

平成28年11月28日

千葉市長 熊谷 俊人 様

千葉市産業用地整備支援事業審査会  
会長 青木 英一

千葉市産業用地整備支援事業に係る応募案件の審査について（答申）

平成28年11月16日に諮詢されました、千葉市産業用地整備支援事業に係る応募案件の審査について、慎重に審議した結果、別添のとおり答申します。

# 答 申

平成28年11月28日

千葉市産業用地整備支援事業審査会

今、我が国は、人口減少や少子超高齢化の進展など、社会構造の大きな転換期に直面しております。

そのような中、千葉市では、「千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」の中で、都市の活力を支える産業の振興と人材の育成を重点戦略としており、企業立地の一層の促進と競争力のある産業集積の形成を目指しています。

現状、市内において、企業誘致を推進するための未利用地が乏しい状況になっている中、豊富な実績を有する民間事業者の資金、経営能力及び技術力を活用し、財政負担や事業リスクの軽減を図りつつ、迅速な産業用地整備を図ろうとする今回の産業用地整備支援事業については高く評価するものです。

当審査会においては、平成28年10月5日に開催した、第1回審査会にて募集要領等、公募内容や審査基準について審議をいたしました。

審議内容を反映した募集要領等に基づき、平成28年10月11日から11月9日までの公募を行い、応募のあった1案件につきまして、市からの諮問に基づき、平成28年11月16日に第2回審査会を開催し、書面審査の他、事業者からのプレゼンテーション及び現地視察を行い、慎重に審査を行いました。

具体的な応募案件の審査にあたっては、提案事業者の財務状況や同種事業の実績などの業務遂行能力の他、事業の的確性や実現性、関係法令の遵守状況、地域貢献度及び周辺環境への配慮状況等を評価し、事業者からのプレゼンテーション、ヒアリング内容及び現地視察を踏まえ、審査会での討議の上、最終的な判断を行ったものです。

審査の結果、応募のあった開発事業計画は、市が認定を行い、周辺インフラ整備に係る建設負担金の支出や円滑な事業実施に向けた各種許認可等の支援をしていくべき案件であるものと判断します。

また、市と応募事業者の間で締結する協定については、提出された事業計画における事業費や市積算額を比較考量すると、市の負担する建設負担金の上限額を10億円とすることが適切であると考えます。

なお、審査及び討議の際に出されました、審査委員からの意見や要望もあわせて記載しておりますので、事業者が、市の支援のもと応募事業を進めていくにあたり、各委員からの意見を十分検討・精査の上、地域と融和し、地域経済活性化に大きく資する事業として頂くことを要望します。

## 1 審査案件の概要

- (1) 応募事業者名 エム・ケー株式会社
- (2) 開発事業内容
- |           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| ア 開発事業の名称 | (仮称) ネクストコア千葉誉田                      |
| イ 開発区域    | 千葉市緑区誉田町二丁目他 27 筆                    |
| ウ 開発面積    | 25.855 ha (258, 550 m <sup>2</sup> ) |
- (3) 周辺インフラ整備
- |           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| ア 整備区域    | 千葉市緑区誉田町二丁目他 27 筆                |
| イ 整備面積    | 1, 308 m <sup>2</sup> (進入道路買収面積) |
| ウ 整備概算事業費 | 約 1, 414, 000 千円                 |

## 2 審査結果

### (1) 総論 (得点 431点／500点満点)

審査を行った提案事業は、「周囲との調和」をテーマに計画されており、企業誘致の実現による雇用・税収効果はもちろんのこと、当該事業は周辺地域の道路等のインフラ整備、立地企業と地域住民との交流等により、周辺地域の生活環境向上及び地域活性化に資するものであると考えられることから、市は周辺インフラ整備等の支援を行うべき事業計画であると判断します。

また、同社提出の周辺インフラ設備に係る事業費は、約 14 億 1, 400 万円に対し、市積算額が 13 億 9, 200 万円であり、応募事業者の積算方法及び整備内容は概ね公共基準を満たしていることが認められることから、今後の協定書締結に際しては、市が負担する建設負担金は上限額の 10 億円とすることが妥当であると考えます。

今後、事業を進めるにあたっては、より効率的な施工方法や工事内容となるよう、また、本件にて提案された事業地が学校や住宅に近接していることから、近隣住民への説明や配慮が適切かつ丁寧に実施されるよう、市におかれましては継続的な指導に努めることをお願いします。

そして、この事業が当該地域のみならず市全体の地域経済活性化に資するものとなるよう、市と事業者が連携して企業立地に取り組まれますことを希望します。

## (2) 各審査項目別の評価について

ア 業務遂行能力 (得点142点／配点150点)

(ア) 財務状況 (得点48点／配点50点)

