

新庁舎建設市民会議

新庁舎建設位置の検討



平成26年8月

旭 市

◆目 次

は じ め に	1
1 建設候補地の位置及び概要	3
(1) 旭市市域図	3
(2) 各候補地の比較概要（表1）	4
(3) 建設候補地の概要（表2）	6
2 建設用地選定のための評価項目	8
(1) 市民の利便性	8
(2) 防災拠点・安全性	9
(3) まちづくりとの整合性	9
(4) 経 済 性	9
(5) 法令適合性	10
(6) そ の 他	10
◇ 新庁舎建設の前提条件	11
3 評 価	12
◇ 評価方法	12
◇ 採点方法	12
(1) 庁舎建設候補地の評価一覧	13
(2) ま と め	15
4 資 料	17
(1) 想定する新庁舎建設費	17

◇は じ め に

本年３月に策定しました『旭市新庁舎建設基本構想』において、新庁舎の位置については、市民の利便性や行政事務の効率化に配慮し将来の都市像の実現に寄与する新たなまちづくりの拠点としての役割を担うため、そのあり方として地理的な位置や周辺環境、近隣施設との利便性、敷地への接続道路の条件等を調査検討し、以下の４つの条件の中から建設用地の選定を行うとしました。

- (１) 現本庁舎敷地への建設
- (２) 市有地（行政財産）への建設
- (３) 市有地（普通財産）への建設
- (４) 新たな土地を取得しての建設

また、地方自治法においても『事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするにあたっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。』とされています。

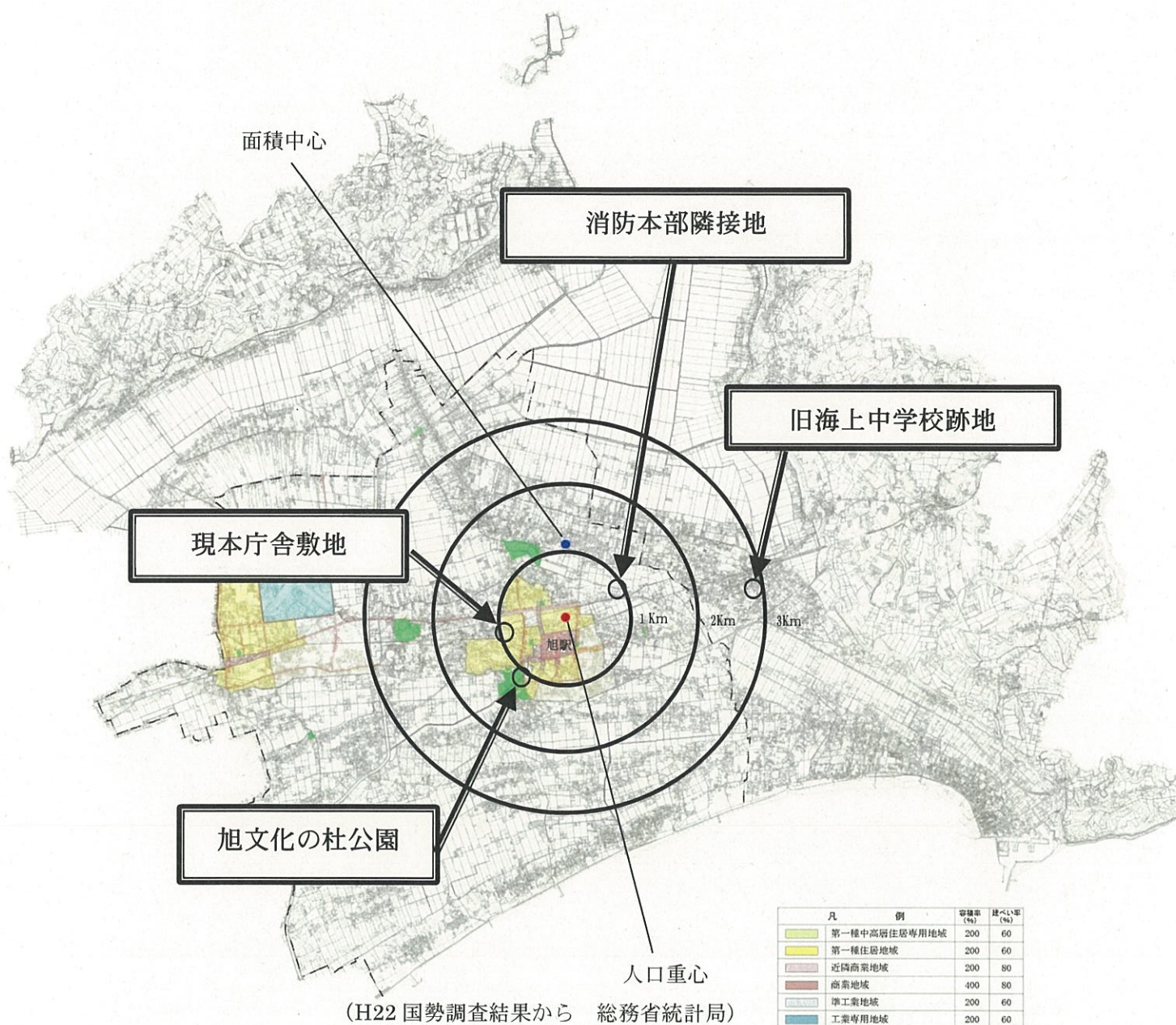
本資料ではこれらを踏まえ、４つの条件により候補地とされた『現本庁舎敷地』『旭文化の杜公園』『旧海上中学校跡地』『消防本部隣接地』について、市における地理的位置及び現状を示し、続いて評価の視点及び項目を定めた上で比較検討を行いました。

