

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

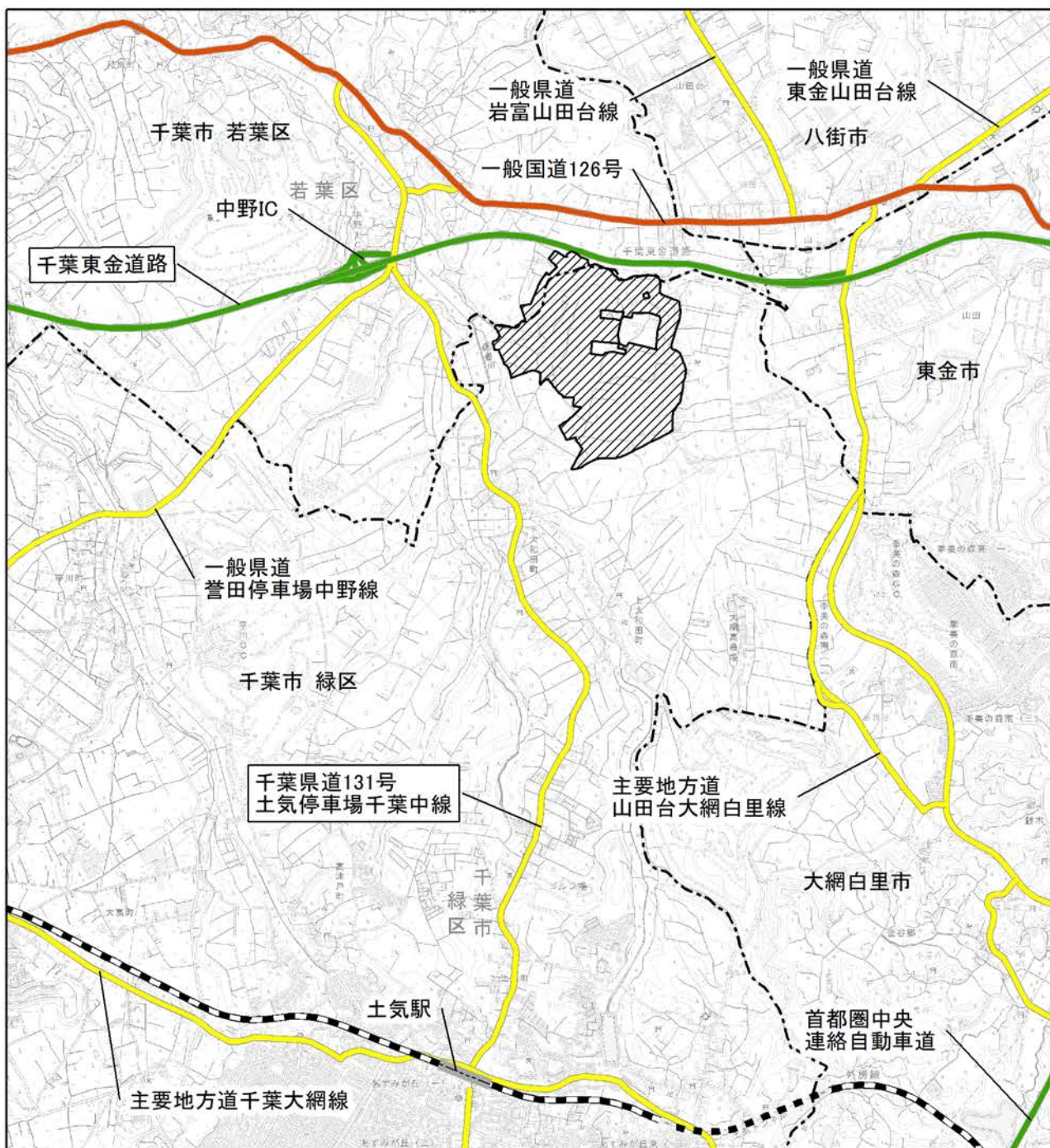
対象事業を実施する区域（以下、「対象事業実施区域」という。）の位置は、図 2-2-1 に示すとおりである。

