

# 北島町への企業進出が示す土地の有効利用

上席研究員 蔭西義輝

## 要 旨

1. 本稿の執筆理由は、「現在営んでいる事業所が手狭になっている、将来津波震災に遭わないか心配している、といった理由により移転したいと思っている企業経営者は少なくない」と聞いていた中、「北島北公園・YGK ドーム」の近辺において大型の事業所が複数建築され、ここへの企業の進出が見られたことによる。
2. こうした事業所用地の“供給サイド”である県内の農業を見ると、経済全体への寄与は全国よりも大きい。もっとも、総農家数、農業を主業とする個人経営体の減少や基幹的農業従事者数の大幅な減少、太陽光発電の設置を目的とした農地転用の急増の実態を見ると、将来は農業が縮小する可能性が高い。
3. 北島町は、徳島市など人口が多い市町に囲まれていること、良質な工業用水が取水可能などの条件に恵まれ、これまで大規模な製造業などが多く進出してきた。また、農業の寄与度が低いこともあり、行政としても企業誘致を後押ししやすい素地があると思われる。
4. 市街化調整区域である上記エリアでの農地から事業所用地への利用の転換に当たっては、「農振除外」と「農地転用」の手続きに加え、「地区計画」もしくは「開発許可」の手法が用いられた。
5. 進出した企業は、事業所を拡大できたことで生産性向上や生産・取扱量を増加させることができ、雇用も行いやすくなったなどのメリットを享受できている。
6. 筆者の私見として、「県内における農業のステータスの維持」と「多くの雇用を生み出すビジネスの振興策」の二大命題を両立させるために、農地と商工業用の土地の切り分け(区分)を再考すべきと考えている。

## 0. 本稿執筆の動機

筆者は、当研究所での業務中、板野郡北島町に所在する「北島北公園・YGK ドーム（北島北公園総合体育館）」の近辺をよく通る。この付近は、少し前までは農地が広がっていたが、ここ数年の間に大型の事業所（工場、物流施設、事務所）が複数建築された。これだけの規模の農地を転用

するのはかなり骨の折れる折衝や手続きが必要だったのではないかと思ったが、それ以上深くは詮索していなかった。

この動きに興味を持ったのは、当研究所が毎年発刊する「徳島県の経済と産業」の「特色ある県内企業」で取り上げている徳島カム(株)を紹介する文章のチェックを行っていたときである。次の文が目にとまった。

「2020年に、生産体制強化を目的として、本社工場を板野郡北島町に移転した」

徳島カム(株)は先述の進出企業の一つであり、改めてこれを目にしたとき、徳島市で不動産業を営むある経営者の発言を思い出した。

「現在営んでいる事業所について、手狭になっている(社屋や工場を増設したい、駐車場を多く確保したいなど)、将来津波震災に遭わないか心配している、といった理由により移転したいと思っている企業経営者は少なくない」

そこで、徳島県県土整備部都市計画課が整備している「都市計画マップ」を見ると、上記のエリアは「市街化を抑制し新たな住宅、店舗、工場などの建築を抑制する『市街化調整区域』」であることがわかった。次に、北島町のWEBを見ると、『地区計画』を策定することでこの区域でも上記のような施設の建設が可能、とあった。

筆者は、これまで土地利用や都市計画などの分野にスポットを当てて調査したことはなかった。恥ずかしながら、市街化調整区域における農業関連以外のビジネスは日常生活関連施設や沿道サービス施設(物販、診療所、理美容、自動車修理、ガソリンスタンド、外食など)などに限定され、この区域での工場の建設は難しいと考えて

いた。

しかし、この地区計画や規制が緩和された開発許可を用いると、経営力があり雇用吸収力を持つ優良な中堅・中小の製造業や卸売業などの新たな事業所を誘致できるチャンスが広がっていることを知った。また、この動きが拡大すれば、それこそ県内の地方創生にも大きくつながっていく、とも考えられよう。こうしたことが、本稿を執筆する動機となっている。

本稿では、この動きを紹介するとともに、前段ではこの土地の“供給サイド”である農業や農地転用の状況を述べる。有限の資産である土地をどのように利用することが地域振興や地方創生につながるのか、を考察するきっかけとしたい。

