

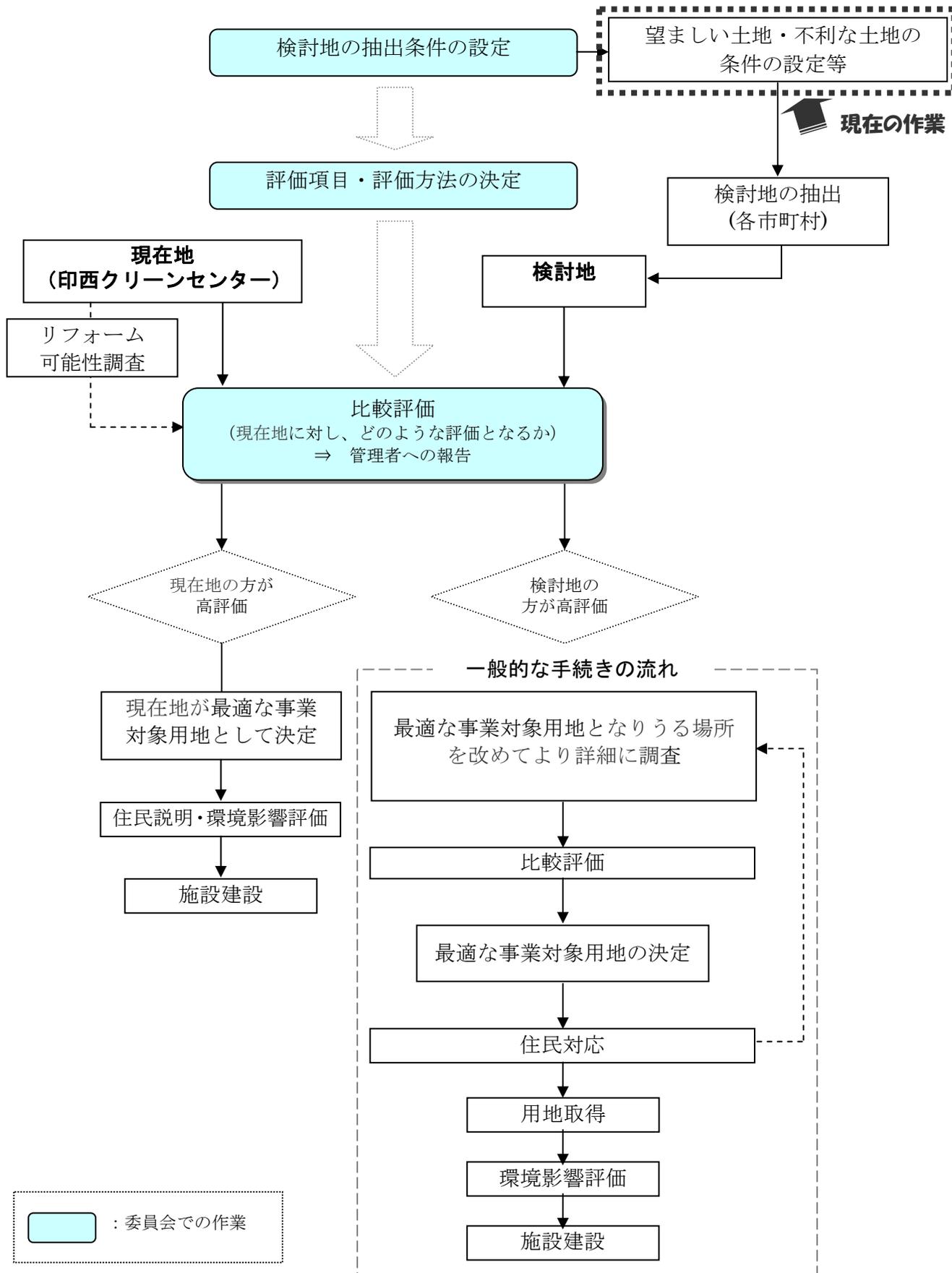
検討地の抽出について (中間報告)

もくじ

1. 最適な事業対象用地の決定の流れ(案)	1
2. 検討地の比較評価のフロー	2
3. 検討地の抽出条件の設定	3
3.1 より望ましい土地の条件	3
3.2 不利な土地の条件	4
4. 各市町村の検討地抽出情報について	7
4.1 用途地域.....	7
4.2 農用地区域.....	9
4.3 県立印旛手賀自然公園(共通)	12
4.4 鳥獣保護区(共通)	13
4.5 埋蔵文化財(市町村別).....	14
4.6 急傾斜地崩壊危険区域・急傾斜地崩壊危険箇所等.....	18
4.7 液状化危険度予測分布図	19
5. 比較検討地抽出参考図について	22

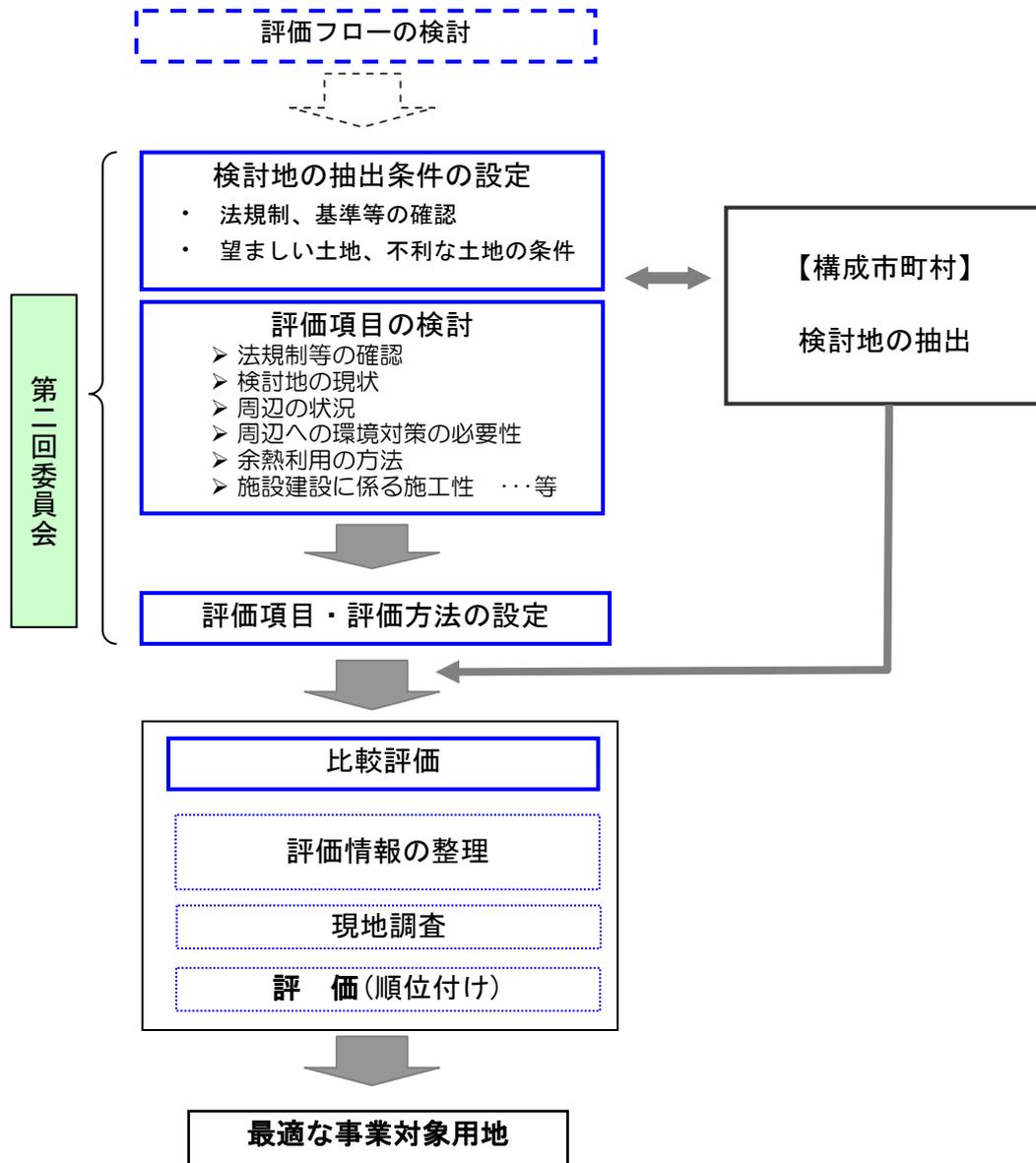
平成21年9月30日

1. 最適な事業対象用地の決定の流れ(案)



2. 検討地の比較評価のフロー

印西地区環境整備事業組合における次期中間処理施設事業対象用地の評価の進め方を示す。



<図 評価のフロー>

3. 検討地の抽出条件の設定

3.1 より望ましい土地の条件

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下表に示す。

表 3-1 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、除外のための条件とは異なる。

3.2 不利な土地の条件

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する（印西地区において規制がない等該当しないものを除く）。

3.2.1 法的制約の条件

法規制に関わる地域・地区の制約等を次ページの表 3-2 に示す。

3.2.2 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。

- 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あるが、本候補地選定の際にも参考とする。ただし、「土地区画整理事業予定」区域は、計画に対して支障が無い場合は、不適としない。

3.2.3 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。

- 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）

3.2.4 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する。

3.2.5 その他

その他、下記の地区については原則として避ける。

- 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 3-2 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】

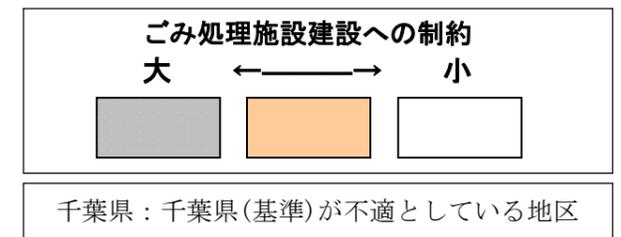


表 3-2 施設整備検討地の選定に関わる法規制等 (2/2)

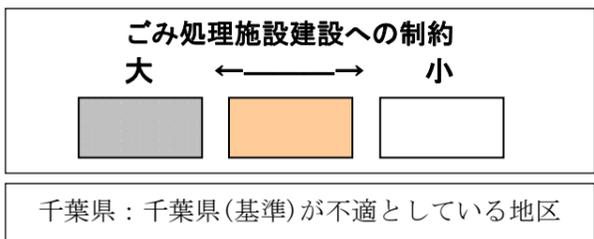
区分	指定・規制地域名称	ごみ処理施設建設への制約	当該指定・規制地域の説明	規制の内容	廃棄物処理施設整備との関連	印西地区の状況	現クリーンセンターの状況
農・緑の保全関連	生産緑地地区		農用地等の緑地としての機能を生かし、良好な都市環境の形成に資するための地区	建築物その他の工作物の新築などを行う場合には許可が必要 など	公共施設の設置は許可不要。	該当あり (各市町村の都市計画による)	—
	自然公園 (県立自然公園)	特別地域	千葉県	優れた自然の風景地に区域を画して設けられる公園で、保護計画・利用計画が定められる。(根拠法：自然公園法、千葉県立自然公園条例等)	工作物の新築等に知事の許可が必要(第1種特別地域は開発行為が不可) 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	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				
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	
	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)	—

