広丘地区産業用地の確保に係る地区説明会

塩尻市商工観光部商工課

令和８年３月25日（水）19：00～20：30

吉田地区センター　多目的ホール

本日の内容

本日は、御多用のところ、本説明会に御参加いただきまして誠にありがとうございます。
本説明会は、以下のとおり進行させていただきます。

1.事業構想の背景
2.事業内容について
3.今年度の事業経過
4.今後のスケジュール
5.質疑応答

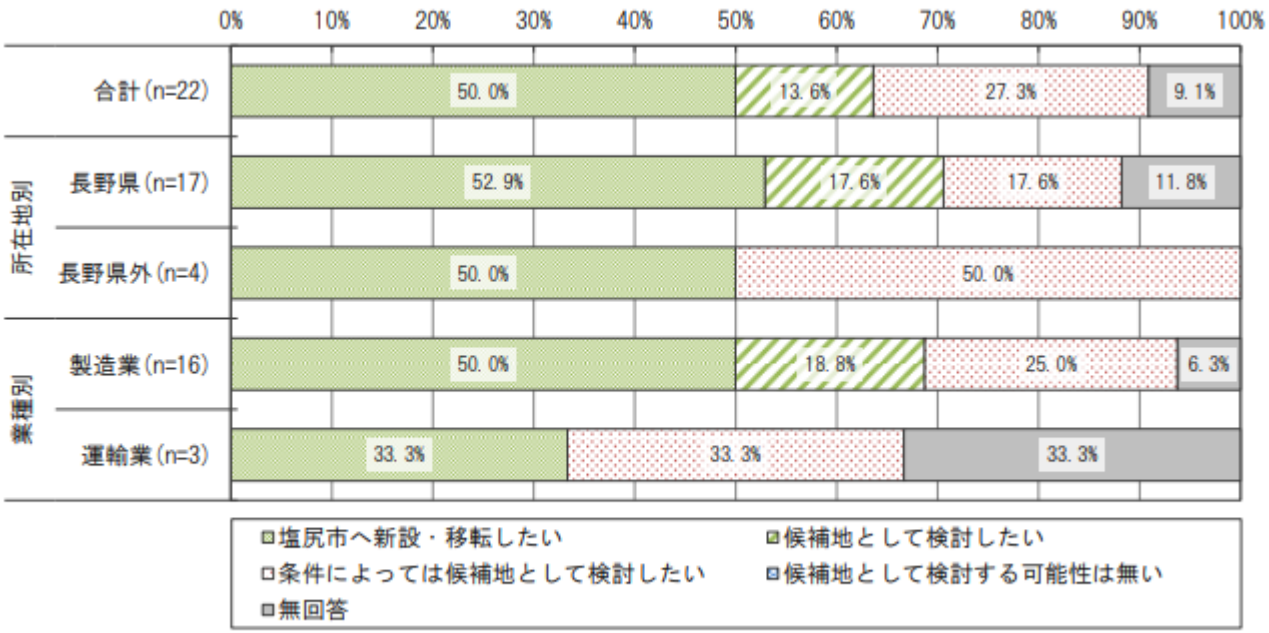
本説明会の位置付け

本説明会は、新たな産業用地の確保に向けて、開発候補地周辺の皆様に対し、事業趣旨及び全体像を御説明するものです。

1.事業構想の背景

本市の現状

- 本市では、首都圏にも中京圏にもアクセス良好という地理的な特性上、**事業者からの引き合いが多くなっている**
- 令和５年度に実施したアンケート調査では、**工場の新設・移転を希望する複数の事業者が、塩尻市内を新設・移転先として検討している**
- 市内６箇所の産業用地は空き区画がほぼなく、**このような需要に応えることができていない**



