

## 木曾岬干拓地土地利用検討協議会（第10回）

令和4年5月27日（金）

8：45－9：45

桑名広域清掃事業組合会議室

### －事 項 書－

#### 1 伊勢湾岸自動車道以南の都市的土地利用計画の方向性についての 検討状況

- (1) 有識者からの意見聴取 【資料1-1】
  
- (2) みえ公民連携共創プラットフォームサウンディング  
（木曾岬干拓地未利用地の土地活用事業に関するサウンディング）  
【資料1-2】
  
- (3) 木曾岬干拓地土地活用庁内会議
  - ア 令和3年度の検討状況 【資料1-3-ア】
  - イ 木曾岬干拓地の土地利用に係る規制・課題の整理  
【資料1-3-イ】
  
- (4) 伊勢湾岸自動車道以南の都市的土地利用の可能性に関する調査  
について 【資料1-4】

#### 2 報告事項

- (1) 木曾岬新輪工業団地
  - ア 分譲状況 【資料2-1-ア】
  - イ 第4期分譲要項（骨子案） 【資料2-1-イ】
  
- (2) 建設発生土ストックヤード（第2期）の環境影響評価の進捗状況  
【資料2-2】
  
- (3) 愛知県側へのアクセス道路のルート 【資料2-3】

## 有識者からの意見聴取

令和3年11月22日に都市計画等の専門である名城大学理工学部松本幸正教授から木曾岬干拓地の土地利用の方向性について、意見を聴取しました。

その概要は次のとおりです。

### 1 都市的土地利用の方向性の検討における意見等

- (ア) 木曾岬干拓地が活用されれば三重県内のみではなく、ひいては中京圏の発展に繋がる。県益を求めるのではなく、大きな視点で検討すべき。
- (イ) 中長期的な視野が必要。
- (ウ) 方向性等を決めていく過程においては、行政のみならず、経済界、金融界等様々な業界の意見を聞いたほうがよい。  
特に愛知県については、隣接し、名古屋港など重要インフラを擁しているので、連携が重要。
- (エ) 様々な土地利用が考えられると思うが、総花的にならないよう中心となる土地利用が必要。
- (オ) 方針が明確化した段階で、外資系シンクタンクにも意見を求めてみてはどうか。
- (カ) 県、市町の若手職員でアイデアソンをしてみてもどうか。

### 2 有識者から示された土地利用案等

- (ア) 長島スパランド等既存の観光施設を活かした土地利用  
アメリカのフロリダにあるディズニーランドとアニマルキングダムのように、複数の施設が連携することにより相乗効果が生まれる。
- (イ) ドローン輸送の完全自動化実験場などの最先端の実証実験場  
海、河川が近く、ドローン輸送に適している。完全自動化できれば、災害発生時の人的被害が軽減できる。
- (ウ) 水素等のエネルギー基地  
脱炭素などエネルギー問題は喫緊の課題。中京圏の真ん中に位置し、名古屋港が近く、位置的に優位で広さも十分にある。
- (エ) 地熱を使った新しい農業、漁業として土地利用  
当地は温泉があるので、地熱を熱源とした高付加価値フルーツの栽培やフグの養殖等。
- (オ) 大規模商業施設での土地利用  
建物の建設により固定資産税収入は得られるが、アメリカ等では大規模商業施設は衰退しつつある。

## 木曾岬干拓地未利用地の土地活用事業に関するサウンディング

### ■ 実施概要

開催日：令和4年1月18日（火）

開催場所：オンライン形式にて実施（新型コロナウイルス感染症対策のため）

### ■ 対話の参加者

2事業者：ホームックス(株)、東亜道路工業(株)

