

パブリックコメント

新庁舎建設位置の検討



平成 2 6 年 8 月

旭 市

◆目 次

は じ め に	．．．	1
<u>1 建設候補地の位置及び概要</u>	．．．	3
(1) 旭市市域図	．．．	3
(2) 各候補地の比較概要	．．．	4
<u>2 建設用地選定のための評価項目</u>	．．．	6
(1) 市民の利便性	．．．	6
(2) 防災拠点・安全性	．．．	7
(3) まちづくりとの整合性	．．．	7
(4) 経 済 性	．．．	7
(5) 法令適合性	．．．	8
(6) そ の 他	．．．	8
◇ 新庁舎建設の前提条件	．．．	9
<u>3 評 価</u>	．．．	11
(1) 庁舎建設候補地の評価視点ごとの評価一覧	．．．	11
(2) 建設候補地ごとの長所・短所について	．．．	13

◇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。

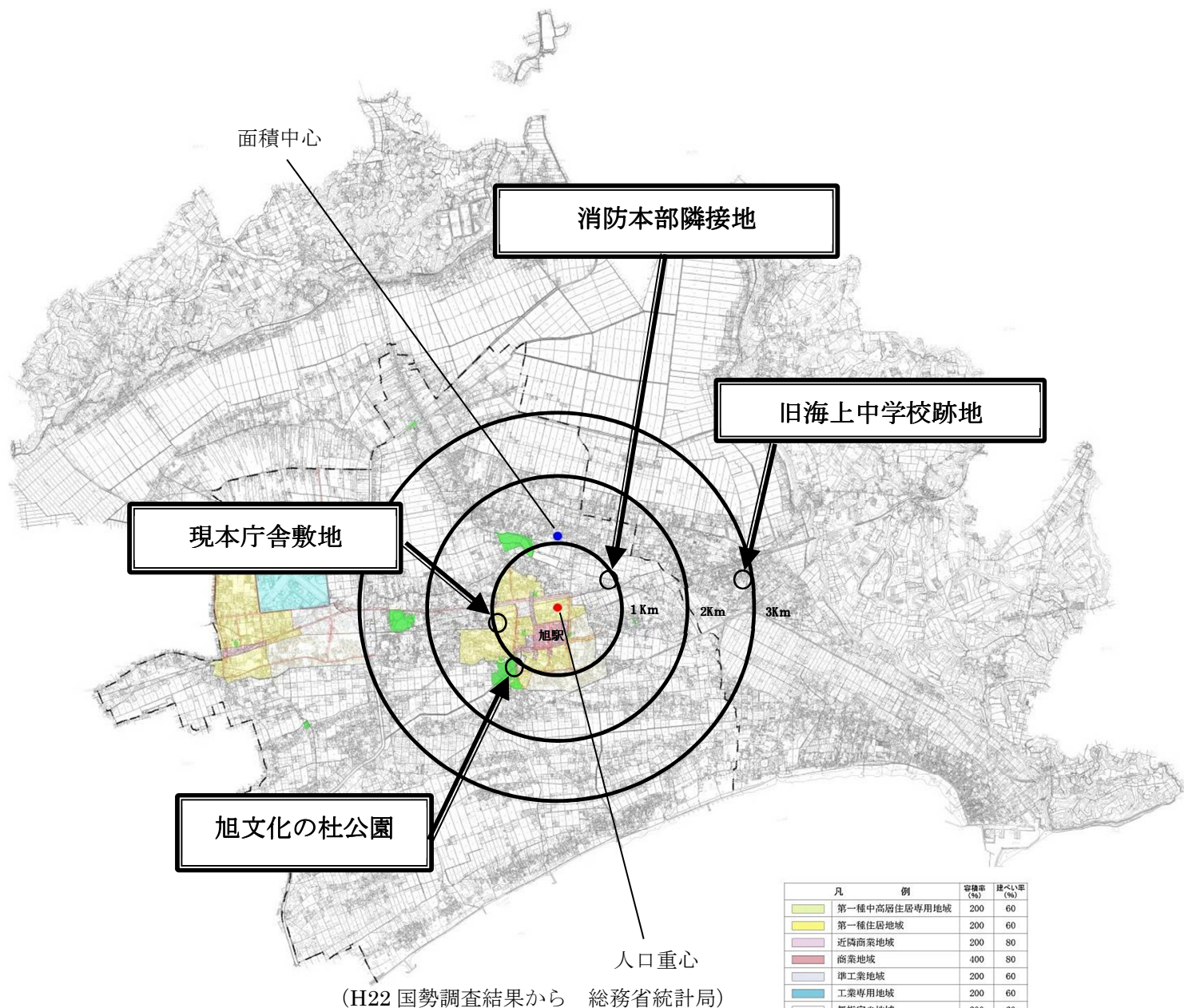
本資料ではこれらを踏まえ、４つの条件により候補地とされた『**現本庁舎敷地**』『**旭文化の杜公園**』『**旧海上中学校跡地**』『**消防本部隣接地**』について、市における地理的位置及び現状を示し、続いて評価の視点及び項目を定めた上で比較検討を行いました。

