

(仮称) 会津若松市新工業団地  
**基本計画 (改定版)**

令和6年3月  
令和8年3月改定

会津若松市

# 目次

1章 基本計画の概要	1
1. 計画の背景、目的	1
2. 基本計画の位置づけ	1
2章 現況把握と企業誘致の方向性	2
1. 現況把握	2
（1）既存工業団地の整理	2
（2）市の製造業の立地状況	3
2. 上位関連計画の整理	4
（1）基本構想等の条件整理と方向性	4
（2）産業に関わる上位関連計画の整理	5
3. 産業立地の動向	7
4. 上位関連計画及び産業動向を踏まえた企業誘致の方向性	11
3章 市場調査	12
1. 企業調査	12
（1）アンケート調査	12
（2）ヒアリング調査	16
2. 開発事業者調査	17
（1）アンケート・ヒアリング調査	17
4章 候補地選定	19
1. 候補地選定の経過	19
（1）適地抽出（10箇所）	19
（2）候補地抽出（3箇所）	19
（3）最有力候補地抽出	19
（4）分譲面積拡大に伴う再整理	20
2. 最有力候補地の概要	22
（1）最有力候補地位置図	22
（2）最有力候補地区域	22
（3）最有力候補地の整備モデル	23
（4）最有力候補地における整備に向けての課題	27
5章 事業手法・スケジュール	29
1. 事業手法の検討	29
（1）工業団地整備に向けた事業内容の整理	29
（2）事業手法の比較	30
（3）検討対象の事業手法	32
（4）事業の実施手法	34

(5) 全業務内容の官民の役割分担.....	35
(6) 官民リスク分担.....	36
<b>2. 事業スケジュール.....</b>	<b>40</b>

# 1章 基本計画の概要

## 1. 計画の背景、目的

本市では既存の工業団地はすべて分譲が完了しており、企業誘致の受け皿となる新たな工業用地の整備が必要とされている。

このような現状を踏まえ、さらなる産業振興や雇用機会の創出を図るため、令和2年3月に「会津若松市工業振興計画」（以下、「工業振興計画」という。）、令和5年1月に「（仮称）新工業団地基本構想」（以下、「基本構想」という。）を策定し、新たな工業用地の整備を目指すこととした。

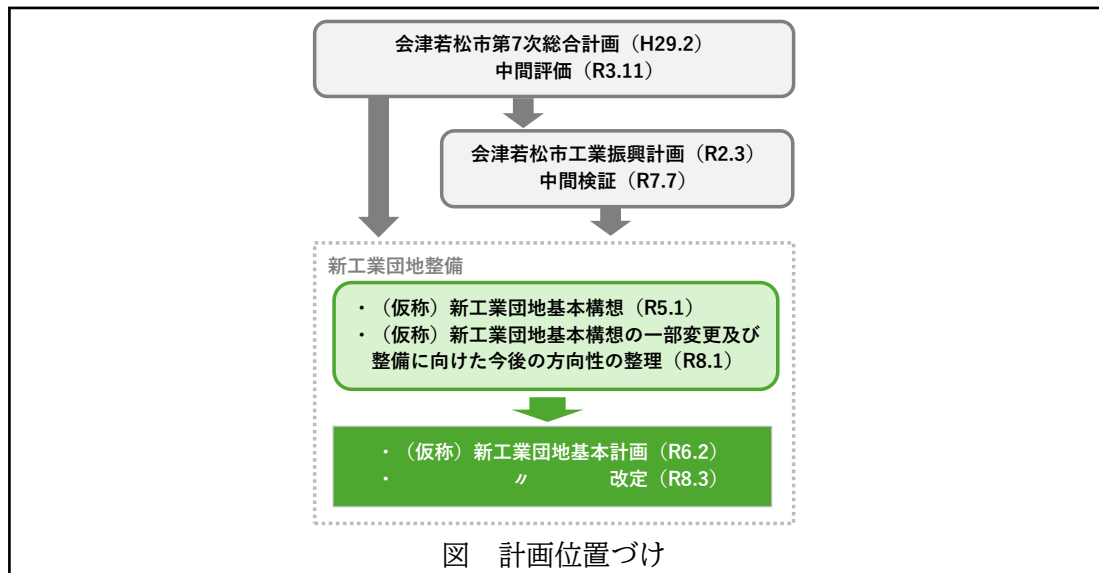
本計画は、「基本構想」で定めた事業の骨子や指針に基づき、候補地の抽出を行う適地選定調査や企業ニーズを把握する市場調査を踏まえて、最有力候補地を設定し整備モデルを立案するものである。

また、本市が近年整備した工業団地は、会津若松地方土地開発公社が主体となり事業を行ってきたが、同公社が解散したことを受け、初めて市が事業主体となり実施するものであることから、事業実施にあたり、近年の社会情勢に対応できる新たな整備手法について、開発事業者への市場調査等を行い検討するものである。

本計画については、令和6年3月に策定したところであるが、令和7年7月に実施した「工業振興計画」の中間検証の結果を踏まえ、目標達成のためには製造業従業者数の更なる増加が必要となったことから、令和8年1月に「基本構想の一部変更及び整備に向けた今後の方向性の整理」により分譲面積の見直しを行い、「基本構想」並びに「基本構想の一部変更及び整備に向けた今後の方向性の整理」（以下、「基本構想等」という。）を踏まえて、引き続き事業の推進を図っていくこととしたことから、本計画について改定するものである。

## 2. 基本計画の位置づけ

本計画は、第7次総合計画に即した計画となる。



## 2章 現況把握と企業誘致の方向性

### 1. 現況把握

#### (1) 既存工業団地の整理

本市には6つの工業団地が整備されている。全ての工業団地が既に完売していることから、企業誘致の受け皿となる新たな工業団地が求められている。

表 既存工業団地概要

工業団地	造成年度	面積(ha) (分譲面積)	総事業費 (億円)	分譲価格 (千円/㎡)	開発手法	事業主体
会津若松工業団地	S47～S56	58.4(46.4)	60.0	12.6	公的開発	福島県
一ノ堰工業団地	H5～H6	13.8(8.6)	34.4	31.6	開発行為	会津若松地方土地開発公社
会津若松高久工業団地	H8～H9	24.3(20.5)	50.3	24.5, 24.8 他	開発行為	会津若松地方土地開発公社
北会津工業団地	S58～S60	33.4(25.5)	15.4	10.6	土地区画整理事業	北会津村真宮土地区画整理組合
会津若松河東工業団地	H19～H23	19.1(8.5)	12.6	17.5 助成制度あり	開発行為	会津若松地方土地開発公社
会津若松徳久工業団地	H27～H28	6.0(5.1)	14.7	25.3～ 28.2 助成制度あり	開発行為	会津若松地方土地開発公社



図 会津若松市の工業団地（市HP）

(2) 市の製造業の立地状況

本市に立地している事業所は、食品関連産業（40所）が最も多く、次いで漆器関連産業（28所）、電子精密機械工業（21所）となっている。従業員数については、最も多いのは電子精密機械工業（4,042人）、次いで金属関連産業（918人）、食品関連産業（881人）となっており、出荷額も同様に電子精密機械が最も多くなっている。

表 製造業の実態

区 分	事業所数(所)	従業員数(人)	出荷額(万円)
漆器関連産業	28	717	445,087
食料品製造業	40	881	1,356,256
木工関連産業	6	65	103,824
金属関連産業	12	918	6,601,380
機械器具関連	16	868	1,230,590
電子精密機械	21	4,042	7,368,455
そ の 他	47	1,236	1,671,629
計	170	8,727	18,777,221

出典：令和5年度会津若松市商工行政の概要（数値は平成31年）

平成23年～令和4年までの新設・増設件数をみると、電子・精密及び金属関連企業の立地が多く見られる。

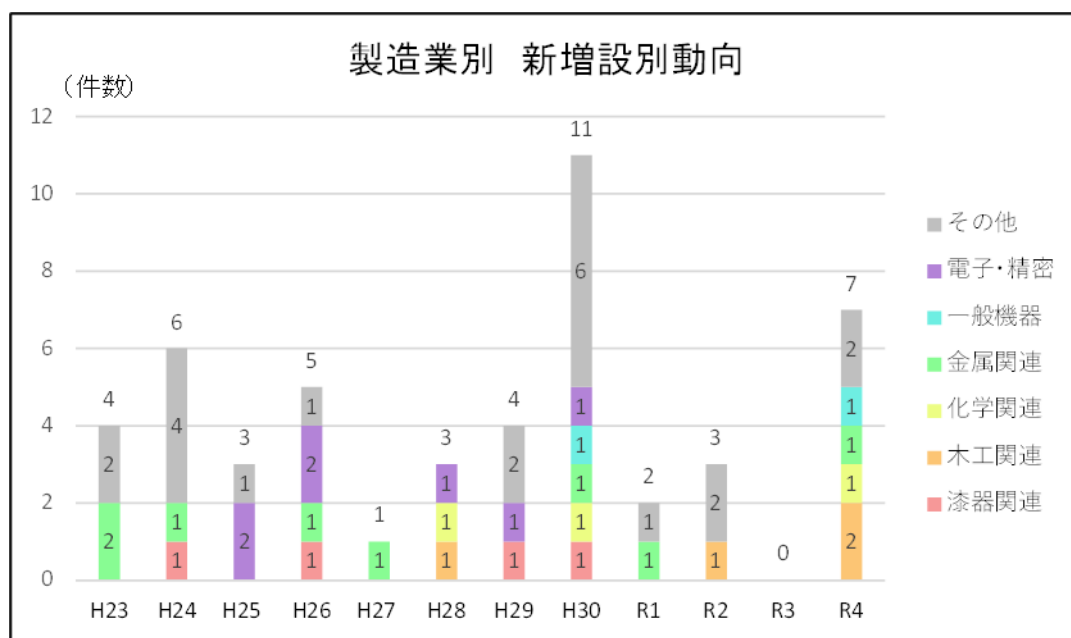


図 製造業別 新增設別動向

出典：令和5年度会津若松市商工行政の概要  
（数値は福島県工業開発条例に基づく届け出数）

## 2. 上位関連計画の整理

### (1) 基本構想等の条件整理と方向性

本計画は、基本構想等で設定した条件を基に検討を進める。

表 基本構想等の各種条件

項目	設定条件
事業主体	会津若松市
造成方式	先行造成方式
分譲面積	20ha 程度
分譲開始	令和 14 年度～

基本構想等における企業の誘致方針と導入業種の想定は以下のとおりである。これらは地域未来投資促進法における『第2期福島県会津地域基本計画』（令和6年4月）を踏まえ、地域特性を以下の通り整理している。

