

刈谷市企業立地推進ビジョン

～工業系新市街地のあり方～



目次

第1章 企業立地推進ビジョンについて	1
1.1 ビジョン策定の背景と主旨.....	1
1.2 本ビジョンの対象地区.....	1
1.3 上位計画.....	1
1.4 各地区の交通アクセス.....	4
第2章 企業立地需要について	5
2.1 工業の現状整理.....	5
2.2 工場立地の動向.....	12
2.3 市内工場立地需要の把握.....	17
第3章 地区別の課題について	21
3.1 一里山地区 (約 19ha)	21
3.2 野田町二ツ池地区 (約 8ha)	21
3.3 依佐美地区 (約 58ha)	22
第4章 地区別ビジョンについて	23
4.1 目標年次.....	23
4.2 基本方針.....	23
4.3 地区別のビジョン.....	30
4.4 地区別の土地利用の推進課題.....	36
第5章 推進方策について	37
5.1 立地支援制度.....	37
5.2 推進・誘致体制.....	41
資料 用語解説	43

第1章 企業立地推進ビジョンについて

1.1 ビジョン策定の背景と主旨	1
1.2 本ビジョンの対象地区.....	1
1.3 上位計画.....	1
1.4 各地区の交通アクセス.....	4

第1章 企業立地推進ビジョンについて

1.1 ビジョン策定の背景と主旨

本市では、景気の回復や次世代自動車の市場拡大等が見込まれるなかで、市内外企業の工場・物流施設の市内立地意向が高まっており、新たな工業用地の確保が喫緊の課題になっている。

こうした中、第3次刈谷市都市計画マスタープラン（平成23年3月）において、一里山地区、野田町二ツ池地区及び衣浦豊田線（国道419号）沿道の依佐美地区などを工業系新市街地に位置づけ、新市街地の実現に向けた取り組みをしている。

また、平成26年度には、「刈谷市都市計画法に基づく開発行為等の許可に関する基準を定める条例」の制定を行い、開発許可の適正化・合理化を図るとともに、企業立地促進に向けた助成制度を拡充し、市内企業の流出抑制、条例区域への企業進出を促進してきた。

企業立地推進ビジョン（以下、本ビジョン）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くビジョンとしてとりまとめたものである。

1.2 本ビジョンの対象地区

本ビジョンの対象地区は、第3次刈谷市都市計画マスタープランにおいて、工業系新市街地として、位置づけられている以下の3地区とする。

①一里山地区：約19ha

②野田町二ツ池地区：約8ha

③依佐美地区：約58ha

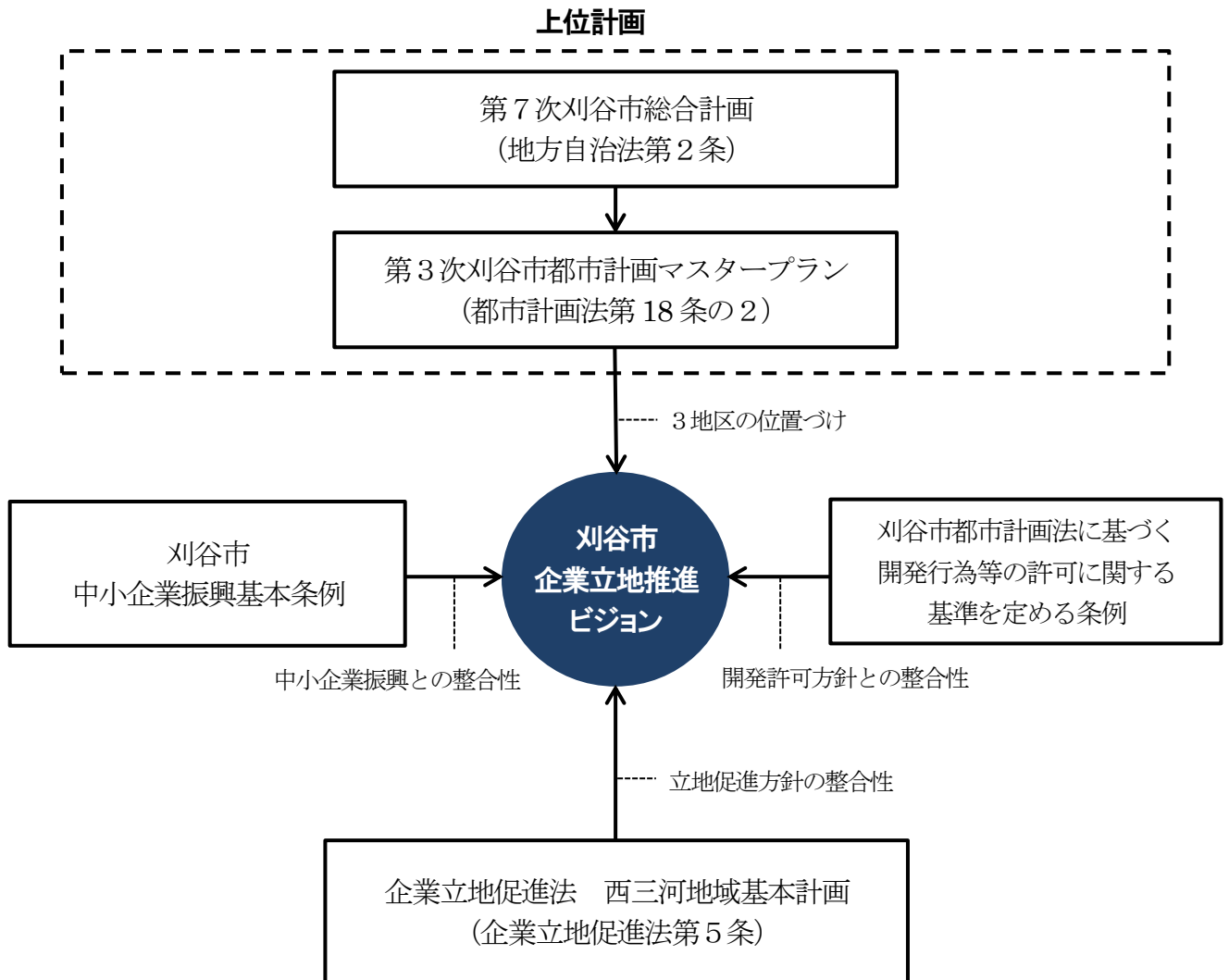
1.3 上位計画

■1.1のとおり本ビジョンは、本市の最上位計画である「第7次刈谷市総合計画」（平成23年3月）、都市計画の基本方向を定めた「第3次刈谷市都市計画マスタープラン」（■1.2）を上位計画とする。

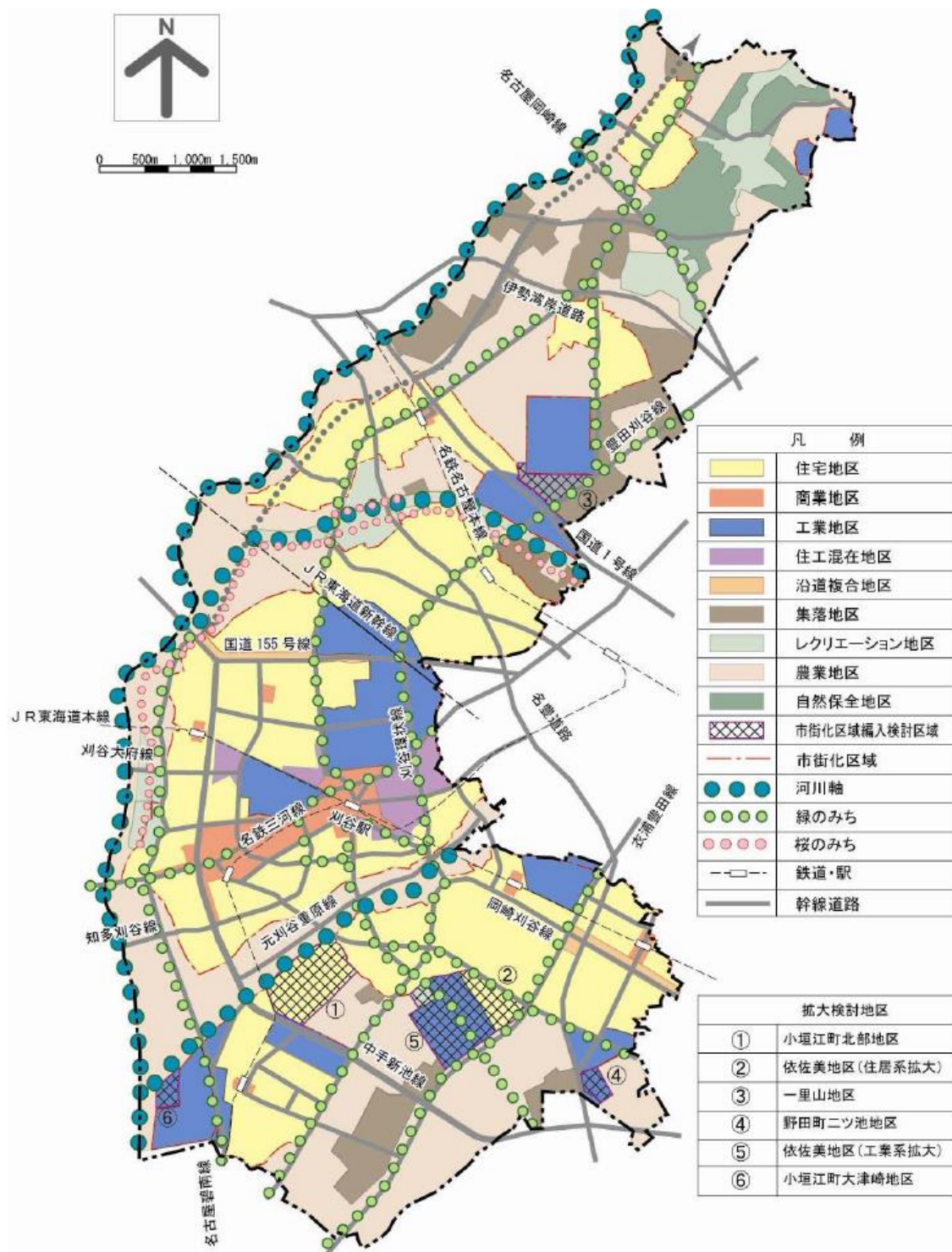
また、本市が、中小企業者の振興に取り組む姿勢を明らかにした「刈谷市中小企業振興基本条例」の制定を踏まえ、その主旨を反映する。

さらに、本市の企業立地の促進に向けた開発行為等の許可に関する基準を定めた「刈谷市都市計画法に基づく開発行為等の許可に関する基準を定める条例」、愛知県と西三河地域の自治体が、企業立地の促進を通して、地域産業の活性化を目指すために作成した「企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律（以下、企業立地促進法） 西三河地域基本計画」と整合性を確保する。

■1.1 本ビジョンの上位計画等



■1.2 第3次刈谷市都市計画マスタープラン 土地利用方針図(目標年次)



第2章 企業立地需要について

2.1 工業の現状整理.....	5
2.2 工場立地の動向.....	12
2.3 市内工場立地需要の把握.....	17

第2章 企業立地需要について

2.1 工業の現状整理

- ①従業者数約 48 千人、製造品出荷額等約 15,801 億円を誇る加工組立型の製造業の都市である。
- ②リーマンショック（平成 20 年）後、従業者数、製造品出荷額等の落ち込みがみられたが、近年は復調しており、工業用地敷地面積は拡大傾向にある。但し、事業所数については近年減少傾向にある。
- ③製造業の業種特性を特化係数（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）でみると、従業者数、製造品出荷額等では、輸送機械、はん用機械が高くなっている。
- ④トヨタ系大手企業（(株)豊田自動織機、愛知製鋼(株)、(株)ジェイテクト、トヨタ車体(株)、アイシン精機(株)、(株)デンソー、トヨタ紡織(株)など）の主力工場が立地しており、同工場の協力工場や、その下請け部品メーカーの立地が多くなっている。また、下請け中小企業の一部は住居系用途にあるため、住工混在等の土地利用面の解消が課題になっている。
- トヨタ自動車(株)は、国内の生産水準を維持する方針ではあるが、国内自動車販売の拡大が見込めないなか、輸送機械を中心とする本市の製造品出荷額等も、ほぼ横ばい推移の状況が続いている。工場立地面では、生産拡大による新たな大規模な分工場の立地は想定しづらい状況にある。

①製造業の状況

■2.1 のとおり、平成 26 年現在、事業所数 375 事業所、従業者数 48,349 人、製造品出荷額等 1,580,061 百万円、愛知県に占める従業者割合は 6.1%である。

■2.2 のとおり、国勢調査にみる常住地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は 31,226 人であり、愛知県に占める就業者割合は 3.5%である。全就業者の 40.6%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といえる。

■2.1 工業の現況

	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
刈谷市	375	2.2%	48,349	6.1%	1,580,061	3.6%
西三河	3,983	23.7%	327,499	41.2%	23,405,421	53.4%
愛知県	16,795	100.0%	795,496	100.0%	43,831,329	100.0%

(注) 西三河：岡崎市、碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、西尾市、知立市、高浜市、みよし市、幸田町。

従業者が 4 人以上の事業所が調査対象。

(資料) 工業統計調査（平成 26 年）

■2.2 国勢調査にみる産業別就業者数(常住地ベース、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
刈谷市	31,226	3.5%	40.6%	76,873	2.1%
西三河	286,589	31.8%	37.0%	773,677	21.0%
愛知県	900,869	100.0%	24.5%	3,676,174	100.0%

(資料) 国勢調査 (平成 22 年)

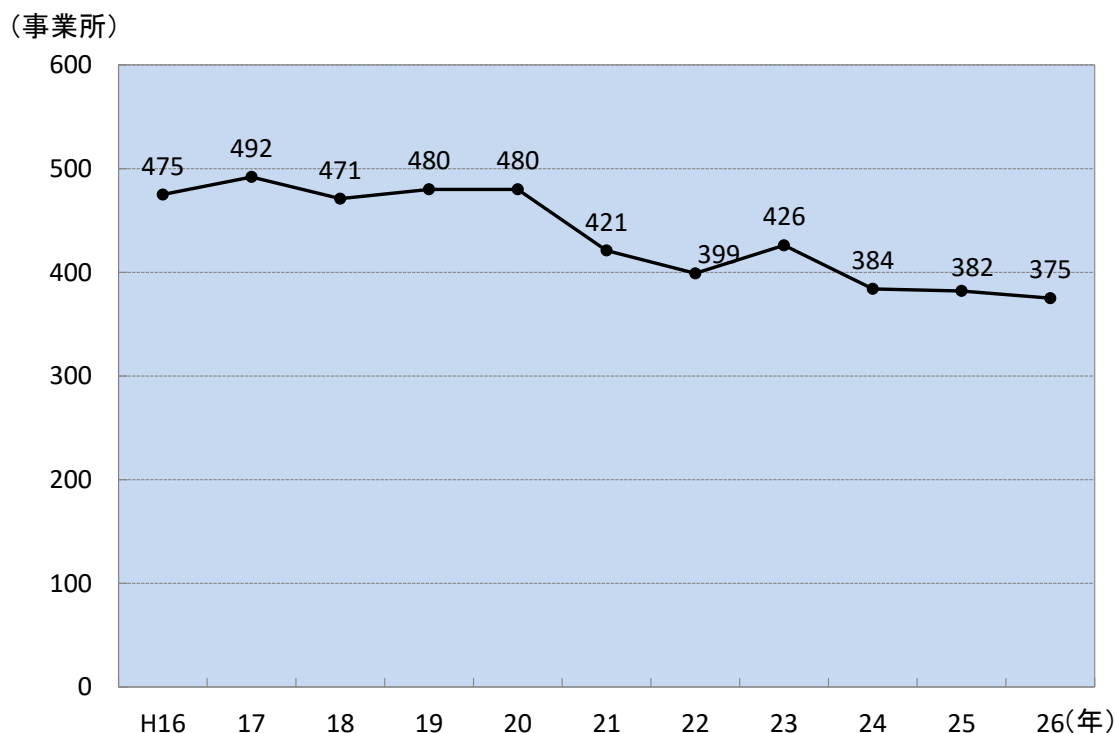
②製造業の推移

事業所数の推移 (■2.3) をみると、次第に減少している状況にあり、10年前(平成16年)の事業所数と比べて21%少なくなっている。また、従業者数の推移 (■2.4) をみると、平成22、24年に大きく減少していたが、近年は増加している。

