

令和3年度 岩沼市産業用地整備候補地等調査検討業務 概要版

1.業務概要

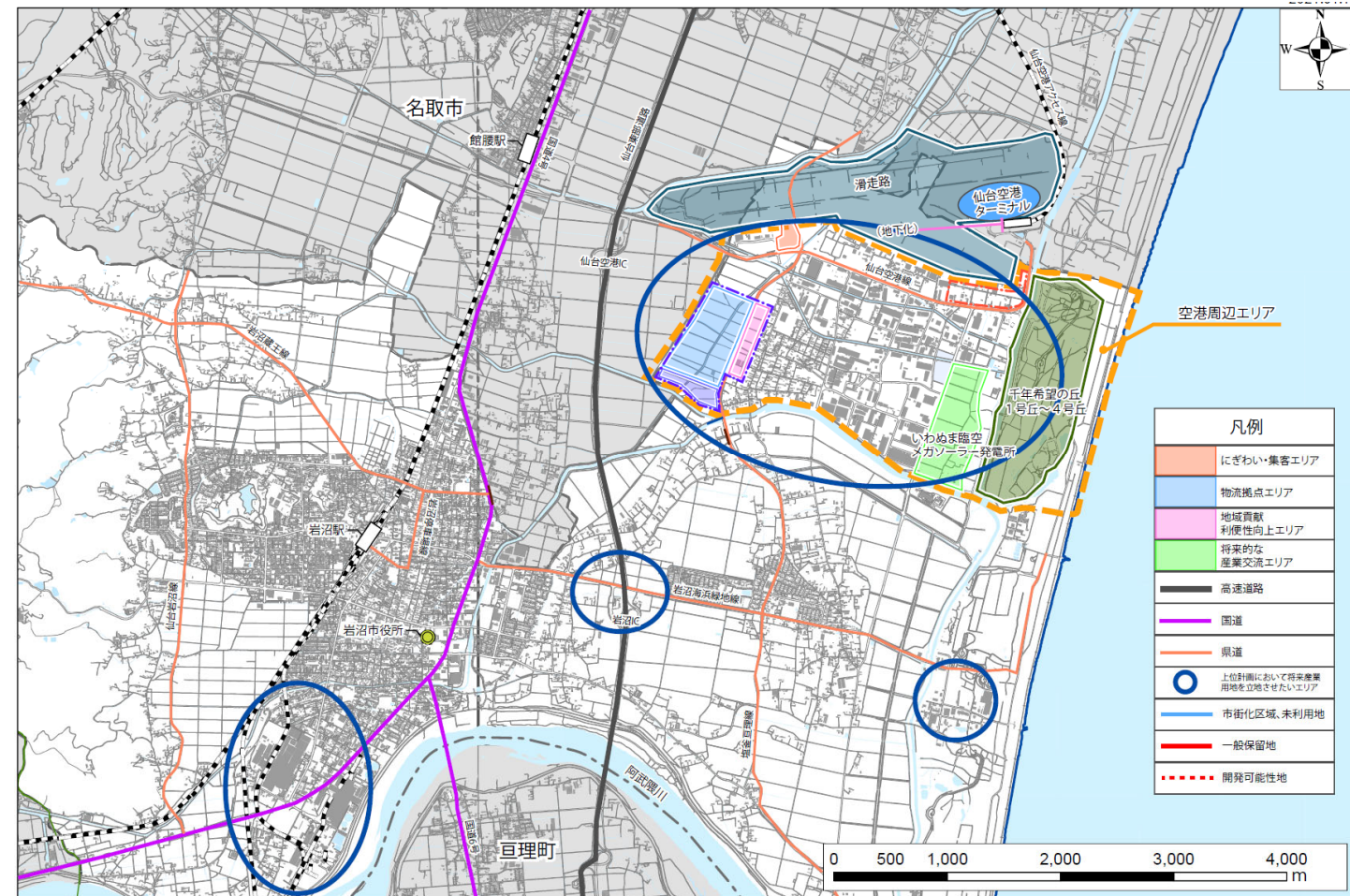
本業務は、本市における更なる地域経済の活性化や良質な雇用の場の確保に向け、市内において今後必要とされる産業用地について開発可能なエリアの選定を行い、候補地として抽出された各地区についての問題課題の整理など「産業用地候補地」としての比較選定を行うものである。

