

Ⅲ 造成土地管理事業

1 造成土地管理事業の概要

造成土地管理事業は、土地造成整備事業の事業収束に伴い、土地等の資産等を引継ぎ、土地の分譲・貸付け・管理等を2016年度から行っています。

当事業では、2023年3月末時点で未処分土地を約168ヘクタール保有しており、人口約11万人の千葉ニュータウンや、臨海部の工業用地等で分譲を行っています。また、貸付土地は約111ヘクタールで、約70の事業所に幕張ベイタウンにおける住宅用地や県内各地の商業・工業用地などを貸し付けています。


幕張新都心では、約600社の企業が立地する街に成長しており、現在も更なる発展を目指し、事業が展開されています。

「若葉住宅地区」では、新たな住宅地区「幕張ベイパーク」のまちづくりが進められており、2019年春には最初の超高層マンションへの入居が開始されました。各街区は幅広い世代が賑わい溢れるミクストユース（複合利用）思想によるまちづくりが行われており、商業・医療施設の他に、教育施設やスポーツ施設、高齢者向け施設等が開業しつつあります。多世代が街の中で心地よく過ごすことができる環境を創出し、千葉県のパイエリアの振興と、幕張新都心のまちづくりの更なる進化を目指します。

「拡大地区」では、2023年3月18日にJR京葉線の幕張豊砂駅が開業しました。幕張新都心内にある海浜幕張駅と相まって街の回遊性が高まり、更なる発展が見込まれます。






 主に保有土地の管理・処分を行う地区
 Districts where holding land will be managed and disposed of

2 土地開発事業のあゆみ

1960 (昭和 35 年) 1965 (昭和 40 年) 1970 (昭和 45 年) 1975 (昭和 50 年) 1980 (昭和 55 年) 1985 (昭和 60 年) 1990 (平成 2 年)

- 開発行政事務を一つの組織に統合し「開発部」を設置
- 開発行政関係の組織(三局)を統合し「開発庁」を発足
- 「開発局」に改組し、地方公営企業法を全部適用
- 開発庁を改組し「企業庁」発足

◆幕張新都心

- 埋立(A地区)免許取得
- 幕張新都心基本計画策定
- 幕張メッセ構想調査着手
- 埋立工事完了
- 幕張新都心都市施設基本設計策定
- 千葉新産業三角構想で幕張新都心構想を基幹プロジェクトに位置づけ
- 拡大地区として幕張C地区及び京葉港東地区の一部を編入
- 幕張メッセオープン

◆海浜ニュータウン

- 幕張B地区埋立造成工事着手
- 検見川地区埋立造成工事着手
- 稲毛地区埋立造成工事着手
- 検見川地区、幕張B地区分譲開始
- 幕張B地区工事完了
- 検見川地区工事完了
- 幕張A地区(新都心)、C地区埋立造成工事着手
- 幕張A、C地区工事完了
- 幕張A、C地区分譲開始
- 稲毛地区工事完了
- 稲毛地区分譲開始

◆京葉臨海地区

- 京葉臨海工業地帯造成計画 11,240ha (3400 万坪) 決定
- 君津地区に八幡製鐵(現 日本製鐵)が進出決定
- 京葉臨海地域の土地造成 50%完了
- 東京ディズニーランドオープン
- 富津地区土地利用計画変更

◆千葉ニュータウン

- 造成事業基本計画 決まる
- 第一次入居開始
- 造成事業工事開始
- 宅地開発公社(現 独立行政法人都市再生機構)が参画・共同施行となる
- 入居開始、北総開発鉄道(現 北総鉄道)開業
- 住宅・都市整備公社鉄道(現 北総鉄道)開業
- 事業区域の縮小
- 特定業務施設地区の導入
- 北総開発鉄道(現 北総鉄道)全線開業、都心へ直結

◆成田ニュータウン

- 造成事業開始
- 第一次入居開始
- 新住宅市街地開発法による工事完了公告
- 事業精算

◆東葛飾北部

◆内陸工業団地

- 神崎・芝山事業着手
- 干潟事業着手
- 東庄・野毛平事業着手
- 豊住・松尾台事業着手
- 横芝・芝山第二・多古事業着手
- 神崎分譲完了
- 長南事業着手
- 空港南部事業着手
- 芝山分譲完了
- 野毛平分譲完了
- 豊住分譲完了
- 東金事業着手
- 松尾台・東金分譲完了
- 多古分譲完了
- いすみ事業着手
- 佐原事業着手

