

表 石巻市産業用適地検討候補地の位置・地形条件による相対評価表

候補地記号	位置	区域面積	広域交通条件		土地利用法規制	周辺基盤水準	用地造成に係る地形条件		総合評価	
			A-1 ICから道路取付位置までの道程	A-2 幹線道路(国県道)から取付位置までの道程	B 農振農用地区域等法規制による転用の可能性※1	C 取付先道路幅員・規格と2方向取付の可能性	D-1 最大(平均)高低差による切盛土工量の想定 ※2	D-2 基盤施設、法面等を除く有効宅地率の想定 ※2		
1	桃生町寺崎00-00 他	約 3.87 ha	○ 桃生豊里IC 約 2.6 km	△ 県道河北桃生 約 1,400 m	○ 農用地区域・一団の優良農地は介在しない	▲ 市道 幅員約 8 m (他方向は狭幅員農道)	○ 高低差 14 m (3.6m/ha) 切土工量中程度	○ 高低差を外周自然法で処理し比較的有効宅地率は高い	C	周辺地域の道路網等の基盤整備水準が低い
2	桃生町新山00-00 他	約 65.73 ha	○ 桃生豊里IC 約 1.3 km	△ 県道河北桃生 約 500 m	○ 農用地区域・一団の優良農地は介在しない	▲ 市道 幅員約 4 m (県道へは集落地を隔つ)	△ 高低差 84 m (1.3m/ha) 切土工量多い	△ 地形が複雑であり確保し得る有効宅地の比率は低い	D	地形条件、周辺基盤状況から、宅地造成事業の効率が低い
3	拾貫寺番00-00 他	約 17.58 ha	○ 桃生豊里IC 約 0.9 km	○ 県道河北桃生 約 0 m	○ 農用地区域・一団の優良農地は介在しない	▲ 県道 幅員約 6 m (他方向市道の間は農地)	○ 高低差 78 m (3.9m/ha) 切土工量中程度	○ 高低差を外周自然法で処理し比較的有効宅地率は高い	B	取付道路整備を除き宅地造成事業の効率が良い
4	中下00-00 他	約 25.83 ha	○ 桃生豊里IC 約 2.4 km	○ 県道河北桃生 約 0 m	○ 農用地区域・一団の優良農地は介在しない	▲ 県道 幅員約 6 m (他方向取付困難)	△ 高低差 14 m (3.6m/ha) 切土工量多い	△ 上部に長大法面が生じ比較的有効宅地率は低い	D	周辺地域の道路網等の基盤整備水準が低い
5	小田前00-00 他	約 22.89 ha	○ 桃生豊里IC 約 3.9 km	○ 県道河北桃生 約 0 m	○ 農用地区域・一団の優良農地は介在しない	▲ 県道 幅員約 6 m (他方向取付困難)	△ 高低差 76 m (33m/ha) 切土工量多い	▲ 上部に長大法面が生じ比較的有効宅地率は低い	D	周辺地域の道路網等の基盤整備水準が低い
6	桃生町太田00-00 他	約 21.96 ha	○ 桃生豊里IC 約 3.2 km	△ 県道河北桃生 約 0 m (集落地介在)	○ 農用地区域・一団の優良農地は介在しない	▲ 県道 幅員約 6 m (他方向取付困難)	△ 高低差 110 m (5.0m/ha) 切土工量多い	△ 上部に長大法面が生じ比較的有効宅地率は低い	D	周辺地域の道路網等の基盤整備水準が低い
7	高屋敷00-00 他	約 33.70 ha	△ 桃生豊里IC 約 5.9 km	△ 県道河北桃生 約 500 m (自専道アダ)	○ 農用地区域・一団の優良農地は介在しない	▲ 市道 幅員約 4 m (集落地内道路へ取付)	△ 高低差 78 m (2.3m/ha) 切土工量多い	△ 地形が複雑であり確保し得る有効宅地の比率は低い	E	周辺地域の道路網等の基盤整備水準が低い
8	北村00-00 他	約 23.54 ha	△ 桃生豊里IC 約 13.6 km (神取橋越え)	○ 国道108 約 800 m	○ 農用地区域・一団の優良農地は介在しない	▲ 市道 幅員約 12 m (他方向取付困難)	△ 高低差 82 m (3.5m/ha) 切土工量多い	▲ 上部に長大法面が生じ比較的有効宅地率は低い	E	周辺地域の道路網等の基盤整備水準が低い
9	前山00-00 他	約 21.85 ha	△ 石巻河南IC 約 12.0 km	○ 国道108 約 150 m (農地介在)	○ 農用地区域・一団の優良農地は介在しない	▲ 市道 幅員約 6 m (他方向取付困難)	○ 高低差 46 m (2.1m/ha) 切土工量中程度	○ 高低差が少なく比較的宅地造成効率が低い	C	取付道路整備を除き宅地造成事業の効率が低い
