

印西地区次期中間処理施設整備検討委員会

次期中間処理施設事業対象用地の評価 に関する報告書

平成22年3月

印西地区次期中間処理施設整備検討委員会

5. 比較検討地の抽出条件の設定

5.1 より望ましい土地の条件

市町村による比較検討地の抽出にあたり、次期中間処理施設の事業用地としてより望ましい土地の条件を整理しました（下表に示します）。

表 5-1 より望ましい土地の条件

項目	望ましい条件	備考
1. 土地の面積	広いほど望ましい	5ha 以下程度でよい
2. 土地の形状等	形がいびつではないこと。 平坦であること。	建屋等を配置しやすい土地の形
3. 周辺の状況	周辺に住宅等が少ないこと	住宅群から 300m以上離れている、等
4. 道路状況	大型車がアクセスできること	幹線道路に接している、等
5. インフラ整備	電気、水道、電話、下水道等が敷地周辺まで整備されていること	電気は高圧または特高
6. 土地の取得	土地入手の可能性が高いこと	公有地等
7. 余熱利用	余熱利用がしやすい	

※ あくまでも「より望ましい」条件であり、抽出のための絶対的な条件とは異なる。

5.2 不利な土地の条件

市町村による比較検討地の抽出にあたり、次期中間処理施設の事業用地として、不利な土地の条件を整理しました（印西地区において規制がない等該当しないものを除く）。

5.2.1 法的制約の条件

法規制に関わる地域・地区の制約等を表 5-2 に示します。

表 5-2 施設整備検討地の選定に関わる法規制等 (1/2)

区分	指定・規制地域名称	ごみ処理施設建設への制約	地区等の説明	主な規制内容(容積率、建ぺい率)		廃棄物処理施設整備との関連	現クリーンセンターの状況
				印西市、白井市、本埜村、印旛村 (印西都市計画)	栄町 (成田都市計画)		
用途地域関連	第1種低層住居専用地域		低層住宅の良好な環境を守るための地域	容積率：50,80,100,150% 建ぺい率：30,40,50,60%	容積率：50% 建ぺい率：30%、 容積率：100% 建ぺい率：50%	都市計画区域内において、ごみ焼却場その他の処理施設を建築する場合は、都市計画で敷地の位置の決定がなされなければならない(建築基準法第51条) 都市計画事業として行なう開発行為は規制(都道府県知事等の許可)を受けない(都市計画法第29条)。	—
	第2種低層住居専用地域※1		主に低層住宅の良好な環境を守るための地域	—	—		—
	第1種中高層住居専用地域		中高層住宅の良好な環境を守るための地域	容積率：200% 建ぺい率：60%	容積率：200% 建ぺい率：60%		—
	第2種中高層住居専用地域		主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域	容積率：200% 建ぺい率：60%	—		—
	第1種住居地域		住居の環境を守るための地域	容積率：200% 建ぺい率：60%	容積率：200% 建ぺい率：60%		—
	第2種住居地域		主に住居の環境を守るための地域	容積率：200% 建ぺい率：60%	—		該当 ※2
	準住居地域		沿道地域の特性にふさわしい業務の利便性の増進を図りつつ、住居環境をまもるための地域	容積率：200% 建ぺい率：60%	—		—
	近隣商業地域		近隣住民に日用品の供給を行うための商業その他の業務の利便を増進するための地域	容積率：200% 建ぺい率：80%	容積率：200% 建ぺい率：80%		—
	商業地域		主に商業その他の業務の利便を増進するための地域	容積率：400・600% 建ぺい率：80%	—		—
	準工業地域		主に環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するための地域	容積率：200% 建ぺい率：60%	—		—
	工業地域		主に工業の利便を増進するための地域	容積率：200% 建ぺい率：60%	—		—
	工業専用地域		工業の利便を増進するための地域	容積率：200% 建ぺい率：30,60%	容積率：200% 建ぺい率：60%		—
	市街化調整区域	千葉県 ※3	市街化を抑制すべき区域	容積率：200% 建ぺい率：60%	容積率：200% 建ぺい率：60%		—

