

第 8 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 1 1 月 2 1 日(水)

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) 新庁舎建設場所の検討について・・・・・・・・・・資料 1

5 その他

(1) 第 9 回 会議

平成 3 1 年 1 月 9 日 (水) 午前 1 0 時 東庁舎第一会議室

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	

庁舎建設に関する駐車台数の積算根拠について

基本構想時点で170台必要とした積算根拠は、各自治体で参考としている計算方法を用いて算出している。

その積算根拠として使用している著は、「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」(関龍夫)及び「最大滞留量の近似的計算法」(岡田光正)の著である。

また、兩名の著を参考として出版している書物は、「建築計画・設計シリーズ7(庁舎建設)」市ヶ谷出版社編集委員長に谷口汎邦(たにくちひろくに) 武蔵野工業大学教授・東京工業大学名誉教授

なお、基本計画には、著の表示は行わない。

【著を参考として表示している主な自治体】

福岡県筑紫野市	基本方針(H27.7)	102千人
栃木県小山市	基本計画(H29.12)	167千人
大阪府柏原市	基本構想(H30.2)	69千人
島根県松江市	基本計画(策定中)	204千人

新庁舎の「建設予定地」に関する検討資料
(第 8 回市民検討委員会 検討資料)

平成 30 年 11 月 21 日

< 目次 >

1 . 評価指標の数値基準の整理	1
(1) 数値基準の整理.....	1
中心性の範囲について	1
中心円の半径について	2
2 . 総合評価	3
(1) 総合評価の考え方	3
(2) 事業性評価について	3
経済性	3
実現性	3
敷地利用性.....	3
まちづくりへの適合性	3
(3) 新庁舎候補地区の事業性評価結果.....	4

1 . 評価指標の数値基準の整理

(1) 数値基準の整理

中心性の範囲について

・本市において、駅前を中心に指定されている商業系用途地域等の面積割合が、都市計画区域全域に対して約 1%程度であることから、これに準じて市全体の中心性の範囲を全区域の 1%と設定します。

・中心性の範囲については、都市活動の中心となる商業・業務等を集積・誘導する区域に指定されている商業系用途地域等が、都市計画区域全域に占める範囲と同等として設定します。商業系用途地域等は「商業地域」及び「近隣商業地域」、それらに連担している「準住居地域」及び「第二種住居地域」とします。

・市全体並びに原町の都市計画区域面積及び用途地域面積は下表のとおりとなっており、これらから算出した結果は以下のとおりとなります。

< 市全体 >

商業系用途地域等（商業地域・近隣商業地域・準住居地域・第二種住居地域）の面積 ÷ 都市計画区域の面積 × 100（％）

$$= (43.2\text{ha} + 31.4\text{ha} + 18.0\text{ha} + 27.0\text{ha}) / 22,429\text{ha} \times 100 (\%)$$

$$= 119.6\text{ha} / 22,429\text{ha} \times 100 (\%) \quad \underline{0.53 (\%)}$$

< 原町 >

商業系用途地域等（商業地域・近隣商業地域・第二種住居地域）の面積 ÷ 都市計画区域の面積 × 100（％）

$$= (31.0\text{ha} + 16.0\text{ha} + 21.0\text{ha}) / 9,606\text{ha} \times 100 (\%)$$

$$= 68.0\text{ha} / 9,606\text{ha} \times 100 (\%) \quad \underline{0.71 (\%)}$$

数値基準は分かりやすいように、整数等の切りの良い数値で設定とし、各算出結果の 0.53%並びに 0.71%を含めるため、数値は繰り上げとし、中心性の範囲を 1%と設定します。

地区名	面積(ha)					
	都市計画区域	商業系用途地域等				
		商業地域	近隣商業地域	準住居地域	第二種住居地域	
原町	9,606	31.0	16.0		21.0	68.0
小高	6,774	9.0	7.0			16.0
鹿島	6,049	3.2	8.4	18.0	6.0	35.6
市全体	22,429	43.2	31.4	18.0	27.0	119.6

