

「ネクストコア千葉誉田」開発事業 ～民間活力を導入した産業用地整備～

千葉県では、高速道路ネットワークの進展を受け、インターチェンジ周辺地域に多様な産業集積を図るため、新たな産業の受け皿づくりを進めています。

今回は、千葉市緑区誉田町の千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺で、早期に事業を完成させた「ネクストコア千葉誉田」を取り上げ、事業化までの道のりと成功のポイントについてご紹介したいと思います。

「ネクストコア千葉誉田」

事業概要

平成24年当時、千葉市では、市内の産業用地が枯渇しつつあり、新たな産業用地の確保が喫緊の課題でした。

本事業は、早期に新たな産業用地を創出することを目的として、「千葉市産業用地整備支援事業建設負担金交付要綱」に基づく開発事業を募集しました。

なお、募集にあたっては、インターチェンジ周辺の交通アクセスの優位性や開発事業の実現可能性といった観点から、対象事業を選定しました。

開発事業名：ネクストコア千葉誉田

事業主体：エム・ケー株式会社

開発区域：千葉市緑区誉田町二丁目22番地 他

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

総事業費：5,128,569千円

市助成金：1,000,000千円 千葉市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）

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）

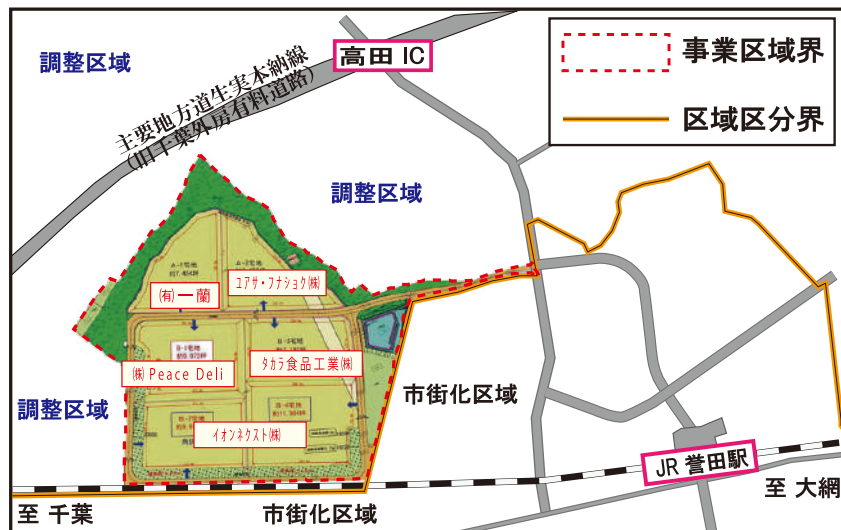
計画用途：事務所、工場、倉庫、物販・飲食店舗 等

建蔽率・容積率：建蔽率60% 容積率200%

交通（鉄 道）：JR外房線「誉田駅」から徒歩約10分

交通（高速道路）：主要地方道生実本納線（旧千葉外房有料道路）「高田IC」から車で1分

位置図



立地企業	主要施設
(有) 一 蘭	製造・加工工場
ユアサ・フナシヨク(株)	流通加工施設兼事務所
(株)Peace Deli	製造・加工工場
イオンネクスト(株)	流通加工施設兼事務所
タカラ食品工業(株)	製造・加工工場

千葉市産業用地整備支援事業

支援事業の背景と経緯

千葉市では平成 24 年度の施策方針として、地域経済の活性化と次代を担う人材を育成するため、企業立地の促進や既存産業の振興、新しい事業の創出支援に取り組む方針を掲げました。

さらに、平成 27 年度には、「千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」を策定し、企業立地の一層の促進や競争力のある産業集積の形成を目標とし、産業用地確保に係る基礎調査を行いました。

そして、平成 28 年度には、豊富な実績を有する民間事業者の資金、経営能力および技術力を活用し、新たな産業用地の早期整備を進めるため、「千葉市産業用地整備支援事業審査会設置条例」及び「千葉市産業用地整備支援事業建設負担金交付要綱」を施行しました。

千葉市産業用地整備支援事業建設負担金交付要綱

《趣 旨》

- ・産業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。

《周辺インフラ》

- ・道路施設（開発区域外整備）
- ・下水道施設〔汚水、雨水〕（開発区域外整備及び開発区域内の調整池等）

《対象事業（抜粋）》

- ・開発事業面積 10 ha 以上
- ・開発に必要な許認可等を取得する見込みがあること。

《対象事業者（抜粋）》

- ・事業に必要な事項について届出し、又は許認可を受けていること。
- ・本市による調査等に積極的に協力すること。

《千葉市の負担額》

- ・対象事業募集の都度、設定する。

対象事業の募集

《募集方法》

- ・公募型プロポーザル

《対象地域》

- ・東関東自動車道千葉北 IC 及び旧千葉外房有料道路高田 IC から概ね 1 km の範囲

《開発規模》

- ・10 ha ～ 20 ha 程度

協定書の締結

エム・ケー株式会社から、旧千葉外房有料道路高田 IC に近接する明治大学菅田農場跡地を産業用地として開発する提案があり、事業審査会を経て開発事業計画の認定がなされ、平成 29 年 4 月に千葉市と建設負担金に係る協定書を締結しました。

