

# 箸尾準工業地域工場用地造成事業 事業計画の変更について

令和 3年 8月

広 陵 町

## 事業計画の見直し内容

箸尾準工業地域工場用地造成事業は、広陵北地域の活性化及び町域経済の新たな活力の創出と雇用の場の拡充を目的とし、町が事業主体となり優良企業の誘致を進めております。本事業は、事業方針、公共施設及び宅地等の整備計画、概算事業費、資金計画等を取りまとめた事業計画書に基づき進めております。当初事業計画は、平成31年2月議会に報告し、業務委託の最終報告を取りまとめた修正案を令和2年6月議会に報告しております。事業実施においては、当区域への立地を希望する企業（エントリー企業）を募集し、必要とされる区画の面積や電力・ガス・水道などのインフラを整備するオーダーメイド方式により進めることとしております。

令和元年度に1次エントリー企業を募集し、令和2年12月には10社の内定を行っております。内定企業からの要望を取りまとめ実施設計を進めているところですが、希望される区画面積の合計が、現事業計画の区画面積を上回り、面積不足を生じることが課題となっております。要望に応えるための区域の拡大について検討・調整を進めております。また、電力・ガス・水道などのインフラについては関係機関と連携し整備を進めることとしております。

今回の事業計画の変更については、区域の拡大について隣接地の地権者の合意が得られた土地について、事業計画区域に編入するものとなります。

事業計画の主な変更部分は、開発造成計画や工事費、用地補償費等に関係する、以下の項目となります。

### 1 エントリー企業に関する主な見直し項目

- 1次エントリー内定企業の状況(表1-1)
- 地区別希望面積(表1-2)の変更

### 2 事業計画区域に関する主な見直し項目

- 事業計画区域の追加(図2-1)

### 3 事業費算定に関する主な見直し項目

- 現況の土地利用面積の変更(表3-1)
- 事業計画区域追加による用地買収費の変更(表3-2)
- 事業計画区域追加による建物等の移転補償費の変更(表3-3)
- 事業計画区域追加による概算工事費の変更(表3-4-1)
- 事業計画区域追加による分譲収入予定額の変更(表3-5)
- 整備後の土地利用計画(表3-6)
- 事業計画区域追加による事業費収支の見直し(表3-7)

## 目 次

1. 1次エントリー内定企業状況	P. 2
2. 工場用地の整備計画	
2-1 1次エントリー内定企業の進出計画を踏まえた区域の拡大	P. 3
2-2 区画道路の計画と区画割について	
2-2-1 A地区について	P. 4
2-2-2 B地区について	
2-3 環境保全のための緩衝帯と公共緑地の配置について	
2-3-1 緩衝帯について	P. 5
2-3-2 公共緑地について	
3. 事業費の算定	
3-1 現況の土地利用	P. 6
3-2 用地買収費	
3-3 建築物等の移転補償費	P. 7
3-4 概算工事費	P. 8
3-5 分譲収入予定額	P. 9
3-6 工場用地整備後の土地利用計画	P. 10
3-7 事業収支	P. 11
4. 工場用地の造成事業のフロー図	P. 12

## 1. 1次エントリー内定企業の状況

箸尾準工業地域工場用地造成事業は、進出希望企業の要望を反映したオーダーメイドの工場用地を造成するため、広陵町土地開発公社の事業着手前の令和元年8月20日から令和2年3月末までの期間に1次エントリー企業の募集を行っております。この結果、11社のエントリーがありました。

広陵町箸尾準工業地域企業誘致等検討委員会の審査を経て、令和2年12月に10社に対して1次エントリーの内定を行いました。内定企業には定期的に企業訪問によるヒアリング調査を実施しております。各社が希望する敷地面積は、表1-1の通り79,100㎡となっており、表1-2に示すように従前計画では、A地区で5,000㎡、B地区で2,800㎡、合計で7,800㎡不足する状況となっています。

表1-1 1次エントリー内定企業の状況

業 種	応募企業数	希望敷地面積(㎡)
樹脂製品製造業	3	62,800
金属製品製造業	5	12,600
ダンボール等紙製品加工製造業	2	3,700
合 計	10	79,100

※令和3年7月末時点

表1-2 地区別希望面積 (㎡)

