

匝瑳 I.C.周辺産業用地整備基本計画（案）

目次

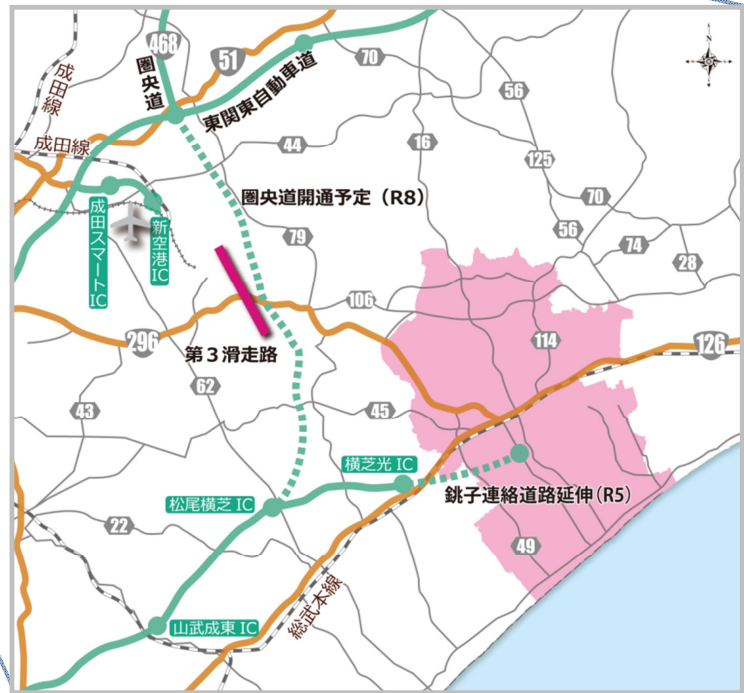
1. 匝瑳市の概況.....	1
2. 上位関連計画の位置づけ.....	1
3. 候補地の立地関連情報.....	2
4. 産業用地整備の基本方針.....	4
5. 産業用地整備計画（案）	5
6. 事業化計画.....	6
7. 今後の想定スケジュール.....	6
8. 今後の課題.....	7

1. 匝瑳市の概況



①市の位置、アクセス

- ・匝瑳市は千葉県北東部に位置しています。
- ・東京都心から約 70km、千葉市から約 40km、成田国際空港に約 20km の距離にあります。
- ・東京駅から特急、高速バスで約 90 分、成田国際空港からは車で約 30 分です。



②まちの様子

項 目	産業用地整備の前提条件
人口	・匝瑳市の総人口は、33,594 人（令和 6 年 3 月末）であり、平成 7 年をピークに減少傾向にあります。
産業	・匝瑳市の基幹産業は、農業、製造業、卸売業・小売業、医療・福祉です。 ・令和 2 年の匝瑳市の農業産出額は約 142 億 1,000 万円であり、県内 8 位です。米、ねぎやトマト等の野菜、鶏、豚が主力です。 ・匝瑳市は「日本有数の植木のまち」です。植木の生産量、栽培樹種数、樹芸技術の高さは全国屈指。千葉県が認定する「植木銘木 100 選」の大半に匝瑳市の植木が選ばれています。
豊かな自然	・匝瑳市は、九十九里平野と下総台地の恵まれた自然環境を有し、市民に親しまれており、北部は、里山や谷津田の自然景観、南部は、平坦部で植木畑も数多く分布しています。飯高檀林跡、ふれあいパーク八日市場等の観光名所をはじめ、八重垣神社祇園祭、植木まつり等の行事・イベントに多くの観光客が訪れ、また、九十九里海岸に面し、サーフィンや釣り等のマリレジャーを楽しむこともできます。



