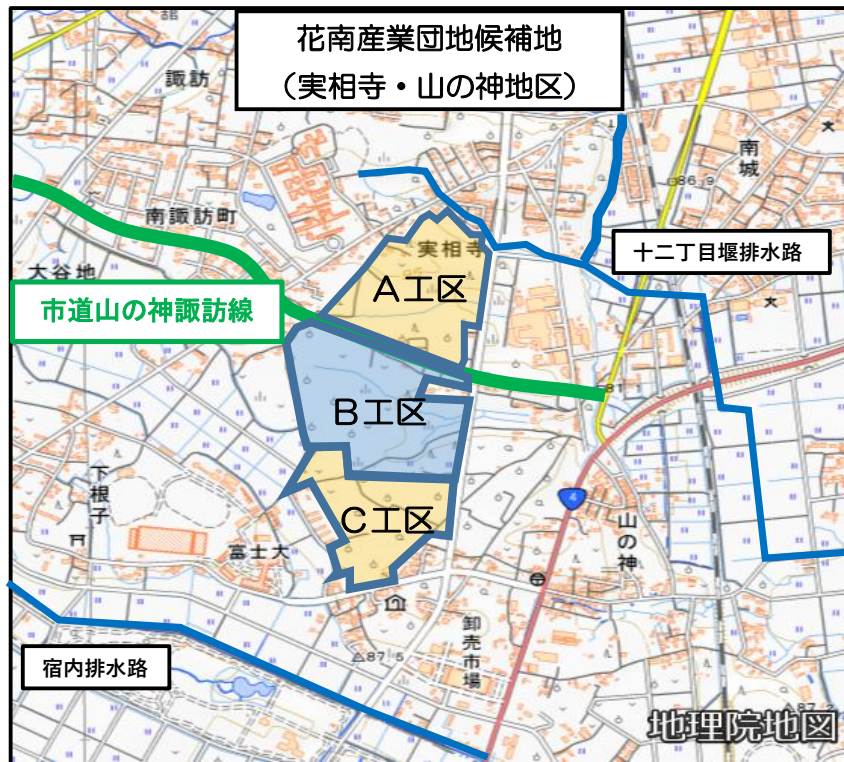


(仮称) 花南産業団地開発許可に関する説明会



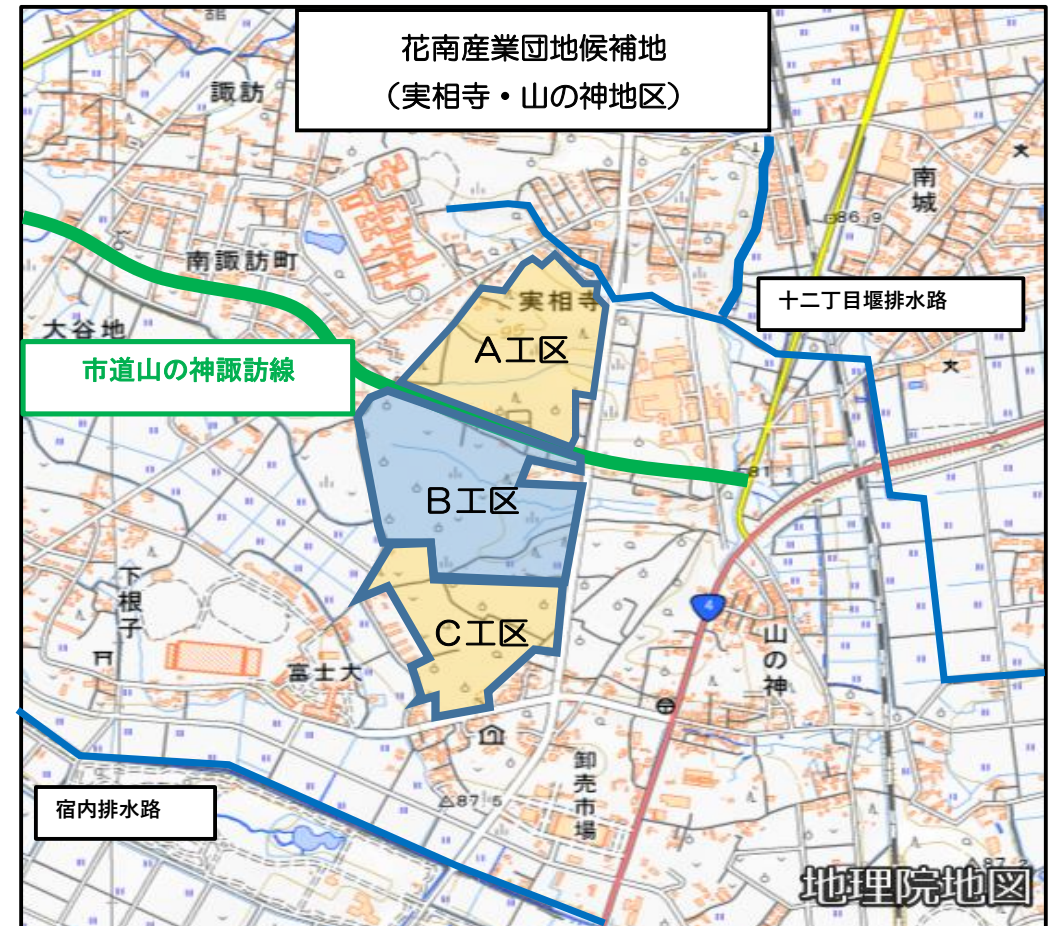
令和5年2月7日
花巻市商工観光部商工労政課

【本日の説明趣旨】

花南地区の産業団地整備事業に関する開発許可協議にあたり、この手続きに必要な「開発区域内の地権者の皆様の同意」をいただきたいことから概要についてご説明するもの。また、市内の産業団地の現状や先行開発する中央部（B工区）の整備スケジュール等の進捗等について前段として併せてご説明するもの。

【ご説明内容】

1. 花巻市の産業団地の現状について (P1～P6)
2. (仮称) 花南産業団地先行整備 (B工区) のスケジュールについて (P7～P13)
3. 地権者の皆様にご協力いただきたいことについて (全工区の開発許可申請に関する同意について) (P14)



○ 現状（市内産業団地と分譲率）

- 花巻市内の産業団地数 **14ヶ所**
 - 分譲率 **96.1%**（12ヶ所は分譲完了）
 - 今後、県南地域では、
 - ① 半導体・自動車産業の集積が見込まれる。**
 - ② 物流倉庫の機能を兼ねた中継施設等の需要拡大が見込まれる。**
- ☞ 市内に新たな企業等を誘導する好機を迎えている。

