

## ■調査の趣旨

本市の立地特性や土地利用状況、交通利便性、周辺環境との調和、環境・防災面への配慮等を総合的に勘案し、市内における産業用地の候補地を客観的に整理・検討することを目的とするものである。併せて、今後想定される産業立地需要や課題を明らかにし、将来的な産業用地整備の方向性を検討するための基礎資料とすることを趣旨とする。

## ■産業用地整備の必要性

- ・人口減少・少子高齢化や産業構造の変化が進む中で、雇用機会の確保、地域経済の持続的な活性化、安定的な自主財源の確保が求められている。
- ・市内に計画的に整備された産業団地が存在せず、用地規模、立地条件、インフラ整備状況の面で企業ニーズに十分対応できていない。
- ・成田空港機能強化や圏央道全線開通といった中長期的な視点にたった対応が求められている。
- ・土地利用規制等により産業用途に活用可能な土地が限定されている中で、無秩序な土地利用を防止しつつ、計画的な産業用地の確保・整備が必要となっている。

## ■現況の整理

### 大網白里市の概況

- ▶ 東京都心から50～60km圏内に位置し、千葉県東部地域の交通拠点として重要な役割を果たしている。(JR大網駅、圏央道大網白里SICなど)
- ▶ 製造業の事業所数・従業者数・製造品出荷額は減少傾向にある。また、これらに粗付加価値額を含めた各指標は、いずれも県内で下位に位置している。
- ▶ 人口については少子高齢化の進展、生産年齢人口の減少が続いており、将来的にもこの傾向が継続することが見込まれている。
- ▶ 市域の9割が市街化調整区域であり、市街化区域内にも企業立地可能なまとまった用地がない。
- ▶ 上位計画において、「圏央道大網白里SIC周辺」と「白里地区臨海部」を産業拠点に設定し、企業誘致を進めることとしている。

### 国内及び千葉県の産業動向 等

- ▶ 全国の年間の工場立地件数は800件前後、工場立地面積は1300ha前後の横ばい傾向で推移しており、用地の不足が想定されている。
- ▶ 千葉県の令和6年度の製造業立地件数は30件(前年比+12件)、立地面積は27.1ha(前年比+10.3ha)となるが、関東内陸部(茨城県、埼玉県、群馬県、栃木県)と比較し下位に位置している
- ▶ 製造業全体ではICからの直線距離が「0～5km以内」の割合が半数以上を占め、高速道路の利便性が立地条件で重要な位置を占めている。
- ▶ 造成中の新規産業用地の規模は、10ha以下はほぼなく、10～20haが最多となっている。

