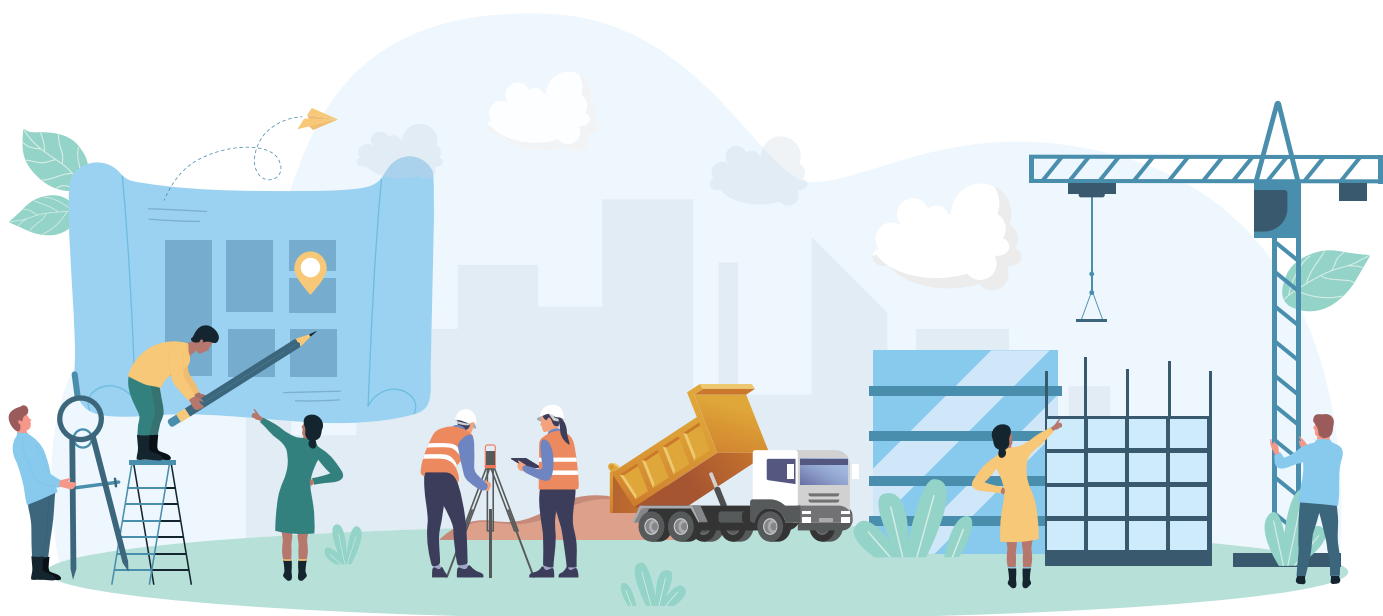


自治体担当者のための

産業用地整備

ガイドブック

～全体像と事例から学ぶ～

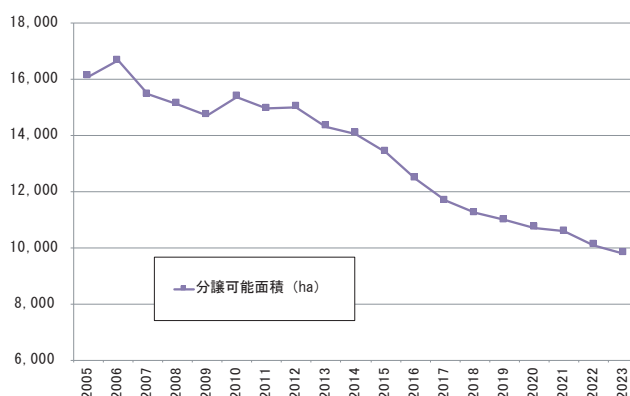


はじめに

近年、社会経済情勢の変化に伴うグローバルサプライチェーンの見直し、政府の国内投資支援策の後押し等もあり、製造業を中心とする国内投資が各地で進展し、足元では企業ニーズに合った産業用地の不足が生じています。地域においては、地域の特性を生かして、中長期的かつ戦略的な産業政策のもと、国内投資の受け皿となる産業用地の整備を迅速に進め、企業立地による良質な雇用の創出と、地域経済への波及効果の最大化が期待されますが、経済産業省が実施した自治体向けのアンケートやヒアリングにおいては、産業用地整備のノウハウが不足していると回答する自治体が少なくありません。

経済産業省では、産業用地整備の進め方や関係法令・制度の概要、各地の事例等を自治体担当者に提供し、産業用地整備の全体像を把握していただけるよう、「自治体担当者のための産業用地整備ガイドブック」を取りまとめました。作成にあたっては、有識者や産業用地整備の実績を持つ自治体、関係省庁にもご協力いただきました。本書に記載した産業用地整備や企業誘致等の進め方は、各種事例等を踏まえたひとつの考え方であり、実際には地域ごとの実情等に合わせてご検討いただく必要がありますが、本書が皆様の今後の業務推進の一助となれば幸いです。

分譲可能面積の推移



資料：日本立地センター「2023 年度版産業用地ガイド」より算出

<調査方法>

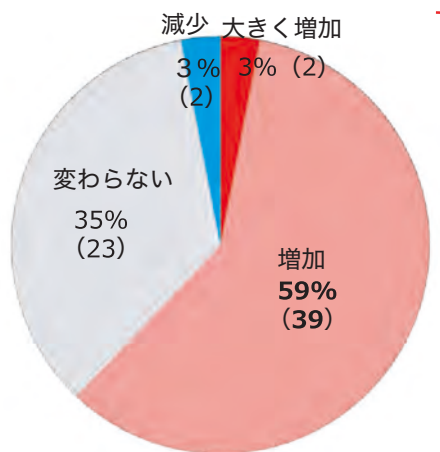
各都道府県・市区町村、第三セクター及び民間企業が整備した産業団地や、現在分譲中・造成中の団地、企業の立地希望に即応できる産業用地、具体的な開発計画を公表可能な団地、企業跡地の情報を、各都道府県担当者に聞き取り作成。

※ 立地企業が独自で造成する必要がある「工場適地」は対象外

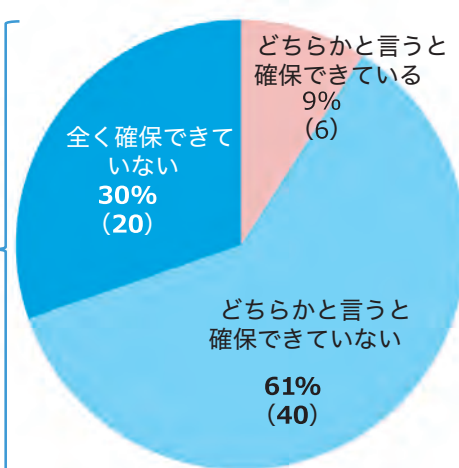
<用語説明>

分譲可能面積：調査時点で分譲が可能な用地面積の合計値。

立地（新規・拡充）を検討する企業等からの問い合わせが増加している都道府県・政令市



企業等からのニーズに応えられる産業団地を確保できている都道府県・政令市



資料：経済産業省「第 20 回 産業構造審議会 経済産業政策新機軸部会 資料（抜粋）」

目 次

第 1 章	産業用地整備の全体像	1
第 1 節	産業用地整備の手順	1
第 2 章	産業用地整備の進め方	2
第 1 節	産業用地整備の検討	2
第 2 節	事業主体の検討	4
第 3 節	事業手法の検討	4
第 4 節	立地可能性調査	7
第 5 節	適地選定	9
第 6 節	用地取得	12
第 7 節	基本計画	13
第 8 節	測量・地質調査	17
第 9 節	実施設計・積算・工事発注	18
第 10 節	造成工事	19
第 11 節	分譲価格の算定	21
第 12 節	立地企業の公募	22
第 3 章	産業用地整備に必要な土地利用関係の手続	28
第 1 節	土地利用調整の概要	28
第 2 節	土地利用調整の手続	31
第 3 節	土地利用調整の手法を検討する際の考え方	34
第 4 章	企業誘致の進め方	40
第 1 節	企業誘致のプロセス	40
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	41
第 3 節	企業訪問の手順	42
第 4 節	企業誘致活動につながる取組	43
第 5 章	国の支援メニュー	44
第 1 節	産業用地や周辺インフラ整備等へ活用できる主なメニュー	44
第 2 節	企業の立地促進に活用できる主なメニュー	47
第 6 章	関係法令一覧	48
第 1 節	用地取得・造成関連	48
第 2 節	建築関連	51
第 3 節	環境関連	53
第 7 章	産業用地整備事例	58
事例①	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	58
事例②	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	60
事例③	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	62
事例④	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	64
事例⑤	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	66
事例⑥	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	68
事例⑦	新潟県新潟市 民間からの提案型官民連携事業	70
事例⑧	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”	72
事例⑨	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	74
事例⑩	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	76
事例⑪	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	78
事例⑫	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	80

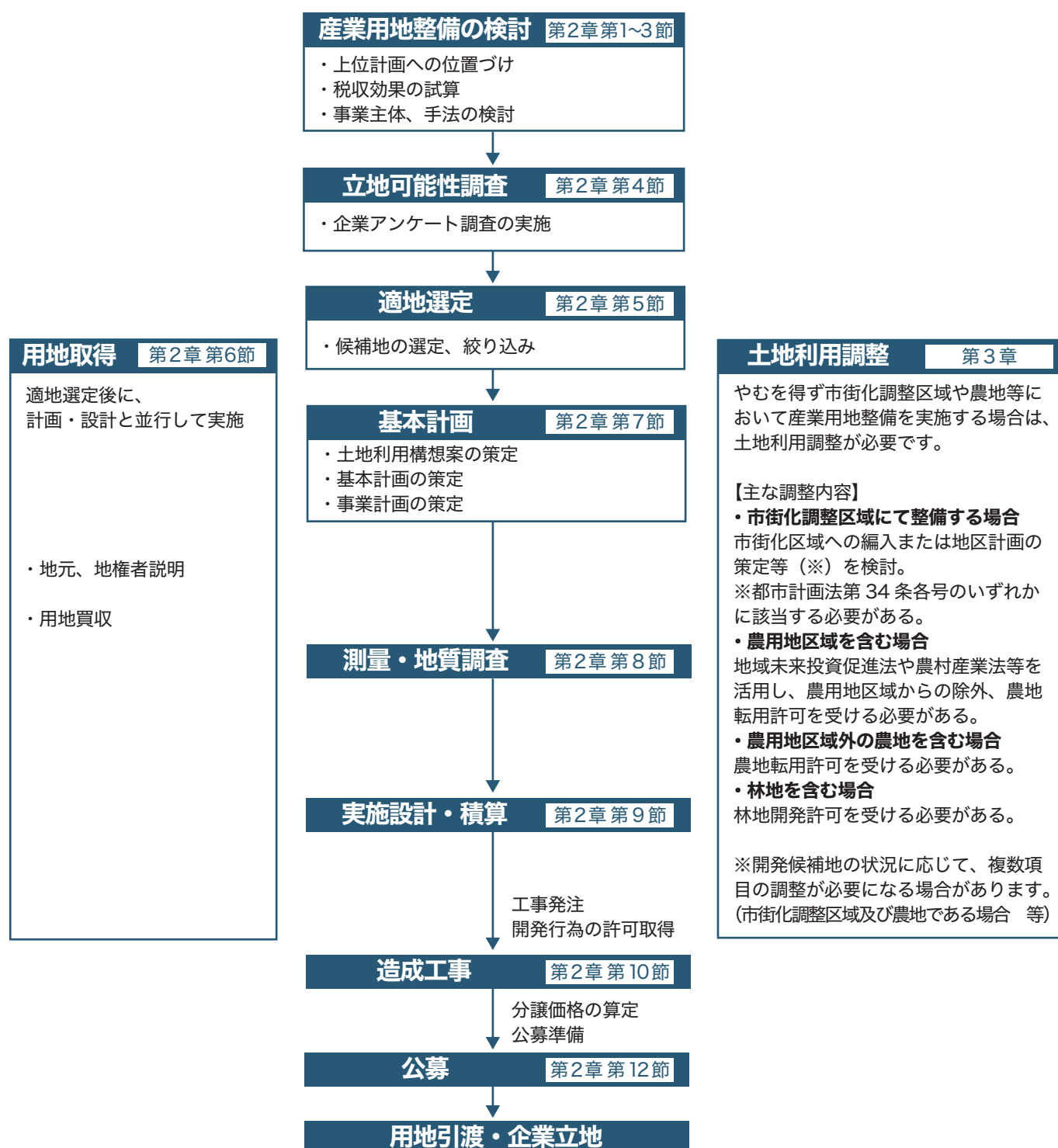
第1章

産業用地整備の全体像

第1節 産業用地整備の手順

産業用地を新たに整備するにあたって、検討段階から企業立地に至るまでの一般的なフローを記載します（図表 1-1-1）。産業用地整備においては、適地選定後の計画・設計及び土地利用調整、用地取得を同時並行で実施することが求められます。

図表 1-1-1 産業用地整備の手順フロー



第2章

産業用地整備の進め方

第1節 産業用地整備の検討

産業用地整備にあたって検討が必要な事項

産業用地整備の検討にあたっては、自治体における産業振興の観点から、地元企業の成長促進や地域外からの企業誘致のための産業用地整備及びそのための資金調達が必要であることを庁内全体で認識し、同じ方針で進んでいくことが求められます。

自地域の強み及び産業構造等の把握や税収効果の試算は、検討において重要な要素となります。また、上位計画や産業振興ビジョン等との整合性を取った整備が求められるため、産業用地整備の具体的な検討に先駆けてこれらの計画への位置づけが必要です。

なお、産業用地やインフラ整備における各種手続に関する相談・協議や、企業の誘致活動などにおいては、都道府県と市町村の連携も不可欠であることから、日頃から担当部署同士が情報交換を行っておくことも重要です。

1. 自地域の強みや産業構造等の分析

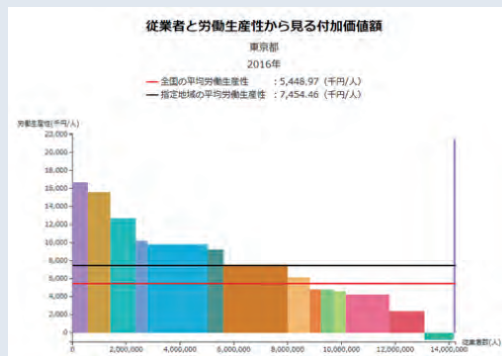
産業用地整備や企業誘致においては、自地域の強み・弱み、産業構造、地域経済の循環状況等を分析したうえで、自治体にとって適切な戦略を策定することが重要です。



地域経済分析システム（RESAS）

国が提供している地域経済分析システム（RESAS）では、地域の人口や産業構造などの政府統計データ、人流データなどの民間ビッグデータを簡単な操作で可視化することができます。

産業構造マップ「全産業の構造」メニューでは、地域（都道府県・市区町村単位）を指定することで、業種別に企業数、従業者数及び付加価値額等のデータを確認することができるため、自地域における産業構造の分析などにぜひ活用してください。



地域経済分析システム（RESAS）：<https://resas.go.jp/#/3/03201>

2. 産業用地整備に向けた各種計画等への位置づけ

(1) 総合計画、都市計画マスタープランなど上位計画への位置づけ

産業用地整備は、上位計画である「総合計画」や「都市計画マスタープラン」などへの統合が必要です。そのため、産業用地整備の検討に先行してこれらの上位計画に産業用地整備の方針を位置づけることが求められます。

(2) 産業振興ビジョン、企業立地戦略などの策定の必要性

産業振興ビジョンや企業立地戦略などの策定を行い、自治体における産業用地整備の方針を明確にすることで、産業用地整備の検討や手続の調整が進めやすくなります。

「産業振興ビジョン」とは、地域における中長期的な産業振興の方針や具体的な施策を示したものです。「総合計画」等の上位計画に位置付けられた産業用地整備の方針を明確化・具体化し、社会経済環境の変化や産業動向（概ね5～10年後）を見据えて、産業競争力や稼ぐ力を高めるための施策の道筋を示すとともに、そのために必要な体制・支援策等について定められています。自治体によっては、産業別に個別の産業振興ビジョンを策定していることもあります。

「企業立地戦略」とは、企業立地を実現するための具体的な取組方針です。地域を取り巻く社会経済環境や産業動向を踏まえ、企業立地ニーズの把握、地域の立地条件の強み（例：交通アクセス、インフラ、人材、教育機関、産業構造等）、課題解決のための産業用地やインフラ整備の必要性を整理し、企業誘致の取組方針（対象分野、実施体制、支援策）など、地域の“強み”を活かした具体的な取組方針について定められています。また、産業や業種によっては、整備すべき用地や求められるインフラが異なるため、十分に留意する必要があります（例：半導体メモリメーカーは工業用水や特別高圧の電力を求める、物流施設は高速道路IC近傍への立地を希望するなど）。

なお、産業振興ビジョンに企業立地戦略の内容が含まれることも多いため、必ずしも両方を個別に策定する必要はありません。

3. 産業用地整備等による税収効果の試算

一般的に、産業用地整備を行い新たな産業が立地することで、地域の雇用創出と税収増加をはじめとする様々な効果が期待されますが、その規模について事前に試算をしておくことが重要です。試算を行うことで、議会や地域住民等の産業用地整備に関する理解醸成の一助となり、また、自治体にとっても収支バランスの見通しをもって整備に着手することが可能となります。

例えば、近年立地した企業の公表情報や設備投資に関する統計情報などから、誘致を期待する規模・業種の企業の雇用者数や投資額を推測しうるほか、推測した投資額をもとに固定資産税や都市計画税の税収効果も試算することができます。



工場立地動向調査

経済産業省では、工場立地法第2条に基づき、工場立地動向調査を年に1回実施しています。

＜対象業種＞

- ・製造業・電気業（水力・地熱・太陽光発電所を除く。）・ガス業・熱供給業
- ・研究所（民間の試験研究機関で、前記4業種に係る分野の研究を行うもの）

＜対象範囲＞

上記の工場・研究所を建設する目的で、前年1年間に1,000㎡以上の用地（埋立予定地を含む。）を取得（借地を含む。）した事業者。

業種・都道府県別の立地件数や敷地面積といった基礎的な項目だけでなく、用地取得から着工・操業開始までの予定期間、立地理由といった対象業種の立地動向が分かる項目についても調査・公表しています。

工業統計や経済センサスと併せて、産業用地整備の検討にぜひ活用してください。

工場立地動向調査：<https://www.meti.go.jp/statistics/tii/ritti/index.html>

第2節 事業主体の検討

事業主体について

産業用地の整備においては自治体や土地開発公社が実施主体となるのが一般的であるものの、近年では、民間事業者（デベロッパー等）が持つノウハウやスキルの活用といった観点から、自治体が民間事業者と連携して実施する事例も見られます。

なお、ここでは用地整備後に立地企業を公募する、先行造成の場合の事業主体について記載します。

1. 事業主体の比較

（1）自治体施行

用地買収から各種許認可、造成工事、分譲について全て自治体で実施するケースです。

自治体が主体となって整備を実施することから、政策に沿った業種の立地誘導ができるほか、道路・公園等公共施設の配置や整備水準、近隣住民の影響緩和対策等において自由度の高い整備が可能です。一方、自治体の財政負担が大きくなるほか、産業用地整備の経験が少ない自治体では、ノウハウや知識、技術系職員が不足している場合もあり、人員体制の面が課題となることもあります。

また、自治体施行を補完する組織として土地開発公社があげられます。金融機関から融資を受け先行的に土地を取得できるなどのメリットがあるため、土地開発公社施行又は都道府県・市町村の土地開発公社と連携することも考えられます。

（2）官民連携

用地買収から各種許認可、造成工事、分譲について自治体と民間事業者が役割を分担して事業を行うケースです。

民間事業者の開発ノウハウや資金を活用したうえで、自治体の意向や政策ともある程度関連付けながら、産業用地整備を実現することが期待されます。

自治体と民間事業者が連携して事業を実施する場合、民間事業者を公募する段階で、整備する用地や自治体の政策の方向性、財政規模や人員体制等を考慮した適切な分担を決めておく必要があります。

（参考）民間事業者施行

民間ビジネスの開発として、用地買収から各種許認可、造成工事、分譲について全て民間事業者（デベロッパー等）で実施するケースです。

自治体施行や官民連携による場合と比べて、自治体の関与が小さい整備となりますが、地域内に民間事業者の開発ノウハウや資金を活用した、迅速な意思決定による整備が期待されます。

第3節 事業手法の検討

事業手法について

事業主体の検討と平行して、都市計画の観点からも産業用地整備の手法を検討する必要があります。

産業用地整備にあたっては、都市計画法に基づく開発許可制度や、産業用地整備等に係る関係法令に基づく制度の活用も考えられます。

なお、やむを得ず市街化調整区域や農地での整備を検討する場合は、土地利用調整が必要となります。土地利用調整の手法については第3章を参照してください。

1. 都市計画法に基づく開発許可制度

都市計画法に基づく開発許可制度は、良好な宅地水準を確保し、良好な市街地の形成を図るとともに、市街化を抑制すべき市街化調整区域における開発行為を抑制し、市街化調整区域の趣旨を担保するという2つの目的を有しています。

これらの目的を達成するため、開発許可の基準は、良好な宅地水準を確保することをねらいとした、いわゆる「技術基準」と、市街化調整区域の趣旨を担保することをねらいとした、いわゆる「立地基準」が設けられており、一定規模以上の開発行為を行おうとする場合には、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければならないこととされています。

なお、市街化調整区域において開発行為を行う場合は、原則、全ての開発行為について立地基準に適合することが必要とされています。

＜規制対象規模＞

都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000 m ² 以上の開発行為 ※1 ※2	技術基準適用	-
		市街化調整区域	原則として全ての開発行為		立地基準適用
	非線引き都市計画区域		3,000 m ² 以上の開発行為 ※2		-
	準都市計画区域		3,000 m ² 以上の開発行為 ※2		
	都市計画区域及び準都市計画区域外		1ha 以上の開発行為		

※1：三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等は500 m²

※2：都道府県知事等が条例で300 m²まで引下げ可

2. 関係法令に基づく制度を活用した事業手法

関係法令に基づく制度を活用した事業手法として、土地区画整理事業、工業団地造成事業、流通業務団地造成事業があげられます。

(1) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は換地手法により宅地の整備と公共用地の創出をする仕組みであり、個人、土地区画整理組合、地方公共団体などの事業主体により施行されます。

図表 2-3-1 事業主体別の土地区画整理事業の概要

適用される事業主体	個人	土地区画整理組合	地方公共団体
概要	地権者又は地権者の同意を得た者が1人又は数人共同して施行	地権者が7人以上共同で組合を設立して施行	都道府県又は市町村が施行区域内の土地について施行
事業費負担	事業主体が負担、保留地処分金等		
税優遇	有		
地権者の同意	地権者の全同意が必要	土地の所有者、借地権者のそれぞれ2/3以上の同意が必要	地権者と合意形成を確保することが必要
地権者の土地確保	換地により施行地区内の土地に配置される		
施行可能な区域	都市計画区域内全域	都市計画区域内全域	市街化区域及び非線引き区域

出典：日本立地センター作成

(2) 工業団地造成事業と流通業務団地造成事業

工業団地造成事業は、首都圏整備法、首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律、近畿圏整備法、近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律にて定められた特定の政策区域において、工業都市等として発展させることを目的として、自治体が都市計画事業として実施する事業です。

流通業務団地造成事業は、自治体及び独立行政法人都市再生機構が事業主体となり、都道府県が定めた都市計画上の適地に流通業務施設を集約整備し、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図る事業です。

いずれも都市計画決定が必要であるほか、土地収用法の適格事業であり、土地収用や譲渡所得の控除といった制度を活用することが可能です。

3. 事業手法別の譲渡所得の特別控除

実施する事業手法によっては、土地を提供する地権者が譲渡所得の特別控除を受けられる場合があります。適用可能な譲渡所得の特別控除額は事業手法等によって異なるため、用地交渉の実施前に金額等について把握する必要があります。

図表 2-3-2 事業手法別の譲渡所得の特別控除

事業手法		譲渡所得の特別控除額
工業団地造成事業※ 1		5,000 万円
流通業務団地造成事業※ 2		5,000 万円
土地区画整理事業	公共団体等施行※ 3	2,000 万円
	個人、組合施行※ 4	1,500 万円

(参考)

事業手法	譲渡所得の特別控除額
地方公共団体等※5 による特定住宅地造成事業等	1,500 万円
公有地の拡大の推進に関する法律※6 に基づく地方公共団体等による買収※7	1,500 万円
農村地域への産業の導入の促進等に関する法律※8 に基づく事業	800 万円

※1 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律・近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律の規定等に基づいて資産が収用され、補償金を取得した場合

※2 流通業務市街地の整備に関する法律に基づく、流通業務施設及びこれに密接に関連する施設の誘致を目的に進めた事業を実施する際に、資産が収用され、補償金を取得した場合

※3 国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が土地区画整理事業として行う公共施設の整備改善又は宅地の造成に関する事業の用に供するためにこれらの者に土地等を譲渡した場合

※4 一団の宅地の造成に関する事業（一定の要件を満たすものであることにつき国土交通大臣の認定を受けたものに限る）の用に供するために平成6年1月1日から令和8年12月31日までの間に土地等を譲渡した場合

※5 地方公共団体、独立行政法人中小企業基盤整備機構、独立行政法人都市再生機構、成田国際空港株式会社、地方住宅供給公社又は日本勤労者住宅協会

※6 都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するため必要な土地の先買いに関する制度の整備、地方公共団体に代わって土地の先行取得を行うこと等を目的とする土地開発公社の創設その他の措置を講じることにより、公有地の拡大の計画的な推進を図り、もって地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資することを目的とする法律

※7 都市計画区域内の市街化区域 5,000 m²以上、非線引き区域 10,000 m²以上の土地取引の場合が対象

※8 第3章第3節2. (3) 参照

出典：日本立地センター作成

第4節 立地可能性調査

立地可能性調査とは

産業用地整備の具体的な検討に先駆けて、企業向けにアンケート調査を実施することで、地域内の立地環境に対する客観的な評価や立地可能性に関する情報を収集します。立地を期待する業種やエリアを検討したうえで、ターゲットとする業種や企業規模を設定することが重要です。

アンケート結果は産業用地整備の事業実現性の判断要素とするほか、面積・インフラ・エリアなどの用地条件や整備手法の検討に活用します。

1. アンケート対象企業の設定

企業アンケート調査の実施においては、対象企業を適切に設定する必要があります。

例えば、対象業種は地域の産業構造を考慮するほか、既に上位計画で立地を期待する業種を定めている場合はそれを踏まえて選定します。また、本社や営業拠点が周辺地域に所在しているなど、自地域・周辺地域との関係を考慮したエリア設定を行います。

図表2-4-1 アンケート対象企業の設定例

	対象企業	情報収集や条件設定の方法など
業種	・上位計画などで立地を期待する業種	・日本標準産業分類における中分類、小分類などを参考に対象業種を抽出 ・新業態や先進的研究を行う企業などは関連団体の会員企業リストなどを活用
企業規模	・産業用地を取得可能な規模の企業	・会社四季報や民間信用調査会社の情報を活用 ・地元企業については工業会等の加盟企業会員リストなども有効 ・資本金、従業員数、売上高、経営状況等を踏まえて対象規模を設定 例) 資本金 2,000 万円以上、従業員 20 名以上、売上高 5 億円以上、評点 50 点以上など ※発送件数や対象エリアを踏まえて適宜調整
企業と対象エリアとの関係	・自治体がある都道府県内に本社を持つ企業 ・自治体から交通利便性の良い周辺地域に本社を持つ企業 ・自治体及び周辺地域に事業拠点を持つ企業 ・自治体に立地する大手企業との関連のある企業	・都市計画マスタープラン等の上位計画との整合 ・周辺エリアについては高速道路や鉄道、空路、海路等交通アクセス等の利便性も考慮し対象を設定 ・本社だけでなく、事業拠点を保有する企業 ・地場産業や特産品、大手企業との関連

出典：日本立地センター作成

2. 調査票の設問設計

調査票の設問は、交通アクセスやインフラをはじめとした立地環境としての評価や、用地整備計画への関心を収集できるよう設計します。また、選択型の回答形式にするなど、回答者への負担が少なくなるよう工夫します。