都市計画区域面積は平成 30 年 9 月公告（福島県）用途地域面積は市ホームページによる

中心円の半径について

- ・本市の行政区域全体の面積が約 400 km²であることから、全体面積の 1%の約 4 km²を中心円の大きさとして、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。
- ・本市の行政区域全体の面積は 398.58 km²であることから、より本市の中心性の範囲を 1%として設定し、これらから算出した中心円の大きさ及び半径は以下のとおりとなります。

中心円の大きさ： $398.58 \text{ km}^2 \times 1 (\%) = 3.9858 \text{ km}^2$

中心円の半径： $(3.9858 \text{ km}^2 \div 3.14)$ (1.27 km^2) 1.13km

数値基準は分かりやすいように、100m 単位の切りの良い数値で設定するとともに、算出結果による 1.13km を含めるため、数値は繰り上げとし、当該圏域の数値基準となる中心円の半径を 1.2km と設定します。

2. 総合評価

(1) 総合評価の考え方

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り、候補地区を以下の3地区に選定し、現庁舎敷地及び市民文化会館駐車場については周辺の民地を含むケースも併せて、総合評価として事業性評価を行い、今後、本結果を踏まえ新庁舎建設場所について決定していきます。

< 候補地区 >

- ・ 現庁舎敷地
- ・ 市民文化会館駐車場敷地
- ・ 高見町敷地（道の駅北側）

(2) 事業性評価について

事業性評価は以下の視点により評価項目を設定して、次頁のとおり評価を行います。

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財政負担による評価を行います。

< 評価項目例 >

- ・ 建設に係る概算事業費
- ・ 建設に関し付随する工事
- ・ 新庁舎建設に必要な引越作業回数

実現性

合併特例債を活用することから計画期間内に着実に整備を行えることが重要であり、建設地の条件として不確定要素も想定し速やかに工事に着手できるか評価を行います。

< 評価項目例 >

- ・ 市民サービスに支障の出ない行政機能の維持（仮設庁舎）
- ・ 新庁舎建設に関する不確定要素（代替地の確保等）

敷地利用性

市民が利用しやすく、効率的な庁舎整備ができる場所が望ましいことから、建物配置や駐車場確保等の敷地利用性について評価を行います。

< 評価項目例 >

- ・ 利用しやすく効率的な建物配置の容易性
- ・ 必要台数を満たす駐車場の確保
- ・ 近隣民家等への日影の影響

まちづくりへの適合性

新庁舎整備がまちづくりに適合するため、法令上の制限と整合していることや、周辺の交通環境に支障が出ないことが求められることから、その条件について評価を行います。

