

## 検討地抽出の条件

### 1. 所要用地面積

---

現施設用地条件と同等以上の敷地面積とし、

3ha 以上（熱回収施設、リサイクルセンター、余熱利用施設、将来の建替え用地等）

を基本とする。

※現施設の面積は以下のとおり。

焼却施設・粗大ごみ処理施設・建替用地	・ ・ ・ 24,968 m <sup>2</sup>
余熱利用施設（温水センター）	・ ・ ・ 5,700 m <sup>2</sup>
同上駐車場借上	・ ・ ・ 550 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	31,218 m <sup>2</sup>

### 2. 不適地の抽出

---

#### 2.1 地域に関する法的制約条件

表に示す地区を除外する。

#### 2.2 千葉県基準

千葉県の「廃棄物処理施設の立地に関する基準」を準拠し、表に含まれるもののほか、下記の地区を除外する。（参考資料添付）

- 学校、保健所、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 以内の土地は除外する。
- 宅地の開発予定地（千葉県宅地開発事業指導要綱（昭和 50 年 1 月 1 日制定）の適用対象）でないこと。
- 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。
- 砂防指定林

#### 2.3 その他

その他、下記の地区を除外する。

- 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
- 活断層がある場所

### 3. より望ましい土地の条件

---

より望ましい土地の条件を下表に示す。ただし、あくまでも「より望ましい」条件であって、検討地除外のための条件とは異なる。

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	形がいびつではなく、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	電気は高圧電圧以上
6. 土地の取得	土地入手の可能性が高いこと	公有地や、企業の保有する土地は、比較的入手しやすい

表 施設整備検討地の選定に関わる法規制等 (1/2)

大  
↑  
難易性

千葉県：千葉県が不適としている地区  
不 適：焼却施設設置に難がある、もしくは適さない  
不 適 当：できれば焼却施設設置は避けた方がよい

区分	指定・規制地域名称	ごみ処理施設建設の難易度	地区等の説明	主な規制内容	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
用途地域関連	第1種低層住居専用地域	不 適	低層住宅の良好な環境を守るための地域	容積率：80% 建ぺい率：40% 日影規制あり、工場の立地不可 建築物高さ制限：10m（緩和の可能性あり）	特定行政庁が住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合は整備が可能。	該当あり （各市町村の都市計画による）	—
	第2種低層住居専用地域	不 適	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域	容積率：100% 建ぺい率：50% 日影規制あり、工場の立地不可 建築物高さ制限：10m（緩和の可能性あり）			—
	第1種中高層住居専用地域	不 適	中高層住宅の良好な環境を守るための地域	容積率：100・200% 建ぺい率：50・60% 日影規制あり、工場の立地不可 建築物高さ制限：15m（緩和の可能性あり）			—
	第2種中高層住居専用地域	不 適 当	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% 日影規制あり、工場の立地不可 建築物高さ制限：15m（緩和の可能性あり）			—
	第1種住居地域	不 適 当	住居の環境を守るための地域	容積率：200% 建ぺい率：60% 日影規制あり、工場は小規模のみ立地可 建築物高さ制限：15m（緩和の可能性あり）			—
	第2種住居地域	不 適 当	主に住居の環境を守るための地域	容積率：200% 建ぺい率：60% 日影規制あり、工場は小規模のみ立地可 建築物高さ制限：15m（緩和の可能性あり）			—
	近隣商業地域	不 適 当	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・300% 建ぺい率：80% 日影規制あり、工場は小規模のみ立地可 建築物高さ制限：31m（緩和の可能性あり）			—
	商業地域	不 適 当	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・500・600% 建ぺい率：80% 日影規制あり、工場は小規模のみ立地可 建築物高さ制限：31m（緩和の可能性あり）			—
	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% 日影規制あり、工場は条件付きで立地可 建築物高さ制限：15・20m（緩和の可能性あり）			—
	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% 日影規制あり、工場の立地可 建築物高さ制限なし（各部分の高さ制限あり）			—
	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：60% 日影規制あり、工場の立地可 建築物高さ制限なし（各部分の高さ制限あり）	—		
市街化調整区域	千葉県	市街化を抑制すべき区域	容積率：50・80・100% 建ぺい率：30・40% 日影規制あり、工場の立地可 建築物高さ制限：10mを指導（各部分の高さ制限あり）、 開発行為を行う場合には協議が必要	都市計画事業は許可不要。	—		

【—：該当しない】

表 施設整備検討地の選定に関わる法規制等 (2/2)

