

岡山市企業用地の確保に関する運用方針

令和 6 年11月

岡山市

目次

1 目的.....	2
2 本方針の位置付け.....	2
3 企業立地の推進の考え方.....	3
(1) 岡山市の強みと特性	
(2) 企業誘致の目的・対象と効果	
4 現状と課題.....	4
(1) 企業立地の実績	
(2) 市内総生産	
(3) 1人当たり市民所得	
(4) 道路ネットワーク機能の強化	
(5) 企業用地の現状と課題	
(参考) 土地利用に関する国の動き	
5 企業用地の確保.....	10
(1) 基本的な考え方	
(2) 開発許可制度の弾力的な運用	
6 地域未来投資促進法の市街化調整区域の開発許可手続の配慮に係る運用.....	13
(1) 地域未来投資促進法の概要	
(2) 市街化調整区域の開発許可手続の配慮が受けられる施設	
(3) 支援措置を受けるために必要な手続	
(4) 運用	
7 産業拠点の既存工場等の事業活動に必要な施設に係る運用.....	15
(参考) 5(2)において対象となる産業拠点及び区域.....	16

1 目的

岡山市は中四国のゲートウェイとして優れた広域拠点性を有し、災害リスクが低いことから、製造工場や物流施設をはじめ、本社・中四国支店など幅広い業種の企業立地を推進しています。

近年、製造工場や物流施設など企業の設備投資意欲は高く、特に市内では産業団地の既存工場の用地拡張ニーズがあるものの、周辺が市街化調整区域である場合には拡張することができないなど、そのニーズに対応するための企業用地が不足していることが課題となっています。

このため、岡山市では、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（以下「地域未来投資促進法」という。）の市街化調整区域での開発許可手続に関する配慮について、産業団地の既存工場が拡張できるよう、指定都市市長会を通じた提言を令和5年5月に実施するなど、これまで規制の緩和について国に対して要望を行ってきました。

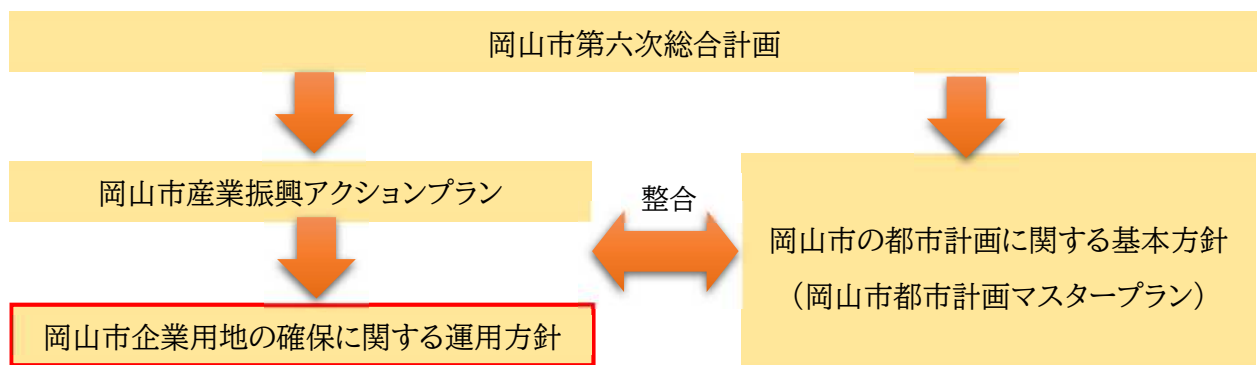
こうした中、令和5年7月に閣議決定された第六次国土利用計画では、「地域の持続性確保につながる土地の有効利用や転換を推進する」という視点が追加、同年11月の総合経済対策では「産業立地の際の土地利用転換の迅速化を図るため、地域経済の発展に資する産業利用に係る市街化調整区域の開発許可手続の緩和を図る」ことが掲げられ、12月には地域未来投資促進法の市街化調整区域の開発許可手続に関する配慮の対象施設として、高速自動車国道等インターチェンジや幹線道路に近接して立地する工場、物流施設等が追加されました。

岡山市として、製造工場・物流施設の立地促進及び市内企業の市外流出を防止し、地域経済の活性化と雇用の創出を図るため、市街化調整区域の高速自動車国道等インターチェンジや幹線道路における地域未来投資促進法の活用にあたっての運用について定めるとともに、産業拠点の周辺における開発許可制度の弾力的な運用を図るため、本方針を策定します。

