

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)

自治体向けアンケート調査

市区町村向けアンケート調査の概要

事業目的

- 産業用地やインフラ等に関する国内全体の現状や課題の全体像を把握することを目的に、2023年8月から9月にかけて、都道府県・政令市向けに、産業立地に関するアンケート調査を実施。
- 都道府県・政令市向けアンケート調査では、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。
- また、都道府県・政令市向けアンケート調査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実施する。
- 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たい。

選定方法

- 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自治体を選定
 - 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

提出方法・提出期限

- アンケート調査票のエクセルシートを添付の上、アンケート提出先のメールアドレス宛てに、メールにて提出
- アンケート提出先
有限責任監査法人トーマツ
リスクアドバイザー事業本部
- 調査期間：2023年11月15日 ～ 2023年12月15日

649自治体へアンケート配布を実施し、回答数は429自治体・回答率は66.1%でした

地方区分ごとのアンケート配布数・回答数

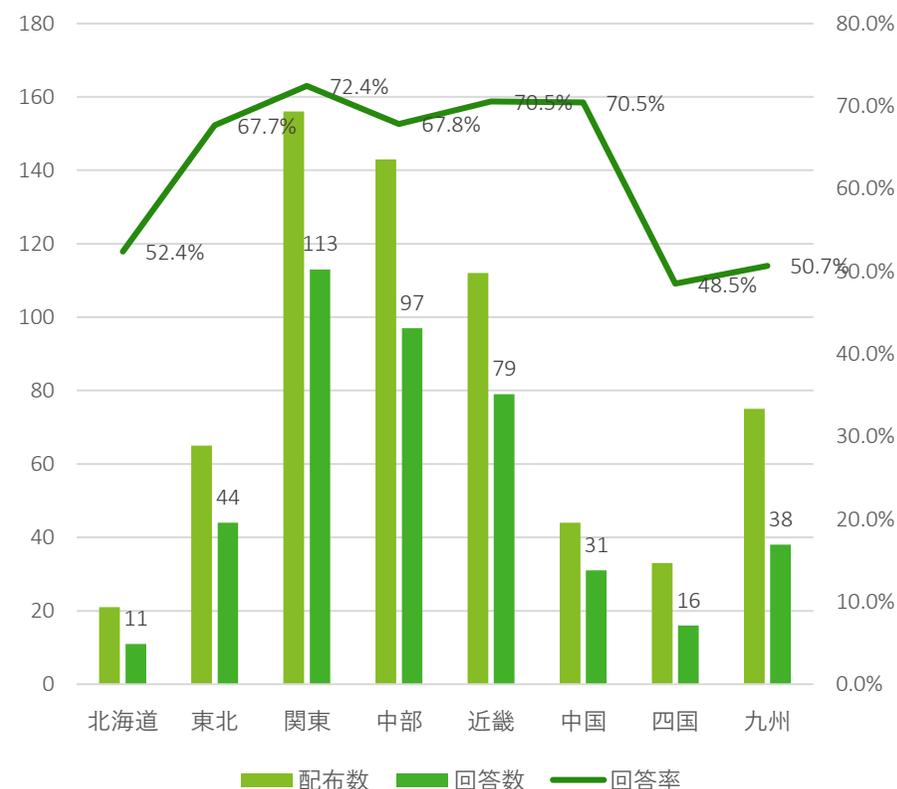
配布数・回答数（表）

配布数の多い関東・中部・近畿地方は回答率も高い傾向にあり、配布数の少ない北海道、九州地方は回答率も低い傾向にあります

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%

配布数・回答数（グラフ）

グラフを見ると、配布数の多さと回答率の高さは傾向が似ていることが分かります

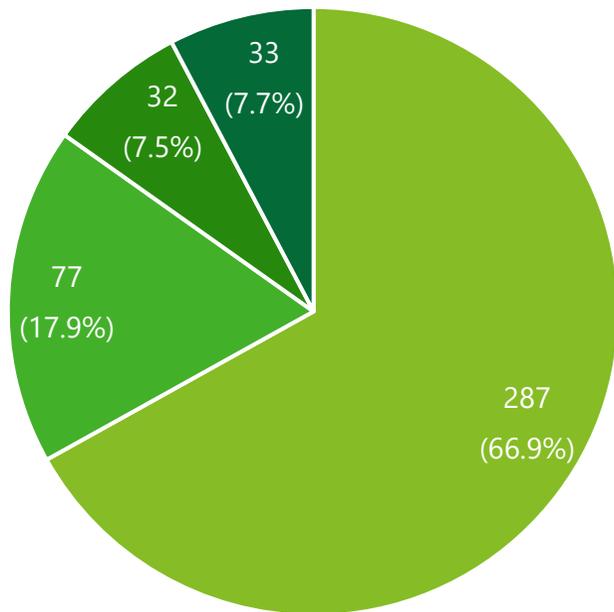


直近10年間に自治体が産業用地整備を実施・分譲した市町村は約3割であり、11件以上の実績がある市町村は1割を切っています

地方区分ごとの産業用地整備・分譲実績数

全体

全体の傾向として、直近10年間に自治体が産業用地整備を実施・分譲した実績は33.1%であり、1～5件の自治体が17.9%で最も多い区分でした。



■ 0件 ■ 1～5件 ■ 6～10件 ■ 11件以上

地方区分

東北地方では11件以上の割合が20%を超えており、一方でそれ以外の地域では10%未満となっています。



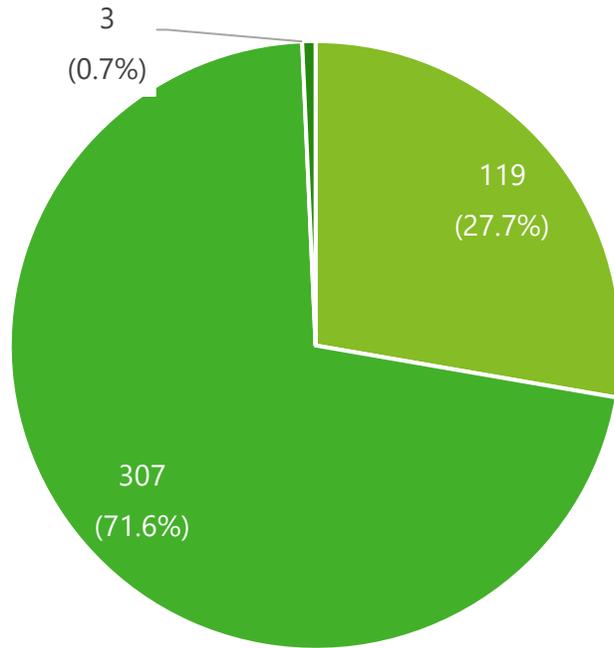
■ 0件 ■ 1～5件 ■ 6～10件 ■ 11件以上

都道府県等の他組織との連携は東北・関東・中部で30%を超え、他地方では25%を下回る結果となりました

都道府県や民間事業者等の他組織との連携

全体

全体の傾向として、他組織との連携の割合は27.7%で、連携先としては都道府県が最も多く、その他の連携先としては民間企業や土地開発公社、URといった回答がありました



