

5

南三陸町 (株)ESCCA

企業誘致による土地活用推進のための 各種施策の策定

ポイント



- ① 誘致対象業種の分析等に基づく効果的なヒアリング実施により最新の事業者ニーズや町のセルスポイントを把握
- ② 今後、町が本格的に企業誘致による土地活用に取り組むための施策案を立案

<今年度（令和4年度）の取組成果>

- 共同申請民間団体のノウハウを活かした、21社分の情報収集により、4地区の土地活用方針の見直しや立地可能性のある業種を特定。
- これら最新の事業者ニーズと町の特色・可能性（志津川湾、海洋系研究施設、ブルーカーボン等）を照らし合わせ、今後の町の企業誘致による土地活用の指針となる「計画書案」を作成。

<今後の方向性>

- 計画書案に記載された各種施策を町の上位計画等に位置づけるとともに、企業誘致に本格的に取り組むための庁内関係部署及び関係団体との連携体制を構築。
- 今回のヒアリングを契機に、関心を持った事業者等と町との継続的な関係を構築。

所在地：宮城県南三陸町

主な用途：店舗、事務所、工場、IT関連施設等

※調査を踏まえ様々な方向性を要検討

■ 位置図



1. 目的と背景

町内主要地区を対象とした**広範な事業者ニーズ等の調査**を踏まえた**企業誘致の取組**を推進

- ・ 主要市街地である志津川地区・歌津地区、特段の土地利用の方針のない戸倉地区（元地、高台）の**にぎわい再生が急務**であり、事業者進出や創業支援を図る。
- ・ 町の持続的な維持・発展には担い手となる若年層の定着、魅力ある雇用の場の創出も急務。
- ・ 志津川地区では、商業・業務用地として計画した造成地に未だ空きが目立つなど、各地区の経緯も踏まえ、**最新の事業者ニーズ調査に基づき新たな視点で活用を推進**。
- ・ 歌津地区では、公園と一体的に整備・公募中の事業用地における利活用の見込みを立てる。
- ・ 戸倉地区では、移転元地における水産業関係の引き合いや、高台団地の空き区画需要を把握し、方向性を定める。



志津川地区（区画整理）



歌津地区（事業用地）



戸倉地区（高台団地）



戸倉地区（移転元地）

2. 想定された課題

これまでも民間による土地利活用に向けて取り組んできたが、具体的なマッチングに繋がっておらず、以下の課題あり。

- ・ これまでの各地区の土地利活用等のビジョンや町の企業誘致施策が、実際の企業等の事業者ニーズや産業動向等と合致していない可能性
- ・ 町に企業が立地することについて、企業側のメリットを踏まえた各地区のPRが的確でない可能性

3. 今年度の取組項目

事業者への効果的なヒアリングが本取組のポイントであることを踏まえ、以下の取組を実施。

I 地区の情報整理及びヒアリング調査方針検討

- ・ 地区の情報を図面等で整理した上で、業種別トレンドや収益構造に照らして、ヒアリング調査方針を検討

II PR ターゲット検討と事業者ヒアリング実施

- ・ 業種ごとに各地区のアピールポイントを整理し、事業者ヒアリング先の選定及びヒアリング実施

III 事業者立地支援等の町の施策案作成

- ・ 土地活用の視点で施策案の実現に向けた課題及び検討事項を整理

IV 地区の関係団体との情報共有と取組体制構築

- ・ 各地区の方向性検討やまちづくりに協力的な民間プレーヤーを探すためにも、地区の関係団体と適時情報共有

4. 取組経過や主な調整プロセス

6～8月 地区の土地情報を整理し、既存の関連計画における**エリア設定の見直し**や**業種別の収益構造**における町の親和性を分析

- ▶ 各地区の土地情報（インフラ環境や周辺の土地利用状況等）、これまでの計画を整理し、地区のエリアごとの方向性を見直し。
- ▶ 業種別の収益構造を踏まえて、町・地区の強みや親和性を分析。
※p4-4 図1参照

