

**清須市企業立地促進基本計画  
(案)**

**令和3年12月**

**清 須 市**



<b>第1章 企業立地促進基本計画について</b> .....	1
1.1 企業立地促進基本計画策定の背景と主旨 .....	1
1.2 上位計画 .....	1
1.3 本基本計画の対象地区 .....	2
<b>第2章 産業の現状と課題</b> .....	7
2.1 立地条件 .....	7
2.2 製造業の状況 .....	8
(1) 製造業の状況 .....	8
(2) 製造業の推移 .....	9
(3) 製造業の業種構成 .....	12
(4) 製造業の土地利用概況 .....	15
2.3 工場立地・設備投資の状況 .....	17
(1) 全国の工場立地動向 .....	17
(2) 愛知県の工場立地動向 .....	17
(3) 清須市及び周辺市町村の立地動向 .....	18
<b>第3章 アンケート調査結果</b> .....	19
3.1 市内企業アンケート調査 .....	19
(1) アンケート調査概要 .....	19
(2) アンケート調査票 .....	20
(3) アンケート調査結果 .....	24
3.2 市外企業アンケート調査 .....	37
(1) アンケート調査概要 .....	37
(2) アンケート調査票 .....	38
(3) アンケート調査結果 .....	42
<b>第4章 産業用地需要</b> .....	57
4.1 市内用地需要の規模算定方法 .....	57
4.2 試算結果 .....	58
<b>第5章 地域の現状と課題</b> .....	61
5.1 春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区 .....	61
(1) 土地利用現況と課題 .....	61
(2) 道路現況と課題 .....	61
(3) その他 .....	62
5.2 春日舟付・長久寺地区 .....	64
(1) 土地利用現況と課題 .....	64
(2) 道路現況と課題 .....	64
(3) その他 .....	65

5.3 土田・上条地区 .....	66
(1) 土地利用現況と課題 .....	66
(2) 道路現況と課題 .....	66
(3) その他 .....	66
<b>第6章 基本方針及び地区別ビジョン.....</b>	<b>69</b>
6.1 計画目標年次 .....	69
6.2 基本方針 .....	69
(1) 産業用地整備の必要性 .....	69
(2) 産業用地整備の効果 .....	70
(3) 産業用地需要に対応した計画規模 .....	72
6.3 地区別ビジョン及び地区別方針 .....	73
(1) 春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区（約 26ha） .....	73
(2) 春日舟付・長久寺地区（約 25ha） .....	75
(3) 土田・上条地区（約 43ha；名二環南側地区） .....	77
<b>第7章 推進方策について.....</b>	<b>81</b>
7.1 立地支援制度 .....	81
(1) 企業立地に関する既存制度 .....	81
(2) 企業立地促進に関する制度の検討 .....	81
7.2 推進・企業立地体制 .....	84
(1) 企業立地体制の強化 .....	84
(2) 企業立地促進に関する制度拡充 .....	84
(3) 企業立地手続きの迅速化 .....	85
(4) フォローアップ体制 .....	85

# 第1章 企業立地促進基本計画について

## 1.1 企業立地促進基本計画策定の背景と主旨

清須市では、平成30年度に都市計画マスタープランの見直しを行い、当該都市計画マスタープランにおいて、既存事業者の規模拡大、住工混在の解消及び新たな産業機能の誘導等に資する工業系市街地の計画的な整備について検討する方針が示された。

近年、周辺自治体においても、内陸型の工業団地の整備が進んでいる一方で、新型コロナウイルス感染症の影響に伴い、施設や用地需要等についても変化がみられることから、今後の工業系市街地の計画については、設備投資の需要見通しや確度、用途や規模及びインフラニーズ等の把握を行い、企業誘致体制を強化していくが必要になっている。

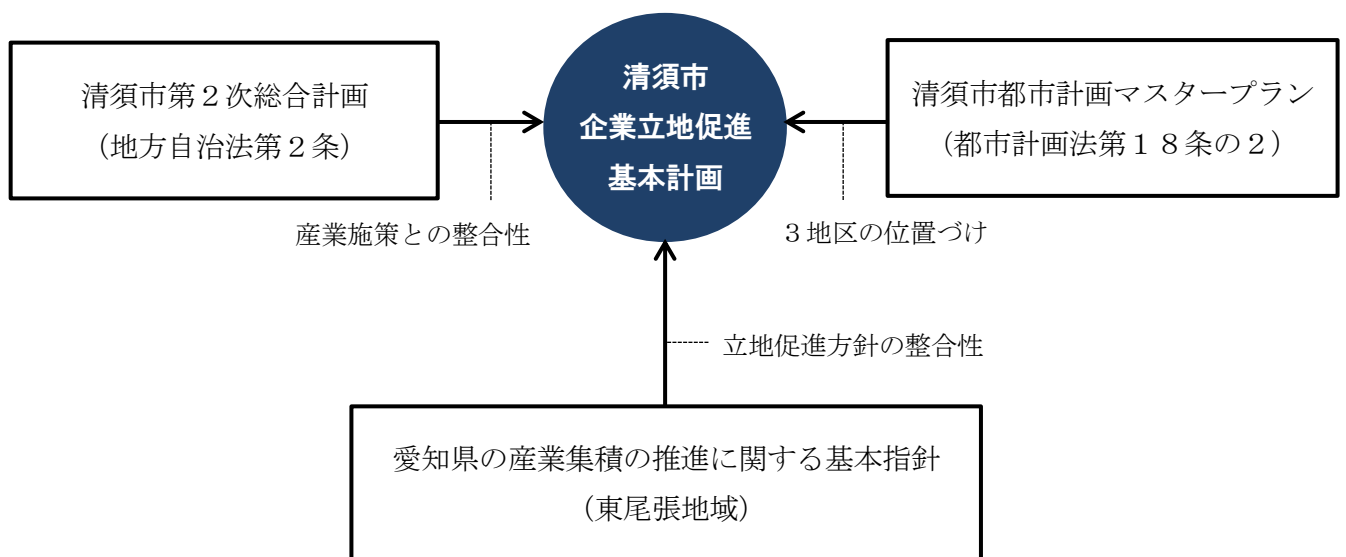
また、本市においては、住工混在の解消や、既存事業者の事業拡大といった市内企業の工業用地ニーズも高いことから、事業所の市内定着についての対応が求められており、企業留置体制の強化も求められている。

企業立地促進基本計画（以下、「本基本計画」という。）では、社会情勢の変化や本市が抱える課題に対応し、企業立地の具体的な需要等を踏まえて企業立地の将来あるべき姿を描き、基本方針としてとりまとめたものである。

## 1.2 上位計画

本基本計画は、図表1-1のとおり本市の最上位計画である「清須市第2次総合計画（後期基本計画）」（令和元年12月）、都市計画の基本方針を定めた「清須市都市計画マスタープラン」（平成31年3月）を上位計画とする。また愛知県の産業集積の指針として策定された「愛知県の産業集積の推進に関する基本指針」と整合性を確保する。

■図表1-1 本計画の上位計画等



### （上位計画の計画期間）

※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

### 1.3 本基本計画の対象地区

本基本計画の対象地区は、清須市都市計画マスタープラン（図表 1-3 及び 1-4）にて位置づけられている以下の3地区（図表 1-2）を基本とする。

なお、支援策は、市街化区域を含む全市域を対象として検討を行う。

- ① 春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区
- ② 春日舟付・長久寺地区
- ③ 土田・上条地区

（上位計画の位置づけ）

#### ①春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区

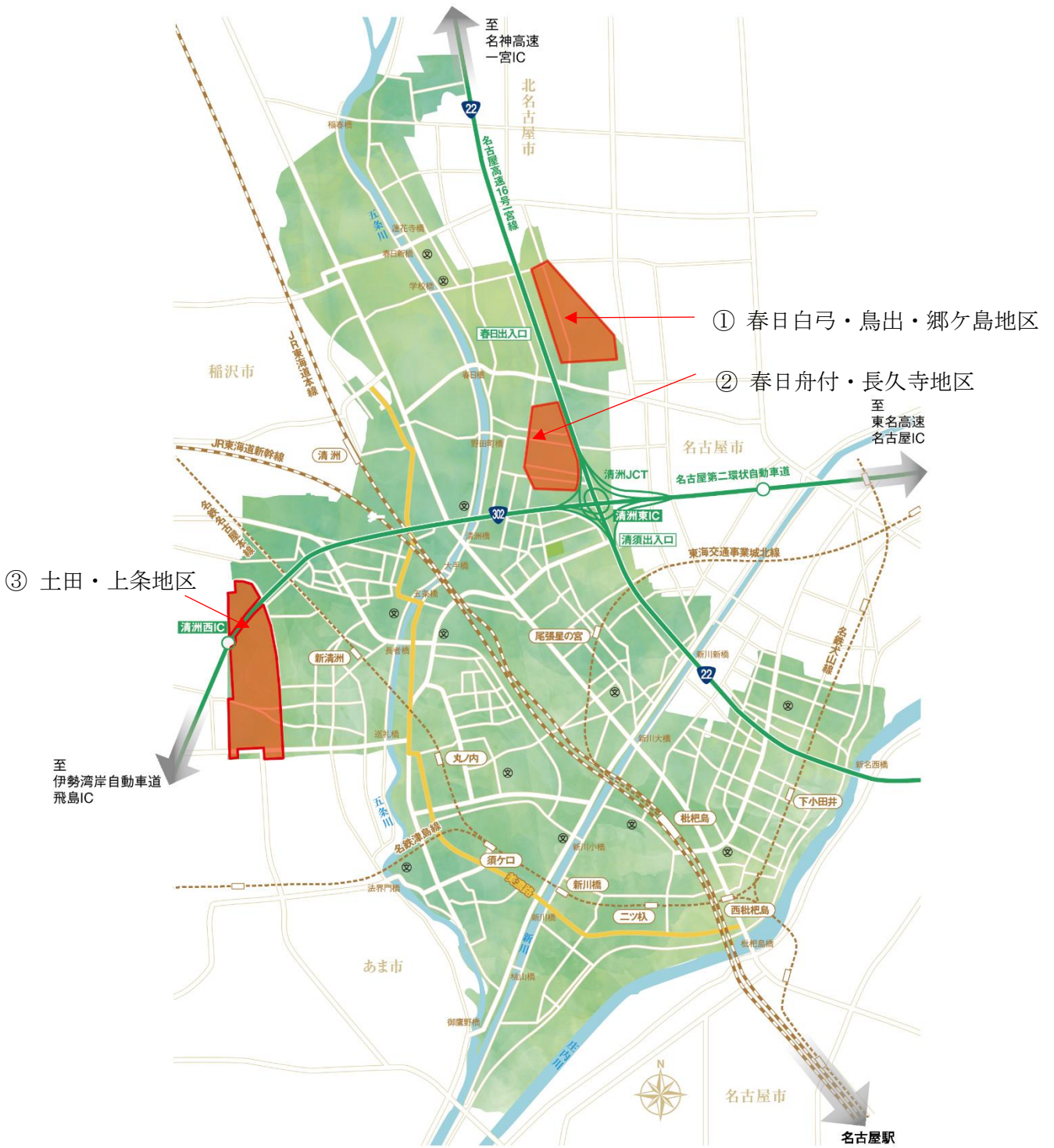
#### ②春日舟付・長久寺地区

両地区は、清須市都市計画マスタープランの地区別構想（北部地域）において、「リニア・インパクトを見据えた工業系用途への編入を検討」すると位置づけられている。

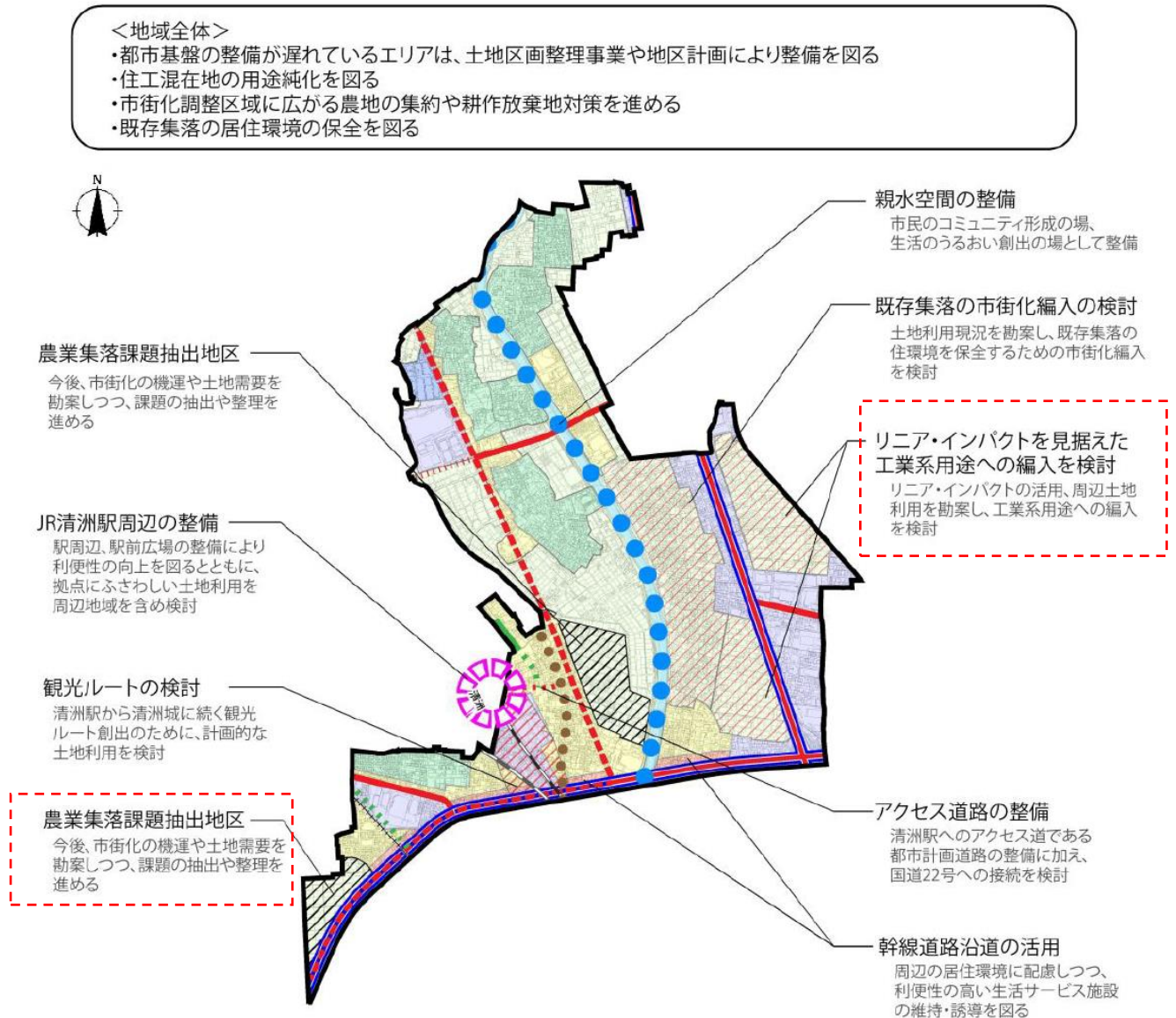
#### ③土田・上条地区

本地区は、清須市都市計画マスタープランの地区別構想（北部・南部地域）において、「今後、市街化の機運や土地需要を勘案しつつ、課題の抽出や整理を進める」と位置づけられている。

■ 図表1-2 本基本計画の対象地区



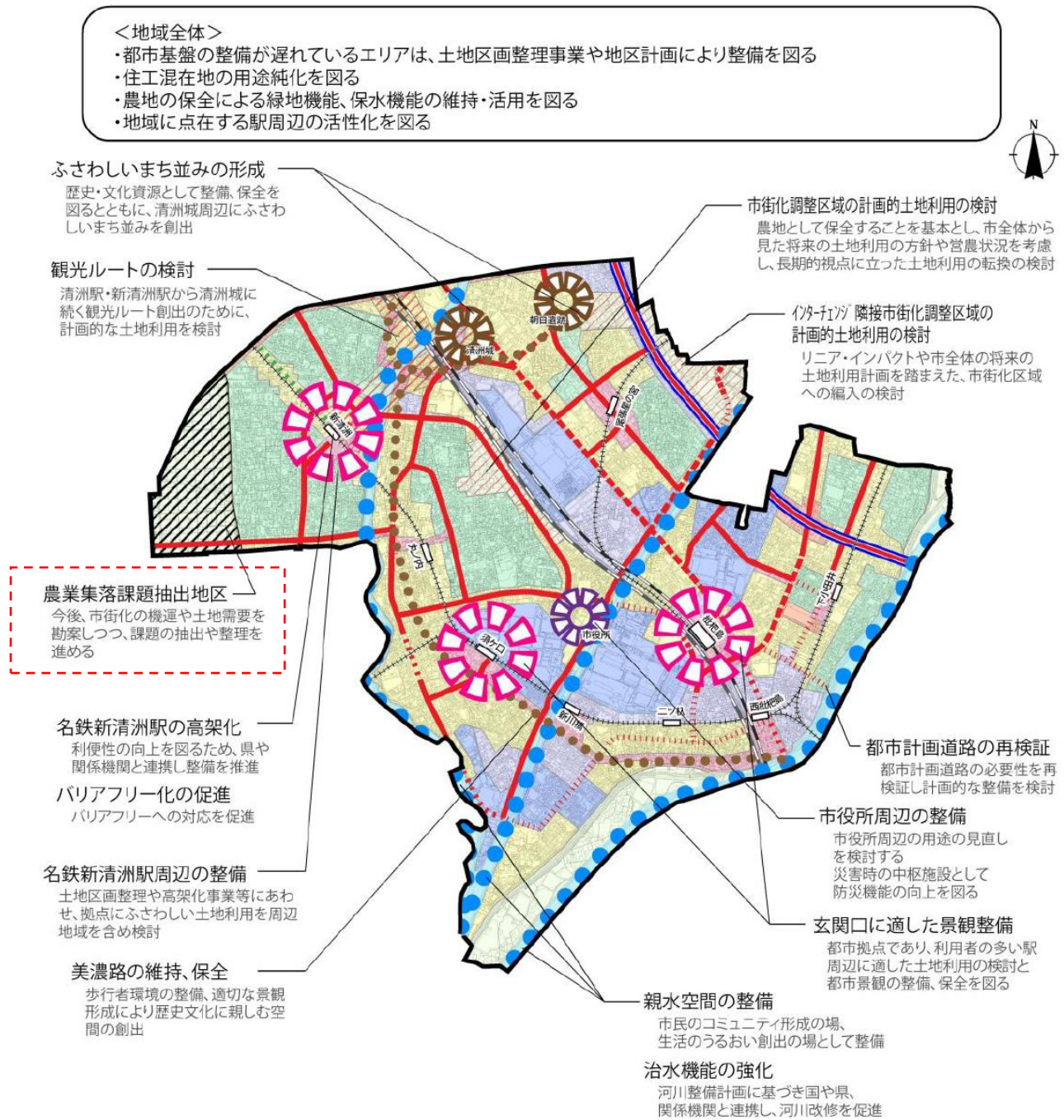
■図表1-3 清須市都市計画マスタープラン 地域別構想図(北部地域)



凡 例					
土地利用		専用住居地区	拠点		都市拠点
		一般住居地区			地域拠点
		幹線道路沿道地区			歴史拠点
		商業地区			行政拠点
	道路・交通		住工複合地区		鉄道
			工業地区		JR東海道新幹線/JR東海道本線 名鉄/東海交通事業
			土地利用検討地区		鉄道 自動車専用道路
			農業集落地区		幹線道路
活用軸		農業集落課題抽出地区		区画道路	
		歴史保全活用軸	※都市計画道路の整備状況について		
		水辺保全活用軸		整備済	
				概成済	
				整備中	
				未整備	



■図表1-4 清須市都市計画マスタープラン 地域別構想図(南部地域)



凡 例																			
土地利用	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span>	専用住居地区	拠点	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black;"></span>	一般住居地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFA07A; border: 1px solid black;"></span>	幹線道路沿道地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FF69B4; border: 1px solid black;"></span>	商業地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #9370DB; border: 1px solid black;"></span>	住工複合地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #6495ED; border: 1px solid black;"></span>	工業地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	土地利用検討地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	農業集落地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	農業集落課題抽出地区
	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black;"></span>	一般住居地区		<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFA07A; border: 1px solid black;"></span>	商業地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #9370DB; border: 1px solid black;"></span>	住工複合地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #6495ED; border: 1px solid black;"></span>	工業地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	土地利用検討地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	農業集落地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	農業集落課題抽出地区				
	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFA07A; border: 1px solid black;"></span>	幹線道路沿道地区		<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #9370DB; border: 1px solid black;"></span>	住工複合地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #6495ED; border: 1px solid black;"></span>	工業地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	土地利用検討地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	農業集落地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	農業集落課題抽出地区						
	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FF69B4; border: 1px solid black;"></span>	商業地区		<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #9370DB; border: 1px solid black;"></span>	住工複合地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #6495ED; border: 1px solid black;"></span>	工業地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	土地利用検討地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	農業集落地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	農業集落課題抽出地区						
	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #9370DB; border: 1px solid black;"></span>	住工複合地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #6495ED; border: 1px solid black;"></span>	工業地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	土地利用検討地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	農業集落地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	農業集落課題抽出地区									
	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #6495ED; border: 1px solid black;"></span>	工業地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	土地利用検討地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	農業集落地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	農業集落課題抽出地区											
	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	土地利用検討地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	農業集落地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span>	農業集落課題抽出地区													
活用軸	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span>	歴史保全活用軸	道路・交通	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF69B4; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span>	都市拠点	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFA07A; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span>	地域拠点	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #9370DB; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span>	歴史拠点	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span>	行政拠点	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 2px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 2px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 1px solid black;"></span>	鉄道 JR東海道新幹線/JR東海道本線 名鉄/東海交通事業	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 1px solid blue; margin-bottom: 2px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 1px solid red; margin-bottom: 2px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 1px solid green;"></span>	鉄道 自動車専用道路 幹線道路 区画道路				
	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #00B0F0; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span>	水辺保全活用軸		<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 2px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed black; margin-bottom: 2px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 1px dotted black;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 1px solid black;"></span>	※都市計画道路の整備状況について 整備済 概成済 整備中 未整備														



## 第2章 産業の現状と課題

### 2.1 立地条件

清須市の立地（図表 2-1）は、名古屋西 JCT と飛島 JCT の開通（令和 3 年 5 月）に伴い、清洲東、清洲西及び甚目寺北 IC 周辺等の拠点性が飛躍的に高くなることが予想され、これを起因とした EC<sup>\*1</sup>、流通加工<sup>\*2</sup>、コールドチェーン<sup>\*3</sup>等の高度物流サービス業の立地需要が高くなることが予想されます。特に新型コロナウイルス感染症関連の影響は、B to C<sup>\*4</sup>の配送サービス需要拡大に大きく作用しており、名古屋圏の配送拠点の好立地である清須市の注目度はさらに高くなり、この受け皿の整備が求められます。

また、名古屋都心エリアとの近接性を有することから、大都市圏において「恵まれた立地」を有しています。従来も食品、印刷業等の都市型産業の立地が進んでいますが、情報・サービス化の進展とともに、今後、ソフトウェア産業、デザイン産業、セントラルキッチン<sup>\*5</sup>等の新しい都市型産業の立地が期待され、この受け皿の整備が求められます。

■図表 2-1 清須市の周辺の道路網



\*1 EC e-commerce 又は electronic commerce の略称。電子商取引のこと。

\*2 倉庫や配送センターで小分包装や値札付け等を作業行い、流通過程の付加価値を高めたもの。

\*3 医薬品、冷蔵食品等を流通の過程で途切れることなく低温・適温に保つ物流方式。

\*4 Business to Consumer の略。企業が、卸等を通さず、直接、消費者を対して行うビジネス。

\*5 複数の外食レストランで提供する料理を集中料理する施設。

## 2.2 製造業の状況

### (1) 製造業の状況

平成30年現在、事業所数189事業所、従業員数7,535人、製造品出荷額等2,848億円であり（図表2-2）、愛知県に占める従業者割合は0.9%とさほど高くありませんが、国勢調査にみる常住ベースの産業別人口（15歳以上）における製造業の就業者数（図表2-3）は9,344人であり、愛知県に占める従業者割合は1.0%で、全就業者の32.3%が製造業に従事しており、製造業の雇用機会に支えられている地域になっています。

■図表 2-2 清須市及び隣接市の工業の現況(平成30年)

	事業所数		従業者数		製造品出荷額等	
	実数 (事業所)	県内 構成比	実数 (人)	県内 構成比	実数 (百万円)	県内 構成比
清須市	189	1.2%	7,535	0.9%	284,830	0.6%
隣接市	4,225	27.6%	127,172	14.7%	4,848,592	10.0%
名古屋市	3,504	22.9%	94,643	11.0%	3,577,735	7.3%
北名古屋市	189	1.2%	6,112	0.7%	192,236	0.4%
あま市	234	1.5%	6,105	0.7%	156,380	0.3%
稲沢市	298	1.9%	20,312	2.4%	922,241	1.9%
愛知県	15,322	100.0%	863,149	100.0%	48,722,041	100.0%

※従業員が4人以上の事業所が調査対象。

(資料) 工業統計調査 (平成30年)

■図表 2-3 国勢調査(平成27年)にみる清須市及び隣接市の産業別就業者数  
(常住ベース、15歳以上)

	製造業 就業者数			全就業者数	
	実数 (人)	県内 構成比	全就業者 に対する割合	実数 (人)	県内 構成比
清須市	9,344	1.0%	32.3%	28,969	0.8%
隣接市	207,104	22.0%	14.3%	1,451,954	38.7%
名古屋市	170,482	18.1%	12.9%	1,322,772	35.3%
北名古屋市	7,700	0.8%	21.9%	35,206	0.9%
あま市	8,277	0.9%	28.8%	28,759	0.8%
稲沢市	20,645	2.2%	31.7%	65,217	1.7%
愛知県	941,287	100.0%	25.1%	3,752,464	100.0%

(資料) 国勢調査 (平成27年)

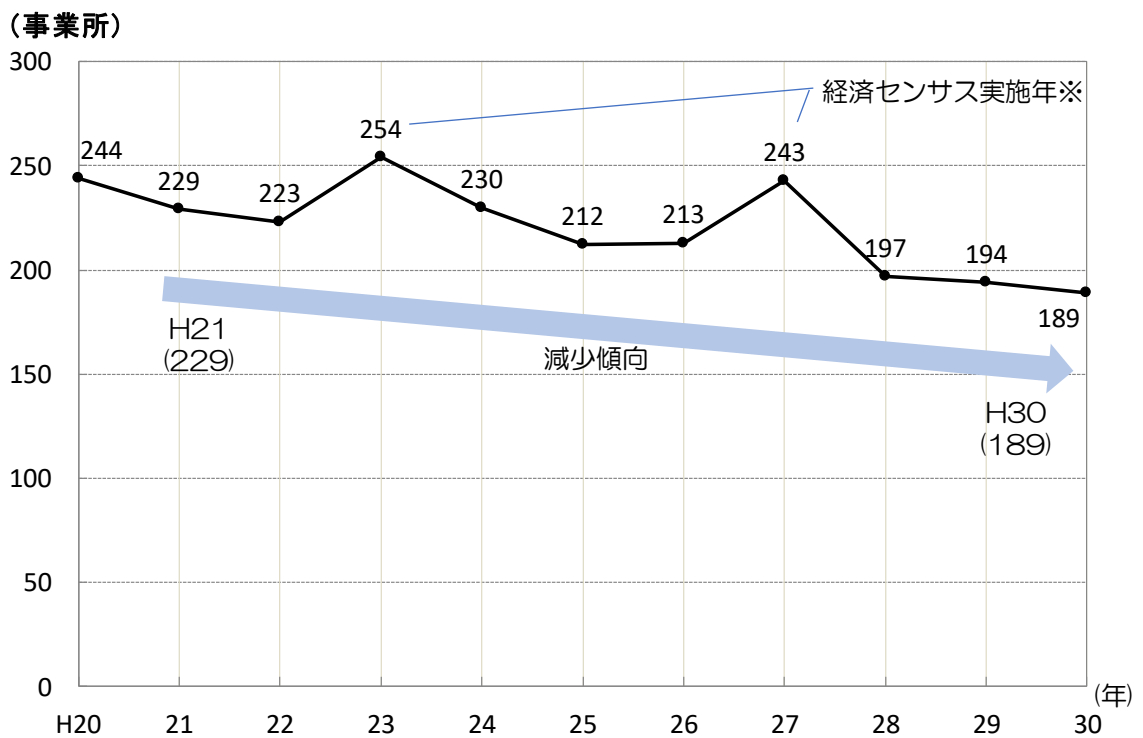
## (2) 製造業の推移

事業所数の推移（図表 2-4）をみると、徐々に減少している状況にあり、10 年前の平成 21 年の事業所数 229 と比べて平成 30 年では 189 であり、17%減少しています。一方、従業者数の推移（図表 2-5）をみると、近年は緩やかな増加状況がみられます。

製造品出荷額等の推移（図表 2-6）をみると、平成 20 年のリーマンショック以降減少傾向がみられましたが、近年は増加傾向にあり、設備投資意向にもつながる状況になっています。

工業用地敷地面積の推移（図表 2-7）をみると、近年大きな変化はなく、大きな工場閉鎖はみられません。敷地当りの製造品出荷額等（図表 2-8）は、平成 26 年までは減少傾向もみられましたが、近年は持ち直しており、新たな用地拡張につながる状況が確認されます。

