

【資料2-1】候補地選定

直売所交流施設建設候補地 比較表

R6.7.16

NO.	1 <u>米満</u>	2 <u>IC周辺(田)</u>	3 <u>IC周辺(山)</u>	4 <u>壬田 (ヤックスヒコメ)の周辺</u>	5 <u>茗荷沢</u>	6 <u>小湊バス 長南営業所</u>	7 <u>役場周辺(山)</u>	8 <u>給田交差点付近</u>	9 <u>蔵持</u>	10 <u>茗荷沢その2</u>
候補地	○	○	○	○	×	△	△	×	×	△
IC近接性	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
造成費の安さ	○	○	×	○	○	○	○	○	○	×
交通量	○	○	○	○	×	△	△	△	△	△
国県道沿い	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
景観の良さ	△	×	×	×	△	×	×	×	△	△
評価点	9	8	6	8	5	6	6	5	4	5
メリットその他	・豊栄神社や米満堰が近くにあり、憩いの場となる ・夕日の景観が綺麗である(田・在) ・観光客の集客が見込める(在)	・ICに一番近い(田) ・観光客の集客が見込める(在)	・ICに一番近い(田) ・観光客の集客が見込める(在)	・IC連絡線とR409号線の動線の2面性を兼ねている(田) ・商業施設に隣接した場所のため、観光客・町民の集客が見込める(在)	・県道南総一宮線に面している(田) ・その他特段のメリットなし	・役場に近い(田) ・役場・公民館・学校などの公共施設が集中しているため集客が見込める(小)	・役場に近い(田) ・役場・公民館・学校などの公共施設が集中しているため集客が見込める(小)	・田園風景が広がっている(小) ・優良農地である(田) ・その他特段のメリットなし(田)	・くらもち滝の里が近くにあり憩いの場となる ・その他特段のメリットなし(田)	・トンネルの向こうに耕作放棄された谷があり一見異世界感がある(小) ・その他特段のメリットなし(田)
デメリット	・特出したロケーションが見込めない	・種子生産のための農地となっており、開発が(水稻)に大きな影響を与える恐れがある	・著しく造成費が高くなる	・既に消防署の建て替え予定地として検討が進んでいる ・過去に開発計画があった際、土地所有者が売却しない意向を強く示したため土地取得が困難	・河川増水時、災害のリスクが高い(昨年水害が発生している) ・土地の取得が困難な地権者が多い(小)	・小湊バスの移転からとなると直売所建設までに関連する影響が大きすぎる(小) ・公共交通の廃止につながる可能性あり(田) ・小湊バスとの連携性は難しい(田) ・そもそも小湊の移転計画がない(在)	・著しく造成費が高くなる	・高速バスの経路からはずれている(小) ・ICから離れている(田) ・交通量が少ない(田)	・高速バスの経路からはずれている(小) ・隣がヤード置き場となっている(田) ・交通量が少ない(田)	・著しく造成費が高くなる ・目立たない(小) ・道がないに等しい(小) ・山を削らなければ見えない場所である(田) ・役場との近接性は近いように思えるが遠い(駐車場関係)(田)

直売所交流施設の建設候補地・比較表											
	NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
評価項目	候補地	米満	IC周辺(田)	IC周辺(山)	壬田 (ヤックスとコメリ の周辺)	茗荷沢	小湊バス 長南営業所	役場周辺(山)	給田交差点付近	蔵持	茗荷沢その2
利用者											
国・県道沿い		○	○	○	○	○	○	△	○	○	△
ICから近い		○	○	○	○	×	△	△	×	△	△
ICからの距離(道路通行距離)		2km以内	0.5km以内	近接	1km以内	5km以内	3.5km以内	3.5km以内	6km	3km以内	3.5km以内
駐車場へアクセス		○	○	○	○	○	○	×	○	○	×
交通量		○	○	○	○	×	△	△	△	△	△
景観・憩いの場がある		○	△	△	×	△	×	×	×	△	×
	豊栄神社・米満堰	山間景色	山間景色	特になし	水の駅能見ヶ峯湧泉	特になし	特になし	特になし	特になし	くらもち滝の里・四宮神社・他 特になし	森林の中の農地
立地条件-ハザード											
水害・土砂		△	○	×	△	○	×	○	△	○	○
			急傾斜地の崩壊			土砂災害警戒区域					
立地条件-近隣											
住宅街でない		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
商業施設が近接		△	△	△	○	△	△	△	△	△	△
公共施設が近接		△	△	△	△	△	○	○	△	△	△
同種施設との競合		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
立地条件-インフラ整備											
上水道		○	×	×	○	○	○	×	○	○	×
下水道		○	○	×	○	○	○	×	○	○	×
電力(道路電柱あり:○)		○	○	○	○	○	○	×	○	○	×
立地条件-敷地関連											
砂地・軟弱地盤でない		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
国土交通省 水管理・国土保全局 防災課 国土交通省 水管理・国土保全局 防災課		氾濫平野・海岸平野*-1	氾濫平野・海岸平野*-1	氾濫平野・海岸平野*-1	台地・段丘*-2	氾濫平野・海岸平野*-1	氾濫平野・海岸平野*-1	氾濫平野・海岸平野*-1	氾濫平野・海岸平野*-1	氾濫平野・海岸平野*-1	氾濫平野・海岸平野*-1
斜面地でなく概ね平地		○	○	○	○	○	○	×	○	○	×
整形敷地		○	未定	未定	○	○	△	未定	○	○	未定
駐車台数が確保できる		○	○	○	○	○	○	未定	○	○	未定
立地条件-農耕・用水路・造成・埋蔵物											
農地/農振法区分 eMAFF農地ナビ(農水省)		田	田	田	田	田	宅地	田	田	田	田
		設定なし	設定なし	設定なし	設定なし	設定なし	—	設定なし	設定なし	設定なし	設定なし
農地転用手続きあり:△		△	△	△	△	△	○	△	△	△	△
河川・用水路なし:○		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
造成・整地のコスト安い:○		△	△	△	△	△	○	×	△	△	×
埋蔵物文化財なし:○		○	×	○	○	○	○	○	○	○	○
土地取得難易度											
既存施設・障害なし		○	○	○	○	○	×	○	○	○	○
地権者同意		○	△	△	×	×	△	△	△	△	△
評価点		40	33	31	37	34	33	21	34	37	20
順位											

*-1

【台地・段丘】

土地の成り立ち：周囲より階段状に高くなった平坦な土地。周囲が侵食により削られて取り残されてできる。

*-2

【氾濫平野・海岸平野】

土地の成り立ち：起伏が小さく、低くて平坦な土地。洪水で運ばれた砂や泥などが河川周辺に堆積したり、過去の海底が干上がったりしてできる。