

『IC 周辺の産業用地整備について』

事例とその成功のポイント



(1) IC周辺の産業用地整備について

○千葉県の実況

千葉県では、高速道路網の整備や成田空港の機能強化に伴い、企業誘致のための産業用地の確保が喫緊の課題となっています。

そこで、地域の特性を活かし、多様な産業の受け皿となる産業用地の整備を推進しています。

(2) 産業用地整備事業の検討

○産業用地整備の手順

産業用地整備の検討



○産業用地整備事業の検討

- ・ 上位計画への位置づけ
(総合計画・都市計画マスタープラン等)
- ・ 税収効果の試算
- ・ 事業主体、手法の検討
- ・ 立地条件の検討
(交通機関からのアクセス、利用状況)
- ・ 土地利用計画
- ・ インフラ整備 (地区外整備状況)
- ・ 法規制・許認可
(都市計画法、建築基準法、農地法、森林法、埋蔵文化財等)
- ・ 周辺地域との連携
- ・ 環境への配慮
- ・ 企業誘致の動向調査・プロモーション
- ・ 助成・優遇制度
- ・ 補助金制度の活用

など

(3) 事業主体・手法の検討

事業手法	土地区画整理事業		開発行為		工業団地造成事業
事業主体	地方公共団体等	組 合 (業務代行方式)	地方公共団体、 又は公社	民間企業	地方公共団体等
期 間	市街化区域編入の 手続きに時間を要 する	市街化区域編入の 手続きに時間を要 する	市街化区域編入の 手続きを行わない ため、期間の短縮 ができる。	市街化区域編入の 手続きを行わない ため、期間の短縮 ができる。	市街化区域編入の 手続きに時間を要 する
費 用	保留地処分金 公共団体単独費 公管金 国庫補助金	保留地処分金 公共団体助成金 公管金 国庫補助金	事業者資金 (用地費+事業費) 造成敷地処分費に よる収入	事業者資金 (公共団体の助成 がある場合があ る)	事業者資金 (用地費+事業費) 造成敷地処分費に よる収入
合意形成	高い同意率が必須。	法定同意率 2 / 3 実際は高い同意率 が必須	早期実現のためには、 短期間の合意 形成が必要	早期実現のためには、 短期間の合意 形成が必要 (基本 的に100%同意)	早期実現のためには、 短期間の合意 形成が必要

