

# 横芝光 IC 周辺産業用地整備基本計画 概要版

## 1. 横芝光町の立地環境

千葉県北東部にある横芝光町は、南に白い砂浜が続く九十九里浜に面し、北にゆるやかな丘陵地帯が広がる水と緑と自然に恵まれた町です。東京都心から約70km、県都千葉市から約40km、成田国際空港からは約20kmと都市部へのアクセスも良好です。

### ● 広域高速交通の利便性

銚子連絡道路は、横芝光ICまで開通していて、東京八重洲から横芝光ICまで高速バスが運行されています。2023(令和5)年度には、東側の匝瑳市まで約5km延伸されます。更に圏央道は大栄JCT～松尾横芝IC区間が2024(令和6)年度に開通予定です。東関東自動車道や常磐自動車道と連絡することにより、高速道路によるアクセス性が格段に向上し、地域の産業・雇用・賑わいの創出が期待されます。

### ● 成田国際空港に隣接

成田国際空港は車で約30分の距離にあり、今後、横芝光IC周辺地区を縦断する空港直結道路が整備されると、所要時間が短縮され利便性はさらに向上します。また、成田国際空港の更なる機能強化により2028(令和10)年度には第3滑走路が開設され、空港周辺地域は大きく発展していくことが期待されています。

### ● 豊かな自然

九十九里浜の中央に位置し、多くの自然が残る緑豊かな町で、海水浴やサーフィン、ゴルフ、スポーツ合宿等に季節を問わず人々が訪れます。また、町の中央を流れる栗山川は、人々の生活に密着した二級河川で、房総導水路や両総用水等に利用され、重要な役割を担っています。

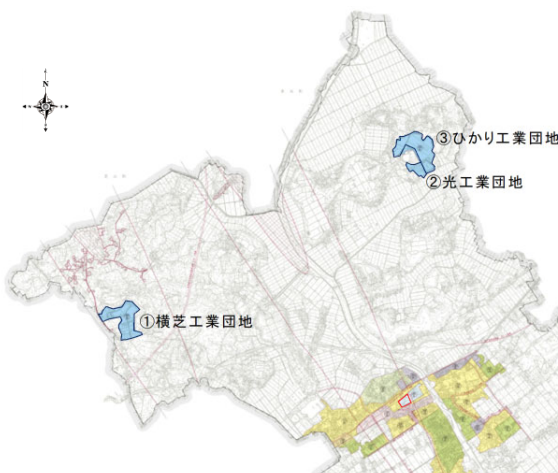
町の基幹産業は農業であり、穏やかな気候を活かして稲作を中心にさまざまな野菜の生産が行われています。



## 2. 町の産業用地の状況

### ● 工業団地の状況

横芝光町北部の工業専用地域にある横芝工業団地、ひかり工業団地、光工業団地では、すべての区画が分譲済みで、令和4年12月末現在、製造業、運輸業等を中心に横芝工業団地には6社、光工業団地には1社、ひかり工業団地には7社の計14社が立地しています。



No.	工業団地名	面積(ha)	備考
①	横芝工業団地	26.0	1992年(平成4年度)分譲開始
②	光工業団地	4.8	1990年(平成2年度)分譲開始
③	ひかり工業団地	27.3	1999年(平成11年度)分譲開始
合計		58.1	

