

工業跡地における都市再生に関する行政と民間事業者の
意識調査報告書

平成 19 年 5 月

工業跡地における都市再生に関する行政と民間事業者の 意識調査報告書

はじめに

近年、産業構造の変化により重工業を中心とした工業地帯の活力低下に伴い、都市近郊にある工業地帯の遊休地が拡大している一方で、郊外のグリーンフィールドの開発は依然として続いています。工業地帯に拡大する遊休地を有効に活用することは、サステナビリティの観点からも重要と考えられます。しかし、大規模でかつ混在型の我が国の工業地帯を再生するには、土壌汚染（ブラウンフィールド^(注1)）問題も含めて、単純な土地利用転換にとどまらないさまざまな課題が存在すると考えられます。

本報告書は、工業跡地^(注2)の再生に関して行政・民間それぞれの側からの取り組みや意識を調査し、より幅広い視点で効果的な工業跡地の再生のための手がかりを見出すことを目的に、その調査結果を取り纏めたものです。

（注1）ここでは土壌汚染された低未利用地として使っています。

（注2）本報告書では、「工業跡地」を、比較的都心部に近いが、活用されていない低未利用地で、ある程度以上の敷地面積を有する工場地帯、工場群の跡地としています。

1. 概況

日本より一足先に、工業跡地再生時の土壤汚染問題が取り上げられるようになった米国では、CERCLA（通称スーパーファンド法）の厳格な適用で、裁判や調査に費用がかさみ、土地浄化が進まなくなってきたことを踏まえ、「Small Business Liability Protection（通称ブラウンフィールド法）」が 2002 年に施行され、汚染された土地について、土壤浄化・開発を一括して行う業者に、補助金や税制面での優遇及び責任遡及の免除を与え、土地利用を促進すること等が規定された。米国環境保護庁（USEPA）の報告によると、現在、全米には 450,000 件以上のブラウンフィールドが存在しているとされている。

一方、日本では、公害対策基本法（1967）に基づいて、環境基本法（1993）が制定され、人の健康保護と生活環境保全のために維持することが望ましい基準（環境基準）として土壤環境基準（土壤の汚染に係る環境基準）が定められている。これまでに土壤環境基準を超過した事例の推移は、図 1 のようになっている。

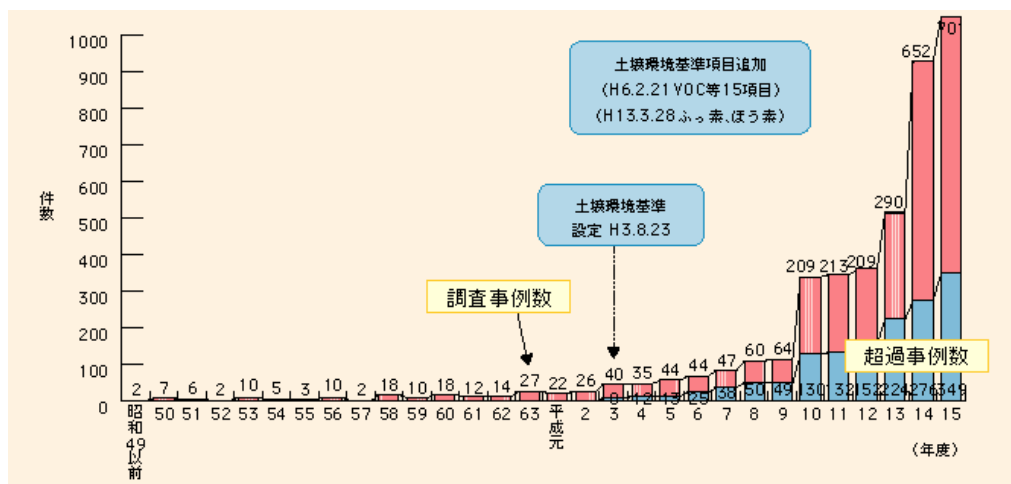


図 1 「年度別土壤汚染判明事例数」（環境省）

その後、2002 年には、土壤汚染対策法が定められ、その第 5 条第 1 項に基づく指定区域に指定された地域（全解除された地区も含む）は、年々増加傾向にはあるものの、これまでに判明した地域は、151 件（平成 18 年 10 月 31 日現在）にとどまっている。（図 2 参照）

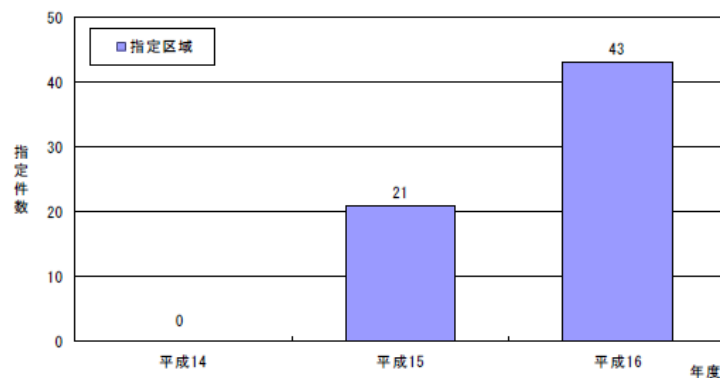


図2 指定区域件数の推移（環境省）

指定区域とは、土壤汚染対策法に基づく調査の結果、土壤の汚染があると認められた土地のことで、県知事又は市長が指定するものであるが、今のところ強制力はなく、調査は土地所有者の自主性に委ねられているため、実際にはもっと多くの汚染地域があるものといわれている。

平成17年度には、環境省水環境部予算額の内0.9%をブラウンフィールド対策検討調査費として割り当て、平成19年3月には、環境省の土壤汚染をめぐるブラウンフィールド対策手法検討調査検討会が「土壤汚染をめぐるブラウンフィールド問題の実態等について」中間とりまとめを発表するなど、政府の積極的な取り組みがなされつつある。

2. 方法

アンケートに用いた調査表を図1～3に示す。ここでは、調査対象を「政府機関」4件、「地方自治体」62件、「民間事業者」19件、計85件とした。各行政機関や、事業者がそれぞれの立場で、工業跡地再生問題に対してどのような意識を持ち、また実際にどのような取り組みを行っているのかについて、アンケート調査を行った。

調査方法は、当該調査票を2006年12月に郵送・E-mailで配布回収した。

政府

「工業跡地再生に関する現状調査アンケート」調査票

(ご回答は必ず記入してください)

ご所属を記入ください。

図1 現在の工業跡地（低・本利用地）の現状をどう思いますか。

増加傾向にある（ ）、変わらない（ ）、減少傾向にある（ ）

また、その要因はどこにあるとお考えですか。

図2 現在の工業跡地に対する価値をどのようにお考えですか？

価値がある（ ）、どちらとも言えない（ ）、価値はない（ ）

また、その理由は何ですか。

図3 工業跡地は将来的に都市景観・関係に影響があると思いますか。

大いにある（ ）、少しある、どちらとも言えない（ ）、ない（ ）

また、その理由は何ですか。

図4 将来的に工業跡地の価値はどうなると思いますか？

高くなる（ ）、どちらとも言えない（ ）、低くなる（ ）

また、その理由は何ですか。

図5 工業跡地の再生に障害となる問題は何だと思いますか？

図6 工業跡地の再生に関する施策があれば教えてください。

図7 工業跡地再生は既存市街地の再生と比較してメリットがあると思いますか？

思う（ ）、思わない（ ）、どちらとも言えない（ ）

また、その理由を教えてください。

図8 工業跡地を都市計画的操作（用途地域の変更、容積ボーナス、地区計画等）で再生は可能だと思いますか？

思う（ ）、思わない（ ）、どちらとも言えない（ ）

また、その理由を教えてください。

図9 工業跡地再生にPFIなどの手法は有効だと思いますか？

思う（ ）、思わない（ ）、どちらとも言えない（ ）

また、その理由を教えてください。

図10 米国ではCERCLA（通称スーパーファンド法）の厳格な適用で、裁判や訴訟に費用がかさみ、土壌浄化が進まなくなってきたことを踏まえ、「Small Business Liability Protection（通称ブラフアンディール法）」が2002年に施行され、汚染された土地について、土壌浄化・開発を一括して行う業者に、補助金や税制の優遇をみえ、土地利用を促進すること等が規定されています。このことについて日本の現状と比較して、ご意見があればお聞かせください。

図11 最後に、ご意見・ご感想があればお書き下さい。

アンケートのご協力ありがとうございます。

図1 調査表の（政府機関用）一例

「工業跡地再生に関する現状調査アンケート」調査票

(ご回答が足りない場合は送付通知していただいても結構です。)

ご所属を記入ください。

図1 現在の工業跡地（低・未利用地）の現状をどう思いますか。 増加傾向にある（ ）、変わらない（ ）、減少傾向にある（ ） また、その要因はどこにあるとお考えですか。	
図2 現在の工業跡地に対する価値をどのようにお考えですか？ 価値がある（ ）、どちらとも言えない（ ）、価値はない（ ） また、その理由は何ですか。	
図3 工業跡地は将来的都市整備・開発に影響があると思いますか。 大いにある（ ）、少しある、どちらとも言えない（ ）、ない（ ） また、その理由は何ですか。	
図4 将来的に工業跡地の価値はどうかと思いますか？ 高くなる（ ）、どちらとも言えない（ ）、低くなる（ ） また、その理由は何ですか。	
図5 工業跡地の再生に障害となる問題は何だと思いますか？	

図6 現在、工業跡地の再生に関する施策があれば教えてください。

図7 工業跡地の再生が実現した事例がありますか？ ある（ ）、ない（ ） また、「ある」とお答えの場合、具体的な事例を教えてください。	
図8 今後、工業跡地再生に取り組む予定はありますか？ ある（ ）、ない（ ） また、「ある」とお答えの場合、具体的な内容を教えてください。	
図9 工業跡地再生は既存市街地の再生と比較してメリットがあると思いますか？ 思う（ ）、思わない（ ）、どちらとも言えない（ ） また、その理由を教えてください。	
図10 工業跡地を都市計画的機能（用途地域の変更、容積ボーナス、地区計画等）で再生は可能だと思いますか？ 思う（ ）、思わない（ ）、どちらとも言えない（ ） また、その理由を教えてください。	
図11 工業跡地再生にPFIなどの手法は有効だと思いますか？ 思う（ ）、思わない（ ）、どちらとも言えない（ ） また、その理由を教えてください。	

民間事業者	
「工業跡地再生に関する現状調査アンケート」調査票 (ご回答が足りない場合は追記追加していただいても結構です。) ご所属を記入ください。	
以下、このアンケートでは、「工業跡地」を「比較的都心部に近いが、活用されていない低未利用地」と考えています。 問1 現在の工業跡地（低・未利用地）の現状をどう思いますか。 増加傾向にある（ ）、変わらない（ ）、減少傾向にある（ ） また、その要因はどこにあるとお考えですか。	
問2 現在の工業跡地に對する価値をどのようにお考えですか？ 価値がある（ ）、どちらとも言えない（ ）、価値はない（ ） また、その理由は何ですか。	
問3 工業跡地は将来の都市整備・開発に影響があると思いますか。 大いにある（ ）、少しある、どちらとも言えない（ ）、ない（ ） また、その理由は何ですか。	
問4 将来的に工業跡地の価値はどうなると思いますか？ 高くなる（ ）、どちらとも言えない（ ）、低くなる（ ） また、その理由は何ですか。	
問5 工業跡地の再生に障害となる問題は何だと思いますか？	

図2 調査表の（地方自治体用）一例

問12 工業跡地再生に近代化産業遺産が利用できると思いますか？ 思う（ ）、思わない（ ）、どちらとも言えない（ ） また、その理由を教えてください。	
問13 現在の日本の土壌汚染対策、廃棄物の現状に課題があると思いますか？ ある（ ）、ない（ ） また「ある」とお答えの場合、具体的な課題をご記入ください。	
問14 前問で、「ある」とお答えの場合、今後、どのようなことが必要だと思いますか？	
問15 米国ではERCLA（通称スーパーファンド法）の厳格な適用で、肥料や飼料に農用がみ、土地浄化が進まなくなってきたことを踏まえ、「Small Business Liability Protection（通称ブラウンフィールド法）」が2002年に施行され、汚染された土地について、土壌浄化・開発を一括して行う業者に、補助金や税制の優遇を与え、土地利用を促進すること等が規定されています。このことについて日本の現状と比較して、ご意見があればお聞かせください。	
問16 最後に、ご意見・ご感想があればお書き下さい。	

