

商工センター地区活性化検討会の開催状況等

● 第1回（平成26年5月16日）

- ・ 検討会の趣旨、地区の現状等
- ・ 意見交換

● 第2回（平成26年10月1日）

- ・ 第1回検討会における意見の整理等
- ・ 意見交換

「事務局長・課長会議」

①第1回（平成26年12月25日）

- ・ 検討課題に係る意見交換等

②第2回（平成27年3月24日）

- ・ 第1回会議で議論された項目の状況等
- ・ 意見交換

「ワークショップ」

①卸団地ゾーン（平成27年2月9日）

②運輸関連施設ゾーン（平成27年2月10日）

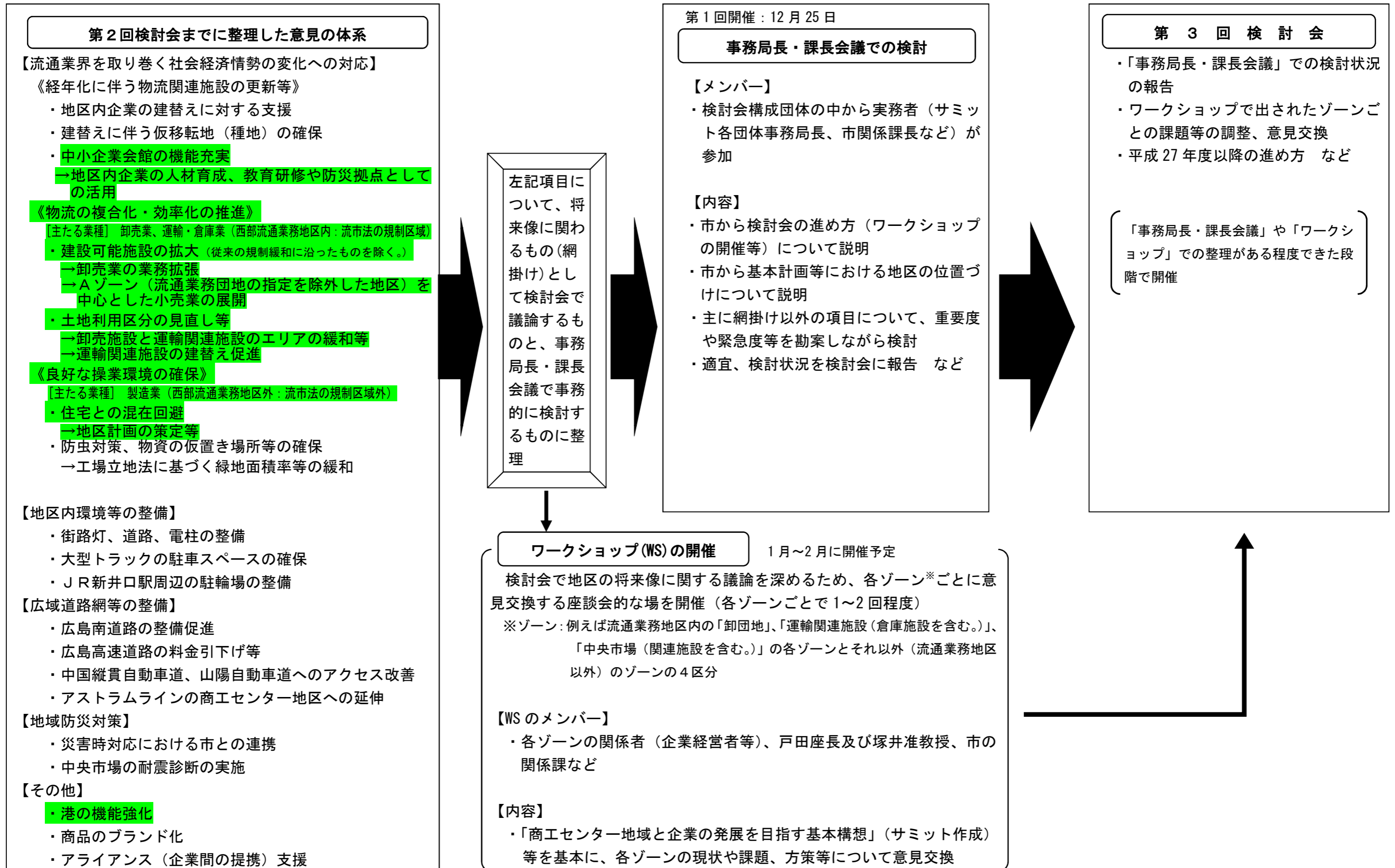
③準工業地域ゾーン（平成27年2月12日）

④市場ゾーン（平成27年2月13日）

● 第3回（平成27年3月30日）

- ・ 「事務局長・課長会議」及び「ワークショップ」での検討状況
- ・ 今後の進め方
- ・ 意見交換

商工センター地区活性化検討会の進め方について



商工センター地区活性化検討会の「事務局長・課長会議」での検討状況について

1 第 1 回会議（平成 26 年 12 月 25 日）で議論された項目

項目	確認事項	状況
経年化に伴う物流関連施設の更新等 ・ 地区内企業の建替えに対する支援 ・ 建替えに伴う仮移転地（種地）の確保	サミット事務局が、地区全体の建替えニーズ等を調査し、とりまとめる。	資料 2 - 2 のとおり ⇒調査結果を踏まえて必要な検討を行う。
良好な操業環境の確保 ・ 防虫対策、物資の仮置き場所等の確保	現在、市が中国経済産業局と協議している工場立地法に基づく緑地面積率等の緩和について、必要に応じて組合関係者も同席する。	資料 2 - 3 のとおり ⇒引き続き関係機関との協議等を行う。
地区内環境等の整備 ・ 大型トラックの駐車スペースの確保	サミット事務局が、地区内のどの道路にどの程度駐車しているか、路上駐車はどここの事業者から発生しているのか、駐車スペースとしてどこが想定できるのか等を地図上に落とし込む作業を行う。	資料 2 - 4 のとおり ⇒調査結果を踏まえて必要な検討を行う。
地域防災対策 ・ 防災拠点としての機能強化	防災行政無線（屋内）受信機の設置、市の M C A 無線の貸与については、引き続き消防局とサミット事務局で協議を行う。	消防局とサミット事務局において継続協議

