

IV 団地造成事業



1 事業の概要

団地造成事業では、県内経済の活性化に向け企業誘致の受け皿となる産業団地の造成・分譲を行うとともに、県民に良好な環境の住宅用地を提供するために住宅団地の分譲を行っています。

産業団地は、昭和37年度以降、98団地、約2,600haを造成し、約650社の企業等に分譲し、県内経済の活性化と雇用の創出に貢献してきました。地震などの自然災害が比較的少なく、東京から約100km圏内に位置し、新幹線や高速道路などの交通ネットワークが充実しているといった優位性や魅力をPRして分譲の促進を図っています。

住宅団地は、昭和37年度以降、35団地、約760haを造成し、約12,000区画を分譲してきました。平成16年度以降は、少子化の進展などの社会情勢の変化による分譲の低迷を踏まえ、新たな住宅団地の開発は行わないこととし、現在では造成済の住宅用地の分譲を進めています。

〔分譲中の団地一覧〕

【産業団地】

(令和2年3月末現在)

団地名	所在地	開発面積 (ha)	分譲中	
			面積(ha)	区画数
長野原向原団地	吾妻郡長野原町長野原	5.6	1.1	2
甘楽第一産業用地	甘楽郡甘楽町金井	5.8	5.8	2
板倉ニュータウン産業用地	邑楽郡板倉町泉野ほか	46.6	5.5	3
合計		58.0	12.4	7

【住宅団地】

(令和2年3月末現在)

団地名	所在地	開発面積 (ha)	分譲中	
			面積(ha)	区画数
板倉ニュータウン住宅用地	邑楽郡板倉町泉野ほか	23.8	2.1	84
ふれあいタウンちよだ	邑楽郡千代田町大字上中森ほか	5.8	3.0	112
城の岡住宅団地	桐生市菱町黒川	13.8	0.1	2
合計		43.4	5.2	198

