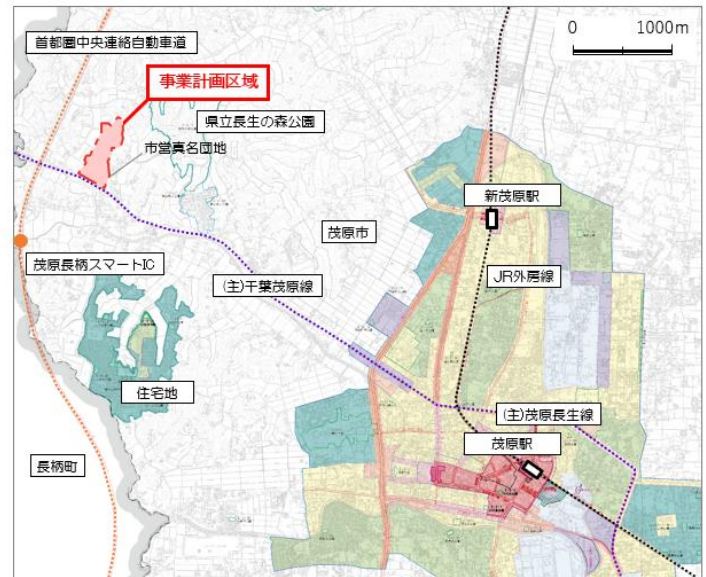


1. 概況

(1) 事業の目的

「茂原市総合計画」の基本政策の一つに「未来への活力とにぎわいがあるまち（産業振興）」を掲げ、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）をはじめとする道路網の整備に伴う地理的優位性を生かし、産業用地の適地における産業用地整備や企業誘致へ取り組むこととしている。また、「茂原市都市計画マスタープラン」では、「県や民間企業との連携・協働を図りながら、圏央道のスマートインターチェンジ周辺の土地利用検討ゾーンをはじめとする新たな産業用地の創出について検討を行う」と示している。

これらの方針に則り、本市においては民間活力を活用することで、市と民間開発事業者が協力して事業計画区域における円滑な産業用地整備事業を推進し、新たな企業誘致を実現することを目的とする。



(2) 茂原市の広域的位置

茂原市は、千葉県のほぼ中心部に位置しており、東京都心から 60km 圏内、千葉市から 30km 圏内に位置している。また、本市の西側市境を圏央道が縦貫し、市内に 3 か所のインターチェンジが整備されている。令和 8 年度に圏央道千葉県区間（大栄 IC～松尾横芝 IC）の全線開通が予定され、交通環境や企業立地条件が向上すると見込まれている。

2. 事業計画区域

市営真名住宅を含んだ約 5.6ha 以上とする。詳細な事業計画区域は、民間開発事業者による事業計画提案等を受けて設定することとする。

また、事業計画区域内にある戸建て住宅や店舗併用住宅及び市営真名住宅周辺にある戸建て住宅、事業所及び太陽光発電施設等を事業計画区域に含めて移転対象とするか否かは民間開発事業者が提案する事業計画（地権者との同意の見込みも考慮した計画を指す。）によることとする。なお、市営真名住宅は民間開発事業者により撤去することを想定している。

