

東金市滝沢地区産業用地整備事業

基本計画書

令和6年6月

東金市

目 次

1. 事業の目的	1
2. 東金市の広域的位置	1
3. 事業計画区域	1
4. 事業計画区域の現況	2
5. 産業用地整備計画（案）の検討	6
(1) 産業用地整備の基本方針	6
(2) 土地利用の方針	6
(3) 土地利用計画	7
(4) 道路計画	8
(5) 雨水排水計画	8
(6) 調整池計画	8
(7) 汚水排水計画	8
(8) 給水計画	8
(9) 消防水利計画	8
(10) 公園・緑地計画	9
(11) 造成計画	9
6. 事業化計画	10
(1) 概算事業費の算出	10
(2) 事業手法の検討	10
(3) 事業スケジュール（案）	11
7. 経済効果の検証	12
8. 課題の抽出・整理	12
(1) 法規制等に関する協議	12
(2) 関係権利者との合意形成	12
(3) 立地企業の確保	12
(4) 民間開発事業予定者の公募・選定	12
(5) 産業用地の整備に向けた各種協議	12

1. 事業の目的

東金市第4次総合計画において「県、市、民間事業者の役割分担のもと、それぞれの強みやノウハウを効果的に活かした産業用地の整備を推進する」とこととされている。また、千葉県総合計画において、「企業を戦略的に誘致するため、市町村との連携や民間活力等の導入を図りながら産業用地の整備を進める」ことがうたわれている。

このことから、本事業は東金市のリーディングプロジェクトとして「首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）」と県道東金源線の結節点周辺での新たな産業拠点の創出を目指すものであり、雇用の創出や東金市の発展につながる多様な産業の受け皿づくりに向けて、産業用地の整備を進める。

2. 東金市の広域的位置

東金市は、千葉県の中東部に位置しており、千葉市から約25kmの距離、東京都心から50～60km圏内にあり、成田国際空港にも近接している。

また、広域道路交通網の要衝であり、国道126号と千葉東金道路、圏央道と連絡しており、圏央道の大栄IC～松尾横芝IC間は2026（令和8）年度開通予定となっている。