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

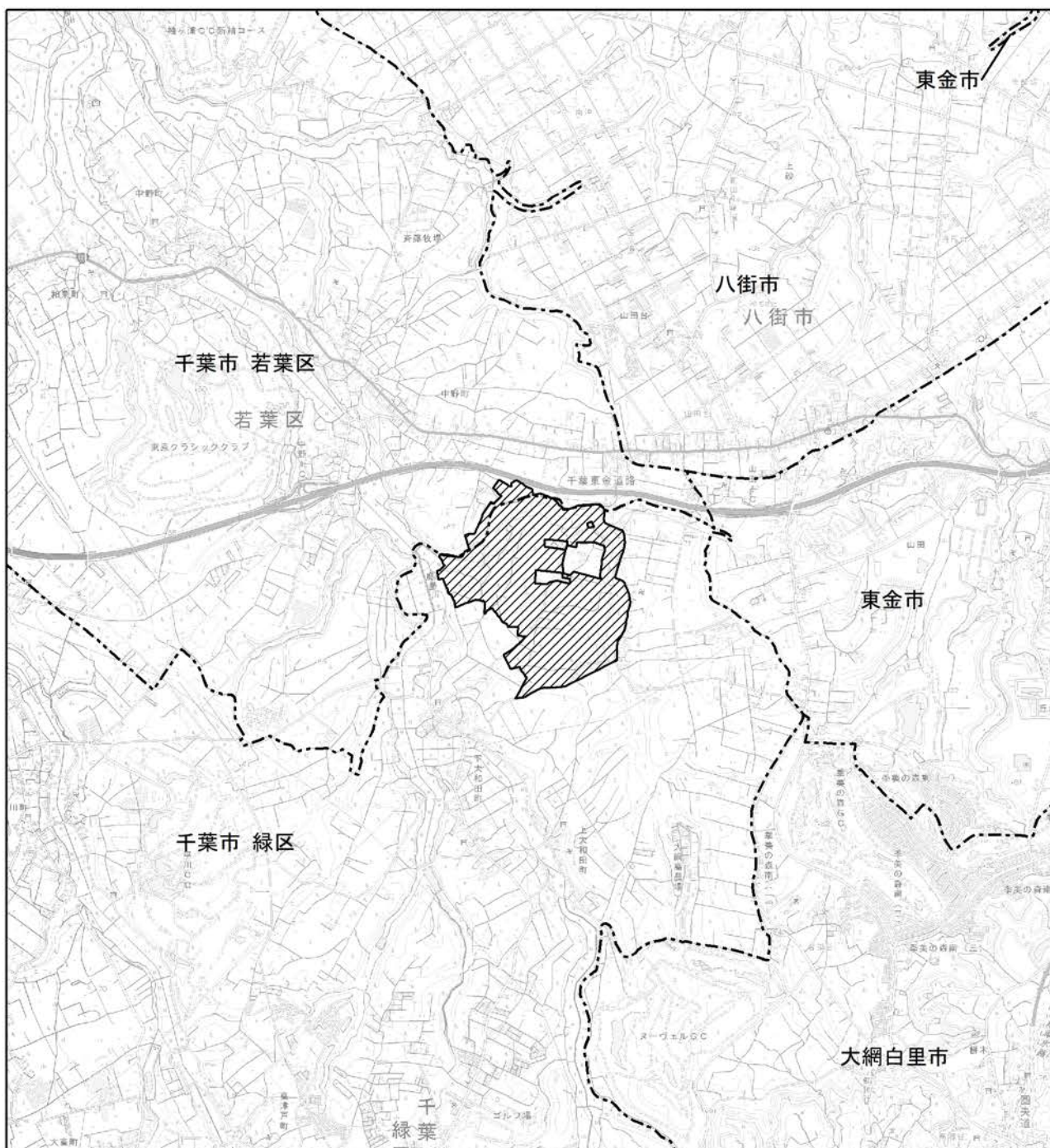
-  : 対象事業実施区域
-  : 市界
-  : 区界
-  : 高速道路
-  : 国道
-  : 県道・主要地方道



