

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						

令和4年5月12日

会議結果報告書（行政経営戦略会議）

1 日時及び場所

令和4年5月12日（木）午前9時～ 本庁舎4階大委員会室

2 出席者

産業振興課 金井課長、企業誘致推進室 黒澤室長、佐山主査補、宮川主事

3 件名

企業誘致推進事業に係る白井市産業用地確保検討調査（事前調査・可能性調査）業務の産業用地見込地の確定と今後のスケジュールについて

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

**【指示】**  
 ・本事業は、市の税収増に向けた取組のみならず、農地の有効活用に向けた取組であることを踏まえ、地権者等に対して丁寧に説明しながら進めること。

備考 会議内容を簡潔に記載すること。

報告書(行政経営戦略会議)

部課名 市民環境経済部 産業振興課

件名	企業誘致推進事業に係る白井市産業用地確保検討調査(事前調査・可能性調査)業務の産業用地見込地の確定と今後のスケジュールについて								
内容	<p>令和3年9月16日行政経営戦略会議に付議した「白井市産業用地確保検討調査(事前調査・可能性調査)業務に係る見込地の選定について」において仮決定としていた産業用地見込地については、地権者の意向を確認した結果、以下の2箇所に確定し、令和4年3月1日をもって業務完了した。                  今後は、調査報告書に基づき、産業用地見込地への企業誘致を進めていく(詳細は下欄「今後のスケジュール」参照)。</p> <p>【産業用地見込地】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・木公益的施設誘導地区(E地区)</li> <li>・根公益的施設誘導地区及び近隣地区(L・M地区)</li> </ul>								
部内会議や関係課等との調整結果(主な意見・懸案事項)	【部内会議】 5/2の部内会議にて説明し、了承を得た。								
今後のスケジュール	R4. 5 土地利用に関するアンケートの実施 6 意見交換会 12 事業化などの意向調査の実施 R5年度 地区まちづくり協議会の設立 事業化パートナーの選定 R6年度 概略事業計画の検討・土地利用区域の具体化 など								
	項目	有無	方法(時期)	項目	有無	方法(時期)			
	条例規則	無		報道発表	無				
	議会説明	無		広報・HP等	無				
	市民参加	有	アンケート、意見交換会、地区まちづくり協議会の設立等						
	報告書公表	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 部分非 <input type="checkbox"/> 時限非 (				まで)			
参考情報	関係法令等								
	関係課	都市計画課、道路課、上下水道課							
	事業費	千円 (うち特定財源				千円)			
	カテゴリー	年代	全ての年代	場所	市内全域	目的	産業・雇用	手段	民間の誘致・連携

付議書(行政経営戦略会議)

部課名 市民環境経済部産業振興課

件名	白井市産業用地確保検討調査(事前調査・可能性調査)業務に係る見込地の選定について																																		
現状・課題	<p>後期基本計画では、「道路ネットワークを活かした沿道への企業誘致」及び「北千葉道路の整備進捗状況を踏まえたインターチェンジ周辺への産業機能の創出」を取り組み目標としているが、千葉NT事業用地は完売・既存の白井工業団地は空地が無く、現状では市街化区域には提供できる産業用地がない。</p> <p>そこで、新たな産業用地を創出するため、令和3年度は「白井市産業用地確保検討調査(事前調査・可能性調査)業務委託」を発注したところである。</p> <p>本業務委託は、まず、事前調査業務として産業用地の候補地(以下「候補地」という)を選定するとともに、各候補地について、現況の土地利用や法規制の状況等を踏まえて評価し、候補地の中から産業用地の見込地(以下「見込地」という)を2ヵ所選定する。次に、可能性調査業務として見込地について事業計画を策定し、その経済効果の検証等を実施するものである。</p> <p>なお、本業務委託は、千葉県立地企業補助金を活用し実施している。(補助率:可能性調査業務の2分の1、補助見込額2,048千円)</p>																																		
付議事案	目的	・可能性調査業務の実施にあたり、見込地(2ヵ所)を選定する。																																	
	対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事前調査業務により選定した14ヵ所の候補地のうち、国道や県道に面し、構想道路の開通により交通利便性のさらなる向上が期待される2地区について、見込地として仮決定する。</li> <li>・仮決定した2地区について、地権者の意向確認を行い、調査への同意が得られれば、見込地として決定し、可能性調査業務を実施する。</li> <li>・地権者の同意が得られなければ、次点の候補地を見込地として決定する。</li> </ul>																																	
論点(決定を要する事項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2地区を見込地として仮決定することについて</li> <li>・両地区の地権者の意向確認の実施について</li> </ul>																																		
部内会議や関係課等との調整結果(主な意見・懸案事項)																																			
スケジュール	令和3年7月～9月中旬 企業ニーズ調査 (市内企業の増設・移転等の意向調査)																																		
	令和3年8月上旬 候補地の選定																																		
	令和3年8月～9月上旬 各候補地の土地利用や法規制等を踏まえた検討																																		
	令和3年9月中 見込地の選定																																		
	令和3年9月～ 可能性調査業務の実施 (事業計画等の策定、経済効果の検証、企業ニーズ調査等)																																		
	令和4年2月28日 事業完了																																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>有無</th> <th>方法(時期)</th> <th>項目</th> <th>有無</th> <th>方法(時期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>条例規則</td> <td>無</td> <td></td> <td>報道発表</td> <td>無</td> <td></td> </tr> <tr> <td>議会説明</td> <td>無</td> <td></td> <td>広報・HP等</td> <td>無</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市民参加</td> <td>有</td> <td colspan="4">企業ニーズ調査、地権者との意見交換</td> </tr> <tr> <td>付議書公表</td> <td colspan="5"><input type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input checked="" type="checkbox"/> 部分非 <input checked="" type="checkbox"/> 時限非 ( 令和4年2月28日 まで)</td> </tr> </tbody> </table>						項目	有無	方法(時期)	項目	有無	方法(時期)	条例規則	無		報道発表	無		議会説明	無		広報・HP等	無		市民参加	有	企業ニーズ調査、地権者との意見交換				付議書公表	<input type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input checked="" type="checkbox"/> 部分非 <input checked="" type="checkbox"/> 時限非 ( 令和4年2月28日 まで)			
項目	有無	方法(時期)	項目	有無	方法(時期)																														
条例規則	無		報道発表	無																															
議会説明	無		広報・HP等	無																															
市民参加	有	企業ニーズ調査、地権者との意見交換																																	
付議書公表	<input type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input checked="" type="checkbox"/> 部分非 <input checked="" type="checkbox"/> 時限非 ( 令和4年2月28日 まで)																																		
参考情報	関係法令等																																		
	関係課 都市計画課、道路課、上下水道課、環境課																																		
	事業費 6,270 千円 (うち特定財源 2,048 千円)																																		
	カテゴリー 年代 全ての年代 場所 市内全域 目的 産業・雇用 手段 民間の誘致・連携																																		

### 3. 産業用地確保の方策の検討

#### (1) 産業用地候補地の設定

白井市において新たに確保する産業用地の候補地は、接道状況をはじめとする交通条件、土地利用現況、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農業振興法」という。）等の法規制の状況、総合計画、都市マスタープランにおける位置づけ、地区まちづくり協議会の設立状況などを踏まえ、複数企業が立地可能な2ha以上の用地を設定する。

