

新たな工業用地の確保に係る取組について

1 背景

国の経済情勢は、新型コロナウイルス感染症後の新しい消費行動の顕在化に加え、世界的な需要回復に伴う供給制約、デジタル化・脱炭素化の進展、電気自動車へのシフトの加速化など、これまでの延長線上ではない様々な変化が生じています。

このような情勢のなかで、本市の経済発展と産業の活性化等に向けて、本市が持つしなやかな産業と表現される産業構造の強みをいかし、切れ目のない企業立地の推進を図るとともに、市内立地企業の安定した経営及び持続可能な発展を目指す必要があります。

2 本市の企業立地に係る現状を踏まえた課題

(1) 本市活力の維持・向上に向けた雇用の場の確保への対応

本市の年齢階層別人口は、老年人口が増加する一方、生産年齢の人口減少が続いている現状を踏まえると、更なる人口減少を招く悪循環を回避するため、若年世代の定住化を促進する安定した雇用の場を拡大する必要があります。

(2) 社会情勢の変化に強い産業集積の促進に向けた対応

これまで受け継がれ発展してきた多様な産業が集積している現状を踏まえ、本市の強みをいかし、今後も幅広い業種の企業の立地を進めていく必要があります。

(3) 産業構造の転換を見据え時代に即した対応

多様な産業が集積している現状がある一方で、新たな産業構造への変化への対応が十分ではない現状を踏まえ、カーボンニュートラル、デジタル化の拡大など、経済・産業構造の変化に対応し、新たな企業の進出につなげる必要があります。

(4) 企業ニーズに応じた工業用地不足への速やかな対応

本市においては公的工業団地への分譲等が完了し、用地不足により進出に結びつかない事例が見受けられるとともに、近隣自治体では工業団地の整備が進められている現状を踏まえ、企業誘致に係る都市間競争力の強化を図るため、本市においても早期に用地を提供できる取組を進める必要が

あります。

3 企業立地推進に係る取組

これらの本市における課題の解決に向けて、次のとおり企業立地の推進に向けた取組を進めます。

(1) 本市活力の維持・向上のための企業誘致の強力な推進

企業誘致の推進による雇用の場の確保を通じて人口流出の抑制及び転入者の増加を図り、地域経済の発展と産業の活性化につなげます。

(2) 社会経済状況の変化に対応した企業立地の促進

引き続きバランスの良い多種多様な業種の集積を図るとともに、急速なデジタル化や脱炭素化、環境負荷の低減など、来るべく産業構造の変革も見据えた業種の立地に取り組みます。

(3) 工業用地の確保に向けた方針

市内企業の流出の抑制及び新たな企業の立地促進を図るために、企業ニーズに応じた工業用地の確保に向けた取組を展開します。

ア 既存の工業用地の活用に向けた取組

本市の臨海部に面する工場適地を始め、既存の工業団地等において企業が保有する遊休地や未利用地の活用に向けた取組を進めます。

イ 新たな工業用地の確保に向けた取組

長期的な視点に立った公的工業団地の整備の検討に加え、早期に工業用地を確保するための取組を進めます。

4 新たな工業用地の必要性

市内企業の設備投資の意向や企業等からの引き合い状況等は次のとおりとなっており、企業ニーズに即応可能な工業団地などの新たな工業用地の確保が急務となっています。

(1) 市内企業の設備投資の意向

令和3年の市内企業118社を対象としたアンケート調査の結果、約40%の企業がコロナ後における設備投資の意向を示しています。（3－参考2の1）

(2) 企業等からの引き合い状況

企業等からの工業用地に係る問合せについては、平成30年以降は減少傾向にあったものの、令和4年度は大きく増加しています。（3－参考2の2及び3）

(3) 企業等への聞き取り調査

工業用地に求める条件及び選定理由について、企業等から聞き取り調査を行ったところ、災害リスクの低い用地を望む意見が最も多く、次いで交通アクセスが良い、雇用が確保できる、分譲単価が安価の順となりました。

(3-参考2の4)

(4) 県内の工業団地

県内の工業団地は四日市市、木曽岬町、鳥羽市及び南伊勢町で造成・分譲が行われており、民間工業団地については、本市を含め四日市市、鈴鹿市、亀山市及び松阪市に存在し、これらの用地についても立地条件や価格等に係る問合せが継続している状況です。