(4) 産業用地整備の課題

① 立地企業の誘致

立地を検討する企業は、迅速な事業開始を重視するため、短期間で建築物の施工に着手できる環境でなければ、関心を示さない。

【スピード感を持って事業を進める必要がある】

② 農地転用・農業振興地域の除外

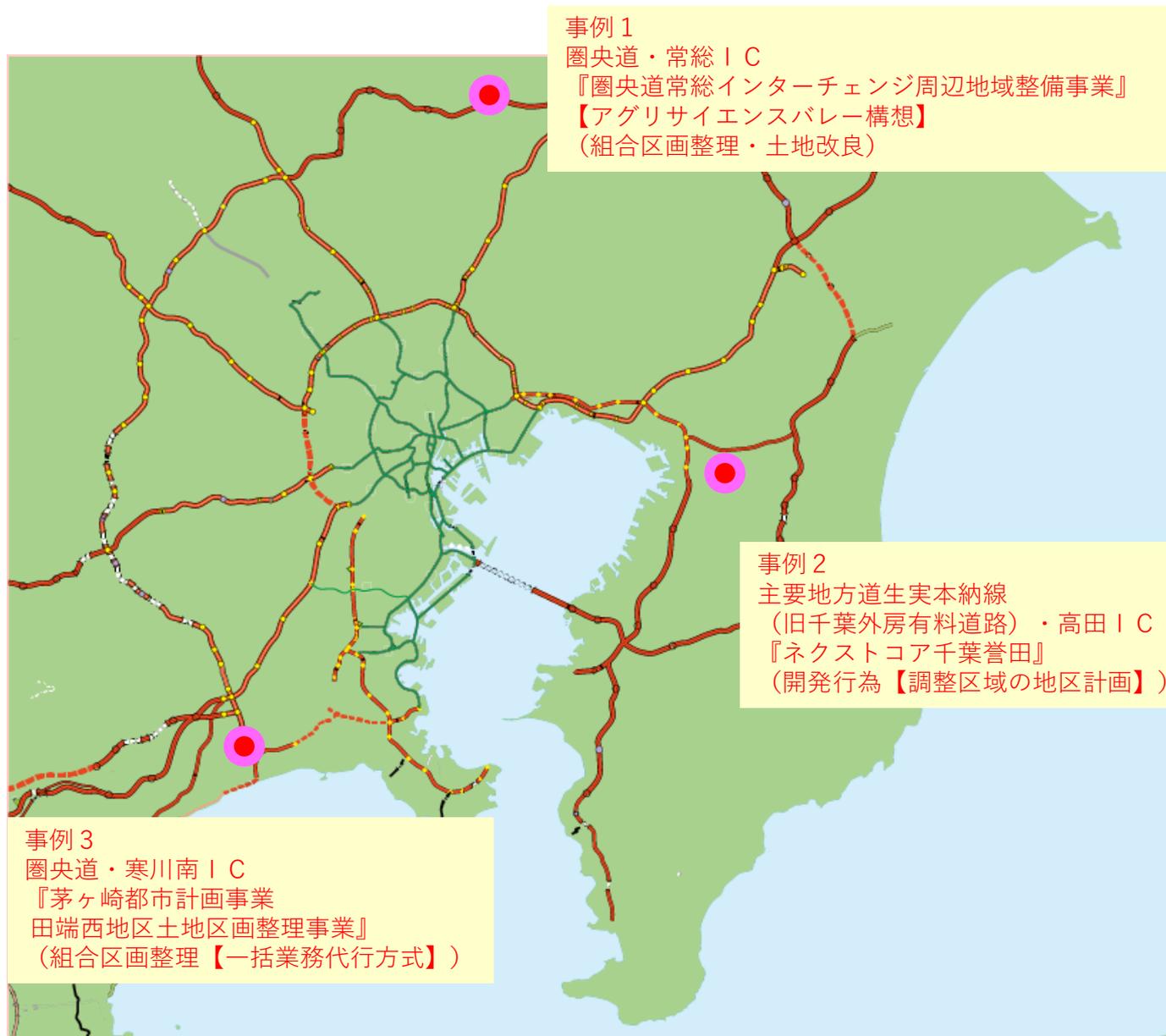
生産性の高い優良農地は、原則として農地転用が認められないため、転用許可を得るには相当な時間を要す。

また、転用許可を得るためには、立地する企業の具体的な事業計画や、詳細な土地利用計画が必要となる。

③ 造成費・建築費の高騰

近年、資材価格や人件費の高騰が続き、従来の工夫や企業努力だけでは吸収しきれない状況が生じている。

I C 周辺開発事業の事例



事例1 圏央道常総インターチェンジ周辺地域整備事業

『アグリサイエンスバレー構想』 【茨城県常総市】



事例1 圏央道常総インターチェンジ周辺地域整備事業

「**アグリサイエンスバレー構想**」は、常総インターチェンジ周辺に高生産性の「**農地エリア**」と、加工・流通・販売が連動する「**都市エリア**」を集積することで、**生産（1次産業）・加工（2次産業）・流通・販売（3次産業）**が一体となった地域農業の核となる**産業団地（6次産業）**を形成し、市の基幹産業である農業を活性化するためのまちづくりを目指すものです。