【一：該当なし】

※1：第2種低層住居専用地域は、印西都市計画と栄町の都市計画で指定がない。

※2：現クリーンセンターは、用途地域としては、第2種住居地域に該当するが、都市計画上の都市施設用地として都市計画決定が行なわれている。

※3：千葉県の廃棄物処理施設の立地に関する基準(民間の廃棄物処理施設を対象)では、市街化調整区域内(原則として開発行為はできない)が除外すべき地域となっているが、本計画対象は公共施設として都市計画決定されるものであり、建設は可能。

【凡例】

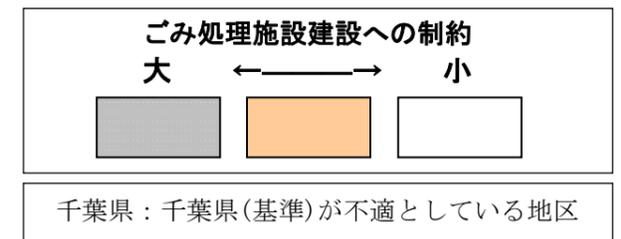


表 3-2 施設整備検討地の選定に関わる法規制等 (2/2)

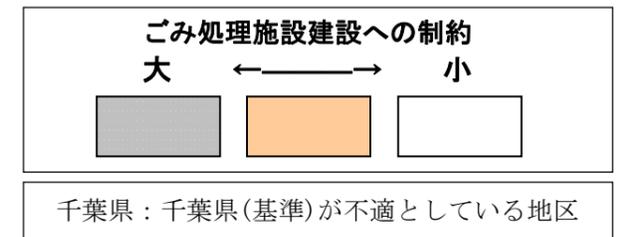
区分	指定・規制地域名称	ごみ処理施設建設への制約	当該指定・規制地域の説明	規制の内容	廃棄物処理施設整備との関連	印西地区の状況	現クリーンセンターの状況
農・緑の保全関連	生産緑地地区		農用地等の緑地としての機能を生かし、良好な都市環境の形成に資するための地区	建築物その他の工作物の新築などを行う場合には許可が必要 など	公共施設の設置は許可不要。	該当あり (各市町村の都市計画による)	—
	自然公園 (県立自然公園)	特別地域	千葉県	優れた自然の風景地に区域を画して設けられる公園で、保護計画・利用計画が定められる。(根拠法：自然公園法、千葉県立自然公園条例等)	工作物の新築等に知事の許可が必要(第1種特別地域は開発行為が不可)		該当あり(県立印旛手賀自然公園の特別地域、普通地域) 本埜村、印旛村、栄町は該当あり 印西市は、普通地域のみ該当 白井市は、該当なし
		普通地域	千葉県	知事が定める基準を超える工作物の新築等には届出が必要			
農用地区域			県が指定する農業振興地域内において、農用地、農業施設用地として利用すべき土地	農用地区域内において開発行為(建築物の新築等)をしようとする者は、あらかじめ、知事の許可が必要 など	農業振興地区の解除が必要。	該当あり (各市町村が定める)	—
鳥獣・歴史資源関連	鳥獣保護区	鳥獣特別保護区	千葉県	鳥獣の保護を図るため特に必要があり、地域の鳥獣の保護の見地からその鳥獣の保護のため重要と認める区域	・建築物その他の工作物を新築等の場合、許可が必要(法第29条) ・県指定の保護区の場合は知事の許可		該当しない
		鳥獣保護区	千葉県		開発行為の制限は無い	開発行為の制限がない	該当あり 白井市のみ該当なし
	埋蔵文化財・指定文化財	各々の状況による※1	古墳、城跡その他の遺跡で、歴史上又は学術上価値の高いもの	重要な物として指定された文化財について、現状の変更、保存への影響を及ぼす行為を行う場合には、許可が必要 など	当該文化財の状況により判断されるが、基本的には不適當。	該当あり (かなりの数が広く分布)	—
土砂災害等関連地域 急傾斜地崩壊危険区域 土砂災害危険箇所等		千葉県※2	急傾斜地崩壊、土石流、地すべり等の危険がある地区や区域に対して、危険箇所の周知や施設設置の制限を行なう区域、箇所等	急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造をする場合には、許可が必要 など	国又は地方公共団体が行う場合はあらかじめ協議することをもって足りるとされる。	該当あり (各構成市に複数箇所)	—

