

工業団地造成事業に関する都市計画及び 事業計画の変更に関する規制緩和について

国土交通省 都市局
都市計画課・市街地整備課
令和4年8月

工業団地造成事業の概要

〇 都市開発区域を工業都市として発展させ、また近郊整備地帯等を計画的に工業市街地として整備するため、**地方公共団体が実施する製造工場等の敷地及び道路等の公共施設の整備を支援。**

【根拠法】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（昭和33年法律第98号）、
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（昭和39年法律第145号）等

工業団地造成事業の仕組み（首都圏の例）

工業団地造成事業の都市計画決定【都県等】

- 以下の条件を満たす区域において工業団地造成事業を計画
近郊整備地帯又は都市開発区域において、工業市街地又は工業都市として、整備することが適当な区域であり、当該区域の整備発展の中核となるべき相当規模の区域。

52 当該区域について**首都圏整備計画が策定されていること。**等

都市計画事業としての施行【地方公共団体（施行者）】

- 事業地内における**建築制限**、施行者への**収用権の付与**。
- 用地提供者に対し、**譲渡所得からの特別控除**（最高5,000万円まで）の適用。

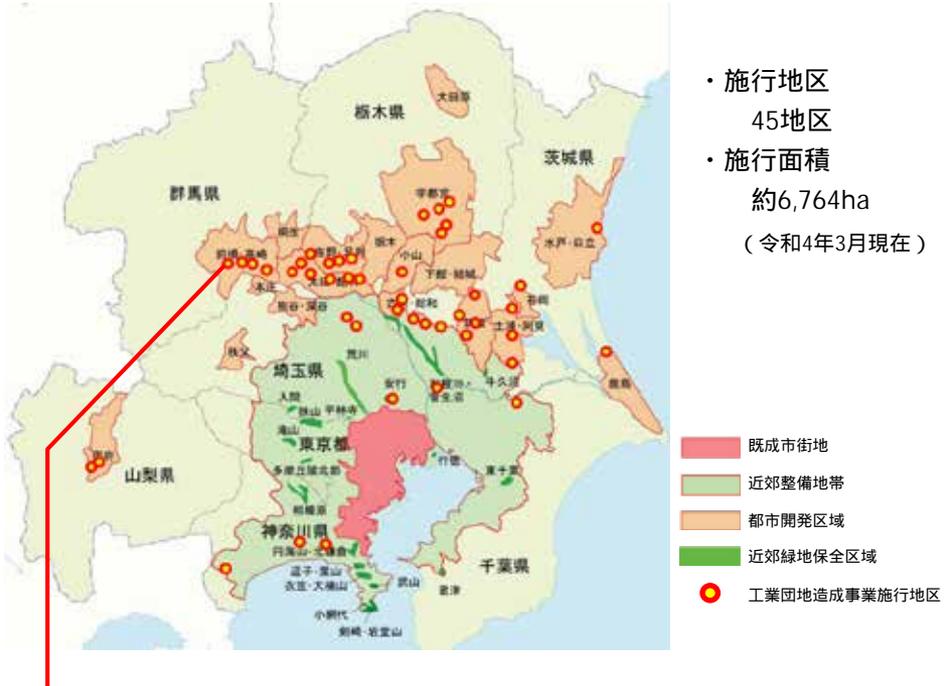
等

造成敷地の処分【地方公共団体（施行者）】

- 敷地の譲受人の資格は、**製造工場等の経営者**であること。
- 工事完了後10年間、敷地の譲渡は、**施行者の承認が必要**。

等

工業団地造成事業の実績（首都圏の例）



例. 高崎玉村スマートIC北地区工業団地（群馬県玉村町）

関越自動車道高崎・玉村スマートICに隣接し、高崎JCTからも至近距離に立地する、交通の利便性に非常に優れた工業団地。

施行面積 約20ha
事業期間 令和4年～（工事中）

出典 群馬県資料

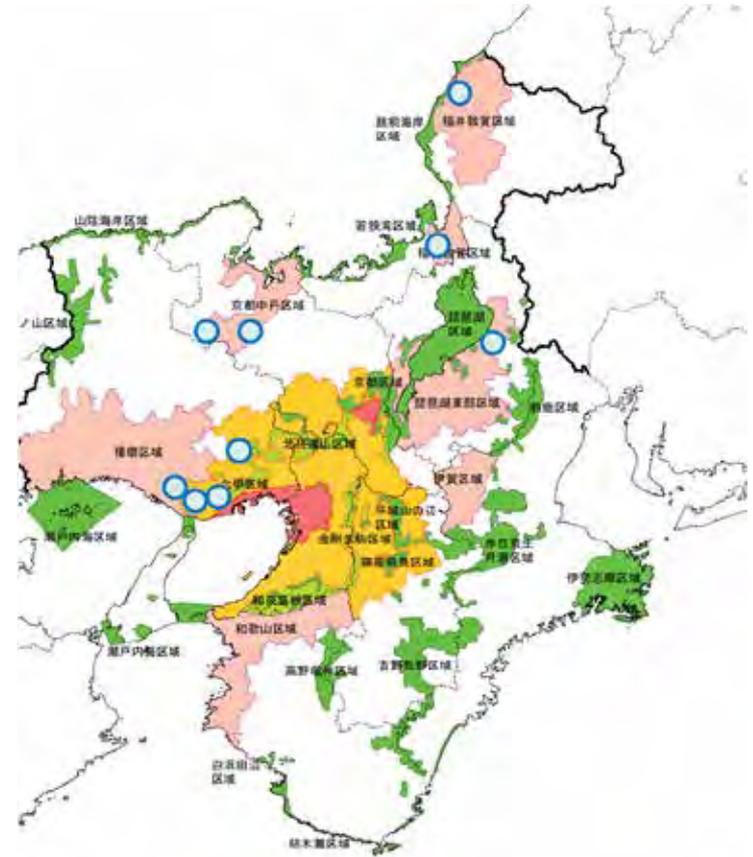
工業団地造成事業の実績

- 工業団地造成事業により首都圏,近畿圏で54箇所（約8,600ha）を造成。約1,700工場が立地。
- 現在は群馬県の1地区で事業施行中。

53



首都圏における工業団地造成事業の位置図



近畿圏における工業団地造成事業の位置図

工業団地造成事業について都市計画に定めるべき事項

工業団地造成事業について都市計画に定めるべき事項

○ 市街地開発事業の種類

○ 名称

○ 施行区域

○ 施行区域の面積

○ 公共施設の配置及び規模