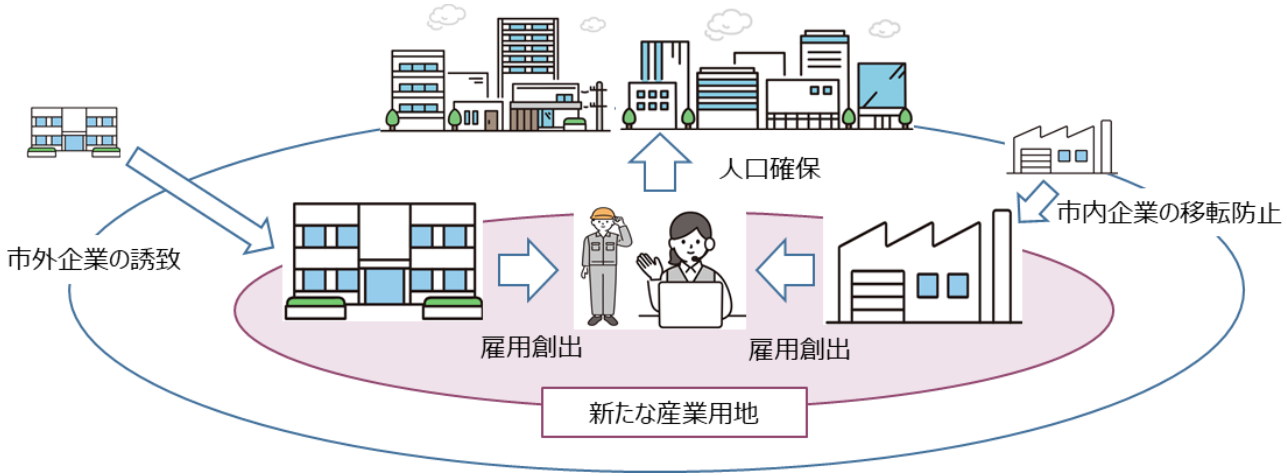
出典：塩尻市企業立地推進プラン

1.事業構想の背景

事業者のニーズに応えられない状況が長く継続すると、以下のようなリスクがあります

- 市内企業の市外転出（税収の減少、働く場の減少）
- 市民の雇用機会の損失（転出による人口減少、移住者の減少）

市内企業の移転先を確保することで、**市外転出を防止し、市民の雇用の維持・創出を図りつつ、市外からの企業を誘致し、地域経済のさらなる発展を図ることを目的として**、新たな産業用地の造成を検討することとなりました



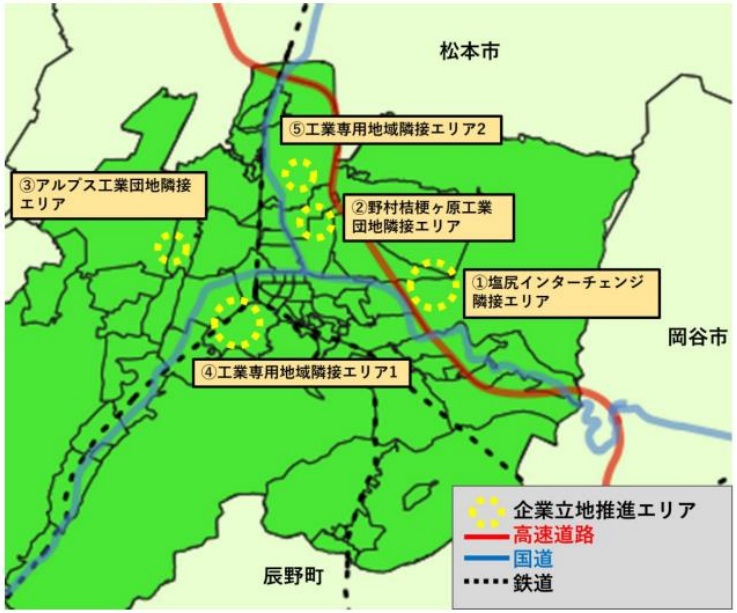
1.事業構想の背景

【候補地選定までの経緯】

令和6年3月

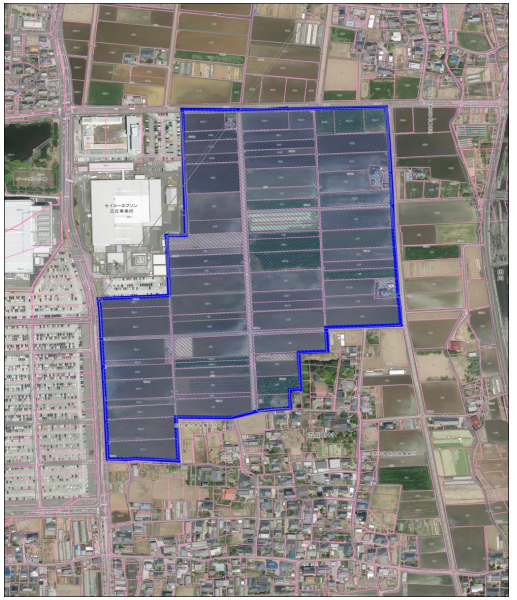
- 「塩尻市企業立地推進プラン」策定
- 周辺の土地利用の状態から、産業用地の確保を推進していくエリアを５箇所選定