9～11月 ターゲットとする業種を設定した上で、**企業等ヒアリング先の選定・実施**

- ▶ 業種別の分析結果を基に、可能性のある多様な業種への質問やヒアリング先を検討し、県内外の事業者・創業者へヒアリング。
- ▶ 企業誘致・創業支援に向けた支援施策を見据え、関係する地元団体（商工会、海洋系研究施設）と意見交換を行う。

12～2月 ヒアリング結果を基に、**既存施策の検証**や**新たな施策とその有効性**を検討し、**次年度以降の施策立案に向けた計画書案を作成**

- ▶ 計21社へのヒアリングで出た意見を基に、計画書案として、事業進出に向けた支援施策の仮案（8案）の立案、4地区の土地活用促進の観点での再整理を実施。 ※p4-4 図2・3・5参照
- ▶ 町独自の海洋系研究施設による調査やブルーカーボンの可能性が町の強みとなりうるものが、水産・製造・IT等の幅広い業種の視点から分かり、今後、町が本格的に企業誘致による土地活用に取り組むための施策を立案。 ※p4-4 図4参照

ポイント①

誘致対象業種の分析等に基づく効果的なヒアリング実施により最新の事業者ニーズや町のセールスポイントを把握できた

ポイント②

今後、町が本格的に企業誘致による土地活用に取り組むための施策案を立案した



現地調査・状況確認



事業者ヒアリング

■ 地区の事業者誘致・創業支援の官民連携体制

企画課と商工観光課が主体となり、調査担当民間団体と連携しながら、企業誘致・創業支援策を検討

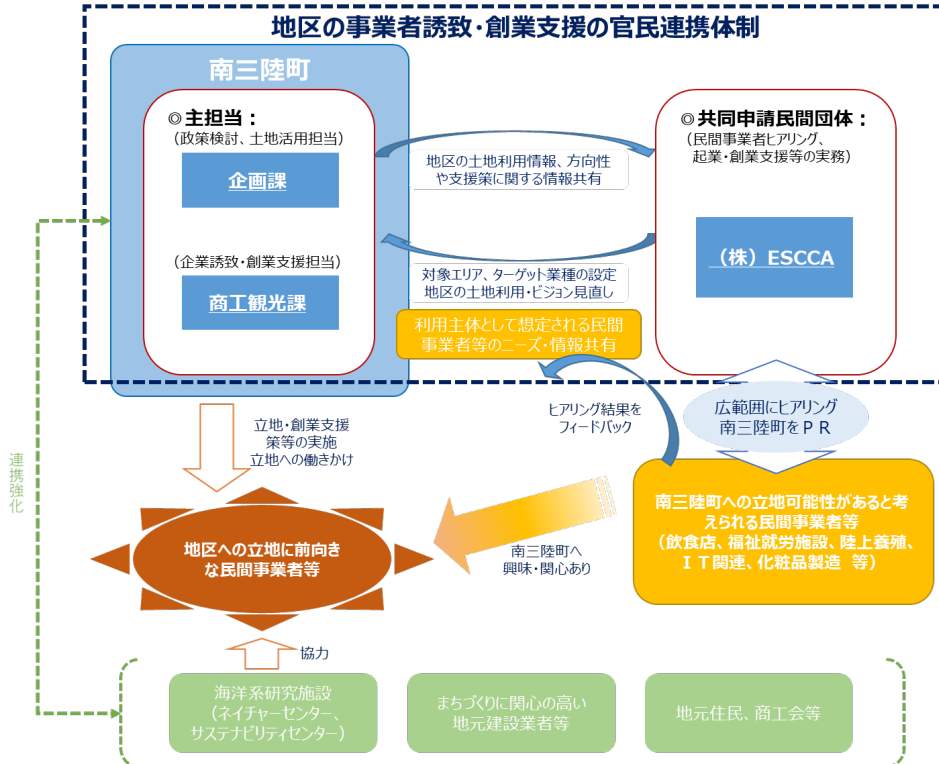
施策の検討を行う企画課と企業誘致・創業支援を行う商工観光課が主体となり、起業・創業支援等を実務とする調査担当民間団体と連携しながら、事業者ヒアリングを行いつつ、事業者誘致・創業支援策を検討。