事業者名	業種	事業内容
ホームックス(株)	総合ビルメンテナンス事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ビルメンテナンス事業</li> <li>・公共施設運営管理事業（指定管理事業）</li> <li>・環境事業（廃棄物処理）</li> <li>・水処理施設維持管理事業</li> <li>・下水道維持管理事業</li> <li>・道路維持管理事業</li> <li>・児童健全育成事業（放課後児童クラブ）</li> <li>・飲食事業（カフェ他）</li> <li>・セールス・プロモーション事業（イベント企画）</li> </ul>
東亜道路工業(株)	特定建設業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路建設事業</li> <li>・製品販売事業（道路補修材等）</li> <li>・景観・スポーツ事業（フィールド舗装等）</li> <li>・土木事業</li> <li>・環境事業（土壌汚染、地下貯水工法等）</li> <li>・ITコンサルティング事業（舗装維持管理システム）</li> </ul>

### ■ サウンディングにおける主な対話内容

対話項目	主な意見等（ホ：ホームックス、東：東亜道路工業）
本土地のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・湾岸に近いと色々課題もある土地だが、近くに集客のマグネットになるナガシマスパーランドがあるため、立地としては遠方の人からも認知しやすい。（ホ）</li> </ul>
面的な土地利用に関する事業アイデア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交流人口の観点では、カルチャー・アカデミック的な施設（イメージ例：岐阜県飛騨市では地方都市に大学を開学しグローバルな面白い取り組みをしようとしている）が考えられる。大学が整備されると、国内外の研究者や学生がこの土地に集まってくる。さらに、アカデミックな機能を核として様々な事業が展開可能となる。（ホ）</li> <li>・リスクが高い土地のため、民間事業者が多額の投資（数十億・数百億円規模）をしにくい可能性がある。その場合は、暫定利用や検証の場的な位置づけでの土地利用を考えていけると良い。（ホ）</li> <li>・軟弱地盤を踏まえると建物を建てるのは厳しいため、今後の高齢化社会を見据え、元気な高齢者に頑張ってもらうためにもパークゴルフ場は整備しやすいのではないかと。フラットな土地利用ということで災害時にも利用しやすい。（東）</li> <li>・アカデミックな施設やドローンの実験施設として、最先端技術の実験場としても使えるかもしれない。（東）</li> </ul>

<p>本土地の課題やリスク</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・課題が多い土地だという印象だが、国を巻き込んで今後の災害危機に対する対策を検討し実装することで、将来的に国土を守る上での実証実験的な位置づけになり得るのではないか。(木)</li> <li>・地盤が軟弱な状況は課題。(東)</li> <li>・様々な施設が進出する際に収益が見込めるか需要を確認したい。(東)</li> <li>・アクセス道路は何本か必要。(東)</li> <li>・高速道路上を避難場所にする等の災害時(地震・津波)の対策検討は必要。近隣エリア(ナガシマスパーランド等)とも連携しながら災害対策を検討する必要がある。(東)</li> </ul>
<p>官民の役割分担</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路の基盤整備、水光熱のインフラは最低限整った状態でないと、民間事業者が事業を展開していくことは難しい。今後を見据え、ICTなど最先端技術を意識した都市基盤整備を官民連携で進められると良い。(木)</li> <li>・災害対策も官民連携により進めていけると良い。(木)</li> <li>・民間事業者単独で広大な土地を整備するのは難しいので、官民連携での整備として官民一体で進められれば良い。(東)</li> </ul>
<p>アイデア実現に向けた今後の進め方</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様々な土地利用のアイデアが考えられるなかで、事業条件や土地利用計画検討にあたっては、基盤整備も含めて常に民間事業者とヒアリング頂きながら、少なくとも土地利用の核となる県としての土地利用の方向性は明確にしてほしい。(木)</li> </ul>
<p>事業地の契約形態(売買・賃借)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・官民が長く一緒に取り組むには賃借が望ましい。(木・東)</li> </ul>
<p>事業者選定方式及び公募条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者選定方式はプロポーザル方式が望ましい。(木・東)</li> <li>・180haを一体の公募とすると、多様な機能にまたがるとつもの量の事業となる。各民間事業者の得意分野が異なることもあるので、土地をいくつかに分割した公募も検討すると良い。(木)</li> </ul>
<p>事業スケジュール</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンソーシアム組成は1~2年程度を要する。(木・東)</li> <li>・着工時にアクセス道路が完成していることが理想。(東)</li> <li>・設計・建設など施設稼働開始までは3~4年程度の期間が必要。(木・東)</li> </ul>
<p>当該事業への関心</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ハードとソフトとバランス良く提案したい。かわまちづくりのようにハードとソフトを上手く組み合わせ、みんなが喜び、集まる施設になっていくと良い。(木)</li> <li>・本日のような機会を増やしていただき、色々な事業者から意見を聞いて欲しい。こういう機会があればまたぜひ参加したい。(東)</li> </ul>