図表 56　企業立地を推進するエリア

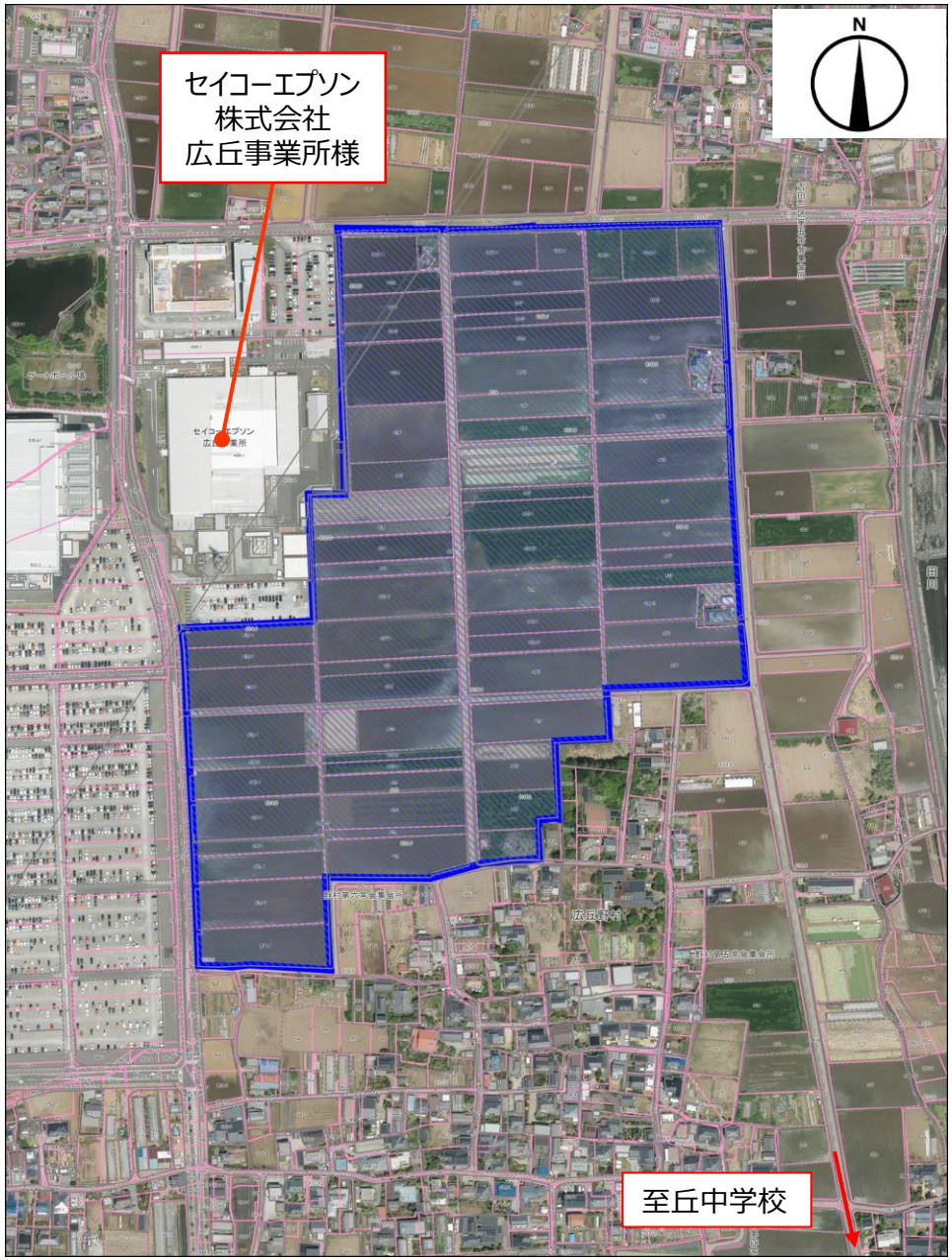


令和7年3月

- さらに5箇所のエリアを調査した結果、災害リスクの少なさ、主要道路へのアクセス等の観点から、セイコーエプソン株式会社広丘事業所様東側を事業検討地区として選定



1.事業構想の背景



対象エリア詳細

・面積：約15ha
・筆数：78
