

第2次刈谷市企業立地推進ビジョン

(案)

【抜粋版】

この抜粋版は、本冊の概要を説明する資料として作成したものであるため、パブリックコメント手続による意見は、本冊の内容に基づき該当箇所等を示した上で行ってください。

1 検討結果

(1) ビジョン策定の目的

本市では、これまで市内外企業の工場・物流施設の市内立地意向の高まりを背景とした「刈谷市企業立地推進ビジョン」(以下、「前ビジョン」という。)に基づき、市内3ヶ所の産業系新市街地における、新たな用地確保に向けた取組を進めてきました。一方、工業用地は依然不足している状況にあり、市内での新たな産業用地の確保も難しい状況です。

本市の地域経済を持続的に発展させていくためには、企業の用地需要や、立地の見込み、本市の強みに基づく企業立地の方針を定め、安定的な雇用確保や健全財政の維持が必要不可欠です。そこで、本市の現状に即した企業立地を新たな指針として、「第2次刈谷市企業立地推進ビジョン(以下、「本ビジョン」という。)」を策定します。

(2) 計画の位置づけ

本ビジョンは、「第8次刈谷市総合計画(令和5年(2023年)3月策定)」及び「第4次刈谷市都市計画マスタープラン(令和5年(2023年)3月策定)」を上位計画とし、その主旨を反映します。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」と整合性を確保します。

(3) 計画の期間

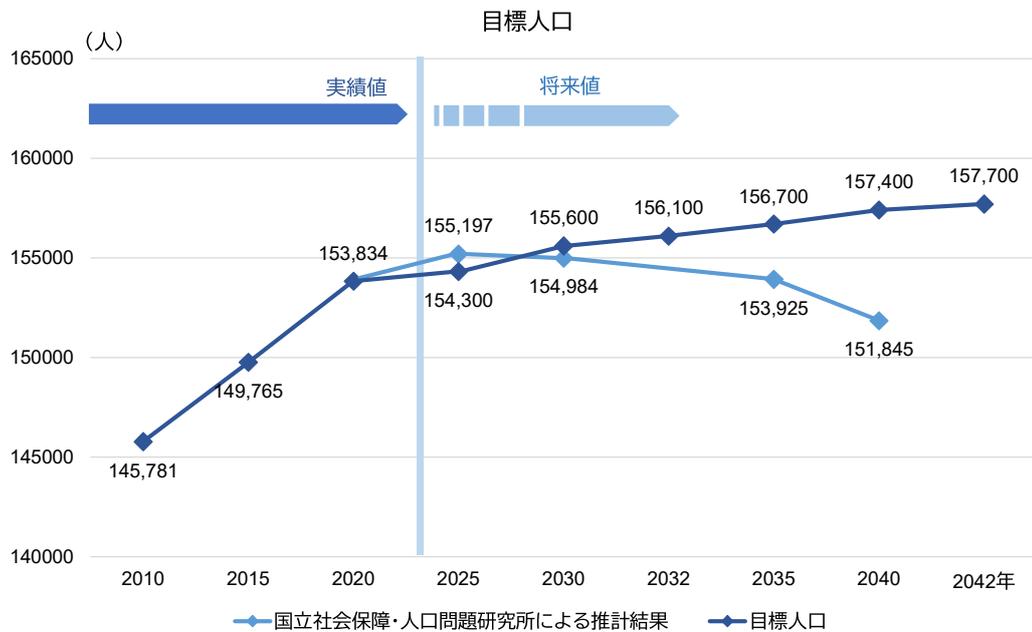
企業用地の用地需要は、景気や社会情勢の影響を受けるため、近年の立地動向を考慮しつつ、本ビジョンの計画期間は概ね10年間とします。

(4) 本市を取り巻く現状

ア 人口の状況

本市の人口は増加が続いており、本市の総合計画では、今後も人口増を目標とし、令和24年（2042年）に157,700人を目標としています。一方で、国立社会保障・人口問題研究所の予測では、令和7年（2025年）をピークとして減少に転じ、徐々に減少すると予測されています。

