

産業系土地利用検討に関するサウンディング型市場調査

【調査結果】

I C・ランプ周辺地域における産業系土地利用について、民間事業者と対話し、企業立地の可能性、開発する上での課題、様々なアイデアや各種条件等の整理を行い、土地利用転換に向けた検討の基礎資料とすることを目的に、「サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）」を実施しましたので、その結果を公表します。

1 実施経過

日 程	内 容
令和7年 4月 8日(火)	実施要領の公表
令和7年 4月 8日(火)～ 4月30日(水)	サウンディングの参加受付
令和7年 5月15日(木)～ 5月28日(水)	サウンディングの実施

2 参加事業者

6事業者

(立地希望事業者3者、開発希望事業者3者)

3 主な調査内容

- ▶ 希望箇所及び理由
- ▶ 規模及び価格
- ▶ 必要なインフラ要件
- ▶ 事業スケジュールの見込み
- ▶ 開発に当たっての課題
- ▶ 行政に求める支援

4 結果概要

ア 立地希望事業者

対 話 項 目	対 話 内 容
希望箇所	・高速道路へアクセスしやすく、渋滞しない箇所を希望 ・山陽自動車道 山陽姫路東 I C 周辺地域、播但連絡道路 花田 I C 周辺地域 国道 29 号（姫路北バイパス）下伊勢ランプ周辺地域、中国自動車道 夢前スマート IC 周辺地域 ・花田 I C 周辺は利便性が良い。 ・国道 2 号線付近は渋滞するため、花田 I C や姫路西 I C 周辺が良い。 ・花田 I C より北部は従業員確保に苦慮するため、南側が良い。 ・インフラが整備された産業団地の一面に立地が良い。
業種、立地希望事業所の事業内容	・物流施設 ・最新鋭の冷凍倉庫を備えた施設

	・金属製品製造業（準工業地域での立地はできない。）
立地を希望する理由	・営業拡大のための増設 ・運送業の 2024 年問題の対応として、配送の効率化が必要 ・市内の既存施設が手狭で老朽化しているため。 ・増産に対応したいため。
地域経済を牽引するような事業の内容	・地域の生活インフラの一部を担っている。 ・社会的価値の創出による地域住民への貢献 ・地産地消への取り組み ・製品に脱炭素を推進するものを製造している。
地域・地元住民等へのメリットとなる付加価値創出の取組み	・新たな地元雇用の創出 ・社会貢献活動の実施 ・自治会活動への参加 ・災害時の地域防災拠点としての機能を備える。
希望面積、想定取得価額	・整形が良い物件を希望 ・花田 I C 周辺の価格相場であれば、十分検討できる価格である。 ・希望面積は約 1,500 から 2,000 坪を希望 ・希望面積は約 1,500 から 3,000 坪を希望 ・取得価格は既存施設周辺の価格相場程度を希望
必要な開発内容 （給水量、電気容量、都市ガス圧力、接道等）	・接道：10 t 車が安全かつ複数台出入りできる道路幅（幅員 6m 以上）。 ・ネット回線、下水などのインフラ ・冷凍倉庫では工業用水は不要であるが、特別高圧電力が必要 ・倉庫は平家なら高さ 15m は建築可能であること ・冷凍倉庫なら複層階になる。 ・倉庫には一般的な上下水道が必要 ・製造業では既存住宅から離れている方が良い。
事業スケジュール（用地取得→建築等工事→操業開始）	・購入可能であればすぐに購入したい。 ・購入目途が付くのであれば 3～4 年後でも良い。 ・地域未来投資促進法を活用したスケジュールによる取得でも問題ない。
既存事業所の跡地利用方針（移転の場合）	・売却又は賃貸 ・空いたスペースは従業員の駐車場を想定している。
開発事業者、建設事業者の見込み	・職員負担が生じないよう開発事業者が行うことはやむを得ない。 ・指定業者は無い。
進出にあたっての課題	・近隣住民との騒音・車両搬入出による調整 ・行政手続きや都市計画との整合性確認 ・設備移動に伴う生産への影響 ・現従業員への対応
行政に求める支援等	・税制の優遇措置 ・産業系用地の紹介および調整支援 ・インフラ整備（接道・上下水道・電力・ネット）に関する助成や優遇制度

	の活用 ・雇用創出に関する補助制度（雇用奨励金など）の案内 ・用地買収時の仲介支援 ・各種許認可について縦割りではなく、横断的体制で支援してもらいたい。
--	---