東京駅前に植栽される匝瑳市の植木



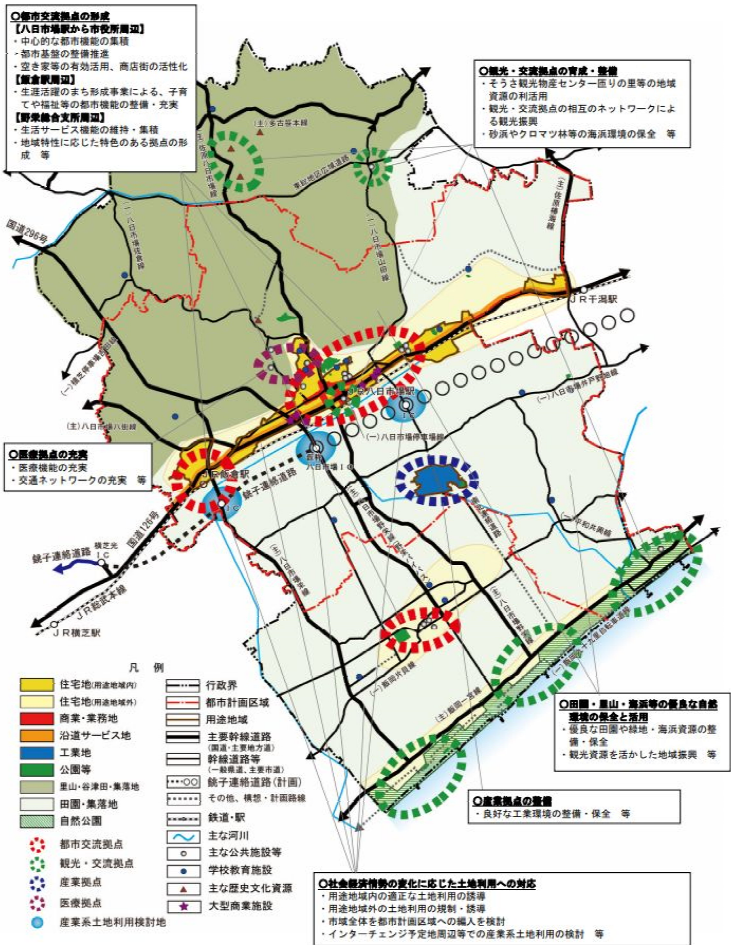
毎年5万人が訪れる八重垣神社祇園祭

2. 関連計画の位置づけ

①匝瑳市都市計画マスタープラン

- ・「目標 2：さまざまな交流と地域の活力があふれる元気な都市づくり」では、銚子連絡道路インターチェンジ予定地周辺等における新たな活力づくりがあげられています。
- ・将来都市構造では、みどり平工業団地を中心とする区域が「産業拠点」位置付けられ、銚子連絡道路インターチェンジ予定地周辺において産業系土地利用の可能性を検討しています。

土地利用施策方針



②産業用地の整備に関する主な背景

- ・銚子連絡道路（2 期区間）（令和 5 年度開通）
- ・圏央道千葉県区間（令和 8 年度予定）
- ・成田国際空港の更なる機能強化（令和 10 年度予定）
 - －空港旅客数：4,000 万人⇒7,500 万人（約 2 倍）
 - －国際空港貨物：200 万 t⇒ 300 万 t（約 1.5 倍）
 - －第 3 滑走路：令和 10 年度末開設（予定）

広域高速交通の利便性向上
 取扱貨物量の増加 等



■地域に関する課題等

- ✓ 人口減少や少子高齢化
- ✓ 基幹産業（農林水産業等）の振興
- ✓ 地域の資源を活かした産業の活性化・にぎわい創出
- ✓ 若年層の定住・移住に向け、新たな雇用の場の創出が必要
- ✓ 市内への企業立地に対応する受け皿が必要