成田国際空港においては第3滑走路の整備が行われており、2028（令和10）年度に供用開始が予定され、旅客数や貨物取扱量、空港内従業員等の増大が予想されている。

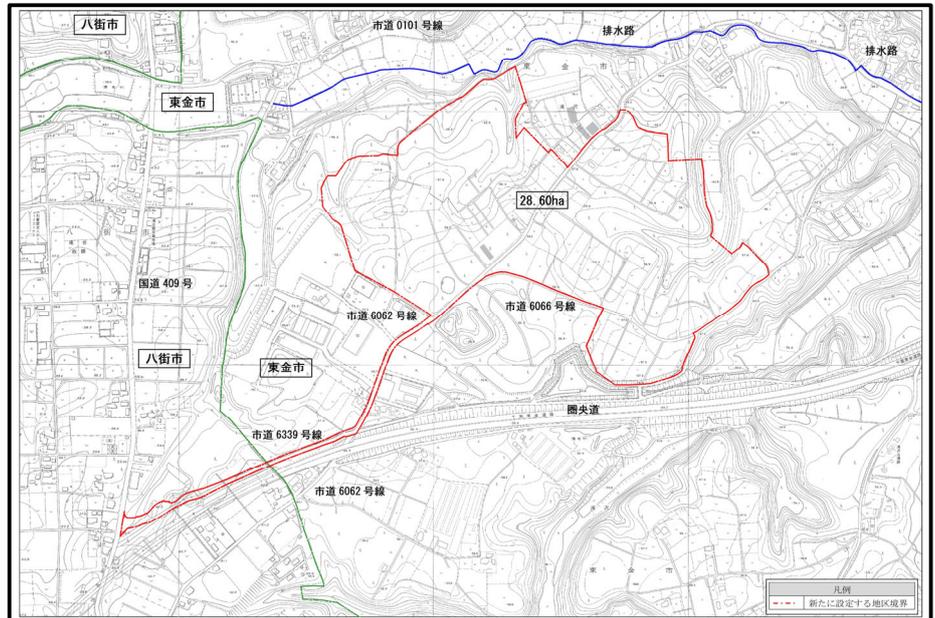
【広域道路網図】



3. 事業計画区域

産業用地の事業計画区域は、市域北部の圏央道に隣接した滝沢地区に位置し、面積は約29haである。

【事業計画区域】



4. 事業計画区域の現況

(1) 土地利用現況・インフラ整備

事業計画区域の台地上は、過半が農地（畑）であり、台地の斜面及び傾斜が比較的大きい部分は山林となっている。地区中央部に太陽光発電施設が立地している。

なお、区域北部には種鶏場や通所介護施設が隣接して立地している。また、市道 6062 号線沿いに社員寮があり、区域中央南部に立地している。

(2) インフラ整備状況

事業計画区域の道路等のインフラ整備の状況を現況図 1 に示す。

(3) 法規制状況

法規制の状況を現況図 2 に示す。

① 都市計画法

事業計画区域は、非線引き都市計画区域の用途地域指定区域外（白地地域）である。また、既存の用途地域とは隣接していない。

② 農地法

事業計画区域の半数が農地（約 14.80ha）となっている。

