の場合、撤収がなければ半永久的に用地は活用され、手狭になるまで既存用地で設備投資が繰り返されるため、地価や地代を見ながら立地を動かし毎年新規立地で投資を行うことはない。とくに半導体工場や石油化学コンビナートの建設ではインフラ投資が大きく、最初にまとまった土地を購入して将来の拡張に備えることが多い。産業景気の上昇サイクルに合わせて、他社よりも早く操業開始できるよう、土地手当てを行うことが最も重要である。一方、商業施設の場合、基本的に店舗寿命に相当する20～30年程度で閉店・退出することになるため、地価や地代など不動産市場の動きを見極めながら新規出店・閉店を毎年繰り返す。

建物の減価償却期間に用いられる耐用年数を比較すると、投資のライフサイクルの違いが明らかになる。すなわち建物の耐用年数の最長期間をみると、ショッピングセンター（SC）などの商業施設を展開する小売企業やディベロッパーでは20～39年であるのに対して、製造業の大手企業では50～60年となっており、明らかに製造業の方が長い（図表－6）。結果として工場の場合、基本的に土地の取得・所有が選択される一方、商業施設では賃借が選択される傾向があるとみられる。

図表－6 建物の減価償却期間に用いられる耐用年数の比較

業種	会社名	建物の耐用年数
製造業	新日本製鐵	7～60年
	東レ	3～60年
	キヤノン	3～60年
	トヨタ自動車	3～60年
	松下電器産業	5～50年
非製造業 (商業施設)	イオン	(営業店舗)20～39年
	ヤオコー	主として3～34年 ただし、事業用定期借地権が設定されている借地上の建物は当該借地契約期間
	ダイヤモンドシティ	(自社所有店舗) ・売場面積8,000㎡以上の核テナントが2つ以上あるショッピングセンター(SC)…30年 ・それ以外のSC…25年 (賃借店舗)賃借期間である15～20年
	イオンモール	3～39年

(資料) 有価証券報告書からニッセイ基礎研究所作成。

⁽³⁾ 工場の立地最適化に関する考察については、拙稿「製造業の『国内回帰』現象の裏にあるもの」(ニッセイ基礎研 REPORT2004年12月号)を参照。

（２）土地の過不足ポジション

企業の土地投資行動は、基本的に設備投資計画から想定される土地需要と現有の土地資産のバランスに基づく社内の土地の過不足ポジションに影響を受け、さらに財務状況に応じて具体的な行動が決定されると考えられる。すなわち、土地投資と設備投資、立地、企業財務など複数の戦略間の最適化を図ることが求められる。戦略間の最適化を図ることは「定石経営」を実践することに他ならない。

例えば、将来の事業規模に対して土地が不足している場合、財務体質が良好であれば土地取得に動く可能性がある一方、財務状況が厳しいケースや投資収益性の観点から初期負担の軽減に重点が置かれるケースでは、借地が選択されるだろう。企業のあるべき土地投資戦略は、勿論かつての財テクのように土地取得ありきではないし、借地ありきで「持たざる経営」を一方向的に推進することでもない。一方、遊休地を抱えている場合、財務状況が良好な企業では賃貸が選択される可能性があるのに対して、財務状況が厳しい企業では借入金返済や決算対策のために売却が選択されるだろう。

①積極的な取得事例（キヤノンの事例）

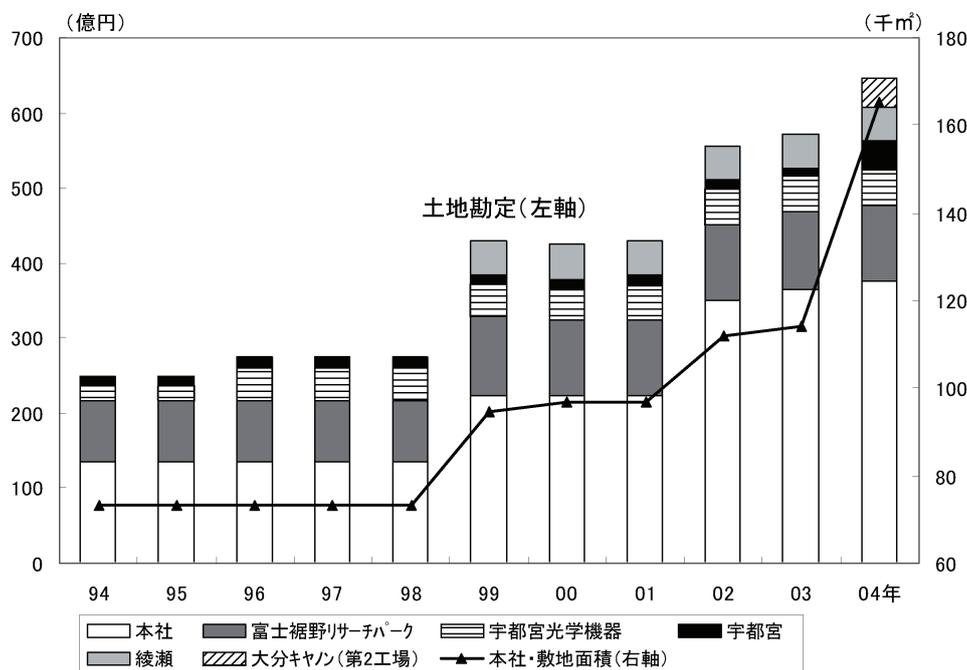
製造業での積極的な土地取得事例としてキヤノンが挙げられる。日本の製造業の勝ち組企業と評される同社だが、所有土地の資産規模は 90 年代前半まで電機大手に比べ小さかった。しかし 90 年代後半以降、当社は大幅な収益向上により群を抜く強固な財務体質を構築し、2000 年前後より積極的な土地取得に動き、足下では電機大手を上回る土地資産を確保している。電機大手の東芝、NEC、富士通、三菱電機および精密機械大手リコーの 5 社と土地資産（連結ベース、簿価）を比べると、84 年末では当社が 217 億円と最も小さかったが、2004 年末には 1,823 億円まで拡大し 5 社の水準を上回っている。84 年末から 2004 年末までの 20 年間で、5 社平均の水準が 381 億円から 1,036 億円へと 2.7 倍（年率 5% 増）に増加したのに対して、当社は 8.4 倍（同 11% 増）となり拡大テンポが群を抜いている。

とくに 2002 年から 2004 年までの 3 年間で約 350 億円の土地取得（単体ベース）を行い、デジカメなどを生産する大分キヤノン（完全子会社）の第 2 工場分（約 38.5 万㎡の敷地）を含めると約 400 億円に達する。因みに 95 年から 2001 年までの 7 年間では約 240 億円であった。

最近の土地投資額の大半は、本社（東京都大田区下丸子）の隣地や周辺（川崎市）など、これまで不足していた首都圏の物件に注がれている。本社勘定の土地資産は 90 年代後半には 140 億円弱で推移してきたが、2004 年末には 375 億円まで増加し、つれて敷地面積は 7.3 万㎡から 16.5 万㎡まで拡大している（図表－7）。これらの土地取得は将来の事業拡大を見据えたものであり、本社周辺の用地では基礎研究機能、インクジェットプリンタの開発部門、生産技術部門などの集結を図るべく、研究開発拠点の整備が行われている。本社との近接性は、企業の将来成長を左右する研究開発機能にとって重要であり、実際に経営トップの目の届くところに立地する意義は大

さい。研究開発機能の集約が図られていることと併せ、定石通りの戦略が打たれている。

図表-7 キヤノン：事業所別土地資産と本社敷地面積の推移



(資料) 有価証券報告書からニッセイ基礎研究所作成。

さらに今年に入って、大分キャノン第2工場（大分市）の隣接地（約40万㎡）を購入し、事務機のトナーカートリッジおよびインクタンクなど消耗品の生産拠点を建設する計画（当初の設備投資額は約800億円）を6月に発表したのに続き、8月には平塚事業所に近い西松建設の平塚製作所（神奈川県平塚市）を譲り受け、次世代薄型ディスプレイであるSED（表面伝導型電子放出素子ディスプレイ）パネルの研究開発拠点を開設する計画（設備投資額は約208億円）を発表するなど、土地取得を伴う大型投資計画が相次いでいる。

これらの計画では既存拠点との近接性や産業集積の成熟度が重視されているとみられる。前者案件のリリース資料には、「隣接する既存の生産拠点である大分キャノン大分事業所（筆者注：第2工場）とインフラを共有できることや、大分県杵築市に所在する大分キャノンマテリアル（筆者注：複写機・プリンタの化成品を生産する完全子会社）とのアクセスが良く部品の供給環境も揃っていること、および周辺地域から良質な労働力の確保が容易であることなどの理由から、大分県大分市岡地区が最適な場所であると判断」と記載されており、複数条件の総合的評価による立地最適化が図られたことがわかる。また、後者案件のリリース資料には、「平塚事業所におけるSEDに関する基礎技術の研究開発やSED社（筆者注：東芝との合弁会社）によるSEDパネルの生産と合わせて、近接する二つの拠点によるSEDの実用化に向けた体制がさらに整備される」と記載されており、ディスプレイや電子デバイスの開発を行う既設の平塚事業所との近接性による開発のシナジー効果が立地選択のポイントであったことがうかがえる。

②遊休地の活用事例

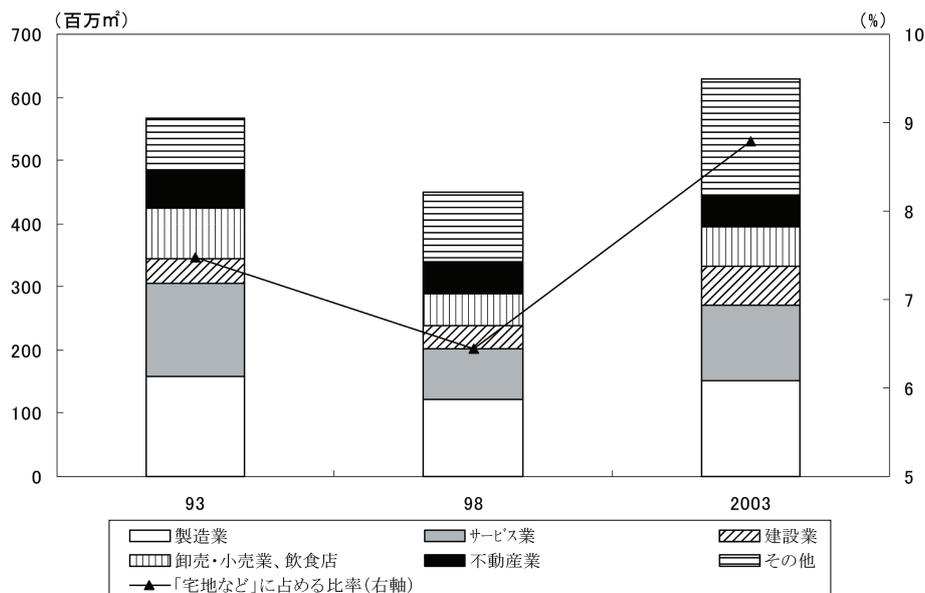
鉄鋼高炉、電力、電機、天然繊維（綿紡や毛紡）などの産業では、国際競争や規制緩和（エネルギー産業の自由化など）の波を受けて、収益が悪化したことを契機に、工場の縮小・閉鎖や人員削減など抜本的な合理化を迫られ、結果として遊休地を抱えた事例が散見される。一方、財務状況に比較的余裕のある大手企業でも資本市場からの一層の資産効率向上の要請に応えるべく、工場集約など資産圧縮を図り土地を放出する事例がみられる。

遊休地のうち、需要が旺盛な都市圏の厚生用地の売却は進展したとみられ、単純売却が相対的に難しい生産用地の活用が企業経営にとって重要な問題となっている。遊休地の保有は資産効率の悪化に加え、固定資産税の支払いなど保有コストが収益を圧迫することになる。とりわけ鉄鋼高炉や電力など、臨海部に広大な遊休地を有する重厚長大産業にとって重要であろう。

国土交通省「土地基本調査」によれば、法人所有の「空き地」面積は2003年初時点で6.3億㎡に達し、法人の所有土地のうち工場・倉庫、事務所、店舗、レジャー施設などに利用されている敷地面積（空き地を含む）⁽⁴⁾の9%を占める（図表－8）。このうち製造業が1.5億㎡、電気業が600万㎡弱を占めている。製造業の空き地面積は93年から98年にかけて23%減少したものの、98年から2003年にかけて25%も増加している。

遊休地を有する企業では、主として遊休地開発を目的に不動産事業を兼営するケースが多い。工場跡地などが都市圏や郊外の好立地にある場合、SC店舗やオフィスビルなどの上物を含めた賃貸事業を展開し、土地保有を続けて安定収益を追求する事例がみられる。このような事例は、原料搬入に鉄道を利用していたため、駅前などに紡績工場を有していた天然繊維の老舗企業に多くみられ、不動産事業が好採算の収益源として経営財務を大きく支えている。

図表－8 法人所有の業種別遊休地面積の推移



(資料) 国土交通省「土地基本調査」からニッセイ基礎研究所作成。

⁽⁴⁾ 「土地基本調査」では「宅地など」として分類されている。法人の所有土地から農林地、発電所用地・通信施設用地・道路用地など公益産業関連用地、販売用（棚卸資産）を除いたもの。2003年初の面積は71.5億㎡。

不動産事業を兼営する製造業は、繊維、ガラス・土石製品、化学、鉄鋼など素材系業種に多い。不動産事業の規模では分譲マンション事業なども手掛ける高炉大手が上位を占める一方、繊維、化学、ガラス・土石製品などの企業では年商 50 億円以下と事業規模は小さいものの、自社用地での不動産賃貸事業により売上高営業利益率で 40%以上を安定的に確保している企業が多くみられる（図表－9）。一部の繊維企業では不動産事業の利益が全社利益を上回っている。

