

茂原市真名団地地区産業用地整備事業
基本計画書

令和8年6月



目次

1.	事業の目的	1
2.	茂原市の広域的位置	1
3.	事業計画区域	2
4.	事業計画区域の現況	3
5.	産業用地整備計画(案)の検討	9
6.	事業化計画	13
7.	課題の抽出・整理	16

1. 事業の目的

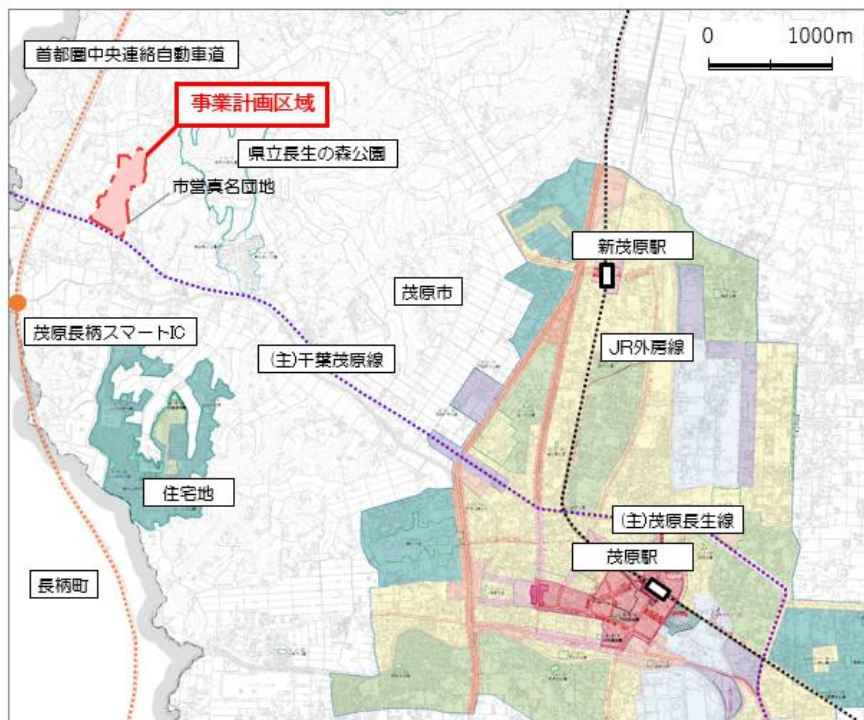
「茂原市総合計画」の基本政策の一つに「未来への活力とにぎわいがあるまち（産業振興）」を掲げ、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）をはじめとする道路網の整備に伴う地理的優位性を生かし、産業用地の適地における産業用地整備や企業誘致へ取り組むこととしている。また、「茂原市都市計画マスタープラン」では、「県や民間企業との連携・協働を図りながら、圏央道のスマートインターチェンジ周辺の土地利用検討ゾーンをはじめとする新たな産業用地の創出について検討を行い、用途地域や地区計画の指定など、必要となる都市計画環境の整備に取り組む」と示している。

