
我孫子市工業系土地利用の
調査研究業務

報 告 書
概 要 版

平成 2 0 年 9 月

我孫子市工業系土地利用調査研究委員会

我孫子市工業系土地利用の調査研究業務 報告書 概要版
目 次

<はじめに>

- 1 . 工業系土地利用調査研究の目的と背景…………… 1
 - (1) 調査研究の目的…………… 1
 - (2) 調査研究の背景…………… 1

<基盤整備編>

- 2 . 工業系土地利用適地の検討…………… 2
 - (1) 過去の検討整理…………… 2
 - (2) 検討方法について…………… 2
 - (3) 適地の検討…………… 2
- 3 . 土地利用の検討…………… 3
 - (1) 上位計画の整理…………… 3
 - (2) 法規制の整理…………… 3
 - (3) 地区現況の整理…………… 3
 - (4) 土地利用構想(案)及び土地利用計画(案)の検討…………… 4
- 4 . 基盤整備の整理…………… 6
 - (1) 基盤整備の手法…………… 6
 - (2) 事業収支の検討…………… 8
 - (3) 基盤整備の手法・工法及び事業主体の選定…………… 8
 - (4) 年次収支の整理…………… 9

<産業集積編>

- 5 . 産業集積方針の検討…………… 10
 - (1) 本市の目指す産業集積方針…………… 10
 - (2) 住工混在対策としての既存産業集積…………… 10
 - (3) 企業の誘致施策の検討…………… 10

<まとめ>

- 6 . 実現の可能性…………… 11
 - (1) 実現化にあたっての整理…………… 11
 - (2) 実現化のポイント…………… 11

はじめに

1. 工業系土地利用調査研究の目的と背景

(1) 調査研究の目的

我孫子市では、税収による財源の確保や住工混在対策のための受け皿づくりなどの必要性から、産業集積の検討が求められている。

本調査研究は、工業系土地利用適地の検討から始まり、土地利用を図るための条件、事業費、事業期間などを整理し、工業系土地利用の実現の可能性を探るものである。

(2) 調査研究の背景

我孫子市は、首都圏 30 km 圏と都心に近く、国道 6 号が通り、JR 駅が市内に 6 駅もあるという交通の利便性の高さから、首都圏のベッドタウンとして発展し、急速に人口が増加してきた経緯がある。

住宅需要が高いまちであったこととあわせ、手賀沼・利根川・古利根沼等の水辺環境、馬の背状の地形から生じる斜面緑地、日本の原風景である里山が保全されているなど自然環境に恵まれていたため、環境保全の観点から、これまで積極的に工場等の産業誘致は図ってこなかった。

そのため、歳入における個人市民税の占める割合が高い本市では、今後、生産年齢人口が減少することにより、厳しい財政状況が続くと想定される。

バランスのとれた税構造と、財政基盤の強化を図るためには、新たに企業を誘致して恒久的な税財源を確保することが望まれている。

他方、住工混在地が存在していることも、居住者の良好な住環境を阻害する観点から課題となっており、住工混在対策のための受け皿づくりも行政としての責務となっている。

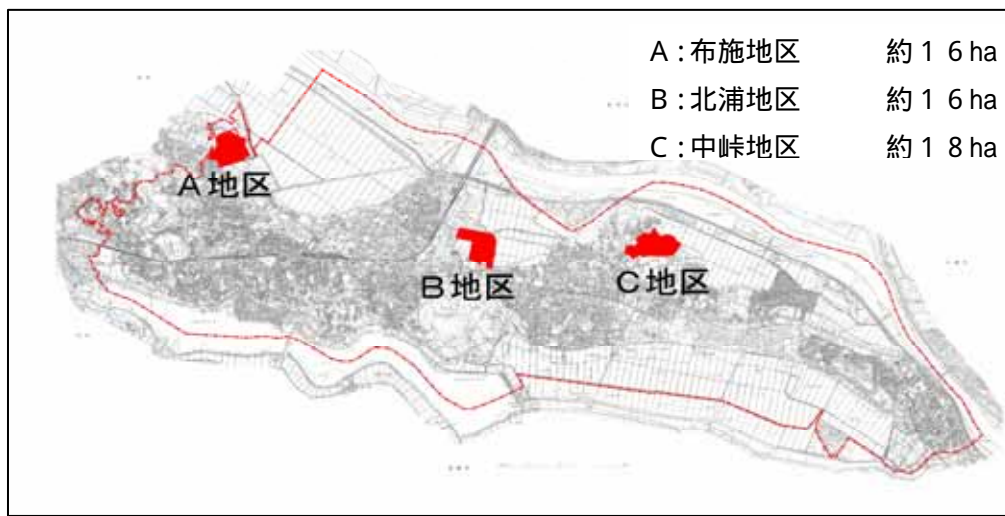
以上から、本市の取り組みとして、工業系を中心とした新たな土地利用を検討する必要が生じているものである。