例えば綿紡績大手の倉敷紡績では、不動産活用事業の 2004 年度の営業利益は約 28 億円と 95 年度の水準から倍増し、売上高営業利益率は 42%と 95 年度の 26%から大幅に高まった（図表－10）。全社利益に占める比率は 2000 年度以降 4 割前後に低下しているが、不動産事業が高収益源であることに変わりはない（図表－11）。2004 年には木曾川工場跡地（愛知県葉栗郡、敷地 9.5 万㎡）に東海地区最大級の S C「ダイヤモンドシティ・キリオ」を建設し、ダイヤモンドリースへの貸与を開始した（ダイヤモンドシティに転貸）。

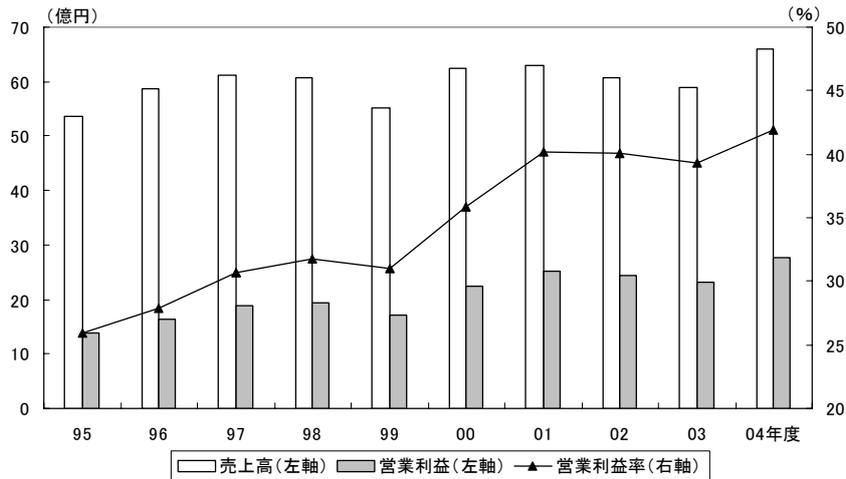
図表－9 主要な不動産事業兼営企業：不動産事業の営業利益率ランキング（2004 年度）

単位：百万円

社名	業種	不動産事業			全社			不動産事業構成比	
		売上高	営業利益	営業利益率	売上高	営業利益	営業利益率	売上高	営業利益
ロシール工業	化学	518	344	66.4%	19,165	818	4.3%	2.7%	42.1%
ソトー	繊維	658	417	63.3%	8,681	1,162	13.4%	7.6%	35.9%
多木化学	化学	1,805	1,079	59.8%	26,589	1,543	5.8%	6.8%	69.9%
昭和シェル石油	石油	4,374	2,518	57.6%	1,839,445	60,185	3.3%	0.2%	4.2%
帝国繊維	繊維	527	278	52.7%	25,325	3,287	13.0%	2.1%	8.5%
日清紡績	繊維	5,380	2,736	50.9%	243,421	9,651	4.0%	2.2%	28.3%
黒崎播磨	ガラス・土石	1,032	520	50.4%	82,214	4,148	5.0%	1.3%	12.5%
シキボウ	繊維	2,819	1,388	49.2%	55,464	3,300	5.9%	5.1%	42.1%
上村工業	化学	697	340	48.8%	34,566	4,763	13.8%	2.0%	7.1%
大東紡績	繊維	1,859	831	44.7%	13,921	755	5.4%	13.4%	110.1%
御幸ホールディングス	繊維	801	344	42.9%	17,799	22	0.1%	4.5%	1595.6%
テイ・シー	ガラス・土石	1,143	490	42.9%	38,467	1,303	3.4%	3.0%	37.6%
倉敷紡績	繊維	6,589	2,764	41.9%	154,385	7,482	4.8%	4.3%	36.9%
オーミケンシ	繊維	2,413	1,006	41.7%	32,794	1,578	4.8%	7.4%	63.7%
東洋エン지니어リング	建設	2,542	1,047	41.2%	197,945	4,539	2.3%	1.3%	23.1%
アマダ	機械	2,065	816	39.5%	201,097	21,513	10.7%	1.0%	3.8%
サイホー	繊維	4,237	1,670	39.4%	11,289	1,583	14.0%	37.5%	105.5%
芝浦マトロクス	電気機器	1,984	732	36.9%	88,512	8,823	10.0%	2.2%	8.3%
山喜	繊維	35	12	35.2%	15,095	163	1.1%	0.2%	7.5%
品川白煉瓦	ガラス・土石	4,270	1,496	35.0%	62,162	3,061	4.9%	6.9%	48.9%
ダイ・リミテッド	繊維	5,682	1,988	35.0%	30,437	307	1.0%	18.7%	647.6%
古河機械金属	非鉄金属	3,942	1,376	34.9%	147,237	7,383	5.0%	2.7%	18.6%
三共生興	繊維	2,513	829	33.0%	48,623	2,142	4.4%	5.2%	38.7%
日東紡績	繊維	2,120	596	28.1%	130,291	6,907	5.3%	1.6%	8.6%
東京部品工業	輸送用機器	538	132	24.5%	35,350	3,179	9.0%	1.5%	4.1%
グンゼ	繊維	5,416	1,151	21.3%	160,565	8,696	5.4%	3.4%	13.2%
太平洋セメント	ガラス・土石	11,081	1,851	16.7%	872,686	48,185	5.5%	1.3%	3.8%
住友大阪セメント	ガラス・土石	10,363	1,494	14.4%	181,856	12,394	6.8%	5.7%	12.1%
新日本製鐵	鉄鋼	89,275	8,503	9.5%	3,389,356	429,948	12.7%	2.6%	2.0%
神戸製鋼所	鉄鋼	32,472	3,078	9.5%	1,443,771	166,576	11.5%	2.2%	1.8%
日本精化	化学	2,248	181	8.1%	22,592	1,743	7.7%	10.0%	10.4%
JFEホールディングス	鉄鋼	31,589	2,465	7.8%	2,803,699	467,237	16.7%	1.1%	0.5%
同和鉱業	非鉄金属	19,544	448	2.3%	254,192	27,642	10.9%	7.7%	1.6%

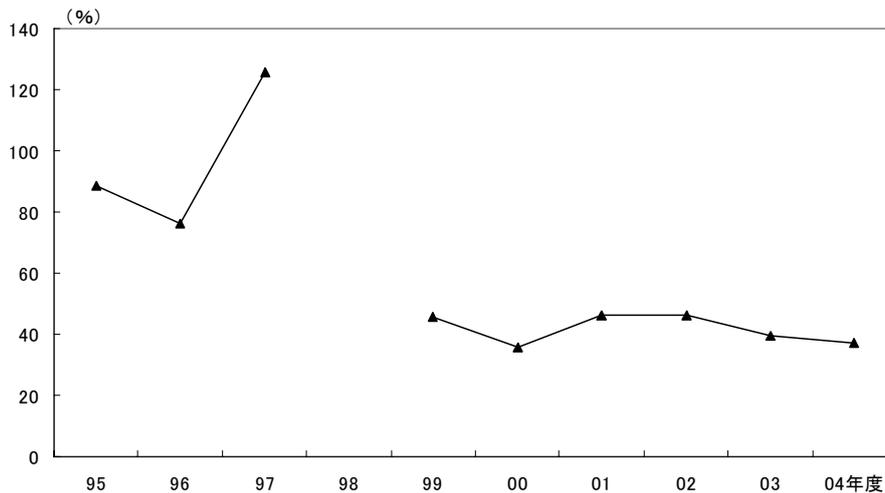
（注）不動産事業兼営企業（上場企業）のうち不動産事業を連結決算の事業セグメントとして情報開示している企業が対象。
（資料）有価証券報告書からニッセイ基礎研究所作成。

図表－10 倉敷紡績：不動産活用事業の収益推移



(資料) 有価証券報告書からニッセイ基礎研究所作成。

図表－11 倉敷紡績：不動産活用事業の営業利益構成比



(注) 98年度は全社損益が赤字のため算出できない。

(資料) 有価証券報告書からニッセイ基礎研究所作成。

一方、臨海部に広大な遊休地を有する企業では、どのような取組がなされているのだろうか。生産用地では既存の工業インフラを利用できるため、できれば工業用途に再活用するのが効率的である。臨海部に発電所跡地を有する関西電力が、尼崎第3発電所跡地（約13万㎡）に松下電器産業と東レの合弁会社である松下プラズマディスプレイによるPDP（プラズマディスプレイパネル）工場（設備投資額950億円）を誘致した事例が成功事例として挙げられる。

誘致に成功した背景としては、①松下電器の本社・研究拠点がある大阪府茨木市や既存工場がある門真市に近いこと、②ハイテク製品の場合、投資計画を公表後、ライバルによる追従的な投資にできるだけ先行するために早期着工が求められるが、当地区は更地に整備されていたこと、③20年の事業用定期借地により工場の初期投資負担を軽減したこと、④自治体とタイアップした

企業誘致を展開しており、兵庫県から補助金を迅速に取り付けることができたこと、などが挙げられ、既存拠点との近接性や工場の早期立ち上げなど複数条件の総合的評価に基づく立地選択がなされたと推測される。

富士写真フイルムが液晶パネル用偏光板保護フィルムの新工場用地として、都築紡績⁽⁵⁾の熊本工場跡地（熊本県菊池郡、敷地 26.2 万㎡）を取得した事例も、工業用途による工場跡地再活用の大規模事例である。2010 年までの設備投資総額は 1,000 億円超である。リリース資料には、立地の背景について「豊富な地下水（筆者注：生産工程に大量の水が必要）、需要家が集まるアジア地域へのアクセスのしやすさ、および生産拠点の分散によるリスク対応を勘案」と記載されており、生産工程の特性、ユーザー立地、リスク分散などに関わる複数条件の最適化が図られたことがうかがえる。

工場立地は国内立地ありきではなく、内外の立地比較による立地最適化の結果、判断されるものであるから、国内での工場用地需要が一方向的に高まるとは考えられない。デジタル家電に関わる液晶や半導体などの大型工場の建設には 1 工場当たり 30～40 万㎡の敷地を要するため⁽⁶⁾、製造業企業が保有する遊休地（1.5 億㎡）をデジタル家電関連の工場敷地にすべて活用すれば、400～500 件の工場建設が可能となるが、これだけ多くの大型工場が建設されることは勿論ありえない。因みに電機関連の国内工場立地件数は、デジタル景気を受けて前年比 8 割近く増えた 2004 年でも 158 件であった。従って臨海部の遊休地活用では、工業用途に限らず、商業施設の誘致も視野に入れる必要がある。

臨海部の遊休地活用では立地としての優位性が不可欠だが、開発計画のスムーズな推進のためには、国の都市再生計画の枠組みの活用や自治体の企業誘致策との融合など、行政とのタイアップが重要なポイントの 1 つであろう。

Ⅲ. 都道府県別の工場用地の分析

Ⅲ章では、まず製造業企業の立地選択の結果である工場立地面積の動向を都道府県別に分析し、その地域間格差の要因を概観する。また自治体の企業誘致策と工場立地の関係についても考察する。続いて工場用地の「廃棄面積」を推定し、ストック概念である敷地面積の純増減を立地面積要因と廃棄要因に分けて都道府県別に分析する。ここまでは工場用地の面積ベースでの分析だが、さらに工場立地が地域にもたらす経済効果を評価するためには、付加価値の視点を取り入れる必要があることを指摘したい。工場用地の付加価値創出力を測る評価指標として「工場用地生産性」

⁽⁵⁾ 本社所在地は愛知県知多郡。2003 年 11 月 25 日付で東京地方裁判所に会社更生法適用を申請した。負債総額は約 2,418 億円。

⁽⁶⁾ 大型液晶パネルから液晶テレビまでを一貫生産するシャープの亀山工場（三重県亀山市）の敷地は 33 万㎡。

を用いて工場用地の生産性を都道府県別に分析する。工場用地の生産性分析の結果から、付加価値創出の観点からみた企業誘致の定石策についても言及してみたい。

1. 国内の工場立地動向の分析

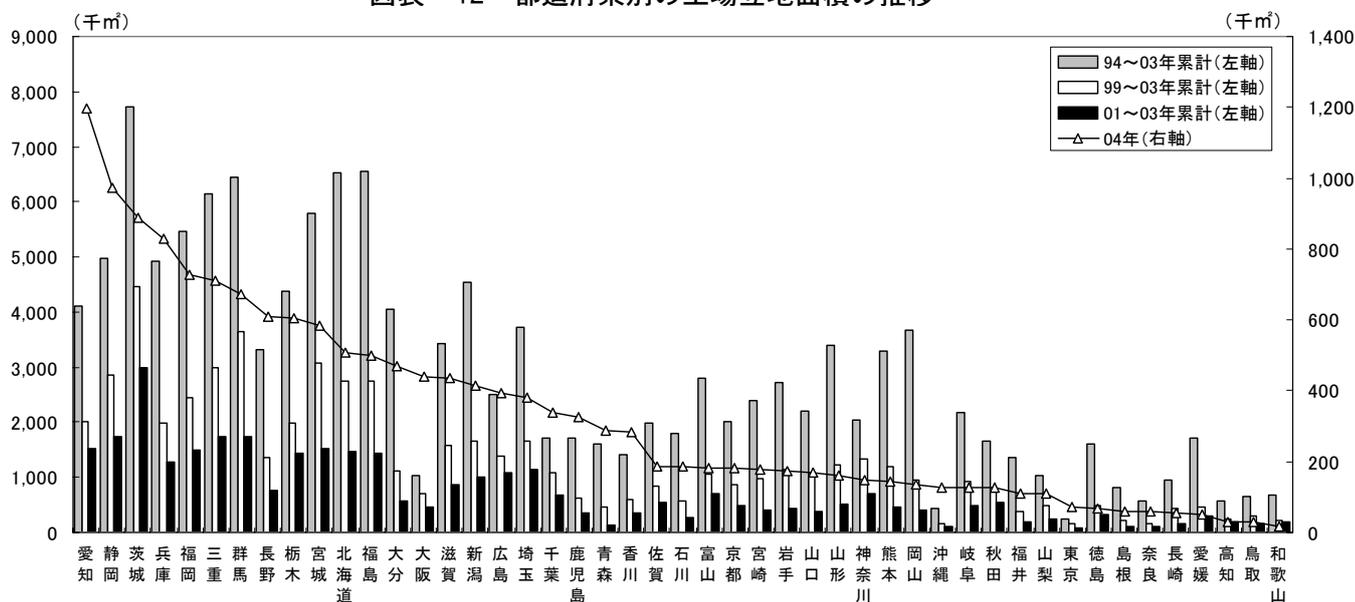
(1) 一部地域に集中する新規立地

まず過去10年間の都道府県別の工場立地動向を考察しよう。ここでは工場の敷地面積のフローデータ(新規立地面積)として、経済産業省「工場立地動向調査」⁽⁷⁾のデータを用いることとする。

