

大村市新庁舎建設候補地検討委員会

第3回会議

- ・ 日時：令和3年11月24日（水） 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) 予定スケジュールについて
- (2) 配置イメージ（案）について
- (3) 評価指標・評価手法について
- (4) 評価基準・概算事業費について
- (5) 評価視点の変更等について

3 閉会

予定スケジュールについて

新庁舎建設候補地検討委員会のスケジュールについては、次のとおり予定している。

- ・ 11月24日（水）
第3回新庁舎建設候補地検討委員会
（各建設候補地の配置イメージ、概算事業費、各建設候補地評価（案））
- ・ 1月
第4回新庁舎建設候補地検討委員会
（各建設候補地の配置イメージ、概算事業費、代替施設整備の方向性（案）、各建設候補地評価（案））
- ・ 2月
第5回新庁舎建設候補地検討委員会
（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））
- ・ 3月
第6回新庁舎建設候補地検討委員会
（報告書の最終確認）
市長への報告（委員長、副委員長から報告）

建設候補地の評価について

1 建設候補地概要・配置イメージ（案）

（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

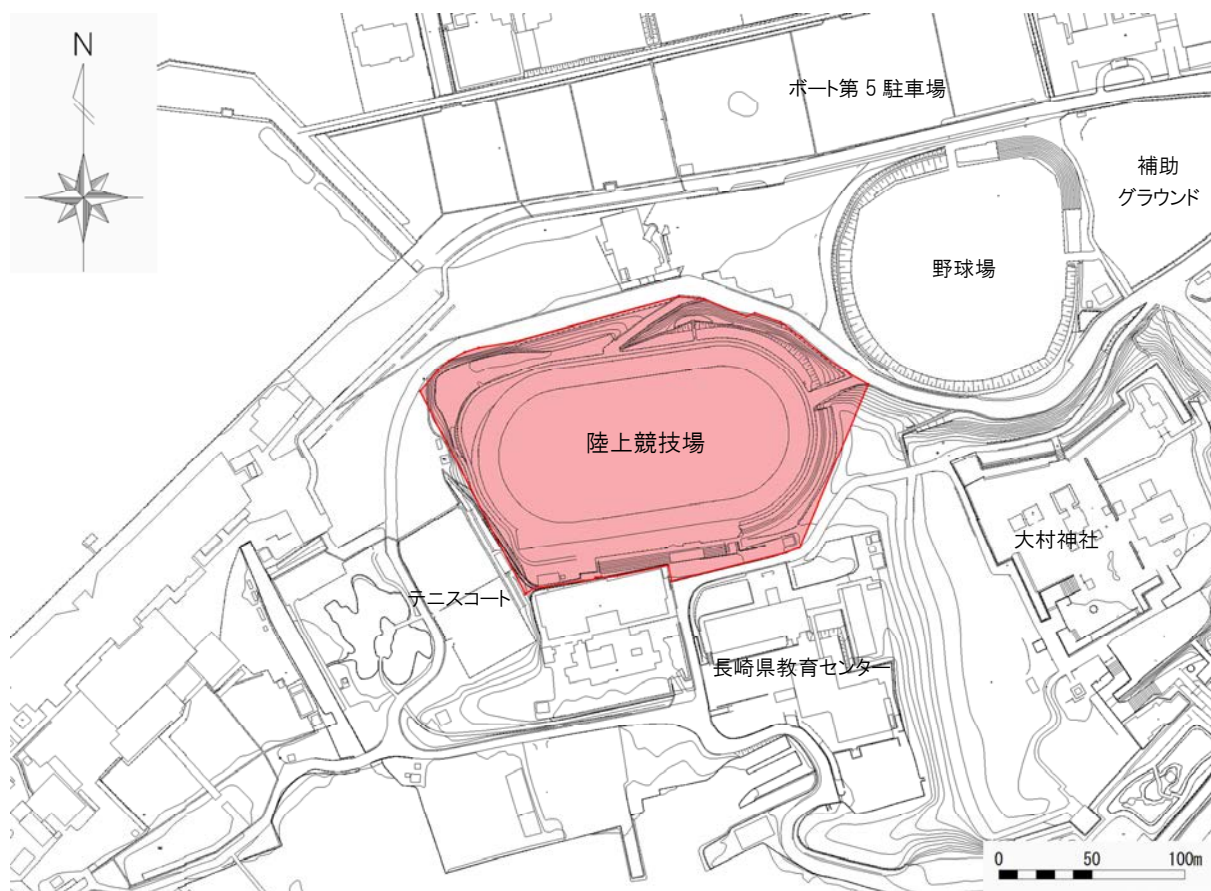
※参考 1階層当たり約4メートル

(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 ²
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 m²を超える事務所は第 1 種住居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 管理 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・ 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