表 企業立地の方向性と導入業種の整理

方向性	導入業種
<ul style="list-style-type: none"> <li>・これまでの企業誘致の取組：高付加価値を生み出すことが可能な分野</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●半導体や自動車等の先端産業向け高度部材</li> <li>●地域資源を活用した成長ものづくり分野</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・次世代を担う産業として成長が期待される分野</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●医療福祉</li> <li>●ICT</li> <li>●再生可能エネルギー</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・半導体、医療、自動車、化学、鉄鋼、非鉄金属、再生可能エネルギー等の素材から部品及び完成品の製造、設計に至るまでの多種多様な産業が集積。これら「ものづくり企業」とスマートシティ AiCT の入居企業をはじめとした「ICT 関連企業」との連携強化により、新たな産業の創出にも期待</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「ものづくり企業」と「ICT 関連企業」との連携強化による新たな産業</li> </ul>

(2) 産業に関わる上位関連計画の整理

産業に関わる方針について、本市の上位関連計画で示されている内容を整理する。

①会津若松市の計画

上位関連計画	産業に関する方針
<p>会津若松市 第7次総合計画 (平成29年2月)</p>	<p>政策分野13 企業立地・産業創出            目指す姿：企業誘致等により、安定したしごとのあるまち            施策1：企業誘致の推進と企業間連携の強化                ①企業誘致活動の推進                ②工業用地の整備・供給                ③企業立地支援策の充実                ④企業間連携の支援                ⑤ものづくり企業の取組支援            施策2：成長産業の集積                ①ICT関連産業の集積                ②医工連携による医療福祉関連産業の集積            施策3：起業支援・新産業創出                ①ベンチャーの成長支援                ②新規創業に関する支援</p>
<p>会津若松市 都市計画 マスタープラン (令和7年3月)</p>	<p>第3章 都市づくりの基本的な考え方  <b>【拠点】◇工業拠点</b>            ・工業系市街地や工業団地等として利用されている産業を牽引する拠点            ・操業環境の整備保全を図るとともに、新たな企業誘致や、既存工業の機能強化など、その必要に応じて土地利用の転換を検討            ・河東町八田地区へ新たな工業団地の整備を進め、河東工業団地との連携を図る</p>
<p>会津若松市 工業振興計画 (令和2年3月)</p>	<p>第4章 工業振興施策の方向性            1 企業誘致活動の推進                新規企業の立地に向け、企業への訪問活動等を行うとともに、企業立地に関するワンストップサービスに取り組むことにより、企業誘致を推進し、雇用拡大等を図ります。また、高付加価値企業の誘致に取り組むことにより、粗付加価値額の増加を図ります。            2 工業用地の整備・供給                新たに分譲可能な工業用地が無いことから、企業誘致の促進のために、新たな工業団地の整備を推進します。            3 企業立地支援策の推進                市内での工場の新増設を行う企業に対し、企業立地奨励金等の各種優遇制度を継続し、支援を行うことにより、企業誘致を推進します。</p>

<p>地域未来投資促進法に基づく会津地域基本計画 (令和6年4月)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会津地域が数百年の長い歴史の中で育んできた地域資源活用型産業と、公設試や大学等を通じて先端技術と融合することにより、高付加価値化を目指す。</li> <li>・ICT専門大学である会津大学の立地や、ICT技術等との融合により、さらなる高度化が期待される産業基盤が集積している特性を最大限に生かし、ICT企業の集積を図るとともに、IoTやAIなどのICT技術を地域に実装していく。</li> <li>・水力発電所や地熱発電所が存在し、再生可能エネルギーも盛んな地域であることから、近年進む再生可能エネルギー施設や関連産業の集積をこれからも一層図るとともに、ICT技術やアナリティクス産業（データ分析）と先端産業との融合により、さらなる高付加価値化を目指す。</li> </ul>
---	--

### 3. 産業立地の動向

本工業団地に誘致を促進する企業について、国の政策や動向を整理する。

#### ①全国的な産業立地の動向

ア. 2024年度新規事業所立地計画に関する動向調査（令和6年12月4日）

一般財団法人日本立地センター<sup>1</sup>が、国内の製造業・物流業の計2万社を対象に毎年10月に実施している、事業拠点の立地(新設・増設・移転)を中心とした設備投資意向の把握を目的とするアンケート調査より、製造業及び物流業の状況を整理する。

表 「2024年度新規事業所立地計画に関する動向調査」（令和6年12月4日）

	製造業	物流業
①立地形態	・製造業では「増設」が約4割を占める	・物流業では「新設」が過半を占める
②着工予定時期	・「早急に」、「3年以内」が6割を超え、「5年以内」までで8割を超える	
③候補地域	・直近3年間の比較で、福島県を含む「南東北」地域の伸び率が最も高い	・直近3年間の比較で、福島県を含む「南東北」地域の伸び率が、「北関東」、「南関東」と並んで最も高い
④立地計画の理由・背景	・「需要増への対応」、「手狭感の解消」の2項目が過半を占める	
⑤立地選定時に重視する要素	・「用地価格」、「交通アクセス」の2項目が大きな割合を占める ・「災害リスク」、「豊富な労働力」、「取引先・市場との近接性」、「既存拠点との近接性」をより重視	・製造業と同様2項目が大きな割合を占めるが、製造業以上に「交通アクセス」を重視 ・「取引先・市場との近接性」をより重視
⑥自治体等へ求める立地環境向上への取組	・「優遇制度の充実」、「人材確保・育成の支援」の2項目が過半を占める ・次いで「人材確保・育成の支援」、「用地等の受け皿の整備供給」となっており、前年度よりも人材不足、用地不足の課題がより反映されている	・「域内外の交通アクセスの向上」が前年トップの「優遇制度の充実」を上回った ・次いで「用地等の受け皿の整備・供給」となっており、製造業同様に用地不足が反映されている

<sup>1</sup>産業立地と地域振興に関わる総合的調査研究機関

- イ. 経済産業省 第 26 回 産業構造審議会 地域経済産業分科会（令和 7 年 10 月 14 日）  
第 23 回産業構造審議会<sup>2</sup>にて協議された産業立地政策及び地域経済産業の動向  
と現状について整理する。

表 経済産業省 第 26 回 産業構造審議会 地域経済産業分科会（令和 7 年 10 月 14 日）  
「産業立地政策について」

1. 産業立地の動向	
①国内投資の動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2010 年以降、新型コロナ期を除いて継続的に拡大傾向。</li> <li>・ 官民投資目標として、2030 年度に 135 兆円、2040 年度に 200 兆円を目標と設定。</li> </ul>
②国内生産体制の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2010 年以降、海外生産拠点重視の傾向から、国内生産拠点重視の方向性にシフトしている。</li> <li>・ 一部品目において、国内生産が増加している。 （半導体製造装置、集積回路（IC）等）</li> <li>・ 拠点新設の際の立地をみると、既存の本社・工場の隣接地を含め、近接地を選択する傾向にある。</li> </ul>
2. 産業立地の現状と課題	
①分譲可能な産業用地面積の推移	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都道府県・政令市の約 8 割が 5 年以内に産業団地の枯渇が見込まれると回答。</li> <li>・ これらの自治体では、産業用地の開発スピードが追いついておらず、分譲可能な産業用地面積は、この 10 年で半減。</li> </ul>
②産業用地について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 産業立地ニーズは、既存の産業集積の近傍や立地条件の良いエリアを希望する傾向にある。また、その立地選好には、業種ごとに一定の差異が存在する。</li> <li>・ 2040 年 200 兆円の国内投資を達成するためには、現状で国土の約 0.4%を占める工業用地を更に確保する必要がある。</li> <li>・ 企業にとって、産業団地は、インフラ等が既に整っていること、関係機関との調整時間が短縮されるなど投資決定から操業開始までのリードタイムを短くできること等に魅力がある。</li> </ul>
③産業用地確保に向けた課題と検討の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自治体の産業用地造成ノウハウや整備資金が不足。これらを官民連携により補完するケースもあるが、障壁も存在。</li> <li>・ タイムリーな工場立地等に資する産業団地では土地利用調整に課題。</li> </ul>

<sup>2</sup> 経済産業省設置法第 7 条により設置された機関であり、経済産業大臣の諮問に応じて産業構造の改善に関する重要事項その他経済及び産業の発展に関する重要事項を調査審議する。

## ②国の産業政策の動向

<p>経済産業省 第4回 デジタル田園都市 国家構想実現会議 『デジタル日本改造ロードマ ップの検討の方向性につい て』／R4.2.24</p>	<p>重点事項 ①デジタルインフラの整備 ②エネルギーインフラのデジタル化 ③交通・物流インフラのデジタル化 ④データ連携基盤の構築 ⑤次世代計算能力（次世代データ処理能力）基盤の整備</p>
<p>総務省 『デジタル田園都市国家イン フラ整備計画』（改訂版）／ R5.4.25</p>	<p>①固定ブロードバンド（光ファイバー等） ②ワイヤレス・IoT インフラ（5G等） ③データセンター/海底ケーブル等整備 ④非地上系ネットワーク（NTN） ⑤Beyond 5G（6G）</p>
<p>内閣府 『新しい資本主義のグランド デザイン及び実行計画 2025 改訂版』／R7.6.13</p>	<p>戦略分野の国内企業立地促進 ・半導体・蓄電池・バイオものづくり・データセンター といった戦略分野への支援 GXに向けた脱炭素の取組 ・水素・アンモニアの導入促進 国内投資のボトルネックである産業用地の確保 ・政府内の国内投資・立地支援の体制を明確化し、マッ チング事業の創設、産業用地の計画的な整備を促進 するため、関係法令の改正も含めた検討を行う。 ・GXの進展も見据えた産業用地の確保等に関する制度的 対応の方向性を検討する。</p>
<p>経済産業省 GX 戦略地域制度の創設 GX 実行会議／R7.8.26</p>	<p>・2025年2月に閣議決定されたGX2040ビジョンの方針 を踏まえつつ、4月より、「GX産業構造実現のためのGX 産業立地ワーキンググループ」での議論を開始し、8月 にGX産業立地政策の具体的な措置として「GX戦略地 域制度」を創設。 ・具体的には、地域選定を行う3類型（①コンビナート等 再生型、②データセンター集積型、③脱炭素電源活用型 （GX産業団地））と事業者選定を行う「④脱炭素電源地 域貢献型」に分けて整理している。 ・産業資源であるコンビナート等や地域に偏在する脱炭 素電源等を核とした「新たな産業クラスター」の創出に 向けて、自治体及び企業による先進的・意欲的な取組を 選定し支援を行う。</p>