単年度データの振れを除いて傾向値を考察し、また工場立地の集積度を把握するために、ここでは94年から2003年までの10年累計値⁽⁸⁾、99年から2003年までの5年累計値、2001年から2003年までの3年累計値を主として分析し、直近の2004年のみ単年度データを参考にすることとする。

図表-12は2003年までの10年累計、同5年累計、同3年累計、および2004年の都道府県別工場立地面積を2004年のランキング順に並べたものである。2004年のランキングで高順位にある地域、すなわちグラフの左側の方に位置する地域では、どの期間においても概ね高水準の立地面積を確保しているようにみえる。すなわち過去10年間をみると、特定の一部地域において工場の新規立地が集中してきたと推測される。

図表-12 都道府県別の工場立地面積の推移



(注) 2004年の都道府県別ランキング順に並べている。

(資料) 経済産業省「工場立地動向調査」からニッセイ基礎研究所作成。

⁽⁷⁾ 工場立地法に基づき67年から実施されており、その対象は全国の製造業、電気業、ガス業、熱供給業のための工場を建設する目的をもって取得(借地を含む)された1,000㎡以上の用地(埋立予定地を含む)。データは暦年ベース。ここでは電気業、ガス業、熱供給業を除く製造業のデータを用い、以後これを「工場立地面積」と言うことにする。

⁽⁸⁾ 2-(3)にてデータの接続を試みる「工業統計調査」では2003年までのデータが公表されているため、これに合わせて累計データの終点を2003年とした。

同様のデータを上位 10 地域のランキング表にまとめると、実際、上位 10 地域の顔ぶれに大きな変化はなく、順位の変動はあるものの、上位 10 位までのランキングの入れ替わりが非常に少ないことがわかる（図表-13）。茨城県、群馬県、三重県、宮城県、福岡県、静岡県 の 6 県は、どの期間においてもベスト 10 入りを果たしている。また、上位 10 地域の立地面積合計が全国の立地面積に占めるシェアは、2003 年までの 10 年累計では 44%であったが、2004 年では 50%に達し、立地面積の集中度は高まっている。とくに上位 5 地域の累計シェアが 94 年～2003 年累計の 25%から 2004 年に 30%まで上昇しており、より上位地域への立地集中が起こっている。

図表-13 工場立地面積の都道府県別ランキング

単位:千㎡、%

順位	94～03年累計			99～03年累計			01～03年累計			2004年		
	都道府県	立地面積	構成比	都道府県	立地面積	構成比	都道府県	立地面積	構成比	都道府県	立地面積	構成比
1	茨城	7,736	5.7	茨城	4,460	7.5	茨城	2,988	8.7	愛知	1,195	7.7
2	福島	6,540	4.9	群馬	3,634	6.1	群馬	1,750	5.1	静岡	972	6.3
3	北海道	6,517	4.8	宮城	3,066	5.1	静岡	1,745	5.1	茨城	890	5.8
4	群馬	6,451	4.8	三重	2,981	5.0	三重	1,730	5.0	兵庫	830	5.4
5	三重	6,143	4.6	静岡	2,844	4.8	愛知	1,528	4.4	福岡	728	4.7
6	宮城	5,793	4.3	北海道	2,742	4.6	宮城	1,525	4.4	三重	712	4.6
7	福岡	5,454	4.0	福島	2,737	4.6	福岡	1,509	4.4	群馬	672	4.3
8	静岡	4,985	3.7	福岡	2,451	4.1	北海道	1,459	4.2	長野	609	3.9
9	兵庫	4,922	3.7	愛知	2,024	3.4	栃木	1,438	4.2	栃木	606	3.9
10	新潟	4,544	3.4	兵庫	1,981	3.3	福島	1,437	4.2	宮城	584	3.8
上位10位計		59,086	43.8	上位10位計	28,921	48.4	上位10位計	17,109	49.8	上位10位計	7,798	50.5
上位5位計		33,387	24.8	上位5位計	16,985	28.4	上位5位計	9,742	28.3	上位5位計	4,615	29.9
全国合計		134,824	100.0	全国合計	59,736	100.0	全国合計	34,368	100.0	全国合計	15,454	100.0

(資料) 経済産業省「工場立地動向調査」からニッセイ基礎研究所作成。

(2) 集積の好循環が新規立地誘因

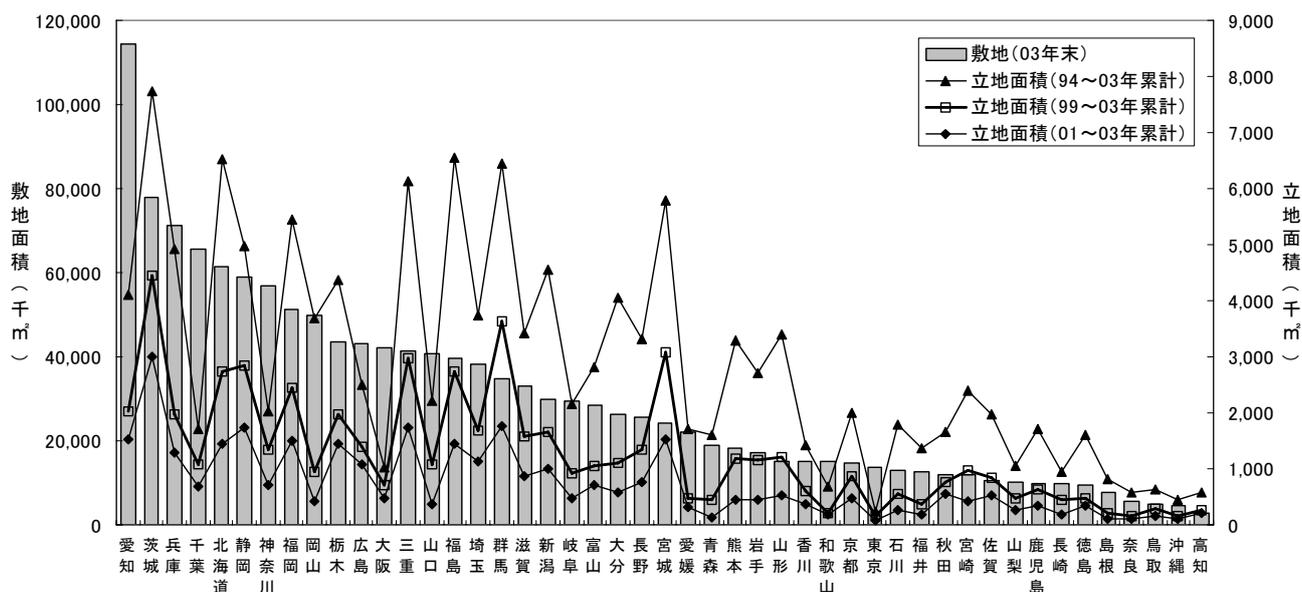
工場立地が集中する地域の属性を探るため、工場立地面積と工場用地の敷地面積（ストックデータ）の関係を考察してみた。図表-14 および図表-15 は、都道府県別の工場用地の敷地面積を直近の 2003 年末のランキング順に並べ、そこに工場立地面積のデータを重ねたものである。なお、工場用地の敷地面積データとして、経済産業省「工業統計調査」⁽⁹⁾のデータを用いた。これによれば、宮城県など敷地面積のランキングで中位に位置する地域を除けば、敷地面積の比較的大きい地域群（ランキング 20 位内程度）のなかに高水準の立地面積を確保している地域が多くみられる。逆に敷地面積の小さい地域では、立地面積も概ね小さくなっている。ただし、敷地の比較的大きい地域群でも、立地面積が好調に積み上がっている地域群とそうでない地域群に分かれ二極化の様相を呈している。

工場用地の敷地面積が大きい一部地域では、工場立地のさらなる集積が進展する一方、敷地の小さい地域では継続的な産業集積が起こりにくくなっているように見える。このことは、工場の立地選択において、関連企業群との連携や既存の産業インフラの活用を可能とする産業集積が最

⁽⁹⁾ 統計法に基づく「指定統計調査」であり工業統計調査規則によって実施されている。調査の範囲は製造業（日本標準産業分類に掲げる「大分類 F-製造業」）に属する従業者 30 人以上の事業所。敷地面積データは暦年末値。

重要要件であることが背景にある。工場の早期立上げと初期投資負担の軽減の観点からは、新たに関連企業群を呼び込み、インフラ施設を構築するために膨大な資金と時間をかけるより、既存の産業集積地に工場を新增設する方が効率的である。高い技術力を有する多様な企業群が集積し、インフラも完備されている地域では、継続的な産業集積が起こる結果、工場用地の敷地面積が拡大していくと考えられる。このような地域では、「産業集積の先行利益」が一層の集積を誘発する好循環を起こすことができるのである。

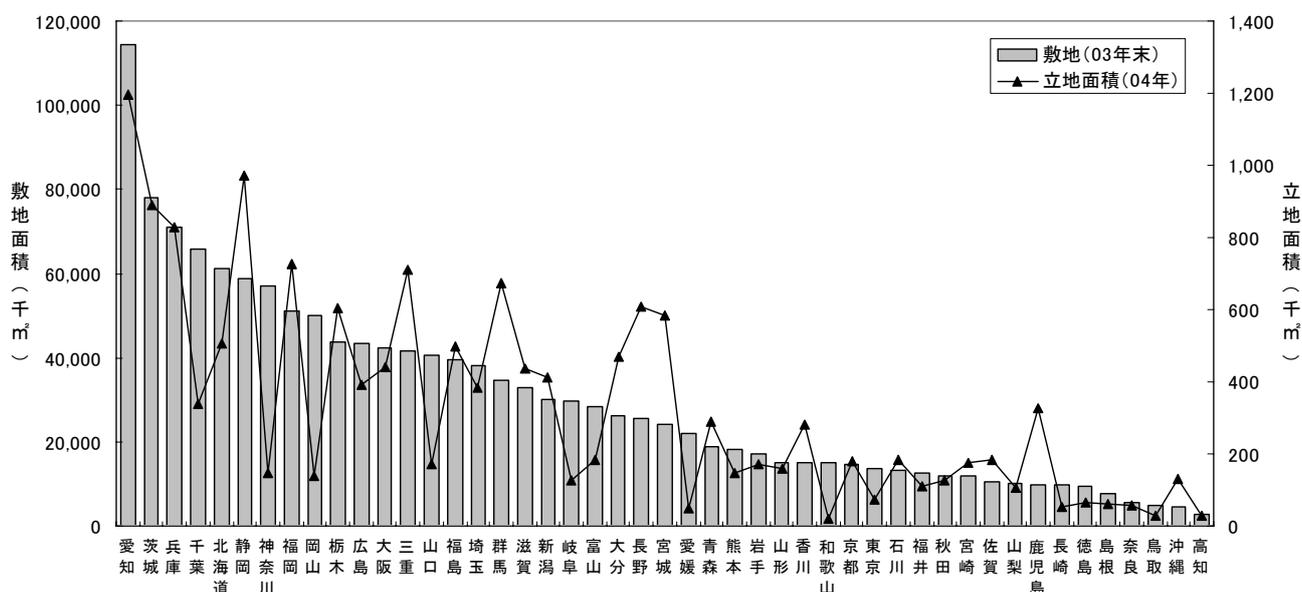
図表－14 都道府県別の工場立地面積と事業所敷地面積の関係①



(注) 2003 年末の敷地面積の都道府県別ランキング順に並べている。

(資料) 経済産業省「工場立地動向調査」、「工業統計調査」からニッセイ基礎研究所作成。

図表－15 都道府県別の工場立地面積と事業所敷地面積の関係②



(資料) 経済産業省「工場立地動向調査」、「工業統計調査」からニッセイ基礎研究所作成。

一方、継続的な産業集積が起こりにくい結果、敷地面積が小さくなっている地域や、現状の敷地は大きい、なんらかの理由で産業集積の動きが停滞し、地域外への工場移転の動きが始まった地域では、「集積の好循環」にある先行地域群に比べ、企業誘致のためにより多くのコストを投じる必要がある。例えば、企業誘致のための補助金の引き上げやインフラ投資の増額が必要となるだろう。このように敷地の小さい地域や敷地が減少に転じた地域では、敷地の大きい先行地域群と企業誘致の争奪戦を展開すると、より多くのコスト負担が発生するが、一方で先行地域群とは異なる差別化された政策を展開する選択肢もあろう。すなわち、広い敷地を要しない企業の研究開発機能や本社機能を誘致したり、研究開発・知識集約型の高付加価値産業に関連する中堅・中小企業群を地元で育成・強化していくことなどが考えられる。

