

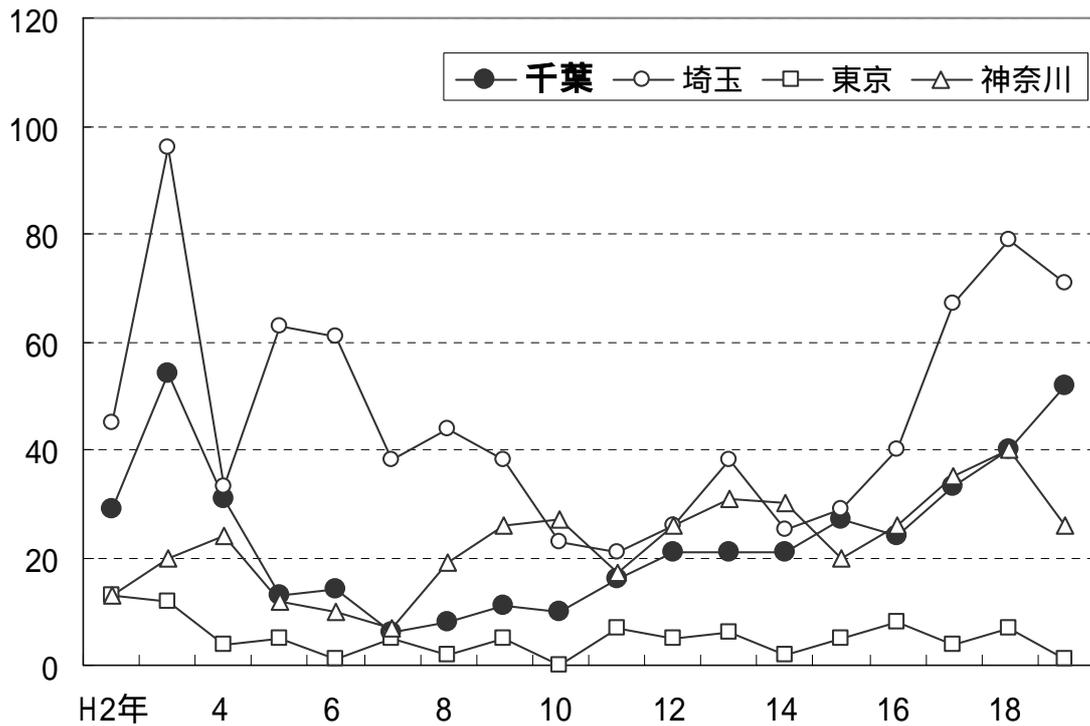
第6章 実現の可能性

第6章 実現の可能性

6-1 企業の立地動向

(1) 需要予測

1) 千葉県以外の工場立地件数の推移



出典：経済産業省「平成 19 年工場立地動向調査」

図 首都圏の工場立地件数の推移

首都圏の工場立地件数は、平成 19 年に東京都、埼玉県、神奈川県で減少したのに対して、千葉県では増加している。また、千葉県の近年の傾向をみても工場の立地件数は増加傾向にある。

2) 企業立地動向

企業立地動向について、(財)日本立地センター及び(財)千葉県産業振興センターなどからのヒアリング結果を以下にまとめる。

- ・東葛地区は、常磐線沿線に位置しているため、企業にとって従業員となりうる人間が多く住んでいることや、交通網が発達してモノの動きが良いことから需要がある。なお、現時点では明らかに需要はある。
- ・立地業種は、製造、食品、物流と、すべての業種に需要がある。
- ・企業は立地計画を立ててから、早期に操業できるような場所や立地条件でなければ立地しない。
- ・水を多く使う業種は、工業用水がないと勝負にならない。東葛地区に比して、工業用水が豊富な茨城県に進出してしまう。

以上から、千葉県内は現時点で需要があり、今後も期待が持てるものの、企業の立地意識を考慮すると、事業化にあたってはなるべく早期に完了する方法を考える必要がある。

(2) 分譲販売が進まない要因の整理

我孫子市周辺の工業団地の事例から、整備が終わったものの分譲販売が進んでいない事例などがあり、整備したとしても必ずしもメリットだけがあるわけではない。

我孫子市において工業系土地利用を失敗しないためにも、分譲販売が進んでいない工業団地において、その要因を分析し、当地区の現況と合わせて整理する必要があると考えられる。分譲販売が進まない要因について、以下に傾向を整理した。

分譲販売が進まない要因の傾向

広域道路の整備が進んでいない。
都市圏への時間距離がかかる。

分譲販売が進んでいない工業団地については、広域道路の整備が進んでいないことや、それに伴い東京や千葉市といった都市圏への移動に時間がかかるといった傾向があった。

我孫子市においては、市内を国道6号が通っており、また、都市圏である東京や千葉市がおよそ30km圏内に位置していることから、上記の分譲販売が進まない要因は少ないと考えられる。