開発前



開発後

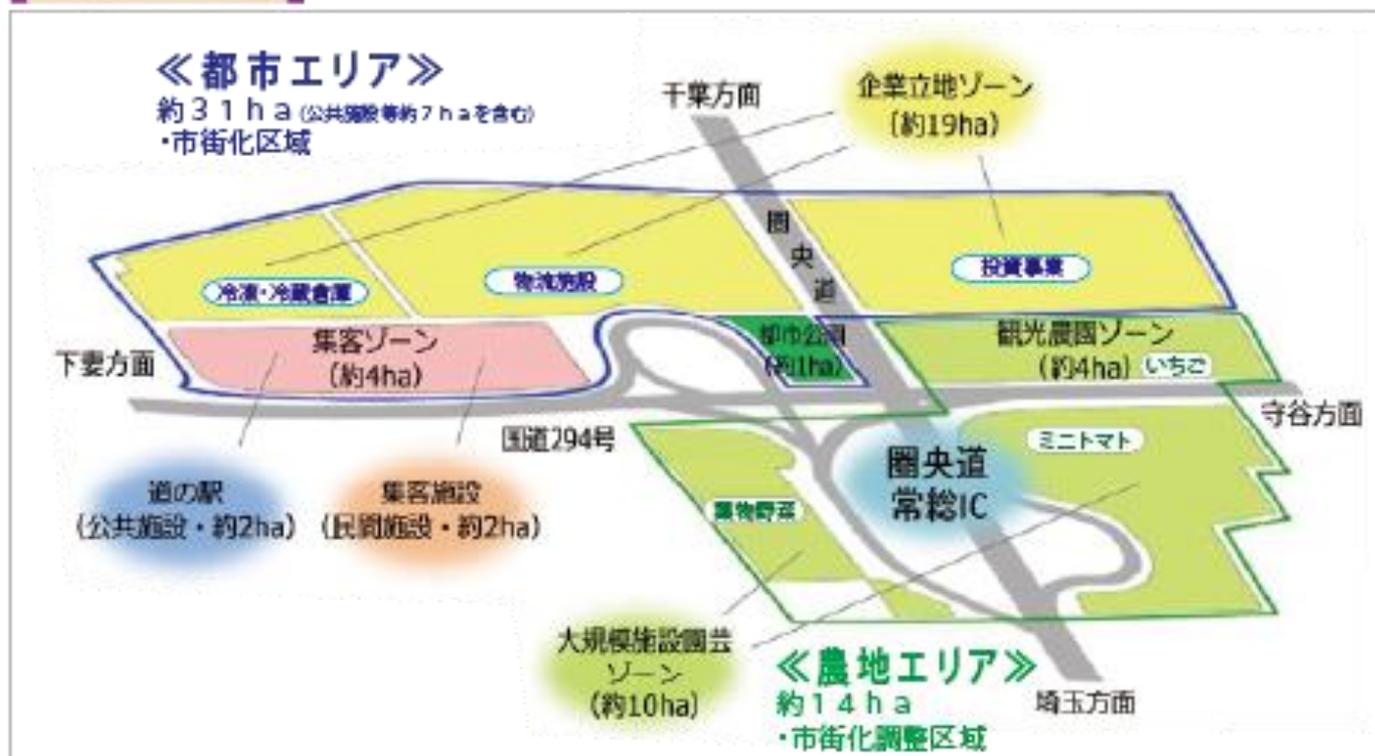


事例1 圏央道常総インターチェンジ周辺地域整備事業

整備事業の概要

- 地区全体面積 約45ha（都市エリア：約31ha 農地エリア：約14ha）
- 都市エリア
 - ・組合土地区画整理事業により、業務代行方式(業務代行者戸田建設)による施行。
 - ・農業生産物の加工・流通を行う産業・物流系の企業誘致を図るとともに、販売の場ともなる「道の駅常総」を市が整備。令和5年年4月28日オープン。
 - ・道の駅の来場客数は、開業1年で200万人を達成。想定の2倍のペース。（令和6年4月現在）
- 農地エリア
 - ・土地改良事業を実施し、水田から畑地への転換と農地の集約・大区画化を行い、収益性の高い観光農園・大規模施設園芸に転換。
 - ・観光農園ゾーンは、イチゴの観光農園を誘致。
 - ・大規模施設園芸ゾーンは、葉物野菜、国内最大級のミニトマト栽培施設等を展開。

