

# 中小製造業等の集積の維持・強化に向けた取組方針

## 1 目的

- 工場跡地の住宅地化等により工場を操業できる場所が減少する中、**市内中小企業の競争力強化と活力ある産業集積の形成を進めるため**、市内における**中小製造業等の集積の維持・強化に向けた取組について具体的施策の方向性を定めるもの**。

## 2 本市産業の現状

- 市内事業所数の約99%、従業者数の約77%を中小企業が占めており、**中小企業は市内経済や市民生活の基盤であるとともに、地域の雇用を支える重要な存在**。
- 現在、市内の中小企業は、人口減少・少子高齢化や産業構造の変化により、**製造業の事業所数や従業者数の減少傾向等、経営環境が厳しさを増している**ほか、事務所の老朽化や狭隘化、及び周辺の住宅地化による住環境との不調和といった課題を抱えている。
- 準工業地域・工業地域では、工場跡地が住宅や物流施設に土地利用転換されるなど、**中小製造業者が操業できる環境が減少し、ものづくり産業の維持や事業所の集積に課題が生じている**。

### (1) 市内の製造業事業所数の減少

- ア 令和2年度の市内製造業事業所数は1,070事業所（図1）
- イ 平成20年度との比較では**39.0%減**、平成10年度との比較では**58.6%減**

図1 市内の製造業事業所数と従業者数の推移（工業統計調査）

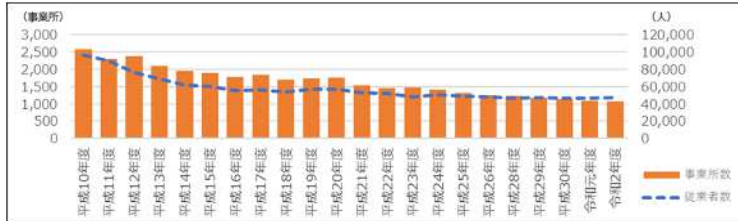


表1 大規模事業所の土地利用転換状況（経済労働局調べ）

閉鎖年度	事業者名		跡地利用
	所在地	面積	
H28年度	三菱ふそうトラック・バス(株)	約10ha	物流施設
H30年度	大同特殊鋼(株) 川崎テクノセンター	約3.6ha	〃
R1年度	あすか製菓(株) 川崎研究所	約4.6ha	未定
R2年度	名糖(株) 東京総合工場	約1.6ha	物流施設
R3年度	味の素食品(株) 高津工場	約4.5ha	未定

### (2) 工業系用途地域の住宅・商業利用等による工業用地不足

- ア 物流需要の増加に伴い、大規模事業所跡地における**物流施設等商業利用ニーズが高い**（表1）
- イ 内陸部（幸、高津、宮前、多摩）においては、工業系土地利用が10年間で**最大40%減少**（表2）
- ウ 本市に対し、**過去3年間に91件**の立地場所に関する相談

表2 区別土地利用の増減割合（H17年度、H27年度比較）

	川崎	幸	中原	高津	宮前	多摩	麻生
工業系土地利用	-2.9%	-28.6%	-9.2%	-25.8%	-33.3%	-40.0%	-7.7%
商業系土地利用	24.2%	111.4%	-1.8%	7.0%	13.2%	6.8%	16.9%
住宅系土地利用	7.3%	9.0%	6.8%	7.7%	10.2%	5.9%	10.9%
その他の建築用地	11.3%	0.0%	1.8%	0.6%	-1.4%	2.7%	31.3%
都市的空地	-12.1%	-19.2%	-5.9%	-1.0%	-5.0%	-2.6%	-11.6%

（川崎市の土地利用現況（平成27年度調査結果））

## 3 総合計画・産業振興プランにおける考え方

- かわさき産業振興プラン第3期実行プログラムでは、「住工混在エリアを中心とした**中小製造業者の操業環境の改善支援・工業集積地の保全**」、「成長性の高い**企業の立地促進や製造業の集積強化等に向けた工業系土地利用の高度化**」に向けて、より一層取組を進めることとしている。