■ ある ■ ない ■ 未回答

地方区分

他組織との連携の割合は、東北・関東・中部地方では高く、北海道・近畿・中国・四国・九州地方では比較的低い傾向がありました。



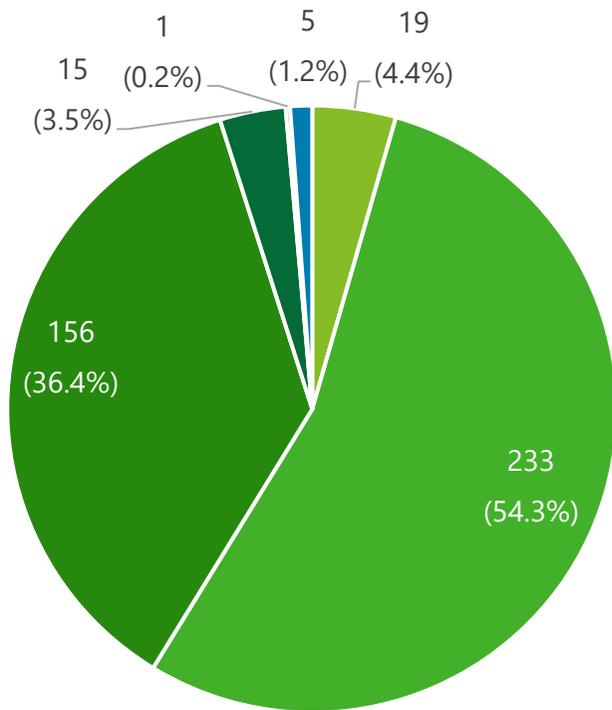
■ ある ■ ない ■ 未回答

立地検討企業からの問い合わせは全体的には増加傾向にあり、特に九州・中部地方では増加割合が多い傾向にありました

立地検討企業からの問い合わせ状況

全体

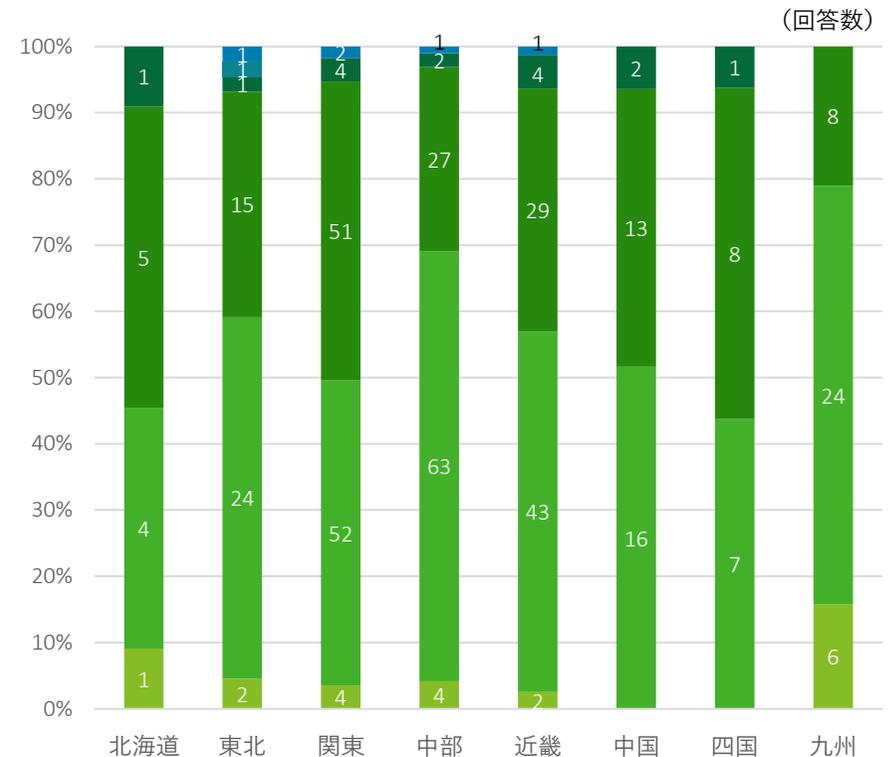
全体の傾向として、大きく増加/増加している自治体が過半数を超えている一方で、減少している自治体も36.4%ありました。



