経済産業省

自治体担当者のための
産業用地整備ガイドブックについて

令和６年７月

経済産業省　経済産業政策局

地域産業基盤整備課

自治体担当者のための産業用地整備ガイドブック

- 初めて産業用地整備を担当する自治体職員の参考となるよう、産業用地整備の進め方や関係法令・制度の概要、事例等を掲載したガイドブックを作成。
- 6月に経済産業省ホームページにて公開。

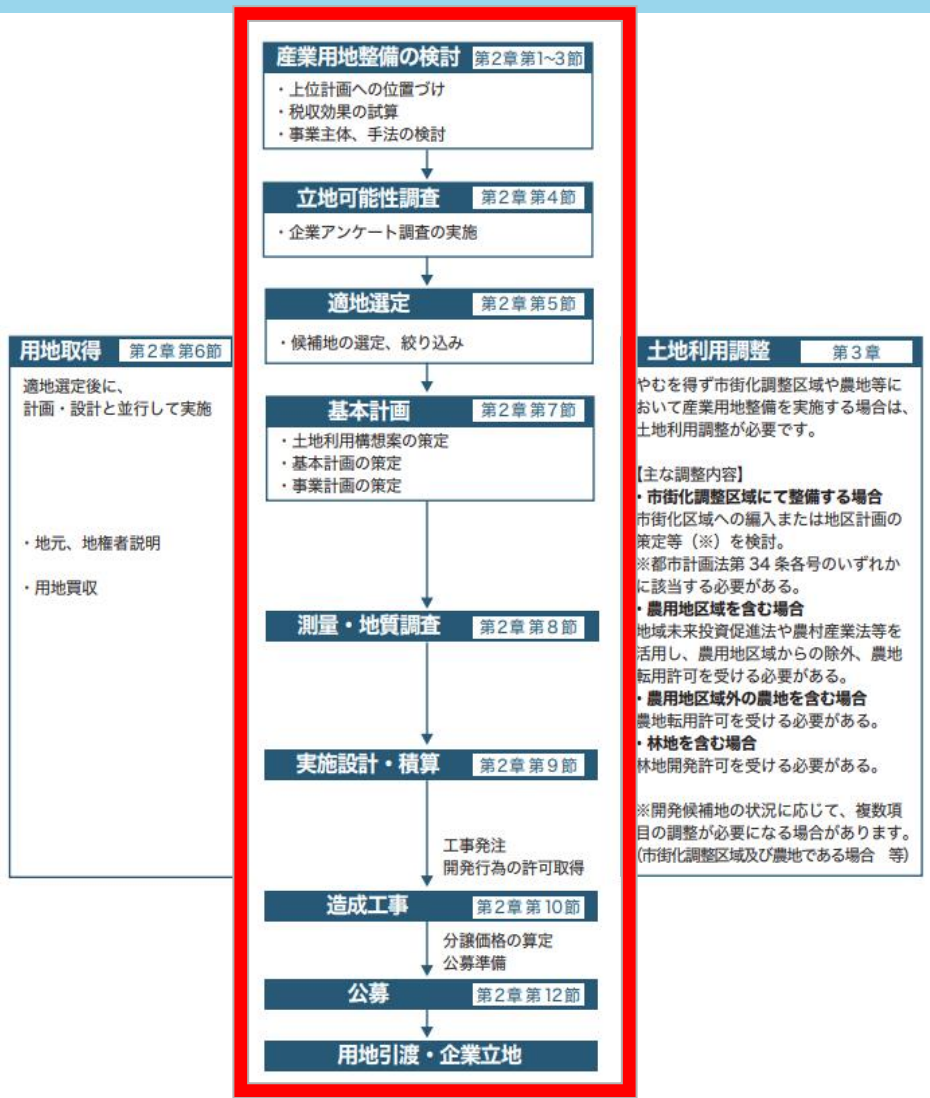
構成

- 進め方、関連制度、各地の整備事例など、産業用地整備の全体像が分かるように取りまとめ。

章	主な内容
第１章　産業用地整備の全体像	産業用地整備の全体フロー
第２章　産業用地整備の進め方	事業主体・手法の検討、適地選定から分譲までの詳細解説
第３章　産業用地整備に必要な土地利用関係の手続	土地利用調整に関する制度の概要や検討ポイント
第４章　企業誘致の進め方	産業用地整備と並行した企業誘致の全体像とポイント
第５章　国の支援メニュー	産業用地・インフラ関連メニュー等の紹介
第６章　関係法令一覧	主な関係法令の紹介（用地取得・造成、建築、環境関連 等）
第７章　産業用地整備事例（12事例）	官民連携、インフラ、廃校活用など、テーマに応じた事例紹介

