

別紙

千葉市産業用地整備方針

～個別候補地の選定及び整備内容について～

目次

1. 個別候補地の選定	1
(1) 選定の経緯.....	1
(2) 最新の状況等を踏まえた候補地の評価.....	5
(3) 鎌取 IC 周辺地区に続く候補地の検討.....	6
2. 個別候補地の整備内容について.....	8
(1) 鎌取 IC 周辺.....	8
(2) 次期候補地.....	10

1. 個別候補地の選定

個別候補地については、「第5章2.(1) 候補地選定の方針」に基づき、「平成31年度産業用地確保に係る基礎調査業務」(以下「基礎調査」という。)の結果及び「千葉市産業用地整備支援事業審査会」(以下「審査会」という。)において挙げられた意見を基礎に選定を行う。

(1) 選定の経緯

新たな産業用地として事業化の可能性が高い候補地を選定するために今まで取り組んだ内容は下表のとおりである。

図表 1 取り組みの経緯

	内容	時期
①	基礎調査の実施	平成31年度
②	第10回審査会の実施	令和2年8月24日
	事業化候補地及び整備手法の評価について (審査会からの報告)	令和2年9月7日

①基礎調査の実施

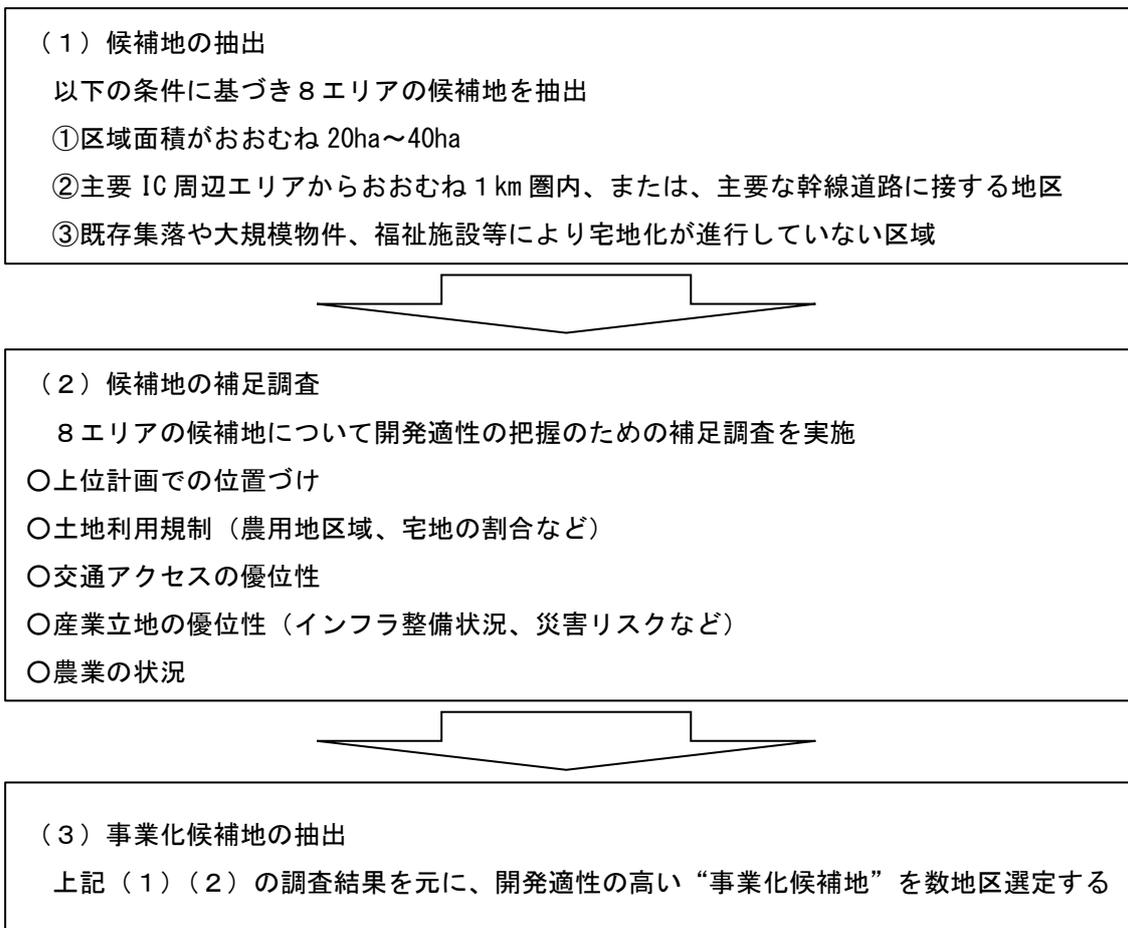
平成31年度に、市内で慢性的に不足する産業用地確保のため、産業用地適地として可能性のある場所を抽出し、現状と課題の分析を行い、「候補地」及び「整備手法」について検討することを目的とする「基礎調査」を実施した。

