

## 自然(湿地)再生(浦安市日の出地区)について

平成 19 年 8 月 1 日  
総合企画部企画調整課

## 1. 経緯について

円卓会議: 浦安ワーキングでの議論

- ・浦安市日の出地区の湿地再生については、平成15年2月から10月の間に計11回開催された「護岸・陸域小委員会」浦安ワーキングで提案、議論されている。
- ・浦安ワーキングでの議論の経過は、公団(現都市再生機構)の未利用地が利用できるかに始まり、公団用地(住融合街区 4.2ha、誘致施設用地 2.1ha)の購入・借り入れには高額な費用(譲渡で 1ha18 億円、借地で年間 6000 万円)がかかることから、総合公園と土地を交換する方法や高校用地をとりあえず海側に変更しておく方法が土地の確保の方策に加えられた。
- ・浦安市としては、土地の購入も都市計画の変更も市としては承諾していないことを付記することを求め、特に、総合公園と土地を交換する方法については、既に整備が始まっており、市議会への陳情も否決されていることから文案からの削除を要求した。議論の末、総合公園と土地を交換する方法は、ワーキングとりまとめ案から削除された。
- ・高校用地の位置や用途の変更について、企業庁からは、浦安地区第 2 期住宅地基本計画の土地利用計画に位置づけており、私学も含め高校用地を確保する必要がないことを前提に、公団、市、市民の合意を得て都市計画の変更手続きを行うこととなるが、この場合、用地の譲渡は有償となるとの説明があった。
- ・結局、用地の確保は、公団か企業庁から購入、借地するしか方法がなくなったが、県としては、県の財政は、14 年度 100 億円赤字、15 年度 180 億円赤字の状況であり、用地の購入については、無理であると説明した。
- ・実現性が見えない中、ワーキングとしては、三番瀬の自然再生のための提言をしていく責務があるとし、この提案により市民的な議論が巻き起こることを期待し、「広く市民に情報提供し、議論を喚起する必要がある。」と最後に付け加えた。
- ・最終的に円卓案では、用地確保について、「業住融合街区 4.2ha、誘致施設用地 2.1ha の双方又は一方、及びその間の道路用地をまず確保するよう努力すべきです。用地を確保するための具体的な方法を複数検討して、これらの方法に伴うメリット、



デメリットを整理し、広く市民に情報提供し、議論を喚起する必要があります。」とされた。

#### 円卓会議後の協議と再生計画

- ・円卓案を受け、県としても、この地区における湿地再生について、再生の場所、規模、事業主体、事業手法、用地取得の方法、計画変更に伴う問題点、事業費、再生計画の考えとの整合性、海と陸との一体性等の視点からいくつかの案の検討を行った。
- ・しかし、大規模な湿地再生のための用地の確保について、土地所有者である都市再生機構、企業庁と協議を行ったが、最終的には、県が用地取得をすることが条件となり、県の財政では、困難な状況であった。
- ・このような状況を踏まえて、県としては、再生計画の第1次の事業計画では、この5年で進める湿地再生は、「市川市塩浜地区で取り組むこととし、その他の地区については、地元市と課題整理をしていく。」としたものである。

## 2. 土地利用計画の変更について

現在、浦安市、都市再生機構、企業庁により土地利用変更の手続きが進められており、変更理由・内容、住民意見の状況、今後の都市計画の予定は、以下のとおりである。

#### 変更理由

市川2期埋立計画の中止やその後の経済環境の変化等により、幹線道路や区画道路などの道路計画や、幹線道路の沿道の土地利用計画など、それまで進めてきた日の出、明海、高洲地区を含めた新町地域全体の土地利用計画の見直しの必要が生じたものである。

#### 変更内容

- ・日の出地区の三番瀬に面する地区については、「業住融合街区」及び「誘致施設用地」から「一般住宅地」に変更する。
- ・行政施設用地を再配置する。
- ・街区公園を新たに配置する。
- ・道路の幅員・形状を変更する。(一部、道路を緑道に変更)

