

第14回 木曽岬干拓地土地利用検討協議会

令和8年7月6日(月)
9時30分から10時30分
三重県桑名庁舎第1会議室

－事 項 書－

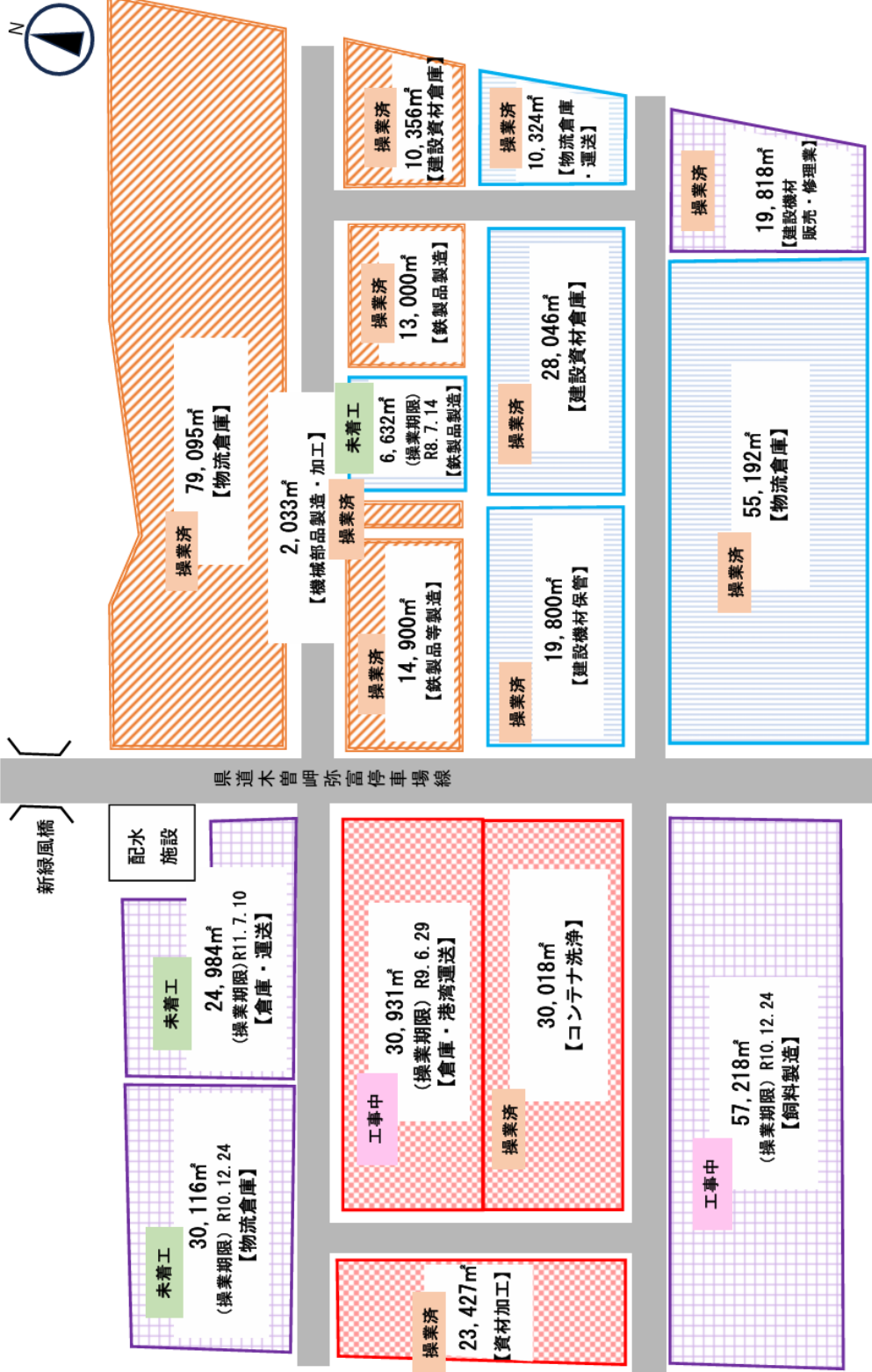
- 1 木曽岬新輪工業団地の立地状況について 【資料1】
- 2 伊勢湾岸自動車道以南の都市的土地利用について
 (1) 木曽岬干拓地土地利用計画図について 【資料2-1】
 (2) 伊勢湾岸自動車道以南の土地利用のスケジュールについて 【資料2-2】
 (3) 令和7年度市場状況等調査の結果について 【資料2-3】
 (4) 都市的土地利用計画の概要について 【資料2-4】
- 3 農業体験広場の暫定利用について 【資料3】
- 4 木曽岬干拓地アクセス道路について 【資料4-1】
 【資料4-2】
 【資料4-3】

