

# 建設候補地について

## 論点 4 - 2

建設場所の選定に係る比較評価の結果は適切か



# 本日の論点

(本日御議論・御確認いただきたいこと)

資料 1-1  
1-2

## 【論点4-2】 建設候補地

建設場所の選定に係る比較評価の結果は適切か

資料 2

## 基本計画案（第1章～第4章）の確認

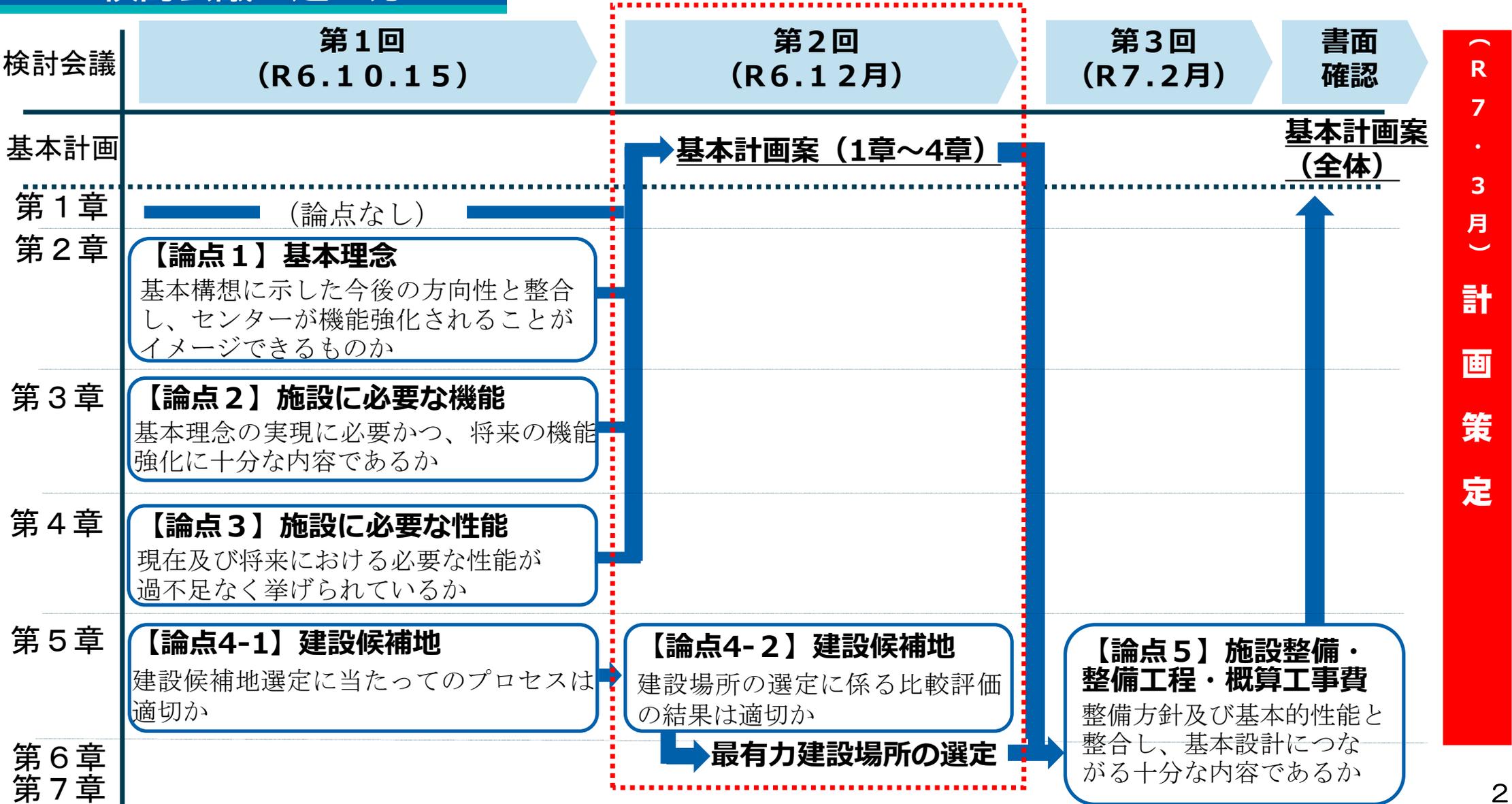
第1回検討会議の検討内容が反映されているか

【論点1】 第2章 基本理念

【論点2】 第3章 施設に必要な機能

【論点3】 第4章 施設に必要な性能

# 検討会議の進め方



(R7.3月) 計画策定

# 建設候補地の選定プロセス (第1回検討会議で検討した内容)

## 【プロセス1】 建設候補地の絞り込み

施設の立地に必須の条件でスクリーニングを行い、候補地を絞る

第1回検討会議の【論点4-1】

## 【プロセス2】 評価項目の検討

プロセス1で絞り込んだ建設候補地について、より詳細で多角的に比較評価を行うための評価項目を検討する

## 【プロセス3】 最有力建設候補地の選定

第2回検討会議の【論点4-2】

比較評価を行った結果から総合的に判断し、最適な候補地を選定する

# 【プロセス1】建設候補地の絞り込み (第1回検討会議で検討した内容)

## ○ 立地に必須の3項目で新センターの候補地を絞り込み

### ① 用地の取得容易性

未利用の県有地のうち売払・活用見込がなく、かつ活用が困難な特段の事情（境界不同意等）がない用地

### ② 敷地面積

未利用部が9,000㎡以上であること

### ③ 交通アクセス

県民、市町村がアクセスしやすく、現センター職員が通勤可能な場所



