

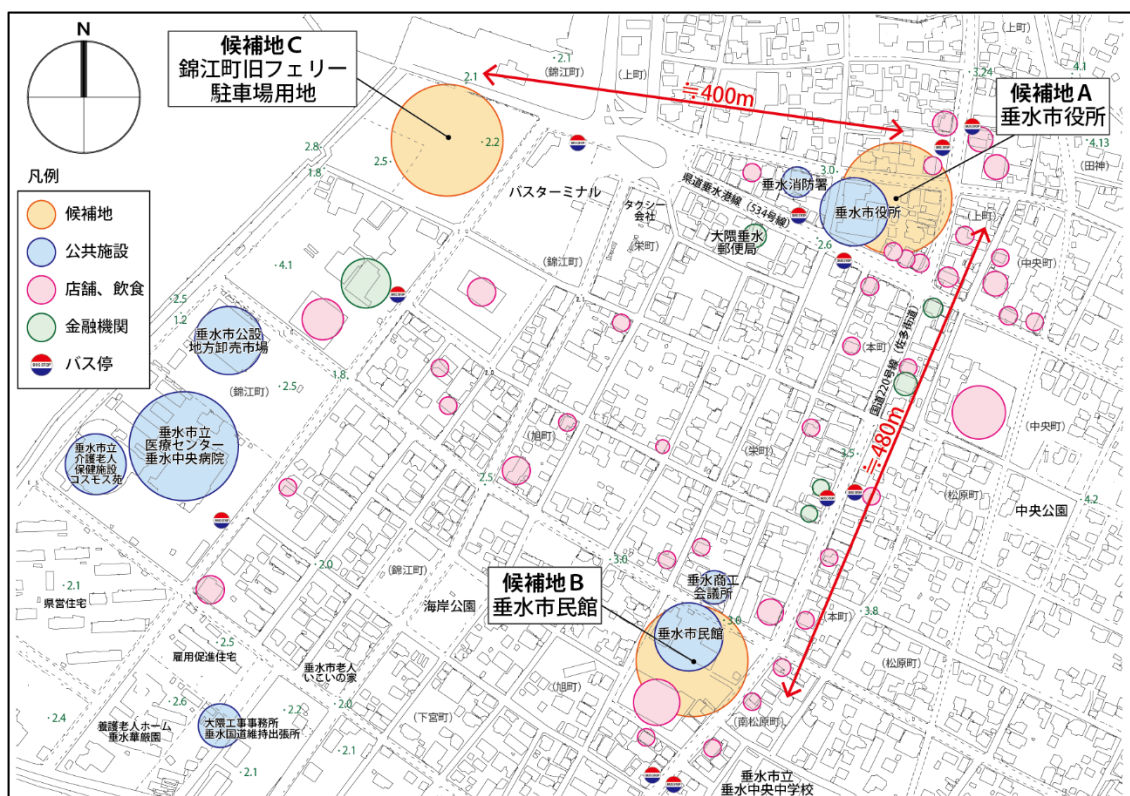
## 第5章 新庁舎の位置

### 1. 新庁舎の建設候補地

新庁舎の位置については、基本構想において3ヶ所の候補地と選定に対する4つの評価基準が示されています。

基本構想において示された新庁舎の建設候補地は、下図のA～Cの3ヶ所です。

【新庁舎の建設候補地】



### 2. 建設候補地の比較検討

基本構想において示された新庁舎の位置選定における評価基準は以下のとおりです。

【評価基準】

1	市民の利便性	庁舎は市民の利用を主な目的とする施設であることから、他の公共施設との位置関係や交通アクセス等の利便性について評価を行います。
2	計画の経済性と実現性	計画予定地の現況、庁舎建設費用など、庁舎建設計画の経済性と実現性について評価を行います。
3	防災拠点・安全性	計画予定地が防災拠点として活用できるかという視点で評価を行います。
4	まちづくりとの整合性	地域経済への貢献、今後のまちづくりという視点で評価を行います。