実施主体：

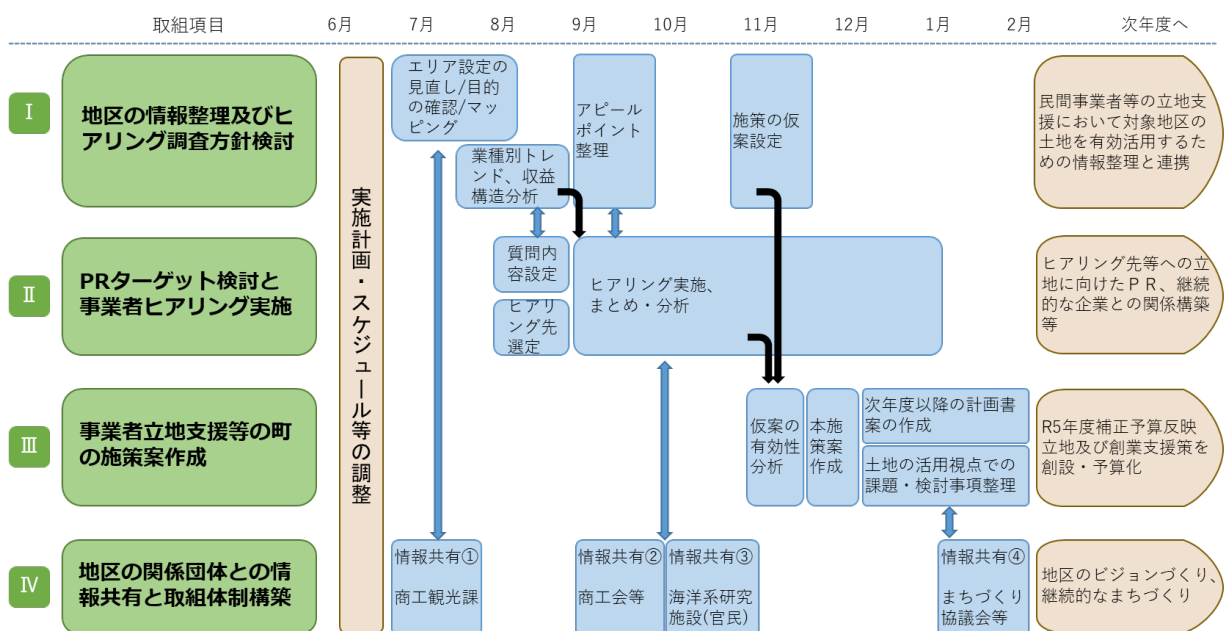
- ・ 南三陸町企画課（施策検討、土地活用担当）、商工観光課（企業誘致・創業支援担当）

連携主体（共同申請民間団体）：

- ・ 株式会社 ESCCA



■ 取組工程



■ 取組成果や重要な検討資料等

①業種/業態	②業種/業態	③バリューチェーン上のメリット/町の対応	④アピールポイント	⑤業種選定有無と理由	⑥4地区との親和性考察
飲食店	ファミレス	水産資源を活かした1次加工	店舗誘致) さんさん商店街の集客力、志津川市街地の観光客誘客力	南三陸の夜の飲食店がほぼクローズ。町内にない形態の飲食店であり経営としてなり立つ可能性はあるのではないか。	集客面で地元住民を中心に観光客も狙えるゾーン
飲食店	居酒屋	バリューチェーン上のメリットは特になし	店舗誘致) さんさん商店街の集客力、志津川市街地の観光客誘客力	南三陸の夜の飲食店がほぼクローズ。町内にない形態の飲食店であり経営としてなり立つ可能性はあるのではないか。	集客面で地元住民を中心に観光客も狙えるゾーン
飲食店	スナック	バリューチェーン上のメリットは特になし	店舗誘致) さんさん商店街の集客力、志津川市街地の観光客誘客力	現在町内に一軒のみ。震災前は10件以上のスナックが存在していた。飲食店と比較してランニングコストが安く、単価も取れるため経営としてなり立つ可能性はあるのではないか。	集客面で地元住民を中心に観光客も狙えるゾーン
飲食店	カフェ	バリューチェーン上のメリットは特になし	店舗誘致) さんさん商店街の集客力、志津川市街地の観光客誘客力	さんさん商店街にカフェはあるが地元人がゆっくりできる場所ではない。うみべの広場なども開発される予定で、地元住民に愛される場所としてのカフェのビジネスの可能性はある。	集客面で地元住民を中心に観光客も狙えるゾーン
IT	IT (アプリ)	RFID/FP策定 経営課題とユーザーニーズ把握 要件定義 業務要件とシステム要件の実現化	新たな開発人材と拠点の確保	伸びている業界であり、都市部から仕事を取ってこることができる。遠隔で業務を進めることができる。漁業ITのような南三陸の産業と結びついた新しいITイノベーションの可能性もある。	場所は問われないが、近隣の飲食店やサービス業ができるだけある場所が好まれる

