アグリフードビジネスイノベーションコア構想

～地域自立の食料産業創造～

2023 年 4 月

野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社
シニアフェロー　石井　良一

目次

はじめに ---------- 2

第1章　本構想の背景 ---------- 3
1. 農業の担い手の減少、農地の減少 ---------- 3
2. 近年の民間企業の大規模な農業参入事例 ---------- 4
3. 中食の増加と流通構造の変化 ---------- 5
4. 食品製造業の工場立地と機能強化の動き ---------- 7
5. フード＆アグリテックの発展 ---------- 9

第2章　インターチェンジ周辺における食料産業拠点形成の先行事例 ---------- 11
1. 農地全面活用タイプ:「羽生チャレンジファーム」（羽生市） ---------- 11
2. 農地転用・開発タイプ:「花園IC拠点整備プロジェクト」（深谷市） ---------- 13
3. 農地活用・農地転用併用タイプ:「アグリサイエンスバレー」（常総市） ---------- 16
4. 先行事例の特徴 ---------- 19

第3章　インターチェンジ周辺における食料産業拠点形成への期待と課題 ---------- 20
1. インターチェンジ周辺における食料産業拠点形成への期待 ---------- 20
2. 食料産業に関連する民間企業の立地に関する課題 ---------- 22
3. 民間企業の農業参入の規制緩和に関する動き ---------- 25

第4章　アグリフードビジネスイノベーションコア構想 ---------- 28
1. 目的 ---------- 28
2. 立地・規模 ---------- 28
3. 立地誘導施設 ---------- 28
4. 基盤整備 ---------- 30
5. 土地利用調整と整備手法 ---------- 30

おわりに　地域自立の食料産業創造に向けて ---------- 32

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

はじめに

農業は国民の食を支える重要な産業であるが、担い手の減少、高齢化が進行し、食料安全保障が叫ばれている中で、衰退の危機に直面している。異業種の民間企業は農業参入への関心は高いが、一定規模の農地確保に苦労しておりなかなか進んでいない。農業地域において、民間企業が希望するような、植物工場、陸上養殖施設、食品加工施設、食品物流施設、観光農園等の立地は現状ではなかなか困難で、散発的な取組みに留まっている。また、農業の生産性の飛躍的向上と脱炭素化に向けてフード＆アグリテックの研究、実証、実践が強く求められているが、生産技術の改善を中心とする既存の都道府県農業試験場ではその支援が困難であり、新たに官民連携の仕組みづくりが期待される。

一方、現在、全国各地で、新たな高速道路の開通による新規インターチェンジや、既存の高速道路において地域振興も目的の一つとするスマートインターチェンジの開設が進展している。スマートインターチェンジは、現在、全国で 150 カ所が開設済、54 カ所が整備中である（2022 年９月現在）。多くは農業地域の中にあり、インターチェンジ周辺の活用が模索されている。

筆者が提唱する地域の食料産業[1]拠点の形成（ここでは「アグリフードビジネスイノベーションコア構想」と呼ぶ）は、各道府県で数カ所程度、農業地域に設置されたインターチェンジ等周辺において、自治体との協働で、フード＆アグリテックの研究開発拠点、植物工場、陸上養殖施設、食品加工施設、食品物流施設、農園と集客・物販機能が融合した施設、バイオマス施設等が集積した、地域の食料産業の未来牽引エリアを整備すべきとする構想である。

本レポートを参考にして頂き、関係者の連携により、各地で検討が進むことを期待したい。

[1] 本稿では、食料産業とは、農林水産業、農業資材・技術供給業、食品製造業、食品流通業、外食業、食をテーマにした観光サービス業、食品リサイクル業など、食料に関する産業として幅広く捉えている。なお、食関連産業という場合は、農林水産業以外を指している。

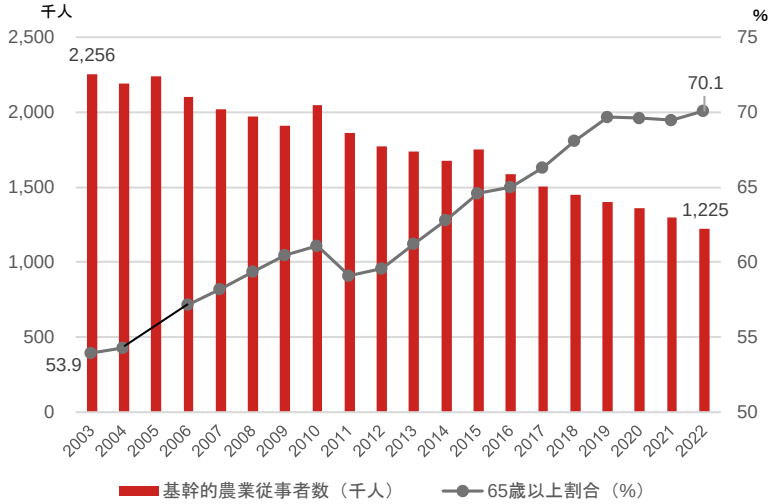
本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

第1章　本構想の背景

1. 農業の担い手の減少、農地の減少

戦後の農業を支えた家族経営体の担い手が急速に減少、高齢化している。図表1に示すように、基幹的農業従事者数は 2003 年からの 20 年間で約半減し、65 歳以上の割合は 54%から 70%に上昇した。

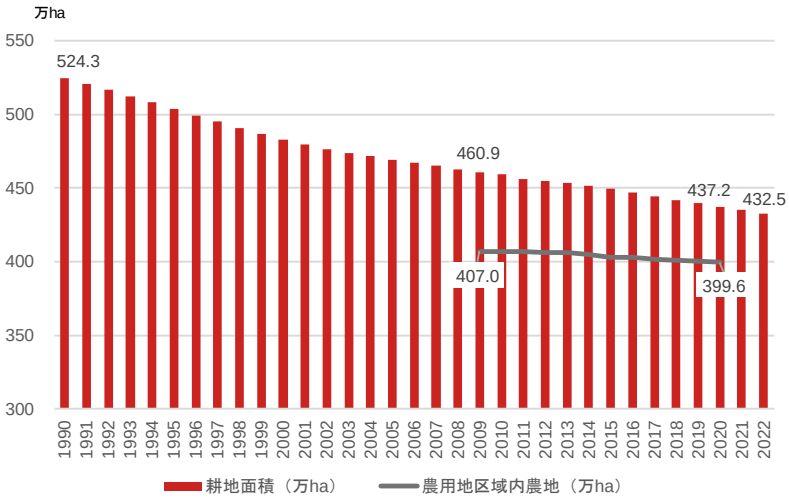
図表1　基幹的農業従事者数の減少、高齢化の進展



（出所）農林水産省「農林業センサス」、「農業構造動態調査」より野村アグリプランニング＆アドバイザリー（NAPA）作成

それに伴い、農地も減少している。図表2に示すように、耕地面積は長期的に減少を続け、1990 年の 524 万 ha から 2022 年の 433 万 ha と約 30 年間で、山形県の県土面積（93 万 ha）にほぼ匹敵する 91 万 ha が失われた。その4割程度は、農地以外に転用されたと考えられる。

図表2　耕地面積の推移



（出所）農林水産省「耕地及び作付面積統計」より NAPA 作成

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

耕地面積が減少する中で、団体経営体[2]による耕作の比重が高まっている。図表3に示すように、団体経営体の耕作割合は、2015 年には全体耕作面積の 16%であったが、2020 年には 23%になった。畑作に限れば 26%である。今後とも家族経営の個人経営体は減少していくことが見込まれ、民間企業の農業参入を含め、団体経営体へのさらなるシフトが期待される。

図表3　経営主体別耕地面積の推移

区分	経営主体	2015		2020	
		耕地面積（万 ha）	割合（%）	耕地面積（万 ha）	割合（%）
全体	個人経営体	291.7	84.5	247.6	76.6
	団体経営体	53.4	15.5	75.6	23.4
	合計	345.1	100	323.3	100
うち畑作（果樹を除く）	個人経営体	111.1	84.5	95.2	73.9
	団体経営体	20.4	15.5	33.7	26.1
	合計	131.5	100	128.9	100

（出所）農林業センサス

２．近年の民間企業の大規模な農業参入事例

2009 年の農地法の改正による株式会社等の賃借での参入規制の緩和、2015 年の農地法の改正による農地所有適格法人の農業関係者以外の者の総議決権の 1/4 以内から 1/2 未満への見直し、役員要件の緩和等により、民間企業の農業参入が増えている。植物工場、陸上養殖、スマート農業などの技術の進展もその参入を後押ししている。当初は小規模からスタートした所も多かったが、図表4に示すように、近年は、太陽光利用型植物工場では 5ha 以上、人工光型植物工場や陸上養殖では 1ha 以上の敷地面積を有する大規模な事例が増えている。

図表4　民間企業の大規模な農業参入事例

形態	名称	主な出資企業	所在地	設立年	敷地面積(ha)	主な施設概要
太陽光利用型植物工場	（株）J ファーム　苫小牧工場	（株）アド・ワン・ファーム、JFE エンジニアリング	北海道苫小牧市	2014	6.3	・高糖度ミニトマト、ベビーリーフ栽培棟 ・バイオマスボイラー棟、エネルギー棟（ガスエンジン） ・出荷・管理棟、PR センター
	苫東ファーム（株）	清水建設（株）、富士電機（株）、ウシオ電機（株）、等	北海道苫小牧市	2014	6.0	・イチゴ高設栽培施設、育苗施設 ・チップボイラー ・集出荷施設・管理棟
	（株）福井和郷　ファーム＆ファクトリー若狭	（株）和郷、凸版印刷（株）	福井県高浜町	2014	6.0	・高糖度ミニトマト栽培施設 ・野菜加工工場（カット、冷凍、フリーズドライ） ・人工光型植物工場

[2] 個人経営体以外の経営体で、法人経営体、各種団体等が含まれる。

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

形態	名称	主な出資企業	所在地	設立年	敷地面積(ha)	主な施設概要
	(株)タカヒコアグロビジネス 愛彩ファーム九重	(株)タカフジ	大分県九重町	2015	6.2	・トマト・パプリカ・バジル・レタス栽培棟、土耕栽培 ・地熱発電、温泉熱利用型農業熱交換システム
	(株)スマートアグリカルチャー磐田	大和フード＆アグリ(株)、富士通(株)	静岡県磐田市	2016	8.5	・パプリカハウス、水耕葉物ハウス ・土耕ケールハウス ・種苗研究ハウス ・本社・集出荷場
	(株)サラ		岡山県笠岡市	2016	18.3	・ミニトマト・パプリカ・リーフレタス栽培棟 ・バイオマス発電所
	千葉ベビーリーフ菜園(株)	カゴメ(株)	千葉県千葉市	2017	7.2	・ベビーリーフ栽培施設
	(株)アグリッド	(株)デンソー、(株)浅井農園	三重県いなべ市	2018	6.5	・トマト栽培施設 ・選果施設
	(株)君津とまとガーデン	日本デルモンテアグリ(株)、カズサの愛彩グループ	千葉県君津市	2019	6.0	・トマト栽培施設 ・トマト狩り受入施設
人工光型植物工場	ブロックファーム(合)	菱電商事(株)、(株)ファームシップ	静岡県沼津市	2020	2.0	・ホウレンソウ・水菜・小松菜・ケール栽培施設 ・加工・冷凍施設、・出荷施設
	彩菜生活(合)	東京電力エナジーパートナー(株)、芙蓉総合リース(株)、(株)ファームシップ	静岡県藤枝市	2020	2.0	・育苗施設、レタス棟栽培施設 ・梱包施設、冷蔵施設、出荷施設
	(合)TSUNAGU Community Farm テクノファーム袋井	中部電力(株)、(株)日本エスコン、(株)スプレッド(	静岡県袋井市	2024予定	2.4	・レタス栽培施設 ・出荷施設
陸上養殖施設	ソウルオブジャパン(株)	ピュアサーモングループ	三重県津市	2018	13.7	・アトランティックサーモン養殖施設 ・加工施設
	ネッツフォレスト陸上養殖(株) 富士・桂川ファクトリー	NEC ネッツエスアイ(株)	山梨県西桂町	2022	1.2	・サーモン養殖施設
	海幸ゆきのや(合)	関西電力(株)	静岡県磐田市	2022	1.6	・バナメイエビ養殖施設
	プロキシマー(株) 富士小山養殖場	大和ハウス工業(株)	静岡県小山町	2023予定	5.7	・アトランティックサーモン養殖施設(孵化・幼魚場、育成場)
観光集客施設兼食品製造工場	白ハト食品工業(株) らぽっぽ なめがたファーマーズ・ヴィレッジ	白ハト食品工業(株)、JA なめがたしおさい	茨城県行方市	2015	33.0	・さつまいも農園、貸農園 ・さつまいもの加工工場 ・ミュージアム、ショップ、レストラン等が集まる商業施設 ・グランピング施設
	(株)カゴメ カゴメ野菜生活ファーム	(株)カゴメ	長野県富士見町	2019	21.0	・野菜ジュース工場 ・イタリアンレストラン ・直営ショップ ・観光温室、農場(収穫体験を含む)
	キユーピー(株) 深谷テラス ヤサイな仲間たちファーム	キユーピー(株)	埼玉県深谷市	2022	1.8	・レストラン ・マルシェ ・体験農園
	サントリー(株) サントリー登美の丘ワイナリー	サントリー(株)	山梨県甲斐市	2022	150.0	・ブドウ農園 ・ワイナリー ＊2022 年にリニューアルオープン

