

## 4. 土地活用ゾーンの望ましい土地利用について

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。

### (1) どのような用途の土地利用が相応しいか

図4-1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。

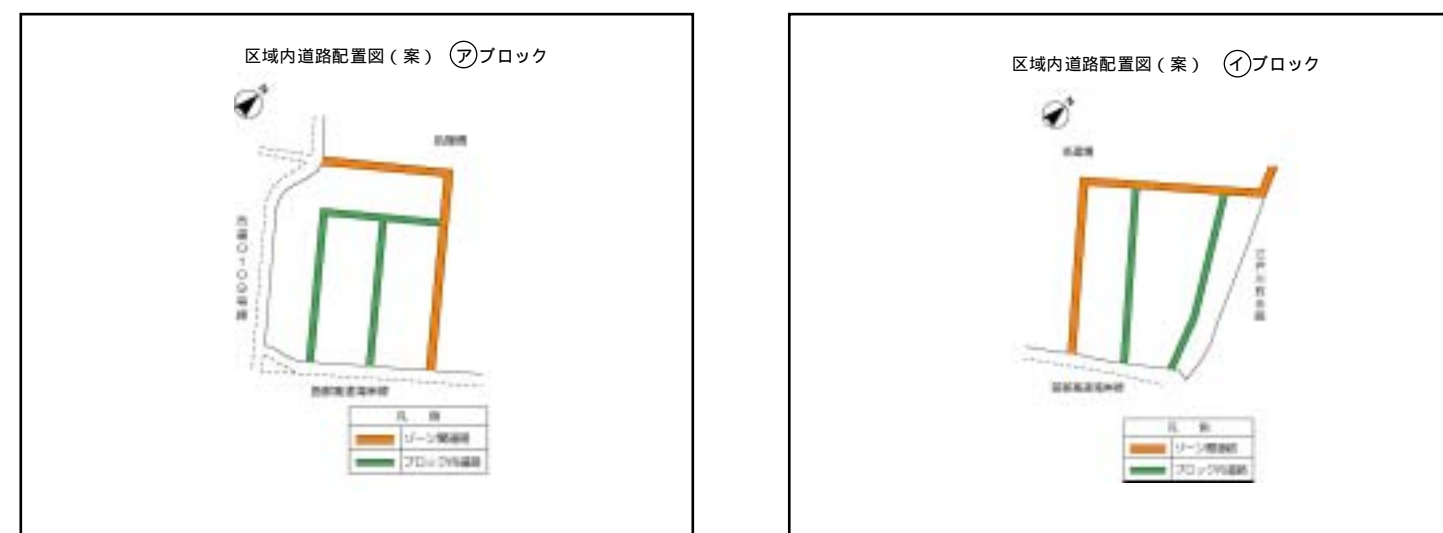
図4-1 周辺都市計画図



### (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4-2のとおりとなる。

図4-2 区域内道路配置図



### (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。

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4-3のような緑地空間を確保することも考えられる。

図4-3 アブロックに係る緑地空間図



## 5. 各ゾーンの整備手法について

計画地を整備し、終末処理場や地域コミュニティゾーンの用地を計画的に確保する手法としては、直接買収方式及び土地区画整理事業方式が考えられる。

しかし、計画地においては公共的な用地となる終末処理場や小・中学校等の地域コミュニティゾーンの用地の占める割合が約75%と非常に高いことから、土地区画整理事業にはなじまない。