●市営真名住宅内及び近隣の民間建築物等

- ・太陽光発電施設 1 か所
- ・戸建て住宅 9 戸
- ・店舗併用住宅 1 戸
- ・事業所 2 か所



3. 事業計画区域の現況

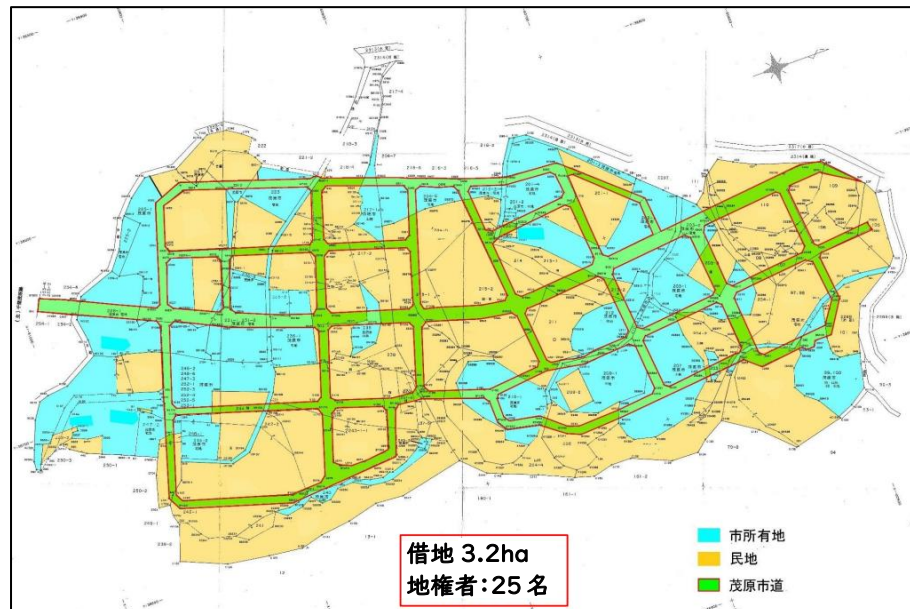
(1) 土地利用状況

土地(市営真名住宅)

所在	地番	地目(公簿)	地積(公簿)
茂原市真名	227 番地 他	宅地、田、畑、山林、原野	約 56,000 m ² ※

※そのうち、市 有 地:約 2.4ha
民地(借地):約 3.2ha
市営真名住宅地権者:25 名
(令和8年4月末現在)