### 3. 上位・関連計画

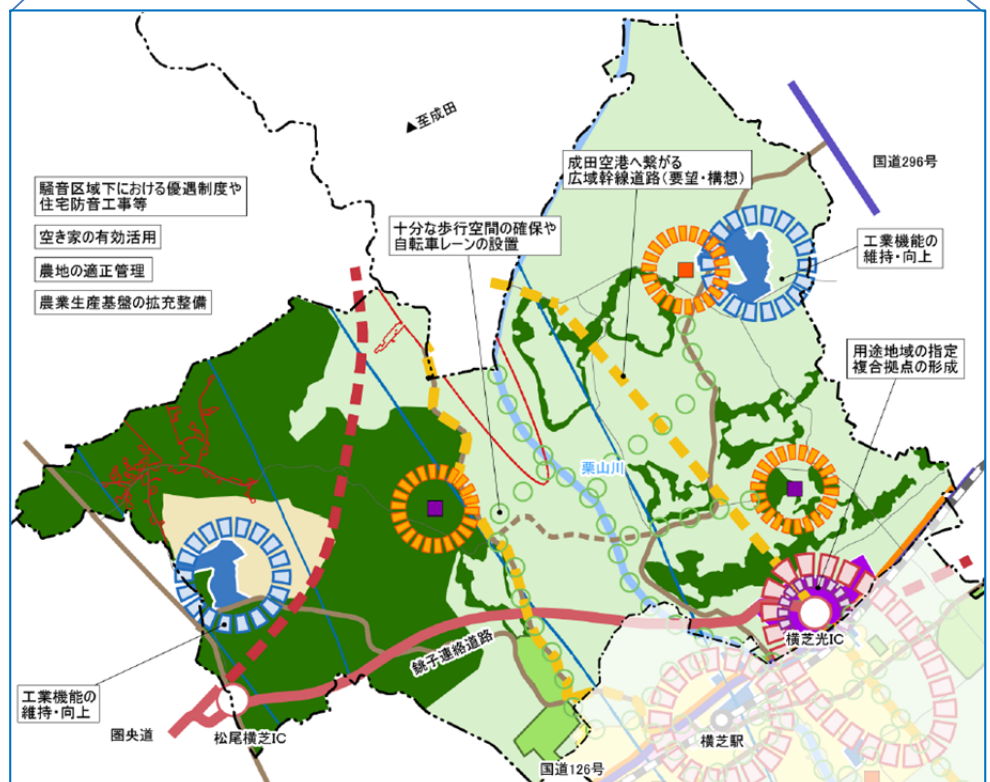
横芝光IC周辺は、「都市計画マスタープラン」や「土地利用ビジョン」において「都市拠点」及び「複合拠点」に位置づけられています。

都市計画マスタープランの地域別構想は「広域的なアクセス性を活かした”産業”と豊かな”自然”が共生する暮らし」とされ、横芝光ICは、町への玄関口の一つであることから、IC周辺の修景化や案内サインの設置等、玄関口としての環境整備を図るとともに、周辺の農業環境・自然環境との調和、浸水対策等安全性の確保に配慮しながら用途地域の指定が検討されています。また、国道126号、成田国際空港へ直結する幹線道路(要望)、銚子連絡道路が交差する広域交通の結節点となることから、バスターミナルや都市交流施設の整備、民間企業の誘致等、町の複合拠点として整備を促進する方針が示されています。

#### ● 将来都市構造



#### ● 地域別構想(北部)



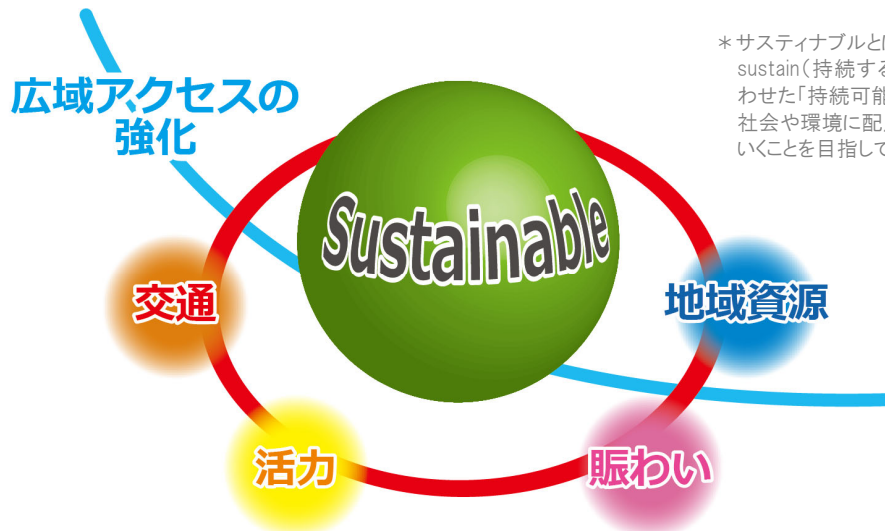
出典:横芝光町都市計画マスタープラン(2022(令和4年3月))