【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
	木曾岬町長	三輪 一雅
	三重県地域連携・交通部長	西田 正明
	三重県桑名地域防災総合事務所長	小菅 真司

木曽岬新輪工業団地立地状況（令和8年5月31日現在）

資料1



分譲済面積（100%）

【立地状況】		第1期分譲・・・約11.9ha（5社）／11.9ha	
操業済	12区画	第2期分譲・・・約12.0ha（5社）／12.0ha	
工事中	2区画	第3期分譲・・・約8.4ha（2社）／8.4ha	
未着工	3区画	第4期分譲・・・約13.2ha（4社）／13.2ha	
		合計	・・・約45.6ha（16社）／45.6ha

資料1



土地利用	面積(ha)
木曽岬新輪工業団地	約45.6
新エネルギーランド	約63.6
建設発生土ストックヤード(第2期)	約66.4
農業体験広場	約50.1
自然体験広場(保全区)	約60.0
その他(緩衝緑地帯・水路等)	約49.5
合計	約335.2

--- 県境

【伊勢湾岸自動車道以南の土地利用のスケジュール】

年度 土地利用	H12～H15	H16～H20	H21～H25	H26～H30	R元～R5	R6～R10	R11～R15	R16～R20	R21～
新エネルギーランド	環境影響 評価 (H13-H17)			メガソーラー事業 (H26～R16、20年間) ※公共利用 (H27.4～R2.3)				盛土 (試算約370万㎡、約15年)	都市的土地利用
建設発生土 ストックヤード (第2期)				環境影響 評価 (R2-R6)	盛土 (R6.8～、約15年程度の見込) ※公共利用 (R6.8～R11.7)			都市的土地利用	
農業体験広場					暫定利用 (15年程度) ● R8 事業者公募～引き渡し ● R9～ 事業者による暫定利用			盛土 (試算約280万㎡、約11年) ※公共利用 (5年間)	都市的土地利用
自然体験広場 (保全区)			H22 保全区整備						希少生物 (チュウヒ等) の保全区として維持管理

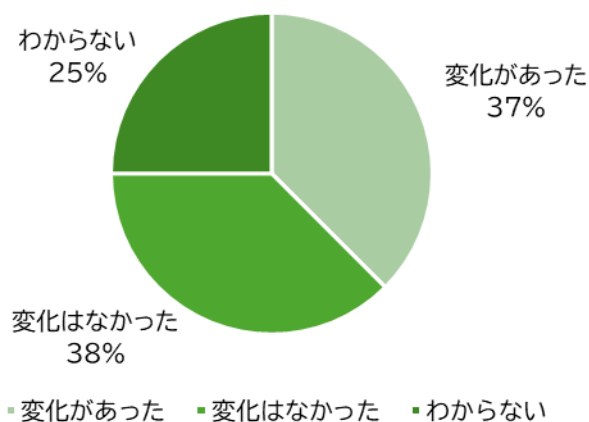
令和7年度市場状況等調査の結果について

令和6年度にとりまとめた「都市的土地利用の方向性」に基づき、将来的な土地需要の好機を逸することがないように、企業立地や土地需要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、今後の土地需要・企業進出の見込みがあるとした9分野を中心に、有識者や事業者へのアンケート調査・ヒアリング調査を実施しました。