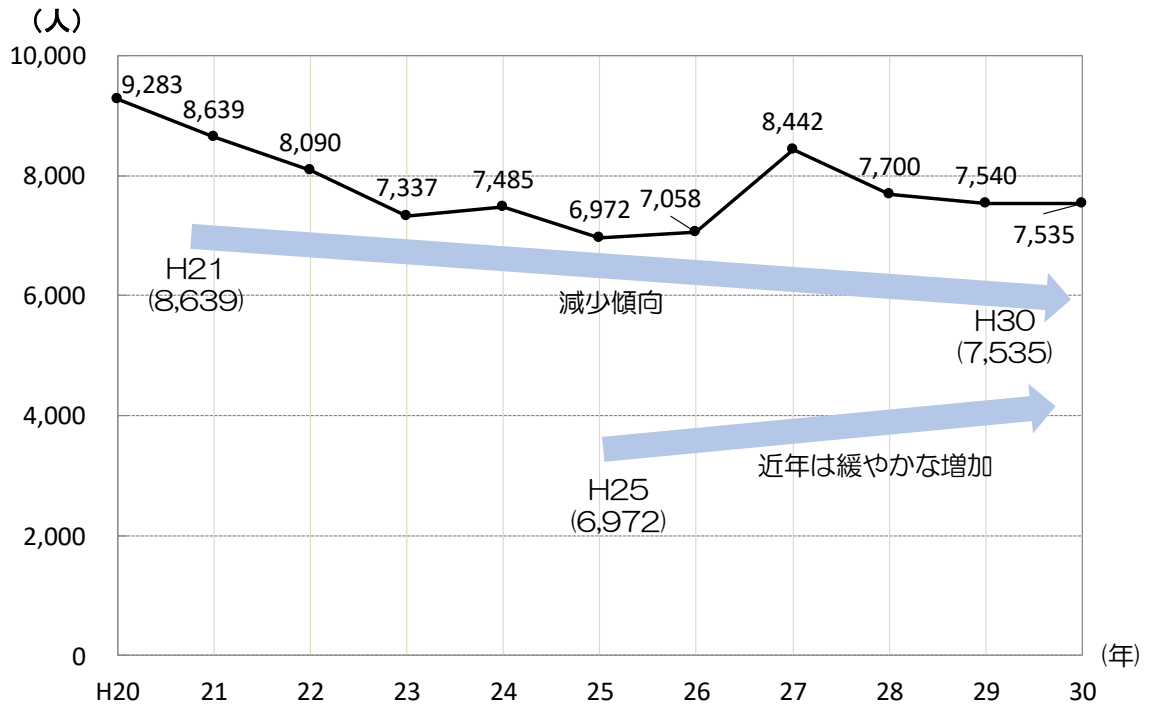
■図表 2-4 清須市製造業の事業所数の推移



(資料) 工業統計調査、H23、H27 は経済センサス - 活動調査

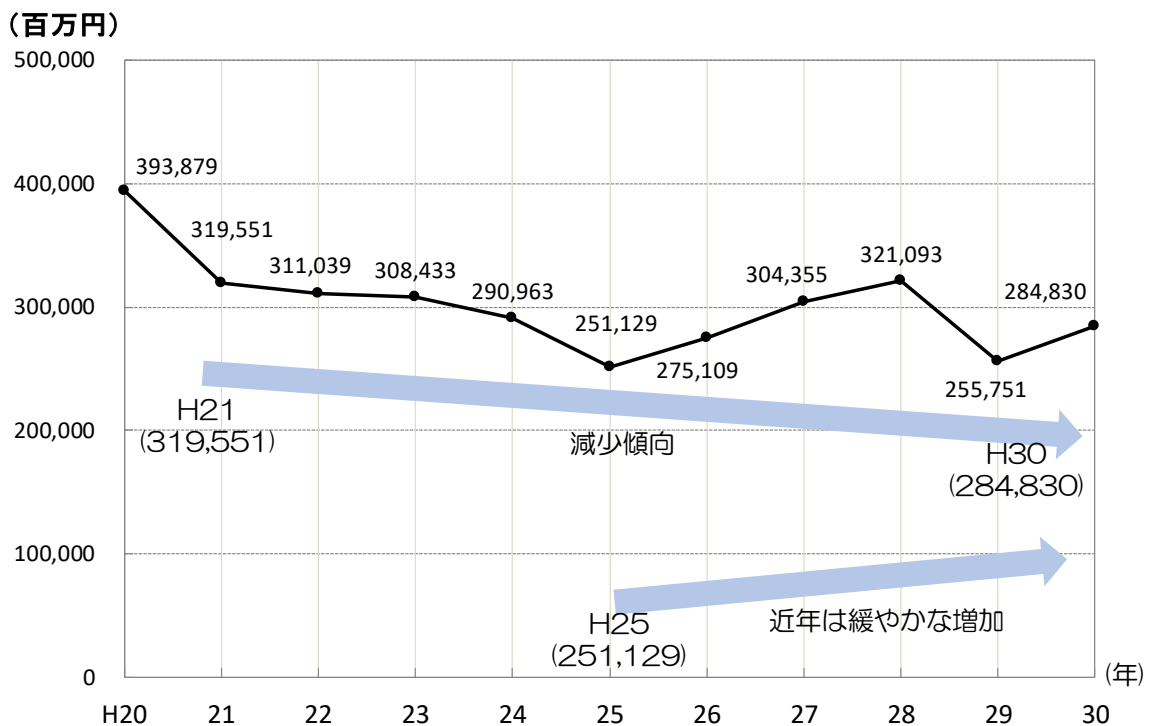
※経済センサス実施年は、全数調査のため数値が上昇する傾向があります。

■図表 2-5 清須市製造業の従業者数の推移



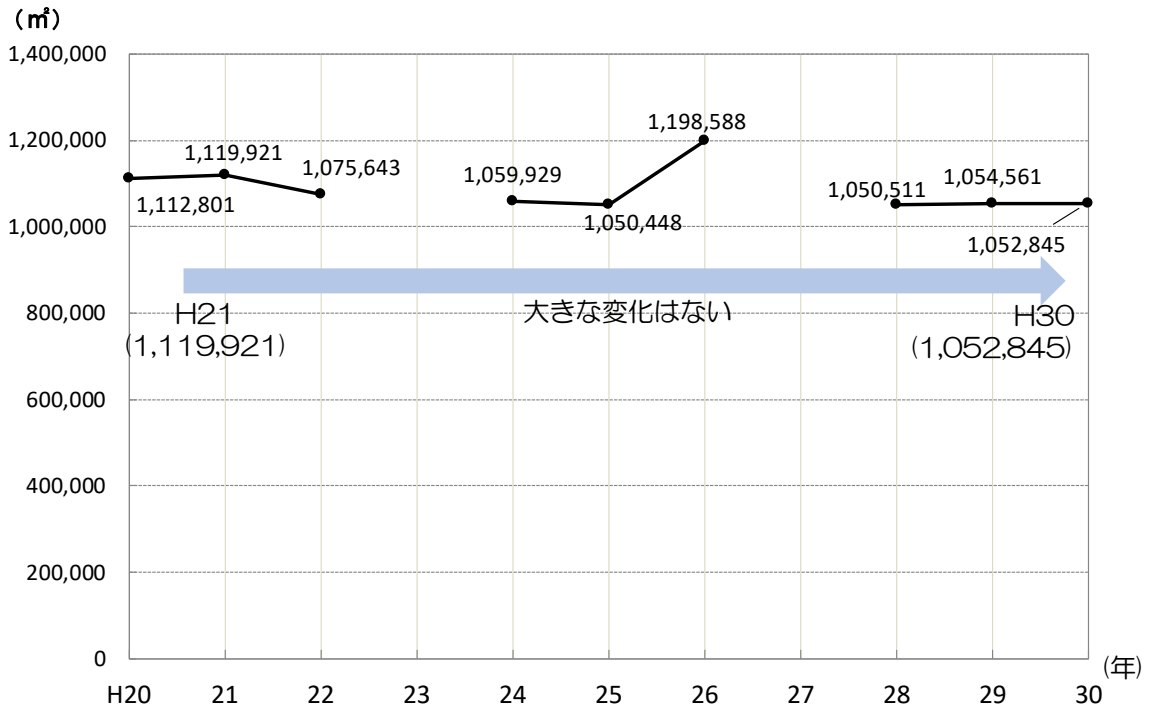
(資料) 工業統計調査、H23、H27 は経済センサス - 活動調査

■図表 2-6 清須市製造業の製造品出荷額等の推移



(資料) 工業統計調査、H23、H27 は経済センサス - 活動調査

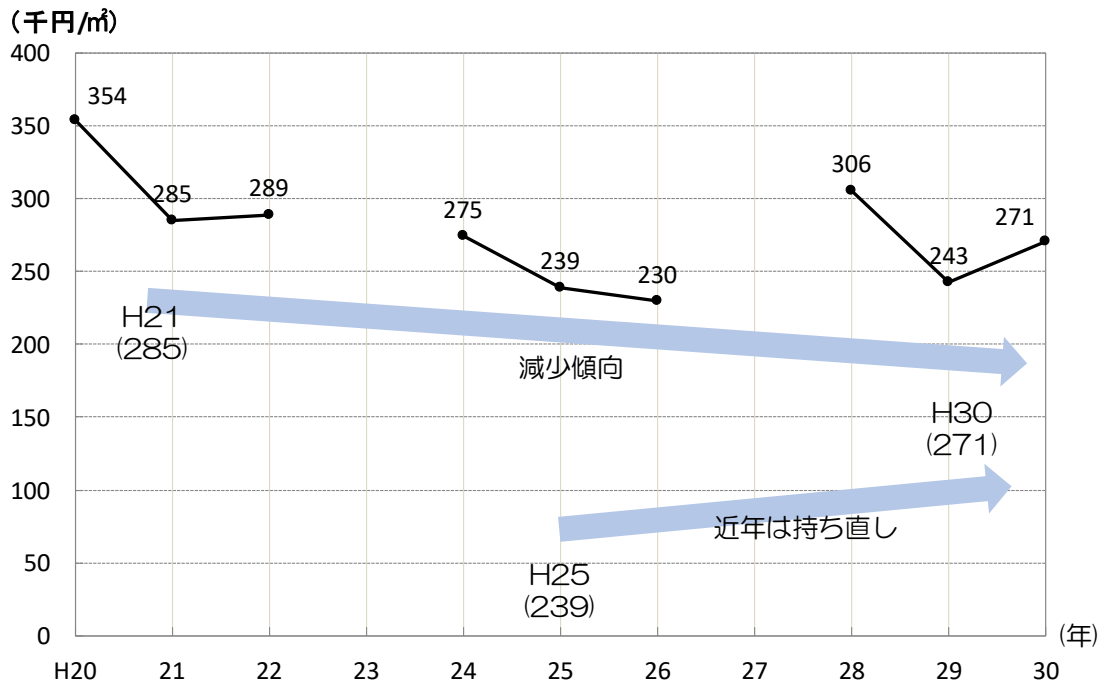
■図表 2-7 清須市製造業の工業用地敷地面積の推移



※H23、H27 は工業統計調査が行われておらず、経済センサス - 活動調査にもデータなし。  
 ※敷地面積は、従業者 30 人以上の事業所について集計したもの。

(資料) 工業統計調査

■図表 2-8 清須市製造業の生産効率(敷地当りの製造品出荷額等)の推移



※H23、H27 は工業統計調査が行われておらず、経済センサス - 活動調査にもデータなし。

(資料) 工業統計調査

### (3) 製造業の業種構成

事業所数（図表 2-9）でみると、生産用機械（33 事業所）、プラスチック（22 事業所）、食料品（21 事業所）、印刷（16 事業所）が多い状況にあります。春日町合併直後の平成 22 年と平成 30 年の比較では、いずれの業種も事業所数を減らしています。

従業者数でみると、生産用機械（1,384 人）が多く、次いで、食料品（1,303 人）、はん用機械（838 人）、プラスチック（770 人）、ゴム製品（638 人）となっています。同じく平成 22 年と平成 30 年の比較では、生産用機械、はん用機械、プラスチック、ゴム製品は、従業者数を減らしていますが、食料品は従業者数の規模を増やしています。

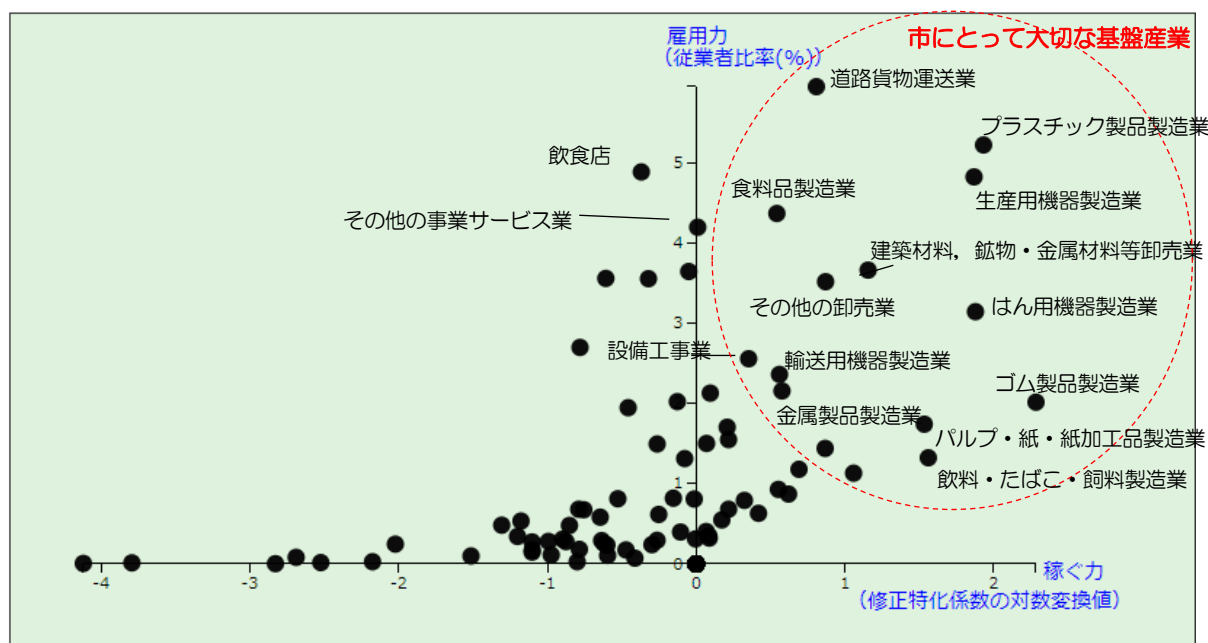
特化係数<sup>※6</sup>（図表 2-10）でみると、清須市の産業構造の特徴は、従業者数では、ゴム製品、生産用機械、はん用機械などが高く、製造品出荷額では、生産用機械、はん用機械、プラスチックなどが高くなっています。

【参考】清須市の雇用吸収力・稼ぐ力のある産業（サービス業等を含む散布図）  
総務省 地域の産業・雇用創造チャート（2016 年）

経済センサス、国勢調査のデータをもとに、総務省が公表している加工統計から清須市の雇用吸収力、稼ぐ力のある産業を確認しました。

縦軸に「雇用力」（雇用吸収力）、横軸に「稼ぐ力」を指標化して、各産業が、それぞれ、どれくらいの力を持っているのかがわかります。縦軸の上に行くほど雇用を生み出す力が強い産業であり、横軸の右に行くほど地域外からお金を稼ぐ力が強い産業です。

右斜め上方向の産業が、地域の基盤産業といえるものであり、プラスチック製品製造業、生産用機器製造業、はん用機器製造業等が基盤産業といえます。また、競争力は高くはないものの、雇用力のある産業として、道路貨物運送業、食料品製造業等があります。

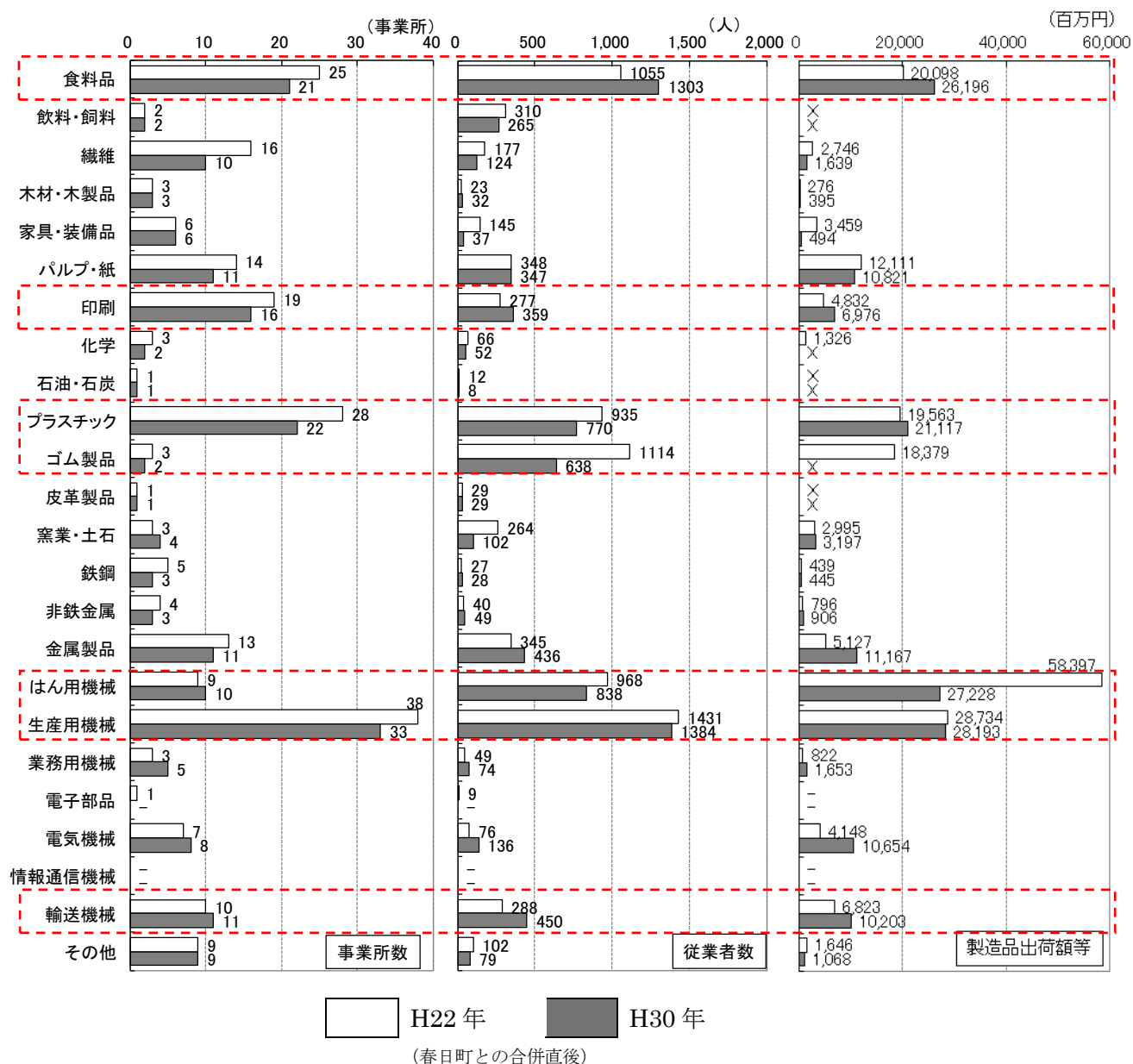


(資料) 総務省「統計ダッシュボード」

※6 市の製造業の中分類別事業所数、従業者数、製造品出荷額等の構成比を全国の同構成比で割った数値。



■図表 2-9 業種別事業所数、従業者数、製造品出荷額等(H22 と H30 の比較)

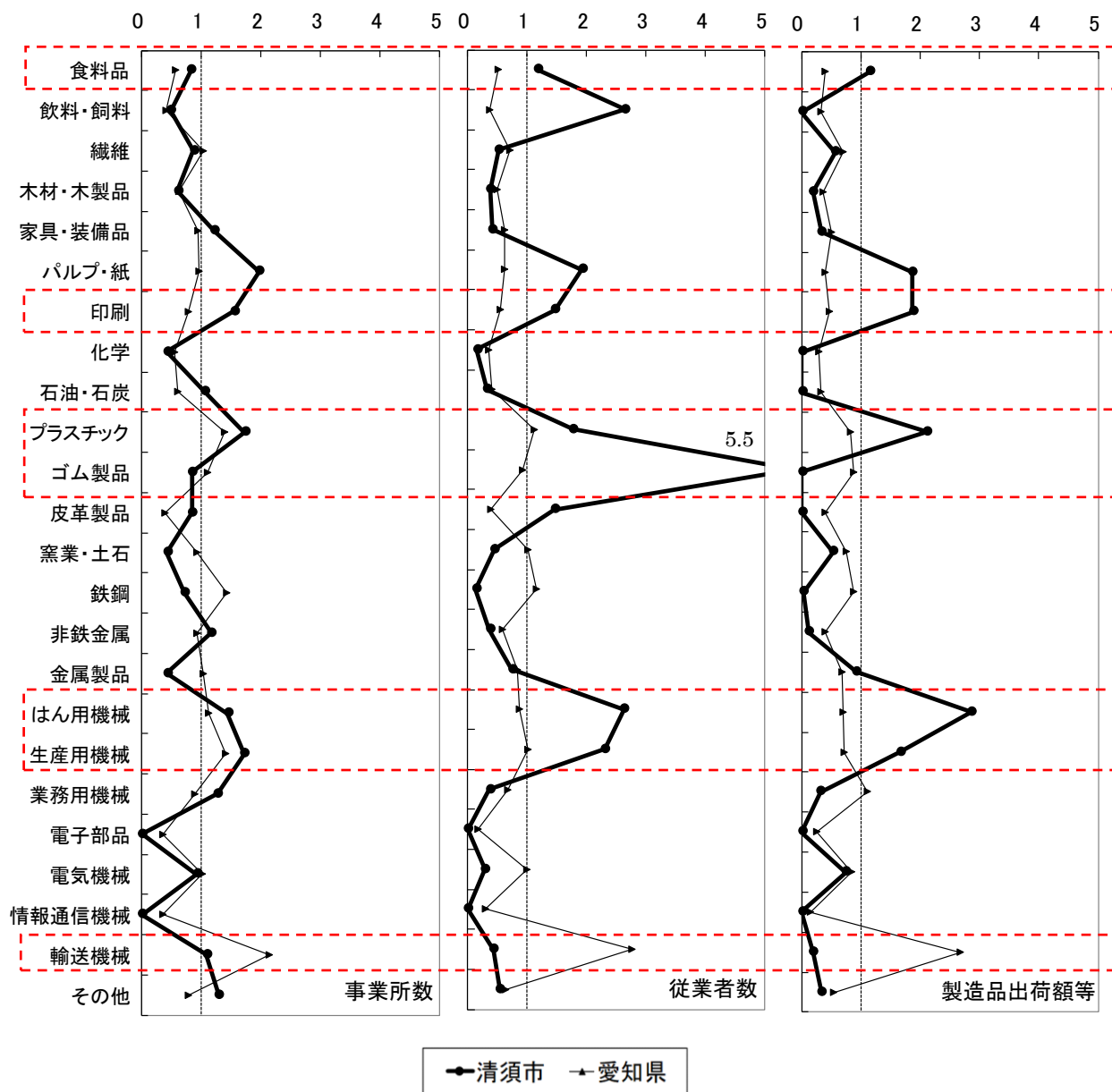


※「x」：事業所数が2以下の場合及び事業所数が3以上であっても前後の関係から他の秘匿箇所が明らかになる場合、その集計数値を統計法により秘匿したもの。

※「-」：該当の数値がないもの

(資料) 工業統計調査

■図表 2-10 中分類特化係数にみる産業構造(平成 30 年)



(資料) 工業統計調査 (平成 30 年)

#### (4) 製造業の土地利用概況

##### ① マザー工場<sup>※7</sup>の立地が多数

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（図表 2-11 及び 2-13）していますが、これら事業者は研究開発機能を有していることから、新たな技術分野（次世代自動車<sup>※8</sup>、ロボット、IoT<sup>※9</sup>、スマートシティ<sup>※10</sup>、脱炭素<sup>※11</sup>／環境分野等）における新たな設備投資が期待され、これら投資が誘引する企業立地について注視していく必要があります。

■図表 2-11 清須市内の主なマザー工場

市内の主なマザー工場	主な事業内容
豊和工業(株) 本社工場	工作機械、ロボット、特殊車両など。
アイカ工業(株) 名古屋工場	メラニン化粧材マザー工場（抗ウイルス・抗菌建材の開発等）。
(株)明電舎 名古屋事業所	主にロジスティクス製品（フォークリフト用電装品、無人搬送車）の製造。2020 年末に、電動車用駆動モーター・インバーター一体機の新工場が稼働。
三菱重工サーマルシステムズ(株)枇杷島製作所	業務用冷熱製品の製造、開発試験。
(株)フジインコーポレーテッド	精密人造研磨材メーカーのバイオニア。
豊田合成(株) 本社・春日工場	ゴム・樹脂の高分子技術を用いた自動車部品。
サカエ研工業(株)	自動関連部品（外装品、機能品、内装品）を広く全国自動車メーカーに供給。
キリンビール(株) 名古屋工場	全国 9 つの拠点工場の一つ。国内酒類メーカー初の工場利用の全電力を 100%再生可能エネルギー化する取り組みで注目。

##### ② 中小・中堅企業の住工混在立地

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おり、隣接地の用地拡張が困難な市内事業者の市外移転の可能性は高くなると考えられます。地域内の事業継承を図り、経営高度化に資する用地提供が課題になっています。

とりわけ、清須市では従業員規模が 19 人以下の事業所が約 7 割を占め（図表 2-12）、従業員規模の小さい事業所が多いことから、事業継承、経営高度化の問題が大きいことが懸念されます。

■図表 2-12 清須市及び愛知県 従業員規模別の事業所数

		従業員 4～19人	従業員 20～299人	従業員 300人～	合計
清須市	事業所数（構成比）	130（68.8%）	54（28.6%）	5（2.6%）	189（100%）
愛知県	事業所数（構成比）	9,464（61.8%）	5,480（35.8%）	378（2.5%）	15,322（100%）

※7 本社機能を有する工場のこと。研究開発機能を備えた工場が多く、関連企業の集積が期待できる。

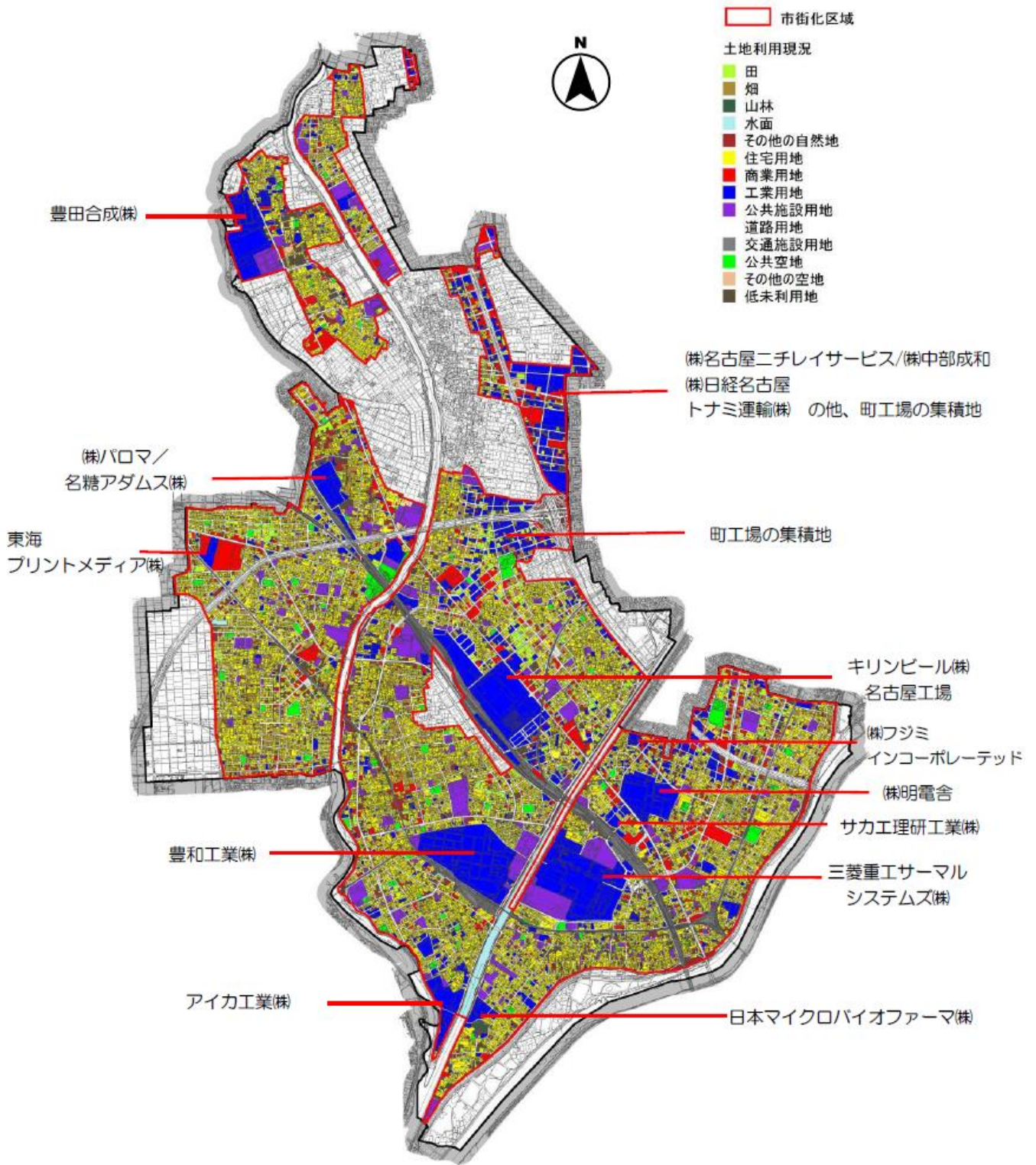
※8 ハイブリッド、電気自動車、燃料電池車、天然ガス自動車の 4 種類。

※9 Internet of Things の略。様々な「モノ（物）」がインターネットに接続され、相互に制御されること。

※10 エネルギー、交通、防災等を情報通信やデータベースを用いて効率的に処理した都市。

※11 地球温暖化の原因となっている二酸化炭素の排出量の削減を目指すこと。

■図表 2-13 清須市の大規模工場立地



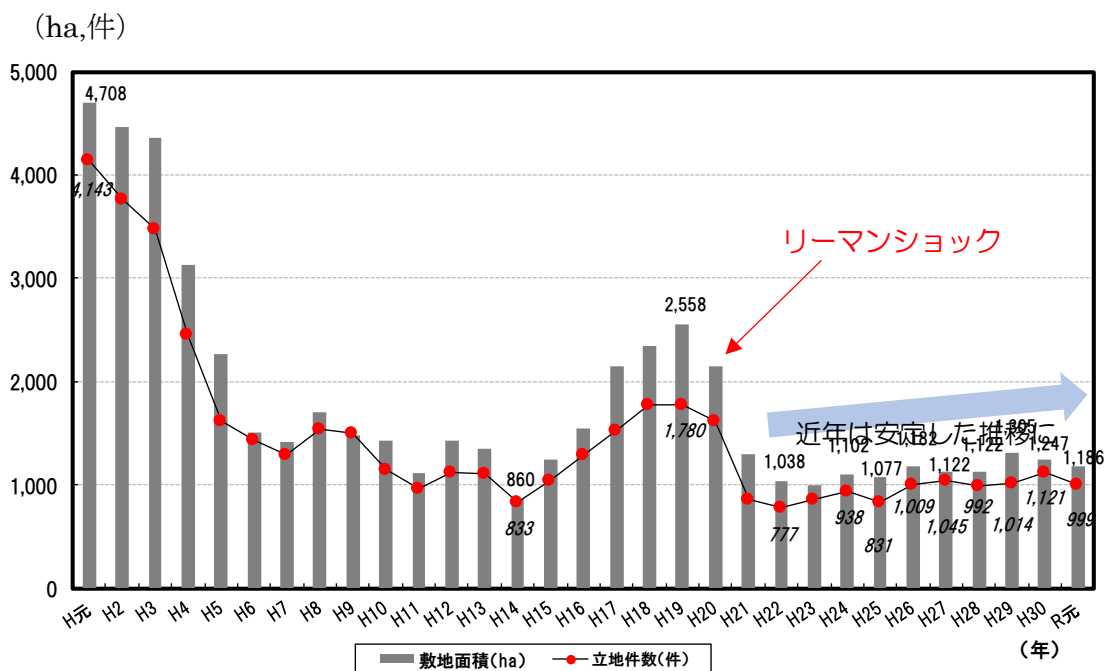
(資料) 清須市都市計画マスタープラン土地利用現況図に三菱UFJリサーチ&コンサルティングが企業名を加筆

