

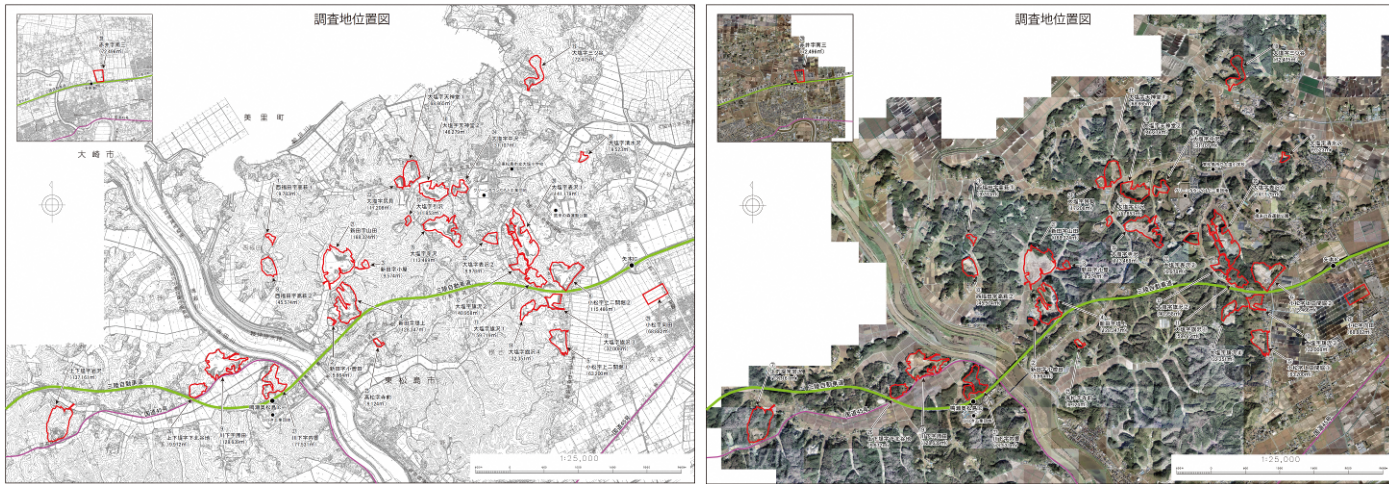
【1 業務の目的】

東松島市では、令和2年12月に策定した東松島市第2次総合計画後期基本計画において「働く場創出プロジェクト」を掲げており、企業誘致及び既存企業の事業拡張による雇用の確保のため、土取場等の活用による新たな産業団地づくりを進めることとしています。

本業務では、新たな産業用地の適地について、市の産業特性や地域現況などを踏まえ、開発可能なエリアを検討することを目的としています。

【2 調査対象地区】

市内の土取場など29地区を対象地区として設定し、調査を実施しました。



【3 適地選定】

経済産業省による「工場適地候補地としての立地条件の経済性評価基準」を参考に、本市としての評価基準を設定し、評価点が上位の次の6地区を適地候補地として選定しました。

■ 適地選定基準項目

視点	評価項目
面積等	面積
	平場面積
	形状
土地単価	推定単価
	推定取得額
輸送条件等	国道までの距離
	ICまでの距離
	変電所までの距離
	前面道路幅員
用排水条件	上水道
	排水
造成難易度	造成コスト
	地形
	地権者数
土地利用	農業
	都市計画

■ 適地候補地

地区	開発面積	宅地面積
A地区	12.86ha	5.12ha
B地区	17.25ha	5.38ha
C地区	10.90ha	3.76ha
D地区	7.67ha	6.03ha
E地区	6.32ha	2.30ha
F地区	11.55ha	2.79ha

【4 概略計画】

選定された適地候補地について、概略計画を作成しました。

A地区

交通利便性が高く、広い宅地面積(宅地率含め)を有している。地権者との合意形成・画地割の検討等が求められるが、過疎対策事業債の対象地区でもあるため、産業適地としての有効性・実現性が高い。

B地区

ある程度整形された広い宅地を確保することができ、関係地権者も少ない。県道からの乗入れ道の確保や工事費の低減等を図る必要があるが、産業適地としての有効性・実現性が高い。

C地区

宅地率、交通利便性といった面で優位性があり、過疎対策事業債の対象地区でもある。施工期間・工事費といった面で課題があるが、産業適地として有効性・実現性がある。

D地区

宅地の整備に関して有効性は高い。ただし、計画地内に鉄塔が存置する他、施工期間・用地取得費・地権者協議の面で課題がある。産業適地としての有効性はあるが、課題も散見される。

E地区

地権者数が少なく、宅地率・用地取得費といった面で優位性はあるが、周辺環境の状況、宅地面積、工事費の面で課題がある。産業適地としての有効性はあるが、課題も散見される。

F地区

交通利便性が高く、施工期間も短い。周辺環境の状況・宅地面積・地権者協議の面で課題がある。産業適地としての有効性はあるが、課題も散見される。

【5 今後の検討手順】

産業用地開発の事業化に向けた検討手順は次のとおりです。

- 事業方策の検討 (地区計画(都市計画法)、拠点地区(拠点法)、重点促進区域(未来法)等)
- 整備手法の検討 (市の直接整備、民間企業による整備、市と民間企業協働での整備等)
- 土取場の既設法面の安定化、造成時の土量バランスの確保
- 地域・土地所有者・土地使用者等への説明
- 所用経費と財源の確保