

## 1 視察先及び調査事項

○視 察 先：熊本市（2月9日）

○調査事項：インターチェンジ周辺の産業用地整備について

## 2 視察結果

### （1）熊本市の概要

人 口：736,245人

世帯数：335,386世帯

面 積：390.32km<sup>2</sup>

（令和5年4月1日現在）

熊本市は九州の中央部に位置し、サービス産業を中心に、I C産業の集積、全国でも高い生産性を誇る都市型農業、水産業など各種産業が展開されている都市であり、平成24年4月には、全国で20番目、九州で3番目の政令指定都市へと移行した。平成28年4月に発生した「平成28年熊本地震」では、観測史上類を見ないM6.5の前震とM7.3の本震が同時期に発生し、熊本県内に大きな被害をもたらした。市内においても、死者88人、住家については13万6,695件の罹災証明書を交付するなど、甚大な被害を受け、その後、震災からの復旧と地域経済の回復を図るとともに、防災面の強化や都市としての更なる魅力向上など、創造的復興に取り組んでいる。

### （2）熊本市におけるインターチェンジ周辺における産業用地整備の経緯

熊本市を含む九州地方は、全国の半導体生産額の約4割を占めており、中でも豊富な地下水量を誇る熊本県には多くの半導体関連産業が集積している。さらに、台湾の半導体受託生産の最大手企業が熊本市近隣への進出計画を発表して以降、半導体関連産業の熊本県への進出の動きが加速していることから、県を挙げて半導体産業推進に取り組まれており、県内の各自治体においては、工業団地の空き区画の不足を補うための新たな工業団地造成の動きが進んでいる。

熊本市においても長年にわたり工業団地の不足が課題となっていたが、この半導体関連産業の県内進出の動きを好機と捉え、半導体関連産業を中心に、企業の新たな設備投資を市内に呼び込むべく、庁内に設置した半導体関連産業集積推進プロジェクトチームや、その個別部会である戦略的な土地利用検証プロ

プロジェクトチームにおいて、半導体関連産業動向調査の結果も踏まえながら戦略的な土地利用の在り方についての協議、検討を進め、令和4年12月、現状分析や企業立地に向けた課題、今後の方向性等をまとめた産業用地整備方針を策定した。

### (3) 具体的な取組内容

産業用地整備に当たり、熊本市では、まず、事業者から求められている条件や整備に向けた課題等を把握するため、事業者から聞き取りを行う対話型市場調査を実施した。その結果、産業用地に求められている条件として、高速道路のインターチェンジ及びスマートインターチェンジ（以下「インターチェンジ等」という。）から一から五キロメートル圏内または30分圏内の立地であること、取引先である半導体関連産業との近接性があること、周辺の道路環境が整っていることなどがあることが分かった。また、こうした条件を満たす土地でも、既に開発に係る規制がある市街化調整区域や、より厳しい規制がある農用地区域に指定されている、あるいは地区計画運用基準が厳しいなど、開発に当たってのハードルが高いといった課題があることが把握された。

こうした調査結果も踏まえ、熊本市では、半導体産業の集積推進の適地として4か所の公募エリアを選定した上で、産業用地整備に取り組む民間事業者を公募し、民間事業者が主体となって開発（具体的な開発箇所の選定、開発計画作成、地権者交渉、用地取得、造成工事、企業誘致、用地分譲、テナント賃貸等）を行うこととした。また、公募エリアにおいて民間事業者が整備する産業用地を対象として、地区計画運用基準に関する特例的取扱いを適用するなどの支援事業を推進している。

このような民間事業者を主体とする手法を導入した目的は、民間事業者の知識やノウハウを生かし、産業用地整備をスピーディーに進めるためであり、また、最終的な検証は今後になるものの、実際に事業を進める中で感じられる効果として、民間事業者と地権者との交渉におけるスピード感が挙げられるとのことであった。

なお、地権者との交渉は民間事業者が行うものの、公募エリア選定に際しての地元に対する説明は市が行っており、今後民間事業者が具体的な整備候補地を選定した際は、市と民間事業者との合同で地元に対する説明会を開催する予定とのことであった。

公募エリアについては、優良農地保全といった観点のほか、災害リスクや取引先との近接性等の企業ニーズの観点も踏まえ、5つあるインターチェンジ等

のうちの3つの周辺で、それぞれおおむね半径1キロメートルの圏内となるエリアに、熊本空港へのアクセス道路等の沿線エリア1か所を加えた計4か所を選定した。

市から民間事業者に対する支援内容については、1つは、公募エリアにおける地区計画運用基準に関する特例的取扱いである。これは、通常であれば、工場等を建てる条件として建蔽率50%以内、容積率100%以内、高さ12m以内、用途は製造業及び関連研究、運送、倉庫、店舗等と定められ、また、農用地であれば地区計画決定ができないといった制限があるところを、用途を製造、流通、IT関連及び研究施設とした上で特例的に建蔽率60%以内、容積率200%以内、高さも機能上必要な高さを認めるとともに、農用地における地区計画決定等を可能とする取扱いである。

