

令和5年度第1回印西市都市計画審議会

日時：令和6年3月22日（金）午後2時から

場所：印西市役所庁舎別館 1階 農業委員会会議室

次 第

1 開 会

2 市長挨拶

3 議事日程

日程第1 会長の選出

日程第2 会長職務代理者の指名

日程第3 会議録署名委員の指名

日程第4 議案第1号 印西都市計画地区計画の決定について

武西学園台商業・業務施設地区地区計画（案）

4 報告事項

印西クリーンセンター次期中間処理施設整備事業の進捗について

5 そ の 他

6 閉 会

印西都計第1282号

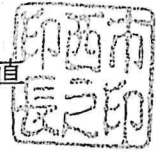
印西市都市計画審議会 様

印西都市計画地区計画の決定について（諮問）

このことについて、印西市都市計画審議会条例（昭和46年条例第6号）第2条の規定により、下記案件を貴審議会に諮問します。

令和6年2月28日

印西市長 板倉 正直



記

- 1 印西都市計画地区計画の決定について
武西学園台商業・業務施設地区地区計画（案）

印西市都市計画審議会委員 名簿

任期：令和5年7月1日～令和7年6月30日

	条例	氏名	フリガナ	所属・役職等	備考
1	第3条第1項 (学識経験) 7名	柴崎 達夫	シバサキ タツオ	印西市観光協会 会長	
2		小幡 和男	オハタ カズオ	印西市商工会 会長	
3		篠田 道雄	シノダ ミチオ	印西市農業委員会 会長	
4		大崎 淳史	オオサキ アツシ	東京電機大学 未来科学部 建築学科 准教授・工学博士	
5		山崎 利雄	ヤマザキ トシオ	元印旛村議会議員 元印旛村都市計画審議会委員	
6		伊藤 益美	イトウ マスミ	元印旛地区地域審議会委員	
7		菊地 愛子	キクチ アイコ	元本埜地区地域審議会委員	
8	第3条第1項 (議会議員) 3名	松本 有利子	マツモト ユリコ	印西市議会議員	
9		軍司 俊紀	グンジ トシノリ	印西市議会議員	
10		山田 喜代子	ヤマダ キヨコ	印西市議会議員	
11	第3条第2項 (関係行政機関) 2名	伊東 誠	イトウ マコト	千葉県警察 印西警察署長	
12		宮下 直也	ミヤシタ ナオヤ	千葉県県土整備部 印旛土木事務所長	

改正

昭和59年3月19日条例第18号
平成8年3月26日条例第88号
平成9年3月28日条例第26号
平成12年3月15日条例第9号
平成22年3月17日条例第82号

印西市都市計画審議会条例

(設置)

第1条 都市計画法(昭和43年法律第100号)第77条の2第1項の規定に基づき、印西市都市計画審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について審議し、その結果を市長に答申する。

- (1) 本市が定める都市計画に関すること。
- (2) 都市計画について本市が提出する意見に関すること。
- (3) その他、市長が都市計画上必要と認める事項に関すること。

(組織)

第3条 審議会を組織する委員は、学識経験のある者及び議会の議員につき、市長が任命するものとする。

- 2 市長は、前項に規定する者のほか、関係行政機関若しくは県の職員又は市の住民のうちから、審議会を組織する委員を任命することができる。
- 3 前2項の規定により任命する委員の数は、13人以内とする。
- 4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(臨時委員及び専門委員)

第4条 審議会に、特別の事項を審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

- 2 審議会に、専門の事項を調査させるために必要があるときは、専門委員若干人を置くことができる。
- 3 臨時委員及び専門委員は、市長が任命するものとする。
- 4 臨時委員及び専門委員は、当該事項に関する審議が終了したときは、解任されるものとする。

(会長)

第5条 審議会に会長を置くものとし、学識経験のある者につき任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定めるものとする。

- 2 会長は、会務を総理し、会議の議長となる。
- 3 会長が欠けたとき、又は事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会の会議は、会長がこれを招集する。

2 審議会は、その委員（その審議事項に係る臨時委員を含む。以下同じ。）の半数以上の者の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(庶務)

第7条 審議会の庶務は、都市建設部都市計画課において処理する。

(委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

1 この条例は、昭和46年5月1日から施行する。

2 印西町都市計画委員会条例（昭和39年条例第10号）は、廃止する。

附 則（昭和59年3月19日条例第18号）

この条例は、昭和59年4月1日から施行する。

附 則（平成8年3月26日条例第88号）

(施行期日)

1 この条例は、平成8年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例施行の際、この条例による改正前の印西町都市計画審議会条例の規定により委員に委嘱されている者は、この条例の相当規定により委嘱されたものとみなす。ただし、委員の任期は、平成9年6月30日までとする。

附 則（平成9年3月28日条例第26号）

この条例は、平成9年4月1日から施行する。

附 則（平成12年3月15日条例第9号抄）

(施行期日)

1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

(印西市環境審議会委員、印西市都市計画審議会委員及び印西市防災会議委員の任命に係る経過措置)

2 この条例の施行の際、現に委員である者は、改正後の印西市環境審議会条例、印西市都市計画審議会条例及び印西市防災会議条例の規定に基づいて任命された委員とみなす。ただし、その任期は、この条例の施行の際における委員としての残任期間に相当する期間とする。

附 則（平成22年3月17日条例第82号）

(施行期日)

1 この条例は、平成22年3月23日から施行する。

(任期の特例)

2 平成22年3月23日から平成23年6月30日までの間に審議会の委員に委嘱される者（補欠の委員として委嘱される者を除く。）の任期は、改正後の第3条第4項の規定にかかわらず、平成23年6月30日までとする。

印西市都市計画審議会

印西市都市建設部都市計画課

令和6年3月22日

議案第1号

印西都市計画地区計画の決定について

武西学園台商業・業務施設地区地区計画（案）

武西学園台商業・業務施設地区



武西学園台商業・業務施設地区
現況写真

南西側から北側を撮影



南西側から東側を撮影



南東側から北西側を撮影



北東側から南西側を撮影



北東側から西側を撮影



北西側から南東側を撮影



北東側から南側を撮影



地区計画の決定の背景

本地区は、新住宅市街地開発事業により都市基盤整理がなされ、これまで生活利便施設が立地してきた。

印西市都市マスタープランでは「駅圏・都市交流拠点」として「北総地域の玄関口としてふさわしい都市機能を備えた拠点として、東京方面と成田国際空港に近接した立地を活かし、海外や県外の方々も含めた来街者に対応する多様性の高い、商業・業務地のさらなる集積を図ること」としており、周辺住民の利便性向上に資する施設の立地誘導並びに将来に渡り良好な市街地形成・保全及び周辺居住環境の調和が図られた拠点形成を目指している。