第１章　産業用地整備の全体像

- 用地整備の全体の流れをフロー図として整理。
- 計画・設計及び土地利用調整、用地取得を並行して行う必要があることを図示。



第２章　産業用地整備の進め方

- フロー図に記載した、各プロセスの概要を解説。

節	主な内容
第１節　産業用地整備の検討	産業構造等の分析や各種計画等への位置づけ
第２節　事業主体の検討	自治体施行のほか、官民連携も視野に入れた事業主体の検討
第３節　事業手法の検討	開発行為のほか、土地区画整理事業等の制度の活用も視野に入れた検討
第４節　立地可能性調査	候補地選定の参考とするための企業ニーズ調査について
第５節　適地調査	２段階に分けて候補地を選定する場合のプロセス
第６節　用地取得	用地取得に必要な事務フロー
第７節　基本計画	候補地選定後に策定する計画図やスケジュール
第８節　測量・地質調査	実施設計等に必要な測量の種類と概要
第９節　実施設計・積算・工事発注	実施設計から工事発注までの流れと概要
第10節　造成工事	造成工事の流れ
第11節　分譲価格の算定	原価及び類似事例を踏まえた分譲価格の算定
第12節　立地企業の公募	公募に必要な事務の概要

第2章　第１節　産業用地整備の検討

- 産業用地整備の前段階として、地域の産業構造等を分析し、産業用地整備の方針を固めることが必要。
- 方針を上位計画や産業振興ビジョン等に位置付けることも重要。

１．自地域の強みや産業構造等の分析

２．産業用地整備に向けた各種計画等への位置づけ
- 上位計画（総合計画や都市計画マスタープラン）
- 産業振興ビジョンや企業立地戦略

３．産業用地整備等による税収効果の試算

産業振興の観点で産業用地整備が必要であることを庁内全体で認識。

第2章　第２・３節　事業主体・手法の検討

- 産業用地の整備にあたり、早い段階で事業主体・手法の検討が必要。
- 検討の参考になるよう、官民連携を含めた事業主体の比較や、関係法令に基づく手法等の概要を掲載。

