第13回 木曽岬干拓地土地利用検討協議会

令和7年7月11日（金）
14時00分から15時00分
三重県桑名庁舎第1会議室

－事 項 書－

1 伊勢湾岸自動車道以南の都市的土地利用について 【資料1】

（1）令和6年度の取組結果

① 農業体験広場の暫定利用策にかかる調査・検討について

② 南エリア全体の都市的土地利用に向けた市場状況等調査について

③ 建設発生土ストックヤード（第２期）の状況について

（2）令和7年度の取組内容

① 農業体験広場の暫定利用について

② 南エリア全体の市場状況等の調査について

2 木曽岬新輪工業団地の立地状況について 【資料2】

3 アクセス道路について 【資料3】

【出席者名簿】

議長	三重県副知事	野呂　幸利
委員	桑名市長	伊藤　徳宇
	木曽岬町長	三輪　一雅
	三重県地域連携･交通部長	生川　哲也
	三重県桑名地域防災総合事務所長	大平　和輝

資料１

伊勢湾岸自動車道以南の都市的土地利用について

伊勢湾岸自動車道以南については、三重県の総合計画「みえ元気プラン」に基づき、令和８年度に「都市的土地利用計画」を策定することとしています。

現在は、新エネルギーランドでのメガソーラー事業が令和16年度まで継続中であるとともに、建設発生土ストックヤード（第２期）における土砂搬入による地盤の嵩上げ（盛土）を令和６年８月に開始したところであり、都市的土地利用へ移行できるまで一定の期間を要する見込みです。

このような状況をふまえ、令和６年度に開催した第12回木曽岬干拓地土地利用検討協議会において提示した「都市的土地利用の方向性」に基づき、「都市的土地利用計画」の策定に向けた取組を進めることとしています。

都市的土地利用の方向性

■ **農業体験広場の暫定利用**（都市的土地利用への移行までの期間の有効活用）

■ **将来的な企業立地の可能性、市場状況等を継続して把握**

（将来的に企業進出が見込まれる9分野）

①物流・ロジスティクス　②製造　③再生可能エネルギー　④グリーン水素　⑤バイオジェット燃料
⑥スマート農業　⑦陸上養殖　⑧次世代モビリティ　⑨観光・リゾート・レクリエーション

（1） 令和6年度の取組結果

① 農業体験広場の暫定利用策にかかる調査・検討について

農業体験広場（約50 ha）については、15年程度の定期借地および現況有姿での引き渡しを基本的なスキームとして、ディベロッパーや個別事業者等を対象に暫定利用の可能性やアイデア等についてヒアリング調査やベンチマーキングを実施し、暫定利用のコンセプトを検討しました。

【暫定利用のスキーム】

事業（貸付）期間 ： 最大15年程度
土 地 契 約 ： 事業用地として定期借地契約
引 渡 条 件 ： 現況有姿での引き渡し （舗装なし進入路・電気・地下水井戸あり）

【ヒアリング結果概要】対象：ゼネコン、ディベロッパー、個別事業者 計22者

木曽岬干拓地について	・広大な面積が確保でき、交通アクセスがよい。 ・名古屋都市圏にありながら、人口密集地から離れており、事業活動への制限が少ない。 ・浸水想定エリア・軟弱地盤であり、災害リスクが大きい。 ・道路などのインフラが未整備である。 ・人口集積がないため、雇用確保に課題がある。
暫定利用のスキーム	・事業期間が短く、投資回収が困難であるため、事業者としての初期投資が少なく済む用途に限られる。 ・造成・道路・水道などのインフラ整備が必要な用途では、事業者負担が大きく、現況有姿での受け入れは困難。

暫定利用のアイデア	・ コンテナターミナルやモータープール ・ 牧草地、有機作物生産拠点、観光農園 ・ キャンプ場やオフロードレース場 ・ 太陽光発電などエネルギー生産拠点　等

このような干拓地の現状やヒアリング結果等を踏まえて、以下の4つのコンセプトでの暫定利用の可能性を整理し、事業(貸付)期間、引渡条件、周辺環境への影響、事業着手までのスケジュール等の観点で実現可能性や課題等を整理しました。別紙１