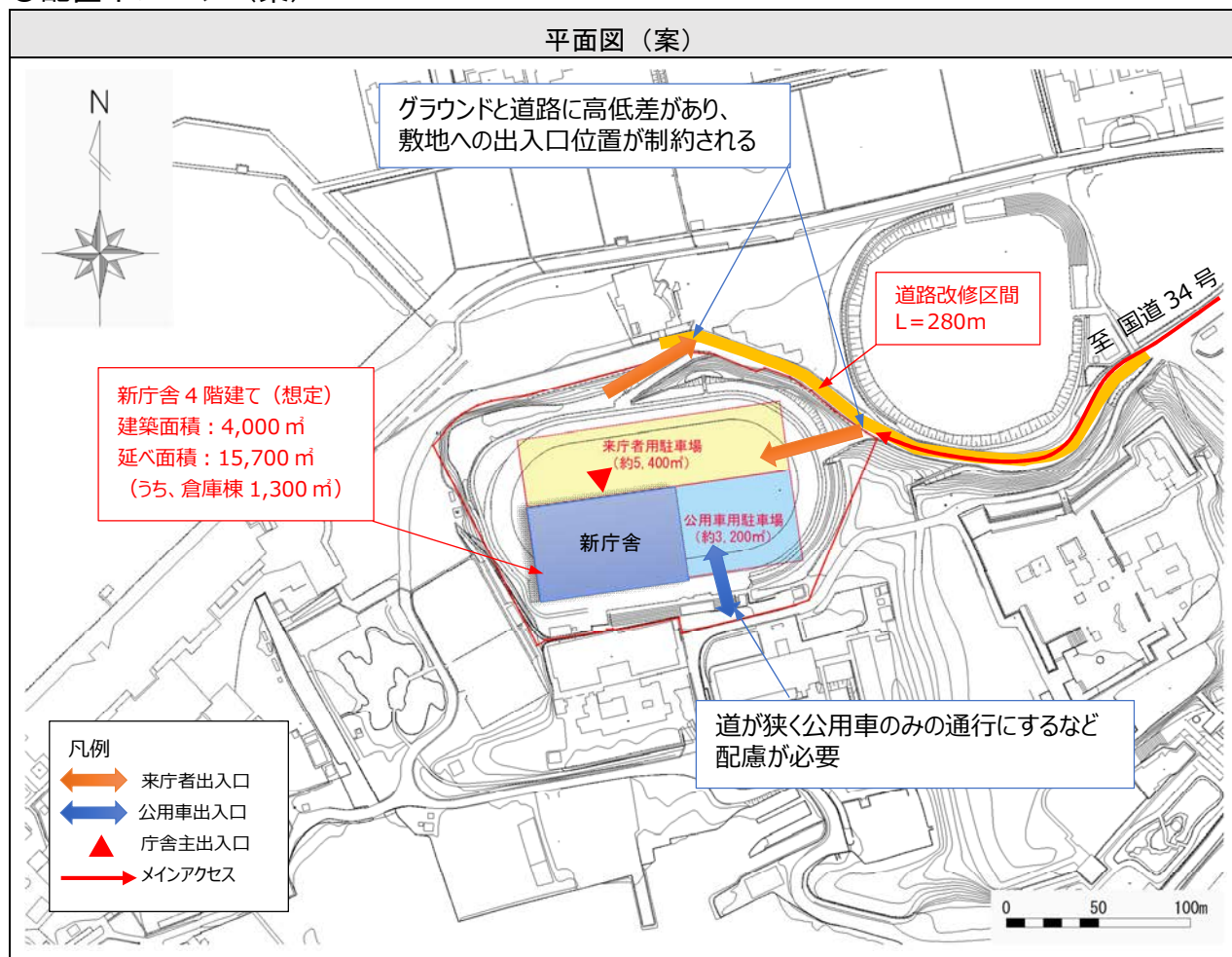
※指定管理者制度：公の施設の管理運営を民間に委任し、民間が持つ経営能力やノウハウを活用することにより、効果的・効率的な施設の管理運営を行い、多様な市民ニーズに対応することを目的としてる。