図1 業種別の収益構造分析

8社/21社が中長期的な事業参画含め前向きな回答

ヒアリング結果を踏まえた8つの施策案

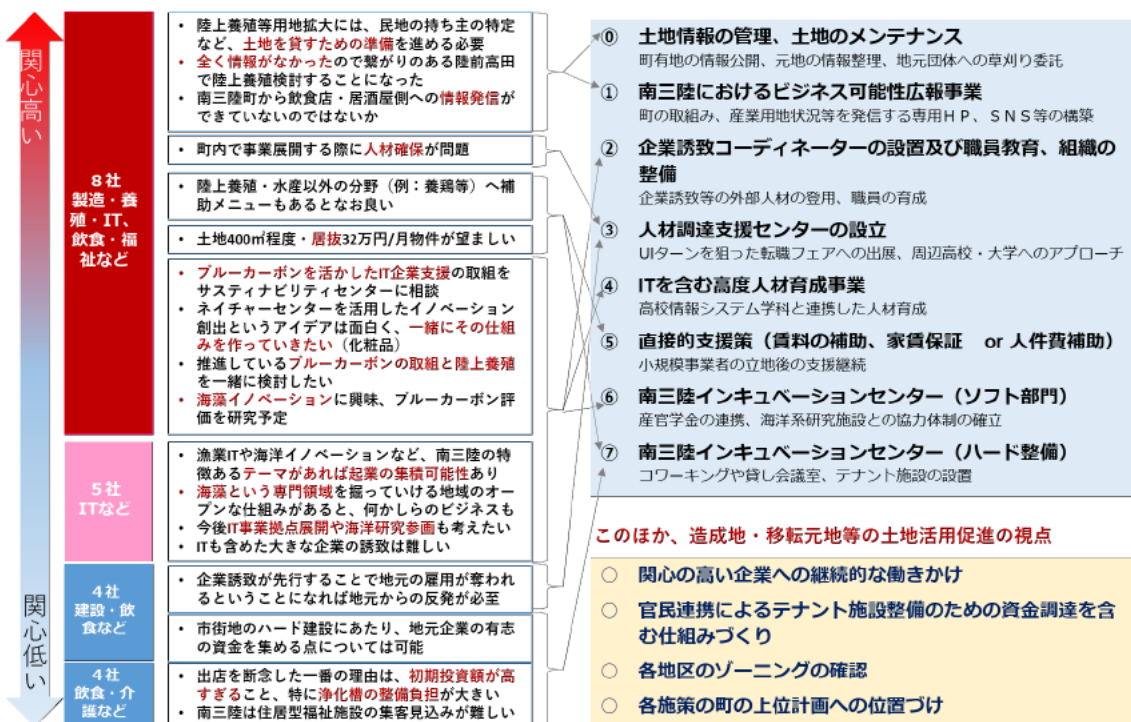


図2 ヒアリング結果より企業誘致に向けた施策案を作成

しかしながら、その実現に向けてはこれまでの土地情報の発信だけでは難しく、企業誘致の各施策を仕掛けていくことが必要となります。

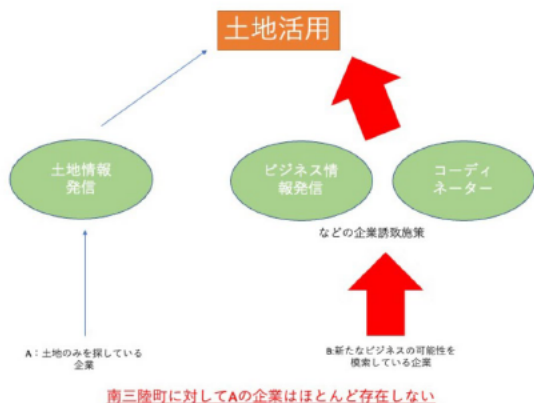


図3 計画書案

町営：自然環境活用センター（ネイチャーセンター） 民営：サステナビリティセンター

・ 南三陸では官民双方の組織が密接に連携しながら海洋生態系の研究を推進



図4 南三陸町が有する2つの海洋系研究施設

■ 取組成果や重要な検討資料等

各地区のゾーニングや従来施策との整合性等

○ 南三陸町 地区別の上位関連計画の位置づけ

	南三陸町		
	有無	タイトル	策定年月
国土利用計画	○	第2次南三陸町国土利用計画	志津川地区○ 歌津地区(伊原前)○ 戸倉地区元地× 戸倉地区高台×
総合計画(復興計画)	○	南三陸町第2次総合計画	H28.3 (2016) 志津川地区○ 歌津地区(伊原前)○ 戸倉地区元地× 戸倉地区高台×
都市計画マスタープラン(復興まちづくり計画)	○	南三陸町志津川地区まちづくりマスタープラン	H29.3 (2017) 志津川地区○ 歌津地区(伊原前)× 戸倉地区元地× 戸倉地区高台×
まちなか再生計画	○	南三陸町まちなか再生計画	H27.9 (2015) 歌津地区(伊原前)○ 戸倉地区元地× 戸倉地区高台×
任意のまちづくり計画、土地利用方針など	△	南三陸町志津川地区グランドデザイン	H26.5 (2014) 志津川地区○ 歌津地区(伊原前)× 戸倉地区元地× 戸倉地区高台×