③ 農業振興地域の整備に関する法律

事業計画区域の全域が農業振興地域に含まれ、台地上の市道 6062 号線の東西に広がる農地は農用地区域（約 13.51ha）に指定されている。

④ 森林法

事業計画区域の南西部に農地用の防風保安林（約 2.27ha）がある。

また、事業計画区域の台地の斜面林等の山林は地域森林計画対象民有林（約 9.11ha）に指定されている。

⑤ 文化財保護法（埋蔵文化財の取り扱いについて）

事業計画区域の西部には埋蔵文化財包蔵地である宮向遺跡（散布地）、東南部にも埋蔵文化財包蔵地である雲雀山遺跡（散布地）と永谷遺跡（散布地）がある。

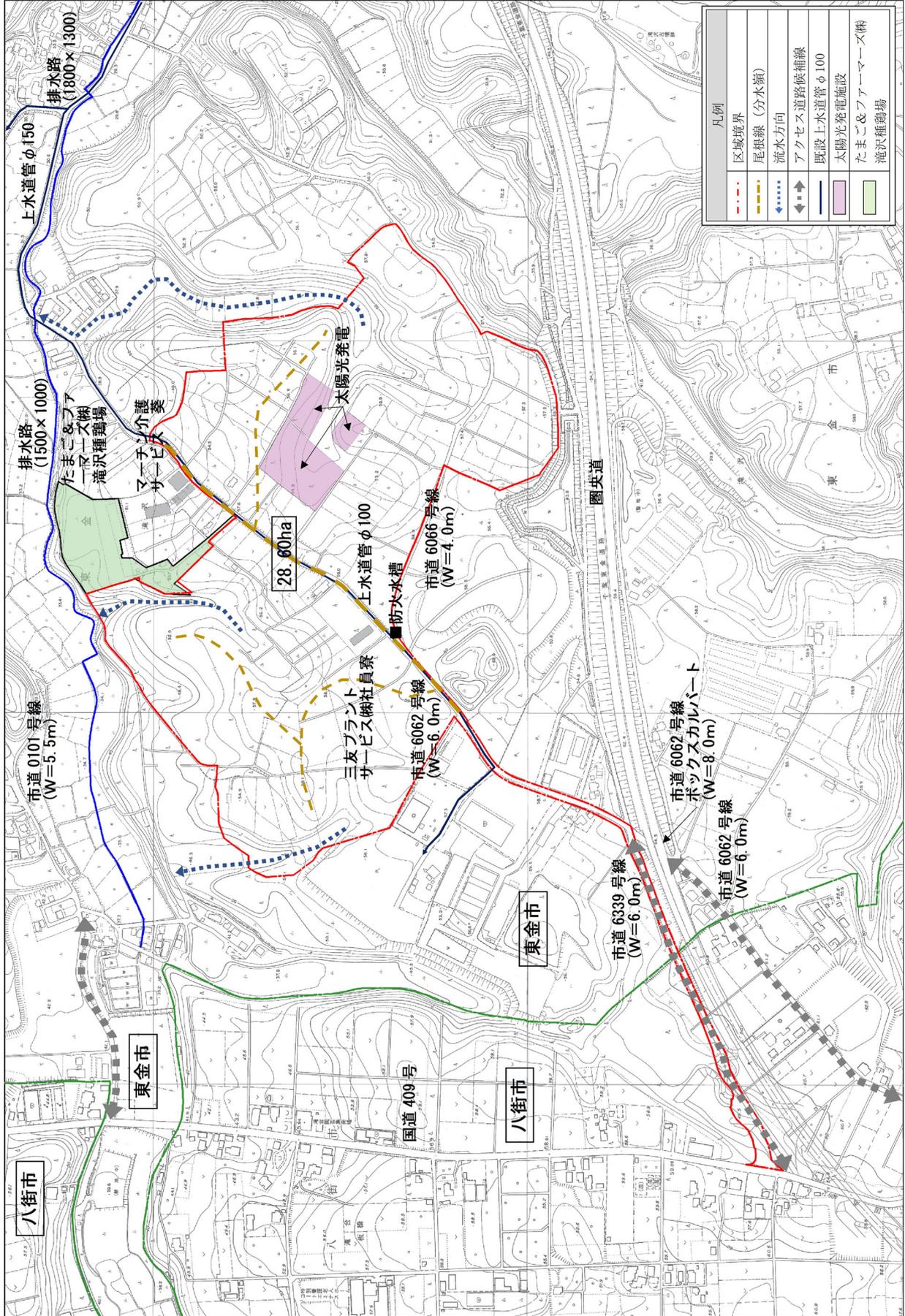
【事業計画区域全景】



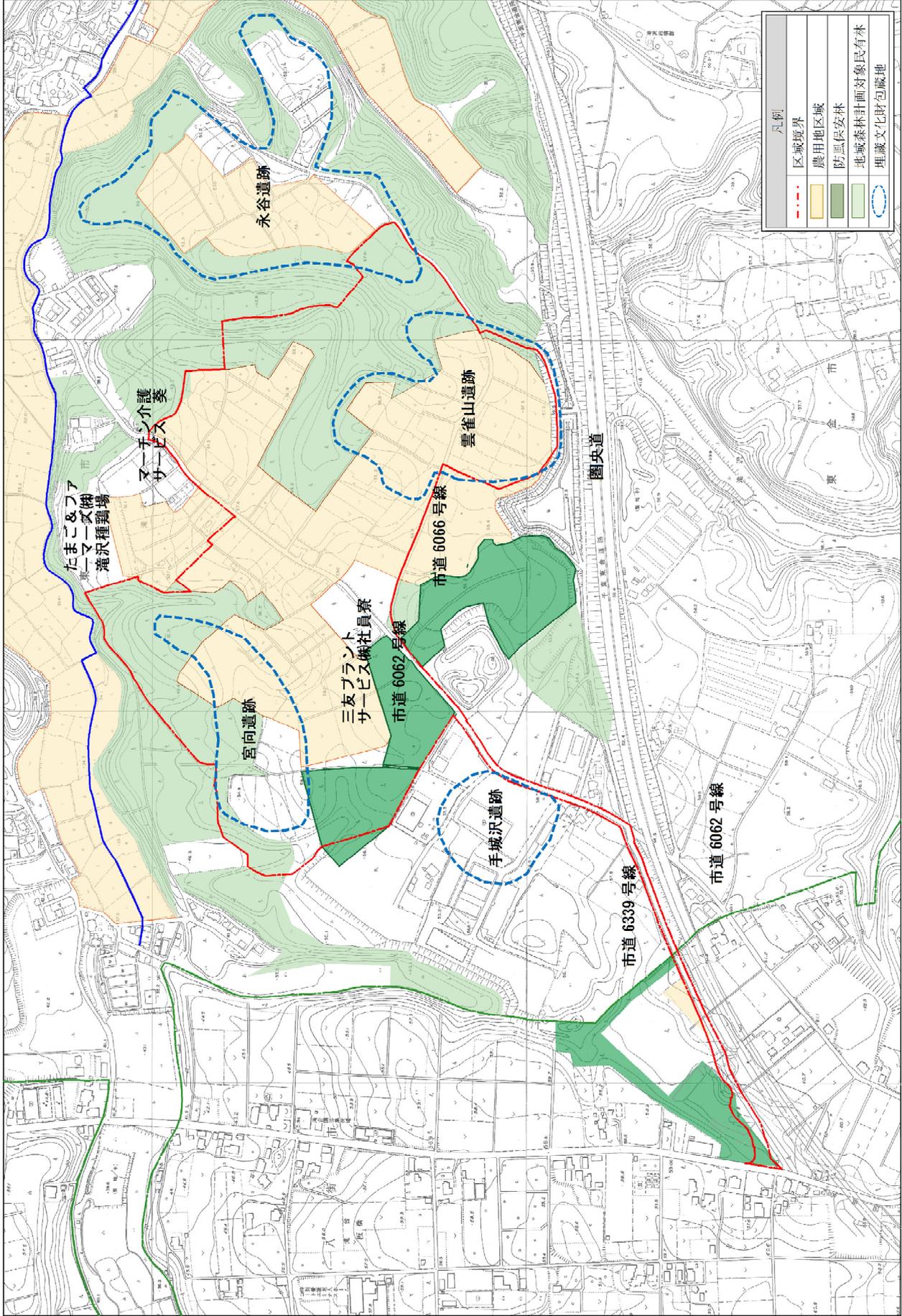
【隣接する既設産業用地】



現況図 1



現況図2



5. 産業用地整備計画(案)の検討

(1) 産業用地整備の基本方針

① 立地需要への対応

事業計画区域へは、多様な業種の工場、事業所の新設・移設などの様々な企業による立地が期待されるため、中規模立地を想定した 2~4ha の区画を基本とする。

② 早期に用地供給を実現