2 本方針の位置付け

この方針は、岡山市の都市づくりを総合的・計画的に進めていくための指針である岡山市第六次総合計画のもと、岡山市産業振興アクションプランに即し、岡山市都市計画マスタープランと整合を図りつつ、企業用地の確保に関する運用方針を示すものです。

(参考)本方針の位置付けのイメージ



3 企業立地の推進の考え方

(1) 岡山市の強みと特性

近畿と九州を結ぶ東西軸と、山陰と四国をつなぐ南北軸のクロスポイントに位置し、優れた交通の広域拠点性を有しています。

また、瀬戸内特有の温暖な気候に恵まれた「晴れの国」であり、直下に活断層が存在せず自然災害の少ない都市として全国的にも認知されてきています。

市内には、13の大学・短期大学に約3万人の学生が集い、豊富な人材を輩出しています。



(出典)岡山市担当課作成

(2) 企業誘致の目的・対象と効果

岡山市の強みや特性を踏まえ、製造工場、物流施設、本社・中四国支店、IT・デジタルコンテンツ産業等の誘致や、市内既存工場の再投資・拠点強化に対して、補助制度を設けるなど企業の設備投資を促進し、地域経済の活性化と雇用の創出を図っています。

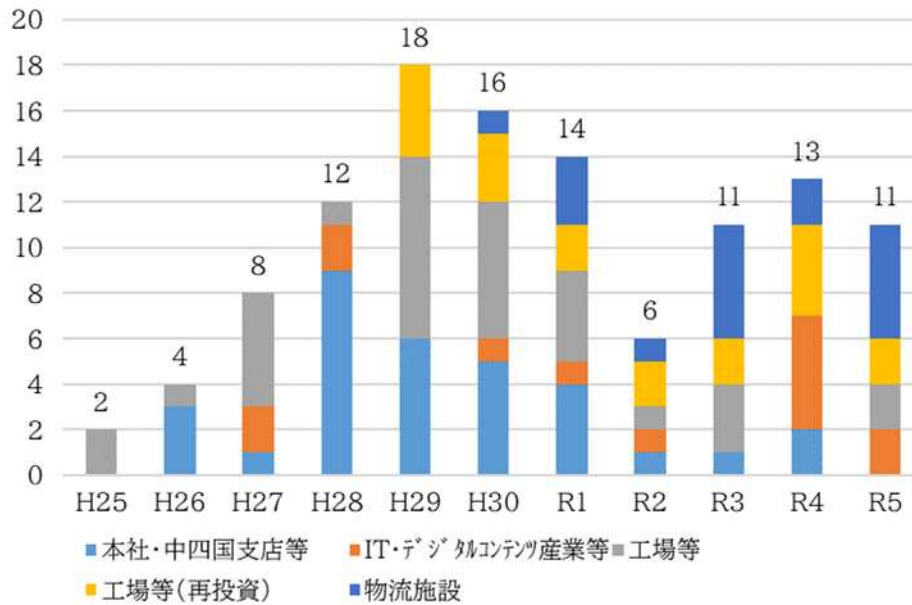
岡山市として企業の設備投資を促進し、高い付加価値が創出されることで、企業の更なる設備投資の促進や所得増による市民生活の質の向上、税収の増加などにつなげています。

4 現状と課題

(1) 企業立地の実績

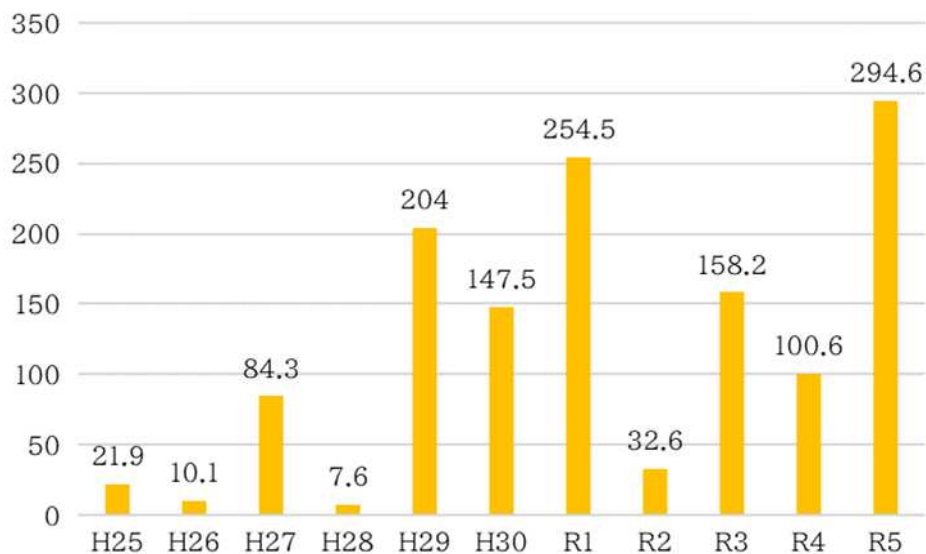
平成 25 年度から令和5年度までの企業立地の実績は、コロナ禍で一時的な落ち込みが見られたものの、企業の立地を促進する様々なインセンティブを付与してきた結果、企業誘致件数は 115 件、投資額は 1,315.9 億円となっています。