次ページ以降、その結果について提示します。

1 建設候補地の位置及び概要

旭市新庁舎建設基本構想に示した建設候補地については以下のとおりです。

(1) 旭市 市域図



※ 人口重心・・・人口の1人1人が同じ重さを持つと仮定して、その地域内の人口が、全体として平衡を保つことのできる点。

(2) 各候補地の比較概要

(旭市新庁舎建設基本構想より)

表 1

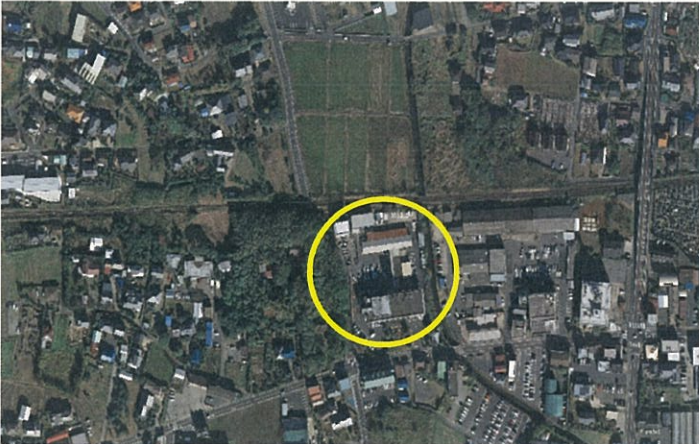
	現本庁舎敷地	旭文化の杜公園	旧海上中学校跡地	消防本部隣接地
面積	庁舎敷地面積 7,977 m ² 賃貸借駐車場面積 7,835 m ²	想定する敷地面積は 10,000 m ²	敷地面積 27,137 m ² うち、敷地として使用する面積は 10,000 m ² と想定	用地買収・借地 想定する敷地面積は 10,000 m ²
位置・周辺環境	旭市中心部より南で、旧旭市の中心部(変化なし)	旧旭市の中心部、市役所庁舎から南へ 400m	旧海上町市街地で、旭市中心部からやや東に離れる	国道 126 号線付近。消防署、旭警察署と隣接する
近隣施設との利便性	JR 旭 駅 780m	JR 旭 駅 850m	JR 旭 駅 3,020m	JR 旭 駅 1,150m
主な公共施設までの距離	JR 飯岡駅 3,500m	JR 飯岡駅 3,490m	JR 飯岡駅 380m	JR 飯岡駅 1,760m
	中央病院 1,550m	中央病院 1,280m	中央病院 2,540m	中央病院 1,310m
	東総文化会館 840m	東総文化会館 350m	東総文化会館 3,810m	東総文化会館 2,220m
	旭警察署 1,730m (消防本部)	旭警察署 1,820m (消防本部)	旭警察署 2,120m (消防本部)	旭警察署 200m (消防本部)
	JA ちばみどり本店 (旭支店) 140m	JA ちばみどり本店 (旭支店) 440m	JA ちばみどり海上中央支店 800m	JA ちばみどり本店 (旭支店) 1,750m
	旭郵便局 280m	旭郵便局 410m	旭郵便局 3,530m 海上郵便局 250m	旭郵便局 1,660m
	海匠地域振興事務所 280m	海匠地域振興事務所 300m	海匠地域振興事務所 3,830m	海匠地域振興事務所 1,950m
隣接する災害時の避難施設	旭二中 100m 文化の杜公園 500m	当該用地	海上中 800m 海上公民館 800m 海上コミュニティ運動公園 800m	嚶鳴小学校 1,100m 文化の杜公園 2,000m 海上コミュニティ運動公園 2,500m
敷地への隣接道路	南面隣接市道から大型バス侵入可	県道旭停車場線に隣接、大型車出入り可能	北に隣接する県道は狭いが、現況で大型バスの利用は可能。しかし、安全確保のため、県道改良工事が望ましい。	国道 126 号線に隣接、大型車出入りを可能とするためには、中央病院アクセス道路南北線の延伸が前提。
利用者駐車場	建物形状により、敷地利用が限られる 駐車場借り上げ 1 年で約 1 千万円	第一、二、三駐車場は、文化会館イベント時に必要なため、庁舎駐車場は新規整備が必要になる。	自由に設定可能	用地取得を要する。

