

岡崎市工業用地整備方針（案）

令和 年 月

岡崎市

岡崎市工業用地整備方針（案）

目次

第1章 岡崎市工業用地整備方針検討にあたって	1
1 検討の背景・目的	
2 整備方針の位置づけ	
第2章 工業団地等の現状整理	2
1 上位関連計画等の整理	
2 土地利用現況等	
3 企業二一ズ	
4 産業規模及び生産年齢人口推移等	
5 現状整理のまとめ	
第3章 工業用地に関する課題と対策方針	17
1 主要な課題	
2 対策方針	
第4章 工業用地整備に関する基本的な考え方	18
1 工業用地整備のあり方	
2 工業用地整備の基本的な考え	
第5章 立地地区の検討	20
1 立地地区の検討	
2 立地地区の例示	
第6章 整備手法の検討	28
1 整備手法の整理	
2 工業用地整備手法の考え方	
第7章 工業用地整備に向けて	32
1 市の取組み	
2 整備に向けた工程	

第1章 岡崎市工業用地整備方針検討にあたって

1 検討の背景・目的

本市には整備中を含め工業団地が6つあり、自動車関連産業等を中心に企業が立地しています。令和5年度からは、増産や拡張に起因する工場の市外流出抑制や新たな産業の誘致のため大規模工業用地の確保のため、阿知和地区工業団地造成事業に取り組んでいるところです。

また、岡崎市土地利用基本計画においては、市街化調整区域の一部に産業立地誘導地区を指定し、市街化区域または産業等の既存集積がある地域に隣接又は広域ネットワークへの接続が容易な地域で、一定の幅員の道路等が整備されているエリアを、工業系産業施設等を誘導するエリアとし民間開発による工場等の立地誘導を図ることで、市内企業の移転地としての活用が図られています。

一方で、岡崎市都市計画マスタープランでは、令和12年時点で新たな産業地が97ha程度必要となる見通しであることから、依然工業地は不足している状況が続きます。

このような中、本市は、2014（平成26）年度に「岡崎市工業系産業立地誘導計画」、2021（令和3）年度に「道路整備調査業務」をとおして、工業拠点地区選定及び工業拠点地区へのアクセス道路整備計画について調査したところです。

本方針は、これまでの調査結果等を考慮し、阿知和地区に続く工業用地整備についてその方針や市内製造業の市外への流出を防ぐための新たな施策方針などを示すものとして作成するものです。

2 整備方針の位置づけ

(1) 整備方針の位置づけ

本方針は、第7次岡崎市総合計画（2021（令和3）年3月策定）、岡崎市産業労働計画（同年同月策定）に即し、岡崎市都市計画マスタープラン（同年同月策定）、岡崎市土地利用基本計画（2023（令和5）年4月改定）等、各種計画と整合性を図りつつ策定します。

(2) 目標年度

本方針は、上位計画である岡崎市産業労働計画の計画期間である2030（令和12）年度を目標年度とします。

第2章 工業団地等の現状整理

本章では、工業団地等の現状について上位関連計画や土地利用状況、企業ニーズの観点から第3章の課題整理等の前提として整理します。

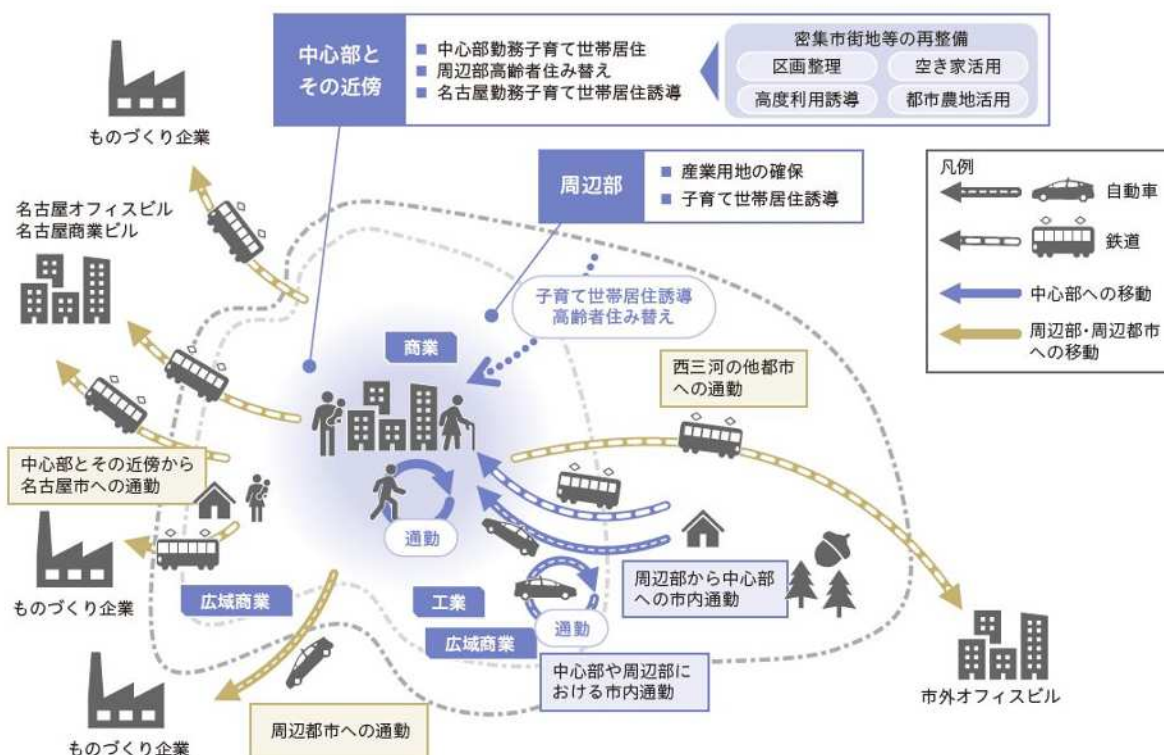
1 上位関連計画の整理

ここでは、第7次岡崎市総合計画、岡崎市産業労働計画、岡崎市都市計画マスタープラン、岡崎市土地利用基本計画等の上位関連計画での工業地に関する記載と、過年度業務である「岡崎市工業系産業立地誘導計画」「道路整備調査業務」の概要について整理します。

(1) 第7次岡崎市総合計画

第7次岡崎市総合計画は、将来都市像を「一步先の暮らしで三河を拓く 中枢・中核都市おかざき」とし、都市のグランドデザインの市域周辺部の中で、「産業用地の確保」として、「経済活動の還流をより高めていくため、増産や拡張に起因する工場の市外流出抑制や新たな産業の誘致に向け、既存の土地利用との整合に留意して新たな産業用地の確保を促進します。」としています。

【30年後のグランドデザイン概念図：通勤・通学における人の移動のイメージ】

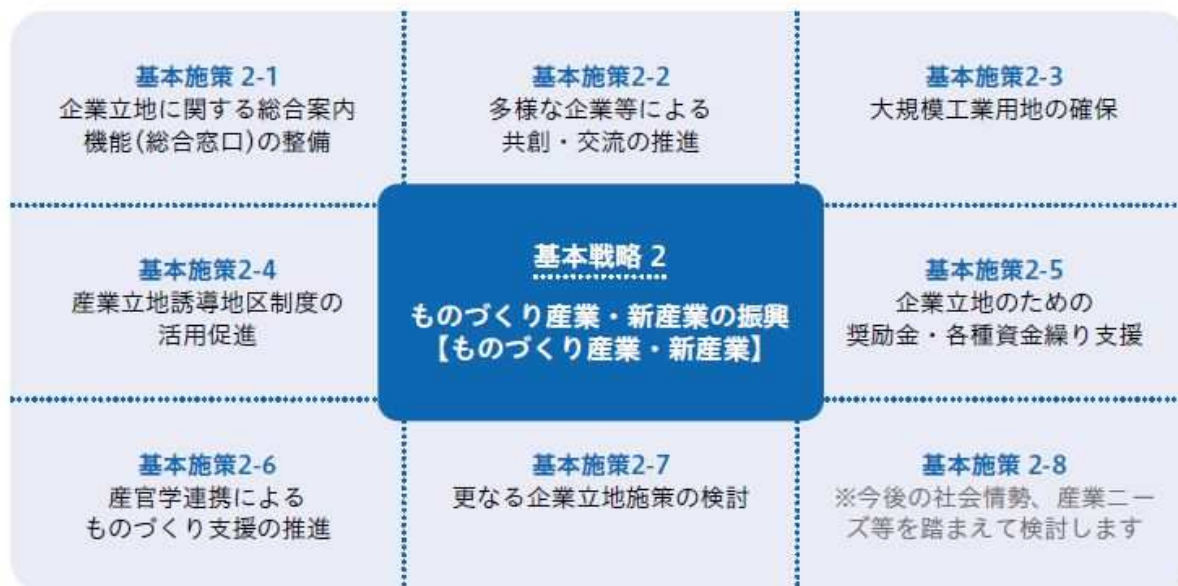


(2) 岡崎市産業労働計画

岡崎市産業労働計画は、第7次岡崎市総合計画の分野別の政策指針のうち、「(9) ものづくりが柱でありつづける地域経済づくり」に位置付けられる計画です。

岡崎市産業労働計画では、将来都市像を「仕事のしやすい働き甲斐のある共創イノベーション都市 岡崎」とし、将来都市像の実現に向けて掲げる5つの基本戦略の1つとして「基本戦略2 ものづくり産業・新産業の振興」を掲げ、「本市の基幹産業である製造業及び製造業周辺産業を含む「ものづくり産業」の強靱化を目指して、ものづくり産業のイノベーションに不可欠なデジタル技術などの革新的な技術を活用した先端産業や新産業の参入・創出を推進・誘導し、本市産業の柱として「魅力ある仕事」を引き続き創造するなど、企業立地や企業活動のしやすい環境づくりを進めます。」としています。

<計画フレーム>



(3) 岡崎市都市計画マスタープラン

岡崎市都市計画マスタープランは、都市の基本理念を「自然・歴史・文化を礎に新たなくらしと活力を創造する風格ある都市 岡崎」とし、将来の都市の目指すべき姿を表現する将来都市構造では、「産業機能、商業機能を中心にその周囲に居住エリアが広がる都市構造」として「本市の都市機能は、東岡崎駅周辺を中心として東西と南北に伸びる都市軸に沿った市街地中心部に、商業系や工業系用途が広がり、その周囲に住居系用途を配置した住・商・工のバランスがとれた産業機能調和型都市構造となっています。『都市像1 新たな活力を創造する都市』を踏まえ、将来的にもこの都市構造を踏襲し、新たな産業地を市内の適所に検討していきます。』としています。

