

## 第3章 土地利用の検討

---

## 第3章 土地利用の検討

### 3-1 地区現況・課題の整理

前章において、我孫子市における工業系土地利用の適地として、北浦地区を選定した。選定した北浦地区について、上位計画、法規制、地区現況について整理し、その結果から課題の整理を行った。

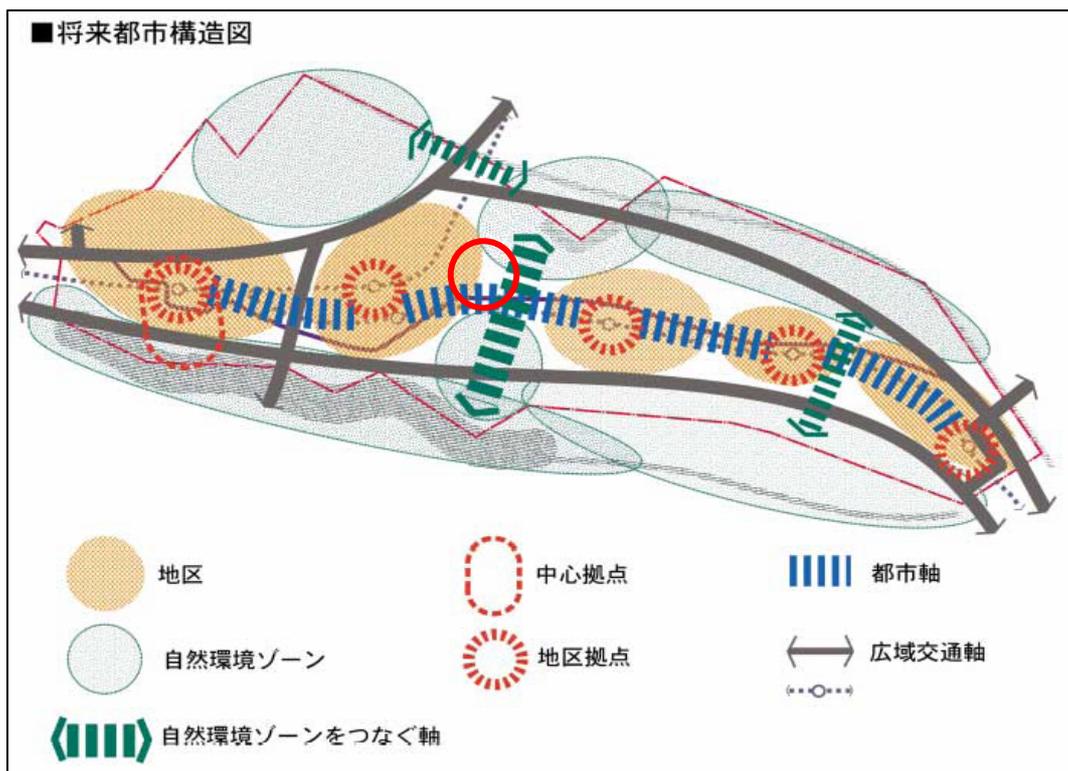
#### (1) 上位計画の整理

各上位計画における本地区の位置づけを以下に整理した。

##### 1) 我孫子市第三次総合計画

基本構想（目標年次：平成14年度～平成33年度）

本地区は、我孫子市第三次総合計画の基本構想において、「天王台地区」東側の「自然環境ゾーン」に位置づけられている。



第二次基本計画（平成20年度～平成27年度）

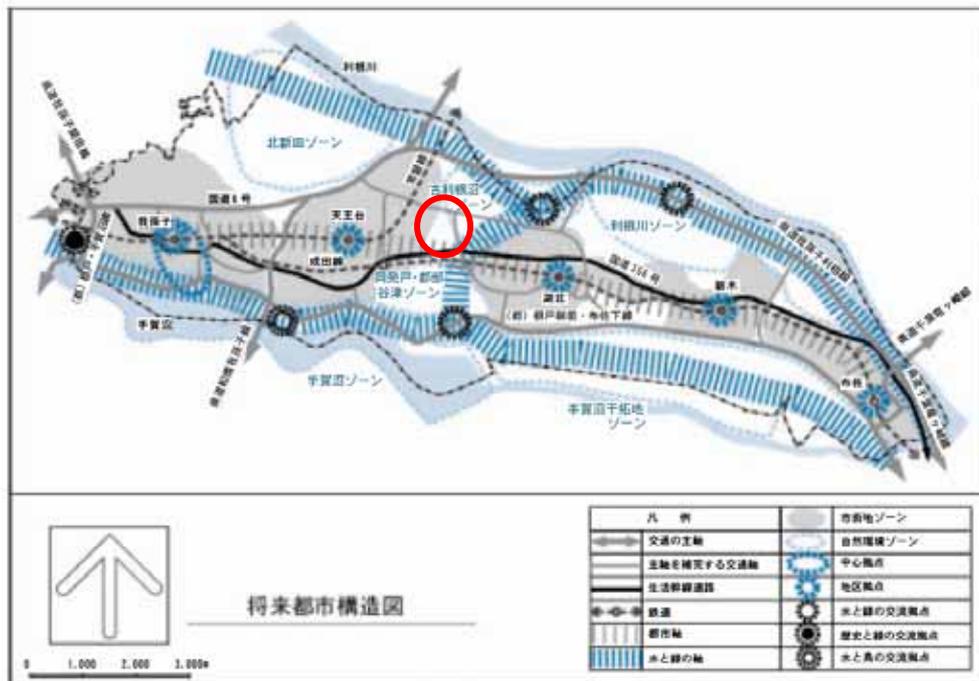
本地区は、我孫子市第三次総合計画の第二次基本計画における土地利用の基本方針で、「農用地区域・農振地域」となっている。



## 2) 我孫子市都市計画マスタープラン

将来の都市構造

本地区は、我孫子市都市計画マスタープランの将来の都市像において、「自然環境ゾーン（一部）」に位置づけられており、土地利用方針においては、「農地」と位置づけられている。



土地利用の方針



3) まとめ

本地区は、我孫子市の上位計画である、我孫子市第三次総合計画及び都市計画マスタープランにおいて、将来の土地利用として自然環境ゾーンや農地として位置付けられており、工業系土地利用としての位置付けはない。

## (2) 法規制の整理

### 1) 用途地域

本地区は市街化調整区域となっている。

地区北側の一部が工業専用地域に隣接しており、南側の一部は第一種低層住居専用地域に隣接している。

### 2) 農地関係

本地区は、平成8年に土地改良事業(非補助)を行っている。千葉県農林水産部農地課農地対策室と協議したところ、地区東側に隣接する農用地区域と一体の集団農地で、良好な営農条件を備えていることから、甲種農地と考えられるとのことである。しかし、これは農地転用の許可申請等を行って初めて区分されることから、ここでは甲種相当の農地と表現する。

