

令和5年度 本庄市産業用地適地選定調査業務

令和6年3月

本庄市 経済環境部産業開発室

調査の概要

【本庄市の現状、課題】

本市は、上越・北陸新幹線、関越自動車道といった高速交通網の要衝として地域産業の振興を担う高いポテンシャルを有している。こうした優位性について、新たな工場等の建設を計画している企業に対してPRしてきたことで、企業の立地件数は増加している状況だが、現在市内に位置している産業団地等は、すべて分譲されている現状にある。

このような背景から、生産人口や雇用の増加、市内産業全体の振興に資する取組みとして、優良企業の更なる誘致を図るために、高速交通網のポテンシャルを活かした、新たな産業拠点の配置が求められている。

【調査の目的】

本業務は、企業立地を促進し地域経済の活性化や雇用を確保するため、企業ニーズにあわせた新たな産業用地の創出について、早期かつ円滑な事業化に向けた候補地の選定、方策を検討するため調査を実施した。

【調査の流れ】

STEP1 本庄市の現況整理

新たな産業用地の創出を目的とし、産業動向、法適用条件・自然条件、企業ニーズなどに関する調査を実施。

STEP2 産業用地として可能性のある土地の抽出

抽出条件を設定し、市域全体から産業用地として可能性のある土地を網羅的に抽出。

STEP3 産業用地の候補地の選定

STEP2で抽出した土地において、法規制、土地利用現況、インフラ・災害リスク状況、企業への意向調査を整理のうえ、評価項目を設定し、評価により上位5箇所を選定。

STEP4 モデル地区の選定及び、整備イメージの検討

STEP3で選定した5箇所の候補地のうち、立地特性の異なる3箇所の候補地をモデル地区に選定し、整備イメージについて検討を実施。

STEP1 本庄市の現況整理

新たな産業用地の創出を目的とし、次の項目について調査及び整理を行った。

関連計画の整理

- ◆ 上位計画・関連計画の整理

産業動向・優遇制度等の整理

- ◆ 産業概況の整理
- ◆ 都市基盤（インフラ、交通等）の整理
- ◆ 企業ニーズの整理
- ◆ 企業立地優遇制度の整理

法適用条件・自然条件の整理

- ◆ 都市計画の確認・整理
- ◆ 農業振興区域農用地区域の確認・整理
- ◆ 土地改良事業の実施箇所の確認・整理
- ◆ 地域森林計画対象民有林の確認・整理
- ◆ 埋蔵文化財包蔵地の確認・整理
- ◆ 湛水想定区域の確認・整理
- ◆ 土砂災害警戒区域の確認・整理
- ◆ 洪水・内水氾濫区域の確認・整理

立地企業・民間開発事業者への意向調査

- ◆ 立地が想定される企業へのアンケート調査

調査目的 : 本庄市の立地環境の評価、市内への立地展開の可能性等の確認

対象事業者 : 抽出条件（業種、本社所在地、従業員数、資本金）
に該当する会社からランダム抽出した2,000社

調査方法 : アンケート調査票を郵送

調査結果 : 回答数110社

- 新規立地に際し重視する点は、「自社関連施設や取引先との近接性」に次ぎ、「従業員の雇用確保」「土地の価格」「高速道路ICへのアクセス性」が上位となった。

- ◆ 民間開発事業者へのアンケート調査・ヒアリング調査

調査目的 : 立地ニーズ、産業用地の適地、事業参画可能性・条件等の確認

対象事業者 : 関東圏において土地区画整理事業の業務代行実績のある
ゼネコン及びデベロッパー12社

調査方法 : アンケート調査票をメール送信

ヒアリング希望事業者への対面又はWebによるヒアリング

調査結果 : アンケート回答数10社・ヒアリング実施数8社

- 立地ニーズについては、ニーズのある業種の1位が倉庫・物流施設の専用倉庫、2位が生産製造工場の食料品製造業であった。
- 産業用地の適地については、本庄児玉IC周辺・本庄いまい台産業団地周辺の回答が最多であった。

