# 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

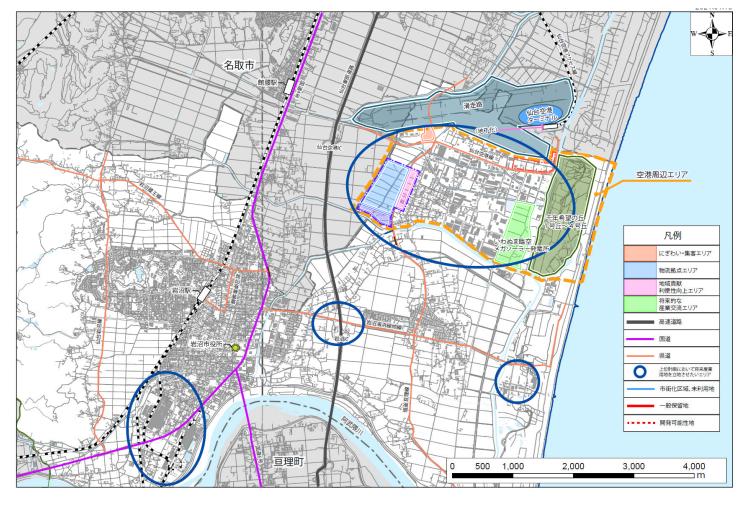
# 1.業務概要

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。

# 〇候補地の課題整理・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。

경우 전   1		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
전	特徴				・国道4号に近接	・仙台空港ターミナルや仙台空港駅に隣接
1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5	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
古代日本記載   古代日本記載   古代日本記載   古代日本記載   古代日本記載   古代日本記載   日本記載   日本記述   日述   日本記述   日本記述   日本記述   日述   日本記述   日本記述   日本記述   日本記述   日本記	用地面積	51.5ha	22.6ha	55.7ha		24.0ha
변경 전 변경	都市計画用途地域		市街化調整区域	市街化調整区域		一部市街化区域
第十時報         内質: 砂油土         物質:砂(花土部じり)         内質: 砂小丸         内間: 砂小丸         内間: 砂小丸         大力         大力 <td>建築規制</td> <td>建ぺい率:60%</td> <td>第一種低層住居専用地域建ペい率:50%</td> <td>建ぺい率:60% 容積率:200%</td> <td>· - · ·</td> <td>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%</td>	建築規制	建ぺい率:60%	第一種低層住居専用地域建ペい率:50%	建ぺい率:60% 容積率:200%	· - · ·	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%
第一名整	地価(参考)	23,000 円/ ㎡ $\sim$	23,000 円/ ㎡~	23,000 円/ ㎡~	23,000 円/ ㎡~	23,000 円/ ㎡~
上水道:あり	地質・地盤		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			
水条件         受益負担金が発生 児道若溶海兵軽地線の北側は雨水幹線整備差 み         公共下水道に接続(分流式) 受益負担金が発生 完益負担金が発生         公共下水道に接続(分流式) 受益負担金が発生 而整備として、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 而整備として、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 而整備をして、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         公共下水道に接続(分流式) 受益自担金が発生         公共下水道に接続(分流式) 一般高圧 6,000V ・特別高圧         会計の必要 ・協力の変電所・玉浦変電所 ・協立 ・協立 ・協立 ・記述を ・記述を ・記述を ・記述を ・記述を ・記述を ・記述を ・記述を	用水条件	※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	※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	※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	下水道 汚水: あり 雨水: あり(雨水管整備は必要)	※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
力         一般高圧 6,000V 特別高圧         一般記述         一般記述         100V 新空法: 高層建築の制限あり (T.P.+約8m〜約46.7 m)         上の対立 高層建築の制限あり (T.P.+約8m〜約46.7 m)         加速法: 高層建築の制限あり (T.P.+約8m〜約46.7 m)         航空法: 高層建築の制限あり (T.P.+約8m〜約46.7 m)         航空法: 高層建築の制限あり (T.P.+約8m〜約46.7 m)         航空法: 高層建築の制限あり (T.P.+約8m〜約46.7 m)         大学企業立地奨励金 岩沼市企業立地奨励金 岩沼市企業立地奨励金 岩沼市企業立地奨励金 岩沼市企業立地奨励金 岩沼市企業立地奨励金 と初す企業立地奨励金 とおされを表すといるのが を開発ができない ・市街化区域編入が必要         大学のと ・大学の主意といるのが ・市街化区域編入が必要         本学企業立地奨励金 ・アクセス道路 ・市街化区域編入が必要         本学企業立地奨励金 ・アクセス道路 ・市街化区域編入が必要         本学企業立地奨励金 ・下クセス道路 ・市街化区域編入が必要         本学企業立地奨励金 ・下クセス道路 ・市街化区域編入が必要         本学企業立地奨励金 ・デンタセス道路 ・市街化区域編入が必要         本学企業立地奨励金 ・デンタセス道路 ・市街化区域編入が必要	排水条件	受益負担金が発生	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		受益負担金が発生	