< 評価項目例 >

- ・ 建設上の法令制限（用途地域との整合性）
- ・ 自動車交通（混雑・危険性）

(3) 新庁舎候補地区の事業性評価結果

評価項目に対する評価は「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」

評価項目		1. 現庁舎敷地	2. 市民文化会館駐車場	3. 高見町敷地(道の駅北側)
基本情報	現況土地利用	・庁舎	・駐車場	・仮設住宅
	敷地面積	・約 6,600 m ² (全体:約 10,200 m ²)	・約 10,400 m ²	・約 14,700 m ²
	用途地域 (容積率・建ぺい率)	・準工業地域(200%・60%) ・第一種住居地域[北庁舎等](200%・60%)建物制限有	・準工業地域[道路沿い](200%・60%) ・第一種中高層住居専用地域[奥側駐車場等](200%・60%)建物制限有	・準工業地域(200%・60%)
経済性	概算事業費	・約 83.4 億円	・約 73.9 億円	・約 79.0 億円
	付随する工事	・特になし	・法定外道路の付替道路の整備	・敷地周辺の狭あい道路の整備
	引越作業回数	・2回	・1回	・1回
実現性	行政機能の維持	・業務維持のため仮設庁舎建設が必要	・建設中も現庁舎にて業務維持	・建設中も現庁舎にて業務維持
	不確定要素 (代替地の確保等)	・仮設庁舎の建設場所の確保	・市民文化会館の来場者用駐車場の代替地確保	・特になし
敷地利用性	建物配置の容易性	・敷地面積や形状から制限あり	・用途地域の敷地形状から一部制限あり	・敷地面積が広いため自由度が高い
	駐車場の確保	・必要台数の確保のため、立体駐車場の整備	・当該敷地及び現庁舎敷地の活用により、必要台数の確保が可能	・必要台数の確保のため、立体駐車場の整備 (職員用駐車場分を含む)
	日影の影響	・建設位置により、周辺への日影の影響なし	・建設位置により、周辺への日影の影響なし	・建設位置により、周辺への日影の影響なし
まちづくり への適合性	法令制限 (用途地域との整合性)	・準工業地域であり建設可能	・準工業地域であり建設可能(東側のみ)	・準工業地域であり建設可能
	自動車交通	・特になし	・特になし	・通勤時間帯を中心に陸橋等で混雑の発生が予想 ・国道交差点付近で混雑の発生が予想 ・原町第二中学校の南側及び東側の安全対策が必要
総括	合計数			
	評価結果	・現庁舎敷地のみでは仮設庁舎建設が必要であり、それにより概算事業費が高くなることや、敷地面積や形状から制限等があり、評価は最も低くなっています。	・市民文化会館駐車場は、概算事業費が最も低く、評価が高くなっていますが、事業期間中、駐車場の代替地の確保等が必要です。	・高見町敷地は、建物配置の容易性や実現性の評価が高くなっていますが、交通混雑の発生が予想されること、周辺の道路整備(安全対策)等が必要となります。

