小高復興産業団地（フロンティアパーク）
整 備 基 本 計 画 （素 案）

令 和 ４ 年　　月

南　相　馬　市

目　次

１　整備基本方針 1

（１）　基本計画の目的 1

（２）　産業団地の必要性 1

（３）　県内の産業用地の需要動向 2

（４）　整備の基本的方向性 3

（５）　上位計画 4

（６）　産業団地候補地の検討 5

（７）　産業団地候補地の概要 6

（８）　新たな産業団地の名称 6

２　整備計画の概要 7

（１）　土地利用計画 7

（２）　造成計画 7

（３）　交通・道路計画 8

（４）　排水計画 9

（５）　調整池計画 9

（６）　給水計画・消防水利計画 9

（７）　公園・緑地計画 9

３　事業計画 10

（１）　事業費 10

（２）　事業工程 10

1　整備基本方針

（1）　基本計画の目的

基本計画は、新たな産業団地の必要性、整備方針など、基本設計の前提となる基本的な考え方を整理した上で、 新産業団地の概算事業費、整備スケジュール等を示すことを目的とします。

（2）　産業団地の必要性

本市では、平成 20 年度に信田沢工業団地を整備し、東日本大震災後、復興を加速化させるため、原町区において、下太田工業団地を造成・拡張し、続けて復興工業団地を造成してきました。

復興工業団地においては、国の示した福島イノベーション・コースト構想に基づき、世界に類を見ないロボットの研究・実証拠点である福島ロボットテストフィールドが福島県によって整備されました。本市は、当該施設を核とした新産業創出と人材誘導を復興重点戦略に掲げ、戦略的に企業誘致活動を展開してきました。この結果、多くの企業が本市に立地し、または、立地を予定していることにより、3 つの工業団地の空き区画数は残り僅かとなっています。現在も本市への旺盛な産業用地需要が寄せられ、立地企業への国や県の手厚い支援制度が当面、維持される見通しであることから、本市への産業用地の需要は、引き続き堅調に推移することが見込まれます。このため、本市における更なる産業用地の整備が求められている状況です。

一方で、震災から 11 年が経過し、市全体の居住人口は一定程度回復しているものの、震災前から減少傾向にあった市内生産年齢人口は、震災を境にその傾向が顕著になり、高齢化が進んでいます。特に、小高区の居住人口は、未だ震災前の 3 割にも満たず、高齢化率が極めて高い状況にあります。

本市はこれまで、教育や子育て、健康・医療・福祉等様々な分野において、本市の復興に向けた取組を展開してきました。今後、さらなる復興を推進していくためにも、こうした取組に加え、新規企業の誘致、新産業の創出・育成に引き続き取り組んでいくことが求められています。

このことから、旺盛な産業用地需要に応えつつ、市内生産年齢人口の回復、小高区を含めた市内経済活性化に向けて企業誘致を通じた新たな雇用の場を確保するため、小高区に産業団地を整備していく必要があります。

●本市工業団地の整備状況（令和 4 年 11 月現在）

名　称	整備用地		売却済・貸付中		交渉中		空き区画	
	区画数	面積（ha）	区画数	面積（ha）	区画数	面積（ha）	区画数	面積（ha）
信田沢工業団地	8区画	4.6	7区画	4.0	1区画	0.6	0区画	0
下太田工業団地	15区画	13.3	14区画	13.0	1区画	0.3	0区画	0
復興工業団地	8区画	11.7	5区画	8.7	2区画	2.2	1区画	0.8
合　計	31区画	29.6	26区画	25.7	4区画	3.1	1区画	0.8

●本市全体と小高区の居住人口（令和４年３月31日現在）

		平成23年3月11日		令和4年3月31日		震災前に対する割合
南相馬市	居住人口	71,561		54,152		75.7%
	生産年齢人口(比率)	43,263	(60.4%)	29,208	(53.9%)	67.5%
	老年人口(高齢化率)	18,547	(25.9%)	20,017	(37.0%)	107.9%
うち小高区	居住人口	12,842		3,801		29.6%
	生産年齢人口(比率)	7,579	(59.0%)	1,740	(45.8%)	23.0%
	老年人口(高齢化率)	3,575	(27.8%)	1,863	(49.0%)	52.1%