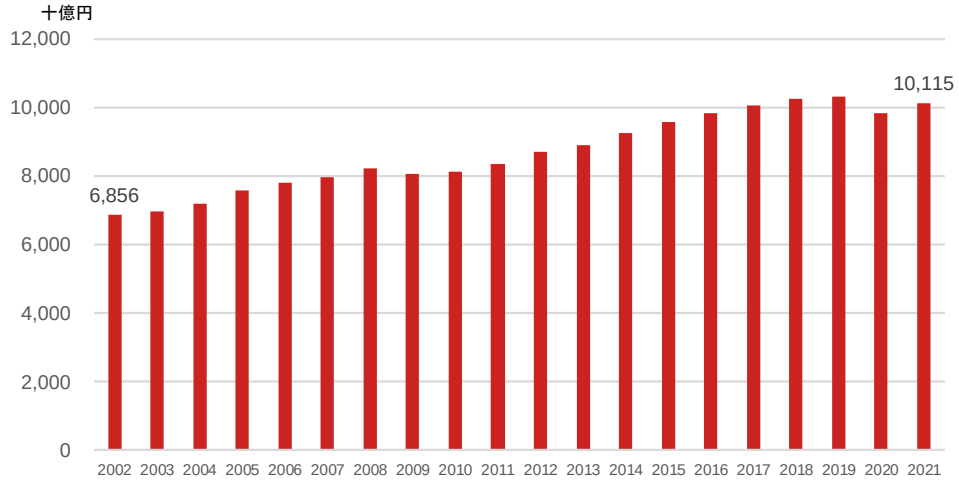
（出所） 各社資料より NAPA 作成

3. 中食の増加と流通構造の変化

近年、単身世帯や共働きの増加、美味しさの進化などから、食の外部化が進行している。コロナ禍で外食が大幅に落ち込み、中食（惣菜やお弁当などを自宅や職場等の任意の場所に持ち帰って食事をするスタイル）の重要性が再認識された。図表5に示すように、中食市場は着実に拡大しており、コロナ禍で一時 2020 年に落ち込んだが、2021 年には 10.1 兆円と回復した。

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

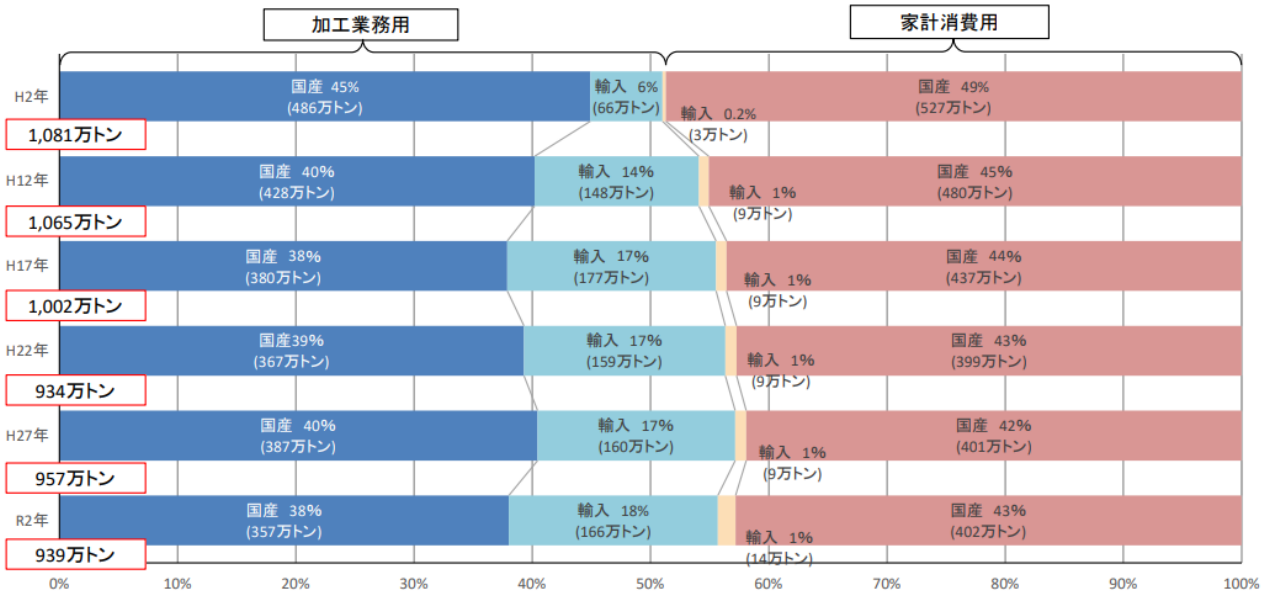
図表5　中食の市場規模の推移



（出所）一般社団法人日本惣菜協会「惣菜白書」より NAPA 作成

中食市場の拡大は、農産物の流通構造に大きな変化をもたらしている。図表6に示すように、近年は加工業務用野菜の家計消費用と合わせた流通量に占める割合は、約6割を占めている。従来、農産物は生産者から卸売市場を経由し卸売業者を経て八百屋やスーパーで一般消費者に渡ることがほとんどであったが、近年は図表7に示すように野菜加工業者で皮むき、芯抜き、カットなどの1次加工が行われ、食品製造業者、コンビニベンダー、スーパー内等でサラダや惣菜などに加工され一般消費者に渡ることが増えている。生産者と野菜加工業者、食品製造業者との近接性が重要となっている。

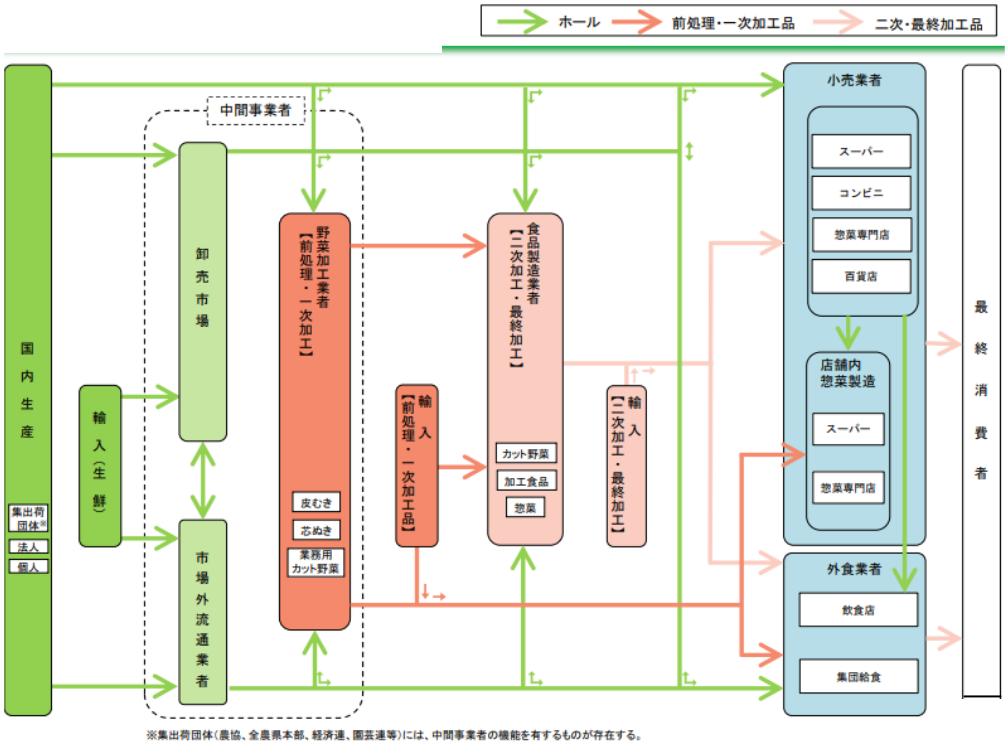
図表6　加工業務用及び家計消費用野菜の国産・輸入割合の推移（主要 13 品目）



（出所）農林水産省（2022）「加工・業務用野菜をめぐる情勢」

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

図表７　加工・業務用野菜の流通構造

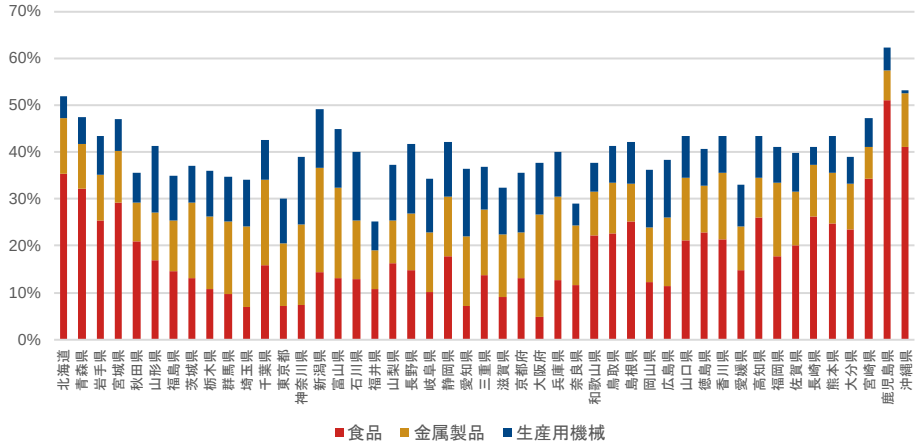


（出所）農林水産省（2022）「加工・業務用野菜をめぐる情勢」

4．食品製造業の工場立地と機能強化の動き

中食市場の拡大は、食品製造業の機能再編、強化を促している。食品製造業は、特に地方部における基幹産業である。図表8に示すように、北海道、東北、中四国、九州各県の多くで、食品製造業は製造業における従業者数シェアが1位の業種である。北海道、青森、宮崎、鹿児島、沖縄県では、全製造業従業者数の 30%を超えている。

図表８　食品製造業の製造業における従業者数シェア（2021）

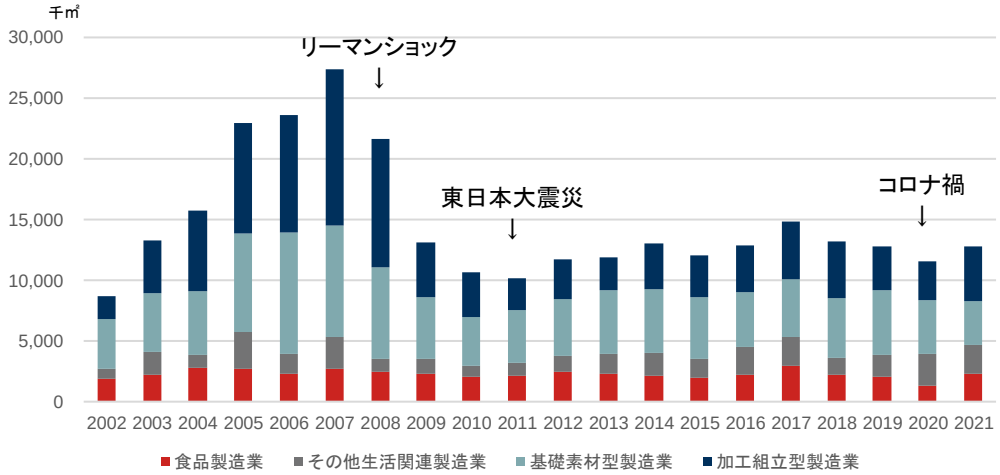


（注）食品製造業は、食料品製造業、飲料・たばこ・飼料製造業の合計とした。
（出所）経済産業省「令和 3 年経済センサス-活動調査」

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

食品製造業は、国内需要の安定性を背景に海外展開による工場縮小や移転の懸念は他の製造業に比べて小さく、将来にわたって持続的な産業である。図表9に示すように、近年 20 年間、食品製造業は、新規工場立地の全体敷地面積の 10～20%と景気変動に関わらず、安定的に推移している。

図表9　工場新規立地面積の推移



（注）食品製造業：食料品、飲料･たばこ･飼料、その他生活関連製造業：繊維、家具、印刷、電気、ガス、基礎素材型製造業：木材、パルプ･紙、化学、石油製品、プラスティック、ゴム、窯業、鉄鋼、非鉄金属、金属製品、加工組立型製造業：一般機械、電機、電子部品、情報通信
（出所）経済産業省「工場立地動向調査」

食品製造業は中小企業も多いが、図表 10 に示すように、2021 年以降に限っても大企業を中心に大規模な工場の立地が見られる。今後とも中食需要の増大、国内原料の調達拡大、カーボンニュートラルへの対応などが見込まれ、地方部においても安定的に食品製造業の新規工場立地が継続すると考える。

