

新たな産業空間の 需要調査実施事業委託業務 報告書(概要版)

目次

1.業務概要	…	1
2.開発事業者等の確保に向けた調査	…	2
3.開発事業のケーススタディ	…	6
4.申し送り事項	…	18

2026年 2月

パシフィックコンサルタンツ(株)

(1)業務目的

【背景】

産業投資の加速

石狩市はGXや半導体関連投資の加速により、地域産業の成長が期待されている。

産業集積の拡大

北海道バレー構想が進展し、広域的な産業集積の動きが活発化している。

用地不足の課題

石狩市内の既存工業団地は分譲余地が限られ、新たな産業用地確保が喫緊の課題となっている。

調査の目的と意義

新たな産業空間の必要性和実現性を整理し、今後の政策決定を支援する。

(2)業務内容

業務名	： 新たな産業空間の需要調査実施事業委託業務
業務対象地域	： 石狩市
履行期間	： 令和7年5月28日～令和8年2月27日
発注者	： 石狩市
受注者	： パシフィックコンサルタンツ株式会社北海道支社

業務数量

業務項目	数量	摘要
(1) 開発事業者等の確保に向けた調査	1式	
(2) 開発事業のケーススタディ	1式	
(3) 報告書作成	1式	

(3)業務実施概要

1)開発事業者等の確保に向けた調査

- ・今後、道央圏への集積が見込まれる半導体、物流、GX、グリーンデータセンターなどのデジタル関連産業等を対象とし、誘致対象となり得る企業をリストアップした。
- ・上記で作成したリストを踏まえ、各業界に対するアピールポイントとなる市の施策や石狩市内の立地環境を整理した。
- ・誘致対象となり得る企業を対象としたアンケート調査(3,000社)とヒアリング調査(17社)を実施し、石狩市内への立地に関する条件(面積、インフラ、課題、立地可能性等)を整理した。
- ・上記の調査、検討を踏まえ、今後見込まれている石狩市の産業用地需要の規模(面積等)を試算した。

2)開発事業のケーススタディ

- ・令和5年度調査事業「新たな産業空間用地の確保へ向けた基礎調査」成果報告書を基に、特に有力な開発候補地を選定した。
- ・開発候補地での事業に向けた電力及び通信インフラの現状、整備に向けた課題を整理した。
- ・開発候補地での最適な事業手法の検討及び必要な行政手続を整理した。(都市計画法、農地法、地域未来投資促進法関連等)
- ・地域の合意形成に向けた行政の立ち位置を整理した。(役割、用地補償の手法・事例等)
- ・開発候補地での事業に向けた具体的なインフラ整備費用及び公費負担額を試算した。
- ・開発候補地での事業における想定スケジュールを整理した。

(1) 誘致対象となり得る企業のリストアップ

1) 誘致対象となり得る企業の確保の基本方針

【現状の石狩市の産業振興の考え方(担当者意見)】

・洋上風力発電の進展やラピダスの動向について注視しながらも、それに頼り切らない分野成長を目指していくことを確認した。

【過年度業務のレビューと反映】

・物流分野、鉄鋼分野、食品分野、データセンターなど、市場性や電力産業との親和性の高い産業の誘致が有効であるという意見をいただいている。

【事例等による産業トレンド】

・近年の産業トレンドを調査する中で、特に物流分野、データセンター分野、GX分野を中心として、企業立地や施設の更新・増設の動きが活発化している。
・なかでも着目すべき視点は2点ある。

【視点1】

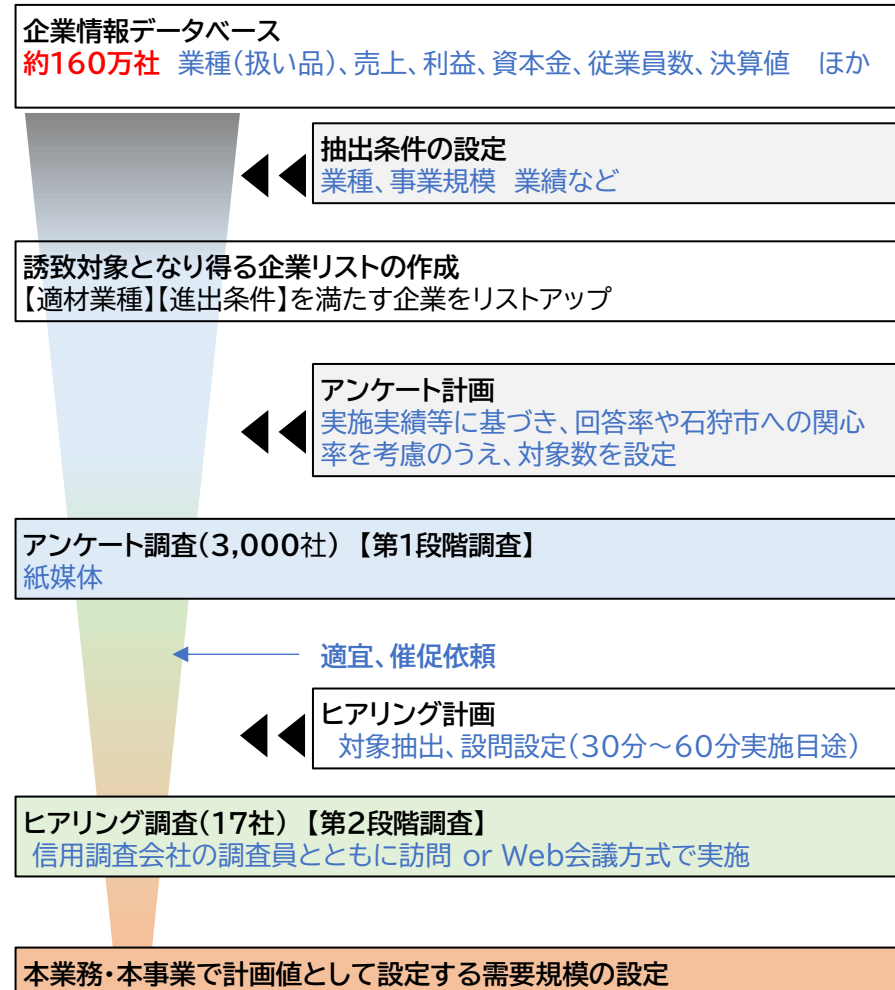
✓総合商社に代表される資金投資能力の高い企業は、トランスフォーメーションやクロステックなどの潮流のなか、複合分野への対応に有効性が高く、立地や施設の更新・増設に積極的に関与するケースが多いこと。