■ 大きく増加 ■ 増加 ■ 変わらない ■ 減少 ■ 大きく減少 ■ 未回答

地方区分

問い合わせ状況は、九州・中部地方では特に増加傾向が高く、北海道・中国地方では減少割合が過半数を超えている傾向がありました。



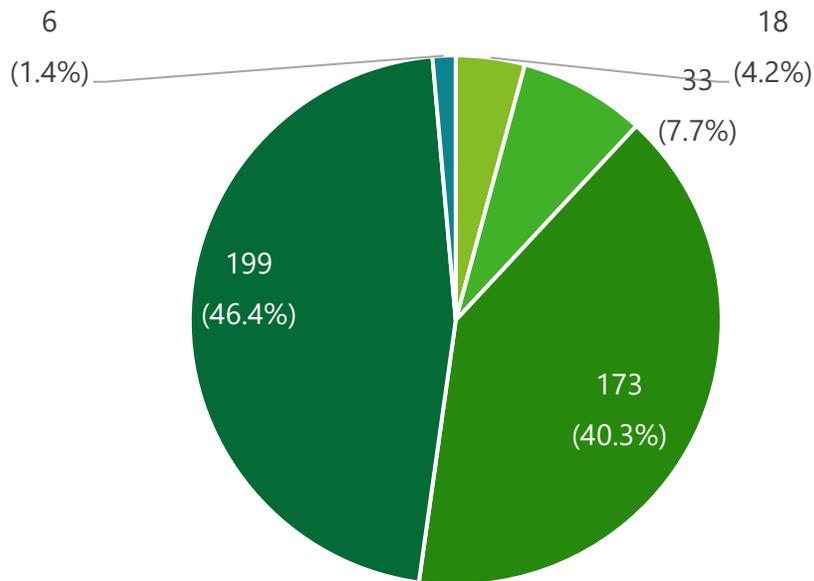
■ 大きく増加 ■ 増加 ■ 変わらない ■ 減少 ■ 大きく減少 ■ 未回答

産業用地の確保状況は、80%を超えるほとんどの自治体は確保出来ていない傾向にあるなか、北海道地方では確保出来ている割合が高い傾向がありました

産業用地の確保状況

全体

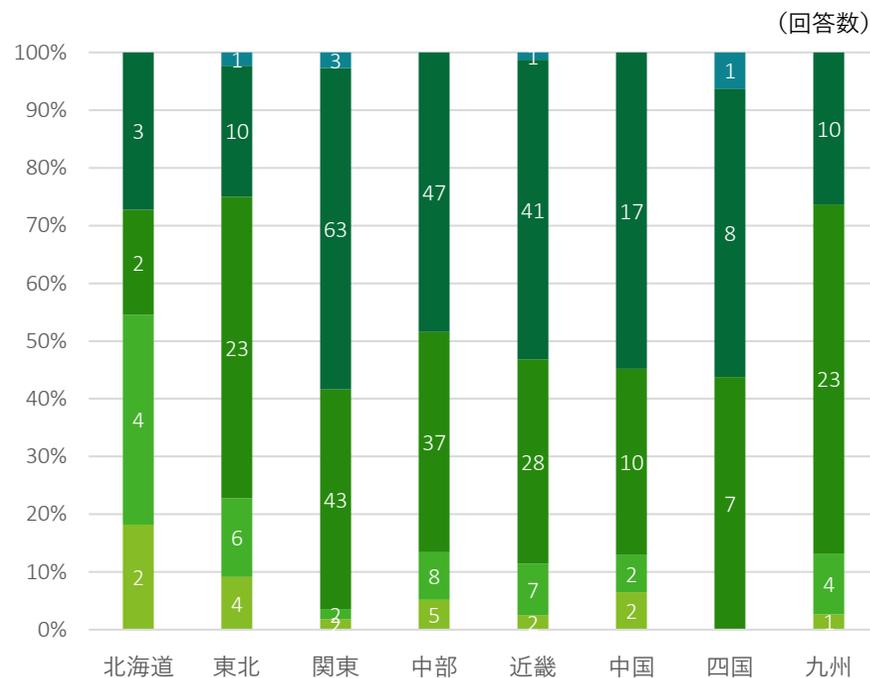
全体の傾向として、産業用地を確保出来ている傾向のある自治体は11.9%で、80%を超えるほとんどの自治体は確保できていない傾向であることが分かりました。



- 確保出来ている
- どちらかという確保出来ている
- どちらかという確保できていない
- 全く確保できていない
- 未回答

地方区分

確保状況は、関東地方では特に確保できていない割合が高く、北海道地方では比較的確保できている割合が高い傾向がありました。



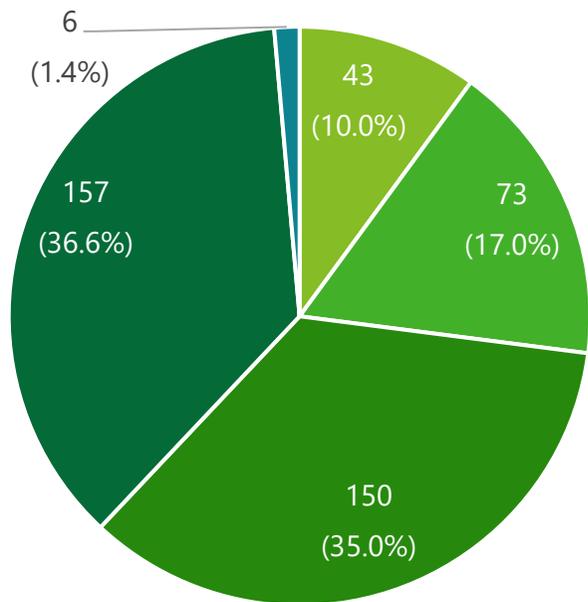
- 確保出来ている
- どちらかという確保出来ている
- どちらかという確保できていない
- 全く確保できていない
- 未回答

全体の傾向として、中期的又は概ね3年以内に整備を予定している割合は過半数を超えている一方で、北海道地方では整備予定がない自治体の割合が高い傾向にありました

地方区分ごとの産業用地の今後の整備方針

全体

全体の傾向として、中期的又は概ね3年以内の整備開始を予定している自治体は過半数を超えています。



- 既に整備を実施している
- 概ね3年以内の整備開始を予定または検討
- 中期的に造成を予定または検討
- 産業用地整備の予定はない
- 未回答

地方区分

北海道地方では産業用地整備の予定がない割合が高く、東北・関東・中部・九州地方では既に整備又は整備予定の割合が高い傾向にありました。



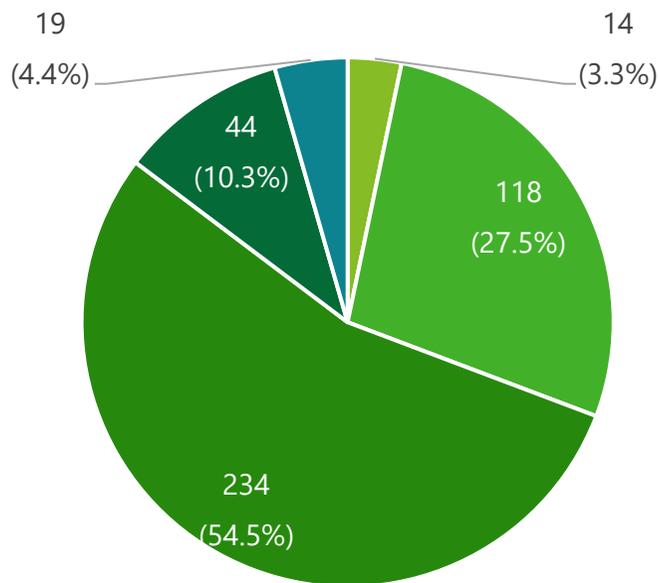
- 既に整備を実施している
- 概ね3年以内の整備開始を予定または検討
- 中期的に造成を予定または検討
- 産業用地整備の予定はない
- 未回答

新規/既存の誘致意向に関しては、全体の傾向として新規企業を誘致したい意向の割合が高く、中部・近畿地方では既立地企業の誘致意向が比較的高い傾向がありました

新規/既存企業の誘致意向

全体

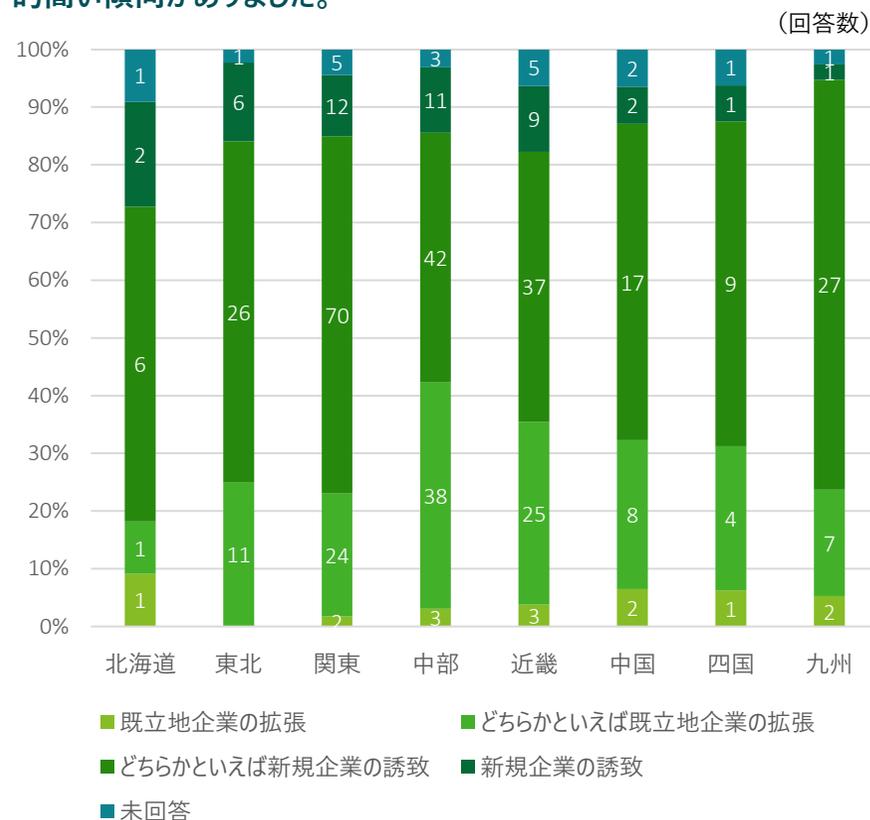
全体の傾向として、新規企業を誘致したい意向の自治体が64.8%であり、既立地企業の割合よりも多い傾向がありました。