全体エリア図



事例1 圏央道常総インターチェンジ周辺地域整備事業

《都市エリア》 集客ゾーン

【道の駅常総】（道の駅）



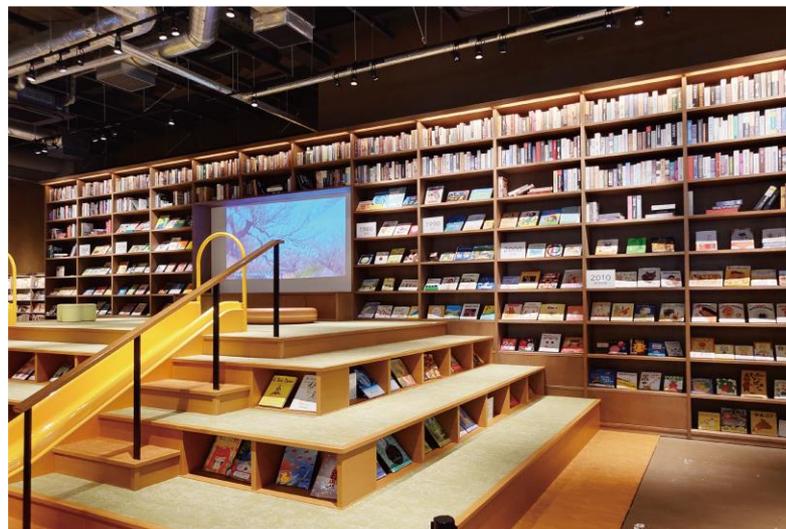
【BOOKSTORE常総 I C】（TSUTAYA）



【ぼくとメロンとベーカリー】（道の駅）



【ピラミッド状の本棚】（TSUTAYA）



事例1 圏央道常総インターチェンジ周辺地域整備事業

《農地エリア》 観光農園・大規模施設園芸ゾーン

【café' GRANBERRY】 (観光農園ゾーン)



【株式会社たねまき常総】 (大規模施設園芸ゾーン)



【café' GRANBERRY】
(観光農園ゾーン)



【グランベリー大地】
(観光農園ゾーン)



【たねまき常総のミニトマト】
(大規模施設園芸ゾーン)



事例1 圏央道常総インターチェンジ周辺地域整備事業

《都市エリア》 企業立地ゾーン

【GLP常総II】 (物流施設)



【グッドマン常総】 (物流施設)



事例1 圏央道常総インターチェンジ周辺地域整備事業

「常総インターチェンジ周辺地域整備事業」 事業成功のポイント

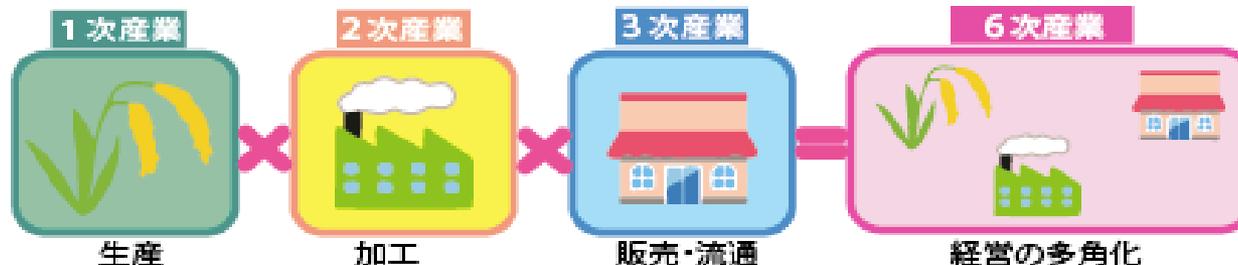
① 「農業の6次産業化」をテーマして早期に構想を公表

- 農振農用地の除外など農林調整を円滑に進めるため、農林水産省が進める『農業の6次産業化』を基本として、市の基幹産業である農業を活性化するためのまちづくりを目指した「アグサイエンスバレー構想」を策定し、早期に公表したこと。

・ 農業の6次産業化とは？

※「農業の6次産業化」

農業の1次産業（生産）に、2次産業（加工）と3次産業（販売・サービス）を組み合わせ、農業の付加価値を高める取り組み。地域資源を活用し、加工、販売することで収益を向上させ、地域経済を活性化させることを目指すもの。