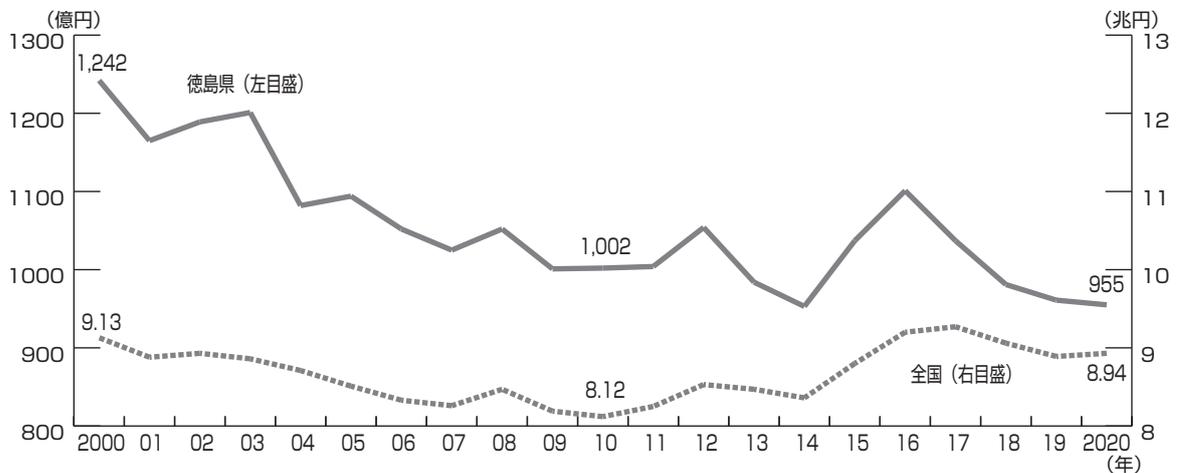
## 1. 県内農業の現状

### (1) 農業産出額

図表1は、全国と徳島の農業産出額の推移を表したものである。この産出額とは、耕種・畜産・加工農産物を合わせた販売額である。

直近2020年は、全国が8.94兆円・徳島県が955億円であり、徳島県が全国に占める比率は1.1%である。なお、名目国内総生産ベースで見ると、全国が総額556.29兆円・うち農業4.78兆円・農業の構成比0.9%(2018暦年)、徳島県が同3.17兆円・同509億円・同1.6%(2018年

図表1 農業産出額の推移(全国・徳島県)



資料：農林水産省「生産農業所得統計」

度)であり、本県農業のマクロ経済に対する寄与は全国よりも大きい。この農業算出額を時系列で見ると、2000年は全国：9.13兆円・徳島県：1,242億円であり、この20年間は総じて全国は横ばい圏内で推移してきた一方、徳島県は減少傾向にある。

図表2 徳島県内主要市町別農業産出額

	農業産出額(億円)		
	2014年	2016年	2019年
徳島市	131.2	154.5	132.2
松茂町	25.4	28.5	24.5
北島町	5.5	6.4	4.5
藍住町	31.6	43.3	32.5
板野町	34.8	44.5	38.8
上板町	38.1	43.9	32.3
鳴門市	115.2	130.1	112.2
石井町	79.2	86.4	65.8
吉野川市	45.0	57.5	43.7
阿波市	138.5	169.0	145.2
小松島市	24.1	28.7	27.9
阿南市	67.1	78.9	72.4
その他市町村計	195.9	207.8	205.2
徳島県計	931.6	1,079.5	937.2

注：「徳島県計」は市町村別の公表数値の単純合算値を記載(図表1とは若干異なる)。

資料：農林水産省「生産農業所得統計」

図表2は、徳島県内主要市町別の農業産出額の推移を表したものである。県内で最も産出額が大きいのは阿波市であり、以下徳島市、鳴門

市と続いている。本稿で取り上げる北島町は、直近2019年では4.5億円であり、この中では最も小さい。同町は、徳島市のベッドタウンとして住宅建築が進んでいるだけではなく、県内でも有数の製造業やスーパー・ショッピングセンターも所在している。一方、農業の比率が低く、他と比べて農地の転用を行う動機が生じやすい町とも考えられる。

## (2)総農家・個人経営体・基幹的農業従事者

図表3は、徳島県内の総農家数・個人経営体数・基幹的農業従事者数について2010年と20年の比較を表したものである(各項目の定義は図表3の欄外に記載)。

徳島県全体の総農家数は2010年の35,797から20年は25,119となり、増減率は▲29.8%であった。北島町は、同▲29.7%となっている。

個人経営体とそのうち主業とする比率は、県全体では2010年の22.8%から20年は20.4%となった(▲2.4ポイント)。北島町は、同21.5%→22.6%(+1.1ポイント)となっている。

