

千葉県白井市基本計画

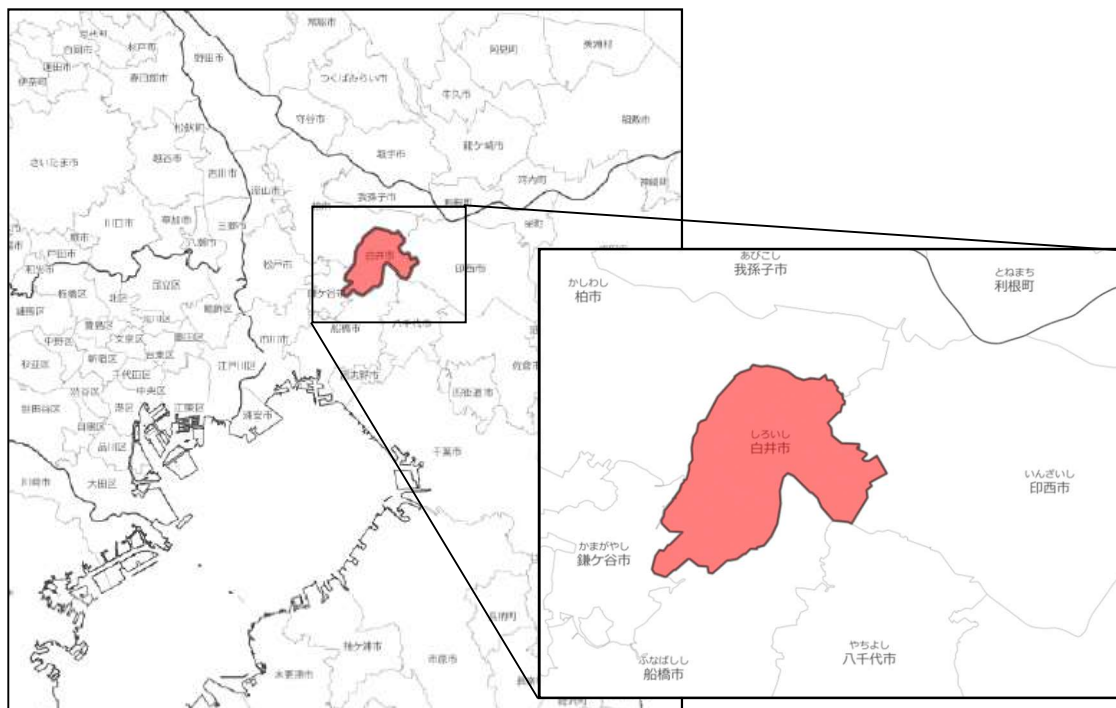
1 基本計画の対象となる区域（促進区域）

（１）促進区域

促進区域は、令和６年３月末現在における千葉県白井市の行政区域とする。概ねの面積は３，５４８ヘクタール程度である。

本区域は、生物多様性の観点から重要度の高い湿地（北総地域の谷津田の一部）、国内希少野生動植物種の生息（繁殖・越冬・渡り環境）・生育域等を含むものであるため、本計画で「８ 環境の保全その他地域経済牽引事業の促進に際し配慮すべき事項」において、環境保全のための配慮を行う事項を記載する。

なお、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域及び自然環境保全地域、絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律に規定する生息地等保護区、自然公園法に規定する国立・国定公園区域、鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律に規定する鳥獣保護区、自然環境保全法に規定する都道府県自然環境保全地域、自然公園法に規定する都道府県立自然公園、その他の環境保全上重要な地域（環境省が自然環境保全基礎調査で選定した特定植物群落、自然再生推進法に基づく自然再生事業の実施地域、シギ・チドリ類渡来湿地）は、本区域には存在しない。



出典：国土地理院地図

（２）地域の特徴（地理的条件、インフラの整備状況、産業構造、人口分布の状況等）

①地理的条件

白井市は、千葉県北西部、東京都心から約３０キロメートル、千葉市から約２０キロメートル、成田国際空港から約３０キロメートルに位置し、北側は柏市、東側は印西市、南側は

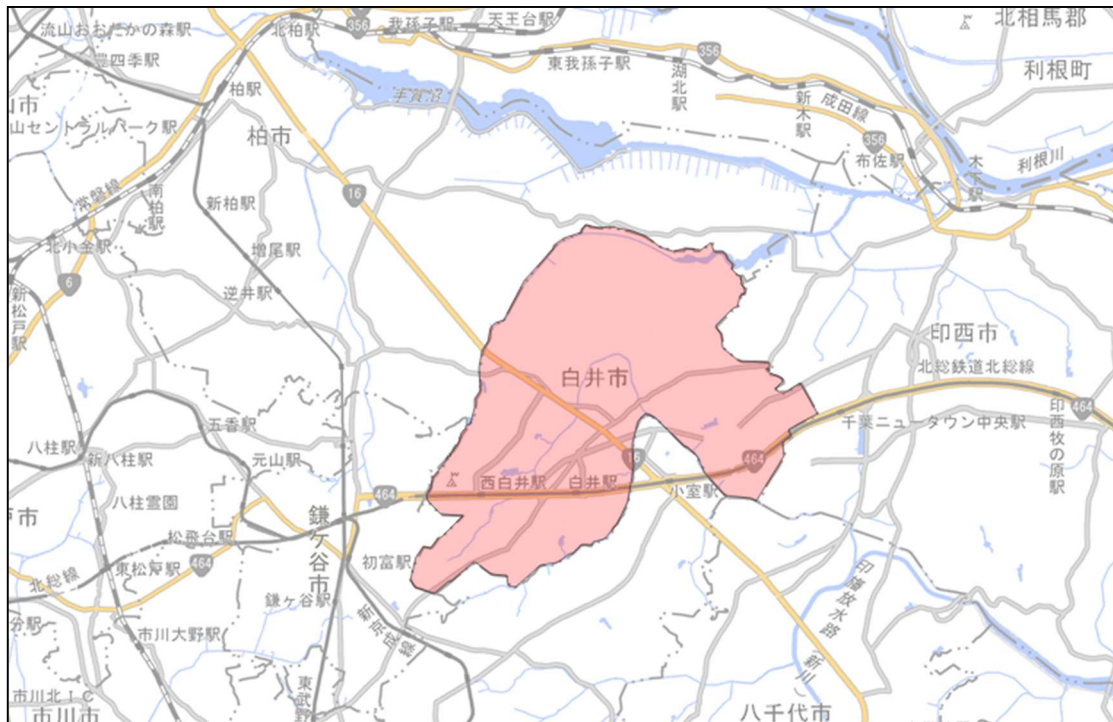
船橋市・八千代市、西側は鎌ヶ谷市と隣接している。北側に手賀沼、南側には印旛沼へ流れる神崎川や二重川が位置し、市の大部分が標高20から30メートル程度の北総台地といわれる平坦な台地により構成されている。

また、業務核都市に指定されている千葉ニュータウンの構成市でもあり、東京都心に通勤する子育て世代が増加する住宅都市として成長し、地理的には東京と成田国際空港の中間に位置し、東京都心へのアクセスの良さから多くの物流系企業をはじめ、多業種の企業が同地区に進出している。

交通インフラとして、市の中央部を走る北総鉄道北総線が東京方面や成田国際空港につながっている。また、市を南北に縦断する国道16号と東西に横断する国道464号（北千葉道路）（以下「国道464号」という。）が通っており、東京方面と成田国際空港とを結ぶ国道464号の整備促進により道路網の更なるアクセス性の向上が期待され、東京都心や成田国際空港、近隣市町村への観光客の往来や物流をはじめとする産業の活性化などにも重要な役割を果たす。

近年では、白井市や印西市といった千葉ニュータウンエリアが関東平野の中で活断層が無く、下総台地上の地盤が強固とされることから、地震等大規模災害へのリスクヘッジとして世界中から注目を集め、大企業や海外企業の大型物流施設やコンピュータ又はデータ通信などの装置・運用することに特化した施設（以下「データセンター」という。）が次々と建設されるなど、国内でも大規模開発が目覚ましい地域の一つである。

なお、白井市と近接している船橋市小野田町には東京電力新京葉変電所が位置し、豊富な電力インフラが整っており、膨大な電力消費量を要するデータセンターをはじめとする周辺の土地利用などにも重要な役割を果たす。