【—：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。

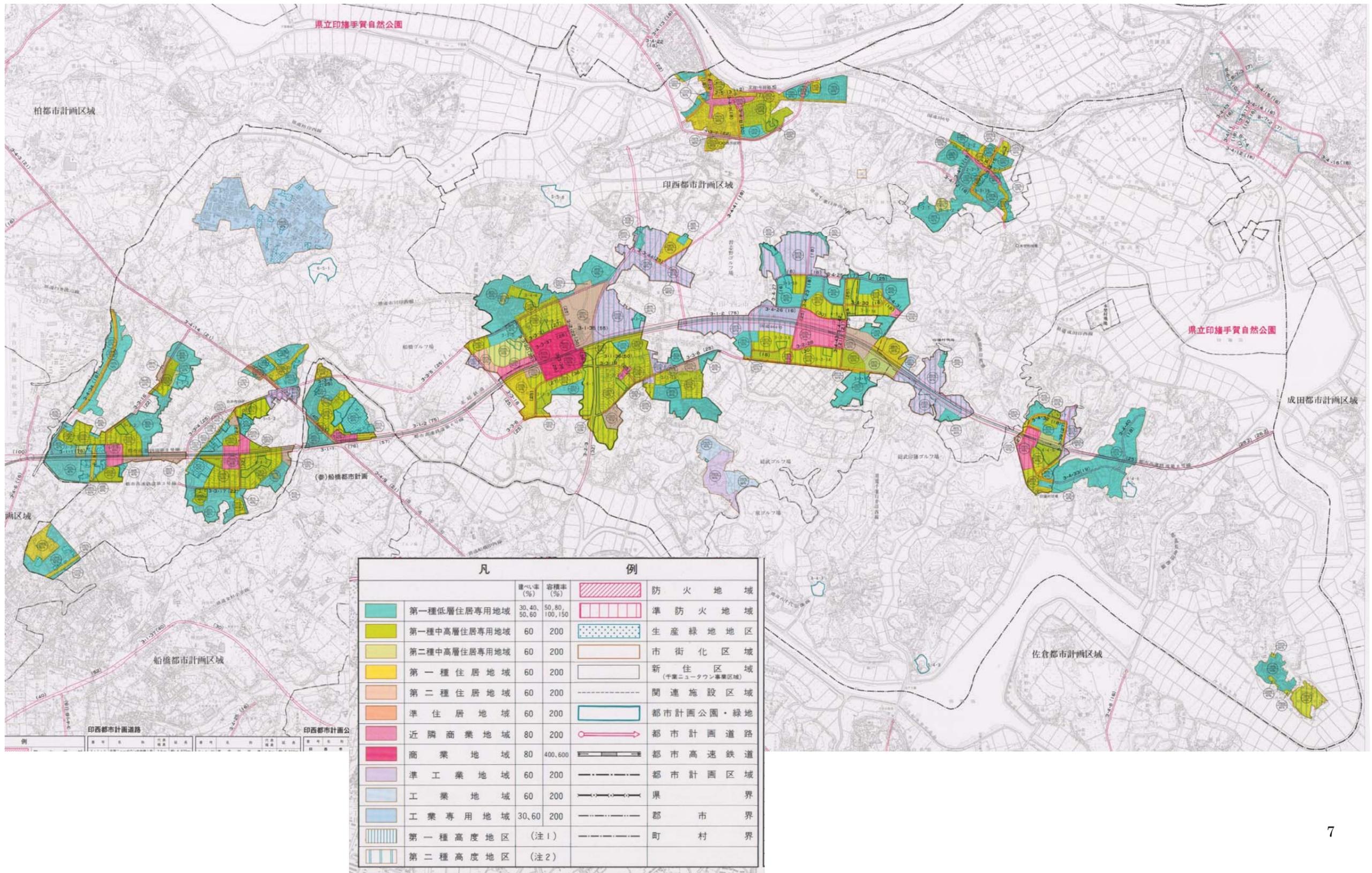
【凡例】



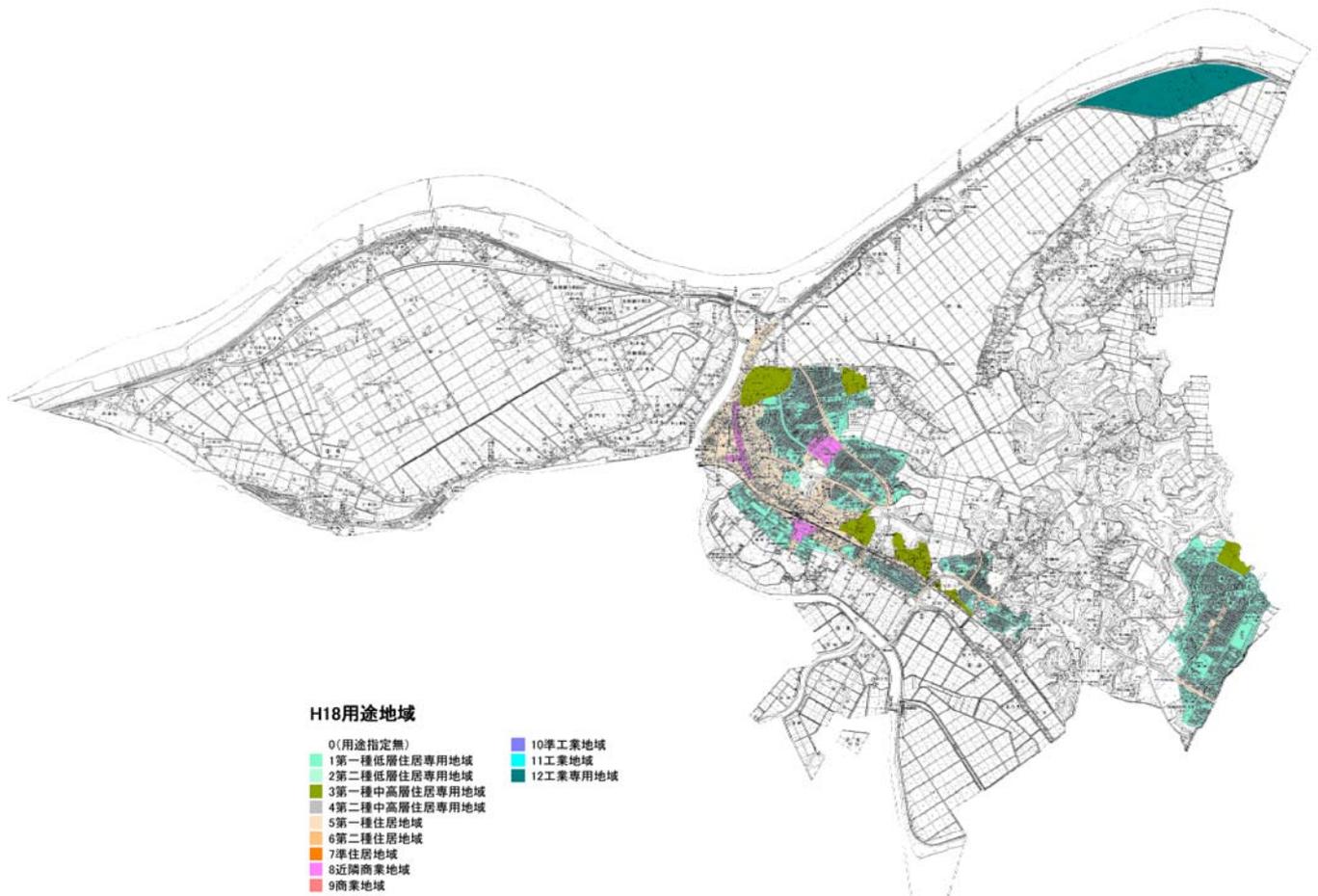
4. 各市町村の検討地抽出情報について

4.1 用途地域

4.1.1 印西都市計画（印西市、白井市、本埜村、印旛村）

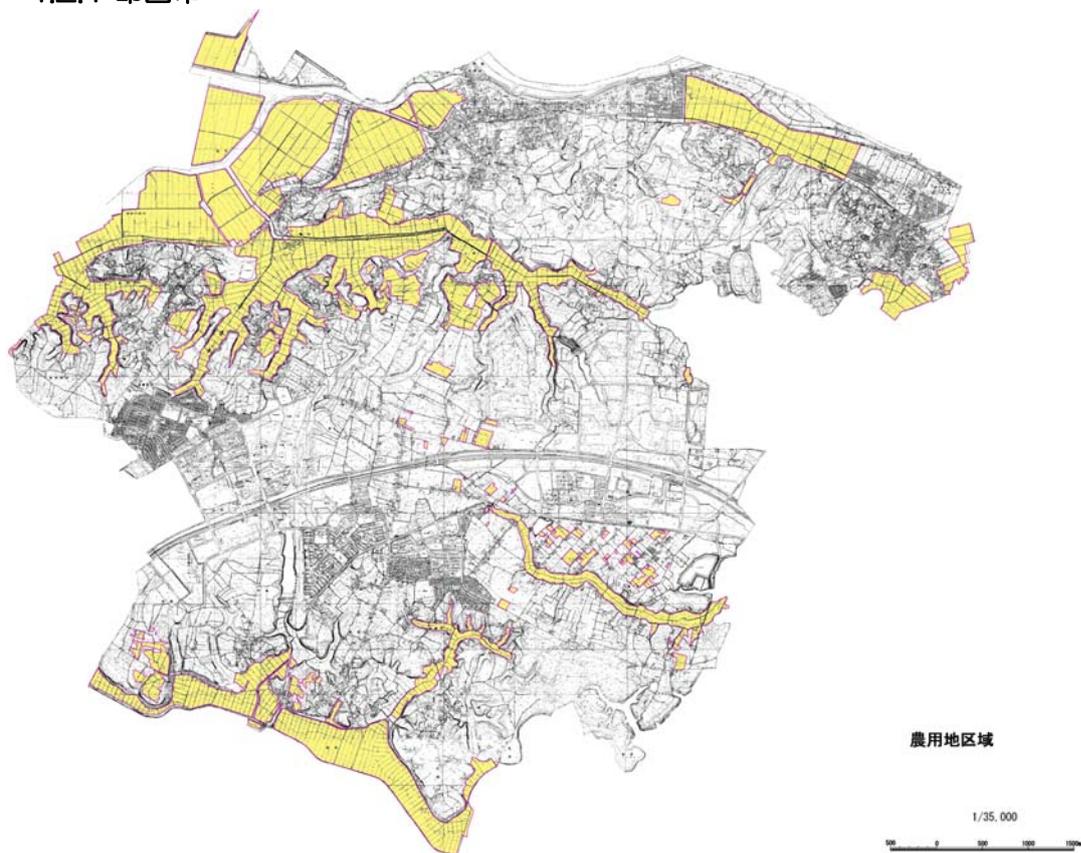