(参考)企業誘致件数の推移 (単位:件)



(出典)岡山市担当課作成

(参考)投資額の推移 (単位:億円)

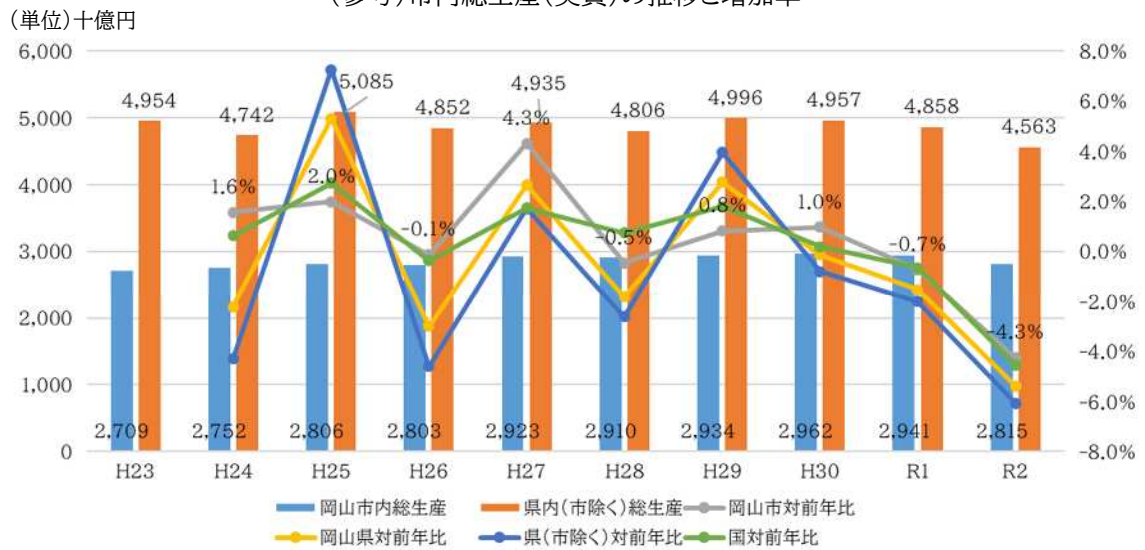


(出典)岡山市担当課作成

(2) 市内総生産

市内総生産(実質)は、最新の令和2年度で2兆8,150億円であり、平成23年度と比べて3.9%増加しています。

(参考)市内総生産(実質)の推移と増加率



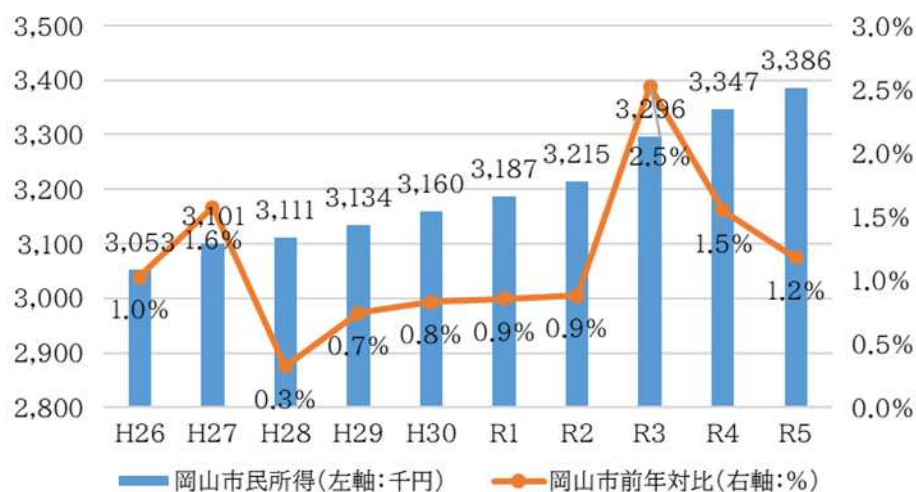
	実質総生産(単位: 十億円)										増加率
	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	H23⇒R2
岡山県	7,663	7,493	7,892	7,655	7,859	7,716	7,930	7,919	7,799	7,378	-3.7%
岡山県(岡山市除く)	4,954	4,742	5,085	4,852	4,935	4,806	4,996	4,957	4,858	4,563	-7.9%
岡山市	2,709	2,752	2,806	2,803	2,923	2,910	2,934	2,962	2,941	2,815	3.9%
国	514,680	517,923	532,080	530,192	539,409	543,463	553,215	554,259	550,628	525,658	2.1%

