

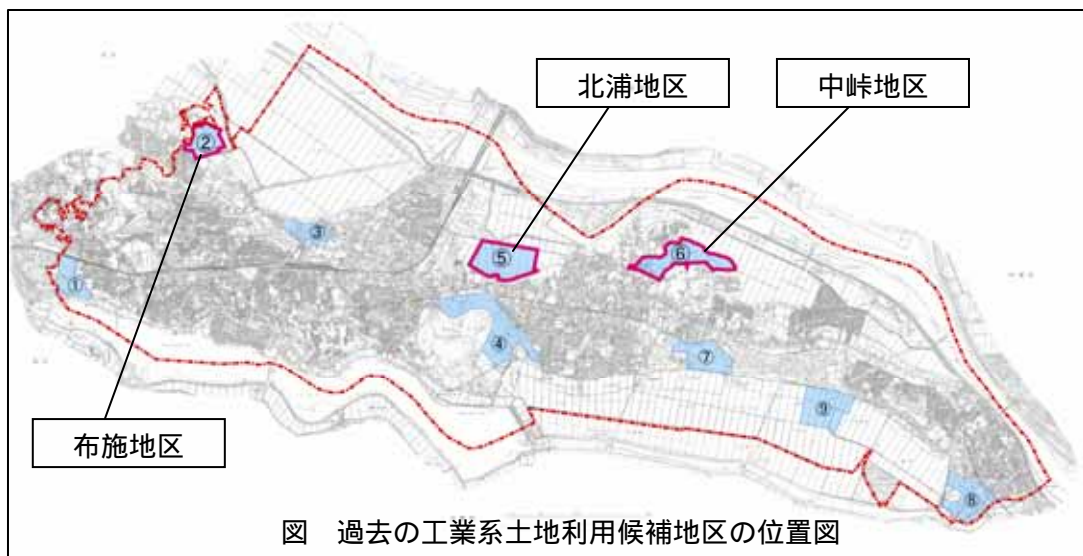
第2章 工業系土地利用適地の検討

第2章 工業系土地利用適地の検討

2-1 対象地区の設定

(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。



NO.	地区名	面積 (ha)
1	根戸地区	17.3
2	布施地区	16.0
3	柴崎地区	15.7
4	岡発戸・都部新田地区	49.1
5	北浦地区	35.5
6	中峠地区	40.9
7	新木地区	25.5
8	新々田地区	29.7
9	浅間前新田地区	27.6

(2) 適地検討対象地区の設定

3地区に絞った平成4年当時と現在で、各地区を取り巻く環境に大きな変化が見当たらない。このため、本調査においては、過去に選定された3地区の中から、工業系土地利用の適地を検討することにした。

