

第 6 回南相馬市新庁舎建設基本計画策定
市民検討委員会 次第

日時：平成 3 0 年 9 月 2 7 日(木)

午前 1 0 時 ~

場所：東庁舎 2 階 第一会議室

1 開 会

2 委員長あいさつ

3 議事録署名人の指名

4 議 事

(1) 新庁舎建設基本計画(中間素案)について・・・資料 1

(2) 新庁舎建設場所の検討について・・・・・・・・・・資料 2

5 その他

(1) 市民説明会の開催

内容：市民アンケート結果報告及び建設場所の考え方について説明

	開催日時	開催場所
1	1 0 月 1 1 日(木)午後 6 時半	小高区：浮舟文化会館
2	1 0 月 1 2 日(金)午後 6 時半	鹿島区：かしま交流センター
3	1 0 月 1 3 日(土)午後 6 時半	原町区：原町生涯学習センター
4	1 0 月 1 5 日(月)午後 2 時	

(2) 第 7 回 会議開催

1 0 月 3 0 日(火)午前 1 0 時 本庁舎 4 階議員控室

第 8 回 会議開催予定(追加)

1 1 月 2 1 日(水)午前 1 0 時

6 閉 会

南相馬市新庁舎建設基本計画策定市民検討委員会 委員名簿 (順不同)

	氏名	所属・役職	備考
1	かわ さき こう た 川 崎 興 太	福島大学共生システム理工学類 准教授	委員長
2	どうちゅううち よし のぶ 道中内 好 信	小高区行政区長連合会 泉沢行政区長	
3	だい ひ さ ひとし 大悲山 仁	鹿島区行政区長会 三区行政区長	
4	ほん ま けん いち 本 間 健 一	原町区区長連絡協議会 西町行政区長	
5	ひろ せ かな め 廣 瀬 要 人	南相馬市社会福祉協議会 常務理事	
6	あお た よし ゆき 青 田 由 幸	南相馬市・飯館村地域自立支援協議会 会長	副委員長
7	おお た ひで あき 太 田 秀 明	南相馬消防署 副署長	
8	ふし み じゅん えい 伏 見 順 栄	南相馬市消防団 原町区団副区団長	
9	えん どう みつ ひろ 遠 藤 充 洋	原町商工会議所 副会頭	
10	たか はし まこと 高 橋 真	南相馬観光協会 事務局長	
11	もり おか かず と 森 岡 和 人	原町青年会議所 直前理事長	
12	こん の ひで ゆき 今 野 秀 幸	南相馬市小中学校PTA連絡協議会 会長	
13	ほし ちづこ 星 ちづ子	鹿島商工会女性部(女性団体)部長	
14	ひろ はた ゆう こ 廣 畑 裕 子	おだかぶらっとほーむ(市民活動)代表	
15	たか はし そう へい 高 橋 荘 平	えこえね南相馬研究機構(市民活動)代表理事	
16	さ とう み お 佐 藤 美 緒	キューピース(子育て団体) 代表	
17	さ とう こう だい 佐 藤 晃 大	公募市民	
18	さい とう る つ 齋 藤 瑠 津	公募市民	

南相馬市新庁舎建設基本計画

(中間素案)

平成 30 年 9 月 27 日

< 目次 >

序章	はじめに	1
1	検討の経緯	1
2	基本計画の目的・位置づけ	2
第1章	新庁舎建設の必要性	3
1	現庁舎の利用状況	3
2	現庁舎の現状・課題	5
3	新庁舎建設の必要性	9
第2章	新庁舎建設の基本理念	10
1	上位関連計画	10
2	基本理念	12
3	基本方針	14
4	導入機能	15
第3章	建設予定地	17
1	新庁舎建設場所の基本的条件	17
2	新庁舎建設場所の基本的な考え方	21

序章 はじめに

1 検討の経緯

本市の市政執行の中核を担う本庁舎は、市民のシンボルとして永く市民に親しまれるものとして、当時では最新の技術と技量を駆使し昭和 43 年に建築されました。その後、時代の行政需要に対応するため度々増改築を行うとともに、分庁舎の増設を行いながら現在に至っています。

本庁舎は、建設から 49 年が経過し、老朽化の進行とともに維持補修経費が年々増えています。また、庁舎の増改築や増設により 5 つの庁舎に窓口が分散していることや、バリアフリー対策が不十分であるために市民サービスの低下を招いていること、さらに執務スペースが狭あいなため多様化する市民ニーズに対応できていないことなど、本市の庁舎は様々な問題を抱えています。

このような問題の解消に向けては、市民サービスの向上を図るとともに、東日本大震災の経験から防災拠点としての機能強化など、新たな行政需要にも対応した効率的・効果的な庁舎機能が求められますが、既存庁舎の改修では物理的に対応しきれないため、平成 28 年度に庁内職員による新庁舎建設庁内課題検討委員会を設置し、現庁舎が抱える課題の洗い出しや新庁舎に求められる機能等について検討を行ってきました。

平成 29 年度には、副市長を委員長とし、関係部長により構成する新庁舎建設庁内検討委員会を設置し、行政内部により南相馬市新庁舎建設基本構想を取りまとめました。また、平成 30 年度には市民検討委員会を設置して計画検討を行うとともに、市民アンケート調査等を実施して、市民意見を反映した南相馬市新庁舎建設基本計画を取りまとめるところです。

2 基本計画の目的・位置づけ

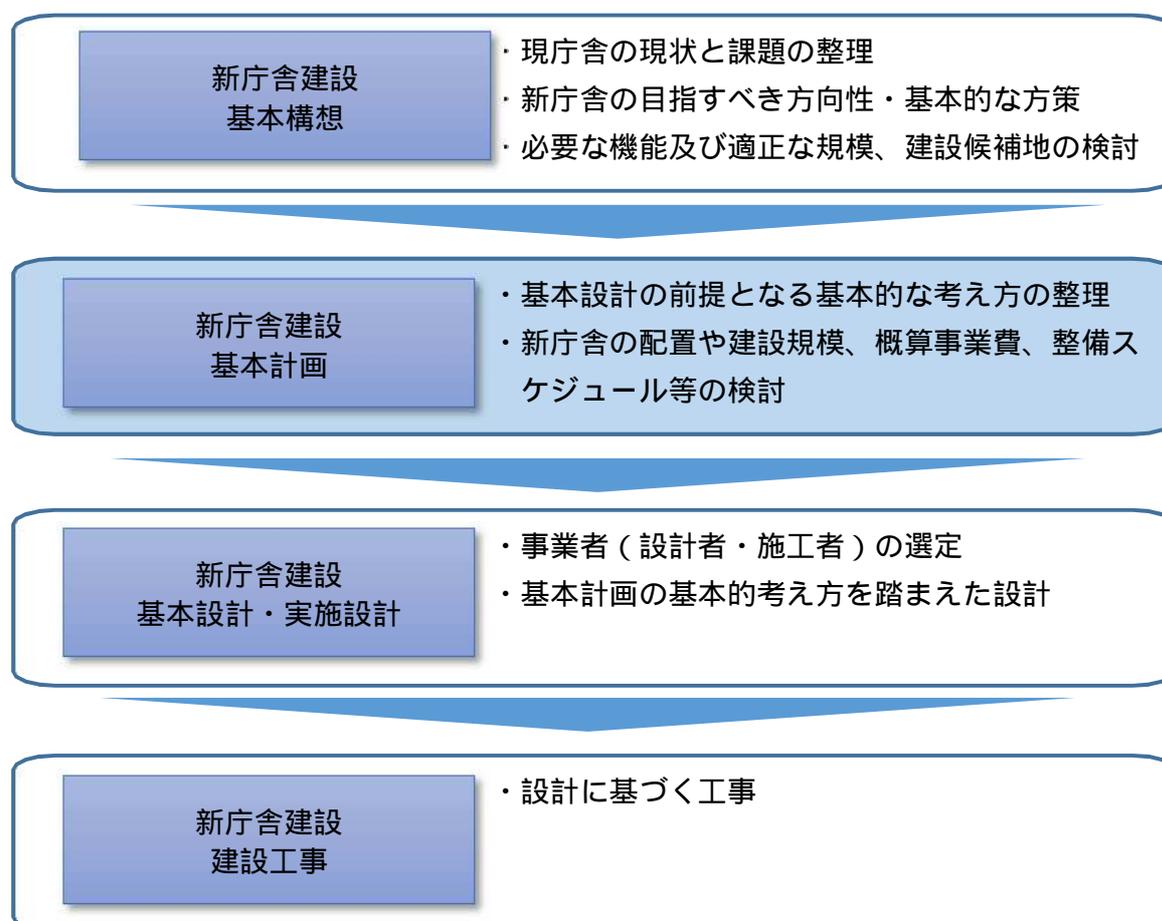
(1) 基本計画の目的

基本計画は、基本構想を踏まえ、現庁舎の課題、新庁舎の必要性、基本理念、付加する機能など、基本設計の前提となる基本的な考え方を整理した上で、新庁舎の配置や建設規模、概算事業費、整備スケジュール等を示すことを目的とします。

なお、基本計画の策定に当たっては、庁舎建設に関する市民アンケートを実施するとともに、市民を中心とした検討会を設置し、より市民ニーズを反映した具体的な機能等について協議を進めていきます。