### (1) 川崎市総合計画第3期実施計画

- ア 施策の主な課題  
市内に限られた工業系用途地域においても、**工場跡地の住宅地化等により工場を操業できる場所が減少していることから、中小製造業者の操業環境を整備し、市内における中小製造業の集積を維持・強化していく必要**があります。
- イ 施策の方向性  
工業系用途地域における**製造業等による持続的な土地利用**と、中小製造業者による**操業環境整備に向けた取組**の推進

### (2) かわさき産業振興プラン第3期実行プログラム

- ア 取組の主な課題  
市内には中小製造業者が利用可能な用地が少ない中、工場跡地に住宅や物流施設が建設されるなど、**工業系用途地域において非工業系の土地利用が進んでおり、工場を操業できる場所が減少**しています。
- イ 取組の方向性  
(ア) 住工混在エリアを中心とした**中小製造業者の操業環境の改善支援・工業集積地の保全**  
(イ) 成長性の高い**企業の立地促進や製造業の集積強化等に向けた工業系土地利用の高度化**
- ウ 第3期での主な取組内容  
(ア) **工業系用途地域における製造業等による土地利用を促進するとともに**、本市への立地を希望する中小製造業者の情報収集と、不動産事業者等との連携による物件情報の入手体制を強化することで、**中小製造業者の集積を維持・強化**します。  
(イ) 中小製造業者の操業環境の改善(防音・防振・脱臭・浸水対策等)や、**市内工場跡地等への市内外の成長意欲の高い中小製造業者の立地を促進**します。  
(ウ) 工業集積地に立地する企業の状況を把握し、課題やまちの変化に対応した支援に取り組みます。

# 中小製造業等の集積の維持・強化に向けた取組方針

## 4 既存の立地誘導施策

### (1) がんばるものづくり企業操業環境整備助成制度（立地促進）

#### ア 制度概要

【対象】中小製造業者の準工業地域・工業地域への工場の新増設  
 【助成率】1/10以内 【助成上限額】3,000万円

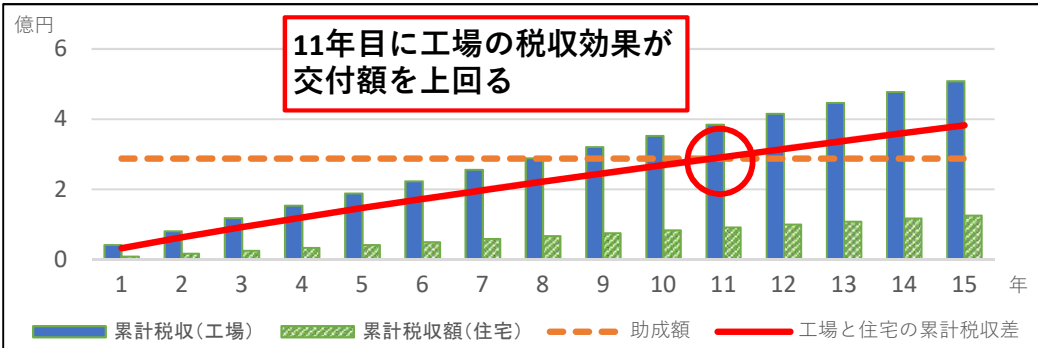
表3 がんばるものづくり企業操業環境整備助成制度（立地促進）の令和3年度までの交付実績

企業数 (事業所数)	助成対象経費 合計額(千円)	交付合計額 (千円)	従業員合計数: 交付前⇒交付後
12社 (14事業所)	3,417,958千円	287,690千円	469名⇒510名 (常用:395名⇒434名)

#### イ 事業効果（税収への寄与）

- (ア) 固定資産税（土地）、都市計画税（土地）及び固定資産税（償却資産）について、住宅化された場合と助成対象工場が操業し続ける場合の税収を試算。
- (イ) 工場の場合、住宅の場合よりも、年間税収額が約3,300万円上回り、11年目以降は累計税収差額が助成額約2億9千万円を上回る。