○主な課題

- ・埋蔵文化財包蔵地であることから、調査が必要となり、時間を要す。
- ・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。

※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。

○配置イメージ（案）



【敷地の特徴】

- ・大村公園は都市公園であり、庁舎建設に当たり代替施設が必要となる。
- ・敷地北側の道路と敷地は高低差があり、既設進入路位置以外に敷地へのアクセス道路を確保することは困難である。
- ・敷地としてまとまった面積が確保できるが、高低差により北側道路から敷地内を視認しにくい。
- ・敷地自体の高低差はほとんどない。

【現況道路状況・歩道整備の有無】

- ・北側道路：幅員が狭く、カーブで見通しが悪い、道路拡幅が困難（歩道なし）
- ・南側道路：幅員が狭く、カーブで見通しが悪い、道路拡幅が困難（歩道なし）

【ハザードマップ】 警戒区域なし

【配置計画案の考え方】

1) 来庁者用駐車場の配置

- ・敷地への出入口位置が現況の陸上競技場への進入路の位置となるため、敷地の北側に来庁者駐車場を配置する。
- ・敷地への出入口が 2 か所あるため、入口と出口の分離することでスムーズな車両動線を確保することが可能である。

2) 公用車用駐車場の配置

- ・公用車用駐車場は来庁者用駐車場との動線を分離するために敷地南側からのアクセスとした。

3) 庁舎の配置

- ・来庁者用駐車場、公用車用駐車場それぞれに接する位置として敷地南西側に配置する。

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 ² （野球場 17,600 m ² 、補助グラウンド 7,900 m ² ）
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）

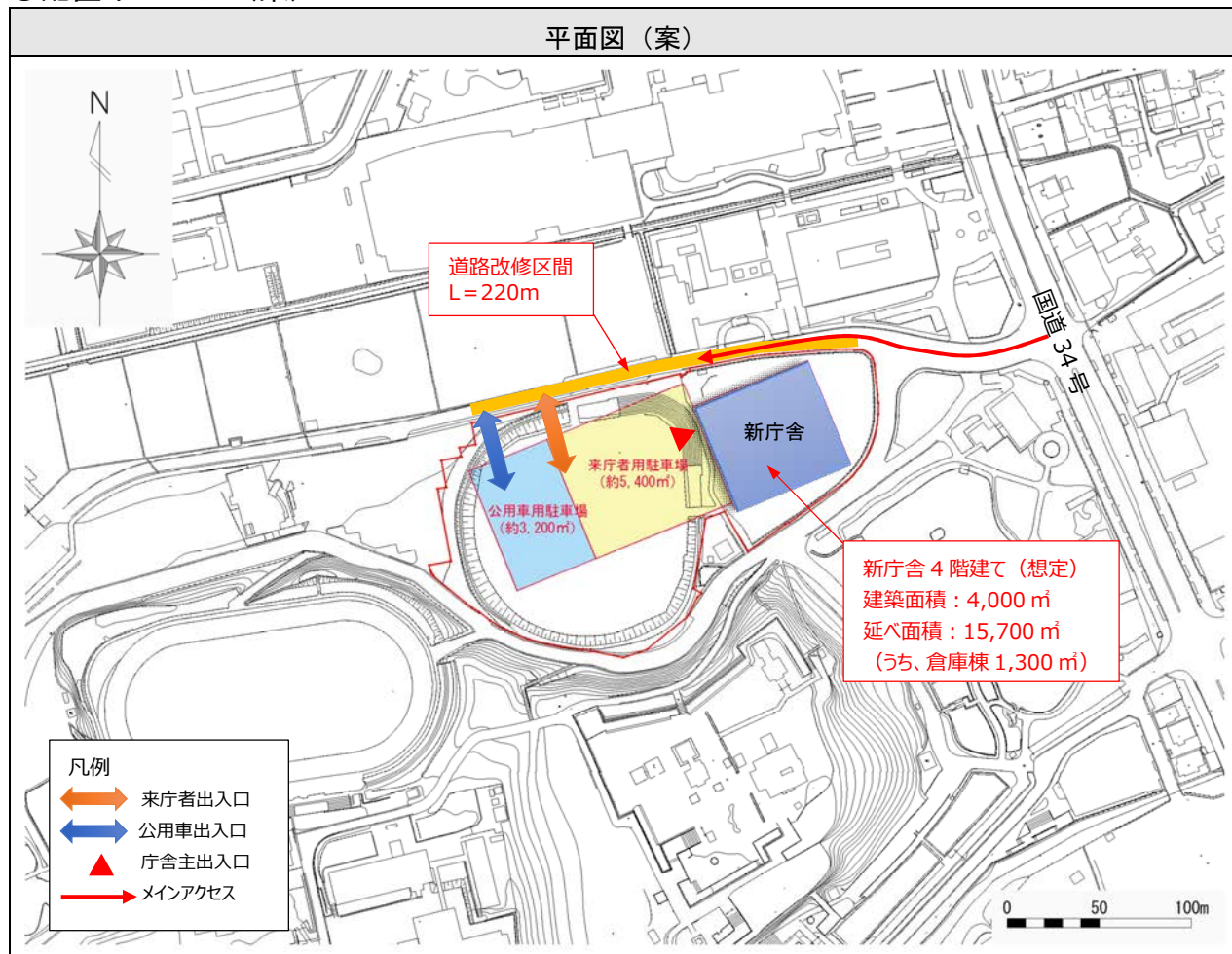
設置年	①②S27 年
運営状況 (R 元年度)	①②管理体制：直営・業務委託・指定 管理 者
	利用状況：①480 件 15,046 人 ②702 件 28,381 人
整備費等	整備費：①790,389 千円、② ー
	①②補助金等の活用：有・ 無
	①②市債償還：償還中・ 終了
改修履歴 (5 年以内、1,000 万円以上)	①② 有 ・無