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。

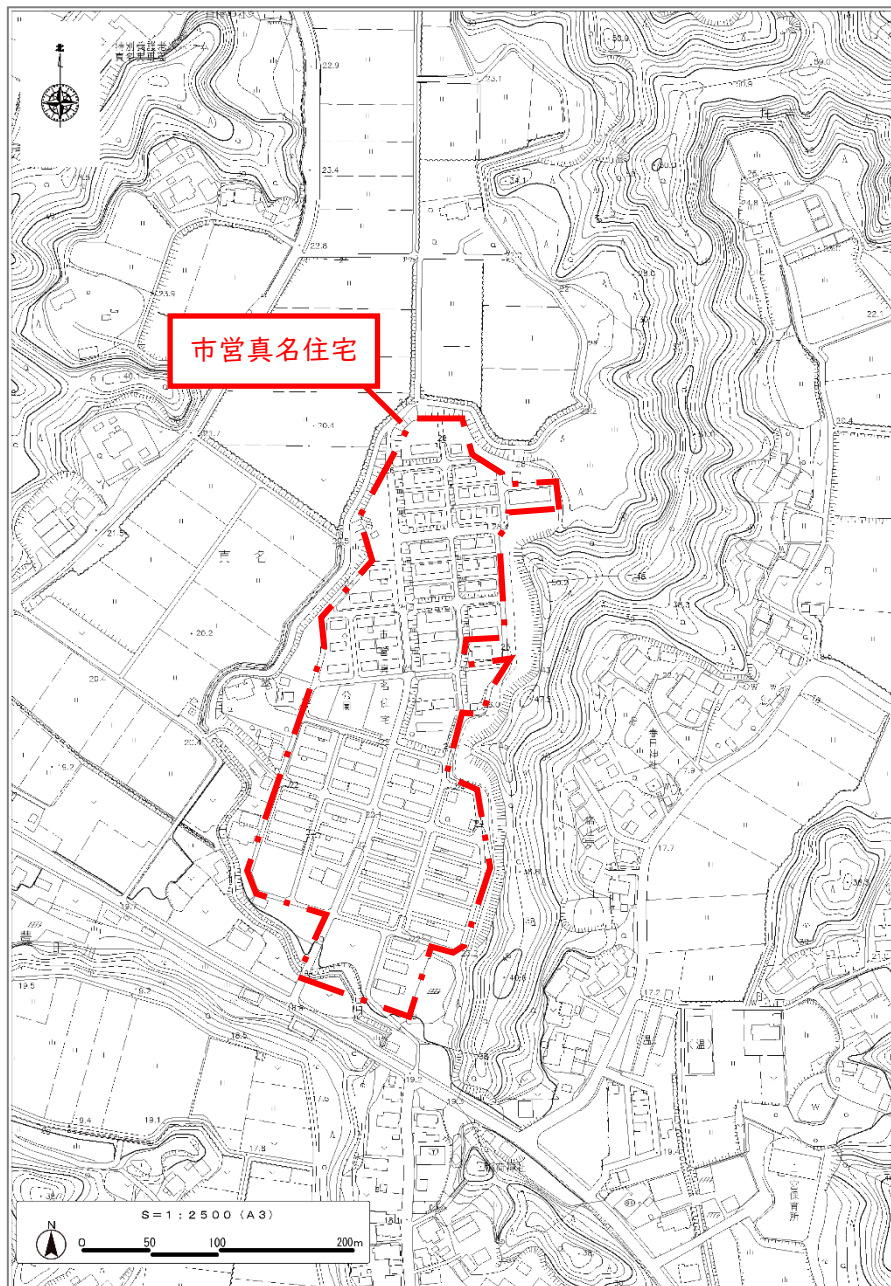
また、本市の西側市境を圏央道が縦貫し、市内に 3 か所のインターチェンジが整備されている。令和 8 年度に圏央道千葉県区間（大栄 IC～松尾横芝 IC）の全線開通が予定され、交通環境や企業立地条件が向上すると見込まれている。



3. 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。



4. 事業計画区域の現況

(1) 土地利用状況

真名団地地区は、市営真名住宅と戸建住宅が全体を占め、地区南側の一部が太陽光発電施設用地である。地区北側は田、東側は山林として利用されている。また、主要地方道千葉茂原線沿いに農業用水路、地区外の道路南側に豊田川が存在する。

なお、「茂原市市営住宅長寿命化計画」により、市営真名住宅は用途廃止が今後予定されている。居住者は令和7年度末をもって退去済みである。

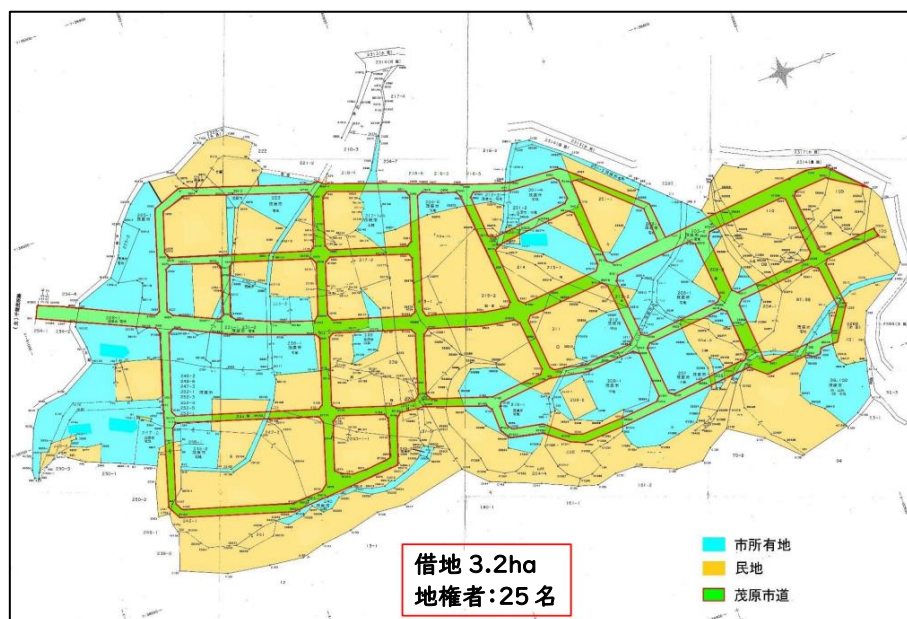
① 土地(市営真名住宅)