農業を中心で支えている基幹的農業従事者は、2010年から20年にかけてどの市町村でも大きく減少した。特に、農業の将来を担う65歳

図表3 徳島県内(主要市町別)の総農家数・個人経営体数・農業従事者数の変化

	総農家数			(農業)個人経営体数						基幹的農業従事者数(人)				
	2010年	2020年	増減率	うち主業		うち主業		うち主業		うち65歳未満		うち65歳未満		65歳未満の増減率(%)
				主業比率(%)	主業比率(%)	主業比率(%)	2010年	2020年	2010年	2020年				
徳島市	3,691	2,524	▲31.6	2,551	826	32.4	1,600	446	27.9	3,880	1,797	2,536	835	▲53.5
松茂町	253	195	▲22.9	216	128	59.3	164	106	64.6	499	296	381	197	▲33.4
北島町	313	220	▲29.7	177	38	21.5	106	24	22.6	256	100	153	46	▲54.0
藍住町	584	450	▲22.9	367	166	45.2	265	118	44.5	688	382	505	223	▲41.6
板野町	683	472	▲30.9	396	168	42.4	252	108	42.9	715	398	481	222	▲44.2
上板町	937	635	▲32.2	627	155	24.7	380	82	21.6	814	369	514	144	▲61.0
鳴門市	1,551	1,193	▲23.1	1,129	628	55.6	844	423	50.1	2,284	1,359	1,744	807	▲40.6
石井町	1,483	1,070	▲27.8	953	237	24.9	674	136	20.2	1,188	533	931	242	▲54.6
吉野川市	2,749	1,887	▲31.4	1,294	185	14.3	766	111	14.5	1,623	540	948	214	▲60.4
阿波市	4,111	3,017	▲26.6	2,784	753	27.0	1,849	431	23.3	3,772	1,683	2,554	725	▲56.9
小松島市	1,336	995	▲25.5	1,059	188	17.8	761	113	14.8	1,057	416	873	202	▲51.4
阿南市	4,521	3,312	▲26.7	3,588	447	12.5	2,508	256	10.2	3,382	1,145	2,564	525	▲54.1
その他市町村計	13,585	9,149	▲32.7	6,388	993	15.5	4,094	551	13.5	7,874	2,247	5,002	1,025	▲54.4
徳島県計	35,797	25,119	▲29.8	21,529	4,912	22.8	14,263	2,905	20.4	28,032	11,265	19,186	5,407	▲52.0

注：「農家」とは、経営耕地面積が10a以上の農業を営む世帯または農産物販売金額が年間15万円以上ある世帯。

「農業経営体」とは、「経営耕地面積30a以上」などの条件のいずれかを満たした上で農産物生産を行う事業、もしくは、農作業受託の事業を行う者。

「個人経営体」とは、上記農業経営体のうち、個人(世帯)で事業を行う経営体であり、法人化して事業を行う経営体は含まない。

「主業(経営体)」とは、世帯所得の50%以上が農業所得で、調査期日前1年間に自営農業に60日以上従事している65歳未満の世帯員がいる個人経営体。

「基幹的農業従事者」とは、15歳以上の世帯員のうち、ふだん仕事として主に自営農業に従事している者。

資料：農林水産省「2010年世界農林業センサス」「2020年農林業センサス」

未満の階層は、徳島県全体が▲52.0%、北島町が▲54.0%となっている。

総農家数や農業を主業とする個人経営体の減少、基幹的農業従事者の大幅な減少と前項の農業産出額の緩やかな減少を比べると、一部の規模の大きな農家が農業生産を支える比率が高まっていると考えられる。

2020年のデータを見ると、北島町は総農家数では松茂町を上回っているが、主業の個人経営体が少なく兼業農家の比率が高いこと、また基幹的農業従業者数は非常に少ないことが示されている。他と比べ農業以外の産業へ比重をかける誘因が働きやすい自治体である、と思われる。

### (3) 農地転用と耕地面積

農地転用に際しては、農地法第4条（農地所有者自身がこの農地を転用）・第5条（農地所有者がこの農地を売却して買主が転用）の許可が必要である（市町村の農業委員会を經由して都道府県知事が許可、4haを超える場合は農林水産大臣と要協議）。なお、市街化区域内の農地転用は、市町村の農業委員会への届出で済む（賃借権が設定されている場合は解約の許可、都市計画法の開発許可が必要な場合はその許可、といった手続きは必要）。

図表4・5は、全国・徳島県の農地転用の件数・面積を表したものである。ここでは、2004年から18年までの15年間で5年単位で区切り合算した実績値を記載している。

図表4 用途別で見た農地転用の推移(全国)

【総計】					〈うち住宅用地〉 (件、ha)			
期間 (5年合算)	許可		届出		許可		届出	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
2004~2008	446,263	43,542.1	411,797	21,462.1	218,566	11,284.3	281,103	12,706.3
2009~2013	336,265	29,537.4	338,624	17,186.0	178,674	8,374.6	240,558	10,733.5
2014~2018	380,966	39,035.0	350,566	18,703.2	166,855	8,468.5	243,088	11,197.3
〈うち商業サービス等用地〉					〈うち工鉱業(工場)用地〉			
期間 (5年合算)	許可		届出		許可		届出	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
2004~2008	26,232	5,112.0	20,914	2,385.0	8,073	1,686.3	3,008	419.7
2009~2013	16,726	2,568.5	15,935	1,661.0	4,567	966.2	2,073	304.5
2014~2018	17,001	2,813.1	16,123	1,716.2	6,274	1,360.1	2,499	352.0
〈うち再エネ発電設備(参考)〉								
期間 (4年合算)	許可		届出					
	件数	面積	件数	面積				
2015~2018	41,633	5,944.5	3,947	368.5				