●新たな産業団地を整備することにより見込める新規雇用者数

新設・拡張予定の産業団地	産業用地予定面積	新規雇用者数
【新設①】小高復興産業団地(フロンティアパーク)	14.2ha	312人
【新設②】飯崎産業団地	3.3ha	73人
【拡張】下太田工業団地	2.0ha	44人
小高区小計（新設①+②）	17.5ha	385人
合　計（市全体）	19.5ha	429人

※市内３つの工業団地の入居企業の雇用者数及び入居予定企業の雇用予定者数から、下表により、敷地面積1ha当たりの雇用者数を割出して、上記新規雇用者数を算出しています。
（各社からの報告資料に基づき集計）

既存の産業団地	入居企業(予定含)の敷地面積	入居企業(予定含)の雇用者数
信田沢工業団地	4.0ha	120人
下太田工業団地	13.0ha	291人
復興工業団地	8.7ha	152人
合　計	25.7ha	563人

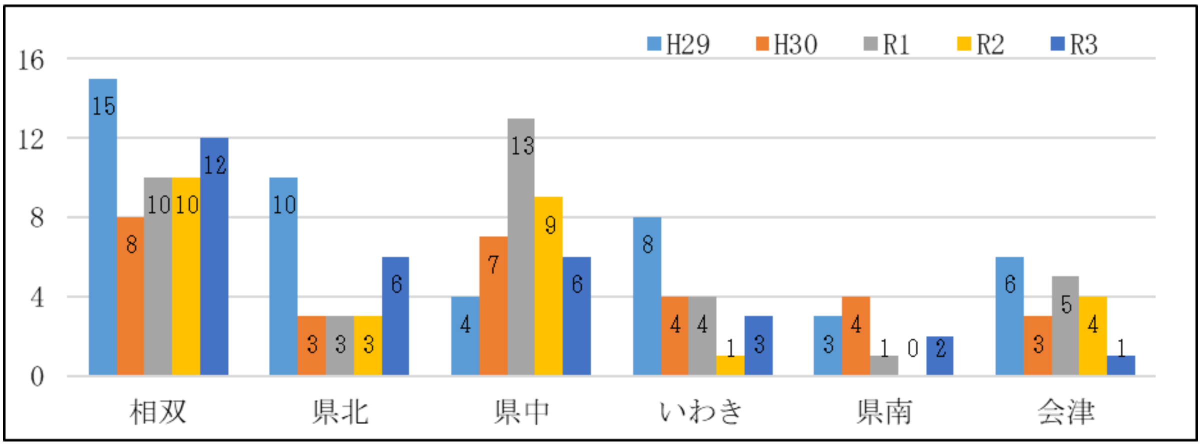
各企業の雇用者数の合計563人　÷　各企業の敷地面積の合計25.7ha　＝　22人/ha

（３）　県内の産業用地の需要動向

福島県工場立地動向調査（福島県商工労働部企業立地課）によると、2021年の地区別の新規工場立地件数は、相双地区が12件で最も多く、次いで、県北地区と県中地区がそれぞれ６件、いわき地区が３件、県南地区が２件、会津地区が１件であり、福島イノベーション・コースト構想による国・県の手厚い支援を背景に、相双地区への新規工場立地が進んでいます。本市の新規工場立地件数は、平成29年からの直近５年間で17件となっており、相双地区の件数の３割を超えています。

また、市内においても、こうした支援制度を活用し、工場設備の老朽化による移転改築や、事業の拡大・集約化による立地需要がみられます。加えて、直近１年間における本市への産業用地の引き合いは、延20社から総面積約34haあり、引き続き堅調な産業用地の需要が見込まれます。

●福島県地区別の新規工場立地件数の推移（福島県工場立地動向調査）



●本市産業用地の引合いに基づく希望面積（令和３年 10 月１日～令和４年９月 30 日）

	0.5ha未満	0.5～1.0ha	1.1～1.5ha	1.6ha以上
信田沢工業団地	0社	1社	0社	0社
復興工業団地	0社	5社	1社	2社
下太田工業団地	3社	0社	0社	0社
用地未定	2社	4社	0社	2社
延20社（約34ha）	5社	10社	1社	4社

