2026.11.01

工場・倉庫の土地探し｜失敗しない土地選びのポイントを専門家が解説

工場や倉庫の新設を決めたものの、適した土地探しに苦労されているのではないでしょうか。住宅用地とは異なり、事業用地は流通量が少なく、探し方も判断基準もわかりにくいものです。
工場・倉庫の土地は、「広さ」と「価格」だけでなく、用途地域、前面道路、電力や上下水道の容量、地盤、災害リスクといった条件によって、同じ面積・同じ価格でも建てられる建物と総事業費が大きく変わります。

本記事では、事業用地の選択肢と探し方・相談先、建築に適した土地かを見極めるチェックポイント、つまずきやすい注意点を、不動産と工場建築の実務に詳しい専門家の視点から整理しました。土地探しの第一歩として、ぜひ参考にしてください。

INDEX

1. 事業用地の確保にはどんな方法がある？主な 6 つの選択肢
2. 工場・倉庫用地はどこで探す？主な相談先と検索サイト
3. 工場・倉庫の土地探しで求められる条件
4. 工場・倉庫の建築に適した土地かを見極める 7 つのポイント
5. 専門家からのアドバイス｜土地探しで後悔しないための 4 つのポイント
6. 土地の条件を活かすなら「システム建築」という選択肢
まとめ
土地は「面積と価格」ではなく「建てられるか」で選ぶ

1. 事業用地の確保にはどんな方法がある?主な6つの選択肢

土地探しの前に、「どのような形で事業用地を確保するか」を整理しておきましょう。主な選択肢は次の6つで、稼働までのスピード・自由度・初期投資のバランスがそれぞれ異なります。

選択肢	特徴（メリット）	懸念点（デメリット）
居抜き物件 （既存建物の活用）	・建築工期や許認可が不要 ・数か月〜半年で最速稼働が可能 ・初期投資を抑えやすい	・設計・レイアウトの自由度が低い ・条件に合う物件が出るかは「運」次第 ・修繕や見えない汚染リスクがある
建物付き土地 （一部解体・増築などで活用）	・更地が出ないエリアでも候補地を広げられる ・既存の電気・給排水の引込を活かせる場合がある ・更地からの新築に比べ工期を短縮しやすい	・既存建物の構造や配置に計画が制約される ・解体・改修費が読みにくく、アスベスト対応などで膨らむことがある ・増築時は確認申請が必要になり、既存建物の検査済証がないと手続きのハードルが上がる
工業団地 （整備済分譲地）	・インフラ完備で行政手続きがスムーズ ・近隣トラブルのリスクが低い	・中〜高の初期投資が必要 ・1,000㎡（約300坪）規模の区画は見つかりにくい ・緑化など建築協定の縛りがある

一般の更地 （新規購入・新築）	・希望の面積や立地条件の土地を見つけやすい ・設計やレイアウトの自由度が極めて高い	・行政手続き（農地転用や開発許可等）に多大な時間を要する ・造成費用のブレが大きく総コストが読みにくい ・稼働までのスピードが遅い（1年半〜2年以上）
貸工場・貸倉庫 （賃貸）	・初期投資が最小で、契約後すぐ使える ・移転・撤退の判断がしやすい	・資産にならない ・電力容量や天井高など条件に合う物件が少ない ・改修に制約がある
事業用定期借地 （借地に自社建設）	・土地取得費が不要で初期投資を圧縮できる ・好立地を確保できる場合がある	・期間（10年以上50年未満）満了後は原則更地返還 ・地代が続き、建物の担保評価も低め

選択肢の絞り込みは、次の４つのステップで進めると整理しやすくなります。

稼働希望時期を確定する：1 年以内に稼働したいなら居抜き・賃貸、1 年半以上かけられるなら更地・工業団地も候補に

▼

所有か賃借かを決める：資産として保有するか、初期投資を抑えて身軽さを先するか

▼

必要な自由度を整理する：生産ライン・天井高・床荷重・将来の増築余地など

▼

残った選択肢を軸に、候補地の情報収集を始める

検討の軸を先に決めておくと、次章で紹介する相談先への相談もスムーズになります。

2. 工場・倉庫用地はどこで探す？主な相談先と検索サイト

土地探しは、どこに相談するかで集まる情報が変わります。ここでは代表的な相談先と、インターネットで手軽に調べられる情報源を整理します。

1. 地域の不動産会社・事業用地専門の仲介会社

事業用地の売却情報は、住宅と違って市場に公開されにくいのが実情です。売却の動きが取引先や金融機関に伝わると信用不安と受け取られかねないうえ、従業員に移転・撤退を悟られたくない事情もあり、水面下で買い手を探すケースが多いためです。地場の不動産会社は、こうした表に出ていない売却情報や地主の意向を把握していることがあります。事業用地を専門に扱う仲介会社であれば、用途地域や接道条件を踏まえた提案を受けやすいでしょう。