### ③民間経済団体の動向

<p>経済同友会 『科学技術・イノベーションへの重点的投資に関する意見』／R4.8.10</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・量子、AI、バイオの3技術の融合により先端技術が非連続に変化していく</li> <li>・21世紀の社会インフラとしての量子データセンター整備の推進</li> </ul>
<p>日本経済団体連合会 『産業技術立国への再挑戦』～2030-2040年における産業とキー・テクノロジー～／R4.10.11</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2030年～2040年を見据えて、社会変革の軸となるのは、引き続きデジタルトランスフォーメーション(DX)とグリーントランスフォーメーション(GX)となる。</li> <li>・今後、ゲノム編集等の技術革新を通じたバイオテクノロジーの進展が見込まれ、医療・健康、農業・食品、エネルギー、ものづくりなどさまざまな領域での広がりが期待される。</li> </ul> <p>▼2030-2040年のキーテクノロジー</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) デジタル             <ul style="list-style-type: none"> <li>・半導体、AI、量子、超低消費電力コンピューティング、光・通信、ブロックチェーン、メタバース、ロボット、BMI、サイバーセキュリティ、デジタルツイン、SoS</li> </ul> </li> <li>(2) グリーン             <ul style="list-style-type: none"> <li>・電池、水素・アンモニア、革新炉、核融合、人工光合成、次世代エネルギー、CCS/CCUS、廃棄物処理・リサイクル</li> </ul> </li> <li>(3) バイオ・ライフ             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ゲノム編集技術、フードテック、マイクロバイオーーム、先端医療技術、バイオプラスチック</li> </ul> </li> <li>(4) 先端素材・材料             <ul style="list-style-type: none"> <li>・マテリアルズ・インフォマティクス、半導体素材、電子部品・材料、電池材料、鉄鋼、コンクリート、触媒、ファインケミカル、繊維、フィルム</li> </ul> </li> </ul>

#### 4. 上位関連計画及び産業動向を踏まえた企業誘致の方向性

近年の産業立地の動向として、新型コロナウイルス感染症の影響や地政学的リスクの顕在化等を背景に、国内回帰・国内生産体制の強化を図る動きが見られていることや、半導体や蓄電池等の重要物資における分野において、生産拠点の整備に向けた投資が進展している状況にある。また、国等の産業立地に係る政策動向においても、国内サプライチェーンの強化を目指して、デジタル関連をはじめとした重要産業等の国内生産拠点の形成に重点的な支援を行う動きが見られている。さらに、世界全体でカーボンニュートラルな社会を目指す動きの中で、国においてもGXを推進するため「GX戦略地域制度」を創設した。当該制度の脱炭素電源活用型（GX産業団地）については、本市においても活用の可能性があり、企業誘致における優位性の向上に繋がること等が期待されることから、検討を行う。

本市では、上記の産業動向や国等の政策動向を踏まえ、デジタル関連等の成長産業のほか、これまでも本市の施策において重点的に取り組んできた、地域の特性を生かした高付加価値企業や次世代産業等の業種の誘致を促進していくこととする。

##### 産業立地の動向

- ・ 製造業、物流業の立地需要は高い
- ・ 候補地として、南東北地域が伸びている
- ・ 国内回帰、国内生産体制の強化

##### 企業誘致を促進する業種

##### 産業政策の動向

今後、我が国のキーテクノロジーとなる**デジタル、グリーン、バイオ・ライフ、先端素材・材料分野**における産業技術の強化と、各産業分野における高度技術を組み合わせた**高付加価値産業化**が求められている。

これらの産業分野については、国の政策等を踏まえ、大きな成長が見込まれると考えられる。

○キーテクノロジーとなる産業分野

- ・ **デジタル**（半導体、AI、IoT、量子、光、メタバース、ロボット等）
- ・ **グリーン**（電池、次世代エネルギー・核融合、水素・アンモニア等）
- ・ **バイオ・ライフ**（健康・医療、農業・食品、バイオものづくり等）
- ・ **先端素材・材料**（マテリアル・インフォマティクス、半導体素材等）

##### 本市の施策

- 集積や資源を生かした産業  
⇒ **半導体や自動車等の先端産業、地域資源を活用した成長ものづくり分野**
- 次世代を担う産業  
⇒ **医療福祉、ICT、再生可能エネルギーの各関連分野**
- 「ものづくり企業」と「ICT関連企業」との連携から生まれる産業  
⇒ **連携により創出される新たな産業分野**

図 企業誘致の方向性

## 3章 市場調査

### 1. 企業調査

新工業団地の整備を進めるにあたり、立地の可能性がある企業の進出意向やニーズを把握するため、製造業を中心にアンケート及びヒアリングによる市場調査を実施した。

なお、本調査の結果は、適地選定の評価項目における重要度の設定（重み付け）に反映した。

#### (1) アンケート調査

##### ①企業ニーズ調査対象の設定

対象とする業種については、基本構想に記載している先端産業やものづくり産業が中心となる製造業、現在需要が多い物流業、国策で整備促進されているデータセンターとした。

また、これまでの立地実績を踏まえ、県内及び隣県自治体に本社等を置く企業を調査対象とした。

##### ②アンケート実施概要

表 アンケート実施概要

実施期間	令和5年7月7日（発送）～7月21日
封入内容	挨拶文、アンケート、市パンフレット2部、返信用封筒
回収方法	インターネット、紙面
回収率	119企業 7.26%（1,637企業配布）

表 設問の目的

設問1、2	企業の進出意向を確認
設問3、5	適地選定の重み付けに反映
設問4、6	想定分譲面積検討の参考とする
設問7	今後の企業誘致に役立てる

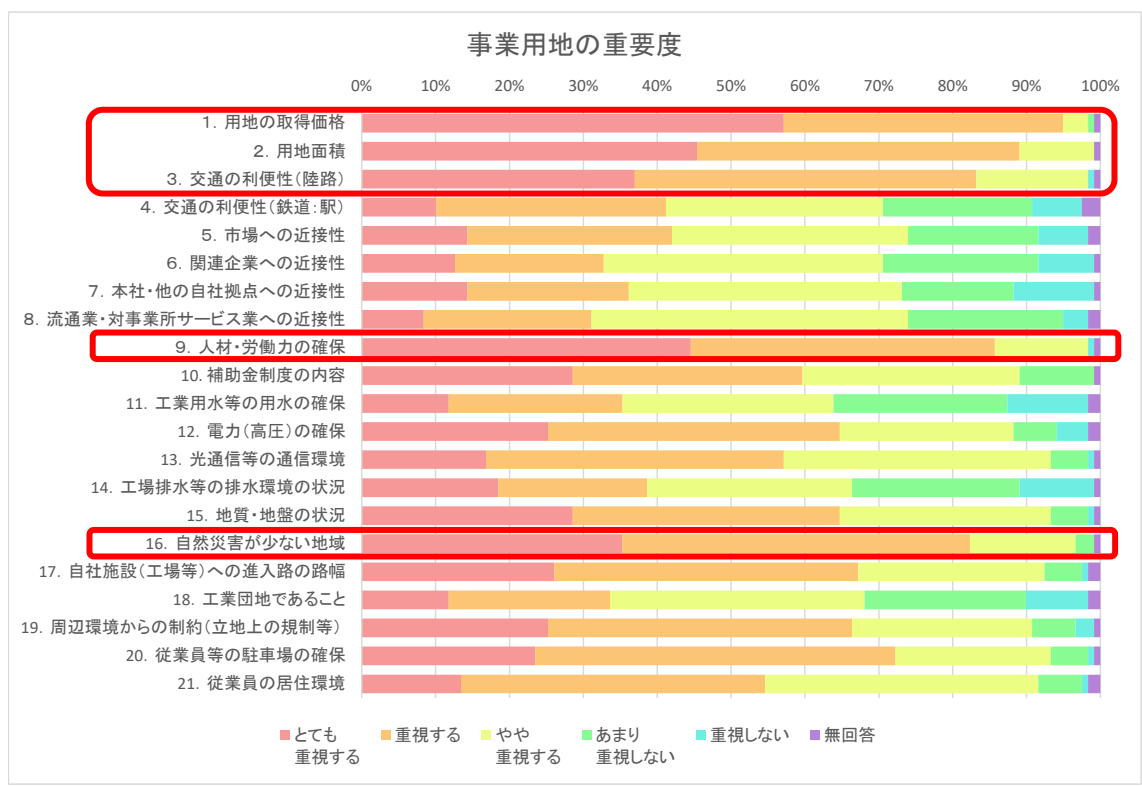
◇アンケート結果

- ・アンケートの各設問で上位1～3程度の結果を整理した。

設問1：今後会津若松市内に施設（本社、営業所、工場等）を新規立地（すでに立地している場合は増設）する予定について	
結果	① 既に検討（予定）している：2社 ② これから検討をはじめめる：1社

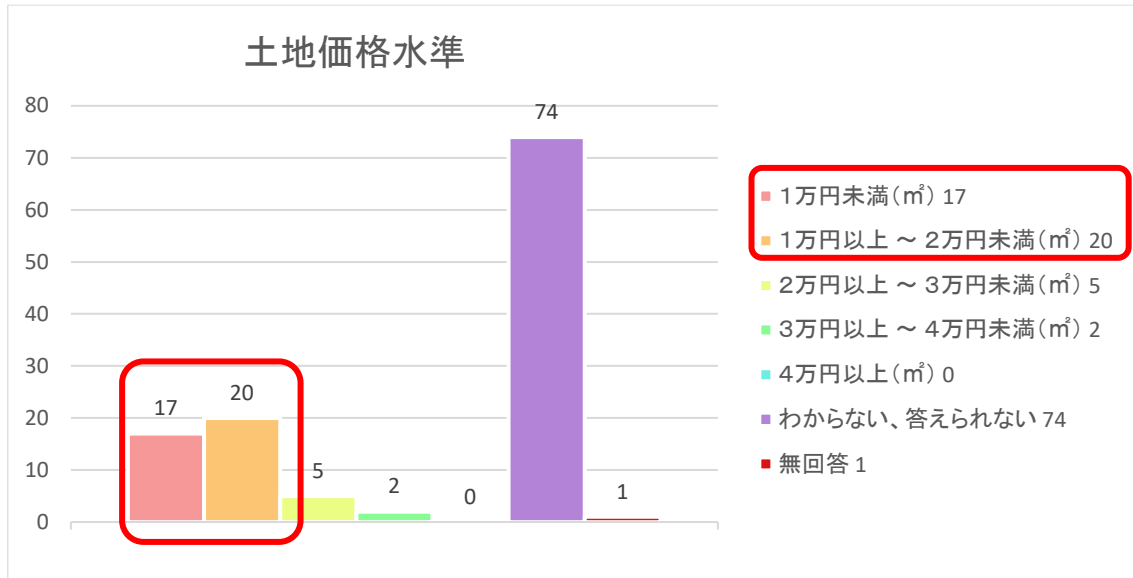
設問2：施設の新規立地（増設）を検討する時期について	
結果	① 既に検討（予定）している2社：2～3年以内 ② これから検討をはじめめる1社：時期は未定