注：「許可」とは、農地法第4・5条に基づく農地転用許可。  
「届出」とは、農地法第4・5条に基づく届出  
(市街化区域内の農地転用)。

資料：農林水産省「農地の権利移動・借賃等調査」「土地管理情報収集分析調査」

図表5 用途別で見た農地転用の推移(徳島県)

【総計】					〈うち住宅用地〉 (件、ha)			
期間 (5年合算)	許可		届出		許可		届出	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
2004~2008	4,606	367.2	1,726	106.8	1,727	87.3	1,022	68.1
2009~2013	3,116	212.0	1,488	119.2	1,344	62.2	906	81.1
2014~2018	5,631	524.3	1,953	143.6	1,410	70.8	1,189	87.5
〈うち商業サービス等用地〉					〈うち工鉱業(工場)用地〉			
期間 (5年合算)	許可		届出		許可		届出	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
2004~2008	384	59.7	87	9.9	33	3.2	4	0.6
2009~2013	188	26.6	83	8.4	16	1.6	8	1.2
2014~2018	219	22.0	81	12.6	52	11.2	13	0.9
〈うち再エネ発電設備(参考)〉								
期間 (4年合算)	許可		届出					
	件数	面積	件数	面積				
2015~2018	1,550	196.1	59	9.0				

注：「許可」とは、農地法第4・5条に基づく農地転用許可。  
「届出」とは、農地法第4・5条に基づく届出  
(市街化区域内の農地転用)。

資料：農林水産省「農地の権利移動・借賃等調査」「土地管理情報収集分析調査」

図表6 徳島県内主要市町村別の農地転用面積の推移

	許可(a)			届出(a)		
	2004-2008	2009-2013	2014-2018	2004-2008	2009-2013	2014-2018
徳島市	5,488	2,439	6,671	4,940	5,756	7,272
松茂町	523	236	670	461	1,014	235
北島町	547	511	1,521	1,210	2,034	1,198
藍住町	3,212	2,155	2,322	—	—	—
板野町	1,236	588	1,984	—	—	—
上板町	918	569	1,819	—	—	—
鳴門市	1,186	662	2,056	992	778	1,178
石井町	1,864	713	1,153	496	544	808
吉野川市	2,153	1,513	4,859	334	260	704
阿波市	3,366	3,020	8,928	—	—	—
小松島市	1,889	1,235	1,035	855	870	1,128
阿南市	4,705	2,804	5,454	1,400	666	1,837
その他市町村計	9,639	4,769	13,958	—	—	—
徳島県計	36,725	21,214	52,430	10,687	11,922	14,358

注1：「許可」とは、農地法第4・5条に基づく許可。  
 「届出」とは、農地法第4・5条に基づく届出（市街化区域内の農地転用）。  
 注2：「徳島県計」の数値は、四捨五入により図表5の数値とは異なる箇所もある。  
 資料：農林水産省「農地の権利移動・借賃等調査」「土地管理情報収集分析調査」

全国と徳島県の推移で総じて共通しているのは、2009～13年は2004～08年よりも減少し、2014～18年は増加していることである。これは、バブル崩壊以降東日本大震災が発生した2011年ごろまで減少傾向が続いた後、2012年から導入された再生可能エネルギー固定価格買取制度により太陽光発電の設置のための農地転用が増加したことが大きな要因である（2015年公表分から用途別の項目に「再エネ発電設備」が掲載）。

次に、農地転用後に「商業サービス等用地」と「工鉱業（工場）用地」に利用される実績について、掲載した15年分の件数・面積を合算した数値で比較すると、「商業サービス等用地」は大きな違いは見受けられなかった。一方、「工鉱業（工場）用地」の許可と届出を合わせた件数・面積が全体に占める比率は、全国が同1.2%・同3.0%、徳島県が同0.7%・同1.3%である。また、許可と届出を合わせた1件当たりの面積は、全国が19.2a、徳島県が14.8aである。つまり、徳島県の「工鉱業（工場）用地」向けの農地転用は、全国平均と比べ件数が少なく1件当たりの面積も小さい。徳島県は、山地が多く可住地面積割合が約24%（全国は約33%）が小さいこと、わが国をこれまで中心的に支えてきた機械関連製造業の集積度が低いことなどが要因と考えられる。

