

大村市新庁舎建設候補地検討委員会

第1回会議

- ・日時：令和3年7月16日（金） 14：30 ～ 16：00
- ・場所：コミュニティセンター第1会議室

次 第

- 1 開会
- 2 市長あいさつ
- 3 自己紹介
- 4 議事
 - (1) 委員長の選任について
 - (2) 副委員長の選任について
 - (3) 検討体制・予定スケジュールについて
 - (4) 市庁舎の現状と課題・建替えの必要性について
 - (5) これまでの経過について
 - (6) 建設候補地について
- 5 閉会

「新庁舎建設候補地検討委員会」 委員名簿

番号	氏名	備考
1	石坂 鉄平	大村市青年会議所 理事長
2	柿原 幸記	長崎県交通局 乗合事業部長
3	片山 健介	長崎大学 総合生産科学領域 准教授
4	重松 泰子	長崎県宅地建物取引業協会 大村支部 副支部長
5	島 信行	大村市老人クラブ連合会 会長
6	田川 美智代	大村市連合婦人会 会長
7	富永 政巳	長崎県建設業協会 大村支部 支部長
8	中村 人久	大村商工会議所 会頭
9	日高 靖郎	大村市町内会長会連合会 会長
10	松尾 真人	大村市身体障害者団体連合会 監事
11	宮原 和明	長崎総合科学大学 名誉教授

※敬称略

※五十音順

大村市告示第74号

大村市新庁舎建設候補地検討委員会設置要綱を次のように定める。

令和3年4月13日

大村市長 園田裕史

大村市新庁舎建設候補地検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 新庁舎の建設候補地（以下「建設候補地」という。）として最も適当な位置の選定を行うため、大村市新庁舎建設候補地検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を検討し、その結果を市長に報告するものとする。

- (1) 建設候補地の評価に関する事項
- (2) 建設候補地の選定に関する事項
- (3) その他市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は、委員11人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 関係団体の代表者又はその推薦を受けた者

(任期)

第4条 委員の任期は、前条第2項の規定による委嘱の日（第6条において「委嘱日」という。）から第2条の規定による報告の日までとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に、委員長及び副委員長1人を置く。

2 委員長及び副委員長は、委員の互選によりこれを定める。

3 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集する。ただし、委嘱日以後、最初に開かれる会議は、市長が招集する。

2 会議は、委員長がその議長となる。

3 委員会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

5 委員会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、総務部総務課において処理する。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、公表の日から施行する。

(失効)

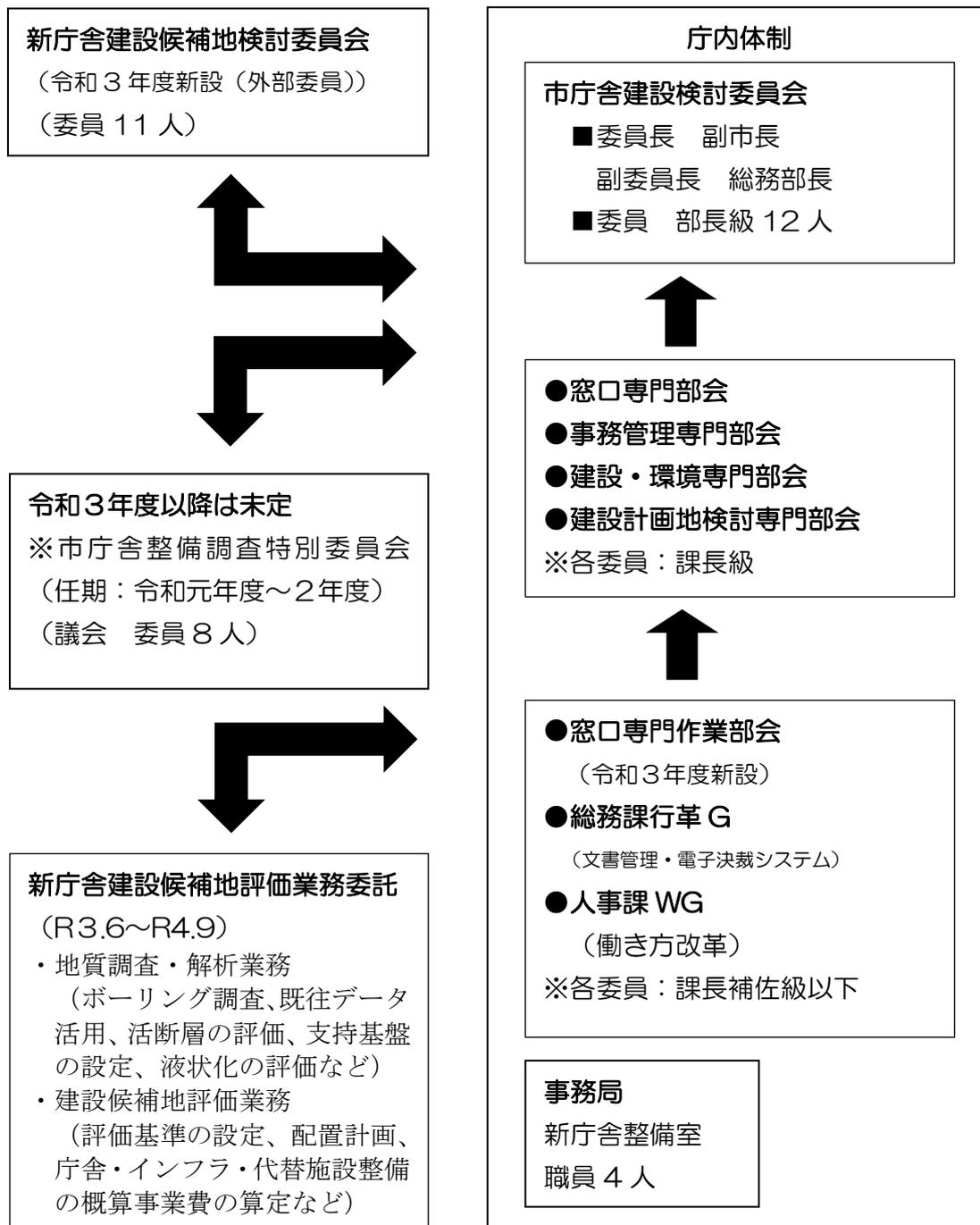
2 この告示は、第2条の規定による報告をした日限り、その効力を失う。

検討体制・予定スケジュールについて

1 設置目的

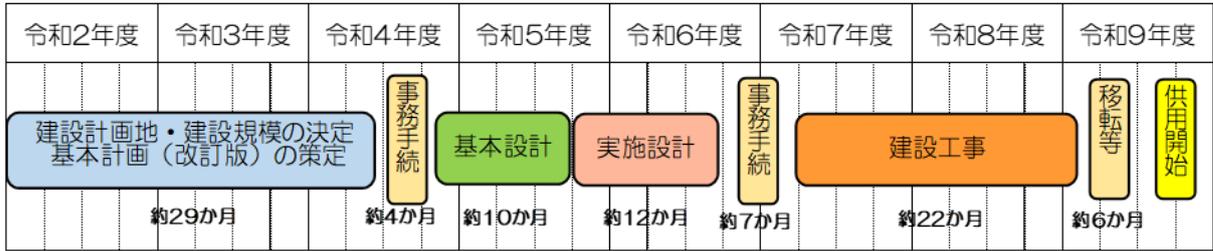
本委員会は、新庁舎の建設候補地の評価、選定に関する事項等を検討し、建設候補地として最も適当な位置の選定を行うことを目的とする。

2 令和3年度新庁舎建設検討体制



3 事業スケジュール（予定）

【新庁舎建設スケジュール】



時 期	内 容
R2.4～R3.3	建設候補地の選定 (建設候補地調査書の策定、市民アンケート調査)
R3.4～R4.8	建設計画地・建設規模の決定・基本計画（改訂版）の策定 (建設候補地評価業務委託、外部委員会の設置、市民説明会)
※ R4.9	補正予算議案（設計関連予算）・条例改正議案（市役所の位置）の上程
R5～R6	基本設計（10か月）・実施設計（12か月）
R7～R9	建設工事（22か月）
R9年度中	新市庁舎供用開始

※建設計画地決定以降のスケジュールについては、基本計画時の規模を想定した工期であるため、建設計画地や建設規模などにより、工程が変わる可能性がある。

4 開催スケジュール（予定）

全5回程度実施予定

日程	議題（案）
第1回（令和3年7月16日）	委員長及び副委員長の選任、これまでの経過等、建設候補地の概要
第2回（令和3年9月～10月頃）	建設規模、建設候補地の評価項目・評価基準
第3回（令和3年11月～12月頃）	各建設候補地の配置計画・概算事業費、代替施設、各建設候補地評価（案）
第4回（令和4年2月頃）	各建設候補地の地質調査結果、各建設候補地最終評価（案）、最適地（案）、報告書（案）
第5回（令和4年3月頃）	報告書の最終確認
市長への報告（3月末頃）	委員長・副委員長から報告

市庁舎の現状と課題、建替えの必要性について

1 現庁舎の現状

本庁舎の本館は、昭和39年に建設され、既に建築後52年が経過しており、建物等の老朽化が進んでいます。また、行政需要の増加により、昭和49年に別館を、昭和63年に第2別館を、更に平成5年に第3別館を増築し現在に至っていますが、その結果として庁舎内部が複雑化し分かりにくくなっており、市民にとって利用しにくい状況となっています。

