建設経済環境委員会視察報告書

【視 察 日】　7 月 29 日(水)～30 日(木)
【視察委員】　薮崎正幸委員長、さとうまりこ副委員長、河口理麻委員、
　　川島美希子委員、木野浩満委員、八木勝委員、神戸好伸委員
【視 察 先】　愛知県新城市、京都府綾部市

（1）愛知県新城市　新東名ＩＣ周辺の企業誘致・産業用地について

① 新城市の概要や取組の経緯・内容



新城市は人口約 4 万 6 千人、愛知県内で 2 番目に広い面積を有し、市域の大部分が中山間地域となっている。一方で、東名高速道路と新東名高速道路の両方を利用できる交通利便性を有しており、東京と大阪のほぼ中間に位置することから、物流や製造業の立地に適した地域となっている。特に平成 28 年の新東名高速道路新城 IC の開通後、企業からの進出需要が大きく高まり、現在までに 8 か所の企業団地を整備し、46 社を誘致している。企業団地はすべて完売しており、比較的安価な地価とまとまった土地を確保できることも企業誘致の大きな強みとなっている。

また、物流業界の働き方改革によるドライバーの休憩・運行時間の規制強化などから、東京・大阪間の中継拠点として物流施設の需要も高まっている。今後は物流施設だけでなく、データセンターなど新たな業種からの問い合わせも増えている。

新城 IC 周辺には道の駅「もっくる新城」が整備され、年間約 140 万人が訪れているほか、高速バス停も併設されており、企業誘致だけでなく観光・交通の拠点としても活用されている。企業誘致の成果として、法人市民税は約 1.8 倍、固定資産税は約 1.1 倍に増加しており、市の財政基盤の強化にもつながっている。

② 成果と課題

一方で、企業団地が完売した後に次の産業用地の整備を始めたため、現在は企業からの需要に対して用地の供給が追いついていない状況にある。

産業用地の整備には、候補地の選定、地権者との調整、各種許認可、造成、道路整備などに 5～6 年程度を要するため、企業から問い合わせがあってから準備するのでは遅く、数年先の需要を見越して準備する必要があるとの説明があった。

また、企業が進出しても市内居住者がそのまま増えるわけではなく、市外からの通勤者も多い。人手不足も大きな課題となっており、企業誘致と人口増加・定住をどのように結び付けるかが今後の課題となっている。

物流施設やデータセンターは需要が高い一方、製造業と比較すると雇用や税収への効果が限定的となる場合もあるため、誘致する業種についても検討が必要である。

③ 藤枝市に反映できる点

藤枝市も東名焼津 IC、大井川焼津藤枝スマート IC、新東名藤枝岡部 IC を有しており、高速道路網という点では新城市と共通する部分が多い。

現在進めている産業用地整備を着実に進めるとともに、現在の用地が完売してから次の用地を考えるのではなく、5～6 年先の企業需要を見据えて、次の候補地を早い段階から検討しておくことが重要である。

また、IC 周辺については単なる工業団地の造成だけではなく、物流、観光、農業、交通などを組み合わせ、地域全体の活性化につながる土地利用を検討することも必要である。

さらに、企業誘致による雇用を市内の人口増加や定住につなげるため、住宅、交通、子育て環境なども含めた総合的な取り組みが求められる。

（2）京都府綾部市　綾部市都市計画区域の区域区分（線引き）の廃止について

① 綾部市の概要や取組の経緯・内容

綾部市は人口約 3 万人の中山間地域を多く抱える都市である一方、高速道路の結節点に位置し、舞鶴港にも近いなど、交通・物流面で優れた立地条件を有している。



しかし、人口減少や少子高齢化が進む中、市街化調整区域では住宅、店舗、事業所などの建築に制限があり、若い世代の定住や企業誘致、地域の生活サービス維持の妨げとなる場面が生じていた。実際に市民の約 4 割が市街化調整区域に居住しており、地域の実情と都市計画制度との間に乖離が生じていた。

