

3. ゾーニング案(D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。

各ゾーンの具体的土地利用の考え方を基本とした概略面積を念頭とする。 30~35ha程度以下「終末処理場敷地」とする。

- ・処理場施設ゾーン 25~30ha程度
- ・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Aブロックとし東側のブロックをBブロックとする。

これまでに検討した各ゾーンの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

・Aブロック

図3-1に示す土地利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。

・Bブロック

図3-1に示す土地利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、これまでの検討において「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。」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ところである。

・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、これまでに提示した最大の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。

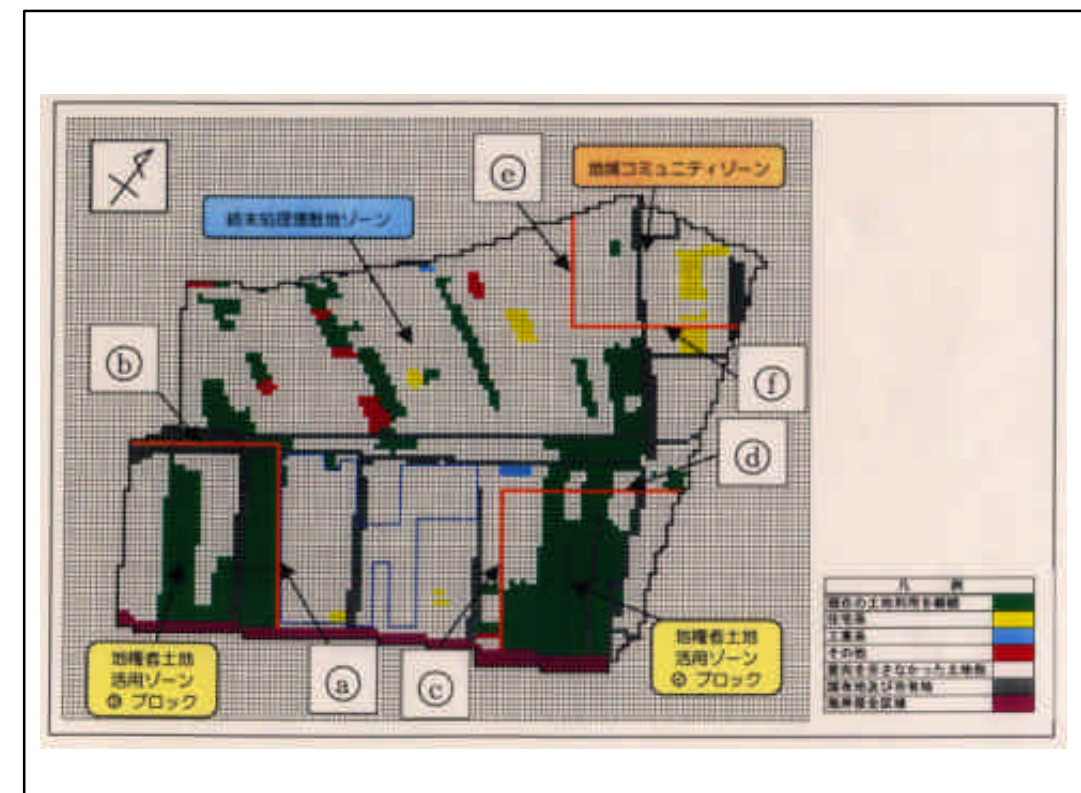
この32haを確保できるよう、水処理施設群等の効率的な配置を勘案して、北側の境界設定を行うと、図3-1のとおり西側は図示e、南側は図示fとなる。

地域コミュニティゾーン

地域コミュニティゾーンは、で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、7ページ図3-2のとおりとなる。

