

令和4年度
巨理町産業用地適地調査業務委託
【概要版】

目 次

1. 令和4年度巨理町産業用地適地調査業務委託の目的.....	1
2. 本町の現況および産業特性等の整理.....	1
3. 産業用地候補地調査.....	2
4. 企業アンケート調査.....	3
4.1 調査概要.....	3
4.2 調査結果.....	3
5. 巨理町産業用地候補地選定.....	5
5.1 候補地調査結果.....	5
5.2 候補地の概要.....	6
5.3 候補地の比較検討結果.....	7
6. 今後の検討の課題.....	8
6.1 開発手法.....	8
6.2 設計準備.....	9
6.3 事業スケジュール（案）.....	10

令和5年3月

巨理町

1. 令和4年度亘理町産業用地適地調査業務委託の目的

人口減少や少子高齢化が急速に進展し、労働力不足や地域経済の縮小が懸念されるなど、企業を取り巻く環境は一段と厳しさを増すなか、本町においては亘理中央地区工業団地への企業誘致活動を推進しており、温暖な気候条件や常磐自動車道4車線化整備も進められていることから当工業団地に対する問い合わせ等も増え、着々と企業進出が進んでいます。

このため、さらなる企業誘致による雇用の拡大や税収の増加、そして若年層の定住促進による人口減少の抑制を図るため、新たな受け皿となる産業用地の適地選定を目的とした基礎調査を行いました。

2. 本町の現況および産業特性等の整理

本町において、新たな産業用地の適地選定に資する、関係文献等の収集・整理を行いました。

(1) 社会的条件（人口・世帯・産業構造等）

- ① 人口、世帯数の推移
- ② 産業就業構造、事業所数、従業者数

(2) 全国的な社会経済環境

(3) 東日本大震災の産業・企業立地動向

- ① 被災地における産業用地整備状況
- ② 企業立地状況

3. 産業用地候補地調査

2. で整理した情報などを基に、新たな産業用地候補地の調査を行いました。候補地選定の考え方を以下に示します。

(1) 産業用地需要規模

企業アンケート調査の結果より、亘理町が候補地となる可能性のある企業の必要な敷地面積を算出した結果、15.4ha となりました。本業務の候補地規模は公共施設等を含む 20ha 程度確保できる場所としました。

(2) 候補地選定の視点

企業アンケート調査結果や企業立地動向などから候補地選定の視点を下記のとおりとしました。

- ①周辺への影響が小さく、一団の規模が確保できること【法規制】
- ②災害リスクが少ないこと【災害リスク】
- ③造成の容易な平坦地であること【環境等】
- ④国道、県道などの幹線道路、高速道路 IC へのアクセスが容易であること【立地特性】

表 3-1 候補地優先順位設定項目

視点	根拠法・条例
法規制	森林法
	農業振興地域の整備に関する法律
	都市計画法
災害リスク	地震防災対策特別措置法
	津波防災地域づくりに関する法律
	水防法
環境等	住宅
	自然・地形
	埋蔵文化財
立地特性	(交通結節点からの距離、周辺土地利用、土地所有など)

4. 企業アンケート調査

本業務で検討する産業用地計画立案の際に、産業用地計画作成の基礎資料となるよう、新たに移転・出店する際の敷地面積や用途、事業規模等を確認するアンケートを実施しました。

併せて、町が今後整備する産業用地への興味の有無や条件などについての確認を行いました。

4.1 調査概要

調査対象企業 661 社のうち、アンケート回答企業数は 103 件であり、回答率は 15.6%でした。

4.2 調査結果

(1) 今後の事業展開についてお答えください。

(1つ回答)

新たな事業所の開設の計画がある企業は 9 社、検討している企業は 9 社でした。

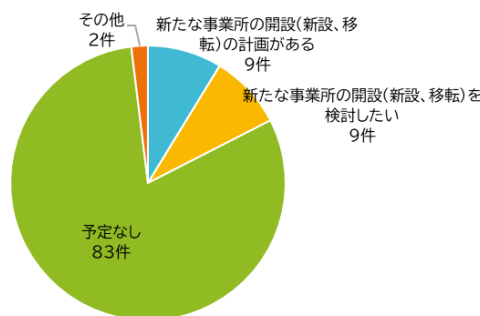


図 4-1 今後の事業展開

(2) 事業展開の時期についてお答えください。

(1つ回答)