地区名	従前分譲予定面積	希望面積	不足面積
A地区	51,763	56,800	5,000
B地区	19,520	22,300	2,800
合 計	71,283	79,100	7,800

※令和3年7月末時点

## 2. 工場用地の整備計画

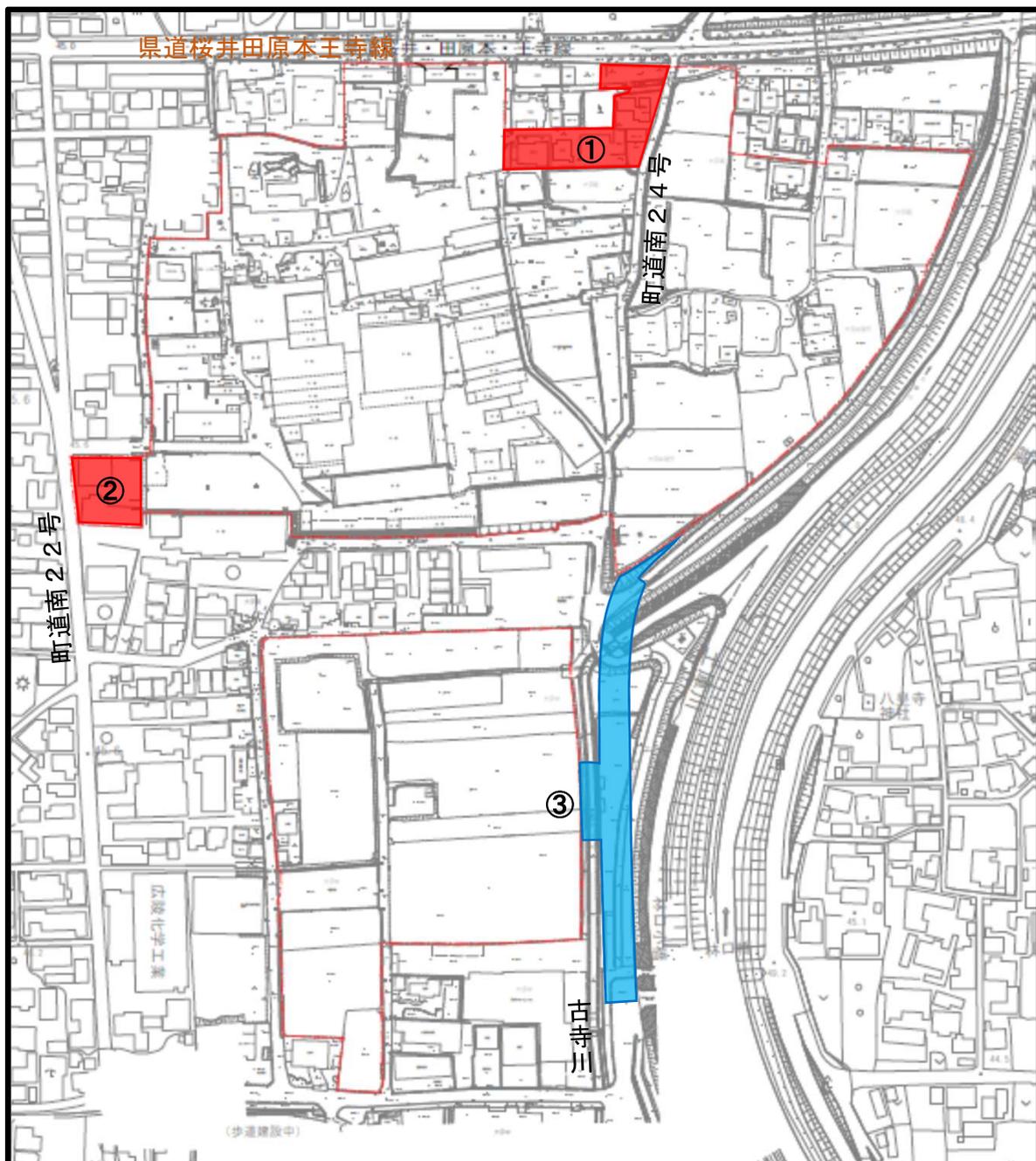
### 2-1 1次エントリー内定企業の進出計画を踏まえた区域の拡大

内定企業の区画面積要望や工場配置計画等を踏まえ、図2-1の事業計画区域で赤色着色部分2ヶ所と中南線の起点側の青色着色部分を事業区域に編入します。

北側の追加区域①は、県道桜井田原本王寺線への接続幅が増えるとともに町道南24号線の交通処理が簡素化できます。西側の追加区域②は、2車線の町道22号線への接続を確保できることから、土地利用計画の幅が広がります。

