

(7) 建設候補地の選定結果

次期中間処理施設の建設候補地の選定結果（管理者・副管理者会議で選定）

確認項目	岩戸地区	滝地区	武西地区	吉田地区	現在地
①用地検討委員会から提出のあった最終答申書における審査結果 ※詳細は別紙の「用地検討委員会による候補地の記述評価」を参照	1次審査（用地条件の確認） 全ての用地条件を満たす。	1次審査（用地条件の確認） 全ての用地条件を満たす。	1次審査（用地条件の確認） 全ての用地条件を満たす。	1次審査（用地条件の確認） 全ての用地条件を満たす。	1次審査（用地条件の確認） 全ての用地条件を満たす。
	2次審査（減点評価） 64/100点	2次審査（減点評価） 63/100点	2次審査（減点評価） 41/100点	2次審査（減点評価） 70/100点	2次審査（減点評価） 64/100点
	3次審査（加点点評価） 55/100点	3次審査（加点点評価） 54/100点	3次審査（加点点評価） 55/100点	3次審査（加点点評価） 75/100点	3次審査（加点点評価） 57/100点
	総合審査結果（2次・3次の合計点） 119/200点	総合審査結果（2次・3次の合計点） 117/200点	総合審査結果（2次・3次の合計点） 96/200点	総合審査結果（2次・3次の合計点） 145/200点	総合審査結果（2次・3次の合計点） 121/200点
	総合順位 第3位	総合順位 第4位	総合順位 第5位	総合順位 第1位	総合順位 第2位
	記述評価の一部（主な特性等） ・周辺に組合が管理する最終処分場及び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、廃棄物関連施設の偏在化に拍車がかかるものと考えられる。 ・里地里山への保全に関する影響が大きい。（全域が樹林地）	記述評価の一部（主な特性等） ・至近距離（約40m）に戸建住宅が立地する。 ・300m内に千葉ニュータウン地区の戸建住宅が立地する。 ・里地里山への保全に関する影響が大きい。（全域が樹林地）	記述評価の一部（主な特性等） ・100m内に特別養護老人ホームと大学が立地及び千葉ニュータウン地区の戸建住宅計画があることから、日常生活への影響が最も大きい。 ・里地里山の保全に関する影響が比較的大きい。（約70%が樹林地）	記述評価の一部（主な特性等） ・地元町内会である吉田区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人が吉田区に現住していることも含め、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。	記述評価の一部（主な特性等） ・300m内に高層集合住宅が立地する。 ・住居系の用途地域（第2種住居地域）に位置する。 ・里地里山及び生物多様性への減点要素がない。（周辺も含め樹林地がない） ・液状化の注意喚起箇所（液状化がややしやすい）である。 ・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。
②候補地の抽出	公募	公募	公募	公募	既に建替用地を保有していることから、候補地の1つとして位置付ける。
③候補地の公簿面積	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㎡)
④候補地の地目	山林(約2.4ha)	山林(約2.3ha) 原野(約0.1ha)	山林(約1.7ha) 畑(約0.8ha)	山林(約0.9ha) 畑(約1.7ha)	宅地(約2.5ha)
⑤候補地の筆数	6筆	9筆	13筆	33筆	3筆
⑥候補地の土地所有者数	5名	10名	9名	28名	1法人(印西地区環境整備事業組合)
⑦都市計画法で規定する用途地域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域	第2種住居区域

確認項目	岩戸地区	滝地区	武西地区	吉田地区	現在地