(2) 基本計画の位置づけ

基本計画の位置づけは以下のとおりです。



第1章 新庁舎建設の必要性

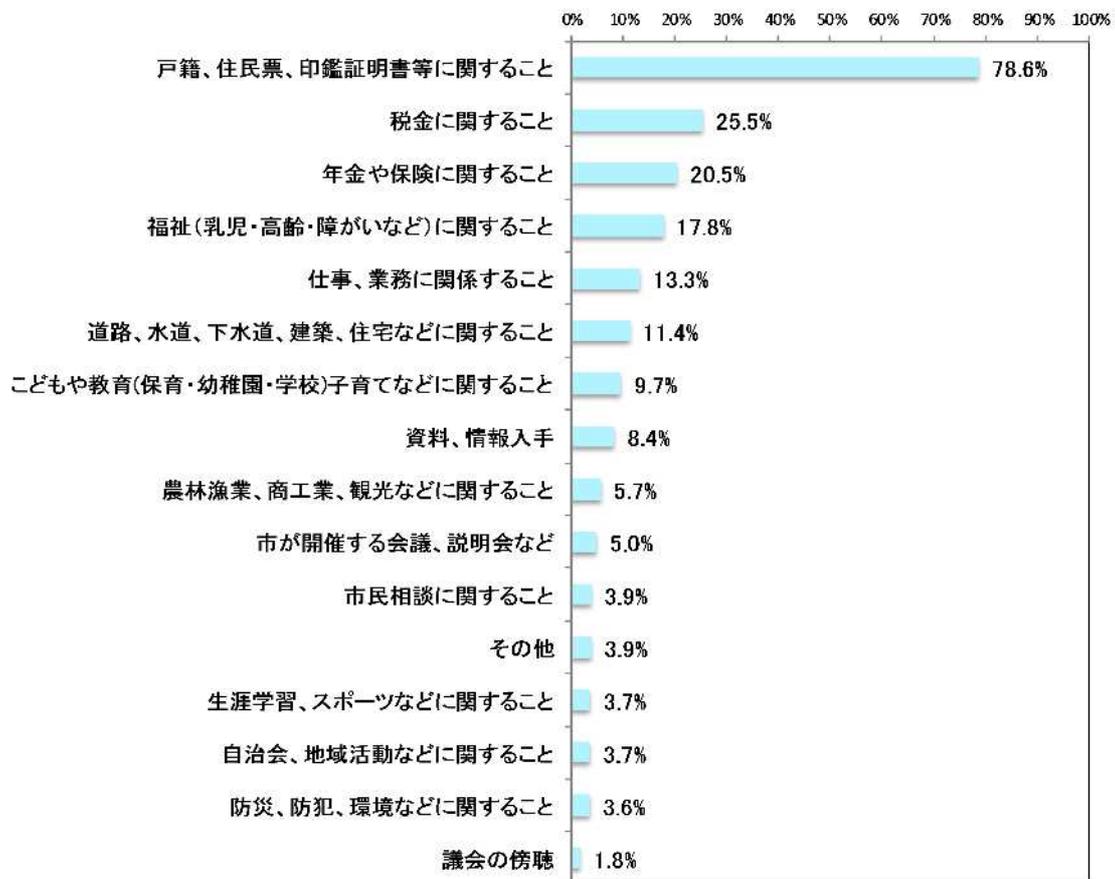
1 現庁舎の利用状況

現在の本庁舎等の利用状況について、市民アンケート結果により示します。なお、市民アンケートの調査概要は以下のとおりとなります。

発送日	平成30年6月25日	回収期限	平成30年7月9日
対象者	18歳以上の市民8,000人 (無作為抽出)	方法	郵送による配布・回収
有効回答数	2,852通	回収率	35.7%

(1) 来庁の目的

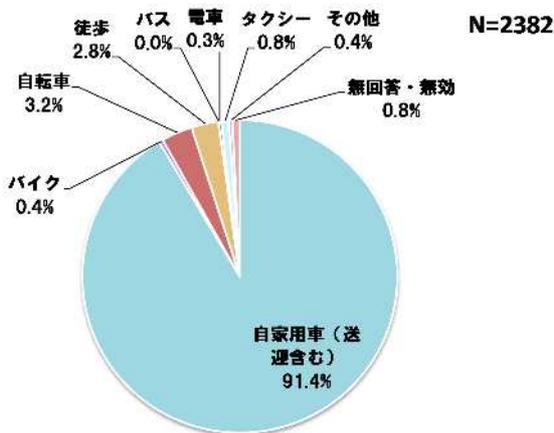
来庁の目的は、「戸籍、住民票、印鑑証明書等に関すること」が約79%で最も多く、次いで「税金に関すること」が約26%、「年金や保険に関すること」が約21%となっています。



N=2382

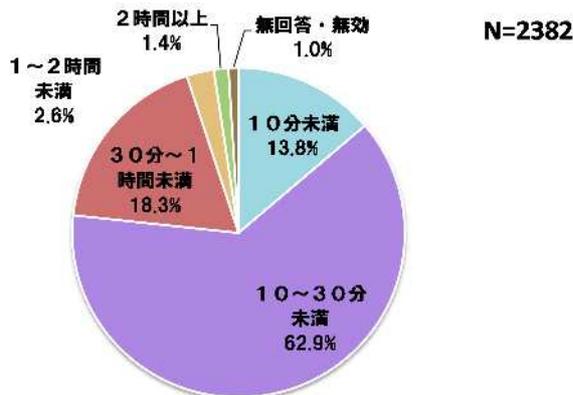
(2) 来庁の交通手段

来庁の交通手段は、「自家用車(送迎含む)」が約91%で最も多く、次いで「自転車」が約3%、「徒歩」が約3%となっています。



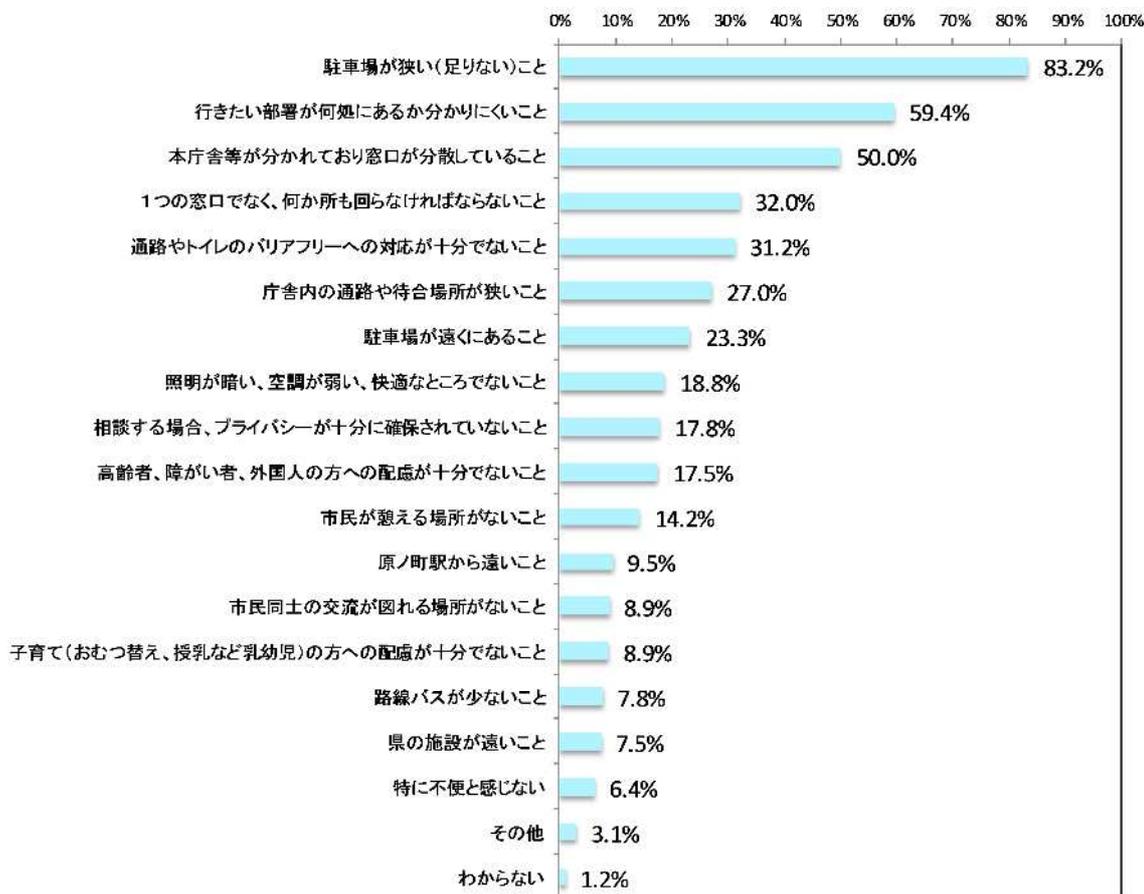
(3) 来庁の滞在時間

来庁の滞在時間は、「10～30分未満」が約63%で最も多く、次いで「30分～1時間未満」が約18%、「10分未満」が約14%となっています。



(4) 庁舎への不満

庁舎への不満は、「駐車場が狭い(足りない)こと」が約83%で最も多く、次いで「行きたい部署が何処にあるか分かりにくいこと」が約59%、「本庁舎等が分かれており窓口が分散していること」が約50%となっています。



N=2382

2 現庁舎の現状・課題

現在の本庁舎は、鉄筋コンクリート造地上4階・地下1階建てで昭和43年に建設されましたが、その後の行政需要の拡大に伴う職員数の増加などにより、段階的に西庁舎、東庁舎と建設を進め、今では5つの庁舎による分散型配置（下表）となっています。

< 現庁舎の概要 >

名 称	構 造	延床面積 (㎡)	建築年度	耐用年数	主な配置部	備 考	
本庁舎	鉄筋 コンクリート造	地階	809.25	昭和43年度	50年	総務部 市民生活部 建設部 会計・議会 選挙管理委員会 教育委員会事務局	現状：雨漏り・配管腐食など
		1階	1,033.16				
		2階	977.62				
		3階	779.76				
		4階	813.21				
		塔屋	0.77				
計	4,413.77						
西庁舎	鉄筋 コンクリート造	1階	253.76	昭和52年度	50年	復興企画部	現状：タイル剥離・配管水漏れ
		2階	249.01				
		3階	249.01				
		計	751.78				
東庁舎	鉄骨造	1階	547.45	平成9年度	38年	健康福祉部 監査委員	現状：内壁下側腐食など
		2階	502.11				
		計	1,049.56				
北庁舎	軽量鉄骨造	1階	485.31	平成26年度	30年	経済部 農業委員会	※復旧復興のための人員増に伴い会議室で執務を行っていたことから、環境改善のため仮設庁舎として整備
		2階	484.46				
		計	969.77				
南分庁舎	鉄筋 コンクリート造	平屋	533.46	昭和54年度	50年	建設部 (上下水道)	一部コンクリートブロック造 現状：雨漏り
		計	533.46				
合 計		7,718.34					

また、老朽化の進行に加え、建設当時には想定していなかったIT¹化やバリアフリー²化への対応など、多様化するニーズに対応できない状況にあります。

このことから、**市民アンケート結果等をと**おして現庁舎の現状を把握し、次のとおり課題を整理します。

¹ IT：コンピューターの機能やデータ通信に関する技術のこと

² バリアフリー：障がい者や高齢者、子供が生活するうえでの障壁を取り除くこと

(1) 分散配置による市民サービスの低下

分散配置により窓口が分かれているため、市民はそれぞれの庁舎に足を運ばないと用件を済ますことができず、市民の利便性と行政効率の低下を招いています。また、行きたい部署がどこにあるか分かりにくいことについても、市民は不満を感じています。

駐車スペースが不十分なことについては、市民の不満が最も大きく、繁忙期には来庁者に対し不便をきたしています。

【課題】

窓口を集約することによる市民の利便性の向上
行政事務の効率化
十分な駐車スペースの確保

(2) 老朽化による機能性・経済性の低下

建物本体は、老朽化の進行により随所に剥離、雨漏りが見られるとともに、給排水設備や空調設備においても、老朽化が著しく、頻繁に補修しなければならない状況になっています。また、OA機器や電話、電源の配線により、床にモールが張り巡らされているため、段差が生じ通行等に支障をきたしている状況となっています。