（４）　整備の基本的方向性

本市では、ロボット関連産業をはじめとした新産業の誘致や創業支援をするとともに、市内産業の育成により、若者をはじめ多様な人材が活躍できる雇用環境の創出を推進してきました。

今後も、新たな仕事や人の流れを創出し、企業の投資を呼び込むためには、利便性の高い産業用地の整備が必要となります。堅調な企業の立地需要や、産業用地が不足している状況を踏まえると、早急な対応が求められていることから、下表のとおり産業団地を新たに整備・拡張します。

なお、本市には、既に金属製品、電気機械器具、プラスチック製品、ゴム製品、紙・パルプ製品等の製造のほか、農林水産業や貨物運送業、倉庫業など、多種多様な産業が集積しています。今後も、復興重点戦略に掲げた福島ロボットテストフィールドを核とした新産業創出と人材誘導を進めるべく、戦略的に企業誘致活動を展開することで、ロボット・ドローン、航空宇宙、医療関連などの福島イノベーション・コースト構想重点分野に関連する企業をはじめとして、多種多様な企業の誘致が実現できるよう区画、道路等の配置を検討します。

新設・拡張予定の産業団地	供用開始時期	産業用地予定面積
【新設】小高復興産業団地（フロンティアパーク）	令和8年度	14.2ha
【新設】飯崎産業団地	令和6年度	3.3ha
【拡張】下太田工業団地	令和6年度	2.0ha

（５） 上位計画

産業団地の場所、整備に関係する上位計画として、国土利用計画、都市計画マスタープラン及び復興総合計画後期基本計画では以下のような方針が示さています。

① 国土利用計画（第２次）

策定年次	H27年11月
計画目標年次	H36年
利用区分別の土地利用の基本方向	工業用地については、豊かで安定した市民生活を確保するための経済基盤として、全線開通した常磐自動車道を生かすとともに、近隣市町村との広域連携による役割分担を考慮しながら、産業構造の変化に対応した適正規模の確保に努めます。また、都市計画用途地域内における企業の適正な配置や新たな企業誘致を推進するとともに、自然環境との調和、保全に配慮します。
土地の有効利用の促進	工業用地については、広域交通の立地条件を十分に活用するとともに、周辺地域や自然環境との調和及び公害の未然防止に留意しながら、企業ニーズに対応した用地を確保し、企業誘致活動を積極的に展開します。また、工場適地の調査や工場立地の動向調査などにより、企業受入体制の整備を図ります。

② 都市計画マスタープラン

策定年次	H30年3月
計画目標年次	H47年
将来都市構造の考え方	工業拠点については、交通の利便性、電源地帯としての特性、金属加工等のものづくり産業の集積等、本市の特徴を生かしネットワークの強化を図りつつ、工業の復旧・復興を図りつつ産業基盤の再構築を図ります。
小高区の土地利用形成の方針	産業活動の核を担う工業拠点の整備については、地場産業の維持・規模拡大や新たな企業誘致を促進する拠点として工業地の位置付けを図る等、都市計画区域の拡大及び工業用地の拡充を進めます。

③ 復興総合計画後期基本計画

策定年次	H31年度
計画目標年次	R4年度
復興重点戦略① 旧避難指示区域の再生	帰還した市民が安寧に住み続けられ、帰還して良かったと思える旧避難指示区域の再生を推進します。更なる復興加速に向けて、教育・子育て環境の充実、安全・安心な生活環境の整備、農業の再生、医療体制の整備、まちのにぎわい創出などに取り組みます。
復興重点戦略② 福島ロボットテストフィールドを核とした新産業創出と人材誘導	福島ロボットテストフィールドを最大限活用し、国内外の優秀な人材が集う環境整備を推進します。さらに、市外から訪れる研究者、ロボット関連企業と市内企業・団体、市民が交流する機会を創出し、人材誘導、市内企業の技術革新や産業集積、ベンチャー輩出等を推進します。

（６）　産業団地候補地の検討

小高区内において、短期的にまとまった面積の土地を確保できることを前提に、周辺主要道路へのアクセス性や地理的条件等について検討を行った結果、小高区岡田字川原田地区を候補地に選定しました。