東金市への企業立地需要は、千葉東テクノグリーンパークの立地動向を勘案すると比較的旺盛である一方、市内に新たに供給できる産業用地がなく、早期に産業用地の供給を実現することが求められる。

③ 周辺環境への負荷の低減に配慮

周辺環境との調和に配慮し、区域内の緑化や景観形成を図るとともに、立地する企業にも可能な範囲で周辺環境への負荷低減を図ることを求めるものとする。

(2) 土地利用の方針

① 効率的な企業用地の確保

効率的な産業活動が図られるよう、市道 6062 号線を中心として両サイドに企業用地を確保し、各敷地に均等なサービスが図られるよう主要区画道路を配置する。

② アクセス道路の配置

広域的幹線道路である国道 409 号と連絡するアクセス道路は、隣接する産業用地の前面道路となる市道 6062 号線を主動線とし、圏央道北側の側道(市道 6339 号線)を經由し、八街市道を経るルートを設定する。

③ 調整池の配置

雨水の洪水調整を図る調整池は、現況の雨水流域や下流流末水路等を勘案し、事業計画区域北東部に配置する。

④ 公園・緩衝緑地の配置

都市計画法や千葉県宅地開発指導要綱等に基づき事業計画区域面積の 3%以上となる公園、緑地又は広場を配置するとともに、開発基準に基づいた造成森林等による緩衝緑地を配置する。

