

地元説明会(9月上旬頃予定)まで
非 公 開

1

新たな産業用地の開発について(案)

商工観光部商工労働課

令和3年8月18日

1 本市の産業団地等の状況

(1) 産業団地の状況等


○これまで本市は、15団地 185 区画 約 71.1ha(711,000㎡)を造成。

※ 現在本市が管理している団地は、空きがない状況(令和3年8月1日時点)

○総務省通知「観光施設事業及び宅地造成事業における財政負担リスクの限定について」

(平成23年12月)

産業団地開発は社会経済情勢の変化等により事業リスクが相対的に高い観点から、事業実施にあたり、あらかじめ厳格かつ慎重に判断することを求めている。



本市は、平成24年度以降は新規の産業用地の開発は行わず、民間開発により民間事業者が産業用地を確保することとしている。

1 本市の産業団地の状況

(2) 企業ニーズ 立地(新設・増設・移転)の意向アンケート調査結果(平成30年9~10月実施)

	市内企業	県外企業
調査方法	調査票を郵送、Faxまたは電子メールにより回収	
調査対象企業数	1,000社	3,000社
有効回答数(回収率)	305社(30.5%)	149社(5.0%)

約30%の90社が何らかの立地を考えている。

※このうち、81社は市内への立地意向を持っている。

約18%の27社が何らかの立地を考えている。

※このうち11社は、条件によっては長野市を候補地として検討したいという意向がある。

(3) 都市計画等における開発の可能性

- 現在作業中の、長野市都市計画第7回区域区分(線引き)の見直しにおいて、工業系市街地のフレームを踏まえると、一定程度の工業用地の確保が可能。
- 平成30年度に実施した企業アンケート調査結果からも、長野市を「新規立地候補地として検討したい」「条件によっては候補地として検討したい」と回答した企業の希望面積を踏まえると一定程度の立地を見込むことができる。

- ↓
- 産業立地に供する大規模な用地はなく、移転や進出を希望する企業のニーズに十分応えることができない状況にある。

2 新たな産業用地開発に関する方針

これらの状況を踏まえ、平成30年度から新たな産業用地開発の適地調査を開始した。

また、令和3年に東鶴賀産業用地を売却することができたことから、市が管理する産業用地に空きがなくなった。

以上のことから、

協議事項

新たな工業系の産業用地を開発する

こととする。

《 目的 》

- ① 企業ニーズに応えること
- ② 製造品出荷額を増加させ、経済基盤の底上げを図ること
- ③ 新たな雇用を創出すること

📖 立地を求める企業イメージ

従前の「ものづくり産業」、「ICT産業」、「食品産業」及び「流通産業」に関する企業その他、スマートシティ推進やSDGs未来都市の取組に寄与する企業やスタートアップ企業の成長を支える企業などが想定される。

- 大規模な工業用地を確保するに当たっては、市の財政負担軽減を図る必要がある。
- 企業のニーズに迅速に応える必要がある。

協議事項

企業が主体的に開発する、地域未来投資促進法による スピード重視の開発を第一に考えていく

※ 基本は民間が実施。地元説明や農地転用等の手続等は市が関与。

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)

地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」を促進し、地域経済発展の基盤強化を図ることを目的とする法律。

当該法律の適応を受けることにより、農地転用や用途区域変更が必要な区域での一定規模の開発が可能となる。進出を希望する企業が中心となり、複数の企業が主体となって開発。開発に当たっては、県、市や事業者がそれぞれ計画を策定し、事業を進める。

なお、当該法律に基づく開発を行う場合、平成29年度に策定した基本計画(『長野地域基本計画』)に令和4年度までに「重点促進区域」(原則字単位)を定める必要がある。

4 産業用地開発候補地の選定

(1) 候補地選定経過

- 開発の可能性、交通の利性などを観点に、平成30年度から検討。
(14箇所について適地調査)