【一：該当なし】

※1：文化財等の各々の状況により、施設建設時の困難性が異なる。

※2：千葉県基準では、急傾斜地崩壊危険区域のみ指定あり。

【凡例】



5.2.2 千葉県基準に基づいた条件

千葉県の「廃棄物処理施設の立地に関する基準」を踏まえるものとし、表3-2に示すものの他、下記に示す土地は避けることが望ましいと考えます。

- 学校、保育所、病院、診療所、図書館又は特別養護老人ホームに係る土地の敷地境界からおおむね100m以内の土地。
- 土地区画整理事業の予定区域（都市計画決定済み若しくはその手続き中又は事業認可の事前協議中のもの）を原則として含まないこと。

本制約は民間事業者に対するものですが、本候補地選定の際にも参考とします。

ただし、「土地区画整理事業予定」区域については、計画に対して支障が無い場合は、不適とはしません。

5.2.3 災害防止に関わる条件

災害を受ける危険のより少ない場所（下記に示す土地以外の場所）を選定することが望ましいと考えます。

- 千葉県地震被害想定調査の液状化危険度予測(PL 値)から、一般的に液状化対策が必要なPL 値5以上の場所
- 千葉県公表情報である土砂災害危険箇所のうち、該当のあった急傾斜崩壊危険箇所、山腹崩壊危険箇所
- 利根川の氾濫による浸水想定区域（洪水ハザードマップ）

■液状化予測（PL 値の判定区分）

- 0 < PL ≤ 5 液状化危険度は低い。特に重要な構造物に対してより詳細な調査が必要
- 5 < PL ≤ 15 液状化危険度がやや高い。特に重要な構造物に対してより詳細な調査が必要。液状化対策が一般には必要
- PL > 15 液状化危険度が高い。詳細な調査と液状化対策が不可避
(千葉県地震被害想定調査報告書より)