基盤整備編

2. 工業系土地利用適地の検討

(1) 過去の検討整理

我孫子市では、昭和63年に我孫子市工業団地整備検討委員会を設置し、工業団地の候補地区を検討した経緯がある。当初、9地区を検討対象としていたが、平成4年の検討では、北浦地区、布施地区、中峠地区の3地区に絞った。



(2) 検討方法について

3地区の中から、適地を選定する視点を検討するにあたり、工業用地としてより優位な立地条件を備えた地区と判断するには、各地区内と周辺環境を検証することが必要である。そこで、本検討においては、「アクセス性」「土地利用」「建物現況」「上下水道・雨水排水」「農業基盤等」「地盤」といった視点から適地を比較することとし、視点ごとに評価項目を設定した。なお、適地選定にあたり、地区面積も重要な立地条件のひとつであるが、本検討では区域設定時に各地区の面積を同程度としているため、評価項目から除外した。

(3) 適地の検討

各地区を評価した結果、B地区の北浦地区が評価点の合計が最も高かったことから、本調査研究では、北浦地区を工業系土地利用の適地として検討を進めていくこととする。

北浦地区では、特に「幹線道路網との関連」や「既存工業地との位置関係」、「上下水道・雨水排水」についての評価が高い結果となっている。しかし、平成8年に土地改良事業を実施したことにより、甲種相当の農地であることや地盤が軟弱であることから、「農地区分」や「地質」の評価点については、低い評価となった。

3. 土地利用の検討

(1) 上位計画の整理

本地区は、我孫子市の上位計画である、我孫子市第三次総合計画及び都市計画マスタープランにおいて、将来の土地利用として自然環境ゾーンや農地として位置付けられており、工業系土地利用としての位置付けはない。

(2) 法規制の整理

1) 用途地域

本地区は市街化調整区域となっている。

地区北側の一部が工業専用地域に隣接しており、南側の一部は第一種低層住居専用地域に隣接している。

2) 農地関係

本地区は、平成8年に土地改良事業（非補助）を行っている。千葉県農林水産部農地課農地対策室と協議したところ、地区東側に隣接する農用地区域と一体の集団農地で、良好な営農条件を備えていることから、甲種農地と考えられるとのことである。しかし、これは農地転用の許可申請等を行って初めて区分されることから、ここでは甲種相当の農地と表現する。

(3) 地区現況の整理

1) 土地利用について

地区の土地利用は、主に田や畑などの農地であり、一部雑種地や宅地なども見られる。

地区内には、ビニールハウスなどの工作物もある。

2) 道路について

地区内には、既に整備された都市計画道路下ヶ戸・中里線が南北に通っている。

その他の道路としては、舗装されていない農地内の道路がある。

我孫子市内においては、国道6号以外の道路は大型車等（8t以上の大型車及び最大積載量5t以上の大型貨物車）の通行が規制されている。

3) 上下水道・雨水排水について

地区周辺の上水道については、(株)日本電気我孫子事業場（以下、「NEC」と表現する。）の南側まで300の配水管が埋設されており、また、国道356号に350の配水管が埋設されている。

地区の北側には我湖排水路が通っており、利根川へ続いている。

地区周辺の下水道管（污水）については、NECの南側まで350の管が埋設されている。公共下水道計画の処理区域となっている。

(4) 土地利用構想(案)及び土地利用計画(案)の検討

概算事業費を算出するための一試案として、地区現況及び各関係法令を整理し、土地利用構想図(案)及び土地利用計画図(案)を作成した。

1) 土地利用構想(案)の検討

土地利用構想(案)では、有効な土地利用を図るため、工業地を大規模工業ゾーン、中規模工業ゾーン、一般工業ゾーンの3種類に設定した。大規模工業ゾーンについては、地区の核となる企業を誘致するゾーンとして地区中央に配置し、中規模工業ゾーンについては、核となる企業の関連施設等も誘致できるゾーンとして地区北側へ配置した。一般工業ゾーンについては、市内の住工混在対策のための用地とするなど、中・小規模の企業を誘致するゾーンとして位置づけた。



