

3. 建設場所

建設候補地の比較

基本構想において新庁舎の建設場所を以下のように抽出し、比較・考察しています。

パターン① 現庁舎を使用しながら、駐車場スペースを利用して建設

パターン② 現庁舎を解体後、現庁舎跡地に建設

パターン③ 市民会館、中央公民館を解体後、その跡地に建設

基本計画では基本構想の3パターンに対して以下の比較検討項目をもとに、比較・考察を行いました。

a. 建設時

- ・立地・アクセス：建設工事中の市民のアクセスの利便性
- ・駐車場：建設工事中の駐車場の確保
- ・窓口対応：建設工事中の市民の窓口等の利用しやすさ
- ・仮設庁舎の要否：建設工事中の仮設庁舎要否

b. 建設後

- ・立地・アクセス：建設完了後の市民のアクセスの利便性
- ・駐車場：建設完了後の駐車場の形態（立体駐車場の要否）・利便性

c. 計画の自由度

- ・新庁舎建物配置計画の自由度、建物新設着手時の既設建物・仮設庁舎の有無による自由度

d. まちづくりへの影響

- ・都市計画マスタープランとの整合性、今後の市活性化への影響

e. 早期性

- ・新庁舎完成に要する期間

f. 工事安全性

- ・建設工事中の市役所使用者の安全性

g. 防災上の安全性

- ・地域防災計画による浸水・液状化の位置付け

h. 法令による規制

- ・庁舎建設に対する各種法的規制

i. 事業コスト

- ・新庁舎建設費、既設庁舎解体費、引越費等の庁舎建設事業全体のコスト

j. その他コスト

- ・事業コスト以外に必要と考えられるコスト

比較パターン		パターン①	パターン②	パターン③
		現敷地に建設 現庁舎を使用しながら駐車場スペースを利用して建設	現敷地に建設 現庁舎を解体後 現庁舎跡地に建設	市民会館、公民館敷地に建設 市民会館、中央公民館を解体後、 その跡地に建設
a. 建設時	立地・アクセス	△ 敷地内で工事が行われているため、移動に制限がある。	△ 仮設庁舎建設地によっては、市民サービス低下の可能性がある。	○ 現状と同等。
	駐車場	△ 新庁舎建設により利用不可となった駐車場を、敷地外に確保する必要がある。	△ 新庁舎建設により利用不可となった駐車場を、敷地外に確保する必要がある。	○ 現状と同等。
	窓口対応	○ 現庁舎を継続利用するため、現状と同等。	○ 仮設庁舎により現状と同等を維持できる。	○ 現庁舎を継続利用するため、現状と同等。
	仮設庁舎の要否	○ 不要	× 必要	○ 不要
b. 建設後	立地・アクセス	○ 現状と同等。	○ 現状と同等。	○ 現庁舎の隣接地であり、現状と同等。
	駐車場	○ 十分な台数を平面駐車場で確保できる。	○ 十分な台数を平面駐車場で確保できる。	△ ①②と同台数確保のためには立体駐車場が必要。
c. 計画の自由度		△ 現庁舎を避けて新庁舎を配置する必要がある。	○ 現庁舎解体後の建設であり、新庁舎配置に物理的な制約はない。	○ 市民会館・中央公民館解体後の建設であり、新庁舎配置に物理的な制約はない。
d. まちづくりへの影響		○ 都市計画マスタープランでは、当該敷地は「商業・業務地」と位置付けられており、市庁舎の建設は準拠している。	○ 都市計画マスタープランでは、当該敷地は「商業・業務地」と位置付けられており、市庁舎の建設は準拠している。	△ 市民会館・中央公民館が欠如する期間がある。
e. 早期性		○ 大きな事前準備工事が不要で、比較的短期に新庁舎完成が可能。	△ 事前に仮設庁舎建設と庁舎機能の移設が必要となり、新庁舎完成は遅くなる。	△ 事前に市民会館・中央公民館解体が必要となり、新庁舎完成は遅くなる。
f. 工事安全性		△ 新庁舎建設や既存庁舎解体等、庁舎利用者と工事現場が近接する。	○ 庁舎利用者と工事現場が近接することはない。	○ 庁舎利用者と工事現場が近接することはない。
g. 防災上の安全性		△ ハザードマップで1.0～2.0mの浸水が予想される。また、液状化危険度が高い地域となっている。		
h. 法令による規制		○ 建築基準法上は同条件。その他計画に影響を与える規制はない。		
i. 事業コスト		○ 新庁舎建設費 既存庁舎施設解体費 引越し費（1回分）	△ 仮設庁舎、新庁舎建設費 既存庁舎施設解体費 引越し費（2回分）	△ 新庁舎建設費 既存庁舎施設、市民会館解体費 引越し費（1回分）
j. その他コスト		○ 特になし	○ 特になし	× 市民会館、中央公民館建設費
総合評価		◎	○	△

建設候補地比較表

建設時・建設後の利便性、安全性、事業コスト等、総合的に評価を行った結果、建設場所はパターン①「現敷地に建設（現庁舎を使用しながら駐車場スペースを利用して建設）」とします。