

盛岡市新産業等用地整備基本計画

～新たなものづくり拠点の整備～

平成 29 年 3 月

盛 岡 市

目 次

1	計画策定の趣旨	1
2	本計画の位置付け	1
3	産業等用地の現状	2
4	新産業等用地調査業務の概要	4
	(1) 産業用適地候補	4
	(2) 産業等用地の需要	6
5	新産業等用地	6
	(1) 新産業等用地整備地区の選定	6
	(2) 整備を進める上での基本的な考え方	7
6	整備スケジュール	7

1 計画策定の趣旨

本市の産業別事業所数、従業者数を見ると第3次産業が事業所数で88.6%を、従業者数で85.6%を占め、第2次産業は、10%程度で第3次産業に傾斜した産業構造となっていますが、製造業をはじめとする第2次産業の比率を高め、均衡のとれた産業構造とするため、工業振興ビジョンにおいては、「食品品製造業」「金属製品製造業」「情報サービス業」をリーディング産業と位置付け、重点的に支援することとしています。また、盛岡広域地域産業活性化基本計画においても、「組込ソフトとIT・システム関連産業」「食品関連産業」の集積をめざし、様々な取組を行っています。

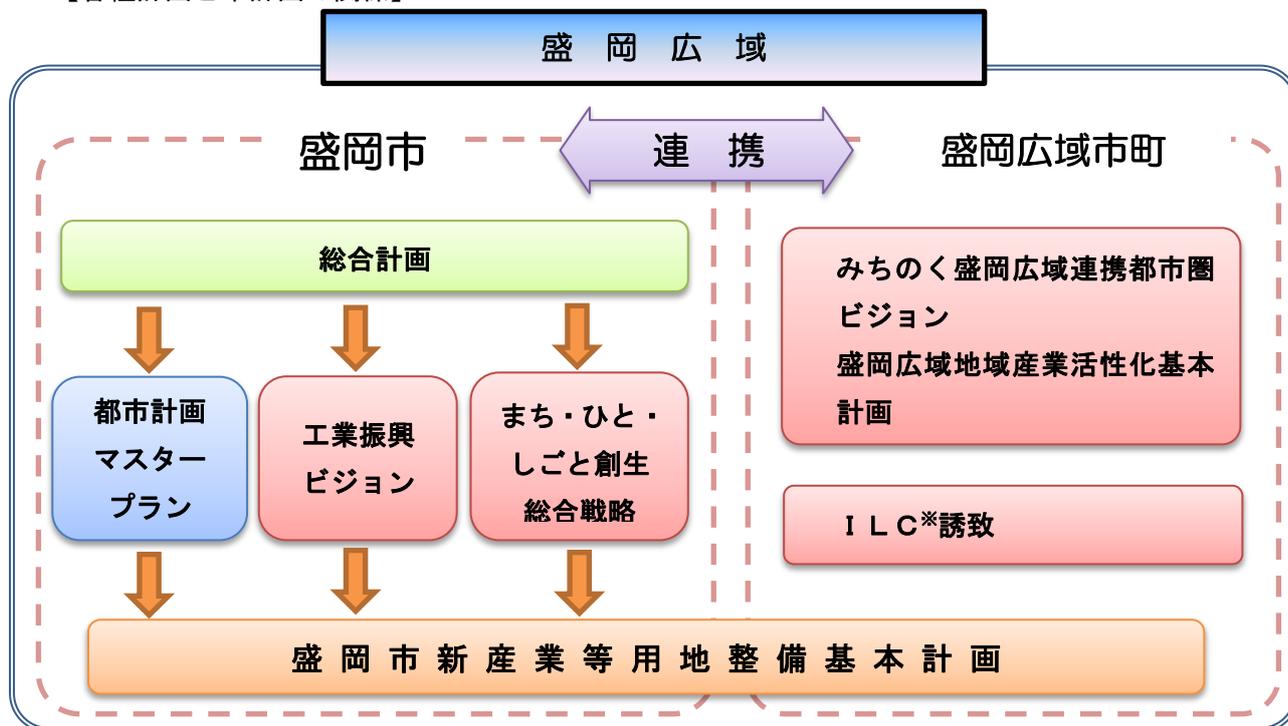
その一方で、本市の産業等用地は、未利用地がほとんどない状況にあり、平成27年度に実施した企業意向調査結果では、産業等用地の最大需要面積は約19haとなっています。

