

県有施設建設 予定地選定 チェックリスト

平成23年11月1日作成

総務部

県土整備部

— 目 次 —

I	建設予定地選定チェックリストについて	1
1	選定チェックリストの作成目的	1
2	選定チェックリストの概要	1
3	選定チェックリストの対象とする建築物	1
4	チェックリストの活用方法	2
II	選定チェックリスト標準例	3
	(様式例) 建設予定地選定チェックシート	7

I 建設予定地選定チェックリストについて

1 選定チェックリストの作成目的

このチェックリストは、営繕工事に係る県有施設の新設、移転に当たり、その建設予定地の選定に関し、注意しなければならない事項を簡易な形で一覧にしたものです。

これが地域住民の方々にとって利用しやすい、そして施設整備担当者にとってトラブルを未然に防止する一助になれば幸いです。

2 選定チェックリストの概要

建設予定地の選定に当たっては、複数の候補地を大きく建築本体評価と建物立地・環境条件的評価の2つの視点で評価を行い、建設予定地を決定してきました。

しかし、建設予定地の地質やその隣接地の形状、地質等を詳細に評価しないと種々のトラブルが工事中に発生する恐れがあります。

このため、今回のチェックリストは、建築本体評価の視点を除き、建物立地・環境条件的評価の視点を重点的に検証し、建設予定地の地質やその隣接地の形状、地質等に関する評価項目を加えて、後日極力トラブルが発生しないようにチェック項目を充実させるものです。

(参考) 伊勢庁舎更新事業評価項目

(1) 建築本体評価

- ① 初期建設コスト
- ② ライフサイクルコスト
- ③ 耐震性・老朽化度

(2) 建物立地・環境条件的評価

- ④ バリアフリー・IT・環境配慮・省エネへの対応
- ⑤ 執務環境
- ⑥ 工事中の不便度
- ⑦ 工事前後のコスト比較
- ⑧ 建物立地面での評価
- ⑨ 用地取得コスト比較

3 選定チェックリストの対象とする建築物

このチェックリストが対象としている県有建築物は、営繕工事に係るもので、次のとおりです。なお、具体的な施設、事業例は次の図表を参照してください。

〔公用施設〕

- ・地方自治体の事務、事業又はその職員の住居の用に供するもの

〔公共用施設〕

- ・住民の一般的な共同の利用に供するもの

〔公益事業用財産〕

- ・住民の福祉を増進する目的に供するもの、公営企業の事業に供するもの

図表 公用・公共用・公益事業の用の区分

区 分	定 義	具体的な施設・事業例
公 用	・地方公共団体の事務、事業又はその職員の住居の用に供するもの	庁舎 試験研究施設 職員公舎
公 共 用	・住民の一般的な共同の利用に供するもの	公園、道路、河川 学校 図書館、博物館 公民館
公益事業の用	・住民の福祉を増進する目的に供するもの	社会福祉施設 職業訓練施設 病院
	・公営企業の事業に供するもの	鉄道事業 旅客運送事業 貨物事業者運送事業 定期航路事業 自動車ターミナル事業 電気事業、ガス事業 水道事業、工業用水道事業 熱供給事業

国有財産法3条、地方自治法238条、財務省通達による区分・定義

4 チェックリストの活用方法

「Ⅱチェックリスト標準例」は建設予定地を選定するに当たって、事前に評価しておいた方が好ましいと思われる項目を標準例として示していますので、これを参考に県有施設の整備を担当される各部署におかれましては、必要な事項を加えていただいたり、あるいは不要な事項は削除したりするなどして活用してください。

また、複数の候補地を比較するものとして、「(様式例) 建設予定地選定チェックシート」を示しています。選定の評価にあっては、チェック項目のウエイトを考慮して評価をしてください。

