

(6) 用地検討委員会最終答申書 (写・抜粋)



# 用地検討委員会による1次審査結果

※1次審査は全ての候補地を2次審査に進めることで決した。

No.	確認項目	条件	岩戸地区	滝地区	武西地区	吉田地区	現在地	備考
1	面積要件	2.5ha(25,000㎡)程度とする。 ※防災調整地が必要な場合は2.5ha以上の面積が必要となる可能性もある。	約2.4ha (23,782㎡)	約2.4ha (24,451㎡)	約2.5ha (25,406㎡)	約2.6ha (26,125㎡)	約2.5ha (24,968㎡)	*1 岩戸地区、滝地区は、2.5haまで及ばないが、候補地内に現在地の清掃工場、管理棟、煙突及び建替用地を配置することで施設の設置が可能と判断する。なお、詳細設計においては、擁壁などの整備も考慮した造成計画を立案する。
		宅地	-	-	-	-	約2.5ha	
		畑	-	-	約0.8ha	約1.7ha	-	
		山林	約2.4ha	約2.3ha	約1.7ha	約0.9ha	-	
2	洪水浸水地域	土地形状がいびつで施設の建設・運営に著しく不適又は困難な場合は除外する。	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	*1 岩戸地区、滝地区は、2.5haまで及ばないが、候補地内に現在地の清掃工場、管理棟、煙突及び建替用地を配置することで施設の設置が可能と判断する。なお、詳細設計においては、擁壁などの整備も考慮した造成計画を立案する。
		判定	○ *1	○ *1	○	○	○	
3	自然公園法で規定する公園	洪水によって浸水する地域を除外する。	浸水地域外	浸水地域外	浸水地域外	浸水地域外	浸水地域外	*1 岩戸地区、滝地区は、2.5haまで及ばないが、候補地内に現在地の清掃工場、管理棟、煙突及び建替用地を配置することで施設の設置が可能と判断する。なお、詳細設計においては、擁壁などの整備も考慮した造成計画を立案する。
		判定	○	○	○	○	○	
4	その他 右記(i)～(vi)など、施設の建設・運営に著しく不適又は困難な土地を除外する。 ※2次審査以降の記事項が判明した場合は除外する。	(i) 活断層を含む土地	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	*2 岩戸地区、吉田地区は、既存の幹線道路に接していないことからアクセス道路の確保が必要となるが、直近に既存の幹線道路が整備済み若しくは甲西市における幹線道路整備計画があること及びアクセス道路ルート(候補地から当該幹線道路までの最短距離 岩戸地区:約200m、吉田地区:約35m)  *3 武西地区の土地のうち1筆と吉田地区の土地のうち1筆に、それぞれ所有権移転請求権が仮登記されているが、関係者が所有する書類の確認及びビザリングにより、用地買収時に当該請求権の抹消が可能であることを把握した。よって、左記の条件に該当しないものと考ええる。  *4 本件の具体的な確認は今後の作業となるが、現時点では左記の条件に該当しないものと考ええる。なお、全ての候補地における各土地は、用地買収の際、隣接地との境界確定が必要となる分筆が伴わないことから、公簿面積による買収が可能である。
		(ii) 大規模な不法投棄や土壌汚染がある土地	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	
		(iii) アkses道路(幅員7m以上を想定)の確保が極めて困難な土地	該当なし	該当なし	該当なし	*2 該当なし	該当なし	
		(iv) 敷地境界の確定が困難な土地	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	
5	その他 右記(i)～(vi)など、施設の建設・運営に著しく不適又は困難な土地を除外する。 ※2次審査以降の記事項が判明した場合は除外する。	(v) 所有権以外の各種権利の解除が困難な土地	該当なし	該当なし	該当なし	*3 該当なし	該当なし	*3 武西地区の土地のうち1筆と吉田地区の土地のうち1筆に、それぞれ所有権移転請求権が仮登記されているが、関係者が所有する書類の確認及びビザリングにより、用地買収時に当該請求権の抹消が可能であることを把握した。よって、左記の条件に該当しないものと考ええる。
		(vi) 暴力団員による不当な行為の防止に関する法律で規定する暴力団及び暴力団員等が所有する土地。または、用地検討委員会が設置された平成25年2月7日以降に当該暴力団及び暴力団員等から所有権移転した土地であることが判明した場合は除外する。	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	
6	その他 右記(i)～(vi)など、施設の建設・運営に著しく不適又は困難な土地を除外する。 ※2次審査以降の記事項が判明した場合は除外する。	判定	○	○	○	○	○	