(道路、下水道その他の施設に関する都市計画が定められている場合においては当該事項も記載)

→ 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第5条第2項

○ 宅地の利用計画

都市計画法第12条第2項

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第5条第1項

54

都市計画法

(市街地開発事業)

第十二条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる事業を定めることができる。

一、二 (略)

三 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(昭和三十三年法律第九十八号)による工業団地造成事業又は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(昭和三十九年法律第四百四十五号)による工業団地造成事業

四~七 (略)

2 市街地開発事業については、都市計画に、市街地開発事業の種類、名称及び施行区域を定めるものとともに、施行区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。

3 土地区画整理事業については、前項に定めるもののほか、公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項を都市計画に定めるものとする。

4 市街地開発事業について都市計画に定めるべき事項は、この法律に定めるもののほか、別に法律で定める。

5、6 (略)

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

第五条 工業団地造成事業に関する都市計画においては、都市計画法第十二条第二項に定める事項のほか、公共施設の配置及び規模並びに宅地(工業団地造成事業により造成される敷地のうち公共施設の用に供する土地を除く。)の利用計画を定めるものとする。

2 工業団地造成事業に関する都市計画は、次の各号に掲げるところに従って定めなければならない。

一 道路、下水道その他の施設に関する都市計画が定められている場合においては、その都市計画に適合するように定めること。

二 当該区域が製造工場等の生産能率が十分に発揮されるよう適切な配置及び規模の道路、排水施設、公園又は緑地その他の施設を備えた工業団地となるように定めること。

工業団地造成事業における都市計画決定文書の例

地方公共団体における都市計画決定文書の例

市街地開発事業の種類 → ■■■■都市計画工業団地造成事業の決定 ■■■■県決定)

