

8章．土地活用ゾーンの望ましい土地利用について

前回、土地活用ゾーンの土地利用については、土地活用意向調査の結果から、主に「現状利用の継続」として想定した。(前回資料 - 2、P 4 参照)

しかしながら、周辺住民の視点からは、

- ・現状利用の継続では、環境改善につながらない

また、地権者としての視点からは、

- ・処理場の網が外れるのであれば、現状ではなく将来を睨んだ土地利用も考慮したい

等とする意見が出されたところである。

そこで、土地活用ゾーンについて、以下の3点から、望ましい土地利用のあり方を検討する。

- ・どのような用途の土地利用が相応しいか
- ・道路基盤の整備はどう考えるか
- ・周辺環境との調和はどう考えるか

(1) どのような用途の土地利用が相応しいか

図 - 3の周辺都市計画図のとおり、

- ・ゾーニングD案における土地活用ゾーンア、イブロックは、東京と京葉臨海部を結ぶ交通の大動脈である首都高速湾岸線及び国道357号に面する立地条件にある。
- ・都市計画上の用途地域としては、土地活用ゾーンア、イブロックの南側は、工業専用地域であり、現在石油貯蔵所や産業廃棄物中間処理の事業所、トラックターミナル等の土地利用がなされている。
- ・土地活用ゾーンアブロックの西側は、一部第一種住居地域を挟んで工業地域が指定されており、リサイクル工場やゴルフ練習場等の土地利用がなされている。
- ・ア、イの両ブロック共、北側及び東、西の各サイドは、終末処理場敷地ゾーンが設定されるため、処理場用地に囲まれることとなる。

以上の交通条件及び周辺土地利用の現状を勘案し、また、市川市の段階的な用途地域の設定方針(次頁参考 - 1)を考慮すると、ア、イブロックの土地利用は、非住居系で、工業系或いは業務系の用途が一番現状にかなっているものと判断される。

図 - 3



《参考 - 1》行徳地区における国道北側の用途地域設定方針について

- ・主要幹線道路である国道357号に接している北側区域については、後背の行徳市街地（住居系地域）のバッファゾーンとしての土地利用を図る。
- ・従って海岸沿いの工業地域から主要幹線道路である国道357号を経て、北側の住居系地域まで、段階的に用途地域を配置する。
（段階的用途）

《参考 - 2》市川市が策定中の都市マスタープランの考え方

良好な土地利用の誘導

- ・本行徳石垣場・東浜地区の市街化調整区域は、江戸川第一終末処理場と連携し、周辺の住環境に配慮した良好な土地利用を誘導します。

江戸川第一終末処理場予定地周辺の緑の拠点としての活用

- ・本行徳石垣場・東浜地区の江戸川第一終末処理場予定地とその周辺は、処理場整備の進捗に合わせて「緑の拠点」となる公園緑地等の基盤整備を進めるとともに、コミュニティの場としての活用を図ります。

