

企業誘致推進事業

事業の目的・内容（第5次総合計画後期実施計画）

1. 目的

幹線道路沿道などへの企業誘致により、新たな産業機能の創出、産業振興、地域雇用の拡大及び地域経済の活性化を図る。

2. 内容

企業立地奨励金制度等を活用しながら、企業誘致活動を展開し、新規企業の立地及び既存企業の事業拡大などを誘導する。
また、関係機関・事業者等と連携して、産業用地の確保を進め、かつ、企業誘致の基本的な方針を示し、戦略的で透明性のある企業誘致を推進する。

概要

白井市内においては、市街化区域内（特に企業を誘致すべき白井工業団地内）にまとまった種地がほとんどないため、令和3年度に「産業用地確保検討調査」を実施し、土地条件や上位計画の位置づけなどの観点から「候補地」を市街化調整区域内で14カ所選定し、内3地区（2カ所）を「見込地」とした。

また、「候補地」14カ所に両駅前と白井工業団地を含めた計17カ所において、戦略的で透明性のある企業誘致を実施するため、誘致すべき産業や事業の進め方等を示した「白井市企業誘致基本方針」を策定した。

経緯（上位計画との関連性）

後期基本計画では「戦略1若い世代定住プロジェクト」の「2.働く場を生み出すまちづくり」及び「戦略3拠点創造プロジェクト」の「3.拠点を結ぶまちづくり」として「企業誘致推進事業」が事業化されている。

取組目標は「工業団地などへの就業支援」、幹線道路沿道などにおける開発誘導」とされており、地域経済の活性化に向け、エリアごとに地権者や関係機関との意見交換などを進めている。

現状・課題

土地所有権の課題

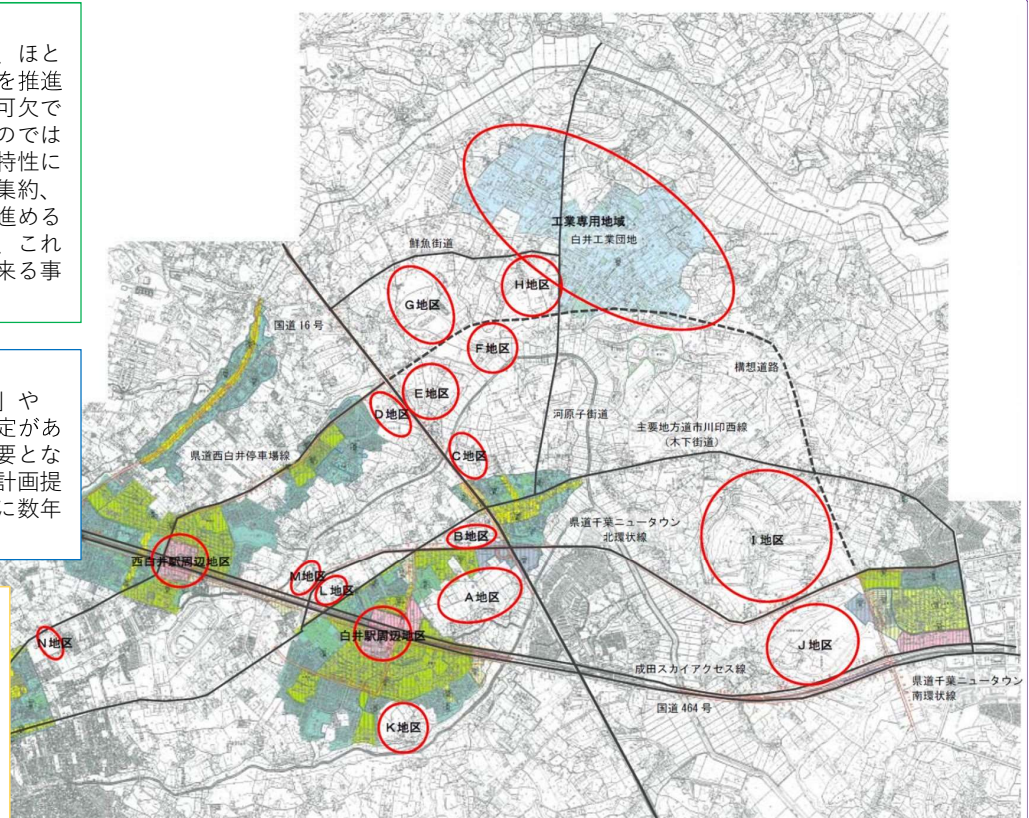
・右図において示された候補地は、ほとんどが民有地のため、まちづくりを推進するためには、地権者の賛同が不可欠である。そのため、単に開発をするのではなく、地区、地権者ごとの条件や特性に応じたまちづくり（農地の保全・集約、土地の一体活用、企業誘致等）を進める必要があり、事業化にあたっては、これらを踏まえたコーディネートが出来る事業者を選定する必要がある。