(3-参考2の5(1)~(3))

(5) 中勢北部サイエンスシティ等の経過概要

中勢北部サイエンスシティは基本構想が策定された昭和58年から分譲が開始された平成12年まで約17年、ニューファクトリーひさい工業団地は平成5年に事業化が決定され、第1工区に分譲が開始された平成12年まで7年を要しています。(3-参考2の6及び7)

5 新たな工業用地の確保に向けた取組手法

本市においては、中勢北部サイエンスシティやニューファクトリーひさい工業団地など主に公的工業団地が企業立地の受け皿として、本市の工業振興の先導的な役割を果たしてきていることから、引き続き長期的な視点に立って行政が主体となった新たな公的工業団地の整備について検討を進めていきます。

なお、行政が主体となる整備の場合、相当の期間を要することとなり、企業のニーズに即応することができず、せっかくの機会を逸することになります。一方で、専門的なノウハウや資金力等を有する民間事業者が主体となる場合、行政主体の整備に比べ、より短期間での整備が期待できます。

また、行政が計画段階から関わることで、一定の質を備えた用地の整備が可能となるとともに、整備に際する支援、整備後の用地に公的工業団地と同様のインセンティブの付与、更には官民連携した誘致活動を行うなど、市・民間事業者双方にとってメリットとなるものと考えられることから、企業ニーズへの迅速な対応を最優先として捉え、新たな工業用地の確保に向けて、民間事業者による工業用地の整備の取組を進めていきます。

6 新たな工業用地の候補地の考え方

本市がこれまで行ってきた企業誘致活動において得た企業ニーズによると、

企業が求める新たな工業用地の候補地は、次の条件が重視されていることから、これらの条件を備えるとともに、無秩序な開発の抑制に配慮しつつ、農地や森林、更には自然や歴史・文化資源との調和を図ることを基本として、早期に新たな工業用地を確保していく必要があります。

企業が求める新たな工業用地の候補地の条件

条 件	内 容
災害リスクの低減	津波等による浸水想定区域等でないこと など
道路交通アクセス	国道及び主要地方道までの交通アクセス など
操業環境	既存住宅との離隔距離 など

工業用地の確保に当たっては、早期に開発に着手できる土地を選定することが重要であることから、例えば、農業振興地域の農用地区域に指定されている土地などについては、原則として候補地の対象から除くなど条件の設定について引き続き検討を行います。

7 新たな工業用地の確保に関する土地利用

(1) 新たな工業用地の確保に関する土地利用の方針

新たな工業用地の確保に当たっては、都市的土地利用の展開が図られ、区域区分制度を維持しており、かつ都市計画関連の諸制度を組み合わせ、無秩序な開発の抑制と適正配置のコントロールが可能な津都市計画区域において行われることを念頭に「津市都市マスタープラン」に沿って土地利用を進めます。

なお、津都市計画区域の市街化調整区域において土地利用を行う場合にあっては、「津市都市マスタープラン」の「3. 土地利用の方針」に沿って、市街化を抑制する区域であることを基本とし、法制度の範囲内での適正な土地利用を行います。

また、当該土地利用の実現に向けては、「津市都市マスタープランの同方針」で示している「地区計画制度等の活用による規制・誘導等の考え方」に基づき、活力の維持向上を目的とした企業誘致のため、農地の保全と無秩序な開発の抑制に配慮しつつ、市街化調整区域における地区計画制度などの活用による産業基盤の確保を目指します。

(2) 土地利用フレーム

津市都市マスタープラン策定時において、津都市計画区域を対象とした工業系土地利用フレームを69ha増加としていることから「新たな工業用地の土地利用」のフレームの上限については60haを目安とします。

(3) 新たな工業用地の土地利用の具体化に向けた手続等

新たな工業用地の確保の取組を進めるに当たっては、三重県の「市街化調整区域における地区計画に関するガイドライン」に沿って、地区計画制度の活用を図るとともに、開発許可制度に基づき用地確保に向けた取組を進めます。

