

飯崎産業団地整備基本方針等

令和 5 年 1 月
南 相 馬 市

目 次

第1章 旧金房小学校及び旧金房幼稚園利活用方針.....	1
1 利活用方針、耐震化の状況	1
(1) 利活用方針	1
(2) 旧金房小学校・幼稚園の耐震化の状況	1
第2章 飯崎産業団地整備基本方針	2
1 整備基本方針	2
(1) 基本方針の目的	2
(2) 産業団地の必要性	2
(3) 県内の産業用地の需要動向	3
(4) 整備の基本的方向性	4
(5) 上位計画	5
(6) 産業団地候補地の検討	6
(7) 小高西部運動場を用途廃止した上での一体的な整備について.....	6
(8) 新たな産業団地の名称	7
(9) 産業団地候補地の概要	7
2 整備計画の概要	8
(1) 産業用地の整備	8
(2) 新設道路の整備	8
3 事業計画	9
(1) 概算事業費	9
(2) 事業費の財源	9
(3) 事業工程	9

第1章 旧金房小学校及び旧金房幼稚園利活用方針

1 利活用方針、耐震化の状況

(1) 利活用方針

旧金房小学校及び旧金房幼稚園は、耐震基準を満たしていないことと老朽化が進んでいるため、令和3年4月1日で用途廃止した後、庁内において施設の利活用について検討してきましたが、建物をそのまま利活用することが困難な状況です。

また、本市では、小高区の復興に向けた取組を様々展開してきましたが、今後、さらなる復興を推進していくためには、新規企業の誘致、新産業の創出・育成への支援や、地元企業の振興など、小高区の経済活性化に向けた取組が求められていますが、小高区においては、企業に供給できる産業用地が少ない状況にあり、産業団地の整備が喫緊の課題となっています。

このため、「未利用財産の利活用推進」及び「産業用地の供給」に関する課題を解決するため、旧金房小学校及び旧金房幼稚園の利活用については、建物の修繕や耐震化を行った上で建物を利活用していくのではなく、建物を解体し更地とした上で産業団地として整備し利活用していきます。

(2) 旧金房小学校・幼稚園の耐震化の状況

旧金房小学校の耐震基準は、旧耐震基準しか満たしておらず、平成28年度に実施した耐震診断においても耐震状況を示すI s値について校舎(東・西)が0.44、体育館が0.30と文部科学省が定める基準値0.7を大きく下回る数値であり老朽化も進んでいることから、利活用することが難しい状況です。

また、旧金房幼稚園の耐震基準も旧耐震基準しか満たしておらず、老朽化が進んでいることから利活用することが難しい状況です。

施設名	敷地面積	建物名	構造	階数	建築年	建物面積	耐震基準	給排水設備状況	土砂災害警戒区域
金房小学校	20,111	校舎東	R C	2	1979	995	旧基準	×	
		校舎西	R C	3	1979	1,142	旧基準	×	
		体育館	S	2	1969	579	旧基準	×	
		プール	R C	-	1972	225	—	×	
金房幼稚園	園舎	S	1	1979	410	旧基準	×		

第2章 飯崎産業団地整備基本方針

1 整備基本方針

(1) 基本方針の目的

基本方針は、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

小高区の居住人口の推移（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】小高復興産業団地(フロンティアパーク)	14.2ha	312人
【新設】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 +)	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

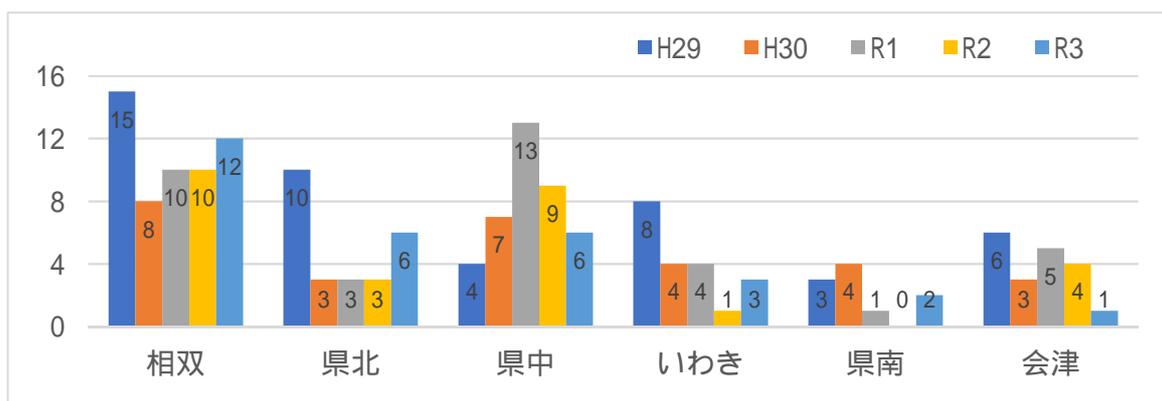
各企業の雇用者数の合計563人 ÷ 各企業の敷地面積の合計25.7ha = 22人/ha