行政手続きの課題

・候補地内において「農振農用地」や「地域森林計画対象民有林」の指定がある土地においては、農林調整が必要となるほか、開発にあたっては、都市計画提案を前提としているため、手続きに数年の期間を要する。

インフラの課題

・候補地のほとんどが市街化調整区域に位置しており、道路や上下水道等のインフラが十分に整備されておらず、開発にあたっては民間事業者の区域外整備が必須となるため、進出企業から見るとハードルが高い。



事業の方針・目標設定（K P I）

1. 事業の方針

「産業振興ビジョン」の分野別基本方針にあるように、企業誘致に当たっては、それぞれの候補地ごとに望ましい業態や土地利用計画が異なることから、開発・誘致方針を事前に明示した企業誘致基本方針を策定し、戦略的で透明性のある企業誘致を行う。

2. 目標設定

- ①地域経済の活性化
- ②雇用機会の創出
- ③財政基盤の強化

今後の展望

①基本方針で示したフローに基づき、地区まちづくり協議会の設立、地権者の同意率の向上等に向けた支援の実施

②協議会が立ち上がっていない地区における実現手法の検討・実施

③事業検討パートナーの募集やサウンディング等を行い、協議会（地権者）と民間事業者のマッチング

④候補地内でインフラの区域外整備を伴う開発を行う場合、その費用の一部を負担する負担金制度の創設の検討

【R5予算化を検討している取組】

- ・ 駅周辺地域活性化事業、工業専用地域振興事業とも連携し、移動販売車を活用した社会実験を行う費用を予算化。（R4に引き続き予算化）

工業専用地域振興事業

事業の目的・内容（第5次総合計画後期実施計画）

1. 目的

産業拠点である白井工業団地の就業環境の改善及び活性化を図る。

2. 内容

白井工業団地エリアの将来像の設定に向け、工業団地協議会を通じて意見交換を行い、包括的民間委託（エリアマネジメント※）の導入や施設の集約・再編等の具体策を検討・実施する。

※エリアマネジメントとは・・・

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みのこと。

概要

白井工業団地は、昭和40年代に造成され、現在約7,000人が就業しており、地域で雇用を生んでいる。また、これまでは製造系の企業が多くを占めていたが、昨今の社会情勢の変化に伴い、物流事業者が増えてきており、立地業種が変容してきている。

経緯（上位計画との関連性）

後期基本計画では「戦略3拠点創造プロジェクト」の「1.都市拠点がにぎわうまちづくり」として「工業団地における産業機能の向上に向けた環境整備」を取組み目標として、「工業専用地域振興事業」が事業化されている。

取組目標は、工業団地における産業機能の向上に向けた環境整備とされており、工業団地協議会との意見交換やエリアマネジメントの導入や土地利用の集約、再編に向けた手法の検討をしている。