【調査対象】 有識者 3者、事業者 24者 計27者

【結果概要と示唆】

1. 直近での投資環境の変化



【物流・ロジスティクス】

- ・ 物価上昇による立地検討の厳格化、災害リスクやBCPを重視した拠点配置の見直しが進んでいる。

【製造】

- ・ 投資意欲は継続。特に半導体関連、輸出型企業では設備投資が盛ん（国の支援もあり）。

【再生可能エネルギー】

- ・ 新設メガソーラーに対する規制強化（FIT制度廃止等）

【グリーン水素】

- ・ 名古屋港、四日市港など既存工業地帯へのパイプラインでの供給には好立地。

【スマート農業】

- ・ 気候変動による農作物生産の不安定化、AIの高度化

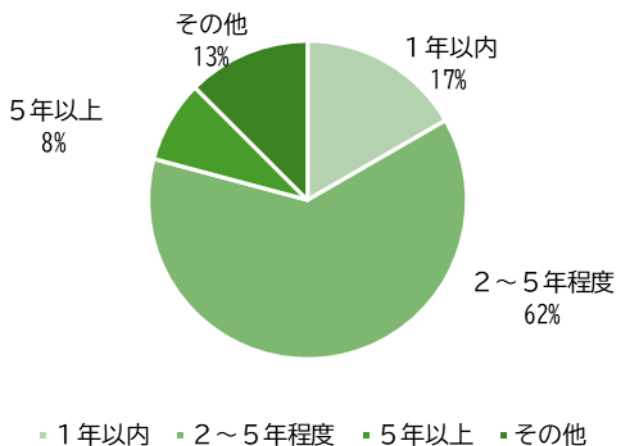
【次世代モビリティ】

- ・ 大阪・関西万博での空飛ぶクルマのデモフライトを経て、実装開始に向けて認知度が向上。

【観光・リゾート・レクリエーション】

- ・ 2027年、国が統合型リゾート（IR）候補地を追加公募。

2. 立地検討期間

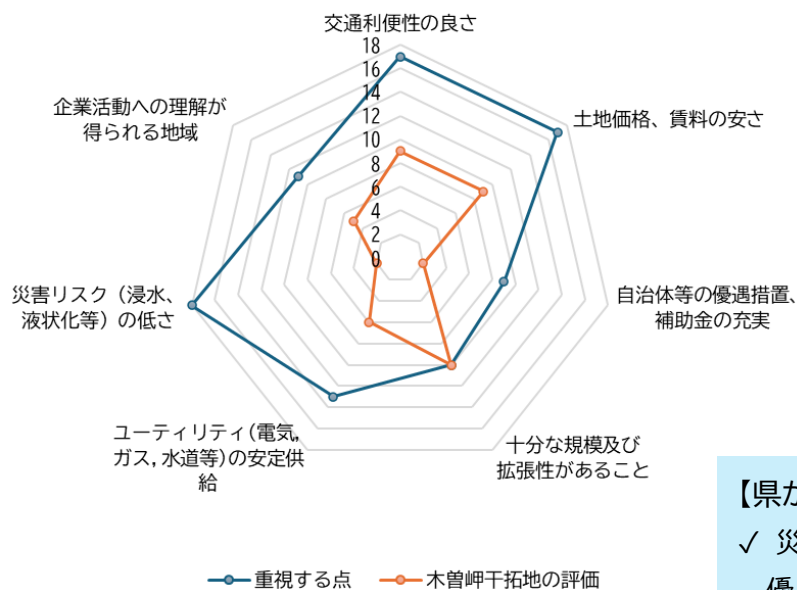


- 本格的に立地検討を始めるのは、立地決定の2～5年前程度と回答した事業者が大半であった。

【県がとるべきアクション】

都市的土地利用に向けては、企業が本格的に進出等を検討する時期に合わせてPRや誘致活動を行う必要がある。

3. 立地検討で重視する点と干拓地の評価

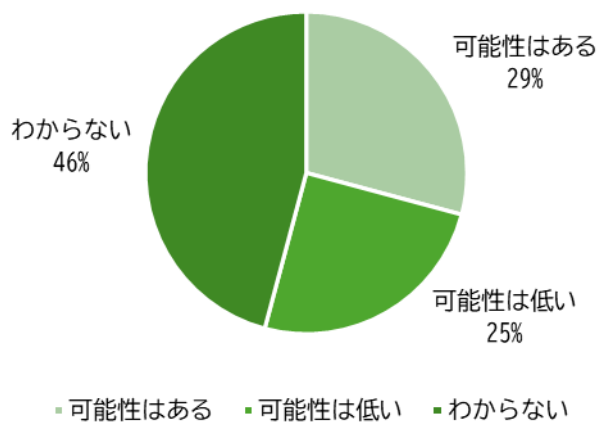


- 立地検討において重視される点は、
 - ✓ 交通利便性の良さ
 - ✓ 土地価格、賃料の安さ
 - ✓ 災害リスクの低さ
 - ✓ ユーティリティの安定供給
