

令和5年度地域経済産業活性化対策調査  
(新たな地域産業振興・産業立地政策に向けた調査)  
調査報告書

2024年3月

# 目次

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 調査の背景・目的.....                                                              | 4  |
| 調査の方法.....                                                                 | 5  |
| 第1章 アンケート調査.....                                                           | 6  |
| 1 アンケート調査の趣旨.....                                                          | 6  |
| 1.1 概要.....                                                                | 6  |
| 1.2 調査対象・調査方法.....                                                         | 6  |
| 1.3 調査期間.....                                                              | 6  |
| 1.4 地方区分.....                                                              | 6  |
| 1.5 調査結果の回収状況.....                                                         | 7  |
| 1.6 アンケートの構成.....                                                          | 7  |
| 2 各設問の結果.....                                                              | 8  |
| 2.1 全般.....                                                                | 8  |
| 2.1.1 過去の実績.....                                                           | 8  |
| 2.1.2 体制・人材.....                                                           | 26 |
| 2.2 産業用地整備の課題の把握.....                                                      | 40 |
| 2.2.1 未利用の大規模な産業用地（工場跡地、工場内等の空き地・遊休地等）の活用事例<br>（保有者自らの再活用・他企業への売却を含む）..... | 40 |
| 2.2.2 開発手続き.....                                                           | 44 |
| 2.2.3 地権者交渉.....                                                           | 49 |
| 2.2.4 開発資金.....                                                            | 51 |
| 2.2.5 産業インフラ.....                                                          | 55 |
| 2.3 今後の展望.....                                                             | 69 |
| 2.3.1 産業用地整備の展望.....                                                       | 69 |
| 2.3.2 産業立地政策の展望.....                                                       | 71 |
| 2.3.3 その他.....                                                             | 72 |
| 第2章 ケーススタディ.....                                                           | 73 |
| 1 ケーススタディの趣旨.....                                                          | 73 |
| 1.1 概要.....                                                                | 73 |
| 1.2 ケーススタディ項目.....                                                         | 73 |
| 1.3 自治体の選定.....                                                            | 74 |
| 2 ケーススタディ実施内容.....                                                         | 75 |
| 2.1 土地利用調整.....                                                            | 75 |
| 2.1.1 A市.....                                                              | 75 |
| 2.1.2 B市.....                                                              | 76 |
| 2.1.3 C市.....                                                              | 78 |
| 2.1.4 D市.....                                                              | 80 |

|                       |                                    |            |
|-----------------------|------------------------------------|------------|
| 2.1.5                 | E 市.....                           | 82         |
| 2.1.6                 | F 市.....                           | 84         |
| 2.1.7                 | G 市.....                           | 85         |
| 2.2                   | 人材関係（専門人材の育成・ノウハウの提供、専門人材の派遣）..... | 86         |
| 2.2.1                 | H 市.....                           | 86         |
| 2.2.2                 | I 町.....                           | 87         |
| 2.2.3                 | J 町.....                           | 88         |
| 2.2.4                 | K 市.....                           | 90         |
| 2.2.5                 | L 市.....                           | 91         |
| 2.2.6                 | M 市.....                           | 92         |
| 2.2.7                 | N 市.....                           | 93         |
| 2.3                   | 跡地利用に係る法規制（土壌汚染対策法）.....           | 94         |
| 2.3.1                 | O 市.....                           | 94         |
| 2.4                   | 工場立地法.....                         | 96         |
| 2.4.1                 | B 市.....                           | 96         |
| 2.4.2                 | P 市.....                           | 97         |
| 2.4.3                 | K 市.....                           | 98         |
| 2.4.4                 | L 市.....                           | 99         |
| 2.4.5                 | M 市.....                           | 100        |
| 2.4.6                 | N 市.....                           | 101        |
| <b>第3章</b>            | <b>政策案のブラッシュアップ.....</b>           | <b>102</b> |
| 1                     | アンケート調査・ケーススタディから得られた示唆.....       | 102        |
| 1.1                   | 土地利用調整.....                        | 102        |
| 1.2                   | 人材関係（専門人材の育成・ノウハウの提供、専門人材の派遣）..... | 103        |
| 1.3                   | 跡地利用に係る法規制（土壌汚染対策法）.....           | 104        |
| 1.4                   | 工場立地法.....                         | 104        |
| 2                     | ヒアリング.....                         | 105        |
| 3                     | まとめ.....                           | 106        |
| <b>Appendix</b> ..... |                                    | <b>107</b> |
| 1                     | 法令一覧.....                          | 107        |

## 調査の背景・目的

新型コロナウイルスの感染拡大や地政学的リスクの顕在化を背景に、自社のサプライチェーンを見直し、国内回帰・国内生産体制の強化を図る動きが見られ、政府の大型補助金や経済安全保障推進法の制定等による後押しもあり、半導体や蓄電池等の重要産業を中心に、国内生産拠点の整備に向けた大型投資が進展している。また、上記のような大型投資と連動した関連サプライヤー（中堅・中小企業等）の国内回帰による新規立地や設備投資も併せて加速している。

このような国内投資が加速化する一方で、企業ニーズに沿った立地環境が揃っておらず、企業が立地を見送ることが各地で起きているのではないかと。例えば、用地の確保が出来ない、企業誘致に必要な水や電力等のインフラが整っていない、人材不足や研究機関が地域に無いことなどにより、企業が立地を見送るケースがあり、自治体において雇用と税収の確保、地域経済の活性化に資する「企業誘致」のチャンスにタイムリーに対応できていない現状があると考えられる。

課題解決に向けては、経済産業省をはじめとする政府、自治体や民間企業等の関係者が、適切な役割分担の下、土地の造成や工業用水等のインフラ整備、工場建設・稼働・操業終了後の対応に至るまで連携して進めていく必要がある。

上記の課題について、これまでの自治体等へのヒアリングや過去の調査により一定の声は得られているもの、特に喫緊の課題となっている土地の選定、確保及び造成については、課題やニーズについてより網羅的に深掘りを行い、多くの自治体の共通項を洗い出す必要がある。

また、各自治体の産業立地政策（産業集積）の方向性、自治体の規模・財政力、インフラ整備の状況、産業用地（候補地含む）の状況等によって、産業立地を促進するためのアプローチが異なる。このため、まずは広くアンケート調査を実施し、深掘りが必要な課題を抽出する。その後、課題別にケーススタディを実施し、経済産業省として、産業立地政策に取り組む自治体に対し、ノウハウや示唆を与える内容とする必要がある。

これらの調査を踏まえて、具体的なボトルネックや課題を深掘りするとともに、経済産業省の「産業立地政策」の推進に向けて、国と自治体のあるべき役割分担や今後の支援策等について一定の方向性を得たい。

## 調査の方法

### (1) アンケート調査

市区町村に対してアンケートを配布し、産業用地整備に関する取組や抱えている課題、課題解決のためのボトルネックなどについて調査を実施した。

### (2) ケーススタディの実施

アンケート調査の結果から深掘りが必要なケーススタディ項目を抽出し、ヒアリング先自治体を選定のうえ、自治体の担当者に対して、人的ネットワークを形成しながら、細かい実務レベルまで課題の洗い出しを行った。

### (3) 政策案のブラッシュアップ

アンケート調査結果及びケーススタディによってまとめたレポート案を踏まえて、解決への糸口、考え得る政策案について、有識者に対してのヒアリングを実施した。

## 第1章 アンケート調査

### 1 アンケート調査の趣旨

#### 1.1 概要

経済産業省による過去の自治体等へのヒアリングやアンケート調査等では、産業用地整備に向けた課題として「産業用地の確保」「産業インフラ不足」「開発ノウハウ不足」等が挙げられたものの、自治体における産業立地政策の方向性や自治体の規模、財政力の状況等によって抱える課題が異なるため、工場の立地件数や製品出荷額等の基礎データも考慮しながら課題の分析を行う必要がある。

そこで、過去の調査等により判明した課題についてさらなる深掘りを行うほか、具体的な事例を収集して共通項の洗い出しを行うため、市区町村向けにアンケート調査を本委託業務にて実施した。

市区町村向けアンケート調査を踏まえて今後の産業立地政策における一定の方向性を得るとともに、国内投資の拡大を含む3つの好循環の持続化に向けて、国と自治体のあるべき役割分担や今後の政策立案の一助としていく。

#### 1.2 調査対象・調査方法

アンケート調査先は、工場立地の実績がある自治体を対象とするため、①又は②の条件を満たす自治体を選定することとし、合計649の自治体を選定した。

- ① 工場立地動向調査において、2013年から2022年の10年間に工場立地実績が10件以上（平均で年1件以上）：444自治体
- ② ①に該当しない市区町村のうち、工場敷地面積（工場立地動向調査）若しくは製造品出荷額等（2022年経済構造実態調査）の実績が平均以上の市区町村又は直近で工場立地を検討中の市区町村等：205自治体

#### 1.3 調査期間

2023年11月15日 ～ 2023年12月15日

#### 1.4 地方区分

本調査に用いる地方区分は下記のとおり。

- 1. 北海道（北海道）
- 2. 東北（青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県）
- 3. 関東（茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）
- 4. 中部（新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県）
- 5. 近畿（三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）
- 6. 中国（鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県）
- 7. 四国（徳島県、香川県、愛媛県、高知県）
- 8. 九州（福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県）

## 1.5 調査結果の回収状況

649 自治体のうち、429 自治体より回収（回収率 66.1%）

| 地方区分 | 配布数 | 回答数 | 回答率   |
|------|-----|-----|-------|
| 北海道  | 21  | 11  | 52.4% |
| 東北   | 65  | 44  | 67.7% |
| 関東   | 156 | 113 | 72.4% |
| 中部   | 143 | 97  | 67.8% |
| 近畿   | 112 | 79  | 70.5% |
| 中国   | 44  | 31  | 70.5% |
| 四国   | 33  | 16  | 48.5% |
| 九州   | 75  | 38  | 50.7% |
| 合計   | 649 | 429 | 66.1% |

表 1 地方区分毎の配布数・回答数

## 1.6 アンケートの構成

| シート              | 設問項目                 |                        | 設問数 |
|------------------|----------------------|------------------------|-----|
| I. 全般            | 1. 過去の実績             | (1)産業用地整備の実績           | 3   |
|                  |                      | (2)都道府県や民間事業者等の他組織との連携 | 2   |
|                  |                      | (3)産業用地整備の検討状況         | 3   |
|                  | 2. 体制・人材             | (1)産業用地整備を行う体制         | 2   |
|                  |                      | (2)産業用地整備のノウハウを持つ人材    | 3   |
|                  |                      | (3)産業用地整備等に関する相談先      | 2   |
| II. 産業用地整備の課題の把握 | 1. 未利用の大規模な産業用地の活用事例 |                        | 4   |
|                  | 2. 開発手続き             |                        | 4   |
|                  | 3. 地権者交渉             |                        | 2   |
|                  | 4. 開発資金              |                        | 4   |
|                  | 5. 産業インフラ            |                        | 2   |
| III. 今後の展望       | 1. 産業用地整備の展望         |                        | 2   |
|                  | 2. 産業立地政策の展望         |                        | 2   |
|                  | 3. その他               |                        | 1   |

表 2 アンケートの構成と設問数

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

#### 2.1.1 過去の実績

##### 2.1.1.1 産業用地整備の実績について

① 2013 年から現在に至るまでの過去 10 年で、貴自治体が主導して産業用地整備を実施し、企業等へ分譲した実績数を教えてください。

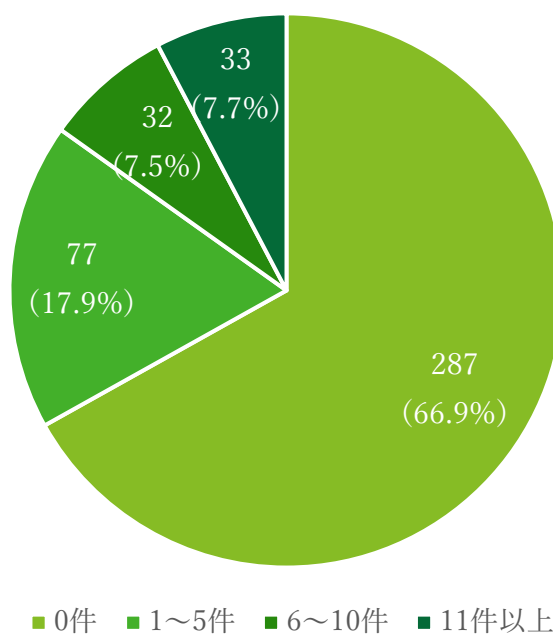


図 1 実績数区分における回答市区町村数及び割合

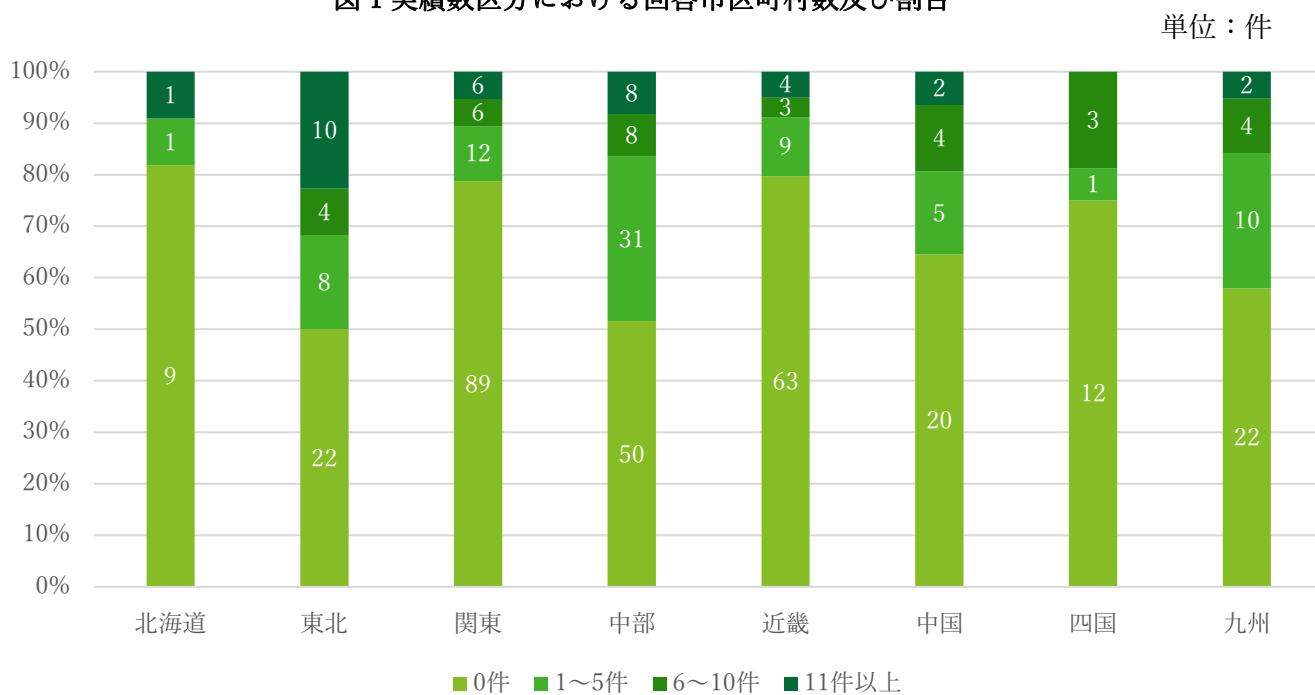


図 2 各地方区分における回答市区町村数及び割合

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

② ①で回答した実績のうち、代表的な成功例の概要を教えてください。特に、産業用地整備の手続きを円滑に実施出来た、誘致を希望していた企業への売却に成功した、等の観点からご記入をお願いします。

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類        | 件数  |
|---|-----------|-----|
| ① | 企業誘致に成功   | 111 |
| ② | 産業用地整備に成功 | 88  |
| ③ | 跡地利用に成功   | 7   |
| ④ | その他       | 3   |

#### 【サマリー】

産業用地の造成を円滑に進められた。企業誘致については、産業用地を整備後に、自治体が産業集積に力を入れている業種、事前にアプローチしていた事業者のほか、物流業への売却がスムーズに決定した。

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

③ 産業用地整備の過程（選定～確保～造成）や、その後の企業誘致に至るまでに生じた課題について、次の選択肢のうち、主要なものから順に最大3つお選びいただき、具体的な内容を教えてください。

※順位は最も主要なものから順にプルダウンから「1」、「2」、「3」を選択してください。特に顕著な課題がない場合、「顕著な課題はない」を「1」として選択してください。

単位：件

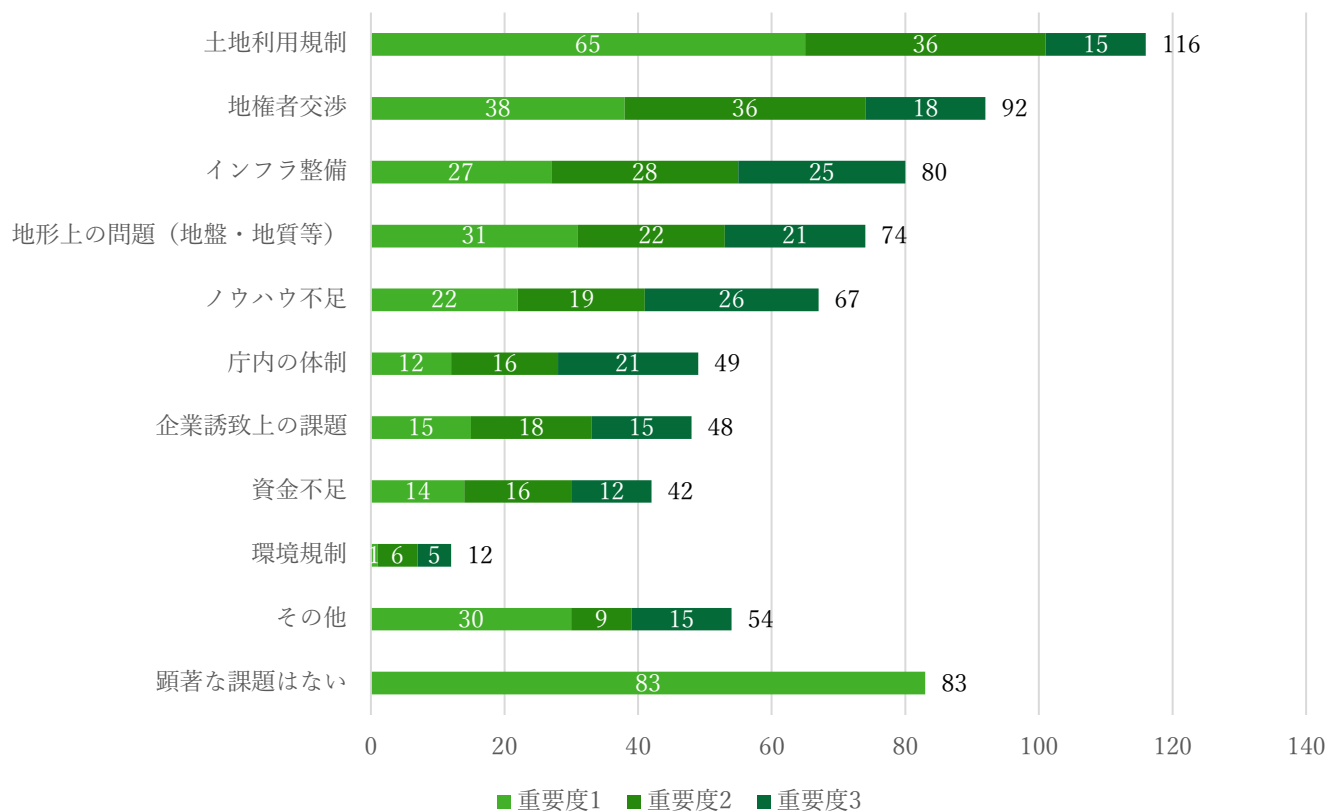


図3 産業用地整備等で生じる主要な課題（複数回答可）

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

#### <土地利用規制>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類          | 件数 |
|---|-------------|----|
| ① | 農地関係        | 84 |
| ② | 都市計画関係      | 54 |
| ③ | 地域未来投資促進法関係 | 3  |
| ④ | 埋蔵文化財関係     | 4  |
| ⑤ | その他         | 13 |

#### 【サマリー】

土地利用規制が課題となったとする回答は、農地関係、都市計画法が多く聞かれた。農地転用にあたり、都市計画法に基づく開発許可、地域未来投資促進法等の手法を活用しようと試みた例が確認できた。

このような場合、一連の手續に期間を要することに加え、各自治体における経験、知識不足等によってどの手法を用いるか選択することにも苦勞していることが明らかになった。

また、県による条例により土地利用が制限されるケース（地盤沈下抑制のため、地下水取水規制市域に指定されている等）も見られた。

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

#### <地権者交渉>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   |    | 分類                 | 件数 |
|---|----|--------------------|----|
| ① | 原因 | 地権者と価格や補償等の条件が合わない | 34 |
| ② |    | 相続関係、権利関係          | 23 |
| ③ |    | 移転、代替地の確保が必要       | 9  |
| ④ |    | 土地に対するこだわり         | 3  |
| ⑤ |    | 全員同意を要する           | 8  |
| ⑥ |    | 周辺環境への影響を懸念        | 3  |
| ⑦ |    | 職員ノウハウ不足           | 3  |
| ⑧ |    | 話を聞いてもらえない         | 1  |
| ⑨ |    | 地権者が高齢で意思疎通困難      | 1  |
| ⑩ |    | その他                | 15 |
| ⑪ | 結果 | 時間・労力を要した、事業進捗が遅れた | 24 |
| ⑫ |    | 取得しないまま事業開始        | 2  |
| ⑬ | 解決 | 地元との付き合い           | 2  |

#### 【サマリー】

地権者交渉に関して生じた課題としては、地権者との条件交渉に難航したとする回答が最も多く、売買価格が折り合わないことがあることに加え、地権者や筆数が多い場合にすべての地権者等から得られないと整備が進められないため、事業進捗が遅れが生じるケースがある。

次いで相続関連、移転・代替地確保の難航という回答が確認出来た。相続関連については、未相続土地、所有者不明土地等があり交渉に時間を要したという例が多く見られた。

このように地権者交渉に係る課題は、多大な時間、労力を要し、事業進捗が遅延したケースが複数確認できた。

解決手段の一つとして、各地区の代表者を決めて、自治体と代表者との間で友好的な関係を築くことでスムーズな用地交渉ができたという意見もあった。

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

#### <インフラ整備>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類   | 件数 |
|---|------|----|
| ① | 工業用水 | 48 |
| ② | 電気   | 11 |
| ③ | 通信   | 3  |
| ④ | 道路   | 24 |
| ⑤ | 費用   | 8  |
| ⑥ | 排水   | 30 |
| ⑦ | その他  | 3  |

#### 【サマリー】

インフラ整備の課題としては、工業用水が最も多く、次いで排水、交通インフラ、電力インフラとなった。

工業用水に関しては、工業用水が整備されていることで企業誘致につながったとする意見もある一方で、工業用水が整備されていないことで誘致後に企業側と複数回にわたり協議を行った事例も見られた。

排水についても同様に、整備が不十分であることを理由に誘致を断念下といった回答が確認された。

いずれもどのような企業が誘致できるかわからない段階ではインフラ整備にかかる財源確保が難しいことがネックになっていると思われる。

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

#### <地形上の問題>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類          | 件数 |
|---|-------------|----|
| ① | 地質に問題あり     | 8  |
| ② | 山間部等平坦地不足   | 34 |
| ③ | まとまった土地不足   | 7  |
| ④ | 地盤に問題あり     | 24 |
| ⑤ | ハザードリスク     | 41 |
| ⑥ | 造成による切土等の処理 | 2  |
| ⑦ | 起伏が激しい      | 6  |
| ⑧ | インフラ整備が必要   | 3  |
| ⑨ | 地下水         | 4  |
| ⑩ | 埋蔵文化財       | 2  |
| ⑪ | その他         | 4  |

#### 【サマリー】

山間部など起伏の激しい土地においては造成が困難であり、切土・盛土など費用が高額になる上、購入を希望する企業からは地盤について懸念する声が聞かれる。

自然災害の観点では津波、浸水、液状化リスクが高い地域は敬遠される傾向がある。特に、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定された区域については事実上販売することができなくなった。

