

日本の工業専用地域面積の変動状況

2016年8月1日

市街化区域では12の用途地域を必ず定めなければならない。工業専用地域は、専ら工業の利便の増進を図るための地域であり、典型的には、重化学工業等の大規模工場の専用立地を図るゾーンである。臨界部の港湾ゾーンや内陸部の中核工業団地などに指定例が多い。このエリアでは、住民の生活の安全を確保するため、住宅や飲食店、物販填補の建築が禁止される。このため工場以外では、診療所、風呂屋、倉庫、事務所などが認められるのみである。日本の全用途地域（市街化区域外を含む。）中、約8%を占める。

日本経済の低迷、新興国の工業化により、国内の素材型・量産型の大規模工業団地造成の時代はすでに終焉していることに加え、工業専用地域での厳しい用途制限から、工業専用地域では相対的に大きな地価の下落が進行し、境界的なエリアでは部分的に工業地域や準工業地域に用途変更が進んでいるとみられる。

他方、近年においても、高速道路の開通等により、北東北、北関東、東海地域で一定程度の工業団地の造成が進んでおり、工業専用地域の指定もそれに見合う形で相応の増加がみられている。

ここ5年の全国のストックベースの工業専用地域面積を追ってみると下表のようになる。平成20年代前後にストックの減少する時期があったが、平成20年代に入ると、年による変動が大きいものの、基調としては増加の方向である。

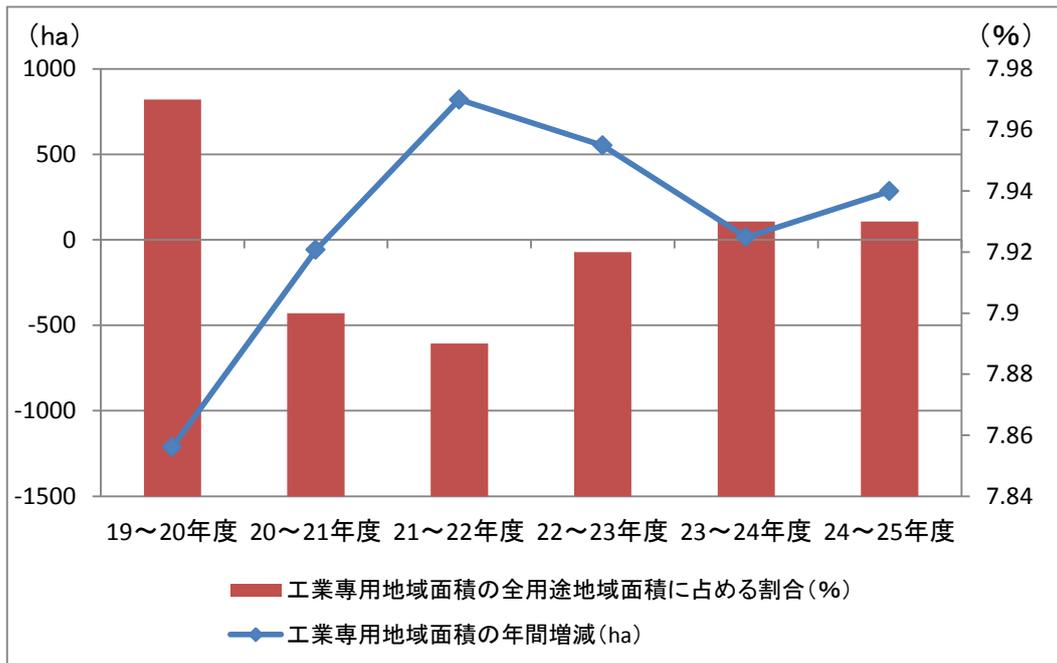
(図表1) 工業専用面積(全国)の増減状況(ha,%)

	①工業専用面積(ha)	②用途地域面積(ha)	③=①/②(%)
19年度末	147,115	1,847,377	7.97
20年度末	145,903(▲1,212)	1,848,519	7.90
21年度末	145,845(▲58)	1,850,050	7.89
22年度末	146,665(820)	1,851,647	7.92
23年度末	147,217(552)	1,854,509	7.93
24年度末	147,233(15)	1,857,210	7.93
25年度末	147,517(285)	1,859,279	7.93

(注) 1. 都市計画協会「都市計画年報」による

2. ()内は前年に対する工業専用地域の増減面積

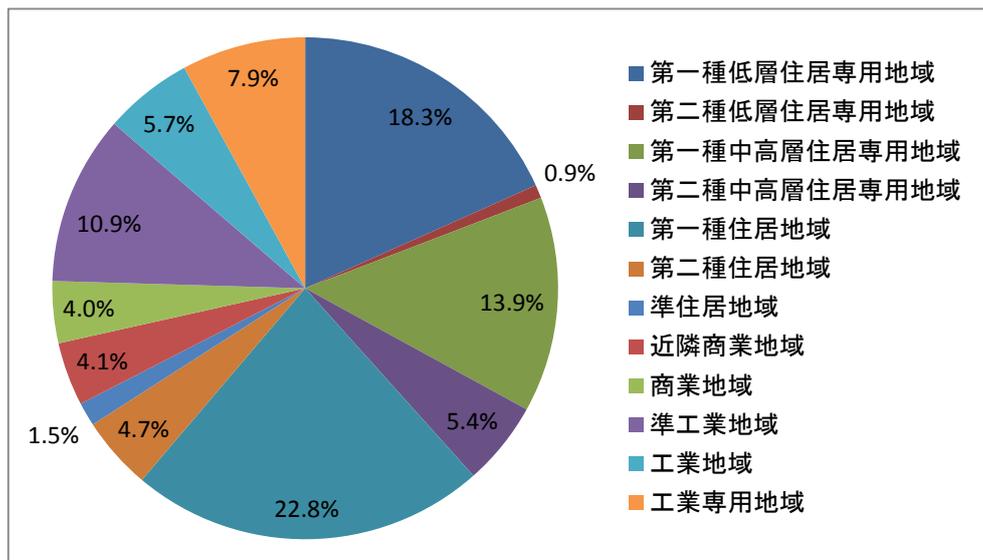
(図表 2) 工業専用地域面積の年間増減面積と工業専用地域面積の全用途地域面積に占める割合