イ 開発希望事業者

対 話 項 目	対 話 内 容
事業実績	・地域未来投資促進法では商業施設、物流施設の開発を行った実績がある。 ・地区計画を活用した開発を行った実績がある。 ・地域未来投資促進法の実績はない。 ・農村産業法、市街化編入、地区計画での開発実績がある。
姫路市内における企業立地の動向	・花田 I C などのインター近くや白浜、広畑といった南部の海側に製造業、物流業者の立地が集中している。 ・立地希望は物価高騰により減少傾向 ・周辺市町に比べて、姫路市の市街化区域内には企業が新たに進出できる一団の土地が少なく、土地取引が進んでいない。 ・播磨地域で立地を希望する企業は、臨海部の市街化区域内に進出可能な一団の土地がある加古川市などを検討するケースが多い。 ・物流業に関しては、中国地方から関西にかけては、山陽自動車道沿いの利便性が高い。花田 I C、姫路東 I C は広域配送と市内配送を狙う企業からのニーズがある可能性がある。 ・物流施設は市内の西部より、神戸や大阪に近い東部が適地である。 ・中国自動車道より山陽自動車道が、沿線人口が多いなどにより広域配送に向いている。 ・2024 年問題で大阪⇄九州の中間地点になる岡山地方でニーズが高い。 ・周辺市町に比べ雇用面でメリットがある。 ・中国道沿線より山陽道沿線の方が、ニーズが高い。 ・市内の大規模用地取得件数は停滞傾向
事業化を希望する箇所、規模、範囲	・主要高速道路の I C 周辺で敷地 3,000 坪以上 ・姫路東 I C、花田 I C は特にニーズが高い。これ以外はニーズが少ないため、開発地が立地企業で埋まらないのではないかと。 ・敬遠すべき箇所は無い。 ・新幹線駅に近い箇所を希望する企業がある。
整備イメージ (区画数、公共施設の配置、1 区画の宅地面積の下限等)	・1 エリアは 3 区画以上 ・1 区画の最低面積は 1,000 坪以上 ・1 区画は 3,000 坪以上、高さ 15m 以上を想定 ・花田 I C、姫路東 I C、姫路西 I C、太市ランプ周辺 - 区画数：5 区画～16 区画 - 公共施設：道路、広場、緩衝緑地、調整池

地域・地元住民等への メリットとなる付加価値創出の取組み	・優良企業を誘致することによって、兼業従事者の安定的な就業の促進と若年労働者の流出を防ぐ。 ・近隣向けの広場の設置や、地域の祭りへの参画、イベントの開催等を実施している。 ・公園、広場は地域イベントや災害時の避難場所等として利用 ・直売施設や試食会、工場見学や災害支援など地域との融和に積極的な企業誘致を行う。
立地希望事業者の確保 見込み	・市内 I C 周辺での 1,000 坪以上の工業用地のニーズが複数件あり、特に花田 I C 周辺に関する問合せが多い。 ・花田 I C 周辺で 10,000 坪程度を希望する企業がある。
立地希望事業者の業種	・データセンターのニーズは無い。 ・製造業、物流（倉庫業含む）のニーズが半々程度 ・物流業、E C 事業者、製造業を想定している。
立地希望事業者を誘致するために必要な開発内容（給水量、電気容量、都市ガス圧力、接道等）	・水道：前面道路 200Φ 敷地引込 75mm 有 ・電力：普通高圧 6,600V、特別高圧対応可能 ・接道：幅員 12m 以上 ・食品を扱う製造業は多量の水が必要になるが、それ以外の製造業であれば、上記で十分対応可能である。 ・セミトレーラーが走行可能な前面道路の幅員、動線の確保が必要である。 ・電気容量は物件規模により前後する。 ・鉄鋼業、化学工業については、水の使用量が多く用水条件を重視する。 ・化学工業、鉄鋼業等で電力使用量が多い場合、特別高圧（33,000V）が必須となる。 ・鉄鋼業においては、用水、電力のほか、ガスの条件も重視し都市ガスを希望する企業が多い。 ・化学工業等で大型ローリー車の出入がある場合、高幅員道路との接道を希望する。 ・化学工業は、排水条件も重視する。 ・これらの業種は騒音や臭気が発生することも多く、住宅地と隣接しないエリアを希望することが多い。 ・金属製品製造業、食品製造業の場合は、電力条件を重視する。 ・金属製品製造業、食品製造業、なめし皮革製造業の場合は、重量のある機械、製品を扱う企業の場合、地耐力についても要望がある場合がある。 ・食品製造業の場合、良質な水の確保や地下水の利用の希望がある。また、排水条件も重視する。 ・観光交流分野の場合は、製造業と異なり、インフラ条件より商圏人口や競合施設の有無に重点を置きマーケティングを行う傾向にある。

	・農林水産分野の場合は、農産品の集荷・加工施設の場合、一般的なインフラ条件が整えば問題はない。
採算性、収支見込み ・土地購入希望価額 ・想定される造成工事費 ・立地希望事業者への分譲価額 ・求める利益率等	・実際に造成費用を見積もってみないと不明である。 ・造成工事費は、開発区域の広さにより 10 億円台から 70 億円台を想定 ・利益率は概ね 20%から 30%程度を想定
事業スケジュール （候補地の取得→設計→開発許可申請→造成工事→建屋工事着工）	・地権者協議会があった方が、交渉がスムーズに進む。 ・用地取得から建物竣工まで、最短で 3 年程度を想定している。 ・調整区域（山林、田畑等）での開発は、地域未来投資促進法の事業期間内に事業完了が難しい場合がある。 ・他の事例ではゼネコンが工期を伸ばして欲しいとの要望があった。 ・立地企業募集から竣工まで早くて 1 年半から 2 年必要である。 ・造成着手時にテナント募集を開始し、完了までには決まっているケースが多い。 ・事業着手から 7 年目に操業開始を見込んでいる。
進出にあたっての課題	・地権者の取り纏め ・分譲スキーム ・採算性 ・地域未来投資促進法では分譲できないため、計画時から建築まで長期間時間が空くことで、立地企業が敬遠する。 ・5 年先の立地は企業にとって判断することが難しい。 ・地域未来投資促進法による開発の場合、地域経済牽引事業計画の承認後の土地利用調整となるため、早期に立地企業の決定を行う必要がある。
行政に求める支援等	・用地交渉に際しては、市に参画してもらいたい。 ・用地取得の際の補助制度 ・テナント募集の P R を市に協力いただきたい。 ・公共工事残土の提供 ・県外企業向けへの人材確保に向けた積極的な支援