

総務文教常任委員会 資料

令和 3 年 2 月 9 日

まちづくり政策部まちづくり創造課

資 料

- ・新たな工業団地用地創出への取組及びやしろショッピングパーク B i o 南側開発の進捗状況について

I 新たな工業団地用地創出への取組の（進捗）状況について

1 目的及び方向性

人口減少や少子高齢化が進行する中、まちのにぎわいや活力を維持・発展させていくためには、まちの拠点機能の充実や新たな基盤整備を進めていく必要があります。

民間活力の活用などにより、まちの拠点機能の充実へ向けた取組を推進するとともに、雇用機会や安定した税収を確保するための新たな工業団地用地の創出に取り組みます。

（第2次加東市総合計画前期基本計画）

本市には、工業団地等に数多くの企業が立地しており、産業集積力という強みがあります。本市の基幹産業である商工業の振興をはじめとする企業の支援や、創業の促進などにより地域産業力の向上を図るとともに、雇用の創出など、若い世代や女性をはじめとする市民が安心して働ける環境づくりに取り組みます。

（第2次加東市総合戦略）

2 これまでの取組

平成28年 8月24日 加東市工業団地用地選定支援業務（～平成29年3月31日）

平成29年 5月11日 産業厚生常任委員会

事業規模等を条件に抽出した15箇所の候補地のうち、一般的な企業進出条件（1次評価）及び用地供給実現可能性（2次評価）の視点から、候補地を3箇所に選出した旨の報告

平成30年 4月23日 総務文教常任委員会（研修会）

平成30年 8月17日 兵庫県通知（地域開発事業の実施に係る留意事項について）

景気の腰折れや地域間競争等により、期待した企業進出が実現できず大きな財政負担となることへの懸念等

平成30年12月18日 議会（定例会）

事業適地として報告した箇所のみでなく、他の箇所についても再度検討の範囲として取り組む旨の答弁

平成31年 1月～ 東条川二期地区国営土地改良事業 土地利用調整連絡会議（協議）

事業開始後、概ね18年間の都市的土地利用制限が設定される同事業区域における制限緩和に向けた調整

平成31年 4月～ 企業等進出希望動向調査

令和 1年 5月～ 地方分権改革に対する提案

地域未来投資促進法等に基づく計画を作成して工業団地等を拡張する場合の農用地区域からの除外における弾力的な運用

- 令和1年11月頃～ 公民連携事業調査
 企業誘致及び財政負担におけるリスクの低減に向けた民間ノウハウの活用及び農政上の土地利用制限解除を行った先進事例の調査
- 令和2年3月25日 東条川二期地区国営土地改良事業 土地利用調整連絡会議（協議結果）
 事業区域除外には、農振法、農地法、都市計画法等の関係法令に照らし合わせて農地転用の実現可能性が見込まれることを前提条件とする旨の回答
- 令和2年3月30日 地方分権改革に対する提案（農水省最終回答・通知）
 都道府県知事が、特例法に基づき市町村が作成する計画に同意する場合の判断に当たっては、地域の実情に応じた産業振興、地域全体の農業振興等の土地利用調整の観点を踏まえ、地域の実態に即して総合的に判断することとする旨の通知
- ～令和3年1月 兵庫県都市計画区域マスタープラン変更に係る意見反映
 市街化調整区域の土地利用の方針として、インターチェンジ周辺及び幹線道路沿道の地域における産業用地需要などへの対応については、上位関連計画との整合を勘案し、開発整備の必要性について慎重に判断の上、農林漁業との適切な調整を図り、地区計画等を用いて計画的な開発を誘導する旨等の明記

3 今後の取組方針

今後も厳しい財政状況が見込まれる中、新たな工業団地用地創出への取組は、他市取組による用地過多、新型コロナウイルス感染症の影響による経済活動の低迷などの外部環境を含め、大きなリスクを伴うものである。

県共同による地方分権改革提案などの取組によって、一部において農政的土地利用制限に係る制度運用の明確化が図られたところであるが、特例法（地域未来投資促進法等）の活用に当たっては、確度の高い進出事業者等の獲得や事業の妥当性・必然性等を有する計画の策定が必要となるなど、クリアしなければならない多くの課題があることから、今後も引き続き、費用の節減などのリスク低減を含め、事業実現に向けた検討、協議等を行い、さらなる雇用機会の創出を目指して取り組む。

II やしろショッピングパークBio南側開発の進捗状況について

1 目的及び方向性

やしろショッピングパークBio周辺は、本市における交通（国道175号・372号、バス路線等）や交流の要衝であり、本市の顔「まちの拠点」として、交通結節機能やまちの拠点機能をはじめとする都市機能を充実させることにより、にぎわいや活力の維持・発展を図る。

