

工場適地調査の見直しについて

平成29年12月15日

地域経済産業グループ

現行の工場適地調査の概要

工場適地調査の目的

工場適地調査は、工場立地法第2条各規定に基づき、工場立地の適正化を図るため、**各地域にどのような工場適地があり、その自然条件、立地条件がどのようなものかを詳細かつ正確に実地で調査**し、その結果を工場立地調査簿に掲載（経産省HPで公開）することで、工場を設置しようとする者の用に供しようとするもの。

工場適地調査の内容

種別	自治体に関する調査・工場適地に関する調査
時期	毎年1月頃調査開始。4月頃までに適地選定し、8月頃に経産省HPにおいて公表。
主体	経産省が都道府県（都道府県から市町村）の協力を得て行う。
対象	工業に適した個々の団地で、原則3ha以上のまとまった土地。
項目	所在地、面積、農地転用可否、立地条件、進出希望業種、地目別面積、所有者、団地造成主体、売却価格、工業用水・地下水・上水道等の状況、主要道路・空港・駅・港湾までの距離、都市計画法の状況等

<参照条文> 工場立地法（昭和34年法律第24号）

（工場立地に関する調査）

第二条 経済産業大臣（工場立地に伴う公害防止に関する調査にあつては、経済産業大臣及び環境大臣。次各第一項及び第十五条の三において同じ。）は、あらかじめ、調査の対象、調査の方法その他調査に関する重要事項について産業構造審議会の意見を聴いて、工場適地の調査、工場立地の動向の調査及び工場立地に伴う公害の防止に関する調査を行うものとする。

2 前項の工場適地の調査は、調査をすべき地区内の団地を実地に調査し、並びに当該地区の地形、地質その他の自然条件及び用水事情、輸送条件その他の立地条件に関する資料を収集することにより行なう。

3 第一項の工場立地の動向の調査は、製造業（物品の加工修理業を含む。以下同じ。）、電気供給業、ガス供給業又は熱供給業（以下「製造業等」という。）を営む者（以下「事業者」という。）の主要な工場又は事業場の設置の状況及びその設置に関する長期の見通しを個別的に調査することにより行なう。

4 （略）

現行の工場適地調査の概要

工場立地調査簿の公表

- 経済産業省HPにおいて、全国の工場適地を一覧形式で公表。
- 検索機能などを活用することができるメリットがある反面、調査項目が多岐にわたり、情報量が多いため、全体的に見にくいものとなっている。

<抜粋>

地区コード	適地番号	都道府県	工場適地調査地区名	市区町村	適地名	局コード	都道府県コード	調査年度	※28年度変更点	適地所在地	適地面積 m ²	立地決定面積 m ²	未決定面積 m ³	農地転用可否	最初の工場立地調査簿への記載年度	工場適地の立地条件(自然的条件、産業関連施設等)及び特徴	公害防止、環境保全等 工場建設に当たって 配慮すべき事項
0	3	北海道	室蘭	伊達市	長和	1	1	28		北海道伊達市長和町	305,523	117,016	188,507	可	S45	<p>本適地は積雪寒冷な北海道の中にあつては四季を通じて気候温暖な伊達市の西方に位置し、内浦湾に面した平坦地である。</p> <p>本適地の隣接で北海道電力伊達火力発電所出力70万KWが操業しており安定した電力を得ることができる。また、国道37号線、北海道縦貫自動車道伊達インター、JR長和駅、特定重要港湾室蘭港から至近距離にあり、海路陸路ともに交通アクセスが良好である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大気汚染防止法による規制(硫黄酸化物の排出基準K値規制=17.5) ・水質汚濁防止法による規制 ・悪臭汚濁防止法に基づく指定区域(B地域) ・騒音規制法・振動規制法に基づく指定地域に近接 ・伊達市公害防止条例の適用を受ける(大気・水質・騒音・振動に関し届出の義務付規制基準を設定)
0	4	北海道	室蘭	虻田郡洞爺湖町	入江	1	1	28		北海道虻田郡洞爺湖町入江	129,010	78,421	50,589	対象外	S45	<p>当地は洞爺湖町市街地の東南約2kmに位置し、国道37号に面した用地であり、JR洞爺駅まで約2km、北海道縦貫自動車道虻田・洞爺湖インターまで約4kmの距離にある。</p> <p>当用地の南側には、入江水産加工用地があり、東側には入江工業用地が隣接している。</p> <p>電力については、隣接する伊達市に伊達変電所(容量21,000KVA)があり、6.6KVの高圧線が架設されている。</p>	洞爺湖町公害防止条例
1	2	北海道	苫小牧	苫小牧市	西部工業団地	1	1	28		北海道苫小牧市入船町 外	15,271,237	14,541,497	729,740	対象外	S33	<p>当用地は、苫小牧市の西部に位置し、苫小牧港開発が造成した苫小牧西部工業団地、苫小牧市が造成した沼ノ端南工業団地からなっております。</p> <p>当団地から北海道縦貫道で札幌市まで約64km、約60分直結、千歳空港まで約20km、JR苫小牧駅まで約3km、また苫小牧港の背後地となっており、陸路、空路、海路といずれも恵まれた立地条件にあります。</p> <p>気候については、冬の積雪量は、道内でも最も少なく夏は涼しく、秋は安定した晴れの日が続くなど、道内では比較的温暖な地域であります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・水質汚濁防止法による水域類型指定 ・騒音規制による地域指定 ・騒音規制による航空機騒音の地域指定 ・悪臭防止法による地域指定 ・大気汚染防止法による排出規制 K値=642 ・振動規制法による地域指定

