

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（抄）

**第二十五条（造成工場敷地に関する権利の処分の制限）**

第十九条第二項の公告の日の翌日から起算して十年間は、造成工場敷地の所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転については、国土交通省令で定めるところにより、当事者が施行者であつた者の長の承認を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに掲げる場合は、この限りでない。（以下略）

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（抄）

**第三十四条（造成工場敷地に関する権利の処分の制限）**

第二十六条第二項の公告の日の翌日から起算して十年間は、造成工場敷地の所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転については、国土交通省令で定めるところにより、当事者が施行者であつた者の長の承認を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに掲げる場合は、この限りでない。（以下略）

**上記法令に基づく制限の有無を確認する際のフローチャート**

Q1.重要事項説明の対象土地は首都圏整備法に定める近郊整備地帯・都市開発区域又は近畿圏整備法に定める近郊整備区域・都市開発区域に立地する。

調べ方のヒント:国土交通省HPより【よくある質問】三大都市圏の政策区域の範囲を調べる方法について [https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/capital\\_area.html](https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/capital_area.html) をご参照ください。

[https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/capital\\_area.html](https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/capital_area.html)

NO

分からない

YES

上記法令に基づく制限はありません

Q2.重要事項説明の対象土地では過去に工業団地造成事業が実施されている。

調べ方のヒント①:令和2年までに工業団地造成事業が実施された箇所一覧

<https://www.mlit.go.jp/common/001447944.pdf>

調べ方のヒント②工業団地造成事業は、地方公共団体が施行者となり都市計画事業として施行されるため、地方公共団体の都市計画決定から調べることができます。

NO

分からない

YES

上記法令に基づく制限が課せられている可能性があります。詳しくは地方公共団体までご確認ください。

## ■近畿圏（昭和40年5月～）

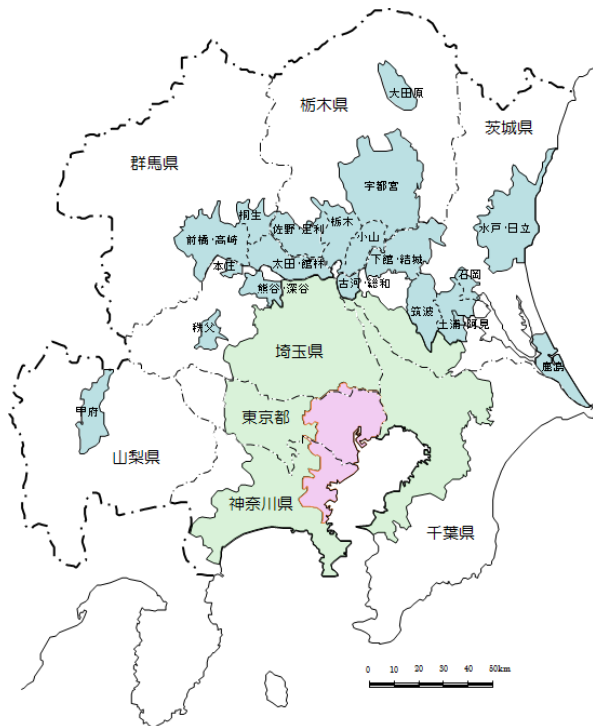
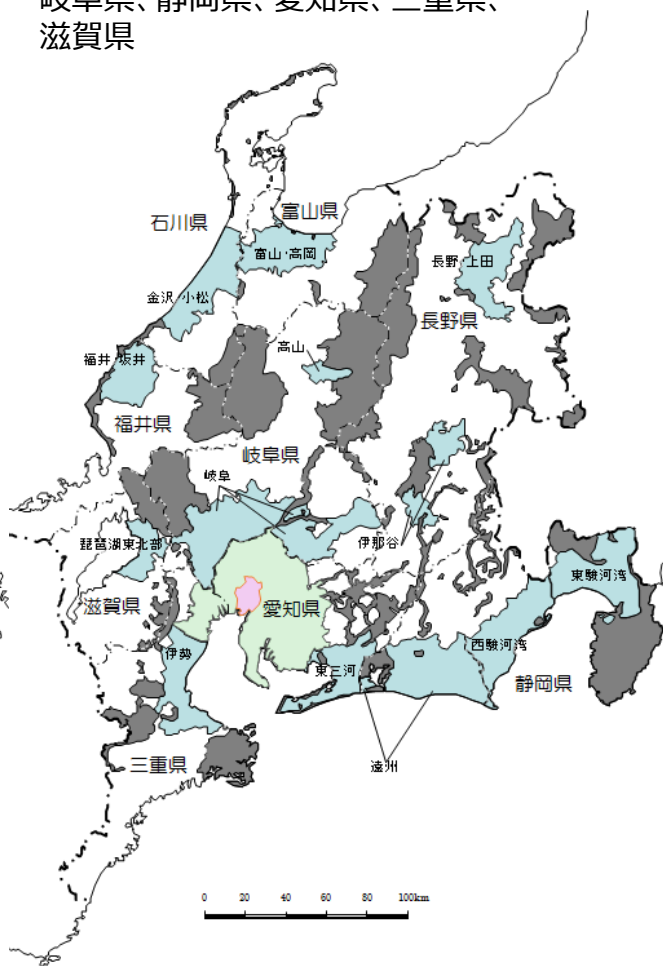
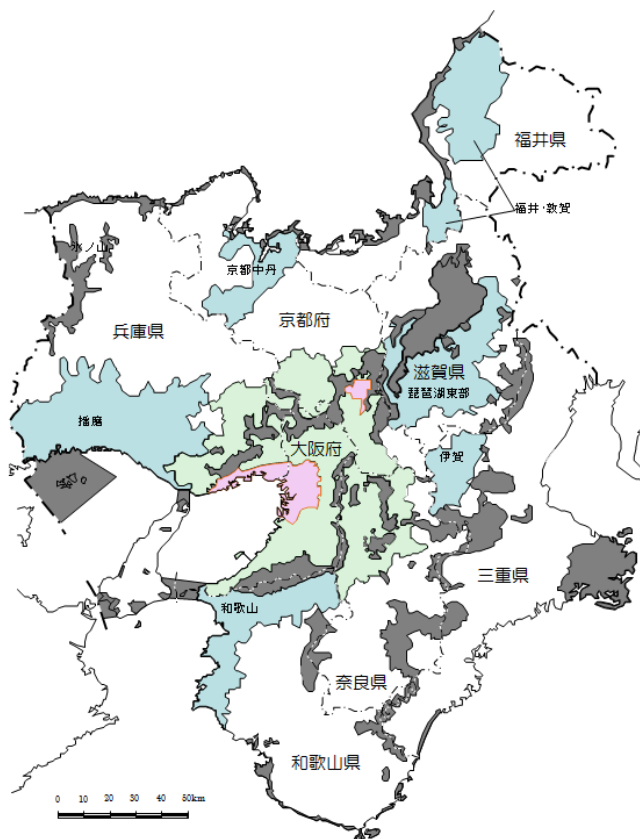
福井県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