アンケートのご協力ありがとうございます。

図6 現在、工業跡地の再生に関する行政への要望があれば教えてください。 思う（ ）、思わない（ ）、どちらとも言えない（ ） また、その理由を教えてください。	図12 工業跡地再生に近代化産業遺産が利用できると思いますか？ 思う（ ）、思わない（ ）、どちらとも言えない（ ） また、その理由を教えてください。
図7 工業跡地の再生が実現した事例がありますか？ ある（ ）、ない（ ） また、「ある」とお答えの場合、具体的な事例を教えてください。	図13 現在の日本の土壌汚染対策、施策の現状に課題があると思いますか？ ある（ ）、ない（ ） また「ある」とお答えの場合、具体的な課題をご記入ください。
図8 今後、工業跡地再生に取り組む予定はありますか？ ある（ ）、ない（ ） また、「ある」とお答えの場合、具体的な内容を教えてください。	図14 前問で、「ある」とお答えの場合、今後、どのようなことが必要だと思いますか？
図9 工業跡地再生は既存市街地の再生と比較してメリットがあると思いますか？ 思う（ ）、思わない（ ）、どちらとも言えない（ ） また、その理由を教えてください。	図15 米国ではCERCLA（連邦スーパーファンド法）の厳格な適用で、廃料や廃棄に費用がかさみ、土壌浄化が進まなくなってきたことを踏まえ、「Small Business Liability Protection（通称ブラウンプライアール法）」が2002年に施行され、汚染された土地について、土壌浄化・開発を一括して行う業者に、補助金や税制の優遇を与え、土地利用を促進すること等が規定されています。このことについて日本の現状と比較して、ご意見があればお聞かせください。
図10 工業跡地を都市計画的操作（用途地域の変更、管理ゾーン等、地区計画等）で再生は可能だと思いますか？ 思う（ ）、思わない（ ）、どちらとも言えない（ ） また、その理由を教えてください。	図16 最後に、ご意見・ご感想があればお書き下さい。
図11 工業跡地再生にPFIなどの手法は有効だと思いますか？ 思う（ ）、思わない（ ）、どちらとも言えない（ ） また、その理由を教えてください。	アンケートのご協力ありがとうございました。

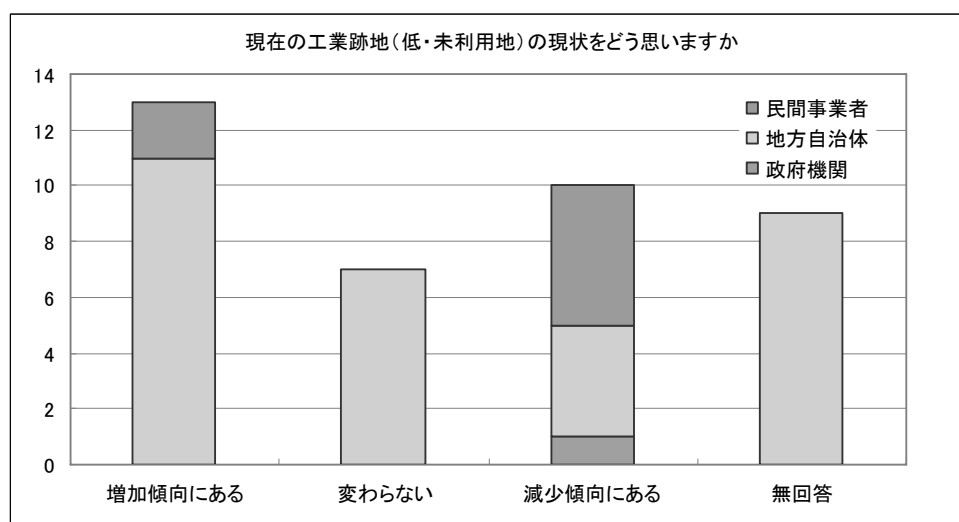
図3 調査表の（民間事業者用）一例

3. 結果

アンケート配布・回収状況を表に示し、各設問におけるコメントを主体別に以下に列挙する。

	配布数	回収数
政府機関	4	1 (25%)
地方自治体	62	3 (50%)
民間事業者	19	7 (37%)
合計	85	39 (46%)

問1. 現在の工業跡地（低・未利用地）の現状をどう思いますか。



<増加傾向にある>

■地方自治体

- ・ 経済の低迷が続き、全国的には景気回復の兆しが見えつつある中にあっても、本県においては、まだ体感できる状態とはなっていないこと。
- ・ 製造業においては、下請け型、部品組立型の企業が多く、新規参入企業もなかなか見込めないこと。
- ・ 本県の工業団地における未分譲用地の売却等も進んでいない現状であること。
- ・ 臨海部や既成市街地を中心に、社会的情勢（工場移転、転業等）により発生している事例がある。
- ・ 経済社会諸活動の変化に伴い、紡績関連業種を初めとする企業地の低・未利用地が増加している傾向にあると思われますが、交通網の整備（高速道路等）、新産業分野の成長等により、地区によっては新たな工業地の開発も発生してきています。
- ・ 国内工場の整理・統合、海外への安価な土地・労働力を求めての生産拠点の移転また産

業構造の変革等により、工業用地の需要が低下している。

- ・ 企業の製造部門等の海外流出が続くなど、企業が国内生産をするうえで対外競争力が低下しており、生産コストの面で国内に生産拠点を設置しておく必要性が低下しているため。
- ・ 国内工場の海外移転、国内工場の統廃合、既存工場敷地を拡大する際に郊外に移転等
- ・ 企業の撤退
- ・ 需要の低下
- ・ 国際間競争の激化
- ・ 本市は、都市型の軽工業が主体であり、重工業を中心とした大規模な工場が少ない都市です。工業専用地域等、工業に特化した制限が定められている地区については、今後も工業地としての土地利用が継続すると思われますが、それ以外の地区については、今後、工場の老朽化等に伴い、撤退していく工場も増えるのではないかと思います。
- ・ 製造業における生産拠点の海外移転、生産のオートメーション化による施設の縮小、周辺環境の変化（共同住宅の増加など）により、近隣住民から騒音・臭気等の苦情があがり、移転する必要性が高まったことなどによる、民間企業の工場移転。
- ・ 産業構造の変化
- ・ 本市市街地の地価が高いため、地価の安い土地を求め工場の流出が増加傾向にある。また、工場に適するまとまった土地が少なく、機能拡充にも限界がある。

■民間事業者

- ・ 生産拠点の海外移転、企業の新たな立地ニーズに合わせた新たな工業団地の造成
- ・ 産業構造の変化、また生産拠点の海外移転等により、都心部周辺等に湾岸部の工場跡地は、今後も増加すると思慮いたします。

<変わらない>

■地方自治体

- ・ 本県においては、工場が撤退した小規模な跡地が点在しているが、跡地再利用の紹介（仲介）を随時行っているため。
- ・ 郊外の工業団地等への転出、技術革新、社会ニーズの変化による業態変換、廃業により工場跡地は発生するが、それら転出等は一順したと考えられる。（感想です。）
- ・ 景気回復の影響により、土地の需給バランスが均衡してきた。
- ・ 本県においては、新たな工業団地等に企業を誘致している状況ですので、工業跡地が目立つような地区はあまり見られません。
- ・ 社会情勢、景気状況、交通利便にあまり変化がないため。本県内においては、特に工業跡地と思われる箇所がなく、回答は一般的な回答をさせていただきます。
- ・ 企業誘致の推進を図るため、市町へ空き物件調査（年１回、随時）を行っている。物件数（土地／家屋）は、前年に比べほぼ横ばいの状況（企業倒産の減少、誘致企業の立地）

である。工業団地の立地状況は、立地率が90%を超え、工業用地の確保を急がなければならない。

<減少傾向にある>

■政府機関

- ・ バブル崩壊後、企業が大量に土地を手放したことや、生産拠点を海外に移したこと等により一時的に工業跡地が発生したが、近年は鉄鋼関係など好況で以前に比べると減少傾向にあると考えられる。(ただし、数年後の状況はわからない)

■地方自治体

- ・ 撤退企業より新規立地企業の進出が多いため、工業用地は減少しております。そもそも、本県には「工業跡地」はありません。
- ・ 旧国鉄清算事業団用地等をはじめとする開発計画が事業の終期を向かえていること。
- ・ 都心居住の進行に伴いマンション需要が活発なことから、小中規模の工場跡地が発生してもすぐにマンション業者が購入し建設計画を進めるため、跡地の状態が長く続くことによる問題は顕在化していない。
- ・ 工業跡地については、データの蓄積はないので不明であるが、工業団地単位では、それに該当するものは、新規の企業が立地して空地はない。
- ・ 本県は新規の工業団地の計画はなく、既存の工業団地の未分譲地は、面積換算で93%売り上げており、完売にそう時間はかからないと思われる。
- ・ 設備投資の拡大基調により立地に関わる引き合いが多いため、工業跡地は減少傾向にある。
- ・ 近年、鉄鋼をはじめ製造業の業績が好調であり、設備投資が旺盛である。

■民間事業者

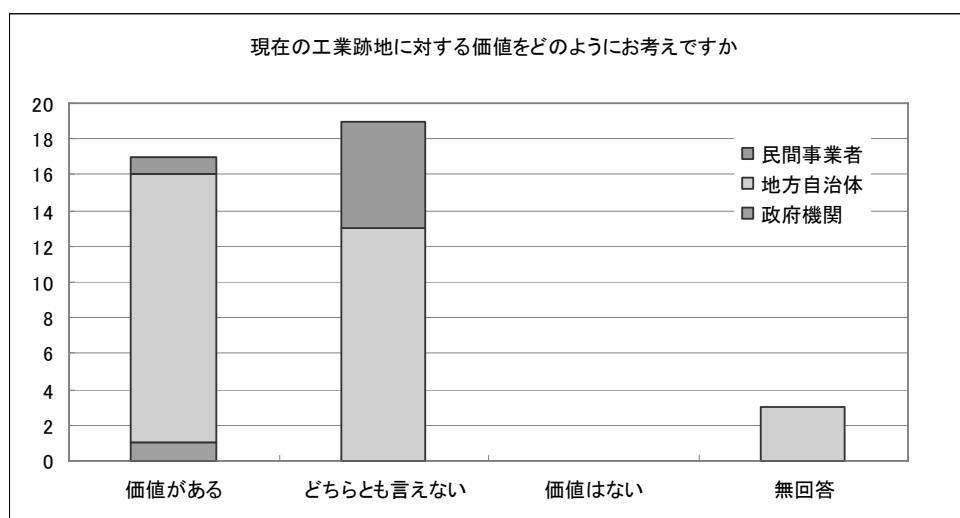
- ・ 地域差はあるものの、概して不動産投資に対する事業者の意欲は強い。
- ・ 条件のよい未利用地は、住宅系あるいは商業系用途に転換されている。
- ・ 都心部、中心市街地等に立地する工場跡地の開発が進み、良い案件が少なくなった。
- ・ 首都圏においては地価の反転を背景に、工場跡地においても複合商業施設や大規模マンション等の再開発が活発に行われています。
- ・ 都心回帰の流れの中で、大規模集合住宅用地として生まれ変わるケースが多く、昨今、都心近辺での大規模用地は減少傾向と思われる。

<その他>

- ・ 民間物件である工場跡地については管理していないため、傾向は不明です。本県では、民間物件の情報についてHPに掲載し、売買の仲介も行っていますが、掲載希望の物件が増えてきているということはなく、逆に紹介を求める引合いが増えている状況があります。

- ・ 社会経済情勢の変化やそれに伴う既存工場等の事業者の意向等により、工場跡地等が発生しているものと考えておりますが、県内の都市計画区域ごとに工場跡地等の未低・利用地の状況は異なりますので、一概に工場跡地等の増減について回答することはできません。
- ・ 推移の統計はないが、県内に大規模な工場跡地が幾つかある。
- ・ 現状について、データを把握していません。
- ・ 都市部の工場跡地（低・未利用地）の状況について、傾向を示すデータを持ち合わせていないので、わからない。

問 2. 現在の工業跡地に対する価値をどのようにお考えですか。



<価値がある>

■政府機関

- ・ 全てでは無いが、場所によっては都市再生に一定の役割を果たしていると考える。

■地方自治体

- ・ 従来型の製造業だけでなく、情報、サービス産業や資源リサイクルなど、新たな産業振興における拠点として、技術の集積を図ることが可能であり、かつ、新たな開発を伴うことの無く土地資源の再利用ができる。
- ・ 地方においては地域経済の振興、雇用の受け皿確保という観点で企業立地を進めており、事業用地を提供するという意味で価値があるため。
- ・ 工場跡地は、新規の工業団地よりも土地の値段が安い傾向にあります。
- ・ 電気や工業用水などの基盤整備が整っているため工場立ち上げのコストが低く抑えられるますので、進出企業にとっては区画の広さなどが適合すれば魅力的な用地であると思われます。