また、白井市への立地が活発で、白井工業団地の立地企業の増設・移転も想定される製造業、物流関連業に加え、東京都心に近接する白井市の立地特性から立地が期待されるデータセンター等のIT関連産業、あるいは大規模小売施設の立地・集積も考慮する。

産業用地の候補地は、下表に示す14ヵ所である。また、3ページ以降に候補地の概要表、5ページに候補地位置図を示す。

#### 産業用地の候補地

候補地	所在地	地区面積	備考
A地区	復	27.55ha	
B地区	復	4.22ha	
C地区	根	3.68ha	
D地区	木	16.98ha	
E地区	木	23.86ha	
F地区	中	14.79ha	
G地区	折立	22.23ha	
H地区	河原子	15.52ha	
I地区	清戸	147.56ha	・地区の過半がゴルフ場（船橋カントリー倶楽部）
J地区	谷田	48.78ha	
K地区	復	13.87ha	
L地区	根	8.79ha	
M地区	根	9.97ha	
N地区	富士	2.42ha	・地区全域がオープンスペースである富士南園広場

産業用地の候補地の地区面積はN地区が最も小さく 2.42ha、I地区が最も大きく 147.56ha と、かなり幅がある。ただし、10～30ha 未満の中規模な候補地が 7 か所と過半を占め、10ha 未満の小規模な候補地は 5 か所（うち 2 か所は 8ha 以上）、30ha 以上の大規模な候補地は 2 か所である。

接道状況を見ると、国道 16 号に接道する候補地は 5 か所、国道 464 号は 3 か所、県道千葉ニュータウン北環状線は 5 か所、構想道路は 5 か所などである。

現況土地利用をみると、富士南園広場であるN地区以外の 13 か所には農地が含まれ、M地区、N地区以外の 12 か所には山林が含まれる。なお、I地区の敷地の過半はゴルフ場（船橋カントリー倶楽部）であり、現在も営業している。

インフラの整備状況を見ると、上水道では白井市水道事業給水区域に含まれる候補地が 6 か所、県水道事業給水区域が 6 か所（重複 2 か所）、水道事業区域外が 4 か所である。汚水排水では全体計画区域に含まれる候補地は 8 か所（ほかに 2 か所は地区の一部が全体計画区域内）であり、このうち下水道認可区域に含まれる候補地は 1 か所（L地区）のみである。雨水排水では、全体計画区域に含まれる候補地は 5 か所であり、このうち下水道認可区域に含まれる候補地はない。

都市計画法の位置付けをみると、14 か所の候補地すべてが市街化調整区域に所在する。このうちの 10 か所は既存の市街化区域に隣接している。なお、E地区、N地区は既存の市街化区域に隣接しないものの、近接している。

農業振興法による指定状況を見ると、14 か所の候補地すべてが農業振興地域に含まれる。また、12 か所の候補地には農用地区域がある。

森林法による指定状況では、12 か所の候補地に地域森林計画対象民有林がある。

I地区には指定文化財である清戸の泉があり、また 8 か所の候補地には埋蔵文化財包蔵地がある。

総合計画・都市マスタープランの位置付けをみると、拠点創造プロジェクトの中心都市拠点の創造のため市役所周辺地区において駅周辺活性化事業の実査を想定している候補地は 2 か所、企業誘致等に向けた幹線道路沿道活性化事業の実査を想定している候補地は 8 か所、工業団地の産業機能の向上のため工業専用地域振興事業の実査を想定している候補地が 3 か所であり、N地区のみいずれも想定していない。また、将来都市構想図の中心都市拠点に位置付けられている候補地は 2 か所、市街地ゾーン（住居系）が 2 か所、緑住ゾーンが 3 か所、緑農ゾーンが 7 か所である。土地利用方針図の公益的施設誘導地区に位置付けられている候補地は 5 か所（(A)拠点開発誘導型が 2 か所、(B)沿道開発誘導型が 3 か所、地区の一部が位置付けられている候補地を含む）、IC 周辺検討地区が 6 か所などである。