# 用地検討委員会による2次審査結果

※2次審査は全ての候補地を3次審査に進めることで決した。

2次審査:100点からの減点評価(施設の建設・運営に適さない用地を評価する視点)

No.	大項目	小項目	評価の考え方	減点		岩戸地区	滝地区	武西地区	吉田地区	現在地	評価基準
				最大減点	減点						
5	生活環境の保全	地域住民の日常生活への影響	地域住民の日常生活への影響が懸念される候補地を減点。	住宅	0点 -5点 -10点	-	-	-	-	-	300m以内に住宅がない。 100m以内に住宅がなく、100m超から300m以内に住宅がある。 100m以内に住宅がある。
				学校等	0点 -5点 -10点	0	-	-	-	-	300m以内に「学校」、「保育所」、「図書館」のいずれもない。 100m以内に「学校」、「図書館」のいずれもなく、 100m超から300m以内に「学校」又は「保育所」又は「図書館」がある。 100m以内に「学校」又は「保育所」又は「図書館」がある。
				病院等	0点 -5点 -10点	0	-	-	-	-	300m以内に「病院」、「診療所」、「特別養護老人ホーム」のいずれもない。 100m以内に「病院」、「診療所」、「特別養護老人ホーム」のいずれもなく、 100m超から300m以内に「病院」又は、「診療所」又は、「特別養護老人ホーム」がある。 100m以内に「病院」又は、「診療所」又は、「特別養護老人ホーム」がある。
				その他	0～-5点	-1	-3	-1	-2	総合的な評価に当たって想定する着目点 歴史的・文化的景観、景勝地としての景観及び市街地景観等への影響。 (全委員の評点平均)	
6	自然環境等の保全	里地里山の保全	里地里山の保全への影響が懸念される候補地を減点。 (総合的な評価)	0～-10点	-10	-10	-7	-4	0	総合的な評価に当たって想定する着目点 森林、草原、ため池、湧水、それらと混在する農地及び行政等による保全活動等の状況。 (専門家のレポートに準拠して評価)	
				0～-5点	-5	-5	-5	-5	-	候補地内に貴重種が分布または猛禽類の高利用域である可能性が高い。 (専門家のレポートに準拠して評価)	
7	自然環境等の保全	地球温暖化防止	収集運搬車の排出ガス(温室効果ガス)の抑制に不利な候補地を減点。	0～-10点	-10	-10	-9	-10	-9	収集運搬車による温室効果ガスの発生量が最大の候補地を「-10点」とし、他の候補地は点数を比例配分する。-10点×(当該地における温室効果ガス発生量/最多の温室効果ガス発生量)※小数点以下第1位を四捨五入し整数とする。	
				0点	0	0	0	0	0	高さ制限がない。または、高さ制限があっても100m以上の煙突設置が可能。 高さ制限はあるが、60m以上100m未満の煙突設置が可能。 高さ制限により60m未満の煙突設置しか出来ない。	
8	自然環境等の保全	生物多様性の保全	貴重種が分布または猛禽類の高利用域である可能性が高い候補地を減点。	0点	0	-	-	-	-	候補地内に調査対象となる埋蔵文化財包蔵地がない。 候補地内に調査対象となる埋蔵文化財包蔵地。 候補地内の50%未満が調査対象となる埋蔵文化財包蔵地。 候補地内の50%以上が調査対象となる埋蔵文化財包蔵地。 候補地内に農用地区域がない。 候補地内の50%未満が農用地区域。 候補地内の50%以上が農用地区域。 候補地内に生産緑地地区がない。 候補地内に生産緑地地区。 候補地内の50%未満が生産緑地地区。 候補地内の50%以上が生産緑地地区。 準工業地域、工業地域、工業専用地域、市街地調整区域、 第1種及び第2種低層住居専用地域、第1種及び第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。	
				0点	0	0	0	0	0	候補地内は液状化対象外である。 候補地内に液状化しやすい土地がある。 候補地内に急傾斜地崩壊危険区域または土砂災害警戒区域等がない。 候補地内に急傾斜地崩壊危険区域または土砂災害警戒区域等がある。	
