

曾本地区工業用地整備方針(案)【概要版】

序章 策定目的と方針の概要

策定目的

「江南市企業誘致等基本方針（改訂版）」に基づく企業誘致を推進するため、第6次江南市総合計画で工業ゾーンに位置付けられている『曾本地区』の現地の状況や開発にあたっての関連法規制等を整理し、開発区画や手法の検討等を行うことを目的とする。

方針の概要

基礎的条件の整理

企業を取り巻く環境や上位・関連計画の整理、工業の現状などについて整理する。

曾本地区の状況の整理

都市計画や農振農用地、インフラの整備状況、災害履歴やハザードマップ、埋蔵文化財や地歴の調査結果など、曾本地区の現状について整理する。

企業ニーズの把握

用地需要に関するアンケート調査の結果から、企業の用地ニーズについて整理する。

開発区域・手法の検討

開発区域を設定し、開発区域内や周辺で必要となる整備について整理すると共に、開発手法の検討を行う。



図 曾本地区の位置図
(第6次江南市総合計画 土地利用構想図)

第1章 基礎的条件の整理

上位・関連計画の整理

- 第6次江南市総合計画(平成30年3月)
- 江南市都市計画マスタープラン(平成31年3月)
- 江南市緑の基本計画(平成31年3月)
- 江南市企業誘致等基本方針(改訂版)(令和2年10月)

企業アンケート結果の概要

調査期間…令和元年10月～11月

調査対象者…製造業及び運輸業の事業所 893社
内訳) 市外企業…782社
市内企業…111社

回答状況…

	発送数	回答件数	回答率
市外企業	782件	171件	21.9%
市内企業	111件	51件	45.9%
合計	893件	222件	24.9%

調査結果…

- 曾本地区が新たな用地の候補になると回答した事業所は、市外企業で28社、市内企業で9社(計37社)あり、曾本地区の立地環境が一定数の企業のニーズを満たしていることが分かった。
- 曾本地区が候補に入ると回答した37社について、用地が必要となる時期と希望面積を整理すると、7年以内に用地が必要と回答した企業が30社(約80%)となった。また、希望面積は5,001～10,000㎡が13社で最も多くなった。

第2章 整備課題の整理

関連法規制の整理

開発にあたっては、以下の法律等の規制を受ける。

- 都市計画法
- 農業振興地域の整備に関する法律
- 農地法
- 文化財保護法
- 特定都市河川浸水被害対策法
- 工業用水法
- 土壤汚染防止法
- 県民の生活環境の保全等に関する条例（愛知県）
- 自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例（愛知県）

整備課題の整理

土地利用…住宅地として利用している土地があるため、適切な開発区域の設定と、企業誘致に対する住民の理解を求めることが必要となる。地区に隣接する市外の住宅地の環境にも配慮する必要がある。

交通計画…工場用地の提供に際して、関連車両が円滑に通行できるように整備、改良することが望まれる。道路の整備順序を整理し、必要な路線、区間を適切に整備する必要がある。

排水計画…特定都市河川浸水被害対策法に基づく雨水流出抑制施設の設置が必要である。

公園・緑地計画…公園または緑地の配置や規模は、愛知県開発許可技術基準と自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例で定められているため、これに沿って必要な公園または緑地を確保する必要がある。

供給処理・施設計画…曾本地区は江南市の端部にあたるため、上水道の幹線がない。工場の利水を円滑に行うため、地区外の整備が必要になるものと想定される。

造成計画…曾本地区には、浸水履歴は無いものの、木曾川が氾濫した場合は浸水すると想定されている。そのため、工場用地の造成にあたっては周辺道路より高く造成し、水害時に対応できるようにすることが必要である。

埋蔵文化財…試掘調査の結果、一部で遺跡が展開していることが判明した。発掘には期間と費用が必要となるため、工場用地の提供時期を考慮して開発区域を設定することが望まれる。