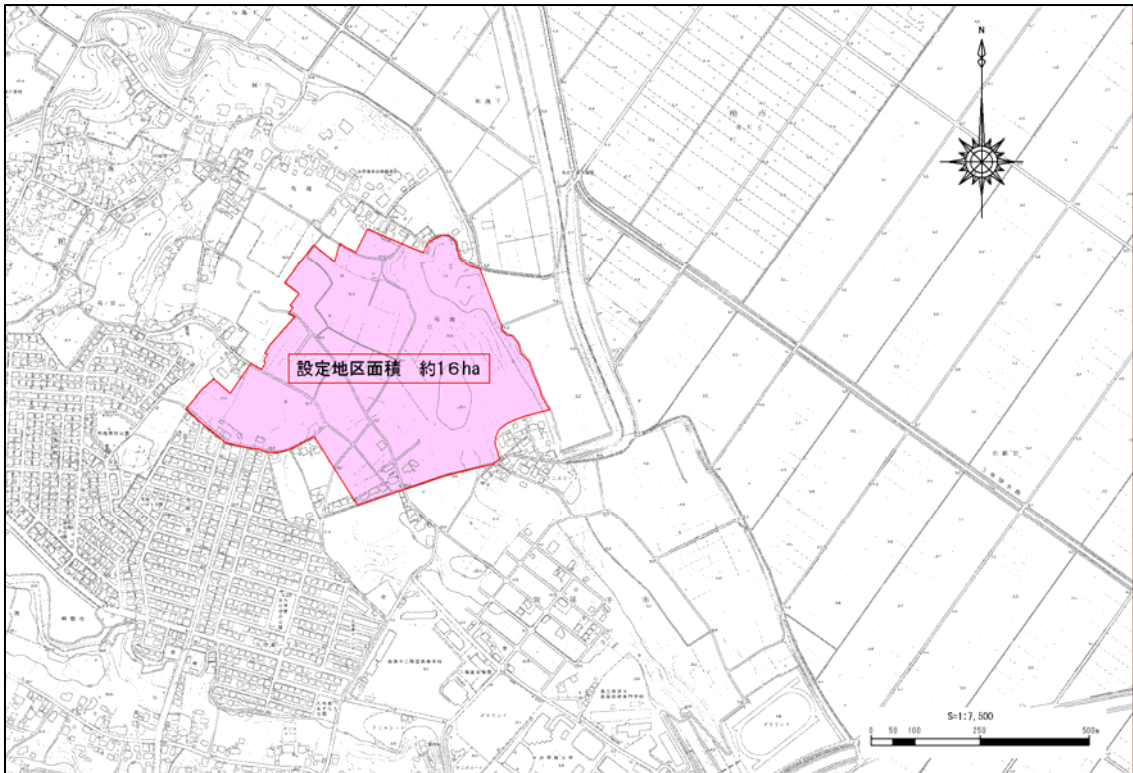
3地区の区域設定にあたっては、過去の検討区域を基本としているが、地区を比較するには地区面積を同程度としなければ、平等に評価することができない。本検討では、選定対象の布施地区が16ha、北浦地区も平成5年に16haに絞った経緯があることから、中峠地区についても、地形などの条件を考慮しながら、この面積に近い区域として18haを設定し評価することとした。

適地検討対象地区

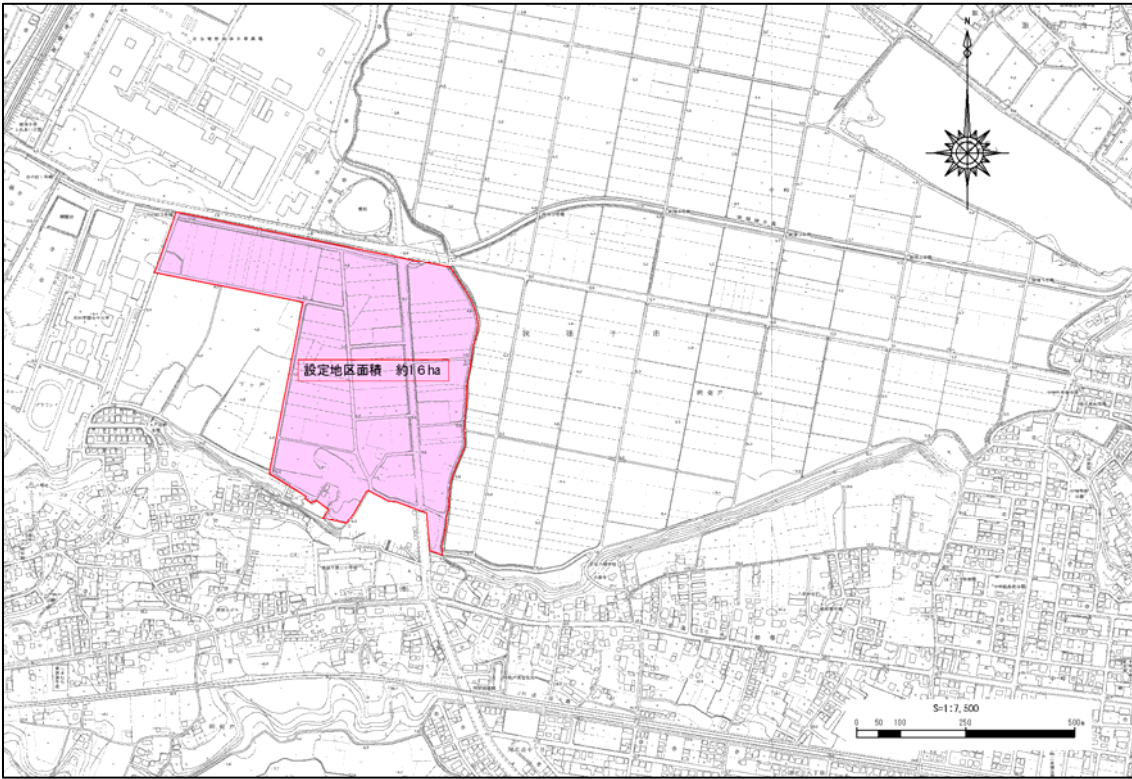
- | | |
|--------|-------|
| A：布施地区 | 約16ha |
| B：北浦地区 | 約16ha |
| C：中峠地区 | 約18ha |