## ■中部圏（昭和43年11月～）

富山県、石川県、福井県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県

## ■首都圏（昭和32年12月～）

茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県



### 凡例

- 既成市街地等※1
- 近郊整備地帯等※2
- 都市開発区域
- 保全区域

※1：首都圏では「既成市街地」、近畿圏では「既成都市区域」、中部圏には大都市圏整備法上の位置づけはないが、便宜上税法上のエリア（名古屋市の一部）を記載。

※2：首都圏では「近郊整備地帯」、近畿圏では「近郊整備区域」、中部圏では「都市整備区域」。

- ▶ 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、**近年でも新規事業着手や事業化検討**を行う地区が存在。

【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 近郊整備地帯及び都市開発区域において工業都市として、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）】

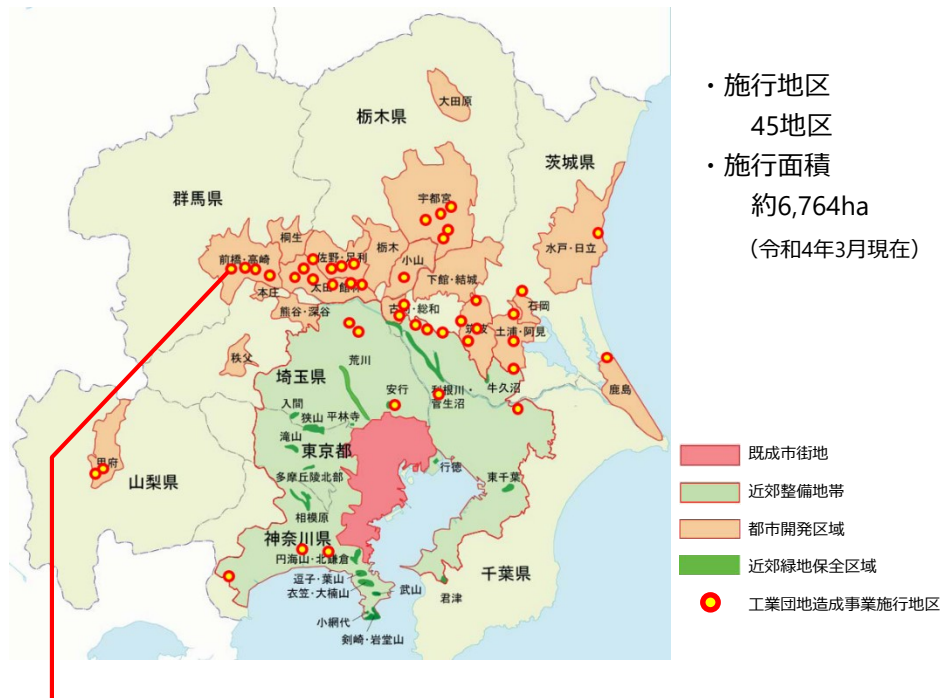
- 事業地内における**建築制限**、施行者への**収用権の付与**。
  - 用地提供者に対し、**譲渡所得からの特別控除**（最高5,000万円まで）の適用。
- 等



### 造成敷地の処分【地方公共団体（施行者）】

- 敷地を譲り受けた者の**製造工場等の建設の義務**。
  - 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）