

長野市大豆島地区（Mウエーブ南）産業用地開発について



ひろた かずひろ
廣田 一博

株式会社 d-NEST 代表取締役

1. 産業用地整備の経緯

これまでは自治体主体の土地開発公社が産業用地を造成、供給をする産業用地が多かったのですが、昨今では自治体のスリム化などの理由から土地開発公社による産業用地提供が減少している実情があります。また全国的に産業用地が不足しております。長野市も例外ではなく、市が造成した産業用地に空きがない状況が続いています。

このような状況の中、地元優良企業が周辺自治体の産業用地へ転出する事例などもあるため、長野市は新たな産業用地の開発を目指していました。新規開発のためM（エム）ウェーブ*の南エリアを産業用地開発候補地とし、独自にサウンディング調査やアンケート調査、企業ニーズのヒアリングを行いました。これらの調査では「企業立地のニーズは十分にあり候補地の潜在力は確認できた一方、販売価格、防災対策などが未確定といった理由で、大規模な立地を希望する事業者はいない。候補地開発の可能性の検討を進めていく。」という結論であり、企業立地の可能性はあるものの、開発を進めるための立地候補者の具現化にまでは至りませんでした。

その後、長野市は、改めて地権者意向も確認した上で、潜在的な企業ニーズに迅速に応えるため、地域未来投資促進法を活用した立地開発事業者を募集することを決定し、これを受け地元へ本社を置く総合建設業・北野建設株式会社と弊社は共同事業者として「長野市の新たな産業コアとしての

電気機器・自動車関連企業などを中心とした知識創造型先進的のものづくり拠点」とした企画提案を行い、立地開発事業者として選定されました。これが本事業スタートまでの経緯です。

2. 整備した産業用地の概要

事業スケジュールは次頁表1、開発計画地図及び土地利用計画図は次頁図1～3の通りです。事業スケジュールは立地企業ニーズに合わせたスピード感で、令和6年8月の造成工事着工から令和9年8月の建物建築工事完了までを3年間で行う予定です。

また、交通の結節点といった優れた立地特性だけではなく、浸水リスク低減対策として、1m程度の盛土を行い、万が一の降雨状況でも立地企業社員のみならず地域の皆様が安全に避難できるBCP対策を施しています。

3. 産業用地整備にあたって課題となった点及び地域未来投資促進法を活用した整備の流れ

（1）立地企業誘致の課題

地域未来投資促進法の趣旨と活用方法を立地企業に説明し、理解してもらわねばなりません。そのためには立地企業の接道要件・インフラ要件・その他立地企業独自の要件などからスクリーニングを行い、地域未来投資促進法の要件に合致した企業へ声を掛けていきます。地域未来投資法を活

*M（エム）ウェーブ：1998年長野オリンピックのスピードスケート会場として建設。冬季は屋内スケートリンク、冬季営業外では各種スポーツ大会、大規模展示会のほかコンサートなどが行われる。「須坂・長野東IC」の西、約3.5kmに立地。

特集 地域未来投資促進法を活用した産業用地開発

表1 事業スケジュール

	長野市	立地開発事業者 (北野建設(株)、(株)d-ネクスト)
令和4年5月	立地開発事業者を選定	
12月	地域未来投資促進法に基づく長野地域基本計画変更に国が同意	
令和5年4月		地権者全員から同意を得る
7月	地域未来投資促進法に基づく土地利用調整計画を県が同意	
令和6年5月		開発許可行為申請・農地転用許可申請
7月		開発行為許可・農地転用許可
8月		造成工事着工
令和8年2月		造成工事完了
3月		建物建築工事着工
令和9年8月		建物建築工事完了



図1 大豆島(エムウェーブ南)開発計画地



図2 北アルプスを見渡せる眺望 (イメージ)

用した産業用地開発に対する企業認知の低さもあるので、より認知を高める必要があると考えています。また、これまでは多くの場合、新しい工場などを建設したいときに相談する相手は、取引銀行、ゼネコン、自治体でした。しかし立地企業の立場とすると、状況によっては水面下で進出を検討する必要があることから、新しい工場などを建設しようとしてもどこに相談すれば良いかわからないという課題もありました。潜在的な企業立地ニーズと良好な産業用地開発の橋渡しを進めるべく、弊社としても相談先としての役割をさらに