現状・課題

道路の課題

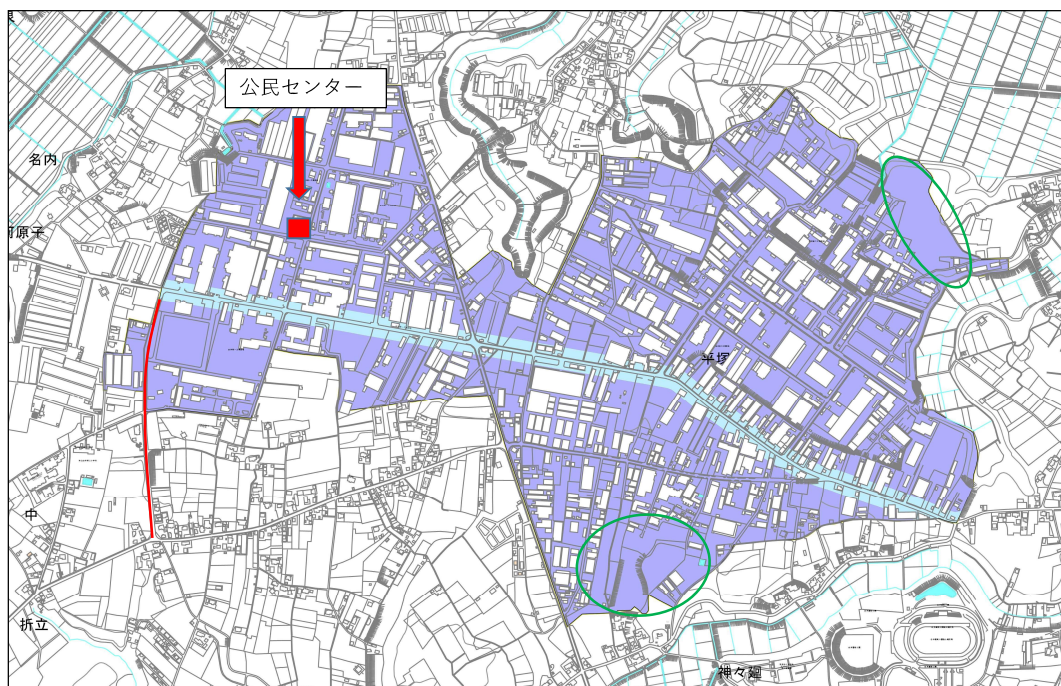
工業団地内を、南北に縦断している市道00-001号線（河原子街道）に大型規制がかかっていることから、現状国道16号からアクセスする道路が赤線の1か所しかなく、道路に負荷がかかっている。また、全体的に道路が老朽化しているほか、無造作に草木が繁茂している箇所も多くみられる。

上下水道の課題

工業団地全域において、上水が整備されていないことから、井戸水を使用しており、水質に課題があるため、飲食関連の施設の立地が難しい状況にある。また、雨水排水が十分に整備されておらず、市街化区域にもかかわらず開発時に事業者が敷地内整備を義務付けている。

土地利用の課題

現在、緑枠で囲まれている土地を除き、ほとんど空きがなく、新たな企業の進出が難しい。また、緑辺部において、高規格な道路に面しているにもかかわらず、市街化調整区域で都市的土地利用が制限されていることから、ヤードなどの低利用が進んでいる傾向にある。



操業環境の課題

約7,000人が就業している工業団地にもかかわらず、飲食店がなく、コンビニも団地内に2店舗（付近に1店舗）しかない。

建物系インフラの課題（公民センター）

- ・老朽化、陳腐化
- ・維持管理コスト
- ・場所を含めたスペックの問題

事業の方針・目標設定（KPI）

1. 事業の方針

企業誘致の観点から産業分野における白井工業団地の現状・課題を整理し、生産緑地などの未利用地の活用検討や公民センターなどの公共施設の再配置を含めた官民連携による民間開発事業による企業誘致とエリアマネジメントの導入を検討することに事業方針を変更する（令和4年9月の行政経営戦略会議に付議し、方針の変更について了承済み）

2. 目標設定

- ①地価の上昇
- ②工業団地就業者の満足度の向上
- ③雇用の増加
- ④工業団地への来訪者増
- ⑤工業団地内での消費の拡大
- ⑥工業団地の中心の創出

今後の展望

1. ビジョンの前提

- ①都市計画事業（市街地再開発事業など）を前提としない（所管外）
- ②追加の公共施設整備を伴わない企業誘致による都市機能の創出
- ③上記内容やその他の課題の解決に向け、工業団地の将来像を明確にするため、産業振興分野におけるビジョンの設定

2. 取り組み内容

- ①エリアマネジメントの導入に向け、関係機関と意見交換
- ②飲食ニーズの把握及び企業進出の可能性を探るため、工業団地内でのキッチンカーによる社会実験
- ③産業振興センターを活用した社会実験
- ④企業ニーズ調査のため対話型市場調査の実施
- ⑤工業団地のエリアビジョンとロードマップの策定

【R5予算化を行った取組】

・課題の一つである道路の老朽化に関して、草刈りや清掃、穴埋めなどの簡易な作業については、エリアマネジメント※による包括管理を目指し、必要な業務や過去の対応件数、作業に係る費用などを整理し、持続可能な工業団地のビジョン設定に向けた基礎調査及び基礎資料を作成することを目的とした委託業務の実施。