名称 →

名 称	■■■■工業団地造成事業
-----	--------------

施行区域の面積 →

面 積	約■■■ha
-----	--------

都市計画区域に道路に関する都市計画が既に定められている場合は記載

工業団地造成事業を次のように決定する。

名 称	■■■■工業団地造成事業			
面 積	約■■■ha			

種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
-----	-----	-----	-----	-----

土地利用を考慮し適正な街区を形成するよう、施行区域内に幅員 8m～13.25mの区画道路及び幅員 4mの特殊道路を適切に配置する。

種 別	名 称	面 積	備 考
-----	-----	-----	-----

公共施設の配置及び規模

公園及び緑地
公園は、面積が施行区域面積の3%以上となるよう、施行区域内に適切に配置する。

下水道
下水及び工場排水は、処理後、一級河川■■■川へ放流する。

その他の公共施設
雨水排水は、調整池により調整した後、一級河川■■■川へ放流する。

55

宅地の利用計画

区分	面積	比率	備 考
工場敷地	約■■■ha	■■■%	
(参考) 公共用地	道路	約■■■ha	■■■%
	公園	約■■■ha	■■■%
	調整池	約■■■ha	■■■%
	公共施設用地	約■■■ha	■■■%
	小計	約■■■ha	■■■%
合計	約■■■ha	■■■%	