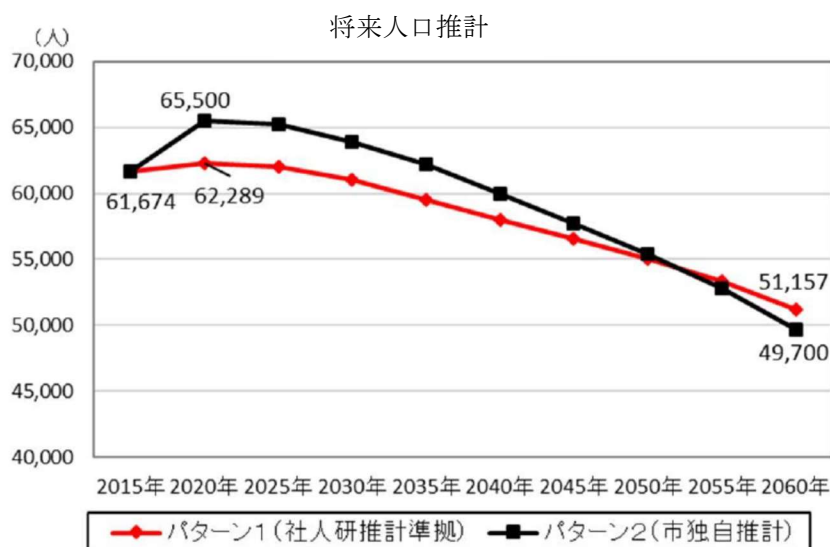
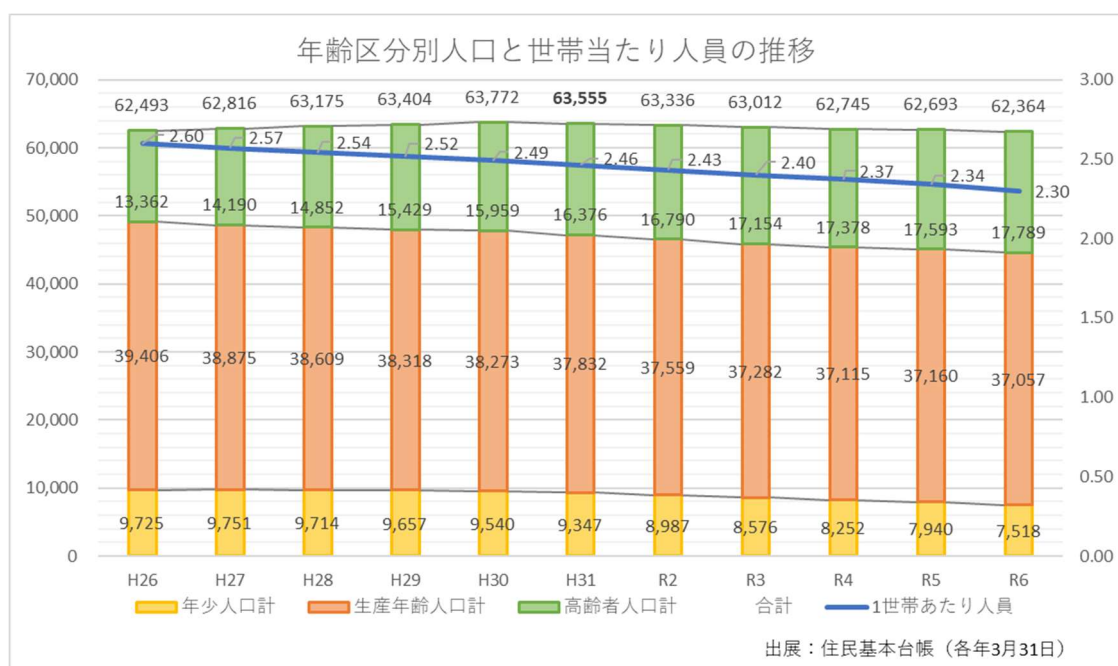
出典：国土地理院地図

②人口の分布

令和6年3月末日現在における住民基本台帳人口は、62,364人であり、平成30年

度（平成31年3月末日）からの5年間で1,191人減少している。平均年齢は47.42歳で全国平均（令和2年国勢調査全国平均：47.66歳）と比較し約0.24歳若く、65歳以上の高齢者の割合は28.4%と全国平均（令和2年国勢調査全国平均28.6%）と同程度の水準で高齢化が進んでいる。

また、令和3年5月に策定した白井市第2次まち・ひと・しごと創生総合戦略では、人口の将来展望として2020年（令和2年）の65,500人をピークに、2060年で51,157人まで減少する（国立社会保障・人口問題研究所推計値）と推計していたが、実際には2018年（平成30年）の63,772人（住民基本台帳）をピークに減少に転じており、また、年齢別人口統計でも15歳未満人口は年々減少傾向により、推計よりも早く人口減少、少子高齢化が進行している。



③産業構造

白井市の産業構造は、基幹産業である農業をはじめ、製造業や物流業など様々な産業が営まれている。

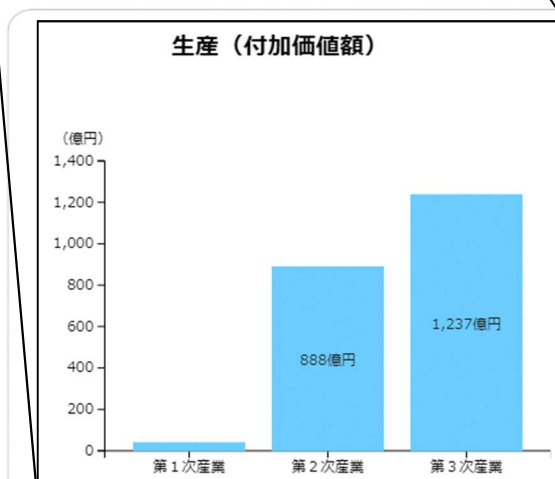
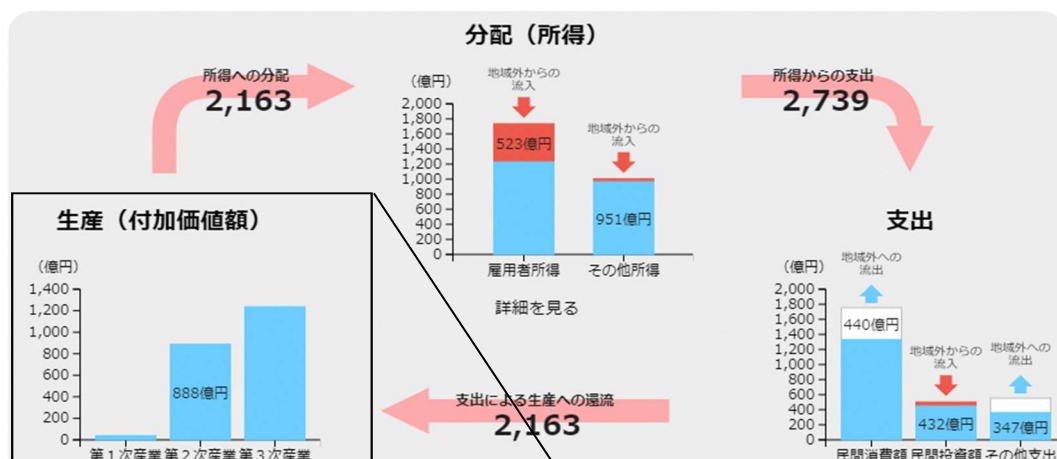
地域経済循環図 2018年から白井市の産業構造を紐解くと、地域経済循環率は79.0%となっているが、支出面で民間消費額の内440億円が地域外への流出が見られる。その要因としては、近隣市に大規模な商業施設が立地しており、買い物客が流出していること等が考えられる。

生産（付加価値額）においては、第2次産業の付加価値額（一人当たり）の順位が241位と全国市区町村の中でも上位となっていることに加え、付加価値額（一人当たり）1,419万円は産業全体の約52.85%を占めており、県全体における第2次産業の付加価値額（一人当たり）の数値（産業全体の約48.67%を占める1,157万円）と比較しても約4.18%上回っていることから、第2次産業が本市の産業分野の根幹を担っていることが読み取れる。その要因としては、県内最大級の内陸工業団地である白井工業団地が立地し、製造業・建設業に大きな強みが見られることが考えられる。

地域経済循環率
79.0%

地域経済循環図 2018年

指定地域：千葉県白井市



	第1次産業	第2次産業	第3次産業
付加価値額（一人当たり）	354万円	1,419万円	912万円
付加価値額（一人当たり）順位	489位	241位	377位

【グラフと表の見方】

「生産（付加価値額）」では、地域が生産した商品やサービス等を販売して得た金額から、原材料費や外注費といった中間投入額を差し引いた付加価値額を把握することができます。地域の第1次産業、第2次産業、第3次産業を付加価値額のグラフで比較することが可能です。加えて、地域の当該産業の従業者一人当たりの付加価値額（労働生産性）を表で把握することができます。順位は、都道府県単位では全国47都道府県、市区町村単位は全国1,741市区町村におけるランキングとなっています。