図2 助成対象事業所において工場又は住宅が立地した場合の年間税収額の比較



#### ウ 今年度の申請状況

交付決定可能額の6,000万円分は、8月末日時点で全て交付決定済み

### (2) 川崎臨海部産業競争力強化促進補助金

【対象】川崎臨海部における製造業の高度化・高機能化を目的とした設備投資  
 【助成率】3%（研究所の場合は5%） 【助成上限額】5億円  
 【要件等】30年以上の操業、投下固定資産額が20億円以上

### (3) 川崎臨海部土地利用整序化奨励金

【対象】臨海部にある土地を売却した後、新たに製造業が操業した場合の土地売却企業  
 【奨励金額】土地家屋に係る固定資産税及び都市計画税の額（前年度1年分）  
 【要件等】2ヘクタール以上の土地を売却し、売却された土地が製造業の用に供されること

上記施策は工業系用途地域における継続的土地利用の誘導策として有効だが、**誘導先となる用地等不足対策(≒用地等を創出する対策)**が併せて必要

## 5 立地促進や産業集積の維持・強化に向けた課題

### (1) 企業を誘致する用地・物件不足

本市は首都圏に位置し利便性が良いことから、**立地ニーズは多いものの（表4）、誘致に適した工業用地、貸工場、貸研究開発施設が不足**しており紹介できる物件が少ない

表4 市内への立地ニーズ

（経済労働局調べ）

(1) 中小製造業者の事業拡張等に伴う移転ニーズ ※重複する企業の情報は直近の調査結果に集約		
ア 令和3年8月に川崎市産業振興財団が行ったアンケート調査結果	17社	約13,000㎡
イ 令和3年9月に工業団体を通して行ったアンケート調査及びヒアリング結果	22社	約33,000㎡
ウ 令和元年度以降に本市に寄せられた立地ニーズ情報	37社	約66,800㎡
(2) インキュベーション施設からの移転ニーズ		
	43社	約4,300㎡
(3) 公共事業等による移転ニーズ		
	16社	約17,500㎡
合計	135社	約134,600㎡

### (2) 本市で育成した研究開発型企業の市内誘導先の不足

**ベンチャー企業**が、インキュベーション施設を卒業し、**市内で事業拡大を図っていくための工業用地、貸工場、貸研究開発施設が不足**している。

#### 【新川崎地区KBICの事例】（表5）

- ア かわさき新産業創造センター（KBIC）には現在54社が入居
- イ 過去5年に退去した企業20社のうち、市内に新たな操業場所を確保した企業は6社
- ウ 令和6年以降は、企業の退去が増加する見込み

表5 KBIC等各居室の退去見込年

（経済労働局調べ）

退去見込年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
部屋数	1	3	1	10	6	3	24	30	9
床面積 (㎡)	40	158	15	362	391	175	2,076	2,819	508

### (3) その他の課題

- ア 中小製造業者の市外移転や廃業等、それに伴う市内サプライチェーンへの影響**  
**概要：**準工業地域・工業地域における住工混在の進行により周囲が住宅化するなど操業環境が悪化した中小製造業者の移転や廃業が進行、**工業系利用も減少**
- イ 土地利用転換が生じた際の雇用への影響**  
**概要：**工場が住宅や物流施設に利用転換された場合、**工業用地が減少するとともに、一般的に住宅は雇用を生まず、物流施設は床面積あたりの雇用者数が減少**

様々な課題が立地誘導する**工業用地・貸工場・貸研究開発施設不足**に関連

**新たな誘導先を創出する対策**が必要

# 中小製造業等の集積の維持・強化に向けた取組方針

## 6 施策の取組方針

- 産業集積維持の観点から、①準工業地域・工業地域に**工場や研究開発施設の立地を促進**するとともに、**仮に大規模工場の移転等が生じ土地利用転換が行われる場合にも、②産業集積等誘導施設（貸工場・貸研究開発施設等）の併設を促進し、新たな工業系床面積を創出**することで、市内外の中小製造業者等の**立地場所を確保**する。