次ページへ

現行の工場適地調査の概要

工場立地調査簿の公表

都道府県	工場適地調査地区名	市区町村	通地名	排水条件		最寄の電線引込可能高圧線			主要道路までの距離				空港までの距離		鉄道駅までの距離			専用引込線		地隔までの距離			
				種別	排水先水域	電線引込線の別	電圧(千V)	距離(m)	最寄国道(路線名)	距離(m)	高速道路IC	距離(km)	最寄空港	距離(km)	新幹線駅	距離(km)	通勤駅	距離(m)	専用引込線敷設可否	敷設費総額(万円)	最寄地隔(公共地蔵)	距離(km)	水深(m)
北海道	空網	伊達市	長和	○	内浦湾	高圧線	8.6	10	37	800	北海道旅客自動車道 伊達	7	新千歳	120		JR空網本線 長和	300	否		空網	33	12	否
北海道	空網	実田郡網走町	入江	○	内浦湾	引込可能高圧線	6	0	37	0	北海道旅客自動車道 実田・網走IC	1.5	新千歳	96		JR空網本線 網走	2,000	否		空網	44	12	否
北海道	苫小牧	苫小牧市	西部工業団地	日	太平洋		85	0	36	700	北海道旅客自動車道 苫小牧東	12	新千歳	21		JR千歳線 沼の端	1,500	可	1,400	苫小牧	0	12	可

都道府県	工場適地調査地区名	市区町村	通地名	5万人都市までの距離(km)	20万人都市までの距離(km)	土地利用基本計画関係(地区区分)					都市計画法関係		建築基準法関係		工場立地法関係(企業立地促進法特例含む)			変更前通地名	旧所在調査地区名	旧市区町村名	備考(変更理由等)	
						都市地蔵	農業地蔵	森林地蔵	自然公園地蔵	自然保全地蔵	白地地蔵	都市計画区分	用途区分	容積率%	建坪率%	緑地面積率%	環境施設面積率%					工業団地特例適用可否
北海道	空網	伊達市	長和	30	135	○						1	2	200	80	20	25	否				
北海道	空網	実田郡網走町	入江	44	110	○						2	4	200	80	20	25	否				
北海道	苫小牧	苫小牧市	西部工業団地	0	64	○						1	1	200	80	20	25	否				

現行の工場適地調査の活用状況等からみた課題：①企業の立地動向との関係

●近年の企業の立地動向を分析すると、以下のとおり。

- 工場開設種別において、一貫して「新設」が「増設」を上回り、**新規用地取得の需要が一定して存在**。（表1）
- 他方、近年の**工場適地（工場適地調査簿に掲載された用地）内への立地件数は低い水準**にある。（表2）
- また、**敷地面積別の立地件数を見ると、30,000㎡未満の中規模以下の用地への立地件数が多**くなっている。（表3）
- 企業による自治体への要望内容をみると、工場等操業までのリードタイムの短縮や初期投資費用の抑制等の観点から、**工場跡地や遊休地などの既存の工場用地等の活用ニーズ**が高い。（図1）

⇒企業の立地動向をふまえると、見直しの後の適地調査において、30,000㎡未満の中規模以下の用地等も含めて**工場跡地や遊休地などの捕捉率を**高めていくことが、**適地調査の活用**の幅を広げることになるのではないかと考えられる。

工場立地開設種別（表1）

（全国合計、単位：件）

年	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
新設	1,303	1,196	635	577	685	1,016	1,715	2,218	841	754
増設	488	434	232	209	184	211	158	253	229	272

工場適地内立地件数及び適地内比率（表2）

（全国合計、単位：件、%）

年	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
立地件数	1,791	1,630	867	785	869	1,223	1,873	2,462	1,070	1,026
適地内	445	331	136	116	137	224	136	152	129	115
比率	24.8	20.3	15.7	14.8	15.8	18.3	7.3	6.2	12.1	11.2

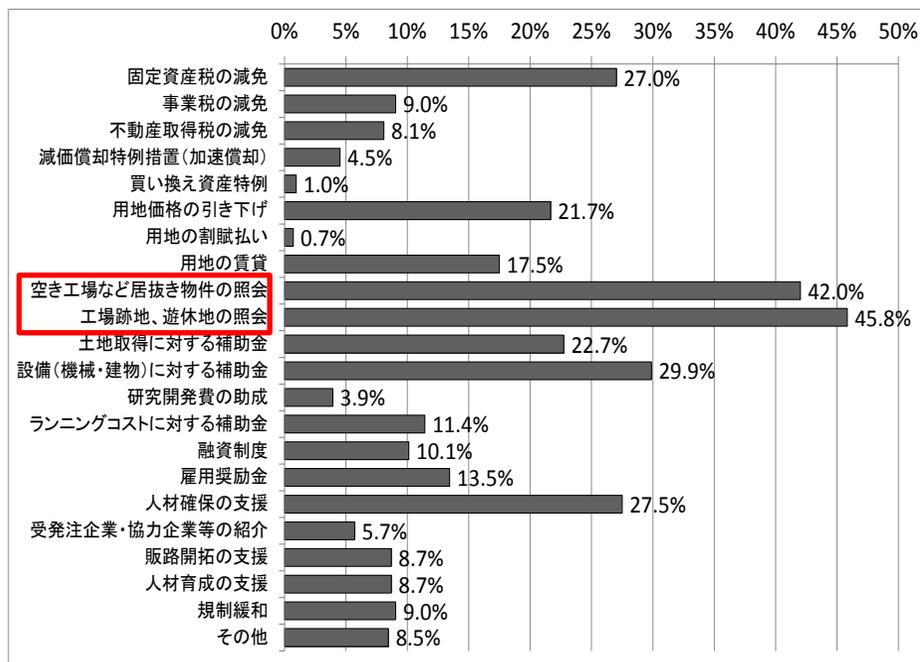
敷地面積規模別立地件数・敷地面積（平成28年調査）（表3）

（件、千㎡）

10万㎡以上		3万～10万㎡未満		1万～3万㎡未満		5千～1万㎡未満		3千～5千㎡未満		1千～3千㎡未満	
件数	敷地面積	件数	敷地面積	件数	敷地面積	件数	敷地面積	件数	敷地面積	件数	敷地面積
16	3,034	73	3,601	221	2,589	201	1,419	168	664	347	665