4.1.2 栄町都市計画



4.2 農用地区域

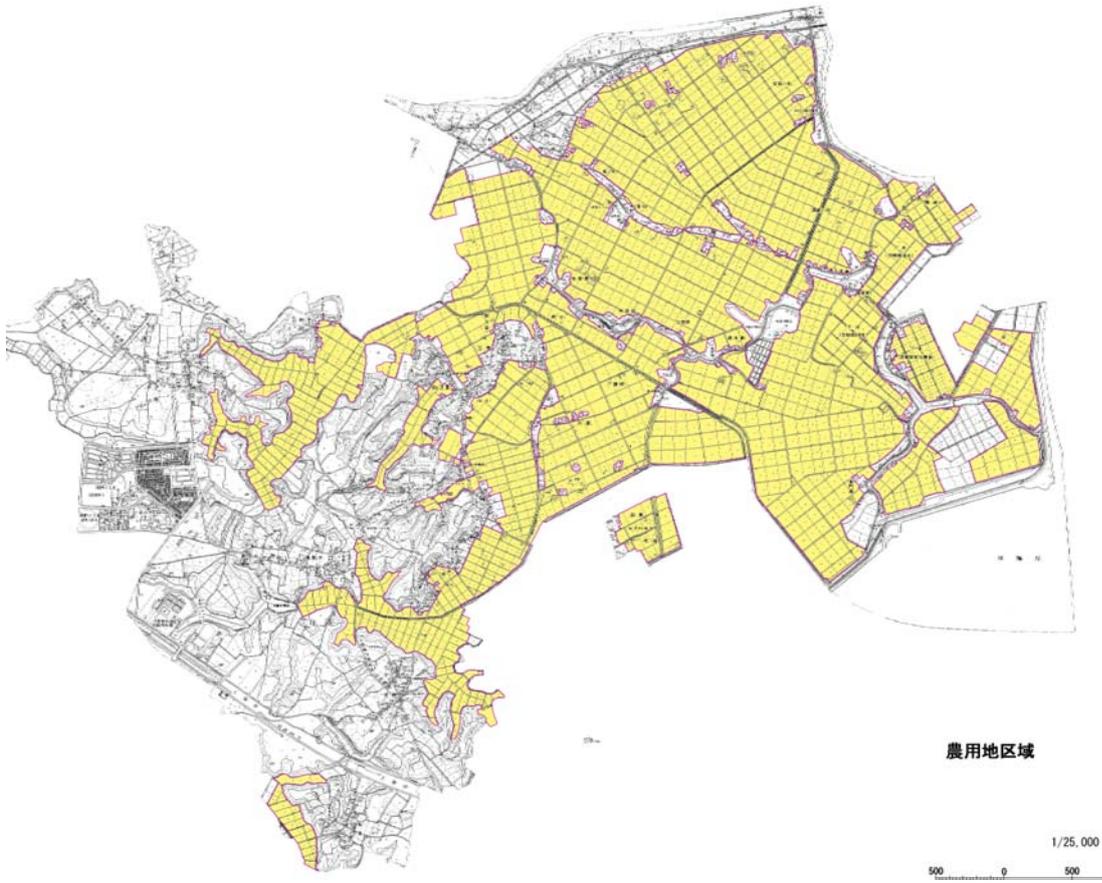
4.2.1 印西市



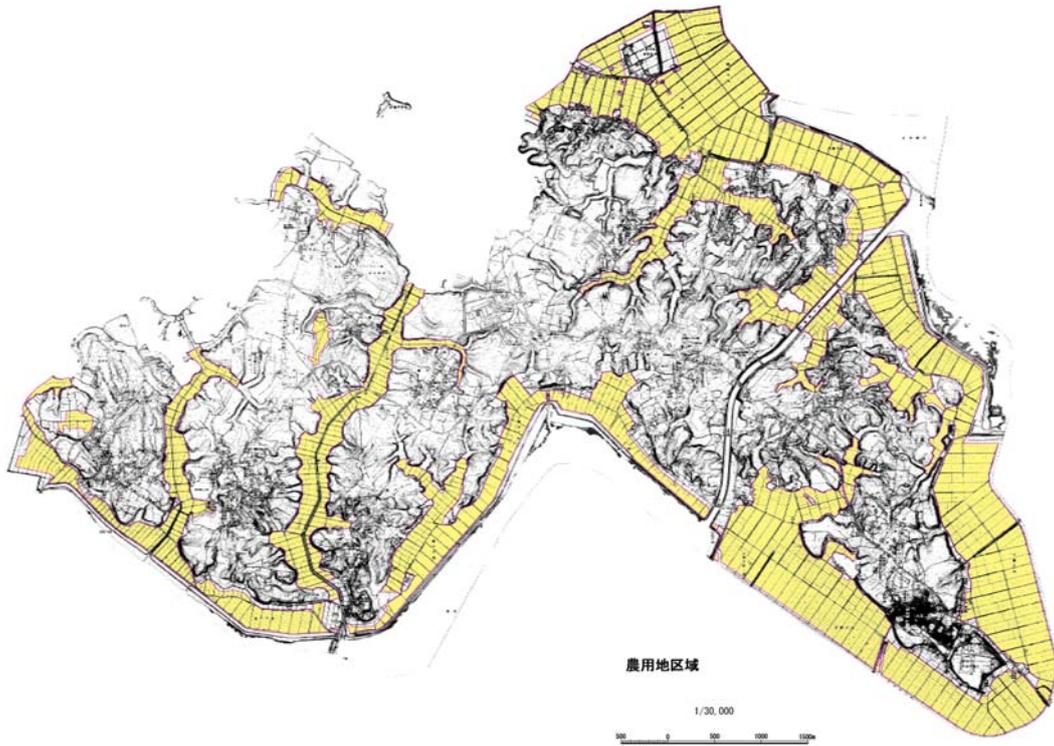
4.2.2 白井市



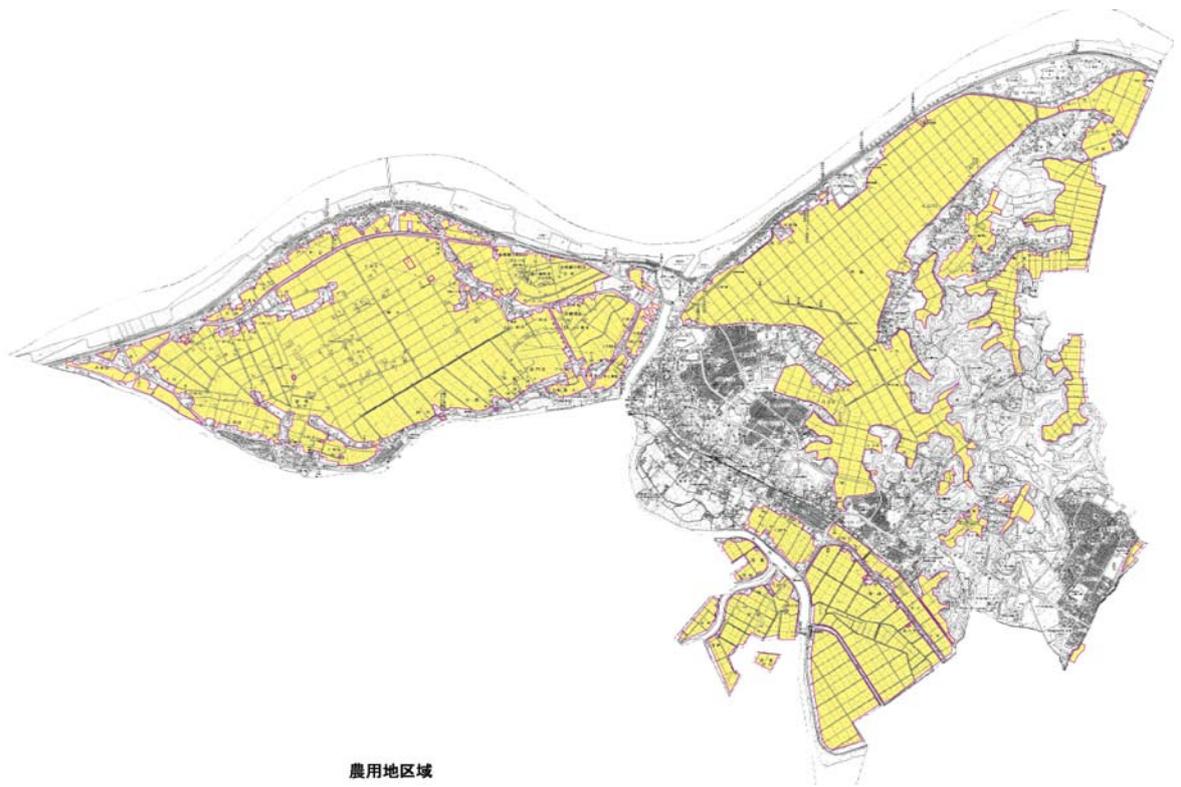
4.2.3 本埜村



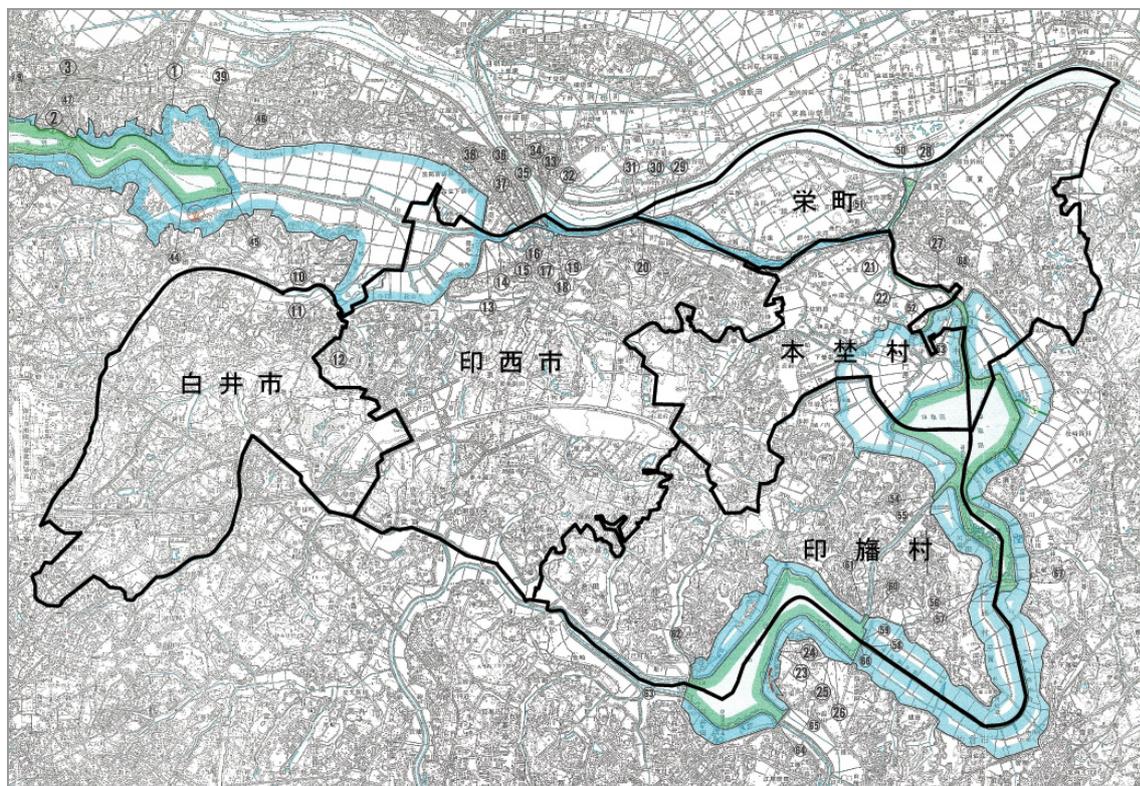
4.2.4 印旛村



4.2.5 米町