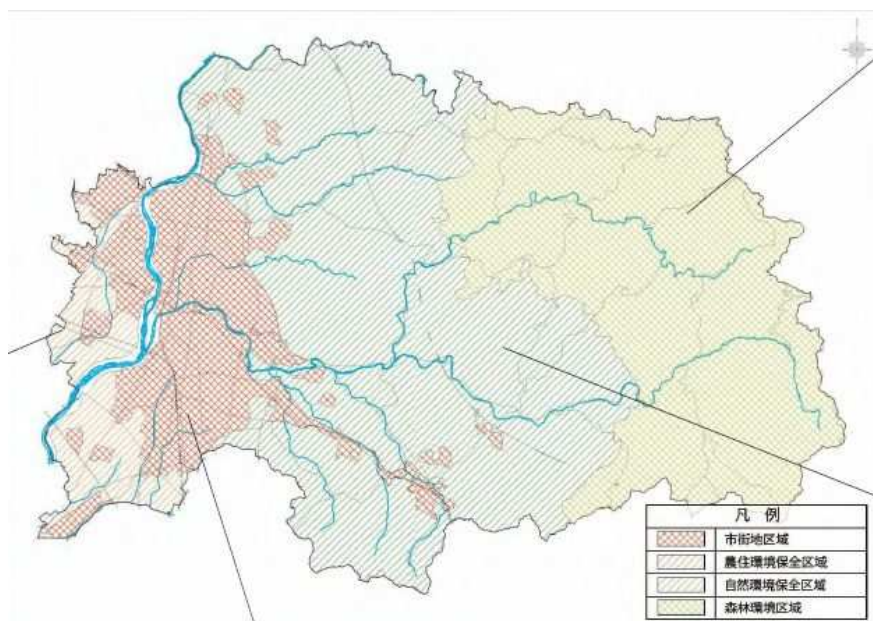


また、全体構想では、土地利用に関する方針において「基本方針5 産業振興に資する産業用地の確保・誘導」として、「既に大規模な工業用地として土地利用が進んでいる工業地では、必要に応じて特別用途地区や地区計画を活用し、工業地としての土地利用の維持・強化を図ります」「インターチェンジ周辺や幹線道路沿道などの交通利便性が高いエリアや、すでに工場が集積している工業地の周辺に、産業のための用地の確保や企業の誘致に努めます」としています。さらに、市街地整備に関する方針において「基本方針2 産業用地の整備」として、「土地区画整理事業や地区計画などにより産業用地の確保を推進し、持続可能な産業構造の構築を進めます。」「既存ストックを活用し、また、秩序ある土地利用を図ることにより、産業の効率化、新産業の誘致に努めます。」としています。

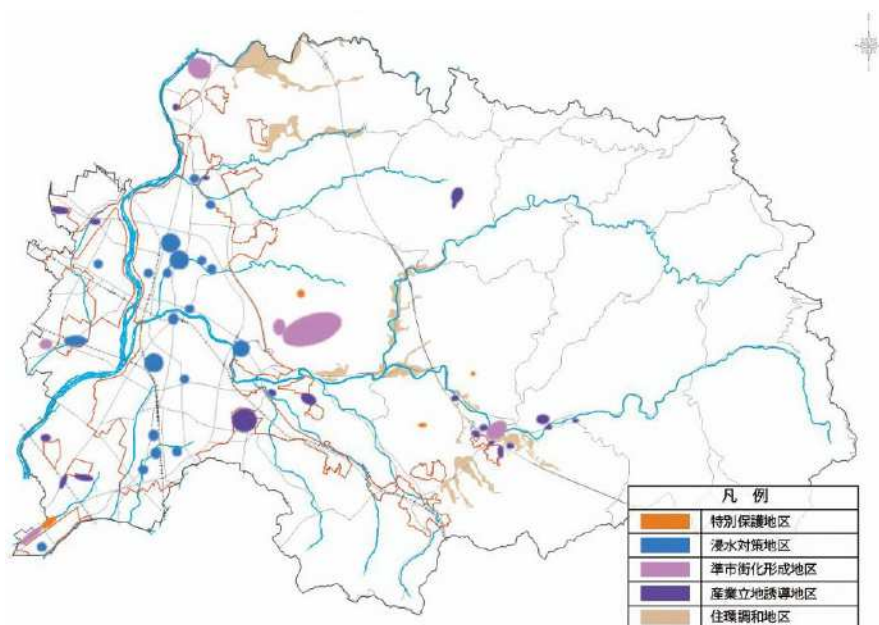
(4) 岡崎市土地利用基本計画

岡崎市土地利用基本計画は、全市的な土地利用の方針を示し、土地利用関連施策の根拠であり、土地利用の総合調整機能を有する計画です。

本計画では、土地利用の基本原則を定めるとともに、土地利用の施策を実現する地域及び地区を定めています。



区域図

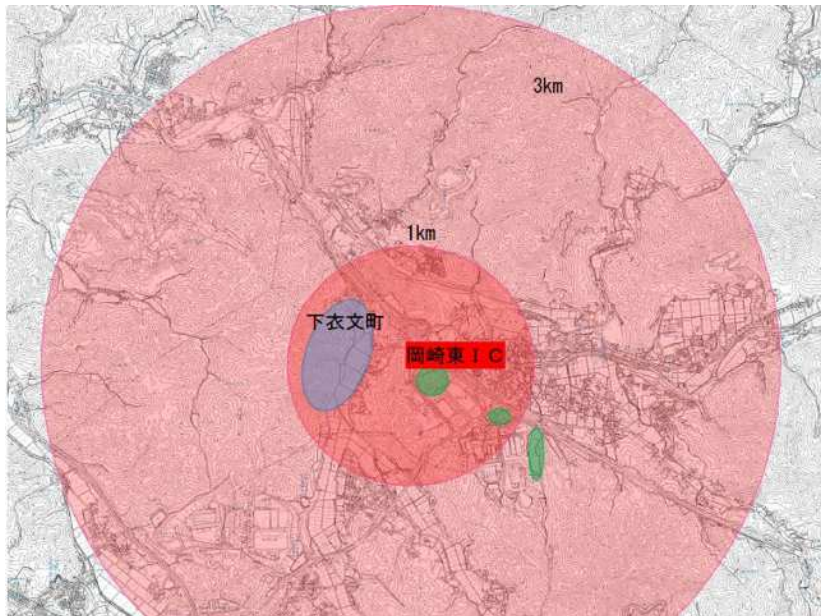


地区図

(5) 岡崎市工業系産業立地誘導計画

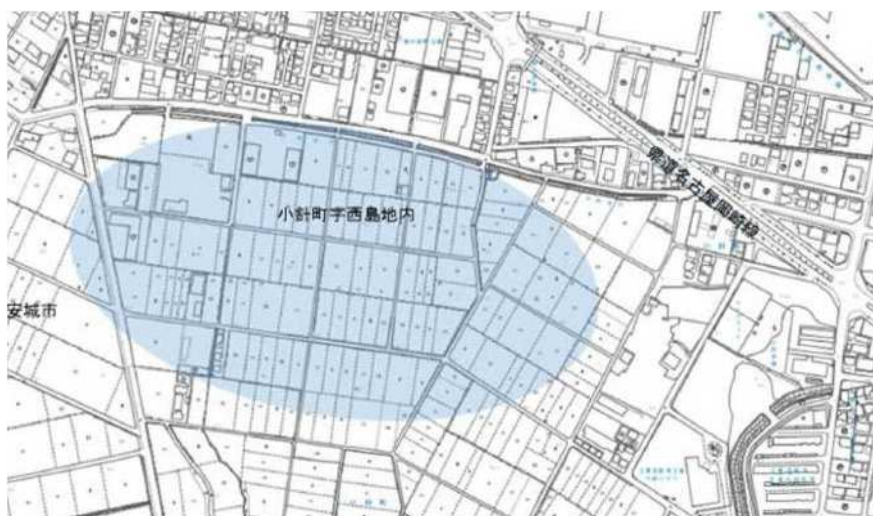
2018（平成 30）年 10 月策定の岡崎市工業系産業立地誘導計画は、本市商工振興計画の「企業用地の確保と有効利用」の施策のうち、2つの施策「新規工業団地の確保」と「工場用地の情報提供と中小企業の移転支援」について実施するものです。

新規工業団地の確保では、インターチェンジ周辺及び将来のスマートインターチェンジ周辺について3 k m圏内を候補地として選定しています。



例 岡崎東インターチェンジ周辺

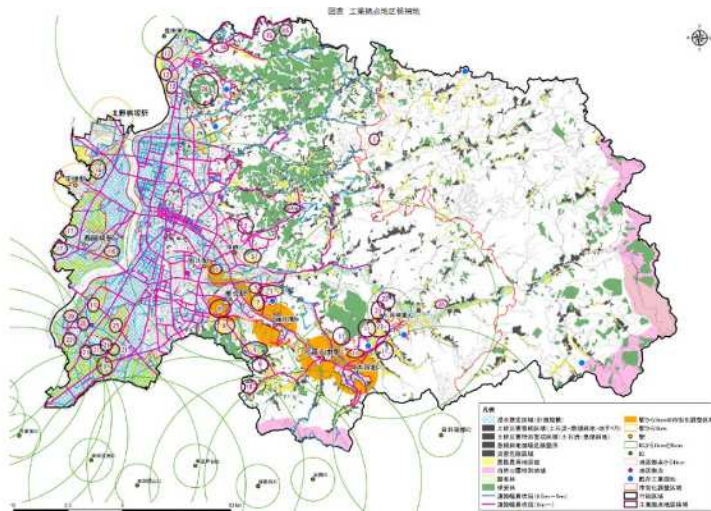
「工場用地の情報提供と中小企業の移転支援」では、中小企業の事業用地の確保を支援するため、産業立地を誘致する地区として7地区の指定とその用地までのアクセス道路の整備について整理しています。