10	俵庭00-00 他	約 23.85 ha	△ 石巻港IC 約 10.0 km	△ 国道108 約 250 m (集落地介在)	○ 農用地区域・一団の優良農地は介在しない	▲ 市道 幅員約 12 m (他方向取付困難)	○ 高低差 42 m (1.8m/ha) 切土工量少ない	△ 周辺既存施設との調和のため整備宅地が限定	D	採石場と一体整備であれば事業性がある
11	久米田00-00 他	約 50.47 ha	△ 矢本IC 約 9.0 km	○ 県道河南南郷 約 0 m	○ 農用地区域・一団の優良農地は介在しない	▲ 県道 幅員約 8 m (他方向取付困難)	○ 高低差 56 m (1.1m/ha) 切土工量中程度	△ 周辺既存施設との調和のため整備宅地が限定	D	採石場と一体整備であれば事業性がある
12	鹿添00-00 他	約 25.45 ha	△ 矢本IC 約 8.0 km	△ 県道河南南郷 約 500 m (農地介在)	○ 農用地区域・一団の優良農地は介在しない	▲ 市道 幅員約 9 m (農地経由、他取付困難)	○ 高低差 50 m (2.0m/ha) 切土工量少ない	△ 周辺既存施設との調和のため整備宅地が限定	D	周辺地域の道路網等の基盤整備水準が低い
13	細田00-00 他	約 12.55 ha	△ 河北IC 約 8.7 km	○ 県道河南登米 約 0 m	○ 農用地区域・一団の優良農地は介在しない	▲ 県道 幅員約 8 m (他方向は農道取付)	△ 高低差 70 m (5.6m/ha) 切土工量多い	○ 高低差を外周自然法で処理し比較的有効宅地率は高い	C	取付道路整備を除き宅地造成事業の効率が低い
14	鶴家00-00 他	約 38.66 ha	◎ 河北IC 約 0.5 km	○ 県道神取河北 約 0 m	△ 農用地区域だがIC近接地ゆえ転用見込み有り	○ 県道 幅員約 14 m (外周道路整備可能)	△ 高低差 僅か 盛土・地盤改良の必要有	○ 平地で有効宅地率が高いが水路で分断され架橋を要す	A	農地転用さえ可能であれば、産業用地としての適地性が高い
15	大土00-00 他	約 15.26 ha	▲ 河北IC 約 4.3 km (辻堂橋越)	○ 県道石巻河北 約 0 m	○ 農用地区域・一団の優良農地は介在しない	▲ 県道 幅員約 8 m (他方向取付困難)	○ 高低差 55 m (3.6m/ha) 切土工量中程度	○ 高低差を外周自然法で処理し比較的有効宅地率は高い	D	取付道路整備を除き宅地造成事業の効率が低い
16	中野00-00 他	約 10.30 ha	▲ 河北IC 約 7.3 km (飯野川橋)	○ 県道北上河北 約 0 m	○ 農用地区域・一団の優良農地は介在しない	▲ 県道 幅員約 9 m (他方向取付困難)	△ 高低差 90 m (8.7m/ha) 切土工量多い	△ 高低差処理の法面が大きく有効宅地率が低い	E	河川・浸水区域隣接の難点もあり事業効率低い
17	沼津00-00 他	約 10.78 ha	▲ 石巻港IC 約 14.1 km (旧北上越)	△ 県道石巻雄勝 約 90 m (農地介在)	○ 農用地区域・一団の優良農地は介在しない	▲ 県道 幅員約 12 m (周辺道路との間は農地)	○ 高低差 40 m (3.7m/ha) 切土工量中程度	○ 高低差を外周自然法で処理し比較的有効宅地率は高い	E	河川・浸水区域隣接の難点もあり事業効率低い
18	鹿又00-00 他	約 23.75 ha	▲ (未開設IC) 約 0.4 km	○ 国道 45 約 0 m	△ 農用地だが投資受益過ぎなら幹線沿道転用見込み有	○ 国道 幅員約 10 m (外周道路整備可能)	△ 高低差 僅か 盛土・地盤改良の必要有	△ 東側ブロックは未接道のため有効宅地率が低い	C	農地転用さえ可能であれば、産業用地としての適地性が高い