当該候補地は、小高駅に近く、国道６号に隣接しており、さらには現在整備が進められている常磐道小高スマートインターチェンジにより、高速道路の利便性が大きく向上することから、首都圏や近隣都市部への交通アクセスに優れた産業用地となることが見込まれます。

また、原町区にある福島ロボットテストフィールドへのアクセスも容易なことから、当該産業団地に立地する企業等との相乗効果も期待されます。

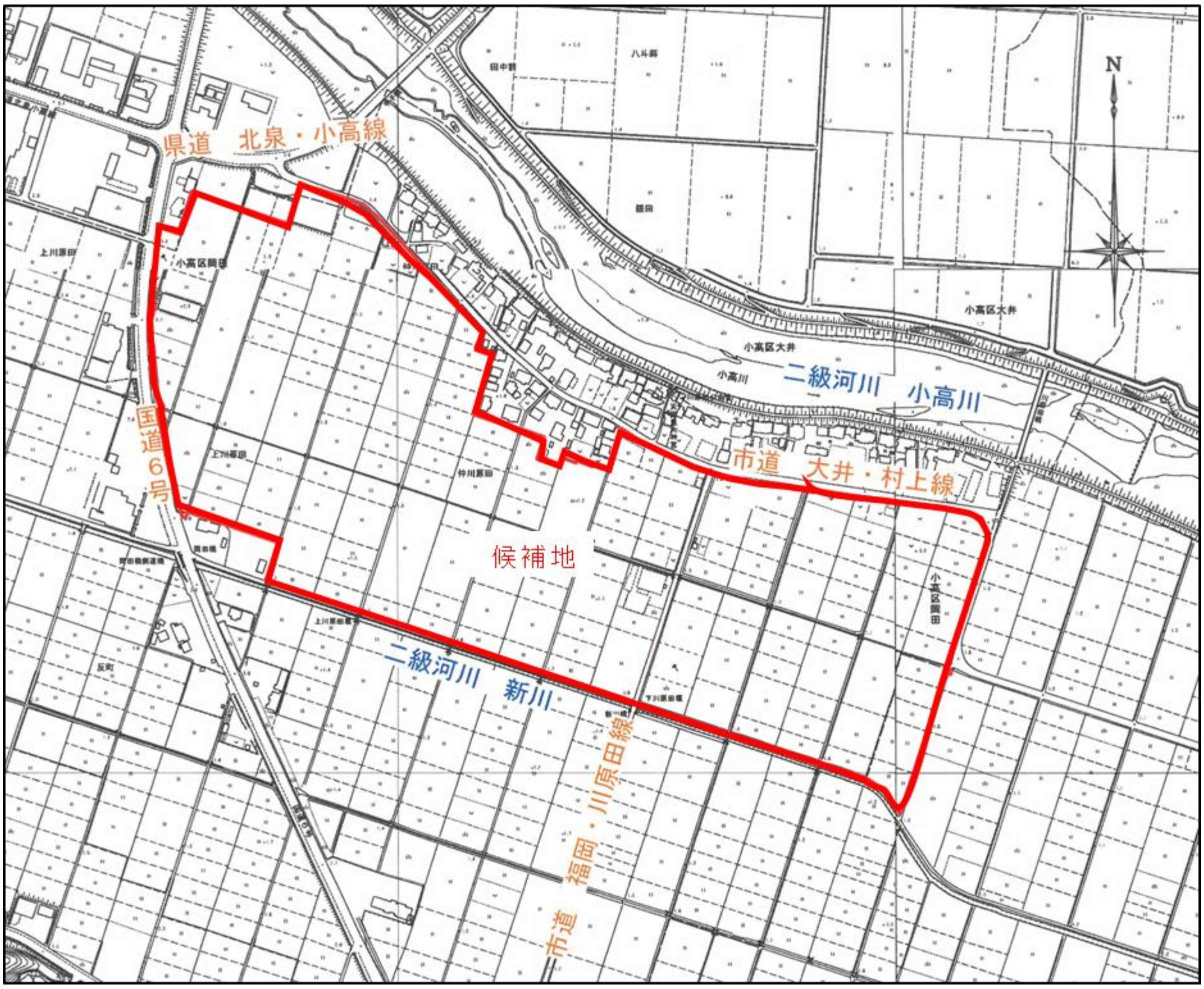
加えて、当該候補地を含む小高区岡田字川原田地区では、現在、県営のほ場整備事業が進められており、ほ場整備事業の中で非農用地を設定することで、約 23ha の大規模な土地を確保することができ、立地企業の様々な面積需要に柔軟に対応することができます。