2 その他の項目

項目	サミット事務局からの提案	状況
物流の複合化・効率化の推進 ・ 建設可能施設の拡大	<ul style="list-style-type: none"> 卸売業に係る取扱物品の小売店舗及び製造・加工を行う工場の要件（500 m²以内）を撤廃 地域内従業者等への福利厚生施設等へ「介護施設（通所）」を追加 	[建設可能施設の拡大] これまでの規制緩和により、流通業務施設と機能上密接な関係を有する付帯施設（面積要件 1/2 未満）であれば、建築資材の加工などの流通過程における簡易な加工工場や、介護サービス、レンタル業等新業態のサービス業の施設も建設可能な場合がある。
地区内環境等の整備 ・ 街路灯、道路、電柱の整備 ・ J R 新井口駅周辺の駐輪場の整備	<ul style="list-style-type: none"> 計画的な街路灯の新設 防犯灯の L E D 化 防犯カメラの設置（サミットが設置を検討） 道路改善（地盤沈下している道路舗装も含む。）の随時実施 電柱の傾き是正 駐輪場の新設、有料化、放置自転車撤去の随時実施 	[街路灯、道路、電柱の整備] 街路灯の設置：平成 26 年度 設置実績 1 か所（25 年度 6 か所）、今後、年間 2 ～ 3 か所を目途に順次整備予定 防犯灯の L E D 化：予算の動向をみながら順次 L E D 化を実施 道路改善：優先順位をつけて順次補修 電柱の傾き是正：占有者の中国電力及び N T T へ補修等検討を依頼済 [J R 新井口駅周辺の駐輪場の整備] 駐輪場の新設及び有料化：有料駐輪場を整備する用地がないため、道路敷地内のデッドスペース等を利用した無料駐輪場の拡大について検討中。なお、有料駐輪場の整備は、自転車等放置規制区域（即時撤去）の設定が条件 放置自転車撤去の随時実施：撤去頻度を上げて対応 [街区表示板の追加及び取替] 平成 26 年度に、商工センター 1 ～ 6 丁目の街区表示板の取替と追加設置済（既設約 100 枚、追加約 200 枚）
広域道路網等の整備 ・ 広島南道路の整備促進 ・ 広島高速道路の料金の引下げ等 ・ 中国縦貫自動車道へのアクセス改善 ・ アストラムラインの商工センター地区への延伸	<ul style="list-style-type: none"> 新八幡川橋の片側 2 車線化、広島はつかいち大橋の片側 2 車線化、廿日市インターへの延伸など道路整備実施 広島高速道路の料金引下げ 草津沼田道路の片側 2 車線化 アストラムラインの商工センター地区への延伸 	[広島南道路の整備促進] 新八幡川橋の片側 2 車線化：広島県において、新八幡川橋を含む I 期区間の 4 車線化整備中（H28 年度完成予定） 広島はつかいち大橋の片側 2 車線化：II 期区間の事業主体、工事期間ともに未定。I 期区間を整備している広島県は、II 期区間の整備に前向きな姿勢を示しており、比較的短期での整備・供用が見込まれる。 廿日市インターへの延伸：事業主体や事業手法、事業着手時期は未定。今後、商工センター以西の交通状況などを勘案しながら、国・県等の関係機関と協議を行う。 [広島高速道路の料金の引下げ] 現在、広島高速 3 号線（吉島～観音間）開通 1 周年記念割引実施中（3 月 14 日～5 月 10 日） [中国縦貫自動車道へのアクセス改善] 草津沼田道路の片側 2 車線化：現時点で事業計画はないが、今後の広島都市圏における幹線道路網の整備を計画する中で、広島南道路供用後における暫定 2 車線区間の交通状況などを勘案しながら必要に応じ検討する。 [アストラムラインの商工センター地区への延伸] 昨年 4 月に、現時点における評価として、西広島駅に接続するルートが最も合理的であることを確認し、基本方針を取りまとめた。また、本年 1 月には、この基本方針を踏まえ、整備プログラム（案）を取りまとめた。今後、さらに検討を進め、様々な観点から最終確認を行ったうえで、平成 27 年度のできるだけ早い時期に策定する「公共交通体系づくりの基本計画」にアストラムライン延伸の事業化の最終的な判断を盛り込む。
地域防災対策 ・ 中央市場の耐震診断	<ul style="list-style-type: none"> 建物の耐震診断の実施 	[中央市場の耐震診断] 中央市場の耐震診断：平成 27 年度に耐震診断実施見込
その他 ・ 商品のブランド化 ・ アライアンス（企業間の提携）支援	<ul style="list-style-type: none"> クロダイのブランド化に向けて取組がされているが、成功しているとは言えない状況 — 	[商品のブランド化] クロダイについては、新たな活用策を検討中 —

平成 27 年 3 月
広島商工センター地域経済サミット

商工センター内企業における建替えニーズ等調査の結果（概要）

1 調査の概要

- ① 調査期間 平成 27 年 1 月 15 日～2 月 20 日
 ② 調査企業数 180 社
 ③ 回答企業数 99 社（回答率 55.0%）

2 結果の概要

① 事務所、倉庫、工場等の現状 （単位 社）

ゾーン	不 足	余 剰	適 当
卸	20	25	112
運 輸	11	—	13
準工業	8	2	51
市 場	3	—	8
計	42	27	(匿名企業 1 含む) 185