(注)都市計画協会「都市計画年報」による

最新時点の26年3月末現在の全用途地域に占める工業専用地域面積の割合は8%に過ぎない。用途地域中、最もウェイトが高いのが準住居地域、次いで第一種低層住居専用地域であり、それぞれが約2割を占め、第一種中高層住居専用地域、準工業地域が約1割づつを占める。工業専用地域面積の絶対値が大きい10都道府県は以下のとおりであり、北海道を別格として、大型港湾、東三河湾を持つ愛知県、鹿島港を抱えるが茨城県の面積が大きい。茨城県は全用途地域面積の2割近くをが工業専用地域が占めるという特異な状況にある。

(図表 3) 全用途地域面積に占める12用途地域の内訳割合



(注)都市計画協会「都市計画年報」による

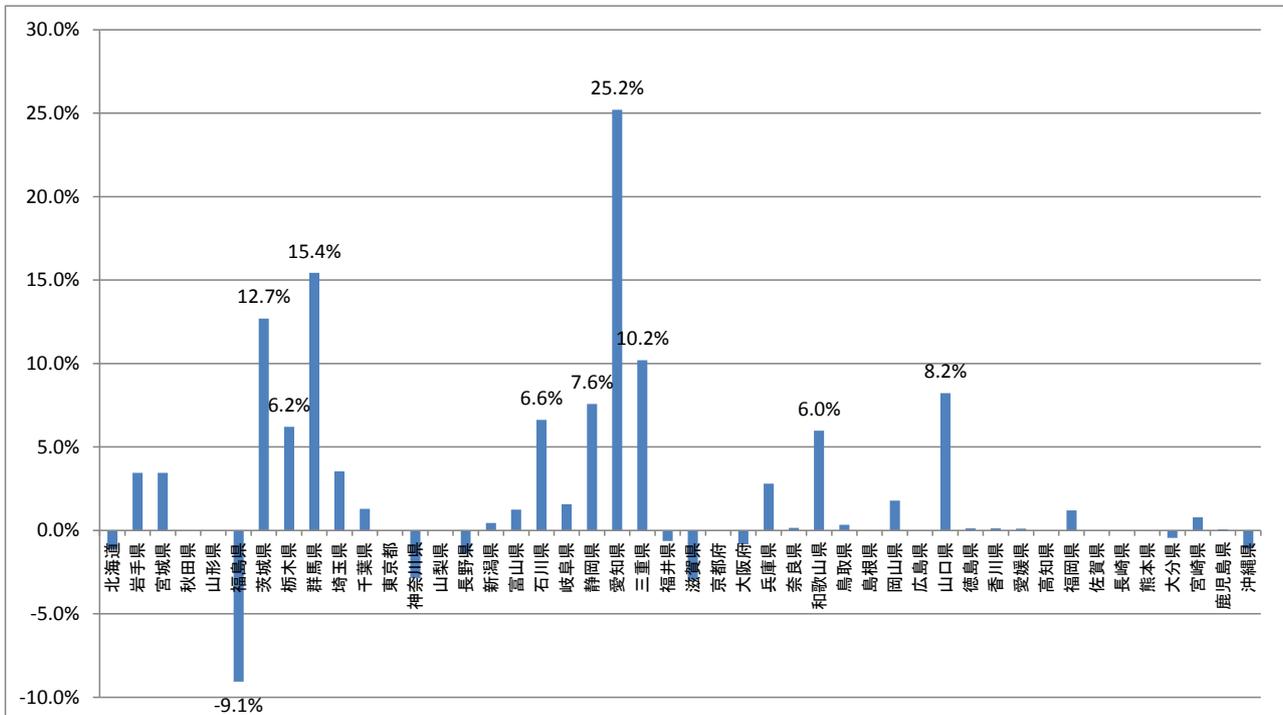
(図表 4) 工業専用地域面積 (都道府県) の多い都道府県とそのシェア

都道府県	工業専用地域面積 (ha)	都道府県内の用途地域面積に占める割合 (%)
北海道	18,510	13.5
愛知	11,382	10.1
茨城	10,079	17.4
千葉	8,528	10.2
福岡	6,892	8.8
神奈川	6,636	6.9
兵庫	6,506	8.8
栃木	4,761	12.4
山口	4,284	10.9
岡山	3,888	11.4

(注)都市計画協会「都市計画年報」による。平成 26 年 3 月 31 日現在。

平成 20 年から平成 26 年 (いずれも 3 月 31 日現在) までの工業専用地域面積の増加率について、都道府県別の寄与度 (合計 100%) で見ると、むつ小川原開発計画の変更に伴い、1000ha 規模の大きな工業専用地域の用途変更を行ったという特殊要因を持つ青森県を除いた数値でみると、最も増加寄与度が大きいのが愛知県、次いで群馬県、茨城県、三重県となっており、東海、北関東など、港湾又は高速道路に地の利を持つポテンシャルの大きい各県が工業専用地域面積の増加に寄与していることがわかる。他方、南関東、関西圏、四国、九州ではこの間に大きな動きが見られない。

(図表 5) 工業専用地域面積の増減の都道府県別寄与度



(荒井 俊行)