【暫定利用の可能性が想定されるコンセプト】

類型	具体的な用途(例)	主な課題
ストックヤード型	コンテナ、自動車等の仮置き場　等	事業スケジュール 基盤整備
フィールド利用型	キャンプ場、RV パーク、 オフロードコース　等	環境への配慮 安全対策
農業生産型	牧草、果樹・野菜の栽培　等	環境への配慮
エネルギー生産型	再生可能エネルギー生産 （太陽光発電等）	事業スケジュール 基盤整備

各コンセプトにおいては、実現可能性の観点でそれぞれ課題があるため、暫定利用の着手に向けて、さらに詳細な事業条件の整理を行う必要があります。

なお、事業者から、フィールド利用型での暫定利用については、農業体験広場だけでなく、伊勢湾岸自動車道以北の緩衝緑地帯も有力な候補地になるとの意見も聞かれました。

② 南エリア全体の都市的土地利用に向けた市場状況等調査について

将来的な土地需要の好機を逸することがないように、将来的な企業立地の中長期的な市場動向や木曽岬干拓地の評価等を把握するため、今後の企業進出の見込みがあるとした9分野を中心に、企業立地の有識者やディベロッパー、事業者等へのヒアリング調査を実施しました。

（対象）有識者、ゼネコン、ディベロッパー、個別事業者　計１８者

【南エリア全体にかかる主な意見】　　※分野別の意見概要 … 別紙２

- ９分野の市場動向について、大きな変化は見られない。
- 広大な面積や交通アクセスの優位性を活かし、物流・ロジスティクスでの需要は継続する見込みであるが、道路整備によるアクセス性の向上が必要である。
- 埋立後もハザードへの懸念が一定あることから、設備投資額が大きい業種、BCP がシビアな業種の立地可能性は低いと考えられる。
- 都市的土地利用が可能となる十数年先の市場動向・投資状況の予測は困難である。

また、都市的土地利用への移行（盛土の完成）には一定期間を要することから、それまでの期間においてとるべきアクション等についても事業者等へヒアリングを行ったところ、以下の意見が寄せられました。

【都市的土地利用への移行に向けて必要なアクション等】

○ インフラの整備

伊勢湾岸自動車道 IC からの接続性の向上などに取り組む。

○ 売却方法の検討

建設発生土ストックヤード（第２期）全域の盛土完了時点の市況による売却不調リスクを低減するため、盛土完成箇所から約 10 ha 程度を目安に順次売却を進める。

可能な範囲から順次売却することは、工業団地としての知名度向上にもつながる。

③ 建設発生土ストックヤード（第 2 期）<約66．4ha>の状況について

令和6年8月1日から土地売買契約に定められた公共利用*を開始しました。令和7年3月末時点で約3万㎥の土砂搬入となっており、引き続き、早期の埋め立て完了に向けて調整を行っていきます。

【公共の用に供する期間】令和6年8月1日から令和11年7月31日（5年間）

＊公共利用 … 干拓地は公共事業用地として国から随意契約で払い下げを受けた土地であるため、売買契約上、５年間の公共利用を行うこととなっている。

（2） 令和 7 年度の取組内容

① 農業体験広場の暫定利用について

令和6年度調査で可能性が確認できた4つの暫定利用のコンセプトについて、詳細の事業条件の検討を行い、暫定利用の方向性を決定するとともに、公募条件を整理し、事業者公募に向けた準備を進めます。