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㎡ ※

※そのうち、市有地は約2.4ha、民地(借地)は約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



② 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)	昭和45年	2,947.67㎡
	鉄筋コンクリート造二階建(52棟)	昭和46~50年	8,897.84㎡
	鉄筋コンクリート造四階建(1棟)	昭和50年	892.30㎡
・集会所	鉄筋コンクリート造平屋建	昭和49年	36.52㎡
・物置	コンクリートブロック造平屋建(2棟)	昭和50年	60.48㎡

③ 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



(2) インフラ整備状況等

インフラ整備状況	電力供給	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・主要地方道千葉茂原線に既設上水道管(φ450mm)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	<ul style="list-style-type: none"> ・污水管は地区内、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	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内に大多喜ガス所有の低圧管あり
	工業用水	<ul style="list-style-type: none"> ・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あり ・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	地震、浸水等への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・土壤汚染対策法に基づく指定区域なし

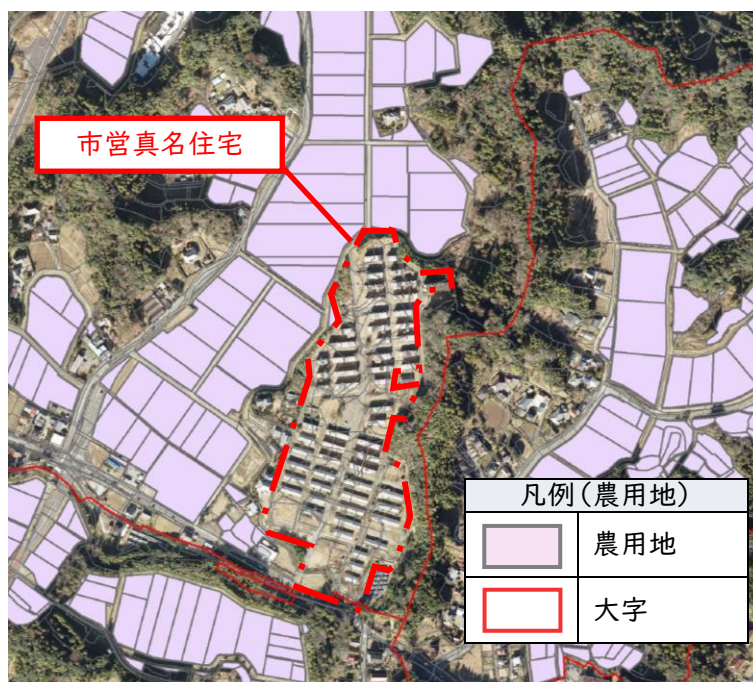
(3) 法規制の状況(周辺状況)

① 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)

② 農振法(農業振興地域の整備に関する法律)