※なお、直近5ヶ年（平成23～27年）の調査においても、平成28年調査と同様に、敷地面積が3万㎡未満への立地件数が多い傾向が見られた。
出典：企業立地動向調査（平成19年～平成28年）

企業誘致に係る立地企業の要望（自治体回答）（図1）

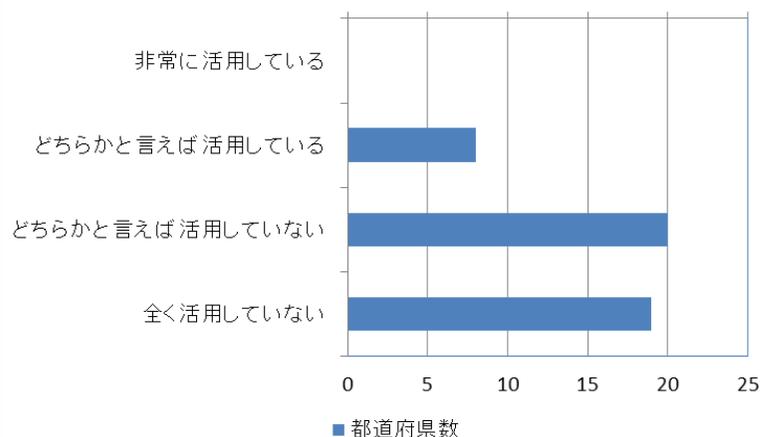


出展：平成27年度地域経済産業活性化対策調査（未活用の産業用地・施設及び工場跡地・空き工場等の利活用実態及び利活用促進策に関する調査・分析）報告書

現行の工場適地調査の活用状況等からみた課題：②地方公共団体の行う企業誘致との関係

- 企業誘致活動において工場適地調査の活用が見込まれる、地方公共団体へアンケート調査を実施。
- 更新頻度が少ないことと、都道府県によっては独自に用地情報を収集している場合があるため、現行の工場適地調査はほとんど活用されていないのが現状。
- また、調査項目の削減や、適地所在地について地図への落とし込み等による視覚的な位置情報の付与などを望む意見があった。

問. 現行の工場適地調査を活用しているか。



「活用している」とした理由

- ・工場用地としての適性を判断するための調査を行う一つのきっかけとなっており、工場用地の開拓につながっている。
- ・工業団地以外の適地情報の収集に活用している。

「活用していない」とした理由

- ・隔年に一度の調査であることから、分譲面積等が最新でないため。
- ・県内工業用地に係るパンフレット作成等のため、独自に情報を収集しているため。

問. 現行の調査内容・調査項目等について

【回答】

- ・調査項目は非常に多いと感じている。
- ・調査項目数が多いため、新規で登録することにハードルを感じている。
- ・結局、詳細な情報は企業からの問い合わせに応じて説明することになるので、企業が立地に当たって最低限必要とする項目に絞ることができない。

問. 遊休産業用地（未分譲地、工場跡地（私有地、民間用地を含む。））の把握について

【回答】

- ・当県では、宅建協会や地元不動産業者と連携し、遊休不動産のデータベースを作成。その他、市町村とも連携し、事業の用に供しなくなった用地の情報を収集、共有している。
- ・全ての情報を把握することは難しいのは当然だが、民間用地は民間の意向により公開可能な情報が限定されるということもある。

問. その他、検討に当たっての意見・要望等

【回答】

- ・調査内容や項目も重要だが、調査への登録や削除の作業が簡単にできるようにすることも必要。
- ・登録する工場適地は（過去に登録された適地も含め）企業立地が可能な用地のみとする運用が必要ではないか。
- ・工場適地調査簿では具体的な適地所在地が分かりづらい。地図への落とし込み等による視覚的な位置情報が必要。

※都道府県等の工場適地調査の担当者宛てに、「工場適地調査見直しに関するアンケート調査」として任意のアンケート調査を実施。（2017年10月）

工場適地調査の見直しについて

- 現行の適地調査は、調査対象などにおいて**最近の企業立地ニーズに対応できていない**。また、適地に対する魅力の欠如から**地方公共団体が行う企業誘致活動においても活用されていない**のが現状である。
- 今後、**ユーザー（企業、地方公共団体）視点で見直しを行う必要がある**。
- また、国が遊休産業用地を把握すべきという指摘あり。本調査を契機として、**各自治体における遊休地の把握と活用を促進**。併せて事業者にも情報提供。

調査見直しにあたってのアクションプラン

①フェーズ1（平成29年5月末に実施済）

経済産業省「工場適地総覧」のHPにおいて、**工場適地の全国集計データ**と一般財団法人日本立地センターによる「**産業用地ガイド**」の相互リンクを掲載。

②フェーズ2（平成29年7月：地域未来投資促進法施行時に実施済）

経産省HP「地域未来投資促進法」のページ内において、「**工場適地調査**」の調査結果に、独立行政法人中小企業基盤整備機構（旧地域整備公団）が造成した団地（全200件）の遊休地のデータ、「**産業用地ガイド**」の未分譲地のデータを統合した情報を掲載。