第２節　事業主体の検討

１．事業主体の比較

自治体施行、官民連携について、その概要や特徴を説明。
参考として民間事業者施行にも言及。

第３節　事業手法の検討

１．都市計画法に基づく開発許可制度

２．関係法令に基づく制度を活用した事業手法

土地区画整理事業の概要や事業主体別の比較、工業団地造成事業と流通業務団地造成事業の概要を説明。

３．事業手法別の譲渡所得の特別控除

第２章　第４・５節　立地可能性調査/適地選定

- 候補地を選定する際は、企業ニーズにあった条件や面積を考慮することが必要。
- 企業ニーズを調査するために、周辺企業へのアンケート調査は有効。

第４節　立地可能性調査

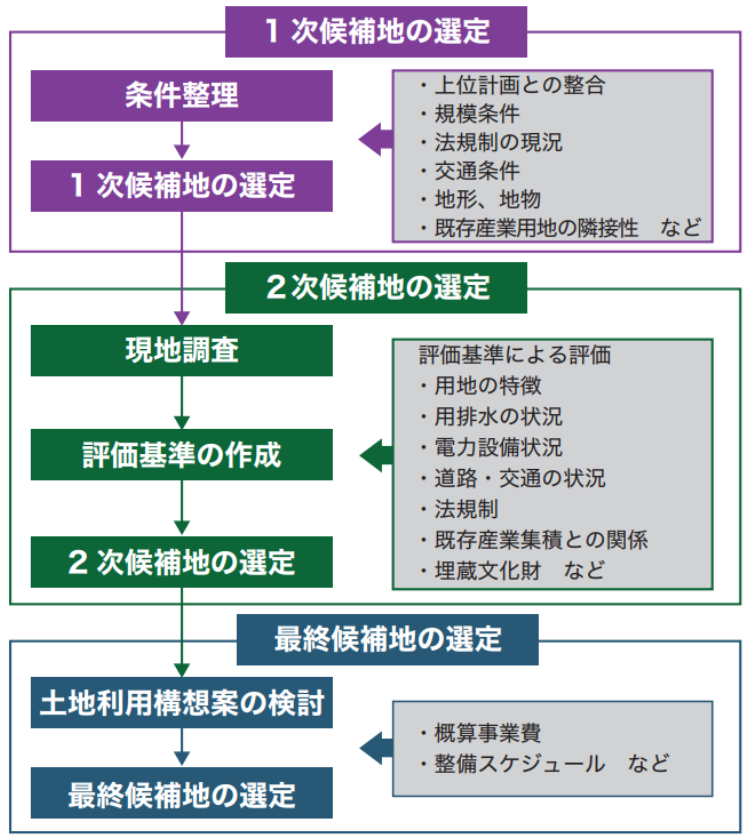
１．アンケート対象企業の設定
- ・業種、規模
- ・候補地域からの距離　等

２．調査票の設問設計
- ・立地環境面での評価
- ・用地整備計画への関心度　等

３．調査実施のポイント
- ・地域の基礎情報等を記載した
  リーフレットの同封

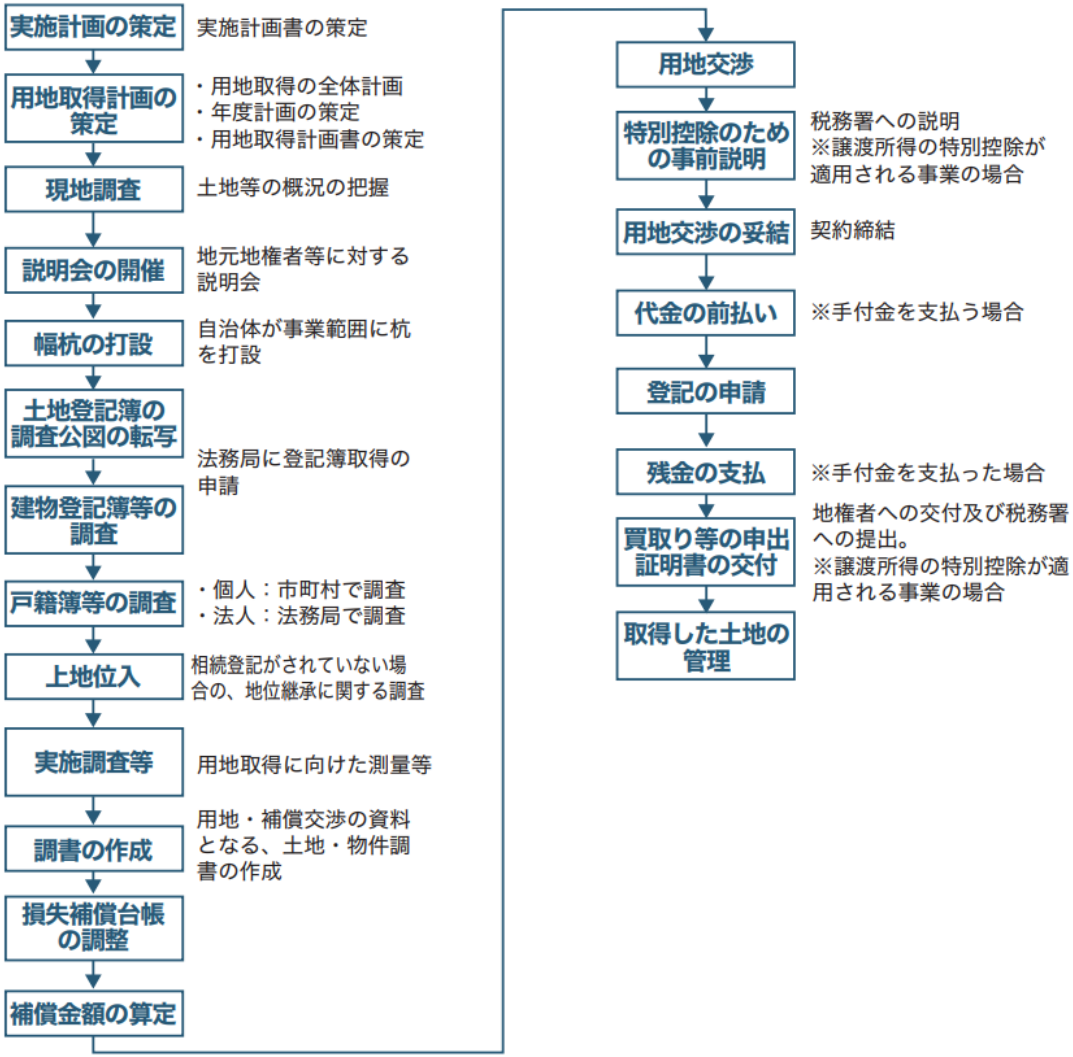
企業ニーズに合った用地面積の算出、
インフラやエリアなどの条件の検討

第５節　適地選定



第2章　第６節　用地取得

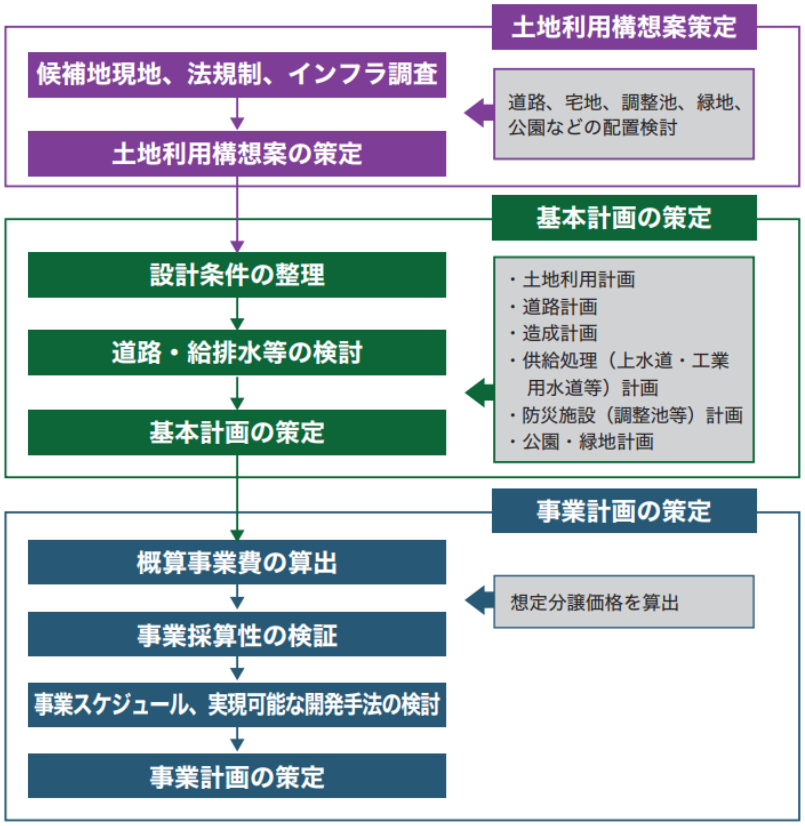
- 適地選定後に計画・測量等と並行して実施する用地取得について、事務フローを掲載。
- 用地取得事務の詳細や留意点も記載。



第2章　第７～10節　基本計画～造成工事

- 基本計画から測量、実施設計といった候補地決定後から工事発注までのプロセスを掲載。
- 外注等を行う場合も、自治体においても、各プロセスの内容を把握する必要があるため、概要説明を記載。

第７節　基本計画



第８節　測量・地質調査

・測量や地質調査の主要なものについて

第９節　実施設計・積算・工事発注