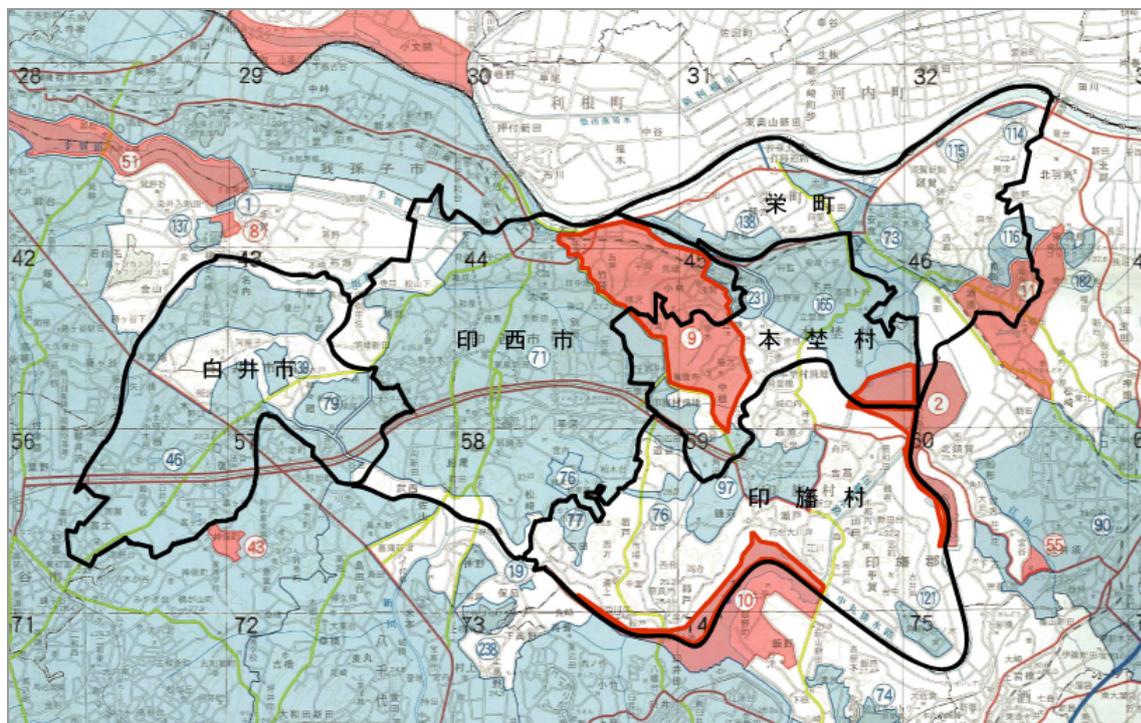


4.3 県立印旛手賀自然公園（共通）



保護計画凡例	
	第3種特別地域
	普通地域
利用計画凡例	
	展望施設
	園地
	車道
	歩道

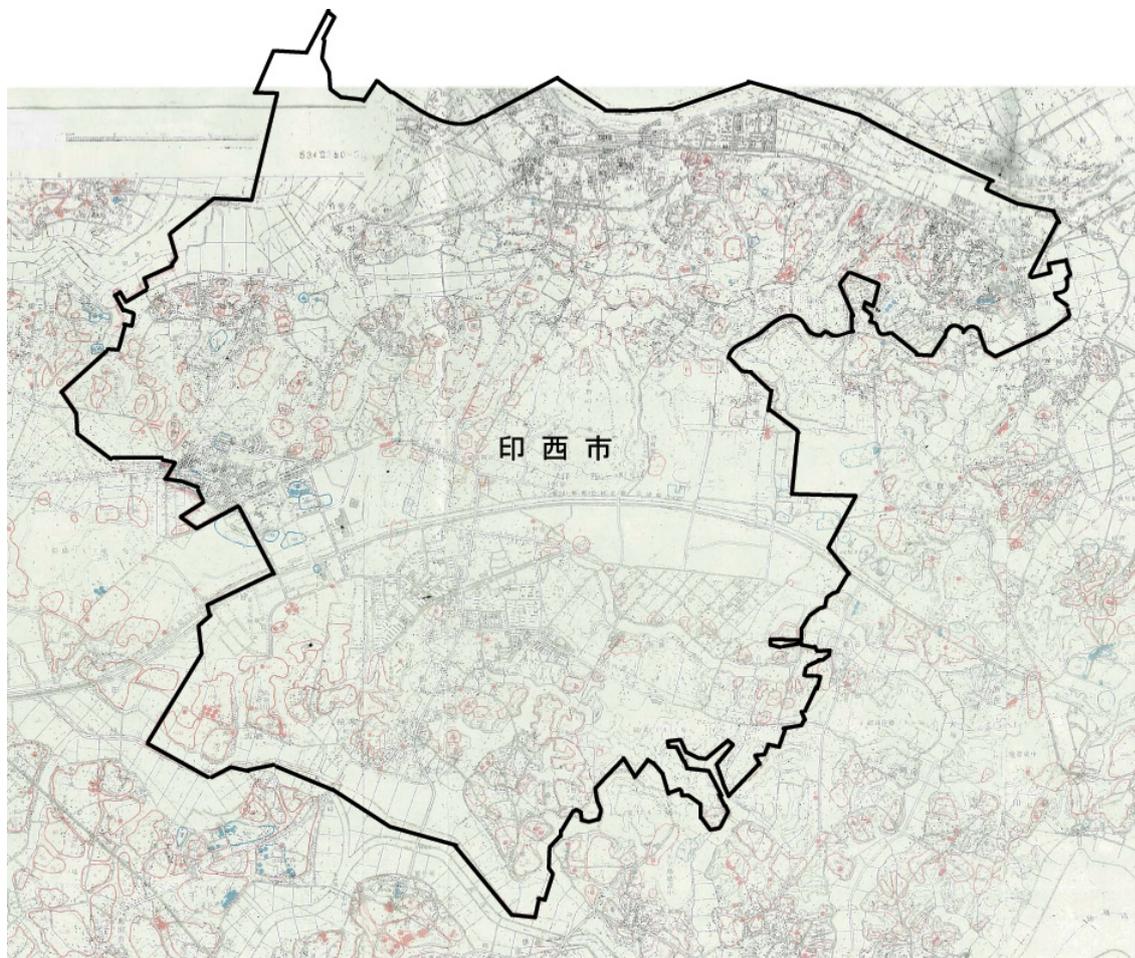
4.4 鳥獸保護区（共通）



	鳥獸保護区
	特定猟具使用禁止区域

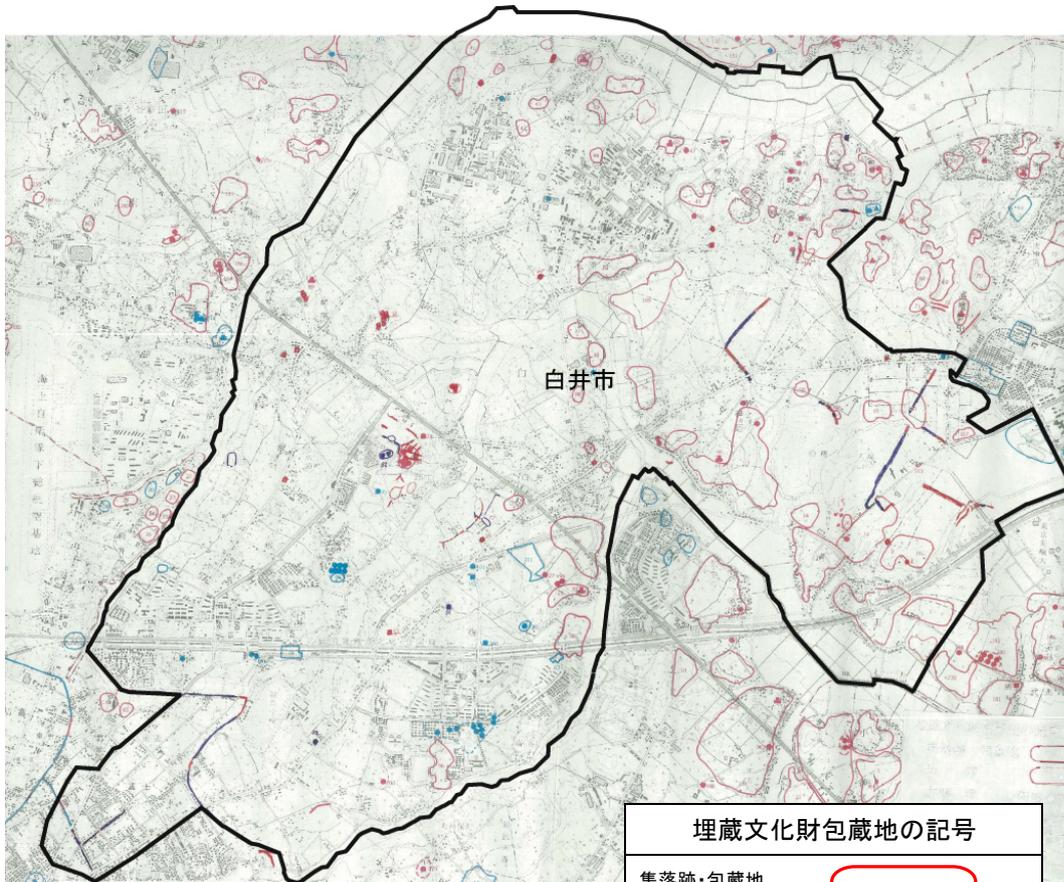
4.5 埋蔵文化財(市町村別)