9	自然環境等の保全	地球温暖化防止	収集運搬車の排出ガス(温室効果ガス)の抑制に不利な候補地を減点。	0～-10点	-10	-10	-9	-10	-9	収集運搬車による温室効果ガスの発生量が最大の候補地を「-10点」とし、他の候補地は点数を比例配分する。-10点×(当該地における温室効果ガス発生量/最多の温室効果ガス発生量)※小数点以下第1位を四捨五入し整数とする。	
				0点	0	0	0	0	0	高さ制限がない。または、高さ制限があっても100m以上の煙突設置が可能。 高さ制限はあるが、60m以上100m未満の煙突設置しか出来ない。	
10	法規制	各種規制の状況	各種規制を受ける候補地を減点。	航空規制	0点 -3点 -5点	-	-	-	-	候補地内に調査対象となる埋蔵文化財包蔵地がない。 候補地内の50%未満が調査対象となる埋蔵文化財包蔵地。 候補地内の50%以上が調査対象となる埋蔵文化財包蔵地。 候補地内に農用地区域がない。 候補地内の50%未満が農用地区域。 候補地内の50%以上が農用地区域。 候補地内に生産緑地地区がない。 候補地内に生産緑地地区。 候補地内の50%未満が生産緑地地区。 候補地内の50%以上が生産緑地地区。 準工業地域、工業地域、工業専用地域、市街地調整区域、 第1種及び第2種低層住居専用地域、第1種及び第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。	
				埋蔵文化財包蔵地	0点 -3点 -5点	0	-	-	-	-	候補地内に調査対象となる埋蔵文化財包蔵地がない。 候補地内の50%未満が調査対象となる埋蔵文化財包蔵地。 候補地内の50%以上が調査対象となる埋蔵文化財包蔵地。 候補地内に農用地区域がない。 候補地内の50%未満が農用地区域。 候補地内の50%以上が農用地区域。 候補地内に生産緑地地区がない。 候補地内に生産緑地地区。 候補地内の50%未満が生産緑地地区。 候補地内の50%以上が生産緑地地区。 準工業地域、工業地域、工業専用地域、市街地調整区域、 第1種及び第2種低層住居専用地域、第1種及び第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。
11	法規制	用途地域の適合	都市計画法で規定する工業系及び市街地調整区域以外の用途地域を減点。	0点	0	0	0	0	0	候補地内に急傾斜地崩壊危険区域または土砂災害警戒区域等がない。 候補地内に急傾斜地崩壊危険区域または土砂災害警戒区域等がある。	
				0点	0	0	0	0	0	高さ制限がない。または、高さ制限があっても100m以上の煙突設置が可能。 高さ制限はあるが、60m以上100m未満の煙突設置しか出来ない。	
12	地盤の安定性	液状化予測地域	液状化が懸念される候補地を減点。	0点	0	0	0	0	0	候補地内は液状化対象外である。 候補地内に液状化しやすい土地がある。 候補地内に急傾斜地崩壊危険区域または土砂災害警戒区域等がない。 候補地内に急傾斜地崩壊危険区域または土砂災害警戒区域等がある。	
				0点	0	0	0	0	0	高さ制限がない。または、高さ制限があっても100m以上の煙突設置が可能。 高さ制限はあるが、60m以上100m未満の煙突設置しか出来ない。	
13	地盤の安定性	液状化予測地域	液状化が懸念される候補地を減点。	0点	0	0	0	0	0	候補地内は液状化対象外である。 候補地内に液状化しやすい土地がある。 候補地内に急傾斜地崩壊危険区域または土砂災害警戒区域等がない。 候補地内に急傾斜地崩壊危険区域または土砂災害警戒区域等がある。	
				0点	0	0	0	0	0	高さ制限がない。または、高さ制限があっても100m以上の煙突設置が可能。 高さ制限はあるが、60m以上100m未満の煙突設置しか出来ない。	
減点評価結果(最大-100)				-36	-37	-59	-30	-36	-36	2次審査の評価順位	
2次審査の結果				2	4	5	1	2	2		