・地権者数：約60名
・**市街化調整区域**
・**農振農用地**
・都市計画道路 広丘東通線隣接
・浸水深50cm未満
・地耐力（N値）：30以上
・土砂災害警戒区域等の指定なし

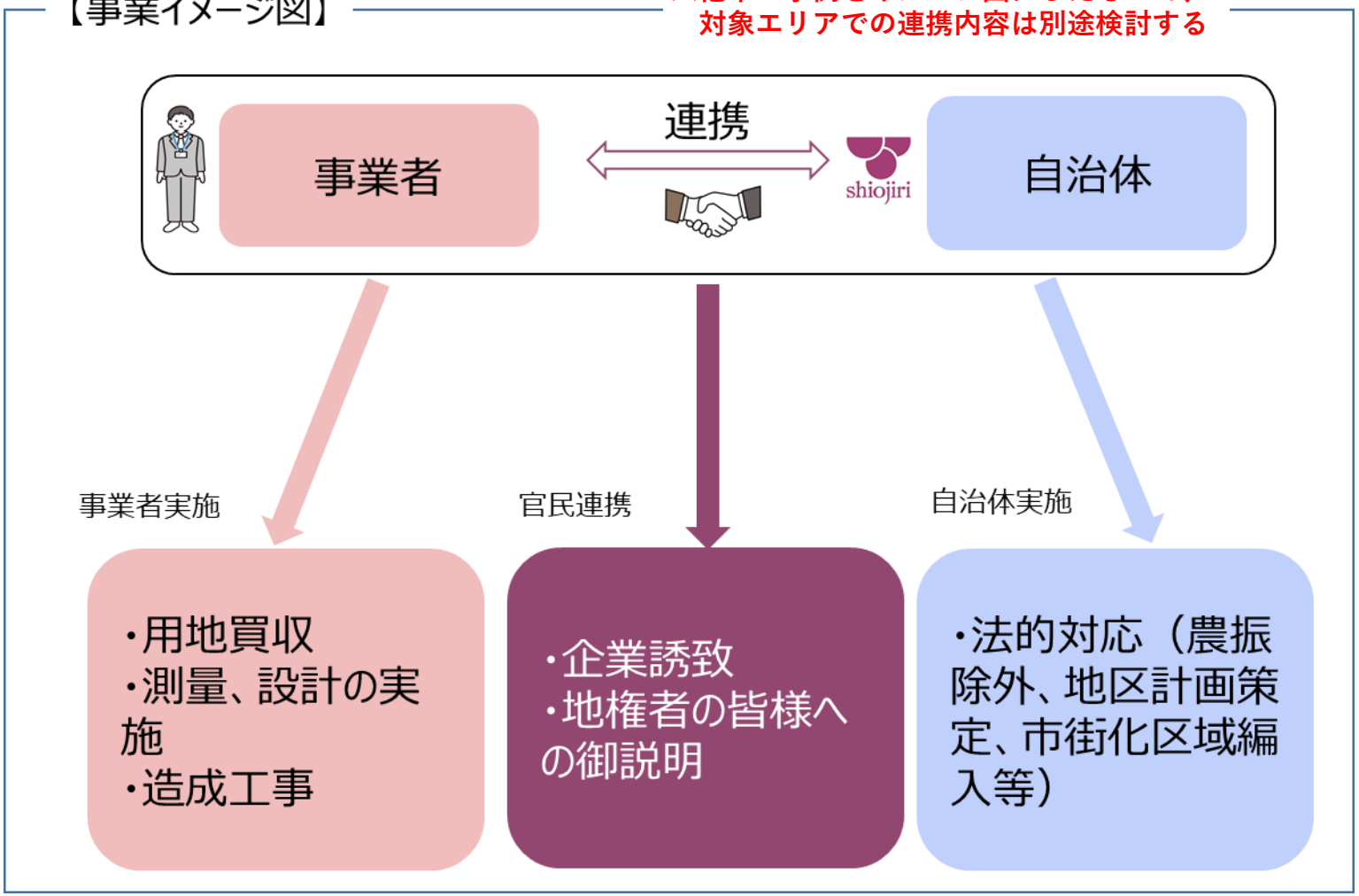
※現道の形状等を加味した、**仮の範囲指定になります。**
全エリアを開発することが決まったものではありません。