- 干拓地では、十分な規模や拡張性があることが評価されている一方、強みと見られていた「交通利便性の良さ」や「土地価格、賃料の安さ」の評価があまり伸びていない。

【県がとるべきアクション】

- ✓ 災害リスクの低減に向けたインフラ整備等を優先的に実施する。
- ✓ 至近インターチェンジからのアクセス向上に取り組む。

4. 干拓地への立地可能性

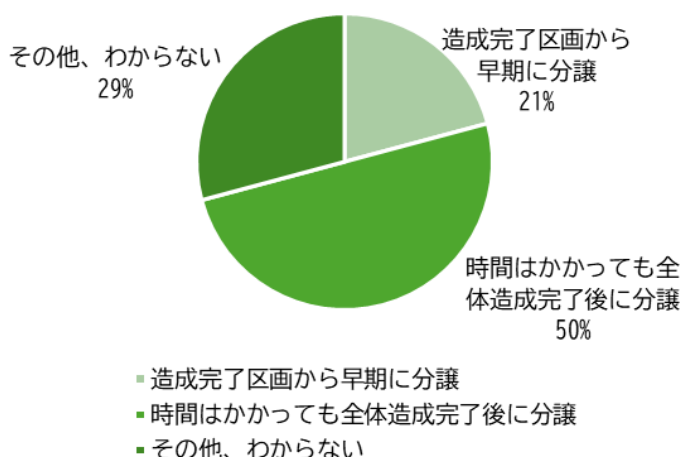


- 現時点で、売却可能時期などが明確になっていないなかで、干拓地のポテンシャルを踏まえ、約30%の企業で将来的な立地の可能性があると回答があった。

【県がとるべきアクション】

- ✓ 干拓地に関心を持つ事業者をさらに増やすため、整備の進捗状況や土地の魅力を情報発信し、知名度向上を図る必要がある。

5. 土地売却のタイミング



- 事業者では、全体造成後の売却とする意見が半数であった。
- 有識者からは、広さと交通利便性から希少価値の高い土地であり、全体のインフラ整備を進めながら、戦略的に産業発展に資する売却先をじっくり探すべきとの意見が聞かれた。

【県がとるべきアクション】

- ✓ 盛土や道路、水道等のインフラ整備に注力する必要がある。

木曽岬干拓地伊勢湾岸自動車道以南の都市的土地利用計画の概要について

木曽岬干拓地は、平成12年度に国から購入し、社会情勢等の変化を踏まえ、段階的に都市的土地利用を進めることとしています。

伊勢湾岸自動車道以北については、建設発生土による盛土を実施し、浸水リスクを軽減したうえで工業用地として売却し、物流企業等を中心に工業団地としての利用が進んでいます。

伊勢湾岸自動車道以南においては、社会のニーズが多様化するなかで、広大な面積の有効活用を図るため、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。