○ 課題

- 市内に**分譲可能な用地が僅少**。
- 産業集積の実現に向けた**企業ニーズや経済状況に応じた柔軟な誘致活動が不可欠**。

○ 企業誘致の目的

- 新たな雇用の創出
- 税収の確保
- 定住・交流人口の増加の推進
- 地域経済活性化への寄与

【花巻市の主な産業団地】



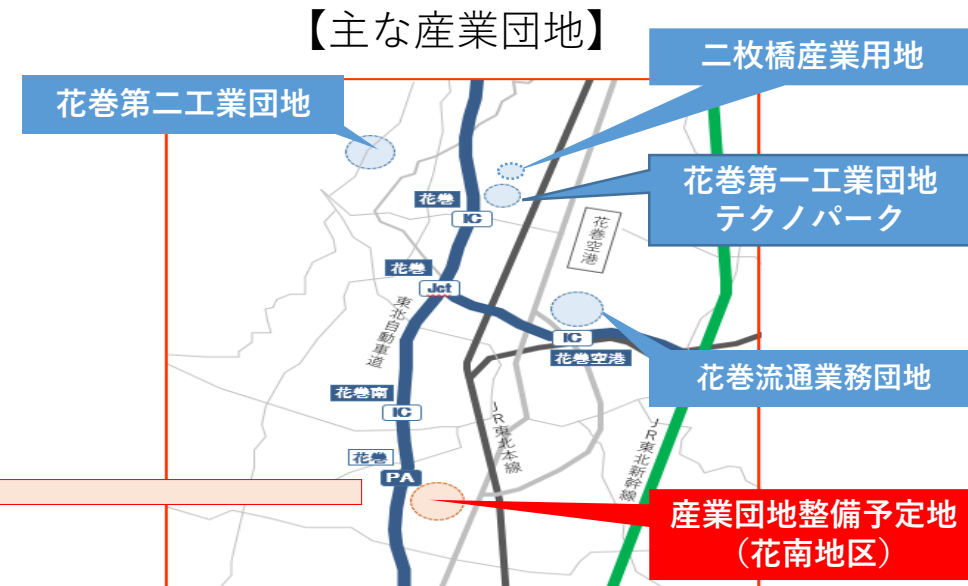
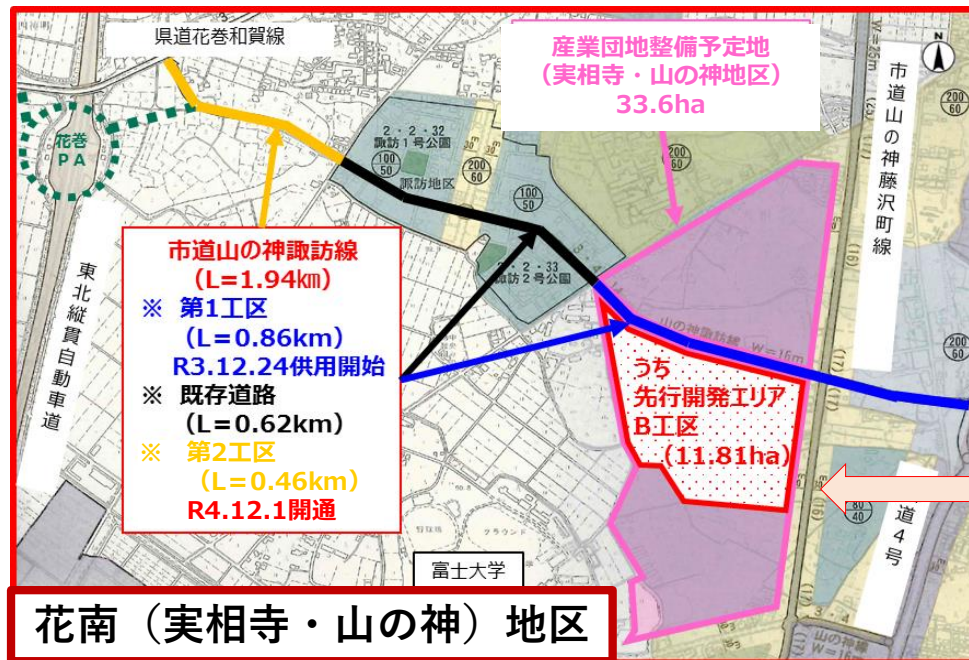
【主な産業団地の分譲状況】

	分譲面積	分譲済面積	分譲率	立地企業数
花巻第一工業団地	45.6ha	45.6ha	100%	11社
テクノパーク	8.1ha	7.8ha	96.3%	9社
花巻第二工業団地	45.8ha	39.1ha	85.4%	10社
花巻流通業務団地	31.6ha	31.6ha	100%	21社

新産業団地の開発

(中長期的な対策)