事業展開の時期が 1 年以内は 4 社、3 年以内は 9 社、5 年以内は 6 社であり、19 社が 5 年以内に事業展開の時期を迎えます。

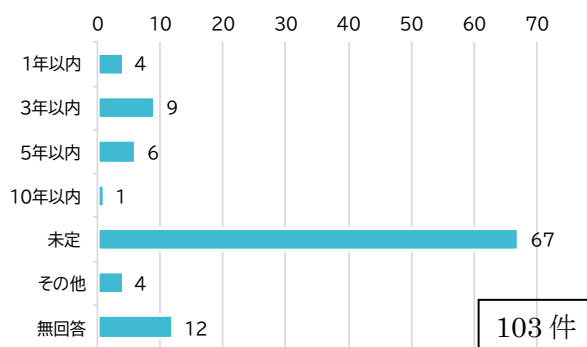


図 4-2 事業展開の時期

(3) 事業展開するにあたり必要な敷地面積をお答えください。

事業展開に必要な敷地面積は 3,000~6,000 m²が最も多く、3,000 m²未満、6,000 m²~1ha が次いで多くなりました。

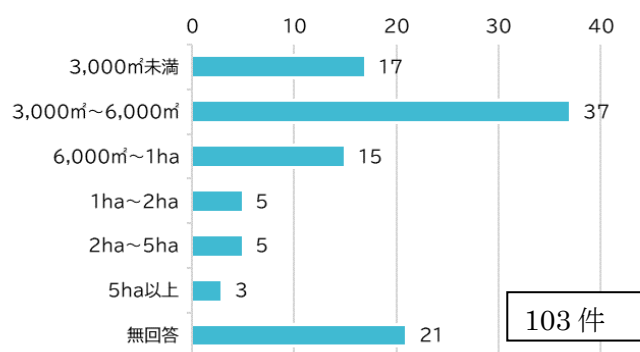


図 4-3 必要な敷地面積

(4) 事業展開に際して、候補地選定で重視する条件をお答えください。(複数回答)