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。

凡 例	容積率 (%)	建ぺい率 (%)
第一種中高層住居専用地域	200	60
第一種住居地域	200	60
近隣商業地域	200	80
商業地域	400	80
準工業地域	200	60
工業専用地域	200	60
無指定の地域	200	60
準防火地域		
都市計画区域		
都市計画道路		
都市計画供給処理施設		
ゴミ処理場		
と畜場		
汚物処理場		
火葬場		
下水道終末処理場		
都市計画公園		
公共下水道排水区域(汚水)		

(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 主な公共施設までの距離	JR 旭 駅 780m	JR 旭 駅 850m	JR 旭 駅 3,020m	JR 旭 駅 1,150m
	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
隣接する災害時の避難施設	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
	旭二中 100m	当該用地	海上中 800m	嚶鳴小学校 1,100m
	文化の杜公園 500m		海上公民館 800m	文化の杜公園 2,000m
			海上コミュニティ運動公園 800m	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、「市で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。

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と設定します。

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 12,000m²

③ 概算費用の設定

候補地ごとの庁舎建築費や外構工事費といった庁舎建設に係る費用や庁舎建設に伴い必要となる周辺インフラ整備費など現状で想定しうる概算費用を設定します。

建物建築費として約50億円を想定し、その他、候補地ごとに附帯工事費及びインフラ整備費等を見込みます。

【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

(1) 庁舎建設候補地の評価視点ごとの評価一覧

	A案 現本庁舎敷地	B-1案 旭文化の杜公園 (ゲートエリア) 【県道沿い公園入口付近】	B-2案 旭文化の杜公園 (第二駐車場) 【県立東部図書館東側駐車場】	C案 旧海上中学校敷地	D案 消防本部隣接地
1 市民の 利便性	・地理的に市の中心部に位置している。 ・他の公共施設、商業施設などが近くに位置しており利便性がある。 ・現庁舎と同じ位置であり、アクセスに変わりはない。 ・周辺交通への影響も現状と変わりがない。	・地理的に市の中心部に位置している。 ・他の公共施設、商業施設などが近くに位置しており利便性が向上する。 ・県道に接しアクセスは向上する。 ・周辺交通への影響は限定的。	・地理的に市の中心部に位置している。 ・他の公共施設、商業施設などが近くに位置しており利便性が向上する。 ・県道に接しアクセスは向上する。 ・周辺交通への影響は限定的。	・地理的に市の中心部から離れている。 ・海上地区の公共施設や商業施設とは近い距離にあるが規模が小さく集積も限定的。 ・駅からも近く県道にも接しているが、道路幅が狭く利便性が低い。 ・周囲の道路幅が狭く、庁舎建設により交通環境への影響が懸念。	・地理的に市の中心部に位置している。 ・警察や消防が隣にあり、国道沿線の商業施設も近くにあり、利便性が向上する。 ・中央病院アクセス道路が整備されれば利便性向上が見込まれる。