さらに、昭和46年建設の上下水道局、昭和58年建設の中心市街地複合ビル、昭和60年建設の大村市こどもセンター等を使用し、庁舎が分散している状況です。

また、本館と別館について平成9年度実施した耐震診断では、耐震強度が不足しており、耐震補強が必要と診断されています。

2 現庁舎の課題

(1) 老朽化・耐震性能の不足による安全性の低下

ア 本館は、建築から50年以上が経過し、他の庁舎についても、一般的に大規模な改修が必要とされる30年を超え、防水機能の劣化による雨漏り、内壁のモルタル剥離など建物の内外装や設備等の老朽化が進んでいます。

各庁舎の建築年・構造等（令和2年度末現在）

【本庁舎】

庁舎名称	建築年	経過年数	耐用年数	階数等	延床面積(m ²)	構造
市役所本館	昭和39年	56年	50年	地上5階 /地下1階	5,797	鉄筋コンクリート
市役所別館	昭和49年	46年	50年	地上4階	3,406	鉄筋コンクリート
市役所第2別館	昭和63年	32年	38年	地上2階	871	軽量鉄骨
市役所第3別館	平成5年	27年	38年	地上2階	1,524	鉄骨
附属施設	機械室、自家発電機室等				416	
合計					12,014	

【分庁舎】

庁舎名称	建築年	経過 年数	耐用 年数	階数等	延床面積 (㎡)	構造
中心市街地複合ビル(長寿介護課、障がい福祉課)	昭和 58 年	37 年	50 年	2 階部分	1,192	鉄筋コンクリート
こどもセンター	昭和 60 年	35 年	50 年	地上 2 階	3,222	鉄筋コンクリート
上下水道局	昭和 46 年	49 年	50 年	地上 2 階	641	鉄筋コンクリート
地域交流館 (下水道工務課)	昭和 41 年	54 年	50 年	2 階部分	539	鉄筋コンクリート
総合福祉センター (男女共同参画センター)	昭和 47 年	48 年	50 年	3 階部分	800	鉄筋コンクリート
旧高齢者・障害者 センター(新図書館整備室)	昭和 56 年	40 年	50 年	地上 2 階	945	鉄筋コンクリート
合計					7,339	

※延床面積には、執務室以外の共有スペース等も含まれています。



雨漏り（本館）



内壁のモルタル剥離（別館）



雨漏り（上下水道局）



庇先端のモルタル剥離（上下水道局）

イ 昭和56年の建築基準法の改正により耐震設計に関する基準が大幅に見直されたこともあり、それ以前に建設されている庁舎は、現在の基準において耐震性能が低くなっています。

平成9年度に本館と別館の耐震診断を行った結果、耐震性能が不足しており、建物の安全性が確保されていない状況となっています。

鉄筋コンクリート造の診断結果の目安として、市役所本館のようにIs値^{※1}が0.3から0.6のものは、震度6強から阪神淡路大震災なみの震度7の大地震の震動及び衝撃に対して、倒壊又は崩壊する危険性があるとされ、耐震補強が必要と判定されます。市役所別館のようにIs値が0.3未満のものは、震度6強から震度7の大地震の震動及び衝撃に対して、倒壊又は崩壊する危険性が高いとされ、早急な耐震補強等が必要と判定されます。

市役所本館と別館の耐震診断結果

庁舎名称	建築年	Is値	判定
市役所本館	昭和39年	0.38~0.58	倒壊又は崩壊する危険性がある
市役所別館	昭和49年	0.27~2.24	倒壊又は崩壊する危険性が高い

※1 Is値：建物の耐震性能を表す指標で、建物の強度と粘り強さ、形状やバランス、経年劣化といった耐震性能にかかわる要素を総合的に判断するものです。

Is値が大きければ大きいほど耐震性が高いと判断されます。

市庁舎など災害時の防災拠点となる施設については、Is値0.6の1.5倍の強度、Is値0.9以上が求められています。

Is値の目安（震度6から7の地震に対して）

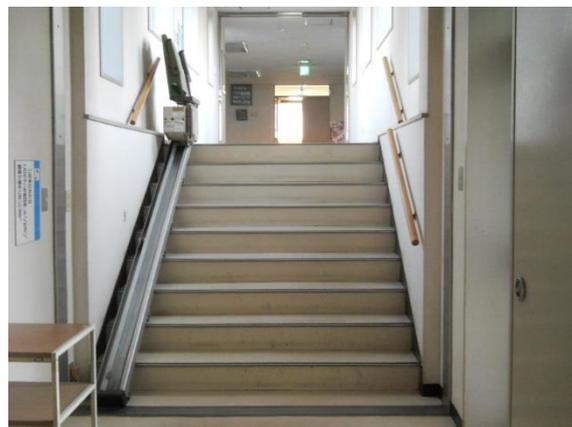
Is値0.3未満	倒壊または崩壊する危険性が高い
Is値0.3以上0.6未満	倒壊または崩壊する危険性がある
Is値0.6以上	倒壊または崩壊する危険性は低い

(2) バリアフリー対応の不足

庁舎は、不特定多数の人々が利用する公共の建物であり、様々な人が利用しやすいように整備される必要があります。しかし、現庁舎では高齢者や障がい者などに配慮したバリアフリー化が構造的に対応できない部分があり、市民にとっての安全性と利便性への配慮が不十分であり、根本的な解決策が必要となっています。



本館と別館の通路の階段（本館）



エレベーターが設置できないため
リフトで階段を移動（第3別館）

(3) 庁舎の狭あい化による市民サービス機能の低下

市民ニーズが多様化するにつれて、行政の役割が高まっています。しかし、保管文書の増加等により事務スペースが狭く、会議室等の打合せスペースも不足する状況にあり、事務効率の低下を招いています。

また、本庁舎では玄関ロビー、廊下など共用スペースに余裕がなく、待合椅子等の配置が制限されています。さらに、市民が人には知られたくない内容を相談するスペースが十分に確保できておらず、窓口カウンターのプライバシー保護への配慮も十分な対応ができていません。

本庁舎においては、増築を重ねた結果、庁舎内部が複雑になっており、部署の配置がわかりにくく、市民にとっての利便性と市民サービス機能が低下しています。

加えて、事務室、会議室、書庫等が不足しているため、備品や書類などが共有スペースなどに溢れて置かれています。災害時の避難通路としても機能する部分では、地震時に高く積まれた備品などが倒れて通路を塞いでしまうといった危険性もあり、市民や職員の安全性が十分に確保されているとはいえない状況となっています。



待合スペース（本館）



窓口カウンター（本館）



共有スペースに置かれた備品（別館）



廊下に置かれた備品（別館）

(4) 高度情報化への対応の限界

現庁舎は、昭和30年代後半や昭和40年代後半に建築された庁舎で、OAフロアになっていません。そのため、天井からの配線や、床への配線の固定化により、OA機器等の増設や配置の変更等が難しくなっています。



天井からの配線（別館）



床への配線（本館）

(5) 庁舎の分散化による市民サービス等の低下

現在、本庁舎の施設規模では、全ての市政の機能を集約することが困難なため、中心市街地複合ビル、こどもセンター、上下水道局等にその機能を分散して行政運営を行っています。そのため、来庁者の用件によっては複数の庁舎へ行かなければならないこともあり、庁舎が分散していることにより市民の利便性が損なわれています。



本庁舎、分庁舎の配置

3 新庁舎の必要性

現在の庁舎が抱える課題への対応策として、耐震補強を伴う大規模改修工事の実施と本庁舎の建替えによる方法が考えられます。

現庁舎は耐用年数が過ぎている建物もあり、この庁舎を耐震化、長寿命化するには、多額の費用が必要となります。さらに、耐震化や長寿命化を行ったとしても、庁舎の狭あい化、バリアフリー化等現庁舎が抱える課題を解決することは困難です。

このようなことから、庁舎の老朽化による安全性への不安、耐震性能の不足や狭あい化、市政機能の分散化等現庁舎が抱える課題を解消し、十分な行政サービスの提供と市民のニーズや時代の要請に応えるためには、機能性、安全性等に優れた新庁舎の建設が必要となります。

早期に防災機能を確保し、市民サービス機能の向上を目指す新たな庁舎を、建替・整備することとしています。

これまでの経過について

平成28年4月に熊本地震が発生し、当該地域の庁舎等が被災し、災害対応に遅れが生じたことを踏まえ、本市は、災害対応復興の拠点施設となる庁舎機能の業務継続の重要性を改めて認識し、来庁者や職員等の安全を確保するとともに、現庁舎が抱える課題を抜本的に解決するため、新庁舎の早期完成を目指してきた。

しかしながら、令和元年1月から12月まで実施した建設計画地（ポート第5駐車場）での地質調査において、確認された断層の活断層の可能性を否定することはできないとの見解が示され、ゼロベースで建設計画地を再検討することとした。

●新庁舎整備のこれまでの経過

	日付	項目
	平成23年8月17日	市庁舎建設検討委員会（庁内）要綱制定
平成28年度	平成28年4月14～16日	熊本地震発生
	平成28年5月～2月	新庁舎建設候補地の選定開始 現地周辺の3か所を最終候補地とした。
	平成29年2月15日	議会全員協議会・記者発表で説明 (建設候補地について)
平成29年度	平成29年4月3～28日	新市庁舎建設意見交換会（8地区）の開催 (建設候補地等について)
	平成29年5月31日	議会全員協議会で説明 (意見交換会の状況報告、市庁舎建設予定地及び今後のスケジュールについて)
	平成29年8月10日～	基本計画策定支援業務着手（～平成30年7月31日）
	平成29年9月19日～	執務環境等調査業務着手（～平成30年4月27日）
	平成29年10月～	新庁舎整備室発足（用地管財課内室）
	平成29年11月～5月	新庁舎建設基本計画市民検討委員会の設置
	平成29年11月16日	第5回市庁舎建設検討委員会（庁内）において、建設計画地をポート第5駐車場とすることとした。
	平成30年4月20日	議会全員協議会で説明 (新庁舎建設基本計画（案）の作成状況の報告)
	平成30年5月7～29日	基本計画（案）市民説明会（8地区）の開催
	平成30年5月	パブリックコメントの実施 (基本計画（案）について)