#### 【甲種農地について】

##### 甲種農地とは

市街化調整区域内において、土地改良事業等の対象となった農地(事業後8年以内) 又はおおむね20ha以上の集団農地でかつ高性能農業機械による営農に適しているなど、特に良好な営農条件を備えている農地のこと。

##### 甲種農地の農地転用について

農地は営農条件及び市街地化の状況から見て以下の5種類に分類される。

甲種農地は原則的に農地転用の許可を得る事ができない。

区分	農地転用の許可の方針	
農用地区域内農地	原則：不許可	 厳しい     容易
<b>甲種農地</b>	原則：不許可	
第1種農地	原則：不許可	
第2種農地	周辺の他の土地に立地することができない場合等は許可	
第3種農地	原則：許可	

### (3) 地区現況の整理

#### 1) 土地利用について

地区の土地利用は、主に田や畑などの農地であり、一部雑種地や宅地なども見られる。

地区内には、ビニールハウスなどの工作物もある。

#### 2) 道路について

地区内には、既に整備された都市計画道路下ヶ戸・中里線が南北に通っている。

その他の道路としては、舗装されていない農地内の道路がある。

我孫子市内においては、国道6号以外の道路は大型車等(8t以上の大型車及び最大積載量5t以上の大型貨物車)の通行が規制されている。

#### 3) 上下水道・雨水排水について

地区周辺の上水道については、(株)日本電気我孫子事業場(以下、「NEC」と表現する。)の南側まで300の配水管が埋設されており、また、国道356号に350の配水管が埋設されている。

地区の北側には我湖排水路が通っており、利根川へ続いている。

地区周辺の下水道管(汚水)については、NECの南側まで350の管が埋設されている。公共下水道計画の処理区域となっている。

#### (4) 課題の整理

##### 1) 上位計画の位置づけについて

本地区を工業系土地利用として位置づけるため、総合計画、都市計画マスタープラン等の上位計画の見直しが必要である。

##### 2) 周辺用途地域、農振農用地について

本地区だけを市街化区域へ編入した場合、地区西側の川村学園女子大学、我孫子聖仁会病院などの土地一体は、穴抜きで市街化調整区域になってしまうため、市街化区域編入を目指す場合は、穴抜きとならないように地区周辺を含めた市街化区域編入の検討が必要となる。