高速道路など社会インフラの充実、市場・取引先へのアクセスの良さ、土地代を含む施設建設のコストが重視される傾向にあります。

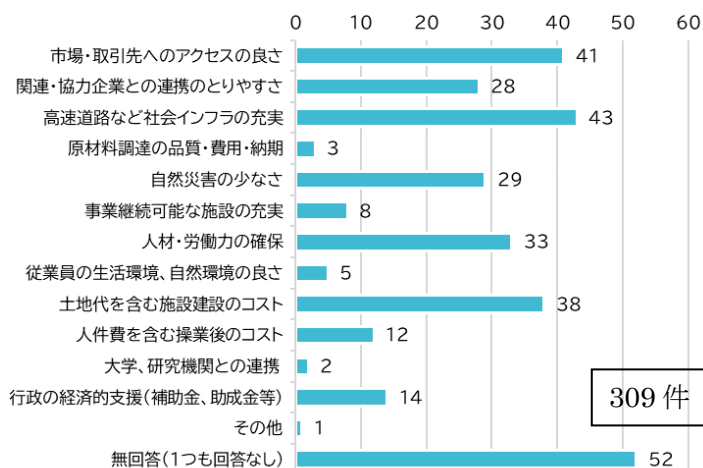


図 4-4 候補地選定で重視する条件

(5) 貴社が立地に際して重視する交通アクセスの条件をお答えください。

国道または県道に直結しているか、1km 以内が立地条件としてあげる会社が多い結果となりました。

高速道路インターチェンジについては、1~3km 以内が立地条件としてあげる会社が多い結果となりました。

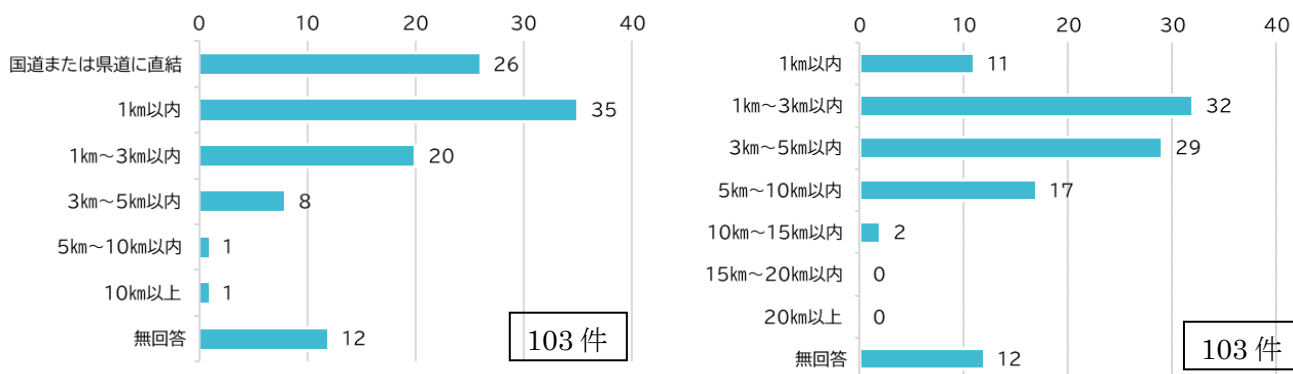


図 4-5 重視する交通アクセスの条件 (左: 国道・県道 右: 高速道路インターチェンジ)