出典：RESAS

各分野に目を向けると、農業分野においては、標高 20～30メートルのほぼ平坦な地形、年間平均気温 16.1 度（令和 5 年度版統計しろい）と温暖な気候のもと、水稻、野菜、果樹等の農産物が生産されており、都市近郊農業の形態を保持し、首都圏への食糧供給地として発展している。中でも地理的条件を活かし、白井市の特産物であり栽培経営体数及び栽培面積で千葉県内 1 位（2020 年農林業センサス）を誇る梨の生産（樹園地）が耕作地の多くを占めている。

商業分野においては、食料品や日用品は市内で買い物をしている傾向にあるが、近隣市に大きな商業施設が立地しているため、衣料品や家具などは近隣市に買い物客が流出している状況となっている。

市内購買動向

	白井市	印西市	鎌ヶ谷市	柏市	船橋市
食料品(生鮮食品)	85.6%	8%	4%	2%	1%
飲食(外食)	44.6%	32.1%	6.7%	6.7%	4.2%
日用品	75.2%	15.2%	12%	6%	1%
家具	11.4%	70.3%	2.0%	3.3%	3.7%
衣料(紳士服)	11.4%	41.9%	9.7%	10.6%	4.2%
衣料(婦人服)	16.8%	43.7%	5.0%	16.0%	7.6%

出典：千葉県消費者動向調査（平成 30 年度）

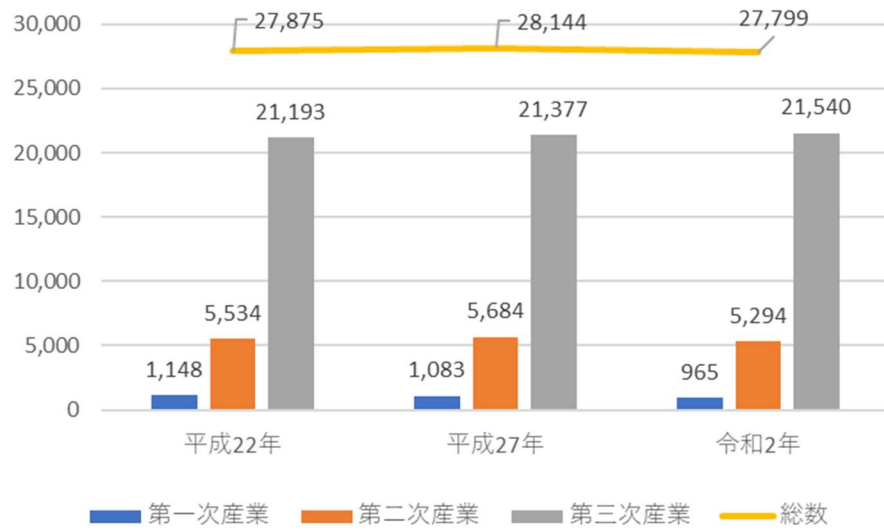
工業分野においては、先述のとおり千葉県最大の内陸の工業団地である白井工業団地が立地しており、中小の製造業を中心に約 300 社の企業が集積し従業員約 7,000 人が従事している。

しかし、近年の動向をみると、製造品出荷額は増加傾向にあるものの、事業所数、従業者数はともに減少傾向となっており、その要因としては、上水道が整備されていないことや交通利便性の高い道路に面していないこと等によるインフラの脆弱性、工業団地内に空き事業用地が少なく、既存事業者の事業拡大に伴う市外への流出や企業誘致機会の逸失、従業員の高齢化や若手技術者の確保難による人材不足の進行などが推察される。

そのような状況の中、新たな潮流として物流施設の立地が進んでおり、国道 16 号や国道 464 号等の交通利便性の高い道路周辺のみならず、白井工業団地内においても移転等により空き用地となっていた区画においてマルチテナント型の大規模物流施設が相次いで進出しており、白井工業団地内における求められる土地利用が変容しつつある。

また、白井市は近隣に大規模な電力供給が可能となる東京電力新京葉変電所があることや北総台地に位置し地盤が強固のため地震に強く、河川周辺の低地部を除き、浸水リスクが低いこと等による耐災害性等の観点から、電力インフラを活かしたデータセンター等の企業進出も見られており、今後もこの傾向は続いていくことが見込まれる。

産業別就業人口の推移（単位：人）

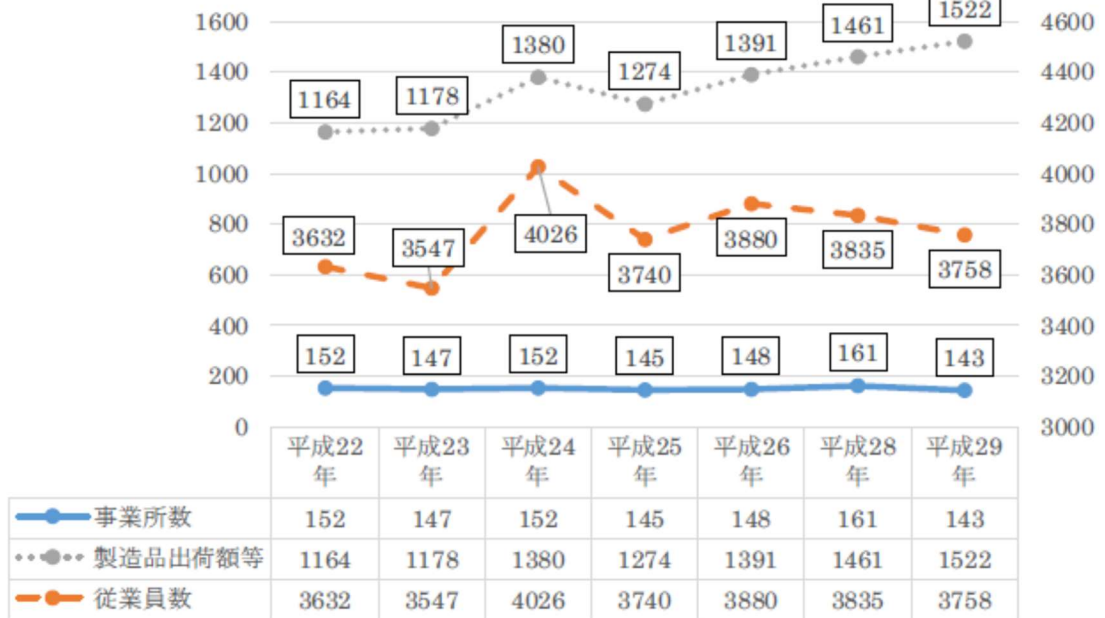


※不詳補完、分類不能の産業は除く

出典：国勢調査（令和2年、平成27年、平成22年）

（単位）事業所数：社 製造品出荷額等：億円、従業員数：人

市内の工業の推移



出典：白井市産業振興ビジョン

（経済センサス及び工業統計調査）

産業分類別売上高

(単位：百万円)

大分類	R3	H28	増減額
農林漁業	255	340	-85
建設業	20,236	18,596	1,640
製造業	45,652	50,066	-4,414
情報通信業	14,856	x	14,856
運輸業、郵便業	10,324	5,533	4,791
卸売業、小売業	24,291	24,692	-401
金融業、保険	400	x	400
不動産業、物品賃貸業	3,631	2,943	688
学術研究、専門・技術サービス業	1,739	932	807
宿泊業、飲食サービス業	3,287	3,485	-198
生活関連サービス業、娯楽業	4,466	6,102	-1,636
教育、学習支援業（その他の教育、学習支援業）	2,017	1,756	261
医療、福祉	19,354	7,996	11,358
サービス業（他に分類されないもの）	12,774	9,325	3,449
計	163,282	131,766	31,516

注：「売上（収入）金額」は、必要な事項の数値が得られた企業等を対象として集計している。

出典：経済センサス（令和3年、平成28年）

2 地域経済牽引事業の促進による経済的効果に関する目標

(1) 目指すべき地域の将来像の概略

白井市の産業部門における基幹計画である「白井市産業振興ビジョン」では、「地域の底力で持続可能な未来を拓く魅力ある産業都市しろい」を将来像として掲げ、既存産業の成長や成長性のある新産業の集積の促進に加え、市内事業者が外部の環境の変化に適切に対応して、それぞれの強みを発揮して地域経済を循環させることで、地域経済の活性化を推進していくことを掲げている。

ビジョンに基づき戦略的で透明性のある企業誘致を推進するため、「白井市企業誘致基本方針」を示しており、地域経済の活性化、雇用機会の創出、財政基盤の強化を基本的な方向性とし、交通インフラの強みを活かした「生産流通産業」、電力インフラの強みを活かした「次世代成長産業」、にぎわい・交流を生む「集客施設・業務施設等」、農産物の高付加価値化や農業を活かした多様な交流を生む「大規模施設園芸・6次産業化施設等」の4つを誘致すべき産業・施設としており、これらを組み合わせて持続可能な社会・経済を目指している。