## 4. 基本的な方針

### ● 基本方針

# サステナブル インターチェンジ ～ Sustainable Interchange 横芝光～

人やモノや地域がつながる持続可能な産業拠点づくり



\*サステナブルとは sustain(持続する)とable(～できる)を組み合わせた「持続可能な」という意味の言葉です。社会や環境に配慮しながら次世代につなげていくことを目指しています。

#### ● 交通ポテンシャルを活かす

圏央道と銚子連絡道路の結節点で東西南北アクセスの利便性に優位性を持つ横芝光ICの「交通ポテンシャルを活かす」地区として横芝光町を牽引します。

- ◇ 横芝光ICを広域交通結節点とする強みを活かした企業を誘致
- ◇ 成田国際空港へのアクセス向上を図る空港直結道路の推進
- ◇ 横芝光ICを利用した高速バスの誘致やバスターミナルの整備

#### ● 地域資源を活かす

農の恵みから生まれる産品、自然環境や観光資源といった「地域資源を活かす」地区として関連する企業誘致を進めます。

- ◇ 農業（第一次産業）の恵みから生まれる「特産品」でまちを活性化
- ◇ 身近にある「海」「川」「星」の自然環境を観光に活かし企業と連携
- ◇ 地域資源を活用し、居住人口や交流人口を増やす

#### ● 活力の拠点をつくる

「活力の拠点」となる新たな雇用を創出し、町の経済や産業の発展を担う産業用地の整備を進めます。

- ◇ 地域の農畜産物等を活用する製造業や町内企業の事業拡大を誘導
- ◇ 成田国際空港への近接性を活かし、航空物流等の空港関連企業を誘導
- ◇ 今後の成長が期待される分野の企業を誘致し、2050年までにゼロカーボンシティを目指す

#### ● 賑わいの場をつくる

町民の生活利便性を向上し、町を訪れる観光客や成田国際空港を利用する来訪客を集客する複合施設用地を整備し「賑わいの場」をつくります。

- ◇ 買物や食事ができる商業施設等、誰もが行きたくなる場をつくる
- ◇ 九十九里エリアの特産品やレジャーを楽しむ回遊ルートをつくる
- ◇ 宿泊施設や温浴施設等、まちの魅力を楽しむ拠点をつくる



## 5. 事業計画

### (1) 土地利用計画

#### ① 全体計画

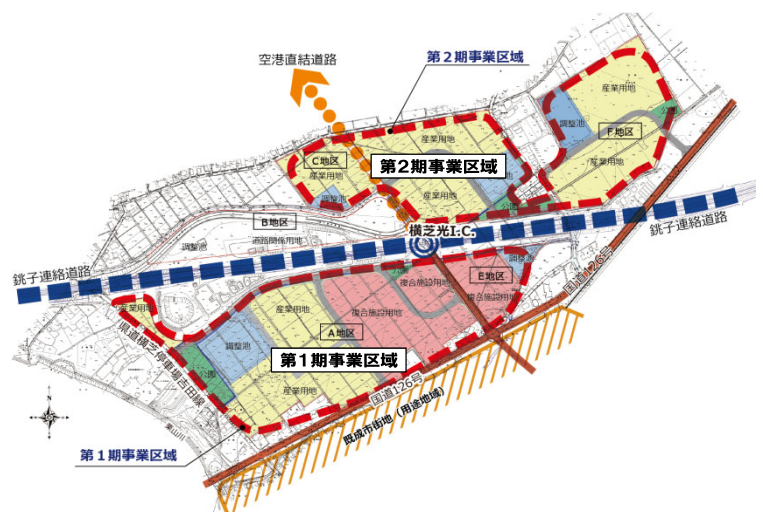
- ▶ 横芝光ICや国道126号等の交通利便性が高い位置に、飲食、ショッピング、観光施設等賑わいの拠点となる複合施設用地を、その周辺に製造業や物流施設等を誘致する活力空間として産業用地を配置します。
- ▶ 各施設用地から横芝光ICや国道126号、空港直結道路へのアクセス性に配慮し、安全かつ円滑に連絡する幹線道路を配置します。
- ▶ 周辺地区との土地利用上の調和に配慮し、緩衝機能として公園・緑地を各地区周辺部に配置します。
- ▶ 雨水を円滑に集水するとともに、地区内の洪水対策と下流河川への影響に配慮した調整池を配置します。