2) 土地利用計画(案)の検討

道路について

我孫子市開発技術基準により、開発区域面積が5 ha以上の区域において、予定建築物の用途が「戸建て住宅、共同住宅等以外の建築物又は特定工作物」の場合においては、幅員12 m以上の主要道路が必要である。構想図(案)においては、主要道路として、地区を南北に縦断する既存の都市計画道路下ヶ戸・中里線(幅員16 m)を位置づけた。また、同基準により、地区内の予定建築物の用途が住宅以外の建築物で、1,000 m²を越える敷地の場合、開発区域内に配置すべき道路幅員は9 mとされているため、基準に沿い幅員9 mの区画道路を地区内に配置した。

公園・緑地について

公園は、上記表の通り、我孫子市開発行為に関する条例により、面積については地区面積（160,000㎡）の6%以上（約9,600㎡）とし、位置については、工場を立地するには難しい不整形な場所に配置した。なお、公園の配置は、一箇所にまとめることが望ましいが、地区に分散して配置することや、公園の代わりに緑道として整備することも可能であり、この緑道を緩衝緑地の一部とすることもできる。この場合、緑道を緩衝緑地帯にはできるが、工場立地法等その他の緑地面積として取り扱うことはできない。

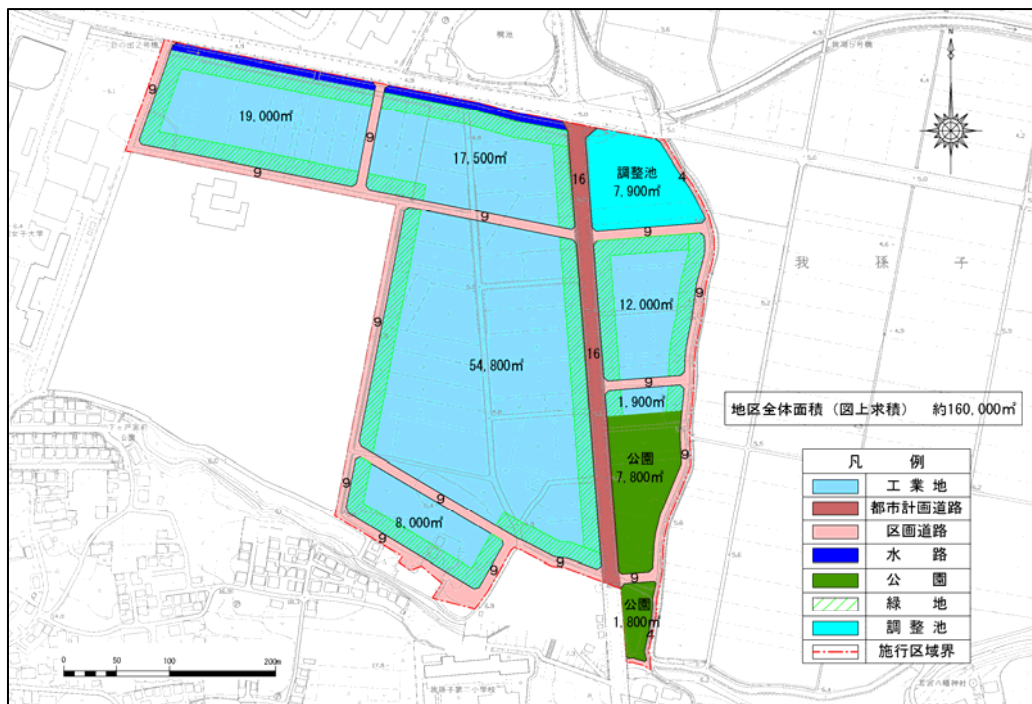
緑地については、表に示す通り我孫子市開発許可の技術基準により、開発区域の境界に沿って幅員15m以上の緩衝緑地帯、我孫子市緑地等の保全及び緑化の推進に関する条例施行規則により、各敷地毎に空地面積に対し15%以上の緑地面積、工場立地法により適用される敷地毎に20%以上の緑地面積、千葉県自然環境保護条例に基づく緑化協定実施要領により適用される敷地毎に20%以上の緑地面積が求められている。このことから、誘致企業は敷地内において、幅員15mの緩衝緑地帯を、環境保全を図れる形で地区周辺部となる場所に適宜配置するとともに、緩衝緑地帯を含み、各基準を満たす緑地を最大で20%以上整備する必要がある。