③フェーズ3（平成30年度に向けて）

工場適地調査について、**遊休地の把握・利活用等も念頭に**、今年度中に調査手法等の見直しを行い、来年度より**ユーザーである企業等にとって真に必要な情報を提供**できるよう、新たな調査を実施。

また、調査結果の公表に際しては、**視覚的な位置情報や検索機能を追加して発信**し、積極的に情報提供を実施。

見直しにあたっての具体的検討事項

見直しのポイント

①産業用地台帳の整備

- **新たに産業用地台帳を整備**し、この台帳を活用して調査を行うことにより、地域に潜在する遊休地等を効果的に把握。

②産業用地情報の捕捉率の向上

- 現行は30,000㎡以上のまとまった用地のみ調査対象であるが、最近の企業の立地動向をふまえ、30,000㎡未満の用地も調査対象とする。他方、調査対象が急激に増加することを防ぐため、まずは**9,000平方メートル以上の用地等を対象**とする。
- 産業用地台帳の整備と併せ、調査対象を拡大することで、**より多くの遊休産業用地等の情報も収集**し、遊休地の活用を促進。

③利用者の利便性向上

- **既存の地図情報と連携**を図ることで分かりやすい視覚情報（位置情報・土地形状等）を提供するとともに、**検索機能を追加**。
- **タイムリーな情報を提供できる環境整備**のため、都道府県や市町村が適地の選定に関する考え方に適合する用地を**随時更新できる仕組みを検討**。
- **RESASとの連携の可能性についても検討**。

④その他

- **自治体に関する調査（行政区画、人口、面積等）自体は廃止を検討**し、そのうち企業立地の際に必要なと思われる「**企業誘致条例**」や「**工場立地関係窓口**」などの項目は**工場適地に関する調査への一本化**を図る。
- 調査項目について、最近の企業立地動向、地方公共団体の行う企業誘致活動の現状をふまえ、**必要な項目のみに統合・重点化**を図る。
- また、現行の調査では調査対象地区について、全国を2分割して毎年交互に調査を実施しているが、今後は、用地情報を適時に反映する観点から、**全国を対象に毎年調査**を行う。
- 加えて、立地条件の経済性評価基準が示されるなどしている「**工場適地の選定基準**」について、**時代に合わなくなった基準等に関して、最近の企業ニーズ等をふまえた見直し**を行うこととする。

具体的検討事項：①産業用地台帳の整備

- 候補地となりうる産業用地情報を一元的に管理し、情報の共有化を図ることで、**新たな適地調査の精度向上と負担を軽減。**

工場適地の候補地を情報提供（産業用地管理台帳の作成）

- ◆ 分譲中又は分譲後に遊休化して利用可能な用地の情報を各自治体へ提供 ※委託事業

既存の工業用地データを参考に管理台帳を作成

《既存資料の事例》

- 工場適地調査・産業用地ガイド・中小機構成団地データ
- 平成21年度国土数値情報・工業用地データ（国土交通省）
 - ・ 10ha以上の全国の工業団地及び単独工業用地（平成21年）：未利用地情報を含む
- 平成3年～29年日本立地総覧データ（日本立地ニュース社）
 - ・ 全国工業団地と立地企業リスト
- 農村産業法の産業団地データ（農林水産省）

<産業用地管理台帳のイメージ>

工場適地調査

産業用地ガイド

中小機構成団地データ

その他調査データ

情報を統合

産業用地管理台帳

 ※イメージ

用地名	所在地	総面積 (㎡)	立地決定面積 (㎡)	未決定面積 (㎡)	売却価格 (円/㎡)	賃貸の可否	...	高速道路ICまでの距離 (km)	...	都市計画法関係		建築基準法関係		出典
										都市計画区分	用途区分	容積率 (%)	建蔽率 (%)	
〇〇工業団地	A市〇〇町	12,000	7,500	4,500	15,500	可	...	5	...	線引都市計画区域	工専	200	60	・工場適地調査
〇〇臨海工場団地	A市〇〇町	34,000	14,000	20,000	12,700	可	...	12	...	線引都市計画区域	工業	200	60	・工場適地調査 ・産業用地ガイド
〇〇企業団地	B市〇〇地区	127,000	83,000	44,000	12,000	—	...	—	...	—	—	—	—	・平成21年度国土数値情報 ・平成21年度国土数値情報
...														
...														

各種調査における用地情報を統合。用地情報が重複した場合には、調査時期などによって整理し、できる限り最新の情報を掲載。

産業用地管理台帳の項目については、P.14に示した、見直し後の新たな調査項目（案）をふまえて設定することを予定。

当該用地情報が掲載された出典元である調査名を記載。

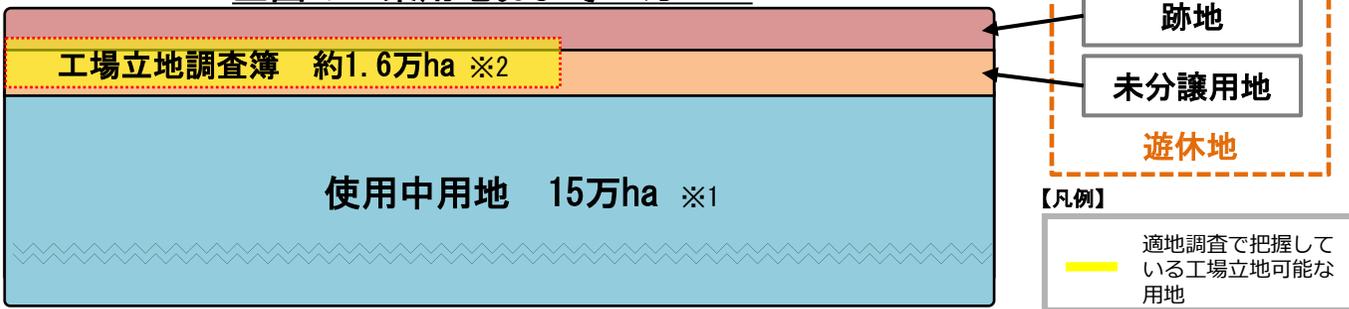
当該用地情報が掲載された調査によっては、空欄となる項目があるが、委託事業において、できる限り、情報を追加していくことを予定。