(3) 自治体の企業誘致策のパフォーマンス

①補助金と工場立地に相関関係は見られない

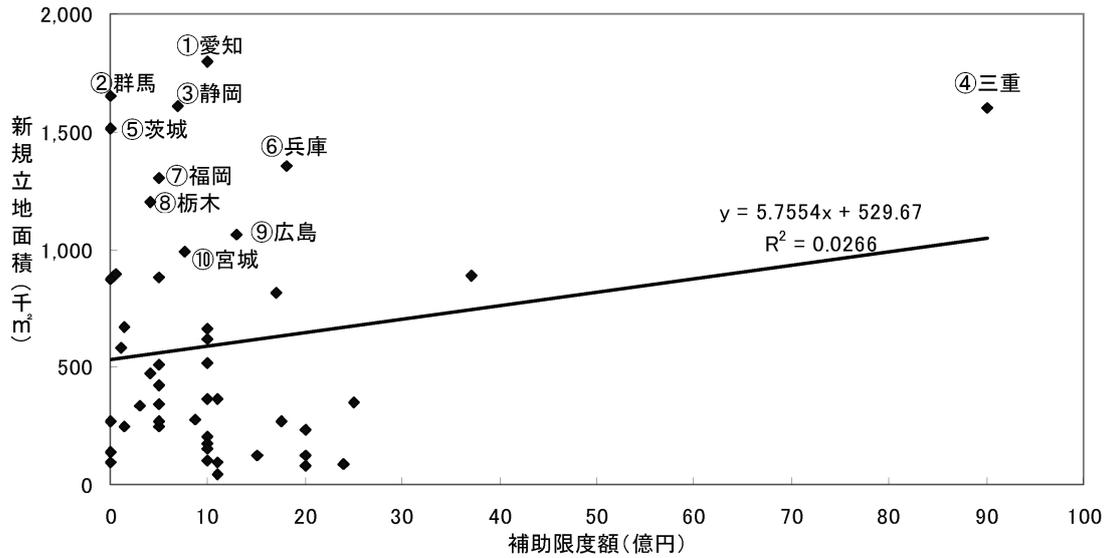
全国の自治体では2003年以降、補助金などを中心に企業誘致策を拡充・強化する動きがみられる。そこで企業誘致策と工場立地の関係について概観しておこう。

企業誘致策のうち、設備投資額や雇用増を基準とした助成の上限額（補助限度額）は具体的な金額で示されるため、自治体間の横比較が行いやすく、その多寡が話題になりやすい。勿論、自治体の企業誘致策は補助金の絶対額だけでなく、その補助率や税制・融資制度での優遇措置なども含めた政策ポートフォリオ全体で評価されるべきであり、さらに市町村レベルでの優遇措置も考慮する必要があるが、ここでは比較可能性と単純化のために都道府県レベルでの補助金の限度額と工場立地の関係を考察することにする。企業誘致策を拡充・強化するための条例・要綱の改正が相次いだのは2003年以降であるため、2004年および2003年～2004年累計の工場立地面積と各自治体の2003年～2004年平均の補助限度額の相関関係を考察することにしたい。

まず補助限度額をみると、必ずしも横並びの引き上げ競争とはなっていない。とくに企業誘致実績の大きい先行地域群では、各々独自の戦略が打ち出されているように見える。大型液晶パネルから液晶テレビまでを一貫生産するシャープの最新鋭工場（亀山工場）を亀山市に誘致することに成功した三重県では、2003年度より交付限度額が90億円に達する日本最大の「産業集積促進補助金制度」が設けられる一方、茨城県、群馬県などでは補助金を交付しない方針が採られている。

補助金と立地面積の回帰分析を行うと、立地面積データの2つのケースにおいて両者とも決定係数がほぼゼロであり、補助金と工場立地面積の間に相関関係はないとの結論が得られた（図表-16、図表-17）。この結論からどのような背景が考えられるだろうか。

図表-16 都道府県別の補助金限度額と工場立地面積（2003～2004年累計）の関係

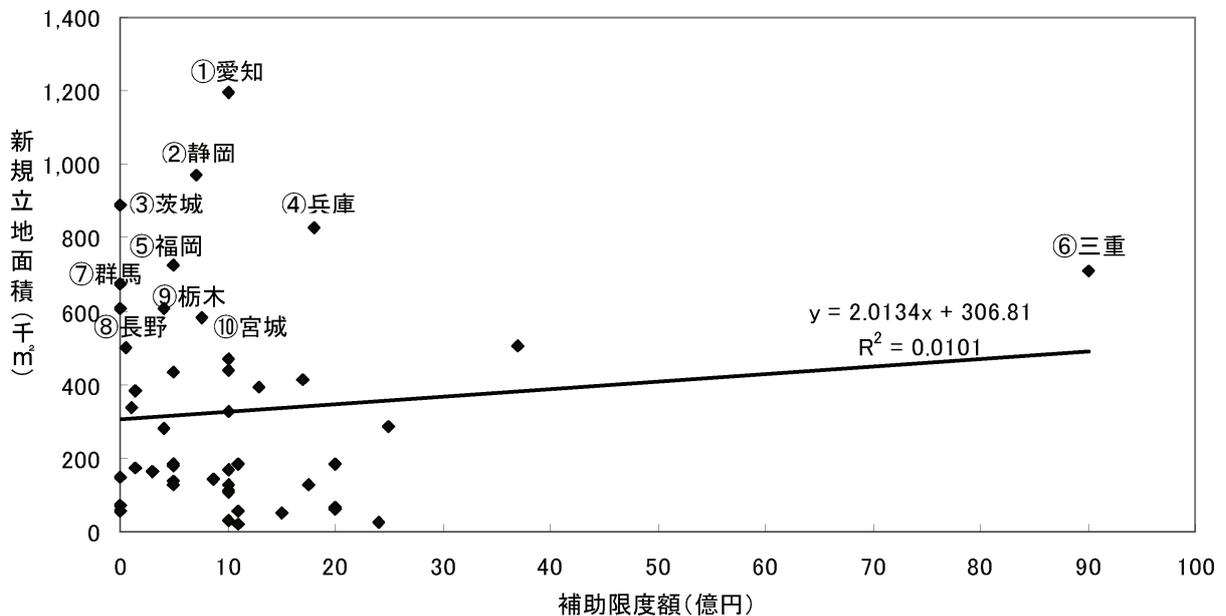


(注1) 番号は立地面積のランキング。

(注2) 補助限度額は2003～2004年平均。新規立地の場合の1回当たり上限。研究施設併設のケースを想定。市町村分を含まない。

(資料) 経済産業省「工場立地動向調査」、都道府県HPなどからニッセイ基礎研究所作成。

図表-17 都道府県別の補助金限度額と工場立地面積（2004年）の関係



(注) 図表-16と同様。

(資料) 経済産業省「工場立地動向調査」、都道府県HPなどからニッセイ基礎研究所作成。

まず企業側での工場の立地選定は、最重要条件と考えられる産業集積の成熟度に加え、既存工場との近接性、経営トップの当該地域に対する認知度、自治体の企業誘致に関する政策パッケージなど複数の条件を内外の立地候補地について総合的に評価・比較することにより意思決定されるものであり、補助金の多寡のみで判断されるものではない。因みに2004年および2003年～2004

年累計の工場立地面積が最も大きかった愛知県では、補助限度額だけをみると10億円と全国で必ずしも高い水準ではない。

一方、自治体側では、重点的に誘致する業種や企業規模のターゲット設定によって、補助金や税制上の優遇措置などポリシーミックスの構成が変わってくるはずである。例えば、液晶パネルや半導体など大規模な設備投資を要する設備集約型のハイテク業種を重点的に誘致する方針の下では、政策の重点は投資規模などを基準に交付される補助金の引き上げに置かれるであろう。一方、大企業から中小企業まで幅広く誘致する方針の下では、投資規模に左右される補助金よりも、企業規模や投資規模にかかわらず恩典を享受できる税（法人事業税、不動産取得税、固定資産税など）の減免に政策の重点が置かれることになる。

前者の代表事例として三重県が挙げられ、同県は「クリスタルバレー構想」の下で液晶など薄型ディスプレイ関連産業の世界的集積の形成を目指している。また後述するように神奈川県では、高度先端産業の集積を促進するべく、助成限度を研究所立地に80億円、工場・本社機能の立地に50億円とする大型の助成制度が2004年11月に新設された。兵庫県では、設備投資に対する補助限度額が2004年度には30億円と設定されていたが、投資額（土地を除く）に対する補助率が不動産取得税相当の3%と比較的低いこともあり（10~20%に設定している自治体もある）、2005年度より補助額の上限が撤廃された。1回当たりの補助限度額の撤廃は他の自治体ではみられない。後者の代表事例としては茨城県が挙げられ、同県は補助金を交付しない一方、事業税と不動産取得税の課税免除（事業税は3年間）を全業種、県内全域を対象にいち早く実施した。

次に産業集積の成熟度の違いから、同じ水準の補助金を投入しても自治体間で企業誘致の成果が異なってくるのが考えられる。すなわち同規模の立地面積を要する工場を誘致する場合に、「集積の好循環」にある自治体ではより少ない補助金の交付で済むが、産業集積が十分に進展していない自治体ではより多くの補助金の交付が必要となろう。

さらに自治体の企業誘致策の詳細が産業界で広く認知されるまでのタイムラグ、および企業が政策を認知してから立地選定を行い、実際に用地を取得するまでのタイムラグも考えられる。2003年以降に企業誘致策の拡充・強化が相次いだことから、分析対象とした2004年までの工場立地データには現行の誘致策の効果が十分に反映されていない可能性がある。

②米国でいち早く議論された誘致策のパフォーマンス

自治体国際化協会（Council of Local Authorities for International Relations）「CLAIR REPORT」⁽¹⁰⁾によれば、米国では90年代前半までに企業誘致に対するインセンティブが多くの州政府により提供され、その額は高騰傾向にあった。税の減免などインセンティブを提供している州の数は、84年の27から93年には44に増加し、インフラ整備や用地の無償提供などとあわせ、

⁽¹⁰⁾ 自治体国際化協会「アメリカの州・地方政府の経済政策」『CLAIR REPORT』（1996年11月）。ここでの米国のインセンティブ政策の経緯に関する記述は同レポートに拠っている。

積極的な誘致活動が展開されていた。ビジネス環境、労働力の質、生活水準など各州が主張する誘致のセールスポイントの類似性がインセンティブの高騰を招いた一因とも指摘されている。90年代前半までの史上最高のインセンティブの金額は、インディアナ州が90年度にユナイテッドエアラインに提供した3億ドル（減税措置）であった。日本では三重県がシャープに対して交付した90億円（亀山市からの交付分を合わせると135億円）が過去最高とみられることから、米国のインセンティブ規模の大きさがうかがえる。

一方、インセンティブの提供に対して否定的な立場をとる州もあったとされる。例えばアリゾナ州では、企業誘致など経済開発のために民間企業へ資金を直接提供することが法令で禁じられていた。またコロラド州やユタ州はインセンティブの引き上げによる誘致合戦には比較的消極的であったようである。

90年代前半にインセンティブ高騰に直面した米国では、企業誘致とインセンティブの相関関係に関する議論・分析がいち早くなされてきた。多くの議論においてその相関関係に否定的な立場がとられている。すなわち、企業にとって立地選択における最も重要なポイントは、労働力の質、マーケットへの至便性、オペレーションコスト、政府による規制などであり、加えて税制、教育一般、インフラの整備状況なども重要であるが、インセンティブはさほど重要ではないとされている。これに対して、インセンティブの内容は地域コミュニティの企業誘致に対する積極性を反映するとすれば、企業が同じような条件にある候補地から立地選択する際にはインセンティブが決定的な要因となるとの指摘もある。

企業による立地選択は複数条件の総合評価によって意思決定されるが、インセンティブを除く他の条件群の評価に大差がなければ、誘致の積極性を反映するインセンティブの多寡が立地選択を決定づけるということであって、2つの議論は矛盾しているわけではないと思われる。

ユタ州が現在では世界第2位（90年代前半当時では10位前後）のDRAMメーカーにまで躍進した米マイクロン・テクノロジーをリハイに誘致した事例が非常に興味深い。ネブラスカ州オマハとオクラホマ州オクラホマシティが数億ドルのインセンティブ提供を提示していたのに対し、ユタ州がマイクロンに提供したインセンティブは8,600万ドルであった。なぜマイクロンはインセンティブ水準の低いユタ州を選択したのか。背景として本社が所在するアイダホ州ボイジーとの近接性、比較的安いビジネスコストなどが挙げられるが、ユタ大学ソルトレイクシティ校およびブリガム・ヤング大学の工学技術教育にアクセスでき、大学からの長期的な人材供給が期待できることが決定的な要因であったとされる。実際、両大学はユタ州立大学と共同で電子工学技術の産学共同研究所を設立し、学生にマイクロンが必要とする教育プログラムを提供していくことを決定したとされる。

ユタ州によるマイクロン誘致の事例は、企業の立地選定において企業への人材供給を含めた産学連携の効果がインセンティブよりも優先されたものであり、また地域の大学および政府では立地企業に対して長期的な連携を図っていくことが計画され、クラスターの構成員が長期的な産業

