

## 第4章 産業用地需要

### 4.1 市内用地需要の規模算定方法

アンケート調査において、用地取得に意向のあった市内企業・市外企業の回答を踏まえ、清須市内に立地が期待される生産施設（工場）、物流施設のそれぞれの用地需要について整理を行った。

清須市内立地の用地需要は、アンケートの個々の回答面積（一部の未回答企業には想定面積を含む）に市内立地確度の割合である「摘み取り率※」をそれぞれ乗じたうえで需要面積として、その総和を求めた。

$$\text{市内需要} = \Sigma (\text{回答面積} \times \text{摘み取り率})$$

※摘み取り率について

- 摘み取り率は、計画熟度に応じた用地需要の発生確度と計画対象地域での立地確度を総合的に示したもの。
- 計画想定年次が長期的な案件は、計画地への立地確度が、次第に低下すると判断し、次の割合を設定した。  
すぐに必要=1.0、近い将来=0.7 状況次第=0.5  
(なお市外に関心度のある回答は、適宜割合を引き下げた)
- 具体的な用地候補があると回答した企業や、清須市内への立地可能性が「ない」と回答した企業の用地需要等は、摘み取り率を0として、用地需要に加えないものとした。  
(図表 4-2、4-3 の網掛け)
- ゼネコンから寄せられた用地需要については、一部に営業情報が含まれるものと判断して、摘み取り率を0.5とした。
- アンケートにて、取得面積の回答がなかった企業については、当該企業の敷地規模をGoogleEarthの航空写真から計測して概算規模を求め、その1.5倍（移転拡張があるものとした）を想定した。

## 4.2 試算結果

需要面積は、市内企業・市外企業の合計で 66.5ha、開発想定面積は 110.8ha であり、アンケートにて示した企業誘致対象エリア（約 26ha、約 25ha）、民間開発提案エリア（約 43ha）の合計 約 94ha を超える規模が確認された。ただし、一部に営業案件等が含まれており、今後、詳細な企業動向等の確認が求められる。

■図表 4-1 産業用地需要試算結果

単位:ha

		回答面積 <sup>※1</sup>	需要面積	開発想定面積
市内・市外合計	合計	137.0	66.5	110.8 ha <sup>※2</sup>
	生産施設	29.6	12.8	21.4 ha
	物流施設	107.3	53.6	89.4 ha <sup>※2</sup>
市内企業	小計	19.7	10.0	16.7 ha
	生産施設	15.2	8.4	14.0 ha
	物流施設	4.5	1.6	2.7 ha
市外企業	小計	117.3	56.5	94.2 ha <sup>※2</sup>
	生産施設	14.5	4.4	7.4 ha
	物流施設	102.8	52.1	86.8 ha <sup>※2</sup>