【課題】

施設設備の維持補修費の縮減
IT化の発展に対応できる柔軟な設備設置のための環境整備
パソコンや電話、電源等の配線による段差解消による移動安全性の確保

(3) 災害時の拠点としての機能不足と耐震性への不安

本庁舎は地震や水害等の災害発生時の災害対策拠点としての重要な役割があり、**市民からも当該機能が重要視されていますが**、情報集約に配慮した災害対策本部室など、求められる機能が不足しているため、その役割を十分に果たすことが難しい状況となっています。特に非常用電源は、太陽光パネルによる蓄電のみにとどまり、利用できる範囲が限定されているため、全庁的な電源確保が難しい状況です。

なお、本庁舎は平成 20～21 年度に耐震工事を行ったものの、改修後使用に耐えられる年数は一般的に 20 年程度であることから、既に 10 年が経過しているとともに、東日本大震災の影響による耐震性の低下が憂慮されている状況です。

【課題】

非常時であっても、一定時間対応できる電力の確保
非常時に会議を開催できるスペースの確保
市民の生命と財産を守る防災拠点としての庁舎の耐震性の確保

(4) バリアフリー・ユニバーサルデザイン³への対応が不十分

現庁舎には構造上解消できない段差があるなど、バリアフリー対策が不十分で**あり、市民も通路やトイレのバリアフリーへの対応について不満を感じています。**

また、建物の構造上、ユニバーサルデザインに柔軟に対応できない部分があるとともに、親しみのある意匠やしつらえが不足しています。

【課題】

高齢者や障がい者にもやさしい段差解消などのバリアフリーの対応
誰もが親しみを持ち利用しやすい庁舎、わかりやすいピクトサイン⁴などユニバーサルデザインへの対応

³ ユニバーサルデザイン：誰にとっても利用しやすい建物、空間デザインの考え方、バリアフリーの進化形のこと

⁴ ピクトサイン：何らかの情報や注意を示すために表示される視覚記号（マーク）のこと

(5) 狭あいなスペースによる不安

建物が狭あいなため窓口でのプライバシーへの配慮、待合所や執務室、相談室などのスペースを確保することが困難な状況となっています。

また、本市の拠点施設として、3区の市民が集い、交流できるスペースも不足しています。

執務スペースには耐震用ブレースが設置されているため、柔軟な机の配置の妨げとなっています。

【課題】

窓口対応時等のプライバシーへの配慮及び個人情報の保護への対応
待合室、執務室、書庫、市民交流の場等のスペースの確保
柔軟性のある机の配置の実現

(6) 庁舎内のセキュリティ機能への不安

庁舎内には、市民生活に関わる多くの機能や重要な情報が蓄積されているため、これらを守る必要がありますが、建物の構造上対応できない状況です。

【課題】

執務室の確実な施錠等によるセキュリティの確保
出入口の統一や防犯カメラの設置等による安全対策の充実

3 新庁舎建設の必要性

現庁舎は、建設から相当の年数が経過したことにより、庁舎機能の根幹に関わる多くの課題を抱えながらも、事務改善による業務の効率化や設備補修などを度々行い、市民サービスが低下しないよう対応に努めてきたところです。

しかしながら、前述のとおり庁舎が分散されていることに伴い、市民にとって利便性が低下しているとともに、老朽化した庁舎では限られた範囲での応急措置的な対応にとどまり、物理的にも機能的にも根本的には解決に至らず、災害時の拠点となるべき庁舎が安全・安心な建物とは呼べない状況です。

このようなことから、特に以下についての対応が求められています。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・市民の利便性を向上させるための環境整備・安心して庁舎を利用できる環境整備・非常時における災害対策拠点としての機能強化のための環境整備 |
|---|

さらに、市民のニーズ・時代のニーズに即し、適切な市民への対応、行政効率の向上を図るためにも、安全・安心で誰もが利用しやすい新たな庁舎の整備が必要です。

第2章 新庁舎建設の基本理念

1 上位関連計画

新庁舎建設にあたっては、上位関連計画の趣旨を踏まえて検討を行うとともに、これら計画との整合を図っていくものとします。

(1) 新市建設計画（平成28年3月改訂）

計画の趣旨

南相馬市新市建設計画は、小高町、鹿島町、原町市の3市町からなる新市のまちづくりを総合的かつ効果的に推進することを目的とし、本計画の実現に努めることにより3市町の地域の特性をいかし、速やかな一体化を促進し、住民福祉の向上と新市全体の均衡ある発展、個性的で魅力あるまちづくりを目指すものです。

新市・合併の基本理念

新市建設計画を策定するにあたって、3市町の新市・合併の基本理念を次のとおり設定し、これを全体の基調として定めることとしました。

<新市・合併の基本理念>

①合併後もそれぞれの地域の主体性を尊重する地域分権・分散型の合併をめざします。

地域のことは地域で検討し決定する権限や予算枠等を各地域で持つ地域分権制度・体制の確立を図り、それぞれの地域の主体性を尊重するまちづくりを進めます。

②地域の特性を残す、生かす、伸ばす合併をめざします。

各地域の自然条件や独自の歴史的経緯等から形成されてきた農業・福祉など特色ある施策や地域の伝統行事・祭り、コミュニティ活動は大切に引き継ぎ、地域の良さを一層伸ばすよう努めます。

③地域が互いに補完しあい、貢献しあう地域間ネットワーク型の合併をめざします。

農村地域と漁村地域と市街地地域、高齢者と地域住民など、関係する地域・人・団体等が連携ネットワーク化を図り、互いに助け合い、支え合うまちづくりを目指します。

本庁舎・区役所庁舎施設の再配置整備の推進

現庁舎の活用等による新市の本庁舎・区役所庁舎の再配置整備を図るとともに、計画的に整備・改修・設備更新等を進めます。

< 主要事業の内容 >

新市の本庁・区役所の再配置整備事業の推進
小高区役所庁舎建設事業の推進（消防分署と併設）
既存区役所庁舎の耐震改修整備事業の推進
本庁舎建設事業の推進

（２）復興総合計画（平成 27 年 3 月策定）

10 年後（平成 36 年度）の将来像

みんなで作る かがやきとやすらぎのまち 南相馬
～ 復興から発展へ ～

将来像の趣旨

若者が増え、地域産業を再生するとともに子どもたちの笑顔によってまちの「かがやき」を取り戻し、放射線被ばくへの不安を払拭し、医療・介護資源の確保を図ることなどにより、自然や人とのふれあいの中で「やすらぎ」が感じられ、地域コミュニティの再生・再構築を図りながら市民自治を醸成し、市民との協働により「みんなで作る」南相馬を目指すものです。

また、復興施策を着実に進めることで、平成 27 年度から平成 36 年度までの 10 年間で本市の更なる発展への基礎をつくり、全ての市民が幸せを実感できるまちを目指します。

（３）公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定）

計画策定の目的

公共施設等総合管理計画は、本市の公共施設等の全体の状況を把握し、全市的・長期的な視点を持って、公の施設等の見直し・配置の最適化と効率的な施設の保全管理を進めることで、財政負担の軽減と平準化をはかり、持続可能な南相馬市の実現を目的としています。

公共施設等の管理に関する基本的な考え方

公共施設等の管理に関する基本的な考え方として示されている基本方針は以下のとおりです。

< 基本方針 >

施設保有量の最適化

予防保全的管理による長寿命化

市民ニーズに対応した施設の活用

民間活力を生かした取組の推進

次世代負担を見据えた施設マネジメントの推進

庁舎等の管理に関する基本的な考え方

市役所庁舎は更新の予定はあるものの、市民サービス・防災拠点としての重要な役割を持つことから、安全対策を考慮しながら、必要な修繕については実施していくものとします。小高区役所・鹿島区役所については、本庁舎の更新と併せ、機能の移管等についても検討を行います。

2 基本理念

本庁舎建設事業の推進が新市建設計画に位置づけられていることから、新庁舎を新市建設における拠点施設とするとともに、長期的な視点を持って、これからの持続可能な公共施設のあり方を体現する施設とします。

また庁舎は、多くの市民が利用する施設であることから、使いやすく親しみを持てる新庁舎であるとともに、効率的な行政サービスを提供するものとし、市民の安全・安心な暮らしを支える機能を備え、市民が誇りを持てる施設とします。

以上の内容を踏まえ、現庁舎の現状・課題に対応して、基本理念を次のとおり定めます。

現庁舎の現状・課題

基本理念

(1) 分散配置による市民サービスの低下
窓口を集約することによる市民の利便性の向上
行政事務の効率化
十分な駐車スペースの確保

(2) 老朽化による機能性・経済性の低下
施設設備の維持補修費の縮減
IT化の発展に対応できる柔軟な設備設置のための環境整備
パソコンや電話、電源等の配線による段差解消による移動安全性の確保

(3) 災害時の拠点としての機能不足と耐震性への不安
非常時であっても、一定時間対応できる電力の確保
非常時に会議を開催できるスペースの確保
市民の生命と財産を守る防災拠点としての庁舎の耐震性の確保

(4) バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応が不十分
高齢者や障がい者にもやさしい段差解消などのバリアフリーへの対応
誰もが親しみを持ち利用しやすい庁舎、わかりやすいピクトサインなどユニバーサルデザインへの対応

(5) 狭あいなスペースによる不安
窓口対応時等のプライバシーへの配慮及び個人情報の保護への対応
待合室、執務室、書庫、市民交流の場等のスペースの確保
柔軟性のある机の配置の実現