公共施設の配置及び規模については、自治体の運用状況を踏まえると標準幅員及び配置の方針等を記載することで足りると考えられる

施行区域 → 「施行区域は計画図表示のとおり」

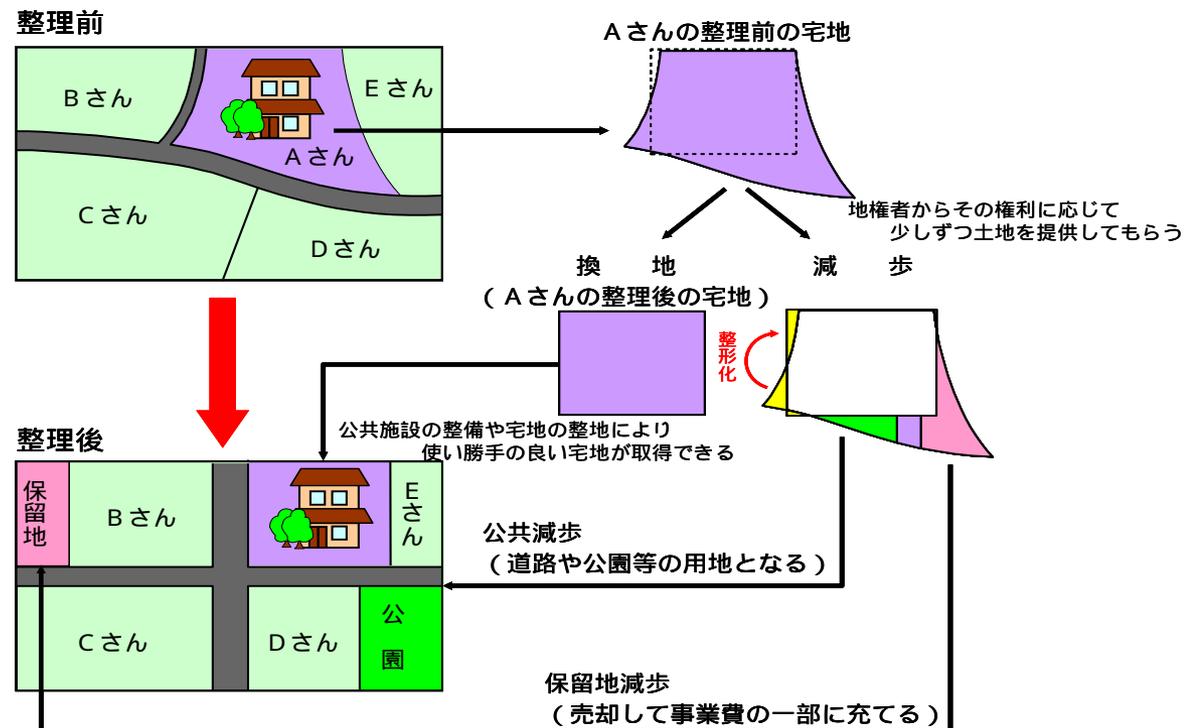
土地区画整理事業の概要

○ 土地区画整理事業は一般の公共事業のような用地買収方式によらず、**換地手法**による。

〔換地手法〕従前の宅地の所有権等について、それらにかわるべきものとして各種権利者に換地を指定することにより、従前の宅地についての権利関係を土地区画整理事業によって整備した宅地の上に移行させる手法。

〔減歩〕換地の面積は、従前の宅地に比較して減少するが、この減少を〔減歩〕と称している。減歩には、道路等の公共施設用地に対応する宅地減少分である「公共減歩」と事業費の一部に充当するため施行者が取得し売却する保留地用地に対応する宅地減少分である「保留地減歩」とがある。

56



土地収用法と都市計画法との関係

・土地収用法の特例（都市計画法 第69条～第73条）

都市計画事業は、収用適格事業とみなされる。

収用の事業認定は行わず、都市計画事業の認可・承認をもって代える。

土地収用法

（事業の認定の要件）

第二十条 国土交通大臣又は都道府県知事は、申請に係る事業が左の各号のすべてに該当するときは、**事業の認定をすることができる。**

一 **事業が第三条各号の一に掲げるもの**に関するものであること。

（以下省略）

都市計画法

（都市計画事業のための土地等の収用又は使用）

第六十九条 都市計画事業については、**これを土地収用法第三条各号の一に規定する事業に該当するものとみなし、同法の規定を適用する。**

第七十条 都市計画事業については、**土地収用法第二十条（省略）の規定による事業の認定は行なわず、第五十九条の規定による認可又は承認をもってこれに代えるものとし、第六十二条第一項の規定による告示をもって同法第二十六条第一項（省略）の規定による事業の認定の告示とみなす。**

（以下省略）

都市計画法の事業認可・承認を受けることで、事業用地の収用を行うことができるようになる。

土地区画整理事業等は除く

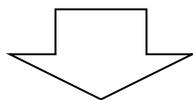
土地区画整理法

第三条の四 施行区域の土地についての土地区画整理事業は、都市計画事業として施行する

2 都市計画法第60条から第74条までの規定は、都市計画事業として施行する土地区画整理事業には適用しない。

求める内容

- 工業団地造成事業に関する都市計画に定める事項について、「宅地の利用計画」の記載内容について、柔軟な運用ができること



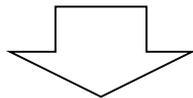
回答

- 「宅地の利用計画」については、都市計画決定権者において、面積や比率等を記載するものとして、一般的に運用されていると承知しているが、「公共施設の配置及び規模」と同様に、一定の幅をもって記載することを可能としているものと考えられる。

58

求める内容

- 工業団地造成事業の施行の認可申請書に記載する事業計画について、事業目的や施行地区に変更がなく、道路、公園、排水等の必要な機能が確保されており、区画道路等の位置、形状の僅かな変更である場合には、事業計画の変更に係る国土交通大臣の認可を不要とすること



回答

- 収用権が付与される工業団地造成事業においては、事業計画の変更の際は、改めて都市計画事業の変更に係る認可を要するため、対応は困難であると考える。

➤ 三大都市圏では明治以降産業・工業が集積し、**三大工業地帯として発展**。その後、人口集中・過密問題を背景に、**都心部への過度の人口・産業の集中を抑制し、圏域内での無秩序な市街化の抑制や受け皿の整備を推進**するため、**大都市圏整備法***等が制定された。

