

新たな産業団地開発について

経済産業振興部企業立地課

(論点)

産業立地ビジョンに基づく産業団地開発に当たり、
初めに着手する開発候補地の選定等について

背景

- ① 市内人口は依然として自然減・社会減が続く
- ② 20～24歳の世代は、県外への人口流出が顕著
特に女性の流出が深刻



「市民の暮らし」、「都市機能」を充実させ、
選ばれる都市「長野市」を目指す

目指す姿

未来への戦略的な投資により、本市経済の好循環を創出する

産業立地の方向性と推進分野

挑戦・成長を支える

- 環境・エネルギー分野
- バイオ分野
- 宇宙関連分野 など

強みを活かす

- 情報通信分野
- 食品関連分野
- 成長ものづくり分野

地域特性を活かす

- 流通・物流分野
- 農業関連分野
- 観光・スポーツ産業分野

推進施策

1	産業用地整備	◆ 既存工業系用途地域の有効活用 ◆ 市街化調整区域での工場の拡張等	◆ 新たな産業団地開発
2	企業誘致	◆ 誘致ターゲットの設定 ◆ 企業へのアプローチ	◆ 企業ニーズの把握 ◆ 誘致体制の強化
3	立地環境整備	◆ 人材確保・育成支援の強化 ◆ 企業間の連携・協業の推進	◆ 財政的支援の充実 ◆ 魅力あるまちづくり

新たな産業団地開発の方向性

開発目標面積：60haに設定し、5年以内の着手を目指す

開発候補地として次により8エリアを選定

- (1)外形的要因
 - ①平坦地である
 - ②交通アクセスがよい
 - ③災害の危険性が低い
 - ④国有林、保安林を除く
 - (2)事業性による選別 一団の面積(概ね20ha)が確保できる場所
 - (3)既存インフラ等の活用 交通の利便性や特筆すべき施設との近接性を考慮し、(1)(2)に該当しない2箇所を候補エリアに追加(洪水浸水想定3m以上)
- } 6エリア

整備主体

行政と民間事業者が柔軟に連携し、適切な役割分担をして整備を行うことを基本としつつ、事業の性格や目的に照らし公共的な役割がより強い場合は、事業性を考慮し、資金的な支援により民間事業者の取組を促すことや、市が実施主体となることも検討します。

(1)事業主体の検討

事業主体等	メリット	デメリット
<p>①自治体施行</p> <p>開発許認可・農地転用 用地買収・造成工事 分譲</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自治体の意向、政策に合致した産業用地整備が実現でき、計画的なまちづくりや産業立地の推進が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・自治体の経済的負担が大きい。 ・自治体職員のマンパワーや産業用地整備にかかるノウハウや知識が求められる。 ・分譲までの時間がかかり、経済情勢の変化によるリスクがある。
<p>②官民連携</p> <p>【市】:開発支援</p> <p>【民間】:開発許可・農地転用手続 用地買収・造成工事 分譲</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自治体の経済的負担を低減しながら、意向・政策に合致した産業用地整備ができる。 ・事業リスクの低減化が図れ、スピード面で有利。 <p>(官民の役割分担の内容によりケースは異なる)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・官民の役割分担によっては民間事業者にメリットが少ないため、公募しても民間事業者が現れない可能性もある。 ・公募前に一定程度の地権者理解が必要。



官民連携により進めていきたい

(2)事業手法の検討

農地転用の手続

	手法	概要
1	農政協議	市街化区域編入を前提として調整
2	農地許可関係手続の配慮(地域未来投資促進法)	土地利用調整区域において、農用地区域からの除外や農地転用を許可できる特例
3	創設非農地制度	土地改良事業の換地処分により、非農地区域を創出

都市計画上の位置付け

	手法	概要
1	市街化編入	市街化区域へ編入した上で事業を行うもの(土地区画整理事業や市施行など事業実施が確実であることが必要)
2	開発許可(都市計画法第34条)	都市計画法第34条の各号に基づく開発許可により実施(第10号 地区計画策定など)
3	開発許可関係手続の配慮(地域未来投資促進法)	所定の手続きを経ることで、特定の施設に関して、市街化調整区域の開発許可が可能



- 農振除外、農地転用については、未来法に基づく土地利用調整を想定
- 都市計画上の位置付けについては、地区計画による開発許可を想定
- 業務代行方式による土地区画整理事業も選択肢