具体的検討事項：②一定の算定基準をもとに試算した産業用地情報の捕捉率の向上

- 産業用地管理台帳を整備するとともに、調査対象を9,000平方メートル以上の用地を対象とすることで、工場立地調査簿の適地に関する捕捉率を高めていく。
- 立地可能な用地情報を適切に把握することで、より多くの遊休地情報を収集していく。

① 現況（現在の工場適地調査では工場立地可能な用地約1.6万haを把握）

全国の工業用地およそ17万ha～



【補足事項】

※1 工業用地として利用されている15万haの面積は、国土利用計画に掲載された平成27年の数値であり、工業統計調査をもとに算出した従業員30以上の事業所に係る敷地面積約14万haと製造品出荷額等から国土交通省が独自推計した従業員10人以上29人以下の事業所に係る敷地面積約1万haを合計した数値

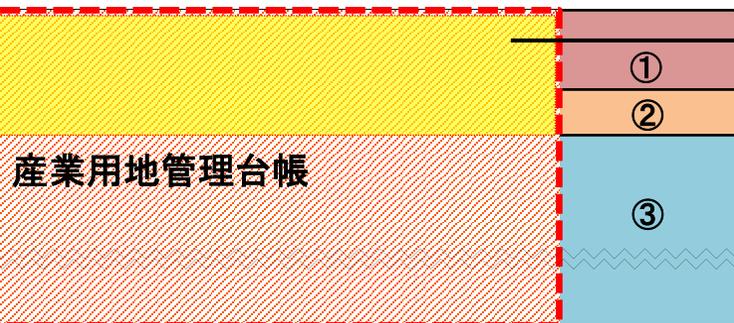
※2 工場適地調査の立地未決定面積約2.2万haから、現に原野や山林等になっている未造成地に係る合計面積約0.6万haを除いた数値



産業用地管理台帳を整備し、より多くの全国の用地を把握

- 工場適地調査、産業用地ガイド、中小機構造成団地データ、国土数値情報（平成21年3月）、日本立地総覧（全国工業団地と立地企業）、農村産業法の産業団地データ（農林水産省）等における用地情報を統合

② 新たな工場適地調査（跡地を含め遊休地を的確に把握）



【凡例】

--- 産業用地管理台帳
■ 工場立地調査簿

工場立地調査簿として公表

1. 現在遊休化している産業用地は、積極的な情報収集を自治体に促し、捕捉率を高めていく。（①の部分）
2. 自治体が把握しているにもかかわらず、工場適地調査や産業用地ガイドに掲載されていない工業団地の未分譲用地が存在するため、実施要領や選定基準を見直し、産業用地管理台帳の捕捉率を高めていく。（②の部分）
3. 既存調査資料で捕捉できない中規模の工業団地や10ha未満の単独工業用地は、特定工場の届出（敷地面積9,000㎡以上）や日本立地総覧に掲載された企業立地リストを参考に捕捉率を高めていく。（③の一部）

具体的検討事項：③利用者の利便性向上

- 工場立地調査簿の公表にあたっては、既存の地図情報等を活用して地図上に位置情報の提供や検索機能の追加等を行うことで、ユーザーにとって分かりやすく使いやすいウェブサイトを構築し、利便性の向上を図る。
- また、RESASとの連携を探るため、工場立地を行う企業、誘致活動を行う地方公共団体などのユーザー向けに、RESASの活用可能性についてアンケート等を実施していく。

地図上に位置情報の提供や検索機能の追加

- 既存の地図情報等の活用により、地図上に工場適地を表示。衛星写真による土地形状等の確認や、交通アクセスなど時間距離の分析が可能。
- 情報の取得性を向上させるため、地図上のピンには、まずは当該用地の一次情報（所在地、譲渡価格、土地概況等）を表示。クリックすることで、更に詳細な情報までを閲覧可能とする。
- 条件検索機能を提供することで、企業立地を検討する事業者の希望ニーズに合う用地を簡単に抽出。
- 掲載データは適地の選定に関する考え方に適合する用地情報を随時更新できる仕組みを構築。経済産業省だけでなく、都道府県や市町村がタイムリーに情報提供できる環境整備の可能性を検討。

<ウェブサイトのイメージ>

産業団地を検索する

検索したい内容に設定し「検索する」ボタンを押してください。

価格(円/m²)
15000円～20000円未満

区画面積(m²)
30

さらに詳細に絞り込む

地下水
選択してください

特別高圧
あり

区画分割
選択してください

リース
あり

エリア
選択してください

市町村名
選択してください

業種
選択してください

最寄り高速道路
選択してください

東京からの距離
選択してください

名古屋からの距離
選択してください

検索する

地図 航空写真

地図上にピンを表示

周辺の用地も一目で確認可能

検索機能により条件に適合した用地を抽出

一次情報を併せて表示

土地形状等が把握可能

地方事務所
上伊那
No
4-21
所在地
伊那市美郷7833-3
敷地面積
8,910.00m²
詳細
PDF

出典：長野県HP

具体的検討事項：④ その他（自治体に関する調査の廃止）

- インターネット等での情報取得が容易であり、ニーズも希薄化している自治体に関する調査（行政区画、人口、面積等）の一部項目は廃止を検討し、そのうち企業立地の際に必要なと思われる「企業誘致条例」や「工場立地関係窓口」などの項目は工場適地に関する調査への一本化を図る。