追加区域③は、町が、県から河川敷地の占用許可を得て中南線を整備する区域となりますが、当計画の基幹道路であることから事業計画区域に編入します。

図2-1 事業計画区域図



## 2-2 区画道路の計画と区画割について

### 2-2-1 A地区について

事業計画区域が県道桜井田原本王寺線と接続する部分は東西に2箇所に分れますが、東側では、町道中南線と県道を繋ぐ町道南29号を整備するとともに、県道北側の町道南19号線を拡幅整備することで、中南線と県道の接続は、左折イン・左折アウトによるアクセスとし円滑な交通を確保します。西側については、県道に右折レーンは設け、A地区への車両進入車輛の滞留による交通渋滞の発生を防止し、交通の円滑を確保します。

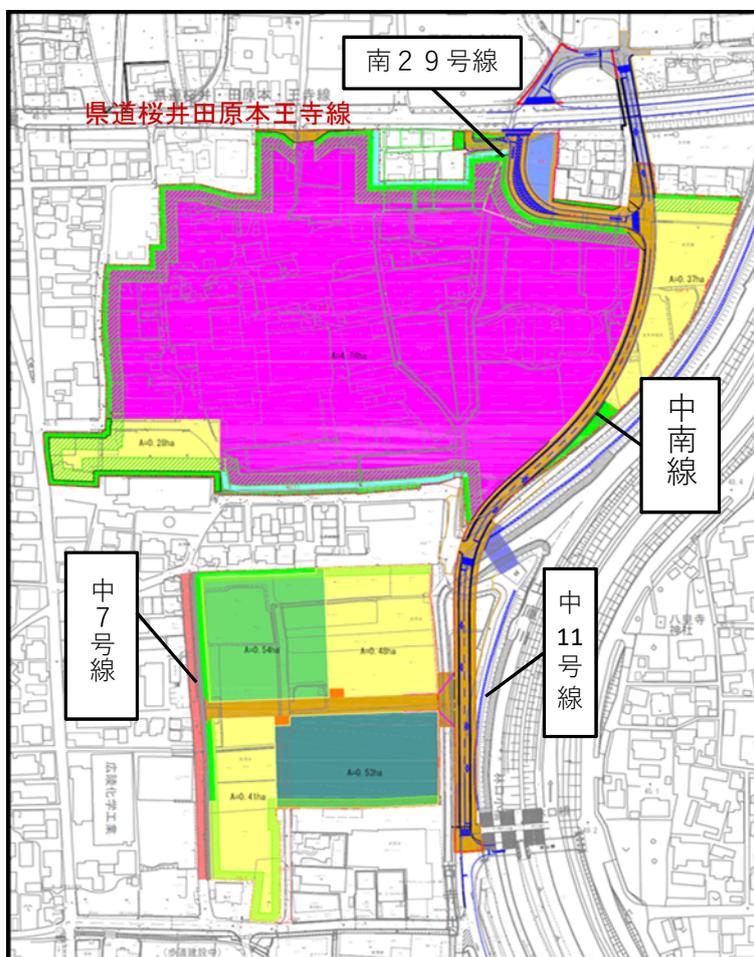
区画割りは、図2-2-1に示すように、中南線の西側については、県道に面する利便性を活かした大区画を設けるとともに、南西部の区域拡大により町道南22号線に接続する利便性を活かして1区画を確保します。中南線の東側は1～2区画での利用を検討します。

### 2-2-2 B地区について

区域の中央部に中南線と町道中7号線(以下「中7号線」という。)を繋ぐ町道中11号線を東西方向で配置します。

西側の中7号線は拡幅し幅員9mを確保することにより、中11号線の両側に企業要望に合わせた区画割りが可能となります。

図2-2-1 区画道路の計画と区画割(3画地案)



