

高速道路インターチェンジ等を生かした多様な産業の受け皿づくりを進めるための計画的な土地利用の促進に係る基本方針

令和 2年 9月

1. 背景と目的

(1) 背景

本県において、首都圏における3環状9放射の高速道路網の一翼を担う東関東自動車道、東京湾アクアライン、東京外かく環状道路、首都圏中央連絡自動車道等の整備により高速道路ネットワークの形成が着実に進展しているほか、東京外かく環状道路と成田国際空港（以下「成田空港」という）を結ぶ北千葉道路などの整備も並行して進行しており、経済活動の基盤となる広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化が進んでいる。

こうした流れを受け、企業の本県への立地ニーズは堅調に推移する一方、県内の工場・物流等の企業誘致の受け皿となる産業用地のストックが減少傾向にあり、新たな産業用地の確保が課題となっている。そのため、立地ポテンシャルの高まるインターチェンジ周辺地域や成田空港周辺地域において、企業誘致のための新たな受け皿づくりが求められている。

そして、これまでの工業団地の整備による工場等の誘致に加え、成田空港の更なる機能強化に伴う国際的なポテンシャルの向上や、首都圏に位置する本県の立地条件、また地場産業、自然環境、歴史・文化等の地域資源を活用した多様な産業等の受け皿づくりが本県の発展と地域振興のために重要になると考えられる。

(2) 目的

本基本方針は、県の総合計画「次世代への飛躍 輝け！ちば元気プラン」の基本目標・目指す姿の一つに位置づけている「経済の活性化と交流基盤の整備」の実現に向け、高速道路等の整備と成田空港の更なる機能強化による経済波及効果、更に本県が持つ特性と地域資源を最大限に生かし、インターチェンジ周辺地域や成田空港周辺地域等において市町村と連携し多様な産業や施設の誘致のための受け皿づくりを進め、本県の発展と地域の振興に寄与することを目的とする。そして、県と市町村が緊密な連携のもと、産業の受け皿づくりを進めるための計画的な土地利用の促進に係る基本的な方針を定めるものである。

2. 産業の受け皿づくりを進めるための土地利用の基本的な考え方

県は市町村と連携し、高速道路等の広域的な幹線道路ネットワークの整備効果と成田空港の更なる機能強化による経済波及効果を生かした多様な産業の受け皿づくりを進めるための計画的な土地利用を促進する。

(1) 計画的な土地利用の促進

インターチェンジ周辺地域や成田空港周辺地域等において、農林水産業との健全な調和を図り、秩序ある計画的な産業の受け皿づくりを進めるための土地利用を促進する。

具体的には、県の都市計画区域マスタープラン、市町村の総合計画、都市計画マスタープラン等の上位計画へ位置付けるとともに、農業振興地域の整備に関する法律・農地法・森林法・自然公園法・自然環境保全法等の個別規制法との適切な調整の下、都市計画法に基づく市街化区域への編入や用途地域等の地域地区の指定、地区計画及び開発許可制度の活用により、計画的で秩序ある土地利用を図り公共施設等が整備された良好な開発を誘導する。

① 線引き都市計画区域（市街化区域）

市街化区域においては、用途地域等の土地利用計画との整合を図りつつ、計画的かつ良好な開発を誘導する。

② 線引き都市計画区域（市街化調整区域）

市街化調整区域においては、都市計画マスタープラン等の上位計画に基づき「市街化区域への編入」を基本とするとともに、地域の実情等に応じ「市街化調整区域における地区計画（都市計画法第 34 条第 10 号）」や「開発許可制度」により良好な開発を誘導する。

③ 非線引き都市計画区域

非線引き都市計画区域においては、都市計画マスタープラン等の上位計画に基づき「用途地域の指定」を基本とするとともに、地域の実情等に応じ「特定用途制限地域」や「地区計画」、「開発許可制度」により、良好な開発を誘導する。