自治体に関する調査項目

○都道府県内行政区画図

【調査対象地区】

(記載例)

都道府県	工業地区	番号	地区範囲
広島	芸北	341	安芸高田市、北広島町、安芸太田町
	賀茂	342	東広島市
	芸南	343	竹原市、大崎上島町
	広島湾	344	広島市、呉市、大竹市、廿日市市、府中町、海田町、熊野町、坂町、江田島市
	備後	345	三原市、尾道市、福山市
	備北	346	三次市、庄原市
備後台地	347	府中市、神石高原町、世羅町	

1. 広島県行政区画図



○工場適地調査地区範囲の変更概要書

(記載例)

新旧の別	地区名	地区の範囲	備考
旧	県南地区	A市、B町、C町、D村	
新	県南地区	A市、B町、C町	D村の削除

(注) 県南地区：平成28年4月1日付けでA市とD村(平成26年度調査対象地区)が合併しA市となったことにより変更するものである。

県令で 〇〇県	地区名	変更市町村名	人口(人) (平成27年)	面積(km ²) (平成27年)	工業出荷額(万円) (平成26年)	立地条件		調査の理由	備考
						用水	輸送		
〇〇県	県南地区	現対象地区	XXXXXX	XXXX	XXXXXXXXXX	上水道	JR線	D村は、工場適地対象範囲であるA市と合併したため	
		削除市町村	XXX						
		D村	XXXX	XXXX	XXXXXXXXXX				
		合計	XXXXXX	XXXX	XXXXXXXXXX				

工場適地に関する調査への統合

○企業誘致条例

(記載例)

自治体名	制定年月	条例対象条件	奨励措置				予算措置の有無	(備考) 地域開発指定の種類及び年月
			地方税の減免			奨励金		
			固定資産税	事業税	不動産取得税			
〇〇県								
〇〇市								

○工場立地関係窓口

都道府県及び地区毎に所轄する市町村の工場立地関係の担当部局の構成、人員、担当者氏名、連絡先(直通電話番号)、住所を記載する。

具体的検討事項：④その他（調査項目の統合・重点化）

- 最近の企業立地ニーズをふまえ、不要と思われる調査項目を見直し、**企業立地にあたって必要となる情報に統合・重点化**。
- 具体的には、既存の複数にまたがる項目を統合することや、企業の用地選定にあたって、真に必要な情報（所在地、面積、高速道路ICまでの距離等）に絞って重点化を図る。

調査項目の統合・重点化の考え方

● IDを付与し一元管理

⇒地区コード、適地番号、工場適地調査地区名などの項目を統合。（旧調査項目番号 1,2,4,7,8,9,10,16 ⇒ 新調査項目番号 1）

● 最近の企業立地動向をふまえ各項目の調査内容を一新

⇒「内陸・臨海の別」について、より必要な情報とするため「海岸線までの距離」、「海拔」という項目に一新。（旧番号 24 ⇒新番号 32,33）

⇒「〇万人都市までの距離」については、特に当該用地周辺の労働市場の状況がわかるような記載に変更する趣旨で、「用地所在市町村の有効求人倍率」、「用地所在市町村の隣接市町村の有効求人倍率」という項目に一新。（旧番号 43,44 ⇒ 新番号 35,36）

● 最近の工業用地に敷設されなくなった設備、自然条件は廃止を検討

⇒「海水利用可否」、「表流水・伏流水・湖沼水」、「専用引込線」という項目は廃止を検討。（旧番号 29,32,41 ⇒ 廃止）

●（実質的に）重複している項目やまとめられる項目を統合・一元化

⇒「工場適地の形状（現行の調査では分譲済み・造成中の別などが類型化されている）」、「土地提供可能年月」については、「分譲開始時期（土地提供可能時期）」という項目に統合。（旧番号 22,26 ⇒ 新番号 9）

⇒自治体に関する調査における「企業誘致条例」については、現行の調査でも主に企業誘致制度等が記載されている「県・市町村の協力事項」に含めることとし、「県・市町村の協力事項（企業誘致促進制度及び条例等）」という項目に一新。（旧番号 20 ⇒ 新番号 43）

⇒「最寄国道までの距離」は「高速ICまでの距離」に一元化。鉄道駅関係も「最寄駅までの距離」に一元化。（旧番号 37,39,40 ⇒新番号 29,31）

● その他最近の企業立地ニーズ等を反映

⇒「地目別面積」は企業立地に当たってまず初めに必要となる情報ではないため廃止を検討。（旧番号 21 ⇒ 廃止）

⇒最近の企業立地において重視されている項目をふまえ、「分譲可能区画数」、「進出企業数」、「入居希望業種又は対象施設」、「賃貸の可否」、「ガス」、「インターネット回線の敷設有無」などの項目を追加。（新番号 10,11,15,20,28,37）

⇒「工場適地の選定基準について」の見直しをふまえ、企業の立地にあたって必要な項目は、新たな調査項目として追加。（新番号17「地権者の人数」、新番号22「地形」）

⇒その他の項目を整理し、「用地に係る連絡先」「都道府県・市町村の工場立地関係窓口」を追加。（旧番号 49,50,51,52 ⇒ 廃止）（新番号 41,42 追加）