新庁舎候補地区平面図案

1 現庁舎敷地



公用車用：約80台

北庁舎・公用車駐車場

立体駐車場
1階床面積 約1,000㎡
(2F) 80台

敷地面積 約3,400㎡

駐車場30台
敷地面積 約1,100㎡

平面(約30台) + 立駐(約80台)
= 来庁者用：約110台

+

ゆめはっと・来庁者兼用：
約320台

=

約430台

※職員用は現状のまま

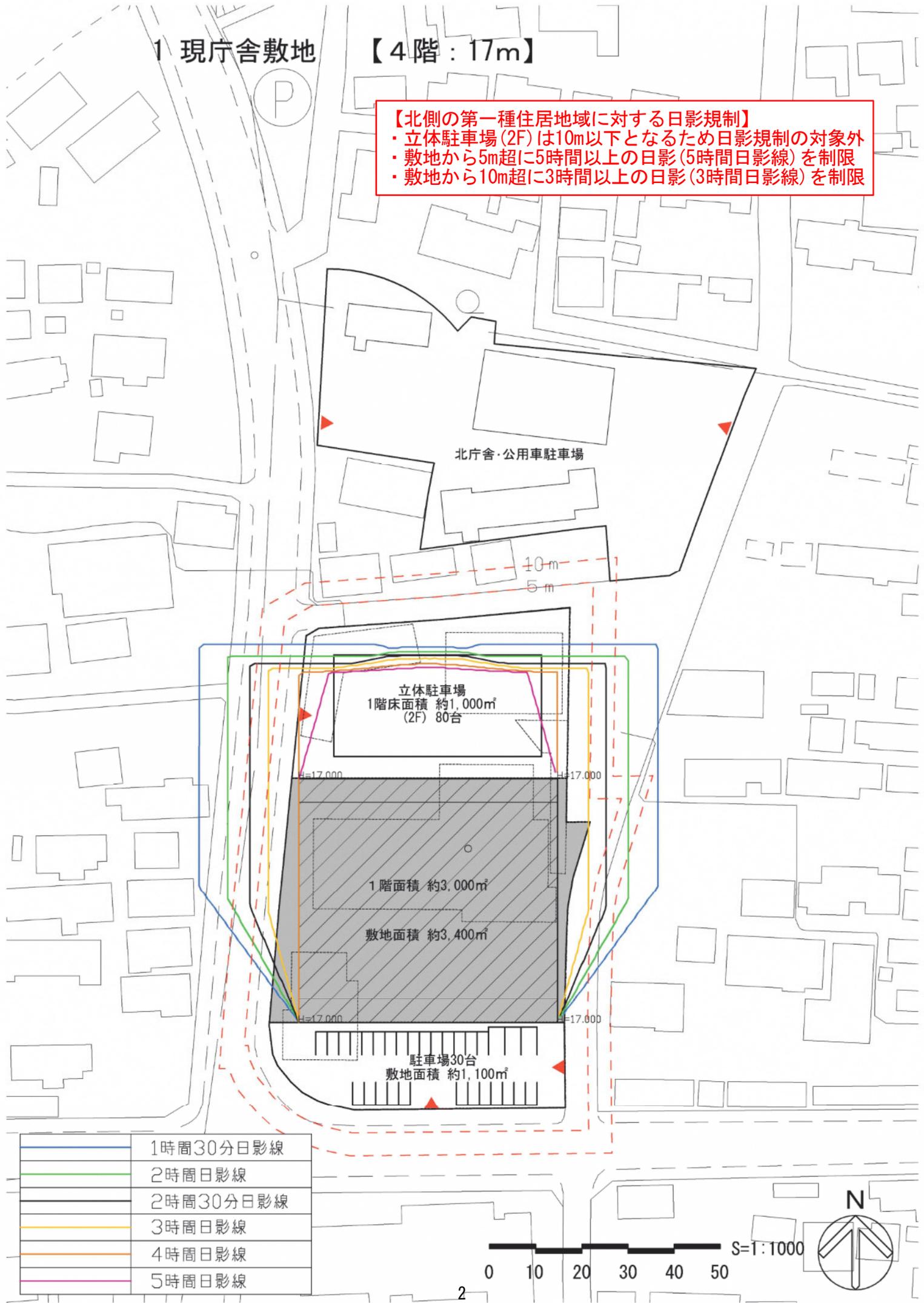


1 現庁舎敷地

【4階：17m】

【北側の第一種住居地域に対する日影規制】

- ・ 立体駐車場(2F)は10m以下となるため日影規制の対象外
- ・ 敷地から5m超に5時間以上の日影(5時間日影線)を制限
- ・ 敷地から10m超に3時間以上の日影(3時間日影線)を制限