- ・事業計画区域全域が農業振興地域、農地は農用地区域



③ 森林法

- ・市営真名住宅の東側が地域森林計画対象民有林



④ 特定都市河川浸水被害対策法

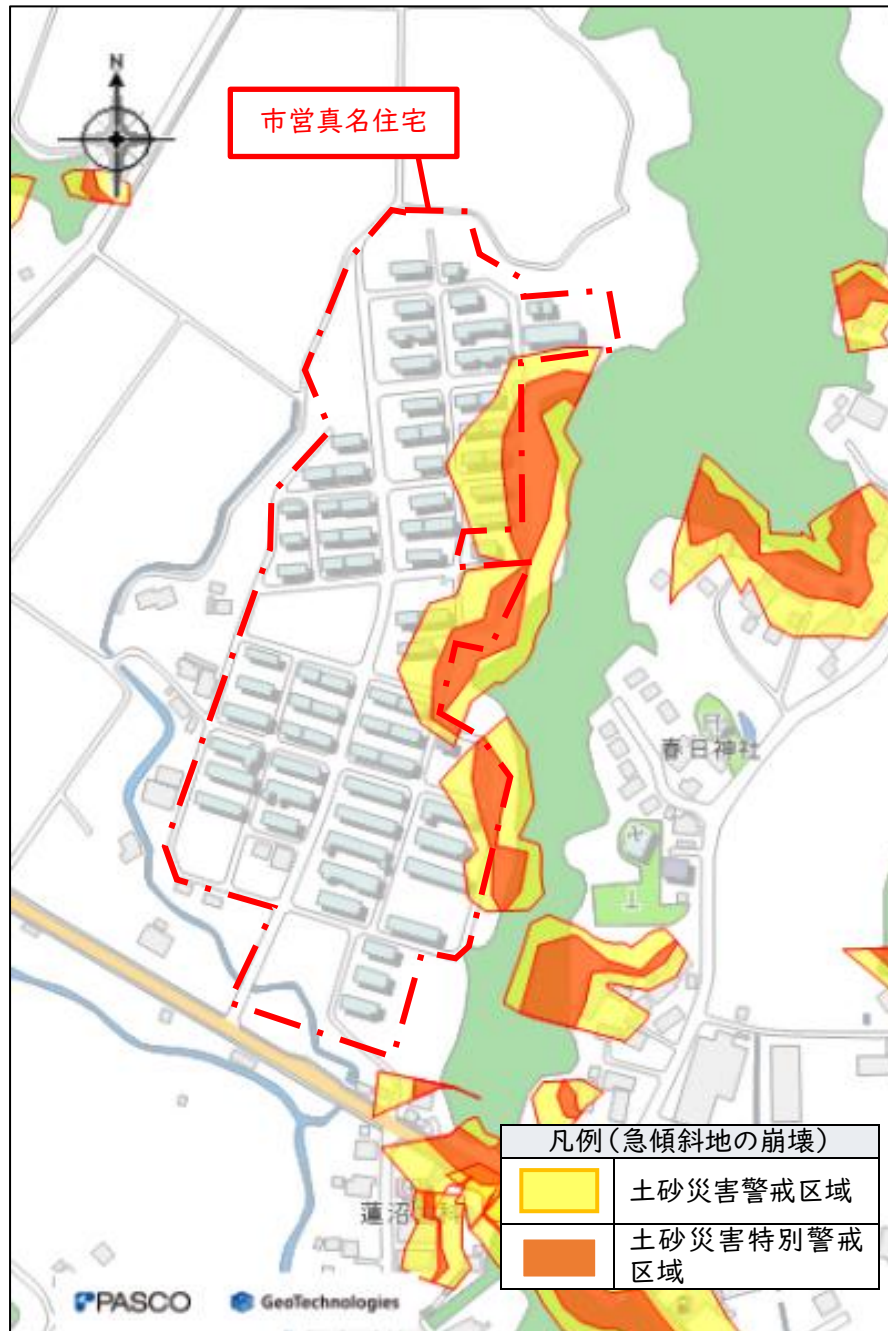
一宮川流域では、流域治水を更に推進するため、特定都市河川浸水被害対策法を活用し、河川整備に加えて流域対策を加速化するとともに、水害に強いまちづくりの強化に取り組んでいる。