⑤ その他

事業計画区域中央南部の社員寮及び一部の太陽光発電施設は現状のまま存置とする。

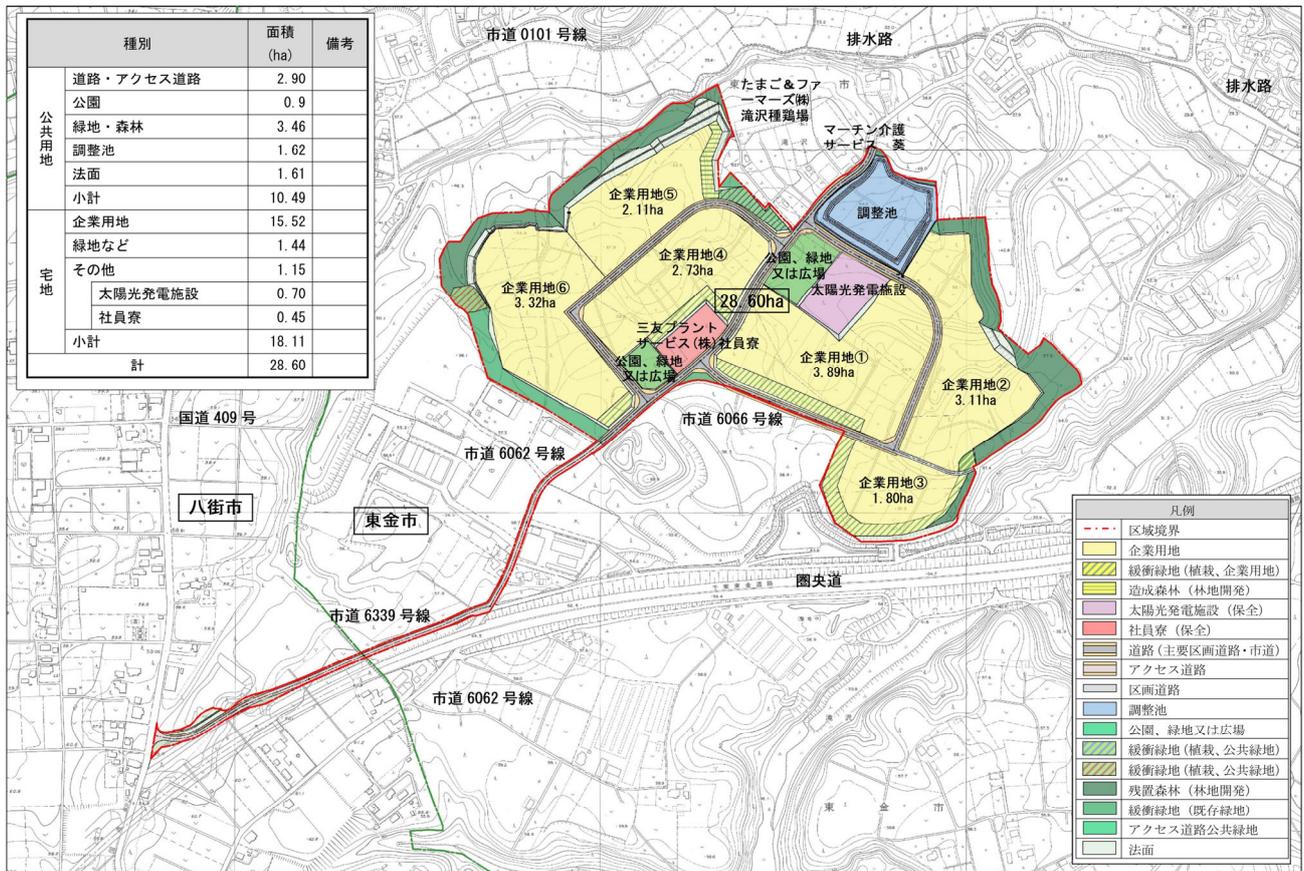
(3) 土地利用計画

土地利用の方針に基づき、開発イメージ図及び土地利用計画を以下のように設定する。

開発イメージ図



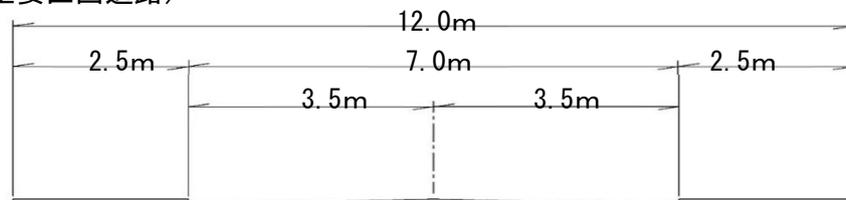
土地利用計画図



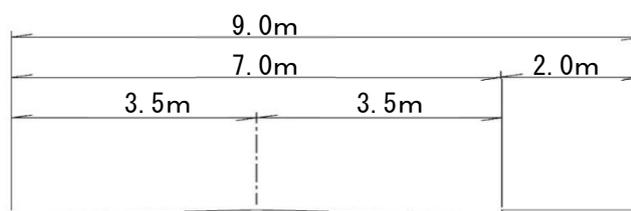
(4) 道路計画

国道 409 号から事業計画区域へのアクセス道路(幅員 9m)、区域内の主要区画道路(幅員 12m)、主要区画道路から市道 6066 号線を結ぶ区画道路(幅員 5m)を整備する。

道路断面図 (主要区画道路)



道路断面図 (アクセス道路)



(5) 雨水排水計画

区域内に降った雨水は、調整池において洪水調整した上で、市道 6062 号線に沿って整備する放流水路を経て、既存排水路に放流する。

(6) 調整池計画

現地盤から掘込む掘り込み式で必要容量 46,000 m³の調整池とし、市道 6062 号線東側の区域北部に配置する。

(7) 汚水排水計画

区域内で発生する汚水(1日最大汚水排水量 1,645.8 m³/日)は、立地企業が個別に処理した上で雨水とともに排水する。

(8) 給水計画

区域内の給水(1日最大給水量 1,645.8 m³/日)は上水道又は地下水を汲み上げて対応することとする。

