

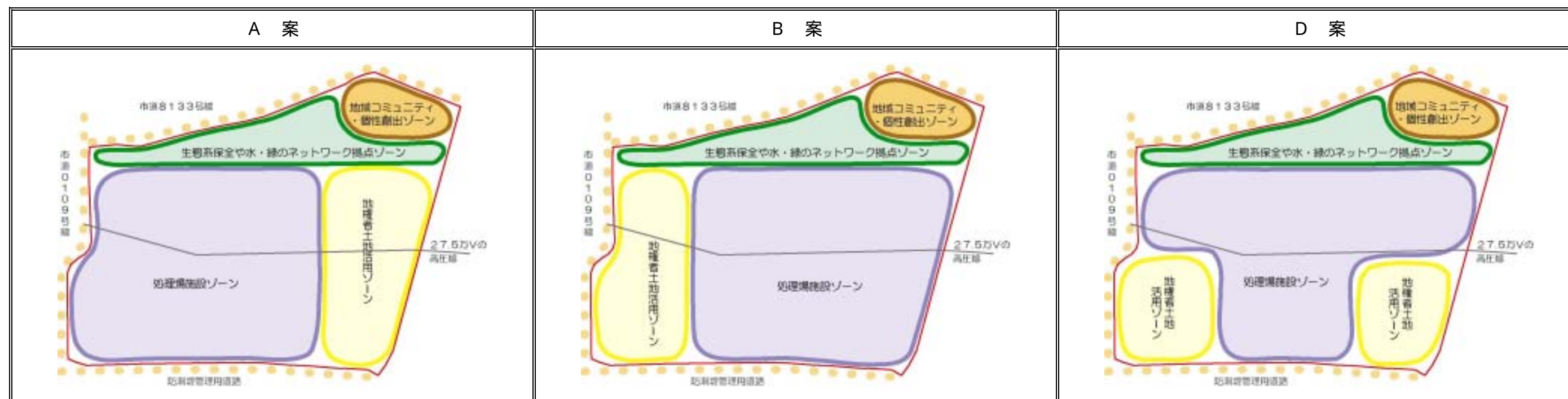
5. 土地利用ゾーニング案の二次検討

二次検討にあたっては、計画地の現状、各ゾーンの基本的性格、土地活用意向調査結果等を踏まえて、次の事項を前提条件として検討を進める。

(1) 二次検討における前提条件

- 1) 本計画地における、処理場施設ゾーンの望ましい規模は、約25～30ha程度として想定する。
- 2) 水・緑の拠点ゾーンを5ha程度と想定し、地域コミュニティ・個性創出ゾーンの合計規模は、4-(2)及び(3)から現段階では両ゾーン合わせて約8.5～10ha程度と想定する。
したがって、終末処理場規模は30～35ha程度と想定する。
- 3) 土地活用意向調査の結果から判断し、現段階での地権者土地利用ゾーンの規模は、約10ha程度として想定する。

以上の1)～3)を前提として、改めてA、B、D3案のゾーニング図を描くと、次のとおりとなる。



(2) その他の前提条件

- (1) の他、処理場への流入、放流条件や既存道路に係る事項等、次の事項を前提とする。
 - 1) 計画地の処理場に汚水を流入させる流域下水道管渠は、市道0109号線から処理場施設ゾーンに入り、放流管渠は市道0109号線から放流地点方面に向かうものとする。
 - 2) 計画地中央を東西に走る高圧線は、27.5万ボルトの高圧送電線であるため、線下の一定範囲内には、処理場施設ゾーン内の前記の4つの施設群は、地下の管廊等を除き配置しないものとする。
 - 3) 土地活用意向調査の結果から、土地利用ゾーンでの土地利用は、主に「現状利用の継続」として想定する。(住宅地利用のゾーンは設定しないこととし、住宅地利用の意向者に対しては、今後、個別に理解が得られるよう努める。)
 - 4) 計画地南側の道路は、防潮堤の管理用道路であるが、地権者土地利用ゾーンでの土地利用が円滑に行えるよう、近い将来道路認定を行い市道としての位置づけを行う。(市川市の最新判断)
 - 5) 処理場の第一期供用施設(第一期工事)は、水処理施設群の1系列相当と、流入、放流施設群や污泥処理施設群の必要最低限の施設とする。

(3) 処理場施設ゾーン内施設群配置の比較検討

前ページのゾーニング図の処理場施設ゾーンに、流入施設群、水処理施設群、放流施設群、汚泥処理施設群の4つの施設群の施設規模を計算して配置すると下図のとおりとなり、施設配置の効果性等、施設群配置の面から判断すると、D案が他の2案に比べ優れていると考えられる。

	A 案	B 案	D 案	
ゾーニング図				
施設群配置の効果性等	水・緑の拠点ゾーンと水処理施設群上部との一体利用	×	同左	
	流入、放流施設群配置の効率性	流入施設群、放流施設群とも北西部の市道0109号線沿いに配置できるため、流域下水道の流入管渠、放流管渠が共に短くなる。	流入・放流施設群は、水処理施設群と近接することが望ましいため、流入管渠、放流管渠は地権者土地活用ゾーンを通過することとなり、A案に比べ、延長が長く必要となる。	A案と同様、流入施設群、放流施設群とも北西部に配置されるため、B案に比べ流入管渠、放流管渠が短くなる。
	第一期工事・管理の容易性	第1期の供用施設は、流入、放流施設群や汚泥処理施設群を、処理場西側にコンパクトにまとめることができる。 第一期工事及び維持管理が容易になる。	第1期供用施設は処理場東側にまとまるが、処理場敷地内での最も奥まった配置となるため、他の2案に比べ、市道0109号線等からの管理動線が最も長くなる。	汚泥処理施設群が、処理場施設ゾーンの中央部に配置されるが、A案と同様に、第一期供用施設は、比較的コンパクトにまとめることができる。
	比較判断	配置の効率性や工事・管理の容易性の2点では問題はないが、一体利用ができないことは大きな難点となる。	一体利用の点では問題ないが、配置の効率性、工事管理の容易性の2点では、A案、D案に比べ難点があるものと判断される。	一体利用、配置の効率性、工事管理の容易性の3点で、他の2案に比べ大きな難点はないものと判断される。