2. 工業団地・産業団地（自治体・開発公社など）

自治体や開発公社が造成・分譲する工業団地は、用途地域やインフラがあらかじめ整備されていることが多く、建築計画を立てやすくなっています。一方で、分譲区画には限りがあり、業種、操業開始時期、雇用計画などの条件が設定される場合もあります。募集時期を逃さないよう、早い段階から情報を確認しておきましょう。

3. 自治体の企業立地・産業振興担当窓口

未公開の分譲情報や、立地に対する補助金・税制優遇を把握しているのが自治体の窓口です。候補地が固まる前の段階でも相談でき、条例や運用ルールの確認先としても有効です。

4. 建築会社・システム建築のビルダー

実際に工場・倉庫を建てている建築会社は、その土地に「計画している建物が収まるか」を早い段階で判断できます。地域に根ざしたビルダーであれば、地元の不動産情報や自治体の運用実務にも通じています。土地探しと並行して相談したい相手です。

5. 金融機関・取引先・同業のネットワーク

取引金融機関は、企業の遊休地や移転計画といった情報を持っていることがあります。特に信託銀行や銀行系の不動産仲介会社は、事業承継や資産整理に伴う工場・倉庫・事業用地の売却案件を扱っており、守秘性の高い未公開情報が集まりやすい相談先です。融資の相談とあわせて土地の情報提供を受けられるのも、取引金融機関ならではの利点といえます。取引先や同業からの紹介も、事業用地では有力な情報源となります。

6. インターネットで探せる産業用地の情報サイト

候補エリアの当たりを付ける段階では、次のようなサイトが役立ちます。

サイト名（運営）	特徴	URL
METI土地ナビ （経済産業省）	工場適地調査に基づく全国の産業用地を、面積・価格・インフラ等の条件で検索できる国のサイト	https://meti-tochinavi.go.jp/
工業団地インフォ （日刊工業新聞社）	国内外の工業団地情報を登録不要で検索でき、分譲情報や企業誘致ニュースも掲載	https://estate.nikkan.co.jp/
全国の産業用地情報 （日本立地センター）	分譲中の工業団地等の情報を掲載。無料の用地相談にも対応	https://www.jilc.or.jp/pages/401/
立地.net （日本立地センター）	企業立地・設備投資に関する情報ポータル。セミナー・フォーラム情報の掲載や、企業立地に関する情報を配信するメールマガジンの登録ができる	https://www.jilc.or.jp/ritti-net/
エバクラコ（EBA KURAKO） （民間の物件サイト）	工場・倉庫と事業用地に特化した物件サイト。空き工場・倉庫の物件も扱う	https://www.eba-kurako.com/
立地.NET（産業立地支援センター）	経済産業省が実施する工場適地調査の結果を活用し、全国の産業用地情報を提供	https://www.jilc.or.jp/ritti-net/

公的サイトは大規模区画が中心のため、1,000 ㎡前後の用地では民間サイトや地場の仲介会社を併用するとよいでしょう。

3. 工場・倉庫の土地探しで求められる条件

工場・倉庫の土地選びは、面積や価格だけでなく多角的な判断が必要なため、難易度が高くなります。失敗しないためには、次の３つの視点から候補地を早期に評価することが大切です。

工場・倉庫の土地探しで求められる３つの視点

1

インフラ・交通アクセス



- 電力・給排水の容量
- 大型車が出入りできる前面道路
- 高速道路ICへの距離

2

建築に関わる法規制



- 用途地域・建蔽率・容積率
- 市街化調整区域／農地転用
- 開発許可／工場立地法

3

操業上の条件



- 騒音・振動規制、近隣との距離
- 従業員の通勤・人材確保
- 災害リスク／造成の要否

いずれも操業効率と総事業費に直結する条件であり、判断基準を持たないまま進めると、「安いと思って取得した土地が、事業開設後の運用で結果的に高くついた」という事態になりやすくなります。