設問3：今後新たな事業用地を確保する場合（または確保すると仮定した場合）の重要度について	
結果	<p>“とても重視する”と“重視する”と回答が80%以上あった項目は以下のとおり。なお、カッコ内数字は、“とても重視する”，“重視する”の順。 （とても重視する, 重視する）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用地の取得価格（57.1%, 37.8%）</li> <li>・ 用地面積（45.4%, 43.7%）</li> <li>・ 交通の利便性（陸路）（37.0%, 46.2%）</li> <li>・ 人材・労働力の確保（44.5%, 41.2%）</li> <li>・ 自然災害が少ない地域（35.3%, 47.1%）</li> </ul>



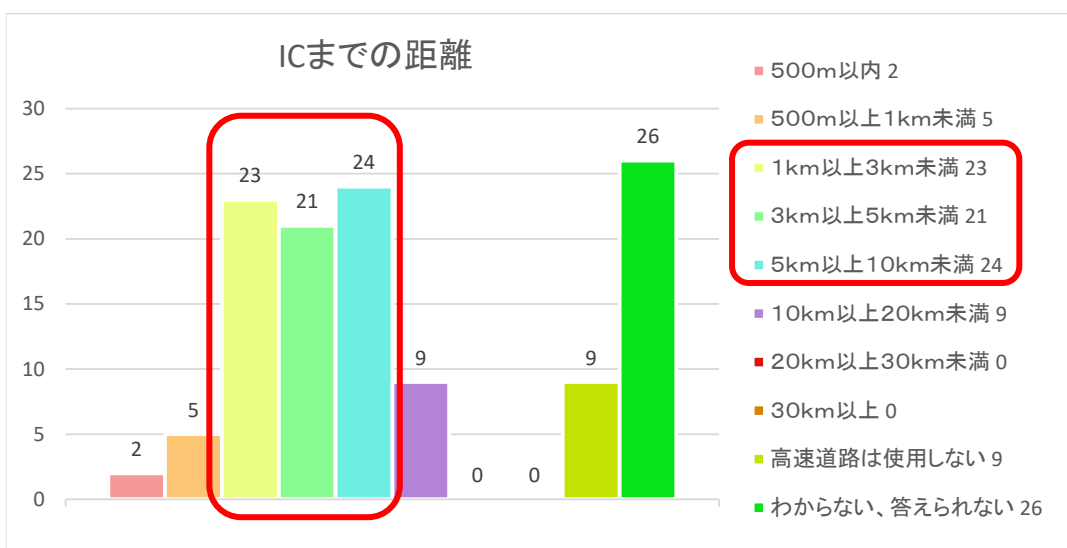
設問4：施設用地（工場、営業所等）を購入する場合（または購入すると仮定した場合）に想定される土地価格水準（万円/㎡）について

結果	① 1万円以上～2万円未満(㎡) (20)
	② 1万円未満(㎡) (17)



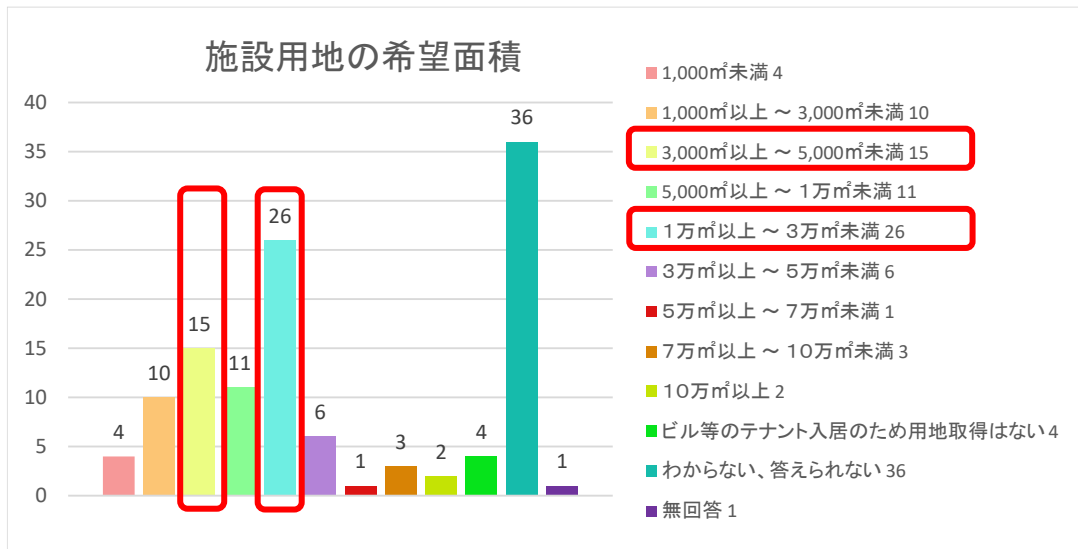
設問5：新規立地を検討する際の（または検討すると仮定した場合）、高速道路インターチェンジから距離について

結果	① 5 km以上 10 km未満 (24)
	② 1 km以上 3 km未満 (23)
	③ 3 km以上 5 km未満 (21)



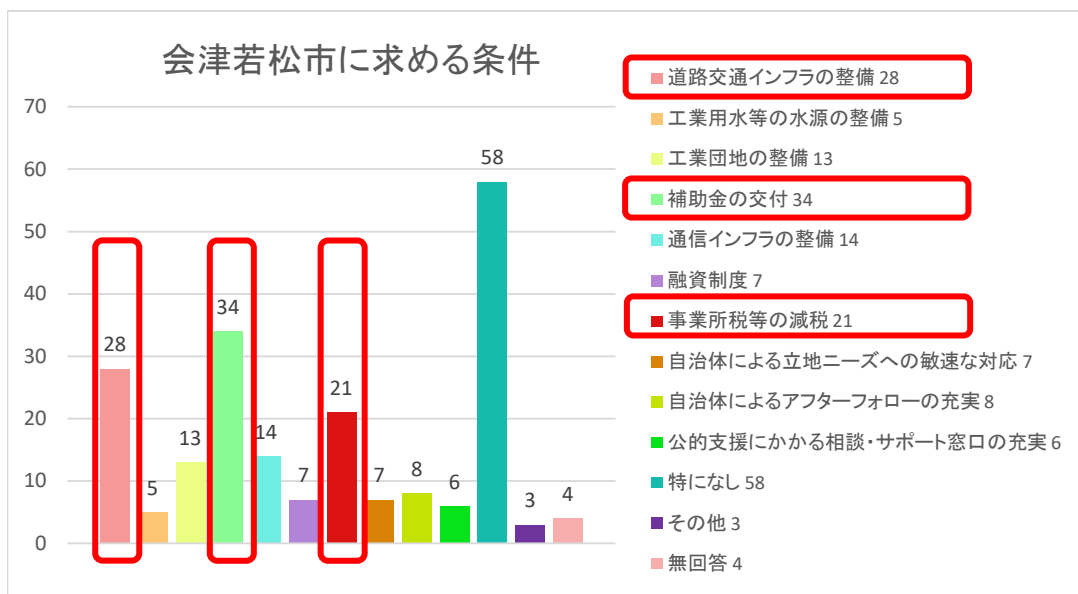
設問6：施設用地（工場、営業所等）を取得する場合（または購入すると仮定した場合）に必要な用地面積について

- 結果
- ① 1万㎡以上～3万㎡未満（26）
  - ② 3,000㎡以上～5,000㎡未満（15）



設問7：今後新たな事業用地を確保する場合に、会津若松市に求める条件について（該当するもの3つ）

- 結果
- ① 補助金の交付（34）
  - ② 道路交通のインフラの整備（28）
  - ③ 事業所税等の減税（21）



## (2) ヒアリング調査

アンケート回答が得られた企業の中から、東北地方及びその周辺に事業所がある製造業等5社にヒアリングを実施し、工場立地の際に重視することや条件等を確認した。

近年の自然災害で被害を受けた企業もあり、災害リスクが少ない場所への立地を希望する意見を多く得た。また、労働時間に関する2024年問題が控えていることから、少しでも物流関連の負担を減少させるために、交通アクセス性を重視する意見も多かった。

加えて、近年の人口減少の影響により、従業員の確保に苦慮している企業が多く、人材確保がしやすい地域も重視していることが伺えた。

ヒアリング結果の概要は以下の通りである。

### ◇ヒアリング結果

#### 〈会津若松市のイメージ〉

- ・観光地のイメージがある。
- ・会津コインなどの先進的な取組や豊富な水資源がある。
- ・工業団地としては、規模が大きい工場が立地し、平坦な敷地や接続道路が広く交通の便が良い。
- ・若者が少なく人材確保が困難なイメージがある。

#### 〈工場整備の判断基準〉

- ・「災害リスクの軽減」、「交通アクセス」、「人材確保」を重要視している企業が多くみられた。

#### 〈立地の条件〉

- ・2024年の物流問題や、昨今の燃料費高騰問題への対応として、運行ルートの見直しを検討している企業も見受けられ、アクセス性が良いところの重要性は高い。
- ・ICに近接していることも重要であるが、有事の際の迂回路確保が可能なことも必要である。
- ・あらゆるリスクを排除するため、災害危険区域や浸水想定区域への立地は避けるべきである。

#### 〈その他〉

- ・人材確保については、人口減少が著しい昨今において、どの企業も難航している状況である。企業のみが頑張るのではなく、行政による支援も必要である。

## 2. 開発事業者調査

### (1) アンケート・ヒアリング調査

本工業団地整備に向けた最適な事業手法を検討するため、開発事業者へアンケート及びヒアリングを実施した。

調査対象は、地元事業者及び全国展開している事業者の41社を対象とした。また、アンケート結果を基に開発事業者6社にヒアリングを実施した。

アンケート及びヒアリング結果は以下の通りである。

表 アンケート実施概要

実施期間	令和5年8月23日（発送）～9月8日
封入内容	挨拶文、事業概要、アンケート、返信用封筒
回収方法	紙面、HP
回収率	13社 31.7%（41社配布）