地区まちづくり協議会が設立されている候補地は、A地区、E地区、K地区の 3 か所である。

候補地の概要

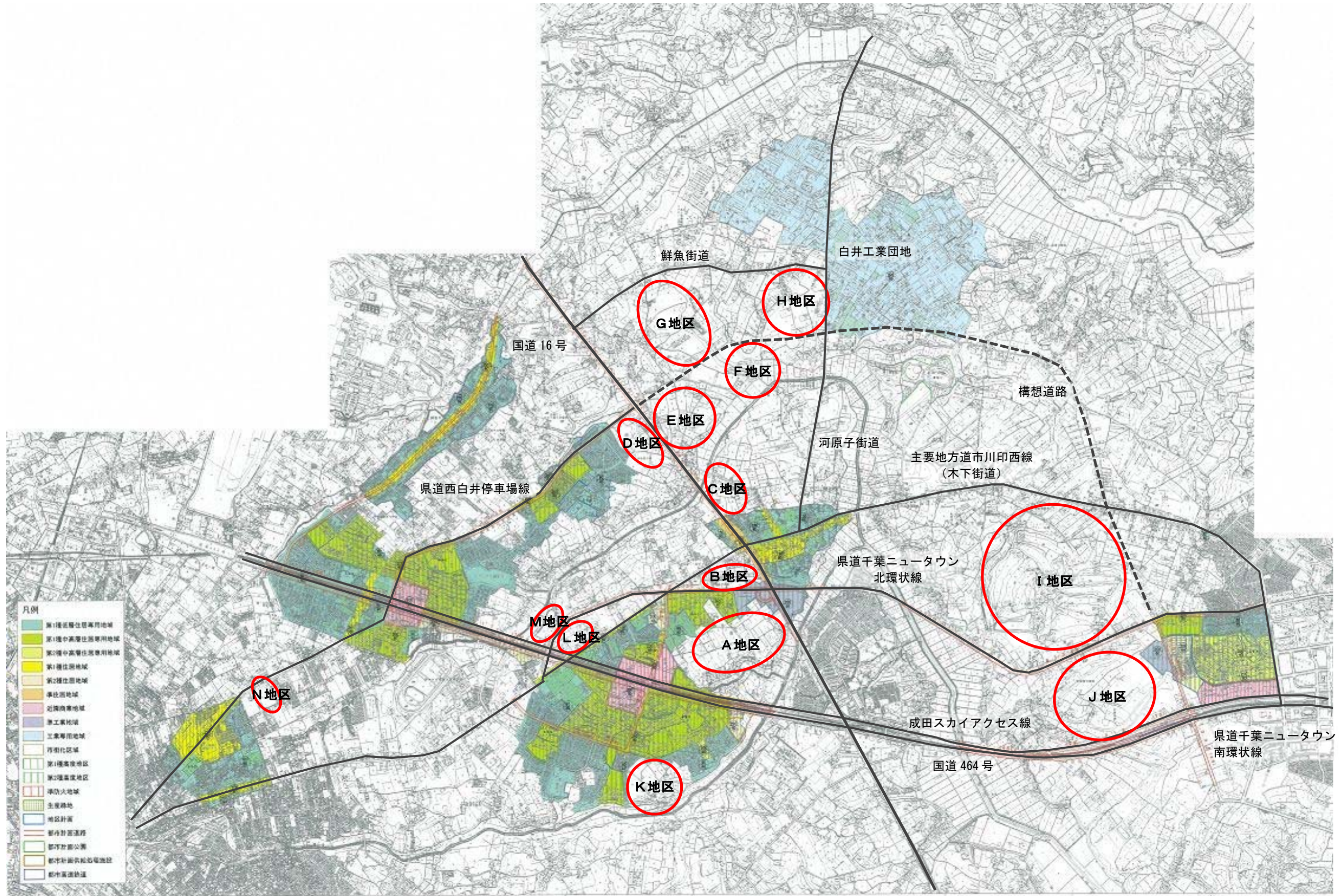
候補地	所在地	地区面積	接道状況	土地利用現況	インフラ整備状況	法規制の状況				総合計画・都市マスにおける位置づけ		地区まちづくり協議会
						都市計画法	農業振興地域・農用地区域	指定文化財埋蔵文化財	その他	拠点創造プロジェクト	将来都市構造図土地利用方針図	
A地区	復	27.55ha	国道16号	農地、林地	県水道事業給水区域(汚)下水道認可区域外(雨)地区の大半が全体計画区域	市街化調整区域準工業地域、住居系用途地域に隣接	農業振興地域地区の過半が農用地区域	(埋)西ノ内遺跡、復山谷遺跡、円墳	地区の一部が地域森林計画対象民有林	中心都市拠点の創造のため市役所周辺地区において駅周辺活性化事業の実施を想定	中心都市拠点IC周辺検討地区(緑住)	○
B地区	復	4.22ha	国道16号 県道千葉NT北環状線 県道市川印西線(木下街道)	農地、林地	白井市水道事業区域(汚)下水道認可区域外(雨)全体計画区域	市街化調整区域準工業地域、住居系用途地域に隣接	農業振興地域地区の一部が農用地区域	復山台遺跡	地区の一部が地域森林計画対象民有林	企業誘致等に向けた幹線道路沿道活性化事業の実施を想定	中心都市拠点IC周辺検討地区(緑住)	—
C地区	根	3.68ha	国道16号 県道白井流山線	農地、林地	白井市水道事業区域(汚)下水道認可区域外(雨)全体計画区域	市街化調整区域住居系用途地域に隣接	農業振興地域地区の一部が農用地区域	該当なし	地区のごく一部が地域森林計画対象民有林	企業誘致等に向けた幹線道路沿道活性化事業の実施を想定	緑農ゾーン 農住共生地区 公益的施設誘導地区(B)沿道開発誘導型	—
D地区	木	16.98ha	国道16号 県道西白井停車場線	林地、農地、宅地	白井市水道事業区域 県水道事業給水区域(汚)下水道認可区域外(雨)全体計画区域外	市街化調整区域第1種低層住居専用地域に隣接	農業振興地域地区の一部が農用地区域	(埋)木遺跡、円墳等	地区の一部が地域森林計画対象民有林	企業誘致等に向けた幹線道路沿道活性化事業の実施を想定	市街地ゾーン(住居系) 住農共生地区 公益的施設誘導地区(B)沿道開発誘導型	—
E地区	木	23.86ha	国道16号 構想道路	農地、林地、宅地	白井市水道事業区域(汚)全体計画区域外(雨)全体計画区域外	市街化調整区域既存の市街化区域と隣接しない	農業振興地域地区の一部が農用地区域	(埋)方墳	地区の一部が地域森林計画対象民有林	企業誘致等に向けた幹線道路沿道活性化事業の実施を想定	緑農ゾーン 農住共生地区 公益的施設誘導地区(B)沿道開発誘導型	○
F地区	中	14.79ha	構想道路	農地、林地	水道事業区域外(汚)全体計画区域外(雨)全体計画区域外	市街化調整区域既存の市街化区域と隣接しない	農業振興地域地区の一部が農用地区域	該当なし	地区の一部が地域森林計画対象民有林	工業団地の産業機能の向上のため工業専用地域振興事業の実施を想定	緑農ゾーン 農住共生地区	—
G地区	折立	22.23ha	構想道路 市道00-004号線(鮮魚街道)	林地、農地	水道事業区域外(汚)全体計画区域外(雨)全体計画区域外	市街化調整区域既存の市街化区域と隣接しない	農業振興地域地区の一部が農用地区域	折立遺跡	地区の一部が地域森林計画対象民有林	工業団地の産業機能の向上のため工業専用地域振興事業の実施を想定	緑農ゾーン 農住共生地区	—

候補地の概要（続き）

候補地	所在地	地区面積	接道状況	土地利用現況	インフラ整備状況	法規制の状況				総合計画・都市マスにおける位置づけ		地区まちづくり協議会
						都市計画法	農業振興地域・農用地区域	指定文化財埋蔵文化財	その他	拠点創造プロジェクト	将来都市構造図土地利用方針図	
H地区	河原子	15.52ha	構想道路 市道00-001号線 (河原子街道) 市道00-004号線(鮮魚街道)	林地、農地	水道事業区域外 (汚)地区の大半が全体計画区域外 (雨)全体計画区域外	市街化調整区域 工業専用地域(白井工業団地)に隣接	農業振興地域 地区の一部が農用地区域	該当なし	地区の一部が地域森林計画対象民有林	工業団地の産業機能の向上のため工業専用地域振興事業の実施を想定	緑農ゾーン 農住共生地区	—
I地区	清戸	147.56ha	構想道路 県道千葉NT北環状線 県道市川印西線(木下稼働)	林地(ゴルフ場:船橋カントリー倶楽部)、農地	水道事業区域外 (汚)地区の大半が全体計画区域外 (雨)全体計画区域外	市街化調整区域 地区南東端が住居系用途地域に隣接	農業振興地域 地区の一部が農用地区域	(指)清戸の泉 (埋)神々廻東原遺跡、 神々廻宮前遺跡	地区の過半が地域森林計画対象民有林	企業誘致等に向けた幹線道路沿道活性化事業の実施を想定	緑農ゾーン 一部がIC周辺検討地区(緑農)	—
J地区	谷田	48.78ha	国道464号 県道千葉NT北環状線	林地、農地	県水道事業給水区域 (汚)地区の大半が全体計画区域外 (雨)全体計画区域外	市街化調整区域 準工業地域に隣接	農業振興地域 地区の一部が農用地区域	(埋)立野遺跡、馬立	地区の過半が地域森林計画対象民有林	企業誘致等に向けた幹線道路沿道活性化事業の実施を想定	緑農ゾーン 保全緑地	—
K地区	復	13.87ha	市道00-129号線	農地、林地	県水道事業給水区域 (汚)下水道認可区域外 (雨)地区の一部が全体計画区域	市街化調整区域 住居系用途地域に隣接	農業振興地域 地区の過半が農用地区域	該当なし	地区のごく一部が地域森林計画対象民有林	企業誘致等に向けた幹線道路沿道活性化事業の実施を想定	市街地ゾーン(住居系) 住農共生地区 IC周辺検討地区(緑住)	○
L地区	根	8.79ha	国道464号 県道千葉NT北環状線 県道市川印西線(木下街道)	農地、宅地、林地	県水道事業給水区域 (汚)地区のごく一部が下水道認可区域外 (雨)全体計画区域外	市街化調整区域 住居系用途地域に隣接	農業振興地域 農用地区域なし	(埋)方墳	地区の一部が地域森林計画対象民有林	中心都市拠点の創造のため市役所周辺地区において駅周辺活性化事業の実施を想定	緑住ゾーン 公益的施設誘導地区 (A)拠点開発誘導型 IC周辺検討地区(緑住)	—
M地区	根	9.97ha	国道464号 県道千葉NT北環状線	農地、宅地 白井高架水槽あり	白井市水道事業区域 県水道事業給水区域 (汚)下水道認可区域外 (雨)全体計画区域外	市街化調整区域 住居系用途地域に隣接	農業振興地域 地区の一部が農用地区域	該当なし	該当なし	企業誘致等に向けた幹線道路沿道活性化事業の実施を想定	緑住ゾーン 地区の一部が公益施設誘導地区(A)拠点開発誘導型 IC周辺検討地区(緑住)	—
N地区	富士	2.42ha	市道00-007号線 (風間街道)	オープンスペースA (富士南園広場)	白井市水道事業区域 (汚)下水道認可区域外 (雨)全体計画区域	市街化調整区域 住居系用途地域に近接するものの、隣接せず	農業振興地域 農用地区域なし	該当なし	該当なし	特になし	緑住ゾーン 低密度住宅地区	—