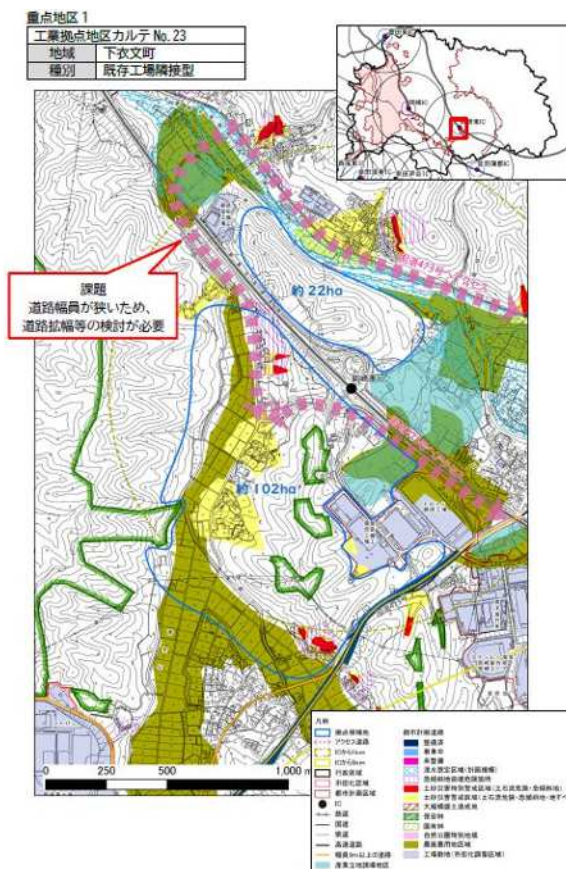
例 小針地区

(6) 道路整備調査業務

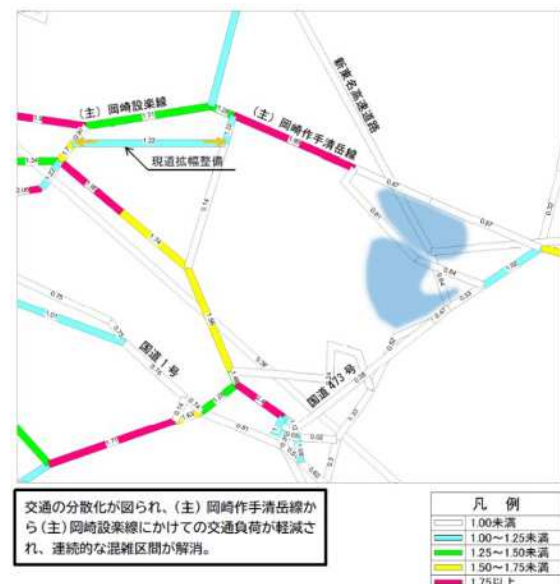
2022（令和4）年3月の道路整備調査業務報告書では、広域交通利便性、災害危険性、周辺環境への影響を考慮した上で、工業拠点地区を選定し、その中から開発計画を優先的に検討する4地区を重点地区とし、開発計画より想定される交通量に対応すべくアクセス道路の整備の必要性について検討しています。



工業拠点地区候補地



重点地区の例



アクセス道路検討

2 土地利用現況等

本市の工業団地が立地する工業専用地域と工業地域における土地の利用状況や市内の主な道路の混雑状況、災害リスクについて把握します。

(1) 工業専用地域の土地利用

工業専用地域では、工業用地としての土地利用が進んでいます。農地山林等が約 71ha ありますが、その大部分は現在造成中の阿知和地区工業団地事業地内であることから、工業専用地域内には、工場が立地可能な余剰地はほとんどない状況となっています。

土地利用	農地 山林等	商業用地	工業用地	公益施設 用地	道路 用地等	空地	合計
面積(ha)	71	4	283	2	20	1	381
割合	19%	1%	74%	1%	5%	0%	100%

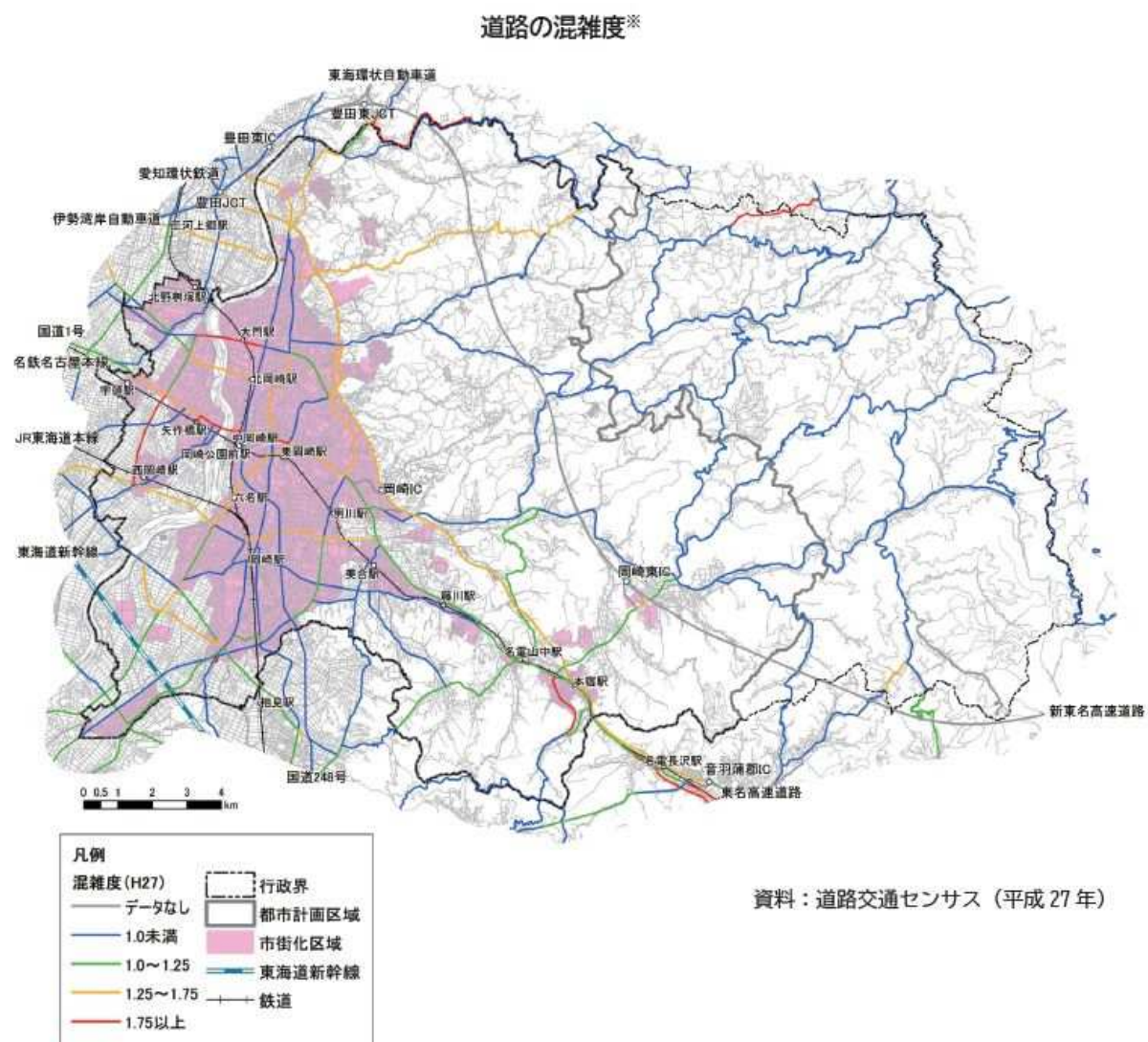
(2) 工業地域の土地利用

工業地域では、工業用地としての土地利用が約 29%ですが、住宅用地としての土地利用も同程度あります。工場跡地での住宅地化が進行しているものと思われます。農地山林や空地といった転用可能な土地はあるものの、住宅地としての需要も高いことから工場への転用の可能性は高くはない状況となっています。

土地利用	農地 山林等	住宅用地	商業用地	工業用地	公益施設 用地	道路 用地等	公共空地	空地	合計
面積(ha)	59	194	67	197	16	106	7	27	673
割合	9%	29%	10%	29%	2%	16%	1%	4%	100%

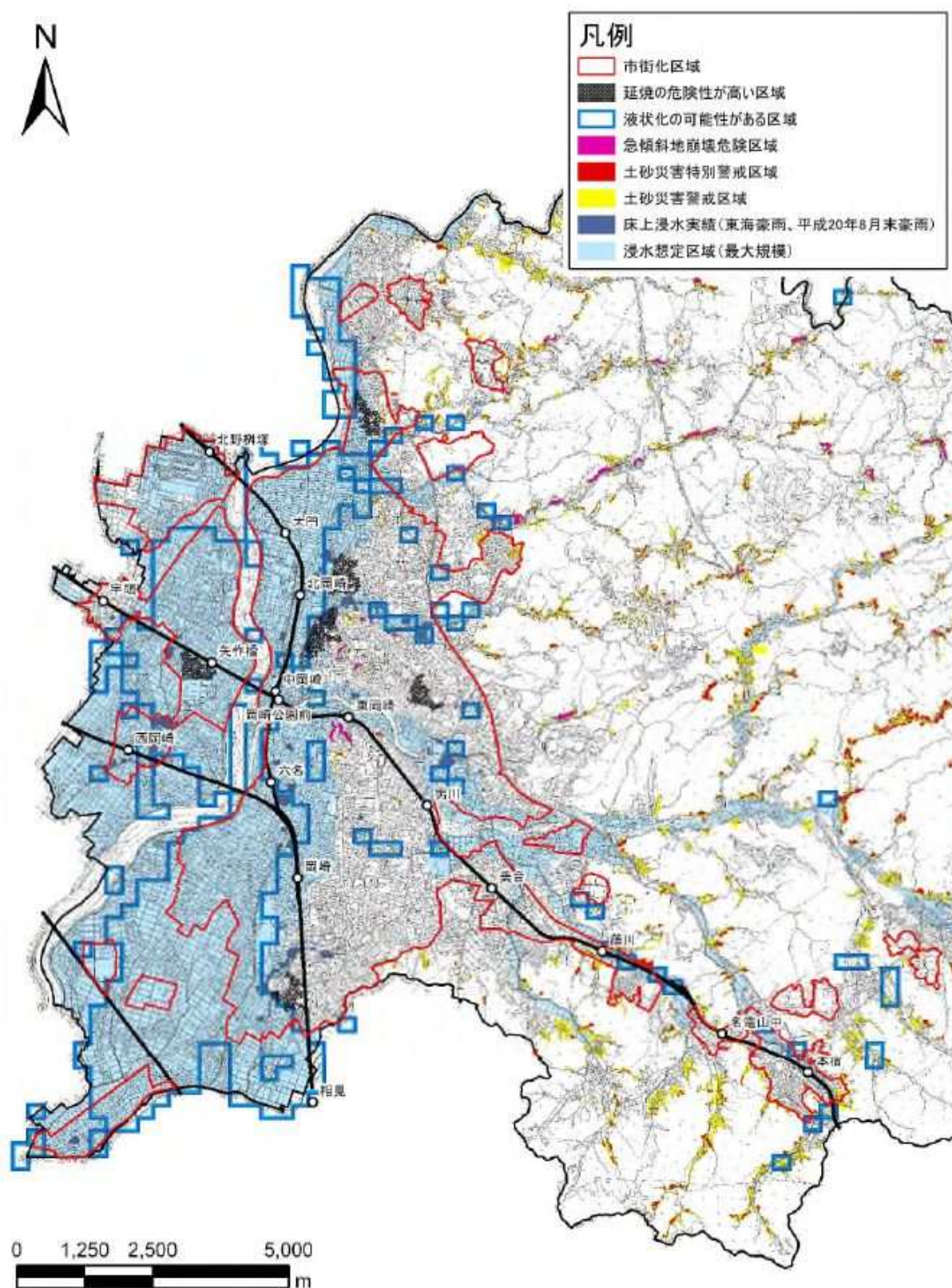
(3) 道路の混雑状況

本市の都市計画道路の整備率は約8割となっていますが、市内各所で混雑度が1.25～1.75（ピーク時間を中心として混雑する時間が増加する可能性が高い交通状況）を超える区間が発生しており、事業活動への影響も懸念されます。



