

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、102団地、約2,700haを造成し、約660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7年9月末現在)

団地名	所在地	分譲済み面積 (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	2.7	1.0	2
高崎玉村スマートIC 北地区工業団地	佐波郡玉村町上新田ほか	8.7	6.6	3
合計		11.4	7.6	5

【住宅団地】

(令和7年9月末現在)

団地名	所在地	分譲済み面積 (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	2.2	85
板倉ニュータウン商業用地	邑楽郡板倉町朝日野	1.2	0.5	14
板倉ニュータウン業務用地	邑楽郡板倉町朝日野ほか	3.9	5.9	3
ふれあいタウンちよだ	邑楽郡千代田町大字上中森ほか	4.1	2.0	76
合計		33.0	10.6	178

2 経営の概況

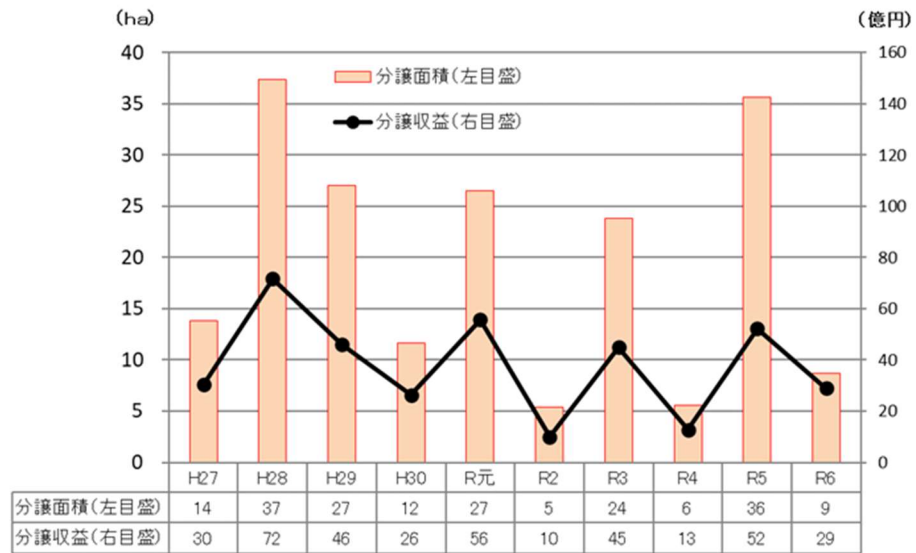
（1）分譲実績

産業団地の分譲は、平成28年度から引き続き順調であるが、令和6年度は分譲中の団地が少なく、令和6年度の方譲面積は、8.7haとなりました。

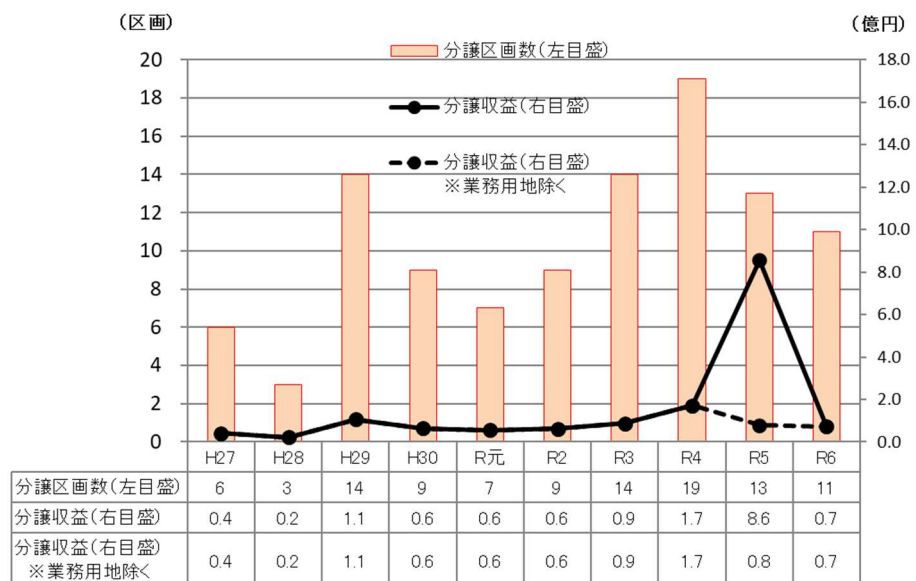
この10年間の分譲面積は、年5.4～37.4haであり、10年間で計195.5haとなっています。近年の産業団地の分譲は分譲中の団地の面積に左右されるため、年度によって大きなばらつきが見られます。