大  
↑  
難易性

千葉県：千葉県が不適としている地区  
 不適：焼却施設設置に難がある、もしくは適さない  
 不適当：できれば焼却施設設置は避けた方がよい

区分	指定・規制地域名称	ごみ処理施設建設の難易度	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	
地域制緑地関連	風致地区	千葉県 不適当	都市の風致を維持するために定める地域。規制内容は県条例による。	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	都市計画事業は許可不要。	—	—	
	生産緑地地区	不適当	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)	—	
	近郊緑地特別保全地区 緑地保全地域 郷土又は緑地環境保全地域	千葉県 不適当	都市計画区域内の緑地で、当該地域の生活環境を確保する等のための区域 (千葉県自然環境保全条例で指定)	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	地方公共団体が行う場合は予め協議することとなるが、許可不要である。	—	—	
	首都圏近郊緑地保全区域	不適当	首都圏の近郊整備地帯における良好な自然的環境を有する緑地で、周辺の地域の住民の健全な心身の保持及び増進などの効果が著しい区域	建築物その他の工作物の新築などを行う場合には届出が必要 など	都市計画事業の施行として行う行為は届出は不要。	—	—	
	自然公園 (県立自然公園)	特別地域	千葉県 不適	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 (特別地域、普通地域))	—
		普通地域	千葉県 不適当		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			
	保安林、保安林予定森林	千葉県 不適当	水源のかん養、土砂の流出の防備などの目的を達成するため必要があるとして指定する森林	立木を伐採する場合は許可が必要 など	地方公共団体の長は保安林の解除を申請できる。	—	—	
	自然環境保全特別地域 自然環境保全地域	千葉県 不適当	自然環境の適正な保全を目的とし、その区域における自然環境を保全することが特に必要な地域	一定の基準を超える建築物その他の工作物の新築などを行う場合には届出が必要 など	国の機関又は地方公共団体が行う場合は通知となる。	—	—	
農用地区域	不適当	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	国又は都道府県が開発行為には許可を要しない。	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	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		—	—	
		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	
	埋蔵文化財・指定文化財	各々の状況による (不適当)	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、基本的には不適当。	該当あり (かなりの数が分布)	—	
災害防止関連等	宅地造成工事規制区域		宅地造成に伴い災害が生ずるおそれが大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であり、宅地造成に関する工事について規制を行う必要がある区域	宅地造成に関する工事の技術的基準に従い、災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければ、工事について許可をしてはならない など	技術的基準に従い必要な措置を講じることにより、施設整備は可能。	—	—	
	急傾斜地崩壊危険区域	千葉県 不適当	崩壊する恐れのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずる等の危険を防止する必要がある区域	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 (7箇所)	—	
	地すべり防止区域	千葉県 不適当	地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいものであつて、公共の利害に密接な関連を有する区域	土地の形質変更を行う場合には、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。	—	—	

【—：該当しない】

## 廃棄物処理施設の立地に関する基準（千葉県）

- (1) 事前協議書等の提出時において次の諸条件を満たすこと。
  - ア 学校、保健所、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の距離はおおむね 100m 以上であること。
  - イ 宅地の開発予定地（千葉県宅地開発事業指導要綱（昭和 50 年 1 月 1 日制定）の適用対象で関係者と事前協議中又は事前協議済みの土地で、未着工のもの）を含まないこと。
  - ウ 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。
- (2) 次に掲げる自然環境及び災害防止等のために保全を図る必要のある場所を含まないこと。
  - ア 自然公園特別地域
  - イ 自然環境保全特別地域
  - ウ 鳥獣特別保護区
  - エ 緑地保全地域
  - オ 首都圏近郊緑地保全区域特別保全地区
  - カ 風致地区
  - キ 保安林、保安林予定森林
  - ク 急傾斜崩壊危険区域
  - ケ 砂防指定林
  - コ 地すべり防止区域
  - サ 海岸保全区域
- (3) 次の場所を原則として含まないこと
  - ア 自然公園又は自然環境保全地域の普通地域（区）
  - イ 郷土又は緑地環境保全地域
  - ウ 鳥獣保護区
  - エ 首都圏近郊緑地保全区域
  - オ 特定植物群集
  - カ 都市計画施設又はこれ以外の公共施設として、将来土地利用計画がある区域又は場所
  - キ 当該施設が、建築物または第一種特定工作物に該当する場合にあっては、市街化調整区域
  - ク 文化財保護を図る必要のある場所
  - ケ 優良農地として保全を図る必要のある場所
  - コ その他知事が廃棄物の中間処理施設又は産業廃棄物の再利用施設に係る土地として、不相当と認める場所
- (4) 中間処理施設等に係る土地までの使用道路の条件
  - ア 幅員は搬入車両の通行に支障がなく、必要に応じて、車両の待避所が設けられること。

イ その他必要に応じて、関係機関の指導を受け、使用道路の選定、拡幅若しくは補修及び安全施設等の整備を行えること。

(5) 予定地の土地権利等について次の承諾が得られること。

ア 中間処理施設等に係る予定の土地を使用する権利が得られ、かつ、取り扱う廃棄物の種類、中間処理方法、再生利用方法その他必要な事項について土地所有者の承諾が得られること。

イ 中間処理施設等に係る予定の土地までの搬入道路の管理者から、廃棄物の運搬に伴う車両の通行について、承諾が得られること。

(6) その他、中間処理施設等の立地等について必要なことについて指定された場合には、これらを満足させることができること。