1:35,000



図 2-2-1(1) 対象事業実施区域の位置図



凡 例

 : 対象事業実施区域

----- : 市界

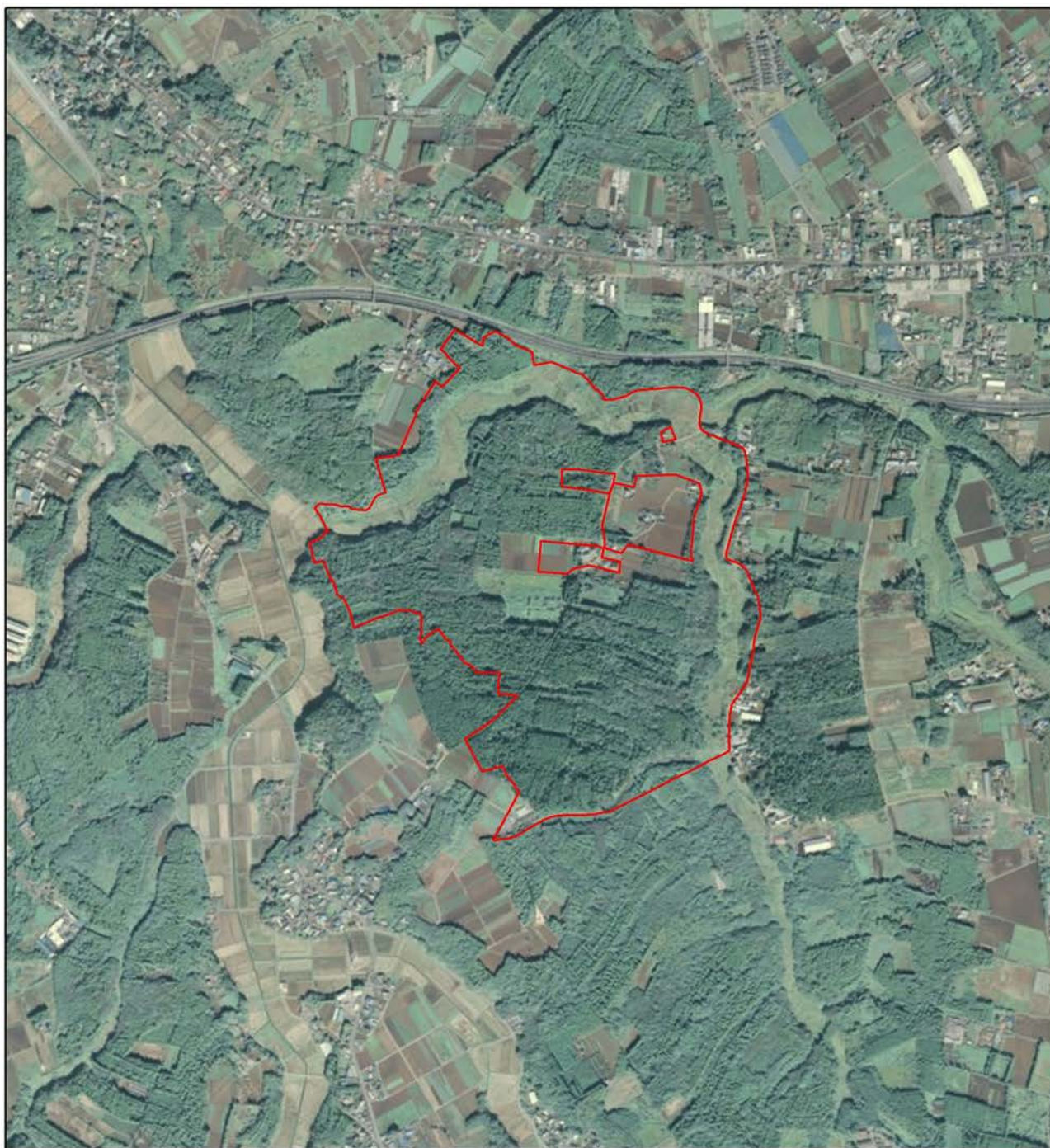
----- : 区界



1:35,000

0 0.5 1 1.5 2 km

図 2-2-1 (2) 対象事業実施区域の位置図



凡 例



: 対象事業実施区域



1:15,000

0 200 400 600 800
m

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、2024 年には大栄 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 年度より開始される「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 1 km 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 73ha 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

年度 項目	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度	令和 8 年度	令和 9 年度	令和 10 年度
環境影響評価 （評価書までの手続き）							
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

現時点での対象事業実施区域の土地利用計画は、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

名称	面積 (m ²)	割合 (%)
道路、水路	104,740	14.3
鉄塔敷	1,600	0.2
調整池	32,200	4.4
公園	22,080	3.0
森林	120,480	16.4
産業用地	451,900	61.7
合計	733,000	100.0