図表 10　近年の大規模な食品製造業の工場新設事例

企業名	工場名	所在地	稼働年（予定）	敷地面積（ha）	特徴
フジッコ（株）	関東工場	加須市	2021	2.3	旧工場を一新、豆製品を製造
日本ハム北海道ファクトリー（株）	旭川工場	旭川市	2021	4.9	ハム･ソーセージの製造、工場見学を実施
（株）湖池屋	九州阿蘇工場	熊本県益城町	2021	2.1	ポテトチップを製造、工場見学を実施
エスエスケイフーズ（株）	藤枝工場	藤枝市	2022	3.3	ドレッシングを中心とする液体調味料を製造
（株）一蘭	一蘭の森　緑	千葉市	2022	2.5	麺、チャーシュー、スープを製造
日清医療食品（株）	ヘルスケアフードファクトリー関東	栃木市	2022	2.4	医療･福祉施設で提供する一般食、治療食を製造
（株）武蔵野	群馬フローズンファクトリー	太田市	2022	3.8	同社初の冷凍食品専用工場で、コンビニ大手セブン―イレブンの全国の店舗向けに冷凍食品を製造
井村屋（株）	あのつ FACTORY	津市	2023	2.2	国内及び輸出向け食品、菓子を製造

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

企業名	工場名	所在地	稼働年（予定）	敷地面積（ha）	特徴
（株）ブルボン	魚沼工場	魚沼市	2023	6	チョコレート製品を製造
（株）Peace Deli	千葉工場	千葉市	2023	3.3	セブン＆アイグループで、首都圏店舗向けに惣菜などを製造するセントラルキッチンと生鮮品を加工するプロセスセンターを併設した食品製造工場
プリマハム（株）	鹿児島工場	鹿児島市	2023	4.6	食肉製品及び惣菜等を製造
（株）永谷園ホールディングス	茨城工場	高萩市	2024	4.5	お茶漬けなどを製造
DAIZ（株）	未定	熊本県内	2024	4.0	大豆由来の植物肉を製造
（株）キンレイ	亀山工場	亀山市	2024	3.6	冷凍うどんやラーメンを製造
日清食品（株）	未定	つくばみらい市	2026	33.0	同社にとって最大の生産拠点、最先端の研究開発拠点を設置
（株）明治	中標津工場	北海道中標津町	未定	23.0	乳製品を製造

（出所）各種資料より NAPA 作成

5. フード＆アグリテックの発展

フード＆アグリテックは、フード（食品）とアグリ（農業）に IT やロボットなどのテクノロジーを掛けた造語であり、我が国が推し進めているスマート農業に、一部の食品・流通分野を含めたソリューション概念である。[3] フード＆アグリテックは、地球温暖化（GHG 排出）、食料不足、フードロス、農業の生産性向上などのグローバルな社会課題を解決するためにその成長が望まれており、欧米等では本分野のスタートアップに多くの投資がなされている。弊社ではフード＆アグリテックの分野（技術・ビジネス領域）として、主に図表 11 に示すような5分野に注目している。

図表 11　フード＆アグリテックの主要5分野

1．次世代ファーム（植物工場、陸上・先端養殖）

2．農業ロボット（ドローン、収穫ロボット、ロボットトラクター）

3．生産プラットフォーム（農畜水産業のスマートIoT・ICTシステム）

4．流通プラットフォーム（B2B・B2C・C2C型取引プラットフォーム、先端卸売市場）

5．アグリバイオ（植物肉・培養肉・昆虫食等の代替タンパク、ゲノム編集）

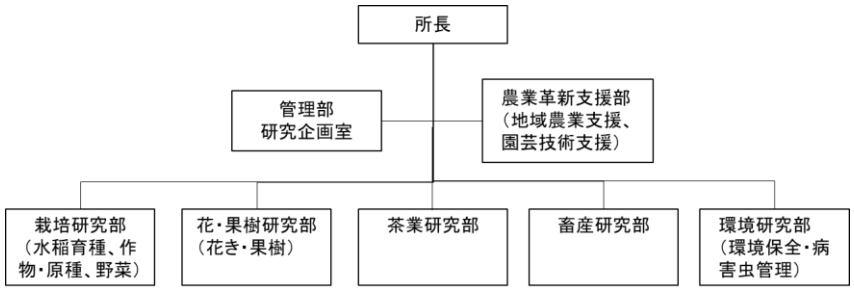
（出所）NAPA

フード＆アグリテックは民間が主導しており、技術開発のスピードが速く、スマート農業として国が推進しているロボットトラクター、農畜水産業のスマート IoT、IC システムなど一部を除き、都道府県農業試験場等では研究、実証があまり進んでいない。新たな官民連携の仕組みづくりが求められている。

[3] 野村アグリプランニング＆アドバイザリー（株）「2030 年のフード＆アグリテック」で定義。

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

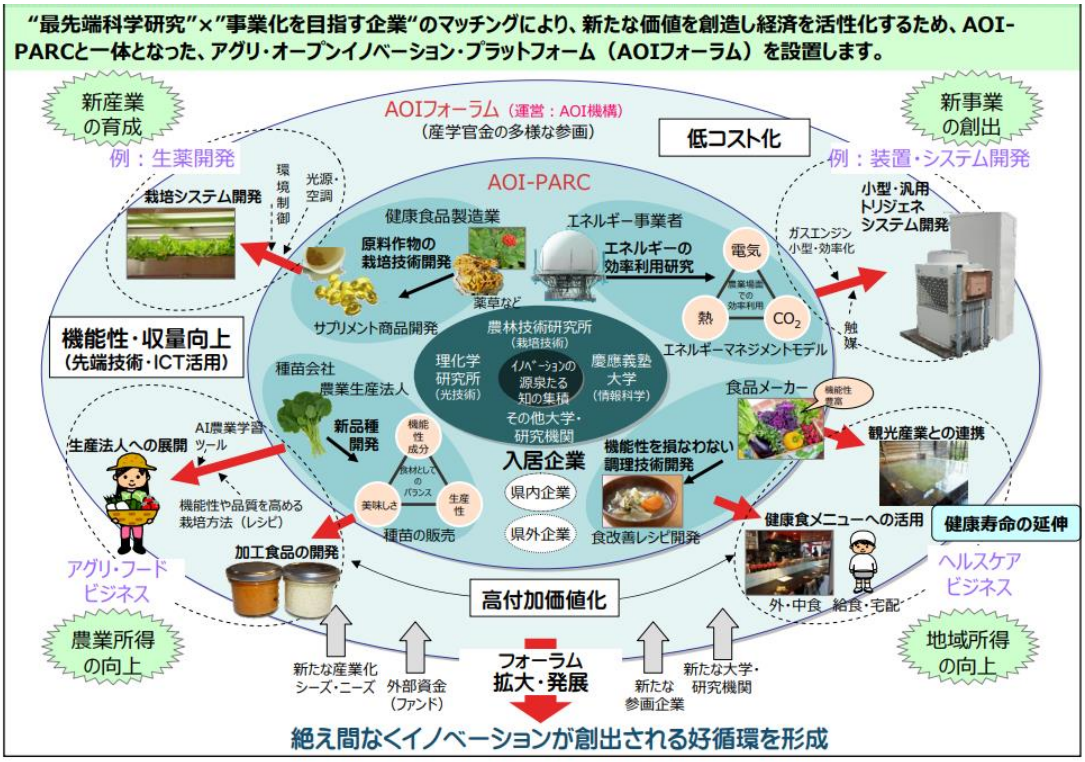
図表 12　一般的な公的農業試験場での研究体制のイメージ（水産は除く）



（出所）A 県の例から NAPA 作成

静岡県では、先端的な科学技術の活用による革新的な栽培技術開発を進め、農業の飛躍的な生産性向上を図るとともに、農業を軸とした関連産業のビジネス展開を促進する AOI（Agri Open Innovation）プロジェクトを官民連携で進めている。2017 年 8 月に沼津市に研究拠点となる AOI-PARC を開所した。施設内には、実証研究施設に加え、静岡県農林技術研究所などの公的研究機関、大学、民間企業などが研究室やオフィスを有し、図表 13 に示すように、連携してさまざまなプロジェクトを展開している。県内には大規模な植物工場も多く進出している。このような仕組みづくりを他地域でも検討すべきであると考える。

図表 13　静岡県 AOI プロジェクトの展開イメージ



（出所）静岡県 AOI プロジェクト HP
https://www.pref.shizuoka.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/026/959/3ime-zi.pdf

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

第２章　インターチェンジ周辺における食料産業拠点形成の先行事例

本章では、インターチェンジ周辺の農業地域において、民間企業を集積させ、地域の食料産業の拠点形成を実現している3つのタイプの事例を紹介する。それらは、1. 農地をそのまま活用しているタイプ、2. 農地転用を行い食と観光の拠点形成を行っているタイプ、3. 農地活用と農地転用を併用して食と観光の拠点形成を行っているハイブリッドタイプ、それぞれの代表的な先行事例である。

1. 農地全面活用タイプ:「羽生チャレンジファーム」（羽生市）

（1）目的

羽生市は人口約 5.5 万人で埼玉県北東部に位置し、利根川沿いの肥沃な土壌に恵まれ、古くから稲作を中心とした農業が盛んであるが、近年、農業従事者の高齢化が進み、後継者不足などによって農地の減少も目立っている。羽生チャレンジファームは、収益性の拡大や企業の参入による大規模な農業団地経営など新たな時代にふさわしい“儲かる農業”のあり方を見据えた農業振興を推進し、交流人口の拡大や雇用機会の創出、担い手の育成を図っていくための拠点の形成を目的としている。

（2）経緯

羽生市は 2018 年 3 月に「羽生市観光農園等基本構想」を策定した。翌 2018 年度には地権者・耕作者への説明、意向確認、協議会の設置、地権者の合意形成を図り、2018 年 11 月から民間事業者の公募を開始した。2019 年度に同ファームを開設し、2023 年 1 月現在、4社が進出し、概ね6割程度が埋っている。事業者が決まっていない区画は現在も耕作している。

（3）概要

①立地

東北自動車道羽生 IC に近接し、羽生水郷公園（さいたま水族館）に隣接している。周辺には、三田ケ谷農林公園（キヤッセ羽生）、椎の木湖など、農業や自然環境を活用した観光・交流施設が集積している。

図表 14　羽生チャレンジファームの位置

（出所）羽生市（2018 年 3 月）「羽生市観光農園等基本構想」

②面積・従前の状況

対象地は市街化調整区域、農振農用地区域内の農地（水田）で、区域面積は約 24ha である。地区内の農地は、昭和 50 年代に実施された土地改良事業により一区画 30a以上に整備されており、用水はパイプラインが

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

使用されている。地権者は約 80 名で、約 20 名の耕作者によって耕作されている。

③企業立地状況

2023 年 1 月現在、4社が稼働している。

図表 15　羽生チャレンジファームにおける企業立地状況

名称	運営企業	事業種別	状況
げんき農場	渡辺パイプ(株)(東京)	農業生産	・自社のハウス、システムを使ってイチゴを実証生産、EC サイトや近隣の直売所で販売。農業スクールも実施。1.2ha
ロコファーム	ケンゾー(株)(羽生市)	観光農園食品加工	・スーパーマーケットやレストランを経営する地元企業で、イチゴの観光農園を軸に、イチゴスイーツの加工販売などを手がけている。1.3ha
―	ポタジェガーデン(株)(羽生市)	農業生産	・国内有数のハーブの生産法人。ハーブやイタリアン野菜などを大規模に栽培、ホームセンターなどと取引。5.6ha
―	(株)タカミヤ(大阪市)	農業生産	・足場の技術を生かした農業用ハウスの販売につなげる目的で、自らキュウリやトマトの実証生産を開始。3ha

(出所)各種資料から NAPA 作成

(4)手法及び補助制度の活用

農地は土地改良事業が行われているため、新たな道路整備などの公共基盤整備は行っていない。計画地は水田で、企業の進出決定後に畑地化を行うこととしている。

羽生市が主体となって農地中間管理機構と連携し、地権者、耕作者及び事業者との調整、事業推進に向けたコーディネートを行っている。農地はすべて農地中間管理機構と地権者との 20 年間の賃貸借契約である。ハウス等の施設整備は民間事業者が実施した。用水は、パイプライン、上水道、井戸などから民間事業者が選択している。

市は企業誘致のコーディネーター業務を(株)アグリメディアに委託し、着手前に進出を検討される企業等(民間事業者)の意見交換(事前エントリー)を行い、企業のニーズに応じて区画を決め、整備計画に反映させていくオーダーメイド型の手法で実施している。地権者、耕作者及び民間事業者の合意調整が図れたエリアから順次、農地中間管理事業を活用し、農地の集約・活用を進めている。

民間事業者は地権者との個別調整が必要なく、自らの希望に沿う農地を適切な価格で賃貸できるメリットがあり、立地を前向きに検討できたものと推察される。立地企業の1社は、いろいろ探したがここしかなかったと述べている。

市は、イチゴ、ハーブなどこれまで市になかった品目について新規就農者を確保でき、税収、雇用、観光面でメリットを感じている。人件費を除き、市の大きな投資はない。

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング&アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング&アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

2. 農地転用・開発タイプ:「花園 IC 拠点整備プロジェクト」(深谷市)

(1)目的

深谷市は埼玉県北西部に位置し、人口は約 14 万人で、県下有数の農業産出額を誇っている。中でも深谷ねぎに代表されるように、野菜の産出額は市内農業生産額の 60% 以上を占め、埼玉県では 1 位、全国的に見ても 6 位である。