土壤汚染…事業所は土壤汚染のリスクがあるため、事前に確認するとともに、開発区域の設定で考慮する必要がある。

合意形成…納税猶予の適用を受けている土地があるため、開発区域に含め、用地買収を行う場合は納税猶予の解除が必要になる。

環境保全…20ha 以上の大規模開発の場合は、届出に先立って学識経験者による自然環境保全調査を実施する必要がある。

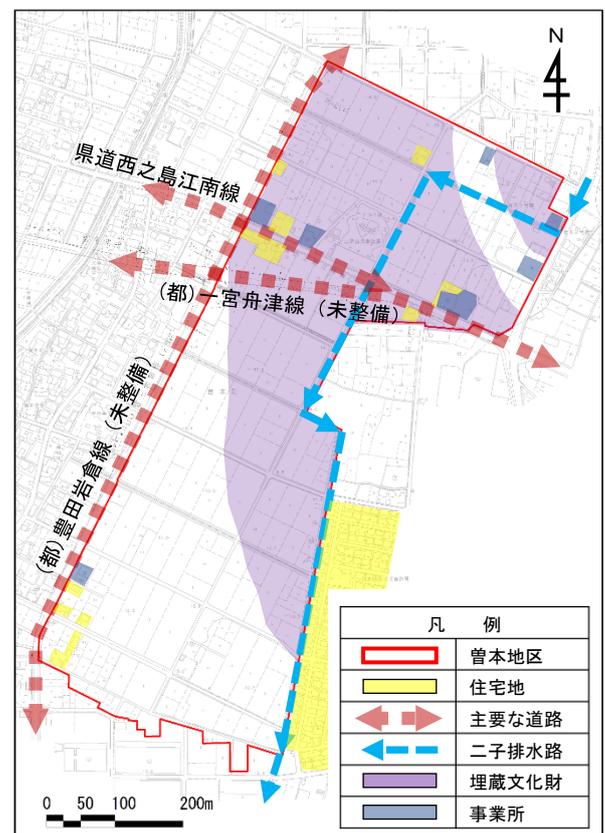


図 曾本地区全体の整備課題図

第3章 土地利用方針

基本方針

整備課題を踏まえて、開発区域を検討するための条件を設定し、設定した条件に基づき開発区域を想定する。

検討エリアの設定

- 都市計画道路(以下、(都)という。)一宮舟津線は、未整備で整備予定がなく、開発に併せて曾本地区内の区間のみを整備したとしても十分な効果が発揮できない。
- (都)一宮舟津線を整備した場合には、新たに整備する交差点と既存の交差点が連続することになるため、交通の円滑性が損なわれることが懸念される。



(都)一宮舟津線は、曾本地区の開発とは別に整備することを想定し、(都)一宮舟津線を含む街区は開発区域に含めない。

- (都)一宮舟津線を含む街区より北側のエリアには、住宅や事業所が点在しているため、合意形成に時間を要することが想定されるほか、事業所については土壌汚染のリスクが懸念される。
- ほぼ全域が埋蔵文化財の調査区域となるため、多大の時間と費用を要することが予想される。



(都)一宮舟津線を含む街区の北側エリアは、開発区域に含めない。

(都)一宮舟津線を含む街区より南側のエリアを対象に開発区域の検討を行う。

区域検討の留意点①

企業アンケートでは比較的大規模な企業の進出ニーズが確認できていることから、埋蔵文化財の本調査に必要な時間や費用に留意しつつ、**供給できる工場用地をできる限り多く確保**する。