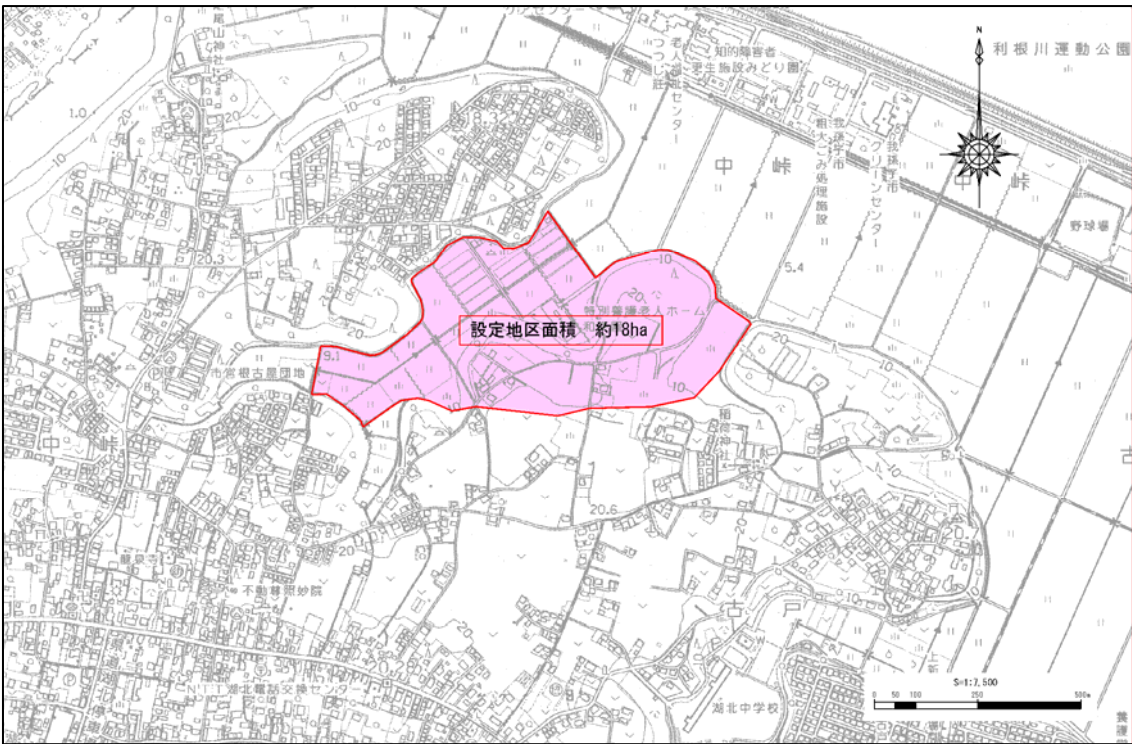
A：布施地区 設定図



B：北浦地区 設定図



C：中峠地区 設定図



2-2. 適地検討視点の整理

(1) 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、「アクセシ性」「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。

各地区の評価方法については、各評価項目について配点を3点、2点、1点の3段階評価の加点方式として、評価点の合計が最も高かったものを適地として選定することとした。なお、評価項目の中でも、特に重要と考えられるものについては重要項目として設定し、加点方式の中での重み付けとして通常の2倍の点数とし、配点を6点、4点、2点の3段階評価とした。

(2) 適地選定の視点

適地を選定する視点として、以下の評価項目を設定した。

(マーク付きが重要項目)

1) アクセシ性

工業系土地利用に伴い、通行する車両や勤務者が増加することから、地区へのアクセシ性について、以下の評価項目を設定した。

幹線道路網との関連 ()

