

新たな産業団地の整備について

令和5年2月 安曇野市商工労政課

1. はじめに

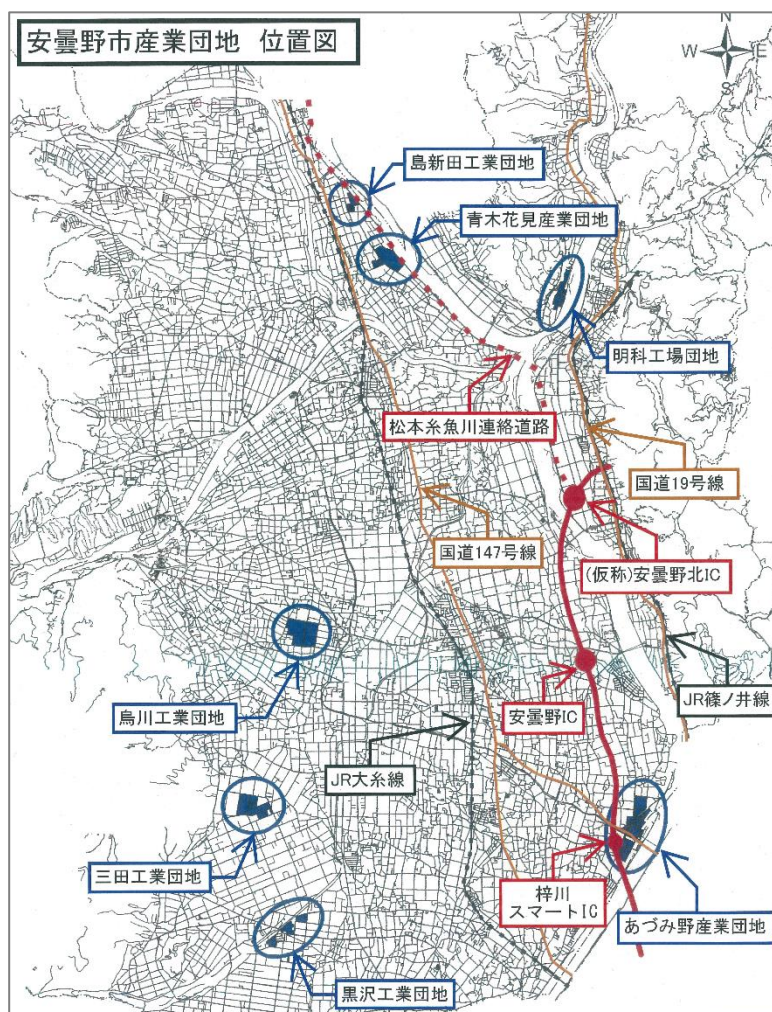
令和元年度から令和3年度まで実施した「あづみ野産業団地拡張事業」は、安曇野市が開発主体となり、約7.5haの用地を造成しました。あづみ野産業団地拡張後も、市内外を問わず、企業からの立地相談は継続して寄せられており、今後も産業用地の確保が求められています。本市としては、そのようなニーズに応えるべく、切れ目のない産業団地の整備により、更なる雇用の確保、地域経済への波及効果を期待し、新たな産業団地の整備を目指しています。

2. 新たな産業団地の必要性

(1) 本市産業団地の状況

本市には、以下7つの産業団地がありますが、現在空き区画がない状況です。

- ・ あづみ野産業団地 (18 ha)
- ・ 黒沢工業団地 (7.6 ha)
- ・ 三田工業団地 (15.1ha)
- ・ 烏川工業団地 (19.6 ha)
- ・ 青木花見産業団地¹ (11.6 ha)
- ・ 島新田工業団地 (2.4ha)
- ・ 明科工場団地 (6.5ha)



¹ 市（旧穂高町）が造成した青木花見産業団地は1.6haであるが、ここでは隣接する産業用地約10ha（長野県が造成）も含めて記載している。

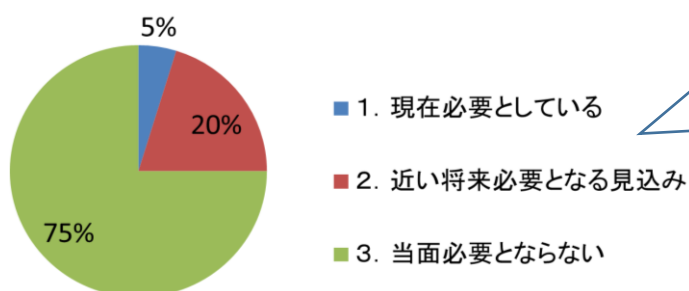
(2) 企業ニーズの状況

①市内企業からのニーズ

市内企業に対し、事業用地に関する意向調査を実施しました。(令和3年7月)