①準工業地域・工業地域における、**継続的土地利用の誘導**

②準工業地域・工業地域での開発における、**民間活力を活用した産業集積等誘導施設の併設促進**

## 7 具体的施策

### (1) 大規模事業所の移転に関する事前相談制度

工場立地法の対象工場が事業所を廃止する際、**譲渡予定先の決定前に本市に事前相談を行う**ことにより、早期に**大規模事業所の動向を把握**する制度の運用

### (2) 立地ニーズ等の情報収集・マッチング事業

#### ア 立地ニーズ等の情報収集及びマッチング

操業環境に課題を持つ**市内企業**や、本市への立地を希望する**市外企業**による**立地ニーズの収集**及び**宅建業者等とのネットワーク形成**を通じた**マッチング事業**の実施

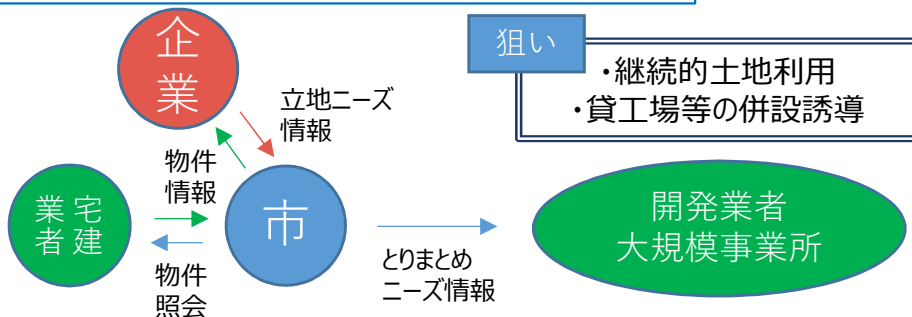
#### イ 開発業者の取組促進

マルチテナント型の**貸工場等の開発**を行う**事業者**に対し、**市内外企業の立地ニーズを共有**することによる、**継続的土地利用**を目指した**貸工場・貸研究開発施設等の開発誘導**

#### ウ 施設の建替え等を行う事業者に対する貸工場等の併設誘導

大規模な事業所を有する**市内事業者**と**立地ニーズ**を共有し、**事業所の建替えや新増設等の機会**における**貸工場・貸研究開発施設等の併設促進**

### 立地ニーズ情報収集・マッチング事業（イメージ図）



### (3) まちづくり手法等も活用した取組促進

#### ア 形態規制の緩和（新規）

準工業地域・工業地域における、既存工場の高度化や工場跡地の土地利用転換等時に、**中小製造業者やベンチャー企業の入居を想定し、産業集積等誘導施設を併設した施設を開発**する場合に、誘導の考え方や周辺環境への配慮等を明文化した「**判断基準**」を定めた上で、「**総合設計制度の許可基準**」に基づく形態規制の緩和を実施。

項目	内容
想定手法	● 総合設計制度の許可基準第17条で規定する「 <b>地域貢献施設等</b> 」に、「 <b>産業集積等誘導施設</b> 」を新たに追加 ⇒本施策に即した施設を含む建築物につき、 <b>+50%を限度に容積率</b> を加算

### 形態規制の緩和による容積率割増し（イメージ図）

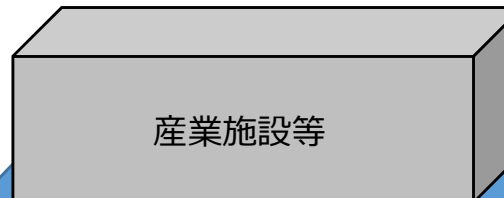
#### 【新規】

産業集積等誘導施設の設置による容積率の緩和



#### 【従来】

現行基準の範囲内において建築（従来制度における公開空地等による容積率割増しを含む。）



#### イ 地区の特性に応じたまちづくり

**地権者の合意形成を図りつつ**、地区計画を活用した計画的な土地利用を誘導するなど、**都市計画的な手法等も活用したまちづくりを推進**

表6 本施策による形態規制の緩和と既存の立地誘導補助施策の比較表

項目	既存の立地誘導補助施策	本施策による形態規制の緩和
手法	補助金による誘導	規制緩和による誘導
目的	産業集積の維持・強化 産業競争力強化	左記に加え、工業系土地利用の継続的誘導及び高度化
土地利用転換への対処	産業集積を維持するため、土地利用転換されないように誘導する	土地利用転換がなされた場合も容積率緩和部分で誘導する

