

## 田鎖・松山地区における用途地域の見直しについて

## 1 田鎖・松山地区の土地利用の経緯

## (1) 工業専用地域の指定

## ① 昭和 48 年指定当時の土地利用状況

- ・ 大部分が田畑または荒地となっていた。
- ・ 一部ですでに工場が立地していたが、点在しており虫食い状態となっていた。
- ・ 住民からは、「市内で一番の肥沃な土地であり、新鮮な野菜供給地として残すべき」と、農用地としての継続利用を希望する声もあった。
- ・ 岩手県からは、「すでに工場が虫食い状態で立地しているため、農用地には不適當」との見解が示されている。

## ② 工業専用地域の指定の理由

- ・ 藤原ふ頭、国道 45 号・106 号、三陸縦貫鉄道等、都市開発の基盤整備に伴い、産業振興が図られる現況にあり、開発のテンポに対応した都市整備を図るため、指定地域を追加し、概ね 10 年以内に市街化を図るべき区域として定め、用途の純化により調和のある都市発展を図ろうとするもの。
- ・ 水産物流通センターの設置や水産加工団地化等も検討したが、現況から工業専用地域が適当と判断された。
- ・ 都市計画審議会での説明の際、以下のとおり質疑応答が行われた。

	内 容
委員	工業専用地域に指定し農地解除となると、市内の企業等が次々と進出し、虫食い状態に拍車がかかる。そうすると、ますますまとまった土地を企業に提供することができなくなる。
市	虫食い状態にならないように条例等で規制していく。

## (2) 区域の見直し

## ① 昭和 63 年の南地区除外

工業専用地域内南側の今後工業化の見込みがない土地 12.8ha について、農用地として整備するため除外したもの。

## ② 除外理由

- ・ 宮古都市計画基本計画において、土地利用の方針として、農業基盤整備事業に取り組む旨を明記された。
- ・ その対象地域として、田鎖・松山地区の工業化の見込みがない区域を選定したものの。

(3)現在の土地利用状況

①施設立地の状況

種別	企業名
工業	パンチ工業(株)宮古工場、(有)畠山冷設、(株)伊藤鑛業所プラント製砂工場、新興砂利(株)砂利・リサイクルプラント、(株)榊鐵工所、(株)エム・アイ・ティー東北工場、佐々木大工、福沢建設、(有)ユーエムアイ、東海電業(株)
水産加工業	(有)大井漁業部冷凍保管倉庫
サービス業	(株)M・K・G宮古支社、(株)セントラル宮古営業所、(有)スカイオート、みちのくコカ・コーラボトリング(株)宮古営業所、(株)富士薬品宮古営業所、橋爪商事(株)宮古支店
運送業	津軽石運送(有)、
その他	東北電力(株)宮古電柱置場、創価学会宮古平和会館

②未利用地の状況

- ・田鎖・松山地区の工業専用地域の面積は、約 23.6ha
- ・工業用地として造成した地域ではないため、工場等で利用されている用地以外は農地が多い。
- ・高低差もあることからすぐに工場等が立地できる状況ではない。
- ・土地の有効活用を図るためには、道路整備や排水設備の整備が必要になる。

2 実態調査

(1)地権者の意向調査

◆H29.9～12月実施

①調査の内容及び結果

No.	質問項目	結果
1	所有地が工業専用地域内にあると知っていたか	知っていた 41人/64人
2	所有地を現在利用しているか	利用している 46人/64人
3	所有地を貸す意思はあるか	ある 29人/64人
4	所有地を売却する意思があるか	ある 15人/64人

②課題の整理

- ・道路・排水設備の整備が必要である。
- ・工業専用地域のため活用や貸付を断念したケースが多々あった。

◆R2.3月実施（H29実施時に、前向きな回答をした15人に改めて調査）

①調査の内容及び結果

No.	質問項目	結果
1	対象土地を現在利用しているか	利用している 8人/15人
2	対象土地を貸す意思はあるか	ある 11人/15人
3	対象土地を売却する意思はあるか	ある 9人/15人

②課題の整理

- ・対象地域内の道路整備が必要である。
- ・台風等で浸水する可能性が高いことから、産業用地にするには嵩上げが必須である。
- ・産業用地を嵩上げた場合、既存の住宅地の浸水被害が拡大する恐れがある。

(2)立地企業の意向調査（R2.8～12月実施）

①主な調査の内容及び結果

No.	質問項目	結果
1	現在地で操業を続けるうえでの問題や不安	大雨による冠水、浸水
2	今後の総業方針	「現在地で現状の規模を継続」が最も多く 12件/17件
3	工業専用地域に指定されている影響	ある 3件/17件
4	工業系企業を集積することへの賛否	賛成 8件/17件

②課題の整理

- ・排水設備の整備が必要である。
- ・企業にとっては、「従業員宿舎が建てられない」というのが懸念事項である。
- ・現在の場所で現状の規模を継続するという企業が多く、当面事業者の転出等により未利用地が拡大する可能性は低い。
- ・工業専用地域が指定されていることでの影響を受けている企業があり、用途地域の見直しに対する一定のニーズがあることがわかった。
- ・工業地域に変更した場合は影響ないが、準工業地域に変更した場合、既存不適格となる可能性のある建築物があった。

(3)まとめ

地権者への意向調査から、工業専用地域であるために、土地の活用や貸付けを断念したケースがあることがわかった。また、立地企業への意向調査からも、従業員宿舎を建てられない等の制限を受けていることが分かり、地権者とともに「工業専用地域に指定されていることで影響を受けた」ことが分かった。

以上のことから、土地の有効活用を図るために、工業専用地域の見直しについて検討する。