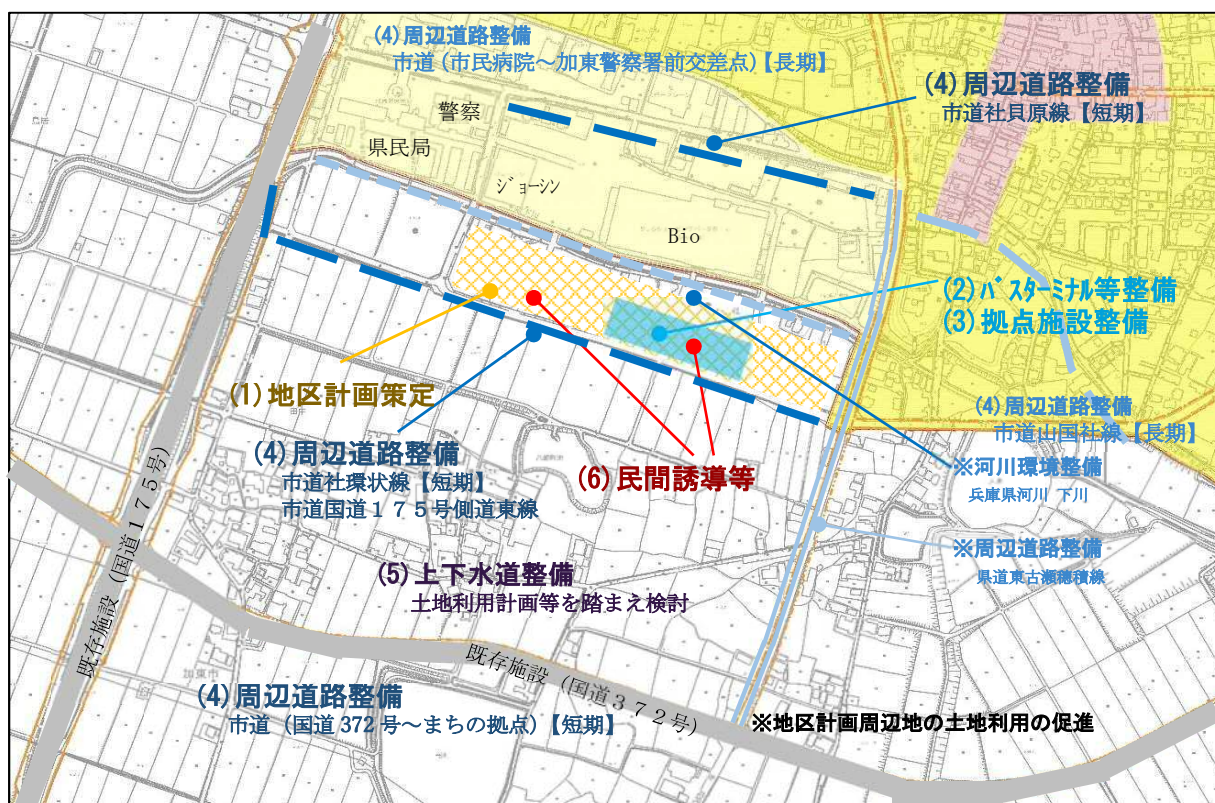
※第2次加東市総合計画、第2次加東市総合戦略及び加東市都市計画マスタープラン

2 都市機能充実に向けた主な視点等

- (1) 市民の生活利便性向上（雇用機会の創出）
- (2) にぎわい・交流・くつろぎ・おもてなし空間づくり
- (3) 官民連携による拠点づくり

※まちは、民間のさまざまな経済・社会活動が営まれる場であり、行政主導のまちづくりでは、社会情勢やニーズの変化に対応しにくく、事業の実現性や実効性、継続性などの面において大きなリスクを伴う可能性があることから、官と民で適切にリスク分担を図りながら、連携してまちづくりを進めていくことが重要である。このことを踏まえ、まちの拠点づくりにおいては、行政の役割として環境整備などの先導的な取組（土地利用規制緩和、バスターミナル・拠点施設・インフラの整備、まちの拠点づくりコンソーシアム事業によるソフト面における集い・交流等仕組みづくり）を進めることにより、まちの拠点エリアのポテンシャルを引き上げ、民間活力の誘導を促進することとする。

