

（仮称）インターパーク東地区産業団地基本計画

令和 7 年 4 月

宇 都 宮 市

（仮称）インターパーク東地区産業団地基本計画

目 次

1.	基本計画策定の背景，目的	1
2.	目指す産業団地	2
3.	事業概要	3
3.1	事業区域（案）	3
3.2	事業主体・事業手法	3
3.3	土地利用イメージ	4
3.4	概算事業費	5
3.5	概算スケジュール	5

1. 基本計画策定の背景, 目的

宇都宮市は、内陸型工業団地として国内最大級の清原工業団地を有するなど、全国でも有数の産業都市として発展してきました。しかしながら、既存産業団地には空き用地がなく、市外企業が新規に立地する産業用地や市内企業の施設更新の種地用地が枯渇しており、企業の立地ニーズに応えられていない状況です。

産業団地は、雇用機会の創出、地域経済の活性化、税収の増加など、本市に活力をもたらす重要な産業基盤であり、本市が持続的に発展していくためには、企業の新規立地や拡大・再投資の受け皿となる新産業団地を整備していく必要があります。

このような状況を踏まえ、『うつのみや産業振興ビジョン（令和5年2月）』において、企業の立地ニーズに対応し、地域産業の振興や雇用機会の拡大を図るため、新たな産業用地の確保面積の目標を45ha（分譲面積）と定めたところであり、その早期確保に向けて、令和6年2月に宇都宮上三川IC近隣の（仮称）インターパーク東地区（約36ha）と宇都宮工業団地近隣の（仮称）宇都宮工業団地東地区（約70ha）の2地区を事業候補地として選定し、権利者の皆様への説明を行うとともに、事業区域や土地利用に係る検討などを行ってまいりました。

本基本計画は、これまでの検討結果を踏まえ、（仮称）インターパーク東地区における新産業団地の整備に向け、より具体的な検討を進めていく上での基本となる考え方を示すものです。

今後は、本基本計画に基づき、権利者や地域の皆様への説明を行うとともに、関係機関との協議・調整を図りながら、事業化に向けて検討を進めることにより、新たな産業用地の早期確保に取り組んでまいります。