また、地中に不法投棄された産業廃棄物処理、土壌汚染対策、文化財調査等にかかる費用も高額であり、産業用地整備の過程で課題となったとの意見が聞かれた。

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

#### <ノウハウ不足>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類               | 件数 |
|---|------------------|----|
| ① | 実務経験がある職員の不足     | 31 |
| ② | 技術系職員の不足         | 7  |
| ③ | 必要な業務の概要に関する知識不足 | 22 |
| ④ | 関係法令に係る知識不足      | 5  |
| ⑤ | その他              | 15 |

#### 【サマリー】

「実務経験がある職員の不足」、「技術系職員の不足」、「必要な業務の概要に関する知識不足」、「関係法令に係る知識不足」、「その他」と分類した。

「実務経験がある職員の不足」が最も多く、「必要な業務の概要に関する知識不足」が続いて多かった。

自治体主導での産業団地整備の頻度は高くなく、従前の団地整備についても県などのサポートを受け整備をしたものが多い。

自治体内部へノウハウ、実務経験が蓄積せず、蓄積されたものも異動等により年月とともに薄れていくことが見受けられる。

また、関係法令への知識不足は感じられず、技術系職員が配置されないことによる、技術系専門知識の不足が見受けられる。

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

<庁内の体制>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類             | 件数 |
|---|----------------|----|
| ① | 担当課がない         | 10 |
| ② | 庁内情報共有、調整      | 22 |
| ③ | 庁外調整           | 5  |
| ④ | 人員不足           | 9  |
| ⑤ | 他業務との兼務による進捗遅れ | 3  |
| ⑥ | 専門知識の不足        | 6  |
| ⑦ | その他            | 3  |

#### 【サマリー】

「担当課がない」、「庁内情報共有、調整」、「庁外調整」、「人員不足」、「他業務との兼務による進捗遅れ」、「専門知識の不足」、「その他」と分類した。

「庁内情報共有、調整」が最も多く、「担当課がない」が続いて多かった。

通常業務として産業用地整備を実施している自治体は少ないことから、担当課が設置されていないこと、庁内横断プロジェクトが立ち上がるも本務との兼ね合いからの調整に苦慮していることがうかがえる。

また、専門知識・人材の不足による業務遂行の困難さもうかがえる。

<企業誘致上の課題>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類                     | 件数 |
|---|------------------------|----|
| ① | 企業ニーズに合った適地の選定、確保      | 10 |
| ② | アクセスの悪さ                | 6  |
| ③ | インフラの不足                | 2  |
| ④ | 災害の懸念                  | 2  |
| ⑤ | 法令上の制約                 | 4  |
| ⑥ | 産業用地整備が企業の求めるスピードに合わない | 6  |
| ⑦ | 企業誘致のノウハウ不足            | 4  |
| ⑧ | その他                    | 18 |

【サマリー】

「企業ニーズに合った適地の選定、確保」「アクセスの悪さ」「インフラの不足」「災害の懸念」「法令上の制約」「産業用地整備が企業の求めるスピードに合わない」「企業誘致のノウハウ不足」「その他」と分類した。

「企業ニーズに合った適地の選定、確保」が最も多く、「アクセスの悪さ」「産業用地整備が企業の求めるスピードに合わない」が続いて多かった。

企業から工場を立地させたいとの声があったとしても、企業の求める適地をスピード感を持って提供することが困難であることがうかがえる。

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

<資金不足>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類       | 件数 |
|---|----------|----|
| ① | 予算・資金の確保 | 27 |
| ② | 補助金関連    | 3  |
| ③ | 地方債      | 2  |
| ④ | 費用増加     | 4  |
| ⑤ | 資金調達     | 15 |
| ⑥ | 民間活用     | 2  |
| ⑦ | 採算性      | 10 |
| ⑧ | その他      | 2  |

【サマリー】

「予算・資金の確保」、「補助金」、「地方債」、「融資」、「民間活用」、「採算性」、「その他」と分類した。  
「予算・資金の確保」が最も多く、「採算性」が続いて多かった。

用地造成には莫大な費用を要することから、自治体自主財源での整備は難しく、また、用地売却益での開発費用回収が見込むことができないリスクも存在することから、自治体単独での整備は困難であることがうかがえる。

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

#### <環境規制>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類       | 件数 |
|---|----------|----|
| ① | 環境アセスメント | 6  |
| ② | 土の搬出入規制  | 1  |
| ③ | 地下水の揚水規制 | 1  |
| ④ | 音・振動等の対策 | 2  |
| ⑤ | その他      | 5  |

#### 【サマリー】

環境規制が課題となった事例としては、環境アセスメントに関する回答が最も多かった。

県の条例により、一定規模以上の工業団地造成にあたっては、環境アセスメントの実施が求められ、この調査に数年を要することから、造成開始時には計画時と状況が変化している可能性が考えられるという回答があった。

また、条例で対象とする事業規模は自治体ごとに異なり、隣接地域でより迅速に造成できる場合などは企業誘致のタイミングを逃してしまう懸念がある。

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

<その他>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類          | 件数 |
|---|-------------|----|
| ① | 用地の不足       | 6  |
| ② | 労働人材の不足     | 4  |
| ③ | 用地整備に係る資金不足 | 5  |
| ④ | 地域住民による反対   | 4  |
| ⑤ | その他         | 39 |

#### 【サマリー】

「用地の不足」「労働人材の不足」「用地整備に係る資金不足」「地域住民による反対」「その他」と分類した。

「造成中に埋設廃棄物が発見され、処理に多大な時間と費用を要した」「希少生物保護を目的に環境影響評価を実施したため、その分事業進捗が遅くなった」という事業進捗の遅延やコスト高に関する課題であったり、「生活環境の悪化（騒音、振動、渋滞、水害等）を忌避する近隣住民」や「分譲後、市が保有する残地や共有部分の維持管理」など、用地整備の維持に関する課題があった。

## 2.1.1.2 都道府県や民間事業者等の他組織との連携

① 2013 年から現在に至るまでの過去 10 年で、都道府県や民間事業者等の他組織と連携して産業用地整備を行ったことはありますか。

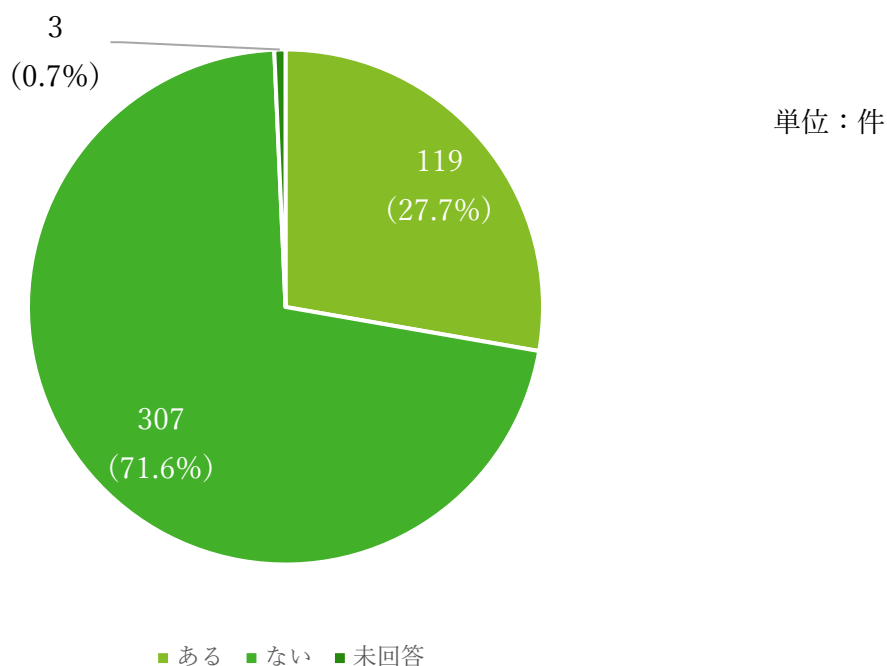


図 4 都道府県/民間事業者等との連携実績

単位：件

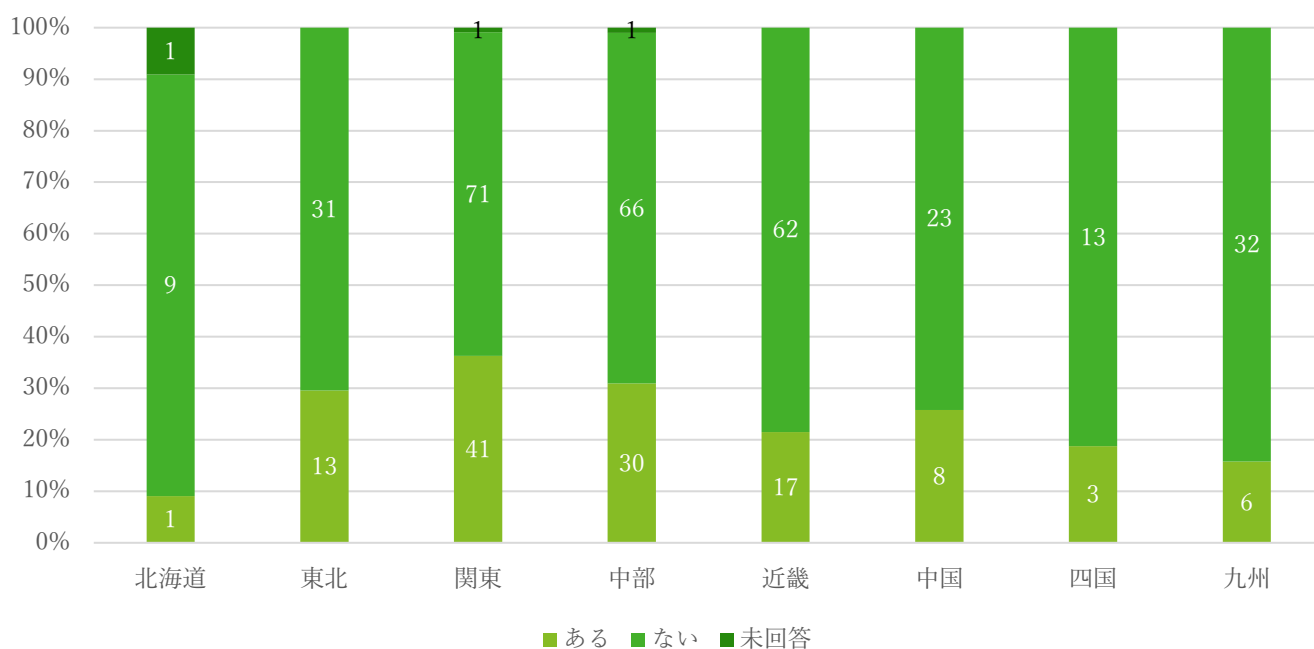


図 5 各地方区分における回答市区町村数及び割合

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

② ①で「ある」と回答した場合、他組織との連携内容を具体的に教えてください。特に、連携の効果やメリット、今後の改善点等の観点からご記入をお願いします。

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   |             | 分類               | 件数 |
|---|-------------|------------------|----|
| ① | 連<br>携<br>先 | 民間企業（造成から販売まで）   | 17 |
| ② |             | 民間企業（インフラ一部市負担）  | 6  |
| ③ |             | 産学官連携            | 1  |
| ④ |             | 都道府県（外郭含む）       | 64 |
| ⑤ |             | 市町村開発公社          | 3  |
| ⑥ |             | 区画整理             | 13 |
| ⑦ |             | 民間（意見聴取）         | 2  |
| ⑧ |             | 民間（そのほか不明）       | 10 |
| ⑨ |             | UR（独立行政法人都市再生機構） | 3  |
| ⑩ | 効<br>果      | 主導権がない           | 8  |
| ⑪ |             | 市内部でのノウハウ不足      | 2  |
| ⑫ |             | 財政負担軽減           | 39 |
| ⑬ |             | 企業誘致の幅が広がる       | 15 |
| ⑭ |             | 許可権限がスムーズ        | 4  |
| ⑮ |             | 技術的知見を補える        | 11 |
| ⑯ |             | スムーズな事業執行        | 39 |
| ⑰ |             | 市町はインフラ・法手続き等のみ  | 30 |
| ⑱ |             | 調整が発生            | 3  |

#### 【サマリー】

連携先として「民間企業」「都道府県」「市町村開発公社」等、連携に係る効果として「主導権がない」「財政負担軽減」「企業誘致の幅が広がる」等と分類した。連携先としては「都道府県」が最も多く、連携に係る効果として「財政負担軽減」「スムーズな事業執行」が多かった。

日ごろから業務上でやり取りのある都道府県が連携先として選ばれており、単独では財政上・ノウハウ上困難である場合に効果を発揮することがうかがえる。

## 2.1.1.3 産業用地整備の検討状況

① 2013 年から現在に至るまでの過去 10 年において、貴自治体における立地を検討する企業等からの問い合わせ（既立地企業の拡張、新規立地企業）は増えていますか。