## 2-3 環境保全のための緩衝帯と公共緑地の配置について

### 2-3-1 緩衝帯について

開発許可制度の技術基準では、工場用地を目的とする場合は、開発区域の境界に沿ってその内側に緩衝帯を設置しなければなりません。

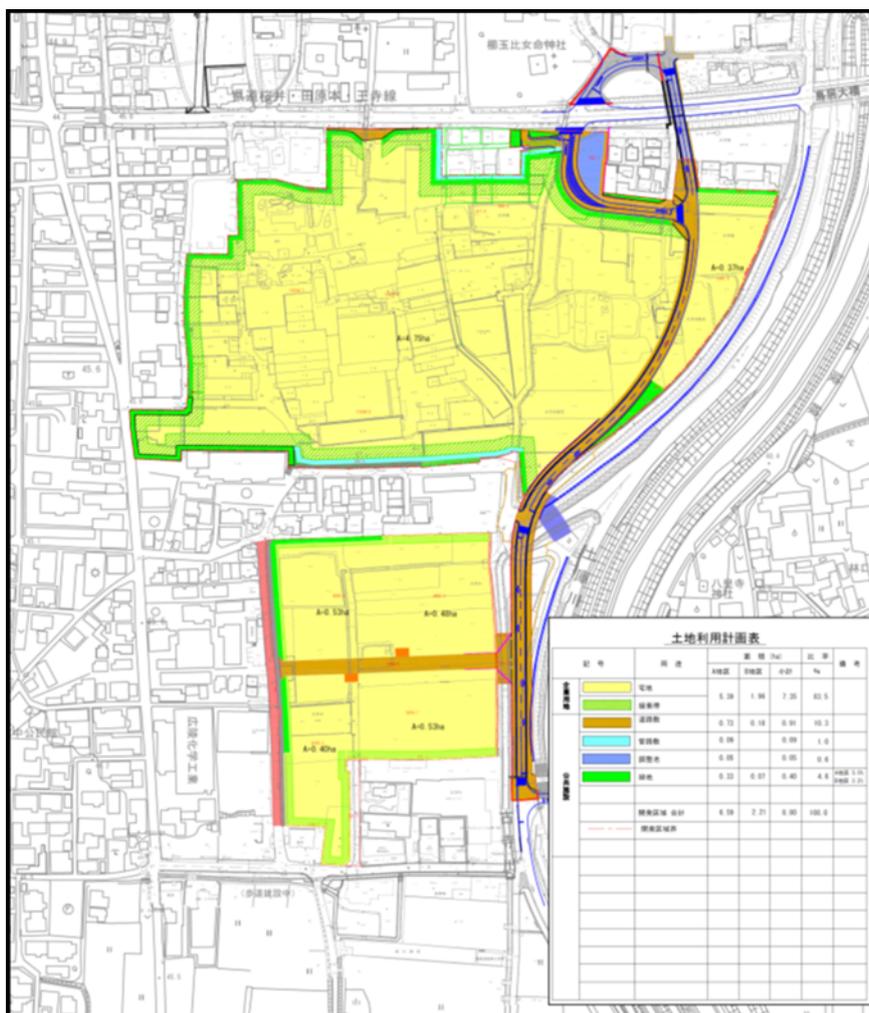
緩衝帯は、公共用地ではなく工場等の敷地の一部となりますので、縁石又は境界杭により区域を明確にするとともに、原則として植樹を行い通路又は資材置場として使用しないこととされています。

緩衝帯の最小幅は、開発区域面積により規定されます。A地区では10m、B地区では5mとなっております。

なお、当地区は、準工業地域であり工場立地には最適な用途地域であります。住宅が近接しているため、騒音や振動等の環境対策を考慮し、企業誘致を行います。

### 2-3-2 公共緑地について

住宅地開発では、計画区域面積の3%の広さの公園を設置しなければなりません。工場用地とする場合は、広場・緑地の整備でも良いことから、周辺の住環境の保全を図るため、効果の高い箇所に緑地帯の整備を計画しております。



### 3. 事業費の算定

#### 3-1 現況の土地利用

事業計画区域の地目別の概算面積を地図上から算定すると表3-1のとおりとなります。道路などの公共用地が約3%と非常に少ないため、公共施設を整備しないと土地利用を図ることができない状況です。

表3-1 計画区域の現況の土地利用面積 (㎡)