## 木曾岬干拓地土地活用庁内会議における木曾岬干拓地の都市的土地利用の方向性（令和 3 年度検討状況）

### 1 土地活用に係る規制・課題の整理

土地利用の検討にあたっては、法的な規制や立地状況などの課題をふまえる必要があることから、商業利用、工業利用、住宅利用のケースにおける規制・課題について整理を行いました。（別表）

### 2 都市的土地利用の方向性の検討

木曾岬干拓地は、四日市港、名古屋港、高速道路に近く、まとまった面積を有し、高いポテンシャルを有する土地であるとの共通認識のもと、幅広く土地利用の方向性案を検討しました。

（委員からの意見）

- ・ロボット・A I・自動運転等の先端技術を実際の生活環境の中に導入・検証する実験都市の可能性。
- ・完全自動運転トラック等次世代モビリティに対応した次世代基幹物流施設の可能性。
- ・土地利用の方向性を幅広く検討するためには、現在の法的規制の状況やインフラ等の整備状況を把握したうえで、個々の土地利用に応じた課題の整理が必要。

伊勢湾岸自動車道以南の木曾岬干拓地の土地活用に係る規制・課題の整理

規制等		利用の方向性	商業利用	工業利用	住宅利用
法的規制	都市計画		①市街化調整区域に指定されており、周囲の市街化を促進するような開発はできない。(例；ショッピングセンター) なお、市街化調整区域を市街化区域に編入するには国の同意が必要となる。	①市街化調整区域に指定されており、工業利用を定めた地区計画の策定が必要。(例；工場、物流拠点)	①市街化調整区域に指定されており、桑名都市計画区域では現状の市街化区域内で人口を収容しきれぬため、住宅利用はできない。 なお、市街化調整区域を市街化区域に編入するには国の同意が必要となる。
インフラ等の課題	インフラ	電力	①新たな電力容量の確保と送電線の建設が必要。元々、排水機場への電力供給のみであったため、新輪工業団地の電力供給も新たに建設している状況である。必要な電力量によっては変電所の増設等が必要。 ②大規模施設の場合、特別高圧の供給が必要となる可能性があり、鉄塔建設費等の費用負担が発生。	①新たな電力容量の確保と送電線の建設が必要。元々、排水機場への電力供給のみであったため、新輪工業団地の電力供給も新たに建設している状況である。必要な電力量によっては変電所の増設等が必要。 ②大規模工場の場合、特別高圧の供給が必要となる可能性があり、鉄塔建設費等の費用負担が発生。	①新たな電力容量の確保と送電線の建設が必要。元々、排水機場への電力供給のみであったため、新輪工業団地の電力供給も新たに建設している状況である。必要な電力量によっては変電所の増設等が必要。
		ガス	①LPガスのみ。 ②都市ガスについては国道23号沿いの既設管からのガス管整備が必要となり、費用負担が発生。	①LPガスのみ。 ②都市ガスについては国道23号沿いの既設管からのガス管整備が必要となり、費用負担が発生。	①LPガスのみ。 ②都市ガスについては国道23号沿いの既設管からのガス管整備が必要となり、費用負担が発生。
		水道	①木曾岬町は水道の自己水源を有しておらず、町内の水需要の全量を、県企業庁の北中勢水道用水供給事業からの受水に依存している。 ②北中勢水道用水供給事業における木曾岬町と企業庁の一日あたりの契約水量は、4,800m <sup>3</sup> /日であり、木曾岬町における令和元年度の日あたりの最大給水量は4,148m <sup>3</sup> である。今後、木曾岬新輪工業団地への企業立地が進み水需要が増加すると、伊勢湾岸自動車道以南への給水量が不足する可能性がある。 ③上記の契約水量を増量するには、他市町(四日市市ほか3市3町)の契約水量を木曾岬町へ融通してもらう必要がある。	①県企業庁の北伊勢工業用水道事業は、給水余力はあるものの、干拓地周辺に工業用水道管路が整備されておらず、干拓地へ供給するには長距離の管路整備を行う必要があり、その費用は受水者が負うことになる。 ②(工業用水を①によらず、水道で対応する場合)北中勢水道用水供給事業における木曾岬町と企業庁の一日あたりの契約水量は、4,800m <sup>3</sup> /日であり、木曾岬町における令和元年度の日あたりの最大給水量は4,148m <sup>3</sup> である。今後、木曾岬新輪工業団地への企業立地が進み水需要が増加すると、伊勢湾岸自動車道以南への給水量が不足する可能性がある。 ③上記の契約水量を増量するには、他市町(四日市市ほか3市3町)の契約水量を木曾岬町へ融通してもらう必要がある。	①木曾岬町は水道の自己水源を有しておらず、町内の水需要の全量を、県企業庁の北中勢水道用水供給事業からの受水に依存している。 ②北中勢水道用水供給事業における木曾岬町と企業庁の一日あたりの契約水量は、4,800m <sup>3</sup> /日であり、木曾岬町における令和元年度の日あたりの最大給水量は4,148m <sup>3</sup> である。今後、木曾岬新輪工業団地への企業立地が進み水需要が増加すると、伊勢湾岸自動車道以南への給水量が不足する可能性がある。 ③上記の契約水量を増量するには、他市町(四日市市ほか3市3町)の契約水量を木曾岬町へ融通してもらう必要がある。
		下水道	①処理方法は合併浄化槽のみ。 ②北勢沿岸流域下水道(北部処理区)に含まれていない。	①処理方法は合併浄化槽のみ。 ②北勢沿岸流域下水道(北部処理区)に含まれていない。	①処理方法は合併浄化槽のみ。 ②北勢沿岸流域下水道(北部処理区)に含まれていない。
		道路	①県道木曾岬弥富停車場線のみ。 ②利便性だけではなく防災上の観点からも愛知県側へアクセスする道路が必要。	①県道木曾岬弥富停車場線のみ。 ②利便性だけではなく防災上の観点からも愛知県側へアクセスする道路が必要。	①県道木曾岬弥富停車場線のみ。 ②利便性だけではなく防災上の観点からも愛知県側へアクセスする道路が必要。
		交通	①鉄道等公共交通機関がない。	①鉄道等公共交通機関がない。	①鉄道等公共交通機関がない。
		堤防	①計画堤防高に足りておらず、高潮時に越波する可能性がある。 ②耐震対策が未実施で、大規模地震時に沈下等の恐れがある。	①計画堤防高に足りておらず、高潮時に越波する可能性がある。 ②耐震対策が未実施で、大規模地震時に沈下等の恐れがある。	①計画堤防高に足りておらず、高潮時に越波する可能性がある。 ②耐震対策が未実施で、大規模地震時に沈下等の恐れがある。
		地盤	①液状化の危険度が極めて高い。 ②支持地盤までの深さが約55m。	①液状化の危険度が極めて高い。 ②支持地盤までの深さが約55m。	①液状化の危険度が極めて高い。 ②支持地盤までの深さが約55m。
環境	①チュウヒ等の希少な動植物への配慮が必要。	①チュウヒ等の希少な動植物への配慮が必要。	①チュウヒ等の希少な動植物への配慮が必要。		

## 伊勢湾岸自動車道以南の都市的土地利用の可能性に関する調査について

### 1 調査目的

伊勢湾岸自動車道以南の都市的土地利用の方向性の検討に向け、令和3年度調査による民間事業者サウンディング結果及び土地活用にかかる規制・課題等を踏まえた立地環境等の基礎的な情報の整理、地域活性化やSDGsの視点を加味した民間事業者による開発を含む幅広い土地利用の可能性の調査・分析等を行うことを目的とします。