また選定された候補地に関して、各種企業に対して広くアンケート調査を行い、将来的な需要調査を行いながら土地利用方針の検討や事業手法および整備時期の検討など、「産業用地整備の事業化」にあたり必要となる各種要素の整理検討を行うことを目的とする。

2.各種関連計画の整理・把握

本業務に先立ち、本市における各種上位関連計画について確認を行い、将来的な産業用地の抽出をおこなった。

また、宮城県との間で締結した仙台空港の運用時間 24 時間化する覚書等についても確認し、以降の産業用地の候補地選定にあたっての基礎条件として整理した。



岩沼市における将来の開発エリアと覚書における開発推進エリアの重ね図

3.候補地抽出と地区毎における問題・課題の整理

2.における基礎的条件を踏まえ、本市内における新たな産業用地として開発可能性のある候補地の抽出を行った。



候補地位置図

○候補地の概要

①仙台空港 IC 周辺

本エリア周辺は、市内で最も工業系施設が集積している。市街化調整区域だが、仙台空港やインターチェンジなどの恵まれた交通結節機能があることから、エリア周辺では工業系の開発が頻繁に行われており、本エリアについても工業系の産業集積が期待されている。

②岩沼 IC 周辺

岩沼 IC 周辺は南北に配置された高速道路を境に、東西でそれぞれ独自の住環境を形成し発展してきた。その中で、本エリアは未開発のままとなっている用地となる。インターチェンジに隣接しているアクセス性の良さや雇用確保の容易さから、住環境に配慮しながらも、産業の活性化を目指す。

③メガソーラー跡地

本エリア周辺は、仙台空港 IC 周辺と同様に市内最大の工業施設が集積しており、現在メガソーラー施設の利用が行われている。令和 16 年以降（借地期間は令和 15 年度まで）、施設の契約満了に伴い、跡地の利活用が期待されており、50ha 以上の一団の用地をどうするべきか検討を進めているエリア。

④南長谷原地区

本エリア周辺は、多くの工場が立ち並んでおり、国道 4 号へも近く、市役所や官公署のある市内中心部へも近い場所にある。未利用地として 1 ha 程度の用地がモザイク状に存在しており、産業系の利活用が望まれている地区となっている。

⑤空港隣接地

本エリアは仙台空港ターミナルや仙台空港駅に隣接しており、レンタカー店舗を中心に産業展開されている。2017 年からの空港の利用客数の増加を契機に、交通結節点のポテンシャルを活かした新たな産業集積の可能性を検討している。

○候補地の課題整理・主要候補地の絞り込み

整理した候補地毎の土地利用状況や各種法規制状況等を踏まえて、候補地を比較検討し、候補地の中で産業立地の優先度が高い地区を主要候補地として抽出した。

仙台空港やICの交通結節点近郊の産業用地の優先度が高くなると考えられる、特に仙台空港IC周辺は市街化調整区域の中でも既に一般保留地区となっているため、他市街化調整区域よりも、編入のハードルが低くなることもあり、最も優先度の高い候補地と考えられる。また、自動車関係の交通結節点近郊は岩沼IC周辺だが、当該用地は近郊に住宅地が整備されている。立地する用途、建ぺい率、容積率が他候補地よりも規制がかかる可能性が高いが、当該地区は住宅と合わせた開発、区画整理等の手法でのポテンシャルが高い地区と考えられるため、仙台空港IC周辺に次いで優先度の高い候補地とする。