図表 2-4-2 アンケートの設問項目（例）

大項目	小項目
当該地の立地環境の評価	インフラ、周辺環境、都市間アクセス、人材確保など
当該地と企業の関わり	事業拠点や関連会社、顧客の有無など
事業施設用地の状況や新規立地計画	既存施設用地のゆとりや用地確保計画の有無 (用地確保計画の有無、時期、面積、用途など)
計画地への関心度	関心の有無
行政への要望	希望する支援や助成のメニュー

出典：日本立地センター作成

3. 調査実施のポイント

作成した回答票を郵送や FAX で送付することも想定されますが、回答フォームや Excel を活用した回答票を作成し、メール等で送付することが回収後のスムーズな集計につながります。いずれの方法を選択する場合においても、回答者が社内で回答案を回付できるように、回答内容の控えを残すことができる仕様にするなどの工夫を行うことが重要です。

また、アンケート回答者に当該エリアの基礎情報（人口、労働人口、有効求人倍率、道路交通網、高校・大学、特筆する地域産業、主な進出企業、立地補助金、分譲地区図面（既に候補地が絞られている場合）など）を記載したリーフレット等を提供し関心を持ってもらうことは、回答率や内容の精度向上に有効です。

第5節 適地選定

適地選定とは

前項で把握した企業の立地ニーズをもとに面積規模や開発エリアを設定し、開発適地の選定を行います。選定にあたっては、候補地を複数箇所あげて、各種条件（面積規模、開発エリア、インフラ条件、法的規制など）に適合するよう絞り込みます。

限られた調査期間及び予算の中で効果的に、自地域全域から候補地を選定するために、1次候補地、2次候補地と段階を分けて選定を実施し、最終候補地を抽出することが一般的です。

1. 適地選定フロー

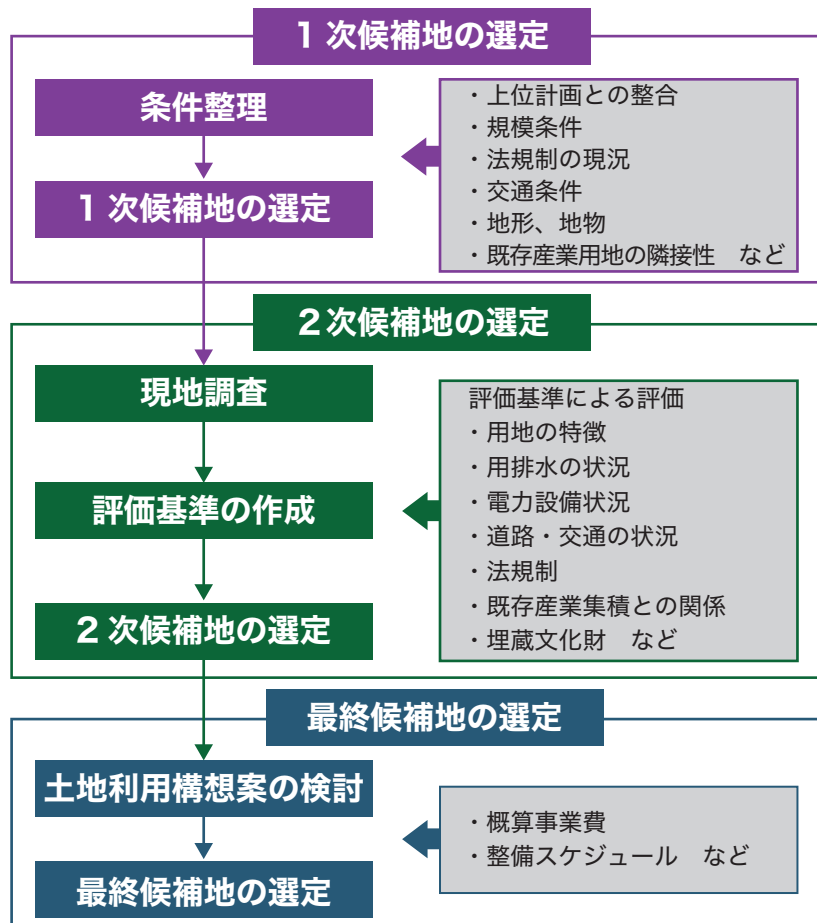
過去に適地選定を実施しているなど既に候補地がある場合は、1段階で最終候補地を選定する場合がありますが、本節では1次候補地及び2次候補地の2段階で選定する場合の流れを説明します。

1次候補地は、地図及び航空写真をもとに、都市計画マスタープラン等の上位計画との整合を考慮しつつ、立地可能性調査で収集した立地ニーズを満たす規模、法規制の現況、インターチェンジからの距離等の交通条件、地形・地物、既存産業用地の隣接性等の条件により、5～10か所程度選定します。

次に、1次候補地の現地調査を行ったうえで、用地の特徴（平面形状、標高、造成工事の容易さ等）、用排水の状況（上下水道・工業用水道の敷設状況等）、や電力設備の状況、道路・交通の状況（インターチェンジ・鉄道駅からの距離、幹線道路へのアクセス性、進入道路接続の容易さ）、法規制、既存産業集積との関係、埋蔵文化財等の観点から1次候補地を評価します。各項目について優位性を4段階程度で評価し、総合評価の高い上位2か所程度を2次候補地とします。

最後に2次候補地において、土地利用構想案を作成し、産業用地の確保面積、概算事業費等を試算したうえで、最終候補地を決定します。

図表 2-5-1 適地選定の流れ



2. 1次候補地の選定

縮尺 1:10,000 程度の地図及び航空写真から、以下の条件を考慮し1次候補地として5～10か所程度を選定します。

<1次候補地の選定条件>

① 計画条件

- ・都市計画マスタープラン等の上位計画と整合するよう選定する。

② 規模条件

- ・立地可能性調査で収集した企業ニーズを満たすことができる規模を推計し、開発面積を設定する。

③ 法規制条件

- ・都市計画法や農地法、農振法、森林法等における、許認可手続の必要性等を把握する。

④ 交通条件

- ・高速道路 IC から利便性の高い距離を選定する。
- ・大型車の車両の通行に支障のない道路に面している。
- ・候補地から、大型車の車両の通行に支障のない道路を経由して高速道路 IC にアクセスできる。

⑤ 除外条件

- ・既存建築物、民家、施設等を含めない。
- ・勾配の大きい地形を避ける。
- ・埋蔵文化財包蔵地について極力除外する。

⑥ その他

- ・既存産業用地の隣接エリアを優先する。

3. 2次候補地の選定

1次候補地について、主に周辺環境、道路状況の観点から現地調査を行ったうえで、①用地の特徴（造成工事の難易度等）、②用排水・電力、③道路・交通、④法規制等、⑤その他（周辺環境、障害物等）の視点から評価基準を設定し、候補地の総合的な評価を行い、2次候補地を選定します。なお、評価の際には、各自治体が重視する項目に点数の傾斜をつけ、項目を細分化させる等の工夫をすることで、土地を選定する際の優先順位付けを行うこともあります。

各項目について、4段階程度（例 ◎：非常に優位性がある。○：優位性がある。△：優位性が劣る。×：優位性が非常に劣る。）で評価を行い、各評価を集計した総合評価が高い候補地を2次候補地とします。

図表 2-5-2 2次候補地選定の評価基準例

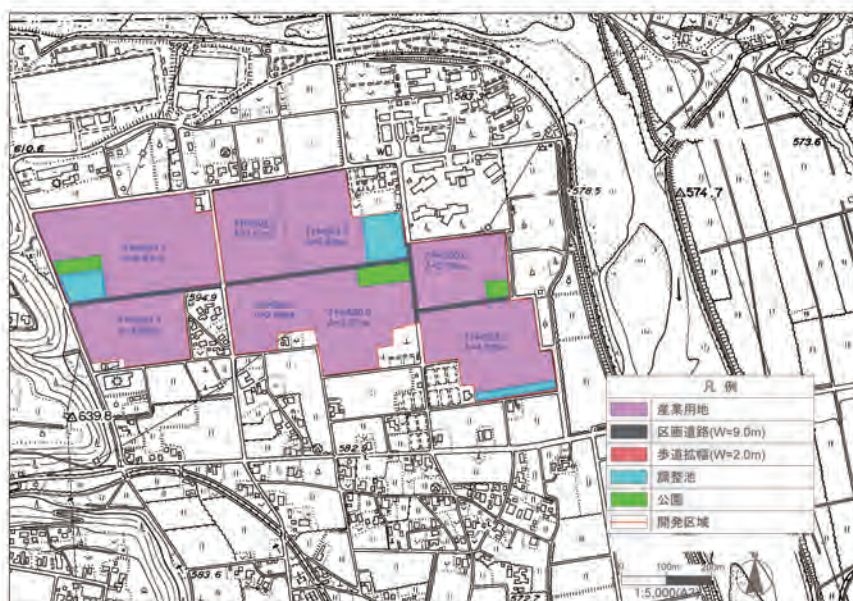
	項目	細目	評価の考え方
① 用地の特徴	i 平面形状、標高		形状、標高による土地の使いやすさ
	ii 開発可能面積		将来拡張の可能性
	iii 造成工事	地質	工事の難易度
		地形	勾配（例えば 15°以上は難易度高）
② 用排水・電力設備の状況	iv 価格		産業用地としての市場性
	i 上水道		利用の容易性（引込み距離等）
	ii 工業用水道		同上
	iii 排水（下水道）		放流先の許容量、距離等
③ 道路・交通の状況	iv 電力		変電所、高圧線までの距離
	i インターチェンジ		距離
	ii 幹線道路へのアクセス		距離
	iii 進入道路		必要距離
④ 法規制等	iv 鉄道		最寄り駅からの距離
	i 法規制		解除等の可能性
	ii 既存計画		県、市計画等との整合性
⑤ その他	i 周辺の環境		工場地としての適性
	ii 既存産業集積との関係		再編、ネットワーク形成等
	iii 障害物	埋蔵文化財	開発制約
		その他	鉄塔等
	iv 補償		農地、民家等の存在

出典：日本立地センター作成

4. 土地利用構想案の作成

選定した2次候補地について、分譲区画以外に配置する必要のある道路や調整池、公園といった施設の面積を検討し、配置イメージとして土地利用構想案を作成します。これをもとに概算事業費を試算します。

図表 2-5-3 土地利用構想案作成イメージ



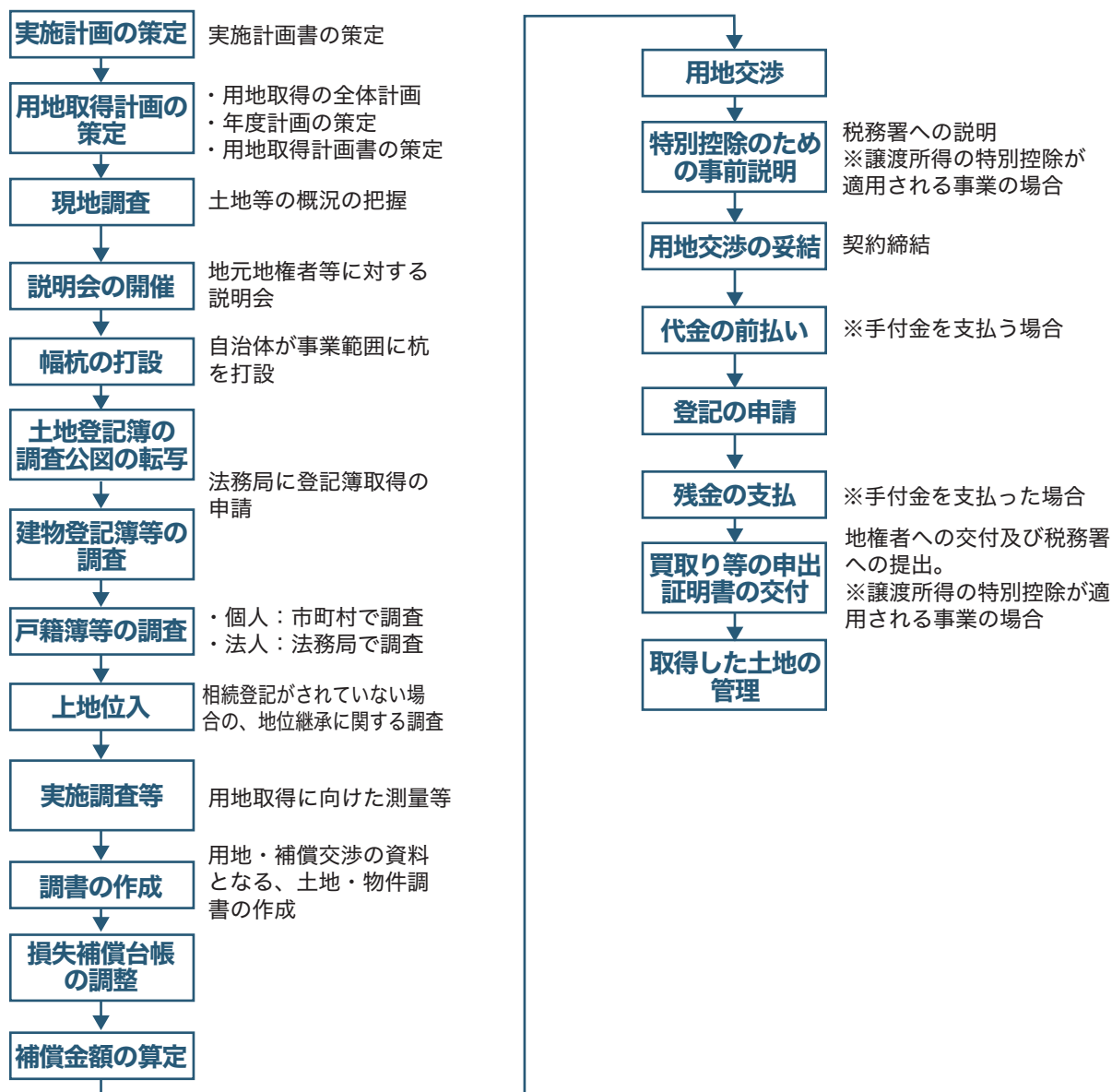
第6節 用地取得

用地取得とは

産業用地として整備する候補地が決まったら、用地取得の手続きを進めます。ここでは、自治体が用地取得する際の、標準的な事務手続の流れを示します。

1. 用地取得事務の標準手続

図表 2-6-1 用地取得事務の標準手続



産業用地整備のための用地取得にかかる事務手続は、道路整備などの公共事業の際と基本的には変わりませんが、工業団地造成事業や流通業務団地造成事業以外の手法で産業用地を整備する場合には、土地収用法の適格事業ではなく、土地の収用ができないことなどから、以下の点において留意する必要があります。

<主な留意点>

- ・説明会や幅杭打設といった準備段階の前に、登記簿や住民票から相続を含む地権者の詳細な調査を行い、用地取得の難易度について検討する必要がある。
- ・用地買収に協力していただける地元代表者等との緊密な連携や、事業説明会への入念な準備が重要となる。
- ・自治体が用地取得する場合や土地区画整理事業として整備する場合においては、地権者に対して譲渡所得の特別控除が適用できる場合があるが、その控除額は事業手法により異なる。（本章第3節参照）

第7節 基本計画

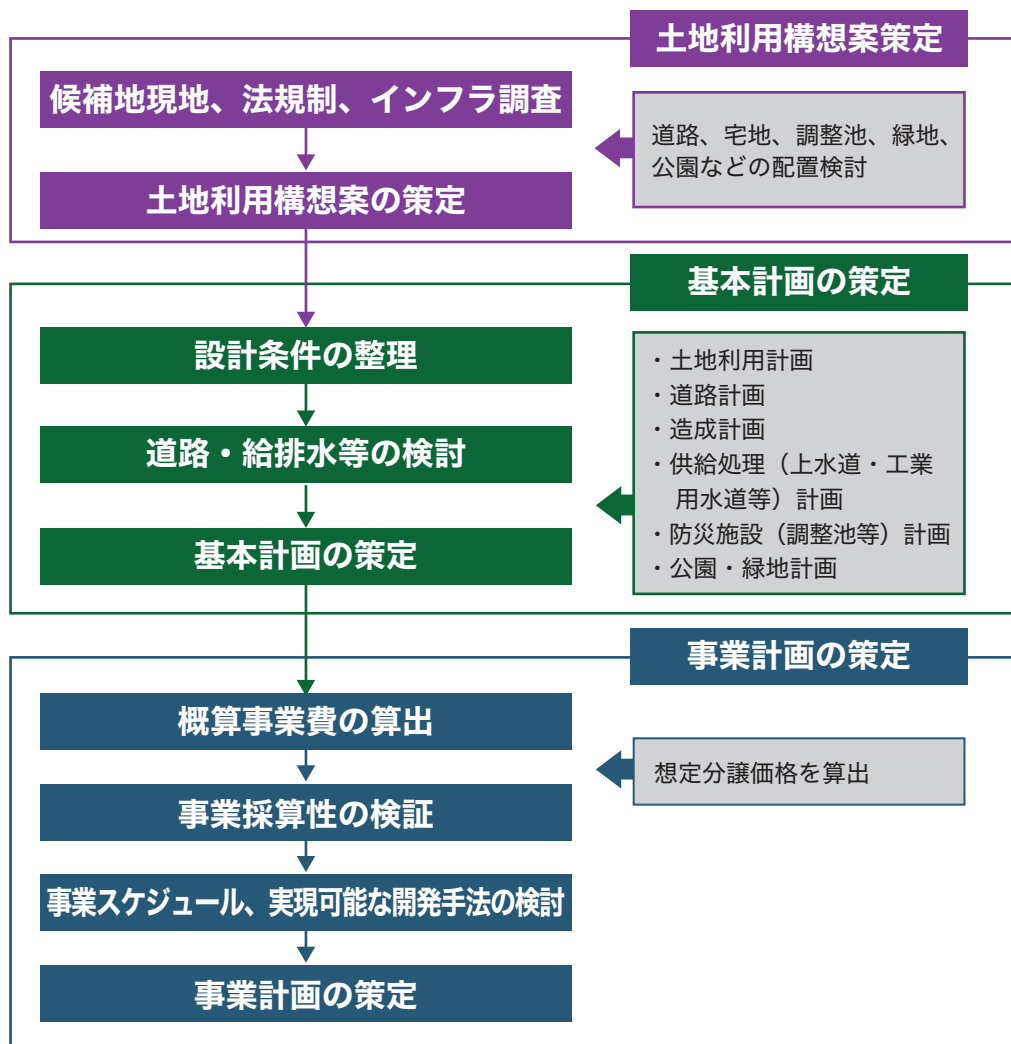
基本計画とは

選定した最終候補地にかかる与条件の整理や庁内・関係機関との調整を行い、土地利用構想案や各種図面を作成します。作成した図面をもとに概算事業費や事業スケジュールといった、事業実施に必要な項目の検討を行います。

1. 基本計画の策定フロー

基本計画の策定の流れは、土地利用構想案策定、基本計画の策定、事業計画の策定の3工程に大別されます。

図表 2-7-1 基本計画の策定の流れ



2. 土地利用構想案策定

適地選定の際にも主に面積条件を反映した土地利用構想案を検討しますが、庁内や関係機関とも調整を行ったうえでより精度の高い土地利用構想案を作成し、基本計画策定の前提条件とします。

まず、最終候補地について、道路・上下水道・工業用水道・電気・水路・河川等の管理台帳の収集や現地調査、法規制・地質・植生の調査等を実施し、開発区域における各インフラの位置・形状・数量等の整理を行います。併せて各施設管理者等と協議を行いながら、道路、宅地、調整池の配置、公園・緑地の整備等の基本方針を整理します。これらを考慮したうえで、主に道路や下水道等の外部インフラとの接続の観点から、土地利用構想案を複数作成し、各案に対する事業費を試算します。

作成した案を事業性や区画割の柔軟性等の観点から比較検討し、基本計画の検討の前提条件となる土地利用構想案を決定します。

図表 2-7-2 土地利用計画構想案の比較例

	考え方	記載例		
		I 案	II 案	III 案
計画概要	土地利用の基本方針 (道路・宅地等の配置)	既存道路との接続箇所を 1 か所とする。	既存道路との接続箇所を 2 か所とする。	既存道路との接続箇所を 1 か所とする。
産業用地 用地率	産業用地面積 / 開発区域面積	○ha △%	○ha △%	○ha △%
総事業費 産業用地面積 当たりの事業費	事業費総額 面積当たり事業費	○億円 △千円 / m ²	○億円 △千円 / m ²	○億円 △千円 / m ²
区画割の柔軟性	宅地の小割が可能か	大規模区画は確保できるが、小規模区画の確保が困難である。	小規模区画は確保できるが、大規模区画の確保が困難である。	小規模、大規模区画ともに確保できる。
経済性	分譲予定価格の評価	事業性が高い。	事業性が低い。	事業性が高い。
評価	事業性、区画割の柔軟性等を踏まえた評価	事業性は高いが区画割の柔軟性が低い (△)	事業性、区画割の柔軟性共に低い (×)	事業性、区画割の柔軟性共に高い (○)

出典：日本立地センター作成

3. 基本計画の策定

決定した土地利用構想案に対し、設計条件等を整理したうえで、土地利用計画図、道路計画図、造成計画図、供給処理（上下水道・工業用水道等）計画図、防災施設（調整池等）計画図、公園緑地計画図の各図を作成します。

図表 2-7-3 基本計画の概要

図面名称	図示内容
土地利用計画図	分譲用地、公共施設（道路、公園等）を色分けし、下記の平面図の情報（造成計画図の切盛土範囲の色分けを除く）を全て記載した平面図
道路計画図	道道路幅員、勾配等を記載した平面図、標準断面図
造成計画図	切盛土の範囲の色分け、造成前後の高さを記載した平面図、断面図
供給処理（上下水道・工業用水道等）計画図	上下水道・工業用水道の配置ルート、口径等を記載した平面図
防災施設（調整池等）計画図	調整池の配置・面積・容量・放流先を記した平面図、放流施設の断面図
公園・緑地計画図	公園・緑地の位置・面積を記載した平面図

出典：日本立地センター作成

<策定時におけるポイント>

①道路計画

道路線形（幅員・勾配・曲率半径等）や舗装断面の構成は、計画交通量により決定します。各道路の計画交通量は、分譲用地から発生する自動車交通量を予測して算定します。道路線形に基づいて、道路配置、幅員構成、舗装構成が決まります。

②造成計画

切土・盛土に伴う土の運搬には高額な費用がかかることから、切土・盛土の量を必要最小限にできるよう検討する必要があります（第2章第5節内「造成条件」参照）。特に現地形が田・畑の場合、場外から搬入した土を盛土することになりますが、近隣における公共工事などで発生した公共残土の受け入れを検討し、土工費の低減を図る必要があります。

③供給処理（上下水道・工業用水道等）計画

産業用地内の計画給水・汚水量を算定し、上下水道と工業用水道のルートと口径を決定します。下水道の検討において、既存の公共下水道等に接続する場合、既設管の高さを考慮したうえで計画を立てる必要があります。

④防災施設（調整池等）計画図

調整池の容量は、許容放流量（放流先の水路・河川の比流量（流下能力 ÷ 流域面積）が最小地点の流量）、流出係数（地下に浸透や蒸発せずに排水される雨水の比率）、降雨強度、流域面積等によって決まります。これが小さすぎると造成面積に対する調整池の面積が大きくなってしまいうことから、放流先の部分的な改修等も検討する必要があります。

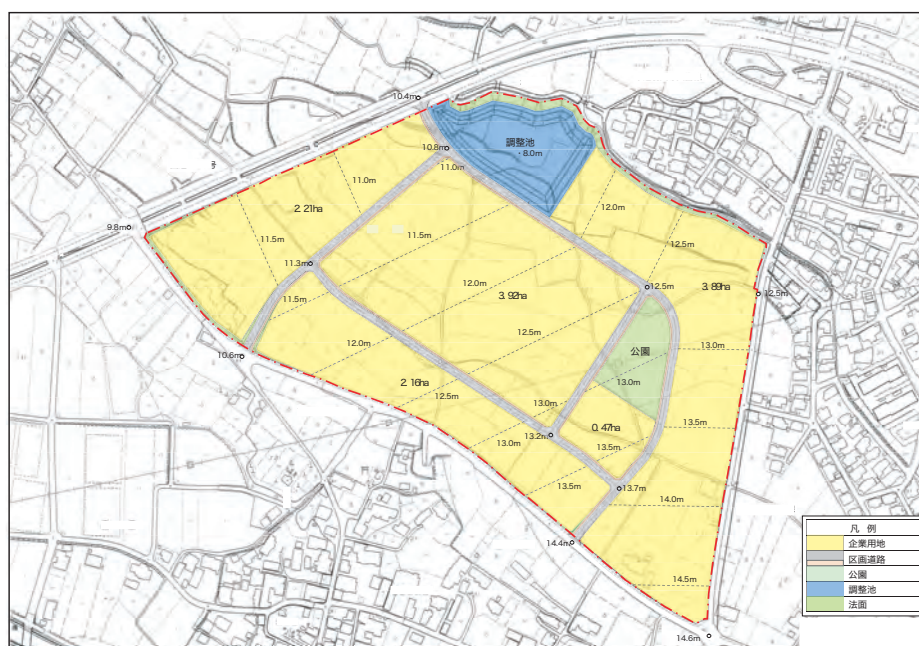
⑤公園・緑地計画

都市計画法による公園や森林法による森林（森林法の林地開発許可適用の場合）を確保する必要がある場合には、それぞれの法規制に対応できるように配置します。なお、公園と森林は兼用できるケースがありますので、兼用方法についても検討します。

⑥土地利用計画

上記①～⑤で作成した平面図を重ね合わせたものが土地利用計画となります。

図表 2-7-4 土地利用計画図作成イメージ



出典：日本立地センター作成

4. 事業計画の策定

3. で作成した図面に基づき、各工種（土工・道路工・排水工等）の工事数量を算出し、概算事業費及び想定分譲価格の算定と事業スケジュールの策定を行います。

適地選定時にも概算事業費や事業スケジュールを検討しますが、基本計画の策定によって概算事業費や事業スケジュール策定の前提条件が明確になることで、精度が高くなります。

＜概算事業費算定の考え方＞

概算事業費の算定に使用する工事工数の考え方は以下のとおりです。なお、各工種の単価は、近隣の同種工事の実績等を踏まえて算出します。

- ① 用地費：開発区域内面積。大きく異なる地目がある場合、地目毎に面積を集計し算出する。
- ② 測量・調査・設計費：基本計画時点では、総工事費 × 料率。（以下の算定例では 10%と設定しているが、計画内容（面積規模が小さい、山林を含むなど）によっては料率が高くなる可能性有）
- ③ 造成工事
- (a) 準備工（表層等除去工）：表層の不要物の除却。造成面積から算出する。また、コンクリート塊等の大きなものがある場合、別に計上する。
 - (b) 土工：平均断面法、メッシュ法等で切土量、盛土量を算出する。
 - (c) 道路工：幅員別に道路延長を計上する。
 - (d) 給水工：給水管別に延長を計上する。
 - (e) 排水工
 - (e) -1 汚水・雨水排水工：排水管渠（かんきょ）別に延長を計上する。
 - (e) -2 調整池工：調整池の概略の仕様・形状を検討して算定するのが望ましいが、その情報が無い場合、調整池の設置個数を計上する。
 - (f) 緑地・公園工：緑地面積、公園面積を計上する。緑化内容が大きく異なるものは、種類別に計上する。
 - (g) 直接工事費：造成工事の各工種の積み上げ。
 - (h) 間接工事費：造成工事に必要な共通仮設、現場管理費。基本計画時は概算として、直接工事費 × 料率で計上する。（以下の算定例では、料率を 100%と設定）