川と海の水辺環境をつなぐ特色ある空間づくり

- ・地域を囲む江戸川や旧江戸川と海辺のつながりを活かして、人と自然とのふれあい、人と人との交流の場となるような空間の形成を図ります。

避難場所の確保と防災機能の強化

- ・本行徳石垣場・東浜地区の江戸川第一終末処理場予定地周辺についても、広域避難場所としての空間整備を進めます。

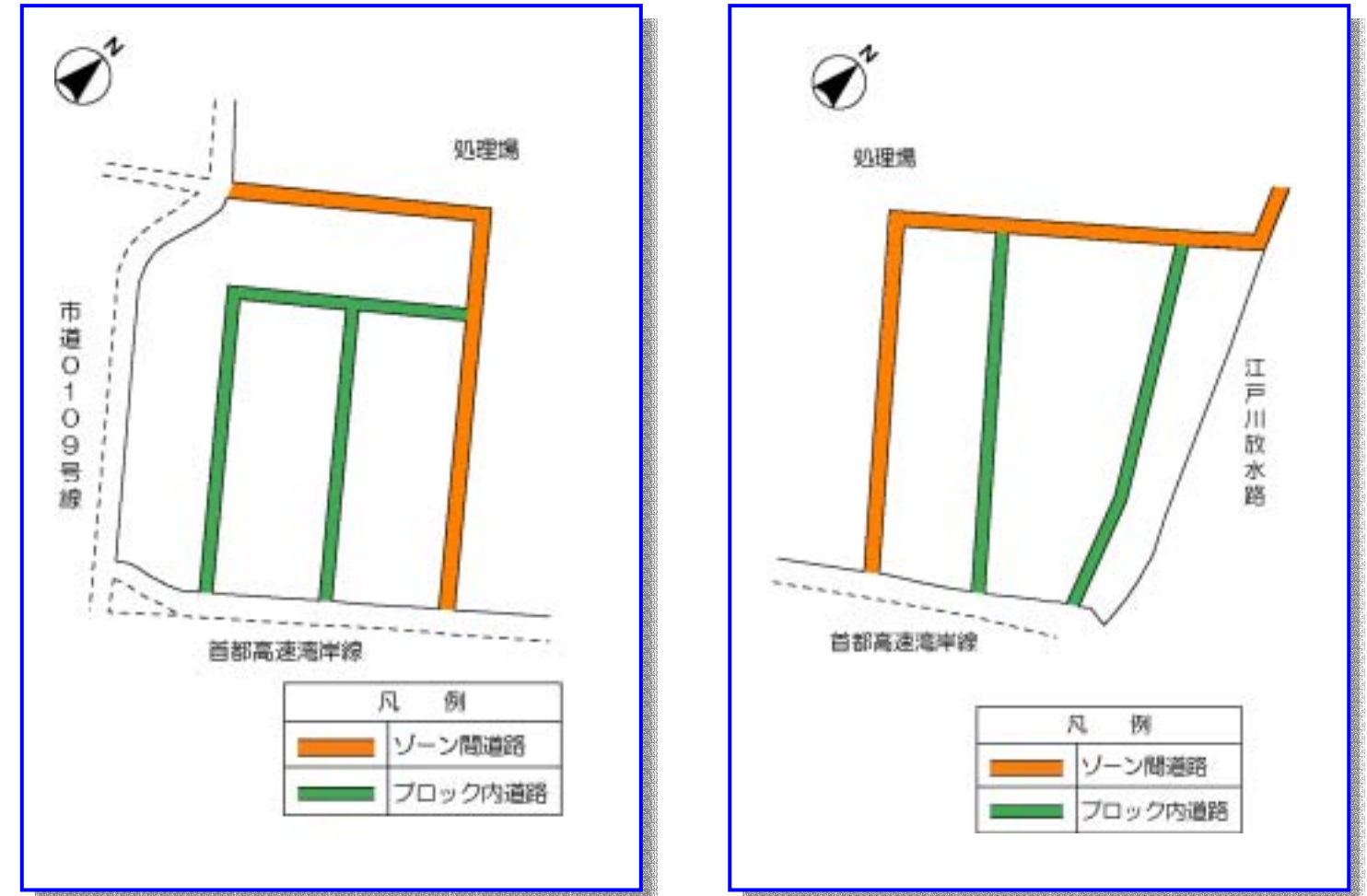
水害に強いまちづくり

- ・江戸川沿岸は、スーパー堤防事業を促進し、治水安全性の向上を図ります。

(2) 道路基盤の整備はどう考えるべきか

- ア、イブロック共、現状では道路を有していない。土地の有効利用を図るためには区域内道路を配置することが望ましい。ア、イブロックにおいて、ブロック内道路の配置の一例を示すと、図-4のとおりとなる。