19	岩崎00-00 他	約 24.15 ha	▲ 河北IC 約 5.5 km (飯野川橋)	○ 県道河北桃生 約 0 m (集落地介在)	○ 農用地区域・一団の優良農地は介在しない	▲ 県道 幅員約 12 m (他方向取付困難)	△ 高低差 116m (4.8m/ha) 切土工量多い	▲ 上部に長大法面が生じ比較的有効宅地率は低い	E	地形条件、周辺基盤状況から、宅地造成事業の効率が低い
20	小船越00-00 他	約 27.00 ha	○ 石巻港IC 約 1.7 km	○ 国道 45 約 0 m	○ 農用地区域・一団の優良農地は介在しない	△ 国道 幅員約 10 m (他方向取付困難)	△ 高低差 114 m (4.2m/ha) 切土工量多い	▲ 上部に長大法面が生じ比較的有効宅地率は低い	D	主に地形条件から、宅地造成事業の効率が低い
21	須江00-00 他	約 11.54 ha	○ 石巻港IC 約 2.3 km	○ 県道 河南石巻港IC 約 0 m	△ 農用地だが投資受益過ぎなら幹線沿道転用見込み有	○ 県道 幅員約 22 m (外周道路整備可能)	△ 高低差 僅か 盛土・地盤改良の必要有	◎ 未利用地が生ずることなく有効宅地率が高い	A	農地転用さえ可能であれば、産業用地としての適地性が高い

※1：農地転用の見込みについては、関連する農業生産基盤整備事業の有無及びその受益期間等を確認し上での評価を要す
 ※2：用地造成事業の効率については、総合評価の高い候補地について、より具体的な造成計画・事業量を検討して、更なる候補地の絞り込みに資する
A~B：総合評価A~Bの候補地

表 産業用適地比較表 (No.3、14、21 地区)

項目	No.3 (桃生地区)	No.14 (河北 IC 周辺地区)	No.21 (須江地区)
立地特性	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地から約 11km 桃生豊里 IC から南東約 0.9km 周辺道路：主要地方道河北桃生線、三陸自動車道 道路整備状況：三陸自動車道桃生豊里 IC は整備済み 	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地から約 4.5km 河北 IC 西側に隣接 周辺道路：三陸自動車道、国道 45 号、県道神鳥河北線 道路整備状況：三陸自動車道河北 IC は整備済み 	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地から約 2.5km 石巻港 IC から北約 2.3km、県道河南石巻港インター線に隣接 周辺道路：県道河南石巻インター線、国道 108 号、三陸自動車道 道路整備状況：隣接する県道河南石巻港インター線は整備済み
現況	<ul style="list-style-type: none"> 現況土地利用はほぼ山林であるが、一部水田が占める 地形は、山林は標高 82.5m、周辺の水田は標高約 2~7m 程度であり、標高差が約 80~75m の地形 	<ul style="list-style-type: none"> 現況土地利用はほぼ田畑が占め、中央部に南西方向に古川が、東西方向に水路が位置する 地形は、標高約 1m 程度の平坦な地形 	<ul style="list-style-type: none"> 現況土地利用は主に田畑が占め、その他には農道、水路等がみられる 地形は、標高約 1~2m 程度のほぼ平坦な地形
法規制等	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域外 その他の法規制等 <ul style="list-style-type: none"> 農振農用地 (一部。一団の優良農地は介在しない) 森林地域 (地域森林計画対象民有林) 埋蔵文化財包蔵地 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域外 その他の法規制等 <ul style="list-style-type: none"> 農振農用地 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域内 (市街化調整区域) その他の法規制 <ul style="list-style-type: none"> 農振農用地