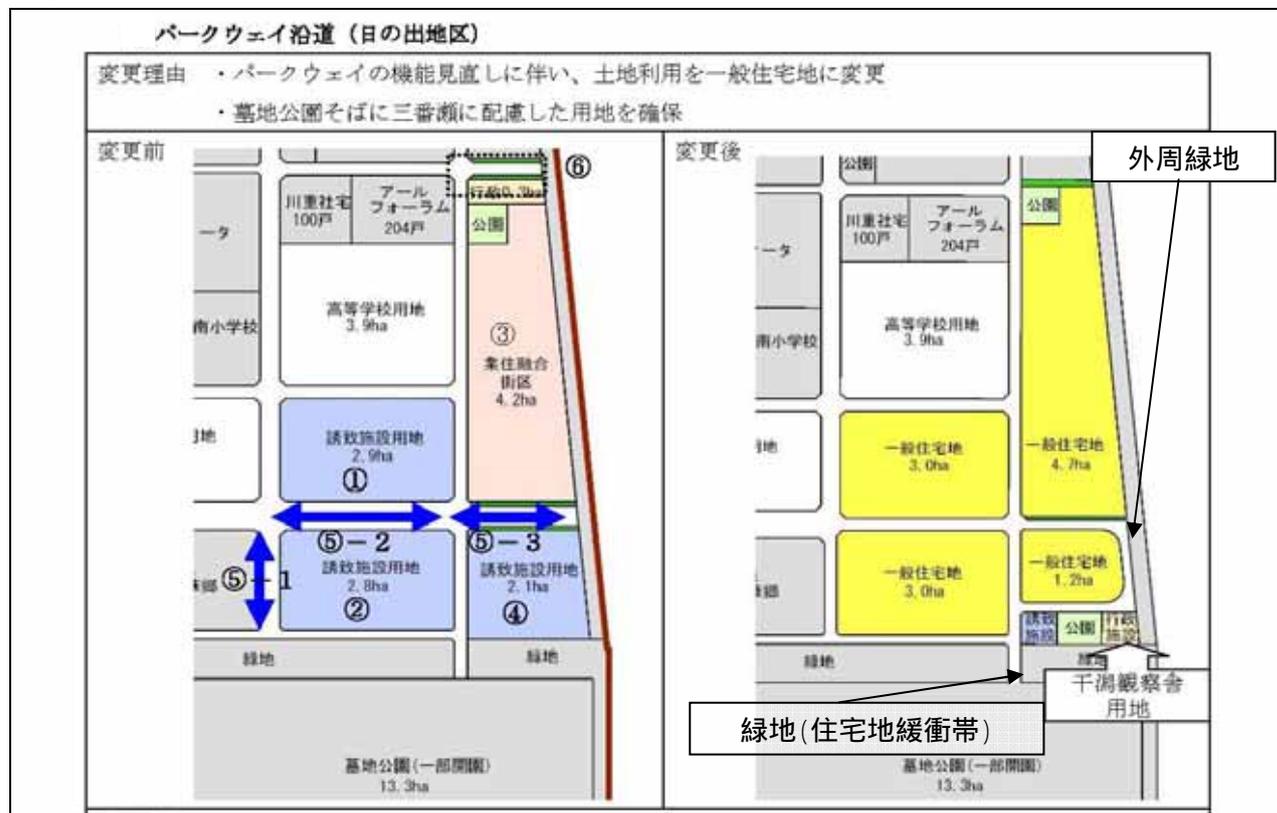
#### 住民意見の状況

・市議会全員協議会を5月30日、地区説明会を6月8・9・10日計5回開催した。このほかに、メールや手紙による市民からの質問や意見も寄せられ、その主なものは以下のとおりであるが、土地利用を一般住宅地に変更することについては、賛成意見はあったが、反対意見は特に無かった。

- ・未だ分譲されていない用地の具体的な建設計画やスケジュールに関する質問
- ・交通渋滞の問題や道路計画に関する質問
- ・干潟観察舎設置に伴う市外からの観光客流入による駐車場対策についての質問
- ・市が計画する干潟観察舎の施設計画内容についての質問
- ・今回の土地利用の見直しに伴い、機構に対し、減じた公共用地を三番瀬に配慮した土地への無償提供や造成工事費の減額分を三番瀬関連施設に財源投入して欲しい旨の意見