開発行為		・3000 m²以上は開発行為の許可が必要 ・10000 m²以上は調整池等機能施設が必要	同左	同左
現況等	既存庁舎は耐震面から使用不可(修繕不可)のため、使用しなくても取り壊しを行わなければならない。そのため下水道施設を除く全敷地について使用が可能となるが、敷地面積が狭く、職員駐車場は借上げにて対応しなければならない。	・平成3年6月1日千葉県東総文化会館オープンに合わせ、会館に隣接した1.1haを市立公園として整備。その後、駐車場用地や県立図書館誘致を行い、3.41haを都市公園として平成10年度末供用開始した。 ・平成13年3月30日上記区域を含め、全体面積13.8haを都市計画決定する。 ・平成13年7月24日から平成24年3月31日の10か年で文化会館と図書館を除いた12.4haについて事業認可取得、国庫補助を受け事業開始。 ・平成24年3月31日、11.16haを供用開始し、現在に至る。 ・仁玉川を挟み、図書館側は都市計画決定(事業認可)を取らず市単独事業で整備、反対側は、整備済区域を含め都市計画決定し、事業認可取得後、補助事業として整備したもの。	・平坦な普通財産のため、新規利用について制約がほとんどない。 ・(跡地利活用に係る)有識者会議では、「市に必要な面積を除き処分が望ましい」との回答を得ている。 ・施設配置に自由度があり、建設もしやすい。また、外の公共施設の同敷地内建設も可能。	・旭警察署、旭市消防署があり、旭市の中心的場所にあり、公共施設の集約ができる。 ・国道126号線及び新設中の中央病院アクセス道路に隣接することにより、利便性が良い ・周囲は主に農用地また、道路沿いは商用地である。 ・新たに10,000 m²以上の用地買収(借地)が必要で、地権者への説明から始まり用地交渉に時間を要す。

(3) 建設候補地の概要

表2

① 現本庁舎敷地

	所在地	旭市二1920番地
	最寄駅	旭駅 780m
	所有	市
	敷地面積	7,977㎡
	現在の状況	本庁舎・第二分館・車庫・駐車場等供用中
	用途地域	第一種住居地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
	防火指定	無し
	高度地区	無し
敷地の接道	日影規制	制限区域
	東側	仁玉川・JAちばみどり
	西側	市道 幅員 4.3～6.2m
	南側	市道 幅員 5.8～5.9m
敷地の接道	北側	JR総武本線
	南側	市道 幅員 5.8～5.9m
	西側	市道 幅員 4.3～6.2m
	東側	仁玉川・JAちばみどり
周辺環境	・市立第二中学校や農協等公共的施設が多く、比較的通行量が多い。 ・南に隣接している市道には歩道があるが、狭く自転車や徒歩による安全な通行が確保されていない。	

② 旭文化の杜公園

	所在地	旭市ハ250番地1
	最寄駅	旭駅 850m
	所有	市
	敷地面積	10,000㎡（想定面積）
	現在の状況	旭文化の杜公園として供用中（一部未供用地あり）
	用途地域	無指定
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
	防火指定	無し
	高度地区	無し
敷地の接道	日影規制	無し
	東側	主要地方道 旭停車場線 幅員 12m
	西側	市道 4.0m
	南側	市道 6.5～8.0m
敷地の接道	北側	市道 6.5～8.9m
	南側	市道 6.5～8.9m
周辺環境	・公園の中央から仁玉川で分断されており、一部未開設地がある。周囲のほとんどは道路に囲まれている。 ・千葉県東総文化会館及び県立東部図書館がある。（旭市総合計画土地利用構想での文化拠点） ・千葉県防災支援ネットワーク基本計画（H26.2作成）による広域防災拠点。	

③ 旧海上中学校跡地

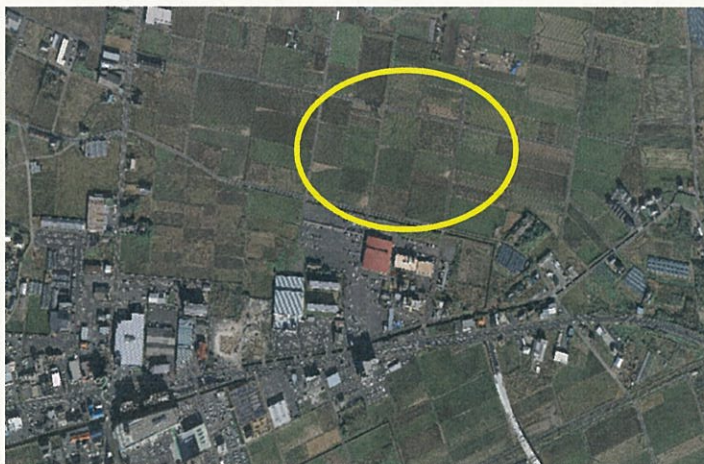


所在地	旭市後草2295番地1	
最寄駅	飯岡駅 380m	
所有	市	
敷地面積	27,137㎡（庁舎使用想定面積：約10,000㎡）	
現在の状況	中学校移転後、更地	
地域地区等	用途地域	無指定
	容積率	無し
	建ぺい率	無し
	防火指定	無し
	高度地区	無し
	日影規制	無し
敷地の接道	東側	市道 3.1～4.0m
	西側	住宅地
	南側	市道 5.0～5.5m
	北側	県道銚子旭線 幅員 7.1～8.0m

周辺環境

- ・北側に隣接する県道は交通量が多い。歩道付きであるが、車道・歩道の幅員が狭く、自転車や徒歩による安全な通行が確保されていない。
- ・周辺区域を含めた排水施設などの整備を要する。
- ・都市計画法第5条に係る都市計画区域の指定無し。

