

# 大村市新庁舎建設候補地検討委員会

## 第2回会議

- ・日時：令和3年10月8日（金） 14：30 ～ 16：00
- ・場所：大村市役所 第2応接室

### 次 第

- 1 開会
- 2 議事
  - (1) 建設規模について
  - (2) 建設候補地の評価について
- 3 閉会

## 建設規模について

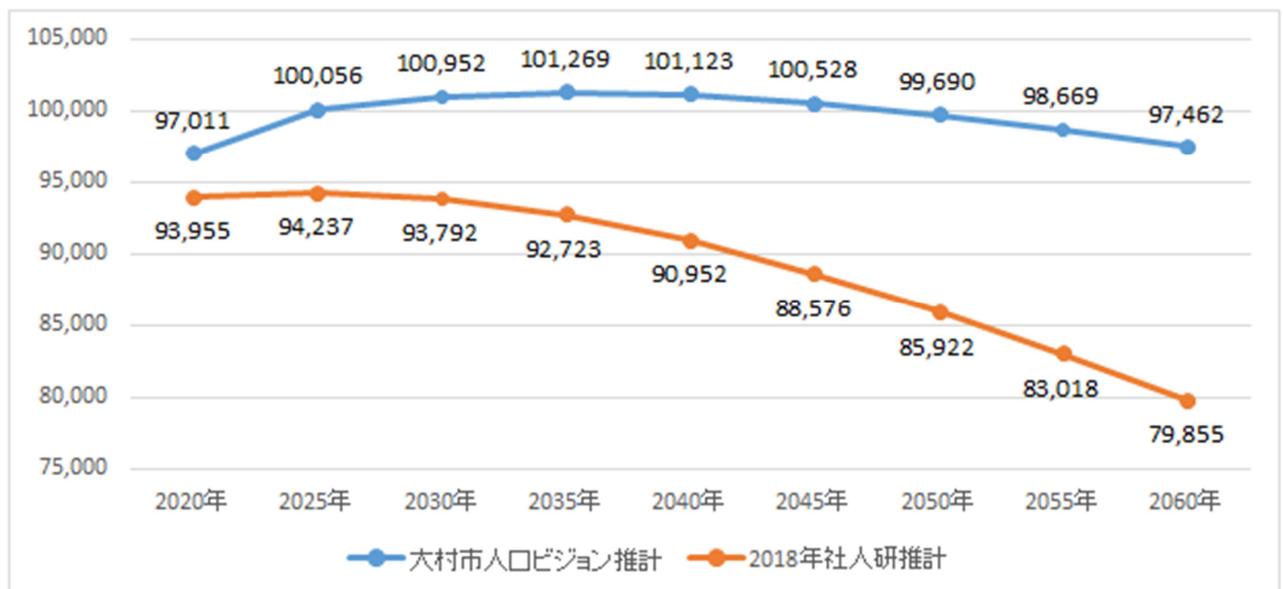
建設計画地の選定に当たり、新庁舎の職員数や集約検討部署、既存施設の活用、職員一人当たりの面積について整理を行い、新庁舎の建設規模を想定する。

### 1 職員数

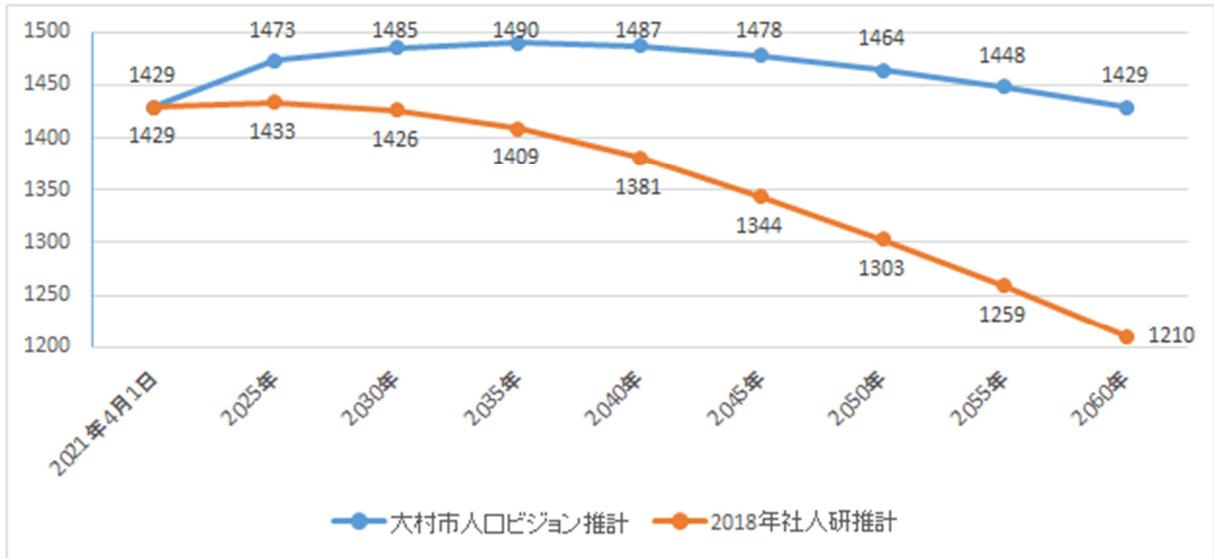
各種人口推計（表 1）と比例関係で職員数が推移すると想定した場合、本市の人口は 2025 年から 2035 年までの間にピークを迎えた後、減少に転じることから、今後 40 年間の職員数の推移は、表 2 のとおり、中短期的には増加し、長期的には減少する。しかしながら、表 3 のとおり、人口と職員数は必ずしも比例関係を示しておらず、将来的な人口減少の影響を考慮する必要がある一方、今後の地方分権の進展により、業務量が増加することも考えられることから、明確な職員数の将来予測は困難であり、柔軟に考える必要がある。

そのため、将来的な職員数の増減については、既存施設の活用や庁舎の転用などで対応することとし、中短期的には現時点で確定している大きな変化は見込まれないことから、建設規模のベースとなる職員数については、現状の会計年度任用職員を含んだ職員数 1,429 人（表 4：令和 3 年 4 月 1 日現在）とする。