図表 2-7-5 概算事業費算定例

		単位	単価（円）	数量	金額（千円）	
用地費		㎡	500	159,500	79,750	
測量・調査・設計費		式			185,930	工事費の10%と想定
造成工事	準備工					
		表層除去工	㎡	500	146,500	73,250 造成面積、処分費含
	土工					
		切土工	㎡	300	482,400	144,720
		盛土工	㎡	300	434,160	130,248
		法面工	㎡	3,000	13,700	41,100
	道路工					
		道路工 (W=12.5m)	m	127,000	670	85,090
		道路工 (W=6.5m)	m	41,000	500	20,500 ○井戸通路
		道路工 (W=4m)	m	30,000	360	10,800
		道路工 (W=3m)	m	25,000	300	7,500 機能補償道路
	給水工					
		給水工	m	50,000	670	33,500 W=12m道路延長
	排水工					
		汚水排水工	m	40,000	670	26,800
		小口径推進工 (φ200)	式	20,000,000	1	20,000 主要地方道を下越しての公共下水道接続
		雨水排水工	m	50,000	430	21,500
	調整池工					
		調整池工	式		1	60,630 付帯施設一式（次ページ参照）
	緑化工					
		植栽工	㎡	5,000	33,900	169,500 造成森林
	直接工事費					845,138
	間接工事費					845,138 直接工事費の100%
	工事費					1,690,276
	消費税					169,028 工事費の10%
	総工事費					1,859,304
総事業費						2,124,984
産業用地面積（㎡）						84,200
産業用地面積当たり事業費（千円／㎡）						25.2

出典：日本立地センター作成

＜スケジュール検討にあたり考慮すべきポイント＞

- ① 農用地区域からの除外：農振法に基づく手続に先だって、農用地区域からの除外の申出に係る手続き等を定めている場合があるため、あらかじめ市町村に十分に確認することが必要です。
- ② 開発行為：開発行為を申請する前に、公共施設管理者の同意が必要です。対象となる公共施設管理者や同意に必要な検討項目を確認する必要があります。
- ③ 用地買収：用地買収は、地権者の意向や買収金額等により期間が左右されます。
- ④ 用地分譲：社会情勢によっては用地分譲まで長期間になる可能性があります。分譲開始時よりも早い段階で立地企業の用途を付けておくことが重要です。

第8節 測量・地質調査

測量・地質調査とは

最終候補地の境界や形状、地質等についてデータを収集し、実施設計や工事発注、各種許認可に必要な面積の確定・図面作成等に活用します。

1. 測量

① 確定測量

土地や道路の境界を確定させるための測量です。測量結果は、開発行為における開発区域の確定や、拡幅道路整備で道路用地を移管する場合の面積の確定に必要となります。また、開発区域内に法定外公共物（赤道、青道等）がある際の機能廃止や付替等の手続においても、境界を確定して面積を定めることが求められます。

② 地形測量

土地の起伏の状況、地表の河川などの自然の対象物、建物などの人工の対象物の位置や形状を測定し、地名や境界などを調査する測量で、地形図を作成するうえで必要となります。地形測量は、開発区域内だけでなく、開発の影響がある開発区域外の区域についても実施しておくことが重要です。

③ 横断測量

地形測量をベースに開発区域内の高低差を示した断面図を作成する測量です。20m ピッチで作成することが一般的です。

④ 縦断測量

既存道路の拡幅や水路改修等が必要な場合、縦断測量が必要となります。道路や水路の中心の高低差を示した断面図を作成します。

⑤ その他測量

開発区域内に特別な地物等（擁壁、うすいます雨水桟、コンクリート塊等）がある場合、その形状を示した平面図・断面図等を作成します。

また、開発区域内に補償が必要な樹木がある場合、樹種、高さ、幹周、枝張等の樹木調査を行います。

2. 地質調査

地質、土質、基礎地盤、地下水など地下の不可視部分について、地質学や土質工学などの知識や理論をベースに、地表地質踏査、物理探査、ボーリング、各種計測・試験を行い、その「形」、「質」、「量」を明らかにします。

地質調査の主要なものとしてボーリング調査があり、設計に必要な土質の特性把握や立地企業が検討する際の条件資料となる地盤の支持層（N 値 30 ～ 50 以上程度）の深さを調査します。

第9節 実施設計・積算・工事発注

実施設計・積算・工事発注とは

実際に工事を発注するにあたり、基本計画をもとに詳細部分の設計を行うことを実施設計といいます。実施設計をもとに工事にかかる費用を積算し、工事発注の準備を進めます。

1. 実施設計

基本計画が、主に事業主体・各管理者・許可権者の意向を反映するための図面作成であるのに対し、実施設計では、現場の施工業者がスムーズに工事を着工できるよう、詳細部分までの設計を行います。また、基本計画で作成する図面は主に平面図ですが、実施設計は、道路・排水等の縦断図・横断図、擁壁の展開図、コンクリート構造物の配筋図、各種構造図などを作成します。

また、図面作成以外にも主に以下の事項について検討を行います。

① 軟弱地盤対策

田・畑の地盤は地耐力（地盤が荷重に耐えられる強さ）が小さい事が多く、地耐力が小さい場合、対策をしないと地盤沈下するおそれがあることから、軟弱地盤対策を行うことが多くなっています。軟弱地盤の目安は、地表面から10mまでの地点で、粘性土の場合にN値が2以下、砂質土の場合にN値が10以下となります。

② 構造計算（擁壁、橋梁、ボックスカルバート等）

土圧、水圧、風圧等荷重を受けるコンクリート構造物等については、荷重がかかっても破壊・倒壊しないような形状・配筋を決めるための構造計算が必要となります。構造計算は、主に通常時で大きな荷重がかからない長期と地震時等大きな荷重がかかる短期に分けて行い、長期・短期ともに破壊・倒壊しない形状・配筋を決定します。

2. 積算

実施設計をもとに、土工・舗装・コンクリート等の数量を計算し、各工種に値入し工事の予定金額を確定することです。一般的な工種は単価が決まっていますが、単価にない工種は見積をとることになります。各工種の数量がまとまった図書が設計書となり、実施設計と合わせて工事発注時に使用します。

なお、工事発注のためには前年度までに予算確保する必要があり、基本計画の策定時に算定した概算事業費をもとに予算確保のための庁内調整を行うことが不可欠です。また、工事発注額を自治体の単独費のみで確保するのが困難な場合は、地方債や交付金の充当を検討する必要があります。

3. 工事発注の手法

造成工事を一括して発注する一括発注と、工種ごとに分割して発注を行い、各工事に対して実施設計図書を用意する分割発注に大別されます。

一括発注の場合は、一般的に工事規模が大きくなり直接工事費が高額となることで間接費の比率が抑えられるため、総工事費が低くなる傾向がある一方で、工事規模が大きいことにより受注できる事業者が限られる可能性があります。分割発注の場合は、各工事監理の調整が必要となり、自治体の技術的負担が大きくなる傾向があるものの、工事規模が小さくなることで受注できる事業者が多くなることが考えられます。

候補地の規模やかかる費用を鑑みて、自治体や候補地の実情に合わせて発注方法を選択することが重要です。主な分割発注の工種としては、次頁のものがあげられます。

図表 2-9-1 主な工種とその内容

工種	内容
準備工事	・伐採・除根工事（山林の場合） ・表土剥ぎ取り工事（田・畑の場合） ・構造物の解体工事 ・仮設防災工事（盲暗渠、素堀側溝、仮調整池、沈砂池）
造成工事	・土中の解体片除去 ・整地工事 ・土砂運搬
下水道工事	・下水本管敷設工事 ・マンホール設置工事
上水道工事	・給水管敷設工事
調整池工事	・張ブロック工事 ・放流施設工事
整地・擁壁工事	・宅地仕上げ工事 ・擁壁工事
道路工事	・路床改良工事 ・街渠（コンクリートブロック）工事 ・道路付属物（横段防止柵等）工事 ・電柱設置工事 ・舗装工事

出典：日本立地センター作成

第10節 造成工事

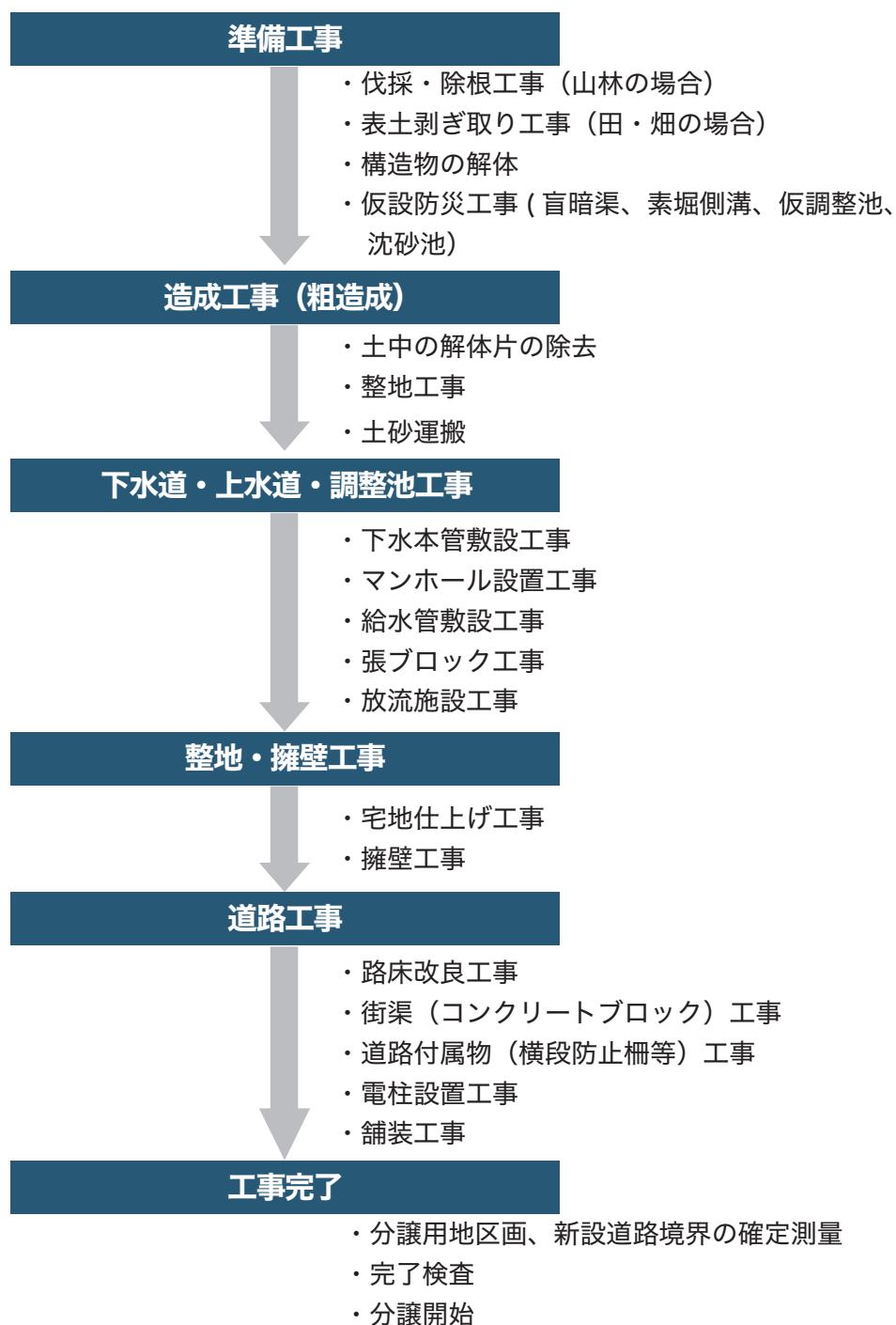
造成工事の全体像

工事を行う事業者が決まれば、実施設計や設計書に基づいて、当該事業者による造成工事が行われます。発注者である自治体担当者も作業状況を随時確認しながら進めていく必要があります。ここでは、造成工事の全体像と自治体担当者の留意事項について記載します。

1. 造成工事の流れ

造成工事の一般的な作業フローは図表 2-10-1 のとおりです。準備工事として表層物の除却を行い、原則、深部→浅部の順に工事が進むこととなります。

図表 2-10-1 造成工事の流れ



2. 造成工事中の留意事項

設計図書と工事完了時の形状が異なる場合、工事業者から設計図書どおりに施工できない部分をヒアリングし、工事業者の施工内容と各申請基準を照らし合わせて調整を図り、必要に応じて変更申請を行います。変更申請をしていないにも関わらず、当初の申請内容と工事内容が異なる場合には、検査済証が交付されない可能性があります。

林地開発として用地整備を行い、残置森林（伐採・造成を行わない）を配置する場合は、その範囲を明示し、工事の際に伐採されないよう配慮する必要があります。

第11節 分譲価格の算定

分譲価格の算定の流れ

類似事例から市場価格に関する情報収集を行うとともに、整備にかかった費用から回収すべき原価を算出し、分譲総額を確定します。また、分譲する用地面積を確定させることで、区画ごとの分譲価格を決定します。

1. 類似事例の収集及び市場性の判断

事業計画の策定時に想定分譲価格を設定しますが、時間が経過している場合は時点修正のため既存の産業用地や類似する開発計画などについて、情報の再収集を実施し、計画中の産業用地の市場性を判断します。

① 情報収集の範囲

事業予定地の周辺地域や高速道路・国道沿いにある産業用地を参考に情報収集を行います。

② 情報収集の内容

一般的には以下のような項目について情報収集を行います。

【項目の例】

事業主体、所在地、アクセス手段、開発規模、分譲時期、実勢価格、土地のグレード、優遇制度、地域特性など

2. 原価の確定

原価は、用地整備の各段階で発生する全ての費用の合計です。これらの原価は、全て分譲価格に織り込み、事業が終了するまでに回収することが求められます。産業用地整備事業が長期間にわたる場合には、数期に分割し、造成・分譲を段階的に行う方式を採用します。この際、期毎に分譲価格を定める必要が生じます。

3. 分譲面積の確定

整備した産業用地には公共施設等も含むことから、分譲面積を確定する必要があります。産業用地の総開発面積に占める分譲面積の割合は、産業用地の規模やインフラの整備状況により異なります。大規模開発で公共施設が多い場合は 60% 程度、小規模開発で公共施設が道路・公園程度の場合は 80% 程度となることが多いです。

4. 分譲価格の決定

原価と分譲面積が確定したら、区画ごとの分譲価格を算出します。

① 単位面積当たりの平均原価の算出

総原価 ÷ 分譲面積 = 平均原価

② 平均分譲単価の算出

完成後の維持管理や人件費、宣伝費などのコストを計上する場合は、利益率を加味した平均分譲単価を算出します。

平均原価 × (1 + 利益率) = 平均分譲単価

③ 市場価格との比較検討

算出された平均分譲単価と、情報収集した類似事例などとの比較検討を行います。

④ 総分譲価格の算出

平均分譲価格の評価を行った後に、総分譲価格を次の式で算出します。

分譲面積 × 平均分譲単価 = 総分譲価格

⑤ 区画ごとの価格の決定

通常はいくつかの区画に分割されているため、区画ごとに分譲価格を設定する必要があります。

各区画に共通する評価項目を設定し、それぞれの区画に対して評価を行うことで価格に差をつけます。

【項目の例】

交通利便性、区画形状、前面道路幅員、接道状況、共用施設の使用可否、近隣施設（コンビニエンスストア等）からの距離 など

第12節 立地企業の公募

公募の流れ

整備を行った用地に立地を希望する企業の公募を行う際には、用地にかかる事前準備と立地企業の公募にかかる手続きが必要です。また、公募にあたっては、実施要領や用地に関する説明書、各種様式を作成しておく必要があります。

1. 公募から引き渡しまでのスケジュール

(1) 事前準備

造成工事の終了後、企業への分譲を行う前に必要となる事務作業があります。

① 確定測量

造成後の各区画や道路、排水路等の最終的な面積を確定するための測量です。確定測量によって分譲面積が確定し、分譲価格が決められます。

② 登記事務（町界・町名変更がある場合）

確定測量後、新しい地番での登記の依頼が必要です。また、町界の変更については、予め議会の議決を得る必要があります。

③ 公共用地（道路、排水路等）、緑地（公園、法面等）、調整池の管理の検討

企業に分譲前の用地、公共用地（道路、排水路等）、緑地（公園、法面等）、調整池等について、管理主体を決定する必要があります。

造成の完了まで産業用地の開発主体が産業用地区域すべてを管理し、造成後は企業に分譲する用地分を開発主体が管理、その他の用地内道路や排水路、公園、緑地等を自治体に引継ぎ・帰属し管理するのが一般的です。また、用地内の企業が設立する管理組合が管理する方法や、自治体が管理し企業から管理負担金を取る方法もあります。

また、緑地・法面部分についても企業への分譲区域と自治体等の管理区域を確定する必要があります。

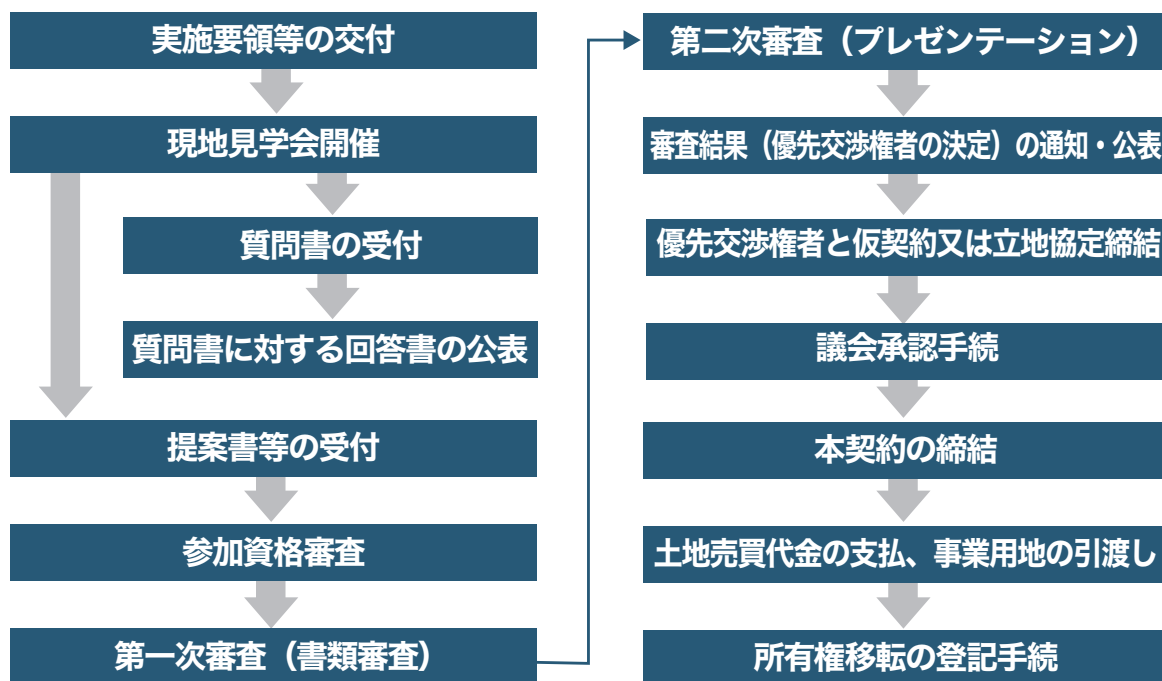
企業に緑地・法面部分を分譲すれば、企業にとって工場立地法の緑地としてカウントが可能となりますが、あまりにも大きい緑地・法面の場合は、管理コストが上がるために企業が敬遠することもあります。

(2) 立地企業公募の一般的な流れ

企業への分譲については自治体の方針により手順が異なる場合もありますが、一般的な流れ及び各項目の概要を記載します。

ここでは、適地調査等で把握した企業ニーズに合わせて造成した用地に立地する企業を公募するレディメイド型の流れを説明しますが、ほかにも企業からの立地エントリーを受け付けた後に用地整備を行うオーダーメイド型の公募をするケースもあります。

図表 2-12-1 一般的な立地企業公募のフロー



図表 2-12-2 各実施項目及び目安期間

項目	目安期間	内容
実施要領等の交付	提案書等の受付まで 2か月程度	企業が立地を検討（立地計画、資金調達など）できる期間を設定する必要がある。
現地見学会開催	1日程度	現地の敷地形状や隣地との境界などについて、現地で説明が必要な場合は開催したほうが望ましい。
質問書の受付	実施要領等の交付から 提案書等の受付の1週間程度前まで	公募に関する質問を受付。
質問書に対する回答書の公表	予め公表日を指定 追加の質問についても 随時公開	質問の回答は、公平性を保つため HP で公表するのが望ましい。
提案書等の受付	1～2週間程度	一般的に以下書類の提出を求める。 （ア）参加申込書 （イ）誓約書 （ウ）法人等概要 （エ）会社案内（パンフレット等） （オ）履歴事項全部証明書 （カ）法人の定款 （キ）過去3期分の決算書 （ク）法人代表者の印鑑証明 （ケ）納税証明書

		(コ) 事業提案書 ・企業の安定性 ・地域経済の活性化 ・雇用に関する計画 ・周辺環境への配慮・環境保全の取組 ・産業振興や地域振興に関する取組 など (サ) 見積書（事業計画に関する経費内訳） (シ) 入札書（競争入札の場合）
参加資格審査の結果通知	提案書等の受付から2週間程度	参加申込書等により、参加資格及び参加条件を満たす者であるかを審査し、審査結果を通知する。
第一次審査（書類審査）、結果の通知	2週間程度	申込が多数になると想定される場合は、一次審査として書類審査を実施し、二次審査の社数を絞り、審査結果を通知する。
第二次審査（プレゼンテーション）	2週間程度	審査委員会（庁内職員、外部委員などから構成）にて、企業の安定性、事業内容（市の方針との整合性、経済波及効果など）周辺環境への配慮、雇用の創出、地域への貢献などの項目において評価を実施し、企業を選定。
審査結果の通知・公表	2週間程度	優先交渉権者について、企業へ通知及び市のHPにて公表。
優先交渉権者と仮契約又は立地協定締結	1か月程度	優先交渉権者を決定後、速やかに仮契約又は立地協定を締結する。
議会承認手続	議会の開会時期による	財産処分及び優先交渉権者の提案について議会承認を受ける。
本契約の締結	1か月程度	議会承認後、速やかに本契約を締結する。
土地売買代金の支払、事業用地の引渡し	本契約の締結後120日以内	土地売買代金の支払と事業用地の引渡しは、同時に実施。
所有権移転の登記手続	土地売買代金支払い後、1か月以内	土地売買代金の支払後、優先交渉権者の費用負担にて行政が所有権移転登記を実施。

出典：日本立地センター作成

2. 公募の際の必要書類

公募・審査概要を示した実施要領や、分譲用地に関する条件などを示した説明書について、一般的な必要書類や記載事項を示します。

(1) 実施要領の構成内容

記載内容の例

- 1 公募の目的（自治体が目指す公募の目的を記載）
- 2 公募の概要（名称、基本方針、事業用地、用途地域、位置図、用地図、事業用地の現況）
- 3 売却価格又は最低売却価格
- 4 公募手法（プロポーザル方式、総合評価方式、競争入札方式 など）
- 5 事業者選定までのスケジュール
- 6 参加条件（事業実施の企画力、経営力を有するもの、提案した内容を実施するもの、引き渡し3年以内に事業計画を実行すること）
- 7 参加資格（指名停止を受けていない、税金を滞納していない、会社更生法等の申立てがされていない など）
- 8 説明会又は現地説明会の概要
- 9 質問書の提出手続等（提出方法、提出期限、提出先、回答方法について記載）
- 10 参加申込の手続等（提出書類、提出期限、提出方法、提出先、事業提案書作成に係る留意点について記載）
- 11 企画提案書の作成方法（作成及び提出上の注意事項）
- 12 審査方法（プレゼンテーションの開催内容、第一次審査、第二次審査）
- 13 審査結果（結果の通知方法、通知時期）
- 14 優先交渉権者の決定後の流れ（契約の手順等）
- 15 提出された書類（企画提案書等）の扱い（企画提案書等の取り扱いを記載）
- 16 情報公開及び提供（企画提案書等に関する情報公開においての取り扱い）
- 17 その他（費用負担、参加辞退、失格事項、著作権等の権利、異議申し立て など）
- 18 参考資料（図面、地質調査結果 など）
- 19 問合せ先（主催及び事務局担当者名）
- 20 様式集
 - ・参加表明書：公募参加表明のための書類
 - ・辞退届：参加表明後、辞退する場合の書類
 - ・質問書：公募等に関する質問をするための書類
 - ・事業提案提出書：会社概要や担当者を記載する書類
 - ・事業提案書：立地計画の概要、工場等建設計画、敷地利用計画、電力及び用排水計画、資金計画・補助金、公害防止計画、輸送計画、廃棄物処理計画、市町村内企業との取引計画、事業のリスク及び対応策、その他特筆すべき事項などについて記載する書類
 - ・地域経済の活性化に関する計画書：関連企業や取引先企業の市町村への移転の見込み、市町村内企業との新規取引及び取引拡大の見込み、事業所建設に伴う工事発注や資材等の調達の見込み、その他の地域経済への波及効果について記載する書類
 - ・雇用に関する計画書：新規雇用や移転雇用などの計画や数字を記載する書類
 - ・周辺環境への配慮・環境保全の取組に関する計画書：操業に伴う大気汚染、騒音、振動等への対応、渋滞緩和や景観への配慮の対応、緑化に対する対応、その他環境に対する配慮について記載する書類
 - ・産業振興や地域振興に関する提案書：SDGsの取組、DXの取組、災害等非常時における地元等へ貢献できる取組、施設見学や地元行事への参加など地域振興に係る取組など、企業独自の取組について記載する書類
 - ・土地売買契約書（案）：土地売買契約の案を公募時に提示し、事前に契約の内容を周知する書類

(2) 分譲用地に関する説明書

記載内容の例

- 1 隣接地との境界確認状況（隣接地との境界及びその確認状況を記載）
- 2 越境・被越境（越境・被越境の状況及び管理者の情報を記載）
- 3 電柱等（敷地内に電柱等が設置されている場合は、場所、設置物、管理者、連絡先を記載）
- 4 上水道（使用可能な上水道の設置位置・管径・水量の情報を記載）
- 5 工業用水道（使用可能な工業用水道の設置位置・管径・水量の情報を記載）
- 6 地下水（地下水の取水制限等や利用可能な水量などの情報を記載）
- 7 排水（雨水排水や污水排水に関する処理方法や許容量を記載）
- 8 電気（供給可能な電気及び容量などを記載）
- 9 ガス（都市ガスの供給可否を記載）
- 10 地中障害物等（過去の建築物の基礎が残存している場合は支障物件について記載）
- 11 構築物（擁壁、フェンス）（敷地内に構築物がある場合はその取り決めについて記載）
- 12 地盤、地耐力等（敷地内において過去に調査を実施している場合は参考として情報を記載）
- 13 土壌汚染状況調査（過去に土壌汚染状況に関する調査が必要な施設を過去に運用しており、既に調査を実施している場合は調査結果を公表する必要）
- 14 接面道路（接道条件及び車両の出入り口の設置状況等を記載）
- 15 引渡し時の形態（引渡し時の形態を記載。なお、図面と現況に不整合があっても、現況有姿での引渡しが基本）
- 16 分譲用地の面積（公募前に確定測量を実施し登記を実施している場合は登記面積での契約となる。契約後に、再測量や地積更生等を実施する場合は、どちらを優先するか事前に取り決める必要）
- 17 分譲用地に関する主な法令等の取扱い（土壌汚染対策法、工場立地法、暴力団排除条例などの関係法令等について記載）
- 18 支援制度（県や市町村における支援制度を記載）

第 3 章

産業用地整備に必要な土地利用関係の手續

第 1 節 土地利用調整の概要

1. 5 地域区分について

国土利用計画法に基づき策定される土地利用基本計画では、以下の 5 つの地域を定めることとしています。各地域において個別規制法に基づく開発行為の具体的な規制や、その他の土地利用の規制に関する措置等が定められており、産業用地整備を行う場合に各地域の個別規制法の許認可等が必要となる場合があります。本節では、都市地域と農業地域について、概要を記述します。

図表 3-1-1 5 地域区分とその概要

5 地域区分（各法律名）	地域区分の概要
都市地域（都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号））	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。
農業地域（農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号））	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。
森林地域（森林法（昭和 26 年法律第 249 号））	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。
自然公園地域（自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号））	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（自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号））	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。