II チェックリスト標準例

(1) 法律・条例の規制（法令上建築可能かを確認）

- 用途地域、地域地区等の制限に抵触しないか。
 - ・都市計画法、建築基準法を所管する部署に確認してください。
- 接道義務を満たしているか。
 - ・建築基準法を所管する部署に確認してください。
- 建ぺい率、容積率の制限を考慮しているか。
 - ・建築基準法を所管する部署に確認してください。
- 日影許可は必要か。
 - ・建築基準法を所管する部署に確認してください。
- 防火地域、準防火地域の制限はあるのか。
 - ・都市計画法、建築基準法を所管する部署に確認してください。
- 農地転用が伴う場合、県知事又は農林水産大臣との協議が必要か。
 - ・農地法、農振法を所管する部署に確認してください。
- 農業振興地域農用地区域の指定解除がされているか。
 - ・農地法、農振法を所管する部署に確認してください。
- 砂防指定地であるか。
 - ・砂防法を所管する部署に確認してください。
- 急傾斜地崩壊危険箇所（区域）の規制区域であるか。
 - ・急傾斜地崩壊危険箇所（区域）を所管する部署に確認してください。
- 埋蔵文化財の出る可能性のある土地であるか。
 - ・文化財保護法を所管する教育委員会に確認してください。もし、埋蔵文化財が出土された場合は、その発掘調査をする義務が生じ、その分工期が延びることになります。
- 土砂災害の可能性のある土地であるか。
 - ・土砂災害防止法を所管する部署に確認してください。
- 過去に有害物質等を使用していたことがないか。
 - ・土壤汚染対策法を所管する部署に確認してください。
- 景観保全に配慮する必要があるか。
 - ・景観保全を所管する部署に確認してください。
- 隣接地の法律・条例上の規制は確認したか。
 - ・都市計画法、建築基準法を所管する部署に確認してください。
- その他、河川法、港湾法、自然公園法、景観法、国有財産法、道路法、屋外広告物条例、まちづくり条例等の規制は確認したか。

(2) 十分な敷地の確保

- 敷地形状が著しく不整形ではないか。
 - ・効率的な土地利用ができるか。

- 必要な駐車台数が確保できるか。
 - ・来客用、職員用、ビルメンテナンス業者用などの想定台数を満たすことができるのか。
- 新たに進入路（拡幅を含む）を確保する必要があるか。
 - ・進入路を確保するためのコストがかからないか。
- 施設の増築をしながら、住民等が利用できるか。
 - ・将来、建物の増築に備えて、敷地に仮設施設を建てることのできる、工事資材や車両を留置できる余裕があるか。
- 国庫補助金等の交付を受ける場合、その基準をクリアしているか。
 - ・交付基準等を満たしているか。

(3) 権利関係の確認（公図・登記の確認）

- 公図、地籍が混乱していないか。
 - ・境界面定に時間を要することにならないか。
 - ・境界争いが起こっていないか。
- 無籍地、赤道、青道などがいないか。
 - ・国有財産となるため、東海財務局との払下げ手続きの時間を要することにならないか。
- 相続登記を放置しておいたために、相続人の人数が多くなっていないか。
 - ・余りにも多い相続人がいる場合、用地交渉に時間を要することにならないか。
 - ・交渉がまとまらない事態はないか。
- 土地建物の賃借権、地上権等が設定されていないか。
 - ・物権である所有権よりも優先するため、建物が建築できないことにならないか。
 - ・賃借人の退去が可能か。
 - ・地役権（高圧電線下の）により高さ制限の設定がされていないか。
- 抵当権が設定されていないか。
 - ・抵当権が実行されると、所有権を失うことにならないか。
 - ・抵当権が抹消されているか。

(4) 用地取得

- 建設事業費、県財政に過度な負担を強いるものでないか。
 - ・既存県有地の活用、新規の土地購入、土地の交換などを検討し、もつとも経費のかからないものであるか。
- 着工を急ぐ場合、敷地の確保は速やかにできるか。
 - ・権利関係が安定しているか。

(5) 要求する機能（建設する施設の機能）

- 行政機能の中心として、業務の支障がでないか。当該管轄区域の状況を掌握するのに適切な場所であるか。
 - ・庁舎、試験研究施設、職員公舎など職員が業務を遂行するに当たって、不便をきたすものではないか。
- 災害に強い場所であるか。
 - ・防災拠点、避難場所などとする場合、安全確保される場所であるか。
- 住民の共同利用ができる適切な場所であるか。
 - ・公園、道路、河川、学校、図書館、博物館、公民館など地域住民の利用に供しやすい場所であるか。
- 住民の福祉を増進するために、利用しやすい場所であるか。
 - ・社会福祉施設、職業訓練施設、病院施設など利用者の視点に立った場所であるか。
- 地域の情報発信基地となり得るか。
 - ・広告塔となり得るか。セキュリティに問題はないか。
- その他要求する機能に対して、適切な場所であるか。
 - ・各所属で設定してください。