(出典)内閣府「県民経済計算」

(3) 1人当たり市民所得

1人当たり市民所得は、最新の令和5年度で3,386千円であり、平成26年度と比べて10.9%増加しています。

(参考)市民1人当たり所得の推移



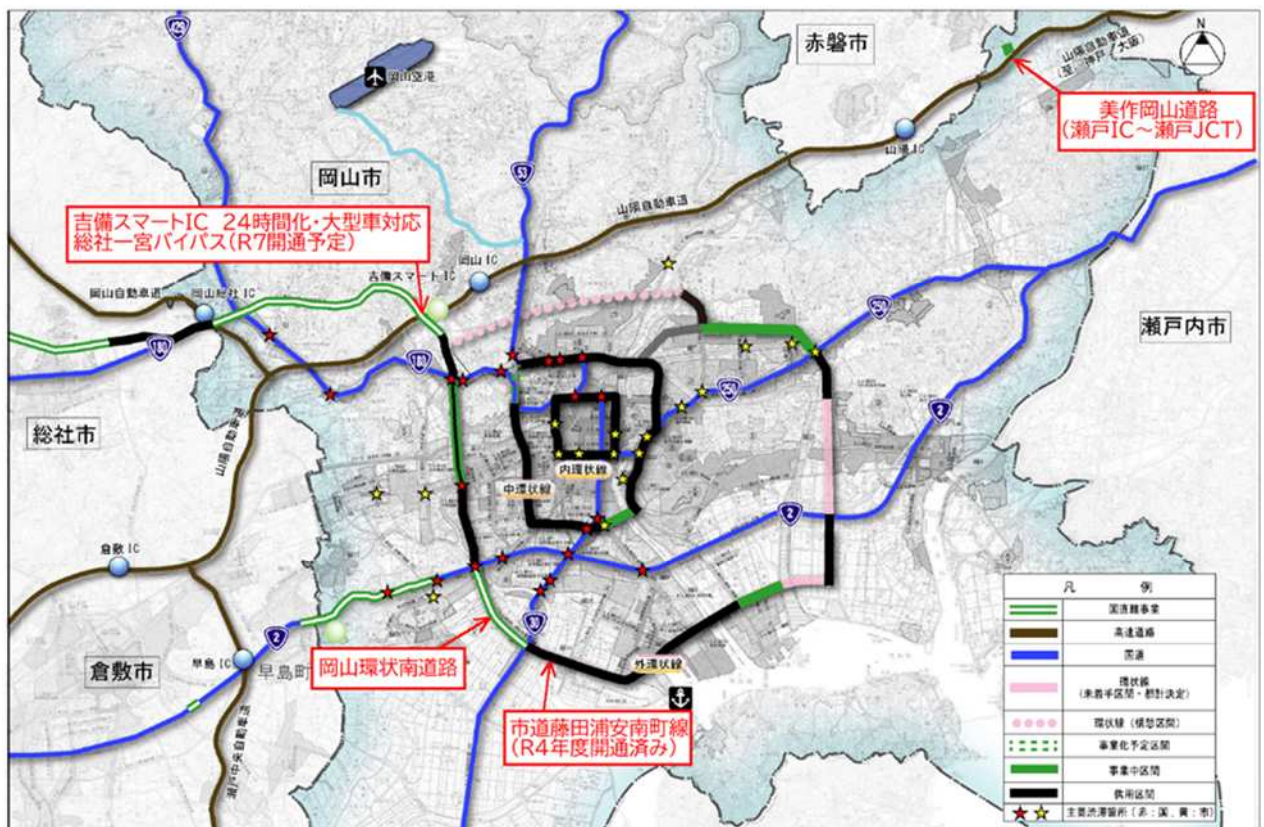
(出典)岡山市担当課作成

(4) 道路ネットワーク機能の強化

岡山市は、道路、鉄道、空路等の広域交通の要衝であり、その中でも高速道路の持つ機能と役割を有効に活用するため、山陽自動車道の吉備スマートインターチェンジの24時間化・大型車対応とする機能強化及びアクセス道路の整備や、美作岡山道路との接続部でインターチェンジの新設を進めることにより、広域道路ネットワーク機能を強化しています。