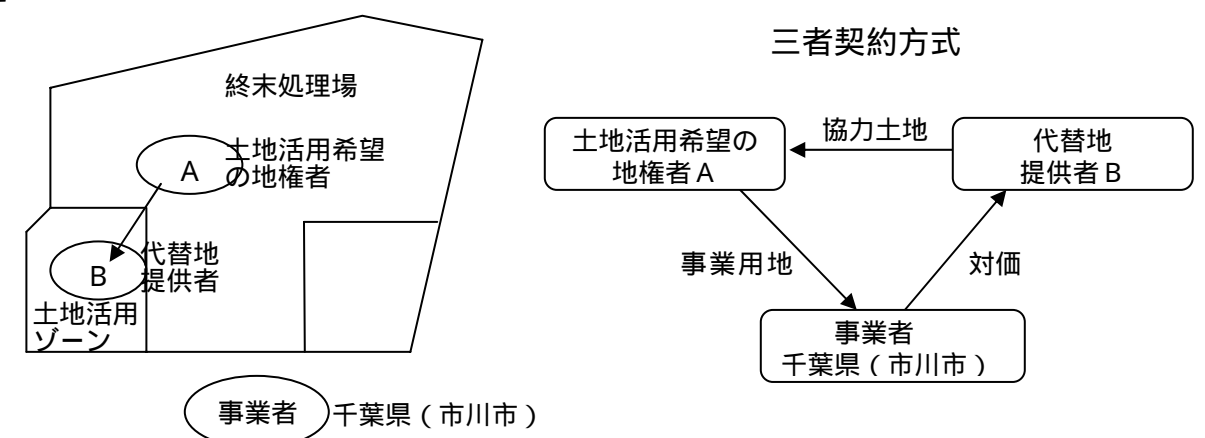
そこで、「県の終末処理場敷地」、「市の地域コミュニティゾーン」、「望ましい地権者土地活用ゾーン」について、その整備手法を検討すると、表1のとおりとなる。

表-1 ゾーン別整備手法

ゾーン名	面積 (ha)	事業主体	道路配置	整備手法		備考
				事業種別	土地を確保する方法	
終末処理場敷地	約32.0	千葉県	<ul style="list-style-type: none"> <li>処理場の外周に道路を確保する。(ゾーン間道路)</li> <li>計画地北側の現在の道路は、拡幅を行なう。(北側拡幅道路)</li> </ul>	下水道事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>直接買収方式(地区外代替地の斡旋などを含む)</li> <li>ゾーン間道路、北側拡幅道路については、終末処理場敷地内の赤道、青道の付け替えにより確保する。</li> </ul>	
地域コミュニティゾーン	約3.3	市川市	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画地北側の現在の道路は、拡幅を行なう。(北側拡幅道路)</li> </ul>	市川市事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>直接買収方式(地区外代替地の斡旋などを含む)</li> <li>北側拡幅道路については、地域コミュニティゾーン内の赤道、青道の付け替えにより確保する。</li> </ul>	
地権者土地活用ゾーン ア、イブロック	アブロック 約5.9 イブロック 約5.7 計約11.6	(注1)参照	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区内に適切に道路を配置する。(一例として9ページ図4-2参照)</li> </ul>	土地区画整理事業及び開発行為のどちらかの手法が考えられる。	土地区画整理事業の場合は換地方式(土地の交換分合) 開発行為の場合は土地の分合筆	土地活用ゾーンへの土地の集約方法 終末処理場敷地(地域コミュニティゾーン)内の、土地活用希望の地権者に対し、県(市)が土地活用ゾーン内の代替地提供者の土地を斡旋する。 一つの手法として、三者契約が考えられる。(注2)参照

(注1) 土地活用ゾーンの事業主体については、事業目的が主に地区内の土地の利用価値を上げることにあつたらば、地権者が事業主体となることが考えられる。

(注2) 三者契約による土地の交換の図式は、右図のとおり。



## 6 . 土地活用ゾーンの都市計画

土地活用ゾーンの望ましい土地利用を実現するための事業手法としては、土地区画整理事業及び開発行為のどちらかの手法が考えられた。これらの事業手法に対応する都市計画（区域区分）等は表 - 2 のとおりとなる。  
 （市街化区域に編入するには土地区画整理事業等計画的な市街地整備が前提条件となる。）