特定都市河川流域内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。

真名団地地区においても、現況が田・畑の土地は、当該施設の設置が必要となる。

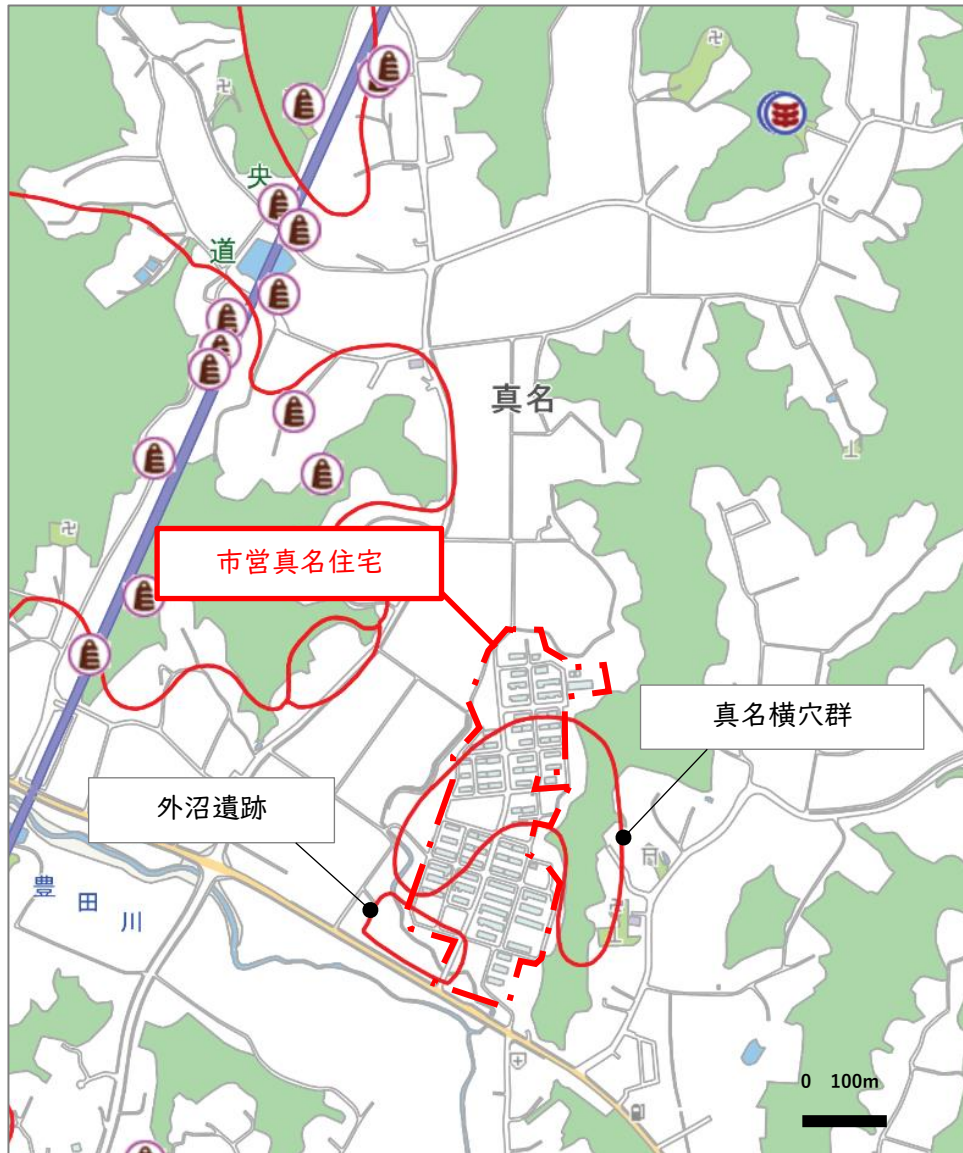
⑤ 土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）

- ・市営真名住宅及び周辺の一部が土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されている。なお、北側の農地の土地利用が変更され、災害リスクが生じると判断される場合には、新たに土砂災害警戒区域等が指定される可能性がある。



⑥ 埋蔵文化財包蔵

- ・真名横穴群 種別：群遺跡 位置：地区中央
- ・外沼遺跡 種別：—— 位置：地区南西



5. 産業用地整備計画(案)の検討

(1) 産業用地整備の基本方針

① 立地需要への対応

事業計画区域へは、成長産業分野をはじめとする製造業の工場、あるいは茂原にはいる工業団地等に立地する市内企業による事業所の新設・移設など、様々な企業による立地が期待されるため、中規模立地を想定した2~4haの区画を基本とする。また、複数区画を活用することにより、5ha程度の大規模立地に対応するとともに、区画を分割して1ha未満の小規模立地にも対応できるよう配慮する。

② 用地供給の早期実現

茂原市への企業立地需要は比較的旺盛である一方、市内に新たに供給できる産業用地はなく、早期に産業用地の供給を実現することが求められる。

③ 周辺環境への負荷低減への配慮

地区内の積極的な緑化や景観との調和など、周辺環境への負荷の低減に配慮した整備を検討する。また、立地する企業にも可能な範囲で周辺環境への負荷低減を図ることを求めるものとする。