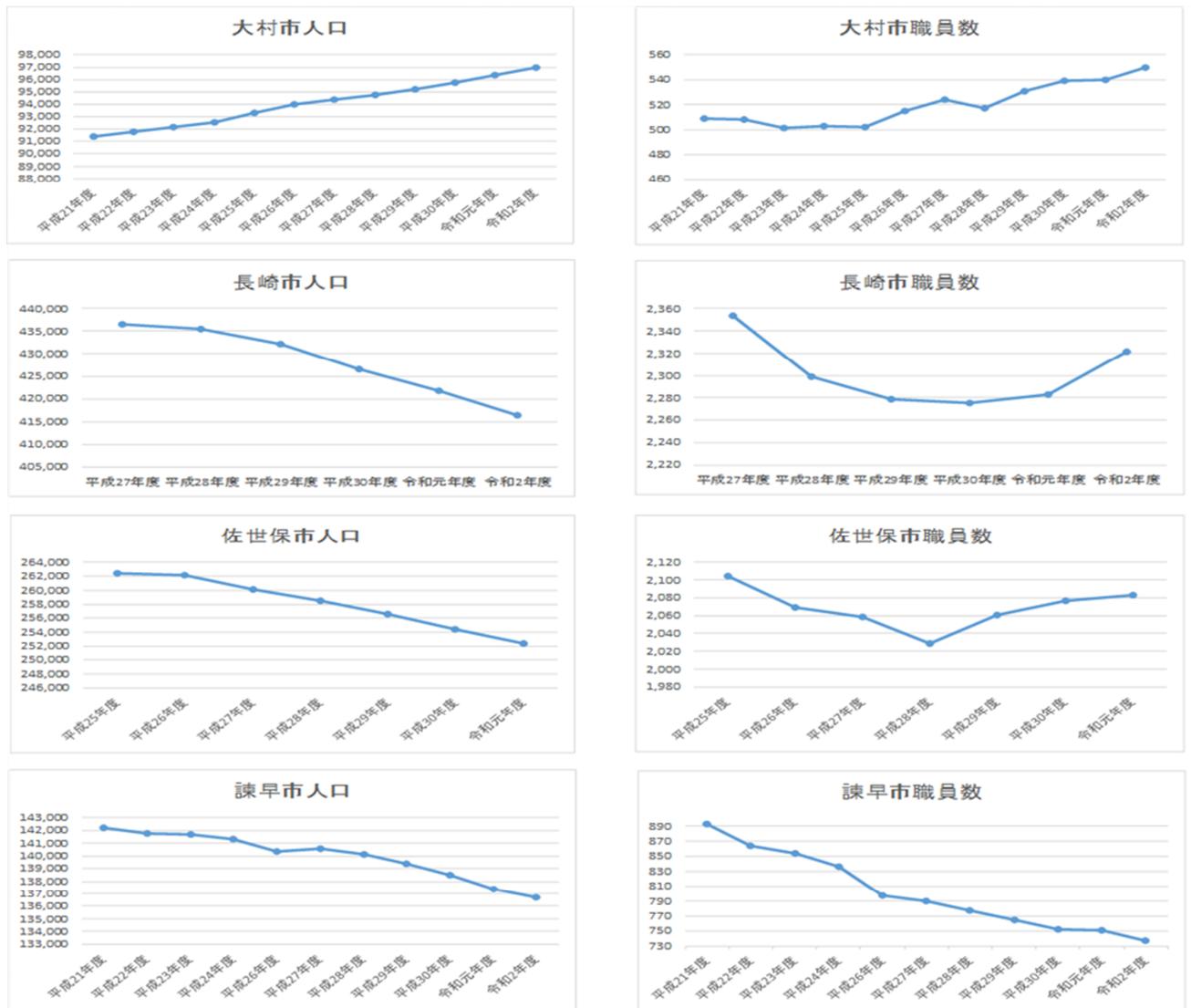
○表 1 各種推計人口



○表2 新庁舎想定職員数（最大）推計 令和3年4月1日現在



○表3 人口と職員数（普通会計）の推移



○表4 部署別職員数（令和3年4月1日現在）

部名	課名	① 職員計	② 再任用	③ 会計年 度計	④ 他団 体・ 委員等	①+② + ③+④ 全計	現在の配置施設
	秘書課	3		3		6	本館
企画政策部	企画政策課	14		7		21	本館
	中心市街地複合ビル（管理）		2	1		3	中心市街地複合ビル
	東京事務所			3		3	東京事務所
	広報戦略課	9		4	2	15	本館、別館
	地方創生課	4		1		5	本館
総務部	総務課	12		1		13	本館
	人事課	8		3		11	本館
	人事課付職員	1				1	
	派遣職員	10				10	各派遣先
	男女いきいき推進課	3	1	3		7	中心市街地複合ビル
	安全対策課	9		2		11	本館
	防災センター			1		1	大村消防署
財政部	財政課	9				9	本館
	税務課	28	1	11		40	本館
	収納課	19		4		23	本館
	管財課	9	1	10		20	第3別館
	契約課	10		1		11	本館
市民環境部	地域げんき課	7		8		15	本館
	出張所（7か所）		13	15		28	各出張所
	スポーツ振興課	5	1	1	1	8	本館
	市民課	22	2	18		42	本館
	環境保全課	11		5		16	別館
	環境センター	23	6	19		48	環境センター
福祉保健部	福祉総務課	13	1	8	1	23	本館
	国保けんこう課	25		28		53	本館
	国保（コロナ対策室）	2	1	3		6	別館
	保護課	26	1	8		35	本館
	長寿介護課	17		28	1	46	中心市街地複合ビル
	地域包括支援センター	12		25		37	中心市街地複合ビル
子ども未来部	障がい福祉課	11		9	2	22	中心市街地複合ビル
	子ども政策課	16	1	14		31	子どもセンター
	放虎原子ども園	16		36		52	放虎原子ども園
	三城保育所	11		29		40	三城保育所
	各幼稚園	7		11		18	各幼稚園
	子ども未来館	1		11		12	市民交流プラザ
産業振興部	子ども家庭課	11		26		37	子どもセンター
	農林水産振興課	16	1	9	1	27	第2別館
	農林水産整備課	12	1	2		15	第2別館
	商工振興課	11		6		17	本館
	企業誘致課	2		1		3	本館
	観光振興課	7	1	2		10	本館

部名	課名	① 職員計	② 再任用	③ 会計年 度計	④ 他団 体・	①+② + ③+④	現在の配置施設
都市整備部	都市計画課	10		2		12	第2別館
	新幹線まちづくり課	17	2	3		22	第3別館
	道路課	23	1	6		30	第2別館
	河川公園課	8		5		13	第2別館
	建築課	20		1		21	第2別館
	用地課	4		1		5	第2別館
会計課		6		1		7	本館
議会事務局		8		2		10	別館
教育委員会	教育総務課	11		2		13	別館
	給食センター	2		3		5	小学校給食センター、中学校給食センター
	学校用務員	2	3	18		23	小学校、中学校
	学校教育課	13		9		22	別館
	各学校等			109		109	小学校、中学校
	小中学生サポートルーム			2		2	こどもセンター
	教育相談室			4		4	別館
	あおば教室			4		4	教育の館
	社会教育課	4		7		11	コミュニティセンター
	中央公民館	4				4	中央公民館
	中地区公民館	4	2	3		9	中地区公民館
	郡地区公民館		2	4		6	郡地区公民館
	少年センター	1		2		3	教育の館
	こども科学館			3		3	中心市街地複合ビル
	文化振興課	6		1		7	本館
	歴史資料館	3		10		13	歴史資料館
図書館	11		38		49	ミライオン図書館	
監査委員事務局		5			2	7	別館
農業委員会事務局		5	1	2	1	9	第3別館
選挙管理委員会事務局		3	1			4	別館
上下水道局	水道業務課	13		2	21	36	上下水道局
	水道工務課	16	1	1		18	上下水道局
	浄水課	8	1	1		10	坂口浄水場
	下水道工務課	15		2		17	地域交流館
	下水道施設課	5		1		6	浄水管理センター
競艇企業局	業務課	9		8		17	モーターボート競走場
	経営管理課	5		5		10	
	企画課	9		10		19	
	場外販売場推進室	4		4		8	
	施設課	5		5		10	
全職員数計		691	48	658	32	1429	—

## 2 集約部署の検討

現庁舎の課題である庁舎の分散化による市民サービスの低下や、市民アンケート調査において、分散している現状は不便であり、集約を希望している者が半数を超えていることなどを踏まえると、新庁舎は原則、集約する方向で考える必要がある。

しかしながら、業務内容が現在配置されている施設（本庁舎を除く）と一体となっている部署は、現配置で継続して業務を行った方が効率的であるため、新庁舎の集約対象外とし、新庁舎へ集約を検討する部署は表5のとおり網掛けの部署とする。なお、本庁舎の狭あい化により分庁舎に配置しているこども未来部（こども政策課、こども家庭課）、長寿介護課（包括支援センターを除く）及び障がい福祉課については、新庁舎の集約検討部署とする。

これにより、新庁舎へ集約を検討する部署の職員数は777人となる。

○表5 令和3年4月1日現在 新庁舎へ集約を検討する部署（職員数については特別職を除く）

部名	課名	① 職員計	② 再任用	③ 会計年 度計	④ 他団 体・ 委員等	①+② + ③+④ 全計	現在の配置施設
	秘書課	3		3		6	本館
企画政策部	企画政策課	14		7		21	本館
	中心市街地複合ビル（管理）		2	1		3	中心市街地複合ビル
	東京事務所			3		3	東京事務所
	広報戦略課	9		4	2	15	本館、別館
	地方創生課	4		1		5	本館
総務部	総務課	12		1		13	本館
	人事課	8		3		11	本館
	人事課付職員	1				1	
	派遣職員	10				10	各派遣先
	男女いきいき推進課	3	1	3		7	中心市街地複合ビル
	安全対策課	9		2		11	本館
	防災センター			1		1	大村消防署
財政部	財政課	9				9	本館
	税務課	28	1	11		40	本館
	収納課	19		4		23	本館
	管財課	9	1	10		20	第3別館
	契約課	10		1		11	本館
市民環境部	地域げんき課	7		8		15	本館
	出張所（7か所）		13	15		28	各出張所
	スポーツ振興課	5	1	1	1	8	本館
	市民課	22	2	18		42	本館
	環境保全課	11		5		16	別館
	環境センター	23	6	19		48	環境センター
福祉保健部	福祉総務課	13	1	8	1	23	本館
	国保けんこう課	25		28		53	本館
	国保（コロナ対策室）	2	1	3		6	別館
	保護課	26	1	8		35	本館
	長寿介護課	17		28	1	46	中心市街地複合ビル
	地域包括支援センター	12		25		37	中心市街地複合ビル
	障がい福祉課	11		9	2	22	中心市街地複合ビル
こども未来部	こども政策課	16	1	14		31	こどもセンター
	放虎原こども園	16		36		52	放虎原こども園
	三城保育所	11		29		40	三城保育所
	各幼稚園	7		11		18	各幼稚園
	こども未来館	1		11		12	市民交流プラザ
	こども家庭課	11		26		37	こどもセンター
産業振興部	農林水産振興課	16	1	9	1	27	第2別館
	農林水産整備課	12	1	2		15	第2別館
	商工振興課	11		6		17	本館
	企業誘致課	2		1		3	本館
	観光振興課	7	1	2		10	本館

部名	課名	① 職員計	② 再任用	③ 会計年 度計	④ 他団 体・ 委員等	①+② + ③+④ 全計	現在の配置施設
都市整備部	都市計画課	10		2		12	第2別館
	新幹線まちづくり課	17	2	3		22	第3別館
	道路課	23	1	6		30	第2別館
	河川公園課	8		5		13	第2別館
	建築課	20		1		21	第2別館
	用地課	4		1		5	第2別館
会計課		6		1		7	本館
議会事務局		8		2		10	別館
教育委員会	教育総務課	11		2		13	別館
	給食センター	2		3		5	小学校給食センター、中学校給食センター
	学校用務員	2	3	18		23	小学校、中学校
	学校教育課	13		9		22	別館
	各学校等			109		109	小学校、中学校
	小中学生サポートルーム			2		2	こどもセンター
	教育相談室			4		4	別館
	あおば教室			4		4	教育の館
	社会教育課	4		7		11	コミュニティセンター
	中央公民館	4				4	中央公民館
	中地区公民館	4	2	3		9	中地区公民館
	郡地区公民館		2	4		6	郡地区公民館
	少年センター	1		2		3	教育の館
	こども科学館			3		3	中心市街地複合ビル
	文化振興課	6		1		7	本館
歴史資料館	3		10		13	歴史資料館	
図書館	11		38		49	ミライオン図書館	
監査委員事務局		5			2	7	別館
農業委員会事務局		5	1	2	1	9	第3別館
選挙管理委員会事務局		3	1			4	別館
上下水道局	水道業務課	13		2	21	36	上下水道局
	水道工務課	16	1	1		18	上下水道局
	浄水課	8	1	1		10	坂口浄水場
	下水道工務課	15		2		17	地域交流館
	下水道施設課	5		1		6	浄水管理センター
競艇企業局	業務課	9		8		17	モーターボート競走場
	経営管理課	5		5		10	
	企画課	9		10		19	
	場外販売場推進室	4		4		8	
	施設課	5		5		10	
全職員数 計		691	48	658	32	1429	—
新庁舎へ集約を検討する職員数 計		487	17	262	11	777	—
新庁舎に集約しない職員数 計		204	31	396	21	652	—

### 3 既存施設の活用

ベースとなる職員数が当初計画の714人から777人へ増加しており、また、代替施設整備などの検討が必要となり、財政負担の増加が見込まれるため、既存施設の活用を行い、事業費抑制に努めなければならない状況にある。活用を検討する既存施設の一覧は表6のとおりである。