今後も引き続き、当地区内に周辺住民の利便性向上に資する商業・業務施設の立地誘導を図るため、本地区に地区計画を決定するものである。

地区計画とは

地区の特性に応じ、良好な都市環境の形成を図るために、公共施設の配置、建築物の用途、形態などを定めるもの

地区計画の構成

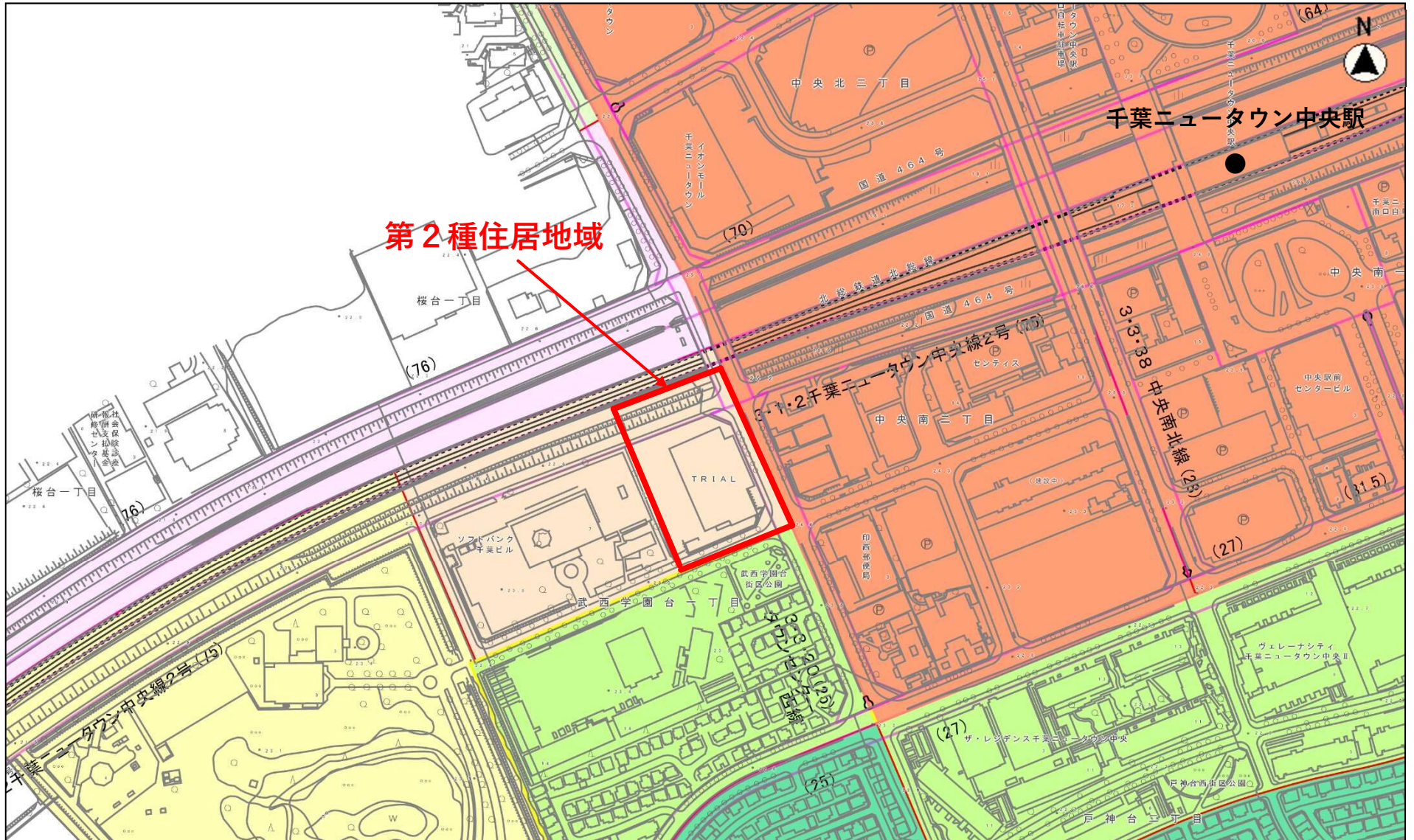
- ・地区計画の方針

地区の現状や目指す将来像、まちづくりの方針等

- ・地区整備計画

方針を受け、土地、建物等に関する具体の制限

武西学園台商業・業務施設地区



建築基準法に基づく用途制限（第2種住居地域）

○：建築できるもの ㊦：地区計画で建築の一部又は全部を制限しているもの

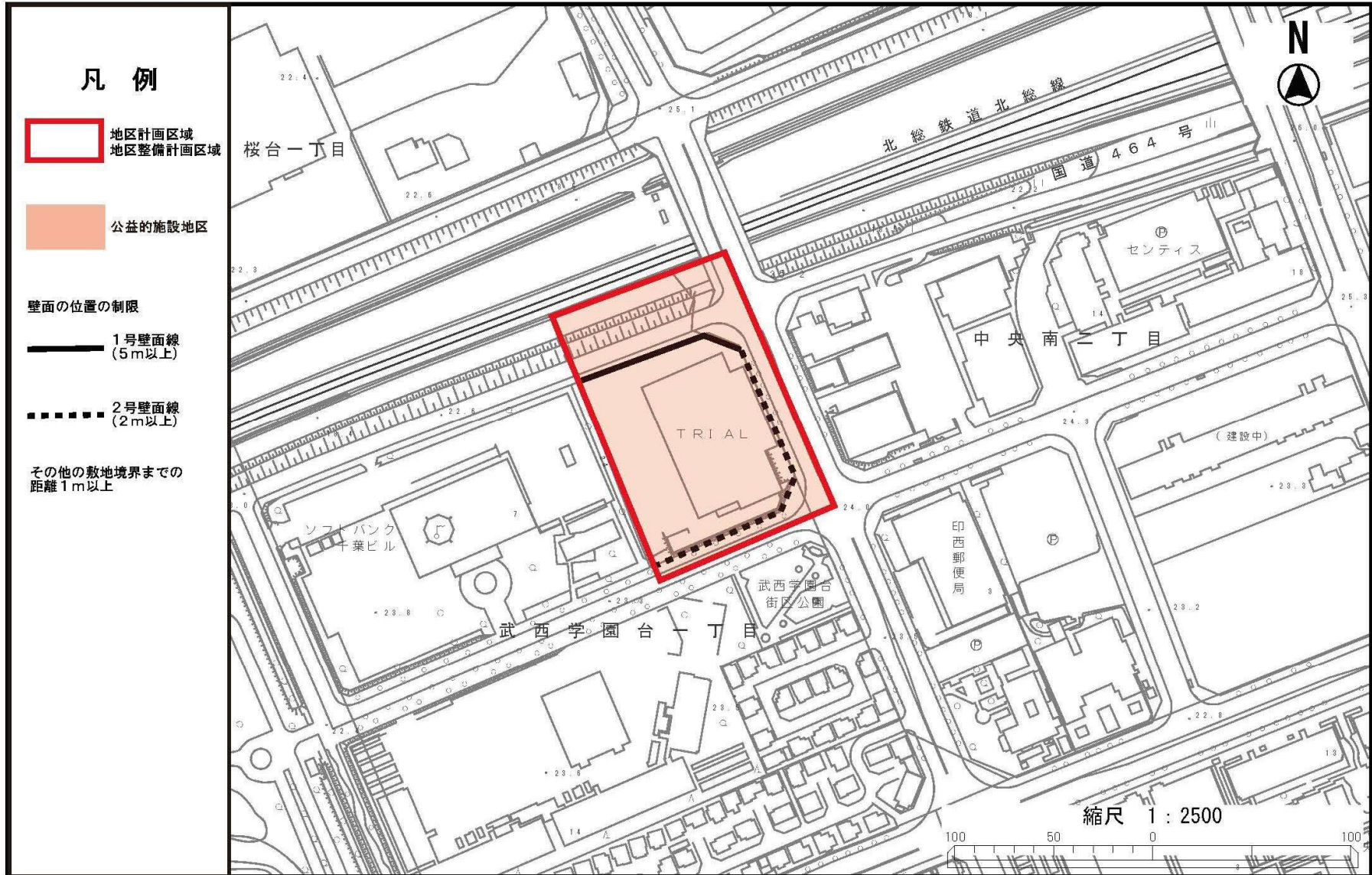
×：建築できないもの △：条件付きで建築できるもの

※これは概要であり、全ての制限について記載したものではありません。

戸建住宅	㊦	ホテル、旅館		○	
長屋、共同住宅	㊦	遊戯施設・ 風俗施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場	○	
寄宿舎	㊦		マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	㊦	
下宿	㊦		カラオケボックス等	△	
兼用住宅で、非住宅部分の面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満のもの	㊦		劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	
学校	幼稚園		キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	
	小学校、中学校、高等学校	㊦	公衆浴場	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	㊦	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	
	各種学校等	○	倉庫	○	
図書館等	○		倉庫業用の倉庫	×	
神社、寺院、教会等	○	畜舎		㊦	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	自動車教習所		㊦	
老人福祉センター、児童厚生施設等	○	自動車車庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	㊦	
診療所	○		建築物付属自動車車庫	△	
保育所	○	工場・倉庫 等	作業場面積50㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	
病院	○		作業場面積150㎡以下の自動車修理工場	×	
巡査派出所、公衆電話等	○		作業場面積150㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	
郵便の業務施設	○		日刊新聞の印刷所、作業場面積が300㎡以下の自動車修理工場	×	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		○	作業場面積150㎡を超える工場で、危険性や環境悪化させるおそれがやや多い工場	×
	店舗等の床面積が150㎡超500㎡以下のもの		○	危険性が大きい又は著しく環境悪化のおそれがある工場	×
	店舗等の床面積が500㎡超1,500㎡以下のもの	○			
	店舗等の床面積が1,500㎡超3,000㎡以下のもの	○			
	店舗等の床面積が3,000㎡超のもの	×			
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	㊦	火薬、石油、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量	○	
	事務所等の床面積が150㎡超500㎡以下のもの	㊦	量が非常に少ない施設	×	
	事務所等の床面積が500㎡超1,500㎡以下のもの	㊦	量が少ない施設	×	
	事務所等の床面積が1,500㎡超3,000㎡以下のもの	㊦	量がやや多い施設	×	
	事務所等の床面積が3,000㎡超のもの	㊦	量が多い施設	×	