平成 30 年 度	平成 30 年 6 月 4 日	議会全員協議会で説明 (説明会開催状況、基本計画の策定期間について)
	平成 30 年 7 月 27 日	議会全員協議会で説明 (基本計画(案)の見直した内容について)
	平成 30 年 7 月	大村市新庁舎建設基本計画 完成
	平成 30 年 8 月 27 日～ 12 月 15 日	基本設計プロポーザル審査委員会設置 公開審査を含む三次の審査を経て、設計業者を決定する。
	平成 30 年 10 月 25 日～	庁舎周辺測量設計業務着手(～令和元年 11 月 29 日)
	平成 30 年 12 月 12 日～	I C T 活用支援業務着手(～令和元年 9 月 30 日)
	平成 30 年 12 月 19 日	議会全員協議会で説明 (基本設計業務の受託代表構成員の決定について)
	平成 31 年 1 月 16 日～	地質調査業務委託(～令和元年 12 月 20 日)
	平成 31 年 1 月 31 日～	基本設計業務着手(～令和 2 年 3 月 31 日)
令 和 元 年 度	令和元年 10 月 4 日	学識経験者を含めた地質調査受託業者との協議会の開催 建設計画地に断層の存在を確認
	令和元年 12 月 24 日	議会全員協議会で説明 (新庁舎建設計画地における地質調査の結果について) ※活断層の可能性を否定することはできない
	令和 2 年 1 月 31 日	議会全員協議会で説明 (新庁舎の今後について) ※現建設計画地を含めたところで、ゼネラルで建設計画地を再検討
令 和 2 年 度	令和 2 年 4 月 1 日～	新庁舎整備室が機構改革により、用地管財課から総務課へ 移管、総務部総務課新庁舎整備室となる。
	令和 3 年 1 月 8 日	第 7 回市庁舎建設検討委員会(庁内)において 7 か所の建設候補地(案)を選定
	令和 3 年 1 月 18 日	議会全員協議会で説明 (予定スケジュール、建設候補地(案)、市民アンケート調 査(案)について)
	令和 3 年 2 月 1 日～15 日	市民アンケート調査の実施 (市庁舎の利用状況及び建設候補地(案)について) 市内在住の 18 歳以上 6,765 人を対象に実施
	令和 3 年 2 月 25 日	市民アンケート調査結果について、議会への報告及びプレ スリリース 回答者数 3,047 人 回答率 45% ※約 8 割の回答者が 7 か所の建設候補地を支持
	令和 3 年 3 月	予算計上(3 月議会) 新庁舎建設候補地評価業務委託

建設候補地について

令和元年度に実施した新庁舎の建設計画地における地質調査結果を受け、改めて建設候補地の選定を行った。その選定までのプロセスと新たな建設候補地は次のとおりである。

(1) 「建設候補地」選定までのプロセスの概要について

(ア) 目安となる新庁舎の建設規模の想定を行う。(17 ページ～21 ページ)

新庁舎建設基本計画（H30.7 策定）の考え方や、人口・職員数などから駐車場も含めた新庁舎の建設規模の想定を行った。想定した建設規模に必要な敷地面積は、おおむね13,000㎡以上（来庁者用、公用車用の駐車場面積を含む。）である。

(イ) 想定建設規模に必要な敷地面積を有する市有地を抽出する。(22 ページ～23 ページ)

想定建設規模に必要な敷地面積である、おおむね13,000㎡以上を確保できる市有地を市内全域から抽出したところ、全体で44か所となった。

(ウ) 建設候補地を選定する。(24 ページ～27 ページ)

想定建設規模に必要な敷地面積を有する44か所の市有地の中から、建設候補地に適さない次の基準に該当する市有地を除外し、建設候補地の選定を行った。

① D I D 区域外（D I D 区域：人口集中地区）

D I D 区域外は利便性が低く、建設候補地に適していないため。

② 計画が明確なもの

・ 小学校・中学校

新庁舎建設に伴う学校の移転は、児童・生徒に与える影響が大きく、また、大村市学校施設長寿命計画において、統廃合の計画はないため。

- ・市営住宅

新庁舎建設に伴う市営住宅の移転は、当該住民に与える影響が大きく、また、大村市営住宅長寿命化計画において、該当施設の建替え、廃止の予定はないため。

- ・今後の整備方針（基本方針、基本計画など）が明確なもの

明確な整備方針の基、事業が進捗しているものを中断することはできないため。

③供用開始から間もないもの

新庁舎の着工予定時期である令和7年度時点で、供用開始から10年未満のものは、当該施設の整備目的が達成されていないため。

(2) 目安となる新庁舎の建設規模の想定

建設候補地を検討する上での目安となる新庁舎の建設規模の想定を行う。その前提条件となる新庁舎建設基本計画（H30.7策定）の考え方や、人口・職員数などについて整理を行い、新庁舎に必要な延床面積及び建築面積を想定する。また、駐車場の規模についても想定を行う。なお、ここでの検討結果は新庁舎の規模を確定させるものではない。

(ア) 新庁舎建設基本計画（H30.7策定）の考え方

当初の基本計画上の新庁舎の規模の考え方については、平成29年10月1日現在の職員数をベースとし、4つの算定方法（執務環境等調査（業務委託）、旧地方債同意等基準（総務省）、新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）、他自治体の整備事例）により、必要な延床面積を算出し、その中で最もコンパクトな面積を新庁舎の面積として想定している。今回の建設規模の想定に当たっては、その面積から算定した職員1人当たりの面積 **24.13 m²/人** を基礎とする。

●新庁舎に入居する職員数（平成29年10月1日現在）

区分	正規職員（特別職を含む）	非常勤職員	計
普通会計	467人	250人	717人

※議員数については、大村市議会議員定数条例で定められている25人を想定している。

分庁舎にあることも未来部、長寿介護課（地域包括支援センターを除く。）及び障がい福祉課は、新庁舎へ集約し、上下水道局、男女いきいき推進課及び社会教育課は集約しないことを前提としている。

●新庁舎の面積

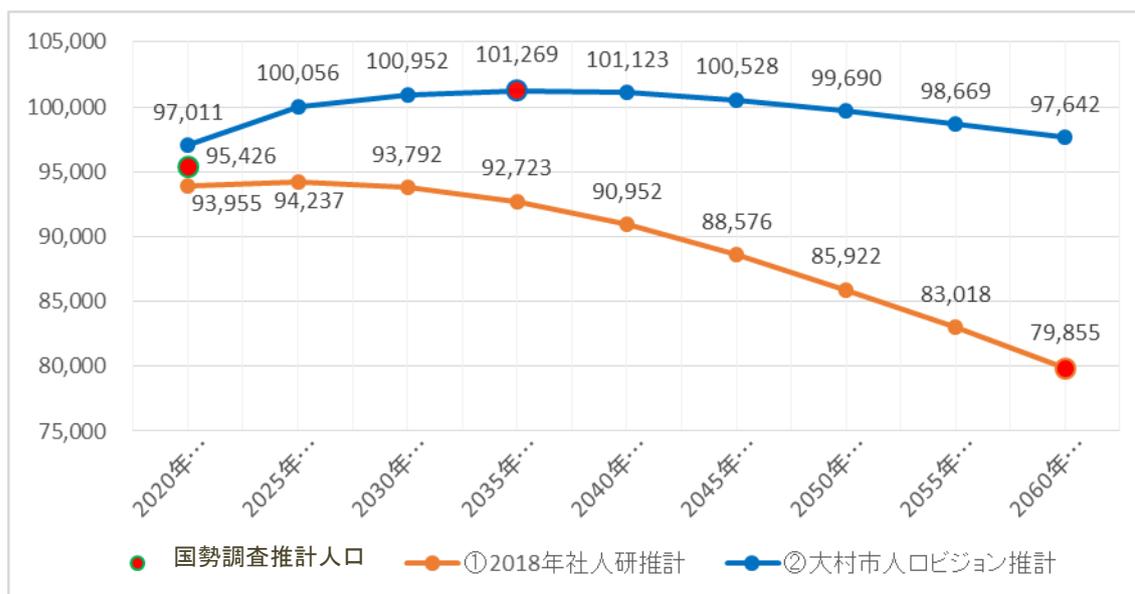
各基準等により算出した新庁舎の面積は、次のとおりである。

算定基準	算定面積	職員1人当たりの面積
執務環境等調査積上げ	17,298 m ²	24.13 m ² /人
旧地方債同意等基準	19,113 m ²	26.66 m ² /人
新営一般庁舎面積算定基準	17,948 m ²	25.04 m ² /人
他自治体の整備事例	20,485 m ²	28.58 m ² /人