- ・ 最近の企業の設備投資意欲の高まりを反映して県や市町村の造成した工業団地の分譲可能面積が減少する中で、本県に進出を希望する企業に紹介できる用地であるためです。
- ・ 市街地に隣接している大規模な工場跡地については、新たな都市づくりに有効に活用できる可能性が大きい。
- ・ 既成市街地における一定規模以上の低未利用地は貴重であるとする。
- ・ 工業団地は、本県の産業振興に貢献するインフラとして整備されたもので、その工場跡地利用は、新規雇用の創出などによる定住人口の増加をもたらす、地域経済の活性化を生む。団地以外の工場跡地も同様なことがいえる。
- ・ 工業跡地が市街地中心部の近郊に位置する場合は、広大な敷地を活用して都市施設の整備が可能である。また近年のモータリゼーションの発展により、都市中心部のみならず、都市近郊から郊外における大規模な土地利用が進んでいる。
- ・ 主要な産業インフラが整備されているものが多い。
- ・ ある程度の都市基盤は整備されていると思われるため
- ・ 都心部に近く、比較的まとまった土地として残っているため
- ・ （まず、未利用地のままでは価値は少ないと考えます。）ある程度大きい敷地（例えば10,000 m²以上）であれば、開発の内容や方向性を指導し、周辺環境に沿ったまとまりのある市街地形成が望める。
- ・ 地域住民のニーズに沿った開発を行うことで、地域の活性化やブランド価値、地価の上昇等につながる。
- ・ 既成市街地において大規模な土地利用が可能となるため。
- ・ 工業跡地は、交通利便性のよい一等地かつ大規模な土地であることが多く、工業系の利用はもちろん、土地利用規制をクリアすれば、商業系、住居系といったさまざまな開発の種地となることが多い。
- ・ 市街地内の一団の土地として、都市の活力の向上や、機能拡充のための役割を担うことができる。

■民間事業者

- ・ 土壌の問題が解消されていれば、規模・立地に優れた物件は多数存在します。

<どちらとも言えない>

■地方自治体

- ・ 県内各地域（都市部、農村部）により条件が異なるため
- ・ 都心部の工場跡地はマンション用地としての需要が強く開発計画が速やかに進行するが、郊外のマンション用地に適しない土地等は開発計画のとりまとめに時間を要しているため、どちらともいえない。
- ・ 位置、区域、面積、地形、周辺環境及び基盤整備状況等を勘案した中で、個別具体的に判断されるものと考えていることから、一概に価値を判断することはできません。なお、

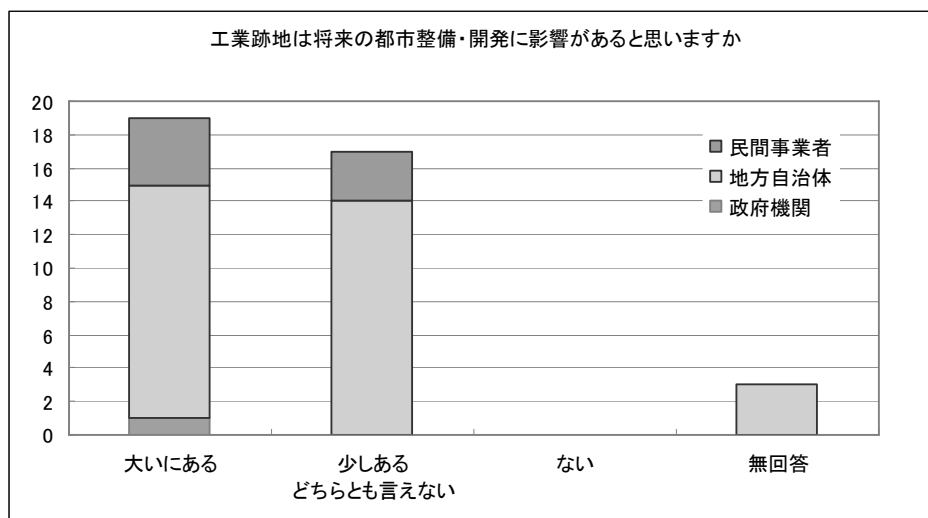
ここでいう「価値」は、工場跡地の都市への影響の大きさと解釈し、回答させていただいております。

- ・ 当県は三大都市圏と隣接しているといいつつも、まだまだ地価の下落傾向が続いており、価格面においては価値が下がっていると考えられます。しかし、新たに工業跡地に進出を計画している企業にとっては、立地条件がよければ価値ある物件となり得ると思われます。
- ・ 立地や用途により価値は変わるので、一概に言えないと考えられるため。
- ・ 立地条件によるため一概には言えない。
- ・ 生産コストの面で撤退等をした工場の跡地であり、同様の製造業が立地する場合においては、その問題がクリアされない限り、工場としての再利用の価値は少ないものと考えられる。しかしながら、立地条件が良ければ、他業種用地（商業施設等）としての価値が高まることも考えられるため
- ・ 具体的な工業跡地の事例でないと、価値をどのように判断してよいか困難です。
- ・ 工場跡地の利活用について、進出企業のニーズによって土地利用を変化させていくのか、まちづくりの観点で新たに位置付けて土地利用を誘導していくのかによって、市場価値は変わってくると考えられる。
- ・ ケースバイケースで判断できない
- ・ 工場跡地でも、場所や土地利用規制の内容、周辺状況等により変わるものと思います。

■民間事業者

- ・ 「価値」をどう考えるかが難しい。とはいえ、一定規模の面積を、地権関係に煩わされずに比較的容易に確保できるという点で、工場跡地を資源と見なしてもよい（つまり価値があると考えてもよい）のではないかな。
- ・ 立地によって土地の需要が異なります。規模にもよりますがインフラ整備など膨大な開発コストがかかり、行政協議等のリスクも大きく、それだけの投資をする価値あるのかどうかの判断を一概にはできません。
- ・ 立地によるので一概には言えない。
- ・ 都市開発を目指す民間企業にとって、その土地が持っている土地利用の可能性や収益性によってその価値は決まります。利用可能性の高い土地は、価値がありますが、そうではない土地に対して価値は評価できません。
- ・ 一括りに工業跡地に対する価値の評価はできないと思われる。商業・住宅地に対する評価については、土地のポテンシャル（立地、形状、規模、インフラの状況、他）により個々様々であり、土地なり団地単位で判断すべきと考える。

問 3. 工業跡地は将来の都市整備・開発に影響があると思いますか。



<大いにある>

■政府機関

- 工業跡地といった一定のまとまった空間は、住宅や商業施設、防災公園などに転換されてきており、都市への影響は大きい。また、臨海部においては水辺の市民への開放なども果たされており、将来への影響も大きいと考える。

■地方自治体

- 人口減少、高齢化、少子化等の社会情勢を踏まえ、工業跡地を都市的利用とするのか、それとも自然的土地利用するのかによって、今後の都市の将来像に大きく影響があるため。
- 大規模工場跡地等低未利用地を活用して、土地利用の転換を図り、都市再生や各種都市機能の集積なされていることが考えられる。一方、準工業地域等でマンション等の住宅建設が進められている場合、住工混在の問題が生じることがある。
- 大規模工場跡地は、土地利用転換とともに道路網の整備等の都市基盤整備を必要とすることから、その跡地の将来ビジョンをどうするかが行政の大きな課題となる。
- 市街地に隣接している大規模な工場跡地については、都市に対して影響があると考ええる。
- 大規模な開発が可能であり、また周辺は既に住宅地等の市街地であることから、都市への影響は大きいと考える。
- 大規模な工場跡地の土地利用転換は、広い範囲で周辺の道路や都市環境、景観に大きな影響を与える。
- 工業地帯の工場跡地は大規模な敷地であることも多く、その利用方法によって都市計画などへ種々の影響があることが考えられるため。
- 工業跡地の利用により、中心市街地の空洞化や郊外における交通渋滞等が発生する可能性がある。また既存インフラの活用が減少し、郊外への新たなインフラ整備の必要性が

発生することにより、公共投資や都市機能の分散化が予想される。

- これからの人口減少社会、超高齢社会を迎えるにあたり、拡大拡散型の都市構造から既存ストックを有効に活用する都市構造に転換していくことが重要であることから、工業跡地だけでなく都市部の未利用地については、既存ストックとして有効に活用していくことが重要であると考えられる。
- 工場跡地の再生と既存市街地の再生の両立等
- 工業跡地の再開発の規模によっては、周辺環境の変化、交通量の増大等により都市整備に大きな影響はある。
- 跡地の使い方次第では、現在の都市構造が大きく変わり、その結果、人や車の流れにも大きな影響がある。
- 本市では従来、10,000㎡を越える大規模工場跡地には民間企業によるマンション建設が多く、住宅を中心とした土地の再利用が行われてきた。しかし、平成19年11月頃にまちづくり三法の施行がされる予定であることから、大規模工場跡地については住宅以外での土地利用の増加が考えられる。※ 本市では、工業地域の目的が「主として工業の利便を増進するため定める地域」であることに照らし合わせ、工場等の健全な操業を確保するため、平成18年3月に工業地域に第3種高度地区を指定し住宅の用途の高さ制限（最高高さ20mかつ北側斜線制限）を行っています。この結果、マンション建設の抑制に繋がっていると考えます。
- 工業跡地は、交通利便性のよい一等地かつ大規模な土地であることが多い。

■民間事業者

- 規模にもよるが、人の流れや物（サービス）の流れを新たに生むことになるので、既存の都市機能に与える影響は大きいはず。
- 地域の土地需給バランスを崩す可能性もあるため、大きな工場については慎重が必要。
- 大都市、特に湾岸部に存在する大規模な工場跡地は、今後の都市整備に大いに活用されるべきと思慮いたします。
- 工業跡地の活用内容次第で、小中学校等の教育施設、公共道路等の社会資本に重大な影響を与える可能性がある。

<少しある・どちらとも言えない>

■地方自治体

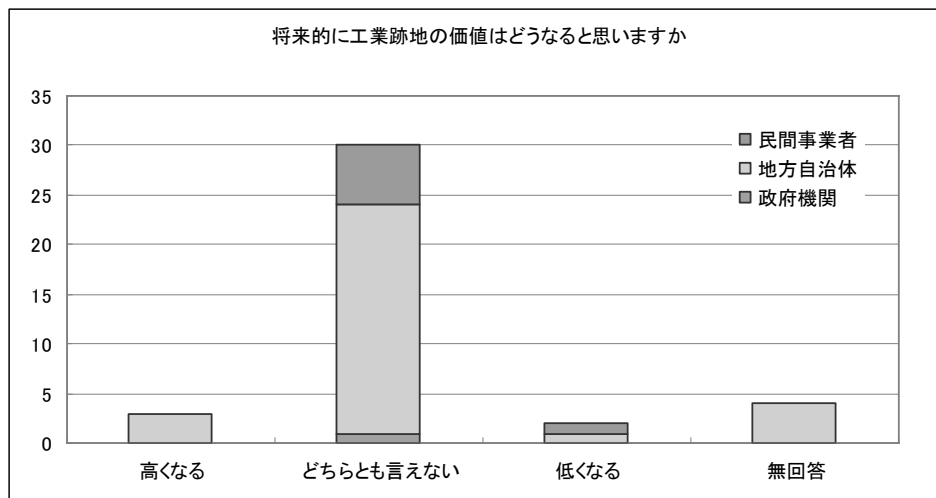
- 跡地を工業用途以外の用途（商業、住宅地、自然の再生など）に転換するなどの活用を図っていくとすれば影響は大きいですが、現状において大規模な転換は官・民とも経済面から取り組めない。
- 長期にわたり跡地として利用されなければ、土地の利活用上都市整備・開発に影響があるが、企業が撤退し、工場跡地となった場合でも、すぐ別の企業に利用されれば問題は少ないと思います。