(4) 災害リスク情報

災害に関しては、西部地域を中心に浸水リスクや東部に広がる山間部では土砂災害に関するリスクがあります。



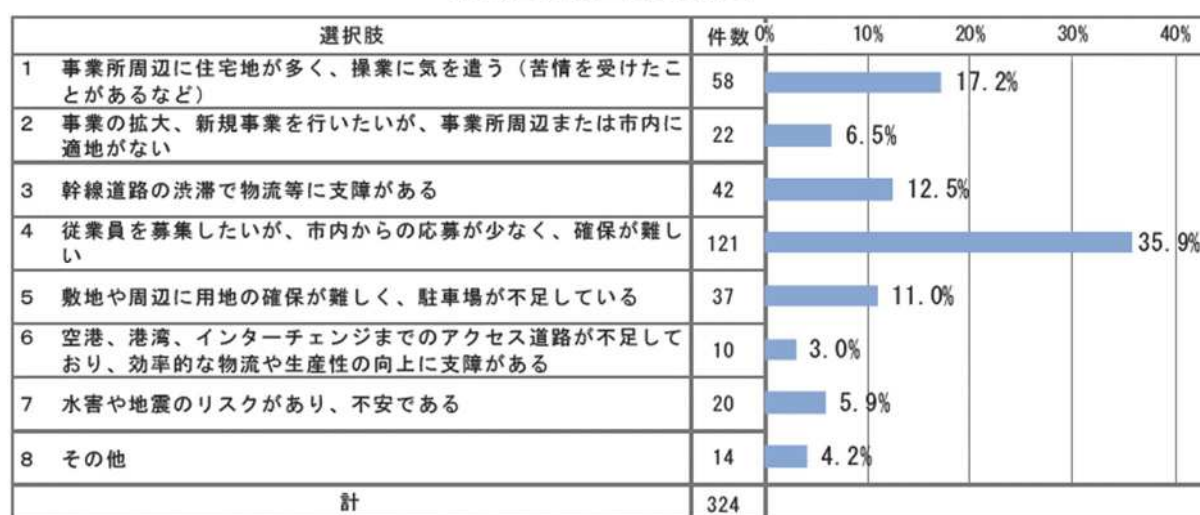
3 企業ニーズ

都市計画マスタープラン策定時や 2022（令和 4）年度に実施した岡崎市産業候補地整備検討のためのアンケート調査の中から、市内企業の事業を行う上での課題や市内外の事業所における工場等の移転・拡張に関するニーズについて整理します。

(1) 事業を行う上での課題

都市計画マスタープラン策定時に、市内立地工業系企業を対象としたアンケート調査では、事業を行う上での課題は、「従業員の確保」のほか、「周辺住宅地への配慮」「幹線道路の渋滞」「用地の更なる確保」が多くなっています。

事業を行う上での課題



集計母数は回答者数

無回答除く。

(2) 拡張・移転の意向

2022（令和 4）年度に実施した岡崎市産業候補地整備検討のためのアンケート調査では、3 割を超える事業者が工場等の移転・拡張の意向があることがわかりました。

項目	回答数	割合
検討している	36	15.7%
今後、検討する可能性がある	37	16.1%
拡張や移転は考えていない	156	67.8%
無回答	1	0.4%

(3) 候補地先

同アンケートでは、工場等の移転・拡張の意向のある事業者のうち、9割以上の事業者が市内を候補地としています。

そのうち、市の北西部、岡崎 IC 周辺、南西部、岡崎東 IC 周辺の4地域での立地意向が約3割あります。

項目	回答数	割合
岡崎市内を候補地としたい	46	63.0%
市内も候補地となりうる	22	30.1%
候補地にならない	1	1.4%
未定	3	4.1%
無回答	1	1.4%

項目	回答数	割合
南西部	20	29.4%
西部	14	20.3%
北西部	24	35.3%
中心部	9	13.2%
岡崎IC周辺	23	33.8%
岡崎東IC周辺	20	29.4%
市東部	15	22.1%
その他	3	4.4%
合計	128	

(4) 移転・拡張に必要な面積

必要な面積は、1ヘクタール以上を希望する事業者や1,000㎡未満等様々です。

項目	回答数	割合
～1,000㎡	20	27.4%
1,001～3,000㎡	19	26.0%
3,001～5,000㎡	14	19.2%
5,001～10,000㎡	5	6.8%
10,001㎡～	6	8.2%
無回答	9	12.3%
合計	73	100%

(5) 移転・拡張に重要な要件

「用地面積の確保」「地価」「自動車交通の利便性」で6割以上となっています。

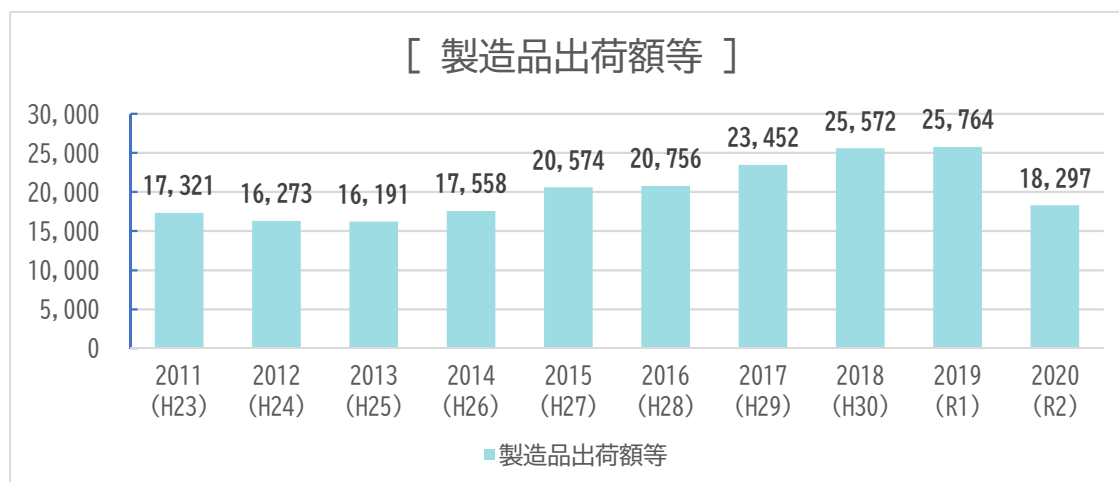
項目	回答数	割合
地価	53	72.6%
用地面積の確保	54	74.0%
市場への近接性	13	17.8%
自動車交通の利便性	45	61.6%
公共交通機関の利便性	14	19.2%
港湾や空港への利便性	1	1.4%
本社への近接性	29	39.7%
関連企業への近接性	25	34.2%
研究機関等への近接性	0	0.0%
人材・労働力の確保	35	47.9%
原材料等の入手の利便性	6	8.2%
工業用水の確保	7	9.6%
従業員の居住環境	12	16.4%
自治体の助成・支援	24	32.9%
自然災害の危険性	24	32.9%
その他	3	4.1%
無回答	3	4.1%

4 産業規模及び生産年齢人口推移

経済センサス、第7次岡崎市総合計画検討資料等を用いて本市の産業規模や将来の生産年齢人口等について整理します。

(1) 製造品出荷額の推移

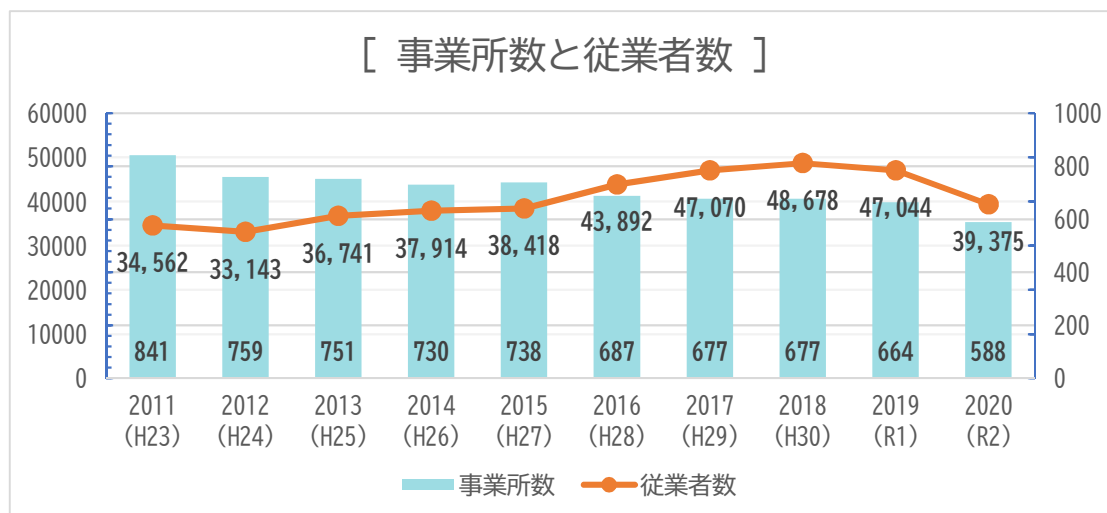
近年の製造品出荷額は、堅調に推移していましたが、令和2年度に大きく減少しました。これは新型コロナウイルス感染症の影響によるものと考えられます。



出典：岡崎市の工業 2020 年工業統計調査結果、岡崎市統計ポータルサイトより作成

(2) 事業所数と従業者数の推移

事業所数は減少傾向にあり、従業員数は、増加傾向にありましたが、令和2年度にそれぞれ大きく減少しました。これは新型コロナウイルス感染症の影響によるものと考えられます。