1. 現在の土地利用の状況

新エネルギーランドでは、現地盤（T.P.-0.5m）のまま、平成26年度から20年間の計画で、メガソーラー事業（公共利用）を実施しています。都市的土地利用を行うには、地盤の嵩上げが必要です。

建設発生土ストックヤード（第2期）では、新輪工業団地と同様に約5m程度の嵩上げ（約370万 m^3 ）を行うため、令和6年8月から公共工事等から発生する土砂による盛土（公共利用）を実施しています。令和8年5月末時点での搬入実績は約32万 m^3 となっています。

農業体験広場では、公共利用に移行するまでの期間において、暫定的な利用を図ることを検討しています。

2. これまでの検討状況

令和4年度以降、都市的土地利用計画の策定に向けて調査・分析等を行い、地元市町長等を委員とする「木曽岬干拓地土地利用検討協議会」等での検討を進めてきました。

【みえ元気プラン】施策 9-1 市町との連携による地域活性化

基本事業 3 木曽岬干拓地等の利活用の推進

	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
K P I	土地利用の可能性調査	可能性のある土地利用の用途に関する具体的な調査	都市的土地利用の方向性の提示	都市的土地利用の方向性に基づく利用策の検討	都市的土地利用計画の策定
取組内容	10分野を選定 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 (⑩商業)	9分野を選定	①農業体験広場の暫定利用のコンセプト整理 ②9分野の市場状況調査	①暫定利用の公募条件整理 ②9分野の市場状況調査	①暫定利用を行う事業者を公募 ②都市的土地利用計画策定

3. 都市的土地利用計画策定の目的

干拓地の特性等を踏まえ、都市的土地利用を行うには地盤の嵩上げやインフラ等の整備、都市計画法等の法令上の整理を行う必要があります。

また、約180haの広大な面積の有効活用を図るには、長期的な視点で都市的土地利用への移行（準備）の大きな流れを示すとともに、計画的に準備を進める必要があります。

さらに、計画に基づく整備等の進捗状況を地元市町や事業者等のステークホルダーと共有することで、木曽岬干拓地の知名度を向上させ、その魅力やポテンシャルを発信することにつながります。

このため、都市的土地利用計画として、公共利用から都市的土地利用への移行を計画的に推進するための整備方針とロードマップ等を示すこととします。

【整備方針（案）】

- (1) 土地の有効な利活用に向けた時宜を得た開発
(盛土、インフラ整備（道路、水道等）、都市計画法等の法令上の整理等)
- (2) 公共利用への移行期間の有効活用（農業体験広場）
- (3) 環境との調和、保全（保全区の維持等）
- (4) 土地需要に関する市場動向調査の実施

4. 都市的土地利用計画の構成

(1) 計画の概要

- ①計画の背景 ②土地利用の経緯 ③検討の経緯 ④計画の位置づけ

(2) 対象地の概要

- ①対象地の概要 ②交通アクセス ③関係法令等

(3) 整備方針

- ①計画策定にあたって考慮すべき課題 ②方針

(4) ロードマップ

- ①都市的土地利用への移行のフェーズ ②スケジュール

5. 検討のフレーム

- ・ 県と市町の協議の場である「木曽岬干拓地土地利用検討協議会」や庁内関係課で構成する「木曽岬干拓地土地活用庁内会議」を活用し、連携して計画策定を目指します。
- ・ 土地利用や企業立地動向等に詳しい有識者等を選定のうへヒアリングを実施するとともに、パブリックコメントを募集し、計画へ反映します。

6. 検討のスケジュール

令和8年6月 県議会常任委員会 計画概要を説明

7月 木曽岬干拓地土地利用検討協議会 計画概要を協議 <今回>

10月 有識者ヒアリング

12月 県議会常任委員会 中間案を説明

木曽岬干拓地土地利用検討協議会 中間案を協議

令和9年1月 パブリックコメントの募集

3月 県議会常任委員会 計画最終案を説明

木曽岬干拓地土地利用検討協議会 計画最終案を協議
公表

農業体験広場の暫定利用について

農業体験広場については、令和6年度に提示した「都市的土地利用の方向性」を踏まえ、公共利用までの期間の有効活用を図るため、現況地盤のまま、民間事業者に貸し出し、暫定的に利用を図ることとしています。