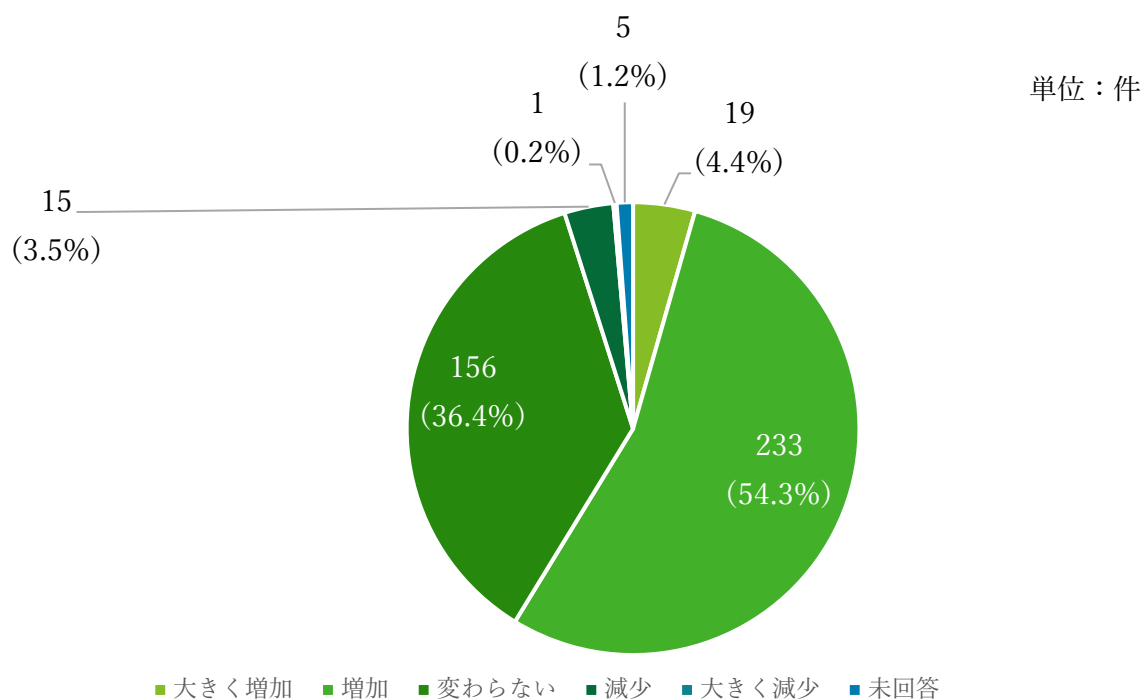


図 6 立地検討企業からの問い合わせ数

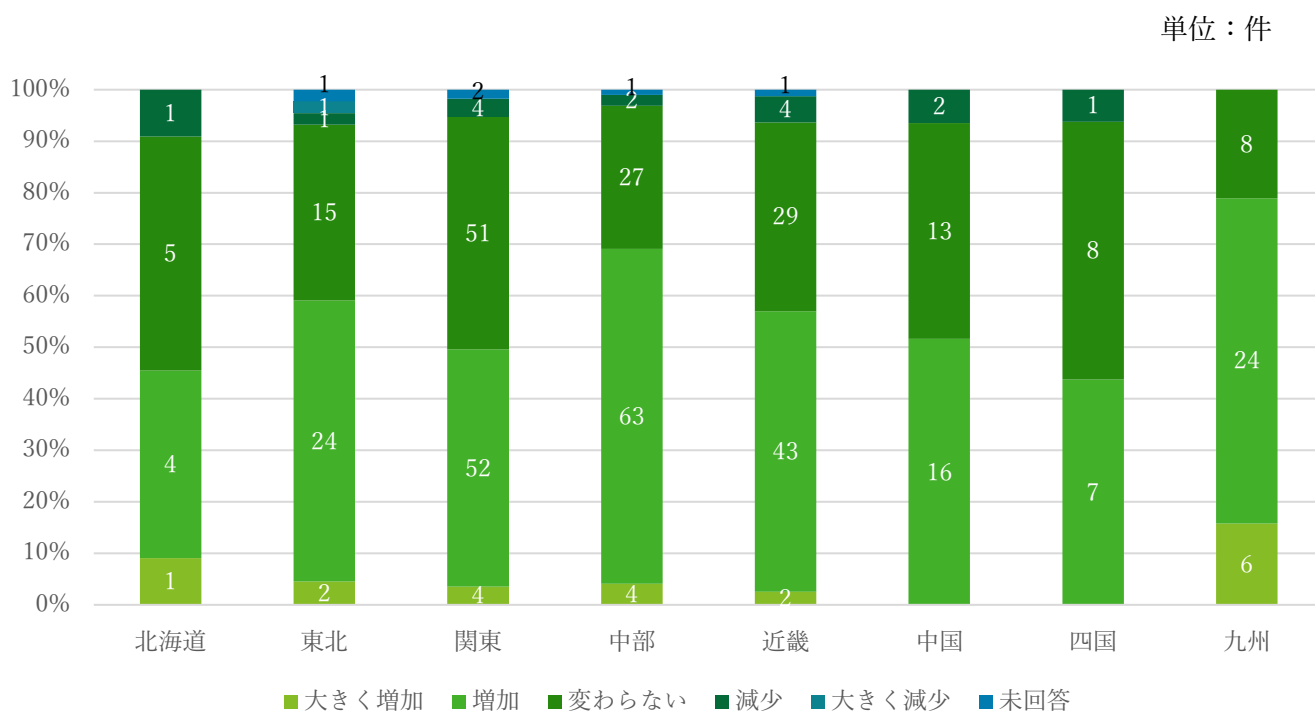


図 7 各地方区分における回答市区町村数及び割合

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

② 貴自治体において、①の企業等からの問い合わせに対応出来る分譲（賃貸）可能な産業用地は確保出来ていますか。

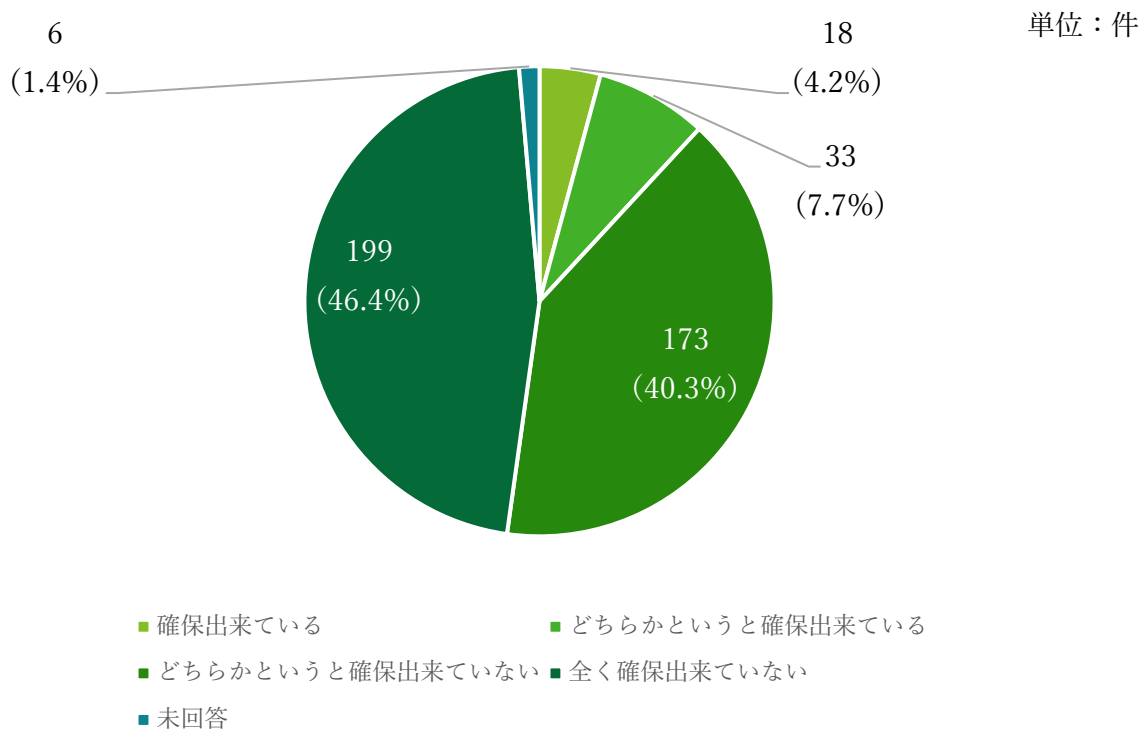


図8 産業用地の確保状況

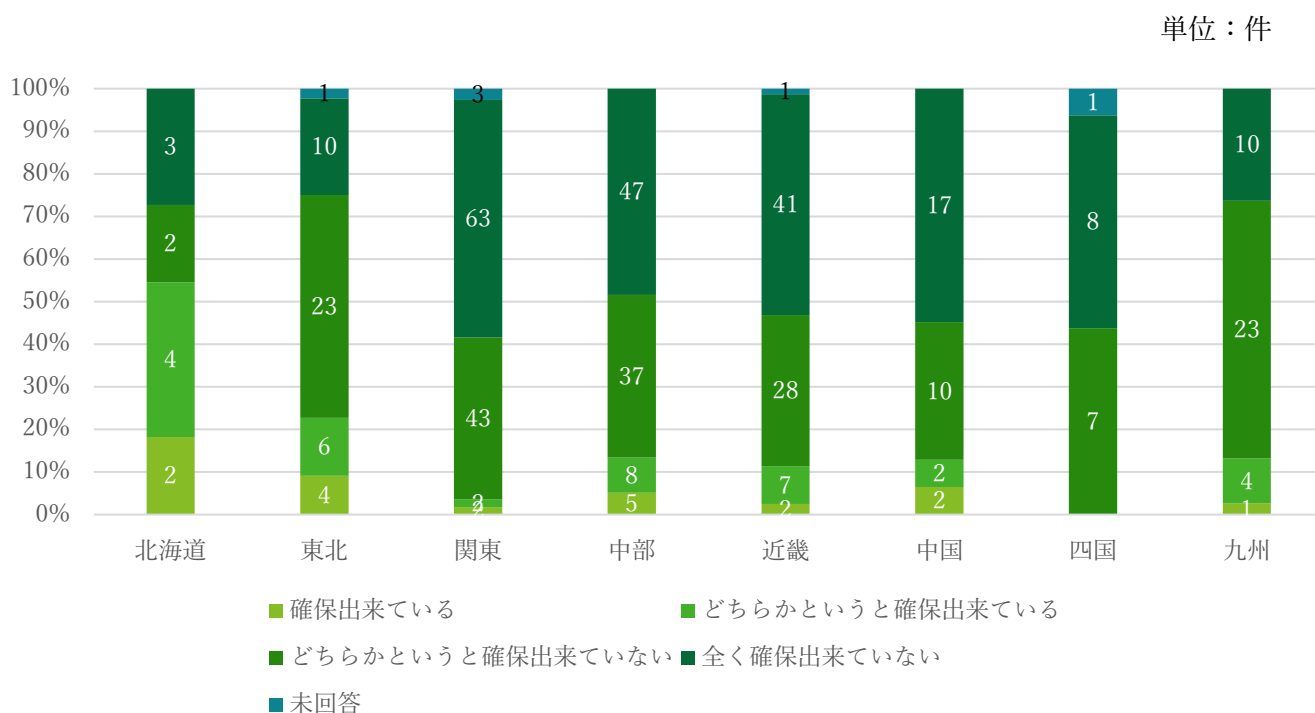


図9 各地方区分における回答市区町村数及び割合

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

③ 貴自治体において、産業用地を増やしていく方針はありますか。

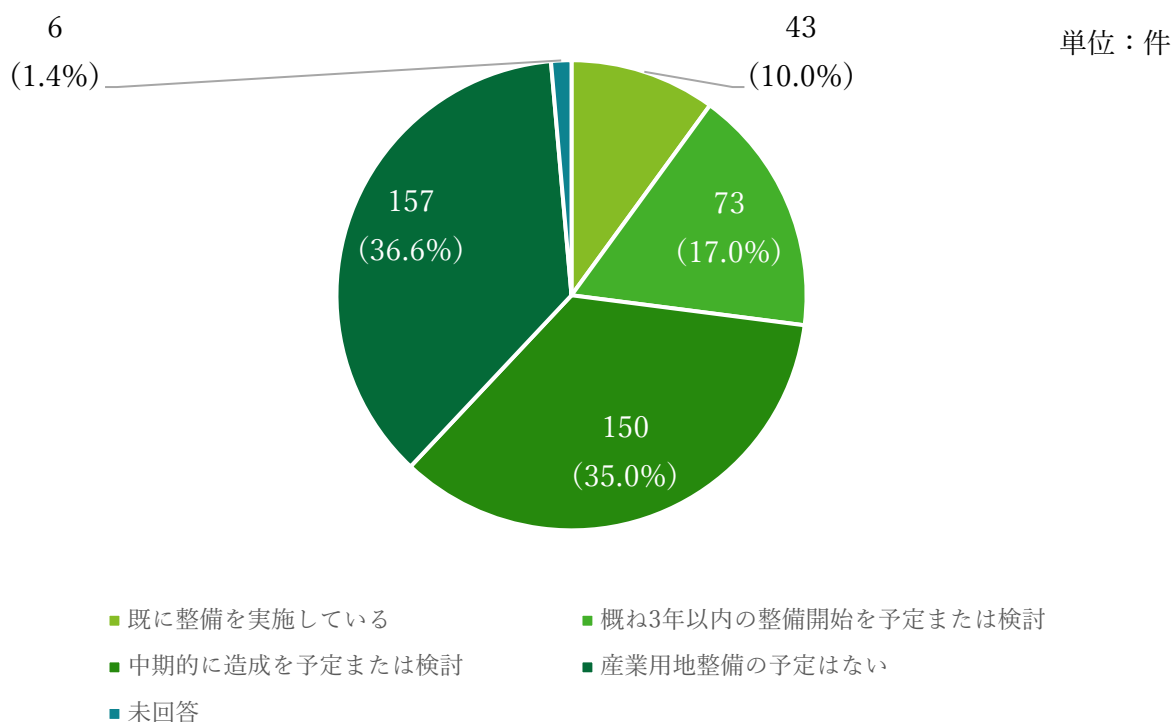


図 10 産業用地の整備方針

単位：件

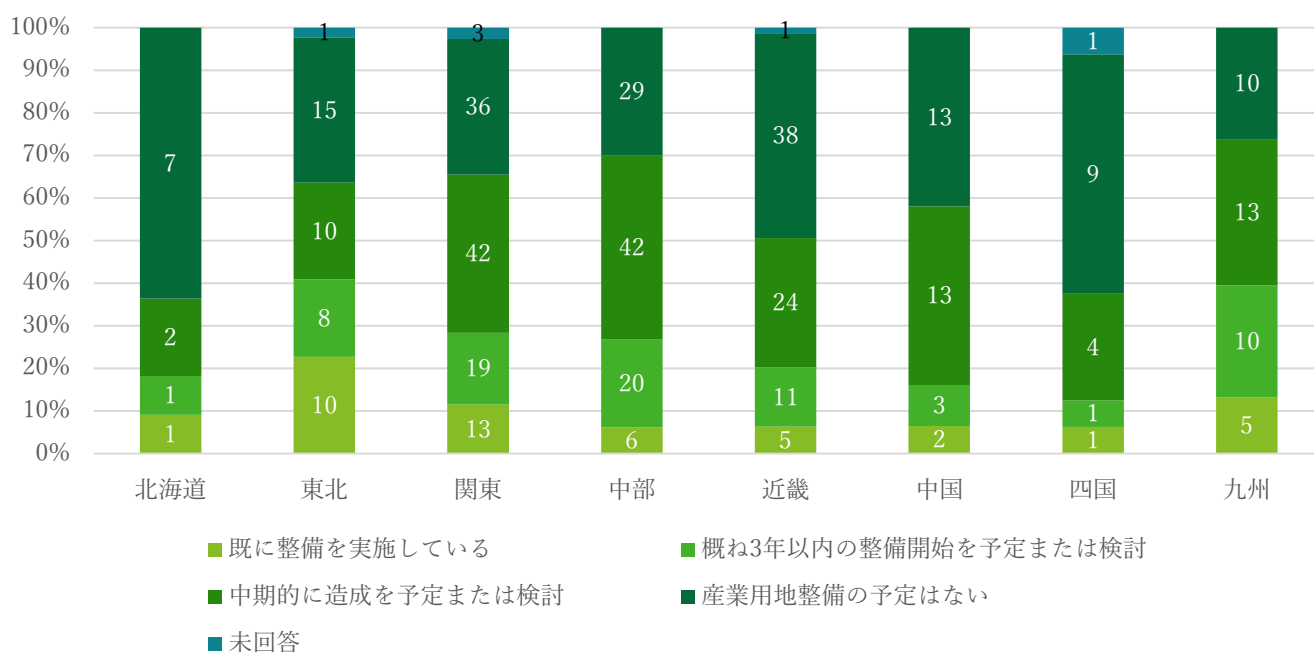


図 11 各地方区分における回答市区町村数及び割合

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

#### 2.1.2 体制・人材

##### 2.1.2.1 産業用地整備を行う体制

① 産業用地整備に関わる部署と職員数を教えてください。

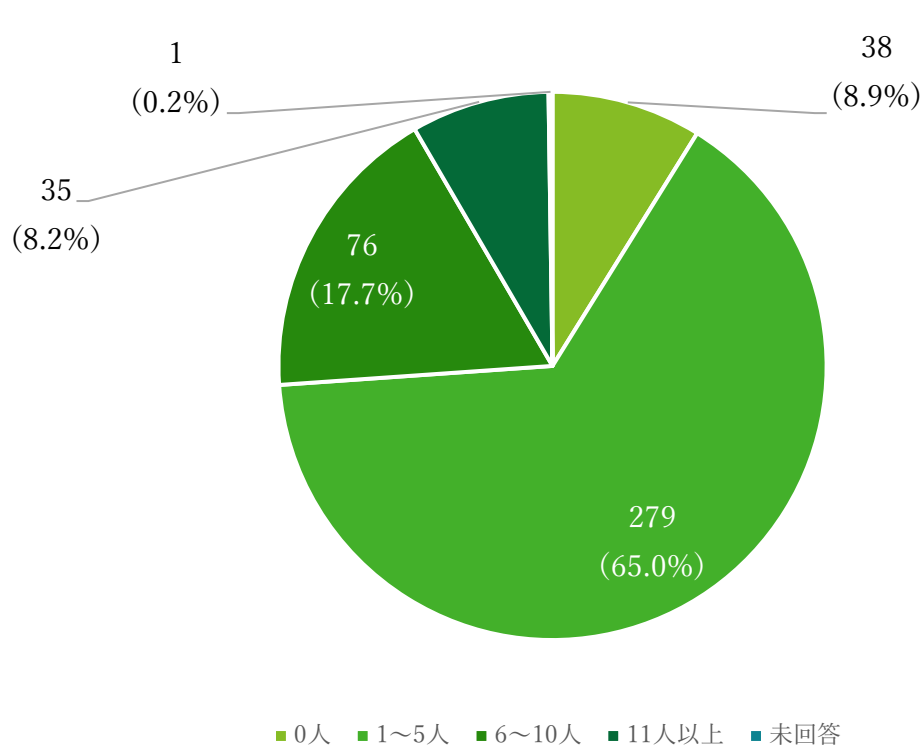


図 12 産業用地整備に関わる職員数

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

② ①で回答した部署は、企業誘致を行う部署と一致していますか。一致していない場合は、企業誘致を行う部署名と職員数を教えてください。

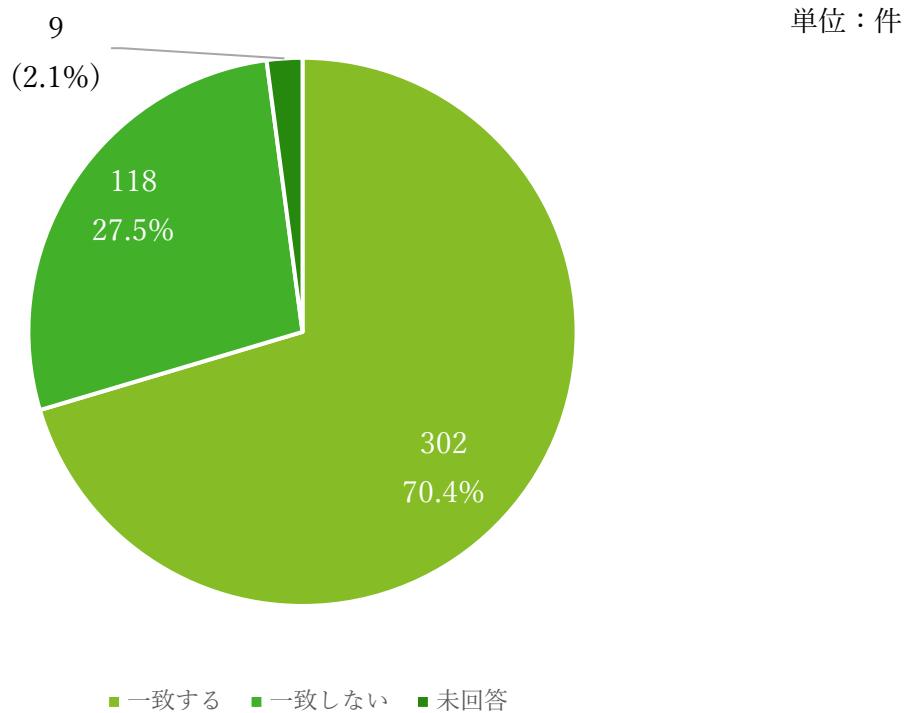


図 13 産業用地と企業誘致担当部署の一致について

単位：件

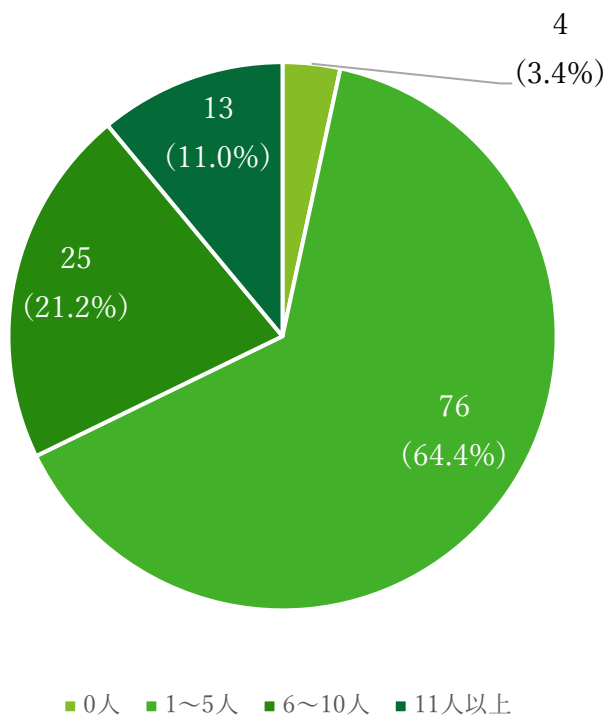


図 14 企業誘致に関わる職員数

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

#### 2.1.2.2 産業用地整備のノウハウを持つ人材

① 産業用地整備にあたって、庁内でのノウハウが不足していると感じていますか。

単位：件

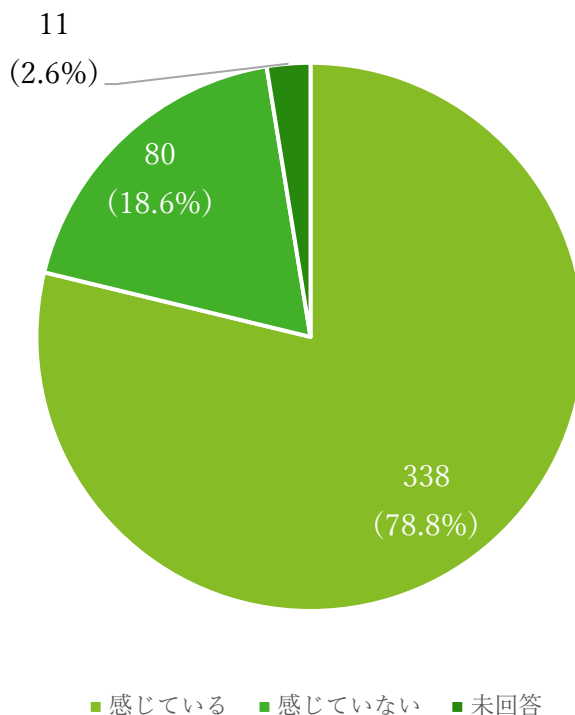


図 15 庁内のノウハウ不足の実感

② ①で「感じている」と回答した場合、具体的にどのような業務に対してノウハウ不足を感じていますか。

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   |    | 分類                      | 件数  |
|---|----|-------------------------|-----|
| ① | 業務 | 計画策定                    | 8   |
| ② |    | 資金                      | 4   |
| ③ |    | 適地選定                    | 16  |
| ④ |    | 用地取得・地権者交渉              | 51  |
| ⑤ |    | 設計・開発・工事等の土木技術系業務       | 45  |
| ⑥ |    | 企業誘致                    | 15  |
| ⑦ |    | 土地利用調整等の法令・手続の理解        | 76  |
| ⑧ |    | その他                     | 23  |
| ⑨ | 原因 | 全般                      | 105 |
| ⑩ |    | 人事異動や退職により組織に知見が蓄積しない   | 53  |
| ⑪ |    | 技術系等の専門スキルを持つ職員が不在      | 33  |
| ⑫ |    | 実績が無い（少ない）ので経験のある職員がいない | 141 |
| ⑬ |    | その他                     | 9   |

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

#### 【サマリー】

産業用地整備に係る業務全般にノウハウ不足を感じているとする自治体が最も多く、土地利用調整等の法令・手続きの理解、用地取得・地権者交渉、土木技術系業務と続いた。

業務全般を挙げた自治体では、産業用地整備に関して一連の業務内容、スケジュール等が把握できておらず、手探りで進めているケースが多々見受けられた。要因としては、実績不足が最も多く、それに伴い経験のある職員がいなかったり、専門部署が設置されていないなど体制が整備されていなかったりすることが挙げられた。

次いで、人材不足が要因となっているとする回答が多く、具体的には人事異動等によりノウハウが蓄積できない、小規模の自治体ではそもそも人数不足であることに加え、技術系職員が配置されていない等といった回答が得られた。

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

③ ②で不足していると回答したノウハウを補うために有効と考えられる支援策として、次の選択肢のうち、どれが最も適切だと感じますか。

単位：件

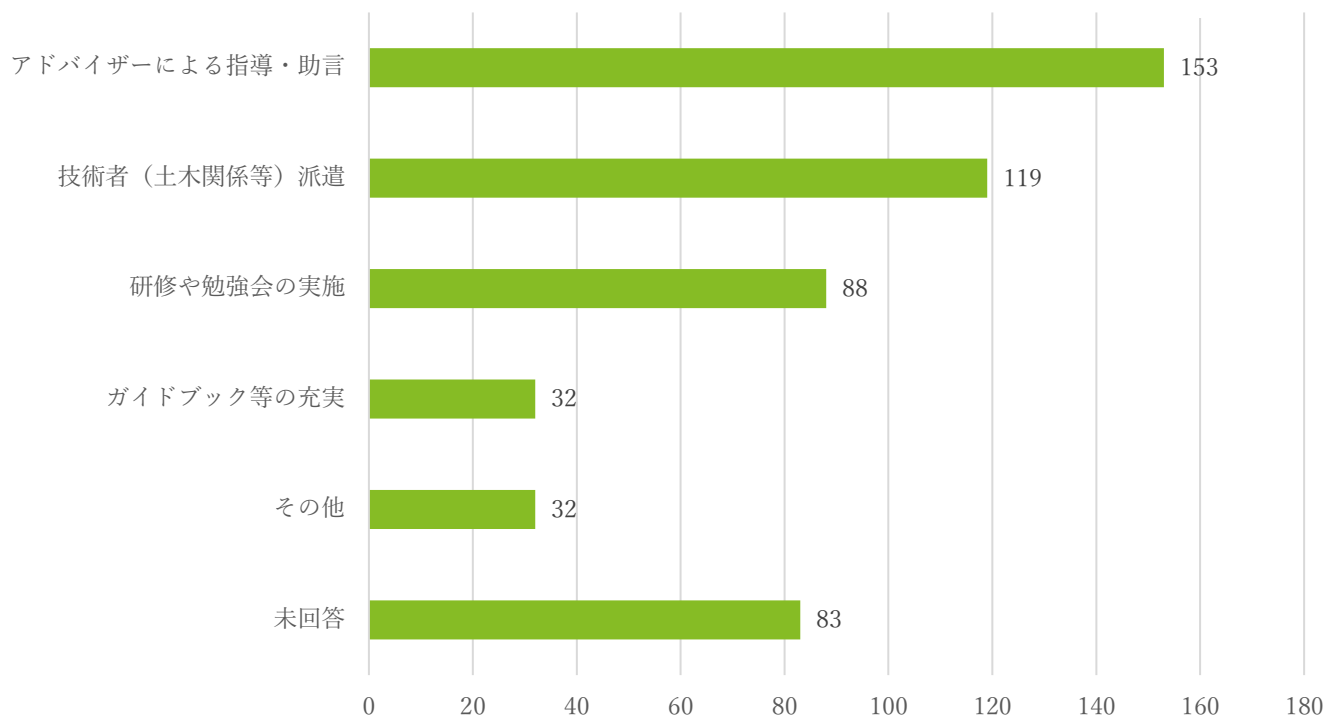


図 16 有効と考えられる支援策（複数回答可）

## 2.1.2.3 産業用地整備等に関する相談先

① 産業用地整備等に関する相談先について、次の選択肢から当てはまるものを全てお選びいただき、主な相談内容を教えてください。

単位：件

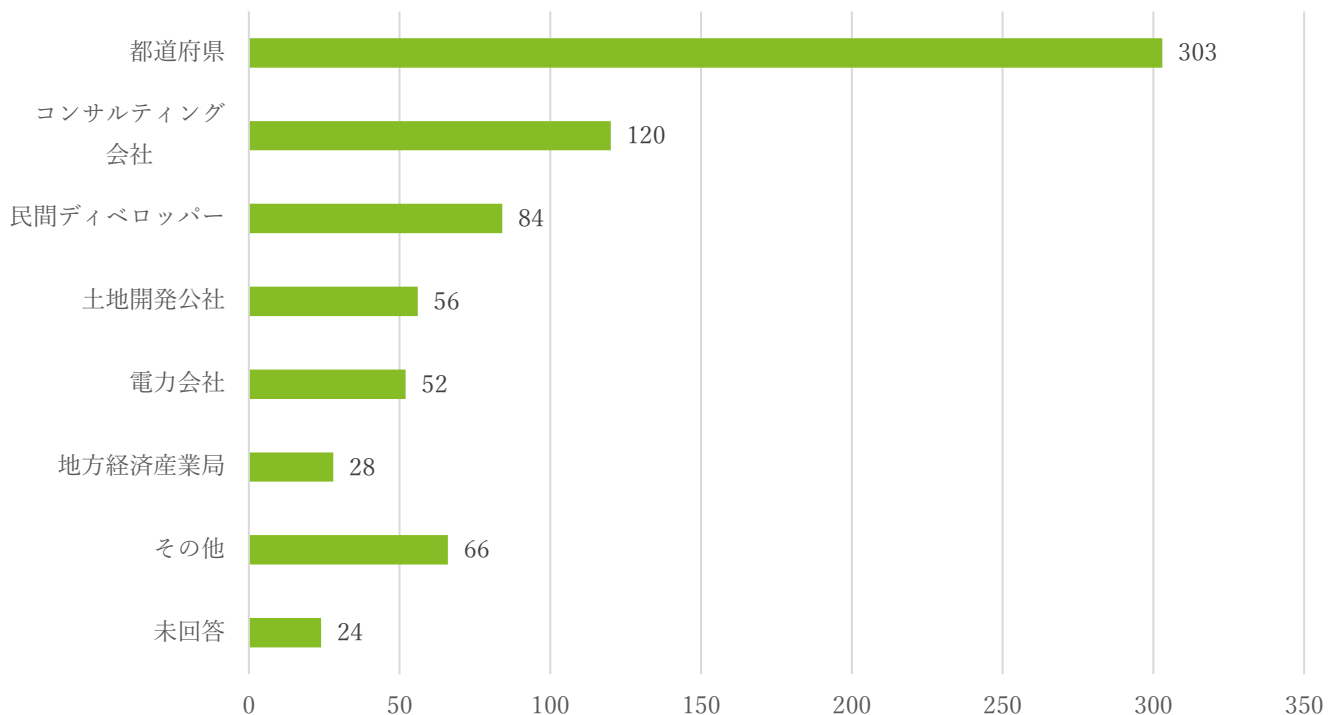


図 17 産業用地整備等に関する相談先（複数回答可）

<都道府県>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類          | 件数 |
|---|-------------|----|
| ① | 全般的なこと      | 71 |
| ② | 補助金関連       | 56 |
| ③ | 都市系         | 45 |
| ④ | 農地・用地系      | 54 |
| ⑤ | 商工系         | 49 |
| ⑥ | 規制関連        | 29 |
| ⑦ | 地元・関係機関調整   | 9  |
| ⑧ | 事務手続き       | 57 |
| ⑨ | 地域未来投資促進法関連 | 16 |
| ⑩ | その他         | 75 |

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

#### 【サマリー】

「全般的なこと」「補助金関連」「都市系」「農地・用地系」「商工系」等と分類した。都道府県と連携する内容として「全般的なこと」「事務手続き」「補助金関連」といったことが多く、産業用地整備に係る具体的な手続き手法から他都市事例や企業の引き合い等の情報共有まで幅広く相談していることが分かった。

都道府県によってはワンストップ窓口を設置していることもあり、相談先として都道府県は最も件数が多く、市区町村にとってはまず都道府県に相談するという流れがあるようにうかがえる。

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

#### <コンサルティング>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類          | 件数 |
|---|-------------|----|
| ① | 調査委託業務      | 61 |
| ② | 可能性・ニーズ調査   | 30 |
| ③ | 適地選定        | 44 |
| ④ | 計画          | 26 |
| ⑤ | 設計          | 12 |
| ⑥ | 手続き・スケジュール感 | 8  |
| ⑦ | 測量・地質調査     | 6  |
| ⑧ | 遊休地の開発等     | 2  |
| ⑨ | その他相談       | 31 |

#### 【サマリー】

「調査委託業務」「可能性・ニーズ調査」「適地選定」等と分類した。コンサルティングと連携する内容として「調査委託業務」が最も多く、「適地選定」や「可能性・ニーズ調査」が多かった。

連携先としては都道府県に次いで件数が多く、自治体の技術的なノウハウ不足やマンパワー不足を解消するために、コンサルティング事業者に業務委託をするケースが多いことがうかがえる。

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

<民間ディベロッパー>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類              | 件数 |
|---|-----------------|----|
| ① | プロポーザル方式にて造成～販売 | 4  |
| ② | 遊休地の開発等         | 4  |
| ③ | 企業誘致の連携・情報交換    | 41 |
| ④ | 用地の紹介           | 6  |
| ⑤ | 参考見積聴取          | 2  |
| ⑥ | 調査委託            | 7  |
| ⑦ | 定期的な打ち合わせ等      | 13 |
| ⑧ | 自治体にない力         | 8  |
| ⑨ | その他             | 15 |

#### 【サマリー】

「遊休地の開発等」「企業誘致の連携・情報交換」「用地の照会」等と分類した。民間ディベロッパーと連携する内容として「企業誘致の連携・情報交換」が最も多く、「定期的な打ち合わせ」を実施しているケースも多かった。