製造品出荷額等の推移 (■2.5) をみると、リーマンショック時に大きく減少したものの、その後は増加傾向にあったが、平成26年は再び減少している。

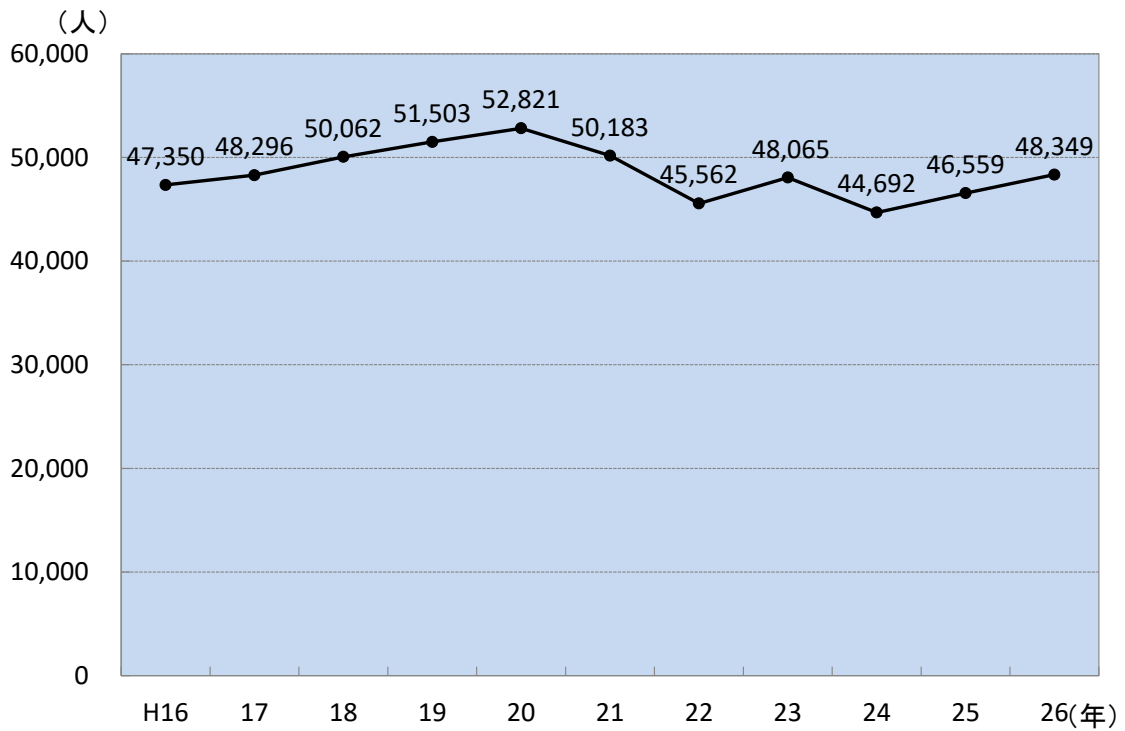
工業用地敷地面積の推移 (■2.6) をみると、リーマンショック時に減少したものの、近年は増加傾向にある。敷地あたりの製造品出荷額等 (■2.7) もリーマンショック時に減少したが、すぐに持ち直しており、新たな用地拡張につながる状況である。