【視点2】

✓通信分野の施設であるデータセンターや運輸分野の物流倉庫については、不動産としての投資価値が高まっており、不動産業者による進出事例も増加していること。

【本業務・調査におけるリストアップの考え方】

・本年度においては、仕様書記載のキーワードである「半導体」、「物流」、「GX」、「グリーンデータセンター」を軸としながらも、立地に関する事業としてのステークホルダー全体の存在を考慮し、本業務調査の対象となり得る企業をリストアップするものとした。



(1) 誘致対象となり得る企業のリストアップ

2) 信用調査会社データベースなどに基づく企業の抽出

・視点①と視点②の条件に合致し、各業種のバランスを考慮した結果、以下の抽出企業を対象とした。

視点 条件	業種	抽出企業	抽出方法	
視点① 総合力や複合性が高く、トレンド業務への投資に対して期待値が高い事業者 (売上高300億円以上、かつ当期利益10億円以上)	総合工事業	50	TSR業種コード「06.総合工事業」から抽出 主要ゼネコン約30社を考慮して件数調整	
	不動産業	197	TSR業種コード「69.不動産取引業」から抽出 総合工事業より投資確度が高い業種と推測し、全件抽出	
	サービス業	54	TSR業種コード「R サービス業 8811-9699」から抽出	
	卸売業	93	TSR業種コード「各種商品卸売業 50」から抽出 ※総合工事業、不動産業、サービス業以外を先取り	
視点② 石狩市と親和性の高い業務分野を取り扱う事業者 (売上高30億円以上)	物流	倉庫業	192	TSR業種コード「倉庫業 4711-4721」から抽出
		運送業	540	TSR業種コード「道路貨物運送業 4411-4499」から抽出 (運送、食品製造、冷凍卸以外を先取り、残り1:1:1 按分)
	グリーンデータセンター	通信・情報	60	データセンター協会会員
			46	TSR業種コード「インターネット附随サービス 4011(ポータルサイト・サーバ運営)」に基づき抽出、石狩市選定事業者 ※データセンター協会会員除く
	GX	脱炭素エネルギー	26	TSR業種コード「化学工業1623(圧縮ガス・液化ガス製造業)」から抽出
			72	TSR業種コード「電気機械器具製造業 2911(水素発電機)」から抽出
	半導体	半導体関連	110	TSR業種コード「生産用機械器具製造業2671(半導体製造装置製造業)」から抽出
			32	TSR業種コード「電子部品・デバイス・電子回路製造 2813(半導体素子製造業)」から抽出
			3	TSR業種コード「電子部品・デバイス・電子回路製造 2831(半導体メモリメディア製造業)」から抽出
			78	TSR業種コード「電子部品・デバイス・電子回路製造 2814(集積回路製造業)」から抽出
	食品	食品製造・加工	539	TSR業種コード「食料品製造業 0911-0999」から抽出 (運送、食品製造、冷凍卸以外を先取り、残り1:1:1 按分)
		製造、冷凍卸	539	TSR業種コード「食品料品卸売業 5211-5229」から抽出 (運送、食品製造、冷凍卸以外を先取り、残り1:1:1 按分)
	農業、GX	アグリテック	248	TSR業種コード「農業 0111-0141」から抽出 TSR業種コード「学術・開発研究機関7111-7114」から抽出
	航空宇宙産業	製造 組み立て エネルギー試験	24	TSR業種コード「輸送用機械器具製造業 3141-3149」から抽出
洋上風力 (港湾物流)	港湾物流	97	TSR業種コード「港湾運送業4811」から抽出	
合計		3000	※視点①394社 視点②2606社	

(2) 誘致対象となり得る企業を対象とするヒアリング実施

・アンケート調査を実施し、石狩市への立地に関心を示した企業を抽出した。

アンケート調査の実施

アンケート調査名称	北海道石狩市:新たな産業空間の需要調査
目的	北海道石狩市は、国際貿易港や札幌市に隣接した立地特性を生かした物流・製造業に加え、再生可能エネルギーを活用した企業誘致を進めている。一方、既存の工業団地は分譲用地が残り少なく、新たな産業空間の開発を検討していくため、全国企業の意見を伺うアンケートを実施する。
配布数	3,000社
調査・回収方法	郵送配布、郵送回収(FAX送付もあり)
調査	令和7年9月18日～10月9日
有効回答件数	192社(回答率:6.4%)