2 経営の概況

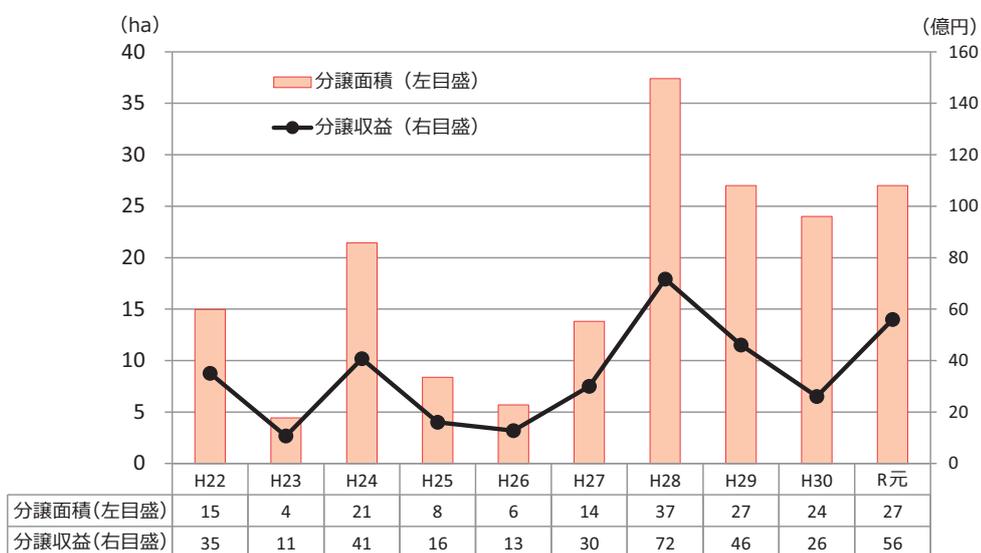
（1）分譲実績

令和元年度の産業団地の分譲は、平成 28 年度から引き続き順調であり、分譲面積は、26.6ha となりました。

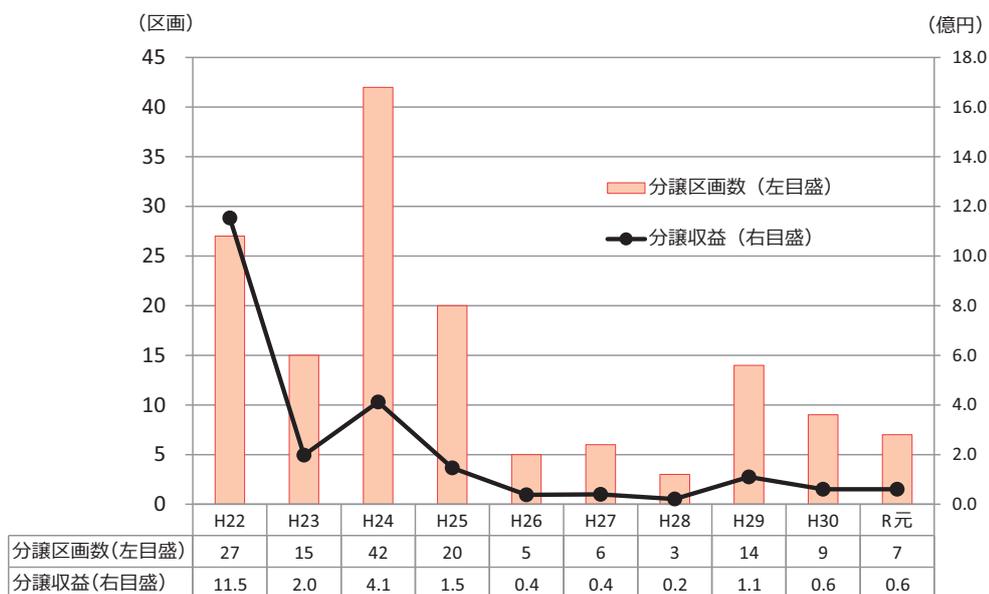
この 10 年間の分譲面積は、年 4.4～37.4ha であり、10 年間で計 183.8ha となっています。産業団地の分譲は、景気動向や企業の投資意欲に左右されるため、年度によって大きなばらつきが見られます。

住宅団地は、分譲の不振が続いており、消費税が 8% になった平成 26 年度からは特に低迷しています。

〔産業団地の分譲面積及び分譲収益の推移〕



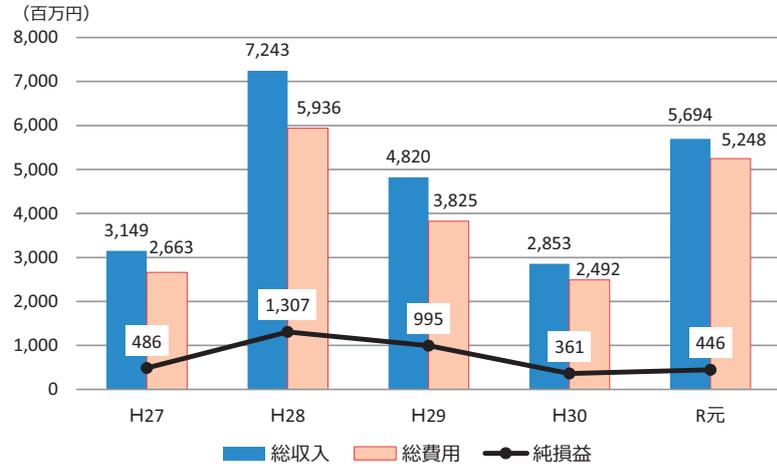
〔住宅団地の分譲面積及び分譲収益の推移〕



（2）損益収支の状況

令和元年度は、産業団地の分譲が順調であったことから、総費用 5,248 百万円に対して総収入 5,694 百万円となり、446 百万円の純利益を計上しました。

〔収支の状況〕

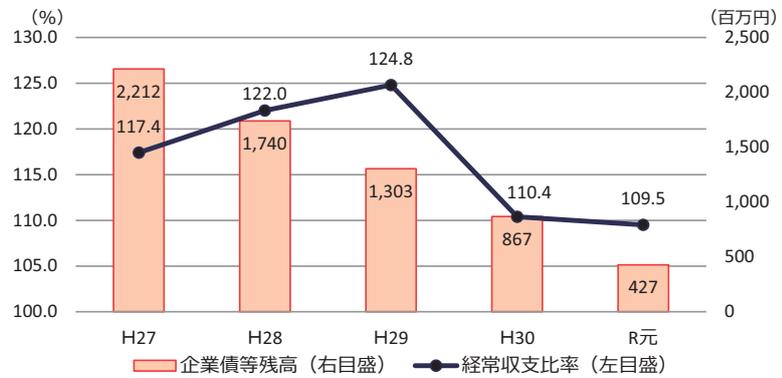


（3）主な経営指標の推移

経常収支比率は 100%を上回っています。

新規に企業債等の借入れを行っていないため、「企業債等残高」は毎年度逓減しています。

〔主な経営指標の推移〕



3 団地造成事業の将来像と経営方針

（1）20年後の将来像

「時代のニーズに対応する地域特性を活かした団地開発」により、地域経済を支える産業振興・地域振興に貢献します。

自然災害が比較的少なく、東京から約100km圏内に位置し、新幹線や高速道路などの交通ネットワークが充実しているといった本県の優位性や魅力が評価され、令和元年の「工場立地動向調査*」の結果では、本県の製造業等の立地件数は57件（全国4位）、立地面積は65.1ha（全国4位）と全国トップクラスとなっています。