■2.3 製造業の事業所数の推移



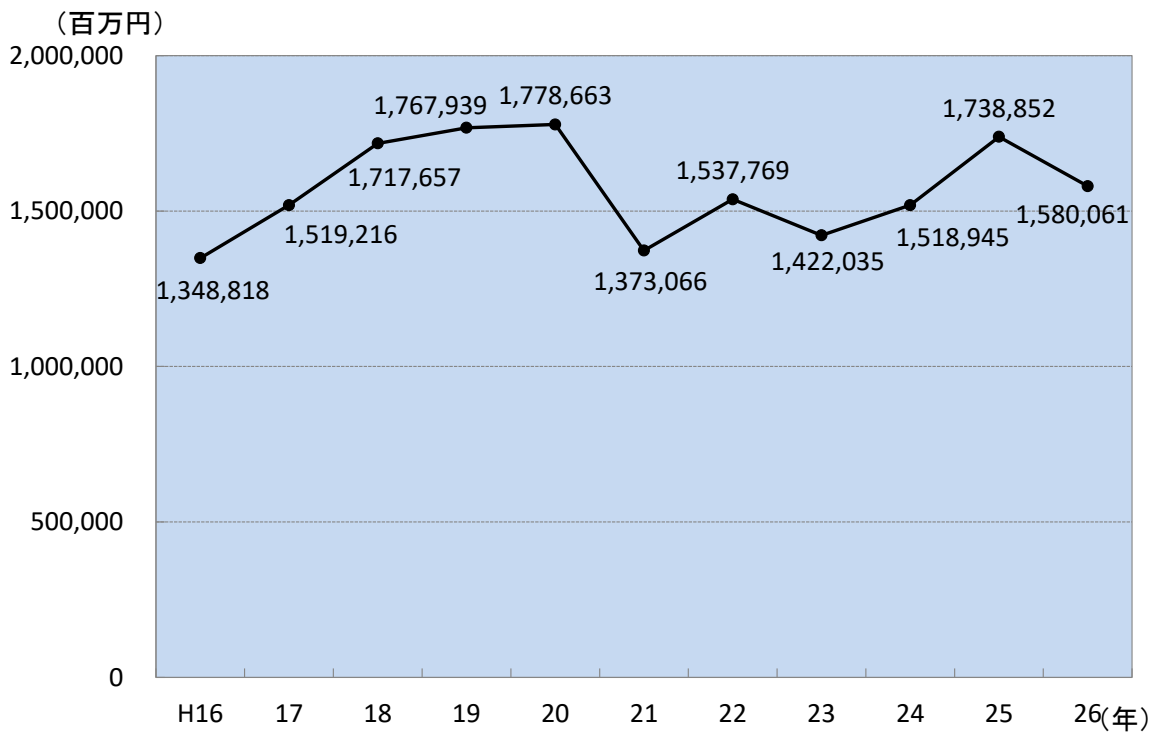
(資料) 工業統計調査、平成23年は経済センサス-活動調査

■2.4 製造業の従業者数の推移



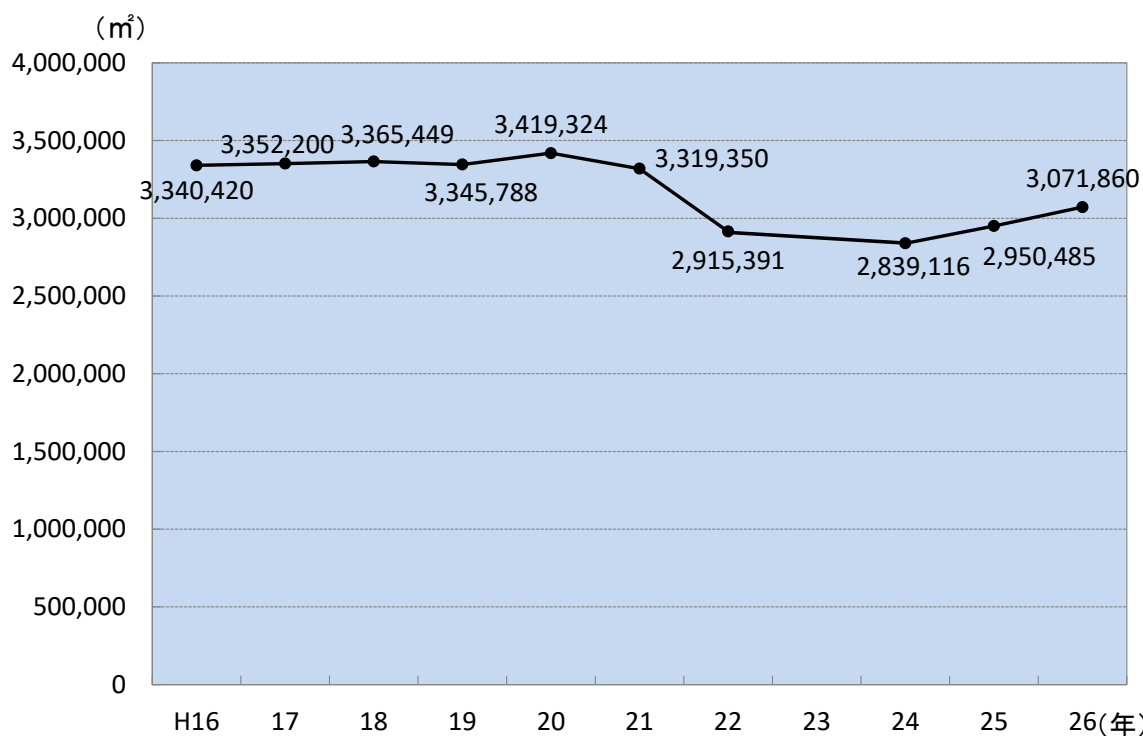
(資料) 工業統計調査、平成23年は経済センサス-活動調査

■2.5 製造業の製造品出荷額等の推移



(資料) 工業統計調査、平成23年は経済センサス-活動調査

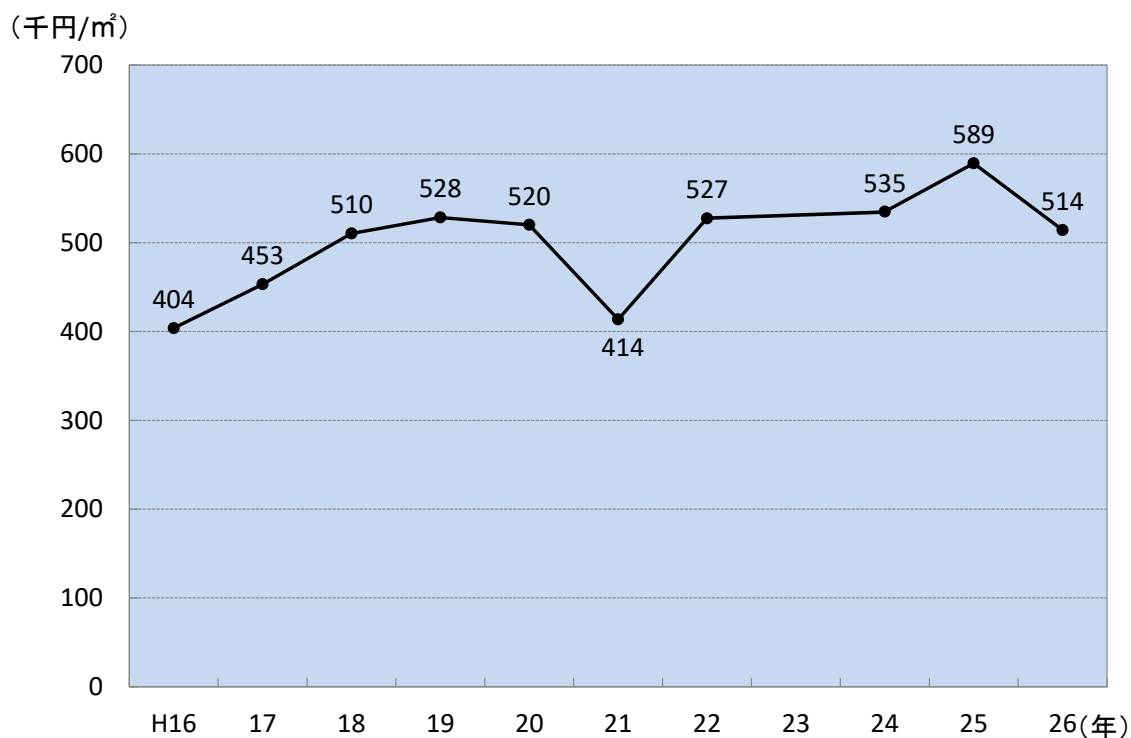
■2.6 製造業の工業用地敷地面積の推移



(注) 平成 23 年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

■2.7 製造業の生産効率(敷地あたりの製造品出荷額等)の推移



(注) 平成 23 年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。

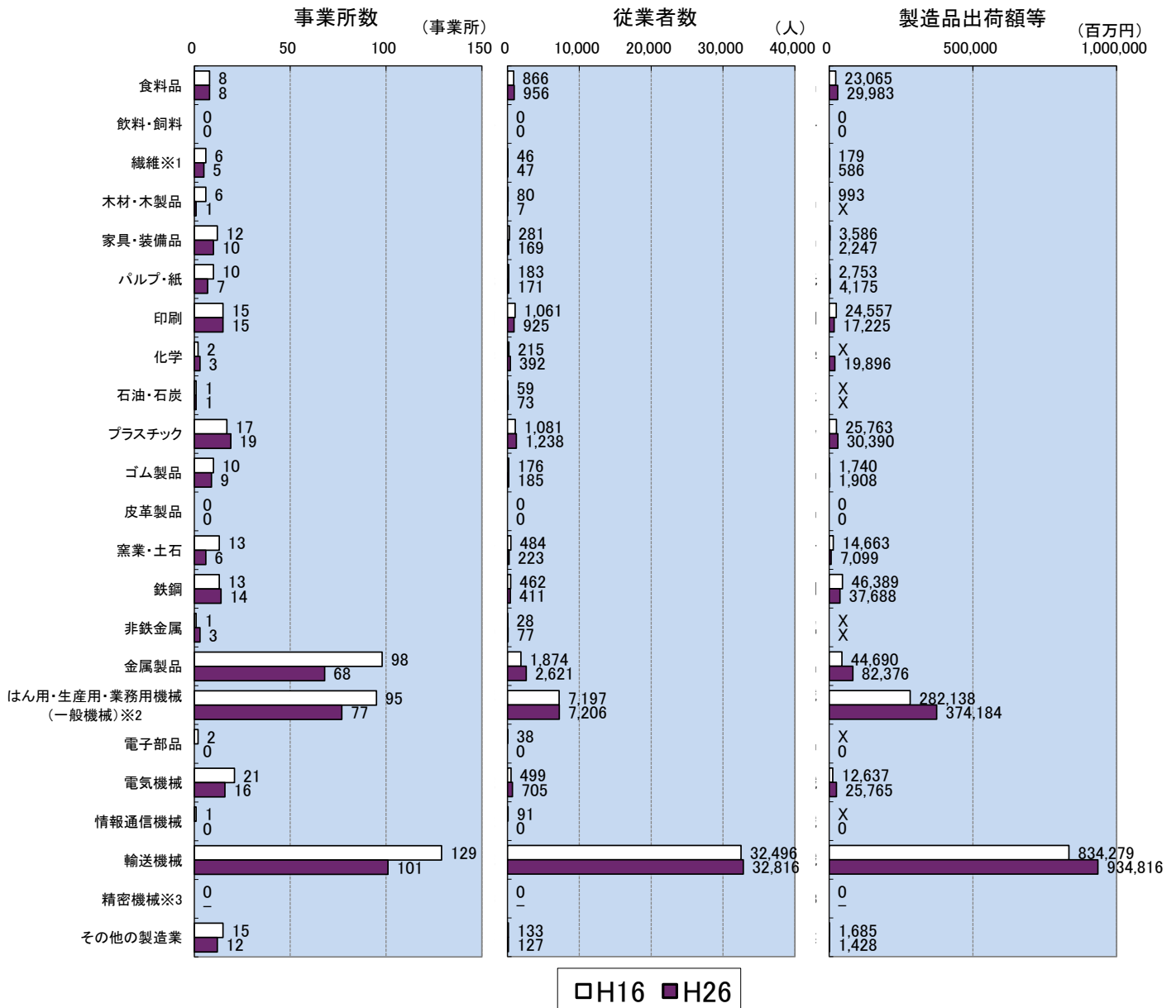
(資料) 工業統計調査

③製造業にみる業種構造

■2.8のとおり、製造業にみる業種構造を事業所数で見ると、輸送機械（101事業所）、はん用・生産用・業務用機械・一般機械（77事業所）、金属製品（68事業所）が多い状況にあるが、近年、いずれの業種も事業所数が減少している。金属製品、はん用・生産用・業務用機械は、事業所数に対して従業者数が少なく、小規模事業所が多いことがわかる。

また従業者数で見ると、輸送機械（32,816人）が多く、次いで、はん用・生産用・業務用機械・一般機械（7,206人）、金属製品（2,621人）、プラスチック（1,238人）となっている。10年前（平成16年）と比べて、輸送機械、はん用・生産用・業務用機械・一般機械、金属製品はいずれも微増となっている。

■2.8 業種別事業所数、従業者数、製造品出荷額等(平成16年と平成26年の比較)



(注) 「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。

※1 平成19年の改正により「衣服」が廃止され、「繊維」に編入となったため合算した。

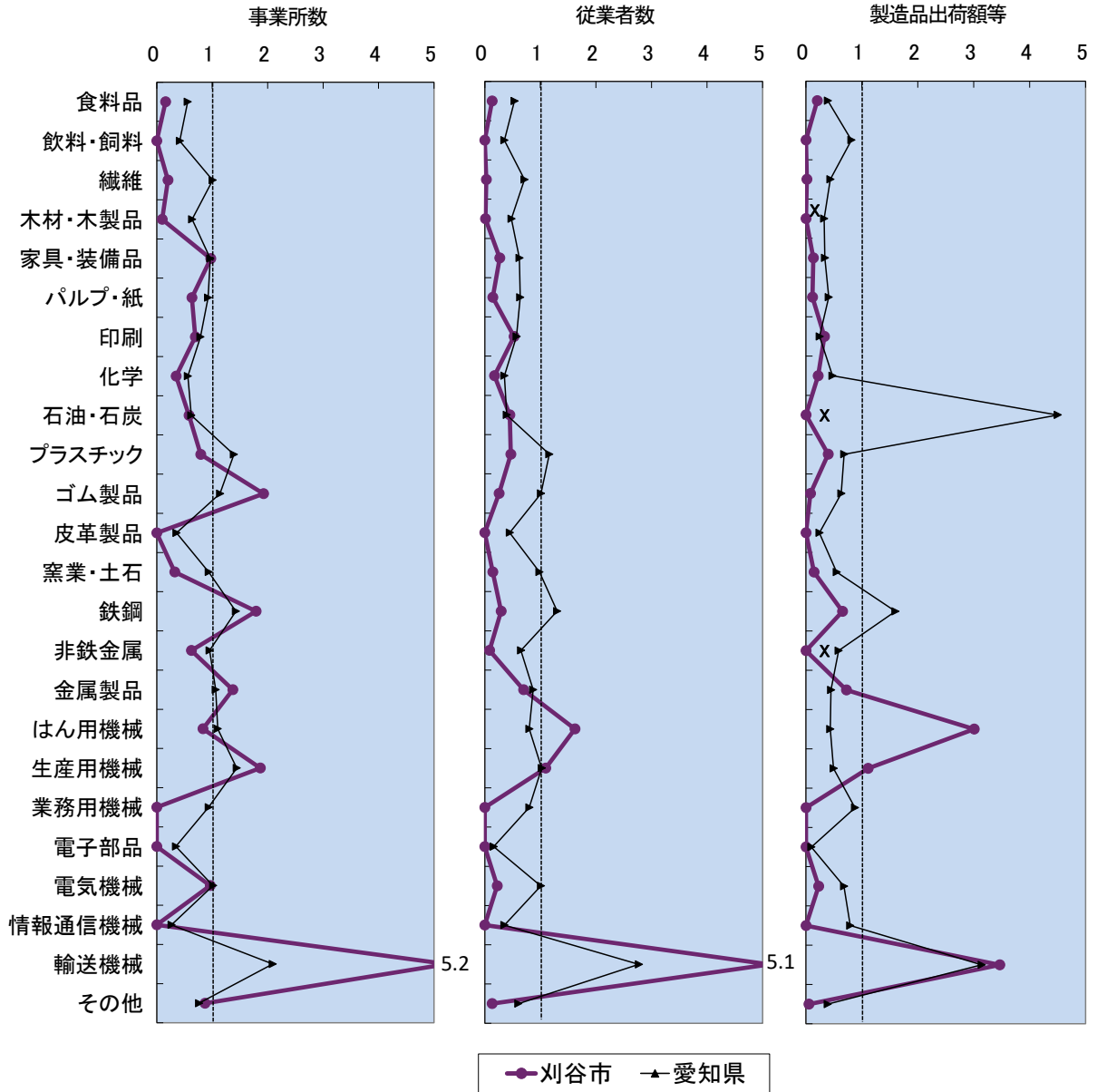
※2 平成19年の改正により「一般機械」が「はん用機械」「生産用機械」「業務用機械」に分かれたので合算した。

※3 平成19年の改正により「精密機械」は「業務用機械器具」「その他」へ編入された。

(資料) 工業統計調査

特化係数（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）から産業構造の特徴をみると（■2.9）、従業者数、製造品出荷額等はともに、輸送機械、はん用機械が高くなっている。

■2.9 中分類特化係数にみる産業構造



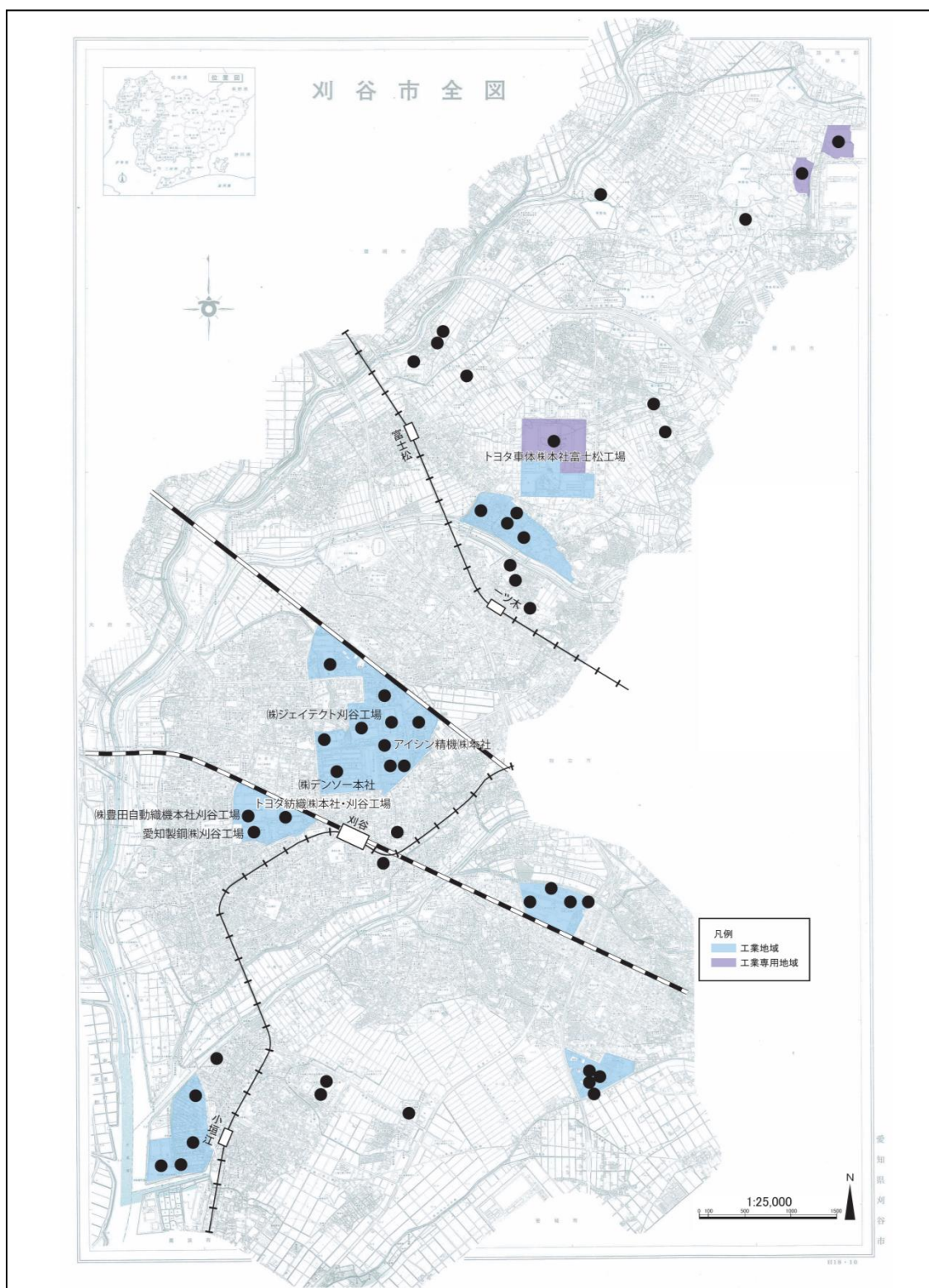
(注) 製造業の中分類別事業所数、従業者数、製造品出荷額等の構成比を全国の値で除した値を特化係数として示したもの。
 「X」：事業所数が2以下の場合及び事業所数が3以上であっても前後の関係から他の秘匿箇所が明らかになる場合、その集計数値を統計法により秘匿したもの。

(資料) 工業統計調査（平成26年）

④大規模工場の立地状況

■2.10 のとおり、トヨタ系大手企業（(株)豊田自動織機、愛知製鋼(株)、(株)ジェイテクト、トヨタ車体(株)、アイシン精機(株)、(株)デンソー、トヨタ紡織(株)など）の主力工場が立地しており、これら周辺には下請け部品メーカー等の立地が多くなっている。また、下請け中小企業の一部は住居系用途にあるため、住工混在等の土地利用面の解消が課題になっている。

■2.10 敷地面積が約1ha以上の工場の立地状況



(注) 本図は、ゼンリンの住宅地図から敷地（図測）にて抽出したもの

2.2 工場立地の動向

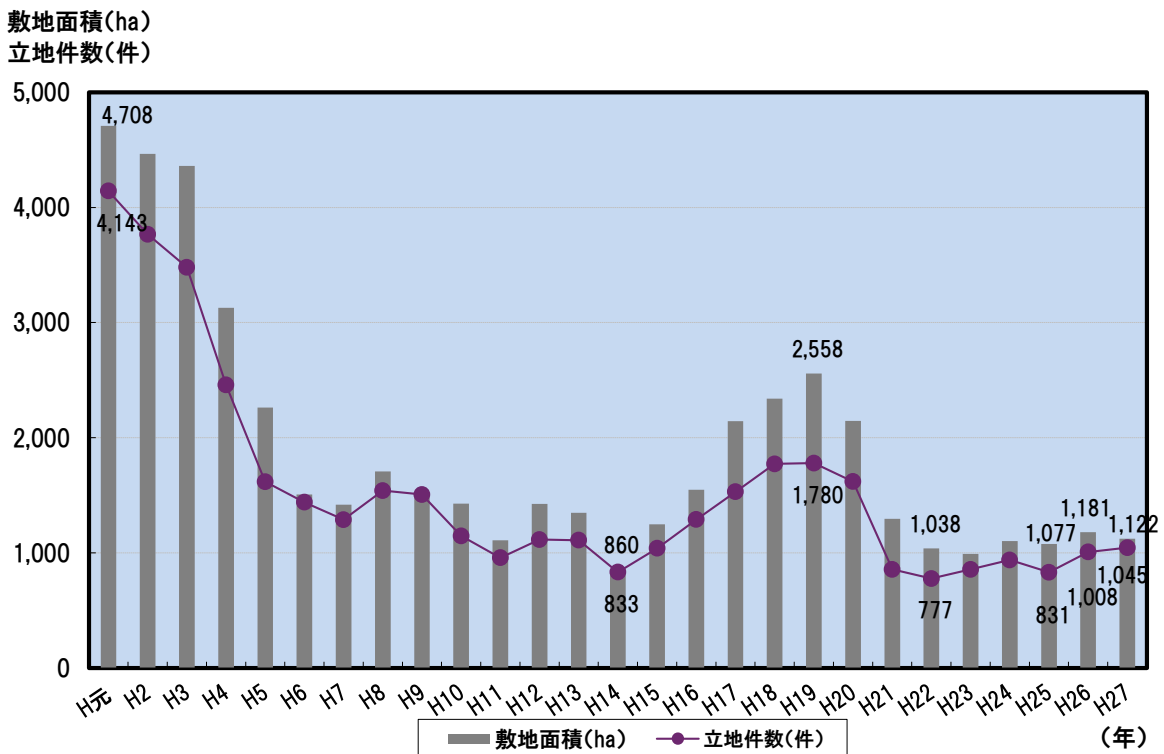
- ①国、愛知県の工場立地動向をみると、リーマンショック以降、立地件数、立地面積が減少しているが、近年5、6年は横ばいで推移しており、設備更新に伴う工場新設が期待できる状況にある。
- ②1)本市の工場建設動向を建築着工からみると、リーマンショック以降、建築着工の落ち込みがみられたが、近年は回復傾向がみられる。平成23年～27年の平均では、工場及び作業場の着工件数は約8件/年、床面積は約19,700㎡/年となっている。
- 2)本市への市内大手事業者を中心とする大型設備投資についてみると、近年、件数は減少している。一方、平成20年以降、東北地域等の県外への立地が活発になっている。