ヒアリング調査対象とする20社をリストアップ

- ①アンケート調査において、石狩市へ関心を示す企業
- ②アンケート回答された企業192のうち、①に該当せず石狩市が関心のある企業



ヒアリング調査の実施

ヒアリング調査方法

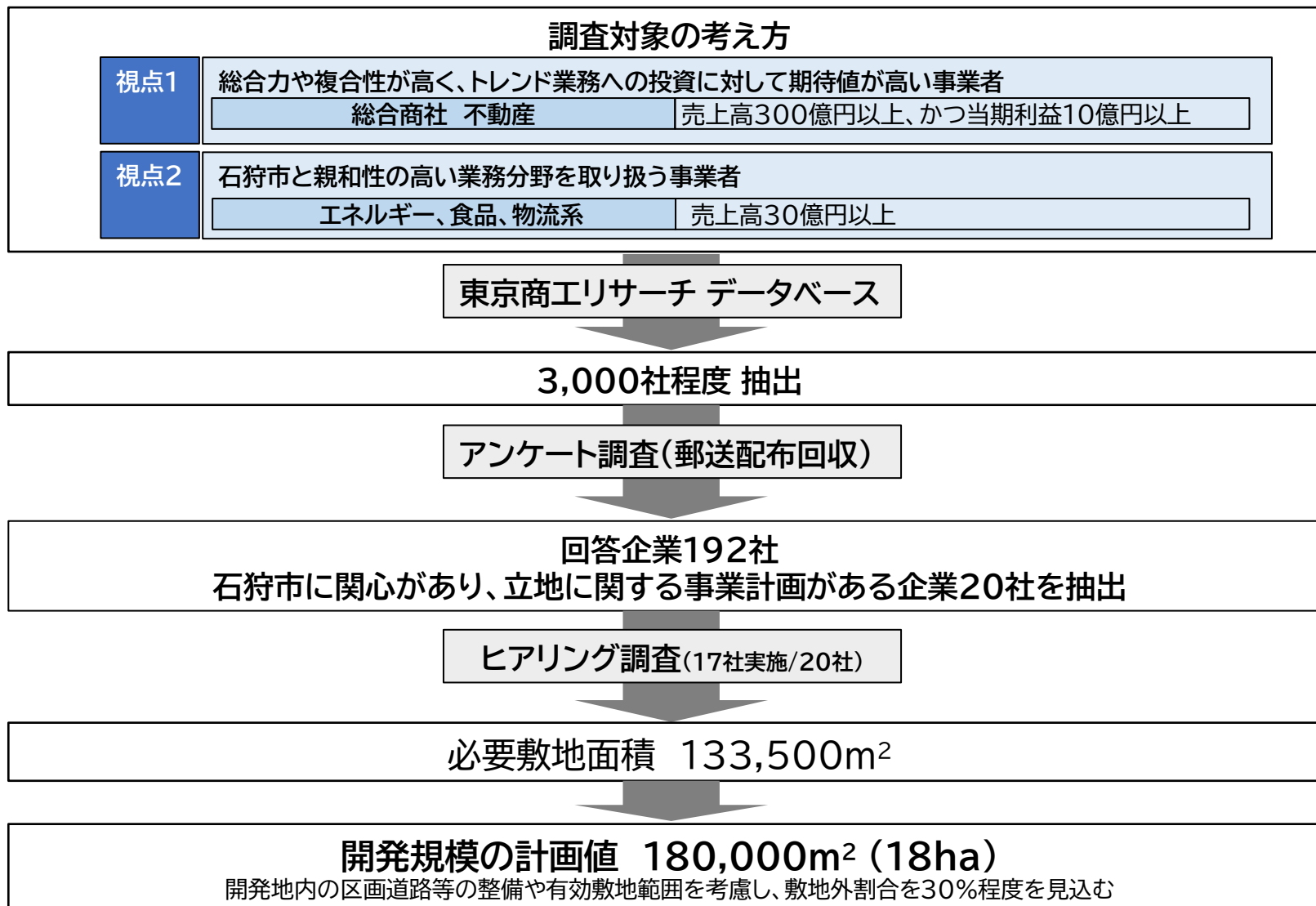
参加者	信用調査会社 石狩市 PCKK
ヒアリング方式	信用調査会社 :訪問対面(全国支店の調査員) 石狩市 :WEB 業務委託業者 :WEB
使用資料	・ヒアリングシート ・回答済みアンケート用紙 ・PRチラシ
所要時間	・30～60分程度

ヒアリング調査設問設計

【Q1】	御社の属する業界および御社の動向全般についてお聞かせください。
【Q2】	御社の投資概要について、アンケート内容について確認させてください。
【Q3】	投資計画を具体的にお聞かせください。
【Q4】	北海道(石狩市)への立地について、その関心や魅力についてお聞かせください。
【Q5】	地域拠点強化税制を知っていますか？また、本制度を活用する、又は活用する予定はありますか
【Q6】	生活や暮らしていくうえでの、石狩市(北海道)の良い感じるところ、悪いと感じること
【Q7】	出張先や、視察対象として、石狩市(北海道)の良い感じるところ、悪いと感じること
【Q8】	今後の産業立地において自治体に期待することなどはありますか？
【Q9】	その他

(3) 産業用地需要の規模(面積等)の設定

・石狩市が目指す再エネ政策等の親和性や、土地開発への現実的な投資能力や業種を踏まえ、調査対象を絞り込み、アンケート調査やヒアリング調査を行い、新たな産業空間として必要となる土地面積を設定した。



(1) 有力な開発適地の評価

1) 過年度業務を踏まえた適地候補の抽出方法

令和5年度調査事業「新たな産業空間用地の確保へ向けた基礎調査」業務成果

配慮事項①対象範囲の考え方

都市機能ゾーンを中心に、市街化調整区域を含めて抽出

配慮事項②既存土地利用との整合

開発が困難な土地利用計画地や規制区域を除外

【検討対象外となる土地の除外】

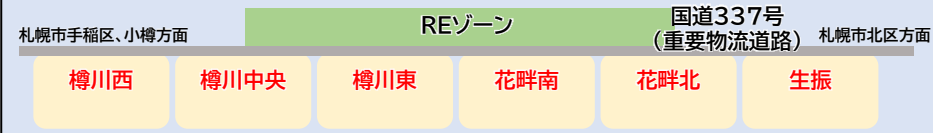
- 既存土地利用状況
(建物用地、道路、河川地及び湖沼、海浜、海水域、ゴルフ場、その他の用地)
- 洪水浸水想定区域(3.0m以上の浸水が想定される区域)
- 土砂災害警戒区域 ■ 保安林 ■ 埋蔵文化財包蔵地
- 急傾斜地(30度以上) ■ 風致地区