出典：日本立地センター作成

2. 都市地域（都市計画法）

一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定したうえで、区域区分を定めた場合には、市街化区域及び市街化調整区域が定められています。市街化区域は、すでに市街地を形成している区域（既成市街地）、及び、概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です。区域区分が定められていない都市計画区域を非線引き区域といいます。また、都市計画区域外でも、広域的な観点から土地利用の整序又は環境の保全が必要な区域は、準都市計画区域として指定することができます。

図表 3-1-2 都市計画法に基づく土地の区域区分



※我が国の都市計画区域面積は国土面積の 1 / 4 超を占め、総人口の 95% が居住。

※市街化区域は国土の約 4 % ほどで、人口の約 7 割が居住。（令和 4 年 3 月現在）

出典：日本立地センター作成

さらに、都市における住居・商業・工業などを適正に配分して都市機能を維持増進し、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進することを目的として用途を13種類に区分することで、建築物の用途や規模などを制限しています（用途地域）。用途地域は市街化区域内に必ず定められるほか、非線引き区域や準都市計画区域内でも定めることができます。

図表 3-1-3 用途地域一覧

第一種低層住居専用地域  低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。	第二種低層住居専用地域  主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。	第一種中高層住居専用地域  中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。
第二種中高層住居専用地域  主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。	第一種住居地域  住居の環境を守るための地域です。3,000㎡での店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	第二種住居地域  主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。
準住居地域  道路の沿線において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	田園住居地域  農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。	近隣商業地域  まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。
商業地域  銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。	準工業地域  主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。	工業地域  どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。
工業専用地域  工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。		

出典：国土交通省 HP

(<https://www.mlit.go.jp/common/000234474.pdf>)

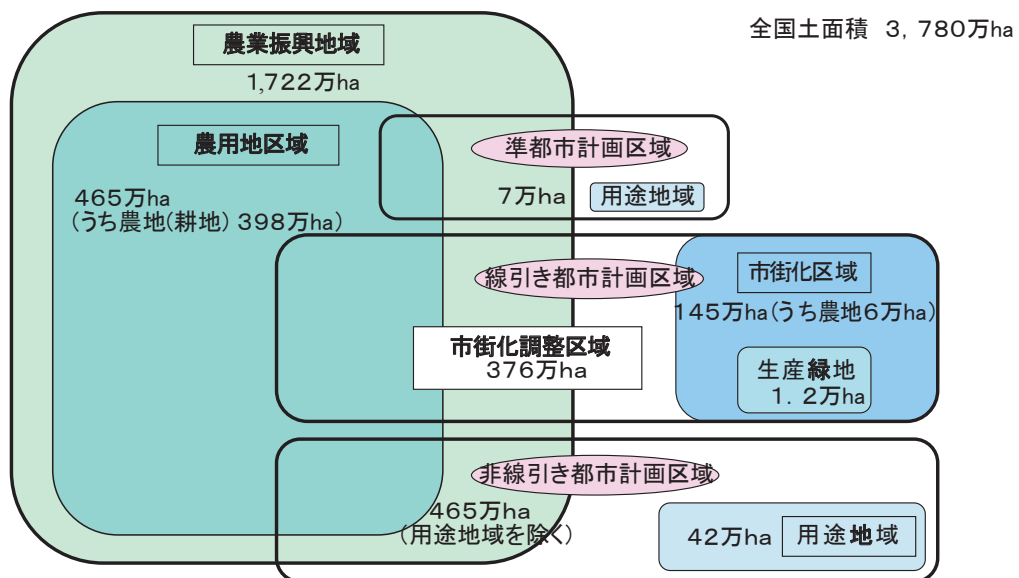
3. 農業地域（農業振興地域の整備に関する法律及び農地法）

（1）農業振興地域の整備に関する法律（農振法）

自然的・経済的・社会的諸条件を考慮して、総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域について、その地域の整備に必要な農業施策を計画的に推進することを目的とした法律です。

都道府県知事が指定した農業振興地域がある市町村は、農業振興地域整備計画を定め、当該計画において、農業上の利用を確保すべき土地を農用地区域に設定しています（農業振興地域内農用地区域：青地）。農用地区域内にある農地の転用は、原則として許可をすることができません。

図表 3-1-4 農振法及び都市計画法による土地利用区分

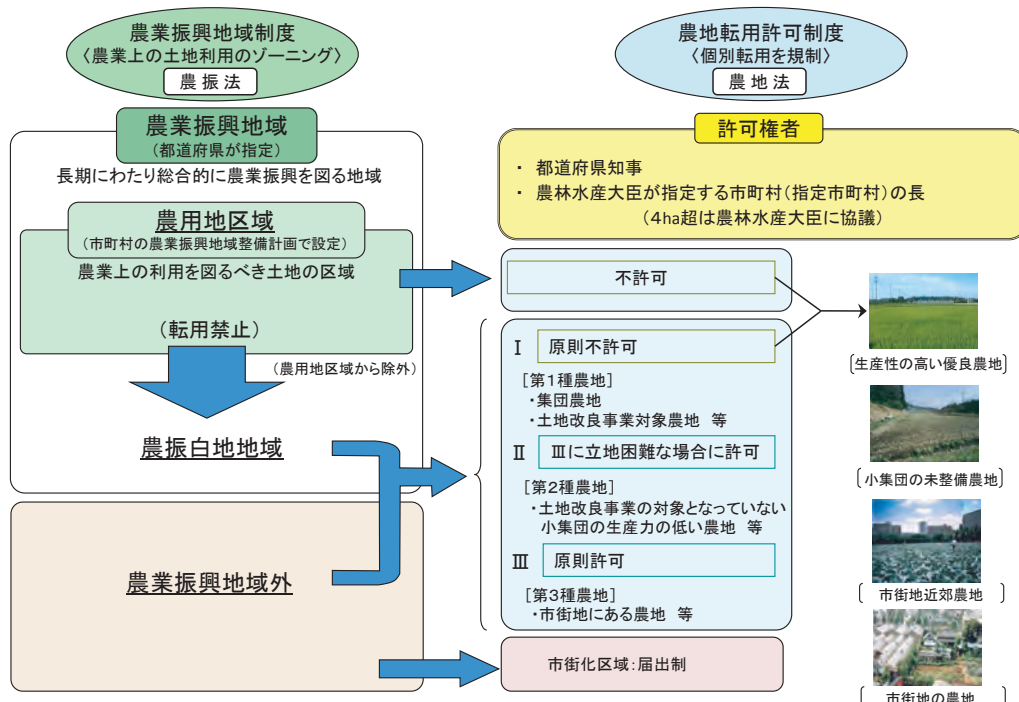


資料：国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」（令和5年4月1日現在）
 農林水産省農村振興局農村政策部農村計画課調べ（令和4年12月31日現在）
 国土交通省都市局「都市計画現況調査」（令和4年3月31日現在）
 総務省自治税務局「固定資産の価格等の概要調書」（令和4年度）

（2）農地法

農地の権利移動（売買・贈与・交換・賃借等）や農地の転用（農地を農地以外のものにすること）について許可制度を定めています。

図表 3-1-5 農地法と農地転用許可制度



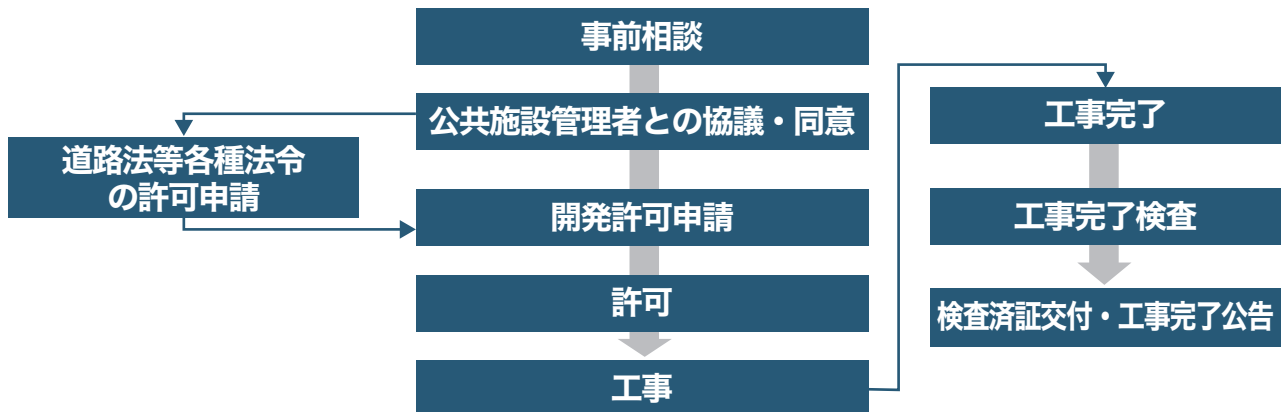
出典：農林水産省「農地転用許可制度について」から抜粋

第2節 土地利用調整の手続

ここでは、産業用地整備を進めるうえで必要となる許可申請等の手続について、主なものを取り上げます。

1. 開発許可申請

図表 3-2-1 開発許可申請の手続の流れ



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開発行為といいます。産業用地の整備にあたり開発行為を行おうとする場合には、開発許可権者の許可を受ける必要があります。

（1）開発許可権者

開発許可の権限を有する者（開発許可権者）は、都道府県知事及び政令指定都市、中核市、施行時特例市の長となります。また、都道府県知事の権限に属する事務の一部を、都道府県の条例で定めるところにより、市町村が処理することとされている場合は当該市町村の長が開発許可権者となります（地方自治法第252条の17の2）。

（2）公共施設管理者の同意等

開発許可申請にあたっては、事前に、開発行為に関係のある既設の公共施設（道路、公園、水路、下水道、消防水利等）の管理者と協議を行い、同意を得る必要があります。また、開発行為等の工事により新たな公共施設が設置される場合、当該公共施設管理することになる者と事前に協議を行う必要があります。

2. 農用地区域からの除外・農地転用

（1）農用地区域からの除外

農用地区域は、市町村が、今後おおむね10年以上にわたり農業上の利用を確保する土地として設定した区域であることから、その区域内にある農地の転用は、原則として、許可することができません。

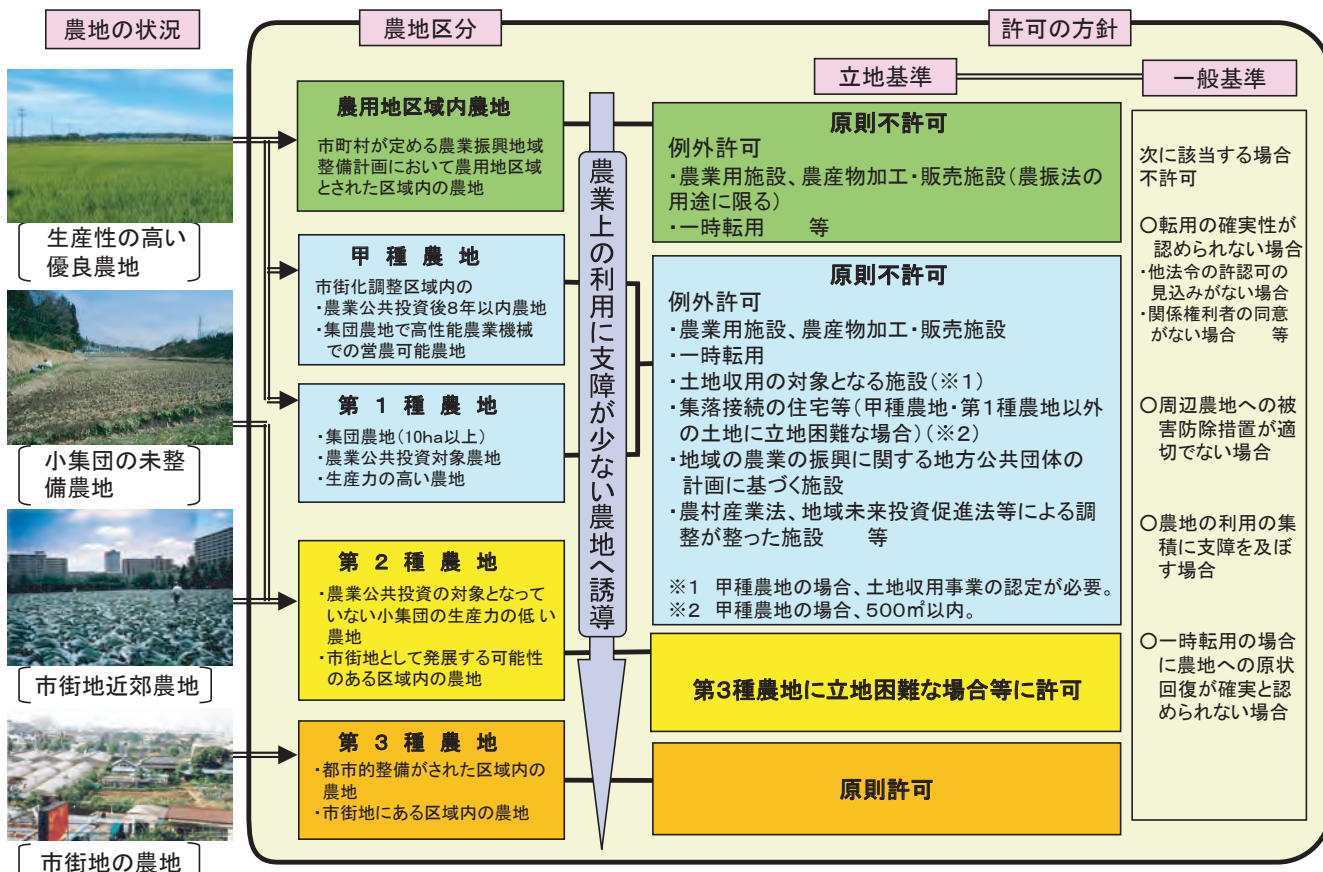
しかし、やむを得ず農用地等以外の用途に供する（転用）場合は、農振法によって定められた以下の要件（農振法第13条第2項各号）をすべて満たす場合に限り、農業振興地域整備計画を変更して、その土地を農用地区域から除外することができます。

- ・ 変更に係る土地を農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当であって、農用地区域以外に代替する土地がないと認められること。
- ・ 農用地区域内における地域計画の達成に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
- ・ 農用地の集団化・農作業の効率化のほか土地利用上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
- ・ 効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがないこと。
- ・ 農用地等の保全又は利用上必要な施設（土地改良施設）の機能に支障を及ぼすおそれがないこと。
- ・ 農業生産基盤整備事業が完了した年度の翌年度から起算して8年が経過していること。

(2) 農地転用

優良農地の確保と計画的土地利用の推進を図るため、農地所有者が農地を農地以外のものにする場合（農地法第4条）又は転用事業者等が農地を買って転用する場合（農地法第5条）には、許可が必要となります。許可については、以下のとおり当該農地の区分により基準が定められ、転用を農業上の利用に支障が少ない農地に誘導しています。

図表 3-2-2 農地転用許可制度について（制度の趣旨及び概要）



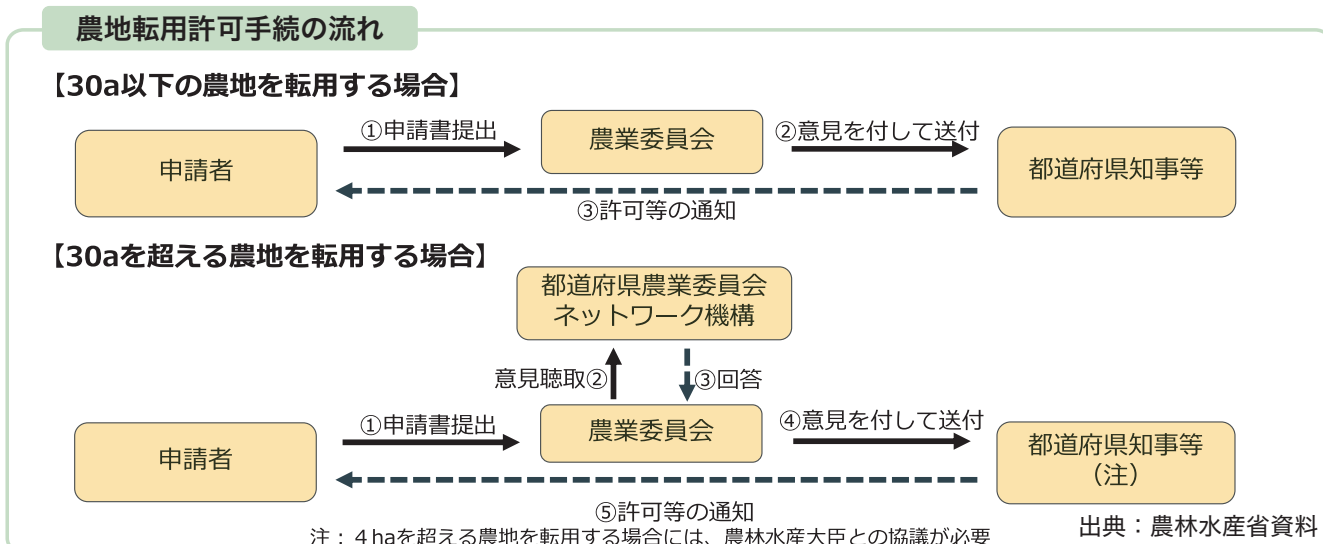
出典：農林水産省資料

(3) 農地転用の許可権者

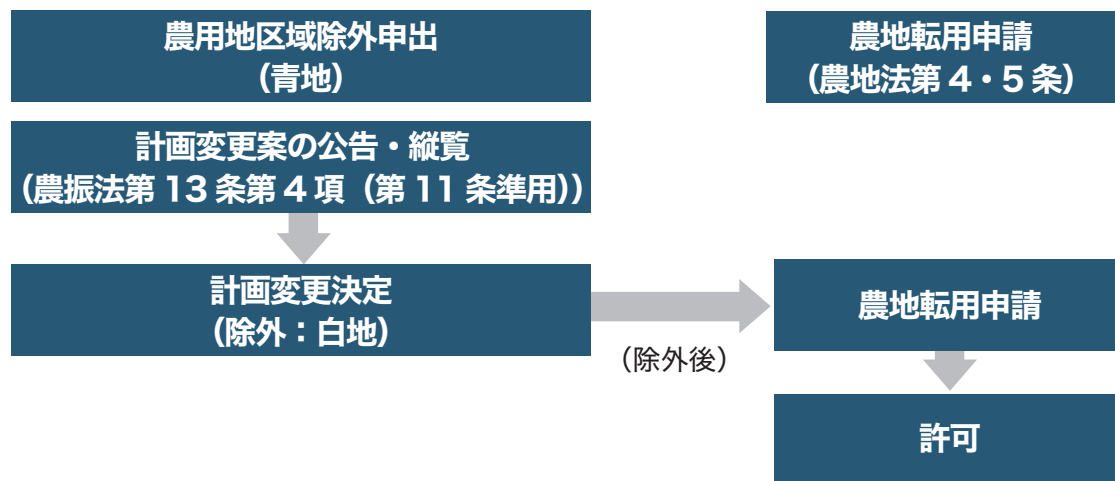
原則として、都道府県知事が許可権者となりますが、指定市町村の場合は市町村長が許可権者となります。また、4 ha を超える農地の転用に際しては農林水産大臣との協議が必要です。

なお、国及び都道府県、指定市町村が道路、農業用排水路施設その他の地域振興上又は農業振興上の必要性が高いと認められる施設の用に供するために転用する場合は、農地転用許可が不要となります。

図表 3-2-3 許可手続フロー



図表 3-2-4 農振除外申出と農地転用申請のタイミング



(4) 農用区域からの農用地の除外の申出と農地転用のタイミング

農用区域内の農用地を転用する場合、農地転用の前に農業振興地域整備計画（農用地利用計画）を変更し、農用区域内の農用地を同区域から除外するための手続が必要です。また、これに加え、転用事業者においては、農地転用許可に関する手続が必要となります。

なお、農用区域からの除外の手続に先だって、農用区域からの除外及び農地転用許可が可能か否かを速やかに判断するため、関連する土地改良区や利害関係者との同意取得、産業用地の設計等を了しておく必要があり、市町村や都道府県の農業振興地域制度担当部局、農地転用許可制度担当部局及び農業委員会は、申請に必要な書類作成や利害関係者の同意の取得に関するスケジュールなどに留意し、手続を進める必要があります。

3. 林地開発許可申請（森林法）

森林は、水源のかん養、災害の防止、環境の保全といった公益的機能を有しており、生活の安全と地域社会の発展に寄与しています。これらの森林は、一度開発してその機能が破壊されてしまった場合、これを回復するのは非常に困難です。そこで、森林の開発行為を行う場合に森林の有する役割を阻害しないよう適正に行うために林地開発許可制度が定められています。

(1) 許可対象となる森林

林地開発許可制度の対象となる森林は、都道府県知事がたてる地域森林計画の対象となる民有林であり、保安林や国有林は対象に含まれません。

(2) 許可の対象となる開発行為

許可対象となる開発行為は、土石又は樹根の採掘、開墾その他土地の形質を変更する行為であって、以下の区分に応じ、それぞれの規模を超えるものです。

- (a) 専ら道路の新設又は改築を目的とする行為：当該行為に係る土地の面積 1ha かつ道路の幅員 3m（路肩部分及び屈曲部又は待避所として必要な拡幅部分を除く。）
- (b) 太陽光発電設備の設置を目的とする行為：当該行為に係る土地の面積 0.5ha
- (c) 上記行為に係る行為以外：当該行為に係る土地の面積 1 ha
太陽光発電設備の設置を除く産業用地整備は、(c) に該当する。

(3) 許可要件及び許可基準

森林の有する公益的機能を維持する観点から以下の4つの許可要件があり、この要件に従って都道府県が定めた許可基準に基づいて、都道府県が審査します。

(a) 災害の防止

周辺地域に土砂の流出や崩壊、その他の災害を発生させるおそれがないこと。土工、法面崩壊、法面保護等の措置や、排水施設等の防災施設の設置が適切に講ぜられること等。

(b) 水害の防止

下流地域に水害を発生させるおそれがないこと。流量を安全に流下させるための洪水調節池の設置が適切に講ぜられること等。

(c) 水の確保

地域で利用される水の確保に著しい支障を及ぼすおそれがないこと。貯水池や導水路、沈砂池の設置が適切に講ぜられること等。

(d) 環境の保全

周辺地域の環境を著しく悪化させるおそれがないこと。開発行為の目的や態様、周辺における土地利用の実態等に応じ、現況のまま保全する残置森林と新たに植林等を行う造成森林により、一定割合の森林を確保すること等。

産業用地を整備する場合、「工場、事業所の設置」を目的とした開発行為に該当し、開発区域の25%以上の森林確保が必要とされます。また、造成工事着手後に施工業者によって残置森林が無断で伐採されることがあるため、残置森林の保全に留意するとともに、工事完了後の維持管理についても協定を締結しておくことが望ましいです。

第3節 土地利用調整の手法を検討する際の考え方

産業用地整備を進めるにあたっては、その候補地に、開発に関する法律上の制限が設けられていないかを確認し、制限が設けられている場合は整備を進めるために活用できる制度の検討が必要となります。

1. 候補地選定時の優先順位

第2章第5節の中で、各種条件に基づく候補地の評価・選定について言及していますが、開発に関する法律上の制限が設けられていないかという点も重要な検討事項となります。候補地選定を開始する前から、都市計画法における工業系の用途地域のような、産業用地として適当な土地の優先順位付けを検討しておくことが有用です。

2. 整備需要に応じた土地利用の検討

土地利用調整の手続が必要な土地を新たに整備する場合の対応について、説明します。

(1) 都市計画法の活用

市街化調整区域において産業用地を開発する場合については、通常、都市計画法に基づく開発許可が必要とされていますが、例えば、市街化調整区域を市街化区域に編入する方法や地区計画を定める方法により、市街化調整区域においても産業用地を整備できる場合があります。

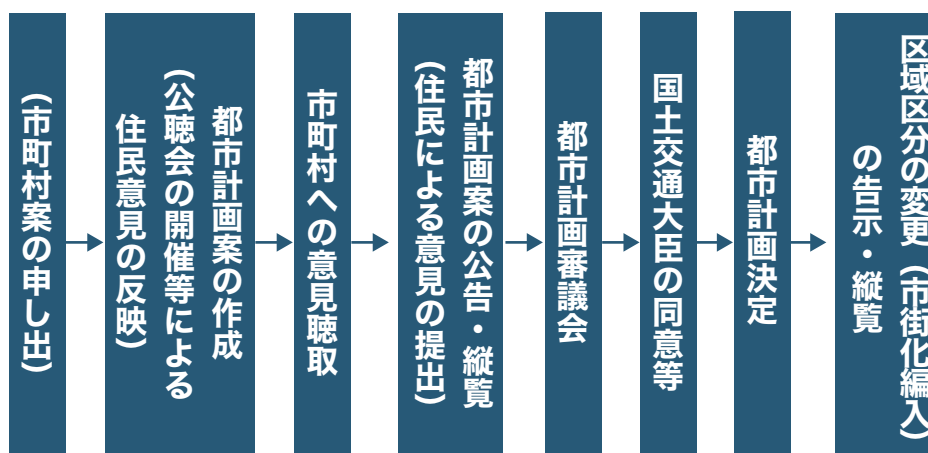
(a) 市街化区域への編入（区域区分の見直し）

市街化調整区域において産業用地を整備する際に考えられる方法の一つとして、整備することが想定される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があります。

区域区分の変更は、都市計画基礎調査の結果を踏まえて見直すことが想定されており、その見直しに当たっては、単に大規模な宅地開発、その他のまとまった市街地を機械的に市街化区域に編入するのではなく、市街化区域に接する土地の区域について、土地利用の動向や基盤施設の整備状況を子細に検討し、街区単位土地単位等の小規模なものでも、市街化しているものは市街化区域に編入することが望ましいです。また、市街化調整区域内の、市街化区域縁辺部、鉄道駅周辺や幹線道路沿道など土地利用の変化が著しい地区については、随時その動向を把握し、市街化の傾向が強まる兆しが見られた場合には、農林漁業との健全な調和を図りつつ、速やかに保留フレーム（計画的な整備の見通しが見らなれた段階で、市街化区域に編入することを検討している地区）を活用する等の方策を用いて、市街化区域に編入することが望ましいです。

区域区分の見直しは、各都道府県又は政令指定都市において、都市計画法に基づき運用しています。

図表 3-3-1 一般的な区域区分の見直しの流れ



(b) 地区計画制度の運用

区域区分の見直し以外で考えられる、市街化調整区域における産業用地の整備の方法として、市街化調整区域における地区計画の策定があります。

市街化調整区域において地区計画を定める行為は、都市計画法第12条の5第1項第2号に基づき、市街化調整区域の性格を変えない範囲で、無秩序な土地利用や乱開発を防止し、土地利用が行われることが確実な区域について、詳細な土地利用の計画を策定し、計画的かつ適切な土地利用を図ることが可能な制度です。

【地区計画を策定する際のポイント】

- ・自治体の都市計画マスタープランに即していること。
- ・市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという性格を変えない範囲であること。(例えば、大規模集客施設等の立地や商業系の開発を目的とするものではない等)
- ・農用地区域内の土地や農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地は含まれないこと。

(2) 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) の活用

地域未来投資促進法は、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」を促進することを目的としています。

所要の手続を経ることで、事業者は地域経済牽引事業の実施のための各種支援措置が活用可能であり、その一つとして、地域経済牽引事業の実施にあたり必要な施設の整備が円滑に行われるよう「適切な配慮」を受けることができる規制の特例措置があります。具体的には、地域未来投資促進法に基づき、都道府県・市町村が共同して作成する基本計画において設定した重点促進区域(※1)内に農地や市街化調整区域が含まれる場合、市町村が土地利用調整計画(※2)を策定し、都道府県知事の同意を得ることが必要です。事業者は都道府県知事から地域経済牽引事業計画(※3)の承認を受けることで、土地利用調整計画において定められた土地利用調整区域内において実施する地域経済牽引事業に必要な施設の整備の際に、土地利用調整への配慮を受けることが可能となります。

なお、地域経済牽引事業計画として承認されるためには、都道府県・市町村が基本計画に設定した「地域の特性及びその活用戦略」等の要件を満たす事業であることが必要になることに留意してください。地の選定に向けた検討を進める必要があります。

※1 重点促進区域

促進区域(基本計画の対象となる区域)の区域内において特に重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域