○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。
- ・施設改修に活用したスポーツ振興くじ助成金※の取扱いについて、日本スポーツ振興センターと協議を行い、10 年以上経過しなければ、助成金を返還する必要があることを確認している。
スポーツ振興くじ助成金の起算日：平成 30 年 4 月 1 日
10 年経過年月日：令和 10 年 3 月 31 日
助成金返還額：約 1 億円
- ・施設改修に当たり市債を活用し、現在、償還中である。
市債の繰上償還額：約 5 千万円

※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。

○配置イメージ（案）



【敷地の特徴】

- ・大村公園は都市公園であり、庁舎建設に当たり施設が必要となる。
- ・敷地北側の道路は敷地内通路であり、建築基準法上の道路ではない。
- ・敷地の高低差はほとんどない。

【現況道路状況・歩道整備の有無】

- ・北側道路：見通しはよいが敷地側に歩道なし（敷地対面の歩道部幅員 = 2.1m）
- ・南側道路：幅員が狭くカーブで見通しが悪い、一部歩道あり（歩道部幅員 = 1.7m）

【ハザードマップ】 警戒区域なし

【配置計画案の考え方】

- 1) 来庁者用駐車場の配置
 - ・来庁者用駐車場は庁舎に隣接して配置する。
 - ・ただし、敷地への進入路の幅員が対面通行には狭いため拡幅が必要となる。
- 2) 公用車用駐車場の配置
 - ・公用車用駐車場は来庁者用駐車場との動線を分離し、敷地西側に配置する。
 - ・ただし、庁舎とは隣接しない位置となるため、公用車の使い勝手に関しては不利になる。
- 3) 庁舎の配置
 - ・庁舎へのアクセスが容易なよう、国道側（敷地西側）に配置する。

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 ²
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