候補地位置図





### (3) 産業用地の見込地の選定

#### ① 産業用地確保の方策の提案

産業用地の見込地の選定に先立ち、候補地ごとに、地区面積、現況土地利用、総合計画・都市マスタープランにおける位置づけ、法規制の状況を踏まえ、産業用地確保の方策（①都市計画法への対応と②農林業との調整方策の組合せ）の一覧を下表に、地区別の方策検討を次ページ以降に示す。なお、複数の方策が想定される場合には、方策を採用する優先順位も示す。

産業用地確保の方策一覧表

候補地	産業用地確保の方策
A地区	1. 土地区画整理事業により産業用地の整備が可能 2. 既存の市街化区域と隣接しており、市街化区域への編入により産業用地の整備が可能
B地区	1. 市街化調整区域の地区計画策定と農地法施行令第4条第1項第2号ニによる農地転用により、産業用地の整備が可能 2. 既存の市街化区域と隣接しており、市街化区域への編入により産業用地の整備が可能
C地区	1. 既存の市街化区域と隣接しており、市街化区域への編入により産業用地の整備が可能
D地区	1. 市街化調整区域の地区計画策定と農地法施行令第4条第1項第2号ニによる農地転用により、産業用地の整備が可能 2. 土地区画整理事業により産業用地の整備が可能 3. 既存の市街化区域と隣接しており、市街化区域への編入により産業用地の整備が可能
E地区	1. 土地区画整理事業により産業用地の整備が可能 *D地区と一体に市街化区域への編入により産業用地を整備することも考えられる
F地区	1. 市街化調整区域の地区計画策定と農地法施行令第4条第1項第2号ニによる農地転用により、産業用地の整備が可能 2. 土地区画整理事業により産業用地の整備が可能
G地区	1. 市街化調整区域の地区計画策定と農地法施行令第4条第1項第2号ニによる農地転用、林地開発許可により、産業用地の整備が可能 2. 土地区画整理事業により産業用地の整備が可能
H地区	1. 既存の市街化区域（工業専用地域）と隣接しており、市街化区域への編入により産業用地の整備が可能 2. 市街化調整区域の地区計画策定と農地法施行令第4条第1項第2号ニによる農地転用、林地開発許可によっても、産業用地の整備が可能 3. 土地区画整理事業により産業用地の整備が可能

\* 産業用地確保の方策の数字は方策採用の優先順位

産業用地確保の方策一覧表（続き）

候補地	産業用地確保の方策
I 地区	1. 土地区画整理事業により産業用地の整備が可能 2. 既存の市街化区域（住居系）と隣接しており、市街化区域への編入により産業用地の整備が可能 （北東部の農地を除くと、市街化調整区域の地区計画と林地開発許可、農地法施行令第4条第1項第2号ニによる農地転用により産業用地整備が可能）
J 地区	1. 既存の市街化区域と隣接しており、市街化区域への編入により産業用地の整備が可能 2. 市街化調整区域の地区計画策定と農地法施行令第4条第1項第2号ニによる農地転用、林地開発許可によっても、産業用地の整備が可能 3. 土地区画整理事業により産業用地の整備が可能
K 地区	1. 土地区画整理事業により産業用地の整備が可能 2. 既存の市街化区域と隣接しており、市街化区域への編入により産業用地の整備が可能
L 地区	1. 既存の市街化区域と隣接しており、市街化区域への編入により産業用地の整備が可能 2. 土地区画整理事業により産業用地の整備が可能
M地区	1. 既存の市街化区域と隣接しており、市街化区域への編入により産業用地の整備が可能 2. 土地区画整理事業により産業用地の整備が可能
N地区	1. 市街化調整区域の地区計画策定により、産業用地の整備が可能

\* 産業用地確保の方策の数字は方策採用の優先順位

## ②産業用地の見込地の選定

### a. 評価の視点

(1)で設定した産業用地の候補地から見込地を選定するための評価の視点とその内容を下表に示す。

産業用地には、整備が円滑に進み実現性が高いこと、整備される産業用地が質的に優れていること、企業にとって魅力的な立地環境であることなど、さまざまな条件が求められる。

そこで、見込地の選定にあたり、①で整理した産業用地確保の方策を含む「産業用地整備の実現性」に加え、「産業用地の良否」「立地の優位性」の3つの評価の視点を設定する。

### 評価の視点

視点	内 容
産業用地整備の実現性	・産業用地確保の方策や用地取得の難易、指定・埋蔵文化財の状況、地区まちづくり協議会の設立などから、産業用地の整備がいかに円滑に進められるか、その実現性を評価する。
産業用地の良否	・敷地の形状・規模、地形や地盤、取り付け道路や供給処理施設の整備状況、災害の危険度などから、開発の難易と開発される産業用地の質的な良否を評価する。
立地の優位性	・市街地との位置関係、高速道路等の交通の状況、工業用水や電力の供給状況、情報通信インフラの整備状況、既存の工業団地等との連携などから、企業にとって魅力的な産業用地であるか、立地の優位性を評価する。

評価の視点に基づき、それぞれに評価項目・内容（次ページに評価項目・内容を示す）を設定し、候補地各々について評価する。

### b. 評価の手法と基準

各候補地について項目ごとに、予め定めた評価基準（79ページ）に照らして評価する。

産業用地の見込地は、調査項目あるいは評価の視点ごとの評価を踏まえ、総合的に評価した上で選定する。ただし、項目ごとの評価を単純に積み上げるのではなく、特定の評価項目に注目するなど、定性的に評価するよう努める。



