

官民連携による地域未来投資促進法等を活用した 産業用地等の開発の取り組み



株式会社長工 代表取締役社長 田中 秀隆
たなか ひでたか

1. 事業概要

長工は、地方創生・再開発・商業施設・産業用地等の総合企画・環境エネルギー等を総合的に手がける企業として、地域の課題解決と価値創造を使命とし、地域の資源を最大限に活かし、持続可能な発展を実現するために、地域のポテンシャルを活かした総合企画を行い、用地取りまとめ～許認可業務～完成宅地仕上げ～企業誘致までを行う総合プロデューサーとして事業を展開しています。

三重県四日市市を拠点としながら全国各地で地域特性に応じた開発提案を行っております。

構想立案から企業誘致までを一貫して担うことで、事業化の実現性を高めることを強みとしています。

2. 官民連携による取り組み

弊社は主に人口10万人程度までの自治体をメインに、その市町村の歴史、観光、産業等や隣接市町村との連携ができないか調査を行い、無償で総合企画を提案させていただいております。弊社が自前で作成するので自治体の初期調査費や構想策定費等の財政負担を抑えながら、民間主導により開発を検討できるため自治体にとってはメリットがあると考えております。

産業系にこだわらず、観光施設、農業の6次産業等の地域にあった企画と地域未来投資促進法、農村産業法、区画整理、土地改良法等の開発手法の提案を行っております。

また、弊社は公募やサウンディングには参加はしていません。

ご提案した総合企画が、自治体側にご賛同いた

だけた場合には、官民連携協定を締結させていただきます。

官民連携の主な連携事項としては、

自治体側

- ①本事業に係る各種手続きへの助言的支援
- ②開発に必要な法的手続等についての情報提供
- ③進出企業（奨励金対象企業）への奨励金の交付
- ④本事業に係る地権者や市民からの要望等についての情報提供
- ⑤本事業への企業誘致の協力
- ⑥インフラ整備等の工事協力

等

長工側

- ①事業計画立案及び企業の立地に向けた誘致調整
- ②基礎的調査（用地測量、物件調査ほか）
- ③地権者の合意形成（用地の取りまとめ及び補償ほか）
- ④詳細設計（造成工事ほか）
- ⑤許認可申請（開発許可、農地転用ほか）
- ⑥敷地造成工事ほか
- ⑦その他開発に必要な諸手続き
- ⑧企業誘致

等です。

3. 官民連携による産業用地整備のメリット

官民連携のメリットは、自治体と協力して開発を進めることにより民間側は地権者、企業誘致先、地域の団体・金融機関等への信用力の向上となり、法規制、地権者調整、インフラ整備等の課題から民間単独では実現が難しい案件についても、官民連携により実現を目指せます。特に用地交渉では

協力して説明会等を行えるため大きな力となります。

(1) 自治体のメリット

- ・財政負担を抑えつつ民間資金で産業用地を確保できる
- ・企業誘致のスピードが向上する
- ・雇用創出、税収増加など地域経済への波及効果大きい
- ・民間ノウハウの活用

(2) 民間企業のメリット

- ・規制緩和を受けながら需要の高い産業用地を開発できる
- ・行政の許認可支援により事業リスクが軽減される
- ・用地交渉が円滑に進めやすい

(3) 地域全体のメリット

- ・新たな産業集積が形成され、地域経済が活性化される
- ・都市構造の再編につながる（市街化編入など）
- ・雇用創出や人口流出の抑制
- ・インフラ整備の促進
- ・企業進出により地域の知名度向上

4. 具体的な取り組み—地域未来投資促進法を活用した須坂・長野東インターチェンジ周辺地区開発

(1) 開発の経緯

2015年に弊社から長野県須坂市、市議会、市商工会議所に対して、大型商業施設開発の提案を行い、須坂市議会において支援の表明をいただきました。

2016年に大型商業施設以外で産業団地、流通団地を含めた開発の要望を市から受け、弊社は開発エリアを設定しました。須坂市は2017年に施行される地域未来投資促進法を活用し基本計画について国の同意を取得し、これに基づき観光集客施設用地、物流関連産業施設用地として土地利用調整計画を策定し2018年に長野県の同意を得ました。2019年に長工を含む各牽引事業者の地域経済牽引事業計画の承認を得ました。

弊社のプロジェクトは、地域未来投資促進法を大規模かつ複合で活用した全国で初めての企業となり、当プロジェクトでは以下の配慮を受けました。

- ・農用地区域（農振法）や第1種農地（農振法）の農地転用
 - ・工場立地法の緑地率緩和
- これにより、約41haの開発を行うことができました。

(2) 本プロジェクトにおける官民連携の枠組み

本プロジェクトでは須坂市と弊社が明確な役割分担のもとで連携をしました。

●須坂市の役割

- ・農振除外、地区計画策定などの土地利用調整
- ・公共インフラ整備（道路・上下水道）
- ・地域未来投資促進法に基づく計画策定と国・県との調整
- ・企業誘致活動の支援

●弊社の役割

- ・地権者交渉及び用地取得
- ・地域未来投資促進法に基づく地域経済牽引事業計画、農地法第5条（転用）、都市計画法第29条等の申請及び許可取得
- ・造成工事（完成宅地・区画整備）
- ・企業誘致

