

1. 付議事案名

最先端オフィス建築支援制度について（方針決定）

2. 決定事項

最先端オフィス建築支援制度を添付1のとおり決定する。

3. 政策会議に付議する理由・背景

- 市の中心地におけるオフィスビル建築にあたっては、本市における様々な構想や、制度等との調整が必要となり、関係局が多岐にわたるため。
- 市の中心地に最先端のオフィスビル建築を誘導（支援）することは、本市のまちづくりに関する総合的かつ基幹的な方針等（千葉駅周辺の活性化グランドデザイン、幕張新都心まちづくり将来構想など）との整合が必要となるため。

4. 方針決定後の課題

- ビルオーナーの建て替えへの意欲を喚起する必要がある。
- オフィスビル建築後、税込、雇用効果の高い優良企業を誘致するため、企業立地補助制度を最大限活用した積極的な企業誘致を行っていく必要がある。

5. 市長マニフェスト等との関連

- 市長マニフェストへの記載 あり（大項目 企業立地の促進）
- 第3次実施計画の位置付け なし

6. 対外公表の時期・方法

- 記者発表等 有り（令和5年3月、市長定例記者会見）
- 会議資料等の公開 記者発表後に公表（情報公開条例第7条第5号に該当）

7. 関係部局との調整状況等

(1) 関係部局との調整状況

調整年月	関係課名	調整内容概要
R4.12	幕張新都心課	幕張新都心に関する事項
R4.12	財政課	予算に関する事項
R4.12	都市計画課	都市計画に関する事項
R4.12	都心整備課	千葉都心地区に関する事項
R4.12	市街地整備課	都市再開発（蘇我地区等）に関する事項

(2) 副市長への報告

報告日	副市長名
R4.12.21	大木副市長
R4.12.20	青柳副市長

8. 添付資料

- 添付1 「千葉市最先端オフィス建築支援制度(仮)」について
- 添付2 対象地区の位置図
- 添付3 投資・回収効果
- 添付4 市内主要オフィスビル一覧
- 添付5 他政令市の状況

「千葉県最先端オフィス建築支援制度（仮）」 について

1 制度創設の趣旨

＜本市の中心地において目指すべき姿＞

- 業務機能の集積
- 県都にふさわしいまちづくりの推進（まちづくりの課題の解消）
- 税金・雇用効果の高い企業の誘致

＜各種計画における方向性＞

（1）千葉市基本計画（計画期間：令和5～14（2023～2032）年度）

「都市機能の集積を活かした 地域経済・社会の活性化」

（2）千葉駅周辺の活性化グランドデザイン

「東口エリア→駅至近区域に駅前業務・商業コアを形成することで恒常的な賑わいを創出」

（3）幕張新都心まちづくり将来構想

「まち一体となって新たなコト・モノを生み出し続ける環境をつくり、産業活動の拠点として成長する」

（4）産業用地整備方針

「時代に即したオフィス環境の整備支援」

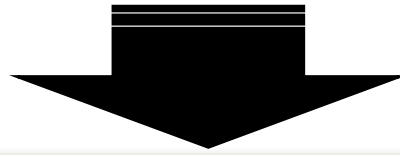
1 制度創設の趣旨

目指すべき姿を実現するために・・・

現状の本市の取組みに加えて、本制度により本市の中心地（3都心）に「地域の産業の中核となるような企業」の誘致を実現できる規模の魅力あるオフィス供給を図る必要がある。

2 制度の方向性

- (1) 市内オフィスビルの98%以上が集中する千葉都心地区・幕張新都心地区・蘇我副都心地区において、最新の設備を備え企業ニーズに合った、オフィスビル建設を誘導（支援）する。
- (2) 現下の社会・経済情勢等に応じた、企業誘致に必要な支援制度の強化・再構築を行う。



県都であり、“ちば共創都市圏”の中心地に相応しい業務機能の集積を実現し、周辺他政令市との都市間競争を勝ち抜く。

3 現状

(1) 近年の事業計画認定（企業誘致）状況

事業計画認定（企業誘致）は全体的に堅調に推移するも、賃借型において近年は横ばい（伸び悩み）となっている。

年度	H10 ~	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
所有	22	2	4	2	8	12	16	16	8	8	14	7	12	16
累積投資	-	-	-	-	-	2	3	2	2	2	1	0	1	4
賃借	2	1	1	0	11	11	18	17	18	9	10	16	10	10
農業法人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	2	3
計	24	3	5	2	19	25	37	35	28	19	25	28	25	33