2 防・安 災・全 拠・性 点	・敷地の安全性は確保できる。 ・国県道に近接し、復旧支援活動等の迅速対応が可能だが、敷地が限定的なため、復旧支援活動のスペースが制限される。 ・消防、警察、病院との距離は2キロ以内。	・敷地の安全性は確保できる。 ・防災拠点として公園との一体的利用が可能。 ・県道と接しているため、災害時の庁舎の機能維持や復旧支援活動への迅速対応が可能。 ・消防、警察、病院との距離は2キロ以内。	・敷地の安全性は確保できる。 ・防災拠点として公園との一体的利用が可能。 ・県道と接しているため、災害時の庁舎の機能維持や復旧支援活動への迅速対応が可能。 ・消防、警察、病院との距離は2キロ以内。	・被災の可能性は低いが、周辺で大雨時の冠水あり。 ・周辺道路幅が狭く、災害時における機能維持や復旧支援活動への迅速対応に懸念あり。 ・消防、警察、病院との距離は多少離れるが連携は可能。	・敷地の安全性は確保できる。 ・消防、警察が隣接し中央病院へのアクセスも良いため、災害時の連携は容易。
3 ま・の ち・整 づ・合 く・性 り	・現庁舎と同じ場所であり、市の計画との整合性あり。 ・市の行政機能集約により現状より地域貢献度は上がる。	・市の土地利用構想上は「公園」 ・市の行政機能集約により現状より地域貢献度は上がる。 ・公園との調和が図られシンボル性に期待。	・市の土地利用構想上は「公園」 ・市の行政機能集約により現状より地域貢献度は上がる。 ・公園との調和が図られシンボル性に期待。	・市の土地利用構想上は「住居ゾーン」であるが、建築上の制限はない。	・市の土地利用構想上は「農業系ゾーン」
4 経 済 性	・現敷地へ建て替えを行うことから、現庁舎を使用しながら工事を行うため制約が多い。 ・建設費のほか駐車場が不足する場合、駐車場施設整備を要する。また、必要に応じて周囲の市道拡幅工事が望ましい。 ・早期の庁舎整備が可能。	・公園区域内の土地を敷地として確保するため、国、県との協議や各種手続きに長期間を要する。 ・建設費のほか公園整備に要した国庫補助金の返納が必要となる。	・公園区域内の土地を敷地として確保するため、国、県との協議や各種手続きに長期間を要する。 ・建設費のほか一部用地取得費用及び土工事が想定される。 ・用地取得に際して、農振除外や農地転用、用地交渉等に期間を要する。	・敷地が確保されているため、庁舎建設費用のほか用地取得に係る経費を要さない。 ・敷地が確保されているため、庁舎配置等の自由度が高い。 ・県道拡幅工事や敷地内排水処理施設などの整備が望ましい。また、その整備のための期間を相当要する。	・全ての用地を取得しなければならないため、建設費に加え用地費及び土工事費を要する。 ・取得する用地は土地改良事業受益地であり、早期の農振除外や農地転用が行えず、建設の早期着手がのぞめない。 ・上下水道や道路といったインフラ整備がなされていないため、庁舎建設に合わせた整備が必要となる。
5 法令 適合 性	・都市計画区域内第一種住居地域内に位置しているため、建築に際して規制がある。なお、延床面積3千㎡以上の建築については建築基準法上の手続きを要する。	・都市計画区域内無指定地域に位置する。 ・公園区域へ庁舎を建設するため、公園計画の見直しを含めた区域変更のための都市計画法上の手続きを要する。 ・都市計画法第29条開発許可申請を要する。	・都市計画区域内無指定地域に位置する。 ・公園区域へ庁舎を建設するため、公園計画の見直しを含めた区域変更のための都市計画法上の手続きを要する。 ・都市計画法第29条開発許可申請を要する。 ・用地取得に際して、農振除外や農地転用手続きを要する。	・都市計画区域外。 ・都市計画法第29条開発許可申請を要する。	・都市計画区域内無指定地域に位置する。 ・国営大利根用水土地改良事業区域内に位置するため、土地改良事業終了後8年間は農振除外が原則できない。 ・都市計画法第29条開発許可申請を要する。
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、庁舎整備期間中の事務所移転が必要となる。	・公園が平成24年度に供用開始されたばかりであるため、公園区域の一部変更の際には十分な説明を要する。	・現在の公園内に庁舎を建設すると駐車場不足が想定されるため、代替駐車場の整備を要する。	・候補地を含む周辺地域の排水状況が悪いため、地域的な排水計画を要する。	・全ての土地が民有地であるため、用地取得等に長期間を要する。

