

第3号様式（第6条第1項関係）

市長	副市長	部長	課長	主幹・副主幹	主査・主査補	班員
付議・報告部課						

平成29年12月20日

会議結果報告書（行政経営戦略会議）

1 日時及び場所

平成29年12月20日（水）午前9時30分～ 本庁舎3階特別会議室

2 出席者

都市計画課 中村課長、黒澤主査補
 建築宅地課 泉水課長
 上下水道課 伊藤課長
 商工振興課 川上課長、山口主査

3 件名

「公益的施設誘導地区」における市街化調整区域の地区計画に係る誘導施策の検討結果について

4 会議結果

- 案のとおり決定する。
- 一部修正の上、決定する。
- 継続して検討する。
- 案を否決する。
- 報告を了承する。

5 会議内容

・北環状線沿道の公益的施設誘導地区について、雨水の排水区域外となっているのか。
 →NT区域から除外されたときに排水区域は見直しされている。

・公益的施設誘導地区における事業者誘致施策と富士地区における住宅促進施策を勘案したとき、公益的施設誘導地区と富士地区との整合性はどうか。
 →公益的施設誘導地区について、民間活力を引き出すため出来る限りの対応を検討し75%としたい。

・補助金の対象者については、シンプルに検討すべきではないか。
 →土地所有者、開発事業者、土地建物賃借事業者に分けて検討したが、シンプルに開発事業者（土地を取得する場合、土地を賃借して事業展開する場合を問わない）のみとしたい。

・補助金額についてはどうか。
 →固定資産税相当額を3年間とし、限度額は設けないこととしたい。

・駐車場施設についても、それを含めて開発区域となるため、対象として良いのではないか。
 →対象とする。

【結論】
 補助金は開発事業者を対象に固定資産税相当額を3年間補助することとし、その他は案のとおりとする。

備考 会議内容を簡潔に記載すること。

別 記

第 1 号様式その 1（第 4 条第 4 項関係）

平成 2 9 年 1 2 月 8 日

付議書（行政経営戦略会議）

部 課 名（環境建設部都市計画課）

1 件名

「公益的施設誘導地区」における市街化調整区域の地区計画に係る誘導施策の検討結果について

2 目的

1 1 月 8 日の行政経営戦略会議の結論を受け、誘導施策の検討結果の是非を付議する。

3 現状と課題

「公益的施設誘導地区」は市街化調整区域であるため、民間事業者が自ら都市計画法等の関係法令の手続きや市の施策に適合するように計画し、開発行為の許可基準などに沿って施設整備等を行わなければならない。

しかし、民間活力を誘導した市街化調整区域での事業化は、ある程度の実現性が見通せないと提案の可能性は低く、市が望む土地利用や施設の誘導が難しいことから、具体的な計画を実現するための諸条件の整理や優遇制度など、市の誘導施策を組み合わせ、民間事業者が提案しやすい環境を整備する必要がある。

4 対応

資料 1 「公益的施設誘導地区開発に係る誘導施策（案）」のとおり

5 効果

市の誘導施策を組み合わせることで、民間活力が誘導・促進され、市の目指すべき将来像の実現に寄与することが期待できる。

6 スケジュール

7 その他

8 関連情報

関係法令等	
関係課	環境建設部（都市計画課、建築宅地課、上下水道課）、 市民経済部（商工振興課）
予算措置	事業費 会計 款 項 目 円 特定財源 円

◎公益的施設誘導地区開発に係る誘導施策（案）

【環境建設部】

課題等	通常対応	公益的施設誘導地区の対応	誘致を促進するための今後の検討事項	検討結果
雨水	事業者が自ら流末管理者と協議し、流末を確保する。	市が事前に流末管理者と協議することで課題を明確にし、これを受けて事業者は流末を確保する。	事前調整 ※市が事前に流末管理者と協議をし、課題を明確にするなどの条件整理を行い、事業者に提示する。	<p>・誘導地区のうち北環状線沿道については、市川印西線沿いに既設下水道雨水管があるが、誘導地区は排水区域外であるため、排水は接続できず、国道 16 号沿線においても排水接続先がないため、両誘導地区は河川又は水路までの排水施設整備が必要となる。</p> <p>・雨水排水の接続先がない場合、その排水流末までの整備に多額の費用が必要となるが、費用は事業者側負担の実施となる。</p> <p>○結論 市が事前に流末管理者と協議をし、課題を明確にするなどの条件整理を行い、事業者に提示する。</p>
汚水	合併浄化槽	可能な範囲で区域外流入を検討	<p>受益者負担金の減免 ※受益者負担に関する条例施行規則の減免運用基準より</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 25%減：病院(公)、有料公務員宿舍等 ・ 50%減：庁舎、学校(私)、公民館等 ・ 75%減：学校(公)、保育所等 ・ 任意：その他市長が必要と認めた土地 	<p>・誘導地区のうち北環状線沿道については、市川印西線沿いに既設下水道污水管が整備されており、条件によりその認可区域外の汚水流入が可能であるが、国道 16 号沿道では、認可区域外の汚水流入の可能性は、富塚地先のごく一部のみである。これら以外区域については浄化槽による汚水処理となる。</p> <p>・同誘導地区内で認可区域外からの流入可能な場合の污水管整備は、開発事業者(受益者)側の実施となるため、市の整備費負担は無い。</p>