■産業団地候補地位置図

（７）　産業団地候補地の概要

所　在　地	南相馬市小高区岡田
候補地面積	約 23ha
周辺土地利用	北側：宅地・農地　　　　南側：農地 西側：国道６号・農地　　　東側：農地
周辺アクセス	常磐道（仮称）小高スマートＩＣ　7.0km 国道６号　　0.3km　　　ＪＲ小高駅　1.4km
現在の土地利用状況	農地

■地域現況図（赤実線：候補地）



（８）　新たな産業団地の名称

本市が保有する３つの工業団地には、企業の工場だけでなく、福島ロボットテストフィールドといった開発実証機関をはじめ、運輸業、農業等の多様な企業も立地しています。こうした実態を踏まえ、新たな産業用地の整備にあたっては、「工業団地」ではなく「産業団地」という名称を使用します。

また、福島イノベーション・コースト構想の実現に向けて、旧避難指示区域である小高区において、新産業が数多く集積することを期待して、当該産業団地の名称については「小高復興産業団地（フロンティアパーク）」とします。

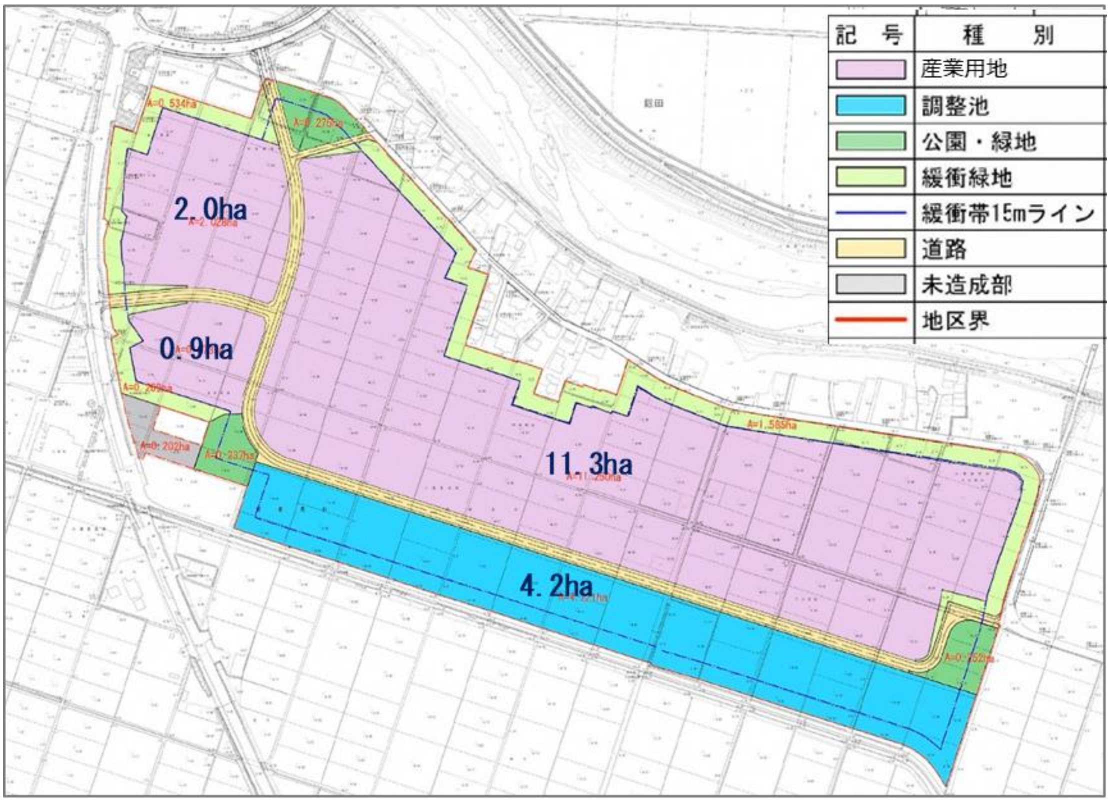
２　整備計画の概要

（１）　土地利用計画

立地企業が必要としている用地面積は多様であることから、大規模な用地面積の需要に応えられ、さらに将来的に区画の分割も可能となる大規模区画を設け、フレキシブルな区画割に対応できるよう計画します。

