

龍江インター産業団地 立地企業公募について

産業経済部工業課

【飯田市の産業団地の状況について】

- ・天竜川治水対策事業の土取り場跡地に、番入寺インダストリアルパーク（H9）、桐林環境産業公園（H11）、一本平産業団地（H14）を整備。
- ・平成 17 年度には、天竜峡エコバレー川路地区（管理者：かわじ土地管理組合：11.1ha、17 社、借地）が供用されているが、現在、分譲可能用地は、4 区画（合計：1.5ha）のみとなっている。
- ・飯田運動公園南側に経塚原産業団地（H20）を整備。
- ・平成 20 年度の経塚原産業団地以降、当市における産業団地は整備されておらず、また、近年の傾向として、区画の大型化がみられるが、現在、飯田市で紹介できる 1ha 以上の区画の産業用地がない状況であり、リニア・三遠南信時代に向けて、新たな産業用地の整備・確保が急務となっている。

1 龍江インター産業団地について

- ・平成 21 年度に策定した工業用地選定指針において産業用地候補地として選定。
- ・三遠南信自動車道 龍江インターチェンジから約 200m の立地環境であり、周辺の恵まれた自然環境や丘陵地も生かした新たな産業用地として令和 4 年度に完成した。地域産業の活性化のほか、竜東地区での雇用の場を創出する。
- ・地域活性化、産業振興を図るため、機を逸することなく、地域間競争に勝ち抜き、当市におけるリニア・三遠南信自動車道の大きな交通インフラの優位性を活かした企業誘致を進める。

(1) 整備コンセプト

三遠南信自動車道 龍江インターチェンジに近接する環境に配慮した自然環境豊かな産業団地

(2) 事業費 422,133 千円

- ・造成地（用地費・工事費）：176,886 千円（リニア残土処分工事負担金除く）
- ・市道（調整池含む）：172,988 千円
- ・測量・設計・環境アセス等：72,259 千円

(3) 事業期間 H26 年度～R4 年度

- ・第一造成地、調整池、市道 1-71 号道路改良工事（R1 年度竣工）
- ・第二造成地、市道 93 号道路改良工事（R4 年度竣工）

2 分譲対象業種

製造業、ICT 産業

3 分譲価格について

(1) 分譲面積・価格

	分譲面積	分譲単価	分譲価格	(坪単価)
第一造成地	6,203 m ²	8,900 円/m ²	55,206,700 円	29,421 円
第二造成地 (造成地分)	14,291 m ²	8,280 円/m ²	118,329,480 円	27,372 円
(法面・山林分)	10,414 m ²	320 円/m ²	3,332,480 円	1,057 円
合計			176,868,660 円	

*第二造成地の山林・法面は第二造成地に接しているため、第二造成地取得者に用地費のみで分譲する。

(2) 分譲価格の算出

産業用地として整備された土地として、取り巻く環境の変化、近傍の土地評価、取引事例、不動産鑑定士の意見などを総合的に勘案し、造成地に係る用地費及び工事費を原価として算出した。

- ・龍江など周辺路線価とのバランスや伊那谷一円における産業用地の価格水準
- ・三遠南信自動車道の全通時期は、現状では未定であり、全通まで一定の時間を要する。
- ・エネルギーコスト、資材費等の高騰により工場の建設コストが上昇
- ・不動産調査意見報告書では、標準画地価格としては、概ね 8,600 円/m²程度の査定となる。標準画地価格を基準として、両造成地の個別要因等に基づく修正により、第一造成地：概ね 8,900 円/m²程度、第二造成地：概ね 8,300 円/m²程度と査定。

① 過去の飯田市産業団地分譲価格

分譲開始年度	産業団地名	所在地	価格 (m ²)
H9 年度	番入寺インダストリアルパーク	龍江	平面宅地：7,562 円
			雑種地：3,025 円
			法面：302 円
H11 年度	桐林環境産業公園	桐林	16,000～19,000 円
H14 年度	一本平産業団地	川路	16,000 円
H20 年度	経塚原産業団地	三日市場	10,023 円～15,730 円

② 公的地価指標

(住宅地)

所在地	価格 (m ²)	
松尾水城	27,800 円	国土交通省地価公示
長野原	21,100 円	長野県地価調査
龍江 (龍江小付近)	9,260 円	長野県地価調査
川路	12,200 円	国土交通省地価公示
上殿岡	24,500 円	長野県地価調査

(工業地)

所在地	価格 (㎡)	
松尾明	11,800 円	長野県地価調査
南箕輪村	10,900 円	国土交通省地価公示

* 国土交通省地価公示 (基準日: 令和4年1月1日)

長野県地価調査 (基準日: 令和4年7月1日)

③ 周辺における工業用地の取引動向

- ・概ね5年以内における飯田市内の取引事例 (座光寺、松尾、伊賀良: 4か所) の平均値は 10,735 円/㎡

④ 紹介中の物件の売却単価

- ・松尾新井産業用地 (15,125 円/㎡程度)
- ・旧サンヒルズいいだ (12,100 円/㎡程度)

3 公募期間

令和5年7月3日 (月) ~ 8月31日 (金)