・実施設計の検討事項
・積算の概要
・一括発注と分割発注の違い
・各工種の概要

第10節　造成工事

・造成工事の流れと留意事項

第2章　第11･12節　分譲価格の算定/立地企業の公募

- 用地分譲に向けて実施する、分譲価格の算定及び公募の流れについて説明。

第11節　分譲価格の算定

１．類似事例の収集及び市場性の判断

２．原価の確定

３．分譲面積の確定
- ・公共施設等を除いた分譲面積を確定

４．分譲価格の決定
- ・確定した原価と分譲面積をもとに区画ごとの分譲価格を算定

第12節　立地企業の公募

１．公募から引き渡しまでのスケジュール
- ・分譲前に必要な事務作業
- ・公募時に行う手続とスケジュール

２．公募の際の必要書類
- ・実施要領の構成内容
- ・分譲用地に関する説明書の記載内容

第３章　第１節　土地利用調整の概要

- 土地利用基本計画で定めることとしている５地域から、法規制の概要について記載。

5地域区分	概要
都市地域	一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域。 →都市計画法に基づく、都市計画区域や用途地域について記載。 ※第2・３節でも手続等について説明
農業地域	農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域。 →農業振興地域の整備に関する法律（農振法）や農地法について記載。 ※第2・３節でも手続等について説明
森林地域	森林として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域。 ※第2節で手続について説明
自然公園地域	すぐれた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域。
自然保全地域	良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域。