この本県の優位性や魅力を活かしながら、市町村や関係部局と連携して、産業団地を計画的に整備し、積極的な企業誘致を行うことにより、雇用の創出など産業振興・地域振興に貢献します。

住宅団地については、商業・業務用地への商業施設等の誘致などにより住宅団地の賑わいを創出し、団地の魅力を高めて分譲促進を図り、本県への定住・移住につなげ、地域の活性化に貢献します。

（2）目指す将来像とのギャップ

ア 市町村や企業ニーズに即応できる産業用地が減少する一方、企業ニーズへの柔軟な対応が必要である。

地元市町村や企業のニーズに対応するため、経済情勢を勘案しつつ、県企業誘致推進本部*で選定済みの候補地を早期に事業化し、計画的に造成する必要があります。

イ 住宅用地の分譲が低迷している。

分譲が低迷している住宅団地について、販売戦略を見直し、早期に分譲する必要があります。

（3）経営方針（施策の方向性）

経営方針1 企業誘致の受け皿となる産業団地の造成

市町村と連携しつつ、従来から進めている製造業を中心とした企業誘致に加え、データセンター*の誘致や県の政策に沿った企業を誘致できる産業団地の早期造成を行うとともに、災害リスクを低減した産業団地の造成に取り組みます。

経営方針2 企業局の強みを結集した産業団地の早期分譲

CO₂フリー電力*の地産地消プログラム「電源群馬水カプラン」の活用や、良質で安定した工業用水の供給など、企業局の強みを結集した企業誘致に取り組み、産業団地の早期分譲を図ります。

経営方針3 街の賑わいづくりにつながる住宅団地の分譲促進

板倉ニュータウンにおいて新エネルギー*活用住宅モデル事業を実施するなど、住宅団地の魅力づくりに取り組むとともに、情報発信力の強化や集客の促進につながる戦略的なプロモーションを展開し、分譲を促進します。

（4）SDGsの目標

SDGs17の目標（引用：国連開発計画 UNDP）		経営方針
	包摂的かつ持続可能な経済成長及び全ての人の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用（ディーセント・ワーク）を促進する	1 企業誘致の受け皿となる産業団地の造成 2 企業局の強みを結集した産業団地の早期分譲
	強靱（レジリエント）なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る	1 企業誘致の受け皿となる産業団地の造成 2 企業局の強みを結集した産業団地の早期分譲
	包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する	3 街の賑わいづくりにつながる住宅団地の分譲促進
	気候変動とその影響に立ち向かうため、緊急対策を取る	1 企業誘致の受け皿となる産業団地の造成
	持続可能な開発に向けて実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化させる	1 企業誘致の受け皿となる産業団地の造成 2 企業局の強みを結集した産業団地の早期分譲 3 街の賑わいづくりにつながる住宅団地の分譲促進

4 経営方針と主な取組

経営方針1 企業誘致の受け皿となる産業団地の造成

【取組1】従来型の企業誘致に加え、データセンター*等政策的な企業誘致の受け皿づくり

ポテンシャルの高い新規開発地点を選定するとともに、市町村や企業の新たなニーズへ柔軟に対応し、地域特性を活かした団地開発に取り組みます。

市町村の要望に応じて、小規模な産業団地の造成にきめ細かく対応するとともに、産業団地以外の事業用地の造成にも公共性や公益性等を考慮しながら柔軟に対応します。

特に県や市町村の産業政策と一体となった団地造成を推進し、従来型の製造業を中心とした企業に加え、IT事業者（データセンター*）など政策的な企業誘致の受け皿づくりに取り組みます。

■今後10年間の主な取組

項目／年度	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
従来型の企業誘致に加え、データセンター*等政策的な企業誘致の受け皿づくり	●計画的な団地造成の継続										
	●市町村や企業ニーズの調査・把握 ・浸水等のリスクが低減された災害に強い団地 ・立地企業の事業見直しに合わせた既存団地の区画再編 等										
	●市町村や企業ニーズに応じた団地造成										
	●IT事業者（データセンター*）誘致など産業政策と一体となった団地造成										
	●県・市町村の政策的観点からの誘致企業の絞り込み										