- 令和元年東日本台風災害を受け、再検討。

視点

- ✓洪水ハザードマップ
- ✓土地利用(都市計画、農政分野等と協議)
- ✓交通の利便性の変化
- ✓埋蔵文化財の有無

- 既存工業用地に近接すること及び一定の広さが確保できることを考慮し、開発候補地を3箇所に絞り込んだ。

(2) 第一候補地の選定

協議事項

大豆島地区(エムウェーブ南)を第一候補地

※ エムウェーブの南側で、東外環状線の西側のエリア(農振等規制:青地)。具体的な範囲は、地権者の意向や企業ニーズ等を踏まえて別途決定することとする。

○ 東部工業団地及び第二東部工業団地に近接

○ 交通結節点の優位性が向上

✓若穂スマートインター整備(令和9年3月供用開始予定)

✓五輪大橋の無料化(令和8年12月予定)

✓東外環状線の開通・四車線化(令和8年度完了目標)

○ 地元地権者からの要望(一定のまとまりがある)

✓令和2年11月24日 エムウェーブ南農地活用検討会(地権者会)市長要望



大豆島地区を開発の第一候補地として、地元説明等を行い理解を求めていく。

(※ 第二、第三 候補地については非公表。)

4 産業用地開発候補地の選定

(2) 第一候補地の選定



※ エムウェーブの南側で、東外環状線の西側のエリア(市街化調整区域・農振等規制：青地)。黄色で囲ったエリア内(約11ha)の地権者に説明・意向調査を行っていく。
なお、具体的な範囲は、地権者の意向や企業ニーズ等を踏まえて別途決定する。

5 今後のスケジュール等

(1) 今年度の予定

		庁内・議会	開発候補地	企業ニーズ把握
令和3年	8月	部長会議 政策説明会	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">開発候補地決定と地元説明実施決定</div>	
	9月	開発手法精査 必要な手続の整理	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 地元への説明 ✓ 地権者に対して説明・意向調査 ✓ 開発事業者の検討 <p style="text-align: center;">〔サウンディングに準じたヒアリング実施〕</p> </div>	下旬 企業アンケート 個別ヒアリング
	10月			
	11月			
	12月			
令和4年	1月			
	2月			
	3月	部長会議等 議会への説明	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">開発地及び開発手法決定</div>	
			開発に向けた具体的作業	

平成30年に実施した「立地意向アンケート」において、市内への立地に興味を示した企業に対する意向確認(県外11社、市内81社)

5 今後のスケジュール等

(2) 供用開始までの予定

年 度	内 容
令和 4年度	用地取得 重点促進地域追加手続
令和 5 ～ 6年度	用地整備
令和 7年度	供用開始

市街化調整区域における開発の手法(農地転用、用途地域変更への対応)

	手 法	想定されるケース	備 考
1	<p><u>都市計画法に基づく市街化区域編入による開発</u></p>	<p><u>市が主体</u>となって政策的に開発</p>	<p>・県と市街化区域編入の協議、決定 〔 随時編入により対応も可能 〕</p> <p>☞ 立地する企業が決まっていなくても造成が可能。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: flex; justify-content: space-between;"> ○広く企業募集 ×農地転用に時間がかかる </div>
2	<p><u>地域未来投資促進法に基づく開発</u></p> <p>※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</p> <p>市街化調整区域の場合、「流通の結節点」「原料調達地又は密接な関係のある既存施設の近傍」といった立地となるよう求められている。</p>	<p><u>特定の企業が中心</u>となり開発・立地</p> <p>〔 <u>市は支援</u> 〕</p>	<p>・基本計画(『長野地域基本計画』)に令和4年度までに「重点促進区域」(原則字単位)を定める必要あり</p> <p>・企業が地域経済牽引事業計画を策定し、県が承認</p> <p>☞ 具体的な中心企業が主体に開発を行うため、行政の負担は比較的軽い。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: flex; justify-content: space-between;"> △特定の企業が開発 ○短期的に開発が可能 ○農地転用が可能 </div>
3	<p><u>農村産業法に基づく開発</u></p> <p>※農村地域への産業の導入の促進等に関する法律</p>	<p>同上</p> <p>〔 <u>特定企業が中心</u>となり開発・立地 〕</p>	<p>・本市の適用範囲は、旧合併地域(豊野、戸隠、鬼無里、大岡、信州新町及び中条)に限定</p>