図表6は、徳島県内主要市町村別の農地転用面積

図表7 徳島県内の耕地面積の変化

	耕地面積(ha)	
	2010年	2020年
徳島市	3,390	3,100
松茂町	338	321
北島町	236	204
藍住町	585	536
板野町	743	672
上板町	956	898
鳴門市	1,920	1,800
石井町	1,220	1,160
吉野川市	1,740	1,600
阿波市	3,860	3,600
小松島市	1,620	1,520
阿南市	4,990	4,500
その他市町村計	9,519	8,572
徳島県計	31,117	28,483

注：「徳島県計」は市町村別の公表数値の単純合算値を記載。  
 資料：農林水産省「作物統計調査」

を表したものである。許可・届出を合わせ2009～13年から2014～18年にかけて減少したのは松茂町のみであり、北島町、藍住町、小松島市はやや上回った程度であった。一方、他は大きく増加している。なお、北島町の2014～18年の許可面積（1,521a）は、前章で述べたYGKドームの近辺での転用が含まれており、2009～13年の面積（511a）から大きく増加した。

図表7は、徳島県内主要市町村別の2010年と20年の耕地面積を表したものである。先述のとおり農地転用が続いてきたことを受け、この10年間においてすべての市町で減少した。特に、北島町での10年間の減少率は▲13.6%と最も大きい。

#### (4)本章のまとめ

以上、農業の推移・現状について産出額、農家・従事者、農地の観点で述べてきた。

徳島県内の農業においてプラス面として挙げられるのは、経済全体に対する農業の寄与度が全国平均よりも高い、農業産出額の減少は総農家数の減少・主業比率の低下・基幹的農業従事者の減少といったマイナス面よりも小幅なものにとどまっている、といったことである。

逆に、65歳未満の基幹的農業従事者の大幅な減少と農地転用の件数・面積の増加が示唆しているのは、「大規模な経営を行う農業事業者の増加

や経営規模拡大が起こらない限り将来は縮小することが必至」ということであろう。特に、太陽光発電設備の設置を目的とした農地転用の急増は、事業としての農業に見切りをつけた、もしくは規模を縮小した農家がかんりの数に上っていることを示している。

## 2. 地区計画・開発許可・農振除外など

### (1)地区計画とは

国土交通省 WEB では、「地区計画等」の制度を次のように説明している。

「地区計画等」は、既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりをもった「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度。区域の指定された用途地域の規制を強化、緩和することができ、各街区の整備および保全を図る。

「地区計画等」の種類には①地区計画、②防災街区整備地区計画、③歴史的風致維持向上地区計画、④沿道地区計画、⑤集落地区計画があり、①については1982年4月に盛岡市の「盛岡駅前北地区」で決定されたことを皮切りに2020年3月末時点では全国累計8,081の計画が決定されている。なお、②～⑤は少数であり、本稿では触れない。

徳島県内では、2020年3月末までに23の地区計画が決定されている。徳島市が徳島本町地区等と東大工町・紺屋町地区等の2つの地区において商業業務地としての土地の合理的かつ健全な高度利用を促進するために最高容積率の緩和を1987年に決定したのが、県内で初めて決定された地区計画である。

地区計画において最も特徴的なこととしては、「住民参加」により策定されることが挙げられる。一般の都市計画の決定手続きに加え、案の作成段階から地区住民等の意見を求める、市町村の条例で定めるところにより地域住民か

ら市町村に対し計画案の申し出ができる、といったことである。一般の都市計画のベースとなる都市計画マスタープランの策定や都市計画決定そのものも合わせ、こうした住民参加は公聴会や説明会の開催、意見書の提出、策定委員会の設置、アンケートの実施などさまざまな手段・方法により実施されている。

### (2)開発許可とは

開発許可制度は、市街化区域および市街化調整区域の区域区分(いわゆる「線引き制度」)を担保し、良好かつ安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的としている。

この制度において定義されている「開発行為」とは、建築物の建築、第1種特定工作物(コンクリートプラント等)の建設、第2種特定工作物(ゴルフコース等)の建設を目的とした「土地の区画形質の変更」であり、実施するには都道府県知事等の許可が必要である。特に、市街化調整区域においては、原則すべての開発行為について対象となる。許可の基準には、道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する「技術基準」、許可できる開発行為の類型を限定している「立地基準」の2つがあり、後者は市街化調整区域のみに適用される。

後でも述べるが、市街化調整区域における工業系開発については、早く実施したいという要請に応えるために、直接的な住民参加を要する地区計画よりもこの開発許可制度が用いられることが多かった。なお、次項で説明する農振除外や先述の農地転用の手続きは同様に必要である。

### (3)農振除外とは

規模の大きな工場、物流施設、商業施設などの新たな建築に適すると思われる土地は、地域の主要道路や高速道路に近接していることがほとんどである。他方、こうした土地には、農地以外の利用を厳しく制限している「農業振興地域内農用地区域内農地(いわゆる『青地』)」も