④ 都市計画区域外の地域

都市計画区域が指定されていない地域においては、市町村の総合計画等の上位計画に基づき関係機関と調整し、「開発許可制度」の活用により良好な開発を誘導する。

(2) 多様な産業の立地促進

本県が持つ地域資源と特性を最大限に生かした産業の立地を進めるため、工場や物流施設等に加え、地域を支える農林水産業の振興に資する施設や観光、集客・業務施設、医療・福祉関連施設など、多様な産業の受け皿づくりを進めるための土地利用を促進する。

① 製造業・物流・研究開発施設等

広域的な幹線道路ネットワークによる優れた交通利便性と成田空港、千葉港等の物流拠点をもつ本県の優位性を生かし、企業ニーズに合った新たな工場・物流・研究開発施設のほか、今後の成長が見込まれる企業の立地に向けた土地利用を促進する。

② 農林水産業の振興に資する施設等

大消費地である首都圏に位置する優位性と優れた交通利便性を生かし、農林水産物の流通拠点となる卸売市場や直売所、農産物の集出荷貯蔵施設等の立地に向けた土地利用を促進する。

③ 観光・レジャー施設等

本県が有する豊かで美しい自然環境や景観、歴史・文化などの地域の観光資源を生かし、旅館・ホテル、キャンプ場、グランピング施設、テーマパーク、観光農園、農家レストラン等の立地に向けた土地利用を促進する。

また、国内外から本県への玄関口である成田空港や、高速道路等と県内の観光地をつなぐハブ拠点となるインターチェンジの特性を生かし、グリーン・ブルーツーリズム、スポーツツーリズムなどの体験型観光施設等の立地に向けた土地利用を促進する。

④ 大型集客施設・業務施設等

優れた交通利便性や東京都心部との近接性を生かし、アウトレット等の大型集客施設のほか、オフィスビル、データセンター及びコールセンター等の業務施設の立地に向けた土地利用を促進する。

⑤ 医療・福祉関連施設等

高齢化に伴い増大する医療・福祉ニーズに対応するため、優れた交通利便性と良好な環境、ゆとりある空間等の立地特性を有したインターチェンジ周辺等や、インターチェンジ周辺地域の拠点となるべきところに、医療・福祉に関連する施設等の立地に向けた土地利用を促進する。

(3) 周辺環境・景観と調和した土地利用の促進

地域の豊かで美しい自然環境・景観及び周辺地域の生活環境を保全するため、これらと調和し、良好な景観を有した緑豊かな土地利用を促進する。

① 豊かな自然など周辺環境の保全と調和

開発にあたっては、環境への負荷の低減に努めるとともに、一定の緑地を確保するなど、周辺地域の自然環境や生活環境等に十分に配慮した土地利用を促進する。

② 良好な景観の形成

良好な景観は地域の財産であることから、県や市町村の景観に関する条例、景観計画との調整を図り、周辺景観の保全と調和に努める。

開発区域の周囲には、ゆとりある空間を確保し、高木の植栽を行うなど、緑化に努めるとともに地区計画や景観協定等を活用して良好な景観の形成を行う。

(4) 市町村と県の緊密な連携による取り組み

市町村と県は、緊密な連携と適切な役割分担の下、地域の立地条件と資源を生かした多様な産業の立地に向けた土地利用を促進する。

市町村は、地域の資源と特性を生かした産業振興、開発のあり方について検討するとともに、周辺の環境等に十分に配慮しつつ、土地利用の促進について主体的に検討するものとする。

県は、市町村が取り組む開発候補地の選定と開発計画の策定に対して積極的な支援を行う。

(5) 民間活力の導入

県と市町村は、企業ニーズをよく把握するとともに、民間活力を生かし、官民の連携により効率的かつスピード感のある開発を促進する。

3. 産業の受け皿づくりに向けた基本的な進め方

産業の受け皿づくりの促進のため、市町村は産業の受け皿づくりに主体的に取り組み、県は庁内横断的な体制で開発計画の熟度を高めるための積極的な助言を行う。

さらに、産業の受け皿となる「産業立地促進地区」を指定することで、開発計画の円滑な事業化を支援する。

また、民間企業や市町村等から特に要望のある工場や研究所等の立地を前提とした産業用地の整備については、商工労働部企業立地課が令和元年度から運用している「新たな産業用地の確保施策」を活用するとともに、本基本方針により策定するワンストップ相談窓口等の支援策を活用することで、土地利用調整等に向けた手続きを円滑に進めていくこととする。