① 候補地設定

8か所の候補エリアの中で地形、農地の状況、土地のまとまり等の観点から具体的な区域として、12箇所の開発候補地を設定



② 候補地の絞り込み

土地所有者へのアンケート調査、適地選定調査、企業の立地ニーズ調査等、複数の観点から絞り込み



③ 第一候補地の選定

絞り込んだ候補地について、さらに詳細な比較検討を行い最初に着手する候補地を選定

⑧南長野運動公園一帯エリア(候補地No.⑩⑪⑫)

市長二期目の基本政策における施策である【南長野運動公園周辺のまちづくりの推進】として、スポーツ振興や市民の憩いの場である南長野運動公園周辺の一体的なまちづくりの検討を進める政策的に重要なエリアである。



工業系を前提とした産業用地開発として、最初に着手する候補地からは除外し、まちづくりや産業立地の方向性等について別途、検討を進める。

候補地検討に当たっての視点

- ✓ 土地所有者の合意
- ✓ 開発の実現性
- ✓ 産業用地としての利用し易さ
- ✓ 企業ニーズ

土地所有者アンケート調査

(R7.7～8)

土地所有者を対象にアンケート調査を実施

- ・所有土地の利用状況
- ・今後の活用に関する考え
- ・産業用地としての売却に対する賛否等について

適地選定調査

(R6.11～R7.3)

一般財団法人日本立地センターに業務委託し、以下の視点から土地評価を行った。

- ①産業用地開発の実現性
- ②産業用地の良否
- ③立地の優位性

企業ニーズ調査等

(R6.12～)

- ・立地ビジョン追跡アンケート
(市内:99社、市外:21社)
*前回アンケートで、市内が候補地となり得ると答えた企業
- ・立地センターによるアンケート
(県内・全国:1,142社)
- ・企業訪問

複数の視点から最初に着手する開発候補地を選定

候補地⑦ 今井岡田(東)地区を第一候補地とする

○周辺の土地状況

準工業地域、工業専用地域に隣接しており、将来的に工業系用途の市街化区域に編入することが望める地区である。

また、東には鉄道、西には幹線道路があり、周辺への影響は少ないと考えられる。

○公共交通機関及び交通アクセス

JR今井駅まで約800mと近く、駅からの導線等を検討する必要があるが、従業員の通勤に関しての優位性が高い。

課題

農振農用地の圃場に果樹や水稲等が作付けされており、営農意欲の高い農業者等から、川中島白桃ブランドの活用と価値向上につながる取組などが求められている。

対応方針

- ・意欲ある農業者が農業を継続できるよう、**周辺農地での代替地確保**を支援する。
- ・立地の際の投資額が大きく、製造品出荷額の増につながる、**ものづくり分野の企業立地**を目指しつつ、**農業振興に資する企業立地**も検討する。
- ・営農者の意欲に応じ、**周辺農地における農業振興策**を農林部と経済産業振興部が連携して検討を進める。

時 期	フェーズ	相手方 ※	説明内容
令和6年7月～8月	ビジョン(案) パブコメ	各地区住民自治 協議会会長等	産業立地ビジョン(案)の説明(候補エリアの 設定と位置付け、地区への説明方法等につ いて事前相談) パブコメの実施について
令和6年8月	ビジョン(案) パブコメ実施中	農業委員会 各地区調査会	産業立地ビジョン(案)の説明(候補エリアの 設定と位置付け及びパブコメの実施につい て)
令和7年5月～6月	土地所有者アン ケート発送前	各地区住民自治 協議会会長等	産業立地ビジョン及び土地所有者アンケート 調査の実施について
令和7年6月	//	農業委員会 各地区調査会	//
令和7年10月	土地所有者アン ケート実施後	JAグリーン長野 理事会	長野市産業立地ビジョンと産業用地整備に ついて

※ 各地区住民自治協議会は、候補エリアにかかる7地区(豊野、若槻、古里、更北、川中島、若穂、篠ノ井)

※ 農業委員会各地区調査会は、市内の5調査会(北部、西部、中部、南部、東部)

時期	庁内・議会	開発候補地	企業ニーズ把握
令和8年1月26日	部長会議		
令和8年2月16日	政策説明会 開発手法精査 必要な手続きの整理	(予定)	
令和8年3月		地権者 (地元) 説明会	個別 ヒアリング
令和8年4月		地権者 意向調査	
令和8年5月		選定外 地区への説明 等	
令和8年6月		開発事 業者等 の検討	

第一候補地に関する予定(案)

年 度	内 容
令和7年度 ～ 8年度	事業化の検討 (地権者(地元)説明会、意向調査、関係機関協議、 開発パートナー事業者選定、立地企業調整ほか)
令和9年度	用地取得
令和10年度 ～ 11年度	用地整備
令和12年度	供用開始