

第5回「江戸川第一終末処理場計画地検討会」

《土地利用ゾーニング案》

前々回検討内容

目次

- 1章．土地利用ゾーニング案検討に伴う基本的事項の整理
 - (1) 計画地及び周辺の状況
 - (2) 計画地の位置づけ
 - (3) 計画地整備に関する地権者住民等の意向
 - 写真 江戸川第一終末処理場計画地 周辺状況
 - (4) 江戸川第一終末処理場計画地検討会
 - (5) 土質・地下水調査
 - (6) 計画地の現状の整理
- 2章．土地利用ゾーンの基本的方針
 - (1) ゾーンの設定
 - 図面 生態系保全や水・緑のネットワーク
 - (2) 各ゾーンの考え方
- 3章．土地利用ゾーニング案
 - 写真 江戸川第一終末処理場計画地土地利用状況

前回検討内容

目次

- 3章．土地利用ゾーニング案（前回のまとめ）
- 4章．各ゾーンの具体的土地利用について
 - (1) 処理場施設ゾーン
 - (2) 水・緑の拠点ゾーン
 - (3) 地域コミュニティ・個性創出ゾーン
 - (4) 地権者土地活用ゾーン
- 5章．土地利用ゾーニング案の二次検討
 - (1) 二次検討における前提条件
 - (2) その他の前提条件
 - (3) 処理場施設ゾーン内の施設群配置の比較検討
 - (4) ゾーニング案の総合比較・評価

今回検討内容

目次

- 5章．土地利用ゾーニング案の二次検討（前回のまとめ）・・・1
- 6章．意見の概要とそれに対する考え方・・・・・・・・・・1
- 7章．ゾーニング案における境界設定・・・・・・・・・・3
 - 図面 土地利用計画図(案)・・・・・・・・・・5
 - 図面 終末処理場敷地内配置図(案)・・・・・・・・・・6
- 8章．土地活用ゾーンの望ましい土地利用について・・・・7
- 9章．各ゾーンの整備手法について・・・・・・・・・・10
- 10章．土地活用ゾーンの都市計画・・・・・・・・・・11
- 11章．全体の都市計画・・・・・・・・・・12
- 12章．まとめと今後の進め方・・・・・・・・・・12

平成 15 年 11 月 5 日

5章．土地利用ゾーニング案の二次検討（前回のまとめ）

前回（第4回検討会）においては、第3回検討会で提示した土地利用ゾーニング案5案のうち、より実現可能性の高いと考えられるA案、B案、D案の3案について

- ・ 処理場施設ゾーン内における施設群配置の効果性
- ・ 土地活用ゾーンへのメイン道路計画
- ・ 土地活用意向との整合性

等の点から比較検討を行った。

その結果、

計画地内に処理場施設ゾーンの4つの施設群を配置する視点

計画地内に土地を有する地権者の方々への対応という視点

これら両面の視点から見て、D案が他に比べ比較優位と判断し提案した。

その結果、各委員から、

- ・ 終末処理場について、必要面積を特定すべき
 - ・ 買収単価を先に提示すべき
 - ・ 住宅地ゾーンを設定すべき
- 等、種々の意見が提起された。

そこで、次回（第5回検討会）においては、提起された意見について、D案を基本として(あてはめて見て)、より詳細に検討することとした。

6章．意見の概要とそれに対する考え方

前回、種々の意見が提起されたが、大きく整理すると次の7点であった。

- ・ 終末処理場について、必要面積を特定すべき
- ・ 土地の買収単価を先に提示すべき
- ・ 地権者のための住宅地ゾーンを設定すべき
- ・ 土地活用ゾーンでの現在の土地利用継続には問題がある
- ・ 各ゾーンの整備手法はどう考えるべきか
- ・ 土地活用ゾーンは市街化区域に編入し、適切な用途地域を設定すべき
- ・ 上記の諸点を含め、全体の都市計画（市街化区域への編入等）はどうすべきか

各意見の概要と、それに対する考え方は次のとおり。

（1）「終末処理場について、必要面積を特定すべき」について

意見の要旨

本地区に終末処理場用地が欲しいといいながら必要面積を 30～35ha と曖昧にしている。

先に進めるためにも、どの程度必要なのか明確にするべきである。

考え方

理想的な面積として、あることが望ましい施設（バイオマス施設）面積を加え30～35ha必要としてきたところである。

そこで、更に詳細なゾーニング案を検討するために、処理場の面積を特定する。

このため前回提示した各ゾーンの配置位置と公図の筆界をできるだけ尊重した境界設定を行い、面積を算定することとして7章で検討している。

（2）「土地の買収単価を先に提示すべき」について

意見の要旨

土地活用意向調査により、地権者の意向を把握し、土地活用ゾーンを設定したとしているが、地権者の意向は処理場の買収単価により異なってくるのが当然であるから、まず、買収単価を先に提示することが必要である。