【調査内容】

- ①企業立地の動向、企業ニーズの調査・分析。
- ②実施したアンケートを基に、企業へのヒアリング。
- ③最適な産業用地候補地の選定及び評価分析、整備手法等の検討。

候補地の規模、交通アクセスの優位性、開発事業の実現性の観点から下記の通り候補地の抽出条件を設定のうえ、主要IC周辺の8エリアを抽出し、これら候補地に対し、評価項目を複数設定し、全8エリアを比較・評価したうえで、事業化の可能性の高い地区を「事業化候補地」として選定した。

図表 2 候補地の選定プロセス

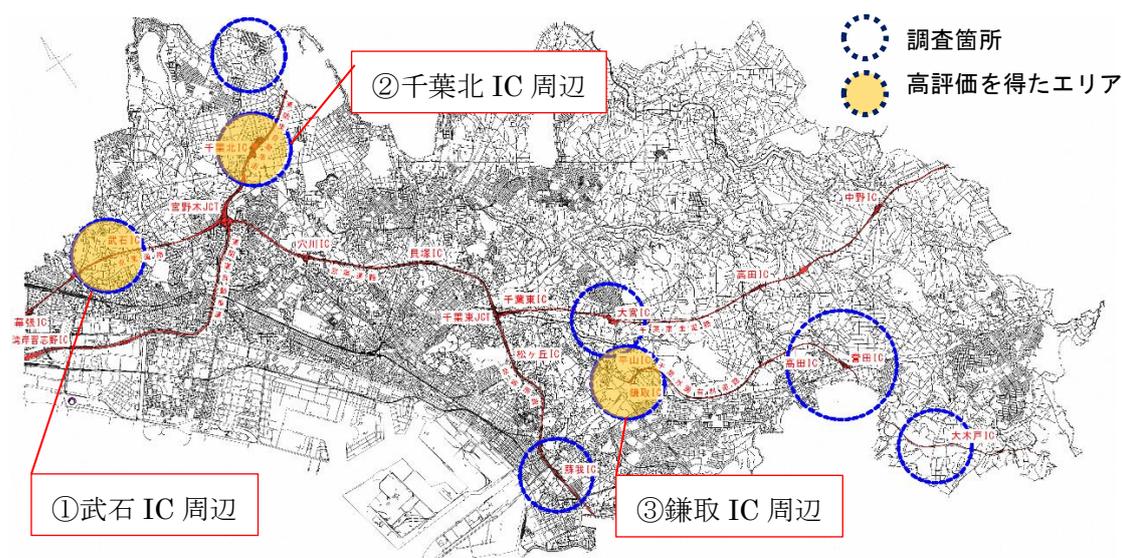


基礎調査の結果、高評価を得たエリアとして、下表の3つのエリアを抽出した。

図表 3 基礎調査において高評価を得たエリア

エリア	特徴	基礎調査における評価
①武石 IC 周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・京葉道路・武石 I C に近接しており、交通アクセスの利便性が高い。 ・農用地が多くあり、用地整備にあたっては農地転用の必要が生じる可能性があるが、比較的起伏が少ない土地や支障となる物件が少ない土地が多く街区形成の自由度が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・交通アクセスの優位性にて高評価 ・産業立地の優位性にて高評価
②千葉北 IC 周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・東関東自動車道・千葉北 I C に近接しており、交通アクセスの利便性は極めて高い。 ・宅地化が進んでいる土地が多く、事業化には多額の費用や多くの時間がかかることが想定される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・交通アクセスの優位性にて高評価 ・産業立地の優位性にて高評価
③鎌取 IC 周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・千葉外房有料道路・鎌取 I C に近接しており、交通アクセスに優れている。 ・森林区域が多く、森林法による林地開発許可が必要となる可能性があるが、支障となる物件が少ない土地が多く、街区形成の自由度は高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・産業立地の優位性にて高評価 ・農業の状況にて高評価

図表 4 基礎調査における調査箇所



②審査会の意見

基礎調査の結果について、事業化候補地や事業手法といった内容が適切であるか確認するため、令和2年8月24日に開催された第10回審査会において、委員より意見を聴取した。また、令和2年9月7日に審査会より審査内容についての報告書を受領した。