# 用地検討委員会による3次審査結果

3次審査:100点までの加点評価(より良い施設となり得る用地を評価する視点)

No.	大項目		小項目	評価の考え方		加点	岩戸地区	滝地区	武西地区	吉田地区	現在地	評価基準	
	最大加点	40点		最大加点	40点								
14	最大加点 40点	周辺住民の理解度・協力度	周辺住民の理解度・協力度の状況	周辺住民の理解度・協力度が高い候補地が望ましい。(総合的な評価)	0~40点	9	6	7	27	7	総合的な評価に当たって想定する着目点 周辺住民意見交換会などにより用地検討委員会が把握した次の状況。①応募者及び町内会・自治会等が行った周辺住民意見の集約方法(アンケート実施及び会議開催等)、②周辺住民の中間処理施設に対する情報把握の正確さ、③周辺住民の中間処理施設に対する理解の深さ、④周辺住民の誘致意欲の高さ、⑤周辺住民の賛成の程度(反対者の割合、反対の理由及び反対の強さも確認)、⑥周辺住民と今後も継続協議が出来る状況か否か。また、その程度、⑦町内会・自治会等の同意等の有無等。 (全委員の評点平均)		
15	30点	経済性	概算事業費	用地取得費用、基盤整備費用及建設費用の合計が安価な候補地が望ましい。	0~30点	29	29	29	29	30	概算事業費が最も安価な候補地を「30点」とし、他の候補地は点数を比例配分する。 ※小数点以下第1位を四捨五入し整数とする。		
16	30点	地域社会貢献	地域活性化への寄与	地域活性化への寄与が高い候補地が望ましい。(総合的な評価)	0~30点	17	19	19	19	20	総合的な評価に当たって想定する着目点 排熱利用、ごみ焼却施設の利用形態(環境学習・福祉関連・情報発信)、防災機能及び地域振興(雇用創出を含む)に関する効果、優位性及び将来性。 (全委員の評点平均)		
加点評価結果(最大100)							55	54	55	75	57		
3次審査の評価順位							3	5	3	1	2		

## 用地検討委員会による順位付

2次審査の評価点に3次審査の評価点を加えた合計点で順位付けを行った。

区分	岩戸地区	滝地区	武西地区	吉田地区	現在地	備考
	減点評価(施設の建設・運営に適さない、用地を評価する視点)	-36	-37	-59	-30	
A	64	63	41	70	64	
B	55	54	55	75	57	周辺住民の理解度・協力度、経済性及び地域社会貢献の項目で加点評価した。
A+B	119/200	117/200	96/200	145/200	121/200	
総合順位	3	4	5	1	2	