## ○ 建設候補地

案1	環境研究センター(市原市) ※現地建替え
案2	農林総合研究センター(旧別館・空地)
案3	農林総合研究センター(旧本館)



## 【プロセス2】評価項目の検討 (第1回検討会議で検討した内容)

第1回検討会議の検討を踏まえ、備えるべき機能や必要な性能の整備に特に影響がある内容を重要項目とした上で、比較評価項目を右表のとおり整理

【参考】 必須の法令 (※) 適合性については予め3案とも適合していることを確認済 (適合しない場合、建設が行えない、もしくは極めて困難となる)  
 ※都市計画法、建築基準法、港湾法、流通業務市街地整備法、宅地造成等規制法



## プロセス3

- 建設候補地3案の建物配置を設定
- 3案について項目ごとの比較評価結果を見える化し、その結果を総合的に判断して最有力建設場所を選定

第1回検討会議  
 関連意見  
 (参考資料1 番号)

項目	
法令関係	景観法
	文化財保護法
	土壌汚染対策法
	計画地市町村条例
基本与件	敷地面積
	建築面積 (建ぺい率)
	延べ面積 (容積率)
	駐車場
	その他屋外施設
立地環境	地盤条件
	災害リスク
	インフラ
	交通利便性
	交通CO2排出量
	関係機関との連携容易性
	工事施工への影響要因
周辺地域への景観面・環境面の影響	
建築・解体費 (解体・造成の有無も考慮)	
必要な工期	

← NO.1

← NO.2、3

← NO.4、5

# 【プロセス3】最有力建設候補地の選定(建物配置の設定)

## 【案1】環境研究センター(市原地区)：位置図

- 交通アクセス  
最寄り駅  
内房線五井駅  
最寄りバス停  
吹上通り角  
／小湊鐵道バス
- 用途地域  
準工業地域
- 主な現況
  - ・ 敷地はほぼ平坦
  - ・ 近接した住宅はない