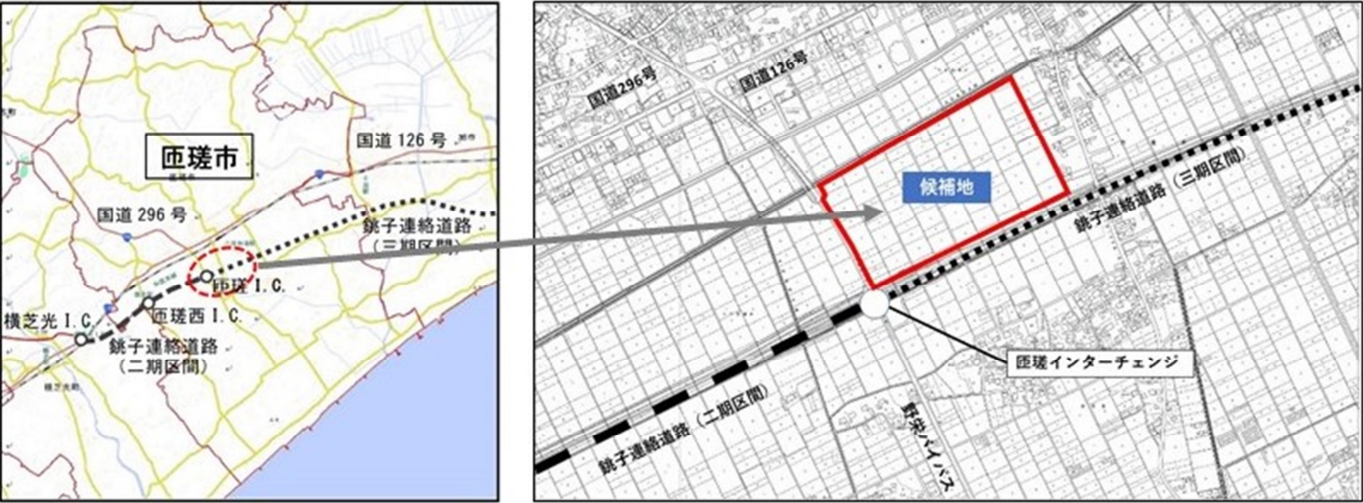
新たな産業用地整備の必要性

■期待される効果

- ✓ 企業誘致による雇用創出・税収増加
- ✓ 基幹産業である農林水産業の生産高・所得の向上
- ✓ 新たなにぎわい創出による関係人口の増加・人口減少の抑制
- ✓ 地元企業と連携した地場産業の発展

3. 候補地の立地関連情報

- ・産業用地整備の事業化想定区域として匝瑳 I.C. 周辺地区を選定しました。候補地は、銚子連絡道路の匝瑳 I.C. に直結し、合計面積は約 15.2ha です。



立地関連情報

立地関連情報

項 目		現 況
工業用地	面 積	約 15.2ha（銚子連絡道路を中心とするエリア）
	地盤の状況	活断層なし 地耐力（深度 5m N 値 40 程度）、標高 6～7m
産業用地 その他	空き工場・民有地・ 廃校舎等	みどり平工業団地空きなし
インフラ整備状況	電 力 供 給	東京電力・送電線まで約 1.0km、変電所まで約 1.2km 受電可能（特別高圧の受電については応相談）
	上 水 道	主)八日市場野栄線に既設上水道管（φ 350mm）あり ただし約 70mの上水道管の新設が必要
	雨 水	地区南軽桶川の流域
	工 業 用 水	なし（上水道又は地下水を利用。地下水は取水制限なし）
気象条件	年間気温	気候は、夏は涼しく冬暖かい海洋性気候 年平均気温約 15 度
	年間降雨量	年間降水量約 1,400mm の過ごしやすい気候
	冬季積雪量	冬でも降雪はほとんど見られない
管理 リスク	地震、津波、台風、高潮 等への対応	・浸水想定区域なし ・土砂災害警戒区域なし ・津波浸水想定区域外