(イ) 人口・職員数

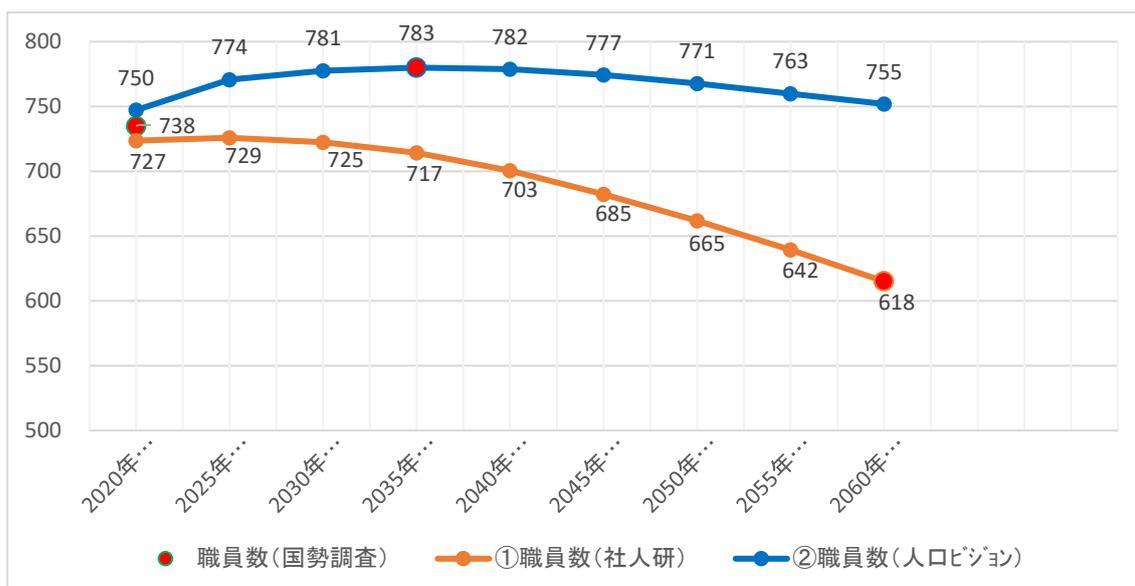
本市の令和40年度までの各種推計人口（①国立社会保障・人口問題研究所の推計人口、②大村市人口ビジョンの推計人口）と令和2年10月1日現在の平成27年国勢調査に基づく推計人口から算定した職員1人当たりの人口数129.30人（95,426人/738人）との関係から想定される職員数の幅は、**618人から783人まで**となる。

●各種推計人口（令和2年10月1日現在）



※推計人口：最大値（2035年）101,269人、最小値（2060年）79,855人

●想定職員数の推移（令和2年10月1日現在）



※想定職員数：最大値（2035年）783人、最小値（2060年）618人

(ウ) 既存施設の活用等

中心市街地複合ビルや、こどもセンターなどの既存施設の活用や、会計年度任用職員の一人当たりの面積の調整(全庁的なヒアリングを実施済)、ICTの活用、文書管理の電子化の実施などにより、建設規模の**1割程度の縮減**は可能と考える。

(エ) 新庁舎の延床面積

(ア) から (ウ) により、職員一人当たりの面積は 24.13 m²/人、想定職員数は 618 人から 783 人、既存施設の活用等による建設規模の縮減率は 1 割程度としたことから、想定される必要延床面積は、13,421 m²から 17,004 m²となる。

また、上下水道局などを含めた全部局を集約した場合の職員数(R2.10.1 現在、職員数 825 人)で同様に算定すると、職員 1 人当たりの人口数は 115.67 人、想定職員数は 690 人から 876 人となり、想定される必要延床面積は 14,985 m²から 19,024 m²となる。

以上のことから、建設候補地を検討する上での目安となる新庁舎の想定延床面積は**おおむね 13,000 m²から 19,000 m²**となる。

(オ) 新庁舎の建築面積

新庁舎の階層をおおむね 5 階程度とした場合、建築面積が**おおむね 4,000 m²以上**あれば、想定した延床面積の新庁舎の建設は可能である。なお、建ぺい率については、後述する駐車場を合わせたところで新庁舎の建設を行うため、建築面積への影響はないと考える。

(カ) 駐車場の規模

来庁者用駐車場及び公用車用駐車場の規模については、次表のとおり、当初の基本計画で示した上下水道局などを集約しない場合と全部局集約する場合で **おおむね 9,000 m² (8,650 m²から 9,380 m²)** が目安となる。

また、職員駐車場の在り方については、今後の検討課題である。現在、本庁舎（別館、第2別館、第3別館を含む）に勤務している職員は615人であるが、ポート第5駐車場の利用登録台数は568台（R2.10.1現在 会計年度任用職員含む）、利用率は92.3%である。一般的な1台当たりの面積は25m²であることから、必要面積は、上下水道局などを集約しない場合の職員数738人、想定利用率92.3%で算定すると681台、17,025m²となり、同様に全部局集約する場合の職員数825人で算定すると761台、19,025m²となる。

このことから、建設候補地を検討する上での目安となる新庁舎の職員駐車場の規模の目安はおおむね18,000m²（17,025m²から19,025m²）となる。

● 駐車場面積（上下水道局などを集約しない場合）

種類	必要駐車台数	駐車場面積
来庁者用自動車	215台（うち障がい者用5台）	5,400m ²
公用車・オートバイ・自転車	128台・10台・15台	3,250m ²
合計		8,650m ²

● 駐車場面積（全部局集約する場合）

種類	必要駐車台数	駐車場面積
来庁者用自動車	225台（うち障がい者用5台）	5,600m ²
公用車・オートバイ・自転車	147台・10台・15台	3,780m ²
合計		9,380m ²

(キ) 新庁舎の敷地面積

建設候補地を検討する上での目安となる新庁舎の敷地面積について、(ア) から (カ) の検証により、建築面積はおおむね 4,000 m²以上、来庁者用等駐車場面積の目安はおおむね 9,000 m² (8,650 m²から 9,380 m²)、職員駐車場面積の目安はおおむね 18,000 m² (17,025 m²から 19,025 m²) であることから、**おおむね 13,000 m²以上 (12,650 m²から 13,380 m²)** の敷地であれば新庁舎の建設は可能であり、また、おおむね 31,000 m² (29,675 m²から 32,405 m²) の敷地であれば全職員分の駐車場整備も可能である。

●敷地面積

種類	必要面積
建築面積	おおむね4,000m ² 以上
来庁者用等駐車場	おおむね9,000m ² (8,650m ² から9,380m ²)
敷地面積	おおむね13,000m ² 以上 (12,650m ² から13,380m ²)

(3) 想定建設規模に必要な敷地面積を有する市有地の抽出

想定した建設規模に必要な敷地面積に鑑み、市内全域からおおむね 13,000 m²以上の面積を有する市有地を抽出した。

おおむね 13,000 m²以上の市有地一覧

NO.	名称	面積 (m ²)	建築可能な高さ (m)	備考
公園				
1	野岳湖公園	312,000	要申請	
2	大村公園	214,079	60	
3	大村市総合運動公園 (1期分)	96,000	65	
4	岳ノ木場公園	82,434	要申請	
5	池田湖公園	70,354	40	
6	琴平スカイパーク	70,000	要申請	
7	森園公園	48,301	41	
8	アルカディア記念公園	37,123	要申請	
9	しゃくなげの里河畔公園	33,000	要申請	
10	ますらがはら展望公園	27,395	要申請	
11	日岳公園	17,036	要申請	
12	裏見の滝自然花苑	不明	3	
13	鉢巻山展望所	不明	要申請	
小学校				
14	中央小学校	31,171	34	
15	竹松小学校	22,761	38	
16	放虎原小学校	21,472	34	
17	西大村小学校	19,068	38	
18	大村小学校	18,589	61	
19	富の原小学校	18,470	35	
20	旭が丘小学校	17,589	31	
21	三城小学校	15,944	47	
22	福重小学校	15,032	90	
23	萱瀬小学校	13,723	43	
24	鈴田小学校	12,600	116	
中学校				
25	郡中学校	40,327	63	
26	大村中学校	35,711	42	
27	玖島中学校	33,202	48	
28	西大村中学校	32,793	34	
29	桜が原中学校	31,871	28	
スポーツ施設				
30	古賀島スポーツ広場	33,624	40	
31	市民プール、森園ファミリースポーツ広場	21,476	42	面積内訳：市民プール17,384m ² ・ファミリースポーツ広場4,092m ²
32	森園運動広場 (消防学校グラウンドの一部)、森園ファミリースポーツ広場	16,395	43	面積内訳：森園運動広場12,843m ² ・ファミリースポーツ広場4,092m ²

NO.	名称	面積 (㎡)	建築可能な高さ (m)	備考
文教施設				
33	ミライオン図書館	16,217	55	
34	学校給食センター	15,472	42	
市営住宅				
35	原口アパート	14,344	24	
36	松並第一アパート	12,132	34	
その他公共公用施設				
37	ボートレース大村 (水面除く)	80,447	49	
38	浄水管理センター	75,370	42	
39	市立市民病院	31,962	34	
40	現庁舎周辺	31,700	54~57	面積内訳：現庁舎13,700㎡・ボート第5駐車場14,000㎡、さくらホール駐車場4,000㎡。
41	新大村駅周辺	28,600	26	
42	坂口浄水場	26,131	9	
43	環境センター	22,058	44	
44	上下水道局周辺	13,904	44	面積内訳：上下水道局2,522㎡・三城保育所2,799㎡・武道館1,761㎡・児童クラブ2,225㎡・福祉センター3,396㎡・地域交流館1,201㎡。

