

新たな産業等用地の整備について

令和4年2月10日
 商工労働部
 農林部
 建設部
 都市整備部
 上下水道局

1 新たな産業等用地整備の必要性

物流機能は、企業の事業活動を下支えするとともに、豊かな市民生活を実現するために不可欠な社会インフラであり、その機能を十分に発揮させていく必要があるが、物流業界では、労働環境の改善の必要性や効率化・集約化による競争力強化などが急務となっており、東北自動車道に加え高速化した盛岡宮古横断道路、さらには脱炭素を目指したモーダルシフトやインランドデポ機能による輸出拡大が期待される盛岡貨物ターミナル駅など、交通環境等で優位性が高く、全県への波及効果が見込まれる本市は、新たな拠点整備の有力候補地として注目が高まっている。

また、令和2年度に実施した事業拠点分散化等動向調査や、直接的な問い合わせ等における本市への立地を希望する物流事業者が相当数あるほか、業界団体や商工団体においても本市の優位性を最大限活用することへの期待が高まっている。

こうした状況に対応し、産業を下支えする基盤産業である物流機能の強化・充実に本格的に取り組むことにより、産業全般のさらなる活性化を目指すとともに、本市への企業誘致をさらに推進し、新たな雇用創出を図るため、ものづくり分野の集積拠点として位置付けている道明地区に加え、主に物流事業者の立地を想定した新たな産業等用地の整備を行おうとするものである。

2 これまでの経緯

平成30年6月	「働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律」成立 ⇒ドライバーの時間外労働の上限規制が令和6年度から適用
令和元年8月～	道明地区新産業等用地の立地候補者の公募を開始 ⇒物流事業者からの問い合わせが多数
令和2年6月	「岩手県と盛岡市との産業振興の連携に関する協定」を締結 ⇒物流事業者の本市への立地需要の高まりを踏まえ、「物流拠点の整備と拠点機能の強化に関すること」を連携項目として規定
令和2年10月～	本市への立地需要の把握を目的として事業拠点分散化等動向調査を実施 ⇒物流事業者の本市への立地需要の高さを把握

- (1) 令和2年度に実施した事業拠点分散化等動向調査において、本市に立地を希望する企業の多くが道路貨物運送業や倉庫業、卸売業などの物流事業者であり、また、道明地区新産業等用地の公募への問い合わせの多くが物流事業者であるなど、物流業界における本市への立地需要が高まっている現状にある。
- (2) 物流業界では、令和6年度からドライバーに対する時間外労働の上限規制が適用されるなど労働環境の改善の必要性があり、仙台に加えて北東北に事業拠点を整備し、ドライバーの移動距離の短縮を図ること、また、各所に点在している物流施設を集約化し、効率的な輸配送を行うことを目的として、新たな事業拠点を整備しようとする動きが活発化してきており、交通環境に優位性のある本市がその有力候補地として注目されている。
- (3) 物流事業者の本市への立地需要の高まりを踏まえ、令和2年6月に締結した「岩手県と盛岡市との産業振興の連携に関する協定」において「物流拠点の整備と拠点機能の強化に関すること」を連携項目の一つとし、その実現に向け、相互に情報共有を図りながら連携して取り組むこととした。

3 整備の効果

(1) 市内企業への好影響と更なる企業誘致の促進

商工業・農業等各種産業を下支えする存在である物流機能の充実により各種産業のより一層の振興に資するとともに、物流機能の充実により更なる企業誘致の促進が可能となる。

(2) 雇用の創出

他地域への大規模物流施設建設事例によると、千人規模の雇用が生まれるとのことであり、また、近年の物流施設は、研究開発機能、営業機能などを有する施設も多く、さらに、物流事業のデジタル化の進展などにより、高度人材の雇用創出も見込まれる。

(3) 食品、衣料品、医薬品など生活物資の安定供給

物流産業は各種産業を下支えする存在にとどまらず、生活物資の供給に不可欠な社会インフラの一つであり、物流機能の充実は、市民生活の維持向上にも寄与するもの。

(4) EC市場拡大に伴う市民の利便性向上・産業の活性化

拡大を続けるEC市場を利用する市民も多く、物流機能の充実により「早く、安く」商品購入が可能となるほか、EC市場を通じて商品を販売する市内事業者の販路拡大にも資するもの。