幹線道路網との関連としては、我孫子市の主要幹線道路である国道6号へのアクセス道路について、適当なものがあるか否か、若しくは既存道路を拡幅整備する等により適当な道路を確保できるかを比較した。

駅からの距離

駅からの距離については、各地区の中心から最寄駅までの距離を比較した。また、地区から駅までの距離は、直線距離ではなく、道路を利用した場合の最短ルートを計測した。

2) 土地利用

地区と周辺の土地利用との整合性を図る必要があることから、以下の評価項目を設定した。

周辺用途地域との整合性

地区と周辺環境との関連性を整理するため、周辺の用途地域について比較した。

既存工業地との位置関係

地区周辺における既存工業地との関連性について比較した。

開発計画()

地区における開発計画の有無について比較した。

3) 建物現況

地区と周辺建物現況への影響を考慮する必要があることから、以下の評価項目を設定した。

地区内既存建物()

工業系土地利用にあたり、地区内の建物については移転の対象となり、事業に与える影響が大きいことから、既存建物について比較した。

周辺住環境

地区周辺住環境との関連性を整理するため、周辺の住宅用建物の存在等について比較した。

周辺施設

学校施設や病院等の公共性が高い施設を環境保全系施設として位置づけ、地区周辺の分布状況を比較した。

4) 上下水道・雨水排水

工業系土地利用に伴い、多量の水を使用することが想定されるため、以下の評価項目を設定した。

給水

工業系土地利用に伴い、多量の水が必要となることから、周辺の給水管の布設状況を比較した。

都市排水（雨水）

開発に伴い雨水排水処理が必要となるため、周辺の雨水排水路について比較した。

汚水排水

開発に伴い汚水排水処理が必要となるため、周辺の汚水排水路について比較した。

5) 農業基盤等

農地区分や農業基盤整備との関連性について、以下の評価項目を設定した。

農地区分（ ）

工業系土地利用に伴い、農地転用の可能性を確認するため、地区内の優良農地等について比較した。

農業基盤整備

地区内における、農業基盤整備（土地改良事業）の実施状況について比較した。

6) 地盤

地盤について、以下の評価項目を設定した。

地質

軟弱地盤対策の必要性を確認するため、各地区の地質について比較した。なお、現段階で地質資料の収集が困難な A 地区、C 地区においては、一般的類推評価とした。

7) その他

その他として、以下の評価項目を設定した。

保存すべき緑地等

工業系土地利用に伴い、地区内の保存すべき緑地について比較した。

埋蔵文化財

工業系土地利用に伴い、地区の埋蔵文化財について比較した。

2-3. 適地の検討

(1) 評価の基準

評価視点	評価項目	3点 (重要項目は6点)	2点 (重要項目は4点)	1点 (重要項目は2点)
(1) アクセス性	幹線道路網との関連	国道6号への適当なアクセス道路あり	拡幅整備等により適当なアクセス道路を確保できる	国道6号への適当なアクセス道路なし
	駅からの距離	1km未満	1km～2km未満	2km以上
(2) 土地利用	周辺用途地域との整合性	住居系用途地域に隣接せず	住居系用途地域に隣接	住居専用系用途地域に隣接
	既存工業地との位置関係	既存工業地に隣接している	既存工業地が近くにある	既存工業地と関連なし
	開発計画	なし	開発計画中	開発計画有り
(3) 建物現況	地区内既存建物	地区内に建物なし	地区内に建物がわずかにある(10戸未満)	地区内に建物が相当ある(10戸以上)
	周辺住環境	住宅地が周辺にない	住宅地に近接している	住宅地に隣接している
	周辺施設	環境保全系施設が周辺にない	環境保全系施設に近接している	環境保全系施設に隣接している
(4) 上下水道 ・ 雨水排水	給水	整備済	既設幹線管から延伸等必要	既設幹線管の大幅な改良必要
	都市排水(雨水)	整備済	既設排水路の延伸等必要	既設排水路の大幅な改良必要
	汚水排水	整備済	既設排水路の延伸等必要	既設排水路の大幅な改良必要
(5) 農業基盤 等	農地区分	優良農地なし	農振農用地一部あり又は、その他優良農地あり	農振農用地あり
	農業基盤整備	なし	完了後8年以上経過	完了後5年以上経過
(6) 地盤	地質	普通又はやや軟弱	軟弱	非常に軟弱
(7) その他	保存すべき緑地等	なし	地区に隣接	地区内にあり
	埋蔵文化財	なし	事前確認が必要	あり