* 公募期間終了後、分譲が決まらない場合は、以後、他の産業団地と同様に随時募集。

4 応募企業審査項目

- ① 地域経済活性化に対する貢献度 (20点)
- ② 施設の広域性、拠点性 (20点)
- ③ 経営状況、将来展望 (20点)
- ④ 持続可能な開発目標 (SDGs) 達成に向けた取組 (20点)
- ⑤ 飯田市の施策の推進 (10点)
- ⑥ 災害時の地域貢献への取組 (10点)

* 合計点数が過半に満たない場合は、分譲企業候補としない。

【参 考】 産業団地の整備効果について

企業誘致においては、立地に伴う地域経済の活性化や税収増加の効果が大きい。企業の新規立地により、工場等の建設に係る発注が地元に行われることで、建設業だけでなく工事に必要な資材等、関連する業種にも恩恵が及び、さらに操業により、部品や製造機械等の調達、製品輸送などの業務が地元企業に発注されることで、製造業や運輸業などの幅広い業種にも恩恵をもたらし、地域経済の活性化という点で様々な効果がみられる。

また、固定資産税、法人市民税といった立地企業に係る税収のほか、従業員に係る税収の増加など、市財政においても、企業の立地により大きな効果が見込まれる。

【過去5年間の産業団地における税収】

※全産業団地 区画完売

	面積 (ha)	立地数 (社)	固定資産税 土地 (千円)	固定資産税 家屋 (千円)	法人市民税 (千円)	計 (千円)
番入寺インダストリアルパーク	7.7	4	6,195	46,015	3,852	56,062
桐林環境産業公園	7.0	4	44,727	192,565	783,215	1,020,507
一本平産業団地	2.8	4	12,275	53,510	32,758	98,543
経塚原産業団地	4.5	5	22,936	38,999	25,301	87,236
合 計	22.0	17	86,133	331,089	845,126	1,262,348

* 桐林環境産業公園の法人市民税は特殊要因あり。

【従業員数（飯田市内事業所）】

	従業員数 (人)
番入寺インダストリアルパーク	170
桐林環境産業公園	797
一本平産業団地	494
経塚原産業団地	192
合 計	1,653

(R4 課税実績から)

産 業 団 地 概 要

主 管 課	飯田市 産業経済部 工業課
団 地 名	龍江インター産業団地
概 要	<p>第1造成地 A= 6,203㎡〔平地:5,615㎡〕 造成工事期間:平成30年12月7日～令和元年8月30日</p> <p>第2造成地 A=24,706㎡〔造成地:14,291㎡(内平地:13,676㎡)、法面(山地):10,414㎡〕 造成工事期間:令和3年12月17日～令和5年3月31日</p>

位置図・平面図・構造図・写真など



位置図

ヤマギシズム

三遠南信自動車道 龍江IC

至 下久堅

至 千栄

第1造成地

第2造成地



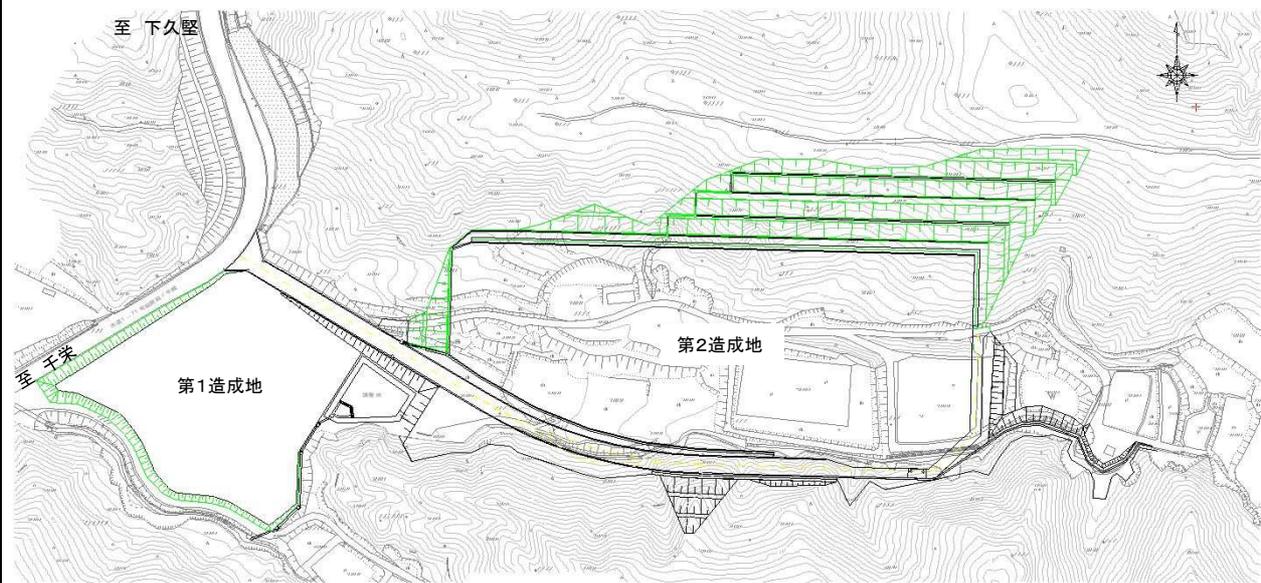
第2造成地

第1造成地



第1造成地

第2造成地



至 下久堅

至 千栄

第1造成地

第2造成地