併せて、時間的損失となっている都心部及びその周辺における交通渋滞の緩和に向け、環状道路の整備を重点的に進めることで、流通機能の向上や企業誘致・産業活動の拡大などを促進しています。

(参考)道路ネットワーク機能の強化イメージ



(出典)岡山市担当課作成

(5) 企業用地の現状と課題

岡山市都市計画マスタープランでは、企業用地の土地利用に関して次のとおり記載しています。

- 広域交通体系へのアクセス性を考慮しつつ、新産業ゾーン、空港南産業団地など産業をけん引する地区を産業拠点と位置付けます。産業拠点は製造業等の企業の集積により、岡山市の活力の源泉となる拠点です。
- 既存の産業拠点については、産業政策上の位置付けのもと、周辺環境との調和を図りつつ、拡張など企業ニーズへの適切な対応を図り、産業の集積・強化に取り組みます。
- 新たな産業・物流系市街地は、市街化区域内に確保することを原則としつつ、大規模な敷地を必要とする場合やインターチェンジ周辺等の特別な立地を必要とする場合など、市街化区域内での立地が困難と認められる場合には、市街化調整区域の地区計画などの活用により、計画的な土地利用を図ります。

市内には複数の産業拠点があるものの、企業用地に空きがなく、市街化区域内において一団の用地確保が困難な状況となっています。近年、市街化調整区域において物流総合効率化法に基づく特定流通業務施設や地域未来投資促進法に基づく一部の施設は立地の可能性があるものの、対象施設が限定的であることや関係法令の制限・制約などから、企業ニーズへの対応が十分ではない状況となっています。

こうした中、交通の広域拠点性をいかした物流施設の新設や、市内の産業拠点における既存工場の新設・拡張のニーズが拡大し、用地の確保を求める意見が上がっており、製造工場等の立地促進や市内企業の市外流出を防止するため、企業用地の確保が喫緊の課題となっています。

(参考)市内の産業拠点

- | | |
|------------------|----------------------|
| ・ 新産業ゾーン企業団地(東区) | ・ 万富内陸工業団地(東区) |
| ・ 空港南産業団地(北区) | ・ 九幡工業団地(東区) |
| ・ 大谷工業団地(北区) | ・ 西大寺内陸工業団地(東区) |
| ・ 河内工業団地(北区) | ・ (協)東岡山テクノセンター(中区) |
| ・ 御津工業団地(北区) | ・ (協)東岡山金属加工センター(中区) |
| ・ 伊田工業団地(北区) | ・ (協)岡山鋳物センター(中区) |
| ・ 空港工業団地(北区) | ・ (協)岡山鉄工センター(北区) |
| ・ 岡山リサーチパーク(北区) | ・ (協)スキルミヤコ(南区) |
| ・ 藤田工業団地(南区) | ・ 岡山県木工センター(協)(南区) |
| ・ 瀬戸工業団地(東区) | ・ 岡山港(南区)、新岡山港(中区) |