	仙台空港IC周辺（矢野目西地区）	岩沼IC周辺	メガソーラー跡地	南長谷原地区	空港隣接地
特徴	・市内で最も工業系施設が集積している「工業ゾーン」に隣接	・インターチェンジに隣接しているため、アクセスが良い	・市内で最も工業系施設が集積している「工業ゾーン」に隣接	・工業ゾーンに位置 ・国道4号に近接 ・市内中心部から近い	・仙台空港ターミナルや仙台空港駅に隣接
現況の土地利用	水田	水田、一部宅地	宅地（メガソーラー）	畑、一部宅地	宅地 ※現状企業が立地
用地面積	51.5ha	22.6ha	55.7ha	0.8ha、2.3ha、2.7ha 計：5.8ha	24.0ha
都市計画用途地域	市街化調整区域 （一般保留地区）	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化区域 用途：工業地域	一部市街化調整区域 一部市街化区域 市街化区域の用途：工業地域
建築規制	地区周辺（市街化区域） 建ぺい率：60% 容積率：200%	地区周辺 第一種低層住居専用地域 建ぺい率：50% 容積率：80%	地区周辺（市街化区域） 建ぺい率：60% 容積率：200%	建ぺい率60% 容積率：200%	地区内（市街化区域） 建ぺい率：60% 容積率：200% 地区周辺（市街化区域） 建ぺい率：60% 容積率：200% 地区周辺（市街化調整区域） 建ぺい率：70% 容積率：200%
地価（参考）	23,000 円/㎡～	23,000 円/㎡～	23,000 円/㎡～	23,000 円/㎡～	23,000 円/㎡～
地質・地盤	地質：砂質土 N値/最小10、最大30	地質：砂（粘土混じり） N値：最小0、最大40	地質：砂 N値：最小10、最大40	地質：砂（シルト混じり） N値：最小0、最大20	地質：砂 N値：最小10、最大40
用水条件	上水道：あり ※配水管・消火栓整備が必要となる可能性 下水道 汚水：あり 雨水：あり 工業用水：なし 地下水：要調査	上水道：あり ※配水管・消火栓整備が必要となる可能性 下水道 汚水：あり 雨水：あり 工業用水：なし 地下水：要調査	上水道：あり ※配水管・消火栓整備が必要となる可能性 下水道 汚水：あり 雨水：あり 工業用水：なし 地下水：要調査	上水道：あり 下水道 汚水：あり 雨水：あり（雨水管整備は必要） 工業用水：なし 地下水：要調査	上水道：あり ※配水管・消火栓整備が必要となる可能性 下水道 （市街化区域）汚水：あり 雨水：あり （市街化調整区域）汚水：あり 雨水：流入不可 工業用水：なし 地下水：要調査
排水条件	公共下水道に接続（分流式） 受益負担金が発生 県道岩沼海浜緑地線の北側は雨水幹線整備済み	公共下水道に接続（分流式） 受益負担金が発生	公共下水道に接続（分流式） 受益負担金が発生	公共下水道に接続（分流式） 受益負担金が発生 面整備として、汚水枝線整備が必要	公共下水道に接続（分流式） 受益負担金が発生
電力	最寄りの変電所：玉浦変電所 一般高圧 6,000V 特別高圧	最寄りの変電所：玉浦変電所 一般高圧 6,000V 特別高圧	最寄りの変電所：玉浦変電所 一般高圧 6,000V 特別高圧	最寄りの変電所：岩沼変電所 一般高圧 6,000V 特別高圧	最寄りの変電所：玉浦変電所 一般高圧 6,000V 特別高圧
ガス	LPガス	LPガス	LPガス	LPガス	LPガス
その他規制	航空法： 高層建築の制限あり（T.P.+約46.7m） 農地法 頭首工の受益地	航空法： 高層建築の制限あり（T.P.+約51m） 農地法 頭首工の受益地	航空法： 高層建築の制限あり（T.P.+約46.7m）	航空法： 高層建築の制限あり（T.P.+約84m）	航空法： 高層建築の制限あり（T.P.+約8m～約46.7m）
優遇制度	みやぎ企業立地奨励金 岩沼市企業立地奨励金	みやぎ企業立地奨励金 岩沼市企業立地奨励金	みやぎ企業立地奨励金 岩沼市企業立地奨励金	みやぎ企業立地奨励金 岩沼市企業立地奨励金	みやぎ企業立地奨励金 岩沼市企業立地奨励金
開発に係る前提条件・課題	・農地転用の手続きが必要	・農地転用の手続きが必要 ・住宅地が隣接しているため、企業立地において配慮が必要（騒音等） ・市街化区域編入が必要	・メガソーラーの借地期間（令和15年度）まで開発ができない ・市街化区域編入が必要	・アクセス道路整備が必要 ・雨水管整備が必要	・市街化調整区域は市街化区域編入が必要
優先度	1	2	3	4	5