土地利用計画	<ul style="list-style-type: none"> 区域面積 約 14.5ha 宅地面積 約 10.1ha 調整池 約 1.1ha (2ヶ所) 道路 約 1.7ha 緑地 約 1.6ha 水路 約 0.03ha  <ul style="list-style-type: none"> 宅地の区画割は、区画道路、周辺地形等に合わせる 各宅地は約 4,500m² を標準とし、大規模な場合は中央部分で約 3ha まで対応可能となり、各業種への適応が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 区域面積 約 16.7ha 宅地面積 約 11.4ha 調整池 - 道路 約 1.8ha 緑地 約 0.9ha 河川・水路 約 2.53ha  <ul style="list-style-type: none"> 宅地の区画割は、区画道路、周辺地形・施設等に合わせる 各宅地は約 4,500m² を標準とするが、大規模な場合は線形を見直す必要があり、各業種への適応はやや困難 	<ul style="list-style-type: none"> 区域面積 約 19.6ha 宅地面積 約 15.6ha 調整池 約 1.7ha (3ヶ所) 道路 約 1.8ha 緑地 約 0.5ha 水路 約 0.1ha  <ul style="list-style-type: none"> 宅地の区画割は、整形とする 各宅地は大規模・小規模な場合にも対応可能となり、各業種への適応が可能
アクセス道路整備計画	<ul style="list-style-type: none"> アクセス箇所：2ヶ所 北西側 1ヶ所、南東側 1ヶ所 (共に主要地方道河北桃生線に取付け) 	<ul style="list-style-type: none"> アクセス箇所：3ヶ所 北側 2ヶ所、南側 1ヶ所 (共に県道神取河北線に取付け) 河北 IC に隣接 	<ul style="list-style-type: none"> アクセス箇所：3ヶ所 北東側 1ヶ所 (国道 108 号に取付け)、南東側 1ヶ所、東側中央 1ヶ所 (共に県道河南石巻港インター線に取付け)
供給処理施設計画	<ul style="list-style-type: none"> [給水]・上水道接続可能 [排水処理] 《雨水排水》 調整池は北西側 1ヶ所、南東側 1ヶ所の計 2ヶ所 (放流先：配水管～北上川) 	<ul style="list-style-type: none"> [給水]・上水道接続可能 [排水処理] 《雨水排水》 河川・水路への直接放流となり、調整池は設置不要かどうかの県河川課との協議が必要 (放流先：水路・古川～旧北上川) 	<ul style="list-style-type: none"> [給水]・上水道接続可能 [排水処理] 《雨水排水》 調整池は南側、東側及び中央部に各 1箇所の計 3ヶ所 (放流先：配水管～定川)
造成計画	<ul style="list-style-type: none"> 残土 (832,800m³) が発生し、造成・土搬出期間が長くなる ※切土約 836,500m³、盛土 3,700m³ 	<ul style="list-style-type: none"> 搬入土 (64,100m³) が発生する ※切土約 1,200m³、盛土 65,300m³ 	<ul style="list-style-type: none"> 搬入土 (276,000m³) が発生する ※切土約 17,000m³、盛土 293,000m³
立地状況	<ul style="list-style-type: none"> 市内の主な商圈である中心市街地から最も離れる 物流拠点である石巻港から最も離れ、アクセスは、三陸自動車道を利用することとなる 	<ul style="list-style-type: none"> 市内の主な商圈である中心市街地からやや離れる 物流拠点である石巻港から離れ、アクセスは、三陸自動車道を利用することとなる 	<ul style="list-style-type: none"> 市内の主な商圈である中心市街地から最も近い 物流拠点である石巻港に最も近く、一般道のみでのアクセスが可能