(参考)産業・物流の将来都市構造



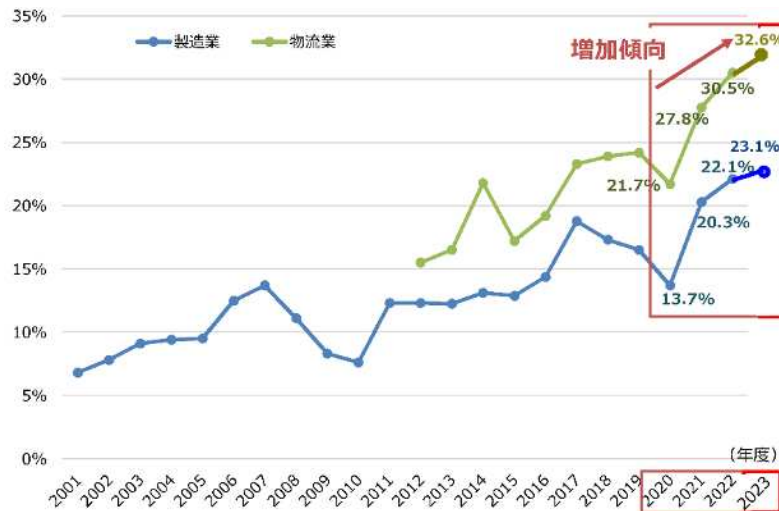
(出典)岡山市都市計画マスタープラン

(参考) 土地利用に関する国の動き

(1) 企業用地の需要

- 近年、国内に立地計画を持つ製造業、物流業の事業者の割合が増加しています。

(参考)立地計画を持つ事業者の割合



(出典)一般社団法人日本立地センター「2023 年度新規事業所立地計画に関する動向調査」をもとに作成

(2) 第六次国土利用計画(令和5年 7 月 28 日閣議決定)

- 地域の持続性確保につながる土地の有効利用や転換を推進するという視点が追加されました。

地方創生の観点から、交通の利便性向上等の地域産業の立地特性の状況変化等を踏まえた、地域の持続性確保につながる産業集積の促進を図るための土地利用転換など、関連する制度の弾力的な活用や必要な見直しを通じて、地域の合意形成に基づき積極的な土地利用の最適化を推進する。

(3) 地域未来投資促進法の基本方針改正(令和 5 年 12 月 28 日)

- デフレ完全脱却のための総合経済対策(令和 5 年 11 月 2 日閣議決定)において、「産業立地の際の土地利用転換の迅速化を図るため、令和 5 年内を目途に地域経済の発展に資する産業利用に係る市街化調整区域の開発許可手続の緩和を図る」ことが掲げられました。
- 地域のニーズに応じた産業立地をより柔軟かつ円滑に進められるよう地域未来投資促進法の市街化調整区域に係る開発許可の配慮の対象施設に新たな類型が追加されました。

<新たに追加された類型>

○地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域
 都市計画マスタープランに記載された産業立地のための土地利用に関する事項に即して、基本計画の重点促進区域内に
 (高速自動車国道等のインターチェンジ 又は) において立地する
 (幹線道路 に近接して定める区域) 工場、研究施設又は物流施設

5 企業用地の確保

(1) 基本的な考え方

岡山市では、まちづくりの基本方向として「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」を進めており、企業用地の確保に当たっては、計画的な土地利用を図る中、市街化区域において現に宅地化された土地の利用を優先することとしているものの、市街化区域において一団の用地確保は困難であり、市街化調整区域で確保する必要が生じています。

こうした中、令和5年7月に閣議決定された第六次国土利用計画では、「地域の持続性確保につながる土地の有効利用や転換を推進する」という視点が追加され、同年12月には地域未来投資促進法の基本方針が改正され、市街化調整区域の開発許可手続の配慮の対象施設として、高速自動車国道等インターチェンジや幹線道路に近接して立地する工場、物流施設等が追加されました。

岡山市として、製造工場・物流施設の立地促進及び市内企業の市外流出を防止し、地域経済の活性化を図るため、市街化調整区域のうち次に掲げる用地を産業適地とし、市街化の抑制に配慮しつつ、事業者の用地確保を支援します。

交通の利便性が高く、効率的な経済活動が実現できる

- ①岡山市都市計画マスタープランの広域交通軸に位置付けている高速自動車国道等インターチェンジの周辺
 - ②岡山市都市計画マスタープランに位置付けている物流軸の沿線
- 製造業等が集積し、生産活動に必要な既存のインフラが活用できる
- ③岡山市都市計画マスタープランに位置付けている産業拠点の周辺

ただし、市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、開発見込みがない袋地が発生する無計画な開発や、道路・河川など地形地物で囲まれた土地の範囲内又はその周囲において住工農が混在するなど、良好とはいえない用地は企業用地として活用しないこととします。

また、原則として次の区域又は地域は、指定の解除が見込まれる場合を除き、企業用地として活用しないこととします。

- (ア) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (イ) 流通業務市街地の整備に関する法律(昭和41年法律第110号)第7条に規定する流通業務団地の都市計画が定められている土地の区域
- (ウ) 集落地域整備法(昭和62年法律第63号)第3条に規定する集落地域(ただし、同法第4条に規定する集落地域整備基本方針が定められた場合にあっては、同条第2項に規定する基本的事項の内容に該当する集落地に限る。)
- (エ) 農地法(昭和27年法律第229号)による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- (オ) 森林法(昭和26年法律第249号)に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安施設地区予定地
- (カ) 自然環境保全法(昭和47年法律第85号)第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域、同法第22条第1項に規定する自然環境保全地域又は同法第45条第1項の規定に基づく都道府県自然環境保全地域
- (キ) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項に規定する地すべり防止区域