都市再生整備計画(社会資本総合整備計画)	○	志津川交差点周辺地区都市再生整備計画事業	R2.1 R3.2策定 (2021) 志津川地区○ 歌津地区(伊原前)× 戸倉地区元地× 戸倉地区高台×
公有地募集(公園) 園区整備、郵政受取	○	【第7次】南三陸町土地活用整理事業区域内の公有地の公募について	R4.6 (2022) 志津川地区○ 歌津地区(伊原前)× 戸倉地区元地× 戸倉地区高台×
公有地募集(公園) 園区整備、郵政受取	○	南三陸町復興事業地の土地活用及び賃貸希望地の情報提供について	R2.3策定 (2020) 志津川地区○ 歌津地区(伊原前)× 戸倉地区元地× 戸倉地区高台×



○ 志津川地区 土地活用展開イメージ

A: 方針(仮)

「事業所立地・近隣サービス店舗エリア」

- ・ Dゾーンよりも大規模・研究的な事業所(IT・製造等)立地を図る
 - ・ 高台移転住民向けの店舗の立地を図る
 - ・ 町有地公募、民有地の情報提供改善
 - ・ 海洋系研究との連携、関連企業(IT等)との連携などの可能性をPR
 - ・ ウジエスパー等との相乗効果をPR
- 上位関連計画の位置づけ:
 - ・ 用途地域: 近隣商業地域、準工業地域(災害危険区域)
 - ・ 沿道型土地利用エリア、流通・工業エリア: 沿道サービス等、流通・工業誘致
 - ヒアリング前の業種イメージ:
 - ・ 飲食店、クリーニング店(高台移転住民ターゲット)
 - ヒアリング結果からの考察:
 - ・ ファミレス、居酒屋から南三陸町への立地検討に前向きな回答(ただし、店抜き物件や賃料制限、浄化槽負担について言及あり)
 - 条件・活用施策
 - ・ 企業立地補助金
 - ・ 南三陸町の現制度のターゲット業種・小規模事業者向け条件緩和を検討)さらに宮城県への施策をPR
 - ・ 交通量調査
 - ・ 浄化槽補助の適用条件を法人に対しても緩和
 - ・ 新規貸し出し用物件建設に対する補助金(リース会社、町内建設会社にも適用)