### 今後の都市計画の予定

この土地利用計画の見直しに基づく用途地域や高度地区及び関連する地区計画の都市計画変更については、平成19年度中の都市計画決定に向けて手続きを進めていく予定である。



### 3. 大規模な湿地の検討について

円卓会議案では、湿地の規模は、概ね100mの正方形を2つ並べたもの(面積約2ha)が想定されている。

2ヘクタール規模の大規模な湿地の用地の確保については、都市再生機構、企業庁とも協議を行ってきたが、明海・日の出地区の土地区画整理事業に用地の提供を求めることは、当該湿地の広域性や特殊性から考えると適切でないことから、最終的には、県が都市再生機構又は企業庁の所有地を取得するしか方法がなく、用地取得には、40億円を超える額を要すると見込まれた。

このため、都市公園、海岸、自然再生など国からの各種事業補助の可能性も検討したが、事業採択は見込めなかった。

県の財政は、平成19年度から平成21年度の3か年で1,795億円もの財源不足が生じると見込まれている状況であるが、三番瀬については、再生事業計画で44事業を取り上げ、平成18年度は、事業費約3億円(県費約1.9億円)、平成19年度は、43事業(関係事業予算額約6億6千万円)に取り組んでいる状況である。

予算は、事業費・財源・費用対効果・緊急性等の総合的な検討を経て決定されるが、大規

模な湿地の再生については、用地取得費だけでも40億円を超える事業費が見込まれることから、予算確保の見通しは立っていない。

また、40億円以上の公共事業は、県が実施する必要性、経済的・社会的効果、財政的負担等の見通し、環境に与える影響、総合的な評価を評価の視点とした、第三者による「大規模公共事業等事前評価委員会による事前評価」を行った後でなければ、予算措置を行うことができないこととなっている。

## 4. 今後の対応について

### (1) 大規模な湿地再生と土地利用の変更について

- ・日の出地区の土地利用は、中高層から低層の一般住宅地への変更であり、再生計画のまちづくりの観点に則しており、海からの景観への影響は最小限に抑えられると考えられること
- ・大規模な湿地の再生用地を確保していくためには、土地利用計画に位置づけるべきと考えるが、現時点では用地取得はできないこと

こうしたこととこれまでの検討経緯を踏まえ、県としては、土地利用変更に伴う都市計画変更については、まちづくりの主体である市と地域住民の意向を尊重すべきものと考えている。

その上で、今後は、円卓会議案の趣旨、あるいは再生計画にある「日の出地区にある貴重な干出域を活かし、自然環境と住環境が共存するまちづくり」に沿って、三番瀬を活かした市のまちづくりの取り組みに協力するとともに、以下の取り組みをしていくこととしたい。

### (2) 緑地等の活用について

墓地公園外周や護岸沿いに配置されている緑地は、住宅地の緩衝帯となるもので、護岸沿いの緑地には三番瀬が眺望できるよう遊歩道を配置することとされている。

街区公園は、近隣居住者が専ら利用する公園として配置されているものである。

いずれも、整備内容については、今後、それぞれの整備主体である企業庁と機構が将来管理者である浦安市と協議の上決定することとなっている。

浦安市としては、これらの緑地の活用については、今後、周辺住民との調整や墓地公園等の周辺施設の機能を補完するような課題などについて整理しつつ、干潟観察舎用地を含めて、今後、どのような整備がふさわしいのか市民参加を得ながら検討していきたいとしている。

県としては、円卓会議案の趣旨を活かせるよう、こうした緑地の活用や隣接する護岸のあり方などについて、関係者と具体的な検討をしてまいりたい。

### (3) 環境学習施設について

三番瀬の保全・再生に向けた取り組みとして、浦安市が都市再生機構や企業庁の協力を得て、干潟観察舎用地約0.2haを有償で取得することとなっている。

干潟観察舎の設置については、間近に干潟を観察できる位置に計画され、また、環境学習の視点が取り入れられていることなど、再生計画の理念等が考慮されているものと考えてい