### 2 調査内容

当該地における土地利用の可能性を幅広く調査するため、資料の収集、学識者や経済界等へのヒアリング調査等をふまえた可能性のある土地利用用途の洗い出しとともに、その用途毎の課題や実現性を整理します。

調査の遂行にあたっては、適宜、市町と情報共有を図りながら進めることとします。

ア 立地環境等前提条件の整理（資料収集・分析）

- ① 当該地を取り巻く社会経済動向等
- ② 当該地の広域的な位置付け
- ③ 当該地の開発条件等の特性

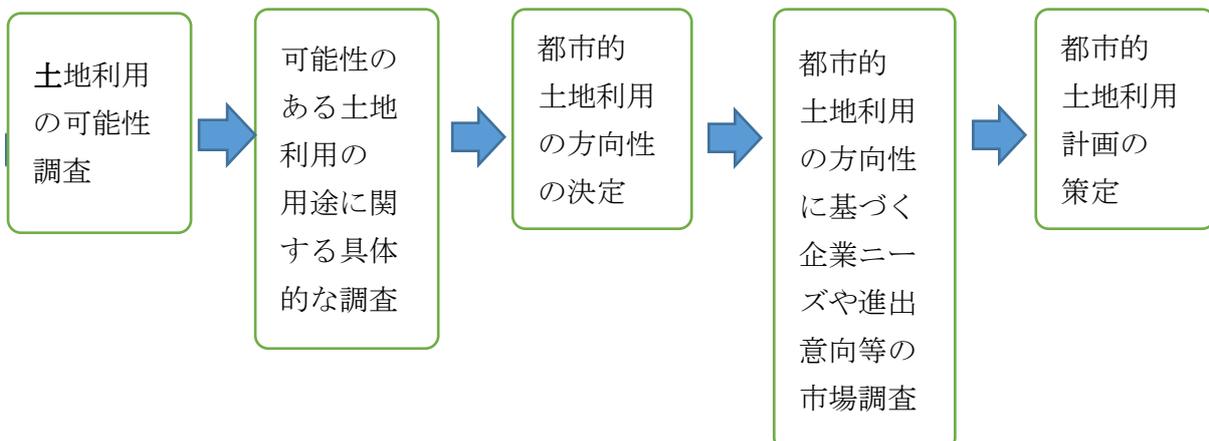
イ 可能性のある土地利用用途の洗い出し

学識者や経済界、企業、シンクタンク等へのヒアリング調査等を実施

ウ 土地利用用途毎の課題や発展・実現性の整理

### 3 今後の予定

都市的土地利用計画の令和8年度の策定をめざし、今後、整理する土地の利用用途毎に、それぞれの企業・業界関係者等への集中的なヒアリング調査等を実施し、より具体的な用地需要、立地見通し等の分析を進め、都市的土地利用の方向性を定めていきます。





木曾岬新輪工業団地  
(第4期分譲)

募集要項  
(骨子案)

令和4年5月

三重県地域連携部 水資源・地域プロジェクト課

## 1 木曾岬新輪工業団地※(第4期分譲)の概要 (省略)

※旧称木曾岬干拓地工業用地

- (1) 所在地：三重県桑名郡木曾岬町新輪
- (2) 事業主体：三重県
- (3) 現況地目：雑種地
- (4) 分譲面積：約13.2ha
- (5) 用途地域等：工業系の地区計画策定済(平成30年9月3日、令和3年3月30日変更)  
用途指定は工業専用地域並み  
建ぺい率 60%、容積率 200%
- (6) 電力：中部電力(株)等に事業者が申込
- (7) ガス：東邦ガス(株)等に事業者が申込
- (8) 給水：木曾岬町上水道に事業者が申込  
工業用水が必要な場合は別途相談
- (9) 下水道：下水道区域外のため、敷地内で適切に浄化処理後、最寄りの排水路に排水
- (10) 区域内道路：県道及び町道(幅員12m以上)
- (11) 交通アクセス等
  - ① 高速道路等：伊勢湾岸自動車道 弥富木曾岬I.Cから約11km  
東名阪自動車道 弥富I.Cから約14km
  - ② 国道：国道23号まで約2km
  - ③ 港湾：名古屋港鍋田埠頭まで約13km、四日市港まで約15km
  - ④ 空港：中部国際空港まで約46km、名古屋空港まで約44km
  - ⑤ 鉄道：JR名古屋駅まで約25km、近鉄弥富駅まで約10km