- ・ 都市計画区域マスタープランや市町村マスタープランに基づく市町が考えるまちづくりの方向性を踏まえた上で、工場跡地等が都市に与える影響等は、個別具体的に判断されるものと考えております。
- ・ 近年、工場跡地について（特に準工業地域）は、大規模集客施設（床面積1万㎡超の店舗）が立地するケースし、周辺の都市構造やインフラに大きな影響を与えるケースがある。また、H18.5.31 に公布された都市計画法改正では、大規模集客施設について、立地可能な用途地域が6種類から3種類(近商、商業、準工)に限定され、調整区域内の大規模開発についても規制強化されることになる。
- ・ 放置しておけば、都市部等の空洞化を招くこととなるので、どうしても工場跡地を中心とした、ありきの整備・開発計画となりかねない。
- ・ 立地条件によるため一概には言えない。
- ・ 地元市町のまちづくり方針等を踏まえて考える必要があるため。
- ・ 大規模な工業跡地であれば、他業種用地への転換により、都市構造に影響を与えることも考えられるため
- ・ 具体的な事例でないと将来の都市整備・開発に影響があるか判断することが困難です。
- ・ 一概には言えませんが、工場跡地は、比較的大規模な土地が多いと思われることから、土地利用制限が緩やかな地域については、秩序ある市街地の形成を図るため、その跡地利用を適切に誘導していくことが必要と考えます。
- ・ 工業跡地の利用によっては、周辺の都市インフラの整備計画に影響が生じる。
- ・ 工業団地に限って述べれば、開発許可等に基づいて団地造成を行い、地域形成に問題がないようにしているが、経済・産業構造の変遷に伴う、後発の開発等によっては、先行した工業団地が如何なる影響を与えるかは予測が容易ではない。

■民間事業者

- ・ 立地によりますが、権利調整の手間がかからずに比較的大規模な土地を入手可能であり、デベロッパーの土地需要は高いと思います。
- ・ 良い立地にまとまった形で存在すれば今後の都市整備に寄与する。

問 4. 将来的に工業跡地の価値はどうなると思いますか。



<高くなる>

■地方自治体

- ・ 国内の設備投資が好調であり、新たな工場を建設しようとする企業が多くなってきます。工場跡地は安価で活用しやすい土地であると考えられます。
- ・ 地方自治体の財政状況が厳しさを増す中、新たな公的産業団地の整備は難しく、既存の工業跡地等の需要が増すものと思われる。
- ・ 今後も、製造業の業績好調が続けば、現在の工業跡地も引き続き工業用地として活用される可能性が高まる。
- ・ 大都市である都市には、多様な市民のニーズや社会状況の変化に適切に対応した都市機能の拡充が常に求められており、工場跡地がその役割の一部を担うことが期待される。

<どちらとも言えない>

■政府機関

- ・ 需要などのポテンシャルと土壌汚染対策を含めた開発にかかる費用のバランスによって、高くなる場所、殆ど無くなる場所に分かれるのではないかと。

■地方自治体

- ・ 再開発などの投資が行われ、付加価値がつくなどの変化が無ければ現状から変化は見られないと考える。
- ・ 県内各地域（都市部、農村部）により条件が異なるため
- ・ 開発事業者にとって魅力のある場所かどうかによるものであり、工業跡地だから価値が高くなるあるいは低くなるという判断はできない。
- ・ 10数年前までは広大な土地は評価にあたり減価要因とされていたが、現在、マンション用地は戸建て住宅用地よりも高値で取引されている。
- ・ 郊外での土地区画整理事業による都市基盤整備に伴い、既成市街地における低未利用地

の地位が相対的に低下すると考えられるため。

- ・ 今後の経済・産業構造による需要と供給により左右されると思われる。
- ・ 工場跡地の立地条件により変化する。
- ・ 駅・高速道路のＩＣ近辺など利便性がよければ、再利用・再開発の可能性もあるが、自然が残された土地の場合は、自然環境の保全・再生を図るためにも開発抑制の必要性もでてくるため。
- ・ 立地や用途により価値は変わるので、一概に言えないと考えられるため。
- ・ 立地条件によるため一概には言えない。
- ・ 将来的にも郊外の工業跡地については価値は少ないものと考えられるが、コンパクトなまちづくりが推進されれば、中心市街地における工業跡地の価値が上昇することも考えられるため
- ・ 具体的な事例でないと工業跡地の将来的な価値について判断することは困難です。
- ・ 企業の海外進出等の理由により、工場での土地利用の増加が見込まれにくい状況となっていることから、将来的には工場跡地は増加していき、市街地との位置関係や広域幹線道路などの周辺の都市基盤の整備状況により、土地の価値に格差が生じてくると考えられる。
- ・ 位置や都市基盤施設の整備状況により価値は異なると思われる。
- ・ ケースバイケースで判断できない
- ・ 工場跡地に係らず、土地の利用価値は周辺環境（駅が近いか、近隣は住宅地／商業地であるか、都市基盤が整っているか等）に大きく左右されるため。
- ・ 工業跡地の立地条件による。

■民間事業者

- ・ そのときどきの土地政策や不動産市場の動向によって影響を受けるため。
- ・ 立地によるので一概には言えない
- ・ 工場跡地の価値は、その活用法によって異なってきます。活用にあたって大きな投資が必要でなく収益性の高い土地は価値が高くなりますが、そうでない土地の価値は評価できません。
- ・ 工業跡地の立地条件次第であると思われ、好立地条件であれば価値は今後高くなると思われる反面、郡部等であれば、益々価値は低くなると思われる。

<低くなる>

■地方自治体

- ・ この度の都市計画法の改正により、郊外での大規模開発が難しくなっている。また国内工場の整理・統合、海外への安価な土地・労働力を求めての生産拠点移転の加速、日本の人口減少による経済規模の縮小化が顕著化することにより、工業跡地が多数発生することが予想され、需給のバランスから土地利用価値は低下していくため。

■民間事業者

- ・ 立地によるが、人口減少社会のなか土地の需要は増えず、工業跡地の供給が多くなれば需要バランスが崩れて土地の価値は低くなる可能性が高いと思います。

問5. 工業跡地の再生に障害となる問題は何だと思いますか？

■政府機関

- ・ 土壌汚染、アクセス性（足の便）、周辺のインフラ整備

■地方自治体

- ・ 本県の場合、問題は生じていません。
- ・ 工場跡地所有者に権利があること。坪単価、使用方針等で折り合いがつかず、いつまでも利用できない状態が続いているケースがあります。
- ・ 土壌汚染問題
- ・ まちづくりの将来ビジョンの有無
- ・ 都市基盤の未整備
- ・ 当該跡地周辺の住民、地権者、県・市町村（県民、市町村民）の目指す土地利用の方向性がそれぞれ乖離する恐れがあることと考えております。
- ・ 土地所有者の意向。
- ・ 郊外における宅地供給の増大、公共公益施設も含めた郊外転出による既成市街地の開発圧力の低下。
- ・ 用途指定など土地に関わる規制と思われる。
- ・ どこが主体で工業跡地の再生に取り組むかにもよるが（民間が独自に開発、行政が誘導して開発、行政が開発、）、資金調達の方法が問題となってくると考えられます。
- ・ 一般的には、立地条件（周辺環境、インフラの整備や交通の便など）やその敷地の抱える環境問題（埋設物や土壌汚染など）が、障害になり得る問題と考えられる。
- ・ 費用対効果、土壌汚染
- ・ 工業跡地は郊外に発生する可能性が高く、現在の中心市街地活性化を促進する都市計画を考える上において、効果的な土地利用転換の方向性を見出しにくい場合が考えられる。
- ・ 規模（跡地の利用目的に合致する規模でなければ困難）
- ・ 周辺環境（周辺が宅地化されている等、跡地利用に制約が生じる恐れがある。）
- ・ 周辺のインフラ整備（住宅や商業施設等に転換する場合、道路等のインフラ整備が必要となる。）
- ・ 環境問題
- ・ 周辺地域の土地利用との関係
- ・ 工場跡地は敷地規模が大きいため、跡地活用には大規模な開発計画等が必要なこと。
- ・ 広大な跡地を活用して参入する業種が大規模な商業施設等に限られている。
- ・ 工場跡地の再生が、既存市街地の再生に影響を生じないか等

- ・ 景気状況、地価、交通利便、土地利用規制
- ・ 工業地帯であれば、「工業専用地域」等の工業系の用途地域が指定されているものと考えられます。用途上の制限により、建築できるものの規制・誘導を検討する必要があると考えます。
- ・ 工業跡地へ大規模集客施設等を立地した場合、既存インフラの再整備と中心市街地の衰退が課題となる。
- ・ 都市構造としてのあり方から、郊外部にある工業跡地の活用の方向性を検討する必要がある。
- ・ 「工業跡地の再生」が何を指すかが曖昧ですが、例えば工業地域内の工場跡地で個別に行われる開発の場合、用途の制限等が緩いことから、適切な土地利用の誘導が困難であることなどと思います。
- ・ 周辺環境（例：周辺が住宅地であると、開発にたいする紛争が起こりやすい。）
- ・ 都市基盤（道路や鉄道などの交通機能が貧弱であるほど、再利用されにくいと考える。）
- ・ 景気（民間企業による再生を望んでも、企業にその力がない等。）
- ・ 地価が高い。
- ・ 道路等の都市基盤の充実に多大な経費が必要となる。
- ・ 土壌・地下水汚染
- ・ 道路などの都市インフラの整備。
- ・ 土壌汚染対策法等による土地売却時の土壌浄化義務（又は義務はなくとも慣例）

■民間事業者

- ・ 開発行為に係る手続きの煩雑さ
- ・ 用途規制
- ・ 既存の工場施設の撤去費用
- ・ 土壌汚染対策
- ・ まず、立地的に土地のニーズがあるかどうかことが最大の問題です。土壌汚染の処理が必要な場合は、処理のコストが土地のニーズから見た価値に対して適切な範囲内かどうか大きな問題だと思います。
- ・ 土壌汚染
- ・ インフラ整備
- ・ 用途が安定する
- ・ その土地の活用法、具体的に言うと当該土地に対して興味を持つデベロッパーやテナントが存在するか否か
- ・ 土壌汚染等その土地が抱えているリスクとそれを除去するために必要な機関とコスト
- ・ 重金属を中心とした土壌汚染。
- ・ 工場等から用途を変換する場合は、都市計画法上の地域地区による用途や建築制限、インフラの整備状況等が障害になる可能性があると思われる。

問6－1．現在、工業跡地の再生に関する施策があれば教えてください。

■地方自治体

- ・ 特になし（※当所属では、工場撤退跡地の紹介（仲介）業務により工業跡地の「再利用」を行っているのみであり、工業跡地の「再生」には関与していないため）
- ・ 県のHPに工場跡地等民間物件の掲載を希望する所有者等から情報を得て、物件情報として掲載しています。本県に立地を希望される方からの申し入れを受けて、県が所有者とつなぎ、立地促進に効果を得ています。（県の役割は仲介であり、斡旋ではありません。）
- ・ 必要に応じ、地元区等と協議を行い、ガイドラインを作成すること等により、街づくりを誘導している。
- ・ 工場跡地の再生に特化した施策はありません。なお、県内の枢要な工業地において、一定要件を満たす研究所・工場等の立地を図る場合に設備投資に対する補助金を与える制度や、県内の各市町における固定資産税の減免等の税制優遇制度があります。
- ・ 住宅政策課では中心市街地の住宅地整備に対し補助金を交付している。
- ・ 都市計画課としては、工業跡地についても、将来の土地利用を勘案し、適切な土地利用（住居系、商業系、工業系など）が図られるよう、用途地域の変更、地区計画等により、規制、誘導を行っている。
- ・ 土地利用規制の緩和
- ・ 本市都市計画マスタープランでは、工業地等については産業の構造変化などを背景とした土地利用転換の動向に対しては、周辺市街地との調和と都市構造の秩序の確保を前提として対応することとしています。これを受けて、今年の3月に行った用途地域等の全市見直しでは、秩序ある市街地の形成を図る観点から、新たな特別用途地区（職住共存地区：大規模集客施設等を制限）を道路特性などに応じて定めることにより、工場跡地等の個別的な土地利用転換を適切に誘導することとしています。
- ・ 本市都市計画マスタープランにおいて「工場跡地は、市街地における貴重な大規模空閑地であり、適切な都市機能の誘導や環境整備を図るために必要な場合は地区計画制度の活用や、用途地区の見直し等を図ります」と位置づけられている。
- ・ 都市再生総合整備事業
- ・ 都市再生緊急整備地域指定による補助・税制優遇