# 用地検討委員会による候補地による候補地の記述評価（建設候補地の検討における留意点）

岩戸地区	滝地区	武西地区	吉田地区	現在地
<p><b>3位（119/200点）</b></p> <p><b>【主な特性】</b></p> <p>①評価小項目No.5の「地域住民の日常生活への影響」の評価は10/30点で、日常生活への影響は比較的少ないと評価したが、敷地境界から約280mに組合が管理する最終処分場及び同じく約265mに民間の産業廃棄物中間処理場（木質系廃材の破碎処理）が立地していることから、事業効率で優位な点を一部有するものの、廃棄物関係施設の偏在化に拍車がかかると考えられる。②評価小項目No.14の「周辺住民の理解度・協力度」の状況についても9/40点と低い。</p>	<p><b>4位（117/200点）</b></p> <p><b>【主な特性】</b></p> <p>①評価小項目No.5の「地域住民の日常生活への影響」の評価は10/30点で、日常生活への影響は比較的少ないと評価したが、敷地境界から至近距離（約40m）に戸建住宅が立地する。②評価小項目No.14の「周辺住民の理解度・協力度」の評価についても6/40点と低い。③周辺町内会の滝野自治会連合会から反対を趣旨とする請願書（署名2,690人）が用地検討委員会のほか関係機関に提出されている。</p>	<p><b>5位（96/200点）</b></p> <p><b>【主な特性】</b></p> <p>①評価小項目No.5の「地域住民の日常生活への影響」の評価は10/30点で、日常生活への影響が最も大きいと評価した。②評価小項目No.14の「周辺住民の理解度・協力度」の評価についても7/40点と低い。</p> <p><b>【その他の特性】</b></p> <p>①敷地境界から100m内に千葉ニュータウン地区の戸建住宅計画がある。②候補地面積の約70%が樹林地であることから、里地里山の保全に関する影響が比較的大きい。③候補地面積の約85%が埋蔵文化財包蔵地である。</p>	<p><b>1位（145/200点）</b></p> <p><b>【主な特性】</b></p> <p>①評価小項目No.5の「地域住民の日常生活への影響」の評価は5/30点で、日常生活への影響が最も少ないと評価した。②評価小項目No.14の「周辺住民の理解度・協力度」の評価についても27/40点と全候補地中最も高く、更には候補地が属する地元町内会である吉田区からは、事業の受け入れに関する同意書が提出された。③また、候補地の募集要項に記載した求めに応じ、吉田区から唯一、地域振興策の具体的な提案が書面で提出されたが、評価小項目No.16の「地域活性化への寄与」の評価（委員の平均点）は、全候補地の平均点程度にとどまった。これは、アクセス環境等が良好ではない場合、地域振興に資する施設の利用者数及び受益者数の増が期待出来ないことが理由であると考えられる。</p>	<p><b>2位（121/200点）</b></p> <p><b>【主な特性】</b></p> <p>①評価小項目No.5の「地域住民の日常生活への影響」の評価は15/30点で、日常生活への影響は中程度と評価したが、敷地境界から300m内に高層集合住宅が立地する。②評価小項目No.14の「周辺住民の理解度・協力度」の評価についても7/40点と低い。③周辺住民から反対を趣旨とする請願書（署名727人）及び中央北地区自治会町内会連絡会会長有志からも反対を趣旨とする要望書（署名13人）が用地検討委員会のほか関係機関に提出されている。</p>
<p><b>【その他の特性】</b></p> <p>候補地の全域が樹林地であることから、里地里山の保全に関する影響が大きい。</p> <p><b>【課題等】</b></p> <p>本候補地を建設候補地として決定する場合、①周辺住民等への十分な説明及び折衝等が求められる。②本候補地に隣接する幹線道路がないことから、アクセス道路の整備が必要（既存の幹線道路まで最長約200m）となることと合わせ、防災調整池からの雨水排水の関係で、地区外水路整備が必要となる可能性を有する。</p>	<p><b>【課題等】</b></p> <p>本候補地を建設候補地として決定する場合、①周辺住民等への十分な説明及び折衝等が求められる。②防災調整池からの雨水排水の関係で、地区外水路整備が必要となる可能性を有する。</p>	<p><b>【課題等】</b></p> <p>本候補地を建設候補地として決定する場合、①周辺住民等への十分な説明及び折衝等が求められる。②防災調整池からの雨水排水の関係で、地区外水路整備が必要となる可能性を有する。</p>	<p><b>【課題等】</b></p> <p>施設整備計画が明確化されていない現状で地元町内会から同意書が提出されたことは特筆すべき優位点であり、また、候補地の応募に同意した全28人の土地所有者の内、21人が地元町内会の吉田区に現住していることとも含め、本候補地を建設候補地として決定する場合、以後、円滑な事業推進が大きく期待出来るものと考えられる。</p> <p>ただし、少数意見を尊重する観点及び周辺町内会の松崎区における「周辺住民の理解度・協力度」の評価が低いことを勘案した適切且つ慎重な対応が求められると考えられる。</p> <p>また、本候補地に隣接する幹線道路がないことから、アクセス道路の整備が必要（印西市の計画幹線道路まで最長約235m）となることと合わせ、防災調整池からの雨水排水の関係で、地区外水路整備が必要となる可能性を有する。</p>	<p><b>【その他の特性】</b></p> <p>①本候補地は唯一、住居系の用途地域（第2種住居地域）に位置する。②里地里山及び生物多様性への減点要素がない。③液状化の注意喚起箇所（液状化がややしやすい）である。④本候補地周辺は、千葉ニュータウンの中心地として、今後も都市機能の発展が予想される。</p> <p><b>【課題等】</b></p> <p>本候補地を建設候補地として決定する場合、周辺住民等への十分な説明及び折衝等が求められると考えられる。</p>
<p><b>【周辺住民意見交換会等で寄せられた住民意見の内、今後、住民に対し、事業主体として十分な説明が必要であると考えられる普遍的な意見】</b></p> <p>①印西地区では、一般的に迷惑施設と認識される公共施設の多く（印西クリーンセンター、最終処分場、印西斎場、印西霊園等）が印西市内に偏在しており、不公平を感じる。</p> <p>②建設地周辺における不動産価格の低下、健康被害及び農作物への被害（風評被害を含む）を懸念する。</p> <p>③建設地周辺におけるごみ収集車の通行増に伴う排ガス、渋滞及び事故等を懸念する。</p> <p>（以下は、現在地以外を建設候補地として決定する場合に、十分な説明が必要であると考えられる事項）</p> <p>④現在地で操業する印西クリーンセンターは長期的視点で決定された都市計画に基づき公共施設であり、既に建替用地を保有しているにもかかわらず、何故現在地で次期中間処理施設を整備しないのか疑問を感じる。</p> <p>⑤豊かな自然環境（里地里山）の破壊を懸念する。</p>				