花園 IC 拠点整備プロジェクトは、関越道花園インターチェンジの近接地に、新たに観光拠点を設置し、市外・県外から人を呼び込み、農業と観光の振興に寄与することを目的としている。本プロジェクトを基軸として、市内全域において、農業と観光振興を柱に、深谷市内に人を呼び込み、観光客が市内回遊する仕組みづくりとして「野菜を楽しめるまちづくり戦略」と、市内農業の生産性を向上させ企業誘致を図る「アグリテック集積戦略」を展開している。

(2)経緯

花園インターチェンジは 1980 年7月に供用されたが、長い間周辺は農業地域のままであった。農業生産の減少、観光客の伸び悩み、花園に降りてもらうきっかけづくりから、深谷市はアウトレットモールの誘致を考え、2011 年3月に「花園 IC 周辺拠点整備構想」を策定した。2013 年4月にプロジェクトの事業化を決定した。新駅設置のため、秩父鉄道と基本合意を締結し、市の負担で鉄道新駅整備が進められた。2014 年 10 月に、秩父市等2市5町1村で「観光連携に関する協定書」を締結した。

広域からの集客の手段としてアウトレットモールを誘致する「民間ゾーン」(約 17.7ha)と、県北・秩父地域の市町村や地域固有の資源などの交流と連携の促進を図りながら農業と観光の振興に資する取り組みを展開する「公共ゾーン」(約 7.2ha)に分け、それぞれ公募により事業者が選定された。民間ゾーンについては、2014 年 10 月に事業者の公募がなされ、2015 年 3 月に三菱地所・サイモン(株)と基本協定が締結された。公共ゾーンについては、2015 年 10 月に事業者の公募がなされ、2016 年 4 月にキユーピー(株)と基本協定が結ばれた。2018 年 10 月には秩父鉄道「ふかや花園駅」が開業した。2021年秋に、深谷テラスパークの指定管理者として、(株)日比谷花壇を代表者とする深谷テラスパークエリアマネジメントが選定され、2022 年度からの指定管理業務を行うこととなった。

農振除外、都市計画手続きを経て、2019 年 3 月に市施行の「ふかや花園駅前土地区画整理事業」(27.7ha)が認可され、道路、下水道等基盤整備が行われた。

2022 年 5 月に、キユーピー(株)の「深谷テラス　ヤサイな仲間たちファーム」と市の「深谷テラスパーク」、同年 10 月に三菱地所・サイモン(株)の「ふかや花園プレミアム・アウトレット」が開業した。

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング&アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング&アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

（3）概要

①立地

本地区は関越道花園 IC から約 1.5km に位置し、南側に隣接して秩父鉄道「ふかや花園駅」が新設されている。

図表 16　花園 IC 拠点整備プロジェクト位置図

（出所）プレミアムアウトレットタイムズ

②面積・従前の状況

総事業面積は 28.8ha である。このうち新駅等を除いた 27.7ha で「ふかや花園駅前土地区画整理事業」が施行された。

従前は全域、非線引き都市計画区域で用途地域の指定はなく、地権者約 100 名で、田畑が約9割であった。

③企業等立地状況

農業と観光の振興に資する次の施設が立地している。

図表 17　花園 IC 周辺拠点整備プロジェクトの企業等立地状況

ゾーン	名称	運営企業	敷地面積	事業種別	状況
民間ゾーン（約 17.7ha）	ふかや花園プレミアム・アウトレット	三菱地所・サイモン（株）	約 17.7ha	商業施設	・日本最大級の 137 店舗（開業時）が出店。「地域との共生」をコンセプトに、市にゆかりのあるレンガを施した「ブリックフィールド」、緑豊かな自然の風景を感じられる「フォレストフィールド」、市名産の花々のイメージを外装にとり入れた「フードロッジ」で構成。市内に本社を置く赤城乳業（株）が製造販売する「ガリガリ君」をモチーフにした日本初のプレイグラウンド「あそぼ！ガリガリ君」もある。
公共ゾーン（約 7.2ha）	深谷テラス ヤサイな仲間たちファーム	キユーピー（株）	約 1.8ha	観光農園	・「体験農園」や「野菜教室」では野菜を知り楽しみ、「レストラン」では旬の野菜などを使った料理を提供。「マルシェ」では地元野菜などの販売や、野菜に関する専門知識を持ったスタッフが旬のおいしい食べ方を提案してくれるなど、野菜の新たな魅力を体験できる。
	深谷テラスパーク	深谷市（指定管理者：代表者（株）日比谷花壇）	約 3.8ha	公園緑地	・イベントなどが開催できる円形広場、じゃぶじゃぶ池、深谷の野菜や花をモチーフにした大型遊具があり、楽しみながら深谷の魅力に触れられる施設。

（注）公共ゾーンには道路、駅、駅前広場を含んでいる。
（出所）各種資料より NAPA 作成

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

図表 18　花園 IC 拠点整備プロジェクト施設立地状況

（出所）深谷市 HP
http://www.city.fukaya.saitama.jp/soshiki/kyoten/kyoten/hanazono_project/1664241227056.html

（4）手法及び補助制度の活用

従前は非線引き都市計画区域で用途地域の指定はなく、農振農用地であった。市は、市施行の土地区画整理事業を計画し、農振除外手続きと都市計画手続きを行い、都市計画道路、公共下水道等の整備、整地を行った。地権者会が設置され、全員の同意をとり事業は進められた。減歩で、道路、公園緑地、保留地としての公共ゾーンを確保した。地権者の農地は民間ゾーンに集約した。

民間ゾーンの土地は市が地権者と賃貸契約を結んだ上で、三菱地所・サイモン（株）に賃貸している。市の事業費（初期投資）は、駅舎の整備、土地区画整理事業の実施などで約 50 億円であった。

市から委託を受けて八千代エンジニアリング（株）が、整備構想の作成、事業者の募集、選定等に関するアドバイザリー業務などを担当した。

市は、本地区を交流・連携拠点として位置付けており、農業を活かした市全体の産業ブランディングを展開している。「野菜を楽しめるまちづくり戦略」は、市内の農業者や飲食店など 170 事業者をネットワークし、観光回遊促進のためのデジタルスタンプラリーや深谷ねぎフェアなどを展開している。本事業を契機に、農業と観光の活性化に真剣に取り組んでいる。「アグリテック集積戦略」は、生産性の低迷と農業労働力の不足を解決するために、アグリテック企業を誘致し、市内農家における実証、本格活用に結び付ける試みである。

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

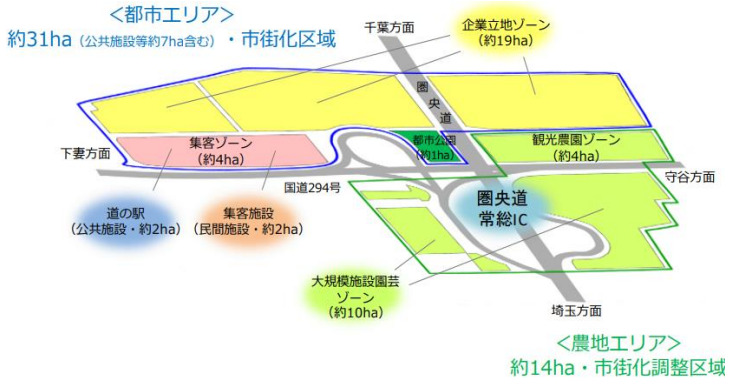
3. 農地活用・農地転用併用タイプ:「アグリサイエンスバレー」(常総市)

(1)目的

常総市は、茨城県の南西部に位置し、人口約 6 万人を有している。市の中央を鬼怒川が南流し、基盤整備された広大な水田地帯が形成されている。鬼怒川沿いの地域においては、水田地帯と丘陵地の畑地帯が混在しており、米麦を中心に野菜、花き、果樹、畜産など多くの種類の農産物が生産されているが、加工・流通が一体となった農産物の付加価値化には十分な取り組みがなされてこなかった。

本プロジェクトは、常総インターチェンジ周辺に高生産性の「農地エリア」と、加工・流通・販売が連動する「都市エリア」を集積することで、生産(第 1 次産業)・加工(第 2 次産業)・流通・販売(第 3 次産業)が一体となった地域農業の核となる産業団地(6 次産業)を形成し、市の基幹産業である農業を消費地への近接性を活かして活性化するためのまちづくりを目指すものである。

図表 19　アグリサイエンスバレー区域図



(出所)常総市(2020)「圏央道常総 IC 周辺地域整備事業」

(2)経緯

2017 年に圏央道常総インターチェンジが開設されることから、2009 年から IC 周辺の土地利用構想の検討が始まった。当初は全域を農振除外し市街化区域に編入して物流や都市的開発の可能性も検討されたが、本地区は県営土地改良事業施行地区であり、農業を活かすための土地利用構想として、2014 年 3 月に「アグリサイエンスバレー構想」を策定した。本構想は、市街化調整区域である「農地エリア」(14ha)と土地区画整理事業を行い市街化区域に編入する「都市エリア」(31ha)を構成し、「食」を中心とした生産・加工・流通・販売が一体となった農業との融合による産業団地を形成し、6次産業の拠点を生み出す構想である。

土地区画整理事業にあたって業務代行予定者[4]選定の公募型プロポーザルが実施され、2014 年 7 月に戸田建設(株)と業務委託契約を締結した。2014 年 11 月に地権者で組織される「圏央道 IC 周辺地域整備事業推進協議会(推進協議会)」が設立され、2015 年 1 月に市、推進協議会、戸田建設(株)で覚書を取り交わし、2015 年 3 月に「圏央道常総インターチェンジ周辺地域実施計画書」が策定された。2015 年 6 月には、常総市、推進協議会、戸田建設(株)で PPP 協定を締結した。

農地エリアについては、水田から畑地への転換及び農地の大区画化を目的とする市施行の土地改良事業が行われ、大規模園芸施設や観光農園が順次開設されている。

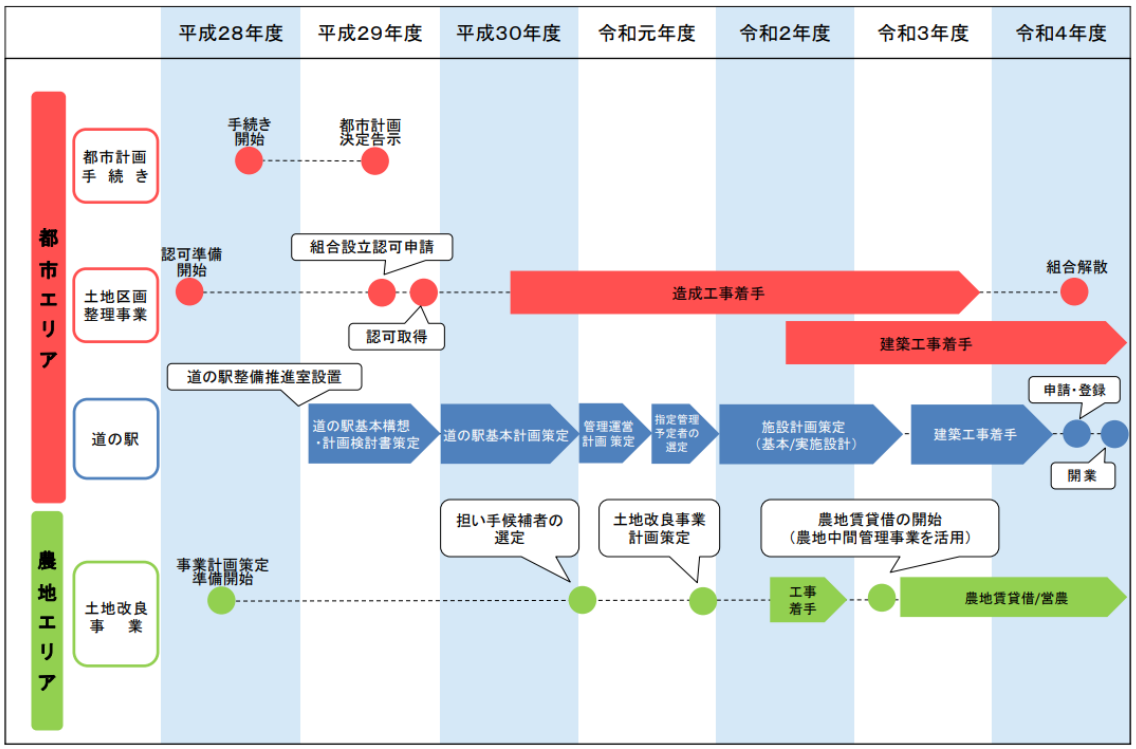
都市エリアについては、農振除外、市街化区域への編入等都市計画手続き、土地区画整理組合の設立等が行われ、2018 年度より戸田建設(株)を一括業務代行者とした土地区画整理事業が施行され、2022 年度

[4] 土地区画整理事業において、組合の設立から事業の終了までの複雑で面倒な業務を組合からの委託を請けて実施する民間事業者のこと。コンサルタントや建設会社が担う場合が多い。

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング&アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング&アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

中に完了予定となっている。都市エリア内には、道の駅の整備が予定され、市によって検討が行われ、2020年6月に(株)TCCが指定管理者に選定され、2023年4月に「道の駅 常総」が開業予定である。その他の民間企業の施設も順次開設されている。