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。なお、令和5年度は板倉ニュータウン業務用地*（1区画、35,267㎡、775,874千円）の方譲があり、分譲収益が突出しています。

〔産業団地の分譲面積及び分譲収益の推移〕



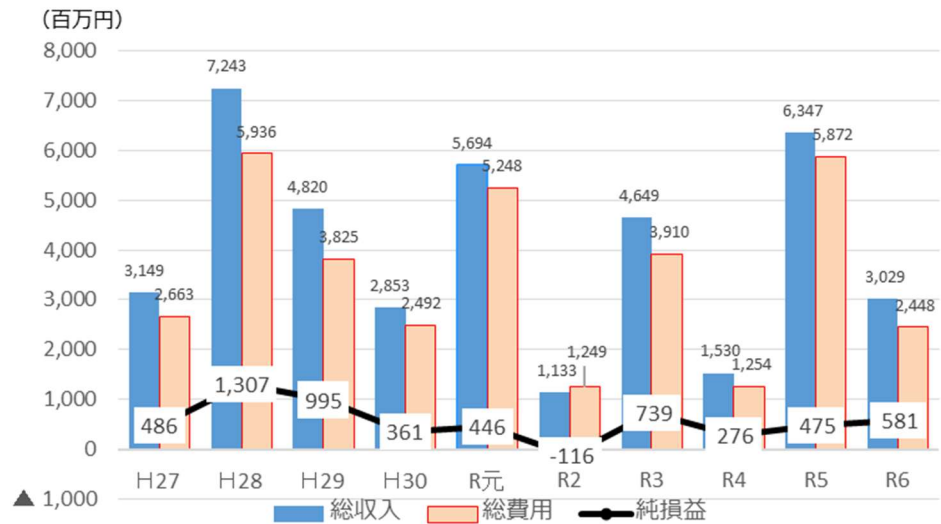
〔住宅団地の分譲面積及び分譲収益の推移〕



（2）損益収支の状況

令和6年度は、総費用2,448百万円に対して総収入3,029百万円となり、581百万円の純利益を計上しました。

〔収支の状況〕

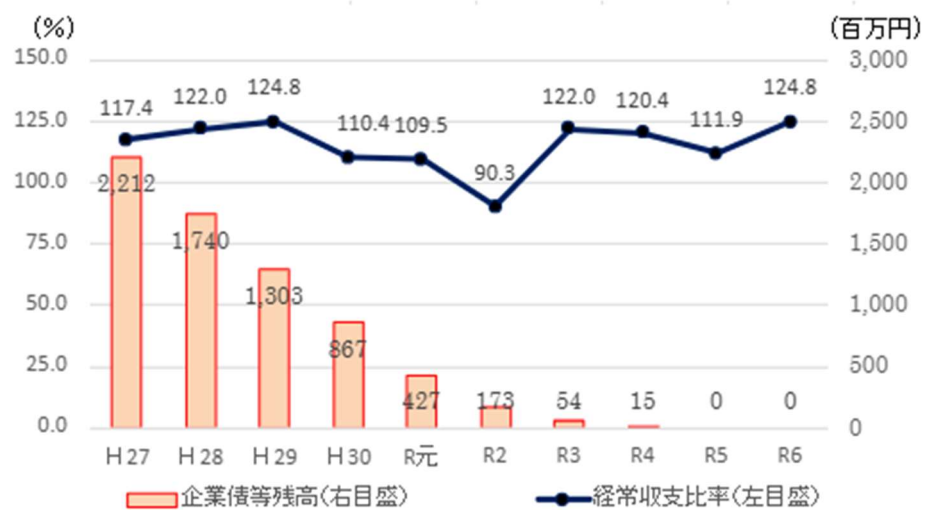


（3）主な経営指標の推移

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、企業債等残高は平成27年度以降減少を続け、令和5年度に完済となりました。

〔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群馬県の優位性や魅力が評価され、令和6年の「工場立地動向調査*」の結果では、群馬県の製造業等の立地件数は38件（全国8位）、立地面積は43.1ha（全国8位）と全国上位となっています。

この群馬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、群馬県への定住・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 ニーズに即応できる産業用地の減少

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、群馬県未来投資戦略会議*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 住宅用地の分譲の低迷

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、多様化する企業ニーズに柔軟に対応して、群馬県や市町村の産業政策と一体となった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。