- 既立地企業の誘致
- どちらかといえば既立地企業の誘致
- どちらかといえば新規企業の誘致
- 新規企業の誘致
- 未回答

地方区分

全ての地方区分で新規企業の誘致意向割合が高いですが、地方区分ごとに見ると、中部・近畿地方では既立地企業の誘致意向が比較的高い傾向がありました。

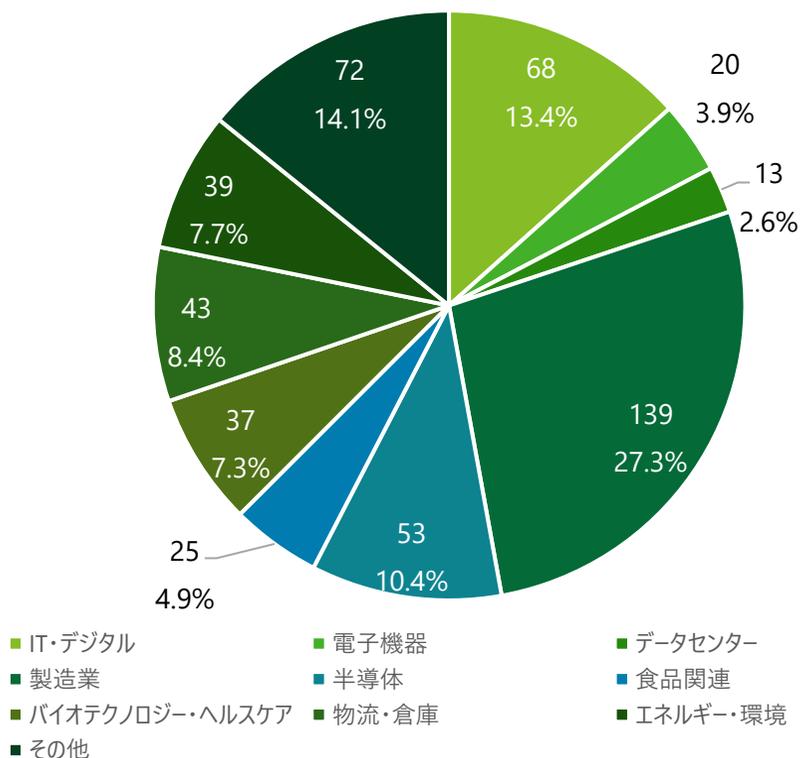


自治体が誘致したい業種としては、製造業が最も多く、IT・デジタル関連・半導体が続いて多い傾向があり、九州地方では半導体の誘致意向が高いことがわかりました

業種別の誘致意向

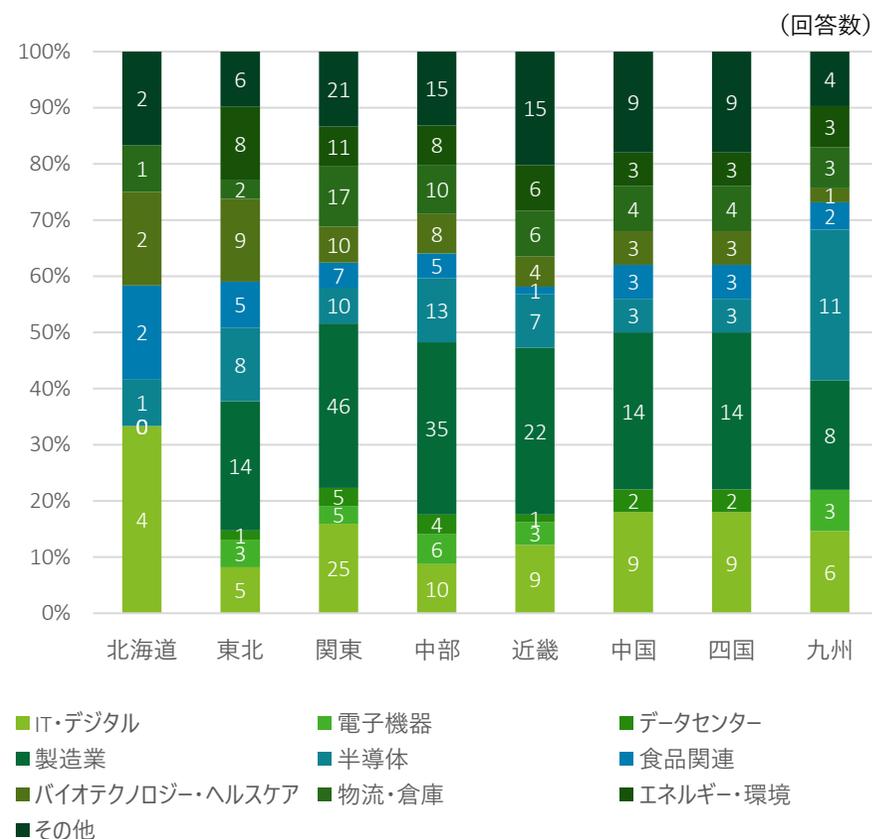
全体

業種別に誘致意向を見ると、製造業が最も高く、IT・デジタル関連／半導体が続いて多い傾向がありました。



地方区分

業種別に誘致意向を見ると、製造業が最も高く、IT・デジタル関連／半導体が続いて多い傾向がありました。

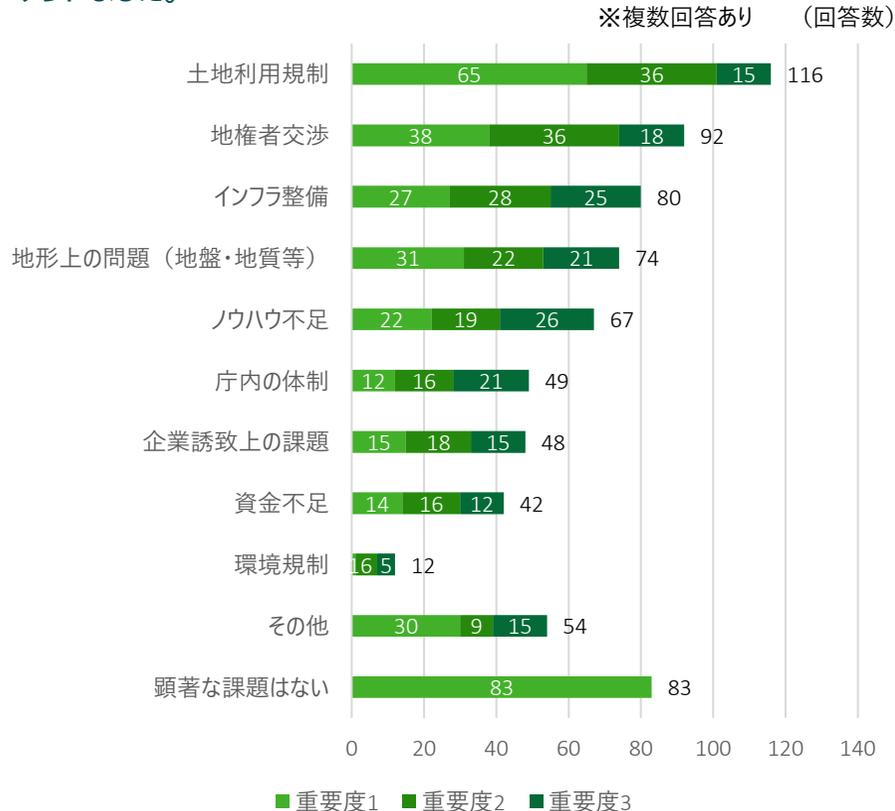


農用地や市街化調整区域を開発する際の土地利用規制の課題や、職員に産業用地整備の知識・経験が無い等の人材に関する課題等が多くみられました

産業用地整備等で生じる主要な課題

主要な課題の比較

主要な課題の中では、土地利用規制・地権者交渉・インフラ整備が多い傾向があり、ノウハウ不足・庁内体制といった人材関係の課題も多くみられました。



主な意見

土地利用規制については農用地や市街化調整区域に関する意見が多く、ノウハウ不足・庁内体制については案件が無く知識・経験が不足している、または技術職員が不足しているといった意見が多かった。

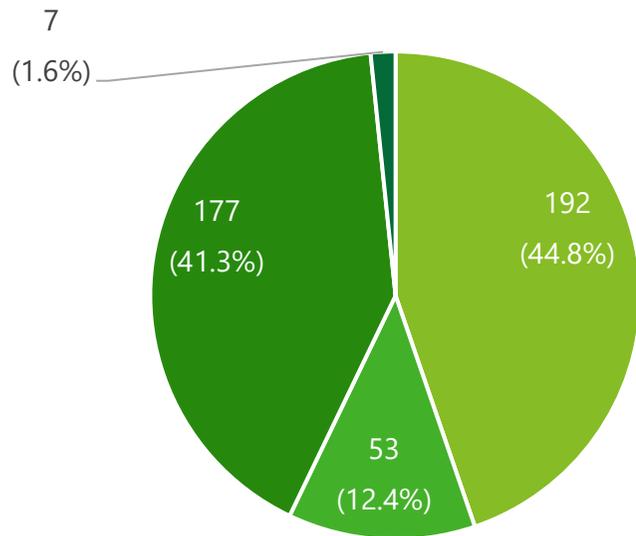
土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> 農振除外や農地転用、市街化調整区域の開発許可などについて、地域未来投資促進法を活用した産業用地の確保など、他自治体事例等の情報収集は行っているものの、具体的な実績は無く経験が乏しい。
地権者交渉	<ul style="list-style-type: none"> 産業団地は広大な面積を必要とするため、地権者や筆数が多く、その中の1箇所でも了解が得られないと整備ができないことがあり、用地交渉や代替地の確保で苦労した。
インフラ整備	<ul style="list-style-type: none"> 用排水機能に関して課題があり、特に進出企業の要望する排水量に対応するだけの処理能力がないことから、進出を希望する食料品製造業者の誘致を断念することとなった。