## 2.3 工場立地・設備投資の状況

### (1) 全国の工場立地動向

経済産業省工場立地動向調査（1,000 m<sup>2</sup>以上用地の工場立地取得ベース）から全国の工場立地の動向（図表 2-14）をみると、リーマンショック以降、立地件数、立地面積を大きく減少させていますが、近年では、全国的には復調傾向がみられ、安定した推移になっています。

■図表 2-14 全国の工場立地動向



※R 元年は速報値。

※電気業を除く。

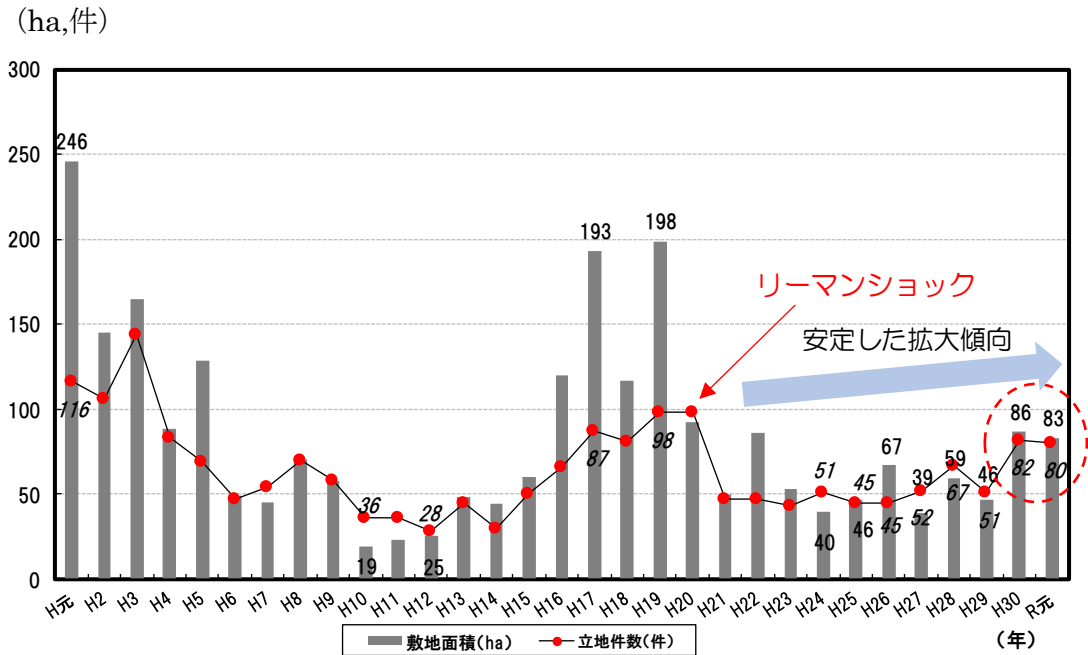
(資料) 工場立地動向調査

### (2) 愛知県の工場立地動向

同じく工場立地動向調査から愛知県の工場立地の動向（図表 2-15）をみると、リーマンショック以降、大きく立地件数、立地面積を減少させましたが、全国動向と同様に、県内の工場立地は、近年は安定した拡大傾向になっています。

とくに、H30 年、R 元年の立地件数は約 80 件でありリーマンショック前を相対的に超える水準になっています。

■図表 2-15 愛知県の工場立地動向



※R 元年は速報値。  
 ※電気業を除く。

(資料) 工場立地動向調査

(3) 清須市及び周辺市町村の立地動向

設備投資の業界紙(「FC-NEWS」重化学工業通信社)から清須市及び周辺市町村の設備投資動向(平成12年～令和2年)(図表2-16)を把握しました。

市町村別立地をみると、名古屋市内への投資が190件と圧倒的に多い状況にあります。その他市町では、弥富市32件、飛島村14件と臨海部への投資が多くなっています。

施設区分別の内訳をみると、物流、研究施設の投資が多くなっており、研究施設は名古屋市への投資が多く、物流では、臨海部の投資が名古屋市に次いで多くなっています。

清須市では、立地を活かし、これら名古屋市または臨海部への立地需要の取り込みが課題です。

■図表 2-16 清須市及び周辺市町村の設備投資動向(平成12年～令和2年)

	計画 件数	内訳			
		工場	研究 施設	物流	その他(本 社等)
清須市	12	8	1	2	1
名古屋市	190	71	55	49	26
北部	豊山町	7	2	3	2
	北名古屋市	10	4	0	3
西部	津島市	4	2	0	2
	あま市	4	1	1	1
	愛西市	10	5	0	2
	大治町	2	2	0	0
臨海部	蟹江町	1	0	0	1
	飛島村	14	1	0	3
	弥富市	32	8	0	3
総計	286	104	60	95	44

(資料) FC-NEWSの記事から三菱UFJリサーチ&コンサルティングが集計したもの

## 第3章 アンケート調査結果

### 3.1 市内企業アンケート調査

#### (1) アンケート調査概要

タイトル	愛知県清須市 企業用地需要・支援策等に関するアンケート調査
調査期間	令和3年7月15日～7月30日
調査対象	製造業 225社 運輸業 44社
配布・回収数	配布 269通 回収数 75通うち1通は無効票 回収率 27.9% (有効回答率 27.5%)

## (2) アンケート調査票



愛知県清須市 企業用地需要・支援策に関するアンケート調査ご協力をお願い

清須市では、令和2年10月に新たに企業誘致課を創設し、企業立地(誘致・留置)に戦略的かつ積極的に取り組むこととし、今年度に「企業立地促進基本計画」を策定する予定(下記企業誘致対象エリア参照)です。

趣旨をご理解いただき調査にご協力くださいますようお願いいたします。





■ 新たな事業用地の需要についてお尋ねします。

問1 貴社・貴事業所では、清須市内あるいは清須市周辺において、拡張用地や新設用地などが必要になっていますか。該当する番号1つに○印を付けてください。

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| 1. すぐにでも必要である         | } →問2へお進みください |
| 2. 近い将来必要である          |               |
| 3. 状況によって必要となる可能性がある  |               |
| 4. 必要としない・必要となる可能性もない | →問8へお進みください   |

問2 用地の取得・確保は、いつ頃までに必要となりそうですか。該当する番号1つに○印を付けてください。

- |         |          |          |         |          |
|---------|----------|----------|---------|----------|
| 1. 1年以内 | 2. 2～3年後 | 3. 4～5年後 | 4. 6年以上 | 5. わからない |
|---------|----------|----------|---------|----------|

問3 取得・確保した用地は、どのようなご利用予定ですか。該当する番号すべてに○印を付けてください。

- |             |              |            |
|-------------|--------------|------------|
| 1. 生産施設（工場） | 5. 研修施設      | 9. 営業車両駐車場 |
| 2. 研究開発施設   | 6. 倉庫・配送センター | 10. 従業員駐車場 |
| 3. オフィス・事務所 | 7. トラクターミナル  | 11. 社宅・社員寮 |
| 4. 店舗       | 8. 資材置き場     | 12. その他（ ） |

問4 用地の取得・確保の必要性又は可能性のある理由をお教えます。該当する番号すべてに○印を付けてください。

- |                              |
|------------------------------|
| 1. 事業規模拡大、生産能力の増強のため         |
| 2. 新事業分野への進出のため              |
| 3. 分散した既存事業所の移転集約のため         |
| 4. 地震や事故等からのリスク分散のため         |
| 5. 既存事業所用地が手狭になり、移転が必要となったため |
| 6. その他（ ）                    |

問5 現在、用地取得に関する具体的な候補地をお持ちですか。該当する番号1つに○印を付けてください。

- |                         |
|-------------------------|
| 1. 具体的な用地候補がある          |
| 2. 具体的な用地候補はないが、探している段階 |
| 3. まだ探す段階ではない           |
| 4. その他（ ）               |

問6 希望する用地面積(計画している用地面積)はどの程度ですか。おおよそで結構ですので、数字(m<sup>2</sup>又は坪)をご記入ください。また、希望する取得方法について、該当する番号に1つずつ○印を付けてください。

希望用地面積	約（ ）m <sup>2</sup> 又は 約（ ）坪	
希望取得方法	土地	1. 購入      2. 賃貸
	建物	1. 自己投資      2. リース

問7 希望するエリアはどこですか。該当する番号すべてに○印を付けてください。

- |  |
|--|
| 1. 既存の事業用の隣接地への拡張                                |
| 2. 清須市内（「1. 既存の事業用の隣接地への拡張」を除く）                  |
| 3. 名古屋市内   |
| 4. 周辺の愛知県内の市町村（北名古屋市、稲沢市、あま市、弥富市、蟹江町、大治町、飛島村 など） |
| 5. 三重県内、岐阜県内の市町村                                 |
| 6. その他（ ）  |

■ 遊休地・転用利用についてお尋ねします。

問8 貴社・貴事業所では、清須市内において、自社の所有あるいは使用する土地で、遊休地化または転用利用するようなものはありますか。該当する番号1つに○印を付けてください。

1. 現在、遊休地を持っている 2. 近い将来遊休地化・転用する 3. 状況によって遊休地化・転用する可能性がある 4. 遊休地化・転用する可能性は低い	} →問9へお進みください } →問11へお進みください
---	---------------------------------

問9 遊休地化・転用する用地の面積はどの程度の大きさですか。おおよそで結構ですので、数字(m<sup>2</sup> 又は坪)をご記入ください。

遊休地化・転用面積	約 ( ) m <sup>2</sup> 又は 約 ( ) 坪
-----------	---------------------------------

問10 今後の利用について、具体的な転用方針がある場合は、差し支えない範囲でご記入ください。

■ 市の支援策についてお尋ねします。

問11 市独自の企業活動支援策として、期待するもの(長期的な視点を含め)について優先順位を付けてください。

1. 補助金を支給してもらいたい (例 新規雇用事業補助金、道路等インフラ整備事業補助金 など) 2. 税金の免除・減額してもらいたい (例 固定資産税3年免除 など) 3. 規制の緩和をしてもらいたい (例 工場立地法に係る緑地面積の緩和 など) 4. その他 ( )
---

【回答欄】

優先順位を付けて下さい。

第1位		第2位		第3位	
-----	--	-----	--	-----	--

問12 問11で「第1位」を選択した支援策として、具体的な希望があれば記載してください。

希望する支援策

問13 貴社・貴事業所にとって必要とお考えの施策について、該当する番号すべてに○印を付けてください。

設備投資だけでなく、市内での操業を継続するうえでの期待する施策について回答ください。

1. 立地支援体制の整備	2. 事業継続支援	3. 研究開発・設備投資支援
4. 販路開拓支援	5. 雇用・人材支援	6. 企業連携支援
7. 経営革新支援	8. 知的財産・ブランド化支援	9. 農商工連携支援
10. 海外進出支援	11. 観光支援	12. 子育て支援
13. 介護支援	14. 余暇環境の整備・支援	15. 通勤環境の支援
16. その他 ( )		

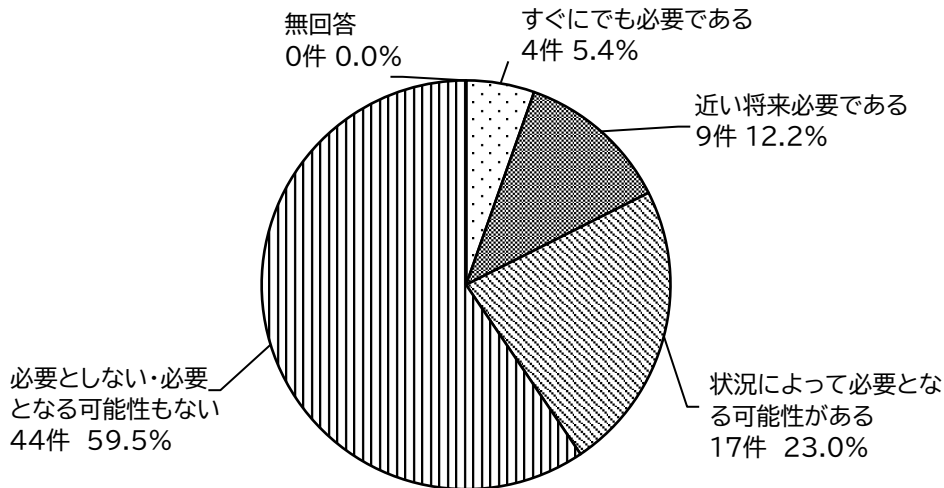


### (3) アンケート調査結果

#### 1) 貴社・貴事業所では、清須市内あるいは清須市周辺において、拡張用地や新設用地などが必要になっていますか（単一回答）

「すぐにでも必要である（5.4%）」、「近い将来必要である（12.2%）」、「状況によって必要となる可能性がある（23.0%）」をあわせて40.6%が拡張用地、新設用地の必要性、可能性があると回答し、市内企業の用地需要が旺盛であることがうかがえます。

■図表 3-1 拡張用地・新設用地の必要性

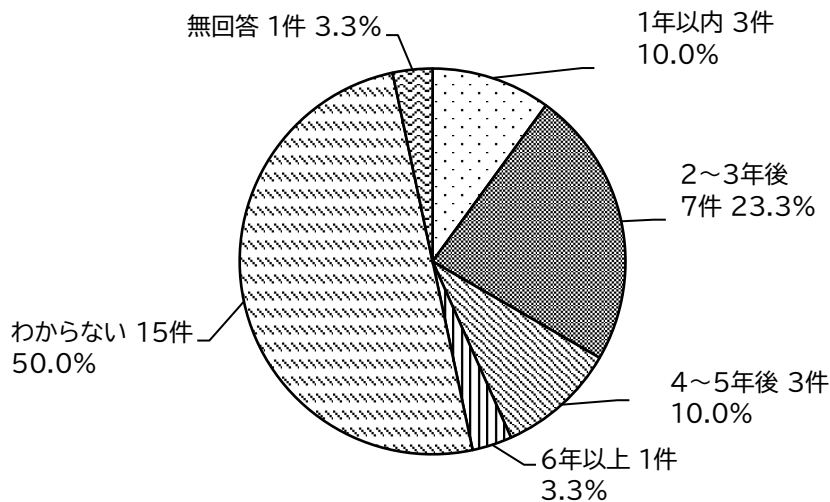


※四捨五入の関係で、合計が必ずしも100%にならない場合がある。

#### 2) 用地の取得・確保は、いつ頃までに必要となりそうですか（単一回答）

拡張用地・新設用地の取得・確保時期については、「わからない（50.0%）」の割合が最も高いものの、1年以内（10.0%）」、「2～3年後（23.3%）」、「4～5年後（10.0%）」と、今後5年間で取得・確保の意向を43.3%が持っています。

■図表 3-2 用地の取得・確保時期

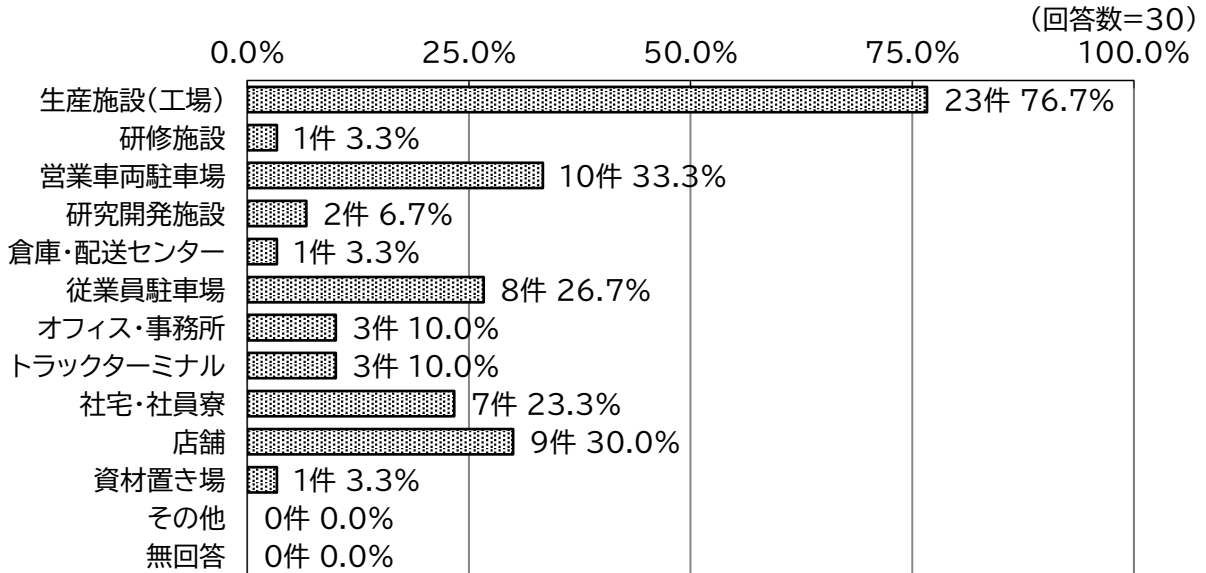


※四捨五入の関係で、合計が必ずしも100%にならない場合がある。

3) 取得・確保した用地は、どのようなご利用予定ですか（複数回答）

「生産施設（工場）」の割合が最も高く76.7%となっています。次いで、「営業車両駐車場（33.3%）」、「店舗（30.0%）」となっています。

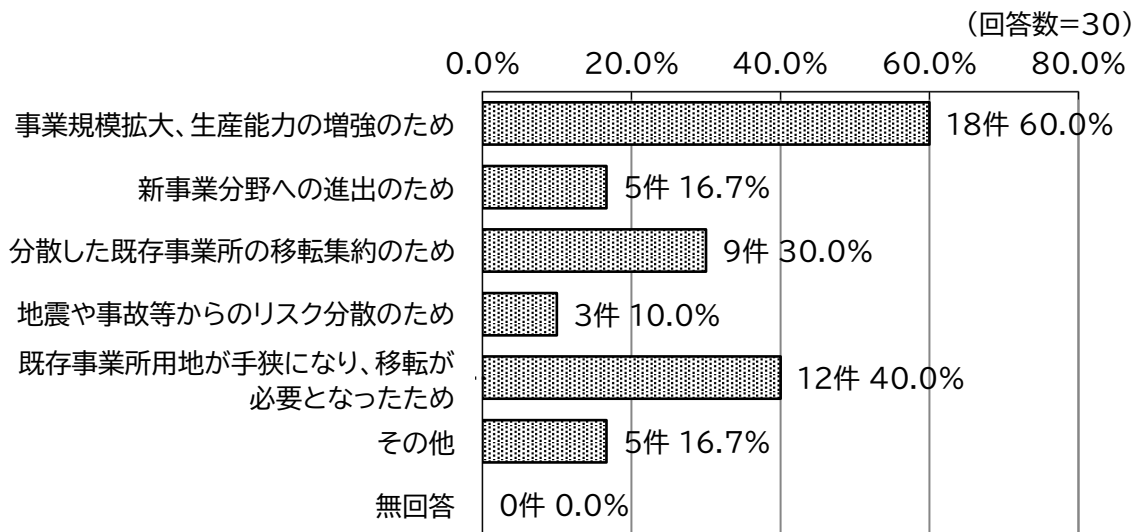
■図表 3-3 取得・確保した用地の用途



4) 用地の取得・確保の必要性又は可能性がある理由をお教え願います（複数回答）

「事業規模拡大、生産能力の増強のため」の割合が最も高く60.0%となっています。次いで、「既存事業所用地が手狭になり、移転が必要となったため（40.0%）」、「分散した既存事業所の移転集約のため（30.0%）」となっています。

■図表 3-4 用地の取得・確保の理由



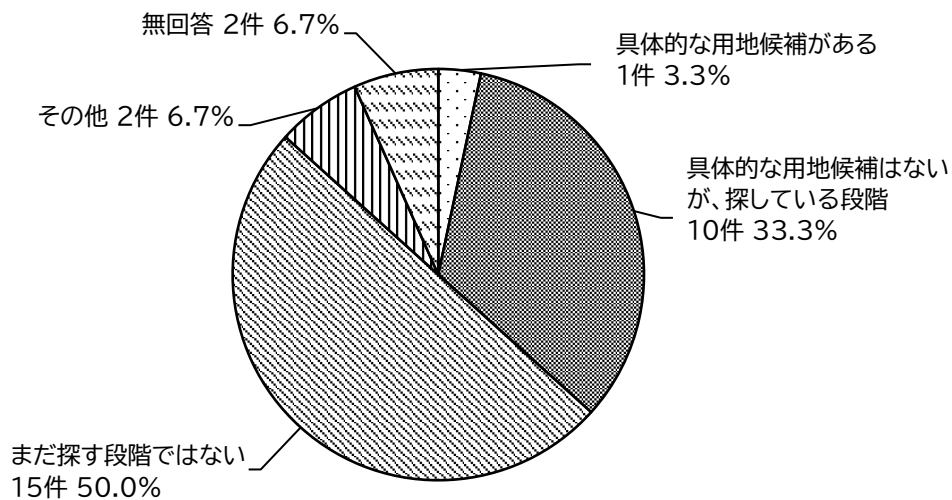
### 【その他回答】

- ・ 老朽化。
- ・ 県道（旧 22 号線）拡幅工事で将来的に手狭になる可能性があるため。
- ・ 賃貸で長く、購入したいと大家さんらに伝えても売ってもらえないため。
- ・ 機械の老朽化による新工場の検討。
- ・ 近隣の住宅化。

### 5) 現在、用地取得に関する具体的な候補地をお持ちですか（単一回答）

「まだ探す段階ではない」の割合が最も高く 50.0%となっていますが、「具体的な用地候補がある（3.3%）」、「具体的な用地候補はないが、探している段階（33.3%）」をあわせると 36.3%が、用地取得・確保に向けた活動を行っています。

■図表 3-5 具体的な候補地の有無



※四捨五入の関係で、合計が必ずしも 100%にならない場合がある。

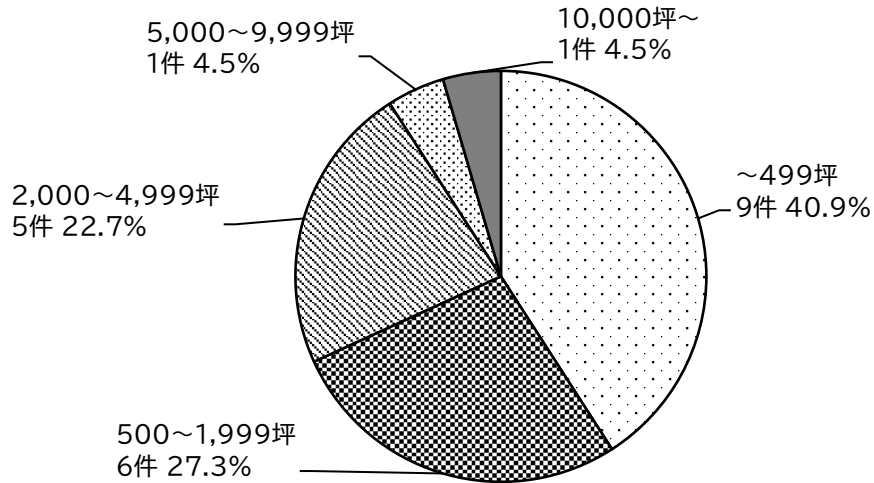
### 【その他回答】

- ・ 清須市春日の土地を所有しているが、隣接する土地 1,000 坪が欲しい。
- ・ 探しているがなければ現在の土地で建直し。

6) 希望する用地面積（計画している用地面積）はどの程度ですか（坪）

「～499坪」の割合が最も高く40.9%となっていることから、市内企業では、比較的小規模な用地に対する需要が高いことがうかがえます。

■図表 3-6 希望する用地面積

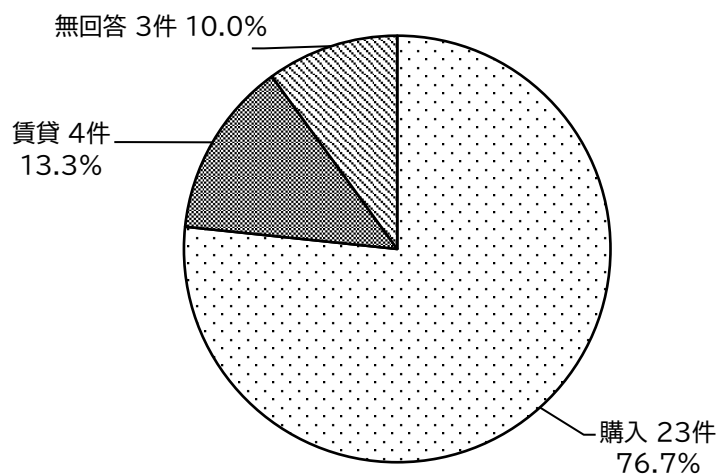


※四捨五入の関係で、合計が必ずしも100%にならない場合がある。

7) 希望する取得方法について（土地）

「購入」の割合が最も高く76.7%となっていることから、用地を自社所有したい意向が強いといえます。

■図表 3-7 希望する取得方法(土地)

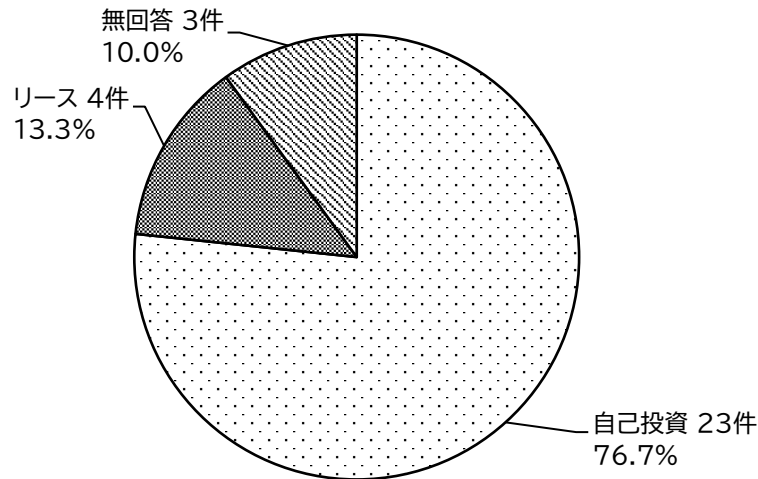


※四捨五入の関係で、合計が必ずしも100%にならない場合がある。

## 8) 希望する取得方法について（建物）

「自己投資」の割合が最も高く 76.7%となっていることから、用地とあわせて自社所有したい意向が強いといえます。

■図表 3-8 希望する取得方法(建物)