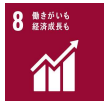




経営方針2 群馬県の立地環境や企業局の強みを活かした産業団地の早期分譲

都心からの近さ（100キロ圏内）、自然災害の少なさ、地産地消型PPA（群馬モデル）等による県営水力発電所からの電力供給、工業用水を含めた良質な水資源、恵まれた天候といった群馬県の強みを活か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

板倉ニュータウングリーンブロックを整備するなど、住宅団地の魅力づくりに取り組むとともに、各種販売促進制度及び訪問営業等により企業との連携を強化し、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	
 <p>8 働きがいも経済成長も</p>	<p>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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 企業誘致の受け皿となる産業団地の造成 2 群馬県の立地環境や企業局の強みを活かした産業団地の早期分譲
 <p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p>	<p>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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 企業誘致の受け皿となる産業団地の造成 2 群馬県の立地環境や企業局の強みを活かした産業団地の早期分譲
 <p>11 住み続けられるまちづくりを</p>	<p>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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 3 街の賑わいづくりにつながる住宅団地の分譲促進
 <p>13 気候変動に具体的な対策を</p>	<p>気候変動とその影響に立ち向かうため、緊急対策を取る</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 企業誘致の受け皿となる産業団地の造成
 <p>17 パートナリシップで目標を達成しよう</p>	<p>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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 企業誘致の受け皿となる産業団地の造成 2 群馬県の立地環境や企業局の強みを活か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〕群馬県や市町村の産業政策と一体となった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。

特に群馬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*）なども含めた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	実績				計画					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
県や市町村の産業政策と一体となった企業誘致の受け皿づくり	●計画的な団地造成の継続									
	●IT事業者（データセンター）ニーズの調査・把握									
	●市町村と企業ニーズに応じた団地造成									
	●トップセールスによる企業誘致									



〔高崎玉村スマートIC北地区産業団地〕

〔取組2〕 災害リスクを低減した産業団地の造成

群馬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、浸水リスク*を低減した産業団地の造成や、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。

〔取組3〕 再生可能エネルギー等を活用した産業団地の検討【GX】

新規に開発される産業団地において、再生可能エネルギーの活用を図り、企業誘致に資する電力供給体制の構築に向けた調査を進めます。特に、団地内に設置する太陽光発電や自営線マイクログリッド、蓄電池等の導入を視野に入れた産業団地の事業性等について可能性調査を進めます。

経営方針2 群馬県の立地環境や企業局の強みを活かした産業団地の早期分譲

〔取組1〕 関係機関と広く連携した企業誘致

群馬県産業経済部などの関係機関と連携して、企業の投資動向などの情報収集を行うとともに、都心からの近さ（100キロ圏内）、自然災害の少なさ、地産地消型PPA（群馬モデル）等による県営水力発電所からの電力供給、工業用水を含めた良質な水資源、恵まれた天候といった群馬県の優位性や魅力を積極的にPRして、企業誘致を促進します。

〔取組2〕 企業ニーズを逃がさない分譲

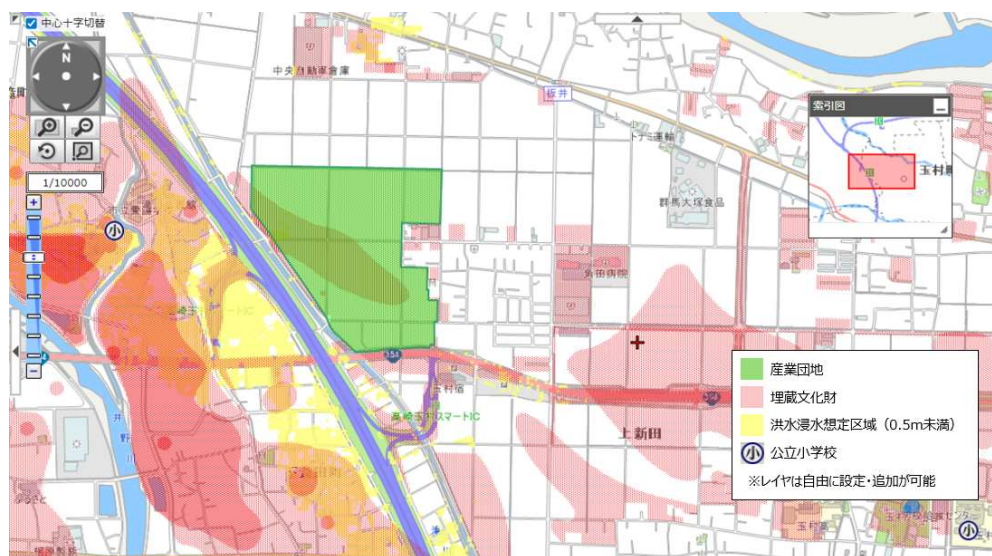
造成工事完了前であっても、企業の設備投資意欲を逃がさないよう分譲契約締結及び土地引き渡しの時期や分譲価格を決定できる段階になったら分譲を開始し、造成完了後、3年以内の引き渡しを目指します。