		A地区	B地区	合計	%
地区面積		65,934	22,141	88,075	100.0%
公共用地	道路	966	0	966	1.1%
	里道	710	633	1,343	1.5%
	水路	664	370	1,034	1.2%
	河川	3,027	0	3,027	3.4%
	小計	5,367	1,003	6,370	7.2%
私有地	宅地	37,163	1,223	38,386	43.6%
	田・畑	23,404	19,915	43,319	49.2%
	小計	60,567	21,138	81,705	92.8%

#### 3-2 用地買収費

用地単価は、買収用地の現地調査により道路との接道条件（接道延長や高低差）、上下水道などインフラ整備状況及び土地利用状況などを確認し、当地区を代表する標準画地を設定し、個々の画地について間口・奥行き、形状、面積の大小などの画地補正を行い設定しております。

事業計画区域の拡大にともない土地開発公社の買収面積が増加したため、令和2年5月の事業計画書に比べ、買収金額が約9,600万円増加しております。

表3-2 土地開発公社の用地買収費

	現況地目	買収面積 (㎡)	買収金額 (千円)	平均単価		参 考	
				(円/㎡)	(円/坪)	公共事業分	公社十公共
						買収面積(㎡)	合計面積(㎡)
A地区	田・畑	20,336	542,653	27,200	89,900	2,804	23,140
	宅地等	33,242	848,949	25,400	83,900	642	33,884
	地区計	53,578	1,391,602	26,000	85,700	3,445	57,024
B地区	田・畑	18,373	470,306	25,600	84,500	1,542	19,915
	宅地等	1,026	32,488	31,700	104,500	197	1,223
	地区計	19,399	502,794	25,900	85,500	1,740	21,138
追加	田・畑	43	969	22,400	74,400	0	43
	宅地等	2,663	94,524	35,500	117,100	0	2,663
	地区計	2,706	95,493	35,300	116,500	0	2,706
合計		75,683	1,989,889	26,300	86,800	5,185	80,868

### 3-3 建築物等の移転補償費

従前からの移転補償費については、表3-3-1に示すとおりですが、区域拡大にともない必要となる移転補償費の増加は、表3-3-2のとおり、合計額は865(百万円)となります。

