

立地場所をチェック

活用対象者別の重要度		
着工中	検討中	改善中
△	◎	△

工場建設の具体的検討

実際に工場を建設する、または増改築を進めることを決断する段階になると、資金確保をはじめ、さまざまな準備が必要になってくる。また、具体的な検討の前提条件となる、順守すべき法規などの確認も不可欠だ。そこで、前章でも述べた、工場の「ナカ」（工程設計、新設備導入、レイアウト）についての具体的検討をスムーズに進めるために、チェックしておくべきポイントを整理する。

工場を新たに建設する、または建て替えるとなると、まず、どこに建てるかということが問題になる。しかし決定を急ぐ前に、**図1**、**図2**、**図3**に示すような傾向を知り、熟慮して決定すべきだ。

工場の立地地点の選定については、**図1**を見るとわかるように、多くの企業が「本社・他の自社工場への近接性」「地価」「工業団地であること」を重要視している。しかし、以前に工場を建設した時は問題がなかったが、建て替え時には市街地地域に指定され、同じ場所には建て替えられないなど、周辺の環境の変化からさまざまな制約が生まれていることも多い。

土地の高騰や住宅地の増加などの理由から、この10年で東京・大阪から多くの工場が転出し、周辺地域へ移転している傾向が見られる（経済産業省の調査による）。特に大阪からの工場転出の傾向は強い。そこで、どのような地域への立地が有利なのか、行政の助成面なども含め見極める必要がある。

図2を見ると、工業団地への工場立地は約40%を占める。また、**図3**によれば、工業団地に建てられている工場のほうが、面積が大きい傾向にある。工業団地への工場建設は行政の助成などがあ

り、物流面などにも優位性があることから、検討してみる価値がある。

具体的検討には、 ライフサイクルコストを考慮

以前に工場を建てた時と現状で、国内外への出荷の割合が変化してきている企業は多い。将来の出荷先のウエイト次第では、港や高速インターに近い場所への移転を考えるのは有効であろう。

図4に、工場立地のトータルコストを示す。工場の立地は、ランニングコスト（工場での生産活動に材料などの調達物流コスト、関連工場間の運搬コスト、製品物流コストなど）や土地の購入費用、工場建設に対する行政の補助など、すべての要素を合わせた工場のライフサイクルコストをチェックして決定すべきである。



図1 立地地点の選定理由

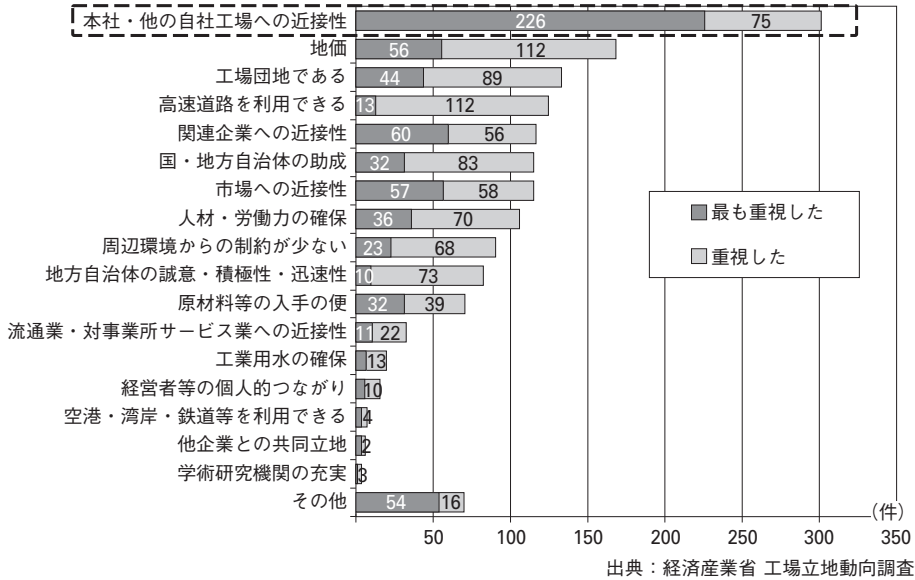


図2 工業団地の立地件数の推移

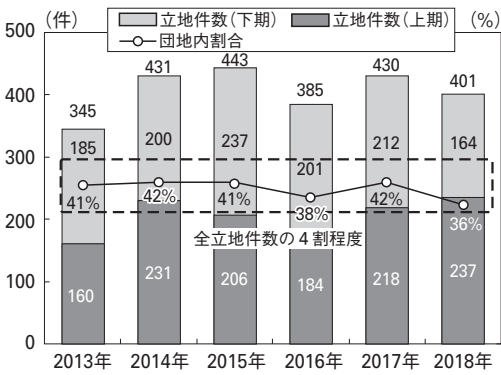
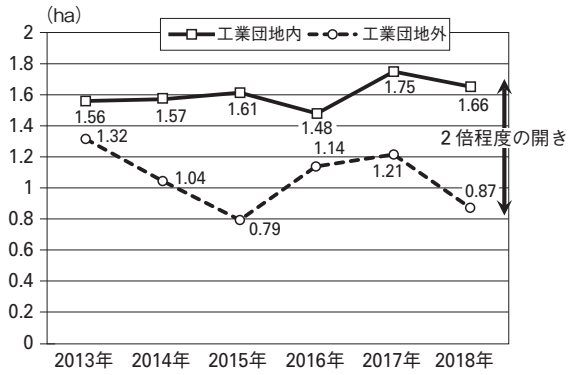
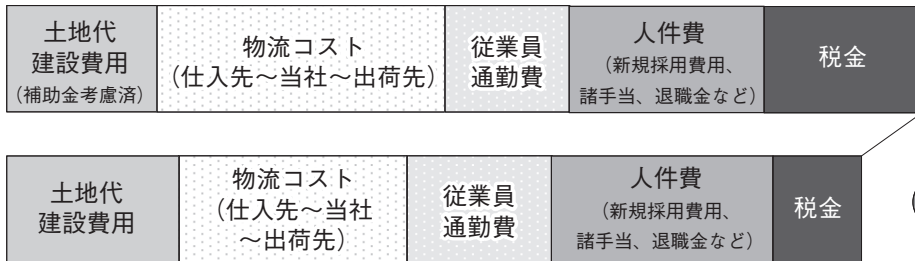


図3 工業団地内外の平均立地面積の推移



工場立地件数の約4割が工業団地内
工業団地内に立地される工場は、そうでない工場に比べ2倍程度の面積に

図4 工場立地トータルコスト概念図



工場立地の設定は、土地代など一部のメリットだけで判断せず、
立地後のランニングコストも検討し、トータルコストで、立地場所を決定したい