

新庄市新工業用地基本計画



新庄市

令和5年3月

新庄市新工業用地基本計画

目 次

《序 章》

- 1 新たな工業用地の整備における基本計画の策定について 1
 - (1) 基本計画策定の目的 1
 - (2) 基本計画における新たな工業用地整備の方向性 1

《本 編》

- 1 整備予定地の概要 3
- 2 事業手法（活用する制度・事業の比較検討） 4
- 3 事業主体や整備手法、活用財源と会計の関連性による整備推進手法 . . . 6
- 4 全体事業費の推計 9
- 5 全体スケジュール 10

《序 章》

- 1 新たな工業用地の整備における基本計画の策定について

1 新たな工業用地の整備における基本計画の策定について

(1) 基本計画策定の目的

現在の本市における工業用地の現状については、市内にある2つの工業団地のうち、新庄横根山工業団地が平成2年に分譲率が100%ととなり分譲が完了し、もう一つの新庄中核工業団地についても令和4年3月末の分譲率が約95%で1区画を残すのみとなっています。

こうした現状を踏まえ、新たな企業進出や既存企業の拡張による一層の産業集積、そして、その集積効果による多様な雇用機会の創出を図っていくため、令和4年3月に「新工業用地に関する基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定し、新たな工業用地を整備していくこととしました。

基本方針では、候補地選定に必要な5つの視点を設定し、その視点を通じて5つの整備候補地を想定しました。その後、相対的な比較により候補地を選定し、基本計画を策定することとしています。

整備候補地の適地選定については、基本方針で想定した5つの候補地から、工業用地として一般的に必要なと考えられる項目についての1次評価を行って3箇所に絞り込んだ後、1次評価を更に詳細に調査した2次評価を実施して、その候補地の特性から工業用地としての適性度を総合的に判断し、最終候補地を決定しました。

また、基本計画の策定についても、最終候補地を選定したことにより、今後、新たな工業用地整備をより確実に推し進めていくため、検討を重ねてきたところです。

以上のことから、選定された最終候補地について、新たな工業用地整備の実現に向けた取組みを推進するため、新庄市新工業用地基本計画(以下「基本計画」という。)を策定するものです。

(2) 基本計画における新たな工業用地整備の方向性

① 分譲面積と整備面積の想定

整備する新たな工業用地の規模については、基本方針において多額の財政支出を伴うこと、加えて、事業実施から分譲開始までに時間差の生じる投資となることから、整備する面積については適正な規模に留めるとしています。さらに、第5次新庄市総合計画における企業誘致の目標値と山形県の企業立地平均面積を加味して、5ha程度の整備を検討するとされています。

こうしたことから、基本計画においても、5ha程度の分譲面積を整備することとします。

また、分譲用地以外に整備が必要となる道路、緩衝緑地帯、排水路、調整池等の施設・設備を含めた工業用地全体の整備面積は8ha程度と想定します。

② 想定する立地企業の業種

本市の産業活動における輸送手段は、本市を始点、終点とした場合、どちらについてもその地理的要因から大型車による陸上輸送に限られています。そのため、海外等からの大量の物資運搬に有利な海上輸送を利用する製鉄業や化学工業など、臨海工業地帯に多く見られるいわゆる重工業系企業は、本市の2つの工業団地において、現在操業はありません。

また、本市の2つの工業団地における立地企業は76社で、その内、約6割を一般機械、木材・木製品、衣類・その他繊維といった製造業が占め、次いで、測量・設計、各種工事などのその他が約3割、物流業が1割という構成になっており、さらに、基本方針における今後の企業誘致の方向性としても、「製造業を中心とした企業誘致」、「物流業の誘致」、「新たな業種の誘致」の3つを

基本として掲げています。

加えて、東北中央自動車道の開通は、本市産業活動の更なる利便性の向上につながるとともに、組立・加工を主とする製造業を中心とした内陸型工業の更なる集積が予想されます。

以上のことから、新たな工業用地での操業を想定する企業の業種は、製造業を中心としながら、物流業や新たな業種の立地も想定して、それら業種の進出に対応できるよう整備を進めることとします。

○新庄横根山・新庄中核の両工業団地における操業企業の業種別割合

製造業（一般機械、木材・木製品、衣類・その他繊維他） 58.5%（47社）	その他（測量・設計、各種工事他） 32.9%（23社）	物流業 8.6% （6社）
--	--------------------------------	---------------------