【次世代成長産業（デジタル分野）】

白井市の最大の強みは、地盤の強固さによる災害リスクの低さ、首都圏や成田国際空港へのアクセスの良さ、充実した電力・通信インフラなどであり、ハイパースケールデータセンターや半導体製造の立地、観光業、物流事業に必要となる好条件が複数揃っている地域である。

国内におけるデジタル分野の市場は今後も高い成長率を実現する見込みが高く、今後の需要が十分に見込まれ、こうしたデジタル分野の白井市への様々な企業進出は、新たな産業が育つと同時に、市全体に様々な波及効果が期待できる。

本計画5(1)に記載する地域経済牽引事業として促進を図ることとしているデジタル分野などの、主にインターネットに付随したサービスを提供する事業所が属する「情報通信業」については、売上高が14,856百万円（令和3年経済センサスー活動調査）となっており、白井市において成長著しい分野となっている。

【生産流通産業（物流関係分野） 集客施設・業務施設等（観光・スポーツ・文化・まちづくり分野）】

2029年3月を目途に成田国際空港において、C滑走路の新設やB滑走路の北側への延伸、夜間飛行制限時間の変更により、年間発着容量を30万回から50万回にすることなどの更なる機能強化が見込まれており、加えて東京外かく環状道路と成田国際空港を結ぶ国道464号の事業進捗に伴い、白井市を含む北千葉道路沿線エリアのポテンシャルが飛躍的に向上することが見込まれていることから、道路整備効果の最大化を図るべく、物流施設や集客施設等の立地が期待される。

その内、物流関係分野を含む「運輸業、郵便業」については、売上高が10,324百万円（令和3年経済センサスー活動調査）で県内54市町村中21位となっており、観光・スポーツ・文化・まちづくり分野を含む「卸売業、小売業」、「宿泊業、飲食サービス業」、「生活関連サービス業、娯楽業」の合計売上高が32,044百万円（令和3年経済センサスー活動調査）で県内54市町村中30位となっているが、いずれの分野も上記取り組みなどを受け、今後の成長性が見込まれる分野である。

【大規模施設園芸・6次産業化施設等（農林分野）】

白井市は標高20～30メートルでほとんどが平坦な地形となっているほか、年間平均気温は16.1度（令和5年度版統計しろい）と温暖な気候となっており、土地資源に恵まれ、水稻、野菜、果樹等の農作物がバランスよく生産されている。中でも、梨は全国生産量1位（令和5年作物統計調査）を誇る千葉県内においてもトップの生産量を誇っており、白井市の特産物となっている。

しかし、農家の高齢化や後継者不足に伴う担い手不足や気候変動による経営上のリスク等から、農地、農家ともに減少が進んでおり、今後持続可能な農業経営基盤を維持していくためには、法人化による生産の安定化や安定した販路確保、ICT技術の活用（スマート農業の導入）による効率化、企業と連携した大規模施設園芸の誘致等といった農業経営の多角化・高度化を図る取り組みが必要不可欠である。

本計画5（1）に記載する地域経済牽引事業として促進を図ることとしている農林分野が属する「農林漁業」については、売上高が255百万円（令和3年経済センサス活動調査）となっており、過去の調査と比較し減少傾向となっている。

【成長ものづくり分野】

成長ものづくり分野においては、千葉県全域を促進区域としている「第2期千葉県基本計画」においても地域経済牽引事業として位置づけられており、中小企業の活性化、ベンチャー企業の創出・育成、産官学連携による新産業の創出等を目指し、「千葉県立地企業補助金」制度の運用等による施策を展開しており、千葉県が実施した「令和5年度新たな産業・地域づくりに関する基礎調査報告書」においても本市を含む北千葉道路沿線地域については、地域づくりの方向性の一つとして、「職住近接をはじめとする多様な働き方を可能とする業務・研究開発機能の立地が考えられることから、本社・オフィスや研究開発拠点のほか、小規模な生産拠点等の立地を目指す」ことが位置づけられている。

また、白井市内の製造業については、売上高が45,652百万円（令和3年経済センサス活動調査）で県内54市町村中18位と県内でも上位となっており、白井市の強みの分野となっている。

白井市は、県内最大級の内陸工業団地である白井工業団地を有しており、製造業・建設業を中心に様々な分野の事業者が立地しているが、インフラの不足や設備の老朽化、拡張用地の不足等により立地企業数が減少傾向となっており、今後白井市の強みを維持していくためには、戦略的な産業立地施策が求められている。

一方、データセンターや物流施設といった大規模施設が立地すると、運営・保守等を行う技術者や警備等に伴う雇用機会の創出や建設工事が長期に渡ることが見込まれ、整備後も継続的な来訪者が見込まれることによる経済活動の活性化、工事発注や製品等における市内事業者（特に製造業が多い白井工業団地）との連携の可能性等が挙げられるほか、ハイパースケールデータセンター※が集積することで、白井市が有する耐災害性が広く周知されることによる住宅需要の活発化や土地利用の流動化等も波及効果として期待できる。

以上のことから、本計画における地域経済牽引事業を促進することによって生まれる波及効果を農・商・工等他分野に連携させ、白井市の持続可能な都市経営につなげることを目的とする。

※ハイパースケールデータセンター・・・主にメガクラウドサービス事業者をターゲットに

データセンターを大きな区画単位あるいは棟単位でハウジングサービスを提供するデータセンター。

（２）経済的効果の目標

【経済的効果の目標】

	現状	計画終了後	増加率
地域経済牽引事業による付加価値創出額	—	４３５百万円	—

（算定根拠）

４件の地域経済牽引事業を創出することを目標とし、「５（１）地域の特性及びその活用戦略」で設定した４分野で、現行計画の実績に基づく目標件数を設定し、これらの地域経済牽引事業が、それぞれの産業分野で平均的な付加価値額と生産波及効果をもたらした場合、促進区域における付加価値創出額は、４３５百万円となる。

【任意記載のKPI】

	現状	計画終了後	増加率
地域経済牽引事業の新規事業件数	—	４件	—

３ 地域経済牽引事業として求められる事業内容に関する事項

本計画において、地域経済牽引事業とは以下の（１）～（３）の要件をすべて満たす事業をいう。

（１）地域の特性の活用

本計画「５ 地域経済牽引事業の促進に当たって生かすべき自然的、経済的又は社会的な観点からみた地域の特性に関する事項」で定める地域の特性及びその活用戦略に沿った事業であること。

（２）高い付加価値の創出

地域経済牽引事業計画の計画期間を通じた地域経済牽引事業による付加価値増加額が５，４３５万円（千葉県１事業所当たり平均付加価値額（令和３年経済センサス―活動調査）を上回ること。

（３）地域の事業者に対する相当の経済的効果

地域経済牽引事業計画の計画期間を通じた地域経済牽引事業の実施により、促進区域内において、以下のいずれかの効果が見込まれること。

- ①促進区域に所在する事業者間での取引額が開始年度比で５％増加すること
- ②促進区域に所在する事業者の売上が開始年度比で５％増加すること
- ③促進区域に所在する事業者の雇用者数が開始年度比で３％増加すること
- ④促進区域に所在する事業者の雇用者給与等支給額が開始年度比で５％増加すること

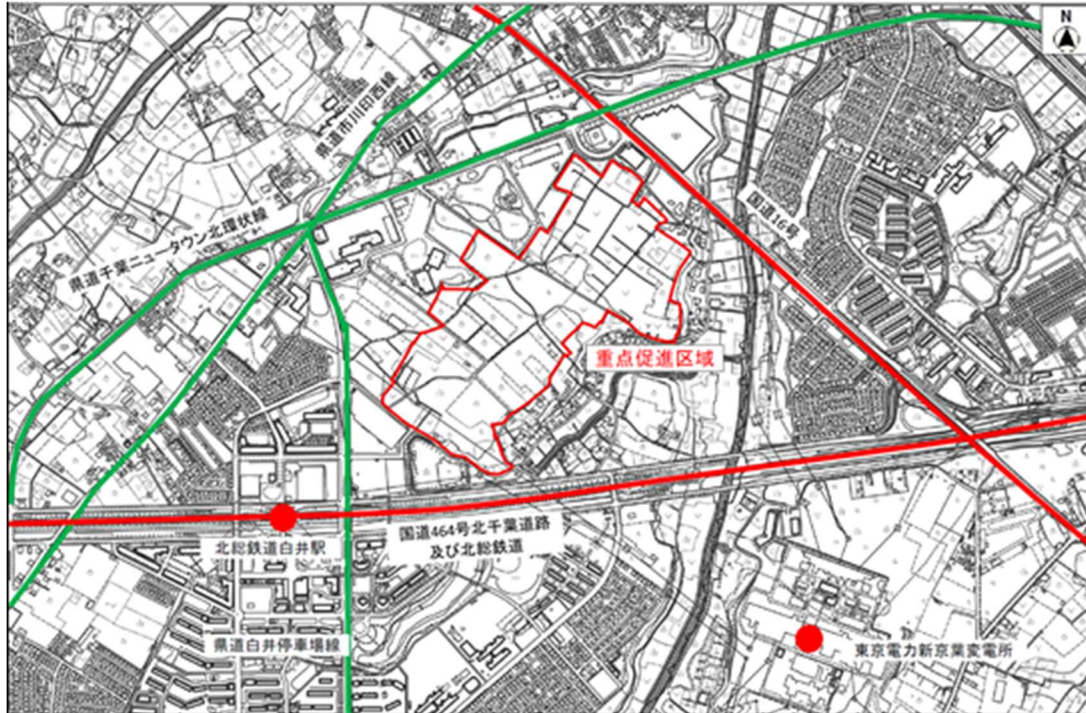
なお、(2)、(3)の指標については、地域経済牽引事業計画の計画期間が5年の場合を想定しており、計画期間が短い場合は、計画期間で按分した値とする。