匝瑳 I.C.周辺産業用地整備基本計画

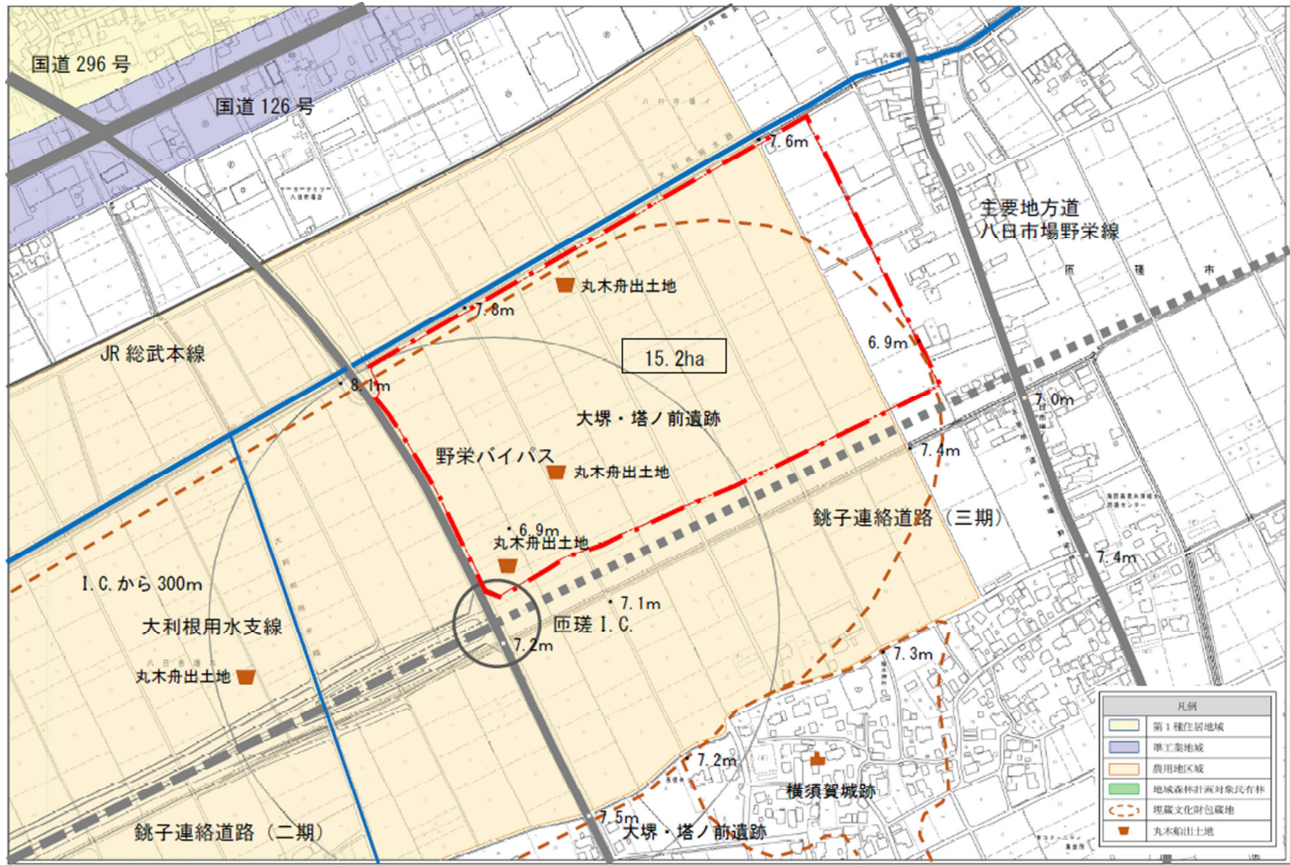
立地関連情報

項 目		現 況
交通体系	鉄 道	JR 東日本八日市場駅から約 0.8km JR 東日本飯倉駅から約 2.5km
	高速道路	匝瑳 I.C. 直結 横芝光 I.C. 約 5 km
	空港・港湾アクセス	成田国際空港から約 20km 千葉港から約 50km
	主要都市からの 移動手段・所要時間	東京都心から約 70km、千葉市から約 40km 東京駅から特急、高速バスで約 90 分
労働力	周辺及び地元高校、大学の 卒業状況（理工系学生、就 職先）	千葉県立匝瑳高校、敬愛大学八日市場高校 卒業者数 307 人、就職者数 25 人（R6 学校基本調査）
	人口予測（将来）	生産年齢人口（15 歳～64 歳） 令和 12 年 16,424 人・令和 22 年 13,389 人(R2 人口ビジョン)
既存の企業の 状況	既に立地している企業 （みどり平工業団地内）	(株) J A X S O N 千葉工場（強化プラスチック製品製造） 積水成型工業(株)千葉工場（合成樹脂加工） 源清田商事(株)中央工場（野菜加工） (株)K H D 千葉工場（電線製造） 日吉化学工業(株)千葉工場（接着剤製造） スプレーイングシステムジャパン(合同)工場（金属製品製造） リンテック(株)千葉工場（粘着関連製品製造）等 約 30 社
規制条件	土地利用規制	都市計画法：地区全域が非線引都市計画区域内の白地地域 農振法：地区全域が農振地域かつ大半が農用地区域 地区全域が土地改良事業（線的整備）の受益地
優遇措置	補助金	匝瑳市企業誘致及び雇用促進に関する条例による奨励措置 ・固定資産税の課税免除（建物、敷地、償却資産 5 年間） ・雇用奨励補助金交付（市民 1 人につき 20 万円） インフラ整備補助金（16 億円、県市 8 億円ずつ負担）
都市機能	住宅、学校、病院、ホテル、 ショッピングセンター	八日市場駅南側市民病院建設予定 国道 126 号沿道物販店舗立地

土地利用現況図



法規制図



4. 産業用地整備の基本方針

① 匝瑳 I.C.周辺地区に整備する産業用地の役割

産業用地整備の前提条件の整理

- ・銚子連絡道路二期区間の整備が進み、交通利便性が向上
- ・機能強化が進められている成田国際空港に近接
- ・農林水産業が盛んであり、「日本有数の植木のまち」
- ・年間 70 万人が訪れる観光地
- ・若年層の定住・移住に向け、新たな雇用の場の創出が必要
- ・社会・経済の変化に応じ新たな成長産業の立地需要が旺盛
- ・大規模立地を主とする匝瑳市内への立地の引き合いがあり、新たな産業用地の確保が急務