### ◇アンケート・ヒアリング結果

#### 〈整備手法〉

- ・従来型に代わる整備手法について、「官民連携による整備」が望ましいという開発事業者が9社と最も多く、中でも「DB方式」を選択している企業が多くみられた。
- ・BT0などの維持管理が伴うPFI手法の場合は、工業団地整備という事業の性質上、民間ノウハウの利活用が難しい点がある。また、企業誘致も含まれる場合は開発事業者に多大なリスクが生じるため、開発事業者の参入が見込まれにくいという懸念がある。特にPFI手法は行政のノウハウや事業管理等に携わる人員も必要となるため、行政の実状に見合った手法を選択することが望ましい。

#### 〈スケジュール〉

- ・令和11年の分譲を目指した際のスケジュールとして、造成期間を2年と想定していることについて、一般的には妥当であるとの回答を得た。しかし、降雪地域であることと、近年の自然災害等を考慮すると、2年では余裕がないと多くの事業者より意見があった。また、週休2日制など労働力の確保という社会状況も考慮したスケジュール設定が必要になってくることも考えられる。
- ・工事現場へのアクセス路が複数あればトラックの搬出入作業が行いやすいことから、工期短縮にもつながる。
- ・スケジュールの短縮手法としては、最新機器やICTを使用して人材不足を解消すること、進出企業が決まっていれば、建築の際に行う根切り工事を見据えた造成設計を行うことで土量を調整できるため、工期短縮や工事費削減に反映できるとの意見があった。

〈リスク〉

- ・岩の硬さや範囲によっては使用する重機や工法を再検討するなど時間を要するリスクがあるため、基本設計前に地質調査を行うことが望ましい。
- ・工業団地整備の実施について、事前に住民に説明を行い、合意形成を図ることが重要である。
- ・設計変更が必要となる条件や資材高騰時の負担、自然災害による遅延など、官民のどちらの責任となるのか、契約条件としてリスク分担の基準を決めることは重要である。

〈その他〉

- ・市、設計者、施工者で常に定例会議等で情報を共有して関係性をつくることが重要である。特に企業誘致のスピード感は重要であるため、情報共有や連携が必要である。

## 4章 候補地選定

### 1. 候補地選定の経過

#### (1) 適地抽出（10箇所）

適地抽出の対象範囲は、会津若松市全域とし、初めに、次の必須項目を満たすエリアの中で、災害リスクや土地利用規制等の検討要素を考慮し、以下の10箇所を抽出した。

適地抽出にあたっては、市内全域より、まずは都市計画法に基づく市街化区域内の用途地域のほか、農振農用地区域外（山林、原野等）において検討を行ったが、条件を満たす適地は無かったことから、やむを得ず農振農用地区域を含めた検討を行った。

#### 〈必須項目〉

- ・産業活用できる一団のまとまりのある敷地（概ね10ha）を確保可能
- ・W=9m以上の道路に接道可能

#### 〈検討要素〉

- ・想定浸水深が大きいエリア
- ・土砂災害箇所
- ・農振農用地区域
- ・森林区域（保安林等）
- ・自然公園等

#### 〈適地10箇所〉

町北町始観音前	河東町八田森根	神指町高久村東
町北町始村東	河東町八田東天屋	北会津町上米塚梶田
河東町郡山金道	門田町御山村下	北会津町下荒井畑中
河東町八田北生井		

#### (2) 候補地抽出（3箇所）

次に、抽出した10箇所のエリアについて、企業アンケートやヒアリング等を基に設定した評価項目（P20参照）により「一次評価」を行い、上位3箇所を抽出した。

#### 〈上位3箇所〉

河東町八田北生井	河東町八田東天屋	神指町高久村東
----------	----------	---------

#### (3) 最有力候補地抽出

最後に、上位3箇所について、用地取得や造成工事等、事業実施上のリスクを確認するため、土地の権利関係調査や、道路及び調整池といった公共施設の配置などを検討する「二次評価」を実施し、最有力候補地を決定した。

〈最有力候補地〉  
河東町八田北生井

#### (4) 分譲面積拡大に伴う再整理

上記(1)～(3)は、必要な分譲面積が10haである状況下での事業用地の検討経過であったことから、分譲面積を20haに拡大した場合の候補地について再整理を行った。

当初に検討を行った市街化区域内の用途地域や農振農用地区域以外のほか、(1)10箇所の候補地において、用地の拡大について再整理を行ったところ、拡大する余地がない等の理由により、候補地については二次評価で選定された「河東町八田北生井」が最適地であると判断した。

(参考) 一次評価の項目

表 評価項目と重み付け

カテゴリ	評価項目	A	B	C	D	E	重み 係数
		10	5	0	-5	-10	
法規制	農振地域・農用地		いずれでもない	一部農用地含む	その他農用地	優良農地	3.0
	地域森林計画対象民有林			該当しない	該当		1.0
	鳥獣保護区			該当しない	該当		1.0
	遺跡包含地			なし	包含地の近辺	包含地	1.5
アクセス性	ICとの距離	隣接・近接	3km未満	5km未満	10km未満	20km未満	3.0
	幹線道路との距離		接道・接続	500m未満	500m以上		2.5
	接道要件	問題なし		取付道整備易		取付道整備難	3.0
インフラ	上水道給水区域			区域内		区域外	1.0
	下水道計画区域	区域内	区域に隣接	区域外			1.0
	放流先河川・水路との距離	隣接・近接	100m未満	250m未満	500m未満	500m以上	2.0
	通信環境（大容量高速通信）		エリア内	不明	エリア外		1.2
安全性	浸水想定区域		区域外	0.5m未満	0.5～1.0m未満	1.0m以上	2.5
	ICとのアクセスルート	3方向以上	2方向	1方向			2.5
地質	軟弱地盤		なし	不明	可能性有	軟弱地盤	1.2
	岩質		なし	不明	軟岩	硬岩	1.0
周辺環境	集落・住宅地との距離			50m以上	50m未満	隣接・近接	2.0
	小・中学校、保育園・幼稚園との距離			50m以上	50m未満	隣接・近接	1.2
	病院、福祉施設との距離			50m以上	50m未満	隣接・近接	1.2
周辺連携性	研究開発施設との距離	隣接・近接	1km未満	5km未満	5km以上		0.5
	産業団地等との距離	隣接・近接	1km未満	5km未満	5km以上		3.0
従業者の確保 と利便性	住居系市街地との距離		1km未満	5km未満	5km以上		2.2
	周辺の生活利便施設等の立地状況	21軒以上	11～20軒	6～10軒	1～5軒	なし	1.5

○評価項目の設定

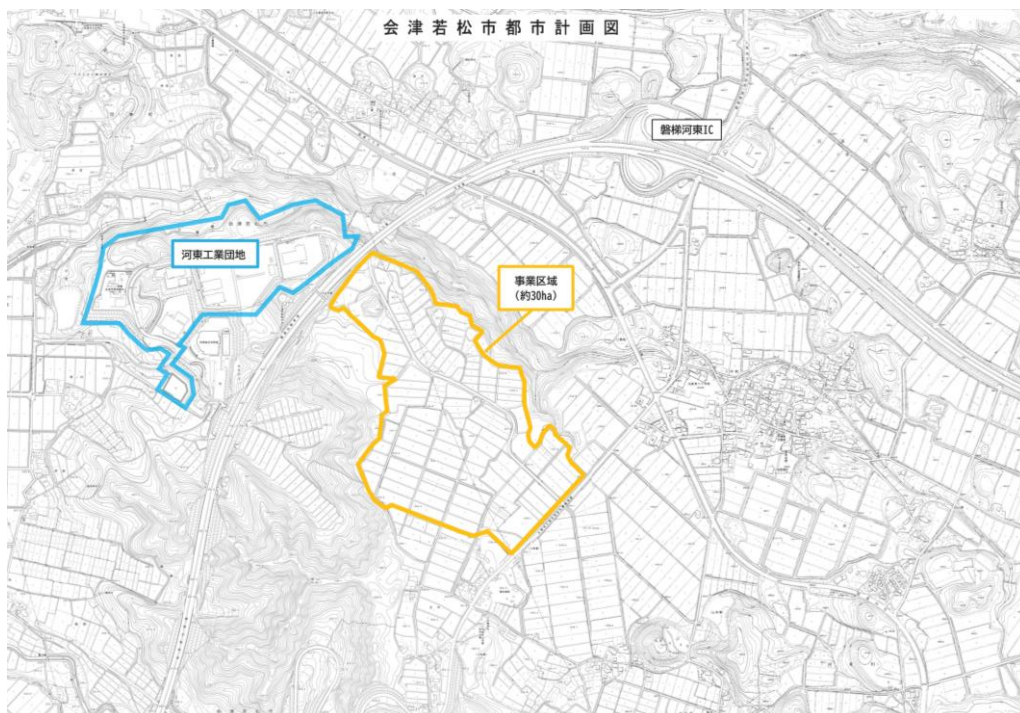
評価項目は、法規制やアクセス性等、造成に関わる環境に加え、安全性や周辺環境等を評価項目とした。

また、評価項目は点数化し、企業アンケートやヒアリングの結果を重み付けに反映した。

## 2. 最有力候補地の概要

候補地は磐越自動車道磐梯河東 IC に近接した区域で、市街化調整区域となり農振農用地が含まれる。

### (1) 最有力候補地位置図



### (2) 最有力候補地地域



### (3) 最有力候補地の整備モデル

#### ①設計条件の整理

各法令の開発に伴う基準に従い設計を行う。整備基準は以下の通りである。

#### ア. 道路【都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号】

- ・区画内幹線道路は、開発区域外道路（ $W=9.0\text{m}$ 以上）に接道すること（令第 25 条第 1 項第 4 号）
- ・区画内幹線道路は、 $W=12.0\text{m}$ 以上（歩車道分離）（令第 25 条第 1 項第 3 号）
- ・開発区域の面積が 20ha 以上の場合は予定建築物等の敷地から 250m 以内の距離に  $W=12.0\text{m}$ 以上の道路が設けられていること（令第 25 条第 1 項第 3 号）
- ・区画道路は、原則  $W=9.0\text{m}$ 以上（歩車道分離）（令第 25 条第 1 項第 2 号、規則第 20 条）

