

3-2 . 土地利用構想（案）及び土地利用計画（案）の検討

本検討では、次章における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。

本構想（案）を受け、次ページの土地利用構想図（案）を作成した。

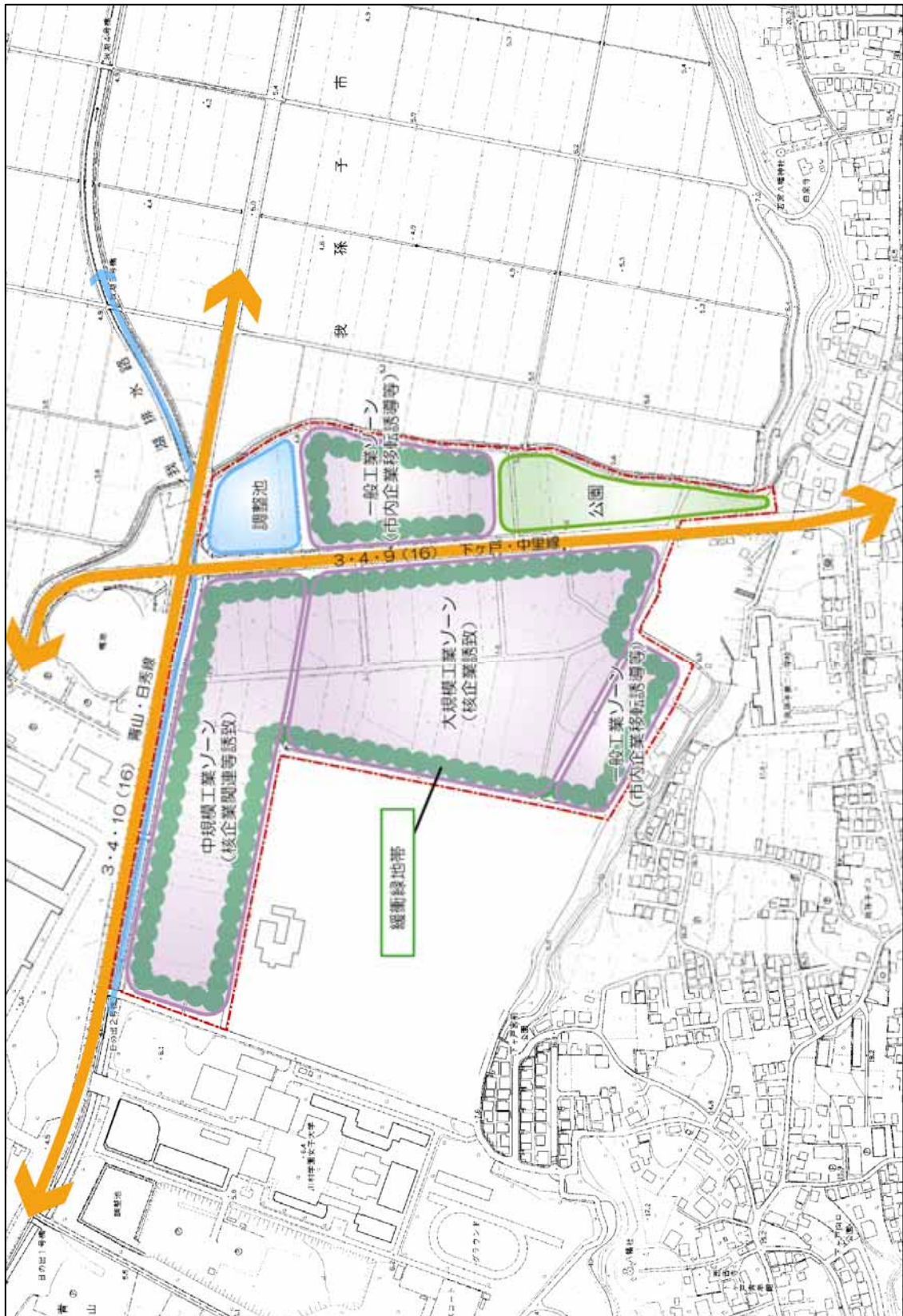


図 土地利用構想図(案)

(2) 土地利用計画(案)の検討

1) 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。

2) 公園・緑地について

構想図(案)を策定するにあたり、公園及び緩衝緑地帯については、以下の基準に沿い設定を行った。

表 公園・緑地面積について

公園・緑地	面積率	用地提供者	根拠	担当	備考
公園	開発区域の6%以上	開発行為を施行するもの	我孫子市開発行為に関する条例	我孫子市公園緑地課	公園は緩衝緑地の一部と見なすことができる。
緩衝緑地	開発区域の外周・幅員15 m以上	工場主	我孫子市開発許可の技術基準	我孫子市宅地課	緑地の面積を重複して取り扱うことができる。
緑地	敷地毎に空地面積の15%以上	工場主	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	我孫子市公園緑地課	
緑地	適用される敷地毎に20%以上 ¹ (敷地面積9,000m ² 以上又は建築面積3,000m ² 以上の場合適用)	工場主	工場立地法	千葉県商工労働部産業振興課産業企画室	
緑地	適用される敷地毎に20%以上 ¹ (工場用地1 ha以上の場合適用)	工場主	千葉県自然環境保護条例に基づく緑化協定実施要領	千葉県環境生活部自然保護課	

