

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2年10月22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2年10月22日（木）午前9時30分～ 本庁舎4階大委員会室

2 出席者

産業振興課 金井課長、山口副主幹、綿崎主任主事

3 件名

今後の企業誘致の進め方について

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

【主な質疑】

- ・論点の企業誘致の進め方の方針決定とは。
 - 添付資料に示した市の企業誘致の進め方である。既に生産緑地で実施していることと同じ手法で市街化調整区域も進めていく。
- ・企業誘致を推進する上で候補地のデータの収集は必要である。
- ・今後関係課との連携が不可欠であり、共通認識を深めていく必要がある。
- ・市の支援とはどのようなものか。財政的支援を指しているのか。
 - まちづくり条例に基づく地区まちづくり協議会に対する支援で、市の費用負担が伴うことではない。

備考 会議内容を簡潔に記載すること。

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	今後の企業誘致の進め方について					
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」を取組目標としており、取組目標を実現していくためには企業誘致を推進していかなければならないが市街化区域には一部を除き産業用地がないのが現状である。</p> <p>このような現状から産業用地創出(産業用地の受け皿の創出)が課題であり、これからは市街化調整区域の土地利用、活用を図ることが基本となり、当該区域の土地所有者及び地域住民の理解、意向を踏まえて民間活力を活用しながら企業誘致を推進していくことになる。</p> <p>しかし、市街化調整区域を利用するの企業誘致は農地の課題や脆弱なインフラの問題があることから、市内全域で誘致できるわけではないため、基本構想の将来都市構造図や都市マスタープランの土地利用方針と整合性を図ったうえで、企業立地需要調査をし、需要がある地区を集中的に進めていく必要がある。</p>					
付議事案	目的	<p>・第5次総合計画後期基本計画の「拠点を結ぶまちづくり」における取組目標「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」の推進。(企業誘致の推進)</p>				
	対応方針	<p>・都市マスタープランの土地利用方針に示す区域及びその他の地域について、対象地域の立地特性の調査・分析、企業立地の動向と立地・集積を図る産業分野(業種)の検討、開発を進める段階での課題などを調査し、調査結果を参考に都市マスタープランの土地利用方針に適合した範囲で誘致を進める。</p>				
論点(決定を要する事項)	<p>・企業誘致の進め方の方針決定について</p> <p>・産業用地確保検討調査の実施について</p>					
部内会議や関係課等との調整結果(主な意見・懸案事項)	<p>【部内検討】 再提出のため検討なし</p>					
スケジュール	<p>令和2年10月 令和3年予算計上 令和3年 5月 産業用地検討調査事業者選定・実施 令和3年12月 産業用地検討調査終了</p>					
	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	無				
付議書公表	<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	都市計画法				
	関係課	都市計画課				
	事業費	6,600 千円 (うち特定財源			3,000 千円)	
	カテゴリー	年代	場所	市内全域	目的	拠点創造 手段 その他

◎白井市の企業誘致手法

※前提条件として都市マスタープランの土地利用方針との整合を図りながら進める必要がある。土地利用方針の範囲内で「市街化調整区域における地区計画の運用基準」の地区計画の技術的な基準に地区の類型を設定することで企業立地の環境を整える。
土地利用方針と企業立地需要について地域に説明することで、企業誘致の促進を図る。

1. 地区まちづくり協議会の設立（市まちづくり条例第9条）

地区の類型を設定した範囲で企業立地需要と、まとまりのある土地所有者等の土地活用ニーズのマッチングを支援する仕組みとして地区まちづくり協議会を活用し、地権者や地域住民の意見がまとまった後に企業立地を誘導。



2. 地区まちづくり協議会に対する市の支援（市まちづくり条例第15条）

サウンディング型市場調査の実施等の支援により、確実性の高い開発事業を協議会に提案。
サウンディング型市場調査により選定された事業者と協議会の詳細な協議の実施。（必要に応じて市が支援）

（計画区域内に農振農用地がある場合は、
除外の手続きが終了後）

※農用地区域除外要件（5要件）を満たしているかどうかの協議
（随時変更）（農振法13条2項）

- ・ 必要性、緊急性、代替性（農用地以外での開発が不可能か）・ 1号
規模の妥当性（事業計画から規模が妥当か）、
農地転用の可能性があるか
- ・ 周辺農地の集団化や営農等に支障がないか・・・・・・・・・・ 2号
- ・ 担い手の利用集積に支障はないか・・・・・・・・・・ 3号
- ・ 土地改良施設に支障を及ぼす恐れはないか・・・・・・・・ 4号
- ・ 土地改良事業等完了後8年を経過しているか・・・・・・・・ 5号



