

# 市街化調整区域の土地利用等に関する 民間事業者ヒアリングの結果概要

# 民間事業者ヒアリングの結果概要

市街化調整区域の土地利用や許可手続き等について、民間事業者等に対しヒアリングを実施した。（令和4年10月）

事業者等	ヒアリングした主な内容
ディベロッパー	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 近年、調整区域では、<u>物流施設の開発需要が高く、大都市からの距離、交通網、災害リスクなどの立地を見て投資</u>している。</li><li>○ <u>大規模物流施設だけを整備しても、従業員が確保できないため、住宅や商業施設との複合開発や、公共交通網の確保も必要</u>となる。</li><li>○ 土地区画整理事業でも、<u>2年以内に着工できないと事業者が手を引く可能性が高い</u>。また、<u>調査開始から3ヶ月程度で、許可見込みが得られないと、調査打ち切りとなる場合が多いので、早い段階で、開発の可否を判断できる基準を示して欲しい</u>。</li><li>○ 都市計画法第34条第14号に基づく許可（14号許可）には、属人性（者の限定）があるため、造成宅地が分譲できず、ディベロッパーのリスクが増す。また、空き家の用途変更もできないので、<u>調整区域の土地利用には、許可の属人性がネック</u>になっている。</li><li>○ 都市計画区域マスタープランや市町の都市計画マスタープラン（都市マス）に従って進めるという流れは、必要である。方向性が示されれば、事業者側もそれに即して、開発を計画できる。都市マスの策定段階で民間の意見を聴いてほしい。</li></ul>
空き家対策協議会 (地元不動産業者等)	<ul style="list-style-type: none"><li>○ <u>調整区域では、建築できないというイメージが強く、空き家の所有者等は、新たな土地利用を諦めている。そのイメージを変えるためには、区域区分廃止のような行政による大胆な変更が必要</u></li><li>○ 空き家を店舗兼用住宅等に用途変更したいという相談は多いが、<u>調整区域における開発・建築許可手続に時間とコストが掛るため手を引かれる</u>。また、<u>100%の許可見込みがないと金融機関の融資も受けられない</u>。</li></ul>
金融機関	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 調整区域の土地は、<u>開発計画以外の土地利用が原則できないため、融資における担保の適格性を検討する際に、二次的回収手段としての換価への影響が懸念される</u>。</li><li>○ 経済環境が不透明な中、<u>進出を2年間待つ場合、事業の不確実性が増し、検討事項の増加が想定される</u>。今すぐ着手できるところを優先することも考えられる。</li><li>○ <u>流通業務（物流）施設</u>の進出は、安定した需給環境を背景に今後も続く見込み。機械化の進展により、人材確保の重要性が薄れ、<u>市街地から離れていても、交通アクセス次第では、立地</u>する可能性はある。</li><li>○ <u>工場の立地は、新規の進出ではなく、工場の集約化に伴う開発が中心</u>になると考えられる。ただし、（自動化の進捗にもよるが）従業員の確保は検討事項のひとつ。</li><li>○ <u>線引きを外しても、適切な土地利用計画がないと投資されない</u>だろう。大規模な開発ができることは、インセンティブになり得るが、<u>人へのメンテナンス（都市機能の確保）は、企業が進出する際の重要な検討事項</u>と想定する。</li></ul>