図 - 4 区域内道路配置図



アブロック

イブロック

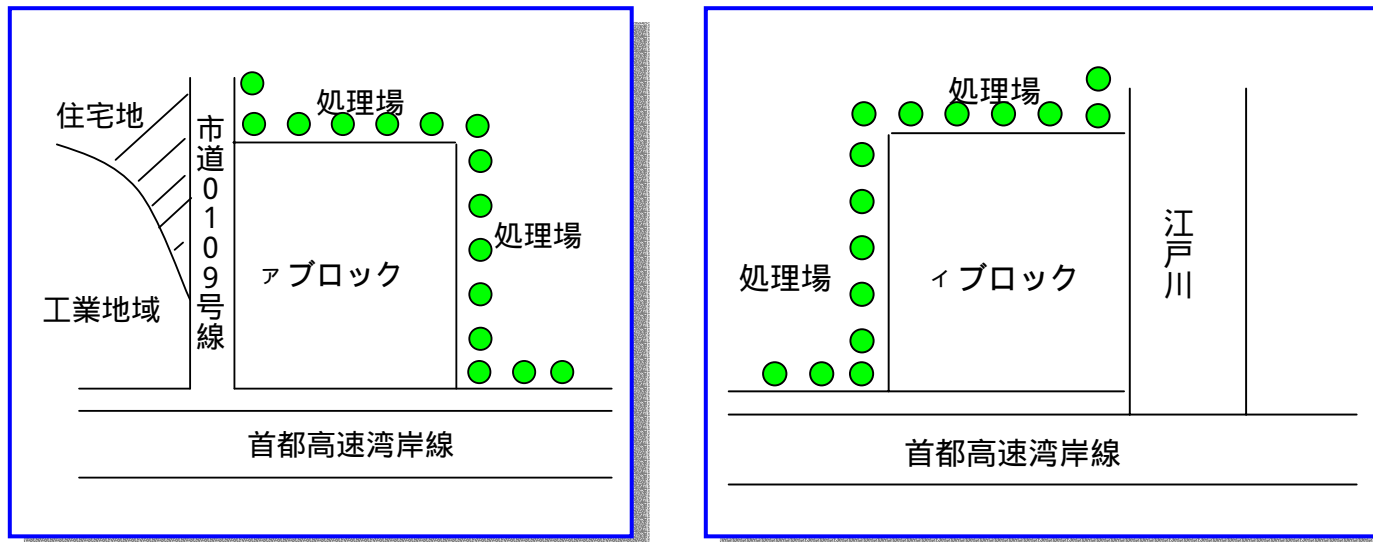
(3) 周辺環境との調和はどう考えるか

工業系の土地利用を想定すると、騒音・振動など周辺環境との調和に留意することが必要となる。

イブロックの場合は、首都高速湾岸線や国道357号、江戸川、終末処理場敷地に囲まれていることから周辺環境への対応は特に問題が無いと考えられる。

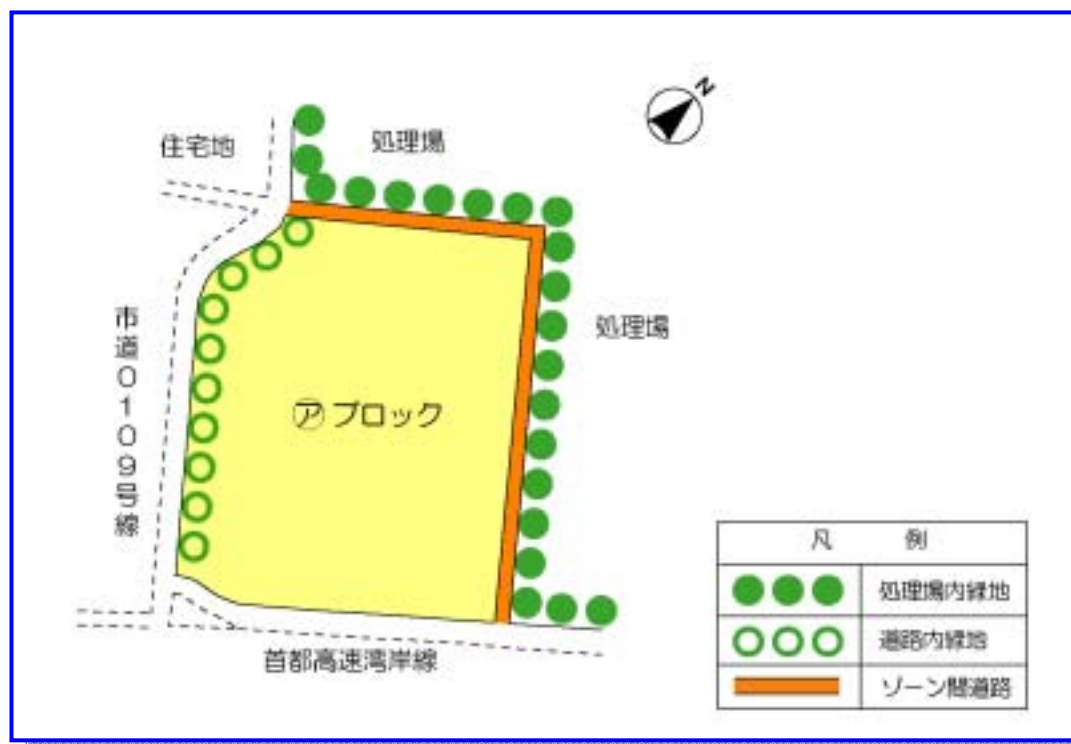
しかし、アブロックにおいては、西側が一部住宅地となっていることから、環境上の配慮が必要となってくる。

図 - 5 土地活用ゾーンの周辺状況図



対応の一例としては、処理場内に設ける緑地、道路内緑地が一体となった、図 - 6 のような緑地空間を確保することも考えられる。

図 - 6 アブロックに係る緑地空間図



以上の(1)~(3)を考えると、土地活用ゾーンの望ましい土地利用イメージは、図 - 7 のとおりとなる。

図 - 7 土地活用ゾーンの望ましい土地利用イメージ図