①全国及び愛知県の工場立地動向

1) 全国の工場立地動向

■2.11のとおり、リーマンショック以降、大きく立地件数、立地面積が減少しているが、直近では、復調傾向もみられ、円安等の経済情勢に支えられる形で、設備投資の拡大の動きがみられる。

■2.11 全国の工場立地動向



(注) 電気業を除く。

平成27年は速報値。

(資料) 工場立地動向調査(本調査は、1,000㎡以上用地の工場立地取得ベースの動向をまとめたもの)

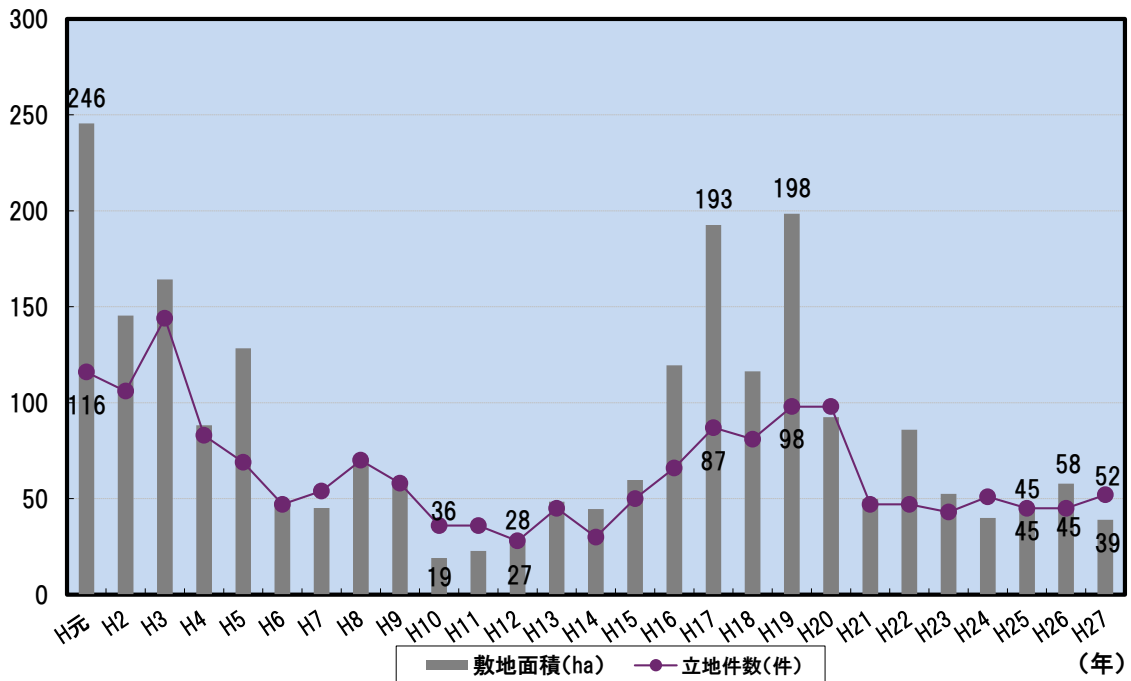
2) 愛知県の工場立地動向

■2.12 のとおり、リーマンショック以降、大きく立地件数、立地面積が減少したが、近年は横ばいの状況になっている。

但し、平成不況、複合不況と呼ばれた平成10年～12年当時と比べて、近年5、6年は堅調に推移を示しており、設備更新等による立地が期待できる状況になっている。

■2.12 愛知県の工場立地動向

敷地面積(ha)
立地件数(件)



(注) 電気業を除く。

平成27年は速報値。

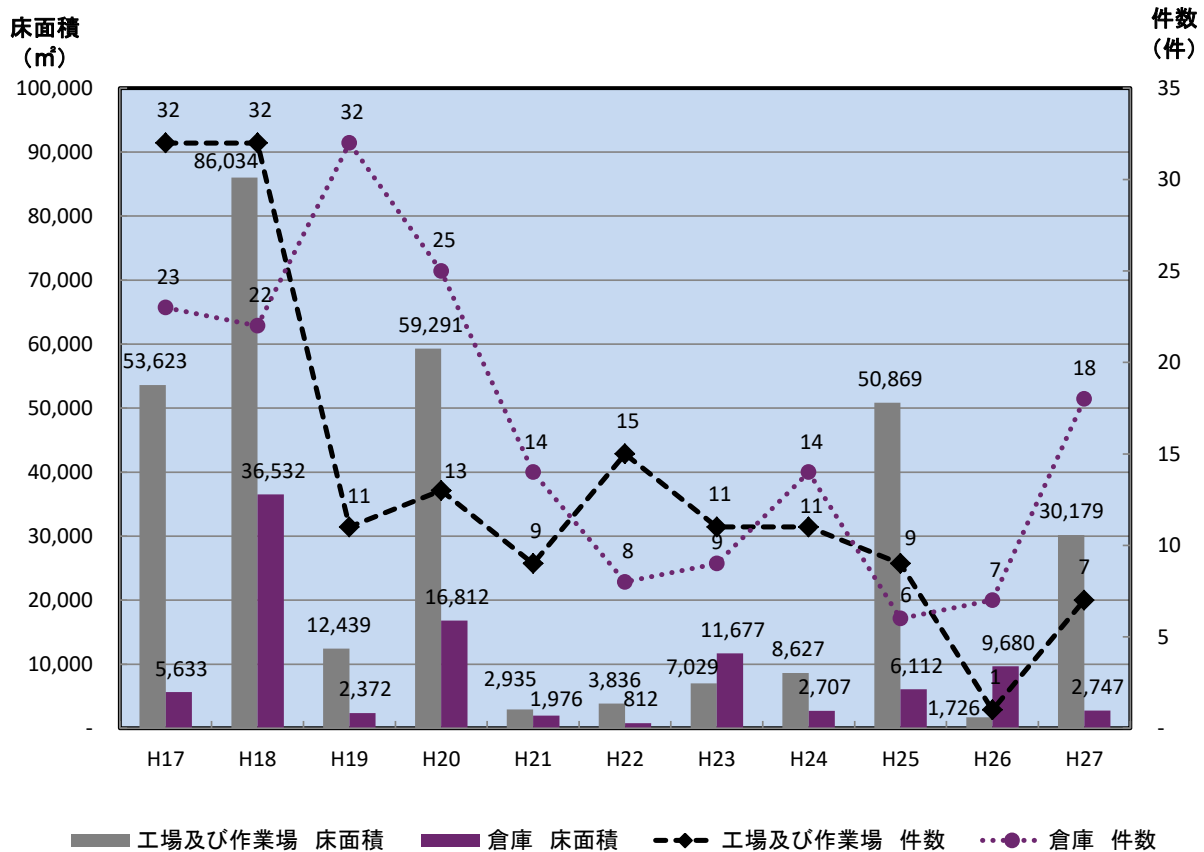
(資料) 工場立地動向調査

②本市の工場立地動向

1) 本市の工場立地動向（建築確認申請ベース）

■2.13 のとおり、リーマンショック以降、建築着工の落ち込みがみられたが、近年は回復している。平成 23 年から平成 27 年の平均では、工場及び作業場の着工件数は約 8 件/年、床面積は約 19,700 m²/年となっている。また倉庫の着工件数は約 11 件/年、床面積は約 6,600 m²/年となっている。

■2.13 本市の工場・倉庫等の建築着工の推移



(資料) 愛知県

工場立地動向調査は、市町村データは公表されていないため、建築確認申請ベースにて、本市の立地動向の把握を行った。企業立地動向調査は、1,000 m²以上用地の工場立地取得に限定されたものであり、地元中小・中堅企業、物流事業者の立地動向は対象としていないが、建築確認申請は、小規模事業者の工場、物流施設も含まれる。

2) 立地企業

■2.14 のとおり、リーマンショック以前は、工場のほか、研究施設、物流施設の大規模投資がみられたが、近年の件数は減少している。

一方、平成20年以降の本社企業の市外立地をみると（■2.15）、31件の案件がみられ、同期間の市内立地12件を上回っている。

■2.14 設備投資の状況

年	企業名	本社所在地	面積(m ²)	用途
平成12年	豊田工機	刈谷市	21,000	その他(検討中)
平成13年	デンソー	刈谷市	37,000	その他(当面は駐車場)
	アドヴィックス	刈谷市	最大74,000	研究施設
	豊田自動織機	刈谷市	5,220	研究施設
平成14年	キャッチネットワーク	刈谷市	7,300	その他(本社)
平成15年	ミズショー	名古屋市昭和区	2,000	物流施設
	原製作所	刈谷市	2,000	物流施設
	東陽	刈谷市	不詳	物流施設
平成16年	クレフォート	刈谷市	不詳	工場
	ナガラ	名古屋市中川区	30,000	工場
	大森木材	知立市	3,000	物流施設
	トヨタ車体	刈谷市	不詳	研究施設
	山田製作所	刈谷市	4,000	工場
平成17年	豊田工機	刈谷市	不詳	工場
	小松開発工業	刈谷市	約7,000	物流施設、その他(事務所)
	ヤマコエンタープライズ	碧南市	1,000	研究施設
平成18年	ミヤタコーポレーション	名古屋市西区	4,000	物流施設
	カリツー	安城市	不詳	物流施設
	津田工業	刈谷市	不詳	研究施設
	トヨタ車体	刈谷市	不詳	研究施設
	アイシン精機	刈谷市	不詳	研究施設
	トヨタ車体	刈谷市	不詳	研究施設
	日本テクシード	名古屋市中区	不詳	研究施設
平成19年	タケダ	刈谷市	1,320	工場
	ブラザー工業	名古屋市瑞穂区	不詳	工場
平成20年	アイシン化工	刈谷市	不詳	工場
	アイシン精機	刈谷市	不詳	研究施設
平成21年	刈谷市	刈谷市	8,367	その他(給食センター)
平成22年	アネブル	安城市	不詳	研究施設
	アスカ	刈谷市	不詳	工場
	旭工業所	刈谷市	不詳	工場
平成24年	中王食肉	刈谷市	不詳	工場
	デンソー	刈谷市	不詳	研究施設
平成25年	東陽	刈谷市	不詳	物流施設
	水野産業	刈谷市	不詳	工場
平成27年	ブラザー工業	名古屋市瑞穂区	不詳	工場
平成28年	アイシン精機	刈谷市	不詳	研究施設

(資料) 重化学工業通信社「FCNEWS」(平成12年1月以降を整理)

■2.15 本社企業の市外立地の状況

年	企業名	建設地	面積(m ²)	用途
平成18年	アイシン精機	北海道	200,000	工場, 物流
	ジェイテクト	香川県	不詳	工場
	ツルタ製作所	愛知県高浜市	不詳	研究施設
	デンソー	岐阜県	11,619	工場
		三重県	不詳	工場
	トヨタ紡織	愛知県阿久比町	不詳	工場
		滋賀県	75,000	工場
	大興運輸	福岡県	不詳	工場
豊田自動織機	愛知県岡崎市	不詳	物流	
平成19年	アスカ	愛知県東浦町	73,000	工場
	デンソー	愛知県高浜市	36,548	工場
		愛知県豊田市	9,917	工場
	トヨタ紡織	福岡県	不詳	工場
	フエルテック	愛知県豊田市	不詳	研究施設
	三和油化工業	愛知県安城市	3,700	工場
	大興運輸	北海道	4,974	工場
		愛知県田原市	20,000	物流
	津田工業	愛知県三好町	10,000	物流
		愛知県豊川市	不詳	工場
豊田自動織機	愛知県高浜市	不詳	研究施設	
平成20年	サンエイ	愛知県半田市	128,000	その他(研修施設)
	デンソー	愛知県豊橋市	18,000	物流
		北海道	163,500	工場
	トヨタ紡織	福岡県	不詳	工場
		愛知県豊田市	4,500	その他(研修センター)
	豊田自動織機	愛知県幡豆町	69,300	その他(研修センター)
平成21年	サンエイ	愛知県半田市	66,000	工場
		宮城県	4,900	工場
	デンソー	愛知県西尾市	30,433	その他(作業場・事務所)
		三重県	不詳	研究施設, その他(社屋)
	トヨタ紡織	宮城県	50,000	工場
		静岡県	60,758	工場
小松運輸	愛知県西尾市	19,156	物流, その他(事務所、洗車場、駐車場)	
豊田自動織機	愛知県大府市	58,000	工場	
平成22年	デンソー	福島県	237,000	工場
		愛知県西尾市	不詳	研究施設
	大興運輸	宮城県	9,862	物流
平成24年	デンソー	岩手県	不詳	工場
		岐阜県	360,000	研究施設
	トヨタ紡織	愛知県豊田市	18,500	物流
		三重県	640,000	研究施設
平成25年	デンソー	愛知県大府市	160,000	工場
		東京都	不詳	研究施設
		福島県	237,000	工場
平成26年	スペック	愛知県西尾市	115,000	研究施設
		愛知県西尾市	10,000	工場
平成27年	アイシン精機	愛知県半田市	不詳	工場
	コウトク金属	鹿児島県	3,058	工場
	デンソー	愛知県日進市	59,000	研究施設
平成28年	エイ・ダブリュ・サービス	愛知県岡崎市	53,000	物流
	テルミック	愛知県常滑市	5,885	物流
	豊電子工業	愛知県豊明市	不詳	工場

(注) 平成28年1月～平成28年4月

(資料) 重化学工業通信社「FCNEWS」

愛知県内の市外立地

2.3 市内工場立地需要の把握

- ①企業の用地需要は、19社から工場新設・拡張立地意向が示され、市外を含む工場用地需要として約26.1ha、うち市内の工場用地需要としては約20.3haの需要が確認された。
- ②工業系事業所の建替に伴う市外流出の防止の観点から、既存不適格かつ新耐震基準を満たしていない事業所の市内移転の受け皿用地として約16haの用地を当面開発が必要な規模としている。

①ヒアリング結果からみた市内用地需要

平成25年度に市内369社に対して実施したアンケート結果から、事業拡大等の意向があった企業への訪問（平成26年度；108社訪問、平成27年度；83社訪問）に対してヒアリングを実施したものであり（■2.16、■2.17）、市内企業からの用地需要を概ね補足しているものと考えられる。

工業系施設として、工場新設・拡張立地意向が示されている事業者数は、19社であり、市外を含む工場用地需要として約26.1ha、市内の工場用地需要として約20.3haの需要が確認された。

工場用地の事業時期の区分をみると、5年以内の用地需要は、約4.6ha、6年以降の用地需要は約15.8haである。

立地需要を規模別にみると、平均面積13,463㎡、最大面積66,000㎡、最小面積(下位3つ除く)2,100㎡であった。

■2.16 ヒアリングによる市内立地需要(面積)

市外含む工業用地	260,618	㎡ (1)	
市内のみ工業用地	203,188	㎡	
	5年以内実施	45,688	㎡
	6～10年以内実施	107,500	㎡
	11年以降実施	50,000	㎡
規模	平均面積	13,463	㎡
(1)を母数	最大面積	66,000	㎡
	最小面積(下位3つ除く)	2,100	㎡