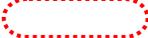
4.5.1 印西市



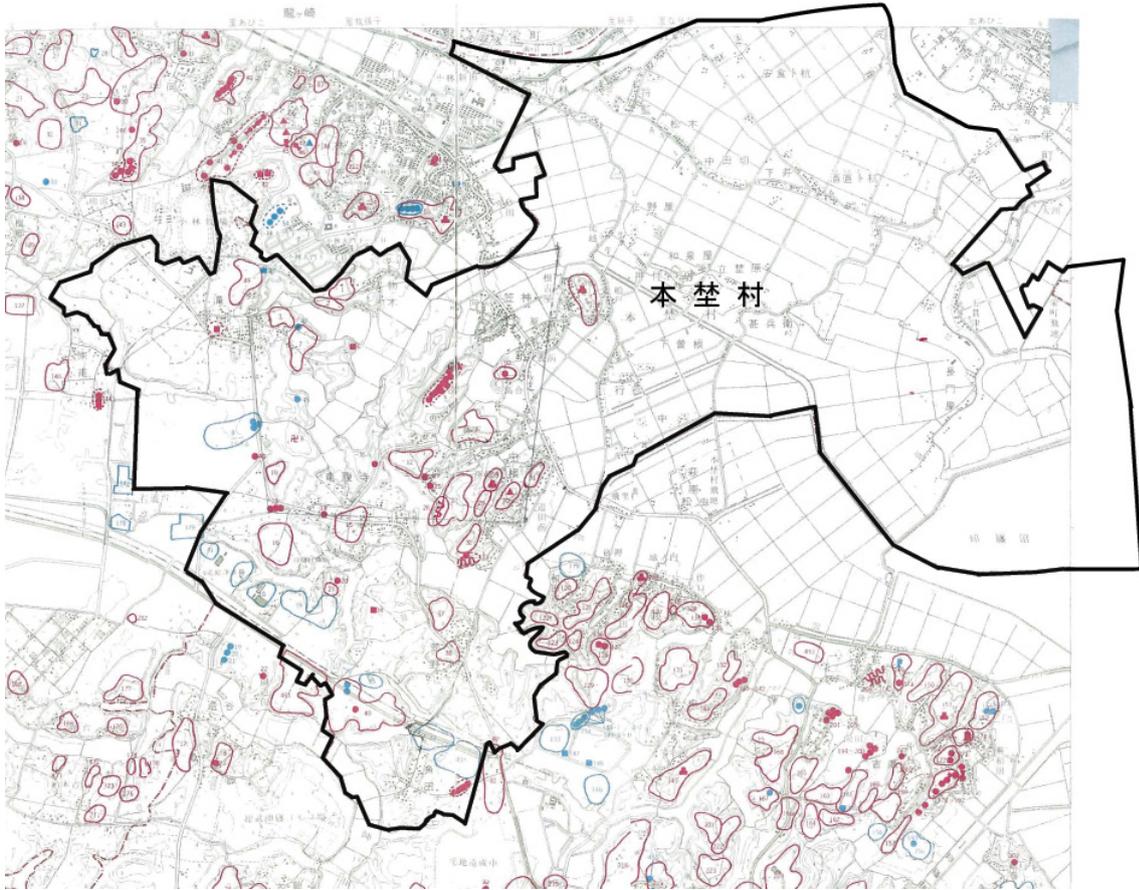
埋蔵文化財包蔵地の記号	
集落跡・包蔵地	
貝 塚	
古 墳 ・ 塚	円墳 前方後円墳
	方墳 前方後方墳
横 七	
寺 院 跡	
官 衙 跡	
城 館 跡	
窯 跡	
窯 跡 群	
生 産 跡 (製鉄跡・鑄銅跡・玉作ほか)	
丸木船出土地点	
馬 土 手	

4.5.2 白井市

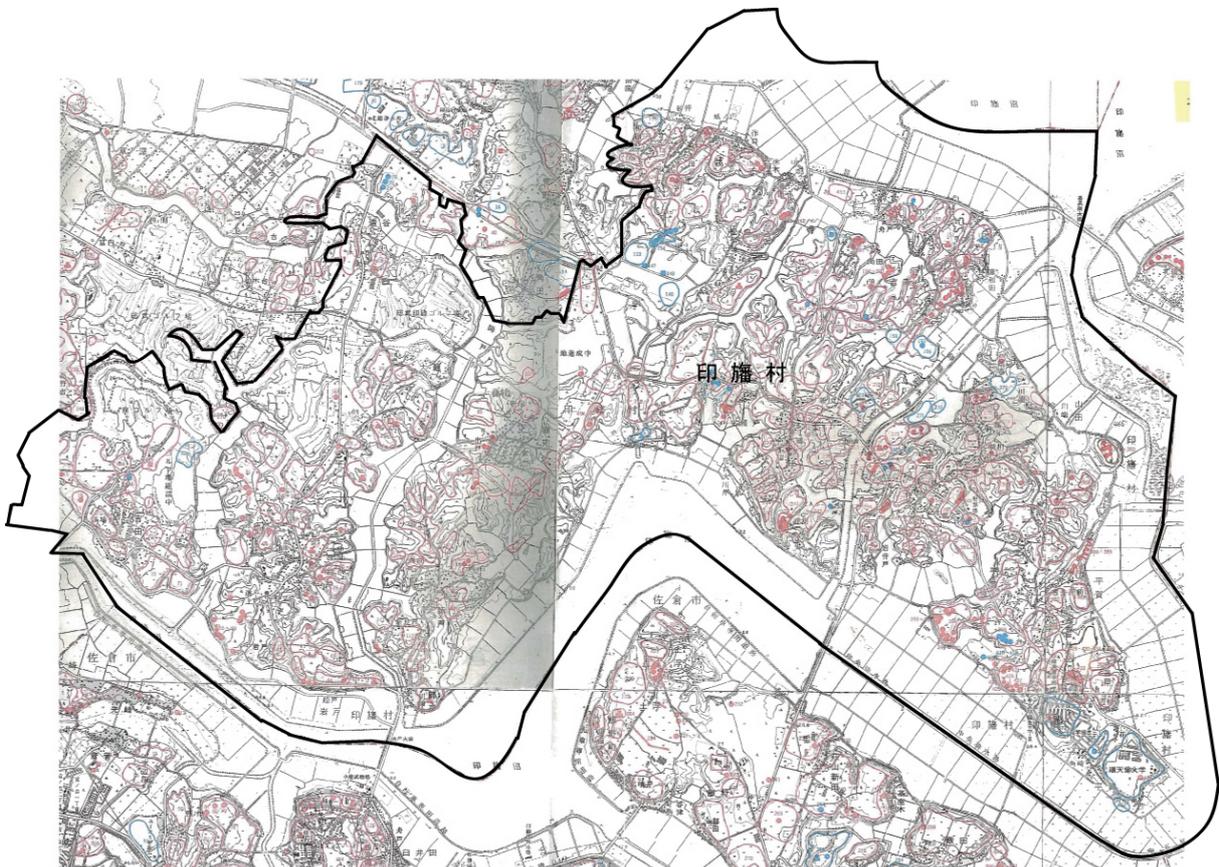


埋蔵文化財包蔵地の記号	
集落跡・包蔵地	
貝 塚	
古 墳 ・ 塚	● 円墳 ● 前方後円墳
	■ 方墳 ■ 前方後方墳
横 七	
寺 院 跡	
官 衙 跡	
城 館 跡	
窯 跡	
窯 跡 群	
生 産 跡 (製鉄跡・鑄銅跡・玉作ほか)	
丸木船出土地点	
馬 土 手	