駅周辺地域活性化事業 (白井駅周辺地域)

事業の目的・内容

1. 目的

白井・西白井駅周辺地域の特性に応じた駅周辺のビジョンを検討・実現し、駅周辺地域の賑わいの創出と活性化を図る

2. 内容

駅周辺地域の活性化に関して、プロジェクトチームによる検討や外部組織等との意見交換を進め、その結果をもとに活性化に向けた取組等を行う。

その後、駅周辺のビジョンを確定し、実現手法（エリアマネジメントや施設の再編・集約等）の検討を行う。

概要

白井市の駅周辺地域は、千葉NT事業により整備が行われたが、まちびらきから40年以上が経過し、賑わいの喪失、施設の老朽化・陳腐化など、経年による様々な課題が生じている。また、駅周辺の商業施設に限らず、市有の公共施設についても老朽化が進み、健全度が低下し、今後、長寿命化のため莫大なコストの発生が見込まれている。従来型の維持管理では将来負担を増加させていくばかりであり、公共施設の統廃合、民間資本の活用、公有財産の利活用の推進は待ったなしの状態である。

経緯（上位計画との関連性）

後期基本計画では「戦略3拠点創造プロジェクト」の「1. 都市拠点にぎわうまちづくり」として「白井市役所・白井駅周辺や西白井駅周辺などでの地域特性に合わせたにぎわいづくり」を取組み目標として、「駅周辺地域活性化事業」が事業化されている。当該事業は、白井・西白井駅周辺地域の特性に応じた駅周辺のビジョンを検討・実現し、駅周辺地域のにぎわいの創出と活性化を図ることを目的としており、駅周辺地域の活性化に関して、プロジェクトチームによる検討や外部組織等との意見交換を進め、その結果をもとに活性化に向けた取組み（社会実験等）を行い、その後に駅周辺のビジョンを確定し、実現手法の検討を行うこととしている。

現状・課題

市有施設

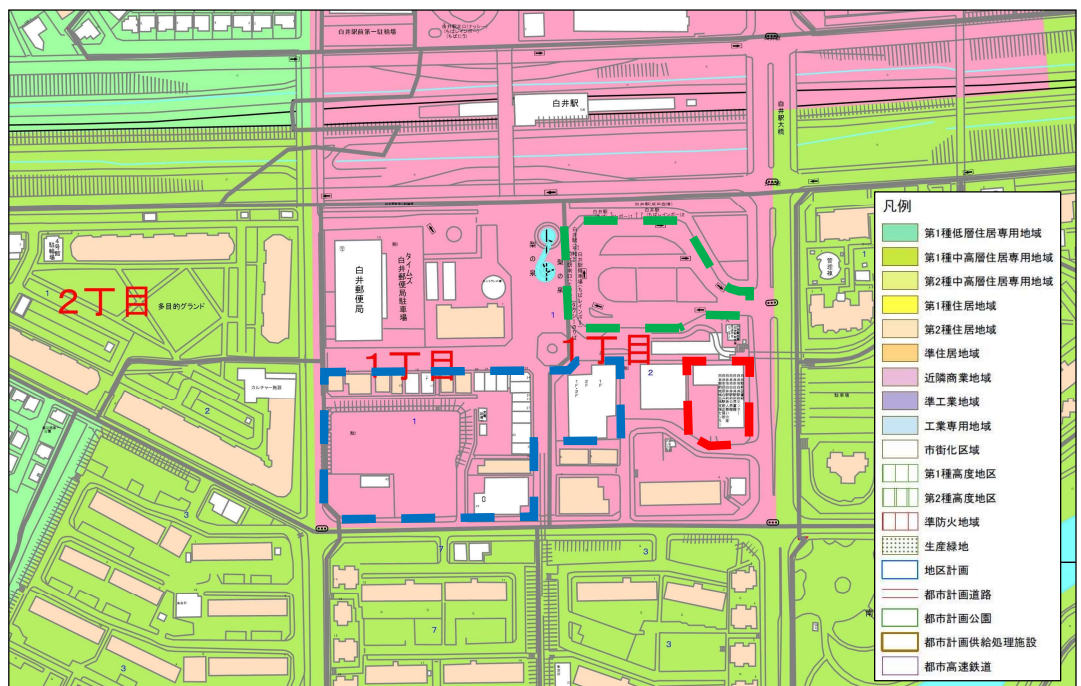
- ・白井駅前センターが立地
- ・施設は老朽化が進んでいる

商店会・商業施設

- ・経年による施設の老朽化、陳腐化が進行している
- ・商店会は低層建築物であり、空間を活かしきれていない
- ・近隣自治体に大型商業施設が立地し、消費者が流出している