こうした需要に応えるとともに、製造業や研究開発系企業の集積と地場産業の業務拡張のための用地を確保し、新たな雇用場を創出するため、産業集積の拠点の整備に向け「新産業等用地整備基本計画」を策定するものです。

2 本計画の位置付け

本計画は、総合計画、工業振興ビジョン等の上位計画に、それぞれに掲げられている「工業団地整備」を具体的に進めるために策定するものであり、盛岡市を含む盛岡広域地域8市町の「みちのく盛岡広域連携都市圏ビジョン」や、「都市計画マスタープラン」等との整合性を保つものです。

【各種計画と本計画の関係】



※ I L C : International linear Collider (国際リニアコライダー) の略称。I L Cは、地下の全長31~50kmのトンネルに建設される世界最高・最先端の電子・陽電子衝突型加速器大規模研究施設で、世界中の研究者が協力し、世界に1箇所建設しようとしているもの。北上山地も候補地となっており、誘致受け入れを目指し、官民一体となった活動を展開している。

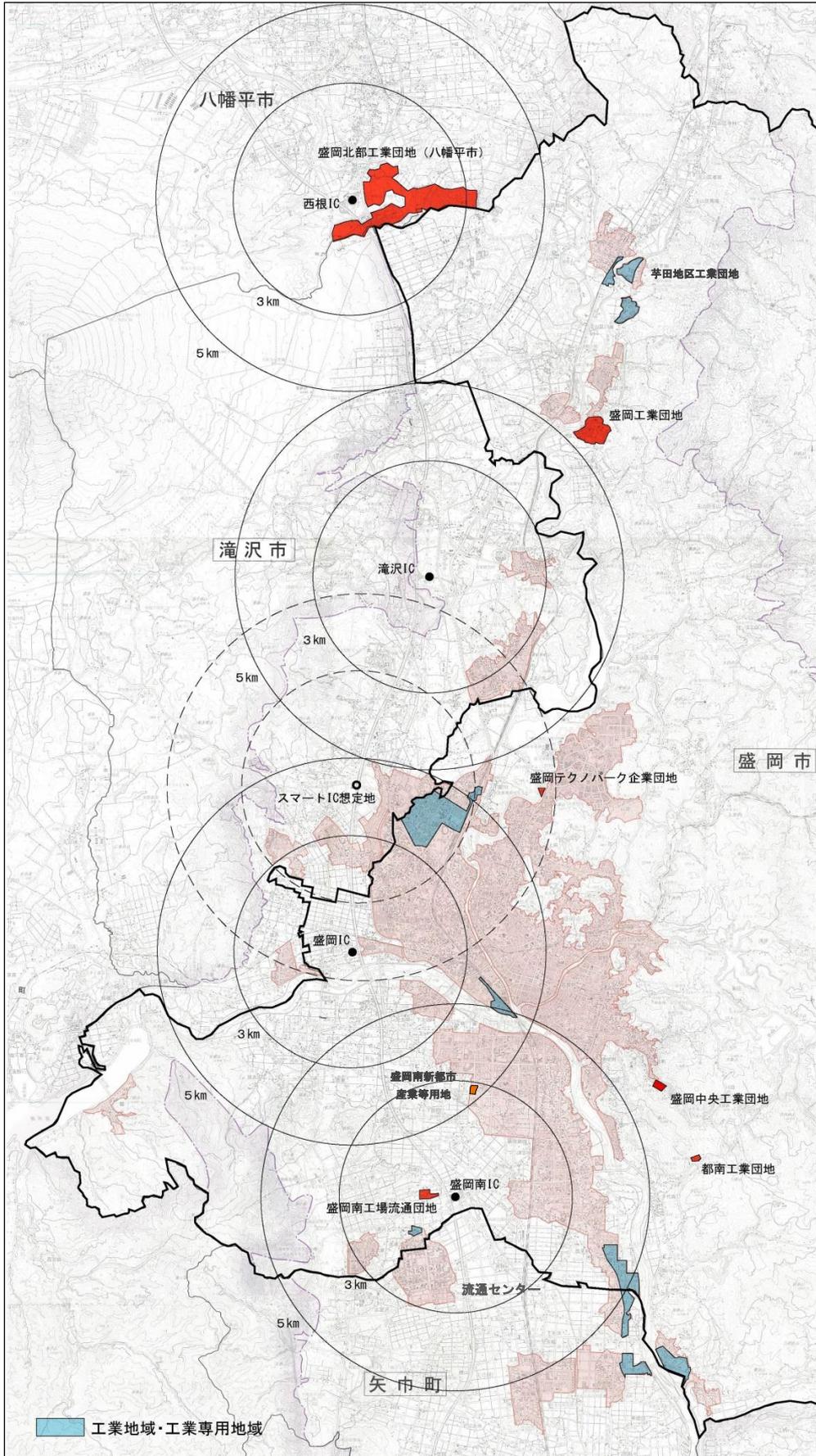
3 産業等用地の現状

市内には、芋田地区工業団地、盛岡工業団地、盛岡テクノパーク企業団地等の産業等用地があり、それぞれ恵まれた自然環境、市街地や高速道路 I C へのアクセス性、職住近接といった特徴を有していますが、平成 27 年度末における本市の産業等用地の未利用地は、次のとおり盛岡テクノパーク企業団地の 2 区画（面積 約 4,100 m²）のみとなっています。