(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、整備に係る上位計画として、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れています。

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。

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。

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 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 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、早急にまとまった面積の土地を確保・整備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、更地として活用することが検討されている旧金房小学校・幼稚園跡地を候補地に選定しました。

当該候補地は、国道6号へアクセスし易く、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し、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。

(7) 小高西部運動場を用途廃止した上での一体的な整備について

旧金房小学校・幼稚園の敷地面積は、約2.0haと、各企業が希望する0.5haから1.0ha程度の希望面積は満たすものの、企業全体の要望に応えられない状況です。

今後、小高区内においては、産業団地として「フロンティアパーク」の整備を予定していますが、完成までには数年を要する予定であり、早急な産業団地の整備が課題となっています。

そのような中、旧金房小学校・幼稚園の東側には、平場で敷地面積約1.4haの小高西部運動場が隣接しております。

このため、不足する産業用地を早急に整備していくために、小高区西部運動場を令和5年度末(令和6年3月末)までに用途廃止し、旧金房小学校・幼稚園敷地と一体的に産業団地として整備していく予定です。

産業団地候補地位置図



(8) 新たな産業団地の名称

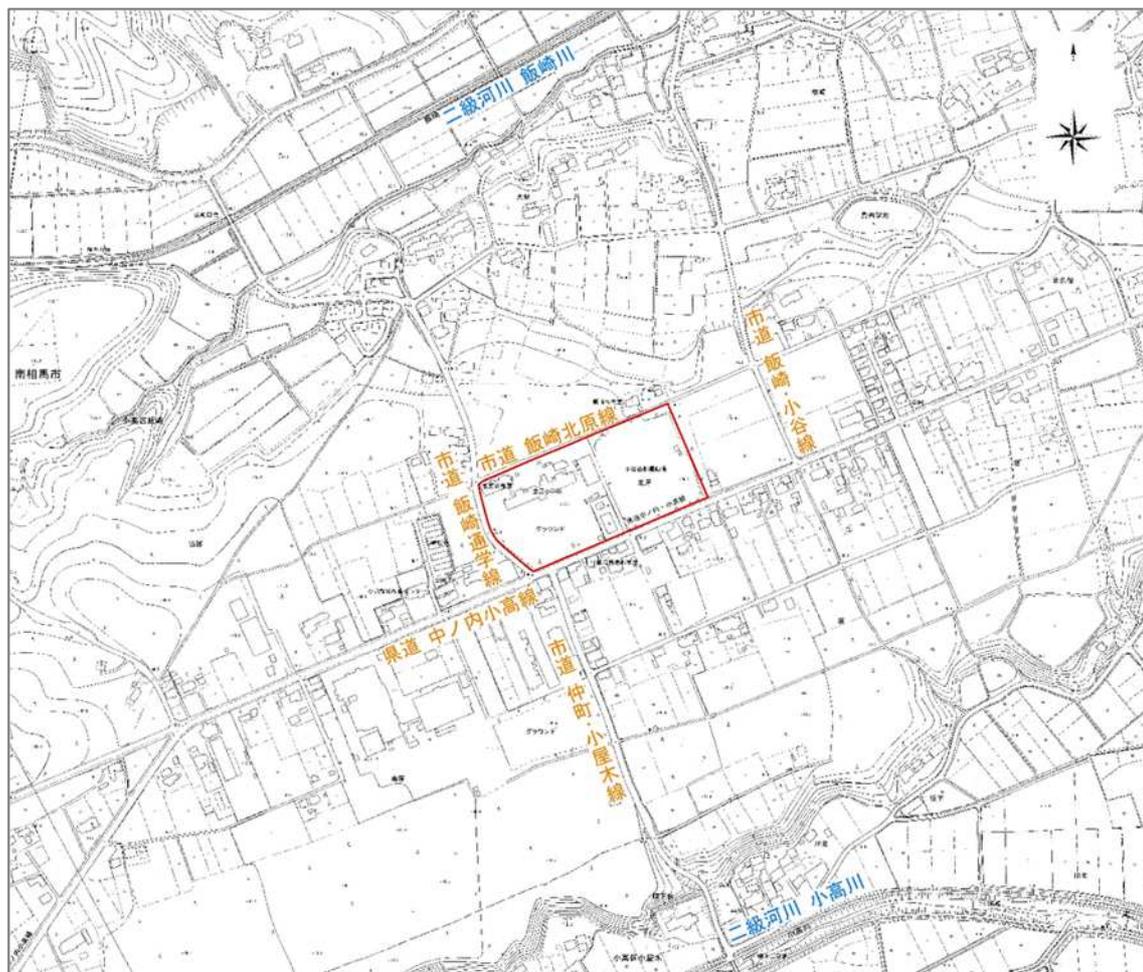
本市が保有する3つの工業団地には、福島ロボットテストフィールドといった開発実証機関をはじめ、運輸業、農業等の多様な企業が立地しています。こうした実態を踏まえ、新たな産業用地の整備にあたっては、「工業団地」ではなく「産業団地」という名称を使用します。