加空法:     高層建築の制限あり (T.P.+約46.7m) 農地法     頭首工の受益地     過制度     みやぎ企業立地奨励金     岩沼市企業立地奨励金     岩沼市企業立地奨励金     光度地転用の手続きが必要     光度地転用の手続きが必要     北度地転用の手続きが必要     北度ができない     北度が必要     北度を備が必要     北度を開か必要     北度を開かると     北度を開かると     北度を開かると     北度を開かると     北度を開かると     北度を開発を開かると     北度を開かると     北度を開かると     北度を開かると     北度を開かると     北度を開かると     北度を開発を開かると     北度を開かると     北度を開かると     北度を開かると     北度を開発を開かると     北度を開発を開かると     北度を開発を開かると     北度を開発を開かると     北度を開発を開かると     北度を開かると     北度を開かると     北度を開かると     北度を開かると     北度を開かると     北度を開かると     は度を開かると     北度を開かると     北度を開かると     北度を開発を開かると     北度を開かると     北度を開発を開かると     北度を開発を使用を開かると     北度を開発を開かると     北度を開発を使用を表すると     北度を表すると     北度を表すると     北度を表すると     北度を表すると     北度を表すると     北度を表すると     北度を表すると     北度を表すると     北度を表すると	電力	一般高圧 6,000V	一般高圧 6,000V	一般高圧 6,000V	一般高圧 6,000V	一般高圧 6,000V
高層建築の制限あり(T.P.+約46.7m)	ガス			LPガス	LPガス	LPガス
選制度 岩沼市企業立地奨励金 ・農地転用の手続きが必要 ・住宅地が隣接しているため、企業立地において開発ができない・市街化区域編入が必要・・市街化区域編入が必要・・市街化区域編入が必要・・市街化区域編入が必要・・市街化区域編入が必要・・市街化区域編入が必要・・市街化区域編入が必要・・市街化区域編入が必要・・市街化区域編入が必要・・市街化区域編入が必要・・市街化区域編入が必要・・市街化区域編入が必要・・市街化区域編入が必要・・市街化区域編入が必要・・市街化区域編入が必要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	その他規制	高層建築の制限あり(T.P.+約46.7m) 農地法	高層建築の制限あり(T.P.+約51m) 農地法			高層建築の制限あり(T.P.+約8m~約46.7
発に係る前提条件・ 題・農地転用の手続きが必要・農地転用の手続きが必要・市街化区域編入が必要(騒音等) ・市街化区域編入が必要・市街化区域編入が必要	優遇制度					
先度 1 2 3 4 5	開発に係る前提条件・課題	・農地転用の手続きが必要	・ <mark>住宅地が隣接</mark> しているため、企業立地において配慮が必要(騒音等)	で開発ができない	1	・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%

### 〇アンケート結果

・ 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	相中立地味如	
		1	2	3	4	(5)	<b>中</b> 至 凹 傾	想定立地時期
1	物流関連			А			5000㎡~1ha	3年以内
	サービス関連						3000111 1114	3年以内
2	物流関連			А			$5000$ m $^{\circ}\sim$ 1ha	3年以内
3	物流関連			А			3000㎡未満	3年以内
4	物流関連		В				5000㎡~1ha	未定
4	製造関連						5000111 ° 111a	
5	営業・販売関連	В	В				3000~5000 m²	1年以内
	物流関連						3000 93000111	
6	製造関連	В	В				3000~5000 m²	未定
7	製造関連	В	В	В			5000㎡∼1ha	3年以内
8	製造関連	В					5000㎡∼1ha	1年以内
9	物流関連	В	В				1∼3ha	3年以内
9	製造関連						1, 511a	34次内
10	サービス関連	В	В				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		
					0		1	
は余汗(	によっては候補地となり得る	6	6	1	U	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	$5000$ m $^{\circ}\sim$ $1$ ha	5年以内	
12	_	_	_	

