

第2章 対象事業の名称、目的及び内容

2-1 対象事業の名称及び種類

名 称：千葉市緑区下大和田町開発計画

種 類：宅地開発事業 ※民間開発行為

2-2 対象事業を実施する区域

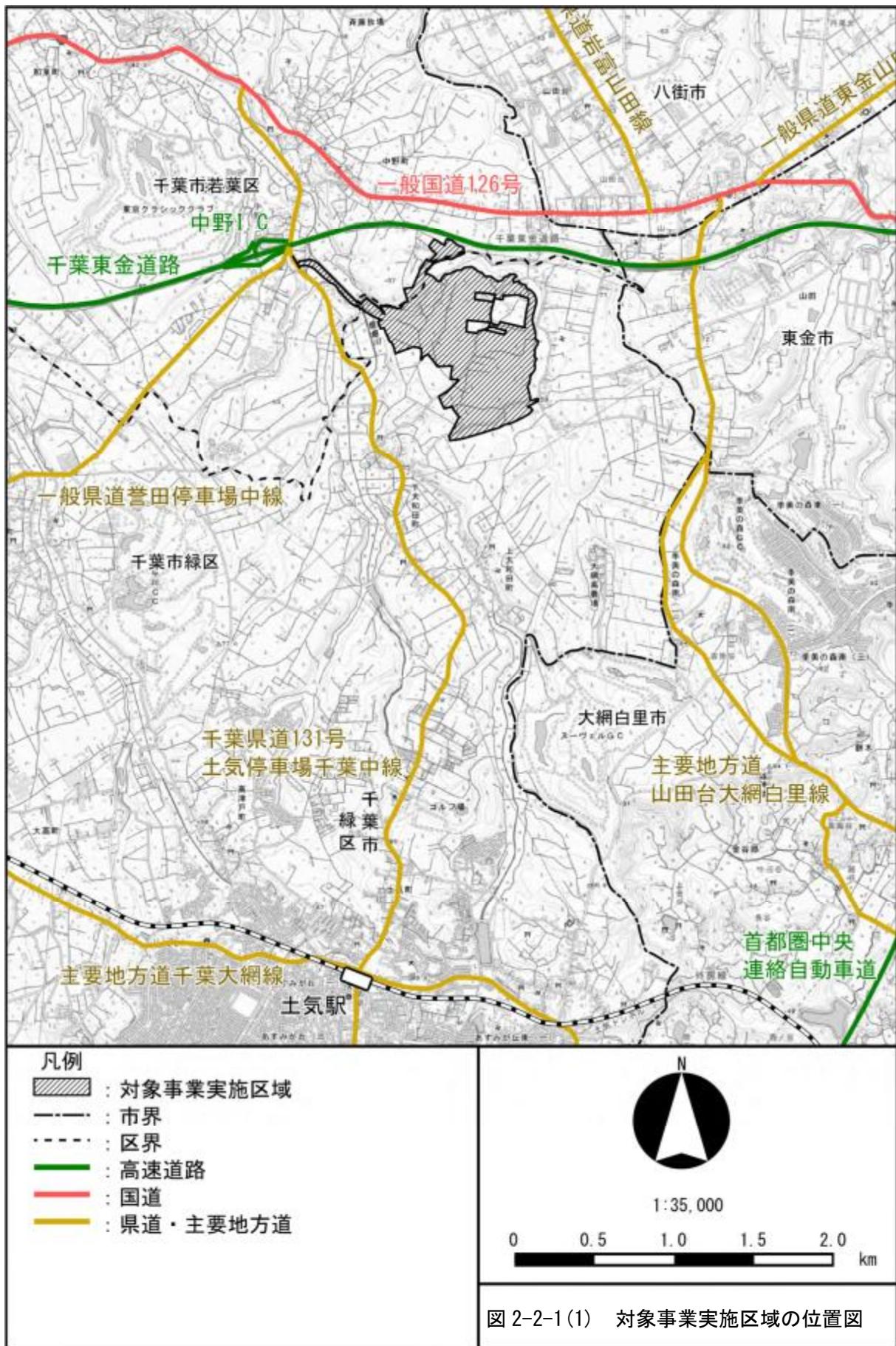
対象事業を実施する区域（以下、「対象事業実施区域」という。）の位置は、図 2-2-1 に示すとおりである。

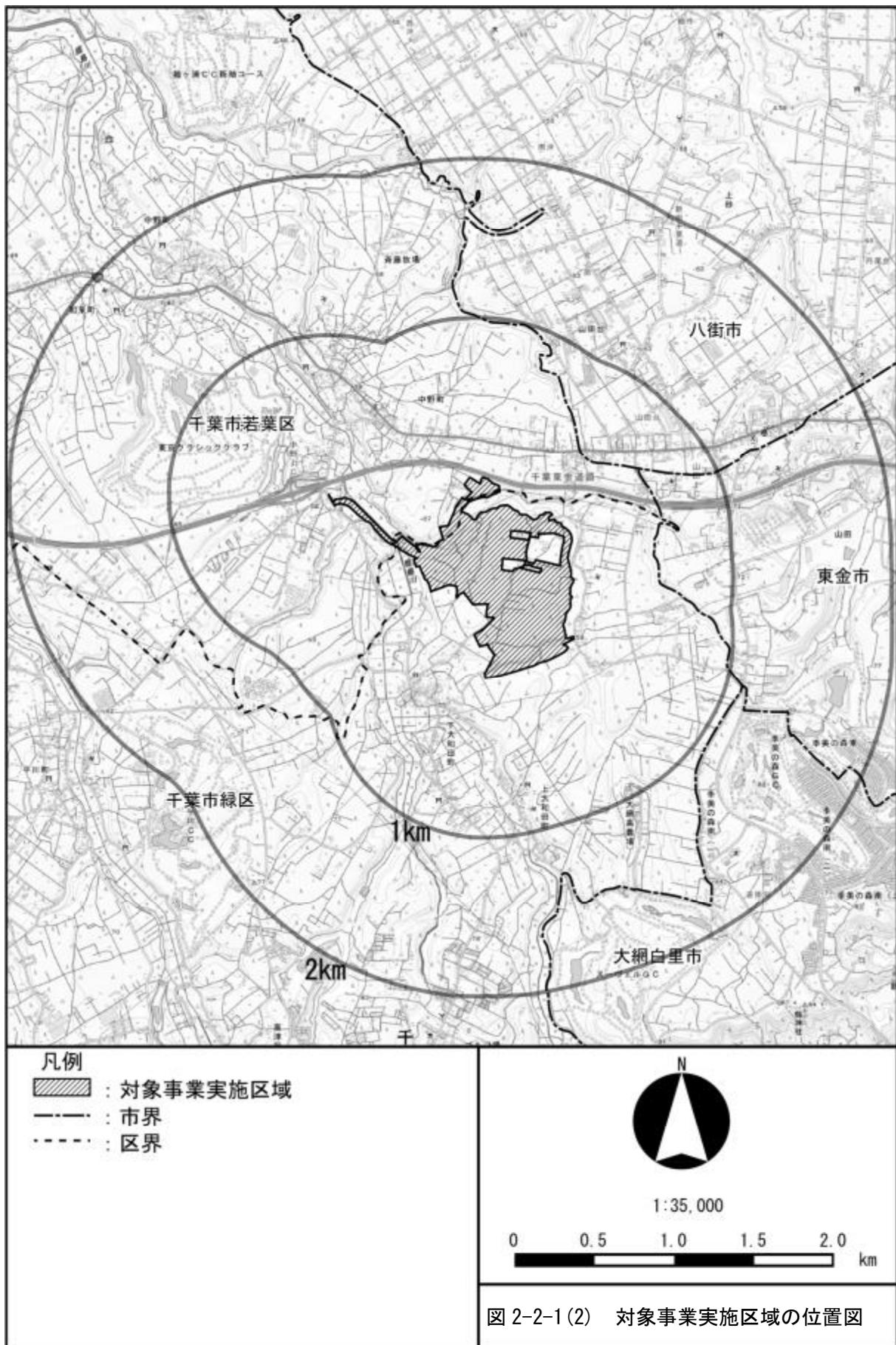
対象事業実施区域は、千葉市の東側に位置しており、緑区下大和田町及び若葉区の一部である。

所 在 地：千葉市緑区下大和田町 1139 番他

対象事業実施区域周辺の代表的な交通インフラとして、北側には千葉東金道路が位置しており、千葉東金道路「中野 IC」が最寄りの IC として利便性の高い場所に位置している。

また、南側には約 4 km の位置に JR 外房線「土気駅」もあり、交通インフラが整った場所に位置している。







凡例

■ : 対象事業実施区域



1:20,000

0 0.3 0.6 0.9 1.2 km

図 2-2-1(3) 対象事業実施区域の位置図

2-3 対象事業の目的

近年のインターネット通販の拡大、ITを通じた物流効率化などを背景に、大型物流施設への投資が拡大してきている。また、都心から約40～60km圏を環状に結ぶ首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）が順次、開通し、2026年度には大栄JCT～松尾横芝インターチェンジ間の開通見込みにより全線区間が開通となるため、圏央道に接続する千葉東金道路のインターチェンジ周辺などにおける製造業や物流業などを中心とした業種のニーズが高まることが予測される。