【建設候補地の比較検討結果】

候補地 A / 垂水市役所



～敷地条件～  
 所在地：上町114ほか5筆  
 敷地面積：約3,062㎡(市有地)  
 約6,938㎡(民有地)  
 標高：2.6m  
 区域：都市計画区域内  
 用途地域：商業地域  
 近隣商業地域  
 建ぺい率：80%(商業地域)  
 80%(近隣商業地域)  
 容積率：400%(商業地域)  
 300%(近隣商業地域)

□：市有地  
 □：民有地

評価基準	評価項目	内容	評価	
			内部	外部
1. 市民の利便性	①都市機能の集積・にぎわい	中心市街地であり、集積度が高い	○	○
	②交通アクセス	・バス停(垂水市役所)前 ・国道220号から約30m ・県道垂水港線沿い	○	○
2. 計画の経済性と実現性	①用地取得	・建物は市有地で建設可能 ・駐車場用地の確保必要 ・計画敷地10,000㎡に対し、約6,900㎡不足 ・市道をまたぐため、用地取得が一体的に不可 ・区画内に店舗が数多くあり、用地取得に課題 ・仮設庁舎用地の確保必要 ・物件補償対象 小規模：19件	△	×
	②工期(実効性)	用地取得交渉におよそ3年以上を要する	△	×
	③概算事業費(コスト)	約40億円 事業費＝庁舎建設費+用地費+補償費+仮設庁舎費 ※補償費は建設費のみ	△	×
3. 防災拠点・安全性	①津波	想定区域外	○	○
	②浸水	想定区域外	○	○
	③防災拠点性	計画敷地が建物密集地にあり、周辺にあまり余裕(空地)がない	△	△
4. まちづくりとの整合性	①上位計画との整合性	商業エリアとの連携が容易	○	○
	②他公共施設再編	対象なし	○	○
	③まちづくりの拡張性	計画敷地だけでは土地が狭く、拡張性は低い	△	△

[評価凡例] ○：適している △：課題があるが対応可能である ×：適していない

[評価主体] 内部：垂水市庁舎建設等庁内検討委員会 外部：垂水市新庁舎建設検討委員会

候補地 B / 垂水市民館



～ 敷地条件 ～  
 所在地 : 旭町 61-2  
 敷地面積 : 約 4,758 m<sup>2</sup> (市有地)  
 約 6,500 m<sup>2</sup> (民有地)  
 標 高 : 3.0m  
 区 域 : 都市計画区域内  
 用途地域 : 第二種住居地域  
 商業地域  
 建ぺい率 : 60% (第二種住居地域)  
 80% (商業地域)  
 容積率 : 200% (第二種住居地域)  
 400% (商業地域)

市有地  
 民有地

評価基準	評価項目	内容	評価	
			内部	外部
1. 市民の利便性	①都市機能の集積・にぎわい	中心市街地であり、集積度が高い	○	○
	②交通アクセス	・バス停(垂水中前)から約40m ・国道220号沿い	○	○
2. 計画の経済性と実現性	①用地取得	・建物は市有地で建設可能 ・駐車場用地の確保必要 ・現有機能確保のため、建物一部の移転必要 ・計画敷地10,000m <sup>2</sup> に対し、約5,200m <sup>2</sup> 不足 ・区画内に大型店舗があり、用地取得に課題 ・物件補償対象 大規模:1件、小規模:3件	△	△
	②工期(実効性)	用地取得交渉におよそ2年以上を要する	△	△
	③概算事業費(コスト)	約38億円 事業費=庁舎建設費+用地費+補償費 ※補償費は建設費のみ	△	△
3. 防災拠点・安全性	①津波	想定区域外	○	○
	②浸水	想定区域外	○	○
	③防災拠点性	計画敷地が建物密集地にあり、周辺にあまり余裕(空地)がない	△	△
4. まちづくりとの整合性	①上位計画との整合性	商業エリアとの連携が容易	○	○
	②他公共施設再編	市民館、公民館について要検討	△	△
	③まちづくりの拡張性	計画敷地だけでは土地が狭く、拡張性は低い	△	△