### 候補地毎の希望面積

	3000㎡未満	3000~5000㎡	$5000 ext{m}^2\!\sim\!1 ext{ha}$	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

# 5.選定された候補地における土地利用方針と事業手法の検討

先行的に着手すべき候補地について、アンケート調査結果をふまえた土地利用方針の検討を行う。土地利用を今後 具体的に事業化していく際の事業手法の検討、これら事業手法毎に一般的に想定される㎡単価を基にした概算事業 費の算出を行なった。

# ①候補地の選定

アンケート調査結果により新たな事業所を検討している企業及び設備の増強を考えている企業が複数あるが、想定される立地計画時期が3年以内であった。また、候補地としての評価が高いエリアを考慮した場合、「仙台空港IC周辺地区」及び「岩沼IC周辺地区」を先行的に着手すべき候補地とした。

### ②候補地における諸条件

アンケートにより以下の内容を踏襲する。

- i) 企業が求めている画地面積の大多数が5000 ㎡~1ha となるため、これを考慮する。
- ii ) 土地利用及び概算事業費は岩沼市企業立地ガイドから設定する。

# ③事業手法について

事業手法を考慮した際に、用地全面買収のリスクを考え、土地区画整理事業による手法とした。

### ④事業別ゾーニングと課題

各エリア別のゾーニングと課題を整理した。

# i ) 仙台空港 IC 周辺地区

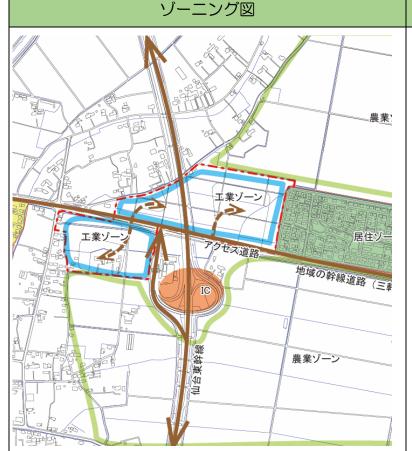
# ブーニング図・調整池 工業ゾーン 工業ゾーン 工業ゾーン エボゾーン エボ から はって (1) と (1

工業地域としての土地利用を前提とした市街地整備を行い、IC 周辺地域の経済発展のため、物流産業の集積を図る。

# 課題整理

- ・土地利用について、中央の幹線水路(葉の木堀 水路)について、土地改良区との指定流量の覚書 があることに留意が必要。
- ・北側(矢野目西地区)における幹線道路が、本 事業エリアを踏まえた線形となっており、開発検 討の際には踏襲する必要がある。
- ・事業性の考察として、現行の矢野目西地区の保留地単価と同等の価格(販売実績)とした場合、 減歩率が80~90%程度となり保留地単価の設定等により適切な減歩率を検討していく必要がある
- ・事業内の幹線道路については、都市計画道路と なる可能性がある為、社総交等の補助が考慮され た場合は、事業性が向上する。
- ・名取川頭首工の整備区域(受益地)のため、区域除外の調整及び手続きが必要となる。
- ・地権者の開発に対する意向が強い場合において も、農振農用地区域のため、除外手続きをする上 では理由の整理が必要(進出企業の担保性や規模 の妥当性)。本業務等における可能性企業との連 携が不可欠となる。

# ii ) 岩沼 IC 周辺地区



物流産業の集積を図る土地利用とするとともに、隣接した居住ゾーン及び農業ゾーンへの配慮が必要となる。

### 課題整理

- ・東側が住宅地となっており、工業用地としての連担性が薄い。上位計画の整理が必要となる。
- ・高速道路及び三軒茶屋岩沼線で土地利用が3つに分断されるため、各エリア内で区画道路・調整池の設置が必要となる。事業の採算によりエリアの選定が必要となる。
- ・事業性の考察として、現行の矢野目西地区の保留地単価と同等の価格(販売実績)とした場合、 減歩率が80~90%程度となり保留地単価の設定等により適切な減歩率を検討していく必要がある。
- ・事業性向上の提案として、人口フレーム等の調整が必須となるが、宅地(分譲地)エリアを設置すると事業性が格段に良くなる。
- ・仙台空港IC 周辺地区と同様に農振農用地区域のため、除外手続きをする上では理由の整理が必要(進出企業の担保性や規模の妥当性)。本業務等における可能性企業との連携が不可欠となる。

# ⑤事業スケジュール

上記の具体的な土地利用に向けてのスケジュールは以下の案が考えられる。