具体的検討事項：④その他（調査項目の統合・重点化）

- 調査項目の統合・重点化の考え方をふまえ、以下のとおり、調査項目を変更。

工場適地調査の新旧比較

(旧) 現行の工場適地調査の調査項目			
1	地区コード	27	売却価格
2	適地番号	28	地質・地盤
3	都道府県	29	海水利用可否
4	工場適地調査地区名	30	工業用水道
5	市町村	31	地下水
6	適地名	32	表流水・伏流水・湖沼水
7	局コード	33	上水道
8	都道府県コード	34	排水条件
9	調査年度	35	最寄の変電所・引込可能高圧線
10	28年度変更点	36	高速道路ICまでの距離 (km)
11	適地所在地	37	最寄国道までの距離 (m)
12	適地面積 (㎡)	38	空港までの距離 (km)
13	立地決定面積 (㎡)	39	新幹線駅までの距離 (km)
14	未決定面積 (㎡)	40	通勤駅までの距離 (m)
15	農地転用可否	41	専用引込線
16	最初の工場立地調査簿への記載年度	42	港湾までの距離 (km)
17	工場適地の立地条件（自然的条件、産業関連施設等）及び特徴	43	5万人都市までの距離 (km)
18	公害防止、環境保全等工場建設に当たって配慮すべき事項	44	20万人都市までの距離 (km)
19	工場適地内に進出する企業の業種について特記すべき事項（入居希望業種等）	45	土地利用基本計画関係（地域区分）
20	県・市町村の協力事項	46	都市計画法関係
21	地目別面積 (㎡)	47	建築基準法関係
22	工場適地の形状	48	工場立地法関係（企業立地促進法特例含む）
23	主たる土地所有者	49	変更前適地名
24	内陸・臨海の別	50	旧所在調査地区名
25	団地造成実施主体	51	旧市区町村名
26	土地提供可能年月	52	備考（変更理由等）



(新) 見直し後の工場適地調査の調査項目（案）			
1	工場適地ID	23	工業用水
2	都道府県	24	上水道
3	市町村	25	地下水
4	適地名	26	排水条件
5	適地所在地	27	最寄の変電所・引込可能高圧線・高圧電圧
6	適地面積 (㎡)	28	ガス
7	立地決定面積 (㎡)	29	高速道路ICまでの距離 (km)
8	未決定面積 (㎡)	30	空港までの距離 (km)
9	分譲開始時期（土地提供可能時期）	31	最寄駅までの距離 (km)
10	分譲可能区画数	32	海岸線までの距離 (km)
11	進出企業数	33	海拔 (m)
12	農地転用可否	34	港湾までの距離 (km)
13	工場適地の立地条件（自然的条件、産業関連施設等）及び特徴	35	用地所在市町村の有効求人倍率
14	公害防止、環境保全等工場建設に当たって配慮すべき事項	36	用地所在市町村の隣接市町村の有効求人倍率
15	入居希望業種又は対象施設	37	インターネット回線の敷設有無
16	主たる土地所有者	38	土地利用基本計画関係（地域区分）
17	地権者の人数	39	都市計画法関係（計画・用途）
18	団地造成実施主体	40	建築基準法関係（容積・建坪）
19	売却価格	41	工場立地法関係（緑地・環境施設）
20	賃貸の可否	42	用地に係る連絡先
21	地質・地盤	43	都道府県・市町村の工場立地関係窓口
22	地形（当該用地の起伏の多寡など）	44	県・市町村の協力事項（企業誘致促進制度及び条例等）

：新たに追加を予定している項目

：今後廃止を予定している項目

具体的検討事項：④その他（「工場適地の選定基準」の見直し）

- 現行の適地調査では「工場適地の選定基準について」として、**市町村及び都道府県による適地選定に当たって、その位置、規模、配置等に関して検討を行うための具体的基準**を示している。

⇒記載項目の概要は以下のとおり。

1. 国土利用計画との関連
 2. 都市計画との関連
 3. 農林水産事業計画との関連
 4. その他の土地利用計画との関連
 5. 公有水面との関連
 6. 工場適地候補地としての立地条件の経済性評価との関連
 7. 地方公共団体等が先行造成する工業団地等について
 8. 企業立地促進法の集積区域内の工場適地
 9. 研究開発型産業立地との関連
 10. 工場適地の見直しに関する考え方
- 特に、「6. 工場適地候補地としての立地条件の経済性評価基準との関連」における「立地条件の経済性評価基準」については、既に**時代に合わなくなった基準が見受けられるため、最近の企業の立地動向等をふまえ、見直し**を図る。

工場適地候補地としての立地条件の経済性評価基準：基準のうち、廃止を検討するもの。

I. 立地企業の立地条件評価

基準として、A 面積等、B 工場用地推定価格ランクによる評価、C 輸送条件、産業関連室等の評価点、D 用排水条件、E 労働力、F 都市集積、などが記載されている。

A 面積等（ウエイト9）
(1) 面積規模ランクを格付けした評価点（0～4）

イ 面積	50ha以上	3
	20ha～50ha未満	2
	10ha～20ha未満	1
	10ha未満	0
ロ 形状がまとまっている		1
	形状がまとまっていない	0

面積基準について、面積が大きければ大きいほど高得点となっているが、企業規模或いは当該用地で行う事業内容等によって、立地に必要な面積は異なることから、こうした画一的な基準設定は昨今の企業立地ニーズに即したものとは言えないのではないか。

B 工業用地推定価格ランクによる評価点（ウエイト20）

7,000円/㎡未満	20
7,000～10,000円/㎡未満	18
10,000～13,000円/㎡未満	15
13,000～16,000円/㎡未満	12
16,000～20,000円/㎡未満	9
20,000～26,000円/㎡未満	6
26,000～36,000円/㎡未満	4
36,000～50,000円/㎡未満	2
50,000円/㎡以上	0

