

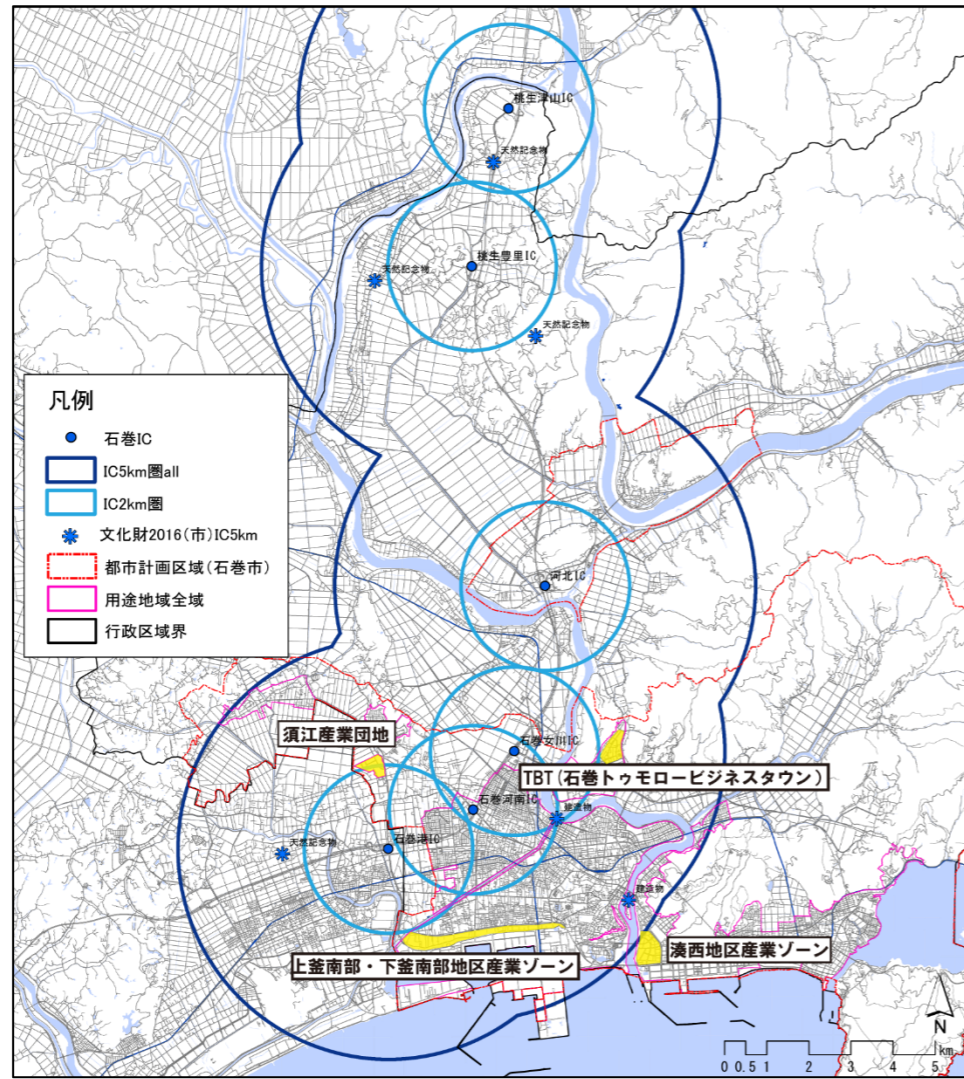
■業務の目的

石巻市では、令和3年3月に策定した「第二次石巻市総合計画」において、「多彩な人材が活躍し誇りと活気にあふれるまち」という基本目標のもと、「企業誘致の推進と新たな産業の創出」を推進すべき施策として掲げています。また、重点施策においては、「桃生豊里インター周辺での産業団地の形成」をかねており、桃生地域の地域活性化を目指した産業創出・企業立地推進を目指すものとしています。