#### イ. 公園【都市計画法第 33 条第 1 項第 3 号】

- ・面積が 1 箇所 300  $\text{m}^2$ 以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域面積の 3 %以上の公園・緑地・広場を設けること。（令第 25 条第 1 項第 7 号）
- ・開発区域の面積が 20ha 以上の場合は、面積が 1,000  $\text{m}^2$ 以上の公園を 2 箇所以上設けること（規則第 21 条第 1 項第 2 号）
- ・高圧線下、傾斜地及び道路の法面には、原則として設置しないこと（会津若松市開発行為等指導要綱）

#### ウ. 消防水利【都市計画法第 33 条第 1 項第 3 号】

- ・消防法第 20 条第 1 項の規定による勧告に係る基準に適合した消防水利を設置すること（令第 25 条第 1 項第 8 号）
- ・消防対象物から一の消防水利に至る距離が 140m 以下になるように設けること。（福島県開発許可制度の手引<技術基準編[2]3.>

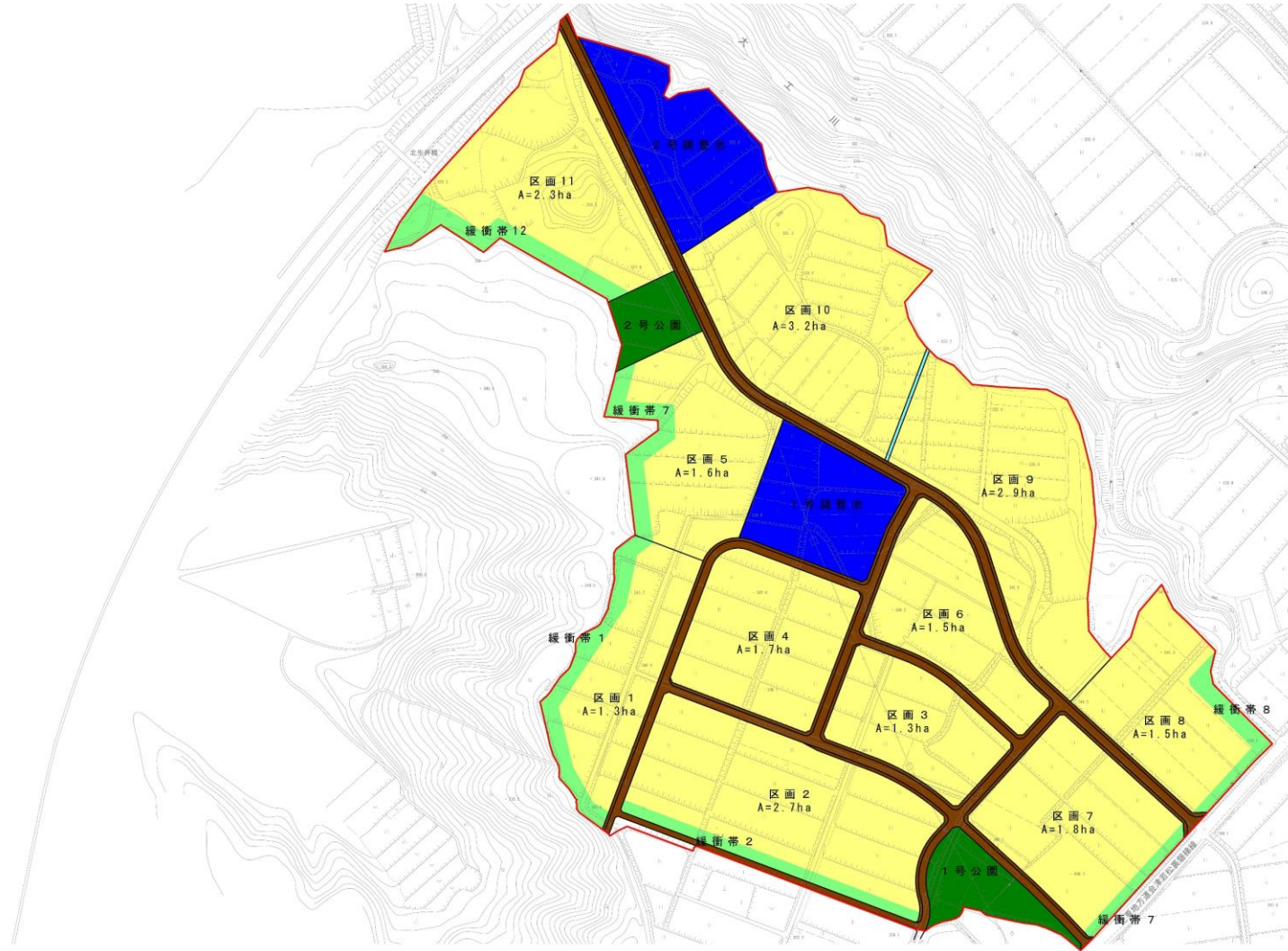
#### エ. 緩衝帯（緑地）【都市計画施行令 第 28 条の 3】

- ・騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること
- ・緩衝帯の幅員：25ha 以上の場合 20m（規則第 23 条の 3）

#### オ. 防災調整池【福島県 開発許可制度の手引き<防災基準編>】

- ・河川の整備状況に応じた防災調整池の設置（開発面積 10ha 以上の場合の流量増対策）

②土地利用計画図



③イメージパース



#### ④概算事業費

本事業の概算事業費は以下の通りである。ただし、物価上昇等の社会状況によっては変動する可能性がある。

なお、概算事業費のうち、用地取得費及び補償費については、不動産鑑定、物件補償額の調査結果に基づき算出する必要があることから、本基本計画における概算事業費については、用地費及び補償費は含めないこととしている。

### (仮称) 会津若松市新工業団地整備事業 概算事業費

項目	事業費総額(千円)	内容説明
調査業務	318,200	測量業務 204,300 千円 地質調査業務 29,800 千円 基本設計業務 73,900 千円 上水道給水検討業務 10,200 千円
用地取得業務	6,400	不動産鑑定業務 3,200 千円 物件調査・補償額算定業務 3,200 千円 用地取得費・補償費 - 千円
設計業務	90,000	実施設計業務 90,000 千円
施工業務	3,950,000	造成工事等業務 3,900,000 千円 確定測量・登記業務 50,000 千円
その他	121,400	土木事業支援業務 88,500 千円 農村地域産業導入実施計画変更業務 4,800 千円 相続人調査等業務 400 千円 旅費・役務費等 27,700 千円
<b>事業費 総計 (税込)</b>	<b>4,486,000</b>	

#### (4) 最有力候補地における整備に向けての課題

今後の事業を進めるにあたり、クリアすべき課題を整理する。

##### ア. 地権者等合意形成

用地買収や造成工事に向けて、地権者や地域住民の方々の協力が必要不可欠となる。住民の方々の理解を得るために、重要なフェーズごとに必要な説明を行い、合意形成を図りながら進める。

##### イ. 開発許可等土地利用規制の調整

###### ①農振除外及び農地転用

最有力候補地内の農地については、農業振興地域の整備に関する法律（農振法）における農用地区域であることから、農振除外手続が必要となり、かつ、農地法における農振除外後の農地区分は主に甲種農地及び第1種農地であり、農地転用の手続が必要となる。

農振除外及び農地転用の手続にあたっては、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（農村産業法）に基づく、農村地域への産業の導入に関する本市の実施計画を策定する必要があり、策定にあたっては、関係機関との十分な土地利用調整を行う必要がある。

###### ②地区計画

最有力候補地は、都市計画法における市街化調整区域であり、開発行為等を行うためには、地区計画を定めることにより立地基準を満たす必要がある。

なお、地区計画策定にあたっては、令和7年12月に、会津若松市市街化調整区域における地区計画（都市計画法第34条第10号）の運用基準の対象区域の類型（3）地域産業振興型の立地基準について、インターチェンジ周辺地区の飛び地においては、地域振興に資する施設（第1種中高層住居専用地域で建築できる建築物の範囲内）を除く用途で、20ha以上の概ね整形の一団の土地の区域であることを追加する一部改正がなされた。

##### ウ. 鉄塔や送電線による土地利用規制の協議

最有力候補地には、南東から北西方向に高圧送電線（66kV）の鉄塔が立地している。鉄塔や送電線の周辺には建造物の制限があることから、施工段階や建屋等立地の各種条件について関係者と協議して進める。

##### エ. インフラ供給事業者との調整

工業団地整備に関わる上下水道や電力等のインフラ関係について、関係機関と適宜協議しながら進める。

オ. 放流先河川管理者等の同意の取得

工業団地内の雨水排水や工場などから排出される処理水は河川に放流されることから、河川管理者や農地、漁業等の河川を利用している事業者との調整を図りながら進める。

カ. 企業要望に応じた区画割変更の検討

本候補地は比較的平坦な敷地であることから、企業からの要望や造成工事の状況に応じて、区画の面積や形状変更の検討をすることも可能である。

企業要望に応じて区画面積等を変更できれば、企業側もニーズに近い用地を確保できるメリットがあることから、企業誘致に繋がりやすいと考えられる。

キ. 分譲価格について

近隣自治体や本市が近年整備した工業団地の分譲価格等を踏まえ、事業費の削減や立地に係る用地取得助成制度の創設により、実質価格として 10,000～12,000 円/m<sup>2</sup>程度となることが望ましいと考えられる。

## 5章 事業手法・スケジュール

### 1. 事業手法の検討

公共工事は「分離発注方式」が原則であるが、本事業の実施にあたっては、企業誘致の受け皿がない中で、より早期の整備が求められることや、良質な団地整備に向けて民間ノウハウの活用が必要であることから、多様な事業手法の採用を検討する。

#### (1) 工業団地整備に向けた事業内容の整理

基本構想等を踏まえ、本事業を実施するうえで想定される業務項目を整理する。

表 想定業務内容の整理

No	業務分類	業務概要	
1	調査業務	①地形測量、地質調査	・設計に必要な地形測量、地質調査
		②基本設計	・実施設計の基本条件を確定するための基本設計
		③その他事前調査	・流末調査 ・上水道給水調査
2	用地取得業務	①不動産鑑定業務、 物件調査・補償額算定 業務、用地交渉業務等	・用地取得に必要な土地の価格算定や補償計画、権利者への土地調書・物件調書の説明や契約等の用地交渉
3	設計業務	①実施設計業務	・工業団地造成事業に必要な工事の実実施設計
		②その他関連業務	・各種許認可、補足測量等
4	施工業務	①造成工事等	・造成工事、関連基盤施設工事等
		②確定測量・登記事務	・工業団地の宅地の確定測量等の実施、登記事務
5	維持管理 企業誘致 業務	①維持管理業務	○維持管理対象物 ・舗装、道路附帯物、道路構造物、上下水道の管路、緑地公園  ○維持管理業務 ・点検管理等の巡回業務 ・清掃管理業務 ・破損等に対する小規模修繕業務
		②企業誘致業務	○企業誘致業務 ・企業誘致  ○宣伝広告等業務 ・工業団地の宣伝・広告など