④ 消防本部隣接地



所在地		旭市消防本部北側
最寄駅		旭駅 約 1 km
所有		民有地
敷地面積		10, 000m ² （想定面積）
現在の状況		農地
地域地区等	用途地域	無指定
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
	防火指定	無し
	高度地区	無し
	日影規制	無し
敷地の接道	東側	中央病院アクセス道整備中
	西側	市道 3. 0m
	南側	国道126号まで約150m
	北側	市道 4. 0m

周辺環境

- ・農業振興地域内、南側には旭警察署・旭市消防本部が所在する。
- ・対象地の東側にほぼ隣接して、旭中央病院アクセス道を整備中。(片側歩道・計画期間 H25～30)

2. 建設用地選定のための評価項目

建設場所については、本庁舎が旭市の中核的な施設となることを踏まえ、立地上の利便性のみならず様々な要因から4箇所の候補地の状況を整理することとし、次の5つの視点19項目を評価項目として定め、評価を行います。

なお、4箇所の候補地のうち旭文化の杜公園については公園用地が広いことから、公園内のどの位置に建設地を設定するかで評価の内容が大きく異なります。

よって、本資料においては、旭文化の杜公園における庁舎建設場所について①ゲートエリア付近、②第二駐車場の2箇所に分けて評価を行い、合計5箇所での評価として取りまとめました。

(1) 市民の利便性

庁舎は市民サービスを提供する中核的な施設であることから、市民が利用しやすく、また効率的に運用できる施設となるか評価を行います。

① 地理的状況（人口重心）

市全域からみた地理的状況として、市中心部（人口重心）からの距離を評価。また、市の地形的中心からの距離も併せて評価。

② 他の公共的施設との連携

県及び市の他の公共的施設との位置関係や集積について評価。

③ 商業施設等の集積

商店・スーパー・コンビニといった商業施設や金融機関・郵便局等との位置関係や集積について評価。

④ 交通アクセス

公共交通機関を利用したアクセスの容易さ、周辺道路からのアクセスを評価。

⑤ 来庁者駐車場の確保

自家用車を利用したアクセスの容易さとして建設候補地に確保できる駐車場の広さを評価。

⑥ 周辺交通への影響

新庁舎が建設されることにより多くの市民が集まることから、施設周辺の交通環境に与える影響について評価。

(2) 防災拠点・安全性

庁舎は、防災拠点としての役割が求められていることから、建設候補地における災害発生時の防災拠点としての機能性や安全性について評価を行います。

① 防災性

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。

② 機能維持性

災害時においての庁舎へのアクセス性が確保されるか。

③ 他機関との連携

消防等関係機関との連携は容易か。

④ 支援活動等の迅速性

災害時の復旧支援活動や避難者救護活動を迅速に行えるか。

(3) まちづくりとの整合性

市の将来的都市像の指針となる市総合計画・新市建設計画・都市計画マスタープランとの整合性について評価を行います。

① 市上位計画との整合性

総合計画、新市建設計画、都市計画マスタープラン等、市の計画との整合性を確認。

② 地域貢献性

地域の核としての役割を果たしうるか。(周辺施設との相乗効果)

③ 景観性

周辺景観との調和が図られるか。

(4) 経済性

庁舎建設には、多くの事業費を要することから、建設費や庁舎建設に伴う周辺インフラの整備、敷地確保のための条件等について、現時点で把握しうる経済性について評価を行います。

① 敷地条件

敷地の形状、周囲への影響、敷地が及ぼすその他制約事項及び用地取得の有無について評価。

② 事業費

庁舎建設に伴う財政負担を評価。(庁舎建築以外の他要因による追加コスト(用地費・補助金返納等)も考慮。)

③ 周辺インフラの整備

建物整備以外の上下水道・道路整備等の追加インフラ整備の要否。

④ 工期の確実性

基本構想で定めた期間内(平成29年度)において、有利な財源(合併特例債)を活用できる工期の確実性について評価。

(5) 法令適合性

秩序あるまちづくりを行うための指針となる各種法令との適合性について評価を行います。

① 農業施策に関する法令上の規制

農業振興地域内農用地区内の農地であるか(農業関連法規制等の評価)、土地改良事業等の受益地か否か。

② 都市計画に係る法令上の規制

都市計画区域における法規制等を評価。

(6) その他

上記5つの視点に付随する手続き条件等及びその他重要事項について評価を行います。

◇新庁舎建設の前提条件

5箇所の建設候補地を比較検討・評価をするにあたり、下記のとおり条件を整理します。

① 新庁舎の敷地の設定

各建設候補地のうち現庁舎(敷地面積 7,977 m²)以外は、整形地約 10,000 m²と設定しました。

② 新庁舎の規模の設定

旭市新庁舎建設基本構想(H26.3月策定)により新庁舎完成年度を平成29年度と想定していることから、29年度の職員数(定員適正化計画見込み)を用いて、総務省起債許可標準面積算定基準及び国土交通省新営庁舎面積算定基準により規模を算出し、暫定的に以下のように設定します。