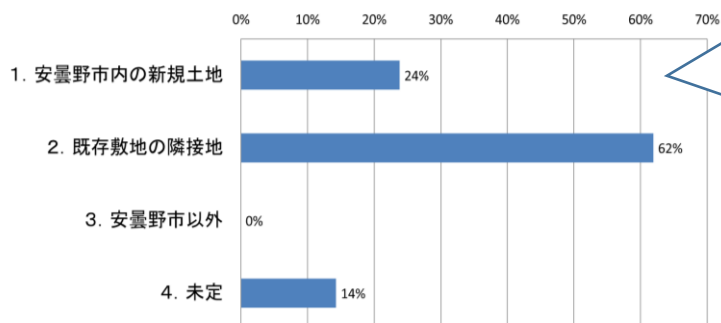
	市内企業（製造業事業者）
調査方法	調査票を送付し、返信用封筒又は電子申請により回収
調査対象企業数	241社
回答企業数	85社（35.26%）

問 貴社では新たな事業用地を必要としていますか。



85社の内、21社（約25%）が現在若しくは近い将来、新たな事業用地が必要であると考えています。

問 希望している新たな事業用地の場所について教えてください。



21社の内、5社（約24%）が安曇野市内の新規土地を希望しています。

※現在、市外への移転を視野に入れている企業はいませんが、上記5社が市内の新規土地での立地が実現できない場合、市外へ転出してしまう可能性があります。

②市外企業からのニーズ

令和4年度の市外企業からの市内への立地希望件数は令和5年1月現在で9件であり、本市の地理的優位性から市外企業からの立地ニーズは高くなっています。



事業者が自ら新たな事業用地を確保することも制度上可能ですが、各種法令の許認可や土地所有者との交渉等多くのハードルがあり、なかなか実現には至っていないのが現状です。企業立地ニーズに応えるためにも、行政が関わる形で新たな事業用地を確保する必要があります。

〈新たな産業団地の目的及び必要性〉

- ①市外からの企業を誘致し、地域経済のさらなる発展を図ること
- ②市民の雇用の維持・創出を図ること
- ③市内既存企業の移転先を確保し、市外転出を防止すること
- ④民間単独での開発の場合、各種法規制等により実現が難しい場合があること
- ⑤市内既存産業団地に市が管理する空き区画がないこと

以上のことから、市が主導して新たな産業団地の開発に取り組みます。

3. 新たな産業団地の候補地

(1) 候補地の選定条件

安曇野市の土地利用方針との整合や、進出企業の利便性等を考え、新たな産業団地の候補地としての条件は以下のとおりとします。

条件	条件の内容
①既存産業用地に隣接していること	安曇野市の土地利用制度における新たな事業用地の確保・誘導については、既存の産業用地や工業団地等の産業集積地に隣接していることが求められています。
② I C ((仮称) 安曇野北 I Cを含む)からのアクセスがよいこと	企業からの要望では、多くの企業が I Cからのアクセス面を重要な立地条件と考えています。
③一定面積を確保できること	産業団地を造成するためには、一定面積(概ね 10ha程度)を確保する必要があります。