3 現状

(2) 最新のオフィスビル供給状況

近隣政令市においては、最新のオフィスビル供給が活発になされている一方で、本市においては、2013年（ウェストリオ（千葉駅西口）：富国生命ビル）以降、千葉都心地区、幕張新都心地区の業務集積地区で大型の新規オフィス供給がなされていない。

(参考) 近隣政令市 主な最近のオフィスビル新規供給実績・予定

さいたま市	[竣工済]大宮門街（林ヤミカドマチ）	2021.10	18階	約24,900坪
	[建設中]（仮称）大宮桜木町1丁目計画	2023.05	13階	約6,200坪
川崎市	[竣工済]JR川崎タワーオフィス棟	2021.04	29階	約40,800坪
	[計画中]（仮称）京急川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業	2028	24階	約25,800坪
横浜市	[竣工済]横濱ゲートタワー	2021.9	21階	約25,400坪
	[建設中]横浜コネクトスクエア	2023.1	28階	約36,900坪

(参考：富国生命ビル（千葉駅西口）約3,190坪、センシティブタワー約51,000坪)

3 現状

(3) 市内の状況

千葉都心地区・・・「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」策定以降、千葉駅周辺で再開発の動きはある（JR千葉支社跡地等）ものの、三越やパルコ跡地では住居系のビル建築がなされている。

幕張新都心地区・・・「幕張新都心まちづくり将来構想」を策定したところであり、特に拡大地区（新駅周辺）において業務機能集積に向けた動きがあるが、近年は新規のオフィスビルの供給がなされていない。

蘇我副都心地区・・・蘇我駅東口においても、再開発の検討が行われている。

(4) 市内オフィスビルの状況

市内のオフィスビルにおいても、適宜リニューアルが行われているが、最新ビルと比較すると見劣りする。

(1) 新規オフィスの供給がなされないことによる企業撤退リスクの拡大

周辺政令市においては、コンスタントに新規オフィスが供給されている一方で、千葉市においては、新規オフィスの供給がなされておらず、オフィスビルの相対的な機能低下による、東京を含めた他都市への移転・空洞化のリスクが発生する可能性がある。

(2) 近隣政令市とのビルスペックの差異による企業誘致への悪影響の拡大

近隣他政令市（横浜市、川崎市、さいたま市）との企業誘致における都市間競争において、そもそものビルスペックの差異（企業が希望するスペックのビルが無いこと）が決定的な要因となり、大きく敗北する恐れがある。

5 支援制度(案)について

(1) 対象地区

- ア 千葉都心地区のうち都市再生緊急整備地域
(ただし、再開発促進地区のうち、市長が特に必要と認めた場合は対象とする。)
- イ 幕張新都心地区のうち、業務研究用地
(ただし、業務研究用地以外であっても、市長が特に必要と認めた場合は対象とする。)
- ウ 千葉都市計画都市再開発の方針（平成28年2月決定）に定める1号市街地の蘇我地区のうち蘇我駅東口地区および蘇我駅西口地区

5 支援制度(案)について

(2) 補助内容

- ア 対象経費 家屋・償却資産の固定資産税課税評価額
(うちオフィス床分(※1) / 全体床面積)
(※1) 家屋所有者(関連企業を含む)利用分は控除する。
- イ 上限額 10億円(ただし、「対象地区ア」においては20億円)
(増築の場合は上記の1/2)
- ウ 補助率 10%(ただし、「対象地区ア」においては20%)
(※2) 原則、10年間の分割交付とする。
(増築の場合は上記の1/2)

※千葉都心地区については、大型オフィスビルの供給を誘導するため補助内容及び補助条件を引き上げる。

5 支援制度(案)について

(3) 補助条件

ア 下記の面積要件を満たすこと

対象地区	基準階（事務所部分・共有部等も含む）	賃貸床面積（オフィス床として賃借する床面積（共有部等は含まない））
ア	1, 500 m ² 以上	20, 000 m ² 以上
イ・ウ	660 m ² 以上	5, 000 m ² 以上