千葉市では、「千葉市新基本計画（平成24年3月）」で、まちづくりの基本方針における方向性として、「ひとが集い働く、魅力と活力にあふれるまちへ」を掲げており、地域経済を活性化するため、産業・商業などの振興や新事業の創出、勤労者の支援などが進められてきた。また、令和5年度より開始された「千葉市基本計画」（令和4年9月議決）においても、「まちづくりの総合8分野」の1つに「地域経済」分野が設定されている。その目標は「地域経済を支える産業や人材が育ち、新たな価値が生まれるまちを実現します」とされており、「環境や社会にも配慮した民間事業者の投資や多様な人材の雇用を促進するとともに、地域経済の新たな担い手を育成するなど、さらなる活性化に向けた取組みを持続的かつ柔軟に進めること」の必要性が挙げられている。

本区域は、千葉東金道路の南側に隣接しており、約1km圏内に中野インターチェンジが位置しており、交通利便性が良く、物流や製造の拠点地としての適性が高くなっている。

本事業は、これらの立地特性を最大限に活用し、事業により自然環境との調和や地域経済の活性化を視野に置いた産業基盤の整備を行うとともに、千葉市の産業の発展と共に雇用の創出と拡大に寄与することを目的とする。

2-4 対象事業の内容

2-4-1 対象事業の規模

本事業の規模は約66.7haである。

2-4-2 対象事業の実施期間

本事業に係る全体工程は、表2-4-1に示すとおりである。

表2-4-1 全体工程

項目	年度	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	令和13年	令和14年	令和15年	令和16年
環境影響評価 (評価書までの手続き)		■								
関連手続き			■	■						
準備工事、造成工事					■	■	■	■	■	
進出企業の建築工事							■	■	■	

注：実施期間は、現在の予定であり、変更する可能性がある。

2-4-3 土地利用計画

土地利用計画は、表 2-4-2 及び図 2-4-1 に示すとおりである。

表 2-4-2 土地利用計画

用途	全体		1 工区		2 工区		3 工区	
	面積 (m ²)	比率 (%)						
企業用地	323,160.62	48.43	93,600.62	30.60	105,132.64	59.70	124,427.36	67.17
配水機場	4,266.59	0.64	4,266.59	1.39	0.00	0.00	0.00	0.00
汚水ポンプ場	1,824.67	0.27	1,824.67	0.60	0.00	0.00	0.00	0.00
鉄塔用地	2,845.72	0.43	2,845.72	0.93	0.00	0.00	0.00	0.00
調整池用地	63,367.11	9.50	63,367.11	20.71	0.00	0.00	0.00	0.00
広場	21,098.71	3.16	21,098.71	6.90	0.00	0.00	0.00	0.00
19.0m 道路	31,305.52	4.69	25,087.35	8.20	6,218.17	3.53	0.00	0.00
17.0m 道路	26,596.92	3.99	9,495.15	3.10	17,101.77	9.71	0.00	0.00
9.0m 道路	17,857.33	2.68	3,116.09	1.02	3,935.88	2.24	10,805.36	5.83
4.0m 道路	225.29	0.03	0.00	0.00	225.29	0.13	0.00	0.00
道路付帯地	8,905.59	1.33	7,965.98	2.60	0.00	0.00	939.61	0.51
3.0m 管理通路	2,040.35	0.31	2,040.35	0.67	0.00	0.00	0.00	0.00
森林(残置)	98,487.20	14.76	59,922.37	19.59	10,428.78	5.92	28,136.05	15.19
森林(造成)	45,805.57	6.86	11,302.14	3.69	15,772.56	8.96	18,730.87	10.11
緑地	19,479.19	2.92	0.00	0.00	17,283.97	9.81	2,195.22	1.19
合計	667,266.38	100.00	305,932.85	100.00	176,099.06	100.00	185,234.47	100.00

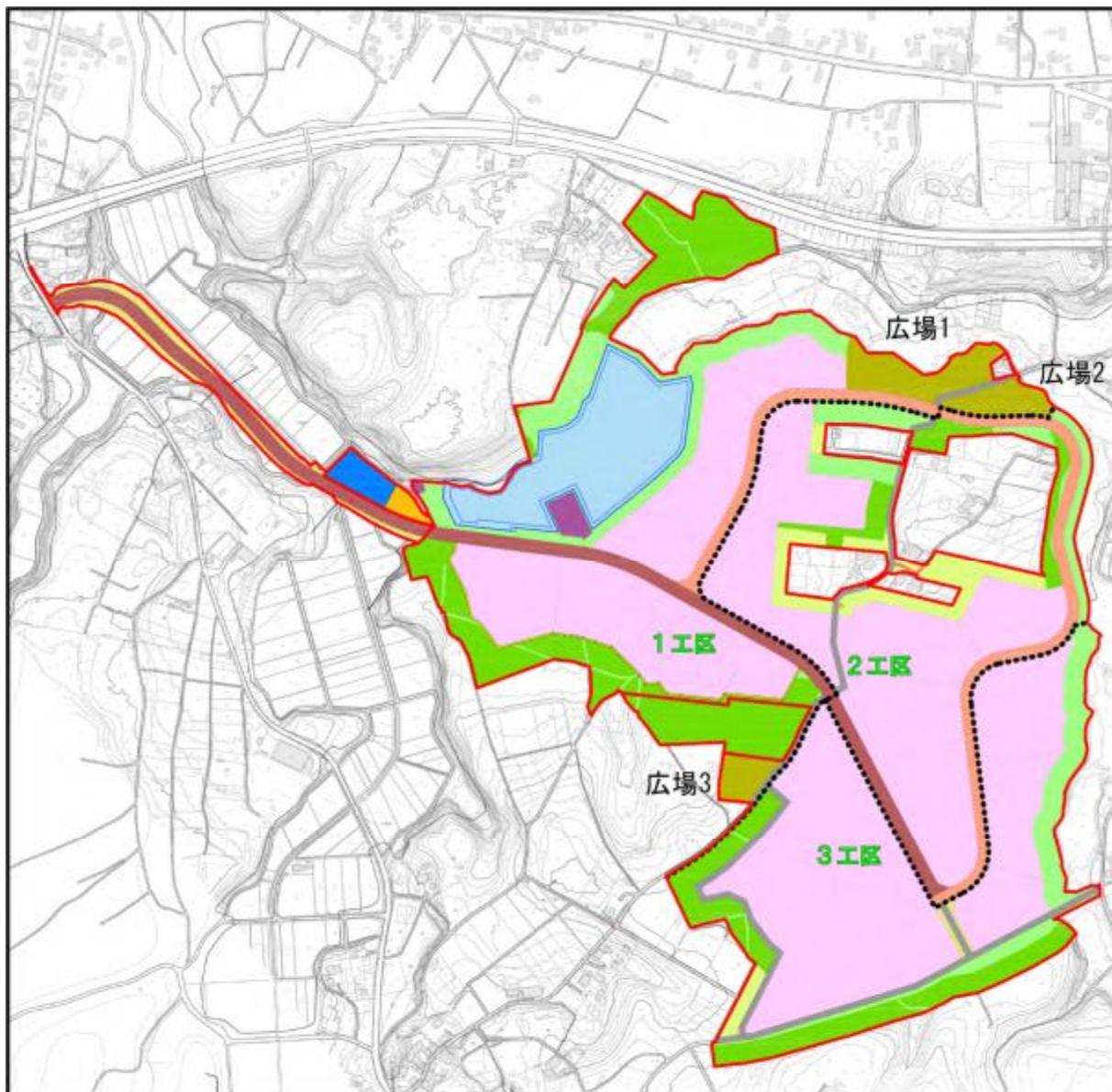
注) 現況の土地利用種別面積は以下のとおり。

種別	面積(m ²)	比率(%)
田	80,731.42	12.1%
畠	76,973.61	11.5%
荒れ地、耕作放棄地、低湿地	3,484.50	0.5%
山林	482,217.20	72.3%
水面	384.75	0.1%
住宅用地	7,500.44	1.1%
商業用地	593.30	0.1%
文教・厚生用地	41.24	0.0%
その他の空地②	6,182.99	0.9%
その他の空地④(用途改变中の土地(造成中))	25.21	0.0%
道路用地	9,131.72	1.4%
合計	667,266.38	100.0%

資料：「千葉県都市計画データベース、土地利用現況調査データ（令和3年度）」（千葉県都市計画課）

2-4-4 進出予定企業の業種

進出企業については、1 工区は食品加工（製薬等を含める可能性あり）、2 工区は研究開発（試験場等を含む）、物流・倉庫、3 工区は工業加工（機械・電子・化学等）、物流・倉庫を想定している。現時点で、各業種（食品加工、研究開発、物流・倉庫、工業加工）の割合は、概ね 25% ずつを想定している。