【既存工業団地一覧】

名称	施工	面積	残地	企業数
芋田地区工業団地	昭和 51 年度	191,955 m ²	—	4 社
盛岡工業団地	昭和 48～52 年度	370,000 m ²	—	10 社
盛岡テクノパーク企業団地	平成 19 年度	22,640 m ²	2,427.01 m ² 1,676.06 m ² (2 区画)	5 社
盛岡中央工業団地	平成 2～3 年度	57,877 m ²	—	13 社
盛岡南新都市産業等用地	平成 19 年度	13,409 m ²	—	4 社
都南工業団地	昭和 61 年度	20,331 m ²	—	5 社
盛岡南工場流通団地	平成 3 年度	206,623 m ²	—	33 社

【既存工業団地位置】



4 新産業等用地調査業務の概要

平成 27 年度において新たな産業等用地整備のための調査事業を実施しました。調査の目的は、今後の工業振興や企業誘致施策立案と不足している本市の産業等用地整備の参考とするためであり、調査の主な内容は、「市内における産業用適地候補抽出」と「市内外企業の立地環境に対する意向及び今後の立地に関する意向確認」であり、その概要は次のとおりです。

(1) 産業用適地候補

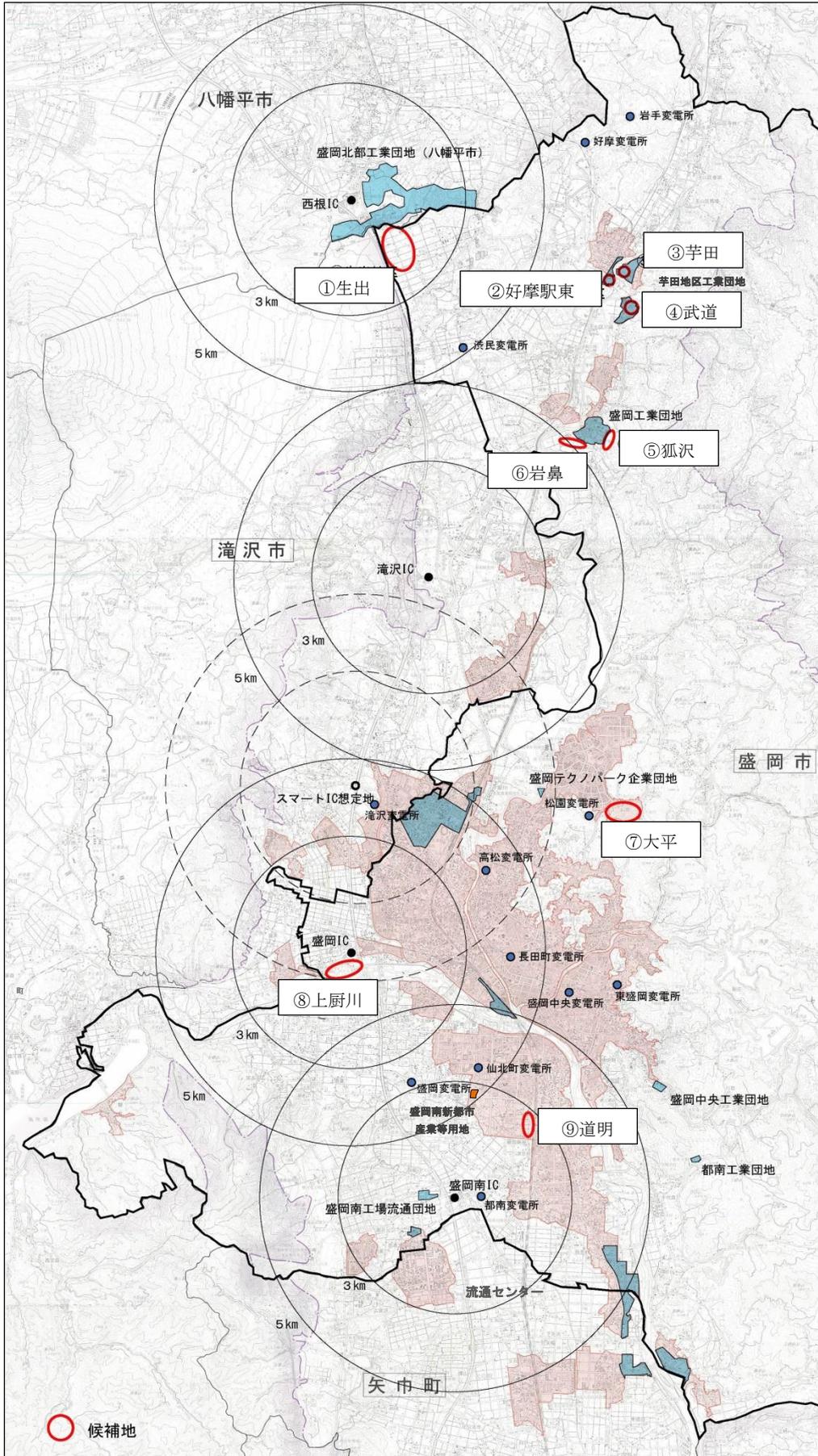
抽出した産業用地適地候補は 9 地区あり、それぞれの地区の土地規制（市街化調整区域，農用地，森林区域），地区面積及び分布は次のとおりです。