8 民間事業者の活力を導入した工業用地確保に係る提案募集

本取組は、工業振興の核として、これまで主に行政が担ってきた工業用地の整備について、今回は民間事業者のノウハウや資金力等を活用することにより、迅速かつ企業ニーズに適した用地の確保を目的としたもので、具体的には、民間事業者が工業用地の計画から造成、分譲まで担い、本市はビジネスサポートセンターが中心となって関係機関との調整等の支援を行うとともに企業誘致活動を連携して行うといったスキームを想定しています。

また、この取組の実現に向けた工業系用途の土地利用活用の手法として、都市計画法に基づく地区計画制度の活用を想定しており、これらを組み合わせ、本市として初となる新たな手法により、効果的かつ効率的に早期の工業用地の確保を目指すものです。

具体的な進め方については、民間事業者から工業用地として計画する候補地及び事業主体となる事業者等の提案を募集し、本市はその提案内容の実現性等を精査して候補地として選定を行い、選定後は、準備が整った提案から用地造成に向けて地区計画の指定や開発行為等の協議を進めることを想定しています。

なお、応募可能な民間事業者や候補地の条件等の詳細につきましては、今後、要領等を策定し、手続を進めます。

9 スケジュール（最も早い場合）

令和5年	5月～8月	新たな工業用地の確保に係る提案募集要領等の作成
令和5年	10月頃	新たな工業用地の確保に係る提案募集の開始
令和6年	4月頃	新たな工業用地の確保に係る候補地の選定
令和6年	7月頃	選定された提案のうち準備の整った案件から地区計画の指定等に向けた協議の開始
令和7年	9月頃	新たな工業用地の造成工事

新たな工業用地の確保に係る取組関係資料

1 市内企業の設備投資の意向

令和3年（2021年）の市内企業118社を対象としたアンケート調査の結果、約40%（44社）の企業が設備投資の意向を示しており、その方法は現在の敷地内で投資すると回答した企業が約77%となりました。

市内企業の設備投資の意向

	回答数	割合
設備投資を行う計画がある	44	40.4
設備投資を行う計画はない	65	59.6
その他	2	-
未回答	3	-
計	114	100

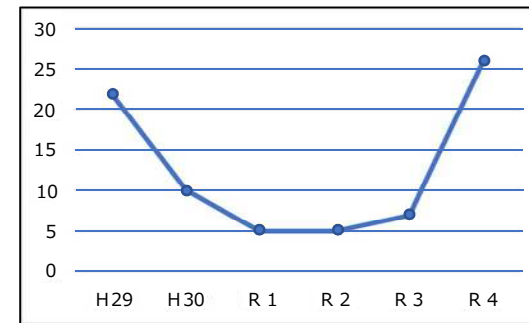
設備投資の意向を有する44社の設備投資場所

	回答数	割合
現在の敷地内	34	77.3
現在の敷地の隣地	3	6.8
上記以外の用地	7	15.9
計	44	100

2 企業等からの引き合い状況

企業等からの工業用地に係る問合せについては、減少傾向にあったものの、令和4年度は大きく増加しています。
企業等からの工業用地に係る問合せ件数

	H29	H30	R1	R2	R3	R4
問合せ件数	22	10	5	5	7	26



3 企業等からの引き合い状況（直近）

令和4年度における問合せ内容は、市内、市外企業とも工場の建設用地が最も多くなっています。
また、用地面積は総じて1ha未満（約3,000坪）が最も多くなっています。

工業用地に係る問合せの内訳

	市内	市外	合計
工場	5	10	15
物流・倉庫	3	3	6
事務所・営業所	2	3	5
合計	10	16	26

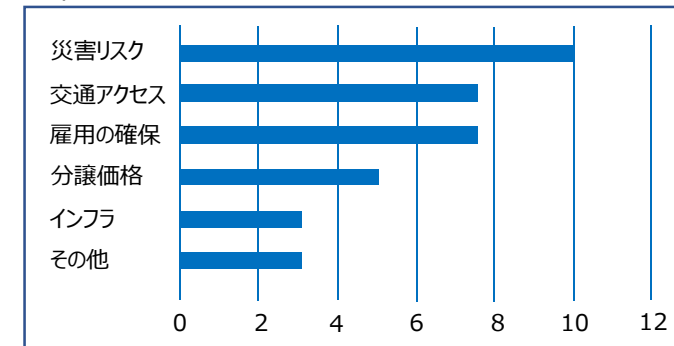
企業が求める用地面積

	1ha未満	1～5ha未満	5ha以上	合計
工場	5	6	4	15
物流・倉庫	5	1	0	6
事務所・営業所	4	1	0	5
合計	14	8	4	26

4 企業等への聞き取り調査

工業用地に求める条件及び選定理由について、企業等から聞き取り調査を行ったところ、災害リスクの低い用地を望む意見が最も多く、次いで交通アクセスが良い、雇用が確保できる、分譲単価が安価の順で多くなりました。