(3) 用地整備の進め方等

市は、開発計画に関する説明会の開催及び開発計画の取り組み状況等に関する地権者様への説明会を開催しました。

弊社は、地域住民に対し、地元ケーブルテレビを利用したアンケート調査を行い、地域住民の意見などを確認し大半の賛同をいただいたため、市と協議し用地整備を進めました。また、地権者様にも弊社独自でアンケート調査を行い、地権者様の意見を組みながら丁寧な説明を重ね理解を得て、契約手続きを円滑に進めていきました。

その後、企業誘致をした企業からのニーズを踏まえ、観光集客施設用地（3区画）、物流関連産業用地（6区画）、ものづくり産業用地（2区画）など用途別に区画を整備し、効率的な造成工事を

題は以下の点であり、これが整備されるともっと活用が増え、実行されやすいと考えます。

- ・民間による産業用地等の整備にかかる費用の補助、支援など。
- ・今後、各企業が進出するにあたり雇用確保や、雇用を増やす為に社員寮など住居系を確保できる法整備。
- ・市町村等の基礎自治体が地域未来投資促進法を活用したいとの意向があっても、都道府県との間に温度差がある場合がある。都道府県

と基礎自治体が同じベクトルで積極的に活用を進める必要がある。



図表1 須坂長野東IC周辺地区開発計画図

実施しました。

5. 官民連携を成功させるポイント

弊社の経験から、官民連携を成功させるためには以下の点が重要であると考えています。

- ①役割分担の明確化
- ②地権者との信頼関係構築
- ③商工会議所等との信頼関係の構築
- ④企業ニーズの的確な把握
- ⑤行政手続きの一体的進行

これらの要素が相互に作用し、プロジェクトの成功につながりました。

弊社では、プロジェクト推進にあたり地域住民との合意形成を重視し、説明会や意見交換を重ねながら段階的に事業を進めることを基本方針としています。

また、地元小学校、中学校、高校の生徒との意見交換の場も設け、その意見を街づくりの計画に反映したり、高校生に観光集客施設の一部造園設計を依頼し完成後は今後生徒が管理していくことで、これから入学する生徒も参加できる施設にしました。このように街づくりを市の住民と一緒に創っていくことが重要と考えます。

6. 地域未来投資促進法の活用による今後の課題

弊社が地域未来投資促進法を活用して感じた課

7. 今後の事業展開、事業方針

弊社は今後も、地方を中心に民間主導型のまちづくり開発をしていく方針です。現在取り組んでいる計画は、次頁図表2に示す6つのプロジェクトがあります。

その他、企画提案中のプロジェクトとして、地域未来投資促進法、農村産業法、土地改良事業等を活用して観光・農業6次産業用地整備や宿場町再現用地整備などがあります。

8. 最後に

弊社は地域未来投資促進法や、それ以外の各種法令や、今後施行される法令等をいち早くキャッチし行政手続きに関する実務経験を活かし自治体ごとの課題に応じた開発スキームを提案していきます。企業誘致に必要な、企業ニーズを踏まえた区画設定や土地利用計画を行うことで、実際に立地する企業の利便性や事業効率を高める用地整備を行います。

今後も官民連携を基本に、自治体の歴史やポテンシャルを調査・発掘し、産業用地が良いのか、商業や観光施設用地が良いのか、それとも農業の6次産業に特化した計画が良いのかなど地域経済の持続的発展に寄与する開発事業を無償で企画提

特集 官民連携による産業用地整備

案していく考えです。さらに、環境への配慮や地域住民との協働など、地域住民参加による持続可能な開発を取り入れた事業や、ご縁が出来た自治

体に用地開発以外にも貢献できることも意識し取り組んでおります。

図表2 現在取り組んでいる民間主導型のまちづくり計画

●長野県千曲市屋代開発プロジェクト

開発概要：商業エリア、公共エリア、産業エリア、住居エリアの複合開発（約23.7ha）

開発手法：地域未来投資促進法、農村産業法



●石川県加賀市加賀温泉駅南地区開発プロジェクト

開発概要：観光商業エリアの開発（約19.5ha）

開発手法：地域未来投資促進法



●長野県須坂市須坂

長野東IC周辺Ⅱ期

開発プロジェクト

開発概要：

ものづくり・食品加工関連産業・農業
6次産業集積エリア
（約11.9ha）

開発手法：

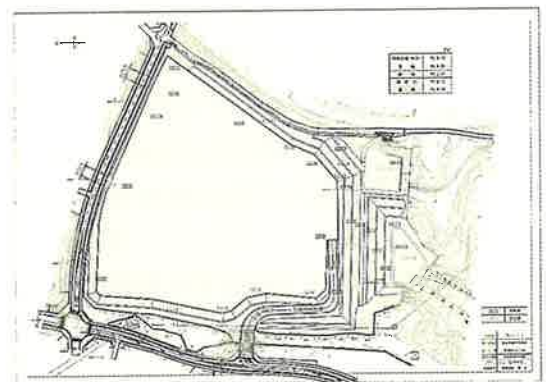
地域未来投資促進法



●三重県亀山市太岡寺町開発プロジェクト

開発概要：産業エリア（約9.7ha）

開発手法：地区計画



●福岡県糟屋郡新宮町上府開発プロジェクト

開発概要：物流エリア（約11ha）

開発手法：地区計画（官民連携無し）



●福岡県糟屋郡新宮町原上開発プロジェクト

開発概要：物流エリア（約11.7ha）

開発手法：土地区画整理事業（官民連携無し）