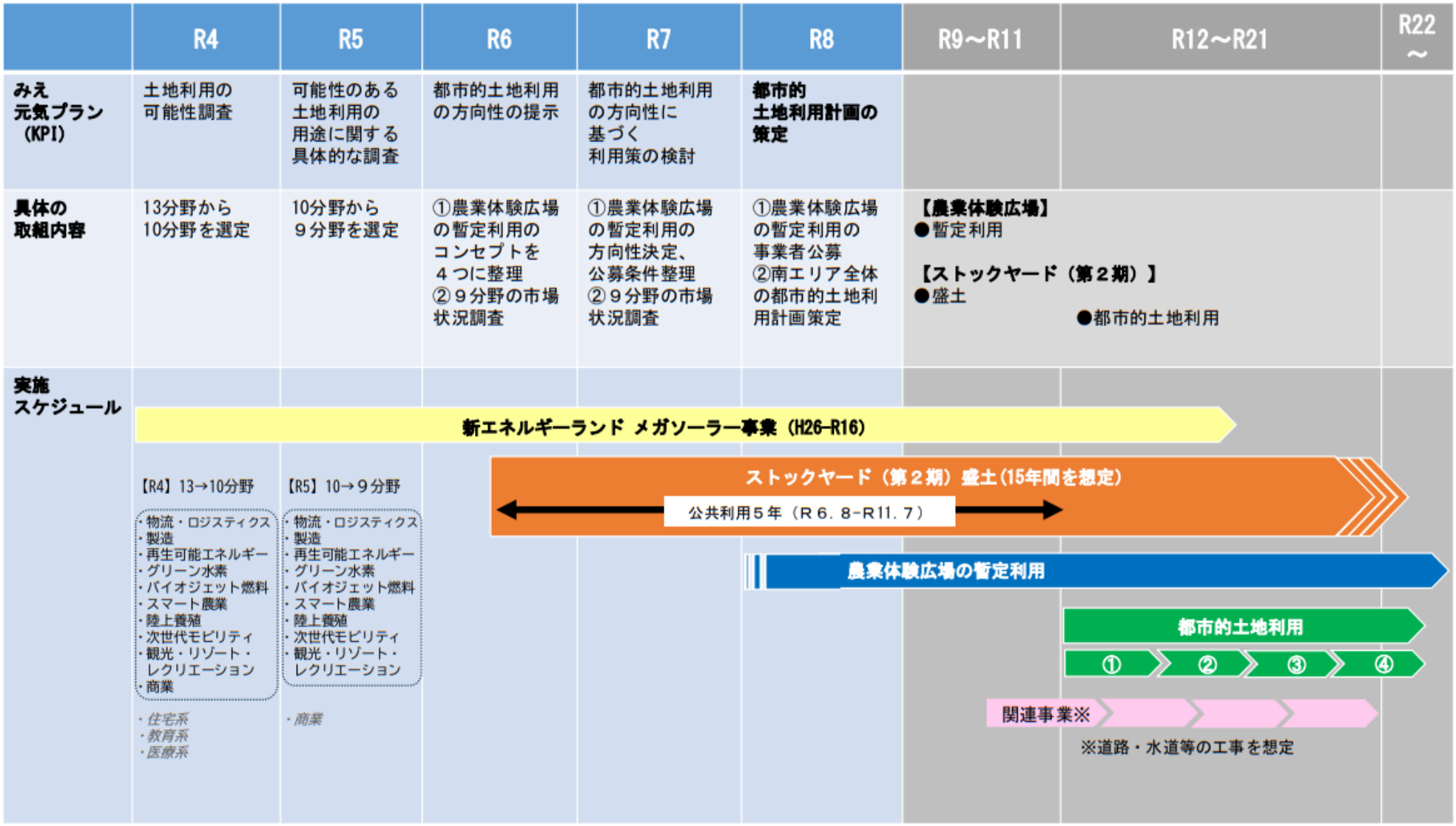
【今後のスケジュール】

令和6年度<済>	令和7年度	令和8年度以降
暫定利用の可能性調査 （参画意向の確認含む）	暫定利用の方向性の決定 事業者公募条件の整理	事業者公募 事業者による利用着手

② 南エリア全体の市場状況等の調査について

令和 8 年度の「都市的土地利用計画」の策定に向けて、引き続き将来的な企業立地の動向について調査を行うとともに、都市的土地利用への移行までにとるべきアクションについても検討を進めます。