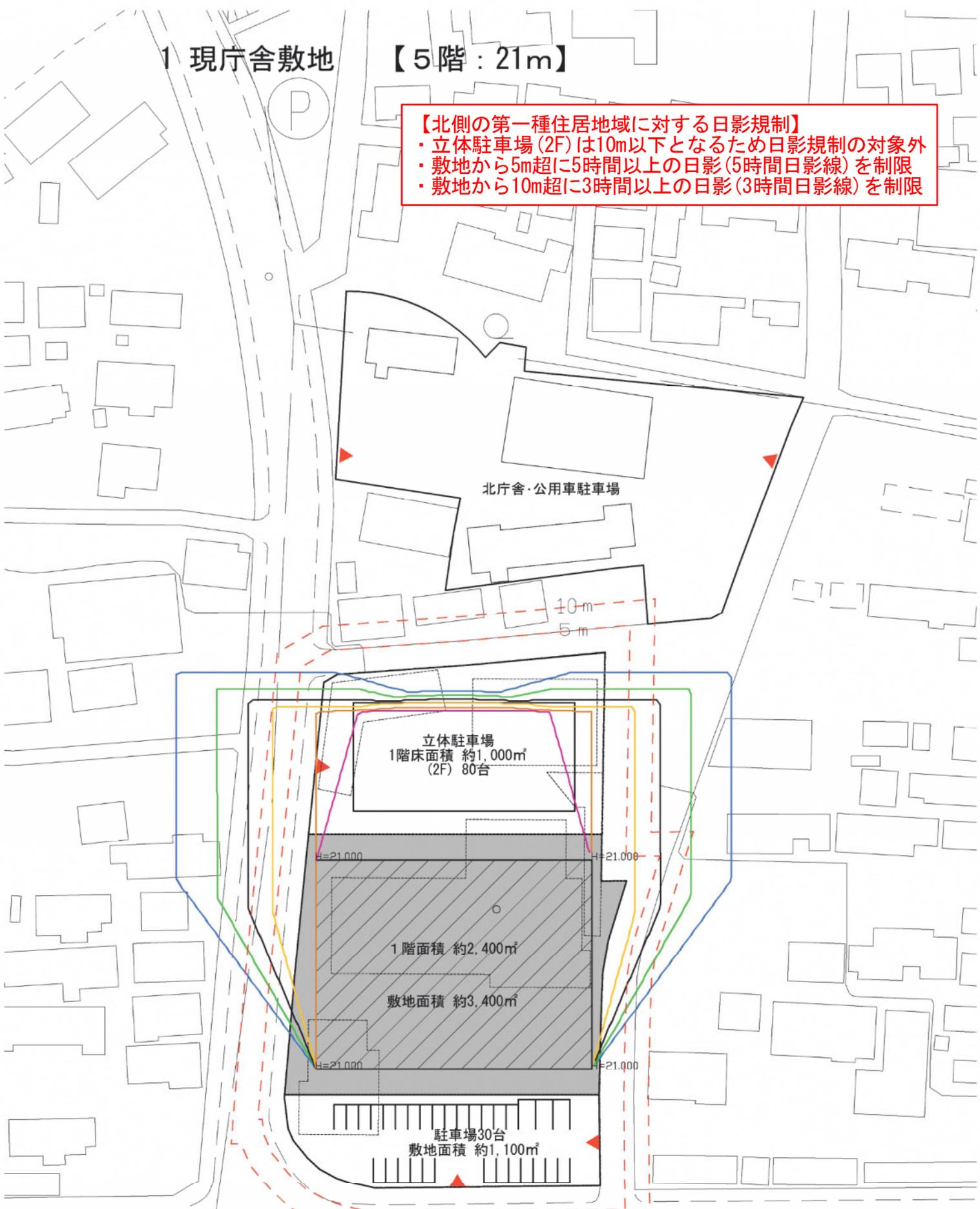


1 現庁舎敷地

【5階：21m】

【北側の第一種住居地域に対する日影規制】

- ・ 立体駐車場 (2F) は10m以下となるため日影規制の対象外
- ・ 敷地から5m超に5時間以上の日影 (5時間日影線) を制限
- ・ 敷地から10m超に3時間以上の日影 (3時間日影線) を制限



北庁舎・公用車駐車場

立体駐車場
1階床面積 約1,000㎡
(2F) 80台

1階面積 約2,400㎡

敷地面積 約3,400㎡

駐車場30台
敷地面積 約1,100㎡

H=21.000

H=21.000

H=21.000

H=21.000

	1時間30分日影線
	2時間日影線
	2時間30分日影線
	3時間日影線
	4時間日影線
	5時間日影線



2 市民文化会館駐車場

175台

35台

10m
5m

ゆめはっと・来庁者兼用：
約210台

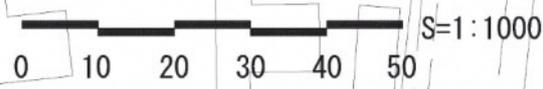
+

ゆめはっと用（現庁舎敷地）：
約220台

= 約430台

※公用車用・職員用は現状のまま

敷地面積 約3,800㎡



2 市民文化会館駐車場【4階：17m】

- 【北側一部の第一種中高層住居専用地域に対する日影規制】
- ・敷地から5m以上に4時間以上の日影(4時間日影線)を制限
 - ・敷地から10m以上に2.5時間以上の日影(2時間30分日影線)を制限