振興のために集結した事例と評価できる。後述する「真のクラスター」形成に不可欠となるクラスター構成員間の双方向の関係構築に向けた産学官連携の動きであると言えよう。

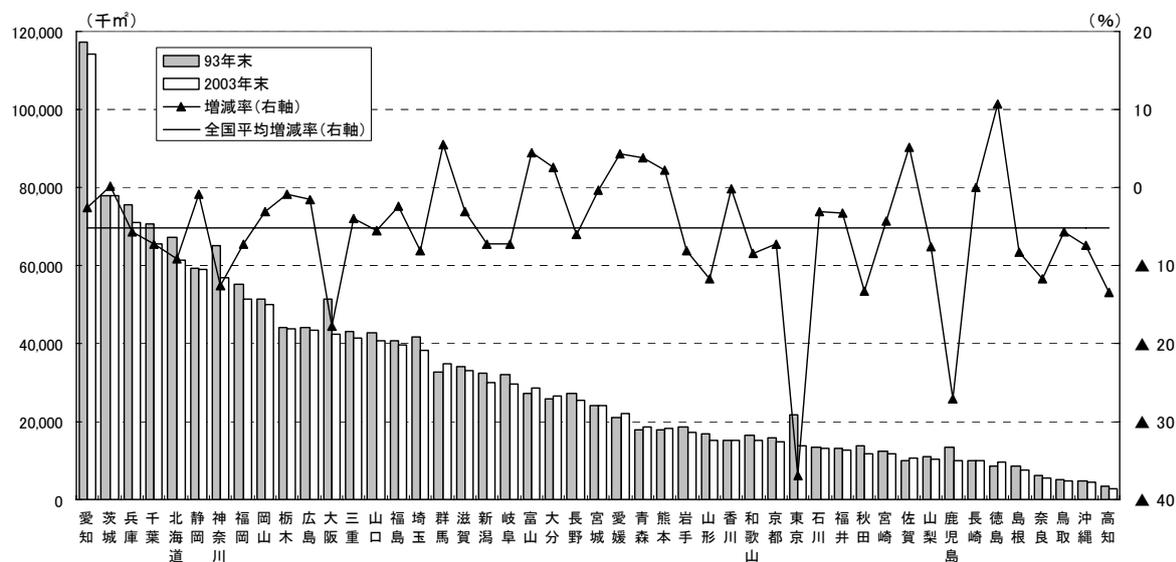
2. 工場用地の敷地面積の分析

(1) 敷地面積ランキングの変動は極めて小さい

1. では新規立地面積データを用いて工場用地のフロー分析を行ったが、ここでは敷地面積のストックデータを用いた考察を行う。データは経済産業省「工業統計調査」の数値を用いる。

まず直近の2003年末における都道府県別の工場用地敷地面積をランキング順に並べ、10年前の93年末と比較してみた(図表-18)。93年末のデータも概ね右下がりとなっており、10年間で大きな順位変動はなさそうにみえる。これを上位10地域のランキング表にまとめると、その顔ぶれと順位、全国に対するシェアが立地面積のランキング以上に固定化していることがわかる(図表-19)。93年末、98年末、2003年末のランキングをみると、上位10地域のうち7地域で順位が変わらず、そのシェアもほとんど変動していない。とくに上位5地域である愛知県、茨城県、兵庫県、千葉県、北海道では順位変動がない。立地面積では上位地域群のシェアが上昇する傾向にあったが、敷地面積では上位5地域のシェアが27~28%、上位10地域が46~47%と10年間で大きな変動はみられない。

図表-18 2003年末の事業所敷地面積の都道府県別ランキングと93年末との比較



(資料) 経済産業省「工業統計調査」からニッセイ基礎研究所作成。

図表－19 事業所敷地面積の都道府県別ランキング

単位：千㎡、%

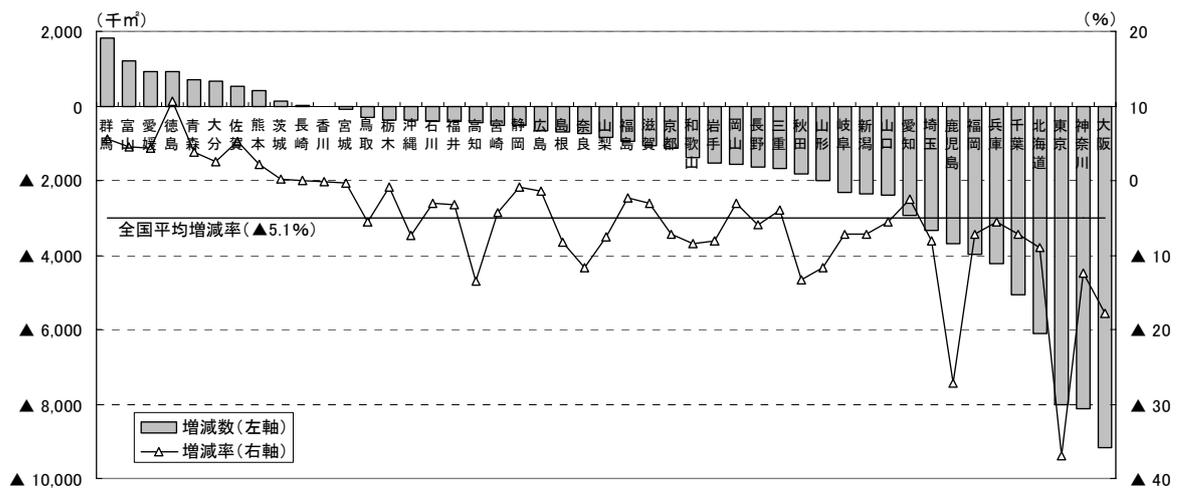
順位	93年末			98年末			2003年末		
	都道府県	敷地	構成比	都道府県	敷地	構成比	都道府県	敷地	構成比
1	愛知	117,191	7.9	愛知	114,918	7.8	愛知	114,240	8.1
2	茨城	77,787	5.3	茨城	77,686	5.3	茨城	77,916	5.6
3	兵庫	75,379	5.1	兵庫	75,473	5.1	兵庫	71,150	5.1
4	千葉	70,715	4.8	千葉	69,958	4.7	千葉	65,653	4.7
5	北海道	67,360	4.6	北海道	65,046	4.4	北海道	61,248	4.4
6	神奈川	65,036	4.4	静岡	60,843	4.1	静岡	58,927	4.2
7	静岡	59,467	4.0	神奈川	60,817	4.1	神奈川	56,893	4.1
8	福岡	55,234	3.7	福岡	54,087	3.7	福岡	51,241	3.7
9	岡山	51,512	3.5	岡山	52,432	3.6	岡山	49,934	3.6
10	大阪	51,428	3.5	大阪	47,364	3.2	栃木	43,663	3.1
上位10位計		691,107	46.7	上位10位計	678,623	46.0	上位10位計	650,863	46.4
上位5位計		408,431	27.6	上位5位計	403,080	27.3	上位5位計	390,206	27.8
全国合計		1,478,966	100.0	全国合計	1,474,839	100.0	全国合計	1,403,247	100.0

(資料) 経済産業省「工業統計調査」からニッセイ基礎研究所作成。

(2) 敷地面積が純増した地域は少ない

次に敷地面積の93年末から2003年末までの増減面積のランキングをみてみよう。新規立地面積がグロスの増加数である一方、ここでの増減面積は工場の縮小・閉鎖などに伴う敷地減を差し引いた純増減数を示す。この10年間で全国の敷地面積合計が5%減少するなか、増加した地域は10県であり、うち2%以上増加したのは8県であった(図表-20)。94年～2003年累計の新規立地面積のランキングにおける上位10地域のうち、敷地面積が増加したのは、純増面積トップの群馬県と累計立地面積トップの茨城県のみであった。一方、大阪府、神奈川県、東京都の順で純減面積が大きく、都市圏での減少が目立つ結果となった。

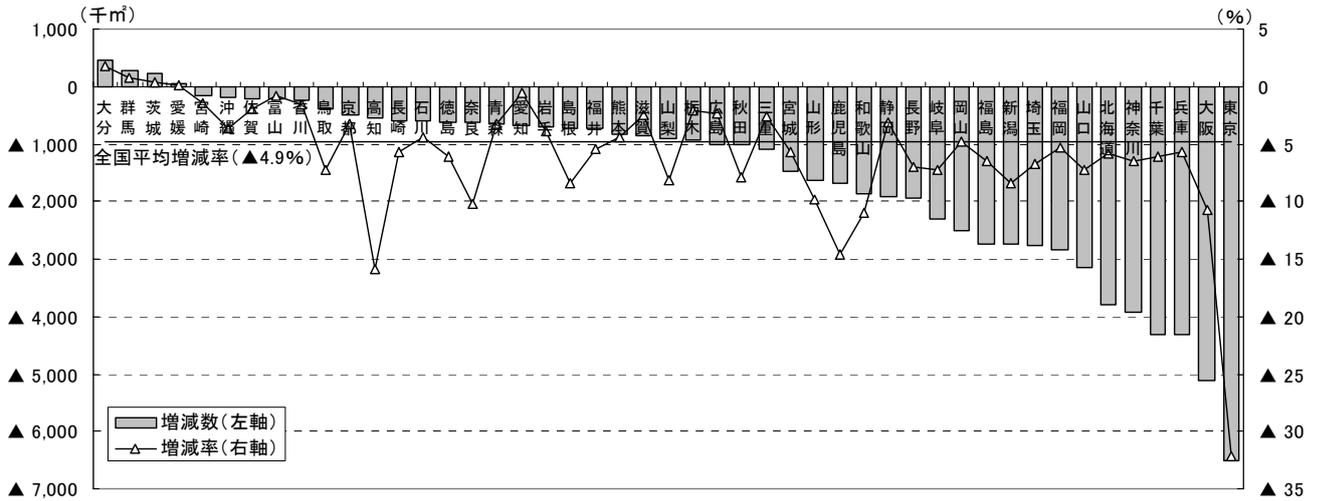
図表－20 事業所敷地面積増減数の都道府県別ランキング (93年末と2003年末の比較)



(資料) 経済産業省「工業統計調査」からニッセイ基礎研究所作成。

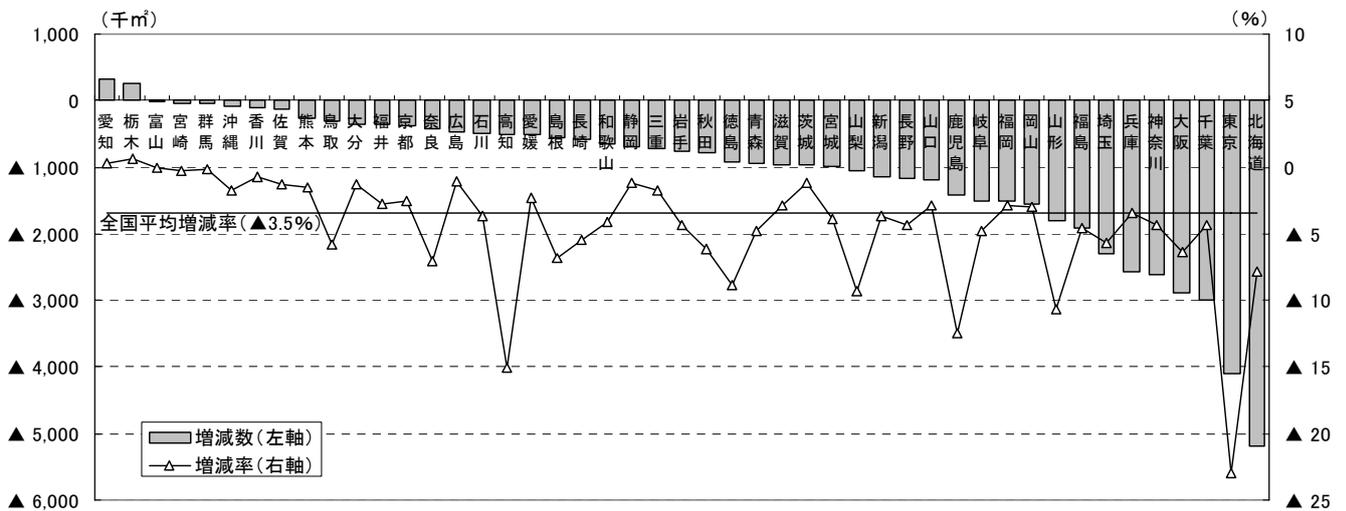
98 年末から 2003 年末までの 5 年間では全国合計で 5 % 減少するなか、大分県、群馬県、茨城県、愛媛県の 4 県のみが増加する一方、2 大都市圏である東京都と大阪府で大幅な純減となっている（図表-21）。2000 年末と 2003 年末の比較では全国合計で 3 % 強減少するなか、増加したのは愛知県と栃木県の 2 県にとどまる一方、北海道、東京都で大幅な減少となった（図表-22）。

図表-21 事業所敷地面積増減数の都道府県別ランキング（98 年末と 03 年末の比較）



(資料) 経済産業省「工業統計調査」からニッセイ基礎研究所作成。

図表-22 事業所敷地面積増減数の都道府県別ランキング（00 年末と 03 年末の比較）



(資料) 経済産業省「工業統計調査」からニッセイ基礎研究所作成。

(3) 工場用地廃棄面積の推定

工場の縮小・閉鎖などによる工場用地の遊休地化や利用転換などにより、事業所の敷地面積にカウントされなくなった面積を「廃棄面積」ということにすれば、廃棄面積および廃棄率は以下の算式により求められる⁽¹¹⁾。

事業所敷地面積増減＝工場立地面積－廃棄面積

∴ 廃棄面積＝工場立地面積－事業所敷地面積増減

廃棄率＝廃棄面積÷期首事業所敷地面積

ここでは「工業統計調査」と「工場立地動向調査」のデータを簡便的に接続して、廃棄面積の概算を試みる。これにより、敷地面積の純増減を新規立地要因と廃棄要因に分けて考察することができる。

