

愛知県・常滑沖の新拠点、中部臨空都市

～賃貸中心に土地利用進む～

日本不動産研究所 東海支社
不動産鑑定士 恒川 雅至

【愛知県の臨海エリア】

愛知県は、本州のほぼ中央に位置し、東西の交通・文化が往来する要衝としての恵まれた地理的条件や、木曾川・長良川・揖斐川を始めとする豊かな水利等を背景として、明治期以降、我が国近代化の中心的な役割を担い、全国でも屈指の商工業・人口の集積を築いてきた。とりわけ愛知県の臨海部においては、従来より埋立地を中心に大規模な工場地帯を形成し、重厚長大産業のほか、輸送機械に代表される輸出産業の一大集積地域としての地位を確立し、製造品出荷額において長らく日本一を維持している。

【臨海エリアにおける中部臨空都市の土地利用】

中部国際空港の平成17(’05)年開港に向けて埋立造成された「中部臨空都市」では、従来からの工業生産を中心とした土地利用とは異なるコンセプトの下に、流通・業務等の高次都市機能の計画的な導入・拡充により、伊勢湾を取り囲む「環伊勢湾地域」の発展を先導する新たな都市拠点を目指しており、平成15(’03)年から愛知県企業庁により進出企業の募集が行われている。

中部臨空都市は、中部国際空港に隣接する「空港島地域開発用地」と、中部国際空港と向き合う形で半島側に整備された「空港対岸部地域開発用地」から構成されている。

空港島では、物流用途・製造加工用途の総合物流ゾーン及び商業用途の港湾交流ゾーンが整備・分譲され、臨空生産ゾーンの整備も最終段階にある。空港対岸部においては、商業用途の中央ゾーン及び生活文化ゾーンが整備・分譲され、港湾ゾーンにおいてもマリーナ整備が進行している。



「中部臨空都市の所在位置図」愛知県企業庁提供資料を編集

【空港対岸部における企業進出の動向】

平成23(’11)年3月の震災後、企業がリスク回避のために国内拠点の分散化を図りつつあるなか、愛知県は中部電力管内で電力供給に余力がある点が評価され、生産拠点の進出が活発化している。海外移転による産業空洞化や平成20(’08)年の金融危機等、社会経済状況を背景に長らく停滞していた空港対岸部においても、昨年来、土地利用が急速に進行しつつある。

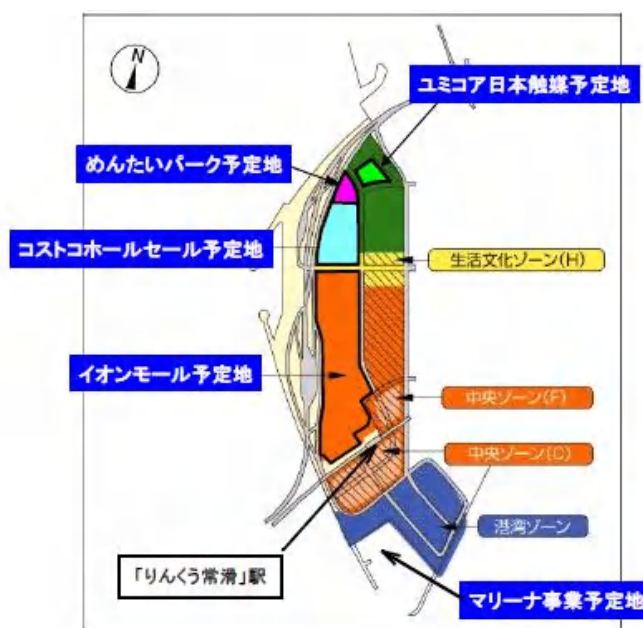
掲載した一覧表は、空港対岸部において開業が予定されている企業・施設をまとめたものである。何れの企業も用地確保は賃借であり、分譲事業は未だ順調とは言いがたい状況が見てとれる。

進出企業	施設名称等	土地面積	開業予定時期	用地権原
(株)東京かねふく	めんたいパーク	約1.6ha	2012年12月	賃借
コストコホールセールジャパン(株)	倉庫型小売店舗	約6.0ha	2013年8月	賃借
ユミコア日本触媒(株)	研究開発センター	約1.5ha	2013年秋頃	賃借
イオンモール(株)	大規模商業施設	約20.2ha	2014年春頃	賃借

「空港対岸部に進出予定の企業一覧」

- ・(株)東京かねふくの「めんたいパーク」は直売所等を併設した製造工場であり、愛知県における被災企業立地助成制度の適用を受けて進出が決定した経緯がある。
- ・コストコホールセールジャパン(株)による倉庫型小売店舗の開業は中部圏内で最初であり、愛知県外の会員を含む広域的な集客を目指している。
- ・ユミコア日本触媒(株)の研究開発センターは、自動車用排気ガス浄化触媒の研究施設であり、国内の有力自動車メーカーとの連携を考慮して進出先が決定された。将来的には生産拠点の操業が期待される場所である。
- ・イオンモール(株)の大規模商業施設は、当初平成 21 (' 09) 年の開業予定が 2 度延期されたものであるが、観光を切り口とした時間消費型の集客施設として、地域全体への波及効果が期待されている。

なお、空港対岸部港湾ゾーン及び常滑港で展開されるマリーナ事業は、常滑市が事業主体となり、管理運営を名古屋トヨペット(株)に委託する事業であり、外洋に面する立地を生かし、大型艇を含む 185 隻の係留・保管施設が予定されている。



「空港対岸部進出施設の配置図」 愛知県企業庁提供資料を編集



「中部臨空都市の全貌。手前が『空港対岸部』、その沖合が中部国際空港と隣接する『空港島』で、両者は名鉄空港線及び専用の連絡道路（知多横断道路の延伸部）で結ばれている。」（写真提供：愛知県企業庁：平成24（'12）年10月撮影）



「名鉄空港線『りんくう常滑』駅前の商業施設。国際空港近接、シーサイド立地等の環境景観面が早くから着目され、結婚式場やホテルの整備が進んでいる。」（平成24（'12）年11月撮影）