2 市民文化会館駐車場【5階：21m】

【北側一部の第一種中高層住居専用地域に対する日影規制】

- ・敷地から5m超に4時間以上の日影(4時間日影線)を制限
- ・敷地から10m超に2.5時間以上の日影(2時間30分日影線)を制限

175台

35台

1階面積 約2,400㎡

敷地面積 約3,800㎡

10m
5m

	1時間30分日影線
	2時間日影線
	2時間30分日影線
	3時間日影線
	4時間日影線
	5時間日影線

0 10 20 30 40 50

S=1:1000

N

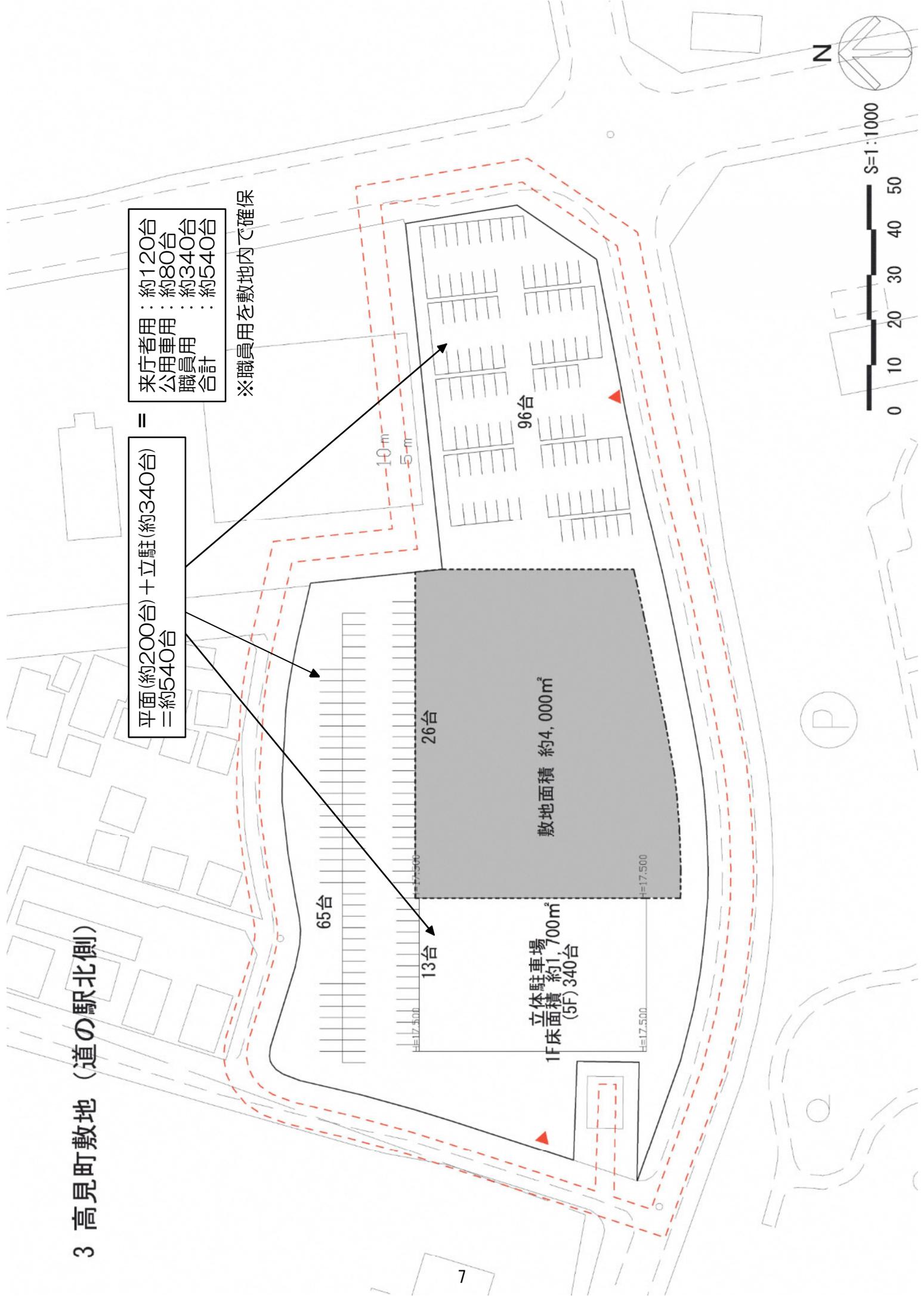


3 高見町敷地（道の駅北側）