本地区は甲種相当の農地であるため、市街化調整区域のままで農地転用の許可を得ること又は市街化区域に編入するための農林協議ともに容易ではない。そのため、関東農政局をはじめとして、関係機関と調整が必要である。

##### 3) 道路整備等について

国道6号以外の道路における大型車等の通行規制として、午後8時～午前6時、午前7時～8時30分までの間は通行禁止となり、それ以外の時間帯には通行許可を得て通行する必要がある。今後は、部分的な規制解除の要請も検討する必要がある。

国道6号までのアクセスについては、地区から地区北側へ向かう道路を經由し、県道我孫子利根線へ接続するルートを考える。なお、県道我孫子利根線で大型車がスムーズに通行するには、常磐線の高架下部分の現況幅員が狭いことが問題となる。これを、改修するには、JRとの協議が必要になるが、管理者が県であるため、県へ働きかけることが必要となる。

##### 4) 上下水道について

上水道については、NECの南側に埋設されている300の配水管と国道356号に埋設されている350の配水管の延伸工事が必要となる。NECの南側配水管から地区内に配水するためには、我湖排水路に配水管を渡す必要があり、水管橋の工事が必要となる。

下水道(汚水)については、300～350の管路の敷設が必要となる。NECの南側に埋設されている350の排水管まで延伸するか、または、手賀沼北部第2幹線の整備時期に合えば、直近で接続することができる。