凡例

―― 対象事業実施区域界

企業用地
配水機場
汚水ポンプ場
鉄塔用地
調整池用地
広場
19.0m道路
17.0m道路
9.0m道路
4.0m道路
道路付帯地
3.0m管理通路
森林（残置）
森林（造成）
緑地

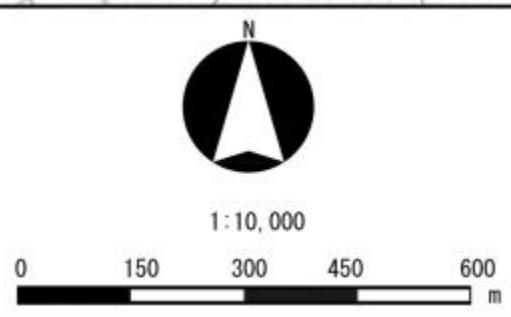


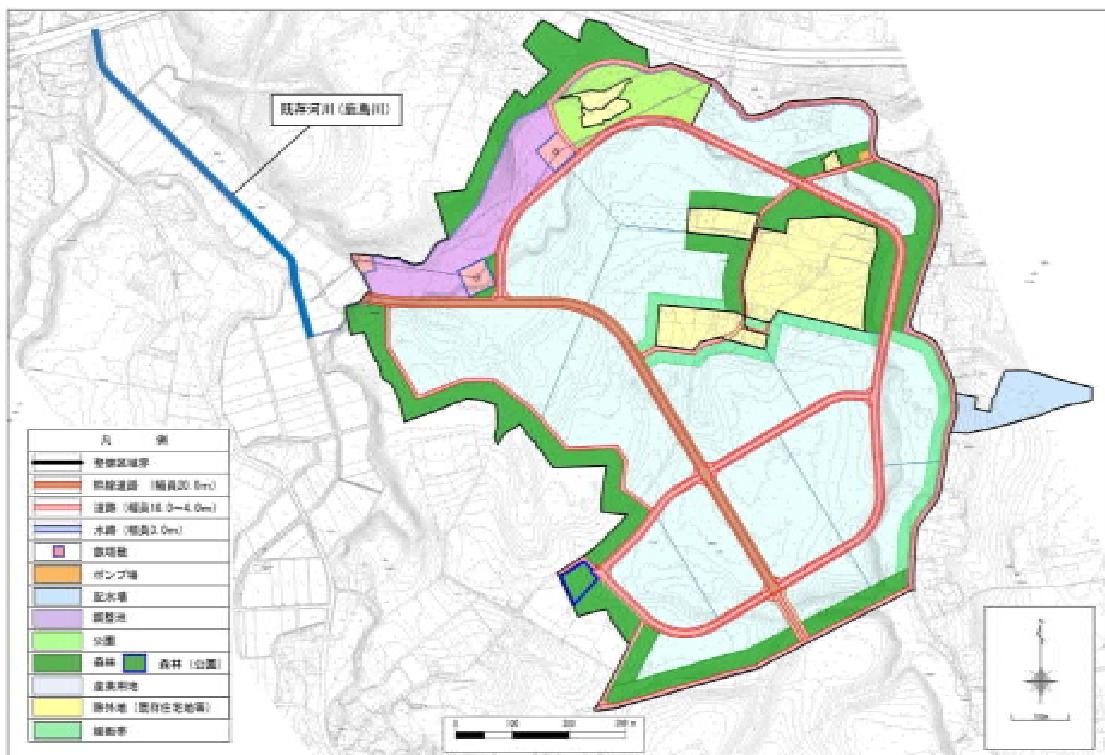
図 2-4-1 土地利用計画図

【土地利用計画の検討経緯】

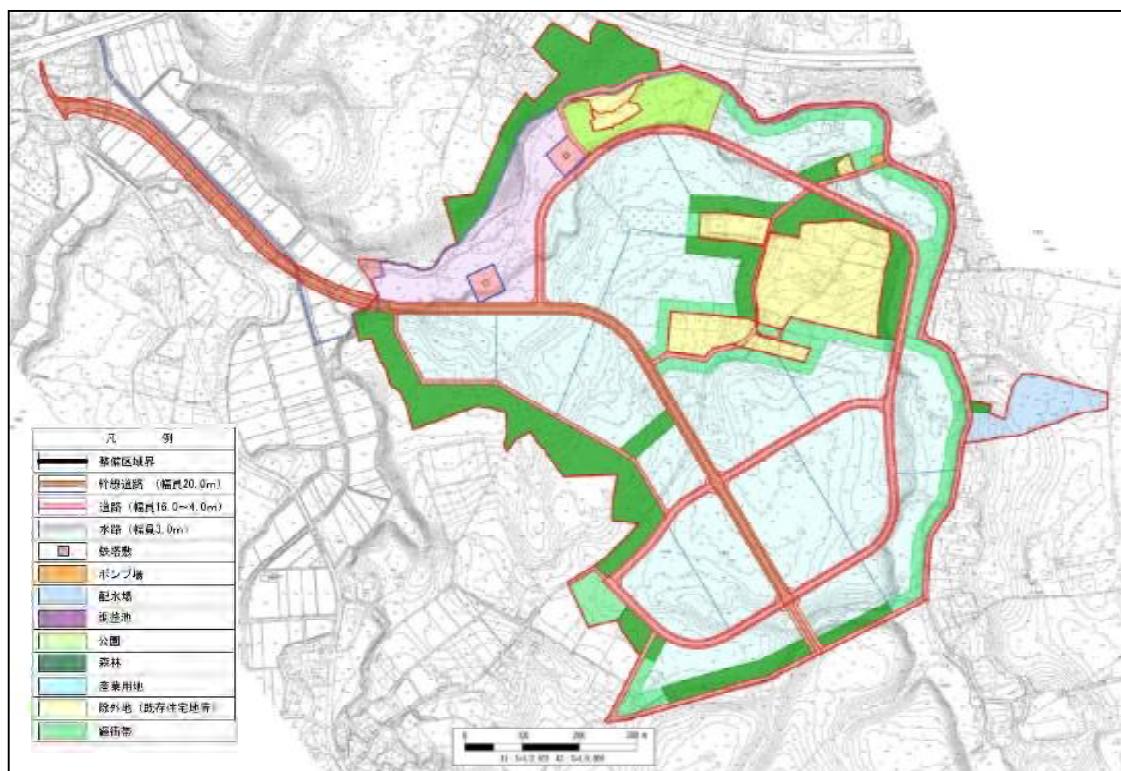
(1) 接続道路の追加等（令和5年7月14日提出の対象事業修正届出書による変更）

周辺道路である千葉県道131号（土気停車場千葉中線）と対象事業実施区域との接続道路の位置が具体化したことにより、当該道路の区域を対象事業実施区域に含めるとともに、計画の具体化に伴い土地利用計画を見直した。