（買収単価によっては、土地活用ゾーンの規模は異なってくる。）

考え方

地権者の意見としては、当然の意見と考えるが、現時点では処理場の位置も面積も決まっていない。

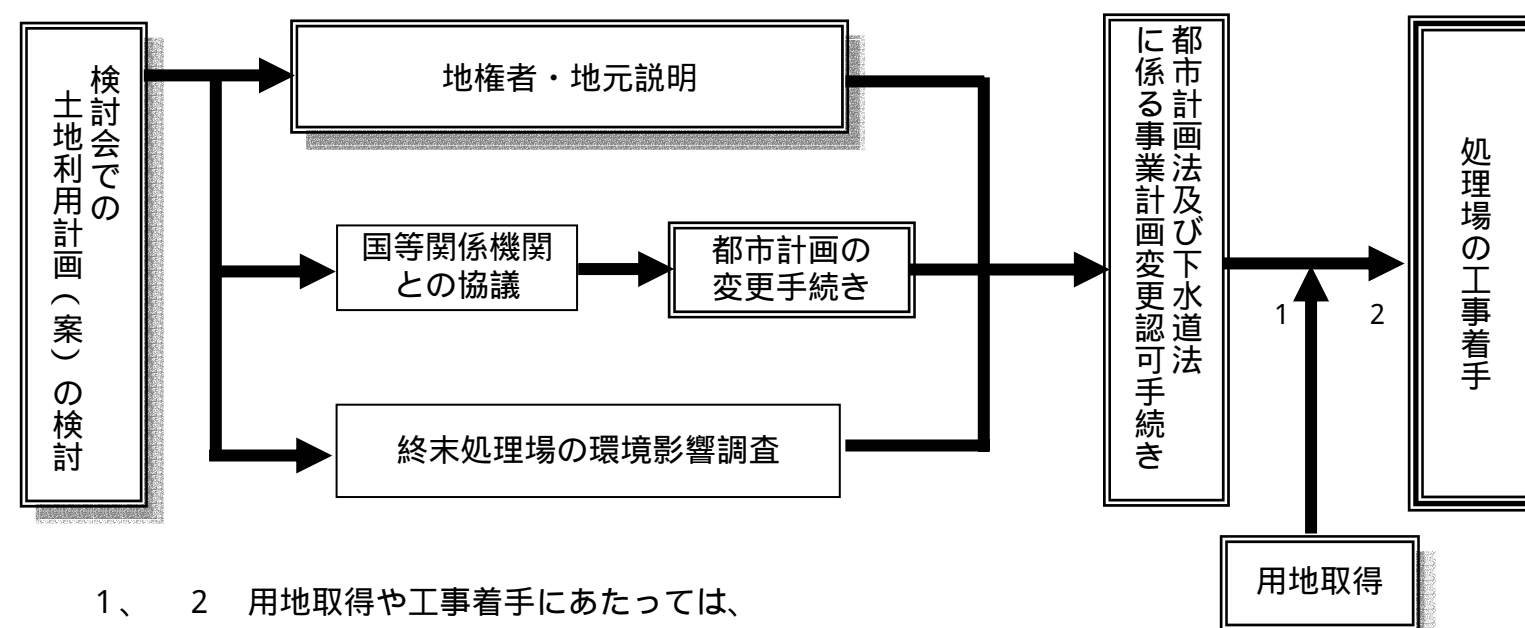
そこで、当検討会において土地利用ゾーニング案として、全体の土地利用計画（案）とその整備手法を検討しているところである。

土地利用計画（案）の検討に引きつづいては、図-1のような全体の地権者説明や地元説明及び都市計画法の変更手続き等が必要となる。

いずれにしても、当検討会のステップがスタートラインであり、このステップを越えないと、次の段階には移れない。

図 - 1

江戸川第一終末処理場建設事業の手続きフロー



- 1、 2 用地取得や工事着手にあたっては、地権者や地元に対し、適切な方法で事前説明を行うこととなる。

(3)「地権者のための住宅地ゾーンを設定すべき」について

意見の要旨

D案のように、湾岸道路沿いの土地活用ゾーンでは住宅地としては適さないで、妙典駅に近く環境も良好な北側の市街地側(水・緑の拠点ゾーンの側)に住宅地ゾーンを設定すべきである。

考え方

地権者意向調査の結果、住宅利用を希望する地権者6名、面積にすると6,848㎡であったため、まとまった面積の住宅地ゾーンは設定しなかったものである。

住宅地希望の地権者に対しては、土地の買収時点において、個別に代替地を斡旋する等により誠意をもって対応する。

(4)「土地活用ゾーンでの現在の土地利用継続には問題がある」について

意見の要旨

土地利用の継続ということが、依然として現在のような重機やトラックの置き場等を意味しているのであれば、騒音とかほこり等、今現在、住民が悩んでいる環境の改善につながらない。