(5) 災害発生時の物資保管場所の確保

東日本大震災や大雨災害などの各種災害が発生した際、救援物資の保管場所の確保に苦慮し、必要な救援物資の仕分けや配送に支障が生じる事例が見られるが、立地事業者との連携協定の締結等により災害時の協力関係を構築することにより、適時・適切に救援物資を届けることが可能となる。

4 整備規模

事業拠点分散化等動向調査や道明地区新産業等用地の公募への問い合わせ等により把握した立地需要に基づき、整備規模を検討した。

(1) 事業拠点分散化等動向調査結果

立地希望企業のうち道明地区新産業等用地の募集対象業種以外の事業者

⇒ 12社 希望面積 4.3ha

(2) 道明地区新産業等用地の公募への問い合わせ状況

募集対象業種以外の事業者 ⇒16社 希望面積 29.9ha

(3) 民間不動産事業者からのヒアリング結果

問い合わせ事業者（5年以内の立地希望）⇒19社 希望面積 22.1ha

(1)～(3)の合計面積 約60haに道路等の公共施設用地（宅地部分の25%として推計）を加えた約75haを整備規模とする。

5 整備地区

事業拠点分散化動向調査において「事業用地に求める要件」として回答の多かった「交通利便性」「労働力の確保」「従業員の住環境」の観点から検討した結果、高速道路IC及び盛岡貨物ターミナル駅に近接しており、また、国道4号盛岡南道路が計画されているなど交通環境に優位性があり、かつ、住宅地域に近接している盛岡南IC周辺が適地と考えられ、周辺地区を比較検討し、盛岡南公園周辺（別紙位置図のとおり）を整備候補地区とする。

6 経済効果等

岩手県が作成・公表している「経済波及効果簡易分析ツール（統合大分類）」等により、盛岡広域振興圏への経済波及効果及び本市の税収への影響を試算した。

(1) 経済波及効果

盛岡広域振興圏における経済波及効果は57,737百万円、雇用誘発量は5,445人と試算された。

(単位：百万円)

波及効果	第一次波及効果			第二次波及効果	総効果
	直接効果	間接効果	計		
生産誘発額	37,479	12,753	50,232	7,505	57,737
(波及効果倍率) ※	—	0.3402	1.3402	0.2003	1.5405
うち粗付加価値誘発額	19,534	7,773	27,307	5,027	32,334
(波及効果倍率)	0.5212	0.2074	0.7286	0.1341	0.8627
うち雇用者所得誘発額	11,909	3,648	15,557	1,902	17,459
(波及効果倍率)	0.3178	0.0973	0.4151	0.0507	0.4658
雇用誘発量：人	—	—	4,973	472	5,445

※波及効果倍率：各項目の金額が直接効果額(37,479百万円)に対してどれだけの倍率かを表すもの。

(2) 税収への影響

本市の税収への影響は、企業が立地・操業開始した後の5年間の累計で約9,118百万円増加すると試算された。

(単位：千円)

年度	市民税		固定資産税	都市計画税	年度計	累計
	法人	個人				
第1年度	166,402	589,541	1,084,589	112,668	1,953,200	1,953,200
第2年度	166,402	589,541	1,009,718	110,798	1,876,459	3,829,659
第3年度	166,402	589,541	948,081	108,972	1,812,996	5,642,655
第4年度	166,402	589,541	896,955	107,187	1,760,085	7,402,740
第5年度	166,402	589,541	854,190	105,443	1,715,576	9,118,316

7 整備手法

本市に立地を希望する物流事業者は早期の立地を望んでおり、開発スピードにおいて優位性のある民間事業者による整備(道路、上下水道等の公共インフラ整備を含む。)を行うこととする。

ただし、整備地区は、公共インフラの整備に相当程度の経費を要することが想定されることから、民間事業者の意向を把握したうえで、当該経費に対する補助制度の創設などの支援策を検討することとする。

また、物流機能の強化・充実は、本市のみならず岩手県全体の産業振興や市民生活の維持向上に寄与するものであり、「岩手県と盛岡市との産業振興の連携に関する協定」に基づき、土地利用規制の変更や支援策等について緊密な連携により取り組むこととする。