※地区面積からB地区は除く

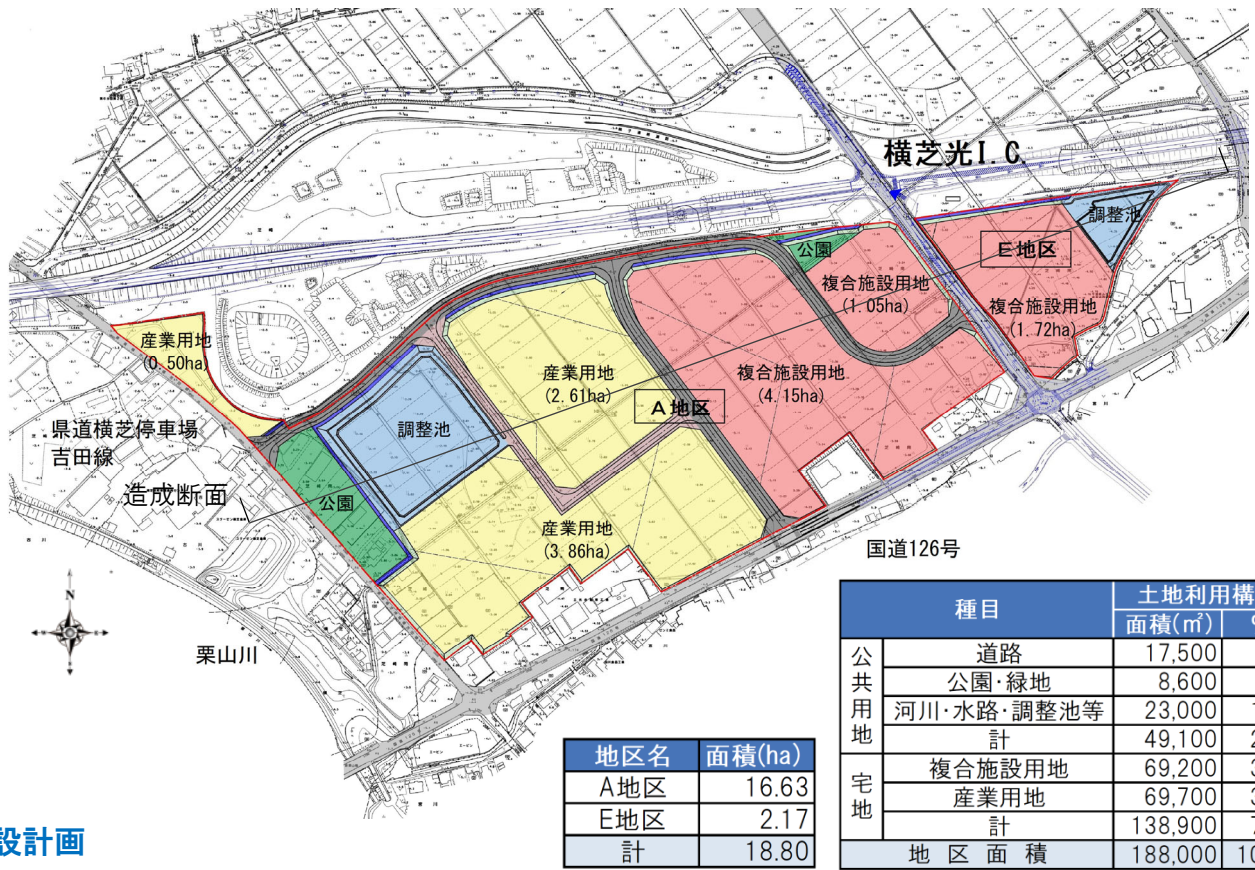
#### ② 事業展開計画

- ▶ 事業展開は、企業の進出ニーズや車や人の流れ、営農者に対する配慮等が求められることから、銚子連絡道路を境界に南側区域(A・E地区)と北側区域(C・D・F地区)に区分します。
- ▶ 横芝光ICや国道126号との近接性、用途地域との連担性等を考慮し、企業進出ニーズの高い銚子連絡道路の南側を第1期事業区域に設定します。
- ▶ 第1期事業区域の進捗を踏まえながら、空港直結道路の整備時期等を見据えて、第2期事業区域の事業化の時期を検討します。
- ▶ 空港周辺地域における地域未来投資促進法の弾力的な活用を踏まえ、適切な時期に重点促進区域の設定に向け調整します。



### ③第1期事業区域

▶第1期事業区域のエリア設定は、今後詳細な調査を行い決定します。

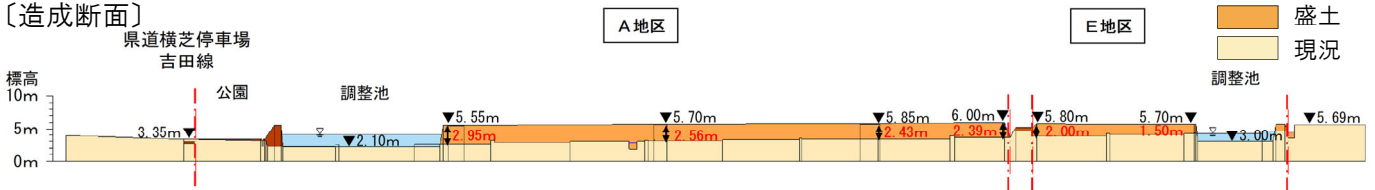


### (2)施設計画

#### ①造成計画

- ▶A・E地区は、東から西に緩やかに傾斜し、雨水排水は幹線排水路を経て栗山川に流入しています。こうした現況地形や雨水排水の方向に沿って土地を造成します。