◆成田国際物流複合基地

- 新東京国際空港開港(現 成田空港)
- 千葉新産業三角構想で成田国際空港都市構想を基幹プロジェクトに位置づけ
- 物流用地造成事業開始
- 基本構想及び事業化計画策定
- 用地取得開始

◆レクリエーション用地

- 造成事業開始
- 夷隅地区開発事業に関し西武不動産(株)と協定締結
- 富浦地区分譲開始
- 夷隅地区分譲開始
- 夷隅A地区ゴルフ場オープン
- 夷隅B地区分譲開始

凡例

例：■ …土地造成整備

例：■ …分譲・貸付・管理

1995
(平成 7 年)

2000
(平成 12 年)

2005
(平成 17 年)

2010
(平成 22 年)

2015
(平成 27 年)

2023
(令和 5 年)

水道局と統合し「企業局」に改組 ●
企業庁を「企業土地管理局」に改組 ●

- 住宅地区(幕張ベイタウン)入居開始
- 幕張総合高校開校
- メッセ新展示場(9~11 ホール)オープン
- アジア経済研究所オープン

- 幕張メッセ来場者数 1 億 5 千万人突破
- 事業精算
- 若葉住宅地区(幕張ベイパーク)着工
- 若葉住宅地区(幕張ベイパーク)入居開始
- 幕張豊砂駅開業

● 事業精算

● 市川二期・京葉港二期地区埋立中止

● 事業精算

- 新ビジョン「ラーバン千葉 21」を策定
- 印西牧の原駅開業
- 印旛日本医大駅開業
- コンサルティングミーティングを設置

- 事業区域の縮小
- 事業精算
- 成田スカイアクセス開業
- 新住宅市街地開発事業完了

地区(柏・流山)

- 大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法に基づく基本計画の策定
- つくばエクスプレス開業
- 事業精算
- 常磐新線沿線新都市整備構想
- 運動公園周辺地区土地区画整理事業認可
- 用地取得開始
- 柏北部中央地区土地区画整理事業認可

- ひかり事業着手、芝山第二・長南分譲完了
- 横芝分譲完了
- 事業精算
- 松崎分譲完了
- 館山・関宿はやま事業着手
- 干潟分譲完了
- 館山・いすみ・袖ヶ浦椎の森(Ⅱ期・Ⅲ期)事業中止
- 袖ヶ浦椎の森 I 期分譲完了
- 袖ヶ浦椎の森事業着手
- 東庄分譲完了
- 佐原事業中止

- 北側地区の事業中止を決定
- 南側地区造成事業終了
- 成田国際空港(株)へ事業承継

- 夷隅 B 地区パークゴルフ場オープン
- 事業精算
- 夷隅 C 地区事業中止

3 千葉県造成土地管理事業経営計画

■ 計画策定の主旨 ■

本県では、半世紀以上にわたる土地関連事業を通じ、約14,000haの土地を造成し、臨海部を中心とした工業用地や数多くの内陸工業団地などの産業基盤を整備するとともに、「職・住・学・遊」の複合機能を備えた幕張新都心や豊かな自然環境と住環境を併せ持つ千葉ニュータウンなど、特色あるまちづくりにも取り組んできました。

しかしながら、千葉県企業局で保有している未処分土地の中には、面積が小さい、法面を含むなどの不利な条件のために処分がしにくいものもあり、今後の社会経済情勢の変化等による事業リスクも否定できません。将来にわたり安定的に造成土地管理事業を継続するためには、自らの経営についての的確に現状を把握した上で、中長期的な視野に基づく計画的な経営に取り組むことが必要となります。そのため、向こう10年間の収支見通しを踏まえた上で、令和3年度から令和7年度までの5年間で計画期間とする「千葉県造成土地管理事業経営計画」を策定しました。

■ 経営の基本方針 ■

今後の人口減少局面で土地利用ニーズが全体として低下していく中でも、地元自治体とともに地域のまちづくりに取り組むことにより、地域経済の発展に貢献するという理念を維持していきます。