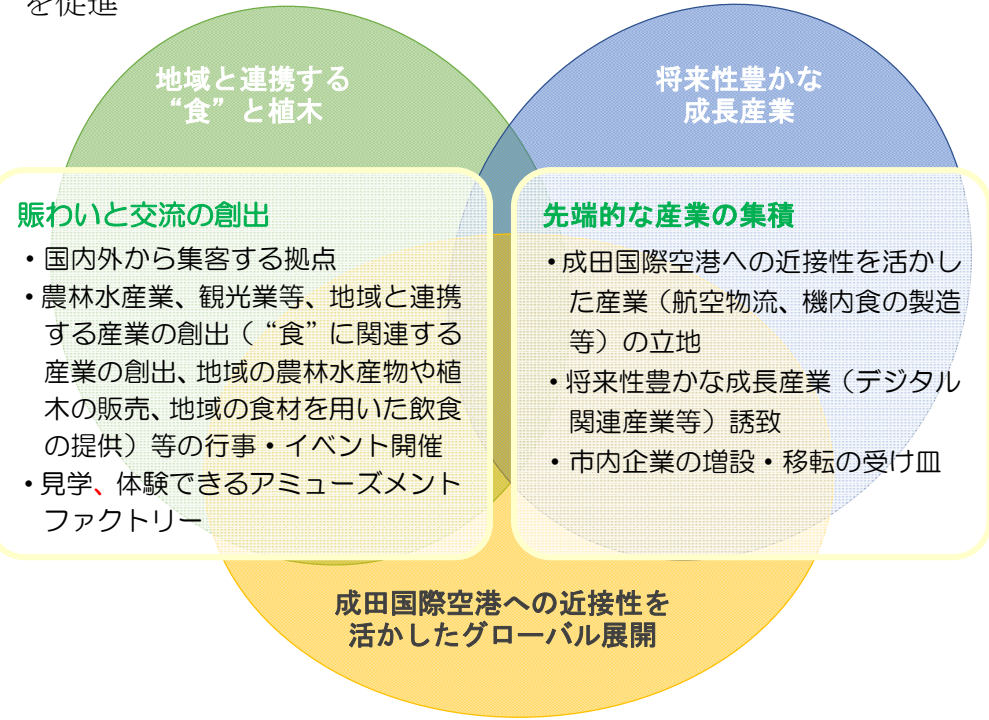
匝瑳 I.C. 周辺地区 産業用地の役割

農林水産業、観光業等の地域の産業との連携、グローバル展開可能な立地を活かし、

「賑わいと交流の創出」「先端的な産業の集積」

を二本柱として、匝瑳市の未来を拓く

- ・新たな産業の集積を図るとともに、既存の地域産業を活性化
- ・多様な職種の新たな雇用を創出し、若年層を中心とする定住・移住を促進



② 目指す産業集積の形成

農林水産業、植木、観光業等の地域産業との連携＝賑わいと交流の創出

農産物直売所



アミューズメントファクトリー



グローバル展開可能な土地を活用＝先端的な産業の集積

航空物流



半導体工場



③ 立地が期待される業種・業態

匝瑳 I.C. 周辺地区 産業用地への立地が想定される業種・業態

期待される役割	業種・業態
a. 農林水産業、観光業等、地域と連携する産業の創出	食料品製造業（アミューズメントファクトリー） 植物工場（完全人工光型）、 農林水産物・植木等の直売、飲食店（集客施設）
b. 成田国際空港への近接性を活かした産業の立地	航空物流 航空機整備 機内食の製造（食料品製造業） 農林水産物・植木等の輸出拠点 外資系企業（工場等）
c. 将来性豊かな成長産業の誘致	デジタル関連産業（半導体、同素材、同製造装置、情報通信機械等） 健康・医療関連産業（医薬品、医療機械、機能性食品等） 環境・エネルギー関連産業（蓄電池、次世代自動車、水素関連等） 外資系企業（工場等）
d. 市内企業の増設・移転の受け皿	既存立地企業等の市内企業（製造業、物流業等） ＊設備更新等の再投資、新規事業への進出、新製品の開発・製造等の動きに対応

