

■新庁舎建設候補地の比較・評価（案）

（資料1）

項目		A	B	C	D	E							
概要	敷地規模	約 1.55 万㎡	約 1.7 万㎡	約 1.5 万㎡	約 1.5 万㎡	約 1.6 万㎡							
	用途地域等	商業地域	第一種住居地域	第二種低層住居専用地域	準工業地域	用途地域未指定 国営かんがい排水事業受益地・農業振興地域							
	容積率・建ぺい率	400%・80%	200%・60%	100%・60%	200%・60%	200%・70%							
	前面道路	接道あり	接道あり	接道あり	接道あり	接道あり							
	土地の所有	公有地(市有地)	民有地(一部市道・水路を含む)	民有地(一部水路を含む)	民有地(一部水路を含む)	民有地(一部市道・水路を含む)							
評価項目	評価内容	候補地A 現在地	候補地B 八女学院北	候補地C 稲富地区	候補地D 上妻地区	候補地E 山内地区							
市民の 利便性	① 自家用車によるアクセス性	敷地の接道状況	3方(県道、市道)が接道しており、各方面の幹線道路へと接続でき、アクセス条件はよい。	◎	2方(市道)が接道するが、どちらも狭く混雑する時間帯がある。	△	2方(県道・市道)が接道し、道路幅員及び交通状況からも、アクセス条件はよい。	◎	1方(市道)のみの接道となり、東西両方向からのアクセスについての検討が必要となる。	○	2方(市道)が接道しており、アクセス条件としての問題はない。	◎	
		駐車場の利便性	おりなす八女での催しに備え、十分な駐車場確保についての検討が必要。	△	隣接する施設がなく用地取得により駐車場の利便性の向上が可能となる。	◎	隣接する施設がなく用地取得により駐車場の利便性の向上が可能となる。	◎	隣接する施設がなく用地取得により駐車場の利便性の向上が可能となる。	◎	隣接する施設がなく用地取得により駐車場の利便性の向上が可能となる。	◎	
	② 公共交通機関によるアクセス性	最寄のバス停との位置関係	福島バス停 300m 八女学院高前バス停 250m ※敷地に接する路線上にバス停あり	◎	福島バス停 800m 八女学院高前バス停 350m	○	八女学院高前バス停 800m 福祉センター前バス停 450m	○	高島草場内科前バス停 750m 八女市体育館前バス停 800m	○	十丁橋バス停 400m 山内バス停 500m	○	
(小計)	③ 官公署等との近接性	法務局、税務署、総合庁舎、郵便局など公共・公益施設との位置関係(直線距離)	◎	法務局 700m、税務署 600m、総合庁舎 750m、最寄の郵便局 650m。 その他各種公共施設や銀行、商業施設とも近く、利便性はよい。	◎	法務局 500m、税務署 500m、総合庁舎 1300m、最寄の郵便局 400m。 その他各種公共施設や銀行、商業施設とも比較的近く、利便性はよい。	◎	法務局 2200m、税務署 1700m、総合庁舎 1200m、最寄の郵便局 900m。 その他各種公共施設や銀行、商業施設とも比較的近く、利便性はよい。	◎	法務局 5000m、税務署 4500m、総合庁舎 3800m、最寄の郵便局 600m。 その他各種公共施設や銀行、商業施設とも離れている。	◎	法務局 5000m、税務署 4500m、総合庁舎 3800m、最寄の郵便局 600m。 その他各種公共施設や銀行、商業施設とも離れている。	△
	(③ ")	消防署、警察署との位置関係(直線距離)	◎	消防署 700m、警察署 250m。 候補地の中でも近接した位置である。	◎	消防署 750m、警察署 500m。 候補地の中でも近接した位置である。	◎	消防署 1400m、警察署 550m。 消防署がやや離れている。	○	消防署 1100m、警察署 2000m。 警察署がやや離れている。	○	消防署 3700m、警察署 4700m。 消防署、警察署とも離れている。	△
防災・ まちづくり	④ 防災拠点としての優位性	浸水の影響等	○	河川洪水による浸水想定として、土地の一部が0.5～3mの部分がある。 土砂災害警戒区域等の指定はなく、断層帯も近くにはない。	○	河川洪水による浸水想定として、土地全体が0.5～3mとなっている。 土砂災害警戒区域等の指定はなく、断層帯も近くにはない。	◎	河川洪水による浸水想定として、土地全体が0.5～3mとなっている。 土砂災害警戒区域等の指定はなく、断層帯も近くにはない。	○	河川洪水による浸水想定として、土地全体が0.5～3m、水路沿いの一部が3.0～5.0mとなっている。 土砂災害警戒区域等の指定はなく、断層帯も近くにはない。	△	河川洪水による浸水想定として、一部水路沿いが0.5m未満と0.5～3mとなっている。 土砂災害警戒区域等の指定はなく、断層帯も近くにはない。	○