第３章　第２節　土地利用調整の手続

- 産業用地整備に必要となる許可申請等の手続について記載。

項目	概要
開発許可申請（都市計画法）	開発行為（建築物を建築等する目的で行う土地の区画形質の変更を行うこと）を行うために必要な許可。 手続の流れ、開発許可権者、公共施設管理者の同意等について記載。
農用地区域からの除外（農振法）	農用地区域の農地をやむを得ず転用する場合に、農業振興地域整備計画を変更して農用地区域から除外する手続き。 同計画を変更する場合の要件について記載。
農地転用（農地法）	農地を農地以外のものにする（転用）場合に、必要な許可。 農地区分によって定められている基準のほか、手続の流れ、許可権者について記載。
林地開発許可申請（森林法）	民有林の開発行為を行うために、必要な許可。 対象となる開発行為や４つの許可要件について記載。

第３章　第３節　土地利用調整の手法を検討する際の考え方

- 産業用地整備における土地利用調整を検討する際に活用できる制度について記載。

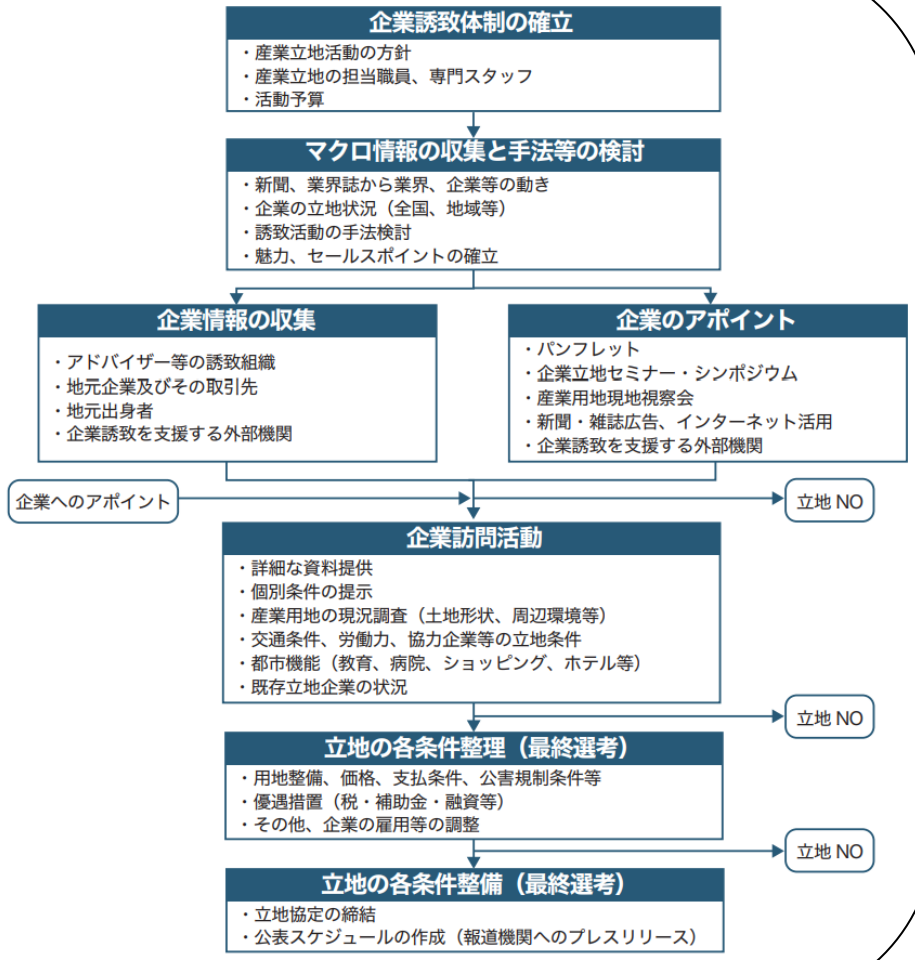
法律	概要
都市計画法	**市街化区域への編入** 市街化調整区域を市街化区域へ編入（区域区分の見直し）し、工業系の用途地域を定めることで産業用地を整備する手法。 手続の流れを記載。 **地区計画制度の運用** 市街化調整区域において地区計画を定め、産業用地を整備する手法。 地区計画を策定する際のポイントを記載。
地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（地域未来投資促進法）	地域の特性を生かして高い付加価値を創出し、地域に経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」を実施する際、所定の手続を経ることで土地利用調整時に「適切な配慮」を受けられる。 土地利用にかかる配慮の内容、必要な手続きのほか、通知やガイドラインについて記載。
農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（農村産業法）	対象地域において、国が策定する基本方針の内容に即して都道府県が基本計画を策定し、基本計画の内容に適合した実施計画を市町村が策定することにより、産業の導入を実施する。