2.事業内容について

対象エリアが市街化調整区域、農振農用地に指定されており、**土地利用転換が必要になるため、「地域未来投資促進法」**を活用した用地開発を想定しています。
また、事業者のニーズに対応するため、**官民連携**による用地開発を目指します。

【事業イメージ図】

※他市の事例をイメージ図にしたもので、
対象エリアでの連携内容は別途検討する



2.事業内容について

今回、官民連携による開発を行うにあたり、従来の自治体による開発と異なる点は、以下のとおりになります。

	自治体による開発	官民連携による開発
財政面	自治体の予算により事業を実施	開発事業者が工事を実施
法手続き面	法的手続きは法律ごとに、個別に調整しなければならない（農振農用地の除外、市街化区域への編入等を逐一行う）	**「地域未来投資促進法」**を活用するため、農振農用地の除外、市街化区域の編入手続きを同時並行で行うことができる
用地買収面	**公共単価による買収**	**不動産鑑定額等による民間買収**
用地販売面	造成後、買手がつかず売れ残ってしまうリスクがある	進出企業が必要な分のみの開発となり、売れ残ることはない **＝進出企業が確定しないと、事業が進まない**

2.事業内容について

立地企業は、地域未来投資促進法「松本地域基本計画」の記載に適合する業種に限定されます

地域未来投資促進法「松本地域基本計画」上の記載（※抜粋）

①豊富な森林資源や水資源等の自然環境を活用した環境・エネルギー分野
②機械・金属・電機・電子・情報等の精密機器関連産業の集積を活用した成長ものづくり分野
③機械器具関連産業及び電子部品・デバイス・電子回路製造業の集積を活用したデジタル分野
④国立大学法人信州大学などと民間企業との健康・医療関連の産学連携の知見を活用したヘルスケア分野
⑤米・そば・信州サーモンなどの特産物を活用した農林水産・地域商社分野
⑥上高地、安曇野穂高温泉郷、松本城、奈良井宿、安曇野わさび田湧水群などの観光資源を活用した観光・スポーツ・文化・まちづくり分野
⑦中部縦貫自動車道等の交通インフラを活用した建設及び関連サービス分野

立地企業は、地域の強みを生かした、今後地域経済をけん引していくための計画（地域経済牽引事業計画）の作成が**必須**となるため、地域経済の活性化を見込むことができます
（産業廃棄物処理施設、大型商業施設等は原則として立地することができません）

3.今年度の事業経過

令和6年度の適地調査実施後、当該地域を開発予定地として選定し、令和７年度は以下のとおり取り組みを進めてまいりました

令和7年5月

- 第1回地権者向け説明会
  →事業構想等の説明、アンケート実施

令和7年8月

- 第2回地権者向け説明会
  →アンケート結果の共有、**事業協力意向を確認、サウンディング型市場調査(※)の実施を説明**

令和8年3月

- 第3回地権者向け説明会
  →サウンディング型市場調査結果の共有、**開発事業者公募に向けて動き出すことを説明**

※サウンディング型市場調査とは

- 民間事業者に対して、**事業への参入意欲を確認する**ほか、事業に関心を示す事業者との意見交換等を通し、**事業に対して様々なアイデアや意見を把握する**調査
- 本エリアを開発したい、本エリアに立地したいという事業者の需要を確認するほか、公募条件設定の参考とするために実施