4.企業アンケート調査

本市が今後計画を行う候補地を対象に、各種企業に対するアンケート調査を行い、事業進出や出店等についての意向確認を行った。また、本調査では「全国規模の企業」、「宮城県内に現在も立地している企業」、「岩沼市内に立地している企業」の3ケースで調査を行うこととした。

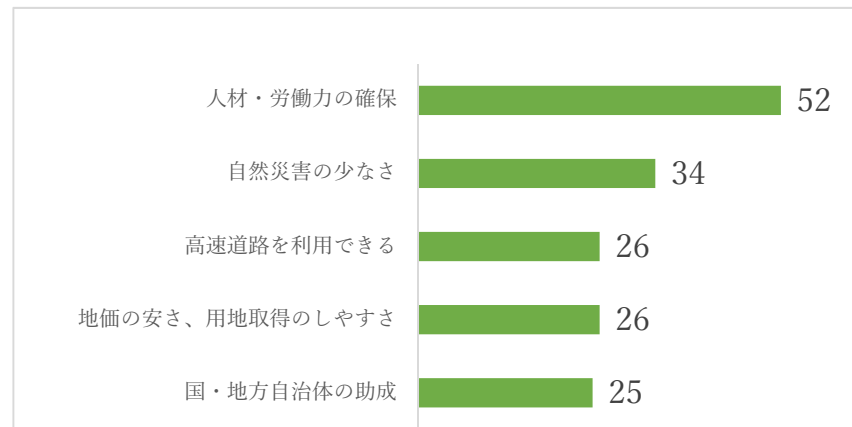
○アンケート回収結果

発送	締切	エリア	発送数	回答件数	回収率
2021.11.9	2021.11.30	全国	516	27	5.2%
2021.12.9	2021.12.24	宮城県内	23	4	17.4%
2022.1.24	2022.02.07		302	58	19.2%
小計			325	62	19.1%
2022.1.24	2022.02.07	岩沼市内	188	53	28.2%
				1	
合計			1029	143	13.9%