応募事業者の財務状況は、売上高経常利益率18.7%、自己資本比率42.9%と、提案事業を遂行するにあたり非常に優良な財務体質であることが認められます。

(イ) 技術力 (得点22点／配点25点)

提案事業は、千葉市が定める各種指導要綱等の基準を満たしている他、施工にあたってドローンによる現地測量やICT建機の導入を検討しているなど、工期の短縮に資する取組みが認められます。

(ウ) 同種事業の実績 (得点72点／配点75点)

応募事業者は、「ネクストコア清久 (埼玉県久喜市、開発規模39.4ha)」「ネクストコア五霞 (茨城県五霞町、開発規模37.1ha)」など、提案事業を上回る規模を含む、同種事業を過去5年の間に4件手掛けており、事業実績は十分に有していることが認められます。

イ 技術提案の内容 (得点289点／配点350点)

(ア) 事業の的確性

a 地権者との同意の見込み (得点69点／配点75点)

提案事業における開発区域内の地権者との間では売買協定書が締結されており、同意状況は問題無いものと認められます。

今後、開発区域の周辺インフラでもある、進入道路建設にかかる地権者との交渉については、関係者が連携・協力して、丁寧な説明を行い、円滑な実現を図って頂きますようお願いします。

b 企業誘致の進め方、誘致企業の業種 (得点63点／配点75点)

提案事業については、市が策定した企業立地促進法基本計画における「特に集積を図るべき業種」の中から、近隣工業団地への企業の進出状況や学校・住宅地が近接している当事業地の特性を加味して、誘致企業の業種を選定しているものであると認められます。また、企業誘致の進め方についても、提案事業者及び金融機関等の関係者との連携による誘致を中心に進めていくことを計画しており、妥当性は高いものであることが認められます。

今後、具体的な企業誘致を行っていく際には、大企業のみならず、中小企業の立地にも柔軟に対応するよう検討するとともに、計画地が中学校や住宅に近接していることを踏まえ、周辺住民を含めた関係者への丁寧な説明と配慮を、関係者で連携して実施して頂くようお願いします。

(イ) 事業の実現性（得点 38 点／配点 50 点）

提案事業については、開発許可をはじめとした各種許認可の一部手続きにおいて、関係機関との協議に着手している他、資金計画についても自己資金や既存取引金融機関からの借入等、適切な資金調達方法が示されているものと認められます。また、応募事業者の分譲方法についても、同種事業の豊富な実績と高い知見を有しており、同事業においても完売する能力が窺えることから、妥当性が高いものと認められます。

(ウ) 関係法令の遵守状況（得点 20 点／配点 25 点）

提案事業については、都市計画法、道路法等の関係法令を遵守している他、計画道路幅員等周辺環境に配慮した形で、法令にて定める基準を上回る規格で計画している部分があることを評価します。

(エ) 地域貢献度（得点 57 点／配点 75 点）

提案事業における、地域への波及効果については、立地企業による企業活動及びこれによる安定した新規雇用など、当該地域経済の核となることが期待できるものであると見込まれます。また、公園や緑地整備等の周辺への配慮については、計画段階においては、地域住民のニーズやこれまでの地域の土地利用方法に相当程度配慮しているものと認められます。さらに地域への説明についても、速やかな住民説明を開発許可申請前に実施することを計画している他、分譲後においても地域住民と立地企業との調和が可能な経済団体の組織化を提案している等、説明責任を丁寧に果たしていこうという姿勢を評価します。

このように、地域貢献度については、相当程度配慮されていることが窺えますが、中学校や住宅地が隣接していることを鑑みますと、この事業を進めていくにあたっては、地域への十分な説明と丁寧な対応を改めて申し添えるとともに、特に中学校に隣接する区画に立地する業種・業態については特に留意されるようお願いします。また、緩衝緑地や公園のあり方についても、今後、地域のニーズ把握や関係者との調整に努めることを期待します。さらには、沿道の振動等の影響を軽減すべく、道路の幅員のみならず舗装の構成についても留意した設計・建設をしてください。

(オ) 周辺環境への配慮（得点 21 点／配点 25 点）

提案事業については、法令を遵守した、生態系・景観等の周辺環境に対する配慮を行った計画であるとともに、分譲計画についても、立地による環境変化を確認し、千葉市との協議を行った上で、分譲可否を決定するスキームを計画していることなどから、周辺環境に配慮した業態や施設の誘致・分譲計画となっていることが認められます。

(カ) プレゼンテーション及びヒアリング

(得点21点／配点25点)

応募事業者の、提案事業についてのプレゼンテーションについては、事業者の同事業に対する前向きな取組み姿勢を理解する事が出来るとともに、説明から見てとれる熱意・意欲や自信が強く感じられました。

また、当審査会委員のヒアリング時の対応については、委員からの質問に対する意図を理解し、考え方を含めて分かりやすい説明がなされていたものと評価します。