1. 暫定利用の可能性が想定されるコンセプト

令和6年度には、干拓地の現状や事業者へのヒアリング結果を踏まえ、暫定利用の可能性が想定される4つのコンセプトを整理しました。

類型	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
具体例	資材置き場 等	キャンプ場 等	農業、牧草生産等	太陽光発電 等

2. 令和7年度の調査結果について

暫定利用を行う事業者の公募条件等を整理するため、事業者へのヒアリング調査等を行うとともに、法令等による規制についての整理を行いました。

【調査対象】ヒアリング調査 6者、アンケート調査 11者 計17者

(内訳) スtockヤード型 8者、フィールド利用型 2者、農業生産型 4者、エネルギー生産型 3者

(1) コンセプトに基づくヒアリング調査等

各コンセプトでの利用にかかる条件等を整理するとともに参入候補となりうる事業者の発掘のため、計17者を対象にヒアリングやアンケート調査を実施しました。

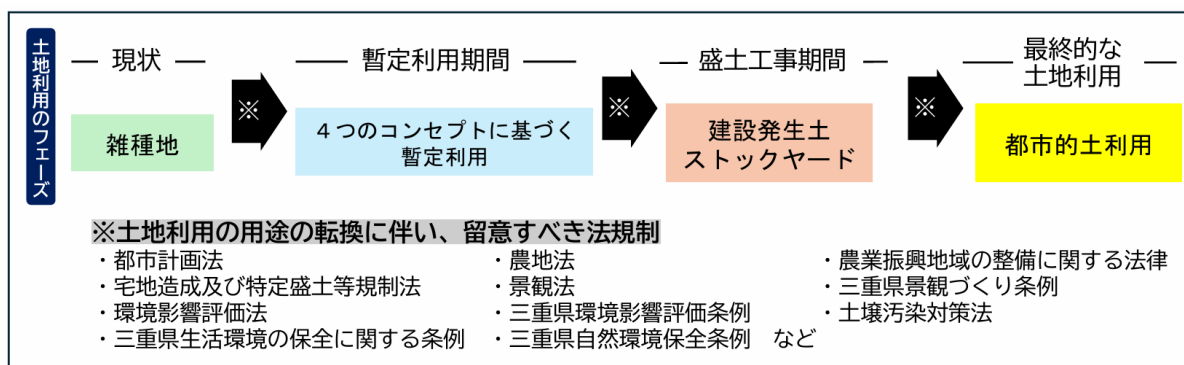
インフラが未整備であることや、浸水リスクがあること、最大15年程度の限定的な期間での投資回収の観点が大きなハードルであることを再確認する一方で、新たに農業生産型での利用に関心を示す事業者を確認できました。

類型	関心	課題等
ストックヤード型	高い	利用期間が限定的で建物の建築は難しい。
フィールド利用型	低い	県によるインフラ整備(道路、水道等)が必要。
農業生産型	高い	農地法等における法規制に注意が必要。
エネルギー生産型	低い	浸水リスクの高さや送電線の整備等が課題。