【変更前：方法書提出時】



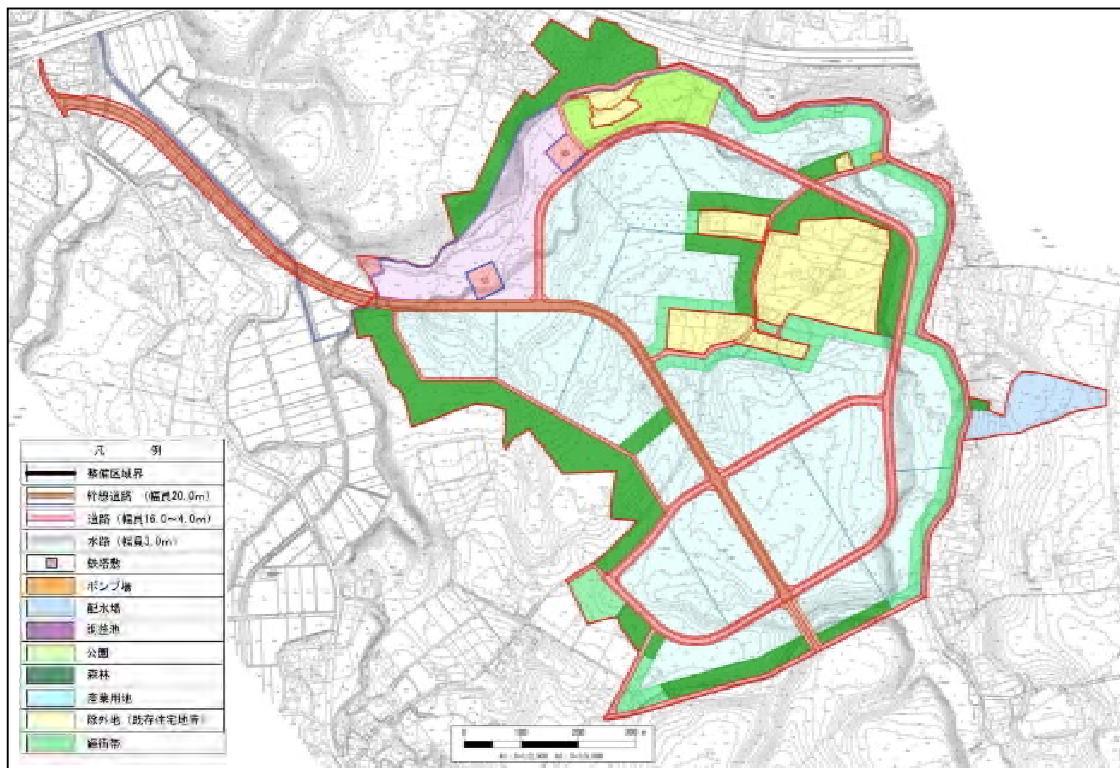
【変更後：対象事業修正届出書提出時】



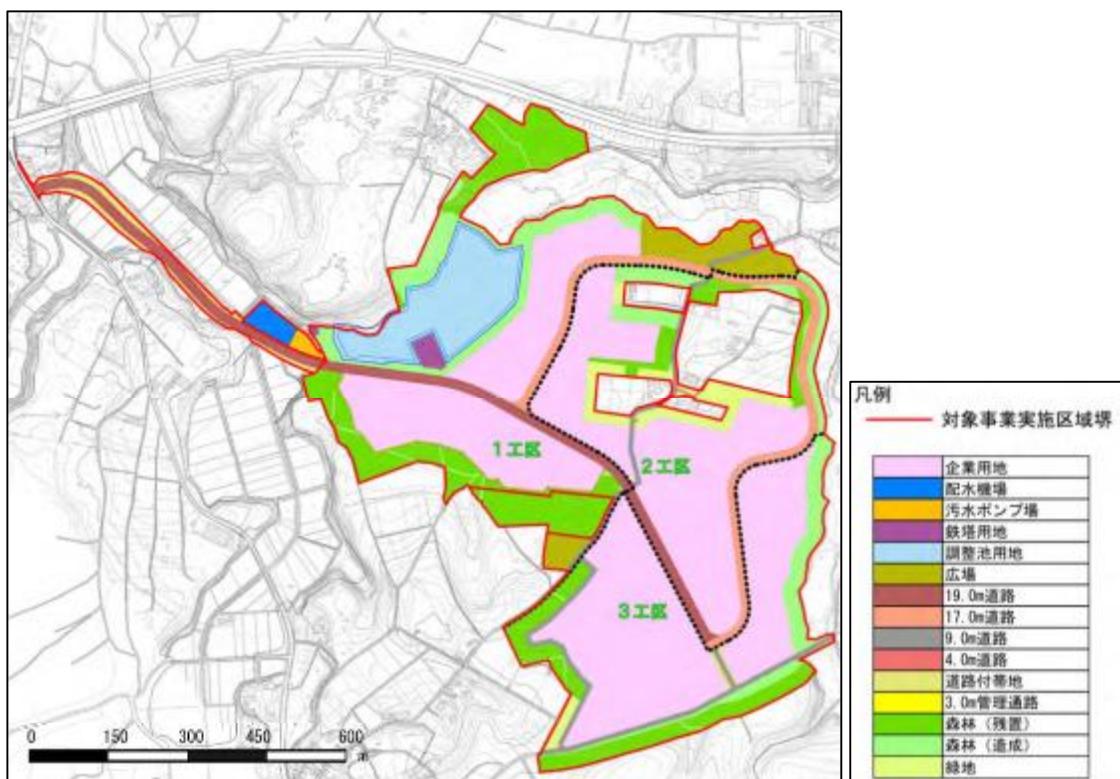
(2) 谷津田の区域の除外等

方法書に対する市長意見並びに市民等の意見を踏まえ、谷津田の環境の保全等に配慮するため、対象事業実施区域から「千葉市谷津田の自然の保全に関する要綱」により保全を進めている谷津田の保全区域を含む谷津田の区域を除外することとした。

【変更前：対象事業修正届出書提出時】



【変更後：現計画】



2-4-5 道路計画

対象事業実施区域内に、幅員 19m の幹線道路や、4.0m～17.0m の区画道路等を配置する計画である。道路の標準幅員は、図 2-4-2 に示すとおりである。

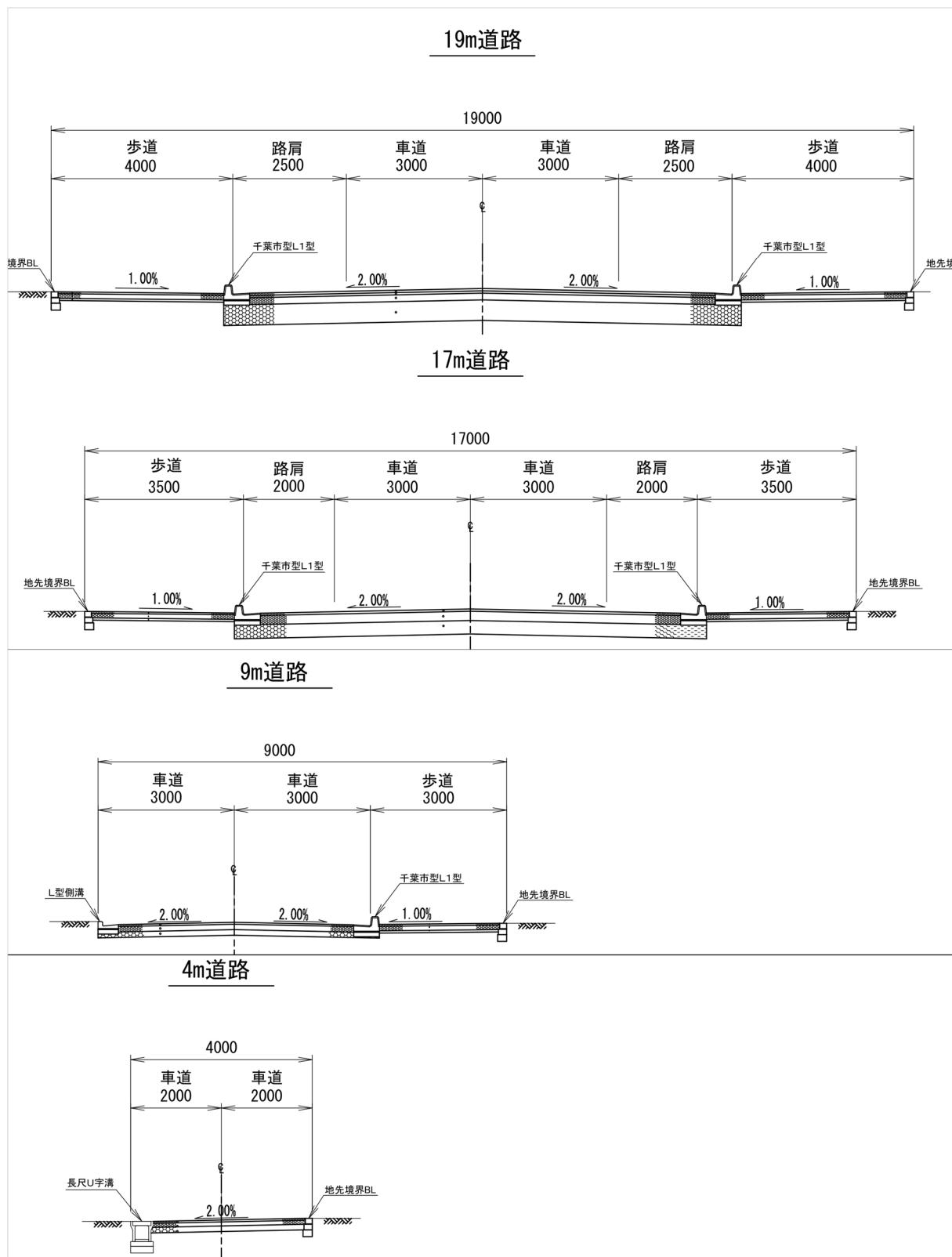


図 2-4-2 道路標準幅員

2-4-6 公園・緑地計画

公園・緑地又は広場の規模については、「都市計画法施行規則」に基づき、1か所 300m^2 以上であり、かつその面積の合計が開発区域の面積の 3%以上を確保するとともに、利用者の有効な利用が確保されるような位置に、 $1,000\text{ m}^2$ 以上の公園、緑地又は広場を 2箇所以上設ける。

森林の規模については、「千葉県林地開発許可申請審査基準」に基づき、現状の森林面積の 25%を超える面積を確保する。

なお、本事業では、広場 1($11,318.18\text{m}^2$)、広場 2($5,534.83\text{ m}^2$)、広場 3($4,245.70\text{m}^2$)、森林(残置・造成) ($144,292.77\text{m}^2$)を設置する計画である。