本庁舎の別館や旧総合福祉センター、旧高齢者・障がい者センターは、新耐震基準以前の建物であり、老朽化が著しく、また、本庁舎の第2別館、第3別館は、新耐震基準で建設されているが、空調や共有部分などが本庁舎の別館と一体となっていることから、大規模な改修工事が必要となる。

昭和58年に建設された中心市街地複合ビルは、大規模改修工事を行い、平成31年4月1日にリニューアルオープンした施設であり、定期的なメンテナンスを行えば、今後も活用ができる施設である。

昭和60年に建設されたこどもセンターは、大規模な改修工事とその後の定期的なメンテナンスを行えば、中心市街地複合ビルと同様に今後の活用ができる施設であるが、大規模改修費用と同規模の仮設庁舎の整備費用が別途必要となる。また、利便性の高い大村駅前に位置していることから、民間への売却も考えられる。

以上のことから、大規模改修工事等を要しない「中心市街地複合ビル」を活用対象施設とする。なお、当該施設へ配置する部署については、市民サービスへの影響がないよう適切な部署を今後検討することとする。

○表6 既存施設の一覧

No	名称	建設年度	経過年数 (R3.4.1 現在)	構造	延床面積	大規模改修
1	本庁舎別館	昭和49年	46年	鉄筋 コン クリ ート	3,769㎡	未
2	本庁舎第2別館	昭和63年	32年	鉄骨	924㎡	未
3	本庁舎第3別館	平成5年	27年	鉄骨	1,524㎡	未
4	中心市街地複合ビル	昭和58年	37年	鉄筋 コン クリ ート	11,494㎡ (うち公用施設面積 1,192㎡)	実施済
5	こどもセンター	昭和60年	35年	鉄筋 コン クリ ート	3,249㎡ (うち公用施設面積895㎡)	未
6	旧総合福祉センター	昭和47年	48年	鉄筋 コン クリ ート	3,489㎡	未
7	旧高齢者・障がい者センター	昭和56年	39年	鉄筋 コン クリ ート	995㎡	未

※既存施設とは、延床面積がおおむね1,000㎡以上の事務所機能を有する主な既存施設である。

※網掛けは新耐震基準（昭和56年6月以降建築）の建築物

○中心市街地複合ビル 施設概要

- ①所在地 本町458番地2      ②土地面積 2,172.97㎡
- ③建築年 昭和58年      ④建物登記面積 11,494.38㎡
- ⑤整備目的 中心市街地の活性化及び地域包括ケアシステムの推進拠点
- ⑥整備費用 約14億円
- ⑦ビル整備の経緯

年度	内容
昭和58年5月	大村浜屋デパート 開業
平成25年3月	大村浜屋デパート 撤退
平成26年9月～12月	市が土地建物 取得
平成27年1月	国際交流プラザ オープン
平成28年3月～5月	高齢者障がい者センター、在宅医療サポートセンター及び カフェ オープン
平成29年7月	産業支援センター オープン
平成30年7月～31年2月	第2期改修工事（3階～6階）及び駐車場整備工事 1階改修工事（テナントスペース、暮らしコンシェルジュ） 東本町第2駐車場拡張工事
平成31年4月	グランドオープン

⑧現在の状況（令和3年10月1日現在）

6階	長崎鎮西学院大学 大村サテライトキャンパス		総合福祉センター（貸会議室）		
5階	総合福祉センター（貸会議室等）		近代資料室		
	大村東彼歯科医師会事務所 長崎県歯科衛生士会大村東彼支部 お口の健康相談室（地域歯科医療連携室）		子ども科学館		
4階	大村商工会議所		総合福祉センター（貸会議室等）		
			ボランティア センター活動室	男女共同参画推進センター	
3階	総合福祉センター （大村市社会福祉協議会事務所、社会福祉関係団体事務所、相談室等）				
	ボランティアセンター	大村東彼薬剤師 会事務所	大村市医師会事務所 大村市医師会訪問看護ステーション		
2階	地域包括支援センター		大村市医師会在宅医療サポートセンター		
	障がい福祉課		長寿介護課		
1階	ナチュラルキッチン café きらら	おおむら暮らし コンシェルジュ	活用検討中	活用検討中	産業支援センター
	国際交流プラザ		西沢大村店		

※網掛けは新庁舎の集約検討部署

⑨活用可能な床面積（令和3年4月1日現在）

No.	執務室	面積	職員数	職員一人当たりの 執務面積
1	2階 障がい福祉課	175.96 m <sup>2</sup>	22人	7.99 m <sup>2</sup>
2	2階 長寿介護課	329.3 m <sup>2</sup>	46人	7.15 m <sup>2</sup>
3	合計	505.26 m <sup>2</sup>	68人	7.43 m <sup>2</sup>

中心市街地複合ビルへの配置可能人数については、現職員数の68人である。

#### 4 職員一人当たりの面積

直近の整備事例である長崎市、島原市、川棚町などの近隣市町の新庁舎の職員一人当たりの面積の平均値が約22㎡であることを参考に、現行の基本計画の面積24.13㎡を見直し、22㎡を目指すこととする。

##### ○現在の状況（令和3年4月1日現在）

名称	面積	職員数	職員1人当たりの面積
現庁舎 (本館、別館、第2別館、第3別館)	12,014㎡	641人	18.74㎡

##### ○基本計画（平成30年7月策定）

算定基準	算定面積	職員数	職員一人当たりの面積
執務環境等調査※ 積上げ	17,298㎡	717人	24.13㎡

※執務環境等調査積上げ：執務室の什器、文書量や職員数、庁舎の利用状況などの実態調査を行い、分類したスペース（執務エリア、会議室、相談室、ロビー等）ごとに、什器メーカーによる標準面積や他市の事例などから新庁舎面積を算定したもの。

##### ○他自治体の整備事例

市町名	延床面積	職員数	職員一人当たりの面積	引用
長崎市	46,228㎡（駐車場を除く）	2,160人(会計年度、再任用含む)	21.4㎡	実施設計基本計画
島原市	8,954㎡	321人	27.89㎡	実施設計基本構想
川棚町	2,725㎡	121人(会計年度含む)	22.52㎡	実施設計基本計画
波佐見町	3,000㎡	126人(会計年度含む)	23.8㎡	基本計画
佐々町	3,689㎡	135人	27.32㎡	基本設計基本構想
武雄市	8,373㎡（※武雄税務署面積約1,300㎡を含む）	329人(会計年度含む)	21.49㎡	実施設計基本計画
	合計 71,669㎡	合計 3,192人	平均 22.45㎡	

5 想定建設規模

以上のことから、新庁舎に集約する人数は、中心市街地複合ビルに68人を配置することで712人となり、また、職員一人当たりの面積を24㎡から22㎡へ見直しを行い、想定建設規模は、延床面積約15,700㎡となる。現行の基本計画（延床面積17,300㎡）と比較すると、延床面積1,600㎡の見直しを行ったことになる。

	基本計画 (H29. 10. 1 現在職員数)	想定建設規模 (R3. 4. 1 現在職員数)	参考 (R3. 4. 1 現在職員数)
	新庁舎 新庁舎に3部署(男女いきいき推進課、社会教育課、上下水道局)を除いた部署を集約する。	新庁舎+中心市街地複合ビル 既存施設を活用し、職員1人当たりの面積縮減を行う。	新庁舎 基本計画の集約部署を時点修正した職員数で規模の修正を行う。
①配置職員数	新庁舎717人	職員数合計780人※ 【内訳】 新庁舎712人 中心市街地複合ビル68人	新庁舎780人
②職員1人当たり面積	約24㎡	約22㎡	約24㎡
③新庁舎総面積 (①の新庁舎配置職員数×②)	17,300㎡ (新庁舎本体15,900㎡ 倉庫棟1,400㎡)	約15,700㎡ (新庁舎本体14,400㎡ 倉庫棟1,300㎡)	18,800㎡ (新庁舎17,300㎡ 倉庫棟1,500㎡)

※職員数に特別職を含む

## 建設候補地の評価について

## 1 建設候補地概要

## (1) 建設候補地

前述の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、公用車用の駐車场面積を含む）となり、市内全域から、その敷地面積を有する市有地の選定を行った。その中から、建設候補地に適さない次の①から③に該当する土地を除外した。

- ①人口集中地区の区域外の市有地
- ②計画が明確なもの（今後の整備方針等が明確に示されている市有地）
- ③供用開始から間もないもの（平成28年度以降に整備された市有地）