本業務では、上記に基づき、石巻市近隣の三陸自動車道 IC 周辺での新たな産業用地整備の可能性について確認し、地域現況などを踏まえ産業用地の適地候補地を検討するものです。

■調査対象とする IC の選定

石巻市内及び近郊には、6カ所の IC があり、そのうちの南側3カ所の IC 周辺にはすでに整備された産業団地が立地しています（右図の通り）。各産業団地にはまだ空き区画があるため、それらの立地を優先していく必要があります。また、総合計画の重点施策に掲げる桃生地区での地域活性化を目指した産業創出・企業立地を目指すことを踏まえ、本業務では桃生津山 IC、桃生豊里 IC、河北 IC の3つの IC 周辺を主検討対象とします。



■適地候補地の考え方

上記 IC 周辺は優良な農地に囲まれており、農業振興地域・農用地区域に指定されている優良な農地については対象外とします。一方で、新たな企業進出を推進し、機会を逃さないためには、地盤や立地場所としてのニーズを満たせる用地を確保することが必要です。

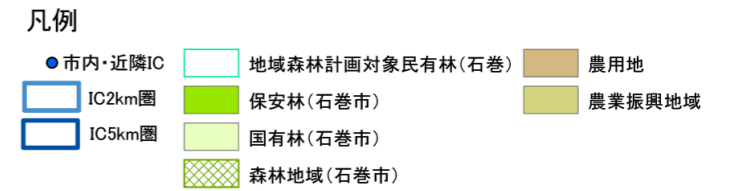
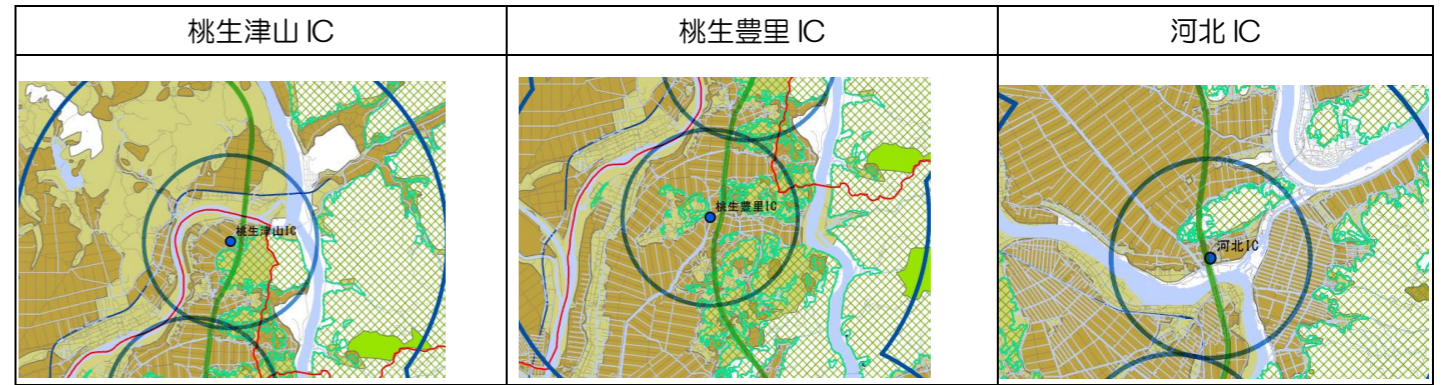
よって、本業務においては、下記の視点から産業団地適地を選定するものとします。

