

3 工業系用地確保の検討

(1) 工業系用地の現況

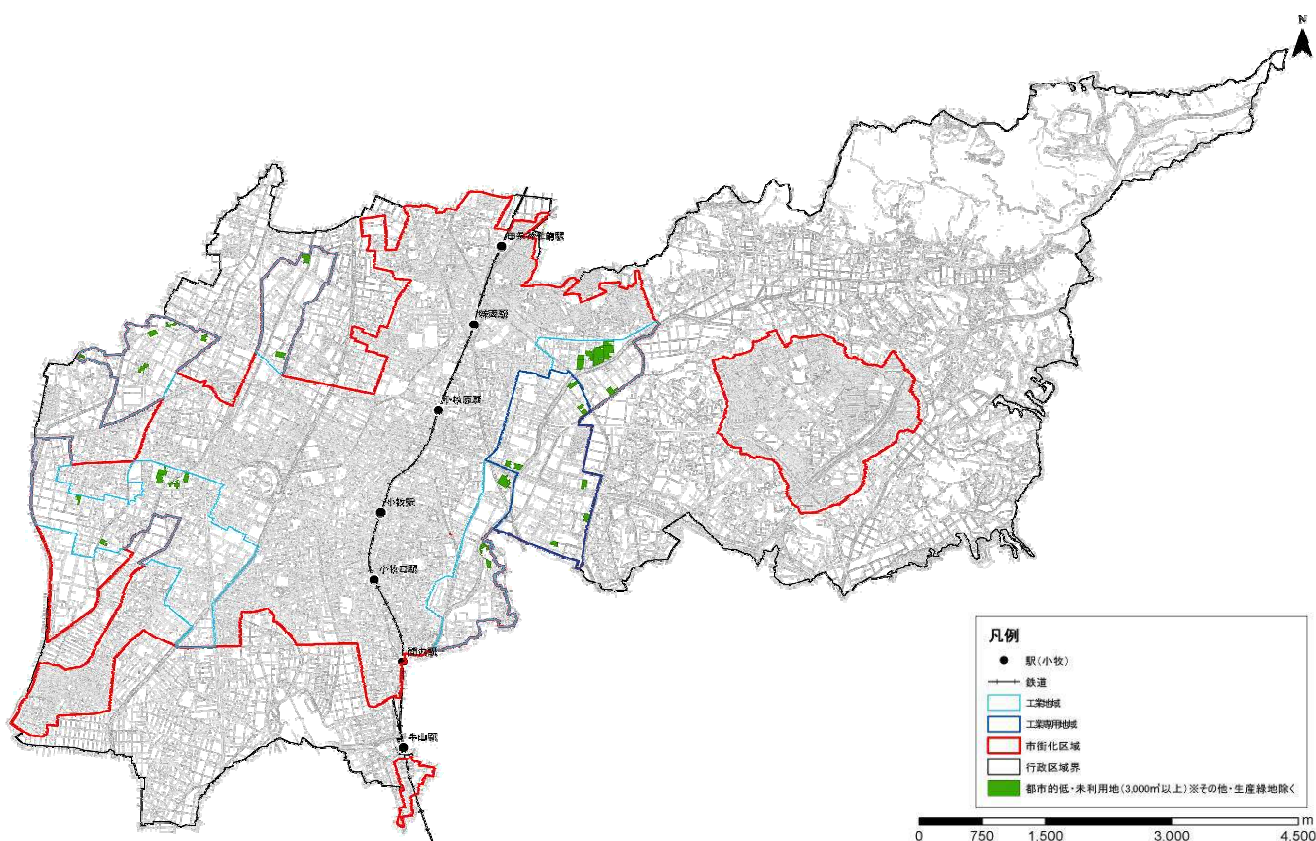
① 市街化区域における産業立地特性

- 市街化区域縁辺部に工場が集積し、名鉄沿線は小牧原駅周辺を除き、工場の立地はあまりみられない。
- 市西側の工業地域では、国道41号沿道を中心に商業施設や住宅の立地が進む。工業専用地域では、一部で都市的低・未利用地※1がみられるものの、多くが工業用地として利用されている。
- 工業系用途地域※2内の都市的低・未利用地は、約107ha。このうち、工業系用地として活用可能性の高い一団のまとまりある都市的低・未利用地（生産緑地や資材置き場・駐車場等の「その他の空地」を除き、3,000㎡以上のまとまりがある都市的低・未利用地と定義）は、約18haとなっており、特に国道41号西側や大山川周辺の工業系用途地域内に多くみられる。

※1 都市的低・未利用地：田・畑・山林・その他の空地

※2 工業系用途地域：工業、工業専用地域

■工業系用途地域内の3,000㎡以上の都市的低・未利用地(その他の空地及び生産緑地除く)状況(H19)