- ▶浸水想定区域であることから、浸水しない高さまで盛土し、隣接する市街地(住宅、店舗、事業所等)との高低差が大きくなるような造成高を設定します。

[造成断面]

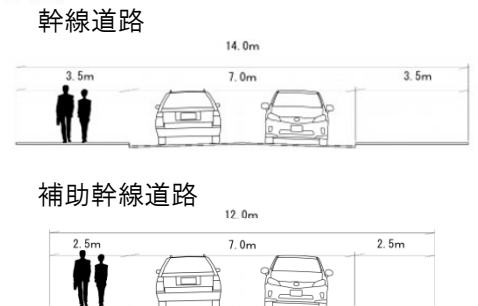


#### ②排水計画

- ▶A地区を横断している現況の幹線排水路を銚子連絡道路側に移設して排水を行います。地区の雨水排水は、それぞれ調整池で洪水調整した上で、幹線排水路に自然放流します。

#### ③道路計画

- ▶地区の道路は、横芝光IC、国道126号及び県道横芝停車場吉田線にアクセスしやすいよう、幹線道路(W=14m)を配置するほか、産業用地内に補助幹線道路(W=12m)を配置し、スムーズな車の流れを誘導します。
- ▶地区内外の回遊性と安全性を高めるため、両側に歩道を設置します。



#### ④公園・緑地計画

- ▶関係法令に基づき、地区面積の3%以上の公園・緑地を確保します。



### (3)事業手法

事業手法は、「開発行為」と「土地区画整理事業」が考えられ、地権者の意向や開発事業者の提案、農業振興地域農用地区域からの除外要件等を含めて総合的に判断します。

したがって、事業を具体的に検討する開発事業者と地権者や町が一体になって事業化を進めなければならないことから、できるだけ早期に「事業化検討パートナー」を見つける必要があります。

