

新たな工業団地整備の取組みについて

商工労働部企業立地課

1 新たな工業団地整備の考え方

千葉県総合計画「輝け！ちば元気プラン」及び行政改革計画で、新たな工業団地整備の取組みについて「企業ニーズや市町村の意向を踏まえ、県・県関係機関・市町村などが保有している土地を活用し、事業採算性を考慮した新たな工業団地整備を市町村と共同して行います。」と位置付けられたことから、この基本方針に沿って整備箇所の検討を進めてきた。

2 これまでの検討経過

平成 22 年 11 月、外部有識者で構成される「千葉県工業団地整備検討委員会（委員長：大西隆東大大学院教授）」を設置し、これまで計 5 回の委員会を開催した。

<千葉県工業団地整備検討委員会の開催状況>

	開催日	主な議題
第 1 回委員会	平成 22 年 12 月 9 日	委員会の検討事項及びスケジュール
第 2 回委員会	平成 23 年 1 月 21 日	工業団地適地の評価基準及び評価方法
現地視察会	平成 23 年 2 月 25 日	詳細調査対象地の視察
第 3 回委員会	平成 23 年 5 月 11 日	詳細調査対象地の決定
第 4 回委員会	平成 23 年 10 月 11 日	土地利用計画案の選定
第 5 回委員会	平成 23 年 12 月 16 日	事業採算性の最終検討

(1) 詳細調査対象地の決定

第 3 回委員会の意見を踏まえ、平成 23 年 5 月 26 日に千葉県企業等誘致推進本部（本部長：坂本副知事）を開催し、候補地 7 箇所から、企業の立地ニーズが高く、整備の容易性も高い上位 2 箇所を、平成 23 年度に実施する事業採算性を中心とした詳細調査の対象地に決定した。

<詳細調査対象地>

- ・旧袖ヶ浦椎の森工業団地（2・3 期）用地
- ・旧茂原にいはる工業団地用地

(2) 土地利用計画及び事業採算性の検討

第4回委員会において、調査対象地2箇所のそれぞれ土地利用計画3案から、事業採算性が確保される見通しが高く、企業ニーズに応えられる1案を選定した。さらに、第5回委員会において土地利用計画及び事業費の精査を行い、最終的に「袖ヶ浦椎の森は、事業採算性が高く早期に事業着手すべきとし、茂原にいはるは、土地取得費を最新の土地評価額に基づき、事業採算性を見直すとともに、分譲後の税収効果など長期的視点に立って県が最終判断すべき」との御意見を得た。

<事業採算性の検証>

項目	袖ヶ浦椎の森	茂原にいはる
分譲宅地面積(A) (開発面積)	325,900 m ² (504,500 m ²)	203,800 m ² (424,200 m ²)
推定分譲単価(B)	20,000 円/m ²	13,400~15,000 円/m ²
分譲収入(C) = A × B	6,518,000 千円	2,731,000~ 3,057,000 千円
土地取得費(D) ¹⁾	297,000 千円	236,000 千円
総造成事業費	3,959,000 千円	3,782,000 千円
公共施設整備関連費 ²⁾	1,242,000 千円	1,484,000 千円
宅地造成関連費(E) ³⁾	2,717,000 千円	2,298,000 千円
その他管理経費(F) ⁴⁾	103,000 千円	103,000 千円
支出(G) = D + E + F	3,117,000 千円	2,637,000 千円
収支差(H) = C - G	3,401,000 千円	94,000~420,000 千円

1) 平成19年度 千葉県包括外部監査結果報告書の公簿面積による資産評価額

2) 道路、公園、緑地、調整池等の公共施設整備及び関連費

3) 宅地造成費の他に、各種調査・設計費、起債による金利等を含む

4) 団地完成後から分譲完了までにかかる経費(誘致活動、用地管理、分譲経費)

～参考(現況土地価格の推定)～

○旧袖ヶ浦椎の森工業団地(2・3期)用地

- ・近傍類似の林地価格による土地取得額の試算：388,000 千円
(H23.1.1 地価公示価格、木更津市笹子 770 円/m²)

○茂原にいはる工業団地用地

- ・近傍類似の林地価格による土地取得額の試算：118,000 千円
(H23.7.1 地価調査価格、長南町豊原 278 円/m²)

3 今後の予定

今年度中に開催予定の千葉県企業等誘致推進本部において、新たな工業団地の整備箇所を決定する予定。

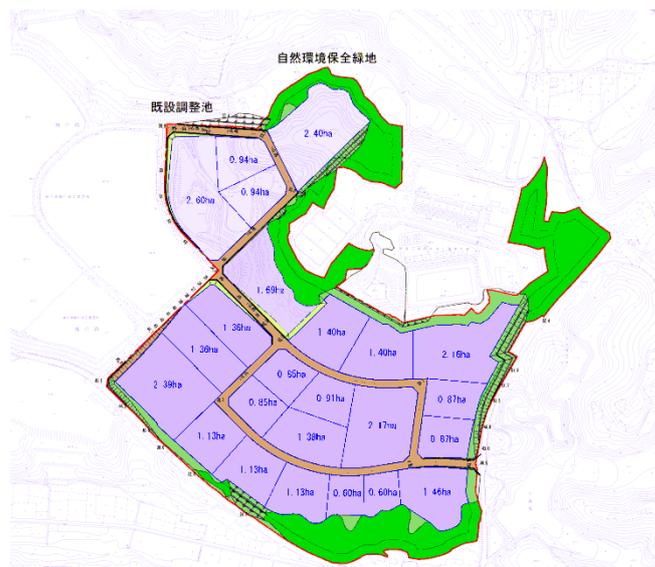
<参 考>

(千葉県工業団地整備検討委員会 委員名簿)

	氏 名	役職名
委員長	大西 隆	東京大学大学院教授
委 員	青木 英一	敬愛大学経済学部教授
	石黒 真史	(株)商工組合中央金庫千葉支店長
	徳増 秀博	(財)日本立地センター常務理事
	中村 光伸	(社)千葉県経済協議会理事 (東京ガス(株)千葉支店長)

(調査対象地の土地利用計画)

○袖ヶ浦椎の森



○茂原にいはる