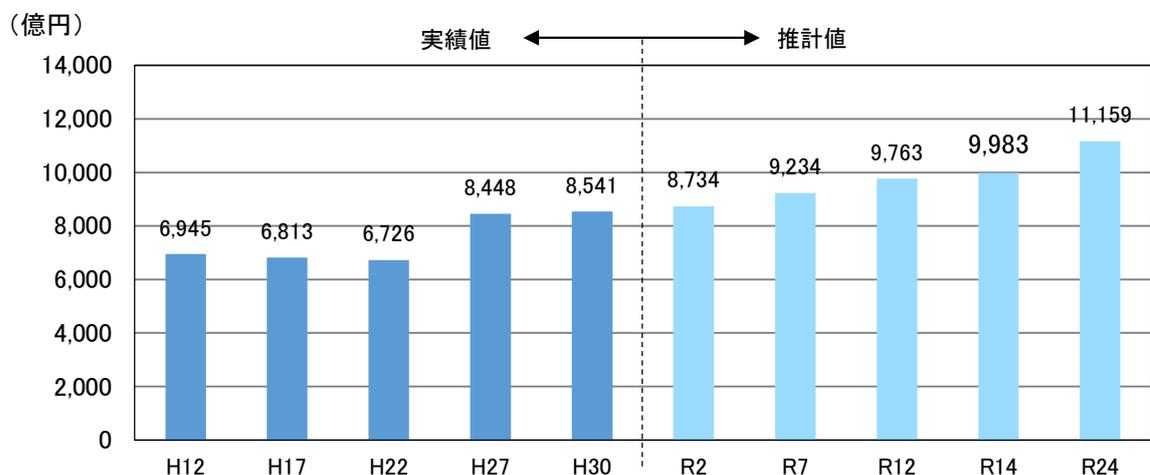
■人口動向（刈谷市）



イ 市内総生産額の状況

本市の総生産額も増加傾向にあり、令和2年（2020年）で8,734億円であり、継続して増額することを目指し、令和24年（2042年）には1兆1,159億円とすることを目標としています。