(6) 亘理町が候補地となる可能性のある企業の必要敷地面積

企業アンケートで、亘理町が候補地となる可能性がある企業が、今後の事業展開で必要となる敷地面積の合計は、最大で 15.4ha となりました。

5. 亘理町産業用地候補地選定

産業用地候補地調査を行い、候補地案を3箇所抽出して比較評価しました。

5.1 候補地調査結果

既存資料の整理および現地調査結果から、候補地の絞り込みを行った結果、以下の3箇所を候補地案として選定しました。

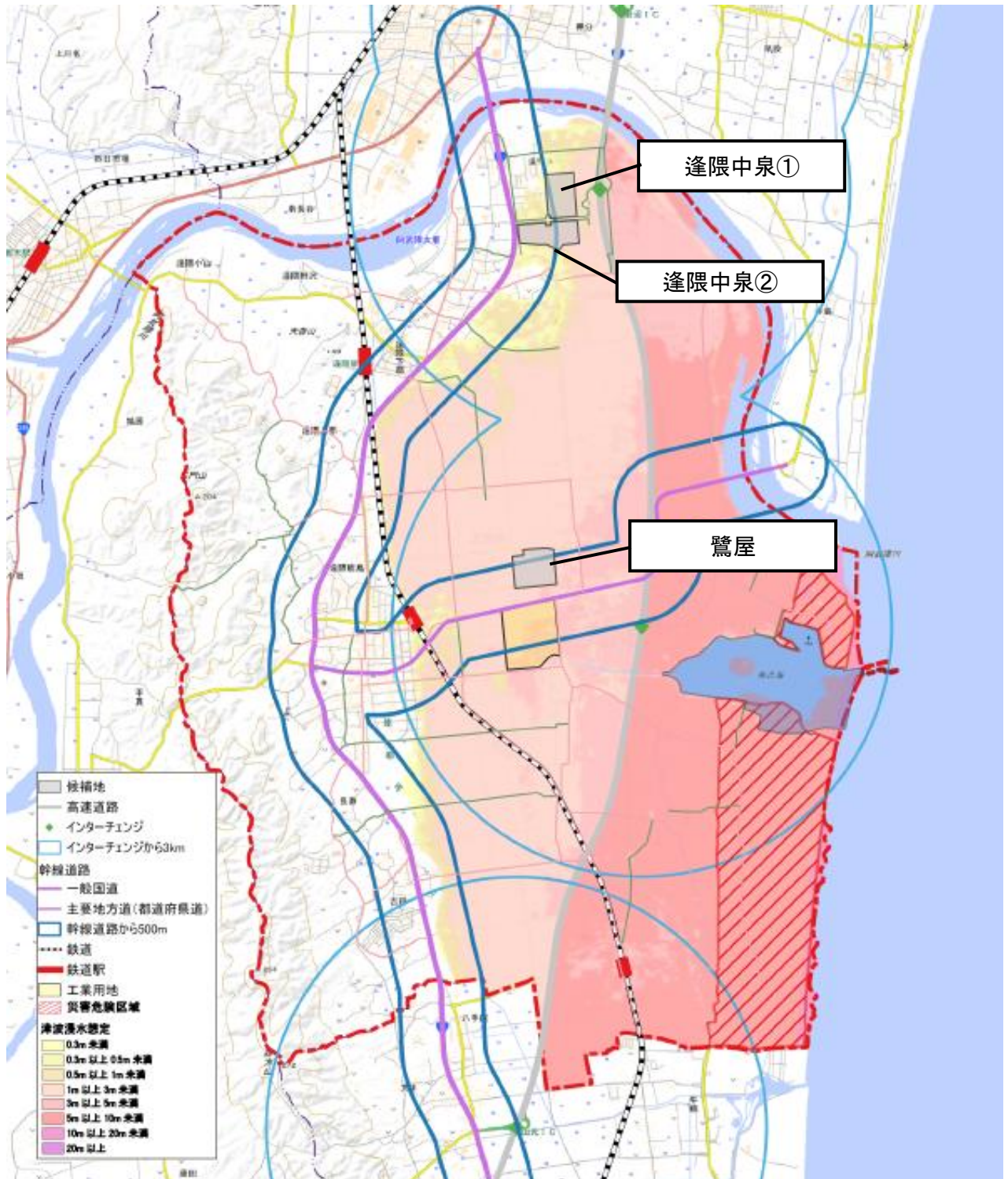


図 5-1 候補地案位置図

5.2 候補地の概要

候補地「逢隈中泉①」「逢隈中泉②」「鷺屋」を、表 3-1 に示す候補地選定の考え方を踏まえて概要を整理しました。

表 5-1 候補地比較表

No.	候補地	面積 (ha)	土地 利用 状況	法規制			災害リスク		環境等						立地特性	
				森林 法	農業振興地域の整備に 関する法律	都市計画法	津波	洪水	住宅	埋蔵文 化財	自然 環境	地形	造成	拡張性	最寄り I.C までの距離	国道ま での距離
1	逢隈中泉① (亘理インター線北側) 	20.0	水田 畑	—	農用地区域	都市計画区域	△ 0.5~3.0m	△ 0.5~3.0m	住宅地が隣接	—	なし	平坦	容易	あり	亘理 I.C	6号
					農用地利用計画の変 更・農地法による転用 許可が必要 圃場整備：昭和 40 年 圃場面積：30a	開発行為の手 続きが必要			△	○	○	○	周辺道路 との高低 差が少な い ○	○	0.0 km ○	0.45 km ○
2	逢隈中泉② (亘理インター線南側) 	21.5	水田 畑 住宅	—	農用地区域	都市計画区域	△ 0.5~3.0m	△ 0.5~3.0m	近隣に集落あ り	—	なし	平坦	容易	あり	亘理 I.C	6号
					農用地利用計画の変 更・農地法による転用 許可が必要 圃場整備：昭和 40 年 圃場面積：30a	開発行為の手 続きが必要			○	○	○	○	周辺道路 との高低 差が少な い ○	○	0.0 km ○	0.0 km ○
3	鷺屋 	23.2	水田 畑	—	農用地区域	都市計画区域	△ 0.5~3.0m	△ 0.5~3.0m	商業地に隣接	—	なし	平坦	容易	あり	鳥の海 S.I.C	6号
					農用地利用計画の変 更・農地法による転用 許可が必要 圃場整備：平成 24 年 圃場面積：50a~1ha	開発行為の手 続きが必要			○	○	○	○	周辺道路 との高低 差が少な い ○	○	1.85 km △	2.95 km ×
備考				適用 なし			○なし △0~3m ×3~5m	○なし △0~3m ×3~5m	◎近隣住宅な し ○近隣に集落 あり(商業地 に隣接) △住宅地が隣 接	○なし ×あり	○重要 性なし ×重要 性あり	○平坦 △緩傾 斜 ×傾斜 地	○容易 △容易で ない ×困難	○あり ×なし	○1 km以内 △1~2 km ×2 km以上	○0.5 km 以内 △0.5~1 km ×1 km以 上

5.3 候補地の比較検討結果

候補地を比較した結果、候補地1は宅地面積が少なく事業費が高いこと、候補地3はアクセス条件が他と比較して悪く圃場整備が平成24年に実施され農地転用のハードルが高いため、候補地2が最良となりました。