考え方

ゾーニング案が絞られ、終末処理場の区域が決まると土地活用ゾーンは、これまでの処理場の網が外れたゾーンとなる。

前回の時点では、土地活用意向調査の結果から、主に「現状の利用継続」と想定したが、今回(第5回検討会において)改めて環境も配慮した土地利用のあり方等を都市計画の面も含めて8章において検討している。

(5)「各ゾーンの整備はどう考えるべきか」について

意見の要旨

当検討会での検討事項の一つとして、江戸川第一終末処理場計画地検討会設置要綱第3条(2)において、土地利用を実現するための「整備手法」を検討することがあげられている。

考え方

ゾーニング案が絞られれば、その案に対応して各ゾーンの土地利用を実現するための最も望ましい整備手法(道路配置や事業種別、土地を確保する方法)を検討し・整理することが必要であり、9章において検討している。

(6)「地権者土地活用ゾーンは市街化区域に編入し、適切な用途地域を設定すべき」について

意見の要旨

計画地は、30年来終末処理場の網がかかった市街化調整区域として、地権者の土地活用が厳しく制限されてきた土地である。

今回、改めて終末処理場敷地が決まり、土地活用ゾーンがその網から外れるのであれば、市街化区域に編入すべきである。

考え方

ゾーニング案の絞込みがなされれば、その次の段階としてゾーニング案に対応した整備手法や都市計画のあり方について、改めて検討することになる。

このため、地権者土地活用ゾーンの都市計画について、10章において検討している。

(7)「上記の諸点を含め、全体の都市計画(市街化区域への編入等)はどうすべきか」について

意見の要旨

全てのことを処理場だけでなく、48ha全体について考えるのが筋である。

したがって、市街化区域への編入等の都市計画についても、全体を考えて整理すべきである。

考え方

これまで48ha全体の土地利用を検討してきたところであるため、土地利用と不可分の関係にある都市計画についても、全体で捉え整理することとし、11章において検討している。

前回提示された意見とそれに対する考え方を、以上のとおり整理し、以下、ゾーニングD案を対象に、より具体的に検討する。

7章．ゾーニング案における境界設定

(1) 設定条件

ゾーニングD案における、ゾーン間の境界設定を検討するにあたり、設定条件は、あらかし次の4点とする。

- 前回提示した各ゾーンの概略面積を念頭とする。
- | | | |
|---------------|-----------|--------------------------------|
| ・ 処理場施設ゾーン | 25～30ha程度 | } 30～35ha程度
以下「終末処理場敷地」とする。 |
| ・ 水・緑の拠点ゾーン | 5ha程度 | |
| ・ 地域コミュニティゾーン | 3.5～5ha程度 | |
| ・ 地権者土地活用ゾーン | 10ha程度 | |

西側のブロックをアブロックとし東側のブロックをイブロックとする。

前回提示した各ゾーン配置位置と公図筆界をできるだけ尊重する。

終末処理場の外周管理用道路となるゾーン間道路を設定する。

計画地北側の現在の道路は12mに拡幅する。

(2) 境界設定の考え方

上記(1)の設定条件をもとに検討する。

土地活用ゾーン

・ アブロック

図2-1に示す土地活用意向調査の結果や筆界を尊重すると、東側(図示a)は青道との筆界、北側(図示b)は赤道との筆界で設定する。

設定したゾーンの面積を概略算定すると、約5.9haとなる。

・ イブロック

図2-1に示す土地活用意向調査の結果や筆界を尊重すると、西側(図示c)は青道との筆界、北側(図示d)は高圧線の影響を考慮し設定する。

設定したゾーンの面積を概略算定すると、約5.7haとなる。

終末処理場敷地

・ 終末処理場敷地は、処理場施設ゾーンと水・緑の拠点ゾーンで構成される。

その南側敷地は、土地活用ゾーンとの境界設定となるが、北側においては、一部地域コミュニティゾーンと隣接するため、境界設定にあたっては、終末処理場の面積を特定する必要がある。

・ 面積については、前回において「処理場施設ゾーン約25～30ha、水・緑の拠点ゾーン約5ha、合計約30～35ha程度必要である。」(前回資料-2、P2参照)と、したところである。

・ 処理場施設ゾーンに約25～30ha程度と幅を持たせたのは、確保することが望ましい下水汚泥のバイオマスエネルギー利用エリアを最大で5ha見込んだ場合を想定したものである(前回資

料-2、P1参照)が、高圧線による配置上のロスや生物反応槽等水処理施設の維持管理の効率性を考慮すると、バイオマスエネルギー利用エリア以外では少なくとも25haは確保することが必要となる。