(6) 庁舎内のセキュリティ機能への不安
執務室の確実な施錠等によるセキュリティの確保
出入口の統一や防犯カメラの設置等による安全対策の充実

1 市民が利用しやすい庁舎

2 行政事務の機能性・効率性の良い庁舎

3 災害対応の拠点施設となる安全な庁舎

4 環境にやさしく経済性を考慮した庁舎

3 基本方針

4つの基本理念を実現させるため、基本方針を次のとおり定めて、新庁舎の建設を目指します。

1 市民が利用しやすい庁舎

<基本方針>

将来にわたりより良い行政サービスを提供できる庁舎
市民が気軽に利用できる庁舎
ユニバーサルデザインを導入した庁舎

2 行政事務の機能性・効率性の良い庁舎

<基本方針>

プライバシーに配慮した庁舎
組織改革に柔軟に対応できる庁舎
セキュリティ機能を充実させた庁舎

3 災害対応の拠点施設となる安全な庁舎

<基本方針>

耐震性を備えた安心できる庁舎
行政機能が維持できるライフライン⁵が充実した庁舎
地震・水害等の災害対応の中核機能を備えた庁舎

4 環境にやさしく経済性を考慮した庁舎

<基本方針>

自然エネルギーを活用した環境にやさしい庁舎
ライフサイクルコスト⁶を抑えた経済的な庁舎
周辺環境と調和のとれた庁舎

⁵ ライフライン：生活・生命を維持するための水道・電気・ガス・通信などの施設のこと

⁶ ライフサイクルコスト：建物の企画・設計から建設、維持管理・解体・廃棄に至るまでに要する全費用のこと

4 導入機能

新庁舎建設に向けて、それぞれの基本方針を実現するため、**市民ニーズ等を踏まえて**、必要な導入機能、施設について次のように定めます。

1 市民が利用しやすい庁舎

将来にわたりより良い行政サービスを提供できる庁舎
市民が気軽に利用できる庁舎
ユニバーサルデザインを導入した庁舎

< 導入機能 >

- ・ゆとりある駐車場の整備
- ・市民サービス窓口機能の集約
- ・わかりやすく利用しやすい窓口や案内版の設置
- ・市民にとって利便性の高い設備の導入
- ・**高齢者・障がい者に配慮したバリアフリー**の整備
- ・充実した情報の受発信ができる環境整備
- ・開かれた議会運営に必要な機能の整備
- ・市民が憩えるゆとりある空間の確保
- ・3区の一体感が醸成される空間の整備
- ・市民の協働、交流の場となる空間の確保

2 行政事務の機能性・効率性の良い庁舎

プライバシーに配慮した庁舎
組織改革に柔軟に対応できる庁舎
セキュリティ機能を充実させた庁舎

< 導入機能 >

- ・プライバシーを考慮した相談室等の整備
- ・機能的で効率の良い執務スペースの確保
- ・利用しやすい会議室の整備
- ・作業室、書庫、倉庫、更衣室等スペースの十分な確保
- ・強固なセキュリティ機能（防犯カメラ等）の設置
- ・ICT⁷機能が有効活用できる執務スペースの確保

⁷ ICT：IT技術を通し人同士のコミュニケーションが生まれる応用技術のこと

3 災害対応の拠点施設となる安全な庁舎

耐震性を備えた安心できる庁舎
行政機能が維持できるライフラインが充実した庁舎
災害対応の中核機能を備えた庁舎

< 導入機能 >

- ・ 災害時の拠点として機能が維持できる安全性の確保
- ・ 東日本大震災と同程度の震度に耐えられる耐震性の強化
- ・ **災害対応時の活動に必要なスペースの確保**
- ・ ライフラインのバックアップ機能の強化
- ・ 災害対策対応時の機器・設備の設置
- ・ 災害対策本部機能を備えた会議室の確保
- ・ 災害対応時の健康維持に配慮した機能の整備

4 環境にやさしく経済性を考慮した庁舎

自然エネルギーを活用した環境にやさしい庁舎
ライフサイクルコストを抑えた経済的な庁舎
周辺環境と調和のとれた庁舎

< 導入機能 >

- ・ 低消費で長寿命の省エネ機器の導入
- ・ 維持管理しやすい機器の導入
- ・ ライフサイクルコストの低減
- ・ 自然エネルギーの積極的な活用
- ・ 周辺環境と調和したデザインの採用
- ・ 敷地内の緑地の整備

第3章 建設予定地

1 新庁舎建設場所の基本的条件

新庁舎の建設場所は、新庁舎のあり方において重要な要素となることから、現庁舎の現状・課題に対応して設定した、「新庁舎建設の基本理念」に基づく場所とします。また以下のとおり、新庁舎建設場所の基本的条件となる項目について整理します。

(1) 地方自治法

庁舎の位置を定めるにあたり、地方自治法第4条では以下のとおり規定されています。

- | |
|--|
| 第4条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。 |
| 2 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、 <u>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。</u> |
| 3 第1項の条例を制定し又は改廃しようとするときは、当該地方公共団体の <u>議会において出席議員の三分の二以上の者の同意がなければならない。</u> |

(2) 上位計画

新庁舎建設場所に関係する上位計画として、国土利用計画及び都市計画マスタープランでは以下のような方針が示されています。

南相馬市国土利用計画（第2次）

策定年次	平成27年11月
計画目標年次	平成36年
土地利用の基本方針	土地需要の量的調整 都市的土地利用については、コンパクトシティの考えのもと郊外への無秩序な市街地拡大と拡散の抑制とあわせて、土地の有効利用・高度利用を一層推進し、良好な市街地の形成と再生を図ります。

南相馬市都市計画マスタープラン

策定年次	平成 30 年 3 月
計画目標年次	平成 47 年度
都市づくりの理念	住みなれたまちや産業を復興し、安全・安心で持続可能な都市づくり
将来都市構造	本市の将来都市構造では、原町区市街地を中心に、鹿島区及び小高区の市街地を連絡する交通基盤の充実を図ります。また、各区の市街地において歩いて暮らせる環境を形成するとともに、市街地の周辺に点在する集落を結ぶ公共交通を確保し、生活利便性の向上を図ります。
生活関連施設の方針	都市全体の居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地や、行政・住民・民間が協働しながら、公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを推進します。 公共施設の利便性の向上に関する方針 医療・福祉・商業等の様々な都市機能を集約し、歩いて利用できるコンパクトなまちづくりを進め、公共施設の利便性の高い効率的な土地利用の誘導に取り組みます。

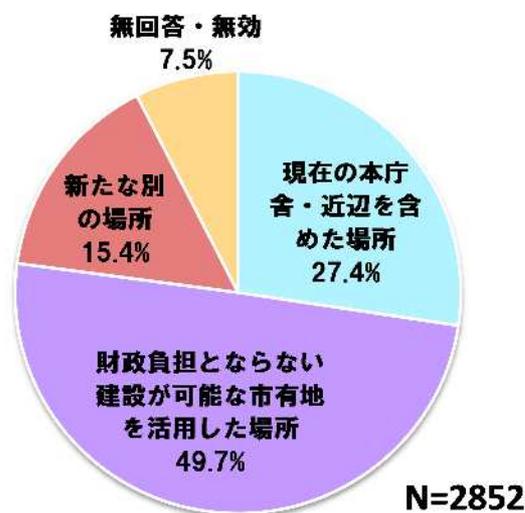
(3) 庁舎建設に関する市民アンケート結果

庁舎建設に関する市民アンケートにおいて、建設場所に関する市民意向は以下のとおりとなっています。

新たに庁舎を建て替える場合の建設場所

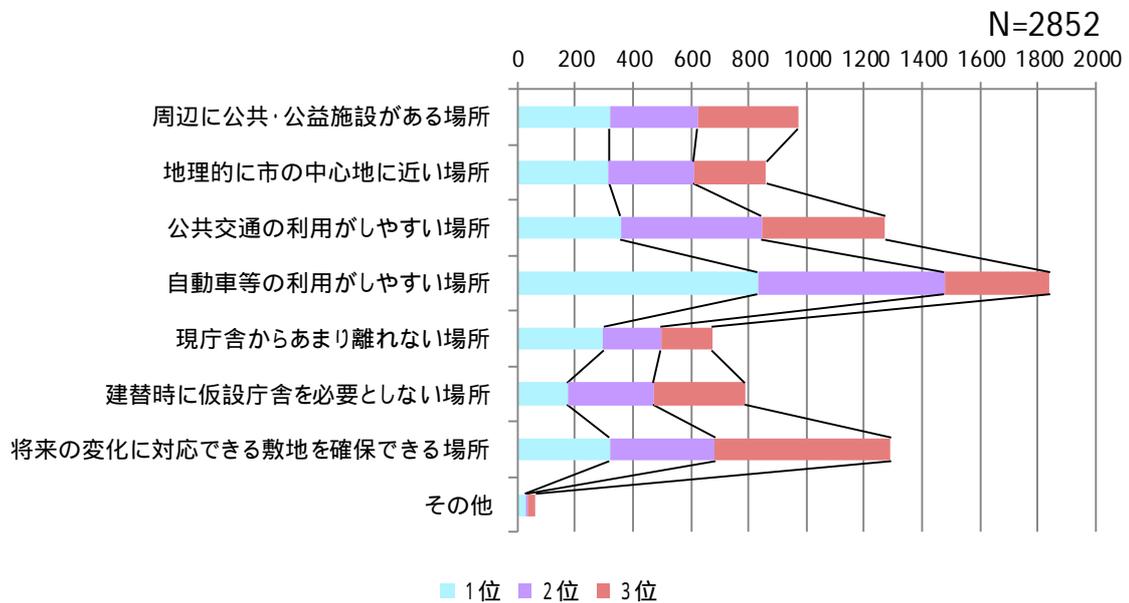
新たに庁舎を建て替える場合の建設場所については、「財政負担とならない建設が可能な市有地を活用した場所」が約 50%で最も多く、次いで「現在の本庁舎・近辺を含めた場所」が約 27%、「新たな別の場所」が約 15%となっています。

市有地に関する建設場所として、現位置又は財政負担とならない建設が可能な市有地の活用は約 77%となっています。



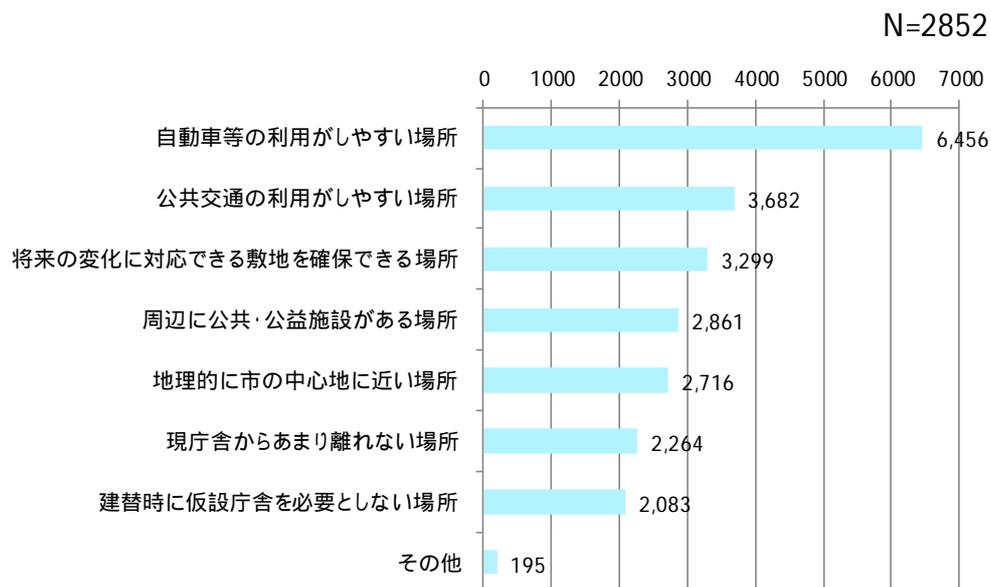
新たに庁舎を建て替える「建設場所」として望むこと

新たに庁舎を建て替える「建設場所」として望むことについての1位、2位、3位の合計件数は、「自動車等の利用がしやすい場所」が1,840件で最も多く、次いで「将来の変化に対応できる敷地を確保できる場所」が1,291件、「公共交通の利用がしやすい場所」が1,272件となっています。