審査会からの報告の内容を以下にまとめる。

図表 5 各エリアの審査会における意見

エリア	審査会における意見
①武石 IC 周辺	<ul style="list-style-type: none">・同地区は京葉道路・武石 IC に隣接しており、交通アクセスの利便性が高いこと、街区形成の自由度が高いと見込まれることなどから、事業化候補地として選定したことは妥当である。・同地区には多数の地権者がおり、多様な意向があると思われる。・周辺の住居地域等については、配慮を要すると思われる。・事業費、土地利用計画、スケジュール、誘致企業の業種の検討は事業採算性を考慮するうえで必須事項であることから、具体的に検討を行っていくこと。
②千葉北 IC 周辺	<ul style="list-style-type: none">・同地区は東関東自動車道・千葉北 IC に近接しており、交通アクセスの利便性は極めて高いが、宅地化が進んでいる土地が多く、事業化には多額の費用や多くの時間がかかることが想定されるため、他に候補地がある状況においては、検討から外すことは妥当である。
③鎌取 IC 周辺	<ul style="list-style-type: none">・同地区は千葉外房有料道路・鎌取 IC に近接しており、交通アクセスに優れている。支障となる物件が少なく、街区形成の自由度も高いと見込まれることから、事業化候補地として選定したことは妥当である。・環境アセスメント、埋蔵文化財、希少生物等の植生などについて、スケジュールに影響することから事前調査を行うこと。・事業費、土地利用計画、スケジュール、誘致企業の業種の検討は事業採算性を考慮するうえで必須事項であることから、京葉道路へのアクセスの良さも発信しつつ具体的に検討を行っていくこと。

審査会においても、基礎調査における評価結果が妥当であるとの意見を得ていることから、最新の状況等及び「建設負担金方式」による「産業用地整備支援事業」の活用可能性を考慮しつつ、改めてこの3地区から本方針における候補地を評価する。

(2) 最新の状況等を踏まえた候補地の評価

最新の状況等を踏まえた候補地の評価を以下にまとめる。

図表 6 候補地の評価

エリア	最新の状況等	評価
①武石 IC 周辺	・令和3年7月に当該地区周辺で地下水環境基準超過が判明した。	△
②千葉北 IC 周辺	・基礎調査時から状況の変化はなく、早期の用地創出は難しい。	△
③鎌取 IC 周辺	・基礎調査時から状況の変化はなく、短期での用地創出が可能である。	◎

上記より、当面の産業用地整備については、以下のとおり進めていくこととする。

<①武石 IC 周辺地区>

基礎調査の実施後に地下水汚染が発覚し、調査を行ったがその原因等は不明である。現状では、民間事業者からの事業提案が困難で事業の実現可能性が不透明であると思われるため、現時点では具体的な整備方針の策定は行わない。

ただし、今後本方針の見直し等に際して新たに調査等を実施する場合には、改めて現況を踏まえた検討を行うこととする。

<②千葉北 IC 周辺地区>

早期の用地創出が難しいことから、可能性を探りつつ長期的な視点で検討する候補地とし、現時点で具体的な整備方針の策定は行わない。

ただし、今後本方針の見直し等に際して新たに調査等を実施する場合には、改めて現況を踏まえた検討を行うこととする。

<③鎌取 IC 周辺地区>

短期での用地創出が可能であると想定されることから、最も優先度の高い候補地とし、具体的な整備方針の策定を行う。

(3) 鎌取 IC 周辺地区に続く候補地の検討

(2) において、基礎調査で高評価を得た「武石 IC 周辺」及び「千葉北 IC 周辺」については、現時点で具体的な整備方針の策定は行わないこととしたが、第4章で設定した目標とする整備面積を達成するためには、鎌取 IC 周辺地区以外の産業用地整備の必要性が生じる可能性がある。