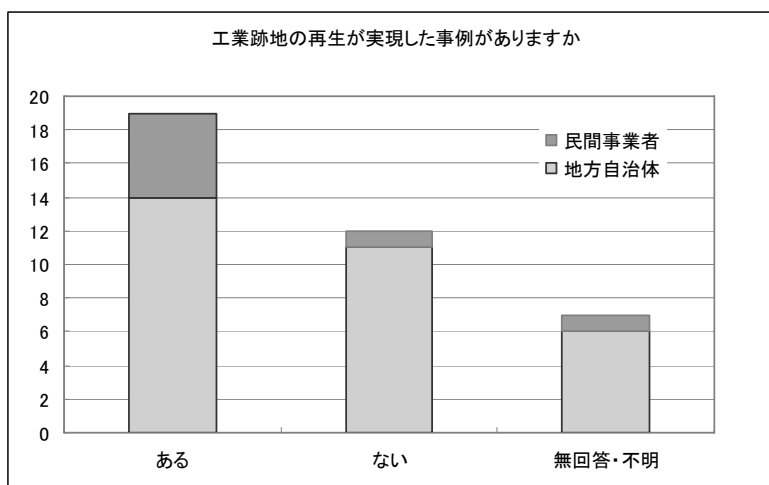
問6－2．現在、工業跡地の再生に関する行政への要望があれば教えてください。

■民間事業者

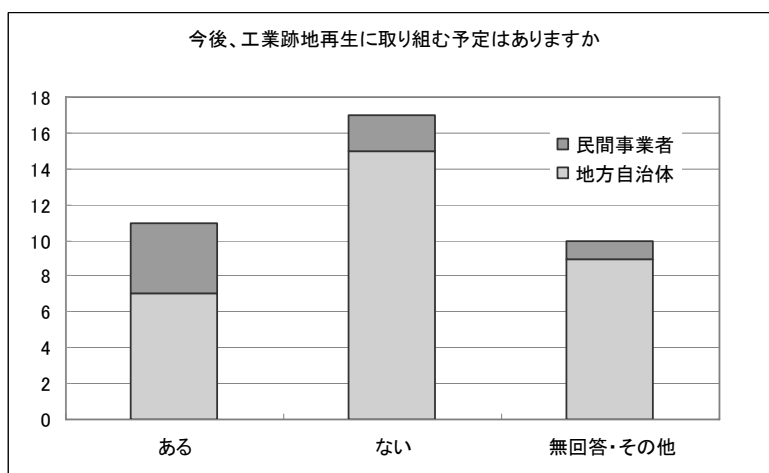
- ・ 工場跡地を資源と考えた場合、その埋蔵量（インベントリー）は把握しておいてほしい。
- ・ コンパクトシティ化の流れの中で、郊外の工業跡地に大型商業施設が設置できないような規制が多くなってきたため、土地の利用転換が出来ないまま放置される土地が増えると思います。

- ・ 大規模土地利用転換が必要なエリアには、行政による（１）公共インフラの整備や（２）民間の投資を誘発するような助成措置が必要であると考えます。
- ・ 開発規制の緩和
- ・ 工場跡地の開発に関する大きなマスタープランを作成すると共に、それに誘導するための政策の実施
- ・ 再生に係わる民間企業へのインセンティブ（補助制度等）
- ・ 土壌汚染等に対する規制の緩和と支援

問 7．工業跡地の再生が実現した事例がありますか。

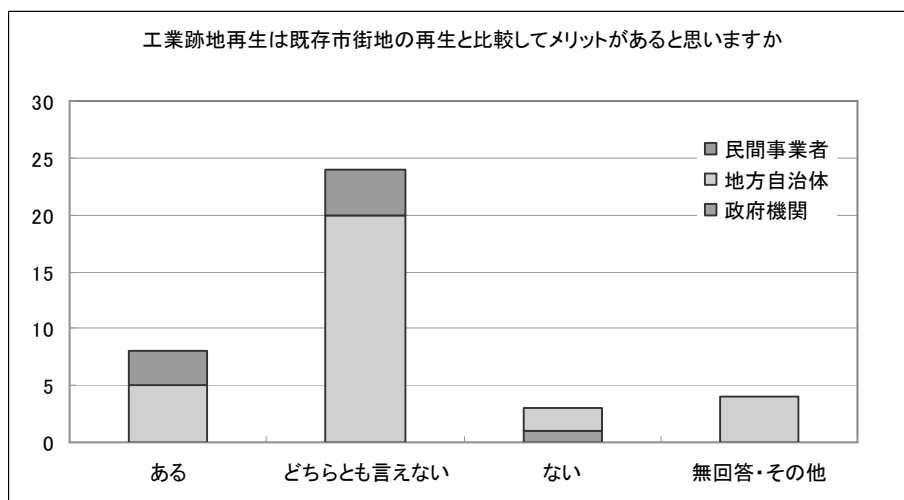


問 8．今後、工業跡地再生に取り組む予定はありますか。



（注釈）問 7、問 8 に関しては個別属性データのため、内容の詳細は省略する。

問 9．工業跡地再生は既存市街地の再生と比較してメリットがあると思いますか。



<ある>

■地方自治体

- ・ 工場跡地が再生されることにより、通常、地元雇用が発生し、それが地域の活性化、税収の増加につながるためです。
- ・ 工業跡地の再生に関し、用地買収、用地測量が短期間で行え、全体の工期を短縮でき整備の進捗が図れる。
- ・ 地権者等の利害関係者が既存市街地に比べて少ないと思われるので、事業が円滑に行えると予想できる。
- ・ まとまったエリアにおいて面整備が行える。
- ・ 計画の検討期間が短い（段階的整備であると、合意形成に時間がかかるため）。
- ・ 再生後の周辺への影響が大きい（土地の再利用が成功した場合は、地域ブランドの上昇などが見込まれる）。

■民間事業者

- ・ 比較的大規模な土地を手間をかけずに得られることは不動産開発にとってメリットが大きいと考えます。但し、交通の不便さや周辺施設不足など既成市街地と比べてデメリットになる点も多いと思います。
- ・ 既存市街地にまとまった再開発可能な土地は少なくなりつつあります。
- ・ 工業跡地は大規模用地が多いため、整然とした街区形成が比較的容易であり、その点で既存市街地再生と比較してメリットがあると思われる。

<どちらとも言えない>

■地方自治体

- ・ 地域によって実情が異なる
- ・ 工業跡地の再生と既存市街地の再生はメリットの有無で判断するのではなく、地区の課

題を解決するために行政が取り組むべきものとする。

- ・ 市町が考えているまちづくりの方向性の実現においては、工場跡地の再生を含めた既成市街地の再生は、非常に重要な問題であると認識しております。よって、工場跡地等の再生は、既成市街地全体における課題のひとつであり、すべての課題に対応すべくまちづくりを進める必要があるものと認識しているため、工場跡地等の再生の利点については検討しておりません。
- ・ 工場跡地、既存市街地の再生内容、また、何ををもってメリットとするのかで評価は異なる。
- ・ 立地や用途などの状況によりメリットが異なるので、一概に言えないと考えられるため。
- ・ 工業跡地は、市街地の中で比較的大規模な未利用地であることが多く、貴重な空間であり、交通の利便性の高いところでは都市施設の整備、公共機関の移転などで、既存市街地の再生と比較してコストパフォーマンスが高い。しかしその反面、既存中心市街地からの人口流出の助長になり、中心市街地空洞化の進行、郊外での交通渋滞等が発生する可能性がある。また既存インフラの活用が減少し、郊外への新たなインフラ整備の必要性が発生することにより、公共投資や都市機能の分散化が予想される。
- ・ それぞれにメリットがあり、優劣はつけられない。
- ・ 工業跡地の有効利用により、中心市街地の活性化を図ることも考えられる。
- ・ 都市計画の変更だけでは、工場跡地の再生は難しいと思われる。
- ・ ケースバイケースで判断できない
- ・ 工業跡地再生は、新しいインフラ整備が必要であるし、現在の都市構造に多大な影響が及ぶ恐れがある。一方、既存市街地の再生は、地権者が多数あり調整が困難である。
- ・ 都市構造上からは、既存市街地の再生が時代の流れである。
- ・ いずれもメリットがあると考えます。
- ・ まちづくりには市民・行政・事業者など様々な立場の者が関わっており、個々の立場からメリット・デメリットの判断を行うものありで、かつ対象の地域によって実情も異なるため、一概に言えない。
- ・ 工業跡地の再生について既存市街地の再生との比較におけるメリットの有無については、誰が享受するメリットかということと合わせ、一律に評価することはできない。
- ・ ある一定のまとまりのある更地としての工業跡地は、計画的な土地利用の下で活用されることが望ましいが、例えば、工業跡地を活用する事業者にとっては事業上のメリットである開発利益が最優先であり、土地利用から見れば工業跡地が既成市街地にある場合、都市再開発方針の下での再開発促進上のメリットが考えられる。一方、郊外部への大規模集客施設の立地であれば、まちづくり三法の改正趣旨からみて、デメリットとなる場合も考えられる。
- ・ 未利用地の活用、税収、中心市街地活性化等、さまざまな要素があり、一概に比較できない。

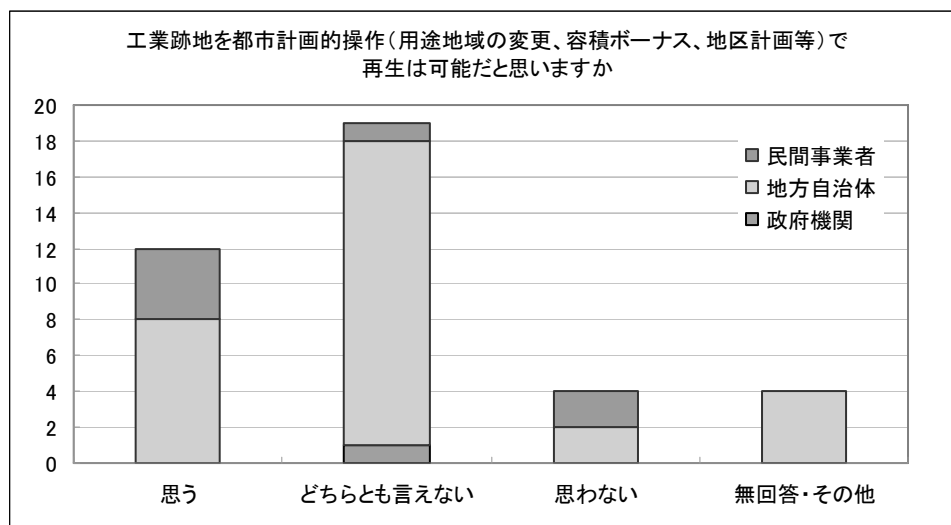
■民間事業者

- ・ 都市計画次第。また、地域によって様々な背景が異なるので、比較すること自体が難しい。
- ・ 工場跡地を開発するほうが、既存市街地で開発するよりも自由度は高いかもしれない。
- ・ 案件によって異なるので一概には言えない
- ・ 既存市街地には、そこに存在する多くの関係者の権利調整というリスクが、工場跡地には、開発可能性（デベロッパーやテナントが見つかるかどうか）や土壌汚染というリスクがあり、どちらがメリットがあるか一概には言えないと考えます。

<くない>

- ・ 既成市街地の近くで（もしくはその中で）大規模なまとまった土地を必要とする場合（大規模な公園、商業施設など）にはメリットがあると考えます。

問 10. 工業跡地を都市計画的操作（用途地域の変更、容積ボーナス、地区計画等）で再生は可能だと思いますか。



<思う>

■地方自治体

- ・ 既用途地域では、道路や上下水道等の都市施設が整備済みである場合が多く、また、土地利用上便利な部分が多いと考えられるため。
- ・ 工業跡地に対して、マンション等を規制誘導するための条例や要綱の制定、居住環境と工場の操業環境の調和を図るための地区計画の導入、用途地域の見直しと併せ建築物の高さを規制するための高度地区の指定を行うことにより、周辺環境と調和のとれた再生は可能と考える

- ・ 再開発等促進区を定める地区計画を活用し、民間事業者に基盤整備を行わせるとともに、地区の特性に応じた土地利用転換を図ることにより、その地区の将来像を実現する開発を進めることが可能である。
- ・ 都内では、多くの場所において再開発等促進区を定める地区計画を用いて開発計画が実行されている。
- ・ 進出を検討する企業にとってインセンティブとなり、一定の効果は期待できる。
- ・ 都市計画の手続きを行い、民意を反映することにより工業跡地の再生が円滑に行うことが出来る。
- ・ 跡地利用を図る上で、土地利用規制が支障の場合があるので、緩和により再生は可能
- ・ 民間企業が工場跡地において開発する際、地域にとってよりよいかたちにするために歩道上空地やオープンスペースの整備を指導する場合がある。これら整備を担保するために、地区計画を指定することは、事業性の担保にも繋がると考える。
- ・ 都市計画的操作は必ずしも悪いことだとは考えない。過去の都市計画にこだわるのではなく、地域の実情に応じて柔軟に計画の適合性を考えることが重要だ。従って、開発を契機として都市計画の変更があることはやむをえないと考える。