新たに庁舎を建て替える「建設場所」として望むことについての優先度を得点化した結果を見ると、「自動車等の利用がしやすい場所」が6,456点でも最も高く、次いで「公共交通の利用がしやすい場所」が3,682点、「将来の変化に対応できる敷地を確保できる場所」が3,299点となっています。

自動車や公共交通の利用しやすい交通利便性の高い場所が優先的に望まれています。

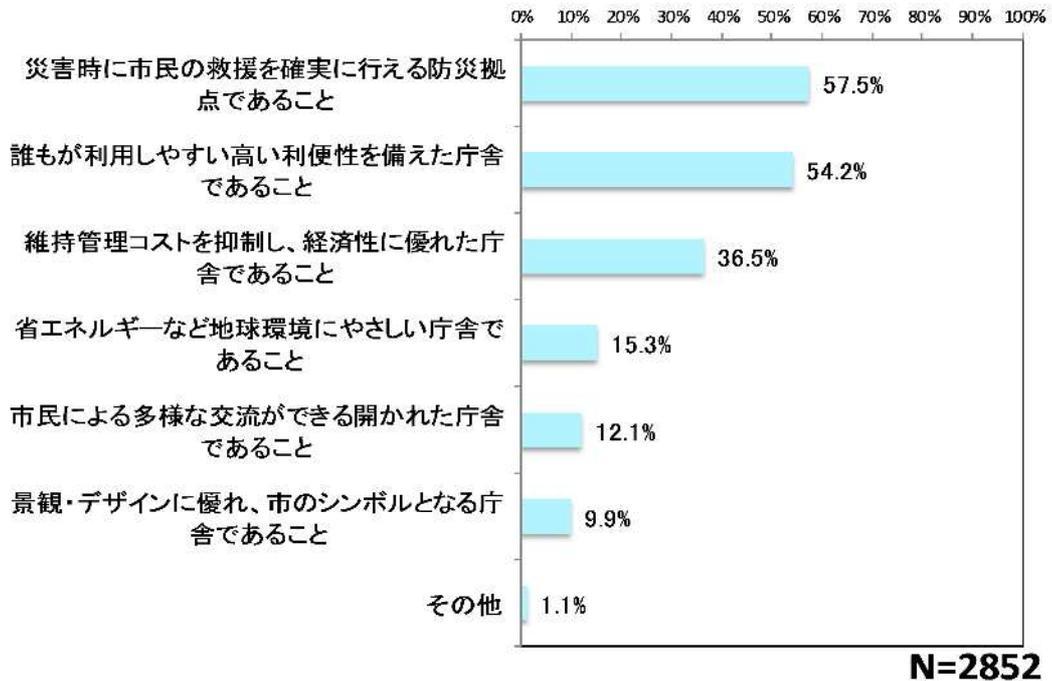


優先順位を1位 = 5点、2位 = 3点、3位 = 1点と得点化した場合

新庁舎のあるべき姿として特に重視すること

新庁舎において特に重視する点は、「災害時に市民の救援を確実にできる防災拠点であること」が約58%で最も多く、次いで「誰もが利用しやすい高い利便性を備えた庁舎であること」が約54%、「維持管理コストを抑制し、経済性に優れた庁舎であること」が約37%となっています。

新庁舎のあるべき姿として、災害時に市民の救援を確実にできる防災拠点であることが最も多く望まれています。



2 新庁舎建設場所の基本的な考え方

新庁舎建設の基本理念や建設場所の基本的条件を踏まえて、新庁舎建設場所の基本的な考え方を以下のとおりとします。

(1) 本市の中心的な位置であること

新庁舎は市内全域の市民が利用しやすく便利であるように、市全体の人口分布状況を踏まえて、本市の中心的な位置とします。

< 評価指標 >

人口重心との関係性	本市の人口重心 ¹ による圏域に含まれること
-----------	-----------------------------------

1 人口重心とは、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) 交通利便性の高い位置であること

市民アンケート結果において建設場所として望まれている項目のうち、優先度が高いことから、新庁舎は自動車や公共交通の利用がしやすい交通利便性の高い位置とします。

< 評価指標 >

国県道からの近接性	国道及び県道の沿道サービス圏域に含まれること
公共交通からの近接性	鉄道駅やバス停からの徒歩圏域に含まれること

(3) コンパクトシティの形成に資すること

国土利用計画や都市計画マスタープランを踏まえて、人口減少下では交通弱者を含めて市全体で公共交通を中心とした、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進めることが重要であるため、新庁舎についてもアクセスしやすい徒歩圏内に都市機能が集積した位置とします。

< 評価指標 >

都市機能の集積状況	中核的な位置づけである主な公共公益施設からの徒歩圏域に含まれること
歩行者・自転車対応	周辺道路が歩行者や自転車が安全に通行できるようになっていること

(4) 防災上の安全な位置であること

市民アンケート結果等を踏まえ、新庁舎は、市民や職員の安全・安心を確保することが重要であり、災害対応の拠点施設となることから、地震に強い建物とするとともに、水害や土砂災害を受けにくい安全な位置とします。

< 評価指標 >

水害に対する安全性	想定される水害の区域に含まれないこと
土砂災害に対する安全性	想定される土砂災害の区域に含まれないこと

新庁舎の「建設予定地」に関する検討資料
(第 6 回市民検討委員会 検討資料)

平成 30 年 9 月 27 日

< 目次 >

1 . 庁舎建設に関する市民アンケート結果	1
(1) 本庁舎の統合意向.....	1
(2) 庁舎の建設場所	1
(3) 建設場所への要望.....	2
(4) 新庁舎において特に重視する点.....	3
(5) 新庁舎において特に重視する利便性	3
2 . 候補地区の選定	4
(1) 敷地等の基本的条件	4
(2) 新庁舎の候補地区.....	5
3 . 候補地区の評価.....	6
(1) 評価指標の設定	6
(2) 概算事業費の評価.....	11
(3) 候補地区の評価	12
4 . 総合評価.....	13
(1) 総合評価の考え方.....	13
(2) 事業性評価について	13

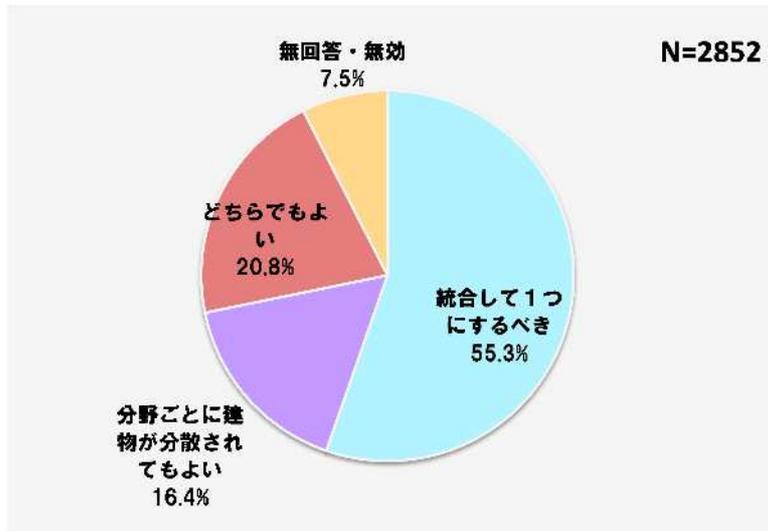
1. 庁舎建設に関する市民アンケート結果

新庁舎の建設場所に関連する市民アンケート結果は、以下のとおりとなります。

(1) 本庁舎の統合意向

本庁舎の統合意向は、「統合して1つにするべき」が約55%で最も多く、次いで「どちらでもよい」が約21%、「分野ごとに建物が分散されてもよい」が約16%となっています。

半数以上が本庁舎を統合して1つにするべきと望んでいます。



(2) 庁舎の建設場所

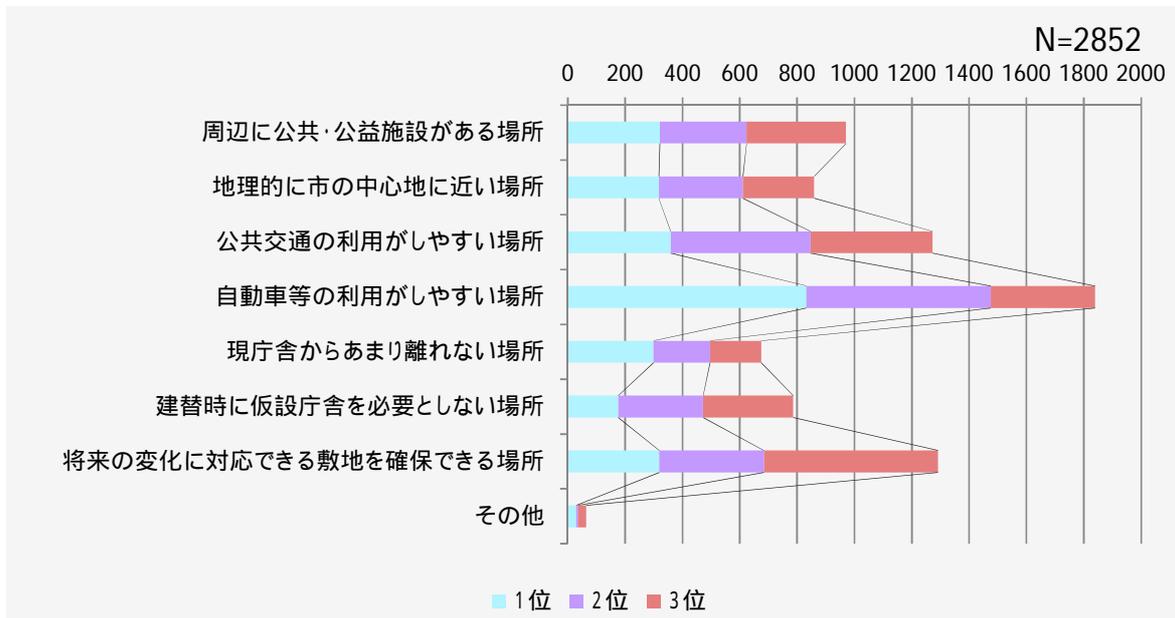
庁舎の建設場所は、「財政負担とならない建設が可能な市有地を活用した場所」が約50%で最も多く、次いで「現在の本庁舎・近辺を含めた場所」が約27%、「新たな別の場所」が約15%となっています。