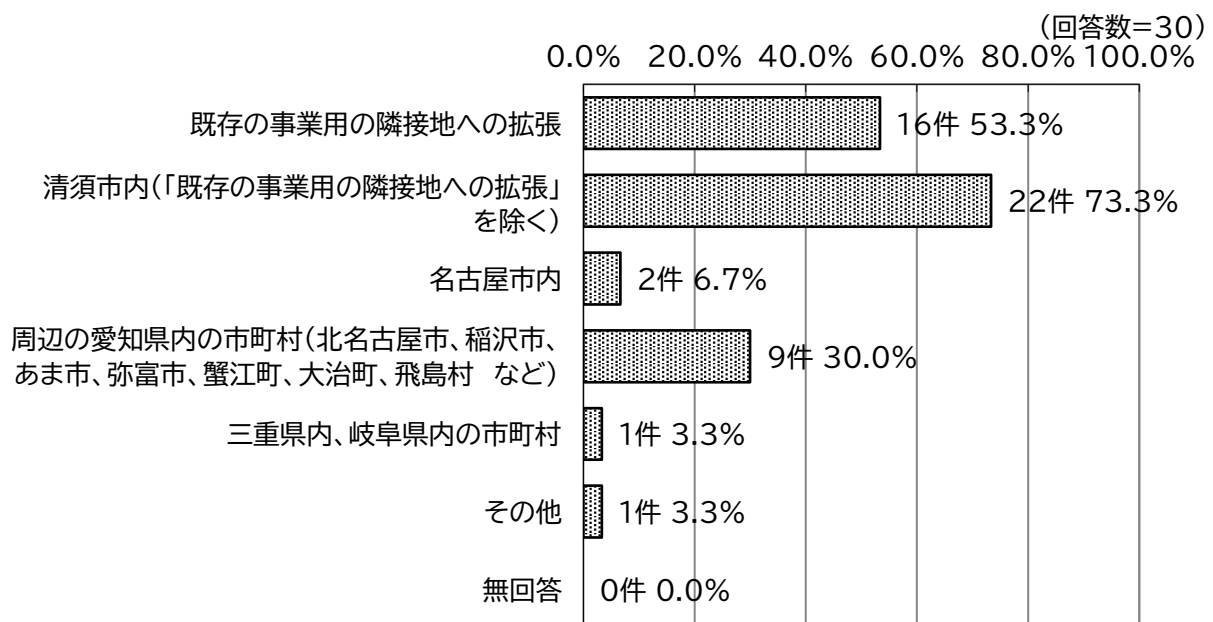


※四捨五入の関係で、合計が必ずしも 100%にならない場合がある。

## 9) 希望するエリアはどこですか（複数回答）

「清須市内（「既存の事業用の隣接地への拡張」を除く）（73.3%）」の割合が最も高く、次いで「既存の事業用の隣接地への拡張（53.3%）」となっていることから、市内企業の多くが清須市内での用地の取得・確保を希望しています。

■図表 3-9 用地の取得・確保を希望するエリア



### 【その他回答】

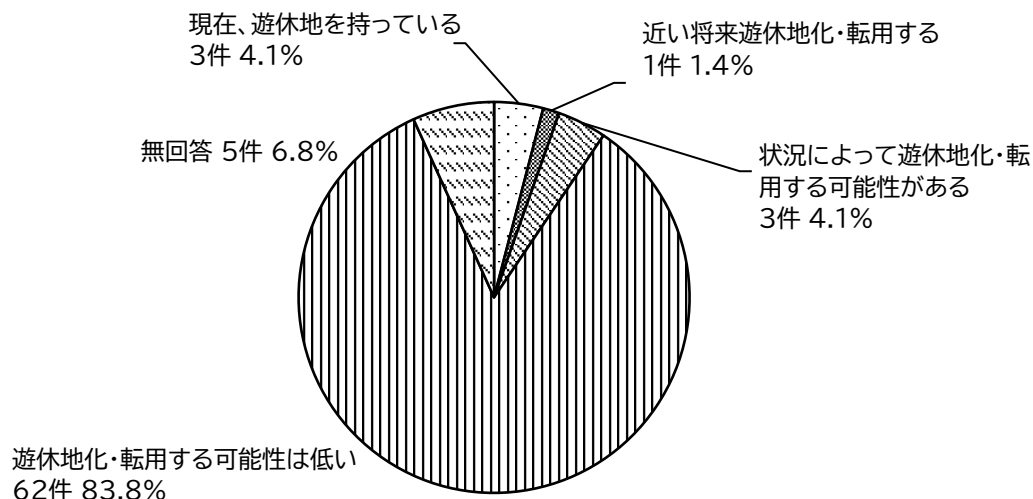
- ・ 清須市以外も含め検討する予定。



10) 貴社・貴事業所では、清須市内において、自社の所有あるいは使用する土地で、遊休地化または転用利用するようなものはありますか（単一回答）

「遊休地化・転用する可能性は低い」の割合が最も高く 83.8%となっていることから、ほとんどの市内企業は遊休地化・転用する可能性のある土地を所有・使用していない状況にあります。

■図表 3-10 遊休地化・転用可能な自社用地

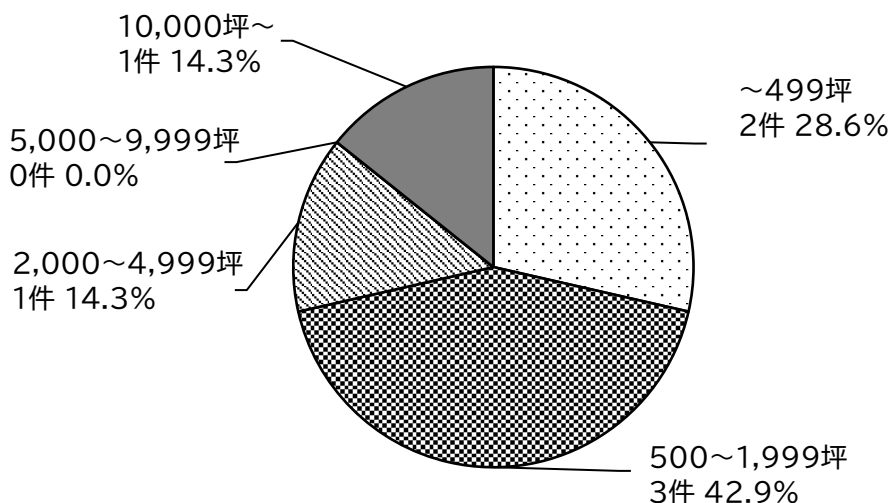


※四捨五入の関係で、合計が必ずしも 100%にならない場合がある。

11) 遊休地化・転用する用地の面積はどの程度の大きさですか（坪）

「500～1,999坪」の割合が最も高く 42.9%となっています。次いで、「～499坪（28.6%）」、「2,000～4,999坪（14.3%）」となっています。

■図表 3-11 遊休地化・転用可能な自社用地の面積



※四捨五入の関係で、合計が必ずしも 100%にならない場合がある。

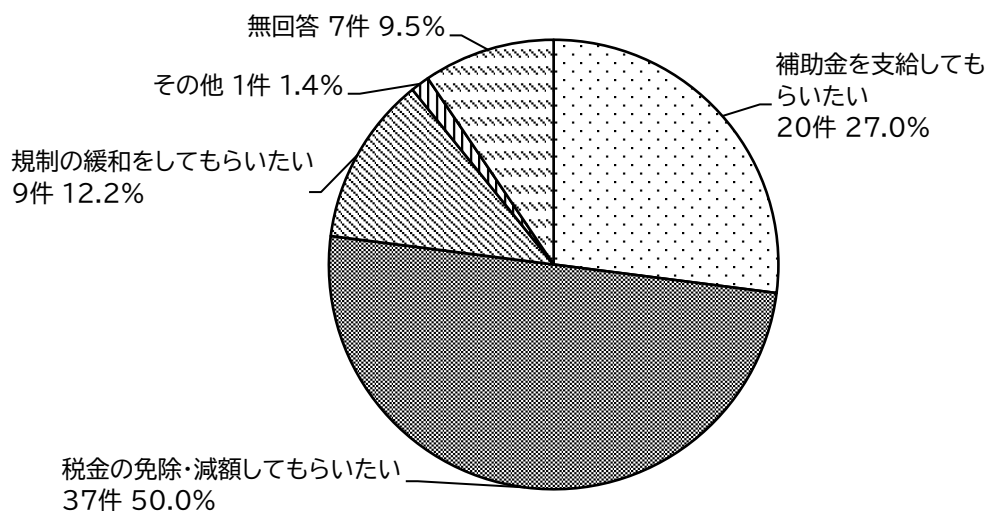
12) 今後の利用について、具体的な転用方針がある場合は、差し支えない範囲でご記入ください

- ・ 現在検討中。
- ・ 全て転売する。
- ・ 工場移転ができない場合は役員の住宅に。
- ・ 売却したい。

13) 市独自の企業活動支援策として、期待するもの（長期的な視点を含め）について優先順位を付けてください（第1位）

「税金の免除・減額してもらいたい」の割合が最も高く 50.0%となっています。次いで、「補助金を支給してもらいたい（27.0%）」、「規制の緩和をもらいたい（12.2%）」となっています。

■図表 3-12 市独自の企業活動支援策として期待するもの(第1位)



※四捨五入の関係で、合計が必ずしも 100%にならない場合がある。

【その他回答】

- ・ 移転に係わる相談にのってほしい。

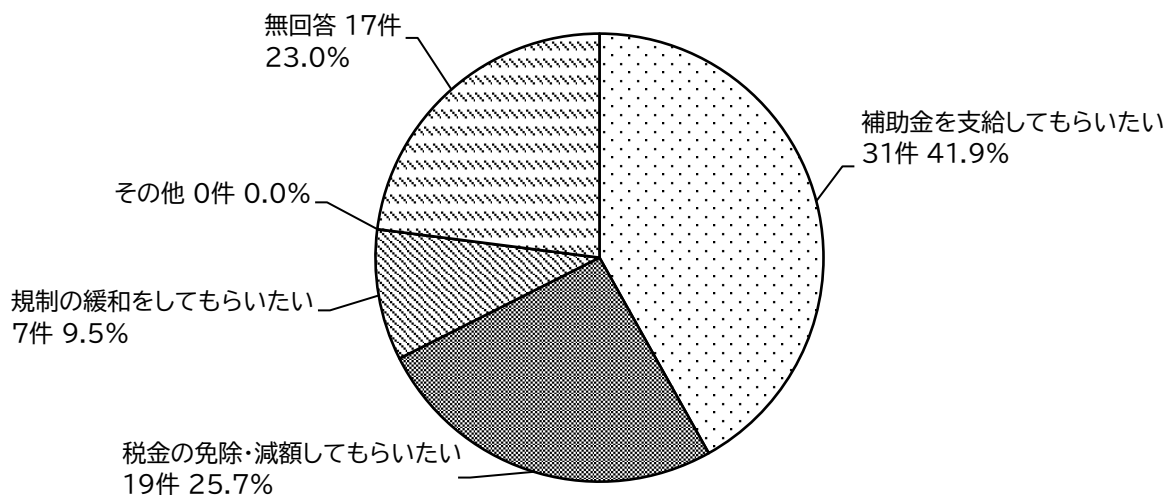
14) 「第1位」を選択した支援策として、具体的な希望があれば記載してください

- ・ 工場立地法に係る緑地面積の緩和。
- ・ 緑地面積の緩和、道路の大型車両等通行に関する規制緩和。
- ・ 新規雇用の補助のため。
- ・ 法人税の一定期間の免除。
- ・ 固定資産税に関する支援策。
- ・ 固定資産税の免除。
- ・ 法人税1年免除。
- ・ インフラ整備事業補助金。
- ・ 市街化調整区域の早急な見直し。
- ・ 遺跡地域で工場が建てられない。
- ・ 土地取得、建屋建設、設備導入に対する補助。
- ・ 進出後も、増設や新規設備導入時に対する補助。
- ・ 土地、建物の購入・建設費用。
- ・ 設備投資。
- ・ 法人税の減税。
- ・ 製造業で営んでいるため、工場用地にしてもらいたい。
- ・ 希望する土地を特例で認可おろしてほしい。
- ・ 固定資産税の3年免除。
- ・ 工場、サービス販売・その他進出企業は土地の有効活用（役所の緩和プラン）熟考。
- ・ 売上が安定している企業ではないので、固定資産税や従業員の市県民税を免除または減額してもらいたい。
- ・ 移転が可能か、工場建設の条件など相談したい。
- ・ 建屋の費用を一部負担等あるかと良いと思います（補助金）。
- ・ 零細企業が今後廃業していきます。長年積み上げた資産を税金でおさめることは承知ですが、長期におさめた税金も有ります。最後は余力を持って終わることができるような制度がほしい。

15) 市独自の企業活動支援策として、期待するもの（長期的な視点を含め）について優先順位を付けてください（第2位）

「補助金を支給してもらいたい」の割合が最も高く 41.9%となっています。次いで、「税金の免除・減額してもらいたい（25.7）」、「規制の緩和をしてもらいたい（9.5）」となっています。

■図表 3-13 市独自の企業活動支援策として期待するもの(第2位)

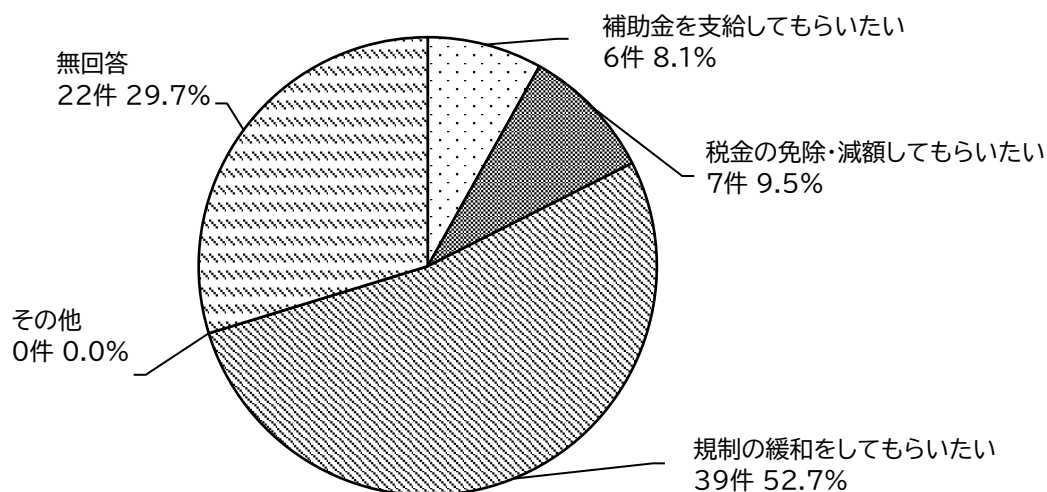


※四捨五入の関係で、合計が必ずしも 100%にならない場合がある。

16) 市独自の企業活動支援策として、期待するもの（長期的な視点を含め）について優先順位を付けてください（第3位）

「規制の緩和をしてもらいたい」の割合が最も高く 52.7%となっています。次いで、「税金の免除・減額してもらいたい（9.5）」、「補助金を支給してもらいたい（8.1）」となっています。

■図表 3-14 市独自の企業活動支援策として期待するもの(第3位)

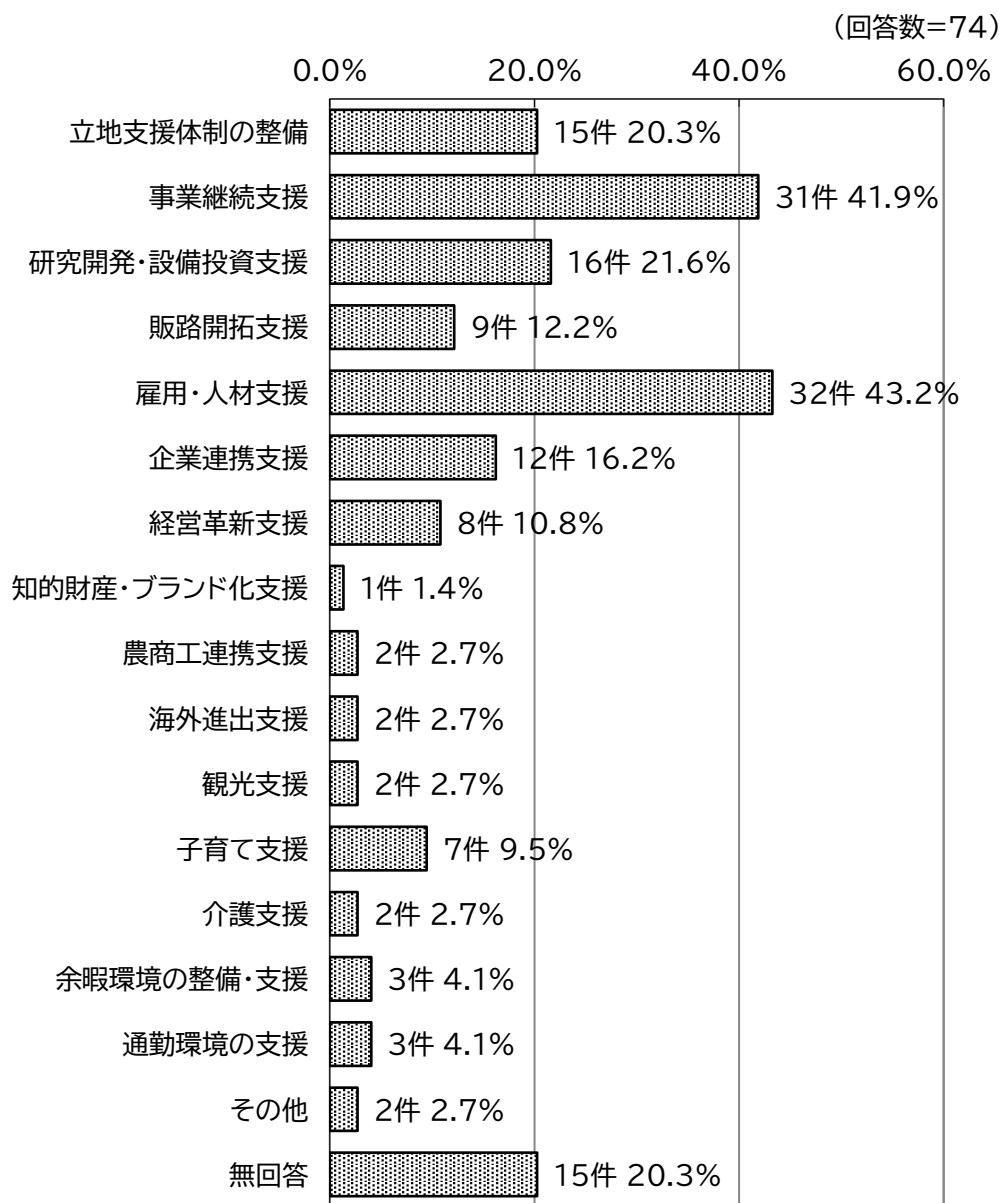


※四捨五入の関係で、合計が必ずしも 100%にならない場合がある。

17) 貴社・貴事業所にとって必要とお考えの施策について、設備投資だけでなく、市内での操業を継続するうえでの期待する施策について回答ください（複数回答）

「雇用・人材支援（43.2%）」の割合が最も高く、次いで「事業継続支援（41.9%）」となっており、それぞれの割合が他よりも高いことから、人手不足や後継者難に対する支援を望む市内企業が多いといえます。

■図表 3-15 市内での操業を継続する上で期待する施策



【その他回答】

- ・ 道路の整備（県道 190 号線）。

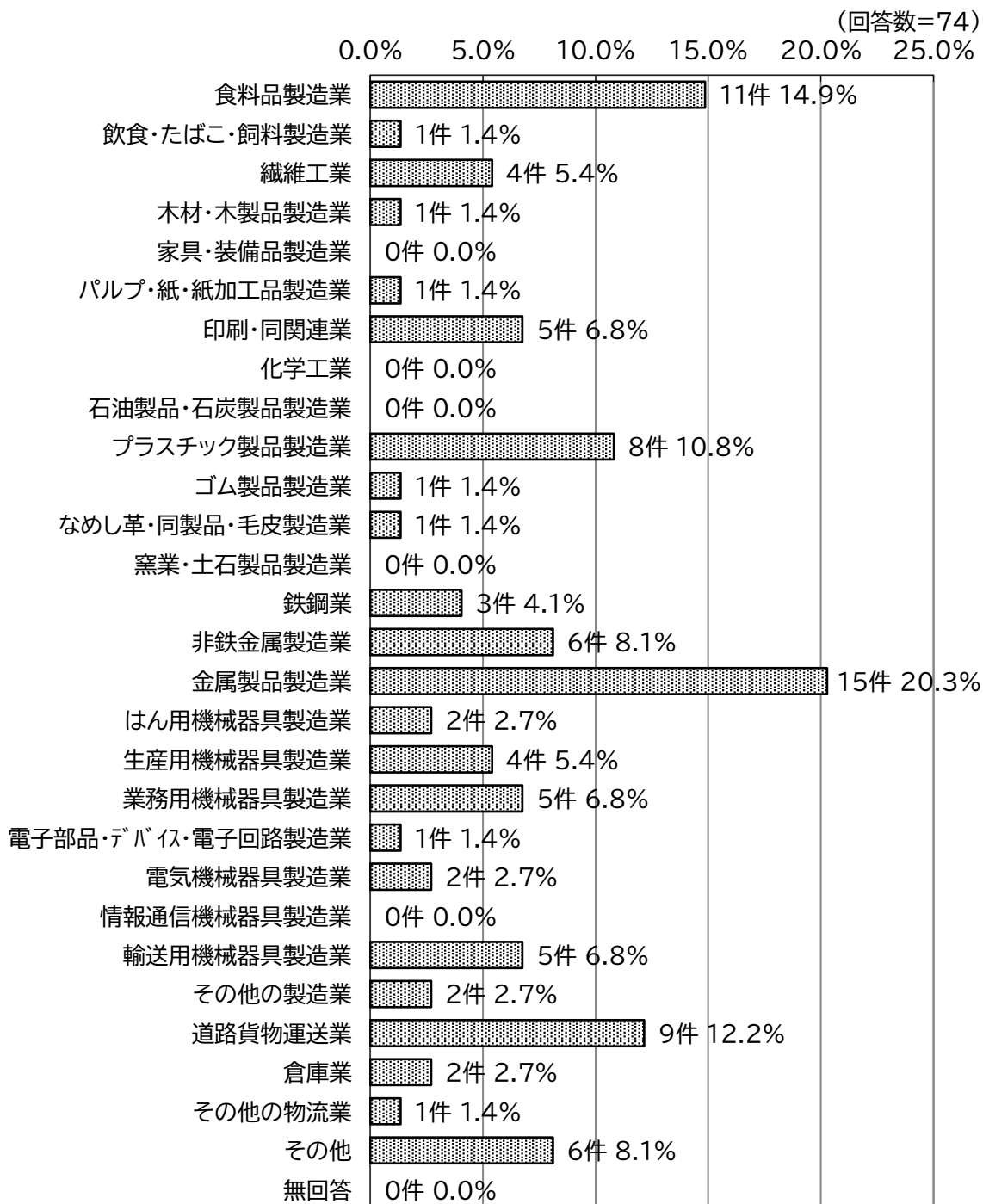
**18) 清須市への新規設備投資、市内での継続的な操業にあたって、期待する施策等について、具体的なご希望やご意見がありましたらご記入ください**

- ・ 面での観光振興、回遊型、滞在型の観光。
- ・ 市内観光拠点の横連携。
- ・ コミュニティバスの拡充・増便。
- ・ 現在自社エリアは、アクセスする際、公共交通機関がない。開発土地の中に、バス停などあれば、利便性が上がると考えます。
- ・ 当社が希望する土地を特例でもいいから認可してもらわないとタイミングもあり清須市にいるのは難しい。他のエリアに行くしかない。
- ・ 北名古屋市のような企業誘致に積極的に臨んでほしいです。

19) 貴社・貴事業所の業種について（複数回答）

製造業では「金属製品製造業（20.3%）」、「食料品製造業（14.9%）」の割合が高く、物流業では、「道路貨物運送業（12.2%）」の割合が高くなっています。

■図表 3-16 回答企業の属性(業種)



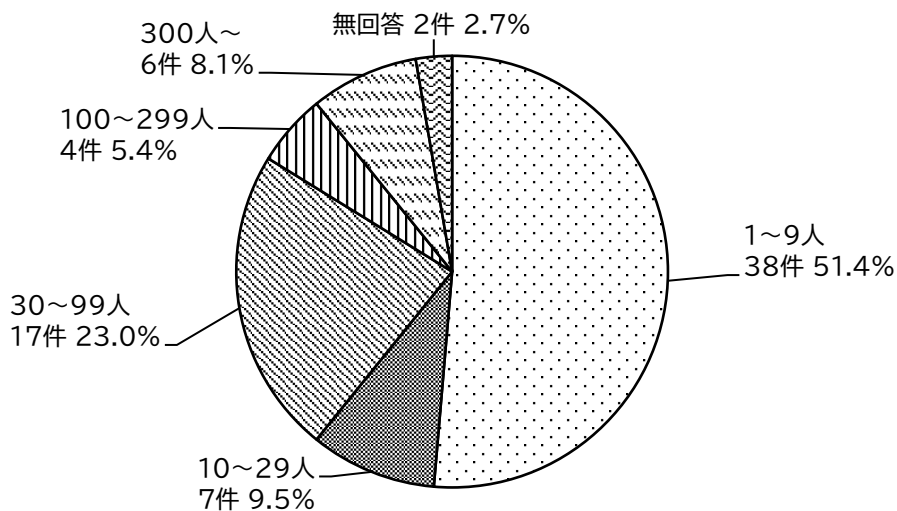
【その他回答】

- ・ 生産設備メンテナンス。
- ・ 旅客運送業。
- ・ 屋外広告業。
- ・ 溶剤製造業。
- ・ 晝製造業。
- ・ 食品障害者福祉。

## 20) 従業員数について（会社全体）

「1～9人（51.4%）」の割合が最も高く、小規模な企業からの回答が過半数を占めています。

■図表 3-17 回答企業の属性(従業員数:全体)

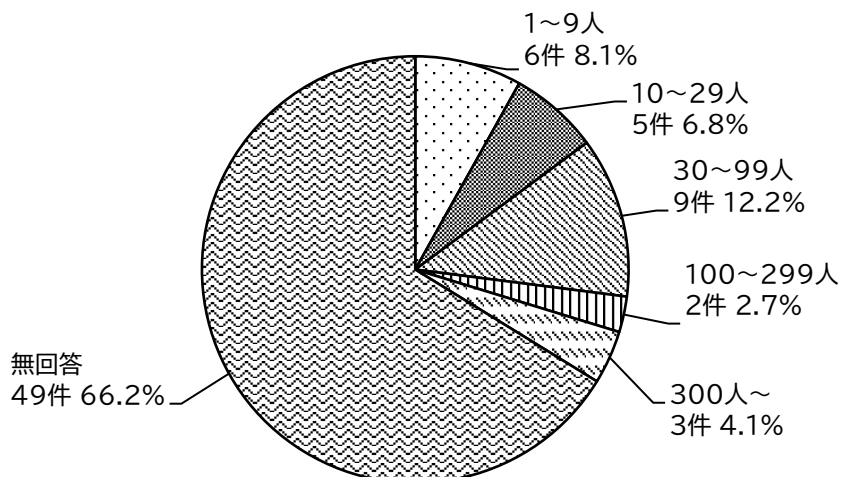


※四捨五入の関係で、合計が必ずしも100%にならない場合がある。

## 21) 従業員数について（事業所）

「30～99人」の割合が最も高く12.2%となっています。次いで、「1～9人（8.1%）」、「10～29人（6.8%）」となっています。

■図表 3-18 回答企業の属性(従業員数:事業所)



※四捨五入の関係で、合計が必ずしも100%にならない場合がある。



## 3.2 市外企業アンケート調査

### (1) アンケート調査概要

タイトル	愛知県清須市 企業用地需要・支援策等に関するアンケート調査
調査期間	令和3年7月15日～7月30日 (愛知工研協会会員企業は7月8日に調査票を郵送)
調査対象	製造業 721社 運輸業 471社
配布・回収数	配布 1,192通、回収 144通 回収率：12.1%

## (2) アンケート調査票



愛知県清須市 企業用地需要・支援策等に関するアンケート調査ご協力をお願い

清須市では、令和2年10月に新たに企業誘致課を創設し、企業立地(誘致・留置)に戦略的かつ積極的に取組むこととし、今年度に「企業立地促進基本計画」を策定する予定(下記企業誘致対象エリア参照)です。

趣旨をご理解いただき調査にご協力くださいますようお願いいたします。



■ 新たな事業用地の需要についてお尋ねします。

問1 貴社・貴事業所において、日本国内において新たな用地が必要となる工場・物流施設・研究施設等の新設・移転計画はございますか？ それぞれ該当する番号1つに○印を付けてください。

1. 1年以内に必要となる計画がある	}	→	問2以降へお進みください
2. 近い将来（3年程度先）必要となる計画がある			
3. 状況によって必要となる可能性がある	}	→	問7へお進みください
4. 必要としない・必要となる可能性もない			
5. わからない			
6. その他（ _____ ）			

問2 工場用地等が必要又は可能性がある理由をお教えます。該当する番号すべてに○印を付けてください。

1. 事業規模拡大、生産能力の増強のため
2. 新事業分野への進出のため
3. 分散した既存事業所の移転集約のため
4. 地震や事故等からのリスク分散のため
5. 既存事業所用地が手狭になり、移転が必要となったため
6. その他（ _____ ）

問3 必要となる用地は、どのような用途にご利用する計画ですか。該当する番号すべてに○印を付けてください。

1. 生産施設(工場)	2. 物流施設	3. 研究開発施設	4. その他( _____ )
-------------	---------	-----------	-----------------

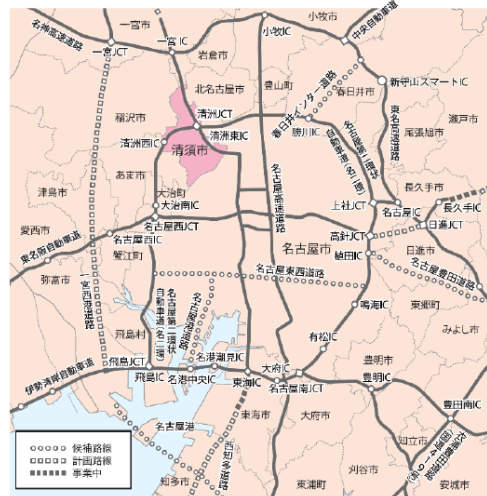
問4 貴社・貴事業所の工場等の新設・移転計画は、「愛知県内ですか」、また「尾張地域(主に下図のエリア)」は候補地となりますか？候補地となる場合は、希望する地域、希望面積、取得方法、希望価格についてお教えてください。