開発事業者等の確保に向けた調査結果

石狩市産業指向との親和性、立地に関心を寄せる業種
再エネ、GX、流通、食品加工、(半導体)等

新たな産業空間の適地選定に関する基本的な考え方

REゾーン及び重要物流道路に連担する土地は適地候補となり得る



新たな産業空間の候補地

樽川地区(西、中央、東) 花畔(南、北)地区 生振地区



(1) 有力な開発適地の評価

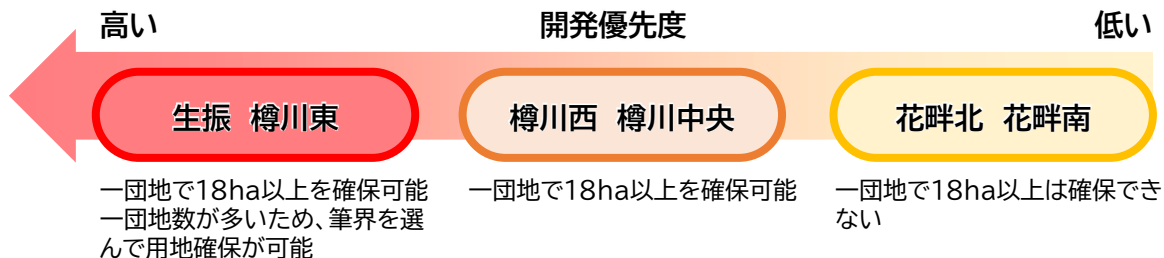
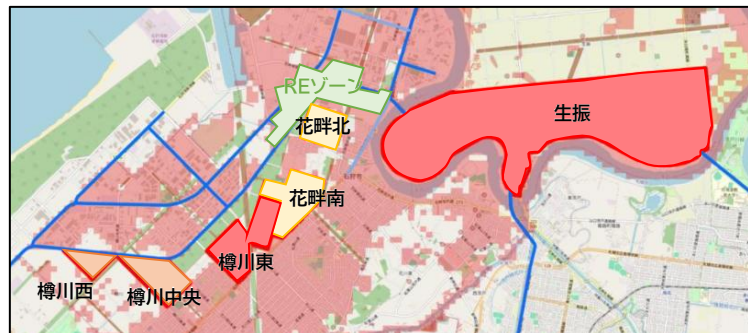
2) 適地の評価

選定した各候補地について、産業用地としての優位性を比較評価した結果、「生振」と「樽川東」の減点が最も少ない結果となった。

対象地	候補地名	(1)樽川西	(2)樽川中央	(3)樽川東	(4)花畔南	(5)花畔北	(6)生振
	現状の土地利用	農用地	農用地	農用地	農用地	農用地	農用地
	候補地全体面積	19.2ha	46.5ha	65.6ha	51.7ha	25.4ha	194.7ha
	一団地数	1	2	6	4	2	8
	一団地最大面積	19.2ha	29.5ha	24.0ha	17.0ha	13.5ha	51.3ha
開発規模	用地面積	18ha以上を一団地で確保	18ha以上を一団地で確保	18ha以上を一団地で確保	-1点 18ha以上を一団地確保不可	-1点 18ha以上を一団地確保不可	18ha以上を一団地で確保
	造成コスト	平地(バランス良い)	平地(バランス良い)	平地(一部を除く)	平地(バランス良い)	平地(バランス良い)	平地(一部を除く)
用地特性	ICアクセス	-1点 手稲IC 5キロ圏外	-1点 手稲IC 5キロ圏外	-1点 手稲IC 5キロ圏外	-1点 手稲IC 5キロ圏外	-1点 手稲IC 5キロ圏外	-1点 手稲IC 5キロ圏外
	幹線道路アクセス	国道337号直接接続	国道337号直接接続	花川通4車線接続	-1点 2車線市道	-1点 2車線市道	国道337号直接接続
	札幌市との近接性	遠方	-1点 遠方	-1点 遠方	-1点 遠方	-1点 遠方	札幌市と近接
	上水道	-1点 引込み要整備	-1点 引込み要整備	幹線整備済み	幹線整備済み	幹線整備済み	幹線整備済み
	下水道	-1点 引込み要整備	-1点 引込み要整備				-1点 引込み要整備
	工業用水	-1点 要整備	-1点 要整備	-1点 要整備	-1点 要整備	石狩新港工業用水道内	-1点 要整備
用地確保の難易度	電力	樽川変電所近傍	樽川変電所近傍	樽川変電所近傍	石狩変電所近傍	石狩変電所近傍	-1点 茨戸変電所拡張
	法整合	-1点 農用地区域含む	-1点 農用地区域含む	-1点 農用地区域含む	-1点 農用地区域含む	-1点 農用地区域含む	-1点 農用地区域含む
	一体的な利用を 支障する物件 筆界	家屋数点	家屋数点	家屋数点	-1点 特別養護老人ホーム 石狩市スポーツ広場	-1点 地区公園 家屋多い	家屋数点
総合評価	-6点	-6点	-5点	-7点	-7点	-5点	