4 促進区域の区域内において特に重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域（重点促進区域）を定める場合にあっては、その区域

(1) 重点促進区域

本計画における重点促進区域は、以下の区域とする。

【重点促進区域1】白井市復字池ノ上、字台山、字西ノ内、字城際、字山谷の一部の区域



(概況及び公共施設等の整備状況)

概ねの面積は28.6haである。

本重点促進区域は、東京都心、成田国際空港までそれぞれ約30キロメートルに位置している。また、北総鉄道北総線白井駅から北東約500メートルに位置し、南側が国道464号に、東側が国道16号に接しており、今後整備が見込まれている国道464号小室インターチェンジから半径2キロメートル以内に位置している。

なお、本区域に農用地区域約21.6haが含まれ全域が市街化調整区域であるため、「9地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項」において、土地利用調整の方針を記載する。

(関連計画における記載等)

印西都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針における記載：

都市づくりの基本理念の一つとして、「広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流等の新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。」と記載されている。

また、当該地区を含む市街化調整区域の土地利用の方針として、「市街化調整区域内にお

いて、許容される開発行為は、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本的な性格の範囲内で、必要に応じて地区計画制度の活用などにより、スプロール化を防止し地域の実情に応じた秩序ある土地利用への誘導施策を講ずるものとする。」と記載されている。

本重点促進区域は、「9. 地域経済牽引事業の促進を図る土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項」で示す通り、「コンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設」の立地促進を目指すものであり、事業の性質上人の往来が少なく周辺の市街化を促進する恐れはないことから、本計画とは整合が図られている。

白井市都市マスタープランにおける記載：

I C 周辺検討地区（緑住）に位置付けられており、国道464号に計画されている（仮称）白井インターチェンジから半径1キロメートル、（仮称）小室インターチェンジから半径2キロメートルの区域にあたっては、「インターチェンジを活用した民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設の立地の誘導」と記載されている。

本重点促進区域は、「5 地域経済牽引事業の促進に当たって生かすべき自然的、経済的又は社会的な観点からみた地域の特性に関する事項」で示す通り、地域特性を活かし、多様な産業の受け皿促進を目指すものであり、本計画とは整合が図られている。

千葉県農業振興地域整備方針における位置づけ：

白井地域は平地農業地域として位置付けられており、農業振興地域面積（市街化調整区域面積）2,703haのうち、1,269haを農用地に指定することとしている。

また、諸施策を通じた農用地等の確保のための取組の推進 ③非農業的土地需要への対応として、「非農業的土地需要へ対応するための農地転用を伴う農用地区域からの農地の除外については、農用地区域以外に代替する土地がなく、農業上の効率的かつ総合的な利用や地域の担い手への農地の集積・集約に支障を及ぼさないことを基本とする。

さらに、地域未来投資促進法に基づく基本計画等市町村の進行に関する計画や都市計画等他の土地利用計画との調整を図り、計画的な土地利用の確保に努めるものとする。」と記載されている。

なお、本重点促進区域は「9. 地域経済牽引事業の促進を図る土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項」で示す通り、農用地区域以外に代替する土地がなく、また、喪失する農用地と概ね同等面積を遊休農地の解消や農用地区域への編入等の施策を講じることから、本方針とは整合が図られている。

白井市農業振興地域整備計画における位置づけ：

農用地区域に設定されており、農用地等の保全の方向として、「担い手への利用集積等による農用地の効率的利用を積極的に推進するとともに、農業経営の安定化等耕作意欲の向上を図り、認定農業者をはじめ、新規就農者や法人等の意欲と能力のある農業経営体の育成・確保に努めるとともにこれらの多様な担い手への土地利用集積を推進する」と記載されている。

また、土地利用の構想として、「今後の土地利用については、白井市第5次総合計画に示

された将来都市構造に基づき、市域の大きな地域構成を基にした環境ゾーニングをベースに、主要な交通動線を中心とする都市軸、都市機能の集積等を図る都市拠点を位置づける。」と記載されている。

なお、本重点促進区域は、白井市第5次総合計画将来都市構造において「中心都市拠点」として位置づけられているエリアに内包されていることから、本計画とは整合が図られている。

最後に、本重点促進区域には、自然公園法に規定する国立・国定公園区域、鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律に規定する県指定鳥獣保護区、自然環境保全法に規定する都道府県自然環境保全地域、自然公園法に規定する県立自然公園及び環境省が自然環境保全基礎調査で選定した特定植物群落、更に生物多様性の観点から重要度の高い湿地、自然再生推進法に基づく自然再生事業の実施地域、シギ・チドリ類渡来湿地、国内希少野生動植物種の生息（繁殖・越冬・渡り環境）・生育域は存在しない。

（２）区域設定の理由

【重点促進区域１】

本区域は先述のとおり、白井市第5次総合計画において中心都市拠点として位置づけられており、行政、商業、産業が集積したコンパクト都市拠点形成及び防災拠点としてのレジリエント力の向上を目指している。

また、国道16号や国道464号といった幹線道路に囲まれており、北千葉道路にインターチェンジの設置が計画されているなど交通アクセスが飛躍的に向上し、ますますポテンシャルの向上が見込まれる地区である。

それに加え、強固な地盤で河川周辺の低地部を除き、浸水リスクが低い等の耐災害性を有している点や東京電力新京葉変電所から北西約1.2キロメートルと近傍に位置しており、豊富な電力インフラを有している点、国において「半導体・デジタル産業戦略」を示すように、デジタルインフラの中核的存在であるデータセンターの整備が国の重要な戦略として進められている点などからも本地区におけるポテンシャルを最大限に活かした土地利用を図るため、重点促進区域に設定するものである。

白井市内においては、売却されていない既存の工業団地は存在しない。また、工場等の立地に適した遊休地も存在しないため、やむを得ず農用地区域及び市街化調整区域も含めて設定することとするが、地域経済牽引事業の実施に当たって、本計画の「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項」に従い、適切な土地利用調整を行う。

（３）重点促進区域に存する市町村が指定しようとする工場立地特例対象区域

該当なし

5 地域経済牽引事業の促進に当たって生かすべき自然的、経済的又は社会的な観点からみた地域の特性に関する事項

(1) 地域の特性及びその活用戦略

- ①強固な地盤や首都圏、成田国際空港への立地優位性、また充実した電力供給網や通信インフラを活かしたデジタル分野
- ②国道16号、国道464号の充実した道路ネットワークや首都圏、成田国際空港への立地優位性等の交通インフラを活かした成長ものづくり分野及び物流関連分野
- ③充実した交通インフラや首都圏、成田国際空港への立地優位性、遊休地や低未利用地を活用した観光・スポーツ・文化・まちづくり分野
- ④野菜、果樹、水稻等の豊富な農産物を活用した農林分野

(2) 選定の理由

①強固な地盤や首都圏、成田国際空港への立地優位性、また充実した電力供給網や通信インフラを活用したデジタル分野

データセンターを含むデジタルインフラの強化は、日本全体の成長戦略として進められており、経済産業省が示している「デジタルインフラをめぐる現状と課題」によると、デジタル社会を支える「デジタル産業」「デジタルインフラ」「半導体」は、国家の大黒柱であり、国が抱える課題を解決し、先進国としての地位を維持していくためには、これらの強化が必要不可欠とされているうえ、日本におけるデータセンターサービス市場の成長率は令和3年度では前年比11.6%増の1兆7,341億円であり（情報通信白書—令和4年）、今後も高い成長率を実現する見込みがある。