(9) 消防水利計画

管径 100mm の給水管に消火栓を 7 か所、公園、緑地又は広場内に防火水槽(貯水量 40 m³)を 2 か所配置する。

(10) 公園・緑地計画

区域内に区域面積（28.60ha）の3%以上の面積の公園、緑地又は広場を市道 6062 号線の東西に 1 か所ずつ配置する。また、区域境界沿いに緩衝緑地を配置する。

加えて、区域内の地域森林計画対象民有林の面積(約 9.11ha)の 25%以上の面積にあたる森林を残置森林、造成森林により確保する。

(11) 造成計画

区域内の標高は 55～60mであり、市道 6062 号線が尾根線となっており、区域内において盛土量と切土量のバランスを取るよう造成高を設定し、算定される造成土量は、盛土量約 255 千 m^3 、切土量約 249 千 m^3 、搬入土量約 7,600 m^3 となる。

6. 事業化計画

(1) 概算事業費の算出

本事業の概算事業費の総額は約 5,450 百万円となる。内訳を表に示す。

概算事業費

種別		金額 (百万円)	備考
直接 工事 費	各種工事費	約 1,935	道路、造成、調整池等
	諸経費	約 967	
	小計	約 2,902	
	移転補償費	約 58	
	その他補償費	約 1,295	調査設計費、諸経費等
	計	約 4,255	
消費税		約 425	上記の 10%
用地取得費		約 770	
総事業費		約 5,450	

(2024.2 時点)