# 中小製造業等の集積の維持・強化に向けた取組方針

## 8 敷地の規模に応じた誘導施策

### (1) 中小規模の工場等を対象とした準工業地域・工業地域における土地利用誘導策

#### a 企業の立地ニーズ情報の把握

- ・市外企業に対する川崎市への立地意向調査
- ・市に寄せられる立地ニーズ
- ・インキュベーション施設からの移転ニーズ
- ・公共事業による移転ニーズ 等



#### b 物件情報の収集

- ・空き工場・用地調査
- ・宅建業者ネットワーク

マッチング事業

がんばるものづくり操業環境整備助成制度（立地促進支援）などの支援策

①準工業地域・工業地域における継続的土地利用

### (2) 大規模事業所跡地を対象とした貸工場・貸研究開発施設等の設置の実現

大規模事業所の移転情報を早期に把握

#### a 企業の立地ニーズ情報の把握

- ・市外企業に対する川崎市への立地意向調査
- ・市に寄せられる立地ニーズ
- ・インキュベーション施設からの移転ニーズ
- ・公共事業による移転ニーズ 等



#### b 形態規制の緩和（容積率の割増）

大規模事業所・開発業者への働きかけ

②民間活力を活用した貸工場・貸研究開発施設等の設置の実現・立地誘導

## 9 想定される効果

### (1) 中小製造業者やベンチャー企業の集積による市内産業の活性化等

- ア 産業集積の相乗効果による**市内企業の競争力強化**や**新たな産業の創出**
- イ **中小製造業者の廃業や市外移転の抑制**による**税収・雇用への貢献**（表7）
- ウ **インキュベーション施設を退去するベンチャー企業や市外企業の受け皿を創出**することによる**税収・雇用への貢献**（表7）

※市内のインキュベーション施設は**90%以上の入居率**となっており、**中小製造業者**や**ベンチャー企業**の**市内定着先を創出し**、**操業環境を維持**することで**市外流出を防ぐ**。

### (2) 民間の活力を活用した政策誘導

**市の財政負担を伴わず**、産業集積等誘導施設創出に向けた政策誘導が可能（表7）

#### 40,000㎡の工場跡地に産業集積等誘導施設を併設（算定例）

（建ぺい率60%、容積率200%の用途地域において、土地面積の30%分の「産業集積等誘導施設」を創出したケースを想定）

表7 想定される効果

項目	想定効果
産業集積等誘導施設 12,000㎡	
雇用	約350人 ※1
税収	約8,000万円/年 ※2
市財政負担	<b>なし</b>
産業施設等 80,000㎡	

◆同規模の床面積を補助金により設置（複数施設）する場合、大田区の立地制度の助成率で計算すると、**約11億円**が必要。

#### 数値の根拠

- ※1 雇用に関しては、経済労働局の「立地促進補助事業」を活用した事業所の㎡あたり従業員数を基に算定
- ※2 税収に関しては、「市税概要」・「固定資産概要調査」等の数値をもとに、個人・法人住民税、固定資産税（家屋・償却資産）、都市計画税（家屋）、事業所税を算定

### (3) 住環境と企業の操業環境が調和した、住工による共生の一層の推進

住工混在化が顕著である地区※の中小製造業者に移転の必要が生じた際、**騒音・振動対策がなされた貸工場・貸研究開発施設等に移転**することによる、**操業環境の向上**

