

平成15年12月10日

関係者の皆様へ

江戸川第一終末処理場計画地に係る説明会について（お知らせ）

1．江戸川第一終末処理場計画地の土地利用計画案に係る千葉県と市川市合同の全体説明会について

11月27日から29日にかけて、江戸川下水道事務所会議室にて地権者及び周辺自治会を対象とした「江戸川第一終末処理場計画地の土地利用計画案に係る千葉県と市川市合同の全体説明会」を開催しました。

この説明会では、「設置表明から現在までの経緯」、「検討会での検討経過」、「土地利用計画案の概要について」及び「今後の進め方」について説明した後、出席者からの質疑を行いました。（別添資料参照）



2．説明会の結果概要

．主催者挨拶

（千葉県都市部 二宮技監）

千葉県都市部技監の二宮でございます。本日は皆様方大変お忙しい中、また貴重な時間帯の中、江戸川第一終末処理場計画地の土地利用計画案に係る全体説明会に御出席をいただきまして誠にありがとうございます。

また、私どもがこれまで土地利用を検討するために行ってまいりました、土質・地下水調査、それから土地活用の意向調査等を実施してきたわけですが、これらの調査にご協力くださいましたことに対しまして、この席をお借りしましてあらためて深く御礼を申し上げる次第でございます。

さて、江戸川左岸流域下水道の第一終末処理場につきましては、ご案内のとおり昨年12月に、堂本知事が当初の計画地である本行徳石垣場・東浜地区に設置することを表明いたしました。

そこで、私どもとしては「計画づくりの段階から多くの皆様の意見を聞きながら進めていこう」という考え方から、地権者の方々や自治会の代表者、それから県市が加わりました「江戸川第一終末処理場計画地検討会」を設置しまして、48ヘクタール全体の土地利用計画案の検討を進めてまいりました。検討会は都合5回開催したところでありますが、毎回到りまして委員の皆様方に熱心なご討議をいただきました結果、このたび土地利用計画案としての方向性がまとまったところでございます。

そこで、さらに広く皆様方のご意見をお伺いし、またご理解を得たいという趣旨で本日の説明会を開催させていただいたものであります。今回ご説明する土地利用計画案、A、B、C、DのD案でございますが、一部地権者の皆様の土地活用要望に応えるという視点、それから周辺住民の方々にとってのより良い地域づくりを進めるという視点、さらには終末処理場や市川市のニーズに応えるという3つの視点からとりまとめたものと考えておりますが、本日、皆様方から、種々ご質問なりご意見なりをいただければ幸いと存じております。

いずれにしましても、土地利用計画の実現に向けましては、多くの皆様から「早く実施してほしい」というような意見をいただいております。私どもとしては常にスピードということを念頭において進めていかなければいけないと判断しておりますが、同時に、これまでの経緯も踏まえまして、皆様方のご理解が得られるよう誠意を持って対応していきたいと考えているところでございます。

最後になりますが、より良い地域づくりに向けまして、県市が相協力し、総力を挙げて努力していきたいと考えておりますので、重ねて皆様方のご理解、ご協力のほどをお願い申し上げます。本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。

(市川市建設局 本島局長)

本日は大変お忙しい中、又お寒い中、お集まりいただきまして本当にありがとうございます。

只今、都市部技監からご挨拶がりましたが、江戸川第一終末処理場の計画地検討会におきまして、地権者の代表の方や周辺自治会の代表の方々には毎回熱心にご討議いただきまして、本日、皆様方にご説明いたします土地利用計画案をとりまとめたいただきました。委員の皆様方や関係者の方々には、この場をお借りしまして、改めて御礼を申し上げる次第でございます。

市川市といたしましても、この地区が、市川市、とりわけ行徳地域にとりまして貴重な残されたオープンスペースであるということから、この度の検討会におきまして、昨年、市で策定いたしました市川市行徳臨海部基本構想を基本としてご検討いただいたことや、これまで地権者の皆様方や、そして周辺住民の皆様方から、県と市に寄せられましたご意見を反映させた土地利用計画案として、まとめたいただいたのではないかと考えております。

この中で、市として設けたいと考えております、地域コミュニティ・個性創出ゾーンの活用につきましては、行徳地域において必要とされております、学校とか広域避難地としての機能を合わせ持つ施設の設置をしないと、今検討を進めているところでございます。今後、より多くの皆様方のご意見をお伺いする機会を設けていきたいと考えておりますので、その際にもご協力の程よろしくお願い申し上げたいと思っております。