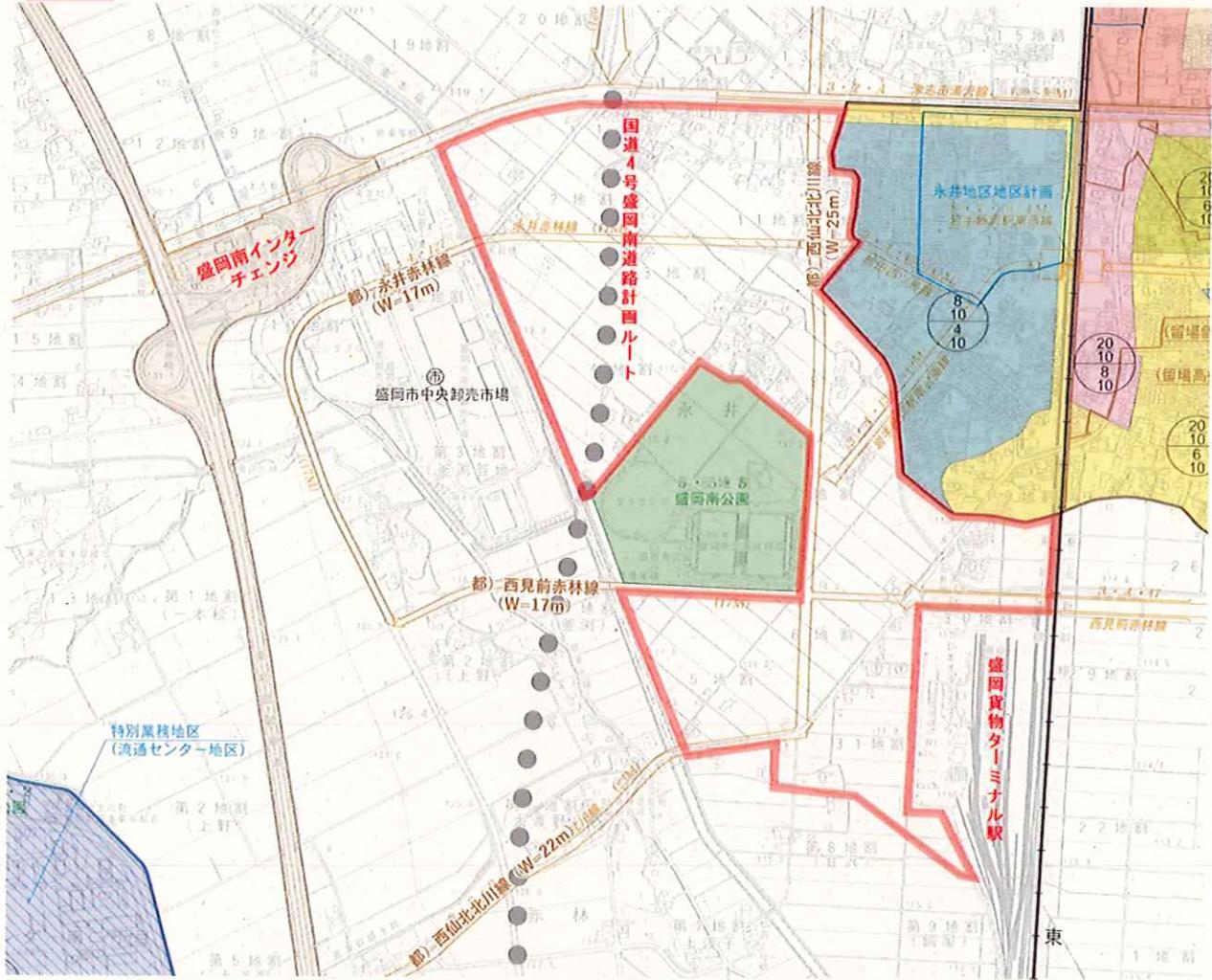
8 整備スケジュール

令和4年度中に整備事業者の募集を開始し、令和6年度中の整備着手を目指すこととする。

年月	内容
令和4年2月10日	市議会全員協議会
4月～5月	地元説明会
6月	整備基本計画策定
6月～9月	民間事業者の事業実施意向調査(サウンディング調査)
10月～11月	民間事業者の募集条件、募集区画、支援策等の検討
12月～令和5年3月	民間事業者の募集
令和5年4月～8月	民間事業者の事業計画の内容審査・実施事業者の選定
9月～令和6年8月	都市計画法、農振法等による土地利用に係る変更等の手続
令和6年9月～	民間事業者による整備事業着手