都道府県等の行政目線では得られない企業進出ニーズや立地動向に関する情報を民間企業から得るために、定期的に情報交換を行っていることがうかがえる。

## &lt;土地開発公社&gt;

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類           | 件数 |
|---|--------------|----|
| ① | 市職員併任で一体感で仕事 | 2  |
| ② | 用地交渉相談       | 12 |
| ③ | スケジュール感      | 2  |
| ④ | 法的手続き        | 10 |
| ⑤ | 過去の事例・課題     | 4  |
| ⑥ | 適地選定         | 4  |
| ⑦ | 事業費相談        | 3  |
| ⑧ | 随時相談         | 2  |
| ⑨ | 工事関連         | 10 |
| ⑩ | 企業誘致         | 2  |
| ⑪ | すべての事柄       | 10 |
| ⑫ | 造成後管理        | 3  |
| ⑬ | その他          | 6  |

## 【サマリー】

「市職員併任で一体感で仕事」「用地交渉相談」「法的手続き」等と分類した。

土地開発公社と連携する内容として「用地交渉相談」「法的手続き」「工事関連」といった個別の連携だけでなく、「すべて」に関して相談しているケースも多かった。

土地開発公社は自治体にとって相談しやすい存在であり、個別の課題だけでなくあらゆる課題について連携していることがうかがえる。

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

＜電力会社＞

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類           | 件数 |
|---|--------------|----|
| ① | 電力供給に係る相談    | 36 |
| ② | インフラ整備に関する相談 | 18 |
| ③ | その他          | 8  |

#### 【サマリー】

「電力供給に係る相談」「インフラ整備に関する相談」と分類した。電力会社と連携する内容は、「電力供給に関する相談」として送配電や特別高圧電力等が多く、それに限らず、「インフラ整備に関する相談」として電柱等の設備移転や開発区域における電力確保の見込み等があり、「その他」として「企業誘致全般にかかる情報交換」といった内容もあった。用地整備に関して重要なインフラを提供する電力会社とは、もちろん電力供給に関する相談はするものの、周辺領域であるインフラ整備や企業誘致に関する情報等の情報源として活用されていることがうかがえる。

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

＜地方経済産業局＞

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類    | 件数 |
|---|-------|----|
| ① | 補助金   | 4  |
| ② | 工業用水  | 1  |
| ③ | 法令関連  | 12 |
| ④ | 県の代替  | 1  |
| ⑤ | その他   | 4  |
| ⑥ | 協議・調整 | 1  |
| ⑦ | 企業情報  | 1  |

#### 【サマリー】

「補助金」「工業用水」「法令関係」等と分類した。地方経済産業局と連携する内容として「法令関係」「補助金」の関係が多かったが、都道府県や土地開発公社と比較すると件数としては少なかった。

地方経済産業局は都道府県や土地開発公社に次ぐ相談先であり、法令の解釈・運用に関する課題解決や補助金メニューの紹介等について情報収集していることがうかがえる。

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

<その他>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類         | 件数 |
|---|------------|----|
| ① | 実績のある他市区町村 | 9  |
| ② | 銀行         | 3  |
| ③ | 不動産業者      | 1  |
| ④ | 県・開発公社等    | 4  |
| ⑤ | 日本立地センター   | 4  |
| ⑥ | その他        | 14 |
| ⑦ | 法的相談先      | 3  |
| ⑧ | 庁内他部署      | 11 |

【サマリー】

「実績のある他市区町村」、「銀行」、「不動産業者」、「県・開発公社等」、「日本立地センター」、「法的相談先」、「庁内他部署」、「その他」、「特になし」と分類した。

「特になし」が最も多く、「庁内他部署」「その他」が続いて多かった。団地整備のフェーズによって解決すべき課題が異なるため、庁内他部署との調整で済むものから、他市区町村等へのヒアリングまで選択が多岐にわたった。

## 2 各設問の結果

### 2.1 全般

② 産業用地整備や産業立地を進める際に、経済産業省（地方経済産業局も含む）に協力してほしい内容があれば、具体的に教えてください。

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類                | 件数 |
|---|-------------------|----|
| ① | 農地や都市計画等に関する規制緩和  | 31 |
| ② | 他省庁との協議に対する支援     | 16 |
| ③ | 補助金等の予算的支援        | 46 |
| ④ | 国の支援策の紹介          | 18 |
| ⑤ | ガイドブック等網羅的にまとめた資料 | 37 |
| ⑥ | 研修や説明会の実施         | 65 |
| ⑦ | 事例紹介              | 20 |
| ⑧ | 相談窓口              | 9  |
| ⑨ | 専門スキルを持った人材等の派遣   | 22 |
| ⑩ | 企業紹介・企業への PR 協力   | 15 |
| ⑪ | その他               | 23 |

#### 【サマリー】

産業用地整備、産業立地において、地方経済産業局を含め経済産業省への協力要望としては、研修・説明会の実施やガイドブック等の資料など、産業用地整備や産業立地に係るノウハウ不足へのサポートを求める声が多かった。

これらに加えてノウハウ不足を解消する方策として、成功・失敗両方の事例紹介、専門スキルを持った人材等の派遣についてもニーズがあることが分かった。

費用面では、産業用地整備や産業立地に係る費用に対する補助金等の予算的支援が必要であるとの意見も多数聞かれた。

また、農地や都市計画等に関する規制緩和、他省庁との協議に係る支援について協力してほしいとする意見も見られ、地域未来投資促進法の活用方法について、より一層周知を進めることが考えられる。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

#### 2.2 産業用地整備の課題の把握

2.2.1 未利用の大規模な産業用地（工場跡地、工場内等の空き地・遊休地等）の活用事例（保有者自らの再活用・他企業への売却を含む）

① 貴自治体内で、民間企業等が主体的に未利用の大規模な産業用地を活用した事例を認識していますか。

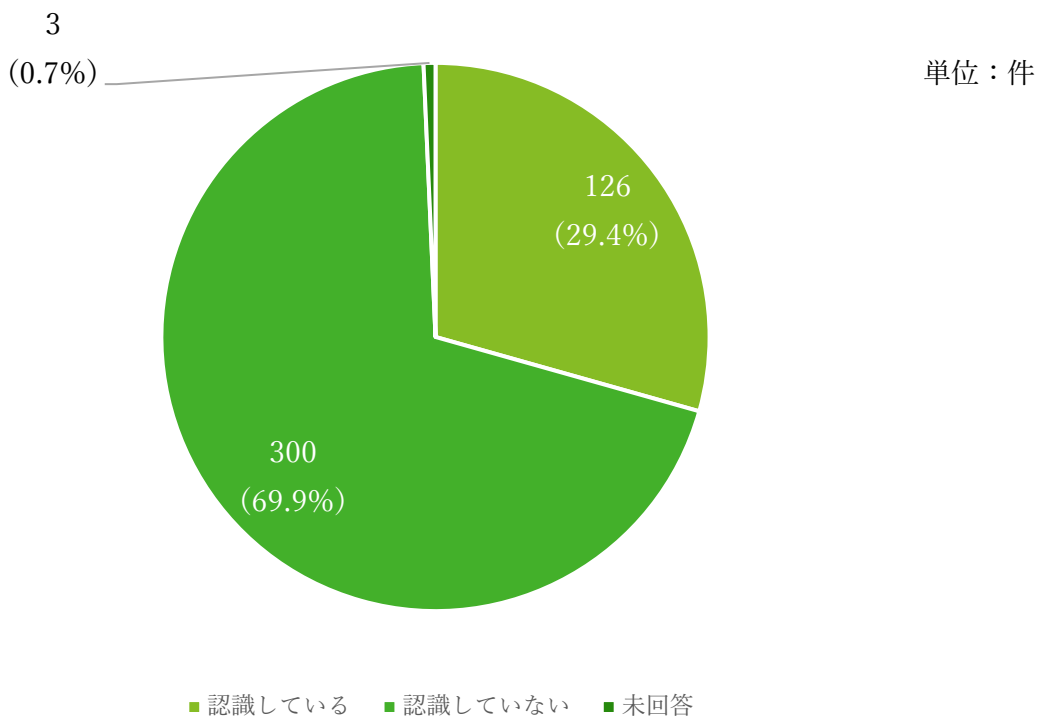


図 18 民間の未利用用地活用事例の認識

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

② ①で「認識している」と回答した場合、貴自治体が未利用の産業用地の活用を促したり、民間企業等からの相談を受けて共に取り組んでいる場合などで、活用に向けた課題として把握していることがあれば、その課題や対処方法を教えてください。

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   |      |      | 分類                     | 件数 |
|---|------|------|------------------------|----|
| ① | 課題   |      | 所有者が手放さない、設備撤去しない      | 2  |
| ② |      |      | ニーズと合わない・マッチングがうまくいかない | 4  |
| ③ |      |      | 空き情報の把握・周知             | 4  |
| ④ |      |      | 費用                     | 8  |
| ⑤ |      | インフラ | 交通インフラ                 | 5  |
| ⑥ |      |      | 電力インフラ                 | 2  |
| ⑦ |      |      | 工業用水                   | 3  |
| ⑧ |      |      | 農地転用                   | 5  |
| ⑨ |      |      | 土壌汚染対策法                | 4  |
| ⑩ |      | 法規制  | 都市計画法                  | 8  |
| ⑪ |      |      | 工場立地法                  | 5  |
| ⑫ |      |      | 他者との交渉・調整              | 3  |
| ⑬ |      |      | 自治体の役割（関与が難しい）         | 4  |
| ⑭ |      |      | その他                    | 13 |
| ⑮ | 対処方法 |      | 土地の紹介、空き情報の周知          | 12 |
| ⑯ |      |      | 助成金・補助金の活用、交付          | 9  |
| ⑰ |      |      | 法令手続き                  | 4  |
| ⑱ |      |      | 他者との連携                 | 18 |
| ⑲ |      |      | 相談対応、関係者間の調整サポート       | 9  |

#### 【サマリー】

大きく「課題」、「対処方法」と分類し、それぞれの分類の中で、「インフラ」、「法規制」等細分化し分類した。

課題の中では「費用」、「都市計画法」に関する意見が最も多く、対処方法では、「他者との連携」が最も多く、「土地の紹介、空き情報の周知」が続いて多かった。

跡地利用には構造物の解体に多く費用が要することから調整が難航することや、用途地域変更に多大な時間を要するため、企業のスピード感についていけないことが課題となっていることが見受けられる。

対処方法としては民間事業者による土地の取得や自治体による土地情報の周知が挙げられていたが、民間企業同士の交渉となってしまうため、自治体と思う企業の誘致ができない等の課題が新たに発生するが、インセンティブを活用することで、自治体として適切に関わっていることが見受けられる。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

③ 貴自治体内で、民間企業等が未利用の産業用地の活用を検討したものの、断念した事例を認識していますか。

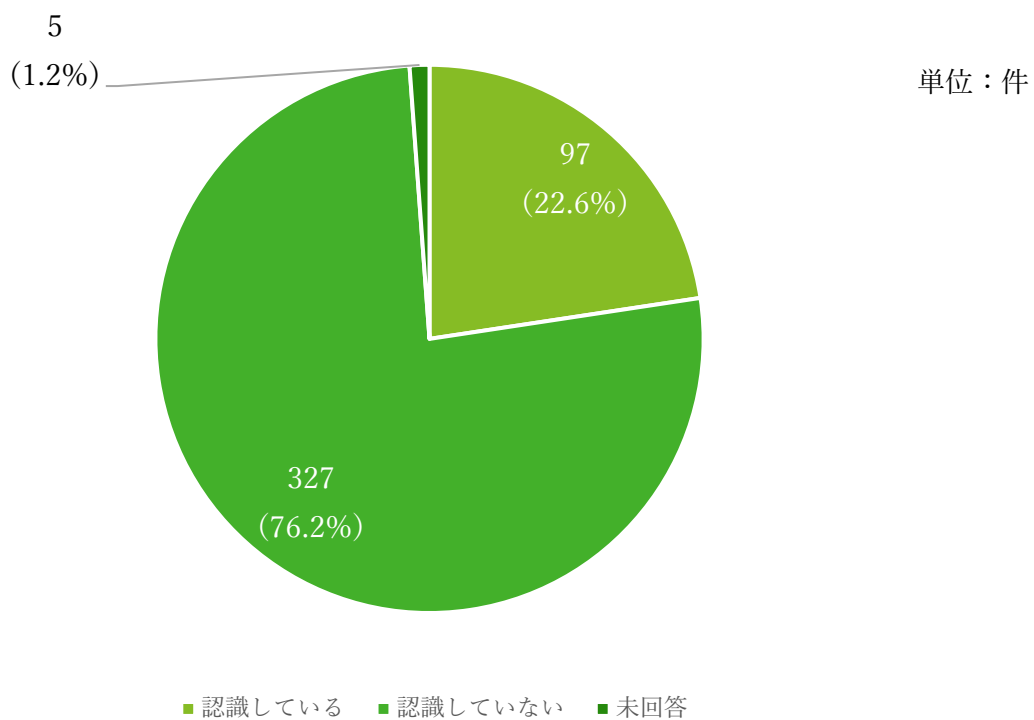


図 19 民間の未利用用地断念事例の認識

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

④ ③で「認識している」と回答した場合、断念した理由として把握していることがあれば教えてください。

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   |      | 分類                     | 件数 |
|---|------|------------------------|----|
| ① | インフラ | 交通インフラ                 | 7  |
| ② |      | 電力インフラ                 | 3  |
| ③ |      | 工業用水                   | 6  |
| ④ |      | その他                    | 4  |
| ⑤ | 法規制  | 農地転用                   | 8  |
| ⑥ |      | 土壌汚染対策法                | 5  |
| ⑦ |      | 埋蔵文化財の包蔵地              | 3  |
| ⑧ |      | 都市計画法                  | 13 |
| ⑨ |      | その他                    | 4  |
| ⑩ | その他  | 地形上の問題（地盤・地質、災害区域、面積等） | 9  |
| ⑪ |      | 地権者交渉                  | 23 |
| ⑫ |      | 資金                     | 23 |
| ⑬ |      | その他                    | 27 |

#### 【サマリー】

大きく「インフラ」、「法規制」、「その他」と分類し、それぞれの分類の中で、「交通」、「電力」等細分化し分類した。

「地権者交渉」が最も多く、「資金」、「交通インフラ」、「農地転用」が続いて多かった。

価格面での折り合いがつかないことや、昨今の資材高騰による事業費の膨大により断念した事例が見受けられた。

また、法規制により事業者が求めるスピード感に対応できていない点や、ハザードや、土壌汚染、接道要件等の土地にそもそも問題があることで活用が進まない事例が見受けられた。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

#### 2.2.2 開発手続き

① 市街化調整区域や農用地区域で産業用地整備を検討したことがありますか。その際、どのような手法で開発手続きを進めようとしたか。

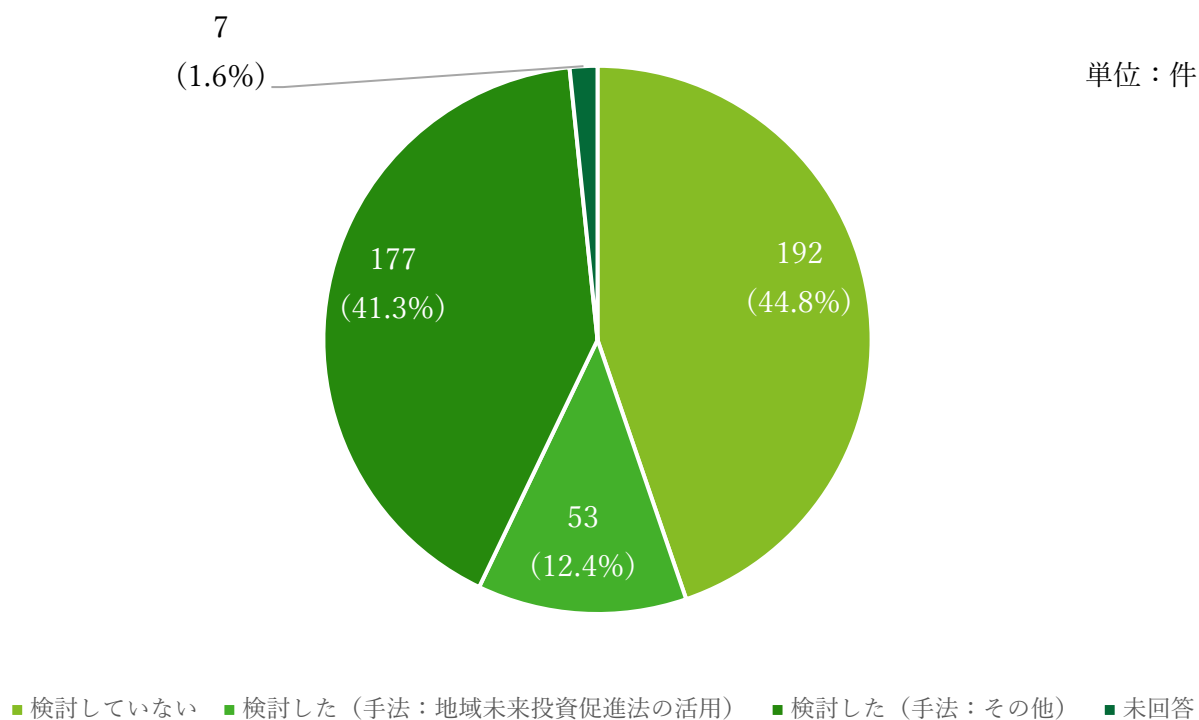


図 20 市街化調整区域/農用地区域での用地整備検討手法

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

<手法：その他>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類           | 件数 |
|---|--------------|----|
| ① | 農村産業法の活用     | 40 |
| ② | 地域未来投資促進法の活用 | 5  |
| ③ | 市街化区域への編入    | 39 |
| ④ | 地区計画         | 39 |
| ⑤ | 開発行為許可       | 5  |
| ⑥ | 土地区画整理事業     | 13 |
| ⑦ | 民間事業者の活用     | 6  |
| ⑧ | 県等との連携       | 9  |
| ⑨ | その他          | 45 |

#### 【サマリー】

「農村産業法」、「地域未来投資促進法」、「市街化区域編入」、「地区計画設定」、「開発行為許可」、「土地区画整理事業」、「民間事業者の活用」、「県等との連携」、「その他」と分類した。

「農村産業法」が最も多く、「市街化区域への編入」「地区計画」が続いて多かった。

従来通りの手法である、農村産業法、都市計画法に基づく産業用地整備が検討されており、地域未来投資促進法や、民間事業者の活用はまだ少ないことが見受けられる。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

② ①の手続きを進めるうえで、課題を感じたことがあれば、その課題や対処方法を教えてください。

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   |                  | 分類        | 件数 |
|---|------------------|-----------|----|
| ① | 法<br>律<br>面      | 農地法・農振法等  | 74 |
| ② |                  | 都市計画法     | 38 |
| ③ |                  | 地域未来投資促進法 | 26 |
| ④ |                  | その他法      | 11 |
| ⑤ | 土<br>地<br>面      | 適地選定      | 9  |
| ⑥ |                  | 企業問題      | 17 |
| ⑦ |                  | 地権者都合     | 23 |
| ⑧ |                  | その他       | 23 |
| ⑨ | 手<br>続<br>き<br>面 | 法解釈       | 9  |
| ⑩ |                  | 職員ノウハウ    | 18 |
| ⑪ |                  | 関連機関との調整  | 75 |
| ⑫ |                  | 手続きに要する時間 | 67 |

#### 【サマリー】

農村産業法等を活用し農振除外、農地転用を進める際に関係各所との協議に時間を要するという回答が多く確認できた。

また、地域未来投資促進法は、立地企業が決定していない段階では活用できない点に課題を感じる自治体が見られたほか、地域未来投資促進法自体の周知が不足しているとの指摘もあった。

都市計画法に関しても同様に、許認可に係る時間に対して懸念の声があり、これらの法規制への対応がネックとなり、企業の求めるスピード感に対応できていないことが現場レベルでの実感として確認できた。

多くの場合、庁内外の関係各所との調整に時間を要するため、関係者間で適切に連携することでスムーズに手続きを進めたという意見も聞かれた。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

③ 産業用地整備や企業誘致の際に、緑地規制の緩和を検討したことがありますか。その際、どのような手法で手続きを進めようとしたか。

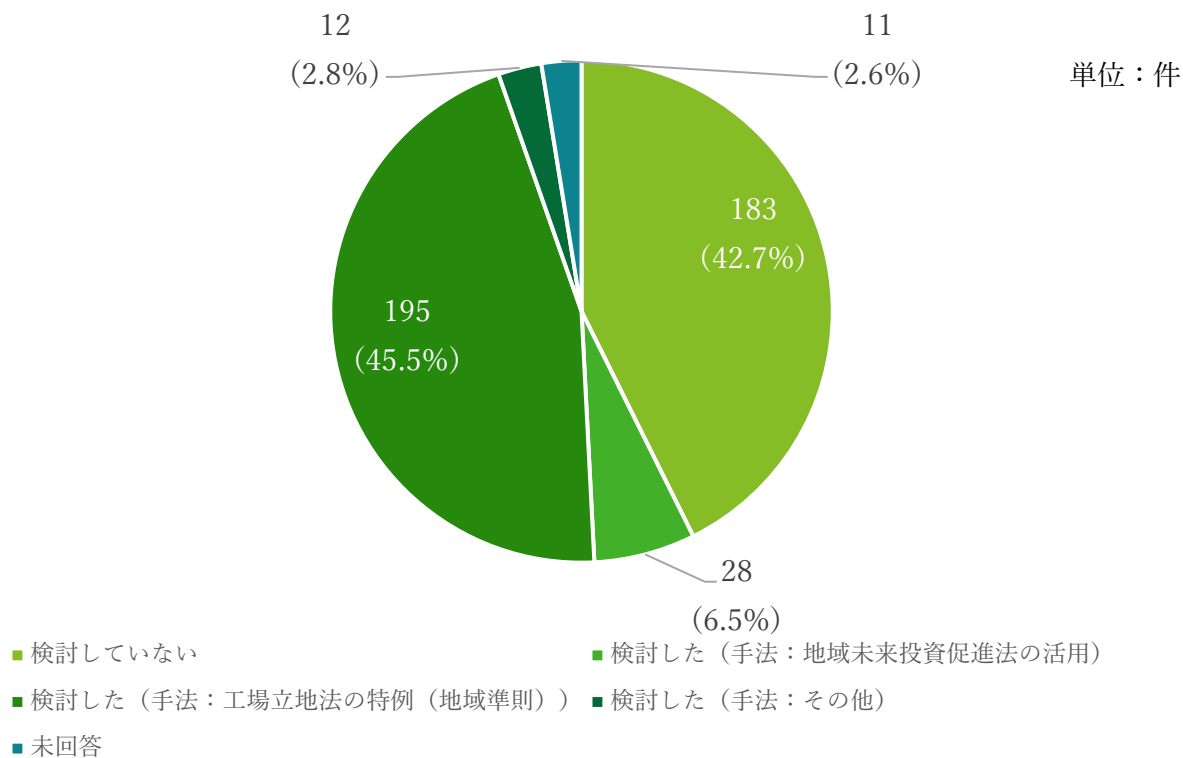


図 21 緑地規制緩和の検討手法

<手法：その他>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類     | 件数 |
|---|--------|----|
| ① | 国家戦略特区 | 3  |
| ② | 工場立地法  | 2  |
| ③ | その他法   | 7  |

【サマリー】

「農村産業法」、「地域未来投資促進法」、「市街化区域編入」、「地区計画設定」、「開発行為許可」、「土地区画整理事業」、「民間事業者の活用」、「県等との連携」、「その他」と分類した。

「農村産業法」が最も多く、「市街化区域への編入」「地区計画」が続いて多かった。

従来通りの手法である、農村産業法、都市計画法に基づく産業用地整備が検討されており、地域未来投資促進法や、民間事業者の活用はまだ少ないことが見受けられる。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

④ ③の手続きを進めるうえで課題を感じたことや企業等から受けた要望があれば、その内容や対処方法を教えてください。

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   |        | 分類         | 件数 |
|---|--------|------------|----|
| ① | 課<br>題 | 企業間の不公平感   | 12 |
| ② |        | 緑地・環境施設面積率 | 16 |
| ③ |        | 関連機関との調整   | 3  |
| ④ |        | 法解釈        | 14 |
| ⑤ |        | 法律のしぼり     | 17 |
| ⑥ |        | その他        | 17 |
| ⑦ | 要<br>望 | 緑地・緩衝緑地の開発 | 8  |
| ⑧ |        | 緑地率の緩和     | 19 |
| ⑨ |        | 法解釈        | 8  |