また、海外の大手クラウド事業者の需要を見込んだハイパースケールデータセンターの立地には、耐災害性や電力インフラ等が必要とされているが、白井市は、国内の代表的なハイパースケールデータセンター集積地である印西市に隣接し、ほぼ同等の地理的条件、電力インフラなど、ハイパースケールデータセンターの立地に必要な好条件が複数揃っている地域であり、茨城県北部や千葉県南房総にある海底ケーブルの陸揚げ局にも比較的近く接続が容易で海外とのデータ通信に有利である。

以上のことから、データセンター市場の成長性や白井市が有する地域特性を踏まえ、デジタル分野における地域経済牽引事業を促進する。

②国道16号、国道464号の充実した道路ネットワークや首都圏、成田国際空港への立地優位性等の交通インフラを活かした成長ものづくり分野及び物流関連分野

白井市に位置する白井工業団地は、約193haを有する千葉県最大の内陸工業団地で、金属製品製造業やサービス業を中心に約300社の事業所が集積し、7,000名を超える就業者が従事している。白井市における製造業の売上高は45,652百万円（令和3年経済センサス—活動調査）で県内54市町村中18位と県内でも上位となっており、白井市の強みの分野となっているが、白井工業団地では既存事業者の事業拡大や新規事業者の参入が見込める事業用地がほとんどなく、市外への流出・企業誘致機会の逸失が懸念されている。

白井市においては、国道16号及び国道464号の2つの幹線道路を有しており、国道464号においては、市川市から船橋市間の都市計画変更の手続きが完了し、既に事

業化されている印西市から成田市間の事業進捗と併せ、東京外かく環状道路から成田国際空港を最短で結び、首都圏の国際競争力強化や、災害時における緊急輸送ネットワークの強化、周辺道路の渋滞緩和による物流等の効率化など様々な波及効果が期待され、沿道のポテンシャルが飛躍的に向上することが見込まれている。

このことから、地域の経済的効果の最大化を図るには、白井工業団地内に加え、市街化調整区域等においても新たな受け皿づくりを推進していく必要がある。隣接自治体である柏市の柏の葉キャンパス駅周辺ではベンチャー企業の集積やバイオ産業等の立地が進んでおり、当市への事業参入等の波及効果も見込まれることから、国の動向や需要等を鑑み、望ましい業態の誘致を目指していく。

また、物流関連分野に関連する産業分類（日本標準産業分類大分類）である、「運輸業、郵便業」の純付加価値額は、約34.90億円の規模となっており、県内54市町村において第22位となっている（令和3年経済センサス活動調査）。

物流施設は、経済産業省「持続可能な物流の実現に向けた検討会」や「総合物流施策大綱」等で示されているように、国民生活や経済活動を支える不可欠な社会インフラだが、新型コロナウイルスの流行等による社会の劇的な変化もあいまって、物流DXや物流標準化の推進によるサプライチェーン全体の徹底した最適化や強靱で持続可能な物流ネットワークの構築、労働力不足対策と物流構造の改革の推進等、様々な課題が先鋭化・鮮明化しており、今後更なる物流ネットワークの強化は急務である。

白井市においては、市内総就業者数28,774名の内、約8.2%にあたる2,347名が「運輸業、郵便業」に就業しており（出典：令和2年国勢調査）、市内の雇用的一端を担っている。

本計画で活用戦略が見込まれている各分野に関しては、建設工事や運用保守、設備等において連携可能であることから、市内事業者の更なる事業機会の創出につながることを期待される。

以上のことから、既存産業の連携及び新たな産業の確立等、更なる活性化を図るため、充実した交通インフラを活かした成長ものづくり分野及び物流関係分野における地域経済牽引事業を推進する。

③充実した交通インフラや首都圏、成田国際空港への立地優位性、遊休地や低未利用地を活用した観光・スポーツ・文化・まちづくり分野

観光・スポーツ・文化・まちづくりに関連する産業分類（日本標準産業分類大分類）である、「卸売業、小売業」、「宿泊業、飲食サービス業」「生活関連サービス業、娯楽業」の付加価値総額は、約81.86億円の規模となっており、県内54市町村において第30位となっており（令和3年経済センサス活動調査）、特に小売業に関しては、近隣自治体に大型商業施設があること、娯楽業に関しては、県内に複数の大規模なテーマパークや観光施設等が立地していることから、市外に流出しているのが現状である。

白井市は、東京都心及び成田国際空港から約30キロメートルという優れた立地を有しているが、千葉ニュータウン事業により整備され、ベッドタウンとしての様相が強いことから、駅前等における賑わいが乏しく、商業、観光分野においては、近隣自治体に大型商業施設があること、県内に複数の大規模なテーマパークや観光施設等から立地していること等から、市外に流出している現状にある。

しかし、本計画「1（2）①地理的条件」や本項①で記載したとおり、成田国際空港及び東京都心へのアクセス性に優れているうえ、今後、令和10年度（2028年度）の成田国際空港の更なる機能強化や国道464号の事業進捗等が見込まれており、成田国際空港株式会社は、年間発着容量50万回時の成田国際空港の将来構想をとりまとめ、中長期経営構想（平成31年3月）として公表しており、航空旅客数は平成30年度実績の4,318万人から7,500万人に増加することを見込んでいるなど、これまで以上に多くの国内旅行者やインバウンド観光客が周辺自治体に往来することが期待されていることから、白井市でもこの波及効果を最大限に活かした施設の誘致や農業分野と連携した観光の創出を目指している。

以上のことから、白井市の産業構造やエリアのポテンシャルの向上等を踏まえ、観光・スポーツ・文化・まちづくり分野における地域経済牽引事業を促進する。

④野菜、果樹、水稻等の豊富な農産物を活用した農林分野

白井市は、標高20～30メートルでほとんどが平坦な地形であり、年間平均気温が16.1度（令和5年度版統計しろい）と温暖な気候の下、水稻、野菜、果樹等の農作物がバランスよく生産されており、都市近郊農業の形態を保持し首都圏の食料供給地として発展している。

主な農作物としては、県内1位の生産面積（23,432a—出典：2020年農林業センサス及び農業基本調査）・産出額（1,330百万円—出典：令和4年市町村別農業産出額（推計）データベース（詳細品目別））を誇る梨のほか、自然薯、ねぎ、ほうれん草、大根等が挙げられる。

しかし、近年は後継者不足や高齢化に伴う担い手不足に伴い、農地面積、農業従事者数、主要農作物産出額ともに減少が続いており、耕作放棄地の増加やヤードや資材置場等の低未利用な土地利用の進行などが深刻化しつつある。

今後市内の農地を守り発展させていくためには、従来の枠組みによる農業振興だけでなく、ICT技術の活用による農業分野の生産性向上や成田国際空港の更なる機能強化などの需要に応じた新たなバリューチェーンの創出等の農業の高付加価値化を図る必要がある。

なお、本計画における地域経済牽引事業を促進することによって農地面積の減少が見込まれるが、都市的土地利用への転換は必ずしも農業とトレードオフの関係にあるわけではなく、事業の推進により農地の集積が進むことや事業から生まれる財源や付加価値を農業分野（特に、市の特産物である梨の生産量維持）に積極的に活用することにより、農業分野における付加価値（生産量や販売額等）の維持向上につながる施策を講ずる必要がある。

また、農地の中でも市街地や高いアクセス性を有する道路に隣接した農地と、市街地から離れた所に位置する農地では、土地が持つポテンシャルが異なることから、真に保全すべき農地とそうではない農地を明確に区分し、農地を土地利用転換し土地活用を図るエリアから生まれる財源や付加価値を活用し、保全すべき農地における生産量の維持増進や現に耕作放棄地となっている農地の優良化を図るための市独自の施策を講ずる等、白井市として持続可能な農業政策を検討する必要がある。

以上のことから、白井市の主要産業である農業を守るための、農林水産分野における

地域経済牽引事業を促進する。

6 地域経済牽引事業の促進に資する制度の整備、公共データの民間公開の推進その他の地域経済牽引事業の促進に必要な事業環境の整備に関する事項

(1) 総論

地域の特性を活かして地域経済牽引事業を支援していくためには、事業者のニーズをしっかりと把握し適切な事業環境の整備を図る必要がある。事業者ニーズを踏まえた各種事業環境整備にあたっては、国の支援策も併せて活用し、積極的な対応で事業コストの低減や本地域にしかない強みを創出する。

(2) 制度の整備に関する事項

白井市では、市街化区域にまとまった種地がなく新規企業の進出機会を逸失していることから、市街化調整区域の民有地における新たな産業用地の創出に向けた取り組みを進めている。