表 - 2 土地活用ゾーンの都市計画

土地活用ゾーンの望ましい（目指すべき）土地利用	整備手法 （担保の手法）  土地区画 整理事業  開発行為 （注1）	都市計画法上の 区域区分	どのような 用途の土地利用か	建築できるもの	土地に課せられる税	事業化までの 条件・期間
		市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・非住居系土地利用</li> <li>・都市計画法上の用途地域は、工業地域又は準工業地域のいずれかとなる。</li> <li>・住居系用途は、地区計画で規制する。 （注2）</li> </ul>	都市計画法上の用途地域や地区計画に合致したもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たに都市計画税がかかる。</li> <li>・固定資産税は、市街化区域としての課税となり、上昇する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業に向けて、地権者の合意形成が必要である。</li> <li>・市街化区域編入手続きに、相当な期間が必要となる。</li> </ul>
市街化調整区域	非住居系の土地利用	開発行為の許可段階で設定した予定建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画税はかからない。</li> <li>・固定資産税は、建物が建ってなく、駐車場等の利用であれば変わらない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最終的には地権者の全員同意が必要である。</li> <li>・同意後、許可を得て事業着手となる。</li> </ul>		

上記のことから、開発行為とした場合、地権者同意（最終的には全員同意）が前提条件となる。  
 また、土地区画整理事業とした場合は、地権者の合意形成の後、市街化区域編入や事業認可などの法的な手続きに期間を要する。  
 いずれにしても、望ましい土地利用を実現するためには、地権者の理解が重要である。

（注1）市川市においては、現状では20ha以上の一団の土地の開発行為しか認められていない。  
 条例を制定し、面積要件を引き下げる（5ha以上）ことが必要となる。

（注2）「地区計画」とは、都市計画法に定められた都市計画の種類の一つで、住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じてきめ細かなルールを定めるまちづくりの計画。

## 7. 全体の都市計画

現在、市街化調整区域となっている計画地全体の都市計画(区域区分)などについて、検討する。

### (1) 終末処理場敷地

終末処理場は、都市計画法上、都市施設として、その敷地を都市計画決定するものである。

都市施設である終末処理場の区域は、下水道の水処理施設などを収容するものであり、通常の利用とは異なり人口増など市街化の恐れはないものである。

区域区分において、市街化調整区域を市街化区域に編入する際の条件は、優先的、計画的に市街化を図るべき区域とされていることから、終末処理場は市街化区域に編入する必要は生じないものと考えられる。

なお、江戸川第二終末処理場も、市街化調整区域内に都市計画決定されている。

### (2) 地域コミュニティゾーン

地域コミュニティゾーンに予定している小学校・中学校等は、いわゆる公益的な施設であり、通常の利用とは異なり人口増など市街化のおそれがないことから、市街化区域に編入する必要は生じないものと考えられる。

### (3) 地権者土地活用ゾーン

地権者土地活用ゾーンの区域区分については、土地区画整理事業の場合は、市街化区域に編入することになり、開発行為の場合は市街化調整区域でも事業は可能となる。

そして、事業化においては地権者の方々の合意形成や全員同意が必要となり、選択によっては都市計画の内容(区域区分等)が変わってくることも考えられる。

そこで、新たに土地活用ゾーンの土地利用・事業手法などを検討する地権者組織を設置するなどし、進め方について今後研究していく必要があると考える。

以上のことから、現時点での都市計画について整理すると、表-3のとおりとなる。

表-3 全体の都市計画

ゾーン名	面積 (ha)	区域区分	想定用途	備考
終末処理場敷地	約 32.0	市街化調整区域	-	
地域コミュニティゾーン	約 3.3	市街化調整区域	-	
地権者土地活用ゾーン	約 11.6			事業手法等を含め、望ましい土地利用を実現するため、関係者による研究会等を設置し検討を行う。

## 参考．まとめと今後の進め方

(第5回検討会の結論・・・第5回検討会12章全掲)

- (1) 以上のとおり、前回出された意見について、「6章．意見の概要とそれに対する考え方」で整理し、「7章．ゾーニング案における境界設定」以下、D案を基本として検討を行った。
- (2) 今後、D案を基本とした別添図を土地利用計画(案)として、全体説明会を開催し、地権者や周辺住民など多くの関係者の意見を、なお一層幅広く聞くこととしたい。
- (3) そこで、次回第6回検討会は、全体説明会后、その結果報告などを目的として開催することとしたい。
- (4) なお、地権者土地活用ゾーンの望ましい土地利用を実現するため、関係者(千葉県、市川市、地権者等)による新たな研究会組織の設置(案)を、次回提案する。