3 取組概要図



4 取組（進捗）状況等

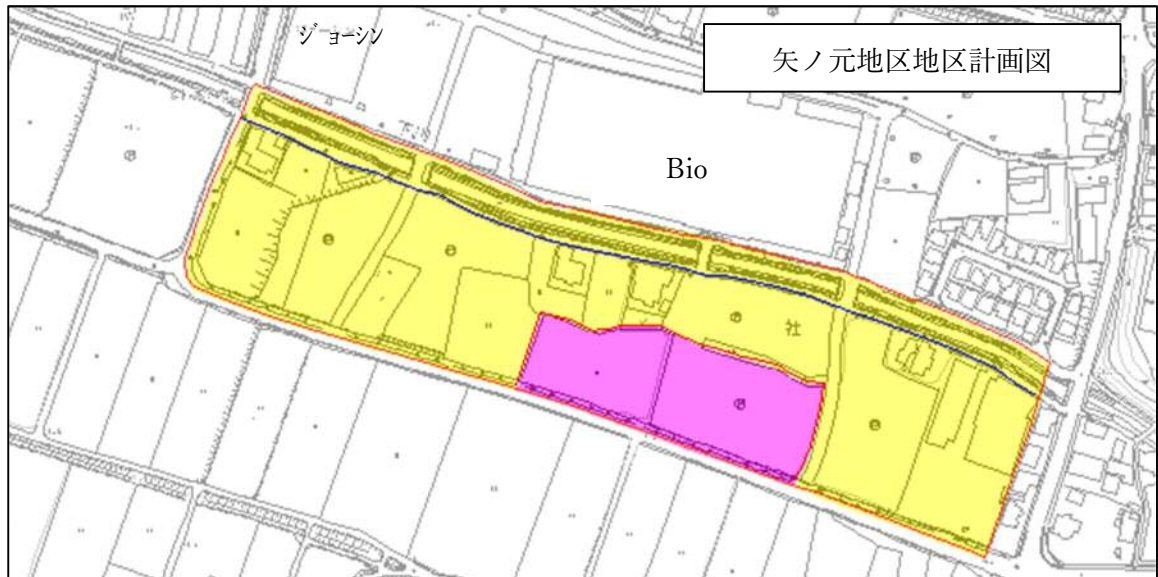
(1) 地区計画策定【所管：都市政策課】

ア スケジュール（予定）

- ・縦覧 ～令和3年2月10日（縦覧中）
- ・都市計画審議会への諮問 令和3年3月中旬
- ・決定告示 令和3年3月下旬

※市街化区域への編入については、土地利用状況を踏まえて調整する。

イ 地区計画図（案）



ウ 土地利用方針、用途制限等（案）

○交流交通拠点地区

《方針》バスターミナル及び関連する施設の整備により、活発な交流を促し、にぎわいと活力が溢れる地域の交流・交通拠点の形成を図る。

《建築可能用途》店舗、飲食店、事務所等

○近隣利便地区

《方針》市民等の生活利便性を向上させ、隣接する商業施設及び周辺環境との調和に配慮した利便施設等の誘導を図る。

《建築可能用途》店舗、飲食店、事務所、診療所等

(2) バスターミナル及びパーク＆ライド駐車場・駐輪場整備【所管：企画政策課】

ア スケジュール（予定）

- ・実施設計 ～令和3年6月30日
- ・整備工事 令和3年10月～（供用開始：令和4年10月）

イ その他

事業用地の農地転用及び所有権移転等の手続を進めている。

(3) 拠点施設整備【所管：まちづくり創造課】

ア 整備方針

官民連携による整備の実現可能性を含め、まちの拠点への都市機能の充実や周辺への民間活力の誘導促進の観点から、パターン2を目指して取り組む。

項目	パターン1（市直接整備）	パターン2（官民連携整備）
施設 (イメージ)		
主な機能	待合室、トイレ、情報発信	待合室、トイレ、情報発信、テナント（飲食店等）スペース
費用 (建物のみ)	約 47,000 千円 ※R2 債務負担行為設定（→廃止） ※上下水道引込費用を除く。	約 80,000 千円 ※R3 債務負担行為設定（→R3.3 提案） ※上下水道引込費用を除く。
メリット等	○一時支出額抑制	◎都市機能（商業）機能充実 ◎テナント賃料・市税収入による長期的なコスト削減 ○雇用創出 ○民間ノウハウ活用（施設整備・テナント安定確保） ○周辺への民間活力の誘導促進

※上記内容は現段階における方針（概算）であり、今後民間事業者の進出意向等の状況を踏まえながら、事業手法の検討を進めていく中で詳細を決定する。

イ スケジュール（予定）

- ・事業手法検討、設計（施工等事業者決定） ～令和3年度
- ・整備工事 令和4年度（供用開始：令和4年10月）

※事業手法検討によりスケジュールを精査する。

(4) 周辺道路（誘導施設）整備【所管：土木課】

道路整備基本計画（令和2年3月策定）に計画路線として次のとおり位置付けるとともに、令和3年度において1及び3の短期整備計画路線の概略設計を行う予定としている。

No.	路線名等	整備時期	整備内容
1	市道社環状線、市道国道175号側道東線	短期	道路改良（拡幅）
2	市道社貝原線	短期	道路改良（拡幅）
3	市道（国道372号～まちの拠点）	短期	新規
4	市道山国社線	長期	道路改良（拡幅）
5	市道（市民病院～加東警察署前交差点）	長期	新規

※その他：県道東古瀬穂積線（都市計画道路明石舞鶴線）、兵庫県河川下川環境整備要望

(5) 上下水道整備【所管：上下水道部】

土地利用計画や周辺道路の整備方針を踏まえた整備手法について検討する。

(6) 官民連携による民間活力の誘導等【所管：まちづくり創造課、都市政策課、商工観光課】

- ・ 近隣利便地区への進出に向けた民間事業者等との協議・情報提供
- ・ 拠点施設（テナントスペース）への民間事業者の誘致

5 今後の取組方針

より広範囲にわたる都市機能の充実を図っていくためには、確度の高い進出事業者等の獲得や事業の妥当性・必然性等を有する計画の策定を前提とした厳しい法規制のクリアなど、多くの課題を解決する必要がある。上記4の取組の推進とあわせて、特例法（地域未来投資促進法等）の活用に向けた検討、協議等を行うなど、まちの拠点の発展を目指して取り組む。