※体育文化センターは、新庁舎建設のために同規模の代替施設を整備することは現実的ではないため除外する。

※建築可能な高さの「要申請」とは、地域によっては、制限高よりも地盤高が高い区域が存在するため、大阪航空局に申請が必要になる場合のことをいう。

(4) 建設候補地の選定

「想定建設規模に必要な敷地面積を有する市有地」から、次の基準に該当するものを対象外とし、「建設候補地」を選定する。

① DID区域外（DID区域：人口集中地区）

DID区域外は利便性が低く、建設候補地に適していないことから、網掛け17か所を対象外とする。

DID区域	NO.	名称	面積 (㎡)	建築可能な高さ (m)	備考
公園					
外	1	野岳湖公園	312,000	要申請	
内	2	大村公園	214,079	60	
外	3	大村市総合運動公園（1期分）	96,000	65	
外	4	岳ノ木場公園	82,434	要申請	
外	5	池田湖公園	70,354	40	
外	6	琴平スカイパーク	70,000	要申請	
内	7	森園公園	48,301	41	
外	8	アルカディア記念公園	37,123	要申請	
外	9	しゃくなげの里河畔公園	33,000	要申請	
外	10	ますらがはら展望公園	27,395	要申請	
外	11	日岳公園	17,036	要申請	
外	12	裏見の滝自然花苑	不明	3	
外	13	鉢巻山展望所	不明	要申請	
小学校					
内	14	中央小学校	31,171	34	
内	15	竹松小学校	22,761	38	
内	16	放虎原小学校	21,472	34	
内	17	西大村小学校	19,068	38	
内	18	大村小学校	18,589	61	
内	19	富の原小学校	18,470	35	
外	20	旭が丘小学校	17,589	31	
内	21	三城小学校	15,944	47	
外	22	福重小学校	15,032	90	
外	23	萱瀬小学校	13,723	43	
外	24	鈴田小学校	12,600	116	
中学校					
外	25	郡中学校	40,327	63	
内	26	大村中学校	35,711	42	
内	27	玖島中学校	33,202	48	
内	28	西大村中学校	32,793	34	
内	29	桜が原中学校	31,871	28	
スポーツ施設					
内	30	古賀島スポーツ広場	33,624	40	
内	31	市民プール、森園ファミリースポーツ広場	21,476	42	面積内訳：市民プール17,384㎡・ファミリースポーツ広場4,092㎡
内	32	森園運動広場（消防学校グラウンドの一部）、森園ファミリースポーツ広場	16,395	43	面積内訳：森園運動広場12,843㎡・ファミリースポーツ広場4,092㎡

DID区域	NO.	名称	面積 (㎡)	建築可能な高さ (m)	備考
文教施設					
内	33	ミライオン図書館	16,217	55	
内	34	学校給食センター	15,472	42	
市営住宅					
内	35	原口アパート	14,344	24	
内	36	松並第一アパート	12,132	34	
その他公共公用施設					
内	37	ポートルース大村（水面除く）	80,447	49	
内	38	浄水管理センター	75,370	42	
内	39	市立市民病院	31,962	34	
内	40	現庁舎周辺	31,700	54～57	面積内訳：現庁舎13,700㎡・ポートルース第5駐車場14,000㎡、さくらホール駐車場4,000㎡。
内	41	新大村駅周辺	28,600	26	
外	42	坂口浄水場	26,131	9	
内	43	環境センター	22,058	44	
内	44	上下水道局周辺	13,904	44	面積内訳：上下水道局2,522㎡・三城保育所2,799㎡・武道館1,761㎡・児童クラブ2,225㎡・福祉センター3,396㎡・地域交流館1,201㎡。

②計画が明確なもの

ア 小学校・中学校

新庁舎建設に伴う学校の移転は、児童・生徒に与える影響が大きく、また、大村市学校施設長寿命化計画において、統廃合の計画はないことから、No. 3 から No. 13 までを対象外とする。

イ 市営住宅

新庁舎建設に伴う市営住宅の移転は、当該住民に与える影響が大きく、また、大村市営住宅長寿命化計画において、該当施設の建替え、統廃合の計画はないことから、No. 19、No. 20 を対象外とする。

ウ 今後の整備方針（基本方針、基本計画など）が明確なもの

明確な整備方針の基、事業が進捗しているものを中断することはできないことから、No. 25、No. 26 を対象外とする。

③供用開始から間もないもの

新庁舎の着工予定時期である令和7年度時点で、供用開始から10年未満のものは、当該施設の整備目的が達成されていないことから、No. 17、No. 18、No. 21 から No. 23 までを対象外とする。

要件	NO.	名称	面積 (㎡)	建築可能な高さ (m)	備考
公園					
	1	大村公園	214,079	60	
	2	森園公園	48,301	41	
小学校					
②ア	3	中央小学校	31,171	34	
②ア	4	竹松小学校	22,761	38	
②ア	5	放虎原小学校	21,472	34	
②ア	6	西大村小学校	19,068	38	
②ア	7	大村小学校	18,589	61	
②ア	8	富の原小学校	18,470	35	
②ア	9	三城小学校	15,944	47	
中学校					
②ア	10	大村中学校	35,711	42	
②ア	11	玖島中学校	33,202	48	
②ア	12	西大村中学校	32,793	34	
②ア	13	桜が原中学校	31,871	28	
スポーツ施設					
	14	古賀島スポーツ広場	33,624	40	
	15	市民プール、森園ファミリースポーツ広場	21,476	42	面積内訳：市民プール17,384㎡・ファミリースポーツ広場4,092㎡
	16	森園運動広場（消防学校グラウンドの一部）、森園ファミリースポーツ広場	16,395	43	面積内訳：森園運動広場12,843㎡・ファミリースポーツ広場4,092㎡
文教施設					
③	17	ミライオン図書館	16,217	55	
③	18	学校給食センター	15,472	42	
市営住宅					
②イ	19	原口アパート	14,344	24	
②イ	20	松並第一アパート	12,132	34	
その他公共公用施設					
③	21	ボートレース大村（水面除く）	80,447	49	
③	22	浄水管理センター	75,370	42	
③	23	市立市民病院	31,962	34	
	24	現庁舎周辺	31,700	54～57	面積内訳：現庁舎13,700㎡・ボート第5駐車場14,000㎡、さくらホール駐車場4,000㎡。
②ウ	25	新大村駅周辺	28,600	26	
②ウ	26	環境センター	22,058	44	
	27	上下水道局周辺	13,904	44	面積内訳：上下水道局2,522㎡・三城保育所2,799㎡・武道館1,761㎡・児童クラブ2,225㎡・福祉センター3,396㎡・地域交流館1,201㎡。