る。

浦安市においては、施設内容についてはこれから検討することとしており、県としては、環境学習施設等検討委員会の議論にも配慮いただけるよう努めてまいりたい。

なお、三番瀬環境学習施設等検討委員会では、環境学習施設に求められる機能として、環境学習機能(展示・レクチャー)、人材育成機能(指導者常駐)、利用者サービス機能、利用マナー指導機能などが挙げられており、また、施設の規模については、「大きな施設である必要はない、小さな施設でもおもしろさを感じられるものであればよい、新たな施設は不要」という意見もある。

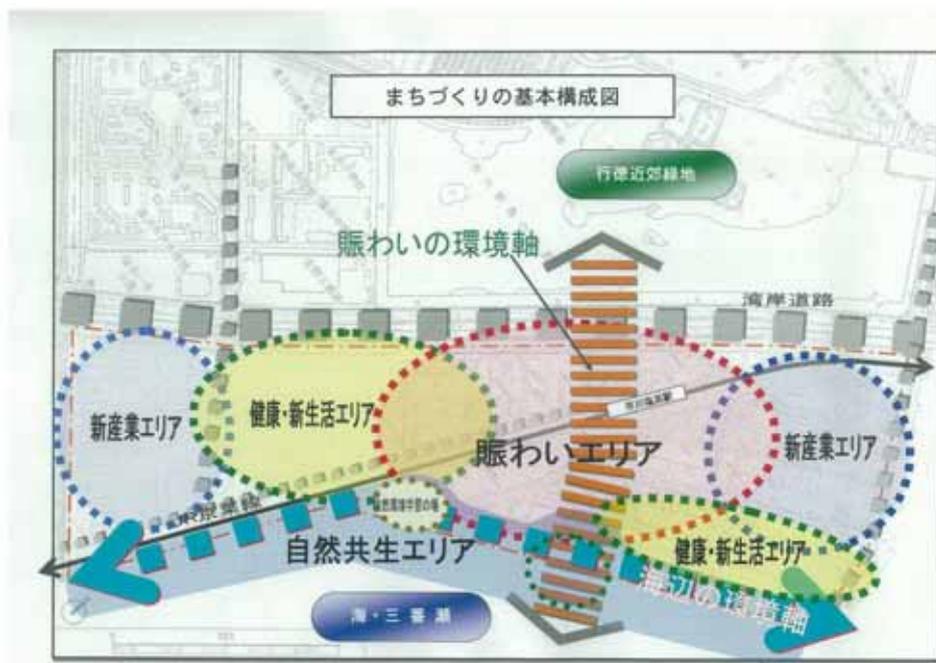
#### (4) 広域的な対応について

##### 市川市塩浜地区での取り組み

再生計画(事業計画)においては、「湿地再生は、市川市塩浜地区で取り組む」こととしている。

市川市の取り組みとしては、平成14年12月「市川市行徳臨海部基本構想～三番瀬の再生と行徳臨海部のまちづくりの実現に向けて～市川市策定」において、海浜部の基本的な方針図の中で市所有地を中心に「ふれあいと学び 研究施設、環境学習施設(観察・体験・研修・宿泊施設、湿地・アシ原等の実験施設等)」として位置付けられている。

さらに、平成17年8月には、「塩浜地区まちづくり基本計画 市川市策定」において、まちづくりの基本構成図、まちづくり方針図、将来イメージ(参考図)に自然環境学習の場として位置付けられている。