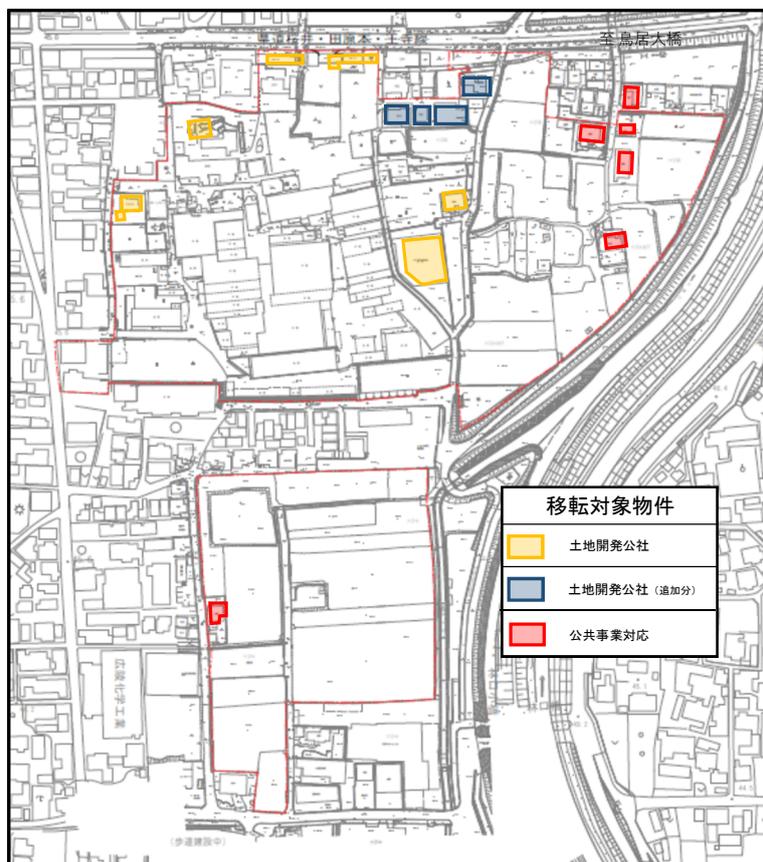
表3-3-1 移転補償物件

用途	建築物等の構造形式	棟数	床面積	合計床面積	移転補償額
住宅	木造2階建	4棟	約550㎡	約1,250㎡	629(百万円)
	木造平屋建	10棟	約500㎡		
	軽量鉄骨2階建	1棟	約200㎡		
ガレージ	軽量鉄骨葺平屋建て	3棟	約270㎡	約1,150㎡	
	軽量鉄骨造平屋建て	1棟	約50㎡		
倉庫	鉄骨造2階建	1棟	約830㎡		

表3-3-2 追加移転補償物件

用途	建築物等の構造形式	棟数	床面積	合計床面積	移転補償額
住宅	木造2階建	4棟	約560㎡	約670㎡	236(百万円)
	軽量鉄骨造2階建	1棟	約110㎡		
倉庫	木造平屋建	1棟	約50㎡	約150㎡	

図3-3 移転補償物件の位置図



### 3-4 概算工事費

土地開発公社の概算工事費（表3-4-1）において、大きな費用を要する工種は、造成工と雨水調節池となります。造成工では、盛土材を古寺川及び広瀬川の調整池整備事業から流用することで工費の削減を図ります。雨水調節池はL型コンクリート擁壁による水深約4mの貯水池と水中ポンプによる放流施設で算定していますが、現調整池付近で区域拡大を行う事から実施設計の段階で、工事の施工性や建設費・ライフサイクルコストの軽減を含めた詳細な比較検討を行い構造を決定します。

公共施設等のインフラ整備の概算工事費は表6-4-2に示すとおりであり、道路工については、全て交付金事業の採択を受けておりますが、特に中南線について、古寺川の逆流防止樋門の移設や県道との立体交差など大きな構造物を設置するため大きな費用が必要となっております。

表3-4-1 土地開発公社 概算工事費

(千円)

工種	工事種別	主要工事内容	金額
仮設・準備			60,042
	仮囲い	仮囲い、仮設道路他	7,000
	警備員	警備員	12,000
	既設構造物撤去	無筋ConV=90㎡、鉄筋ConV=689㎡、管渠	41,042
造成工			191,533
	土工	盛土67,240㎡、残土処分7,108㎡	129,671
	防災工	仮設水路1,225m、仮設沈殿池7箇所	27,278
	擁壁工	L擁壁 延長L=159m (H=1.1~1.6m)	25,067
	緑地等整備費	植栽工	9,517
道路工	県道右折レーン、他	拡幅W=4.0m、延長L=114.6m	11,090
雨水排水工			55,019
	開渠溝	U字溝 L=830m、現場打側溝 L=208m	22,762
	管渠工	φ250~450mm、L=537m	13,036
	集水樹	集水樹26箇所、人孔3箇所	19,221
雨水調整池	L型擁壁、放流ポンプ	貯留量V=1,550㎡、L型擁壁H=3.0m	153,687
汚水排水工	排水管、人孔	排水管φ200~300mm、L=208m、人孔12箇所	8,209
消防水利工		防火水槽V=40t 2箇所、V=80t 1箇所	23,988
補償工事	分水管移設	铸铁管φ300、L=368m	45,079
調査費	実施計画等委託費		63,000
土地開発公社事業工事費 合計金額			611,647

表3-4-2 公共工事等の概算工事費

(千円)

道路工			834,709
	既設構造物撤去	既設擁壁、水路、舗装	34,951
	中南線（幅員11.5m）	擁壁等主要構造物、樋門移設他	574,992
	区画道路（幅員10.25m）	南19号、南29号、中7号、中10号	144,202
	道路排水工	街渠工、雨水排水管	49,653
	道路舗装工	車道舗装、歩道舗装	30,911
下水道工事			48,900
上水道工事			59,563
用地・補償費（区画道路）		面積約3,000㎡、補償物件1件	178,023
公共事業費 合計金額			1,121,195