3. 都市計画提案制度による地区計画の提案（都市計画法第21条の2）

協議会との調整終了後、事業者からの地区計画提案。



4. 都市計画審議会諮問（都市計画法第77条の2）

計画提案に基づく都市計画を決定するための意見を聞く。



5. 行政経営戦略会議

計画提案を踏まえた都市計画の決定の判断。（都市計画法第21条の3）



○以降、都市計画決定手続き（千葉県との協議（都市計画法第19条第4項）含む）

※今回、行政経営戦略会議に付議した「産業用地確保検討調査」については、前提条件及び1の企業立地需要の調査となる。

産業用地確保検討調査について

1 調査の必要性

ニュータウン事業用地が完売し、企業誘致するための産業用地がないことが課題となっているが、今後企業誘致推進を図る上で市街化調整区域の土地利用を図る必要があり、新たなる企業立地（産業施設誘致）の産業用地創出のための受け皿となる可能性のある土地、地域を検討するため産業用地確保検討調査の実施が必要となる。

2 目的

新たに確保する産業用地の候補地を選定するとともに、ほぼ市街化調整区域内の私有地の土地利用となることから候補地について、現況の土地利用、法規制の状況等を踏まえて産業用地の確保方策を検討し、新たな産業用地の適地、その確保方策を示し、公表しながら調査を踏まえて市で判断し、地域、地権者の動向を踏まえて土地利用促進を図る。

3 調査内容・項目

(1) 白井市の産業の現状と課題

- ・白井市の産業の現状と課題の整理

(2) 白井市の企業の立地動向

- ・白井市、千葉県等の企業立地動向調査

(3) 立地・集積を図る分野の可能性の検討

- ・現状と課題、地域性を踏まえた立地・集積を図ることが可能な産業分野、業種に関する調査等

(4) 産業用地の現状と課題

- ・工業系用途地域内やその他における未利用地の整理
- ・産業用地として、私有地の利用可能な受け皿となる用地の整理・検証

(5) 産業用地確保の方策の検討

①産業用地候補地（受け皿）としての可能性のある用地、地域の設定

- ・集積を図る産業分野、想定される産業用地の面積、白井市の交通、土地利用、法規制等の状況、上位計画（総合計画、都市マスタープラン等）での位置づけを踏まえ、白井市において新たに確保の可能性のある産業用地候補地を設定する。

②産業用地確保の方策の整理

- ・産業用地の候補地の状況を踏まえて想定される用地の方策を抽出し、その内容・要件（立地規制の内容と許認可・緩和の要件等）等を整理する。
- ・都市計画法、農地法、農業振興法、市街化区域への編入、農業振興地域・農用地区からの除外等

③産業用地確保の方策の検討

- ・候補地ごとに、法規制の状況等を踏まえて用地確保の方策を検討し、その手順等を整理するとともに課題を抽出し、実現性の高い方策を選定する。
- ・数か所の候補地を選定、提案し、確保方策の実現性、交通や周辺の土地利用、集積を図る分野等を勘案して優先順位を検討し、産業用地の適地を選定する。

4 調査対象地域

- ・第5次総合計画後期基本計画に示されている道路ネットワークを活かした沿道への企業誘致を推進するため、北千葉道路などの高規格道路の沿道や国道16号沿道の周辺地域。

5 産業用地の適地選定の評価項目・内容

- ・各評価項目により用地確保の実現性や産業用地の良否、立地の優位性を検証して候補地を選定。

※別紙評価項目参照

6 白井工業団地内企業へのアンケート実施

- ・事業拡大などにより市外への流出を防ぐため、白井工業団地内企業にニーズアンケート調査を実施し、用地、規模、需要調査を行う。

(別紙)

産業団地の適地選定の評価項目・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）	
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
	用地確保の方策		・(2)で検討した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	埋蔵文化財	・保全等を必要とする埋蔵文化財の有無
		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
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		・市街地からの距離
	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	・最寄りの主要地方道、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	