出典：岡崎市の工業 2020 年工業統計調査結果、岡崎市統計ポータルサイトより作成

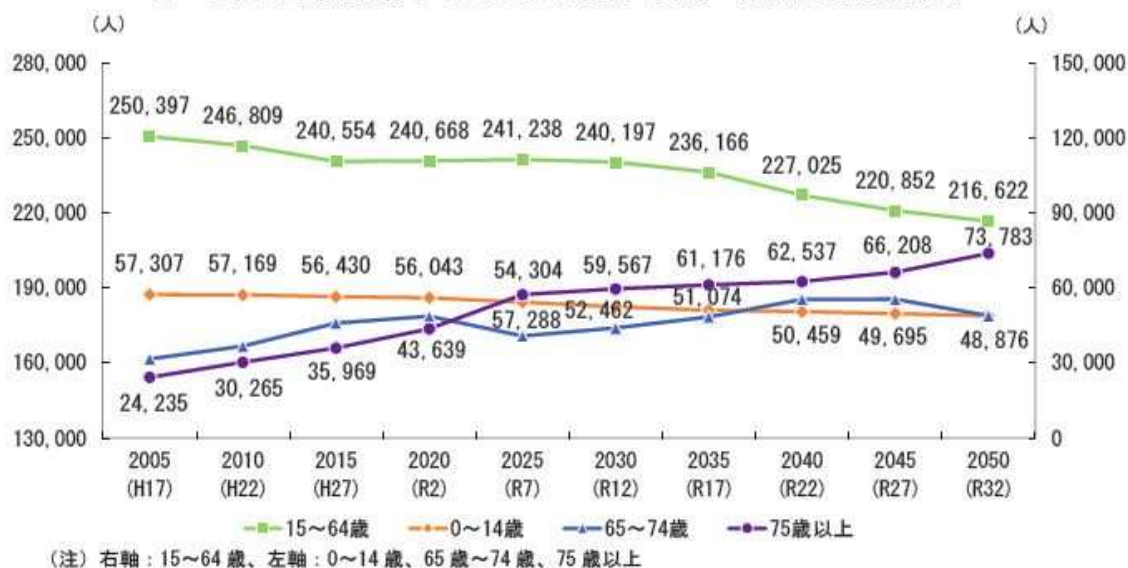
(3) 将来産業規模

将来産業規模は、岡崎市都市計画マスタープランにおいて算出しています。市内総生産額は 2014（平成 26）年時点の 1 兆 2,654 億 6,100 万円から 2030（令和 12）年までに 1 兆 5,807 億 2,400 万円に増加すると見込み、工業地と商業地での産業地として新たに 97ha 必要となります。

(4) 生産年齢人口推移等

本市の人口推計では、2035（令和 17）年に人口のピークを向え、今後、年少人口と生産年齢人口が減少し、高齢化が進行する見込みです。

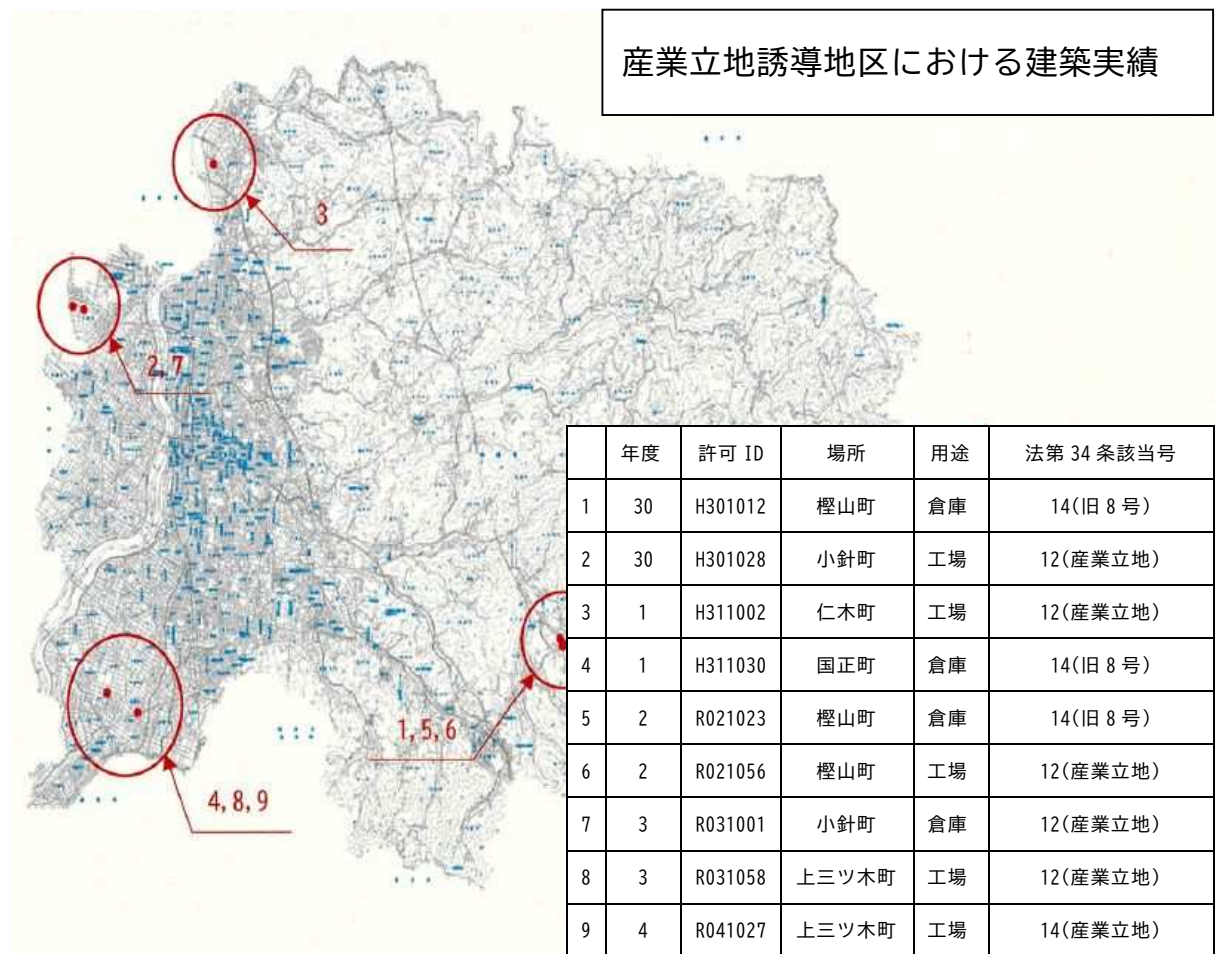
第7次岡崎市総合計画における人口推計（年齢4階級別の推計結果）



(5) 産業立地誘導地区における開発状況

市街化調整区域の産業立地誘導地区における開発許可は、2018（平成 30）年から 2022（令和 4）年度の 5 年間で 9 件あり、インターチェンジ周辺やインターチェンジへのアクセス性のよい幹線道路沿いの地域での立地となっています。

実績のあった 9 件は、いずれも個々の事業者が策定した事業計画に基づくものであり、市街化調整区域内地区計画による一団の工業地を開発した事例はありません。



5 現状のまとめ

本市の工業団地等の現状について、次のようにまとめます。

- ・本市上位関連計画等において、新たな工業地の必要性や候補地検討が示されています。
- ・市街化区域の工業系用途地域内には、工場立地に対応できるような低未利用地はなく、また工業地から住宅地への転用が進んでいることから、市街化区域内では企業からの立地相談に対応が困難な状況です。
- ・産業立地誘導地区では、個々の企業の立地が進んでいますが、道路や調整池等の基盤整備を伴う地区計画による一団の工業地開発の事例はありません。
- ・従業員の通勤や製品の搬入・出荷に必要な道路網は、東名・新東名等広域的な都市間の連携は強化されています。一方、主要幹線道路では、市内各所で混雑している箇所が見られます。
- ・市域には、浸水や土砂災害リスクが各所にあることから、立地地域に応じた災害対策が必要となります。
- ・企業の立地ニーズは多様であり、特に、拡張に要する敷地規模は小規模なものから大規模なものまで様々で、市内各所に立地希望地域があります。
- ・生産年齢人口の減少が見込まれる中、企業の立地ニーズに対応できないことが、市外への人口・企業流出につながり、本市が将来にわたって持続可能な都市であり続けることが困難となる可能性があります。

次章では、これら現状整理から主要な課題などを整理します。

第3章 工業用地に関する課題と対策方針

第3章では、第2章までの現状整理を基に、本市工業用地に関する課題と課題に対する対策方針を整理します。

1 主要な課題

現状整理から主要な課題を次のとおりとします。

(1) 工業用地の確保とインフラ整備への対応

本市の基幹産業である製造業や新産業といった産業機能の強化・集積のため、用地確保とその周辺における道路等のインフラ整備や災害リスクへの対応が必要です。

(2) 多様な企業規模・業種に対応した工業用地への対応

市内には多様な企業規模・業種の工場があり、事業者が求める用地に対するニーズは様々です。こうしたニーズに対応するため、大規模な事業用地から小規模な事業用地まで工業用地が必要です。

(3) 市街化区域内の工場用地と操業環境の確保への対応

市街化区域内における工場から住宅地への転用により、操業の適地が減少していることから、市街化区域内で引き続き工業用地として土地利用が続くよう対応が必要です。

2 対策方針

前述の主要な課題に対応するように、施策の方針を整理します。

(1) 既存ストックを活用した新たな工業用地の確保と周辺インフラの強化

インターチェンジ周辺や幹線道路沿道、工場集積地の周辺といった既存ストックが活用可能な地区において新たな工業用地の確保と工業用地整備に必要な周辺道路の整備を検討します。

(2) 多様なニーズに対応する工業用地確保のための諸制度の活用

市内事業者の市外への流出抑制や新たな産業誘致を図るため、秩序ある土地利用を前提に諸制度の更なる活用を図ります。

(3) 総合窓口機能の充実

工場等の立地・拡充・移転に関する相談・問合せにワンストップで対応する総合案内機能について土地利用に関する情報の収集及び提供ができるように機能の充実を図ります。

第4章 工業用地整備に関する基本的な考え方

本章では、前章で整理した3つの対策方針のうち「既存ストックを活用した新たな工業用地の確保と周辺インフラの強化」を推進するために必要な工業用地整備に関する基本的な考え方について整理します。これ以外の2つの対策方針については、別途施策等を検討していくものとします。

1 工業用地整備のあり方

本市の将来人口構成は、年少人口と生産年齢人口が減少し、高齢化が進行する見込みです。

このような人口減少は、本市の活力を逡減される可能性があることから、工業用地の整備を図り、企業が立地することは、市民の就労場所の確保や本市の税収確保に寄与し、総合計画に掲げる「持続可能な都市経営」につながるものとなります。

一方、本市は森林や農地が広くあり、工場立地が可能な土地は限られます。また、無秩序に工場が立地することは、インフラの維持管理コストの増加等、将来の都市経営に対し悪影響を及ぼす恐れがあることから、計画的な工業用地整備が必要です。また、立地する企業に対しては、地域貢献や新たなまちづくりに対する地元の理解が求められると考えます。

計画的な工業用地整備には、周辺道路の整備が必要な場合も想定されます。そのため、限られた財源を引き続き効率的・効果的に活用していくことが必要です。

以上より、前章で掲げた対策方針である「既存ストックを活用した新たな工業用地の確保と周辺インフラの強化」を推進するために、工業用地整備のあり方として次の点を掲げます