市有地に関する建設場所として、現位置又は財政負担とならない建設が可能な市有地の活用は約77%となっています。



(3) 建設場所への要望

新たに庁舎を建て替える「建設場所」として望むことについて、1位、2位、3位の合計件数は、「自動車等の利用がしやすい場所」が1,840件で最も多く、次いで「将来の変化に対応できる敷地を確保できる場所」が1,291件、「公共交通の利用がしやすい場所」が1,272件となっています。



「建設場所」として望むことについての優先度を得点化した結果を見ると、「自動車等の利用がしやすい場所」が6,456点でも最も高く、次いで「公共交通の利用がしやすい場所」が3,682点、「将来の変化に対応できる敷地を確保できる場所」が3,299点となっています。

自動車や公共交通の利用しやすい交通利便性の高い場所が優先的に望まれています。

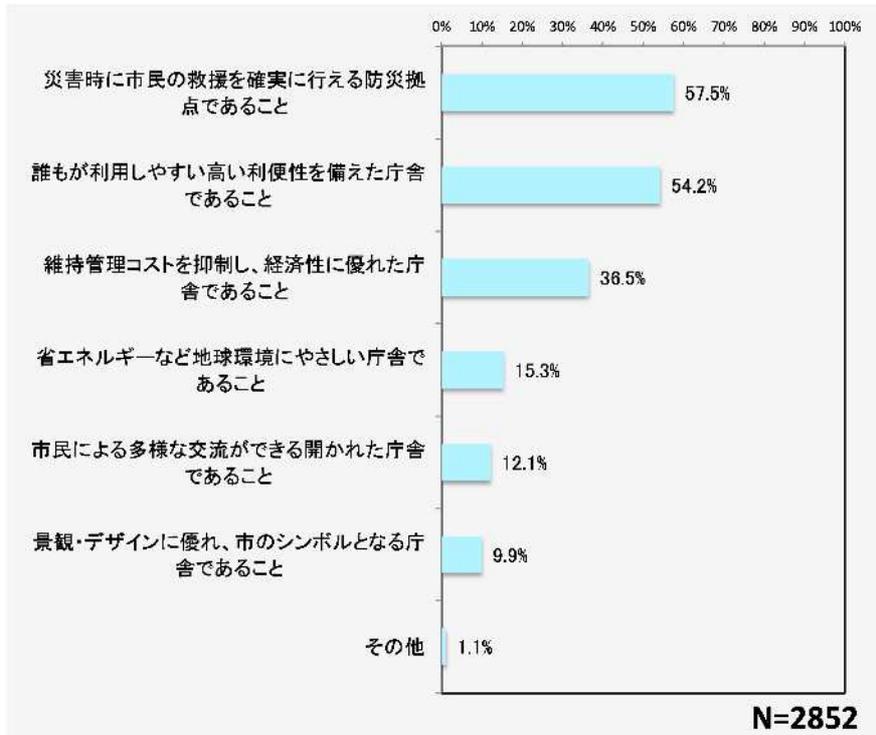


優先順位を1位 = 5点、2位 = 3点、3位 = 1点と得点化した場合

(4) 新庁舎において特に重視する点

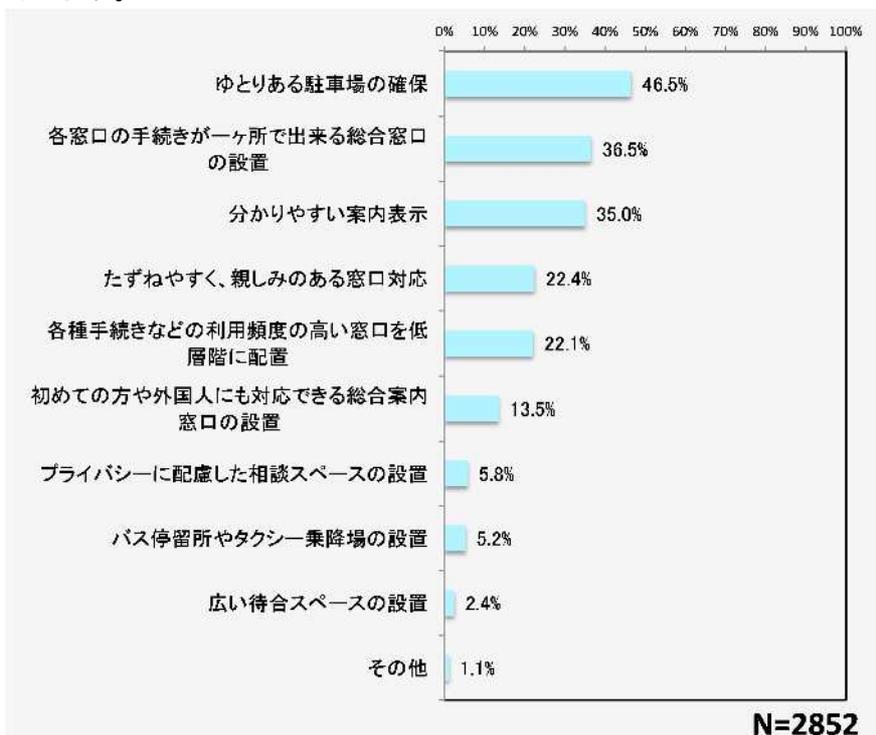
新庁舎において特に重視する点は、「災害時に市民の救援を確実にできる防災拠点であること」が約58%で最も多く、次いで「誰もが利用しやすい高い利便性を備えた庁舎であること」が約54%、「維持管理コストを抑制し、経済性に優れた庁舎であること」が約37%となっています。

新庁舎のあるべき姿として、災害時に市民の救援を確実にできる防災拠点であることが最も多く望まれています。



(5) 新庁舎において特に重視する利便性

新庁舎において特に重視する利便性は、「ゆとりある駐車場の確保」が約47%で最も多く、次いで「各窓口の手続きが一ヶ所で出来る総合窓口の設置」が約37%、「分かりやすい案内表示」が約35%となっています。



2 . 候補地区の選定

(1) 敷地等の基本的条件

新庁舎に配置予定の部署

市民アンケート結果等を踏まえて、現在5庁舎に分散して配置している部署を原則、新庁舎に配置します。また、市民にやさしい庁舎とするため、市民の移動が極力少なく、効率の良いわかりやすい配置とします。

主に、低層階には各種申請手続きなどの市民の利用が多い窓口や市民スペースの配置、上層階には災害対策の拠点機能を有する災害対策本部室（庁議室併用）や、議会機能の議場、会議室及び執務室の配置を検討します。

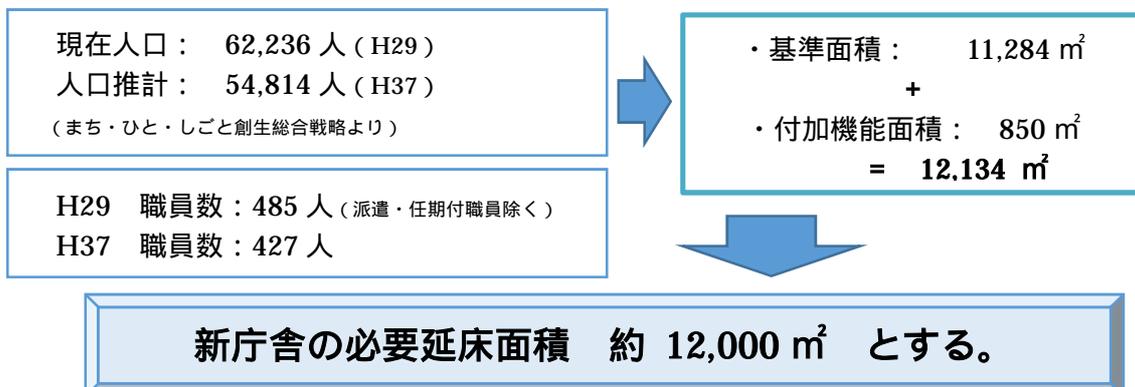
上記の考えに基づき、新庁舎へ配置予定の部署は次のとおりとします。なお、今後設計を進める中で市民の利便性や職員の事務効率の向上を図るため変更になる場合があります。

< 新庁舎の配置構成（案） >

上層階	市長・副市長室・災害対策本部室（庁議室併用）・応接室 【総務部】 ・秘書課・総務課・財政課・情報政策課 【復興企画部】 ・企画課・危機管理課・環境回復推進課・新エネルギー推進課 【議会関連】 ・議場・正副議長室・応接室・委員会室・事務局 【委員会】 ・選挙管理委員会・監査委員事務局	・会議室 ・相談室 ・打合せスペース ・休憩室 ・警備員室 ・更衣室 ・給湯室 ・トイレ ・書庫・倉庫 ・階段 ・エレベーター （エスカレーター等） ・機械室
中層階	【経済部】 ・農政課・農林整備課・商工労政課 【建設部】 ・土木課・都市計画課・建築住宅課・水道課・下水道課 【教育委員会】 ・教育長室・教育総務課・学校教育課・幼児教育課・文化財課	
低層階	【窓口関係】 ・税務課・会計課・水道課（料金関係） 【市民生活部】 ・市民課・生活環境課・文化スポーツ課 【健康福祉部】 ・社会福祉課・長寿福祉課・男女共同子ども課 ・健康づくり課（一部係） 【利便性向上】 ・観光交流課・農業委員会事務局・被災者支援定住推進課	
その他	・法務局サービスセンター・職員組合・記者クラブ・食堂・売店・ATM	

新庁舎の規模想定

将来人口推計、将来職員数、総務省旧地方債算定基準より、基本構想時点における新庁舎規模を次のとおり想定します。



駐車場の規模想定

現在の来庁者用駐車場は、混雑時には不足している状況であり、市民文化会館駐車場へ駐車するなど来庁者へ不便をきたしていることから、十分な駐車場の確保が出来るよう整備します。

今後、人口減少を想定し現在の確保台数同様に基本的に**来庁者用90台・公用車用80台・合計170台分**の整備を計画します。なお、駐車場について十分な台数の確保が困難な場合については、立体駐車場などの整備も検討していきます。

また、職員用駐車場については、H37年想定職員数約430人のうち、8割が自動車利用として想定して、**職員用駐車場340台分**を確保することを計画します。

さらに、公用車のうち電気自動車については充電が必要であることから、車庫に充電施設の整備についての計画も必要となります。

(2) 新庁舎の候補地区

敷地等の基本的条件である新庁舎の配置構成(案) 新庁舎及び駐車場の規模想定を踏まえて、当該規模を確保できる土地を整理すると以下のとおりとなります。

No.	地区名	全敷地面積	土地の所有
1	現庁舎敷地	約 10,200 m ²	市有地
2	市民文化会館駐車場	約 10,400 m ²	市有地
3	高見町敷地(道の駅北側)	約 14,700 m ²	市有地
4	萱浜コ-ｽﾎﾟｰﾂ広場	約 45,400 m ²	市有地
5	牛越	-	民有地
6	長野	-	民有地
7	下北高平	-	民有地