※2 土地利用調整計画

重点促進区域における地域経済牽引事業に係る土地利用の調整に関する計画

※3 地域経済牽引事業計画

地域経済牽引事業を行おうとする者が策定する、地域経済牽引事業に関する計画

【農地転用許可等の手続に関する配慮】

重点促進区域の設定に当たっては、農用地区域以外の土地を優先して定めること、土地利用調整区域の設定に当たっては、重点促進区域内の遊休地等を優先して活用することを基本とし、当該区域にやむを得ず農地を含める場合には、以下の (a) から (e) を確認し、都道府県及び市町村間で農業上の土地利用との調整を十分に行い、優良農地の確保に配慮しながら、施設用地の選定に向けた検討を進める必要があります。

- (a) 農用地区域外での開発を優先すること
- (b) 周辺の土地の農業上の効率のかつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと（地域計画の達成に支障が生じないことを含む）
- (c) 面積規模が最小であること
- (d) 面的整備（区画整理、農用地の造成、「埋立又は干拓」を実施してから一定期間を経過していない地域を含めないこと
- (e) 農地中間管理機構関連事業の取組に支障が生じないようにすること

これらの調整が事前に行われることにより、事業者が作成した「承認地域経済牽引事業計画」に基づき、地域経済牽引事業の用に供する施設を建設する場合、以下の (a) から (d) の配慮措置を受けることが可能となっています。

- (a) あらかじめ地域未来投資促進法に基づく土地利用調整を行うことにより、農振法に基づく農用地区域からの除外要件の確認を省略できる
- (b) 農業用排水施設整備事業に係る事業完了後 8 年経過要件の不適用
- (c) 事業実施場所に第一種農地を含む場合も、農地転用を許可できる
- (d) 農地転用許可に係る 4 ha を超える場合の農林水産大臣の協議は不要

なお、これら各計画に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度との運用については、「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に基づく計画に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度の運用について（平成 30 年 3 月 1 日付農林水産省農村振興局長通知）」に基づき、事業の用に供する施設の整備が適切かつ円滑に行われるよう努める必要があります。

「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に基づく計画に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度の運用について（平成 30 年 3 月 1 日付農林水産省農村振興局長通知）」
https://www.meti.go.jp/policy/sme_chiiki/miraitoushi/file/240531_noutitennyou_unyou.pdf

また、経済産業省では、令和 5 年 7 月に「地域未来投資促進法における基本計画のガイドライン」を改訂し、重点促進区域の設定に当たり地域経済牽引事業の具体的な内容等が決まっている必要はない旨を明記しました。

「地域未来投資促進法における基本計画のガイドライン」
 kihonkeikaku-guideline-20240117.pdf (meti.go.jp)

【市街化調整区域の開発許可の手続に関する配慮】

重点促進区域及び土地利用調整区域の設定に当たっては、市街化区域（非線引き都市計画区域にあっては用途地域）内において現に宅地化された土地の活用を優先します。ただし、市街化区域において適切な土地がないと認められ、かつ、災害の防止その他の事情等を総合的に勘案し、やむを得ず市街化調整区域において当該区域を定める場合には、都市計画マスタープランとの調和が保たれることを前提に、施設用地の選定に向けた検討を進める必要があります。

この場合、市街化調整区域において立地の考えられる施設としては、地域経済牽引事業の用に供する以下に規定する施設となるところ、これらの対象施設に関しては、都市計画法上の市街化調整区域における開発を原則として許可して差し支えないものとしています。

(a) 流通の結節点

高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地する食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場

(b) 原料調達地又は密接な関係のある既存施設の近傍

医薬品若しくは食品の原料若しくは材料として使用される農林水産物等の生産地等又は現に試験研究の用に供されている試験研究施設等の近傍に立地する研究施設又は工場

(c) 変電所の近傍

変電所（構外に6万ボルト以上の電圧で電気を伝送するもの）の近傍に立地するコンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設（当該施設の用に供する土地の面積が10ha以上のもの）

(d) 高速自動車国道等のインターチェンジの近傍

高速自動車国道等のインターチェンジの近傍に立地した次世代モビリティに対応した物流施設（高速自動車国道等又は高速自動車国道等と連結する道路に連絡する通路（専ら当該物流施設の利用者の用に供することを目的として設けられるものに限る。）を備えているものであって、自動運行車の運行を支援する環境が整備されており、電気自動車（専ら電気を動力源とする自動車をいう。）に電気を供給するための設備又は水素自動車に水素を充てんするための設備が当該物流施設の利用者の用に供するよう適切に整備されているものに限る。）

(e) 地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域

都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランに記載された産業立地のための土地利用に関する事項の内容に即して、地方公共団体が基本計画の重点促進地域内に、高速自動車国道等のインターチェンジ又は幹線道路に近接して定める区域において立地する工場、研究施設又は物流施設（都市再生特別措置法に規定する都市機能増進施設を除く。）

**関係行政機関の協力について（地域未来投資促進法）**

企業誘致・産業立地について、多くの行政機関では商工部局が担うことが多いでしょう。ただ、その前提となる用地確保において、土地利用転換が必要な場合にあっては、農地転用許可、市街化調整区域の開発許可等が必要なケースがあり、事業者の求めるスケジュールに配慮するためにも、都市計画担当部局、農林水産部局等との連携が必須です。

地域未来投資促進法においては、事業を実施する企業による具体的な事業計画等の見通しが立っていない段階であっても、基本計画の策定時から土地利用調整を念頭に重点促進区域を設定することができる仕組みであり、地方公共団体内の関係部局との調整を早い段階から進めることが可能です。

また、地域経済牽引事業の促進のためには、事業を所管する立場の関係省庁に加えて、地域経済牽引事業の促進の観点から関連する規制・手続等を所管する行政機関の協力が必要不可欠であるとの考えのもと、地域未来投資促進法第42条に「関係行政機関の協力の規定を置いています。」

令和5年12月には、この規定に基づき、農林水産省、国土交通省、経済産業省の3省連名で通知文を発出し、地方公共団体における関係部局の連携を促す技術的助言を行ったところです。

「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に基づく土地利用転換手続の迅速化等について（技術的助言）」

https://www.meti.go.jp/policy/sme_chiiki/miraitoushi/file/tuuti_totiriyoutenka-ntetudukinojinsokuka.pdf

本ガイドラインをきっかけに、地方公共団体関係部局間での連携を、更に深めていただければ幸いです。

(3) 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）

農村地域への産業の導入を促進し、農業従事者が導入される産業に就業するための措置を講ずるとともに、これとあいまって農業構造の改善を促進するための措置を講ずることにより、農業と産業の均衡ある発展と雇用構造の高度化に資することを目的としています。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、産業の導入を実施します。

【対象地域】

農業振興地域、振興山村、過疎地域を含む市町村（三大都市圏の市町村及び人口 20 万人以上の市、人口 10 万人以上で人口増加率が全国平均より高い市を除く。）

【対象業種】

対象業種については、平成 29 年の法改正により工業等 5 業種（工業（製造業）、道路貨物運送業、倉庫業、こん包業、卸売業）に限定することなく、農産物直売所など地域資源を活かした地域内発型産業や、福祉・介護サービスなど立地ニーズの高い業種の立地・導入が可能です。

導入する産業の考え方については、国が以下の (a) 及び (b) を基本方針に定めたうえで、地域の実情を踏まえたものとなるよう、地方公共団体が必要性・適正性を判断する仕組みです。

(a) 産業を導入することにより、農村地域における農業従事者の安定した就業機会の確保に資すること

(b) 産業の導入に伴う土地利用調整により、農村地域における農地の集積・集約化が図られること等、農業と導入産業との均衡ある発展が図られること。

市町村においては、導入産業へ雇用される農業従事者数の目標等の記載や計画のフォローアップ体制を確保し、市町村自らが定期的に確認を行い、当該確認の結果を国及び都道府県に共有することが必要です。

第4章

企業誘致の進め方

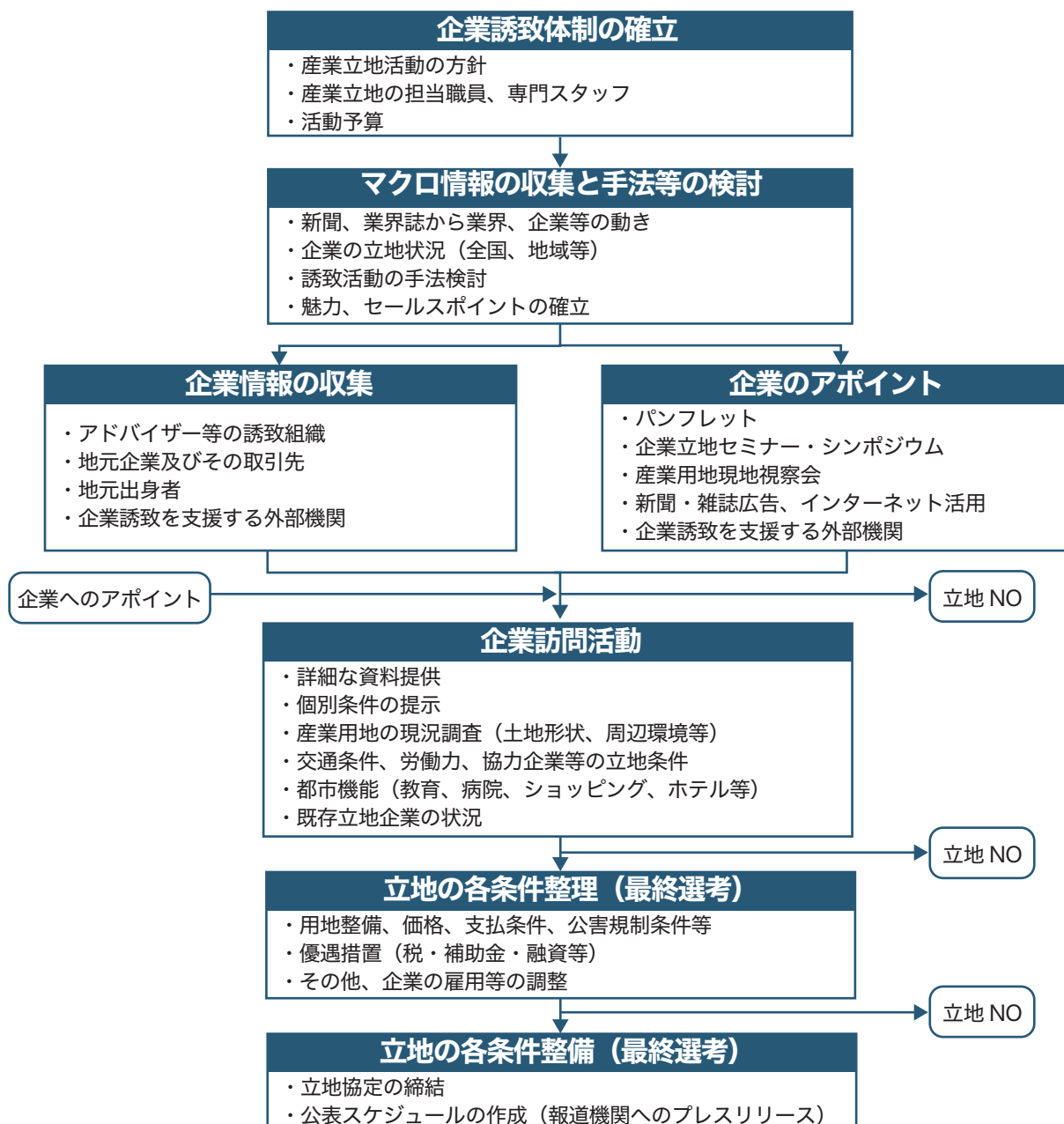
国内投資の受け皿である産業用地は、企業の立地を実現させることで、雇用や税収をはじめとした地域経済への波及効果をもたらします。

自治体においては、産業用地整備と企業誘致を両立させながら、立地企業を早期に確定させることが望まれます。第4章では企業誘致の全体像と進め方について整理します。

第1節 企業誘致のプロセス

以下に、企業誘致活動及び立地決定までの一般的な流れを記載します。

図表 4-1-1 企業誘致の主なプロセス



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

立地計画に関する企業の情報は水面下で取り扱われることが多く、企業から個別相談を受けるまでは、新聞・経済専門誌による企業情報、調査機関が作成する企業立地の傾向を示すデータを把握する必要があります。

企業への情報発信については、図表 4-2-1 のように様々なPR手法があり、費用対効果も踏まえながら、自治体にとってもっとも有効であると考えられるものを選択し、実践していく必要があります。

不特定多数へ広く情報発信する方法（コスト大）として、マスコミやインターネット検索サイトの活用があります。特定少数の関心のある企業へのアプローチ方法（コスト小～大）としては、企業立地セミナーの開催や首長などによるアプローチなどの取組があります。その中間で、企業規模や業種分野に絞ったうえでアンケート調査の実施や訪問等に用いるパンフレット資料の作成なども効果的です。

また、市町村のみでは企業ニーズの把握及び情報発信に限界があるため、都道府県と連携した活動が必要となる場合があります。

図表 4-2-1 主なPR手法とその費用イメージ

訴求対象	PR 手法	費用
不特定多数	新聞・雑誌等への広告掲載（全国・地方版、業界誌）	●●●●
	駅・空港・車内吊り・車内誌・機内誌への広告掲載	●●●●
	産業・経済系サイトへのバナー広告掲載	●●●●
	ホームページの作成・運営	●●
	企業アンケート調査	●●
	パンフレットの作成・配布	●●
	メールマガジンの発行	●
	各種業界フェア・展示会へのブース出展	●●
	都道府県主催等の企業立地セミナーへのブース出展	●
	単独による企業立地セミナーの開催	●●●●
特定少数	トップセールスによるPR	●

資料：日本立地センター作成

2. 企業アンケート調査のねらいと留意点

企業アンケート調査は、適地調査の前段階において産業用地整備の事業実現性の把握及び産業用地の需要面積の推計として実施する場合（第2章第4節）と、具体的に産業用地整備が進んだ段階（企業への用地引き渡し の2～4年前程度）の企業誘致の方策の1つとして実施する場合があります。ここでは、後者について説明します。

企業アンケート調査の主な手法として、自治体が独自で実施する場合と外部の調査機関に委託して実施する場合があります。また、アンケートの配布先は、地域内及び周辺地域の企業向けへのアプローチが有効です。なぜなら、事業所の新規立地を検討する企業の目的は需要増への対応である場合が多く、そうした企業は、第一に隣接のエリアでの立地を検討し、次に従業員の通勤圏内での立地を検討するなど、近くに立地したいという意向が強いからです。また、そういった企業の立地検討の熟度は高く、確実性がある傾向があります。ただし、当該用地について幅広くPRしたい場合は、都道府県外も含めた広域地域を対象にするのも一案です。

企業アンケート調査により、具体的に企業に産業用地情報を届けることができるほか、企業が当該用地や地域に対し関心があれば、その企業のキーマンからフィードバックが得られ、顔の見える関係づくりの第一歩となります。

※アンケート調査の設問については、第2章第4節 2. を参照してください。

第3節 企業訪問の手順

1. 企業訪問の流れ

企業アンケート調査などをきっかけとし、立地可能性が確認された企業に対して優先的に、電話やメールでお礼の連絡を通じて、アポイントの取り付け、企業訪問を実施します。企業担当者との面談後は、企業から頂いた要望や質問について、素早く回答し、次の訪問を取り付けます。

次に企業に現地を視察してもらい、用地だけではなく、庁内の関係部署や生活環境に関わる施設等も説明し、顔の見える関係を構築することにより、信頼関係を醸成します。

2. 効果的な企業訪問のポイント

企業訪問を効果的に実施するためのポイントは以下のとおりです。

- ① 企業の立地条件を把握する（用地規模、交通アクセス、工業用水・電力などのインフラ、雇用者数、立地スケジュール、地域内企業との取引意向等）。
- ② 立地条件にあった産業用地等を複数提示する。
- ③ 現地視察（他地域の工場の操業の様子など）をお願いする。
- ④ 中長期的に立地の可能性がある企業は、半年から1年程度の期間で折衝する。
- ⑤ 1年以内の短期的な立地可能性が高い企業は、1～2か月程度の短い期間で折衝する。
- ⑥ 接触するにあたっては、常に新しい情報（用地、諸々の資料）を準備する。
- ⑦ 必要に応じて、担当レベルに加え首長による企業訪問が効果的（積極的姿勢や熱意の表明）。
- ⑧ 訪問後は訪問記録を整理する（訪問日時、訪問場所、訪問者、応対者、その時の面談内容を簡潔にまとめ、訪問記録を作成し情報を管理）。



企業への用地情報の提供

全国的に産業用地が不足しているなかで、産業用地を求めている企業には、産業用地の情報に加えて、工場跡地等の空き用地や空き工場の提案も有効です。そのため、地域の宅建協会や不動産会社から定期的に情報収集し、物件データを把握しておくことが重要です。場合によっては廃校（学校跡地）などに立地希望がある場合もあります。また、産業用地整備の計画があれば、そのスケジュールを明示しておくことで企業の検討対象になります。

以上の情報をできる限り、各自治体の企業立地ガイド等（HPやパンフレット）、日本立地センターが発行する産業用地ガイド、経済産業省が提供する産業用地検索サイト「METI 土地ナビ」などに掲載することで、産業用地を早期に求めている企業への効果的な情報発信につながります。



METI 土地ナビ

経済産業省では、工場立地法に基づき工場適地調査を実施しています（工場適地：工業の立地に適した一団の土地）。

自治体より回答、公表を承諾いただいた工場適地は、経済産業省が提供する産業用地検索サイト「METI 土地ナビ」にて公表しています。また、調査項目である、立地を検討している企業にとって必要な情報（例：高速 IC までの距離、適地面積、インフラの布設状況等）についても掲載しています。

METI 土地ナビでは、これらの情報を地図や具体的な条件から検索できます。立地を検討している企業への情報発信手段のひとつとして、ご活用ください。

METI 土地ナビ：

https://www.meti.go.jp/policy/local_economy/koujourittihou/tekichityousa/guide.html



検索結果ページ（イメージ）

第 4 節 企業誘致活動につながる取組

企業誘致にあたっては、域内企業に対する定期的なフォローアップ、人材確保や育成の支援、サプライチェーン構築の支援といった取組も重要です。

1. 定期的なフォローアップ

本社が所在する都道府県内への工場立地件数の割合は全体の 61%（※）あり、産業用地の分譲にあたっては域内企業も重要な対象企業となります。域内企業に対しても定期的なフォローアップを行うことにより、新規立地や事業拡大のニーズを常時把握することが重要です。

※2023 年工場立地動向調査（P3 参照）

2. 人材確保や育成の支援

立地を検討する企業にとって、産業人材の確保・育成の体制が構築されていることも重要です。地域の産業人材の確保・育成には、日ごろから、地域の学校や就職支援機関等との接点を持ち、企業の求める人材（例：大学、高専、専門学校、工業高校、普通科高校 など）に応じて、地域の学校の就職担当者へ紹介したり、地元企業と立地検討企業合同の就職説明会を実施したりすることが有効です。

加えて、企業の業種や分野によっては、高度なスキルや専門的知識を持つ人材を求める場合があります。大学や高専等の教育機関や職業訓練校などとも連携し、地域内で産業人材育成の体制を構築することで、企業の立地後の事業の高度化や高付加価値化だけでなく、地域内に良質な雇用の場を創出することにもつながります。

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や取引支援など、企業立地と地域産業の振興の相乗効果を図る観点からのアプローチも重要です。

また、立地企業と域内企業との間の取引を促進し、地域内にサプライチェーンを構築するよう働きかけることも必要です。立地企業にとって、域内企業との取引は進出のメリットにつながるほか、域内企業としても、立地企業との新たな取引にはさまざまな期待をもっています（例：地域内への自動車関連企業の進出に伴い、地域の中小企業がこれまでの半導体製造装置分野に加え、自動車分野へ参入するなど）。

第5章 国の支援メニュー

第1節 産業用地や周辺インフラ整備等へ活用できる主なメニュー

制度	対象	概要	担当部署 / URL
都市再生整備計画事業 (社会資本整備総合交付金)	市町村、市町村都市再生協議会（民間事業者等への間接交付もある）	産業団地等（概ね10ha以上）に関連するインフラ整備 (例：道路、公園、調整池、地域交流センター等) 交付率 ① 国策的プロジェクト →45% 産業団地等（概ね10ha以上） ② 国策的プロジェクト以外のプロジェクト →原則40% 【地域未来投資促進法の重点促進区域は45%】 ※詳細はこちらをご確認ください。 https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001719586.pdf	国土交通省 都市局市街地整備課 https://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000013.html 
社会資本整備総合交付金事業 (道路事業)	地方公共団体等	一般国道、都道府県道又は市町村道の新設、改築若しくは修繕に関する事業 国費率 1/2 等	国土交通省 https://www.mlit.go.jp/page/kanbo05_hy_000213.html 
社会資本整備総合交付金事業 (下水道事業)		主要な管渠及び終末処理場等の設置又は改築 補助率 1/2 等	
工業用水道事業費補助金 (強靱化事業)	地方公共団体等	施設の耐震化、浸水対策、停電対策を行う事業 補助率 30%以内	経済産業省地域産業基盤整備課 https://www.meti.go.jp/policy/local_economy/kougyouyousui/ 
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)	地方公共団体（都道府県・市町村等）	民間事業活動と一体的に行うことにより、優れた効果の発現や効率性が期待できる国土交通省所管の基盤整備の事業化に向けた検討経費を支援 補助率 1/2 以内	国土交通省 国土政策局 広域地方政策課 調整室 https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kanminrenkei.html 

制度	対象	概要	担当部署 /URL
地籍整備推進調査費補助金	地方公共団体、民間事業者等	国土調査法 19 条 5 項指定申請を促進するため、地籍調査以外の調査・測量への補助制度 地域要件：人口集中地区又は都市計画区域（地籍調査等により既に不動産登記法第 14 条第 1 項で規定する地図が備え付けられている地域を除く。） 面積要件：500 m²以上 補助率： ① 地方公共団体 1/2 以内（直接補助） ※19 条 6 項の規定による代行申請の場合は定額 ② 民間事業者等 1/3 以内（間接補助） ※地方公共団体の補助する額の 1/2 が限度（地方公共団体が補助制度を設けていることが必要） ③ 民間事業者等 1/3 以内（直接補助）	国土交通省 不動産・建設経済局 地籍整備課 http://www.chiseki.go.jp/plan/hojokin/index.html 
産業用地整備促進伴走支援事業	地方公共団体	都道府県および市区町村を対象に、産業用地整備にかかるプロジェクトマネジメントや規制対応への助言等を通じて伴走支援を行い、国内投資の受け皿となる産業用地整備を促進する。 <支援内容> 以下の事業について、費用の一部を補助。 ・アドバイザー事業 ・適地選定調査 ・基本計画調査	一般財団法人日本立地センター
デジタル田園都市国家構想交付金 (地方創生推進タイプ)	地方公共団体	観光や農林水産業の振興等の地方創生に資する取組など（主にソフト事業）を支援。 <補助率> 1/2 ※事業類型に応じて、対象や交付上限額等が異なるため、詳細はこちらをご参照ください。 https://www.chisou.go.jp/sousei/about/kouhukin/senku/pdf/denenkohukin_suishin_2024_gaiyou.pdf	内閣府地方創生推進事務局 https://www.chisou.go.jp/sousei/about/kouhukin/index.html 

制度	対象	概要	担当部署 /URL
デジタル田園都市国家 構想交付金 (地方創生推進タイプ) の弾力措置	地方公共団体	○地域未来投資促進法の基本計画に記載された事業について、 ・交付金の通常の申請上限件数（都道府県：4事業、中枢中核都市：3事業、市区町村：3事業）を超える申請が可能。 ・総事業費に占めるハード事業の割合が5割以上（上限8割未満）の事業について、申請事業数の上限（都道府県：3事業、中枢中核都市：2事業、市区町村：1事業）を超える申請が可能。 ○地方公共団体が地域経済牽引事業を促進又は支援するために行う事業を支援。 なお、地域経済牽引事業計画に記載された事業を実施する民間事業者等、又は連携支援計画に記載された事業を実施する地域経済牽引支援機関について、要件を満たす場合、地方公共団体から当該民間事業者等又は当該機関への補助事業等として活用することも可能。 ※地域未来投資促進法以外にも弾力措置を活用できる事業があります。詳細はこちらをご参照ください。 https://www.chisou.go.jp/sousei/about/kouhukin/senku/pdf/denenkohukin_suishin_2024_gaiyou.pdf	内閣府地方創生推進事務局 https://www.chisou.go.jp/sousei/about/kouhukin/index.html 
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タイプ)		半導体等の戦略分野に関する国家プロジェクトの生産拠点の整備に際し、必要となる関連インフラ（工業用水、下水道、道路）の整備を支援。 <補助率> ①工業用水：3/10 等 ②下水道：1/2 等 ③道路：5.5/10 等 ※概要はこちらをご参照ください。 https://www.chisou.go.jp/sousei/about/kouhukin/infuraseibi/pdf/r06_0131_sankou3_koufukin.pdf	

第2節 企業の立地促進に活用できる主なメニュー

制度	対象	概要	担当部署 / URL
METI 土地ナビ	企業等	1 工場適地一覧等の掲載 工場適地調査に基づく工場適地一覧及び関連情報(例:高速ICまでの距離、適地面積、インフラの布設状況等)を公表。 2 自治体 PR (METI ご当地ナビ) 企業誘致に精力的に取り組む自治体の紹介ページ(例:企業誘致の PR ポイント、立地企業の声、団地紹介など)を設け、広報 PR を実施。 ※掲載希望等は経産省までお問い合わせください。	経済産業省地域産業基盤整備課 https://www.meti.go.jp/policy/local_economy/koujourittihou/tekichityousa/guide.html 
地域エコシステムへの外国・外資系企業誘致活動	自治体、企業等	1 国内各地域の魅力や投資環境に関する情報発信 国内各地域に関する産業の魅力や投資環境などに関する情報を地域進出支援ナビで外国企業に向けて発信。 2 地域エコシステムへの外国・外資系企業誘致活動支援 地域への外国企業誘致及びに国際協業連携を推進させるため、地域エコシステム関係者(自治体、大学・研究機関、地域企業、産業コミュニティ、スタートアップ・エコシステム拠点都市関係者等)を対象に支援ツールを提供。 ※募集等が終了している場合もあるため、詳細は最寄りの JETRO 国内事務所までお問い合わせください。	JETRO 「地域への投資とビジネスチャンス」 https://www.jetro.go.jp/invest/region/  「地域エコシステムへの外国・外資系企業誘致活動」 https://www.jetro.go.jp/invest/jetros_support/localgovernments.html 

その他、主に立地企業等にご活用いただけるメニュー(補助金や税制等)として、以下のページで支援施策を取りまとめておりますので、ご確認ください。

国内投資促進パッケージ施策集

https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kokunai_toushikakudai_forum/index.html