・ 水・緑の拠点ゾーンは、雨水調整池を設置するエリアとして、また生物の新たな生息空間・多自然型の空間として整備するためには十分な広がりが必要とされ、5haは必要となる。

したがって、終末処理場敷地としては、25+5=30haはどうしても必要となることである。

・ 更にバイオマスエネルギー利用エリアを確保することが望ましいが、前回提示した最大の5haとすると地域コミュニティゾーンがほとんど確保できなくなる恐れが生じる。

・ そこで、バイオマスエネルギー利用エリアとしては、2haを確保すると、終末処理場敷地の面積は、合計約32haとなる。

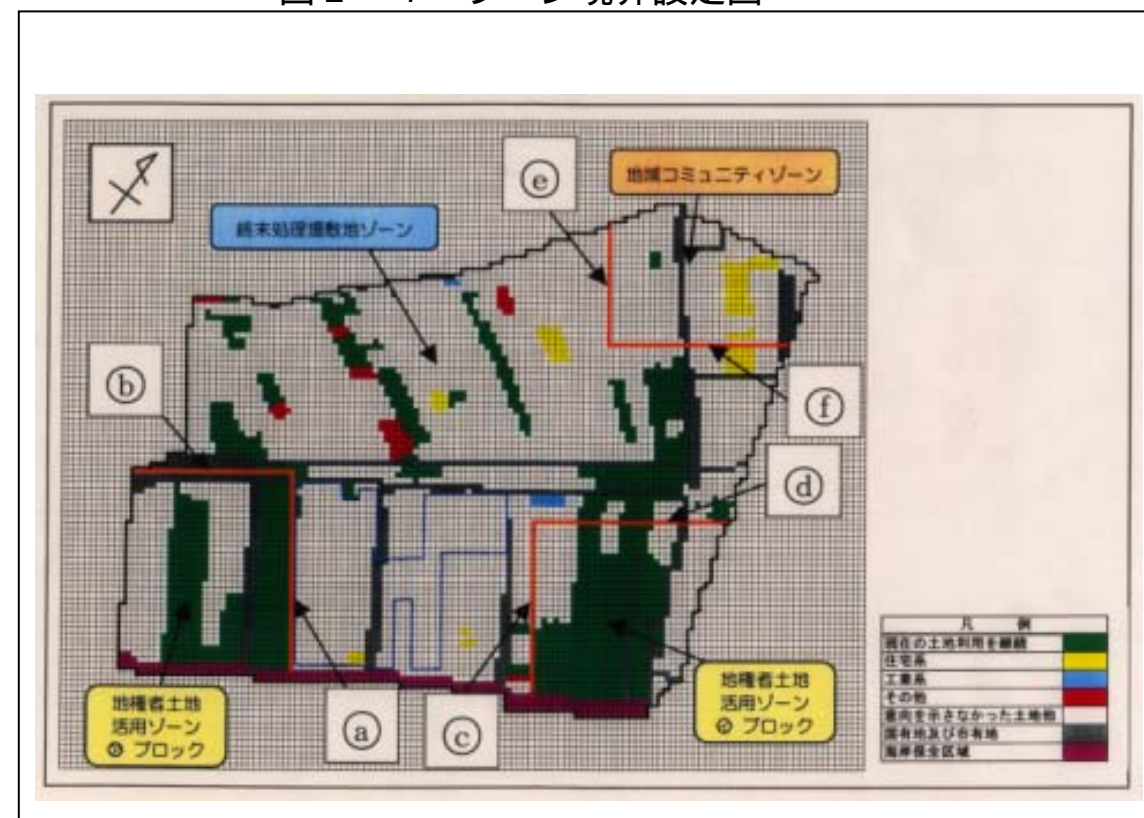
この32haを確保できるよう、水処理施設群等の効率的な配置を勘案して、北側の境界設定を行うと、図2-1のとおり西側は図示e、南側は図示fとなる。

地域コミュニティゾーン

地域コミュニティゾーンは、設定した土地活用ゾーン、終末処理場敷地を除いた残りの区域であり、面積を概略算定すると約3.3haとなる。

以上を基にすると、ゾーン間の境界は、5ページ図2-2のとおりとなる。

図2-1 ゾーン境界設定図



(3) 各ゾーンの概略面積の整理

図2-2における各ゾーンの面積を整理すると、次のとおりとなる。

終末処理場敷地 (北側拡幅道路、ゾーン間道路用地含む)	約 32.0 ha	終末処理場敷地内の水・緑 の拠点ゾーンや処理場施 設ゾーンの配置を示すと 6ページ図2-3のとおり となる。
地域コミュニティゾーン (北側拡幅道路用地含む)	約 3.3 ha	
地権者土地活用ゾーン		
アブロック	約 5.9 ha	
イブロック	約 5.7 ha	
防潮堤管理用道路用地	約 1.1 ha	
合 計	約 48 ha	