STEP2 産業用地として可能性のある土地の抽出

市域全体より産業用地として可能性のある土地を網羅的に抽出するため、STEP1の現況整理から産業用地に必要な条件を検討し、抽出条件を設定した。

項目	現況整理の結果
面積規模	<ul style="list-style-type: none"> ・本庄市への企業立地の問い合わせ面積の合計は、平均すると年度当たり約19haである。 ・県内における、主な産業用地開発（開発行為）の施行面積は、平均で約15haである。
交通アクセスの優位性	<ul style="list-style-type: none"> ・意向調査の結果により民間ニーズとして、交通利便性が重視されている。
開発事業の実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業の実現性を高めるためには、事業の採算性や事業のスピード感が重要である。

【抽出条件】

- ◆ 面積規模がおおむね15ha程度の区域
- ◆ 本庄児玉インターチェンジからのアクセス道路に一定の幅員があり、その道路に接する区域
- ◆ 既存集落や大規模物件、福祉施設等により宅地化が進行していない区域

市域全体から**22箇所**を抽出

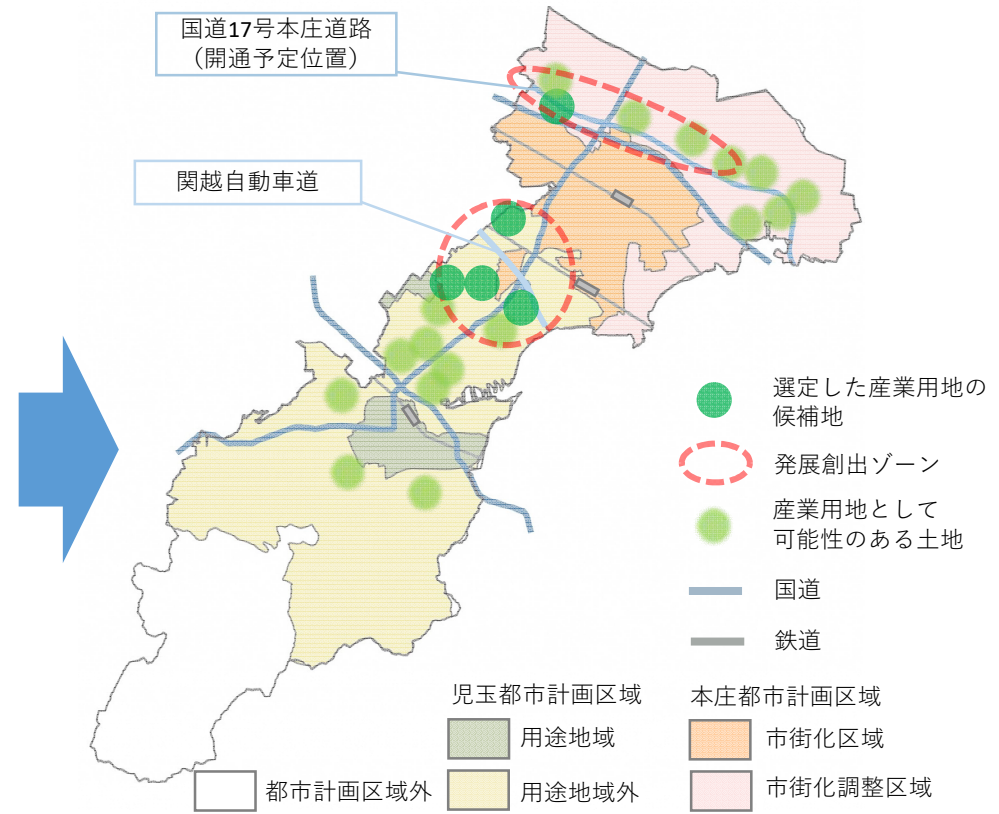


STEP3 産業用地の候補地の選定

STEP2において抽出した22箇所において、法規制、土地利用現況、インフラ状況について調査を実施した。
評価項目を設定し、評価を行った。

評価項目		評価方法
上位計画の位置づけ	本庄市総合振興計画	当該計画に関する記載内容
	本庄市都市計画マスタープラン	当該計画に関する記載内容
法規制	都市計画法	市街化区域との接続性、周辺用途地域との親和性
	農振法・農地法	農業振興地域農用地区域の面積による農振除外の難易度
	土地改良法	土地改良事業等の事業完了からの年数による農振除外の難易度
	森林法	地域森林計画対象民有林の面積割合による林地開発許可の必要性
	文化財保護法	埋蔵文化財包蔵地の面積割合による試掘調査等の諸手続の必要性
	埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例	湛水想定区域の面積割合による開発行為等における雨水流出抑制施設の追加設置の必要性
交通アクセス	アクセス道路との接道	アクセス道路との接道状況・幅員による交通利便性
	インターチェンジへのアクセス距離	インターチェンジまでのアクセス距離による交通利便性
	公共交通のアクセス	鉄道駅及び基幹バスのバス停までのアクセス距離による雇用のしやすさ
土地利用・地勢	宅地の割合	宅地化率（建物用地の割合）
	地勢	区域内の地勢による造成のしやすさ