図3-1 ゾーン境界設定図

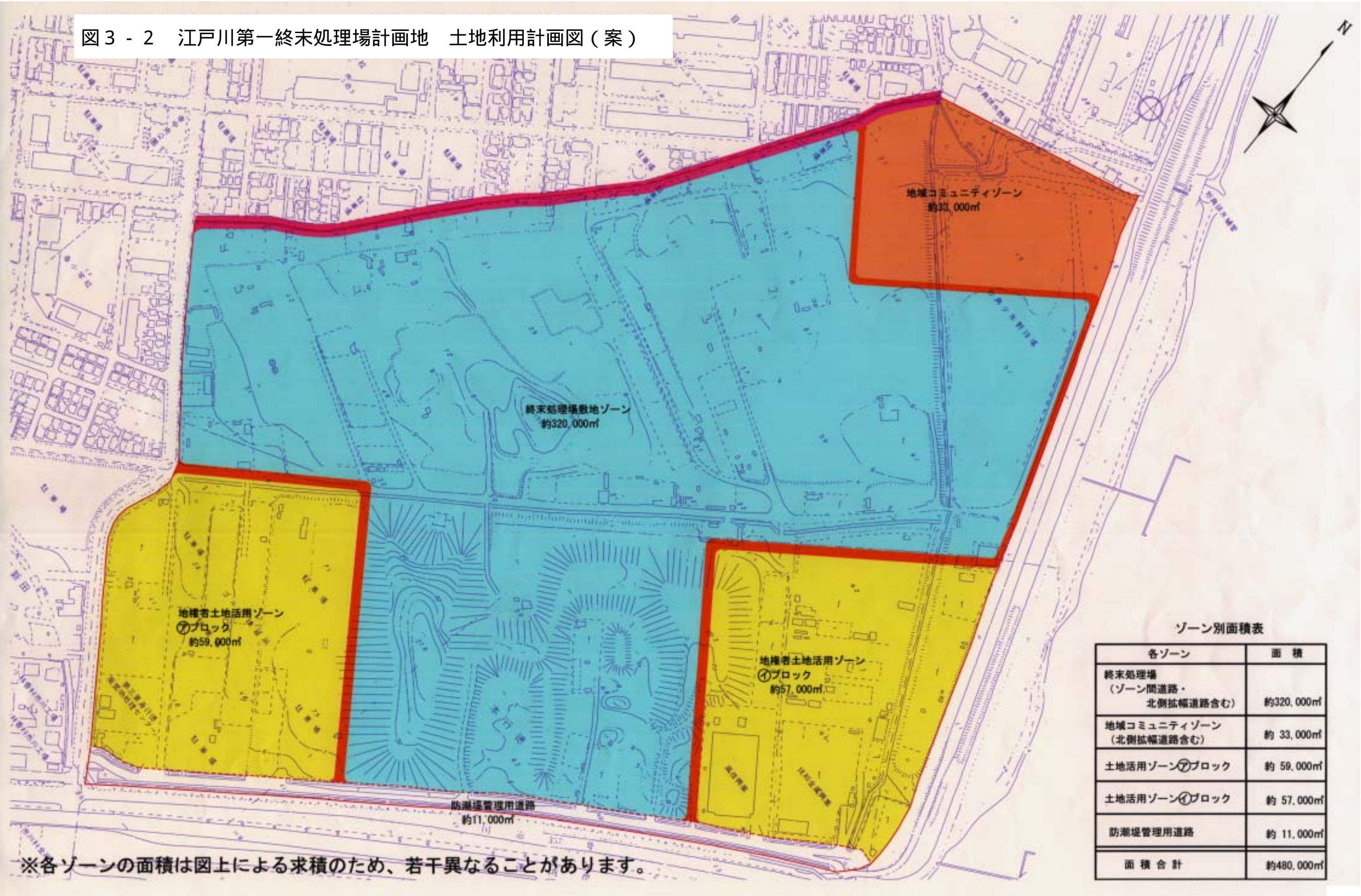


(3) 各ゾーンの概略面積の整理

図3-2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 8ページ図3-3のお 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	

図3-2 江戸川第一終末処理場計画地 土地利用計画図(案)



ゾーン別面積表

各ゾーン	面積
終末処理場 (ゾーン間道路・ 北側拡幅道路含む)	約320,000㎡
地域コミュニティゾーン (北側拡幅道路含む)	約 33,000㎡
土地活用ゾーン㉞ブロック	約 59,000㎡
土地活用ゾーン㉟ブロック	約 57,000㎡
防潮堤管理用道路	約 11,000㎡
面積合計	約480,000㎡

※各ゾーンの面積は図上による求積のため、若干異なることがあります。