延床面積 12,000m ²

③ 概算費用の設定

候補地ごとの建設費・用地費等の費用については、『4.資料』の中で概算費用として設定しました。(P17に掲載)

【財 源】

○合併特例債及び庁舎整備基金を活用し、一般財源からの支出を抑制するよう配慮します。

3. 評価

◇評価方法

各項目の評価については、現状に対する機能等の向上の有無、条件面での有利不利で判断する。

	◎(良い)	○(普通)	△(劣る)
性能・機能等の評価	機能等が向上する。	現状と同規模の機能等となる。	現状と比較し、機能等が劣る。
条件・経済性等の評価	有利な点が多い。	有利な点と不利な点を比較し、ほぼ同じか、有利な点の方が多い。	不利な点の方が多い。
各種法令等手続きに関する評価	手続き等不要。	手続き要。 一般的手続きで完了する。	手続き要。 関係機関等への事前協議、審議会等での審議を要し時間もかかる。

◇採点方法

- ・各評価項目ごとに判断した評価は、あらかじめ配分した各項目の配点に、評価による割合を乗じて点数化する。
- ・各項目の配点は、全て5点とした。

評価項目		配点		合計
1 市民の 利便性	① 地理的状況	5	30点	100点
	③ 公共的施設との連携	5		
	④ 商業施設等との近接性	5		
	⑤ 交通アクセス	5		
	⑥ 来庁者駐車場の確保	5		
	⑦ 周辺交通への影響	5		
	2 防災・安全 拠点性	① 防災性		
② 機能維持性		5		
③ 他機関との連携		5		
④ 支援活動等の迅速性		5		
3 まちづくり との整合性	① 市上位計画との整合性	5	15点	
	② 地域貢献性	5		
	③ 景観性	5		
4 経済性	① 敷地条件	5	20点	
	② 事業費	5		
	③ 周辺インフラの整備	5		
	④ 工期の確実性	5		
5 法令適合性	① 農振法及び農地法上の整合性(規制)	5	10点	
	② 都市計画に係る法令上の規制	5		
6 その他		5	5点	