中堅企業向け施策

https://www.kantei.go.jp/jp/singi/katsuryoku_kojyo/index.html

中小企業向け施策

<https://www.chusho.meti.go.jp/koukai/yosan/support/index.html>

※ 紹介した各種制度は、時期によっては公募等が終了している場合もありますので、詳細は各サイト等をご確認ください。

第6章 関係法令一覧

ここでは、産業用地整備等に係る主な関係法令をとりまとめました。なお、企業立地後の法令対応（建物建築、操業等）は、企業側で対応が必要となります。

※法制度によっては自治体への権限移譲により申請先が異なるほか、自治体ごとに条例で規制している制度もあるため、手続の際は別途ご確認ください。

第1節 用地取得・造成関連

法令名称等	申請期限 / URL
【国土利用計画法（昭和49年法律第92号）】 ①土地取引に関する届出（法第23条） 下記以上の面積の用地を取得した場合に届出が必要 （ただし、地方自治体、土地開発公社等の所有する土地は除く） ・市街化区域：2,000㎡以上 ・市街化区域以外の都市計画区域：5,000㎡以上 ・都市計画区域外：10,000㎡以上	契約締結の日から2週間以内に買主が市町村長を経由して都道府県知事又は政令指定都市長へ届出が必要 https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudo-keikaku_tk3_000008.html 
【宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）】 ①宅地造成等工事規制区域内で下記のいずれかの行為に該当する場合、許可が必要（法第12条） ・盛土で高さが1m超の崖を生ずるもの ・切土で高さが2m超の崖を生ずるもの ・盛土と切土を同時に行い、高さが2m超の崖を生ずるもの ・盛土で高さが2m超となるもの ・盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超となるもの ②特定盛土等規制区域で下記のいずれかの行為に該当する場合、許可が必要（法第30条） ・盛土で高さが2m超の崖を生ずるもの ・切土で高さが5m超の崖を生ずるもの ・盛土と切土を同時に行い、高さが5m超の崖を生ずるもの ・盛土で高さが5m超となるもの ・盛土又は切土をする土地の面積が3,000㎡超となるもの ③特定盛土等規制区域で下記のいずれかの行為に該当する場合、届出が必要（法第27条） ・盛土で高さが1m超の崖を生ずるもの ・切土で高さが2m超の崖を生ずるもの ・盛土と切土を同時に行い、高さが2m超の崖を生ずるもの ・盛土で高さが2m超となるもの ・盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超となるもの ※上記に当てはまらない場合であっても、県ごとに手続が必要となる事業の要件、必要な手続内容等を条例で定めている場合がある。	①、②については、工事着手前に都道府県知事、政令指定都市・中核市の長の許可が必要 ③については、工事に着手する日の三十日前までに、都道府県知事、政令指定都市・中核市の長に届出が必要 https://www.mlit.go.jp/toshi/web/morido.html 

法令名称等	申請期限 / URL
【森林法（昭和 26 年法律第 249 号）】 ① 林地開発許可制度（法第 10 条の 2） 対象となる森林は、森林法第 5 条の地域森林計画の対象民有林（保安林、保安施設地区及び海岸保全区域内の森林を除く。） ② 保安林の解除（法第 26 条、26 条の 2）・伐採許可及び作業許可（法第 34 条）	開発行為を行うまでに都道府県知事の許可、保安林解除の手続が必要 https://www.rinya.maff.go.jp/j/tisan/tisan/con_4.html  https://www.rinya.maff.go.jp/j/tisan/tisan/con_2.html 
【農業振興地域の整備に関する法律（農振法）（昭和 44 年法律第 58 号）】 農業振興地域整備計画の変更（農振除外）（法第 13 条）	農地転用許可申請前に農用地区域からの除外が必要 https://www.maff.go.jp/j/nousin/noukei/totiriyo/t_sinko/sinko_01.html 
【農地法（昭和 27 年法律第 229 号）】 農地転用の許可（法第 4 条） 農地転用のための権利移転等の許可（法第 5 条）	開発行為を行う前に転用許可権者の許可が必要 https://www.maff.go.jp/j/nousin/noukei/totiriyo/nouchi_tenyo.html 
【都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）】 一定規模以上の開発行為を行う場合、許可が必要（法第 29 条） 市街化区域：1,000㎡以上 （三大都市圏の既成市街地・近郊整備地域等は 500㎡）※ 市街化調整区域：原則全て 非線引き都市計画区域：3,000㎡以上※ 準都市計画区域：3,000㎡以上※ 都市計画区域及び準都市計画区域外：1ha 以上 ※ 条例で引き下げ可	開発行為を行うまでに、都道府県知事等の許可が必要 https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_fr_000046.html 
【砂防法（明治 30 年法律第 29 号）】 砂防指定地内における行為の制限（法第 4 条）	行為の着手前に都道府県知事の許可が必要 https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sabo/sabositeichi.html 
【津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）】 津波災害特別警戒区域内における特定開発行為の制限（法第 73 条）	開発行為を行う前に都道府県知事（政令指定都市又は中核市の区域内にあってはそれぞれの長）の許可が必要 https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/point/tsunamibousai.html 

法令名称等	申請期限 /URL
【特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）】 ①雨水浸透阻害行為の許可（法第30条） ②保全調整池における行為の制限（法第46条） ③貯留機能保全区域内における行為の制限（法第55条） ④浸水被害防止区域内における特定開発行為の制限（法第57条）	① 雨水浸透阻害行為の着手前に都道府県知事（政令指定都市又は中核市の区域内にあってはそれぞれの長）（以下この欄において「都道府県知事等」という。）の許可が必要 ② 行為に着手する日の30日前までに都道府県知事等に届出が必要 ③ 行為に着手する日の30日前までに都道府県知事等に届出が必要 ④ 特定開発行為を行う前に都道府県知事等の許可が必要 https://www.mlit.go.jp/river/kasen/tokuteito-shikasen/index.html 
【急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）】 急傾斜地崩壊危険区域における行為の制限（法第7条）	行為の着手前に都道府県知事の許可が必要 https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sabo/kyuukeisya.html 
【地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）】 地すべり防止区域内における行為の制限（法第18条） ばた山崩壊防止区域内における行為の制限（法第42条）	行為の着手前に都道府県知事の許可が必要 https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sabo/zisuberiboushikuiki.html 
【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（平成12年法律第57号）】 土砂災害特別警戒区域における特定開発行為の制限（法第10条）	開発行為を行う前に都道府県知事の許可が必要 https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sabo/linksinpou.html#gaiyou 
【文化財保護法（昭和25年法律第214号）】 土木工事等のための発掘の届出・指示等（法第93、94条） 遺跡発見の届出・停止命令等（法第96、97条） 都道府県又は市の教育委員会が処理する事務（法第184条） 【文化財保護法施行令（昭和50年政令第267号）】 都道府県又は市の教育委員会が処理する事務（第5条）	周知の埋蔵文化財包蔵地で土木工事等のために発掘する場合は、法に定める期限までに文化庁長官に届出や通知が必要 遺跡発見の届出は、遅滞なく文化庁長官に届出や通知が必要 上記届出や通知の受理等は都道府県教育委員会（条例の定めがある場合は都道府県）が行う https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkashingikai/bunkazai/sekaitokubetsu/01/sanko_4_1.html 

法令名称等	申請期限 /URL
【消防法（昭和 23 年法律第 186 号）】 消防用設備等の設置について（法第 17 条、第 17 条の 14）	工事着工前に消防長又は消防署長に届出が必要 https://www.soumu.go.jp/menu_hourei/shoubou.html 
【火災予防条例（例）（昭和 36 年自消甲予発第 73 号）】 防火対象物の使用開始の届出等（火災予防条例（例）第 43 条） 火を使用する設備等の設置の届出（火災予防条例（例）第 44 条） ※ 各市町村等の条例の定めによるため、詳細は所轄の消防署にお問い合わせください。	使用開始前に消防長（消防署長）に届出が必要 https://www.fdma.go.jp/laws/laws/items/20230531_jouirei.pdf 

第2節 建築関連

自治体により地域地区や地区計画等の定めにより建築物の制限がある場合がありますので、別途ご確認ください。

法令名称等	申請期限 /URL
【工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）】 製造業、ガス供給業、熱供給業、電気供給業（水力、地熱、太陽光発電所は除く）であり、下記のいずれかの要件に該当する場合、緑地等の整備や生産施設の設置面積に関する基準があり、届出が必要（法第 6 条） ・敷地面積：9,000 ㎡以上 ・建築物の建築面積の合計：3,000 ㎡以上 ※ 工業団地特例 工業団地の共通施設として適切に配置された緑地等がある場合、各工場等の固有の敷地面積の大小に応じて比例配分し、固有の敷地面積や緑地等の面積に加算することができる（法第 4 条第 1 項第 3 号イ）	着工の 90 日前までに市町村長へ届出が必要 https://www.meti.go.jp/policy/local_economy/koujourittihou/index.html 
【建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）】 下記のいずれかに該当する工事を行う場合、届出が必要（施行令第 2 条） ・床面積 80 ㎡以上の建築物の解体 ・床面積 500 ㎡以上の建築物の新築・増築 ・請負金額 1 億円以上の建築物の修繕・模様替等工事（リフォーム等） ・請負金額 500 万円以上の建築物以外の工作物の工事	着工までに建築主事又は指定確認検査機関に確認が必要 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/index.html 

法令名称等	申請期限 /URL
【建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）（平成 12 年法律第 104 号）】 下記のいずれかに該当する工事を行う場合、届出が必要（施行令第 2 条） ・床面積の合計が 80 ㎡以上の建築物の解体 ・床面積の合計が 500 ㎡以上の建築物の新築・増築 ・請負代金の額が 1 億円以上の建築物の修繕・模様替等工事（リフォーム等） ・請負代金の額が 500 万円以上の建築物以外の工作物の工事	工事に着手する日の 7 日前までに都道府県知事に届出が必要 https://www.env.go.jp/recycle/build/gaiyo.html  https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/region/recycle/d03project/d0303/page_030306reference.htm 
【都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）】 市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、建築物の新築・改築・用途変更等を行う場合、許可が必要（法第 43 条）	建築行為を行うまでに、都道府県知事等の許可が必要 https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_fr_000046.html 
【道路法（昭和 27 年法律第 180 号）】 ① 承認工事（法第 24 条） 道路管理者以外の者が道路に関する工事を行う場合、道路管理者の承認が必要 （例） ・車道から民地への出入口を設ける又は出入口を拡幅したい場合に、車道と歩道の境にある縁石ブロックを除却する ・市道から民地への車両の進入路を設ける場合に高低差を解消する ・市道敷きに側溝を敷設する 等 ② 道路占用許可（法第 32 条） 道路区域内で一定の施設の設置や施工をするために、道路を占用する場合、許可が必要	① 工事着手前に道路管理者の承認が必要 ② 占用開始前に道路管理者の許可が必要 https://www.mlit.go.jp/road/senyo/index.html 
【津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）】 津波災害特別警戒区域内における特定建築行為の制限（法第 82 条）	特定建築行為を行う前に都道府県知事（政令指定都市又は中核市の区域内にあってはそれぞれの長）の許可が必要 https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/point/tsunamibousai.html 
【特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）】 浸水被害防止区域内における特定建築行為の制限（法第 66 条）	特定建築行為を行う前に都道府県知事（政令指定都市又は中核市の区域内にあってはそれぞれの長）の許可が必要 https://www.mlit.go.jp/river/kasen/tokuteito-shikasen/index.html 

法令名称等	申請期限 /URL
【砂防法（明治 30 年法律第 29 号）】 砂防指定地内における行為の制限（法第 4 条）	行為の着手前に都道府県知事の許可が必要 https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sabo/sabositeichi.html 
【急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）】 急傾斜地崩壊危険区域における行為の制限（法第 7 条）	行為の着手前に都道府県知事の許可が必要 https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sabo/kyuukeisya.html 
【地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）】 地すべり防止区域内における行為の制限（法第 18 条） ばた山崩壊防止区域内における行為の制限（法第 42 条）	行為の着手前に都道府県知事の許可が必要 https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sabo/zisuberiboushikuiki.html 

第 3 節 環境関連

法令名称等	申請期限 /URL
【土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）】 ① 3,000 m ² 以上の土地を形質変更（掘削、造成、切土、盛土）する場合に届出が必要（法第 4 条第 1 項） ② 都道府県知事が①の届出を受けた場合で、当該土地について土壌汚染のおそれがあると判断した場合には、土壌汚染状況に関する調査実施・結果報告が必要（同条第 3 項） ※ ①の届出と同時に当該調査実施・結果報告を行うことも可能（同条第 2 項）	土地の形質変更に着手する 30 日前までに都道府県知事へ届出が必要 https://www.env.go.jp/water/dojo/wpcl.html 
【環境影響評価に係る条例】 定められた要件に該当する事業を実施する場合、事業計画を策定する段階で環境影響評価の実施が必要。 ※ 都道府県及び環境影響評価法政令市毎に制度を運用しており、条例名や手続が必要となる事業の要件、必要な手続内容等が異なる。	事業計画を策定する段階での実施が必要 http://assess.env.go.jp/1_seido/1-4_jichitai/index.html 
【鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（鳥獣保護管理法）（平成 14 年法律第 88 号）】 鳥獣保護区特別保護地区における開発行為（建築物その他の工作物の設置、水面の埋立又は干拓、木竹の伐採等）については、事前に環境大臣又は都道府県知事の許可が必要（法第 29 条第 7 項）	開発行為を行う前に環境大臣又は都道府県知事の許可が必要 https://www.env.go.jp/nature/choju/area/area1.html 

法令名称等	申請期限 /URL
【自然環境保全法（昭和四十七年法律第八十五号）】 ① 原生自然環境保全地域では、自然生態系に影響を与える行為は原則禁止。（法第十七条） ② 自然環境保全地域特別地区では、行為の着手前に、環境大臣の許可が必要。（法第二十五条） ③ 自然環境保全地域普通地区では、行為の着手前に、環境大臣に届出が必要。（法二十八条） ※ 都道府県自然環境保全地域については、都道府県条例によって区域及び必要な手続等が定められているため、詳細は各都道府県の担当部局に確認すること。	② 行為の着手前に、環境大臣の許可が必要 ③ 届出後30日を経過した後でなければ行為に着手してはならない。 https://www.env.go.jp/nature/hozen/law.htm 
【自然公園法（昭和三十二年法律第百六十一号）】 ① 特別地域で工作物の新・改・増築、土地の形状変更、木竹の伐採等をする場合、許可が必要。（法第二十条） ② 特別保護地区で工作物の新・改・増築、土地の形状変更、木竹の伐採等をする場合、許可が必要。（法第二十一条） ③ 普通地域で大規模な工作物の新・改・増築、土地の形状変更等をする場合、届出が必要。（法第三十三条） ※ 都道府県立自然公園については、都道府県条例によって区域及び必要な手続等が定められているため、詳細は各都道府県の担当部局に確認すること。	① 国立公園は環境大臣又は都道府県知事の許可、国定公園は都道府県知事の許可が必要 ② 国立公園は環境大臣の許可、国定公園は都道府県知事の許可が必要 ③ 国立公園は環境大臣又は都道府県知事への届出、国定公園は都道府県知事への届出をし、届出後30日を経過した後でなければ行為に着手してはならない https://www.env.go.jp/seisaku/list/nature-park_law.html 
【絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律（種の保存法）（平成四年法律第七十五号）】 ① 管理地区の区域内において一定の行為※をする場合、環境大臣の許可を受けなければならない。（法第三十七条） ② 生息地等保護区の区域で管理地区の区域に属さない部分の区域内において一定の行為をする場合、環境大臣に対象区域内の一定の行為に係る届出を行わなければならない。（法第三十九条） ※ 例えば、建築物その他の工作物の新築・改築・増築、土地の形質を変更させること、土石採取、水面の埋め立てや干拓、河川等の水位及び水量に増減を及ぼさせることなど	① 行為の着手前に許可の申請が必要 ② 届出後30日を経過した後でなければ行為に着手してはならない https://www.env.go.jp/nature/kisho/hogoku/index.html 

法令名称等				申請期限 /URL	
【大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）】				施設の設置又は変更の 60 日前までに届出が必要 https://www.env.go.jp/air/osen/law/law.html 	
ばい煙発生施設	ばい煙	硫黄酸化物	K 値規制		
		ばいじん	施設の種類及び		
		有害物質	規模ごとの濃度規制		
揮発性有機化合物排出施設	揮発性有機化合物		施設の種類ごとの濃度規制		
水銀排出施設	水銀		施設の種類ごとの濃度規制		
一般粉じん発生施設	一般粉じん		構造・使用・管理の基準		
特定粉じん排出等作業	特定粉じん（石綿）	・ 建築物等の解体等工事を行う場合に石綿含有建材等の使用の有無の調査（事前調査）を実施し、一定規模以上の工事の場合は、調査結果の報告が必要		特定粉じん排出等作業の 14 日前までに届出が必要 https://www.env.go.jp/air/osen/law/law.html 	
		・ 吹付石綿、石綿含有断熱材等の除去作業を行う場合は届出が必要			
【水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）】				施設の設置又は変更の 60 日前までに届出が必要 https://www.env.go.jp/water/water_pamph/index.html 	
有害物質貯蔵指定施設	設置等に際して届出が必要（第 5 条、第 7 条、第 10 条、第 11 条） 構造基準等の遵守（第 12 条の 4） 定期点検の義務（第 14 条）				
特定施設	設置等に際して届出が必要（第 5 条、第 7 条、第 10 条、第 11 条） 濃度規制（第 12 条） 総量規制（東京湾、伊勢湾（三河湾を含む）、瀬戸内海（大阪湾を含む）の関係地域のみ）（第 12 条の 2） ※ 有害物質使用の場合、有害物質貯蔵指定施設と同様の規制及び汚水等の地下浸透の禁止（第 12 条の 3、第 12 条の 4、第 14 条） ※ 「瀬戸内海環境保全特別措置法（昭和 48 年法律第 110 号）」に定める瀬戸内海の関係府県の区域において、事業場からの総排出量が最大 50 m³ / 日以上の場合は設置許可が必要（法第 5 条）				
みなし指定地域特定施設	濃度規制 総量規制（東京湾、伊勢湾（三河湾を含む）、瀬戸内海（大阪湾を含む）の関係地域のみ）				

法令名称等	申請期限 /URL
【湖沼水質保全特別措置法（昭和 59 年法律第 61 号）】 ① 指定施設に該当する場合、設置等に際して届出が必要 （法第 15 条、第 17 条、第 18 条） ② 湖辺環境保護地区内における行為に該当する場合、届出が必要 （法第 30 条）	湖辺環境保護地区内における行為 の 30 日前までに届出が必要 https://www.env.go.jp/water/water_pamph/index.html 
【騒音規制法（昭和 43 年法律 98 号）】 ① 指定地域内の工場又は事業場に特定施設を設置等する場合、届出が必要となり、規制基準が適用となる（法第 6 条、第 12 条） ② 指定地域内で特定建設作業を伴う建設工事を施工する場合、届出が必要となり、規制基準が適用となる（法第 14 条、第 15 条）	特定施設の設置工事の 30 日前まで、特定作業の開始 7 日前までに市町村長に届出が必要 https://www.env.go.jp/air/noise/low-gaiyo.html 
【振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）】 ① 指定地域内の工場又は事業場に特定施設を設置等する場合、届出が必要（法第 6 条、第 12 条） ② 指定地域内で特定建設作業を伴う建設工事を施工する場合、届出が必要となり、規制基準が適用となる（法第 14 条、第 15 条）	特定施設の設置工事の 30 日前まで、特定作業の開始 7 日前までに市町村長に届出が必要 https://www.env.go.jp/air/sindo/low-gaiyo.html 

関係各所との事業調整を見据えた計画的な整備

ポイント

1. 市が事業主体となって整備を実施
2. 県・地元との協議に時間を要することを念頭に用地やスケジュールを選定
3. 長期相続登記未了地の対応も事業期間に含まれる

概要

山形県のほぼ中央部に位置する天童市。首都圏へも好アクセスを誇り、陸路、空路共に利便の良い県内交通の要所となっています。

既存の工業団地の分譲が進んだため、産業用地不足となり、平成28年度に適地選定を開始。市の課題でもあった農業従事者の雇用や農地の利用集積などを実施し農業構造の改善をするため、市が事業主体となり、農村産業法を活用して山口西工業団地の整備に着手しました。令和元年度造成開始、分譲開始から2年で分譲率90%超を達成しています。



山口西工業団地空撮

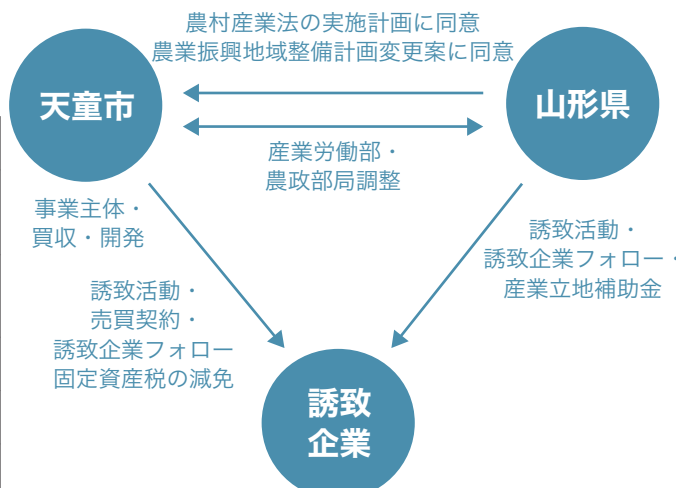
産業用地整備の経緯

本市の農業は、いち早く土地基盤整備事業、農業近代化施設整備事業等に積極的に取り組み、県内有数の農業生産地域として大きな役割を果たしてきましたが、農業就業人口の減少や高齢化の進展により、農地の保全機能や農村集落の維持機能が低下しつつありました。そのため、兼業農家の後継者を地元に残めるとともに不安定就業者の安定雇用を確保すること、Uターンをはじめ、市外に就業する若者たちの市内就業への切替え、認定農業者等の担い手への農地の利用集積を促進し、農業と産業との均衡ある発展を必要としています。

市内には木工製品をはじめ、精密機械部品から医薬品まで、幅広い産業が集積しており、産業用地に安定した優良企業を誘致することは、農業従事者をはじめとした、市民の新たな雇用の場となるほか、産業用地周辺の農業構造の改善にもつながります。国の施策を生かし、総合計画及び農業基本計画を計画的に推進しながら、農村産業法を使い、企業の多様な立地需要に対応するため山口西工業団地の整備を実施しました。

事業スケジュールと事業相関図

平成28年度	適地選定
平成29年度	地権者説明、用地測量、基本設計、農村地域産業導入実施計画（案）策定
平成30年度	用地交渉、実施設計、農振除外・農地転用手続、都市計画決定
令和元年度	造成工事（第一期）
令和2年度	分譲開始（第一期）、造成工事（第二期）
令和3年度	分譲開始（第二期）



【整備情報】 開発面積：約 22.7ha 分譲面積：約 18.8ha 分譲区画：8 区画 分譲開始：令和 2 年度

【自治体情報】 人口：61,052 人 面積：113.02km² 令和 5 年度行政予算：27,780 百万円

製造品出荷額（令和 3 年度経済センサス）：196,385 百万円

事業主体や事業方法の検討ポイント

天童市には土地開発公社等の産業用地整備を行える団体がなく、市が事業主体となって整備を実施しました。

市の課題であった農業従事者の雇用や農地の利用集積などを実施し、農業構造の改善を図るため、直近で整備した天童インター産業団地と同じ農村産業法を活用した土地利用調整による産業用地整備を選択しました。

開発推進時の課題と解決方法

事業当初は農振除外や農地転用許可、下水道認可、地区計画策定などのプロセスや、県や担当部署との調整にどの程度時間を要するか想定することができず、関係機関との相談を重ねながら、土地利用調整を進めました。

また、長期間にわたり相続登記が未了となっている土地への対応が課題となっており、法定相続人の割り出しや、相続割合の計算、地権者対応等、用地買収に至るまでの手続きに相当の期間を要することが懸念されましたが、一部業務を司法書士に委託することで対応しました。

企業誘致の手法

民間の信用調査会社より購入したデータを基に企業立地動向調査（アンケート）を実施しました。既存の産業団地の分譲時に問い合わせがあった企業の情報も市役所内に蓄積されており、誘致活動に活用しています。山形県東京事務所に市の職員を派遣し、首都圏企業の立地動向に関する情報収集も行い、農村産業法の実施計画策定前に立地希望企業と希望面積などの調整を実施しました。

市としては製造業をメインに誘致活動を実施し、半導体関連など想定以上の規模の企業が立地することとなりました。

誘致後の企業フォロー

定期的な訪問を実施しているほか、企業からの問い合わせには迅速に対応しています。

立地企業の人材確保に対応するため、商工会議所等の団体と協力して市内の学校向けに説明会を実施。また、若者の人口流出を抑制するため、若い担い手の地元への帰省を見据え、企業誘致パンフレットを「二十歳を迎える会」で配布し、立地企業を周知しています。

全体を通してうまくいった点や今後の課題

良質な地盤と地下水が利用できることから、製造業のニーズに合致し、分譲開始から 2 年で製造業 4 社が立地し、分譲率が 90%を超えました。

一方で、半導体関連企業が立地したため、工場排水の取扱いや電力の確保について課題が生じました。特に電力供給に関しては、市内の既存供給設備の送電能力を超過することから、新たな供給ルートの構築が必要となり、行政と立地企業、電力会社との間で調整協議が発生しました。

電力や給排水設備等の周辺インフラに関して関係団体との事前協議が重要です。また、開発地が農振農用地の場合、土地利用調整を要することを念頭に用地の選定やスケジュールを設定する必要があります。

地域未来投資促進法を活用した新工場の用地開発

ポイント

1. 事業者からの要望により、既存工場の隣接地に新工場用地を開発
2. 県内初の地域未来投資促進法の事例であったため、関係各所との協議に時間を要した
3. 協議に時間を要しても、本用地に対する事業者側の強い開発意向があった

概要

富山県の北西部に位置し、県西部の中核的都市としての役割を担う高岡市。市内には高い技術力と成長性を有した企業が数多く立地し、日本海側有数の産業集積を誇る「ものづくりのまち」として発展を続けています。

事業者からの強い開発意向があった土地において、関係各所との協議を経て、地域未来投資促進法を活用した開発を行いました。



新工場建設対象地

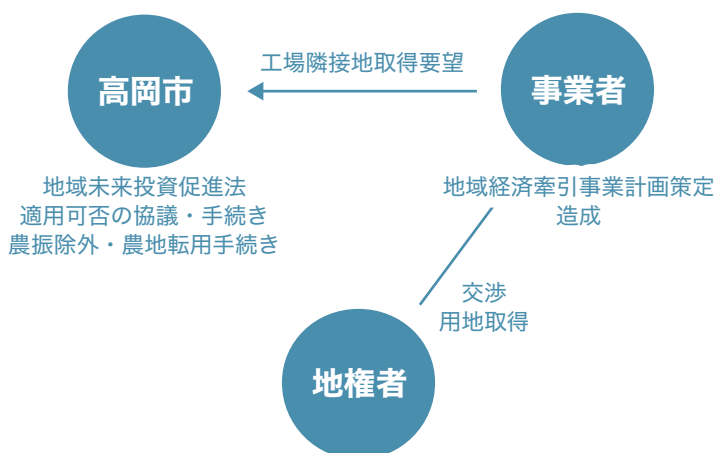
産業用地整備の経緯

高岡市内にて操業中の事業者から、生産性向上を図るため既存工場の隣接地の用地を取得し、新工場を増設したいとの要望が寄せられました。

既存工場との近接性が不可欠であり、事業者が隣接地での開発を強く希望されました。制約が多い中、様々な開発手法を検討し、県との協議を経て、地域未来投資促進法を活用した開発を行いました。

事業スケジュールと事業関連図

平成20年度	企業が新工場用地整備を計画
平成21～27年	・社会情勢の影響により、当初計画を変更（2期計画に分割して整備） ・社会情勢の回復を見込み、第2期に着手するもこの間に農地法の改正により整備が困難となる
平成29年度	地域未来投資促進法が施行 同法にて土地利用を計画 土地利用協議
平成30年度	土地利用調整計画策定 地域経済牽引事業計画策定
平成31年度	農振除外・農地転用手続き開始 用地取得 造成工事



【整備情報】 開発面積：約 1.5ha 地域牽引事業計画策定：平成 30 年度

農地転用：平成 31 年 工事着工：令和 2 年

【自治体情報】 人口：165,714 人 面積：209.58km² 令和 5 年度行政予算：68,896 百万円

製造品出荷額（令和 3 年度経済センサス）：391,236 百万円

開発推進時の課題と解決方法

本用地は市街化調整区域であるものの、都市計画法上は既存工場の拡張であれば既存敷地の同等面積まで開発が可能であること、当初計画時（平成 20 年）では農地区分上の第 2 種農地に該当し、農地転用ができる見込みであったことから、地権者との交渉が進んでいました。一方で、社会情勢の影響を受け、一团的な開発を二分割にして整備する計画に変更したところ、2 期目に着手した時点で農地転用に制約があることが発覚します。具体的には、平成 21 年の農地法改正（第 1 種農地の集団性基準の厳格化）により、第 2 種農地から原則転用不可とされる第 1 種農地に変更されていました。不許可の例外として隣接敷地の 1/2 までは転用が可能とされていますが、今回の整備計画には合致せず、農振除外・農地転用で、一团的な開発の可能性を模索するも断念しました。