3 . 候補地区の評価

(1) 評価指標の設定

新庁舎の建設場所は、新庁舎のあり方において重要な要素となることから、現庁舎の現状・課題に対応して設定した、「新庁舎建設の基本理念」に基づく場所とします。また、新庁舎建設場所の「基本的条件」や「基本的な考え方」を整理し、それらを受けた評価指標を設定して、候補地区の評価を行います。

なお、評価指標については、新庁舎建設による都市経営上の負担を少なくするため、既存ストックの活用を前提とした指標として設定します。

人口重心との関係性

新庁舎は市内全域の市民が利用しやすく便利であるように、市全体の人口分布状況を踏まえて、本市の中心的な位置とします。そのため、「本市の人口重心による圏域に含まれること」を評価指標として設定します。人口重心とは、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のことです。

具体的な評価基準としては、「H27年又はH22年国勢調査の人口重心から1.2km圏内」に含まれる場合を評価します。なお、本市の行政区域全体の面積が約400km²であることから、全体面積の1%の4km²を中心円の大きさとして設定し、その中心円の半径の概ねの距離となる1.2kmを当該指標の圏域として設定します。

国県道からの近接性

市民アンケート結果においては、新庁舎の建設場所として自動車等の利用がしやすい場所が最も優先的に望まれていることから、「国道及び県道の沿道サービス圏域に含まれること」を評価指標として設定します。

具体的な評価基準は、国審議会資料による幹線道路網（補助幹線道路）の配置の考え方を踏まえ、当該道路の沿道サービス圏域である沿道250m圏内を圏域として設定し、「国県道沿道の250m圏内」に含まれる場合を評価します。

公共交通からの近接性

市民アンケート結果においては、新庁舎の建設場所として公共交通の利用がしやすい場所も次いで優先的に望まれており、既存ストックの活用の観点から「鉄道駅やバス停からの徒歩圏域に含まれること」を評価指標として設定します。

具体的な評価基準としては、「鉄道駅からの徒歩圏800m圏内」や「バス停からの徒歩圏300m圏内」に含まれる場合を評価します。なお、都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月国土交通省都市局都市計画課）に基づき、一般的な徒歩圏を半径800m圏内、バス停は誘致距離を考慮して徒歩圏を半径300m圏内に設定します。

都市機能の集積状況

人口減少下では交通弱者を含めて市全体で公共交通を中心とした、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進めることが重要であるため、新庁舎についてもアクセスしやすい徒歩圏内に都市機能が集積した位置とします。そのため、「中核的な位置づけである主な公共公益施設からの徒歩圏域に含まれること」を評価指標として設定します。

具体的な評価基準は、都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月国土交通省都市局都市計画課）による一般的な徒歩圏である半径 800m 圏内に基づき、「主な公共公益施設からの徒歩圏 800m 圏内」に含まれる場合を評価します。

歩行者・自転車対応

コンパクトシティの形成に資するように、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進める中では、新庁舎についても既存ストックを活用したアクセスしやすい位置にあることが重要であるため、「周辺道路が歩行者や自転車が安全に通行できるようになっていること」も評価指標として設定します。

具体的な評価基準としては、候補地区周辺において「道路両側における歩道設置等の道路基盤整備の有無」を見て、アクセス道路に両側歩道等が設置されている場合は評価します。

水害に対する安全性

市民アンケート結果等を踏まえ、新庁舎は、市民や職員の安全・安心を確保することが重要であり、災害対応の拠点施設となることから、地震に強い建物とするとともに、水害を受けにくい安全な位置とします。そのため、「想定される水害の区域に含まれないこと」を評価指標として設定します。

具体的な評価基準としては、防災上の安全な「洪水の浸水想定区域外」の位置である場合を評価します。

土砂災害に対する安全性

上記のとおり、新庁舎は災害対応の拠点施設となることから、土砂災害についても受けにくい安全な位置とします。そのため、「想定される土砂災害の区域に含まれないこと」を評価指標として設定します。

具体的な評価基準としては、防災上の安全な「土砂災害警戒区域外」の位置である場合を評価します。

1. 新庁舎建設の基本理念

1 市民が利用しやすい庁舎

2 行政事務の機能性・効率性の良い庁舎

3 災害対応の拠点施設となる安全な庁舎

4 環境にやさしく経済性を考慮した庁舎

2. 基本的条件

(1) 地方自治法

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

(2) 上位計画

コンパクトシティの考えのもと郊外への無秩序な市街地拡大と拡散の抑制(国土利用計画)
医療・福祉・商業等の様々な都市機能を集約し、公共交通と連携して歩いて利用できるコンパクトなまちづくりの推進(都市計画マスタープラン)

(3) 庁舎建設に関する市民アンケート結果

新たに庁舎を建て替える場合の建設場所として、現位置又は財政負担とならない建設が可能な市有地の活用が4分の3以上に望まれている

新たに庁舎を建て替える「建設場所」として、自動車や公共交通の利用しやすい交通利便性の高い場所が優先的に望まれている

新庁舎のあるべき姿として特に重視することとして、災害時に市民の救援を確実にける防災拠点であることが最も多く望まれている

3. 基本的な考え方

(1) 本市の中心的位置であること

新庁舎は市内全域の市民が利用しやすいように、市全体の人口分布状況を踏まえて、本市の中心的位置

(2) 交通利便性の高い位置であること

市民アンケート結果において優先度が高いことから、新庁舎は自動車や公共交通の利用がしやすい交通利便性の高い位置

(3) コンパクトシティの形成に資すること

人口減少下では交通弱者を含めて市全体で公共交通を中心とした、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進めることが重要であるため、新庁舎についてもアクセスしやすい徒歩圏内に都市機能が集積した位置

(4) 防災上の安全な位置であること

市民アンケート結果等を踏まえ、新庁舎は、市民や職員の安全・安心を確保することが重要であり、災害対応の拠点施設となることから、地震に強い建物とするとともに、水害や土砂災害を受けにくい安全な位置

4. 評価指標

人口重心との関係性
本市の人口重心による圏域に含まれること
➤ H27年又はH22年国勢調査の人口重心から1.2km圏内

国県道からの近接性
国道及び県道の沿道サービス圏域に含まれること
➤ 国県道沿道の250m圏内

公共交通からの近接性
鉄道駅やバス停からの徒歩圏域に含まれること
➤ 鉄道駅からの徒歩圏800m圏内
➤ バス停からの徒歩圏300m圏内

都市機能の集積状況
中核的な位置づけである主な公共公益施設からの徒歩圏域に含まれること
➤ 主な公共公益施設からの徒歩圏800m圏内

歩行者・自転車対応
周辺道路が歩行者や自転車が安全に通行できるようになっていること
➤ 道路両側における歩道設置等の道路基盤整備の有無

水害に対する安全性
想定される水害の区域に含まれないこと
➤ 洪水の浸水想定区域外

土砂災害に対する安全性
想定される土砂災害の区域に含まれないこと
➤ 土砂災害警戒区域外

< 駐車場確保状況と整備（必要）台数 >

1 現庁舎における駐車場確保状況

現庁舎における来庁者、公用車、職員用駐車場の確保状況は次のとおりです。

来庁者用			公用車			職員用		
場 所	台数	備考	場 所	台数	備考	場 所	台数	備考
本庁舎前庭	32		モータープール	54	バス2台含む	北町民有地（借地）	140	
本庁舎中庭	22		本庁舎中庭	3	緊急車両用	南分庁舎南側（借地）	30	
北庁舎東側	26		北庁舎北側（三角地）	14		その他個人契約	170	
南分庁舎	6		旧文化センター	16	バス1台含む			
ゆめはっと・来庁者兼用	320		南分庁舎	8				
来庁者 合計	406		公用車 合計	95		職員用 合計	340	

2 新庁舎に必要な駐車台数

新庁舎に必要な駐車台数は、南相馬市新庁舎建設基本構想で試算した台数を確保可能か検証することとします。なお、建設場所によっては、職員用駐車場の確保が必要になる場合もあることから、職員用駐車場として、平成37年想定職員約430人の8割が自動車利用と想定します。

【想定必要台数】

来庁者用：90台、公用車用：80台、職員用：340台

3 建設候補地での駐車場確保

現庁舎敷地で建設の場合 敷地面積 6,600㎡ 庁舎敷地ほか 3,200㎡（緑地含む）

来庁者用の必要台数について、敷地内のみでは不足するため、立体駐車場を整備（公用車・職員用は現状のまま）

来庁者用			公用車			職員用		
場 所	台数	備考	場 所	台数	備考	場 所	台数	備考
本庁舎敷地	30	1,000㎡	モータープール	54		現状のまま	340	
一部立体	80	延床2,000㎡	北庁舎北側（三角地）	14				
ゆめはっと・来庁者兼用	320		北庁舎東側	12				
来庁者 合計	430		公用車 合計	80		職員用 合計	340	

平場駐車場は、30㎡/1台の積算で、立体駐車場は、25㎡/1台の積算

旧文化センター駐車場で建設の場合 敷地面積 10,400㎡ 庁舎敷地ほか 4,100㎡（緑地・付替え道ほか含む）

来庁者用の必要台数について、敷地内及び現庁舎敷地で確保することが可能（公用車・職員用は現状のまま）

来庁者用			公用車			職員用		
場 所	台数	備考	場 所	台数	備考	場 所	台数	備考
旧文化センター敷地	210	6,300㎡	モータープール	54		現状のまま	340	
現庁舎敷地	220	6,600㎡	北庁舎北側（三角地）	14				
			北庁舎東側	12				
来庁者合計	430		公用車 合計	80		職員用 合計	340	

高見町で建設の場合

敷地面積 14,000m²

庁舎敷地ほか 3,500m²(緑地含む)

来庁者用			公用車			職員用		
必要台数	台数	備考	必要台数	台数	備考	必要台数	台数	備考
敷地内	100	3,000m ²	敷地内	80	2,400m ²	敷地内	170	5,100m ²