② 建替えのニーズ等 （単位 社）

ゾーン	建替え等	売 却	転 用	現状維持
卸	21	8	8	111
運 輸	11	—	—	14
準工業	12	1	—	48
市 場	3	—	—	9
計	(匿名企業 1 含む) 48	9	8	182

③ 移転・撤退のニーズ等

(単位 社)

ゾーン	全面的移転等	一部移転等	考えていない
卸	1	—	147
運輸	—	2	23
準工業	—	1	60
市場	1	2	9
計	2	5	(匿名企業1含む) 240

・移転先は、運輸(1)が「市内」、その他は「商工センター内」となっている。

④ 流市法の規制緩和等に対する考え

(単位 社)

ゾーン	賛成				反対		
		商業化が 進むべき	業種制限 の緩和	卸・運輸 乗入可		流通業務 地区強化	業種制限 の維持
卸	130	98	44	24	37	31	5
運輸	16	9	2	8	9	8	1
準工業	4	2	3	3	1	—	—
市場	7	4	2	2	2	2	2
計	157	113	51	37	49	41	8

(注) ①から④までの表には、広島総合卸センターで平成26年10月に実施した同様の調査の結果を、加えている。

⑤ 建替えに伴う課題・支援について（ニーズのある企業27社について）

区分	内 容	企業数（社）	割合(%)
課 題	適当な用地がない	9	33.3
	資金繰り	12	44.4
	事業採算性	13	48.1
	流市法の規制	1	3.7

行政等の 支援	用地の斡旋	9	33.3
	低利融資制度の紹介	13	48.1
	公的補助金制度の斡旋	18	66.6
	共同倉庫・事務所等	7	25.9

商工センター地区における工場立地法に基づく緑化義務の緩和について

1 工場立地法の概要

対象となる工場（＝特定工場）

業種：製造業、電気・ガス・熱供給事業者

規模：敷地面積 9,000 m²以上又は建築面積 3,000 m²以上

敷地面積に対する割合

生産施設面積：業種により 30～65%（例：食料品製造業 65%、印刷業 65%）

緑地面積：20%以上

環境施設面積（緑地を含む）：25%以上

} 準則

2 工業団地特例の適用による緩和の検討

(1) 方法

商工センター地区のうち、印刷団地及び食品団地を含む一団の区域を「工業団地」として設定し、既に整備されている公園緑地等を団地の共通緑地として特例を適用する。

【区域設定の要件】

- ・ 工業団地特例の適用基準に合致すること。（共通施設面積が団地総面積の 10%以上、等）
- ・ 現在及び将来の土地・施設の利用（見込）状況に即したものであること。
- ・ 緑地面積率について、微減ではなく、一定の緩和効果が生じること。

(2) 課題等

商工センター地区には、工場立地法において想定されている工業団地の概念に合致しない要素が多く、上記の要件を満たす明快な区域設定が容易でないため、慎重に検討を続けている。

また、実務面で、設定区域の地積を測量又は公図の照合調査等により確定する作業が別途必要となるため、実際の適用時期については、これらの作業期間を考慮する必要がある。

3 その他

工場立地法又は企業立地促進法に基づき、国準則に代わる市準則を条例で定めて緑地面積率を緩和する方法があり、他都市の事例等を調査中である。

【参考】工業団地の定義

工場立地法という工業団地は、地方公共団体、公団、事業団、地方開発公社、第3セクター、民間デベロッパー、立地予定企業の組合などにより主として工場を設置させる目的で先行的につくられる、いわゆる先行造成工業団地をいう。工業団地の範囲は、工場用地及びこれと一体として計画的に整備される緑地等の一団の土地の範囲をいい、流通業務施設用地又は、卸売業等の用地が工業団地に附置され一体となっている場合はそれも含むが、工業団地に隣接する住宅用地は、たとえそれが工業団地と一体的に計画され、造成されたものであっても工業団地には含めない。（工場立地法運用例規集 1 - 7 - 1 - 1 - 1）