来庁者用 : 約120台
 公用車用 : 約80台
 職員用 : 約340台
 合計 : 約540台

※職員用を敷地内で確保

平面(約2000台) + 立駐(約340台)
 = 二約540台



敷地面積 約4,000m²

立駐車場
 1F床面積 約1,700m²
 (5F) 340台

65台

13台

26台

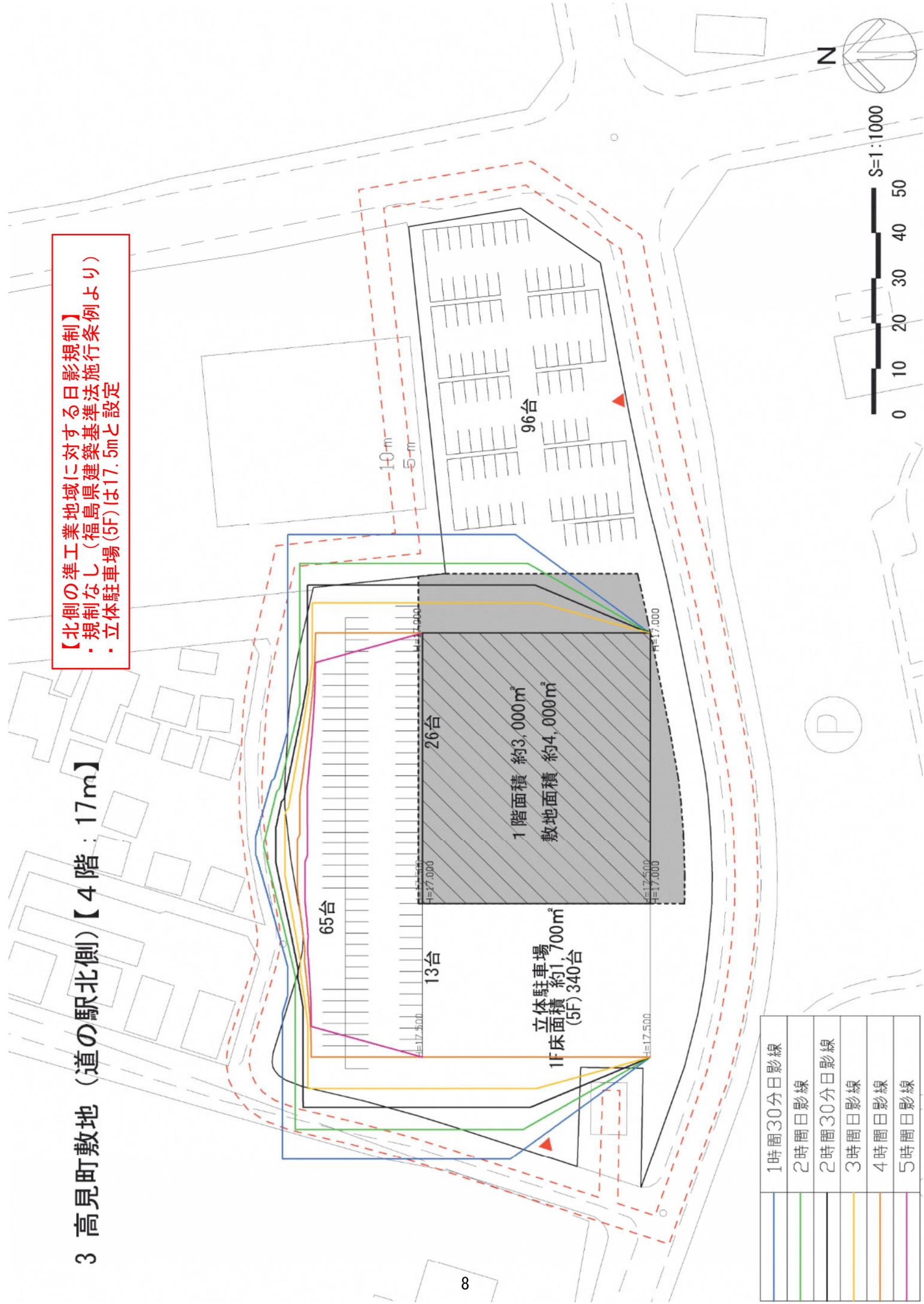
96台

10m
5m



3 高見町敷地（道の駅北側）【4階：17m】

- 【北側の準工業地域に対する日影規制】
- ・規制なし（福島県建築基準法施行条例より）
 - ・立体駐車場（5F）は17.5mと設定