- ・上記評価項目ごとの◎、○、△の配点は次のとおりとする。
◎=5点 ○=3点 △=1点

(1) 庁舎建設候補地の評価一覧

	評価項目	A案 現本庁舎敷地の評価			B-1案 旭文化の杜公園①(ゲートエリア付近)の評価			B-2案 旭文化の杜公園②(第二駐車場)の評価			C案 旧海上中学校跡地の評価			D案 消防本部隣接地の評価		
1 市民の 利便性	① 地理的状況	人口重心(旭駅北側)より1km以内。地理的にも中心に近い。			人口重心(旭駅北側)より約1km。地理的にも中心に近い。			人口重心(旭駅北側)より約1km。地理的にも中心に近い。			人口重心(旭駅北側)より2km以上離れる。市中心部より離れている。			人口重心(旭駅北側)より1km以内。地理的にも中心に近い。		
	② 公共的施設との連携	県の公共的施設と近接。また、市の行政機能の集約による利便性向上が見込める。			県の公共的施設と近接。市の行政機能の集約による利便性向上と併せ、都市機能がアップする。			県の公共的施設と近接。市の行政機能の集約による利便性向上と併せ、都市機能がアップする。			市の行政機能は集約されるが、市の中心部より離れ、他の公共施設とも距離があり都市機能も集積していない。			消防・警察が隣接している。また、市の行政機能集約による利便性向上と併せ、都市機能がアップする。		
	③ 商業施設等の集積	金融機関・スーパー及び商店街、国道沿線の商業施設等と近接。			金融機関・スーパー及び商店街・国道沿線の商業施設と近接。			金融機関・スーパー及び商店街・国道沿線の商業施設と近接。			海上地区の商業施設・金融機関との近接性はあるが、規模的に小さく集積もない。			近接する国道126号沿線に商業施設等が立地。ただし、金融機関は近接していない。		
	④ 交通アクセス	現在と位置は変わらないため利便性は高いが、接続する道路が狭く歩道は機能していない。			駅からの距離も近く県道に接しているため、市内各所からのアクセスが向上する。			駅からの距離も近く県道に接しているため、市内各所からのアクセスが向上する。			駅からの距離も近く県道に接しているが、道路幅員が狭く歩道も機能していない。市域全体からのアクセスが良くない。			国道126号からの進入路は狭く大型車のすれ違いはできない。中央病院アクセス道路南北線が延伸されれば、周囲とのアクセスが向上すると見込まれる。		
	⑤ 来庁者駐車場の確保	現庁舎の建て替えでは駐車場不足は解消できない。その際は駐車場施設整備を要する。			公園区域の変更手続きを前提に、庁舎敷地とともに確保できる。			公園区域の変更手続きを前提に、庁舎敷地とともに確保できる。			現状敷地内で確保は可能。			農振除外及び農地転用手続きを前提に、庁舎敷地とともに確保できる。		
	⑥ 周辺交通への影響	来庁者等の増加及び第二中学校送迎時間帯の車両による周辺の交通量増が予想されるが、現状と大きな差はない。			近隣には県立文化施設があるが、周辺交通環境への影響は限定的であるが、通勤時間帯において多少交通の流れが悪くなる。			近隣には県立文化施設があるが、周辺交通環境への影響は限定的であるが、通勤時間帯において多少交通の流れが悪くなる。			周辺に住宅が建ち並び隣接道路の交通量も多く、交通環境への影響が懸念される。			近隣には商業施設が集積しているが、交通量がピークとなる休日以外は周辺交通環境への影響は限定的である。		
2 防災拠点・安全性	① 防災性	現在と同等。被災の可能性は小さく、敷地の安全性は確保できる。			敷地条件から被災の可能性は小さく、防災拠点としての支援復旧活動拠点の機能も十分果たせる。			敷地条件から被災の可能性は小さく、防災拠点としての支援復旧活動拠点の機能も十分果たせる。			敷地条件から被災の可能性は小さいが、周囲建物の倒壊及び火災類焼の影響を受ける可能性あり。周辺で大雨時に道路冠水あり。			被災の可能性は小さく、敷地の安全性は確保できる。		
	② 機能維持性	国県道に近接しているが、隣接道路幅がせまい。			国県道を通じての関係機関(消防・警察・病院)との連携が容易で、公園と一体的な防災拠点活動も可能。			国県道を通じての関係機関(消防・警察・病院)との連携が容易で、公園と一体的な防災拠点活動も可能。			接道する県道幅員が十分でなく、かつ周囲の市道幅員も狭いため、敷地内へのアプローチが限定的。			消防・警察と隣接し、病院とも1.5km以内である。災害時の庁舎機能維持にはアクセス道路南北線整備が前提。		
	③ 他機関との連携	消防・警察・病院との距離は2km以内。			消防・警察・病院との距離は2km以内。			消防・警察・病院との距離は2km以内。			消防・警察・病院との距離がやや離れているが、連携は可能である。			消防・警察が隣接し、病院とはアクセス道路で連結しており、距離も1.5km以内と連携は容易。		
	④ 支援活動等の迅速性	国県道と近接し、迅速な対応が見込めるが、敷地が限定されているため、活動スペースが制限される。			県道と接し、国道とも近接しているため、支援活動の迅速化が見込まれる。			県道と接し、国道とも近接しているため、支援活動の迅速化が見込まれる。			敷地における災害時の活動スペースは確保できるが、周辺道路が狭く市の中心部からも離れているため迅速性に懸念あり。			中央病院アクセス道路延伸により、災害時の支援活動の迅速性は高まるが、その前提となる敷地周囲の道路整備を要する。		
3 まちづくりとの 整合性	① 市上位計画との整合性	現庁舎と同じ場所。整合性に問題なし。			敷地については『公園』としての位置づけがされており、当該地への建設についての整合性はない。			敷地については『公園』としての位置づけがされており、当該地への建設についての整合性はない。			敷地については『住居ゾーン』としての位置づけがされているが、建築についての制約はない。			総合計画の土地利用構想上「農業系ゾーン」としての位置づけがされており、当該地への建設についての整合性はない。		
	② 地域貢献性	周辺に公共的施設が集積。庁舎機能が向上することから現状より地域貢献性がアップする。			半径1km以内に公共的施設が集積。庁舎建設により地域貢献性がアップする。			半径1km以内に公共的施設が集積。庁舎建設により地域貢献性がアップする。			海上地区の公共的施設との近接性はある。新庁舎建設により周辺地区に活気が出るが、市全体としての貢献性は低い。			消防及び警察が隣接し、国道126号沿線に商業施設が集積。庁舎建設により地域貢献性はアップする。		
	③ 景観性	現在と位置は変わらないため、景観上の違和感なし。			文化の杜公園との調和を図ることが可能。また、本市のシンボル性が期待できる。			文化の杜公園との調和を図ることが可能。また、本市のシンボル性が期待できる。			周囲が住宅地であり近隣に高層建物もないが、敷地が広く建築位置の選定により、周囲との調和を図ることは可能。			周囲が農地であるが近隣に商業施設が建ち並んでおり景観上の違和感はない。		
4 経済性	① 敷地条件	現敷地を利用するため、敷地利用の自由度が制限される。また、現庁舎を使用しながらの新庁舎建設は、工事面及び市民の利用面で制約も多い。駐車場不足の場合には新たな駐車場施設整備を要する。			公園区域内の敷地確保には、国・県との協議や各種手続きに長期間かかる。また、用地の一部取得が必要であり、農振法及び農地法上の手続きが必要で、用地交渉にも時間を要する。駐車場不足の場合には新たな駐車場施設整備を要する。			公園区域内の敷地確保には、国・県との協議や各種手続きに長期間かかる。また、用地の一部取得が必要であり、農振法及び農地法上の手続きが必要で、用地交渉にも時間を要する。駐車場不足の場合には新たな駐車場施設整備を要する。			敷地面積が広く整備に関する自由度は高いが、周囲の道路の幅員が十分でなく、整備の際は一部道路拡幅用地としての手当を要する場合あり。			市有地がないため用地取得を要する。用地取得には農振除外及び農地転用手続きが必要で、用地交渉にも時間を要する。駐車場不足の場合には新たな駐車場施設整備を要する。		
	② 事業費(建物等)	建築費・外構費。 駐車場が不足した場合は、駐車場施設整備費を要する。			建築費・外構費・現公園施設の一部撤去費。 また、補助金返納・合併特例債繰上償還及び交付税にも影響が出る。			建築費・外構費・用地取得費・土工事費(造成費)。			建築費・外構費については、計画に合わせた敷地面積の使い方が可能。			建築費・外構費・すべての用地取得費・土工事費(造成費)。		
	③ 周辺インフラの整備	上水道整備済(契約口径 75mm) 下水道整備済(接続可能) その他、隣接する市道拡幅が望ましい。			上水道の新規契約が必要(契約口径75mm)であり、それに伴う本管敷設替えを要する。 下水道集水区域外であるが、接続は可能。			上水道整備済(契約口径 25mm)であるが、口径アップが望ましい。その場合、それに伴う本管敷設替えを要する。 下水道集水区域外であるが、接続は可能。			上水道整備済(契約口径 50mm)であるが、口径アップが望ましい。 下水道区域外のため、合併浄化槽設置を要する。 県道拡幅及び排水処理施設(調整池)整備が望ましい。			上水道未整備のため国道から本管敷設工事をする。下水道区域外のため、合併浄化槽設置を要する。 中央病院アクセス道路南北線整備との調整を行うと共に、敷地周囲の道路整備が望ましい。		
	④ 工期の確実性	建て替えのため整備は可能。			公園区域の変更手続き等に長期間を要する。			用地取得及び公園区域の変更手続きにある程度の期間を要する。			建築については可能。			土地改良事業上の制約から、原則期間内での整備は難しい。		
5 法令適合性	① 農業施策に係る法令上の規制	制約規制なし			制約規制なし			用地の一部取得に際し、農振除外・農地法上の手続きを要する。			制約規制なし。			農振振興地域内、国営大利用水土地改良事業区域内、(事業機関:H26～H35年度)事業完了後8年を経過しないと農振除外不可(ただし土地収用法事業認定を受ければ可能。)		
	② 都市計画に係る法令上の規制	都市計画区域内第一種住居地域。 建ぺい率60%、容積率200%規制・斜線制限及び日影規制あり。 3,000㎡を超える建築には建築基準法上の手続を要する。			都市計画区域内無指定地域。建ぺい率60%、容積率200%及び斜線制限あり。公園区域としての都市計画決定あり。 都市公園の区域変更に伴い、代替公園の計画を含めた公園計画(変更)策定を要する。 都市計画法第29条の開発許可申請。			都市計画区域内無指定地域。建ぺい率60%、容積率200%及び斜線制限あり。公園区域としての都市計画決定あり。 都市公園の区域変更に伴い、代替公園の計画を含めた公園計画(変更)策定を要する。 都市計画法第29条の開発許可申請。			都市計画区域外。 都市計画法第29条の開発許可申請。			都市計画区域内無指定地域。 建ぺい率60%、容積率200%及び斜線制限あり。 都市計画法第29条の開発許可申請。		
6 その他	⑥ その他	現庁舎を使用しながらの庁舎建設が困難となった場合は、整備期間中の事務所移転を要する。			公園の供用開始がH24年であることから区域変更には十分な説明を要する。			公園内に第二駐車場に代わる駐車場整備を要する。			周辺地域一帯の排水状況が悪く、広範囲を対象とした排水計画を要する。			農振除外には土地収用法上の事業認定を要する。 法的要件のほか、候補地が民有地であることから用地取得等期間を要する。 アクセス道路南北線の延伸が利便性向上の前提となる。		

