

令和4年10月31日

千葉市長 神谷 俊一 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）

令和4年10月12日に諮問されました、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

令和 4 年 1 0 月 3 1 日

千葉市産業用地整備支援事業審査会

近年、我が国は、人口減少や少子超高齢社会の到来など、社会構造の大きな転換期を迎えておりますが、さらに、新型コロナウイルス感染症の流行による産業構造の転換や消費者ニーズの多様化などを背景として経済状況は不透明感を増しています。

このような中、千葉市では積極的な企業誘致を実施することにより、雇用の確保、税源の涵養を図ってきたところでありますが、堅調な企業立地実績が続いている一方で、市内の産業用地が枯渇しつつある状況となっており、当審査会において平成28年度に審査を行ったネクストコア千葉菅田につきましても、令和3年度に分譲が完了しております。

このような現状を踏まえ、更なる雇用の確保、税源の涵養、地域経済への波及効果を図るため、今後10年程度の産業用地整備の目標を明確にする千葉市産業用地整備方針の策定と、それに基づく産業用地整備支援事業の実施をすることは高く評価できるものです。

当審査会においては、令和4年7月26日に開催した第12回審査会にて産業用地整備方針(案)や公募内容等について審議を行い、8月22日の第13回審査会を経て千葉市へ答申を行いました。

答申内容を反映した産業用地整備方針及び募集要領等に基づき、令和4年9月5日から10月6日まで公募を実施し、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、令和4年10月19日に第14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当たっては、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、地域貢献度及び地球環境・自然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は、企画提案募集の際に示した負担限度額の5億円とすることが妥当であると考えます。

なお、審査及び討議の際に出されました、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当たり、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（代表事業者）  
   京成電鉄株式会社（構成員）
- (2) 開発事業内容
- ア 開発事業の名称           （仮称）ネクストコア千葉生実
- イ 開発区域                   千葉市中央区生実町2705-1外101筆
- ウ 開発面積                   172, 225㎡
- エ 総事業費                   4, 042, 687千円
- (3) 周辺インフラ整備
- ア 整備面積                   2, 789㎡（県道67号線の拡幅工事における施工面積）
- イ 整備概算事業費           1, 041, 271千円

## 2 審査結果

### (1) 総論（得点 386点／500点満点）

審査を行った提案事業は、「未利用地の有効活用による地域価値の向上」を図ることを大きな目的として計画されております。また、企業誘致に関しても市が策定した「千葉市産業用地整備方針」において掲げた集積業種を誘致することを目指すなど、市の方針に則した計画となっており、雇用・税収効果はもちろんのこと、周辺地域の活性化にも資するものであると考えられることから、市が認定を行い、周辺インフラ整備や円滑な事業実施へ向けた各種許認可等の支援を行うべき事業計画であると判断します。

また、応募事業者提出の周辺インフラ整備に係る事業費は、約10億4,100万円、これに対する市積算額が約10億6,600万円であり、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の上限額は、企画提案募集の際に示した負担限度額の5億円とすることが妥当であると考えます。

さらに、応募事業者においては、共同企業体での提案ということを勘案し、長期的な視点に立って十分な推進体制を確保し、リスク管理に努めるとともに、各企業が役割を明確化した上で、事業を完遂するようお願いします。

今後、事業を進めるに当たっては、より効率的かつ、立地企業及び周辺地域の安全にも配慮した土地利用計画となるよう、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93点/配点100点)

#### (ア) 財務状況 (得点24点/配点25点)

応募事業者の財務状況は、エム・ケー株式会社が3期連続経常黒字で、売上高経常利益率25.3%、自己資本比率55.1%、京成電鉄株式会社が東京証券取引所プライム市場への上場企業であることから、提案事業を遂行するに当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21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、低騒音、低振動等に優れた機械を使用するなどの取り組みも認められます。

なお、事故や自然災害等といった緊急時の道路交通の支障は、立地企業の事業継続に大きな影響を与えることから、今後の詳細設計に当たっては、事業区域内外における道路設計について、関係機関と慎重に協議し、災害時等、不測の事態にあっても一定のアクセスが確保できるよう検討してください。

#### (ウ) 同種事業の実績 (得点48点/配点50点)

応募事業者は、「ネクストコア三島 (静岡県三島市、開発規模21.1ha)」「ネクストコアつくばみらい (茨城県つくばみらい市、開発規模31.9ha)」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6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293点/配点400点)