【参考】これまでの経緯、今後のスケジュール（案）



農業体験広場での暫定利用の可能性が想定されるコンセプト（整理表）

別紙1

		ストックヤード型	フィールド利用型		農業生産型		エネルギー生産型
コンセプト		コンテナ置き場やモータープール 資材等の仮置き場	スポーツ・レクリエーションなどでの集客施設 実証実験等のフィールド		農業や畜産業の生産拠点		太陽光発電等の再生可能エネルギーの発電拠点
具体の利用策		コンテナヤード モータープール 等	キャンプ場 RVパーク	オフロードレース場	牧草	野菜・果樹	太陽光発電施設
事業者公募手法		一般競争入札	公募型プロポーザル		公募型プロポーザル		公募型プロポーザル
参画候補 ○：あり、△：条件による、×：なし		○	○	○	○	△	×
実現可能性 ○：条件に合致 △：課題あり ×：条件に合致しない		○	○	○	○	×	×
	事業（貸付）期間 （15年程度）	10年程度～	10年程度～		10年程度～	15年以上～	20年以上～
	引渡条件 （現況有姿）	×	△	△	○	△	×
		・舗装された進入路の整備 ・伐木・整地 ・地盤嵩上げ・造成（排水機能改善）	・現況地盤のままでの引渡しも可能 ・一般客向けの進入路の整備、安全対策が必要		・目立つ樹木の伐木、伐根が必要	・地盤嵩上げ・造成（排水機能改善）	・地盤嵩上げ・造成（排水機能改善）
	周辺環境への影響 （チュウヒ等への配慮）	△	△	×	○	○	△
		・工事に伴う騒音や人工物の設置等によるチュウヒ等への影響がある ・ヤードに保管するものよっては土壌・周辺海域への影響を考慮する必要がある	・不特定多数の人の出入りによるチュウヒ等への影響がある	・オフロードレースの騒音はチュウヒ等への影響が大きい ・ 不特定多数の人の出入りによるチュウヒ等への影響がある	・肥料等による土壌・周辺海域への影響を考慮する必要あり ・作業時の人の出入りによるチュウヒ等への影響は少ない		・工事に伴う騒音や人工物の設置等によるチュウヒ等への影響がある
	暫定利用までのスケジュール （着手まで1～2年程度）	× 【暫定利用までの必要期間】 5年程度（嵩上げ除く） ・県としての基盤整備に多くの予算・時間が必要 ・事業者の事業計画・意向の決定に時間が必要 ⇒ R7年度　事業条件検討 R8～11年度　道路等の調査・設計、工事 R11年度　事業者選定 R12年度　暫定利用着手	○ 【暫定利用までの必要期間】 1～2年程度 ・現況引き渡しが可能となる可能性もあり、条件によっては、早期の事業着手が可能 ⇒ R7年度　事業条件検討 R8年度　事業者選定・暫定利用着手	○	○ 【暫定利用までの必要期間】 1～2年程度（嵩上げ除く） ・関心がある事業者自らが基盤整備を行うことも十分想定されるため、条件によっては、早期の事業着手が可能（現況の通路をそのまま使用可能） ⇒ R7年度　事業条件検討 R8年度　事業者選定・暫定利用着手	○	△ 【暫定利用までの必要期間】 1～2年程度（嵩上げ除く） ＋ 環境アセスメント（4年程度） ・事業者における事業計画の決定に時間が必要 ⇒ R7年度　事業条件検討 R8年度　事業者選定・暫定利用着手 ※ 環境アセスメント（4年程度）
	必要な設備 （舗装なし進入路・電気・地下水井戸）	△	△	△	○	△	○
		・電気、水道	・電気、水道、トイレ		ー （雨水のみで可）	・水道（地下水）	・電気
留意すべき法規制		・都市計画法　・三重県自然環境保全条例 ・環境影響評価法、三重県環境影響評価条例 ・盛土規制法　等	・都市計画法　・農業振興地域の整備に関する法律 ・三重県自然環境保全条例 ・環境影響評価法、三重県環境影響評価条例　・景観法　等		・都市計画法　・三重県自然環境保全条例 ・農業振興地域の整備に関する法律　・景観法　等		・都市計画法　・景観法 ・三重県自然環境保全条例 ・環境影響評価法、三重県環境影響評価条例 等
メリット		・事業用地として一定の貸付料が見込める ・隣接する名古屋港周辺ではヤードが不足しているため、事業者のニーズあり	・県としての基盤整備が少なく済む可能性が高く、早期の暫定利用着手が可能 ・地元から要望のある「にぎわいの創出」が可能 ・木曽岬干拓地の知名度向上が期待できる		・（牧草）県としての基盤整備が少なく、早期の暫定利用着手が可能 ・（牧草）広範囲での一括した利用が可能 ・現行の土地利用計画（農業体験）との乖離が少なく、チュウヒ等への影響が少ない		・一定の土地貸付料が見込める
デメリット		・地元要望（にぎわいの創出）との乖離がある ・暫定利用着手までの期間が長く、暫定利用期間が短くなる可能性がある	・必要面積が3ha以下程度、他の利用策との複合利用が必要 ・不特定多数の出入りや騒音によるチュウヒ等の環境への影響が懸念される ・一般客向けの進入路の整備・セキュリティ対策・災害時の避難想定などが必要 ・参画意向のある事業者の希望貸付料が安価		・土壌環境が栽培の可否に影響する可能性がある ・農業生産のみの場合、地元要望（にぎわいの創出）との乖離がある ・参画意向のある事業者の希望貸付料が安価 ・現況地目（雑種地）と利用用途（牧草・放牧地、農地）との乖離がある ・肥料等による土壌・周辺海域への影響を検討する必要がある ・野菜・果樹の露地栽培では排水機能改善が必要であり、ハウス栽培はハザードへの懸念が高い		・環境アセスメント（所要期間4年程度）が必要 ・ハザードへの懸念が高く、利用期間もマッチしない