図表 20 アグリサイエンスバレー整備スケジュール



(出所)常総市アグリサイエンスバレーHP https://www.city.joso.lg.jp/data/doc/1675905817_doc_5_0.pdf

(3)概要

①立地

本地区は、圏央道常総インターチェンジに隣接している。

②面積・従前の状況

従前は市街化調整区域で農振農用地、県営の土地改良事業施行地区であった。全体約45haで多くは賃借(地権者102名、耕作者5名)されて、コメ、麦、大豆の生産が行われていた。

③企業等立地状況

図表21に示す施設が立地もしくは立地予定である。

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング&アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング&アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

図表 21　アグリサイエンスバレーの企業等立地状況（2023 年 2 月現在）

ゾーン	名称	運営企業	敷地面積	事業種別	状況
農地エリア（14ha）	グランベリー大地	（有）大地	3.7ha	観光農園	・いちごの栽培棚が吊ってあり、上下に自動で動く方法を取り入れた いちご園では日本最大規模のいちご観光農園。約19万本のいちごを生産。イチゴスイーツが楽しめるカフェを併設。
	―	（株）たねまき常総（ソフトバンクグループの SB プレイヤーズ（株）関連会社）	7ha	オランダ型ハウス	・施設面積 5ha のオランダ型ハウスで、ミニトマトを生産。2023 年 4 月操業予定。
	―	（株）ファームシップ		植物工場	・葉物野菜等の植物工場、2025 年操業予定。
都市エリア（31ha）	GLP 常総 II	日本 GLP（株）	4.1ha	物流施設	・延床面積 48,000 ㎡で、食品等の低温物流事業を手がける（株）ムロオの専用施設として、一棟全体の賃貸借契約を締結。（株）ムロオは、関東エリアの拠点として活用し、冷凍、冷蔵、常温の 3 温度帯の配送商品を取り扱う。
	グッドマン常総 I	グッドマンジャパン（株）	8.8ha	物流施設	・総賃貸面積約 52,500 坪、5 階建て。LED 照明、EV 充電ステーション、入居企業専用の太陽光電力、蓄電システムの設置計画など、さまざまなサステナビリティ仕様を導入し、環境に配慮した最新鋭の物流施設。2023 年 7 月末 竣工予定。
	グッドマン常総 II	グッドマンジャパン（株）	6.8ha	物流施設	・2024 年 12 月竣工予定。
	TSUTAYA BOOKSTORE 常総 IC 店	戸田建設（株）	2.0ha	書店	・「BOOK＆CAFE」スタイルの TSUTAYA BOOKSTORE を中心に、「親と子」「生活」「食」をテーマにしたライフスタイル提案型施設を整備。2023 年 5 月末開業予定。
	―	戸田建設（株）		温浴施設	・2024 年開業予定。
	道の駅常総	常総市（指定管理者：（株）TTC）	2.0ha	道の駅	・マルシェ、物販・地産地消レストラン・スイーツカフェ・観光案内所、コミュニティ施設等で構成。2023 年 4 月開業予定。
	都市公園	常総市		公園	・今後整備予定。

（出所）各種資料より NAPA 作成

図表 22　アグリサイエンスバレー整備予定

（資料）常総市アグリサイエンスバレーHP　https://www.city.joso.lg.jp/data/doc/1675906011_doc_5_0.pdf

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

（4）手法及び補助制度の活用

農地エリアに関しては、市が事業主体となり土地改良事業を行い水田から畑地への転換を行うとともに、農地中間管理事業を活用し大区画化を実現した。立地企業と地権者で農地賃貸借契約を結んでいる。企業誘致は地権者組織が行った。

都市エリアは農振除外及び市街化区域の編入後に、戸田建設(株)を業務代行者とする組合施行の土地区画整理事業において造成工事を実施した。総事業費は約 60 億円で、市は5億円を支出し、残りは組合が事業後の保留地売却により回収を予定している。企業誘致については、土地区画整理事業の業務代行者である戸田建設（株）が主導的な役割を担い、民間集客施設である TSUTAYA ブックカフェと温浴施設については自らが事業主体となっている。

本事業の推進にあたって、庁内に、農業部門と都市計画部門等の職員が集まって、アグリサイエンスバレー整備課が設置され、地権者や民間事業者の相談対応、調整を一元的に行っている。

4. 先行事例の特徴

前述した3地区の先行事例はいずれも、高速道路インターチェンジに近接して民間企業の誘致による農業、食、観光を基軸にした産業拠点開発を行い、それを活用して地域活性化をめざすものである。図表 23 にそれぞれの整備手法の特徴を整理する。

図表 23　IC 周辺における農業、食、観光を基軸にした地域活性化の先行事例の特徴

タイプ	農地全面活用タイプ	農地転用・開発タイプ	農地活用・農地転用併用タイプ
名称	羽生チャレンジファーム	花園 IC 拠点プロジェクト	アグリサイエンスバレー
地区面積	24ha	29ha	45ha
事業主体	羽生市	深谷市	常総市
事業手法	農地のままで、農地中間管理機構を活用した大区画化	用途地域の指定、農地転用を行い、市施行土地区画整理事業を実施	農地エリア（14ha）：農地のままで、市施行土地改良事業を実施し、農地中間管理機構を活用した大区画化 都市エリア（31ha）：市街化区域編入を行い、組合施行土地区画整理事業（業務代行方式）を実施
誘致施設	ハウス、観光農園、露地野菜栽培	アウトレットモール 観光農園	農地エリア：オランダ型ハウス、観光農園 都市エリア：道の駅、食品等物流施設、商業施設
自治体支出額	数百万円	約 50 億円 （新駅設置費用も含む）	約 5 億円

（出所）NAPA 作成

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

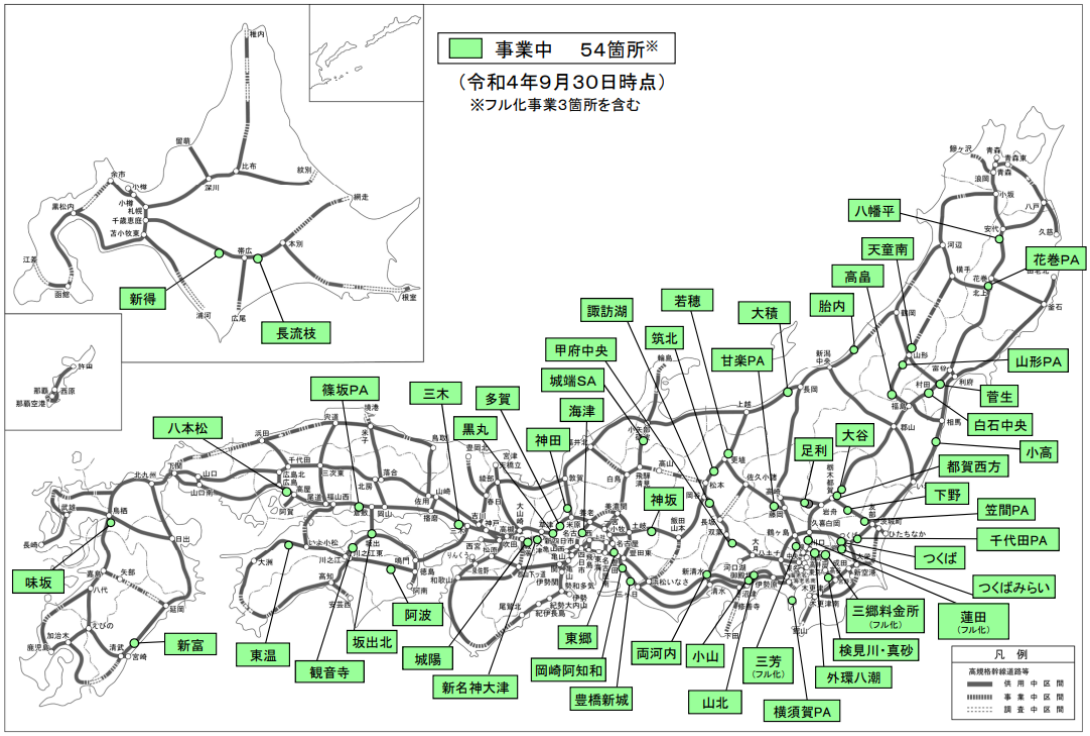
第３章　インターチェンジ周辺における食料産業拠点形成への期待と課題

これまで、インターチェンジ周辺の農業地域において、民間企業を集積させ、地域の食料産業の拠点形成を実現している3つのタイプの事例を紹介してきたが、本章では、農業地域においてインターチェンジ周辺における食料産業拠点形成への期待が高まる一方で、民間企業の立地に関してはいくつかの課題があることを述べる。

1. インターチェンジ周辺における食料産業拠点形成への期待

全国各地で、新たな高速道路の開通による新規インターチェンジや、既存の高速道路において地域振興も目的の一つとするスマートインターチェンジ の開設が進展している。スマートインターチェンジは、図表 24 に示すように、現在、全国で 150 カ所が開設済、54 カ所が整備中である（2022 年９月現在）。

図表 24　開設予定のスマートインターチェンジ



（出所）国土交通省「スマート IC 事業中箇所　位置図」

新規インターチェンジの多くは農業地域の中にあり、インターチェンジ周辺の活用が模索されているが、第2章で示した先行事例のように、従来型の物流・工業団地の整備ではなく農業、食関連産業の強化を目指している例が見られる。（図表 25 参照）

前述したように、民間企業においては、植物工場、観光農園、陸上養殖などによる農業参入、食品製造業、食品流通業等の再編などが活発化しており、食料産業の集積地としてインターチェンジ周辺を活用することは十分に可能性があると考えられる。

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

図表 25　インターチェンジ周辺における食料産業拠点形成構想の例

名称	所在地	近接 IC	事業主体	概要
農業イノベーション創出エリア（原・浮島地区農業団地整備推進拠点）	静岡県沼津市	東名道愛鷹スマートIC 新東名道駿河湾沼津スマートIC	沼津市 静岡県	○荒廃農地のリノベーション ・荒廃農地を活用した農業団地の整備を進め、スマート農業の導入により、生産から加工、販売までを一貫して行う農業サプライチェーンモデルを構築。 ・2022 年 5 月に菱電商事（株）とファームシップ（株）の合弁によるブロックファーム（株）による世界最大級のホウレンソウの植物工場が稼働。 ○先端技術の研究拠点と生産現場との連携 ・県農業技術産学官連携研究開発センターAOI-PARC との連携を図り、AOI プロジェクトで開発された革新的な栽培技術等を生産現場に導入し、技術的・経営的効果を実証するモデル事業として展開 ○地産地消の推進や賑わいの創出 ・地場産品の集出荷機能を有する施設を整備。物販、マルシェ、カフェ機能等の導入により、市内外から人々が集まる賑わいの場として活用
相良牧之原 IC 周辺地区	静岡県牧之原市	東名道牧之原 IC	牧之原市	・2016 年 6 月に「牧之原市東名高速道路相良牧之原 IC 周辺地区整備構想」を策定。「広域交流拠点・産業交流拠点」、「儲かる農業振興の拠点」を提案。 ・2020 年 1 月に 22.6ha の区域において（仮）牧之原市IC北側土地区画整理事業の事業代行者として、大和ハウス工業（株）と業務協定を締結。
磐田スマートアグリバレー推進区域	静岡県磐田市	東名道遠州豊田スマート IC	磐田市	・ICT の活用により、種苗から生産、加工、販売まで一貫して行う農業ビジネス「磐田スマートアグリカルチャー事業」（14.7ha）を推進し、農業を核とし新たな地域産業を創出。 ・2015 年度に準備会社を設立、工事着手。2016 年に（株）スマートアグリカルチャー磐田設立。現在、パプリカ、トマト、ホウレンソウ、クレソン、パクチー、ケールなどの葉物野菜を生産。
戸川地区	神奈川県秦野市	新東名道秦野丹沢スマート IC	秦野市	・2017 年に長期指針として、「秦野 SA（仮称）スマート IC を活かした周辺土地利用構想」を策定。観光・スポーツ・レクリエーションゾーン、活用ゾーン、ふれあい交流ゾーン、産業利用促進ゾーンを提案。 ・このうち約 15ha の戸川地区について産業利用促進を目的に土地区画整理事業を実施中。業務代行者として、エム・ケー（株）、（株）竹中土木を選定。
農と食のテーマパーク	茨城県稲敷市	圏央道稲敷東 IC	稲敷市	・OSMIC（株）、いちご（株）、NEC キャピタルソリューション（株）と市でまちづくり協定を締結。全体面積 51ha を対象に、農と食のテーマパークを推進。トマト生産ハウスやレストラン、グランピング施設、宿泊施設、温浴施設などを整備する計画。
金原地区	神奈川県相模原市	圏央道相模原 IC	相模原市	・2017 年 5 月に、「相模原インターチェンジ周辺新拠点まちづくり推進計画（金原地区）」を策定。農業機能、産業機能、交通機能、観光交流・地域振興機能を提案。土地改良事業による農業生産基盤の整備を進める方針。
三輪野江地区	埼玉県吉川市	常磐道三郷スマート IC	吉川市	・2022 年4月、「吉川市農業パーク基本構想」を策定。常磐道・三郷 IC に程近く、のどかな水田が広がる三輪野江（みわのえ）地区の最大 120ha を、「農地保全エリア」「農業拠点検討エリア」「将来開発検討エリア」の3つに分けて開発するもので、「都市と農・商工のふれあいによる新たな価値と魅力の創出」をコンセプトに掲げている。市は同構想のなかで、誘致する具体的なコンテンツ案として、実験農場、植物工場、加工工場、陸上養殖場、農業公園、道の駅（直売所）などを例示。
那珂 IC 周辺地域	茨城県那珂市	常磐道那珂 IC	那珂市	・2021 年 3 月、「那珂インターチェンジ周辺地域の「まちづくりの方針」を策定。複合型交流拠点施設「道の駅」を核とした施設整備を進めることとするが、長期的な視点に基づいた土地利用計画を策定し、民間誘導も見据えながら、段階的に整備していく。 ・2023 年度に道の駅の基本設計を予定。
南アルプス周辺地区	山梨県南アルプス市	中部横断道南アルプス IC	南アルプス市	・2022 年 3 月、「南アルプス IC 周辺整備事業土地活用に向けての基本的な考え方」を策定。「暮らし育む環境」、「働き循環する環境」、「活かし交わる環境」を実現。産業機能、暮らしゾーンで構成。 ・そのうち、12ha の地区について、地域交流拠点を整備。運営事業者として（株）ヒガシヤマナシを選定。「地域交流エリア」「交通拠点エリア」「大型商業エリア」の3つに区分し、「地域交流エリア」は、農産物直売所とレストランが融合したマルシェ＆グローサラント、アウトドアセンターのメイン 2 棟（既存建物）に加え、地域の魅力を発信するテナント棟により構成。「交通拠点エリア」は、地域の交通ターミナルを設置。「大型商業エリア」はコストコの出店が予定。
地域産業誘導地区	滋賀県長浜市	北陸道小谷城スマート IC	長浜市	・農業を主体とする6次産業化の拠点整備 ・最大2億円の「6次産業化施設等立地補助金」を創設（対象：植物工場、加工施設、物販飲食施設、試験研究施設）