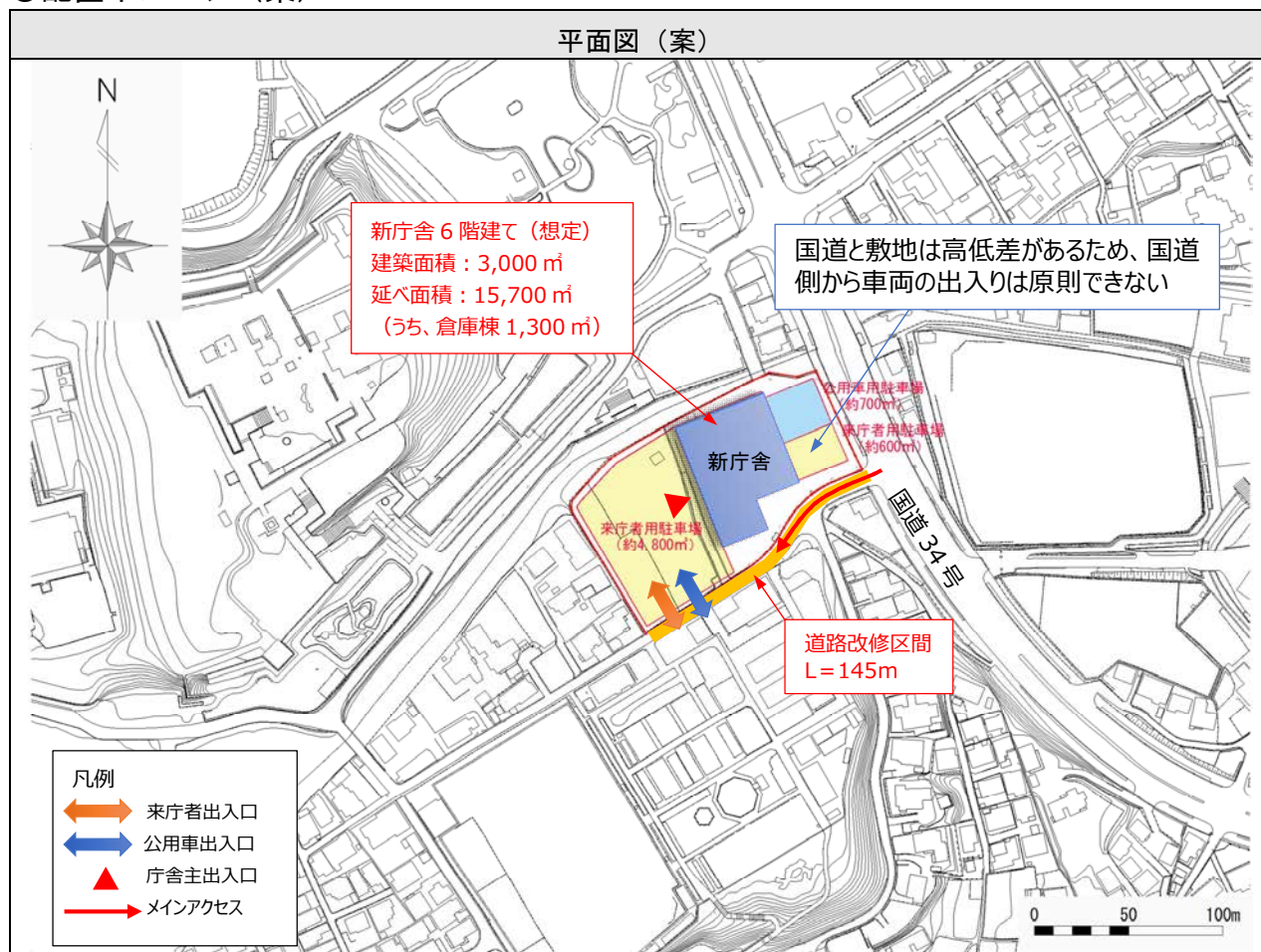
○施設概要

設置年	H2 年
運営状況 (R 元年度)	管理体制：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・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

- ・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。

○配置イメージ（案）



【敷地の特徴】

- ・大村公園は都市公園であり、庁舎建設に当たり代替施設が必要となる。
- ・国道と敷地には高低差があるため、国道側から敷地への車両アクセスは原則できない。（アクセスする場合はデッキやスロープなどの施設を整備する必要がある。）
- ・敷地自体の高低差はほとんどない。