別紙２

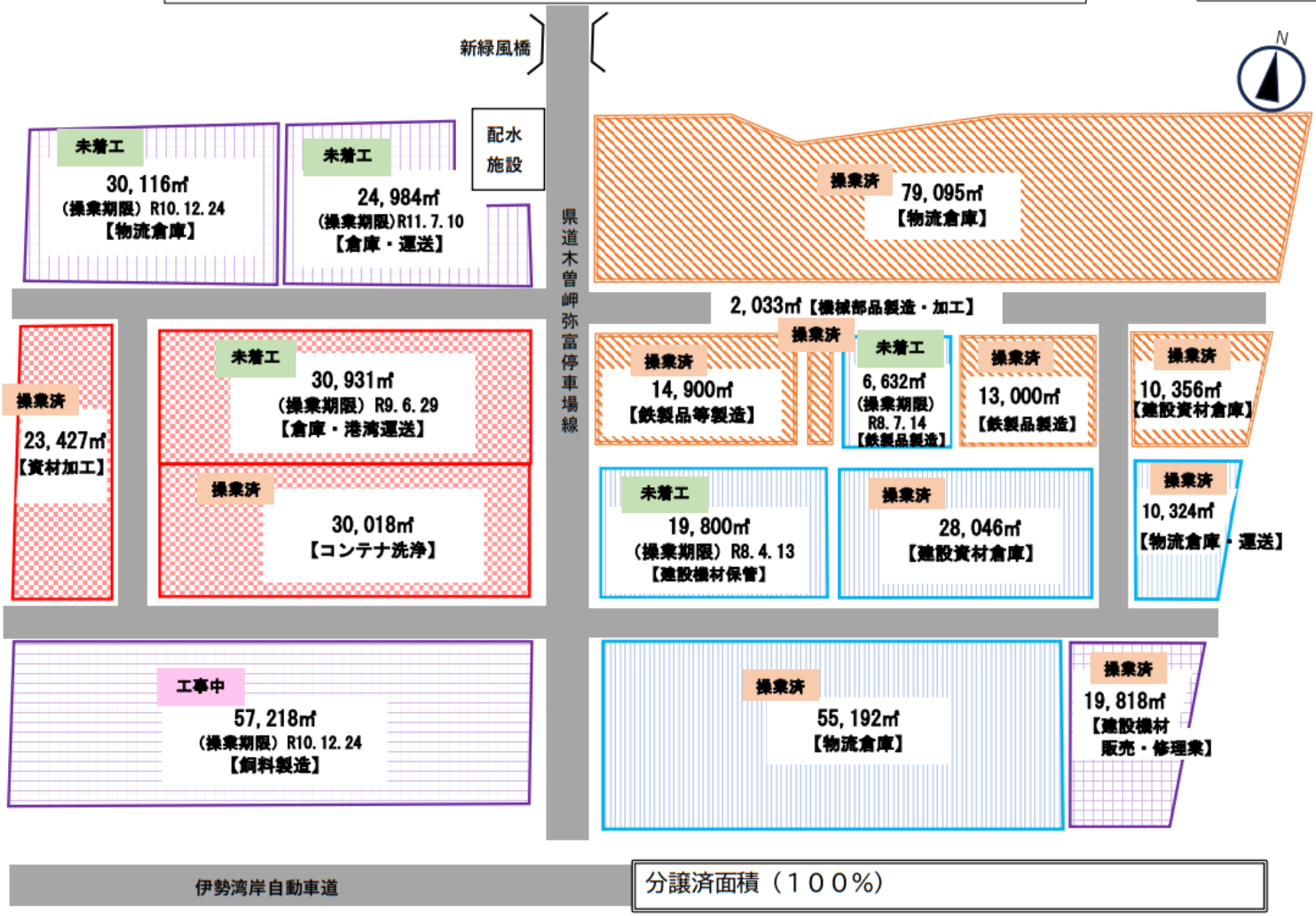
南エリア全体の都市的土地利用に向けた市場状況等調査

【意見概要】　　(有)…有識者、(事)…事業者

① 物流・ロジスティクス
・ 物流関係のニーズは今後も継続する見込みで、全国的なサプライチェーンにおける中継拠点（倉庫）となりうる。(有) (事) ・ 名古屋エリアでは用地不足となっており、当該エリアに立地する企業の郊外移転先として、土地価格での競争優位性が高い。(有)
② 製造
・ 地盤の嵩上げを行っても浸水・液状化のリスクが残るため、設備投資額が大きく、BCP にシビアな製造業の立地は難しい。(有) (事)
③ 再生可能エネルギー
・ 太陽光発電の用地としては地価が高いが、近隣地に対しては土地価格での競争優位性はある。(有) ・ 再生可能エネルギーの主力電源化は今後も進む動向であるが、将来的な投資については、需給バランス、国の補助制度等によるため、不明確。(事)
④ グリーン水素
・ 太陽光発電施設が隣接しており、周辺に水素需要が見込まれる地域（四日市港など）があることは利点である。(有) (事) ・ 木曽岬エリアで水素提供拠点がなく、インフラ整備が追い付いていない。(有) (事)