#### 【サマリー】

工場立地法における緑地規制が、現状に即しているか疑問を持つ声があり、山林の多い自治体等ではあえて工場敷地へ緑地を確保することが妥当なのかという意見が聞かれた。

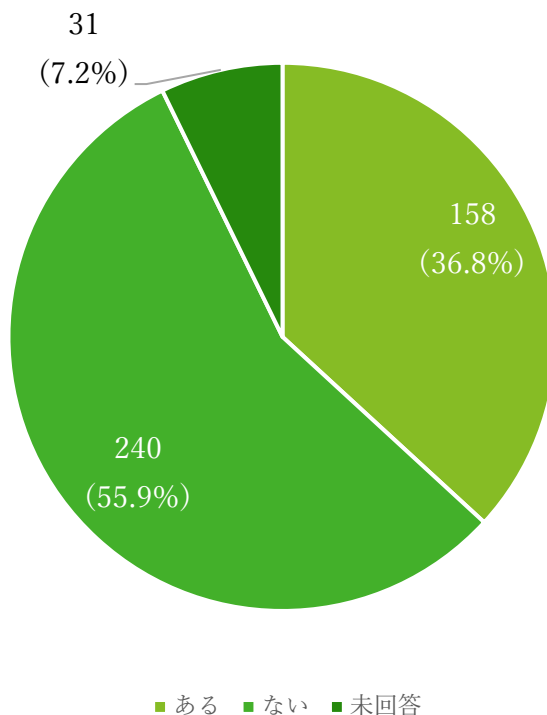
地域準則を設けたり、地域未来投資促進法を活用して緑地率を引き下げたりすることで、引き下げ前の立地企業に対する不公平感が見られるのではないかと懸念する声もあったほか、緑地規制の緩和がカーボンニュートラルの流れと逆行するとして指摘を受けた自治体もあることが分かった。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

#### 2.2.3 地権者交渉

① 産業用地の確保にあたって、地権者との交渉が難航した事例はありますか。



単位：件

図 22 地権者交渉難航事例

② ①で「ある」と回答した場合、具体的な内容を教えてください。また、それが解決された場合には、その解決方法を教えてください。

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   |    | 分類                 | 件数 |
|---|----|--------------------|----|
| ① | 原因 | 地権者と価格や補償等の条件が合わない | 55 |
| ② |    | 相続関係、権利関係          | 57 |
| ③ |    | 移転、代替地の確保が必要       | 32 |
| ④ |    | 土地に対するこだわり         | 5  |
| ⑤ |    | 営農を希望              | 13 |
| ⑥ |    | 周辺環境への影響を懸念        | 6  |
| ⑦ |    | 話を聞いてもらえない         | 7  |
| ⑧ |    | 地権者が高齢で意思疎通困難      | 3  |
| ⑨ | 結果 | 時間・労力を要した、事業進捗が遅れた | 26 |
| ⑩ |    | 取得しないまま事業開始        | 16 |
| ⑪ | 手法 | 粘り強く交渉を継続          | 17 |
| ⑫ |    | 代替わりにより解決          | 2  |
| ⑬ |    | 地元との付き合い           | 3  |

#### 【サマリー】

「原因」、「結果」、「手法」と分類し、それぞれの分類の中で、「条件面」、「権利関係」等細分化し分類した。

原因として「相続・権利関係」に関する意見が最も多く、「価格・補償等の条件不一致」が次に多かった。

結果として「事業進捗が遅れた」が最も多く、「取得しないまま事業開始」が次に多かった。

解決策として、「粘り強い交渉」が最も多く、「相続財産管理人、成年後見制度等を活用」が次に多かった。地権者交渉は団地整備において基礎となる不可欠な事柄である。

行政への不信感や、買収価格が安価であるなど行政が用地買収を実施することによるデメリットが存在することが見受けられた。解決方法としては粘り強く交渉を実施する手法が主である。

また、地権者の死亡による数次相続、営農者との調整など、官民間わずに発生する原因も存在することが見受けられる。

## 2 各設問の結果

## 2.2 産業用地整備の課題の把握

### 2.2.4 開発資金

#### ① 産業用地の整備にあたって、どのような手法で資金を確保していますか

単位：件

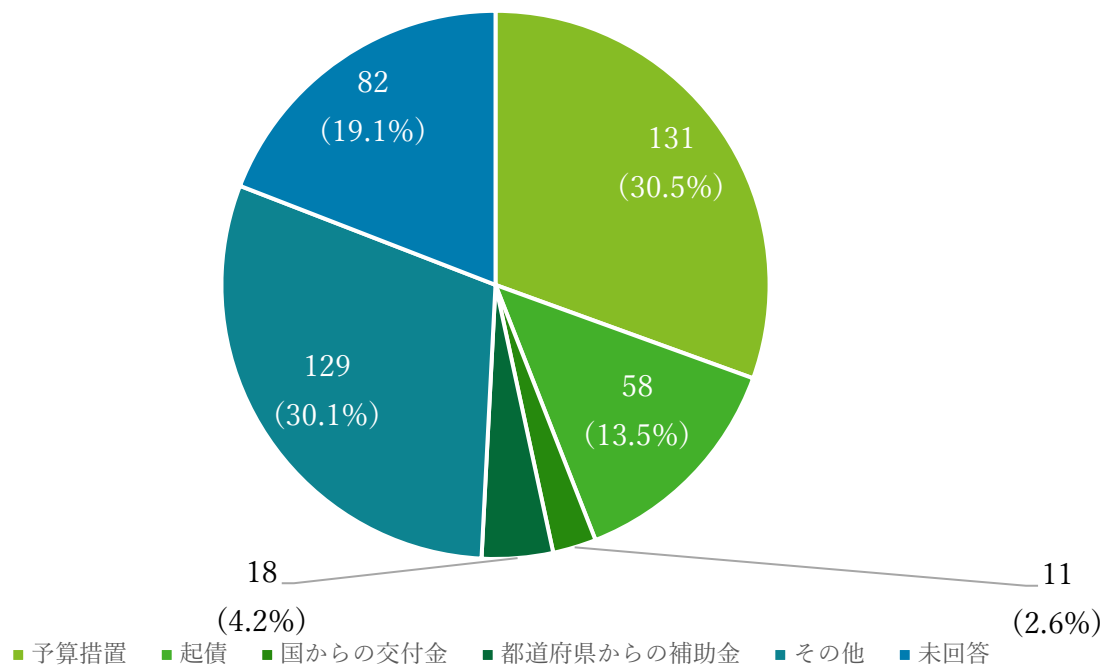


図 23 資金確保手法

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

② 貴自治体で把握している全ての産業用地について、用地面積及び開発資金のボリュームゾーン（どれくらいの広さの用地が最も件数が多いか、開発資金の規模はどの程度が一般的か）を教えてください。

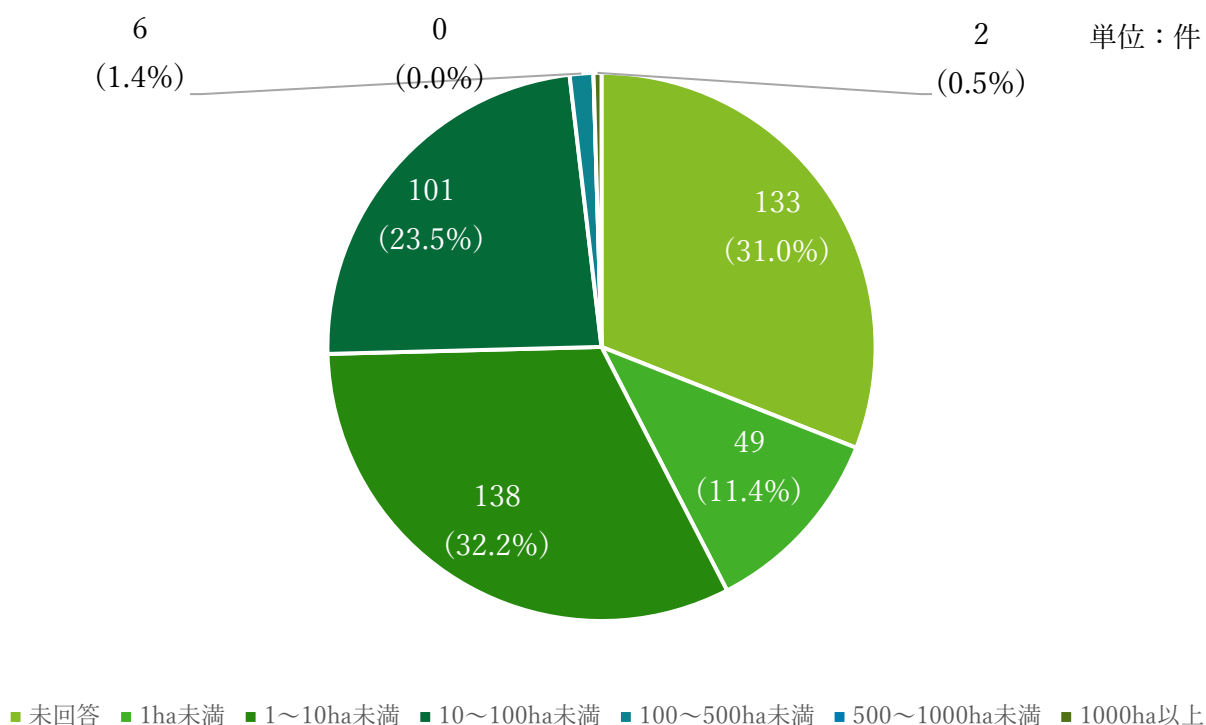


図 24 用地面積ボリュームゾーン

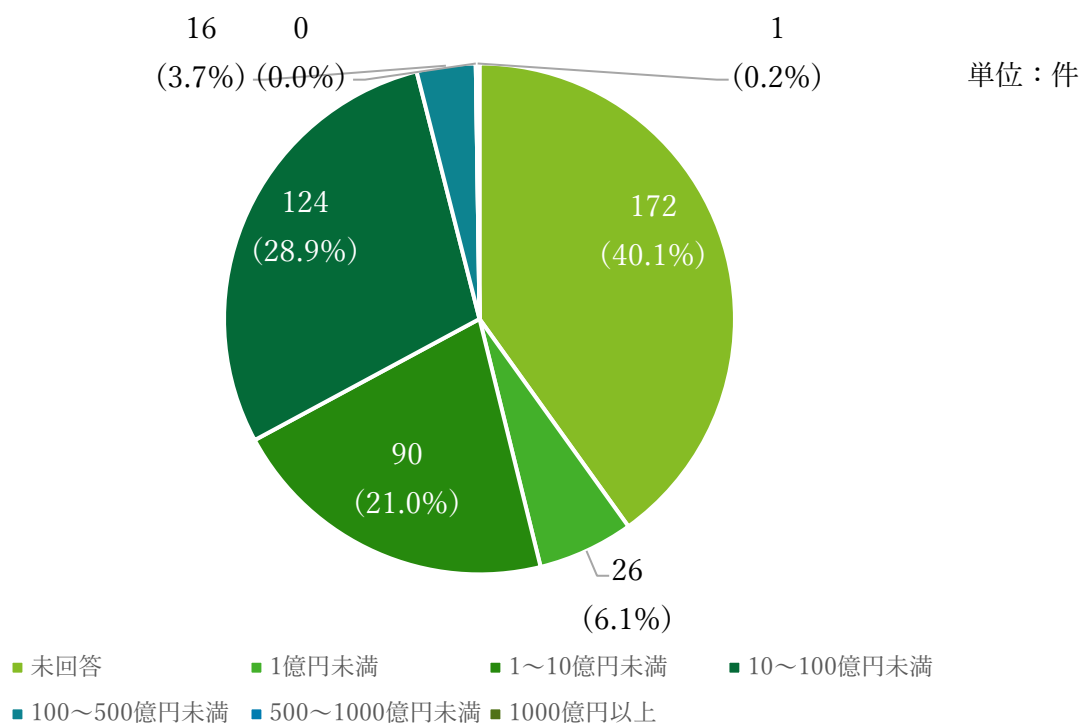


図 25 開発資金ボリュームゾーン

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

③ 産業用地の整備にあたって、これまで資金確保が難航した事例はありますか。

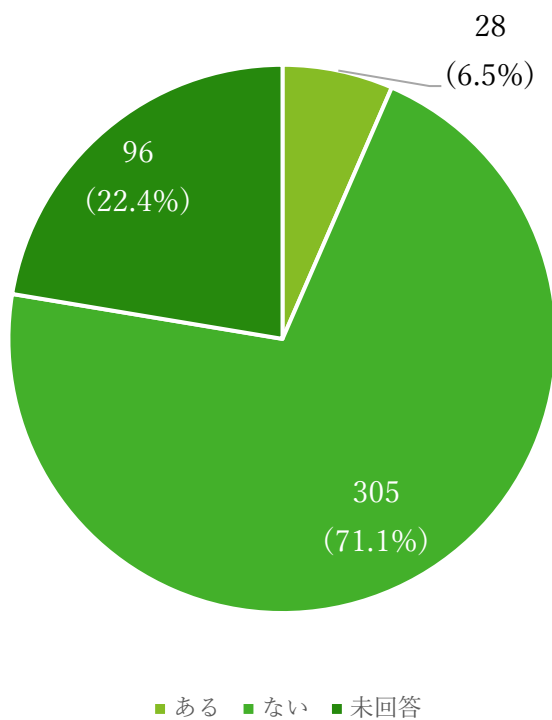


図 26 資金確保難航事例

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

④ ③で「ある」と回答した場合、具体的な内容を教えてください。また、それが解決された場合には、その解決方法を教えてください。

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   |      | 分類           | 件数 |
|---|------|--------------|----|
| ① | 課題   | 事例把握困難・不可    | 11 |
| ② |      | 売却まで財政ひっ迫の恐れ | 3  |
| ③ |      | 事業年度が不透明     | 2  |
| ④ |      | 直前の計画変更      | 1  |
| ⑤ |      | 企業側都合        | 2  |
| ⑥ |      | 債務増額困難       | 8  |
| ⑦ |      | 補助率低下        | 1  |
| ⑧ |      | インフラ整備費用     | 3  |
| ⑨ | 解決方法 | 県へ協力依頼       | 1  |
| ⑩ |      | 民間連携         | 2  |
| ⑪ |      | 公社等へ貸付金対応    | 2  |
| ⑫ |      | 企業側に依頼       | 2  |
| ⑬ |      | 単費対応         | 2  |
| ⑭ |      | 起債対応         | 3  |
| ⑮ |      | 財政からの指示      | 1  |
| ⑯ |      | 保留地面積確保      | 1  |
| ⑰ |      | 特別会計対応       | 1  |
| ⑱ |      | 工事内調整        | 1  |

#### 【サマリー】

資金確保に関する課題やその解消方法について分類したが、顕著な傾向は見られなかった。

資金確保手段としては「自治体の単独費及び起債による予算措置」「保留地面積を増やすことで事業費を賄うための資金を調達した」「財政部局との協議の上、市貸付金で実施」「民間事業者との官民連携事業スキームを導入することで、市の財政負担を抑えつつ整備事業を推進」等、自治体によって様々な解消方法があった。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

#### 2.2.5 産業インフラ

① 新規の産業用地整備において産業インフラに課題があると感じますか。次の選択肢から、課題と感じているものを主要なものから順にお選びいただき、それぞれ具体的な内容を教えてください。特に課題があると感じていない場合、「課題があると感じない」を「1」として選択ください。

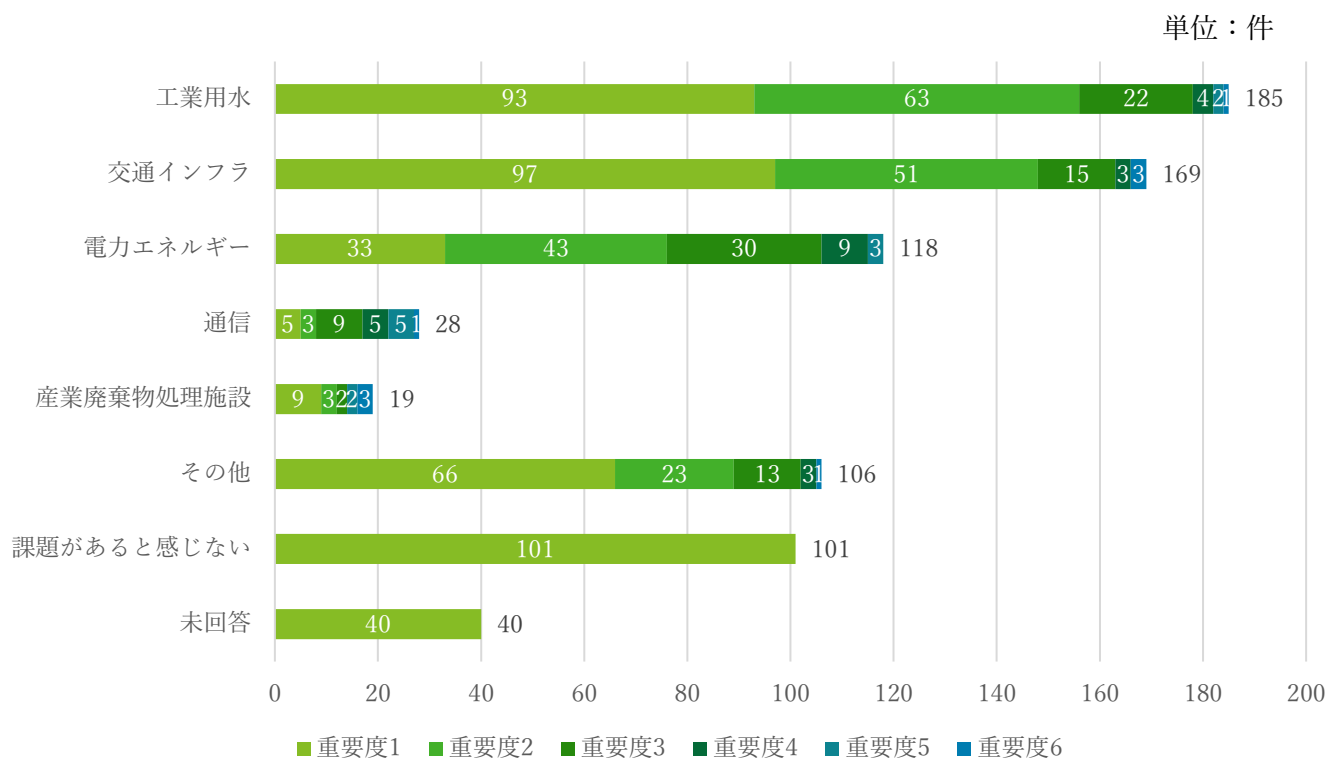


図 27 新規産業用地整備における課題（複数回答可）

## &lt;工業用水&gt;

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類            | 件数 |
|---|---------------|----|
| ① | 上水道のコスト高      | 2  |
| ② | 用水確保          | 2  |
| ③ | 縮小計画          | 1  |
| ④ | 整備費用が高額       | 46 |
| ⑤ | 水源確保          | 40 |
| ⑥ | 工業用水未整備       | 66 |
| ⑦ | 供給量不足         | 28 |
| ⑧ | 進出企業不明のため判断不可 | 14 |
| ⑨ | 関係機関との調整      | 14 |
| ⑩ | 流末整備          | 6  |

## 【サマリー】

「上水道のコスト高」「整備費用が高額」「水源確保」「工業用水未整備」等と分類した。新規の工業用水に関する課題としては、「工業用水未整備」が最も多く、続いて「整備費用が高額」「水源確保」が多かった。

半導体や食品等の産業を誘致したいが、大量の水を必要とする業種であるため、工業用水を整備するとなれば多額の費用をかけることになる、といった課題が多くみられた。

また、工業用水を整備しないと企業の誘致が困難である一方、企業進出が決まっていない段階での工業用水はリスクがあるという課題も見られた。件数としても産業インフラ課題の中では最も多く、工業用水の課題は多くの自治体に当てはまることがうかがえる。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

#### <交通インフラ>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類                 | 件数 |
|---|--------------------|----|
| ① | 公共交通機関を含めた交通インフラ不足 | 59 |
| ② | 整備されている用地が無い       | 10 |
| ③ | 関係機関との協議           | 4  |
| ④ | 新規整備の必要性           | 71 |
| ⑤ | 立地企業未定のため判断不可      | 4  |
| ⑥ | 近隣への影響             | 34 |
| ⑦ | 金銭的負担              | 18 |
| ⑧ | 就労者確保等人材面          | 4  |

#### 【サマリー】

「公共交通機関を含めた交通インフラ不足」「整備されている用地が無い」「新規整備の必要性」等と分類した。新規の交通インフラに関する課題としては、「新規整備の必要性」や「公共交通機関を含めた交通インフラ不足」が多かった。

産業団地で雇用されている労働者の通勤を考えると道路等の交通インフラを整備することが望ましいが、多額の整備費用を要し事業収支がマイナスになってしまうことや、交通渋滞の発生の懸念等の近隣住民への影響配慮が必要であること等の課題が挙げられた。

産業インフラの中では工業用水に次いで件数が多く、交通インフラの課題は多くの自治体に当てはまることがうかがえる。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

#### <電力エネルギー>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類              | 件数 |
|---|-----------------|----|
| ① | 電力インフラ未整備       | 18 |
| ② | 立地企業不透明なため整備困難  | 39 |
| ③ | 団地内での施設整備       | 1  |
| ④ | 関係機関との協議        | 13 |
| ⑤ | 調達手段が未定         | 1  |
| ⑥ | 再生可能エネルギー等の要望対応 | 8  |
| ⑦ | 整備期間が長い         | 30 |
| ⑧ | 費用が高額           | 9  |
| ⑨ | 供給力不足           | 5  |
| ⑩ | 把握できていない        | 1  |

#### 【サマリー】

「電力インフラ未整備」「立地企業不透明なため整備困難」「関係期間との協議」等と分類した。

新規の電力エネルギーに関する課題としては、「立地企業不透明なため整備困難」が最も多く、続いて「整備期間が長い」が多かった。

立地する企業によっては特別高圧電力の引込が必要となるが、立地企業が決まっていない中で自治体が整備することにハードルがあることや、その整備に相当の費用や期間が掛かってしまうことなどが課題として挙げられた。

工業用水と同様に件数が多く、電力エネルギーの課題は多くの自治体に当てはまることがうかがえる。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

#### <通信>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類             | 件数 |
|---|----------------|----|
| ① | 供給力不足          | 3  |
| ② | 関係機関調整         | 2  |
| ③ | 回線整備が必要        | 3  |
| ④ | 未整備            | 4  |
| ⑤ | 費用が高額          | 3  |
| ⑥ | 立地企業未確定のため判断不可 | 1  |

#### 【サマリー】

「供給力不足」「関係機関調整」「未整備」等と分類した。

新規の通信に関する課題としては、「未整備」や「供給力不足」が多かった。

大容量通信設備を要するデータセンターの立地にあたって、「事前に引込が可能か検討の必要がある」「中心部からの距離が遠く、高速通信の必要のあるデータセンター等の立地は難しい」などの課題があった。

工業用水や電力エネルギーと比べると課題として挙げられた数は少なく、通信に関する課題はデータセンターの立地の場合等、限定的であることがうかがえる。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

＜産業廃棄物処理施設＞

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類    | 件数 |
|---|-------|----|
| ① | 流末に課題 | 4  |
| ② | 近隣影響  | 3  |
| ③ | 用地確保  | 3  |
| ④ | 金銭面   | 2  |

【サマリー】

「流末に課題」「近隣影響」「用地確保」「金銭面」と分類した。工場排水に関して「公共下水道に直接放流できない」であったり、下水が無い場合は「自社での処理施設を設置する必要がある」などの課題があり、「周辺農地及び営農への支障」等についても考慮する必要があるとの課題があった。

通信と同じく、工業用水や電力エネルギーと比べると課題として挙げられた数は少なく、廃棄物処理施設に関する課題は限定的であることがうかがえる。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

<その他>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類           | 件数 |
|---|--------------|----|
| ① | 水道/下水道/流末整備等 | 63 |
| ② | 予算確保/費用面     | 15 |
| ③ | 就労者確保        | 6  |
| ④ | 緑地管理         | 2  |
| ⑤ | ハザード関連       | 7  |
| ⑥ | 用地確保         | 11 |
| ⑦ | 埋蔵文化財        | 1  |
| ⑧ | 課題間の把握不可     | 5  |
| ⑨ | 電力関連         | 2  |
| ⑩ | 住環境整備        | 2  |
| ⑪ | 道路整備         | 2  |
| ⑫ | その他          | 6  |