(2) 適地の検討

1) 各地区の評価結果

候補地区選定の視点として設定した項目について、各地区の評価を行った結果を以下に整理した。

		A 布施地区(約16ha)	評価点	B 北浦地区(約16ha)	評価点	C 中峠地区(約18ha)	評価点
(1) アクセシビリティ	幹線道路網との関連	適当なアクセス道路がない。 (既存道路は、住居専用地域内を通過する道路である)	2	適当なアクセス道路がある。 (県道に至る既存道路がある)	6	適当なアクセス道路を確保できる。 (県道に至る既存道路を拡幅整備することにより確保できる)	4
	駅からの距離	我孫子駅まで約2.2km	1	天王台駅まで約2.1km	1	湖北駅まで約1.7km	2
(2) 土地利用	周辺用途地域との整合性	第一種低層住居専用地域に隣接	1	第一種低層住居専用地域に隣接	1	第一種低層住居専用地域に隣接	1
	既存工業地との位置関係	既存工業地と関連なし	1	既存工業地に隣接している	3	既存工業地と関連なし	1
	開発計画	なし	6	なし	6	なし	6
(3) 建物現況	地区内既存建物	地区内に建物が相当ある (民家約14戸)	2	地区内に建物がわずかにある (事務所及び倉庫5戸)	4	地区内に建物がわずかにある (民家約8戸、特別養護老人ホーム和楽園)	4
	周辺住環境	住宅地が隣接している	1	住宅地が近接している	2	住宅地が隣接している	1
	周辺施設	二階堂幼稚園、中央学院大学、二階堂高校、千葉県立我孫子高等技術専門学校、久寺家近隣センターに近接している。	2	川村学園女子大学、第二小学校、川村学園女子大学附属保育園に隣接している。我孫子聖仁会病院に近接している。	1	我孫子市クリーンセンター、我孫子市市民体育館、市営住宅に近接している。	2
(4) 上下水道・雨水排水	給水	既設管の大幅な改良必要	1	既設管から延伸等必要 (地区北側道路、NEC正面より延伸)	2	既設管の大幅な改良必要	1
	都市排水(雨水)	既設管の大幅な改良必要	1	我湖排水路に接続	3	既設管の大幅な改良必要	1
	汚水排水	既設管の大幅な改良必要	1	既設管から延伸等必要 (地区北側道路、NEC正面より延伸)	2	既設管の大幅な改良必要	1
(5) 農業基盤等	農地区区分	優良農地なし	6	甲種相当の農地あり	4	農振農用地一部あり	4
	農業基盤整備	水田営農活性化対策事業(排樋門、排水路)昭和61年度完了	2	非補助土地改良事業平成8年完了 農地防災事業(湛水防除)平成10年度完了	2	ハウス組合 解散 かんがい排水事業(排水路・柵渠護岸(さつきよごん)平成4年度完了	2
(6) 地盤	地質	普通	3	非常に軟弱	1	非常に軟弱	1
(7) その他	保存すべき緑地等	なし	3	なし	3	なし	3
	埋蔵文化財	事前確認が必要	2	事前確認が必要	2	事前確認が必要	2
合計			35		43		36

・(6)の「地盤の地質の評価」については、現段階で地質資料の収集が困難なA地区、C地区においては、一般的類推評価とした。

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。

2) 今後の課題及び展望

適地として選定した北浦地区では、評価が低かった「農地区分」や「地質」などが、今後の課題となる。「農地区分」について北浦地区は、甲種相当の農地であることから、工業系土地利用にあたっては、農地転用の成否が大きなポイントとなる。また、「地質」については、軟弱地盤の対策工法を事業期間及び工事費等を勘案しながら決定していく必要がある。

また、地区のアクセス性の関連事項として、千葉北西部の交通の円滑化を目指した千葉柏道路が、国、千葉県、茨城県及び関係7市で千葉柏検討会を組織し検討されている。ルート案の中では、利根川沿いのルートが有力であり、この道路が実現し北浦地区の近くに接続箇所ができれば、地区の利便性が大きく向上する。