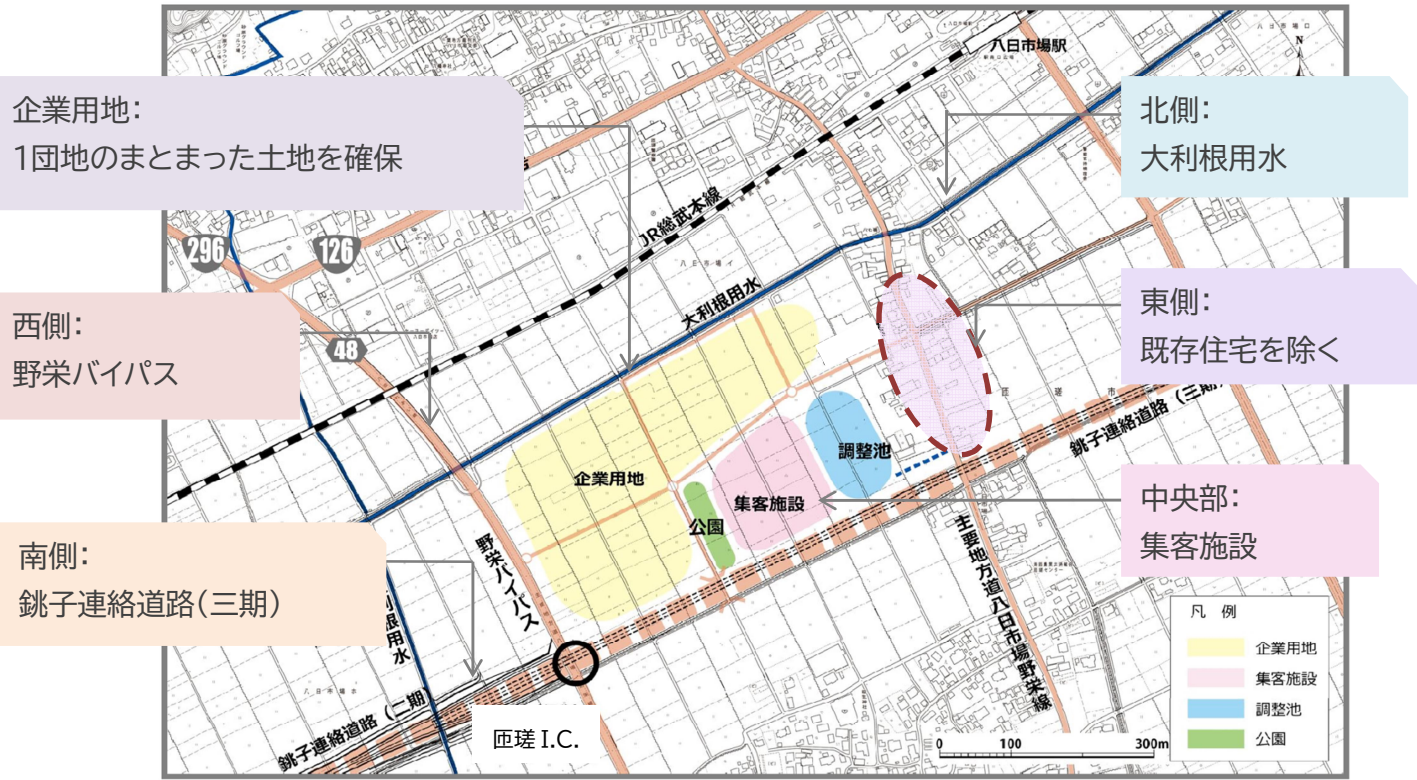
5. 産業用地整備計画（案）

①土地利用の方針

土地利用の方針

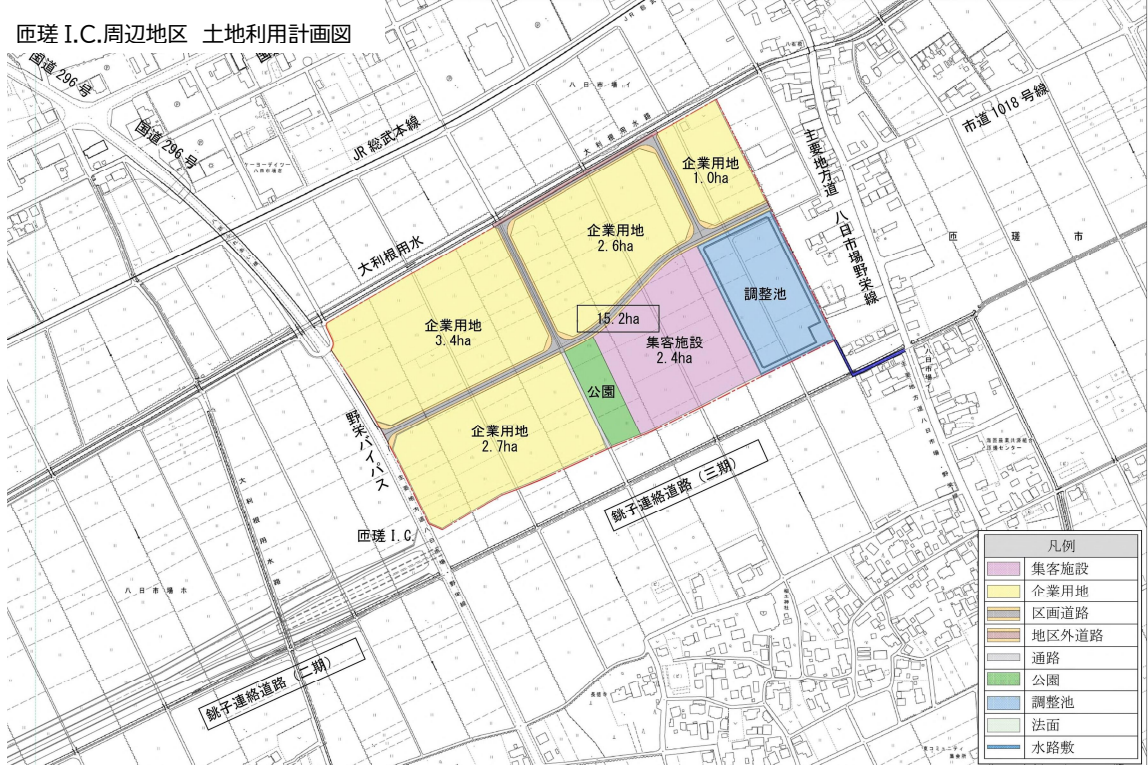
項目	土地利用方針
企業用地	・雨水排水に配慮し、盛土造成し、一面の企業用地を確保
アクセス道路	・（主）八日市場野栄線野栄バイパス ・（主）八日市場野栄線 ・東西道路・コの字型区画道路
農地との連絡	・銚子連絡道路（三期）南側集落から大利根用水北側農地を結ぶ通路
区画分割	・3ha を標準（千葉県企業立地動向による平均的な区画面積）
集客施設	・区域中央部に配置することで企業用地と一体的な集客を期待
雨水計画	・調整池は流末に近い地区東南部に設定、軽桶川へ排水
公園計画	・集客施設に隣接。都市計画法に基づき開発面積の3%を確保