	開発行為	土地区画整理事業
根拠法	・都市計画法第29条(知事許可) ・都市計画法第33条(許可基準)	・都市計画法第12条(市街地開発事業) ・土地区画整理法
認可権者	・千葉県知事	・千葉県知事
事業者	・開発事業者(ゼネコン・デベロッパー等)	・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
用地取得	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します。	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します。

### (4)概算事業費

土地区画整理事業を想定し、A～F地区全体の事業費を試算したところ、支出は約68億円となり、A・E地区の第1期事業の支出は約34億円となります。

分析の結果、本地区は分譲価格が低いため、事業の採算性を確保するためには、最終的に町が取得する道路や水路や調整池等の公共施設建設事業分の補助や、公共残土の活用による事業費の軽減が必要です。

現在、千葉県では製造業や流通加工業等の用地整備に対して「千葉県立地企業補助金(市町村が負担する工事費等の1/2 限度額5億円)」があることから、これらを活用することで町の負担を軽減します。

なお、概算事業費は基本計画(1/2,500)レベルの試算であり、今後開発事業者による具体的な土地利用計画が検討されるまでの資料になります。

#### ■全体事業費(第1期+第2期)(A～F地区)

(収入)

区分	金額(百万円)
分譲収入	4,599
社会資本整備総合交付金 (都市計画道路整備)	国 336 町 336
県・町補助金 (道路、水路、調整池、公園等)	県 (限度額)500 町 1,000
合計	6,771

(支出)

区分	金額(百万円)
工事費	4,947
土工・地盤改良工	1,764
道路工	423
雨水排水工・調整池工	654
給水工	207
他工事・諸経費	1,899
補償費、調査設計費	388
計	5,335
その他経費(利息・開発事業者経費等)	1,436
合計	6,771

盛土材購入費(約95万㎡)は含んでいない

#### ■第1期事業(A・E地区)のみの場合

(収入)

区分	金額(百万円)
分譲収入	1,999
社会資本整備総合交付金 (都市計画道路整備)	国 181 町 181
県・町補助金 (道路、水路、調整池、公園等)	県 (限度額)500 町 500
合計	3,362

(支出)

区分	金額(百万円)
工事費	2,460
土工・地盤改良工	785
道路工	253
雨水排水工・調整池工	315
給水工	116
他工事・諸経費	991
補償費、調査設計費	236
計	2,696
その他経費(利息・開発事業者経費等)	666
合計	3,362