市営真名住宅 借地状況



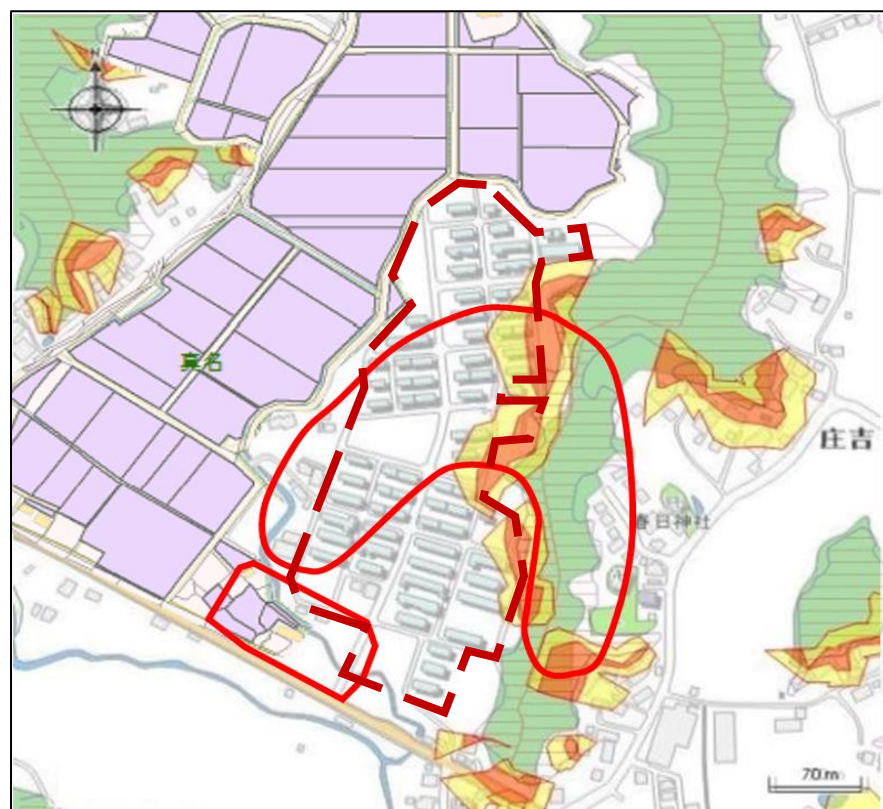
インフラ整備状況等

インフラ整備状況	電力供給	・地区内に東京電力所有の本柱 70 本(支線等含む)及び NTT 柱 43 本(支線等含む)が設置されている ・高圧送電線(66kv、長柄線 6)まで約 900m
	上水道	・主要地方道千葉茂原線に既設上水道管(φ350mm)あり ・地区内に長生郡市広域市町村圏組合所有の水道管が敷設されている
	下水道	・汚水管は地区内、近傍ともに敷設なし ・市営住宅の雨水は道路側溝に排水している ・既存の雑排水処理施設は稼働していない
	都市ガス	・地区内に大多喜ガス所有の低圧管あり
	工業用水	・主要地方道千葉茂原線下に埋設されている ・工業用水の利用可能性については利用可能流量を確認する必要がある ・本管からの排水管、給水施設等の工事は事業者負担となる
リスク管理	地震、浸水等への対応	・茂原市洪水ハザードマップにおける浸水想定区域なし ・茂原市内水ハザードマップにおいて、隣接する地域の一部に浸水想定区域あり ・土砂災害警戒区域あり ・土壌汚染対策法に基づく指定区域なし

建物等(市営真名住宅)

名称	構造等	建築年	延床面積
・市営住宅	鉄筋コンクリート造平屋建(20 棟)	S45	2,947.67 m ²
	鉄筋コンクリート造二階建(52 棟)	S46~50	8,897.84 m ²
	鉄筋コンクリート造四階建(1 棟)	S50	892.30 m ²
・集会所	鉄筋コンクリート造平屋建	S49	36.52 m ²
・物置	コンクリートブロック造平屋建(2 棟)	S50	60.48 m ²

(2) 法規制の状況(周辺状況)



■都市計画法

・非線引き都市計画区域内の用途地域の指定のない地域(白地地域)

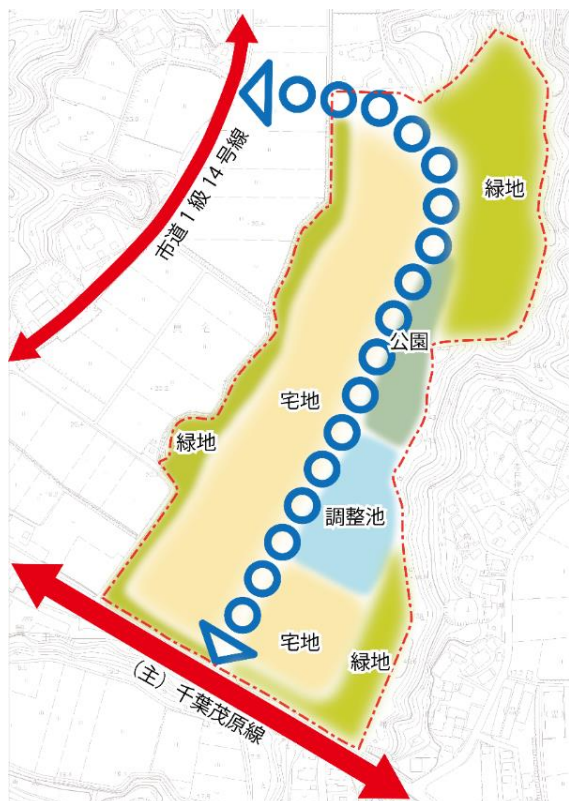
■特定都市河川浸水被害対策法

・特定都市河川流域内(真名団地地区含む)において、現況が田・畑の土地で、雨水浸透阻害行為(面積1,000 m²以上)を行う場合は、知事の許可が必要となり、雨水貯留浸透施設の設置が義務付けられている。