含まれるケースが多い。

この土地を上記のような事業所用地として利用するためには、先述の農地転用許可に先立って農用地から除外する「農業振興地域整備計画の変更(いわゆる『農振除外』)」の手続きを要する。このためには、以下の「農振除外5要件」などを満たさなければならない。

#### <農振除外5要件>

- ・農用地域外に代替すべき土地がないこと。
- ・農業上の効率的かつ総合的な土地利用に支障を及ぼすおそれがないこと。
- ・農業経営を営む者への土地の利用集積に支障を及ぼすおそれがないこと。
- ・農用地等の保全または利用上必要な施設の機能に支障を及ぼすおそれがないこと。
- ・土地改良事業等による工事完了の翌年度から8年以上が経過していること。

申請を受けた市町村は都道府県や関係団体などと調整・協議を行い、都道府県の同意が得られた場合のみ計画の変更(除外)が認められる。

#### (4)理解・合意の必要性

以上述べてきた手続きや許可に加え、施設の建設に当たっては都市計画法・建築基準法などの許認可が確実に見込まれることも必要である。

このように、市街化調整区域の多くを占める農地での開発には複数のハードルを乗り越えなければならない。地権者、進出する企業、行政、周辺の農業者や住民はもちろんのこと、その自治体全体における多くの住民・事業者の理解も必要となる。したがって、特に行政においては、将来のまちのあり方などについて説得力のあるしっかりとしたビジョンを示すことが求められる。

### 3. 北島町の地区計画と進出した企業

#### (1)北島町が持つ優位性

北島町には、大鵬薬品工業(株)北島工場、大塚包装工業(株)北島工場、四国化成工業(株)徳島工場北島事業所、東亜合成(株)徳島工場、日清紡グループ徳島事業所、四国化工機(株)、富士スレート(株)、森正(株)等の製造業、設備工事の三和プラントエンジニアリング(株)、映画シアター併設大型ショッピングセンターのフジグラン北島といった優良事業者が所在している。1935年に東邦人造繊維(株)(のちの東邦レーヨン(株)、同工場は2001年9月に閉鎖)がレーヨン生産を開始したのが同町における産業化の先駆けであり、戦後の高度成長期以降企業誘致が活発に進められた。

北島町は、県都徳島市、県内第三の人口を有する鳴門市、県内町村の中では最も人口の多い藍住町などに囲まれ、自らもベッドタウンとして2万人以上の人口を擁しており、労働力の供給という観点では非常に有利な位置にある。また、河川に囲まれ水運・陸運ともに便が良く、良質な工業用水が取水可能など、立地条件に恵まれている。他方、県内市町村の中では最も面積が小さく、耕地面積も主要市町の中では最も小さい。こうしたことが、行政として企業誘致を後押ししてきた要因と考えられる。

#### (2)2つの地区計画

冒頭で紹介した北島町の北島北公園・YGKドームの近辺での企業誘致は、2019年3月に決定された以下の2つの地区計画の決定を受けて行われた。

##### ①「北村地区」地区計画

位置 : 北村字三町地・太郎八須字備後江家地内

面積 : 約 3.2ha

ねらい : 緑豊かな住環境と自然環境、IC周辺という立地を活かした適正かつ合理

写真1 北島町における2つの地区計画の位置



資料提供：北島町

的な土地利用、商業施設の形成。

方針：物流・流通系施設、工業系施設、物品販売店舗等の立地を誘導する。

### ②「太郎八須地区」地区計画

位置：太郎八須字備後江家地内

面積：約2.2ha

ねらい：工場や公園に隣接、IC周辺という立地を活かし、町北部の産業拠点として雇用創出に寄与する土地利用を目指す。

方針：物流・流通系施設、工業系施設等の立地を誘導する。

#### <注>

1：以上は概略を記載。

2：「位置」・「面積」・「方針」は、北島町要綱に記載のものを転記。

3：「ねらい」は、国土交通省「都市計画現況調査」に記載された文を転記。

上記2つの計画に共通するのは、徳島自動車道の松茂スマートIC（インターチェンジ）に近く交通至便な地区であること、「雇用の創出に寄与する土地利用」を目標として掲げていること（北島町要綱での「地区計画の目標」に両者とも記載）の2つである。

徳島県内の他の地区計画を見ると、先述の商業業務地の合理的・高度利用のほか、良好な住環境、周辺環境・景観、幹線道路沿道の土地活用、職住近接、商業・宿泊施設といったことがテーマとして取り組まれてきた。これらと比べると、この北島町の計画はビジネス色がかなり強いと言えよう。