平成 27 年 3 月
広島商工センター地域経済サミット

大型トラックの路上駐車状況

単位：台

調査箇所	19日(月)		20日(火)		21日(水)		22日(木)		23日(金)		合計
	午前	午後	午前	午後	午前	午後	午前	午後	午前	午後	
①第六公園東側道路	① 5	3	7	3	② 6	3	② 7	5	8	5	⑤ 52
②中央卸売市場・食肉市場間の道路	① 3	② 3	④ 7	① 5	③ 8	③ 9	③ 11	⑦ 15	③ 3	④ 8	③① 72
③草津漁港北側道路	③ 4	⑤ 5	④ 9	② 7	④ 8	⑤ 8	④ 10	③ 10	⑦ 11	⑤ 10	④② 82
④草津港二丁目井口川沿い道路	③ 3	① 6	① 6	① 9	① 7	② 9	① 5	① 10	① 4	① 2	①② 61
⑤草津港三丁目井口川沿い道路	① 3	④ 6	① 3	5	4	1	0	② 3	② 5	② 2	①② 32
⑥商工センター四・五丁目井口川沿い道路	③ 4	② 4	① 5	① 5	② 5	② 6	① 3	① 5	④ 5	① 9	①⑧ 51
⑦商工センター一八丁目護岸沿い道路	5	① 5	③ 6	③ 6	2	① 3	② 4	② 3	① 4	1	①③ 39
合計	⑫ 27	⑮ 32	⑭ 43	⑧ 40	⑫ 40	⑬ 39	⑬ 40	⑮ 51	⑱ 40	⑬ 37	⑬③ 389

(注) ○内の数字は、県外の車両台数を表示している内数。

総車両台数

○ 最大駐車台数 51台 (1月22日木曜日の午後)

○ 最小駐車台数 27台 (1月19日月曜日の午前)

