

様式第 5 号（第 4 条関係）周辺環境等への影響の検討に関する資料

提案者	住所 千葉県千葉市中央区市場町 7 番 9 号 氏名 千葉県土地開発公社 理事長 松尾 三洋
提案に係る都市計画	地区計画（大作西地区地区計画）の決定
提案日	令和 7 年 9 月 3 日

項 目		検討した内容（提案の実現による影響及び対策）
自然環境	① 大気	（工事時） ・造成等に使用する建設機械は、原則として、排出ガス対策型のものとし、工事待ち時には、できる限りエンジンを止めて、排ガスの抑制に努めます。 ・各法令等を遵守し、必要に応じて届出等を行い、周辺環境への影響を最小限にとどめます。 （供用時） ・進出企業には、アイドリングストップ及びエコドライブを周知するよう要請します。
	② 騒音	（工事時） ・造成等に使用する建設機械は、原則として、低騒音型のものとし、また、工事待ち時には、できる限りエンジンを止めて騒音の抑制に努めます。 ・各法令等を遵守し、必要に応じて届出等を行い、周辺環境への影響を最小限にとどめます。 （供用時） ・進出企業には、アイドリングストップ及びエコドライブを周知するよう要請します。
	③ 振動	（工事時） ・造成等に使用する建設機械は、原則として、低振動型のものとし、また、工事待ち時には、できる限りエンジンを止めて振動の抑制に努めます。 ・各法令等を遵守し、必要に応じて届出等を行い、周辺環境への影響を最小限にとどめます。 （供用時） ・進出企業には、アイドリングストップ及びエコドライブを周知するよう要請します。

自然環境	④ 水質	(工事時) ・土砂が流出しないよう仮設排水路を設置します。 ・現場にて発生した廃棄物については、適切に管理します。 ・仮設トイレ等により浄化槽を設置した場合は、業者による適切な保守点検、清掃をします。 (供用時) ・工場等からの汚水については、佐倉市公共下水道に接続し、雨水については、佐倉第三工業団地の調整池に接続します。なお、工場等からの汚水については必要に応じ適切な処理後、公共下水に接続するよう進出企業に要請します。
	⑤ 地形及び地質	・本計画地は、山林と沢地で形成されており 17 m 程度の高低差が生じています。これについては、場内で切土、盛土を行い、最低限の土砂搬出を計画しております。 また、区域外からの雨水が現況沢地へ流入していることが考えられることから、ボックスカルバートにより管路を整備し、佐倉市既設雨水管に接続する計画としております。 なお、盛土部においては土質調査を行い、地盤の沈下や流動化等が起きないように対策を講じます。 また、造成により生じる斜面については、安定勾配を取るとともに必要に応じて小段等を設置する等の適切な処理を講じます。
	⑥ 日照	・本計画地の東・北側は工業専用地域として開発済みであり、南側には森林が広がっております。西側の一部にある住居等について、当該付近の土地造成は切土を計画しており、5 m 程度現状より土地の高さが低くなることから影響はないと考えております。一方で、企業誘致後の当該企業の建築物における影響については、当該企業進出時に法令等に則り近隣住民等に十分な説明を行うとともに、必要に応じて、住民との協議を行うよう要請します。
生態系	① 動物	・当該地の開発計画で行った環境調査で、保全対象となったサギ類のコロニー及びカエル類について、市と協議のうえ、サギ類については、佐倉第三工業団地調整池内への誘導、カエル類については佐倉市直弥公園内ビオトープに卵塊・生体の移動を行いました。
	② 植物	・当該地の開発計画で行った環境調査で、保全対象となった注目すべき植物 4 種について、市と協議のうえ、佐倉第三工業団地調整池内斜面及び佐倉市直弥公園内に移植を行いました。

生態系	③ その他の生態系	・当該地の開発計画で行った環境調査で、保全対象となる生態系は確認できませんでした。今後、造成に伴い希少種が発見された場合は、関係機関と協議します。
	① 景観	・居住地との境界には、幅 20 m の緩衝帯を設置、その内 10 m 幅で高木及び中低木を植樹します。 ・そのほか画地において、面積に応じ 10 % 以上の緑化を行います。
生活環境	② 日照	・本計画地の東・北側は工業専用地域として開発済みであり、南側には森林が広がっております。西側の一部にある住居等について、当該付近の土地造成は切土を計画しており、5 m 程度現状より土地の高さが低くなることから影響はないと考えております。一方で、企業誘致後の当該企業の建築物における影響については、当該企業進出時に法令等に則り近隣住民等に十分な説明を行うとともに、必要に応じて、住民との協議を行うよう要請します。
	③ 風害	・計画地西側に位置する住居と計画地の間には多くの自然森林が存在しており、また、緩衝帯に幅 10 m で樹木を植樹することから、風害は生じないと考えております。
	④ 電波	・本造成において、周囲の電波に関して影響はないものと考えております。今後、進出企業における建物の建築において、周囲への電波障害が発生しないよう要請します。
	⑤ 交通	(工事時) ・給排水管等の整備のため、幅員 9 m の市道の掘削等工事が必要となります。この道路については、大型貨物の通行が頻繁にあり、工事による通行止めができないことから、施工方法や工程等について検討し警察と協議のうえ実施します。 (供用時) ・計画区域内に幅員 9 m 以上の区画道路を整備します。市道への出入口は 1 箇所となるため、道路管理者と協議し安全で円滑な通行ができるよう計画します。
	⑥ 水道	・市道 4－596 号線の上水道より引込を計画しております。 なお、当該計画における工業団地への誘致対象業種は、製造業及び自然科学研究所を計画していることから、管網計算等を行ったうえで、適切な給水管を整備します。

生活環境	⑦ 下水道	・ 開発区域の雨水については、排水管を整備し佐倉第三工業団地内調整池に接続します。 ・ 造成による区域南側の雨水の湛水については、ボックスカルバートを設置し、市道４－１２４－２の排水管に接続し処理します。 ・ 汚水については、排水管を整備し市道４－５９６号線の佐倉市公共下水道に接続し処理します。
	⑧ 公園等	・ 本計画は、既存佐倉第三工業団地の一部として計画しており、開発行為による公園の面積は確保されていることから、本計画区域における公園の整備はありません。 ・ 現在４画地を計画しておりますが、画地ごとに１０％以上になるよう緑地の整備をします。
	⑨ 廃棄物等	(工事時) ・ 造成工事等で発生した廃棄物等については、すべて収集運搬し、県登録済み処理業者にて、適切な処理を行います。 (供用時) ・ 事業にて排出される廃棄物等については、適切な処理手順・方法にて実施されるよう進出企業に要請します。
	⑩ その他	特に無い。