国土交通省ホームページより引用

3.今年度の事業経過

参考：第2回地権者説明会　アンケート結果及び結果概要（抜粋）

アンケート概要

- 目的：営農状況の確認、産業用地の開発を行う場合の御意向確認
- 対象数：産業用地開発構想エリアに土地を所有する50世帯
- アンケート回収期間：令和7年5月13日（火）～令和7年6月13日（金）
- 回収方法：郵送等
- 回収率：45世帯より回収（回収率90%）

アンケート結果概要

- 協力意向：**「協力できる」、「条件によっては協力できる」と回答された世帯は44世帯。**
- 協力できる条件としては、「周辺環境への配慮」、「周辺の状況による」という御意見が多い。
- 「協力できない」と回答された主な理由は、土地に対する愛着、環境面等。

協力のための条件

・賛成が多数であれば
・周りの田畑が協力するのであれば
・交通状況への対策ができるのであれば
・朝夕の渋滞が解消されるのであれば
・耕作規模を維持したいので、同規模の耕地を確保できるのであれば賛同する

その他開発に対する意見・要望

・後継者がいないので、早期の実現を希望する
・本人で作っているわけではないので、産業用地の開発に使ってほしい
・土地を有効に活用してもらいたい
・後期高齢者なので、開発することを強く望む
・開発するのであれば早期にお願いしたい

3.今年度の事業経過

参考：第3回地権者説明会　サウンディング型市場調査結果（抜粋）

サウンディング型市場調査概要

- 対象者：本開発予定地の「立地を希望する事業者」及び「開発を希望する事業者」
- 日時：令和7年12月5日（金）～12月19日（金）
- 参加事業者：立地希望事業者4社、開発希望事業者3社
- 調査内容：

【立地希望事業者】

事業内容、立地希望理由、希望面積・想定取得価額、事業スケジュール、進出に向けた課題　他

【開発希望事業者】

事業実績、事業化希望面積、採算性・収支計画、事業スケジュール、地域交通状況への対策案　他

サウンディング型市場調査結果概要

立地希望事業者（4社）

- 製造業、倉庫業の新設や移転に伴う立地希望
- 希望面積は合計で約13ha
  ※未来法の適用が認められる場合
- 建築スケジュールは、概ね新産業団地開発スケジュールと一致
- 建築条件付でない土地販売を希望

開発希望事業者（3社）

- 事業の方法は各社異なるが、**用地買収～造成工事までの、開発に必要な業務を全て行う提案**もある
- 開発希望面積はいずれも15haを希望

⇨ 開発予定地における**高い用地需要**及び**官民連携での開発の可能性が高い**ことを確認

3.今年度の事業経過

その他、地権者説明会等にて、地権者の皆様に対し、以下の通り説明しております

営農に関する事項

- 令和9年度までは耕作可能です

周辺の環境に関する事項

- 開発希望事業者に対してヒアリングをしたところ、区域内及び近隣にある農業用の水路の廃止等は想定していないという回答があり、現時点では廃止等の予定はありません
  ※ヒアリングを実施した企業における現時点での考え方であり、今後変化する可能性があります

- 住宅が近接するエリアに関しては、開発事業者とも協議しつつ、例えば緑地を重点的に配置する等、影響を限定的にしていく措置を取っていきたいと考えております

3.今年度の事業経過

今後、地域の交通量の増加が見込まれることから、市では現在以下のように対応しております

対応事項

- 関連部署と庁内会議を開催する等、連携を取って対応しております
- 昨年11月には、ドローンによる**通勤時間帯（午前7：00～9：00）の交通状況調査を実施しました**
- また、3月16日には**「まとめて横断」社会実験を実施し**、えびの子水苑南側の横断歩道で歩行者をまとめて横断させることによる**安全性の確保**及び**車両の滞留緩和**を検証する等、交通対策に取り組んでおります
- 今後も、継続して交通状況調査等を実施していく予定です