## ■候補地選定の考え方

現況整理の結果を踏まえ、産業用地の候補地選定に係る考え方を次の通り整理した

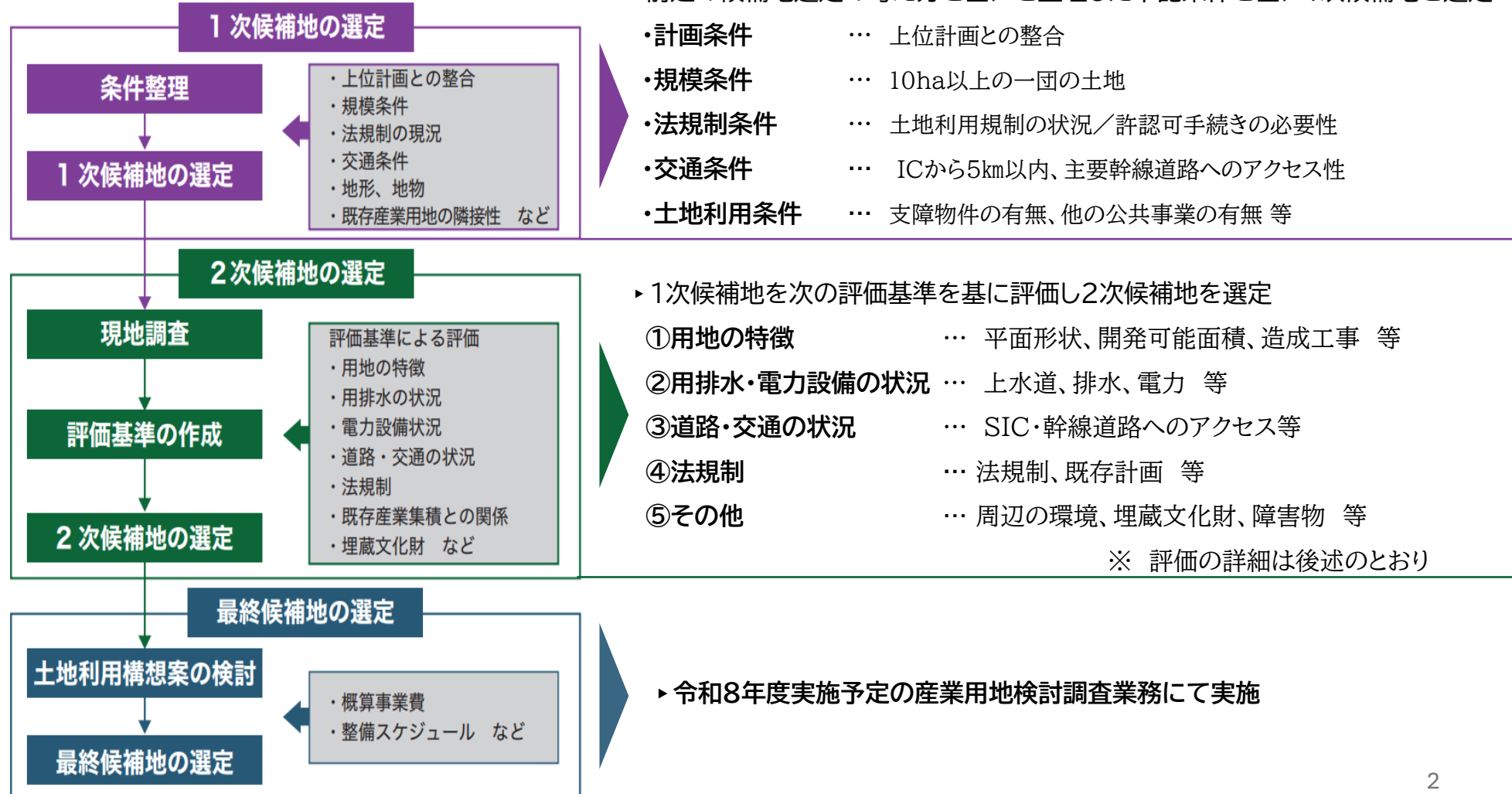
- ①上位計画との整合 ⇒ 「圏央道大網白里SIC周辺」及び「白里地区臨海部」を検討区域とする
- ②交通アクセスの優位性 ⇒ 大網白里SICから5km圏内で主要幹線道路へのアクセス性を考慮した用地選定
- ③面積規模 ⇒ 10ha以上の一団の土地を選定
- ④開発実現性 ⇒ 造成計画の立案が容易な比較的平坦な土地で、法規制等の状況を考慮した用地選定

※本市では市街化区域内での選定が困難なことから、市街化調整区域も含めて企業ニーズや一定の条件にかなう土地を抽出する必要がある。

## ■適地候補地の選定

「自治体担当者のための産業用地整備ガイドブック(経済産業省)」を参考とし、検討区域から候補地を複数か所あげて、各種条件(面積規模、開発エリア、インフラ条件、法的規制など)に適合するように絞り込むこととした。なお、最終候補地の選定は、令和8年度に実施予定の産業用地検討調査業務の結果を踏まえて行うこととした。

### 〈候補地選定のフロー〉



## ■一次候補地の抽出・選定

大網白里SIC周辺及び白里地区臨海部から1次候補地となり得る6か所を抽出したうえで、選定条件を基に下記のとおり整理した。



市街化区域内での候補地の抽出が困難なため、市街化調整区域を含めて抽出したが、一次選定の条件から明らかに不適な2か所について除外した。

	候補地の状況	検討対象
① 大網白里SIC近接地区	過半が田で、丘陵部の山林も比較的大きな面積を有している。既存建物も少なく10ha以上の用地確保が見込める。	対象
② 大網白里SICアクセス道路沿道地区	過半が田で、丘陵部の山林も比較的大きな面積を有している。既存建物はあるものの10ha以上の用地確保が見込める。	対象
③ 金谷郷地区Ⅰ	過半が田であり、一部店舗・住宅有り。10ha以上の用地は見込めるものの用水施設の改修が計画されており農地調整が困難。	除外
④ 金谷郷地区Ⅱ	大部分が畑で、一部住宅等あるものの、10ha以上の用地確保が見込める。	対象
⑤ 駒込市有地	粗造成済の市有地(約5ha)及び田の区域であり、10ha以上の用地確保が見込める。用地取得費に関するメリットがある。	対象
⑥ 北今泉地区	上位計画に位置づけはあるが、面積が2.25haと狭小で拡張性がないため、個別での産業誘致策を講じることの方が有効。	除外