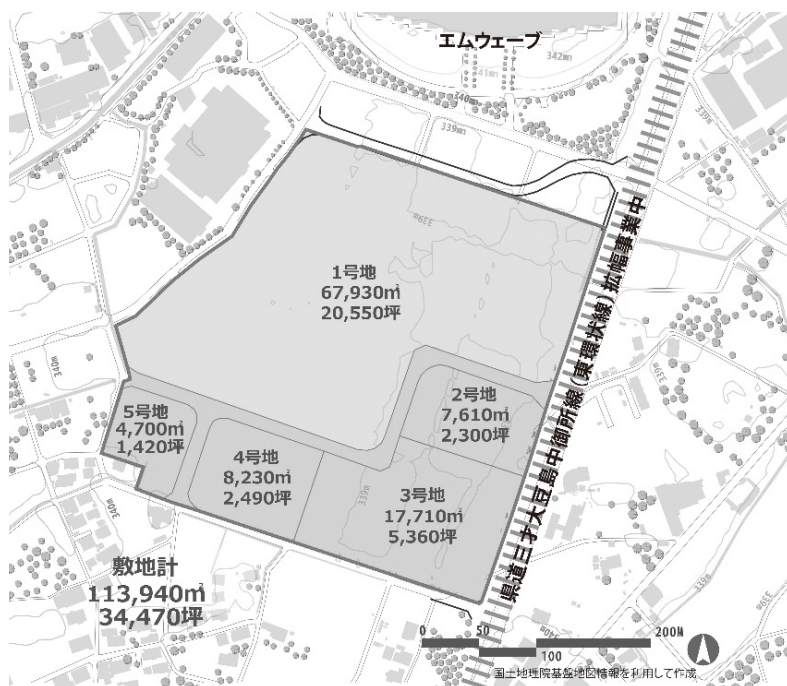


図3 土地利用計画図

特集 地域未来投資促進法を活用した産業用地開発

高めることが大切だと考えています。

(2) 地権者合意形成の課題

産業用地開発事業は地権者様の同意・協力が不可欠であるため、この地権者様との土地交渉は最も重要なポイントです。ひとりでも反対する方がいらっしゃれば、事業は実現しません。地権者様はその土地に思いや歴史があり、それを汲んで寄り添うことが重要です。

例えば、農業を続けたい方は代替地を希望します。ご本人が満足できる土地を探して提供する必要がありますが、適切な場所では既に農業を実施されている方がいて、双方の利益を調整しなければなりません。結ばれた糸を丁寧にほどくように、一人ひとりの事情を考慮しながら進め、本事業では地権者 77 名の皆様に誠意を持った対応が求められました。

また、2014年の長野市の好事例として、N社の移転についての説明を行い、その地域がどのように発展していったかをご説明しました。東京から約1,000名の社員の方たちとそこご家族が長野に移住し、それまで空き家が多かった周辺の住宅に次々と入居が決まり、好循環が生まれたことを伝え、さらに「地域未来投資促進法」を区切って「地域の」「未来のために」「投資する」と説明を丁寧にすることで、地権者様が不安にならないよう交渉をスムーズに運ぶ点を心掛け、合意形成に至りました。

とはいえ現実問題として、民間企業での開発に対する地権者様の理解が得られづらい点が挙げられます。公共事業ならば協力するが、民間企業の事業となると理解が得られない方もいます。ここをスムーズに進めるために、官民連携協定を結び、公共事業に協力するという動機づけを行うことで、地権者様からの理解が得られやすくなります。また自治体との連携も一段と高まることで、事業進捗の同意が計れます。