※事務所等についてはデータセンターの用に供するものに限り制限するものです。

計画概要図



地区計画の決定スケジュール



議案第1号

印西都市計画地区計画の決定について

武西学園台商業・業務施設地区地区計画（案）

武西学園台商業・業務施設地区地区計画の決定

本地区は、千葉ニュータウン中央駅の西側約400m、都市計画道路3・1・2号（国道464号）及び3・3・20号線の沿道に位置し、新住宅市街地開発事業により都市基盤整備がなされ、これまで生活利便施設が立地してきたところである。

「印西都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、「中心商業地としての機能充実を図る」地区と位置付けられており、印西市都市マスタープランでは、「駅圏・都市交流拠点」として、「北総地域の玄関口としてふさわしい都市機能を備えた拠点として、東京方面と成田国際空港に近接した立地を活かし、海外や県外の方々も含めた来街者に対応する多様性の高い商業・業務地のさらなる集積を図ること」としており、周辺住民の利便性向上に資する施設の立地誘導並びに将来に渡り良好な市街地形成・保全及び周辺居住環境の調和が図られた拠点形成を目指している。

今般、本地区内の既存商業施設が撤退したことを受け、今後も引き続き、当区域内に周辺住民の利便性向上に資する商業・業務施設等の立地誘導を図るため、本地区において地区計画を決定するものである。

印西都市計画地区計画の決定（印西市決定） （案）

都市計画武西学園台商業・業務施設地区地区計画を次のように決定する。

名 称	武西学園台商業・業務施設地区地区計画
位 置	印西市武西学園台一丁目及び中央南二丁目の各一部の区域
面 積	約 1.4ha
地区計画の目標	<p>印西都市計画区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置し、首都東京を中心とする過密地域からの人口流入に適切に対処し、良好な宅地を大量に供給する目的で、千葉県及び独立行政法人都市再生機構の共同施行による新住宅市街地開発事業（以下「新住事業」という。）により、千葉ニュータウンの開発が進められてきたが、平成25年度末をもって事業完了を迎えた。また、成田・千葉ニュータウン業務核都市としての整備が進められ、業務等諸機能の立地促進が図られたことにより、①北総地域の拠点都市及び首都圏における良好な宅地供給地として ②首都圏における広域連携拠点として ③近郊レクリエーション拠点として ④立地優位性と地域資源を生かした拠点としての役割を担うことを目指している。</p> <p>本地区は、千葉ニュータウン中央駅の西側約400m、都市計画道路3・1・2号線及び3・3・20号線の沿道に位置し、新住事業の土地利用計画において、その他公益的施設用地として処分され、長期にわたり生活利便施設が立地されてきたことから、引き続き、周辺住民の利便性の向上のための地区形成を目指す。</p> <p>本地区計画は、新住事業の事業効果を維持増進させていくと共に、適正かつ合理的な土地利用等の誘導、規制を図り、良好な都市環境と魅力的な街並みの形成及び保全を目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、隣接する良好な住宅地との調和に配慮した土地利用の形成及び住民の利便性向上に資する施設立地の誘導を図るため、「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」及び「建築物等の整備の方針」を以下のとおり定める。</p> <p>■土地利用の方針 本地区は、周辺住民の利便性向上のための商業・業務施設等の立地誘導を図る。</p> <p>■地区施設の整備の方針 道路は土地利用に応じ適正に配置する。また、整備された道路については、その機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。</p> <p>■建築物等の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、良好な市街地環境の形成・保全及び周辺居住環境との調和を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「垣又はさくの構造の制限」を定める。</p>

地区整備計画書

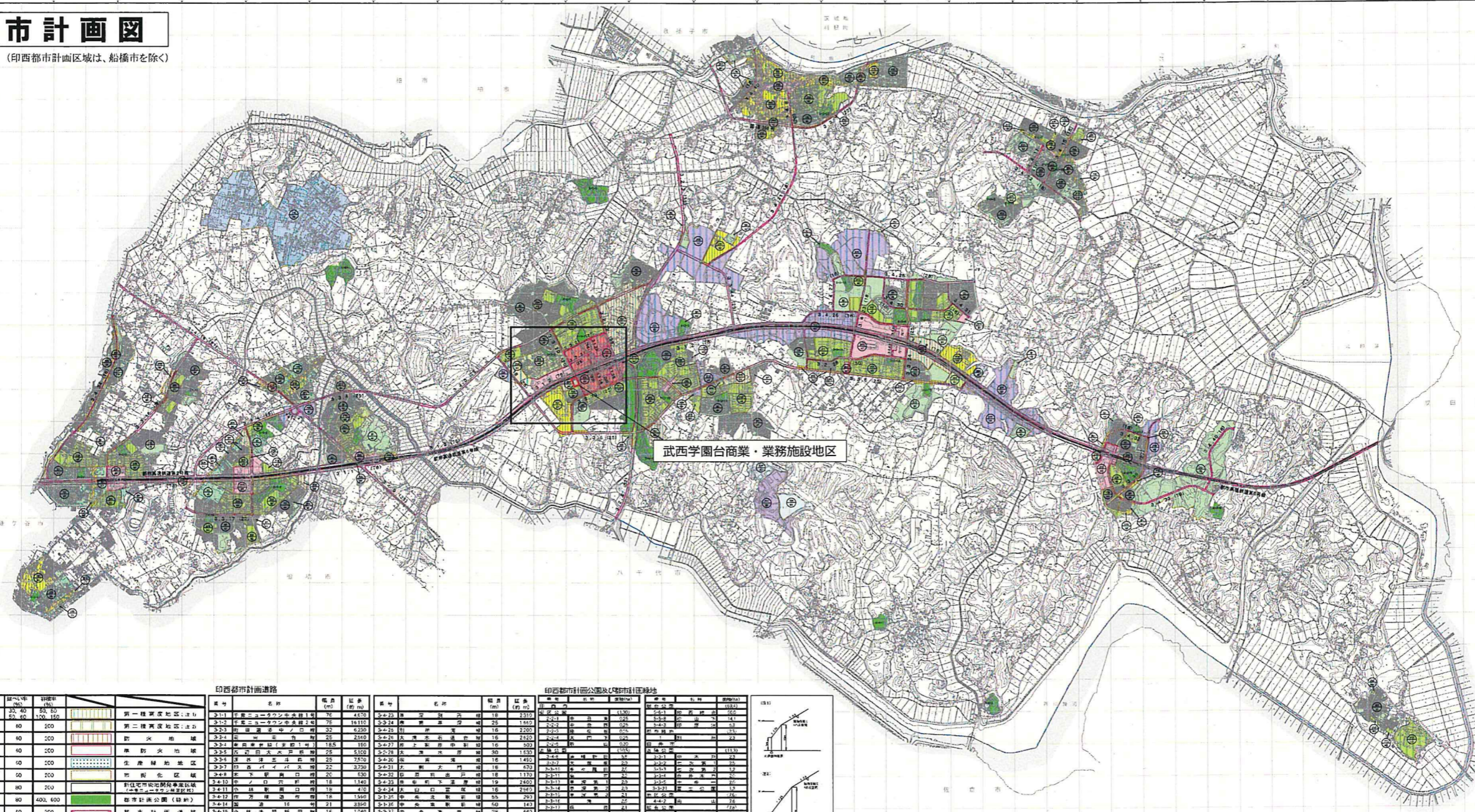
地区整備計画する事項	地区の区分	地区の名称	公益的施設地区
		地区の面積	約 1.4ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 戸建住宅又は長屋</p> <p>(2) 戸建住宅又は長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(3) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）別表第2（イ）項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 建基法別表第2（イ）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）</p> <p>(5) 建基法別表第2（ハ）項第2号に掲げる建築物</p> <p>(6) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(7) 建基法別表第2（ニ）項第5号に掲げる自動車教習所</p> <p>(8) 建基法別表第2（ニ）項第6号に掲げる畜舎</p> <p>(9) 建基法別表第2（ホ）項第2号に掲げる建築物（ゲームセンターを除く。）</p> <p>(10) 事務所（データセンターの用に供するものに限る。）</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>400㎡</p> <p>ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>計画図に表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は次に掲げるとおりとする。</p> <p>また、特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は1m以上とする。</p> <p>(1) 1号壁面線においては、5m以上とする。</p> <p>(2) 2号壁面線においては、2m以上とする。</p> <p>ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のアからウまでのいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>ア. 出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの</p> <p>イ. 電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が5㎡以内のもの</p> <p>ウ. 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの</p>	
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の屋根及び外壁等の色は、周辺環境へ配慮した色調の中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。</p> <p>広告・看板類は、自己の用に供し、かつ、構造の全てを敷地内に収めたものに限り設置出来るものとする。ただし、彩度・明度の高い色彩及び蛍光色、刺激的な装飾及びデザイン、直接照明、露出したネオン管、点滅光源等の使用により地区の美観風致を損ねるものは避ける。</p>		
垣又はさくの構造の制限	<p>道路境界線に面する部分の垣又はさくは原則として生垣とする。生垣以外とする場合は、安全に配慮した構造のもので、地盤面からの高さは2m以下とし、その上部半分以上を開放性のあるフェンス等を使用するとともに、道路境界線と垣又はさくの間には植樹帯等を設け、緑化に努めるものとする。なお、植樹帯等は高さ、間隔に配慮し開放性を確保すること。</p>		