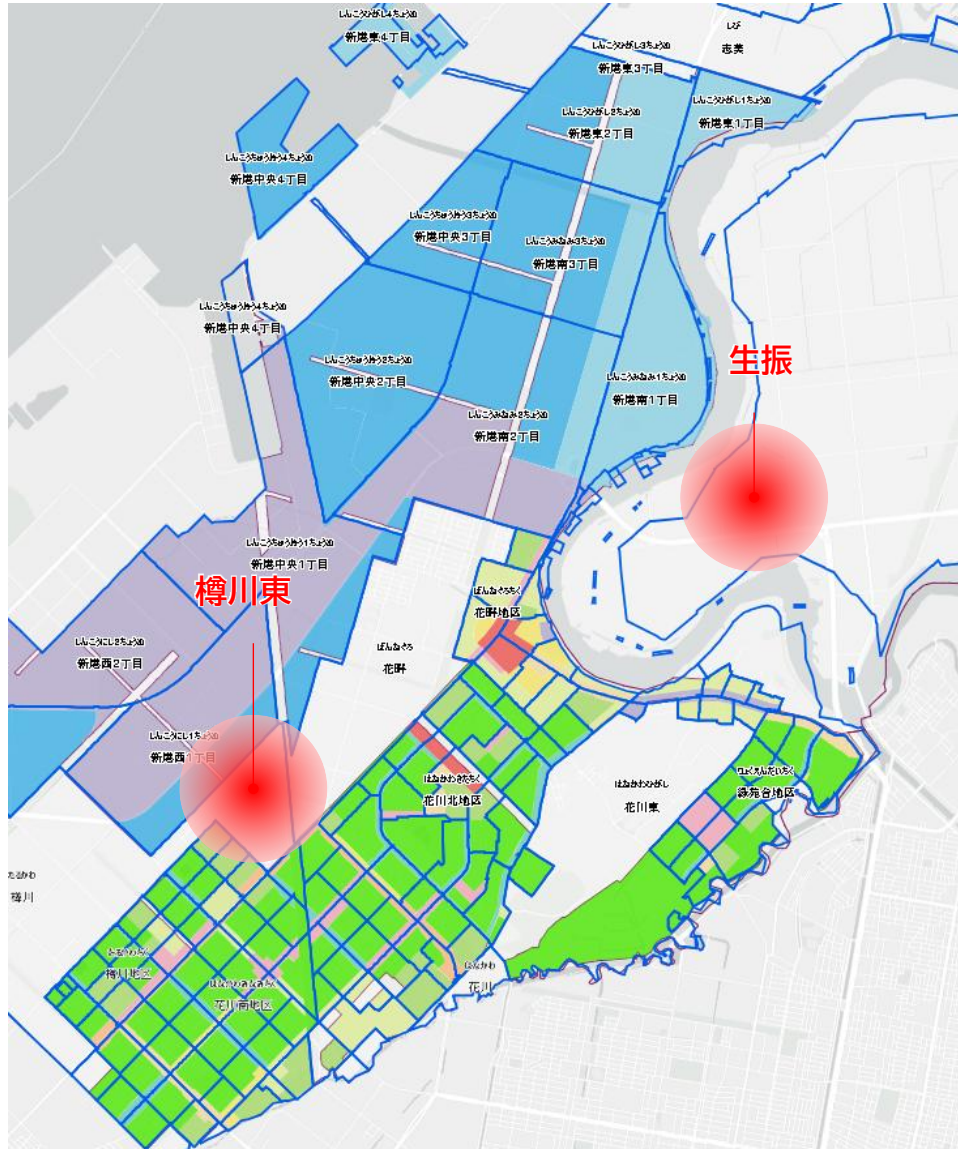
3) 適地の評価のまとめと開発方針

本検討では、「生振 樽川東」、「樽川西 樽川中央」、「花畔北 花畔南」の順で開発優先度が高い判断される。



(2) 開発適地の計画

1) 検討対象適地の位置



2) 開発適地の造成概略検討 ①生振(約29ha)

①生振(約29ha)

項目	金額(千円)	備考
整備費	1,999,453	
補償費等	379,014	
販売手数料	237,847	
概算事業費	2,616,314	
分譲価格(m ²)	9.2	
(参考)基盤整備費	409,250	区画道路、上下水、緑地

②樽川東(約25ha)

項目	金額(千円)	備考
整備費	1,830,288	
補償費等	1,914,047	
販売手数料	374,433	
概算事業費	4,118,768	
分譲価格(m ²)	16.4	
(参考)基盤整備費	515,140	区画道路、上下水、緑地

(3) 都市計画を踏まえた事業手法の検討

1) 市街化調整区域における用地開発の事業手法について

市街化調整区域では原則として開発行為は禁止(抑制)されており、工業系の大規模開発は例外的・政策的誘導により成立する。そのため、都市計画としての事業手法は、①「市街化調整区域のまま」の事業化、②「区域区分・用途地域を変更して」事業化する、の2パターンに大別される。

①「市街化調整区域のまま」の事業化

【地域未来投資促進法の適用】

重点促進区域の設定と土地利用調整計画が必要となる。

あくまで、市街化調整区域のまま事業化となるため、法第34条許可基準に対する個別の開発許可は必要となる。(地域未来投資促進法が適用されるからといって、自動的に開発行為が許可されるわけではない)

【地区計画の適用】

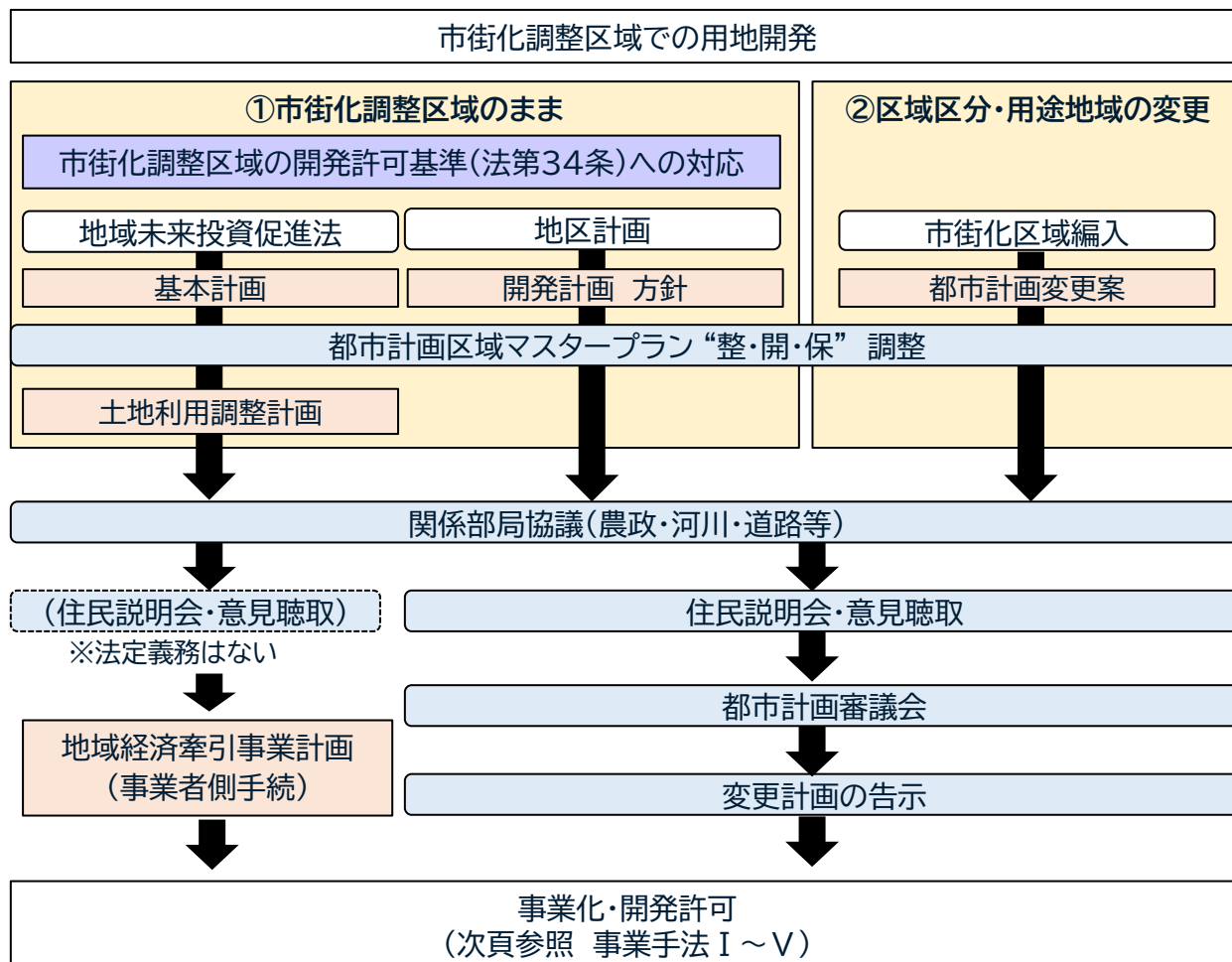
地区計画素案を作成し、市街化調整区域において地区計画を適用する。都市計画手法であるため、都市計画手続きを行う。