（出所）各種資料より NAPA 作成

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

2. 食料産業の立地に関する課題

民間企業[5]が農業や食関連産業に参入、あるいは規模拡大を図るために、農業地域で数 ha のまとまった土地を確保するにはいくつかの課題がある。その手間と時間は膨大であり、民間企業の立地を妨げていると考えられる。主な課題は次のとおりである。

(1)地権者数の多さ

我が国においては、1947～50 年に実施された農地改革で多くの自作農が誕生した。約 191 万 ha の農地が延べ 237 万人の地主から買収され、延べ 475 万人の小作人に売り渡された。[6] 新たに生まれた自作農の所有農地は平均すると4反[7]／人となる。1960 年代から開始された圃場整備事業は3反を標準区画として全国で施行されたが、自作農の所有面積に配慮したものだった。農地流動化が進んできたが、多くの農地は小区画で維持され、区画に応じて地権者が存在している。

民間企業が農業参入を目指して農地を求める場合、賃貸、所有に関わらず、多くの地権者と1人ずつ交渉しなければならず、それぞれの地権者で考えが異なり、まとまった農地の確保は容易ではない。その調整を進んで行う自治体はほとんどないのが現状である。

(2)農業振興地域内農地における立地規制

1968 年に都市計画法に基づく線引き制度が導入され、「市街化を抑制すべき区域」として市街化調整区域が設定された。市街化調整区域は国土交通省と農林水産省の共同管理の区域とも言え、1969 年に農林水産省は「農業振興地域の整備に関する法律(農振法)」を制定し、市街化調整区域、非線引き白地区域において農用地を定め、転用規制の下、農業振興施策を計画的、集中的に実施することとした。農業振興地域制度は、農政側からみた農業上の土地ゾーニングと言える。

長期にわたり総合的に農業振興を図る地域として「農業振興地域」を設定し、その中で特に優良な農地を「農用地区域」とし、厳しい転用規制を行い、その農地の保全、農業生産性の向上を図るものである。農用地区域に含める土地は、集団的農用地(10ha 以上)、農業生産基盤整備事業の対象地等農業振興を図るため必要な土地とされている。個々の農地の賃借、売買、転用等の許可、規制は農地法に基づいて行われる。農地を耕作以外に転用する場合には農地転用許可が必要となる。農地転用許可にあたっては、農地を「農用地区域内農地」、「甲種農地」、「第1種農地」、「第2種農地」、「第3種農地」に分け、「農用地区域内農地」、「甲種農地」、「第1種農地」は、農地転用は原則不許可となっている。(図表 26 参照)

---

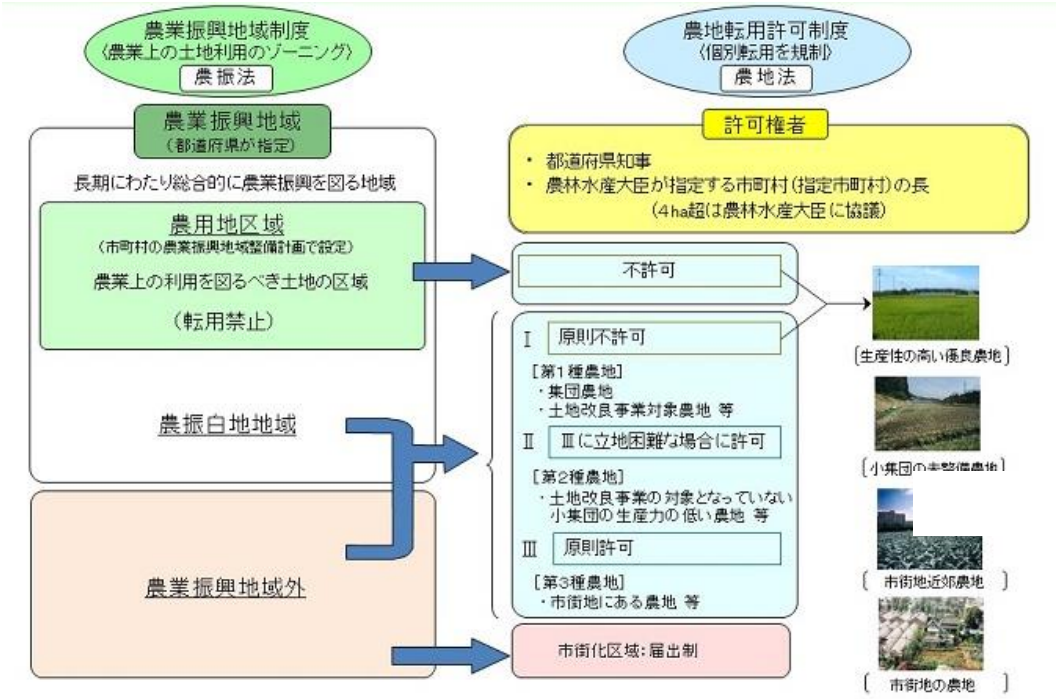
5 農業法人も含む。

6 仙北富志和(2004)「戦後我が国の農業・食料構造の変遷過程～農業近代化のアウトライン～」

7 1反は 992 ㎡(約 10a)、1町歩は 10 反。

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

図表 26　農地法制の概要



（出所）農林水産省「農業振興地域制度及び農地転用許可制度の概要」HP
https://www.maff.go.jp/j/nousin/noukei/totiriyo/attach/pdf/index-1.pdf

①農用地区域における立地規制及び農地転用規制

農業振興地域（農用地区域を含む）においては、耕作または養畜の業務のために必要な農業用施設の立地は認められている。[8] 主なものとしては、生産施設（温室、植物工場、畜舎等）、農産物調整・貯蔵・流通関連施設、格納施設、地域の農産物を活用する製造施設、地域の農産物の販売施設、レストラン、農業廃棄物処理施設、これらに附帯する休憩所・駐車場・トイレである。（図表 27 左欄参照） これら農業用施設の敷地面積が2a 未満の場合は農地転用許可を要しないが、2aを超える場合、一般的に農地転用許可を受けて建築基準法による建築確認許可を受ける必要がある。

農用地区域においては、原則として農地転用はできないが、以下の要件をすべて満たす場合、都道府県知事が許可権者（4ha 以上の場合国との協議が必要）として転用が可能となる。調整には相当程度の手間と時間が必要である。また、後述するが、地域未来投資法に基づき、農地転用が可能となる施設がある。

ア. 農用地等以外にすることが必要かつ適当で、農用地区域以外に代替すべき土地がないこと
イ. 農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと
ウ. 効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがないこと
エ. 土地改良施設の機能に支障を及ぼすおそれがないこと
オ. 農業生産基盤整備事業完了後8年を経過していること。

[8] 「農業振興地域の整備に関する法律施行規則」

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

②農用地区域以外の優良農地における規制

優良農地である「甲種農地」、「第１種農地」においては、図表 27 右欄に示すように、農業用施設について農地転用許可により整備可能となる。[9] なお、2a 未満の場合は農地転用許可を要しない。農業用施設の建設にあたっては、一般的に農地転用許可（農地法）・開発行為の許可（都市計画法）、建築確認（建築基準法）・消防同意（消防法）が必要となる。4ha 以上の農地転用の場合は、あらかじめ農林水産大臣に協議が必要となる。

図表 27　農用地区域、農用地区域以外の優良農地に整備可能な施設（農業用施設）の立地可能性

	農用地区域における農業用施設		農用地区域以外の優良農地（甲種農地、第１種農地）において農地転用により整備可能となる施設	
施設	可能性	条件	可能性	条件
農業ハウス	○		○	
太陽光型植物工場（底面：コンクリートも可）	○	・事前に農業委員会への届け出が必要（農作物栽培高度化施設） ・棟高 8m 以内、軒高 6m以内、平屋構造 ・周辺農地に2時間以上日影が生じないこと	○	
人工光型植物工場（底面：コンクリート）	○	・同上	○	
農作物集出荷施設	○		○	
農作物貯蔵・冷蔵・冷凍施設	○		○	
観光農園	○		○	
農家レストラン	○	・加工品のうち、生産者の農産物の割合が量的または金額的に5割以上、または ・原材料のうち、生産者の農産物または加工品の割合が量的または金額的に5割以上を占める料理を提供	○	
宿泊施設	△	・地域未来投資促進法に基づき、地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」として認定される場合は可能	△	同左
直売所	○	・生産者の農産物の割合が量的または金額的に5割以上 または ・原材料のうち、生産者の農産物の割合が量的または金額的に5割以上使用した加工品の割合が量的または金額的に5割以上	○	・当該地域で生産される農産物、加工品の販売
食品加工施設	○	・原材料のうち、生産者、市町村内、または農振地域内農産物の割合が量的または金額的に5割以上	○	・当該市町村及び近隣地域で生産される農畜産物を原料とする食品加工施設
食品工場	△	・地域未来投資促進法に基づき、地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」として認定される場合は可能	△	・当該市町村及び近隣地域で生産される農畜産物を原料とする食品加工（果汁、缶詰め、漬物、製茶、カット工場等） もしくは ・地域未来投資促進法に基づき、地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」として認定される場合は可能

[9] 甲種及び第１種農地以外の周辺の土地に設置することによってはその目的を達成することができないと認められるものに限られている。

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

	農用地区域における農業用施設		農用地区域以外の優良農地（甲種農地、第1種農地）において農地転用により整備可能となる施設	
施設	可能性	条件	可能性	条件
食品流通施設	△	・地域未来投資促進法に基づき、地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」として認定される場合は可能	△	同左
バイオマス発電施設	○	・農業生産活動により生ずる家畜ふん尿、稲わら、もみ殻等を利用して堆肥化、発電等を行う施設	○	・農業用施設に付帯し、農業用施設に供給するもの、もしくは ・市町村が策定する「農山漁村再生可能エネルギー法に基づく基本計画」に位置付けられたもの
太陽光発電施設	○	・栽培施設の付帯として設置、メイン圃場よりも小規模、売電不可 ・営農型発電施設については、支柱部分について農地の一時転用許可が必要	○	・農業用施設に付帯し、農業用施設に供給するもの、もしくは ・市町村が策定する「農山漁村再生可能エネルギー法に基づく基本計画」に位置付けられたもの（荒廃農地等） ・営農型発電施設については、支柱部分について農地の一時転用許可が必要
市民農園	○		○	・農業体験その他の都市等との地域間交流を目的とするもの
陸上養殖施設	—	・事例がないため不明	△	・水辺を利用する水産動植物の養殖用施設は可能
アグリ＆フードテックインキュベーション施設	×		×	