産業用地開発は、自治体と立地開発事業者、そして地権者様の三位一体で行っていく事業です。で、「売り手（地権者様）によし、買い手（立地

開発事業者・立地企業）によし、世間（自治体・地域の未来）によし」を示す「三方よし」の条件を満たさないと進められません。

税制面では、公共事業で用地買収する際には税制優遇があり、民間企業の開発には税制優遇がありません。例えば、公共事業では坪10万円で購入できるものが、民間企業の買収では坪12万円掛かってしまい、立地企業への売却価格を上げざるを得ません。立地企業のうち、大手企業では用地購入が可能でも、中小企業のなかには価格上昇が障害となって用地購入を断念せざるを得ないケースも存在します。このように売却価格が上昇すると、今後公共事業などで必要となる用地買収費が増え、中小企業の産業用地の確保が厳しくなる可能性があります。

(3) その他の課題

地域未来投資促進法の考えのひとつに、東京一極集中を是正し、地域の中小企業の活性化することを目指しているものがあります。しかし、地価の安価な場所へ立地しても、労働力の確保が困難になるなどの恐れがあります。このままでは本来の目的が実現されにくいという課題もあります。

4. 事業主体との関係機関との役割分担

各役割分担については、次頁図4に詳細を記載します。長野市の主な役割は、土地利用調整計画の策定・法令許認可取得の支援・立地開発事業者への必要な情報の提供・周辺インフラ整備協力など、立地開発事業者の主な役割は、測量などの基礎調査・地権者合意形成（用地買収）・立地企業誘致・事業計画／詳細設計・法令許認可の取得・造成工事・建築工事など、官民共同では地権者様、地元住民の皆様への説明会を実施しました。

私たち立地開発事業者が主体性を持って業務がスムーズに進められるよう、長野市には国・県との迅速な調整や地権者様に対応するための情報共有などの支援をしていただきました。

長野市の主な役割

- ・土地利用調整計画の策定
- ・法令許認可取得の支援
- ・立地開発事業者への必要な情報の提供
- ・周辺インフラ整備協力 など

立地開発事業者の主な役割

- ・基礎調査（測量など）
- ・地権者合意形成（用地買収）
- ・立地企業誘致
- ・事業計画、詳細設計
- ・法令許認可の取得
- ・造成工事、建築工事 など

官民共同で担う役割

- ・地権者、地元への説明会の実施

図4 事業主体と関係機関との役割分担

5. 連携した民間企業、地権者、立地企業からの評価

(ア) 連携民間企業からの評価

開発事業者である北野建設株式会社からは、当社が持ち合わせているノウハウを活かし、地域未来投資促進法の手続きの流れ、同法の地域経済牽引事業計画申請及び農振除外手続きのポイント等を共有することで、最大限のパフォーマンスを示すことができた点で高い評価をいただきました。

(イ) 地権者からの評価

地権者様からは、立地企業が災害時に近隣住民への電源供給を行うなど、災害時の対応を行う点、地域社会の一員として敷地周辺の清掃等のボランティア活動行うなど、地域貢献に力を入れる点と地域社会に貢献する点で評価をいただきました。

また、地域の経済発展が期待でき、活気を感じられる地域となり、（人が集まる状況が予想され、既存のコンビニエンスストア・食堂・ドラッグストアなど、サービス業が潤いを見せる事が予想される。）結果として、地域の衰退を止める利点が生まれると評価をいただきました。

(ウ) 立地企業からの評価

現時点では建築工事は未着手ですが、立地企業

からの現状での評価をご紹介します。

本開発事業地は、「長野・須坂東インターチェンジ」から約3.5kmの好立地で、国道18号長野東バイパス・東外環状線の4車線拡幅事業が進行中です。さらに、「長野五輪大橋（2026年12月に無料化）」、「若穂スマートインターチェンジ※（2027年3月開業予定）」など、長野市や周辺市町村にある、本社・支社・既存工場や関連企業などへのアクセスが良好という交通の結節点であり、既存の産業用地と比べても優位性と将来性を有している点が立地企業より好評価をいただきました。

また民間ならではの点として、立地企業のニーズに合わせたオータメード性とスピード感も評価をいただきました。

6. 用地整備を行う自治体のメリット及びまちづくり（雇用増→人口増など）への期待

企業にとっては、新たな産業施設を整備することによって生産性向上が図られやすく、立地企業の製造品出荷額や利益の向上による経営基盤の強化といったメリットがあります。また、新たな雇用の創出による地域経済の活性化や人口の安定化、固定資産税等による税収の増加など経済基盤の底上げにつながることは、立地自治体にとって大きなメリットとなります。さらには、社会的課題の

