

## 第5章 施設整備

### 5. 1 建設候補地の選定

新センターの建設候補地については、施設に必要な機能や性能を満たすのにふさわしい場所とするため、以下のプロセスで選定の検討を行いました。

#### 【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

#### 【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

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

##### (1) 絞り込みの考え方

建設候補地の条件について基本構想では以下の方向性でまとめました。

- 市原地区と稲毛地区に分散している施設・設備等は可能な限り集約化
- センターの意義や研究成果の積極的な発信等の観点でアクセスの良さが重要

この方向性を踏まえ、集約化を前提とした以下①から③の条件で新センターの候補地を絞り込みました。

##### ①用地の取得容易性

未利用の県有地のうち売却・活用見込がなく、かつ活用にあたって特段の事情(境界不同意等)がない用地

※「千葉県公共施設等総合管理計画」：未利用の県有地等の処分を積極的に推進することにより、財源の確保を図る。

## ②敷地面積

必要な敷地面積の概算\*により、未利用部が9,000 m<sup>2</sup>以上であること

\*敷地面積の考え方（令和6年10月検討時点の数字）

現センター敷地面積 市原地区 13,295 m<sup>2</sup>、稲毛地区 6,614 m<sup>2</sup>  
 施設面積（主要研究施設の延べ面積合計） 約6,300 m<sup>2</sup>

想定敷地面積

延べ面積の共有化を図ることで現センターの85%程度を新センターに設定→延べ面積5,400 m<sup>2</sup>

現センターの最大階数の3階建て想定で建築面積は1,800 m<sup>2</sup>、外周用地(3m)を含め **2,500 m<sup>2</sup> (1)**

屋外付属施設および将来用用地として、**2,000 m<sup>2</sup> (2)**

駐車場面積 100台×25 m<sup>2</sup>=**2,500 m<sup>2</sup> (3)**（車路面積を含む）

緑化率 敷地面積の20%（千葉市緑化条例参考）（(1) + (2) + (3)）÷4 = **1,750 m<sup>2</sup> (4)**

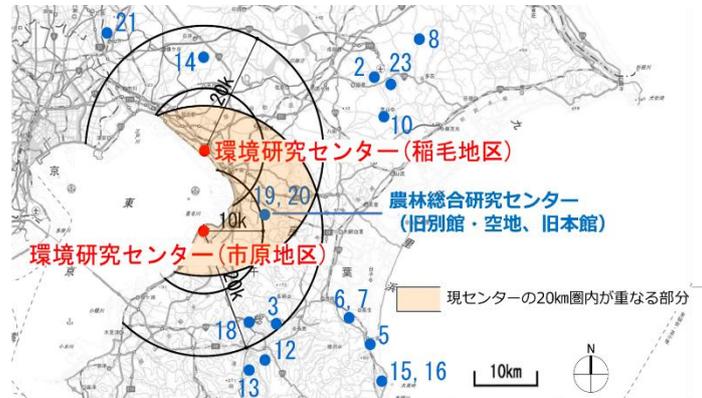
(1) + (2) + (3) + (4) = **8,750 m<sup>2</sup>** ← **必要敷地面積を9,000 m<sup>2</sup>以上とする。**

## ③交通アクセス

県民、市町村がアクセスしやすく、現センターの市原地区および稲毛地区の職員が通勤可能な場所

### (2) 絞り込み結果

- 県有地の未利用地のうち、売払・活用見込がともになく処分困難な事情もない用地かつ未利用部の敷地面積が9,000 m<sup>2</sup>以上である土地は県内に23か所ありました。
- 全県から県民、市町村がアクセスしやすく、現センターの職員が通勤可能な場所として、現センターの市原地区及び稲毛地区双方から車で概ね1時間程度である20 km圏、30分程度である10 km圏を設定したところ、10 km圏内に該当箇所がなく、20 km圏内に環研(市原)と農林総合研究センターが該当しています。
- これを踏まえ、候補地を以下の3案に絞り込みました。



### (3) 建設候補地

案1	環境研究センター（市原地区） ※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

必須の法令適合性の他、備えるべき機能や必要な性能の整備に特に影響がある以下の(1)～(3)を重要項目とし、これを含む表5.1.1の項目により評価することとしました。