4. 工場・倉庫の建築に適した土地かを見極める7つのポイント

候補地が出てきたら、売買契約の前に確認すべき項目があります。ここでは、工場・倉庫の建築計画に影響の大きい７点を挙げます。

1. 用途地域・都市計画区域｜そもそも建てられるか

用途地域は 13 種類あり、工場の建築は準工業地域・工業地域・工業専用地域が中心となります。工業系３地域で指定される建蔽率・容積率は以下のとおりです。

用途地域	建蔽率（%）	容積率（%）	建てられる工場の目安
準工業地域	50・60・80	100〜500	危険性が大きい工場等を除き建築可。住宅・店舗も混在する
工業地域	50・60	100〜400	あらゆる工場が建築可。住宅は可だが学校・病院・ホテルは不可
工業専用地域	30〜60	100〜400	あらゆる工場が建築可。住宅は建てられない

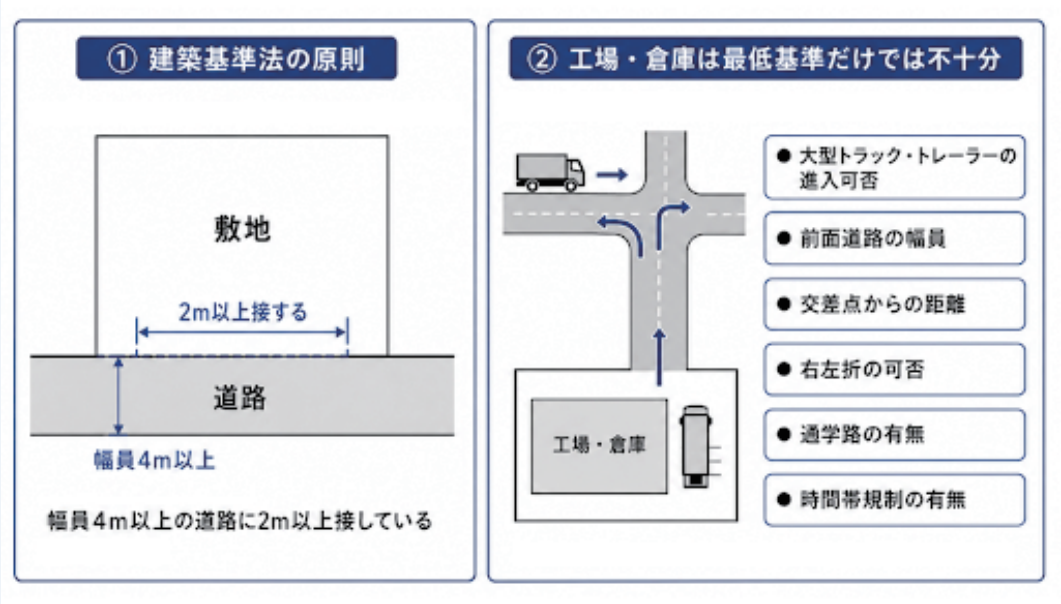
※数値は都市計画で指定される値で、実際の指定は自治体に確認が必要です。３地域とも絶対高さの制限はなく、道路斜線・隣地斜線等で上限が決まります。

倉庫については、他人の荷物を預かる営業倉庫は準住居地域・近隣商業地域・商業地域でも建築できるなど、自社の荷物を保管する自家用倉庫とは建てられる地域が異なります。また、市街化調整区域では原則として建築できず、開発許可の可否については個別の確認が必要です。

なお、計画している建物の用途がどの用途地域で建てられるかは、横河ブリッジシステム建築が公開している「初動対応ツール」でも確認できます。建物用途を選ぶだけで建設可能な用途地域が表示されるため、最終的な可否は自治体への確認が必要ですが、候補地の当たりを付ける段階で役立ちます。

（詳細：https://www.yokogawa-yess.co.jp/web_cata/youto/）

2. 前面道路と接道条件｜大型車が問題なく出入りできるか



建築基準法では、敷地は原則として幅員 4m 以上の道路に 2m 以上接している必要があります。ただし、工場・倉庫ではこの最低基準を満たすだけでは不十分です。大型トラックやトレーラーの進入可否、前面道路の幅員、交差点からの距離、右左折の可否、通学路や時間帯規制の有無まで、実際の車両動線に沿って確認しておきましょう。