- (ク) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域及び同法第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
- (ケ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- (コ) 国、県及び市において史跡、名勝、天然記念物、建造物その他の文化財の保護上保全を必要とする区域
- (サ) 自然公園法(昭和32年法律第161号)第20条第1項に規定する特別地域
- (シ) 前各号に掲げるもののほか、法令等による規制区域

その他、企業用地の活用に当たって、次の区域については配慮するものとします。

- (ア) 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域のうち、一定の区域(土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深、浸水継続時間並びに過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点及びその水深等を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合には建築物が損傷し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域)
- (イ) (ア)に掲げるもののほか、災害防止の観点から特に配慮すべきと考えられる区域

(2) 開発許可制度の弾力的な運用

市街化調整区域の産業適地における工場や物流施設の開発手法としては、主に都市計画法第34条第10号及び第14号に基づく開発許可があります。産業適地のうち①高速自動車国道等インターチェンジの周辺、②物流軸の沿線においては、地域未来投資促進法の支援措置等を活用し、工場や物流施設などの立地を推進するとともに、③産業拠点の周辺においても、生産活動に必要なインフラが整備され、企業が集積しているという産業拠点の特性を考慮し、開発許可制度について下表のとおり弾力的な運用を行い、拠点内の既存工場等の拡張など、更なる産業の集積や活性化を図ります。

なお、具体的な事項は岡山市開発審査会案件運用基準や岡山市市街化調整区域の地区計画運用指針に定めます。

都市計画法		第34条第14号			第34条第10号
		市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内では困難又は著しく不相当と認められる施設で、開発審査会の議を経たもの			地区計画に定められた内容に適合する施設
現 状	手法	地域未来投資促進法の支援措置	物流総合効率化法の支援措置	—	地区計画 (2社以上)
	対象 エリア	(一部に限定)	①高速等 IC 周辺 ②物流軸沿線の一部	—	①高速等 IC 周辺 1km ②物流軸沿線
	対象施設		物流施設		工場、研究施設 又は物流施設
見 直 し 後	手法	地域未来投資促進法の支援措置	物流総合効率化法の支援措置	<u>産業拠点の既存工場等の事業活動に必要な施設</u>	地区計画 (2社以上)
	対象 エリア	<u>①高速等 IC 周辺</u> <u>②物流軸沿線</u>	①高速等 IC 周辺 ②物流軸沿線の一部	<u>③産業拠点の周辺</u>	①高速等 IC 周辺 1km <u>(地域未来投資促進法に基づく重点促進区域内においては、周辺 2km)</u> ②物流軸沿線 <u>③産業拠点の周辺</u>
	対象施設	<u>工場、研究施設</u> <u>又は物流施設</u>	物流施設	<u>工場、研究施設</u> <u>又は物流施設</u>	工場、研究施設 又は物流施設

※下線部が改正箇所を示す

企業用地の確保に向け、地域未来投資促進法の支援措置や、産業拠点の既存工場等の事業活動に必要な施設について、次項以降のとおり運用するものとします。

6 地域未来投資促進法の市街化調整区域の開発許可手続の配慮に係る運用

(1) 地域未来投資促進法の概要

地域未来投資促進法は、地域の特性を生かして高い付加価値を創出し、地域へ相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」を実施する事業者を支援するものであり、農地転用許可・農用地区域からの除外や、市街化調整区域の開発許可手続の配慮などの支援措置があります。

(2) 市街化調整区域の開発許可手続の配慮が受けられる施設

(i) 流通の結節点

高速自動車国道、空港等の近傍に立地する食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場

(ii) 原料調達地又は密接な関係のある既存施設近傍

医薬品又は食品 の 原料又は材料 として使用される農林水産物等の生産地等
又は
現に試験研究の用に供されている試験研究施設等

の近傍に立地する
研究施設又は工場

(iii) 変電所の近傍

変電所(構外に6万ボルト以上の電圧で電気を伝送するものに限る。)の近傍に立地するコンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設