(5) 建設候補地について

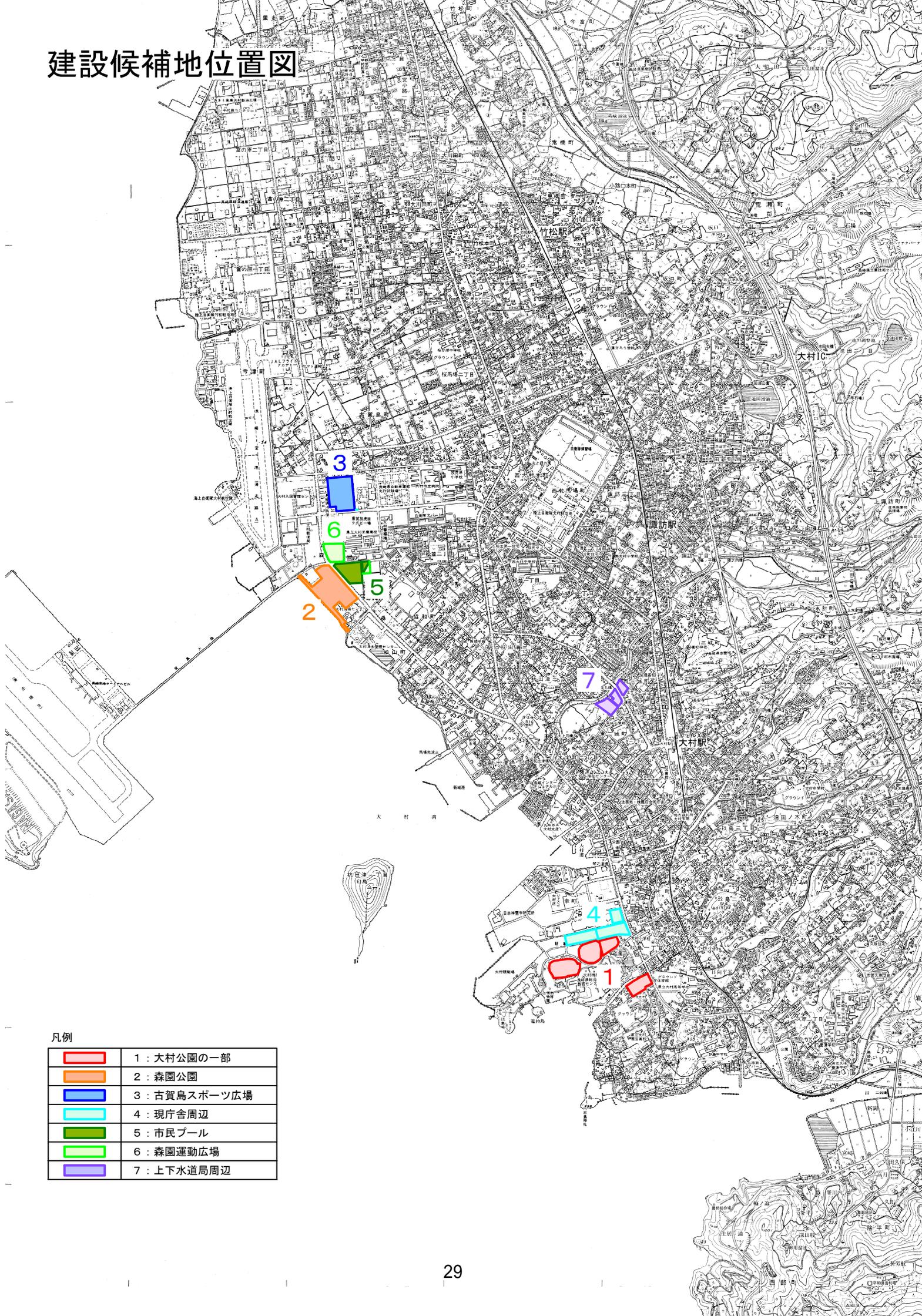
前述のプロセスを経て、選定した建設候補地は次の7か所である。

【建設候補地】

NO.	名称	面積 (㎡)	建築可能な高さ (m)	備考
1	大村公園の一部	65,366	49~62	面積内訳：陸上競技場25,994㎡、野球場16,826㎡、補助グラウンド11,122㎡、旧体育館跡地11,424㎡
2	森園公園	48,301	41	
3	古賀島スポーツ広場	33,624	40	
4	現庁舎周辺	31,700	54~57	面積内訳：現庁舎13,700㎡・ボート第5駐車場14,000㎡、さくらホール駐車場4,000㎡
5	市民プール、森園ファミリースポーツ広場	21,476	42	面積内訳：市民プール17,384㎡・森園ファミリースポーツ広場4,092㎡
6	森園運動広場（消防学校グラウンドの一部）、森園ファミリースポーツ広場	16,395	43	面積内訳：森園運動広場12,303㎡・森園ファミリースポーツ広場4,092㎡
7	上下水道局周辺	13,904	44	面積内訳：上下水道局2,522㎡・三城保育所2,799㎡・武道館1,761㎡・児童クラブ2,225㎡・福祉センター3,396㎡・地域交流館1,201㎡

※面積の大きい順に掲載

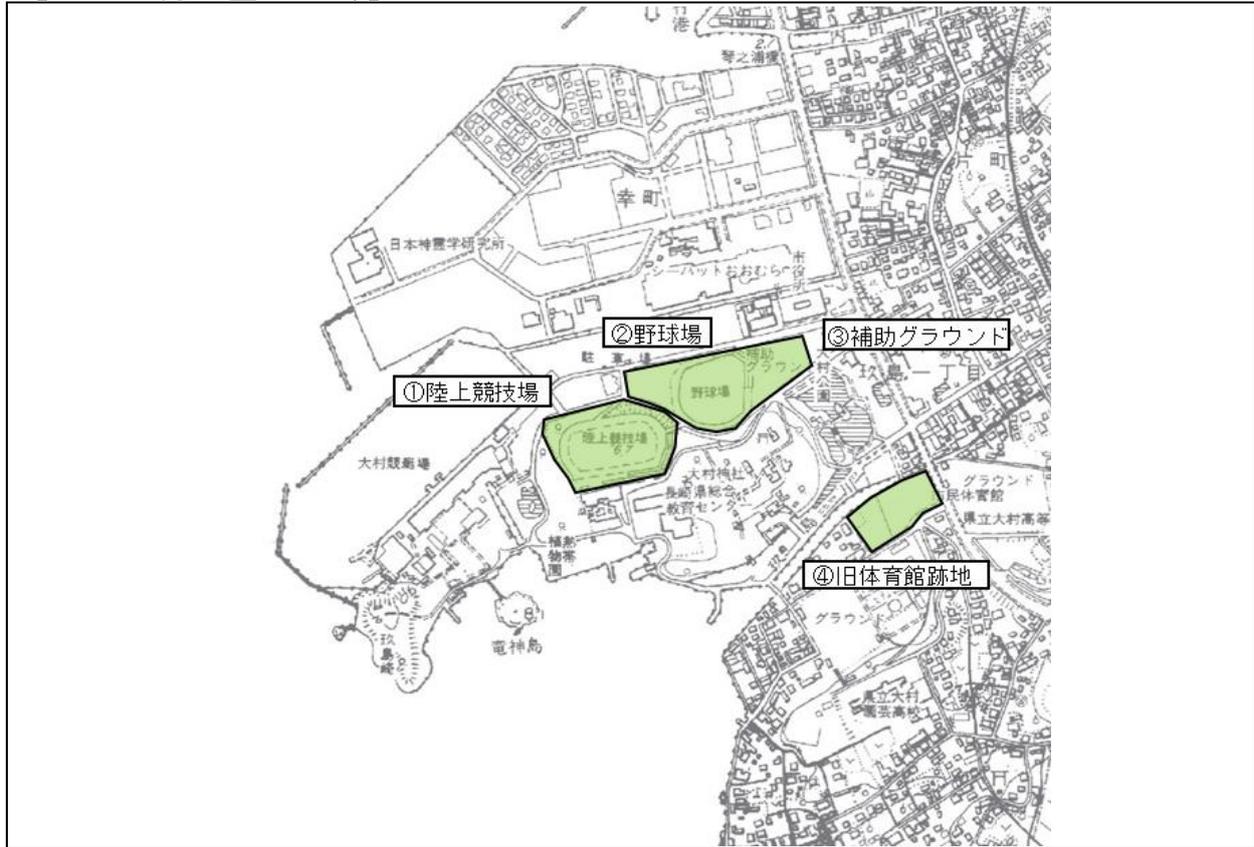
建設候補地位置図



凡例

	1 : 大村公園の一部
	2 : 森園公園
	3 : 古賀島スポーツ広場
	4 : 現庁舎周辺
	5 : 市民プール
	6 : 森園運動広場
	7 : 上下水道局周辺

【1 大村公園の一部】



(1) 基礎情報

敷地概要	名称	①陸上競技場、②野球場、③補助グラウンド、④旧体育館跡地
	所在地	①玖島1丁目15番地、②③玖島1丁目25番地3、④久原1丁目2番地
	敷地面積	①25,994㎡、②16,826㎡、③11,122㎡、④11,424㎡
	主な用途地域/容積率/建ぺい率	第1種住居地域/ 200% / 60%
	用途制限(建築基準法)「事務所」	面積制限あり(延床面積3,000㎡以下)
	高さ制限等(建築基準法)	道路斜線、隣地斜線、日影
	高さ制限(航空法)	建築等可能高 ①49m、②56m、③57m、④62m
施設概要	設置年月	①②③S27年11月
	施設面積	敷地面積参照
	利用状況	①R1年度 1,607件 63,859人、②R1年度 480件 15,046人、③R1年度 702件 28,381人

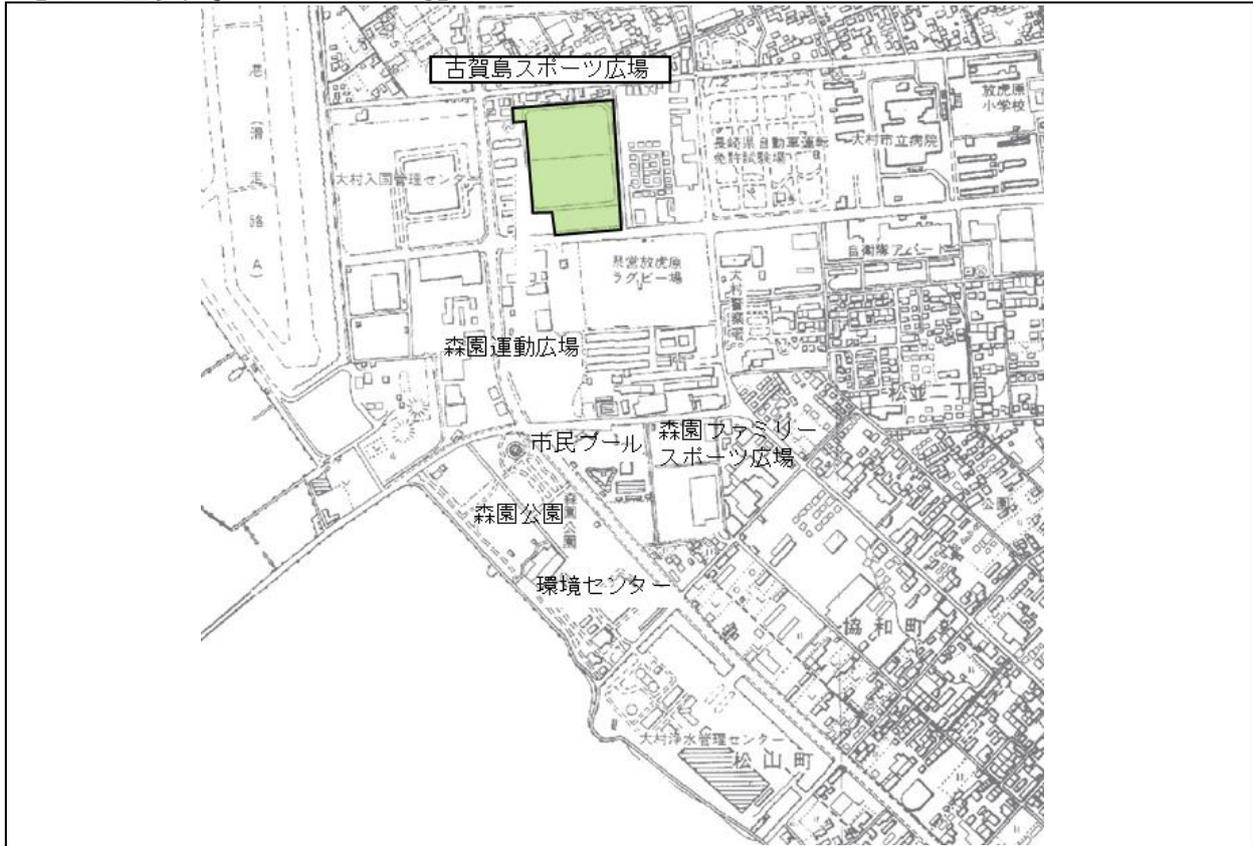
【2 森園公園】



(1) 基礎情報

敷地概要	名称	森園公園
	所在地	森園町1484番地
	敷地面積	48,301㎡
	主な用途地域/容積率/建ぺい率	準工業地域(特別用途) / 200% / 60%
	用途制限(建築基準法)「事務所」	面積・階数等の制限なし
	高さ制限等(建築基準法)	道路斜線、隣地斜線
	高さ制限(航空法)	建築等可能高 41m
施設概要	設置年月	S50年10月
	施設面積	敷地面積参照
	利用状況	利用中