その他

- ・駅周辺は近隣商業地域に位置付けられているが、低層な土地利用がされており、土地のポテンシャルを活かし切れていない
- ・利用量に対し過大なロータリーや緑道がある
- ・市の財政的制約により、緑道や植栽等の維持管理が不十分である



事業の方針・目標設定（K P I）

1. 事業の方針

地権者等と連携し、商店会用地や近隣の商業施設、駐車場用地等を種地とした施設のリニューアルとエリアマネジメントの導入を実施する。

2. 目標設定

- ①地価の上昇
- ②居住者数（人口密度）の増加
- ③白井駅乗降客数の増加
- ④回遊性・利便性の向上
- ⑤景観の向上
- ⑥市財政の改善

今後の展望

1. ビジョンの前提

- ①千葉ニュータウン事業によりできた街区を前提とした都市機能の再配置
- ②鉄道事業者との連携
- ③エリアマネジメントの導入
- ④地域で積極的に動くプレイヤーの発掘

2. 取り組み内容

- ①地権者等との意見交換の実施
- ②キッチンカーによる飲食ニーズの反復調査や
その他社会実験等の実施
- ③社会実験結果をフィードバックし、要求水準書作成
- ④サウンディング型市場調査の実施

駅周辺地域活性化事業 （西白井駅周辺地域）

事業の目的・内容

1. 目的

白井・西白井駅周辺地域の特性に応じた駅周辺のビジョンを検討・実現し、駅周辺地域の賑わいの創出と活性化を図る

2. 内容

駅周辺地域の活性化に関して、プロジェクトチームによる検討や外部組織等との意見交換を進め、その結果をもとに活性化に向けた取組等を行う。

その後、駅周辺のビジョンを確定し、実現手法（エリアマネジメントや施設の再編・集約等）の検討を行う。

概要

白井市の駅周辺地域は、千葉NT事業により整備が行われたが、まちびらきから40年以上が経過し、賑わいの喪失、施設の老朽化・陳腐化など、経年による様々な課題が生じている。また、駅周辺の商業施設に限らず、市有の公共施設についても老朽化が進み、健全度が低下し、今後、長寿命化のため莫大なコストの発生が見込まれている。従来型の維持管理では将来負担を増加させていくばかりであり、公共施設の統廃合、民間資本の活用、公有財産の利活用の推進は待ったなしの状態である。

経緯（上位計画との関連性）

後期基本計画では「戦略3拠点創造プロジェクト」の「1. 都市拠点にぎわうまちづくり」として「白井市役所・白井駅周辺や西白井駅周辺などでの地域特性に合わせたにぎわいづくり」を取組み目標として、「駅周辺地域活性化事業」が事業化されている。当該事業は、白井・西白井駅周辺地域の特性に応じた駅周辺のビジョンを検討・実現し、駅周辺地域のにぎわいの創出と活性化を図ることを目的としており、駅周辺地域の活性化に関して、プロジェクトチームによる検討や外部組織等との意見交換を進め、その結果をもとに活性化に向けた取組み（社会実験等）を行い、その後に駅周辺のビジョンを確定し、実現手法の検討を行うこととしている。