凡例	
	農用地区域
	土砂災害警戒区域
	土砂災害特別警戒区域
	地域森林計画対象民有林
	埋蔵文化財包蔵地
	市営真名住宅

4. 産業用地整備計画(案)の検討

(1) 土地利用イメージ



●産業用地整備の基本方針

- ① 立地企業への対応
- ② 用地供給の早期実現
- ③ 周辺環境への負荷低減への配慮



(2) 土地利用の方針

効率的な企業
用地の確保

アクセス道路
の配置

公園・緑地等
の配置

調整池の配置

市営真名
住宅の撤去

(3) 施設計画

計画	内容
道路計画	主要地方道千葉茂原線から事業計画区域への進入道路は、製造品や材料の運搬及び歩行の際の利便性を考慮し、適切な幅員を確保して配置する。
雨水排水計画	地区内に降った雨水は、地区内に設けた調整池において洪水調節した上で、放流水路を経て、既存排水路に放流する。
調整池計画	掘込式や地下式等の設置方式により調整池を適切に配置する。
污水排水計画	区域内で発生する污水は、立地企業が個別に処理した上で雨水とともに排水する。
給水計画	区域内の給水は上水道や地下水の汲み上げ等により給水するものとする。
消防水利計画	防火対象物から消防水利に至る距離が140m以下となるよう貯水槽や消火栓等の消防水利を配置する。
公園・緑地計画	開発区域の面積の3%以上の面積の公園、緑地、又は広場を確保する。 また、工場立地法に基づく工場敷地に設置される緑地を含む環境施設は、敷地の25%以上を確保する。
造成計画	土地の高低差に配慮し、切土盛土により、一面の企業用地を確保する。また、設置する調整池に雨水が流入するよう、緩やかな造成勾配を設ける。主要地方道千葉茂原線、市道1級14号線の高さに配慮する。

(4) 立地が望まれる業種・業態

期待される役割	産業分野	施設	業種		
			製品等	該当する産業中分類	
成長産業の集積拠点*1	半導体関連産業	工場等*2	半導体	電子部品・デバイス	
	健康・医療関連産業		半導体製造装置	生産用機械	
			半導体素材	化学工業 等	
			医薬品	化学工業	
			医療用機械	業務用機械	
			電動車部品	輸送用機械	
	電動車・蓄電池関連産業		蓄電池	電気機械	
	省力化・自動化関連産業		蓄電池素材	化学工業 等	
			素材系産業	各種製造装置	生産用機械
				食料品関連産業	工業用ロボット
各種素材	化学工業 等				
事業所移設等の受け皿	—	工場等*2	食料品(冷凍食品、日配品 等)	食料品	
			既存立地業種	食料品、化学工業 等	

*1: 成長産業の集積拠点において、製品等を記載した業種はいずれも製造業

*2: 工場等には、研究所、本社・支社等を含む

5. 事業化計画

(1) 概算事業費の算出

令和7年度に実施した産業用地立地可能性調査では、事業計画区域を12.7haと設定して、以下のとおり概算事業費を算定した。

費目	金額(百万円)	備考
I 工事費総計	2,557	
II 移転補償費	715	
III 調査設計費	384	工事費総計*0.15
IV 民間開発事業者経費	1,104	(I + II + III + VII) * 0.25
V 事業費計	4,760	I + II + III + IV
VI 消費税	476	V × 0.1
VII 用地取得費	760	
VIII 総事業費	5,996	V + VI + VII
IX 産業用地整備事業補助金	1,462	公共施設建設分に限る
X 総事業費(補助後)	4,534	VIII - IX

●事業採算性確保のための市の支援策

① インフラ整備を対象とした建設負担金(最大16億円)

② 公共残土の活用による事業費の削減

③ 建物等撤去費用を考慮した価格での市有地の売却

(2) 事業手法の検討

事業手法は開発行為と土地区画整理事業の2つの手法があり、真名団地地区に対する適合性から、事業手法は開発行為を想定している。

(3) 事業スケジュール(案)

種別	2026年度 (R8)	2027年度 (R9)	2028年度 (R10)	2029年度 (R11)	2030年度 (R12)	2031年度 (R13)
農業振興地域・農用地区域の除外						
農振除外 手続き				● 農振除外		
農地転用 手続き				● 農地転用許可取得		
都市計画手続き・事業認可						
用途地域の指定*1				● 決定告示		
開発行為の許可				● 開発許可取得		
地権者の合意形成						
地権者等の意向の把握						
地権者等説明会の開催						
地権者等の同意確認						
民間開発事業者の選定						
開発事業者の公募						
基本計画・調査設計						
産業用地整備基本計画						
用地買収						
測量・地質調査						
埋蔵文化財試掘調査						
基本設計・実施設計						
工事施工						
市営真名住宅撤去工事						
造成工事						
立地企業の建築工事開始						●

*1: 事業計画区域を約5.6ha程度と想定した場合のスケジュール

6. 課題の抽出・整理

当該事業を推進するにあたって以下のような課題があげられる。

(1) 立地企業の確保	(5) 法規制等に関する協議
(2) 民間開発事業予定者の公募・選定	① 農振除外の協議・農地転用許可
(3) 事業採算性の確保	② 用途地域の指定 ③ 埋蔵文化財の試掘調査
(4) 産業用地の整備に向けた各種協議	(6) 関係権利者との合意形成