2-4-7 污水排水、雨水排水及び調整池計画

(1) 污水排水

汚水は、汚水ポンプ場に集約した後、汚水圧送管をへて、公共用下水道へ放流する計画である(図 2-4-3 参照)。

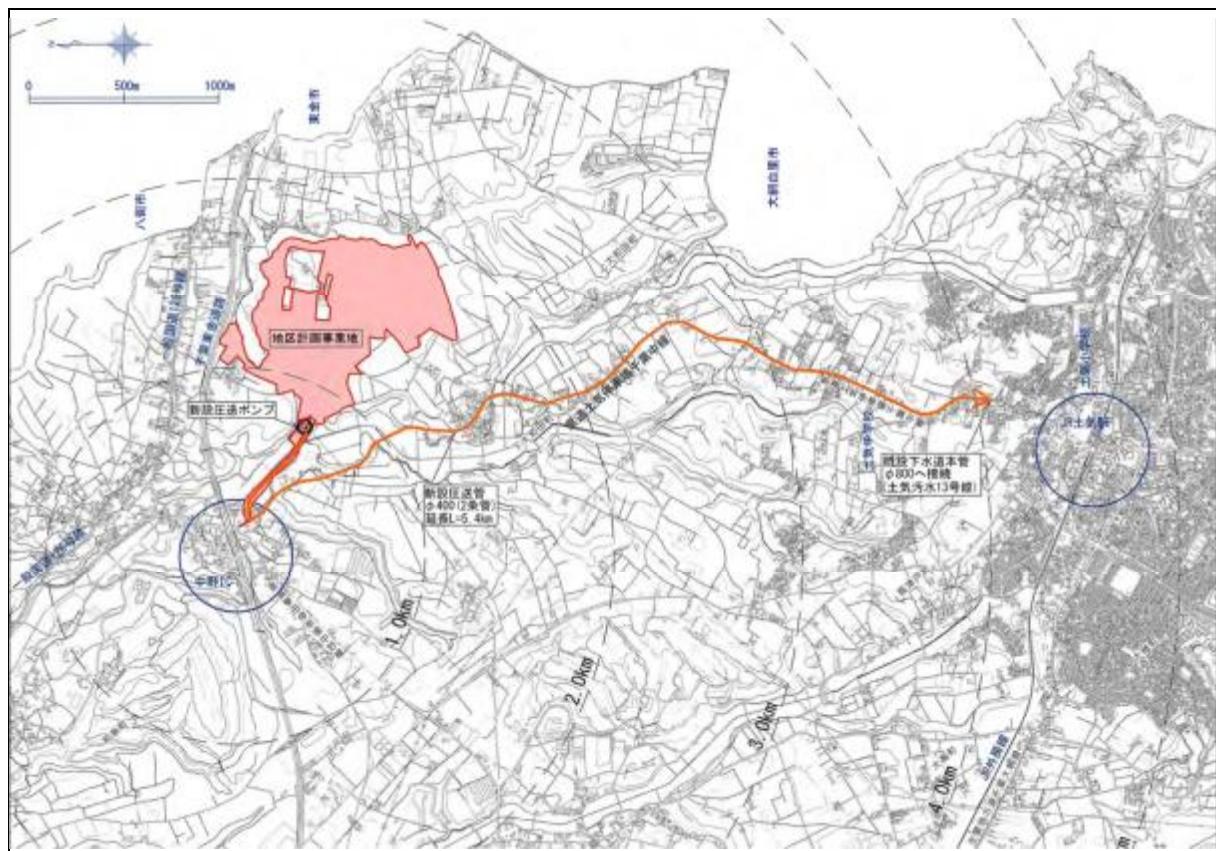


図 2-4-3 污水圧送管計画

(2) 雨水排水

対象事業実施区域内に降った雨水は側溝及び集水枠から、道路側溝などの場内排水施設を経由し、道路集水枠に集水されて、最短距離で調整池へ導くものとする。

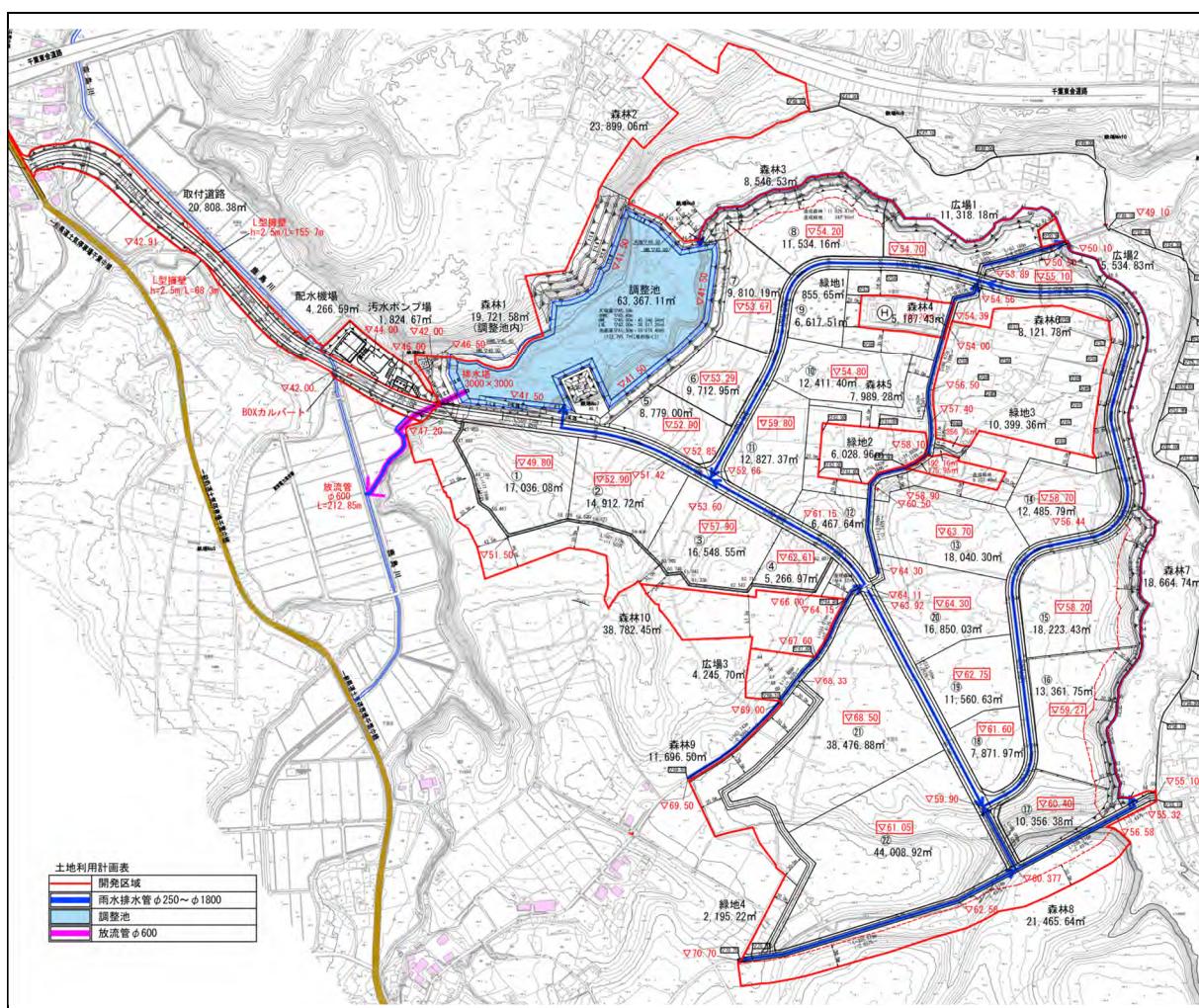
その後、鹿島川へ放流する(図 2-4-4 参照)。

なお、造成工事期間中は、調整池予定地に仮設沈砂池を設置し、工事による土砂流出や降雨時の抑制に努め、下流周辺農地への被害防除に努める。

(3) 調整池計画

流量増対策として、地区内に調整池 1 箇所設置し、雨水流出量の調整を行う。

なお、調整池容量は、120,597m³を計画している。



2-4-8 供給処理施設計画

(1) 給水

給水計画については、全量を上水道で確保することとし、図 2-4-5 に示すとおり、大木戸浄水場から新設給水管、新設配水機場を経由して供給する。

計画使用水量は業種に見合った水量を確保することとし、表 2-4-3 に示すとおり、 $2,987\text{m}^3/\text{日} \approx 3,000\text{m}^3/\text{日}$ とする。

表 2-4-3 給水計画

業種	敷地面積 (m ²)	延床面積 ^{注1)} (m ²)	原単位 ^{注2)} (m ³ /日/m ²)	計画使用水量 (m ³ /日)
食品加工	80,790	—	0.0196	1,583
工業加工	80,790	—	0.0060	485
研究開発	80,790	—	0.0060	485
物流・倉庫	—	161,580	0.001	162
小計	—	—	—	2,715
小計×1.1 (安全率)	—	—	—	2,987