第４章　企業誘致の進め方

- 第１・２節では、企業誘致のフローや情報収集・発信について説明。

第１節　企業誘致のプロセス

企業誘致活動から立地決定までの流れを
フロー図で記載。



第２節　産業用地情報の発信・企業の立地意向の情報収集方法

１．企業情報の収集と企業への情報発信

情報発信の手法やその効果について説明。

２．企業アンケート調査のねらいと留意点

企業誘致の方策としての企業アンケート調査の実施について説明。

第４章　企業誘致の進め方

- 第３・４節では、企業訪問の手順や産業用地情報提供のポイントのほか、地域内の産業政策が企業誘致にも重要であることを言及。

第３節　企業訪問の手順

１．企業訪問の流れ
２．効果的な企業訪問のポイント
（コラム）企業への用地情報の提供・METI土地ナビ

第４節　企業誘致活動につながる取組

１．定期的なフォローアップ
同都道府県内の企業に対する、日頃のフォローアップの重要性を説明。
２．人材確保や育成の支援
産業人材の確保・育成の体制が構築されていることの重要性を説明。
３．地域におけるサプライチェーン構築の支援
立地企業と域内企業とのビジネスマッチング等、地域の産業振興と企業立地との相乗効果を図る観点からのアプローチの重要性を説明。

第５章　国の支援メニュー/第6章　関係法令一覧

- 第5章では、産業用地や周辺インフラ整備、企業の立地促進に活用できるメニューの代表的なものについて、制度の内容、連絡先・HPを掲載。
- 第6章では、産業用地整備に必要となる関係法令について、法令名称や概要、HP等を記載。

第5章で掲載している主な支援メニュー
都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）
社会資本整備総合交付金事業（道路事業）
社会資本整備総合交付金事業（下水道事業）
官民連携による地域活性化のための基盤整備推進支援事業 （官民連携基盤整備推進調査費）
地籍整備推進調査費補助金
デジタル田園都市国家構想交付金 （地域産業構造転換インフラ整備推進交付金）
産業用地整備促進伴走支援事業
METI土地ナビ
地域エコシステムへの外国・外資系企業誘致活動

第6章で掲載している主な関係法令	
用地取得・造成関連	国土利用計画法
	宅地造成及び特定盛土等規制法
	土壌汚染対策法
	森林法
	農業振興地域の整備に関する法律
	農地法
	都市計画法
建築関連	工場立地法
	建築基準法
環境関連	大気汚染防止法
	水質汚濁防止法
	騒音規制法
	振動規制法
	環境影響評価法

第７章　産業用地整備事例

- 産業用地整備の検討事項となる、整備手法及び事業主体の違いに着目し各地の事例を掲載。
- 各自治体にヒアリングの上、事例集を作成。

テーマ	自治体名	事例タイトル	ポイント
整備手法	山形県天童市	関係各所との事業調整を見据えた計画的な整備	農村産業法
	富山県高岡市	地域未来投資促進法を活用した新工場の用地開発	地域未来投資促進法
	群馬県太田市	土地開発公社の活用と住民理解による産業用地開発	地区計画
	静岡県三島市	各種リスク低減に向けた民間業務代行による開発	土地区画整理事業
事業主体	愛知県（企業庁）	市町村との共同による継続的な産業用地開発	県主体
	和歌山県橋本市	県・市・民間の役割分担による官民連携事業	県・市・民間事業者の連携
	新潟県新潟市	民間からの提案型官民連携事業	民間事業者との連携
	茨城県常総市	官民連携事業で開発された“食と農と健康の産業団地”	民間事業者との連携
	熊本県玉名市	産業用地の整備を目的とした官民連携事業	民間事業者との連携
その他	福岡県北九州市	市内大規模未利用地と誘致企業のマッチング活動	未利用地の有効活用
	岩手県北上市	補助金を活用した団地拡張と周辺インフラの一体整備	周辺インフラ整備
	兵庫県養父市	進出コスト低減と地域再生に向けた産業向け廃校活用	廃校の活用