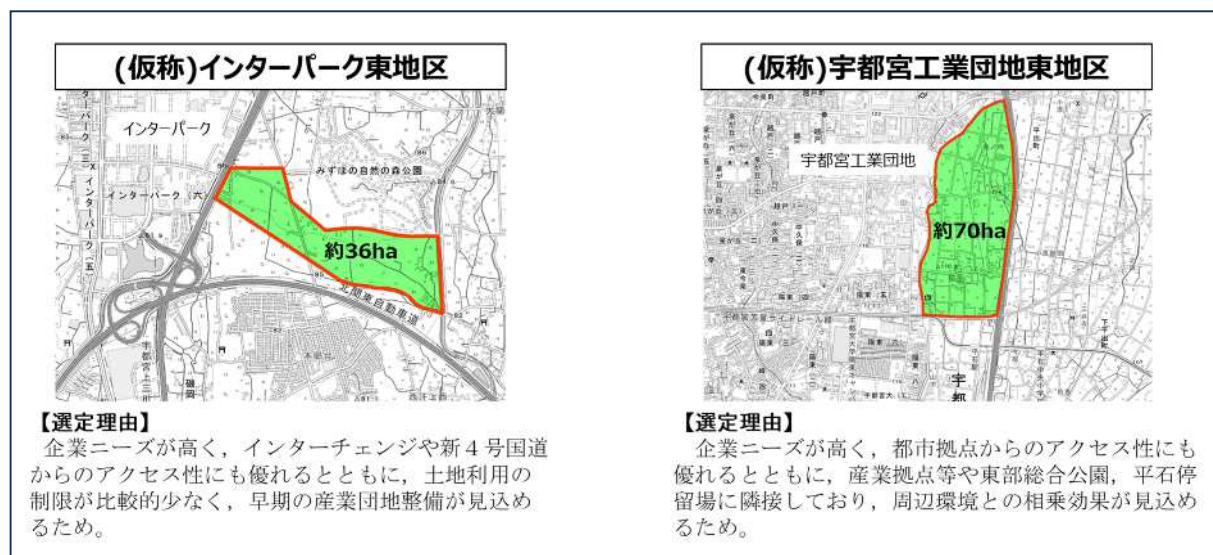


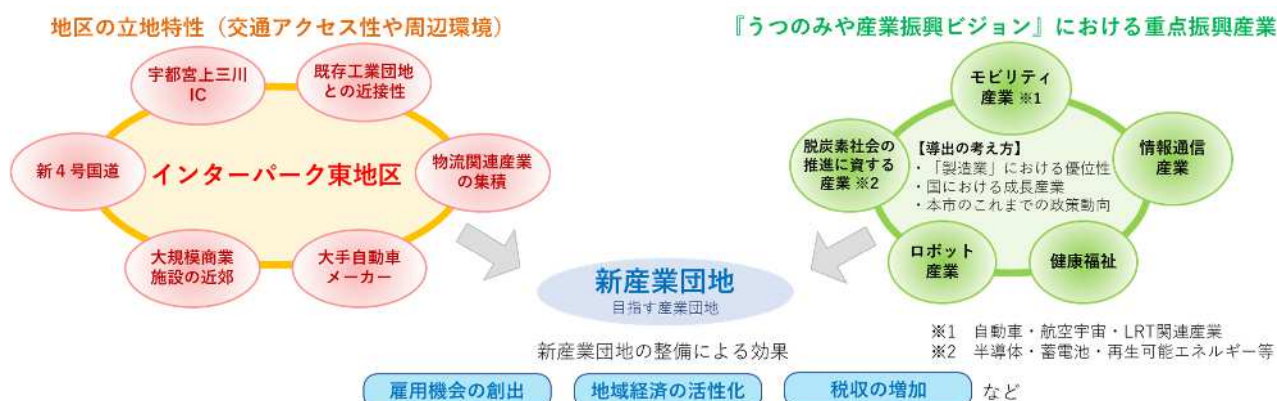
図1 新産業団地の事業候補地

2. 目指す産業団地

(仮称) インターパーク東地区は、宇都宮上三川 IC や新 4 号国道へのアクセス性に優れ、周辺に工業団地や大規模商業施設が立地していることから、周辺工業団地の既存サプライチェーンの強靱化に対応する「モビリティ産業」をはじめとした製造業等の受け皿になるとともに、物流関連産業におけるハブ機能など、新たな企業を呼び込むことができる産業団地を目指します。

新産業団地を整備することで、雇用機会の創出、地域経済の活性化、税収の増加など、本市の活力向上に取り組んでまいります。

～製造・物流業等の集積による本市産業の基盤強化を促進する産業団地～



地区の立地特性や産業振興に係る行政計画を踏まえ、「既存サプライチェーンの強靱化に対応する製造業」, 「重点振興産業であるモビリティ産業」, 「立地特性を生かした物流関連産業」等を誘致

図 2 目指す産業団地のイメージ

『うつのみや産業振興ビジョン（令和 5 年 2 月）』では、「モビリティ産業」, 「情報通信産業」, 「ロボット産業」, 「脱炭素社会の推進に資する産業」, 「健康福祉」を「重点振興産業」に位置付けています。

3. 事業概要

3.1 事業区域（案）

道路・河川等の位置や一体的な事業用地確保の観点、権利者意向調査の状況などを踏まえ、「事業候補地」としたエリア（約36ha）全域を事業区域（案）として設定します。

今後、事業化に向けて具体的な調査・検討を行うとともに、権利者の皆様への詳細な意向確認や関係機関等との協議・調整を図りながら、令和7年度内を目途に事業区域を決定してまいります。



図3 事業区域（案）

3.2 事業主体・事業手法

市が主体となり、新産業団地の早期かつ着実な整備に向け事業を推進してまいります。

また、事業手法については、事業区域内の土地を全て市が買収する手法を基本として、事業区域内に建物等を所有する権利者の皆様への詳細な意向確認を行いながら、令和7年度内を目途に決定してまいります。

表1 一般的な事業手法の概要

事業手法	概要
開発行為	建築物等の建設を目的として、土地の区画形質を変更する事業で、事業区域内の土地を全面買収し、産業用地を整備するもの
土地区画整理事業	道路や公園等の公共施設を整備し、区画を整え土地の利用増進を図る事業で、事業区域内の土地の買収による換地や保留地により、産業用地等を整備するもの
工業団地造成事業	自治体が都市計画事業として実施する事業で、事業区域内の土地を全面買収し、産業用地を整備するもの

3.3 土地利用イメージ

事業区域（案）約36haにおいて、関係法令における基準や周辺地形等を基に、産業団地に必要となる道路や調整池等の効率的な機能配置を検討するなど、土地利用イメージ図を作成しました。産業用地としては、約25haを見込んでいます。

表2 機能配置の考え方

必要な機能	機能配置の考え方
産業ゾーン	効率的な土地利用ができる一団の用地を計画
道路	地区の南北を縦断する県道320号二宮宇都宮線を主要なアクセス道路とし、接続角度や幅員等を考慮して計画
調整池	地区東側の江川と西側のむなせ川の流域毎に1箇所、計2箇所に計画
公園・緩衝緑地等	関係法令の基準等に基づき必要な規模を計画するとともに、景観的な観点や隣接するエリアの機能を考慮し配置