最後になりますが、本地区の適切な土地利用が実現できますことは、長年の課題でありました生活環境の問題の改善につながっていくものと考えておりますので、今後も県と共に本地区の事業の早期実現に努力してまいりたいと考えていますので、今後とも皆様方のご理解、ご協力をいただきますようお願い申し上げます。本日はご苦労様でございます。

・説 明

事務局より別添資料について説明。

・主な質疑及び意見

(2 7 日)

意向調査において土地活用希望者以外の人達は全面的に買収に協力するということか。

売りたいという人もいるが、単価によるとの条件を付けた人もいる。

買収価格の提示によっては意向調査結果があてにならないものになる。早く価格の提示をしてもらいたい。

買収価格の提示については、処理場の位置等が明確にならない段階では提示できないものである。県としては、土地利用計画案を先にまとめ、次のステップに入ることを考えている。土地活用ブロックは調整区域になっているが、まず市街化区域に編入することを考えていないのか。

市街化区域編入という手法も考えられるが、土地活用したいとする人の希望を聞き、更に検討したい。

地権者がまとまらなければ、何時までも調整区域のままとなるが、県と市が必要なところだけ取って、後は地権者に任せることになるのではないか。

今後も、更に検討したいとの趣旨で、研究会を設置する提案をしている。この中で、より良い方向に持って行けるよう県と市も一緒に考えていきたい。

処理場が出来ることにより、周辺の土地がイメージダウンになり、地価が下がると思われる。このことから土地活用ゾーン内にも売りたい方へ気が変わる人もいることを理解しておいて欲しい。(要望)

土地の評価については、全体一律となるのか。

代表の土地を鑑定評価し、その土地との比較により、各筆の評価を行うのが一般的であるが、今後、鑑定段階での課題と考えている。

(28日)

ア・イブロックを南側に持っていったのは何故か。また北側に住宅系として活用することは出来なかったのか。

南側に持っていったのは、意向調査結果によるもので、住宅地の設定をしなかったのは意向が少なかったことからである。

また、住宅地希望者には代替地の斡旋を考えている。

土地利用計画案については周辺住民のためのものであり、地権者に対しては何の応えも出ていない。地権者が「NO」と言った場合どうするのか。

土地の単価提示がないという意見と思うが、まず、処理場の位置を決め、土地利用を決めないと次のステップに進めないことで、ご理解をいただきたい。

アンケートでは、条件付きで賛成している。県からその条件提示なしには賛成のしようがない。

公共事業は買収時点に単価を示し進めているが、個々には代替地を要望するケースもあり、地権者の要望に誠意をもって対応したい。

地権者を大切にするような考え方をしてもらいたいということをも要望したい。(要望)

30年の行政の怠慢で被害者意識があることを認識し、今後、地権者に対して十分配慮していただきたい。また、鑑定にあたっては80mピッチ位のメッシュに切って単価設定をし、買収の際には、市街化区域としての評価を基本とってもらいたい。また、代替地を希望する場合、等積交換ではなく等価交換が基本と思うがどうか。

時間の重みを感じている。地権者の理解が得られるように進めていきたい。土地の鑑定は今後になるが鑑定士が適切な価格を出してもらえと思う。代替地を提供する場合は、等価交換が一般的である。

鑑定にあたっては、地権者が選んだ鑑定士を入れるなど地権者に情報を入れながら進めてもらいたい。

鑑定士の選定方法を含めて今後の課題としたい。

条件付きで賛成しているが、地権者の条件を聞いてもらえるのか。

個々に単価とか、土地活用希望とか、条件が違うので、個別に聞いてまいりたい。

市川市が行徳富士の用地買収を行うとのことだが、その価格は公表してもらえるのか。

価格については、28名の地権者に示すものであり、市としては一般に公表するという性質のものではないと考える。

現在、重機の駐車場等に使用しているが、地権者土地活用ゾーンは、そのような使い方が出来るのか。

今の土地利用の考え方をすれば、可能と思うが、緑地空間を確保するなど周辺への環境対策は必要と考えている。今後、相談しながら共に検討していきたい。

(29日)