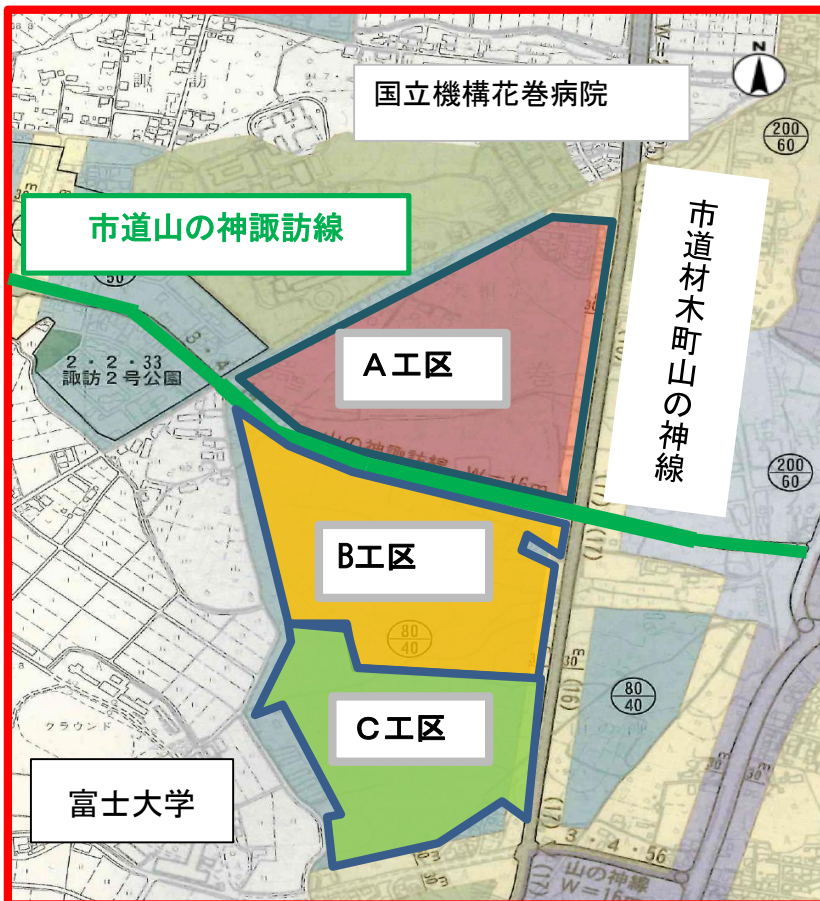
- ・ 実相寺・山の神地区の産業団地 (全33.6ha) のうち、中央部 (約12.2ha、B工区) の先行整備を決定
 - ・ R4は、中央部 (B工区) の整備の詳細を定める実施設計や用地買収などを実施中
- ※R7に分譲開始予定 (分譲の前倒しを検討中)
- ・ 残る2工区 (AC工区) の早期整備着手の検討を開始



参考：花南地区の産業団地検討経過 ※スライドのみ

花南地区の産業団地開発の検討（実相寺・山の神地区）

- ・ 国立病院機構花巻病院の南側（総面積約33ha、現在の土地利用は農地・山林等）
- ・ 都市計画区域（第1種低層住居専用地域）
- ・ 南北方向の幹線道路である市道材木町山の神線沿い且つ国道4号に近接
- ・ 東北縦貫自動車道花巻PAスマートIC予定地から約1km



【A工区】

市道山の神諏訪線の北側
東側の十二丁目堰排水路流域の区域 約11.2ha

【B工区】

市道山の神諏訪線の南側のうち、
東側の十二丁目堰排水路流域の区域 約12.2ha

【C工区】

市道山の神諏訪線の南側のうち、
南側の宿内排水路流域の区域 約9.8ha

計 33 ha

「花南地区（山の神・実相寺地区）（33ha）」のうち、**「B工区」を先行整備地区として選定**する方針である旨、地権者説明会を実施（令和3年8月10日、12日、11月22日）

花南産業団地 B 工区の先行整備について①

【B工区の調査・設計経過】

- R2.5～R3.2 ・排水系統調査
- R2.7～R3.3 ・基本計画策定
- R3.4 ・調査事業の説明会
- R3.4～7 ・現況測量調査
- R3.4～6 ・地質調査
- R3.4～10 ・埋蔵文化財発掘調査
- R3.8～R4.3 ・用地測量
- R3.10～R3.12 ・既存排水路等に関する調査
- R3.10～R4.1 ・支障物件調査算定業務
- R3.10～R4.3 ・不動産鑑定評価業務
- R4.5～R4.8 ・地質調査（追加調査）
- R4.6～R4.9 ・縦横断測量業務
- R4.6～R5.3 ・用地取得業務
- R4.6 ・用地説明会
- R4.7～R5.3 ・実施設計業務
- R4.9～R5.3 ・用地契約会～個別交渉
- R4.8～R5.3 ・下流・既存排水路実施設計
- R4.8～R5.3 ・下流・既存排水路用地測量
- R5.1～R5.3 ・下流・既存排水路用地取得業務
- R5.1～R5.3 ・産業団地埋蔵文化財発掘調査箇所にかか
る環境整備業務
- R5.3 ・開発許可に関する協議