平成19年度は、第1期先行地区の地権者との合意を進めており、まちづくりに参加する事業者の募集も行うこととしている。

県としては、地元地権者の合意を踏まえて、実現化推進事業の中で、塩浜護岸の改

修、環境学習の場としての利用等も考慮し、市川市をはじめとする関係者と協議、調整の上、湿地環境、規模、構造、干潟的環境形成との関連等を検討してまいりたい。

### 船橋海浜公園地区での取り組み

船橋側の自然再生に必要な用地については、大半を占める海岸等の公有地の他、企業庁所有地（0.9ha）、企業庁からの船橋市の借地（4.5ha）などとなっている。

企業庁においては、船橋市潮見町地区における施設等に関して船橋市と今後の取り扱い等について協議しているところである。

県としては、これら企業庁と船橋市の協議が行われていることを踏まえて課題整理を進めてまいりたい。

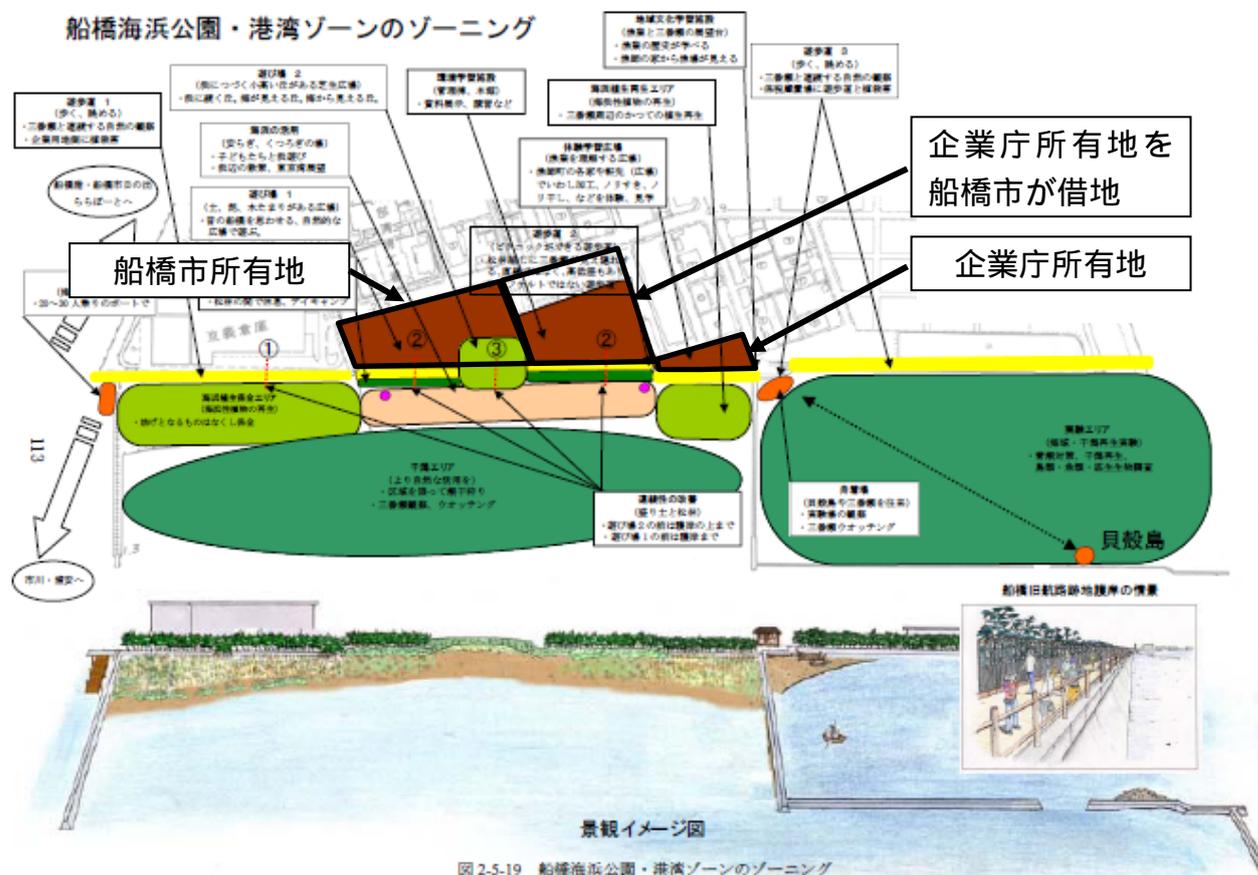
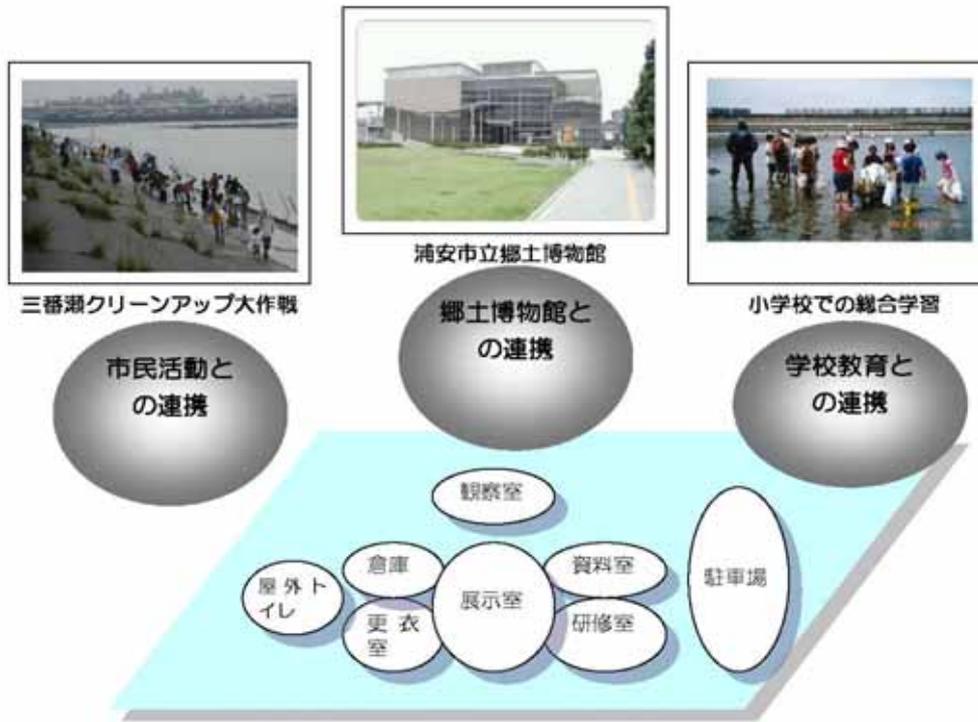