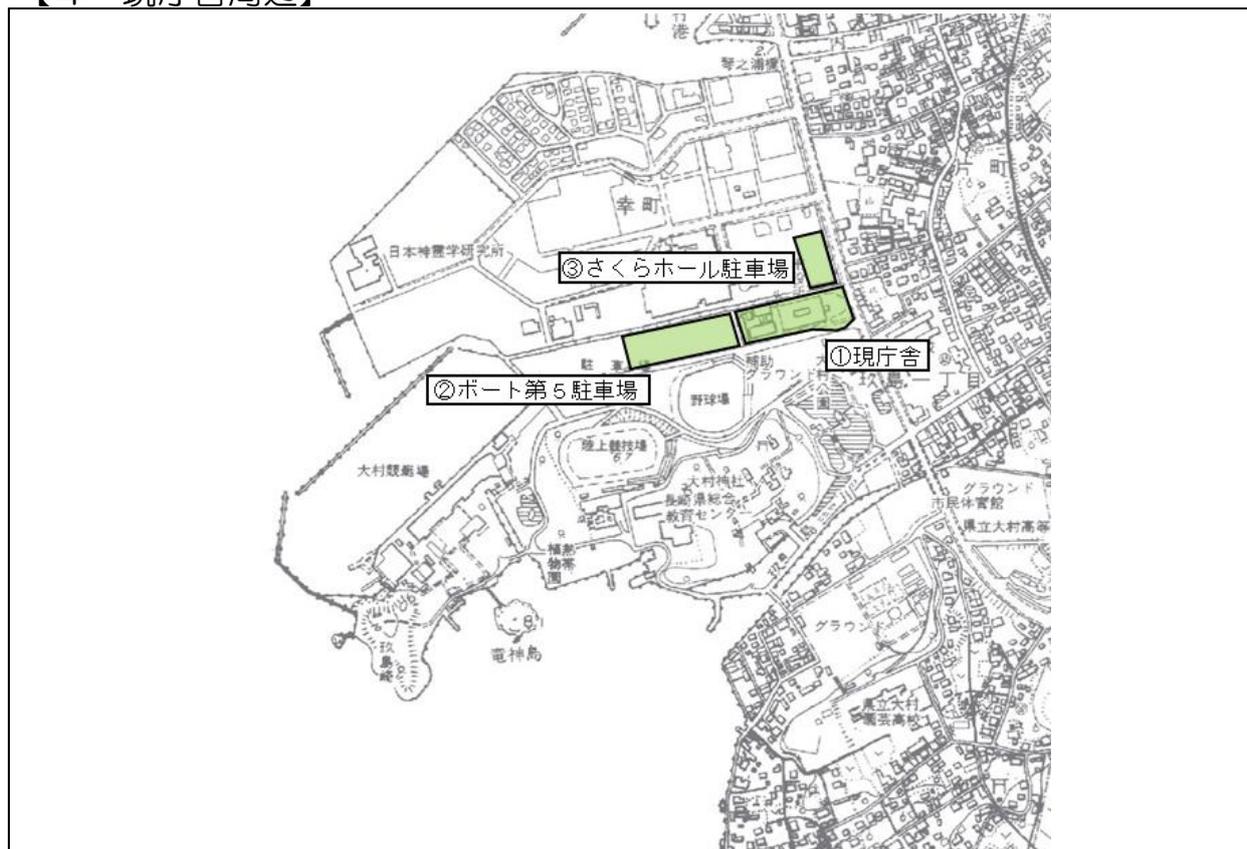
【3 古賀島スポーツ広場】



(1) 基礎情報

敷地概要	名称	古賀島スポーツ広場
	所在地	古賀島町595番地2
	敷地面積	33,624㎡
	主な用途地域/容積率/建ぺい率	準工業地域(特別用途) / 200% / 60%
	用途制限(建築基準法)「事務所」	面積・階数等の制限なし
	高さ制限等(建築基準法)	道路斜線、隣地斜線
	高さ制限(航空法)	建築等可能高 40m
施設概要	設置年月	H26年4月
	施設面積	敷地面積参照
	利用状況	R1年度 1,518件 62,646人

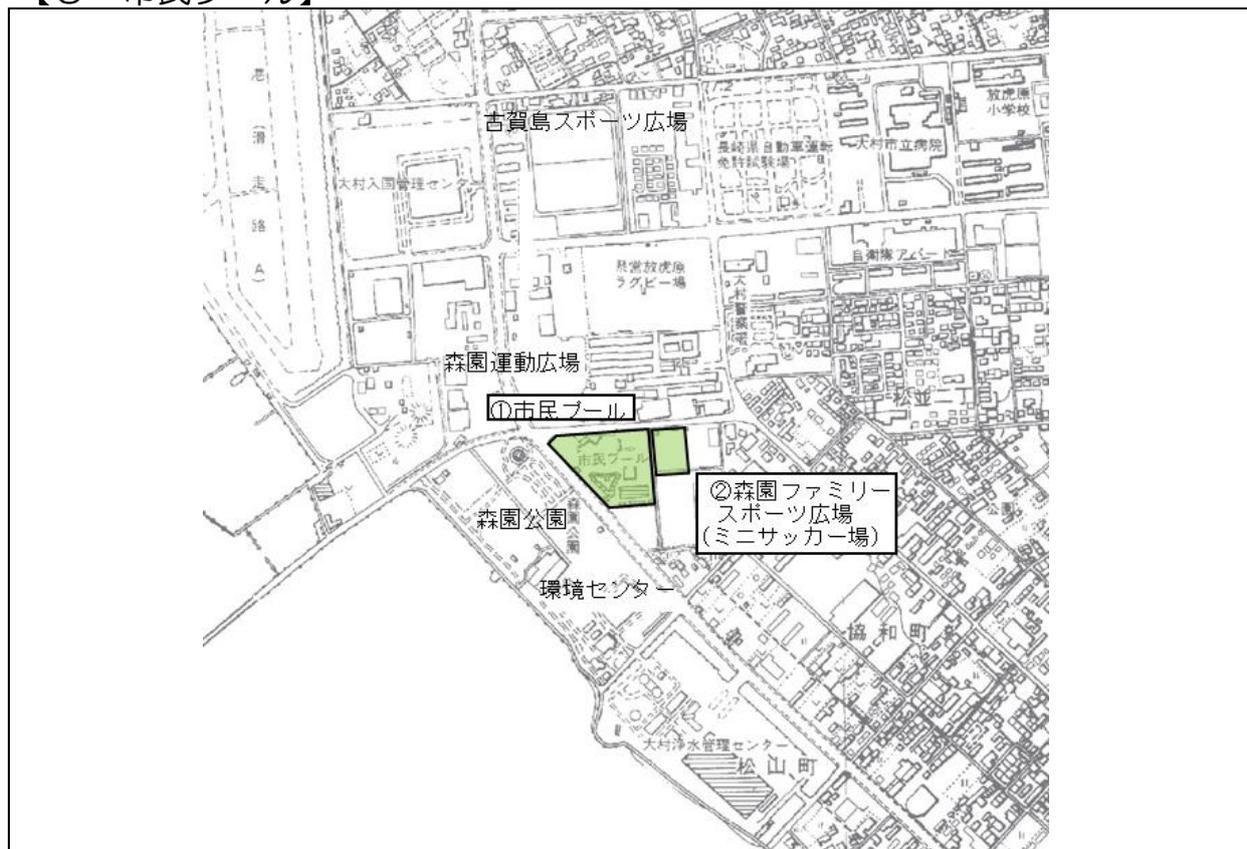
【4 現庁舎周辺】



(1) 基礎情報

敷地概要	名称	①現庁舎、②ポート第5駐車場、③さくらホール駐車場
	所在地	①玖島1丁目25番地、②玖島1丁目25番地4、③幸町25番地33
	敷地面積	①13,700㎡、②14,000㎡、③4,000㎡ 合計31,700㎡
	主な用途地域/容積率/建ぺい率	商業地域 / 400% / 80%
	用途制限(建築基準法)「事務所」	面積・階数等の制限なし
	高さ制限等(建築基準法)	道路斜線、隣地斜線
	高さ制限(航空法)	建築等可能高 ①57m、②54m、③55m
施設概要	設置年月	①S39年10月
	施設面積	①12,014㎡(本館5,797㎡、別館3,769㎡、 第2別館924㎡、第3別館1,524㎡)
	利用状況	①②③利用中