- 1 地域準則により、緑地面積率・環境施設面積率とも面積率が緩和される。
(工業専用地域はマイナス10%、工業・準工業地域はマイナス5%)

公園について

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 m²)の6%以上(約9,600 m²)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

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。

3) 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。

4) 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。

土地利用計画(案)面積表

項目	整備前		整備後	
	面積(m ²)	%	面積(m ²)	%
敷地	134,600	84.1%	113,200	70.8%
緑地()	0	0.0%	(30,400)	(26.9%)
都市計画道路	7,100	4.4%	7,100	4.4%
道路	15,300	9.6%	19,200	12.0%
調整池	0	0.0%	7,900	4.9%
水路	3,000	1.9%	3,000	1.9%
公園	0	0.0%	9,600	6.0%
計	160,000	100.0%	160,000	100.0%

() 各敷地面積に対し、最大で20%以上の緑地整備が必要。なお、かつこの整備後の緑地面積割合については、敷地面積に対する緑地面積の割合を示している。

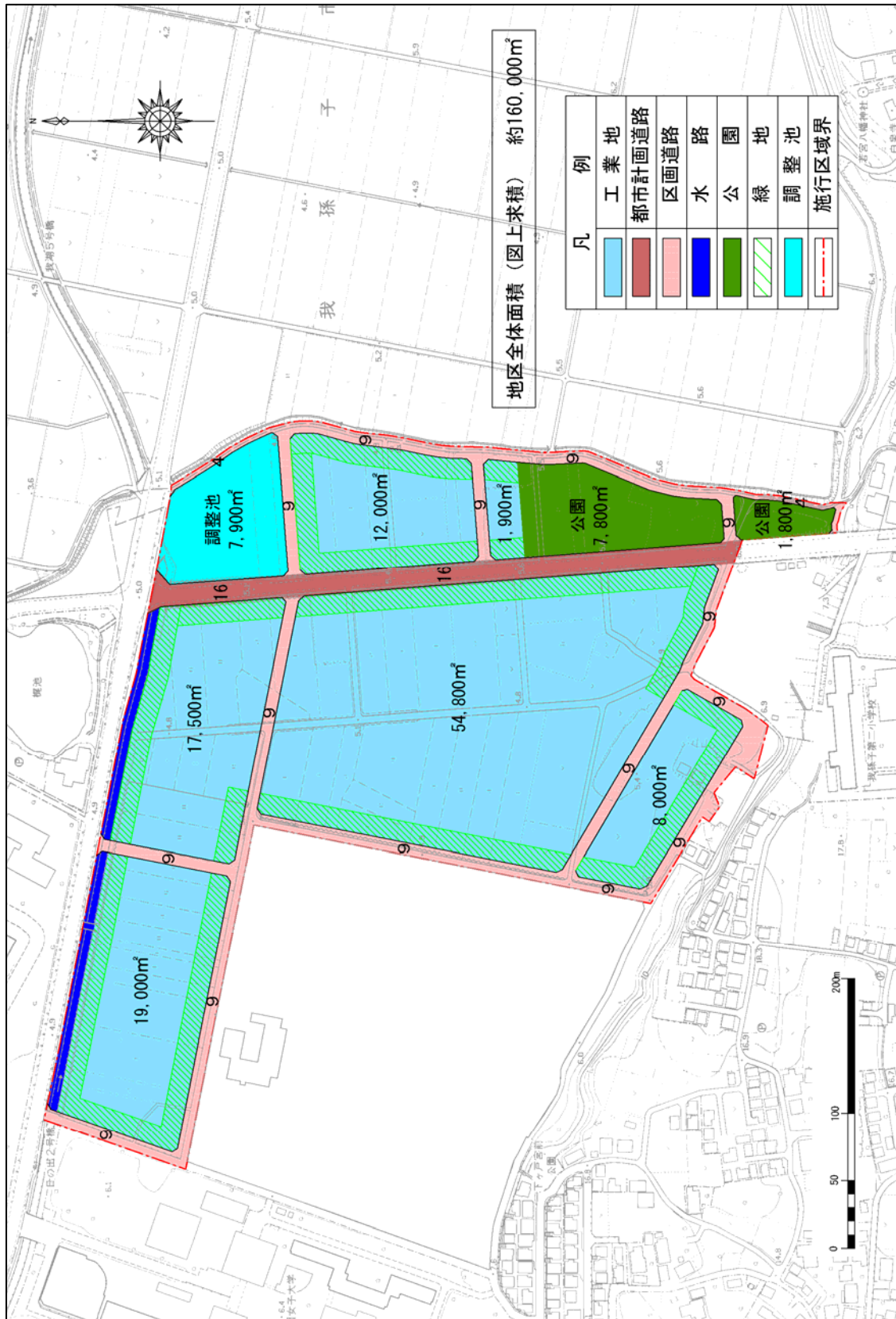


図 土地利用計画図(案)