表 5-2 土地利用計画図の比較検討

項目		候補地1 (逢隈中泉①)	候補地2 (逢隈中泉②)	候補地3 (鷺屋)
土地利用計画図				
土地利用検討方針		計画地を均等に近い分割を想定し、敷地内を南北に3分割する道路位置を設定した。敷地全他の勾配から南東側に調整池を配置し、既成市街地側に公園を配置した。	既存道路形状を活かし、敷地内南北に幹線道路を配置。敷地全他の勾配から南東側に調整池を配置し、公園をインター側および国道側に配置した。	計画地を均等に近い分割を想定し、敷地内を南北に3分割する道路位置を設定した。敷地全他の勾配から南東側に調整池を配置し、住宅・商業施設側に公園を配置した。
土地利用計画	面積	20.0ha	21.5ha	23.2ha
	道路	W=12m、W=6m	W=12m、W=6m	W=12m、W=6m
	出入口の位置及びICからの距離	亙理インター線に接続。亙理ICより0.0kmに位置する。	亙理インター線に接続。亙理ICより0.0kmに位置する。	主要地方道塩釜亙理線に接道させる。鳥の海SICより1.85kmに位置する。
	緑地	2.2ha	2.3ha	2.2ha
	調整池	1.00ha	1.04ha	1.20ha
	公園	公園1:0.33ha、公園2:0.28ha	公園1:0.34ha、公園2:0.30ha	公園1:0.30ha、公園2:0.31ha
	緩衝緑地	W=15~22m A=2.2ha	W=15m A=2.3ha	W=15m A=2.2ha
区画分割	宅地①:2.2ha、宅地②:2.7ha、宅地③:2.3ha、宅地④:2.6ha、宅地⑤:2.2ha、宅地⑥:1.5ha 合計13.5ha	宅地①:5.3ha、宅地②:5.0ha、宅地③:1.8ha、宅地④:3.0ha 合計15.1ha	宅地①:1.7ha、宅地②:3.4ha、宅地③:2.9ha、宅地④:3.8ha、宅地⑤:2.5ha、宅地⑥:2.5ha 合計16.8ha	
基本条件	用地	開発区域は都市計画区域に含まれる(開発行為の手続きが必要)。また、農業振興法による農用地区域に指定されている(農地利用計画による変更。農地法に農地転用が必要)。		
	区域内への進入(接続道路)	亙理インター線より区域内への進入には本線に右折レーンの改良が必要	亙理インター線より区域内への進入には本線の改良は不要	接続先に対して道路拡幅が必要
	緑地	開発区域面積は15.0ha以上~25.0ha未満に当てはまるため、緑地帯その他の緩衝帯幅員は15m以上と定められている。		
比較検討	道路利便性・アクセス性	3	3	1
	敷地内道路の通過利用	2	2	1
	出入口の位置	2	3	1
	宅地面積	1	2	3
	分割自由度	1	3	2
	事業費	1	3	2
	合計	10	16	10
その他	計画地(案)の中で中間の評価である。 ・0.5~3.0mの津波浸水想定及び、0.5~3.0mの洪水浸水想定区域に含まれる。 ・宅地割が最大2.7haであり、区画を大きく取りにくい。	計画地(案)の中で最も高い評価である。 ・0.5~3.0mの津波浸水想定及び、0.5~3.0mの洪水浸水想定区域に含まれる。 ・宅地割が大きくとれ、分割自由度が大きい。	計画地(案)の中で最も低い評価である。 ・0.5~3.0mの津波浸水想定及び、0.5~3.0mの洪水浸水想定区域に含まれる。 ・宅地割が大きく、分割自由度が大きい。	

・評価の点数は3案の順位1位=3点、2位=2点、3位=1点、として比較検討6項目の合計

6. 今後の検討の課題

6.1 開発手法

(1) 開発手法

産業系の土地利用を新たに行う場合の事業手法としては、①都市計画法に基づく開発許可手法（行為）、②土地区画整理法に基づく区画整理事業の2つがあります。

本業務で候補とした産業用地は「開発許可手法」として実施することを想定しました。

表 6-1 整備手法の検討

比較項目	開発許可	土地区画整理事業
事業の特徴	都市計画法による許可	土地区画整理法による認可
同意率	100%同意（買収）	2/3 以上の同意（換地計画完了までに100%同意）
地権者との関係	用地買収後は特になし	発起人が必要となり、全員が組合員となる。 組合が業務代行者と契約する場合もある。
事業期間	短い	長い
建築行為	工事完了前は原則不可	同時施工可
税優遇	事業主体により異なる（公共施工の場合、譲渡所得に係る特別控除などあり）	換地の土地交換は非課税 その他優遇あり