(2) ま と め

●A 案（現本庁舎敷地）

- ・現敷地への建て替えとなるため、市の計画等との整合性及び市民の利便性については現状との変更がないため、高い評価となった。
しかし、庁舎への幹線道路からのアクセスについて、道路幅員が狭いことや歩道が機能していない等の問題がある。
- ・現敷地が約 8,000 m²と限定されることから、庁舎整備の自由度が限定される。また、現庁舎を使用しながらの建設となることから、その間の市民の利便性低下及び工事進捗への影響が懸念される。
- ・駐車場不足が解消されないため、その場合は駐車場施設整備費用が加算される。
- ・防災上の観点からは現状と変わらない平均的評価となったが、災害発生時における庁舎の機能維持に関して、周囲の道路幅員が狭く災害時の通行に支障が予想されるが、国県道との近接性があることから、総じて平均的な評価。
- ・経済性の観点からは、敷地条件からの評価が低いものの目標期間内での整備は可能とみられる。

●B-1 案（旭文化の杜公園 ゲートエリア付近）

- ・市民の利便性及び防災拠点・安全性の観点からは、地理的条件の利点・周辺への都市機能集積、災害時における公園との一体的活用が可能である点等の理由から評価は高い。
- ・市の土地利用構想上は公園区域であり、市の各計画上における庁舎建設の整合性はみられない。
- ・経済性の観点からみると、都市計画決定された公園区域への建設となることから公園区域の変更手続きを要し、整備にあたり国庫補助金（まちづくり交付金）及び合併特例債を充当していることから、庁舎建設を目的に転用する場合は、これらの返納・繰上償還等を要し財政面で大きな負担を生じる。
- ・工期の確実性についても公園区域の変更手続きに期間を要するほか、区域変更について十分な説明を要する。

