

建設候補地の比較評価結果

項目		評価基準	案1：環境研究センター (市原市)	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)	
平面図 (階数は今後検討) ※縮尺は図面ごとに異なる	【評価の前提】	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 現庁舎と同じ3階構造(RC造)を基本とし、延べ面積は現庁舎合計の85%の5,400㎡と設定(市原を除く) ➢ 項目毎に、[◎優れている、○妥当、△課題有]の3段階で絶対評価又は相対評価を実施 ➢ 検討会議で特に重要とした項目は黄色としている。 ➢ 建設解体費は建築・解体面積に坪単価を乗じた概算(市原は分棟による係数設定)とし、工期も試算に準じる 	 <p>※業務継続しながら建築する分棟案</p>			
	法令関係	<p>景観法 景観地区に該当し、建築制限のおそれがあるか ○ 景観計画区域だが立地上制約少</p> <p>文化財保護法 埋蔵文化財包蔵地であるか ◎ 包蔵地ではない</p> <p>土壤汚染対策法 土壤汚染の可能性が低い敷地であるか ○ 有害物質取扱履歴の可能性中</p> <p>計画地市町村条例 建設計画の制限有無 ◎ なし</p>	<p>○ 景観計画区域だが立地上制約少</p> <p>◎ 包蔵地ではない</p> <p>○ 有害物質取扱履歴の可能性中</p> <p>◎ なし</p>	<p>○ 景観計画区域だが立地上制約少</p> <p>◎ 包蔵地ではない</p> <p>○ 有害物質取扱履歴の可能性中</p> <p>◎ なし</p>	<p>○ 景観計画区域だが立地上制約少</p> <p>◎ 包蔵地ではない</p> <p>△ 有害物質取扱履歴の可能性高</p> <p>◎ なし</p>	
基本与件	敷地面積	将来の機能追加が可能で、十分に広い敷地であるか	△ 約13,600㎡(3位)	◎ 約16,400㎡(1位)	○ 約14,800㎡(2位)	
		建築面積(建ぺい率)	- 約7,977㎡(60%)	- 約9,840㎡(60%)	- 約8,800㎡(60%)	
		延べ面積(容積率)	- 約29,690㎡(200%)	- 約32,800㎡(200%)	- 約29,600㎡(200%)	
	駐車場	想定必要台数(100台:2,500㎡)の駐車場が設置可能か	◎ 可能(上図)	◎ 可能(上図)	◎ 可能(上図)	
その他屋外施設	構内道路、屋外実験施設、敷地内緑地の用地が確保できる十分な広さがあるか	△ 敷地が狭く、屋外施設の設置に制約が生じる可能性がある	◎ 敷地に余裕があり、土地形状から設計の自由度が高い	○ 敷地が広くなく、将来的な施設追加に制約が生じる可能性		
立地環境	地盤条件	埋立地・軟弱地盤・活断層上でないか	△ 海岸に近く、埋立地の可能性があり軟弱地盤のおそれ	○ 盛土の可能性はあるが、埋立地でないため、地盤状況は相対的に良	○ 盛土の可能性はあるが、埋立地でないため、地盤状況は相対的に良	
		想定地下水位(深いほど掘削影響が少なく良) 想定支持地盤(浅いほど杭が打ちやすく良)	△ 地下水位 -2.15m(3位) 支持地盤 -31m(3位)	◎ 地下水位 -5.5m(1位) 支持地盤 -10m(1位)	○ 地下水位 -3.0m(2位) 支持地盤 -25m(2位)	
	災害リスク(ハザードマップ)	業務継続性の観点から、災害リスクの少ない場所であるか(ハザードマップの該当により確認)	△ 洪水・高潮浸水想定液状化の危険性：中	◎ ハザードマップ該当なし	◎ ハザードマップ該当なし	
	インフラ	インフラが整備されているか	◎ 整備済	○ 井戸使用のため、上水整備が必要	○ 井戸使用のため、上水整備が必要	
	交通利便性	県民や市町村職員が訪れやすい場所であるか	△ 駅からバス(本数少)	○ 駅からバス(本数多)	○ 駅からバス(本数多)	
	交通CO ₂ 排出量	県民の自家用車での訪問によるCO ₂ 排出量の比率(県内11地域を起点として、人口比を考慮し試算・比較) <small>※千葉駅周辺+千葉県10地域振興事務所立地地域</small>	○ 1.00(基準点)	◎ 0.86	◎ 0.86	
		自家用車通勤によるCO ₂ 排出量の変化(車通勤の現職員の移転による排出量の増減を試算し比較)	△ +19%	○ +14%(潜在的な電車通勤への転換可能性有)	○ +14%(潜在的な電車通勤への転換可能性有)	
	【備考】通勤者のCO ₂ 排出量は、いずれも移転により自家用車通勤から電車・バス通勤への転換による排出量減少は考慮していない。					
	関係機関との連携容易性	研究機関、大学等との近接 連携可能性：庁内各部署(畜産総研、水産総研、衛生研、産技研)、大学環境系学部(千葉大学等)、他自治体研究所、民間(経済センサス「自然環境研究所」県内273事業所)等	△ 近隣研究機関なし	◎ 農林総研と近接	◎ 農林総研と近接	
	工事施工への影響	工事車両の通行、安全性等	△ 業務継続での工事で車両侵入に難	○ 無人敷地だが市道からの接道要	◎ 幅員広い市道に面した無人敷地	
周辺地域への景観・環境への影響	工事時及び供用時に景観又は環境における周辺地域への影響がないか	○ 住宅地は近接していないが既存研究棟への騒音・振動に要配慮	○ 西側は住宅地に近接(近接建築無)	○ 敷地境界から離れた区域であるが隣接圃場等への粉じん影響要配慮		
建築・解体費 (解体・造成の有無も考慮)	現在の立地条件で、建築・解体費用の差がどの程度であるか	△ 著しく高い(分棟建設)	◎ 最も低い(解体費少)	○ やや高い(解体費高)		
必要な工期	現在の立地条件で、工期の差がどの程度であるか	△ 約3年5か月	◎ 約2年2か月	○ 約2年4か月		
総合評価		使用中の土地で基本インフラは他候補地より優れるが、重要項目は全て劣り、特に災害リスクが比較して高いこと、分棟建築による機能の制約の懸念が高い。	農林総研との近接により連携の象徴となる立地であり、敷地面積が最も広いなど重要項目の評価も概ね高く、建設地盤の条件も良い。	農林総研との近接により連携の象徴となる立地であり、重要項目の評価も概ね高い。既存の解体対象の建物が多いため整備費が高くなるリスクがある。		