〈適地候補地の視点〉

【視点1】法規制状況を踏まえた開発可能な土地の抽出
【視点2】地盤の良さ・アクセス性を考慮した用地選定

■IC 周辺の現況

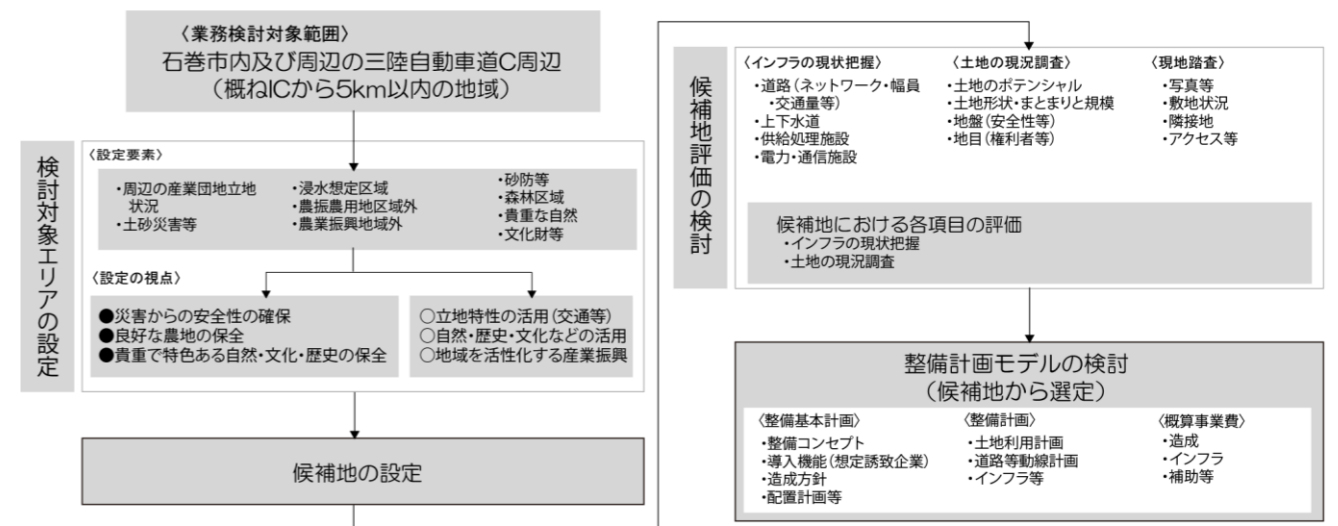
IC 周辺の詳細図は以下の通りです。



■調査対象地区と適地候補地の選定

桃生津山 IC、桃生豊里 IC、河北 IC 周辺を対象に、以下の抽出フローに基づいて検討します。

【適地候補地選定フロー】



■適地候補地抽出結果

候補地選定フローに基づき、業務検討対象範囲から検討対象エリアを設定しましたが、各 IC 周辺ともに開発経費及び法規制などの条件に大きな差はないことから、詳細を検討する対象エリアを絞り込むため、IC 周辺の土地利用状況や法適用状況、既存産業用地の状況などを踏まえ下記のとおり整理しました。

検討対象エリア（桃生豊里 IC・桃生津山 IC・河北 IC）については、現地踏査を実施し、立地環境を確認した上で、右記により最終適地候補地を桃生豊里 IC 周辺としました。

○検討対象エリアの絞り込み

IC 名	周辺用地の概要	検討対象
桃生豊里 IC	—	対象
桃生津山 IC	農地近辺は周辺に民家が集積しているほか、山間部はネクスコ東日本との調整が困難。	除外
河北 IC	農地はアンダーパスがあり、切り回しが不便なほか、山間部は送電線が多く開発困難。	除外

令和4年度 石巻市 産業団地適地選定調査業務 概要版

■最終適地候補地位置図

検討対象エリアを精査した結果、候補地として抽出した用地を下記の通り区分し、整理しました。

なお、農業振興地域は原則除外するものとして検討をすすめましたが、条件に合致する土地が少なかったため、市総合計画の重点施策である「桃生豊里インター周辺での産業団地の形成」に則り、桃生地域の地域活性化を目指した産業創出・企業立地推進を目指すものとして、桃生豊里 IC からの近接性を踏まえた農用地区域を含む 4 か所のエリアを「条件付き適地候補地」として選定しました。