⑤ バイオジェット燃料
・ 既存の臨海工業団地でバイオジェット燃料の製造が始まりつつあるが、木曽岬干拓地でのニーズは未知数である（有）
⑥ スマート農業
・ スマート技術の導入は進んでいるが、円安やコスト高騰により、収益確保が課題となっており、将来的な利活用には土地価格や農業用水の確保が課題である。(事) ・ 生産拠点と観光農園等の組み合わせにより、50ha 以上での利活用も可能。(事) ・ 事業者にとっては土地価格が高いと感じるだろうが、人口集積地が隣接しており、可能性はある。(有)
⑦ 陸上養殖
・ 陸上養殖への新規参入は続いているものの、まだ市場規模が小さいため、利活用ニーズは大きくない。(事) (有) ・ 陸上養殖の用地としては土地単価が高く、業者ニーズに合わない。(有)
⑧ 次世代モビリティ
・ 令和12年頃以降で次世代モビリティの導入拡大は進むと思われるが、浸水リスク、環境アセスによる事業遅延のリスクが課題である。(事) ・ 設備投資額が大きく、ハザードへの懸念から立地可能性は低い。(有)
⑨ 観光・リゾート・レクリエーション
・ 人口集積地が近く可能性はゼロではないが、参入する資本の有無による。(有) ・ 将来的な立地展望は、業績や設備投資等の状況によるため、明言できない。(事)