※特に準工業地域において、工場跡地に住宅の建設が進んでおり、工場からの騒音・振動等に対する近隣住民からの苦情により操業に支障（いわゆる住工混在問題）が出るケースが多い。

# 中小製造業等の集積の維持・強化に向けた取組方針

## 9 想定される効果

### (4) 企業の防災力の向上

災害の危険性が高いエリアに立地する中小製造業者が新たに設置された施設に移転することによる、**耐震面や浸水対策等の向上**及び、**災害時における業務継続への貢献**

### (5) 中小製造業者の集約に伴う生産性の向上等

複数の中小製造業者やベンチャー企業が入居する施設を創出することで、**入居企業間のサプライチェーンの構築、生産性の向上等**への寄与

## 10 今後のスケジュール

### (1) 大規模事業所の移転情報の定期的な把握の実施

### (2) 企業の立地ニーズの把握

令和5年度の宅建業者等とのネットワーク形成を通じたマッチング事業の実施に向け、企業の立地ニーズ情報の把握に必要な委託調査を行う。

### (3) 土地利用の高度化を可能とする制度の運用

令和5年度の総合設計制度の許可基準の改正に向けて検討を進め、併せて「**産業集積等誘導施設**」の該否の判断に必要な判断基準等を別途定める。

→判断基準等については、可能な限り諸条件を明文化し、周辺環境への配慮事項等を定め、**制度趣旨に合致する施設の立地を誘導**することにより、**準工業地域・工業地域における土地利用を促進**する。

項目	判断基準等の基本的な考え方（案）
産業集積等施設	工場又は研究開発施設であって、中小製造業者やベンチャー企業の入居を想定した、本施策に即した施設であること
対象エリア	準工業地域、工業地域
周辺環境への配慮	周辺の生活環境や事業活動への影響が懸念されないよう、対策を施すこと
その他(事前調整)	都市計画等の制度活用必要性について事前調整が行われていること

	令和4年度			令和5年度	
	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q
大規模事業所の移転情報把握	→ 制度の運用 ←				
企業の立地ニーズ情報の把握	→ 委託調査 ←			→ 情報活用 ←	
土地利用の高度化を可能とする制度		パブ コメ	方針公表	総合設計制度改正手続	等判断基準 制度活用

## 11 他都市の参考事例

### (1) 大田区仲六郷ShareFAB&LABプロジェクト【三菱商事都市開発(株)】

- ア 三菱商事グループ企業の五十鈴(株)本社跡地を三菱商事都市開発(株)が取得し、マルチテナント型工場・研究開発施設を計画（令和5年夏竣工予定）
- イ 日本では民設民営での開発は珍しく、ものづくり・研究開発企業やスタートアップ企業が「ひとつの建物」に集まることで、相互のリレーションシップを誘発し、入居企業の新たなビジネスチャンス・イノベーション創出をハード・ソフト両面からサポートする施設を目指す
- ウ 中小製造業の一大集積地である東京都大田区の中でも特に中小製造業の事業所が集積するエリアにあり、鉄道駅や羽田空港からのアクセスも良い立地

#### <施設概要>

敷地面積：約1,700㎡ 延床面積：約5,200㎡ 階数：地上6階建  
区画数等：32区画（約61～229㎡）



### (2) 三井リンクラボ新木場1【三井不動産(株)】

- ア 同社初の新築ラボ施設であり、都心へのアクセスが便利なエリアでは貴重なライフサイエンス領域の本格的な研究が可能なウェットラボ仕様
- イ 共有施設の整備や、（一社）ライフサイエンス・イノベーション・ネットワーク・ジャパンと連携する等の取組によりイノベーションを推進

#### <施設概要>

敷地面積：3,300.06㎡ 延床面積：11,169.16㎡  
総貸付面積：約7,867.60㎡  
1区画当たり面積：約100～最大約1,600㎡

### (3) 先端技術産業施設等を設置する場合の容積率等の緩和（横浜市）

- ア 工業系地域の環境改善を図り、工業の高度化、近代化等に寄与する建築物で、要件に合致する場合、容積率を最大50%緩和する制度を運用