【位置図】

開発を想定するエリア



1:10,000 (00m=1cm)



凡例
開発想定エリア



1 新たな産業等用地整備の必要性

事業拠点分散化等動向調査等により明らかとなった物流業界における本市への立地需要に応え、各種産業を下支えする存在である物流機能の強化・充実を図ることにより、産業全般のさらなる活性化を目指すとともに、本市への企業誘致をさらに推進するため、ものづくり産業の集積拠点として位置付けている道明地区に加え、流通業務用地の整備を行おうとするもの。

2 立地需要が高まっている背景

- ・ 物流事業の労働環境改善の必要性
- ・ 効率化・集約化による競争力の確保
- ・ EC市場拡大に伴う取扱量の増加

といった背景のもと、高速交通網が整備されているなど交通環境に優位性のある本市は、物流施設建設の有力候補地として注目されている。

3 整備の効果

- ・ 市内企業への好影響と更なる企業誘致の促進
- ・ 雇用の創出
- ・ 食品、衣料品、医薬品など生活物資の安定供給
- ・ EC市場拡大に伴う市民の利便性向上・産業の活性化
- ・ 災害発生時の物資保管場所の確保

4 整備規模

企業アンケート調査等により把握した本市への立地需要は次のとおり。

- | | | |
|------------------------|-----|--------|
| (1) 事業拠点分散化等動向調査 | 12社 | 4.3ha |
| (2) 道明地区新産業等用地の公募への問合せ | 16社 | 29.9ha |
| (3) 民間不動産事業者からのヒアリング | 19社 | 22.1ha |

(1)～(3)の合計面積 約60haに道路等の公共施設用地（宅地部分の25%として推計）を加えた約75haを整備規模とする。

5 整備地区

事業拠点分散化動向調査において「事業用地に求める要件」として回答の多かった「交通利便性」「労働力の確保」「従業員の住環境」の観点から検討した結果、高速道路IC及び盛岡貨物ターミナル駅に近接しており、また、国道4号盛岡南道路の整備が計画されているなど交通環境に優位性があり、かつ、住宅地域に近接している盛岡南IC周辺が適地と考えられ、周辺地区を比較検討し、盛岡南公園周辺（別紙のとおり）を整備候補地区とする。

6 経済効果等

岩手県が作成・公表している「経済波及効果簡易分析ツール(統合大分類)」等により、盛岡広域振興圏への経済波及効果及び本市の税収への影響を試算。

- (1) 経済波及効果 生産誘発量 約57,737百万円 雇用誘発量 5,445人
- (2) 税収への影響 企業立地後5年間の累計で、約9,118百万円増

7 整備手法

物流事業者は早期の立地を望んでおり、開発スピードにおいて優位性のある民間事業者主体による整備を行うこととする。

ただし、公共インフラの整備に相当程度の経費を要することが想定されることから、当該経費に対する補助制度の創設などの支援策を検討する。

8 整備スケジュール

年月日	内容
令和4年1月17日	政策形成推進会議
17日～19日	庁内意見照会
24日	庁議
24日～	地元町内会、市議会議員等への説明
2月10日	市議会全員協議会
4月～5月	地元説明会
6月	整備基本計画策定
6月～11月	事業実施意向調査 募集条件、支援策等の検討
12月～令和5年3月	整備事業者募集
令和5年4月～8月	事業計画の審査・実施事業者の決定
9月～令和6年8月	土地利用規制の変更手続
令和6年9月～	民間事業者による整備事業着手

産業等用地整備の方向性について

1 新たな産業等用地整備の必要性

市民生活と事業活動は、様々な物資が、必要な場所に必要とされるタイミングで輸送されることで維持されており、物流機能は、消費者から見えにくい活動であるものの、物資が道路、海上、航空、鉄道を通じて輸送され、物流施設等での保管や流通加工を経て、日々届けられている。

本市では、総合計画等に基づき、各種産業の活性化と多様な雇用の機会を創出し、人口減少に歯止めをかけ、活力ある地域社会を維持・創出することを目指し、企業誘致、創業支援など様々な取組を行っており、ものづくり分野については、公設試験研究機関や高等教育機関、インキュベーション施設等の立地優位性を生かし、盛岡南新都市への誘導を進め、IT分野については、盛岡駅周辺や中心市街地への立地を進めているところであるが、物流機能は、こうした企業の事業活動を下支えするとともに、豊かな市民生活を実現するために不可欠な社会インフラであり、人口の減少や社会経済の変化、災害や感染症の流行など、社会情勢の大きな変化の中にあっても、決して途切れることなく、その機能を十分に発揮させていく必要がある。