排水路について

地区外への排水路については、我湖排水路が都市計画道路青山・日秀線沿いに西から東へ流れており、当該排水路を現況活用することとした。

調整池について

地区内の雨水排水については、開発調整池に一時貯水して、地区外へ放流する計画とした。配置については、地区内に1箇所とし、我湖排水路へ放流する計画とした。



4. 基盤整備の整理

(1) 基盤整備の手法

1) 基盤整備手法の概要整理

基盤整備手法としては、開発行為、工業団地造成事業及び土地区画整理事業の3手法が考えられる。開発行為及び土地区画整理事業については、それぞれ民間により事業を実施することも可能であり、以下に3手法5パターンの考え方を整理する。

表 基盤整備手法の概要

基盤整備手法	開発行為		工業団地造成事業	土地区画整理事業	
事業主体	地方公共団体 又は、公社	民間企業	地方公共団体	地方公共団体	土地区画整理組合
必要期間	・市街化区域編入の手続きを行わないため、準備期間の短縮が期待できる。ただし、農地転用許可の手続期間必要	・市街化区域編入の手続きを行わないため、準備期間の短縮が期待できる。ただし、農地転用許可の手続期間必要	・市街化区域編入の手続きに時間を要する	・市街化区域編入の手続きに時間を要する	・市街化区域編入の手続きに時間を要する
費用負担	・事業者資金 用地費を含む事業費を公共団体が負担。 (造成敷地処分による収入が見込める)	・事業者資金 事業費の公共団体の負担はない	・事業者資金 用地費を含む事業費を公共団体が負担。 (造成敷地処分による収入が見込める)	・保留地処分金 ・公共団体単独費 事業費の一部を公共団体が負担	・保留地処分金 ・公共団体助成金 事業費の一部を公共団体が助成する
合意形成	・事業の早期実現のために短期間での合意形成が必要 ・用地買収についての地権者合意が必要 ・公共団体が主体なので事業の確実性が高く、地権者の安心感も高い ・地権者との合意形成に時間を要する ・60名以上からなる共有地の取得が困難と予想される	・事業の早期実現のために短期間での合意形成が必要 ・用地買収についての地権者合意が必要 ・地権者との合意形成に時間を要する ・60名以上からなる共有地の取得が困難と予想される	・事業の早期実現のために短期間での合意形成が必要 ・用地買収についての地権者合意が必要 ・公共団体が主体なので事業の確実性が高く、地権者の安心感が高い ・地権者との合意形成に時間を要する ・60名以上からなる共有地の取得が困難と予想される	・運用上高い地権者同意率が必要。換地を売却・貸地により工業系利用することの事前同意必要。 ・公共団体が主体なので事業の確実性が高く、地権者の安心感が高い ・減歩率や換地位置等について、地権者との合意形成に時間を要する ・事業の早期実現のために短期間での合意形成が必要となるが、減歩率等の交渉に時間を要すると考えられる	・同意率は法定で2/3以上必要だが、運用上さらに高い地権者同意率が必要。換地を売却・貸地により工業系利用することの事前同意必要。 ・減歩率や換地位置等について、地権者との合意形成に時間を要する ・事業の早期実現のために短期間での合意形成が必要となるが、減歩率等の交渉に時間を要すると考えられる
農地転用と都市計画手続き	・農地転用許可必要(4ha以上は大臣許可、甲種相当の農地扱い想定) 農地転用は原則として許可されない。 ・市街化区域編入の手続きを行わないため、準備期間の短縮が期待できる。ただし、農地転用許可の手続期間必要 ・開発行為完了後の市街化の動向によっては、市街化区域へ編入する	・農地転用許可必要(4ha以上は大臣許可、甲種相当の農地扱い想定) 農地転用は原則として許可されない。 ・市街化区域編入の手続きを行わないため、準備期間の短縮が期待できる。ただし、農地転用許可の手続期間必要 ・開発行為完了後の市街化の動向によっては、市街化区域へ編入する	・農地転用許可不要(市街化編入に伴う農林協議) 農林協議が容易ではない ・市街化区域編入の手続きに時間を要する ・工業専用地域の用途指定が必要。 ・タイミングを逃すと、次回線引き見直し時期(概ね5年先)まで待たなければならない。	・農地転用許可不要(市街化編入に伴う農林協議) 農林協議が容易ではない ・市街化区域編入の手続きに時間を要する ・タイミングを逃すと、次回線引き見直し時期(概ね5年先)まで待たなければならない。	・農地転用許可不要(市街化編入に伴う農林協議) 農林協議が容易ではない ・市街化区域編入の手続きに時間を要する ・タイミングを逃すと、次回線引き見直し時期(概ね5年先)まで待たなければならない。