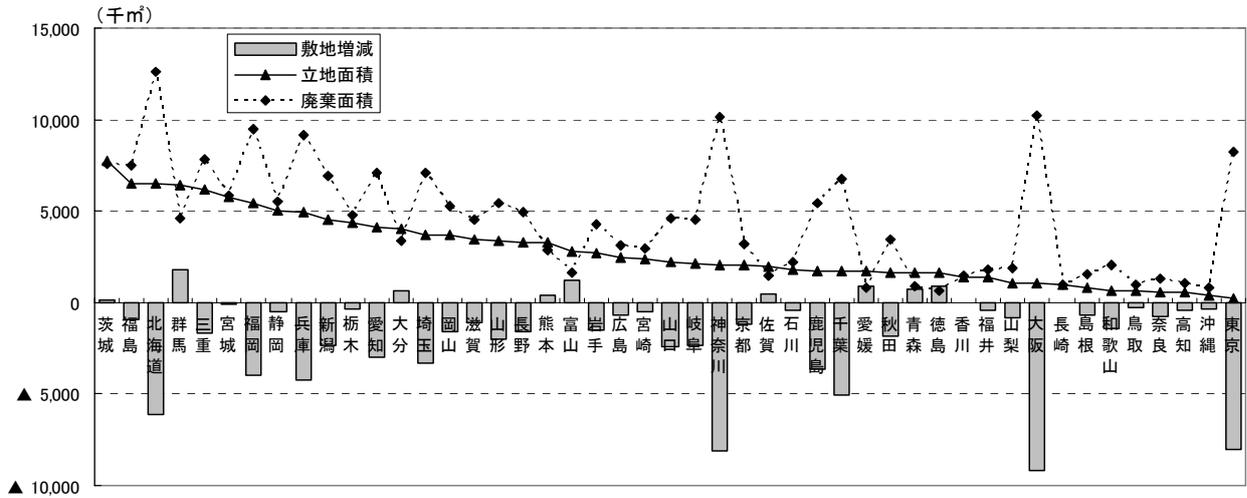
図表－23 は 94 年～2003 年累計の都道府県別立地面積をランキング順に並べ、そこに敷地面積増減（93 年末と 2003 年末の比較）と試算された廃棄面積を重ねたものである。立地面積の大きい地域群をみると、北海道、福岡県、兵庫県では廃棄面積が立地面積を大幅に上回る一方、群馬県では廃棄面積が立地面積を下回り、茨城県と宮城県では廃棄面積と立地面積がほぼ見合っている。立地面積の小さい地域群では、大阪府、神奈川県、東京都での廃棄面積が突出して大きく、純減幅が大きい。

同様に 2003 年末までの 5 年間の敷地面積増減についてみると、立地面積の大きい地域群では北海道と兵庫県での廃棄面積が大きく、純減幅が大きい（図表－24）。群馬県と茨城県では立地面積が廃棄面積を上回り純増となった。愛知県は純減となったが、廃棄面積は縮小傾向となっている。一方、東京都、大阪府、千葉県では立地面積が相対的に小さいのに対して廃棄面積が大きく、純減幅の大きさが目立っている。

2003 年末までの 3 年間の敷地面積増減についても同様の傾向にあるが、北海道の廃棄面積が突出して大きくなっている（図表－25）。また愛知県と栃木県が純増に転じている。

⁽¹¹⁾ ここでの分析フレームワークは国土交通省「平成 16 年版土地白書」に拠っている。都道府県別分析は筆者による。

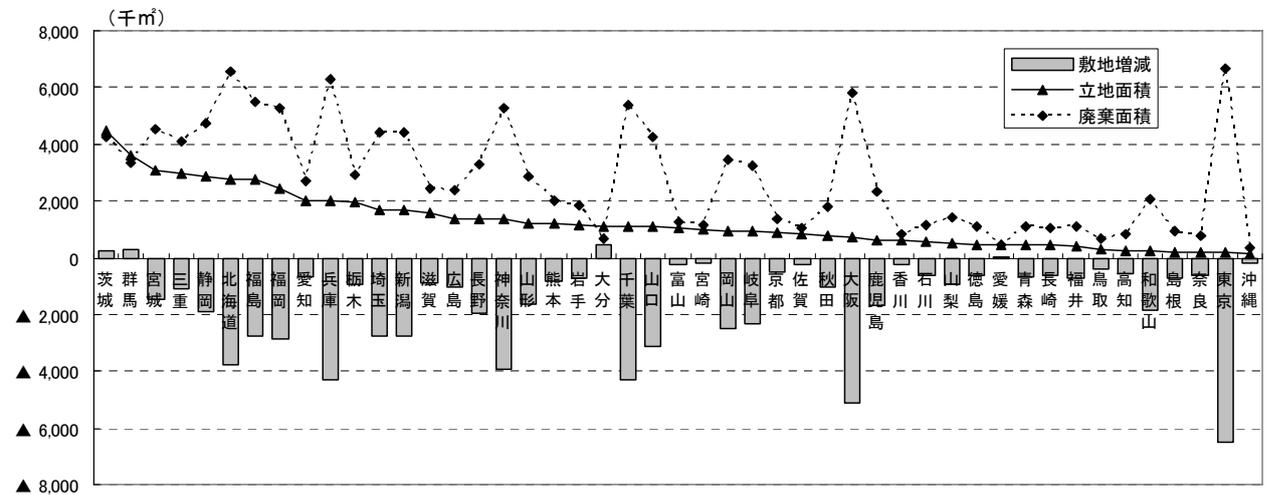
図表-23 工場立地面積の都道府県別ランキングと敷地面積増減、廃棄面積の関係
(94年～03年累計)



(注) 敷地増減は93年末と2003年末の比較。

(資料) 経済産業省「工場立地動向調査」、「工業統計調査」からニッセイ基礎研究所作成。

図表-24 工場立地面積の都道府県別ランキングと敷地面積増減、廃棄面積の関係
(99年～03年累計)

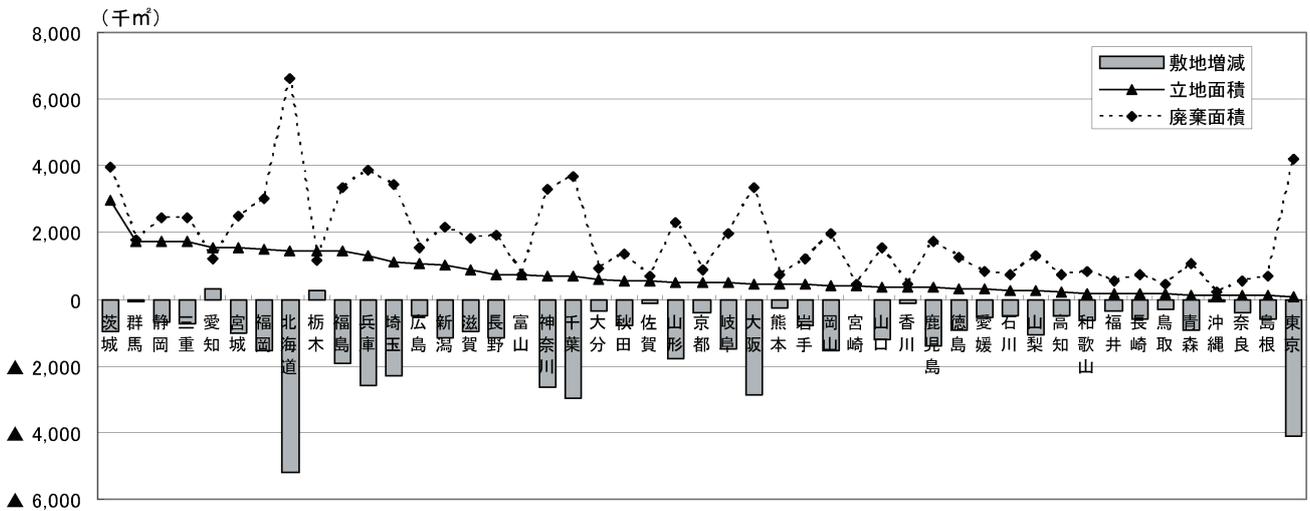


(注) 敷地増減は98年末と2003年末の比較。

(資料) 経済産業省「工場立地動向調査」、「工業統計調査」からニッセイ基礎研究所作成。

図表-25 工場立地面積の都道府県別ランキングと敷地面積増減、廃棄面積の関係

(01年～03年累計)



(注) 敷地増減は2000年末と2003年末の比較。

(資料) 経済産業省「工場立地動向調査」、「工業統計調査」からニッセイ基礎研究所作成。

なお全国の廃棄面積は94年～2003年累計で約2.1億㎡と推定され、93年末の全国敷地面積に対する廃棄率は14%に達したとみられる。また2003年までの5年累計で約1.3億㎡(98年末全国敷地面積対比の廃棄率9%)、同3年累計で8,500万㎡(2000年末全国敷地面積対比の廃棄率6%)と推定される。

工場用地の廃棄の背景としては、国際競争下での収益悪化を契機とした工場の縮小・閉鎖、立地最適化を追求した工場の海外移転、企業合併や合弁事業化など事業再編を受けた工場の統廃合、都市圏での市街地化の進展による工場の縮小・移転などが挙げられる。

トヨタ自動車グループを核に産業集積が進展し、全国で最大の敷地面積を誇る愛知県でさえ、2003年末までの3年間では敷地面積が純増に転じたものの、同5年間および10年間では純減が続き、産業構造の転換の波から逃れることはできなかったと思われる。自動車産業の位置づけが大きく高まる反面、尾張地区を中心とした繊維産業の集積地が国際競争の波を受けて大幅に縮小してきたことが大きいとみられる。愛知県では2003年末までの10年間で工場敷地面積が295万㎡減少したが、これを産業別にみると輸送用機械では543万㎡増加する一方、繊維では420万㎡減少した(図表-26)。つれて県全体の敷地に占める比率は、最も大きい輸送用機械では93年末の27.3%から2003年末には32.7%まで高まる一方、繊維は同期間に6.3%から2.8%へ低下した。

ここでの分析では、工場用地の敷地面積にカウントされなくなった面積を「廃棄面積」と扱ったが、工場用地の廃棄があっても、その遊休地が工業用途に限らず、SCなどの商業施設、分譲マンション、オフィスビルなどの開発に活用されるのであれば、地域全体の経済活動が必ずしも減退するわけではなく、土地の利用転換により地域がかえって活性化する可能性もあるだろう。例えば大型SCを開発する場合には、各地域にふさわしい「まちづくり」のコンセプトを持って、

今ある商圈人口を取り込むだけでなく、潜在的な商圈人口を掘り起こす「立地創造型」の発想が必要であろう⁽¹²⁾。愛知県の事例では、前述の通り、倉敷紡績が2004年に木曾川工場跡地（葉栗郡、敷地9.5万㎡）に東海地区最大級の郊外型大型SCを建設した。

図表-26 愛知県の業種別事業所敷地面積の推移

	敷地面積(千㎡)				構成比(%)				2003年増減数(千㎡)		
	93	98	2000	2003年	93	98	2000	2003年	93年対比	98年対比	00年対比
輸送用機械器具	31,981	32,169	32,304	37,413	27.3	28.0	28.4	32.7	5,432	5,245	5,110
鉄鋼業	17,225	16,929	17,167	16,865	14.7	14.7	15.1	14.8	▲ 360	▲ 64	▲ 302
一般機械器具	10,110	10,789	10,854	9,203	8.6	9.4	9.5	8.1	▲ 907	▲ 1,586	▲ 1,651
化学工業	8,638	8,645	8,645	8,067	7.4	7.5	7.6	7.1	▲ 571	▲ 578	▲ 578
窯業・土石製品	7,560	6,718	6,592	6,671	6.5	5.8	5.8	5.8	▲ 889	▲ 47	79
繊維工業	7,434	5,232	4,473	3,232	6.3	4.6	3.9	2.8	▲ 4,202	▲ 2,000	▲ 1,241
電気機械器具	5,855	5,956	6,366	6,497	5.0	5.2	5.6	5.7	642	541	131
その他	28,387	28,479	27,512	26,291	24.2	24.8	24.2	23.0	▲ 2,096	▲ 2,189	▲ 1,222
合計	117,191	114,918	113,913	114,240	100.0	100.0	100.0	100.0	▲ 2,952	▲ 678	326

(注) 繊維工業には「衣服・その他の繊維製品」を含む。2003年の電気機械器具は「電気機械器具」、「情報通信機械器具」、「電子部品・デバイス」を集計した。

(資料) 経済産業省「工業統計調査」からニッセイ基礎研究所作成。

3. 工場用地の生産性分析

(1) 立地面積競争から欠落している付加価値の視点

ここまでは、地域の産業集積度や企業誘致力を立地面積や敷地面積など工場用地の面積ベースで測った分析を行ってきた。しかし、工場立地が地域へもたらす経済効果を評価するためには、土地の面積ではなく、工場用地から創出される付加価値など金額換算された指標を分析する必要があるだろう。企業側からの観点でも、土地投資行動の本質は、かつての財テクのように土地単体で利益追求するのではなく、敷地上に構築する機械装置や建物など上物とのセットで付加価値創出を図り、利益最大化を追求することである。

ここでは企業活動に生産要素などを提供した経済主体やステークホルダーへの分配の源泉となり、経済社会活動の成果を総括的に表わす評価指標として付加価値を取り上げる。データは「工業統計調査」の数値を用いる。