その結果、次の7か所を新庁舎の建設候補地として選定している。

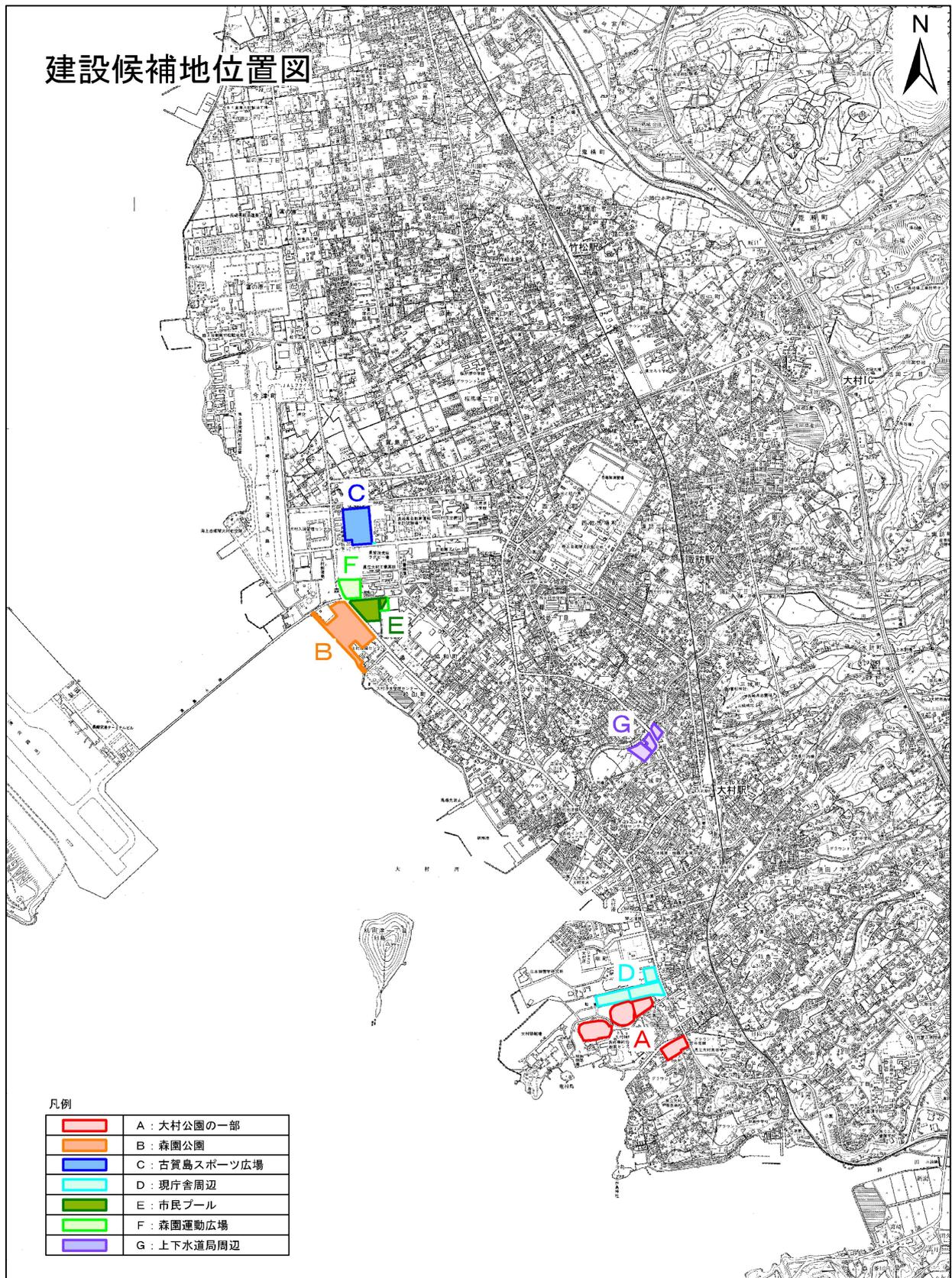
## ○建設候補地

NO.	名称	面積（㎡）	建築可能な高さ（m）	備考
A	大村公園の一部	63,600	49～62	面積内訳：陸上競技場26,600㎡、野球場17,600㎡、補助グラウンド7,900㎡、旧体育館跡地11,500㎡
B	森園公園	48,300	41	
C	古賀島スポーツ広場	33,600	40	
D	現庁舎周辺	32,500	54～57	面積内訳：現庁舎13,700㎡・ボート第5駐車場14,400㎡、さくらホール駐車場4,000㎡
E	市民プール、森園ファミリースポーツ広場	22,200	42	面積内訳：市民プール17,800㎡・森園ファミリースポーツ広場4,400㎡
F	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	16,700	43	面積内訳：森園運動広場12,300㎡・森園ファミリースポーツ広場4,400㎡
G	上下水道局周辺	13,600	44	面積内訳：上下水道局・地域交流館3,700㎡、三城保育所・武道館・三城児童クラブ三城第2児童クラブ・療育支援センター6,700㎡、福祉センター3,200㎡

※面積の大きい順に掲載

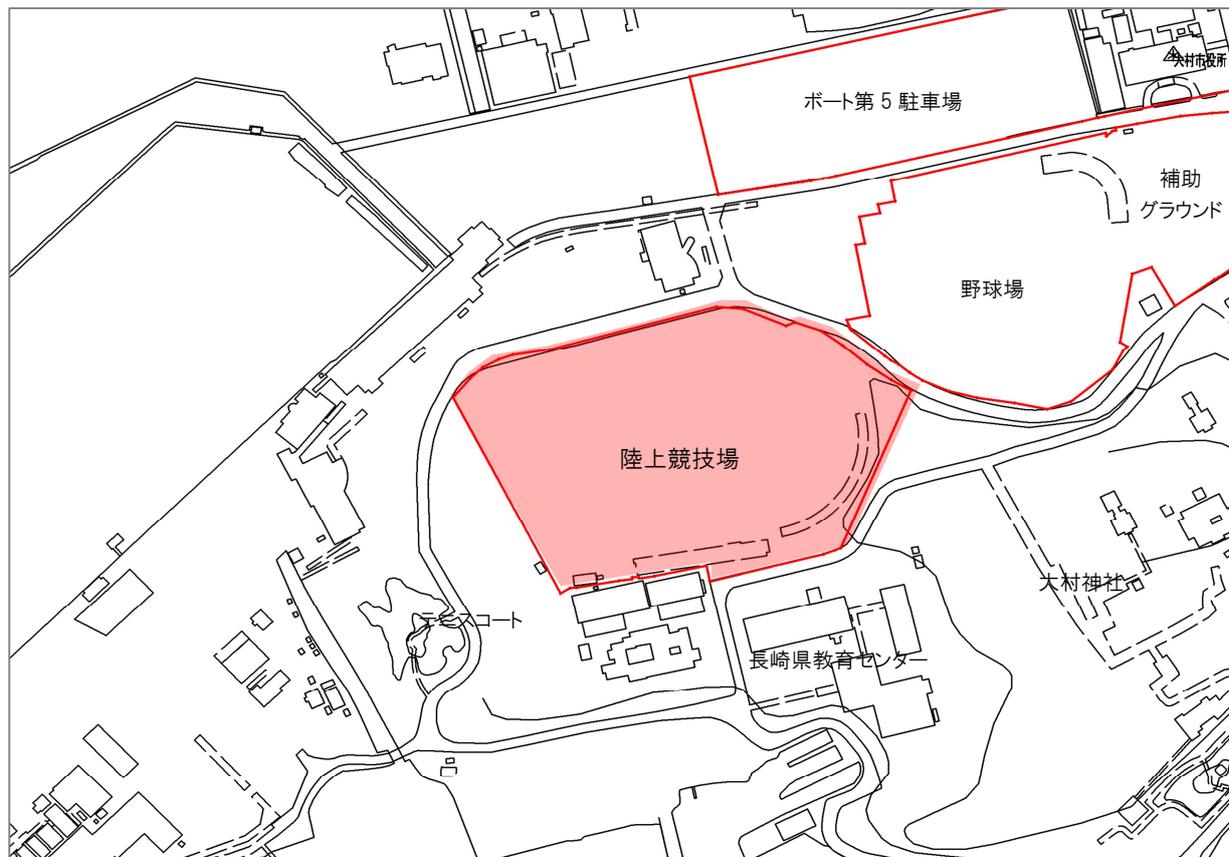
※参考 1階層当たり約4メートル

(2) 位置図



### (3) 基礎情報

#### A-1: 大村公園の一部（陸上競技場）



#### ○敷地概要

所在地	大村市玖島1丁目15番地
敷地面積	約 26,600 m <sup>2</sup>
用途地域／容積率／建ぺい率	第一種住居地域／200％／60％
接道状況（建築基準法）	市道
高さ制限（航空法：円錐表面）	49m
埋蔵文化財包蔵地	範囲内
都市計画決定の変更※	必要（別途都市公園の敷地確保が必要）
用途地域の変更※	必要

※都市計画決定を受けて整備される都市公園は、都市計画決定の変更手続きと都市公園法の規定に基づき、代替公園の整備が必要となる。

※庁舎の建物用途は「事務所」に該当し、床面積が 3,000 m<sup>2</sup>を超える事務所は住居系の用途地域には建築することができないため、用途地域の変更が必要となる。

## ○施設概要

設置年	S27年
運営状況 (R元年度)	管理体制：直営・業務委託・指定 <del>管理</del> 者※
	利用状況：1,607件 63,859人
整備費等	整備費：809,719千円
	補助金等の活用：有・ <del>無</del>
	市債償還：償還中・ <del>終了</del>
改修履歴 (5年以内、1,000万円以上)	<del>有</del> ・無