※増築は上記要件の1/2

（参考1）基準階面積

- ・センシティブタワー 1, 536 m²（38.4m×40.0m）
- ・千葉ポートサイドタワー 1, 405 m²

（参考2）延床面積

- ・日本生命千葉駅前ビル 20, 592 m²
- ・そごうジュンヌ館 86, 125 m²

イ **環境負荷を軽減する措置を講じていること**

千葉市建築物環境配慮制度に基づく「CASBEE（建築環境総合性能評価システム）」にてA以上であること

5 支援制度(案)について

(3) 補助条件

- ウ **最新のオフィス仕様及び設備整備を行うこと**
 - a 天井高2.7m且つOAフロア100mm以上であること
 - b オフィスを小分けにできる構造（スケルトンインフィル）を採用していること
 - c 最先端のデジタル技術を活用していること
 - d テナント用非常用電源設備の設置スペースを設けていること
 - e 個別空調であること
 - f オフィスエリア及び各テナントのオフィス出入口において、セキュリティシステムを導入していること
 - g 新型コロナウイルス感染症の拡大を防止する措置を講じていること

- エ **ビル所有者と市との間で企業立地協力（オフィス維持 15年以上 等）に係る協定を締結すること**

- オ **まちづくりや周辺の景観に対する配慮を行うこと**

※詳細については今後の制度設計の中で検討していく。

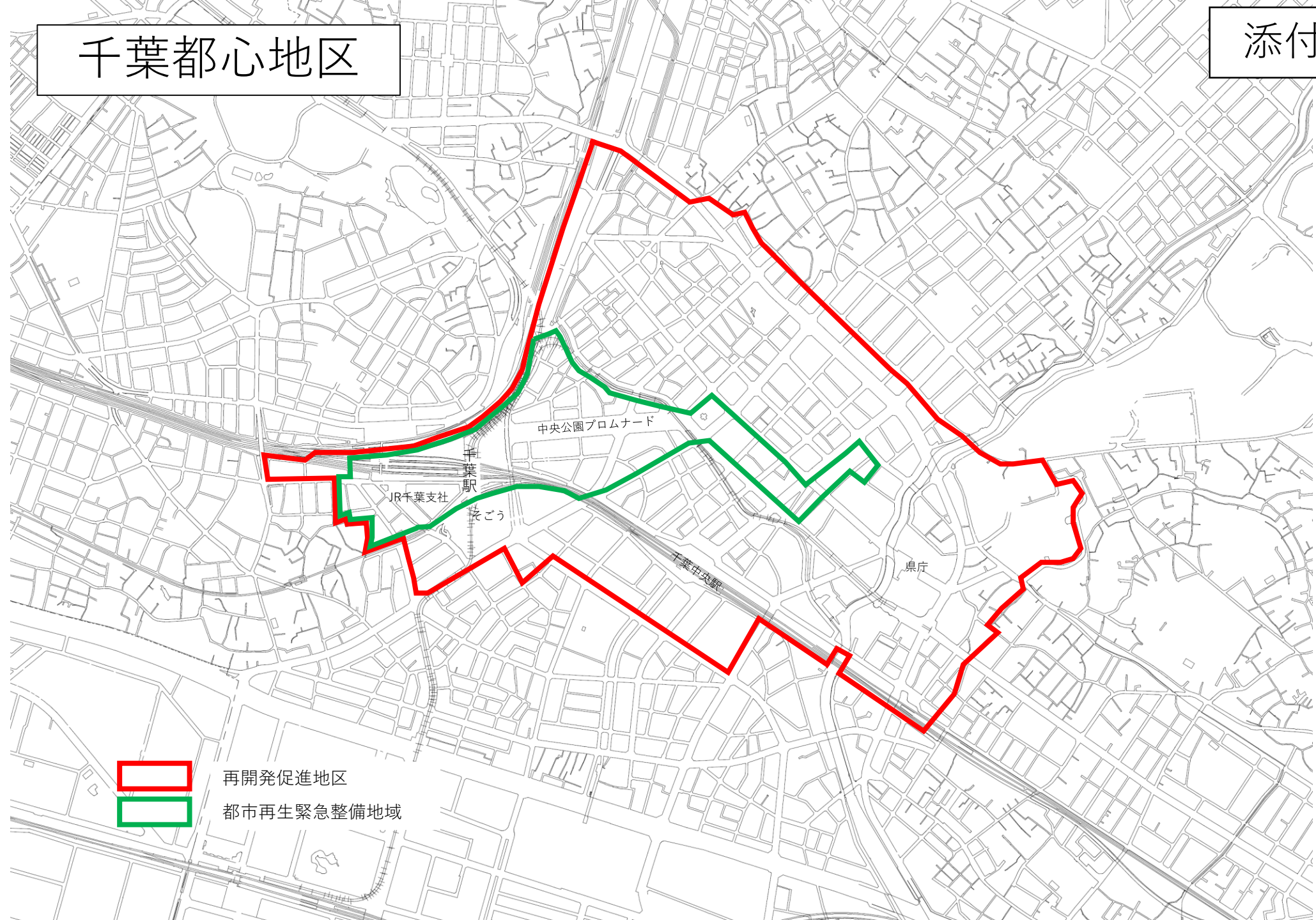