■民間事業者

- ・ 再生を促すことは可能。
- ・ 特に湾岸部の工場跡地には、臨港地区という厳しい規制が指定されている場合があります。その解除は再生にとって大きなプラスになると思慮いたします。容積ボーナス等の効果は、それほど高容積な施設の立地は難しいので効果は少ないと思慮いたします。
- ・ 工業跡地の立地条件が良いという前提条件のもと、用途地域の変更や地区計画の見直しなどによる用途制限や建築制限の緩和により再生は可能と思われる。

<どちらとも言えない>

■政府機関

- ・ その土地のポテンシャルを活かす方策として、有効に活用できるなら（都市計画の変更により需要を生み出すことができる土地なら）可能

■地方自治体

- ・ 都市計画に目指す都市像を明確に示すことにより、当該計画に沿った土地利用がなされるものであることから、一定の効果をもたらすものであると考えておりますが、工業跡地が再生されるか否かについては、具体の事業との関係が重要であることから、都市計画と事業であわせて再生がなされるものと考えております。
- ・ 再生をどのような形にするか、ケースバイ・ケースバイと思われる。ただ、土地等に関する諸々の規制は弾力的な適用が可能であれば有益と思われる。
- ・ 工業跡地については、将来の土地利用について、マスタープラン等での位置づけ、周辺の土地利用状況等を勘案して、用途地域の変更、地区計画等により、適切な土地利用が

図られるようにすることは可能と考える。

- ・ 都市計画・開発等を所管していないため、分からない。
- ・ 用途地域の変更等は、積極的に土地利用転換を図るきっかけとなりうるが、決定・変更の際して、具体的な事業計画や都市計画上の必要性を十分検討する必要性があり、再生の為の手段ではあるが解決策とはなりえない。
- ・ 工業跡地のほとんどが現状は工業系用途地域（準工、工業、工専）となっているが、各都市のまちづくりの方針に合致するよう用途地域を変更することにより、宅地や他業種への転換を図り、都市再生を行うことも考えられるため
- ・ 都市計画での再生は可能かもしれないが、場合によっては現在の都市構造に多大な影響が及ぶ恐れがあるため、その判断は慎重にしなければならない。
- ・ 一概には言えません。例えば都心や地下鉄駅等の周辺における大規模な工場跡地で、事前に関係地権者等と協議を進めながら整備を行う場合は、地区計画等により適切な土地利用へと誘導することは有効であると考えますが、全ての工場跡地を都市計画の変更等で対応することは難しいと考えます。
- ・ 工業跡地は、一般的に敷地面積が大きい、道路や公園などの公共施設が整っていないケースが多い。このような実情を踏まえた上で、社会経済情勢、周辺環境、交通体系など総合的な観点により、工業跡地の具体的な土地利用計画を立案するものである。何を持って再生というのか定義を明確にする必要がある。
- ・ 工業跡地における都市計画的手法の活用は考えられるが、これは「都市計画的操作」で再生を可能とするといったニュアンスではなく、個別の事例に対応して都市計画的な誘導施策を講じることとした結果である。なお、工業跡地利用については、遊休地化した土地についての活用方策を探る場合が想定されるが、本市の場合、後者の事例が多いと考えられる。これは容積ボーナス等によりインセンティブを与えるといった観点より、むしろ規制もからめた適切な土地利用の誘導を図るとした立場となる。
- ・ 確かに、工業専用地域を準工業地域に用途変更する等、規制を緩和すれば、商業系、住居系といった開発が進む可能性が高まるが、長い目で見た時、工業系土地利用からそれ以外の土地利用へ転換することが、市として望ましいかどうかは判断が難しい。

■民間事業者

- ・ 案件によって異なるので一概には言えない。良い案件であれば都市計画的な支援はありがたい。

<思わない>

■地方自治体

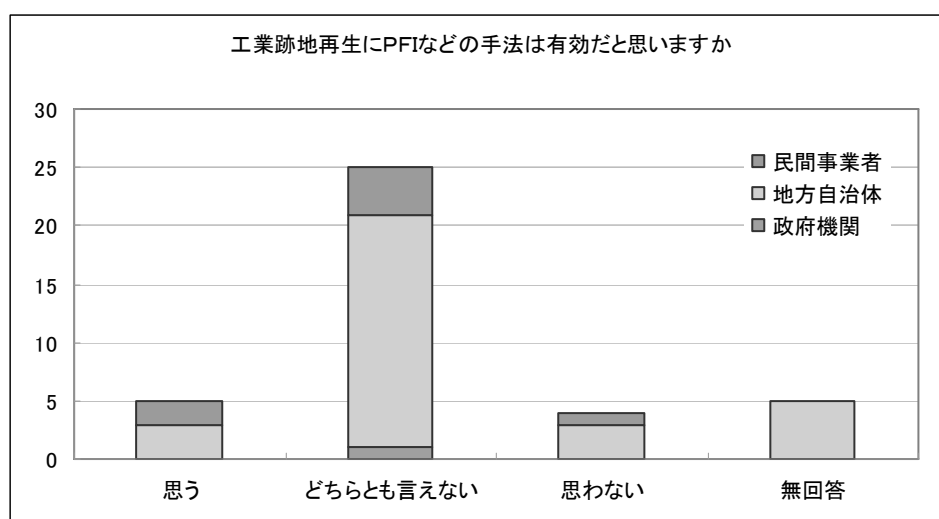
- ・ 再生させる用地のコンセプトや総合的な計画が最も大事であり、その計画のもとで都市計画的操作の必要性が高まってくると思います。
- ・ 都市計画のみでは再生はできないと考える。

- ・ 工場は基本的には住居専用系用途地域にないため用途地域の変更は必要ない。また、地方都市では容積ボーナスは開発のインセンティブとはならない。
- ・ 都市計画的操作により規制緩和することで、再開発は促進されるかもしれませんが、現在の経済社会情勢では、規制緩和だけで工業跡地の再生が推進されるとは思いません。

■民間事業者

- ・ 用途地域の変更・容積ボーナスというアメにより再生に事業規模は高まりますが、地区計画というムチにより自由度は低くなります。単一地権者の場合が多いので、行政さえやる気があれば都市計画的手法の適用は比較的スムーズだと考えます。しかし、実際の需要が無くて再生がかなわないケースがほとんどだと考えますので、今後土地需要が大きく増えない状況も考えますと、都市計画的操作で再生が可能だとは思いません。

問 1 1 . 工業跡地再生に P F I などの手法は有効だと思いますか。



< 思う >

■地方自治体

- ・ 当該地域に公共施設が必要な場合は、低廉かつ良質な公共サービスを提供できる手法として期待できることから。
- ・ 民間の資金、経営能力、及び技術的能力を活用することは工業跡地の再生に有効と思われる。
- ・ 事業コストの削減については有効である。

■民間事業者

- ・ 公共インフラ整備のために工場跡地を利用するのであれば、PFI は検討されるべきである。ただし、PFI を導入すれば再生事業がうまくいくという保証はない。

<どちらとも言えない>

■政府機関

- ・ どのような土地利用、施設を作るかによって変わる。大規模な土地を必要とする公共公益施設を建設する予定があれば有効に働くと思われる。

■地方自治体

- ・ 事業費、事業期間、事業内容はそれぞれの箇所において異なり、それぞれケースのバリエーション等が違ってることから、一概に有効である、有効でないとはいえないと考える。
- ・ 本県には公共団体が抱えている工業跡地がないため PFI の活用は必要ないと思います。
- ・ 工業跡地は都市基盤が整備されておらず、開発事業者がこれらの費用を負担する部分もあるが、それに見合う収益を確保できる土地かどうかを事業者が判断するものであり、行政が一概に有効かどうかの判断をすることはできない。
- ・ 工場跡地等の土地利用転換にあたって、PFI の手法を導入することも考えられますが、個別具体の計画を踏まえた上で有効かどうかの判断がされるものと考えております。"
- ・ 再生の内容によると思われる。工場跡地を工場用地として再生するのに PFI を導入するのは、現実味がないと思われる。(イメージが今ひとつ湧かない。)
- ・ PFI 方式で工業跡地再生を行うのは、意義あることだと思いますが、当県は、県民が主役となって主体的に自らの住む地域をつくっていくことの出来る「地域主権の社会」をめざしていますので、再生のベースはあくまでも民間であり、工業跡地再生の後押しはしても、開発に関しては、行政は 2 番手 3 番手だと思います。
- ・ 都市計画・開発等を所管していないため、分からない。
- ・ 民間の資本や発想等を活用しつつ、公的な施設等を整備運用することが可能である。しかし、民間による開発が必ずしも行政側と意向が沿うとは思われず、良好な中心市街地活性化の進展に直接繋がるとは考えにくい。
- ・ 具体的に検討したことがないためどちらとも言えない。
- ・ 工業跡地の利用目的によって PFI 手法になじむものもあればそうでないものもあるためどちらとも言えない。
- ・ 近代化産業遺産の定義が明確ではないが、近代的手法によって造られた造船所や鉱山・製鉄所・製糸工場・煉瓦製造工場・ビールやワインの醸造工場などの建造物だとすれば、建築本来の機能から必然的に生まれた機能美を生かした新たな施設の計画等は考えられる。
- ・ ケースバイケースで判断できない
- ・ 工場跡地に限らず、PFI が有効か否かについては、計画内容やその他の要因を考慮して検討すべきだと思います。
- ・ 市が保有する土地・工場・施設の開発や改築等を行う場合、PFI を用いることは一定程度有効であると考ええる。しかし、大きくは次の 3 つの問題があろう。

- ①公共サービスを高い水準で維持することに不安があること。
- ②行政側に評価基準を設定するノウハウが少なく、低価格かつ低品質の事業になる危険性があることから、高いVFMを達成できる可能性が低いこと。
- ③PFIを導入し、高いVFMを達成できなかった場合、簡単に事業の取り止めを決定できないこと。

■民間事業者

- ・ 直接 PFI 手法はリンクしない
- ・ 公共団体が新たな公的ニーズがあれば、（例えば、犯罪増加による刑務所の増設）有効と考えます。但し、公共団体の財政も厳しく、あまり大きな展開は望めないかもしれません。
- ・ 公共サービス提供や公共施設整備などのニーズがあれば有効と思われるが、ケースバイケースであり、一概に言えないと思われる。

<思わない>

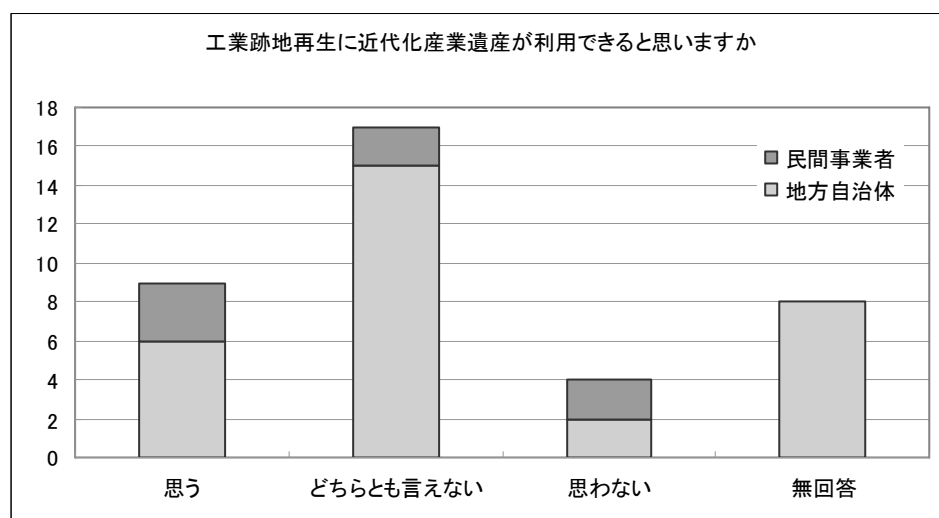
■地方自治体

- ・ そもそも、PFIは公共用地の活用のために行うものであり、工場跡地では活用するケースは少ないと思う。
- ・ PFIは行政財産における民間活力の活用手法である。このため工業跡地のような民有地における事業展開は想定しがたい。
- ・ 工業跡地再生は、極力、公共が関わることなく、純民間事業で整備することが望ましい。