なお、下記の土地利用計画図（案）は、現時点のもので、今後変更となる可能性があります。

■土地利用計画図（案）



●土地利用面積の内訳

土地利用種別	面　　積
産業用地	14.2ha
調整池	4.2ha
公園・緑地	0.8ha
道路	1.4ha
緩衝緑地・未造成部	2.6ha
合計	23.2ha

（２）　造成計画

①　地盤安定化対策

機械ボーリング調査等の地質調査・土質試験等を実施し、必要となる地盤の安定化対策を行います。

② 造成高

整備区域は、福島県が令和３年７月 16 日（福島県公告第 139 号）に水防法の規定により指定した小高川水系小高川の洪水浸水想定区域（想定最大規模）※に含まれていることから、同時に示された「浸水した場合に想定される水深」及び、福島県津波浸水想定解析データの「浸水深」を基に、当該産業団地の安全面・防災面を検討して造成高（標高）を設定します。

※洪水浸水想定区域（想定最大規模）は、指定時点の小高川の河道の整備状況を勘案して、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により小高川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したものです。

（３） 交通・道路計画

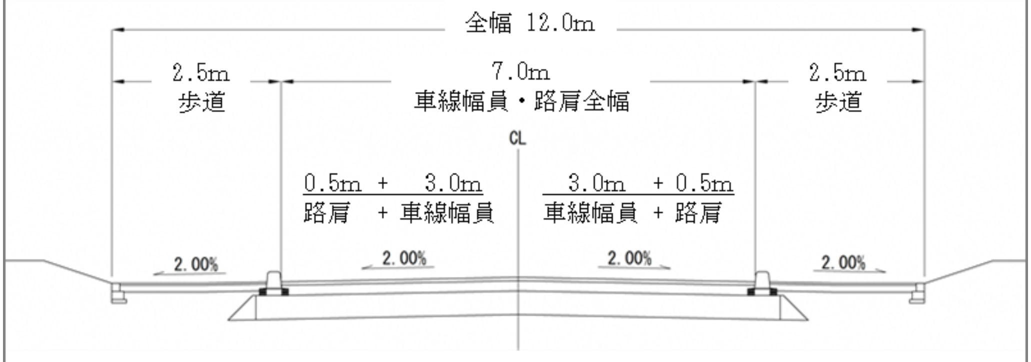
① 交通計画

新たに整備する産業団地の円滑で効率的な交通環境を確保するため、整備区域西側の国道 6 号、北側の県道北泉・小高線及び、東側の市道大井・村上線に新設する道路を接続します。

② 新設道路の諸元・断面構成

項　目	規　格
道路の種類	市道
計画交通量	1,500台/日以上～4,000台/日未満
道路区分	第４種３級
設計速度	40km/h
車線数	2車線
道路幅員	12.0m
車線幅員／路肩／歩道	3.00m／0.50m／2.50m