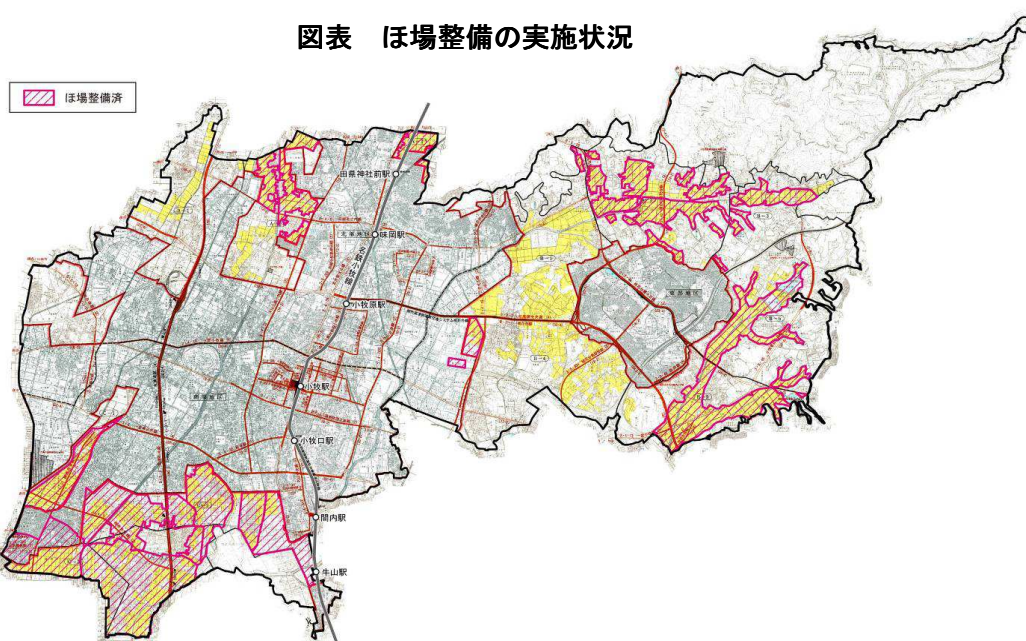
② 市街化調整区域における産業立地特性

- 大規模工場の開発は、東部工業団地及び大草工業団地（小牧テクノジャンクション工業団地）でみられ、1,000㎡以下の小規模な開発は国道41号西側で多くなっている。
- 物流施設や倉庫は、国道41号沿線で多く開発され、5,000㎡以上の規模が中心となっている。
- 市東部の東部工業団地は約11haの開発が行われ、現時点では全ての区画で企業進出が決定している。一方、大草工業団地（小牧テクノジャンクション工業団地）では、民間事業者による約21haの開発が行われ、現時点では全18区画中9区画が分譲中、1区画が賃貸募集中の状況である。

③ 市街化調整区域における法規制状況

- 愛岐丘陵を除き概ね農業振興地域となっている。大山川や八田川周辺等では一団のまとまりある農地が広がり、農用地区域となっている。
- 愛岐丘陵は保安林及び愛知県自然環境保全地域に指定されており、小牧山は保安林に指定されている。
- 北里地域や東部の大山川、八田川周辺などではほ場整備が実施されている。
- 東部は急傾斜地崩壊危険地域に指定されており、西部は、東海豪雨時に浸水歴があり、0.2～0.5mの浸水が予想される地区が点在し、北里地域西側は、広範地にわたり1.0～1.5mの浸水が予想される地区となっている。

図表 ほ場整備の実施状況



④ 現況のまとめ

◆工業系用地の不足

- 都市計画マスタープランで定めた将来工業系用地フレーム（約48ha）に対し、実質的に利用可能な工業系用途地域内の都市的低・未利用地は約18ha程度となっている。
- 今後、本市の持続的な発展を支えるための工業地形成にあたっては、市街化区域内の工業系都市的低・未利用地の活用を最優先に図りつつも、市街化調整区域において、まとまった規模の工業系用地の確保が必要となる。

(2) 新たな工業系用地確保の検討

- 平成 21 年度に策定した「都市計画マスタープラン」の将来工業系用地フレーム（約 48ha）に対して、市街化調整区域における工業系用地は、工業団地の開発により約 19ha 程度供給されている。
- また、「都市計画マスタープラン」の基本データ以降、工業系用途地域内においては、宅地利用が進んだ用地等もあり、現時点で実質的に利用可能な用地は約 11ha 程度と想定される。一方、市内の土地区画整理事業施行地区内には、現時点で工業系用地として活用可能な用地が約 3ha 程度みられる。
- これらを合わせ、本市内において、実質的に工業系用地として活用できる用地は、約 33ha 程度残存するものと考えられ、市街化調整区域において確保が必要な工業系用地は約 15ha 程度と考えられる。
- 以上の検討結果より、本市における工業系用地の確保については、市街化区域内の工業系都市的・未利用地の活用を最優先に図りつつも、市街化調整区域において、まとまった規模の工業系用地を確保していくことが必要である。