※1 規模未回答企業については、一部想定面積を含む。

※2 ゼネコン営業案件需要面積 43ha を含む。

※需要面積（ネット） / 開発想定面積（グロス） = 0.6。

※四捨五入の関係で合計が合わないことがある。

■図表 4-2 アンケート回答結果（市内企業）

番号	市内区分	企業名略称	業種区分	本社等所在地	見通し	主な用途	摘み取り率 ①	回答面積㎡ ②	需要面積 ①×②
1	市内企業	市内 A 社	運送業	清須市	すぐに必要	物流施設	1.0	600	600
2	市内企業	市内 B 社	運送業	清須市	すぐに必要	生産施設（工場）	1.0	3,300	3,300
3	市内企業	市内 C 社	運送業	清須市	すぐに必要	物流施設	0.0	7,590	0
4	市内企業	市内 D 社	製造業	清須市	すぐに必要	生産施設（工場）	1.0	13,200	13,200
5	市内企業	市内 E 社	製造業	清須市	近い将来	生産施設（工場）	0.7	16,500	11,550
6	市内企業	市内 F 社	製造業	清須市	近い将来	生産施設（工場）	0.7	6,600	4,620
7	市内企業	市内 G 社	製造業	清須市	近い将来	生産施設（工場）	0.7	5,000	3,500
8	市内企業	市内 H 社	製造業	清須市	近い将来	生産施設（工場）	0.7	990	693
9	市内企業	市内 I 社	製造業	清須市	近い将来	生産施設（工場）	0.7	4,950	3,465
10	市内企業	市内 J 社	運送業	清須市	近い将来	物流施設	0.7	6,600	4,620
11	市内企業	市内 K 社	製造業	清須市	近い将来	生産施設（工場）	0.7	990	693
12	市内企業	市内 L 社	運送業	清須市	近い将来	物流施設	0.0	2,100	0
13	市内企業	市内 M 社	運送業	清須市	近い将来	物流施設	0.0	6,600	0
14	市内企業	市内 N 社	運送業	清須市	状況次第	物流施設	0.5	6,600	3,300
15	市内企業	市内 O 社	製造業	清須市	状況次第	生産施設（工場）	0.0	1,650	0
16	市内企業	市内 P 社	製造業	清須市	状況次第	生産施設（工場）	0.5	75,000	37,500
17	市内企業	市内 Q 社	運送業	清須市	状況次第	物流施設	0.5	5,000	2,500
18	市内企業	市内 R 社	運送業	清須市	状況次第	物流施設	0.5	9,900	4,950
19	市内企業	市内 S 社	製造業	清須市	状況次第	生産施設（工場）	0.5	990	495
20	市内企業	市内 T 社	製造業	清須市	状況次第	生産施設（工場）	0.5	660	330
21	市内企業	市内 U 社	製造業	清須市	状況次第	生産施設（工場）	0.5	1,500	750
22	市内企業	市内 V 社	製造業	清須市	状況次第	生産施設（工場）	0.0	990	0
23	市内企業	市内 W 社	製造業	清須市	状況次第	生産施設（工場）	0.0	6,450	0
24	市内企業	市内 X 社	製造業	清須市	状況次第	生産施設（工場）	0.5	600	300
25	市内企業	市内 Y 社	製造業	清須市	状況次第	生産施設（工場）	0.5	4,950	2,475
26	市内企業	市内 Z 社	製造業	清須市	状況次第	生産施設（工場）	0.5	0	0
27	市内企業	市内 A1 社	製造業	清須市	状況次第	生産施設（工場）	0.5	1,425	713
28	市内企業	市内 B1 社	製造業	清須市	状況次第	生産施設（工場）	0.5	825	413
29	市内企業	市内 C1 社	製造業	清須市	状況次第	生産施設（工場）	0.0	330	0
30	市内企業	市内 D1 社	製造業	清須市	状況次第	生産施設（工場）	0.0	4,800	0
小計 市内企業								196,690	99,966
合計 市内企業・市外企業								1,369,630	664,921