「計画区域、地区整備計画区域及び地区の区分は、計画図(地区整備計画図、地区区分図含む)表示のとおり」
 理由 周辺住民の利便性向上に資する施設の立地誘導並びに将来に渡り良好な市街地環境の形成・保全及び周辺居住環境との調和を図るため本地区計画を決定する。

印西都市計画図

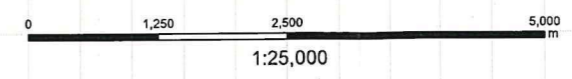
(印西都市計画区域は、船橋市を除く)

平成二十六年八月



武西学園台商業・業務施設地区

凡例				印西都市計画道路				印西都市計画公園及び緑地計画緑地				
用途地	幅員(m)	幅員(m)	幅員(m)	幅員(m)	幅員(m)	幅員(m)	幅員(m)	幅員(m)	幅員(m)	幅員(m)	幅員(m)	
第一種低層住居専用地域	35.40	50.00	50.00	第一種商業地区(ヨロ)	3-1-1	第一種ニュータウン地区(ヨロ)	36	4,570	3-2-23	第一種商業地区(ヨロ)	18	2,370
第一種中高層住居専用地域	50.00	100.00	100.00	第二種商業地区(ヨロ)	3-1-2	第二種ニュータウン地区(ヨロ)	36	16,115	3-2-24	第二種商業地区(ヨロ)	24	1,440
第二種中高層住居専用地域	60	200	200	第三種商業地区(ヨロ)	3-1-3	第三種ニュータウン地区(ヨロ)	32	6,250	3-2-25	第三種商業地区(ヨロ)	16	2,200
第一種住居地域	60	200	200	第四種商業地区(ヨロ)	3-1-4	第四種ニュータウン地区(ヨロ)	28	2,800	3-2-26	第四種商業地区(ヨロ)	16	2,200
第二種住居地域	60	200	200	第五種商業地区(ヨロ)	3-1-5	第五種ニュータウン地区(ヨロ)	18.5	180	3-2-27	第五種商業地区(ヨロ)	16	2,200
第三種住居地域	60	200	200	第六種商業地区(ヨロ)	3-1-6	第六種ニュータウン地区(ヨロ)	28	5,100	3-2-28	第六種商業地区(ヨロ)	30	1,530
工業専用地域	60	200	200	第七種商業地区(ヨロ)	3-1-7	第七種ニュータウン地区(ヨロ)	25	2,500	3-2-29	第七種商業地区(ヨロ)	18	1,440
準工業専用地域	60	200	200	第八種商業地区(ヨロ)	3-1-8	第八種ニュータウン地区(ヨロ)	22	2,200	3-2-30	第八種商業地区(ヨロ)	16	1,760
遊園地	80	200	200	第九種商業地区(ヨロ)	3-1-9	第九種ニュータウン地区(ヨロ)	18	1,800	3-2-31	第九種商業地区(ヨロ)	16	1,760
公園	80	400, 600	400, 600	第十種商業地区(ヨロ)	3-1-10	第十種ニュータウン地区(ヨロ)	18	1,800	3-2-32	第十種商業地区(ヨロ)	16	1,760
第一種工業地区	60	200	200	第一種公園(緑地)	3-4-1	第一種公園(緑地)	18	1,800	3-2-33	第一種公園(緑地)	16	1,760
第二種工業地区	60	200	200	第二種公園(緑地)	3-4-2	第二種公園(緑地)	18	1,800	3-2-34	第二種公園(緑地)	16	1,760
工業専用地域	60	200	200	第三種公園(緑地)	3-4-3	第三種公園(緑地)	18	1,800	3-2-35	第三種公園(緑地)	16	1,760
工業専用地域	60	200	200	第四種公園(緑地)	3-4-4	第四種公園(緑地)	18	1,800	3-2-36	第四種公園(緑地)	16	1,760
工業専用地域	60	200	200	第五種公園(緑地)	3-4-5	第五種公園(緑地)	18	1,800	3-2-37	第五種公園(緑地)	16	1,760
工業専用地域	60	200	200	第六種公園(緑地)	3-4-6	第六種公園(緑地)	18	1,800	3-2-38	第六種公園(緑地)	16	1,760
工業専用地域	60	200	200	第七種公園(緑地)	3-4-7	第七種公園(緑地)	18	1,800	3-2-39	第七種公園(緑地)	16	1,760
工業専用地域	60	200	200	第八種公園(緑地)	3-4-8	第八種公園(緑地)	18	1,800	3-2-40	第八種公園(緑地)	16	1,760
工業専用地域	60	200	200	第九種公園(緑地)	3-4-9	第九種公園(緑地)	18	1,800	3-2-41	第九種公園(緑地)	16	1,760
工業専用地域	60	200	200	第十種公園(緑地)	3-4-10	第十種公園(緑地)	18	1,800	3-2-42	第十種公園(緑地)	16	1,760
工業専用地域	60	200	200	第一種公園(緑地)	3-4-11	第一種公園(緑地)	18	1,800	3-2-43	第一種公園(緑地)	16	1,760
工業専用地域	60	200	200	第二種公園(緑地)	3-4-12	第二種公園(緑地)	18	1,800	3-2-44	第二種公園(緑地)	16	1,760
工業専用地域	60	200	200	第三種公園(緑地)	3-4-13	第三種公園(緑地)	18	1,800	3-2-45	第三種公園(緑地)	16	1,760
工業専用地域	60	200	200	第四種公園(緑地)	3-4-14	第四種公園(緑地)	18	1,800	3-2-46	第四種公園(緑地)	16	1,760
工業専用地域	60	200	200	第五種公園(緑地)	3-4-15	第五種公園(緑地)	18	1,800	3-2-47	第五種公園(緑地)	16	1,760
工業専用地域	60	200	200	第六種公園(緑地)	3-4-16	第六種公園(緑地)	18	1,800	3-2-48	第六種公園(緑地)	16	1,760
工業専用地域	60	200	200	第七種公園(緑地)	3-4-17	第七種公園(緑地)	18	1,800	3-2-49	第七種公園(緑地)	16	1,760
工業専用地域	60	200	200	第八種公園(緑地)	3-4-18	第八種公園(緑地)	18	1,800	3-2-50	第八種公園(緑地)	16	1,760
工業専用地域	60	200	200	第九種公園(緑地)	3-4-19	第九種公園(緑地)	18	1,800	3-2-51	第九種公園(緑地)	16	1,760
工業専用地域	60	200	200	第十種公園(緑地)	3-4-20	第十種公園(緑地)	18	1,800	3-2-52	第十種公園(緑地)	16	1,760