2-4-4 進出予定企業の業種

現時点で想定している企業の業種は、「製造業」、「流通業」を想定している。

2-4-5 道路計画

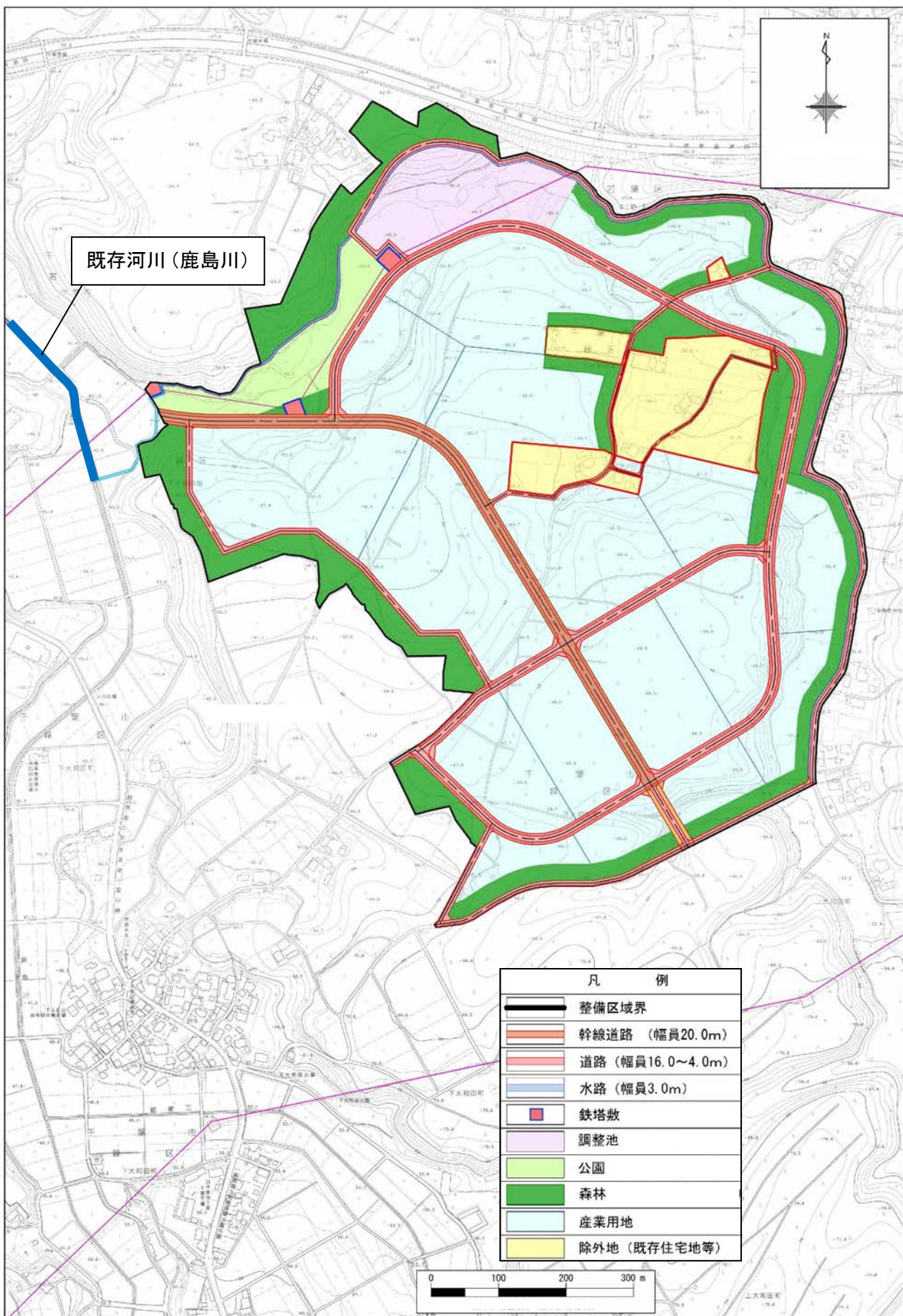
対象事業実施区域内に、幅員 20m の幹線道路や、4.0m～16.0m の区画道路等を配置する計画である。

2-4-6 公園・緑地計画

公園・緑地の規模については、「都市計画法施行規則」に基づき、合計面積が地区面積の 3% 以上を確保する。

森林（残置森林）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、緑地（残置森林を含む）における緑化の計画については、千葉県自然環境保全条例第 26 条に基づき、千葉県との協議を踏まえて決定する。



注 1) 土地利用計画は、現在の予定であり、変更する可能性がある。

注 2) 周辺道路との接続については、現在検討中である。

図 2-4-1 土地利用計画図

2-4-7 汚水排水、雨水排水及び調整池計画

1. 汚水排水

汚水排水については公共下水道放流とする。処理方式（集合処理、個別処理等）については現在検討中である。

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桝から、道路側溝などの場内排水施設を経由し、道路集水桝に集水されて、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。