注 1) 延床面積：容積率 200%で設定した。

注 2) 原単位については以下の通り設定した。

・食品加工、工業加工（機械・電子・化学等）、研究開発：

「2023 年経済構造実態調査 製造業事業所調査（産業別統計表データ）」（経産省 HP）の産業細分類別事業所数、事業所敷地面積及び 1 日当たり水源別用水量から「敷地面積当たり淡水使用量」を設定

・物流・倉庫：

「給水装置工事規程集」（令和 3 年、千葉県企業局）に示されている業態別使用水量基準を準用して「延床面積当たり 1 日最大使用水量」を設定

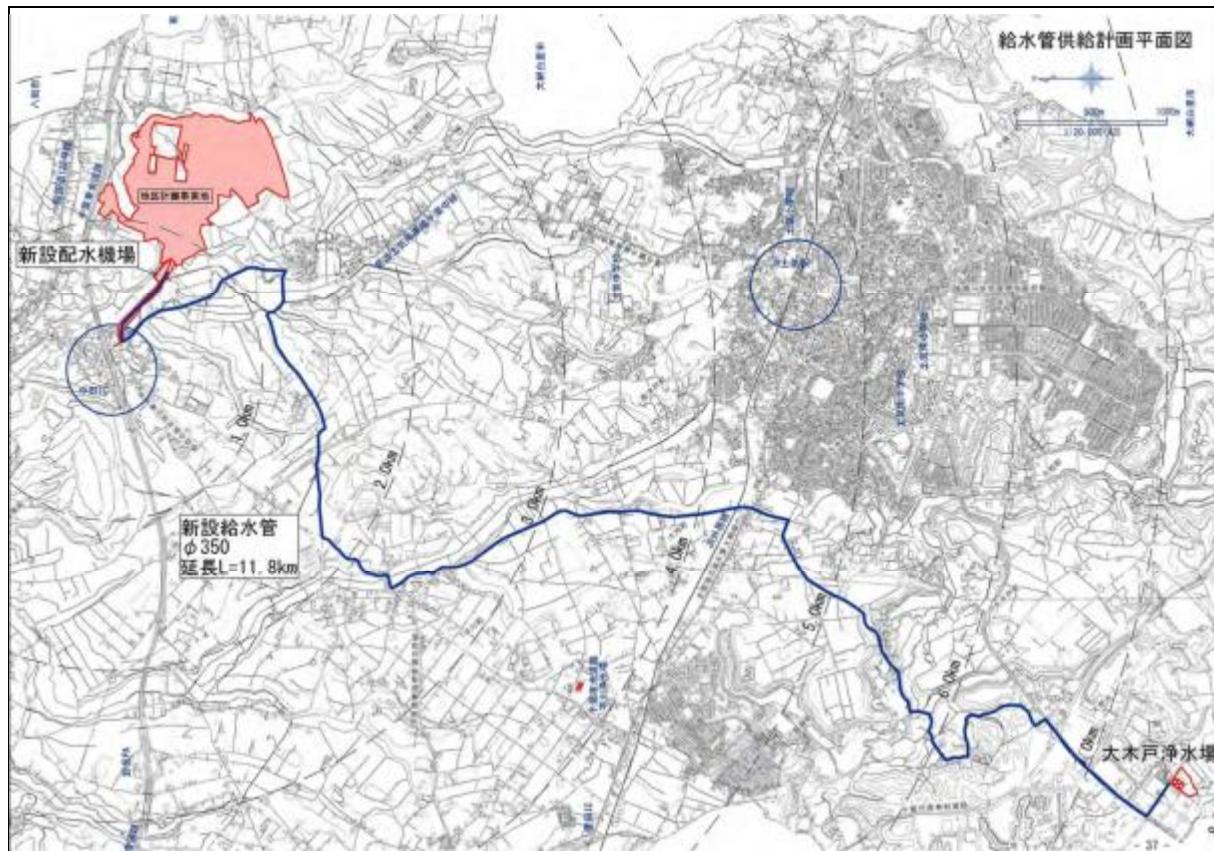


図 2-4-5 給水計画

(2) ガス供給

ガス供給会社となる大多喜ガスと協議し、対象事業実施区域に都市ガスの供給を受けることになっている。

(3) 電力供給

電力小売会社となる東京電力と協議し、対象事業実施区域に電力の供給を受けることになっている。

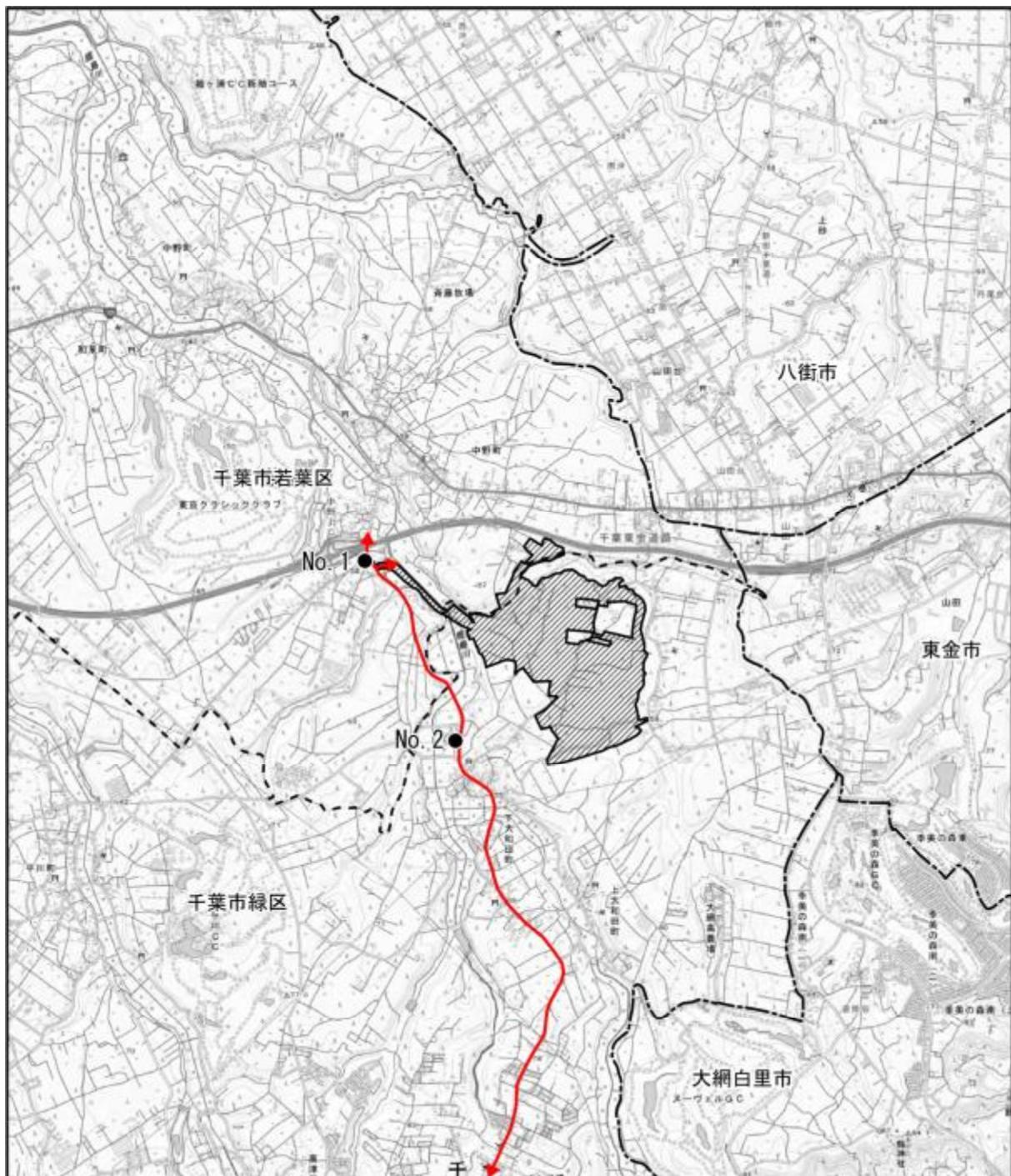
なお、事業実施時や運用時の施設計画検討に当たっては、外壁における断熱・遮熱性能の向上、再生可能エネルギーの導入、LED照明器具等の省エネルギー機器や高効率機器の積極的な採用等を検討し、消費する資源やエネルギー量の抑制に努めるよう、進出企業と協議する。

2-4-9 廃棄物処理計画

供用時の廃棄物処理は、進出企業ごとに個別に適切な処理を行う計画である。

2-4-10 交通計画

供用時の関連車両（通勤車両除く）の主な走行経路は、図 2-4-6 に示すとおりであり、現時点での想定として千葉東金道路の中野 IC～千葉県道 131 号（土気停車場千葉中線）を計画している。なお、通勤車両は、千葉県道 131 号（土気停車場千葉中線）の南北方向からのアクセスを想定している。