また、地理的に解りやすい名称とする観点から、地域名を名称に組み込むものとし、「飯崎産業団地」とします。

(9) 産業団地候補地の概要

所在地	南相馬市小高区飯崎北原 61-1、51		
候補地面積	約 3.4ha	旧金房小学校・幼稚園 約 2.0ha 小高西部運動場 約 1.4ha	
周辺アクセス	常磐道(仮称)小高スマート IC 約 2 km	福島ロボットテストフィールド 約 13 km	国道 6 号 約 4 km

地域現況図(赤実線:候補地)



2 整備計画の概要

(1) 産業用地の整備

旧金房小学校・幼稚園については、校舎・体育館などの施設を解体・撤去し、跡地を整地して産業用地として活用します。なお、跡地の一部東端には道路を新設します。

一方、小高西部運動場については、現況のまま産業用地として活用します。

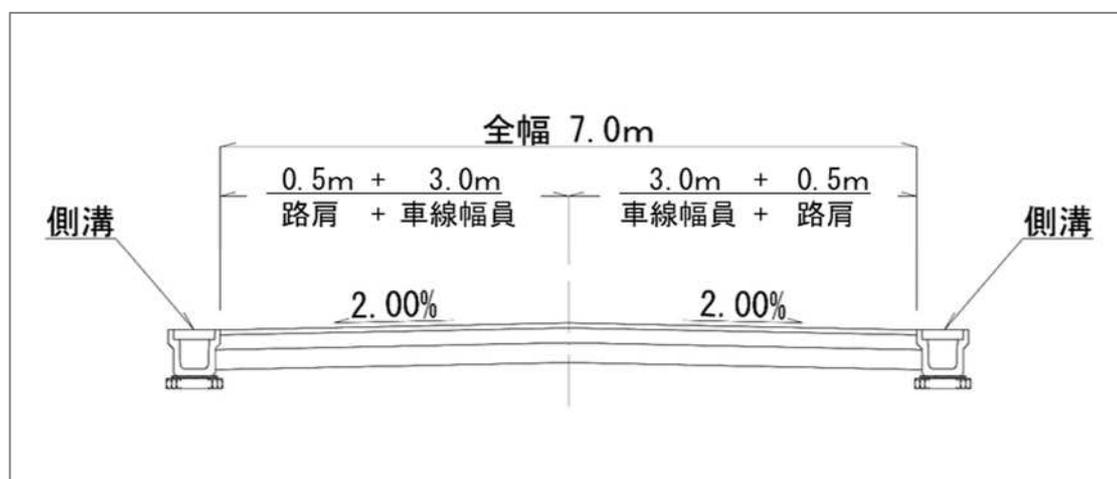
整備概要図



(2) 新設道路の整備

産業団地内へのアクセスを図るため、南側に位置する県道(中ノ内小高線)と北側に位置する市道(飯崎北原線)を結ぶ道路を団地内中央に新設します。

新設道路断面図



3 事業計画

(1) 概算事業費

概算事業費は、基礎調査時点の各種単価を用いて積算した結果、下表のとおり想定します。

<概算事業費内訳>

項 目	概算金額（千円）
解体（校舎・体育館・プール）・整地工事	428,846
道路新設工事	39,110
合 計	467,956
各工事の概算金額には、設計費が含まれています。	

(2) 事業費の財源

本市の財政に負担が生じないよう下記財源を活用します。

<財源の構成>

項 目	概算金額（千円）
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）	350,967
震災復興特別交付税	116,989
合 計	467,956

(3) 事業工程

旧金房小学校・幼稚園

事業工程については、令和5年度末までに旧金房小学校・幼稚園の解体工事及び道路新設工事を完了し、令和6年度当初に産業団地供用開始を予定しています。なお、各工事については、標準的な工期を基に示しています。

項 目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
基礎調査				
設 計				
解体工事				
道路新設工事				
産業団地供用開始				

小高西部運動場

小高西部運動場は、特段、工事を行わないため、令和5年度末までに用途廃止し、令和6年度から同じく産業団地として供用開始する予定です。

なお、令和5年度中の産業団地への入居を希望する企業の有無によっては、令和5年度末に予定している用途廃止の時期を令和5年度の途中で繰り上げる場合もあります。

項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
用途廃止				
産業団地供用開始				