なお、以下の法令については、適合しない場合に建設が行えない、もしくは極めて困難となるため、あらかじめ3案とも適合していることを確認しています。

《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》

表 5.1.1 評価項目一覧

### (1) 基本与件（敷地面積）

設計の自由度が高い十分な敷地の大きさを有しているか

### (2) 立地環境

#### ① 災害リスク

災害の危険性が低く、防災性を担保しやすい場所か

#### ② 交通利便性

県民、市町村、センター職員のアクセス容易性、車等の交通アクセスに係るCO<sub>2</sub>排出量に優れているか

#### ③ 関係機関との連携容易性

基本理念や整備方針に掲げる、他の研究機関、大学、民間企業等との連携を行うのに適した場所か

### (3) 事業費及び整備スケジュール

敷地内の残存建物の解体費用、仮移転に要する費用、整備スケジュール（早期開設）に優位性があるか。

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CO <sub>2</sub> 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	

# 【プロセス3】最有力候補地の選定

整理した評価項目に基づく評価結果は下表のとおりとなりました。

表 5.1.2 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	<p>【評価の前提】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>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</li> <li>検討会議で特に重要とした項目は黄色としている。</li> <li>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</li> </ul>	 <p>※業務継続しながら建築する分棟案</p>		
法令関係	景観法	○ 景観計画区域だが立地上制約少	○ 景観計画区域だが立地上制約少	○ 景観計画区域だが立地上制約少
	文化財保護法	◎ 包蔵地ではない	◎ 包蔵地ではない	◎ 包蔵地ではない
	土壤汚染対策法	△ 有害物質取扱履歴の可能性高	○ 有害物質取扱履歴の可能性中	△ 有害物質取扱履歴の可能性高
	計画地市町村条例	◎ なし	◎ なし	◎ なし
基本与件	敷地面積	△ 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	◎ 可能(上図)	◎ 可能(上図)	◎ 可能(上図)
立地環境	その他屋外施設	△ 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、土地形状からも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
	地盤条件	△ 埋立地・軟弱地盤・活断層上でないか	○ 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
	災害リスク(ハザードマップ)	△ 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 -3.1m(3位)	◎ 地下水位 -5.5m(1位) 支持地盤 -1.0m(1位)
	インフラ	◎ 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
立地環境	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)
	交通CO <sub>2</sub> 排出量	○ 県民の自家用車での訪問によるCO <sub>2</sub> 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) ※千葉県周辺+千葉県10地域振興事務所立地地域	◎ 1.00(基準点)	◎ 0.86
	関係機関との連携容易性	△ 研究機関、大学等との近接	◎ 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	○ 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
建築・解体費(解体・造成の有無も考慮)	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	○ 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	△ 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	◎ (概ね低い)(解体費少)	○ (案2の概)(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。

- 【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ります。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ります。
- 【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ありませんが、【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ます。
- 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ました。**

## 建設候補地の概要

### ① 概況

	摘要
所在地	千葉市緑区大金沢町 180 番地 1（千葉県農林総合研究センター）
敷地面積	約 16,400㎡
地盤高さ	旧別館：49.5m、空地：44m（約5mの高低差）
建ぺい率／容積率	60％／200％
最大延べ面積	約 32,800㎡
用途地域等	無指定地域
交通アクセス	外房線鎌取駅からバス10分 バス停より徒歩10分程度（バス2～13本／時間）