3. インフラ容量｜電力・給排水・ガスが足りるか

生産設備や冷凍冷蔵倉庫では、必要な受電容量が大きくなります。近くに電線があっても必要な容量を引き込めるとは限らず、引込工事に相応の費用と期間がかかる場合があります。上水道の口径、排水の放流先と放流量、雨水排水の可否、ガス、通信回線も同様です。インフラの引込条件は土地の価格に反映されにくいため、事前確認が欠かせません。

4. 敷地の形状・広さ・高低差｜計画建物が収まるか

工場・倉庫を建てる際に必要なのは「建物が建つ広さ」ではなく、建物、車路、駐車場、荷捌きスペース、緑地までを含めて収まる広さです。間口が狭い土地、細長い土地、高低差のある土地では、切土・盛土や擁壁などの造成費が膨らんだり、有効に使える面積が減ったりします。契約前に簡単な配置検討（ボリュームチェック）を行っておきましょう。

5. 地盤条件｜地盤改良費・造成費が想定を超えないか

傾斜地関係の造成も、埋立地、旧河川跡、水田を造成した土地などでは、地盤改良や杭工事が必要になることも少なくありません。傾斜地では、切土・盛土や擁壁といった造成工事の費用も加わります。重量物を扱う工場では、求められる地耐力も大きくなります。地盤改良費や造成費は規模によって大きな金額になり、土地価格の差を打ち消してしまう場合もあります。周辺の地盤情報や過去の土地利用は、早い段階で確認しておきましょう。

6. 関連法令・条例｜工場立地法や農地転用の可否

一定規模以上の工場は工場立地法の対象となります。敷地面積 9,000 ㎡以上または建築面積 3,000 ㎡以上の特定工場では、緑地面積率 20%以上、環境施設面積率 25%以上の確保が原則として求められます（自治体の条例で基準が異なる場合があります）。このほか、農地であれば農地転用の可否、一定規模以上の造成であれば開発許可、さらに消防法、景観条例、排水や地下水に関する自治体の条例なども確認が必要です。敷地の一部を緑地に充てる前提で、必要面積を逆算しておきましょう。

7. 災害リスクと周辺環境（人材確保）｜長く操業を続けられるか

浸水想定区域、土砂災害警戒区域、液状化の可能性は、自治体や国が公開するハザードマップで確認できます。被災リスクは事業継続（BCP）だけでなく、保険料や金融機関の評価にも影響します。あわせて、幹線道路やインターチェンジへのアクセスなど、物流面の立地条件も確認しておきましょう。さらに、取得後の操業まで見据えると、周辺環境は採用や近隣との関係にも影響します。工場や物流施設が集積するエリアでは求人が競合して時給相場が上がりやすく、公共交通の乏しい立地では、従業員の通勤手段や送迎・駐車場の確保が採用の条件になることもあります。また、住宅地に近い立地では、操業後に騒音・振動・臭気や夜間の車両出入りをめぐる苦情が生じると、操業時間の制約や追加の対策費用につながりかねません。近隣との関係は操業開始後の事業リスクに直結するため、契約前に平日・休日や時間帯を変えて周辺の様子を確認しておくと安心です。

5. 専門家からのアドバイス｜土地探しで後悔しないための4つのポイント

1. 土地は「総事業費」で比較する

土地は「価格」ではなく「総事業費」で比較しましょう。造成費、地盤改良費、インフラ引込費、許認可を待つ間の金利や現拠点の賃料まで含めて試算すると、「安い土地」の順位はしばしば入れ替わります。

2. 契約前の調査を確実に行う

契約前の役所調査を惜しまないことも大切です。用途地域や道路の種別、農地の扱い、ハザード情報の多くは市区町村の窓口や公開資料で確認でき、費用をかけずにリスクの大半を契約前に潰せます。実務では、取得後に「建てられない」「想定の規模が入らない」と判明するケースも少なくありません。

あわせて、自治体の企業立地担当窓口では、立地に対する補助金や税制優遇の有無も確認しておきましょう。こうした制度の多くは着工前や土地取得前の申請・指定が条件となっており、契約後に気づいても間に合わないことがあります。工場・倉庫の建設に活用できる補助金については、下記の記事で詳しく解説しています。