図 2-5-19 船橋海浜公園・港湾ゾーンのゾーニング

三番瀬再生計画案（円卓案）のイメージ

## 三番瀬干潟観察舎（環境学習施設）イメージ



**一年を通じた様々な活動**

日の出地区前面にある日の出干潟の観察  
 野鳥や魚貝類、底生成物などの観察  
 海苔すきなどの体験学習の場

**【留意事項】**  
 周辺住環境との調和

浦安湿地再生に関する経緯概要

年月	円卓会議 浦安ワーキング 再生会議	浦安市	県関係部・企業庁、都市再生機構
平成14年12月 平成15年1月	円卓会議「中間とりまとめ」	浦安市と円卓会議の「中間とりまとめ」について意見交換 総合公園、墓地公園、各種施設は、計画人口に合わせて計画済み、変更困難。	
2月	円卓会議：浦安ワーキング第1回		浦安ワーキングでの意見
3月		浦安市都市計画マスタープラン策定 浦安ワーキングでの市の意見 土地利用計画は既にある。土地利用の変更は地域住民の合意が必要。土地の購入も都市計画の変更も市としては承諾していないことを付記してほしい。3月にできた都市マスタープランでも大きな土地利用計画の変更はしていない。	住都公団・都市基盤整備公団 土地の価格は昨年度実績で18万円/m <sup>2</sup> 程度。総合公園との土地の交換には、既投資額30億円と追加投資額30億円の負担が必要。事業主体、規模など具体的に示してほしい。土地を譲渡するときに付する建設指針の中に配慮のような抽象的な表現は可能。 企業庁 高校用地は、浦安地区第2期住宅基本計画の土地利用計画に位置づけている。高校用地は、私学も含めて必要ないということになれば、公団、市、市民の合意が得られれば不可能ではないが、譲渡は、有償（4haで7.2億円）である。
10月		浦安市助役から円卓会議岡島会長あて文書 市議会陳情否決を受け、総合公園の敷地と一部を交換する方法を削除するよう求める。第11回浦安ワーキングで削除要求	県 用地の確保には、買収で1ha18億円、借地で1ha年間6000万円かかる。県の財政は、14年度100億円赤字、15年度180億円赤字の状況で購入は無理である。
	円卓会議：浦安ワーキング最終第11回	シンポジウムの開催や広報紙による市民意見の募集を行い、浦安市「三番瀬の保全、再生及び水辺の活用に関する浦安市の基本方針」策定。その中で、陸域の土地利用の今後の方向性として、湿地再生の考えは、盛り込まれていない。	
平成16年1月	円卓会議最終第22回、円卓案提出		都市再生機構 円卓案への意見 ・17年度事業竣工、18年度事業完了に支障とならないこと。 ・再生用地の土地取得主体、時期の早期明確化 18年度中の購入、借地が基本条件
8月			
12月	再生会議第1回		企業庁 土地利用計画の変更について 高校用地の位置変更は、早期の買い取りが条件 事業財源・事業主体の検討 県公園緑地課 都市公園整備事業の事業採択について 都市公園としての要件、事業採択要件から採択は困難。 県河川環境課 護岸としての事業採択について 海岸の事業として、事業の目的に沿わないこと、費用対効果の面から採択されない。防護ラインを背後に廻して、海岸事業で用地を取得することはできない。 県自然保護課 自然再生整備事業の事業採択について 国指定鳥獣保護区に指定されていることが条件。 土地取得費が高額であり、国の予算では、超長期を要する。
平成17年1月			企業庁に用地の確保について検討依頼 ・企業庁所有の高校用地を海側に位置変更する。 企業庁 市と機構との協議が整えばその結果を尊重する。用地の無償提供はできない。用地処分は時価。今回の土地利用変更の検討の対象にしていない。 ・墓地公園との緩衝緑地と一体となるよう行政施設と街区公園の位置を変更する。
6月			

