

米沢市新産業団地整備基本方針

令和7年2月

米沢市

目次

第 1 部	米沢市新産業団地整備基本方針の策定について	
1	基本方針策定の趣旨	1
2	経緯	1
3	基本方針の位置づけ	1
4	各種計画での位置づけ	2
第 2 部	米沢市新産業団地開発調査業務の概要について	
1	立地動向	3
2	アンケート・ヒアリング調査	3
3	立地ニーズ面積	3
4	整備候補地 2 エリアの選定経過	3
第 3 部	新産業団地整備の内容について	
1	整備候補地 2 エリアの評価・検討	5
2	事業手法	7
3	事業実施主体	7
4	整備手法・財源	8
5	企業誘致方針及び誘導業種	8
第 4 部	新産業団地の整備候補地と基本計画策定に向けて	
1	整備候補地の最終選定	9
2	整備規模・事業費	10
3	スケジュール	10
4	新規雇用者及び地域への波及効果	11
5	分譲方法	11

第1部 米沢市新産業団地整備基本方針の策定について

1 基本方針策定の趣旨

本基本方針は、新産業団地整備に向け、事業内容、規模、手法等の骨子等の方針を定めるものとする。

整備事業の実施にあたっては、今後、策定予定の（仮称）米沢市新産業団地整備基本計画（以下「基本計画」という。）において、具体的な整備範囲や整備スケジュール、事業費等を定めることとする。

2 経緯

本市では、既存の米沢八幡原中核工業団地の分譲が令和4年3月に完了し、米沢オフィス・アルカディアにおいては、分譲率が約87%となっており、分譲可能な産業用地が僅少となっている。

今後、更なる企業立地の促進を図るため、米沢市まちづくり総合計画後期基本計画及び第3期米沢市工業振興計画において「新産業団地整備の検討」を位置づけている。

それらを踏まえて、令和4年度には、米沢市産業団地開発調査業務により、本市における産業団地の適地調査、企業ニーズの把握等を行ったところである。

このような中で、本市に立地を検討する市内外の企業等から本市産業団地に係る問い合わせが多く寄せられているほか、令和5年2月には、米沢市議会から本市に対し、新たな産業用地の確保について政策提言書が提出されるなど、各方面から本市へ新産業団地整備を求める意見・要望等が出されている状況にある。

以上を踏まえ、令和5年度から本市関係部署の部長級による新産業団地整備に係る庁内検討会（以下「検討会」という。）と、その下部組織として課長級のプロジェクトチーム会議（以下「PT会議」という。）を組織し、産業団地開発調査業務の結果を基に、整備候補地2エリアについて、様々な課題を整理し、新産業団地整備の候補地及び事業手法等の内容について検討・協議を進めてきたものである。

3 基本方針の位置づけ

本市の最上位計画である米沢市まちづくり総合計画をはじめ米沢市都市計画マスタープラン及び米沢市立地適正計画、第3期米沢市工業振興計画などの各種計画等に基づき、新産業団地整備に向けた検討結果を反映し、今後の施策を推進するための基本方針として位置づけるものである。

4 各種計画での位置づけ

◆米沢市まちづくり総合計画（後期基本計画）

（令和3年度～令和7年度）

【挑戦し続ける活力ある産業のまちづくり】

- ・新たな企業の進出は、新たな産業や雇用機会の創出、市内企業との連携など、地域経済の活性化に有効な手段となっている。新たな企業の立地を促進するとともに、産業用地の確保に向けた検討・取組を実施する。
- ・東北中央自動車道インターチェンジ付近の土地利用を検討する。

◆米沢市都市計画マスタープラン

【土地利用方針：その他の土地利用】

高速道路のインターチェンジ周辺は、広域交通ネットワークの優位性から他地域との交流の活発化による産業の活性化が期待されるとともに、産業拠点形成の開発ポテンシャルを考慮し、既存市街地の土地利用との均衡、周辺の農林業との調整及び自然環境との調和に配慮しながら、計画的な産業系土地利用を検討する。