あくまで、市街化調整区域のまま事業化となるため、法第34条許可基準に対する個別の開発許可は必要となる。

②区域区分・用途地域の変更

市街化調整区域から市街化区域へ変更を行い、工業系の用途地域などに変更する。都市計画手法であるため、都市計画手続きを行う。

市街化区域としての事業となるため、法第34条許可基準は原則適用されない。



(3)都市計画を踏まえた事業手法の検討

1)市街化調整区域における用地開発の事業手法について

都市計画を踏まえた事業手法としては、地域経済牽引事業等に基づく開発が最も短期実効性が高いと言える。

ケース	制度	内容	評価
I 市街化区域編入	区域区分見直し(線引き見直し)	石狩市では、工業フレーム不足により市街化区域拡大が困難な状況が続いている。このため、従来型の編入による工業用地確保は現実的でなく、市街化調整区域内での限定活用へ方針転換が検討されている。	短期的には困難。 ×
II 市街化調整区域の地区計画	都市計画法34条10号(地区計画)	市街化調整区域においても、地区計画を定め、その内容に適合する建築物については開発許可が可能。石狩市では従来、原則抑制の立場を維持してきたが、近年は石狩湾新港周辺での産業需要増大を背景に、地区計画活用の検討が進められている。	将来的に活用余地あり。 ただし、個別の都市マス・農業施策との調整が必須で、即時性は低い。 △
III 地域経済牽引事業等に基づく開発	地域未来投資促進法 +都市計画法34条14号	石狩市は地域未来投資促進計画を策定しており、物流・デジタル関連・ものづくり産業が重点分野。ただし、市街化調整区域での立地は、法的には可能性があるものの、都市計画との整合が前提。	制度上は可能であるが、万能ではない。 ○
IV 市街化調整区域の個別施設 (地域未来投資促進法なし)	都市計画法34条各号 (主に7号・14号)	既存工場と密接に関連する施設(34条7号)や、市街化区域での立地が著しく困難なもの(14号)に限り許可対象。石狩市では、新規単独工場の立地には極めて慎重で、実績は限定的。	新規工業立地には不向き。既存施設の増設・関連施設に限定。 ×
V 市街化調整区域の物流施設 (地域未来投資促進法なし)	都市計画法34条 +国通達(物流施設弾力運用)	国の通達により、幹線道路沿線・IC周辺の物流施設は弾力的運用が可能。石狩市は港湾・広域道路条件に恵まれ、物流立地需要が高いが、市としては無制限な許容はせず、地区指定や計画的誘導が前提。	物流は工業系の中で比較的可能性が高い分野。ただし、IC近傍ではないことが実効性を大きく下げる。 ×

(3) 都市計画を踏まえた事業手法の検討

2) 市街化調整区域における開発基準について

都市計画法34条の各1号～14号に該当する施設は「例外許可」が原則であり、特別に開発行為が認められるものとなる。市街化調整区域での工業・物流立地は34条各号のどれかに“明確に”該当しなければ立地整備できないものとなる。石狩市では包括的な独自緩和基準はなく、国・道基準を厳格適用されるものとなる。なお、誘致事業の候補分野となっている食品関連施設は、7号に当てはめを行うなど、既存工場や産業との連動が重要となる。

▼都市計画法34条各号一覧

号	想定用途(工業・物流)	立地可否	主な許可基準	主な制約・不可要因	石狩市での実務評価
4号	農産加工・冷蔵倉庫	△	原材料の50%以上が周辺の市街化調整区域産／現地立地必然性	広域集荷・一般製造は不可	一次産業系のみ可能。市外新天地移転には不向きとなるケース。
6号	共同工場・共同倉庫	△	国・道の助成＋中小企業の実質的共同化	単独企業不可／制度依存	理論上可能であるが実績は少ない。市外新天地移転には不向き
7号	既存工場の増設	○	既存工場と工程・原料・製品が50%以上連動	新規単独立地不可	市内業者とのサプライチェーン形成に資する産業や工場は最も現実的に立地可能
8号	危険物施設	△	市街化区域で不適當＋安全性	用途限定・件数少	特殊用途限定
9号	休憩施設等	△	幹線道路利用者向けサービス	倉庫・配送拠点は不可	物流補助的のみ
10号	工業・物流地区	△	地区計画決定＋内容適合	都市計画手続き必須	手続きに時間を要する
14号	大規模物流・DC	○	市街化促進の恐れなし＋市街化区域で困難＋政策整合	開発審査会必須／波及開発NG	政策連動、地域未来投資との整合が重要

▼候補施設別 都市計画法34条各号 逆引き

施設	現実的な適用号	34条各号との整合補足
既存工場の増築・高度化	7号	同一事業性が核心
農産物加工・保管（食品関連施設）	4号	原料要件が最大制約
物流施設	14号	政策的位置付け必須
データセンター	14号	エネルギー・広域性の説明が鍵
新規単独工場	—	原則不可
工業団地造成	10号	地区計画前提

(4) 地域未来投資促進法に基づく手続き、農転手続き・協議について

1) 地域未来投資促進法に基づく農地転用条件の検討 1/2

・農地転用条件①～③を精査、生振および樽川東は農用地域であるため、「市街化調整区域における産業系土地利用に関する基本方針」が農振協議の基礎となる方針と言える。

●地域未来投資促進法に基づく農地転用条件

- ① 農用地域外での開発を優先すること
- ② 周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること
(土地改良施設の機能に支障を及ぼすおそれがないこと、地域計画の達成に支障が生じないことを含む)
- ③ 面積規模が最小限であること
- ④ 面的整備の完了後8年が経過していること
- ⑤ 農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