凡例	
	地区計画区域

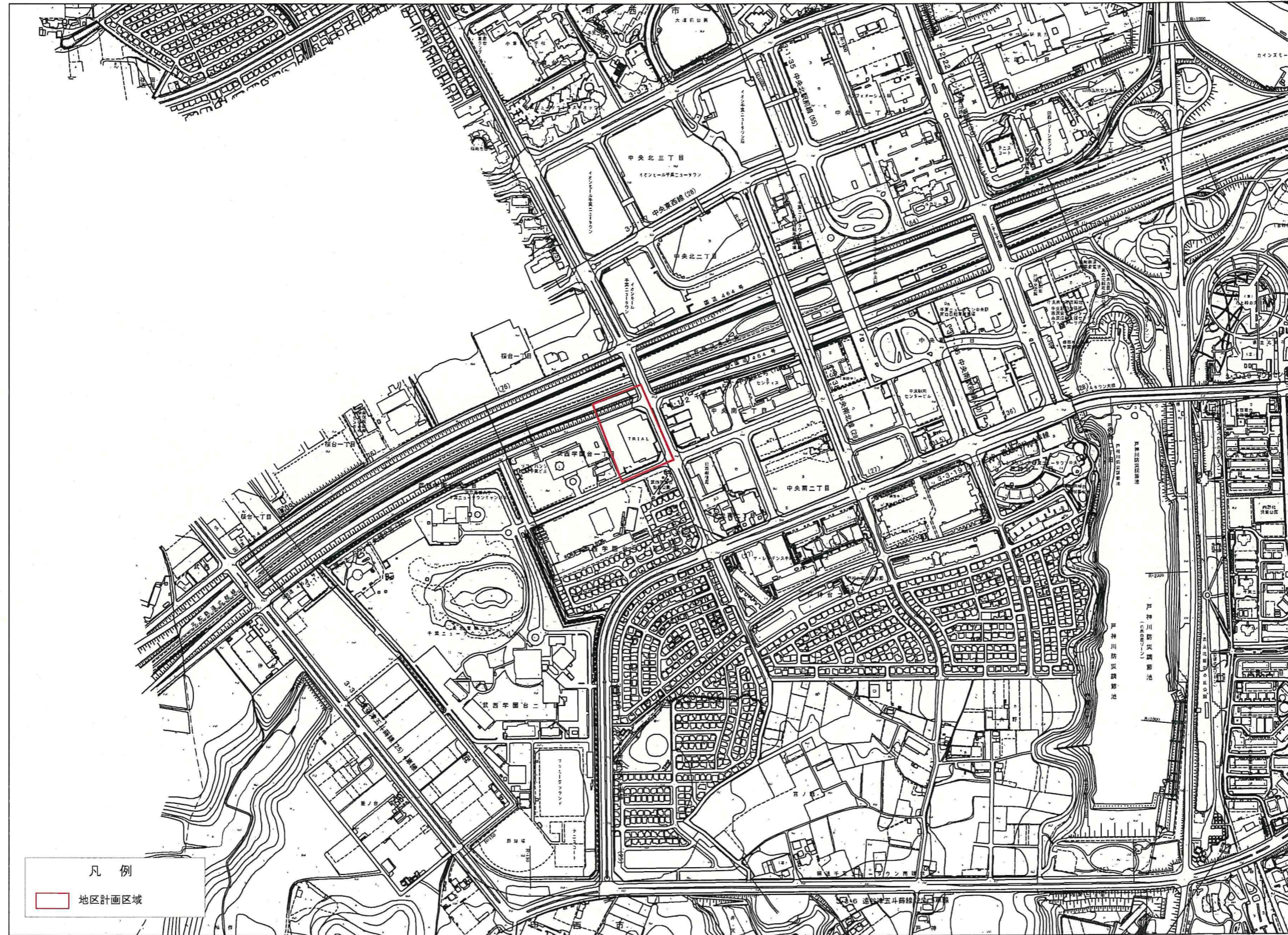
株式会社パシコ調査

白井市役所

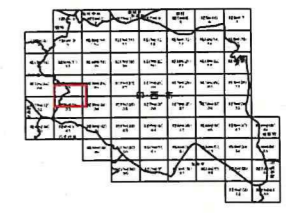
印西市都市計画基本図

計画図【武西学園台商業・業務施設地区】

令和三年三月



凡例
 地区計画区域



記号

座標系は平成14年国土交通省告示
 第4号の規定による東京座標系
 投影は横メルカトル図法
 投影に於いてある座標値はキロメートル単位
 変換は0.5センチメートル間隔
 変換の基準は東京湾の平均海面
 等高線の間隔は2メートル
 千塚橋精密水準点の基準日は平成27年1月1日

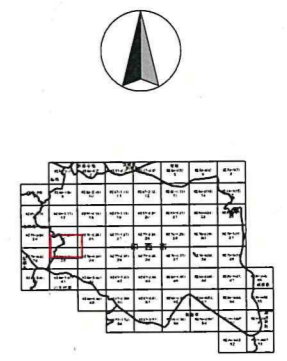
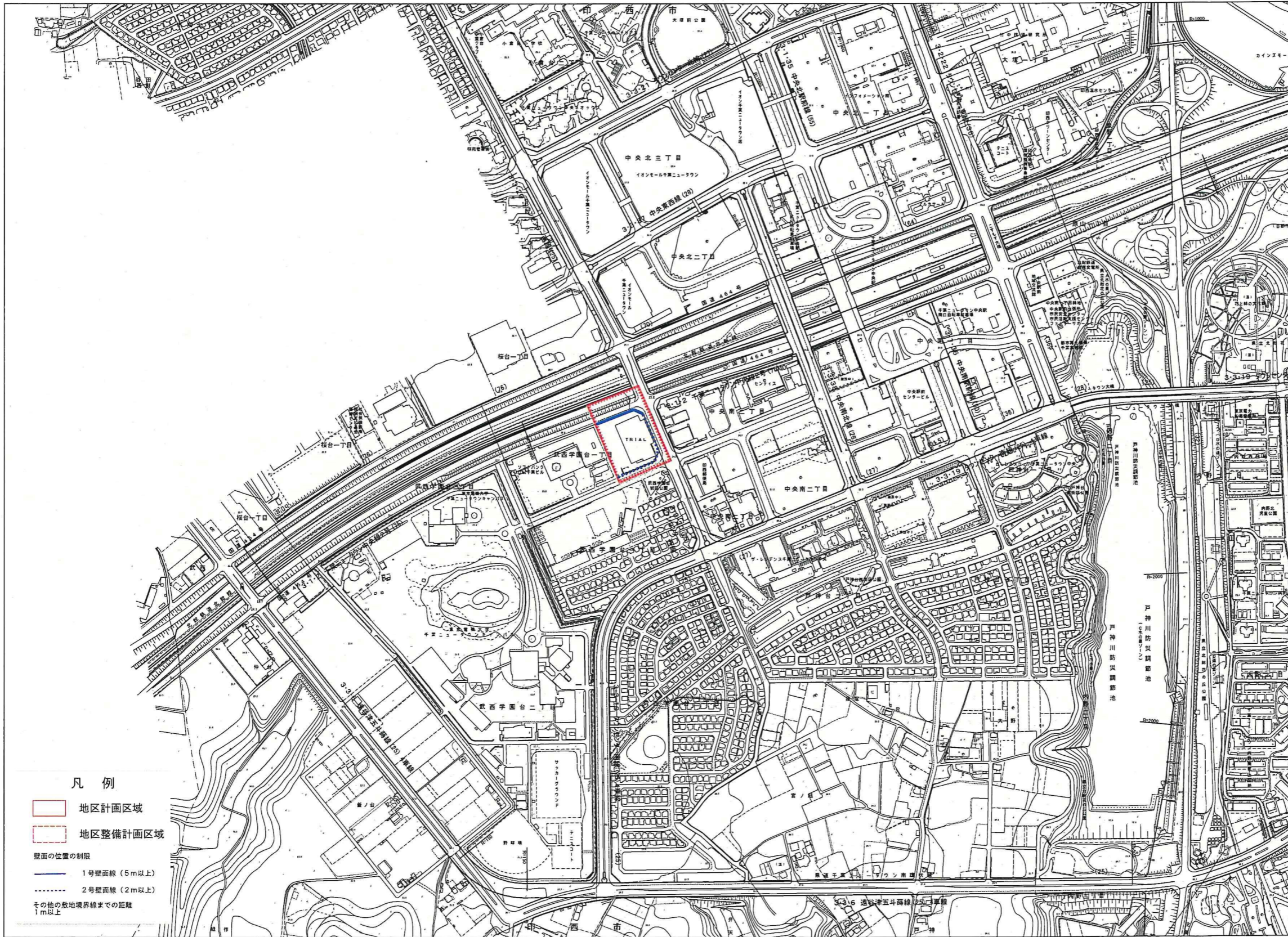