折しも、物流業界では、令和6年度からドライバーに対する時間外労働の上限規制が適用されるなど労働環境の改善の必要性があり、これまで仙台市を拠点に東北全域をカバーしてきたものを、北東北3県を新たな拠点整備によりカバーする動きとなっているほか、効率化や集約化による競争力強化などが急務となっている。

このような動向を受け、新たな拠点整備に当たっては、東北自動車道に加え高速化した盛岡宮古横断道路、さらには脱炭素を目指したモーダルシフトやインランドデポ機能による輸出拡大が期待される盛岡貨物ターミナル駅など、交通環境等で優位性が高く全県への波及効果が見込まれる本市の持つポテンシャルへの注目が高まっているところである。

また、令和2年度に実施した事業拠点分散化等動向調査や、直接的な問い合わせ等における本市への立地を希望する物流事業者が相当数あるほか、業界団体や商工団体においても本市の優位性を最大限活用することへの期待が高まっている。

こうした状況に対応し、産業を下支えする基盤産業である物流機能の強化・充実に本格的に取り組むことにより、産業全般のさらなる活性化を目指すとともに、本市への企業誘致をさらに推進し、新たな雇用創出を図るため、ものづくり分野の集積拠点として位置付けている道明地区に加え、流通業務用地の整備を行おうとするものである。

2 立地需要が高まっている背景

物流業界において立地需要が高まっている背景・要因について、事業者からのヒアリング等により分析した。

(1) 物流事業の労働環境改善の必要性

トラックドライバーの人手不足解消のため、労働環境の改善が求められており、運転距離・時間の短縮のため、北東北の拠点を設ける用地が求められている。

(2) 効率化・集約化による競争力確保

各所に点在する物流施設の集約化による事業の効率化、複数事業者の共同輸配送の取組の進展により大規模物流施設を建設するための用地が求められている。

(3) EC市場拡大に伴う取扱量の増加

EC（エレクトリックコマース・電子商取引）市場は近年拡大傾向がより顕著となっているが、同市場の拡大に物流事業は必要不可欠であり、東北地方においてもEC市場拡大への対応のための物流施設を建設するための用地が求められている。

こうした背景のもと、高速交通網が整備されているなど交通環境に優位性のある本市は、物流施設建設の有力候補地として注目されている。

3 整備の効果

(1) 市内企業への好影響と更なる企業誘致の促進

商工業・農業等各種産業を下支えする存在である物流機能の充実により各種産業のより一層の振興に資するとともに、物流機能の充実により更なる企業誘致の促進が可能となる。

(2) 雇用の創出

他地域への大規模物流施設建設事例によると、千人規模の雇用が生まれるとのことであり、また、近年の物流施設は、研究開発機能、営業機能などを有する施設も多く、さらに、物流事業のデジタル化の進展などにより、高度人材の雇用創出も見込まれる。

(3) 食品、衣料品、医薬品など生活物資の安定供給

物流産業は各種産業を下支えする存在にとどまらず、生活物資の供給に不可欠な社会インフラの一つであり、物流機能の充実は、市民生活の維持向上にも寄与するもの。

(4) EC市場拡大に伴う市民の利便性向上・産業の活性化

拡大を続けるEC市場を利用する市民も多く、物流機能の充実により「早く、安く」商品購入が可能となるほか、EC市場を通じて商品を販売する市内事業者の販路拡大にも資するもの。

(5) 災害発生時の物資保管場所の確保

東日本大震災や大雨災害などの各種災害が発生した際、救援物資の保管場所の確保に苦慮し、必要な救援物資の仕分けや配送に支障が生じる事例が見られるが、立地事業者との連携協定の締結等により災害時の協力関係を構築することにより、適時・適切に救援物資を届けることが可能となる。