4.5.3 本埜村



4.5.4 印旛村

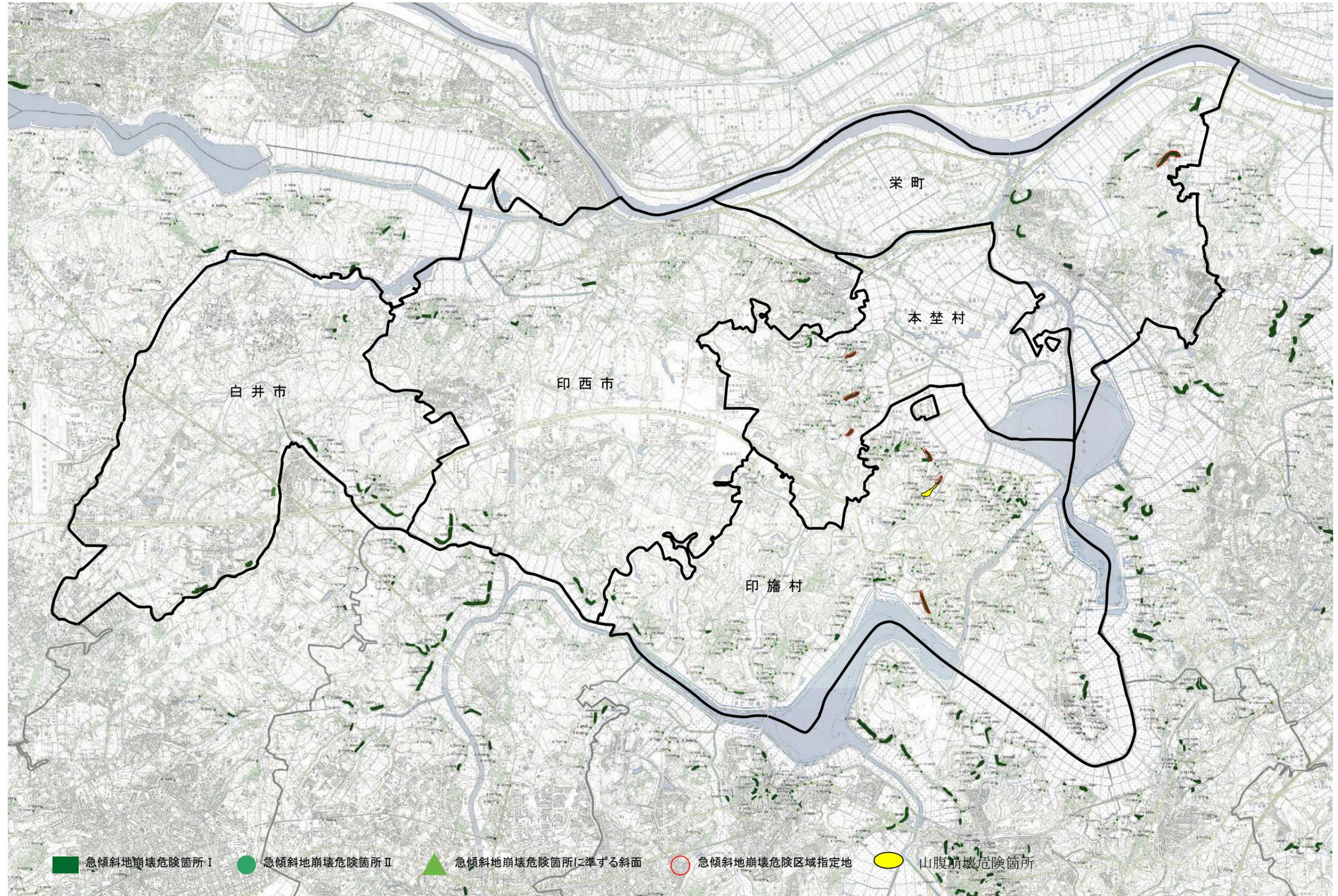


4.5.5 栄町



埋蔵文化財包蔵地の記号	
集落跡・包蔵地	
貝 塚	
古 墳 ・ 塚	 円墳  前方後円墳
	 方墳  前方後方墳
横 七	
寺 院 跡	
官 衙 跡	
城 館 跡	
窯 跡	
窯 跡 群	
生 産 跡 (製鉄跡・鑄銅跡・玉作ほか)	
丸木船出土地点	
馬 土 手	

4.6 急傾斜地崩壊危険区域・急傾斜地崩壊危険箇所等

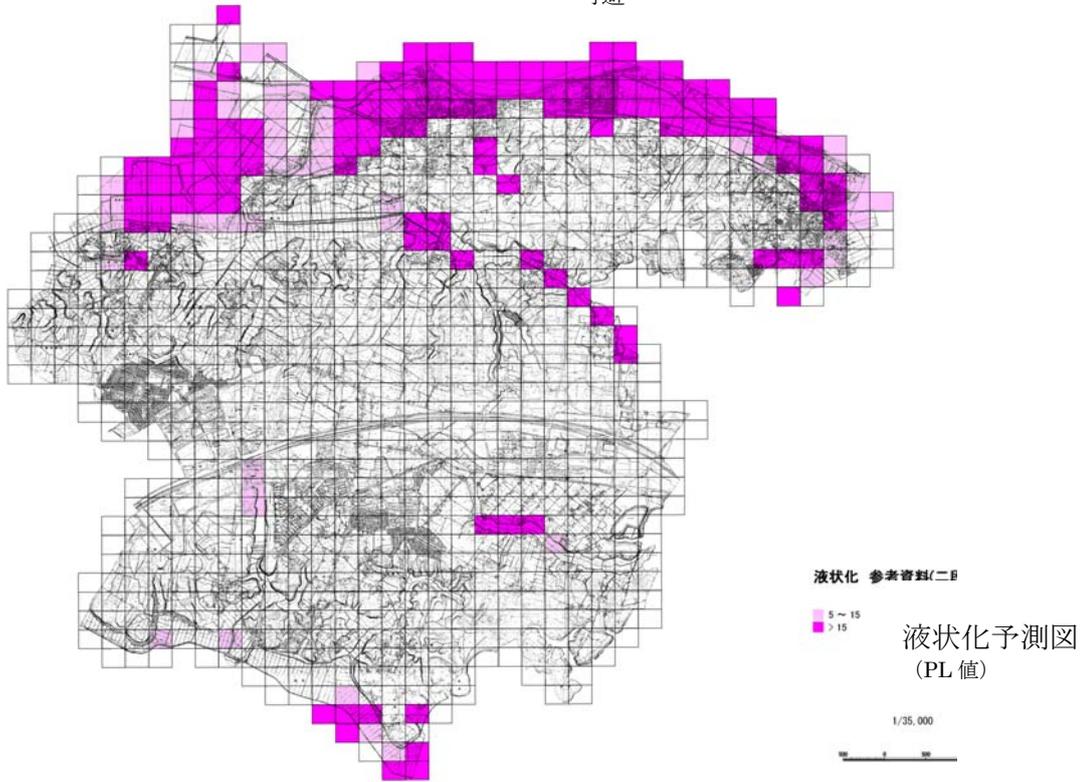


■液状化予測（PL 値の判定区分）

- 0 < P L ≤ 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 < P L ≤ 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
- P L > 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