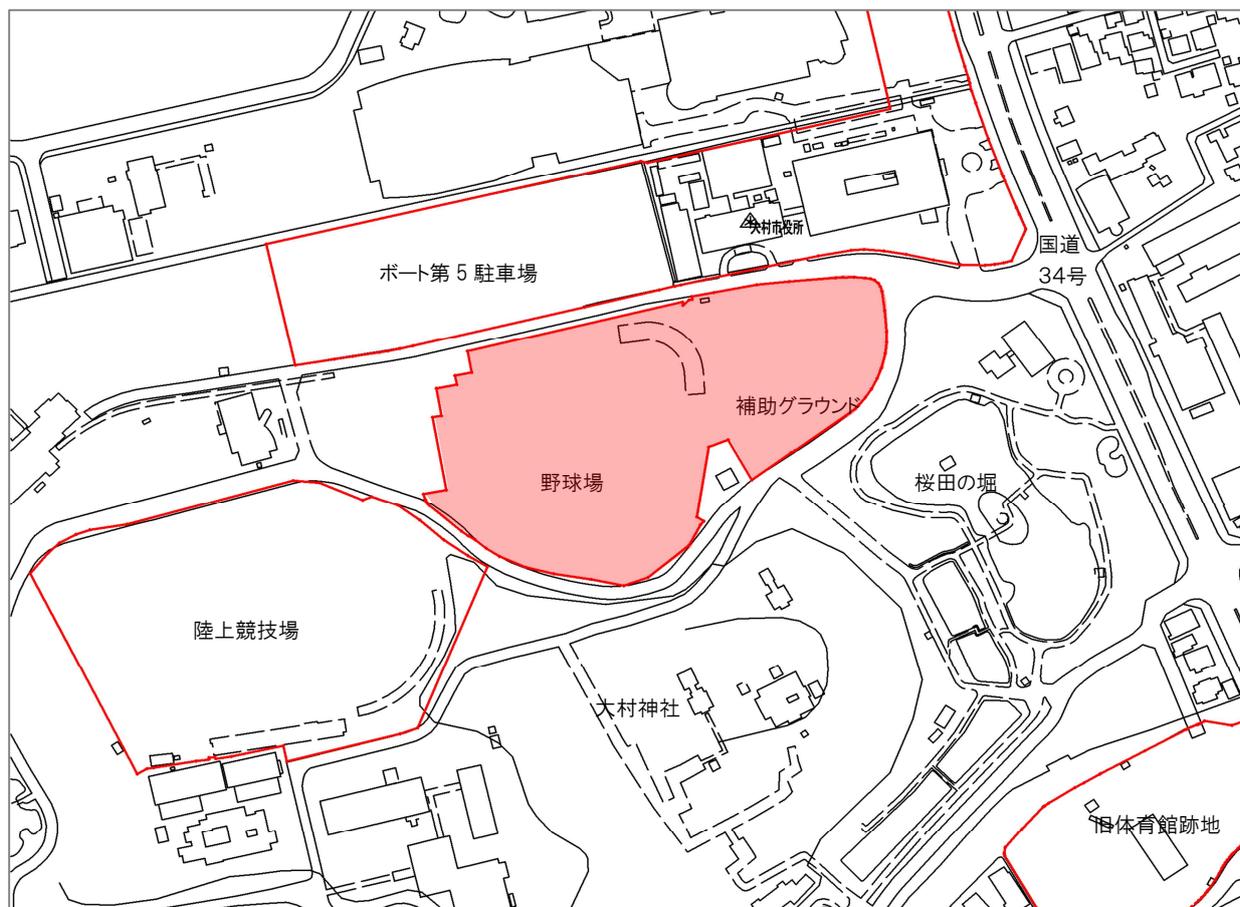
※指定管理者制度：公の施設の管理運営を民間に委任し、民間が持つ経営能力やノウハウを活用することにより、効果的・効率的な施設の管理運営を行い、多様な市民ニーズに対応することを目的とする。

## ○主な課題

<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合公園※として都市計画決定を受けた施設であることから、変更手続きが必要となり、調整に時間を要す。</li> <li>・用途地域の変更手続きが必要となり、調整に時間を要す。</li> <li>・代替施設整備が必要となり、費用と時間を要す。</li> </ul>
--

※総合公園：都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする都市公園である。

## A-2：大村公園の一部（野球場＋補助グラウンド）



### ○敷地概要

所在地	大村市玖島1丁目25番地3
敷地面積	約 25,500 m <sup>2</sup> （野球場 17,600 m <sup>2</sup> 、補助グラウンド 7,900 m <sup>2</sup> ）
用途地域／容積率／建ぺい率	第一種住居地域／200％／60％
接道状況（建築基準法）	市道
高さ制限（航空法：円錐表面）	56m～57m
埋蔵文化財包蔵地	範囲外
都市計画決定の変更	必要（別途都市公園の敷地確保が必要）
用途地域の変更	必要

○施設概要（①野球場、②補助グラウンド）

設置年	①②S27年
運営状況 (R元年度)	①②管理体制：直営・業務委託・指定 <del>管理</del> 者
	利用状況：①480件 15,046人 ②702件 28,381人
整備費等	整備費：①790,389千円、② ー
	①②補助金等の活用：有・ <del>無</del>
	①②市債償還：償還中・ <del>終了</del>
改修履歴 (5年以内、1,000万円以上)	①② <del>有</del> ・無

○主な課題

- ・総合公園として都市計画決定を受けた施設であることから、変更手続きが必要となり、調整に時間を要す。
- ・用途地域の変更手続きが必要となり、調整に時間を要す。
- ・代替施設整備が必要となり、費用と時間を要す。
- ・改修工事に当たり活用したスポーツ振興くじ助成金※の返還について、日本スポーツ振興センターとの協議が必要となる。

※スポーツ振興くじ助成金：スポーツくじ(toto・BIG)の販売により得られる資金をもとに、地方公共団体などが行うスポーツの振興を目的とする事業に対して(独)日本スポーツ振興センターが交付する助成金である。

### A-3 : 大村公園の一部（旧体育館跡地）



#### ○敷地概要

所在地	大村市久原1丁目2番地
敷地面積	約 11,500 m <sup>2</sup>
用途地域／容積率／建ぺい率	第一種住居地域、準住居地域／200％／60％
接道状況（建築基準法）	国道、市道
高さ制限（航空法：円錐表面）	62m
埋蔵文化財包蔵地	範囲外
都市計画決定の変更	必要（別途都市公園の敷地確保が必要）
用途地域の変更	必要

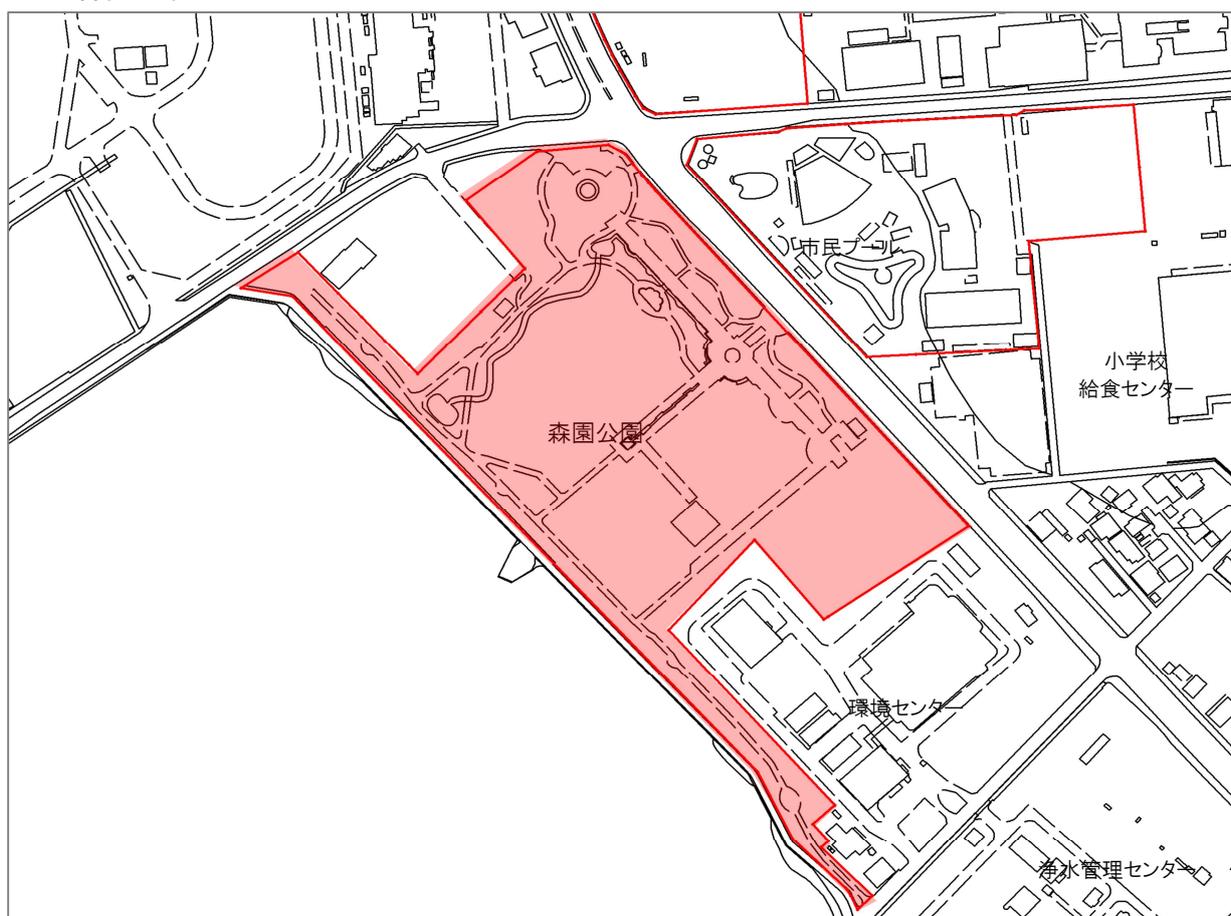
### ○施設概要

設置年	H2 年
運営状況 (R 元年度)	管理体制： <input checked="" type="radio"/> 直営・業務委託・指定管理者
	利用状況：桜・菖蒲の養生地や駐車場として利用中
整備費等	整備費：—
	補助金等の活用：有・ <input checked="" type="radio"/> 無
	市債償還：償還中・ <input checked="" type="radio"/> 終了
改修履歴 (5 年以内、1,000 万円以上)	有・ <input checked="" type="radio"/> 無

### ○主な課題

- 総合公園として都市計画決定を受けた施設であることから、変更手続きが必要となり、調整に時間を要す。
- 用途地域の変更手続きが必要となり、調整に時間を要す。
- 代替施設整備が必要となり、費用と時間を要す。
- 敷地の一部が、大村市防災マップの津波災害警戒区域にある。

## B：森園公園



### ○敷地概要

所在地	大村市森園町 1484 番地
敷地面積	約 48,300 m <sup>2</sup>
用途地域／容積率／建ぺい率	準工業地域／200％／60％
接道状況（建築基準法）	市道
高さ制限（航空法：円錐表面）	41m
埋蔵文化財包蔵地	範囲外
都市計画決定の変更	必要（別途都市公園の敷地確保が必要）
用途地域の変更	不要