※番号を付した設問については該当する番号すべてに○印を、( )欄については数値をご記入ください。

候補地について	1. 清須市内 2. 名古屋及び近郊 3. 名古屋北西部 (1. 及び 2. 除く) 4. その他愛知県内 (1. ~ 3. 除く) 5. 愛知県外東海地区 (岐阜県, 三重県) 6. その他 ( _____ )
---------	---

候補地1~3が対象の場合、以下の設問へ  
▼ (1~3以外は、問6へ)

立地希望の地域 ※複数回答可 ※右図参照	1. 名古屋市内に限定 2. 名古屋駅に近いエリア 3. インターに近いエリア 4. その他 ( _____ ) 5. 未定
希望用地面積	約 ( _____ ) m <sup>2</sup> 又は 約 ( _____ ) 坪
土地の希望取得方法	1. 購入      2. 賃貸
購入する場合、希望する土地単価	約 ( _____ ) 万円/m <sup>2</sup> まで 又は 約 ( _____ ) 万円/坪まで



問5 立地を希望する理由について、お教えてください。該当する番号すべてに○印を付けてください。

1. 納入先・市場との距離関係
2. ICに近い
3. 従業員の通勤環境
4. 本社との距離関係
5. 比較的地価が安い
6. 従業員の確保のしやすさ
7. その他 ( )

問6 現在、用地取得に関する具体的な候補地をお持ちですか。該当する番号1つに○印を付けてください。

1. 具体的な用地候補がある
  2. 具体的な用地候補はないが、探している段階
  3. まだ探す段階ではない
  4. その他 ( )
- } → 清須市は、進出先の候補になりますか  
イ) 十分になる    ロ) 案件次第    ハ) ならない

**■ 市の支援策についてお尋ねします。**

問7 市独自の企業活動支援策として、期待するものについて優先順位を付けてください。

1. 補助金を支給してもらいたい  
(例 新規雇用事業補助金、道路等インフラ整備事業補助金 など)
2. 税金の免除・減額してもらいたい  
(例 固定資産税3年免除 など)
3. 規制の緩和をしてもらいたい  
(例 工場立地法に係る緑地面積の緩和 など)
4. その他 ( )

【回答欄】

優先順位を付けて下さい。

第1位	第2位	第3位	

問8 問7で「第1位」を選択した支援策として、具体的な希望があれば記載してください。

希望する支援策

問9 貴社・貴事業所にとって必要とお考えの施策について、該当する番号すべてに○印を付けてください。

- |              |                 |                |
|--------------|-----------------|----------------|
| 1. 立地支援体制の整備 | 2. 事業継続支援       | 3. 研究開発・設備投資支援 |
| 4. 販路開拓支援    | 5. 雇用・人材支援      | 6. 企業連携支援      |
| 7. 経営革新支援    | 8. 知的財産・ブランド化支援 | 9. 農商工連携支援     |
| 10. 海外進出支援   | 11. 観光支援        | 12. 子育て支援      |
| 13. 介護支援     | 14. 余暇環境の整備・支援  | 15. 通勤環境の支援    |
| 16. その他 ( )  |                 |                |

■ その他(自由回答)

問10 清須市に期待する施策等について、具体的なご希望やご意見がありましたらご記入ください。

■ 貴社・貴事業所について、ご記入ください。

貴社名	事業所名 (アンケート送付先が本社でない場合)																																			
本社(事業所)所在地																																				
回答者様の役職・部署名		回答者様のお名前																																		
電話番号 (            )	—	FAX番号 (            )	—																																	
E-Mail:																																				
<p>貴社・貴事業所の業種について、該当する番号全てに○印を付けてください。</p> <table border="0"> <tr> <td>(製造業)</td> <td>10. プラスチック製品製造業</td> <td>20. 電子部品・デバイス・電子回路製造業</td> </tr> <tr> <td>1. 食料品製造業</td> <td>11. ゴム製品製造業</td> <td>21. 電気機械器具製造業</td> </tr> <tr> <td>2. 飲食・たばこ・飼料製造業</td> <td>12. なめし革・同製品・毛皮製造業</td> <td>22. 情報通信機械器具製造業</td> </tr> <tr> <td>3. 繊維工業</td> <td>13. 窯業・土石製品製造業</td> <td>23. 輸送用機械器具製造業</td> </tr> <tr> <td>4. 木材・木製品製造業</td> <td>14. 鉄鋼業</td> <td>24. その他の製造業</td> </tr> <tr> <td>5. 家具・装備品製造業</td> <td>15. 非鉄金属製造業</td> <td>(物流・倉庫業)</td> </tr> <tr> <td>6. パルプ・紙・紙加工品製造業</td> <td>16. 金属製品製造業</td> <td>25. 道路貨物運送業</td> </tr> <tr> <td>7. 印刷・同関連業</td> <td>17. はん用機械器具製造業</td> <td>26. 倉庫業</td> </tr> <tr> <td>8. 化学工業</td> <td>18. 生産用機械器具製造業</td> <td>27. その他の物流業</td> </tr> <tr> <td>9. 石油製品・石炭製品製造業</td> <td>19. 業務用機械器具製造業</td> <td>(その他)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>28. その他 (                            )</td> </tr> </table>				(製造業)	10. プラスチック製品製造業	20. 電子部品・デバイス・電子回路製造業	1. 食料品製造業	11. ゴム製品製造業	21. 電気機械器具製造業	2. 飲食・たばこ・飼料製造業	12. なめし革・同製品・毛皮製造業	22. 情報通信機械器具製造業	3. 繊維工業	13. 窯業・土石製品製造業	23. 輸送用機械器具製造業	4. 木材・木製品製造業	14. 鉄鋼業	24. その他の製造業	5. 家具・装備品製造業	15. 非鉄金属製造業	(物流・倉庫業)	6. パルプ・紙・紙加工品製造業	16. 金属製品製造業	25. 道路貨物運送業	7. 印刷・同関連業	17. はん用機械器具製造業	26. 倉庫業	8. 化学工業	18. 生産用機械器具製造業	27. その他の物流業	9. 石油製品・石炭製品製造業	19. 業務用機械器具製造業	(その他)			28. その他 (                            )
(製造業)	10. プラスチック製品製造業	20. 電子部品・デバイス・電子回路製造業																																		
1. 食料品製造業	11. ゴム製品製造業	21. 電気機械器具製造業																																		
2. 飲食・たばこ・飼料製造業	12. なめし革・同製品・毛皮製造業	22. 情報通信機械器具製造業																																		
3. 繊維工業	13. 窯業・土石製品製造業	23. 輸送用機械器具製造業																																		
4. 木材・木製品製造業	14. 鉄鋼業	24. その他の製造業																																		
5. 家具・装備品製造業	15. 非鉄金属製造業	(物流・倉庫業)																																		
6. パルプ・紙・紙加工品製造業	16. 金属製品製造業	25. 道路貨物運送業																																		
7. 印刷・同関連業	17. はん用機械器具製造業	26. 倉庫業																																		
8. 化学工業	18. 生産用機械器具製造業	27. その他の物流業																																		
9. 石油製品・石炭製品製造業	19. 業務用機械器具製造業	(その他)																																		
		28. その他 (                            )																																		
<p>従業員数について、該当する記号1つに○印を付けてください。(役員や非正規雇用者なども含む働いている人すべて)</p> <table border="0"> <tr> <td>会社全体 ⇒</td> <td>イ) 1～9人</td> <td>ロ) 10～29人</td> <td>ハ) 30～99人</td> <td>ニ) 100～299人</td> <td>ホ) 300人～</td> </tr> <tr> <td>事業所 ⇒</td> <td>イ) 1～9人</td> <td>ロ) 10～29人</td> <td>ハ) 30～99人</td> <td>ニ) 100～299人</td> <td>ホ) 300人～</td> </tr> </table>				会社全体 ⇒	イ) 1～9人	ロ) 10～29人	ハ) 30～99人	ニ) 100～299人	ホ) 300人～	事業所 ⇒	イ) 1～9人	ロ) 10～29人	ハ) 30～99人	ニ) 100～299人	ホ) 300人～																					
会社全体 ⇒	イ) 1～9人	ロ) 10～29人	ハ) 30～99人	ニ) 100～299人	ホ) 300人～																															
事業所 ⇒	イ) 1～9人	ロ) 10～29人	ハ) 30～99人	ニ) 100～299人	ホ) 300人～																															

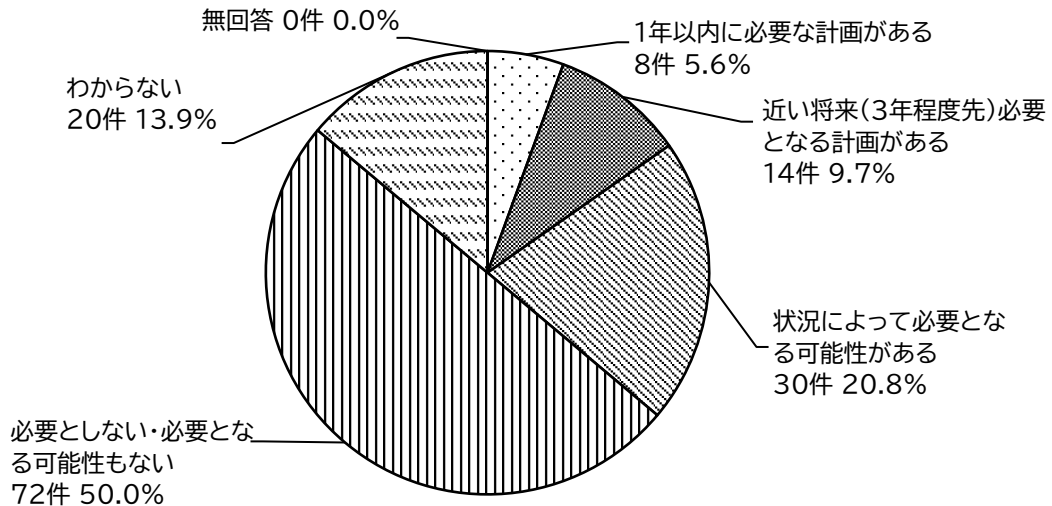
以上でアンケート調査は終わりです。ご協力、誠にありがとうございました。  
このアンケート用紙を返信用封筒に入れて、切手を貼らずにご投函ください。

(3) アンケート調査結果

1) 貴社・貴事業所において、日本国内において新たな用地が必要となる工場・物流施設・研究施設等の新設・移転計画はございますか（単一回答）

「1年以内に必要な計画がある（5.6%）」、「近い将来（3年程度先）必要となる計画がある（9.7%）」、「状況によって必要となる可能性がある（20.8%）」をあわせて36.1%が新たな用地が必要となる新設・移転計画があると回答し、市外企業の用地需要が旺盛であることがうかがえます。

■図表 3-19 拡張用地・新設用地の必要性

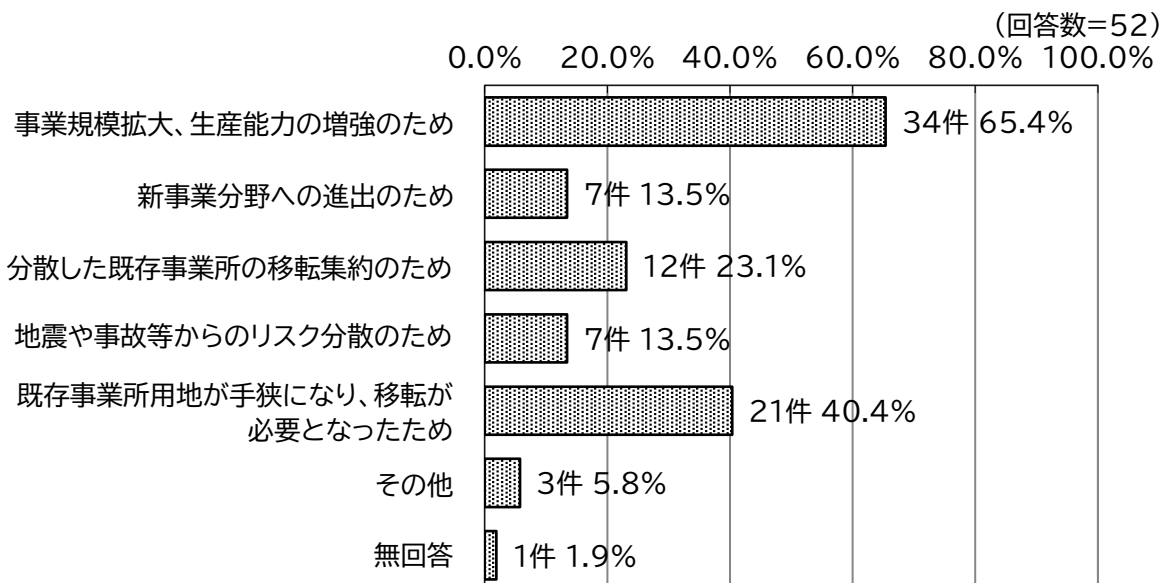


※四捨五入の関係で、合計が必ずしも100%にならない場合がある。

2) 工場用地等が必要又は可能性がある理由をお教え願います（複数回答）

「事業規模拡大、生産能力の増強のため」の割合が最も高く65.4%となっています。次いで、「既存事業所用地が手狭になり、移転が必要となったため（40.4%）」、「分散した既存事業所の移転集約のため（23.1%）」となっています。

■図表 3-20 用地の取得・確保の理由



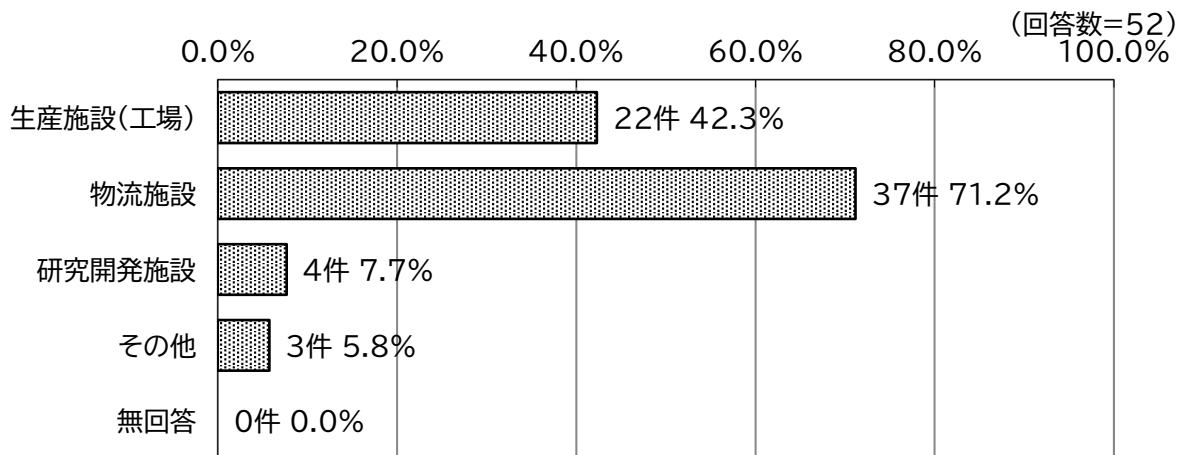
**【その他回答】**

- ・ 事業内容拡大のための拠点作り。
- ・ 建て替え。
- ・ 老朽化対策。

**3) 必要となる用地は、どのような用途にご利用する計画ですか（複数回答）**

「物流施設」の割合が最も高く71.2%となっています。次いで、「生産施設（工場）（42.3%）」、「研究開発施設（7.7%）」となっています。

**■図表 3-21 取得・確保した用地の用途**



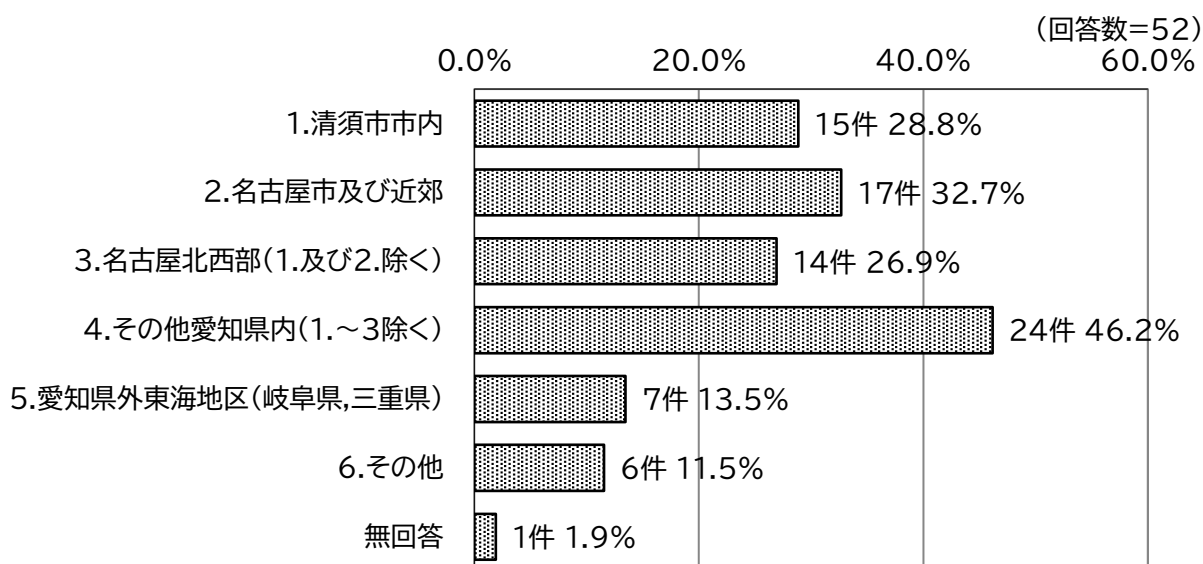
**【その他回答】**

- ・ 本社。
- ・ 本社オフィス。
- ・ 整備工場。

4) 貴社・貴事業所の工場等の新設・移転計画は、「愛知県内ですか」、また「尾張地域（主に下図のエリア）」は候補地となりますか（複数回答）

主な調査対象が清須市周辺に立地する企業ということもありますが「清須市市内（28.8%）」が約3割と、一定の需要が見られます。また、「名古屋市及び近郊（32.7%）」、「名古屋北西部（1.及び2.除く）（26.9%）」も3割前後の需要がみられます。

■図表 3-22 用地の取得・確保の候補となるエリア



【その他回答】

- ・ 東北地方。
- ・ 九州、南関東地区。
- ・ 地元。
- ・ 一宮市。
- ・ 岩倉市、北名古屋市、小牧市、一宮市。
- ・ 未定。

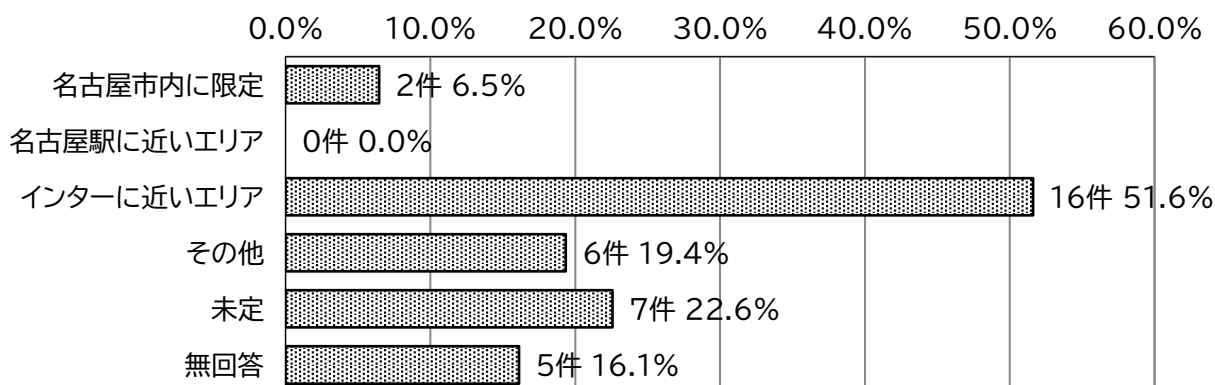


### 5) 立地希望の地域（複数回答）

「インターに近いエリア」の割合が最も高く 51.6%となっています。清須市は市内に2カ所のインターがあり、希望条件を十分備えています。

■図表 3-23 立地を希望する地域

(回答数=31)



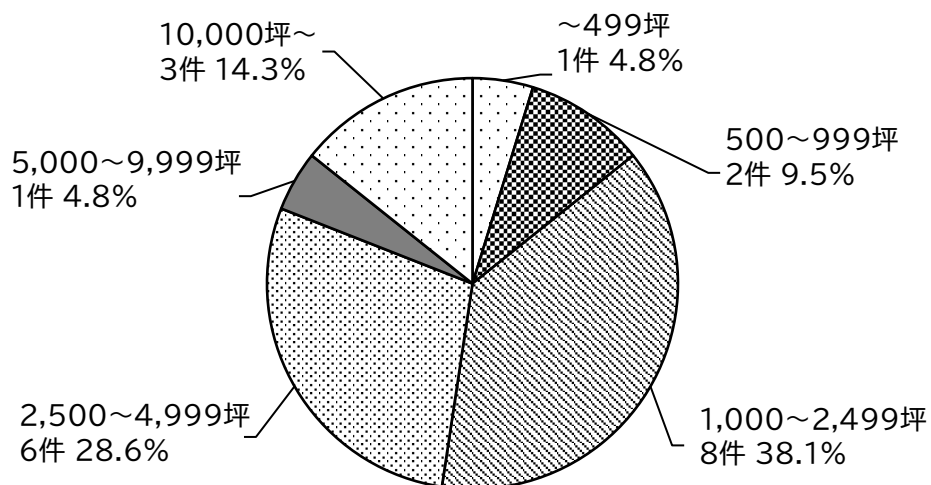
#### 【その他回答】

- ・ 駅から近い。
- ・ 公共交通機関が近い。
- ・ 幹線沿い。
- ・ 路線会社の近く。
- ・ 交通（公共）便良。
- ・ 稲沢市。

### 6) 希望する用地面積

「1,000～2,499 坪（38.1%）」の割合が最も高く、次いで「2,500～4,000 坪（28.6%）」となっています。市内企業に比べて大規模な面積を希望する企業が多くなっています。

■図表 3-24 希望する用地面積

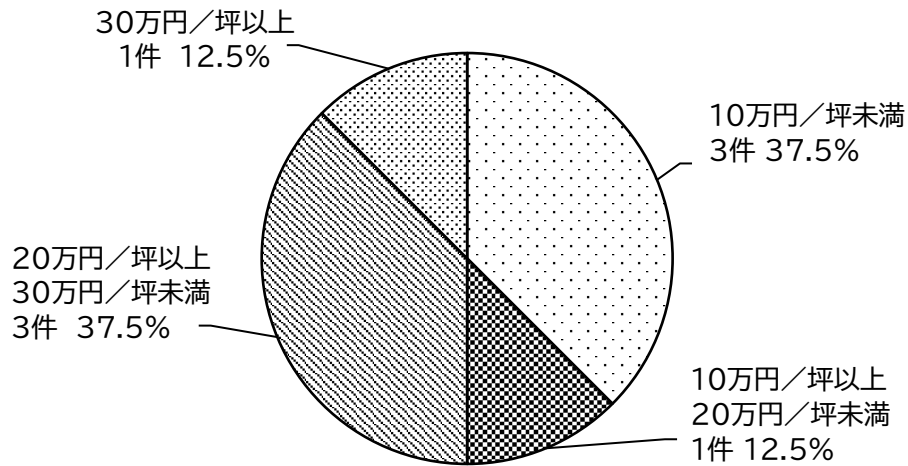


※四捨五入の関係で、合計が必ずしも 100%にならない場合がある。

7) 購入する場合、希望する土地単価（万円/坪）

「10万円/坪未満」ならびに「20万円/坪以上 30万円/坪未満」の割合が最も高く 37.5%となっています。次いで、「10万円/坪以上 20万円/坪未満 (12.5%)」、「30万円/坪以上 (12.5%)」となっています。

■図表 3-25 購入時の希望単価(万円/坪)

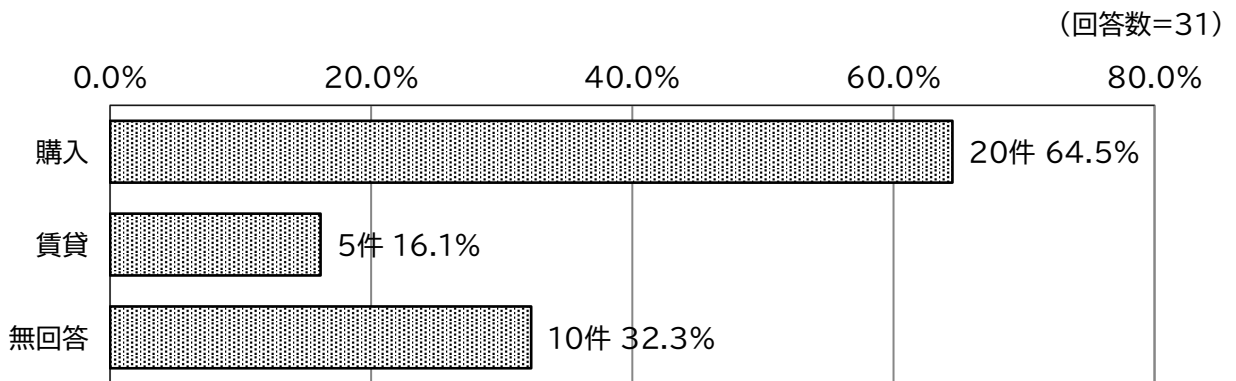


※四捨五入の関係で、合計が必ずしも 100%にならない場合がある。

8) 土地の希望取得方法

「購入」の割合が最も高く 64.5%となっていることから、用地を自社所有したい意向が強いといえます。

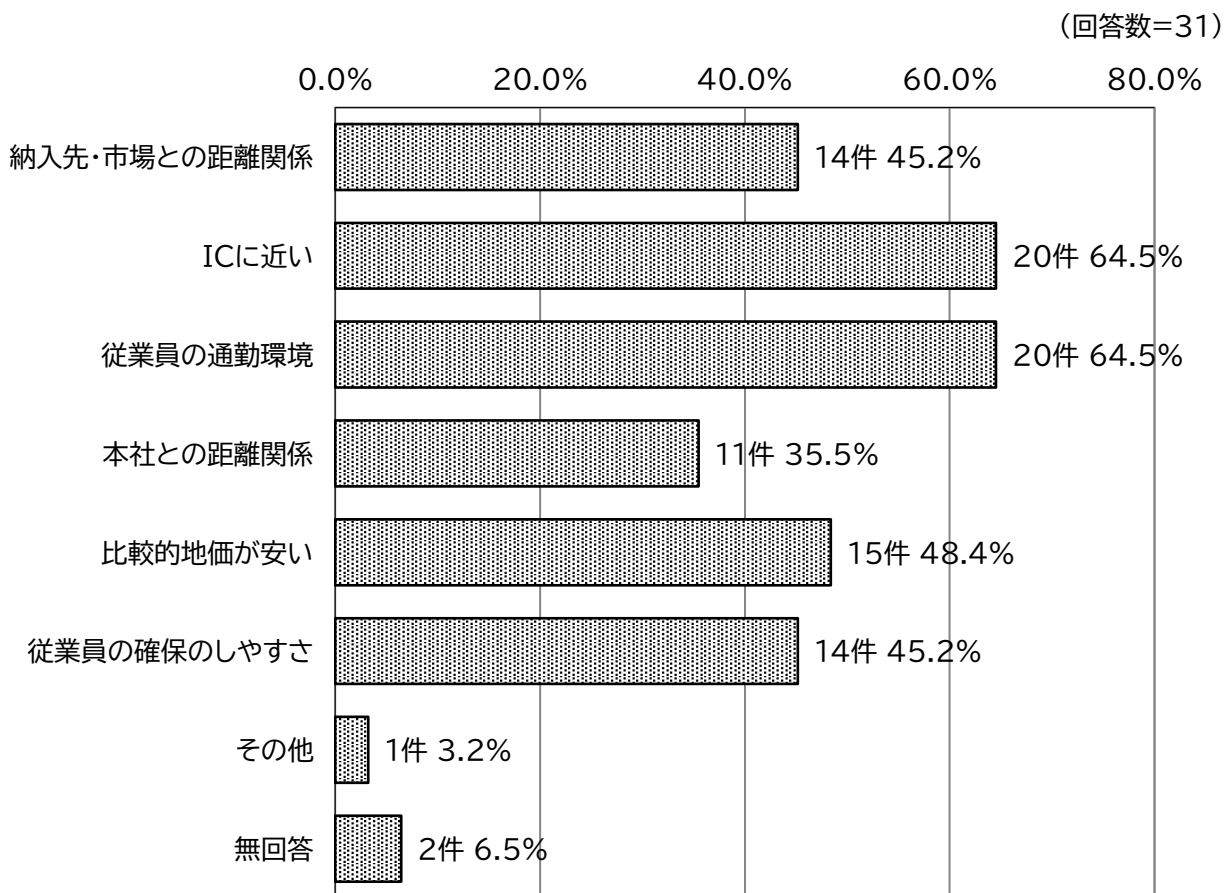
■図表 3-26 土地の希望取得方法



9) 立地を希望する理由について、お教えてください（複数回答）

「従業員の通勤環境」「ICに近い」の割合が最も高く 64.5%となっています。清須市内には2カ所のICが立地し、名古屋市および近郊からのアクセスも良いことから、立地に対するニーズに十分応えることができるといえます。