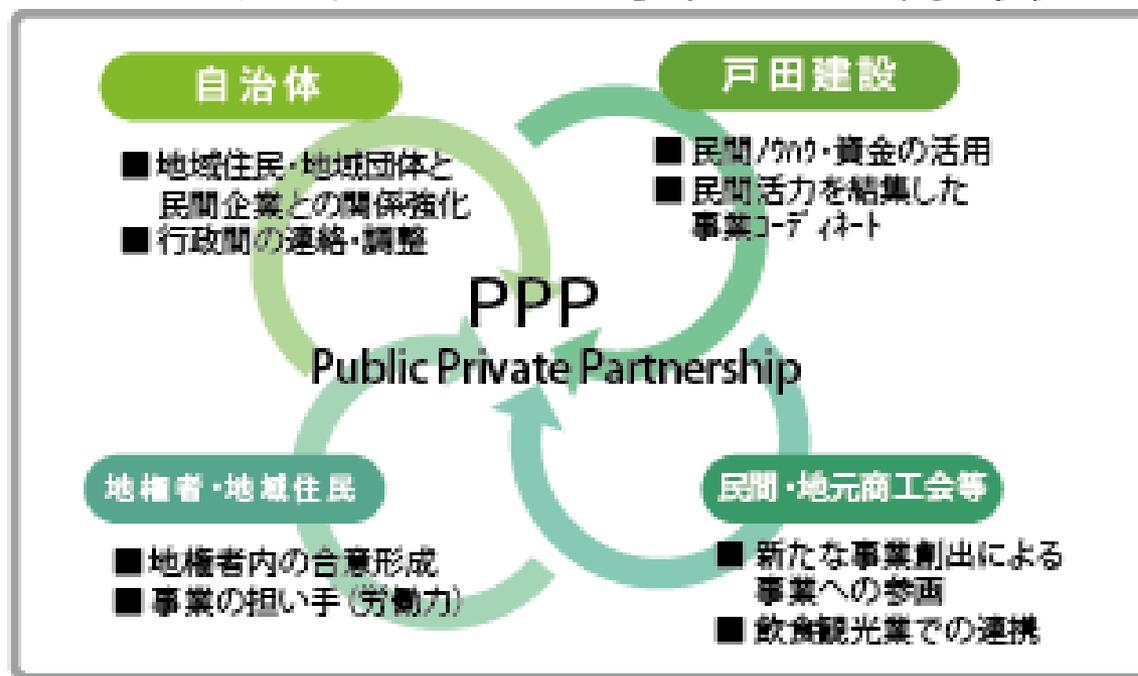


事例1 圏央道常総インターチェンジ周辺地域整備事業

② 早い段階から事業パートナーと連携

- ・ 開発事業に協力していただける企業を「公募型プロポーザル方式」で募集。
- ・ 応募のあった戸田建設株式会社からPPP事業の提案があり、PPP協定を締結。
- ・ PPP協定により戸田建設株式会社が事業計画の策定、都市計画・農林調整等の手続を支援。その後、土地区画整理事業の業務代行者として事業を推進。

アグリサイエンスバレー事業のPPP関係図



事例1 圏央道常総インターチェンジ周辺地域整備事業

③ 都市と農業の共生した新たな拠点開発づくり

- ・都市エリアと農地エリアを持つ複合開発を一体的かつ同時に行ったこと。
- ・農業生産と商業・観光・物流等の都市型産業の企画誘致を行い、都市と農業が共生する拠点づくりを進めたこと。



事例2 旧千葉外房有料道路 高田 I C 周辺

高田 I C 周辺『ネクストコア千葉誉田』開発事業 【千葉市】



出典：エム・ケー株式会社

事例2 旧千葉外房有料道路 高田 I C 周辺

高田 I C 周辺『ネクストコア千葉誉田』開発事業

事業概要

開発面積	： 約 26.1ha (うち分譲面積 17.9ha)
事業期間	： 平成30年～令和2年
計画用途	： 事務所、工場、倉庫、物販・飲食店舗 等
建蔽率・容積率	： 建蔽率 60% 容積率 200%
総事業費	： 5,128,569 千円
開発手法	： 都市計画法第29条 (市街化調整区域の地区計画に基づく開発行為)
市助成金	： 1,000,000 千円 千葉県産業用地整備支援事業建設負担金※
地区計画	： 千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区地区計画 (市街化調整区域)