## (2) 事業手法の比較

最適な事業手法を検討するため、従来方式及び民間ノウハウを活用した方式の例を整理し、比較を行う。

### ①事業手法の例

#### ア. 従来方式（分離発注方式）

##### 【事業の考え方】

- ・市が自ら資金調達を行い、設計・施工は民間事業者が発注し、維持管理・企業誘致を市が実施する方式である。設計・施工を分離発注するものであり、これまでの工業団地整備において行ってきた事業手法である。

メリット	<ul style="list-style-type: none"><li>・確定した仕様により精度の高い工事費算出が可能。</li><li>・設計・施工を分離発注するため、民間事業者の受注機会が多い。</li><li>・従来一般的な手法であり、過去の実績も多数あるため、事務手続をスムーズに進めることができる。</li><li>・各業務において発注時の仕様・条件と異なる状況が発生した場合、柔軟な契約変更の対応ができる。</li></ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"><li>・確定した仕様に基づき発注することから、民間事業者のノウハウを効果的に活用することが難しい。</li><li>・分離発注のため、施工方法の条件の制約において、設計時に遡った対応は基本的にできないことから、設計段階における施工手法の確認が重要となる。</li><li>・業務毎に入札契約手続を実施する必要があるため、手続に時間を要し、事業期間の短縮が見込めない。</li></ul>

#### イ. DB方式

##### 【事業の考え方】

- ・市が自ら資金調達を行い、設計・施工を一体的に民間事業者に一括発注し、維持管理・企業誘致を市が実施する方式である。

メリット	<ul style="list-style-type: none"><li>・設計・施工を一括発注することにより、各事業者の持つ専門的な技術を最大限に活用することが可能となり、効率的・効果的な事業が行われ、事業期間の短縮が期待できる。</li><li>・事業者を段階的に選定するプロセスが短縮できる。</li><li>・従来方式に比べ、発注業務の負担が軽減される。</li></ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"><li>・分離発注方式により設計と施工を分離発注した場合に比べ、民間事業者の受注機会が減少する。</li><li>・概算設計の段階で発注を行うことから、施工経費の積算が概算額となる。</li><li>・施工前に設計の的確性についてチェックする必要がある。</li></ul>

## ウ. PFI (BTO) 方式

### 【事業の考え方】

- ・設計・施工から維持管理・企業誘致までを一体の業務として複数年契約により、市が一括発注する方式である。初期投資費用等の資金調達については民間事業者が行い、施設整備後、市に施設を引渡し、民間事業者が維持管理・企業誘致を行う。

メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計・施工から維持管理・企業誘致までを一括発注することにより、各事業者の持つ専門的な技術を最大限に活用することが可能となり、効率的・効果的な事業が行われ、事業費の縮減が期待できる。</li> <li>・民間の持つ運営サービスのノウハウ等により良質な公共サービスの提供に繋がられる。</li> <li>・BTO方式では、公共施設等の供用開始以降、事業期間全体にわたって平準化した事業費を支払うため、厳しい財政事情の中でも事業を実施することが可能となる。</li> <li>・維持管理・企業誘致等への民間参入の機会拡大により、民間事業者の事業拡大につながる。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI法に則った各種手続が煩雑であり、事業者選定については、価格だけではなくノウハウや事業計画の内容等を評価して事業者を選定・契約する必要があるため、事業者選定に時間を要することや発注者側の組織的な対応が求められる。</li> <li>・基本的にPFI事業は変更契約が認められないため、リスクの負担の分担など明確に決定する必要がある。</li> <li>・分譲業務を含めることは、民間事業者が売れ残りリスクを抱えることとなり、事業者の参入が難しくなる。</li> <li>・本手法を活用し工業団地整備を行った事例が極めて少ない。</li> </ul>

## エ. PFI (BT) 方式

### 【事業の考え方】

- ・PFI方式として、設計・施工までを一体の業務として複数年契約により、市が一括発注する方式である。初期投資費用等の資金調達については民間事業者が行い、施設整備後、市に施設を引渡し、市で維持管理・企業誘致を行う。

メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・BTO方式同様、一括発注を行うことにより、各事業者の持つ専門的な技術を活用することが可能となり、効率的・効果的な事業が行われ、事業費の縮減が期待できる。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理・企業誘致がないことから、BTO方式に比べ民間ノウハウを活用できる範囲は限定される。</li> <li>・BTO方式に比べ事業期間が短いため、財政の平準化の効果は小さい。</li> <li>・PFI法に則った各種手続が煩雑であり、事業者選定については、価格だけではなくノウハウや事業計画の内容等を評価して事業者を選定・契約する必要があるため、事業者選定に時間を要することや発注者側の組織的な対応が求められる。</li> <li>・基本的にPFI事業は変更契約が認められないため、リスクの負担の分担など明確に決定する必要がある。</li> <li>・本手法を活用し工業団地整備を行った事例が極めて少ない。</li> </ul>

前項のア～エの事業手法について、事業特性を整理すると次のとおりである。

表 事業手法の比較表

方式	ア. 従来方式	イ. DB方式	PFI方式	
			ウ. BTO方式	エ. BT方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金は、起債や補助金等により市が調達</li> <li>・設計・施工を分離発注</li> <li>・維持管理・企業誘致は市が行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金は、起債や補助金等により市が調達</li> <li>・設計・施工を一括発注</li> <li>・維持管理・企業誘致は市が行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が資金調達を実施</li> <li>・設計・施工から維持管理・企業誘致までを一括発注</li> <li>・施設整備後に施設所有権を市に移転し、その後契約に基づき維持管理・企業誘致を民間事業者が行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が資金調達を実施</li> <li>・設計・施工を一括発注</li> <li>・維持管理・企業誘致は市が行う</li> <li>・施設整備後に施設所有権を市に移転する</li> </ul>
事業主体	市	市	民	民
市の締結する契約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務委託契約</li> <li>・建設工事請負契約</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設工事請負契約（設計施工一括）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI事業契約</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI事業契約</li> </ul>
資金調達	市	市	民	民
設計 施工	市 (民への分割発注)	民 (民への一括発注)	民	民
施設所有	市	市	市	市
維持管理 分譲	市	市	民	市

### (3) 検討対象の事業手法

維持管理・企業誘致業務を一括発注に含めることは、売れ残りリスクを民間事業者が抱えることとなるため、事業者参入の可能性が低くなることが想定される。設計・施工から維持管理・企業誘致までを一括発注し、工業団地を整備した事例は極めて少なく、大都市圏等の工業用地需要が非常に高い地域で成立しやすい傾向があることから、本市において実施することは困難である。そのため、本事業において、民間のノウハウを活用する業務は、設計・施工とする。

よって、本事業で検討対象とする事業手法は、従来方式及びDB方式、PFI（BT）方式の3手法となる。

この3手法について、基本的な3つの視点から定性的な比較検討を行うものとする。視点としては、「事業計画段階に関する事項」、「事業運営の安定性に関する事項」及び「公共の財政支出削減に関する事項」の3項目を取り上げ、定性的な比較をとりまとめる。

表 事業手法の定性的比較

項目		従来方式	DB方式	PFI (BT) 方式
事業計画 策定段階に 関する事項	事業者 選定期間	△ 複数の発注手続が必要であり、一定時間を要する	○ 選定期間短縮化が可能	× PFI法に基づくため一定期間を要する
	民間ノウハウ 発揮の余地	× 分割かつ短期委託により効果が限定される	○ 設計・施工の一括発注により民間ノウハウの活用が可能	○ 設計・施工の一括発注により民間ノウハウの活用が可能
	類似事例	○ 多数	△ 一定程度有	× 極めて少ない
事業運営の 安定性に関する事項	リスク 分担	× すべて公共	△ 公設のためPFIと比較して公共負担増	○ 官民で適切なリスク分担構築が期待できる
	公共の 体制	× 施設整備に伴う人員確保が必要	△ 一括発注のため負担が軽減される	○ 民間主体のため負担が軽減される
公共の財政 支出削減に 関する事項	財政支出の 平準化	× 一般財源分の平準化は不可	× 一般財源分の平準化は不可	△ 一般財源の平準化効果は小さい
評価内容		× ・従来型の事業手法であり実行性が高いが、公共側の負担が大きい。 ・大規模な造成事業に民間ノウハウの活用が望まれる本事業に対して適合性は低い。	○ ・大規模な造成事業に対して民間ノウハウを活用するうえで有効な手法である。 ・事業者選定の期間短縮等事業推進上のメリットもあり本事業への適合性は高いといえる。	△ ・BT方式に比べ民間ノウハウの発揮が限定的ではあるが、事業リスクや行政の作業負担の軽減効果等は高い。 ・発注手続等に要する期間の長期化や財政支出平準化の効果が期待できないなどのデメリットも大きく、事業手法としての適合性は低い。

#### (4) 事業の実施手法

これまでの検討を踏まえ、工業団地整備における事業手法について方向性をとりまとめる。

##### 事業手法の優位性

###### ① 従来方式 < DB方式、PFI (BT) 方式

- ・従来方式は、事業プロセスごとに入札契約手続を経る必要があるため、手続に時間を要する点が課題。
- ・早期分譲開始が求められる本事業においては、民間ノウハウを活用し、効率的・効果的に事業を進めることが可能なDB方式やPFI方式 (BT方式) が、従来方式に比べ、事業手法としての優位性が高い。

###### ② DB方式 > PFI (BT) 方式

- ・PFI方式 (BT方式) は、事業者が資金を調達する必要があること、さらには各種手続の煩雑さから事業者参入の可能性が低いため、DB方式に比べ、事業手法としての優位性は低い。



##### 事業の実施手法：DB方式

- ・設計・施工を一括発注するため、発注手続に要する期間が短縮される。
- ・設計段階から施工者の技術を反映することが可能であるため、施工者の強みの施工技術を生かすやすく、特に、地盤対策や排水処理等の施工期間に大きな影響を与える工事に施工者のノウハウを生かせるため、コストや工期の縮減に繋げることができる。
- ・なお、分譲面積の拡大に伴い、事業手法について再度精査を行ったが、造成工事の長期化による分譲開始時期の遅れを最小限に留める必要があることから、引き続きDB方式を採用する。