(iv) 高速自動車国道等のインターチェンジの近傍

高速自動車国道等の近傍に立地した次世代モビリティに対応した物流施設

(v) 地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域

都市計画マスタープランに記載された産業立地のための土地利用に関する事項に即して、基本計画の重点促進区域内に

高速自動車国道等のインターチェンジ 又は において立地する
幹線道路 に近接して定める区域 工場、研究施設又は物流施設

(3) 支援措置を受けるために必要な手続

- 岡山県内の市町村と岡山県が共同で作成する岡山県地域未来投資促進基本計画において、特に重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域である「重点促進区域」を定める必要があります。重点促進区域は原則として小字単位で定める(小字がない場合は図面等で定める)こととされています。
- また、重点促進区域における地域経済牽引事業に係る土地利用の調整に関する計画「土地利用調整計画」を岡山市が作成し、岡山県の同意を得るとともに、地域経済牽引事業を行おうとする事業者は地域経済牽引事業計画を作成し、岡山県の承認を得る必要があります。

(4) 運用

- 重点促進区域は、地域未来投資促進法の基本方針において、工業団地や交通インフラなど地域の特性が顕著に存在する地域及びその周辺地域において定めることとされており、岡山市においては、「5(1)基本的な考え方」に即して設定します。
- 地域未来投資促進法の支援措置を受けるために必要な重点促進区域などの区域設定の手続に当たって、事業者は計画用地や当該区域の地権者、地域住民の合意形成を得ることが前提となります。
- 市街化調整区域の開発許可手続の配慮が受けられる施設の取扱いは次のとおりとします。

ア (i)から(iv)に掲げる「近傍」の扱い

流通の結節点や原料調達地等の活用状況など、地域経済牽引事業の具体的な事業計画を踏まえ、計画用地に立地する必然性が認められること。

イ (v)に掲げる「高速自動車国道等のインターチェンジ」の「近接」及び「定める区域」の扱い

岡山市の優れた交通の広域拠点性をいかし、高速自動車国道等のインターチェンジの乗り入れ口から、原則として半径2km以内に「定める区域」の過半が含まれていること。

「定める区域」の計画的な開発を担保する観点から、事業者は企業用地として将来の土地利用計画図を岡山市に提示するとともに、開発が想定できる開発面積が3ha 以上あること。ただし、計画的な開発が担保できる場合は、この限りではない。

また、一敷地の開発は3,000㎡以上であること。

ウ (v)に掲げる「幹線道路」の「近接」及び「定める区域」の扱い

岡山市都市計画マスタープランに位置付けている物流軸に「定める区域」が接する、又は、含まれており、開発する敷地に物流軸から直接乗り入れができること。

また、「定める区域」の計画的な開発を担保する観点から、事業者は企業用地として将来の土地利用計画図を岡山市に提示するとともに、開発が想定できる開発面積が3ha 以上あること。ただし、計画的な開発が担保できる場合は、この限りではない。

また、一敷地の開発は3,000㎡以上であること。

エ (v)に掲げる「工場、研究施設又は物流施設」の用途

地域経済牽引事業計画の承認を受けた工場、研究施設又は物流施設を対象とする。ただし、周辺の環境悪化をもたらすおそれのある建築基準法別表第2(る)項に規定する建築物は除く。

7 産業拠点の既存工場等の事業活動に必要な施設に係る運用

- 産業拠点は、生産活動に必要なインフラが整備され、企業が集積しているという特性を踏まえ、周辺の市街化を促進しないよう配慮しつつ、産業拠点の既存工場等の事業活動に必要な施設の立地を推進します。
- 既存産業拠点の周辺に市街化調整区域があり、企業用地として開発が想定でき、かつ、当該拠点の既存工場等が次に掲げる要件をすべて満たすものを対象とします。

ア 予定建築物

- ・ 次のいずれかの建築物であり、自己の業務用であること。ただし、周辺の環境悪化をもたらすおそれのある建築基準法別表第2(る)項に規定する建築物は除く。
 - (ア)日本標準産業分類表中「E 製造業」の用途に供する建築物並びにこれに関連する研究施設及び事務所
 - (イ)流通業務市街地の整備に関する法律第2条第1項に規定する流通業務施設

イ 立地条件

- ・ 既存工場等が岡山市都市計画マスタープランに位置付けられた産業拠点に立地していること。
- ・ 計画用地は現に立地している産業拠点の既存区域に隣接し、事業活動に資する合理的な位置であり、敷地面積は3ha以下であること。
- ・ 計画用地で実施する事業が、地域未来投資促進法第4条第1項に基づく岡山県地域未来投資促進基本計画3(2)「高い付加価値の創出」の基準を満たすこと。
※付加価値：売上高－費用総額(売上原価＋販売費及び一般管理費)＋給与総額＋租税公課
- ・ 地域未来投資促進法の支援措置を受けるために必要な重点促進区域など区域設定の手続が必要な場合は、計画用地や当該区域の地権者、地域住民の合意形成を得ること。