[ 評価凡例 ] ○ : 適している △ : 課題があるが対応可能である × : 適していない

[ 評価主体 ] 内部 : 垂水市庁舎建設等庁内検討委員会 外部 : 垂水市新庁舎建設検討委員会

候補地C / 錦江町旧フェリー駐車場用地



評価基準	評価項目	内容	評価	
			内部	外部
1. 市民の利便性	①都市機能の集積 ・にぎわい	中心市街地であり、集積度が高い	○	△
	②交通アクセス	・バス停(垂水)から約40m ・国道220号から約350m ・県道垂水港線沿い	○	○
2. 計画の経済性と実現性	①用地取得	取得用地が全て土地開発公社所有地のため、用地取得は短期間で容易に可能	○	○
	②工期(実効性)	用地取得は容易 平成34年度の供用開始に特に問題なし	○	○
	③概算事業費 (コスト)	約33億円 事業費=庁舎建設費+用地費	○	○
3. 防災拠点・安全性	①津波	想定区域外	○	△
	②浸水	河川浸水想定0.5m未満の区域であるが、設計時に対策されるので問題なし	△	△
	③防災拠点性	計画敷地周辺が広く、物資置場などの拠点機能を設けることができるため、拠点性は高い	○	○
4. まちづくりとの整合性	①上位計画との整合性	・病院、市場など公共ゾーンのため、連携が容易 ・景観がよい	○	○
	②他公共施設再編	対象なし	○	○
	③まちづくりの拡張性	一団の土地(約16,112 m <sup>2</sup> )であり、拡張性が高い	○	○

[ 評価凡例 ] ○ : 適している △ : 課題があるが対応可能である × : 適していない

[ 評価主体 ] 内部 : 垂水市庁舎建設等庁内検討委員会 外部 : 垂水市新庁舎建設検討委員会

### 3. 新庁舎建設候補地の決定

新庁舎建設候補地は、垂水市庁舎整備基本構想において、事業費をはじめ、市民の利便性や市街地形成への影響に対する調査をもとに、庁内検討委員会による内部評価及び学識経験者や関係機関の代表で組織された庁舎建設検討委員会による外部評価を行い、整備位置を決定することとしています。さらに、決定過程の透明性を高めるため、これらの評価結果をパブリックコメントにより公表し、パブリックコメントの結果を踏まえて、整備候補地を決定することとしました。

選定の評価基準は、「2. 建設候補地の比較検討」にあるとおり、①市民の利便性、②計画の経済性と実現性、③防災拠点・安全性、④まちづくりとの整合性とし、それぞれに評価項目を設け、計11の評価項目を設けました。

建設候補地の内部評価及び外部評価の結果は、下表1のとおりとなりました。また、パブリックコメントの結果は、意見提出者34名、意見件数は70件あり、このうち「新庁舎の位置」に対する意見は、下表2のとおり18件ありました。

市としては、このような結果を踏まえ、「候補地C／錦江町旧フェリー駐車場用地」が建設候補地として最も適切であるとし、本基本計画においても、敷地利用計画や概算事業費の算定に用いるものとします。

【表1／評価結果集計（内部評価・外部評価）】

	候補地A／ 垂水市役所	候補地B／ 垂水市民館	候補地C／錦江町旧 フェリー駐車場用地
○	12	10	18
△	7	12	4
×	3	0	0

凡例：○「適している」 △「課題はあるが適している」 ×「適していない」

【表2／パブリックコメント「新庁舎の位置」に対する意見の内訳】

候補地Aに対する意見	A案は絶対反対（1件）
候補地Bに対する意見	市民館に移して欲しい（1件）
候補地Cに対する意見	C案がよい（12件） （主な意見）コスト、工期、ロケーション、ゆとり空間
その他の意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市役所移転に対する商店街対策</li> <li>・ 候補地Cの冠水対策</li> <li>・ 立地条件</li> <li>・ 評価基準</li> </ul>