5 支援制度(案)について

(4) 対象期間

- ア 令和5年4月1日から令和10年3月31日までの間に工事契約を締結するもの
- イ 工事契約から5年以内に竣工するもの

(5) 施行(予定)日

令和5年4月1日

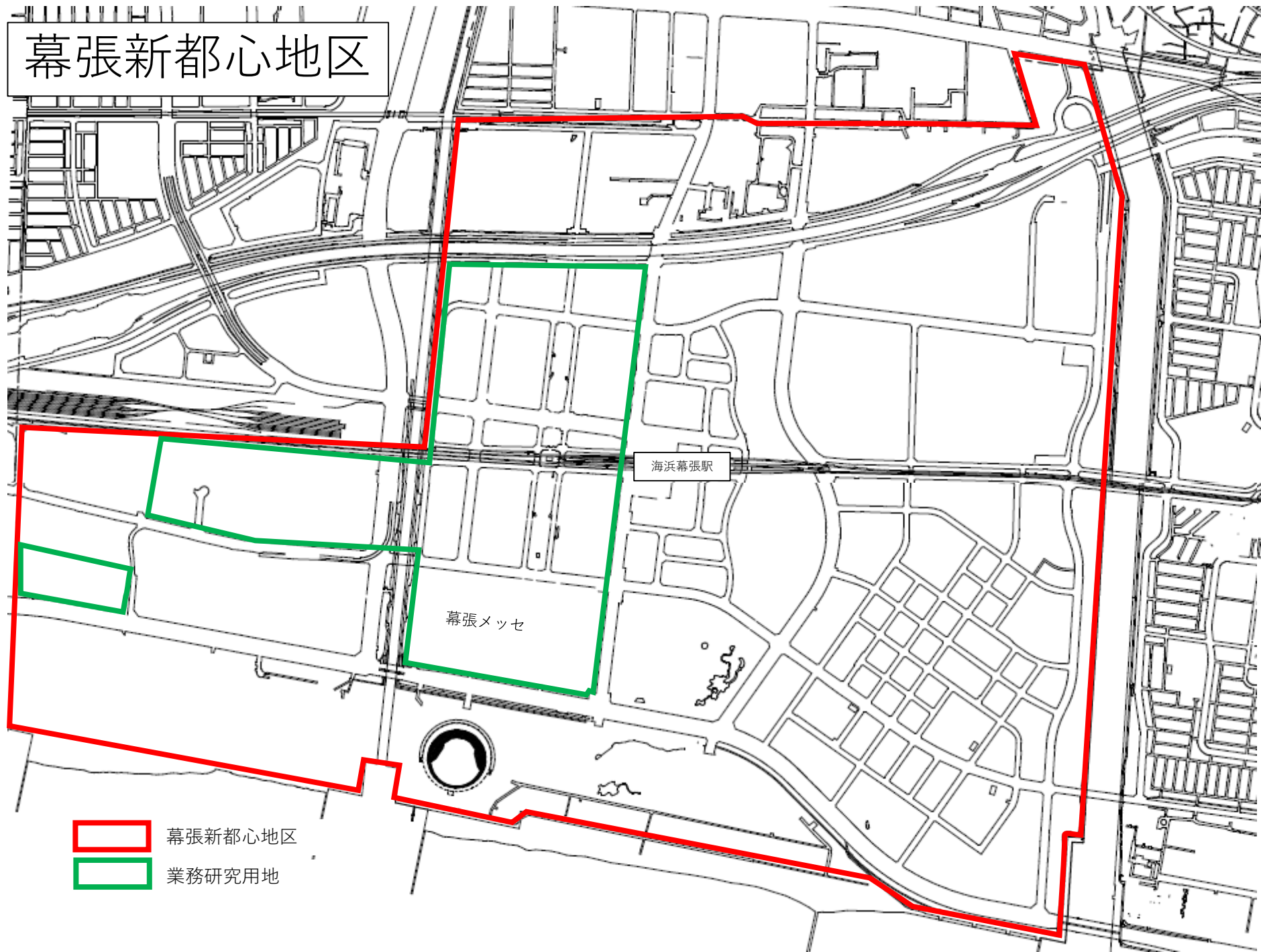


再開発促進地区



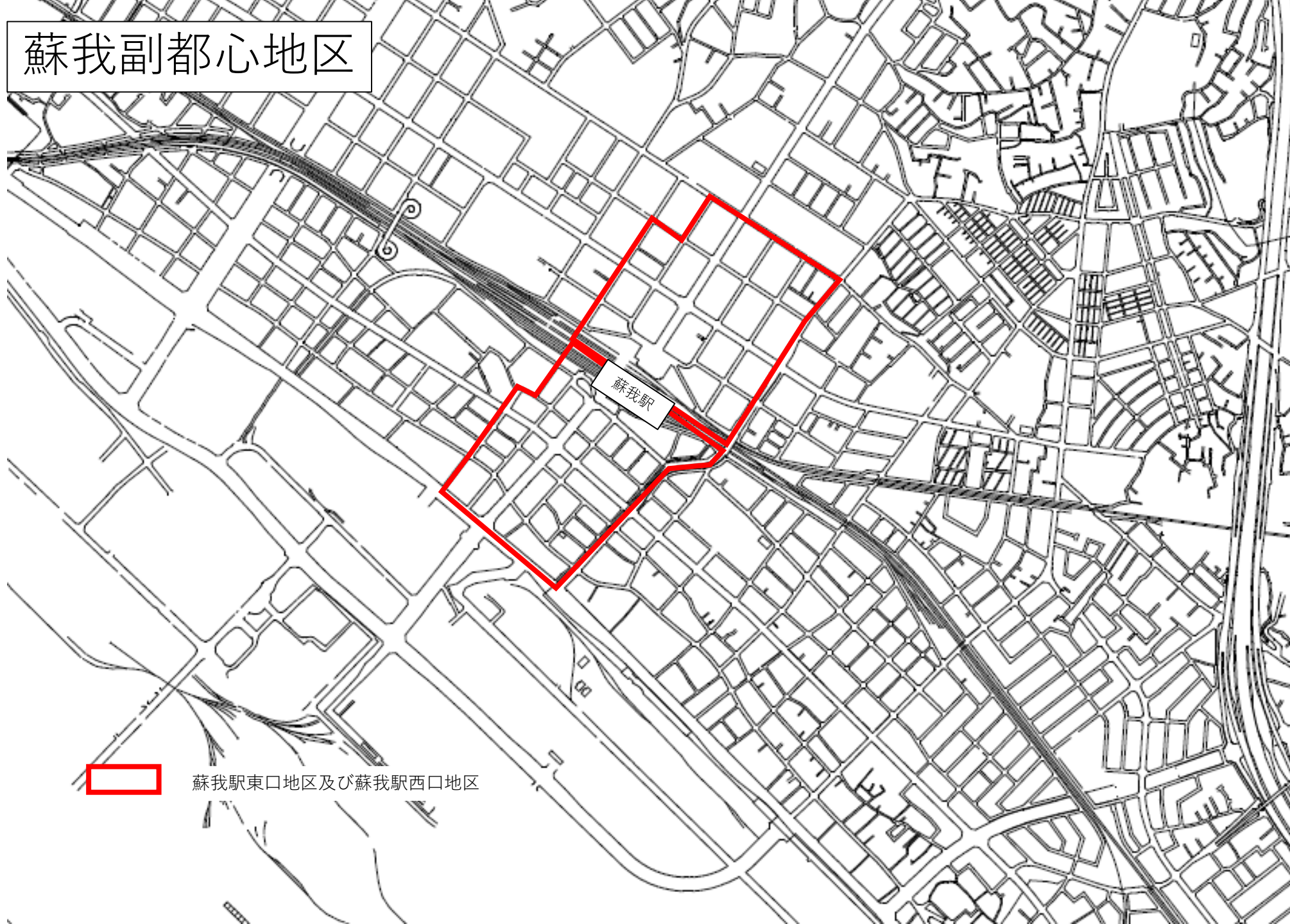
都市再生緊急整備地域

幕張新都心地区



-  幕張新都心地区
-  業務研究用地

蘇我副都心地区



蘇我駅東口地区及び蘇我駅西口地区

投資・回収効果

<補助金最大交付（20億円）>

1 新築の場合

(千円)

