

建設候補地における評価の考え方について

◆建設候補地 比較検討

候補地		候補地4-2(朝日町体育館周辺エリア)	候補地5-1(朝日町町民スポーツ施設周辺エリア)	候補地5-2(朝日町町民スポーツ施設周辺エリア)
エリア				
位置		・朝日町柿地内 (朝日町体育館周辺エリア)	・朝日町柿地内 (朝日町 町民スポーツ施設周辺エリア)	・朝日町柿地内 (朝日町 町民スポーツ施設周辺エリア)
敷地面積		・約 7,050 m ² (町有地:約 2,700 m ² 民有地:約 4,530 m ²) (駐車場、テニスコート、民間企業駐車場)	・約 8,210 m ² (町民プール、駐車場、テニスコート)	・約 10,200 m ² (グラウンド)
法規制		・第一種住居地域 ・建ぺい率 60% 容積率 200% ・農振農用地 該当なし ・地域対象民有林 該当なし	・第一種住居地域 ・建ぺい率 60% 容積率 200% ・農振農用地 該当なし ・地域対象民有林 該当なし	・第一種住居地域 ・建ぺい率 60% 容積率 200% ・農振農用地 該当なし ・地域対象民有林 該当なし
自然的条件	地形	・町体育館及び駐車場用地 ・ゆるやかな段丘状の敷地	・町民スポーツ施設及び管理棟敷地 ・平坦な敷地	・町民スポーツ施設 ・平坦な敷地
	海拔	・13.8m ・12.8m	・34.3m	・32.4m
社会的条件	交通アクセス	・近鉄伊勢朝日駅より約 1.0 km ・JR 朝日駅より 0.2 km ・伊勢湾岸道路 朝日 IC より約 1.5 km ・各地区公民館からの平均移動時間 13 分(徒歩)	・近鉄伊勢朝日駅より約 2.0 km ・JR 朝日駅より約 1.0 km ・伊勢湾岸道路 朝日 IC より約 1.5 km ・各地区公民館からの平均移動時間 17 分(徒歩)	・近鉄伊勢朝日駅より約 2.0 km ・JR 朝日駅より約 1.0 km ・伊勢湾岸道路 朝日 IC より約 1.5 km ・各地区公民館からの平均移動時間 17 分(徒歩)
	用地取得	・町有地+民有地(複数地権者)	・町有地	・町有地
	現況土地利用	・テニスコート ・駐車場 ・民間企業駐車場	・スポーツ施設(管理事務所、駐車場、テニスコート、町民プール)	・スポーツ施設(グラウンド)
防災・安全性	津波	・津波浸水想定区域外	・津波浸水想定区域外	・津波浸水想定区域外
	洪水・土砂災害	・土砂災害警戒区域(急傾斜)※一部	・洪水、土砂災害等指定なし	・洪水、土砂災害等指定なし
	高潮	・高潮浸水想定区域外	・高潮浸水想定区域外	・高潮浸水想定区域外
	断層等	・特になし	・特になし	・特になし
庁舎候補地としての魅力及び課題	景観・眺望・植生等	・JR の線路沿いにあり、JR 朝日駅からの距離も近い(150m)。 ・丘陵地にあり、南側への眺望が開けている。	・丘陵地の山林を造成したエリア。南側への眺望が開けている。	・丘陵地の山林を造成したエリア。南側への眺望が開けている。
将来性 発展性	上位法との整合性	・都市計画マスタープランにおける住居系市街地エリア	・都市計画マスタープランにおける住居系市街地エリア	・都市計画マスタープランにおける住居系市街地エリア