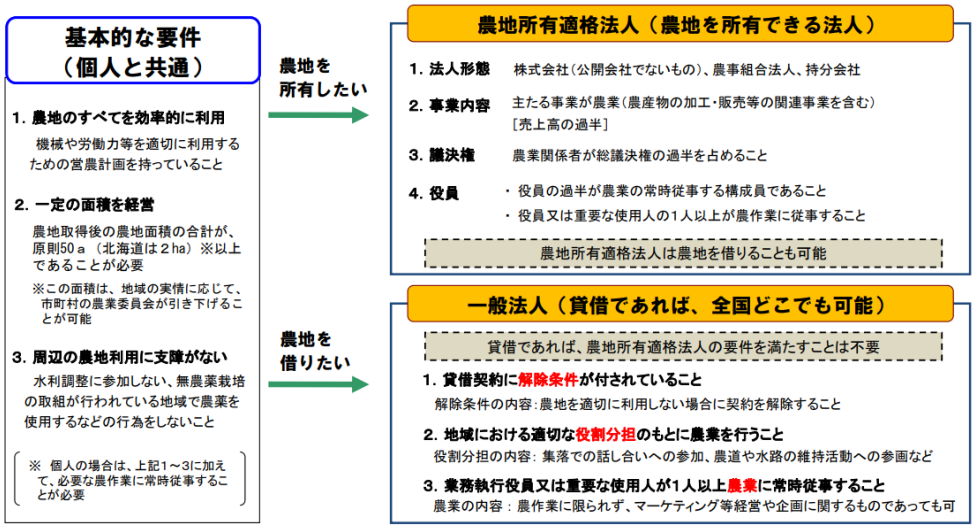
（出所）「農業振興地域の整備に関する法律施行規則」、農林水産省（2022）「農業振興地域制度に関するガイドライン」、農林水産省（2022）「農地法の運用について」等に基づき NAPA 作成

3. 民間企業の農業参入の規制緩和に関する動き

①農地法の改正

民間企業の農業参入については、農地法の数度にわたる改正により、現在、図表 28 に示すように、農地の賃貸もしくは所有による参入が可能となっている。

図表 28　民間企業が農業参入する場合の要件



本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

（出所）農林水産省「企業等の農業参入について」HP
https://www.maff.go.jp/j/keiei/koukai/sannyu/attach/pdf/kigyou_sannyu-22.pdf

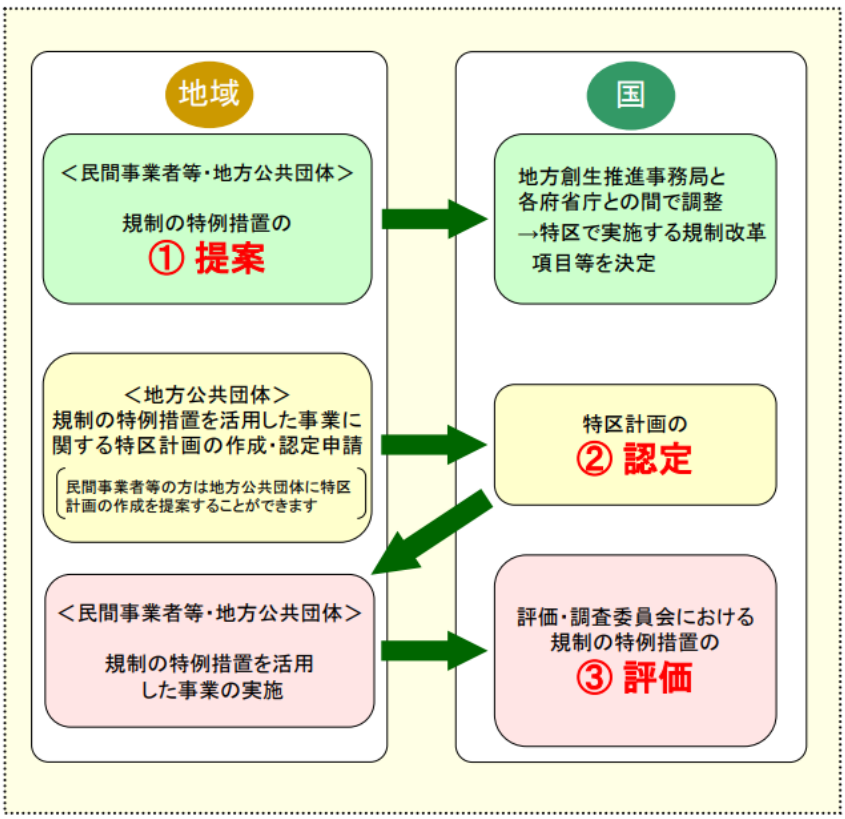
②国家戦略特区「法人農地所有事業」の創設と構造改革特区への移行

2016 年より担い手不足や耕作放棄が深刻な地域の農業の活性化を目的に、農地所有適格法人以外の法人による農地取得（法人農地取得事業）が認められ、兵庫県養父市で活用（2023 年８月まで）されている。これまでに本事業により、６法人が営農のために合計約 33.2ha の農地を所有又はリース（うち所有 1.65ha）しており、16ha の遊休農地が再生された。養父市においては、農地の権利移動の許可事務を農業委員会の同意により市が実施するようにしたことも企業参入の促進要因となっている。

法人農地取得事業の全国展開については、2022 年 12 月の国家戦略特別区域諮問会議にて、養父市における取組を継続するよう配慮するとともに、「対象となる法人や地域に係る現行の要件や区域計画の認定に係る関係行政機関の長による同意の仕組みを維持した上で、 地方公共団体の発意による構造改革特別区域法に基づく事業に移行するものとし、 次期通常国会に関係法案の提出を行う。」ものとされた。

構造改革特別区域（構造改革特区）とは、実情に合わなくなった国の規制について、地域を限定して改革することにより、構造改革を進め、地域を活性化させることを目的として、2002 年度に創設され、これまでに約 1,500 の特区が生まれ、そのうち約 950 が全国展開されている。詳細は今後の議論によるが、希望する自治体は企業の農地取得メニューを含めて農業活性化に関わる特区を申請し、実現をめざすこととなろう。

図表 29　構想改革特区制度の流れ



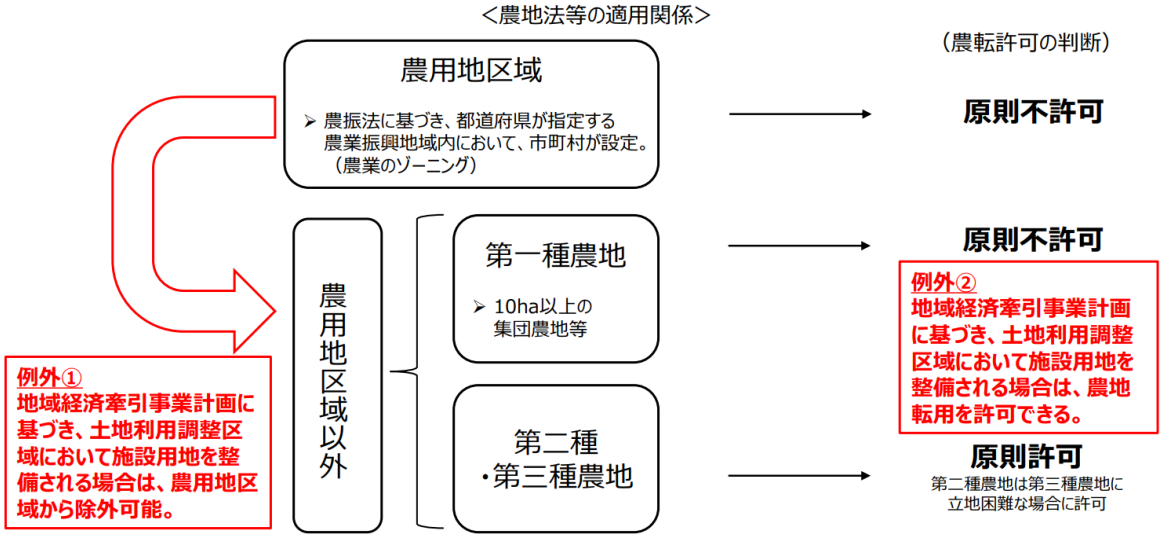
（出所）内閣府「構造改革特区パンフレット」

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

③地域未来投資促進法による農用地区域等における企業立地

地域未来投資促進法は、「地域の特性を活用した事業の生み出す経済的効果に着目し、これを最大化しようとする地方公共団体の取組を支援するもの」で、2017 年度から施行されている。国の基本方針に基づき、市町村及び都道府県が策定し国が同意した基本計画に基づき、事業者が策定する地域経済牽引事業計画を、都道府県知事が承認して実現する。基本計画において重点促進区域が設定されており、市町村が土地利用調整計画を策定している場合、所定の手続きを経て、農用地区域や第1種農地においても、農振除外や農地転用を行った上で、民間企業の食品関連物流施設、植物工場、食品関連の研究施設等の整備が可能となっている。（図表 30 参照）

図表 30　地域未来投資促進法による農用地区域等における企業立地



（出所）経済産業省「地域未来投資促進法に基づく支援措置一覧」HP
https://www.meti.go.jp/policy/sme_chiiki/miraitoushi/file/miraihou_shiensochi2104.pdf

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

第4章　アグリフードビジネスイノベーションコア構想の概要

農業は国民の食を支える重要な産業であるが、担い手の減少、高齢化が進行し、食料安全保障が叫ばれている中で、衰退の危機に直面している。異業種の民間企業は農業参入への関心は高いが、一定規模の農地確保に苦労しておりなかなか進んでいない。農業地域において民間企業が希望するような植物工場、陸上養殖施設、観光農園等の立地は、現状ではなかなか困難で、散発的な取組みに留まっている。また、農業の生産性の飛躍的向上と脱炭素化に向けてフード＆アグリテックの研究、実証、実践が強く求められており、新たに官民連携の仕組みづくりが期待されている。また、食品製造業、食品流通業等の食関連産業は、国産原料活用や輸出促進の動きの中で、農業との連携が求められているが、現状では農業地域における立地は制限されている。

そこで、筆者は農業地域における高速道路インターチェンジ周辺において、自治体との協働で、フード＆アグリテックの研究開発拠点、植物工場、陸上養殖施設、食品加工施設、食品物流施設、観光農園、バイオマス施設等が集積した、地域の食料産業の未来牽引エリアとなる「アグリフードビジネスイノベーションコア」の形成を提唱したい。本章では、その基本的考えを述べることとする。

1. 目的

「アグリフードビジネスイノベーションコア」とは、利便性のいい高速道路インターチェンジ周辺に、アグリ＆フードテックを積極的に導入した農業、食関連産業の集積を図り、周辺地域の農業の生産性や生産力の向上、農業や食を活かした交流の拡大を図り、ひいては地域の持続的な経済成長、雇用の確保に貢献することを目的とする。

まずは、自治体が率先して、地域自立の食料産業振興ビジョンを策定し、本事業を位置付けることが必要である。

2. 立地・規模

各道府県に1～数か所、農業を基幹産業としている地域における交通至便性の良い高速道路インターチェンジ周辺に整備する。規模は、1区画1～10ha で概ね 30～50ha を想定する。食料産業拠点形成型の場合、農業ゾーンは区域面積の 50%以上を確保することが望ましい。

3. 立地誘導施設

地域の食料産業の持続的発展に貢献する研究開発、生産、加工、流通、販売、観光交流、食品環境リサイクルに関する施設を想定する。図表 31 に施設を例示する。

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

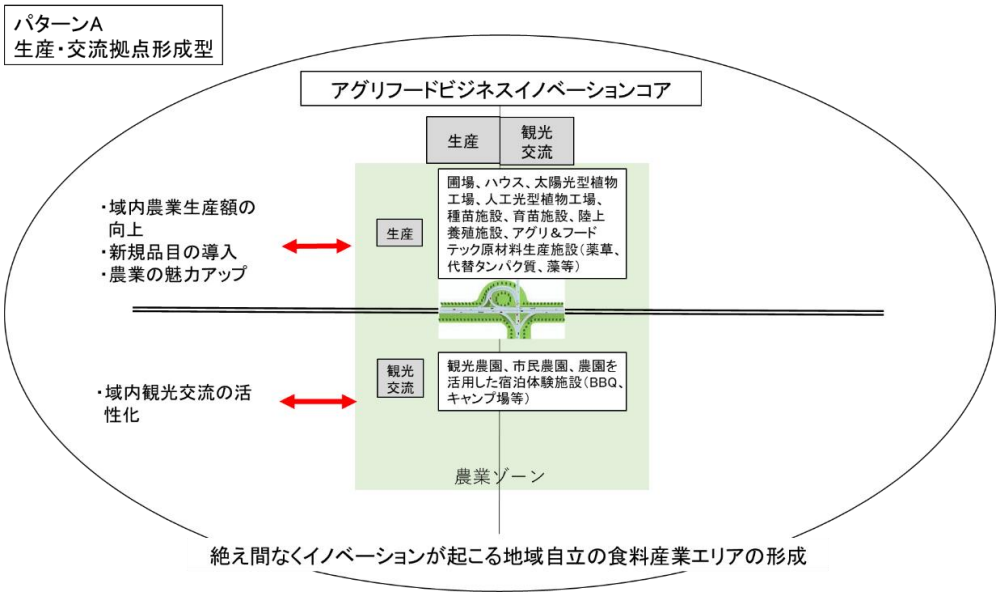
図表 31　アグリフードビジネスイノベーションコア立地誘導施設例

パターン	機能	ゾーン	施設例
A. 生産・交流拠点形成型	生産	農業	圃場、ハウス、太陽光型植物工場、人工光型植物工場、種苗施設、育苗施設、陸上養殖施設、アグリ＆フードテック原材料生産施設（薬草、代替タンパク質、藻等）
	観光交流	農業	観光農園、市民農園、農園を活用した宿泊体験施設（BBQ、キャンプ場等）
B. 食料産業拠点形成型	研究開発	食関連産業	アグリ＆フードテック研究・実証施設、アグリ＆フードテックインキュベーション施設
	生産	農業	圃場、ハウス、太陽光型植物工場、人工光型植物工場、種苗施設、育苗施設、陸上養殖施設、アグリ＆フードテック原材料生産施設（薬草、代替タンパク質、藻等）
	加工	食関連産業	カット野菜工場、冷凍工場、製粉工場、食品工場、生薬工場、ワイナリー、ビール等醸造施設
	流通	食関連産業	食品関連物流施設、保冷倉庫
	販売	食関連産業	道の駅、地産地消型レストラン・カフェ・ベーカリー
	観光交流	農業	観光農園、市民農園、農園を活用した宿泊体験施設（BBQ、キャンプ場）
	環境リサイクル	食関連産業	食品バイオマス発電所、再生可能エネルギー施設（施設附帯）