(2) 暫定利用にかかる留意事項

① 法令等による規制

土地利用の転換(例:現状→暫定利用)の際には、将来的な都市的土地利用の妨げとならないよう関係法令等の整理を行う必要がある。



② 希少生物等への配慮

環境影響評価および事後調査の結果に基づき、希少生物（チュウヒ、オオタカ）への配慮を行う必要がある。

3. 暫定利用の公募スキーム

(1) 対象地

所在地：桑名郡木曾岬町新輪二丁目 1 番ほか 13 筆

面積：約 50.1ha（T.P.-0.5m）

地目：雑種地

都市計画等：市街化調整区域、建ぺい率／容積率 60％／200％

(2) 貸付条件等

項目	内容
利用用途	① スtockヤード型、②フィールド利用型、③農業生産型、④エネルギー生産型の 4 つのコンセプトに基づき、干拓地の特性（地盤や面積等）を活かし、地域の活性化等にも資する用途として、利用を希望する事業者の提案により決定するものとする。
事業者決定方法	公募 ※希望貸付価格、提案内容等を含め、総合的な審査を行う予定。
貸付期間	最大 15 年程度
貸付面積	事業者の希望によるものとし、利用面積によっては複数事業者への貸し出しも可能とする。
引き渡し	現況有姿を基本とする。ただし、伐根等については別途協議する。
既存工作物	管理用通路及び水路、埋設管、柵。 ただし、埋設管（塩ビ製）、柵（コンクリート製）は業者の責任で撤去可。
アクセス	既存の管理用通路のみで、暫定利用にあたって新設はしない。
インフラ	（最寄り排水機場付近まで）電気、地下水井戸 ※利用する場合は利用者の負担で引き込むこと。
現状回復	契約期間満了後は、現状回復のうえ返還すること。 ただし、整備内容によっては、相談に応じるものとする。
契約不適合	契約後、県は契約不適合の責任を負わない。
権利譲渡等	賃借権の譲渡、転貸または第三者への使用賃借には県の承諾が必要。
環境配慮	環境影響評価および事後調査の結果に基づき、配慮措置をとること。

(3) スケジュール

～令和 8 年 9 月	公募資料の決定
10 月	公募開始、現地見学会開催
12 月～	審査、優先交渉権者決定
令和 9 年 2 月～	契約締結
3 月	物件引き渡し

木曽岬干拓地アクセス道路について

令和6年度に分譲完了となった木曽岬新輪工業団地での企業立地が進むとともに、建設発生土ストックヤード(第2期)への盛土の実施に伴い交通量が増加しています。

しかしながら、現在、木曽岬干拓地へのアクセスは県道木曽岬弥富停車場線のみであり、伊勢湾岸自動車道の最寄 IC(弥富木曽岬 IC)や愛知県側に通じる一般道はなく、県道及び国道23号を通り大きく迂回しなければならない状況となっています。

今後、さらに土地利用を進めるにあたり、干拓地内への交通アクセスの利便性向上等を図るため、伊勢湾岸自動車道の最寄り IC や愛知県側へ直接アクセスできる道路の整備に向け、設計や関係者との調整を進めています。

1. アクセス道路の概要 <資料4-2、4-3>

(1) 整備の目的

交通アクセスの向上、リダンダンシーの確保、土地利用の促進等

(2) 延長・規格

延長 0.6km、幅員(片側)3.25m、片側一車線

2. これまでの経緯

令和3年8月 アクセス道路位置決定

令和4~5年 ルート協議(愛知県、NEXCO 中日本等)

令和5~6年 公安協議(愛知県警)

令和6年~ 道路構造、費用負担、維持管理、土地利用に関する愛知県との協議

令和7年~ 橋梁予備設計

3. 現在の進捗状況

(1) 橋梁予備設計(工期:R7.7~現在実施中)