4.7 液状化危険度予測分布図

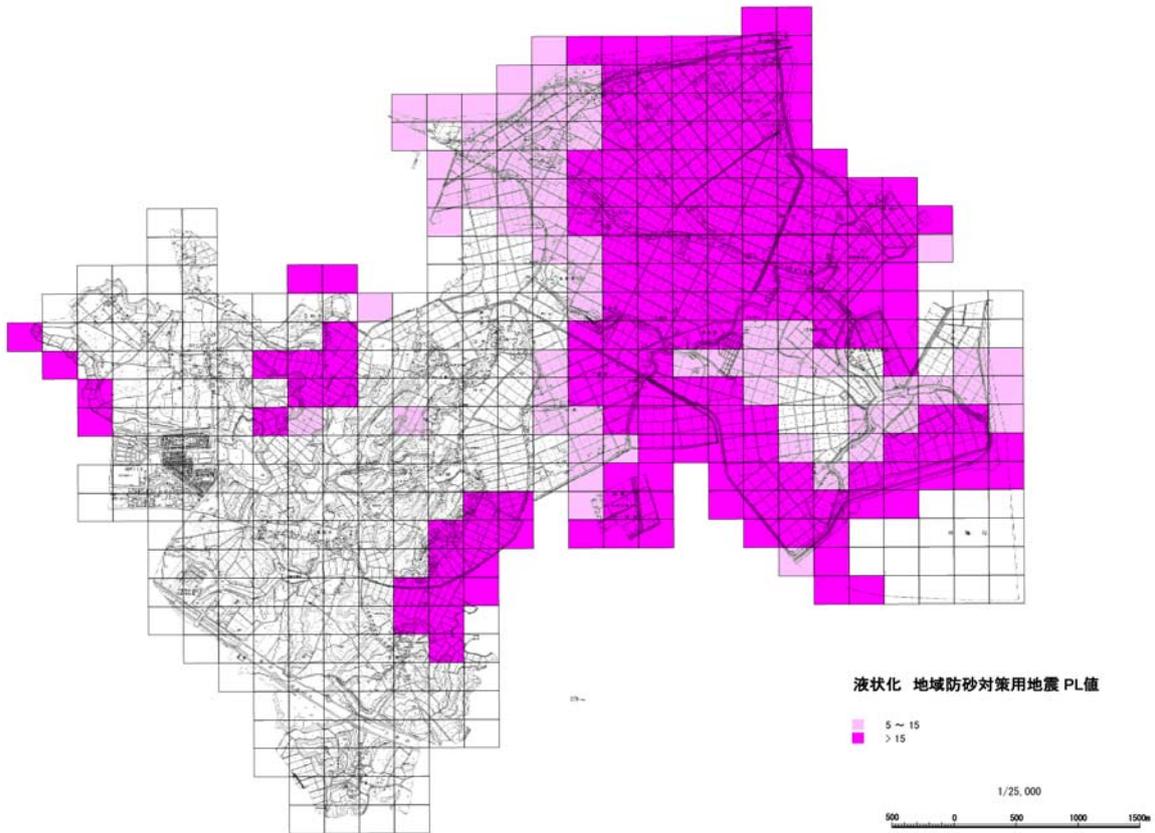
4.7.1 印西市



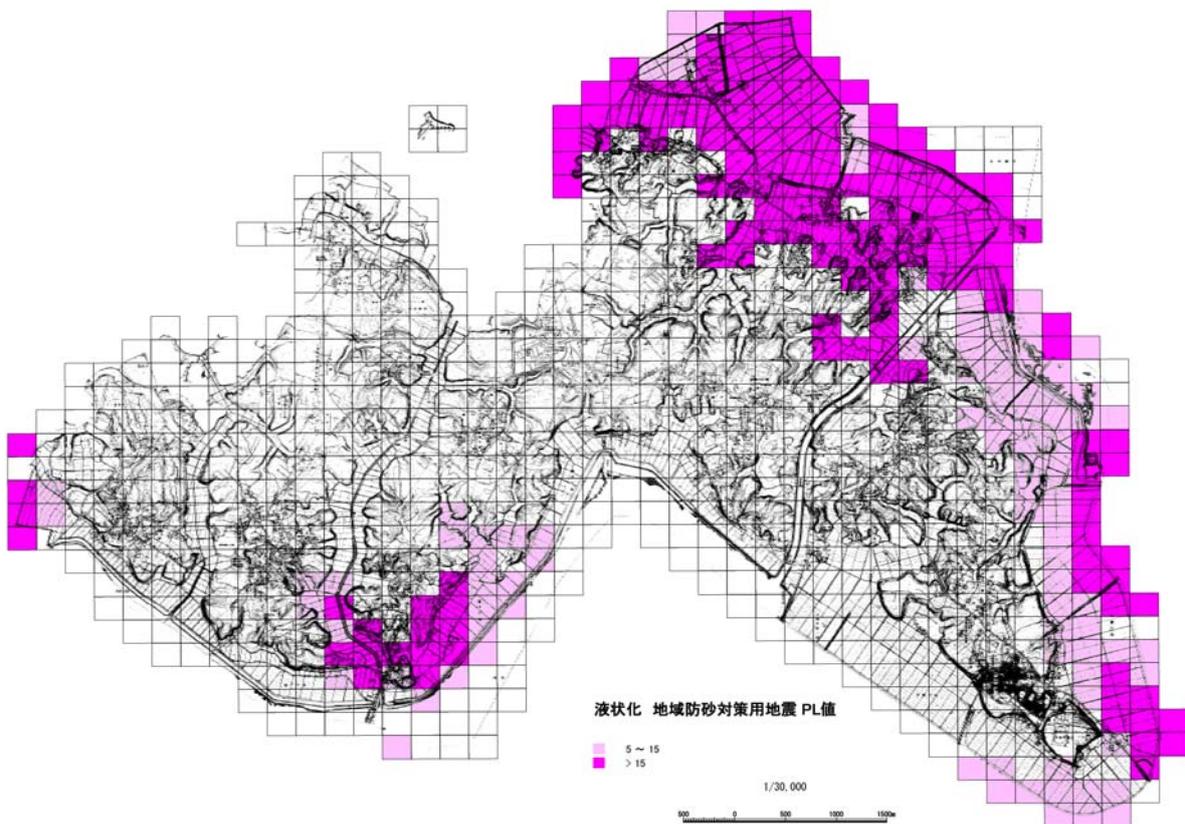
4.7.2 白井市



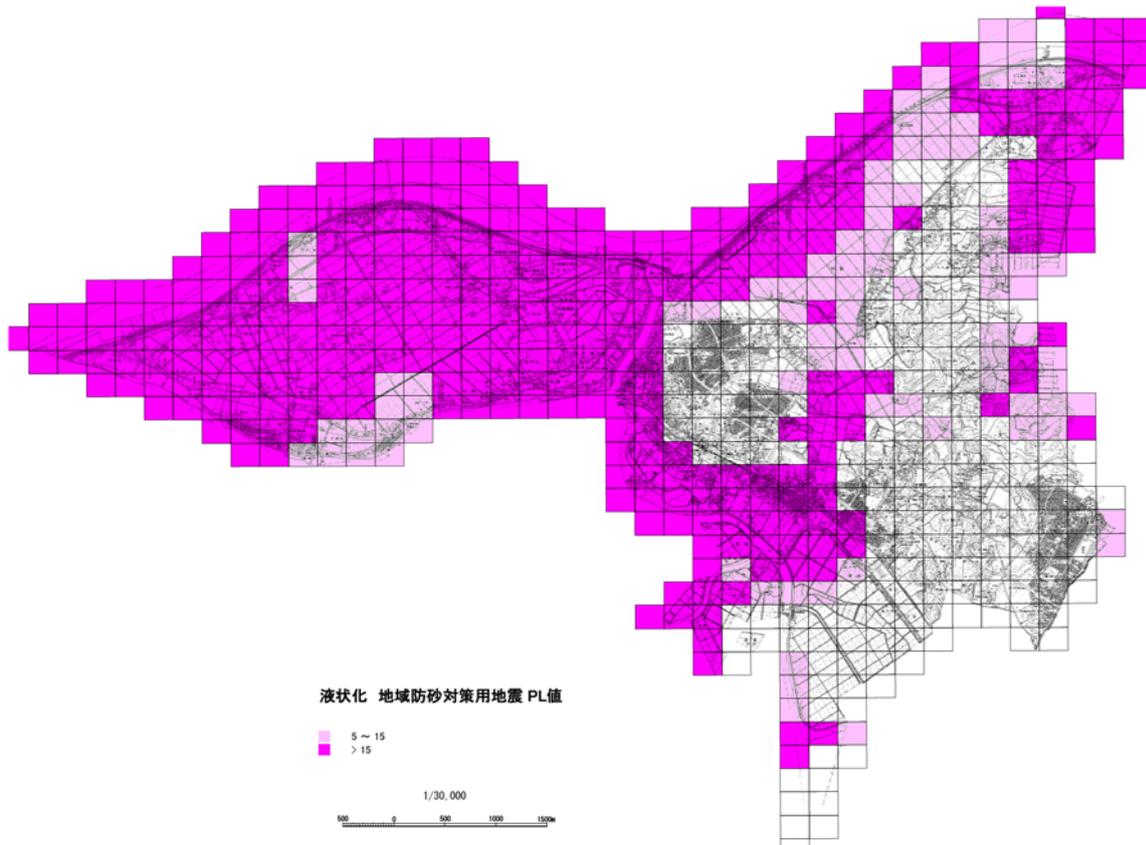
4.7.3 本埜村



4.7.4 印旛村



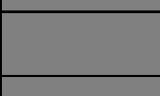
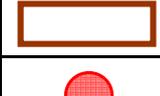
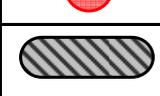
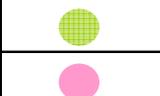
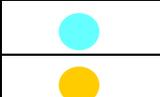
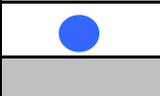
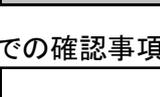
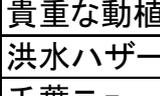
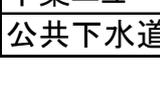
4.7.5 栄町



5. 比較検討地抽出参考図について

市町村による比較検討地の抽出作業用に法規制などの不利な条件等を図示した「比較検討地抽出作業図」を作成した。以下にその凡例を、次ページから図を示す。

比較検討地抽出参考図 図面の凡例

区分	記号	種別	出典など
都市計画		用途地域(工業系除く)	千葉県の都市計画基礎調査GISデータ(平成18年度)
		用途地域(工業系)	
		生産緑地地区	
		公園緑地等	
農業振興		農用地域区域	各市町村の土地利用計画図、農用地域図
自然公園		県立印旛手賀自然公園 (第3種特別地域 普通地域)	千葉県自然保護課 公園計画図 (白井市には区域なし)
その他保全		鳥獣保護区	平成20年度千葉県鳥獣保護区等位置図(北部地区)
		埋蔵文化財包蔵地	各市町村の埋蔵文化財位置図
土砂災害・液状化		急傾斜地崩壊危険区域	千葉県 (印西市、白井市には該当なし)
		急傾斜地崩壊危険箇所 山腹崩壊危険箇所	千葉県土砂災害危険箇所一覧 (山腹崩壊危険箇所は印旛村のみ該当)
		液状化危険度予測 メッシュ:2段階で表示	千葉県地震被害想定調査、PL値5以上と15以上を表示
下水道		公共下水道幹線	各市町村の公共下水道計画図
既存施設		学校・大学	敷地境界線から100m
		保育所(保育園、幼児園)	
		病院、診療所	
		図書館	
		特別養護老人ホーム	
		オープンスペース(ゴルフ場等)	敷地を着色

【市町村での確認事項】

	確認内容
	貴重な動植物の生息環境及び生物多様性に配慮する事項
	洪水ハザードマップ
	千葉ニュータウン土地利用計画図
	公共下水道計画図



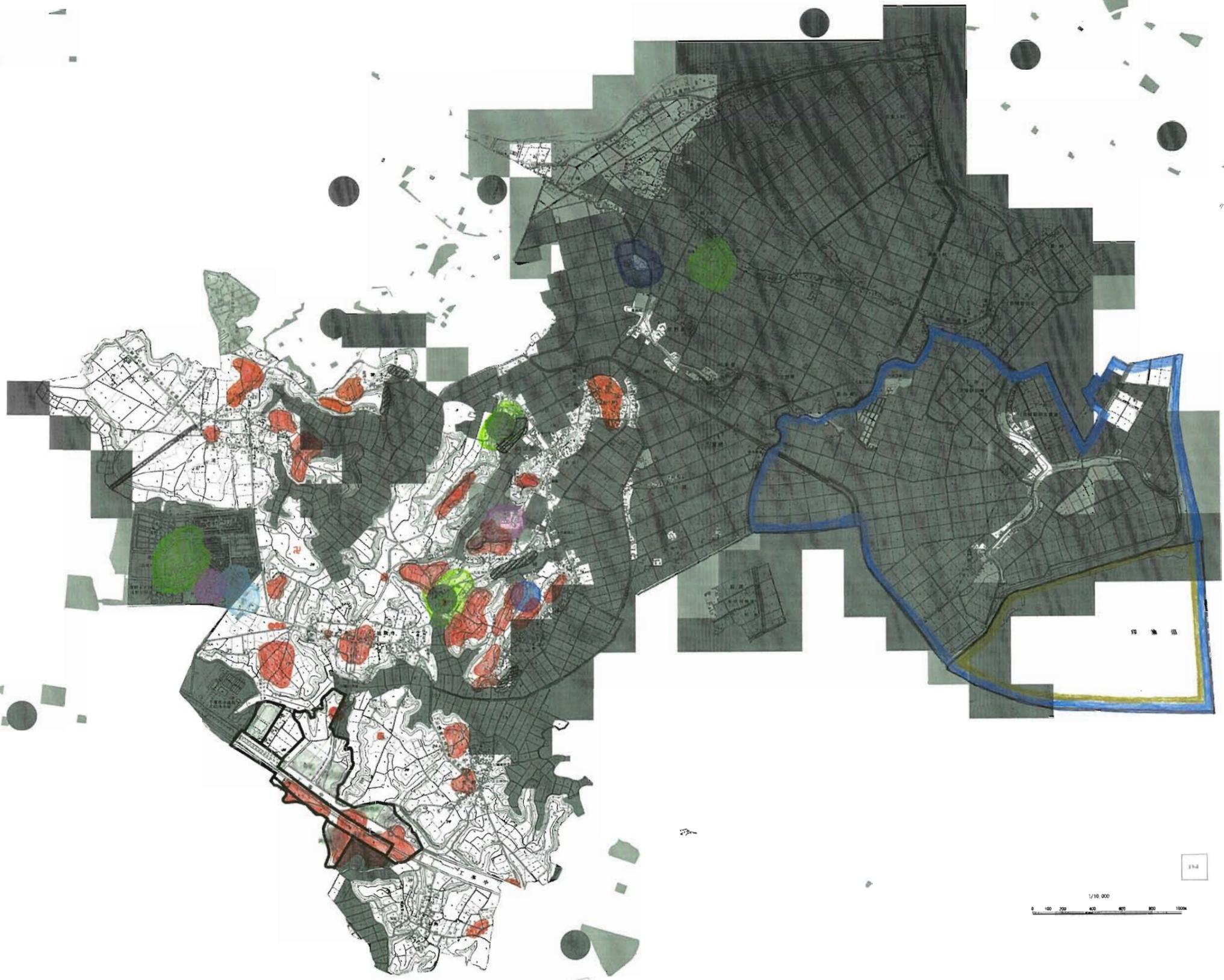
【記入済み情報の凡例】

区分	記号	種別	内容(注)等
用途地域	■	用途地域(工業系)	
	■	用途地域(工業系)	
	■	生産緑地地区	本市の都市計画業務条例(第21条)に基づき指定された地区
	■	公園緑地等	
土地利用	■	土地区画整理事業(予定)	
	■	農用地地区	市町村が指定した農用地地区
自然環境	■	緑地(緑地帯)	緑地帯指定区域(指定区域)
	■	自然環境保全地域	自然環境保全法に基づき指定された地域
文化・歴史	■	鳥獣保護区	鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律に基づき指定された地域
	■	埋蔵文化財発見地	埋蔵文化財発見の可能性がある地域
自然環境	■	絶滅のおそれのある野生動物の生息地等	絶滅のおそれのある野生動物の生息地等
	■	絶滅のおそれのある植物の生育地等	絶滅のおそれのある植物の生育地等
	■	山部等自然環境保全地域	山部等自然環境保全法に基づき指定された地域
自然環境	■	水質汚濁防止区	水質汚濁防止法に基づき指定された地域
	■	水質汚濁防止区	水質汚濁防止法に基づき指定された地域
交通	→	公共交通機関	
	→	学校・大学	
施設	■	保育所(保育園、幼稚園)	
	■	病院、診療所	指定された施設
施設	■	図書館	
	■	高齢者福祉施設	
施設	■	スポーツ施設	
	■	大規模商業施設	