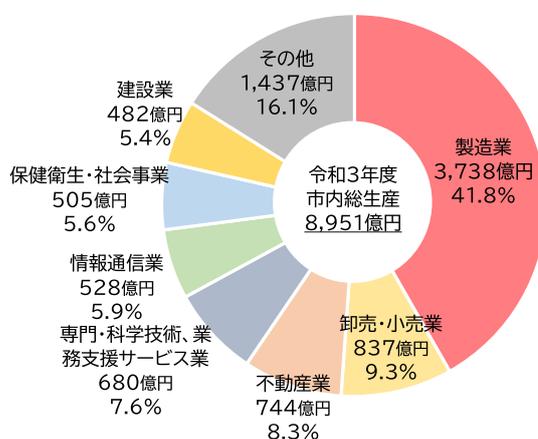
■市内総生産額の見通し（刈谷市）



ウ 業種別市内総生産額割合

市内総生産に占める製造業の割合（令和3年（2021年））は4割強となっており、本市経済における製造業の担う役割は大きいものと考えられます。

■業種別市内総生産額割合（刈谷市）



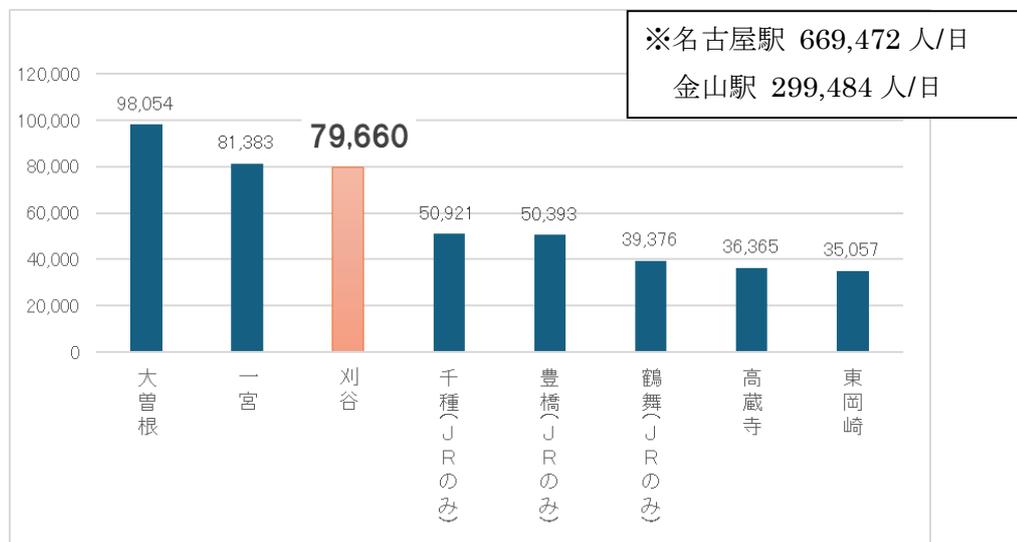
エ 第4次刈谷市都市計画マスタープランにおける産業系新市街地

将来的に必要となる住宅用地や産業用地の規模を見据え、地域特性に応じたメリハリのある土地利用の推進を図る必要がありますが、既存3地区以外の新たな産業系新市街地（工業系）の指定区域がない状況です。

オ 刈谷駅の状況

令和5年（2023年）度における刈谷駅の1日平均利用者数は、79,660人で、県内主要駅の中でも第5位の利用者数となっています。また、刈谷駅周辺にはトヨタグループ関連企業の本社が複数立地していることから、産業集積が進んでおり、多くのビジネス需要が期待されています。

■県内主要駅平均利用者数比較（令和5年度；人/日）



カ 現状のまとめと課題

1. 本市の人口減少が予測される中、人口および市内総生産の目標達成のため雇用対策が求められます。
2. 工業雇用増が最も効果的ですが、新たな工業用地の早期創出は難しい状況となっています。
3. 刈谷駅周辺地区では企業集積が進んでいることに加え、駅の利便性は高いことから、オフィス機能の拡充や都市型産業の立地が期待できます。

(5) 前ビジョンの評価

前ビジョンでは、「①ものづくりの集積地としての拠点性確保」、「②市内企業の流出防止」という企業活動からみた必要性和、「③住工混在の解消、耐震対策」、「④スプロール化の防止」というまちづくりからみた必要性の観点から、土地利用の基本方針を定めています。

本ビジョンでは、統計データ等に基づく評価および第4次刈谷市都市計画マスタープランで産業系新市街地として位置づけられた一里山地区、野田町二ツ池地区、依佐美地区（検討対象3地区）における個別立地評価を行いました。3地区全てで一定の成果を確認できましたが、各地区ともに依然として未開発の用地が存在しています。

■検討対象3地区の個別立地評価

	一里山地区	野田町二ツ池地区	依佐美地区
拠点性	約 2.3ha の市内企業用地を確認	4.35ha の立地を確認	11.24ha の立地を確認
流出防止	約 2.3ha の市内企業用地を確認	市内企業 5 社が立地	市内企業 5 社が立地
住工混在解消	—	2 社が移転	3 社が移転
スプロール防止	約 2.3ha の市内企業用地を確認	4.35ha の立地を確認	11.24ha の立地を確認
未開発用地	4ha	1ha	27ha

(6) 企業用地需要調査

本市における企業用地等の需要について、アンケート調査およびヒアリング調査を行い、アンケート調査では約 10 ha、ヒアリング調査において約 74 haの需要を確認しました。アンケート調査では、希望用地面積が 3,000 m²以下の小ロット需要も確認されましたが、ヒアリング調査では、50,000 m²を超える大型需要を複数確認しました。

■面積規模別の用地需要調査結果

面積	アンケート	ヒアリング	計
～ 3,000 m ²	15,860	3,000	18,860
3,001 ～ 5,000 m ²	34,900	12,258	47,158
5,001 ～ 10,000 m ²	—	76,500	76,500
10,001 ～ 50,000 m ²	46,500	278,000	324,500
50,001 m ² ～	—	370,000	370,000
計	97,260	739,758	837,018