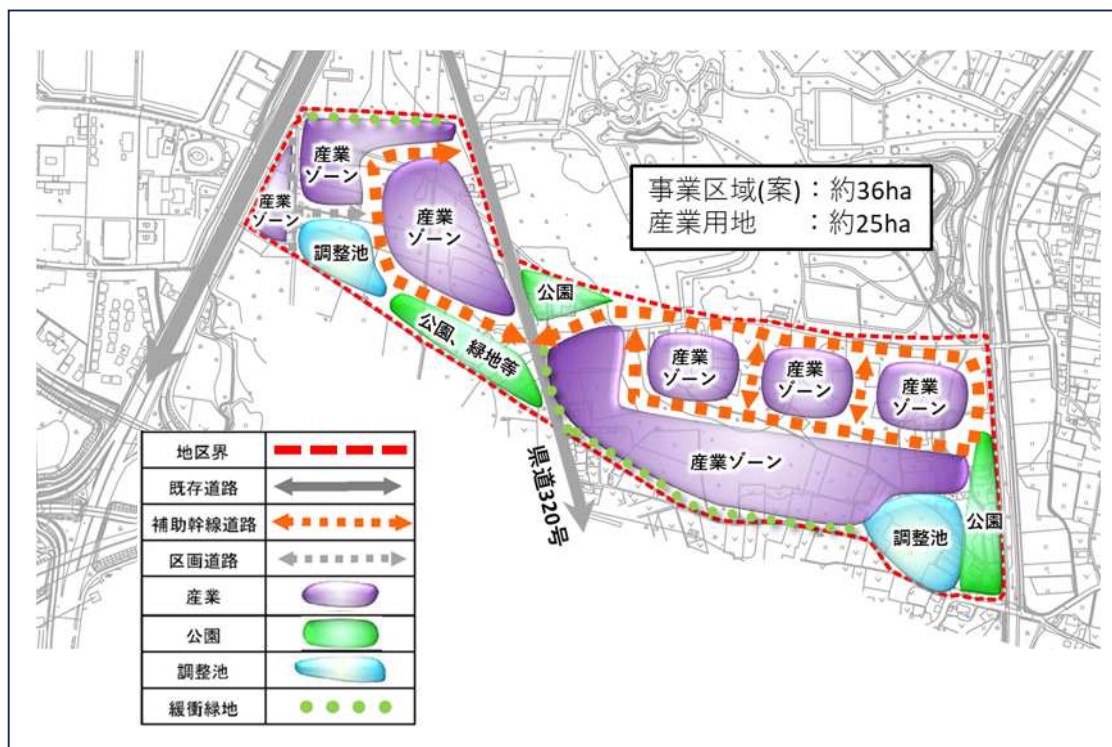


図4 土地利用イメージ図

※ 土地利用イメージは、今後の検討により変わる可能性があります。

3.4 概算事業費

土地利用イメージ図に基づき、道路や調整池、産業用地等の整備に係る費用や用地取得費、調査設計費等を算出した結果、概算事業費については、約110億円と試算しています。

なお、各項目の単価は、同種工事の実績等を参考に算出しています。

表3 概算事業費

項 目	金額(億円)
造成費	約50億円
用地取得費 等	約50億円
調査設計費 等	約10億円
合計	約110億円

※ 概算事業費は、今後の検討により変わる可能性があります。

※ 国庫補助金の活用や分譲収入の充当等により市の負担軽減を図ってまいります。

- ・造成費・・・・・・・・道路、調整池、産業用地の整備費等
- ・用地取得費等・・・・用地取得、移転補償費等
- ・調査設計費等・・・・工事に必要な測量、設計、調査等

3.5 概算スケジュール

早期整備に向けまして、今後、権利者の皆様等の御理解と御協力をいただきながら、具体的な調査・検討を行うとともに、関係機関との協議・調整に取り組むことにより、令和9（2027）年度末の都市計画決定（市街化区域への編入等）、その後、令和11（2029）年度からの造成工事を見込み、産業用地の分譲については、令和14（2032）年度を目指し取り組んでまいります。

なお、整備に向けた取組とあわせ、分譲手法等の検討も行ってまいります。

項 目	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
事業計画（個別説明・各種調査）	★							
都市計画手続き等		事前協議	本協議	市街化編入 都市計画決定				
用地交渉・用地買収								
実施設計								
造成工事								
分譲								

★ 権利者の皆様のご同意を得ながら、都市計画決定の手続きを進めてまいります。

図5 概算スケジュール

※ 概算スケジュールは、今後の検討により変わる可能性があります。