### (3)当該エリアに進出した企業

前章で紹介した2つの地区計画の決定により、以下の3つの企業が進出している。

「北村地区」：(株)新学社、(株)四国高速

「太郎八須地区」：(株)ワイ・ジー・ケー

### ①「北村地区」地区計画エリア

(株)新学社は、京都市に本社を置く教育図書出版事業をメインとしており、全国の小・中学生向けのドリル、ワークブック、テストなどを販売している。同社は徳島市中島田町に徳島物流センターを構えており、隣接する(株)DNP 四国(大日本印刷(株)関連グループ会社)が印刷したドリルなどを出荷してきた。2021年夏に「北村地区」地区計画内の敷地に「北島物流センター」を完成させた。

(株)四国高速は、県内最大手の貨物自動車運送事業者である四国高速運輸(株)のグループ会社であり、松茂スマート IC に近接するこの地区に拠点を設けた。なお、本社登記も板野郡松茂町から当地へ移転している。また、四国高速運輸(株)の北島支店も併設している。

### ②「太郎八須地区」地区計画エリア

(株)ワイ・ジー・ケー(本社所在地：兵庫県南あわじ市福良 従業員数：269人(2022年3月時点))は、釣り糸の製造では世界でも有数のシェアを誇っており、釣り具大手の OEM (Original Equipment Manufacturer：他社ブランド製品の製造)を主体としている。また、自社ブランド「X-BRAID」の製品を供給している。

元々は南あわじ市福良で製造していたが、手狭になったため、鳴門市の鳴門複合産業団地に「鳴門工場」を建設し、現在は本社機能もここに移している。その後事業を拡大しており、「撫養工場」・「撫養第二・第三工場」・「松茂工場」を稼働させている。

同社は、製造する釣り糸の品質に対して市場やユーザーからの評価が高いこと、製造した釣り糸を巻き付けるプラスチック製スプールを自社で製造するなど、機動的かつ低コストでの生産を可能にする強みを持っている。加えて、フィッシング市場は世界的に見ても景気動向

に大きくは左右されず右肩上がりでもあり、上記のとおり新たな工場を建設して生産態勢を拡充してきた。

新たな工場用地を求めるに当たって重要視していたことは、新工場を機動的に建設できる十分な広さの敷地を確保すること、既存の鳴門市や松茂町に所在する工場との距離の短さ、の2点である。進出した用地は、これらの意向を満たすものであった。2020年5月に「北島北工場」、20年12月に「北島中工場」を完成させており、24年には「北島東工場」と「北島南工場」が完成する予定である。これらが完成すると、この北島工場全体で釣り糸製造企業としては世界最大級の規模となる。また、ここから他の工場との所要時間は20分以内であること、松茂スマート IC に近いことも大きなメリットとなっている。

加えて、人口が最も多い徳島市など人口が多い地域に在住する方の採用を行いやすくなったことも大きな成果である。それまでは、鳴門への通勤可能を採用条件としていたため、採用に苦労することも多かった。また、女性の採用を積極化していることもあって通勤距離・時間は重要な要素になっている、とのことである。

この北島町への進出について、貴重な農地の売却に対する感謝や住民・地域の誇りとなる企業への成長の決意を現すため、製品そのものの宣伝を含めていない企業 PR のテレビコマー

写真2 (株)ワイ・ジー・ケー 北島中工場



※筆者撮影

シャルを四国放送のニュース番組に提供している。また、北島北公園総合体育館の施設命名権(ネーミングライツ)を取得しており、同施設は現在「YGK ドーム」の愛称で呼ばれている。

#### 4. 開発許可による企業の進出

前章で紹介した(株)ワイ・ジー・ケーの東隣には、徳島電制(株)(検査機、測定機、自動化システム等製造)が2019年4月に、さらにこの東隣には徳島カム(株)(カム製造)が20年3月にそれぞれ進出している。この2社の進出は上記の地区計画に基づくものではなく、開発審査会の承認を経て許可されたものである。高速道路インターチェンジに近い、前面道路が一定の規格以上の幅員を有するなどの条件を満たす必要があるが、市街化調整区域においても工場の立地を可能にする規制緩和を受けて進出が可能になった。

徳島カム(株)(従業員数：48人)は、機械の回転軸に取り付けられる部品であるカムの専門メーカーであり、500社を超える取引先を有し、同業種内の売上は国内2位を誇っている。1981年に徳島市北田宮で操業を開始、82年に第一工場を建設した。以降、技術力の向上、短納期の実現などが評価され取引先が増えてきたことを受け、92年に第二工場を、2007年には第三工場をそれぞれ徳島市内に建設した。

写真3 徳島カム(株) 本社・工場



※筆者撮影

業容の拡大がさらに続き、上記の生産能力でも不足するようになったことから、増産に向け上記工場の近隣や周辺で新たな用地を求めた。しかし、住宅が林立する市街化区域であることから、まとまった広さの用地の確保ができない状況が続いた。こうした中、用地確保のニーズを伝えていた徳島県からこの北島町の用地を紹介され、上記3つの工場全体および本社を当地に移転した(新工場1つに集約)。