《協定書の内容》

- ・目的
- ・事業工程
- ・千葉市の負担上限額（10 億円）
- ・建設負担金交付要綱の遵守

《 立地企業 》



■ イオンネクスト(株)



■ (株)Peace Deli



■ ユアサ・フナシヨク(株)



■ (有)一蘭

事業化までの道のり

「ネクストコア千葉誉田」の開発事業の実施から企業誘致までの事業の道のりを見てみましょう。

平成28年 9月	「千葉市産業用地整備支援事業審査会設置条例」公布・施行
平成28年10月	<u>「千葉市産業用地整備支援事業建設負担金交付要綱」施行</u>
平成28年10月	「企画提案(プロポーザル)公募」
平成28年12月	「開発事業計画の認定」(認定事業者：エム・ケー(株))
平成29年 3月	<u>認定事業者からの「地区計画の提案」</u>
平成29年 4月	建設負担金に係る「協定書の締結」(千葉市・エム・ケー(株))
平成29年 8月	<u>地区計画決定</u>
平成29年 8月	開発許可申請
平成29年11月	<u>開発許可取得・企業誘致開始</u>
平成30年 1月	起工式・造成工事着手
令和 2年 3月	造成工事完了・公共施設の供用開始
令和 3年 5月	<u>分譲完了</u>

事業化成功のポイント

事業化成功のポイントを我々の視点からまとめてみました。

成功のポイント①

企業のニーズ把握と積極的な誘致活動

- ・市職員が直接企業を訪問し、「千葉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。
- ・毎年「千葉市企業立地セミナー」を都内で開催し、市長自らトップセールスを行い、企業立地の優位性や助成制度などをPR。



効果・特定の業種(食品系)のニーズが高いことが明確になり、業種を絞った誘致が可能となった。
・企業は、土地値よりも、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が確認できた。

成功のポイント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。



効果・整備費用の一部を市が負担することで、民間の事業参入意欲を高めることができた。
・認定事業者が開発区域内外のインフラを一体整備することで、効率的な整備が可能となった。

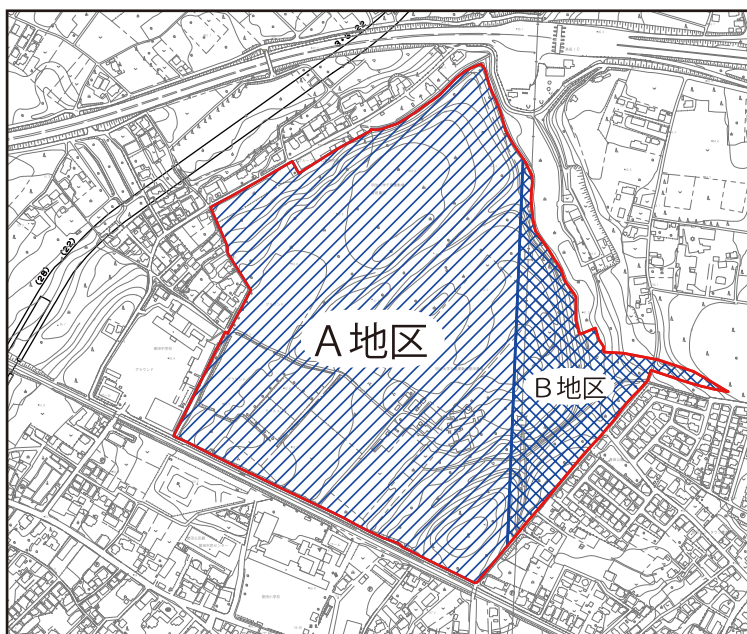
成功のポイント③

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。



効果・市の基本構想や施策に基づき、地区計画の提案制度を用いて円滑に都市計画決定ができた。



《地区計画(抜粋)》

	A地区(約21.8ha)	B地区(約4.3ha)
土地利用に関する方針	周辺住宅地等の生活環境に配慮しながら、環境負荷の少ない製造施設や研究開発施設を主体とした土地利用を誘導する。	本地区従業員の利便に供する店舗等の土地利用を誘導する。
公共施設の整備に関する方針	(1)道路 幅員14mの区画道路、取付道路 (2)公園 約1.0ha (3)緑地 約4.0ha (4)下水道 公共下水道で整備、調整池を配置	
建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡ ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。	1,000㎡ ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。
壁面位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は5m以上とする。	
建築物の高さの最高限度	31m ただし、道路境界線からの距離が17m以内の区域においては、20mとする。	20m

地区計画計画図