千葉県産業用地整備支援事業建設負担金交付要綱に基づき対象事業の募集を行ったところ、H28 エム・ケー株式会社から、明治大学誉田農場跡地を産業用地として開発する提案があり事業が採用された。

※千葉県産業用地整備支援事業建設負担金とは
千葉市の交付要綱により、産業用地整備に要する経費のうち、周辺インフラに係る部分について、市が予算の範囲内において建設負担金を交付するもの。

事例2 旧千葉外房有料道路 高田 I C 周辺

高田 I C 周辺『ネクストコア千葉誉田』開発事業

○ 立地企業



■ イオンネクスト(株)



■ (株)Peace Deli



■ ユアサ・ファッション(株)



■ (株)一蘭

事例3 旧千葉外房有料道路 高田 I C 周辺

『ネクストコア千葉誉田』事業成功のポイント

①企業のニーズの把握と積極的な誘致活動

- ・ 直接企業を訪問し、「市に関心を持つ企業はどのような企業か」という視点で誘致活動を実施。
- ・ 企業は消費地が近く雇用が集まりやすい場所を望んでいることを確認。

②開発事業を促進するための補助制度の創設

- ・ 平成28年10月、民間活力の導入による産業用地の整備を促進する「千葉市産業用地整備支援事業建設負担金交付要綱」を施行、対象事業を募集した。

③市街化調整区域の地区計画と提案制度の活用

- ・ 「市街化調整区域における地区計画の運用基準」に従い、地区計画を用いた開発行為を誘導
- ・ 都市計画提案制度を活用して、認定事業者からの地区計画の提案を受け都市計画手続きを実施

田端西地区土地区画整理事業

事業概要

事業名：茅ヶ崎都市計画事業田端西地区土地区画整理事業

施行者：寒川町田端西地区土地区画整理組合

業務代行者：大和ハウス工業(株)（一括業務代行）

施行地区：寒川町田端地内

施行面積：約18.9ヘクタール

事業期間：令和元年度～令和8年度

減歩率：合算24.4%

総事業費：6,218百万円

地権者数：142名（設立認可時点）

一括業務代行者、大和ハウス工業(株)の主な役割

- 【1】説明会の開催や地権者への説明
- 【2】設立認可に係る法令協議への支援
- 【3】事業計画・換地計画（設計）・工事設計
- 【4】事業資金調達・保留地の一括取得
- 【5】物流施設「(仮称)DPL寒川（I・II・III）」の建設・企業誘致