自然環境保全	<ul style="list-style-type: none"> 現況樹林の大規模な造成を行うことから、自然環境への影響は大きい 	<ul style="list-style-type: none"> 現況樹林の造成はほとんどを行わないことから、自然環境への影響は小さい 	<ul style="list-style-type: none"> 現況樹林の造成は行わないことから、自然環境への影響は小さい
将来計画への対応	<ul style="list-style-type: none"> 区域拡大を行う場合、丘陵部の造成が発生し、意向調査による必要面積 (約 19ha) 確保が困難 	<ul style="list-style-type: none"> 区域拡大を行う場合、周辺に住宅・丘陵地が位置するため、現況農地への拡大となるが、拡大方向・面積が限られ、意向調査による必要面積 (約 19ha) 確保がやや困難 	<ul style="list-style-type: none"> 区域拡大を行う場合、周辺に住宅が点在するが、現況農地と含めて拡大できる可能性がある 意向調査による必要面積 (約 19ha) を確保済み
概算工事費	<ul style="list-style-type: none"> 概算工事費が約 61 億 3,000 万円 (約 43,000 円/m²、用地取得費は含まず) となり、最も高額 埋蔵文化財の調査費用が発生する 	<ul style="list-style-type: none"> 概算工事費が約 21 億 5,000 万円 (約 13,000 円/m²、用地取得費は含まず) となるが、橋梁設置分及び調整池が必要な場合は調整池設置分が必要であり、高額となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 概算工事費が約 45 億 2,000 万円 (約 23,000 円/m²、用地取得費は含まず) となり、安価
スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 土搬出に 789 日 (10 t ダンプ 240 台/日稼動と想定) となり、造成・土搬出期間が最も長くなる 埋蔵文化財の調査分、期間が長くなる ここ 1~2 年以内の迅速な整備に対応不可 	<ul style="list-style-type: none"> 土搬入に 61 日 (10 t ダンプ 240 台/日稼動と想定) にかかる ここ 1~2 年以内の迅速な整備に対応可能 	<ul style="list-style-type: none"> 土搬入に 261 日 (10 t ダンプ 240 台/日稼動と想定) にかかる ここ 1~2 年以内の迅速な整備に対応可能
地権者との合意形成	<ul style="list-style-type: none"> 不明 	<ul style="list-style-type: none"> 一部地権者の同意あり 	<ul style="list-style-type: none"> 地権者の同意あり
総合評価	△	○	◎
実現に向けた課題	<ul style="list-style-type: none"> 地権者の合意が必要 現況の緑地・地形が造成され、改変が最も大きい 都市計画区域外のため、県の開発許可が必要 地域森林計画対象民有林の取り扱いについて 埋蔵文化財の取扱いについて 	<ul style="list-style-type: none"> 地権者の合意が必要 都市計画区域外のため、県の開発許可が必要 ほぼ全域が農用地区のため、農用地の解除が必要 不足土量が発生する 地質の確認が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 全域が農用地区のため、農用地の解除が必要 市街化調整区域であるため、線引きの考え方が必要 不足土量が発生する 地質の確認が必要

※◎：最良、○：良、△：可、×：不可として、3地区を相対的に比較し、評価を行った。