しかし、広域道路は地区周辺にないため、工業系土地利用を図るに際して、千葉柏道路の整備が望まれる。

6-2 . 実現化のポイント

(1) 実現化にあたっての整理

事業主体：我孫子市

事業手法：市街化調整区域における開発行為（市街化調整区域内で、地区計画を決定することにより、開発行為を実施）

または、

市街化区域編入における工業団地造成事業（市街化区域に編入し、同時に市街地開発事業の都市計画を決定することにより、工業団地造成事業を実施）

事業工法：軟弱地盤対策が必要となるが、本市の財政状況を勘案して、コストの低いプレロード工法を選択する。

事業収支：1億3千9百万円の赤字

事業財源：用地買収は、債務負担行為による（我孫子市土地開発公社を活用）。造成事業は、「内陸工業用地等造成事業」の起債による（充当率は、対象事業費の100%となる）。

(2) 実現化のポイント

1) 法規制の問題

上位計画

事業を進めるには、総合計画及び都市計画マスタープランという上位計画を見直し、工業土地利用（フレーム）を位置付ける必要がある。また、見直しは、第4章で整理したスケジュールに沿い、早期に行う必要がある。事業期間の短縮は、この見直し作業がポイントになる。

特に、事業手法を工業団地造成事業とする場合、市街化区域に編入するための都市計画の見直し時期が概ね5年に一度であるため、機会を逸すると、また5年待たなければならなくなる。現在予定されている見直しは、平成23年度及び平成28年度となっている。

なお、基本構想の見直しについては、「第二次基本計画答申の付帯意見書」でも既に掲げられている。

市街化調整区域のまま事業を行う場合

地区計画を決定するには、千葉県の同意が必要となる。そのため、都市計画法第12条の5第1項第2号イに係る千葉県の同意基準に示されているとおり、次の内容に合致しなければならない。

- ・産業の振興に著しく寄与する、5ha以上の一団の開発行為であること
- ・市街化区域における市街化の状況等からみて、当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないこと
- ・計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して、確実に実施されると見込まれる事業であること
- ・対象とする区域について、市マスタープランに位置付けがあること
- ・農地転用許可等の許認可について、関係行政機関と調整が了されている等により、事業の実施が確実であると認められること
- ・市街化区域において行われぬことについて、相当の理由があると認められること

市街化区域に編入して事業を行う場合

市街化区域編入に当たっては、千葉県の区域区分に関する都市計画の見直し要領及び千葉県用途地域決定基準に則して行う必要がある。

またこの場合、川村学園及び我孫子聖仁会病院などの土地が穴抜きとならないように、一体的に編入することを考える必要がある。そのため、当該地権者の合意を得ることが必要となる。

農地転用又は農林協議

当該地区は甲種相当の農地であり、関東農政局の農地転用許可（市街化調整区域のままの場合）又は農林協議（市街化区域編入の場合）のいずれもが、容易ではないことが最大の課題となる。

事業の早期完了を考慮した事業手法は、市街化調整区域における開発行為であるが、農地転用は原則として許可しないとされており、農林協議による市街化区域編入手続での工業団地造成事業を選択することも考えられるが、厳しさに大きな違いはない。

そのため、このことが解決されないとすべてが始まらないため、あらゆる手段を使って解決していく必要がある。

なお、千葉県農林水産部農地課農地対策室と協議したところ、「なぜ今、工業系土地利用が必要か」の理由づけを明確にする必要があるとされ、現在のところ次の内容が問われている。

- ・具体的な事業計画の提示
- ・上位計画による位置づけ
- ・工場立地の必要性（税収確保や市の施策から）
- ・工場立地の面積根拠及びその需要
- ・予定地の位置でなければならない理由（市街化区域内、非農地、3種又は2種農地では土地利用ができないのかなど）
- ・更地分譲は基本的に認めないため、上物整備の確約が必要

2) 事業費の問題

財政計画

多額の事業費が必要となり、起債等の借入金で賄うことになる。そのため、他の大型事業と調整を図りながら進めていく必要がある。

なお、事業費の軽減策として、地区を縮小し、都市計画道路下ヶ戸・中里線以東の土地については事業区域外とすることも考えられるが、調整池や公園の位置等については再度検討する必要がある。また、調整池をオンサイト貯蓄施設にすることにより、売却地を増やし売却収入の増加を図ることも考えられる。

売却単価

周辺工業団地との競争になることから、売却単価の設定については慎重な検討を要する。

3) その他

地権者

実現化のためには、事業手法にかかわらず、地元地権者の合意形成が不可欠である。事業の性格から、交渉開始から短期間で合意を得る手段を考えることが必要である。

一例として、庁内プロジェクトを設けて合意形成を得ることがあげられる。

用地買収

用地買収にあたっては、60名以上からなる共有地が存在し、土地の取得に際して困難なことが予測されることから、全登記名義人及び相続人並びに代表者等の調査等を行い、その土地の権利状況を把握し、対応策を探る必要がある。

組織

用地買収事務、造成事業、企業誘致、誘致企業への優遇措置、住工混在の対策等、事務が多岐に亘ることとあわせ、事業を早期に完了するには、専門の組織が必要となる。また、企業にとってもワンストップサービスは魅力的であり、誘致の促進につながると考えられる。

庁内体制の充実

当該事業は、所管部署の一つでも手続きが進まなければ実現できない。そのため、すべての部署が、主体的かつ積極的に事業にかかわることが必須となる。

事業期間

当該事業は、市街化区域編入のタイミングもあり、目標年次を定めて進める必要がある。