【取組2】災害リスクを低減した産業団地の造成

本県は地震や災害などの自然災害が比較的少なく、快晴日数や日照時間は全国上位に位置しており、安定して操業できる環境条件が整っています。しかし近年、全国各地に甚大な被害を与えている大型台風等による浸水リスク*が高まっている状況を踏まえ、盛り土等による浸水リスク*を低減した産業団地の造成を行います。

地域バランスも考慮し、浸水リスク*の低い地域での産業団地の造成に取り組みます。

経営方針2 企業局の強みを結集した産業団地の早期分譲

〔取組1〕CO₂フリー電力*の地産地消プログラム「電源群馬水カプラン」を活用した企業誘致

県営水力発電所で発電した電力による地産地消プログラム「電源群馬水カプラン」を活用し、企業誘致を進めます。

■今後10年間の主な取組

項目／年度	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
CO ₂ フリー電力*の地産地消プログラム「電源群馬水カプラン」を活用した企業誘致	●電気事業と連携した企業誘致への活用									

〔取組2〕良質で安定した工業用水を活用した企業誘致

本県の豊富な水資源により得られる良質で安定した工業用水を活用し、企業誘致を進めます。

〔取組3〕関係機関と広く連携した企業誘致

県東京事務所や大阪事務所と連携して、企業、金融機関、ゼネコン等を訪問し、企業の投資動向などの情報収集を行います。

また、県産業経済部と連携して、本県の優位性や魅力を積極的にPRし、企業誘致を促進します。

造成工事完了前であっても準備が整い次第分譲を開始するなど、企業の設備投資意欲を逃さず早期分譲を図ります。



〔伊勢崎宮郷工業団地〕



〔藤岡IC西産業団地〕

経営方針3 街の賑わいづくりにつながる住宅団地の分譲促進

〔取組1〕板倉ニュータウンにおける新エネルギー*活用住宅モデル事業の実施

板倉ニュータウンの住宅用地において、電力供給を行うモデル事業に取り組み、エネルギーの地産地消を実現し、板倉ニュータウン住宅用地の商品力を高め、販売を促進します。

■今後10年間の主な取組

項目/年度	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
板倉ニュータウンにおける新エネルギー*活用住宅モデル事業の実施	●システム検討、工事実施			●モデル事業第1期分譲開始				●モデル事業第2期分譲開始		

〔取組2〕戦略的なプロモーションによる住宅団地の分譲

「板倉ニュータウン」で開始している、新しいイメージの構築、インターネットやSNSなどを中心としたメディアミックス*による情報発信・伝達力の強化、イベントの開催などによる現地集客の促進といった販売戦略について、社会経済情勢や住宅需要の動向を踏まえて内容を見直しながら、引き続き推進します。

「ふれあいタウンちよだ」などについても、「板倉ニュータウン」の取組を通じて得られたノウハウを活かして、それぞれの団地の立地環境や中心顧客層に合わせたプロモーションに取り組みます。

個人への分譲のほか、住宅建築事業者等との連携を図り、卸分譲*や共同分譲*に取り組み、分譲区画数の増加を図ります。



〔板倉ニュータウンの街並み〕



〔板倉ニュータウンと渡良瀬遊水池〕

5 計画期間における数値目標

〔目標1〕

項目	現状（R元年度末）	目標（R12年度末）
産業団地造成面積	—	250ha

○ 考え方

企業誘致推進本部により選定された開発候補地の早期造成を計画的に推進し、企業ニーズに応じた分譲を実現するため、分譲地の安定供給を目指します。

- ① 現在造成中の産業団地 43ha
 - ・千代田第二工業団地（約11ha）【令和3年度完成】
 - ・明和入ヶ谷南工業団地（明和町土地開発公社からの受託）（約12ha）【令和3年度完成】
 - ・高崎玉村スマートインターチェンジ北地区工業団地（約20ha）【令和4年度完成】
- ② 県企業誘致推進本部*で既に選定された候補地から8地区 188ha
- ③ 今後、県企業誘致推進本部*で令和3年度に選定予定の候補地から1地区 19ha