産業用地の見込地選定の評価項目・内容

評価項目		評価内容	
地区面積		・地区の面積（把握するものの、評価はせず）	
産業用地確保の実現性	敷地の現況	現況土地利用	・土地利用状況
		周辺環境	・文教施設、医療施設、住宅地等との隣接
	総合計画・都市マスにおける位置づけ	拠点創造プロジェクト	・まちづくり事業の設定
		将来都市構想図 土地利用方針図	・将来都市構造図でのゾーン等の設定 ・土地利用方針図での土地利用の方向性
	用地確保の方策		・産業用地の確保方策の実現性、方策（農業振興地域・農用地区域からの除外、農地転用、都市計画法への対応、林地開発許可等）実施上の課題の有無
	用地取得	地価	・用地取得価格
		土地所有の状況	・公有地の有無、地権者数、用地売却の意向
	その他	指定・埋蔵文化財	・保全等を必要とする指定・埋蔵文化財の有無
		貴重な自然環境	・保全等を必要とする貴重な自然環境の有無
		地区まちづくり協議会	・まちづくり協議会の設立状況
産業団地の良否	敷地の形状		・敷地形状によるレイアウトの自由度への影響
	造成の難易	地形	・大規模な造成工事を必要としない地形、大きな法面が発生しない効率的な用地確保
		地盤	・産業立地に適する地盤強度
		その他	・住宅、事業所等、保全、移転が必要とされる構造物等の有無
	災害危険度	水害	・ハザードマップの浸水想定区域
		土砂災害	・土砂災害計画区域、同特別警戒区域
	取り付け道路整備		・国道、主要地方道、県道等から敷地までの取り付け道路の整備の必要性
	供給処理施設の整備（敷地外含む）	雨水排水処理	・放流河川の流下能力、調整池・水路の整備
		汚水排水処理	・処理計画区域内外、汚水処理施設の整備
		上水道	・給水余力の有無、上水道の引き込み整備
立地の優位性	市街地への近接性		・最寄りの市街地（白井駅周辺、西白井駅周辺、桜台）からの距離
	交通の状況	広域交通の利便性	・国道 16 号、国道 464 号までの距離
		道路交通の利便性	・県道までの距離
		鉄道交通の利便性	・最寄りの鉄道駅までの距離
	インフラ整備の状況	電力供給	・特別高圧を含む電力供給の状況
		情報通信	・高速大容量の情報通信インフラの活用の可否
産業集積との連携		・工業団地、主要工場等との連携の可否	

産業用地の見込地選定の評価基準

評価項目		特に優れている：◎	優れている：○	不可なし：△	問題あり：▽	大いに問題あり：×	
地区面積		—	10ha 以上で複数企業が立地可能	5～10ha 未満であるが複数企業が立地可能	5ha 未満であるが2～3社の立地が可能	—	
産業用地整備の実現性	敷地の現況	現況土地利用	—	—	—	住宅等が多数所在	
		周辺環境	—	—	—	住宅地に隣接	
	総合計画における位置づけ	拠点創造プロジェクト	工業団地の産業機能の向上のため工業専用地域振興事業の実施を想定	企業誘致等に向けた幹線道路沿道活性化事業の実施を想定	—	—	—
		将来都市構想図 土地利用方針図	—	市街地ゾーン（産業系） 中心都市拠点	IC 周辺検討地区（緑住）	—	—
	産業用地整備の方策		農業との調整が不要あるいは容易、林地開発、市街化調整区域の地区計画により産業用地の整備が可能	農業との調整が可能、併せて市街化調整区域の地区計画により産業用地の整備が可能	農業との調整が難しく、土地区画整理事業により産業用地の整備が可能	農業との調整が難しく、市街化区域への編入により産業用地の整備が可能	—
	用地取得	地価	—	—	—	—	—
		土地所有の状況	地区全域が公有地、単独の地権者地域が協力的である	地区の過半が公有地あるいは地権者が20人以内	地権者が21人から50人以内	地権者が50人以上	地権者多数、地域が協力的でない等、用地買収困難
	その他	指定・埋蔵文化財	—	—	—	敷地の一部が埋蔵文化財包蔵地	敷地内に指定文化財あり 敷地の過半が埋蔵文化財包蔵地
		貴重な自然環境	—	—	—	敷地の一部に貴重な自然環境あり	敷地全域に貴重な自然環境が散在
		地区まちづくり協議会	産業系土地利用を前提とした協議会を設立済み	—	—	—	—
産業用地の良否	敷地の形状		矩形であり、整形レイアウトの自由度が高い	やや不整形であるものの、レイアウトの制約は小さい	不整形であり、レイアウトに制約あり	民家を避けるなどにより凹凸あり、効率的なレイアウトが困難	敷地が細かく分断され、一体的、効率的な利用が困難
	造成の難易	地形	そのまま利用可能、造成不要	平坦地であるが、盛土必要	やや傾斜地であり、造成必要	傾斜地であり、大規模な造成必要	急傾斜地であり、造成が難しい
		地盤	—	—	特に問題なし	軟弱地盤であり、地盤改良必要	活断層上等、重大な課題あり
		その他	—	—	移転が必要な住宅等が少数あり	移転が必要な多数の住宅等、または保全が必要に送電鉄塔等があり	開発整備の支障となる構造物等あり
	災害危険度	水害	—	—	浸水想定区域なし	浸水想定区域（水深1.0m未満）	浸水想定区域（水深1.0m以上）
		土砂災害	—	—	土砂災害警戒区域なし	土砂災害警戒区域あり	土砂災害特別警戒区域あり
	取り付け道路整備		幅員12m以上の幹線道路に面し、整備必要なし	短区間（500m以内）の拡幅整備、交差点改良等が必要	相当区間（500mより長い）の拡幅整備が必要	大規模な道路整備が必要	—
	供給処理施設の整備（敷地外含む）	雨水排水処理	—	近接河川に放流可能	調整池設置により、近接河川に放流可能	調整池設置、ただし下流水路の流下能力に課題あり	下流水路の大規模な整備必要 流出抑制が厳しく、放流困難
		汚水排水処理	—	認可区域内であり、公共下水道に排水可能	認可区域に編入後、管布設により公共下水道に排水可能	全体計画区域外あるいは認可区域外敷地内処理し近接河川に放流	水質基準が厳しく、放流困難
		上水道	—	—	給水区域内、隣接道路に上水道既設	給水区域内、管布設により給水可能	給水区域外、給水困難
立地の優位性	市街地への近接性		—	最寄りの市街地まで1km以内	最寄りの市街地まで1～3km以内	最寄りの市街地まで3kmより遠い	—
	交通の状況	広域交通の利便性	国道16・464号まで0.5km以内	国道16・464号まで0.5～1km以内	国道16・464号まで1～3km以内	国道16・464号まで3kmより遠い	—
		道路交通の利便性	県道まで0.5km以内	県道まで0.5～1km以内	県道まで1～3km以内	県道まで3kmより遠い	—
		鉄道交通の利便性	—	最寄り駅まで1km以内	最寄り駅まで1～3km以内	最寄り駅まで3kmより遠い	—
	インフラ整備の状況	電力供給	—	送電線に0.5km以内と近く、特別高圧電力の供給が可能	—	—	—
		情報通信	—	光ファイバー接続可能	—	—	—
産業集積との連携		白井工業団地に隣接	白井工業団地まで1km以内	白井工業団地まで1～3km以内	—	—	