◆第3期米沢市工業振興計画

（令和3年度～令和7年度）

【新たな産業用地の確保】

企業競争力の向上や新たな雇用機会の創出、市内ものづくり産業を牽引する新たな拠点の形成を図るため、市内企業の移転及び事業拡大に対する支援や、波及効果が高く成長が見込まれる産業の誘致推進は重要な課題であり、新たな産業用地の確保に向けた検討を進める必要がある。

【成長分野の企業誘致による産業集積・基盤強化】

市内企業の移転及び事業拡大や成長が見込まれる産業の立地ニーズに対応するために、新たな産業用地の確保に向けた検討を進め、次の地域ものづくり牽引拠点として位置づけ、企業の移転及び新たな立地を促進する。

また、成長分野のほか、本市の強みや特性を生かした企業誘致を展開し、特に、米沢八幡原中核工業団地及び米沢オフィス・アルカディアを中心に、関係機関と連携を図りながら、企業のものづくり拠点や本社機能及び研究開発施設等の誘致を推進する。

第2部 米沢市新産業団地開発調査業務の概要について

本市では、新産業団地整備の適地検討及び企業ニーズ把握のための調査等を目的に、令和4年度に「米沢市新産業団地開発調査業務」を実施した。調査結果の概要は以下のとおりである。

1 立地動向

(1) 全国

令和3(2021)年の製造業(電気業・ガス業・熱供給業を除く)の立地件数は858件(前年比3.2%増)、敷地面積合計は1,2827.0ha(前年比11.1%増)であった。

コロナ禍の影響で落ち込んだ立地需要が回復しつつある状況である。

(2) 山形県

製造業における令和3(2021)年の立地件数は26件、敷地面積合計は26.7haであった。前年の20件/23.6haから、立地件数は6件増、敷地面積合計は3.1ha(13.1%)増と前年度と比べ増加している。

山形県内の分譲可能な産業用地が減少している状況である。

・114.31ha(2021年度)⇒64.45ha(2022年度)

2 アンケート・ヒアリング調査

対 象： 山形県及び近隣の宮城県、福島県、新潟県に事業所及び置賜地域に一次取引先を有する企業

業 種： 製造業、物流業(道路貨物輸送業、倉庫業、運輸附帯サービス業等)

件 数： 1,034件 ⇒ 回収件数：143件(回収率13.8%)

結 果： 米沢市への立地の可能性：39社

うち16社は、立地面積や時期など具体的計画あり

所在地： 米沢市内6社、山形県内1社、東京圏8社、愛知県1社

業 種： 電子部品・デバイス・電子回路製造業が最も多く3件、プラスチック製品製造業2件、窯業・土石製品製造業2件、金属製品製造業2件、その他の業種7件となっている。