#### 【サマリー】

「水道／下水道／流末調整等」「予算確保／費用面」「就労者確保」等と分類した。産業インフラのその他の課題としては、「水道／下水道／流末調整等」が多かった。

排水先の河川や水路等への影響を考慮して排水処理施設を設置する必要があったり、水量を考慮して地下式の貯留浸透施設を設置する必要があったりすることで工事費が高くなる等の課題があった。

排水同意を得ることが困難との課題もあり、産業インフラでは工業用水による水の確保だけでなく、その排水についても多くの自治体で課題を抱えていることがうかがえる。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

② 既存の産業用地活用において産業インフラに課題があると感じますか。次の選択肢から、課題と感じているものを主要なものから順にお選びいただき、それぞれ具体的な内容を教えてください。特に課題があると感じていない場合、「課題があると感じない」を「1」として選択ください。

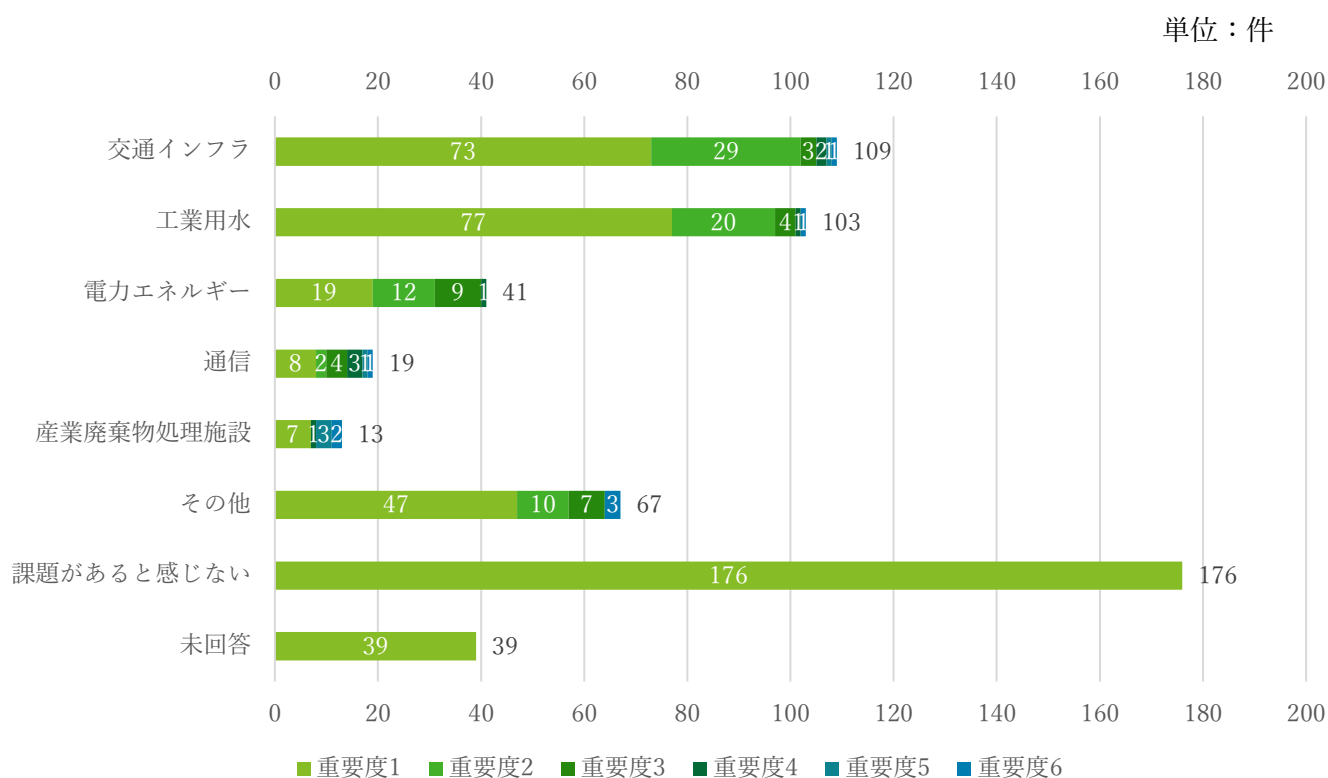


図 28 既存産業用地整備における課題（複数回答可）

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

#### <交通インフラ>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類              | 件数 |
|---|-----------------|----|
| ① | 維持管理            | 6  |
| ② | 幅員が狭い等により不便     | 29 |
| ③ | インフラなし          | 5  |
| ④ | インフラ（IC 等）からの距離 | 18 |
| ⑤ | 新規インフラ整備必要      | 17 |
| ⑥ | 周辺環境（渋滞等）       | 33 |
| ⑦ | 財源/予算確保         | 7  |
| ⑧ | 公共交通機関本数が少ない    | 16 |
| ⑨ | 就労者確保困難         | 11 |
| ⑩ | 企業側から要望あり       | 2  |
| ⑪ | 企業誘致への影響        | 2  |
| ⑫ | 都市部からの距離        | 3  |

#### 【サマリー】

交通インフラにおける課題では、渋滞等の周辺環境への影響が最も多く挙げられた。

交通インフラが脆弱である場合、通勤時間帯の渋滞、それに伴い従業員の車両やトラック等が主要道路ではなく住宅地の狭い道路を走るといった問題が生じている。

次いで、産業用地へのアクセスとなる道路の幅員の狭さや主要インフラからの距離も課題となっており、大型車の通行が難しく、物流の観点でも不便となる。さらに、公共交通機関が少ない場合は従業員確保や顧客の来訪においても不利であるとされている。

以上のように、交通インフラ整備へのニーズは高いものの財源確保にかかる費用、時間の確保も容易ではないことがうかがえた。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

#### <工業用水>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類       | 件数 |
|---|----------|----|
| ① | 水道代等コスト高 | 12 |
| ② | 未整備等     | 48 |
| ③ | 水源不足等    | 26 |
| ④ | 老朽化      | 5  |
| ⑤ | 予算/財源確保  | 15 |
| ⑥ | 関係機関調整   | 3  |
| ⑦ | 法規制      | 3  |
| ⑧ | 時間を要する   | 3  |
| ⑨ | 能力に見合わない | 2  |

#### 【サマリー】

「水道代等コスト高」「未整備等」「水源不足等」等と分類した。

既存の工業用水の課題としては、「未整備等」が最も多く、続いて「水源不足等」「予算／財源確保」が多かった。

工業用水を用意していても、既存の施設では企業の希望する水量を確保することができず、誘致を断念せざるをえなかったこと等が課題として挙げられた。

また、半導体製造会社の跡地を利用して企業を誘致したが、従前使われていた工業用水のインフラ性能が高すぎて、インフラ整備を持て余しているといった課題もあった。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

#### <電力エネルギー>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類       | 件数 |
|---|----------|----|
| ① | 新規整備の必要性 | 7  |
| ② | 供給力不足    | 13 |
| ③ | 系統空き容量不足 | 4  |
| ④ | 工事費高額    | 4  |
| ⑤ | 整備までの時間  | 10 |
| ⑥ | 課題が不明    | 1  |
| ⑦ | 予算/財源確保  | 2  |
| ⑧ | 調整       | 2  |
| ⑨ | 電気料金の高騰  | 1  |

#### 【サマリー】

電力エネルギーに関しては、特別高圧を必要とする企業について、未整備の産業用地への立地が難しいことが挙げられ、新たに整備するには費用、時間ともにかかることが課題である。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

#### <通信>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類                 | 件数 |
|---|--------------------|----|
| ① | 不十分                | 3  |
| ② | 山間部など障害あり          | 3  |
| ③ | 未整備                | 4  |
| ④ | 進出企業がわからない段階での判断不可 | 1  |
| ⑤ | 費用が高額              | 1  |

#### 【サマリー】

通信インフラに関しては、データセンターのほか、IoT 化が進んだ生産設備を用いる製造業等、業種によって整備状況が十分でない場合があるという回答があった。

このように、通信インフラが不十分な場合、企業側での設備投資となる場合もあれば、企業側から整備について要望を受けているケースがあるとわかった。

通信インフラ整備にかかる費用は高額であるうえ、立地企業が決定していない段階で整備することは難しく、産業用地活用にあたって課題となっている。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

#### <産業廃棄物処理施設>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類      | 件数 |
|---|---------|----|
| ① | 必要性を感じる | 2  |
| ② | 未整備     | 1  |
| ③ | その他     | 1  |
| ④ | 周辺環境・住民 | 2  |

#### 【サマリー】

産業廃棄物処理施設に関しては需要が高いが、用地不足のため立地できておらず、遠方での廃棄物処理が必要となり高コストになっているという意見があった。

ほかには、排水処理を課題とする自治体もあり、周辺住民からの苦情を懸念する声が聞かれた。

## 2 各設問の結果

### 2.2 産業用地整備の課題の把握

<その他>

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類             | 件数 |
|---|----------------|----|
| ① | インフラ維持管理       | 7  |
| ② | 費用・予算確保        | 5  |
| ③ | 市街地から遠い等立地環境不便 | 1  |
| ④ | 企業ニーズに応えられない   | 3  |
| ⑤ | 用地不足           | 12 |
| ⑥ | インフラ整備が進まない    | 1  |
| ⑦ | 上水・排水関連        | 30 |
| ⑧ | その他            | 3  |
| ⑨ | 緑地関連           | 4  |
| ⑩ | 雇用者確保          | 4  |
| ⑪ | 大規模整備が必要       | 1  |
| ⑫ | 過剰なインフラ        | 1  |
| ⑬ | ごみ問題           | 2  |
| ⑭ | 自然災害関連         | 4  |
| ⑮ | 周辺環境           | 4  |
| ⑯ | 課題未把握          | 2  |

#### 【サマリー】

その他の課題として最も多かったのは、上下水道の整備に関して課題を感じているとする意見であり、排水（污水）処理設備の整備、メンテナンス等について課題とする回答があり、産業団地全体としての維持管理について検討が必要とする意見が聞かれた。

また近年の降水量増加に対する排水対応についても課題とする回答があった。

## 2 各設問の結果

## 2.3 今後の展望

### 2.3 今後の展望

#### 2.3.1 産業用地整備の展望

① 既に立地している企業の拡張と新規企業の誘致のうち、どちらを優先的に取り組んでいきたいと考えていますか。

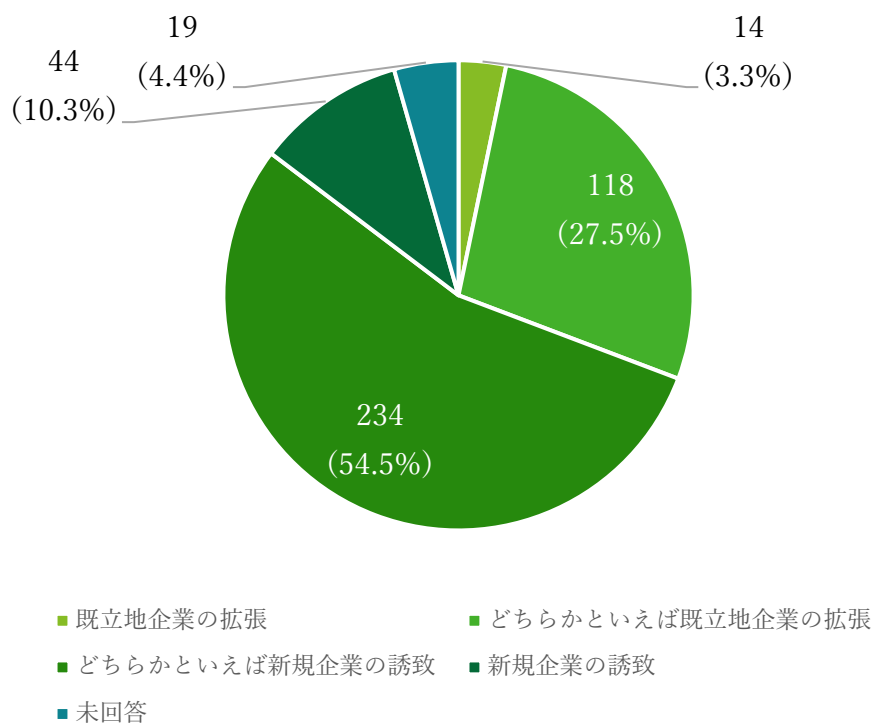


図 29 優先的に取り組みたい事項

② ①の選択肢を選んだ理由を教えてください。

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   |                    | 分類                | 件数  |
|---|--------------------|-------------------|-----|
| ① | ば 新規<br>新規・どちらかと言え | 雇用創出、人口流出対策       | 104 |
| ② |                    | 産業の多様化や活性化、取引の多角化 | 98  |
| ③ |                    | 既存企業の拡張予定がない      | 18  |
| ④ |                    | 地域の特性             | 30  |
| ⑤ |                    | 自治体の施策方針          | 29  |
| ⑥ |                    | 産業用地に空きがあるため      | 24  |
| ⑦ |                    | その他               | 36  |

|   |                                                     | 分類             | 件数 |
|---|-----------------------------------------------------|----------------|----|
| ⑧ | え<br>ば<br>既<br>存<br>・<br>ど<br>ち<br>ら<br>か<br>と<br>言 | 既存企業との関係維持     | 57 |
| ⑨ |                                                     | 既存企業の拡張見込みがある  | 22 |
| ⑩ |                                                     | 新たな産業用地がない     | 51 |
| ⑪ |                                                     | 自治体の施策方針       | 5  |
| ⑫ |                                                     | 新規企業を誘致することが困難 | 8  |
| ⑬ |                                                     | その他            | 10 |

## 【サマリー】

「新規企業の誘致」、「既立地企業の拡張」の2つの枠に対して、分類化した。

「新規企業の誘致」では「雇用創出、人口流出対策」が多く、「産業の多様化や活性化、取引の多角化」が次いで多かった。

「既立地企業の拡張」では「既存企業との関係維持」が多く、「新たな産業用地がない」が次いで多かった。

分譲が見込まれる市区町村では、新たな産業、雇用の創出に意欲的であり、新規企業の誘致を実施している事例が見受けられた。

しかし、工業用地が不足している市区町村では、新規企業の誘致は困難であり、既立地企業の拡張等が優先的に実施される事例が見受けられた。

## 2 各設問の結果

### 2.3 今後の展望

#### 2.3.2 産業立地政策の展望

- ① これから優先的に産業立地を進めていきたい産業分野がある場合は、具体的に記載してください。
- ② ①で回答した産業分野の推進にあたって、既に行っている取組や、貴自治体の産業立地政策に関する今後の展望、課題となっている点について教えてください。

【分類】（1回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類              | 件数  |
|---|-----------------|-----|
| ① | IT・デジタル         | 70  |
| ② | 電子機器            | 20  |
| ③ | データセンター         | 13  |
| ④ | 製造業             | 141 |
| ⑤ | 半導体             | 55  |
| ⑥ | 食品関連            | 25  |
| ⑦ | バイオテクノロジー・ヘルスケア | 37  |
| ⑧ | 物流・倉庫           | 43  |
| ⑨ | エネルギー・環境        | 39  |
| ⑩ | その他             | 74  |

#### 【サマリー】

「IT・デジタル」、「電子機器」、「データセンター」、「製造業」、「半導体」、「食品関連」、「バイオテクノロジー・ヘルスケア」、「物流・倉庫」、「エネルギー・環境」、「その他」と分類した。

「製造業」が最も多く、「IT・デジタル」が続いて多かった。

## 2.3.3 その他

① 産業用地整備や未利用の大規模な産業用地の活用、産業立地の推進にあたって、制度などで課題になっていることがあれば教えてください。※自由記載

【分類】（1 回答に対し複数分類のため、合計件数は回答数と合致しない）

|   | 分類                 | 件数  |
|---|--------------------|-----|
| ① | 農地関係               | 116 |
| ② | 都市計画関係             | 29  |
| ③ | 地域未来投資促進法関係        | 21  |
| ④ | 補助金関係              | 10  |
| ⑤ | 企業の求めるスピード感に対応できない | 32  |
| ⑥ | 用地確保               | 29  |
| ⑦ | 人材関係               | 4   |
| ⑧ | 埋蔵文化財              | 4   |
| ⑨ | その他                | 55  |

## 【サマリー】

「農地関係」、「都市計画関係」、「地域未来投資促進法関係」、「補助金関係」、「企業の求めるスピード感」、「用地確保」、「人材関係」、「埋蔵文化財」、「その他」と分類した。

「農地関係」が最も多く、「企業の求めるスピード感」が続いて多かった。

従前の設問でも回答があったように、農地転用に時間を要し、企業の求めるスピード感についていけない意見が多く見受けられた。

その他の課題としては、埋蔵文化財の調査に時間を要することや、工場立地法における緑地面積にかかる意見、土壌汚染対策に対する意見等が挙げられた。

## 第2章 ケーススタディ

### 1 ケーススタディの趣旨

#### 1.1 概要

- ・ 各自治体の産業立地政策（産業集積）の方向性、自治体の規模・財政力、インフラ整備の状況、産業用地（候補地含む）の状況等によって、産業立地を促進するためのアプローチが異なる。
- ・ アンケート調査の結果から、深掘りが必要な課題を抽出し、課題別にケーススタディを実施することとした。
- ・ さらに、自治体の課題を類型化し、課題に合致する自治体を抽出し、ケーススタディ先の自治体を選定した。

#### 1.2 ケーススタディ項目

##### ① 土地利用調整

市街化調整区域や農用地区域において産業用地整備を検討する場合に必要な土地利用調整について、自治体が抱える課題感を深掘りし、今後の施策形成への活用を検討する。

##### ② 人材関係（専門人材の育成・ノウハウの提供、専門人材の派遣）

産業用地整備に必要なスキルや経験が自治体において培われているのか等の人材育成に関する課題を深掘りするとともに、その課題を解消する施策として考えられる、研修実施・ガイドブック作成・アドバイザー派遣・人材派遣の実現可能性や有効性について検討する。

##### ③ 跡地利用に係る法規制（土壌汚染対策法）

未利用の大規模な産業用地が活用されていない課題について、特に工場跡地で事例のある土壌汚染対策法の観点から深掘りを行い、今後の政策への反映を検討する。

##### ④ 工場立地法

工場立地法では、事前届出と準則（+勧告、命令）により、立地の段階で生活環境との調和を保つ基盤を整備しており、概要としては下記のとおり。

- 工場立地の準拠すべきルールである準則は、「産業立地」についての第一義的責任を有する経済産業大臣が全国的な観点から「国準則」を定め、周辺的生活環境を保持するため、より住民に近い行政機関が権限を有することが望ましいとの考え方に基づき、地方公共団体は国の定める範囲内において「地域準則」を制定することが可能（国が大枠を定め、自治体はその範囲内で実情に合わせて定めることが可能）。
- 緑地面積及び環境施設面積は、地域未来投資促進法、特区法（総合特別区域法、復興特区法、国家戦略特別区域法の総称）により、下限値1%まで制定可能。
- 生産施設面積は、業種毎に周辺的生活環境との調和を保つ観点から、敷地内の一定の適正な限度を規定（過去は環境負荷への評価も踏まえて見直し）。

このような中、工場立地政策として自治体が準則を策定することにどのようなハードル・課題があるのか、また準則により下限値を設定することにどのようなハードル・課題があるのか、という観点で検討する。

## 1.3 自治体の選定

- ・ アンケート回答を集計し、自治体の課題を整理したところ、上記 1.2 に示すケーススタディ項目①～④に関する課題が多く見受けられた。
- ・ 産業用地整備に関して一定程度実績のある自治体においてケーススタディを実施することを想定し、アンケート調査 2.1.1.1 の実績件数が 1 件以上の自治体を基本として、ケーススタディ項目①～④においてケーススタディを実施する自治体を選定した。
- ・ ①土地利用調整については、アンケート調査 2.1.1.1③土地利用調整にかかる課題や、アンケート調査 2.2.2 開発手続きの課題に記載されている内容に加えて、自治体ホームページ等のオープンデータをもとに産業用地整備の案件の有無を確認のうえ総合的に判断し、自治体を選定した。
- ・ ②人材関係については、アンケート調査 2.1.2.2 ノウハウ不足の業務に記載されている内容に加えて、自治体ホームページ等のオープンデータをもとに産業用地整備の案件の有無を確認のうえ総合的に判断し、自治体を選定した。
- ・ ③跡地利用に係る法規制（土壌汚染対策法）については、大規模な跡地利用を実施又は検討している自治体は候補が限られ、現在大規模工場の跡地利用について民間事業者と共に検討している自治体を選定した。
- ・ ④工場立地法については、準則の設定状況や制限値、さらには自治体ホームページ等のオープンデータをもとに、4 つのカテゴリに分類（地域準則設定なし／地域準則で下限値 5%でない／地域未来投資促進法で下限値 1%でない／特区で下限値 1%でない）し、アンケート調査の結果に関わらず該当する自治体を選定した。

## 2 ケーススタディ実施内容

## 2.1 土地利用調整

## 2.1.1 A 市

## (1) 基礎情報

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 80,000 人程度            |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 60 km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 40,000 人程度            |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 400 人程度               |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 40,000,000 千円程度       |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 2,000ha 程度            |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 30,000,000 万円程度       |

## (2) 概要

## 【背景】

- ・ 市として新たに産業用地（約 40ha）を造成予定である。
- ・ 農村産業法に係る計画案を 2022 年 9 月に作成開始し、県とも事前協議を進めつつ 2023 年 5 月に提出し、2023 年 10 月に合意。
- ・ 短期間で進められる手法として、地域未来投資促進法ではなく、農村産業法で進めることにした。地域未来投資促進法は既存敷地の拡大には向いていると聞いていたが、都市計画マスタープランへの位置づけ、重点促進地域設定、土地利用計画作成などの対応が必要であり、農村産業法に比べて時間を要すると判断した。

## 【課題】

- ・ 農振除外について、狭小農用地の除外基準が無く全て個別協議になっているため、除外基準を設けて欲しい。
- ・ 都市計画マスタープランに立地計画の場所を明記すると、高値で売却することを目的とした不動産業者に土地を買い押さえられてしまう。頓挫した事例はないものの、A 地区の事例では、地権者交渉で苦労した。
- ・ 大企業が立地する場合は、インフラを一から整備する必要がある。広大な土地の造成にスピード感が要求され、法律に基づく手続きも実施する必要がある。様々な観点で課題があり、すべてクリアするのが容易ではない。
- ・ インフラだけでなく、工事全般（建設資材高騰、人件費高騰等）を含めて、あらゆる財政面の懸念がある。
- ・ 庁内ノウハウや体制について、各論で経験のある職員が関与するが、一貫して経験をもつ職員はいない。それぞれの立場からの意見があるため、連携においても課題がある。

## 【課題に対する対応策・要望】

- ・ B 地区においては具体的な土地が特定されないよう、都市計画マスタープランに明記しすぎないように留意しつつ解釈できるように記載し、上記の弊害を避けようとしている。

## 2.1.2 B 市

## (1) 基礎情報

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 30,000 人程度            |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 70 km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 10,000 人程度            |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 200 人程度               |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 16,000,000 千円程度       |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 2,000ha 程度            |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 6,000,000 万円程度        |

## (2) 概要

## 【背景】

- ・ 当市は 2001 年 4 月に、A 町と B 町の合併により市政開始。
- ・ 旧 A 町の区域は 2022 年 4 月に過疎指定され、一方で 2025～2026 年度に高速道路が開通予定。このような状況を踏まえ、既存コミュニティ維持や新たな産業・地域の活性化に向けて産業用地の確保が必要であると考え、産業用地整備に関する基本計画策定を進めている。区域としては 30ha 規模であるが、現状は農地または山林が主な土地利用。
- ・ まずは地権者の意向調査を実施し、その後農振除外の手続きへと移行していく予定。2023 年度は簡単なアンケートを実施し、2024 年度は本格的にアンケート調査や対面での説明会等を進めていくことを想定して予算を計上。
- ・ 1985 年以降、平成初頭に工業団地を農地・山林から整備したことがあり、当時県開発公社が事業主体として実施したが、今回はそれ以来の整備。