しかしながら、市街化調整区域であるが故にインフラ整備（道路、上下水道等）が整っていない。

そのため、民間活力による産業用地創出を促進するため、対象区域内における道路・下水等の周辺インフラ整備費を「建設負担金方式」により支援する制度の創出を検討している（制度創出にあたっては、白井市産業振興条例に基づく産業の振興に関する重要事項を調査審議するための諮問機関である「白井市産業振興ネットワーク」との共創により実効性の高い内容の検討を行う）。

なお、その他新たな企業誘致制度の創設など、地域経済牽引事業が促進されるために必要な支援策の検討を行う。

(3) 情報処理の促進のための環境の整備（公共データの民間公開に関する事項等）

①オープンデータサイト

白井市では、官民協働の推進を通じた諸課題の解決、経済活性化、行政の高度化・効率化、透明性・信頼性の向上などを目的に、市が保有するデータを千葉県オープンデータサイトにより公開している。

（千葉県オープンデータサイトURL）

<https://www.pref.chiba.lg.jp/gyoukaku/opendata/index.html>

(4) 事業者からの事業環境整備の提案への対応

千葉県商工労働部経済政策課、白井市未来創造戦略室で、事業者の抱える課題解決のための相談に応じる。また、事業環境整備の提案を受けた場合の対応については、千葉県と白井市で連携をとり、対応することとする。

(5) その他の事業環境整備に関する事項

①産業用地の確保に向けた支援

地域未来投資促進法の土地利用調整制度を活用した、事業者のニーズを踏まえた産業用地の確保を行う。

②地産地消の促進

白井市は、市内産農産物の認知度向上や利用拡大を図るため、販売経路の拡大、市内の

生産者や飲食店と消費者をつなげる取組や農業の6次化等を促進する。

③企業立地の促進

白井市は、地域経済の活性化や市民の雇用創出を図るため、企業の新規立地を促進する。

④地域経済循環の促進

白井市は、地域経済の活性化や市内の賑わいづくりを図るため、地域経済牽引事業の整備効果を、市民や市内事業者へ還元する取り組みを促進する。

(6) 実施スケジュール

取組事項	令和6年度	令和7年度 から令和10年度	令和11年度 (最終年度)
【制度の整備】			
①産業用地整備	検討	検討・運用	運用
【情報処理の促進のための環境整備（公共データの民間公開等）】			
①オープンデータ サイト	運用	運用	運用
【事業者からの事業環境整備の提案への対応】			
①千葉県・白井市	運用	運用	運用
【その他】			
①産業用地の確保 に向けた支援	検討	検討・運用	運用
②地産地消の促進	検討	検討・運用	運用
③企業立地の促進	運用	運用	運用
④地域経済循環の 促進	検討	検討・運用	運用

7 地域経済牽引支援機関が行う支援の事業の内容及び実施方法に関する事項

(1) 支援の事業の方向性

地域一体となった地域経済牽引事業の促進にあたっては、各種経営支援機関や金融機関といった地域に存在する支援機関が、それぞれの能力を十分に発揮するとともに、連携して支援を実施することで効果を最大限発揮する必要がある。

(2) 地域経済牽引支援機関が行う支援の事業の内容及び実施方法

①千葉県産業支援技術研究所

千葉県産業支援技術研究所は、県の公設試験研究機関として、中小企業や新規創業を目指す企業の技術的課題に対し、そのニーズに応えるための技術相談、依頼試験、機器貸出、受託研究、人材育成・技術情報の提供など様々な支援を行っている。

また、情報通信分野においては、電子機器に関する試験研究及び調査、情報化技術に関する支援等を行っている。

②公益財団法人千葉県産業振興センター

公益財団法人千葉県産業振興センターは、産業技術の中小企業の経営革新等に関する諸事業を総合的かつ効果的に推進し、商工業の高度化と新たな産業の創出・発展を総合的に支援している。

また、中小企業の中核的支援機関として、経営基盤強化や地域活性化支援等、中小企業の様々なニーズに応じ、きめ細かく支援している。

更には、経営・創業・金融・技術・IT等に関する一体的な相談窓口としての「チャレンジ企業支援センター」に加え、「千葉県よろず支援拠点」を設置することで、経営支援機能を充実させ、企業・創業を促進するとともに、プロフェッショナル人材の雇用を通じた経営改善や、地域資源を活用した新たな事業にチャレンジする中小企業に対し、総合的な支援を進めている。

加えて、産学官の交流を軸として、県内中小企業の技術力の向上、研究開発の支援、活動拠点の提供、ベンチャー企業の育成等を行うなど、インキュベーション施設を各種した各種支援を推進している。

③白井市商工会

白井市商工会は、商工会法に基づき経済産業大臣の認可を受けて設立された経済団体で、地区内の商工業の総合的な改善発達を図るため、融資、税務、経営、労務等の相談業務を実施し、あわせて社会一般の福祉の増進に資する等、広い範囲の事業活動を行うことで、地域経済の発展に寄与することを目的としている。令和4年度時点で、白井市商工会の会員企業数は、約590社にのぼり、業種としては、建築業が多い傾向にある。

また、白井市とは、各種情報提供や相談業務、創業者向けの支援を行うなど、従来より、連携して事業者支援を行っている。地域経済牽引促進事業については、事業者への情報提供、経営支援などを実施する。

④一般社団法人白井工業団地協議会

一般社団法人白井工業団地協議会は、1966年に千葉県開発公社によって開発・分譲

が進められた白井工業団地において、関係監督諸官庁との連絡調整等を図り自主的な取り組みを行うため、1970年に発足した一般社団法人であり、会員数は、平成31年4月時点で、229社が正会員、関連企業を含めると約270社となっている。

主な活動としては、進出企業の親睦・交流事業や関係機関との連絡調整等を行っている。地域経済牽引促進事業については、会員への情報提供、経営支援などを実施する。

⑤株式会社千葉銀行

千葉県内を主要な営業基盤とする地方銀行であり、地方銀行トップクラスの資産規模及び収益力を有し、県内に100店舗以上、また白井市内にも支店を有している。近年では、事業性評価に基づく取引先企業の本業支援や自治体との連携を図りつつ、地域創生の取組を一層強化することで地域密着型金融を実践し、地域の経済活性化などに貢献している。

また、地域経済牽引促進事業については、事業者向けアドバイザー業務を活用するなど、支援を行うとともに、融資取り組み後も、事業の進捗に応じた支援を継続して行う。

8 環境の保全その他地域経済牽引事業の促進に際し配慮すべき事項

(1) 環境の保全

千葉県では、環境への負荷の少ない持続的な発展が可能な社会を構築し、快適な環境の実現を図っていくため、平成7年3月に「千葉県環境基本条例」を制定した。本条例は環境基本法との整合を図り、環境の保全に係る基本理念を定め、県、市町村、事業者及び県民の責務を明らかにするとともに、環境の保全に関する施策の基本的な事項を示したものである。

また、本条例の基本理念を実現するための計画として、平成8年に「千葉県環境基本計画」を策定し、この計画に基づいて各種施策を推進してきた。しかしながら、地球温暖化防止など地球環境全体の持続性に係る問題への取組が緊急性を増し、環境を取り巻く状況が大きく変化したことから、平成20年に第二次計画を策定した。

更に、平成27年には、東日本大震災に起因する新たな環境問題に対応するため、第二次計画を一部改定した。また、本県における環境問題に適切に対応し、本県の豊かで美しい自然環境を将来に引き継いでいくとともに、環境・経済・社会的課題の同時解決を目指していくために、平成31年に第三次計画を策定した。

また、白井市では、平成7年に環境元年と位置付け、自然を愛し調和とうるおいのあるまちづくりを目指し、平成8年10月6日に「環境都市」を宣言した。そして、地球温暖化防止と環境への負荷の少ない持続的に発展できる社会づくりを目指し、地球温暖化防止対策に早期に取り組むため、平成10年1月30日にISO14001を取得し、12年間認証登録を継続した。

加えて、環境保全についての基本理念を定めた白井市環境基本条例を平成12年に制定し、平成14年に白井市環境基本計画、平成24年に白井市第2次環境基本計画、令和4年に白井市第3次環境基本計画を策定し、SDGsが掲げる2030年(令和12年)を目標年度として、環境問題の解決や将来に向けた環境政策のさらなる推進を図っている。

地球温暖化対策については、令和4年に2050年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ」の実現に向けてチャレンジすることを表明し、現在、令和12年度までに基準年度の平成25年度比で46%削減を目標とする白井市第5次地球温暖化対策実行計画(事務事業編)に取り組んでいる。

さらに、カーボンニュートラルへの取組のほか、生物多様性や自然環境を活かしたグリーンインフラとしての活用、ネイチャーポジティブとしての環境保全の進め方を検討しながら、各施策を展開している。