### c. 選定評価の結果

各候補地について、まず項目ごとに、予め定めた評価基準に照らして評価し、さらに項目ごとの評価踏まえて総合的に評価した結果を以下に示す。また、下表に選定評価結果一覧表、13 ページに評価総括表を示す。

産業用地整備の実現性、産業用地の良否、立地の優位性のすべてに優れる候補地はなく、それぞれに一長一短がある。

しかし、総合的に評価すると、**産業用地の見込地としてE地区、L地区が選定される**。ただし、L地区は8.79haとやや小さいことから、**M地区と一体に整備することも考えられる**。また、これらの地区に次ぐものとして**I地区が位置付けられる**。I地区は用地取得に課題があるものの、大規模な産業用地を確保できる。

選定評価結果一覧表

候補地	地区面積	総合評価	選定評価の結果等
A地区	27.55ha	△	
B地区	4.22ha	△	
C地区	3.68ha	▽	
D地区	16.98ha	○	E地区と一体に産業用地を整備する可能性あり
E地区	23.86ha	○	産業用地の見込地に選定
F地区	14.79ha	▽(△)	
G地区	22.23ha	▽(△)	
H地区	15.52ha	△	
I地区	147.56ha	△(○)	
J地区	48.78ha	▽	
K地区	13.87ha	△	
L地区	8.79ha	○	産業用地の見込地に選定
M地区	9.97ha	△	L地区と一体に産業用地を整備する可能性あり
N地区	2.42ha	△	

\* F地区、G地区の総合評価の( )内は構想道路の整備後の評価、I地区の総合評価の( )内は北東部の農地を除外した場合の評価

E地区は、地区の一部(約2.8ha)を対象に地区まちづくり協議会が設立されており、一部地権者の合意形成済みであるなど、産業用地整備の実現性が高い。なお、用地確保の方策としては土地区画整理事業が想定され、地区計画の運用基準の改定等が求められる。

E地区は、緩やかな傾斜地であり、ほぼ整形であることから土地利用の制約は小さい。また、取り付け道路の整備も必要なく、産業用地の良否に関し大きな課題はない。



国道 16 号と構想道路の交差点に位置しており、構想道路の整備により交通利便性がさらに高まることが期待される。加えて、構想道路が整備されると、白井工業団地への距離も短縮され、連携もさらに容易になる。白井駅にはやや距離があるものの、立地の優位性は比較的高い。ただし県道白井・流山線は幅員が 7m 程度と狭く、また現在の道路線形では産業用地の土地利用が制約を受けるなど、課題も残る。

なお、国道 16 号を挟んで南西側に位置する D 地区の一部（既存の店舗・事業所等を除外した地区東部）と一体に産業用地を整備することも考えられる。D 地区と一体的に整備する場合には、市街化区域への編入により用地を確保することも可能となる。

L 地区は、公益的施設誘導地区(A)拠点開発誘導型地区に位置付けられており、一時事業化が検討されたことから地権者の合意形成が進んでいるなど、産業用地整備の実現性が高い。なお、用地確保の方策としては市街化区域への編入、あるいは土地区画整理事業が想定される。

緩やかな傾斜地であり、またほぼ整形であることから土地利用の制約は小さく、取り付け道路の整備も必要ない。ただし、地区内の住宅、墓地等の移転、神崎川までの水路整備など、課題も残る。

また、L 地区は、国道 464 号、県道千葉ニュータウン北環状線、県道市川印西線（木下街道）に面し、交通利便性が非常に高く、立地優位性に優れる。

なお、地区面積が 8.79ha とやや小さいことから、西側の M 地区と一体に産業用地を整備することも考えられる。

I 地区は、国道 464 号に比較的近く、県道千葉ニュータウン北環状線、県道市川印西線（木下街道）に面し、交通利便性が非常に高い。構想道路にも面しており、交通利便性のさらなる向上が期待される。千葉ニュータウン中央駅、白井工業団地にはやや距離があるものの、それでも立地優位性は高い。

また、I 地区の地区面積は 147.56ha（下記のように北東部の農地を除外しても 123.74ha）と広大であり、これからの白井市の経済・産業を支える本格的な産業用地を確保できる点は大きな魅力である（ただし規模が大きいことから、段階開発、他の用途との複合開発を検討する必要がある）。

I 地区は、緩やかな傾斜地であり、地区面積が大きいことから土地利用の制約は小さい。また、取り付け道路の整備も必要ない。ただし、地区内の住宅、事業所、墓地等の移転、神崎川までの水路整備、水道事業供水区域外であることなど、課題もある。

産業用地整備の実現性を考えると、北東部の農地を除外し、ゴルフ場（船橋カントリー倶楽部）を中心とする区域に限定することが相応しい。北東部の農地を除外することにより農業との調整の課題が軽減でき、用地確保の方策の難易度が下がる。また、船橋カントリー倶楽部の同意が得られると用地取得も容易となる。