3 立地ニーズ面積

必要な産業用地の規模 20.6ha

アンケート・ヒアリング調査から必要な産業用地の規模を算出した。

4 整備候補地の2エリアの選定経過

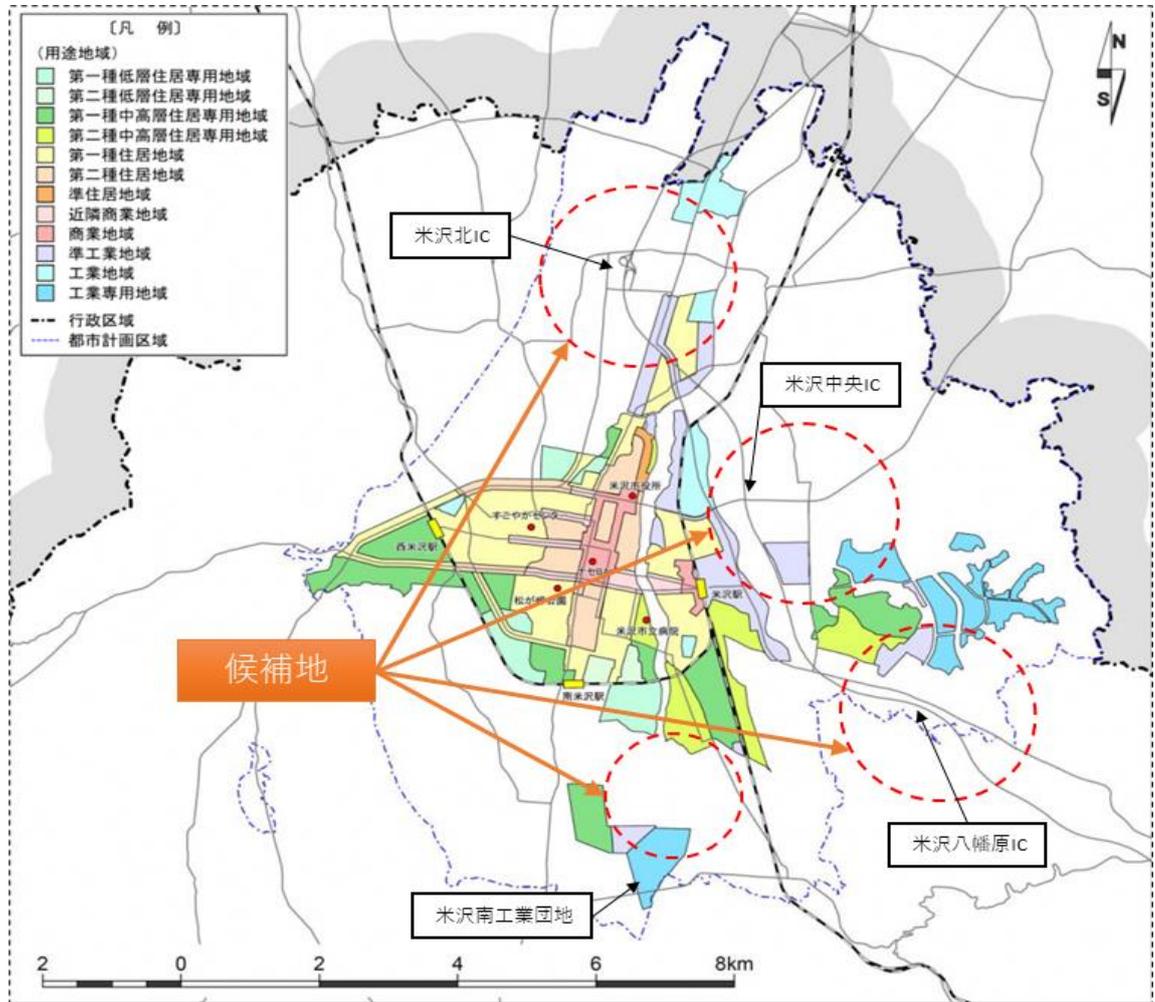
(1) 一次候補地の抽出

① 選定除外要件： 建築物、民家、施設等、保安林、勾配の大きい地形

② 規模条件： 概ね10～20ha

- ③ その他条件： 東北中央道インターチェンジから概ね 2km 以内又は農振農用地に指定されていないエリア

上記の要件から一次候補地 4 エリアを抽出した。



(2) 二次候補地の抽出

一次候補地 4 エリアを評価し、二次候補地を抽出した。

<評価項目>

- ・用地の特徴
- ・道路、交通
- ・その他
- ・用排水、電力等の設備
- ・特性（優位性など）

(3) 二次候補地 2 エリアを抽出

上記評価項目により二次候補地 2 エリアを抽出した。

- ① 米沢八幡原インターチェンジ周辺
- ② 米沢北インターチェンジ周辺

第3部 新産業団地整備の内容について

令和5年度から新産業団地整備に係る検討会及びその下部組織としてPT会議を組織し、産業団地開発調査業務の結果を基に、二次候補地2エリアについて様々な課題を整理し、新産業団地整備の候補地及び事業手法等の内容について検討・協議を実施した。

本基本方針においては、二次候補地2エリアの評価について整理し、最終評価を行った上で事業手法、事業実施主体、企業誘致方針及び誘導業種等について方針を定めるものとする。