地域経済牽引事業を行う場合は、可能な限り環境に影響を与えないよう環境部局と協議をしながら環境関係法令の順守や環境保全・環境負荷の低減に向けた十分な配慮を行うとともに、地域社会との調和を図っていくものとする。特に大規模な事業活動を行う場合には、当該事業の活動等が住民の理解を得られるよう、必要に応じて、住民説明会等を実施するなど、周辺住民の理解を求めていく。

また、環境保全上重要な地域内での整備の実施にあたって、直接或いは間接的に影響を与えるおそれがある場合は、自然環境部局と十分調整を図りつつ、専門家の指導・助言を踏まえて、それらの保全が図られるよう十分配慮して行う。

（２）安全な住民生活の保全

本県においては、安全で安心なまちづくりを促進するため、平成１６年１０月から「千葉県安全で安心なまちづくりの促進に関する条例」を施行し、県、市町村、県民及び事業者等が協働・連携して、犯罪の機会を減少させるための環境整備及び県民等の自主防犯活動に関する施策を総合的に推進している。

地域経済牽引事業の促進に当たっては、犯罪の防止及び地域の安全と平穩の確保に配慮することが重要であることから、本条例の趣旨を勘案し、引き続き安全な住民生活の保全に取り組む。

また、白井市においては、交通安全防止に関しては、白井市通学路安全プログラムに基づき、警察や道路管理者などの関係機関と連携して、児童・生徒が安心して安全に通学できるように、毎年通学路の合同点検を実施し、安全対策を進めており、関係機関との連携・協働を深めながら、推進していく。

その他についても、安全な住民生活の保全のために、関係法令の遵守等十分な配慮を行い、事業活動においては、犯罪・事故等を増加させないよう、地域社会との連携・調和を図っていくものとする。

（３）その他

①ＰＤＣＡ体制の整備等

白井市産業振興条例に基づく産業の振興に関する重要事項を調査審議するための諮問機関である「白井市産業振興ネットワーク」において、年一回程度、基本計画及び承認地域経済牽引事業計画の効果の検証と事業の見直し等に関する協議を行う。

9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項

(1) 総論

(農地及び市街化調整区域の範囲)

重点促進区域1の区域内は、次のとおり農振農用地及び市街化調整区域が存在しているため、これらの地域において地域経済牽引事業を実施する場合は、土地利用調整計画を策定する必要がある。

【重点促進区域1】

(重点促進区域地番一覧) ※別紙1参照

(農振農用地) ※別紙1・別紙2参照

(市街化調整区域) ※別紙1・別紙3参照

(区域内における現状の土地利用の状況)

区域面積約28.6haの内、約21.8haが農地として使用されており、地区北部では野菜の露地栽培、地区南部では梨園やハウス栽培等に利用されている。

(区域内における公共施設整備状況)

本重点促進区域は、国道16号及び国道464号近接しており、広域道路ネットワークが充実しているが、上下水道、電気、ガス等のインフラが未整備となっているため、地域経済牽引計画事業の実施において公共施設の整備が必要な場合、地域経済牽引事業を実施する事業者がこれを行うものとする。

(区域内の遊休地等の状況等)

本重点促進区域は、全て市街化調整区域であり、農用地区域を含む区域となっており、未利用地や遊休地等は存在しない。

重点促進区域内の遊休地等については、今後もその発生状況の把握に努め、事業者に対して適切に開示するものとする。

今後、地域経済牽引事業を実施する場合は、これら遊休地等を優先的に活用することとする。

(他計画との調和等)

本重点促進区域に設定された区域は、農用地区域及び市街化調整区域に指定されているが、白井市第5次総合計画及び白井市都市マスタープランの将来都市構造において「中心都市拠点」として位置づけられており、都市マスタープランにおける土地利用方針では緑住ゾーンに指定されており、インターチェンジを活用した民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設の立地の誘導を図る「IC周辺検討地区(緑住)」として位置づけられている。

また、白井市農業振興地域整備計画1土地利用区分の方向(1)土地利用の方向ア土地利用の構想では、「今後の土地利用については、白井市第5次総合計画に示された将来都市構造に基づき、市域の大きな地域構成を基にした環境ゾーンニングをベースに、主要な交通動線を中心とする都市軸、都市機能の集積等を図る都市拠点を位置づける。」として位置づ

けられている。

今般、本重点促進区域においては、デジタル分野等における地域経済牽引事業が見込まれている。具体的には、変電所に近傍した立地を生かしたデータセンターの誘致とともに、市内産農産物の認知度向上や利用拡大を図るため、販売経路の拡大、市内の生産者や飲食店と消費者をつなげる取組や農業の6次化に資する施設の整備といった事業等が想定されており、本事業は白井市都市マスタープラン及び白井市農業振興地域整備計画と調和したものである。

一方、地域経済の発展に繋がる地域経済牽引事業計画の促進にあたっては、基本方針及び基本計画に則り、丁寧な土地利用調整を行うことで、都市計画区域の整備・開発及び保全の方針、都市マスタープラン及び農業振興地域整備計画等の他計画との調和を図っていく。

(2) 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

土地利用調整区域については、上記(1)を踏まえ設定することとする。また、土地利用調整区域への立地を想定していた事業者が立地を取りやめる、立地した事業者がその後すぐに撤退する等の自体が生じないように、具体的な立地ニーズや事業の見通しを踏まえて区域を設定する。やむを得ず土地利用調整区域に農地を含める場合においては、市が土地利用調整区域を設定する際に、下記の方針により土地利用調整を行うこととする。

① 農用地区域外での開発を優先すること

本重点促進区域の一部は農用地区域に指定されているため、農用地区域外での開発を優先することとするが、やむを得ず農用地区域内で開発を行う場合は、まず農用地区域内に存する農地以外の土地の利活用について検討することとする。

② 周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること

本重点促進区域内の農地について、やむを得ずこれらを含めて土地利用調整区域を設定する場合でも、集団的農地の中央部に他の用途の土地が介在することとなり、高性能機械による営農に支障が生じるような事態（小規模の開発行為がまとまりなく行われることで、農業生産基盤整備事業の実施や、農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進に支障が生ずることや、地域計画（農業経営基盤強化促進法第19条第1項）の区域内に用途の土地が介在することとなり、当該地域計画に定められた農作物の生産振興や産地形成、当該地域計画に定められた効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積及び農用地の集団化に関する目標等の地域計画の達成に支障が生ずる等）が起きないように、できる限り土地の農業上の効率的かつ総合的な利用を図ることとする。

また、やむを得ず土地利用調整区域に含めることを検討する場合には、担当部局と調整を行いながら、該当地区の地域計画の変更や、喪失する農用地区域と概ね同等面積を、遊休農地の解消や農用地区域への編入等を講じることで、白井市内の促進区域内の他のエリアで新たに創出することとする。

③ 面積規模が最小限であること

やむを得ず農地において地域経済牽引事業の用に供する施設を整備する場合は、計画す

る事業内容に基づき立地ニーズを確認し、事業を行う上で必要最小限の面積をその用に供することとする。

④ 面的整備を実施した地域を含めないこと

この区域に土地改良事業等を実施した地域はない。なお、本区域には新たな面的整備は計画されていない。

⑤ 農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

現在、白井市において、農地中間管理機構関連事業は実施されていない。農地中間管理機構関連の対象農地については、機構の管理権の存続期間中は土地利用調整区域に含めないこと、農地中間管理機構関連事業を行う予定のあることが公にされている農地についても土地利用調整区域に含めないこと、農地中間管理権の存続期間が満了した農地についても、前述した①から③の考え方にに基づき、やむを得ない場合でなければ、当該農地を土地利用調整区域に含めないこととする。

(3) 市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項

【重点促進区域1】

(立地条件)

本重点促進区域は、全域が市街化調整区域である。

また、本重点促進区域は、東京電力新京葉変電所の近傍に立地していることから、電力インフラにおいて優位性があり、ハザードマップ上は洪水、土砂災害、液状化のリスクが低い立地となっている。

地理的には、東京都心からの距離が約30キロメートルであり、通信遅延や災害時の断線リスクが少ない場所に位置している。また、国道16号や国道464号に接しているなど交通インフラが充実している。

対象施設は「コンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設」であり、事業の性質上人の往来が少ないことから、周辺の市街化を促進する恐れはない。

これらのことから、市街化調整区域での立地の必要性を認めることができる。

(対象施設)

対象施設は、コンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設であるデータセンター（当該施設の用に供する土地の面積が10ヘクタール以上のものに限る）であり、6万ボルト以上の電圧で送電可能な変電所が重点促進区域から約1.2キロメートルの距離に位置していることから、地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針等一へ（3）②における（iii）変電所の近傍に該当するものであるため、立地条件は適当である。

10 計画期間

計画期間は、本計画の計画期間は計画同意の日から令和11年度末日までとする。

(備考)

用紙の大きさは、日本産業規格A4とする