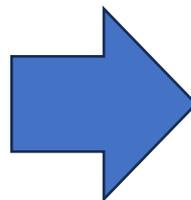
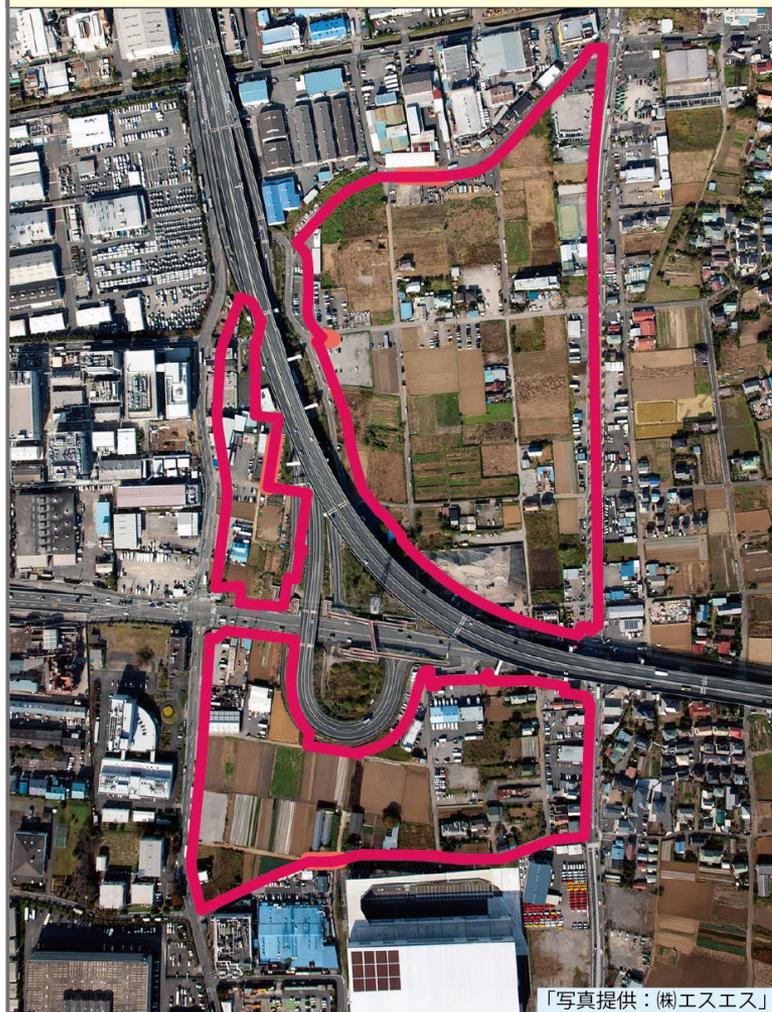
茅ヶ崎都市計画事業 田端西地区土地区画整理事業 市街化予想図 縮尺 1:2,500



事例3 圏央道 寒川南1C周辺

田端西地区土地区画整理事業 施行前後の写真

着工前：令和3年11月撮影

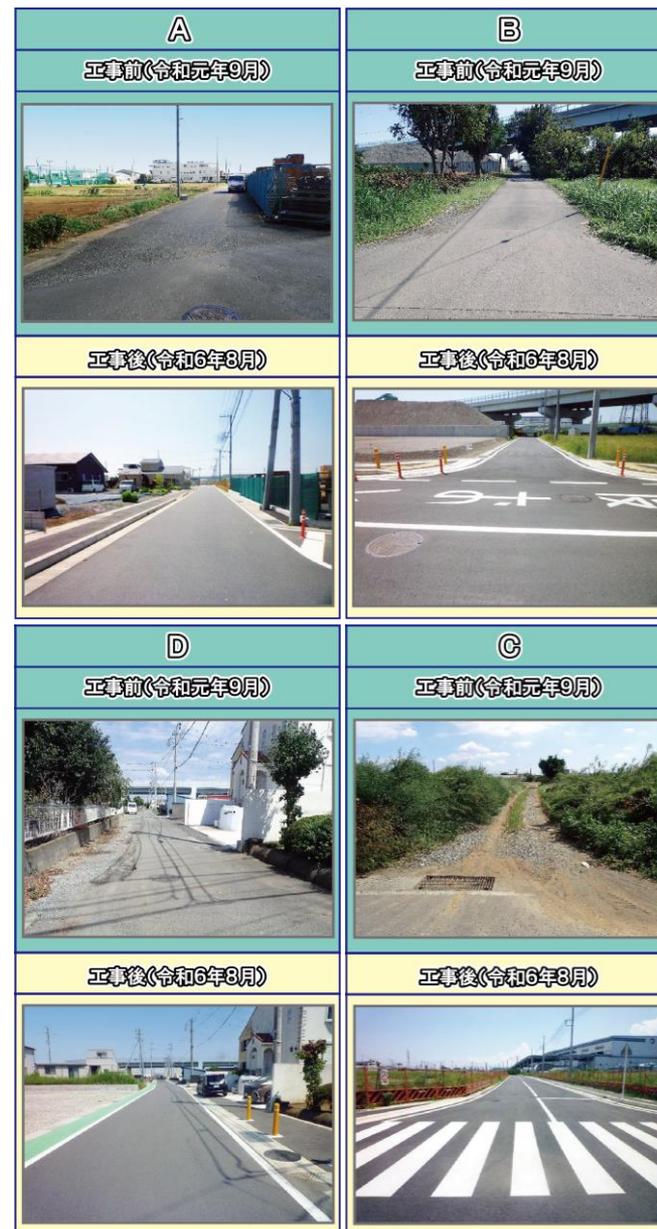
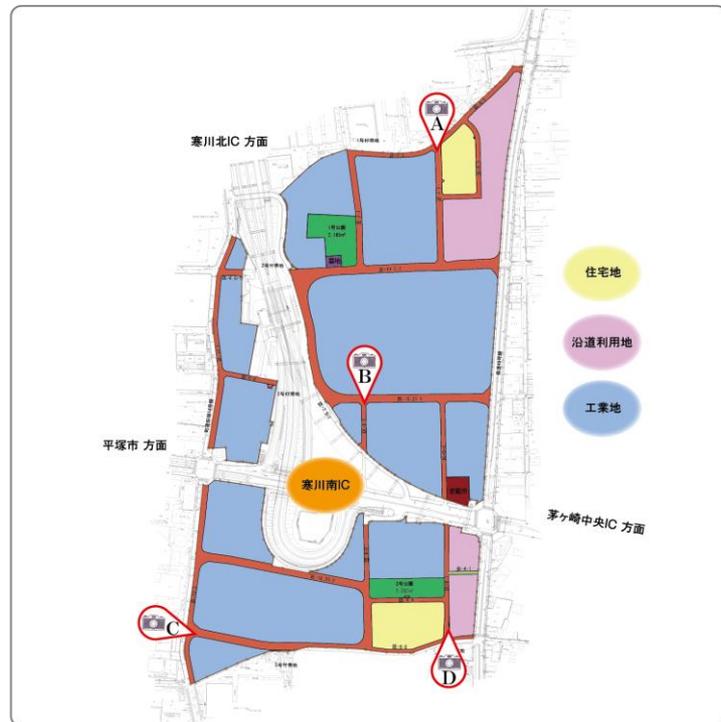