株式会社バスコ
 計画機関 印西市

印西市都市計画基本図

計画図(地区整備計画図)【武西学園台商業・業務施設地区】

令和三年三月



記号

[Symbol]	道路	歩道	自転車道	河川	池	緑地	公園	学校	病院	福祉施設	商業施設	業務施設	住宅	その他
[Symbol]	道路	歩道	自転車道	河川	池	緑地	公園	学校	病院	福祉施設	商業施設	業務施設	住宅	その他
[Symbol]	道路	歩道	自転車道	河川	池	緑地	公園	学校	病院	福祉施設	商業施設	業務施設	住宅	その他
[Symbol]	道路	歩道	自転車道	河川	池	緑地	公園	学校	病院	福祉施設	商業施設	業務施設	住宅	その他
[Symbol]	道路	歩道	自転車道	河川	池	緑地	公園	学校	病院	福祉施設	商業施設	業務施設	住宅	その他

凡例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 壁面の位置の制限
 - 1号壁面線 (5m以上)
 - 2号壁面線 (2m以上)
- その他の敷地境界線までの距離 1m以上



座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による東京座標系
 投影は横メルカトル図法
 図面に表示してある距離はメートル単位
 方位は0.5キロメートル間隔
 高さの基準は東京湾の平均海面
 等高線の間隔は2メートル
 千分尺精密水準点の基準日は平成27年1月1日

印西都市計画地区計画（武西学園台商業・業務施設地区）の決定に係る案の縦覧に関する意見書への見解について

- 1 縦覧期間 令和6年1月17日から1月31日まで
- 2 縦覧場所 印西市都市建設部都市計画課
- 3 縦覧者数 2名
- 4 意見書提出者数 1名（利害関係人）
- 5 意見書の要旨及び市の見解

No.	意見書の要旨	市の見解
1	<p>弊社は、千葉県我孫子市及び柏市におきまして不動産賃貸業を行っております。</p> <p>かねてより店舗誘致の可能な土地を購入し、長期的に地域の発展につながる賃貸借事業を行いたいと考えております。</p> <p>本件の対象地を払い下げくださいました後には、「飲食店」「物販店」「食品スーパー」「家電量販店」「ビジネスホテル」「カーディーラー」に利用が可能な地区計画を希望致します。</p>	<p>「武西学園台商業・業務施設地区地区計画案」の「区域の整備、開発及び保全に関する方針」では、本地区は、周辺住民の利便性向上のための商業・業務施設等の立地誘導を図ることとしており、「地区整備計画」で定める「建築物等の用途の制限」においては、ご意見のありました「飲食店」、「物販店」等の店舗等に係る建築物の用途は制限しておりませんので、建築可能な計画となっています。</p>

報告事項

印西クリーンセンター次期中間処理施設整備事業の進捗について

令和5年度第1回 印西市都市計画審議会報告事項

印西クリーンセンター一次期中間処理施設整備事業



印西地区環境整備事業組合

令和6年3月22日

印西地区環境整備事業組合の概要

【概 要】

名 称	印西地区環境整備事業組合 (設立年月日 昭和51年3月22日)
事務所の位置	印西市大塚一丁目1番地1
関係市町	印西市、白井市、栄町



市町名	人口
印西市	111,144人
白井市	62,550人
栄町	19,780人
計	193,474人
(令和6年2月末日現在)	

印西クリーンセンターの概要

【施設概要】

名 称	印西クリーンセンター (昭和61年4月稼働開始)
位 置	印西市大塚一丁目1番地1
面 積	約2.5ha
処理能力	焼却施設 300t/日 粗大ごみ破砕処理施設 50t/日

【印西クリーンセンターの現状】

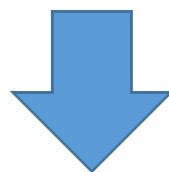
- 稼働開始より37年が経過したが、大きなトラブルもなく安全・安定な操業を継続

次期中間処理施設計画の経緯①

【計画の経緯】

安全・安定な操業を継続してはいるものの

- ごみ質変化や施設の老朽化により処理能力が低下
- 基幹的設備の改良工事を平成28年度、平成29年度の2ヶ年で実施



ごみの適正処理を維持するために、次期中間処理施設整備事業を推進していく必要がある。

次期中間処理施設整備計画の経緯②

組合にて次期中間処理施設整備について建設候補地の検討を開始



組合管理者の附属機関「次期中間処理施設整備事業用地検討委員会」を設置



同委員会で公募を行い、6箇所の応募を受理(後に2箇所が応募取り下げ)



同委員会で現在地を含めた5箇所の候補地を比較検討(1次、2次、3次審査)



次期中間処理施設整備計画の経緯③

同委員会にて最も評価点が高かった印西市吉田地区を建設候補地として選定



組合と地元吉田区との基本協定、整備協定の締結



平成29年3月に印西市吉田字馬込546番他32筆(約2.3ha)を建設予定地として決定

印西クリーンセンター一次期中間処理施設の概要①

【都市計画決定の概要】

名 称	印西クリーンセンター一次期中間処理施設		
位 置	印西市吉田字馬込546番他32筆		
面 積	約2.3ha	※平成30年度に用地買収済	
稼働開始	令和10年度		