〔千代田第三工業団地〕

〔取組3〕 産業団地デジタルマップを活用した企業誘致【DX】

事業者が当県への立地を円滑かつ具体的に検討できるよう、県内のインフラ整備状況、企業立地状況、ハザード等の情報を一元的に集約したGISマップを整備し、競争優位性を高めます。



〔産業団地デジタルマップ〕

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】板倉ニュータウングリーンブロックの分譲【GX】

「板倉ニュータウングリーンブロック」は、地域マイクログリッドによる再エネ電力の地産地消と災害レジリエンスの向上を目的とした住宅街区です。

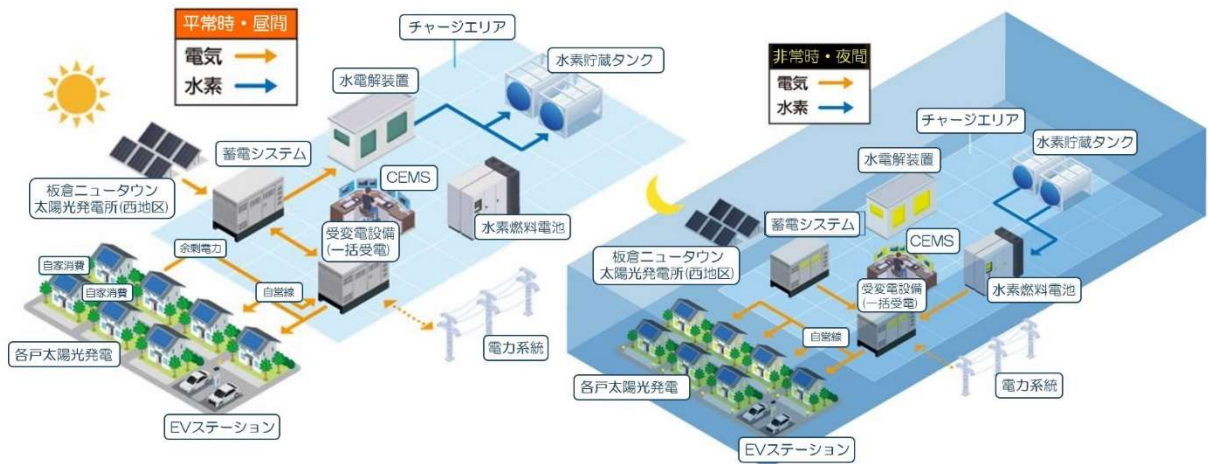
各住宅や隣接する太陽光発電所に設置した太陽光パネルの電力を活用し、蓄電池と水素による地域マイクログリッドを通して、夜間・悪天候時や非常時にも安定的に電力を供給する住宅街区の分譲は全国でも初の取組で、板倉ニュータウン住宅用地の魅力を高め、分譲を促進します。

■今後10年間の主な取組

項目／年度	実績				計画					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
板倉ニュータウングリーンブロックの分譲	●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		
						●第2期分譲実施の検討				



【板倉ニュータウングリーンブロックの街並み】



【マイクログリッドの仕組み】

〔取組2〕時代に即したプロモーションや企業との連携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。

新たに創設した社員紹介制度により、団地周辺の立地企業等と連携し分譲を行うとともに、顧客紹介制度により、宅建協会会員や協定締結企業と連携した分譲に取り組みます。また、住宅建築事業者との連携を図り、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。

5 計画期間における数値目標

〔目標1〕

項目	策定時 (R元年度末)	改定時 (R6年度末)	目標 (R12年度末)
産業団地造成面積	—	79ha	250ha

○ 考え方

群馬県未来投資戦略会議*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 R6年度末に造成済みの産業団地 79ha
- ② 現在事業中の産業団地 128ha
- ③ 群馬県企業誘致推進本部（現：群馬県未来投資戦略会議*）で既に選定された候補地 43ha