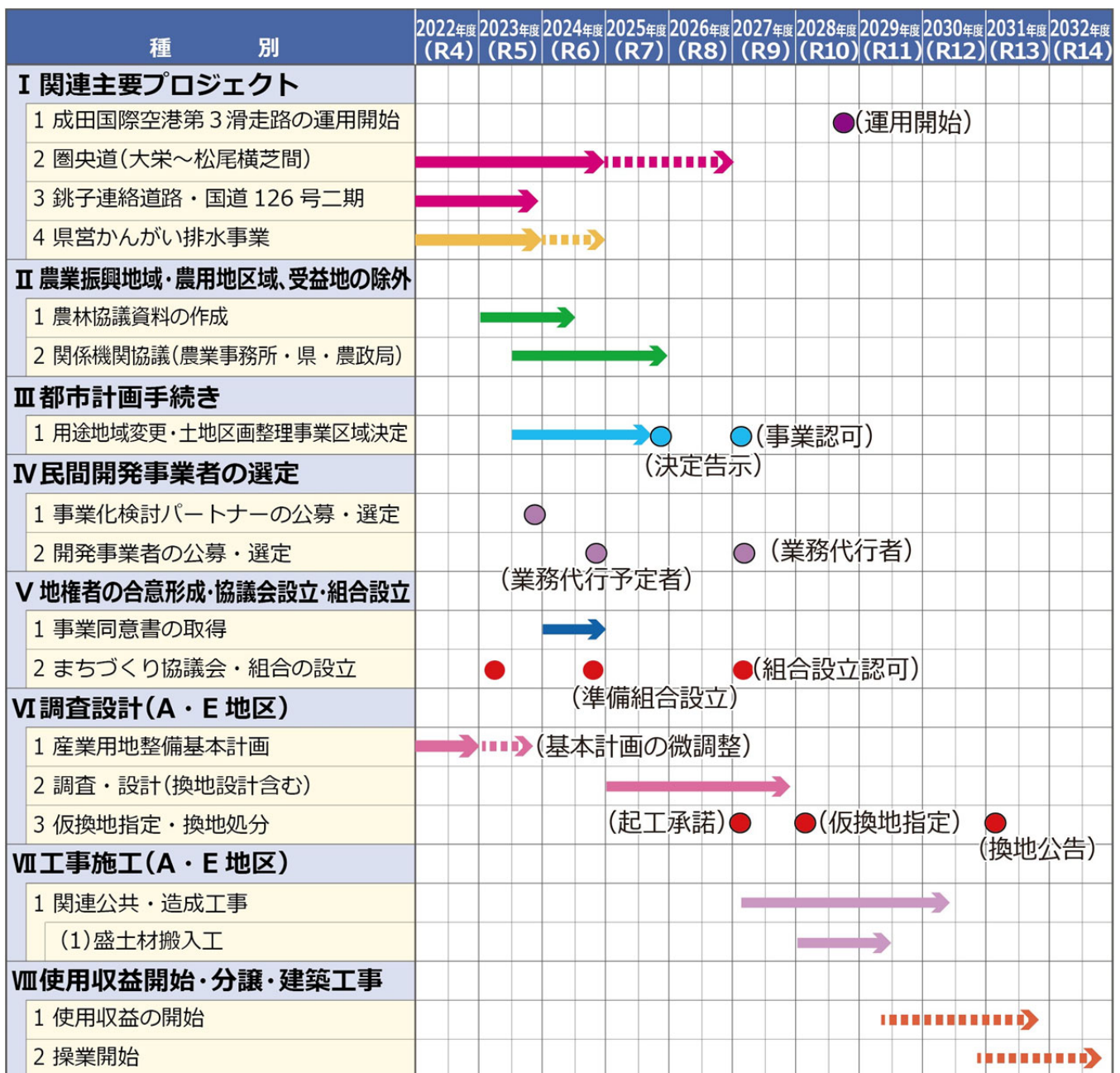
盛土材購入費(約57万㎡)は含んでいない

## (5)事業スケジュール案

第1期の事業スケジュールは、土地区画整理事業を想定し、最短で2023(令和5)年度～2032(令和14)年度を計画しています。

### 【スケジュール概要】

- ▶ 関連する主要プロジェクトのスケジュールを勘案し、各種手続きについては、目標年月を示しています。
- ▶ 事業区域内の土地が農地であることから、農林調整と都市計画の法手続きを並行して進めます。農林調整については、農業振興地域農用地区域及び県営かんがい排水事業(両総南条支線地区)受益地からの除外協議を行います。また、都市計画については、用途地域の変更や土地区画整理事業区域を決定し、事業計画を策定します。
- ▶ 事業を担う開発事業者は、事業化検討パートナーとして2023年度(令和5年度)中に公募により選定し、法手続きや関係権利者の同意、事業構造等の検討について町と協働します。最終的な開発事業者は、2024年度(令和6年度)に公募により確定させます。
- ▶ 関係権利者の合意形成は、(仮称)まちづくり協議会を早期に組織し、2024年度(令和6年度)末に土地区画整理事業組合の設立(又は開発同意)を目指します。
- ▶ 産業団地としての供用開始(建築工事着手)は、概ね2029年度(令和11年度)を目標にしています。





## 6. 今後の課題

### 積極的な町の支援

公共施設（道路や水路や調整池など）への補助

公共残土の活用

開発の指導

### 関係者の合意形成

地権者や開発事業者

県営かんがい排水事業（両縦南条支線）からの受益地除外

農業振興地域農用地区域からの除外

### 空港機能強化との連携

空港直結道路の整備

空港関連企業の誘致

居住地の確保

## 7. 参考

### ● 事業計画区域と用途地域・農振農用地の位置