●B-2 案（旭文化の杜公園 第二駐車場）

- ・市民の利便性及び防災拠点・安全性の観点からは、地理的条件の利点・周辺への都市機能集積、災害時における公園との一体的活用が可能である点等の理由から評価は高い。
- ・市の土地利用構想上は公園区域であり、市の各計画上における庁舎建設の整合性はみられない。

- ・本候補地に建設する場合は一部用地取得を要するため、それらに係る整備費用がかかるほか、農振除外及び農地転用等の手続きを要する。
- ・建設用地となる第二駐車場に替わる駐車場整備を要する。

●C 案（旧海上中学校跡地）

- ・市民の利便性の観点では、用地が市域の中心部分より東に偏っていること、都市機能の集積状況、交通アクセス及び周辺交通への影響等を考慮するとその評価は低い。
- ・防災性・庁舎の安全性の観点からは、災害時における敷地の安全性は確保できるものの、大雨時に発生する周辺区域の道路冠水や敷地周囲の道路が狭いことで災害時における車両通行に支障がでるなど懸念材料がある。
- ・市の土地利用構想上は住居ゾーンであり、市の各計画上における庁舎建設の整合性はみられないが、建築についての制約はない。
- ・経済性の観点からは、敷地条件について自由度が高く、建設事業費については他と比較して抑制することも可能であるが、周辺インフラ整備に多大な費用と期間を要すると予想される。

●D 案（消防本部隣接地）

- ・市民の利便性の観点では、地理的に中心に近く隣接に警察署や消防本部が位置していること、国道沿線に商業施設が集積しているなどから評価は高い。
- ・防災性・庁舎の安全性の観点からは、安全性が確保できるもののこれは中央病院アクセス道路南北線の延伸が前提となる。
- ・本案は、他案と違い全て民有地を取得した上で建設する予定としていることから、用地取得に係る費用及び手続きを要する。本案に係る用地は、国営大根用水土地改良事業の受益地であるため、土地改良事業完了後8年を経過しないと農振除外ができないなど制約がある。（ただし、土地収用法上の事業認定を受ければ除外は可能）
- ・市の土地利用構想上は農業系ゾーンであり、市の各計画上における庁舎建設の整合性はみられない。
- ・経済性の観点では、用地取得の費用や手続き等不確定要素が多いことや実現には中央病院アクセス道路の整備が前提となるほか周辺インフラ整備も必要となるため、評価は低い。

*その他

- ・本市における公共施設の有効活用の観点から、今後、庁舎建設位置が決定された場合は、庁舎の配置等を検討する中で他の公共施設と庁舎機能の複合的活用について考えられる。

4 資 料

(1) 想定する新庁舎建設費

【新庁舎建設費】

(単位：千円)

	整備内容	庁舎建設費	補助金等 国費返納	周辺インフラ	庁舎合計	駐車場 整備費	庁舎・駐車 場 合計
A案 現本庁舎敷地	敷地周辺に駐車場用地8,500㎡を新規取得 (庁舎+駐車場)	5,294,000	0	0	5,294,000	302,000	5,596,000
B-1案 旭文化の杜公園	現庁舎敷地を駐車場利用・ 国費返還 (庁舎+駐車場+上水+排水+ 国費)	5,334,000	118,000	18,000	5,470,000	82,000	5,552,000
B-2案 旭文化の杜公園	現庁舎敷地を駐車場利用・ 新庁舎敷地一部用地取得あり・ 代替駐車場整備 (庁舎+駐車場+上水+排水)	5,481,000	0	17,000	5,498,000	140,000	5,638,000
C案 旧海上中学校跡地	浄化槽設置 (庁舎+駐車場+上水+排水)	5,334,000	0	93,000	5,427,000	82,000	5,509,000
D案 消防本部隣接地	用地は全て新規取得18,500㎡・ アクセス道整備ありき・ 浄化槽設置 (庁舎+駐車場+上水+排水)	5,517,000	0	99,000	5,616,000	239,000	5,855,000

* 設計監理監督費・備品購入費(什器)・事務費等の経費は別

◇建設費項目の説明

庁舎建設費	現庁舎及び第2庁舎を解体、A案については現況の8,000㎡その他は、想定する10,000㎡の敷地に庁舎を建設し、外構工事(市民・公用車駐車場含む)を実施する。
補助金等 国費返納	B-1案について、公園整備費として交付された国費について、公園区域変更(庁舎想定用地10,000㎡)のため公園としての使用がなくなるため返納する予想額。その他、起債の繰上償還等もある。
周辺インフラ	隣接道路や、上下水道等。 ここでは必要最低限の整備とし、上下水道整備費を算定。公共下水道未整備区域については合併浄化槽設置とする。
庁舎合計	上記3項目の合計。
駐車場 整備費	来庁者及び公用車駐車場は、1万㎡の敷地内で確保するが、それとは別に職員用駐車場として必要な8,500㎡の整備費。
庁舎・駐車場 合計	庁舎合計に、職員駐車場整備費を足したものの。