【現況道路状況・歩道整備の有無】

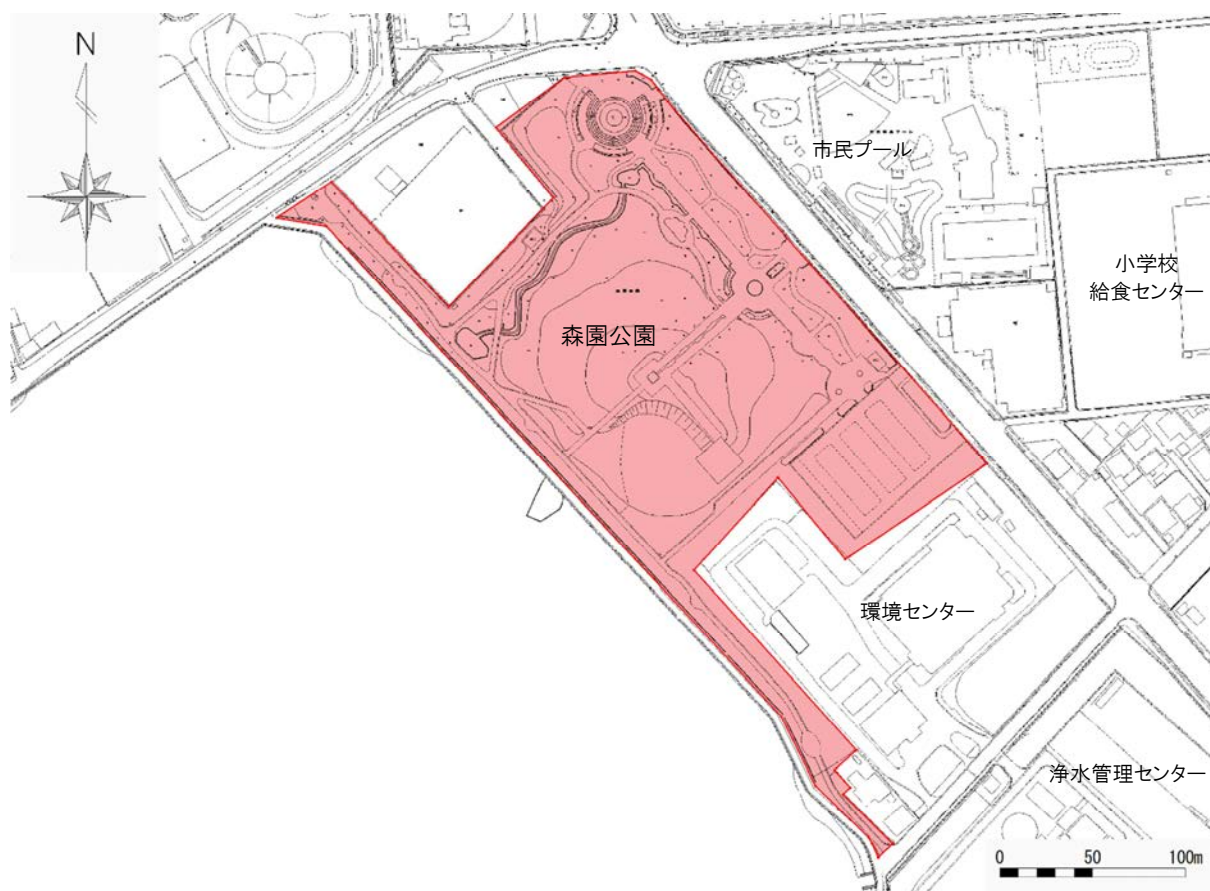
- ・東側道路：十分な幅員があり、歩道も整備されている（歩道部幅員 = 3.7m）
※ただし敷地との高低差がある
- ・南側道路：幅員は狭いが見通しはよい、敷地側に歩道はないが対面に歩道あり（歩道部幅員 = 3.0m）

【ハザードマップ】 敷地の一部が津波災害警戒区域に入っている

【配置計画案の考え方】

- 1) 来庁者用駐車場の配置
 - ・来庁者用駐車場は敷地中央部に配置する。駐車場へのアクセスは国道に接続する敷地南東側市道からとなる。
- 2) 公用車用駐車場の配置
 - ・公用車用駐車場は国道側に配置するが、平面駐車では必要面積を確保できないため立体駐車場で整備する必要がある。
- 3) 庁舎の配置
 - ・庁舎は敷地中央部に配置する。駐車場により隣接民地から離隔が確保できているため、隣接地への圧迫感、陰影の影響も軽減できる。

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 ²
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： ☒ 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・ ☒ 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