図5 (上) 地区ごとの従来方針 / (下) ヒアリング・土地活用展開イメージによる方針見直し

5. 今年度の取組成果

成果1 「共同申請民間団体のノウハウを活かした21社分の情報収集により、4地区の土地活用方針の見直しや立地可能性のある業種を特定」

- ▶ 南三陸町の事業環境及び創業支援・IT業種に精通した共同申請民間団体による調査を実施。
- ▶ これまでの志津川地区の方針や、特に方針等なかった歌津地区、戸倉地区(高台団地、移転元地)について、ノウハウを活かしたヒアリングにより、立地可能性のある業種の特定、強みとなりうる特色・可能性の視点での方針見直しに繋がるような情報収集を実現。

成果2 「これら最新の事業者ニーズと町の特色・可能性を照らし合わせ、今後の町の企業誘致による土地活用の指針となる『計画書案』を作成」

- ▶ 多様な業種からのヒアリングを踏まえて、志津川湾、海洋系研究施設、ブルーカーボン等の可能性を見出し、有効な企業誘致や土地活用の施策案を検討し、計画書案として整理。

6. 今後の方向性

計画書案に記載された各種施策を町の上位計画等に位置づけるとともに、**企業誘致に本格的に取り組むための庁内関係部署及び関係団体との連携体制を構築**

- ・ 計画書案の施策案の実現に向けた、庁内（自然環境活用センター含む）の連携体制構築。
- ・ 総合計画等に基づく企業誘致施策実現と庁内・官民の連携体制構築による土地の有効活用。

今回のヒアリングを契機に、**関心を持った事業者等と町との継続的な関係を構築**

- ・ 継続的な働きかけと南三陸町内での事業化に向けた支援で、具体の企業誘致につなげる。
- ・ 海洋系研究施設と関心を持った事業者との連携によるブルーカーボン等の仕組みづくり。

中長期スケジュール・フロー図等「戦略的実行プロセス案」

- ・ フェーズⅠ：南三陸の現在の人口規模、集客力をベースに、または現状の企業が取り組んでいる実績をベースに企業誘致を行う仕組みを整備する
- ・ フェーズⅡ：南三陸の強みを活かして、さらなるうねりを生み出す仕組みを整備する
- ・ フェーズⅢ：経済の活性化を見据えて居抜き物件への投資を促進させる

フェーズⅠ				フェーズⅡ		フェーズⅢ	
令和5年度				令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
4～6月	7～9月	10～12月	1～3月				
庁内の専門部会にて企業誘致の政策意思決定		総合計画への反映					
①南三陸町におけるビジネス可能性広報事業（情報発信体制、内容の充実）							
②企業誘致コーディネーターの設置及び職員教育、組織の整備							
⑤新たな直接的支援策の検討							
活用しやすい土地の整備及び検討 移転元地の集約化 関心のある事業者へのアプローチ							
				③人材調達支援センターの検討設立 ④ITを含む高度人材育成事業 ⑥南三陸インキュベーションセンター（ソフト部門）			
						⑦南三陸インキュベーションセンター（ハード部門）	

7. 取組主体・関係者の声

これまでの状況や今回の取り組みにおける工夫や苦労など

- ・ 町）民間のノウハウを活かして得られる情報も多く、行政だけではここまでの成果は期待できなかった。週1回の定例打合せなど緊密に連携する必要が生じることから、調整や情報共有に労力を要した場面もあった。
- ・ 町）町総合計画の改訂時期であったため、町の最上位計画との整合を図りながら、具体的な施策について検討を進めることができた。
- ・ ES）町の担当課以外への依頼なども積極的に進めていただき、ありがたかった。次年度以降も町を挙げた展開の流れが作れたのではと感じている。ヒアリングして価値のある企業を探し出して、アポイントを取るまでが大変だった。

ハンズオン支援事業で今回取り組んだ感想など

- ・ 町）当事業を進めるにあたり、アドバイス、資料作成等の支援をいただき事務負担軽減が図られた。
- ・ ES）結論の見えにくい調査であった中で、結果を焦って進捗を追うことなく進めることができたので、思わぬ収穫も含めて成果を出すことができた。



南三陸町
商工観光課・企画課
菅原係長(左)・菅原主事(右)



(株) ESCCA
山内代表取締役