## 【プロセス3】最有力建設候補地の選定(建物配置の設定)

### 【案1】環境研究センター（市原市）：現況建物図

- 用途地域  
準工業地域
- 主な現況
  - ・敷地はほぼ平坦
  - ・近接した住宅はない



# 【プロセス3】最有力建設候補地の選定(建物配置の設定)

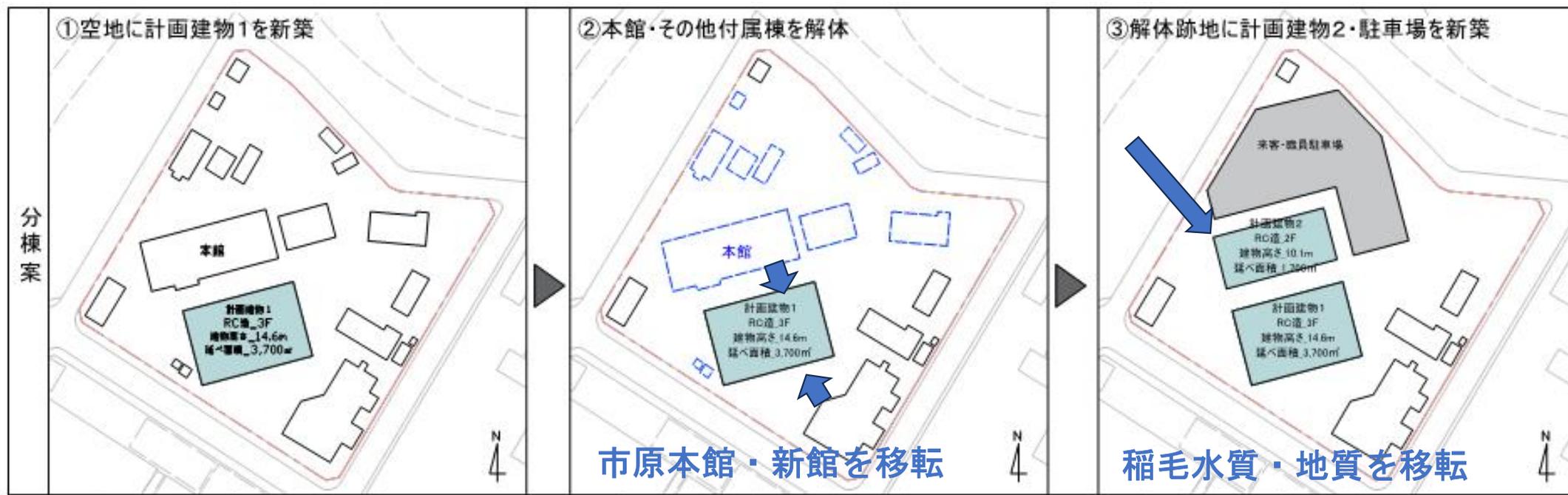
【案1】環境研究センター（市原市）：配置案 ※候補地比較検討用の配置案であり最終案ではない