したがって、今後鎌取 IC 周辺地区の産業用地整備に続き、整備を進めていくエリアを次期候補地として検討する。

① インターチェンジ周辺

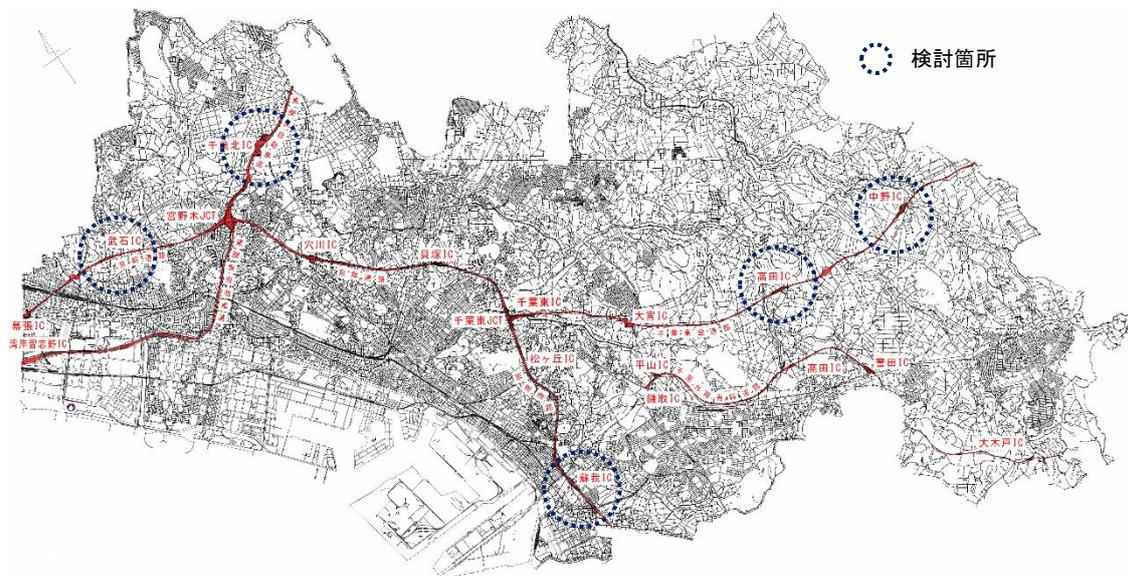
インターチェンジ周辺については、首都圏の企業立地の動向をみると倉庫や物流施設を中心とした立地のポテンシャルが高い。したがって、次期候補地として今後検討するエリアは、インターチェンジ周辺におけるエリアを基本とし、基礎調査の結果及び現状の土地利用状況等を基に下表のとおり整理する。

図表 7 主に次期候補地の検討対象とするエリア

高速道路等	エリア	理由
京葉道路	武石 IC 周辺	・地下水汚染の原因等が不明であることから、具体的な整備方針の策定を行わないこととしたが、アクセス面で有利であり、基礎調査における評価が高かったことから、引き続き検討対象とする。
	蘇我 IC 周辺	・基礎調査において、武石 IC、千葉北 IC 及び鎌取 IC に次いで評価が高いエリア。 ・土地利用規制、産業立地環境の優位性で評価が高い。
東関東自動車道	千葉北 IC 周辺	・宅地化が進行しており、早期の用地創出は難しいことから、具体的な整備方針の策定を行わないこととしたが、アクセス面で有利であり、基礎調査における評価が高かったことから、引き続き検討対象とする。
千葉東金道路	高田・中野 IC 周辺	・基礎調査においては、検討・評価を行っていないが、現状の土地利用の状況からは市街化の進行は少なく、まとまった用地を確保できる可能性がある。

今後の検討に当たっては、改めて土地の状況、民間活力の導入可能性及び企業ニーズなどについて調査を行い、事業化の実現性が高く経済波及効果も見込めることを確認した上で、本方針の見直しを行う。また、方針の見直しに際しては都市計画区域マスタープラン等との齟齬が生じないように、関係部署との協議を進めるものとする。

図表 8 主に次期候補地の検討対象とするエリア(地図)



②主要幹線道路周辺

主要幹線道路は、地方生活圏及び主要な都市圏域の骨格を構成するとともに地方生活圏相互を連絡する道路であることから、インターチェンジ周辺に次いで交通利便性が高く、倉庫や物流施設といった立地のポテンシャルが高いと考えられる。