凡例

- : 対象事業実施区域
- : 市界
- : 区界
- ↔ : 主な走行経路
- : 予測地点



1:35,000

0 0.5 1.0 1.5 2.0 km

図 2-4-6 関連車両（通勤車両除く）
の主な走行経路

2-5 工事計画

2-5-1 工事工程

概略の工事工程は、表 2-5-1 に示すとおりである。

本事業に係る工事は、令和 11 年から令和 16 年の約 6 年間を予定している。

進出企業の建設工事は令和 14 年から予定している。

表 2-5-1 工事工程

工事工種	年度	令和 11 年	令和 12 年	令和 13 年	令和 14 年	令和 15 年	令和 16 年
準備工事			➡				
調整池工事		➡					
造成工事			➡				
道路工事		➡					➡
公園・その他工事			➡				➡
進出企業の建設工事					➡		➡

注：工事工程は、現在の予定であり、変更する可能性がある。

2-5-2 造成計画

本事業における造成計画として、造成計画平面図は図 2-5-1 に、造成計画横断図は図 2-5-2 に示すとおりである。

宅地の計画高の設定にあたっては、対象事業実施区域の内側にある除外地の高さを基準としながら、現在の標高を踏まえ、切盛を行い、今後の企業誘致を円滑に促進するため、可能な限り平坦となる計画とする。

2-5-3 土工計画

土工量は表 2-5-2 に示すとおりである。

造成における盛土材においては、対象事業実施区域内における発生土を用いて整地を行うこととする。

また、残土については、他地区の盛土造成現場及び仮置き場への搬出を検討している。

表 2-5-2 土工量

工区	盛土量(m ³)	切土量(m ³)	残土量(m ³)
	①	②	③(②-①)
1 工区	147, 292	556, 400	409, 108
2 工区	50, 784	513, 404	462, 620
3 工区	69, 416	565, 528	496, 112
合計	267, 492	1, 635, 332	1, 367, 840