工業用地に求める条件及び選定理由に係る聞き取り結果



5 三重県内の工業団地

（1）分譲可能な三重県内の公的工業団地一覧

団地名	事業主体	所在地	総面積	分譲可能
鈴鹿山麓リサーチパーク	四日市市	四日市市	21.0	1.7
松尾第2期工業団地	鳥羽市開発公社	鳥羽市松尾町	2.4	0.8
木曽岬干拓地	三重県	木曽岬町新輪	19.7	13.2
沖田工業団地	南伊勢町	南伊勢町伊勢路	6.5	0.4

（2）分譲可能な三重県内の民間工業団地一覧

団地名	所在地	総面積	分譲可能
グリーンファクトリー津	津市野田、戸木町	14.2	13.5
中野工業団地	四日市市中野町	2.6	未造成
天花寺テクノランド	松阪市嬉野一志町	5.2	1.2
西野工業団地	松阪市西野町	9.1	0.6
松阪木材コンビナート	松阪市木の郷町	41.0	2.0
鈴鹿中央工業団地	鈴鹿市	36.3	1.4
亀山・関テクノビルズ	亀山市白木町	147.1	6.6

（3）土地区画整理事業による団地一覧

名称	所在地	総面積	備考
（仮）多度町小山地区	桑名市多度町	67.1	造成中
（仮）鈴鹿PAスマートIC周辺	鈴鹿市山本町	15.8	造成中
（仮）菰野IC周辺地区	菰野町大字潤田	14.6	未造成

令和5年4月末日現在

新たな工業用地の確保に係る取組関係資料

6 中勢北部サイエンスシティの経過概要

分譲面積			84.9ha		
開発経過					
基本構想の策定			昭和58年3月（1983年）		
第1期事業計画の策定			平成 6年3月（1994年）		
津オフィス・アルカディア区域の造成開始			平成 9年3月（1997年）		
産業・流通区域の造成開始			平成10年6月（1998年）		
分譲開始			平成12年5月（2000年）		
分譲経過					
年	平成22年 （2010年）	平成25年 （2013年）	平成28年 （2016年）	令和元年 （2019年）	令和3年 （2021年）
進出 企業数	34社	50社	58社	74社	76社
分譲率	53.0%	65.4%	75.6%	96.6%	100%

※分譲率は企業進出に伴う分譲面積を分譲可能面積で除した割合

7 ニューファクトリーひさいの経過概要

分譲面積			4 6 . 6 h a		
開発経過					
事業化決定			平成 5 年（1 9 9 3 年）		
事業着手			平成 6 年（1 9 9 4 年）		
第 1 工区の造成開始			平成 1 0 年（1 9 9 8 年）		
第 1 工区の造成完了			平成 1 1 年（1 9 9 9 年）		
第 1 工区分譲開始			平成 1 2 年（2 0 0 0 年）		
第 2 工区の造成開始			平成 1 3 年（2 0 0 1 年）		
第 2 工区の造成完了			平成 1 4 年（2 0 0 2 年）		
第 2 工区分譲開始			平成 1 5 年（2 0 0 3 年）		
分譲経過					
年	平成 1 2 年 （ 2 0 0 0 年）	平成 1 5 年 （ 2 0 0 3 年）	平成 1 9 年 （ 2 0 0 7 年）	平成 2 3 年 （ 2 0 1 1 年）	平成 2 5 年 （ 2 0 1 3 年）
進出 企業数	2 社	3 社	5 社	6 社	7 社
分譲率	2 8 . 6 %	4 2 . 9 %	7 1 . 4 %	8 5 . 7 %	1 0 0 %

※分譲率は企業進出に伴う分譲区画数を分譲可能区画数で除した割合

8 新たな工業用地の確保に係る募集エリアのイメージ