また、刈谷駅周辺におけるオフィス需要と、再開発事業によるオフィスビル建設の可能性について、デベロッパー等の開発事業者へヒアリングを行いました。

オフィス需要について、北口に非常に高い需要があることが確認されました。これらを取り込むための新たなオフィスビル建設の可能性もあるとのことでしたが、オフィスビル建設に対する補助や、オフィス企業に対する支援などの、公的補助に期待する声も聞かれました。

(7) 企業立地推進に向けた課題

課題1 本格的な人口減少社会における雇用の確保

今後も本市の産業や経済が持続的に発展していくためには、人口減少社会においても本市人口の維持、拡大を図るとともに、市内企業の活動を支えるに十分な担い手となる雇用を確保していくことが求められます。

一方、雇用確保に向けた地域間競争が激しくなることが見込まれ、本市においても、雇用確保に向けた本格的な対策が求められます。

課題2 刈谷駅周辺における優位性の積極的活用

本市の玄関口である刈谷駅周辺には、自動車産業の中核機能が集積しています。

本市中心部の刈谷駅は利便性に優れることから、自動車産業の構造変化をビジネスチャンスと捉え、周辺に集積する自動車の大手サプライヤーとの連携を図る異業種やスタートアップ等の立地を促す施策が求められます。

課題3 製造業を中心とした大規模産業用地需要への対応

本市は鉄道や道路等によるアクセス性に優れ、効率的なビジネスが可能な立地に

あります。また、本市を含む西三河地域には自動車関連産業が集積し、積極的な設備投資などを背景に高い工業用地需要がみられるものの、市内の工業用地は依然として不足している状況にあります。

本市においては、検討対象3地区をはじめ製造業に係る高い用地需要がみられることから、その需要に応えるための新たな工業用地の整備により、企業の市外への流出抑制と市外からの立地を促すことが求められます。

(8) 企業立地の基本方針

基本方針1 企業誘致の促進

人口減少による担い手の減少や自動車産業の産業構造やサプライチェーンの変化などに伴い、市内雇用の減少や、市内企業の流出が加速する恐れがあります。

市内企業の転出超過を抑制するためにも、雇用の維持・拡大と企業誘致への取組を積極的に進めます。

また、市外企業の誘致も進め、自動車産業などの製造業はもちろんのこと、自動車関連企業のオフィスや、研究開発施設など、幅広い業種・産業分野を対象に企業誘致に取り組んでいきます。

基本方針2 企業の用地需要に応える産業用地の確保

製造業を中心とした用地需要に対応するため、検討対象3地区における産業用地開発の検討・整備を引きつづき進めるとともに、新たな産業用地開発に向けた検討を進めます。

基本方針3 住工混在の解消

人口減少時代において、十分な担い手となる雇用を確保するためには仕事とともに、暮らし続けることができる住環境の確保が重要となります。市中心部などの住工混在地区における既存工場の土地利用転換を図ることで、地域特性に応じた良質な住環境を確保します。

(9) 企業立地の推進方策

推進方策1 企業誘致施策の検討

刈谷駅周辺においては、建物の更新や再開発が進められ、オフィス機能の拡充が見込まれています。新たな成長産業の取り込みや市内企業の構造転換の支援を図れるよう、都市型産業などの立地を促すための補助制度を検討します。