#### (ア) 事業の的確性

##### a 地権者との同意の見込み (得点36点/配点50点)

提案事業における開発区域の約33%を応募事業者の構成員である京成電鉄株式会社が所有しており、他の地権者に関しても概ね同意と売却意向を確認していることから、事業を進めることが可能であると認められます。

ただし、書面での同意までは至っていないことから、今後の交渉において、関係者が連携・協力して、丁寧な説明を行い、事業の実現を図って頂きますようお願いいたします。

##### b 市の施策との適合性 (誘致企業の業種) (得点38点/配点50点)

提案事業については、市が策定した千葉市産業用地整備方針における「今後の誘致業種」に則した企業誘致を目指す計画となっており、また、地域経済への波及効果の大きな企業の誘致が期待できるものと認められます。

##### c 企業誘致の進め方 (得点18点/配点25点)

応募事業者は、計画した誘致業種と同様の企業との取引実績があり、実現可能性が見込まれる計画であると認められます。

(イ) 事業の実現性

a 事業計画の妥当性 (得点34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等の手続きを踏まえた事業工程を策定しており、必要な許認可手続きに関して対応可能であると認められます。

今後の詳細設計に当たっては、公園、調整池及び残置森林などについては、各種法規制に適合し、適切な配置とすることを前提に、事業収支を安定させるためにも、分譲面積をできる限り確保できるよう努めてください。また、土砂災害等による生命や財産の被害が生じないように、地質調査等を適切に行い、大地震や集中豪雨に耐えうる造成をお願いします。

b 資金計画 (得点20点/配点25点)

事業資金については、概ね自己資金での対応が可能であると認められ、金融機関からの借入れも計画されているものの、実現可能性が高く無理の無い資金計画であるものと認められます。

今後も引き続き物価高騰等が予想されることから、事業の確実な実現を図るためにも、全体工事費のコスト縮減に努めていくようお願いします。

c 企業への分譲方法(営業)の妥当性 (得点21点/配点25点)

実際の誘致に当たっては、金融機関等の関係者との連携並びに市及び県との情報共有を軸に進めていくことを計画しており、同種事業の豊富な実績も有していることから、本事業においても完売する能力を有しているものと認められます。

(ウ) 関係法令の遵守状況 (得点16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と認められます。

(エ) 地域貢献度

a 公共施設等の配置(周辺への配慮) (得点16点/配点25点)

開発許可基準等を満たせる水準の緑地が配置されており、周辺地域へ一定程度配慮しているものと認められます。

なお、土地利用計画では森林法に基づく残置森林が多くの割合を占めており、かつ、開発区域内においては一定程度の面積の公園等を設ける必要があることから、地域住民等のニーズを勘案した上で管理方法や有効活用方法を検討していくようお願いします。

b 地域への波及効果 (得点19点/配点25点)

立地企業の企業活動により、安定した新規雇用が見込まれ、地域の活性化につながっていくものであると見込まれます。

c 地域への説明（計画への反映）（得点19点／配点25点）

開発許可申請前から速やかに事業説明会を開催することを計画している他、分譲後においても周辺住民と立地企業の対話の機会が設けられるよう工業会の創設を計画しており、説明責任を果たしていこうという姿勢を評価します。

(オ) 地球環境・自然環境への配慮（得点17点／配点25点）

提案事業については、法令を遵守した、生態系・景観等の地球環境・周辺環境に対する配慮を行った計画であると認められます。また、脱炭素・SDGs等の取組みに積極的な企業の誘致を目指すなど、持続可能な社会や脱炭素社会の実現に配慮した誘致・分譲計画となっています。

一方で、本計画による生態系・景観等の変化は一定程度あるものと認められます。したがって、現在の自然環境を調査した上で、より適切かつ具体的な対応を図っていくとともに、台風をはじめとした大雨の際に、開発区域内のみならず周辺を含む地域の環境に影響を及ぼすことが無いよう留意する必要があるものと考えます。

(カ) プレゼンテーション及びヒアリング

a プレゼンテーション（得点19点／配点25点）

応募事業者のプレゼンテーションについては、事業者が同事業に対し熱意や意欲を持っていることが理解でき、事業に対する姿勢も真摯であると認められることから、特段の問題は無いものと感じられました。

b ヒアリング対応（得点20点／配点25点）

当審査会委員のヒアリング時の対応については、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。