【道路標準断面図】



③ 道路の縦断計画

整備区域内の新設道路については、福島県土木設計マニュアル（道路編）の基準を基に、最急勾配を 8.0%以下とします。

（4）　排水計画

産業用地内の雨水及び立地企業の汚水処理水は、道路等に設置する側溝を経由して調整池に流入させ、排水量を抑制して新川に放流します。

なお、立地企業は、敷地内に浄化槽を設置して、その処理水を排水するものとします。

（5）　調整池計画

産業団地の整備に伴い雨水の流出量が増大することから、大雨の際、下流域に及ぼす影響を未然に防止する防災調整池を新川沿いに設置します。

（6）　給水計画・消防水利計画

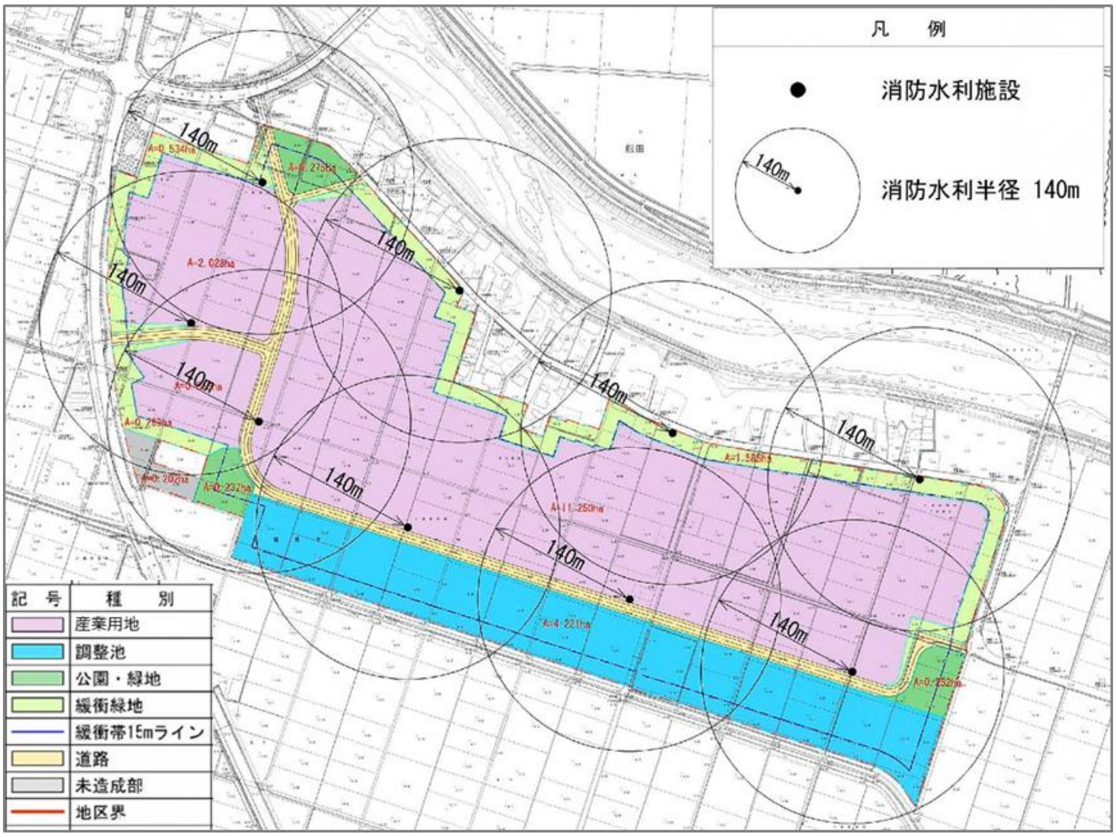
①　給水計画

市道大井・村上線に埋設されている既設本管（管径φ150㎜）からの給水を計画し、新設道路下に給水管を配置し、既設本管を延伸します。

②　消防水利計画

消防法における消防水利の基準に準じ、半径140m以内に1カ所以上の消防水利施設の設置を計画します。

■消防水利配置図（案）



（7）　公園・緑地計画

福島県開発基準に基づき、開発区域（整備区域）の面積に対し公園等の総面積が3%以上となること、かつ1箇所あたり1000㎡の公園等を２箇所以上設けることが義務付けられていることから、これら条件を満たす公園等を整備します。

３　事業計画

（１）　事業費

工法等を設計業務において検討中のため、事業費については令和５年３月までに算定します。

なお、本市の財政負担をできる限り軽減するため、事業費の 3/4 については、福島再生加速化交付金（原子力災害被災地域産業団地等整備等支援事業）を財源として活用し、残りの事業費 1/4 については、震災復興特別交付税を財源として活用します。

（２）　事業工程

事業工程については、令和７年度末までに工事を完了し、令和８年度当初に産業団地供用開始を予定しています。

＜事業工程＞

項　目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
基礎調査						
設　計						
造成工事						
産業団地供用開始						