2) 基盤整備手法毎のスケジュール比較

基盤整備手法毎にスケジュールを想定した。

- ・ 軟弱地盤対策は、A 案としてプレロード工法（約 2 ～ 3 年）、B 案として工事期間の短いドレーン工法（約 1 年）を想定した。
- ・ プレロード工法については、工区分けをし、工事が完了した部分から順次分譲を行うこととする。この場合の軟弱地盤対策は、2 年で完了した場合を想定した。
- ・ 工業団地造成事業及び土地区画整理事業については、平成 23 年度（予定）の線引き見直し時に市街化区域へ編入する場合を想定した。
- ・ 工業団地造成事業については、市街化区域編入と同時に事業認可となるが、土地区画整理事業については、市街化区域編入後に事業認可となるため、事業認可までに半年程度の差があると想定した。
- ・ どの基盤整備手法を選択したとしても、農地にかかわる協議や市街化区域編入などの法規制の手続き等に時間を要することとなる。

表 基盤整備手法毎のスケジュール比較

		2～3年									
手続き 都市計画等		総合計画・都市マスの見直し									
		農地関係協議 (農地転用、農林協議)									
		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	
基盤	開発行為	地権者の協力・同意		用地買収	軟弱地盤対策工法 B案:ドレーン	造成工事	分譲	使用収益開始			
		開発行為の許可		軟弱地盤対策工法 A案:プレロード	造成工事	分譲	使用収益開始				
整備	共通	市街化区域編入手続き									
		地権者の協力・同意									
手法	工業団地造成事業	事業認可	用地買収	軟弱地盤対策工法 B案:ドレーン	造成工事	分譲(工業団地造成事業) 換地計画(土地区画整理事業)	使用収益開始(工業団地造成事業) 換地処分(土地区画整理事業)				
	土地区画整理事業	事業認可		軟弱地盤対策工法 A案:プレロード	造成工事	分譲(工業団地造成事業) 換地計画(土地区画整理事業)	使用収益開始(工業団地造成事業) 換地処分(土地区画整理事業)				

(2) 事業収支の検討

軟弱地盤対策の工法及び基盤整備手法別に、事業の全体収支の検討を行った。

なお、工事費については、土地利用計画(案)を基に、道路や調整池などの築造費や整地費などを算出した。算出した主な工事等の項目は、道路築造費・調整池整備費・公園整備費・緑地整備費・供給処理施設整備費・整地費・調査設計費・事務費などである。

支出は、工事費・用地費・地区外関連工事(概算)・借入金利子の合算金額で、収入は、土地売却収入である。

	プレロード工法の場合	ドレーン工法の場合
開発行為及び 工業団地造成事業	(支出) 5,460,000 千円 (収入) 5,321,000 千円 収支差額 - 139,000 千円	(支出) 6,480,000 千円 (収入) 5,321,000 千円 収支差額 - 1,159,000 千円
土地区画整理事業	(支出) 4,230,000 千円 (収入) 3,110,000 千円 収支差額 - 1,120,000 千円	(支出) 5,230,000 千円 (収入) 3,110,000 千円 収支差額 - 2,120,000 千円

(3) 基盤整備の手法・工法及び事業主体の選定

基盤整備手法は、早期に企業誘致を進める必要があることから、市街化調整区域のままで農地転用を行い、開発行為により整備を進めていく事が望ましいと考えられる。

しかし、農地転用は原則として許可しないとされており、その容易性に大きな違いがないものの、農林協議による市街化区域編入手続きでの工業団地造成事業を選択することも考えられる。