【R4の主な事業】

- ① **産業団地の実施設計**や関係機関との各種協議
(**開発許可**のほか農地転用や林地開発等の法的届出)
- ② 産業団地の**用地取得業務**
- ③ 産業団地**下流・既存排水路の実実施設計**や測量、
不動産鑑定、支障物件補償算定業務、**用地取得**業務
- ④ **R5埋蔵文化財発掘調査にかか**る**環境整備**業務
(発掘調査予定面積：約5.5ha)

花南産業団地 B 工区の先行整備について②

【スケジュール（R4年度1月現在）】

R 4 年度



- ・実施設計
- ・用地買収
- ・物件移転補償
- ・**各許認可申請関係**
(**開発行為、農地転用、林地開発等**)
- ・下流水路等設計
- ・地権者説明会等の開催

R 5 年度



- ・**埋蔵文化財発掘調査（約5.5ha）**
- ・**造成工事（発掘調査後）**
- ・下流水路等工事施工
物件移転補償等
- ・企業への情報提供・分譲

R 6 年度



- ・造成工事
- ・インフラ工事
- ・下流水路等工事施工
- ・発掘調査報告書作成

R 7 年度

- ・完工・完成検査
- ・**供用開始**

	R2		R3				R4				R5				R6				R7	
	12	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9
基本設計・各種調査等	■	■	■	■	■	■														
実施設計							■	■	■	■										
用地買収・物件移転補償							■	■	■	■										
開発許可申請										■										
埋蔵文化財発掘調査												■	■	■	■					
造成工事・インフラ工事													■	■	■	■	■	■	■	■
完成検査																				

R7.10～供用開始予定



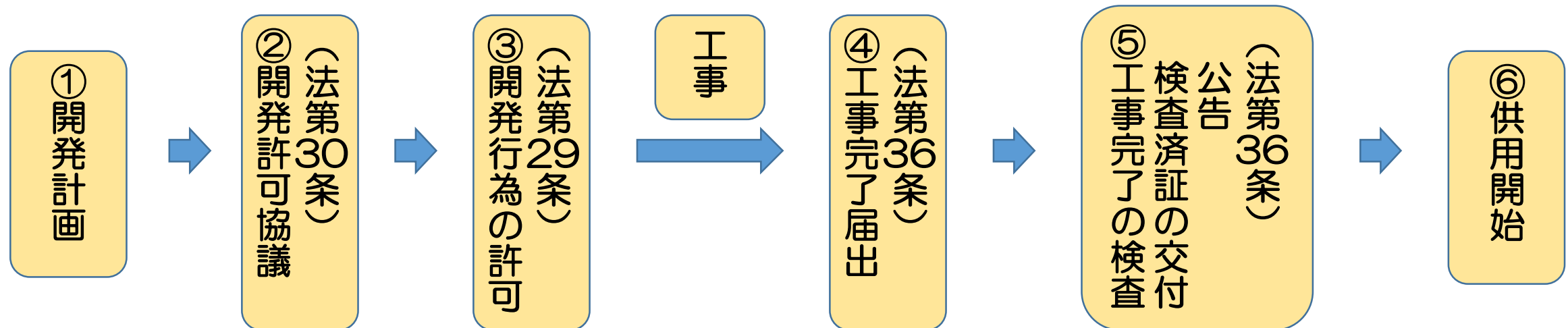
開発許可申請（協議）について

産業団地として整備を行うためには、開発行為の許可が必要です（都市計画法第29条）。
（開発行為・・・建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のことを言います。）