もう1つの支援内容は、地域未来投資促進法を活用した各種特例の適用に向けた取組である。これは、市町村が策定する土地利用調整計画及び事業者の地域経済牽引事業計画について国から同意が得られた場合、農用地区域からの除外や農地転用、工場立地法の緑地率の緩和等の各種特例の適用が受けられるというものである。

このほかには、現在進められている半導体関連産業集積に向けた産業用地整備事業のために設計された支援メニューではないものの、熊本市は、企業立地補助制度を有しており、具体的には、事業所設置に係る用地取得費や雇用等の経費に対する支援として製造・物流関連産業に対して最大30億円、情報通信関連産業に対して最大3億円を補助する内容となっている。一方で、固定資産税の免除については行っていないとのことであった。

#### (4) まちづくりや環境等への配慮及び事業推進における課題

産業用地整備が乱開発につながらないように、対象エリアを優良農地の保全等に配慮しつつ選定した4か所に限定し、各エリアもおおむね半径1キロメートル圏内などに設定されている。また、用途も製造や流通等といった半導体関連産業と言えるものに限定して認めている。

また、熊本市では、以前から交通渋滞が大きな課題であり、産業用地整備に伴い交通渋滞を悪化させないため、必要に応じて道路の計画、整備等における対策を講じられるよう、関係部署間の連携の重要性が認識されている。

このほか、きれいで豊富な地下水は半導体関連産業を市内に呼び込むためのセールスポイントである一方、市民生活にも欠かすことのできない財産であり、また、多くの方が苦しんだ水俣病のような公害を二度と発生させてはならない

という教訓からも、工場等が建設されることによる水質汚染や大量のくみ上げによる下流域への影響、地盤沈下などが起こらないよう、工場での水質検査や取水制限に加え、周辺においても水質検査を行うなど、環境への影響をしっかりと監視していく必要があると認識されていた。

#### (5) 事業推進に係る組織体制

産業用地整備の所管について、令和4年度は、経済観光局産業振興課の課内室という位置づけで企業立地推進室が置かれ、4人の室員で組織されていたが、現在は、企業立地推進課となり、7人で組織されている。また、多岐にわたる産業用地整備関連業務を推進するため、令和5年1月から土木部門など関係各課からなる庁内プロジェクトチームを組織し、関係各課の職員が兼務する形を取ることで必要に応じて事業に参画する仕組みが用いられている。

#### (6) 今後の方針

これまでに公募エリアにおいて開発を行う3つの民間事業者を選定し、協定を締結したものの、各事業者において具体的に用地購入等を行うまでには時間がかかることから、民間事業者における取組が順調に進むようしっかりと支援していくとともに、産業用地に関する直近の動向等を的確に把握するためにサウンディング調査等を実施し、今後の施策を検討していく考えであるとのことであった。

#### (7) 所見

熊本県内においては、台湾の大手半導体受託生産企業による熊本市近隣の町での工場建設を受け、当該町のみならず熊本市を含む周辺自治体において半導体関連企業や商業施設の進出意欲が非常に高まっている点で本市とは状況が異なるものの、民間事業者が主体となる開発手法等については、本市において新たな産業用地整備を検討することになった場合に大いに参考となるものであった。熊本市の手法と本市が実施したことがある手法について、それぞれの長所と短所を踏まえつつ状況に応じ検討を重ねていくことで、よりよい事業手法の選択につながると思われた。

また、説明においては、乱開発を防ぐという点に幾度か触れられたことが印象的であった。熊本市では、産業用地整備を進めるに当たり、民間事業者が求める内容を考慮しつつも、優良農地の保全といった観点なども踏まえ整備対象エリアをインターチェンジ等の周辺を含む4か所に限定するとともに、インタ

一チェンジ等におけるエリアの範囲はインターチェンジ等から概ね半径1キロメートル圏内と制限を設けている。産業用地をはじめ開発可能な土地のニーズが非常に高まっている中においても農業や居住環境への影響等に配慮し、また、民間事業者の公募においても環境への配慮等を審査項目に加えるなど、慎重さも持ち合わせながら事業を進めていると受け止められた。さらに、今後事業が進む中でも交通渋滞や地下水汚染等といった問題が生じないように注視していくとのことであった。本市において新たな産業用地整備を検討することになった場合も、場所の選定に当たっては、民間事業者側のニーズを的確に把握するとともに、農業や環境、近隣住民の生活等への影響を慎重に分析するなど、開発による効果と周辺等への影響を総合的に勘案して適地を見極める必要があると感じられた。

住民への対応については、民間事業者主体という手法を取りながらも、地元説明や相談窓口といった部分は市が直接対応に当たっており、市が責任を持って事業を進めるという点で重要であると思われた。

組織体制については、本来の所属先との兼務ではあるものの庁内プロジェクトチームを組織し各分野のノウハウを持った職員が参画する仕組みを整えた上で事業を展開されていることが印象的であった。限られた人員の中、各局面において変化する課題に柔軟かつ適切に対応できる体制となっている点でよい手法であると感じるとともに、体制を整えた上で事業に当たることの重要性を改めて認識した。

こうした熊本市の取組について実際に見聞できたことは大変有意義であった。

## ● 熊本県熊本市視察（令和6年2月9日）

### インターチェンジ周辺の産業用地整備について