■工業用地整備のあり方

- (1) 既存ストックが活用でき交通アクセスの利便性が高い地区であること
- (2) 災害リスクに備えることが可能な地区であること
- (3) 一定規模以上の面積が確保可能な地区であること
- (4) 工業用地整備に必要な許認可関係が整理できること

2 工業用地整備の基本的な考え

前述の工業用地整備のあり方に対する工業用地整備の基本的な考えを次のように整理します。

この基本的な考えに基づき、工業用地の立地や整備手法の検討を行うものとします。

(1) 既存ストックや交通アクセスに対する考え

既存ストックや交通アクセスについては、高規格道路のインターチェンジ周辺を中心とし、その上で既存工場敷地の隣接地や4車線以上の道路及び2車線以上の国道の周辺といった用地から検討します。

(2) 災害リスクに対し備えることに対する考え

災害リスクについては、次の観点から用地の検討や災害リスクに備えることとします。

ア 防災上開発が望ましくない区域が含まれていないこと

イ アのほか、事業により災害防止のため必要な措置が講じられること

(3) 一定規模以上の面積に対する考え

一定規模以上の面積とは、工業用地として概ね10ha以上の面積を確保可能であることを原則とします。

(4) 必要な許認可関係に対する考え

工業用地の整備に必要な許認可関係については、公共・民間等整備手法に応じた必要な手続きを整理するものとします。これと合わせて、工業用地の整備にあわせ周辺道路整備の必要性の検証をするものとします。

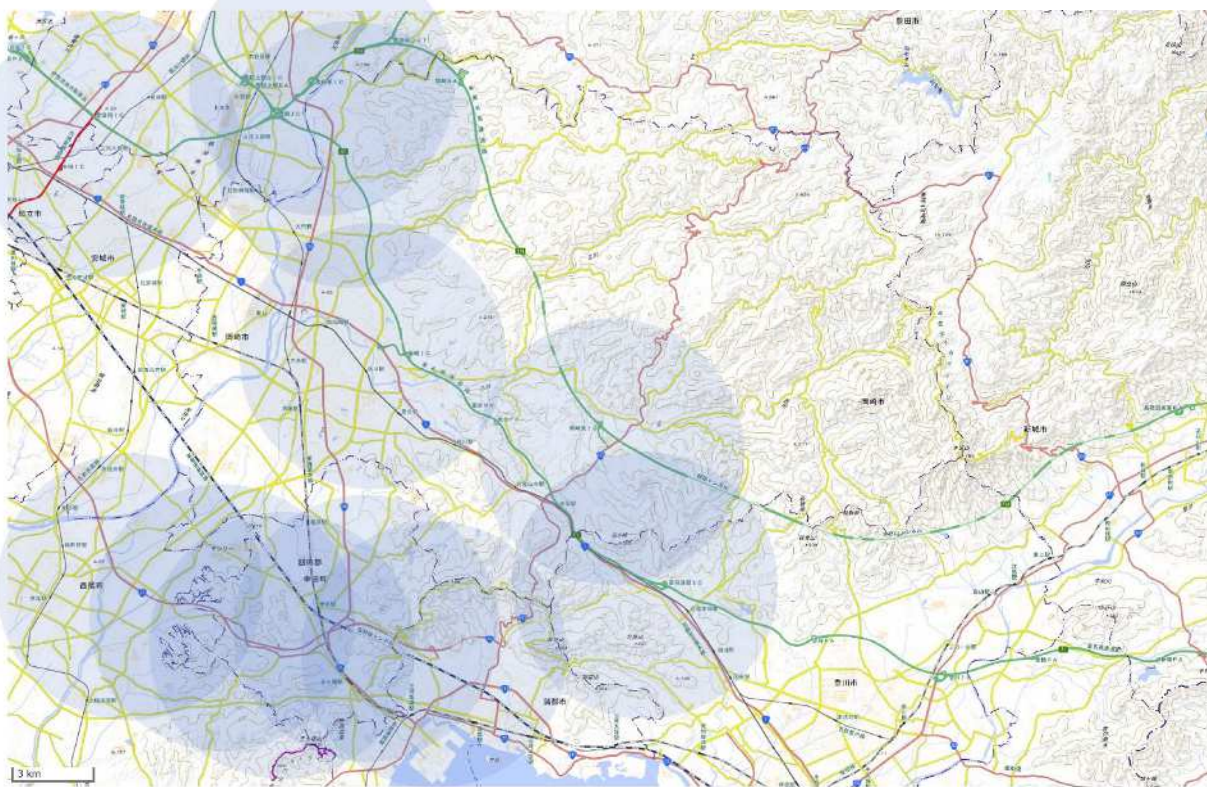
第5章 立地地区の検討

本章では、前章で示した工業用地整備に関する基本的な考え方に基づき、立地地区を選定する際の基準等についての検討と合わせて、基準に該当すると考えられる地区を例示します。

1 立地地区の検討

立地地区の検討については、工業用地整備に関する基本的な考え方の中から立地要件に係る項目である「既存ストックや交通アクセス」「災害リスクに対する備え」に関する取扱いを示します。

- (1) 高規格道路のインターチェンジ周辺は、概ね1 km以内の区域又は5 km以内で接続する2車線以上の道路の沿道の区域を対象として立地地区の検討をします。



市域周辺のインターチェンジ5 km の範囲

- (2) 防災上開発が望ましくない区域については、次の区域として、立地地区に含まないよう検討します。なお、事業により災害防止のため必要な措置が講じられることで災害リスクに備える場合は除きます。

ア 建築基準法に規定する災害危険区域

イ 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域

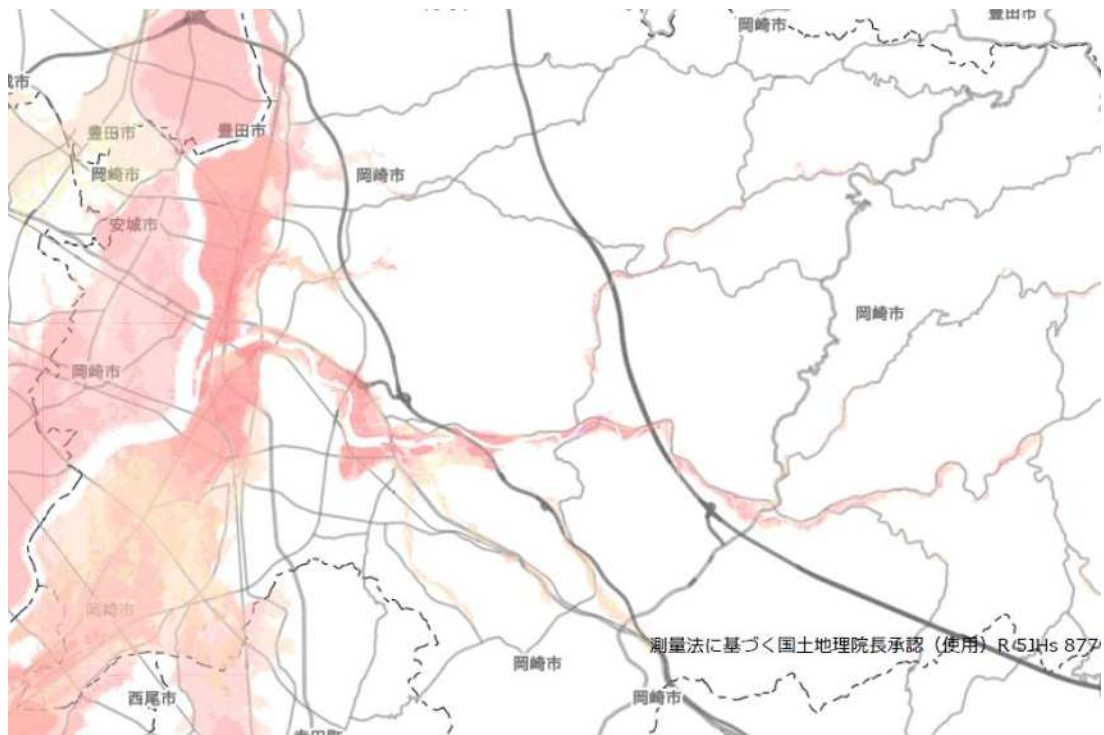
ウ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域

エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域



土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域

オ 洪水、湛水等による災害の発生のおそれがある土地の区域



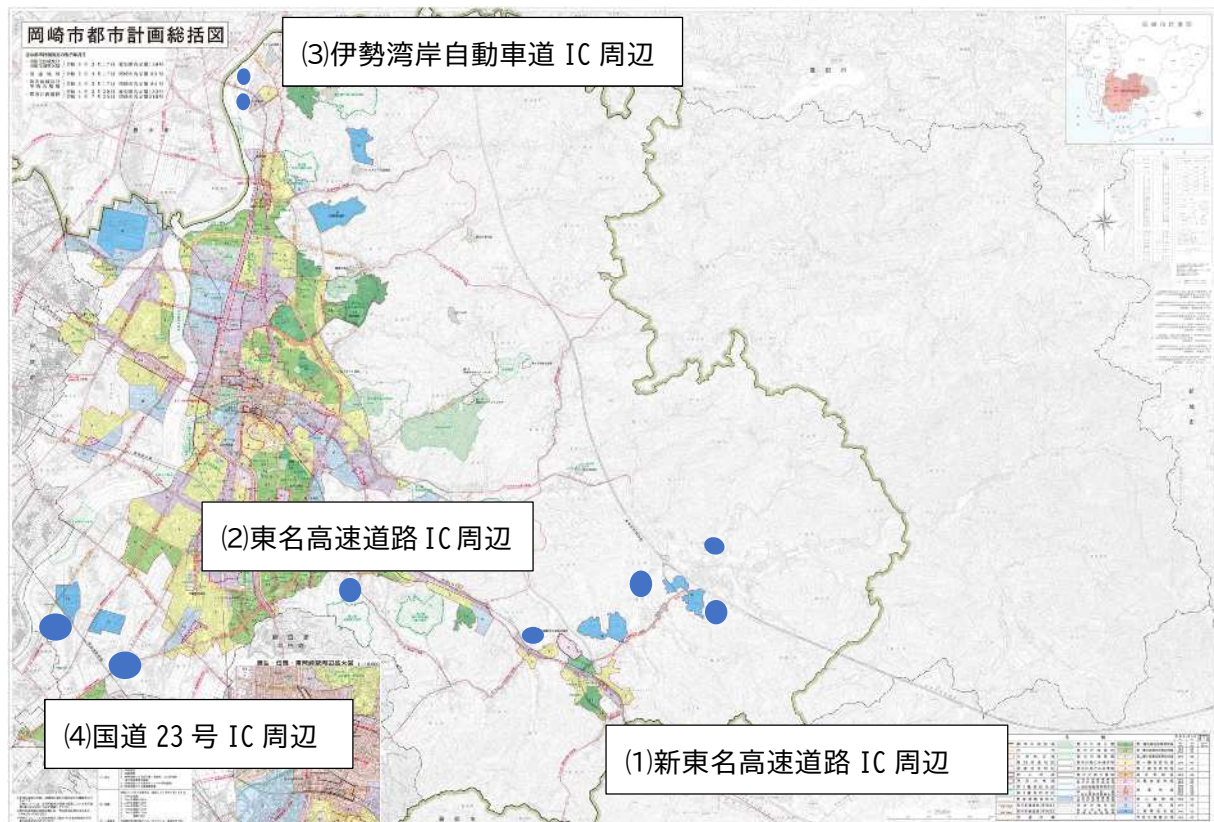
矢作川および乙川の浸水想定区域（想定最大規模）

力 森林法に規定する保安林・保安施設地区・保安林予定森林・保安施設地区予定地

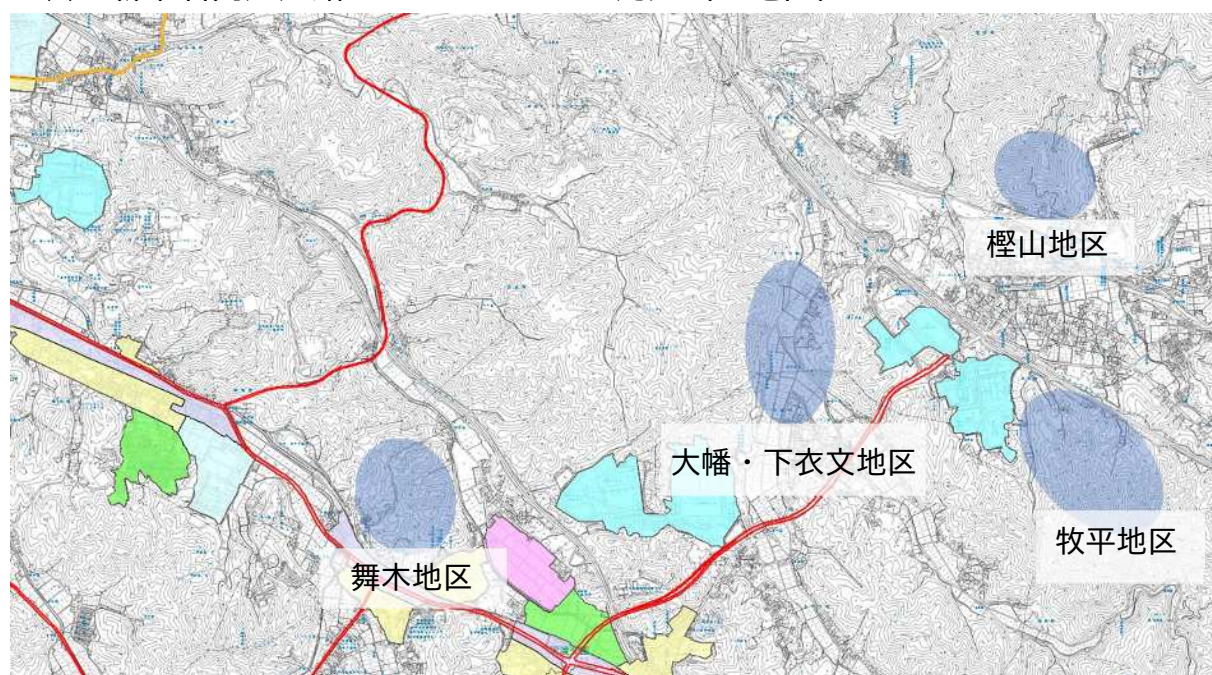
2 立地地区の例示

前述の「既存ストックや交通アクセス」「災害リスクに対する備え」の観点から立地地区に当てはまる見込みがあると考えられる地区（概ね 10ha 以上）を例示します。

ここでは、インターチェンジ周辺として 8 地区について地区の概要を示します。

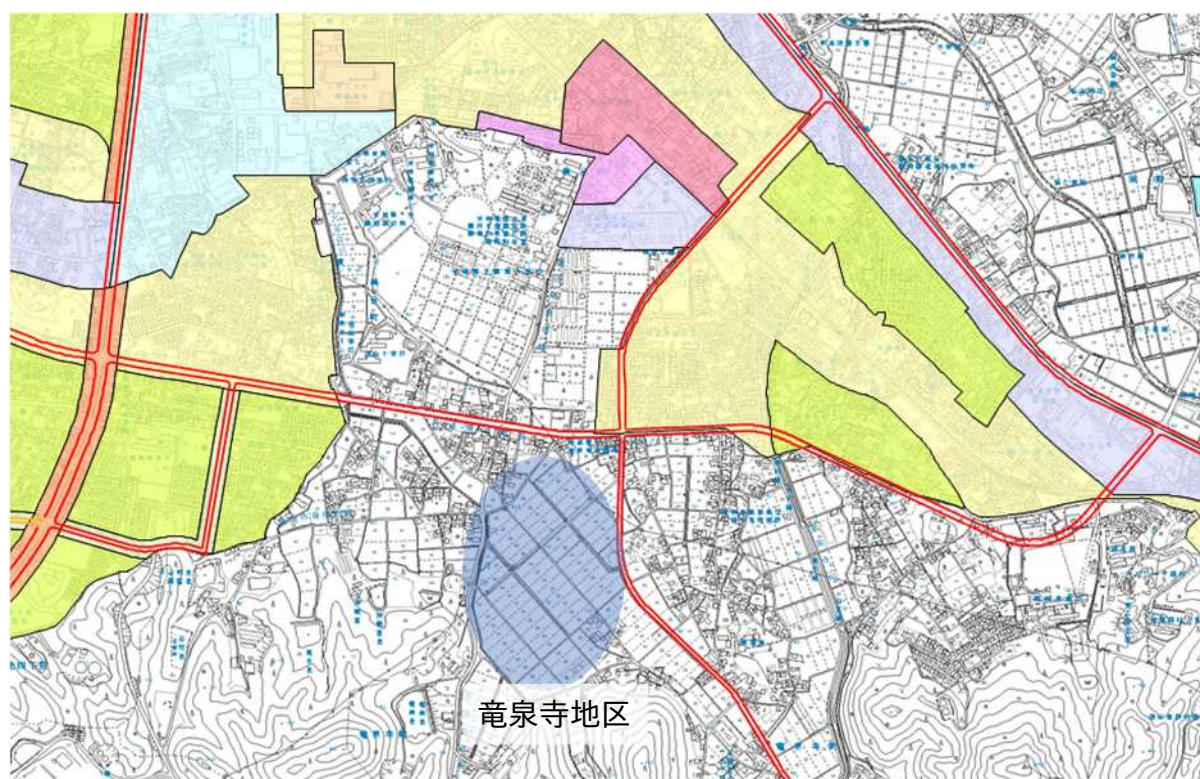


(1) 新東名高速道路インターチェンジ周辺（4地区）



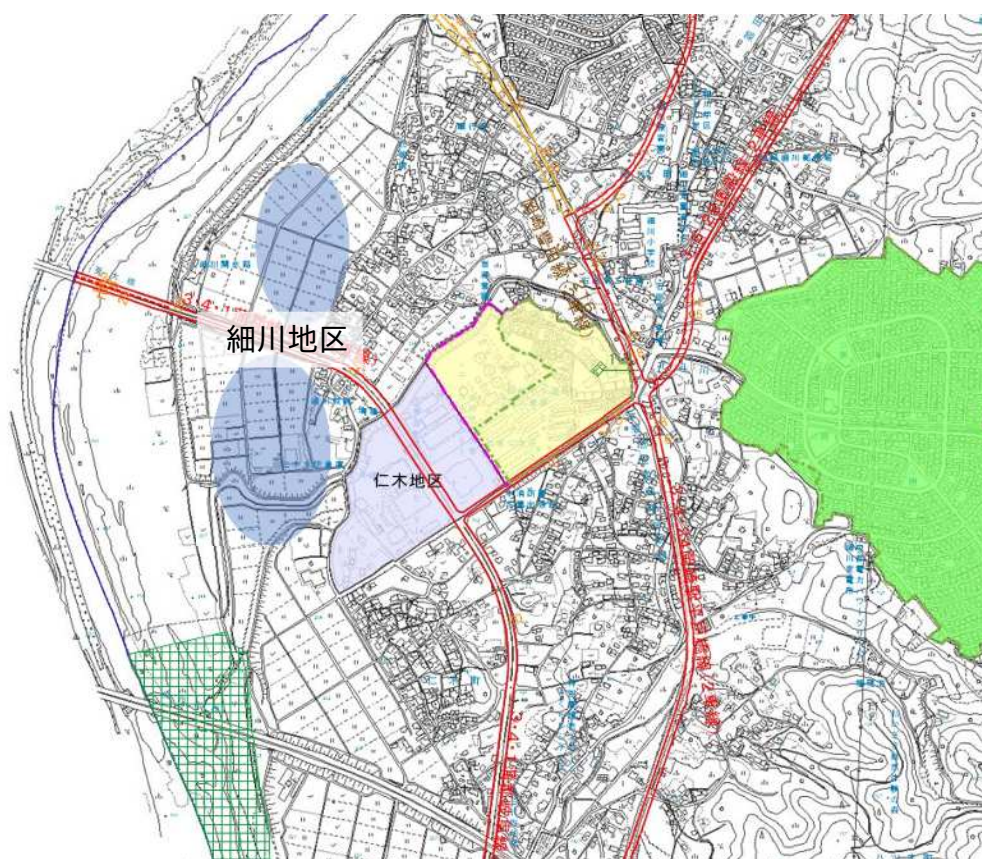
地区名	既存ストック・アクセス性	災害リスク	その他 (法規制)
檜山地区	新東名高速道路岡崎東インターチェンジ5km 圏内	地区一部に土砂災害特別警戒区域・警戒区域(要対策)	市街化調整区域・森林計画区域
牧平地区	新東名高速道路岡崎東インターチェンジ5km 圏内 (ただし2車線沿道ではないため接続道路の整備が必要)	地区一部に土砂災害特別警戒区域・警戒区域(要対策)	市街化調整区域・森林計画区域
大幡・下衣文地区	新東名高速道路岡崎東インターチェンジ5km 圏内 (ただし2車線沿道ではないため接続道路の整備が必要)	地区東側一部に土砂災害警戒区域(要対策)	市街化調整区域・農振農用地
舞木地区	新東名高速道路岡崎東インターチェンジ5km 圏内 (ただし2車線沿道ではないため接続道路の整備が必要)	地区一部に土砂災害警戒区域(要対策)	市街化調整区域・森林計画区域