（1）開発許可申請（協議）

本件の開発行為の許可を受けるためには、市都市政策課に対し、開発許可の協議が必要です。

（2）開発許可協議の流れ



①花南産業団地の開発計画エリアについて

・花南産業団地の開発許可については、A・B・Cの全工区（33ha）を一体的に計画エリアとして申請します。



土地利用（緩衝帯）、公園整備等において一体開発の方がメリットが高いため。

※ A・B・C単独開発 \leq A・B・C一体開発

※整備時期について

- ・ **B工区** ⇒ 第1期工事としてR5～R7で整備予定。
- ・ **A、C工区** ⇒ R5以降に行う設計や調査によって、整備や用地買収の時期・内容等を検討します。



(1) 緩衝帯（土地利用）のメリット

緩衝帯・・・騒音・振動等による環境の悪化防止のため必要な緑地又はその他の緩衝帯のことで、開発区域内の境界沿いの内側に配置しなければならない（都市計画法第33条）。

A、B、Cの各工区間に緩衝帯を設ける必要がなくなります。

※A・B・C工区をそれぞれ単独で開発許可申請した場合、各工区ごとに緩衝帯で囲う必要があります。

※一体開発することで・・・

●皆さまからお譲りいただく土地を「より有効に活用」することができます。

●A・B・Cの各工区間に緩衝帯が不要になることで景観上も、また「利便性の向上」も期待できます。



(2) 公園のメリット

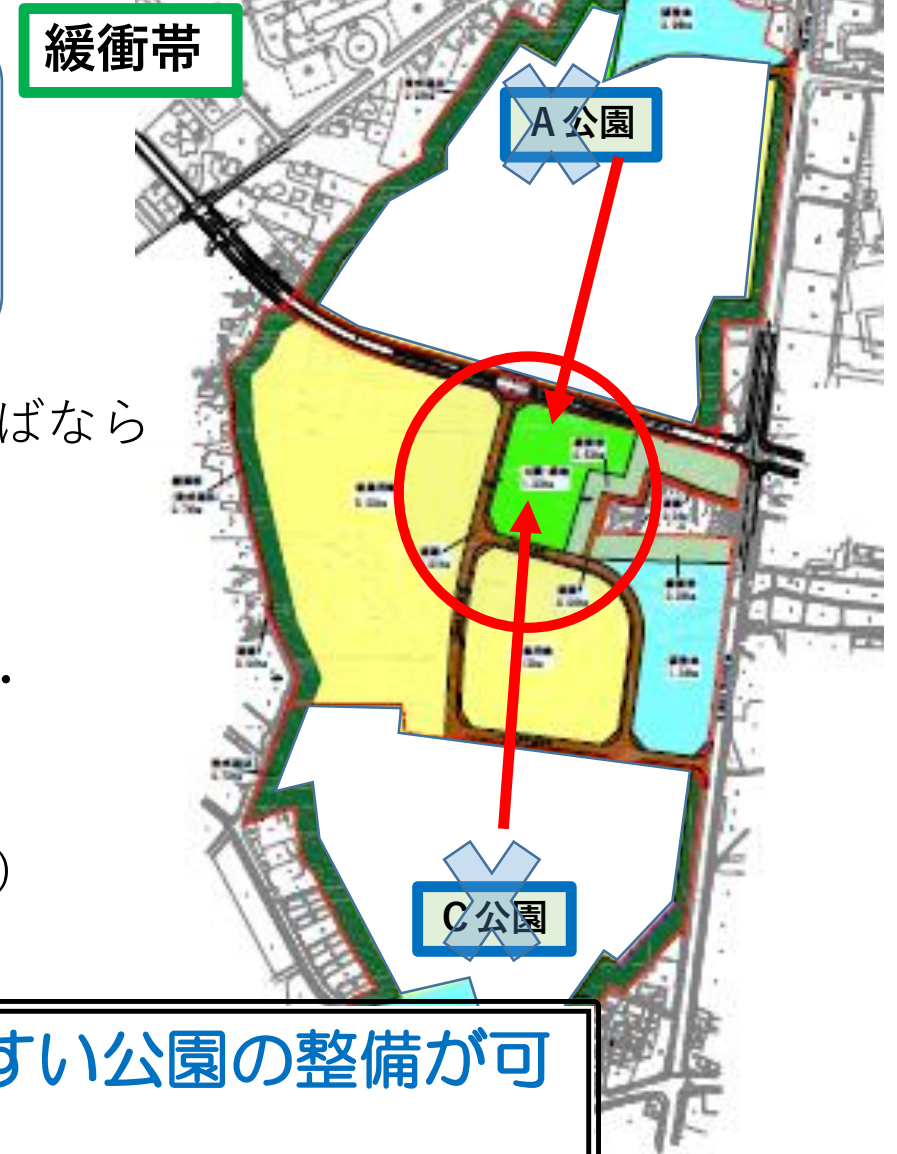
一体的な開発に伴い、A、B、Cの各工区に必要なとなる公園の面積を集約し、地域や子育て世代にご利用いただける広め（約1ha）の公園を整備することができます。