(2) 候補地の選定

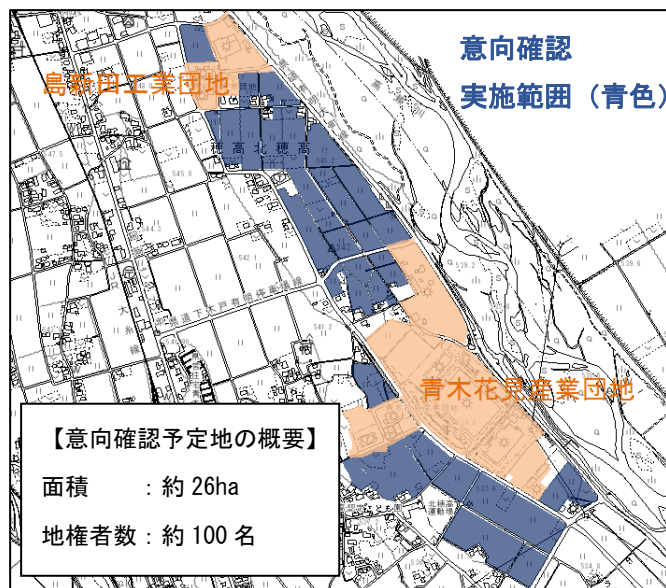
上記選定条件から、「既存産業団地の隣接地」や「工業系用途地域の隣接地」等複数の候補地が考えられましたが、将来的に松本系魚川連絡道路が整備され、長野自動車道へのアクセスが 10 分圏内となることから、

青木花見産業団地及び島新田工業団地の周辺地

を新たな産業団地の調査対象地として、調査を進めていきます。

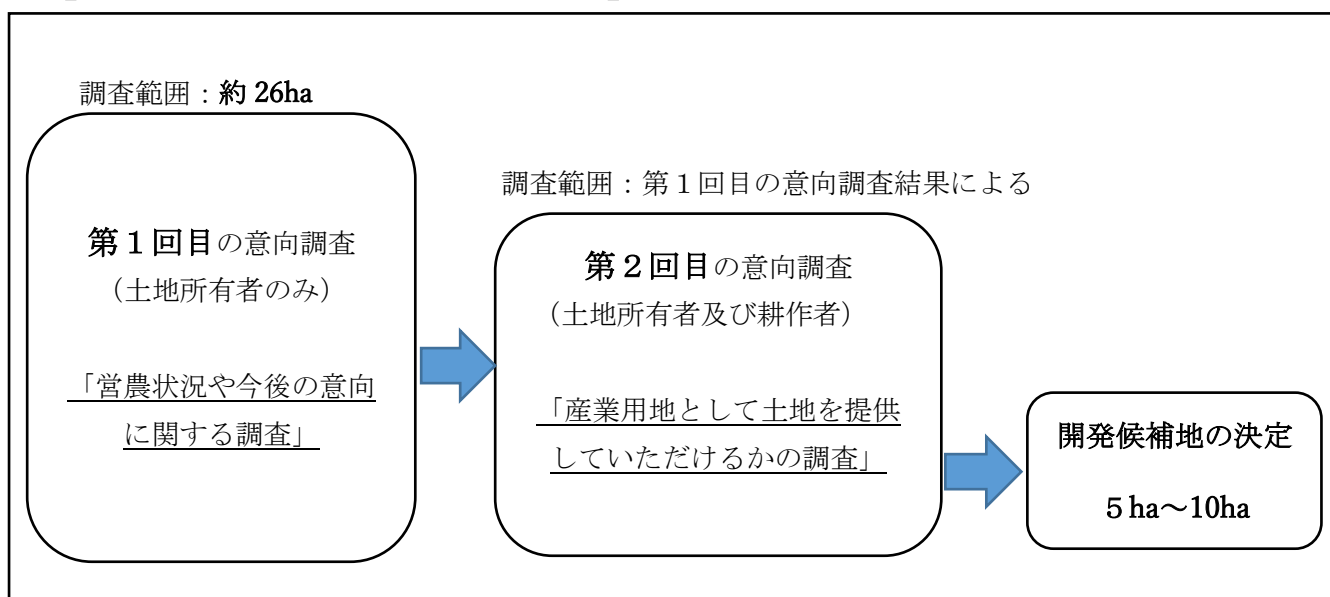
(3) 開発候補地の絞り込み

- ①青木花見産業団地及び島新田工業団地の隣接地で、ある程度の面積及び整形地が確保できる下記範囲（約 26 ha）を調査対象地とし、土地所有者の「営農状況や今後の意向」に関する調査を実施します。



- ②土地所有者の営農状況や今後の意向を尊重した上で、開発可能性のある調査地を絞り込みます。絞り込んだ調査地の土地所有者及び耕作者に対し「産業用地として土地を提供していただけるかどうか」の意向調査を行います。
- ③土地提供意向調査の結果をもとに、周辺の土地利用状況や各種インフラの整備状況等の技術面での可能性を検討し、最終的には、開発候補地を 5 ha から 10ha に決定します。