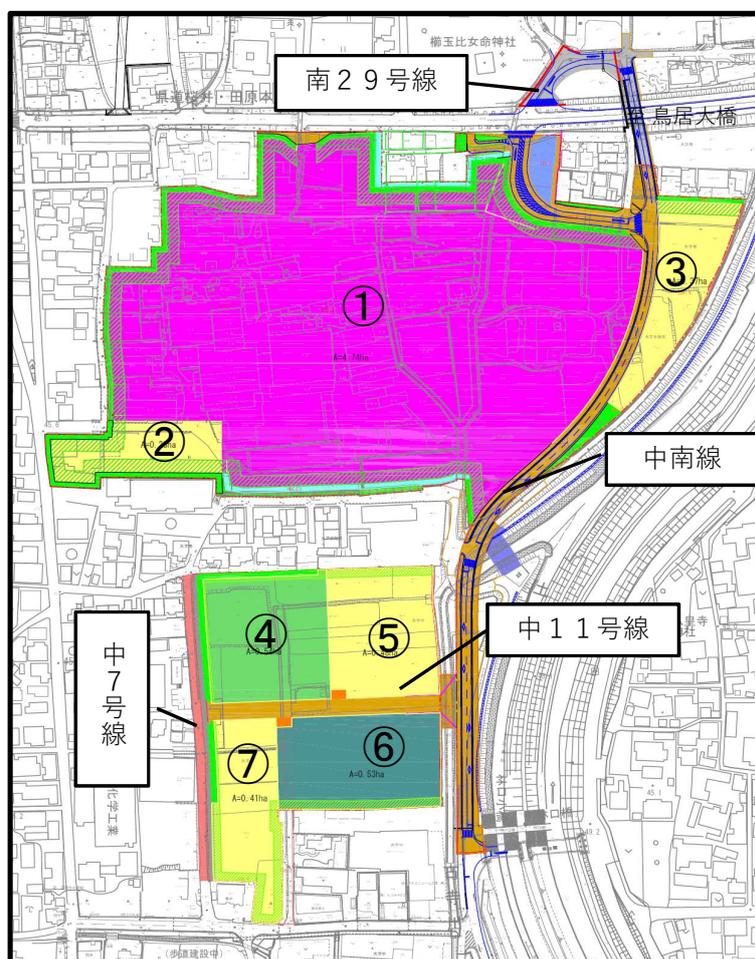
### 3-5 分譲収入予定額

分譲価格については、近傍の工業団地での取引実績や工業団地の分譲価格を参考とし、事業区域の拡大による用地買収費、移転補償費の増加を踏まえた単価設定としており、令和2年6月報告時に比べ分譲面積、分譲収入額ともに増加しております。

表 3-5 分譲収入 (平均売却単価： 16.4 (万円/坪))

地区	画地番号	区画面積 (㎡)	単価 (円/㎡)	金額 (千円)	備考 (坪単価)
A 地区	①	47,400	52,500	2,488,500	173,200
	②, ③	6,500	45,300	294,450	149,400
B 地区	④~⑦	19,600	44,000	862,400	145,200
合計		73,500	49,600	3,645,350	163,600