現地写真



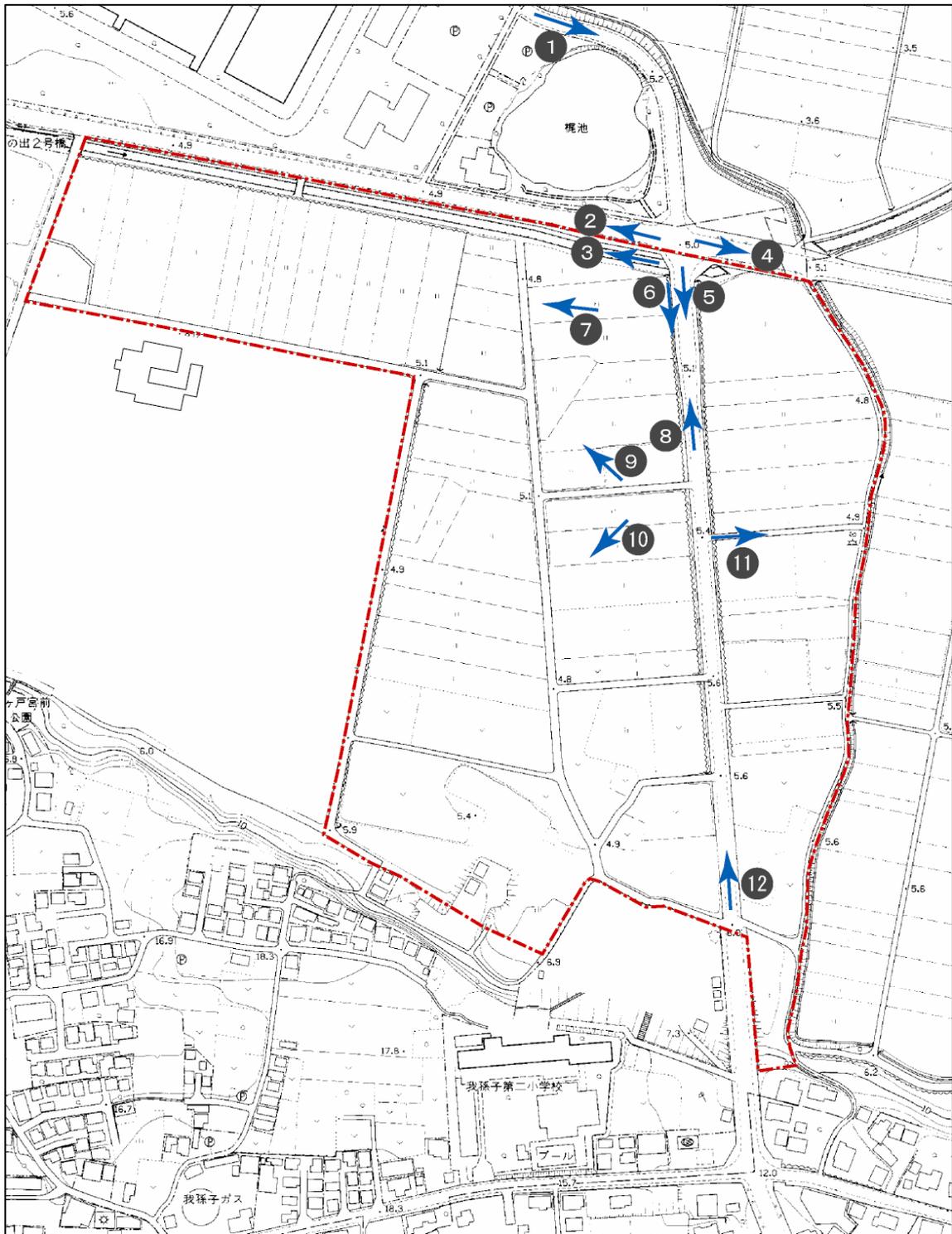


図 写真位置図

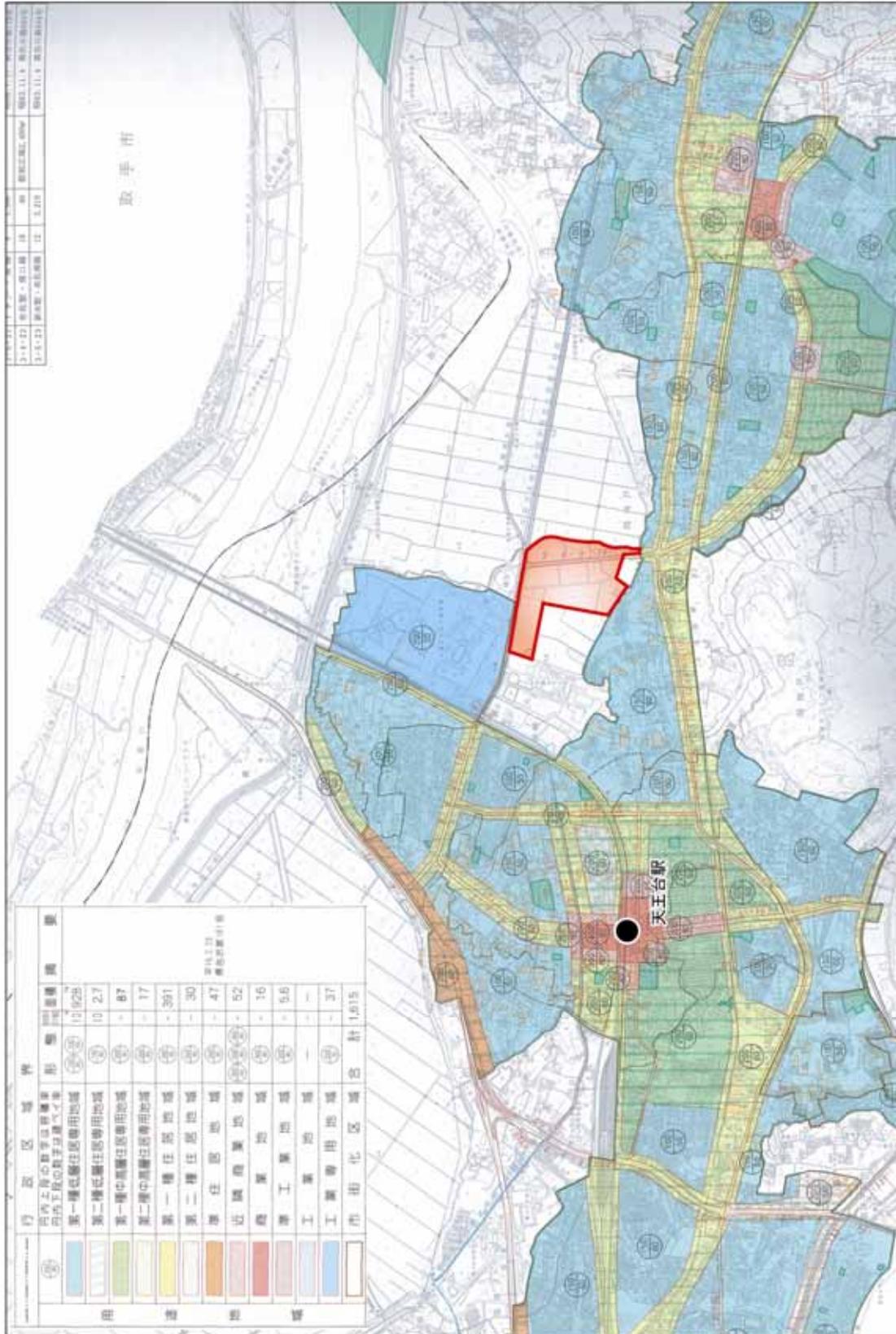


图 周边用途地域图