(資料) 平成27年度刈谷市商工業者業務改善支援業務ヒアリングより

■2.17 市内企業の用地需要

業種	意向	用途	想定面積 (㎡)	時期	場所			
					候補1	区分	候補2	区分
自動車部品製造	用地拡大	工場	66,000	6～10年以内	市内	検討中		
金属プレス部品製造	移転	工場	40,000	11年以降	市内	検討中		
自動車部品製造	移転及び 用地拡大	工場	15,000	6～10年以内	市内	検討中	市外	検討中
自動車部品製造	移転及び 用地拡大	工場	16,500	1～5年以内	市外	検討中		
自動車部品製造	移転	工場	15,000	1～5年以内	市外(安城市)	検討中		
金型部品製造	用地拡大	工場	10,000	1～5年以内	市内	検討中		
金属熱処理	用地拡大	工場	10,000	11年以降	市外	検討中	国外	検討中
自動車部品製造	移転	工場	16,500	6～10年以内	市内	検討中		
金属プレス部品製造	用地拡大	工場	9,288	1～5年以内	市内	検討中		
切削工具製造	移転	工場	6,930	1～5年以内	市外(安城市)	確定		
エンジン評価委託 業務	用地拡大	工場	4,200	1～5年以内	市内	検討中	市外(関東方面)	検討中
自動車部品製造	用地拡大	工場	10,000	1～5年以内	市内	検討中	市外	検討中
自動車部品製造	用地拡大	工場	10,000	6～10年以内	市内	検討中		
金型設計製作	用地拡大	工場	500	1～5年以内	市内	検討中		
段ボール製造	用地拡大	工場	10,000	11年以降	市内		市外(安城、碧 南、西尾)	
自動車部品製造	移転	工場	1,000	11年以降	市外(豊田市)	確定		
各種食料品小売	用地拡大	倉庫	11,000	1～5年以内	市内	検討中	市外	検討中
自動車部品製造	用地拡大	倉庫	700	1～5年以内	市内	検討中	市外	検討中
包装用品卸	移転	倉庫	8,000		市外(豊明)	確定		

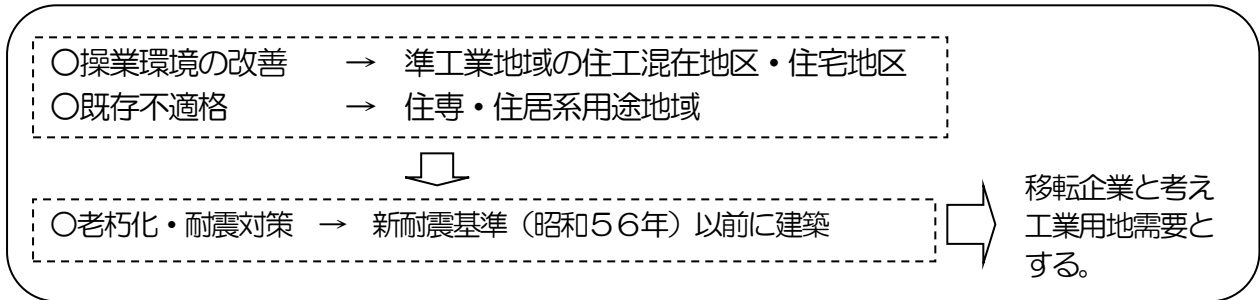
刈谷市外含む工業用地 260,618 ㎡
 刈谷市内のみ工業用地 203,188 ㎡

刈谷市内のみ工業用地 (1～5年以内) 45,688 ㎡
 刈谷市内のみ工業用地 (6～10年以内) 107,500 ㎡
 刈谷市内のみ工業用地 (11年以降) 50,000 ㎡

(注) 平成 27 年度刈谷市商工業者業務改善支援業務ヒアリングの結果をもとに、既存施設規模やヒアリング内容を踏まえ、想定面積等の一部データ加工を行ったものである。

②土地利用現況からみる工業用地必要規模

依佐美地区拡大市街地事業化検討業務（平成 25 年度）において、市内工業系事業所の建替えに伴う市外流出の防止の観点から、市内移転の受け皿用地の必要規模について、以下のフローから算定を行っている。



同フローにて約 26ha が必要規模として算定されているが（■2.18）、このうち、既存不適格が発生する可能性がある住専・住居系用途の事業所が、現在の場所で建替えが不可能であることから、最も市外への企業流出につながる可能性が高いとして、産業活力維持に必要な規模として約 16ha を当面開発する必要規模とする。

■2.18 潜在的な市内移転需要

地域 用途地域・都市マスの土地利用方針	工業用地面積 (ha)	割合 (%)	需要面積 (ha)
準工業地域・住工混在地区(地区 ABC)	20.38	44%	約 9
準工業地域・住宅地区(地区 D)	2.39	48%	約 1
住専系用途地域・住宅地区	29.19	26%	約 8
その他住居系用途地域・住宅地区	38.43	20%	約 8
合計	90.39	-	約 26

産業活力維持に必要な
規模（当面の必要規模）
約 16ha

（資料）依佐美地区拡大市街地事業化検討業務（平成 25 年度）より

第3章 地区別の課題について

3.1 一里山地区 (約19ha)	21
3.2 野田町二ツ池地区 (約8ha)	21
3.3 依佐美地区 (約58ha)	22

第3章 地区別の課題について

調査対象地区である、一里山地区、野田町二ツ池地区、依佐美地区の土地利用現況、道路現況等（■3.1）から、企業立地に向けた課題整理を行った。

3.1 一里山地区（約19ha）

①土地利用現況

隣接地に輸送機器関連の工場があることから、部品メーカーの工場、配送センター等の立地が期待できる地域となっている。

地区内は、住宅用地、工業用地、駐車場用地、トラック駐車場用地等の土地利用が進んでおり、地区全体に占める農地割合が全体の26.4%と低い。面的事業を導入した場合、空地となる用地が少なく、既存宅地に対する減歩割合が高くなるものと想定されることから、地権者メリットが少なく、導入が困難な地域と言える。既に、住工混在してきており、限られた土地の有効活用が必要である。

②道路現況

開発にあたっては、予定建築物の敷地の主たる出入口が面する道路の幅員が9m又は6m（当該予定建築物の敷地面積が1ha未満である場合）以上であることが条件となるが、この条件を満たす道路は、地区東側の市道01-36号線〈(都)豊田刈谷線〉、地区中心部の南北道路、地区北端の東西道路等に限られる状況である。そのため、土地活用の促進に向けた道路基盤の確保が必要である。

③その他

住宅があるため、騒音・振動、臭気等の面で、居住環境と工場操業環境の調和を図る必要がある。

3.2 野田町二ツ池地区（約8ha）

①土地利用現況

地区の北側に住宅用地、工業用地等があり、土地利用の整序化が課題であるが、地区全体に占める農地割合が全体の84.4%と高い。地区を含め周辺は、農業振興地域内のまとまった農用地であり、保全すべき農地との調整が必要である。北側に隣接する場割地区などに工業系事業所の立地が多く、開発圧力が高い。

②道路現況

国道23号バイパス側道（約6m）、地区南側の道路（約8m）を除き、区画道路はすべてが6m未満であるため、土地活用の促進に向けた道路基盤の確保が必要である。

③その他

地区の東側は、営農環境面で影響対策が必要な優良農地が広がっている。また、地区の南側は、安城市との市境であるが、安城市から道路が整備されている。

3.3 依佐美地区（約 58ha）

①土地利用現況

地区全体に占める農地割合が全体の 84.6%と高い。地区を含め周辺は、農業振興地域内のまとまった農用地であり、保全すべき農地との調整が必要である。

②道路現況

地区内には、南北に通る県道半城土広小路線等の一部道路のほか、6m未満の区画道路しかない状況であり、土地利用の変化に伴い、企業立地による発生交通処理の動線確保及び既存の通過交通処理の動線確保などが必要である。また、発生する交通の地区外への対応が必要である。

③その他

地区の西側、南側外縁には、優良農地が広がっており、優良農地が分断される影響が想定される。また地区の東側は、将来市街化の住居系地区と隣接しており、生活環境面への影響が想定される。

■3.1 各地区の現状土地利用割合

区分	一里山地区		野田町二ツ池地区		依佐美地区	
	面積 (㎡)	割合 (%)	面積 (㎡)	割合 (%)	面積 (㎡)	割合 (%)
農地	46,621	26.4%	62,518	84.4%	494,476	84.6%
商業用地	679	0.4%	0	0.0%	0	0.0%
住宅用地	19,650	11.1%	2,596	3.5%	0	0.0%
工業用地	11,490	6.5%	483	0.7%	0	0.0%
倉庫・配送センター等	9,632	5.5%	0	0.0%	0	0.0%
公共公益施設	12,990	7.4%	0	0.0%	0	0.0%
駐車場	34,318	19.5%	1,261	1.7%	0	0.0%
トラック駐車場	11,666	6.6%	0	0.0%	0	0.0%
公園	1,873	1.1%	0	0.0%	40,341	6.9%
その他の空地	4,818	2.7%	0	0.0%	5,258	0.9%
道路用地	17,247	9.8%	6,267	8.5%	44,565	7.6%
水面	5,393	3.1%	985	1.3%	0	0.0%
合計	176,376	100.0%	74,111	100.0%	584,640	100.0%

- (注) 1.一里山地区の開発予定地は、現状、農地区分として計上。
 2.都市計画図からの図測によるもの。
 3.土地利用区分は、航空写真等から判断したもの。
 4.合計値については、四捨五入の関係で区分の合計と異なる。

第4章 地区別ビジョンについて

4.1 目標年次	23
4.2 基本方針	23
4.3 地区別のビジョン	30
4.4 地区別の土地利用の推進課題	36

第4章 地区別ビジョンについて

4.1 目標年次

本ビジョンは、上位計画である第7次刈谷市総合計画及び第3次刈谷市都市計画マスタープランにおける平成42年（2030年）を展望したまちづくりに合わせ、工業系新市街地のあり方を展望し定める。

また、企業立地の用地需要は、景気や社会情勢の影響を受けるため、近年の立地動向を考慮しつつ、概ね10年後を目標年次とする。

4.2 基本方針

①工業用地整備の必要性（■4.1）

【企業活動からみた必要性】

1) ものづくりの集積地としての拠点性を確保

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。

自動車産業の集積地である愛知県では、EV、PHV・HV、FCV等の次世代自動車、自動運転車両等の市場拡大に伴い、高性能な部品需要が高まるものと予想されている。このため、輸送機器産業の集積地である本市においても、これら需要に対応するライン増設等の動きが進み、既存工場の拡張、分工場及び移転等の用地需要が高まってくることが予想される。また、航空機分野や福祉医療分野等の新たな成長産業との取引拡大も期待され、関連する設備投資による工業用地需要も予想される。これら生産の高度化・高付加価値化等に資する用地需要に対応することで、ものづくり企業の集積地としての拠点性を確保することが必要である。

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。

リーマンショック以降、設備投資を抑制してきた企業が、北米市場の復調や円安基調によって企業体力を回復しつつある。また、設備更新等の投資姿勢がみられるようになっており、設備投資に伴う用地需要が高まっている。これらは好況な企業業績と連動した投資であり、意志決定も早いことから市内にて工業適地が不足する場合は、市外への企業流出の可能性も高い。近年、愛知県内の周辺都市への投資も多くなっており、市内企業の受け皿となる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、耐震対策

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。

住工が混在し操業環境改善を求める企業や老朽化により耐震対策に取り組む企業のうち、既存不適格により現在の敷地では、増改築や建替えができない企業が数多く存在しており、操業環境改善や耐震対策に伴う用地需要が高まっている。

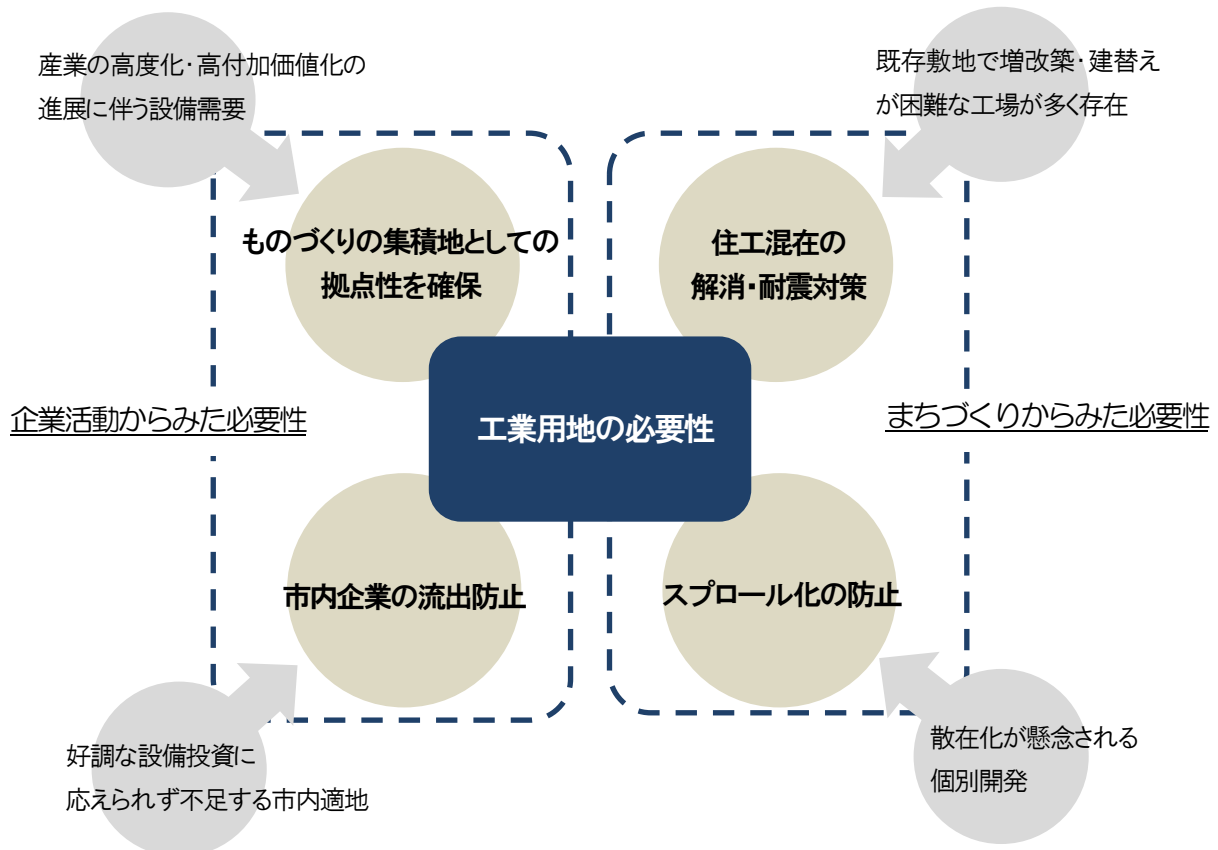
※新耐震基準以前に建築され、住工混在地区に存在する工場が約 10ha、既存不適格となる工場が約 16ha 存在すると算定