⑧用地検討委員会が周辺住民意見交換会などにより把握した周辺住民の理解度・協力度の評価結果 ※意見交換会の対象は、候補地の敷地境界から概ね 300m内に位置する町内会等 ※下線付：候補地が属する地元町内会	理解度・協力度の個別評点 ・岩戸区 7.36/40点 ・造谷区 9.59/40点 ・柏木台 12.83/40点 ・大廻区 8.72/40点	理解度・協力度の個別評点 ・滝 7.42/40点 ・宗甫 5.76/40点 ・滝野自治会連合会 3.97/40点	理解度・協力度の個別評点 ・武西 6.16/40点 ・戸神 7.01/40点	理解度・協力度の個別評点 ・吉田区 38.49/40点 ・松崎3 10.55/40点 ・松崎区 7.63/40点	理解度・協力度の個別評点 ・小倉台アピック21 6.71/40点 ・サックス千葉NT中央 6.51/40点
	理解度・協力度の平均評点 (地元と周辺で6対4の重み付け) 9/40点	理解度・協力度の平均評点 (地元と周辺で6対4の重み付け) 6/40点	理解度・協力度の平均評点 (地元と周辺で6対4の重み付け) 7/40点	理解度・協力度の平均評点 (地元と周辺で6対4の重み付け) 27/40点	理解度・協力度の平均評点 (地元と周辺で6対4の重み付け) 7/40点
	理解度・協力度の順位 第2位	理解度・協力度の順位 第5位 ※滝野自治会連合会から反対趣旨の請願書が提出される。	理解度・協力度の順位 第3位	理解度・協力度の順位 第1位 ※地元町内会である吉田区から同意書が提出される。 ※地元町内会である吉田区から地域振興策の具体的な提案書が提出される。	理解度・協力度の順位 第3位 ※周辺住民から反対趣旨の請願書が提出される。 ※中央駅北地区自治会町内会連絡会会長有志から反対趣旨の要望書が提出される。 ※現在地は候補地が属する地元町内会がない。
⑨整備スケジュール延伸リスク ※(1)～(3)は、事業の実現性を脅かす要因	(1) 周辺住民との合意形成 現状における周辺住民の理解度・協力度の状況を考慮すると、早期の合意形成は困難であると考えられる。	(1) 周辺住民との合意形成 現状における周辺住民の理解度・協力度の状況及び反対趣旨の請願書の提出を勘案すると、早期の合意形成は極めて困難であると考えられる。	(1) 周辺住民との合意形成 現状における周辺住民の理解度・協力度の状況を考慮すると、早期の合意形成は困難であると考えられる。	(1) 周辺住民との合意形成 現状における周辺住民の理解度・協力度の状況及び地元町内会である吉田区から同意書及び地域振興策の具体的な提案書が提出されたことを勘案すると、早期の合意形成が期待出来ると考えられる。	(1) 周辺住民との合意形成 現状における周辺住民の理解度・協力度の状況及び反対趣旨の請願書・要望書の提出を勘案すると、早期の合意形成は極めて困難であると考えられる。
	(2) アクセス道路整備 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須(既存の幹線道路まで最短約200m)である。 よって、周辺住民との対話を重視しながら、複数ルートによる弾力的な検討を早期に着手することが求められる。 ※注記 ・現時点で買収地権者の同意を得ていない。 ・事業用地の分筆買収が想定され、買収残地も含めた境界確定が必須である。 ・本道路事業用地は環境影響評価の対象地となることから、当該評価手続き後の着工となる。	(2) アクセス道路整備 該当なし。	(2) アクセス道路整備 該当なし。	(2) アクセス道路整備 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須(印西市の計画幹線道路である松崎吉田線まで最短約280m)である。 よって、周辺住民との対話を重視しながら、複数ルートによる弾力的な検討を早期に着手することが求められる。 ※注記 ・現時点で買収地権者の同意を得ていない。 ・事業用地の分筆買収が想定され、買収残地も含めた境界確定が必須である。 ・本道路事業用地は環境影響評価の対象地となることから、当該評価手続き後の着工となる。	(2) アクセス道路整備 該当なし。

確認項目	岩戸地区	滝地区	武西地区	吉田地区	現在地