■ワークショップ等での検討状況（主として地区の将来像に関わるもの）

区分（検討会での意見）	ワークショップや実態調査で出された意見及びこれらを踏まえた考察			
	卸団地ゾーン	運輸関連施設ゾーン	準工業地域ゾーン	市場ゾーン
<p>《経年化に伴う物流関連施設の更新等》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中小企業会館の機能充実 <p>《物流の複合化・効率化の推進》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設可能施設の拡大 ・土地利用区分の見直し等 <p>《良好な操業環境の確保》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅との混在回避 <p>《その他》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・港の機能強化 	<p>【ワークショップ（2月9日開催）】</p> <p>◎卸センター</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Aゾーン（流通業務団地の解除地域）を中心とした幹線道路沿いでは、<u>小売・サービス業の進出など、今後、商業化の圧力が増す。</u> ・現在、卸団地内に空地はほとんどない状況。地区外の企業（大企業の出先機関）か、転出した企業の隣接企業が購入するケースが多い。 ・<u>今後5年後までに建物の耐用年数を迎える施設を保有する組合員が、7割超過。ただし、建替え方針のある企業でも、建替えの時期は不明というものが大半。耐用年数が到来後直ちに建替えするわけではなく、耐震面での安全性も判断材料の一つ。</u> ・建替えは各企業単位が基本。組合員の建替え用の代替地については、基本的にはマッチングで対応を検討。 ・現在操業している地元企業が、建替えを完了して将来的にも流通業務機能を維持していくことが理想。 ・企業従業員の資質向上を目指して、ビジネススクールの開講を計画。 <p>【建替えニーズ等調査の分析】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回答企業 186 社のうち、建替え方針のある企業は 21 社（11%）。<u>建替え希望企業の比率は 4 ゾーンで最少。</u> ・事務所、倉庫等の現状は、「<u>適当</u>」（112 社）が最多で、次いで「<u>余剰</u>」（25 社：16%）、「<u>不足</u>」（20 社：13%）。 ・<u>規制緩和が必要な理由として、「商業化すべき」が最多（75%）だが、企業規模が小さくなるにつれて、商業化を望む声は減少。</u> ・今後の事業展開として、約 5 割の企業が「<u>本業の強化</u>」が必要と回答。ただし、小企業では小売業等への事業拡張の意欲が強い。 ・<u>中小企業では、景観事業（統一したデザイン等）、共同倉庫、共同配送等の共同事業のニーズが高い。</u> 	<p>【ワークショップ（2月10日開催）】</p> <p>◎広島輸送ターミナル協同組合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運賃低下、燃料価格高騰等の厳しい経営環境下で、組合内の企業相互の業務提携を検討中。 ・土地不足を理由に、過去、3社が本社機能を残して、倉庫を地区外へ移転。 <p>◎広島西部流通倉庫団地協同組合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>大規模な倉庫需要があり、将来もまとまった規模の需要が見込めるが、建設場所なし。</u> ・倉庫の老朽化に伴う建替えについては、<u>建ぺい率・容積率の緩和が必要。</u> <p>◎広島西部飼料卸協同組合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>老朽化した冷蔵庫・冷凍庫の再整備が必要だが、仮移転場所なし。</u> <p>◎広島市西部トラックターミナル連絡協議会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・108 バース中、約 70 バースが利用中。バースの利用照会時は時々あり。 ・自家用車通勤が多く、駐車場の不足。 <p>◎広島市西部冷蔵倉庫団地協同組合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>フロンガスへの対応や施設老朽化による建替え問題があるが、コスト面で進展せず。</u> ・消費の伸び悩みで、広島に荷物が来ない。荷物の集約化が必要。 <p>【建替えニーズ等調査の分析】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回答企業 25 社のうち、建替え方針のある企業は 11 社（44%）。<u>建替え希望の企業の比率は 4 ゾーンで最多。</u> ・事務所、倉庫等の現状は、「<u>適当</u>」（13 社）が最多で、次いで「<u>不足</u>」（11 社：46%）、「<u>余剰</u>」なし。