(2) 建設候補地ごとの長所・短所について(まとめ)

	A案 現本庁舎敷地	B-1案 旭文化の杜公園 (ゲートエリア) 【県道沿い公園入口付近】	B-2案 旭文化の杜公園 (第二駐車場) 【県立東部図書館東側駐車場】	C案 旧海上中学校敷地	D案 消防本部隣接地
長 所	・地理的に市の中心部に位置している。 ・県の公共施設や市内の商業施設、金融機関等が近くにあり、利便性がよい。 ・現庁舎の敷地をそのまま使用するため用地取得等の費用を要さない。 ・同じ敷地への建て替えのため、早期の庁舎整備が可能。	・地理的に市の中心部に位置している。 ・県の公共施設や市内の商業施設、金融機関等が近くにあり、利便性がよい。 ・広い県道に接しているため、市役所へのアクセスが向上し、利便性も向上する。 ・防災拠点として、公園との一体的利用をする事で防災機能が向上する。 ・公園との調和が図られ、市のシンボル性が期待できる。	・地理的に市の中心部に位置している。 ・県の公共施設や市内の商業施設、金融機関等が近くにあり、利便性がよい。 ・広い県道に接しているため、市役所へのアクセスが向上し、利便性も向上する。 ・防災拠点として、公園との一体的利用をする事で防災機能が向上する。 ・公園との調和が図られ、市のシンボル性が期待できる。	・市有地を使用するため、用地取得に係る費用を要さない。 ・敷地が確保されているため、庁舎配置等の自由度が高い。 ・建設にあたり都市計画法などの法律上の規制による手続きが少ない。	・地理的に市の中心部に位置している。 ・国道沿線の商業施設とも近いため、利便性がよい。 ・消防、警察と隣接し、病院とも近いことから、災害時の連携は容易。 ・計画中の中央病院アクセス道路整備に伴い、国道とのアクセスが向上する。
短 所	・ほかの場所と比べ敷地面積が狭く、駐車スペースが十分確保できない。 ・現庁舎を使用しながらの新庁舎建設は、その間の市民の利便性に大きく影響する。これから実施する基本計画の内容によっては、工事の間の事務所移動等も検討する必要がある。 ・災害時に、防災拠点として機能するための敷地面積が十分でない。 ・庁舎建設について用途制限があり、建設するためには許可が必要。	・公園整備が完了しており、土地は市有地であるが庁舎建設のためには公園区域変更手続き(都市計画変更)が必要である。 ・公園区域変更手続きには、公園整備基本計画の見直しが必要となる。 ・公園整備に受けた国庫補助金の返納を要する。 ・公園整備に充てた市債について、繰上げて一括で償還する必要がある。 ・上記手続きは国、県及び、関係する金融機関との協議が必要となり、期間も要する。	・公園整備が完了しており、土地はほぼ市有地であるが庁舎建設のためには公園区域変更手続き(都市計画変更)が必要である。 ・公園区域変更手続きには、公園整備基本計画の見直しが必要となる。 ・用地取得が必要になった場合は追加的費用及び期間が見込まれ、農振除外や農地転用といった各種手続きを要する。 ・上記手続きは国、県との協議が必要になり、地権者の同意が必要となる事も考えられ、期間も要する。 ・現在の公園内に庁舎を建設すると駐車場不足が想定されるため、代替駐車場の整備を要する。	・市の中心部より離れており、ほかの公共施設や商店等の集積もあまりない。 ・排水施設(雨水・汚水)等のインフラ整備を要する。 ・周辺で大雨時の道路冠水もあることから、災害時の敷地の安全性に課題がある。	・全ての用地を取得しなければならず、追加的費用を要する。 ・取得する用地は土地改良事業受益地であり、早期の農振除外や農地転用が行えず、建設の早期着手がのぞめない。 ・上下水道や道路といったインフラ整備が庁舎建設に合わせ必要となる。 ・上記手続きは関係機関との協議及び地権者の同意が必要となり、期間も要する。