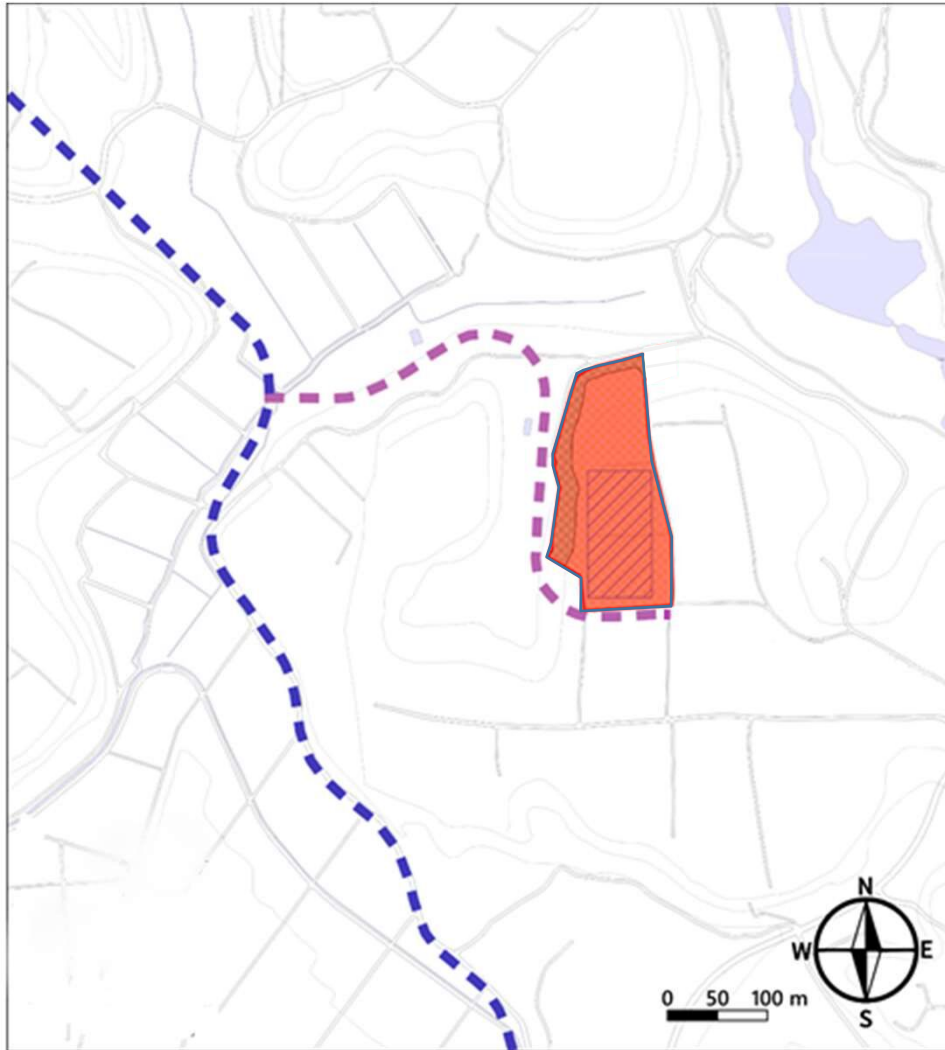
印西クリーンセンター一次期中間処理施設の概要②

【都市計画決定を行う土地の基礎情報】

区域区分	市街化調整区域
用途地域	指定なし
建ぺい率／容積率	60％／200％
景観法・景観条例	景観計画区域：景観法に基づく通知対象
宅地造成規制法	規制区域外
農業振興地域	該当あり
農地法	対象区域（申請等行為は適用除外）
森林法	斜面部（約0.6ha）：地域森林計画対象民有林
文化財保護法	埋蔵文化財包蔵地を含む ※調査実施済
砂防三法	規制区域外
土砂災害防止法	規制区域外
災害ハザードエリア	区域外

印西クリーンセンター一次期中間処理施設の概要③

【土地利用計画】



至 一般県道八千代宗像線

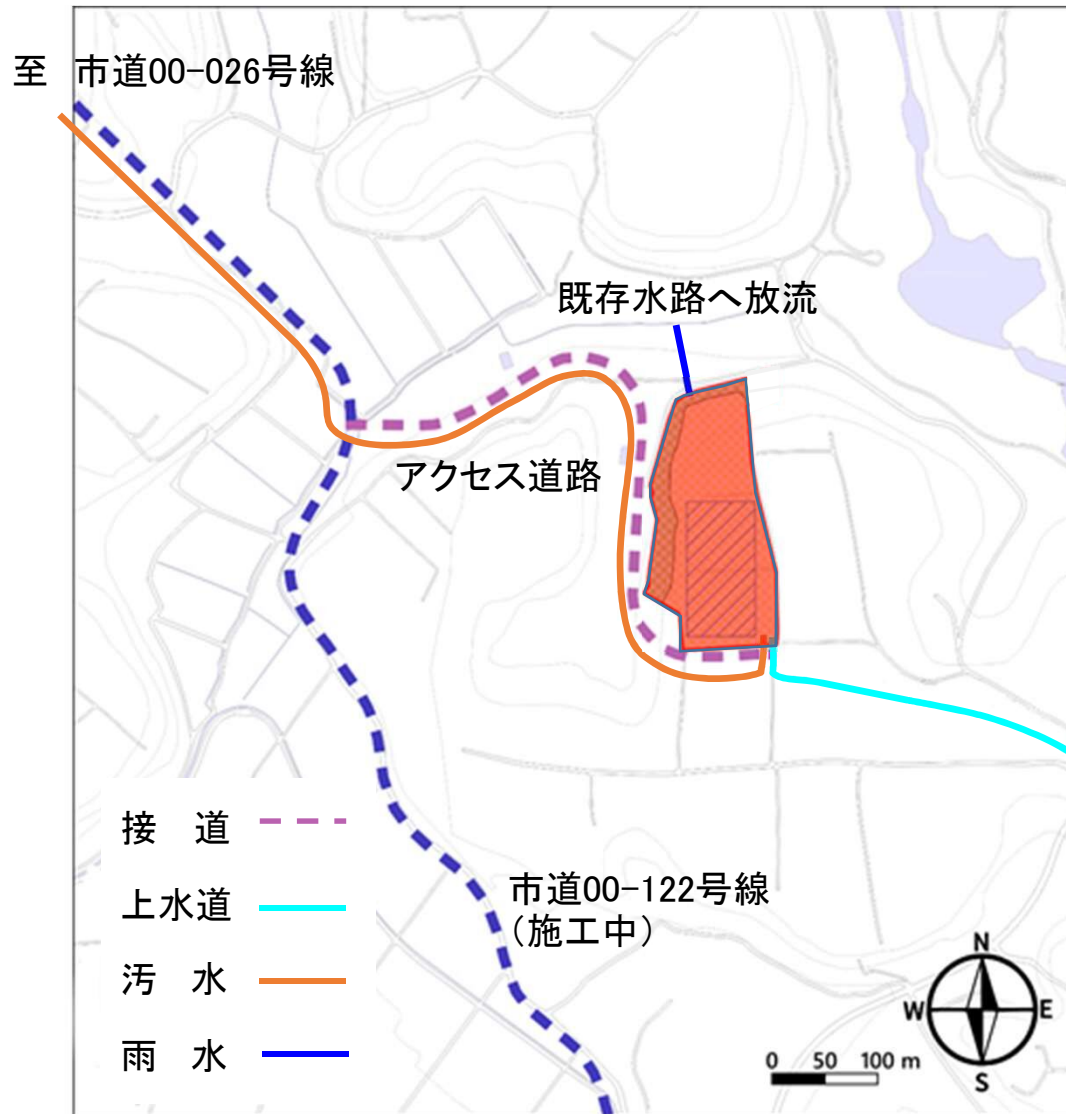
区分	面積	土地利用
工作物	約 5,500m ²	工場棟 計量棟 人工地盤デッキ
場内道路	約 4,500m ²	
駐車場	約 900m ²	
緑地	約 9,400m ²	
調整池	約 1,600m ²	
その他	約 1,100m ²	
合計	約 23,000m ²	

※ 施設地盤を現況から5m切下げ

※ 煙突高さは切下げ面から59m

印西クリーンセンター一次期中間処理施設の概要④

【インフラ計画】



- 接道
アクセス道路
- 上水道
市営水道より給水
- 汚水
公共下水道へ接続
- 雨水
敷地内雨水調整池より流量調整し、既存水路へ放流

印西クリーンセンター一次期中間処理施設の概要⑤

【施設整備基本方針】

- (1) 地域住民等の理解と協力を確保する安全安心な施設整備
 - 吉田地区及び周辺の自然環境と調和した施設整備を図る。
 - 地域住民の理解と協力を確保し、安全・安心な恒久施設となり得る施設整備を図る。

- (2) 循環型社会形成と地域活性化の拠点となる施設整備
 - 循環型社会形成を目指すことと併せ、ごみの持つエネルギーを最大限に活用した地域へのエネルギー供給、雇用創出を図る。
 - 地域の特性や資源を活かし、地域活性化に寄与するほか、大規模災害時には避難・救護のための防災拠点の役割と災害廃棄物を迅速に処理する復興拠点としての役割を果たす施設として整備を図る。

- (3) 経済性と高度なシステムの両立を目指した施設整備
 - 効率かつ経済性を考慮した最新技術の導入を図る。
 - 施設整備から運営に至る全段階において経済性に配慮した検討を行い、最適な事業方式の選定を図る。

印西クリーンセンター一次期中間処理施設の概要⑥

【施設概要】

施設	項目	内容
焼却施設	施設規模	156t／日(78t／日×2炉)
	方式	ストーカ方式
	対象ごみ	可燃ごみ、不燃ごみ及び粗大ごみの破砕残さ
	稼働時間	1日24時間
リサイクルセンター	施設規模	10t／日
	対象ごみ	不燃ごみ、粗大ごみ、有害ごみ
	稼働時間	1日5時間