4) スプロール化の防止

スプロール防止の観点から地区特性に合った適切な整備・誘導手法による工業用地の確保が必要である。

個別の民間開発は、一部沿道地域において、虫食いの工場立地が進み、新たな住工混在や生活道路へのトラック混入等の課題が発生することが懸念される。各地区において、既存市街地との関連性を確保し、地区の特性に合った整備・誘導手法による工業用地の確保が必要である。

■4.1 工業用地の必要性



②工業用地需要と対象地区（全体）の計画規模

1) 需要規模

■4.2のとおり、ヒアリング等で確認されている市内企業からの工業用地需要は約21haである。また需要時期についても確認を行っているが、短期（5年以内）に必要となる用地は、約5haであり、中期（6年以上10年以内）では約11ha、長期（11年以上）では約5haであるとする意向になっている。

これら需要は市内企業からのものであるが、工場立地動向調査では、愛知県において、県内外企業比率（面積ベース、平成26年～27年の2カ年平均）が、県内：県外＝10：2.4となっていることから、市内需要に対して県外需要を24%程度見込むことができる。市内の立地需要は、市内企業分（約21ha）及び県外需要分（約5ha）の合計にて、約26haを見込むことができる。

■4.2 工業用地需要規模について

需要時期	市内企業分	県外需要分	計
短・中期	約16ha (うち、短期約5ha、 中期約11ha)	約4ha	約20ha
長期	約5ha	約1ha	約6ha
合計	約21ha	約5ha	約26ha

(注) 県内の市外需要分も期待できるが、市内企業についても、一部は、近隣市町へ流出する案件もあると考えられるため、市内の近隣企業流出分相当を、県内市外需要分として想定し、県内市外需要分は計上しないものとした。

2) 各地区の工業用地の目標供給規模・時期

○工業用地供給可能規模

■4.3のとおり、各地区の農地面積は約60haであり、工業用地供給可能規模としては約42haであるが、工業用地の供給にあたっては、分譲残を招かないようにするため、需要に応じた段階的な整備が必要であり、当面の目標供給規模は、立地意向として需要見通しが確認されている市内企業分の10年以内の意向における約16haへの対応が妥当である。

但し、当該規模相当の整備だけでは10年以上の市内企業分約5ha及び県外需要分約5haの用地需要の受け皿が不足するため、依佐美地区全体開発について、引き続き、県外需要を含む将来需要の把握を行い、計画策定等を進める必要がある。

■4.3 工業用地供給可能規模について

	都市マスの位置づけ	区域内の農地面積(A)	工業用地供給可能規模(将来)(A×0.7)
一里山地区	約19ha	約4.7ha	約3.3ha
野田町二ツ池地区	約8ha	約6.3ha	約4.4ha
依佐美地区	約58ha	約49.0ha	約34.3ha
合計	約85ha	約60.0ha	約42.0ha

(注) 工業用地供給可能規模は、各地区内の現況農地を工業用地供給可能地とし、現況農地の70%（開発換算）として算定した。

刈谷市企業立地推進ビジョン

○工業用地目標供給規模

各地区の工業用地供給は、地区特性からみて、一里山地区は、土地の形状が不整形であり、地権者調整や誘導手法の協議に時間を要するため「短中期的」、野田町二ツ池地区は、土地の区画がまとまっており、個別開発の支援を図ることが可能なため「短期的」、依佐美地区は開発規模が大きく、面的開発が可能なため「中期的」な見通しにて提供が可能である。

こうした各地区の工業用地供給可能規模と供給可能時期を踏まえ、■4.4 のとおり、各地区の工業用地目標供給規模について、一里山地区約3ha、野田町二ツ池地区約4ha、依佐美地区9haと想定し、当面の需要規模約16haに対応する。

■4.4 工業用地目標供給規模について

	工業用地目標供給規模	
	～10年後	平成42年
工業用地供給可能規模	約16ha	約25ha
一里山地区	約3ha	—
野田町二ツ池地区	約4ha	—
依佐美地区	約9ha	約25ha

需要時期と各地区との関連をみると、■4.5 のとおり、短期の用地需要については、主に野田町二ツ池地区が受け皿となり、一部は一里山地区が分担する。中期の用地需要は、主に依佐美地区が受け皿となるが、立地場所意向との関連にて、一部は一里山地区が分担する。

各地区（依佐美地区は先行開発）では、長期の市内需要及び県外需要を含む工業用地需要には対応が困難であるため、将来需要、県外需要の動向を把握し、依佐美地区の全体計画の推進を行う。

■4.5 各地区の期間別工業用地目標供給規模の想定について

	短期	中期	長期
工業用地目標供給規模	約5ha	約11ha	約5ha
一里山地区(目標規模約3ha)	●————→		
野田町二ツ池地区(目標規模約4ha)	●————→		
依佐美地区 先行開発(目標規模約9ha)	●————→		
全体計画(目標規模約25ha)	●……………→		

○依佐美地区の先行開発規模

依佐美地区の先行開発規模について、2つの必要性から検討する。

- ・土地利用現況からみる開発規模 → 約16ha

用途地域による既存不適格となる企業を集計すると、必要開発規模は約16haとなる(P.19参照)。

- ・需要からみる開発規模 → 約14ha

需要からみる工業用地目標供給規模は、約9haとしており、開発規模に換算すると必要面積は約14haとなる(P.26参照)。

<約9ha ÷ 0.7 (開発換算) × 1.1 (区画内道路増) = 約14ha>

潜在需要と区画形状を考慮し、また供給地の不足を防ぐため、依佐美地区の先行開発規模は、2つの必要性のうち大きいものとなる約16haの規模が妥当である。



先行開発規模 : 約16ha

③地区別基本方針の設定

1) 一里山地区 (約19ha)

一里山地区は、すでに事業所、住宅、駐車場等の宅地化が進展しているが、区域内に幅員6m以上の道路がないことから、都市計画法第34条12号の前面道路の条件が整わず、区域全体の開発ができない状況になっている。

個別民間開発に対して、土地利用の整序化とあわせて、道路整備等への公的支援を行い工業用地の有効的な確保を行うものとする。

また、本地区は、未利用地の形状が不整形であり規模も小さいことから、主に立地面積が、概ね1ha未満の企業の立地推進を図る。

基本方針

○土地利用整序とともに工業用地の有効的な確保

個別民間開発に対し土地利用整序などの公的支援による工業用地の有効的な確保

2) 野田町二ツ池地区 (約8ha)

野田町二ツ池地区は、すでに民間による個別開発が進展しているが、区域内に幅員6m以上の道路がなく、都市計画法第34条12号の前面道路の条件が整わず、区域全体の開発ができない状況になっている。

このため、市内工場立地の短期需要に対応し、企業の市外流出を防止する観点から、個別民間開発に対し道路などの公的支援を図り、スピード感ある企業誘導を進めていくものとする。

本地区は、整形な区画が形成されていることから、主に立地面積が、概ね1ha以上2ha未満の企業の立地推進を図る。

基本方針

○活発化している企業需要に対して迅速に進出条件を確保

個別民間開発に対し道路等の公的支援によりスピード感ある企業誘導

3) 依佐美地区 (約 58ha ※先行開発約 16ha)

国道 419 号沿線に位置し、第 3 次刈谷市都市計画マスタープランの位置づけから地区面積が大きく、面的整備によって拠点性のある工業用地整備を目指す。

このため、周辺の優良農地との共存を図りながら、新たな産業集積を促す一団の工業用地の確保を図るものとする。事業主体については、他地区と比較して開発規模が大きく、個別開発によるスプロール化や、これに伴う周辺農家への悪影響が懸念されるため、公共主体による事業化を進め、一団地の工業団地を確保する。

本地区は、整形な区画が形成されているとともに、面的事業により区画統合した用地の確保が可能であることから、主に立地面積が、概ね 2ha 以上の企業の立地推進を図る。さらに、面的整備により、個別開発許可では対応が困難な 0.3ha 未満の工業用地に対しても、需要に応じて用地確保が可能である。

基本方針

○新たな産業集積を促す拠点的な工業団地の創出

新たな産業集積を促す公共主体による一団地の工業用地の確保

(注) 各地区の工業用地供給可能規模をもとに分譲可能な面積を検討すると、一里山地区は概ね 1ha 未満、野田町二ツ池地区は概ね 1ha 以上 2ha 未満、依佐美地区は概ね 2ha 以上 (0.3ha 未満も可) となる。

4.3 地区別のビジョン

①一里山地区（■4.6）

輸送用機械器具製造業の大規模事業所に近接した立地条件を活かし、関連工場の立地を図るため、必要となるインフラの整備を進め、効果的な用地確保を行うものである。

1) 土地利用

- 農地、住宅、工場、駐車場等が混在しており、まとまった工業用地の確保ができない状況にあるため、地元調整を図りながら、基盤整備の導入区域の見極めを行い、工業用地確保に向けたインフラ整備を進めるものとする。
- 住工混在など宅地化の状況や地元調整を踏まえ、土地利用の純化を促す手法の検討を行う。また、土地利用の進展や地元調整の熟度を踏まえ、対象区域の見直しも視野に入れた検討が必要である。
- 暫定供用である市道 01-36 号線〈(都) 豊田刈谷線〉の 4 車線化計画とあわせて沿道利用と一体となった土地利用整序を図る。

2) 道路配置

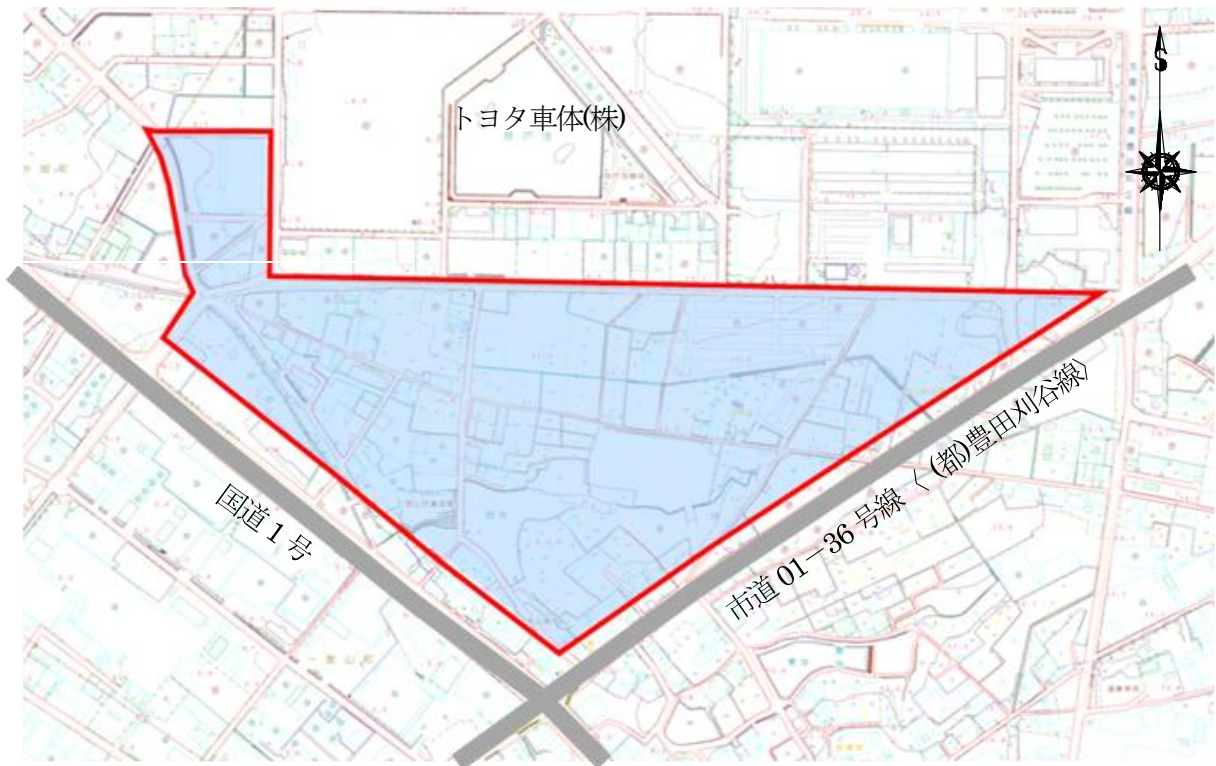
- 幅員 6 m 以上の道路を配置し、地区内に企業立地を図り、同工場の発生交通処理のための動線を確保する。

3) 立地推進企業

- 企業立地促進法に基づく西三河地域基本計画に定められた指定集積業種の立地を進め、輸送用機械器具製造業の大規模事業所や中小企業の工業集積地に近接していることから、主に市内の 0.3ha～1 ha 前後の進出規模の事業所向けの立地を図っていく。

■4.6 一里山地区のビジョン

～土地利用整序とともに工業用地の有効的な確保～



- 未利用地への企業誘導
- 住工混在の解消による土地利用の純化
- 立地工場の発生交通処理のため、国道1号等隣接する幹線道路への動線確保
- 既存生活道路を活用した土地利用区分による基盤整備の導入
- 沿道利用と一体となった土地利用整序を行うとともに、市道01-36号線〈(都)豊田刈谷線〉の整備も推進

②野田町二ツ池地区（■4.7）

国道 23 号沿線の広域アクセスに恵まれた立地条件を活かし、市内企業を中心とする用地需要へ早急に対応する工場の受け皿用地としていく。

1) 土地利用

○現行土地利用は、優良農地であり、農家、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。

○既存の農地区画を前提とした中規模区画の工業用途への転用が可能であるため、個別民間開発のニーズが高くなっている主に市内企業を中心とする移転・拡大向け用地を提供する。