ノウハウ不足 庁内体制	<ul style="list-style-type: none"> 長年にわたり産業用地開発に関する案件が無いことから、外部委託による適地調査やノウハウを補うための外部研修を経ても、“実務”として産業用地開発をどのように進めていけばよいのか知識や経験を有する職員がいない。 大規模な造成事業であるため、事業を実施するには技師が必要であるが、技師が不足しているため、造成事業を専属で担当する技師が配置できていない

市街化調整区域/農用地区域での用地整備に課題を抱えている自治体が多く、要件が厳しい、手続が煩雑、企業が求めるスピード感に合わないといった課題がみられました

主要な課題①（土地利用規制：市街化調整区域/農用地区域での用地整備）

市街化調整区域/農用地区域での用地整備検討手法

【質問】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を進めようとしたか。



- 検討していない
- 検討した（手法：地域未来投資促進法の活用）
- 検討した（手法：その他）
- 未回答

主な意見

市街化調整区域/農用地区域での用地整備を検討するにあたって、法が求める要件が厳しい、手続が煩雑、時間がかかり企業の求めるスピード感に合わない、といった意見がありました。

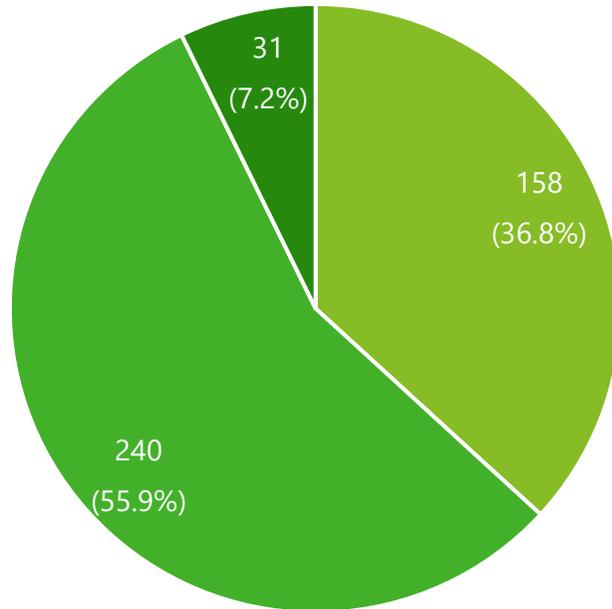
- 現在、農村産業法の実施計画を県と協議中だがおよそ半年と見込んでいた期間が既に9か月目入り、完了時期が見通せていない。この間、計画書の修正のやり取りも複数回に渡っているため、**計画書の簡素化や計画変更における期間短縮をお願いしたい**。また、今後地域未来法の活用も検討するにあたり、企業ニーズに適時適切に対応していくためにも計画策定に係る標準的期間を示して欲しい。
- **区域区分の変更にかかる時間がかかる**。そのため、地区計画制度を活用したいが、市街化調整区域の地区計画制度の柔軟な運用ができると事業進捗のスピード感が出るので企業進出が促進する。調整区域の地区計画については、県のガイドラインにより、市町の判断による地区計画の決定が難しいのが実情。
- **企業用地として有望であっても、農地転用や農振除外においてはハードルが高く、入居企業が決まっていない段階では地域未来法による手法も期待できないため、開発が進まないことがある**。
- 未来法を活用した産業団地開発を進めているが、農振除外だけで1年を要することがあり、企業の求めるスピード感のある開発が行えない。**未来法を活用した開発の場合は、手続き期間の短縮が行える等、配慮をしてほしい**。また、具体的なスケジュール等を明確に統一的な具体例をして提示していただきたい。