北島町に工場を移したことにより、以下のメリットが得られている。まず、3つの工場で生産していたときよりも生産性が向上したことがある。機械・治具などの二重稼働がなくなった、工場間の輸送がなくなった、生産にかかるリードタイムが減少したなどの効果は、同社の収益力をさらに向上させている。次に、移転に合わせて北島町周辺で求人を行ったところ、若年層も含め想定以上に応募があったことである。北島町という「地の利」はもちろんのこと、新工場が人材を引き寄せる魅力も改めて実感できた。また、このエリアでは道路の整備が進んでおり、大型貨物自動車の通行が容易になっていることも事業者にとっては魅力的、とのことである。

#### 5. 今後の土地活用のあり方とは(私見)

##### (1) 先行研究について

市街化調整区域における工業系開発に関する先行研究には、浅野・藤原[2011]、浅野[2018]、下岡・浅野[2019]などがある。この3つの研究で取り上げられているのは、静岡県浜松市と愛知県東三河地域(豊橋市・豊川市・蒲郡市など)である。

上記研究では、このエリアの近くにはわが国を支える自動車メーカーがあり、協力企業を含めた当該産業の発展を後押しすべく、農地が主体の市街化調整区域において工場建設を進めてきた、といったことが紹介されている。本来ならば、市街化区域への変更と準工業地域、工

業地域、工業専用地域への用途指定を行ってから開発するべきであったのだろう。しかし、国策として工業振興を“素早く”進めるニーズがあり、これに対応する必要があった。もっとも、産業振興に偏りかつ速過ぎる土地利用施策に対しての反省から、市街化調整区域における農地の適正な保全策や農工混在型の土地利用像の明確化などの必要性も提起している。

## (2)徳島県内ではどうあるべきか

第1章「県内農業の現状」で指摘したように、青年・中年層の農業事業者の大幅な減少、農地の減少(農地転用の増加等)などの現状を見ると、近い将来には事業承継がなされず休耕地が一層増加する可能性が高まっていることは否めない、と筆者は考えている。また、先述の浜松市や東三河地域で見られたような農地を主体とする市街化調整区域での開発が大きく進んだ、というのは徳島県内には当てはまらないであろう。

筆者は、決して農業を軽視している訳ではなく、今後も農業は県内において重要な地位を占めなければならない、と考えている。他方、人口減少への対応や地方創生の観点では、多くの雇用を生み出すビジネスの振興策もより重要になる。この二大命題を両立させることが求められているのである。

であるならば、農地と商工業用の土地の切り分け(区分)を再考すべきであろう。過去からの土地利用をそのまま継続するエリア、抜本的に

見直して変更するエリアについて、住民、農業事業者、他の事業者、行政などが知恵を出し合い、あるべき土地利用の姿を模索し続けることが必要である。市町村単位や徳島東部などエリア単位で今後策定される都市計画マスタープランについては、大幅な見直しや変更がなされることがあってもよいのではなかろうか。

なお、この作業を進める中では、様相が一変するエリアと従前と変わらないエリアの両者が現れることになる。エリアの違いにより発生する損得については、別の手段で措置する必要があるのは言うまでもない。

## (3)行政の役割の重要性

今回の調査を進めるに当たり各方面から共通して耳にしたこととは、北島町という地方公共団体を評価する声であった。町長の決断と実行力、議会の対応、関係する組織・職員の業務執行力などがしっかりかみ合ったことで、周辺住民、農業関係者、不動産事業者、金融機関などをうまく巻き込むことができ、先述の企業誘致を成就させた、と高く評価されているのである。

土地は私有財産の側面を持つ一方で公益性も有しており、これを動かす際には行政が中心のプレーヤーになるケースが多い。その際には、わが地域を豊かにするという大局観を持って、「事」に当たってほしい。うまくいけば、雇用はもちろんのこと人口も増え、新たなビジネスを展開でき、税収も増加するのである。

### <参考文献>

- ・農林水産省 [編] 「令和2年版 食料・農業・農村白書」
- ・北島町史統編編さん委員会 [編] 「北島町史 統編(昭和50年-平成27年)」2018年3月
- ・浅野純一郎・藤原郁恵「浜松市の市街化調整区域における工場計立地誘導地区制度に関する研究」日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.46 No.3 2011年10月
- ・浅野純一郎「産業の盛衰と農地転用-市街化調整区域の工業系開発の変遷を通して」日本都市計画学会 都市計画332号 2018年5月
- ・下岡健人・浅野純一郎「地方都市の市街化調整区域における工業系開発の実態と開発許可制度の運用課題に関する研究-愛知県東三河地域を対象として-」日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.54 No.3 2019年10月
- ・中園雅彦「開発許可申請手続きのことがよくわかる本」セルバ出版 2021年3月
- ・徳島経済研究所 [編] 「2021年版 徳島県の経済と産業」