⇒本手法により民間ノウハウを最大限活用し、早期の分譲開始を目指す。

(5) 全業務内容の官民の役割分担

本事業の全業務内容について、造成事業の特性を加味し、官民の役割分担を明示する。

宅地造成等の事業を行う場合、地質状況や排水状況等、様々な条件により対策工法が異なり工事に大きな影響を与える。このような事業に対するリスクを把握し円滑に事業推進を行うため、基本的に調査段階における業務は市側の業務分担とし、設計・施工段階での事業を民間事業者が実施する。

維持管理・企業誘致業務については、(3)で整理したとおり、民間事業者にとってリスクとなり、事業参入の可能性が低くなるため、市側の業務分担とする。

表 業務範囲

No	業務分類		市	民間
1	調査業務	a. 地形測量、地質調査	○	—
		b. 基本設計	○	—
		c. その他事前調査	○	—
2	用地取得業務	a. 用地取得業務	○	—
3	設計業務	a. 実施設計業務	—	○
		b. 許認可の取得	○	—
		許認可の取得に係る協議資料の作成	—	○
4	施工業務	a. 造成工事等	—	○
		b. 施工監理	—	○
		c. 確定測量	—	○
		登記事務	○	—
5	維持管理・ 企業誘致業務	a. 道路施設等の維持管理業務	○	—
		b. 企業誘致業務	○	—

## (6) 官民リスク分担

### ① リスク分担の考え方

工業団地の造成事業等を実施する場合、事業期間中に発生する可能性のある事故、天災、需要の変動等の経済状況の変化などを正確に予測・想定することは困難であり、これらが実際に発生した場合、事業の遅延や費用の増加等事業の実施に影響を与えることが懸念される。このような事業の実施にあたり不確実性のある事由によって、損失等が発生する可能性をリスクとする。

事業を円滑に推進するため、リスクが顕在化した場合にこれらに対応する役割を分担しておくことが望ましいことから、官民連携事業においてはリスク分担として事前に役割を検討しておく。

一般的な公共事業においては、事業に附随するほぼすべてのリスクを行政が負担しているが、官民連携事業を活用する場合、民間事業者の関連度合に応じてリスクの一部を移転することが可能になる。ただし、リスクの移転においては、民間で適切にコントロールできないリスク（本事業そのものへの住民反対等）を民間へ負わせることは、事業への応募者が見込めなくなるなどの影響が懸念される。

「PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」（内閣府）に基づき、民間事業者のリスク管理能力が生かせる部分を民間に分担させることで、事業全体のリスク管理能力を高め、損失の回避と財政支出削減につながる適切なリスク分担とすることが望まれる。

## ②想定されるリスクと官民のリスク分担

本事業で想定されるリスクと官民のリスク分担を、次のとおり想定する。なお、当該リスク分担はあくまで現段階における案であり、基本設計の検討等を踏まえ、より適切なリスク分担を構築することとする。

表 想定されるリスク

リスク	内 容
共通 リスク	事業者選定や法制度、社会的なリスクなど事業全体について、事業の遅延や中止、コストの変動に影響するものなどのリスクが考えられる。なお、本事業では、資金調達は市が行うため、金利変動等のリスクは見込まないものとする。
設計段階 リスク	設計段階では、調査や設計、用地の関連において設計変更等が発生するリスクが考えられる。工業団地等の土木工事を主体とした事業の場合、事前に調査ができていない土壌や排水の状況等により設計の変更等が発生するリスクが高くなることが懸念される。 また、用地取得が事業に与える影響が大きい団地造成においては、用地取得の時期や各工程との関係において十分注意することが必要である。
施工段階 リスク	土木工事を主体とした造成事業においては、施工段階において事業の遅延等のリスクが懸念される。想定外の自然災害や硬岩の発生等による工事遅延など様々な環境的要素による影響が懸念されるため、これらのリスクを適切に分担することが望まれる。

表 官民リスク分担（案）

○：主分担 △：従分担

区分	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	公募資料等のリスク	公募資料等の誤りに関するもの	○	
	応募リスク	応募費用の負担に関するもの		○
	契約締結リスク	市の責めに帰すべき事由による事業契約の中止、遅延	○	△ ※1
		事業者の責めに帰すべき事由による事業契約の中止、遅延		○
	政策リスク	政治上の事由ないし政策変更による事業内容の変更、中止	○	
	法令等変更リスク	本事業に直接関係する法令等の新設・変更	○	
		上記以外の法令等の新設・変更	○	
	許認可取得リスク	市の責めに帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによる遅延、変更等	○	
		事業者の責めに帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによる遅延、変更等		○
	住民対応リスク	本事業の実施そのものに対する住民反対運動、訴訟、要望等への対応	○	
		住民説明や事業への苦情等、事業者が行う業務への対応		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	環境影響リスク	市の責めに帰すべき事由による周辺環境の悪化	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による周辺環境の悪化		○
不可抗力リスク	地震、火災、暴動等市又は事業者のいずれの責めに帰すことのできない事象によるもの	○	△ ※2	
物価変動リスク	設計・建設期間中の物価変動等に係るもの	○	△ ※3	
事業の中止・遅延リスク	市の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延	○		
	事業者の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延		○	

区分	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
設計 段階	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に起因するもの	○	
		上記以外の測量・調査に起因するもの		○
	用地取得リスク	計画用地の確保、計画用地の形状の変更、用地取得の長期化による事業の遅延・中止 計画用地の土壌汚染、計画用地中の障害物に起因するもの	○	
		設計変更リスク	市の指示又は市の責めに帰すべき事由による設計変更によるもの	○
	事業者の責めに帰すべき事由によるもの			○
施工 段階	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	施設損傷リスク	事業者が施設を市に引き渡す前に生じた、施設や材料の破損		○
	建設コスト リスク	市の責めに帰すべき事由による工事費増大	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による工事費増大		○
	瑕疵リスク	事業契約書に規定する瑕疵担保期間中の施設の瑕疵に関するもの		○
		事業契約書に規定する瑕疵担保期間後の施設の瑕疵に関するもの	○	
	要求水準未達 リスク	事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	要求水準変更 リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○

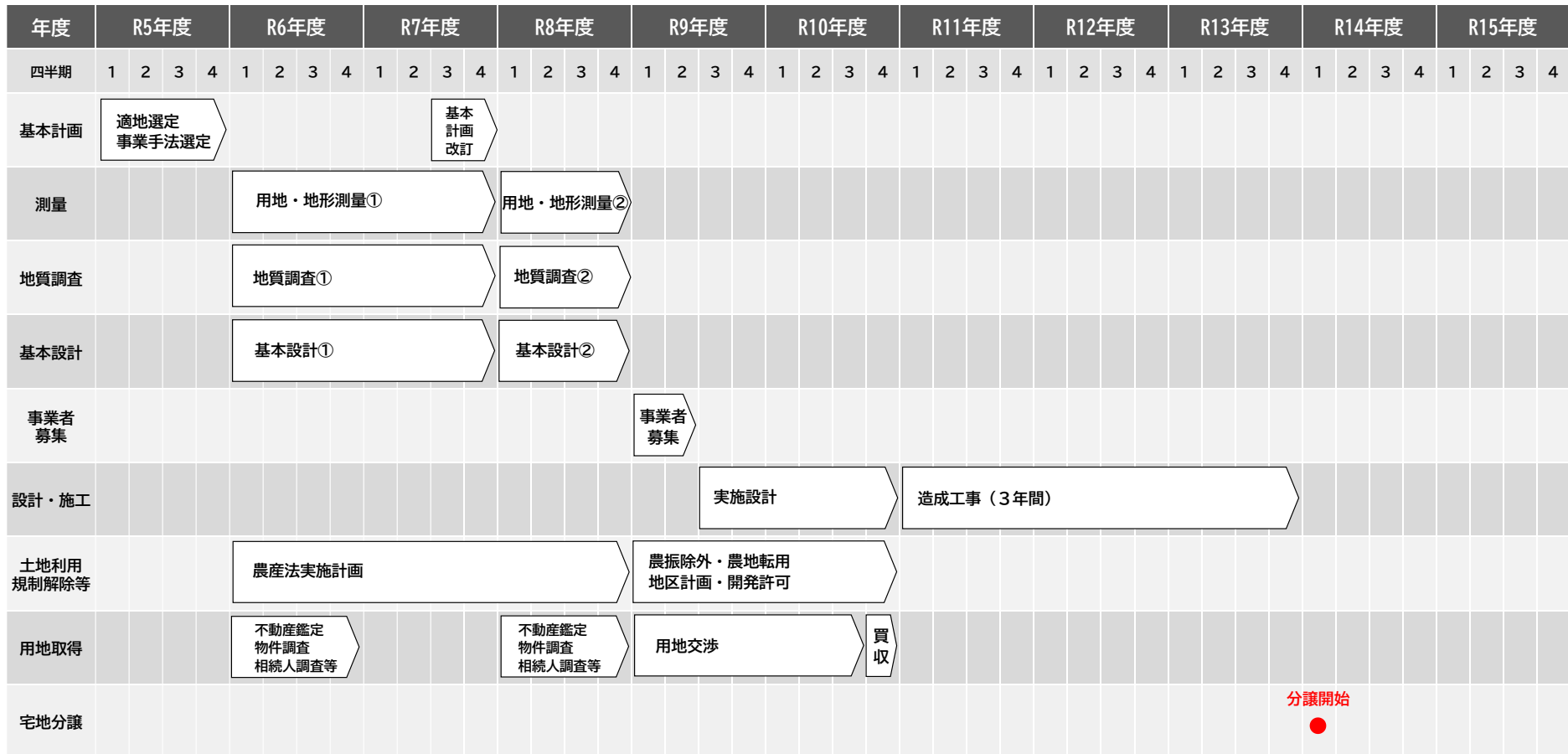
※1：事業者は既に支出した金額を負担

※2：不可抗力の場合、事業者は一定の範囲もしくは一定の額を負担

※3：一定の範囲内の物価変動は事業者負担

## 2. 事業スケジュール

事業は下記スケジュールの通り実施する。なお、下記スケジュールは現時点での想定であり、適宜見直しを行うとともに、可能な限り早期に分譲開始できるように、DB方式を活用し工期の短縮に努めていく。



分譲開始



図 事業スケジュール