【産業用適地候補一覧】

候補地名	地区の概要
①生田地区	玉山地域内，八幡平市盛岡北部工業団地隣接地：市街化調整区域（現況：農地ほか），平成 19 年度（玉山地域工場適地調査地区）[約 105ha]
②好摩駅東地区	玉山地域内，工業地域（地区計画 [※] 指定，現況：未利用の工場跡地）[約 1ha]
③芋田地区	玉山地域内，工業地域（地区計画指定，現況：農地（砂利採取地）[約 9ha]
④武道地区	玉山地域内，工業地域（地区計画指定，現況：農地，宅地，工場等用地）[約 22ha]
⑤狐沢地区	玉山地域内，盛岡工業団地隣接地，市街化調整区域（現況：農地ほか）平成 19 年度玉山地域工場適地調査地区 [約 14ha]
⑥岩鼻地区	玉山地域内，盛岡工業団地隣接地，市街化調整区域（現況：山林，農地ほか），埋蔵文化財包蔵地 平成 19 年度玉山地域工場適地調査地区 [約 13ha]
⑦大平地区	盛岡地域内，第一種低層住居専用地域（地区計画指定，現況：山林，宅地ほか），区画整理組合解散 [約 50ha]
⑧上厨川地区	盛岡地域内，市街化調整区域（現況：農地，工場等用地ほか），土地区画整理事業地区（休止状態）[約 27ha]
⑨道明地区	盛岡地域内，準工業地域（地区計画指定，現況：農地ほか），埋蔵文化財包蔵地（一部），[約 15ha]

※地区計画：地区計画は、それぞれの地区の特性に応じた良好な都市環境の形成を図るための都市計画制度のひとつで、地区の目指すまちづくりの目標に向け、建物の建て方や街並みづくりについて、住民などの意見が反映されたルールをきめ細かく定めているもの。

【産業用適地候補分布図】



(2) 産業等用地の需要

意向調査は、盛岡広域圏内に本社・事業所を置く企業及び首都圏の企業等を対象に実施しました。送数は、3,112件（製造業1,163件、非製造業1,949件）で、うち回答数は556件（製造業142件、非製造業414件）、回答率は、18.0%（製造業12.3%、非製造業21.4%）となっています。

調査結果から用地取得需要面積は、最大で189,000㎡となっています。

企業の設備投資は、その時々々の経済状況や経営者の判断によるところが大きいこと、また、市外企業にあつては、本市への立地について流動的であることなど不確定要素があります。このため、企業の意向を十分に把握し、企業の新設・移転等の計画が明確な場合は、その意向に沿って、区画を設けることやインフラ整備等も合理的かつ効率的に行うことなど、用地整備に反映させる必要があります。

【実施時期ごとの用地取得需要面積】

(単位：㎡)