地権者交渉が難航する原因として、相続・権利関係の調査・調整や、価格・補償等の条件不一致、譲渡所得に対する税控除などの意見が多くみられました

主要な課題②（地権者交渉）

地権者交渉の難航事例

【質問】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。「ある」と回答した場合、具体的な内容を教えてください。



■ ある ■ ない ■ 未回答

主な意見

所有者不明土地のため地権者を調査するのに苦労したり、土地の相続人が多くてなかなか連絡がつかない、譲渡所得に対する控除額を拡大して欲しいといった意見がみられました。

- 長期相続登記等未了土地があることから、管理人選任の申立を行うなど、多大な時間と手間を要している。所有者が明治時代に死亡していることから土地の相続人が多く、全員から同意を貰うのに手間と時間を要している。
- 代替地の提供を依頼され、要望に沿う代替地の選定と交渉に時間を要した。農地を買収する際に宅地並みの価格を要求され、最終的に条件が折り合わず、買収を断念した。
- 当初は開発に対して反対意思を示していなかったが、進むにつれて自らの住環境が侵されるのを懸念するようになり、現在は産業用地として利用するなら土地を売らないと態度を硬化されている。企業立地への偏見が原因と推察するが、その払拭に困難さを感じている。
- 農村地域産業導入促進法による譲渡所得の特別控除は800万円であり、地域未来投資促進法による控除はない。用地交渉において租税特別措置法34条の2条による1500万円控除より不利となる。
- 用地取得の際に譲渡所得に対する特別控除額の拡大等を求める。用地交渉の長期化を防ぐためにも地権者への恩恵を拡充してもらいたい。

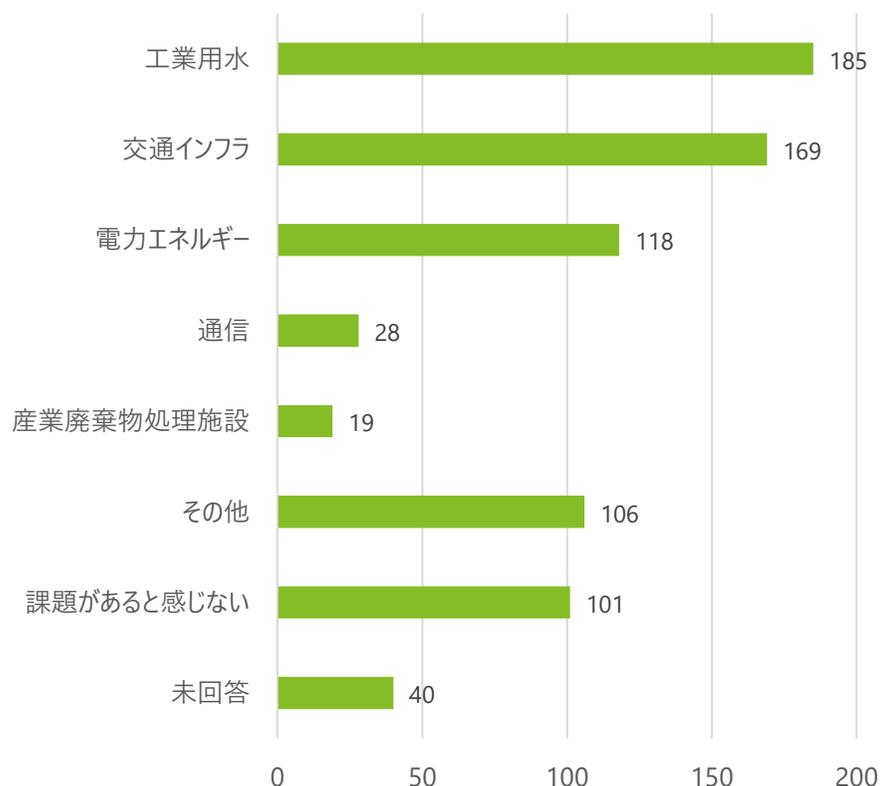
工業用水・交通インフラ・電力エネルギーに関する課題が多くみられ、主な原因としては整備費用の高さで、インフラ整備が乏しいことで企業誘致が難しいといった意見もありました

主要な課題③（インフラ整備）

新規産業用地整備におけるインフラ整備における課題

【質問】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。

※複数回答あり (回答数)



主な意見

立地企業が未定の状態でインフラ整備をしていくことが財政的に難しかったり、資金面以外にも地元合意や整備に時間がかかるなどの課題がみられました。

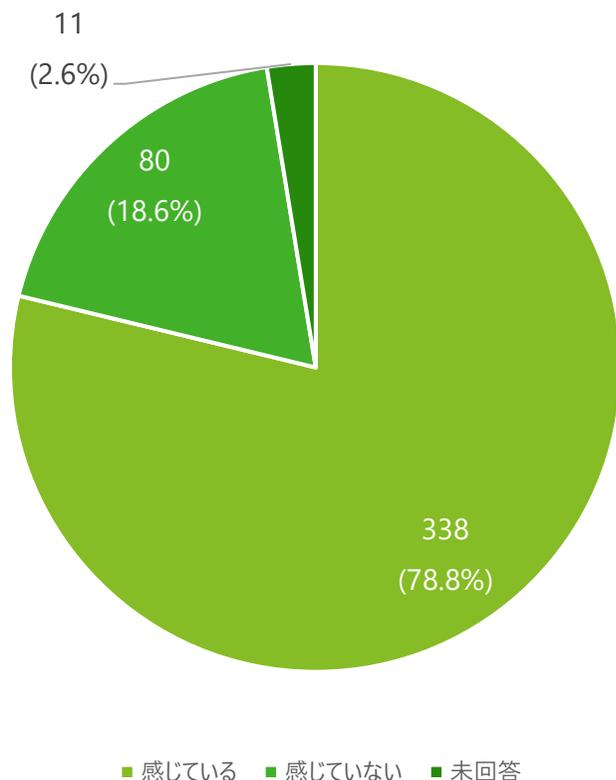
- 半導体製造関連企業においては、多くの水が必要となるが、当市は地下水や工業用水が無く、企業からも工業用水整備の要望はあるが、水源や財政的な課題があり市単独で整備が出来る状況ではないため課題が残る。
- 本町には、工業用水がないため、水を多く使う事業者の立地が上下水ともに厳しい。事前に整備するにしても、立地企業が未定の状態前でインフラ整備していくことが難しい。
- 土地の値段が安い市街地から離れた場所に整備されることが多いが、電車の駅から遠く、バスの本数も少ない。基本的に地方では自家用車が必須であるが、産業団地へアクセスする公共交通機関が十分でないこともあり、通勤時には周辺道路も含め、渋滞が発生する。
- 特別高圧を受電できるエリアが限られており、新規に引くことは資金や用地、地元合意や時間がかかり極めて困難であるため、誘致交渉において不利となる。
- 新規産業団地を計画する場合、基本的には住居が少ない箇所を選定すると思うが、そのために既存の様々なインフラが乏しいところになりがちで、その整備に多額の費用がかかってしまう。