区域検討の留意点②

曾本地区内の**既存住宅や事業所**については、移転補償に多額の費用を要することなどから、**開発区域から除外**する。

区域検討の留意点③

進出企業が利用しやすいよう、**なるべく整形な区画**で工業用地を確保する。

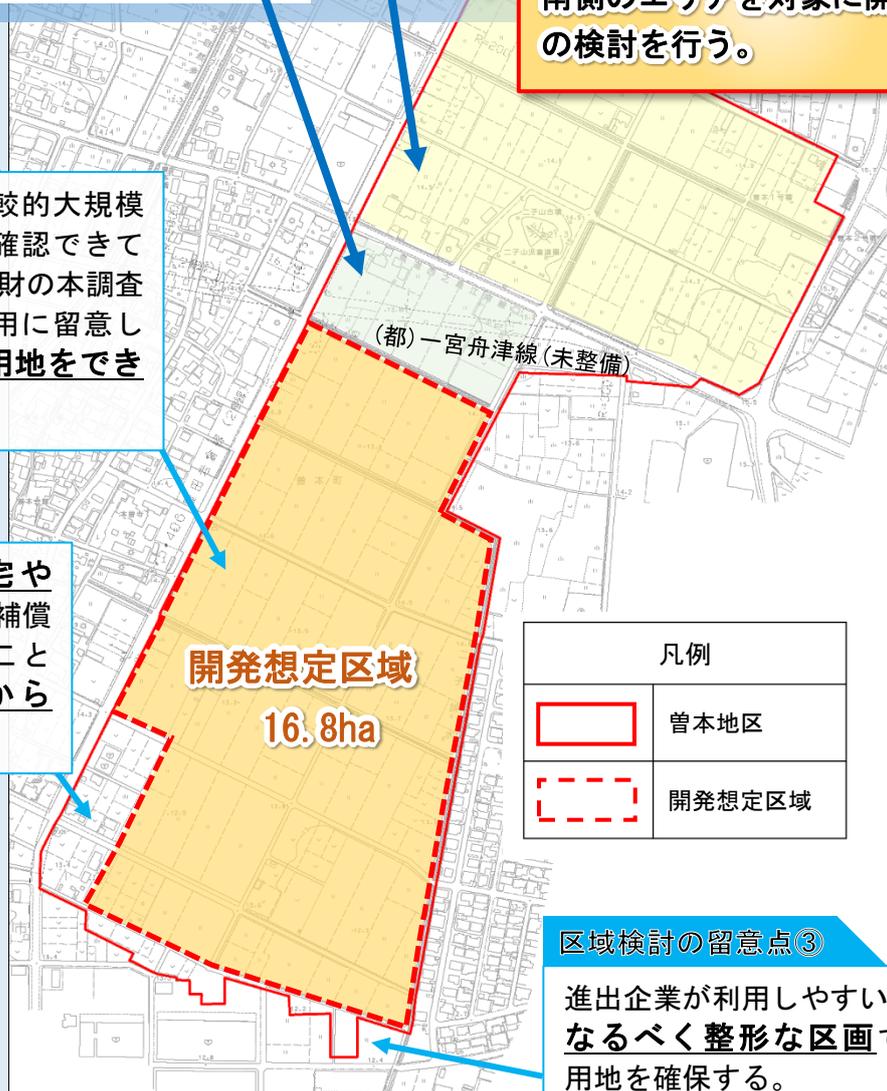


図 開発想定区域図

土地利用想定図・関連整備

開発想定区域内の必要な公共施設や、開発に伴い市として整備が必要となる道路等を整理する。

開発想定区域内の整備

道路計画…(都)豊田岩倉線を幹線道路とし、開発区域内道路は、14m道路を骨格道路として地区外への接続や排水ルートを踏まえて街区道路を想定する。

緑地計画…用地の外周を計画樹林地とし、住宅と隣接する区域には緩衝帯としての緑地を想定する。

排水・調整池計画…開発区域内の雨水は、道路に暗渠化した水路ですべて調整池に導くことを想定する。調整池は、開発区域内の最下流部に配置し、二子排水路に雨水が直接流出しないようにする。

区域外の関連整備②

開発想定区域への良好なアクセスを確保するため、関連整備①の2路線と県道西之島江南線の交差点の整備が必要。

区域外の関連整備①

南北の骨格道路と県道西之島江南線を結ぶ市道と、開発想定区域に隣接する(都)豊田岩倉線の整備が必要。

区域外の関連整備③

開発想定区域に隣接する農地等へのアクセスを確保するため、曾本地区南西に迂回道路の整備が必要。

区域外の関連整備④

開発想定区域に上水道を給水するため、配水管の整備が必要。



開発シナリオ等の検討

	開発行為				土地区画整理事業	
根拠法令	都市計画法 34 条 2		都計法 29 条		都計法（市街化編入） 土地区画整理法	
	都計法 34 条-10		34 条-12			
施行者	市・土地開発公社	愛知県企業庁	民間		市	組合
地権者同意	100%				不要	2/3 以上
面積要件	5ha 以上		無し		飛市街地 20ha 以上	
メリット	市で事業全体を管理 できる	短時間で事業化 農転不要 財政負担小	財政負担小	短時間で 事業化 財政負担小	同意不要 換地手法	換地手法
デメリット	財政負担大	企業庁主導	農転は実質 不可能	大規模は 困難	事業化に 時間が要	事業化に 時間が要

開発手法…市街化編入の面積要件 20ha 以上を満たさないことから、開発行為で実施することが想定される。

施行者…市の財政負担や農地転用手続きの難易度などの面でメリットがある、企業庁とすることが望ましい。

想定スケジュール

	1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目	6 年目
用地買収	→ (地権者同意取得)	→	→			
造成				→	→	→
道路整備		→	→	→	→	→
上水道整備			→	→	→	
埋蔵文化財調査			→	→		
その他 (地区計画策定、農振除外、 土壌汚染調査等)	→	→				

第 4 章 方針の運用にあたって

- 新型コロナウイルス感染症の影響により、今後、新たな財政負担が見込まれているほか、企業の投資意欲が落ち込むことなどが予想される。
- こうした状況を踏まえ、この方針の運用にあたっては、新型コロナウイルス感染症の収束を待ったうえで、他に予定されている大型事業と合わせて、改めて実施時期を検討するものとする。
- また、第 3 章で定めた開発想定区域については、想定される最大面積とし、将来の実施時期における財政状況等を考慮したうえで、開発区域面積を再検討することとする。