この募集要項の内容(受付期間、分譲区画、分譲価格、優遇制度等)については、予告なく変更する場合があります。最新の募集要項については、三重県HP(<https://www.pref.mie.lg.jp/common/06/ci600014675.htm>)をご確認いただくか、担当課(三重県地域連携部水資源・地域プロジェクト課(電話059-224-2419)までお問い合わせください。

## 2 受付・ヒアリング、分譲申込

### (1) 受付・ヒアリング

以下の受付期間内に、受付票(様式1)を提出してください。

受付票は必要事項を記載の上、受付場所に持参又は電子メールにより提出してください。

提出していただいた受付票は、適宜、三重県(以下「県」と木曾岬町が各企業等に事業計画等のヒアリング(対面又はweb)を実施した後、受理します。

申込資格及び分譲条件を満たしていない場合は受付票を受理できませんので、予めご承知おきください。

受理された受付票は、令和4年7月以降の偶数月の月末に取りまとめ、県と木曾岬町が業種・規模・地域貢献度、ヒアリングの内容等を踏まえ分譲申込の優先順を決定します。

なお、受付票の先着順、受理順により分譲申込の優先順が決まるものではありません。

#### 【受付期間】

令和4年7月1日(金)から分譲者決定まで(ただし、閉庁日を除く。)

### (2) 分譲申込

分譲申込の優先順は、偶数月の月末以降2週間以内を目途に、4週間の優先選択権付与期間とあわせて通知しますので、購入を希望される場合は、必ず「4 留意事項」をご確認のうえ、優先選択権の付与期間内にお申込みください。

## 3 分譲方法及び手続きの流れ

### (1) 分譲条件

- ①廃棄物処理及び清掃に関する法律の「処理業の許可」、若しくは自動車リサイクル法の許可を必要とする業種は立地できない。
- ②自社の業務として工場、倉庫又は作業所等を建設して、事業を行うこと。
- ③土地利用の主目的が、駐車場、資材置場等としての利用とならないこと。
- ④土地売買契約締結後、5年以内に操業を開始すること。
- ⑤操業開始後10年以上、分譲申込書に記載した事業を継続すること。
- ⑥土地売買契約書の締結前に、三重県及び木曾岬町と立地協定を締結すること。

### (2) 分譲方法

- ① 区画単位(区画1～5)で分譲します。複数の区画もお申込みいただけます。
- ② 各区画とも法面も含めて分譲します。

### (3) 分譲の決定

申込時に提出された、「木曾岬新輪工業団地分譲申込書兼誓約書」及び関係書類等に基づき、申込資格の有無や分譲条件を満たすこと等を確認のうえ、分譲の可否を決定します。なお、分譲申込書の事業計画が、受付票に記載している内容と大きく異なる場合は、分譲申込書を受理できないことがありますのでご注意ください。