多くの自治体が人材関係の課題を抱えており、主なものとして整備手法・手続等の知識・ノウハウ不足や技術職員の不足といった意見がみられました

主要な課題④（人材関係：庁内のノウハウ不足）

庁内のノウハウ不足

【質問】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。「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。



主な意見

整備手法・法制度や手続フローに関するノウハウ不足や、土木等の技術職員の不足に関する意見が多く、産業用地整備に関する経験が無いため手探りで実施しているといった意見が多くみられました。

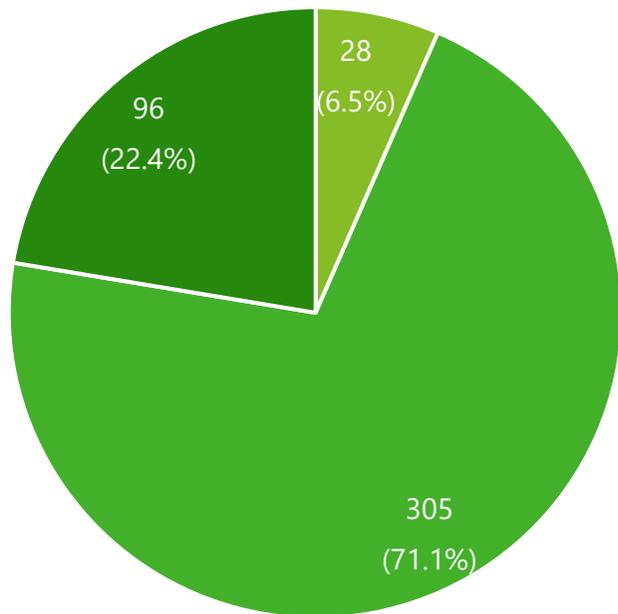
- 産業用地整備を行う手法の一つである土地区画整理事業の経験や知識を有する職員の数が不足しているため、コンサルタント等の委託発注が必要となる。また、土地区画整理事業以外の手法（地区計画による立地誘導、工業団地造成事業等）の事例やノウハウがない。
- 用地整備に関する土木的な知識やどこを造成すれば効果的なのかなどが分からないため、そういった点に対してノウハウ不足を感じている。
- 技術職員の慢性的な不足、開発や誘致に係る経験、ノウハウや人脈などを有する職員の不足
- 農地法・都市計画法等の関係法令を踏まえた開発手法を検討する際に、関係機関との協議に要する手続き・スケジュールを事前に把握できず、後手の対応となっている。
- 用地取得事務に関する業務や関係部局との協議、整備後の産業用地への企業誘致に関する営業・募集における業務。当町では自治体主導による産業用地整備の経験がなく、業務全般を手探りでやっている状態。

多くの自治体が資金確保の課題を抱えており、起債や民間企業活用等の手法を用いながらも、開発費用の回収が困難であるなど、財政支援の必要性がみられました

主要な課題⑤（資金確保）

資金確保難航事例

【質問】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。



■ある ■ない ■未回答

主な意見

資金確保の手法として、起債・基金創設や民間企業を活用したスキーム等の意見があり、売却価格や売却期間等の問題により開発費用の回収が困難といった意見もありました。

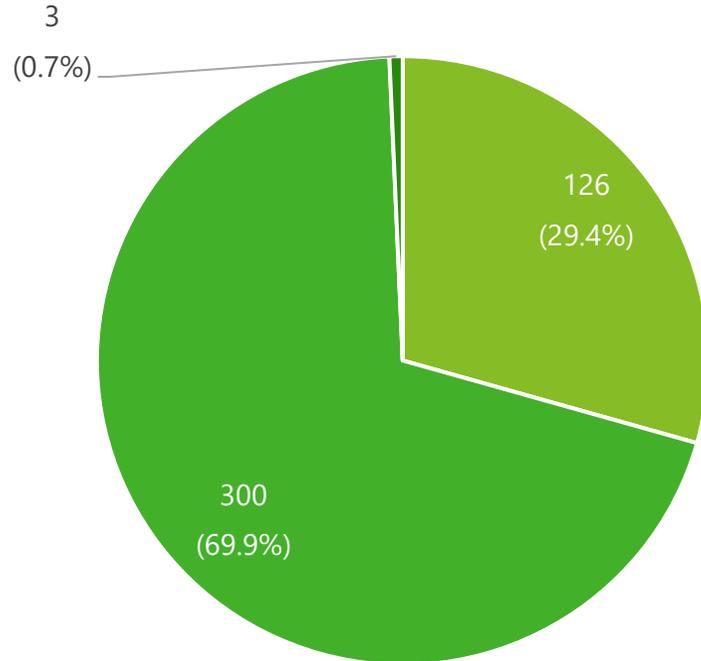
- 自治体の単独費及び起債による予算措置となるため、区画を売却するまでの期間、自治体の財政がひっ迫する恐れがある。
- 当時の財政状況から、用地取得に当たっては、一般財源による取得が困難であったため、公共用地先行取得事業特別会計の設置により、起債による事業資金の調達を行った。
- 用地取得や造成は、土地取得基金を創設し基金の範囲内で特別会計に繰り入れ運用しているが、基金残高が不足すれば用地が売れるまで待たなければならないことがある。
- 大規模な開発の中で、市への財政負担を抑えるために段階的な開発を検討したが、そのスピード感では企業の進出ニーズに応えることが出来ずに苦慮した。民間事業者との官民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している。
- 非常に大きな費用が必要となるため、過去に開発した工業団地の負債をまだ返済しきれていない。当市の場合、平均的な土地単価が低く、開発費用を用地買収による収入で回収することは難しく、固定資産税等の税金による回収にも非常に長期間が必要となる。
- 資金繰りの関係上、国などの補助金の活用が望まれるが、該当するメニューがなく、企業進出のスケジュールに遅れが生じた。

未利用地の活用が進まない主な原因としては構造物の解体に多くの費用を要することが考えられ、土地所有者へのインセンティブが必要であると考えられます

主要な課題⑥（未利用地の活用）

民間企業等による未利用の産業用地を活用した事例

【質問】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。「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。



■ 認識している ■ 認識していない ■ 未回答

主な意見

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、民有地であるため行政が土地売買に關与することが難しい等の課題が見受けられました。