(2) 立地が望まれる業種・業態

真名団地地区に整備する産業用地の役割を踏まえ、立地が望まれる業種・施設を以下に整理する。

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
			半導体製造装置	生産用機械
			半導体素材	化学工業等
	健康・医療関連産業		医薬品	化学工業
			医療用機械	業務用機械
	電動車・蓄電池関連産業		電動車部品	輸送用機械
			蓄電池	電気機械
			蓄電池素材	化学工業等
省力化・自動化関連産業	各種製造装置	生産用機械		
	工業用ロボット	生産用機械		
素材系産業	各種素材	化学工業等		
食料品関連産業	食料品(冷凍食品、日配品等)	食料品		
事業所移設等の受け皿	—	工場等 ^{*2}	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

茂原市は日本有数の天然ガス産出地であり、ヨウ素の世界的な生産地でもある。このため、化学工業や関連企業が集積し、市街地内及び工業団地を中心に製造業が発展している。

真名団地地区は、首都圏近郊に位置する立地環境と圏央道等の広域交通の利便性の高さを活かし、成長産業分野の工場等の集積産業拠点となることが望まれる。

(3) 土地利用の方針

① 効率的な企業用地の確保

効率的な産業活動が図られるよう、地区内幹線道路に接道した企業用地を配置する。

② アクセス道路の配置

道路配置は、工場、オフィス等の立地を考慮するとともに、外部と接続する道路周辺への影響が極力小さくなるよう配置する。

③ 公園・緑地の配置

土砂災害警戒区域(レッドゾーン・イエローゾーン)に配慮し、都市計画法や千葉県宅地開発指導要綱等に基づき事業計画区域面積の3%以上となる公園や緑地等を配置する。

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。

④ 調整池の配置

土砂災害警戒区域(レッドゾーン・イエローゾーン)や、現地盤の高低差に配慮して1カ所配置する。調整池からの放流先は、既存水路及び豊田川を想定し、設置方式は堀込式や地下式等の検討を行う。

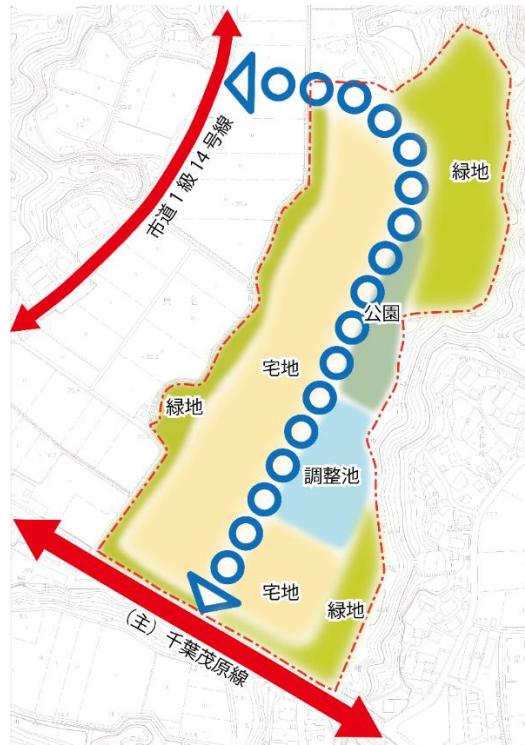
⑤ その他

市営真名住宅は民間開発事業者により撤去することとする。

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。

(4) 土地利用イメージ

土地利用イメージ図



※ 土地利用イメージは、今後の検討により変わる可能性がある。

開発イメージ図



(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 汚水排水計画

区域内で発生する汚水は、立地企業が個別に処理した上で雨水とともに排水する。

(9) 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。

(10) 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。

(11) 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。

(12) 造成計画

真名団地地区は河岸段丘と市営真名住宅の造成地を主とし、南側の主要地方道千葉茂原線の方向に緩やかに傾斜し、北側の農地は市営住宅より数m低い。

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。併せて、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。

6. 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。

分析の結果、市営真名住宅の撤去に相応の費用が見込まれることから、事業の採算性を確保するためには、最終的に市が取得する道路や水路、調整池等の公共施設建設事業分の補助や、公共残土の活用による事業費の軽減、建物等撤去費用を考慮した価格での市有地の売却が必要であると考えられる。

現在、千葉県では製造業や自然科学研究所の用地整備に対して、「千葉県立地企業補助金(市町村が負担する工事費等の1/2 限度額8億円)」を設けている。市は、この制度の活用の前提条件となるインフラ整備の建設負担金制度を新たに制定することにより、インフラ整備を対象として最大16億円の補助を実施することで、開発事業者を支援することが望まれる。