道路整備に向け、道路構造について複数案での比較検討を実施している。

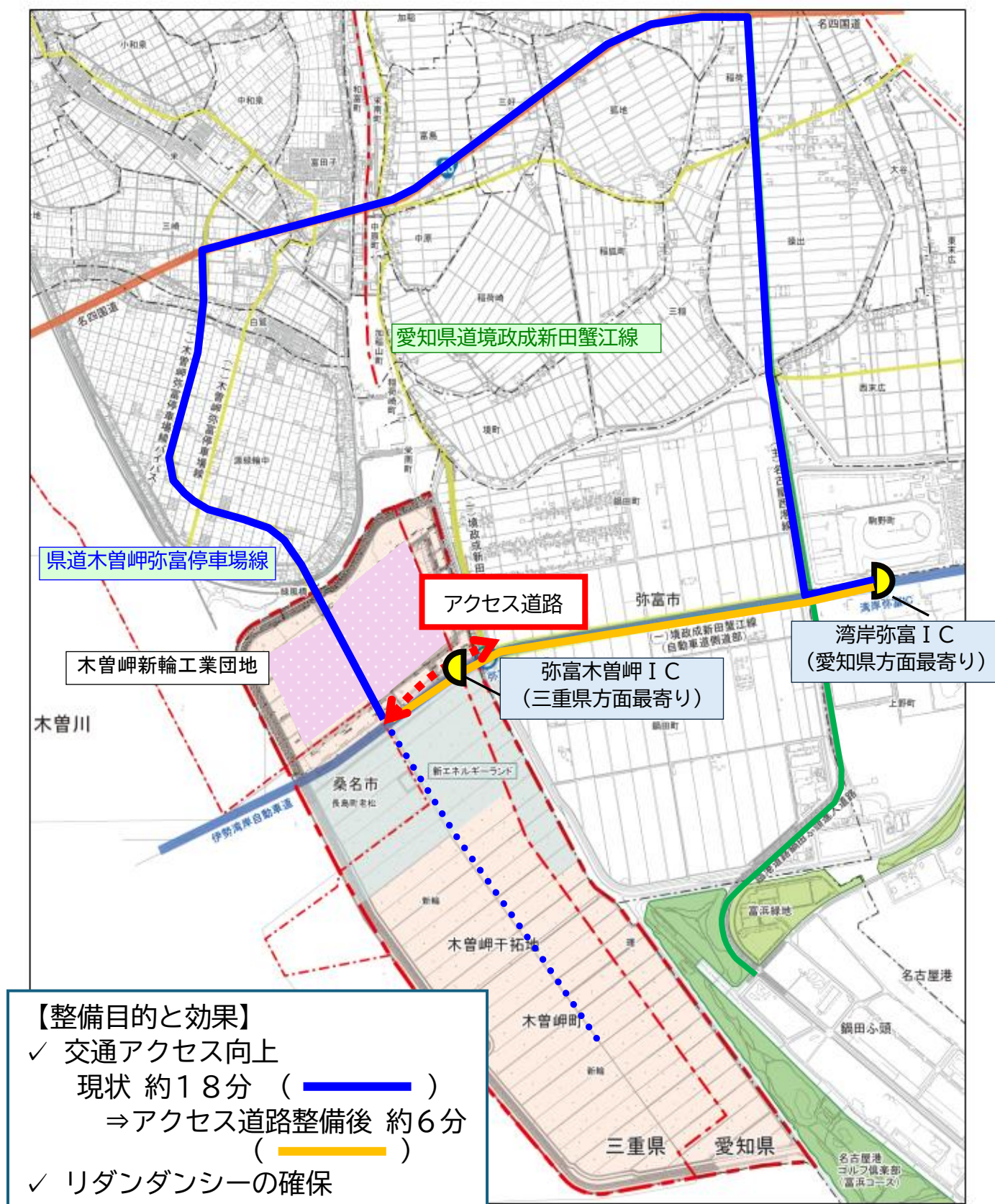
(2) 関係者との協議

県境をまたぐ道路であるため、道路整備にかかる費用負担、供用後の管理区分及び維持管理費にかかる負担等について、愛知県との協定締結に向け協議を行っている。

4. 今後のスケジュール

時期	設計・工事等	費用負担・維持管理
~R8.9	・ 道路構造の決定	・ 愛知県協議
R8.10~	・ 構造物詳細設計 ・ 地質調査 ・ 路線測量 ・ 道路詳細設計	・ 協定締結 道路整備にかかる費用 供用後の管理区分及び維持 管理費にかかる負担等
設計完了後	・ 工事着工	

木曽岬干拓地アクセス道路



令和8年6月16日時点
※検討中であるため、変更になる場合があります。