③ 分譲区画の配置と造成及び諸施設・設備の設置の想定

新たな工業用地の分譲面積については、前述のとおり全体で5ha程度の整備を想定していますが、具体的分譲区画の配置については、複数の企業が進出可能な分譲区画を基本として想定していくこととします。また、分譲区画の造成についても、用地の規模・形状・高低差等の利用上における利便性や工事費に係る経済性の観点から想定を行っていきます。

さらに、実際分譲区画のほか必要となる道路、緩衝緑地帯、排水路、調整池等の諸施設・設備においても、各種法規制に合致することはもちろんのこと、分譲区画の配置に合わせて、効率的かつ効果的な配置を想定していきます。

しかしながら、この分譲区画の配置と造成、そして諸施設・設備の設置想定については、それぞれについての計画や設計が必要であるとともに、その作成には専門的知識・技術が必要不可欠です。

そのため、令和5年度にコンサルタントの専門業者の支援を受けながら、配置計画図や設置平面図といった資料も網羅した「新庄市新工業用地基本整備計画（仮称）」（以下「基本整備計画」という。）を策定していくこととします。

以上のことを踏まえ、本編において「整備予定地の概要」、そして、「事業手法」や「事業主体」などの新たな工業用地の整備をより具現化していくための方策を記載します。

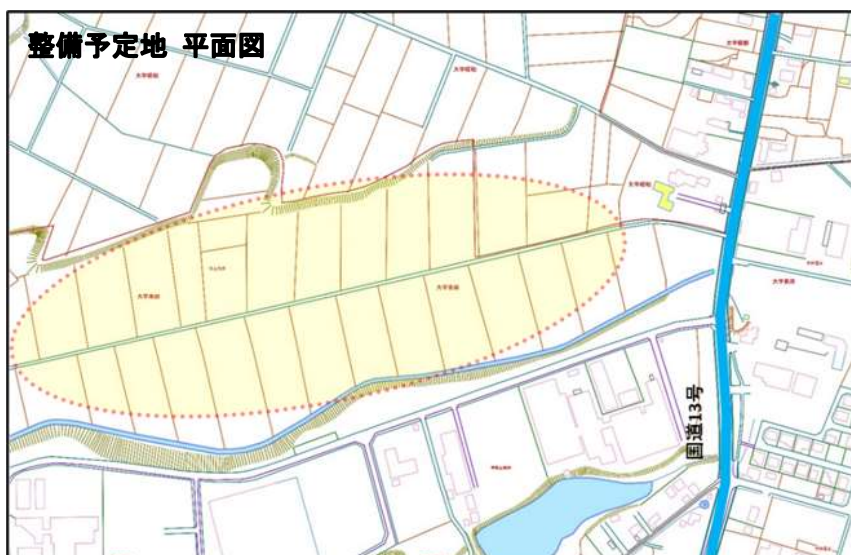
《本 編》

- 1 整備予定地の概要
- 2 事業手法（活用する制度・事業の比較検討）
- 3 事業主体や整備手法、活用財源と会計の関連性による整備推進手法
- 4 全体事業費の推計
- 5 全体スケジュール

1 整備予定地の概要

新たな工業用地として整備を行うこととする整備予定地の概要は、次のとおりです。

- 場 所 新庄横根山工業団地北側の一部
※下記平面図と航空写真の赤点線内。面積約17ha
- 分譲面積 5ha 程度
- 整備面積 8ha 程度
- 交通アクセス 東北中央自動車道の昭和IC(仮称)から東側約1.4km、西側約1.9km/国道13号線から東側約0.2km、西側約1km
- 土地利用状況 農地(田)
- 土地利用に関する法規制等
一部都市計画区域内・用途区域外/農業振興区域内・農用地地域



2 事業手法（活用する制度・事業の比較検討）

整備予定地については、農業振興区域内の農用地地域であるため、その整備には農業振興地域整備計画の変更（農業振興区域からの除外）、農地転用等の手続きが必要となりますが、農業振興区域内の農用地地域での事業手法については、通常、以下の3つの手法が考えられます。

- ① 開発許可制度（以下「開発行為」という。）
- ② 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（以下「農村産業法」という。）を活用した整備
- ③ 土地区画整理事業