■図表 3-27 立地を希望する理由



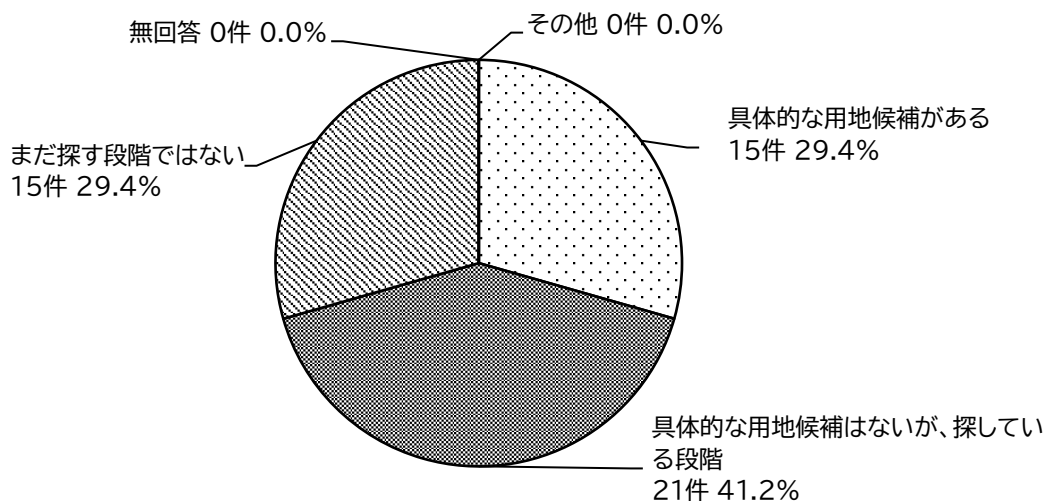
【その他回答】

- ・ 路線会社のターミナル近辺。

### 10) 現在、用地取得に関する具体的な候補地をお持ちですか（単一回答）

「具体的な用地候補はないが、探している段階（41.2%）」と「具体的な用地候補がある（29.4%）」を合わせて70.6%が用地取得に向けた活動を行っており、市内企業よりも活発に活動していることがうかがえます。

■図表 3-28 具体的な用地候補の有無

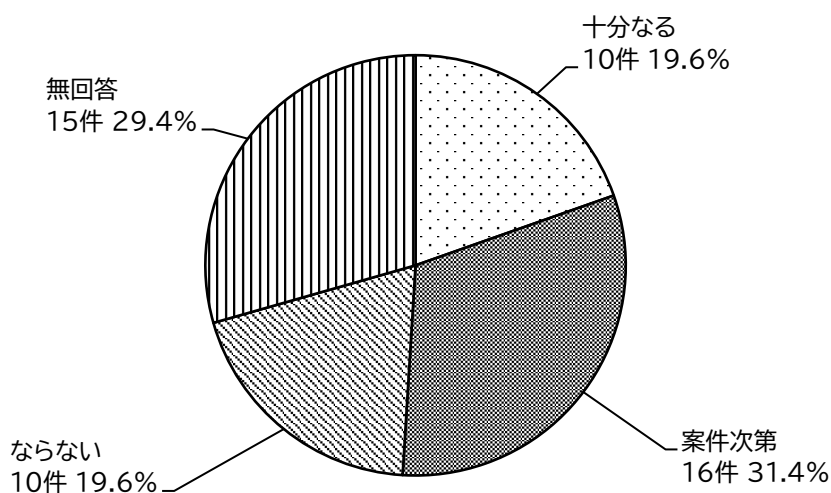


※四捨五入の関係で、合計が必ずしも100%にならない場合がある。

### 11) 清須市は、進出先の候補になりますか

「案件次第」の割合が最も高く31.4%となっています。「十分なる（19.6%）」と合わせて51.0%が清須市への進出可能性があります。

■図表 3-29 清須市への進出可能性

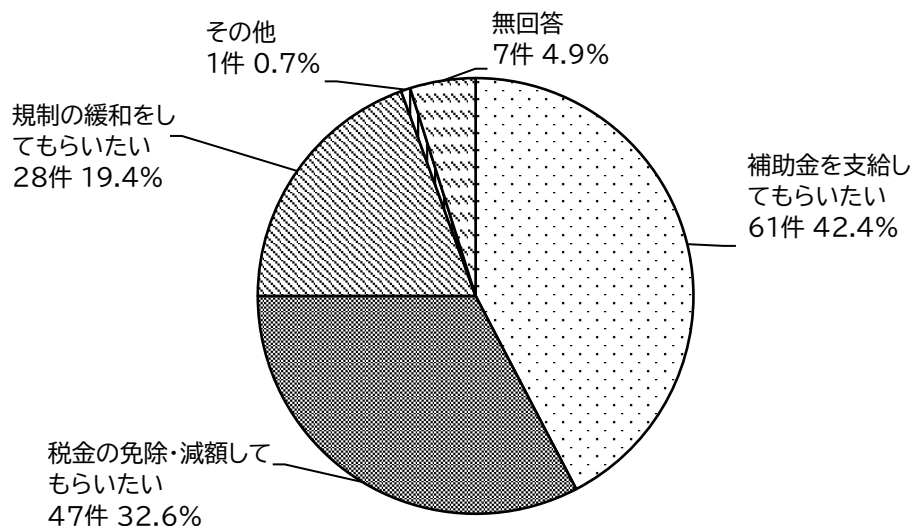


※四捨五入の関係で、合計が必ずしも100%にならない場合がある。

12) 市独自の企業活動支援策として、期待するもの（長期的な視点を含め）について優先順位を付けてください（第1位）

「補助金を支給してもらいたい」の割合が最も高く42.4%となっています。次いで、「税金の免除・減額してもらいたい（32.6）」、「規制の緩和をしてもらいたい（19.4%）」となっています。

■図表 3-30 市独自の企業活動支援策として期待するもの(第1位)



※四捨五入の関係で、合計が必ずしも100%にならない場合がある。

【その他回答】

- ・ 市街化調整区域から市街化区域への変更。

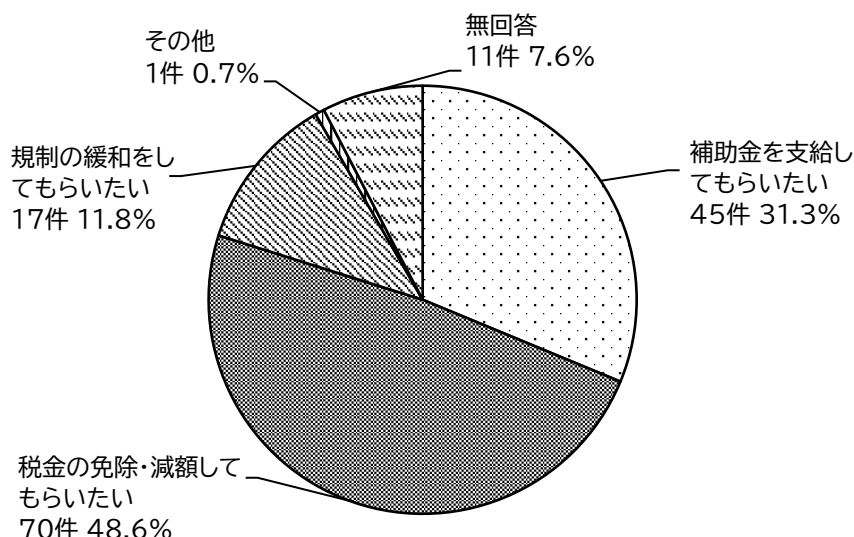
13) 「第1位」を選択した支援策として、具体的な希望があれば記載してください

- ・ 事業所税の緩和など。
- ・ 土地、建物、設備導入の費用に対しての一定割合の補助金。
- ・ 初期設備投資金額が大きい業種なので補助金の支給を希望します。
- ・ 移転費用が限られているため。
- ・ 設備投資に関する助成金。
- ・ 農振除外、建築確認などの迅速化。
- ・ 資金的に助かります。
- ・ 土地の有効活用のため。
- ・ 消費税及び地方消費税。
- ・ 土地取得の補助。
- ・ 投資に対するインセンティブは重要であり、投資後の経営に大きく影響するため、税金の減免。
- ・ 廃棄物処理施設建設に伴う規制緩和。
- ・ 細かな条件をつけず、出す時はすぐ出す補助金。
- ・ 都市計画法の規制緩和。
- ・ 工場・物流施設新設事業助成金。
- ・ 固定資産税や法人税の軽減または免除。
- ・ 工場立地法に係る緑地面積の確保。
- ・ クレーン設置の補助。
- ・ 調整区域の建築許可基準の緩和。
- ・ 投資負担を軽減できる金銭面の補助金支援。
- ・ 固定資産税はもちろん社会保険料等々、コロナ禍で非常に苦しい業種への支援施策を地方独自で発出いただけたらと思います。
- ・ コロナ関連で事業縮小となる売上に対する補助金制度の延長。
- ・ 固定資産の免除。
- ・ 整備工場と物流倉庫とインタンクと営業所がすべて可能なエリアにして頂きたい。
- ・ 固定資産5年免除。
- ・ 固定資産税の減額。
- ・ 緑地法もありますが、物流効率化法以外で建設できる一般貨物運送業法の範囲で倉庫を建てたい。
- ・ コロナ禍による利益確保が難題です。
- ・ 工場地域が住宅地となり近隣からクレームが発生する。市や国はゾーニングを容易に変更するべきではないと思います。
- ・ 税金等の減額。
- ・ 工場立地の緑地面積を20%から10%にしてほしい市街化調整区域内に機械の整備をする工場を建てられるよう規制の緩和をお願いします。
- ・ 経年に応じた減額。

14) 市独自の企業活動支援策として、期待するもの（長期的な視点を含め）について優先順位を付けてください（第2位）

「税金の免除・減額してもらいたい」の割合が最も高く 48.6%となっています。次いで、「補助金を支給してもらいたい（31.3）」、「規制の緩和をしてもらいたい（11.8）」となっています。

■図表 3-31 市独自の企業活動支援策として期待するもの(第2位)

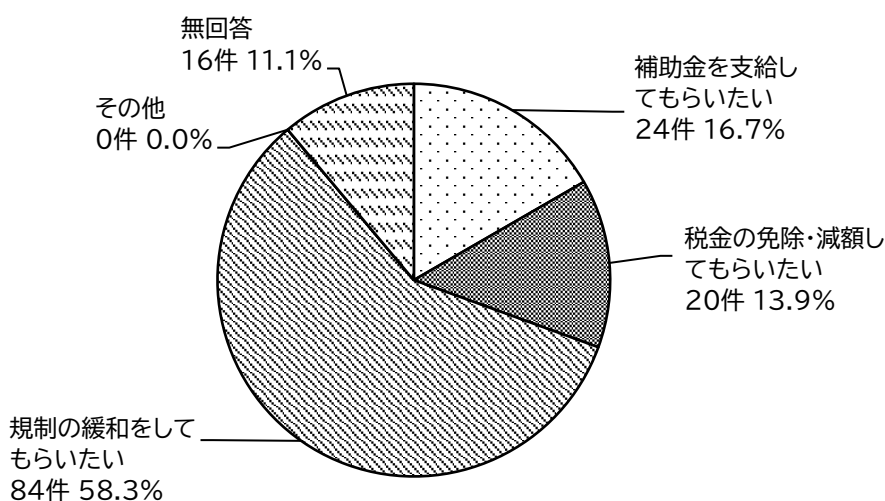


※四捨五入の関係で、合計が必ずしも 100%にならない場合がある。

15) 市独自の企業活動支援策として、期待するもの（長期的な視点を含め）について優先順位を付けてください（第3位）

「規制の緩和をしてもらいたい」の割合が最も高く 58.3%となっています。次いで、「補助金を支給してもらいたい（16.7）」、「税金の免除・減額してもらいたい（13.9）」となっています。

■図表 3-32 市独自の企業活動支援策として期待するもの(第3位)



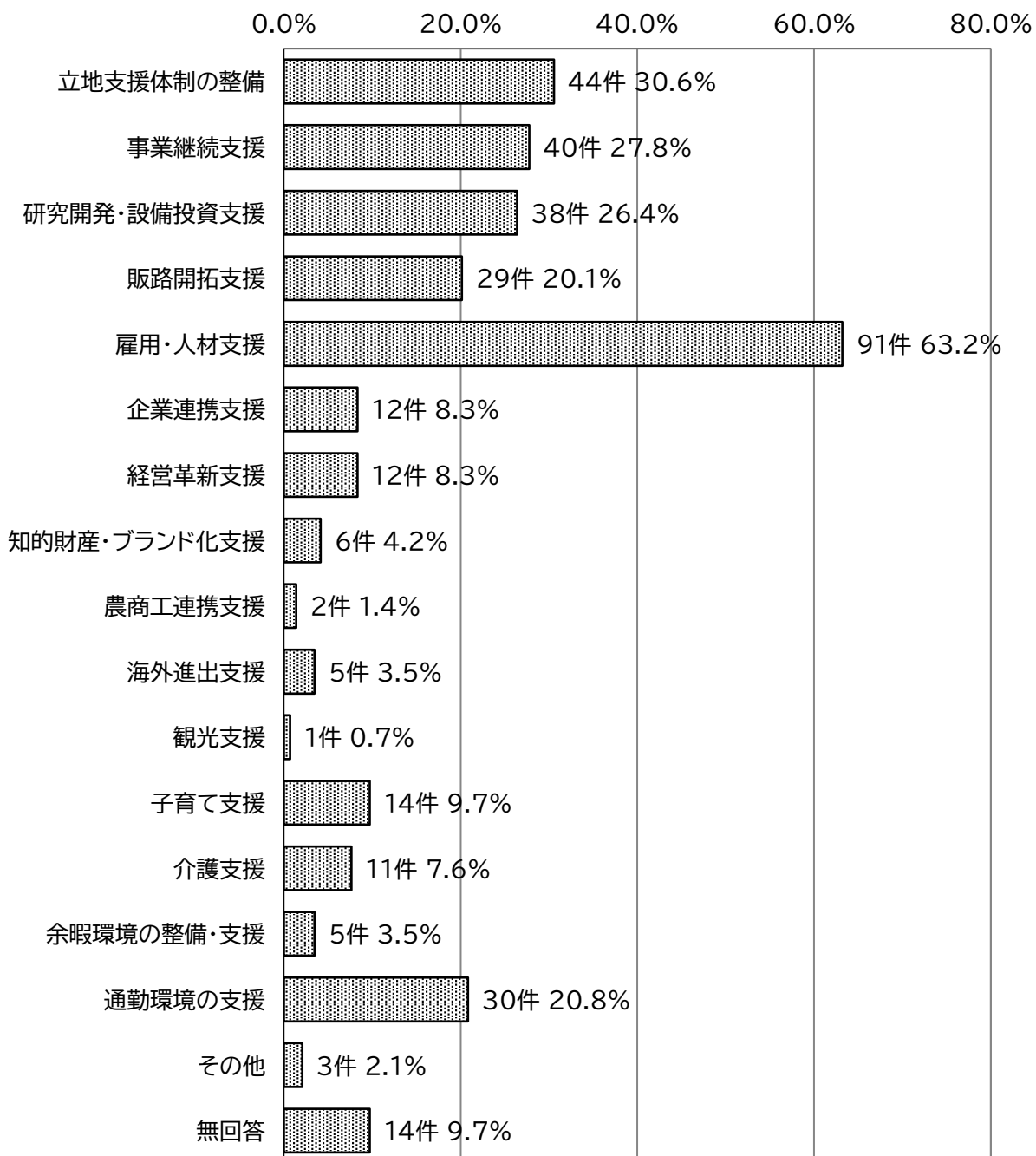
※四捨五入の関係で、合計が必ずしも 100%にならない場合がある。

16) 貴社・貴事業所にとって必要とお考えの施策について、お聞かせください（複数回答）

「雇用・人材支援」の割合が最も高く 63.2%と突出していることから、特に人手不足へ対応する施策を望む市外企業が多いといえます。

■図表 3-33 必要と考える清須市施策

(回答数=144)



【その他回答】

- ・ ゴミ処理。
- ・ 特になし。



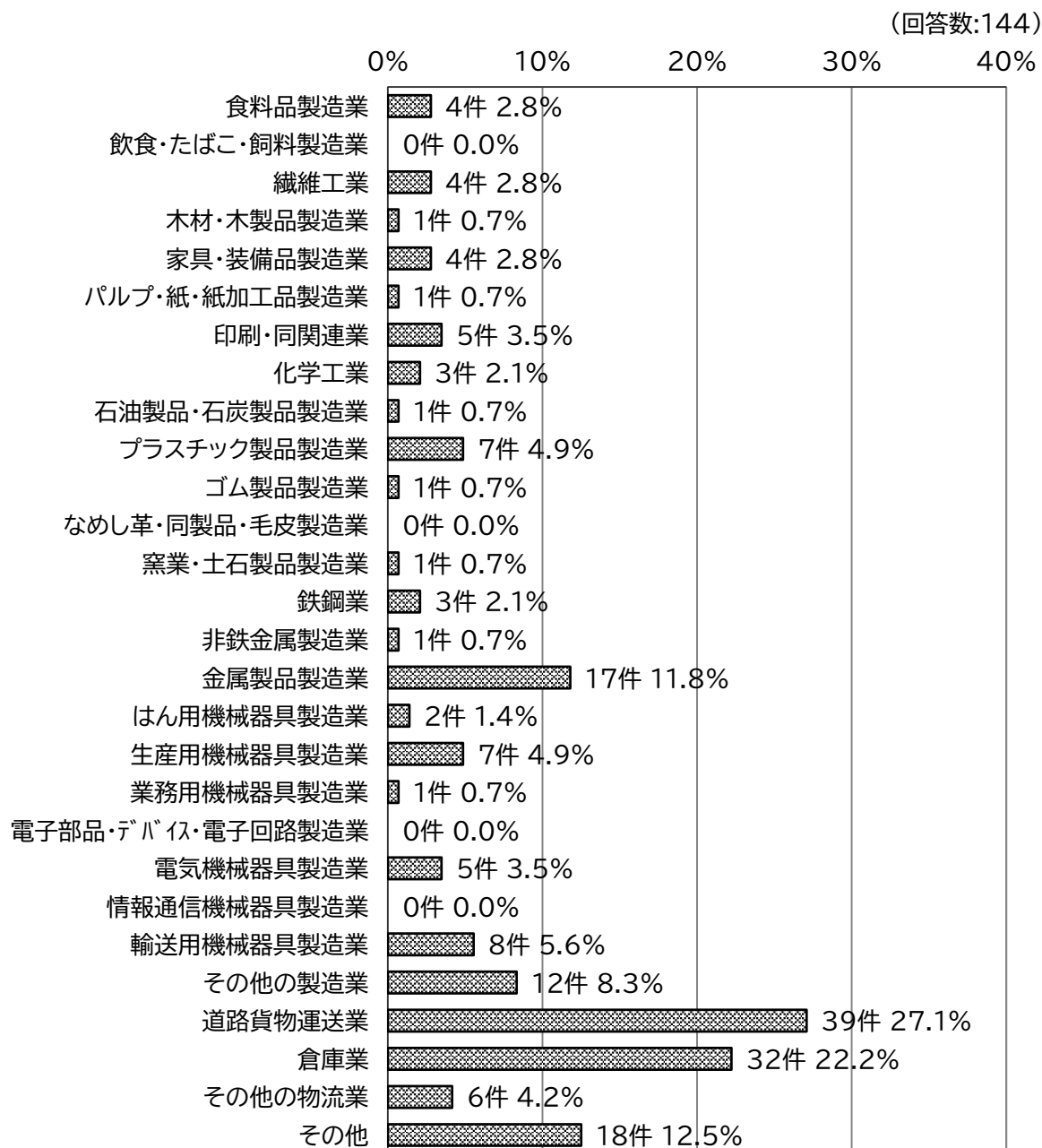
17) 清須市に期待する施策等について、具体的なご希望やご意見がありましたらご記入ください

- ・ 現在、北名古屋市に1,000坪の自社倉庫、稲沢市に2,400坪の賃借倉庫で、同一顧客の物流業務を行っており、集約を検討していたが、今回の誘致対象エリアは双方から至近距離のため、社員の継続雇用の面からも有望と考え、アンケートを送付させていただきます。
- ・ 残念ながら当社のターゲット地域でなく、特段有りません。
- ・ 治水対策。
- ・ あま市と隣接しているため、弊社が取得した「地域未来索引企業」の選定による地域未来索引計画として農商工連携による農地の再利用・開発につなげたい。
- ・ 稲沢市に於いて配送センターは許可ですが、営業倉庫は認可がありません。清須市は大丈夫ですか。

18) 貴社・貴事業所の業種について（複数回答）

製造業では「金属製品製造業（11.8%）」の割合が高く、物流業では、「道路貨物運送業（27.1%）」、「倉庫業（22.2%）」の割合が高くなっています。

■図表 3-34 回答企業の属性(業種)



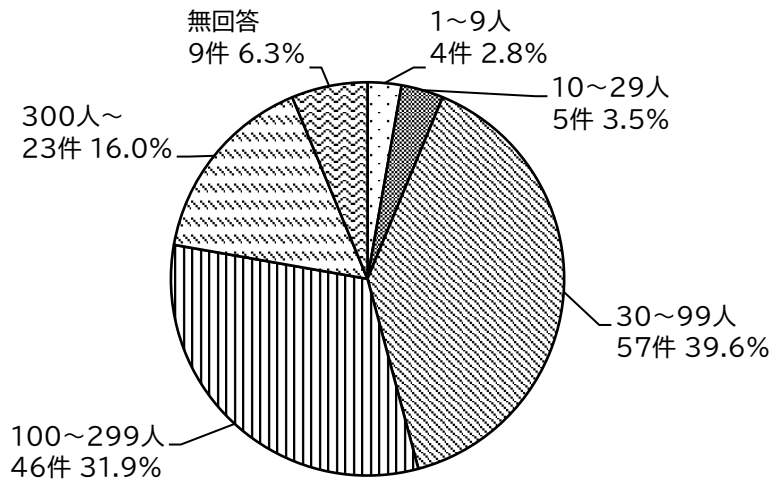
【その他回答】

- ・ 非破壊検査。
- ・ 自動車整備、販売業。
- ・ 卸売業、産廃収運業。
- ・ 卸売業。
- ・ 歯科材料製造。
- ・ 廃棄物処理業。
- ・ ドローン事業。
- ・ 卸売業。
- ・ 電気工事業。
- ・ 卸売業。
- ・ 建設業、屋外広告。
- ・ 運輸に付帯するサービス業（梱包業）。
- ・ 生コンクリート製造業。
- ・ 労働者派遣。
- ・ レンタル業。

19) 従業員数について（会社全体）

「30～99人（39.6%）」の割合が最も高く、次いで「100～299人（31.9%）」となっており、30～299人の中規模企業が約7割を占めています。

■図表 3-35 回答企業の属性(従業員数:全体)

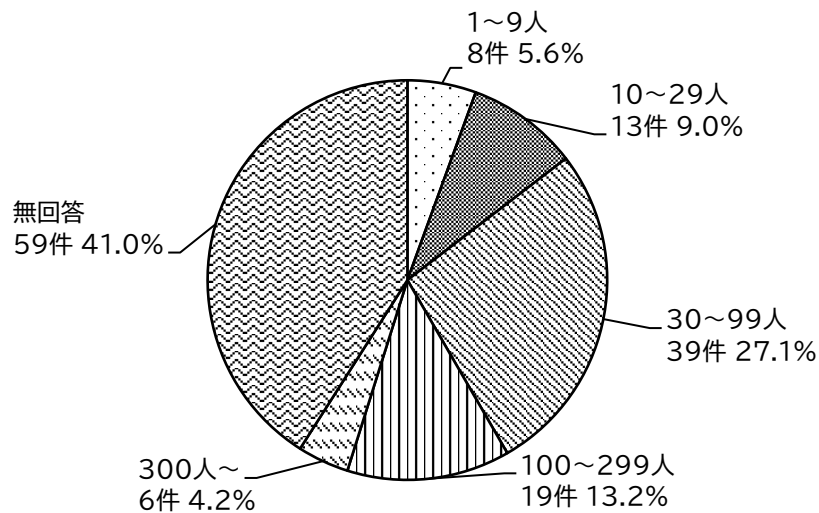


※四捨五入の関係で、合計が必ずしも100%にならない場合がある。

20) 従業員数について（事業所）

「30～99人」の割合が最も高く27.1%となっています。次いで、「100～299人（13.2%）」、「10～29人（9.0%）」となっています。

■図表 3-36 回答企業の属性(従業員数:事業所)



※四捨五入の関係で、合計が必ずしも100%にならない場合がある。



## 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。  
(「清須市アンケート用地需要のまとめ」表の網掛け)
- 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。



## 第5章 地域の現状と課題

### 5.1 春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区

#### (1) 土地利用現況と課題

##### ① 現状

過年度に土地改良事業により整備され、市街化調整区域の農地として区画が整序され、農業振興地域に指定されていない2種及び3種農地であり、特に3種農地は比較的農地転用はしやすい状況にある。

##### ② 課題

インターチェンジから1km以内の立地であることから、愛知県開発審査会基準9号による開発（配送センター・大型車両置き場等）の産業系土地利用によるスプロール化が進んでいる。

また、地区西側は市街化区域内（準工業地域）と、地区東側は北名古屋市の市街化区域内（工業地域）に囲まれた地区であることから、広域のかつ計画的な都市計画を踏まえることと早期に適正な土地利用が図られるよう誘導することが求められる。

なお、特定都市河川浸水被害対策法<sup>※12</sup>に基づく雨水貯留対策に加え、将来的に市街化区域編入（工業系用途）を目指していることから、市宅地開発等に関する指導要綱<sup>※13</sup>による雨水対策として統計上30年に一度程度降る雨に対応する雨水貯留対策が必要になっている。さらに、一部の地域を県が湛水区域に指定していることから、前述した対策に加え、湛水分を考慮した雨水貯留対策が必要となるほか、ライフラインを含めたインフラ整備も必要となってくる。

将来的に市街化区域編入（工業系用途）を目指していることから、市街化編入の条件である道路幅員が9m以上、隅切り5m（交差角により隅切り長は異なる）が確保されるよう、立地企業に対し、敷地の一部寄附及び敷地周囲の側溝入れ替えに対処が必要となる。

#### (2) 道路現況と課題

##### ① 現状

市道流江先線が南北に通っており、更に市道下之郷六角堂線が東西に通っている。

市道流江先線は、大型車両にも対応した舗装構成により整備され、道路幅員は、10.3m（車道7.8m、片側歩道2.5m）であることから、歩行者の安全も確保され車両の通行にも支障がない。

市道下之郷六角堂線も、大型車両にも対応した舗装構成により整備され、道路幅員は、13.8m（車道7.5m、両側歩道3.15m）であることから、歩行者の安全も確保され車両の通行にも支障がない。

一方、前述の道路以外は、土地改良事業により整備された農道舗装（端部は法面）であることから、道路幅員は、8.4m有しているものの、有効幅員は、5m程度となっている。

<sup>※12</sup> 特定都市河川浸水被害対策法 都市部を流れる河川の流域において、特定都市河川及び特定都市河川流域を指定し、浸水被害の防止のための対策の推進を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とした法律。

<sup>※13</sup> 市宅地開発等に関する指導要綱 宅地開発に伴う良好な生活環境を確保することを目的とした行政指導。

## ② 課題

土地改良事業により整備された農道舗装であるため、工場や物流施設等の出入りする車両等の通行を考えた場合、路盤改良と舗装の打ち換えが必要である。

また、農業用水と道路排水を兼用した側溝が、法面の下に設置してあることから、造成時には側溝を布設替えなどの対策が必要である。

## (3) その他

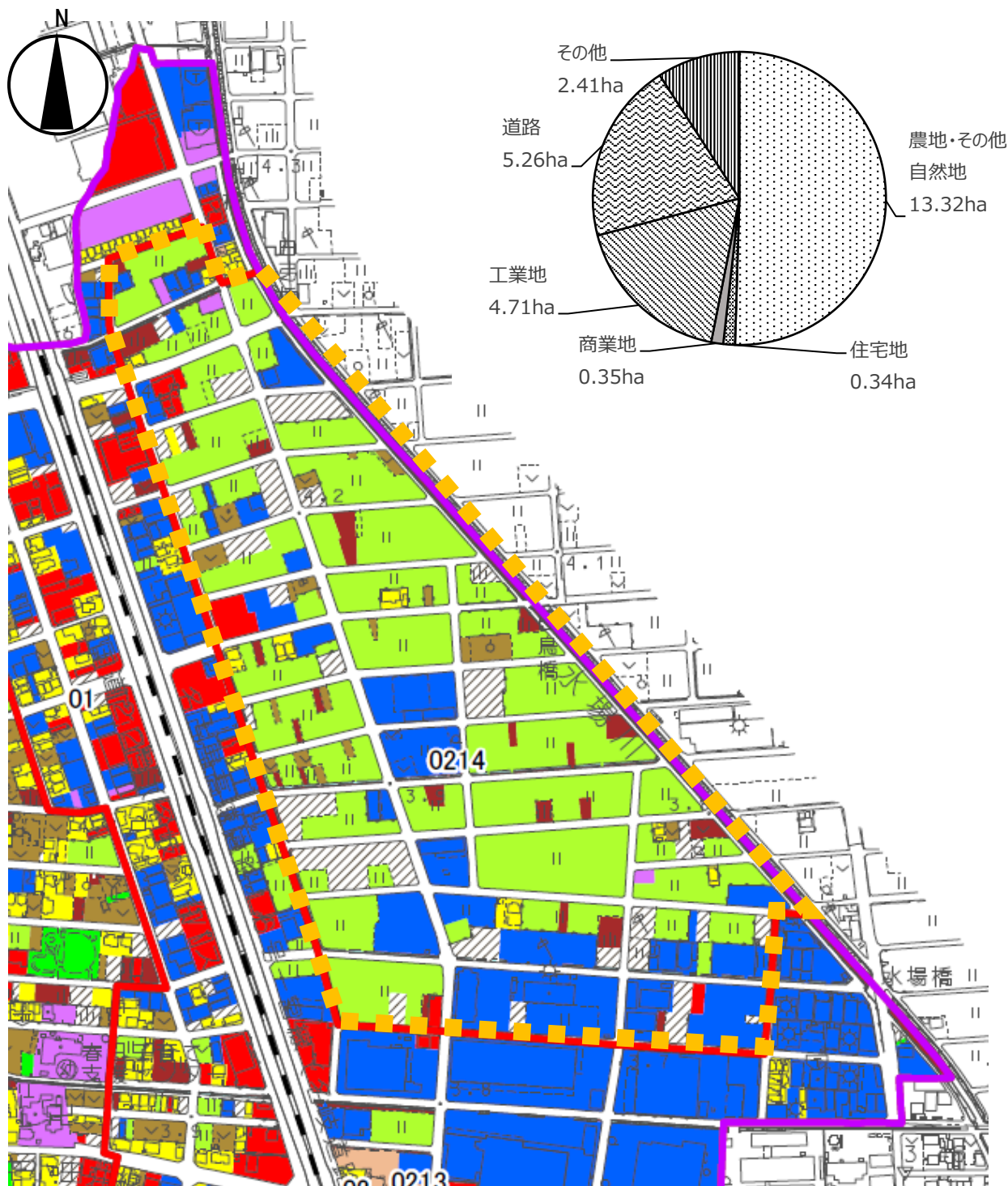
この地区の北部に、一部、下之郷貝塚、白弓遺跡の埋蔵文化財包蔵地<sup>※14</sup>がある。この包蔵地に建物等（工作物など）を建てる場合は文化財保護法<sup>※15</sup>に基づく届出等が必要となる。隣接地も試掘調査等でその要否の判断がされる。