				<ul style="list-style-type: none"> ・誘致促進支援の観点や、市の事業費が不要であることから、受益者負担金（分担金）の100%に近い減免も考えられるが、接続先の既設管渠に市の整備費が投下されていることや、他の開発行為との公平性にも配慮する必要があり、全額減免は難しい。 ・他市町の誘致促進支援策の事例では、上水道加入金・下水道受益者負担金など1回限り賦課する助成等も多い。 ・算定に基づく率でないことから、施行規則の減免運用基準にある割合の100、75、50の内とし、率が煩雑となること避けたい。 ・減免率は高く設定することにより、都市づくりの重点方針である「民間の活力による賑わいが形成される立地誘導」を円滑に進める効果が期待できる。 <p>○結論</p> <p>以上を踏まえたうえで、公益的施設誘導を最大限促進するため、他市町の誘致促進支援策との差別化を図り、有効な誘致促進支援策となるよう減免率は75%としたい。</p>
開発の事前協議	通常の申請処理	協議が円滑に進むよう、関係部署で連携する。（一括協議）	事前調整 ※一括協議など	「根公益的施設誘導地区地区計画」の提案から実施済み

【市民経済部】

課題等	通常対応	公益的施設誘導地区の対応	誘致を促進するための今後の検討事項	検討結果
<p>企業立地優遇制度 業立地促進条例の概要」参照</p>	<p>対象外 ・対象地域：市街化区域 ・対象施設：工場、研究所、 その他事業所（不動産賃貸施設、飲食施設、娯楽施設等を除く）</p>	<p>左と同じ 現行制度では優遇制度の対象外地域であるため、企業立地奨励金の対象外となる。</p>	<p>現行制度の拡充・期間延長や新たな補助制度の調査、研究などの検討。</p>	<p>・産業振興・地域経済の活性化及び都市拠点の賑わい創出のため、企業、商業施設等を誘導する新たな補助金制度が必要。 ※補助制度案 別紙のとおり</p>

別紙 公益的施設誘導地区開発に係る補助制度案(概要)

制度案	①公益的施設開発者補助金(仮称)	②産業施設立地促進補助金(仮称)	③現行企業立地奨励金の拡充検討
対象者	開発事業者	開発事業者 賃貸立地事業者等	立地事業者
対象施設	工場、研究所、商業施設、不動産賃貸施設、物流・流通業、その他市長が認める施設	工場、研究所、商業施設、不動産賃貸施設、物流・流通業、その他市長が認める施設	工場、研究所、その他の施設(産業分類による事業施設) →条例に規定している除外施設以外全て対象
対象区域	●公益的施設誘導地区 (その他想定される区域) ・市内全域 ・調整区域	●公益的施設誘導地区 (その他想定される区域) ・市内全域 ・調整区域	市街化区域
補助基準・要件	・投下固定資産5千万円以上(仮) ・開発面積1ha以上又は建物面積500㎡以上の施設(仮)	・投下固定資産5千万円以上(仮) ・開発面積1ha以上又は建物面積500㎡以上の施設(仮) (土地を賃借して、建物を整備する場合も対象)	・投下固定資産1億円以上 ・土地を購入し、3年以内に操業 ・常用雇用者10人以上
補助金額	●固定資産・都市計画税相当額の1/2(仮) (3年～5年間) (その他考えられる交付パターン) ・対象事業費の1/2(仮) ※いずれも限度額1,000万円以下など設定する	●固定資産・都市計画税相当額の1/2(仮) (3年～5年間) (その他考えられる交付パターン) ・対象事業費の1/2(仮) ・法人市民税の1/2(仮)(3～5年間) ・賃貸費補助 ※いずれも限度額1,000万円以下など設定する	固定資産・都市計画税相当額の1/2 5年間
問題点・課題	・開発者が自らの土地を開発する場合、整備費に対して対象とするか ・有料駐車場施設など収益的事業への投資にも、活性化、賑わい創出施設であることから補助対象とすべきか ・企業立地奨励金が対象となる場合は対象外とするなどの公費の2重支出防止のため措置が必要 ・SPC(特定目的会社)などが事業主体の場合対象とするか(外資などへの対応)	・開発者が自らの土地を開発する場合、整備費に対して対象とするか ・有料駐車場施設など収益的事業への投資にも、活性化、賑わい創出施設であることから補助対象とすべきか ・企業立地奨励金が対象となる場合は対象外とするなどの公費の2重支出防止のため措置が必要 ・SPC(特定目的会社)などが事業主体の場合対象とするか(外資などへの対応) ・整備済みの建物に賃貸で入居し、事業を行う者に賃貸補助を行うか ・土地の提供者、協力者も対象とすべきか	・土地を購入し、事業展開する事業者が対象 ・現行制度は商業施設、不動産賃貸施設は対象外(他の自治体でも不動産賃貸施設は対象外) ・企業誘致に関する条例では常用雇用者10人以上は必須であり、個人、小規模事業者の立地は対象外 ・平成32年度末で終了の時限条例
他市等導入例	類似事例は見当たらないが、市は福祉施設等の建設費を補助している	・佐倉市企業誘致助成金(企業立地の指定後) ・松戸市企業立地補助金 ・東京都中小商業施設整備費補助金	千葉市、市原市、君津市、船橋市、成田市、柏市、流山市、印西市、栄町、木更津市外 ※鎌ヶ谷市条例12月議会上程中