施工中：令和6年8月出来高 99.9%



事例3 圏央道 寒川南IC周辺

田端西地区土地区画整理事業 工事前後の状況



工事後の住宅地街区



田端西地区土地区画整理事業 事業成功のポイント

① 土地利用別に区分した小規模勉強会の開催

- ・ H23「まちづくり研究会」を発足、農地、住宅、その他の土地利用が混在していたことから、土地利用別の小グループに分けて勉強会を開催。
- ・ 地権者が将来の土地利用計画について、より良い判断ができるよう、税理士や弁護士などの専門家を招き定期勉強会を実施。

② 事業協力者（一括業務代行者）の専任

- ・ 組合土地区画整理事業の業務を一括代行して事業を進めていくため、組合の運営・換地・工事・権利者調査等の各業務間における調整や情報共有が円滑に行えた。
- ・ 事業資金の調達や保留地処分を効率的に行えた。
- ・ 民間事業者のノウハウによる事業化の促進、事業期間の短縮等を図ることができた

③ 戸建て住宅を住宅専用街区へ集約

- ・ 既存住宅の集約により、住宅と工業地等の土地利用の仕分けができ、戸建て住宅に適した住環境になった。（地域コミュニティの向上）
- ・ 現位置換地だと周りの換地の形状が不整形になるが、集約換地することで土地の価値を向上することができた。
- ・ 既存住宅を集約することで、効率的なインフラ整備を行うことができた。

『I C 周辺の産業用地整備について』

『I C 周辺の産業用地整備』ポイントのまとめ

1. まずは、早期にテーマを掲げること。
2. 民間企業との事業パートナー協定を早期に締結し、民間企業の専門的な知識・経験・資金力等を活用して事業を円滑に進めること。
3. 企業誘致のためのPR活動や情報の収集を行い、ターゲットを絞った企業誘致を促進させること。
4. 開発事業を促進させるための補助制度の創設・活用すること。