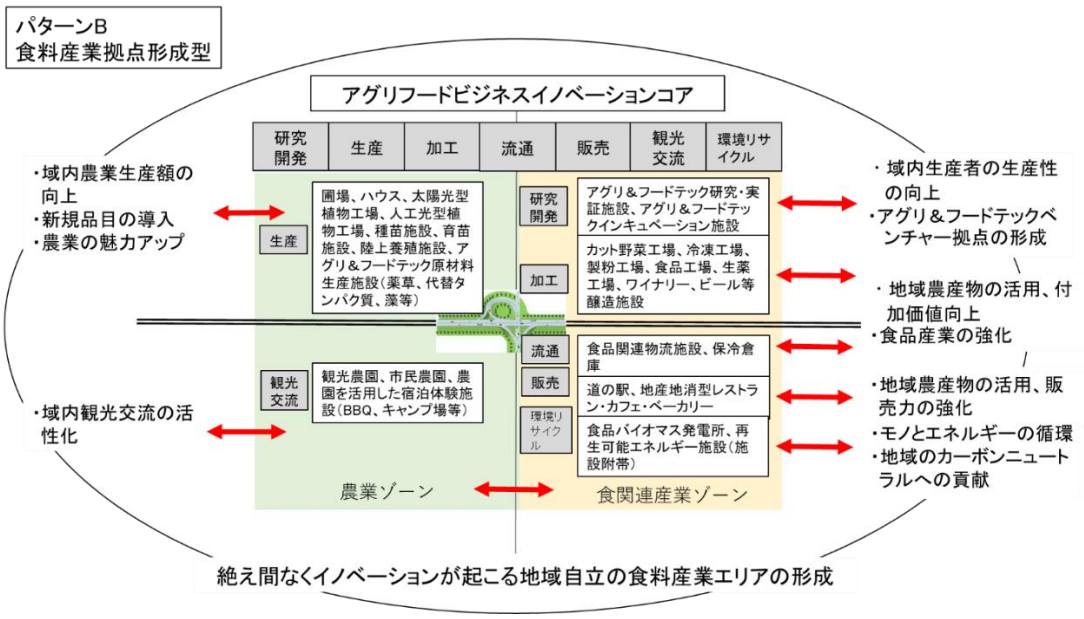
（出所）NAPA 作成

図表 32 に示すように、農業生産の高度化や農業を活かした観光交流を主目的とするパターン A（生産・交流拠点形成型）と、大都市圏郊外部等における生産、加工、物流等食料産業の拠点形成をめざすパターン B（食料産業拠点形成型）が想定される。各地域で農作物は多様であり、それぞれの地域にあった食料産業拠点が検討される。

図表 32　アグリフードビジネスイノベーションコアの地域展開イメージ



本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023



（注）現状では農用地区域では立地困難な施設も含む
（出所）NAPA 作成

4. 基盤整備

農地に関しては、区画の集約化、大規模化を図るとともに、基盤施設については、農業生産のための用排水施設（改廃が必要）、上下水道、区画道路、調整池等が必要である。また、水田等の低地の場合には、畑地への転換等を通じて、道路高よりも地盤が高くなるように盛り土が必要となる。

5. 土地利用調整と整備手法

スマートインターチェンジ等の多くは市街化調整区域（もしくは非線引き区域）でかつ農業振興地域、特に農用地区域の多く存在する地域に設置される場合が多い。パターン A（生産・交流拠点型）の場合は農用地区域のままで整備可能（県や国と調整要）である。パターン B（食料産業拠点形成型）の場合は、農業ゾーンと食関連産業ゾーンに区分し、農地を活用した事業を行う生産・観光交流機能は農業ゾーンに、研究開発・加工・流通・販売・環境リサイクル機能は食関連産業ゾーンに誘導する。このうち食関連産業ゾーンについて土地利用調整が必要となる。

また、構想の実現にあたっては、地権者の意向調査を行い、地権者協議会の設立と事業化の合意をとっておくことが必要である。

（1）農業ゾーンの整備

パターン A（生産・交流拠点形成型）もしくはパターン B（食料産業拠点型）の農業ゾーンについては、自治体施行の土地改良事業を行い、農地中間管理機構を活用し、区画の集約化・大規模化、用排水路の改廃、

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

畑地への転換を行う。その上で、地権者と市、市と立地事業者で賃貸契約を結ぶことが検討される。また、民間企業の農地所有ニーズへの対応を図るために、今後検討される構造改革特区の活用も検討されよう。

（2）食関連産業ゾーンの土地利用調整と整備

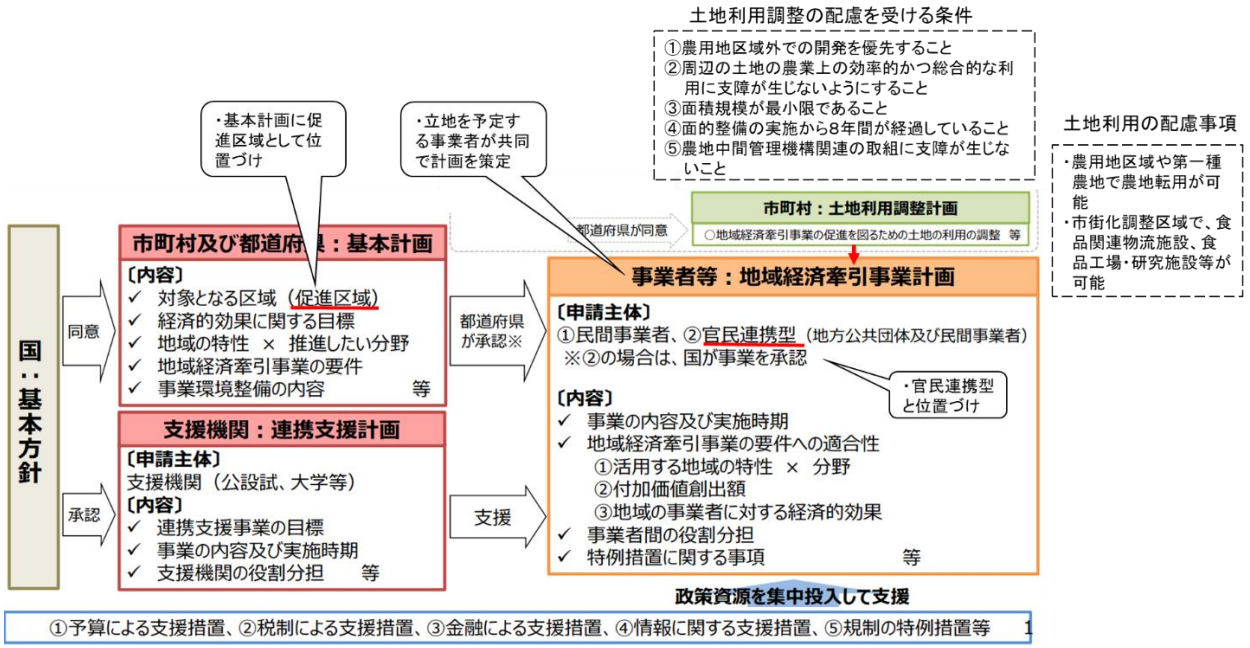
食関連産業の民間企業の誘致については、都市的土地利用の調整、地区整備が求められ、地域未来投資促進法のスキームを活用することが検討される。つまり、図表 33 に示すようなプロセスで具体化されることとなる。

・国の基本方針（「地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針（2020）」）に基づき、まず市町村及び都道府県が基本計画を策定し、国が同意する。基本計画において、促進区域に当該地区を位置付ける。

・同意された基本計画に基づき、市町村は当該地区について土地利用調整計画を策定し、立地を予定する事業者は共同で官民連携型「地域経済牽引事業計画」を策定し、国が承認する。

・事業者に対する「地域経済牽引支援機関」による連携支援計画を国が承認する。

図表 33　地域未来投資法に即した「食関連産業ゾーン」の推進スキーム



（出所）経済産業省資料に基づき NAPA 作成

食関連産業ゾーンについて、土地利用調整が図られた後は、企画提案型の公募で選定した民間企業が業務代行を行い、地権者で構成される組合施行の土地区画整理事業を実施する。事業者は、施行前に協議会、地権者の合意を得て土地を確保しておくことが事業成立のためには必要となる。

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

おわりに　地域自立の食料産業創造に向けて

現在、構造改革特区制度を活用して法人農地取得事業を継続することが議論されているが、法人は必ずしも農地を保有して農業参入を図ることを希望してはいない。前述したように、企業の農業参入を阻む最大の課題は数 ha のまとまった農地確保の困難さと農用地区域等における手続きや関係機関との調整の煩わしさにあると筆者は考えている。

2020 年 4 月に改正された「土地基本法」第2条では、「土地については、公共の福祉を優先されるものとする。」とあり、第3条では、土地は適正に利用されるものとして、同2項では、「土地は、適正かつ合理的な土地利用を図るため策定された土地利用に関する計画に従って利用されるものとする。」と定められている。想定されているインターチェンジ周辺地区の農地において、担い手の高齢化や耕作放棄地の増加が見込まれている場合、公共の福祉を優先し、適切に利用を検討することが必要であろう。

本構想は、自治体が発意とリーダーシップと調整力を発揮し、インターチェンジ周辺地区において、地域の農業、食関連産業の発展のトリガーとなる拠点を形成し、積極的に民間企業を誘致しようというものである。本構想に関連して、農業ゾーン（もしくは生産・交流拠点形成型）に構造改革特区制度を活用する場合には、自治体は、法人農地取得事業に加えて養父市で行っている「農業委員会と市町村の事務分担に係る特例」[10]及び図表 34 に示すような農用地区域に整備可能な施設（農業用施設）の多様化及び要件緩和を提案してほしい。内閣府はこうした提案の実現を支援してほしい。

今後、各地で地域自立の食料産業拠点の検討が進むことを期待したい。

[10] 市町村長と農業委員会とが、農業委員会の農地の権利移動の許可関係事務を市町村が分担することに合意した場合に、合意の範囲内で市町村が当該許可事務を行うことができることとするもの。

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023

図表 34　構造改革特区での農用地区域に整備可能な施設（農業用施設）の規制の特例措置の提案

施設	現行制度		規制の特例措置	
	立地可能性	条件	立地可能性	条件例
農業ハウス	○		○	
太陽光型植物工場（底面：コンクリート）	△	・事前に農業委員会への届け出が必要（農作物栽培高度化施設） ・棟高8m 以内、軒高 6m以内、平屋構造 ・周辺農地に2時間以上日影が生じないこと	○	・建ぺい率 50%、容積率 100%以内 ・周辺農地に2時間以上日影が生じないこと
人工光型植物工場（底面：コンクリート）	△	・同上		
農作物集出荷施設	○		○	
農作物貯蔵・冷蔵・冷凍施設	○		○	
観光農園	○		○	
農家レストラン	△	・加工品のうち、生産者の農産物の割合が量的または金額的に5割以上、または ・原材料のうち、生産者の農産物または加工品の割合が量的または金額的に5割以上を占める料理を提供	○	・建ぺい率 50%、容積率 100%以内
宿泊施設	△	・地域未来投資促進法に基づき、地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」として認定される場合は可能	○	・体験農園併設型に限る ・建ぺい率 50%、容積率 100%以内
直売所	△	・生産者の農産物の割合が量的または金額的に5割以上 または ・原材料のうち、生産者の農産物の割合が量的または金額的に5割以上使用した加工品の割合が量的または金額的に5割以上	○	・当該地域で生産される農産物、加工品の販売
市民農園	×	・原材料のうち、生産者、市町村内、または農振地域内農産物の割合が量的または金額的に5割以上	○	
陸上養殖施設	×	・地域未来投資促進法に基づき、地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」として認定される場合は可能	○	・建ぺい率 50%、容積率 100%以内 ・周辺農地に2時間以上日影が生じないこと

（出所）NAPA 作成

本レポートは、業界に関する情報の提供を目的としたもので、投資判断の参考となる情報提供や投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートは野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成しておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。本レポートのいかなる部分も、一切の権利は野村アグリプランニング＆アドバイザリー株式会社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行うことを禁止いたします。© Nomura Agri Planning & Advisory Co., Ltd. 2023