図3-5 区画割り図



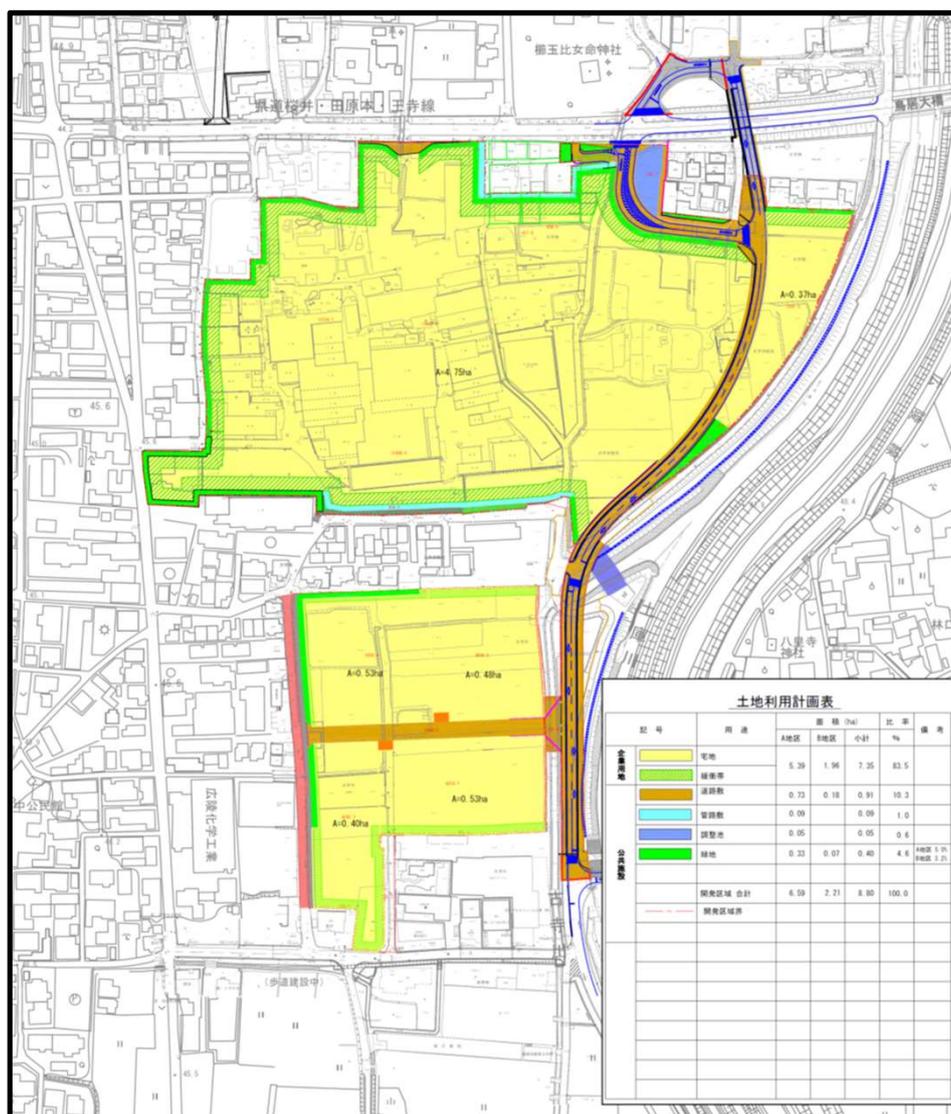
### 3-6 工場用地整備後の土地利用計画

工場用地整備後の土地利用計画は、図3-6土地利用計画のとおり計画しており、土地利用面積は表3-6のとおりとなります。

表3-6 整備後の土地利用面積

		A地区	B地区	合計	%
開発区域合計		65,934	22,141	88,075	100.0%
公共用地	道路	7,268	1,838	9,106	10.3%
	管路敷	865	0	865	1.0%
	調整池	492	0	492	0.6%
	緑地	3,369	683	4,052	4.6%
	小計	11,994	2,521	14,515	16.5%
宅地		53,940	19,619	73,559	83.5%

図3-6 土地利用計画



### 3-7 事業収支

3章において見直した事業費の集計は、表3-7のとおりであり、工場用地造成事業の総事業費は、約37億円となります。

土地開発公社事業として実施するうえで発生する必要経費の一部について、受託事務費として町が一部負担し、事業計画区域の追加による支出の増加は、表3-5のとおり分譲単価を見直すことで収支均衡を図り、事業の収支は0となります。

表3-7 土地開発公社事業費 (百万円)

支 出		備 考
用地買収費	1,990	※P6の表3-2参照
建物補償費	865	※P7の表3-3-1及び表3-3-2参照
造成工事費	612	※P8の表3-4-1参照
文化財発掘調査費	40	A地区の「周知の埋蔵文化財包蔵地」においてトレンチ掘削調査を想定
借入金利	55	0.4%の金利で事業期間+2年分を想定
不動産取得税	29	内陸工業用地事業の場合は課税
その他	44	井堰、農道等の維持管理に関する補償等及び家屋補償調査等
固定資産税	40	土地開発公社が所有する期間の課税分
事務費	30	
支出計	3,705	
収 入		備 考
分譲収入予定額	3,645	平均分譲価格(16.4万円/坪) ※P9の表3-5参照
受託事務費	60	町との事業協定書に基づく事務費
収入計	3,705	
事業収支	0	

## 4. 工場用地造成事業のフロー図

# 4. 工場用地造成事業のフロー図

R6年度に造成工事を完了し  
誘致企業に引渡す計画