■民間事業者

- ・ 民間所有地である工業跡地に公共事業の手法である PFI を使うには公共による土地所有を前提とするため難しい。

問 1 2．工業跡地再生に近代化産業遺産が利用できると思いますか。



<思う>

■地方自治体

- ・ まちづくりの一環として利用できると考えているため。なお、県内には近年の良好な景観に対する市民意識の向上を背景に、現在、近代化産業遺産を活かした良好な景観形成を進めようとしている都市もある。
- ・ 本市での事例はほぼないが、観光名所として利用価値があると考ええる。
- ・ 本市をはじめ全国の多くの自治体では、観光振興に力点を置く中、貴重な観光資源として、近代化産業遺産で活用できるものがあれば、活用したい。
- ・ 地域観光資源として有効活用が考えられる。
- ・ 旧国鉄貨物駅跡地の再開発では、駅の遺構を復元保存し、まちづくりを行っている。
- ・ 工場にあるレンガの倉庫等は貴重な歴史的資源だと思う。

■民間事業者

- ・ 近代化産業遺産となるような文化資産があるならば、再生事業にその活用をかならず盛り込む必要がある。
- ・ 近代化産業遺産の中に、集客・収益施設をうまく組み入れるアイデアがあれば利用可能と考えます。

<どちらとも言えない>

■地方自治体

- ・ 本県においては工場としての再利用が優先だが、他県においてはそのような利用も考えられるかもしれません。
- ・ その価値があるものなら可能性はあるし、価値がないものであればしたくでもできないためです。
- ・ 近代化産業遺産の定義が明確ではないが、近代的手法によって造られた造船所や鉱山・製鉄所・製糸工場・煉瓦製造工場・ビールやワインの醸造工場などの建造物だとすれば、建築本来の機能から必然的に生まれた機能美を生かした新たな施設の計画等は考えられる。
- ・ 個別具体の計画を踏まえた上で判断されるものと考えております。
- ・ 史跡的な意味のある工場などはその可能性があると思うが、その案件によると思われる。
- ・ 近代化産業遺産を工業跡地再生に利用することもひとつの方法かもしれませんが、再生計画をコントロールする要因となり、近代化産業遺産ありきの開発となってしまう。また、再開発後の破綻の要因ともなりかねない。
- ・ 戦後日本が高度成長期などを経て、先進国へ変貌を遂げた原動力であり、工業跡地を近代化産業遺産として、保存・利用する意義はあるが、これからの産業の発展に活用できるかどうかについては検討が必要である。
- ・ 具体的に検討したことがないためどちらとも言えない。

- ・ 産業近代化遺産となるような建造物があれば跡地再生に利用できると思います。
- ・ ケースバイケースで判断できない
- ・ 質問の趣旨がよく分かりませんが、当該跡地に保存すべき産業遺産がある場合は、うまく保全・活用すべきと考えます。
- ・ すべての工業跡地に近代化産業遺産と呼べるような建築物・構造物が存在するわけではなく、また近代化産業遺産を集客施設として活用する場合、工業跡地の立地条件によるところも大きいと考えられるため。

■民間事業者

- ・ 案件による

<思わない>

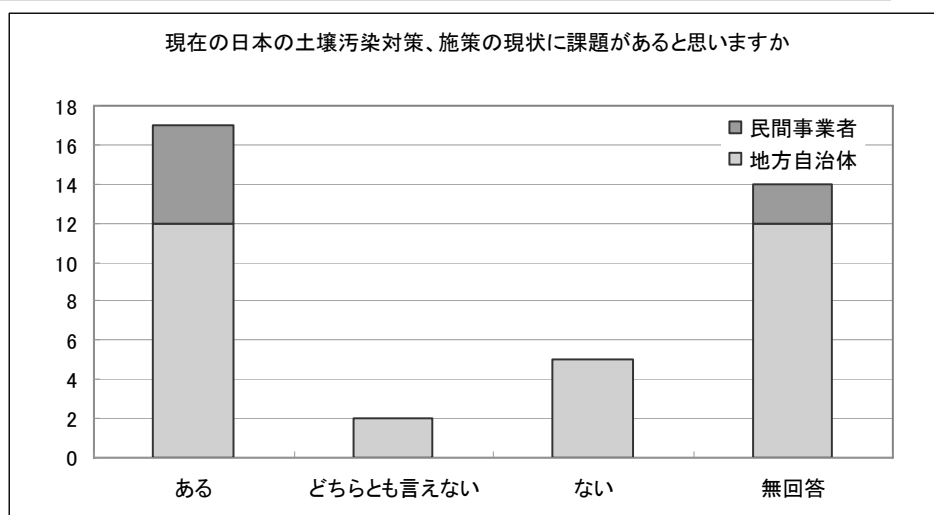
■地方自治体

- ・ 現在の工業跡地には、近代化産業遺産に相当するのがない。

■民間事業者

- ・ 近代化産業遺産は存在そのものに意味があり、多くの不動産は使用収益に重きを置きます。近代化産業遺産を使用収益に利用できる可能性がないとは言えませんが、近代化産業遺産の利用は跡地再生の主流をなすものにはなりえないと思います。
- ・ 一部の利用などであれば可能と思われるが、全体を保存しての利用となると、維持面でのコストや、空間利用の有効性などに問題があると思われる。

問 1 3 . 現在の日本の土壌汚染対策、施策の現状に課題があると思いますか。



<ある>

■地方自治体

- ・ 土壌汚染対策法第3条調査については、操業中であれば調査が猶予されるが、調査の実

施段階（工場等を廃止するとき）には、資力が無くなっている恐れがある。

- 土地は私有財産であることから、同法第3条及び第4条では、事業者ではなく土地所有者に調査義務を課しているが、土地所有者が関係法令を理解せずに土地を貸している場合が多く、事業者が廃業した場合のトラブルが懸念される。
- 一例としては、先に貴殿より紹介のあった、ブラウンフィールドによる環境リスク増大が懸念される問題があげられます。
- 土壤汚染対策法では、調査対象地を限定している。
- 土壤汚染については、地下水汚染と密接に関わりがあるが、地下水汚染が軽視されている。
- 調査方法が画一的であり、汚染を見逃す恐れがある。
- 土壤汚染浄化対策については多額な費用が見込まれており、支援体制が必要。
- 本県で土壤汚染の事例は承知していないので明確な見解はないが、誘致企業には、造成地の土壤汚染を懸念するケースもあるため、事業用地に定期的な土壤汚染調査を義務付ける検討の余地はあるかもしれない。
- 調査、対策費用が高価であり、また対策が長期間に及ぶこともあるため、次の土地利用が決まっていなと調査、対策がなされない。調査で汚染が判明しても、土地の価値が対策費を上回る場合、対策がなされず、いわゆるブラウンフィールドとなる。
- 土壤汚染対策法は汚染発生後の対策を定めたものであり、発生予防の視点での規制は各個別法（水質汚濁防止法、廃掃法等）に委ねられているとされているが、汚染の早期発見の視点での対策が弱い。
- 土壤汚染は、「土地」や「井戸（地下水）」という私有財産に絡む問題であり、規制業務を実施する際、私有財産との関係が不明確（誰が周辺への影響調査を実施するかを含めて）。
- 経済力の弱い中小・零細事業所での汚染問題
- 地域とのリスクコミュニケーションが難しい。
- 汚染事案の情報公開の考え方（個人情報の扱い等）
- 汚染の調査及び措置対策費用が高い。
- 汚染の調査技術及び有効な措置対策技術の開発
- 自然由来汚染を判断するための、市街地での地質データが少ない。
- 土壤汚染の浄化には多大な時間と費用を要するが、土壤を汚染した事業者に浄化費用の負担能力がない場合には解決がより困難となり、工業跡地再生の妨げになる。
- 土壤汚染対策法第3条ただし書の猶予規定により、クリーニング業やメッキ工場などの中小・零細事業者は調査・対策資金がないため調査猶予の措置を講じることになり、結果として汚染土壤が塩漬け状態になり、また、汚染の広がりなど新たなリスク拡大を招く恐れがあると考えています。
- 現行の土壤汚染対策法では、土地面積が300㎡以下等の場合、土壤溶出量の調査が免除

される経過措置があるため、土壌・地下水汚染の有無が分からないまま、土地取引がなされてしまう。

- ・ 土壌汚染にかかる膨大なコスト負担を嫌い、新たな土地利用が進まないことがある。

■民間事業者

- ・ 土対法は健康に対するリスクを低減することが目的である、といいながら、その実は単に、行政手続きや法理論に穴がないことに最大の注意を払った法律になってしまっている。（手続きがスムーズに流れることも、制度としては重要な要素ではあるが。）
- ・ 産業界に配慮し過ぎているきらいがある。
- ・ 土壌対策汚染法は、利用者の健康被害の防止に重きを置いており、土壌対策の完全除去を求めるものではありません。しかしながら、将来的な訴訟等を恐れ、必要以上の対策をとる結果コストがかさんでいるケースが多いと考えます。また土壌汚染があることによる不動産の価値毀損が実際より大きく判断され、いわゆるスティグマが発生していると考えられます。
- ・ 非常に厳しい対策が、一律に民間企業例にリスク負担されていると考えます。都市を活性化させる視点で、より柔軟に対応する公共団体の姿勢・意識の改革が必要と思慮いたします。
- ・ 土壌汚染対策に関する公的な評価基準がないため、対策実施後の客観的な安心感を証明することが比較的困難です。

<どちらとも言えない>

■地方自治体

- ・ 土壌汚染対策法のみでは、ガソリンスタンド等把握出来ない施設もある。
- ・ 対策費用が一般に高額となり対応できないケースも想定される。
- ・ 自然由来による基準値超過の問題や法対象外の汚染土壌の取扱いなど、判断が困難である等の事例がでてきており、法として対応していく方が望ましい課題があると考えます。

<ない>

■地方自治体

- ・ 都市計画の主管課としては、現状の課題としては認識しておりません。

問 1 4. 前問で、「ある」とお答えの場合、今後、どのようなことが必要だと思いますか。

■地方自治体

- ・ 操業中に土壌調査を実施するのは非常に困難であるが、積極的に調査が進むような制度を検討する必要がある。
- ・ 土壌汚染対策法について更なる周知を図り、『土壌汚染に伴う資産価値の減少リスク』

を土地所有者に認識してもらう必要がある。

- ・ ブラウンフィールドを把握した場合は、適切な対応を検討していくことが必要と考えます。
- ・ 土壤汚染対策法に基づく土壤調査の結果から、中小企業の工場、個人経営のクリーニング店跡地等、対象地が小さいものからの汚染が多い。このことから、日本においてブラウンフィールド法なるものが機能するか疑問。
- ・ 所管外なので、情報として認識しているのみであり、特に意見等はありません。
- ・ 安価な調査、対策手法の開発。土地利用方法により対策すべき基準を設定することにより、対策負担の軽減及びリスクコミュニケーションの促進
- ・ 土壤汚染を早期発見するため、法において土地形質変更時での調査や有害物質使用事業所での定期調査を規定する。
- ・ 土壤汚染対策と私有財産の関係の整理
- ・ 汚染の調査・措置対策費用の支援の方法
- ・ リスクコミュニケーションの方法の確立
- ・ 情報公開の方法の考え方の整理
- ・ 安価で効果的な汚染調査・措置対策技術の開発
- ・ 市街地での地質データの蓄積
- ・ 法施行の状況などの事例に基づいて、新たな知見が得られた点については、必要に応じて措置を講じていくことが必要であると考えます。
- ・ 日本においても、土壤汚染対策支援のため、「土壤汚染対策基金」制度が整備されはじめています。詳細は、環境省にお問い合わせ下さい。
- ・ 土壤汚染の放置は、地下水汚染による健康被害を引き起こしかねず、国や地方自治体が事業者に対する土壤浄化費用の融資・助成金などの方法を用いて早期解決を図ることの検討が必要である。
- ・ 助成制度の拡充等。
- ・ 国として、調査及び処理コストに係る対策費用低減の技術開発と情報の提供を行うことを期待しています。
- ・ 他の大都市と連携し、国の土壤汚染対策における土地所有者に対する基金制度については土地所有者だけでなく、負担能力の低い汚染原因者を助成対象とするよう要望しています。
- ・ 何らかの形で土壤調査が実施できる仕組みが必要である。
- ・ 補助金、税制の優遇等、土地利用促進策

■民間事業者

- ・ 土対法施行後に出てきた問題点を定義して、潰す。場合によっては、根本的な部分も帰る必要があるかもしれない。
- ・ 環境省が強くなること。

- ・ 不動産の所有者、利用者、仲介者などの業者が土壌汚染に対する正確な知識を持ち、適正な市場が形成されることが必要だと考えます。
- ・ 今後の開発に利用できるようであれば是非検討するべきだと思う
- ・ 工場跡地の再生を支援するため、柔軟かつ前向きな土壌汚染対策と地域単位でどのような開発を進めるかという視点での支援が必要だと考えます。