補助金支出	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	累計
オフィスビル建築補助金(A)	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	2,000,000
税 収	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	累計
固定資産税(B)	267,767	267,767	267,767	257,887	257,887	257,887	248,006	248,006	248,006	238,099	2,559,079
効果額(C=B-A)	67,767	67,767	67,767	57,887	57,887	57,887	48,006	48,006	48,006	38,099	559,079
効果額【累計】	67,767	135,534	203,301	261,188	319,075	376,962	424,968	472,974	520,980	559,079	

2 建替えの場合（建替え前の建物の固定資産税額が上記の効果額から差し引かれる）

(千円)

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	累計
効果額(C)	67,767	67,767	67,767	57,887	57,887	57,887	48,006	48,006	48,006	38,099	559,079
建替え前固定資産税額(D)	53,553	53,553	53,553	53,553	53,553	53,553	53,553	53,553	53,553	53,553	535,530
建替え時効果額(E=C-D)	14,214	14,214	14,214	4,334	4,334	4,334	▲ 5,547	▲ 5,547	▲ 5,547	▲ 15,454	23,549
効果額【累計】	14,214	28,428	42,642	46,976	51,310	55,644	50,097	44,550	39,003	23,549	

投資・回収効果

<補助金最大交付（20億円）>

【試算の概要】

<試算を行ったオフィスビルの概要>

延床面積：47,600㎡

（内訳）賃貸床面積：31,000㎡（補助上限額20億円を交付するための想定最低面積）

オフィスフロアにおける共用部面積（エレベーターホール等）：11,346㎡（都内の最新オフィスビルにおける賃貸床面積に対する共用部の割合(36.6%)）

オフィスフロア以外の共用部面積（オフィスエントランス等）：2,400㎡（オフィスエントランスや共用会議室などを想定し、ワンフロアよりもやや大きめの面積を設定）

商業施設面積（飲食店等）：2,854㎡（延床面積の6%(大手不動産仲介業者の調査資料より)）

<固定資産税額の計算方法>

延床面積：47,600㎡ \div 14,424坪

14,424坪 \times 156万円(※)=225億144万円 ※「2021建築着工統計調査（国土交通省）」におけるSRC造の事務所の建築費坪単価

225億144万円 \times 0.7 \times 1.7% \div 2億6,776万7,000円（初年度）

<補助金額の計算方法>

225億144万円 \times 0.7 \times 31,000㎡（賃貸床面積）/47,600㎡（延床面積） \times 20%（補助率） \div 20億5,160万2,000円

→上限20億円を10年分割交付により2億円/年

<建替え前固定資産税額の計算方法>

固定資産税額を試算した固定資産税課税評価額（225億144万円 \times 0.7）にSRC造・RC造の築65年以上の経年減点補正率0.2を乗じて算出

225億144万円 \times 0.7 \times 0.2 \times 1.7%=5,355万円3,000円

市内主要オフィスビル一覧

1 千葉都心地区

	ビル名	所在地	竣工	築年数	延床面積 (㎡)	基準階面積 (㎡)	認定企業 件数
1	センシティブタワー (センシティブビルディング)	中央区新町1000番地	1993年4月	29年	169,857	1,536	6
2	塚本大千葉ビル	中央区富士見2丁目3番1号	1965年9月	57年	62,855	5,062	1
3	千葉ポートサイドタワー	中央区問屋町1番35号	1993年8月	29年	57,221	1,405	4
4	千葉中央ツインビル1号館	中央区中央1-11-1	1989年7月	33年	36,242	966	0
5	日本生命千葉駅前ビル	中央区新町3番地13	1989年2月	33年	20,592	1,200	0
6	IMI未来ビル	中央区新田町1番1号	1998年8月	24年	11,795	1,071	2
7	WESTRIO千葉フコク生命ビル	中央区新千葉1-4-3	2013年9月	9年	10,552	611	1
8	千葉新町ビル	中央区新町18番地14	1990年3月	32年	10,413	765	0
9	日本生命千葉ビル	中央区富士見2丁目20番1号	1984年4月	38年	10,181	723	1
10	JPR千葉ビル	中央区新町1-17	1991年1月	31年	9,072	434	3