したがって、主要幹線道路周辺についても、インターチェンジ周辺とともに産業用地整備の可能性を調査する箇所に加えていくことを検討する。

2. 個別候補地の整備内容について

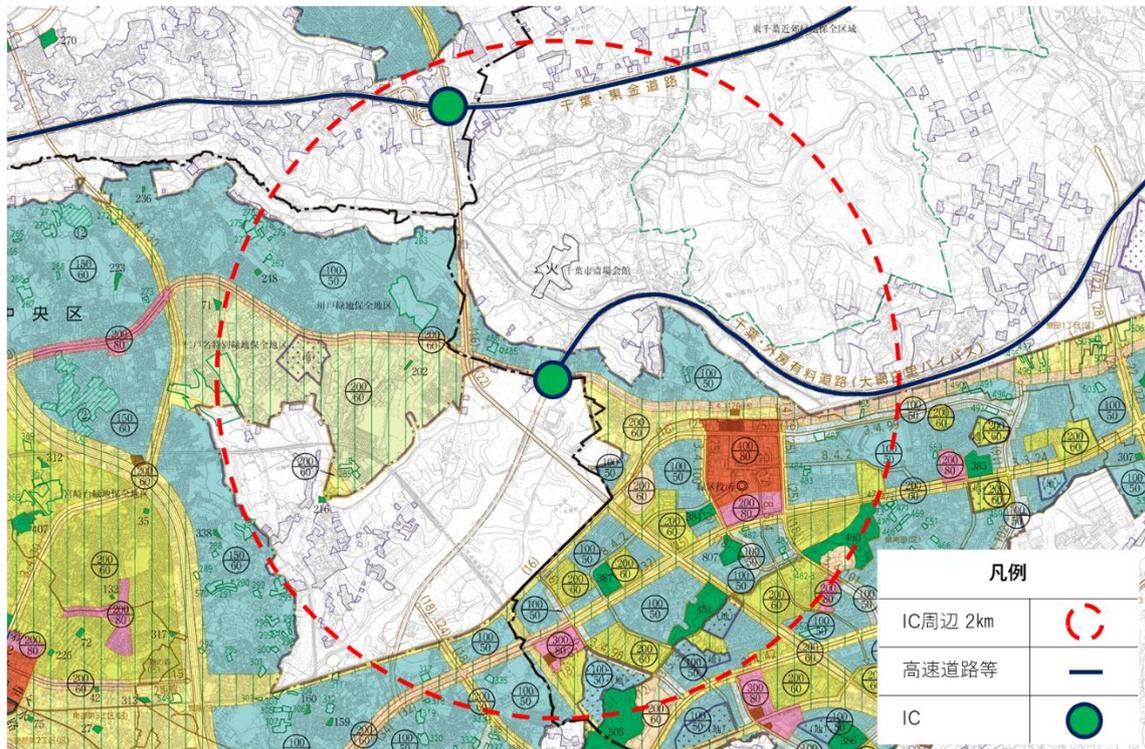
(1) 鎌取 IC 周辺

「1 個別候補地の選定」の結果から、鎌取 IC 周辺を最も優先度の高い候補地とし、具体的な整備方針の策定を行う。

①候補エリア

候補エリアは、千葉外房有料道路鎌取 IC 周辺のおおよそ 2 km 範囲内とする。

図表 9 鎌取 IC 周辺(おおよそ2km範囲内)



②誘致する業種

交通アクセスの優位性（千葉外房有料道路・鎌取 IC、京葉道路・蘇我 IC に近接）や周辺の集積状況（千葉外房有料道路によるネクストコア千葉誉田や、塩田町誉田町線による臨海部との連続性）などを考慮し、以下の業種の集積が望ましい。

< 誘致する業種 >

- 食品・健康生活実現型産業
- 先端・素材型ものづくり関連産業
- 上記に関連する物流関連産業

③事業手法（想定）

整備のスピード等のメリットを重視し、産業用地整備支援事業の活用を考慮しつつ、一般的に用いられている事業手法を想定する。

また、実際の開発時における事業手法については、産業用地整備支援事業において広く公募を行う中で、民間事業者から提案を受け、実現可能性等を考慮した上で関係部署と協議を行っていくものとする。なお、地区計画の決定や市街化区域編入等の都市計画決定や土地区画整理事業の事業認可等には、一定の条件があるが、同様に民間事業者の提案を受け、関係部署と協議を行っていくものとする。

④整備スケジュール（目標）

鎌取 IC 周辺地区は、比較的早期に効率的な基盤整備が期待される。

このため、令和 8（2026）年の供用開始を目標として、整備を推進する。

図表 10 産業用地確保に向けた整備スケジュール

令和 4（2022）年度	令和 5（2023）～ 7（2025）年度	令和 8（2026）～14（2032）年度
公募準備 企画提案公募 事業計画認定	各種許認可手続き 造成工事着工	造成工事完了 産業用地としての供用開始 （企画提案公募[2回目（※）]）

（※）産業用地整備後のエリアの状況によっては、再度の事業公募を検討する。

(2) 次期候補地

次期候補地については、現時点で具体的な整備方針の策定を行うことが可能なエリアがないことから、1 (3) のとおり検討を進める。

具体的には、令和6 (2024) 年の公募準備を目標として、事業化の可能性を検討していく。

図表 11 産業用地確保に向けた検討スケジュール

令和5 (2023) 年度	令和6 (2024) 年度	令和7 (2025) ~14 (2032) 年度
千葉市産業用地整備方針 (別紙) の見直し	公募準備 企画提案公募 事業計画認定	各種許認可手続き 造成工事着工 産業用地としての供用開始