※ 網掛け行の企業は、具体的な用地候補があると回答した企業や、清須市内への立地可能性が「ない」と回答した企業。

■図表 4-3 アンケート回答結果（市外企業）

番号	市内外区分	企業名略称	業種区分	本社等所在地	見通し	主な用途	摘み取り率 ①	回答面積㎡ ② ※1	需要面積 ①×②
1	市外企業	市外 A 社	製造業	名古屋市	すぐに必要	生産施設（工場）	1.0	1,650	1,650
2	市外企業	市外 B 社	製造業	名古屋市	すぐに必要	物流施設	1.0	8,250	8,250
3	市外企業	市外 C 社	製造業	一宮市	すぐに必要	物流施設	0.0		0
4	市外企業	市外 D 社	運送業	名古屋市	近い将来	物流施設	0.7	13,200	9,240
5	市外企業	市外 E 社	製造業	春日井市	近い将来	生産施設（工場）	0.7	10,000	7,000
6	市外企業	市外 F 社	運送業	あま市	近い将来	生産施設（工場）	0.5	6,600	3,300
7	市外企業	市外 G 社	製造業	名古屋市	近い将来	生産施設（工場）	0.7	33,000	23,100
8	市外企業	市外 H 社	運送業	刈谷市	近い将来	生産施設（工場）	0.0		0
9	市外企業	市外 I 社	運送業	小牧市	近い将来	生産施設（工場）	0.0		0
10	市外企業	市外 J 社	運送業	名古屋市	近い将来	生産施設（工場）	0.7	1,650	1,155
11	市外企業	市外 K 社	製造業	名古屋市	近い将来	物流施設	0.0		0
12	市外企業	市外 L 社	製造業	知立市	近い将来	物流施設	0.0		0
13	市外企業	市外 M 社	運送業	名古屋市	近い将来	物流施設	0.7	3,300	2,310
14	市外企業	市外 N 社	運送業	名古屋市	近い将来	物流施設	0.7	10,000	7,000
15	市外企業	市外 O 社	運送業	名古屋市	近い将来	物流施設	0.7	3,300	2,310
16	市外企業	市外 P 社	運送業	稲沢市	近い将来	物流施設	0.7	6,600	4,620
17	市外企業	市外 Q 社	製造業	名古屋市	状況次第	生産施設（工場）	0.0	5,000	0
18	市外企業	市外 R 社	製造業	名古屋市	状況次第	生産施設（工場）	0.0	66,000	0
19	市外企業	市外 S 社	運送業	名古屋市	状況次第	生産施設（工場）	0.0		0
20	市外企業	市外 T 社	運送業	東京都	状況次第	生産施設（工場）	0.5	10,000	5,000
21	市外企業	市外 U 社	運送業	浜松市	状況次第	生産施設（工場）	0.0		0
22	市外企業	市外 V 社	製造業	稲沢市	状況次第	生産施設（工場）	0.5	6,450	3,225
23	市外企業	市外 W 社	製造業	豊田市	状況次第	生産施設（工場）	0.0		0
24	市外企業	市外 X 社	運送業	岡崎市	状況次第	生産施設（工場）	0.0		0
25	市外企業	市外 Y 社	製造業	江南市	状況次第	生産施設（工場）	0.0		0
26	市外企業	市外 Z 社	製造業	刈谷市	状況次第	生産施設（工場）	0.0		0
27	市外企業	市外 A1 社	運送業	名古屋市	状況次第	物流施設	0.5	33,000	16,500
28	市外企業	市外 B1 社	製造業	名古屋市	状況次第	生産施設（工場）	0.0		0
29	市外企業	市外 C1 社	運送業	名古屋市	状況次第	物流施設	0.5	1,350	675
30	市外企業	市外 D1 社	製造業	一宮市	状況次第	生産施設（工場）	0.0	4,350	0
31	市外企業	市外 E1 社	製造業	一宮市	状況次第	物流施設	0.5	990	495
32	市外企業	市外 F1 社	運送業	一宮市	状況次第	物流施設	0.0		0
33	市外企業	市外 G1 社	製造業	小牧市	状況次第	物流施設	0.5	8,700	4,350
34	市外企業	市外 H1 社	製造業	西尾市	状況次第	物流施設	0.0		0
35	市外企業	市外 I1 社	製造業	名古屋市	状況次第	物流施設	0.0		0
36	市外企業	市外 J1 社	運送業	大阪市	状況次第	物流施設	0.0	10,000	0
37	市外企業	市外 K1 社	製造業	刈谷市	状況次第	物流施設	0.0		0
38	市外企業	市外 L1 社	運送業	一宮市	状況次第	物流施設	0.5	16,500	8,250
39	市外企業	市外 M1 社	製造業	刈谷市	状況次第	物流施設	0.5		0
40	市外企業	市外 N1 社	運送業	小牧市	状況次第	物流施設	0.5	36,750	18,375
41	市外企業	市外 O1 社	製造業	愛西市	状況次第	物流施設	0.5	4,000	2,000
42	市外企業	市外 P1 社	製造業	稲沢市	状況次第	物流施設	0.5	1,000	500
43	市外企業	市外 Q1 社	製造業	名古屋市	状況次第	物流施設	0.5	3,300	1,650
44	市外企業	市外 R1 社	運送業	名古屋市	状況次第	物流施設	0.5	3,000	1,500
45	市外企業	市外 S1 社	運送業	名古屋市	状況次第	物流施設	0.0		0
46	市外企業	市外 T1 社	運送業	名古屋市	状況次第	物流施設	0.0		0
47	市外企業	市外 U1 社	建設業	名古屋市	営業情報含む※2	物流施設	0.5	865,000	432,500
小計 市外企業								1,172,940	564,955
合計 市内企業・市外企業								1,369,630	664,921

※ 1 回答面積は、規模未回答の企業の所得面積を当該企業の敷地規模から想定した面積を含む。

※ 2 ゼネコンから寄せられた用地需要については、一部に営業情報が含まれるものと判断して、摘み取り率を 0.5 とした。