3. 調整池計画

流量増対策として、地区内に調整池を設置し、雨水流出量の調整を行う。

2-4-8 供給処理施設計画

1. 給水

給水計画については、業種に見合った水量を確保するとともに、周辺地域に影響を及ぼさない設定を行う。

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。

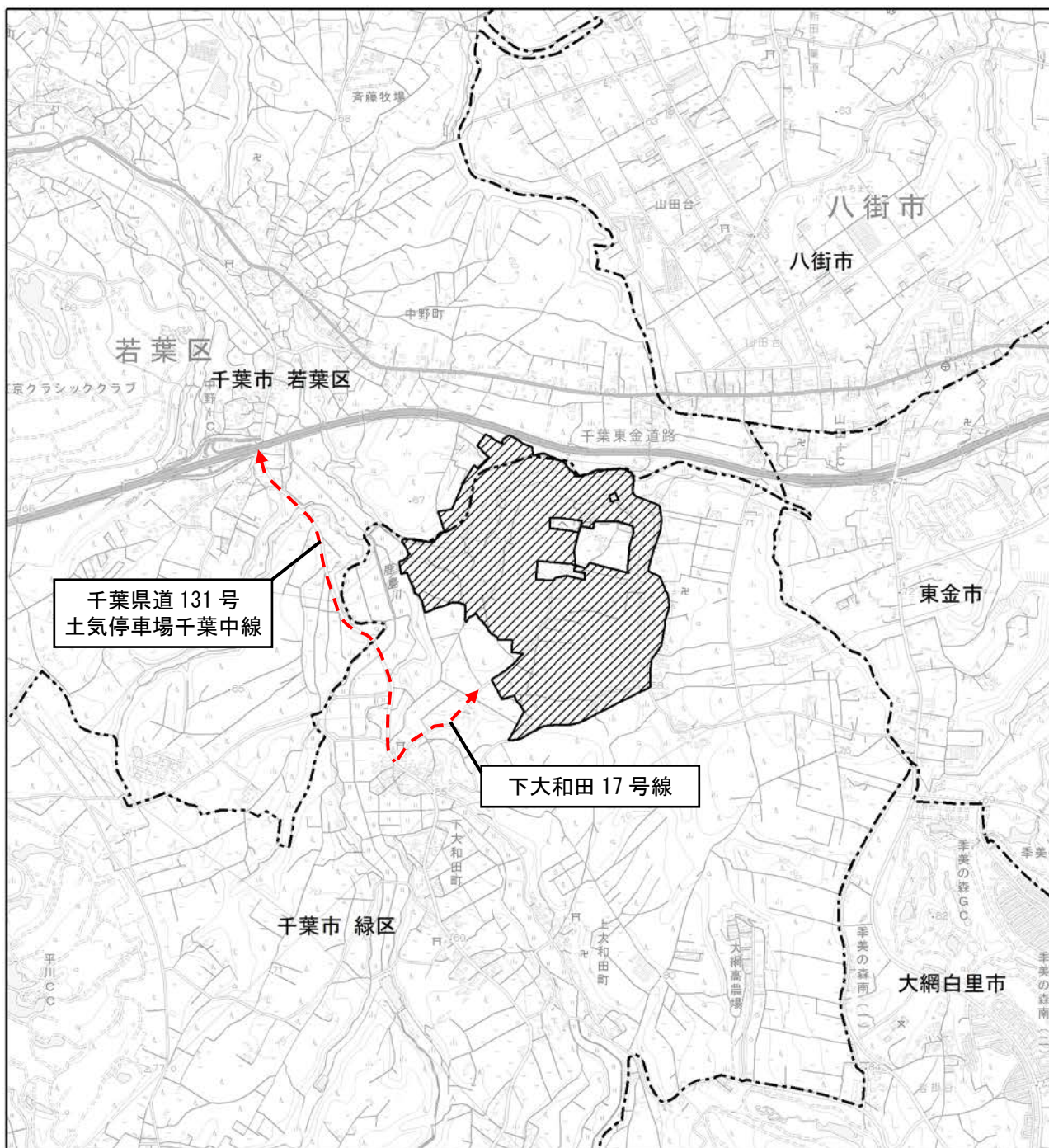
2-4-9 廃棄物処理計画

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

供用時の関連車両の主な走行経路は、図 2-4-2 に示すとおりである。

供用時の関連車両の主な走行経路は、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）及び下大和田 17 号線を計画している。