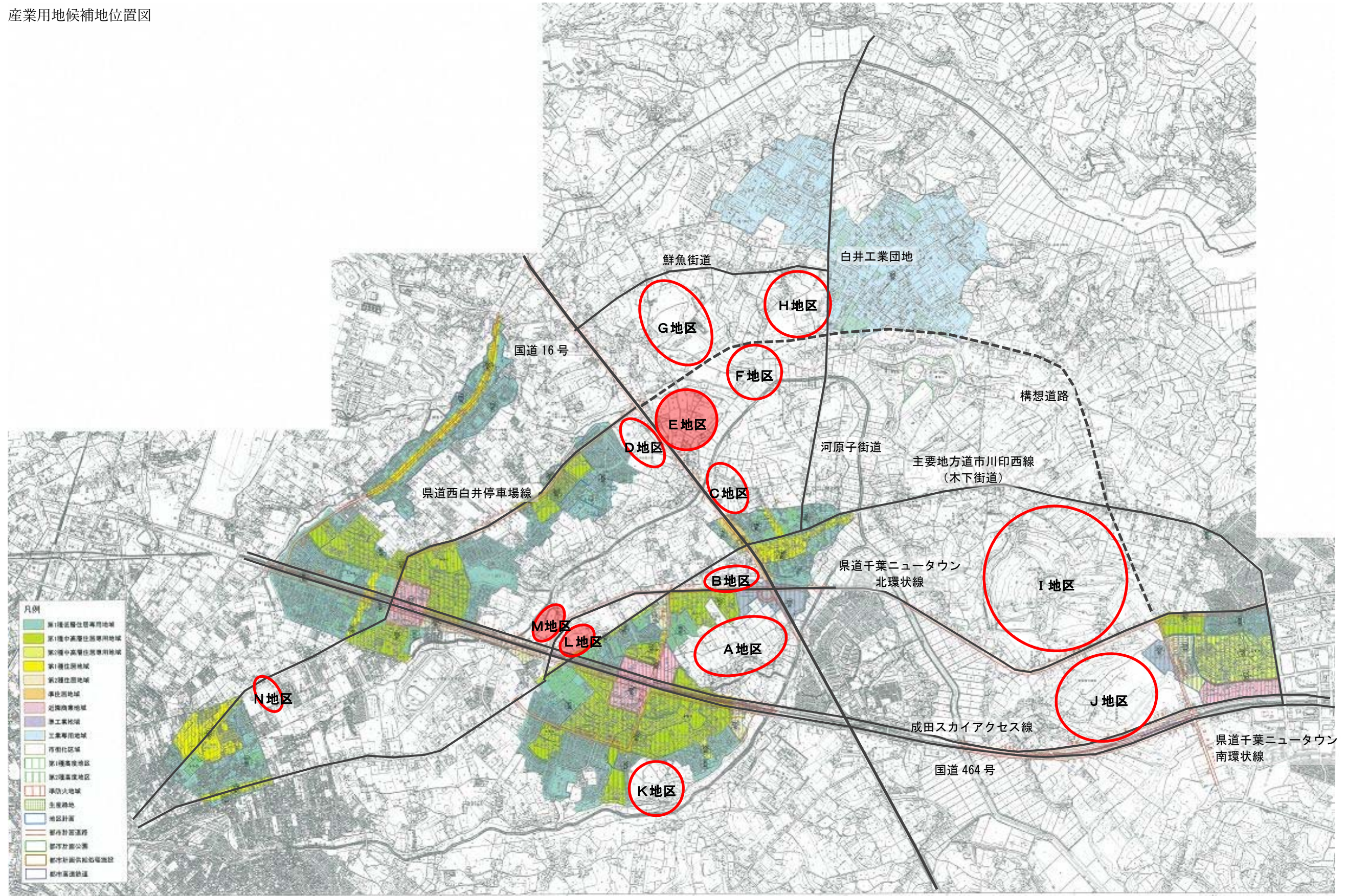
産業用地の見込地選定の評価総括表

評価項目		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区	H地区	I地区	J地区	K地区	L地区	M地区	N地区	
地区面積		27.55ha	4.22ha	3.68ha	16.98ha	23.86ha	14.79ha	22.23ha	15.52ha	147.56ha	48.78ha	13.87ha	8.79ha	9.97ha	2.42ha	
		○	▽	▽	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	▽	
産業用地整備の実現性	敷地の現況	現況土地利用	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
		周辺環境	×	▽	×	▽	－	－	▽	－	－	－	×	－	▽	▽
	総合計画・都市マスにおける位置づけ	拠点創造プロジェクト	－	○	○	○	○	◎	◎	◎	○	○	○	－	○	－
		将来都市構想図 土地利用方針図	○	○	－	－	－	－	－	－	－	－	－	△	△	－
	産業用地整備の方策		△	○	▽	○	△	○	○	○	▽(○)	○	△	△	△	◎
	用地取得	地価	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
		土地所有の状況	○	○	○	▽	○	▽	▽	▽	▽(○)	▽	○	○	○	◎
	その他	指定・埋蔵文化財	▽	▽	－	▽	▽	－	▽	－	×	▽	－	▽	－	－
		貴重な自然環境	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
		地区まちづくり協議会	◎	－	－	－	◎	－	－	－	－	－	◎	－	－	－
産業用地整備の実現性の評価		△	○	▽	○	○	○	○	○	▽(○)	▽	○	○	△	○	
産業用地の良否	敷地の形状		○	○	○	○	○	○	△	○	○	△	○	○	◎	
	造成の難易	地形	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	◎
		地盤	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
		その他	▽	▽	△	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	－
	災害危険度	水害	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
		土砂災害	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
	取り付け道路整備		◎	◎	◎	◎	◎	－(◎)	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	供給処理施設の整備	雨水排水処理	△	△	△	▽	▽	△	▽	▽	▽	▽	△	▽	△	○
		汚水排水処理	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	△	▽	▽
		上水道	○	○	▽	▽	△	×	×	×	×	○	○	○	○	○
産業用地の良否の評価		△	△	△	△	○	▽	▽	▽	▽	▽	▽	△	△	○	
立地の優位性	市街地への近接性		○	△	△	△	△	▽	▽	▽	△	△	○	○	○	△
	交通の状況	広域交通の利便性	◎	◎	◎	◎	◎	△(○)	○(◎)	△	○	◎	○	◎	◎	△
		道路交通の利便性	◎	◎	◎	◎	◎	△	○	△	◎	◎	△	◎	◎	○
		鉄道交通の利便性	○	△	△	△	△	▽	▽	▽	△	△	○	○	○	△
	インフラ整備の状況	電力供給	○	－	－	○	○	○	○	○	－	－	○	○	○	－
		情報通信	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	産業集積との連携		－	△	△	－(△)	－(△)	△(○)	△(○)	◎	△	－	－	－	－	－
立地の優位性の評価		○	○	△	○	△(○)	▽(△)	▽(△)	△	○	△	△	○	○	▽	
総合評価		△	△	▽	○	○	▽(△)	▽(△)	△	△(○)	▽	△	○	△	△	