59



人口・産業を既成市街地の外へ誘導

都市開発区域 | 首都圏整備法に基づき国土交通大臣が指定
既成市街地への産業及び人口の集中傾向を緩和し、地域内の産業及び人口の適正な配置を図るため、工業都市、住宅都市その他の都市として発展させることが適当な区域

近郊整備地帯 | 首都圏整備法に基づき国土交通大臣が指定
既成市街地等の近郊でその無秩序な市街地化を防止するため、計画的に市街地を整備し、あわせて緑地を保全する必要がある区域

既成市街地 | 首都圏整備法及び同法施行令に規定
産業及び人口の過度の集中を防止し、かつ都市の機能の維持及び増進を図る必要がある市街地の区域

※首都圏整備法（昭和31年法律第83号）
近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）
中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）

➤ 都市開発区域を工業都市として発展させ、また近郊整備地帯等を計画的に工業市街地として整備するため、**地方公共団体が実施する製造工場等の敷地及び道路等の公共施設の整備を支援する工業団地造成事業**が設けられ、**各種特例により事業を支援**。

【根拠法】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等

工業団地造成事業の仕組み（首都圏の例）

工業団地造成事業の都市計画決定【都県等】

- 以下の条件を満たす区域において工業団地造成事業を計画
- ① 近郊整備地帯又は都市開発区域において、工業市街地又は工業都市として、整備することが適当な区域であり、当該区域の整備発展の中核となるべき相当規模の区域。
- ② 当該区域について**首都圏整備計画**が策定されていること。