地域コミュニティゾーンに、この地域に不足している特別養護老人ホームを設置して欲しい。また、小中学校が近くにあるのに予定しているのは何故か。

地域コミュニティゾーンについては、現在、市の内部で検討しており、今後、具体的内容について自治会や周辺住民と検討したい。また、既存の小中学校では既に校舎が足りないことから、校庭に仮校舎を検討している。

今後、工事を行うことになると思うが、地元の業者に発注をお願いしたい。

工事の規模や工種にもよるが、これまでも配慮しており、今後も同様に考えている。

土質、地下水調査を行ってきたと思うが、今後、工事等にあって、安全性を確保できるのか。

今回の調査結果では、土地利用の検討を行う上で支障とならないと判断したが、今後も環境調査や工事段階で更に調査監視していくこととしている。

土地活用ゾーンで30名が利用したいとのことだが、ア・イブロックでは、どれだけいるのか。

アブロック11名の内4名、イブロック18名の内3名が希望している。

環境影響調査はこれからだが、焼却炉が周辺に影響を与えることはないか。

下水の場合、一般ゴミの焼却施設に比べて、焼却する汚泥の性状が安定しており、これまで処理場の焼却炉で問題があった例は聞いていない。

昨日、一昨日の全体説明会で土地利用の内容が大きく変わるようなことがあったか。

鑑定単価に関する意見が多く、特に内容が大きく変わるような意見は無かったと思う。しかし、この土地利用計画案で固定とは速断できないし、多少の流動性はあると思われる。

地権者土地活用ゾーンの研究会に周辺住民が参加できるのか。

研究会は土地活用したい人が、どのような整備を行うか研究する場であり、自治会の方の参加は考えていないが、検討状況についてはお知らせしたい。

地域づくりにあたっては、新しい住民の方々にも参加してもらい、意見が言えるオープンな場をつくって欲しい。

場づくりについては、PTAとか自治会等と相談し、検討していきたい。

これだけの計画がありながら、新規に土砂が搬入されている。いつになったら土砂の搬入が止められるのか。

現在もパトロール等を行い、指導しているが、更に強く指導していきたい。

地権者の同意を得て、出来るだけ多く、地域コミュニティ施設ゾーンの面積を確保してもらいたい。(要望)

地域の人が、気軽に出席できる場を設け、地域の生の声を直接県市に聞いてもらいたい。(要望)

・市川市からの報告

今日の説明会、本当に遅くまでありがとうございました。

私のほうから皆様方に、お知らせといえますか、お願いを一言させていただきます。

実は私のほうに「土地の価格が今いくらになっている」とか、あるいは「俺に任せれば面倒を見てやってやるよ」とか、それから「残土の問題は俺に任せておけ」というような、そういった業者といえますか、ブローカーといえますか、そういう方々が皆さん方のところにもお邪魔しているような、噂といえますか話も、市のほうに寄せられております。

市や県におきましては、価格の提示を一切しておりません。今日ご説明しましたようにまだ鑑定も取っていないし、皆さん方の条件を聞いているわけでもないし、やっとうこういった土地利用の案ができたという段階でございまして、それから先のことについては、価格の問題、それから残土の問題、あるいは業者の問題、一切検討しているわけではございません。また、そういう段階になりましたら、皆様方と相談しながらこの計画を進めていこうと思っております。

ただ、そういった噂とか、あるいはブローカーまがいの業者が来られたときには、私どものほうにまず相談していただいて、皆様方が個々に判断を下すというようなことのないようお願いをしたいと思っております。私どももできるだけ早く条件を整理しながら進めていきたいと思っておりますので、そういった噂話とか、そういったことに惑わされないような形で、まず何かありましたら私どもに、今日の式次第の下のほうに書いております連絡先のほうにまずご一報いただいて、ご相談していただければありがたいと思っておりますので、よろしくお願いしたいと思います。

ご意見、ご要望、ご不明な点などありましたら、下記までお問い合わせ下さいますようお願いいたします。

千葉県都市部下水道計画課計画指導室（担当：下平、松重、林、田中）

電話番号：043-223-3350 F A X：043-224-5655

Eメール：ge-1matu@mz.pref.chiba.jp

市川市建設局都市政策室（担当：近藤、栗林）

電話番号：047-334-1111(内線 5021・5013) F A X：047-336-8024

Eメール：toshiseisaku@city.ichikawa.chiba.jp