<u>施設の不足がある企業の比率は 4 つのゾーンで最多。</u> ・今後の事業展開として、<u>約 7 割の企業が「本業の強化」が必要と回答。</u> ・規制緩和に関しては、全体的には賛成が多いものの、<u>反対も 4 割弱あり（4 ゾーンでは最多）。</u> ・規制緩和が必要な理由として、<u>約 6 割の企業が「商業化が進むべき」と回答したほか、5 割の企業が「卸・運輸乗入可」と回答。</u> 	<p>【ワークショップ（2月12日開催）】</p> <p>◎広島食品工業団地協同組合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・印刷団地と連携し地区計画を策定済。 ・<u>良好な操業環境確保（防虫・落ち葉対策）や業務拡張のため、緑地率の緩和を要望。</u> <p>◎広島印刷団地協同組合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・操業に伴う臭気・ガスの問題があり、各企業が連携して定期検査を行うなどの集団化が必要。 <p>◎広島市自動車整備団地協同組合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>老朽化に伴う建替え支援のために容積率の緩和が必要。他業種が進出しないような業種規制が必要。</u> <p>◎鯉城鉄工センター協同組合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般車両や関係者以外が進入しない環境を維持していく必要あり。 <p>◎広島市指定上下水道工業協同組合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内にある組合事務所が老朽化しており、建替え支援が必要。 <p>◎広島県漁業協同組合連合会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県下 59 の漁協の連合会。地区内には事務所、牡蠣の加工場・保管冷凍庫。 ・加工場で働くパート等の確保が困難。 <p>◎企業連携協議会（木工団地内）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自動車部品製造業。企業撤退後に商業施設が進出し、<u>地域全体で防犯対策を検討する必要あり。</u> <p>【建替えニーズ等調査の分析】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回答企業 61 社のうち、建替え方針がある企業は 12 社（20%）。 ・事務所、倉庫等の現状は、「<u>適当</u>」（51 社）が最多で、次いで「<u>不足</u>」（8 社：13%）、「<u>余剰</u>」（2 社：3%）。 	<p>【ワークショップ（2月13日開催）】</p> <p>◎広島市中央市場連合会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 3 年をピークに、市場の取扱量・額ともに減少（生鮮食品等の消費低下、市場経由率の低下、<u>温度管理等の品質管理・物流合理化の遅れ</u>）。その結果、会員企業の経営悪化・撤退等 ・施設改善等については、別途、「中央市場整備検討会」で検討中。 ・市民に、生鮮食品等の魅力を知ってもらうため、毎年 1 回、「市場まつり」を開催。観光化も将来的な検討課題。 ・中央市場と食肉市場の間の道路に、荷捌き待ち等で待機するトラック等が常時駐車。 <p>◎広島食肉市場株式会社</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国の成長戦略で農産物（特に食肉）の輸出拡大を推進しているが、そのためには、と畜場の再整備（<u>HACCP といった安心・安全な衛生管理手法の導入等</u>）が必要。 <p>◎広島食肉卸事業協同組合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・畜産農家の出荷頭数が減少。高齢化等で小規模農家は廃業。 <p>◎企業連携協議会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・冷蔵・冷凍品を大量に扱っており、<u>温度管理施設の拡充が必要だが、建ぺい率・容積率の規制、地盤沈下への対応が課題。</u> <p>【建替えニーズ等調査の分析】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回答企業 12 社のうち、建替え方針がある企業 3 社（25%）。 ・事務所、倉庫等の現状は、「<u>適当</u>」（8 社）が最多で、次いで「<u>不足</u>」（3 社：27%）、「<u>余剰</u>」なし。 ・今後の事業展開として、<u>約 6 割の企業が「本業の強化」が必要と回答。</u> ・規制緩和が必要な理由として、<u>約 6 割の企業が「商業化が進むべき」と回答。</u>