等

都市計画事業としての施行【地方公共団体（施行者）】

- 事業地内における**建築制限**、施行者への**収用権の付与**。
- 用地提供者に対し、**譲渡所得からの特別控除**（最高5,000万円まで）の適用。

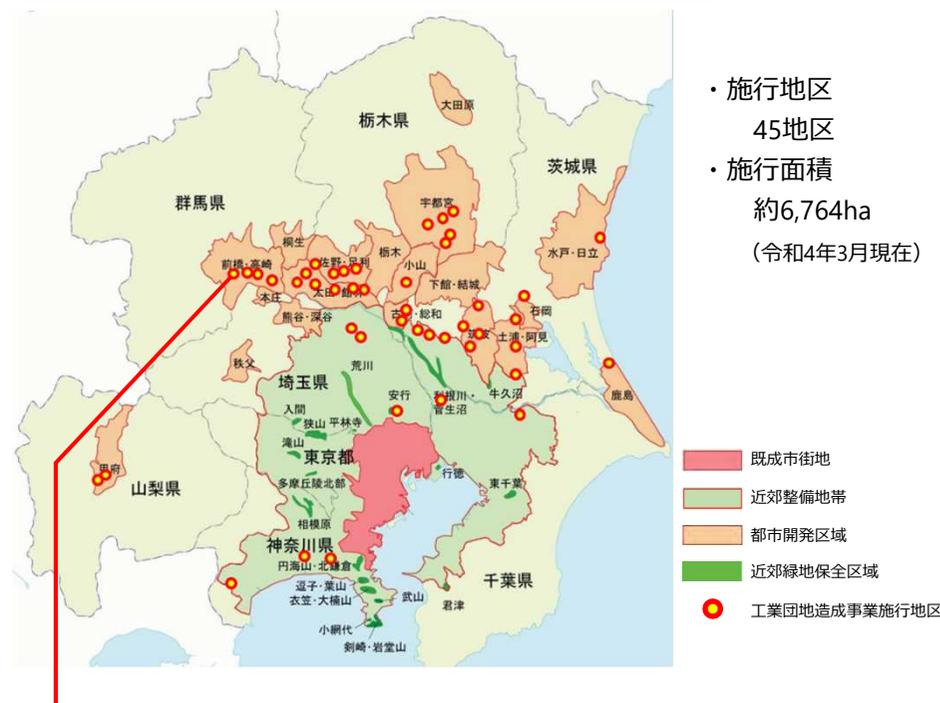
等

造成敷地の処分【地方公共団体（施行者）】

- 敷地の譲受人の資格は、**製造工場等の経営者**であること。
- 工事完了後10年間、敷地の譲渡は、**施行者の承認が必要**。

等

工業団地造成事業の実績（首都圏の例）



例. 高崎玉村スマートIC北地区工業団地（群馬県玉村町）

関越自動車道高崎・玉村スマートICに隣接し、高崎JCTからも至近距離に立地する、交通の利便性に非常に優れた工業団地。

施行面積 約20ha
事業期間 令和4年～（工事中）

出典：群馬県資料

平成16年3月18日

各都府県
各政令指定都市
都市基盤整備公団
地域振興整備公団

工業団地造成事業主務部局長 殿

国土交通省都市・地域整備局大都市圏整備課長

工業団地造成事業による造成工場敷地の処分について

「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（昭和33年法律第98号。以下「首都圏法」という。）」及び「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（昭和39年法律第145号。以下「近畿圏法」という。）」に基づく工業団地造成事業による造成工場敷地の処分については、既に「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及び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基づく工業団地造成事業に係る造成工場敷地の処分についての技術的助言（平成14年2月15日付け国土交通省国都企第36号。以下「技術的助言」という。）」により、製造業の付随的な業務を行う者に対しても分譲が可能である旨を通知するなど、造成工場敷地の処分方法について適宜連絡してきたところであるが、先般、地方公共団体からの構造改革特区の提案において、工業団地造成事業による造成工場敷地の処分について、現行制度で対応可能なものも含めて規制緩和の要望がなされるなど、その取扱いについて十分浸透していなかったものと思われる。

そこで、今回、現行制度で対応可能な事項であるものの、過去において地方公共団体等から照会のあったものをまとめたので、下記のとおり通知する。

また、都府県におかれては、この旨を貴管内市町村（政令指定都市を除く。）に対しても周知徹底し、工業団地造成事業の円滑な実施を図られたい。

記

1. 製造業等の付随業務を行う者への造成工場敷地の処分について

首都圏法第22条第1号及び近畿圏法第31条第1号において、工業団地造成事業に係る造成工場敷地の譲受人の資格については、「当該造成工場敷地において自ら製造工場等を経営しようとする者であること」と規定されているところである。また、「製造工場等」とは、首

都圏法第2条第5項及び近畿圏法第2条第3項において、「製造業（物品の加工修理業を含む。）又は電気供給業若しくはガス供給業に必要な工場及びその附属施設をいう。」とされている。これらの規定の解釈及び運用については、既に技術的助言として次のとおり通知しているところである。

（1）製造工場を経営していく上で附随的に行われる梱包、運送、保管、情報処理、開発試作等の業務（以下「付随業務」という。）の用に供する施設については、首都圏法第2条第5項及び近畿圏法第2条第3項に規定する附属施設に該当することから、当該施設の用地は首都圏法第2条第8項及び近畿圏法第2条第6項に規定する造成工場敷地として分譲ができるものであること。

（2）また、社会経済情勢が変化する中、製造工場事業者以外の第三者がこれら付随業務を行うことが想定されるが、当該第三者が自ら経営者として付随業務を行おうとする者であれば、首都圏法第22条第1号及び近畿圏法第31条第1号に規定する自ら製造工場等を経営しようとする者に該当すると解すること。

2. 資産保有法人への造成工場敷地の処分について

社会経済情勢が変化する中、製造工場等を経営しようとする者（以下「製造工場事業者」という。）自らが造成工場敷地を取得するのではなく、敷地と工場を保有することを目的とした法人等（以下「資産保有法人」という。）を設立し、その資産保有法人に当該敷地の取得及び工場の建設をさせ、製造工場事業者自らは資産を保有しないで工場の運営のみを行うような製造工場等の運営のあり方が想定される。