一方で人口減少・少子高齢化や経済情勢の悪化から、当面、大規模な土地需要は見込めず、社会情勢の変化による事業リスクが相対的に高いことは否めません。

このため、避けられないリスクがあることを前提に、収入の確保や支出の縮減などに取り組み、財務体質の強化を通じて安定経営に努めるとともに、経営リスクを的確に管理していくことで、経営の健全性を確保してまいります。

① 地域経済発展の貢献

地域産業の活性化、安全で持続可能な地域社会の形成に向けて、地元自治体と連携・共同してまちづくりに取り組むことにより、地域経済の発展に貢献していきます。

② 経営リスクの的確な管理

人口の減少や地価の変動、景気や土地需要の動向など、社会経済情勢の変化に迅速かつ機動的に対応することにより、経営リスクを的確に管理していきます。

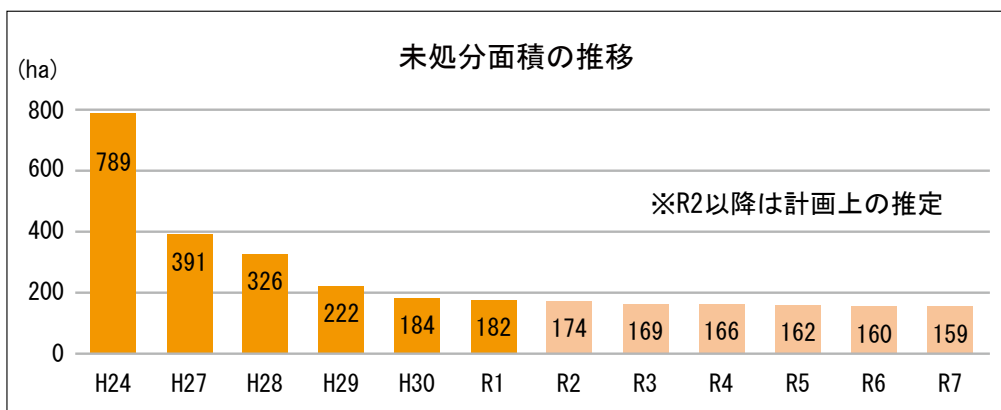
■ 事業計画 ■

① 分譲の見通し

現時点で譲渡可能と見込まれる未処分土地約15haや事業用定期借地約10haを分譲することにより、令和7年度までに約25haを分譲できる見通しです。（単位：ha）

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	計
分譲面積	6	6	5	5	3	25

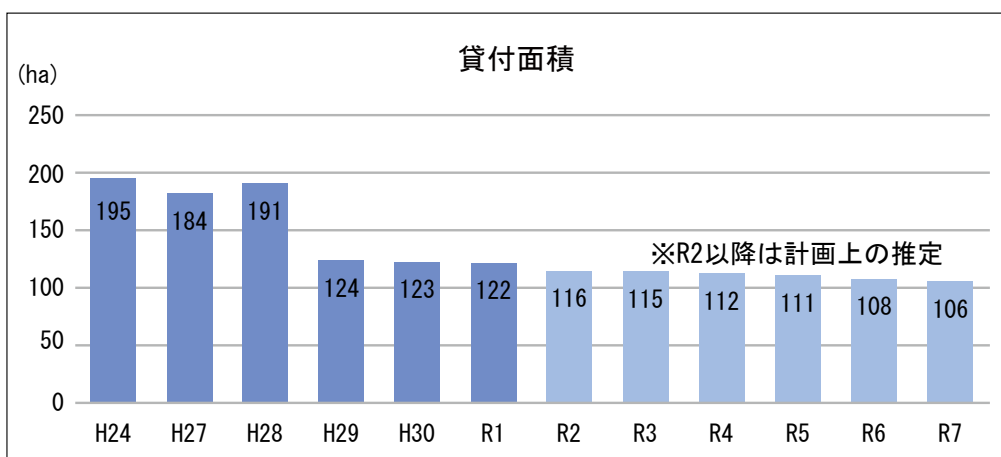
計画期間中に未処分土地の分譲を進めることにより、令和7年度末時点での未処分土地の面積は約159haとなる見通しです。