(1) 基本的な進め方

産業の受け皿づくりは、市町村と県が連携・協力し、①産業立地促進地区候補地の抽出、事業化の可能性の検証、②産業立地促進地区の選定、開発計画の策定、③産業立地促進地区の指定、開発計画の公表、④開発計画の事業化の4つのステージにより段階的に進めるものとする。

ステージ1 : 産業立地促進地区候補地の抽出、事業化の可能性の検証



ステージ2 : 産業立地促進地区の選定、開発計画の策定



ステージ3 : 産業立地促進地区の指定、開発計画の公表



ステージ4 : 開発計画の事業化

(2) 市町村による産業立地促進地区の選定と開発計画の策定

市町村は、地域の特性等を十分に踏まえ、主体的に「産業立地促進地区」候補地を抽出するとともに、事業化の可能性を十分に検証した上で、その中から事業化の可能性の高い地区を「産業立地促進地区」として選定し、開発計画を策定するものとする。

(3) 県による市町村の開発計画策定に対する支援

県は、「ワンストップ相談窓口」、「受け皿づくり支援チーム」、「県庁内調整会議」を設置し「産業立地促進地区」の選定や事業化の可能性の検証等、市町村が行う開発計画策定の取り組みに対して各段階に応じて、市町村の取り組みを支援する。

① ワンストップ相談窓口

県は、市町村の開発計画の相談に対して適切な助言を効率的かつきめ細やかにを行うため「ワンストップ相談窓口」を設置する。

② 受け皿づくり支援チーム

県は、市町村における候補地の抽出、事業化の可能性の検証、個別規制法等に係る関係機関との事前調整等について、個別規制法及び企業誘致部門等の関係課から構成される「受け皿づくり支援チーム」を設置し集中的かつ多角的に適切な助言を行う。

③ 県庁内調整会議

県は、市町村の開発計画の策定段階において、開発計画案に関する課題を抽出し、適切な助言を行うため、個別規制法に基づく許認可・届出、企業誘致等を所掌する関係課で構成する「県庁内調整会議」を設置する。

(4) 県による産業立地促進地区の指定と事業化支援

県は、県庁内に「産業の受け皿づくり促進会議」を設置し、市町村が選定した「産業立地促進地区」候補地及び開発計画について、計画の妥当性と事業の実現性を十分に確認し「産業立地促進地区」を指定する。あわせて、開発計画を公表することで、本県への進出を検討している企業へのPRを図る。

また、「産業立地促進地区」の指定後、開発計画の円滑な事業化が図られるよう、県は、引き続き「受け皿づくり支援チーム」により市町村等への積極的な支援等を行う。

4. 事業化に向けた各ステージにおける県と市町村の役割分担

≪ 第1ステージ（産業立地促進地区候補地の抽出、事業化の可能性の検証） ≫

① 上位計画等への位置付け

市町村は、総合計画、都市計画マスタープラン等に、「産業立地促進地区」候補地及び土地利用等についての位置付けを行うとともに、必要に応じて「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律」等に基づく関連計画の策定や、「地域未来投資促進法」に基づく重点促進区域の設定に努めるものとする。

県は、市町村が行う上位計画への位置付け等に際し、必要な助言を行い支援する。

② 産業立地促進地区候補地の抽出

市町村は、地域の状況に応じ、開発のあり方、企業ニーズとの整合、開発の可能性、社会・経済情勢の変化に伴うリスクなど十分な検討を行い、事業化の可能性の高い地区を抽出する。