※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。

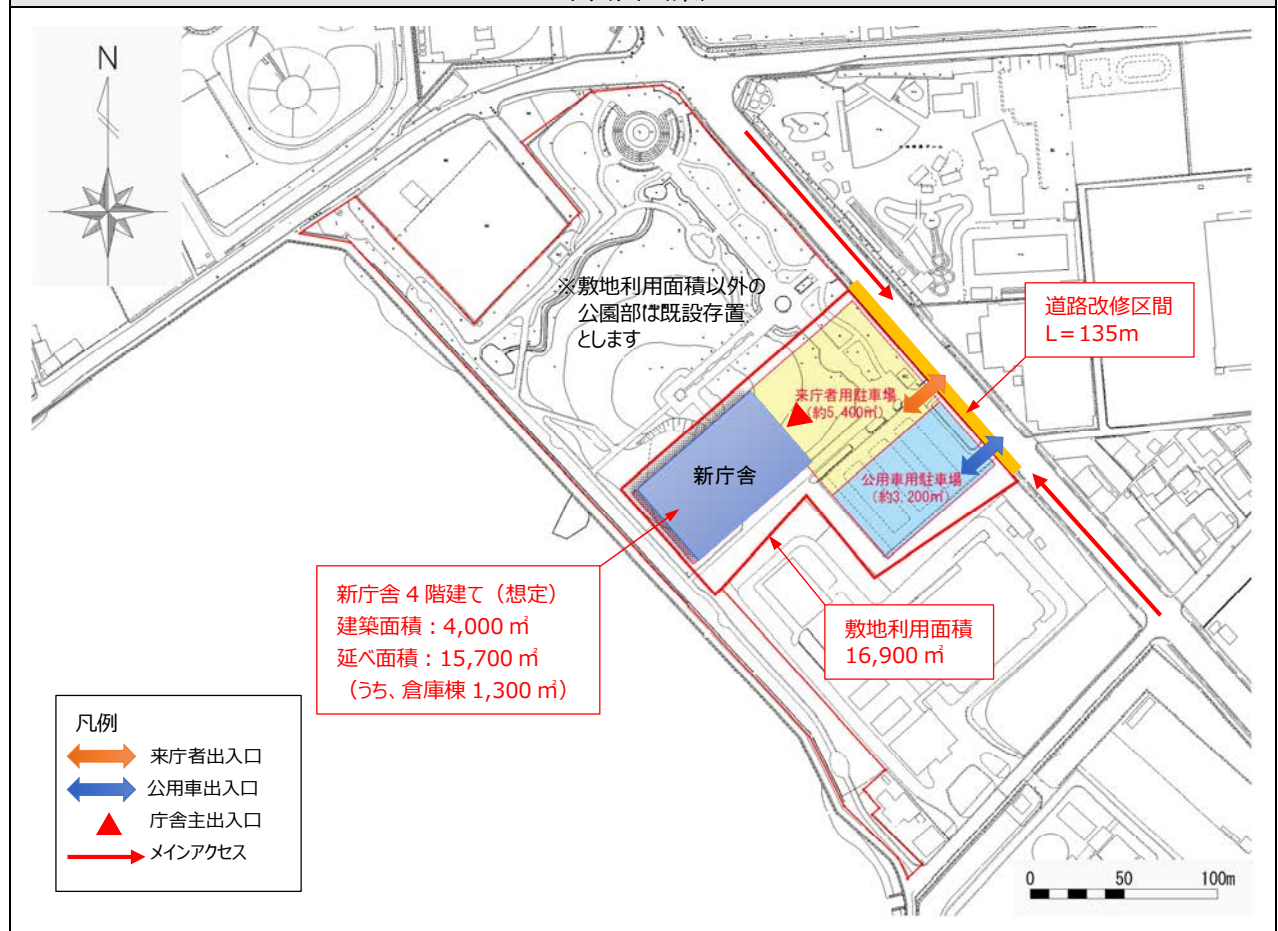
※現駐車場台数：108 台

○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。

○配置イメージ（案）

平面图 (案)



【敷地の特徴】

- ・森園公園は都市公園であり、庁舎敷地として使用するためには都市公園の代替施設が必要である。
- ・まとまった敷地面積が確保できるが、上記の通り代替施設が必要となるため、土地利用は庁舎計画に必要なエリアだけの利用に留める必要がある。
- ・敷地の高低差はほとんどない。