そのため、この3つの手法を比較検討して、整備予定地に最も適した事業手法を選定します。

○事業手法の比較一覧表

手 法	①開発行為	②農村産業法の活用	③土地区画整理事業
内 容	<ul style="list-style-type: none"> 主として、建築物の建築や特定工作物の建設を目的とした「土地の区画形質の変更」であり、開発行為に該当する工事等を行おうとする者は、都道府県知事等の許可が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 農村産業法は、国が策定する基本方針に沿って都道府県は基本計画を策定し、当該基本計画に即して市町村が策定する実施計画で定める工業用地の整備を行うもの。 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設が不十分な区域において、地権者から減歩という形で少しずつ土地を提供してもらい、宅地や道路、公園等の公共施設を一体的に整備していくもの。
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 事業実施者が、買収した土地を整備し販売していくため、事業期間が短くてすむ。 地権者にとっては、事業実施者へ土地を売却後は事業上のリスクを一切負うことがない。 	<ul style="list-style-type: none"> 市町村が実施計画を策定し、県が同意することとなるため、県と市町村間のみで完結する。（開発行為時に必要となる4ha超の農地転用に伴う農政局協議が不要となる。） 農地法の農地転用許可の特例などの土地利用上の支援措置もあり、機動的な事業の推進が行える。 	<ul style="list-style-type: none"> 地権者の土地を買収せずに減歩・換地しながら、保留地処分により事業費を確保するため、金融機関からの借り入れが少なく済む。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 事業実施者が、地権者から土地を買収する仕組みのため、買収経費など初期投資が高額になり、金融機関等からの借り入れが多くなる傾向にある。 農業振興地域の除外、農地転用許可の見込みがない場合は許可されず、加えて4ha超の農地転用を伴う用地開発については、農業振興地域の除外の段階から農政局協議が必要となり、相当な時間（目安：1年～2年）を要する。 	<ul style="list-style-type: none"> 立地を想定する企業の業種について、県の基本計画と市の実施計画との整合性が求められる。 	<ul style="list-style-type: none"> 地権者等が組合を立ち上げて、減歩・換地によって事業を進めていくため、販売までに相当な時間を要する。 組合が、造成された用地を企業等に販売する必要がある、売れ残りなど事業上のリスクを地権者が負うことになるリスクが生じる。

● 選定する事業手法

③土地区画整理事業については、減歩・換地によって整備を進めていくため、用地の分譲までに相当な時間を要することとなり、スピード感のある手法とするには現実的にそぐわず、①開発行為についても、農業振興地域の除外の段階から農政局協議が必要となり、相当な時間を要することとなります。

一方、②農村産業法を活用した整備は、実施計画の作成が必要となるものの、農業振興地域からの除外と農地転用許可についての農政局協議が不要であるため、速やかな整備着手が可能となることから、新たな工業用地の早期実現を図る手法として、最も適していると考えます。

以上のことから、整備予定地における事業手法は、②農村産業法を活用した整備とします。

3 事業主体や整備手法、活用財源と会計の関連性による整備推進手法

新たな工業用地整備における事業主体について、基本方針では行政が関与した形での整備がふさわしいとしています。これは、産業振興政策との整合性や、工業用地整備の実現性の確保などを踏まえた場合、行政が関わる形での整備が望ましいとの考えからで、実際に、現在分譲を行っている山形県内の工業用地の整備事例では、すべて行政が関与しています。一方で、民間開発事業者や実際に進出する企業なども事業主体として考えられるものの、本市が整備に積極的に関与することで、関連インフラ等の整備推進も含めた工業用地整備の確実性ととも、本市に立地を検討する進出企業の安心感が大きく高まり、整備完了後に円滑な分譲が図られると考えます。

加えて、行政や行政が100%出資する公的団体等が用地買収を行う場合、土地譲渡所得に係る特別控除などのメリットが地権者に生じることを踏まえ、本市を事業の実施主体とすることを基本に、事業主体とその整備手法、さらに活用財源とそれに対応する会計という4つの視点を用いた場合、次ページの4つのパターンが考えられることから、これらを比較検討しました。