※いずれも各年度末時点

② 貸付の見通し

計画期間中に貸付期間が終了する事業用定期借地約10haを分譲する予定であり、令和7年度末時点での貸付土地の面積は、約106haとなる見通しです。



※いずれも各年度末時点

4 財務状況

造成土地管理事業の会計は、土地の分譲、貸付けを行う営業活動等に係る収益的収支と造成土地等に係る資本的収支から成り立っています。

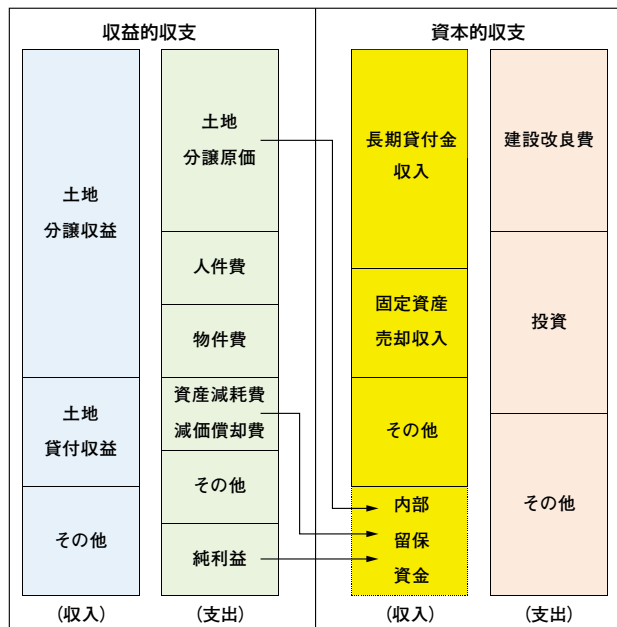
当局における財務状況は、令和4年度決算で収益的収入134億円、資本的収入10億円であり、一方、支出においては、収益的支出91億円、資本的支出41億円となっています。

資本的支出での31億円の不足については、内部留保資金によって補填されます。

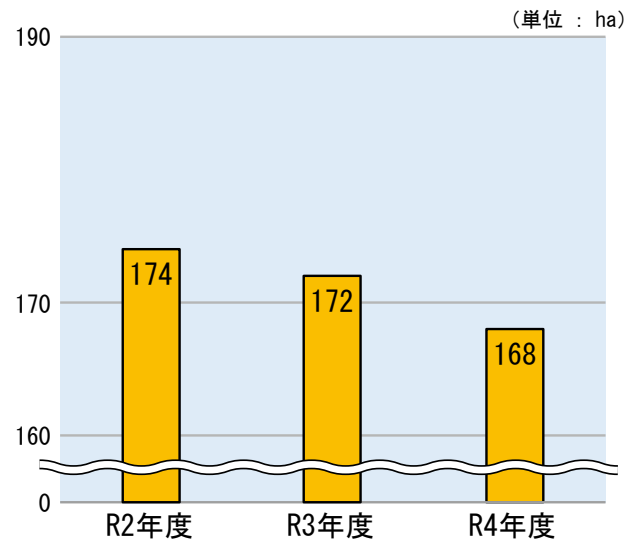
また、令和4年度末時点で未処分土地面積が168haであり、保有資金残高が979億円となっています。企業債については、平成26年度に完済しています。

今後の事業運営にあたっては、「千葉県造成土地管理事業経営計画」に基づき、保有する資産の分譲・処分を着実に進めてまいります。

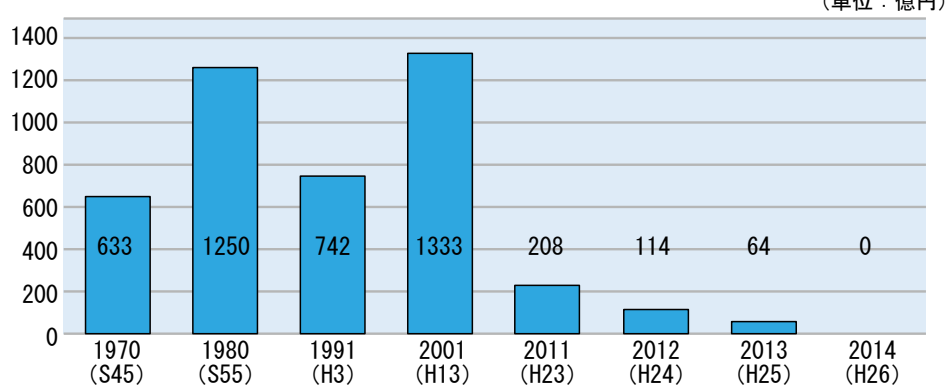
造成土地管理事業の会計の仕組み



未処分土地(年度末)