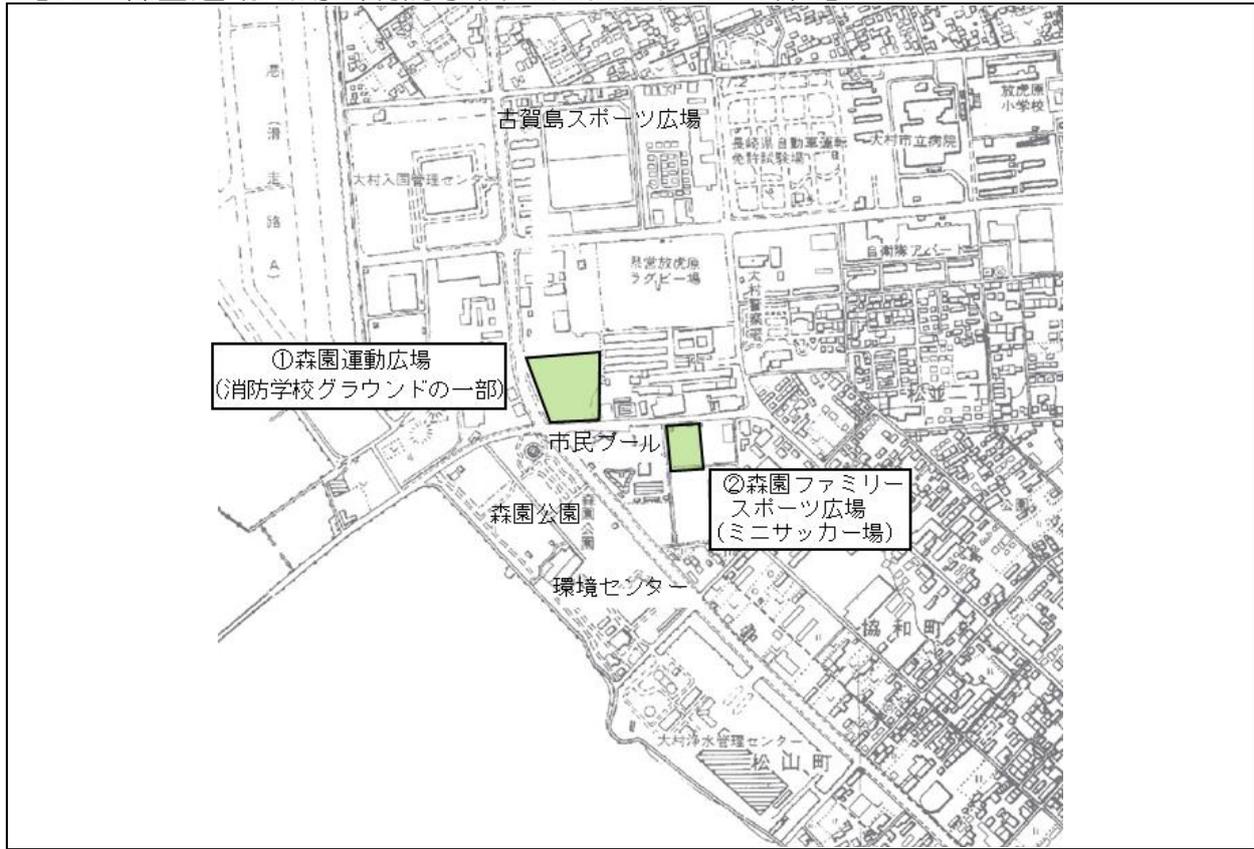
【5 市民プール】



(1) 基礎情報

敷地概要	名称	①市民プール、②森園ファミリースポーツ広場
	所在地	①森園町1537番地1、②森園町1561番地
	敷地面積	①17,384㎡、②4,092㎡ 合計21,476㎡
	主な用途地域/容積率/建ぺい率	準工業地域 / 200% / 60%
	用途制限(建築基準法)「事務所」	面積・階数等の制限なし
	高さ制限等(建築基準法)	道路斜線、隣地斜線
	高さ制限(航空法)	建築等可能高 42m
施設概要	設置年月	①H8年7月、②H10年11月
	施設面積	敷地面積参照
	利用状況	①R1年度 33,049人 ②1,341件 28,096人

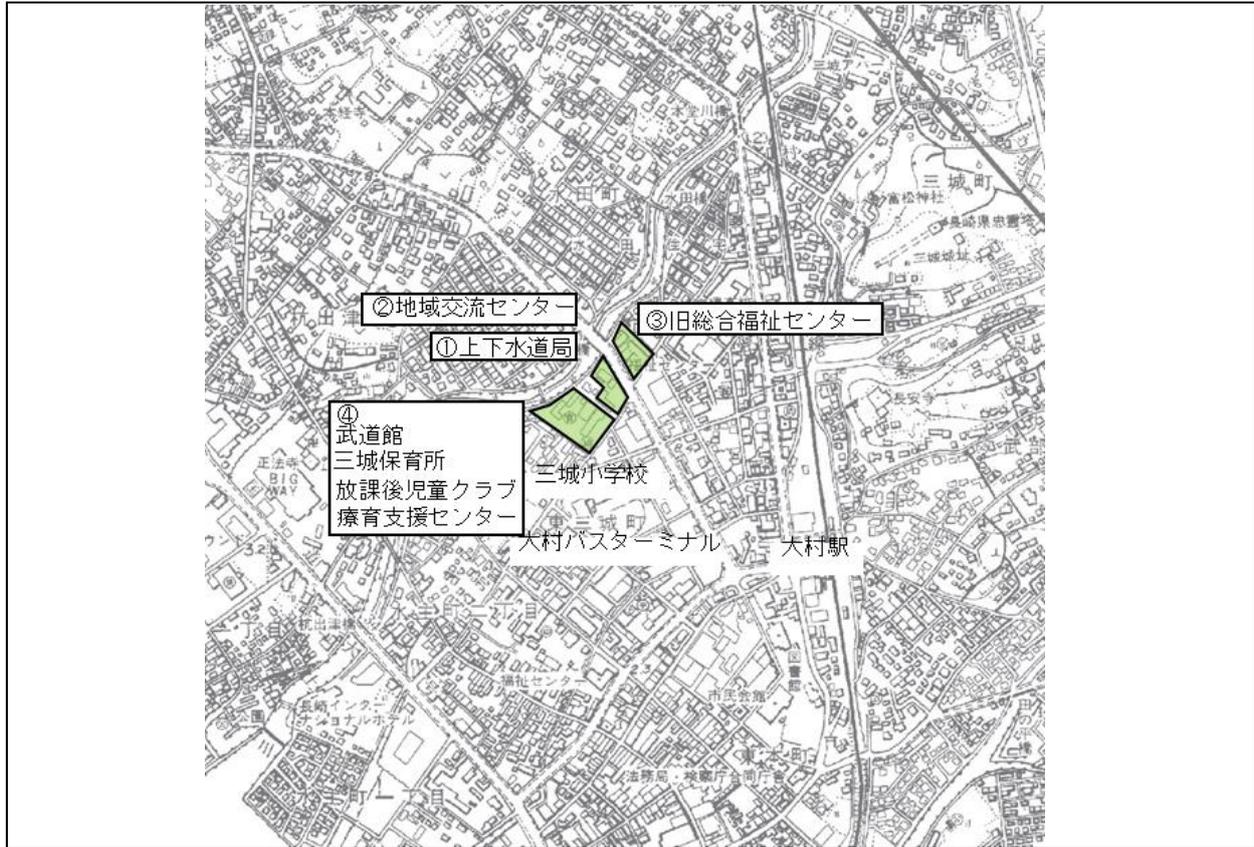
【6 森園運動広場（消防学校グラウンドの一部）】



(1) 基礎情報

敷地概要	名称	①森園運動広場、②森園ファミリースポーツ広場
	所在地	①森園町663番地7、②森園町1561番地
	敷地面積	①12,303㎡、②4,092㎡ 合計16,395㎡
	主な用途地域/容積率/建ぺい率	準工業地域 / 200% / 60%
	用途制限(建築基準法)「事務所」	面積・階数等の制限なし
	高さ制限等(建築基準法)	道路斜線、隣地斜線
	高さ制限(航空法)	建築等可能高 43m
施設概要	設置年月	①S58年3月、②H10年11月
	施設面積	敷地面積参照
	利用状況	①R1年度 316件 11,701人、②1,341件 28,096人

【7 上下水道局周辺】



(1) 基礎情報

敷地概要	名称	①上下水道局、②地域交流館、③旧総合福祉センター、④武道館・三城保育所・放課後児童クラブ・療育支援センター
	所在地	①西三城町124番地1、②西三城町7番地9、③西三城町8番地1、④西三城町137番地
	敷地面積	①2,522㎡、②1,201㎡、③3,396㎡、④6,785㎡ 合計13,904㎡
	主な用途地域/容積率/建ぺい率	第1種住居地域 / 200% / 60%
	用途制限(建築基準法)「事務所」	面積制限あり(延床面積3,000㎡以下)
	高さ制限等(建築基準法)	道路斜線、隣地斜線、日影
	高さ制限(航空法)	建築等可能高 44m
施設概要	設置年月	①S46年、②S41年10月(シルバー会館H12増設)、③S47年3月、④武道館S51年3月、三城保育所S32年4月、放課後児童クラブH13、療育支援センターS50年3月
	施設面積	①641㎡、②992㎡、③3,441㎡(本館+別館)、④武道館1,761㎡、三城保育所734㎡、放課後児童クラブ250㎡、療育支援センター445㎡
	利用状況	①利用中、②利用中、③未利用、④武道館 R1年度 608件 6,818人、三城保育所 利用中、放課後児童クラブ(三城児童クラブ・三城第2児童クラブ) 利用中、療育支援センター 利用中