

「清須市企業立地促進基本計画」の基本方針について

アンケート結果では、今後、さらなる詳細な企業動向等の精査が求められる要素はあるものの、3つの候補エリア（企業誘致対象エリア ①春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区及び②春日舟付・長久寺地区、民間開発提案エリア ③土田・上条地区）の想定規模を上回る開発想定面積が確認されたことから、「清須市企業立地促進基本計画」の基本計画として、以下の方針にてとりまとめを行う。

1 計画の目標年次について

計画目標年次は、産業用地の整備完了の目標年次として、清須市都市計画マスタープランとの整合を確保し、以下の年次とする。

令和4年度～令和10年度

※但し、企業動向に応じて改訂見直しを行うものとする。

(参考)

○清須市第2次総合計画[後期基本計画]…策定：令和元年度、計画期間：令和2年度～令和6年度

○清須市都市計画マスタープラン…策定：平成30年度、計画期間：令和元年度～令和10年度

2 基本方針について

(1) 産業用地整備の必要性

【企業活動からみた必要性】

① リニア時代のものづくり集積地としての拠点性強化

産業の高度化・高付加価値化に向け、企業集積を高め、拠点性がある団地整備が必要である。

清須市は、はん用機械、プラスチック、生産用機械、電気機械などの大手メーカーの母工場（マザー工場）が立地しており、新たな技術分野（次世代自動車、ロボット、IoT、スマートシティ、脱炭素／環境分野等）の要請に伴う設備投資が期待される。

とくに清須市は、リニア新幹線の開通に伴い、優れた都市機能を有する産業拠点としての可能性を有しており、リニア時代のものづくり企業の集積地としての拠点性を強化していくことが必要である。

② 市内企業の流出防止

工業用地の適地不足から市外への工場移転が進む恐れがあり、工業用地を早期に確保することが必要である。

清須市では、産業活動の恵まれた立地にある一方で、市内の工業用地の適地不足から、工場拡張、集約移転等の投資に伴って、市外への企業流出の可能性も高い状況にある。愛知県内の周辺都市への投資も多くなっており、市内受け皿用地の早急な確保が必要である。

【まちづくりからみた必要性】

③ 住工混在の解消

住工混在等を解消し、ものづくりを継続できる操業環境を提供していくことが必要である。

清須市では、市内の広範にわたり職住近接型の土地利用が形成されているが、今後、リニア新幹線による通勤利便性の拡大に伴う更なる住宅地化の進展により、製造業、物流業の操業環境面での課題拡大が懸念される。このため、市内事業者が、将来にわたって安心して操業できる産業用地の提供が必要である。