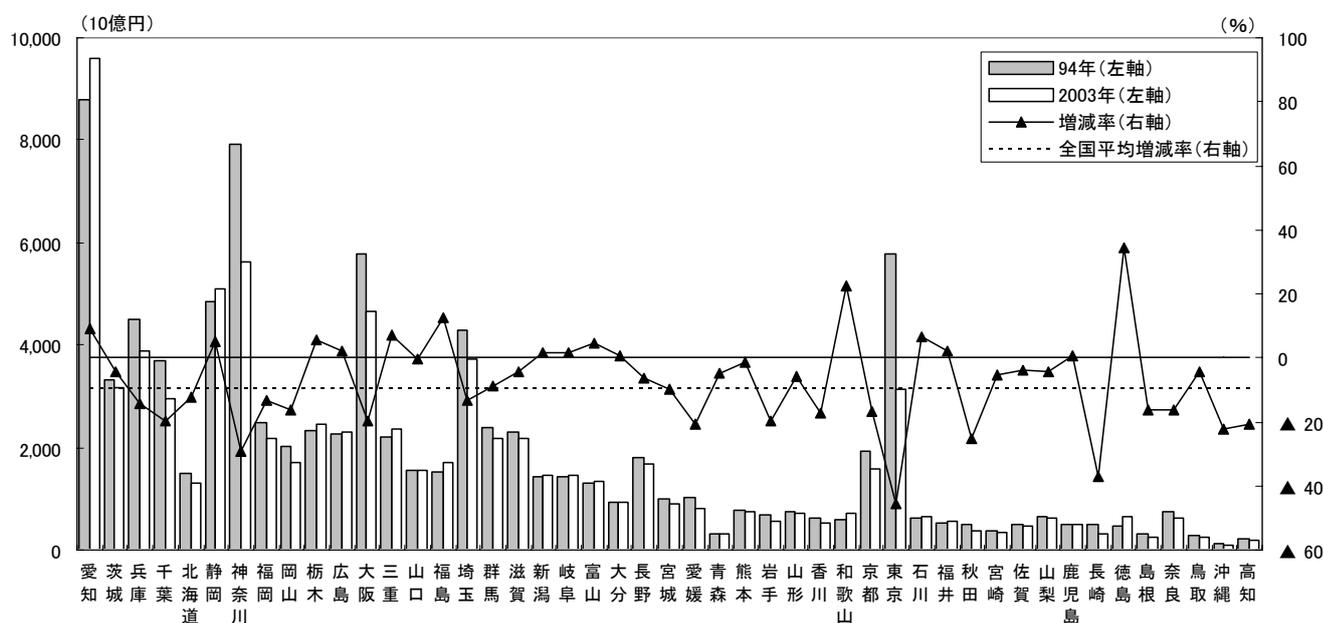
まず都道府県別の事業所付加価値額について94年と直近の2003年を比較してみよう。図表-27は2003年末の敷地面積のランキング順に2003年の付加価値額を並べたもので、94年の数値および2003年の94年対比増減率も記載している。基本的には敷地面積の大きい地域群に付加価値が大きい地域が多くみられるものの、低水準にとどまっている地域もあり、二極化の様相を呈し

⁽¹²⁾ 商業施設開発における「まちづくり」の視点の重要性に関する考察については、拙稿「企業の土地投資行動の裏にあるもの」(ニッセイ基礎研 REPORT2005年9月号)を参照。

ている。敷地面積が全国で最も大きい愛知県が付加価値額でも 9.6 兆円でトップとなっており、神奈川県 (5.6 兆円)、静岡県 (5.1 兆円)、大阪府 (4.7 兆円) も高水準にある。一方、東京都は 3.1 兆円と敷地面積の割りに付加価値が大きいことが特筆される。

次に増減率をみると、全国平均で 10% 減となるなか、15 県で増加し、徳島県、和歌山県、福島県の 3 県で 2 桁の増加率を達成し、愛知県は 9% 増とこれに続いている。減少率では東京都が 46% 減と最も大きく、神奈川県、千葉県、大阪府などでも大幅減となっており都市圏での減少が目立つが、一方で敷地面積の比較的小さい地方圏でも減少率が大きいことがわかる。

図表-27 都道府県別事業所付加価値額 (94年と2003年の比較)



(注) 2003 年末の敷地面積の都道府県別ランキングの順に並べている。
 (資料) 経済産業省「工業統計調査」からニッセイ基礎研究所作成。

(2) 工場用地生産性の分析

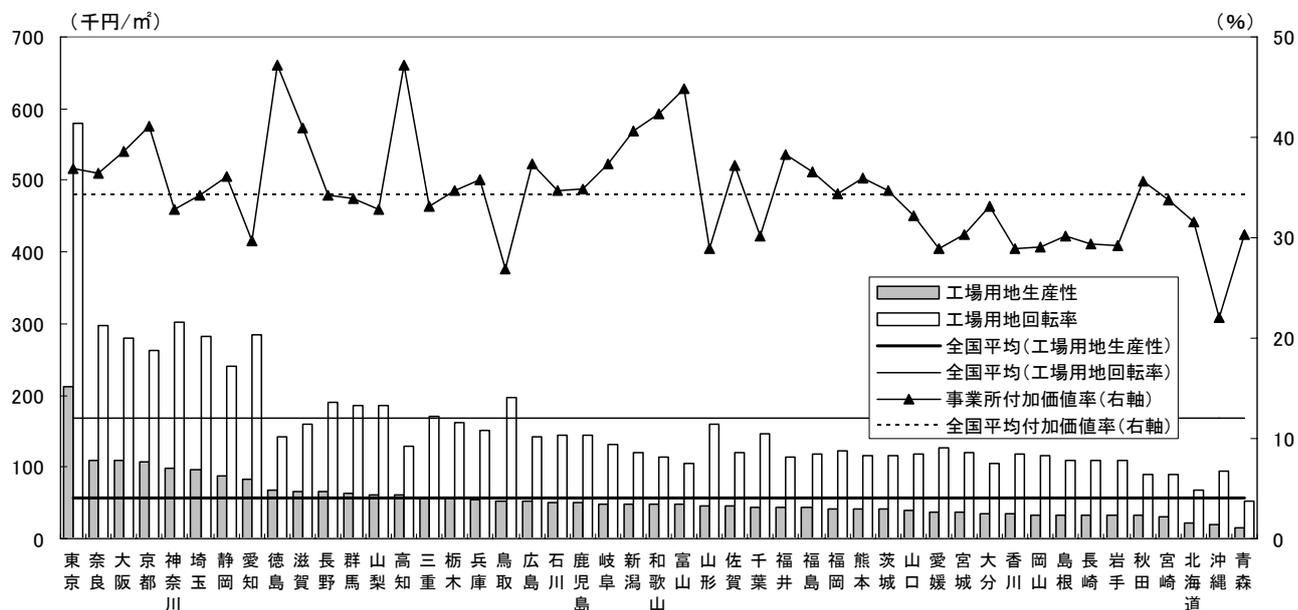
ここで工場用地の付加価値創出力を測る評価指標として「工場用地生産性」を導入してみたい⁽¹³⁾。同指標を「事業所付加価値額÷事業所敷地面積 (期中平均)」と定義すると、同指標は「事業所出荷額÷事業所敷地面積 (期中平均)」(「工場用地回転率」と呼ぶこととする)と「事業所付加価値額÷事業所出荷額」(「事業所付加価値率」と呼ぶこととする)の掛け算に分解できる。

図表-28 は、2003 年の都道府県別の工場用地生産性をランキング順に並べ、敷地面積当たり出荷額を示す工場用地回転率と事業所付加価値率に要因分解したものである。まず工場用地生産性をみると、全国平均である m² 当たり 6 万円弱を上回っている 14 地域のうち、東京都が 21 万円と群を抜いて高く、奈良県、大阪府、京都府が 11 万円、神奈川県と埼玉県が 10 万円弱で続いてお

⁽¹³⁾ 国土交通省「平成 16 年版土地白書」で「工場用地生産性」が取り上げられた。同指標の「工場用地回転率」と「事業所付加価値率」の積への分解による要因分析および都道府県別分析は筆者による。

り、全国で最大の付加価値額を誇る愛知県は8万円強と8番目にランクされている。一方、下位にランクされる地域には地方圏が多い。

図表-28 工場用地生産性の都道府県別ランキングと要因分解（2003年）



(資料) 経済産業省「工業統計調査」からニッセイ基礎研究所作成。

工場用地生産性の地域間格差は、概ね工場用地回転率で説明できると考えられる。すなわち工場用地生産性が全国平均を上回っている地域では、概ね工場用地回転率も平均を上回っており、一方で下位にランクされる地域群では事業所付加価値率が平均を下回っている地域も散見されるが、大半の地域で工場用地回転率が平均を下回っている。工場用地回転率でも東京都が㎡当たり58万円と群を抜いて高く、全国平均の17万円を大幅に上回っている。

愛知県では事業所付加価値率が30%と全国平均の34%を下回っているが、高水準の工場用地回転率（28万円強）でカバーしている。神奈川県も愛知県と同様の傾向である。なお愛知県の付加価値率が相対的に低位にとどまっている背景は、同県が中心とする自動車産業など加工組立型の業種特性によるものと推測される。

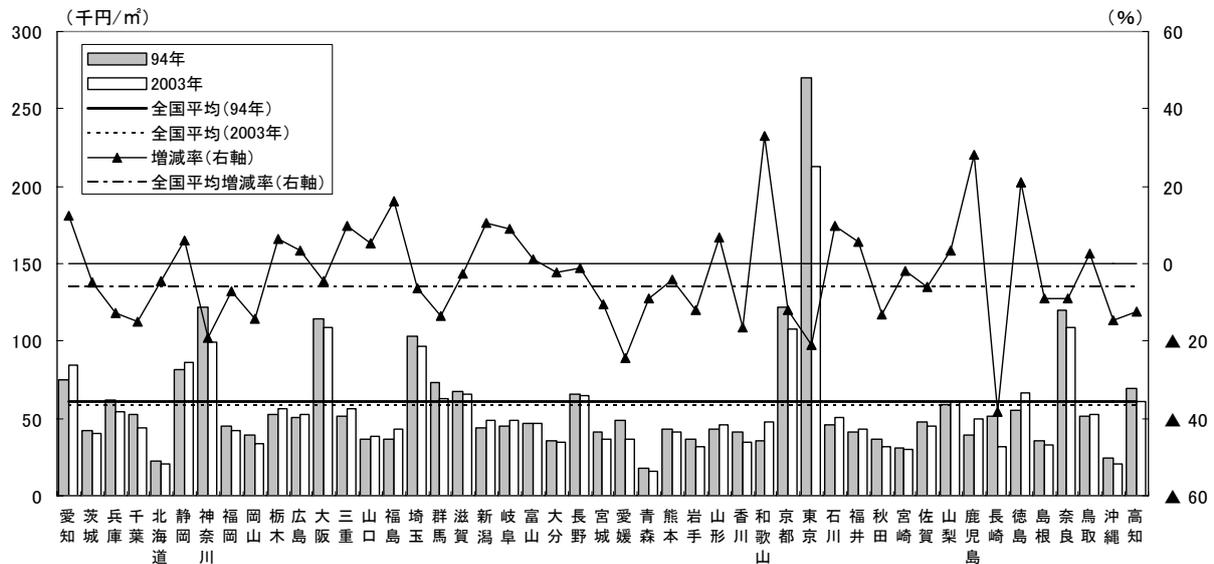
逆に徳島県と高知県では、全国平均を下回る工場用地回転率を全国トップを誇る付加価値率（47%）でカバーしている。徳島県の極めて高い付加価値率は、発光ダイオード素子で世界最大手に躍進した日亜化学工業（阿南市に所在）の高収益性が大きく寄与しているとみられる。高知県には、業種特性として付加価値率が比較的高い半導体の国内最大手ルネサステクノロジ（日立製作所と三菱電機の合弁）の高知事業所（香美郡）や特色のある中小型液晶を生産する高知カシオ（カシオ計算機の完全子会社、南国市）など大企業グループの生産拠点が立地していることに加え、猟銃の国内最大手で兼営する自動車用ハンドル事業ではトヨタ自動車の北米工場への納入

実績も有するミロク（南国市）や、コンデンサ・電池用セパレータを主力とするニッポン高度紙工業（吾川郡）など、高知県で創業したユニークな地元企業群も育ってきている。

次に都道府県別の工場用地生産性（94年および2003年）を2003年末の敷地面積ランキングの順に並べると、同指標と敷地の大きさに相関性がないことがうかがえる（図表-29）。94年から2003年までの増減率をみると、全国平均で6%減となるなか、6県が2桁の増加率を達成している。このうち2003年の工場用地生産性が全国平均を上回っていたのは徳島県と愛知県の2県であり、徳島県は21%増、愛知県は12%増であった。一方、工場用地生産性がとくに高い地域群では概ね減少しており、特に東京都（21%減）、神奈川県（19%減）、京都府（12%減）では2桁の減少率となっている。

また工場用地回転率と事業所付加価値率も敷地の大きさとの相関性はないとみられるが、付加価値率については、敷地の小さい地域群のなかに徳島県や高知県のように独自技術をベースにした中堅・中小企業の成長により、高水準の付加価値率を確保している地域も散見される（図表-30、図表-31）。全国平均の付加価値率は94年の36%から2003年に34%へと若干低下したが、徳島県では同期間に41%から47%へ大幅に向上している（図表-31）。