来庁者用、公用車用は確保できるが、職員用が170台不足するため、立体駐車場の整備が必要

萱浜ニュースポーツ広場等市街地以外を想定した場合

来庁者用			公用車			職員用		
必要台数	台数	備考	必要台数	台数	備考	必要台数	台数	備考
敷地内	100		敷地内	80		敷地内	430	



(2) 概算事業費の評価

市有地及び民有地（想定）について、時点の設定値を用いて概算事業費を算出した結果は以下のとおりとなり、これによる評価を行います。

（単位：億円）

No.	地区名	敷地面積	概算事業費 項目										左記の財源内訳				
			用地取得費 見込み額	造成費		外構工事費 単価（円/㎡） 事例参照 （ 4 ） 14,000	土地関連経費 （億円）	本体工事費 新庁舎 延床面積 12,000㎡ ×建設単価 (560千円/㎡)	解体工事費 事例参照 （ 5 ）	駐車場整備費 立体駐車場 (2階建想定) 見込単価 (56千円/㎡)	建物関連 経費 （ 6 ）	仮設庁舎 建設費 （ 7 ）	合計	国負担 （ 8 ）	市負担	うち 基金	うち 一般財源
				単価（円/㎡）													
				舗装 （ 2 ） 1,700	農地等 （ 3 ） 4,400												
1	現庁舎敷地	約6,600㎡		0.1		0.9	1.0	67.2	5.0	1.2 <small>(延床面積2,000㎡)</small>	73.4	9.0	83.4	39.2	44.2	20.0	24.2
2	市民文化会館駐車場	約10,400㎡		0.2		1.5	1.7	67.2	5.0		72.2		73.9	39.2	34.7	20.0	14.7
3	高見町敷地 (道の駅北側)	約14,700㎡		0.2		2.1	2.3	67.2	5.0	4.5 <small>(延床面積8,000㎡)</small>	76.7		79.0	39.2	39.8	20.0	19.8
4	萱浜ニューホ-ル広場	約22,000㎡			1.0	3.1	4.1	67.2	5.0		72.2		76.3	39.2	37.1	20.0	17.1
5	民有地（想定）	約22,000㎡	¹ 3.3		1.0	3.1	7.4	67.2	5.0		72.2		79.6	39.2	40.4	20.0	20.4

- 1 用途地域周辺の一般的な集落地の宅地単価に対して、7割程度（造成費相当分控除）を設定（宅地見込地 15,000 円/㎡）
- 2 舗装の下は良好な支持地盤であり、舗装を剥ぎ取り舗装厚 5cm 分の盛土を行うとした場合を想定（その他、細かい条件は考慮しない）
- 3 農地の表土 30cm 下には良好な支持地盤があり、表土を剥ぎ取り 50cm 分の盛土を行うとした場合を想定（その他、細かい条件は考慮しない）
- 4 敷地の外構工事として、路面排水や植栽、照明、駐車場等の整備について、他市の庁舎基本計画を参考に工事費の単価を設定
- 5 ほぼ同規模の旧相馬市役所の庁舎解体費を参考に設定（No1・2 は合併特例債の対象となるが、それ以外は対象とならない）
- 6 建物関連経費は基本構想の概算額による
- 7 他自治体の3年リースの仮設庁舎を参考に算定
- 8 国負担は、合併特例債借入限度額 56 億円とし、その 70% が交付税措置される額

(3) 候補地区の評価

No.	地区名	基本情報			評価指標 ⁵										
		敷地面積	土地の所有	用途地域 (容積率・建ぺい率)	1 中心性		2 交通利便性		3 都市のコンパクト性		4 防災安全性				
					人口重心との関係性	H27年又はH22年国勢調査の人口重心から1.2km圏内 ¹	国県道からの近接性	国県道沿道の250m圏内 ²	公共交通からの近接性	鉄道駅からの徒歩圏800m圏内 ³ バス停からの徒歩圏300m圏内 ³	都市機能の集積状況	主要な公共施設からの徒歩圏800m圏内 ³	歩行者・自転車対応性	道路両側における歩道設置等の道路基盤整備の有無 ⁴	水害に対する安全性
1	現庁舎敷地	・約6,600㎡ (全体:約10,200㎡)	市有地	・準工業地域(200%・60%) ・第一種住居地域[北庁舎](200%・60%)建物制限有 新庁舎は準工業地域に立地想定	・中心市街地に隣接し、H27年人口重心より南に970m ・現在の庁舎の場所で認知度は高い	H27年人口重心の圏域内	・県道12号線が隣接 ・路線バスのルートが複数あり、充実している ・JR原ノ町駅から1.5km ・南相馬ICから3.9km	県道の沿道サービス圏内	バス停の徒歩圏内	・商業・業務機能等の集積度が高い中心市街地に隣接し、保健センター、社会福祉協議会、文化会館等に近い	主要な公共施設からの徒歩圏内	アクセス道路両側の歩道設置済	・水害や土砂災害を受けにくい防災上安全な位置である	洪水の浸水想定区域外	土砂災害警戒区域外
2	市民文化会館 駐車場	・約10,400㎡	市有地	・準工業地域[道路沿い](200%・60%) ・第一種中高層住居専用地域[奥側駐車場](200%・60%)建物制限有 新庁舎は準工業地域に立地想定	・中心市街地に隣接し、H27年人口重心より南に1,100m ・現在の庁舎近くで認知度は高い	H27年人口重心の圏域内	・県道12号線が近接 ・路線バスのルートが複数あり、充実している ・JR原ノ町駅から1.5km ・南相馬ICから3.9km	県道の沿道サービス圏内	バス停の徒歩圏内	・商業・業務機能等の集積度が高い中心市街地に隣接し、保健センター、社会福祉協議会、文化会館等に近い	主要な公共施設からの徒歩圏内	アクセス道路両側の歩道設置済	・水害や土砂災害を受けにくい防災上安全な位置である	洪水の浸水想定区域外	土砂災害警戒区域外
3	高見町敷地 (道の駅北側)	・約14,700㎡	市有地	・準工業地域(200%・60%)	・市街地から東側で、H27年人口重心より2,600m ・道の駅がすぐ近くにあり認知度はある	H22年又はH27年人口重心の圏域外	・国道6号線が隣接 ・路線バスのルートは1ルートのみ ・JR原ノ町駅から1.3km ・南相馬ICから6.6km	国道の沿道サービス圏内	バス停の徒歩圏内	・総合病院、消防署及び警察署に近いが、商業・業務機能等の集積度が高い中心市街地から遠い	主要な公共施設からの徒歩圏内	アクセス道路両側の歩道設置済	・水害や土砂災害を受けにくい防災上安全な位置である	洪水の浸水想定区域外	土砂災害警戒区域外
4	萱浜ニュータウン 広場	・約22,000㎡ (全体:約45,400㎡)	市有地	・無指定(200%・60%)	・市街地から東側で、H27年人口重心より3,800m ・市街地外で認知度は低い	H22年又はH27年人口重心の圏域外	・路線バスが運行していない ・JR原ノ町駅から2.5km ・南相馬ICから7.7km	一部が県道の沿道サービス圏内	一部がバス停の徒歩圏内	・保健センターや社会福祉協議会等の主要な公共施設より離れる	主要な公共施設からの徒歩圏外	アクセス道路両側の歩道未設置	・水害や土砂災害を受けにくい防災上安全な位置であるが、現状のまま防潮対策がない場合は津波被害が想定される	洪水の浸水想定区域外	土砂災害警戒区域外
5	牛越	-	民有地	・無指定(200%・60%)	・市街地から西側で、H27年人口重心より2,000m ・市街地外で認知度は低い	H22年又はH27年人口重心の圏域外	・路線バスのルートは1ルートのみ ・JR原ノ町駅から2.6km ・南相馬ICから2.9km	一部が県道の沿道サービス圏内	バス停の徒歩圏内	・保健センターや社会福祉協議会等の主要な公共施設より離れる	主要な公共施設からの徒歩圏外	アクセス道路両側の歩道未設置	・水害や土砂災害を受けにくい防災上安全な位置である	洪水の浸水想定区域外	土砂災害警戒区域外
6	長野	-	民有地	・無指定(200%・60%)	・市街地から西側で、H27年人口重心より1,000m ・市街地外で認知度は低い	H27年人口重心の圏域内	・県道12号線が隣接 ・路線バスが運行していない ・JR原ノ町駅から2.5km ・南相馬ICから2.6km	県道の沿道サービス圏内	バス停の徒歩圏外	・保健センターや社会福祉協議会等の主要な公共施設にやや近い	一部が主要な公共施設からの徒歩圏外	アクセス道路両側の歩道未設置	・洪水の浸水想定区域を含んでおり、水害による被害が想定される	洪水の浸水想定区域を含む	土砂災害警戒区域外
7	下北高平	-	民有地	・無指定(200%・60%)	・市街地から北側で、H27年人口重心より2,300m ・市街地外で認知度は低い	H22年又はH27年人口重心の圏域外	・国道が隣接 ・路線バスのルートは1ルートのみ ・JR原ノ町駅から2.1km ・南相馬ICから5.7km	国道の沿道サービス圏内	一部がバス停の徒歩圏内	・保健センターや社会福祉協議会等の主要な公共施設より離れる	主要な公共施設からの徒歩圏外	アクセス道路両側の歩道未設置	・洪水の浸水想定区域を含んでおり、水害による被害が想定される	洪水の浸水想定区域を含む	土砂災害警戒区域外

1 本市の行政区域全体の面積が約400km²であることから、全体面積の1%の4km²を中心円の大きさとして設定し、その中心円の半径の概ねの距離となる1.2kmを当該指標の圏域として設定
2 国審議会資料による幹線道路網(補助幹線道路)の配置の考え方を踏まえ、当該道路の沿道サービス圏域である沿道250m圏内を設定
3 都市構造の評価に関するハンドブック(平成26年8月国土交通省都市局都市計画課)に基づき、一般的な徒歩圏を半径800m圏内、バス停は誘致距離を考慮して徒歩圏を半径300m圏内に設定
4 浸水想定区域及び土砂災害警戒区域は、国土数値情報(国土交通省国土政策局国土情報課)を参照
5 評価指標に対する評価は「特に評価できる」、「評価できる」、「評価できるとは認められない」

4 . 総合評価

(1) 総合評価の考え方

今後総合評価として、新庁舎建設場所の基本的な考え方に基づく評価指標による評価に加えて、以下の視点による事業性評価が必要となります。

(2) 事業性評価について

経済性

事業の経済性として、市の支出を極力抑えることが求められます。そのため、新庁舎の建設に当たって必要となる移転作業回数や概算事業費を比較し、費用面による評価を行います。

実現性

建設敷地の特性により事業の実現性についても異なり、実現に関連する整備条件としては支障が少ないことが望まれます。そのことから事業の実現性としては、整備条件として速やかに工事に着手できるか、また新庁舎建設に当たり付随する整備内容の有無を整理して、評価を行います。

適合性

市民アンケート結果より、新庁舎において特に重視する利便性として「ゆとりある駐車場の確保」の回答が最も多かったことから、事業の適合性としては駐車場の確保状況について評価を行います。

また、周辺環境に与える影響が少ないことが望ましいことから、近隣民家等の周辺環境に対する影響についても整理して、評価を行います。