●条件の適合性

①農用地域外での開発を優先すること

【適合性(△)】

生振や樽川東は農用地域である。

これに対して「農用地域外での開発を優先すること」をクリアするためには、「市街化調整区域における産業系土地利用に関する基本方針」が根拠になる。なお、農用地域についても、地域未来投資促進法に基づき除外が可能である。

②周辺の土地の農業上の効率かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること

【適合性(○)】

生振及び樽川東は、いずれも各地区の周縁部に位置しており、一体的な農地を分断する土地利用には該当しないことから、当該条件は満たしているものと考えられる。

③面積規模が最小限であること

【適合性(○)】

地域経済牽引事業計画などの事業計画段階で条件を満たす土地利用計画とすることが可能。

(4) 地域未来投資促進法に基づく手続き、農転手続き・協議について

1) 地域未来投資促進法に基づく農地転用条件の検討 2/2

・農地転用条件④～⑤を精査。石狩市農業振興地域整備計画書に基づく、生振や樽川東においては、面的整備として少なくとも、7年は経過していると判断される。また農地中間管理機構関連の取組は、行われていないと考える。

●地域未来投資促進法に基づく農地転用条件

- ① 農用地区域外での開発を優先すること
- ② 周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること
(土地改良施設の機能に支障を及ぼすおそれがないこと、地域計画の達成に支障が生じないことを含む)
- ③ 面積規模が最小限であること
- ④ 面的整備の完了後8年間が経過していること
- ⑤ 農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

出典：石狩市農業振興地域整備計画書

●条件の適合性

④面的整備の完了後8年間が経過している

【適合性(O)】

石狩市農業振興地域整備計画(令和元年、令和6年)に基づく、生振と樽川東は、農業生産基盤整備開発計画の対象となっていない。

令和元年時点においても対象となっていないことから、令和7年度段階においても、少なくとも7年間、面的な整備は行われていないと判断される。

⑤農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

【適合性(O)】

石狩市農業振興地域整備計画(令和元年、令和6年)に基づく、生振と樽川東は、農業を担うべき者の育成・確保施設の整備計画に該当していないため、農地中間管理機能関連の取組みが計画されていない。

■農用地利用計画 農業上の土地利用の方向

生振 f B-1

茨戸川に囲まれた生振に分布する 998ha の団地である。地形は平坦で水田地帯であるが、多くが転作田として畑地利用されている。今後、農地の有効利用と集中化を図り、大型畑作農業を基軸とした土地利用の再編を進め集团的農地の保全を図る。

樽川東 h B-4

道道石狩手稲線北側、札幌市と樽川宮農団地に囲まれた 126ha の団地。都市的開発が進む中、集团的農用地の確保を図る。

■農業生産基盤整備開発計画

かんがい排水、客土、暗渠排水、農道整備、排水設備等の土地改良事業を推進
⇒生振(B-1)や樽川東(B-4)は該当していない

■農業を担うべき者の育成・確保施設の整備計画

農業就業者育成・確保施設整備に関する計画
⇒生振(B-1)や樽川東(B-4)は該当していない

(4) 地域未来投資促進法に基づく手続き、農転手続き・協議について

2) 地域未来投資促進法における土地利用調整の迅速化事例

・下協議を含めた農政サイドとの調整においては、協議調整の時間短縮等はあるが、抜本的な省略可能となる手続きはない。

<p>① 農業振興地域整備計画の変更に係る縦覧期間の短縮</p> <p>地域未来法による基本計画や土地利用調整計画において、農業振興地域整備計画の変更について公表している場合は、縦覧期間の短縮が可能</p> <p>土地利用調整計画を作成した場合、遅滞なく公表することとなっているため、地域住民等に対して既に農業振興地域整備計画変更案を一定周知できているととらえ、縦覧期間を短縮(例えば15日間)し、手続きの迅速化が可能。</p>	
<p>② 農業振興地域整備計画の変更に係る申出の省略</p> <p>地域未来法の活用による農業振興地域整備計画の変更にあたって申出書の取得を省略</p> <p>一般的に農地を転用するための農振除外は、農業振興地域の整備に関する法律(農振法)第13条第2項に基づいた「農用地等以外の用途に供することを目的」とした除外となる。</p>	<p>(取組イメージ)</p>
<p>③ 農業振興地域整備計画の変更に係る農業委員会への早期意見聴取</p> <p>地域経済牽引事業計画が承認された後、速やかに農業振興地域整備計画の変更に係る公告・縦覧手続きを開始できるよう農業委員会の意見聴取手続きを早期に行う</p> <p>土地利用調整計画作成段階において、農業振興地域整備計画の変更についても十分な調整が済んでいる場合には、農振法施行規則に定める農業委員会の意見聴取手続きについても地域経済牽引事業計画の承認と同時平行的に進めることで、速やかに公告・縦覧手続きを開始することが可能。</p>	

(5) 民間主体の産業空間の構築にあたって

1) 市街化区域における民間開発手法について

市街化調整区域における開発計画を執行していくにあたっては、都市計画上是、前述の通り3通りの手続き方法がある。市街化編入及び地区計画手法は公共事業(公共投資)を行うことが前提の手法と言える。(下記に示す通り、市街化調整区域における公共投資を行う手法が皆無ということではないが、あくまで開発投資先は市街化区域として考えるべきである。)