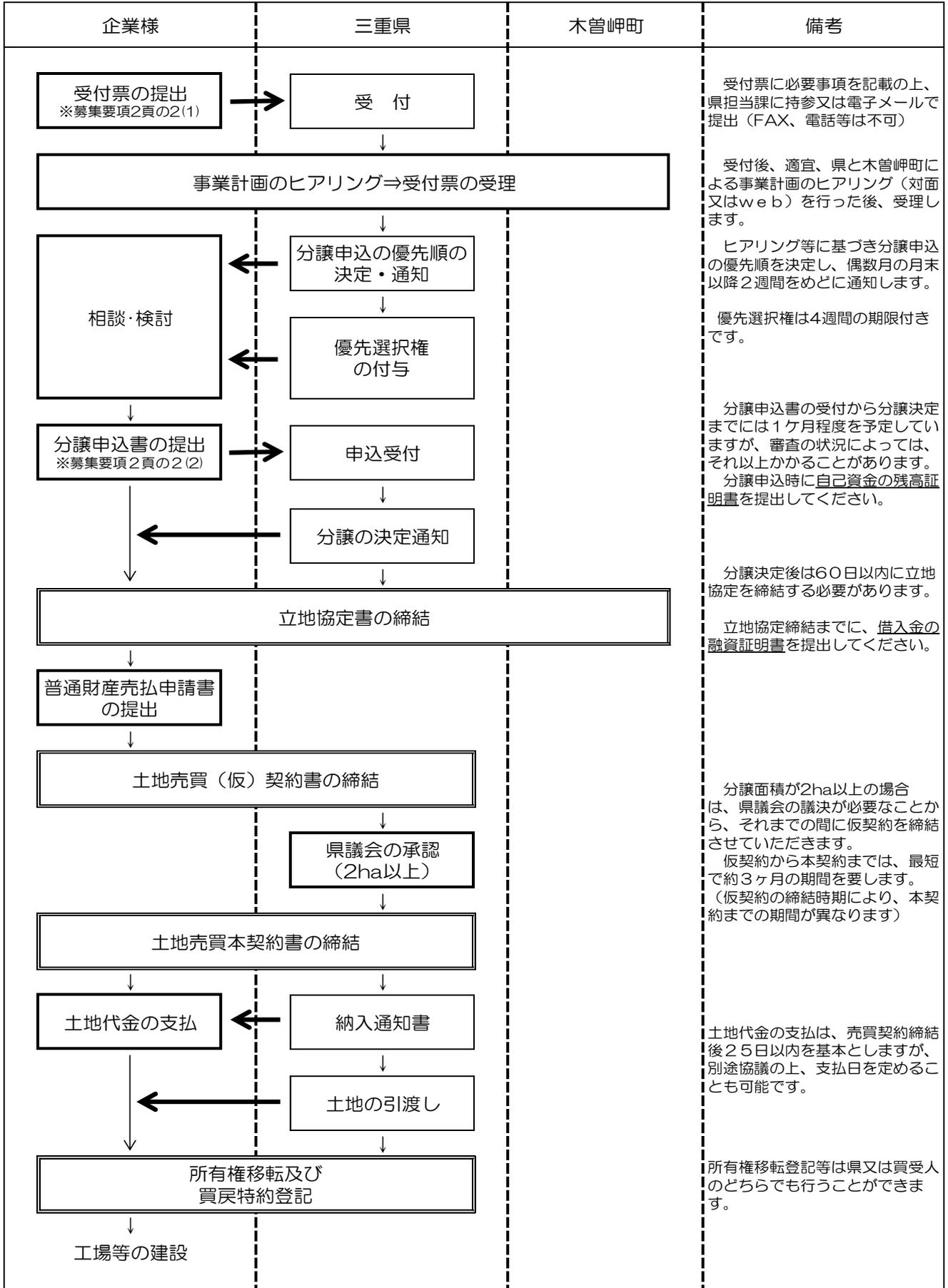
また、分譲可否を決定するため、追加資料の提出や再ヒアリングをお願いすることがありますので、あらかじめご了解ください。