企業債残高(年度末)



(注) ピークは平成13(2001)年度

5 主な事業

●千葉ニュータウン

千葉ニュータウンは、東京都心や成田空港にも近く、首都圏における宅地需要に適応した、良好で計画的な住宅用地及び業務用地等を供給するために、独立行政法人都市再生機構と共同で整備を進めてきた街です。現在、人口は約11万人となり、「住む」「働く」「学ぶ」「憩う」など、各種機能の複合した総合的な都市として発展しています。



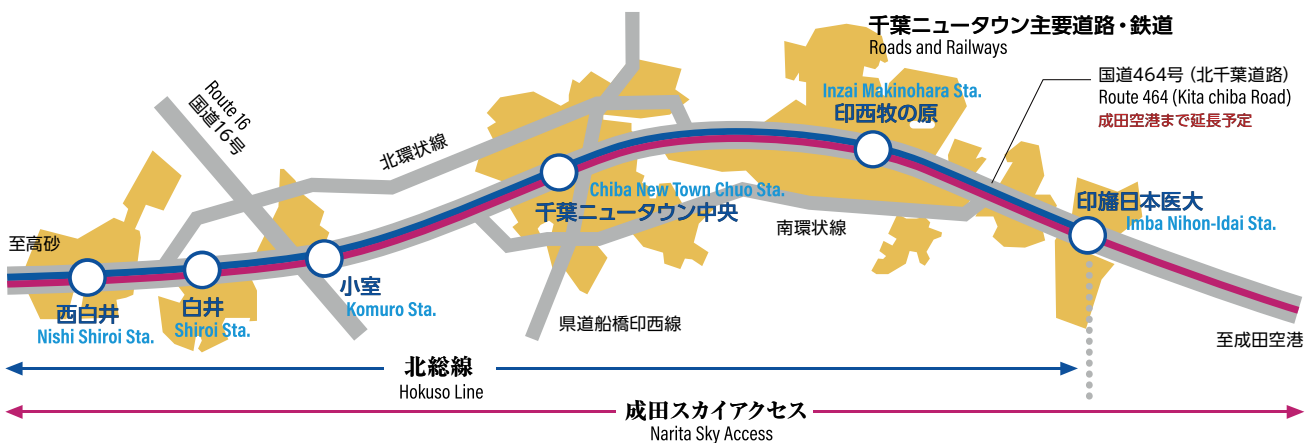
千葉ニュータウン中央・業務用地
地震に強い強固な地盤を活かし、企業のデータセンターなどが多数立地しています。

白井市から印西市にかけての北総線沿線の県有地では、全長約10キロメートルにわたって設置された太陽光パネルで大規模発電が行われています。

また、現在、千葉ニュータウンを經由して外環道と成田空港を最短で結ぶ北千葉道路の整備が進んでいます。この道路の全線開通により、地域間の交流連携、物流の効率化など、地域の活性化が期待されています。



千葉ニュータウン中央駅周辺
北総線で都心へ直結し、日本橋まで最短約40分。



●幕張新都心

1989年に幕張メッセのオープンでスタートした幕張新都心は、「職・住・学・遊」の複合機能を備えた都市に発展しました。現在、約600社の企業が立地する街に成長しており、「幕張」の名は、一つのブランドとして確立しました。

幕張新都心最後のプロジェクトである若葉住宅地区の「幕張ベイパーク」では、2019年春に最初の超高層マンションが入居開始、商業施設、認可保育園等が開業し、街びらきが行われました。2023年3月末時点で、3棟目、4棟目及び5棟目の超高層マンションが建設中であるなど、街の整備が進められています。

また、幕張メッセが東京2020オリンピック・パラリンピックの7競技*の会場となりました。

さらに、拡大地区では、2023年3月18日にJR京葉線の幕張豊砂駅が開業しました。

*…オリンピック3競技（レスリング、テコンドー、フェンシング）
パラリンピック4競技（シッティングバレーボール、車いすフェンシング、テコンドー、ゴールボール）



幕張ベータウン<美浜プロムナード>
賑わいのある街並みを形成する
幕張ベータウンのメインストリート



幕張海浜公園
写真の箇所は、幕張ベータウンに隣接し、
住民の憩いの場となっています。

幕張新都心土地利用計画図

※2023年12月末時点



若葉住宅地区
2023年3月末時点で、3棟目、4棟目及び5棟目の超高層マンションを建設中。市や事業者と連携し、住民が愛着と誇りを持ち、世代を超えて住みたくなる魅力的な街を目指します。