◆建設候補地 評価の視点

評価項目	評価の視点	評価ポイント	着目する内容	具体的な評価項目	候補地別の評価		
					候補地4-2	候補地5-1	候補地5-2
①防災上の安全性	災害発生時において庁舎及び敷地の安全性が確保できるか評価を行う	ア)災害からの安全性	・津波、洪水、土砂災害等の自然災害に対する安全性が確保されているか評価 ・地震に強い地勢かどうか	◎高台にあるかどうか ◎候補地のハザードマップにおける状況はどうか(津波、洪水、土砂災害、高潮、液状化) ◎候補地における活断層の有無で評価			
		イ)関係機関との連携	・災害時における消防機関との連携の容易性で評価	◎緊急時における輸送道路との連携(距離)で評価(例)緊急車両が十分進入可能な道路幅員であるか道路拡幅の可能性はあるか ◎伊勢湾岸道、国道1号等との連携し易さで評価			
②住民サービスの利便性向上	来庁しやすい場所にあるか評価を行う	ウ)交通アクセスの利便性	・国道、県道、主要な町道からのアクセスによる評価 ・広域幹線道路へのアクセス経路に対する評価を行う ・徒歩によるアクセスのし易さによる評価	◎国道、県道、主要な町道からのアクセス状況 ◎メインアクセス道路のバイパス経路はあるのか ◎町内の地区公民館から候補地までの行き易さ			
		エ)周辺道路状況	・自転車、歩行者交通の安全性が確保できるか	◎候補地における接道状況はどうか(例)高幅員の道路が整備されているか(例)歩道はあるか、勾配はどうか(例)拡幅の可能性はあるか			
③事業の経済性、事業遂行の円滑性	財政負担の軽減を図るため、用地費造成費等について評価	オ)国からの補助要件に合致するか	・緊急防災・減災事業債の活用が可能かどうか	◎各ハザードマップの浸水想定・危険区域外であるか			
		カ)用地取得、補償費、事業遂行の円滑性、代替地の必要性	・必要規模の確保、用地買収の必要性 ・法的手続き期間、地権者及び近隣者の合意形成の円滑性について、関係者数を用いて評価を行う ・候補地にある既存施設の代替地の必要性について評価 ・インフラ(道路の拡幅、上下水道)の可否について	◎候補地における地権者数の数による評価 ◎候補地の敷地に対して、庁舎、駐車場等のおさまりは適切か ◎用地取得費等による評価 ◎インフラ整備(道路拡幅・上下水道)に係る費用による評価 ◎既存公共施設の代替機能確保に伴う用地取得費、造成費、施設建替費等による評価			
④まちづくりとの整合性	町の上位計画を踏まえ、将来的に町の発展計画と寄与できるかどうか、周辺等の連携について評価を行う	キ)上位計画との整合性	・総合計画、都市計画マスタープラン等の整合性はあるか	◎候補地における上位計画上の土地利用の方向性との総意を評価			
		ク)公的施設間の連携や景観上の魅力	・周辺公共施設等との連携が期待できるか ・周辺景観との調和が図られているか	◎候補地周辺の公共施設等と庁舎との調和性を比較して評価			
⑤環境保全への配慮	周辺環境や自然環境に影響を与えないか評価を行う	ケ)埋蔵文化財	・埋蔵文化財指定地を含んでないか	◎候補地における埋蔵文化財指定の有無で評価			
		コ)周辺環境への適応性	・自然景観、生物生息環境、電波障害等環境面での影響はないか	◎候補地周辺が工場敷地、農地、樹林地、未利用地か ◎候補地が鳥獣等の保護区域になっていないか ◎候補地内支障物件の有無(例)高圧架構線の影響			
⑥法適合性と敷地条件	候補地における法規制の状況と敷地条件について評価	サ)法規制への適合	・都市計画(用途地域)との整合性があるか ・土地利用にかかる規制要件はあるか	◎用途地域上建設可能な区域か ・第1種住居地域:床面積 3,000㎡以下 ・市街化調整区域:原則建設不可(対応策あり) ◎農振農用地、地域森林計画対象民有林等規制の数			
		シ)敷地面積と駐車台数	・候補地の敷地面積と駐車台数	◎候補地における概ねの敷地面積と駐車台数の確保(駐車場含めた必要敷地面積 7,620㎡以上)			
<p>◎(高評価):3点 ○(概ね評価):2点 △(あまり評価できない):1点</p> <p>評価結果(点数)</p>					◎ ○ △	◎ ○ △	◎ ○ △