## ② 位置及び現況写真



出典：国土地理院「地理院地図」



出典：国土地理院「地理院地図」



## 5. 2 関係法令及び支援制度

### (1) 関係法令

本計画の実施にあたり、関係する主な法令、条例等は以下のとおりであり、これらを遵守しながら整備を進めます。

#### (ア) 関係法令

都市計画法	開発許可の事前協議・届出が必要
建築基準法	集団規定、単体規定などに適合しているか、計画通知が必要
建築士法	建築物の設計、工事監理等を行う技術者の資格が定められている。設計又は工事監理は一級建築士でなければ行うことができない
建設業法	建設工事の適正な施工を確保するためのもの
消防法	消防設備等が適合しているか、消防同意が必要
駐車場法	駐車場が路外駐車場となる場合、駐車料金を徴収する場合、届出が必要
悪臭防止法	悪臭防止基準の遵守が必要
土壌汚染対策法	3,000 m <sup>2</sup> を超える土地の形質変更がある場合、手続きが必要
下水道法	排水基準の遵守及び届出が必要
水道法	水道の引き込みに協議が必要
ガス事業法	都市ガスの引き込みに協議が必要
水質汚濁防止法	有害物質使用特定施設に該当する場合、構造・設備及び使用の方法に関する基準を満たした届出が必要
大気汚染防止法	ばい煙発生施設等に該当する場合届出が必要
騒音規制法	特定施設に該当する場合届出が必要、また建設工事での特定建設作業で届出が必要
振動規制法	特定施設に該当する場合届出が必要、また建設工事での特定建設作業で届出が必要
道路法	インフラ引込等の道路での工事が行われる場合、道路占有許可が必要
道路交通法	インフラ引込等の道路での工事が行われる場合、道路使用許可を所轄警察署に申請が必要
労働安全衛生法	休憩設備、更衣設備等が必要
労働安全衛生規則	休憩設備、更衣設備等が必要
事務所衛生基準規則	休憩設備、更衣設備等が必要
石綿障害予防規則	石綿を含む試料の分析を行うため、除塵装置等が必要
電波法	電波を乱すおそれがある建物の場合、届出が必要
電気事業法	電気事業の用に供する発電等用電気工作物の場合適用

景観法	良好な景観形成のため、届出が必要
屋外広告物法	屋外広告物を設置する場合、許可申請が必要
文化財保護法	建設場所が埋蔵文化財包蔵地になる場合、届出が必要 （「ちば情報マップ」で埋蔵文化財包蔵地に該当しないことは確認済み）
建築物における衛生的環境の確保に関する法律（通称：ビル管法）	延べ面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上で該当、空気環境の管理等について届出が必要
建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（通称：建設リサイクル法）	建設副産物の適正処理や再生資材の利用を推進、届出が必要
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（通称：建築物省エネ法）	エネルギー消費性能基準への適合義務及び適合性判定義務がある
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（通称：バリアフリー法）	バリアフリーの義務基準に適合必要、認定制度もある
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	主に解体・建設時に発生する廃棄物の排出抑制、分別、保管、処理等の適正処理に関する規定
放射性同位元素等による放射線障害の防止に関する法律	放射性同位元素の使用、廃棄その他の取扱いを規制、届出が必要
高圧ガス保安法	高圧ガス容器（ボンベ）の取扱いを規制、容量により届出が必要
毒物及び劇物取締法	該当する薬品等について取扱いを規制、取扱者の届出が必要

## （イ）関係条例

千葉県建築基準法施行条例、千葉県良好な景観の形成の推進に関する条例、千葉県福祉のまちづくり条例、千葉県環境保全条例、千葉県屋外広告物条例、千葉市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例、千葉市環境保全条例、千葉市緑化の推進及び樹木等の保全に関する条例、千葉市都市景観条例、千葉市屋外広告物条例、千葉市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例、千葉市下水道条例、千葉市火災予防条例

## (2) 支援制度

新たなセンターの整備に当たっては、以下の支援制度の活用を検討していきます。

※建設時期によっては支援制度の事業期間に該当しない可能性があるため、活用可能な支援制度を精査していきます。

### 【環境省】

- ①地域レジリエンス・脱炭素化を同時実現する公共施設への自立・分散型エネルギー設備等導入推進事業 【補助率 1/3(補助事業者が必要と認めた額)】  
⇒災害・停電時に公共施設へエネルギー供給が可能な再生可能エネルギー設備等の導入を支援

### 【国交省】

- ②サステナブル建築物等先導事業（省 CO2 先導型）  
【補助率 補助対象工事の 1/2（上限 3 億）】  
⇒先導性の高い住宅・建築物の省エネ・省 CO2 プロジェクトについて提案を募り、支援する制度