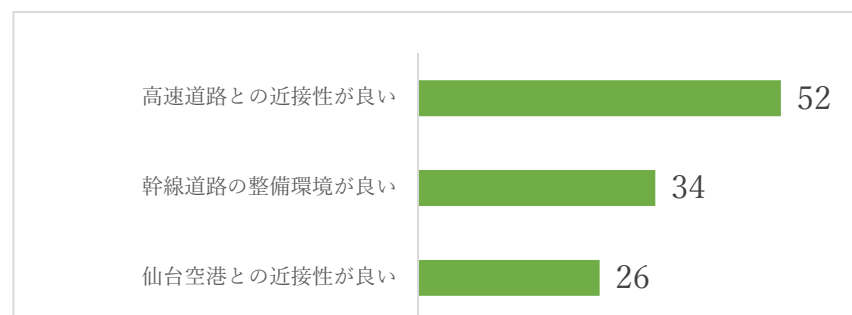
○アンケート結果

- ・今後の展開、候補地の評価及び期待

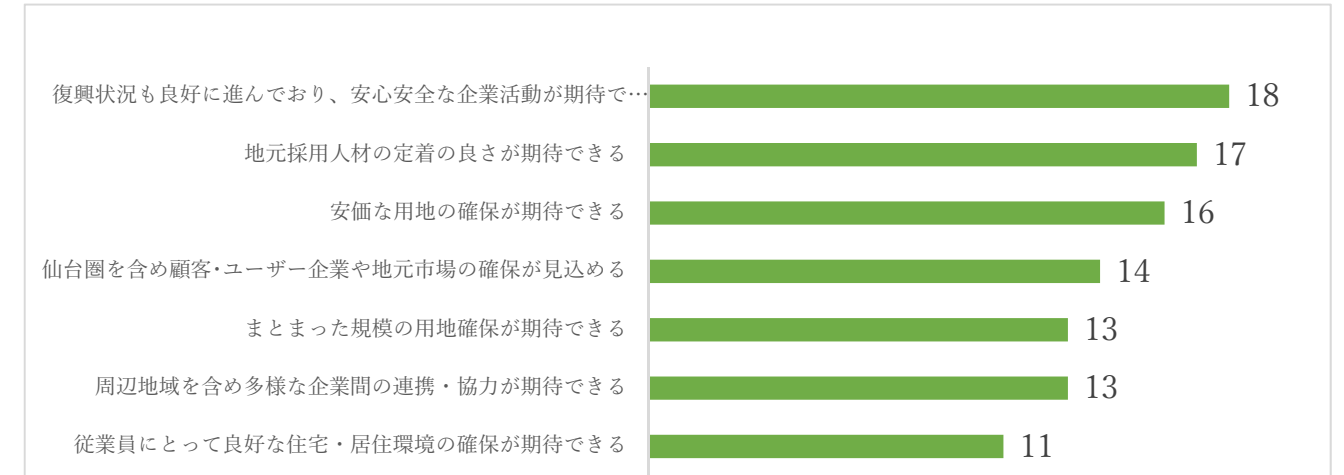
問 新たな事業所の立地先の選定に際して、どのような条件を重視しますか ※上位5つ



問 候補地区の評価 ※上位3つ



問 東北進出や具体的工場進出において、岩沼市に期待するところ ※上位7つ



立地可能性

番号	想定施設機能	候補地					希望面積	想定立地時期
		①	②	③	④	⑤		
1	物流関連 サービス関連			A			5000㎡～1ha	3年以内
2	物流関連			A			5000㎡～1ha	3年以内
3	物流関連			A			3000㎡未満	3年以内
4	物流関連 製造関連		B				5000㎡～1ha	未定
5	営業・販売関連 物流関連	B	B				3000～5000㎡	1年以内
6	製造関連	B	B				3000～5000㎡	未定
7	製造関連	B	B	B			5000㎡～1ha	3年以内
8	製造関連	B					5000㎡～1ha	1年以内
9	物流関連 製造関連	B	B				1～3ha	3年以内
10	サービス関連	B	B				3ha以上	3年以内
A岩沼市への新たな事業所を設けたい		0	0	3	0	0		
B条件によっては候補地となり得る		6	6	1	0	0		

C 現状ではなんともいえないが、岩沼市の投資環境、公的支援メニューに関する資料を希望した回答企業

11	研究・開発・設計関連 製造関連	5000㎡～1ha	5年以内
12	—	—	—

候補地毎の希望面積

	3000㎡未満	3000～5000㎡	5000㎡～1ha	1～3ha	3ha以上
①仙台空港IC周辺		2	2	1	1
②岩沼IC周辺		2	2	1	1
③メガソーラー跡地	1		3		

候補地毎の立地施設機能

	営業・販売関連	物流関連	製造関連	サービス関連
①仙台空港IC周辺	1	2	4	1
②岩沼IC周辺	1	3	4	1
③メガソーラー跡地		3	1	1