4 整備規模

事業拠点分散化等動向調査や道明地区新産業等用地の公募への問い合わせ等により把握した立地需要に基づき、整備規模を検討した。

(1) 事業拠点分散化等動向調査結果

立地希望企業のうち道明地区新産業等用地の募集対象業種以外の事業者
⇒ 12社 希望面積 4.3ha

(2) 道明地区新産業等用地の公募への問い合わせ状況

募集対象業種以外の事業者 ⇒16社 希望面積 29.9ha

(3) 民間不動産事業者からのヒアリング結果

問い合わせ事業者（5年以内の立地希望）⇒19社 希望面積 22.1ha

(1)～(3)の合計面積 約60haに道路等の公共施設用地（宅地部分の25%として推計）を加えた約75haを整備規模とする。

5 整備地区

事業拠点分散化動向調査において「事業用地に求める要件」として回答の多かった「交通利便性」「労働力の確保」「従業員の住環境」の観点から検討した結果、高速道路IC及び盛岡貨物ターミナル駅に近接しており、また、国道4号盛岡南道路が計画されているなど交通環境に優位性があり、かつ、住宅地域に近接している盛岡南IC周辺が適地と考えられ、周辺地区を比較検討し、盛岡南公園周辺（別紙位置図のとおり）を整備候補地区とする。

6 経済効果等

岩手県が作成・公表している「経済波及効果簡易分析ツール（統合大分類）」等により、盛岡広域振興圏への経済波及効果及び本市の税収への影響を試算した。

(1) 経済波及効果

盛岡広域振興圏における経済波及効果は57,737百万円、雇用誘発量は5,445人と試算された。

(単位：百万円)

波及効果	第一次波及効果			第二次 波及効果	総効果
	直接効果	間接効果	計		
生産誘発額	37,479	12,753	50,232	7,505	57,737
(波及効果倍率) ※	—	0.3402	1.3402	0.2003	1.5405
うち粗付加価値誘発額	19,534	7,773	27,307	5,027	32,334
(波及効果倍率)	0.5212	0.2074	0.7286	0.1341	0.8627
うち雇用者所得誘発額	11,909	3,648	15,557	1,902	17,459
(波及効果倍率)	0.3178	0.0973	0.4151	0.0507	0.4658
雇用誘発量：人	—	—	4,973	472	5,445

※波及効果倍率：各項目の金額が直接効果額(37,479百万円)に対してどれだけの倍率かを表すもの。

(2) 税収への影響

本市の税収への影響は、企業が立地・操業開始した後の5年間の累計で約9,118百万円増加すると試算された。

(単位：千円)

年度	市民税		固定資産税	都市計画税	年度計	累計
	法人	個人				
第1年度	166,402	589,541	1,084,589	112,668	1,953,200	1,953,200
第2年度	166,402	589,541	1,009,718	110,798	1,876,459	3,829,659
第3年度	166,402	589,541	948,081	108,972	1,812,996	5,642,655
第4年度	166,402	589,541	896,955	107,187	1,760,085	7,402,740
第5年度	166,402	589,541	854,190	105,443	1,715,576	9,118,316

7 整備手法

本市に立地を希望する物流事業者は早期の立地を望んでおり、開発スピードにおいて優位性のある民間事業者による整備(道路、上下水道等の公共インフラ整備を含む。)を行うこととする。

ただし、整備地区は、公共インフラの整備に相当程度の経費を要することが想定されることから、民間事業者の意向を把握したうえで、当該経費に対する補助制度の創設などの支援策を検討することとする。

また、物流機能の強化・充実は、本市のみならず岩手県全体の産業振興や市民生活の維持向上に寄与するものであり、「岩手県と盛岡市との産業振興の連携に関する協定」に基づき、土地利用規制の変更や支援策等について緊密な連携により取り組むこととする。

8 整備スケジュール

令和4年度中に整備事業者の募集を開始し、令和6年度中の整備着手を目指すこととする。

年月	内容
令和4年1月17日	政策形成推進会議
17日～19日	庁内意見照会
24日	庁議
24日～	地元町内会、市議会議員等への説明
2月10日	市議会全員協議会
3月～5月	地元説明会
6月	整備基本計画策定
令和4年6月～9月	民間事業者の事業実施意向調査(サウンディング調査)
10月～11月	民間事業者の募集条件、募集区画、支援策等の検討
12月～令和5年3月	民間事業者の募集
令和5年4月～8月	民間事業者の事業計画の内容審査・実施事業者の選定
9月～令和6年8月	都市計画法、農振法等による土地利用に係る変更等の手続
令和6年9月～	民間事業者による整備事業着手

【位置図】