【開発候補地決定までのイメージ】



4. 開発手法について

(1) 産業団地の開発手法

新たな産業団地を開発する場合、以下2種類の開発手法が考えられます。

	官民連携による開発	市単独開発
概要	<ul style="list-style-type: none">・市で開発候補地を決定した後、開発計画を公募により募集。より良い開発を提案した民間事業者と協定を締結。・用地買収や造成、進出企業への分譲は民間事業者が行い、市は関係法令の計画策定や地元説明、許認可申請のサポートを担う。	<ul style="list-style-type: none">・市が用地を取得し造成工事を実施した後、進出企業に分譲。
長所	<ul style="list-style-type: none">・民間企業の資金力やノウハウを活用することができる。・造成、分譲までのスピード感がある。	<ul style="list-style-type: none">・市が造成することによる安心感を与えることができる。
短所	<ul style="list-style-type: none">・民間が造成主体となることへの地元の不安感が懸念される。	<ul style="list-style-type: none">・市の財政負担、業務負担が大きい。・民間ノウハウの活用が難しい。・造成、分譲までに時間がかかる。
県内事例	<ul style="list-style-type: none">・雨宮産業団地（千曲市）・八幡東産業団地（千曲市）・須坂長野東 IC 周辺地開発（須坂市）・大豆島地区産業団地（長野市）	<ul style="list-style-type: none">・あづみ野産業団地拡張事業（安曇野市）

(2) 新たな産業団地の開発手法について

今回の開発では、民間事業者の資金力や開発ノウハウを活かし、企業進出のチャンスを逃すことがないようスピード感のある「官民連携による開発」を目指します。

(3) 官民連携による開発の説明

●官民連携による開発とは・・・

民間事業者から開発候補地における開発計画を募集し、より良い開発を提案した民間事業者と市が連携協定を締結して開発事業を進めます。民間事業者は用地買収や造成を担い、市は地元説明や許認可手続きをサポートします。

●官民連携による開発のそれぞれの役割・・・

安曇野市	民間事業者	官民両者で行うもの
<ul style="list-style-type: none"> ・ 地権者意向確認の実施 ・ 開発候補地の決定 ・ 民間事業者の選定 ・ 法令許認可のサポート ・ 周辺インフラ整備工事 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発計画の作成 ・ 地権者交渉 ・ 測量、設計の実施 ・ 法令許認可の取得 ・ 用地取得、造成工事 ・ 進出企業への分譲 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元への説明 ・ 進出企業の誘致 <p style="text-align: right;">等</p>

●官民連携による開発を進めた(進めている)県内の事例

市町村名	産業団地名	面積(ha)	造成完了時期	連携民間事業者
千曲市	雨宮産業団地	14.4	令和3年	大和ハウス工業(株)
千曲市	八幡東産業団地	9.6	造成中	(株)アクティオ
須坂市	須坂長野東 IC 周辺地開発	43.2	令和4年	(株)長工
長野市	大豆島地区産業団地	11.0	事前調整中	北野建設(株)

5. 今後のスケジュール(予定)

		安曇野市	民間事業者	地権者及び地元等
R 4 年 度	2月 ～ 3月	①地元区長等への説明 ②第1回意向確認の実施 (営農状況や今後の意向に関するもの) ③議会説明		①意向確認の回答
	4月 ～ 6月	④調査地の絞り込み ⑤第2回意向確認の実施 (産業用地として土地を提供していただけるかどうかのもの) ⑥開発候補地の決定 ⑦開発候補地となった地権者への個別説明		②意向確認の回答
R 5 年 度	7月 ～ 9月	⑧開発提案書の募集 ⑨民間事業者の選定	①開発提案書の作成 ②開発提案の提出	
	10月 ～ 3月	<div style="border: 2px dashed blue; padding: 5px; display: inline-block;"> 市と民間事業者との連携協定の締結 </div>		③地権者・地元説明会への出席 ④事業者との交渉
R 6 年 度		⑭各種法令の許認可のサポート ⑮周辺インフラの設計(用地取得)	⑥各種法令の許認可の取得、用地取得	⑤用地提供
R 7 年 度		⑯周辺インフラ整備	⑦造成工事 ⑧用地分譲	