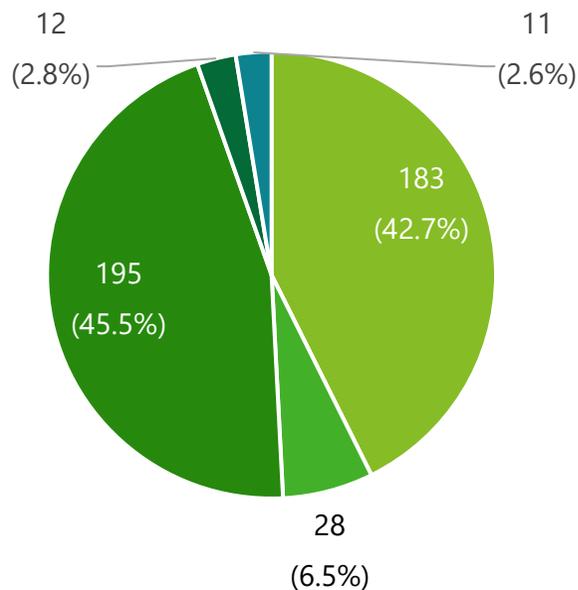
- 進出希望企業から空き工場利用の相談があるが、構造が特殊であるため用途に合わず、進出を断念する企業が多い。また、工場を解体し空き地とするのであれば売却可能性が出てくると思うが、所有者が解体に踏み切らない。
- 工場跡地、工場内の空き地などの情報を市が収集、発信し、関心を持った企業から市に問い合わせがあった際には土地所有企業と、進出希望企業とのマッチングを図るよう取り組んでいるものの、用地所有企業と進出希望企業の意向がなかなか合わず、長期間空いたままになっている用地がある点が課題である。
- 市内の大規模工場の跡地において、民間企業とともに企業誘致を展開した。企業誘致の際、あくまでも民地であるので、土地売買に係る交渉に關与できない。行政側とすれば、立地環境の説明や、補助金・税制優遇等の支援策を提示し、企業の進出を促す取り組みに留まる。
- 市内にある遊休地・工場跡地等の情報を一元的に把握し、立地予定企業に提供する仕組みが整っていない。そのため、Webサイト上で情報が閲覧できるような仕組みの構築を検討したい。

緑地規制の緩和手法として地域準則を検討している自治体が多いなか、工場立地法を含む制度に対して疑問を投げかける意見もみられました

主要な課題⑦（工場立地法の緑地規制）

緑地規制の緩和の検討

【質問】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。



- 検討していない
- 検討した（手法：地域未来投資促進法の活用）
- 検討した（手法：工場立地法の特例（地域準則））
- 検討した（手法：その他）
- 未回答

主な意見

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みられました。

- 市民対応：緑地率の緩和により、工場周辺住民からの苦情等が想定された。企業からの要望：周辺自治体と比較して高い緑地率に対する緩和を求められた。
- 緑地規制の緩和は、土地形状や隣接地の状況によって個々のケースに応じて緩和いただきたい。
- 回りに山がたくさんある中、緑地をあえて必要か等要望あり。
- 団地特例で緑地を団地全体で確保することにした結果、団地内の緑地の管理を自治体が行うこととなり、維持管理の費用負担が大きくなった。また、工場隣接の緑地の管理に対する企業側からの市への要望が多くなり、対処に苦慮している。
- 工場立地法の考え方が複雑な上、地域準則の特例も適用となると、そもそもどの程度の緑地の確保が必要なのか、書類の記載方法がわからないといった声をよく聞く。書類の簡易化、省略化することが必要と考える。
- 地域未来投資促進法により緑地率の緩和ができるのであれば、工場立地法そのものも緩和して欲しい。工場立地法が形骸化しているのではないか。

ケーススタディ

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、ケーススタディを実施しました

ケーススタディ項目

	ケーススタディ項目	内容
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。
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証。
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。
④	工場立地法	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、該当する自治体にヒアリングを実施。

土地利用調整に関しては農用地の農振除外に関する課題が多く、手続きの簡素化や要件の緩和・柔軟化に関する要望が多く見られました

ケーススタディ項目①（土地利用調整）

自治体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）	700km ² 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

背景・課題

- ・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。
- ・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、実施計画書作成のうえ、土地利用調整を進めている。
- ・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、**農振除外手続きが柔軟化して欲しい。**
- ・農用地の集団性について、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。**
- ・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することができると良いと考える。）
- ・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・企業の間で取り合いとなっており確保が困難。**

示唆・支援ニーズ

- ・農振除外手続きの柔軟化、簡素化
- ・農用地の集団性判断について**基準の明確化**
- ・重点促進区域設定の設定は、**開発見込地が特定されない配慮が必要**
- ・文化財調査にあたり**学芸員の確保支援**

自治体②

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）	80km ² 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

背景・課題

- ・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。
- ・市内の農地は、**農振除外の6要件**の中にある「**土地改良事業後8年経過**」に達していない土地がほとんどであり、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「必要最小限の規模」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。
- ・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。

示唆・支援ニーズ

- ・農振除外要件である「**土地改良事業完了後8年経過**」要件について、**期間短縮等の緩和措置**
- ・農振除外要件である「**除外予定地が、事業計画の目的からみて必要最小限の面積であるか**」について、「**必要最小限**」の判断の**基準緩和**

自治体にとって市内における人事異動は避けられない事情であるため、その中でも産業用地整備のノウハウが継承できるようにガイドブック等の作成が必要であると考えられます

ケーススタディ項目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））

自治体③

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）	900km ² 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

現状・課題

- 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整備をしているところは少ない。自前のできない市町村は都道府県に依頼する手法もある。）
- 業務の中では、適地調査・土地利用調整が一番ウェイトを占め、ノウハウ継承としても課題が残る。
- 地権者交渉に関するスキルが足りていない。
- 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。
- 技術職の人数は足りているが、産業用地整備に特化している人は少ない。

示唆・支援ニーズ

- 産業用地整備を単独実施できない自治体への支援
- 人事異動により知識を持った職員が不在になること等を踏まえ、ガイドブック作成等によるノウハウ継承支援（特に適地調査・土地利用調整業務）
- 産業用地整備に特化した技術職員の育成

自治体④

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）	50km ² 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

現状・課題

- 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。
- 工業団地整備の案件があまりなく、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。

示唆・支援ニーズ

- 経験が少ない自治体でも産業用地整備を実施できるように、手順フロー等を示したガイドブック等の作成
- 自治体の技術職員不足を補う施策
- 地権者交渉における権利者調査の煩雑さ解消

跡地利用を推進するためには自治体が遊休地を把握できる仕組みであったり、土壤汚染対策による多額の費用負担を支援する必要があると考えられます

ケーススタディ項目③（跡地利用に係る法規制（土壤汚染対策法））

自治体⑤

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）	100km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

現状・課題

- ・ 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、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。
- ・ **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いる。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。
- ・ **土壤汚染対策で数百億円掛かる見込み**であり、土地所有者ないし開発事業者が負担する想定しているが、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。

示唆・支援ニーズ

- ・ 工場跡地・遊休地を自治体が把握する仕組みづくり
- ・ 跡地活用について市が関与できる仕組みづくり
- ・ 土壤汚染対策の費用負担に対する支援

工場立地法の敷地面積に対する考え方の緩和や、敷地外緑地の取り扱いに関してガイドライン等を示して欲しいといった要望がありました

ケーススタディ項目④（工場立地法）

自治体⑥

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 ² 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

現状 ・ 課題

- 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。
- 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。

示唆 ・ 支援 ニーズ

- 敷地外緑地の取り扱いに関するガイドライン作成

自治体⑦

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）	200km ² 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

現状 ・ 課題

- 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。
- 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。

示唆 ・ 支援 ニーズ

- 敷地外緑地の取り扱いや制度構築に関するガイドライン作成
- 緑地規制の緩和に対する市民イメージ向上