〔目標2〕

項目	策定時 (R元年度末)	改定時 (R6年度末)	目標 (R12年度末)
産業団地の早期引渡し	—	100%	100%

○ 考え方

群馬県産業経済部などの関係機関と連携して、企業誘致を促進し、平成30年度以降に造成工事が完了した産業団地について、造成完了後、3年以内の分譲引渡し率100%を目指します。

（算式）

$$3年以内の分譲引渡し率 = \frac{\text{分母のうち3年以内に分譲引き渡した区画数}}{\text{造成完了後3年経過した団地の区画数}} \\ \text{（3年未経過で分譲完了した団地を含む）}$$

〔目標3〕

項目	策定時 (R元年度末)	改定時 (R6年度末)	目標 (R12年度末)
板倉ニュータウン グリーンプロックの分譲	—	— (造成中)	60区画

○ 考え方

板倉ニュータウングリーンプロックを整備し、60区画の分譲を目指します。

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、R3～R12の10年間の合計で約250haの開発を進めていく予定です。（単位：百万円）

項目	実績				計画							合計
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
土地造成費等	1,350	2,187	5,663	5,054	9,132	9,020	4,735	6,157	6,778	2,152	52,228	
分譲収入	4,591	1,454	6,079	2,971	7,474	2,062	5,075	8,334	9,227	9,170	56,436	



住宅団地分譲計画

住宅団地名	うちR12までの分譲	実績				計画					
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
ふれあいタウンちよだ(住宅)	77区画	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
板倉NT(住宅)	132区画	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
板倉NT(商業)	5区画	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
板倉NT(業務)	4区画	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

GB第1期造成: ■
 GB第2期造成: ■

注) 令和7年度以降の土地造成費等及び分譲収入は、令和7年9月末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	実績				計画					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
産業団地等(ha)	22.8	0.0	36.6	19.6	18.6	19.3	39.6	60.5	14.0	19.0

分譲	実績				計画					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
産業団地等(ha)	22.4	5.6	35.6	8.7	22.7	6.5	6.5	11.5	28.4	26.5
住宅団地等(区画数)	14	19	13	11	26	29	26	28	26	34

イ 収益的収支

物価上昇（資材価格、人件費等）等により支出が増加傾向となりますが、計画的に造成した分譲地を3年以内に分譲することで、収入を確保できる見込みです。純損益も0.8～11億円程度で推移する見込みです。

（単位：百万円）

	実績				計画					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
収入	4,649	1,530	6,347	3,029	7,527	2,117	5,133	8,393	9,285	9,229
営業収益	4,645	1,508	6,134	3,027	7,525	2,116	5,131	8,391	9,283	9,227
その他収益	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2
特別利益	0	20	212	0	0	0	0	0	0	0
支出	3,910	1,255	5,872	2,449	7,021	2,037	4,803	7,908	8,274	8,113
造成原価	3,547	1,031	5,281	2,200	6,664	1,766	4,529	7,494	7,973	7,810
維持管理費	254	214	190	197	225	230	234	239	244	249
減価償却費	8	9	10	19	20	40	39	38	56	53
除却費	0	0	1	11	0	0	0	0	0	0
支払利息	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他支出	0	1	1	0	1	1	1	1	1	1
特別損失	100	0	389	22	111	0	0	135	0	0
当年度純損益	739	276	476	581	505	81	329	485	1,011	1,115

ウ 資本的収支

借入金に頼ることなく計画的な造成・分譲を進めます。資本的収支の不足額は多額となりますが、造成原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）

	実績				計画					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
収入	389	8	6	2	0	0	0	0	0	0
企業債借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受託工事収入	370	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他収入	18	8	6	2	0	0	0	0	0	0
支出	1,468	2,226	5,678	5,054	9,251	9,044	4,793	6,392	7,211	2,723
土地造成費	1,350	2,187	5,663	5,054	9,132	9,020	4,735	6,157	6,778	2,152
企業債償還金	118	39	15	0	0	0	0	0	0	0
他会計貸付	0	0	0	0	119	24	58	235	433	571
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	▲ 1,080	▲ 2,219	▲ 5,672	▲ 5,052	▲ 9,251	▲ 9,044	▲ 4,793	▲ 6,392	▲ 7,211	▲ 2,723
補填財源	1,080	2,219	5,672	5,052	9,251	9,044	4,793	6,392	7,211	2,723
企業債等残高	54	15	0	0	0	0	0	0	0	0