現状・課題

市有施設

- ・西白井複合センターや公園、保育園、の市有施設が立地
- ・各施設は老朽化が進む
- ・保育園は住宅に囲まれ、駐車場も狭く、保護者の送迎の支障となっている

市有地（給食センター跡地）

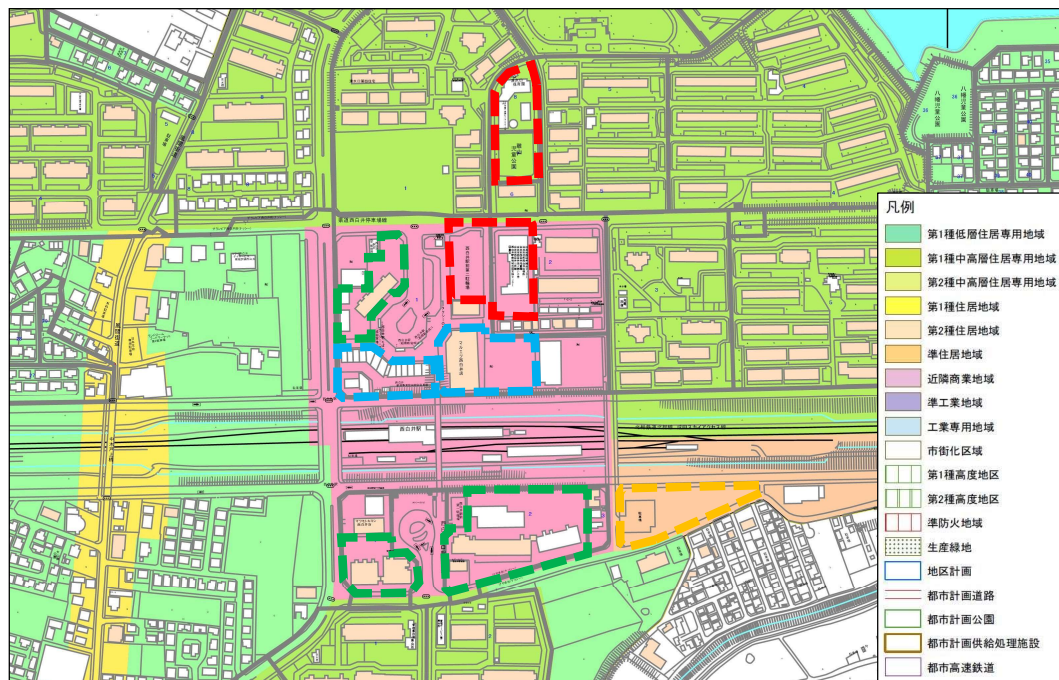
- ・面積約5000㎡の市有空き地
- ・利活用や処分などの方針が定まっていない

商店会・商業施設

- ・経年による施設の老朽化、陳腐化が進行している
- ・商店会は低層建築物であり、空間を活かしきれていない
- ・近隣自治体に大型商業施設が立地し、消費者が流出している

その他

- ・駅周辺は近隣商業地域に位置付けられているが、特に南口側はマンションが立地し、土地のポテンシャルを活かせていない
- ・駅入口に続く歩道橋は狭く、屋根もなく利用者から強い不満がある
- ・市の財政的制約により、緑道や植栽等の維持管理が不十分である



事業の方針・目標設定（KPI）

1. 事業の方針

地権者等と連携し、商店会用地の他、西白井複合センターや給食センター跡地などの公共用地を種地（定期借地）として、公共施設の再配置を含めた官民連携による施設のリニューアルとエリアマネジメントの導入を実施する。

2. 目標設定

- ①地価の上昇
- ②居住者数（人口密度）の増加
- ③西白井駅乗降客数の増加
- ④回遊性・利便性の向上
- ⑤景観の向上
- ⑥市財政の改善

今後の展望

1. ビジョンの前提

- ①千葉ニュータウン事業によりできた街区を前提とした都市機能の再配置
- ②鉄道事業者との連携
- ③景観（デザインコード）やコンテンツツーリズム（競馬学校）などの地域特性の創出・活用
- ④エリアマネジメントの導入
- ⑤地域で積極的に動くプレイヤーの発掘

2. 取り組み内容

- ①地権者等との意見交換の実施
- ②キッチンカーによる飲食ニーズの反復調査やその他社会実験等の実施
- ③社会実験結果をフィードバックし、要求水準書作成
- ④サウンディング型市場調査の実施

（先進事例）豊島区新庁舎整備事業

- ・「新庁舎整備事業」と「旧庁舎跡地活用事業」を実施
- ・新庁舎に必要な床面積は約25,500㎡
- ・新庁舎整備事業では、対象区域に立地する旧小学校等の土地と建物により権利床約10,700㎡を得る
- ・新庁舎に不足する床面積約14,800㎡は、旧庁舎跡地活用事業により、旧庁舎敷地等の定期借地設定に伴う対価として得た地代191億円から136億円で購入
- ・地代残金は新庁舎整備費や旧庁舎解体費等に充当した