# 【プロセス3】最有力建設候補地の選定(建物配置の設定)

## 【案1】環境研究センター（市原市）：配置案（建設方式）

業務を継続しながらの工事のため、段階的に2棟を建築する案として想定。



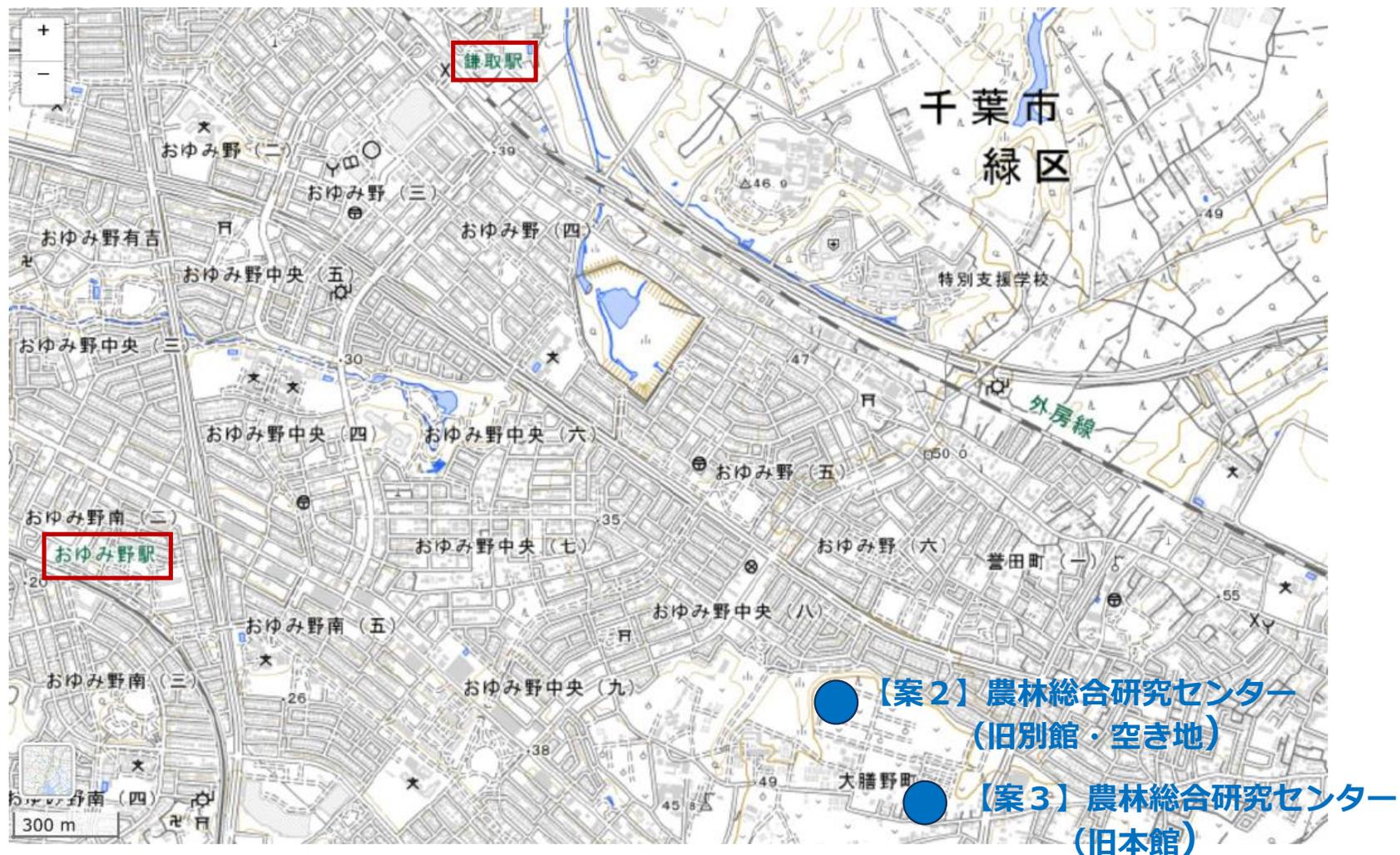
※2階建ての新棟を建設する案に替えて、現在の新館を活用する案も考えられるが、内装を含む大規模改修が必要となることが想定され、整備費用・工期ともに新築と比較してメリットが少なく、案としていない。