社会実験の様子

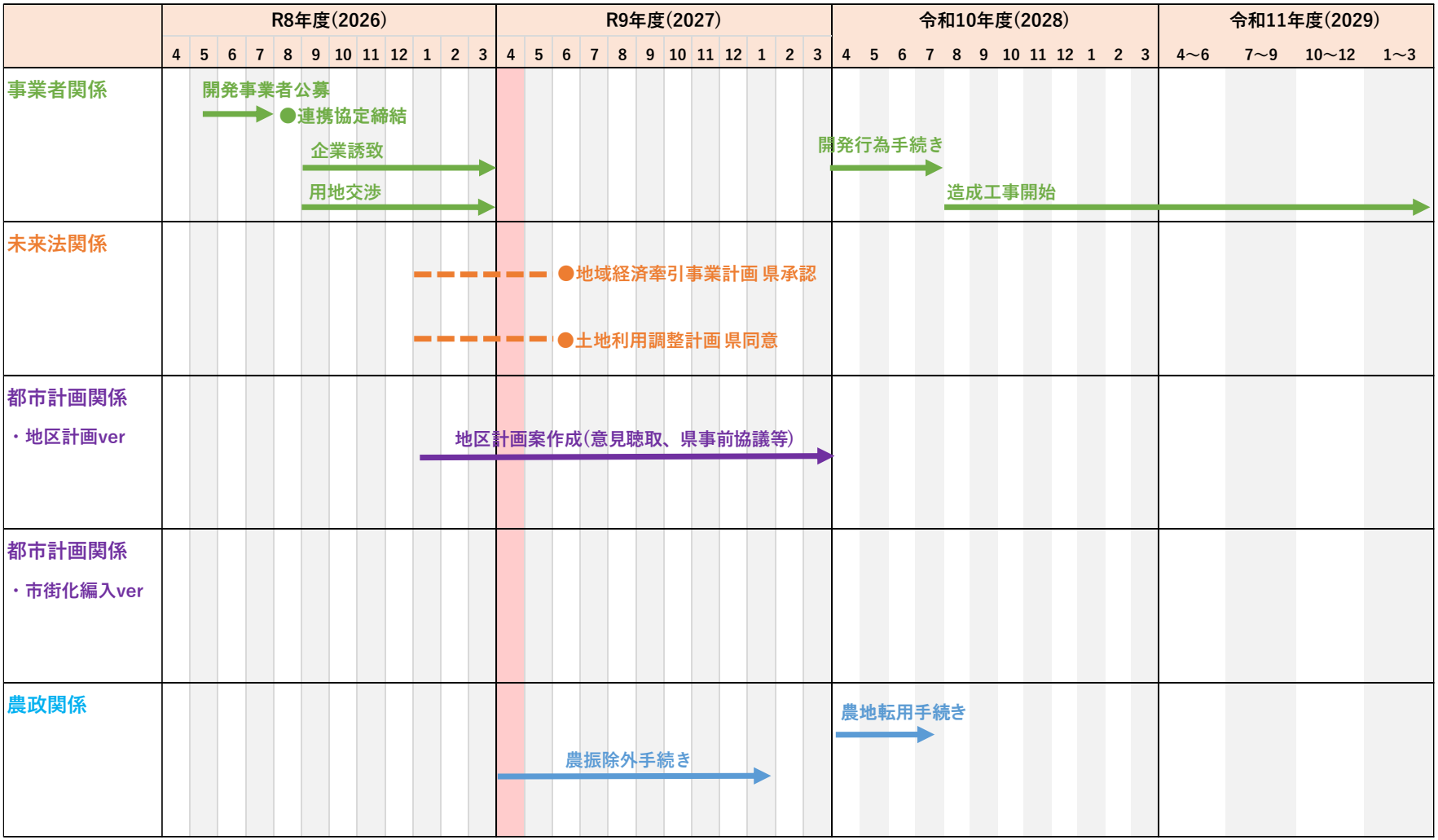
交通状況調査の結果

- 午前7時45分～午前8時15分の30分が最も交通量が多く、渋滞が発生
- えびの子通線では、高速道路方面に600m程度の渋滞が発生

社会実験の実施結果

- 渋滞長が**約3割～約6割程度減少**
- えびの子水苑の通過時間も短縮
- 今回の調査結果は、今後のハード整備や規制変更の検討に活用して行きます

4.今後のスケジュール（案）



- 令和８年度末まで：立地事業者誘致
- 令和８年度後半～令和９年度中：地区計画の策定手続き、農振除外手続き
- 令和10年度：開発許可・農地転用

※あくまでも、諸手続きが円滑に進んだ場合の最短スケジュールとなります