民間主導で開発事業を進めるにあたっては、地域未来投資促進法に基づき、地域経済牽引事業計画の作成・提出することが筋と言える。

以上を踏まえ、市街化区域における民間開発手法を整理した。

公共が全く事業に投資しない場合は、①個別開発許可(都市計画法34条)が現実的かつ有力である。

②についても、全国的には事例がある。

③及び④は、民間事業に乗じる形で公共投資を行う場合の手法と言える。

⑤及び⑥は、主な事業出資者は民間でありながら、公共投資や公共事業の性質を有する事業となる。

⑦は、市街化区調整区域での地区計画となり、都市計画事業として捉える事業となる。

	事業手法	概要・特徴	主体	向いている規模・用途	メリット	主な留意点
①	個別開発許可 (都市計画法34条)	個々の敷地単位で開発許可を取得	民間	小～中規模 工場・物流等	・最も現実的 ・スピード感あり	・用途制限が厳しい ・インフラ自己負担
②	都市計画法34条12号 (条例型開発)	条例で定めた用途を包括許可	民間	中規模 複数区画	・継続的な誘導が可能	・条例整備が前提
③	土地区画整理事業	道路・公園等を一体整備	組合・自治体	大規模 産業団地	・基盤整備が一括	・地権者合意が大前提
④	開発行為+公共施設負担方式	開発と同時にインフラ整備	民間(+自治体)	中規模	・柔軟な協議が可能	・協議が長期化
⑤	公有地活用(定借・売却)	自治体保有地を活用	自治体+民間	規模不問	・立地調整が容易	・適地が限定的
⑥	産業団地整備(補助金併用)	補助制度を活用した団地整備	自治体+民間	大規模	・財政支援あり	・採択要件が厳格
⑦	地区計画(市街化調整区域型) +開発許可	土地利用方針を地区計画で明確化	民間+自治体	中～大規模 面的開発	・計画性が高い ・説明力が強い	・都市計画決定に時間

(5)民間主体の産業空間の構築にあたって

2)市街化調整区域における民間開発の留意点

個別開発許可(都市計画法34条)として市街化調整区域における民間開発を進めるにあたっての留意点を示す。

地域未来投資促進法の基本計画、重点促進区域設定(土地利用調整計画)、地域経済牽引事業計画が重要

大原則として、地域未来投資促進法や基本計画と無関係な施設については整備できない。

従って、企業立地や産業空間の構築の準備として、地域未来投資促進法の基本計画が重要となる。

大規模物流・データセンター、エネルギー産業は北海道の産業政策と合致しているため、地域未来投資促進法が34条例外号の解釈の後押しになる。ただし、食品関連については、石狩市の基本計画として位置付けを行う必要がある。

また、重点促進区域の設定や地域経済牽引事業計画についても、具体の民間側の事業フレームが早期に必要となる。

北海道区域マスタープランとの整合が重要

地域未来投資促進法に基づく産業空間の整備は、必ずしも「整備・開発・保全の方針(いわゆる工業フレーム)」に数値的に載せる必要はないものと捉える。

ただし、区域マスタープラン等との整合性は強く求められるため、市街化調整区域の理念や方針を捻じ曲げない整合性が重要となる。

土地取得が難航した場合は、土地収用法は適用できない

地権者合意が得られない場合は、土地収用法を適用することができない。(土地収用法は、公益性が求められる事業であるため、都市計画事業として事業認定を行うのが通常である。)

従って、民間事業であるものの、用地取得に対しては公共側は注視することが重要であり、民間事業としての最大のリスクとなる。

道路等のインフラ整備にあたって都市計画事業がしにくい

個別開発許可(都市計画法34条)の場合は、市街化調整区域のままの事業となるため、基本的には都市計画事業はできない。道路や水道などのインフラ事業は、民間事業で行う必要がある。

立地後の産業集積に対して都市計画税が適用できない

地域未来投資促進法は、市街化調整区域のままの事業となるため、民間で用地買収が進み、工場や施設が営業を開始した場合でも、都市計画税を徴収することができない。(固定資産税はかかるが、地域未来投資の特別措置も発生する)

(6) 想定される開発事業のスケジュール

① 個別開発許可(都市計画法34条)の場合の事業スケジュールを以下に示す。

- ・都市計画変更は行わず、都市計画法34条14号で個別判断となる。
- ・生振と樽川東は、令和7年度時点で面的整備が7年間行われていないと判断される。従って、最短の令和8年度で事業構想段階を向けても、農政協議、開発許可準備段階では、完了後8年間が経過を満すことになる。
- ・石狩市の農振除外は年2回(時期制約あり)のため、最大6~12か月の待ち期間が発生する可能性がある。

工程	月数															
	事業構想段階 1年目				地域未来投資認定段階 2年目				農政協議、開発許可準備段階 3年目				造成・建築段階 4年目			
	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42	45	48
事業構想 ・構想・用地調査【民間事業者】 ・立地構想【民間事業者】 ・地権者調整【民間事業者】 ・非公式農政相談																
地域未来投資認定 ・基本計画 ・土地利用調整計画 ・地域経済牽引事業計画【民間事業者】 ・国・道同意【石狩市、民間事業者】 (・非公式農政相談)																
農政協議 ・農地転用 ・農用地除外																
都市計画法34条審査 ・地域未来+開発許可基準個別立証																
造成・建築 ・開発許可【民間事業者】 ・造成【民間事業者】 ・建築【民間事業者】 ・操業開始【民間事業者】																
(都市計画) ※地域未来投資認定に変わり 都市計画手続きになるイメージ																

面的整備の完了後8年間が経過している段階であることを確認のうえ、公式協議を着手

1. 地権者の意向調査が必要

本検討の開発事業のケーススタディの適地は、地権者意向を確認していない。事業化の際には、地権者への意向調査が必要である。

2. 地域未来投資促進法の活用は「具体的な民間事業計画」が前提

地域未来投資促進法に基づく土地利用調整や農地転用の協議は、具体的に地域経済牽引事業計画を策定する予定の民間事業者が存在する場合に限り実施可能となる。今後は、立地意向が明確な企業を早期に特定し、事業フレームを具体化したうえで手続きを進める必要がある。

3. 農地転用の可否は最終的に「農業委員会判断」である

地域未来投資促進法に基づく土地利用調整は、農地転用を可能とする制度的枠組みではあるが、自動的に転用が認められるものではない。最終判断は、市町村農業委員会および北海道の判断に委ねられるため、制度適合性に加え、個別事業の妥当性・必要性の説明が不可欠である。

4. 全体スケジュールの長期化の可能性

スケジュールを組み立てる調整事項は、個別性が高く、長期化する可能性がある基本計画策定から土地利用調整計画作成、農転許可に至るまでの期間について、一律の目安期間は示されておらず、数年を要する事例も存在。農振除外の時期制約(年2回)など、制度上の待ち期間が発生する可能性も考慮する必要がある。事業者側のスケジュール感と行政手続の現実とのギャップ調整が重要となる。