幕張新都心全景
 幕張の浜・幕張海浜公園・ZOZOマリスタジアムをはじめ、幕張メッセ等の国際的な業務機能、本社機能、研究開発機能が集積する業務研究地区及びホテル・商業施設が立地するタウンセンター地区。

● 東葛飾北部地区

首都圏の新動脈「つくばエクスプレス」が、平成 17 (2005) 年 8 月 24 日に開業し、東京都の秋葉原と茨城県 つくば間 58.3 キロメートルが約 45 分で結ばれました。

本県では、「つくばエクスプレス」沿線地域である柏市・流山市で、鉄道と一体的に宅地整備を図るため、7 地区、約 1,028 ヘクタールについて一体型特定土地区画整理事業として基盤整備を行っています。

企業局は、柏市の「柏北部中央地区」、流山市の「運動公園周辺地区」の両地区で、県や市の施策を考慮しながら、地域特性を活かし、土地の分譲を進めています。



柏の葉キャンパス駅周辺
マンション・商業・サービス施設や東京大学・千葉大学などの
学術研究機能の集積が進んでいます。
つくばエクスプレスで秋葉原から 30 分です。

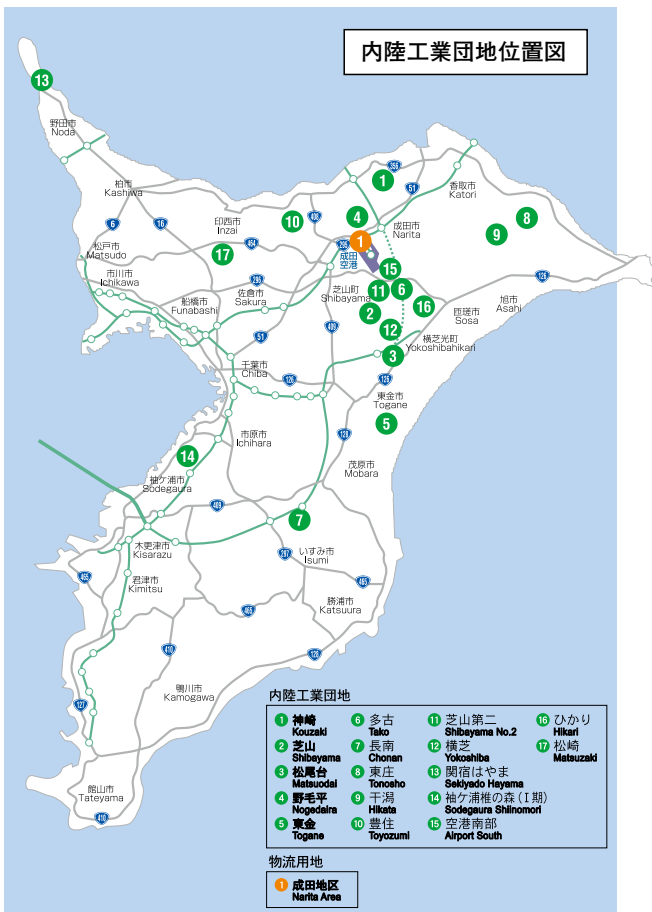


● 工業団地等

・内陸工業団地等

企業局は、地域の活性化、地域就労の向上を図るため、それぞれの立地環境を活かし、環境に配慮した緑豊かな工業団地の分譲等を行ってきました。

成田国際物流複合基地として整備を進めてきた成田空港西側に隣接する地域は、成田国際空港(株)に譲渡し、空港用地として活用されることとなりました。



・京葉臨海地域

浦安市から千葉市を経て富津市に至る京葉臨海地域では、1950年代後半から埋立造成事業を開始しました。千葉市から富津市までの各地域は、製鉄・石油コンビナート・発電所等が立地し、全国有数の重化学工業地帯として発展しています。また、浦安市から千葉市までの各地域は、住宅用地や工業団地、公園、道路などの都市施設が計画的に配置され、さらに東京ディズニーリゾートや大規模ショッピングセンターなどが立地しています。



埋立前地形

これまで整備した地区