項目	早急に	1年以内	3年以内	5年以内	長期的に検討	時期未定
実施時期ごとの合計	22,000	6,000	43,000	20,000	44,500	53,500
累積面積	22,000	28,000	71,000	91,000	135,500	189,000

5 新産業等用地

(1) 新産業等用地整備地区の選定

新産業等用地整備に当たり、企業意向調査結果から産業等用地の需要量が最大189,000㎡であったことから、整備面積を20ha程度とします。

産業用地適地候補9地区を次の視点で比較検討し、「道明地区」及び盛岡工業団地周辺の「狐沢・岩鼻地区」を整備地区として選定しました。

ア 都市計画法上の位置付け、農地転用、農業振興地域からの除外等、産業等用地の開発が円滑に進められるか。

イ 土地（敷地）形状等産業等用地として一定の区画が確保できるか。

ウ 市街地、高速道路、幹線道路等への取付道路などのアクセス性が高いか

エ 電力、情報インフラ等が円滑に整備可能か。

オ 既存工業団地や研究機関等との連携が行い易いか。

【整備候補地区の概要】

地区名	面積等	備考
道明地区	全体面積 145,000㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・準工業地域として都市計画決定されている。 ・工業技術センター等試験研究機関に近い。 ・都市計画道路、河川等の整備が進められている。
	産業等用地面積 113,500㎡	
狐沢・岩鼻地区 (盛岡工業団地 隣接地)	全体面積 206,000㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・盛岡工業団地の拡張用地として期待できる。 ・国道4号へのアクセス性に優れている。 ・農用地指定・森林区域のため、解除が必要。 ・道路勾配が大きく(9%)、法面が多く発生する。
	産業等用地面積 130,800㎡	

※面積は図上計測によるもの。整備候補地の面積は、産業用地適地調査時の区域と異なるため、面積は一致しない。

(2) 整備を進める上での基本的な考え方

新たな産業等用地整備に当たっての基本的な考え方は、次のとおりとします。

ア ゾーニング

立地する企業によっては、24時間稼働や大型車両が出入りすることなどが想定されることから、業種・業態ごとのゾーニングを行い、計画的に配置することとします。また、試験研究機関や高等教育機関が立地する環境を生かし、産学官連携による新技術や新商品開発など高付加価値を生み出す産業の集積を図るとともに、国際リニアコライダー（ILC）の誘致実現を見据え、関連産業等の立地も想定します。

イ 区画規模

産業等用地に関する意向調査結果から、1ha以上の区画を希望する企業があることなどから、1～2ha程度の区画を想定します。

なお、研究開発型の企業や地場企業にあつては、比較的小さい面積の用地を希望することなども想定されるため、企業の意向を確認するなどして、用地整備に反映することとします。

ウ 産業等用地の高付加価値化

本市の土地価格は、周辺市町と比較して高いことから、産業等用地整備に当たっては立地企業や勤労者の利便性を高めるため、光回線網や安定した電力供給などの高次インフラ整備のほか、保育所、公共交通機関網の整備などについて、関係企業等への働きかけを行うこととします。また、共同駐車場、会議室等を備えた共同利用施設の整備や、再生可能エネルギーを利用した融雪装置、街路灯等の整備を検討します。

6 整備スケジュール

道明地区の整備に当たっては、地区内の都市計画道路や河川整備、生活環境整備事業計画等との整合を図り、順次整備を行うこととしますが、用地買収の状況や土地の売却状況等を勘案するとともに、関係機関等との調整を図りながら随時見直しを行うこととします。

狐沢・岩鼻地区は、盛岡工業団地に隣接した地区であり、産業集積や既存事業所等の建替用地として整備を図ることとしますが、道路勾配が9%となっているところもあることから、道路勾配の緩和等を含め、調査結果の精査を行い、整備判断を行うこととします。

【整備スケジュール（案）】

時期	道明地区	狐沢・岩鼻地区
平成 29 年度	測量設計・地質調査・用地測量・用地買収・ 不動産鑑定	
平成 30 年度	用地買収・造成工事・用地測量	
平成 31 年度	造成工事・用地測量	調査結果精査・可否判断
平成 32 年度	用地買収	(測量設計・用地測量・地質調査)
平成 33 年度	造成工事	(用地買収・不動産鑑定)
平成 34 年度		(造成工事)
平成 35 年度		(造成工事)
平成 36 年度		(供用開始)

※狐沢・岩鼻地区は、調査結果の精査を行い、整備することとした場合のスケジュールである。