県は、市町村の候補地の抽出に際し、個別規制法による規制状況、企業ニーズに関する情報の提供など、必要な助言を行い支援する。

③ 事業化の可能性に関する検証

市町村は、開発事業者の選定や、「産業立地促進地区」候補地における事業手法と事業の採算性、土地所有者への意向確認等を行い、事業化の可能性について検証する。

県は、開発事業者と市町村のマッチングを支援するとともに市町村が行う事業手法の検討について適切な助言等を行い支援する。また、必要に応じて「新たな産業用地の確保施策」を活用することで、開発事業者や進出企業からの立地ニーズに関する情報や事業費の試算に係る情報を市町村に提供する。

④ 個別規制法等に係る関係機関との事前調整

市町村は、個別規制法等に係る開発の実現可能性について関係機関との事前調整を行う。

県は、市町村の個別規制法等に係る事前調整について必要な助言等を行い支援する。

⑤ アクセス道路等のインフラ整備計画の検討

市町村は、「産業立地促進地区」候補地へのアクセス道路や上下水道等のインフラの整備計画について検討を行う。

県は、市町村が行うアクセス道路や上下水道等のインフラ整備計画について助言を行い支援する。

《 第2ステージ（産業立地促進地区の選定、開発計画の策定） 》

① 産業立地促進地区の選定

市町村は、産業立地促進地区候補地の中から、地区の現況、企業ニーズとの整合、開発の事業採算性等を検証し、事業化の可能性の高い地区を「産業立地促進地区」として選定する。

県は、「受け皿づくり支援チーム」により、市町村の「産業立地促進地区」の選定に対して、助言を行う。また、必要に応じ「新たな産業用地の確保施策」を活用し、事業採算性等の可能性調査に係る支援を行う。

② 開発計画の案作成

市町村は、以下に掲げる事項について整理し、開発計画案を作成する。

- a. 開発の目的、b. 開発地区の現況（アクセス性・周辺環境・雇用環境・インフラ状況）、
- c. 環境・景観に配慮する事項、d. 土地利用規制の状況と見通し、e. 誘導を図る産業分野・業種、
- f. 上位計画等への位置付け、g. 土地利用計画、h. 施設及びアクセス道路配置計画、
- i. 開発手法、j. 開発の事業採算性、k. 事業スケジュール 等

県は、「受け皿づくり支援チーム」により、市町村が行う開発計画案の作成に対して、必要な助言等の支援を行う。

③ 県庁内調整会議の開催

県は、「県庁内調整会議」を開催し、市町村の開発計画案に対し、課題を抽出し適切な助言を行い支援する。

市町村は、県庁内調整会議で出された課題について必要な調整を行い、開発計画を策定する。

《 第3ステージ（産業立地促進地区の指定、開発計画の公表） 》

県は、市町村が策定した開発計画について、県庁内の「産業の受け皿づくり促進会議」を開催し「産業立地促進地区」の指定を行い、開発計画を公表するものとする。

なお、「産業の受け皿づくり促進会議」に先立ち、担当者会議を事前に開催し、開発計画の妥当性及び事業の実現性について十分に確認を行うとともに、円滑な手続きが進むよう調整を行う。

◀ 第4ステージ（開発計画の事業化） ▶

① 個別規制法等に係る関係機関との法定協議及び手続き

市町村は、「産業立地促進地区」の指定を受けた後、必要に応じ都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法等の個別規制法等に係る関係機関との法定協議を開始する。

県は、市町村の関係機関との法定協議及び資料の作成等について、法令に基づき厳正かつ適切に進められるよう助言を行い支援する。

② 開発行為・土地区画整理事業等に係る手続き

市町村は、関係法令等に係る関係機関との手続きが完了した後、開発行為、土地区画整理事業等の開発事業に係る法定手続きを開始する。

県は、「産業立地促進地区」の開発事業者に対し、市町村とともに開発行為及び土地区画整理事業等の開発事業に関する技術的な助言を行う。

③ 企業立地に関する支援

県及び市町村は、開発事業者の行うインフラ整備や進出企業の立地等に関して、各種補助制度や助成制度による支援を行う。