

## 第6章 土地利用計画の実現に向けて

### 1 実現に当たっての課題

---

本計画の実現に向けた、主な課題を示します。これらのほか、都市計画法における立地基準や技術基準、まちづくり条例の整備基準等を遵守する必要がある。

今後、関係機関及び事業参画する民間事業者と密接に連携しながら、課題解決に向けて取り組んでいく。

#### (1) 土砂災害特別警戒区域の指定解除について

敷地造成のためには、まず土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）の解除が必須となることから、北側崖地のレッドゾーン解除のための対策工を検討する必要がある。

#### (2) アクセス路について

##### ア レッドゾーンの解除

現在、進入路沿いの法面はレッドゾーン指定されている。その大部分は切土と植生工が施工されているが、入り口側の一部では急崖を呈しているため、造成工事が必要となる。

##### イ アクセス路の幅員確保

都市計画法施行規則第20条により、敷地が接する道路は幅員9m以上とする必要がある。現状の幅員は約7mとなっており、拡幅が必要となる。

##### ウ アクセス路の動線分離

製材・加工施設には、原木及び加工木材を運搬する大型トラックが1日当たり20台程度出入りする。一方、森林ふれあい施設には一般車、観光バス等の自動車に加え、歩行者やツーリングの自転車等も出入りすることが予測される。

これらの動線を適切に分離し、来訪者の安全を確保することが必要となる。

#### (3) 調整池の設置について

本拠点の整備に当たっては、まちづくり条例に基づく調整池の確保が求められます。

調整池の容量は、開発区域に斜面を含む場合、最大で6,088 m<sup>3</sup>の調整池が必要となり、その位置及び形状が課題となる。土地利用上は平面的に配置することが困難とみられ、駐車場・工場棟の地下に配置するなど、位置及び形状の検討が必要となる。

#### (4) 防火水槽の設置について

当該地の整備に当たっては、まちづくり条例に基づく防火水槽の確保が求められる。  
まちづくり条例第 38 条により、40 m<sup>3</sup>以上の防火水槽の設置が必要となる。

#### (5) 緑地等の確保について

##### ア 緑地の確保

当該地に整備する製材・加工施設は、工場立地法第 6 条に基づく特定工場に該当します。このため、同法に基づき、緑地面積率 20%以上、環境施設※面積率 5%以上を確保する必要がある。

なお、まちづくり条例施行規則第 28 条により、特定工場の場合はまちづくり条例における緑地確保規定の対象外となる。

※環境施設…噴水、水流、池その他の修景施設、屋外運動場、広場、屋内運動施設、  
教養文化施設、雨水浸透施設及び太陽光発電施設等

##### イ 公園等の整備

開発区域の面積が 5 ha 以上の場合、公園等の面積は開発区域の面積の 3%以上であり、かつ、1,000 m<sup>2</sup>以上の公園等が 1 か所以上必要となる。

また、まちづくり条例第 30 条に基づき、開発区域内にプレイロットの整備が求められる。本拠点の場合は、山頂部の「公園・見晴らし広場」がそれに該当しますが、森林ふれあい施設のある平地部からの高低差が大きく、アクセスが課題となる。

#### (6) 森林ふれあい施設の魅力づくり

本拠点は前面道路である市道から隔絶した立地にあるため、通りすがりの旅行者等には施設の内容が分かりにくい状況となる。森林ふれあい施設の魅力を伝えるため、思わず入りたくなるような出入口とすることが必要となる。

また、多くの来訪者を迎えられる、魅力ある施設の導入が必要となる。

#### (7) 道路法の認定外市道（<sup>あかみち</sup>赤道）等の整理その他

本拠点内部には東西方向に道路法の認定外市道（いわゆる「赤道」）があり、本拠点整備に当たっては、付け替えなどの措置が必要となる。

また、本拠点の南側には農地（畑）が分布しているため、周辺の農業従事者等に配慮が必要となる。

## ■土地利用計画の実現に当たっての課題図