木曽岬新輪工業団地立地状況（令和７年６月３０日現在）

資料２



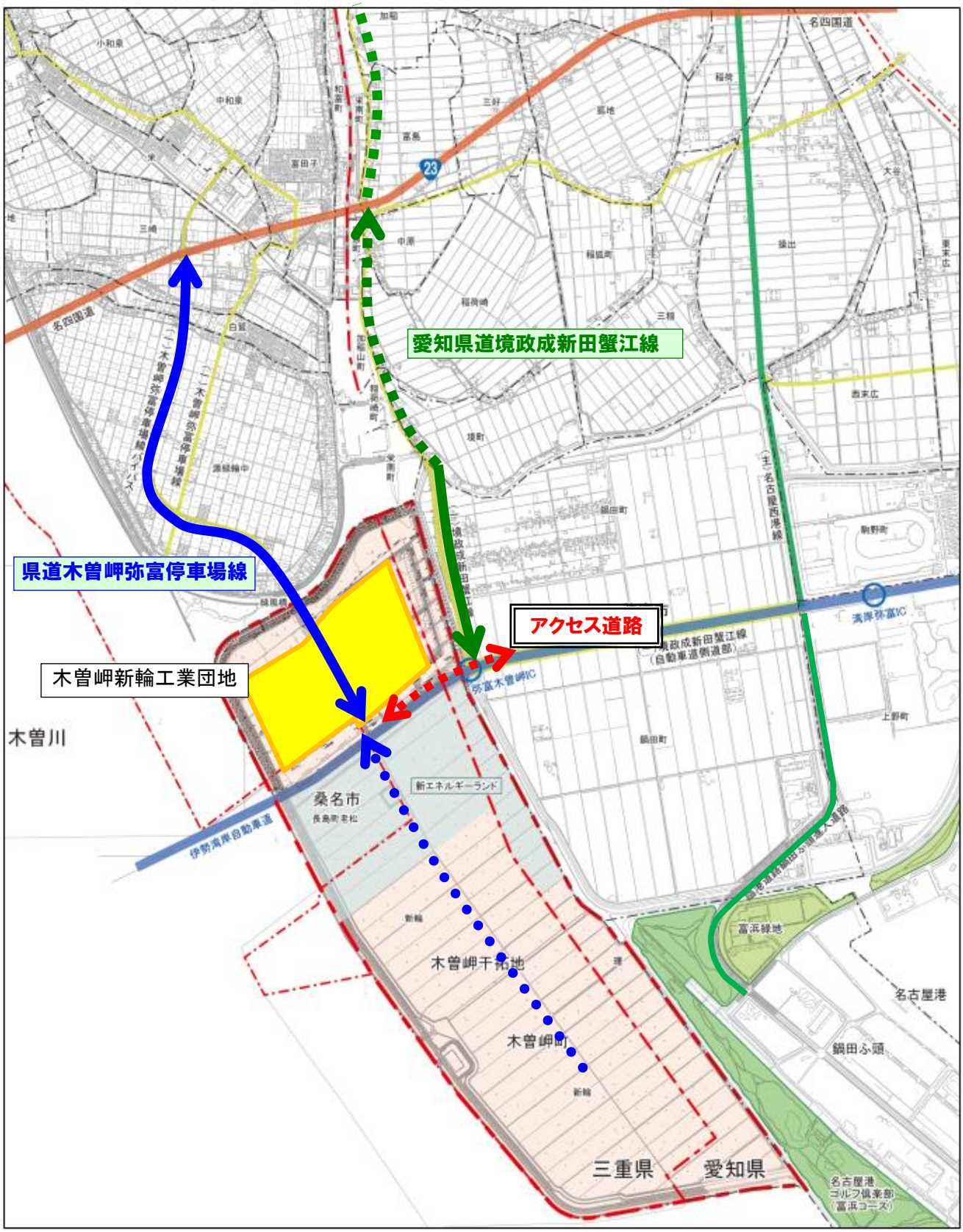
分譲済面積（１００%）

【立地状況】

操業済	11区画
工事中	1区画
未着工	5区画

第１期分譲	・約１１．９ｈａ（５社）／１１．９ｈａ
第２期分譲	・約１２．０ｈａ（５社）／１２．０ｈａ
第３期分譲	・約　８．４ｈａ（２社）／　８．４ｈａ
第４期分譲	・約１３．２ｈａ（４社）／１３．２ｈａ
合計	・約４５．６ｈａ（16社）／４５．６ｈａ

資料２

資料３

愛知県側へのアクセス道路