凡 例

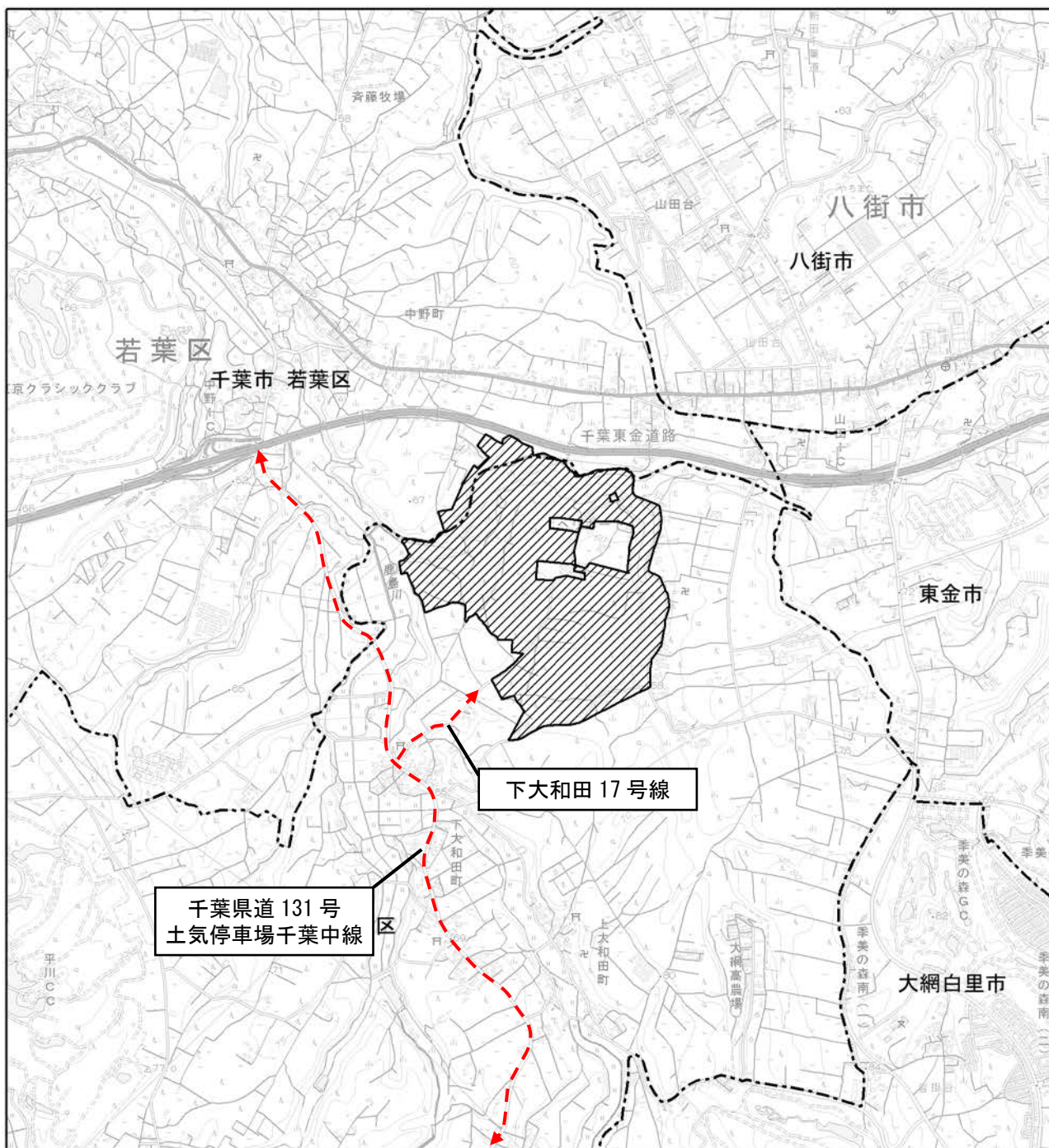
-  : 対象事業実施区域
-  : 市界
-  : 区界
-  : 主な走行経路



1:25,000

0 0.5 1 1.5 km

図 2-4-2 関連車両の主な走行経路



凡 例

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



1:25,000

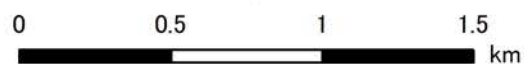


図 2-5-1 工事用車両の主な走行経路