なお、概算事業費は産業用地立地可能性調査での試算であり、今後民間開発事業者による具体的な土地利用計画が検討されるまでの資料となる。

概算事業費

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

(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。

事業手法比較

項目	開発行為	土地区画整理事業
根拠法	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第29条(知事許可) ・都市計画法第33条(許可基準) 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第12条(市街地開発事業) ・土地区画整理法
認可権者	<ul style="list-style-type: none"> ・千葉県知事 	<ul style="list-style-type: none"> ・千葉県知事
事業主体	<ul style="list-style-type: none"> ・民間開発事業者 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理組合(地権者で構成)
用地取得	<ul style="list-style-type: none"> ・事業主体の民間開発事業者が土地をすべて取得し、造成した土地を進出企業に売却 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理組合が主体となり、地権者が土地を所有したまま、造成後に進出企業へ貸地又は売却
適用規模	<ul style="list-style-type: none"> ・5~20ha程度でも可 	<ul style="list-style-type: none"> ・20ha以上が一般的
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の仕組みがシンプル ・手続き等が簡易 ・事業期間が相対的に短い 	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者の賃貸希望等への対応が簡易 ・民間開発事業者の事業リスクが相対的に小さい
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者全員の開発に対する同意が必要(地権者の要望への対応に制約がある) ・民間開発事業者の事業リスクが相対的に大きい 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の仕組みが複雑(地権者の理解を得るのに手間と時間を要する) ・手続き等が煩雑 ・事業期間が相対的に長い
真名団地地区に対する適合性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業規模(5ha以上) ・地権者数少数(25名) ・事業期間 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設整備

(3) 事業スケジュール(案)

開発行為により産業用地を整備する場合の事業スケジュール(案)を以下に示す。

令和 8 年度以降、農業振興地域農用地区域からの除外(以下、「農振除外」という。)、農地転用、用途地域の指定に関する協議を進める。並行して地権者等への説明、同意の確認を行う。

また、令和 8 年度中に民間開発事業者を公募・選定し、令和 9 年 3 月までに協定を締結する。

令和 10 年度末に農振除外及び用途地域の指定をし、令和 11 年度当初に農地転用許可及び開発行為の許可を得て、造成工事に着手する。

令和 13 年度前半までに事業計画区域の造成工事を完了し、令和 13 年度後半から立地企業の事業所の建築工事を開始することを目指す。

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

7. 課題の抽出・整理

(1) 立地企業の確保

企業立地意向調査（アンケート、ヒアリング）の実施や千葉県、金融機関等と連携し、広域からの企業立地の引き合い情報を収集することが求められる。

(2) 民間開発事業予定者の公募・選定

意向調査において参画の可能性を確認できた民間開発事業者を対象とし、サウンディング型市場調査等を継続して実施し、民間開発事業者の公募・選定を進める必要がある。

(3) 事業採算性の確保

造成工事費やインフラ整備費等を踏まえた事業採算性の確保が課題となる。企業立地ニーズや分譲単価の動向を踏まえ、事業収支の成立性について検討を進めることが必要となる。

(4) 法規制等に関する協議

① 農振除外の協議・農地転用許可

真名団地地区は、区域の北側及び南側の一部農地が農業振興地域及び農用地区域となっている。産業用地の整備にあたり、農振除外の協議・農地転用許可が必要である。

② 用途地域の指定

事業計画区域は、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）であり、産業用地として整備して立地企業を誘致するため、工業系の用途地域を指定することが求められる。用途地域の指定に際しては、農林業との健全な調和を図るための調整が必要である。

③ 埋蔵文化財の試掘調査

事業計画区域には、埋蔵文化財包蔵地が2か所あり、早い時期に試掘調査の実施が必要である。

(5) 産業用地の整備に向けた各種協議

主要地方道千葉茂原線への地区内道路の接続、市道Ⅰ級Ⅰ4号線への接続、雨

水等の既存排水路から豊田川への放流等について、茂原市、千葉県を担当課等と事前協議を行う必要がある。また、上水道の供給は長生郡市広域市町村圏組合、特別高圧電力を含む電力供給については供給事業者と必要に応じて事前協議することが想定される。

(6) 関係権利者との合意形成

地権者等に対し、真名団地地区における産業用地整備に対する理解を得て、開発に対する機運を醸成していく必要がある。