1 整備候補地2エリアの評価・検討

米沢市産業団地開発調査業務により抽出された2つの二次候補地について、検討会及びPT会議において、評価・検討を行い、最終評価をまとめた。

(1) 検討会及びPT会議の開催状況

<令和5年度>

令和5年 4月24日 検討会及びPT会議
5月30日 PT会議
7月5日 PT会議
8月21日 PT会議
9月19日 PT会議
10月31日 検討会及びPT会議
令和6年 3月25日 PT会議

<令和6年度>

令和6年 5月30日 PT会議
7月8日 検討会及びPT会議
8月23日 PT会議
10月1日 PT会議
11月18日 PT会議
12月25日 検討会及びPT会議

<検討会委員>

総務部長、企画調整部長、産業部長、建設部長、上下水道部長

<PT会議委員>

財政課長、管財主幹、政策企画課長、商工課長、農政課長、森林農村整備課長、土木課長、都市計画課長、業務課長、水道課長、下水道課長、農業委員会事務局長

(2) 庁内最終評価

評価項目	形状	開発面積	アクセス	電気	上水道	下水道	工業用水	排水	ハザード	交通状況	周辺環境	産業集積	土地の筆数	開発費用	人材の確保
八幡原IC	△	○	○	○	△	△	△	△	○	△	○	○	△	△	△
米沢北IC	○	○	○	○	○	△	×	△	△	○	△	○	○	△	○

(○=優れている又はコストが少ない。△=やや劣っている又はコストが高い。×=対応不可。)

(3) 項目別の評価内容

候補地／ 評価項目	八幡原 IC 周辺	米沢北 IC 周辺
形状	周辺の道路と比べると高低差のある土地である。	比較的平らな土地である。
面積	約 20ha の面積が確保できる。	
アクセス	国道 13 号、東北中央自動車道（米沢八幡原 IC）との近傍性あり。	国道 13 号、121 号、287 号、東北中央自動車道（米沢北 IC）との近傍性あり。
電気	高圧・特別高圧とも供給可能。 (電力供給会社と要調整)	
上水道	既存管から分岐して新産業団地への供給は不可。新たに本管工事及び給水用貯水タンクの整備が必要。	既存管から分岐して新産業団地への供給が可能。
下水道	下水道整備区域外であるため、都市計画区域(用途区域)の変更、下水道全体計画・下水道事業計画を変更し、事業認可を受ける必要がある。また、工業用水を使用する場合には浄水管理センターの機能を増強する必要がある。	下水道整備区域外であるため、都市計画区域(用途区域)の変更、下水道全体計画・下水道事業計画を変更し、事業認可を受ける必要がある。
工業用水	工業用水を供給するための管整備が必要。契約残数量も限られており、多量に工業用水を使用する業態への対応は難しい。	工業用水の供給は不可。
排水	調整池の設置が必要。 流末となる河川(天王川)までの区間の整備が必要。	調整池の設置が必要。 流末となる河川(最上川)までの区間の整備が必要。また、本市地形を考慮すると、大雨時は窪田地区に雨水等が集まる傾向があるため排水計画が必要。
ハザード	浸水想定区域(外水リスク)の該当なし。	浸水想定区域(外水リスク)の該当あり。 一部 0.5m～3.0m の浸水リスクあり。

候補地／ 評価項目	八幡原 IC 周辺	米沢北 IC 周辺
交通状況	通勤・帰宅時間帯には周辺道路が混雑、渋滞が発生している。 特に、冬期間は渋滞が顕著である。	現時点でこのエリアへの通勤等による混雑、渋滞はそれほど発生していない。
周辺環境等	一部住居が点在するものの、住宅地からは離れている。	住宅地や小学校が近く、安全対策が必要である。
産業集積	八幡原中核工業団地に近接しており、産業集積が図られる。	窪田工業団地に近接しており、産業集積が図られる。
土地の筆数	米沢北 IC 周辺より土地の筆数が多い。	八幡原 IC 周辺より土地の筆数が少ない。
開発費用	多額の開発費用を要する。概算試算 約 45～50 億円。 (周辺インフラ整備含まず)	
人材の確保	東北中央自動車道 IC、国道 13 号に近いものの、近隣の八幡原中核工業団地や米沢オフィス・アルカディアに加え福島大笹生 IC 周辺での産業団地の造成により人材確保において競合する可能性が高い。	東北中央自動車道 IC、国道 13 号、121 号、287 号の存在する交通の要衝エリアであり、近隣に大規模な産業団地がなく、市内はもとより周辺市町からの人材の確保が期待される。