当該用地の価格基準について、全国一律の基準により、価格が低ければ低いほど高得点が与えられている。価格については、本来であればこうした絶対的指標ではなく、周辺の工業用地の平均分譲価格との差など、相対的指標で評価する必要があるのではないか。

E 労働力（ウエイト24）
(1) 市町村人口規模をランク格付けした評価点（0～5）

所在市町村人口20万人以上	5
10～20万人未満	4
5～10万人未満	3
1～5万人未満	2
5千～1万人未満	1
5千人未満	0

労働力に関しては、端的に当該用地が立地する市町村の人口だけでなく、潜在雇用者として、隣接市町村の人口なども当然ふまえる必要があると思われることなど、基準として示すことの意義は薄れてきているのではないかと。

II. 団地造成主体の事業実施の難易度評価

B 土地利用計画との調整

B 土地利用計画との調整（ウエイト20）

(1) 農業投資等との関係		(2) 都市計画との関係	
ロ 優良農地		都市計画区域工業系用途区域である	-----
集团的優良農地、第1種農地は全く含まれていない	6	都市計画区域市街化区域内である	-----
集团的優良農地、第1種農地が一部に含まれる	3	市街化調整区域内であるが市街化区域の工業系用途地域に接している	-----
集团的優良農地、第1種農地が大半を占める	0	市街化調整区域内であるが団地造成計画候補地である	-----
		上記以外の区域又は都市計画区域外である	-----

現行の「工場適地の選定基準について」の「1.～4.」のとおり、引き続き、土地利用に関する諸計画（国土利用計画、都市計画、農林水産事業計画、その他の自然環境保全関係に係る計画等）との調整を前提とするため、経済性評価基準としては廃止を検討する。

具体的検討事項：④その他（「工場適地の選定基準」の見直し）

工場適地候補地としての立地条件の経済性評価基準：

基準のうち、当該用地への立地に当たって必要な情報について、新たな調査項目への追加を行うもの。

II. 団地造成主体の事業実施の難易度評価

A 団地造成の難易度等

A 団地造成の難易度等（ウエイト10）		(2) 地権者の意向の評価点（0～5）		
(1) 団地造成の難易度（造成コスト、地形）の評価点（0～5）		イ 地権者の人数	少ない	2
イ 造成コスト	4,000円/㎡未満	-----	多い	1
	4,000～8,000円/㎡未満	-----	非常に多い	0
	8,000～12,000円/㎡未満	-----		
	12,000円/㎡以上	-----		
ロ 地形	起伏がない	-----		
	起伏が少ない	-----		
	起伏が多い	-----		
		ロ 工場用地として譲渡する意向		
		地権者がまとまっている	-----	3
		地権者の大部分を占める	-----	2
		地権者の過半数を超える	-----	1
		地権者の過半数に満たない	-----	0

基準が「（地権者の人数が）少ない・多い・非常に多い」などと定性的な表現となっていることなど、基準として示す意義は薄れてきているのではないか。

他方、「地権者の数」、「地形（当該用地の起伏の多寡など）」の項目を新たな調査項目として追加することにより、当該用地への立地に当たって必要な観点は、引き続き残すこととする。

「選定基準」見直しの基本的考え方

- 工場等の設置場所選定の適正化にあたって重要な観点であることから、**引き続き、土地利用に関する諸計画**（国土利用計画、都市計画、農林水産事業計画、その他の自然環境保全関係に係る計画等）**との調整を前提**。
- 他方、経済性評価基準については、上記の例のように必ずしも**全国一律の絶対的指標で評価することが適切でないものが含まれており、これらは廃止**。また、**個別の基準において企業立地にあたって必要と思われる観点については、新たな調査項目に追加**。

工場適地調査に係る各主体の役割の明確化

- 自治体と有機的な関係を築きながら工場適地としての遊休地を関係機関が一丸となって調査し、一覧性のある全国の工場適地に関する情報として公表することで、工場を設置しようとする者の用に供すとともに、遊休地への企業誘致マッチングに係る支援を積極的に行いながら、遊休化している貴重な資産の有効活用を図る。

経済産業省	工場適地調査の基礎資料となる産業用地管理台帳に登録された既存情報の更新を毎年実施し、適地の候補となり得る情報を自治体に提供。
経済産業局	改定後の「工場適地の選定基準」をふまえ、自治体から新規登録依頼のあった用地について、実地調査・ヒアリング等を行うことで、自治体から報告のあった個々の用地を確認。
都道府県	市町村が抽出した適地の記載内容を確認するとともに、管内の用地情報に不足がある場合（遊休化した工業団地等の登録漏れ等）には追加。
市町村	原則として9,000平方メートル以上の用地で、企業立地に適する跡地や空き工場を含めた域内の用地をできる限り抽出。該当用地については地番まで付与した上で、調査簿へ登録。



- 産業用地管理台帳に記載されている既存内容のみを毎年更新

経産省

都道府県

市町村

産業用地管理台帳

現に工業利用されている産業用地や適地登録されている遊休地を管理するための産業用地に係る網羅的な基本台帳

- 地域に埋もれた遊休地を的確に把握し、マッチング支援等により、土地利用の円滑化を図る。

工場立地調査簿

跡地、空き工場、未分譲用地を含む遊休地



- 台帳に登録されていない9,000平方メートル以上のまとまった用地は、できる限り毎年の調査で追加作業を実施し、年々、台帳に係る内容の充実と品質の向上に努めていく。

経産局

- 実地調査等の確認審査を行う。

新たな工場適地調査の実施に向けた今後の想定スケジュール

- 適地の基礎資料となる産業用地管理台帳を今年度内に整備し、平成30年4月から新たな工場適地調査を開始する。
- 既存の地図情報と連携を図った新たなシステムの構築・運用等を平成30年12月目途に開始する。