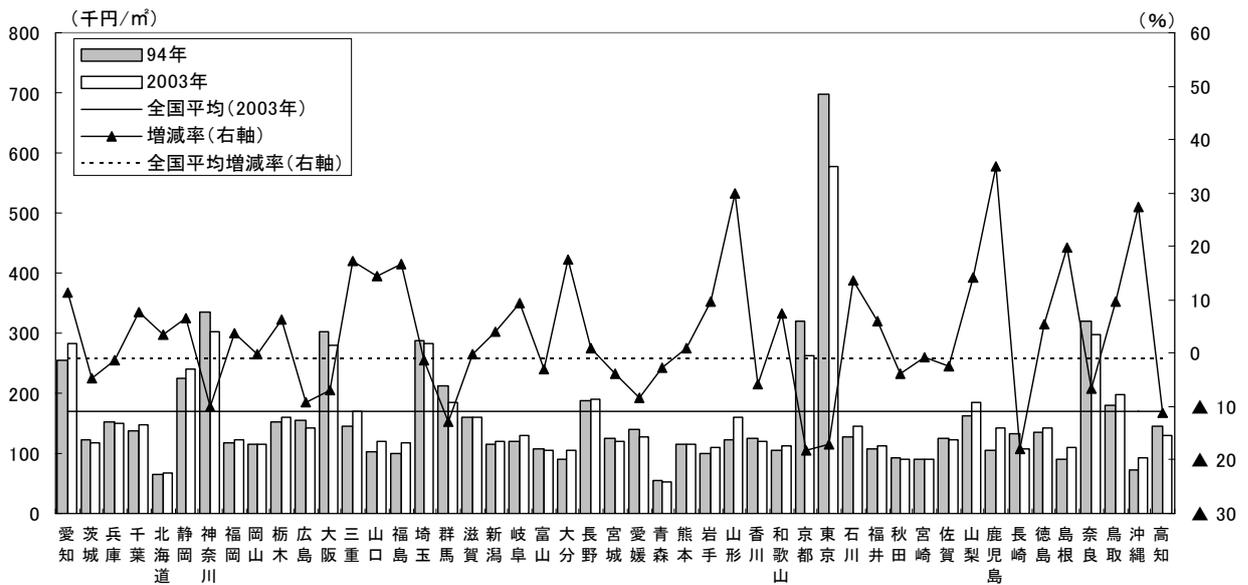
図表-29 都道府県別工場用地生産性（94年と2003年の比較）



(注) 2003年末の敷地面積の都道府県別ランキングの順に並べている。

(資料) 経済産業省「工業統計調査」からニッセイ基礎研究所作成。

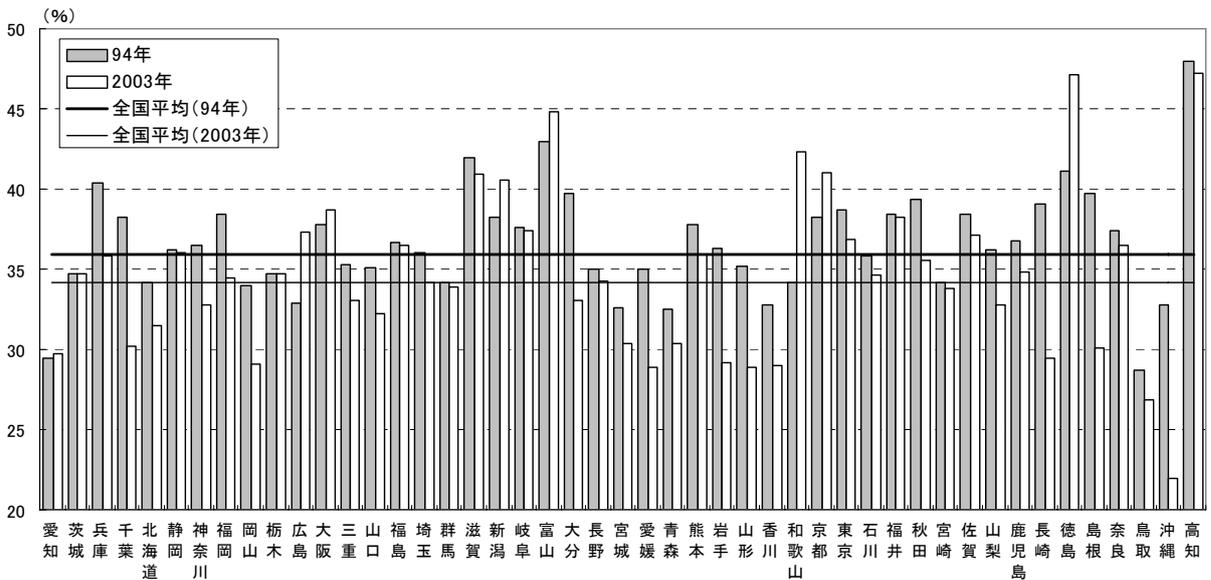
図表-30 都道府県別工場用地回転率（94年と2003年の比較）



(注) 2003年末の敷地面積の都道府県別ランキングの順に並べている。

(資料) 経済産業省「工業統計調査」からニッセイ基礎研究所作成。

図表-31 都道府県別事業所付加価値率（94年と2003年の比較）



(注) 2003年末の敷地面積の都道府県別ランキングの順に並べている。

(資料) 経済産業省「工業統計調査」からニッセイ基礎研究所作成。

4. 付加価値創出の観点からみた企業誘致の定石政策

(1) 付加価値成長に成功した愛知県と徳島県

都道府県別の工場用地生産性の比較分析から、工場用地回転率と事業所付加価値率の両方が低迷する地域群がある一方で、愛知県や徳島県など一部の先行地域では、独自の戦略が高水準の工場用地回転率や付加価値率の向上につながり、結果として高い工場用地生産性を確保して、付加価値を成長させることに成功していることが考察された。これらの先行地域群では、敷地面積の大きさやこれまでの産業集積、交通の利便性などの産業インフラといった各々の地域特性を活かした、定石通りの企業誘致策や産業振興策が明確なビジョンの下で実行されていると思われる。

愛知県では、自動車産業を核にした産業集積の強みと日本最大の敷地面積を活かした、強い国際競争力を有する量産型の産業構造が構築されているとみられ、付加価値率は全国平均を下回るものの、高い工場用地回転率につながっていると考えられる。

一方、敷地面積が全国で6番目に小さい徳島県では、敷地拡大を伴う量産型産業を追求するのではなく、付加価値の高い研究開発型産業の振興に政策の重点が置かれているとみられ、全国でも高い付加価値率につながっている。日亜化学工業や大塚製薬⁽¹⁴⁾など起業家精神旺盛な地元企業が育ってきている。また、リチウムイオン電池の世界最大手である三洋電機がその基幹生産拠点（徳島工場、板野郡）を88年より操業開始しており、2004年には世界最大規模の新工場を増築した。

(2) 都市圏地域での課題と取組

次に都市圏にある神奈川県と東京都をみてみよう。神奈川県は敷地面積が全国で7番目に大きく、2003年の付加価値額では愛知県に次ぐ規模を誇り、工場用地生産性も全国で5番目に大きい。付加価値率が全国平均を下回る一方、工場用地回転率が東京都に次ぐ高水準にあるため、愛知県と同様に広い敷地を活かした量産型産業構造になっていると推測される。しかし現状の付加価値額や工場用地生産性は依然として高水準ながら、大幅な減少傾向にあり、敷地面積も縮小基調となっている。京浜工業地帯を形成する川崎地区や横浜地区にある重厚長大産業の工場が市街地化の進展などにより一部縮小・閉鎖を迫られている点が影響していると思われる。

このような環境下で神奈川県では、県内への産業集積を図るため、「神奈川県産業集積促進方策（インベスト神奈川）」を策定し、このなかで設備投資に対する大規模な助成が盛り込まれた「施設整備等助成制度」が2004年11月より施行されている。同制度での助成上限は、工場・本社機能で50億円、研究所で80億円と全国トップレベルの水準となっている。しかも研究所の誘致により厚いインセンティブを交付することにより、高度先端産業を集積させることが主眼となって

⁽¹⁴⁾ 現在の本社所在地は東京都だが、徳島県にて創業した。グループの中核企業である大塚製薬工場は鳴門市に所在している。

いる。

実際これまでに助成事業に認定された10件のうち、8件が研究開発関連の案件となっている。日産自動車による厚木市でのテクニカルセンター増設および先行開発センター新設（認定投資額582億円）や富士写真フイルムによる足柄上郡での先進コア技術研究所建設（同460億円）など大型案件の誘致に成功している。その後も日産自動車による横浜市（みなとみらい21地区）での新本社屋開設（投資額420億円）やキヤノンによる平塚市でのSEDパネルの開発を目的とする平塚第二事業所開設（同208億円）など大型案件の申請が相次いでいる。

神奈川県による「インベスト神奈川」の施策は、広い敷地を活かした量産型産業構造から、広い敷地を要しない本社機能や付加価値の高い研究開発型産業などを中心とする構造へ転換していくことを目指したものとみられ、明確なビジョンの下での抜本的な取組であり、高く評価できよう。現状の敷地面積は大きい減少に転じている地域における産業構造転換に向けた取組のモデルケースとなるだろう。

一方、東京都は相対的に小さい敷地の下で群を抜く工場用地生産性を確保してきた。極めて高い生産性は付加価値率要因ではなく、全国トップの工場用地回転率によりもたらされていることが特筆される。強い国際競争力と効率化を背景に勝ち残った中小企業群の集積が、出荷額ベースの高生産性をもたらしていると推測される。また敷地が相対的に小さいことによる企業間の近接性が、産業集積地に内在する構成員間のネットワーク、信頼感、規範など、いわゆる「ソーシャル・キャピタル」⁽¹⁵⁾の涵養に対してプラスに働いている可能性もあろう。

しかし生産性は高いものの、付加価値額と敷地面積は激減しており、減少率は全国で最も高い。強みである工場用地回転率も減少基調にある。工場用地の生産性について現時点での静態分析を行えば最も高い評価となるが、動的にみると課題を抱えていると言わざるを得ない。中小企業群の効率強化やソーシャル・キャピタルの一層の強化により、これまでの競争力の源泉であった工場用地回転率の低下傾向を食い止めるのか、あるいは研究開発型産業を誘致・育成することにより、付加価値率の抜本的向上を図るのか、今後の取組が注目される。

IV. むすび～生産性向上の好循環のために

強い競争力を有する産業クラスターの形成にとって最も重要な要因は、関連企業群との連携や既存の産業インフラの活用などを可能とする産業集積の成熟度である。産業集積要因を抜きにした自治体の企業誘致策は、競争力のある工場の誘致にはつながらず、さもなければ多額の経済的インセンティブが必要になるだろう。企業側の観点からも、工場の立地選定は産業集積の成熟度

⁽¹⁵⁾ ソーシャル・キャピタルに関する考察については、神座保彦「ソーシャル・キャピタルと社会起業家」（ニッセイ基礎研 REPORT2005年6月号）を参照。

を含む複数条件の最適化により意思決定されるべきものであるから、産業集積の進展していない地域での立地は工場運営ひいては企業業績にマイナスの影響を与えることになるだろう。

また関連企業群が集積するだけにとどまらず、人的資源の集積も促進されるような「真のクラスター」創生に貢献する取組も望まれる。米シリコンバレーのように、海外の優れた人材や産学官連携を呼び込む魅力あるクラスターの形成が必要である。そのためには産業界、大学、行政、地域コミュニティの協力が欠かせない。

大企業の特定の一事業のために、大企業と下請け関係にある中堅・中小企業で形成される産業集積地では、イノベーションを継続的に創出することは難しいと思われる。中堅・中小企業は大企業の下請けではなく、パートナーとなるべく独自の技術力を磨く必要がある。

液晶など薄型パネル分野において、産業集積が地域経済に貢献する成功事例が出てきたが、現状では「点」の状態にとどまっているとみられ、「点」から「面」への広がりが求められる。すなわち、そのような動きが近隣の地域社会も巻き込んで広域のクラスターを形成し、またそれを成功モデルとして別の地域でも広域クラスターを創生する好循環が望まれる。

企業の工場立地戦略の裏には、2つのレイヤー（層）があると考えられる。第1層は立地最適化を図って、工場用地の付加価値創出力を高める企業行動である。第2層はクラスターの構成員として他の構成員や地域コミュニティに目配りをし、ソーシャル・キャピタルの涵養に資することを目的とした企業行動である。第2層のソーシャル・キャピタルへの貢献は、中長期的には工場用地の継続的な生産性向上など第1層の経済合理性追求の好循環につながると考えられる。すなわちソーシャル・キャピタルは第1層の付加価値向上のための土壌になると考えられる。付加価値の追求とソーシャル・キャピタル強化の好循環に入るためには、クラスターの構成員間の関係が上下関係ではなく、パートナーの関係あるいは双方向の関係であることが求められる。

例えば、全国で最も高い事業所付加価値率をテコに付加価値向上を図ることに成功している徳島県では、クラスターの主力構成員である産学官が高付加価値型産業の振興という共通ビジョンの下で、双方向の連携関係をうまく構築していると思われる。まず徳島県は、立地企業の投資・雇用に対する補助金の1回当たりの上限を工場の場合10億円、研究所の場合10億円と設定しており、水準自体は全国で必ずしも高くないが、施設の増設に対する助成回数や1企業に対する通算限度額に上限を設けておらず、企業にとって使い勝手の良いインセンティブを提供していると言える。また早くからベンチャー支援にも注力してきた。一方、理系を中心とする徳島大学は地元企業に優秀な人材を供給してきた。企業は自治体や大学の取組に応じて、工場拡張や他県からの工場移転・集約を進めてきた。産学官による長期的な双方向の連携関係が、起業家精神旺盛な企業が育つ気質・土壌、すなわち一種のソーシャル・キャピタルの涵養に貢献してきたと評価できよう。

企業城下町や特定の大企業主導による産業集積地と、シリコンバレーの違いは何か。それは、シリコンバレーでは大企業、ベンチャー企業、大学、ベンチャーキャピタル、エンジェル、弁護

士など構成員間に双方向の関係があり、また企業はソーシャル・キャピタル涵養の発想を持つことであろう。これまで見てきたように、企業の工場立地戦略は、基本的には経済合理性の追求であるが、ここで提案したようにソーシャル・キャピタル涵養のコンセプトをオンすることで、個別企業の付加価値拡大のための行動が真のクラスター創生を促進する動きにつながると考えられる。それによって、個別企業の単なる集合体となっている企業城下町や産業集積地がソーシャル・キャピタルの裏付けのある「日本版シリコンバレー」へ脱皮していく動きにつながることが期待したい。

参考文献

- [1] 財団法人自治体国際化協会 (1996) 「アメリカの州・地方政府の経済政策」『CLAIR REPORT』
1996年11月22日
- [2] 国土交通省 (2004) 『平成16年版土地白書』2004年6月
- [3] 百嶋徹 (2004) 「製造業の『国内回帰』現象の裏にあるもの～無差別な国内回帰でなく立地最適化の結果」『ニッセイ基礎研 REPORT』2004年12月号
(<http://www.nli-research.co.jp/doc/li0412a.pdf>)
- [4] 百嶋徹 (2005) 「製造業の設備投資増加～国内回帰でなく最適立地」日本経済新聞『経済教室』2005年1月17日
- [5] 神座保彦 (2005) 「ソーシャル・キャピタルと社会起業家～地域コミュニティーと相互に影響し合う社会起業家」『ニッセイ基礎研 REPORT』2005年6月号
(<http://www.nli-research.co.jp/doc/li0506b.pdf>)
- [6] 百嶋徹 (2005) 「企業の土地投資行動の裏にあるもの～求められる戦略間最適化とコミュニティーとの共生」『ニッセイ基礎研 REPORT』2005年9月号
(<http://www.nli-research.co.jp/doc/li0509c.pdf>)