## 【課題】

- ・ 農地転用面積が 4ha 以上になると国への協議が必要になるところ、現在産業用地整備を検討している区域は、30ha のうち農振農用地が 7ha 弱含まれているため、国への協議が必要となる。第一種農地に該当する優良農地であり、農地転用手続を円滑に進めていくことが課題。
- ・ 検討区域が隣接する自治体との行政界付近の土地であるため、地権者の半分以上が市外居住者である。市外居住者の情報を得ることは難しいため、情報が無いなかで地権者交渉を進めることに課題を感じている。
- ・ 30ha の土地開発・農地開発について事業費を概算したところ、市の予算規模からすると大きすぎるため、産業用地整備事業の実施手法として民間事業者の活用を検討しているが、民間事業者を見つけられるかが課題。
- ・ （農村産業法には所得控除があるが、地域未来投資促進法には所得控除が無いことに関して）地権者交渉において、特別控除があると大きな土地を持つ地権者に譲っていただける可能性が高まると想定される。
- ・ 地権者対応が完了していることを前提として、造成前に企業と産業用地のマッチングが出来ていると、開発に向けてスムーズに動き出せると考える。

## 【課題に対する対応策・要望】

- ・ 地権者交渉の経験を持つ職員がおらずノウハウがないため、業務代行方式等により民間活力を活用することも候補として検討している。
- ・ 県内 IC 付近の事業を実施されている民間事業者に目星をつけながら、県内で当該民間事業者と事業を実施した自治体に話を聞き、情報収集を行っている。
- ・ 事業費の課題を解決するため、民間資金活用を前提に検討しているところである。市主体で開発する場合は、起債も 1 つの手法になる。地方交付税措置があるとありがたい。

## 2.1.3 C 市

## (1) 基礎情報

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 200,000 人程度            |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 700 km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 80,000 人程度             |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 1,000 人程度              |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 120,000,000 千円程度       |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 10,000ha 程度            |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 40,000,000 万円程度        |

## (2) 概要

## 【背景】

- ・ 市の都市計画に基づき戦略的に工業団地の整備を推進してきた。
- ・ 地域高規格道路が近々全線開通される見通しであると発表。
- ・ 数年前の震災当時、物流拠点となっていた都市との物流が途絶える状況があったことから、従前の拠点に加えて、別の都市に新たな物流拠点を必要とする企業が増えている。
- ・ その流れのなかで当市に立地したいという企業も増えていることから、企業ニーズに応える形で市の方針として工業団地の整備を加速して進めている。
- ・ 農村産業法を用いた手法により、実施計画書を作成のうえ、土地利用調整を進めている。

## 【課題】

- ・ 政策的に農地の用地整備を実施する場合、スケジュール感が重要となるため、農振除外における手続きを柔軟化して欲しい。
- ・ 農振除外の要件に「効率的かつ安定的な農業経営を営む者の経営する一団の農用地の集団化が損なわれることがないか」というものがあるか、農用地の集団性についての判断が難しい。幹線道路が通っていると分断になるのか、何をもって集団性を損なっていると判断されるのか、県とも協議しているが基準が不明確で判断が難しい。
- ・ 農振除外の期間が掛かりすぎる・煩雑であるために断念したパターンとしては、主には次の①～③のとおり。
  - ①候補地が農振除外不可の位置に該当している。
  - ②土地改良事業受益地であり、効果測定期間 8 年未経過である。（手続き開始までに期間を要する）
  - ③農振除外可能であるが農地転用不可に該当する場合である。
- ・ 地域未来投資促進法に基づく重点促進区域を設定する際、土地利用調整が必要な土地についてはすべての地番もしくは 1/50000 地図で設定する必要があるため、開発見込地が特定され、土地の先行売買が発生する可能性があり将来の用地取得に支障をきたす恐れがある。（地図上で大まかな範囲設定ができると良いと考える。）
- ・ 関連インフラ整備の費用負担に関しては、工業用水の整備が難しい。地下水利用する企業が多いが、市の地下水は濾過しないと使えない。農地が多く住宅が少ないため既設インフラが少なく、一

から整備していく必要があることから支援があるとありがたい。国交省の都市再生整備計画の拡充はありがたい。

- ・ 文化財の調査が必要な地区があり、費用・期間がかかるため、担当部署での人員確保に苦慮している。学芸員の有資格者数自体も少なく、調査したい当市役所内・企業の間で取り合いとなっており確保が困難。

【課題に対する対応策・要望】

- ・ 産業用地整備にあたっては市内での調整が必要であり、土地利用対策室（企画部門内）が主となり用地関連の内部調整を実施している。土地利用対策室から各課あてに随時働きかけ協議（メール含む）を実施。企業立地担当、都市計画担当、農政担当、農業委員会事務局への情報共有をしている。

## 2.1.4 D 市

## (1) 基礎情報

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 70,000 人程度            |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 70 km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 40,000 人程度            |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 400 人程度               |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 30,000,000 千円程度       |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 1,000ha 程度            |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 40,000,000 万円程度       |

## (2) 概要

## 【背景】

- ・ 当市は九州のアクセスポイントになっており、物流面において有利な土地となっている。
- ・ 市内に 6 か所工業団地があるが、すべて分譲済となっており、7 つ目の工業団地（調整区域・農村産業法/地域計画・27ha）を現在整備中だが、すでに立地企業が決定している。
- ・ 市街化区域での開発は土地がなく困難であり、調整区域のみでの検討。2018 年に土地利用構想を市として策定し、新規工業団地含む区域を産業区域に指定し検討してきた。
- ・ 当該区域は優良農地（青地）であり、地域未来投資促進法の配慮規定の活用を検討。当時は地域未来投資促進法による開発許可は植物工場等に絞られていた。
- ・ 開発許可は地区計画、農振除外は地域未来投資促進法を活用して進めている。
- ・ 新規工業団地は地域未来投資促進法における重点促進区域に指定済みで、用地交渉がある程度進み、目途が立った時点（2025 年頃）で土地利用調整計画、地域経済牽引計画を進める見込み。

## 【課題】

- ・ 地域未来投資促進法基本計画のガイドラインには、農用地区域や市街化調整区域を含む場合、記載に当たっては農業振興地域制度及び農地転用許可制度担当部局、開発許可担当部局に確認及び調整を行うことが記載されているが、「確認や調整の方法・内容」に関する具体性が乏しく、県や市町村の判断に委ねられているため、その農政部局とともに対応に苦慮した。
  - 国からの様式等で、農政部局、開発部局にはここをチェックすべき旨の確認書・フォーマットのようなものがあるとありがたい。
- ・ 地権者の税控除がなく、インセンティブが弱い。個人が産業団地に供するものとして農用地等を譲渡した場合の所得税の控除がない。（自治体等が実施主体の場合は 1500 万円控除、農村産業法を活用した場合は 800 万円控除される。）
- ・ 地域未来投資促進法のスキームでは、地域経済牽引事業計画の承認を持って、開発許可や農地除外・農地転用の配慮を受けられるとなっているため、開発許可等を受ける前に立地事業者が決まっている必要がある。しかし、宅建業法上、宅地建物取引業者が土地の造成等の開発許可等を受ける前にその土地や建物の売買等の広告や契約行為を行ってはいけないとされており、その点が同法に抵触するのではないか、という相談を事業者から受けた。
  - 相談に対しては、「用地整備は県、市、業者が共同で事業実施するものだが、広告・募集に当

たる内容は市にて実施する。直接事業者へ相談があった場合は“市にご相談ください”と案内していただき、事業者 HP にて広告はしない」と答えて対応した。

【課題に対する対応策・要望】

- ・ 地域未来投資促進法の優遇措置として、農産法と同等の土地所有者に対する税控除を新設していただきたい。

## 2.1.5 E 市

## (1) 基礎情報

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 40,000 人程度             |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 200 km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 20,000 人程度             |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 200 人程度                |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 30,000,000 千円程度        |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 4,000ha 程度             |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 30,000,000 万円程度        |

## (2) 概要

## 【背景】

- ・ これまでに、農村産業法や地域未来投資促進法による産業団地整備の手法を検討。
- ・ 2023 年 10 月に産業団地整備に向けて、民間事業者選定の公募型プロポーザルを実施している。従前は市の単独事業として進めていたが、企業ニーズに応えるには完成までの期間を早める必要があると考えたためである。

## 【課題】

- ・ 市内における圃場整備可能面積のうち 88%は終了しているため、今後開発可能な面積は減っている。整備後 8 年経過ルールも形骸化しており、県では農村産業法・地域未来投資促進法を使わないかぎり農振除外が極めて困難になっている。
- ・ 市内での新規開発は山林もしくは農地となるが、道路や下水道などインフラをゼロから整備する必要があるなど多額の工事費が発生し費用対効果の面から山林は手が出せず、一定インフラが整備されていることが多い農地の開発は、農村産業法・地域未来投資促進法を使った行政間での調整が必要で、企業レベルでの農村産業法・地域未来投資促進法を使った活用は不可能である。
- ・ 現行農地法の建付け上、農地を造成し土地のみ分譲して売買するという一般的な分譲方法がそもそも困難である。
- ・ 農村産業法・地域未来投資促進法の配慮規定にしてもエンドユーザーの土地利用の担保がないと開発不可能であるため、分譲可能用地を確保するという目的を達成することは、通常の法令解釈では困難である。土地のみ造成し販売できるような法令改正が必須。

## 【課題に対する対応策・要望】

- ・ 商工担当課では進出企業が決定した段階から建設部局より引き継ぎ、企業誘致支援策等の対応を実施している。
- ・ 官民連携事業として工区を分割して進め、それぞれの工区で出た課題を解決する形で次の工区を実施した。
- ・ 用地整備した当時、起債上限があり、1 区画ずつ造成をせざるを得なかったが、民間活用することでスピード感を持って造成完了した。
- ・ 民間活用することで、地権者交渉も半年ほどで完了し、官ではできないスピードで事業遂行している。

- ・ 農地法の改正をお願いしたい。具体的には、農村産業法第 13 条、地域未来投資促進法第 18 条での規定に合わせ、農地法施行令第 4 条第 1 項第 2 号へにおいて両法への配慮を「農地転用の例外」として列記されているが、農地法施行規則では第 47 条第 5 号カにより地域未来投資促進法だけ土地だけ造成することを可能としているところ、農村産業法は第 47 条第 5 号に列記されていないことから、農村産業法による転用は土地だけ造成し販売することが不可能になっている。農村産業法による実施計画区域を施行規則に追加していただきたい。できることなら、農村産業法・地域未来投資促進法共に自治体が主体的に関与して計画を策定することから、農地法第 5 条第 1 項で土地収用法と同様に許可不要の対象としていただきたい。
- ・ 地域未来投資促進法の改正をお願いしたい。農地法では地域未来投資促進法第 11 条第 1 項に規定する土地利用調整計画を策定すれば土地だけ造成・販売が可能になるが、同法同条第 2 項に「地域経済牽引事業を行おうとする者＝入居企業」の事業計画を記載する必要があることから、実質的に土地だけ造成し販売することが不可能になっている。これによって、地域未来投資促進法は既存事業所の敷地拡大や 1 社の進出では活用できるが、工業団地として整備するのに使いにくい制度になっている。例えば土地利用調整計画では農村産業法と同様に自治体が誘致したい業種や施設ではなく敷地面積規模を定めるように改め、地域未来投資促進法第 11 条第 2 項については「者」を定めなくてもよいように改めていただきたい。
- ・ 地域未来投資促進法を活用し開発を実施する際に農水省から許可が得られないこともあるので、省庁横断での配慮をしていただきたい。

## 2.1.6 F 市

## (1) 基礎情報

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 40,000 人程度            |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 200km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 20,000 人程度            |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 300 人程度               |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 20,000,000 千円程度       |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 800ha 程度              |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 20,000,000 万円程度       |

## (2) 概要

## 【背景】

- ・ 現在、A 地区について農地転用を行い、工場用地の造成を進めている。
- ・ 高速道路 IC から 1km 未満のところにある農地に関しても産業団地造成の相談を受けている。2 万 m<sup>2</sup> ほどの団地ができそうであり、企業要望（3 千坪以上）とマッチするので市としては何とか産業団地造成につなげたい。ただし農振農用地であるため、どのような位置づけで企業立地をするのか、どう説明するかを検討している。

## 【課題】

- ・ 中山間地であることから、用地整備を行う際に農地が候補となることが多い。
- ・ このため、土地利用調整のなかでも農振除外、農地転用が課題となる。
- ・ 山間部には保安林が存在し、保安林を解除して面整備をすることはほぼ不可能である。
- ・ 農地は平地部に存在することから、費用面やインフラ（道路等）面から考慮すると、山間部より農地が候補地となる。
- ・ 国費を投入して圃場整備を行っているため、工業用地に転換していくには一定程度、合理的な説明が求められる。農振除外、農地転用の手続きに要する期間の長さが企業ニーズと合わないため、具体的な話に進まないケースがあり、企業誘致機会を逃していると懸念している。

## 【課題に対する対応策・要望】

- ・ 農振除外にあたり農業委員会の理解を得ることが重要となるため、庁内外で連携し、手続きを進めた。その際、当該農地が、産業用地整備に最適であることの理由を十分に検討し、説明した。
- ・ 整備面積を 2ha 未満とし、県の許可までで用地整備可能となるように工夫した。
- ・ 工場跡地利用に関しては、調査したところ土壤汚染があることが分かったが、地形を変更せず、居抜きで建物をそのまま使用することで土壤汚染対策をせずに済んだ。

## 2.1.7 G 市

## (1) 基礎情報

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 50,000 人程度            |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 80 km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 30,000 人程度            |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 400 人程度               |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 20,000,000 千円程度       |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 2,000ha 程度            |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 30,000,000 万円程度       |

## (2) 概要

## 【背景】

- ・ 2009 年頃より工業団地（分譲面積約 20ha）の産業団地造成を実施したが、大手製造業進出を皮切りに、企業進出が相次ぎ、団地は完売した。
- ・ その後、高速道路スマート IC を作る動きがあったことから、第 2 弾として 2019 年より新たな産業団地の造成を開始した。

## 【課題】

- ・ 市内の農地は農振除外の 6 要件のなかにある「土地改良事業 8 年未経過地」がほとんどである。そのため、民間の事業者が単独で農振除外をすることはほとんど不可能。
- ・ 既開発団地は 2023 年度末に完売見込みであり、依然として企業からの産業用地を求める声もあるが農振除外要件である「必要最低限の面積」について、農政部局との調整を実施し、完売前に次の開発・協議を進めることが難しい。
- ・ 農村産業法により立地した企業の新規雇用者のうち農業従事者から 3 割雇用するという縛りがあるが、その条件を満たせるか懸念がある。

## 【課題に対する対応策・要望】

- ・ 当初は農村産業法を使うのであれば、地域未来投資促進法を活用する必要はないと見送っていたが、県から市に出向者がいた関係で、地域未来投資促進法の紹介を受けた。
- ・ 企業のニーズに沿って検討する場合は地域未来投資促進法、市として一括で団地整備を実施する場合は農村産業法と使い分けて取り組むことを検討中。

## 2 ケーススタディ実施内容2.2 人材関係（専門人材の育成・ノウハウの提供、専門人材の派遣） 2.2.1H 市

### 2.2 人材関係（専門人材の育成・ノウハウの提供、専門人材の派遣）

#### 2.2.1 H 市

##### （1）基礎情報

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 400,000 人程度            |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 900 km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 200,000 人程度            |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 2,000 人程度              |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 200,000,000 千円程度       |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 6,000ha 程度             |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 1,000,000,000 万円程度     |

##### （2）概要

###### 【背景】

- ・ 都市計画関連部署が産業用地案件の計画を行い、都市計画関連部署在籍時代からの担当者が産業用地整備部署へ異動した後も当該案件を引き継いで 2023 年度から事業実施している。
- ・ 産業用地整備について、市単独で実施できるため、都道府県等と特段連携はしていない。（ただ、市町村単独で産業用地の整備をしているところは少ない。自前でできない市町村は県に依頼する手法もある。）

###### 【課題】

- ・ 業務の中では、適地調査・土地利用調整が重要なウェイトを占め、ノウハウ継承としても課題が残る。
- ・ 市は技術職の人数は足りているが、産業用地に特化している人は少ない。
- ・ 主担当の職員が異動等でいなくなると、案件の詳しい経緯や考え方、ノウハウの継承が課題となると認識している。過去は 6～7 年担当に在籍した職員もいたが、今は異動して不在となり、日の浅い職員等が多い。
- ・ 地権者交渉に関するスキルは足りていない。

###### 【課題に対する対応策・要望】

- ・ 面的整備、許認可に携わった経験を持つ職員を配置しているため、業務上の不足はない。
- ・ 用地専門部署が開催する市役所内研修に出席し、必要な知識習得している。
- ・ 税関係の人材も用地担当部署へ異動するなど、市役所内全体で用地に携わる人材を増やそうとしている。また、用地関係の職員はインフラ（道路河川）部署内でローテーションしている。
- ・ 他部署で（用地交渉・工事）経験が長い職員を配置することでノウハウ不足の課題解消に取り組んでいる。
- ・ 産業用地整備を進めるうえでの全体像や業務フロー、スケジュールについて、ガイドブックや研修等で実施してもらえるとありがたい。

## 2 ケーススタディ実施内容2.2 人材関係（専門人材の育成・ノウハウの提供、専門人材の派遣） 2.2.2I 町

### 2.2.2 I 町

#### （１）基礎情報

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 20,000 人程度            |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 50 km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 10,000 人程度            |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 100 人程度               |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 9,000,000 千円程度        |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 700ha 程度              |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 20,000,000 万円程度       |

#### （２）概要

##### 【背景】

- ・ 既存の工業団地の隣接地として町で用地整備。当該地の底地は県の圃場整備事業が実施された農地であって、農振農用地の優良農地として手つかずになっていたが、地域未来投資促進法を活用して農振を外す方向に持っていった。
- ・ 町が開発主体となった工業団地の整備事業は、工業団地整備室を立ち上げ、他課にまたがる体制を整えて実施した。現在は事業が完了し、室は解散している。

##### 【課題】

- ・ 工業団地整備案件が少なく、経験者が少ない。また、人事異動等により、経験のある職員からノウハウの引継ぎがスムーズにできないことが課題。
- ・ 町採用の技術職員の不足が課題。
- ・ 地権者交渉において、権利者調査の結果、相続関係が複雑になっている可能性がある。用地交渉を外注すると費用がかかるので、町の職員が実施することになると考えるが、難航すると予想される。

##### 【課題に対する対応策・要望】

- ・ 2020 年度に町が開発主体となった工業団地の整備事業は、工業団地整備室を立ち上げ、他課にまたがる体制を整えて実施した。
- ・ 工業団地整備室は立ち上げから 3 年間の時限的兼務体制で実施し、関連する担当課から 1 名ずつ兼務で参集された。
- ・ 当町で実施している規模であれば、兼務での対応で十分である。
- ・ 技術職員の不足に対して、県から技監を迎え入れることで、一定程度、解消出来ている。
- ・ どういった研修内容が効果的か分からないが、工業団地整備の経験が少ないこともあり、基本的な知識から身につけたい。
- ・ 知識経験が無い職員でも理解しやすいガイドブックを期待する。

### 2.2.3 J 町

#### （１）基礎情報

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 20,000 人程度             |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 100 km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 10,000 人程度             |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 200 人程度                |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 10,000,000 千円程度        |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 500ha 程度               |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 20,000,000 万円程度        |

#### （２）概要

##### 【背景】

- ・ 県は沿岸部の方に工業団地があるため東日本大震災の影響をみて内陸部にも工業団地の造成を考慮しており、更に新規高速道路のルートも確定し町としては工業団地の拡充に向けて準備をした。
- ・ 新工業団地は 2014 年に全体（3 つの工業団地）の設計を開始、2016 年に工事開始、2018 年に造成完了。
- ・ 役場の中でも町長の一声で当時のエースクラスを集めて、部署を新たに作り運営していた。
- ・ 担当課の体制は、他部署との兼務はなく 12 名で対応していた。（役場の実働部隊は 130 - 140 名）。メンバーは経験がなかったものの、事業系（建設課、整備課）の係長級の 30 台後半の人材が集まっていた。

##### 【課題】

- ・ 書類として過去のノウハウを残しているものの、組織ではなく職員にノウハウを蓄積しているため、人事異動があった時に困ることが課題である。
- ・ 職員に蓄積したノウハウを、組織的に蓄積させる仕組みが作りきれていないほか、日々の事業に追われることで、課題の原因追及が満足にできていない
- ・ ノウハウの継承は企業誘致においても課題となっており、一定のノウハウは蓄積されているものの、人事異動により職員が 2 年ごとに交代するため、完全には引き継がれていない。

##### 【課題に対する対応策・要望】

- ・ 定例的に案件があり、人事異動は一定程度抑制され担当者にノウハウが蓄積されてきている状態である。
- ・ 次のプロジェクトが始まる際に別課にいる若手を異動させる対応ができる。
- ・ 町内にある工業団地のうち 2 つの工業団地は、民間ディベロッパーと連携している。
- ・ 企業誘致について、8 年前から地元信用金庫から人材交流にて 1 名派遣を受け入れている。
- ・ 一定のノウハウが蓄積され、信用金庫側にも関係者との交流や融資等メリットがある。
- ・ 計画開始から完成までのおおまかなフローや細かい開発行為の許可、連携して行く中での法令等の理解があると良い。
- ・ 全体的にベーシックな内容を示してもらい、この事例はこの法令を読めば理解できるというようなヒントがあると良い。

## 2 ケーススタディ実施内容2.2 人材関係（専門人材の育成・ノウハウの提供、専門人材の派遣） 2.2.3J 町

- ・ ガイドブックが提供された上で、それを基に、分からない内容に対して研修があるかたちが良い。
- ・ 研修を実施するのであれば、県の実施する初任者向け研修に参加し、業務を始めた後に具体の疑問点が出てくると思うことを考えると、タイミングとしては7、8月頃が望ましいと考える。

## 2 ケーススタディ実施内容2.2 人材関係（専門人材の育成・ノウハウの提供、専門人材の派遣） 2.2.4K 市

### 2.2.4 K 市

#### （１）基礎情報

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 90,000 人程度            |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 30 km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 50,000 人程度            |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 400 人程度               |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 40,000,000 千円程度       |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 800ha 程度              |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 20,000,000 万円程度       |

#### （２）概要

##### 【背景】

- ・ 2014 年度より市北東部において、工業団地整備事業を進めている。2022 年より県による開発が決まり、企業誘致を進めている。

##### 【課題】

- ・ 技術職員について庁内では道路局などに優先的に配置されるため、確保が難しく、事務職員だけで進めている。
- ・ 市内部に開発に関するノウハウの蓄積が無いため、他市町村の事例等を参考にしつつ事業を進めている状況である。
- ・ 市内の地形上、海拔 0 m 地帯であるため、企業の誘致において災害への対策について懸念がある。

##### 【課題に対する対応策・要望】

- ・ 県建設部から、人事交流として職員 1 名を受け入れ、建設部局全般を担当していただいている。
- ・ 庁内他部局の力や県派遣者の意見を聞きながら進めることで対応。

## 2 ケーススタディ実施内容2.2 人材関係（専門人材の育成・ノウハウの提供、専門人材の派遣）2.2.5L 市

### 2.2.5 L 市

#### （１）基礎情報

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 90,000 人程度            |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 20 km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 50,000 人程度            |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 400 人程度               |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 30,000,000 千円程度       |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 400ha 程度              |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 20,000,000 万円程度       |

#### （２）概要

【背景】—

【課題】

- ・ 区画整理事業を経験した職員が少なく、道路や公共施設等様々な業務を並行して実施しているため、技術の継承、ノウハウ不足が課題となっている。
- ・ 整備手法に関する知識やスキルが足りないと感じている。

【課題に対する対応策・要望】

- ・ 年間通じて区画整理事業の勉強会の案内が来ているため、個々スキル獲得のため積極的に参加をしている。
- ・ 県からの派遣職員（建設系）を通じ県と相談、協議を実施している。
- ・ 人数・スキルの不足を補うために、支援業務をコンサルに委託したことがある。

## 2 ケーススタディ実施内容2.2 人材関係（専門人材の育成・ノウハウの提供、専門人材の派遣） 2.2.6M市

### 2.2.6 M 市

#### （１）基礎情報

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 300,000 人程度            |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 200 km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 200,000 人程度            |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 1,000 人程度              |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 100,000,000 千円程度       |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 4,000ha 程度             |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 300,000,000 万円程度       |