開発行為を行う場合、開発面積の3%の公園を設置しなければならない（都市計画法第33条）

- ① A、B、Cの各工区ごとに開発
⇒ それぞれの工区に約3000m²程度の公園緑地を整備・・・
- ② A、B、Cの各工区を一体開発
⇒ 約1haの公園緑地を整備（全工区33haの3%）



面積も大きく、設備も集約できるため、利用しやすい公園の整備が可能となります！



(1) アンケート実施期間・対象者

地域の皆様、子育て世代の皆様からご意見をいただきました。

- ①実施期間 R4.11.16~R4.12.15
- ②対象者 花南地区コミュニティ会議、花南地区の小学校・障害児福祉施設・保育園利用者、富士大学学生等（配付1200枚程度）
- ③回答者数 609枚
- ④アンケート概要 花南産業団地内に整備する公園（面積：約1ha）について、「子育て世代に魅力的な公園」「地域が利用しやすい公園」「特色ある公園」を整備するため、求めている公園のイメージ像を収集したもの。

(2) 多かったご意見

Q. どんな公園がよいですか？

- A. 芝生などが広がり、のんびりできる公園・・・1位(65.1%)
- 楽しい遊具が充実している公園・・・2位(64.1%)
- 健康づくりや軽スポーツができる公園・・・3位(42.2%)
- 高齢者、障がいのある方でも利用しやすい公園・・・4位(35.3%)

Q. 好きな公園は？

- A. 花巻広域公園、江刺カルチュアパーク、えづりこ古墳公園、盛岡南地区公園、御所湖広域公園、宮古市うみどり公園等



子育て世代や地域の皆様が利用しやすい公園の整備を目指します！

※産業団地の公園は、開発行為に伴う第1期工事として、公園の造成等を行い、開発行為の工事終了後、第2期工事として遊具等の設置を行う予定です。

開発行為施行の同意書のご提出にご協力をお願いいたします。

開発行為の同意・・・開発行為をしようとする土地にある土地、工作物（建物）等の権利を有する者の相当数の同意を得ていること（都市計画法第33条）

同意書の提出をお願いしたい皆様

開発区域内（A、C工区）の土地・工作物に関し、以下の権利がある方

土地・・・所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権
工作物・・・所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権

※開発行為の申請に当たっては、開発区域内に上記の権利を有する方のうち、2／3以上の同意を要します。

ご提出いただく方法

別途送付いたします「**開発行為施行等の同意書**」につきまして、記載内容をご確認いただき、実印を押印のうえ、**同封の返信用封筒にて2月28日までにご返送をお願いいたします。**

開発行為施行等の同意書

年 月 日

開発者 氏名又は名称 様

権利者 住所

氏名 印

連絡先

私が権利を有する次の物件について、上記開発者が都市計画法の規定により開発行為を施行することに同意します。

なお、公共施設の用に供する土地となる場合についても異議ありません。

物件番号	物件の種類	所在地	地目	面積(m ²)	権利の種類	備考

備考 1 「物件の種類」欄には、土地、建物、工作物等の種別を記入してください。
2 「権利の種類」欄には、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、先取特権、返当権等の別を記入してください。
3 「面積(m²)」欄には、物件が建築物の場合は、建築床面積を記入してください。
4 印鑑証明書を添付してください。