5.2.4 生物多様性に関わる条件

生物多様性にかかわる里山、貴重種や植物群落を含む植生等についても配慮します。

5.2.5 その他

その他、下記の地区については原則として避けることとします。

- 明らかに入手が困難であると分かっている場所
- 公園やグラウンド等、他の用途として利用されている場所

表 8-1 評価の考え方と費用面との関連等の説明

	評価項目			評価の考え方	評価基準	説明	費用面との関連
	大項目	中項目	細項目				
1	検討地の状況		敷地面積	ある一定以上の面積がないと、施設の動線、配置計画、緑化率等を計画する際に制約を受ける。	3点：有効敷地として3ha以上確保でき、施設配置や動線計画にも支障が無い。 2点：有効敷地として3ha以上確保できるが、形状がいびつ等の理由により、施設配置や動線計画に支障を受ける。 1点：有効敷地として3ha未満しか確保できない。	ゾーンで抽出しているため、ゾーン内で3ha以上の土地が確保できるか否かで判断する。	起伏がある場合、平坦にするための造成費が高くなるが、それは費用比較に含み、ここでは平場の広さの関係から、施設計画に支障があるかないかの観点で評価する。 有効な平坦地を確保するために全体面積を大きくとる必要がある土地は費用(土地の購入費)で評価する。 →用地費を評価しない場合は、費用面での評価無し。
2			土地の形状(平坦さ、形のいびつさ)	同じ敷地面積でも土地の形がいびつな場合や起伏がある場合は、利用できる面積が少なくなり。施設計画や動線計画に支障がでる。			
3			地盤の状況	軟弱な地盤の場合、地盤沈下や舗装の補修等支障が出る。	3点：地盤沈下の恐れが無い。 2点：地盤沈下の可能性がある。 1点：地盤沈下がある。		
4	検討地としての適性	法令関係他	用途地域等	中間処理施設を建設する場所が、土地の用途に適合したほうが良い。	3点：工業専用地域、工業地域、準工業地域(または市街化調整区域) 2点：第2種中高層住居専用地域、第1種及び第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域 1点：第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域	不適である地域は、比較検討地の選定時点で除外されている。	
5			用地規制等	生産緑地、農用地区域、鳥獣保護区などは、規制の趣旨から見て本来工場の設置は避けたほうが良い。	3点：農用地区域を含まず、埋蔵文化財包蔵地でもない。 2点：農用地区域を含むか、埋蔵文化財包蔵地を含み、その工期の延伸が概ね半年以内。 1点：農用地区域を含み、工期の延伸が1年以内。	評価区域に該当があるものは農用地のみ。	
6			埋蔵文化財	埋蔵文化財がある場合、工事を行なうための届出や埋蔵品が出てきた時の扱いなど様々な制約が掛かり、工期が長期間延伸する恐れがある。	3点：施設計画、特段の支障が無い。 2点：多少制約はあるが、特に問題とはならない。 1点：施設計画、制約を受ける。	重要な埋蔵文化財で工事に相当の支障がある場合は、検討地として除外する。	
7			建築規制	建ぺい率、容積率、高さ制限等の制約によっては、例えば維持管理スペースが十分に確保できないなどの支障がある。	3点：当該危険地域に該当しない。 2点：該当するが費用をかけることにより危険回避が可能。 1点：費用をかけても多少の障害が予想される。	費用をかけても不安がある土地については、検討地から除外。	費用とは別な機器配置のしにくさや維持管理の困難性を評価する。(制約が費用に影響する場合は、費用のほうで評価する)
8			災害の危険性	災害の危険性の少ない土地が望ましい。(土砂災害等危険区域、液状化危険地区、洪水履歴)	3点：高さ制限がない。あっても100m以上の煙突設置可能。 2点：高さ制限はあるが、60m以上の煙突設置が可能。 1点：高さ制限により60m未満の煙突しか立てられない。	成田空港と下総航空基地について調査。 100m：一般に高いと思われる高さ。 60m：現行施設(59m)の高さ。 (最終的にはアセスメントで評価される)	
9			航空規制(煙突高さ)等	航空規制により煙突の高さが制限された場合、環境影響をより少なくするという選択肢が制約される。	3点：両方整備されている。 2点：送電設備が付近にある。 1点：上水道のみ整備されている。		
10			上水道、特高の受送電設備		3点：下水道が整備されている。 2点：計画あり。 1点：計画なし。		
11	排水先公共下水道	道路、電気、電話、水道、下水道、排水路、ガス等が整備されていることが望ましい。	3点：既に、整備されており、改良の必要なし。 2点：十分な幅員の道路整備計画がある。 1点：道路があるが改良の必要がある。				
12	道路						