⑨整備スケジュール延伸リスク ※(1)～(3)は、事業の実現性を脅かす要因	(3) 地区外水路整備 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。	(3) 地区外水路整備 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。	(3) 地区外水路整備 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。	(3) 地区外水路整備 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。	(3) 地区外水路整備 該当なし。
	(4) 用地買収 候補地を募集した際、土地所有者全員の同意を応募条件としたことから、基本的に買収交渉は円滑に進むものと見込まれるが、延伸リスクの要因として次の点が挙げられる。 ・交渉価格が未定である。(今後、不動産鑑定を行う) ・相続等における所有権移転の可能性がある。 ・代替地希望の可能性がある。	(4) 用地買収 候補地を募集した際、土地所有者全員の同意を応募条件としたことから、基本的に買収交渉は円滑に進むものと見込まれるが、延伸リスクの要因として次の点が挙げられる。 ・交渉価格が未定である。(今後、不動産鑑定を行う) ・相続等における所有権移転の可能性がある。 ・代替地希望の可能性がある。	(4) 用地買収 候補地を募集した際、土地所有者全員の同意を応募条件としたことから、基本的に買収交渉は円滑に進むものと見込まれるが、延伸リスクの要因として次の点が挙げられる。 ・交渉価格が未定である。(今後、不動産鑑定を行う) ・相続等における所有権移転の可能性がある。 ・代替地希望の可能性がある。	(4) 用地買収 候補地を募集した際、土地所有者全員の同意を応募条件としたことから、基本的に買収交渉は円滑に進むものと見込まれるが、延伸リスクの要因として次の点が挙げられる。 ・交渉価格が未定である。(今後、不動産鑑定を行う) ・相続等における所有権移転の可能性がある。 ・代替地希望の可能性がある。	(4) 用地買収 該当なし。
	(5) 猛禽類 周辺に生息しているオオタカ等の猛禽類に対する生態調査の実施を千葉県環境影響評価委員会から求められる可能性が高い。 その際、環境影響評価における現地調査期間が通常の12ヶ月から18ヶ月に延伸される場合がある。 また、生態調査の結果、猛禽類の繁殖期に施工しないことなどの配慮を同委員会から求められる可能性がある。 ※過年度の現地調査等に基づく専門家の見解として、本候補地はサシバの行動圏内に入っていると思われるとのこと。	(5) 猛禽類 周辺に生息しているオオタカ等の猛禽類に対する生態調査の実施を千葉県環境影響評価委員会から求められる可能性が高い。 その際、環境影響評価における現地調査期間が通常の12ヶ月から18ヶ月に延伸される場合がある。 また、生態調査の結果、猛禽類の繁殖期に施工しないことなどの配慮を同委員会から求められる可能性がある。 ※過年度の現地調査等に基づく専門家の見解として、本候補地はサシバとオオタカの高利用域であるとのこと。また、隣接地でフクロウの営巣記録があるとのこと。	(5) 猛禽類 周辺に生息しているオオタカ等の猛禽類に対する生態調査の実施を千葉県環境影響評価委員会から求められる可能性が高い。 その際、環境影響評価における現地調査期間が通常の12ヶ月から18ヶ月に延伸される場合がある。 また、生態調査の結果、猛禽類の繁殖期に施工しないことなどの配慮を同委員会から求められる可能性がある。 ※過年度の現地調査等に基づく専門家の見解として、本候補地はサシバとオオタカの高利用域であるとのこと。	(5) 猛禽類 周辺に生息しているオオタカ等の猛禽類に対する生態調査の実施を千葉県環境影響評価委員会から求められる可能性が高い。 その際、環境影響評価における現地調査期間が通常の12ヶ月から18ヶ月に延伸される場合がある。 また、生態調査の結果、猛禽類の繁殖期に施工しないことなどの配慮を同委員会から求められる可能性がある。 ※過年度の現地調査等に基づく専門家の見解として、本候補地は、地形及び植生等から隣接地で猛禽類が営巣している可能性があるとのこと。	(5) 猛禽類 該当なし。