平成 29 年に地域未来投資促進法が施行され、同法の土地利用に係る特例措置について、本案件の適用可否について富山県に相談を実施。県内初の事例であったため、協議に時間を要したものの、同法を活用した開発を行うこととなりました。

平成 30 年に重点促進区域を設定のうえ、土地利用調整計画を策定し、同年、事業者において地域経済牽引事業計画を策定。平成 31 年より農振除外手続き・農地転用手続きを経て事業者が地権者より用地を取得し、開発工事に着手しました。

事業主体の検討ポイントと民間事業者との役割分担

市内に複数の産業団地がありますが、基本的には行政主導で先行造成型の産業団地開発を実施しています。一方、個別事業者の開発については、本市の土地利用計画と照らし合わせ、合致する箇所について地域未来投資促進法を活用しています。

本用地の整備にあたっては、事業者の希望する土地を開発するまでの法的支援を高岡市で実施。最終的な地権者との用地交渉・取得、造成は事業者が行いました。

企業誘致の手法

高岡市では、企業誘致パンフレットに農地転用や市街化調整区域における開発許可について記載し、周知活動を行っています。

現在は販売可能な市所有の用地がないため、新たな企業立地の受皿確保に向けて取り組んでいるほか、高岡市内の空き工場等の遊休事業用不動産の情報サイトにより情報提供を行っています。

様々な企業立地助成制度のほか、先端機器を用いたデザイン・設計・製品開発などの技術支援機関、産学官の共同研究の橋渡しを行う産業支援機関なども充実していることが企業誘致の後押しとなっています。

全体を通してうまくいった点や今後の課題

地域未来投資促進法の活用は高岡市、富山県として初の事例であったため、法の適用可否の協議・手続きに時間を要しました。本用地は既存工場の隣接地への新工場建設を希望する事業者側の強い開発意向があったため、事業者側の理解を得ることができました。

事業者から用地の要望があった場合、スピード感が重要となりますが、市街化調整区域では操業開始までのスケジュールが不確定のため敬遠される傾向にあり、造成済みの用地が優先となります。

高岡市において、地域未来投資促進法を活用した土地利用調整の最大のメリットは、事前に土地利用調整が行われることで、開発できなかった土地を開発できるようになったことと考えています。また、市街化編入による用地開発は、「市街化区域に面している」「複数の企業が立地する」、地域未来投資促進法による用地開発は「市街化区域に面していない」「一事業者の強い開発意向があること」と使い方を区別しています。

土地開発公社の活用と住民理解による産業用地開発

ポイント

1. 太田市土地開発公社を事業主体に
2. 産業団地に対する住民の理解があり、開発に同意を得られやすい環境
3. 市街化区域編入により、道路や下水道など都市施設整備を計画的に実施

概要

関東平野の北部、群馬県南東部に位置する太田市。都心から車で約1時間の好アクセスで、自動車製造を中心とした北関東随一の工業都市です。隣接する伊勢崎市とともに施行時特例市に指定されています。

市内に多くの産業団地を有し、企業からの新たな用地の要望も多数寄せられていた中、地元住民の強い意向により、新たにおおた渡良瀬産業団地の開発に着手しました。平成29年度に造成着手、分譲開始。令和3年度に全22区画が完売しました。



おおた渡良瀬産業団地空撮

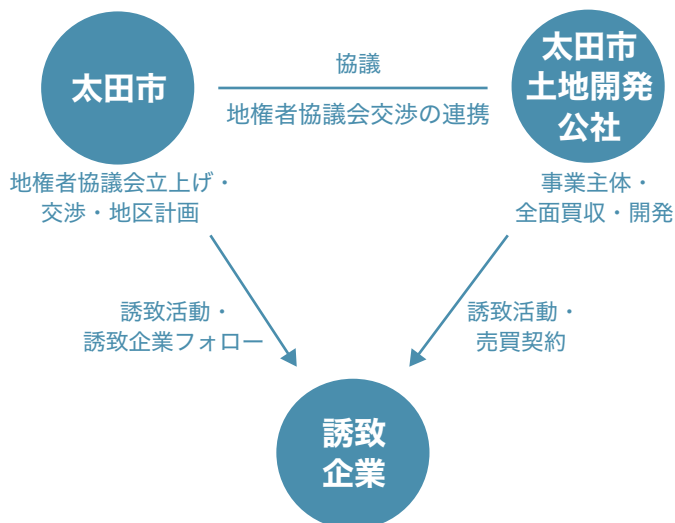
産業用地整備の経緯

市内26か所の既存の産業団地がすべて分譲され、進出を希望する企業向けに新たな用地整備が求められていたなか、地元住民から土地を有効活用してほしいという強い要望があり、開発に着手しました。

おおた渡良瀬産業団地は、国道50号と北関東自動車道の複数のIC至近の好アクセスを誇り、既存の産業・物流拠点（太田リサーチパーク、太田流通団地）にも隣接しています。産業団地としてふさわしい広さの土地が確保でき、自然災害も少ない好立地であったことから計画が進みました。

事業スケジュールと事業相関図

平成24年度	適地選定
平成25年度	地元陳情、地元説明会
平成28年度	農林調整、市街化区域編入 地区計画策定
平成29年度	分譲開始、造成開始
令和3年度	全22区画完売



【整備情報】 開発面積：約 51.9ha 分譲面積：約 35.2ha 分譲区画：22 区画 分譲開始：平成 29 年度
【自治体情報】 人口：222,403 人 面積：175.54km² 令和 5 年度行政予算：89,400 百万円
製造品出荷額（令和 3 年度経済センサス）：2,269,360 百万円

開発推進時の課題と解決方法

太田市は関東平野に位置するため、大規模な土地のほとんどが農業振興地域の農用地区域に指定されており、開発するには当該土地の農振除外の手続きが必要となりますが、地元住民からの開発要望があったこともあり、農林調整を行い市街化編入を進めることができました。

用地の買収にあたっては、地元住民の基本合意が取れていたため比較的スムーズに進み、ほとんどの土地を一括買収しました。

事業主体や事業方法の検討ポイント

事業主体の検討にあたっては、群馬県企業局と協議を行ったものの、県としては売れ残りのリスクや財政上の理由により太田市の意向と合致せず、太田市土地開発公社が事業主体となりました。

企業誘致の手法

市内外の企業に用地需要調査（アンケート）を実施。産業用地のパンフレットやチラシを作成し、問い合わせがあった企業には直接訪問をして立地企業を開拓しました。特に、製造業・物流業の事業所に優先的にアプローチを行いました。

地区計画については、地元住民の意見を踏まえ、エリアを分けて準工業地域と工業専用地域に指定して立地誘導を図りました。一部エリアの準工業地域の指定は、病院等の立地希望を反映したものです。

誘致後の企業フォロー

分譲開始から数年が経過し、立地企業の大半が操業を開始。年末に各企業を個別訪問し、産業団地の使い勝手や道路の状況、業界団体の状況などについてヒアリングを実施し、コミュニケーションを取っています。

産業団地内の道路は一般住民も使用するため、問題があれば各担当部門に情報共有し、問題解決を図っています。

全体を通してうまくいった点や今後の課題

50ha を超える大規模な土地を産業団地として整備している事例は多くありません。太田市は北関東随一の工業都市として、自動車産業を中心とした製造業がまち全体を支えていることから、産業団地の必要性について地元住民にご理解いただいております、地元の同意を得られやすい環境でした。

また、高齢化に伴う農家の跡取り不足等により、農地の維持が難しく、土地を手放したいという意向が多いことも、産業用地整備の合意形成への後押しになっていると考えます。

各種リスク低減に向けた民間業務代行による開発

ポイント

1. 財政負担や地権者リスクを抑える手法として、民間事業者による業務代行を採用
2. 事前に用地需要調査を実施し、民間事業者が安定して事業を進められるようフォロー
3. 協定の締結により民間事業者のノウハウを活用

概要

静岡県東部に位置し、首都圏からのアクセスも良好な交通の要所である三島市。北伊豆の文化経済の中心地としての役割も担っています。

工業用地不足のため平成 19 年度より適地調査を開始し、用地開発にあたっては、市の財政負担や地権者のリスクを抑えることを考え、事業主体に民間活力を導入しました。

開発手法として業務代行による組合施行の土地区画整理事業を取り入れ、民間事業者による用地買収を行うことで、地権者のリスクを抑えるようにしました。平成 28 年度に土地区画整理事業に着手し、三ツ谷工業団地の造成開始、令和元年度工事完了、令和 3 年度に全 6 区画が完売しています。



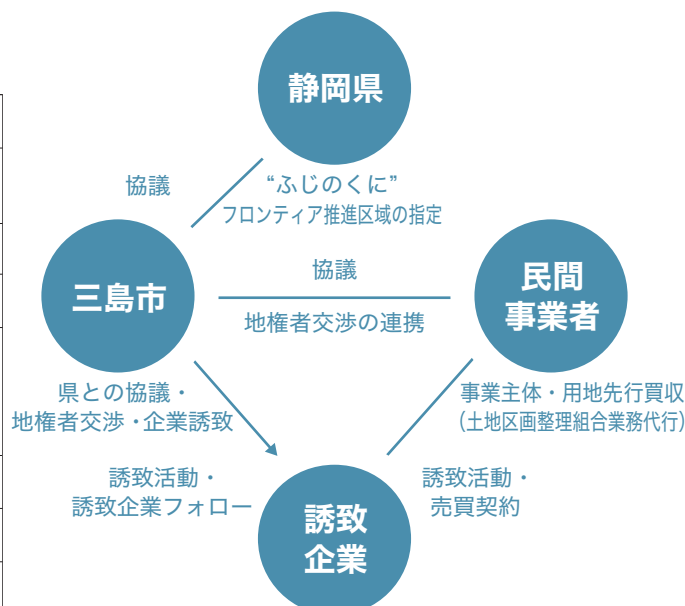
三ツ谷工業団地空撮

産業用地整備の経緯

「文教都市」や「水の都」として工業とは無縁のイメージ戦略でまちづくりを進めていたなか、地方自治体に自律的な財政運営が求められるようになり、持続可能な財政運営や雇用の場の確保を目指して不足していた工業用地の適地調査に着手しました。東日本大震災により、防災や BCP の観点から高台の用地需要が増加したことも海に接地していない三島市の産業用地整備の後押しとなりました。

事業スケジュールと事業相関図

平成19年度	適地調査
平成24年度	開発主体・開発手法検討、 各種関係機関・地権者との事前協議
平成25年度	開発手法変更、総合特別区域に指定
平成26年度	農林調整、土地利用協議
平成27年度	都市計画決定 (市街化区域編入、工業地域の指定、 土地区画整理事業、地区計画決定)
平成28年度	造成工事開始
令和元年度	造成工事完了
令和3年度	全 6 区画完売



【整備情報】 開発面積：約 21.1ha 分譲面積：約 11.6ha 分譲区画：6 区画 分譲開始：令和元年度
【自治体情報】 人口：107,204 人 面積：62.02km² 令和5年度行政予算：42,480 百万円
製造品出荷額（令和3年度経済センサス）：164,284 百万円

事業手法の検討ポイント

本用地は市街化調整区域及び農振農用地を有し、平成 18 年にまちづくり 3 法（都市計画法（土地利用規制）・中心市街地活性化法（市街地の整備改善及び商業等の活性化）・大規模小売店舗立地法（周辺的生活環境の配慮））が改正されていた動きも踏まえ、自治体の財政負担、地権者のリスクの低減を図る開発手法を検討。農林調整を行い、計画地を市街化区域に編入し、土地区画整理事業の実施による整備を行うこととしました。

事業主体の検討ポイントと民間事業者との役割分担

自治体主体では一時的な財政負担が大きく、用地取得等に関する人材不足の問題点もあり、民間事業者を業務代行者とした組合施行の土地区画整理事業として実施することで開発の迅速性や財政負担の軽減を図りました。公共の用に供する施設整備に対する補助や地域住民への事業計画周知、事業実施前の用地需要調査の実施等、三島市と民間事業者が連携して開発を行うことで、双方の負担を軽減するとともに、地域住民の不安解消に努めました。

庁内の体制について、プロジェクトチームを発足し、企業立地推進課に他部署からの技術職員等を兼務配置させることで体制の構築を図りました。

企業誘致の手法

三島市として希望する分野の企業を優先的に誘致するために、期限を設けた公募は行わず、用地需要調査の結果を踏まえて企業に直接誘致交渉を実施することとしました。

民間事業者でも企業誘致活動を実施しましたが、立地企業とは雇用・税収面においても長期的に関与していくことになるため、優良な企業を誘致すべく、三島市でも積極的に誘致活動に取り組みました。

誘致後の企業フォロー

定期訪問のうえ、問題点や課題をヒアリング。立地企業に対し操業開始期限を設けてはいませんが、早期操業に向けた支援を実施しています。

全体を通してうまくいった点や今後の課題

長期間、大規模開発の経験がなく、市役所内にノウハウが蓄積されていませんでしたが、庁内に事業推進のための横断的な組織を設置したことで、産業用地整備における人材育成と職員の意識改革にもつながりました。

民間事業者と基本理念を共有し、連携しながら事業を進めているものの、自治体と民間事業者では立ち位置が異なるため、企業誘致活動にあたり、手順や選定基準を予め明確にしておくべきであったかと思われます。具体的には、自治体としては将来を見据えた長期的な視点で誘致企業を選定していく必要がありますが、民間事業者においては早期に投資を回収する必要があるため、誘致企業を選定に自ずと隔たりが生じる場面があり、事業を円滑に進め、効果を最大化するためにも、予め擦り合わせを行う必要があると考えられます。

市町村との共同による継続的な産業用地開発

ポイント

1. 市町村と共同で継続的な用地開発を途切れなく手掛け、積極的な企業誘致を実施
2. 開発公表後、分譲前の立地エントリー受付で、造成計画の検討材料に

概要

日本のほぼ中央に位置する愛知県。道路、港湾、空港等が整備された物流の拠点として、名古屋市などの工業都市を中心に、日本最大の工業地帯である中京工業地帯の中核を成す全国有数の工業県となっています。

愛知県企業庁では、分譲中が 8 地区、開発中が 4 地区と、複数の産業用地について事業を展開しています。また、市町村と連携し開発を検討している 5 地区があります（2024 年 3 月末）。

開発・造成・販売を途切れなく繰り返し、積極的な企業誘致を行っています。



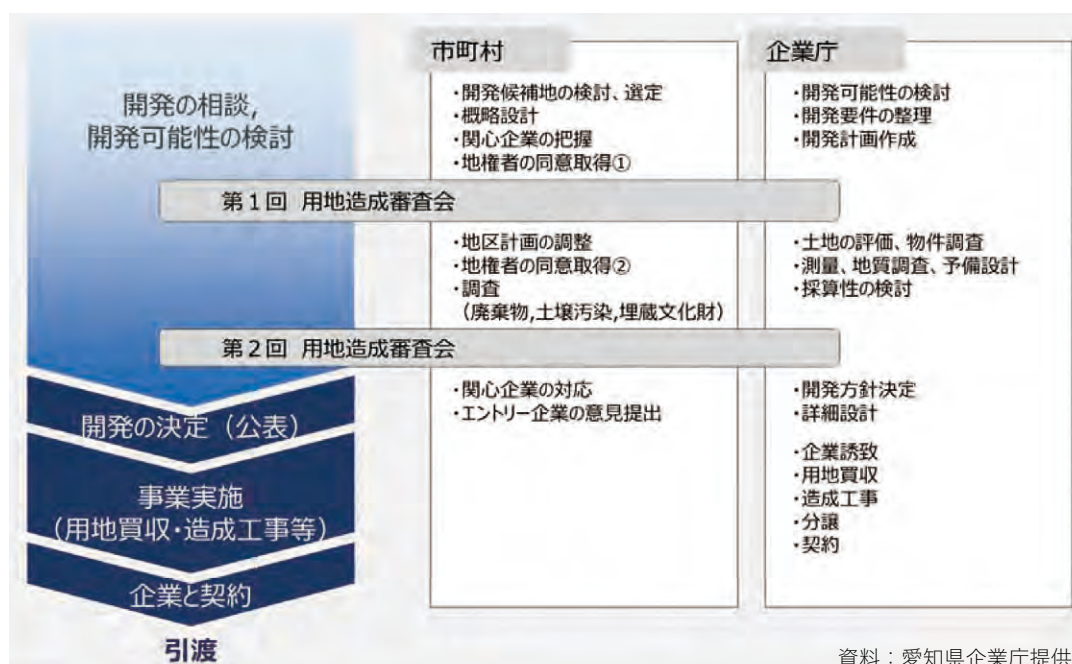
中部臨空都市空撮

産業用地開発の進め方

愛知県企業庁では、地域の産業振興と計画的な企業立地を図るため、市町村と共同で事業検討・開発を進めています。

開発に当たっては、市町村の総合計画、都市計画マスタープランに定められた土地利用方針に基づいた市町村からの要請に応じて、事業の採算性、将来の産業用地需要の確実性などの開発要件について審査を行い、要件が整った地区から、順次、開発を進めています。

事業の進め方



資料：愛知県企業庁提供

【整備情報】 分譲中：8 地区（6 自治体） 開発中：4 地区（4 自治体） 開発検討中：5 地区（5 自治体）
【自治体情報】 人口：7,512,703 人 面積：5173.09km² 自治体数：54 自治体

開発推進時の課題と解決方法

産業用地開発の経験が少ない市町村に対し、愛知県企業庁がホームページやリーフレットによる情報発信や訪問を行い、開発に向けた情報提供や意見交換を行いながら開発検討をサポートすることで、継続的な産業用地開発につなげています。

こうしたことを通じて、市町村における住工混在問題の解消を図るとともに、市町村の総合計画や都市マスタープランに即した計画的なまちづくりにつなげ、地域の特性に応じた税源涵養や雇用の創出による産業振興に寄与しています。

事業主体の検討ポイントと市町村との役割分担

事業は市町村との共同事業として実施しています。

候補地の検討・選定、概略設計、関心企業の把握、地権者の同意取得などは市町村が行い、開発可能性の検討、要件整理、開発計画の作成などは愛知県企業庁が実施しています。

開発の決定後は、関心企業の対応、エントリー企業の意見提出は市町村が行い、詳細設計や用地買収、造成工事、分譲は愛知県企業庁が実施しています。

企業誘致の手法

市町村が開発要請の段階で把握している立地ニーズをリスト化。その後、愛知県企業庁では、希望面積や立地条件などのニーズを把握するため、立地エントリーを受け付けることで、造成計画の検討の材料としています。

なお、分譲申込において、同区画に複数の申込があった場合には、市町村に優先順位の判断を委ねています。

全体を通してうまくいった点や今後の課題

市町村と愛知県企業庁がそれぞれの役割分担を行い効率的に事業を進めることで、継続的で途切れのない産業用地開発につなげてはいますが、計画から分譲まで事業期間が長期にわたることによる企業ニーズの変化や、時代の要請にあった新たな産業用地の提供などの課題に対して、今後、柔軟に対応していく必要があります。

県・市・民間の役割分担による官民連携事業

ポイント

1. 県・市・民間事業者三者で協定を結び、委員会を設立し意思疎通を図る
2. 市が事業主体だが、三者共同事業による市の事業費負担低減
3. 誘致活動では、何度も訪問し企業の信頼を獲得

概要

和歌山県北東端の県境付近、関西のほぼ中心に位置する橋本市。関西主要都市である大阪、京都、神戸のいずれも半径80km圏内と良好な交通アクセスを誇ります。

若者の働く場所の創出等を目指し、平成17年度より企業誘致を開始。近隣に位置する産業団地が完売したことも踏まえ、和歌山県・橋本市・民間事業者の三者で新たな工業団地としてあやの台北部用地（第1次事業）の開発に着手しました。令和2年度に造成工事開始、令和6年度より分譲開始予定です。



あやの台北部用地空撮

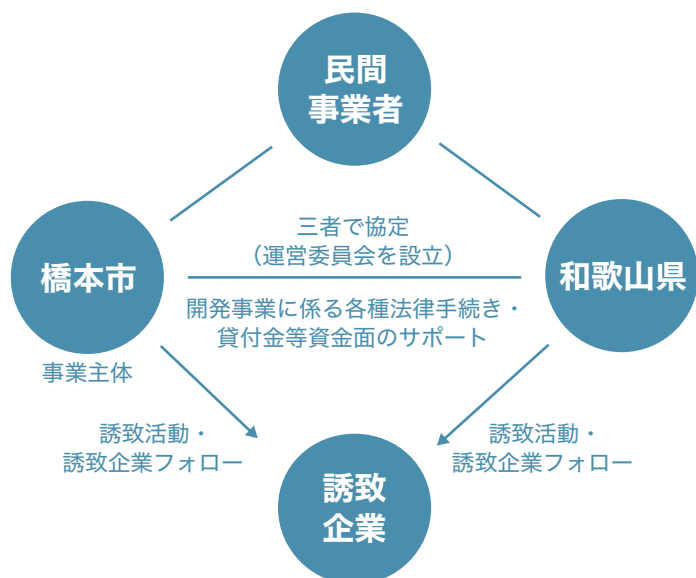
産業用地整備の経緯

橋本市は大阪府のベッドタウンとして発展していましたが、人口流出が顕著となり、「若者の働く場所の創出」、「職住近接のまちづくり」を目指して、平成17年度より企業誘致活動を開始しました。

既存の産業団地である「紀北橋本エコヒルズ」は、京奈和自動車道等の整備により大阪都市部等への交通アクセスが向上したほか、「高台に位置する内陸型工業団地」が強みとなり、完売しました。内陸部の産業団地への立地を希望する企業ニーズに応えるため、新たな産業団地として和歌山県・橋本市・民間事業者の三者であやの台北部用地の開発に着手。関西圏で産業用地が不足していることも開発の後押しとなりました。

事業スケジュールと事業相関図

平成24年度	工業団地開発基本協定締結
平成27年度	用地開発細目協定締結
令和2年度	造成開始
令和6年度	分譲開始予定



【整備情報】 開発面積：約 95ha 分譲面積：約 34.2ha 分譲区画：15 区画 分譲開始：令和 6 年度
【自治体情報】 人口：60,295 人 面積：130.55km² 令和 5 年度行政予算：28,117 百万円
製造品出荷額（令和 3 年度経済センサス）：50,322 百万円

開発推進時の課題

和歌山県・橋本市・民間事業者の三者で協議を行う運営委員会を設立しました。委員会を通じて課題や方針の意思疎通を図っていますが、意思決定のスピードに遅れが生じることもあります。

事業主体の検討ポイントと各事業者との役割分担

開発の事業主体は橋本市が担っていますが、開発事業者を三者で負担し事業を実施。三者による運営委員会を通じて意思決定のうえ、開発を進めています。

民間事業者は、用地開発を実施する際のノウハウ等を提供する役割を担い、和歌山県は、開発事業に係る各種法律上の手続きや補助金や貸付金等による金銭面でのサポートを行っています。

企業誘致の手法

企業誘致活動は和歌山県と橋本市が連携して実施しています。（一財）日本立地センター実施の合同アンケートに参加し、企業情報を収集。企業の投資情報等を収集すべく、常にアンテナを張りながら、業務を実施しています。

アンケート結果等に基づき、生の声を聴くため積極的に企業訪問を実施し、企業の信頼を得るため、複数回の訪問、企業からの質問等への迅速な対応等を行っています。

誘致後の企業フォロー

定期的に企業訪問を実施し、企業がかかえる課題等をヒアリング。誘致企業の設備投資等に活用できる補助金や税優遇制度、求人説明会の案内等の情報発信を行っています。

誘致企業毎に、企業パートナーとして職員を選定し、橋本市への相談窓口としています。誘致して終わりではなく、橋本市で長く操業いただくため、それぞれの職員が継続的にサポートする気持ちを持って企業に接し、企業の信頼を得られるよう努力しています。

全体を通してうまくいった点や今後の課題

誘致企業の増加により、地元雇用者や転入者の増加、固定資産税等の税収増加など、人口と税収面での成果が表れてきています。

和歌山県・橋本市・民間事業者が連携することで、リスクを分散し、市の事業負担を低減できました。それぞれの得意分野を取り入れて事業を推進することで、柔軟な対応ができ、民間ノウハウの提供により企業誘致に貢献してもらえたと考えています。一方で、三者それぞれの思いがあるため、意思統一には苦慮しました。

これまで橋本市は大規模開発の経験が少なかったため、あやの台北部用地開発事業の進捗で課題もありました。財源確保のほか、社会経済情勢の変化が見通せない中、先行投資を市単独で行うにはリスクを伴い、事業費も大きくなるので、事業を進める上でパートナーの存在は非常に大きいです。

今後、第 2 次事業を実施する際も、先の見えない中での先行投資となるため、事業を進める上でのパートナーを探したり、行政主体ではなくノウハウを持っている民間事業者主体で開発できないかななどを模索する必要があると考えています。

民間からの提案型官民連携事業

ポイント

1. 適地候補エリアを指定せず、民間事業者から開発提案を公募
2. 農林調整を行い、市街化区域編入を進めることで開発

概要

新潟県の下越地方に位置する新潟市。本州の日本海側では、唯一の政令指定都市であり、県内最多の人口を有しています。

平成 28 年度に新潟市所有の産業用地が完売。新たな産業用地の開発にあたり、事業の迅速化を図るため、民間事業者主体の開発を行うこととしました。



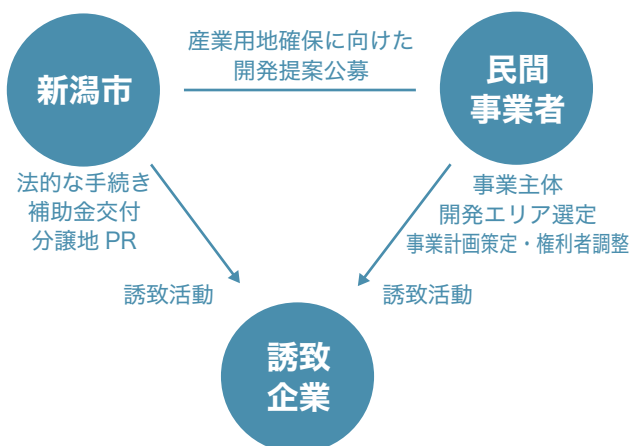
8地区の工業用地

産業用地整備の経緯

平成 22 年度には約 37ha ほどあった産業用地が次々に分譲され、平成 28 年度には新潟市内の産業用地はほぼ完売しました。アンケート・ヒアリング調査を実施した結果、幹線道路沿いやインターチェンジ周辺の各行政区に偏在しながら約 55ha ほどの産業用地需要があることが判明。新たな産業用地の開発にあたり、事業の迅速化を図るため、民間事業者主体の開発を行うこととしました。

事業スケジュールと事業相関図

平成29年度	適地候補地の基本的な要件公表 適地候補地の提案の 公募・選定・公表
平成30年度 ～令和元年度	関係機関との協議・調整 (農林調整含む)
令和2年度	市街化編入など法定手続完了 都市計画決定告示 開発許可・組合設立認可 造成工事着手



【整備情報】 開発面積：約 74ha 分譲面積：約 60ha 地区数：8 地区 分譲開始：令和 2 年度
【自治体情報】 人口：773,914 人 面積：726.19km² 令和 5 年度行政予算：397,700 百万円
製造品出荷額（令和 3 年度経済センサス）：1,083,391 百万円

開発推進時の課題と解決方法

民間事業者の提案を選定した 8 地区のうち半数以上にあたる 5 地区が農村産業法の対象地域の要件を満たさない旧新潟市であり、本法を活用できませんでした。

平成 29 年当時は地域未来投資促進法が施行されたばかりで、活用事例もありませんでした。まとまった規模の用地整備には農村産業法・地域未来投資促進法などの活用は不向きと考え、市街化区域編入での開発を選択しました。

事業主体の検討ポイントと民間事業者との役割分担

事業の迅速化に加え、住宅地の市街化開発を民間事業者が行っていた先行事例があり、市内各地からの企業立地需要や地権者の用地買収意向を民間事業者が把握していたことも、開発主体を民間事業者とする要因となりました。