2 幕張新都心地区

	ビル名	所在地	竣工	築年数	延床面積 (㎡)	基準階面積 (㎡)	認定企業 件数
1	ワールドビジネスガーデン	美浜区中瀬2-6-1	1991年10月	31年	240,546	2,594	37
2	幕張テクノガーデン	美浜区中瀬1丁目3番地	1990年3月	32年	209,755 ※全体	2,059	16
3	エム・ベイポイント幕張	美浜区中瀬1-6	1993年6月	29年	174,715	3,960	12
4	SII幕張ビル	美浜区中瀬1-8	1993年5月	29年	72,248	1,379	0
5	住友ケミカルエンジニアリングセンタービル	美浜区中瀬1-7-1	1993年2月	29年	56,837	1,359	0

3 建築中

	ビル名	所在地	竣工	築年数	延床面積 (㎡)	基準階面積 (㎡)	認定企業 件数
1	(仮称) 千葉富士見プロジェクト	中央区富士見2丁目5番3、 5番4	2023年2月末 (予定)		16,792	982	

オフィスビル建築補助に係る他政令市の導入状況について（全19政令市中8市で対応済み）

	名称	開始日 (対象期)	オフィス要件				対象経費	上限額	補助率
			面積	環境	まちづくり	その他			
千葉県	「最先端オフィス建築支援制度(仮)」	R5.4.1～ R10.3.31 までの間に 工事契約を 締結するもの	【必須条件】 ・基準階（事務所部分・共有部等も含む）660㎡以上かつ、賃貸床面積（オフィス床として賃借する床面積（共有部等は含まない））5,000㎡以上の新規供給 （対象地区Aにあつては、基準階（事務所部分・共有部等も含む）1,500㎡以上かつ賃借床面積（オフィス床として賃借する床面積（共有部等は含まない））20,000㎡以上） （増築は上記基準の1/2）	・千葉県建築物環境配慮制度に基づく「CASBEE」（建築物環境総合性能評価システム）にてA以上であること	・まちづくりや周辺の景観に対する配慮を行うこと	・最新のオフィス仕様及び設備を整備 ・企業立地協力に係る協定を締結	家屋・償却資産の固定資産税課税評価額（オフィス床分）	10億円（千葉都心地区のうち都市再生緊急整備地域は20億円） （増築は上記基準の1/2）	10% （「千葉都心地区のうち都市再生緊急整備地域」は20%）
札幌市	「オフィスビル建築促進補助金」	R2.4.1～ R5.3.31	・基準階660㎡以上 ・賃貸床面積 合計5,000㎡以上	建築物環境配慮制度（CASBEE札幌）総合評価B+以上		新規進出企業 1社以上確保	家屋・償却資産の固定資産税課税評価額（オフィス分）	10億円	20%
仙台市	「仙台市都心部建築替え促進助成金制度」	R元.4.1～ R6.3.31	基準階660㎡以上		低層部に賑わい施設整備	・最新オフィス仕様のうち5項目以上該当等 ・全体の1/2以上が賃貸事務所	家屋・償却資産の固定資産税課税評価額（オフィス分）	上限なし	固定資産税・都市計画税相当額1年分

※ 制度設計の際に参考とした要件部分

オフィスビル建築補助に係る他政令市の導入状況について（全19政令市中8市で対応済み）

	名称	開始日 (対象期)	オフィス要件				対象経費	上限額	補助率
			面積	環境	まちづくり	その他			
神戸市	「神戸市オフィスビル新規建設向け税優遇」	R2.4.1～	・延床面積 3,000㎡以上 ・オフィス部分は全体の1/4以上				土地・建物（全体）	—	固定資産税・都市計画税相当額×1/2（3年～5年）
北九州市	「北九州市次世代スマートビル建設促進補助金」	(R3.8.1制定) R4.4.1～ R9.3.31	・基準階330㎡以上(100坪以上) ・オフィス面積1,650㎡以上	・環境負荷軽減措置、景観等への配慮		・OA床整備 ・新型コロナウイルス感染症対策防止措置 ・最先端のデジタル技術活用	建物建設費（オフィス部分）	10億円	20%
熊本市	「オフィスビル建設支援補助金」	H31.4.10制定 R2.4.1制定	非公表 (案件毎による個別対応方針)			・新築であること、 <u>企業立地に関する協定を締結すること</u>	建物等	5千万円	固定資産税・都市計画税相当額

※ 制度設計の際に参考とした要件部分