### ○施設概要

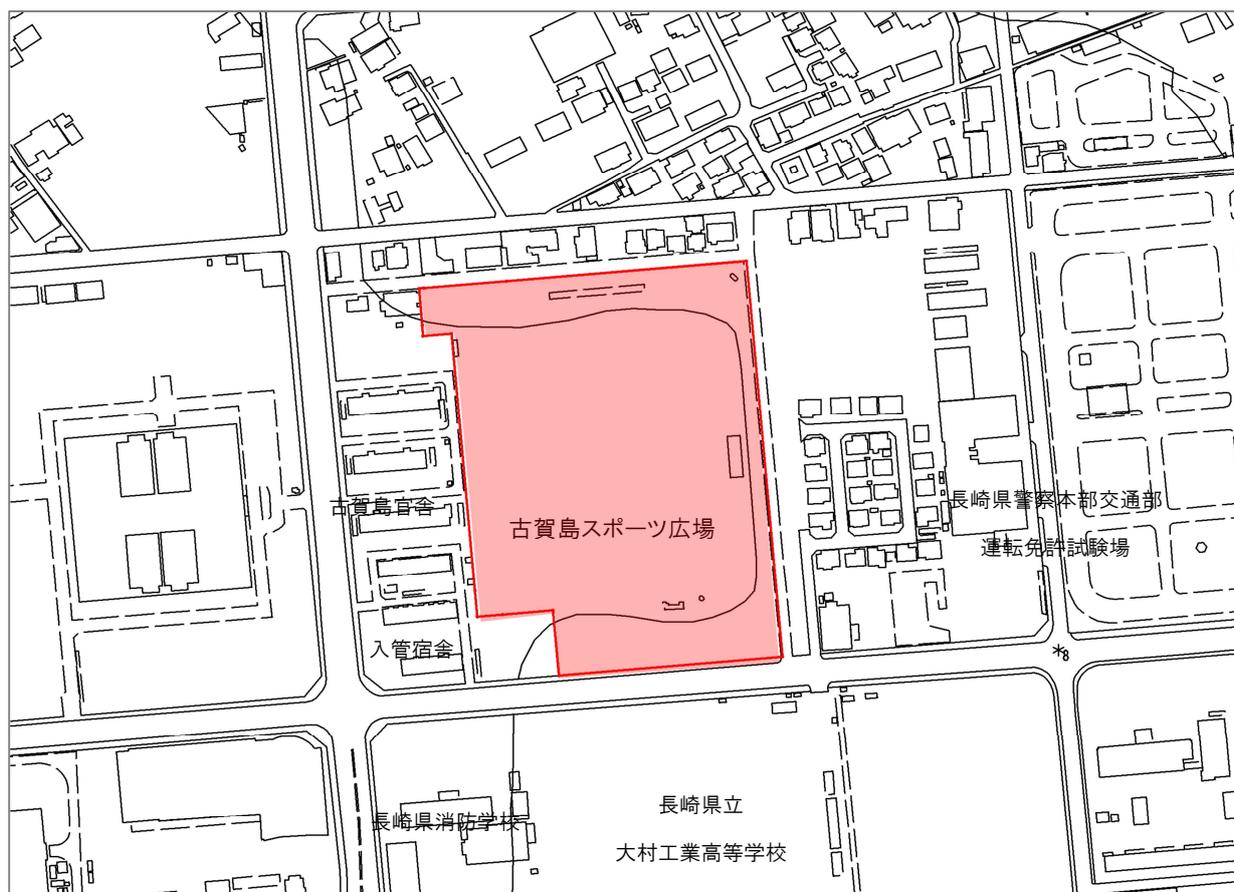
設置年	S50年
運営状況 (R元年度)	管理体制： <input checked="" type="radio"/> 直営・業務委託・指定管理者
	利用状況：特殊公園※として利用中
整備費等	整備費：2,520,000千円（H7～H11）
	補助金等の活用：有・ <input checked="" type="radio"/> 無
	市債償還：償還中・ <input checked="" type="radio"/> 終了
改修履歴 (5年以内、1,000万円以上)	有・ <input checked="" type="radio"/> 無

※特殊公園：風致公園、動植物公園、歴史公園、墓園などの都市公園であり、森園公園は動植物公園として配置している。

### ○主な課題

- 特殊公園として都市計画決定を受けた施設であることから、変更手続きが必要となり、調整に時間を要す。
- 代替施設整備が必要となり、費用と時間を要す。

## C：古賀島スポーツ広場



### ○敷地概要

所在地	大村市古賀島町595番地2
敷地面積	約33,600㎡
用途地域／容積率／建ぺい率	準工業地域／200％／60％
接道状況（建築基準法）	市道
高さ制限（航空法：円錐表面）	40m
埋蔵文化財包蔵地	範囲外
都市計画決定の変更	不要
用途地域の変更	不要

### ○施設概要

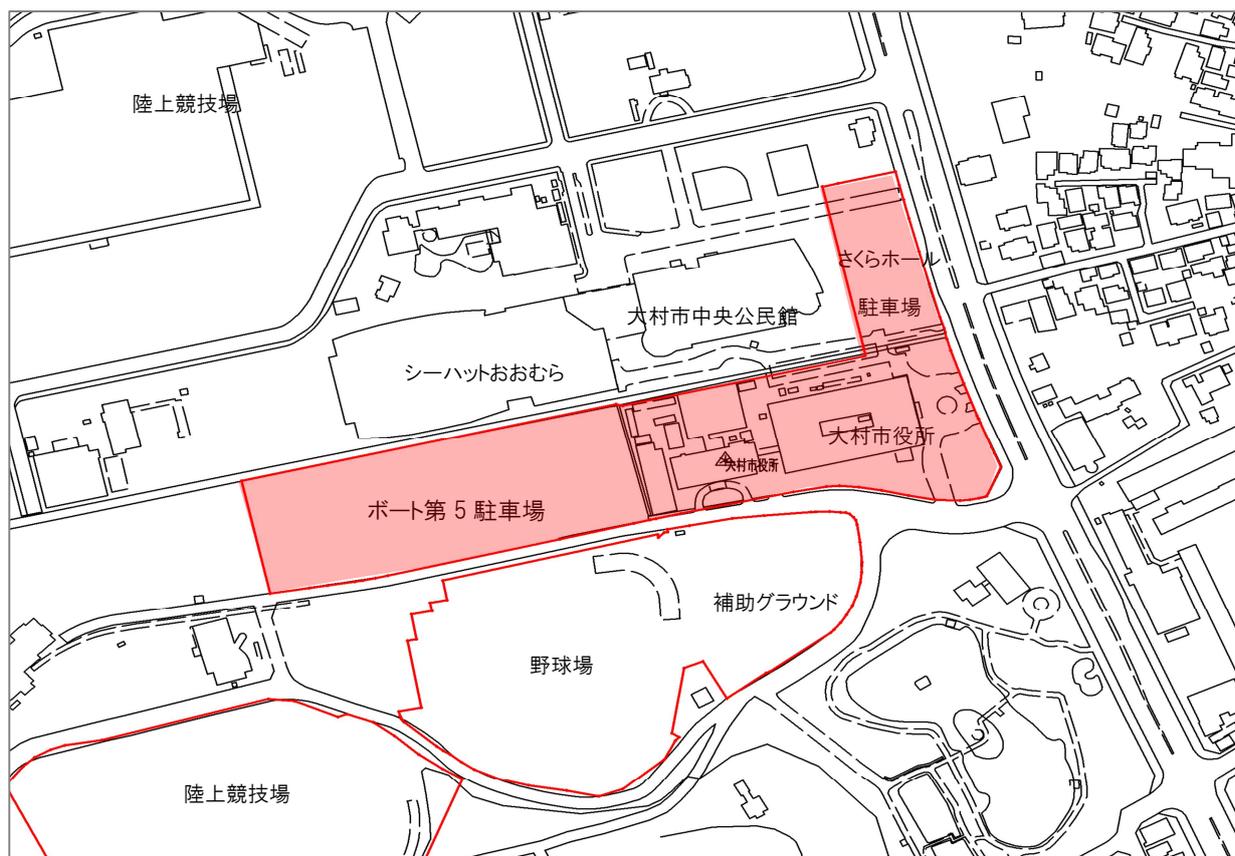
設置年	H26 年
運営状況 (R 元年度)	管理体制：直営・業務委託・指定管理者
	利用状況：1,518 件 62,646 人
整備費等	整備費：1,294,479 千円
	補助金等の活用：有・無
	市債償還：償還中・終了
改修履歴 (5 年以内、1,000 万円以上)	有・無

### ○主な課題

- ・防衛施設周辺民生安定施設整備事業補助金※返還について、防衛省との協議が必要となる。
- ・代替施設整備が必要となり、費用と時間を要す。

※防衛施設周辺民生安定施設整備事業補助金：「防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律」の規定に基づき、生活環境施設又は事業経営の安定に寄与する施設の整備事業を行う団体に対して交付する防衛省所管の補助金である。

## D：現庁舎周辺



### ○敷地概要

所在地	大村市役所：大村市玖島1丁目25番地 ボート第5駐車場：玖島1丁目25番地4 さくらホール駐車場：幸町25番地33
敷地面積	約32,500㎡（大村市役所13,700㎡、ボート第5駐車場14,400㎡、さくらホール駐車場4,000㎡、その他400㎡）
用途地域／容積率／建ぺい率	商業地域／400％／80％
接道状況（建築基準法）	国道、市道
高さ制限（航空法：円錐表面）	54m～57m
埋蔵文化財包蔵地	範囲外
都市計画決定の変更	不要
用途地域の変更	不要