---

※14 埋蔵文化財包蔵地 地中に文化財が埋蔵されている地域。

※15 文化財保護法 文化財を保存し、かつ、その活用を図り、国民の文化的向上に資するとともに、世界文化の進歩に貢献することを目的とした法律。埋蔵文化財包蔵地の範囲内で工事を伴う掘削作業を行う場合には、工事着工の60日前までに市教育委員会経由で都道府県教育委員会に届出することを義務付けている。

■図表 5-1 春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区の土地利用状況



田	水田
畑	畑、果樹園、採草地、養鶏(牛、豚)場、ビニールハウス
山林	樹林地
水面	河川水面、湖沼、ため池、用水路、堰、運河水面
その他の自然地	原野・牧場、荒地(注1)、低湿地、河川敷・河原、海浜、湖岸

住宅用地	住宅、共同住宅、店舗併用住宅、店舗併用共同住宅、作業所併用住宅
商業用地	業務施設、物販店、飲食店、宿泊施設、娯楽、遊戯施設
工場用地	運輸倉庫施設、工業施設、危険物貯蔵・処理施設
公益施設用地	官公庁施設、教育施設、文化・宗教施設、医療・社会福祉施設
その他の公的施設用地	防衛施設用地

道路用地	道路、駅前広場
交通施設用地	自動車ターミナル、立体駐車場、鉄道用地、空港、港湾
公共空地	公園・緑地、広場、運動場、墓園
その他の空地	改築工事中の土地、ゴルフ場
低未利用地	平面駐車場、未利用地(注2)

(資料) 令和元年度 愛知県都市計画基礎調査

## 5.2 春日舟付・長久寺地区

### (1) 土地利用現況と課題

#### ① 現状

過年度に土地改良事業により整備され、市街化調整区域の農地として区画が整序され、農業振興地域に指定されている2種農地であり、農用地は指定されていない。

#### ② 課題

インターチェンジから1 km以内の立地であることから、愛知県開発審査会基準9号による開発（配送センター・大型車両置き場等）の産業系土地利用のほか、分家住宅が立地するなどスプロール化が進んでいる。

また、地区西側は市街化調整区域内の既存集落による住居を主体とした利用が多く、地区東側は市街化区域（準工業地域）に囲まれた地区であることから、広域的かつ計画的な都市計画を踏まえると早期に適正な土地利用が図られるよう誘導することが求められる。

なお、特定都市河川浸水被害対策法に基づく雨水貯留対策に加え、将来的に市街化区域編入（工業系用途）を目指していることから、市宅地開発等に関する指導要綱による雨水対策として統計上30年に一度程度降る雨に対応する雨水貯留対策が必要となるほか、ライフラインを含めたインフラ整備も必要となってくる。

将来的に市街化区域編入（工業系用途）を目指していることから、市街化編入の条件である道路幅員が9 m以上、隅切り5 m（交差角により隅切り長は異なる）が確保されるよう、立地企業に対し、敷地の一部寄附及び敷地周囲の側溝入れ替えに対処が必要となる。

### (2) 道路現況と課題

#### ① 現状

市道焼田愛宕線が南北に通っており、更に市道野田町立作線が東西に通っている。

市道焼田愛宕線は、大型車両にも対応した舗装構成により整備され、道路幅員は、10.2 m（車道8.2m、片側歩道2 m）であることから、歩行者の安全も確保され車両の通行にも支障がない。

市道野田町立作線も、大型車両にも対応した舗装構成により整備され、道路幅員は、10.5 m（車道7.2m、片側歩道2 m）であることから、歩行者の安全も確保され車両の通行にも支障がない。

一方、前述の道路以外は、土地改良事業により整備された農道舗装（端部は法面）であることから、道路幅員は、8.4m有しているものの、有効幅員は、5 m程度となっている。

#### ② 課題

土地改良事業により整備された農道舗装であるため、工場や物流施設等の出入りする車両等の通行を考えた場合、路盤改良と舗装の打ち換えが必要である。

また、農業用水と道路排水を兼用した側溝が、法面の下に設置してあることから、造成時には側溝を布設替えなどの対策が必要である。

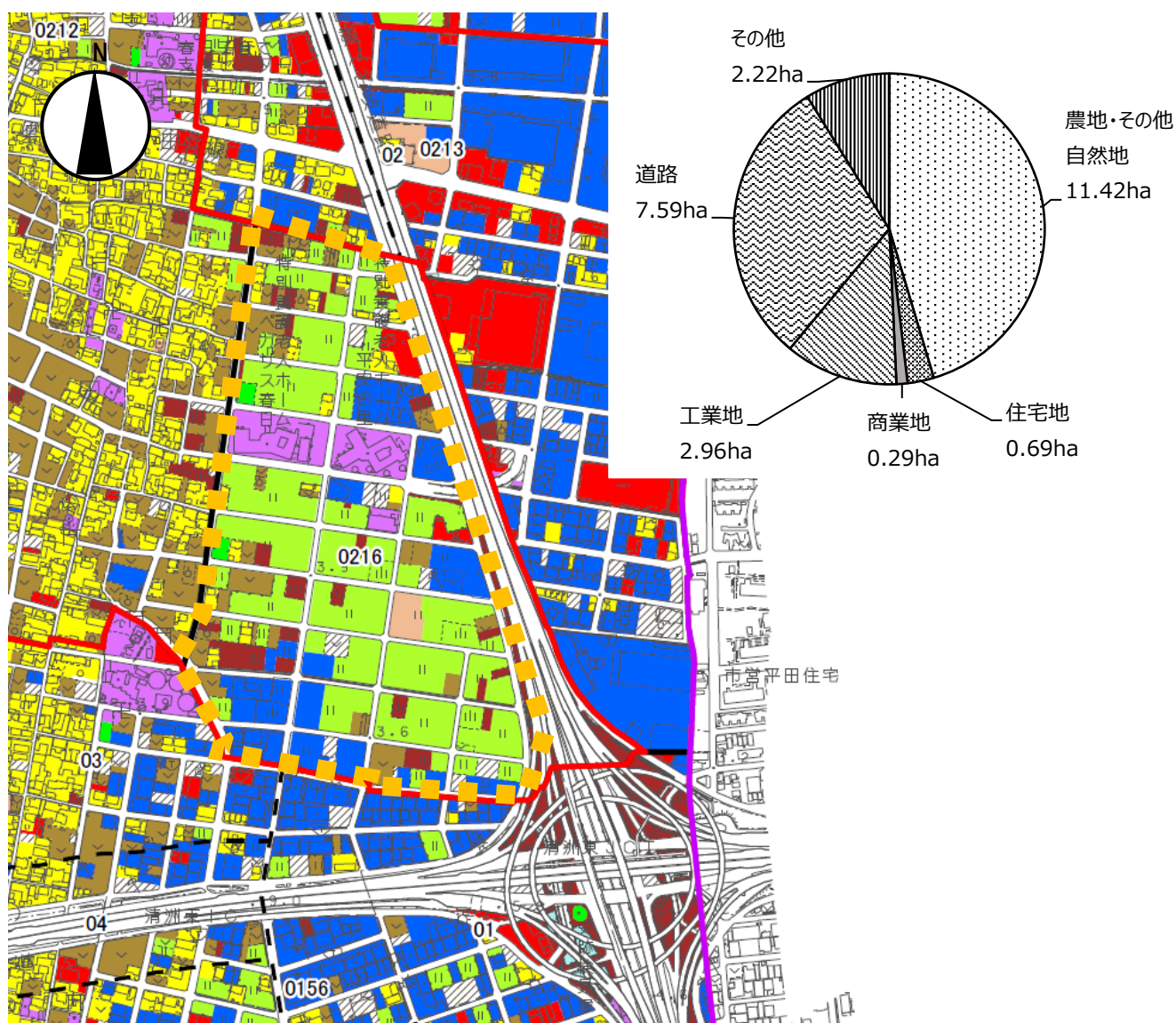
なお、地区内から主要幹線道路までのアクセスは、国道302号へは愛宕交差点が主である。国道22号へは信号交差点が無い状況にある。国道22号及び302号のそれぞれにアクセスする交差点はあるものの、出勤時間帯は慢性的に渋滞している。

### (3) その他

朝日遺跡の埋蔵文化財包蔵地が、この地区の南東部に広がっている。全国的に有名な遺跡でもあり、過去の調査実績では、縄文・弥生初期・弥生中期・弥生後期・古墳・飛鳥の各時代の遺構・遺物が確認されている。

この包蔵地に建物等（工作物など）を建てる場合は文化財保護法に基づく届出等が必要となる。隣接地も試掘調査等でその要否の判断がされる。

■図表 5-2 春日舟付・長久寺地区の土地利用状況



田	水田
畑	畑、果樹園、採草地、養鶏(牛、豚)場、ビニールハウス
山林	樹林地
水面	河川水面、湖沼、ため池、用水路、塚、運河水面
その他の自然地	原野・牧場、荒地(注1)、低湿地、河川敷・河原、海浜、湖岸

住宅用地	住宅、共同住宅、店舗併用住宅、店舗併用共同住宅、作業所併用住宅
商業用地	業務施設、物販店、飲食店、宿泊施設、娯楽、遊戯施設
工場用地	運輸倉庫施設、工業施設、危険物貯蔵・処理施設
公益施設用地	官公庁施設、教育施設、文化・宗教施設、医療・社会福祉施設
その他の公的施設用地	防衛施設用地

道路用地	道路、駅前広場
交通施設用地	自動車ターミナル、立体駐車場、鉄道用地、空港、港湾
公共空地	公園・緑地、広場、運動場、墓園
その他の空地	改築工事中の土地、ゴルフ場
低未利用地	平面駐車場、未利用地(注2)

(資料) 令和元年度 愛知県都市計画基礎調査

## 5.3 土田・上条地区

### (1) 土地利用現況と課題

#### ① 現状

この地区は、昭和 45 年に農業振興地域農用地に指定されており、農地が一団で広がっている。主な利用としては、水田での利用（耕作受託事業者へ委託している。）が大半で、一部ではビニールハウスや畑の利用もある。

また、名古屋第二環状自動車道（以下、「名二環」という。）の清洲西及び甚目寺北インターチェンジから近いことから、交通の利便性が良く、市内外からのアクセスが高いが、一団の農地として長きにわたり保全されてきた。

しかしながら、長年、農地を保全してきた地権者から、平成 30 年 8 月、11 月に、新たな土地利用が図られるよう農業振興地域農用地を除外し、先進技術産業の誘致等により、雇用の促進及び税収の増加など地域の発展を希望した内容の請願書が議会へ提出され、採択された。

さらには、新たな土地利用を検討するため、地元地権者有志によるまちづくり協議会が立ち上げられ、この地区の新たな土地利用について議論が進められている。

#### ② 課題

大半の地権者は、営農の継続が困難との認識であるが、一部の地権者は、継続した営農を望んでいる。

なお、地区全体の地権者の考え方として、スプロール化に繋がる一部利用には否定的であり、一団の土地利用ができるよう合意形成が図られるかが重要となっている。

### (2) 道路現況と課題

#### ① 現状

地区内には、県道給父清須線のほか、既存市街地と国道 302 号を結ぶ東西アクセス道路である市道上条線が東西に通っている。市道上条線は、地区東側の市街化区域内（主に第一種低層住居専用地域）の住宅地から国道 302 号に出るために使用され、道路幅員は、8.2 m 有しているものの、有効幅員は 5.9m しかなく、車同士がすれ違うことは難しい。また、南北に通っているほとんどの市道は、道路幅員は 5.4m 有しているものの、有効幅員は 3.5 m しかなく、主に営農者が農業に従事するために使用されている。

#### ② 課題

県道給父清須線以外の市道は、有効幅員が狭いため、開発にあたり、道路整備を検討する必要がある。

なお、工業系土地利用で整備された際に、最寄り駅が名鉄新清洲駅となるが、駅と当該地区との間には既存市街地があるが、十分な幅員を有する道路が無い場合、通勤者のためのアクセス道路の整備を検討する必要がある。

また、道路整備にあたっては、地区東側の既存市街地、地区南側の教育施設への影響を考慮する必要がある。地区全般にわたって、道路整備が必要となるほか、ライフラインを含めたインフラ整備も必要となってくる。

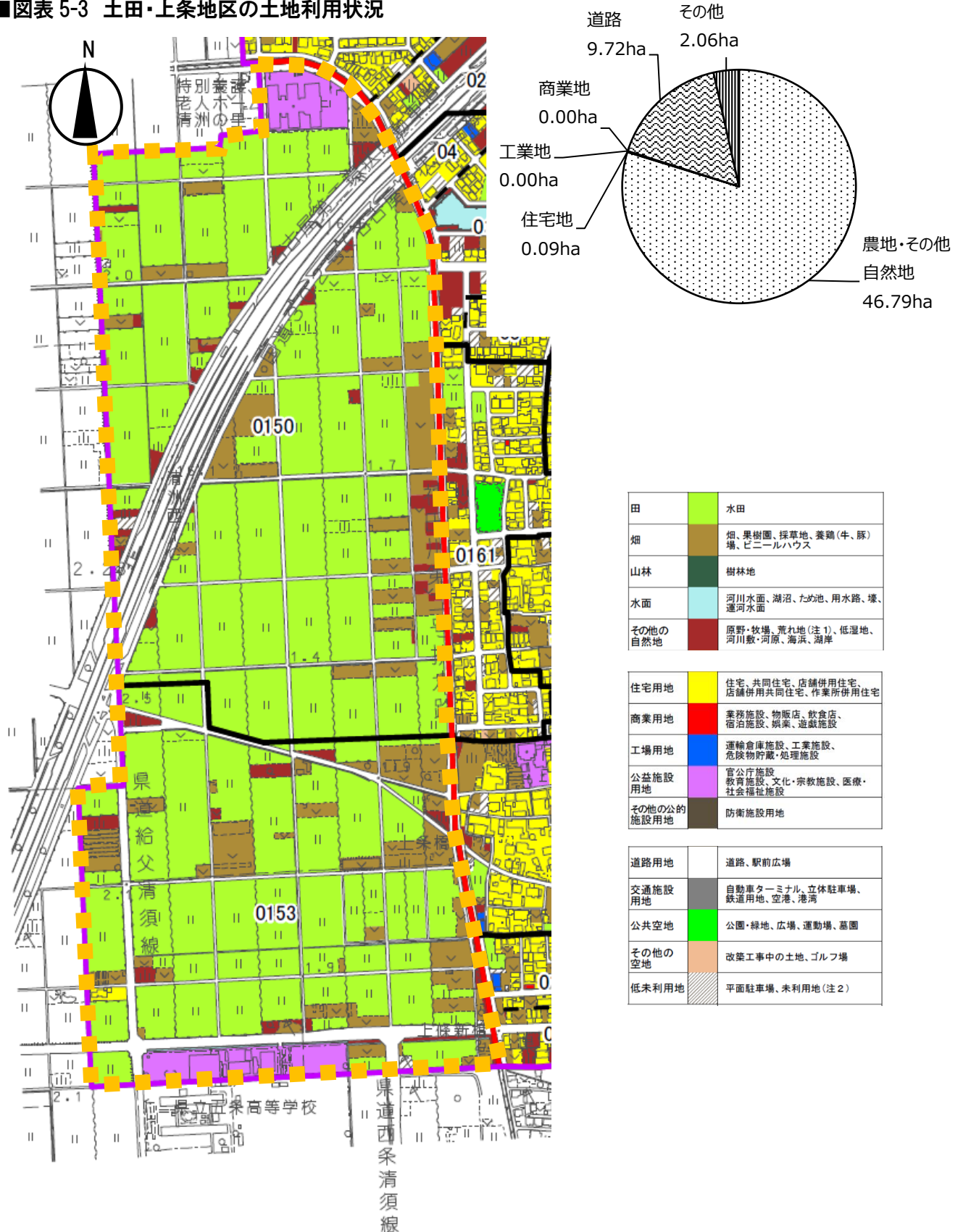
### (3) その他

この地区の北部に、土田遺跡の埋蔵文化財包蔵地が広がっている。この包蔵地に建物等（工作物など）を建てる場合は文化財保護法に基づく届出等が必要となる。隣接地も試掘調査等でその要否の判断がされる。

隣接するあま市では、国道 302 号を挟んで西側で企業庁による工業団地の整備が計画されており、土地利用計画の広域的な調整を検討していく必要がある。

この地区には宮田用水のパイプライン(φ1,800mm)が縦断しており、移設する場合は、高額な費用が必要となる。

■図表 5-3 土田・上条地区の土地利用状況



(資料) 令和元年度 愛知県都市計画基礎調査

■図表 5-4 3地区の現状土地利用割合

上段：面積、下段：構成比

	農地等※	住宅地	商業地	工業地	道路	その他	総計
春日白弓・烏出・郷ヶ島地区 (図表 5-1)	13.32ha	0.34ha	0.35ha	4.71ha	5.26ha	2.41ha	26.39ha
	50.5%	1.3%	1.3%	17.8%	19.9%	9.1%	100.0%
春日舟付・長久寺地区 (図表 5-2)	11.42ha	0.69ha	0.29ha	2.96ha	7.59ha	2.22ha	25.17ha
	45.4%	2.7%	1.2%	11.8%	30.2%	8.8%	100.0%
土田・上条地区 (図表 5-3)	46.79ha	0.09ha	0.00ha	0.00ha	9.72ha	2.06ha	58.66ha
	79.8%	0.2%	0.0%	0.0%	16.6%	3.5%	100.0%

※その他自然地を含む

(資料) 令和元年度 愛知県都市計画基礎調査



## 第6章 基本方針及び地区別ビジョン

### 6.1 計画目標年次

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。

### 6.2 基本方針

#### (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。

特に清須市は、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り、産業と技術革新の基盤になることが期待される。

##### 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。

市内企業の流出防止は、市内の既存従業員が通える場所に引き続き雇用先が確保されることから、コンパクトなまちづくりにつながり、通勤時間の短縮、自動車移動に伴うCO2削減にも寄与するものであり、清須市、愛知県の環境面の貢献からも期待される。

## 【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。

また住工混在の解消は、産業改善の視点に加えて、安全・安心なまちづくりに貢献するものであり、持続可能性のある産業・まちづくりの観点からの貢献が期待される。

### 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、清洲西及び甚目寺北 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役立てていく。

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。

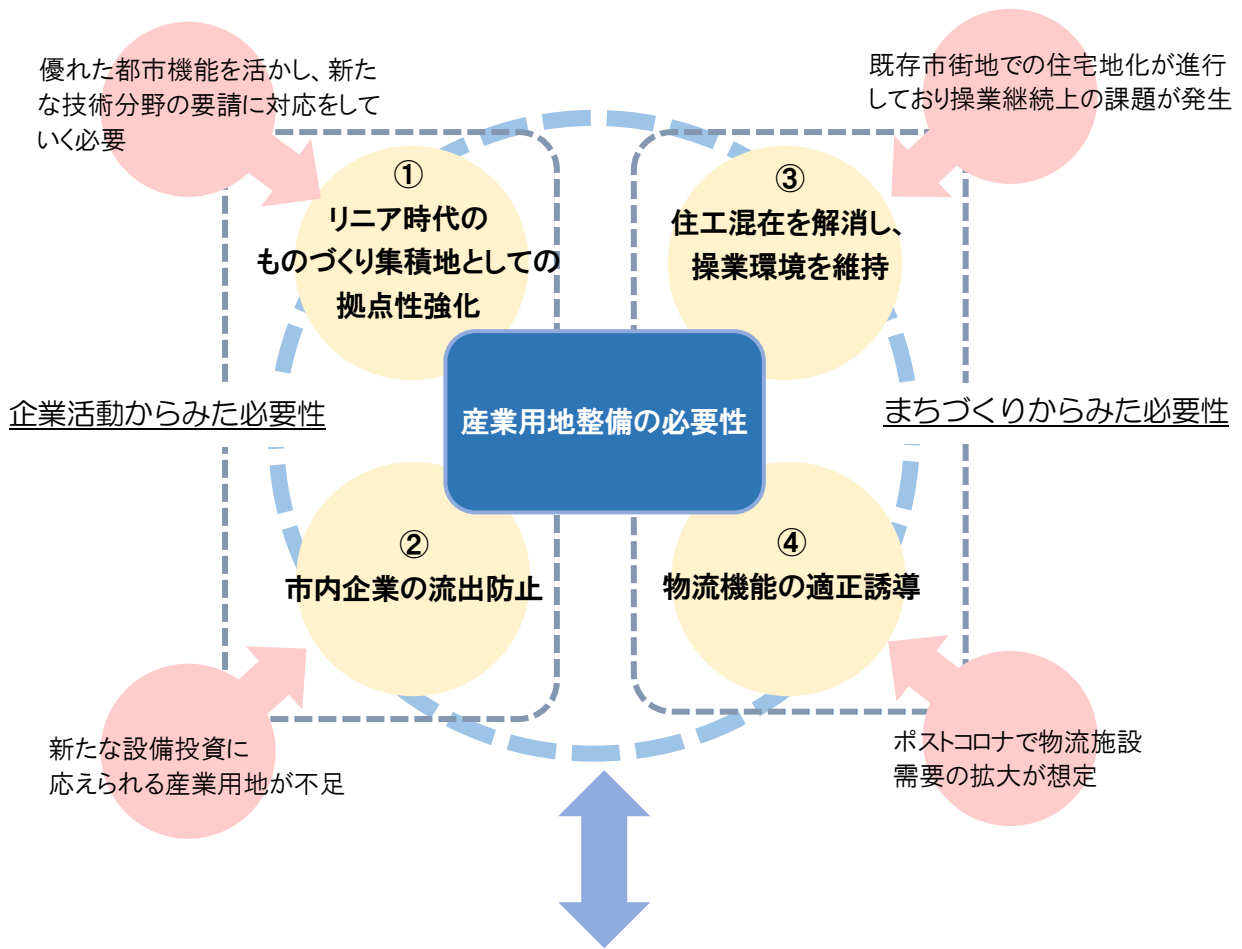
また、インター直結型の産業拠点形成は、トラック輸送の効率化、安全なまちづくりに貢献するものであり、広域名古屋圏の産業配置、都市構造の適正化による環境面、持続的まちづくりなどへの貢献が期待される。

## (2) 産業用地整備の効果

産業用地整備の効果は、清須市の企業活動、まちづくりの観点に加えて、新たな産業基盤形成、コンパクトなまちづくり、安全・安心なまちづくり、都市構造の適正化等といった、産業・技術、交通、居住、エネルギー等の面で、市の SDGs<sup>\*16</sup>の達成を促すものであり、第2次総合計画で位置づけられた SDGs のまちづくりの点からも、積極的な取組みの必要がある。

<sup>\*16</sup> SDGs（持続可能な開発目標） 2015（平成 27）年9月の国連サミットにおいて、全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に掲載された世界共通の目標で、健康や教育、経済成長、気候変動に関するものなど、多岐にわたる 17 の目標と 169 のターゲットが設定されており、2030（令和 12）年までの達成を目指すものである。

■図表 6-1 産業用地の必要性



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



### (3) 産業用地需要に対応した計画規模

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）については、計画対象期間にて、約58haの計画規模を確保する。

計画規模を超える用地需要については、計画期間の需要動向を踏まえつつ、土田・上条地区の名二環北側への配置を検討していくものとする。

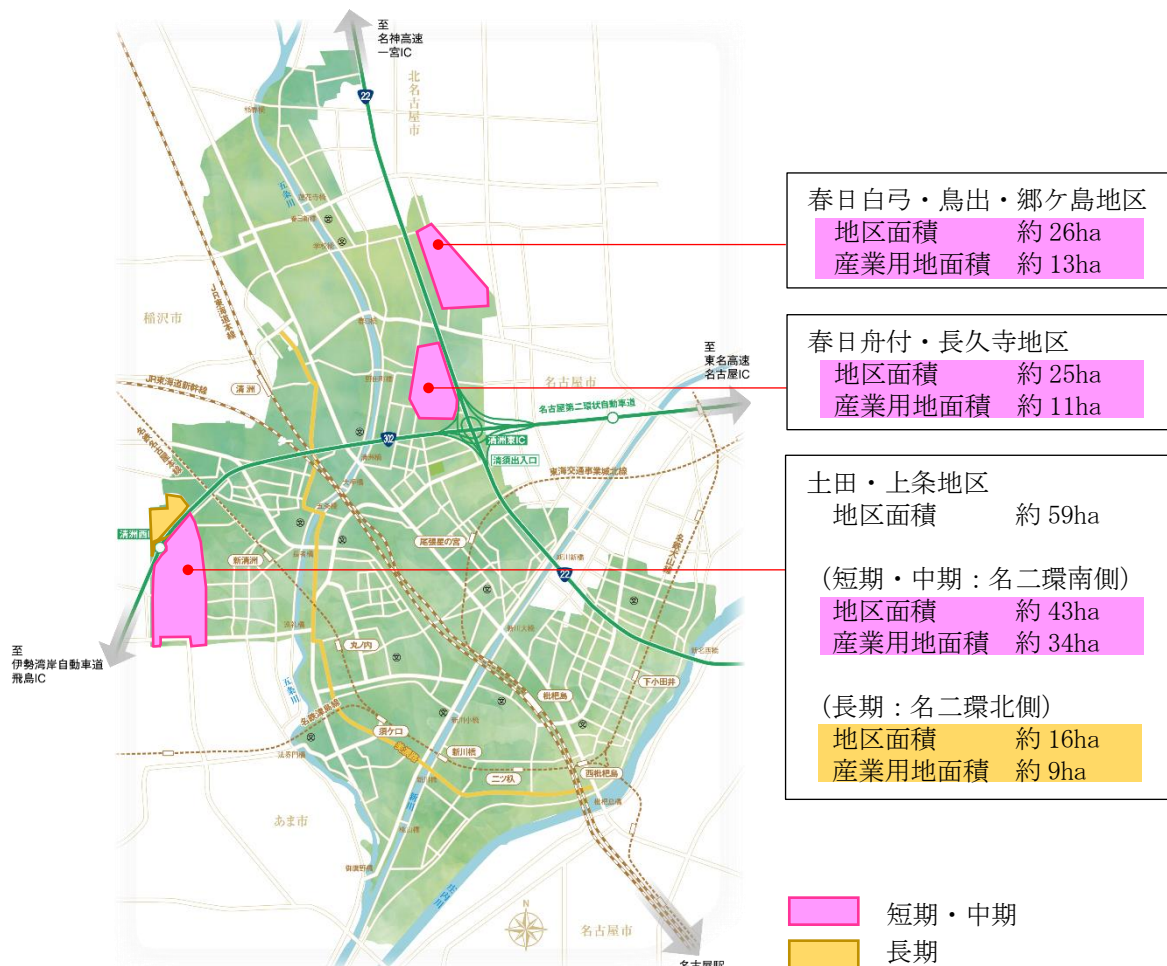
■図表 6-2 産業用地計画規模

	春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区 (約 26ha)	春日舟付・長久寺地区 (約 25ha)	土田・上条地区 (約 59ha) 名二環南側 (約 43ha)	計
短・中期 (計画期間)	約 13ha	約 11ha	約 34ha <sup>※1</sup>	約 58ha
長期 (計画期間以降)			約 9ha	約 9ha
合計	約 13ha	約 11ha	約 43ha <sup>※2</sup>	約 67ha