2) 道路配置

○幅員 6 m以上の道路を配置し、地区内に企業立地を図り、同工場の発生交通処理のための動線を確保する。

○国道 23 号高棚北 IC からのアクセス動線を確保する。

○安城市側において整備された既存道路と整合を図った動線を確保する。

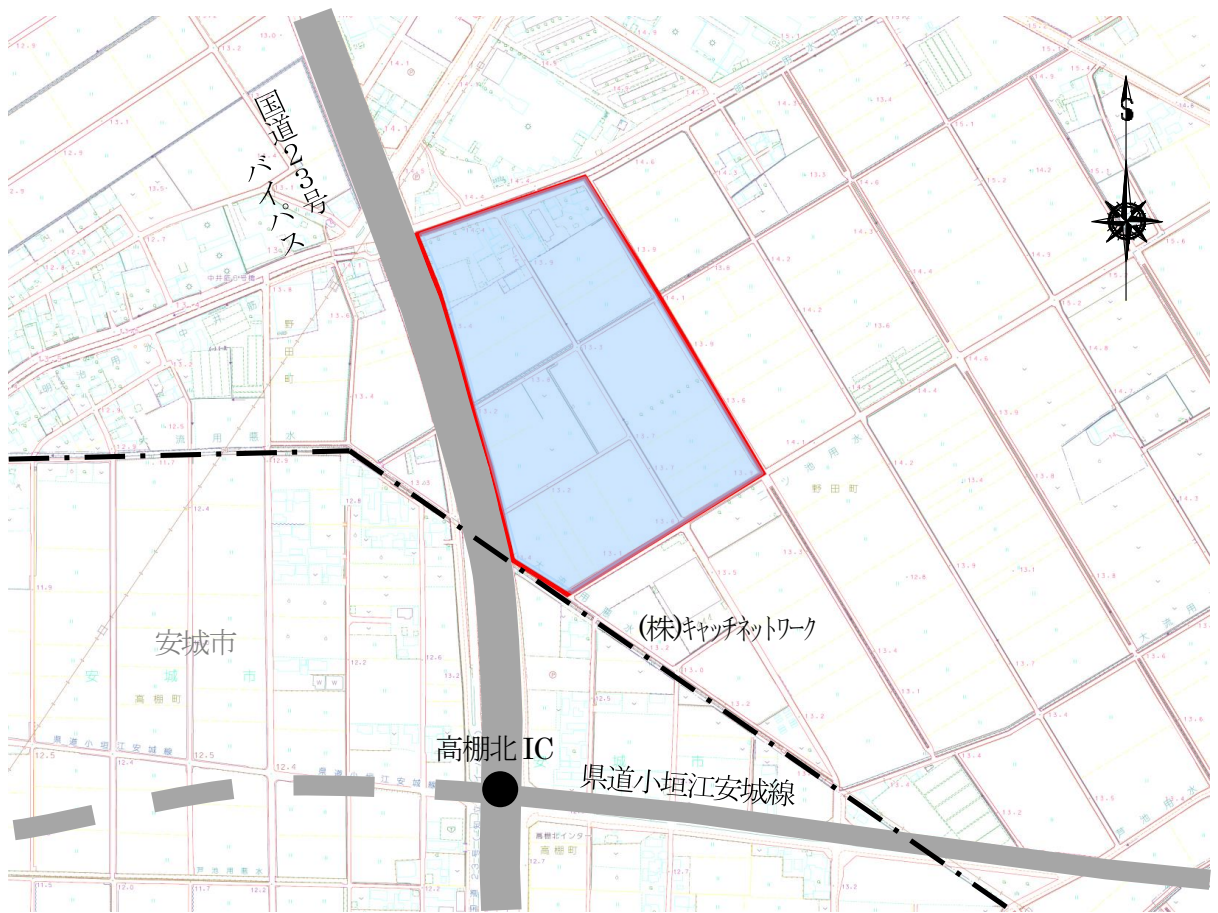
3) 立地推進企業

○企業立地促進法に基づく西三河地域基本計画に定められた指定集積業種の立地を進め、1 ha 前後の進出規模の事業所向けの立地を図っていく。

○市内企業の流出防止に向けた喫緊の課題に対応するため、主に市内企業の立地推進を図っていく。

■4.7 野田町ニツ池地区のビジョン

～活発化している企業需要に対して迅速に進出条件を確保～



- 立地工場の発生交通処理のため、国道23号バイパス高棚北ICへの動線確保
- 安城市側の整備済み道路との整合
- 地区北側の住工混在の解消による土地利用の純化

③依佐美地区（■4.8）

国道419号沿線に位置し広域的な視点からも産業集積に向けた利便性が非常に高く、一団地の工業団地として開発余地が大きいことから、ものづくりの拠点性のある優良な工業用地の創出を図っていく。

1) 土地利用

○現行土地利用は、優良農地であり、農家、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。

○一団地の工業団地として整備していくため面的手法を導入し、大規模な工業用地も提供できる土地利用を図っていく。また、民間個別開発では対応困難な小規模な工業用地についても対応できる柔軟な工業用地を確保する。

○市内の企業需要規模を踏まえ、先行開発により国道419号沿いに約16ha創出する。

※先行開発区域外の今後の工業開発は、今後の需要調査により、事業化検討を進める。

○緩衝緑地帯を配置し、周辺環境との調和を図っていく。また、周辺農地との共存を図るとともに、地区との調整を踏まえ、必要となる農地保全を図っていく。

○鉄塔跡地に緑地を配置し、活用計画を進める。

2) 道路配置

○通勤車両、搬出入車両の発生交通処理のため、国道419号及び県道小垣江安城線への動線を確保する。

○市街化区域及び将来市街化の住居系地区との連携道路や既存の通過交通を処理する道路機能を残す。

○県道半城土広小路線等の既存の通過交通処理のための動線や、隣接する住居系地区との連絡道路等、区域全体の動線を確保する。

○学校と既存市街地をつなぐ安全な通学路を確保する。

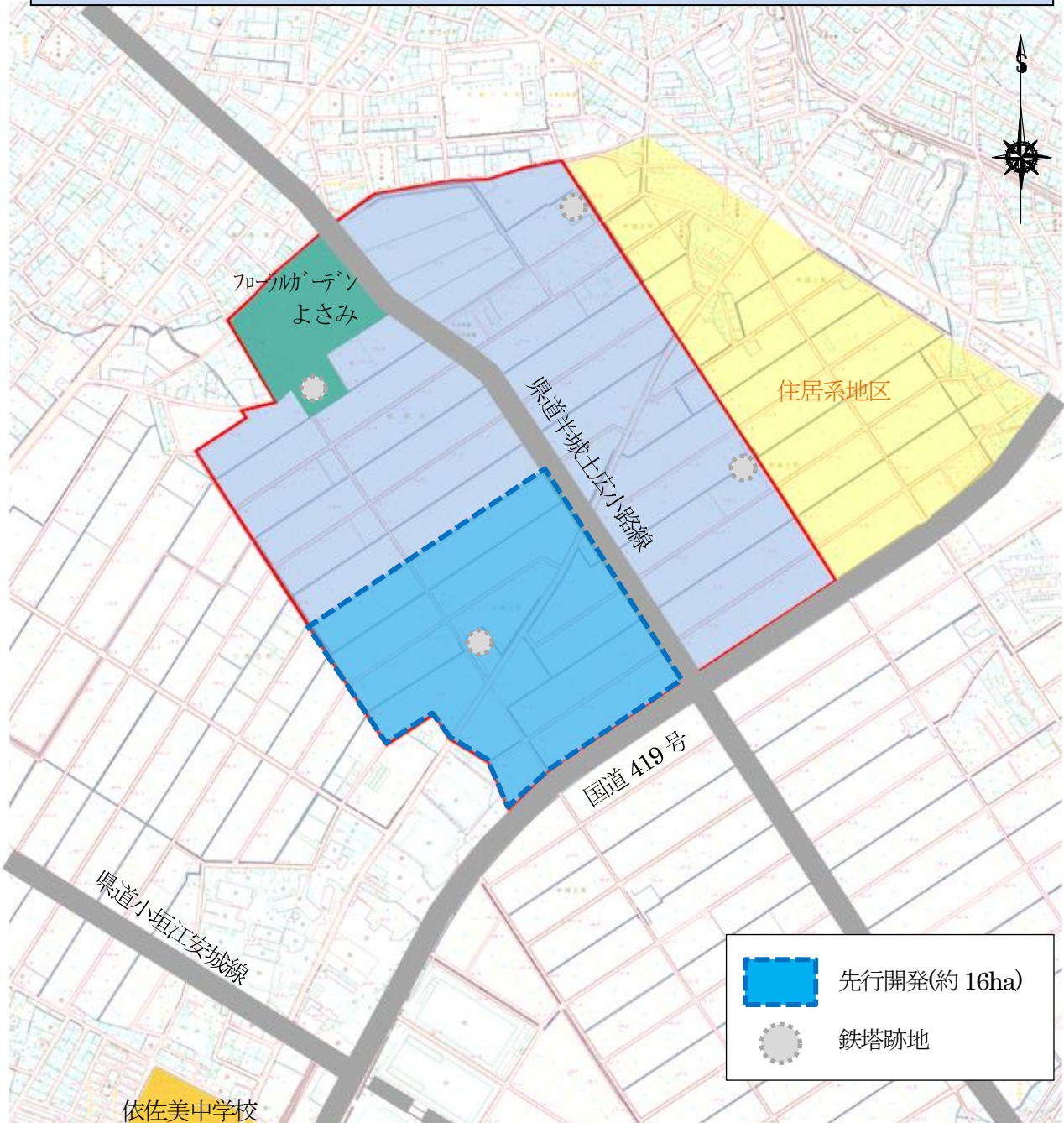
3) 立地推進企業

○大規模のみならず小規模の事業所向けの立地にも対応できる柔軟な工業用地を確保し、多様な企業集積の実現を図る。

○面的手法の導入にあたり、企業需要により、業種、区画割りを決定する。

■4.8 依佐美地区のビジョン

～新たな産業集積を促す拠点的な工業団地の創出～



- 需要に応じた先行開発(約16ha)
- 立地工場の発生交通処理のため、国道419号及び県道小垣江安城線への動線確保
- 地区内外との連携道路や既存の通過交通を処理する道路機能を保持
- 県道半城土広小路線等の既存の通過交通処理のための動線や、地区に隣接する住居系地区との連絡道路等、区域全体の動線を確保
- 通学路等を含む歩行者、自転車の安全性確保
- フローラルガーデンよさみを含む緩衝緑地の配置による周辺環境との調和
- 周辺優良農地との共存
- 鉄塔跡地の保存

4.4 地区別の土地利用の推進課題

1) 一里山地区

まとまった工業用地を確保するため、インフラ整備を進める必要があるが、インフラ整備に先行し、開発要件が整えば個別に民間開発が進展する可能性がある。このため、地区の土地利用条件や地権者意向等を踏まえた計画誘導が必要であり、必要に応じて対象地区の見直しが求められる。

2) 野田町二ツ池地区

地区の北側に住宅が数戸あり、住宅・事業所の混在解消のための土地利用の純化やインフラ整備が必要である。

3) 依佐美地区

全体開発にあたっては、区域面積が大きく、農業振興地域内のまとまった農用地の利用関係や、土地改良施設との調整等が求められるため、農業振興地域整備計画の位置づけが必要である。

また、公共主体による一団地の工業用地を確保する必要があるが、開発要件が整えば個別に民間開発が進展する可能性がある。このため、公共主体による面的整備の支障とならないよう措置を講じる必要がある。

第5章 推進方策について

5.1 立地支援制度.....	37
5.2 推進・誘致体制.....	41

第5章 推進方策について

5.1 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 企業立地に関する制度

【企業立地に関する支援】

○刈谷市産業立地促進補助金

ア. 新あいち創造産業立地補助金（Aタイプ）との連携分

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	20年以上、市内に立地する工場等を有する企業の工場・研究所投資を対象 ・航空宇宙、次世代自動車、環境・新エネルギー、ロボット、情報通信、健康長寿 ・企業立地促進法に基づく西三河地域基本計画の指定集積業種の分野
対象区域	市内全域
要件	投資規模要件 中小企業 1億円以上 雇用要件 常用雇用者 25人以上を維持
交付額等	新增設・改修に伴う固定資産（土地を除く）に対して補助金交付 中小企業 補助率 1/10 限度額 10億円（県支援分を含む）

イ. 上記以外の支援

中小企業の市内工場の設備投資に対して、市単独にて支援を行い、企業の流出防止を図っている。

対象事業	工場・研究所の新設又は増設等 ※在留要件、業種に制限を設けていない
対象区域	市内全域
要件	投資規模要件 中小企業 5千万円以上 雇用要件 常用雇用者 10人以上を維持
交付額等	増設・改修に伴う固定資産（土地を除く）に対して補助金交付 補助率 1/20 限度額 5億円（いずれも市単独）

ウ. 新たな用地取得等を伴う場合の上乗せ補助金

ア. イの投資において、新たに土地を取得等した場合は、上乗せ補助を実施している。

対象事業	工場・研究所の新設又は増設等
対象区域	市内全域 (注) 市街化調整区域における工場立地については、補助金交付にあたり条件を設けている。
要件	投資規模要件 中小企業、大企業とも 5千万円以上の投資
交付額等	中小企業 ア.又はイの補助率に 1/20 を上乗せする。 大企業 1/20 (限度額 5億円)

(注) 市街化調整区域内に新たに土地を取得した場合は、上記条件に加え市街化区域へ編入するための基盤整備に必要な想定道路幅員を確保（敷地に面する道路の反対側の境界から9mセットバック）して建築物を建設すること

刈谷市企業立地推進ビジョン

○刈谷市工場設置奨励条例

大規模工場の進出に対して、用地のあっせん、許認可の促進等の協力を行っている。

対象事業	工場
対象区域	市内全域
要件	敷地面積が 33 千㎡以上であること
交付額等	<ul style="list-style-type: none"> ・用地のあっせん ・行政庁の許可又は認可の促進 ・その他工場施設の建設に関して必要な協力

○刈谷市企業立地の特例措置に関する条例

大津崎地区にて新たに工場等を建設する企業に対して、固定資産税を減免している。

対象事業	工場及び倉庫
対象区域	小垣江町大津崎地内
要件	愛知県企業庁から土地を取得又は賃借し工場及び倉庫を新設する場合
交付額等	土地及び家屋に係る固定資産税 5 年間免除

○刈谷市都市計画法に基づく開発行為等の許可に関する基準を定める条例

都市計画法第 34 条 12 号の規定により、条例で基準を定めることで、開発の合理化、迅速化を図るもの。

対象事業	企業立地促進法に基づく西三河地域基本計画の指定集積業種に該当する工場及び研究所		
対象区域	一里山地区、野田町二ツ池地区、依佐美地区		
要件	投資規模要件	開発区域の敷地面積	3 千㎡以上 50 千㎡未満
	前面道路要件	3 千㎡以上 10 千㎡未満	6 m 以上
		10 千㎡以上 50 千㎡未満	9 m 以上

【設備投資に関する支援】

○刈谷市小規模企業者設備投資促進補助金

小規模企業者の設備投資の促進及び経営基盤の強化を図るため、市内の事業所が設備更新等を行う場合に、その費用の一部の補助金を交付している。

対象事業	小規模企業者（従業員 20 人以下。ただし、商業・サービス業の場合 5 人以下）が実施する設備投資		
対象区域	市内全域		
要件	投資要件	300 万円以上	
	その他	本人又は後継者が 55 歳未満 など	
支援内容	補助率	1/20	限度額 500 万円

【技術開発に関する支援】

○新産業技術開発支援補助金

企業の新たな技術開発を支援するため、「あいち産業科学技術総合センター」、「名古屋市工業研究所」及び「公益財団法人科学技術交流財団あいちシンクロトン光センター」が行う依頼試験等を利用した事業者に対して、手数料の一部について補助金を交付している（補助率 2/3、上限 50 万円/年度）。

【融資に関する支援】

○刈谷市小規模事業者経営改善資金利子補給補助金

小規模事業者の経営の安定及び資金調達の円滑化に資するため、株式会社日本政策金融公庫から小規模事業者経営改善資金（通称：マル経融資）の融資を受けた場合に、その利子の一部の補助金を交付している（補助率 初回から連続する 12 回分までの利子の 1/2、上限 20 万円）。

○信用保証料補助金

愛知県信用保証協会の保証により融資を受けた中小企業者に対し、必要となった信用保証料の補助金を交付している（補助率 1/2～1/1、上限 20 万円/年度：但し、市外事業者は 10 万円が限度）。