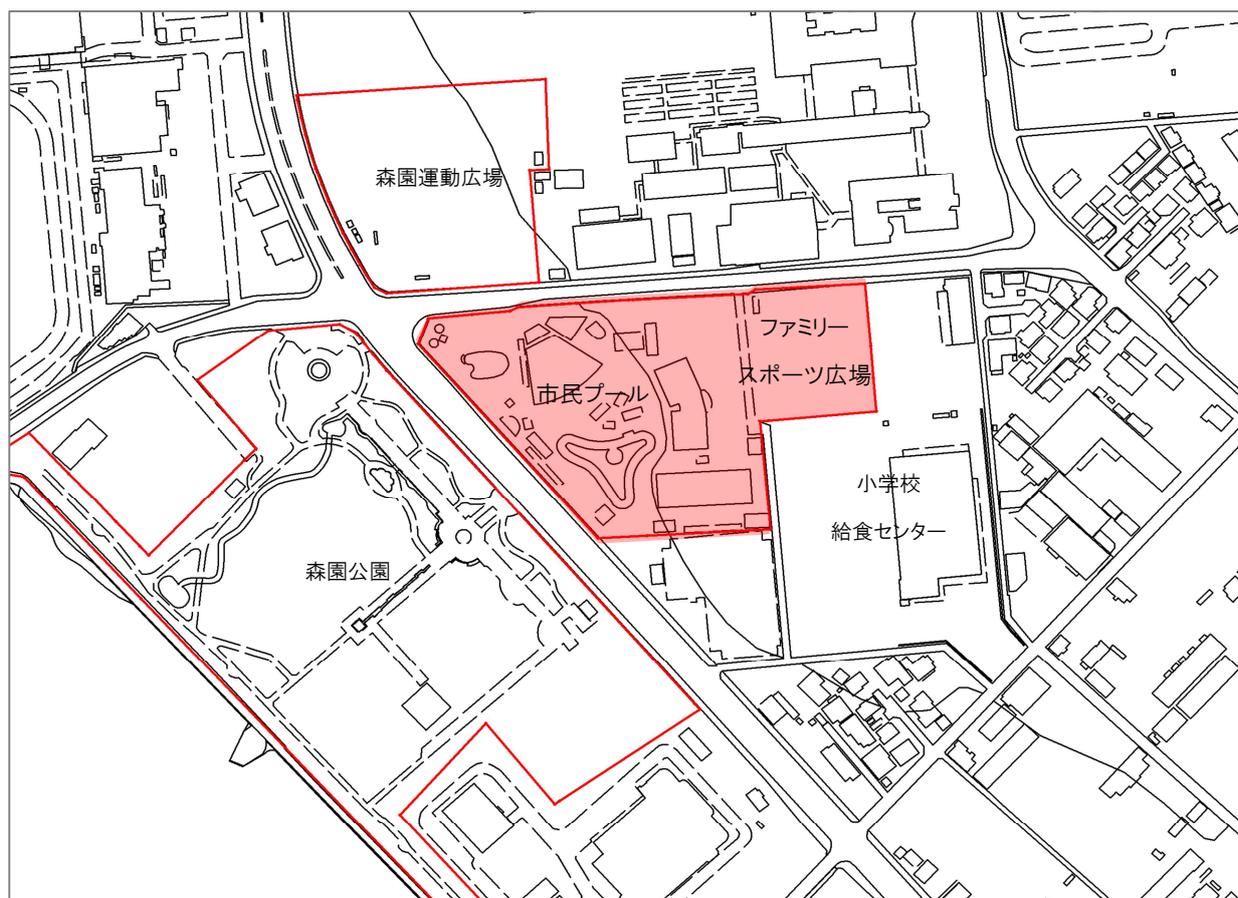
○施設概要（①本庁舎、②別館、③第2別館、④第3別館、⑤ポート第5駐車場、⑥さくらホール駐車場）

設置年	①S39年、②S49年、③S63年、④H5年、⑤S43年、⑥H10
運営状況 (R元年度)	①～⑤管理体制：(直営)・業務委託・指定管理者 ⑥管理体制：直営・業務委託・指定(管理)者
	利用状況：①～④庁舎として利用中 ⑤⑥駐車場として利用中
整備費等	整備費：①210,470千円、②347,070千円、③75,990千円、④178,740千円、⑤⑥—
	①～⑥補助金等の活用：有・(無)
	市債償還：償還中・(終了)
改修履歴 (5年以内、1,000万円以上)	①～④ (有)・無 ⑤⑥ 有・(無)

○主な課題

- ・当初の建設計画地であるポート第5駐車場において、断層が確認された。
- ・配置によっては仮設庁舎の整備が必要となり、費用と時間を要す。

## E：市民プール



### ○敷地概要

所在地	市民プール：大村市森園町1537番地1 森園ファミリースポーツ広場：森園町1561番地
敷地面積	約22,200㎡
用途地域／容積率／建ぺい率	準工業地域／200％／60％
接道状況（建築基準法）	市道
高さ制限（航空法：円錐表面）	42m
埋蔵文化財包蔵地	範囲外
都市計画決定の変更※	必要（その他教育文化施設）
用途地域の変更	不要

### ○施設概要（市民プール）

設置年	H8年
運営状況 (R元年度)	管理体制：直営・業務委託・指定管理者
	利用状況：33,049人（7月から8月の2か月間）
整備費等	整備費：1,461,438千円
	補助金等の活用：有・無
	市債償還：償還中・終了
改修履歴 (5年以内、1,000万円以上)	有・無

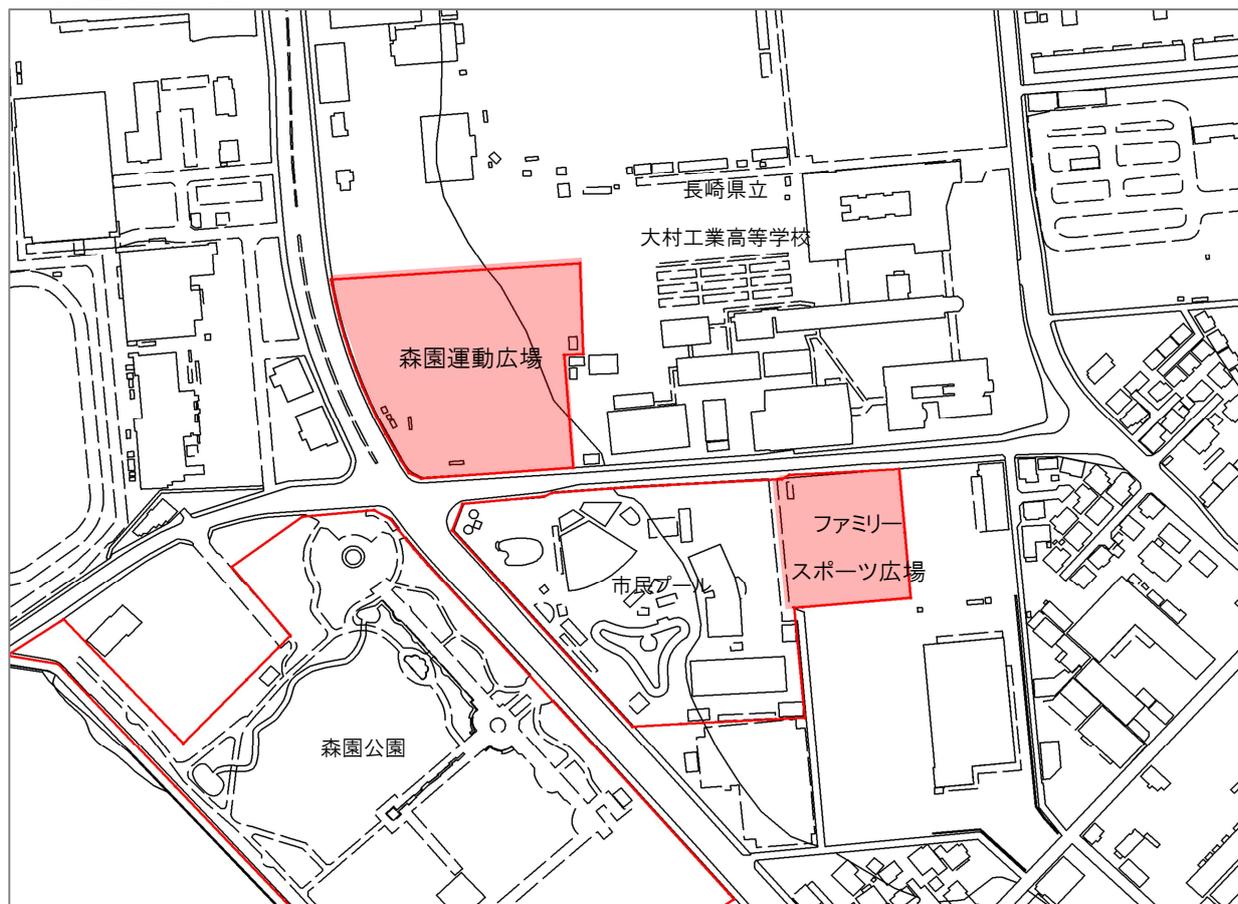
### ○施設概要（森園ファミリースポーツ広場）

設置年月日	H8年
運営状況 (R元年度)	管理体制：直営・業務委託・指定管理者
	利用状況：1,341件 28,096人
整備費等	整備費：385,000千円
	補助金等の活用：有・無
	市債償還：償還中・終了
改修履歴 (5年以内、1,000万円以上)	有・無

### ○主な課題

- ・「その他教育文化施設」として都市計画決定を受け整備を行っている施設であることから、都市計画決定の廃止手続きが必要となり、調整に時間を要す。
- ・代替施設整備が必要となり、費用と時間を要す。

## F：森園運動広場



### ○敷地概要

所在地	森園運動広場：大村市森園町663番地7 森園ファミリースポーツ広場：森園町1561番地
敷地面積	約16,700㎡（森園運動広場12,300㎡、森園ファミリースポーツ広場4,400㎡）
用途地域／容積率／建ぺい率	準工業地域／200％／60％
接道状況（建築基準法）	市道
高さ制限（航空法：円錐表面）	43m
埋蔵文化財包蔵地	範囲外
都市計画決定の変更	不要
用途地域の変更	不要