都市計画決定に向けた進捗状況①

【環境影響評価】

環境に大きな影響を及ぼすおそれのある事業を実施する事業者が、あらかじめ必要な調査・予測・評価などを行うとともに、その結果を公表して住民や行政機関などの意見を聴き、それらを踏まえて事業実施の際に環境の保全への適正な配慮を行うことを目的としたもの。

(仮称)次期中間処理施設について、施設整備基本計画において施設規模156t／日と設定していることから、千葉県環境影響評価条例(以下、県条例という。)に基づく環境影響評価手続きの対象となり、令和2年10月より着手している。

なお、本事業はごみ焼却場として都市計画決定を伴うものであり、千葉県環境影響評価条例第41条に基づき都市計画決定権者(印西市)において実施している。

都市計画決定に向けた進捗状況②

【環境影響評価手続きの流れ】



	事業計画概要書	方法書	準備書	評価書	事後調査
内容	整備する施設の概要及び事業実施区域の周囲の環境状況について図書として取りまとめる。	環境影響評価（調査・予測・評価）を行う項目や調査方法等について、図書として取りまとめる。	方法書に基づく現地調査により得られた調査結果に対して予測・評価を行い図書として取りまとめる。	準備書の内容に、知事、関係市町、住民等の意見を取り入れ、最終的な環境影響評価の結果を図書として取りまとめる。	施工時や供用時に実施した事後調査により判明した環境状況に応じて講ずる環境保全対策等を図書として取りまとめる。
項目	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業位置、敷地規模、土地利用、施設の規模、設備概要について設定 ● 事業実施区域の周囲の状況把握 	<ul style="list-style-type: none"> ● 環境影響を受ける範囲の設定 ● 施工時及び供用時における環境影響評価（調査）項目、調査手法、予測手法を設定 	<ul style="list-style-type: none"> ● 環境影響評価項目に関する資料、文献、現地調査結果に対する予測、評価を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ● 準備書に対して知事、関係市町、住民意見を反映 	

都市計画決定及び環境影響評価スケジュール

【都市計画決定手続き】

項目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
都市計画の変更の案の概要			■		
都市計画の変更の案				■	
都市計画審議会					■
都市計画決定					■

【環境影響評価手続き】

項目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
概要書	■				
方法書	■				
準備書			■		
評価書				■	
現地調査		■			
事後調査					■

令和5年3月22日現在

これまでの環境影響評価における手続き①

➤ 事業計画概要書手続き

縦覧 令和3年8月3日(火)～9月2日(木)まで
縦覧場所 県(環境政策課)、印西市(都市計画課)、
印西地区環境整備事業組合

➤ 方法書手続き

縦覧 令和3年9月3日(金)～10月4日(月)まで
縦覧場所 県(環境政策課)、印西市(都市計画課)、
佐倉市(生活環境課、志津コミュニティセンター)、
八千代市(環境保全課)、白井市(環境課)、
栄町(環境協働課)、印西地区環境整備事業組合
説明会 9月18日(土) 八千代市(やちよ農業交流センター)
9月19日(日) 印西市(文化ホール)
9月26日(日) 佐倉市(志津コミュニティセンター)
住民意見 10月19日(火)締切 意見書の提出なし

➤ 現地調査

令和2年度から継続し令和4年9月末まで
大気質、動植物、水質、土壌、地下水等

これまでの環境影響評価における手続き②

➤ 準備書手続き

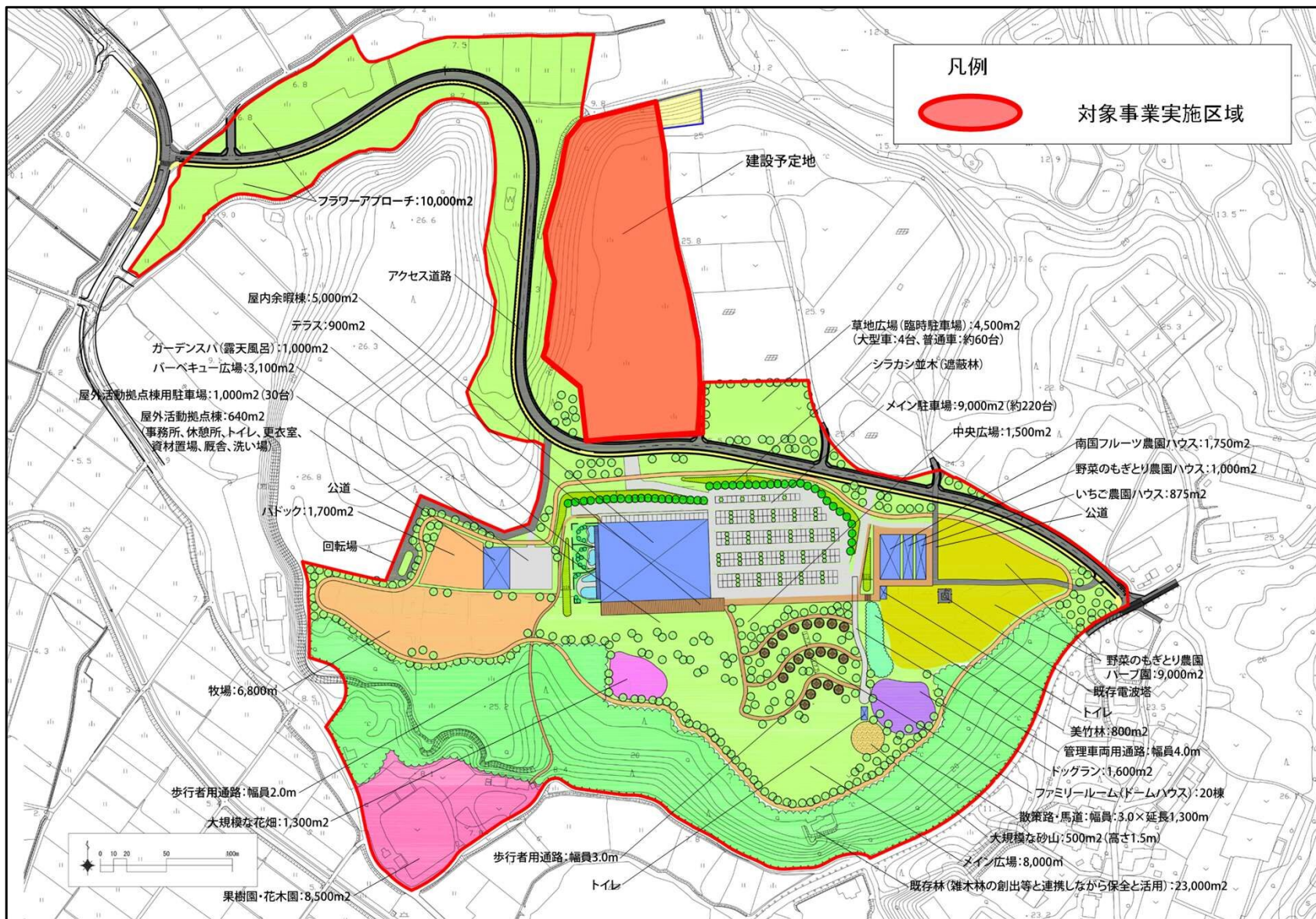
縦覧	令和5年10月3日(火)～11月1日(水)まで
縦覧場所	県(環境政策課)、印西市(都市計画課)、 佐倉市(生活環境課、志津コミュニティセンター)、 八千代市(環境保全課)、白井市(環境課)、 栄町(経済環境課)、印西地区環境整備事業組合
説明会	10月21日(土) 佐倉市(志津コミュニティセンター) 10月22日(日) 印西地区環境整備事業組合
住民意見	11月16日(木)締切 意見書の提出なし

これまでの千葉県環境影響評価委員会の手続き

➤ 千葉県環境影響評価委員会

- ・事業者説明 令和5年10月20日(金)
施設の概要、準備書の内容説明、現地視察
- ・論点整理 12月21日(木)
委員意見、関係市長意見、県担当課意見の取りまとめ
- ・答申案整理 令和6年1月26日(金)、2月22日(木)
答申案に対する審議

次期中間処理施設からの余熱利用計画(案)



出典: 次期中間処理施設整備事業地域振興策基本計画 第2回変更(令和4年8月)より作成