	(6) 埋蔵文化財調査 該当なし。	(6) 埋蔵文化財調査 該当なし。	(6) 埋蔵文化財調査 本候補地内における埋蔵文化財包蔵地(候補地面積の約85%)の現況は大部分が森林であることから、埋蔵文化財調査を実施するにあたり大規模な樹木の伐採抜根が伴う。 よって、環境影響評価の手続き後に埋蔵文化財調査を実施すべきと考えられる。	(6) 埋蔵文化財調査 本候補地内における埋蔵文化財包蔵地(候補地面積の約65%)の現況は全域が畑であることから、埋蔵文化財調査を実施するにあたり樹木の伐採抜根が伴わない。 よって、環境影響評価の手続き前に埋蔵文化財調査を実施することが可能であると考えられる。	(6) 埋蔵文化財調査 該当なし。

確認項目	岩戸地区	滝地区	武西地区	吉田地区	現在地
⑩平成25年度に改定した印西地区ごみ処理基本計画との整合	<p>(1) 住民参加による施設整備及び運営</p> <p>現状における周辺住民の理解度・協力度の状況を考慮すると、早期に協力及び協働体制を構築することは困難であると考えられる。</p>	<p>(1) 住民参加による施設整備及び運営</p> <p>現状における周辺住民の理解度・協力度の状況及び反対趣旨の請願書の提出を勘案すると、早期に協力及び協働体制を構築することは極めて困難であると考えられる。</p>	<p>(1) 住民参加による施設整備及び運営</p> <p>現状における周辺住民の理解度・協力度の状況を考慮すると、早期に協力及び協働体制を構築することは困難であると考えられる。</p>	<p>(1) 住民参加による施設整備及び運営</p> <p>現状における周辺住民の理解度・協力度の状況及び地元町内会である吉田区から同意書及び地域振興策の具体的な提案書が提出されたことを勘案すると、早期に協力及び協働体制を構築することが可能であると考えられる。</p>	<p>(1) 住民参加による施設整備及び運営</p> <p>現状における周辺住民の理解度・協力度の状況及び反対趣旨の請願書・要望書の提出を勘案すると、早期に協力及び協働体制を構築することは極めて困難であると考えられる。</p>
	<p>(2) 効率的な収集運搬</p> <p>用地検討委員会で本件に関係した小項目を掲げ比較評価した結果、各候補地で大差がない。</p> <p>小項目No.9 地球温暖化防止 -10/10点</p>	<p>(2) 効率的な収集運搬</p> <p>用地検討委員会で本件に関係した小項目を掲げ比較評価した結果、各候補地で大差がない。</p> <p>小項目No.9 地球温暖化防止 -9/10点</p>	<p>(2) 効率的な収集運搬</p> <p>用地検討委員会で本件に関係した小項目を掲げ比較評価した結果、各候補地で大差がない。</p> <p>小項目No.9 地球温暖化防止 -9/10点</p>	<p>(2) 効率的な収集運搬</p> <p>用地検討委員会で本件に関係した小項目を掲げ比較評価した結果、各候補地で大差がない。</p> <p>小項目No.9 地球温暖化防止 -10/10点</p>	<p>(2) 効率的な収集運搬</p> <p>用地検討委員会で本件に関係した小項目を掲げ比較評価した結果、各候補地で大差がない。</p> <p>小項目No.9 地球温暖化防止 -9/10点</p>
	<p>(3) 経済性を考慮した廃棄物処理システムの構築</p> <p>用地検討委員会で本件に関係した小項目を掲げ比較評価した結果、各候補地で大差がない。</p> <p>小項目No.15 概算事業費 29/30点</p> <p>用地検討委員会が算出した概算事業費 10,577百万円 ※現時点での概算事業費であり、今後の詳細設計に伴い増減する。</p>	<p>(3) 経済性を考慮した廃棄物処理システムの構築</p> <p>用地検討委員会で本件に関係した小項目を掲げ比較評価した結果、各候補地で大差がない。</p> <p>小項目No.15 概算事業費 29/30点</p> <p>用地検討委員会が算出した概算事業費 10,582百万円 ※現時点での概算事業費であり、今後の詳細設計に伴い増減する。</p>	<p>(3) 経済性を考慮した廃棄物処理システムの構築</p> <p>用地検討委員会で本件に関係した小項目を掲げ比較評価した結果、各候補地で大差がない。