(6) その他の施設との配置関係

- 他の官公庁の利用が便利か。
 - ・利用者にとって、国、市町等の公的機関の利用を考えたものであるか。
- 金融機関の利用が便利か。
 - ・納税、収入証紙・収入印紙の購入が利用者にとって便利であるか。
- 商業施設の影響を受けないか。
 - ・近くに大型店等の商業施設がある場合、その利用者が県有施設の利用者に迷惑をかけることはないか。
- 施設が立地することにより、渋滞や迷惑駐車などの住民の生活動線全般が乱されるようなものではないか。
 - ・地域住民の生活を乱すことはないか。

(7) 交通アクセス（利用者の利便性）

- 徒歩、自転車での利用は可能か。
 - ・どのくらいの来客数を想定しているか。
 - ・急な坂、段差はないか。
- 自家用車での利用は可能か。
 - ・想定される来客数に対応する必要な駐車台数があるか。
- 最寄りの駅、バス停からのアクセスは良いか。
 - ・最寄りの駅、バス停から徒歩で来ることはできるか。
 - ・鉄道、バスの運行本数は十分か。
- 道路ネットワークはよいか。
 - ・高速道路、国道、幹線道などとのアクセスはよいか。

(8) 災害防止（地盤の安定）

- 地質は大丈夫か。
 - ・砂礫地、埋立地、岩盤、近傍における地質調査データなどの調査、確認を行ったか。
- 地下水位の高さはどうか。
 - ・聴き取り調査、目視、近傍における地質調査データ等の調査を行い、確認したか。
- 地盤沈下のおそれはないか。
 - ・池沼、河跡を埋め立てた土地ではなかったか。
- 過去の地質調査結果を収集したか。
 - ・入手したボーリング調査結果を検討したか。
- 隣接地や近隣の住民の土地評価を聴き取ったか。
 - ・もともと軟弱地、トンネル工事の残土捨て場などの近隣住民が持っている情報を把握したか。
- 活断層の状況を調査したか。
 - ・予定地上に活断層はないか。
- 津波や液状化の影響を確認したか。
 - ・地震発生時に津波や液状化の被害を受けることはないか。

(9) 環境保全

- 敷地の中に廃材等が埋まっているか。
 - ・これまでの土地の利用方法等を調査したか。
- 緑地を確保できるのか。
 - ・できるだけ今ある緑地を活用することができるのか。あるいは、植栽により確保することができるか。

(10) 周辺環境

- 隣接地の形状を調査したか。
 - ・がけ地、軟弱地などを調査したか。
- 隣接地や近隣の住民の土地評価を聴き取ったか。
 - ・その土地のことをよく知っている住民からの情報を分析したか。
- 隣接地の地質について、過去の地質調査結果を収集したか。
 - ・入手したボーリング調査結果を分析したか。
- 工事による隣接地での影響を想定したか。
 - ・振動、地盤沈下等について検討したか。

(様式例) 建設予定地選定チェックシート

No.	評価選定項目	候補地 A	候補地 B	候補地 C	候補地 D	備考
1	法律・条例の規制 (法令上建築可能かを確認) (配点)					
2	十分な敷地の確保 (配点)					
3	権利関係の確認 (公図・登記の確認) (配点)					
4	用地取得 (配点)					
5	要求する機能 (建設する施設の機能) (配点)					
6	その他の施設との配置関係 (配点)					
7	交通アクセス (利用者の利便性) (配点)					
8	災害防止 (地盤の安定) (配点)					
9	環境保全 (配点)					
10	周辺環境 (配点)					
	総合評価点数 (100点満点)					

※各部署の整備方針により配点(ウェイト)は決めてください。