また、市内企業の流出防止、市外企業の立地促進のため、緑地率の緩和等の工場立地支援策の検討を進めます。

推進方策2 産業系新市街地形成を見据えた新たな産業用地の整備

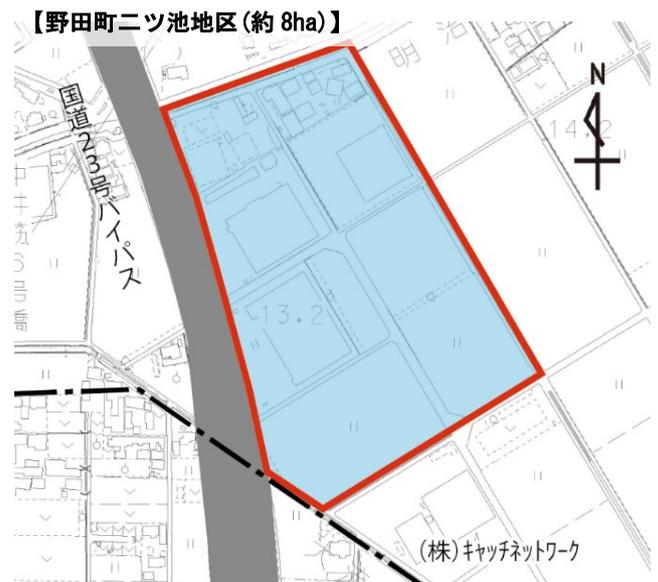
本市の活発な産業活動のさらなる維持・発展に向け、産業系の新市街地の検討を行う地区として位置づけられている、一里山地区、野田町二ツ池地区における産業用地の整備に向けた検討を進めます。また、開発が進む依佐美地区について

は、企業の用地需要に応えるよう、着実に整備を進めていきます。

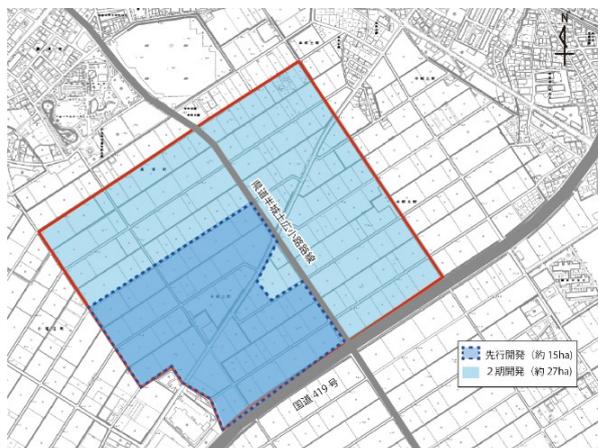
また、企業の用地需要は約 84ha であり、検討対象 3 地区だけでその需要を賅うことは難しいため、新たな産業用地整備に向けた検討を進めます。

■検討対象 3 地区の個別整備方針

	一里山地区	野田町二ツ池地区	依佐美地区
土地 利用 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北側に輸送機器関連の工場が立地。取引先の立地が期待。 ・ 農地、宅地、工場等が混在している。地元調整を行いながら有効的な土地利用を図る。 ・ 個別民間開発を誘導し、整序化を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中央部から南部の区域においてアクセス道路が整備されたことによる工場立地が進んでいる。 ・ 今後も引き続き、個別民間開発を誘導する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 先行開発により企業立地が進んでいる。大規模需要に応えられるよう 2 期開発へ着実に取り組み、企業立地を促す。
道路 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内の道路は、幅員が 6m に満たないものが多く、単体では工場立地が困難。 ・ 土地活用の促進のためには道路基盤の整備が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道小垣江安城線の市境から国道 23 号へのアクセス道路が拡幅され、工場立地が可能な道路が整備。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存の農道に加え、地区中央部に県道半城土広小路線が通っている。 ・ 一部は通学路に指定されているため、第 2 期開発に際しては、安全に配慮した道路整備を行うことが必要。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内に住宅地が一定数あるため、騒音・振動・臭気等の面で住環境との調和を図ることが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東側はほ場整備された農地が広がっている。営農環境との調和が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北側を除き、ほ場整備された農地が広がっている。営農環境との調和が必要。 ・ 東側は住居系新市街地に位置付けられている。これらに配慮した整備が必要。



【依佐美地区(約 42ha)】
 ※先行開発約 15ha、2期開発約 27ha)



推進方策3 住工混在の解消に資する土地利用の適正化

検討対象3地区のうち、依佐美地区、野田町二ツ池地区では、市街地エリアからの工場移転がみられたことから、住工混在の解消を図り、地域特性に応じた土地利用の適正化を図ります。