〈適地候補地の整理〉

用地区区分	
適地候補地（丘陵地）	<ul style="list-style-type: none"> 抽出フローに適合 農業振興地域・農用地区域に係らない
条件付き適地候補地（農地）	<ul style="list-style-type: none"> 農業振興地域・農用地区域に係るが、IC 距離等と市政方策を踏まえ条件付き（農振解除手続き）として選定 農振除外に際し、地域未来投資促進法の適用を検討

■候補地の概要

		適地候補地 桃生豊里 IC 南側丘陵地	条件付き適地候補地 桃生豊里 IC 周辺
位置概要		桃生豊里 IC と河北 IC のほぼ中間の丘陵部に位置し、両インターから約 5～10 分圏に掛かる。	桃生豊里 IC から至近の平坦地（農地）に位置し、インターから約 3 分圏にある。
立地特性	開発面積	約 12ha ～約 14ha（2 箇所）	約 5～39ha（4 箇所）
	宅地面積	約 5.0ha～約 6.8ha（2 箇所）	約 3.7～30.4ha（4 箇所）
	土地利用	山林（緩傾斜丘陵地）	農地（水田、平坦地）
	法規制	一部地域森林計画対象民有林 都市計画区域外 埋蔵文化財包蔵地周辺のため、計画立案の段階において生涯学習課への確認・手続き等が必要	農振農用地 都市計画区域外
	用地取得費	200 円/㎡ （土地総合情報システム（国土交通省）内の不動産取引価格情報より、5 か年分の不動産取引事例平均値から設定）	1,000 円/㎡ （土地総合情報システム（国土交通省）内の不動産取引価格情報より、5 か年分の不動産取引事例平均値から設定）
	地質	泥・砂・礫（沖積堆積物）、砂岩粘板岩互層、砂岩粘板岩互層、一部泥・砂・礫	概ね泥・泥炭・砂（後背湿地堆積物）、一部泥・泥炭・砂（後背湿地堆積物）、一部砂岩粘板岩互層
インフラ条件	道路幅員等（CAD 計測）	主要アクセス県道河北桃生線（30 号）車道約 7m、導入車道約 4m～5.4m	IC と県道河北桃生線（30 号）合流部分車道約 10～11m、東側主要アクセス車道約 11m、北導入車道約 6.5m/西側主要アクセス車道約 7m
	上下水道	上水道あり（配水管口径φ75） 供給方法：立地企業の業種によっては協議必要 下水は各企業での浄化槽対応	上水道あり（配水管口径φ100 または 250） 供給方法：立地企業の業種によっては協議必要 下水は各企業での浄化槽対応
	電力	最寄りの変電所：豊里 供給方法：立地企業決定後に協議	最寄りの変電所：豊里 供給方法：立地企業決定後に協議
	ガス	LP ガス	LP ガス
現地調査	別紙掲載	別紙掲載	
適応制度等	みやぎ企業立地奨励金 石巻市（企業立地助成金、環境対策助成金、雇用奨励助成金 等）	地域未来投資促進法（農振農用地の解除に係る配慮制度が活用出来るが、実際の農林部門との協議・調整は非常に困難）、ほか左記に同じ	
想定整備期間	約 8 年	約 9 年 ※上記適応制度による農振解除完了後の事業開始	
その他	2 つの IC から概ね等距離にあり、交通条件は良い。法規制上の制約や災害の危険性もなく、一体としての土地利用の可能性もある。 但し、地形が丘陵地であり、造成やアクセス整備などにより、一団の効率の良い利用を図ることが必要である。	桃生豊里 IC から 3 分以内と交通利便性は最も良く、平坦地で整地や整備が容易で、利用しやすく、一定規模を確保出来ることから、産業振興上も効果が高い。 但し、農振農用地であるとともに洪水浸水想定区域（想定最大規模）で約 5.0m の浸水が想定されており、農用地解除と合わせた施策適用や安全性を担保した造成などの課題がある。	