(2) 東名高速道路インターチェンジ周辺



地区名	既存ストック・アクセス性	災害リスク	その他 (法規制)
竜泉寺地区	東名高速道路岡崎インターチェンジ5km 圏内	—	市街化調整区域・ 農振農用地

(3) 伊勢湾岸自動車道インターチェンジ周辺



地区名	既存ストック・アクセス性	災害リスク	その他（法規制）
細川地区	伊勢湾岸自動車道豊田東インターチェンジ5 km 圏内	矢作川浸水想定区域（要対策）	市街化調整区域・農振農用地

(4) 国道 23 号インターチェンジ周辺（2 地区）



地区名	既存ストック・アクセス性	災害リスク	その他（法規制）
下三ツ木・中村地区	国道 23 号幸田須美インターチェンジ 5 km 圏内	矢作川・乙川・広田川浸水想定区域（要対策）	市街化調整区域・農振農用地
合歓木地区	国道 23 号中原インターチェンジ 5 km 圏内	矢作川・乙川・広田川浸水想定区域（要対策）	市街化調整区域・農振農用地

第6章 整備手法の検討

本章では、市街化調整区域における新たな工業用地整備の手法の整理と新たな工業用地を整備する際に手法を選択するときの考え方を示します。

1 整備手法の整理

市街化調整区域における工業用地整備は、次の(1)と(2)の2つの手法が考えられます。

(1) 市街化調整区域から市街化区域への編入による整備

市街化区域への編入にあたっては、次の事業の実施が必要です。

ア 土地区画整理事業

イ 計画的な開発事業

こうした事業を進めるためには市街化区域への編入の基準に適合する必要があります。

なお、市街化区域への編入の基準の概要は、次のとおりです。

基準① 上位計画との整合

都市計画マスタープランの土地利用方針図等に明示されていること

基準② 基盤施設整備の確実性

編入と同時に土地区画整理事業の都市計画決定、公的機関による開発事業で編入と同時に地区計画の都市計画決定、民間開発で用地取得が確実で編入と同時に地区計画を都市計画決定すること

基準③ 位置の妥当性

既存ストックが図られる地域として、インターチェンジ周辺、4車線・2車線以上の国道周辺、既存産業地及び隣接する2車線以上の道路沿道

基準④ 規模の妥当性

既存市街化区域と連続しない場合は50ha以上。ただし、インターチェンジ周辺・工場適地では20ha以上

基準⑤ 低・未利用地の状況

市街化区域内の低・未利用地の状況が考慮されていること

(2) 市街化調整区域における開発行為による整備

市街化調整区域での開発は、都市計画法第 34 条の各号に該当する行為である必要があります。工業用地整備が可能な開発行為は次の手法が考えられます。

ア 都市計画法第 34 条第 10 号（地区計画） 面積が原則 5 ha 以上

イ 都市計画法第 34 条第 12 号（産業立地誘導地区） 面積が 3,000 m²以上 5 ha 未満

市街化調整区域内地区計画については、岡崎市市街化調整区域内地区計画運用指針が公表されており、本指針に沿った内容である必要があります。

(3) 地域未来投資促進法の活用について

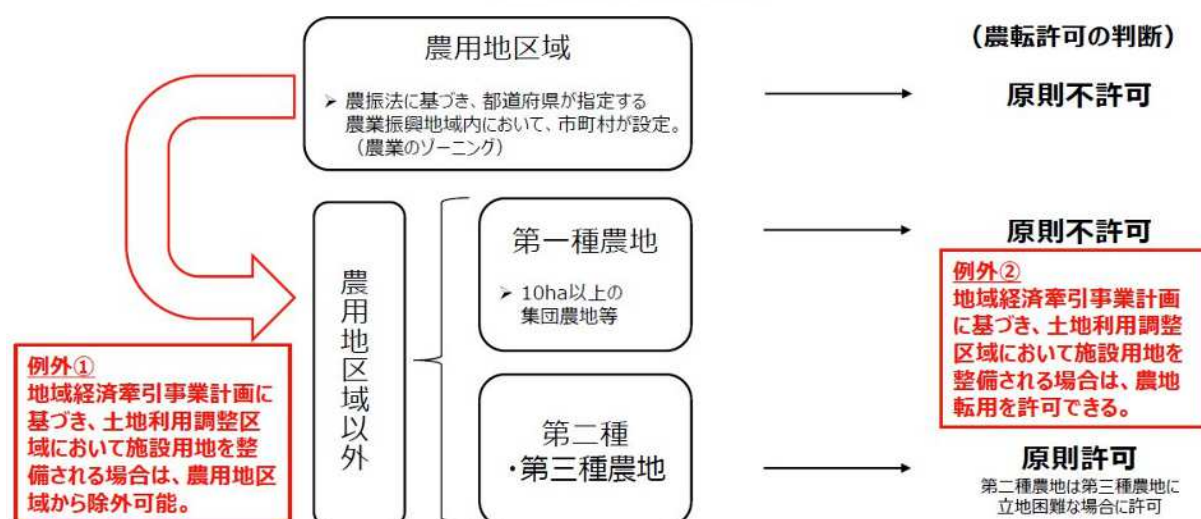
地域未来投資促進法において、規制の特例措置等として、土地利用調整への配慮があります。

事業者が土地利用調整への配慮を受けるには、県・市と調整し、県の基本計画に重点促進区域を設定し、市が土地利用調整計画を策定した上で、事業者が作成した地域経済牽引事業計画について、県知事の承認を受ける必要があります。

これにより、農用地区域や第一種農地に該当する場合でも、農地関係手続きの配慮を受ける条件を満たすことで、農地転用が可能となります。



<農地法等の適用関係>



2 工業用地整備手法の考え方

整備手法は、前述のとおり、市街化区域へ編入し基盤整備を実施する手法と市街化調整区域において開発行為により基盤整備を実施する手法に整理されます。

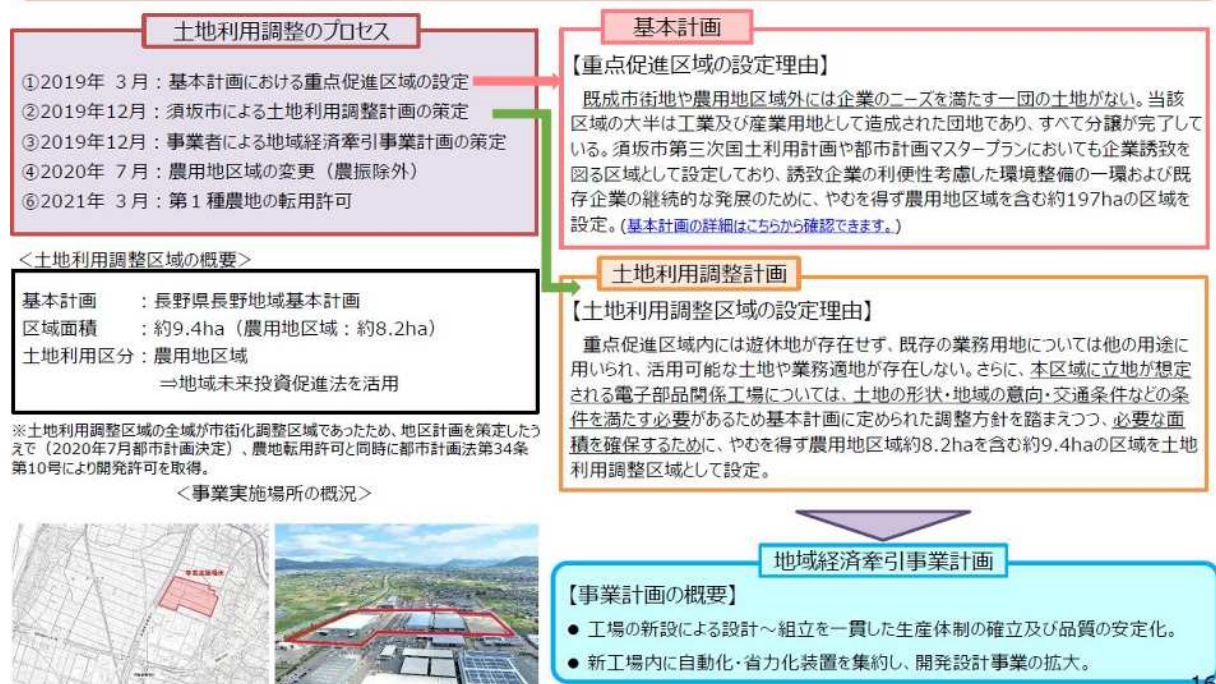
近隣自治体等における整備手法の事例は次のとおりです。

自治体	名称	面積 ha	手法	整備 実施 者	備考
豊田市	花本産業団地南部地区	6.2	地区計画	市	工業団地隣接地
西尾市	堀割工業団地地区	1.9	地区計画	市	ほ場整備絡み
安城市	北山崎地区工業団地地区	14.5	地区計画	企業 庁	令和5年12月 企業庁公表
幸田町	須美前山工業団地地区	12.1	地区計画	企業 庁	令和3年12月 企業庁公表
//	須美東山工業団地地区	12.8	地区計画	民間	既存工業地の拡張
岡崎市	阿知和地区	63	市街化区域編 入開発許可	市	

また、地域未来投資促進法における土地利用調整の配慮については、県内事例はないものの、全国的には活用の実績は確認できます。

「長野県須坂市」における土地利用調整の事例①

農用地区域（約8.2ha）を含む区域（約9.4ha）を承認地域経済牽引事業者（電子部品・デバイス・電子回路製造業、はん用機械製造業計2社）が転用のうえ、新工場を建設。



なお、それぞれに規模等各基準・要件があることから、工業用地の整備手法を一概に決定することはできません。また、整備実施者により手法は異なります。

第7章 工業用地整備に向けて

1 市の取組み

工業地整備に向けては、適地選定その他、地元合意形成、事業者のニーズ把握、事業手法等を順次行う必要があります。

さらに、工業地に立地誘導する業種の調査・検討も必要です。

本市の製造品出荷額は輸送機械、生産用機械、電気機械等で8割以上を占めていることから、こうした産業の強化とともに、多様な産業の立地を図ることも必要です。事業者ニーズ等を踏まえ、立地誘導する業種を検討していきます。

また、整備地は、都市計画マスタープランにおいて工業地として土地利用を図る地区としての位置づけが必要となります。そのため、必要に応じ都市計画マスタープランの見直しを行うこととなります。

2 整備に向けた工程

工業用地整備までに必要な主要内容と想定する工程については次のとおりです。

	短期	中期	長期
適地選定			
地元合意形成			
事業者ニーズ把握			
開発計画の検討 (事業手法)			
概略検討			
設計			
許認可調整・手続き			
工事			