(2) 事業主体

候補地の開発は、完全な民間主体の開発行為の可能性はかなり低いと考えられます。開発行為で行う場合、民間事業者が主体となることも可能ですが、行政や行政が 100%出資する公的団体（県土地開発公社等を含む）が用地買収する場合、地権者は土地譲渡所得に係る特別税控除などのメリットもあることから引き続き公共主体で検討を進めていく必要があります。

(3) 農業振興地域整備計画の変更、農地転用手続き

候補地は農業振興法による農用地区域に指定されているため、農業振興地域整備計画の変更、農地転用が必要となります。いずれも農業委員会や県等関係者との協議や申請が必要となるため、必要書類等の作成や事前調整が必要となります。

その際、本町は地域未来投資促進法に基づく「宮城県ものづくり基本計画」の対象地域であることから、地域未来投資促進法の制度を活用することで、課税免除または地方交付税の補填、当法と連携した地方創生推進交付金が活用できます。また、民間事業者は基本計画において重点促進区域として設定される等一定の条件の下で農用地区域からの除外ができるなどの特例措置の適用を受けることができます。

今後、事業主体を検討するにあたり、同法の適用を視野に入れて検討することが望ましいといえます。

6.2 設計準備

今後、基本計画、基本設計、実施設計と計画の熟度を上げるにあたり、整備目標の設定や、排水先を確認する調査、地質調査、測量などが必要となります。

(1) 整備目標の設定

候補地は・非線引き都市計画区域・用途地域無指定区域であり、都市計画変更は必要ありませんが、町の上位計画である亘理町国土利用計画への反映が必要となることから、範囲や整備条件、整備目標など、県や庁内で事前協議を行う必要となります。

合わせて、農振除外・農地転用手続きに必要な期間や整備に必要な期間を検討し、宅地分譲可能となる整備目標年の設定を行うことが重要となります。

(2) 排水施設計画の早期検討

候補地は阿武隈川下流域に位置する水田地帯であるため、排水条件が厳しいと想定されることから、排水先や既存管路諸元等の調査・放流先までの施設計画が必要となります。

(3) 地質調査

候補地は阿武隈川下流の水田地帯にあり、洪水・津波により 3.0mまでの浸水が想定されている。浸水しない高さまで盛土することが望ましく、2.0m程度の盛土となるため、プレロード期間に数年かかると考えられることから、土質ボーリングや標準貫入試験など地質調査を行い、計画土量及び必要土量の土配調整、適切なプレロード期間の検討を行う必要があります。

(4) 測量

設計のベースとなる図面作成（1/500）のため、基準点測量、現地測量を行う必要があります。

6.3 事業スケジュール（案）

今後、事業を進める場合に想定される事業スケジュール（案）を以下に示します。1年目には、現地測量や各種調査、関係機関等との事前協議の実施を想定し、調査終了後の2年目から用地交渉や約2年間の工程で基本設計、実施設計と併せて開発許可申請、農振除外手続き、その後の農地転用手続き、5年目から3カ年の造成設計期間を見込んだ。このスケジュール（案）では、分譲開始が8年目となります。

表 6-2 事業スケジュール（案）

実施項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目
1. 現地調査（測量、流末詳細調査、ボーリング調査）	→								
2. 設計（基本設計、実施設計、開発許可申請）	事業規模精査	→							
3. 都市計画、上位関連計画変更手続き	事前協議等	→							
4. 農振除外手続き		→							
5. 農地転用手続き				→					
6. 用地交渉、用地買収		→							
7. 宅地造成工事					地盤改良（盛土（プレロード等））		開発完了検査		
8. 宅地分譲							分譲開始★	→	
9. 地元調整	→								
10. 広報・営業活動（広告、イベント参加、情報発信等）				→					

【各段階での留意事項】

2. 開発行為にかかる期間

設計で1年、許可申請手続きで最低でも2か月は要するので、全体で1年半程度は見た方がよい。

4. 農振除外手続きにかかる期間

半年～1年程度の期間が必要。計画の見直しを行なう場合は3年程度かかる。（農振の計画の見直しは5年に1度行なっている）

5. 農地転用手続きにかかる期間

都市計画等の上位計画が既にある場合は半年間、自主計画を策定するなら1年以上。手続には地権者よりも先に農林水産大臣との協議が必要。

6. 用地交渉、用地買収にかかる期間

互理中央地区工業団地の例だと、平成21年～23年の期間でやっていた形跡がある。同様に3年程度要すると思われる。

以上