◎各ゾーンの現況（規制緩和のイメージ等）

【卸団地ゾーン】

- ・業務の多角化志向が強く、倉庫等の既存施設の余剰感もある。近隣に商業施設の進出が予定されており、小売業等の商業化へのニーズが高い。中小企業では、共同事業へのニーズもある。

【運輸関連施設ゾーン】

- ・大規模な倉庫需要等があり、組合企業の業務連携による本業継続の志向が強い。狭隘な土地事情から、建替えに伴う卸団地との土地の相互利用や建ぺい率等の緩和ニーズが高い。

【準工業地域ゾーン】

- ・工場立地法に基づく緑化義務の緩和や他業種の進入規制など、操業環境を維持するための規制を望む声が高い。

【市場ゾーン】

- ・安全・安心な食料品や農産物を提供する観点から、最新の衛生管理手法や機能を導入した施設・設備の更新ニーズが高い。

■企業・組合単位や一つのゾーンだけでは解決困難な課題への対応（事例）

- 卸団地ゾーン
 - ・共同事業のニーズ（共同倉庫の整備など運輸関連施設等との連携事業の検討）
 - ・商業化への対応（目指すイメージの共有、他のゾーンへの影響）
- 運輸関連施設ゾーン
 - ・高機能で大規模な物流施設の立地ニーズ（卸団地等との土地の相互利用、マッチング）
- 準工業地域ゾーン
 - ・工場立地法に基づく緑化義務の緩和（特例適用する工業団地の範囲、公園緑地の在り方等）

〔地域力の向上〕

■「商工センター地域と企業の発展を目指す基本構想」の実現に向けた連携協力組合や各ゾーンの垣根を越えた共同モデル事業の実施検討（平成 27 年度～）

【取組例】

- ・共同倉庫、共同配送センター等の設置（余剰施設等の利活用）
- ・景観事業の取組（地区の CI 活動、案内板の統一デザイン等）
- ・従業員向け駐車場の確保（既存駐車場の高度利用、カーシェアリング等）
- ・人材育成（地区全体を対象としたビジネススクールの開講等）