○施設概要（森園運動広場）

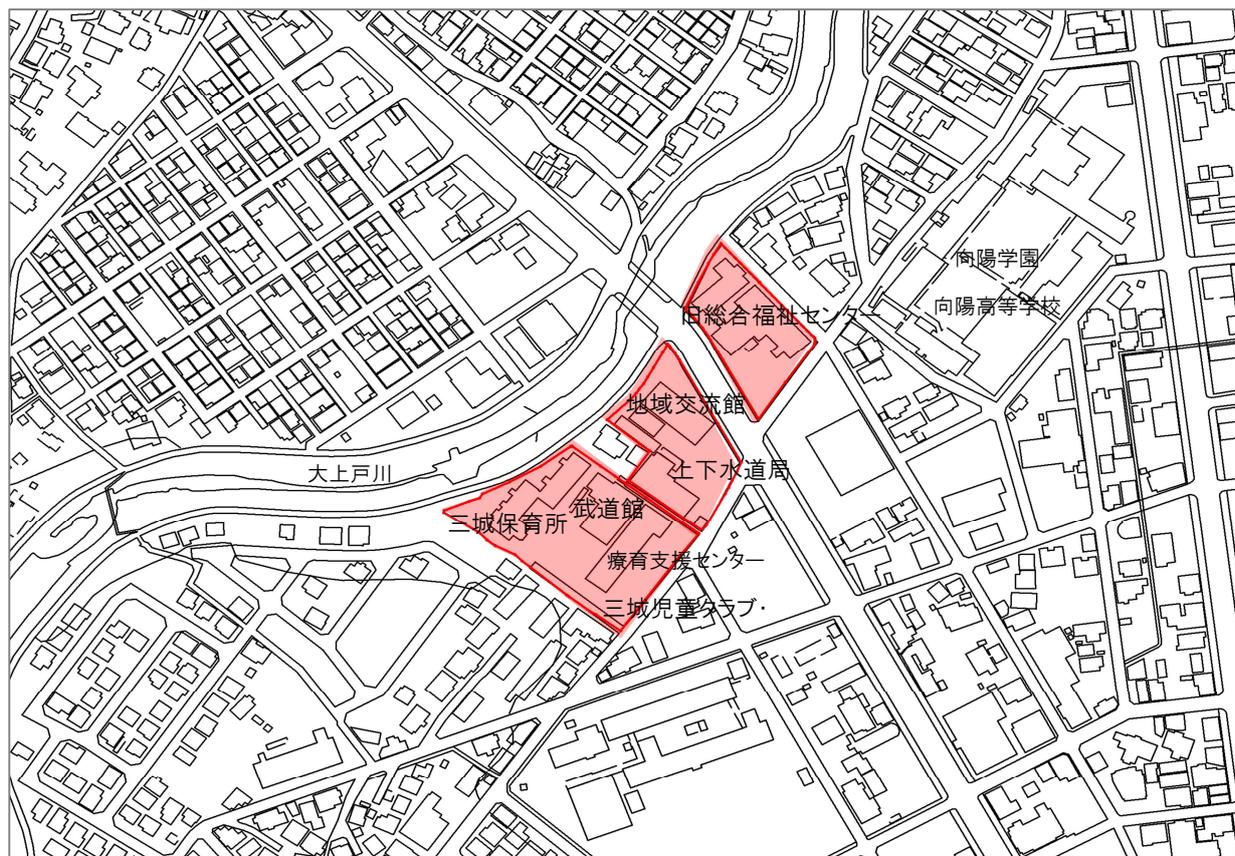
設置年	S58年
運営状況 (R元年度)	管理体制：直営・業務委託・指定管理者
	利用状況：316件 11,701人
整備費等	整備費：511,804千円
	補助金等の活用：有・無
	市債償還：償還中・終了
改修履歴 (5年以内、1,000万円以上)	有・無

※森園ファミリースポーツ広場については、市民プールの欄に掲載のため省略

○主な課題

- ・長崎県と大村市とで、昭和56年に長崎県消防学校建設に関する相互の協力についての覚書、昭和58年に長崎県消防学校グラウンド及び森園運動広場の相互利用に関する協定書・覚書を取り交わしており、その取扱いについて県との協議が必要である。
- ・代替施設整備が必要となり、費用と時間を要す。

## G：上下水道局周辺



## ○敷地概要

所在地	上下水道局：大村市西三城町124番地1 地域交流センター：西三城町7番地9 旧総合福祉センター：西三城町8番地1 武道館、三城保育所、三城児童クラブ・三城第2児童クラブ、療育支援センター：西三城町137番地
敷地面積	約 13,600 m <sup>2</sup> （上下水道局・地域交流館 3,700 m <sup>2</sup> 、三城保育所・武道場・三城児童クラブ・三城第2児童クラブ 6,700 m <sup>2</sup> 、旧総合福祉センター3,200 m <sup>2</sup> ）
用途地域／容積率／建ぺい率	第一種住居地域／200％／60％
接道状況（建築基準法）	市道
高さ制限（航空法：円錐表面）	44m
埋蔵文化財包蔵地	範囲外
都市計画決定の変更	不要
用途地域の変更	必要

○施設概要（①上下水道局、②地域交流館、③旧総合福祉センター）

設置年	①S46年、②S40年、③本館 S47年、別館 S53年
運営状況 (R元年度)	①②③管理体制：(直営)・業務委託・指定管理者
	利用状況：①上下水道局舎として利用中 ②上下水道局舎、シルバー人材センターとして利用中 ③閉鎖中(H31.4～)
整備費等	整備費：①38,588千円、②7,500千円 ③本館 145,170千円、別館 121,430千円
	①②③補助金等の活用：有・(無)
	①②③市債償還：償還中・(終了)
改修履歴 (5年以内、1,000万円以上)	①②③ 有・(無)

○施設概要（①三城保育所、②三城児童クラブ・三城第2児童クラブ、③療育支援センター）

設置年	①S50年、②S50年、③S50年
運営状況 (R元年度)	①管理体制：(直営)・業務委託・指定管理者 ②管理体制：直営・業務委託・指定管理者 ③管理体制：直営・業務委託・指定管理者
	利用状況：①定員90名、②定員71名、③定員10名 延べ677人
整備費等	整備費：①29,850千円、②2,924千円、③31,150千円
	補助金等の活用：有・(無)
	市債償還：償還中・(終了)
改修履歴 (5年以内、1,000万円以上)	有・(無)

○施設概要（武道館）

設置年	S51 年
運営状況 (R 元年度)	管理体制：直営・業務委託・指定管理 <del>者</del>
	利用状況：608 件 6,818 人
整備費等	整備費：95,130,000 円
	補助金等の活用：有・ <del>無</del>
	市債償還：償還中・ <del>終了</del>
改修履歴 (5 年以内、1,000 万円以上)	有・ <del>無</del>

○主な課題

<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域の変更手続きが必要となり、調整に時間を要す。</li> <li>・代替施設整備が必要となり、費用と時間を要す。</li> <li>・敷地の一部が、大村市防災マップの洪水浸水想定区域内にある。</li> </ul>
--

## 2 評価指標

新庁舎の位置については、地方自治法第4条第2項で「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」と定められており、多くの市民が訪れる公共施設としてアクセスの良さや利便性について、十分に配慮する必要がある。さらにその決定に当たり、防災拠点としての安全性の見地に加え、大村市総合計画や大村市都市計画マスタープランで示されている「コンパクトで機能的な都市づくり」を推進する拠点としてふさわしい場所を選定する必要がある。

また、地方自治法第2条第14項の「地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最小の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない」ことを十分に踏まえ、経済性や実現性に配慮する必要がある。

このように新庁舎の位置については、様々な視点から検証する必要があることから、多角的、客観的で分かりやすい候補地の評価ができるよう、評価指標の充実化や点数化を行うことしたい。

### ●評価視点・評価項目・評価基準

評価指標には、評価視点・評価項目・評価基準がある。評価視点については、「利便性」、「防災拠点としての安全性」、「経済性」、「計画の実現性」、「市の各種計画等との整合性」の5つの視点を設定している。評価項目、評価基準については、詳細な分析、採点を行うために設定したものである。なお、指標の設定に当たっては、全国30自治体の事例を参考とし、本市に適したものを選定している。

### ○評価指標（イメージ）

評価視点	評価項目	評価基準	◎ 3点	○ 2点	△ 1点	× 0点
利便性	駐車場(来庁者用駐車場)の確保	・敷地内における来庁者用駐車場として確保できる駐車台数(駐車場面積)を評価	215台以上(約5400㎡以上) 平面駐車:集約配置	—	215台以上(約5400㎡以上) 平面駐車:分散配置	215台未満(約5400㎡未満)
以下続く	・	・	・	・	・	・
	・	・	・	・	・	・
	・	・	・	・	・	・
	・	・	・	・	・	・

## ○評価視点

### ・ 利便性

庁舎は、多くの市民や職員等が利用する施設である。そのため、交通の利便性が高く、公共施設や商業、医療、金融施設等の都市機能や、居住人口が集積した候補地を選定する必要がある。また、新庁舎の建設が周辺の交通状況に与える影響等についても配慮する必要がある。

### ・ 防災拠点としての安全性

新庁舎は、市全体の中心的な防災拠点であり、大規模災害発生時には災害対策本部等として位置づけられ、他の公共機関と連携する必要がある。そのため、建物自体の耐震性、耐火性等の安全性の確保はもとより、新庁舎の位置についても洪水浸水被害、土砂災害等を受けない安全、安心な災害に強い候補地を選定する必要がある。

### ・ 経済性

建設候補地によっては、建築費以外に代替施設や仮設庁舎の整備費、補助金返還、解体費など多くの費用が必要となる場合がある。そのため、事業費の抑制を図ることができる経済性の高い候補地を選定する必要がある。

### ・ 計画の実現性

現庁舎は老朽化が著しく、また、耐震性能が不足しており、早期に安全性が確保された、市民サービス機能の向上を目指す新たな庁舎を整備しなければならない状況にある。そのため、設計の自由度が高く、事業スケジュールが確実に確保できる候補地を選定する必要がある。

### ・ 市の各種計画等との整合性

本市が目指す「コンパクトで機能的な都市づくり」に適合した新庁舎整備を行うため、大村市都市計画マスタープラン、大村市立地適正化計画等、各種上位計画や都市計画法などの関係法令と整合のとれた候補地を選定する必要がある。

## ○評価項目、評価基準

詳細な内容は、当日説明予定。

### 3 評価手法

各建設候補地の評価視点について、次の評価（イメージ）のとおり、評価項目による検証や地質調査、概算事業費の算定から総合的に評価し、最適地を選定する。

○評価（イメージ）