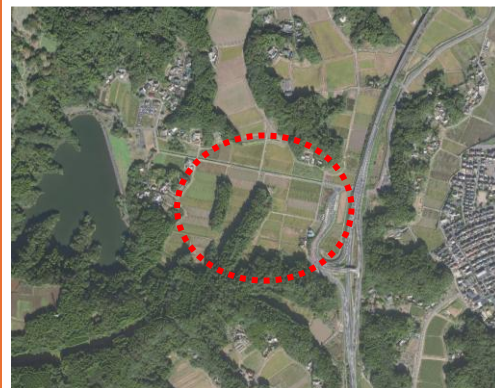
## ■二次候補地の選定

一次候補地として選定した4か所について、次の評価基準に基づき、一次候補地の評価を行った。

評価項目	評価基準
用地の特徴	平面形状／開発可能面積／造成工事(地質・地形)／対象用地状況(土地の保有状況)
用排水・電力設備の状況	上水道(有無・口径等)／工業用水道(引込の可否有無等)／排水(排水処理方法)／電力(高圧電力の引き込み可否等)
道路・交通の状況	ICまでの距離/千葉市中心部・都心部までの走行時間／空港までのアクセス/港湾までのアクセス/幹線道路へのアクセス/鉄道までの距離
その他	周辺環境(民家の有無等)／既存産業集積との関係／障害物(埋蔵文化財、その他構造物等)／災害(浸水ハザード・土砂災害)／法規制(都市計画・農振法等)／補償(補償物件の有無)／既存計画(有無)

上記基準を加味して評価した結果、次の2地区を二次候補地として選定した。なお、最終候補地については、令和8年度に実施予定の可能性調査において、事業採算性などを考慮のうえ選定する。

候補地①大網白里SIC隣接地区



候補地②:金谷郷地区Ⅱ



※選定された2候補地は、産業用地整備適地選定調査の調査結果となります。市の土地利用転換や産業用地整備の方針を示すものではありません。

## ■事業手法について

### (1)開発と法規制

- ▶今回検討し、適地として選定した候補地は、全て市街化調整区域である。また、農地を含んでいる。
- ▶これらの候補地における開発は、都市計画法の開発許可及び農地法の農地転用許可が必要となる。
- ▶さらに、農用地に指定されていることから、農用地の除外が必要となる。

市街化区域への編入／開発許可(都計法第34条第10号又は第12号)  
 地域未来投資促進法の活用  
 農村産業法の活用 等

### (2)事業手法

#### 〈想定される事業手法〉

- ①開発行為
- ②土地区画整理事業
- ③市街化区域編入

#### 〈想定される事業主体〉

- ①大網白里市が全て実施
- ②大網白里市と民間企業が役割を分担
- ③民間企業が全て実施
- ④土地区画整理事業(大網白里市または組合)
- ⑤進出企業

#### 〈想定される事業方式〉

##### ▶用地取得方法

- ①全面買収
- ②適宜買収
- ③賃借

##### ▶造成方式

- ①レディメイド(先行造成)
- ②オーダーメイド
- ③セミオーダーメイド

本市における産業用地整備の事業手法については、令和8年度に実施予定の産業用地検討調査業務の結果、本市の財政状況、企業ニーズ等を把握のうえ総合的に判断することとする。

## ■スケジュール(案)

産業用地整備に係るスケジュール(案)について検討した。なお、あくまで現段階での想定スケジュールであり、事業化に向けた検討状況や関係機関との調整等の状況により、このスケジュールは随時見直すこととする。

	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
適地選定調査								
可能性調査								
基本計画策定								
事業化検討パートナー公募・選定								
事業施行者の選定設計・用地取得								
造成工事								
先行区域企業立地開始								4