問 1 5. 米国通称ブラウンフィールド法について日本の現状と比較して、ご意見があればお聞かせください。

■政府機関

- ・ 土壌汚染は工場跡地の土地利用転換を阻害する大きな要因と考えられます。汚染対策は原因者の負担であることが当然と考えますが、その特定ができない場合、また、自然由来の場合などにおいては、補助金、助成、無利子貸付等の支援策が望まれるところ。

■地方自治体

- ・ スーパーファンド法によって多くのブラウンフィールドが生じたのは、同法では汚染原因者でなくても P R P（潜在的責任当事者）として浄化費用を負担しなければならない可能性があり、多くの事業者がそのリスクを避けた結果だと考えられます。一方、P P P（汚染者負担原則）が一般的である日本においては、土壌汚染対策法においても、指定区域となった土地の浄化費用等は、汚染原因者が負担することとなっており、ブラウンフィールドは生じにくいと考えられます。しかしながら、I S Oや土地取引に伴う自主調査で判明した土壌汚染の場合、特に土地の資産価値が低い地方都市においては、ブラウンフィールドが生じる可能性もあります。
- ・ 本県においては、現在のところ特にブラウンフィールド問題は判明していませんので、今後ともブラウンフィールドが生じないよう、適切な対応を検討したいと考えていますが、ブラウンフィールドの開発は『健康被害や環境破壊の防止』、『開発に伴う雇用の創出』、『無秩序な土地開発の抑制』等の利点があるため、仮にブラウンフィールド問題が生じた場合には、関係部局と連携しながら対応する必要があると考えています。また、土壌汚染に関連する国内の補助制度等については、以下のようなものがありますので、これらの周知を図ることも、ブラウンフィールド問題の防止又は解決に重要であると考えています。

①土壌汚染対策法に基づく土壌汚染対策基金

⇒ 資力の無い土地所有者（汚染原因者を除く）に対する浄化対策の助成制度

②固定資産税の特例措置

⇒ 土壌汚染を除去するための償却資産については、課税標準を1／3とする措置

③中小企業金融公庫、国民生活金融公庫、日本政策投資銀行等による融資等

⇒ 低利融資制度や低利融資制度に対する利子助成制度

④各自治体による融資制度

⇒ 『環境保全促進資金』として、環境保全等に要する資金を融資する制度（本県）

⑤業界団体等による補助制度

⇒ 土壌汚染検知検査事業や土壌汚染環境保全対策事業（対象：ガソリンスタンド）

- ・ スーパーファンド法と土壌汚染対策法ではその内容が異なるため、米国におけるブラウンフィールド問題と日本での問題を単純に比較することは困難と考えます。
- ・ 本県には、工場跡地再生について一括して所管する部署がないため、関係課担当者の意見をまとめて記載しています。取りまとめは商工労働部経済政策課政策室で実施しました。
- ・ 詳細な内容を把握していないので、意見はありません。
- ・ 工場跡地等の再生については、企業の意向により突発的に発生することが多く、工場の撤退に関する届出等もなされないことから、都市計画としての施策が後追いで行われることが多いことが課題となっております。
- ・ 米国の手法の是非はともかく、何らかの土壌汚染に対する対策は必要と思われる。
- ・ 現在、環境省においてブラウンフィールド対策手法検討調査検討会において、検討がされており、本県におきましても実態把握や情報について収集、整理することとしています。県内において、工業地域だけでなく、事業場跡地についてはブラウンフィールドとなる可能性があると考えられる。
- ・ アメリカにおけるブラウンフィールド法の効果について、定量的な効果は定かではないが、汚染原因者が倒産した個人所有地などのブラウンフィールド問題が生じた場合など、それらの施策が参考となる可能性もあると考える。
- ・ 全体として、工場跡地が再生するに値すること、また利用形態が工場地域から一般地域への変更を前提に設問されていると感じられ、的確な回答ができなかったことをご容赦下さい。
- ・ 都市部にまとまった工場跡地があり、その土地が汚染されている場合には、再生させ有効活用するために各種施策を講じる必要があると考えられるが、通常は他の工場・事業場として利用する等用途を変更しないか空き地となるケースの方が多いと考えられる。このことは、利用価値からみて致し方ないのではないかとと思われる。
- ・ 米国のような制度が必要である。
- ・ 日本においても、以下のとおり土壌汚染対策への支援が行われています。なお、他の大都市と連携し、上記問 14・②のとおりに、国へ要望しています。

（支援措置の概要）

1 基金の造成 ；国からの補助及び産業界等からの出えんにより基金を造成し、汚染原因者が不明等の場合において汚染の除去等への措置への助成やリスクコミュニケーション等を行っています。

2 税制優遇措置；土壌・地下水浄化施設に係る固定資産税の課税標準の特例、特別土地保有税の非課税が措置されています。

3 低金利融資；日本政策投資銀行等の政府系金融機関では、土壌汚染防止のための措置に対する低金利融資を行っています。

4 環境浄化機材貸付；環境事業団では、揮発性有機化合物による土壌・地下水の浄化対策を実施する者に対して浄化機材の貸付を行っています。

- ・ 現行の土壌汚染対策法の助成制度は、土壌汚染の除去等の措置を命じられた者が対象となっているが、汚染原因者は対象外となっており、負担能力などの制約もある。このため、ブラウンフィールド法のような法整備が必要で、国が補助金を拠出する仕組が望まれる。
- ・ 特にありません。
- ・ 土壌汚染防止対策法等により、土地売却時には前所有者の責任において土壌浄化を行うことが定着している。一方で、土壌汚染にかかる膨大なコスト負担を嫌い、新たな土地利用が進まなかったり、定借契約により新たな開発したりするケースも見受けられる。このように、土壌浄化が新たな土地開発の足かせとならぬよう、補助金、税制の優遇は土地利用促進に有効であると考ええる。

■民間事業者

- ・ 米国型の BF は環境政策先行ではじまり、そこに都市政策や産業政策が絡んでいった。日本では、その逆になっている。都市あるいは国土の環境政策として、筋の通った方向性を打ち出さない限り、あるいは、地域として重要な施策であるという Authorization を得ない限り、補助金や税制優遇は、単なる税金の偏ったばら撒きという非難を受けることになる。
- ・ 日本の土壌汚染対策法は、あくまでも現所有者に対策義務があるため、開発にあたってはまず対策を行い、その後で原因者を特定し費用を請求できる仕組みなので、現所有者が責任を持って対策するというインセンティブがうまく働いていると思います。
- ・ ブラウンフィールド法による土壌汚染に対する安易な補助金支出は、汚染物質を取り扱う事業者の汚染防止意識を低下させる可能性もあります。また、補助金支出の原資が開発によって恩恵を受けることが無い一般庶民の税金も含んでいるのでは納税者の理解が得られないと考えます。開発者の初期負担を軽減するために、TIF などと組み合わせた仕組みで補助金の原資を確保できるのであれば、納税者の理解が得やすいと考えます。
- ・ 我国の場合、中央集権的かつ横並び的な規制や支援が一般的で、地方公共団体独自の柔軟な対策が望めません。補助金や税金に関しても縦割り行政や財政硬直化のため、長期的視点での支援がなかなか難しいのが現状です。PPP といった概念で民間の活力を活かす方がより、開発が進むかもしれません。
- ・ 土壌汚染対策は原因者（所有者）負担が原則であろうが、わが国においても土地有効活用による社会資本の活用、税収の増加、景観の改善等公益が明らかな場合は、血税を投

じることもありうると思う。しかしその場合も対象地の認定基準など技術的に難しい問題がある。

問16．最後に、ご意見・ご感想があればお書き下さい。

■政府機関

- ・ 工業跡地の土地利用転換に当たっては、ロケーションの分析と需要を掴むことが非常に重要と考える。

■地方自治体

- ・ 土壤汚染対策法は平成15年2月15日に施行されたばかりなので、もう少し経過を見守る必要もあると思いますが、海外の先進的な施策や国内の実態等をふまえながら、今後の対応を検討する必要があると考えています。
- ・ 本県では、分譲開始した工業団地は工場として完売できるように努力しており、「工業跡地」とならないように全庁をあげて努力しております。
- ・ また、平成11年に「工業団地健全化基本方針」を策定し工業団地の新たな基本構想の策定は行うことになっております。
- ・ 本県や市町村の工業団地分譲は残りの分譲可能面積少なくなるなど、順調に進んでおります。そのような中で、民間物件を念頭において、このアンケートを作成しましたので、趣旨と合わない回答もあると思いますが、よろしくお願いします。また、土壤汚染に関しては他部局に聞かなければ回答できず、当課ではすぐに回答ができませんのでご容赦下さい。
- ・ 工業跡地といういい方を用いていませんので、工場移転跡地及び旧国鉄清算事業団用地のうち業務用途以外の土地を前提に回答しております。
- ・ 具体的な例を挙げて設問すると、回答者は意図することが理解しやすいと思います。
- ・ 都市計画課としては、計画的な土地利用を図るための土地利用計画を考え、用途地域等により、規制、誘導を行っています。
- ・ 今回、「工業跡地の再生について」であり、「再生」が意図するものが少々わかりにくくはありましたが、都市計画課としてお答えできる範囲で回答させていただきましたのでよろしくお願いします。
- ・ 土壤汚染を所管している環境部局が、回答可能な範囲で回答しています。
- ・ 本アンケートの回答にあたっては、「企業誘致」の観点から各設問に記入させていただきました。ご質問の趣旨と一致しないものもあると思いますが、ご了解ください。
- ・ 本県において、現時点では工業跡地の再生に関して要望、事例等がなく、書ける範囲で記入しています。空欄が多くなり申し訳ございませんがよろしくお願いします。
- ・ 全体的に質問の趣旨が曖昧だと感じました。もう少し要点を絞った質問とした方が良いと思います。

- 土地の価値については、地価によって一定程度判断できるのではないのでしょうか。工場跡地において土壌汚染等の問題がみられたとしても、何か付加価値〔地域ブランドがある、利便性が高いなど〕があれば、地価は下がりにくいものの、土地利用は続くと考えます。
- 工場跡地等、未利用地の利用促進を図る必要があるが、人口が減少期に入中、工場跡地の利用促進を図るため、都市計画等を変更してまで住居系、商業系といった土地利用転換を図ることが有効かどうかは、その土地の特性等、さまざまな要因を踏まえて検討する必要がある。

■民間事業者

- 日本の工場立地の歴史を調べることで、日本型 BF に対するながれや今後の展開に示唆を与えてくれるような気がします。たとえば、高度成長期には密集市街地を避けるために工場は都市域から追い出され、それが行き過ぎて都市の活力を殺ぐような結果が生まれ、またいま、環境負荷の低い産業を都市域に呼び戻そうとしている。このような歴史が、日本の BF の発展に何か影響を及ぼしているのではないかと、思います。
- 当社ビジネスとの関係からアンケートにはお答えいたしかねるとの社内的な結論になりました。なお、不動産売却から得られる期待利益を上回る土壌汚染対策費のために売買が進まず低・未利用地化する工場跡地は、現在増加傾向にあります。工場跡地は敷地が広く、土地の用地買収等の期間が短いなどのメリットから、集客力のある施設の設置場所として活用が期待されるところですが、完全浄化を行わずに開発行為を行う状況にはまだまだ時間がかかりそうであり、土壌汚染についての国民全体の理解が深まることが重要と考えます。
- 回答は、会社としての統一された見解ではなく、回答部署としての見解であることをご了承ください。
- 都心部周辺には、多くの未利用な工場跡地が存在しており、官民が一体となった長期的視点での対応により、土地利用が大きく進むことを期待します。
- 該当する事業がないため返答不可能
- 弊行では、当該アンケートに掲載されている内容を専門的に検討している部門がなく、また、残念ながら P F I の実績もございません。従いまして、今回のアンケートにつきましては適切なご回答をできないと判断いたしました。
- REIT が自ら開発行為を行うことは法的に禁止されているため、ご質問の趣旨に関する知識は必ずしも充分ではありません。我々は、開発後の物件を 2 次的に取得するため、当該地歴を有する土地に関する興味は、主に土壌汚染に対する手当てが充分に行われているか否かとなります。

平成 19 年 5 月

大阪大学 工学研究科 地球総合工学専攻

建築都市デザイン学講座

建築都市形態工学研究室 教授 阿部 浩和

大学院博士前期課程 倉田 遥