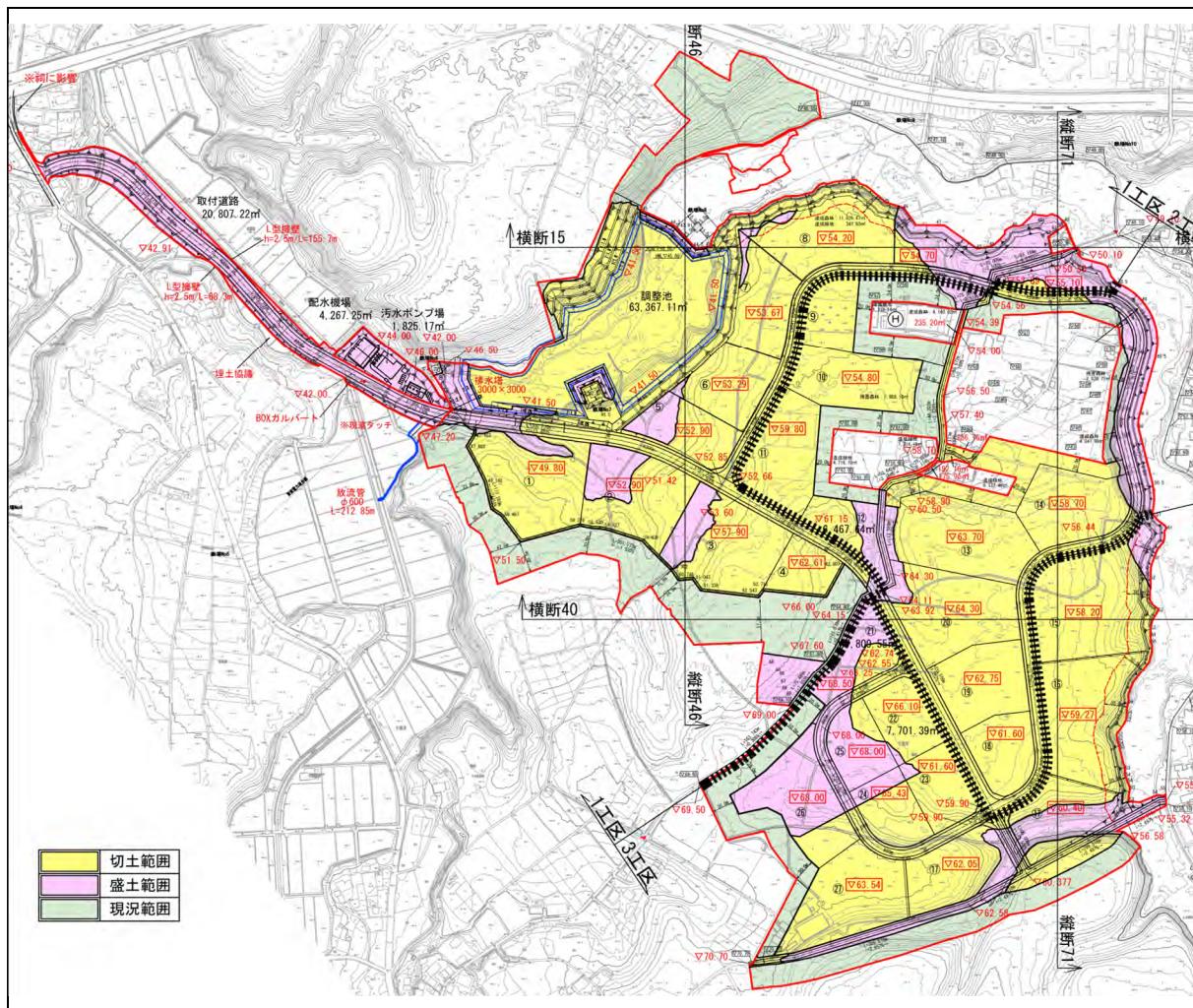


図 2-5-1 造成計画平面図

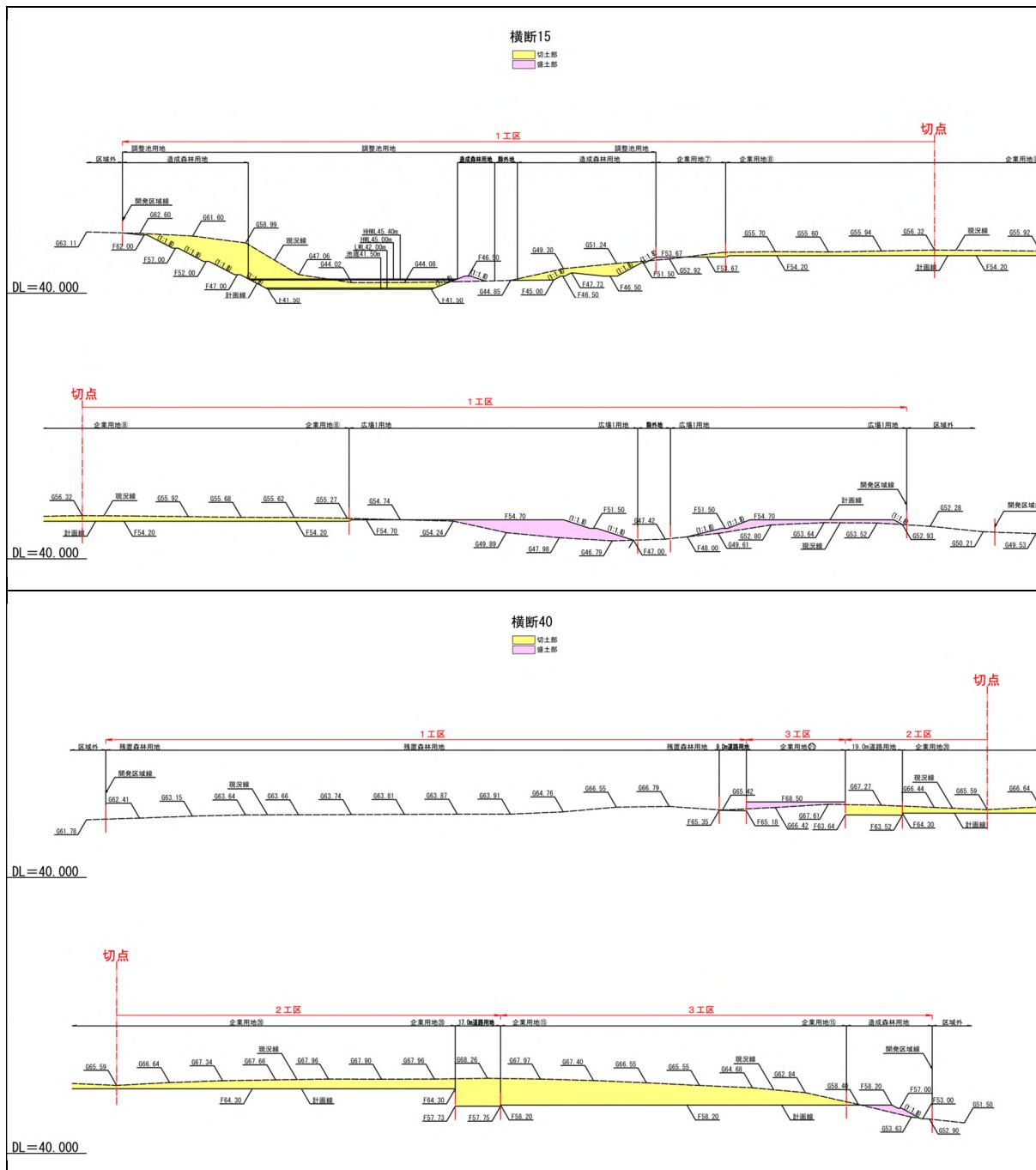


図 2-5-2(1) 造成計画横断図

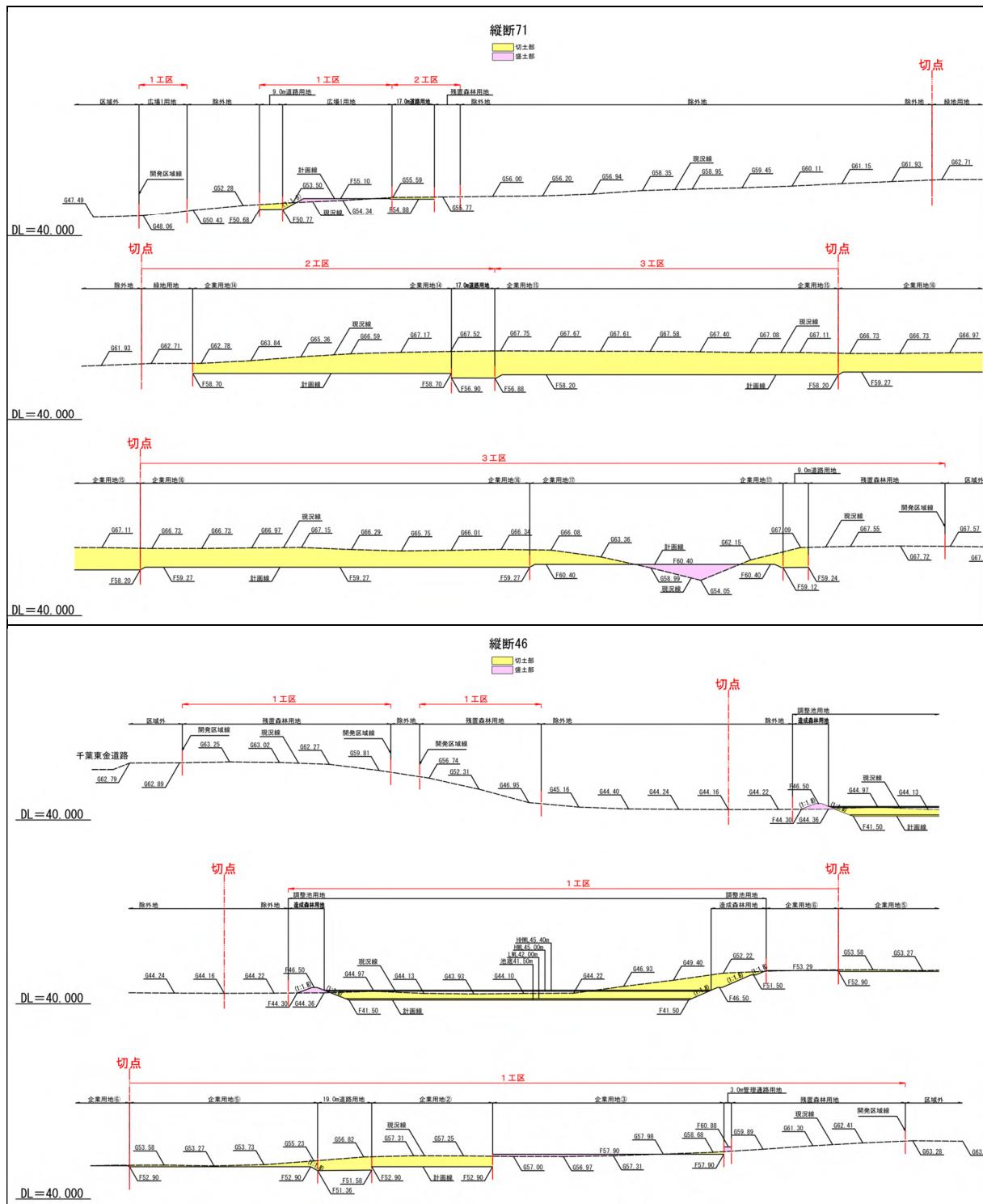
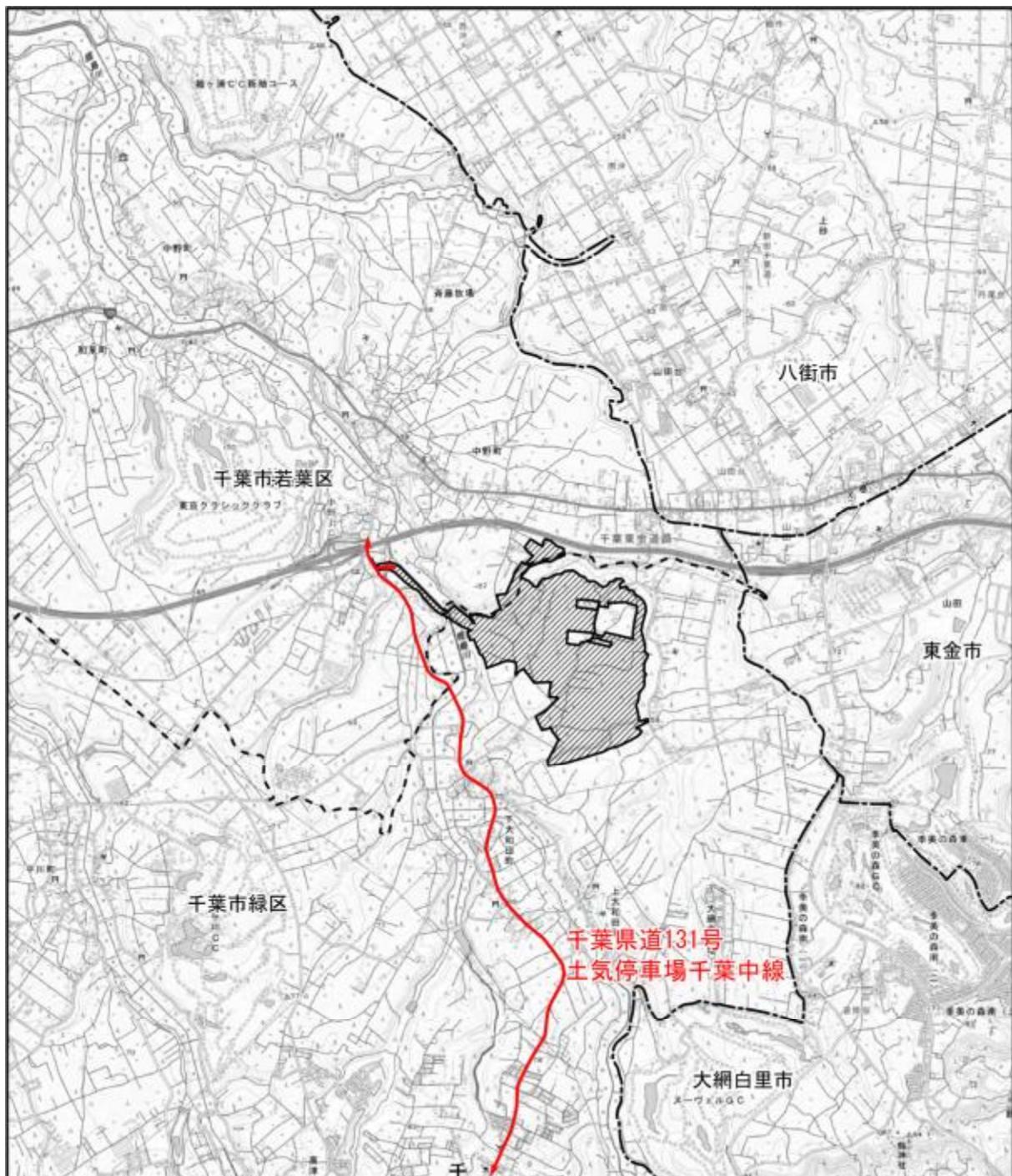


図 2-5-2(2) 造成計画横断図

2-5-4 工事用車両の走行経路

工事用車両の主要な走行経路は、図 2-5-3 に示すとおりである。

工事用車両の主要な走行経路は、現時点での想定として千葉県道 131 号（土気停車場千葉中線）を計画している。



凡例

- : 対象事業実施区域
- : 市界
- : 区界
- : 主な走行経路



1:35,000

0 0.5 1.0 1.5 2.0 km

図 2-5-3 工事用車両の主な走行経路