こうした状況を受け、平成 21 年頃から線引き制度の見直しについて検討を開始し、住民アンケートや説明会、パブリックコメントなどを実施した。市民アンケートでは約 6 割が線引き制度に否定的であった。

その後、京都府との協議や住民への説明を重ね、約 5～6 年をかけて平成 28 年に区域区分（線引き）を廃止した。

ただし、線引きを廃止して何でも自由にしたわけではない。無秩序な開発を防ぐため、特定用途制限地域やまちづくり条例を制定し、住宅や店舗、小規模な飲食店などは建築しやすくする一方、大規模な施設や風俗施設などについては制限する仕組みを整えている。300 ㎡以上の開発については市との事前協議や近隣住民への説明を求めるなど、規制を緩和しながら市が適切に土地利用をコントロールする仕組みを構築している。

② 成果と課題

線引き廃止後、懸念されていた無秩序な宅地開発や地価の混乱などは大きく発生しておらず、移住・定住についても一定の成果が出ている。

平成 20 年以降、約 1,000 人の移住者があり、社会増に転じた年もあるなど、人口減少の

ペースが当初の推計より緩やかになっているとの説明があった。
　一方、線引き廃止によってすべての課題が解決したわけではない。開発協議や事前相談の増加により行政事務が増え、専門的な職員体制が必要となっている。
　また、農業用施設についても開発協議が必要になるなど、制度運用上の細かな課題も生じている。さらに、線引き廃止後に太陽光発電施設が増加したため、独自の指導要綱を制定するなど、社会情勢の変化に応じて新たなルールを設ける必要も生じている。

③ 藤枝市に反映できる点
　今回の視察は、藤枝市においても現在の土地利用規制を改めて考えるきっかけとなった。
　藤枝市では、市街化調整区域の中に多くの既存集落や中山間地域があり、人口減少、高齢化、空き家の増加、地域コミュニティの維持などの課題を抱えている。
綾部市の事例から、人口が増加していた時代につくられた制度を、人口減少時代にそのまま適用し続けることが適切なのかを検討する必要性を感じた。
　ただし、藤枝市と綾部市では人口規模や都市構造、開発需要などが異なるため、直ちに線引きを廃止するのではなく、まずは市街化調整区域における地区計画など既存制度の活用や、空き家・空き店舗の活用、既存集落の維持など、地域の実情に応じた規制緩和を検討することが現実的である。
　その上で、必要に応じて静岡県と協議し、特定用途制限地域や独自の条例なども含め、「緩和するところ」と「守るところ」を明確にした藤枝市独自の土地利用のあり方を検討していく必要がある。
　また、綾部市では制度変更に際して住民説明を丁寧に行っていることから、藤枝市においても、地域ごとの意見を十分に聞きながら段階的に検討していくことが重要である。

総括
　今回の新城市と綾部市の視察を通じて、両市に共通して感じたことは、人口減少や社会情勢の変化に対して、これまでの制度や行政の進め方をそのまま続けるのではなく、将来を見据えて早く行動することの重要性である。
　新城市では、企業誘致の成果を上げる一方で、「企業から需要が出てから産業用地を整備するのでは遅い」という課題が明らかになった。産業用地の整備には 5〜6 年を要することから、需要を先読みして用地を準備することが重要である。
　綾部市では、人口減少時代に合わせて長年続いてきた線引き制度を見直し、規制を緩和する一方、特定用途制限地域や条例などによって無秩序な開発を防ぐ仕組みを構築していた。
　藤枝市においても、高速道路 IC という大きな強みを生かした産業用地の先行確保・企業誘致と、市街化調整区域や中山間地域の実情に応じた土地利用規制の柔軟な見直しを、別々の問題としてではなく、人口減少対策・地域振興・産業政策と一体的に考えていく必要がある。
　今回の視察で得た知見を今後の委員会活動に生かし、藤枝市の将来を見据えた産業基盤の強化と、地域の実情に合った土地利用のあり方について、さらに調査・研究を進めていきたい。