	鉄塔・高圧線	鉄塔・高圧線による建築制限
	周辺の土地利用状況	周辺地区の土地利用状況による土地利用の親和性
インフラ整備状況	上水道、下水道、電力の区域内の整備状況・接続状況による産業立地環境	
災害リスク	土砂災害及び浸水のハザード状況による災害安全性	

5箇所を産業用地の候補地に選定



» 発展創出ゾーン
 総合振興計画後期基本計画において位置付けられている本市が持続可能な都市であり続けるため地域活力の新たな創出を図るゾーン。
 関越自動車道本庄児玉インターチェンジ周辺や国道17号本庄道路周辺など、交通の利便性が良く産業立地のニーズが高い土地においては、農業施策との調整等を図りながら、本市の将来を持続的に支える多様な機能の誘導を目指します。

STEP4 モデル地区の選定及び、整備イメージの検討

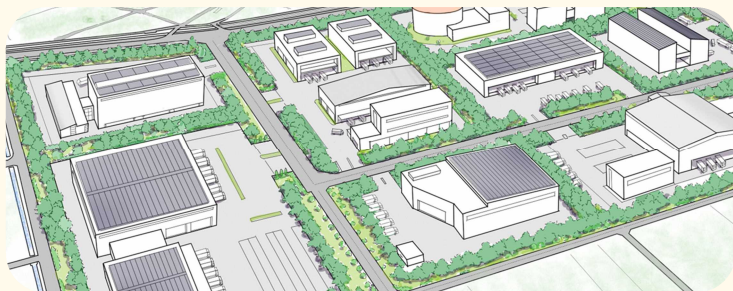
STEP3で評価が高かった5箇所のうち、立地的特性が異なる3箇所（本庄児玉インターチェンジ・既存工業団地周辺のエリア、農業振興地域農用地区域の面積が少ないエリア、国道17号本庄道路周辺のエリア）をモデル地区に選定し、整備イメージの検討を行い、課題や必要となる対策について整理した。

検討事項

- ◆ 土地利用の検討及び整備イメージ図の作成
- ◆ 概算事業費の算出
- ◆ イメージパースの作成
- ◆ 事業化に向けた検討
- ◆ 新産業用地創出の効果検証
- ◆ 今後の検討課題と対策

◆ イメージパースの作成

- 各モデル地区において、整備イメージ図を基に施設の配置イメージを図示した。



モデル地区のイメージパース

◆ 概算事業費の算出

- 各モデル地区において、工事費、移転補償費、用地取得費などの事業費を算出した。
- その結果、各モデル地区で約40～70億円と試算された。

◆ 事業化に向けた検討

- 産業用地の整備を行う事業手法について整理した。
- 市の財政負担が少なく事業を早期に実施可能な「埼玉県（企業局）による開発行為」、民間事業者の技術的なノウハウや資金力の活用が可能な「組合施行業務代行方式の土地区画整理事業」を有力な選択肢とした。

◆ 今後の検討課題と対策

- 本調査を踏まえ、候補地及び事業手法を絞り込む必要がある。
- 地権者との合意形成に向けた、丁寧な説明や意見交換を速やかに実施する。
- 都市計画及び農林調整にかかる調整について、埼玉県等の関係機関との継続的な協議が必要である。
- 埋蔵文化財包蔵地への対応として、試掘調査等の必要性について事前に確認・検討する。
- 民間ニーズを踏まえ、災害ハザードへの対策を精査する。
- インフラ整備等について、各種検証を行う必要があり、公共施設管理者等との更なる調整を要する。