	評価項目			評価の考え方	評価基準	説明	費用面との関連	
	大項目	中項目	細項目					
13	環境影響評価面①	自然環境	動植物貴重種等	貴重な生き物（希少種、貴重な植物群落等）の生息地は避ける	3点：貴重な生き物は、現在、いない。 2点：貴重な生き物が生息する（市町村の調査による。国、県レッドデータブックに記載なし） 1点：国、県レッドデータブックに記載のある動植物が生息する。			
14			生物多様性	生態系ネットワークの保全	崖沿いの緑、里山、里沼、谷津田などの多様な生物を育む生態系の保全に支障がないことが望ましい	3点：生態系ネットワークに支障ない。 2点：生態系ネットワークにやや支障がある。 1点：生態系ネットワークを阻害、中断し、影響が大きい。		
15				生物の種類が多い生息地	猛禽類などの高次消費者の生息するまとまった森林、草原、水辺などは避けることが望ましい	3点：猛禽類など高次消費者の営巣地、餌場ではない。 2点：猛禽類など高次消費者の餌場の可能性がある。 1点：猛禽類など高次消費者の営巣地、餌場である。		
16				里山景観	里山景観地（田んぼ、畑、草原、樹林地等）として重要な要素を阻害しないことが望ましい	3点：里山景観地の構成要素を阻害しない。 2点：里山景観地の構成要素への影響がある。 1点：里山景観地の構成要素への影響が著しく大きい。		
17			水源涵養・湧水保全	水源の涵養、湧水や地下水脈の保全に影響のない場所が望ましい	3点：水源、湧水の保全についての影響はない。 2点：水源、湧水の保全についての影響がある。 1点：水源涵養を阻害し、湧水地を破壊するなどの影響がある。			
18		地球環境	温暖化防止の観点から、CO2等の発生が少ないほうが良い。	3点：現行の収集運搬距離より2割以上削減される。 2点：現状の収集運搬距離と同程度。 1点：現状の収集運搬距離よりも2割程度増加する。	車両の走行による地球温暖化ガスの発生量を総収集運搬距離で評価する。	収集運搬による費用の増減は、費用面で評価する。（結果として収集運搬距離が短い場合は、地球温暖化の面でも費用面でも有利な評価となる）		
19		環境影響評価面②	社会環境	周辺の住宅等の密集度	住宅から離れているほうが望ましい。	3点：300m以内に住宅が無い。 2点：100m以内に住宅が無い。 1点：100m以内に住宅がある。	住宅の数で評価する場合は各基準の戸数を決定する必要があるが、困難と考えて本基準とした。	
20	学校等からの距離			千葉県基準：学校、保育所、病院、診療所、図書館または特別養護老人ホームから100m以内の土地は避けることが望ましい。	3点：300m以内に千葉県基準対象物及び公園が無い。 2点：100m以内に千葉県基準対象物が無い。 1点：100m以内に千葉県基準対象物がある。	300m以内は、「計画標準案（建設省、昭和35年）：付近300m以内に学校、病院、住宅群または公園が無いこと」による。		
21	現有道路の混雑度			比較検討地周辺現有道路、計画道路に対して、渋滞を引き起こす等の悪影響を及ぼさないか。	3点：現在渋滞はなく、清掃車による交通事情悪化も無い。 2点：清掃車両の割合は大きくなるが、交通事情悪化は無い。 1点：既に渋滞があるか、清掃車両による渋滞が懸念される。		渋滞による収集運搬効率の悪化については費用面で評価する（収集運搬距離が短くても時間がよりかかると判断される場合には考慮する）。	
22	交通安全性		歩行者の安全性の確保	通学路を搬入道路として利用することはできるだけ避け、歩行者等の安全がより高く確保されることが望ましい	3点：大型車の通行に支障が無く、通学路に指定されておらず、歩道も整備されている。 2点：大型車の通行に支障が無い。 1点：大型車の通行に支障がある。	清掃車の通行に支障があり、道路を拡幅しなければならない場合や新設する場合は、設置後の状況で判断する。ただし、費用面や工期の面でマイナス評価とする。		
23			接道状況	将来、清掃車（大型車を含む）の通行に問題なく、施設の出入りに支障が無いほうが良い				
24	余熱利用		余熱利用先があったほうが、余熱の有効利用や利便施設等の計画上の選択肢が広がる。 余熱の有効利用は地球温暖化防止にもつながる。	3点：地域冷暖房及びプール等の余熱利用先がある。 2点：地域冷暖房またはプール等の余熱利用先がある。 1点：発電以外の利用先が無い。		余熱利用先が既に整備されているか、新たに整備するかは費用面で評価する。		
25	リサイクルプラザ		駅から近いなど、プラザ機能を住民が利用しやすいほうが良い。	3点：全地域の中心に近くあり、公共交通機関（主に駅）の利用が容易。 2点：公共交通機関（主に駅）の利用が容易。 1点：公共交通機関（主に駅）の利用が容易ではない。				