</p> <p>小項目No.15 概算事業費 29/30点</p> <p>用地検討委員会が算出した概算事業費 10,554百万円 ※現時点での概算事業費であり、今後の詳細設計に伴い増減する。</p>	<p>(3) 経済性を考慮した廃棄物処理システムの構築</p> <p>用地検討委員会で本件に関係した小項目を掲げ比較評価した結果、各候補地で大差がない。</p> <p>小項目No.15 概算事業費 29/30点</p> <p>用地検討委員会が算出した概算事業費 10,692百万円 ※現時点での概算事業費であり、今後の詳細設計に伴い増減する。</p>	<p>(3) 経済性を考慮した廃棄物処理システムの構築</p> <p>用地検討委員会で本件に関係した小項目を掲げ比較評価した結果、各候補地で大差がない。</p> <p>小項目No.15 概算事業費 30/30点</p> <p>用地検討委員会が算出した概算事業費 10,343百万円 ※現時点での概算事業費であり、今後の詳細設計に伴い増減する。</p>
	<p>(4) 地域特性に応じた熱供給、地域振興、雇用創出、環境教育、情報発信拠点、防災拠点の効果</p> <p>用地検討委員会で本件に関係した小項目を掲げ比較評価した結果、各候補地で大差がない。</p> <p>小項目No.16 地域活性化への寄与 17/30点</p>	<p>(4) 地域特性に応じた熱供給、地域振興、雇用創出、環境教育、情報発信拠点、防災拠点の効果</p> <p>用地検討委員会で本件に関係した小項目を掲げ比較評価した結果、各候補地で大差がない。</p> <p>小項目No.16 地域活性化への寄与 19/30点</p>	<p>(4) 地域特性に応じた熱供給、地域振興、雇用創出、環境教育、情報発信拠点、防災拠点の効果</p> <p>用地検討委員会で本件に関係した小項目を掲げ比較評価した結果、各候補地で大差がない。</p> <p>小項目No.16 地域活性化への寄与 19/30点</p>	<p>(4) 地域特性に応じた熱供給、地域振興、雇用創出、環境教育、情報発信拠点、防災拠点の効果</p> <p>用地検討委員会で本件に関係した小項目を掲げ比較評価した結果、各候補地で大差がない。</p> <p>小項目No.16 地域活性化への寄与 19/30点</p>	<p>(4) 地域特性に応じた熱供給、地域振興、雇用創出、環境教育、情報発信拠点、防災拠点の効果</p> <p>用地検討委員会で本件に関係した小項目を掲げ比較評価した結果、各候補地で大差がない。</p> <p>小項目No.16 地域活性化への寄与 20/30点</p>

確認項目	岩戸地区	滝地区	武西地区	吉田地区	現在地
⑪中長期的な事業展開	<p>(1) 将来的な施設更新を見据えた長期的な地域づくりにおける優位性 現状における周辺住民の理解度・協力度及び廃棄物関連施設の偏在化が懸念されることなどを総合的に勘案すると、次期中間処理施設と共に育む長期的な地域づくりについて、特段の優位性は認められないと考えられる。</p> <p>(2) 将来的な廃棄物関係法改正及び新法制定等に伴う事業用地拡張における優位性 隣接地の大部分が樹林地及び谷津田で構成されていることから、事業用地の拡張にあたり、今後、増々地域資産としての価値が高まると考えられる里地里山への影響が大きく、事業用地拡張における特段の優位性は認められないと考えられる。</p>	<p>(1) 将来的な施設更新を見据えた長期的な地域づくりにおける優位性 現状における周辺住民の理解度・協力度、至近距離(約40m)に戸建住宅が立地すること及び300m内に千葉ニュータウン地区の戸建住宅が立地することなどを総合的に勘案すると、次期中間処理施設と共に育む長期的な地域づくりについて、特段の優位性は認められないと考えられる。</p> <p>(2) 将来的な廃棄物関係法改正及び新法制定等に伴う事業用地拡張における優位性 隣接地の大部分が樹林地及び谷津田で構成されていることから、事業用地の拡張にあたり、今後、増々地域資産としての価値が高まると考えられる里地里山への影響が大きく、事業用地拡張における特段の優位性は認められないと考えられる。