製造工場事業者が、このような製造工場等の運営をしようとする場合は、資産保有法人与製造工場事業者の資本関係や、工場運営に関する継続的関与のあり方など、資産保有法人与製造工場事業者との間の実質的な所有関係及び支配関係を勘案して、それらの一体性が認められる場合には、当該資産保有法人に造成工場敷地を分譲して差し支えない。すなわち、当該資産保有法人が首都圏法第22条第1号及び近畿圏法第31条第1号に規定する「自ら製造工場等を経営しようとする者」に該当するかどうかは、あくまで当該事業の実質的な内容で判断するものである。

なお、製造工場事業者との実質的な一体性が確保されていないリース会社への造成工場敷地処分については、必ずしも製造工場の建設が担保されていないことから認められない。

3. 造成工場敷地の暫定的な活用について

社会経済情勢の変化により、造成工場敷地を取得して製造工場等を建設することが民間の製造工場事業者にとって大きな初期投資負担となるような場合や、製造工場等を営む上で必要なサービス機能等が整っていないために製造工場事業者自らが製造工場以外の施設を整備する必要がある場合などにおいては、民間製造工場事業者が造成工場敷地の取得に慎重にな

る傾向がある。このような場合には、首都圏法第20条第1項及び近畿圏法第27条第1項に規定する処分を行う環境を整えるために、施行者が造成工場敷地の管理の一環として、資産管理に関する法令に従い造成工場敷地を賃貸するなど暫定的に活用することは差し支えない。

例えば、造成工場敷地における製造工場等の立地を促進するために、賃貸借の手法をとることにより、民間の製造事業者にとって用地取得費用という巨額の初期費用の負担軽減を図ったり、工業団地の成熟を促進するために必要な施設を誘致又は整備することを目的として、造成工場敷地を定期借地等により暫定的に活用することは可能である。ただし、工業団地造成事業が、首都圏と近畿圏の近郊整備地帯等において「工業市街地を整備する」ことや、都市開発区域を「工業都市として発展させる」ことを目的として施行されている事業であることから、暫定利用に当たってはこの目的が達せられるよう、また、既に進出している製造工場事業者の操業環境を阻害しないよう、適切な運用に留意する必要がある。

以上

令和4年度地方分権改革に関する提案募集

「工業団地造成事業による造成工場敷地の譲受人の資格要件の緩和」に関する関係法令抜粋

◆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 (昭和三十二年法律第九十八号)

(定義)

第二条 この法律で「近郊整備地帯」とは、首都圏整備法（昭和三十一年法律第八十三号。以下「法」という。）第二十四条第一項の規定により指定された区域をいう。

2～3 (略)

4 この法律で「製造工場等」とは、製造業（物品の加工修理業を含む。）又は電気供給業若しくはガス供給業に必要な工場及びその附属施設をいう。

5～8 (略)

(造成工場敷地の譲受人の資格)

第二十二條 造成工場敷地の譲受人は、少なくとも、次の各号に掲げる条件を備えた者でなければならない。

- 一 当該造成工場敷地において自ら製造工場等を経営しようとする者であること。
- 二 製造工場等の建設及び経営に必要な資力及び信用を有する者であること。
- 三 譲渡の対価の支払能力がある者であること。

◆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 (昭和三十九年法律第四百十五号)

(定義)

第二条 この法律で「近郊整備区域」とは、近畿圏整備法（昭和三十八年法律第二百二十九号。以下「法」という。）第十一条第一項の規定により指定された区域をいう。

2 (略)

3 この法律で「製造工場等」とは、製造業（物品の加工修理業を含む。）又は電気供給業若しくはガス供給業に必要な工場及びその附属施設をいう。

4～7 (略)

(造成工場敷地の譲受人の資格)

第三十一条 造成工場敷地の譲受人は、少なくとも、次の各号に掲げる条件を備えた者でなければならない。

- 一 当該造成工場敷地においてみずから製造工場等を経営しようとする者であること。
- 二 製造工場等の建設及び経営に必要な資力及び信用を有する者であること。
- 三 譲渡の対価の支払能力がある者であること。