※1棟案の場合は必要面積を確保するには5階建てとする必要があり、施設配置などレイアウトの制約が大きくなること等のデメリットが想定されるため、案としていない。

# 【プロセス3】最有力建設候補地の選定(建物配置の設定)

## 【案2】 【案3】 農林総合研究センター：位置図

- 交通アクセス
- 最寄り駅  
外房線鎌取駅
- 最寄りバス停  
農業センター入口  
／千葉中央バス



# 【プロセス3】最有力建設候補地の選定(建物配置の設定)

## 【案2】 【案3】 農林総合研究センター：現況建物図

●用途地域  
無指定

●主な現況

【案2】旧別館・空地

- ・2つの土地は高低差がある。(現在は切土で通路を作り行き来が可)
- ・北西に戸建住宅地と隣接
- ・旧農総研建物が一部残置

【案3】旧本館

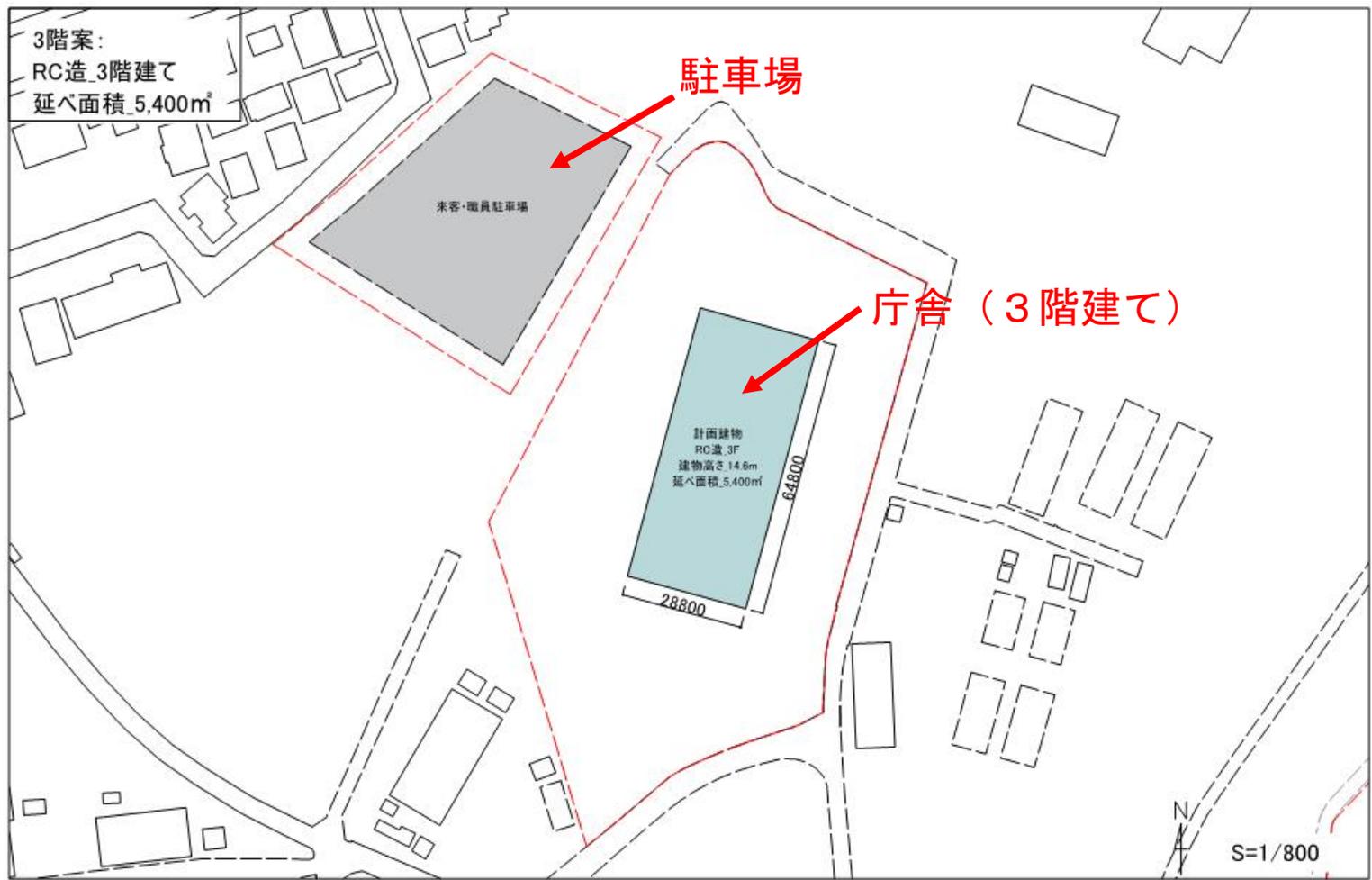
- ・敷地東側は圃場・ハウスとして現在も使用
- ・旧農総研建物が多数残置
- ・周辺に住宅はない
- ・上水、下水インフラが老朽化し再整備が必要



# 【プロセス3】最有力建設候補地の選定(建物配置の設定)

## 【案2】農林総合研究センター(旧別館・空地)：配置案

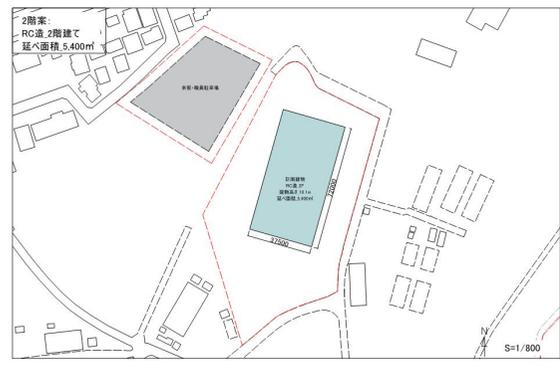
※候補地比較検討用の配置案であり最終案ではない



### ● 3階建て

※工事・供用時の北西の住宅地への影響を低減するため、空地を駐車場専用用地とする。

### ● 2階建ても可能



# 【プロセス3】最有力建設候補地の選定(建物配置の設定)

## 【案3】農林総合研究センター（旧本館：位置図）：配置案

※候補地比較検討用の配置案であり最終案ではない



### ●3階建て

### ●2階建ても可能



## 【プロセス3】最有力建設候補地の選定

### 評価項目による比較評価結果

資料1 - 2のとおり

### 最有力候補地の選定

- 【案1】は、災害リスク、交通利便性などの重要項目を始めとする多くの項目において他の2案に比べて評価が劣る。また、業務を継続しながらの建替えのため、分棟案を軸に検討することになり、基本計画が目指す施設・設備の集約化等などの実現が困難となるおそれがある。
- 【案2】と【案3】は、全体項目及び重要項目においても大きな差はないが、【案2】は最も敷地が広く設計の自由度がより高いこと、また、最も建設・解体費用が低く抑えられ、施設・設備の予算に余裕が出てくることから優位性があると考えられる。
- 以上から、**【案2】農林総合研究センター（旧別館・空地）を最有力候補地**として選定したい。