〔目標2〕

項目	現状（R元年度末）	目標（R12年度末）
新エネルギー*活用住宅 モデル事業の実施	—	30区画以上の分譲開始

○ 考え方

板倉ニュータウンにおける新エネルギー*活用住宅モデル事業により住宅用地を整備し、30区画以上の分譲開始を目指します。

6 投資・財政計画

（1）設備投資計画

在庫が少ない産業団地は、今後10年間で約250haの開発を進めていく予定です。

（単位：百万円）

項目	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	合計
土地造成費等	1,696	2,486	3,709	3,611	5,692	3,391	3,301	3,475	3,329	3,215	33,905
分譲収入	3,643	3,228	4,679	4,286	5,909	4,133	4,113	3,900	3,974	5,288	43,153

産業団地造成計画

産業団地名	造成面積 (ha)	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
千代田第二	11	造成	分譲								
明和入ヶ谷南(受託)	12	造成									
C地区(高崎玉村SIC北)	20	造成	造成	分譲	分譲	分譲					
D地区	19	造成	造成	分譲							
E地区	10	造成	造成	分譲							
F地区	7	造成	造成	分譲							
G地区	19	造成	造成	分譲	分譲	分譲					
H地区	56	環境アセス	環境アセス	環境アセス	第1期工事	第2期工事	第2期工事	第2期工事	第2期工事	第2期工事	第2期工事
I地区	41	環境アセス	環境アセス	環境アセス	第1期工事	第2期工事	第2期工事	第2期工事	第2期工事	第2期工事	第2期工事
J地区	17						造成	造成	造成	分譲	分譲
K地区	19								造成	造成	分譲
L地区	19								造成	造成	分譲
計	250										

造成：
分譲：

住宅団地分譲計画

住宅団地名	うちR12までの分譲	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
城ノ岡(住宅)	2区画	分譲									
ふれあいタウンちよだ(住宅)	60区画	分譲	分譲	分譲							
板倉NT(住宅)	114区画	分譲	分譲	分譲							
板倉NT(商業)	6区画	分譲	分譲	分譲							
板倉NT(業務)	4区画	分譲	分譲	分譲							

注) 土地造成費等及び分譲収入は、本計画策定時点における概算です。

（2）財政計画

ア 事業量

毎年新たな分譲地を販売できるよう計画的に造成を進めていく予定です。

造成

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
造成面積等 (ha)	23	20	29	7	47	21	28	37	0	38

分譲

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
産業団地等 (ha)	15.6	14.8	18.7	16.9	24.3	17.0	20.5	19.6	23.5	14.4
住宅団地等 (区画数)	24	22	37	22	15	23	6	7	21	9

イ 収益的収支

計画的に造成した分譲地を概ね3年程度で分譲することで、計画的に収入を確保できる見込みです。純損益も2～8億円程度で推移する予定です。

(単位：百万円)

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
収入	3,699	3,285	4,736	4,343	5,965	4,190	4,170	3,956	4,030	5,345
営業収益	3,695	3,281	4,732	4,338	5,961	4,186	4,166	3,952	4,026	5,340
その他収益	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
特別利益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支出	3,477	2,943	4,494	4,075	5,363	3,892	3,557	3,681	3,732	4,531
造成原価	3,149	2,615	4,166	3,747	5,035	3,564	3,229	3,354	3,404	4,205
維持管理費	314	314	314	314	314	314	314	314	314	314
減価償却費	10	10	10	10	10	10	10	10	10	7
支払利息	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他支出	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
特別損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
当年度純損益	222	342	242	267	602	298	613	275	298	814

ウ 資本的収支

借入金に頼ることなく計画的な造成・分譲を進め、資本的収支の不足額は多額となりますが、造成減価等の損益勘定留保資金等により補填する予定です。

(単位：百万円)

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
収入	554	15	15	15	15	15	15	15	15	15
企業債借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受託工事収入	531	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他収入	23	15	15	15	15	15	15	15	15	15
支出	1,814	2,525	3,724	3,611	5,692	3,391	3,301	3,475	3,330	3,216
土地造成費	1,696	2,486	3,709	3,611	5,692	3,391	3,301	3,475	3,329	3,215
企業債償還金	118	39	15	0	0	0	0	0	0	0
その他支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資本的収入額が資本的支出額に不足する額	▲ 1,260	▲ 2,510	▲ 3,709	▲ 3,595	▲ 5,677	▲ 3,376	▲ 3,286	▲ 3,460	▲ 3,314	▲ 3,200
補填財源	1,260	2,510	3,709	3,595	5,677	3,376	3,286	3,460	3,314	3,200
企業債残高	54	15	0	0	0	0	0	0	0	0