分譲可否の決定には、必要書類が全て揃ってから1ヶ月程度を要する予定ですが、申込内容等によっては、さらに時間を要することがありますので、あらかじめご了解ください。

## 4 留意事項

- (1) 2ha以上の土地売買契約には県議会の議決が必要です。仮契約を締結し、県議会の議決後に本契約を締結します。仮契約から本契約までは、最短で約3ヶ月の期間を要します。
- (2) 木曾岬町上水道は、現在、木曾岬干拓地全体で約1000m<sup>3</sup>/日の供給が可能です。
- (3) 区画1、区画2に接道する工業団地北西部の計画道路(附帯する雨水排水施設含む)は、令和4年度に整備工事を実施し、令和5年6月末に供用開始する予定ですが、予定より遅くなる場合があります。
- (4) 市街化調整区域内であることから、計画内容に応じて都市計画法第29条又は第43条の許可申請が必要です。許可申請にかかる標準処理期間は、第29条が63日、第43条が42日ですが、申請書の内容によっては更に期間を要する場合がありますので、ご注意ください。  
なお、区画1及び区画2については、分譲区画が接道する道路が供用された後、許可申請の手続きが可能となります。
- (5) 各区画と車道との間には、歩行者を想定したガードパイプ、舗装構成、側溝となっています。道路からの乗入れ箇所を設置する場合には、買受人の負担において撤去や加工等が必要となりますので、道路管理者までお問合せください。
- (6) 分譲地は基礎地盤が軟弱で、液状化の危険度が極めて高い地域に分類されています。
- (7) 分譲地周辺の木曾三川下流部では、過去の公共工事等で不発弾が確認されています。
- (8) 分譲地は約5mの盛土を行っていますが、盛土の地盤強度の確認は行っていません。買受人の利用目的に応じて、地盤強度を確認の上、必要な対策を講じる必要があります。  
※分譲地付近では、過去にボーリング調査を実施しています。調査資料の提供を希望される場合は、担当課までご連絡ください。
- (9) 周囲を取り囲んでいる鍋田川堤防、木曾川堤防、海岸堤防(以下「周囲堤防」といいます。)は、高潮堤防計画高 T.P.+7.5m に対して、約70cm不足しており、高潮発生時には越波する可能性があります。また、周囲堤防の耐震対策は未実施で、大規模地震が発生した場合、沈下等の恐れがあります。
- (10) 受付から契約までの手続きにおいて使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限ります。

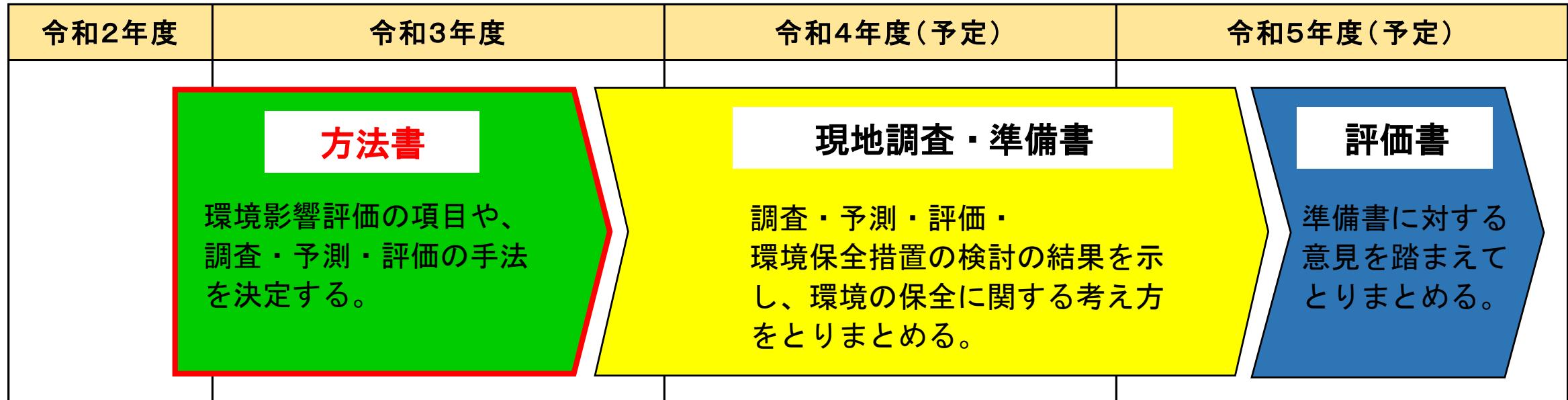
■木曾岬新輪工業団地への企業立地に関するフローチャート



# 建設発生土ストックヤード(第2期)の 環境影響評価の進捗状況

資料2-2

## ○環境影響評価手続きの流れ



## ○方法書手続きの進捗状況