○新工業用地の整備推進パターン

NO.	①	②	③	④
実施主体	新庄市	新庄市	新庄市土地開発公社	新庄市土地開発公社
整備手法	<ul style="list-style-type: none"> 市が用地取得・測量・設計・調査・造成工事・譲渡処分を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 用地取得・造成工事を土地開発公社に委託し（委託料の支払いあり）、完了後に市が譲渡処分を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 市が開発公社に依頼し、開発公社で用地取得・測量・設計・調査・造成工事を行い、その後、市に売却し、市が譲渡処分を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 市が開発公社に依頼し、開発公社で用地取得・測量・設計・調査・造成工事・譲渡処分を行う。
会計	特別会計を設置（※1）	特別会計を設置（※1）	開発公社の会計	開発公社の会計
財源	<ul style="list-style-type: none"> 地方債（特別会計設定時のみ） 一般会計からの繰入金 財産売払収入 	<ul style="list-style-type: none"> 地方債 一般会計からの繰入金 財産売払収入 	<ul style="list-style-type: none"> 財産売払収入（造成工事完了後に市が一括で買い戻し） 	<ul style="list-style-type: none"> 財産売払収入
借入	—	—	金融機関からの借入（市の債務保証が必要）	金融機関からの借入（市の債務保証が必要）
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 売却価額については、市の政策判断により設定が可能である。 地方債が活用できるため、財源が確保できる。 地方債を活用することで、毎年の財政負担を平準化できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 売却価額については市の政策判断により設定が可能である。 地方債が活用できるため、財源が確保できる。 地方債を活用することで、毎年の財政負担を平準化できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 金額の大きな土地も先行取得することができる。 機動的な土地取得・用地整備が可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> 金額の大きな土地も先行取得することができる。 機動的に土地取得・用地整備が可能である。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 地方債が財源となるため、地方債残額の増加により、実質公債費比率などの各財政指標に作用する可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 地方債が財源となるため、地方債残額の増加により、実質公債費比率などの各財政指標に作用する可能性がある。 開発公社への一般管理費等の諸経費も生じるため、事業費が増大する。 市と開発公社、双方の事務量が増加することが想定される。 	<ul style="list-style-type: none"> 買い戻しの際に財源を確保することが非常に困難である。 	<ul style="list-style-type: none"> 継続的に地価が下がる状況では、土地開発公社が所有している期間が長いほど金利等がかさみ、土地の簿価が上昇してしまう。 銀行からの借入などが必要であり、市の将来負担比率にも影響が及ぶ。塩漬けとなった際には、公社の経営リスクが高まる。
該当市町村	上山市、天童市	岩手県遠野市	—	三川町、中山町

※1）新工業用地整備は、地方財政法施行令第46条第12号の「宅地造成事業」に該当し、その経理については地方財政法第6条の規定により特別会計を設けて行うことが必要となります。

● 事業主体と整備手法、活用財源と会計の関連性から選定する整備推進手法

③の手法は、本市が工業用地を買い戻す際に単年度で多額の財政支出が必要となり、本市の一般会計に多大な影響を及ぼす可能性があること、また、④については、借入金の利払いと整備した工業用地の長期保有が見込まれる場合には、ともに開発公社の経営を圧迫する大きなリスクとなり得ることが想定されます。

これらのことから、③と④の手法を除外して、財源確保の観点からも地方債の活用が見込める本市を事業主体とした①と②に絞り込んで検討したところ、開発公社を活用（委託）する②については、開発公社への諸経費が生じるなど事業費の増大が見込まれること、また、市（委託者）と開発公社（受託者）双方の事務量が増加することが想定されるため、①が適切であると総合的に判断しました。

以上のことから、新工業用地の整備に係る推進手法については、①の本市が事業主体となり、用地取得から譲渡処分までの一連の業務を行い、併せて、新工業用地整備に係る特別会計を設置して行うこととします。

4 全体事業費の推計

道路や側溝、調整池や緩衝緑地帯の配置、効果的な分譲地の区画割などの計画や設計に関しては、専門的知識・技術が必要となるため基本計画には盛り込まず、令和5年度に策定する基本整備計画において明記するとしたことは前述のとおりですが、詳細な概算事業費の算定についても同様な理由から、基本計画に盛り込むことは非常に困難であるため、基本整備計画において明らかにすることとします。

しかしながら、本市の財政状況を考慮した場合、この新工業用地整備における全体事業費をあらかじめ把握しておく必要があることから、他自治体の事例を参考に、次のとおりおおよその全体事業費を推計しました。

○推計全体事業費

No.	事業費項目	金額（百万円）
1	設計・調査費	143
2	用地取得・補償費	320
3	造成費	330
4	道路・上下水道等整備費	750
5	合計	1,543

なお、この全体事業費はあくまでも推計値であり、基本整備計画での概算事業費の積算や実施設計等の段階で、より精度を高めていくこととします。

5 全体スケジュール

基本方針において、令和8年度の方譲開始を目指すとしていることから、想定する全体スケジュールは次のとおりです。

年度 内容	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
最終候補地選定					
基本計画					
特別会計		設置		執行	
用地買収	事前調整				
地形測量					
用地測量					
地質調査					
基本整備計画 (基本設計含)					
実施設計					
関係機関協議					
開発許可申請					
農振除外・転用	事前協議(県)				
造成工事					
分譲開始					