2 事業手法

整備候補地については、農業振興地域内の農用地区域であるため、その整備には農業振興地域整備計画の変更（農業振興地域からの除外）、農地転用等の手続きが必要である。農業振興地域内の農用地区域での事業手法については、以下の 3 つの手法が想定される。

- ① 都市計画法に基づく開発許可制度
- ② 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業
- ③ 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（農村産業法）を活用した事業

上記 3 つのうち、速やかな整備着手が可能な③の農村産業法を活用した事業手法を基本とするが、基本計画において具体的な整備範囲の調整に合わせて事業手法の内容を決定するものとする。

3 事業実施主体

新産業団地整備における事業実施主体については、令和 4 年度に実施した新産業団地開発調査において、産業振興政策との整合性や整備の実現性の確保などを踏まえ、「行政が主体となり整備することが望ましい。」と報告されている。現在、産業団地整備を実施・検討している県内自治体においては、すべて行政が主体となって事業を実施している。

本市が主体となり整備することで、道路・上下水道等のインフラの整備推進を含めた産業団地整備の確実性ととも、本市に立地を検討する進出企業の安心感が大きく

高まり、整備完了後に円滑な分譲を行うことが可能であると考えられる。

加えて、行政が用地買収を行う場合には、地権者は土地譲渡所得に係る特別控除が可能となるなどメリットが生じることを踏まえ、本市が事業実施主体として整備を実施することを基本とする。

4 整備手法・財源

整備手法については、専門的なノウハウを持った人材が必要であるほか、財政負担の平準化等の観点から、山形県住宅供給公社の立替施行制度を活用することを基本とする。財源については、起債との併用など有利な財源の活用について基本計画策定に合わせて検討する。

5 企業誘致方針及び誘導業種

(1) 研究開発型企业等を中心に誘導業種を設定する

地元大学の学生や若者・女性活躍、UIJ ターン者の雇用が見込まれる付加価値の高い業種を中心に誘導業種を設定していく。

また、大学生等を対象としたアンケート結果から、就職希望の高い業界・業種、職種に関連した企業についても検討を進めていく。

<参考資料>

「地域の大学生の就活に関するアンケート」（令和6年3月実施）

- ・対象： 山形大学工学部・米沢栄養大学・米沢女子短期大学合同企業説明会参加者
- ・就職希望の高い業界・業種： 大手製造業、情報関連(広告・通信・マスコミ)等
- ・就職希望の高い職種： 技術職系、研究職系、IT エンジニア等

(2) 積極的に誘導する産業（補助事業等の創設を検討するなど積極的に誘導）

- ① 半導体関連産業
- ② DX・GX 関連産業
- ③ 自動車関連産業
- ④ 航空機関連産業
- ⑤ ロボット関連産業
- ⑥ 環境・エネルギー関連産業
- ⑦ 医療・福祉・健康関連産業
- ⑧ 食品関連産業
- ⑨ 農業関連産業
- ⑩ その他研究開発系オフィス等

(3) その他分譲対象産業（積極的に誘致しないが、分譲可能産業として設定）

- ① 上記以外の製造業
- ② 運輸業（道路貨物運送業、倉庫業等）

第4部 新産業団地の整備候補地と基本計画策定に向けて

1 整備候補地の最終選定

二次候補地の2エリアについて、最終評価に基づくメリット・デメリットに加え、整備の実現性等を総合的に評価した結果、「米沢北インターチェンジ周辺」を整備候補地として選定する。なお、具体的な整備範囲・区画等については、基本計画において調整し決定していくこととする。