一体利用に係わる判断基準は、次頁のとおり。

今回の検討においては、2 - (1) - 4) で整理したとおり、処理場施設ゾーン、特に水処理施設群の上部空間は、地域の防災・緩衝空間としての機能を併せ有することとした。

このため、水・緑の拠点ゾーンに隣接し、一体的利用が図られる下図のような配置が望ましい配置となる。

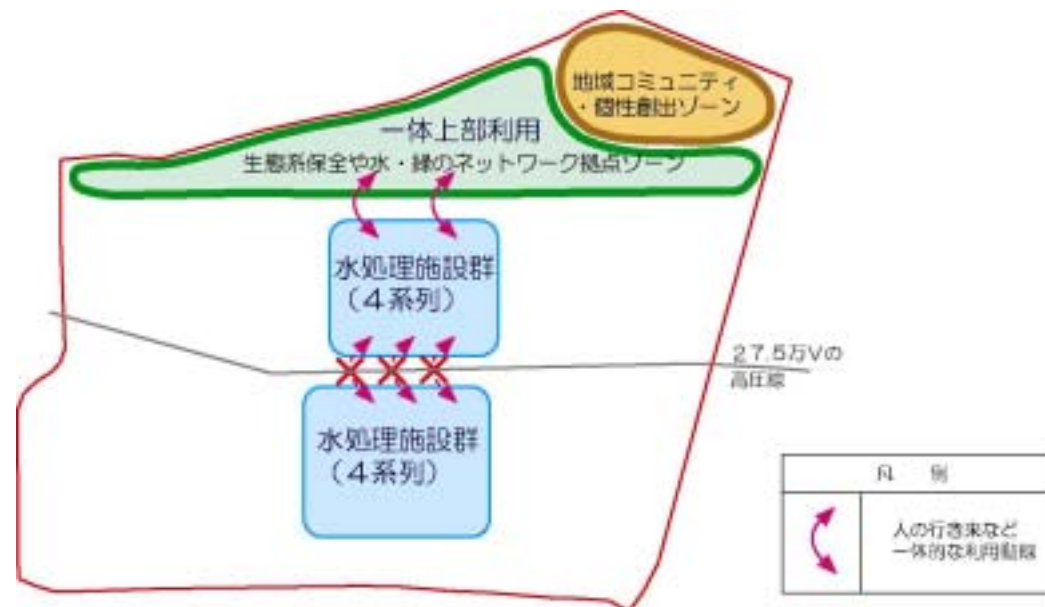
《水処理施設群の配置イメージ図》

【望ましい配置】



計画地中央には27.5万ボルトの高圧線が通っているため、これにより分断される下図のような配置は、望ましくない配置といえる。

【望ましくない配置】



(4) ゾーニング案の総合比較・評価

(3) の施設群配置の効果性等の検討に加え、土地活用に係る道路計画や、土地活用意向との整合性等、地権者対応としての視点も加味して総合比較を行い整理すると、次のとおりとなる。

		A 案	B 案	D 案
ゾーニング図				
施設群配置の効果性等		前頁と同じ	前頁と同じ	前頁と同じ
地権者対応の視点	土地活用ゾーンへのメイン道路計画	高圧線を中心とした場合、土地活用ゾーン南側は現在でも主に防潮堤管理用道路からの利用であるが、北側については新たなメイン道路計画が必要となり、地権者間の権利調整に係る理解が必要となる。	市道0109号線と防潮堤管理用道路に面するため、新たなメイン道路計画は必要ないものと判断される。	現在の防潮堤管理用道路が市道認定されることを前提とすると、東及び西側の両土地活用ゾーンとも新たなメイン道路計画は必要ないものと判断できる。
	土地活用意向との整合性	土地活用ゾーンを東側に集約する案であり、意向調査の結果を分析すると、活用意向者の意向は約30%（面積ベース）しか満足できていない。残る約70%については、集約化（土地の移動）に対し理解を得る必要がある。	土地活用ゾーンを西側に集約する案であり、意向調査の結果を分析すると、活用意向者の意向は約30%（面積ベース）しか満足できていない。特に東南部に位置する既存プラントの移転には、十分な理解を得る必要がある。	× 土地活用ゾーンを東及び西側に分割する案であり、意向調査の結果を分析すると、活用意向者の意向は概ね70%（面積ベース）満足でき、A案B案に比べ整合している。
総合的な比較（評価）		計画地において、処理場施設ゾーンの4つの施設群を配置するという視点では、他の2案に比べD案が優位にあると考えられる。計画地内に土地を有する地権者対応の視点でも、土地活用意向との整合性等との点で、他の2案に比べD案が優位にあると考えられる。以上の点から、3案の総合的な比較では、D案が比較優位と判断される。		