民間の立場から自由な提案を受けることを目的に、適地候補エリアは示さず、適地候補地の基本的な要件のみを提示し、開発事業者の公募を実施しました。

事業主体である民間事業者が開発エリアの設定、事業計画の策定、地区計画提案、地権者からの譲渡価格の設定や各種調整、周辺への事前説明を行いました。開発地の過半で進出企業の確保ができていることも適地候補地の基本的な要件の一つでした。

新潟市は市街化編入に向けての法的手続きや補助金の交付、分譲地の PR、公共事業で発生した残土の活用等を担いました。

企業誘致の手法

企業誘致は新潟市だけではなく、民間事業者も主体となって実施しています。立地企業については、用途地域や地区計画で建築物の制限はかけましたが、民間事業者との協定等による業種の制限は設けていません。市に相談等があれば適宜、産業用地の情報提供を行っています。

全体を通してうまくいった点や今後の課題

民間事業者主体の産業用地整備を行うことで、事業の迅速化を図ることができました。また、結果として市の財政、事務負担の軽減につながりました。適地候補地を提案してもらうなかで、地権者の合意がほぼ得られていたため、造成までスムーズに進めることができました。

立地企業については、用途地域や地区計画で建築物に制限をかけているものの、すべてが製造業・物流業というわけではありません。

また、立地企業のほとんどが、市内企業の移設・増設となっており、ニーズに応えた生産性向上の後押しや市外転出の抑制に効果を発揮しているものの、さらなる地域経済の活性化や新たな雇用を生み出すために、用地整備を市外企業の誘致にもつなげる必要があります。

分譲価格が他都市と比較して高価格であることも市外企業の立地が少ない理由のひとつと捉えていますが、企業集積が進むことで、立地企業相互のサプライチェーンの構築や関連企業の立地など、分譲価格を超える価値が生じ、さらなる立地、用地需要につながるため、適切なタイミングで産業用地が確保できる民間事業者との連携事業は、今後も有効であると考えます。

官民連携事業で開発された“食と農と健康の産業団地”

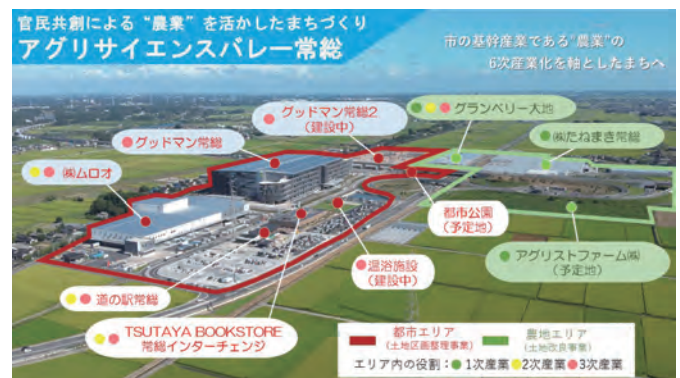
ポイント

1. 官民連携事業として市・民間事業者・地権者協議会の3者が協力して推進
2. 区画整理事業と土地改良事業を組み合わせた食と農の融合による産業団地開発
3. 民間の負担が大きいため、開発方式に特殊一括業務代行方式採用

概要

茨城県の南西部に位置し、首都圏から約 55km 圏内の交通アクセスに恵まれた常総市。物流や産業系企業が集積し、近郊整備地帯として都市機能の強化も図られています。

平成初期に首都圏中央連絡自動車道のインターチェンジ整備が決まり、周辺の土地利用について関心を集めてきました。市の基幹産業である農業を活性化するための土地利用を検討し、農業の 6 次産業化の拠点となる産業団地を形成するアグリサイエンスバレー構想が生まれました。



圏央道常総IC周辺地域イメージパース

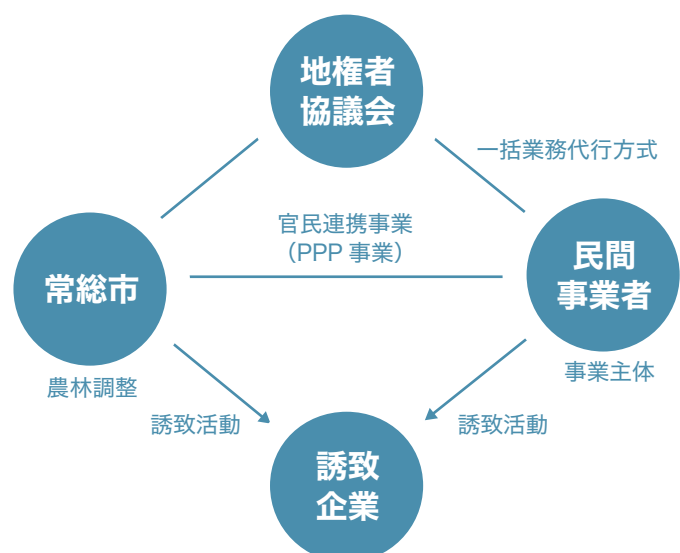
産業用地整備の経緯

交通アクセスの良好な土地であることから、既存の産業団地は飽和状態にありました。このような中、平成初期に首都圏中央連絡自動車道インターチェンジ（現常総インターチェンジ）の整備が決まり、広域にわたり交通の利便性が高まることから、インターチェンジ周辺における土地利用について関心を集めてきました。

国道 294 号沿いには市の基幹産業である農業用地が広がっていたことから、農地から産業用地へ完全に転換してしまう従来型の開発ではなく、農業を生かすための土地利用を検討することとなりました。本用地は生産性の高い農地エリアと加工・流通・販売が連動する都市エリアを集積し、地域農業の核となる産業団地を形成しています。

事業スケジュールと事業相関図

平成23年度	候補地選定
平成25年度	基本構想事業計画策定
平成26年度	業務委託契約を締結 地権者組織設立
平成27年度	PPP 事業協定書締結 関東東北豪雨発災
平成28年度	農林調整
平成29年度	市街化区域編入（都市エリア） 都市計画決定告示
平成30年度	造成工事
令和4年度	順次開業



【整備情報】 開発面積：約 45ha 分譲面積：約 19ha 分譲区画：3 区画 開業時期：令和 4 年度より順次操業

【自治体情報】 人口：61,562 人 面積：123.64km² 令和 5 年度行政予算：24,115 百万円

製造品出荷額（令和 3 年度経済センサス）：436,646 百万円

開発推進時の課題と解決方法

区画整理事業の都市エリア（市街化編入を実施）と、土地改良事業（ほ場整備）の農地エリア（市街化調整区域のまま事業を実施）を組み合わせた開発を行っています。このような市街化区域と市街化調整区域を組み合わせた事例は全国的にもあまりありません。

民間事業者は区画整理事業のノウハウは有していましたが、土地改良事業の経験がなかったため、市街化調整区域の農地を残しつつ、都市エリアの開発を実施。農地エリアは、自由度を生かすために、市が主体となり土地改良事業により整備を行いました。農地エリア内の園芸や観光農園は地域全体の施設として整備を実施しています。

平成 29 年度に市街化編入手続きを実施。地権者の了解を得るために、市が同行し、民間事業者とともに交渉に臨みました。市が同行することで信頼感を与え、開発事業者が地権者の疑問や不安に即答できたことで、早い段階で理解を得ることができ、意向調査の段階では約 9 割の地権者が事業に対し同意していました。

農業従事者の高齢化が進み、大型農家に集約され、自身で農業を営んでいる地権者が少なくなっていたことも、円滑に買収が進んだ要因であったと思います。

事業主体の検討ポイントと民間事業者との役割分担

国や県の整備補助の活用も検討しましたが、補助金を受けることにより完了検査等に時間を要するため、スピードを重視して補助金を受けずに実施することとなりました。

官民連携事業（PPP 事業）として、常総市・民間事業者・地権者協議会の 3 者が協力して事業を推進しています。土地利用調整は常総市が主導していますが、契約は民間事業者と連携して実施。都市エリア（設計、事前調査：市が一部費用負担）と農地エリア（設計、工事：市が費用負担）の工事は民間事業者が、道の駅の整備は市が実施しています。

企業誘致の手法

常総市・民間事業者ともに積極的に誘致活動を実施しています。都市エリアにおいては、アグリサイエンスバレー構想を理解して農業関連企業を誘致することで民間事業者と合意して進めています。

農地エリアについては、市が事務局となり、地元の地権者協議会で担い手を最終決定しています。

都市公園は令和 7 年度以降に市が整備予定です。

全体を通してうまくいった点や今後の課題

構想の段階から、民間事業者とパートナーとして進めてきたことで協議がスムーズに進みました。また、区画整理事業において民間事業者が保留地を先行買収したことにより、リスクを低減できました。

通常、ゼネコンは造成と建築工事を終えたら撤退しますが、本事業では民間事業者の地域振興に対する想いも大きく、道の駅や集客施設と合わせた開発を実施したことで、市だけではできない相乗効果が生まれる結果となりました。

また、農業関連の開発を進めるにあたって、区画整理を始める前に民間事業者自ら周辺の農地で農業を実施していることも、地元の理解を得る後押しとなったと思います。

産業用地の整備を目的とした官民連携事業

ポイント

1. 民間活力を導入した官民連携による産業用地の整備
2. 産業用地開発支援事業を立ち上げ、民間事業者からの開発計画を募集
3. 企業誘致はすべて玉名市で行い、目的に合致した企業を誘致し選定

概要

熊本県北西部に位置し、県北部の拠点都市として交通の便に恵まれている玉名市。企業立地の促進と産業集積を目指し、民間活力を導入した官民連携による産業用地の整備を図っています。

産業用地の不足が課題となっていたなか、平成30年に玉名三ツ川産業団地の整備検討を開始。産業用地開発支援事業を立ち上げ、要綱の作成を行いました。令和4年に開発事業者を決定し、造成工事に着手。令和5年より順次第1工区の分譲を開始しています。



玉名三ツ川産業団地イメージパース

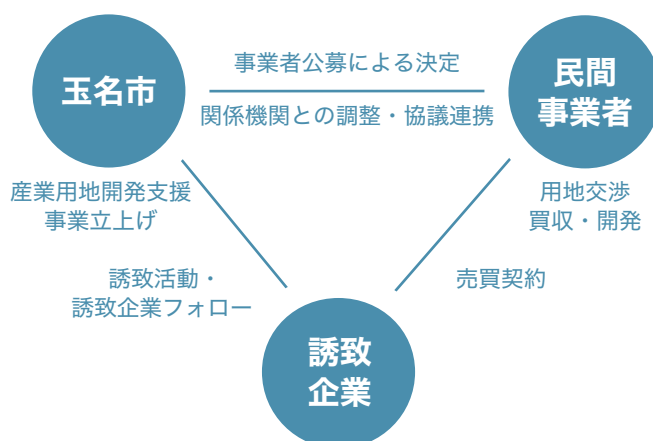
産業用地整備の経緯

玉名市では産業団地を有しておらず、企業訪問を実施しても、立地企業の要望に応えられない状況となっていたため、平成30年度に産業団地整備の検討を開始しました。

周辺の市町村では、高度経済成長期に産業団地の開発を行い、売れ残った経緯があったことから、売れ残った場合に大きなリスクが生じることが大きな懸念材料となっていました。また、市の財政負担を低減させるため、民間活力を導入した産業団地の整備を検討することとなりました。

事業スケジュールと事業相関図

平成30年度	適地調査、事業検討
平成31年度	事業者公募
令和3年度	立地推進計画策定
令和4年度	事業者決定 造成工事
令和5年度	分譲開始予定



【整備情報】 開発面積：約 24.7ha 分譲面積：約 15.6ha 分譲区画：9 区画 分譲開始：令和 5 年度

【自治体情報】 人口：64,066 人 面積：152.6km² 令和 5 年度行政予算：34,119 百万円

製造品出荷額（令和 3 年度経済センサス）：54,336 百万円

開発推進時の課題

本用地は玉名市の北部に位置し、造成工事前はほぼ山林でした。これまで産業団地を整備した経験がなかったため、産業用地を整備する根拠となる市の計画を策定することから始める必要があり、令和 3 年に企業誘致に特化した企業立地推進計画を策定しました。

産業用地整備にあたっては、民間事業者に対する財政的な支援が必要と考え、民間事業者の募集を行う前に、産業用地開発支援事業を立ち上げ、開発事業者に対する奨励金やインフラ整備負担金の要綱の作成を行いました。都市計画区域外であったため、下水道区域外であり排水等、環境面に関する周辺の集落への説明に苦慮しました。

事業主体の検討ポイントと民間事業者との役割分担

事業実施の際は、他自治体の事例も参考としました。具体的には、大学の跡地を買い取り、民間活力を導入して整備した千葉市を参考に、玉名市内部で民間事業者と市の役割分担の方向性を決定。用地交渉・買収は民間事業者が行い、企業誘致活動、分譲申込の受付、産業用地開発支援事業奨励金や産業用地インフラ整備負担金交付等の支援策を玉名市が担うこととしました。

公募により選出した民間事業者は、産業用地整備は初めてだったものの、地元で不動産業を営んでおり、これまで大きな宅地開発を手掛けていました。また、地元の事業者として、地元で就業の場をつくり、学生の県外流出を食い止めたいとの想いに対し、行政として何をすべきかを検討し、企業誘致の面でバックアップをしています。

企業誘致の手法

企業誘致については、全て玉名市で実施。市の産業振興・雇用拡大に寄与するような企業を対象とし、企業立地促進条例に合致する企業の誘致を進めています。事業者との連携協定から 5 年間は、製造業を優先して立地企業を選定しています。

新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、誘致活動がままならない時期がありましたが、令和 5 年後半から関東、関西、東海地方に企業誘致訪問を実施しています。「熊本」というと半導体製造工場進出のイメージが強く、注目度が高まっており、誘致活動も活況です。半導体関連企業の問い合わせの増加も感じています。

全体を通してうまくいった点や今後の課題

民間事業者が用地交渉や買収、開発を行うため、民間事業という立て付けですが、行政手続き等がスムーズにいくようにバックアップやフォローをすることが課題となっています。

本用地は約 25ha あり、民間事業者・玉名市ともにこのような大規模開発は初めてで、県の許可をはじめ、関係機関との調整に苦慮しました。県道の入り口に面しているため、県道の改良工事が必要となりましたが、関係機関との調整や協議等に市が同行することで、スムーズに進んだ部分もありました。

市内大規模未利用地と誘致企業のマッチング活動

ポイント

1. 市で未利用地保有企業と誘致企業をマッチング
2. 未利用地をもつ企業に関連した企業が誘致できることで、地主もメリットがある
3. 地元不動産会社や地元企業との良好な関係により、民間未利用地情報を取得

概要

福岡県北部に位置する北九州市。三大都市圏を除く地域初の政令指定都市であり、九州と本州を結ぶ結節点にある北九州市は、陸・海・空の物流の拠点となっています。

多様な産業用地を用意する中、大規模用地を提供するため、地元企業と企業内未利用地の活用を協議。平成 10 年度より、市有地と併せ、企業内未利用地の紹介を行っています。

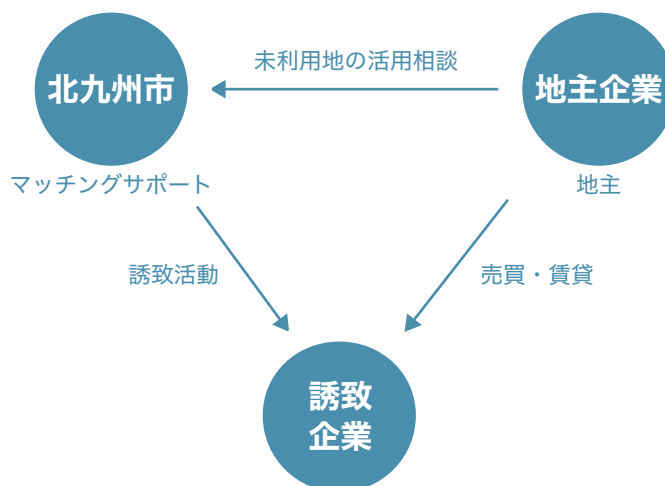
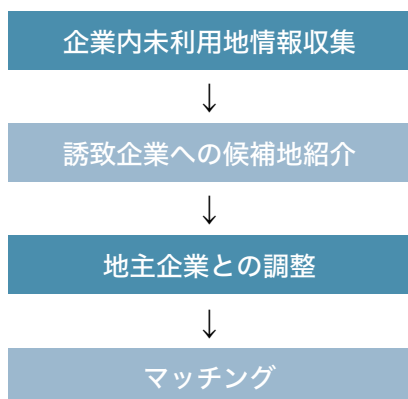


北九州市臨海部工業地帯

企業内未利用地活用までの経緯

多様なパターンの産業用地を用意して企業誘致を実施する中、地元企業との関わりの中で企業内未利用地の話題が浮上しました。市としては誘致企業に対して大規模な産業用地を提供でき、未利用地保有企業（以下、地主企業）としては未利用地やインフラを有効活用できることから、平成 10 年度より企業内未利用地の産業用地活用を誘致企業に紹介するに至りました。

事業の進め方と事業相関図



企業内未利用地を活用するメリットと制約

基本的には、企業の中で活用していた土地を更地にして誘致企業に提供します。過去には市として一部インフラ整備に関する補助を実施したこともありました。

誘致企業には地主企業と競合関係になく、親和性があることや、地主企業の製品利用等、誘致による相乗効果が認められる企業が望まれます。

地主企業としては、賃料収入が得られる、各種インフラ・製品等のサービス提供による収入増がメリットとなります。

誘致企業においては、賃借することで用地購入と比べ初期投資を抑えた立地が可能です。また、インフラが整備されており、電力・ガスなどの導入コストを抑えることができることもメリットとなります。一方で、工場敷地は地主企業の敷地内にあるため、敷地内のルール（セキュリティ面など）に従わなければならないという制約があります。

企業誘致の手法

北九州市としては、市有地の他に約100haほどの民間企業が有している未利用地の情報を把握しています。民間未利用地の情報は、地元の不動産会社から情報収集をするほか、企業との良好な関係性から得ることができています。

企業内未利用地は地主企業の自社活用が中心であるものの、条件に合致する企業があれば、企業内未利用地も候補地として紹介しています。誘致企業が興味を示した場合には、地主企業との親和性を確認しながら調整を行います。地主企業が自社活用を検討している中で、誘致企業と親和性が高く立地によるメリットがある等と感じていただけた場合に交渉が進展します。市としては、規制等に関する窓口対応など、ワンストップで手続きを行いサポートしています。

製造業のまちとして、古くから地元大手企業との信頼関係が築けていたことが企業内未利用地への企業誘致について相談できる環境の下地となりました。

補助金を活用した団地拡張と周辺インフラの一体整備

ポイント

1. 都市再生整備計画・社会資本総合整備計画により、事業費を4割確保
2. 工業団地拡張整備と道路整備を同時期に実施でき、周辺地域への企業進出促進に
3. 都市再生整備計画事業により、インフラ整備を面で整備できる

概要

岩手県の内陸中部に位置し、東北新幹線や東北自動車道などの交通網により、北日本随一の交通の利便性に富む北上市。産学官の連携を活かした積極的な産業振興により、県内最大の産業集積都市として発展しており、市内には北上工業団地をはじめ、全10か所の工業団地、流通基地、産業業務団地が整備されています。

平成29年度の半導体企業の立地決定にあたり、雇用・人口増による交通量の増加も想定され、平成30年度より団地内のインフラも含めた拡張整備に着手しました。



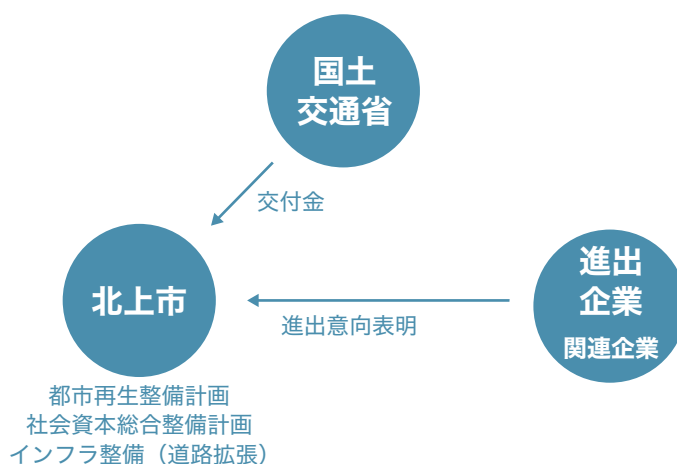
北上工業団地空撮

整備の経緯

企業の新規進出に備え、北上工業団地の拡張整備にあわせて、国土交通省の都市再生整備計画の主要事業として、通勤や物流などの交通アクセス改善に向け、複数ルートの道路整備を行うこととしました。

事業スケジュールと事業相関図

平成29年度	事業者進出意向表明 計画策定
平成30年度	都市再生整備計画事業（国交省）
令和3年度	新設道路完成
令和4年度	全路線完成



【団地情報】 開発面積：約 148.5ha 工場用地面積：約 130ha
【整備情報】 拡張面積：約 20ha 工場用地面積：約 13.2ha 分譲開始：令和 2 年度
【自治体情報】 人口：92,056 人 面積：437.55km² 令和 5 年度行政予算：41,800 百万円
製造品出荷額（令和 3 年度経済センサス）：360,732 百万円

開発推進時の課題と解決方法

平成 29 年度に事業者の進出意向表明後から、既存立地企業や地域住民の要望も踏まえて都市再生整備計画を策定しました。これまでも工業団地へのアクセス道路は渋滞が発生していましたが、関連企業を含めた一次的な雇用・人口増による交通量の増加に対応するため、さらなる交通渋滞の緩和が課題でした。

主要道路と直結した道路、ラッシュ時の渋滞緩和の対策など、安全安心な道路環境を整備するため、道路の新設、拡幅・交差点改良、歩道設置などの改築を実施。新設道路は令和 3 年度に完成し、その他の路線は周辺の産業団地整備工事に伴う車両通行と調整を図りながら、令和 5 年 3 月に全路線が完成しました。

都市再生整備計画事業により、道路整備だけでなく、地域の賑わい創出も意識する必要がありました。

地区全体の魅力や活力がつどう、新たな交流拠点形成のため、地域住民をはじめ、様々な主体が集まり交流する場として「北上市北部交流館」を整備し、令和 2 年 3 月にオープンしました。

事業費の確保と都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）の活用について

都市再生整備計画事業の活用により、事業費の 4 割を確保しました。下水道等の整備には社会資本整備総合交付金を活用し、足りない部分を起債・一般財源で補うこととしました。

5 年計画を策定し、予算に左右されることなくほぼ確実に交付金の交付を見込むことができました。一方で、5 年で整備を完了しなければならないため、様々な事業調整が必要となりました。

全体を通してうまくいった点や今後の課題

都市再生整備計画事業は、国の支援により財源を確保できることで、大規模プロジェクトによるインフラ整備に関して、単発ではなく面的に整備できることがメリットであると感じました。

産業団地の拡張整備と道路整備を同時期に実施することで、企業誘致に適切なタイミングを逃すことなく地区全体の整備を図ることができました。それにより、拡張整備区域だけではなく、周辺地域においても企業の進出が促進されることとなり、地域雇用の確保につながりました。

市としては、新しく企業が立地したことで、交通渋滞等により市民が不便を感じる事が無いように継続したインフラ整備に取り組む必要があると考えています。都市再生整備計画事業により、渋滞が緩和された部分もありますが、交通量が増加している実情もあり、引き続き、道路拡張等の整備を計画しています。

これからも企業活動の動向と地域の実情を考慮しながら、必要なインフラ整備を進めることが必要と考えています。

進出コスト低減と地域再生に向けた産業向け廃校活用

ポイント

1. 廃校後も地域のシンボルであった施設を残しながら、税収や家賃収入が得られる
2. 進出企業にとって、初期投資が抑えられる
3. 進出企業の PR になり、見学者増加や雇用創出等により地域コミュニティが再生

概要

兵庫県北部の但馬地域の中央に位置する養父市。平成 16 年に兵庫県養父郡の八鹿町・養父町・大屋町・関宮町の 4 町が合併して成立しました。

養父市では平成 18 年度より、雇用創出による地域の活性化を図るため、廃校を活用した産業立地を進めています。事業の拡大と効率化を目指していた事業者が廃校の活用に注目し、高規格幹線道路の IC に近い廃校を事業用施設として活用、進出することとなりました。



旧浅野小学校

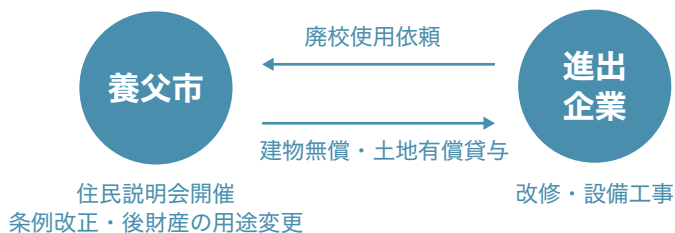
廃校活用までの経緯

養父市では少子化により小中学校の統廃合が進んでいました。4 町の合併以前は、地域のコミュニティスポーツセンターとして使用されていましたが、合併時に実施した市民アンケートにより、地域の雇用確保を望む声が多くあがりました。養父市は市の 8 割が森林であり、産業用地としての開発が難しいため、廃校を活用した産業立地を進めることとなりました。

養父市に隣接する朝来市に本社を構える事業者が、朝来市内での本社拡張を検討していたところ、養父市の廃校の情報を入手、平成 23 年度末に廃校利用の打診がありました。地域住民への説明会を経て、事業用施設として活用、進出することが決定。市での改修等は実施せず、現状渡しで貸し出しを行っているため、関連各所に調整後、申込みから 1 か月半での貸与許可となり、平成 24 年度秋には操業開始に至りました。

事業スケジュールと事業相関図

平成23年度	廃校利用打診 地域住民説明会 条例改正 賃貸契約
平成24年度	操業開始



【整備情報】 施設面積：約 11,075 m² 建築年度：昭和 50 年度 活用開始年度：平成 24 年度

【自治体情報】 人口：21,969 人 面積：422.91km² 令和 5 年度行政予算：20,500 百万円

製造品出荷額（令和 3 年度経済センサス）：36,986 百万円

廃校を産業系に活用する際の課題

学校は、地域のコミュニティ形成の場であり、廃校となった後も市域住民の思い入れが強いため、企業が立地して改装を行うにあたり、記念樹は伐採しないでほしい等、様々な要望がありました。市が住民と立地企業との間に入ってすり合わせを行い、代替案の提案等を繰り返して住民の了解を得ることができました。

改修や維持管理は、すべて立地企業が実施するため、基本的に市の財政負担はありません。学校として用途登録をしていたため、土地と建物を貸し出す際は、用途変更の手続きを行いました。

立地企業が近隣の企業だったこともあり、大きなトラブルもなく地域の理解を得られましたが、地元住民からの要望や苦情等があれば市が調整を行うこともあります。

活用事業者の誘致について

進出を希望する事業者からの問い合わせの際に廃校も含めた物件を紹介しています。問い合わせがあった段階で、企業を直接訪問し、パンフレット等を用意して積極的に PR を行ってきました。

養父市では、廃校の活用に着目し、フットワークよく積極的に企業誘致を実施した結果、廃校の活用が進んだと考えています。廃校の利用にあたり、業種の制限や指定は特に行っていませんが、現在は主に製造業の企業が立地しています。

廃校活用のメリットや今後の課題

貸し出しにあたっては、基本的には市での改修等は実施せず、現状のまま引き渡し、事業者の負担により自由に改装を実施します。また、用途変更を含め、手続き上の大きな問題は生じていません。耐震補強等、大規模な修繕が発生した場合は、事業者に大きな負担となる可能性もありますが、大規模工場の工事費用や土地代の負担が軽く、操業までの初期コストを抑えられるなどのメリットがあります。

自治体としては、使用料や固定資産税収入も得ることができます。企業立地に伴う雇用増加はもちろん、地元のシンボリック的存在であった施設を残していけることも、地域にとってメリットとなります。

企業誘致の取り組みを行って、利用できる廃校をすべて利用してもらえました。今後の企業誘致のためには新たな土地の確保が課題です。

自治体担当者のための

産業用地整備 ガイドブック

～全体像と事例から学ぶ～

発行日 令和 6 年 6 月 27 日

制作者 経済産業省 地域産業基盤整備課

編集者 一般財団法人 日本立地センター



経済産業省

Ministry of Economy, Trade and Industry