【市町村での確認事項】

確認内容	確認結果
貴重な動植物の生息環境及び生物多様性に配慮する事項	
洪水ハザードマップ	
千葉ニュータウン土地利用計画	
公共下水道計画	

印西市 比較検討地抽出参考図



【記入済み情報の凡例】

区分	記号	種別	内 容 (注) 備考事項
土地利用	[Red]	用途地域(工業系除く)	
	[Grey]	用途地域(工業系)	
	[Green]	生産緑地地区	千歳市の都市計画区域調整条例(1997年(昭和)10年)
	[Blue]	公園緑地等	
区域区分	[Light Green]	土地区画整理事業(予定)	
	[Light Blue]	農用地区域	各町界が引かれた区域から作成
	[Light Yellow]	県立印旛平定自然公園(部)特別地域(普通地域)	県立自然保護地区からの公園計画図より作成(自然物には記載なし)
	[Light Purple]	鳥獣保護区	県の図面より作成(自然物には記載なし)
その他	[Red]	埋蔵文化財発見地区	各地域の埋蔵文化財調査結果、発見品から作成
	[Light Green]	急傾斜地崩壊危険区域	県の図面より作成(印旛平、合界地には記載なし)
	[Light Blue]	急傾斜地崩壊危険箇所(山腹崩壊危険箇所)	地質調査所(地質調査所)の調査結果より作成
	[Light Yellow]	現状危険度予測(メッシュ)を模範で表示	地質調査所(地質調査所)の調査結果より作成(メッシュ)を模範で表示
交通	[Black Arrow]	公共下水道幹線	
公共施設	[Green]	学校・大学	
	[Light Blue]	体育館(体育館、幼児園)	
	[Light Yellow]	病院、診療所	所在地が離れている
	[Light Purple]	図書館	
	[Light Green]	特別養護老人ホーム	
	[Light Blue]	オープンスペース(公園等)	緑地を黄色

【市町村での確認事項】

確認事項	確認内容
貴重な動植物の生息環境及び生物多様性に配慮する事項	
洪水ハザードマップ	
千歳ニュータウン土地利用計画図	
公共下水道計画図	

本埜村 比較検討地抽出参考図

縮尺: 1万分の1

区分	記号	種別	内容(注意事項)
都市計画		用途地域(工業系)	
		用途地域(工業系)	
		生産緑地地区	千歳市の都市計画基礎設定GISデータ(平成18年度)
		公園緑地等	
農業振興		農用地域区域	市町村からいたいたい面から作成
		国立印旛手賀自然公園(第3種特別地域)(普通地域)	国土交通省からの公園計画図面より作成(自井戸には記載なし)
その他		無飲保地区	農の図面より作成(自井戸には記載なし)
		伝統文化財包蔵地	市町村の資料面から作成、農計画ではない。
土砂災害		急傾斜地危険区域	農の図面より作成(印旛市、自井戸には記載なし)
		急傾斜地危険箇所	市町村CD情報
土砂災害		山腹崩壊危険箇所	山腹崩壊危険箇所は印旛市のみ該当
		浸水危険度予測	市町村CD、GISデータ(1/5000地形図等)を基に、P4-1000以上の浸水危険度を予測(入水し難い)
下水道		公共下水道幹線	
		学校・大学	
教育施設		保育所(保育園、幼児園)	
		病院、診療所	市境域界線から100m
		図書館	
		特別養護老人ホーム	
		オープンスペース(公園等)	市境域界線

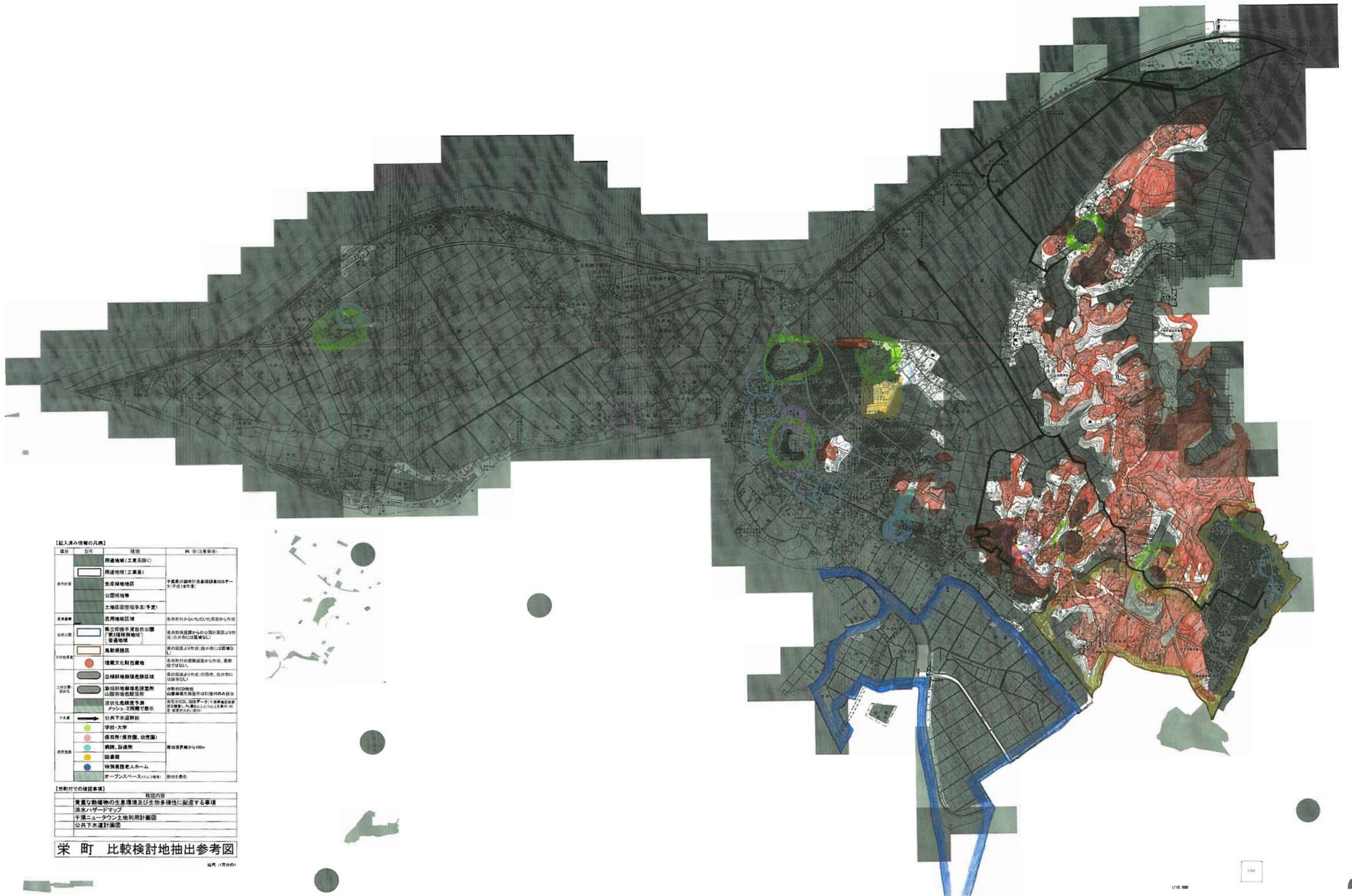
印旛村 比較検討地抽出参考図

図尺:1/2500



1/10,000
0 100 200 400 600 800 1000

314



【記入済み情報の凡例】

区分	記号	種別	内 容(注意事項)
都市計画	[赤色塗り]	用途地域(工業系除く)	
	[赤色塗り]	用途地域(工業系)	
	[緑色塗り]	生産緑地地区	千歳市の緑地計画調査結果GISデータ(平成18年度)
	[緑色塗り]	公園緑地等	
農林業	[茶色塗り]	土地区画整理事業(予定)	
	[茶色塗り]	農用地地区域	各市町村からいただいた図面から作成
自然公園	[緑色塗り]	国立印旛手賀自然公園(第3種特別地域) 普通地域	国自然保護課からの公開計画図より作成(自市町には記載なし)
	[茶色塗り]	鳥獣保護区	国の図面より作成(自市町には記載なし)
その他指定	[赤色塗り]	埋蔵文化財包蔵地	各市町村の埋蔵文化財調査結果から作成。記載されていない。
	[茶色塗り]	急傾斜地崩壊危険区域	国の図面より作成(印旛町、自市町には記載なし)
その他指定	[茶色塗り]	急傾斜地崩壊危険箇所 山腹崩壊危険箇所	市町村CD情報 山腹崩壊危険箇所は印旛町のみ該当
	[茶色塗り]	浸水危険度予測	浸水予測CD、GISデータ(千歳市建設部等より提供)、千歳市国土防災課より提供。河川浸水予測は国土院の河川浸水予測データ(最新)より作成
	[茶色塗り]	メッシュ2段階で表示	
下水道	[黒色線]	公共下水道幹線	
都市施設	[赤色点]	学校・大学	
	[緑色点]	保育所(保育園、幼児園)	
	[青い点]	病院、診療所	敷地境界線から100m
	[黄色点]	図書館	
	[赤い点]	特別養護老人ホーム	
	[青い点]	オープンスペース(公園等)	敷地境界線

【市町村での確認事項】

確認内容
貴重な動植物の生態環境及び生物多様性に配慮する事項
洪水ハザードマップ
千歳ニュータウン土地利用計画図
公共下水道計画図

栄 町 比較検討地抽出参考図

図尺:1万分の1