倉庫・工場建築の補助金
失敗しない活用法を中小企業診断士が解説

3. 許可取得を条件とした契約にできるか確認する

開発許可や農地転用が必要な土地では、許可が下りず計画どおりに利用できない可能性があります。こうしたリスクを抑えるため、必要な許可の取得を条件とする「停止条件付き契約」にできないか、不動産会社や売主

4. 開始時期は稼働時期から逆算する

工場・倉庫の土地探しを始める際は、稼働時期から逆算して取り組み始めましょう。土地探しから稼働までは一般に 1 年半以上、許認可を伴えば 2 年超を見込み、早期に不動産と建築双方の専門家を巻き込むことが結果的に最短ルートになります。

6. 土地の条件を活かすなら「システム建築」という選択肢

システム建築と聞くと、「安くて早く建てられる規格品」というイメージをお持ちの方も多いかもしれません。しかし、標準化されているのは部材と生産の仕組みであり、建物の寸法や仕様まで画一的なわけではありません。敷地や用途に合わせて寸法・仕様を細かく設定できる商品も多く、土地の制約を建物側で吸収する手段として十分に検討に値します。

システム建築なら敷地の形状や広さに合わせて建物寸法を設定できる

yess 建築では、建物寸法をミリ単位で設定できるだけでなく、ファサードやパラペット、部分二階といった細かな仕様までオーダーメイドで対応できる「カスタムタイプ」が多く採用されており、敷地に合わせて建物の大きさと仕様を最適化しやすくなります。また、システム建築は大規模建築向けという印象を持たれがちですが、yess 建築は 500 ㎡クラスの工場・倉庫でも多くの実績があり、限られた敷地や既存工場への増築でも計画を立てやすいのが特長です。

無柱の大空間でレイアウトの自由度を確保できる

yess 建築は、最大無柱スパン 60m、中間柱を設けた場合は最大 120m の大空間に対応します（積雪条件などにより最大スパンは変わります）。柱が少ないことで、生産ラインや保管レイアウトを敷地の形状に合わせて組みやすくなるのが利点です。また、敷地に余裕がない場合は、部分二階・総二階で床面積を確保する方法もあります。

軽量化と短工期が、土地取得後の負担を抑える

システム建築は在来工法と比べて鉄骨重量を抑えられるため、基礎工事の負担を軽減しやすくなります。yess 建築は、独自の技術により在来工法比で 30%程度の軽量化を実現（同社比）。また、専用工場に常時 2 か月分の鉄骨材料を保有することで材料手配の時間を省き、工期短縮につなげています。土地取得から操業開始までの期間が短くなれば、借入金の利息や現拠点の賃料といった負担も抑えやすくなるでしょう。

7. まとめ｜土地は「面積と価格」ではなく「建てられるか」で選ぶ

工場・倉庫の土地探しでは、用途地域、接道条件、インフラ容量、敷地形状、地盤、関連法令、災害リスクという複数の条件を同時に確認する必要があります。面積と価格だけで判断すると、造成費やインフラ引込費で総事業費が膨らみ、計画そのものの見直しにつながりかねません。

重要なのは、土地を決める前に必要な建物の条件を数字で整理し、候補地ごとに「その建物が建てられるか」を確認することです。そのためには、不動産会社と建築会社の双方に早い段階で相談することが欠かせません。

横河ブリッジシステム建築は、システム建築業界で 1 万棟以上の実績を持ち、敷地条件に合わせた建物寸法の設定や無柱大空間に対応しています。全国のビルダー加盟店と連携し、土地の検討段階から工場・倉庫の建築計画を支援しています。土地探しの段階から建物の計画をあわせて検討することで、候補地の選択肢は広がります。

プロフィール



溝下 翔太　一級建築士・建築基準適合判定資格者

設計事務所で5年、自治体の建築確認審査・都市計画部門で10年以上、設計と審査の両側から建築に携わる。2026年に独立。建築・不動産メディアで600本以上の記事を執筆・監修。

yess建築
YOKOGAWA ENGINEERED STRUCTURE SYSTEM

yess建築は、全国1,300社を超える
ビルダーネットワークで、補助金活用に欠かせない
「短工期・安心計画」をサポート致します。
工場や倉庫の建設については、ぜひご相談ください。

YSC 株式会社 横河ブリッジシステム建築