		緊急輸送道路への接続性	◎	1次ネットワーク緊急輸送道路(県道96号)に面している。	◎	2次ネットワーク緊急輸送道路(国道442号)まで100mの位置にある。	△	1次ネットワーク緊急輸送道路(県道96号)まで、750mの位置にある。	△	1次ネットワーク緊急輸送道路(国道3号)まで600mの位置にある。	△	2次ネットワーク緊急輸送道路(国道442号)まで400mの位置にある。	△
	⑤ まちづくりとの関係性	用途地域等との整合	◎	商業地域で、新庁舎(事務所用途)の建設が可能。	◎	第一種住居地域で、新庁舎(事務所用途)の建設が原則不可(用途地域変更が必要)。	△	第二種低層住居専用地域で、新庁舎(事務所用途)の建設が原則不可(用途地域変更が必要)。	△	準工業地域で、新庁舎(事務所用途)の建設が可能。	◎	用途地域未指定、かんがい排水事業受益地、農振地域のため新庁舎建設(事務所用途)は原則不可(除外手続等が必要)。	△
(小計)	周辺環境への影響等	◎	市街地中心エリアであり、周辺は公共施設や商業店舗なども立地している。長らく本庁舎があるため周辺の住環境への影響は少なく、新庁舎の整備により、引き続きまちづくりへの貢献が期待できる。	14	◎	国道442号にも近接した市街地エリアに位置し、比較的良好な住環境を形成するとともに、周辺には田畑も広がる地域である。大規模な新庁舎の立地により、周辺の住環境に一定の影響がある。	10	○	周辺は低層住宅と田畑に囲まれ、建築物の高さ制限(10m)も設定されているなど、良好な住環境を形成している地域である。大規模な新庁舎の立地により、周辺の住環境への影響が大きい。	7	○	周辺は田畑に囲まれ、業務用施設や住宅などが点在する。農業振興エリアであるため、新庁舎の立地はまちづくりの方向性と整合しにくく、農地が広がる周辺環境に与える影響も大きい。	6
	⑥ 敷地条件	配置計画の自由度	○	既存建物があるため、新庁舎の配置が南側駐車場となる。敷地形状に合わせた土地利用計画となる。	○	一部水路があるため対応が必要だが、既存建物がなく、ある程度平坦な敷地であるため、新庁舎や駐車場等の配置の自由度が高い。	◎	一部水路があるため対応が必要だが、既存建物がなく、ある程度平坦な敷地であるため、新庁舎や駐車場等の配置の自由度が高い。	◎	一部水路があるため対応が必要だが、既存建物がなく、ある程度平坦な敷地であるため、新庁舎や駐車場等の配置の自由度が高い。	◎	一部水路があるため対応が必要だが、既存建物がなく、ある程度平坦な敷地であるため、新庁舎や駐車場等の配置の自由度が高い。	◎
事業の 効率性	建設中の利用者対応	南側駐車場に建設することになるため、来庁者等の駐車場台数減(代替駐車場の確保等)及び利用者動線への影響が発生する。	△	別敷地での工事となるため、新庁舎建設中における現庁舎利用上の問題がない。	◎	別敷地での工事となるため、新庁舎建設中における現庁舎利用上の問題がない。	◎	別敷地での工事となるため、新庁舎建設中における現庁舎利用上の問題がない。	◎	別敷地での工事となるため、新庁舎建設中における現庁舎利用上の問題がない。	◎	別敷地での工事となるため、新庁舎建設中における現庁舎利用上の問題がない。	◎
		⑦ スケジュール	敷地関連の手続き、整備スケジュール(合併推進債の活用期限:平成36年度まで)	◎	民有地のため用地交渉を経て、その後設計着手となる。都市計画変更や農地転用手続き等が必要となる。(供用開始平成36年度)	△	民有地のため用地交渉を経て、その後設計着手となる。都市計画変更や農地転用手続き等が必要となる。(供用開始平成36年度)	△	民有地のため用地交渉を経て、その後設計着手となる。農地転用手続き等が必要となる。(供用開始平成36年度)	△	民有地のため用地交渉を経て、その後設計着手となる。土地収用法による事業認定(農振除外)に係る手続き等が必要となる。(供用開始平成36年度)	△	民有地のため用地交渉を経て、その後設計着手となる。土地収用法による事業認定(農振除外)に係る手続き等が必要となる。(供用開始平成36年度)
	⑧ コスト	土地取得、整備費等の関連事業費	○	敷地全体の土地取得及び宅地造成に係るコストが必要となる。	△	敷地全体の土地取得及び宅地造成に係るコストが必要となる。	△	敷地全体の土地取得及び宅地造成に係るコストが必要となる。	△	敷地全体の土地取得及び宅地造成に係るコストが必要となる。	△	敷地全体の土地取得及び宅地造成に係るコストが必要となる。	△
(小計)		8	8	8	8	8							
評価区分	総合評価	敷地の接道状況、公共交通機関によるアクセス性、官公署等との近接性、まちづくりとの関係性、スケジュール等で評価できるが、駐車場の利便性、建設中の利用者対応で課題があり、対応が必要。 【※参考定量化 ◎3点 ○2点 △1点】	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
		【32点】	【27点】	【25点】	【26点】	【23点】							

比較・評価結果より、新庁舎の建設地として最も適した場所は「候補地A 現在地」と考えられます