【福利厚生に関する支援】

○中小企業退職金共済制度加入促進補助金

市内中小企業者の退職金共済制度への加入を促進し、中小企業の従業員の福祉の増進及び雇用の安定を図るため、退職金共済契約制度に加入し、一定の要件を満たす企業に、掛金総額の一部の補助金を交付している（補助率 契約月から 12 か月の掛金総額の 1/10）。

【販路開拓に関する支援】

○中小企業見本市等出展支援事業補助金

市場開拓や販路拡大を図り、事業提携先の開拓や受発注の機会の確保を目的に、中小企業者が過去に出展したことのない製品・技術等を紹介する見本市・展示会・博覧会等に出展した場合に、出展料、展示装飾費及び運搬費の一部の補助金を交付している（補助率 1/2、上限 50 万円/年度）。

【環境配慮に関する支援】

○事業用低公害車購入費補助制度

地球温暖化の主な要因である温室効果ガスの排出を削減するために、低公害車を新車購入し、一定の要件を満たす事業者に予算の範囲内で補助金を交付している（FCV 最大 40 万円、EV・PHV 15 万円/台、HV・NGV 5 万円）。

○事業用超小型電気自動車購入費補助制度

地球温暖化の主な要因である温室効果ガスの排出を削減するために、超小型電気自動車を新車購入し、一定の要件を満たす事業者に予算の範囲内で補助金を交付している（補助率 1/10、上限 7 万円）。

○雨水貯留浸透施設設置事業補助金交付制度

市内の宅地等に雨水貯留浸透施設（雨水を地下に浸透させる雨水浸透枳、雨水をためておく雨水貯留槽など）の設置工事を行う人に補助金を交付している（補助率 2/3、上限 20 万円）。

○緑の街並み推進事業補助金

愛知県が行う「あいち森と緑づくり事業」を活用して、市内の民有地に一定規模の緑化事業（生垣設置、屋上緑化、壁面緑化）を行う事業者に対して、その費用の一部の補助金を交付している。

なお、小規模な民有地緑化については、別途、民有地緑化補助事業にて補助金を交付している。

対象事業	①生垣設置 ②屋上緑化等（屋上緑化、壁面緑化、空地緑化）
対象区域	—
要件	①生垣設置 延長 50 メートル以上の生垣など ②屋上緑化等 緑化対象面積が概ね 100 平方メートル以上の事業など
支援内容	①生垣設置 「生垣設置に係る経費の 1/2」と「植栽延長 (m) ×5 千円」を比較してどちらか少ない方の額（補助限度額 500 万円） ②屋上緑化等 「屋上緑化等に係る経費の 1/2」と「緑化対象面積 (平方メートル) ×3 万円※」を比較してどちらか少ない方の額。※空地緑化は 1.5 万円、駐車区画内緑化 2 万円（補助限度額 500 万円）

② 企業立地促進に関する制度の検討

○産業立地促進補助金の上乗せ要件の検討

拡大市街地検討地区での民間開発を前提として、将来、市街化区域編入時の道路要件の支障とならないよう、市街化調整区域内の開発において、敷地に面する道路の反対側の境界から 9 m のセットバックが要件である。しかしながら、依佐美地区での公共主体による一団地整備に伴う前提条件の変化や、小規模用地への対応などセットバックの一律の適用により不都合が生じることも想定される。

インセンティブの公平性確保に向けて、前面道路や敷地規模等の地区特性に応じた産業立地促進補助金上乗せの制度について検討の余地がある。

○都市計画法第 34 条 12 号指定区域の見直し（依佐美地区）

依佐美地区においては公共主体による一団地整備の基本方針であるため、都市計画法第 34 条 12 号により、個別民間開発が先行して進展すると一団地整備の妨げとなる恐れがある。

一団地整備の妨げとなる個別開発の抑制に向けて、刈谷市都市計画法に基づく開発行為等の許可に関する基準を定める条例の区域から依佐美地区を除外するなどの措置が必要である。

また、当該地区においては、当面開発誘導を抑制する必要があるため、産業立地促進補助金上乗せ要件から依佐美地区を除外するなどの措置も必要である。

○雨水貯留浸透施設設置事業補助金交付制度の見直し

市街化調整区域にて個別開発を実施する企業では、放流先の排水能力に応じた調整池、透水性舗装、浸透柵等の設置が開発要件として求められる。このため、開発許可にて工場建設を行う企業に対して初期投資を軽減する支援などの新規制度を検討する。

○企業立地の特例措置に関する条例の指定区域の見直し

新たに工場等を建設する企業に対する固定資産税の減免措置は、企業庁が造成した大津崎地内の立地のみを対象としている。今後、開発主体の決定を踏まえ、指定区域について検討の余地がある。

○企業立地協力者に対する支援

事業推進にあたっては、事業合意に基づき事業用地や換地等の土地提供者の協力が不可欠となる。土地提供者の協力確保に向けては、土地を売却もしくは貸し付けた地権者等への奨励金の創設等が考えられる。

なお、各地区の農地所有者においては、営農継続を希望する農家も存在すると考えられるため、農業経営者の安定寄与に向けた農業振興施策、支援措置等も検討していくことが求められる。

○雇用に関する支援

地域活性化には、企業立地にあわせて地元雇用やU・I・Jターン等の地元就職を促していくことが期待される。この方策として、立地企業の地元新規雇用に支援する新規雇用助成事業等の創設が考えられる。また、女性の職業生活における活躍の推進に関する法律（通称：女性活躍推進法）の施行に伴い女性活躍に向けた取り組みが求められていることから、企業の女性雇用等の支援に向けた制度創設が考えられる。

○環境投資に対する支援

新規立地工場は、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。その支援策として、設備導入費の補助等、環境負荷の低減に寄与する投資に対する支援方法を検討する。

○その他

上記の支援制度拡充とあわせて、企業の意向把握を十分に行い、今後、企業立地支援に対し、新規制度を検討していく。

5.2 推進・誘致体制

①事業推進体制

1) 一里山地区

進出企業の具体的な立地ニーズ、地権者の売却意向や土地利用等の意向把握を行ったうえで、効果的な用地確保に資する手法を適用していく必要があるため、関係部局と調整を図り、事業方策の具体化検討を進める。

2) 野田町二ツ池地区

すでに市内企業等から進出意向が寄せられていることから、進出企業と地権者との調整、進出企業の開発手続きを支援するため、関係部局の調整体制を確保する。

3) 依佐美地区

(先行開発分)

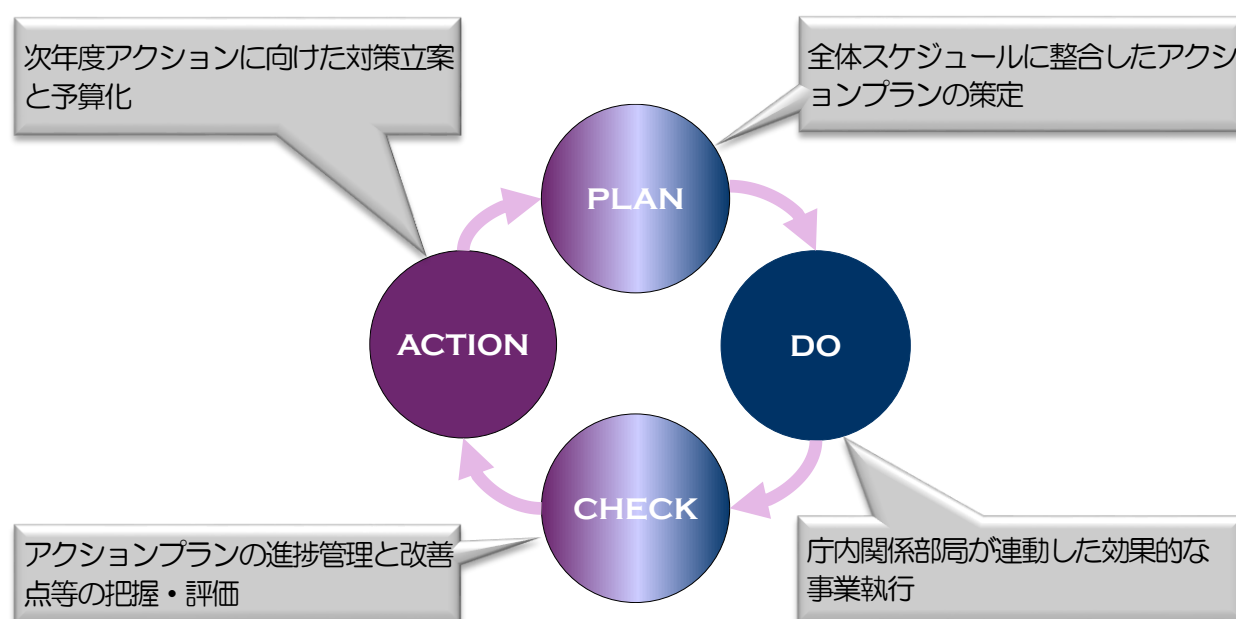
依佐美先行開発分は、全体開発も視野にいれて、公共主体による工業団地整備の早期具体化が求められることから、庁内関係部局が連動し事業を進めていく。

(全体計画)

ヒアリング等で確認されている10年以降の市内企業の用地需要は、約5haであり、第3次刈谷市都市計画マスタープランで位置づけられている依佐美地区全体計画の供給規模の具体的な需要は確認されていない。そのため、市内企業のみならず、市外、県外企業の需要調査を実施し、将来の用地需要の動向を把握の上、事業化の見通しを確保する。

なお、各地区の事業の推進にあたっては、計画的な施策実施と状況に応じた施策展開を効果的に行っていく必要があることから、■5.1のとおり、事業推進体制に基づきPDCAサイクルの構築を行い、実効性を確保していく。

■5.1 事業推進のPDCAサイクル



②企業誘致体制

企業の投資拡大意向を、確実な用地取得・進出に結びつけていくため、企業誘致体制の強化が必要である。このため、以下の体制について検討を進める。

(企業誘致窓口の整備)

企業から市内用地の照会があった場合に、各地区の具体的な進出可能箇所を提示できるように、進出企業に対して情報提供が可能となる窓口整備を図っていくことが求められる。

(誘致体制の強化)

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。

(中小企業等の連携・協力)

中小企業の振興を総合的かつ効果的に推進するため設置される「刈谷市中小企業振興会議」にて各地区の企業立地推進のための意見、助言を求める。

資料

用語解説.....43

用語解説

【あ】行	
EV	電気自動車。動力源をモーターとする自動車。Electric Vehicle の略。
インフラ	道路、河川等の都市基盤。
インセンティブ	企業活動や設備投資に対する助成金・補助金等の金銭的な支援や規制緩和等による制度的な支援のこと。
HV	ハイブリッド自動車。動力源にエンジンとモーターを持ち、走行条件にあわせて動力源を使い分け、燃費効率を高めた自動車のこと。Hybrid Vehicle の略。
NGV	天然ガス自動車。天然ガスを燃料とするエンジンを動力源とする自動車。Natural Gas Vehicle の略。
FCV	燃料電池自動車。水素と酸素の化学反応で電気をつくる燃料電池を搭載した自動車。Fuel Cell Vehicle の略。
【か】行	
加工組立	自動車、金属製品、はん用・生産用・業務用機械等の加工製品を製造する産業。
基盤整備	道路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの都市施設や学校、病院、公園などの公共施設といった、市民の生活や産業活動を支える施設を整えること。
建築確認申請ベース	建築基準法に基づき、建築物等の新築、増改築等を行う際の着工時の申請書に基づく統計をもとに集計したもの。
工業系新市街地	農地等から土地利用転換を図り、新たに工業用地として創出された市街地。
【さ】行	
市街化区域	都市計画法に基づき、指定される都市計画区域内で、既に市街地を形成している区域および概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
市街化調整区域	都市計画法に基づき、指定される都市計画区域内で、市街化を抑制する区域。
住工混在	住宅と工場と混在して立地している土地利用の状況のこと。
常住地ベース	市内に住んでいる就業者を対象とした統計値のこと。
スプロール化	無秩序に建物が立地し、虫食い状に宅地が進んでいくこと。
製造品出荷額等	製造品出荷額、加工賃収入額、その他収入額及び製造工程からでたくず及び廃物の出荷額の合計。
セットバック	一定の道路幅員を確保するために敷地境界線を後退させること。
新耐震基準	昭和 56 年に建築基準法が大幅改正されたことに伴う新しい耐震基準のこと。旧基準では、震度 5 程度の地震に耐えられる基準であったが、新耐震基準では、震度 6 ～ 7 程度の地震で倒壊しない耐震性を求めている。
【た】行	
土地改良区	土地改良事業（農用地の改良、開発、保全及び集団化に関する事業）を実施するために設立された農家の組織。
土地改良施設	農業用道路、用排水施設、その他農用地を保全または利用する上で必要な施設のこと。

【な】行	
農業振興地域	農業振興地域の整備に関する法律（農振法）に基づき、都道府県知事が定める自然的、経済的、社会的諸条件を考慮して一体として農業の振興を図ることが相当であると認められる地域。
農地転用	農地法に基づき、田畑などの農地を宅地などの農地以外の目的に使用するために土地利用を変更すること。
【は】行	
PHV	プラグインハイブリッド自動車。外部電源から充電できるハイブリッド自動車（ハイブリッド車の説明は、HVを参照）。Plug-in Hybrid Vehicle の略。
PDCA サイクル	年間スケジュールにおいて、Plan（計画）→Do（実行）→Check（評価）→Action（改善）の4段階を繰り返すことで、行政施策を効率的・効果的に実施していくこと。
分工場	工場立地の一形態であり、生産拡大に合わせて本社工場と離れた地区に工場を建設すること。
平成不況、複合不況	バブル崩壊以降の経済低迷期の総称。景気循環による不況局面だけでなく、金融機関の不良債権の調整局面も加わったことから複合不況とも言われる。
【や】行	
U・I・Jターン	首都圏、関西圏等の大都市圏居住者が、地方に就職・転居する動きの総称。Uターンは、出生地の地方から大都市圏に進学等で転出した者が、再び就職等で出生地に戻る。Iターンは、首都圏等の出身者が、出身地と異なる地方圏で就職すること。Jターンは、出生地の地方から大都市圏に大学進学等で転出した者が、就職等にあって出身地近くの就職機会の多い中規模都市に戻る。
用途地域	都市計画法の地域地区のひとつで、用途の混在を防ぐことを目的としている。住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、住居系が7種類、商業系が2種類、工業系が3種類の合計12種類がある。
【ら】行	
リーマンショック	平成20年9月に米国の投資銀行であるリーマン・ブラザーズが経営破たんしたことを契機として世界的に金融不安が広がった事案のこと。急激な円高が進行したことで輸出企業に大きな影響を与えた。

刈谷市企業立地推進ビジョン ～工業系新市街地のあり方～

発行 平成29年3月

発行者 刈谷市 / 編集 産業環境部企業立地推進室

〒448-8501 刈谷市東陽町1丁目1番地

TEL: 0566-91-1255 (直通)

FAX: 0566-27-9652



かつなりくん