この調査は白井市が独自に実施したものであり、権利者等に承諾を受けたものではない。



産業用地候補地位置図





# 白井市における産業用地の 創出について

白井市 産業振興課  
企業誘致推進室

# 企業誘致推進事業

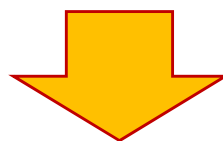
施策目標：産業用地の創出

⇒地域雇用の拡大及び地域経済の活性化

【R3年度の取り組み】

産業用地確保検討調査業務(委託)を実施

⇒14か所の候補地を選出し、その内の2か所(E地区、L・M地区)を見込地として可能性調査を行った。

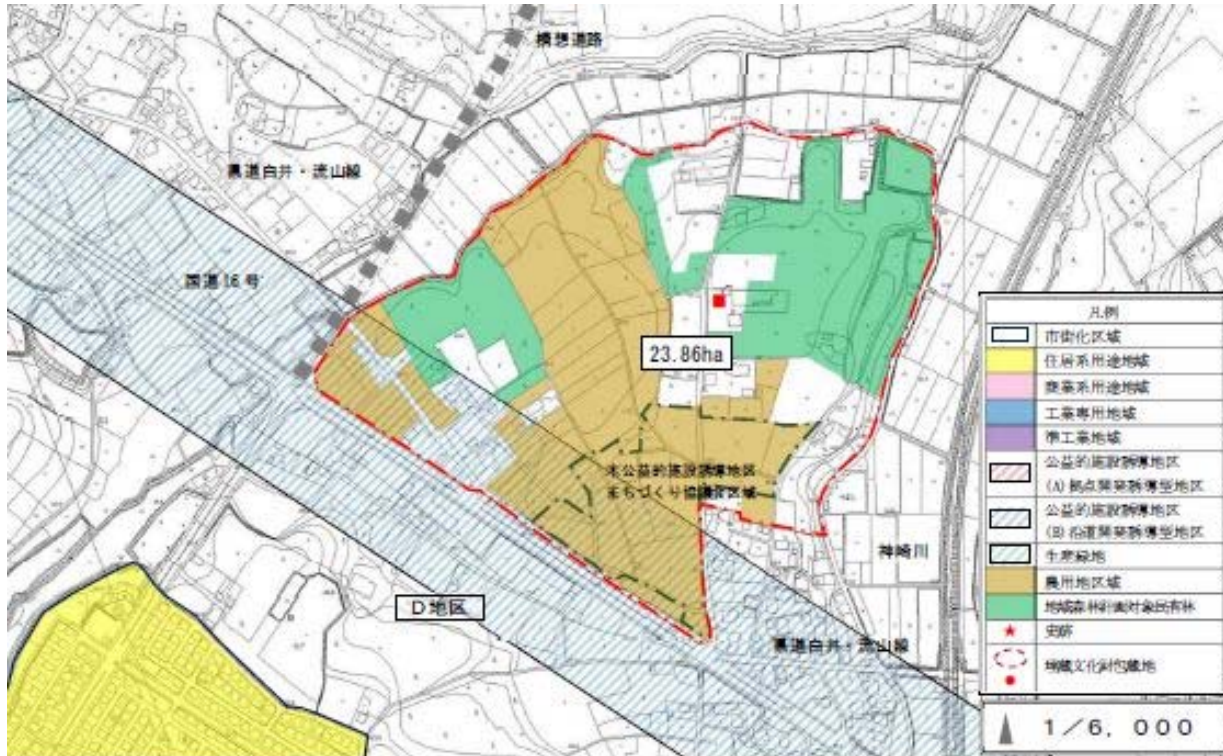


【R4年度の取り組み】

見込地において地区の意向を確認するため、まちづくりに関するアンケートを実施する。



# E地区の概要



## 【位置】

- ・国道16号と構想道路※の交差点に位置している。
- ・白井駅から約2.7km

※構想道路・・・市総合計画及び市都市マスタープランにおいて位置づけられている、木地先から工業団地の南側を通り桜台地先までを結ぶ道路のこと。(仮称)木・十倉一線。

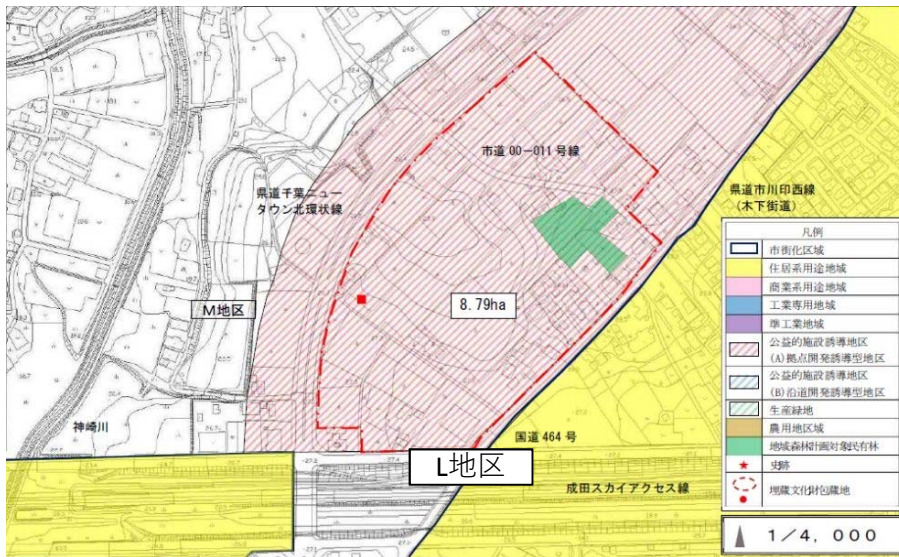
## 【現況の土地利用】

- ・市街化調整区域
- ・白井ライディングクラブなど一部都市的土地利用がなされているが、農地と未利用地が大半。

## 【可能性】

・地区南部において、木公益的施設誘導地区まちづくり協議会が設立されており、都市的土地利用について一部地権者で合意が形成されていることや、前述のとおり高規格道路の交差点に位置し、構想道路が整備されると交通利便性がさらに高まること等から、令和3年度に実施した産業用地確保検討調査では「見込地」として選定されており、今後のまちづくりにおいて期待度が高い地区である。

# L・M地区の概要

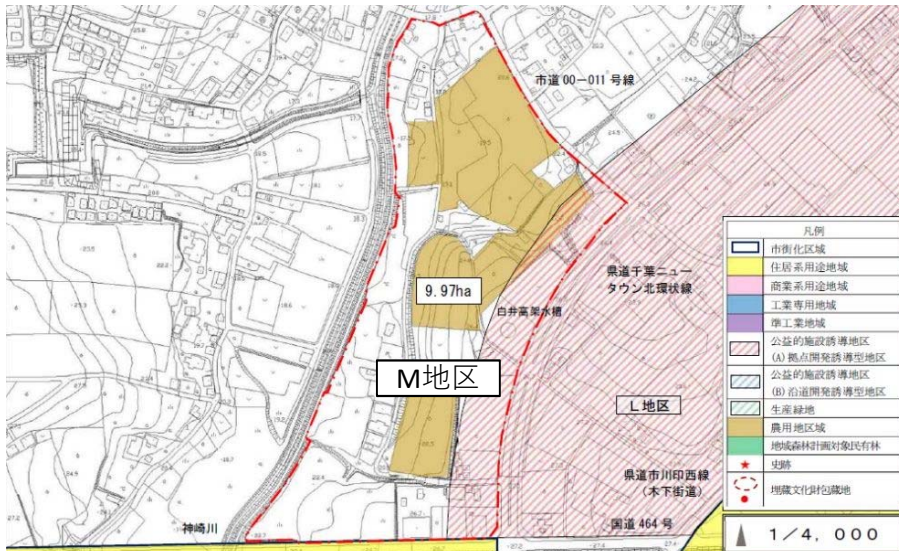


## 【位置】

- ・白井駅から約900m
- ・国道464号、県道市川印西線(木下街道)、県道千葉ニュータウン北環状線に面している。
- ・市都市マスタープランにおいて、L・M地区全域が「IC周辺検討地区」、L地区の全域、M地区の一部が公益的施設誘導地区(A)として位置づけられており、市街化調整区域の性格の範囲内で都市的土地利用が許容されている。

## 【現況の土地利用】

- ・市街化調整区域
- ・道路沿いは飲食店などが立地するが、後背地には農地・未利用地が多く存在する



## 【可能性】

- ・上述のとおり、高規格の道路に面し、白井駅にも比較的近いこと、交通利便性が高く、上位計画への整合性もあることから、令和3年度に実施した産業用地確保検討調査では「見込地」として選定されており、今後のまちづくりにおいて期待度が高い地区である。

# 今後のスケジュール

時期	内容
R4. 5月	土地利用に関するアンケートの実施
6月	アンケート結果をもとに意見交換会
12月	事業化の意向調査の実施 (特に営農を継続される方の意向確認)
R5年度	地区まちづくり協議会の設立
//	事業化パートナーの選定
R6年度以降	概略事業計画の検討・土地利用区域の具体化など