軟弱地盤対策の工法は、ドレーン工法に比べ工事期間が1~2年長いものの、費用が安価なプレロード工法を選択する。

事業主体を考えると、いずれの整備手法を選択したとしても、多額の施行者負担が必要となる。そのため、民間の開発行為や土地区画整理事業については、採算性の問題をクリアできれば可能性があるものの、現時点では可能性が低いと考えられる。

従来の事業主体は、多くが県であり、公社であった。しかし、これらの事業主体は、これまでの工業団地において、未分譲の土地を保有していることもあり、新たな工業団地の開発に取り組む姿勢はない。

これらのことから事業主体は、我孫子市とすることが適当と考える。

なお、事業主体は我孫子市として検討していくものの、民間企業から開発の申し出があった場合には、市の財政負担を伴わずに目的を果たせることから、市として事業をバックアップし、調整や手続きなど、早期実現に向けて積極的な協力体制を敷くことが必要となる。

(4) 年次収支の整理

開発行為又は工業団地造成事業を、プレロード工法で行った場合の年次収支の試算について、以下のような条件で整理した。

- ・調査、設計、買収から造成工事までを、1～4年目の4年間とし、売却を5年目から想定した。
- ・債務負担と起債の返済は、借入した年から2年間を利子(年利2%)のみの返済とし、3年目から9月と3月の年2回返済と想定した。
- ・用地売却収入は、5年間で完売することとし、5年目3割・6年目～8年目2割・9年目1割の用地売却を想定した。

単位：百万円

		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目
収入	借入(起債・債務負担)	1,090	1,390	0	2,330	0	0	0	0
	用地売却	0	0	0	0	1,600	1,060	1,060	1,060
	税込	0	0	0	0	0	50	70	100
	収入計	1,090	1,390	0	2,330	1,600	1,110	1,130	1,160
支出	事業費	1,140	1,390	0	2,330	0	0	0	0
	返済	20	20	190	180	400	390	680	670
	税優遇負担	0	0	0	0	0	10	10	20
	支出計	1,160	1,410	190	2,510	400	400	690	690
差引	単年度差引	70	20	190	180	1,200	710	440	470
	累積収入額	70	90	280	460	740	1,450	1,890	2,360

		9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
収入	借入(起債・債務負担)	0	0	0	0	0	0	0
	用地売却	540	0	0	0	0	0	0
	税込	130	140	140	140	130	130	130
	収入計	670	140	140	140	130	130	130
支出	事業費	0	0	0	0	0	0	0
	返済	650	640	500	480	300	300	0
	税優遇負担	30	30	20	10	10	0	0
	支出計	680	670	520	490	310	300	0
差引	単年度差引	10	530	380	350	180	170	130
	累積収入額	2,350	1,820	1,440	1,090	910	740	870

以上のとおり、年次収支を試算したところ、5年目から累積収入額がプラスに転じる結果となった。

産業集積編

5. 産業集積方針の検討

(1) 本市の目指す産業集積方針

新規の産業集積にあたっては、上位計画等からの要請に適合し、また、我孫子市における環境問題への取り組みなど、地域の持つ特性を踏まえた検討が必要となる。特に我孫子市は、従来から環境への取り組みを重視していたことから、企業誘致においても、ISO14001(環境マネジメントシステム)やエコアクション21等の認証を受けているなど、積極的な環境負荷軽減策を行っている企業の誘致が望ましい。

本市が誘致対象とする業種及び内容の具体的なイメージを以下に整理した。なお、今後、企業ニーズの動向を把握することで誘致業種の追加や絞り込みを進めていくことが必要となる。

表 誘致対象とする業種及び内容の具体的なイメージ

業種	内容
環境技術	本社機能・事務所
食品製造	工場
ライフサイエンス・健康・医療関連	研究施設
電子テクノロジー	
金属テクノロジー	

(2) 住工混在対策としての既存産業集積

住工混在の課題に対応するため、工業用地の整備を進め、住宅地内に点在する工場及び作業所などの移転を推進する必要がある。なお、移転時においては、すべての事業者に対して、環境負荷軽減策へ取り組むよう誘導するものとする。