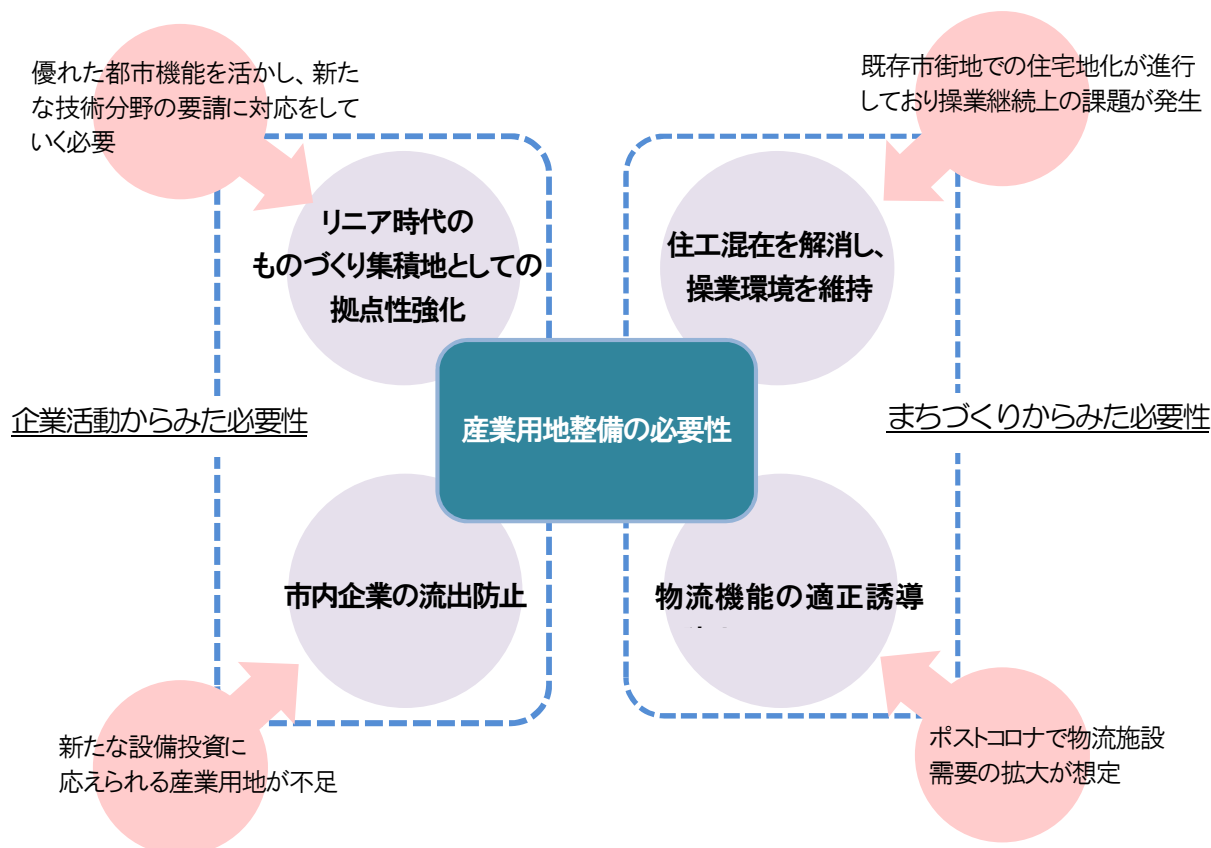
④ 物流機能の適正誘導

物流事業者の分散立地、既存市街地へのトラック流入を抑制するため、物流機能の適正誘導に資する産業用地を確保する。

清須市の立地は、名古屋西 JCT と飛島 JCT の開通に伴い、清洲東及び西 IC 周辺等の拠点性が飛躍的に高くなっており、EC、流通加工、コールドチェーン等の高度物流サービス業の立地需要が旺盛である。とくにポストコロナの産業活動では、配送サービス需要の大きな拡大がみられ、名古屋圏として配送拠点の好立地である清須市の役割に忠実に従っていく。

こうした清須市の交通条件の高まりにあわせて、物流事業者の施設が、市内に虫食い状に分散立地した場合、既存市街地に多くのトラックが流入することが懸念される。このためインター周辺での物流機能の適正誘導を図るための産業拠点形成が求められる。

産業用地整備の必要性



(2) 産業用地需要に対応した計画規模

① 需要規模

アンケート及びヒアリングで確認されている市内企業・市外企業からの需要面積は約 67ha（市内企業分 約 10ha、市外企業分 約 57ha）である。開発規模としては約 110.8ha の規模が想定される。需要については、一部、確認が必要な需要があることから、これらを踏まえ、計画対象期間に対応する短期・中期の需要規模について整理を行う。

■工業用地需要規模について

需要時期	市内企業分	市外企業分	計
短・中期（計画期間）	分譲可能面積を踏まえ、需要規模を検討		
長期（計画期間以降）			
合計	約 10ha	約 57ha	約 67ha

② 3地区の産業用地の供給規模及び手法の考え方

(産業用地供給規模)

用地需要については、3地区（「春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区」、「春日舟付・長久寺地区」、「土田・上条地区」）にて対応を図り、それぞれに供給規模の設定を行っていく。

[春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区]

春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区は、インターチェンジ隣接の好立地であるとともに既存市街地との近接性を持っていることから、市外企業と市内企業の工場及び物流施設の双方の立地を視野に供給規模を配置する。今後、供給可能面積を算定したうえで、計画期間の供給規模を配置する。

[春日舟付・長久寺地区]

春日舟付・長久寺地区は、既存市街地との近接性を持っていることから、主に市内企業、近隣市外の工場立地を視野に供給規模を配置する。今後、供給可能面積を算定したうえで、計画期間の供給規模を配置する。

[土田・上条地区]

土田・上条地区は、まとめて画地が確保できることから、市内の大規模な工業用地にも対応が可能である。また、インターチェンジ隣接の好立地であり、マルチテナント型の物流施設を中心とする一団の物流用地需要への対応が可能である。このため、地元企業の大型投資への対応、大型物流施設の立地を視野に供給規模を配置する。

	春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区	春日舟付・長久寺地区	土田・上条地区
配置機能の方針	○地元中小・中堅企業への移転用地 ○市外の物流施設	○地元中小・中堅企業への移転用地 ○近隣市外の中堅企業の移転用地（製造業）	○地元企業の大型投資への対応 ○大型物流施設への対応
用地供給の手法について	中小・中堅企業、物流施設の個別需要に弾力的に対応できる手法 ↓ 個別開発許可 ※都市計画法 34 条 12 号等の適用検討を行う		大規模需要に対応可能な一体開発手法 ↓ 民間開発提案に基づく開発許可（市街化編入）