(1) 整備候補地を「米沢北インターチェンジ周辺」とする。

想定するエリアは下図のとおり。

＜米沢北インターチェンジ周辺 想定エリア図＞



(2) 選定理由

主な選定理由は以下のとおりである。

- ① 近年の慢性的な人手不足により、市内のみならず広域的に広く人材を求めていく必要がある。米沢北インターチェンジ周辺は、東北中央自動車道をはじめ、国道13号、121号、287号が交わる交通の要衝であり、市内だけでなく周辺市町からのアクセスも良好なことから、誘導業種を考慮すると八幡原インターチェンジ周辺より人材を誘引しやすく、置賜地域の中心として本市の均衡ある発展にも寄与できる。
- ② 八幡原インターチェンジ周辺は、現在も通勤及び帰宅時間帯に混雑・渋滞が発生しており、特に冬期間においては、渋滞が顕著である。同エリアに産業団地を整備した場合、さらなる渋滞が発生する可能性が高い。一方で、米沢北インターチェンジ周辺は、混雑・渋滞はそれほど発生していないため、交通状況で優位性が高い。

- ③ 八幡原インターチェンジ周辺は、周辺の道路と比べると高低差のある土地であるのに対し、米沢北インターチェンジ付近は、全体的に平地であるとともに、地権者・筆数も八幡原インターチェンジ周辺に比べると少ないため、比較すると米沢北インターチェンジ付近の方が開発は容易である。
- ④ 周辺の都市基盤整備費用について、米沢北インターチェンジ周辺は、上水道について既存管からの分岐で供給可能であるのに対し、八幡原インターチェンジ周辺は、給水量の関係で既存管からの分岐による供給が不可能である。新たに本管工事及び給水用貯水タンクを設置する必要があるなど大規模な工事が必要となり、多額の費用が見込まれる。

2 整備規模・事業費

(1) 整備規模

新産業団地の整備規模は、概ね 20ha とする。

(2) 事業費

整備に係る概算事業費は、県内の他自治体の産業団地整備費等を参考に試算し、約 45～50 億円程度を想定している。

なお、詳細については、具体的な整備地の範囲を絞った上で、道路や調整池、緩衝緑地帯の配置、効果的な分譲地の区画割に加え、盛土の必要性など、計画や設計に関する専門的知識や技術が必要となるため、今後、策定予定である基本計画において検討を行い、より詳細な事業費を積算することとする。

3 スケジュール

新産業団地の整備スケジュールは次のとおりとする。

なお、令和 7 年度に基本計画を策定する場合の最短のスケジュールであり、基本計画で示される事業費及び整備スケジュール等を精査した上で、それ以降の事業を実施していくこととする。

年 度	実施内容
令和 7 年度	基本計画策定業務 地元調整（説明会等）
令和 8 年度～ 令和 13 年度 ※最短で造成まで 6 年を想定	地元調整（用地交渉等） 基本設計・実施設計 各種行政手続き・用地買収 （農振除外、農地転用、都市計画変更等） 造成工事

4 新規雇用者及び地域への波及効果

(1) 新産業団地での新規雇用者について

新産業団地では、500名程度の新規雇用を想定する。そのうち20%（100名程度）を高等教育機関（短期大学・大学・大学院）卒業生・修了者を見込む。

さらに、そのうちの20%（20名程度）を地元高等教育機関（山形大学工学部、米沢女子短期大学、米沢栄養大学等）の出身者の雇用を見込む。

(2) 地域への波及効果について

① 市財政への波及効果

立地企業からの税収入等（固定資産税、法人市民税、上下水道使用料等）、従業員からの税収入（住民税等）が見込まれる。

② 経済波及効果

1) 直接効果

建物、機械設備などの地元企業への発注による効果、製品等の生産による効果が見込まれる。

2) 一次波及効果

生産活動による企業間取引に伴う波及効果、操業後のさらなる設備投資に伴う波及効果が見込まれる。

3) 二次波及効果

従業員の市内消費に伴う波及効果が見込まれる。

4) その他

新規雇用創出による人口流入の増加及び人口流出の抑制、企業集積による交流人口の拡大等が見込まれる。

5 分譲方法

分譲方法については、（仮称）米沢市立地企業選定委員会を組織し、分譲申込書の受理後、分譲申込者から提出された申込書類の内容やヒアリング等を基に、選定委員会において総合的に評価し、審査の上、分譲の可否について決定するものとする。