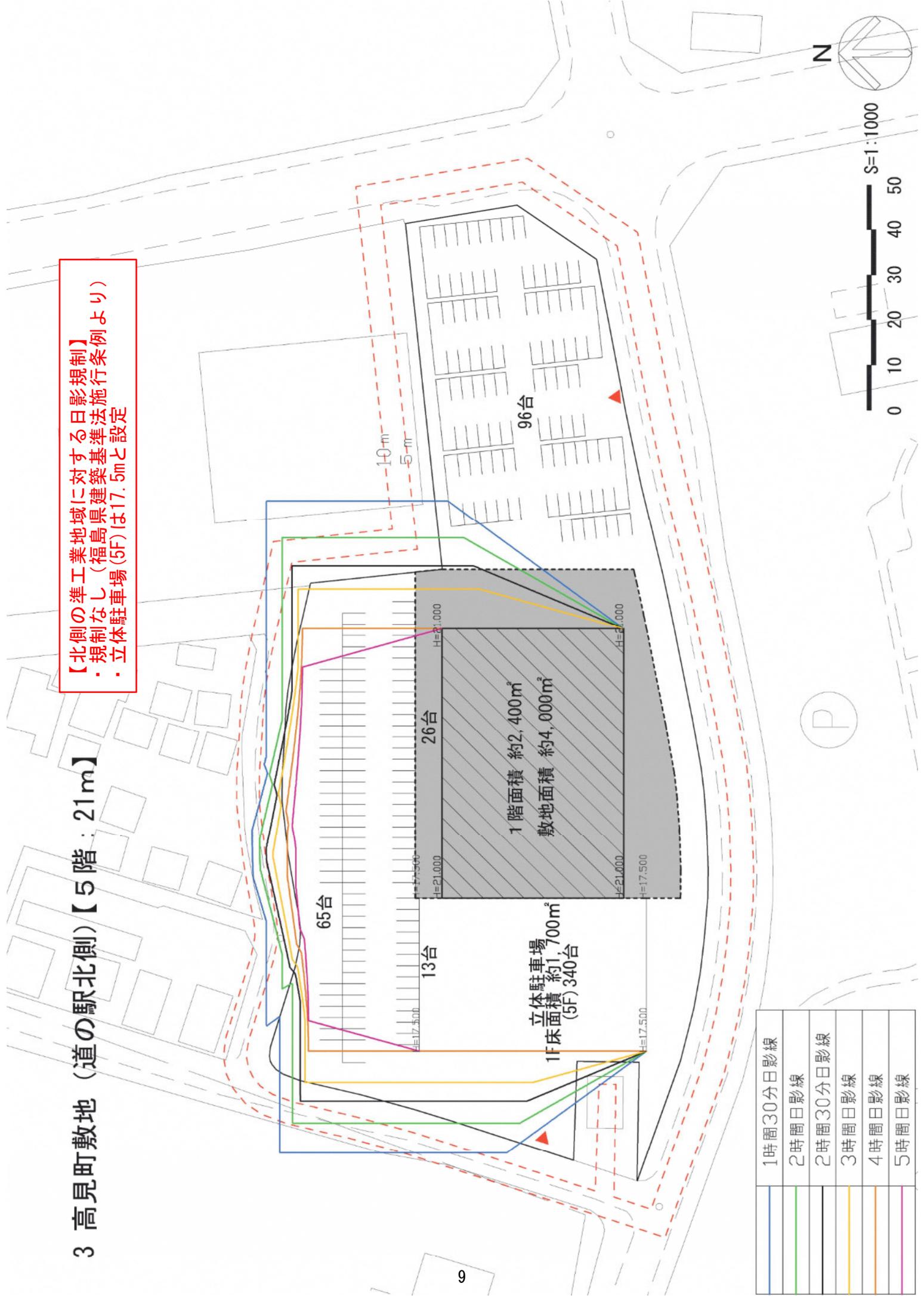


1時間30分日影線
2時間日影線
2時間30分日影線
3時間日影線
4時間日影線
5時間日影線



3 高見町敷地（道の駅北側）【5階：21m】

【北側の準工業地域に対する日影規制】
 ・規制なし（福島県建築基準法施行条例より）
 ・立体駐車場（5F）は17.5mと設定



1時間30分日影線	Blue line
2時間日影線	Green line
2時間30分日影線	Black line
3時間日影線	Yellow line
4時間日影線	Orange line
5時間日影線	Purple line