

国都計第 1 3 2 号
令和 5 年 1 2 月 2 8 日

各都道府県、指定都市、中核市、施行時特例市
開発許可担当部局長 殿

国土交通省都市局都市計画課長
(公 印 省 略)

産業立地のための土地利用転換の迅速化について
(技術的助言)

地域の持続性確保につながる産業集積を促進し、また、半導体等の重要物資の安定供給体制を確立するに当たっては、産業立地に際し、まちづくりに係る所要の検討が適切になされた上で、土地利用転換の面からもこれを迅速化することが肝要である。このため、「第六次国土利用計画（全国計画）」（令和 5 年 7 月 28 日閣議決定）や、今般取りまとめられた「デフレ完全脱却のための総合経済対策」（令和 5 年 11 月 2 日閣議決定）において、土地利用転換に関連する制度の弾力的な活用や必要な見直しを行うこととされたところ。

これを踏まえ、国土交通省においては、

- ・ 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（平成 19 年法律第 40 号。以下「地域未来投資促進法」という。）第 3 条第 1 項の規定に基づく、地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針（令和 2 年総務省、財務省、厚生労働省、農林水産省、経済産業省、国土交通省告示第 2 号）を令和 5 年 12 月 28 日付けで改正し、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）（以下「法」という。）に基づく開発許可に当たり、配慮の対象となる施設を拡充するとともに、
- ・ 「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）」（令和 5 年 12 月 28 日付 5 農振第 2296 号、20231221 地局第 1 号、国都計第 131 号）を発出している。

地域経済牽引事業に係る産業立地に当たっては、上記の手法によるほか、開発許可制度を弾力的に運用することによって土地利用転換の迅速化を図ることも考えられ、特に半導体をはじめとした戦略分野に関する国家プロジェクトについては、経済安全保障上の観点からも特段の配慮が求められるところである。このことから、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知する。

都道府県におかれては、貴管内市町村（指定都市、中核市及び施行時特例市を除く。）に対して、本通知を周知いただくようお願いする。

記

1. 法第 34 条第 7 号関係（既存工場を増設する場合の要件の柔軟化）

本号は、市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これら事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築等を行うことが必要なものについては、その建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可し得ることとしたものである。事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず、「事業の量的拡大を伴う場合も含めて許可の対象として差し支えない」としているところ、この趣旨については、質的改善を必須とし、質的改善のみの場合に加え、質的改善と併せて量的拡大を伴う場合も許可対象として扱うことを示してきたものである。

今般の要請に応えるため、事業活動の効率化の判断に際しては、必ずしも質的改善を必須とすることなく、関連企業等の集積によらない既存工場の増設など量的拡大のみが図られる場合についても許可の対象として差し支えない。

なお、市街化調整区域の趣旨を踏まえ、当該増設等行為が周辺の市街化の促進につながることを図らないよう、量的拡大のみが図られる場合には、例えば、事業拡大として新設する工場は既存工場に隣接又は近接する土地とすることや、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下とすることなど、地域の実情も勘案した上で合理的な要件を設定することが望ましい。

2. 法第 37 条関係（特例制度の活用による工事期間の短縮化）

本条は、開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事の完了公告があるまでの間に行われる建築物等の建築等を原則として禁止することによって、開発行為が許可どおりに行われることを担保し、開発許可の内容に反する土地の利用を抑制しようとするものであるが、同条第 1 号においては、都道府県知事が支障がないと認めた場合には、開発区域内の土地において、宅地の造成工事と平行して、建築物の建築工事に着手することが可能とされているところ。

今般の要請に応えるため、開発行為が開発許可の内容に従って実施されることが担保され、開発区域内の土地に係る工事の完了検査に支障を来さない範囲内において、本条ただし書の規定を適時・適切に適用することにより、工場等の施設が稼働するまでの工事期間の短縮化を図ることも考えられる。

また、「都道府県知事が支障がないと認めたとき」とは、公益的施設を先行的に建築する場合や、既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合等が考えられるが、例えば、建築物の基礎工事をする際に排水施設の一部を除去しなければ手戻りが生じる場合や、建築物の基礎が土留の役割を兼ねる箇所があるため建築物と一体で宅地造成工事を行うことが合理的である場合等についても適用して差し支えない。

なお、支障がないと認めた場合であっても、建築物の建築等の目的が達成されることにより、開発行為の完了手続まで至らずに放置される懸念もあることから、公益的施設以外の住宅や業務施設等については法第 79 条により開発行為完了前における使用を制限するなどの条件を付することにより、このような状況の発生を防ぐことが望ましい。

以上