平成18年5月	8月		<p>企業庁 市と機構との協議が整えばその結果を尊重する。用地処分は時価。行政施設用地の代替地が必要。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・機構の用地を取得する。</li> <li>・日の出北公園の未整備区域を活用する。</li> </ul>
			<p>都市再生機構</p> <p>機構 早期に事業完了したい。護岸沿いの20m緑道には眺望スポットを整備する方向で市と協議している。</p> <p>県 用地確保が課題で結論に至っていない。規模は小さくても提言の一部を実現したい。</p>
			<p>都市再生機構 機構の状況と今後の予定</p> <p>機構 早期に用地取得の有無を明確にしてほしい。</p>
			<p>都市再生機構 土地利用計画の変更協議</p> <p>機構 土地利用計画の変更を19年度に行う予定。</p>
			<p>都市再生機構 土地利用計画の変更</p> <p>機構 土地利用計画変更の素案に係る意見照会</p> <p>県 意見照会に対する回答:三番瀬再生会議に諮問した事業計画素案に自然再生事業は含まれていないが、今後、課題や問題点を整理する。また、環境学習施設等は、検討を開始したところであり、事業推進に当たりできるだけ配慮をお願いする。</p>
平成19年2月	7月	<p>都市機構からの文書照会に対する回答の参考意見のため市を訪問</p> <p>市は、再生計画案の自然再生イメージに示すような陸域を湿地再生する考えはなく、もし県が土地取得するということであれば、住民への住環境や土地利用に影響するので協議が必要となる。</p> <p>県は、後背地を取得できる状況にない。</p>	
	8月	<p>市・機構 日の出北公園(3号近隣公園)整備(案)住民説明会</p> <p>海辺の花園のある広場、大きな水たまりのある公園、草地ピオトープのある公園 比較検討案説明</p>	
	9月		<p>都市再生機構 土地利用計画変更について</p> <p>機構 市との協議で街区公園、行政施設用地、交通施設を墓地公園付近に配置し、県による取得を前提に三番瀬関連施設が想定される部分を「計画建設用地」とする。</p>
	12月	<p>三番瀬再生計画「基本計画」策定</p>	
		<p>三番瀬再生計画「事業計画」策定</p> <p>事業計画策定のために市の三番瀬対応の考えや土地利用の変更内容を把握するために市を訪問</p> <p>市長の公約である干潟観察舎、駐車場用地等を確保するため三番瀬沿いに2000㎡を有償取得する。</p>	<p>都市再生機構 土地利用計画の変更について</p> <p>機構 関係者と協議した結果、「計画建設用地」は、一般住宅地とし、街区公園、行政施設用地、誘致施設用地を墓地公園北側に配置する。市、企業庁、機構で合意した変更案で住民説明会を行い法定手続きに進みたい。</p>
6月	<p>土地利用計画変更と干潟観察舎公表</p>		
	<p>県再生会議</p>		<p>土地利用計画変更・都市計画変更地元説明会</p>