※若穂スマートインターチェンジ：「長野IC」と「長野・須坂東IC」間に開業予定。。

特集 地域未来投資促進法を活用した産業用地開発

解決にコミットする企業が立地したり、知識創造を担う企業の立地も想定できます。このような産業の集積が図られることで、地域経済のエコシステム形成に寄与し、SDGsを目指しながら立地自治体や周辺地域における新たな産業創出や経済循環のポテンシャルが高まることも期待できます。

新たな産業立地においては、企業のBCP対策も必然的に求められるため、そのBCP対策が地域住民の方への避難場所の提供や非常時の電源提供など地域防災に貢献できると考えています。バラバラに産業用地が開発されるのではなく、まとまった産業開発地を形成し、かつ地域に長年愛着をもたれるような敷地全体の景観形成を行うランドスケープを創造することで、働き手の満足度を高めるだけでなく、まちづくりとして地域の魅力向上に大いに貢献できると考えています。また、まとまった優良な産業用地開発は、周辺の商業等の都市機能の存続や新設に寄与することができるため、周辺の農家の方に対しても暮らしの利便性が高まり、遊休農地や荒廃農地の増加といった問題に対しても、間接的に好影響が図られることも期待できます。

他方、自治体にとっては、どうしても行政だけでは産業部門と農業部門といった分野別組織における縦割りの壁を越えるのが難しいという側面がありますが、地域未来投資促進法を活用して民間事業者が関わることで、地域の未来のためにより良い方向にするために分野間の横串を通しやすくなると言うメリットもあります。

7. 地域未来投資促進法を活用して良かった点、改善・追加してほしい事項

開発に対するスピードを重視する立地企業の事業計画は3～5年を想定しています。自治体主体の場合、財政面の問題などから開発スピードが遅くなることが多く、民間企業が活力を持ってスピーディーに開発を進めることで、同じく民間である立地企業のニーズも満たすことができます。地域未来投資促進法では土地取得から5年以内には操業開始をしなければならないため、立地企業の

事業計画が立てやすい点はメリットとして挙げられます。

改善を希望する点として1点目は、地域未来投資促進法は5年間の期限付きの法律で現在2期目ですが、まだ企業の間では認知度が低いこともあり、第3期目以降も継続するように期限の延長を希望します。2点目は地権者に対する税制優遇です。立地企業には法人税や地方税の免除や優遇制度があり、制度的なメリットを享受でき、さらに県や市町村からもさまざまな優遇制度があります。このように立地企業にさまざまな税制上の優遇があるのは良い点です。一方、地権者様には税制上の優遇がないことは大きな課題です。過去には民間の立地開発事業者が不動産鑑定評価を行い、地権者様との交渉で提示した買収価格では譲渡所得税が掛かり、公共事業では譲渡所得税が掛からないのは不公平で納得できないとの理由で反対があり、地権者様との交渉に時間を要した経験があります。結果として譲渡所得税分を上乗せした買収価格を提示し、すべての地権者様から同意を得るのに半年の期間を要しました。その間、建設費などの高騰から工場建設事業計画の見直しが必要になった立地企業は、地域未来投資促進法の適用を諦め、建築面積を縮小して建設費を削減する計画に変更せざるを得ませんでした。こういった地権者様の不公平感を解消するために、法改正などを通じて税制面を改善することが必要だと考えます。

おわりに

最後になりますが、弊社の経営理念は「街のために、人のために、夢と希望を創造する」です。私たちが大切にしているのは、本業を通じて地域や社会に貢献していくことです。産業用地開発は地域に雇用を生み出し、それによって人が集まり、都市部で働いていた地元出身者が地域に帰って来る機会になり、Iターン希望者が移住するきっかけにもなります。

開発を通じて地域の繁栄に必要な基礎を築けると考えており、地域未来投資促進法を活用した私たちの活動が地方創生に貢献できれば幸いです。