②土地利用ゾーニング図



※現時点の土地利用ゾーニング図であり、今後の検討により変更となる可能性があります。

③土地利用計画図



※現時点の土地利用計画図であり、今後の検討により変更となる可能性があります。

④開発イメージ図



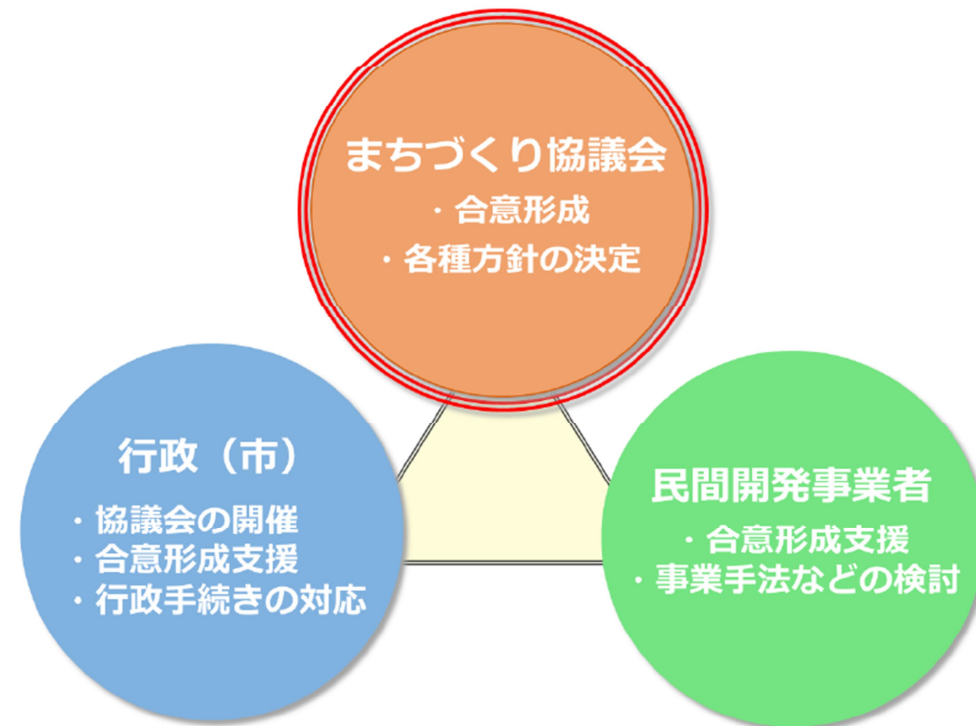
※現時点の開発イメージ図であり、今後の検討により変更となる可能性があります。

6. 事業化計画

(1)事業手法

①事業主体

- ・「まちづくり協議会」と「行政」、そして「民間開発事業者」が、それぞれの立場で連携して事業を進めていくことを想定しています。



まちづくり協議会

事業に対する意見・意向を持ち、能動的に事業へ参画

民間開発事業者

不動産事業や建設事業を営み、技術的能力や企業誘致ノウハウ、資金負担能力を有する企業で、計画・調査・設計・造成などを実施

匠瑳市

まちづくり協議会、民間開発事業者の意向を調査、関係機関との協議、事業許認可に対する技術的支援、協議会の開催などを行い、総合的な調整

②事業の進め方

○農業との調整

- ・農村産業法の実施計画を策定（計画変更）し、匠瑳 I.C. 周辺地区を産業導入地区とすることにより、8 年未経過の土地改良事業の受益地における農用地区域から除外します。

○都市計画法への対応

- ・匠瑳 I.C. 周辺地区に工業系用途地域を指定するとともに、地区計画の策定についても検討します。

(2)開発手法

- ・農村産業法を活用する場合の開発手法は、**開発行為**を想定しています。なお、開発行為の許可には、権利関係者全員の開発行為への同意が必要となります。
- ・今後、事業化検討パートナーや権利関係者の意向、事業採算を検討した上で、**産業用地の整備手法**について検討します。

7. 今後の想定スケジュール

- ・令和 7 年度 事業化検討パートナーの公募、選定
事業化検討パートナーに選定された企業と覚書締結
農林調整に関する協議資料の作成
農村産業法（農村地域への産業の導入の促進等に関する法律）の実施計画変更に関する協議
- ・令和 8 年度 農業振興地域除外に関する手続
都市計画変更に関する手続
- ・令和 9 年度 農地転用に関する手続
用地造成

注：上記は、開発行為で実施した場合によるもの。

スケジュールは、事業手法や関係機関との協議等により今後変化します。

8. 今後の課題

(1) 法規制の協議

- ・土地改良事業（線的整備）の受益地における農振除外に向け、農村産業法の実施計画を策定（計画変更）することや、農振除外・農地転用の協議を進めます。

(2) 権利関係者への対応

- ・匝瑳 I.C. 周辺地区に含まれる農地所有者等を対象に、勉強会やまちづくり協議会を開催し産業用地整備に対する理解を深め、今後の意向を詳細に確認した上で、事業手法等について検討します。

(3) 立地企業の確保

- ・市内・周辺地域の企業による事業所の新設・移設に関する情報を収集するとともに、千葉県と連携し、より広域から引き合い情報を収集します。

(4) “官民共同事業”による産業用地整備に向けて

- ・事業化検討パートナーとともに、“官民共同事業”の仕組みをはじめとする具体的な事業計画等を検討します。
- ・さらに、事業計画等を踏まえて開発事業予定者の公募・選定（公募型プロポーザルを想定）を行い、事業を推進します。

(5) 盛土材となる公共残土の確保

- ・造成工事のタイミングに合わせ、必要な土量の公共残土を確保できるよう、千葉県等と引続き協議を行います。

(6) 産業用地整備に向けた関係機関協議

- ・道路接続、雨水排水の放流、上水道の供給、電力の供給等について関係機関と引き続き協議を行います。

(7) 八日市場駅南側地区との連携

- ・老朽化した市民病院の移転を契機とし、八日市場駅南側地区のまちづくりが検討されています。また、匝瑳 I.C. 周辺地区は八日市場駅南側地区へ約 1 km と近接しています。
- ・このため、今後、匝瑳 I.C. 周辺地区と八日市場駅南側地区との相互の連携について検討を行います。