#### （２）概要

##### 【背景】

- ・ 背景として、周辺地域等で準則を定めているところがあるなか、市商工会議所からの要望等を受け、2019年度に企業向けのアンケートを実施した。緑地規制が建て替え・新增設に影響したことがあると把握でき、緑地率の引き下げが一定のメリットを生むと考え、コンビナート中心に検討することとした。
- ・ その後 2020 年 4 月に地域準則条例を施行。パブリックコメントも実施した。環境重視の意見も多くみられたが、賛成の声もあり、全面的に反対という状況ではなかった。
- ・ 過去、市の土地開発公社があったが、経営状態の悪化により解散した。公社解散以降、行政が直営開発は実施しておらず、残存している公社開発の土地を売買したりする程度。

##### 【課題】

- ・ 市の都市計画として、市の西側は農地や森林として残すという計画（都市計画マスタープラン）に基づいて、原則、市の東側の市街化区域のみ開発可能であり、適地候補先が少ないことが課題。

##### 【課題に対する対応策・要望】

- ・ 国で研修を実施する場合、同様の産業規模を持つ他自治体とのリレーションづくりの場としての効果を期待する。

## 2 ケーススタディ実施内容2.2 人材関係（専門人材の育成・ノウハウの提供、専門人材の派遣） 2.2.7N 市

### 2.2.7 N 市

#### （１）基礎情報

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 300,000 人程度           |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 700km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 100,000 人程度           |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 2,000 人程度             |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 100,000,000 千円程度      |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 8,000ha 程度            |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 90,000,000 万円程度       |

#### （２）概要

##### 【背景】

- ・ 産業用地整備に関して、直近数年間では実績がないためノウハウ不足があると認識している。企業からの用地取得のニーズに対応していくため、民間事業者を活用して産業用地整備を進めていくこととしている。

##### 【課題】

- ・ 公共で整備を行う場合は、体制整備や構想立案、実施まで非常に時間がかかるため、需要に応えられていない。
- ・ 用地整備の体制に技術職が配置されていない。
- ・ 規制側である都市部局との調整に時間を要する。

##### 【課題への対応策・要望】

- ・ 民間事業者の活用を行うこととし、先進事例とした自治体にヒアリングを行った。
- ・ 民間事業者を活用する場合でも、用地整備の進め方、法令の知見等を有する職員は不可欠である。当市では、技術職ではないものの、これまでの職歴を通して技術的な内容に知見がある職員がいたため対応できた。
- ・ 受講者のレベルに合わせた研修制度、開発フェーズに応じて一定期間アドバイザーを派遣いただくなどの制度があれば、自治体における人材・体制面での不足を補うことが期待できるのではないか。

## 2.3 跡地利用に係る法規制（土壌汚染対策法）

## 2.3.1 O 市

## (1) 基礎情報

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 2,000,000 人程度          |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 100 km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 900,000 人程度            |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 7,000 人程度              |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 800,000,000 千円程度       |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 500ha 程度               |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 400,000,000 万円程度       |

## (2) 概要

## 【背景】

- ・ 市臨海部で稼働していた製造業大手の工場が、国内市場の縮小などに伴い 2023 年 9 月に操業を休止することを決定した。
- ・ 市と企業との間で、400ha を超える工場跡地の土地利用推進に関する協定を 2021 年 2 月に締結。
- ・ 2022 年 8 月に A 地区拠点整備基本計画を策定し、土地利用転換の先鞭としてマテリアルから世界を変える新産業拠点形成の取組を推進している。
- ・ 2023 年 8 月に B 地区の土地利用に係る土地利用方針を策定し、2050 年を見据えて次世代エネルギーとして注目される水素関連の拠点整備等を目指すことになった。

## 【課題】

- ・ 市内の工場跡地・遊休地の把握に課題を感じている。臨海部は工場で埋まっており遊休地がほとんどない。製造業用途より需要が旺盛な物流に転換されてしまうことが多い。大企業であれば市とコミュニケーションをとっていただけるため情報を把握できるが、それ以外は一切情報が入ってこない。気づくと土地が売買されており、届出等で事後的に知ることもあり、その時点では工場跡地・遊休地の活用に市が関与するには手遅れの状態である。
- ・ 企業等のニーズに対応できる産業用地を確保できていない。工業団地の空きはなく、造成予定もない。
- ・ 製造業大手の工場休止について、敷地が 400ha 以上あるため、1 社では土地利用転換が難しいということで、市に相談があった。市の行政運営に対して相当な影響があることから至急庁内での検討を始めた。
- ・ 土地利用の方向性について、庁内だけでなく関係企業や市議会など様々な主体と調整しながら合意形成していく必要がある。
- ・ 土壌汚染対策で数百億円掛かる見込みであり、土地所有者ないしは開発事業者が負担する想定であるが、巨額費用を 1 社のみで負担するのは難しいと言われている。土壌汚染対策費は調査しないことには分からないため、土壌汚染対策費がブラックボックスとなり全体の事業費算出が難しい。

## 【課題に対する対応策・要望】

- ・ <市内遊休地の把握> 土地取引に関して銀行と連携しており情報を得ている。ただ、臨海部は特異

であり、事業用地の情報は不動産会社に流れないと思われる。

- ・ <市内遊休地の把握> Web 上で物件ニーズ情報を入力すると合致する事業用地・物件情報があった際に後日物件情報が届くマッチングフォームを作成し、運用している。宅建業者等に対しては、企業情報を隠してニーズ情報を出している。
- ・ <臨海部の未利用地活用> 道路の基盤整備等、様々なインフラ要素があるため、庁内横断の場を設定するとともに、学識経験者による懇談会を立ち上げ、先見性のある先生方から意見を伺いながら土地利用を進めていくこととなった。
- ・ <臨海部の未利用地活用> 跡地について持続可能な産業のために使うという総論的な部分については、幅広い関係者から概ねの賛同を得ている。跡地が広大であり、現時点で土地利用のすべてを決めきることはできないため、先導エリアとして一部を先行的に整備して、水素を軸としたカーボンニュートラルエネルギーの拠点形成の方向性など、我が国の課題解決に資する土地利用を示すことで理解を得ることができた。

## 2.4 工場立地法

## 2.4.1 B 市

## (1) 基礎情報

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 30,000 人程度            |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 70 km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 10,000 人程度            |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 200 人程度               |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 16,000,000 千円程度       |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 2,000ha 程度            |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 6,000,000 万円程度        |

## (2) 結果

## 【背景】

- ・ 市では、工場立地法に基づく緑地面積率の下限値を 5%と設定している。

## 【課題】

- ・ 地域未来投資促進法を活用した緑地規制の緩和を行う場合、市内では、重点促進区域設定が困難な場所があると想定され、特例措置を適用できない。

## 【課題に対する対応策・要望】

- ・ 直近で企業から相談があった際には、緑地率の引き下げについて検討を行わなかった。
- ・ 現時点で緑地率下限の引き下げは検討していないものの、企業側のメリットも意識しながら、都市計画法等との整合性を踏まえ検討していくことが重要である。

## 2.4.2 P 市

## (1) 基礎情報

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 60,000 人程度            |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 300km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 30,000 人程度            |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 400 人程度               |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 30,000,000 千円程度       |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 2,000ha 程度            |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 20,000,000 万円程度       |

## (2) 概要

## 【背景】

- ・ 工場立地法の緑地規制の緩和について、地域準則の策定による対応を進めており、2023 年 11 月にパブリックコメントを実施。
- ・ 今後、敷地外緑地についても検討を進めていく予定である。

## 【課題】

- ・ 市内に存在する工場は建設から 30~40 年経過しているため、今後建替を実施する事業者が増えてくることが予想される。
- ・ 産業界からの要望を受け、対象エリアが限定されない地域準則による緑地面積率の緩和を検討し、制定に向けた手続きを進めている。
- ・ 市内に観光地、別荘地が存在していることから、自然を守る施策を取ってきており、緑地率緩和の検討を実施してこなかった。

## 【課題に対する対応策・要望】

- ・ 他の自治体の事例を独自に調査、参考にしながら、緑地率を緩和することによる雇用維持等のメリットを明確化するとともに、住民の生活環境への悪影響がないことを確認したうえで市内の合意を得た。

## 2.4.3 K 市

## (1) 基礎情報

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 90,000 人程度            |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 30 km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 50,000 人程度            |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 400 人程度               |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 40,000,000 千円程度       |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 800ha 程度              |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 20,000,000 万円程度       |

## (2) 概要

## 【背景】

- ・ 県が主導する特区に関連する産業に関わる企業が数社存在していたため、本市も同特区に参入。
- ・ 2015 年度には、特区参加企業より工場拡張の相談があり、緑地緩和についての要望があったことを契機として特区の条例を制定して緑地規制を実施したものの思料。
- ・ ただ、結果として工場拡張計画は実施されておらず、実績は無い状態。
- ・ その後、2023 年 6 月に議会にて特区の条例を廃止し、新たに「工場立地法地域準則条例」が施行。

## 【課題】

- ・ 以前から特定工場より、緑地規制を緩和して欲しいという声が上がっていた。また、都市間競争が激しく、隣接市町村が緑地率を緩和している中で、市は他市町村と比べて工場立地法周りで劣っている面があった。
- ・ 地域準則条例を策定し、企業誘致等を進めていく一方で、緑化推進事業も実施していることから、相互の整合性について説明することが課題となった。
- ・ 工場立地法の届出を出していない企業があり、そういった企業に対してどのように対処すれば良いのか、また工場を拡張してから事後的に届出を出した場合にそのまま受け取って良いのか、法には何も記載がないため対処方法に悩んでいる。

## 【課題に対する対応策・要望】

- ・ 企業誘致施策の観点での都市間競争力を確保したいことから、市内全域をカバーする地域準則条例を制定した。緑地率の割合は、隣接市町村と同一まで下げた。なお、条例制定にあたっては、パブリックコメントを実施（意見無し）のうえ、議会に上程した。
- ・ 地域準則条例に関する説明の中で、市として個別企業の立地相談等の際、周辺環境の状況を踏まえた質の高い緑地等の整備・維持管理について考慮していただけるよう誘導していく旨の説明をした。

## 2.4.4 L 市

## (1) 基礎情報

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 90,000 人程度            |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 20 km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 50,000 人程度            |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 400 人程度               |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 30,000,000 千円程度       |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 400ha 程度              |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 20,000,000 万円程度       |

## (2) 概要

## 【背景】

- ・ コロナ・ウクライナ情勢等の社会状況の変化に伴い、市内事業者から新規に事業展開したいという需要が高まってきていた。
- ・ 市域が狭く、大規模な開発を行うことや既存用地拡張の用地を確保することは困難であるため、事業者流出が危惧されている。
- ・ 県の協力のもと、国家戦略特区制度を活用した緑地規制緩和を検討し、9 か月という短期間で市議会へ条例案を提出し可決。
- ・ 1 社が特区活用し、工場増設終了。条例制定後、市内事業者より意見聴取を実施したが、将来的に有意義に活用できると好感触だった。

## 【課題】

- ・ 総合特区に関する条例も制定したが、業種制約があり、活用できる事業者が限定されている。
- ・ 特区制定に際し、市議会では生活環境への影響を懸念する質問があった。

## 【課題に対する対応策・要望】

- ・ 業種制限がない国家戦略特区も活用することとした。
- ・ 議会への答弁として、開発指導要領、環境配慮の義務付け、緑化事業への補助制度を活用してもらいながら事業者へ協力依頼をしていく旨を説明した。

## 2.4.5 M 市

## (1) 基礎情報

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 300,000 人程度            |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 200 km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 200,000 人程度            |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 1,000 人程度              |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 100,000,000 千円程度       |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 4,000ha 程度             |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 300,000,000 万円程度       |

## (2) 概要

## 【背景】

- ・ 背景として、周辺地域等で準則を定めているところがあるなか、市商工会議所からの要望等を受けて、2019 年度に企業向けのアンケートを実施した。
- ・ アンケート結果から緑地規制が建て替え・新增設に影響したことがあると把握でき、緑地率の引き下げが一定のメリットを生むと考え、コンビナート中心に検討することとした。
- ・ 2020 年 4 月に地域準則条例を施行するにあたって、パブリックコメントを実施した。

## 【課題】

- ・ 緑地率緩和に関するパブリックコメントについて、環境重視の意見も多くみられた。
- ・ コンビナートの遊休地が少なくなってきたため対策を検討したが、公害があった経緯から、緑地面積を下げることに慎重な意見もあると想定したため、敷地外緑地で進めることを考えた。しかし、敷地外緑地の制度だけでは、自治体間競争の面などからも不十分と考え、地域準則条例を策定することとした。

## 【課題に対する対応策・要望】

- ・ 緑地規制の緩和について市民・議員に対していかに理解していただくのかという点を一番意識し、当市は法で認められる下限値までは緑地率を引き下げない方針とした。工場内部の緑地は減ってもその周辺部の住居等に影響がない緑地率を設定し、議会等には住居等と工場が接する部分の緑地は減らないという点はしっかりと説明した。

## 2.4.6 N 市

## (1) 基礎情報

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 人口（2020 年国勢調査）         | 300,000 人程度            |
| 面積（2020 年国勢調査）         | 700 km <sup>2</sup> 程度 |
| 15 歳以上就業者数（2020 年国勢調査） | 100,000 人程度            |
| 職員数（2022 年一般行政部門）      | 2,000 人程度              |
| 歳出予算（2021 年市町村別決算状況調）  | 100,000,000 千円程度       |
| 耕地面積（2022 年作物統計調査）     | 8,000ha 程度             |
| 製品出荷額（2022 年経済構造実態調査）  | 90,000,000 万円程度        |

## (2) 概要

## 【背景】

- ・ 市では 2017 年に「市総合特別区域法に基づく緑地面積率等に係る準則に関する条例」が制定し、緑地面積率等の緩和を実施した。

## 【課題】

- ・ 市内事業者の事業拡大にあたり、当時の敷地状況で対応するには緑地率の緩和が必要であった。
- ・ 緑地率を下限値まで下げる点について明確な根拠の説明が難しい。

## 【課題に対する対応策・要望】

- ・ 緑地率は、特区条例制定当時に近隣の自治体で緑地率を「5%」と設定されていたケースが最も多かったため、当市においても「5%」と設定した。
- ・ 敷地外緑地について、国からのガイドライン、他市町の事例集を要望する。

## 1 アンケート調査・ケーススタディから得られた示唆

### 1.1 土地利用調整

## 第3章 政策案のブラッシュアップ

## 1 アンケート調査・ケーススタディから得られた示唆

### 1.1 土地利用調整

- 土地利用に係る法手続きの柔軟化・簡素化を求める声が多かった。
- 地域未来投資促進法における重点促進区域設定の設定は、明確にしすぎると、開発見込地が特定され、土地の先行売買が発生する可能性があり将来の用地取得に支障をきたす恐れがあるため、開発見込地が特定されない配慮が必要。

# 1 アンケート調査・ケーススタディから得られた示唆

## 1.2 人材関係（専門人材の育成・ノウハウの提供、専門人材の派遣）

### 1.2 人材関係（専門人材の育成・ノウハウの提供、専門人材の派遣）

人材関係の施策としては、ガイドブック・研修・アドバイザー・人材派遣（技術者）が考えられ、それぞれについて下記のような示唆が得られた。

|      |           | メリット                                                                                                                                         | デメリット                                                                                                                                                         | 調査で得られた示唆                                                                                                                              |
|------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 支援項目 | ガイドブック    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 初心者や経験の浅い職員にとって、産業用地整備の手順やスケジュールを理解しやすい。</li> <li>• 関連法令等を辞書的に検索可能。</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 地域の特性に対応できない場合がある。</li> <li>• 内容の更新や変更が必要な際に、改訂コスト・時間が掛かってしまう。</li> <li>• 当たり障りのない内容となり、詳細なテクニック等が掲載できない。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ヒアリング結果では最もニーズが高かった。</li> <li>• 特に未経験者でも分かるベーシックな内容（業務フロー、法令の理解、スケジュール等）が求められている。</li> </ul>  |
|      | 研修        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 基礎ノウハウを一括してインプット可能。</li> <li>• コースごとの受講で必要な部分だけ受講することが可能。</li> <li>• 自治体同士の横のつながりが構築できる。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 研修に参加する職員の日程確保・通常業務との調整が必要。</li> <li>• 旅費等の費用がかかる。</li> </ul>                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 開催方法については、地域ごとで実施して欲しいとの声が多い。</li> <li>• 基礎から応用までレベル別に分けることで、経験年数に沿って幅広く対応することが可能。</li> </ul> |
|      | アドバイザー    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 産業用地整備に関して幅広く疑問に答えてくれる相談窓口を設置することで、必要な時に必要な支援が受けられる。</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• アドバイザーの費用が自治体にとって負担になることがある。</li> <li>• 地域の実情を理解してアドバイスするには一定期間のコミュニケーションの形成が必要。</li> </ul>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 長期間の伴走支援型のニーズもあれば、必要ときに相談窓口的に利用したいニーズもある。</li> <li>• 自治体の規模に問わず幅広く支援が求められている。</li> </ul>      |
|      | 人材派遣（技術者） | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 団地整備に精通した職員による伴走型支援が受けられ、職員のノウハウ蓄積に資する。</li> <li>• 長期的な関係を築くことで、地域のニーズに合った支援が提供される。</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 恒常的に技術者に仕事があるわけではない。</li> <li>• 人件費等の費用負担の課題あり。</li> <li>• 地域の実情を理解してアドバイスするには一定期間のコミュニケーションの形成が必要。</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 技術者が少ない自治体において特にニーズが高い。</li> <li>• 産業用地整備に精通している技術職員を数年単位で派遣して欲しいニーズがある。</li> </ul>           |

## 1 アンケート調査・ケーススタディから得られた示唆

### 1.3 跡地利用に係る法規制（土壌汚染対策法）

#### 1.3 跡地利用に係る法規制（土壌汚染対策法）

- ・ 工場跡地・遊休地を自治体が把握したり、跡地活用について自治体が関与したりできる仕組みづくりが必要となる。
- ・ 跡地利用には構造物の解体に多く費用が要することから所有者が解体に踏み切らず、長い間塩漬けになってしまうことがある。したがって、土壌汚染対策の費用等で跡地利用を促す事業者へのインセンティブを設ける必要がある。

#### 1.4 工場立地法

- ・ 山林の多い自治体等ではあえて工場敷地へ緑地を確保することが妥当なのかという意見や、工場立地法の緩和や手続き簡素化を求める意見があった。
- ・ 地域準則に適合しない場合には敷地外緑地の活用をしたいが、あくまでも例外規定であるため、積極的に活用しづらいという課題がある。国からも敷地外緑地を活用していくことを良しとする旨を周知することで、自治体が内部での説明がしやすくなると考えられる。同時に、敷地外緑地の取り扱いに関するガイドライン等を作成することが求められている。
- ・ 工場立地法の「全体敷地面積」の定義について、工場立地を促す面積算出方法を検討する必要がある。（駐車場面積を除外する等）
- ・ 緑地規制の緩和について、市民によってはネガティブなイメージを持つ場合があるため、市民イメージを向上させる啓発取組も必要。

## 2 ヒアリング

### 2 ヒアリング

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 日 時：     | 2024 年 3 月 15 日 11:00-12:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 場 所：     | Teams                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ヒアリング対象： | 日本立地センター                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 議 題：     | 1. 新たな地域産業振興・産業立地政策に向けた調査を踏まえたディスカッション                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 内 容：     | <p>【明確な意見・要望の整理】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業がうまくいくために、自治体が産業用地整備開発に関する基礎的な知識を持っていることを前提として、明確な意見・要望を整理できていないと進行しない。自治体を経産省、市、県、立地センターに何を支援したら解決できるのかとの詳細な要望があると、支援に対するきっかけに繋がると考える。</li> </ul> <p>【人材・体制の重要性】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ある程度の期間内で事業に取り組むこと、人材体制として2-3年で人事異動をせずに、特定の部署に長年在籍しノウハウを蓄積した人材・体制を作ることが重要である。それができないと、人材育成をしたとしても工業団地開発はできないし、アドバイスをしても事業が進まない。今後自治体に提案していくとすれば、人材育成と人材体制の継続的な体系化が必要。</li> <li>適切な人材を配置でき、トップがそのような方針を持っていることが必要。たまたま良い人材を配置出来たというわけでは無く、むしろ上層部が人事を理解して、体系的に残そうとしているところがうまくいっている</li> <li>経験者が継続して業務に携わることができるような体制を用意している。人事異動のサイクルが早く、「人事異動で人材が抜けていくのは仕方ない」と考えている自治体では、根付かない</li> </ul> <p>【アドバイザー事業の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事例や方針と一緒に検討し、時々具体的な調査を実施することになると思う。用地開発は複合的な要素が多いため、1つアドバイスしても解決することは難しい。開発担当者が自立して理解していこうとしない限りは解決が難しい。仮に1,000万～2,000万円で人材を雇えば解決できると思うが、そのような方法は自治体ではおそらく不可能である。職員が自主性をもって取り組み、何か困った場合に話を聞く人材がいるというかたちになる。</li> </ul> |

### 3 まとめ

#### 3 まとめ

上記ヒアリング等を踏まえて、下記のような示唆が得られた。

##### 【人材育成に関する方針】

- 産業用地整備は、今回取り上げたケーススタディ項目を始めとして、農地法、都市計画法、工場立地法、地域未来投資促進法等、様々な制度を理解する必要があるため、人材育成・体制づくりが重要。ノウハウを持つ人材を適切に配置し、人事異動をある程度コントロールしていく必要がある。「人事異動だから仕方ない」と諦めるのではなく、市として産業立地を重要施策として位置付けて、スペシャリストを育成していくことが重要。

##### 【アドバイザー支援の方針】

- 自治体の中でも過去に産業用地整備経験のあるシニア人材は、派遣できる可能性がある。伴走支援的に職員の傍に置くだけではなく、センターを開設して相談窓口機能を持たせることも可能。

##### 【国と自治体との役割分担】

- 国からはガイドブック等でベーシックな知識を提供し、アドバイザー支援等で具体的な解決策を提供する一方で、自治体としては産業用地整備等を重要な施策として位置付けて、知識やノウハウが蓄積されるように人材育成・体制作りを考慮していく必要がある。

## 1 法令一覧

### Appendix

#### 1 法令一覧

| 本文内での記載       | 法律名                                            |
|---------------|------------------------------------------------|
| 経済安全保障推進法     | 経済施策を一体的に講ずることによる安全保障の確保の推進に関する法律（令和四年法律第四十三号） |
| 公拓法           | 公有地の拡大の推進に関する法律（昭和四十七年法律第六十六号）                 |
| 工場立地法         | 工場立地法（昭和三十四年法律第二十四号）                           |
| 工場立地法施行規則     | 工場立地法施行規則（昭和四十九年大蔵省・厚生省・農林省・通商産業省・運輸省令第一号）     |
| 国家戦略特別区域法     | 国家戦略特別区域法（平成二十五年法律第百七号）                        |
| 古都保存法         | 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和四十一年法律第一号）           |
| 石災法           | 石油コンビナート等災害防止法（昭和五十年法律第八十四号）                   |
| 総合特別区域法       | 総合特別区域法（平成二十三年法律第八十一号）                         |
| 租税特別措置法       | 租税特別措置法（昭和三十二年法律第二十六号）                         |
| 宅建業法          | 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）                       |
| 地域未来投資促進法     | 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成十九年法律第四十号）  |
| 地方公営企業法       | 地方公営企業法（昭和二十七年法律第二百九十二号）                       |
| 特定都市河川浸水被害対策法 | 特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）                    |
| 都市計画法         | 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）                             |
| 都市計画法施行令      | 都市計画法施行令（昭和四十四年政令第百五十八号）                       |
| 土壤汚染対策法       | 土壤汚染対策法（平成十四年法律第五十三号）                          |
| 土地区画整理法       | 土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）                         |
| 土地収用法         | 土地収用法（昭和二十六年法律第二百十九号）                          |
| 農工法           | 旧農村地域工業等導入促進法（現：農村産業法）                         |
| 農振法           | 農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年法律第五十八号）                 |
| 農村産業法         | 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和四十六年法律第百十二号）           |
| 農地法           | 農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）                           |
| 農地法施行規則       | 農地法施行規則（昭和二十七年農林省令第七十九号）                       |
| 復興特区法         | 東日本大震災復興特別区域法（平成二十三年法律第百二十二号）                  |