</p>	<p>(1) 将来的な施設更新を見据えた長期的な地域づくりにおける優位性 現状における周辺住民の理解度・協力度及び100m内に千葉ニュータウン地区の戸建住宅計画があることなどを総合的に勘案すると、次期中間処理施設と共に育む長期的な地域づくりについて、特段の優位性は認められないと考えられる。</p> <p>(2) 将来的な廃棄物関係法改正及び新法制定等に伴う事業用地拡張における優位性 隣接地の大部分が樹林地及び谷津田で構成されていることから、事業用地の拡張にあたり、今後、増々地域資産としての価値が高まると考えられる里地里山への影響が大きく、事業用地拡張における特段の優位性は認められないと考えられる。</p>	<p>(1) 将来的な施設更新を見据えた長期的な地域づくりにおける優位性 現状における周辺住民の理解度・協力度や、地元町内会である吉田区から同意書及び地域振興策の具体的な提案書が提出されたことなどを総合的に勘案すると、次期中間処理施設と共に育む長期的な地域づくりについて、特段の優位性が認められると考えられる。</p> <p>(2) 将来的な廃棄物関係法改正及び新法制定等に伴う事業用地拡張における優位性 隣接地の西側及び北側は樹林地及び谷津田で構成されているものの、東側及び南側にかけて広大な畑が広がっていることから、事業用地の拡張にあたり、今後、増々地域資産としての価値が高まると考えられる里地里山への影響が比較的小さく、事業用地拡張における優位性が認められると考えられる。</p>	<p>(1) 将来的な施設更新を見据えた長期的な地域づくりにおける優位性 現状における周辺住民の理解度・協力度、300m内に高層集合住宅が立地すること及び千葉ニュータウンの中心地として、今後も自立した形で都市機能の発展が予想されることなどを総合的に勘案すると、次期中間処理施設と共に育む長期的な地域づくりについて、特段の優位性は認められないと考えられる。</p> <p>(2) 将来的な廃棄物関係法改正及び新法制定等に伴う事業用地拡張における優位性 隣接地は国道464号線を含む道路用地、温水センター用地及び印西市収集センター跡地で構成され、事業用地拡張における物理的な自由度が極めて少ないことと合わせ、千葉ニュータウンの中心地であることから土地取得価格が高額となることが想定され、事業用地拡張における特段の優位性は認められないと考えられる。</p>
⑫総合評価	<p>次の各点を総合的に勘案し、【吉田地区】を次期中間処理施設の建設候補地として選定する。</p> <p>(1) 次期中間処理施設整備事業に関する用地選定について意見を述べることを担当事務とする用地検討委員会では、最終的に抽出された全5箇所の候補地について多面的な比較評価を行った。 【吉田地区】は用地条件を確認する1次審査を経た後、「施設の建設・運営に適さない用地を評価する視点」における2次審査の評点が70/100点(第1位)、「より良い施設となり得る用地を評価する視点」における3次審査の評点が75/100点(第1位)、2次審査と3次審査の評点を合算した総合評点は145/200点(第1位)であり、2位以下の候補地と総合評点において24点以上の差があることから、相対的に建設地として大きな優位性及び可能性を有していると考えられる。</p> <p>(2) 次期中間処理施設整備事業を進めるうえで最大の課題となる周辺住民との合意形成に関し、【吉田地区】の地元町内会である吉田区から「事業誘致に関する同意書」が提出されたことは、用地検討委員会における記述評価にも記載されているとおり特筆すべき優位点であり、今後、円滑な事業推進が大きく期待出来ると考えられる。</p> <p>(3) 【吉田地区】の地元町内会である吉田区から「事業誘致に関する同意書」及び「地域振興策の具体的な提案書」が提出されたことなどを総合的に勘案すると、次期中間処理施設と共に育む長期的な地域づくりについて、特段の優位性が認められると考えられる。</p> <p>(4) 【吉田地区】は市街化調整区域に位置するが、候補地面積の約65%が畑であること及び候補地面積以上の広大な畑が隣接していることから、将来的な事業用地拡張の可能性を含め、今後、増々地域資産としての価値が高まると考えられる里地里山への影響が比較的小さいと考えられる。(里地里山を構成する要素のうち、最も重要であると考えられる森林の伐採面積が比較的小さい)</p>				