(3) 企業の誘致施策の検討

企業誘致を円滑に進めるために、支援策を検討することが必要である。周辺自治体の支援策も踏まえ、本市の誘致支援策(案)を整理した。具体的には、対象となる誘致企業に対しての「企業立地助成制度」、「事業資金の融資制度」、「市内居住者雇用促進助成制度」とともに、誘致企業の立地につながる不動産事業者等による斡旋に対しての「企業立地の斡旋の報奨金制度」を検討した。

なお、期間、金額、執行方法等については、市の財政状況等を勘案しながら決定していく必要がある。

まとめ

6. 実現の可能性

(1) 実現化にあたっての整理

事業主体：我孫子市

事業手法：市街化調整区域における開発行為（市街化調整区域内で、地区計画を決定することにより、開発行為を実施）または、

市街化区域編入における工業団地造成事業（市街化区域に編入し、同時に市街地開発事業の都市計画を決定することにより、工業団地造成事業を実施）

事業工法：軟弱地盤対策が必要となるが、本市の財政状況を勘案して、コストの低いプレロード工法を選択する。

事業収支：1億3千9百万円の赤字

事業財源：用地買収は、債務負担行為による（我孫子市土地開発公社を活用）

造成事業は、「内陸工業用地等造成事業」の起債による（充当率は、対象事業費の100%となる）。

(2) 実現化のポイント

1) 法規制の問題

上位計画

事業を進めるには、総合計画及び都市計画マスタープランという上位計画を見直し、工業土地利用（フレーム）を位置付ける必要がある。また、見直しは、先に整理したスケジュールに沿い、早期に行う必要がある。事業期間の短縮は、この見直し作業がポイントになる。

特に、事業手法を工業団地造成事業とする場合、市街化区域に編入するための都市計画の見直し時期が概ね5年に一度であるため、機会を逸すると、また5年待たなければならなくなる。現在予定されている見直しは、平成23年度及び平成28年度となっている。

市街化調整区域のままで事業を行う場合

地区計画を決定するには、千葉県の同意が必要となる。そのため、都市計画法第12条の5第1項第2号イに係る千葉県の同意基準に示されている内容に合致しなければならない。

市街化区域に編入して事業を行う場合

市街化区域編入に当たっては、千葉県の区域区分に関する都市計画の見直し要領及び千葉県用途地域決定基準に則して行う必要がある。

またこの場合、川村学園及び我孫子聖仁会病院などの土地が穴抜きとならないように、一体的に編入することを考える必要がある。そのため、当該地権者の合意を得ることが必要となる。

農地転用又は農林協議

当該地区は甲種相当の農地であり、関東農政局の農地転用許可（市街化調整区域のままの場合）又は農林協議（市街化区域編入の場合）のいずれもが、容易ではないことが最大の課題となる。

事業の早期完了を考慮した事業手法は、市街化調整区域における開発行為であるが、農地転用は原則として許可しないとされており、農林協議による市街化区域編入手続での工業団地造成事業を選択することも考えられるが、厳しさに大きな違いはない。

そのため、このことが解決されないとすべてが始まらないため、あらゆる手段を使って解決していく必要がある。

2) 事業費の問題

財政計画

多額の事業費が必要となり、起債等の借入金で賄うことになる。そのため、他の大型事業と調整を図りながら進めていく必要がある。

売却単価

周辺工業団地との競争になることから、売却単価の設定については慎重な検討を要する。

3) その他

地権者

実現化のためには、事業手法にかかわらず、地元地権者の合意形成が不可欠である。事業の性格から、交渉開始から短期間で合意を得る手段を考えることが必要である。一例として、庁内プロジェクトを設けて合意形成を得ることがあげられる。

用地買収

用地買収にあたっては、60名以上からなる共有地が存在し、土地の取得に際して困難なことが予測されることから、全登記名義人及び相続人並びに代表者等の調査等を行い、その土地の権利状況を把握し、対応策を探る必要がある。

組織

用地買収事務、造成事業、企業誘致、誘致企業への優遇措置、住工混在の対策等、事務が多岐に亘ることとあわせ、事業を早期に完了するには、専門の組織が必要となる。また、企業にとってもワンストップサービスは魅力的であり、誘致の促進につながると考えられる。

庁内体制の充実

当該事業は、所管部署の一つでも手続きが進まなければ実現できない。そのため、すべての部署が、主体的かつ積極的に事業にかかわることが必須となる。

事業期間

当該事業は、市街化区域編入のタイミングもあり、目標年次を定めて進める必要がある