※1 対象面積 43ha に土田・上条地区の農用地比率 (0.8=46.79ha/58.66ha) を乗じたもの。

※2 一部の道路拡張、貯留池分を除く概算用地供給規模。

■図表 6-3 産業用地計画規模の配置



## 6.3 地区別ビジョン及び地区別方針

### (1) 春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区（約 26ha）

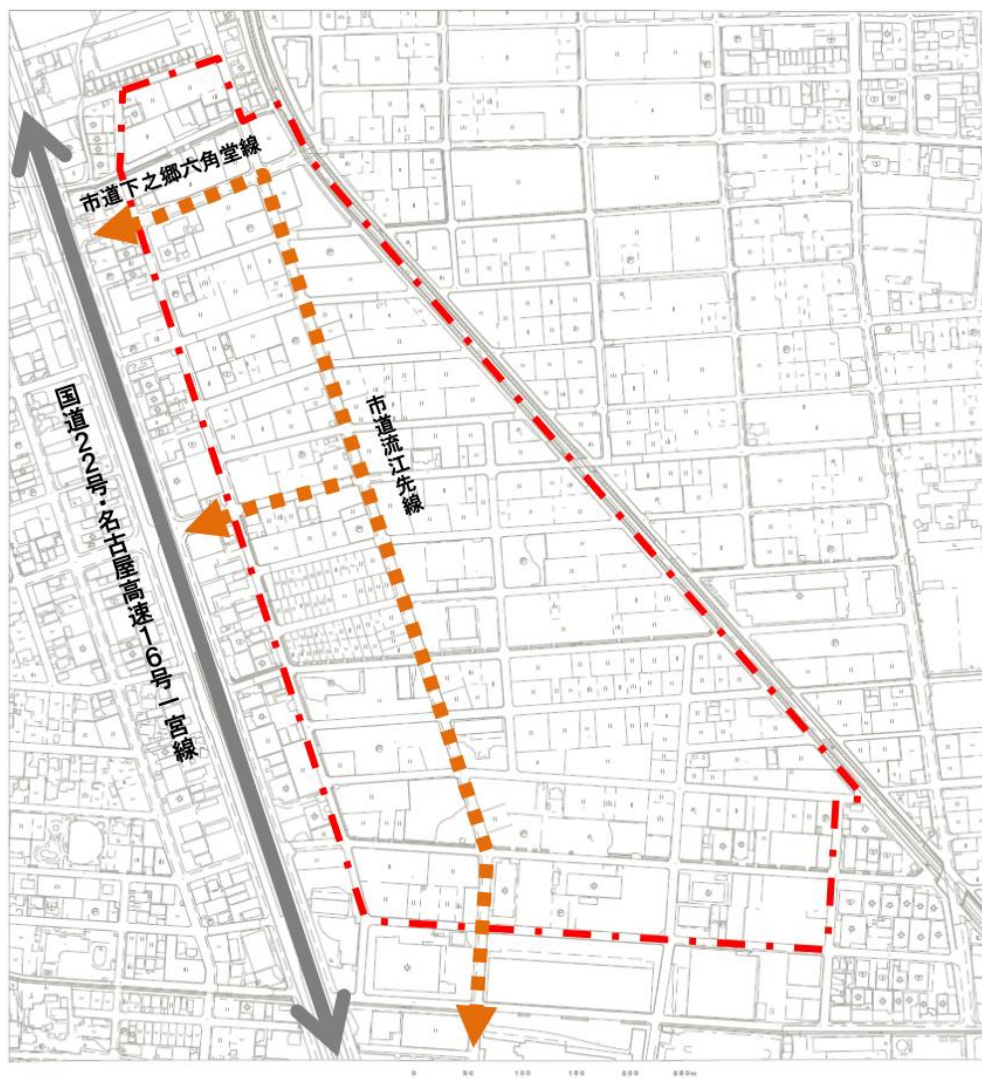
#### ① ビジョン

本地区は、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用地供給を促していく。主に「愛知県の産業集積の推進に関する基本指針」に定める集積業種の製造業の工場の立地を促していく。

市内工場立地の短期・中期需要に対応し、企業の市外流出を防止する観点から、都市計画法第 34 条第 12 号の規定による申出区域（清須市から愛知県への申出）として、開発許可手続きの迅速化を図っていく。

なお、一部利用ではなく、街区全体が利用されるよう配慮する必要がある。

■図表 6-4 春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区のビジョン



#### ② 方針

##### ア 土地利用

既存道路を活用して、市内外の工場、物流施設の立地を行っていく。幅員 10.3m の市道流江先線等の沿線において敷地規模 1ha 以上の工場や研究施設及び物流施設の配置を行う。

その他 8.4mの前面道路を持つ区画には、敷地面積が 0.3ha～1 ha 未満の地元中小・中堅企業の配置を行う。

## イ 道路配置

市道流江先線が地区内幹線道路となることから、施設立地に応じた交通安全施設等の配置を進める。また、一部の地区内の道路で、水場川にて行き止まりとなる箇所があることから、そのような道路を含めた複数街区に渡っての一体的な大規模開発の際は、地元地域及び地権者との調整により廃道が認められる場合は、道路管理者との協議、議会の承認などの手続きを経たうえで、有効的な利用形態も検討していく。

## ウ 立地推進企業

主に「愛知県の産業集積の推進に関する基本指針」に定める集積業種の製造業の工場や研究施設の立地を促していく。

(参考 東尾張地域の指定業種)

### 【東尾張地域】

名古屋市、瀬戸市、半田市、春日井市、犬山市、常滑市、江南市、小牧市、東海市、大府市、知多市、尾張旭市、岩倉市、豊明市、日進市、清須市、北名古屋市、東郷町、長久手町、豊山町、大口町、扶桑町、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町

#### 〈指定集積業種〉

- ・機械関連産業：1112化学繊維、16化学工業、18プラスチック、19ゴム製品、22鉄鋼業、23非鉄金属、24金属製品、25はん用機械、26生産用機械、27業務用機械、28電子部品・デバイス、29電気機械、30情報通信機械 他
- ・輸送機械関連産業：11繊維工業、16化学工業、18プラスチック、19ゴム製品、21窯業・土石、22鉄鋼業、23非鉄金属、24金属製品、25はん用機械、26生産用機械、27業務用機械、28電子部品・デバイス、29電気機械、30情報通信機械、31輸送機械、3231時計・同部分品、3297眼鏡製造
- ・健康長寿関連産業：9食料品、10飲料・飼料、11繊維工業、12木材・木製品、13家具・装備品、14紙・紙加工品、16化学工業、21窯業・土石、27業務用機械、31輸送機械、52飲食用料卸、3231時計・同部分品、3297眼鏡製造
- ・新エネルギー関連産業：1112化学繊維、1113炭素繊維、16化学工業、21窯業・土石、22鉄鋼業、24金属製品、25はん用機械、26生産用機械、27業務用機械、28電子部品・デバイス、29電気機械、30情報通信機械、31輸送機械 他
- ・物流関連産業：44道路貨物運送業、45水運業、47倉庫業、48運輸付帯サービス業、69不動産賃貸・管理業

## (2) 春日舟付・長久寺地区（約 25ha）

### ① ビジョン

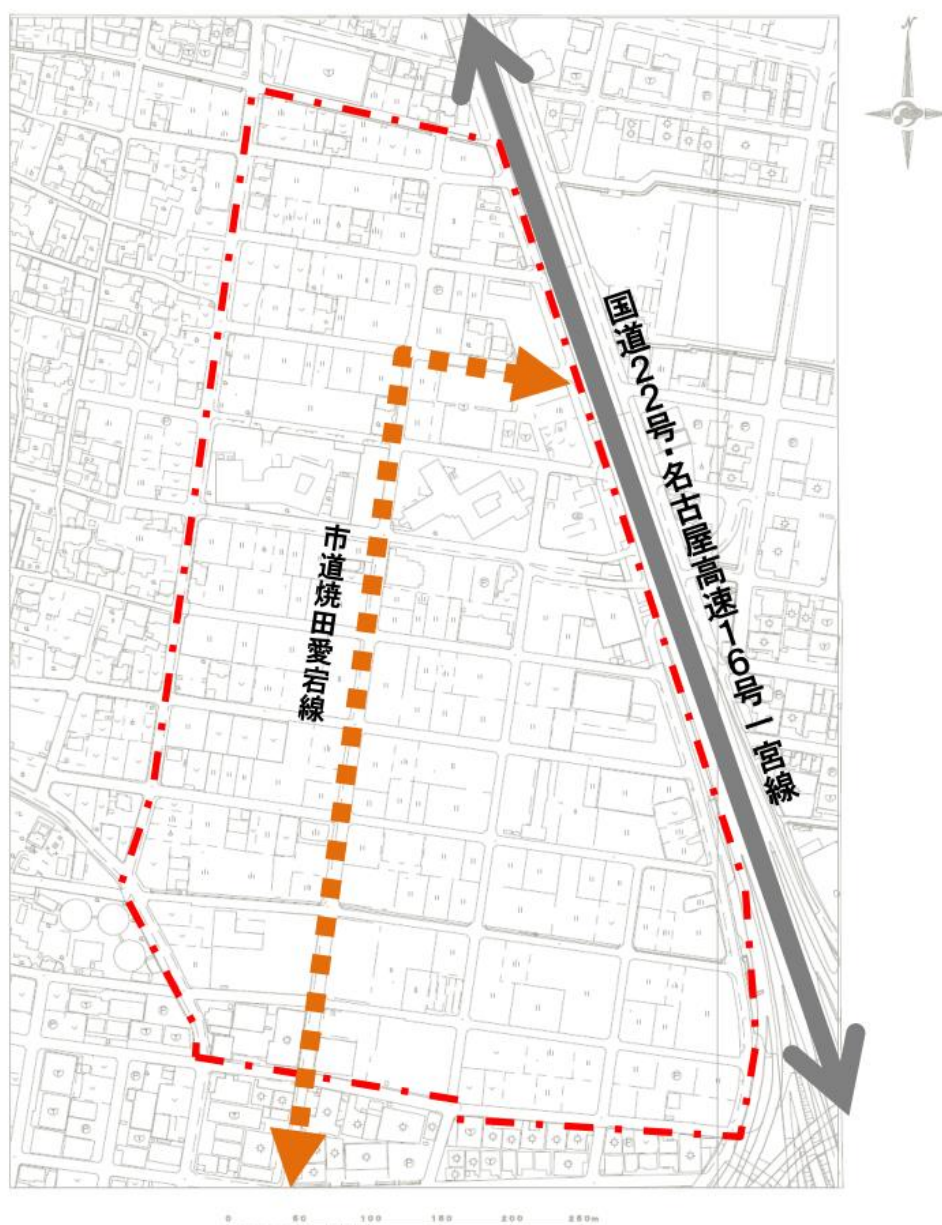
本地区は、既存市街地との近接性を持っていることから、主に市内企業、近隣市外の工場立地を視野に用地供給を促していく。

朝日遺跡の埋蔵文化財包蔵地が、地区南東部に広がっていることから、埋蔵文化財を保護しつつ立地が可能となるような事業者を視野に、市内外の企業で、主に「愛知県の産業集積の推進に関する基本指針」に定める集積業種の製造業の工場の立地を促していく。

市内工場立地の短期・中期需要に対応し、企業の市外流出を防止する観点から、都市計画法第34条第12号の規定による申出区域として、開発許可手続きの迅速化を図っていく。

なお、一部利用ではなく、街区全体が利用されるよう配慮する必要がある。

■図表 6-5 春日舟付・長久寺地区のビジョン



## ② 方針

### ア 土地利用

既存道路を活用して、市内外の工場の立地を行っていく。インターチェンジ至近にある本地区では、インターチェンジから敷地に至る道路幅員が6 m確保されていれば、流通業務施設の立地は可能となるが、施設の発生・集中交通の地区内流入を抑制する観点から、幅員 10.2mの市道焼田愛宕線沿線への誘導を図っていく。その他 8.4mの前面道路を持つ区画には、敷地面積が 0.3ha～1 ha 未満の地元中小・中堅企業の配置を行う。

### イ 道路配置

市道焼田愛宕線が地区内幹線道路となることから、施設立地に応じた交通安全施設等の配置を進める。また、市道焼田愛宕線と主要幹線道路の接続にあたっては、交通量の増加に応じた信号設置等を検討していく。

### ウ 立地推進企業

主に「愛知県の産業集積の推進に関する基本指針」に定める集積業種の製造業の工場や研究施設の立地を促していく。



### (3) 土田・上条地区 (約 43ha ; 名二環南側地区)

#### ① ビジョン

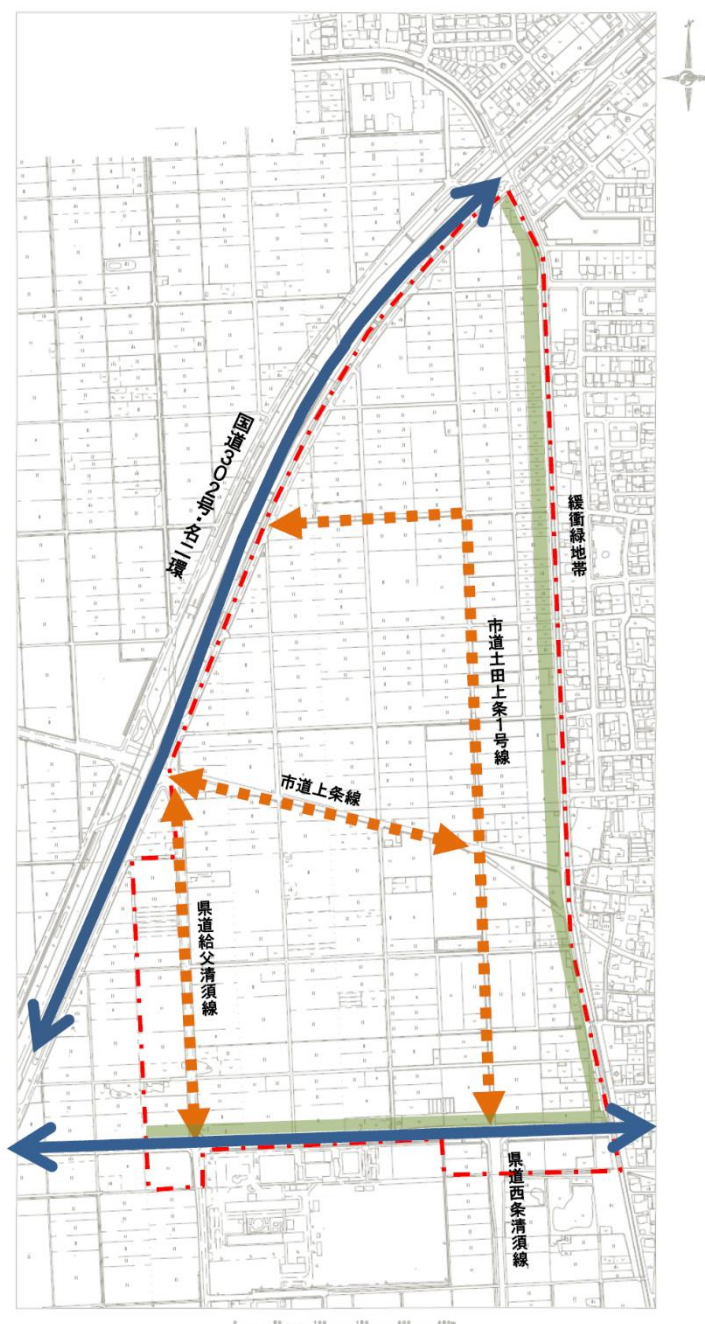
本地区は、一団の開発が可能となるよう、まとめて画地を確保することで、市内外企業の製造業をはじめとした大規模な工業立地に対応していく。また、インターチェンジ隣接の好立地を活かし、マルチテナント型の物流施設を中心とする物流用地需要にも対応していく。

加えて、面的整備を図ることで、個別開発許可では対応が困難な 0.3ha 未満の工業用地にも対応が可能となるよう、小規模な需要に配慮した用地確保の検討を図っていく。

開発にあたっては、地区東側の既存市街地、地区南側の教育施設への影響を考慮し、企業立地による発生・集中交通処理による動線確保とあわせて、通過交通の排除、道路緩衝帯、道路安全施設の配置などを進める。

都市計画法第 21 条の 2 の規定による都市計画提案制度に基づく開発により、都市計画協議の迅速化を図り、旺盛な産業用地需要への対応を図る。

■図表 6-6 土田・上条地区のビジョン



## ② 方針

### ア 土地利用

現行の土地利用は、大半が農地であり、地権者、土地改良区等との十分な理解と調整のもと事業を進めていく必要がある。一団地の産業団地として整備していくため面的手法を導入し、大規模な工場や研究施設、物流用地も提供できる土地利用を図っていく。

地区東側の既存市街地には緩衝域となる水路があるため、この空間を活かした緩衝緑地帯等の配置を図る。また、地区南側には愛知県立五条高校が立地しており、緩衝緑地帯、道路安全施設の配置を図っていく。

### イ 道路配置

地区内の道路は、市道上条線等を除いて、6 m未満であることから、整備を行う画地規模とあわせた新規道路整備が必要である。市道上条線は既存市街地の住民の利用が多い路線であることから、既存市街地への通過交通の排除を行う一方で、生活道路としての機能を確保していく。県道西条清須線と接続する市道土田上条1号線については、地区の南北軸として拡張整備を図っていく。

さらに主要幹線道路の接続にあたっては、交通量の増加に応じた信号設置等を検討していく。

### ウ 立地推進企業

市内外企業の大規模な製造業など拡張・集約移転を促していく。また、大規模開発のメリットを活かし、市外のマルチテナント型の大規模物流施設の誘致を図っていく。

また、都市計画法第34条第12号にて市街化調整区域の民間個別開発では立地の対応が困難な小規模な工業用地(0.3ha未満)や、「愛知県の産業集積の推進に関する基本指針」に定める集積業種以外の多様な産業についても、地域産業の事業継続等の観点から立地対応できる柔軟な工業用地を確保できるよう配慮する。

■図表 6-7 地区別の基本方針

	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地元中小・中堅企業への移転用地</li> <li>○市外の物流施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地元中小・中堅企業への移転用地</li> <li>○近隣市外の中堅企業の移転用地（製造業）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地元企業の大型投資への対応</li> <li>○大型物流施設への対応</li> <li>○個別開発で対応困難な0.3ha未満の工場用地への対応</li> </ul>
用地供給の手法について	<p>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</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">個別開発許可 ※都市計画法第34条第12号等の適用検討を行う</p>		<p>大規模需要に対応可能な一体開発手法</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">民間開発提案に基づく開発許可（市街化編入） ※都市計画法第21条の2の適用検討を行う</p>



## 第7章 推進方策について

### 7.1 立地支援制度

ここでは、本市の立地支援等の現行助成制度について整理を行った。各地区の整備を前提としていない制度等もみられるため、見直し、拡充等について、検討を進めていくことが求められる。

#### (1) 企業立地に関する既存制度

##### ① 清須市高度先端産業立地奨励条例

愛知県 21 世紀高度先端産業立地補助金に対応するもので、愛知県と連携して支援し、高度先端産業分野における中小企業の投資等を支援するもの。

対象事業	製造業・ソフトウェア業に係る工場・研究所を新設又は増設する中小企業者
対象区域	市内全域
要件	投資規模要件 固定資産取得費用(土地を除く)が2億円以上 雇用要件 新規常用雇用者数が5人以上
交付額等	固定資産取得費用(土地を除く)の10分の1(既存の工場等の建物内に新たに機械設備を設置する場合又は工場等の建物を賃借する場合は20分の1)に相当する額(限度額3億円)

##### ② 清須市市内企業再投資促進要綱

愛知県新あいち創造産業立地補助金(Aタイプ)に対応するもので、市内工場の設備投資に対して、愛知県と連携して支援し、企業の流出防止を図っている。

対象事業	市内に工場等が20年以上立地し、かつ25人以上常用雇用者を有する事業者
対象区域	市内全域
要件	投資規模要件 固定資産取得費用(土地を除く)が1億円以上 雇用要件 奨励金交付期間中25人以上の常用雇用者数を維持すること
交付額等	固定資産取得費用(土地を除く)の10分の1に相当する額(限度額2億円)

#### (2) 企業立地促進に関する制度の検討

企業アンケートでは、市内企業は「税金の免除・減額してもらいたい」の割合が最も高く、次いで、「補助金を支給してもらいたい」、「規制の緩和をしてもらいたい」の要望が高い割合がみられた。一方、市外企業では「補助金を支給してもらいたい」の割合が最も高く次いで、「税金の免除・減額してもらいたい」、「規制の緩和をしてもらいたい」の要望が高い割合がみられた。

清須市の既存制度では、愛知県 21 世紀高度先端産業立地補助金に対応の中小企業の新設・増設、愛知県新あいち創造産業立地補助金(Aタイプ)に対応する市内企業の投資に関する2つの支援に限られており、市内大手企業の設備投資、市外企業の投資等については、他の自治体と比べて、立地支援策のメニューが少ない状況にあるため、今後、支援策の充実について検討を進めていく。

## ① 補助金に関する検討

### ア 企業立地促進に関する支援

清須市高度先端産業立地奨励条例に基づく補助金は、愛知県 21 世紀高度先端産業立地補助金に対応した補助金であり、対象は中小企業のみ限定している。アンケートでは、市外企業の多くが、補助金支給の要望があることや、周辺自治体においても、中小企業以外の市外の製造業、物流業の新設に対して、土地・家屋・償却資産の相当額を交付する事例があることから、市内及び市外大手企業の誘致に対する支援の検討が求められる。

また企業立地の視点に加えて、市内の住工混在の解消を図る観点からの支援策についても検討が求められる。

### イ インフラ整備に関する支援

個別開発許可においては、前面道路の幅員によって開発可能な規模に違いあり、春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区、春日舟付・長久寺地区の主となる幅員 8.4m では、予定建築物の敷地面積が 1 ha 未満となる制限を受ける。1 ha 以上（個別開発許可は 5 ha 未満）の案件については、9 m 以上の前面道路の幅員が求められる（開発審査会基準 11 号）。将来的に市街化編入を目指し、道路が 9 m 以上となるよう敷地の一部寄付と、敷地周囲の側溝施設の入替え、乗入れ範囲の舗装全断面の打ち換え、主要幹線道路までの舗装半断面の打ち換え、隅切り 5 m の確保など求めており、その工事費用の一部を補助することで、立地企業の負担軽減を図ることについて検討が求められる。

### ウ 埋蔵文化財調査に関する支援

春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区、春日舟付・長久寺地区、土田・上条地区では埋蔵文化財包蔵地が企業立地を図るうえで足かせとなっている。他市では地盤調査等事業助成金の事例もあり、工場・物流の新増設の関連補助金として、埋蔵文化財調査費の一部を補助する施策検討が求められる。

### エ 雨水貯留施設設置に関する支援

春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区、春日舟付・長久寺地区は、新川流域に位置するが、立地にあたり、将来的に市街化区域編入を見据え、統計上 30 年に一度程度降る雨で、時間雨量 80mm/hr に対応する雨水貯留施設等の対策を求める。

春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区は、地区の多くが新川流域の湛水想定区域に含まれているため、上記に上乗せで、必要に応じ、湛水量を見込む必要もある。

土田・上条地区は、日光川流域に位置するが、都市計画法第 21 条の 2 の都市計画提案制度により、市街化区域に編入のうえ、大規模開発を見込んでいるが、統計上 30 年に一度程度降る雨で、時間雨量 80 mm/hr に対応する雨水貯留施設等の対策が必要となってくる。

こうした雨水貯留施設の整備は、企業立地の負担となることから、整備に対する助成制度の検討が求められる。

### オ 雇用に関する支援

土田・上条地区では、地元からの請願で「新たな土地利用が図られるよう農業振興地域を除外し、先進技術産業の誘致等により、雇用の促進及び税収の増加など地域の発展」が求められており、地域の発展のため雇用の促進が図られるように、立地企業の地元新規雇用を支援する新規雇用助成事業等の創設の検討が期待される。また、アンケートの市に期待する施策でも「雇用・人材支援」が最も多く望まれており、企業立地に際して、人材確保

が重要な要因となっていることから、新規雇用、従業員定住に関する助成制度の検討が求められる。

#### **カ 設備投資に関する支援**

企業活動において、SDGs、カーボンニュートラルなど環境面の取組みを推進している昨今の社会情勢の中で、新規立地工場では、環境負荷の低い新しいモデル的な工場となることが期待される。このため、設備導入費の補助等、環境負荷の低減やSDGsに寄与する投資に対する支援方法に検討が求められる。

#### **② 税金の免除・減額に関する検討**

市内企業アンケートでは、市内企業は「税金の免除・減額してもらいたい」との意見が多く、立地補助金の検討とあわせて、工場などの新增設に伴う土地・建物、償却資産の固定資産税の初年度免除又は複数年の減免について検討が求められる。

#### **③ 規制緩和に関する検討**

市内企業の再投資しやすい環境整備や新規参入企業の誘致を促進するため、都市計画法第34条第12号の規定に基づき申出を行った区域の緑地面積率等の緩和を検討する。あわせて、既存市街地における事業拡張にも対応できるよう工業系用途の緑地面積率等の緩和について検討が求められる。

#### **④ その他**

今後、企業の意向把握を十分に行い、企業立地支援に対し、新規制度を検討していく。

## 7.2 推進・企業立地体制

アンケートで確認されている用地需要は、市内企業・市外企業の合計で、約 67ha であり、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（名二環南側）の計画対象地域の開発想定面積を充足するものであるが、当該需要は摘み取り率に基づくものであり、一部に営業案件が含まれている。今後、継続的な企業動向等の確認を進め、確実な用地取得・進出に結びつけていくため、以下の体制について検討を進める。

### (1) 企業立地体制の強化

#### ① 企業支援ワンストップサービス体制の強化

企業へのワンストップサービス体制を構築するため、企業誘致課が総合的な窓口となり、企業からの立地相談に対して迅速に対応するとともに、定期的に庁内連絡調整会議を開催し、関係部署との情報共有と連携を図っていく。

また、企業立地は、企業活動の設備投資の一環であることから、土地・建物の情報提供だけでなく、広く設備投資等の優遇措置や補助金等の情報提供などを行うことができるよう、関係部署との連携を図っていく。

#### ② 企業立地体制の強化

今後、各地区への具体的な立地見通しを明らかにし、進出予定事業者への立地意向確認を図っていく必要があるため、需要調査、企業訪問活動を随時実施する。

企業の設備投資意向や投資地区の見通し等は、経済情勢、経営状況によって変化することから、定期的な企業訪問を、関連部局と連携を図り実施し、訪問から得られた企業立地情報をデータベース化することで、きめ細かい立地支援を行っていく。

#### ③ 企業立地パートナーとの連携強化

金融機関、商工会、愛知県等との連携を強化し、企業の設備投資情報が継続的に入手できるよう連携を図っていく。特に、設備投資に関する情報を幅広く有する金融機関との定期的な会合を設置し、清須市に関する設備投資動向や企業立地動向の収集を図っていく。

### (2) 企業立地促進に関する制度拡充

#### ① 税収効果・波及効果の試算

企業立地に伴い、法人市民税、固定資産税、都市計画税の税収が見込まれるほか、市民が雇用されることに伴う市民税、従業員の市内定住に伴う固定資産税、都市計画税等の税収が期待される。さらに設備投資に伴う建設需要は、地域経済に波及効果が期待される。

こうした税収効果、地域経済への波及効果への理解をもと、積極的な企業立地促進の制度拡充を進めていく必要があり、税収効果、波及効果の試算検討を行う。

#### ② 関連部局との調整

前項にて整理を行った企業立地促進に関する支援制度について、財政部局、原課との調整を図りつつ具体化に向けた検討を進めていく必要がある。検討に際しては、定期的開催している庁内連絡調整会議を活用する。



### (3) 企業立地手続きの迅速化

#### ① 都市計画法第 34 条第 12 号の区域申出

春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区、春日舟付・長久寺地区の 2 地区については、開発許可の迅速化を図るため、「都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」（愛知県条例）に基づき、愛知県への区域申出を行っていく。

愛知県への申出に際しては、清須市土地利用対策会議の審査、清須市都市計画審議会での審議が必要であることから、当該審査・審議について、本計画で明らかになった企業ニーズに基づき、必要な準備を進めていく。

また、「愛知県の産業集積の推進に関する基本指針」に定める集積業種に該当するか否か、愛知県の業種該当性判定会にはかる必要があることから、企業からの相談に迅速に対応できるよう努める。

#### ② 都市計画法第 21 条の 2 に係る都市計画提案制度の活用準備・支援

土田・上条地区については、大規模な工場、物流用地も提供できる土地利用の具体化に向けて、一団の産業団地整備を図る面的手法を導入するものであるが、旺盛な物流事業者への用地供給の迅速化の観点から、土地所有者とまちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体が連携して取り組む都市計画法第 21 条の 2 に係る都市計画提案制度を前提に検討していく。

今後、土地所有者の同意の動向を踏まえて、提案者と行政の役割分担の事前協議を進めながら、地区計画、市街化編入等の行政側で進める手続きの円滑化を図っていく。

特に提案制度の基準となる地区計画の策定にあたっては、既存市街地、隣接教育施設等との環境調和、交通処理等の観点を踏まえ、コスト負担、施設管理のあり方検討を含め、住民、関係者との協議のうえ検討を進める。

また、開発許可者と農地転用許可者の同時処分が必要となるため、相互の連絡調整を十分に行っていく。

#### ③ 市街化編入手続き

土田・上条地区は、既存市街化区域に接する一団のまとまりのある区域であることから、愛知県との事前協議を進め、計画的な市街化区域として編入を図っていく。また、春日白弓・鳥出・郷ヶ島地区、春日舟付・長久寺地区の 2 地区についても開発動向を踏まえ、市街化編入の検討を進めていく。

#### ④ 農業振興地域農用地除外手続き

土田・上条地区は、30.2ha の農用地があることから、国や愛知県との事前協議を進め、農業振興地域農用地の除外を図っていく。

### (4) フォローアップ体制

市内企業、新規立地企業の双方の持続的な成長支援を図るために、関係機関との連携のもと、継続的な訪問・ヒアリングを実施し、企業フォローアップ体制の強化を行う。特に企業ニーズからは、人材確保に対する期待が大きいため、人材育成環境の充実等について検討を進めていく。

■図表 7-1 展開施策のスケジュール

	計画 期間内		計画 期間外	備考
	短期	中期	長期	
(1) 企業立地体制の強化				
① 企業支援ワンストップサービスの強化	○	→	→	
② 定期的訪問の実施	○	→	→	
③ 金融機関・商工会・県との定期的会合の開催	○	→	→	
④ 企業立地情報のデータベース化	○	→	→	
(2) 企業立地促進に関する制度拡充				
① 投資効果・波及効果の試算	○			
② 庁内連絡調整会議にて支援策を検討	○	→	→	
(3) 企業立地手続きの迅速化				
① 都市計画法第 34 条第 12 号条例指定区域の区域申出	○	→		土地所有者の同意を踏まえ更に開発スケジュールの具体化を図る
② 都市計画法第 21 条の 2 に係る都市計画提案制度の活用準備・支援(地区計画決定など)	○	→		
③ 市街化編入手続き		○		
④ 農業振興地域農用地除外手続き		○		
(4) フォローアップ体制				
① 立地企業等への継続的な訪問・ヒアリング	○	→	→	
② 人材確保に資する人材育成環境の充実		○	→	

○印は、具体的実施時期を示す。  
→ は、継続的実施時期を示す。