(2) 事業手法の検討

事業手法は土地区画整理事業と開発行為の 2 つの手法が想定される。

土地区画整理事業と開発行為の比較

	土地区画整理事業	開発行為
根拠法	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法第 12 条 (市街地開発事業) 土地区画整理法 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法第 29 条 (知事許可) 都市計画法第 33 条 (許可基準)
認可権者	<ul style="list-style-type: none"> 千葉県知事 	<ul style="list-style-type: none"> 千葉県知事
事業者	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理組合 (地権者で構成) ⇒開発事業者による業務代行方式 	<ul style="list-style-type: none"> 開発事業者 (ゼネコン・デベロッパー等)
用地取得	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理組合が主体となり、地権者が土地を所有したまま、造成後に進出企業へ貸地又は売却 	<ul style="list-style-type: none"> 事業主体の民間開発事業者が土地をすべて取得し、造成した土地を進出企業に売却
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 地権者の賃貸希望等への対応が容易 民間開発事業者の事業リスクが相対的に小さい 	<ul style="list-style-type: none"> 事業の仕組みが単純 手続き等が簡易 事業期間が相対的に短い
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 事業の仕組みが複雑 (地権者の理解を得るのに手間と時間を要する) 手続き等が煩雑 事業期間が相対的に長い 	<ul style="list-style-type: none"> 地権者全員の開発に対する同意が必要 (地権者の要望への対応に制約がある) 民間開発事業者の事業リスクが相対的に大きい

(3) 事業スケジュール（案）

開発行為により産業用地を整備する場合の事業スケジュール（案）を以下に示す。

令和 6 年度以降、農振除外・農地転用、用途地域の指定、保安林の解除、林地開発許可に関する協議を進める。また、並行して地権者等への説明、同意の確認を行う。

また、令和 6 年度上半期に事業化検討パートナーを公募・選定し、10 月に協定を締結する。地権者等の意向が確認された時点で地権者協議会を設立し、また農振除外・農地転用等の土地利用調整の方向性が明らかになった時点において、事業予定者を公募・選定する。事業予定者との協定締結は、令和 7 年度半ばと想定する。

令和 8 年度末には農振除外、保安林の解除、用途地域の指定を行い、令和 9 年度上半期末には農地転用許可、林地開発許可の手続きを終え、開発行為の許可を得て、造成工事に着手する。

令和 11 年度当初に先行区域の造成工事を完了し、立地企業の事業所の建築工事を開始することを目指す。

事業スケジュール（案）



7. 経済効果の検証

当該事業における経済的な効果は以下のとおりである。

項目	効果	項目	効果
建設投資による効果	約 47 億円	立地企業の売上高の想定	約 141 億円
設備投資による効果	約 139 億円	税収の増加	約 3 億円／年
雇用の創出	324 人		

(2024.2 時点)

8. 課題の抽出・整理

(1) 法規制等に関する協議

① 農振除外・農地転用の協議

事業計画区域は、全域が農業振興地域に含まれ、区域の約半分が農用地区域であり、産業用地の整備にあたり、農振除外・農地転用に関する規制の解除が必要である。

② 用途地域の指定

事業計画区域は、非線引き都市計画区域の用途地域指定区域外（白地地域）であり、農振除外・農地転用との調整を図るため、滝沢地区に用途地域を指定することが必要である。

③ 森林法への対応

事業計画区域の南部及びアクセス道路と国道 409 号の接続部付近には防風保安林があり、保安林の解除に向けた協議が必要である。また、地区内の山林は地域森林計画対象民有林に指定されていることから、原則として林地開発許可が必要である。

④ 埋蔵文化財の試掘調査

事業計画区域には、埋蔵文化財包蔵地が 3 か所あり、早い時期に試掘調査の実施が必要である。

(2) 関係権利者との合意形成

関係権利者等を対象とした説明会を開催し、滝沢地区における産業用地整備に対する理解を得て、開発に対する機運を醸成していく必要がある。

(3) 立地企業の確保

企業立地意向調査（アンケート、ヒアリング）の実施や千葉県、金融機関等と連携し、立地企業誘致活動を進める必要がある。

(4) 民間開発事業予定者の公募・選定

意向調査において参画の可能性を確認できた民間開発事業者を対象とし、サウンディング型市場調査を継続して実施し、民間開発事業者の公募・選定を進める必要がある。

(5) 産業用地の整備に向けた各種協議

区域内の道路整備、雨水排水等について、東金市、千葉県の担当課等（アクセス道路については八街市の担当課）と協議を行う必要がある。

また、特別高圧電力を含む電力供給について前協議することも想定される。