【現況道路状況・歩道整備の有無】

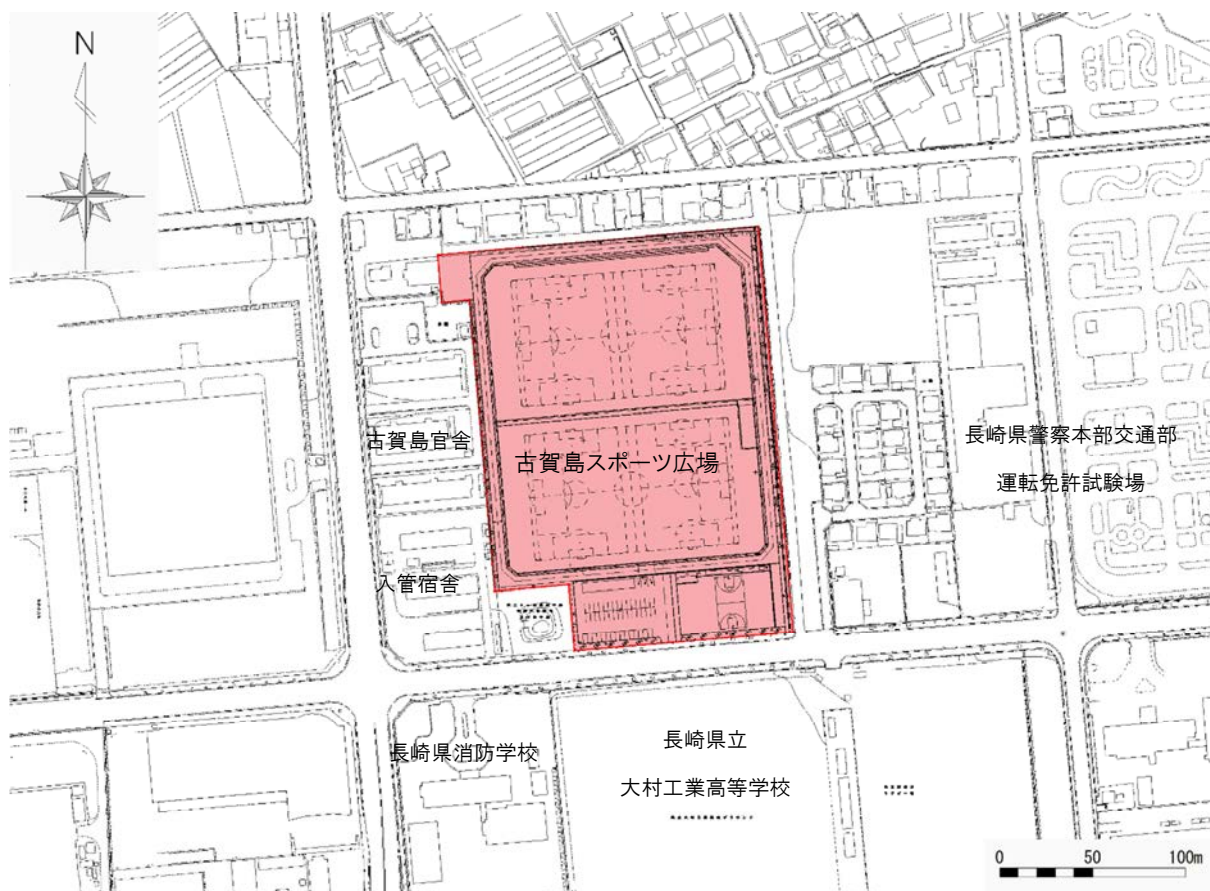
- ・東側道路：十分な幅員があり見通しもよい、歩道あり（歩道部幅員＝2.1m）

【ハザードマップ^o】 警戒区域なし

【配置計画案の考え方】

- 1) 来庁者用駐車場の配置
 - ・来庁者用駐車場を市道側に配置する。また、庁舎と隣接することができる位置に配置する。
- 2) 公用車用駐車場の配置
 - ・公用車用駐車場も市道側に配置しアクセスの利便性を高める。ただし、庁舎とは隣接していないため、利用動線上は不利になる。
- 3) 庁舎の配置
 - ・庁舎は海側（敷地西側）に配置する。
 - ・公園北側は原形のままで残すことが可能となるが、一部に建物の陰影の影響がある。

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

※現駐車場台数：48 台

○主な課題

- 施設整備に活用した防衛施設周辺民生安定施設整備事業補助金※の取扱いについて、九州防衛局と協議を行い、10 年以上の経過と当該施設の解体前に近隣に代替施設による社会資源の充足を満たさなければ、補助金の返還となることを確認している。

10 年経過年月日：令和 6 年 3 月 31 日

返還額：最大約 6 億円

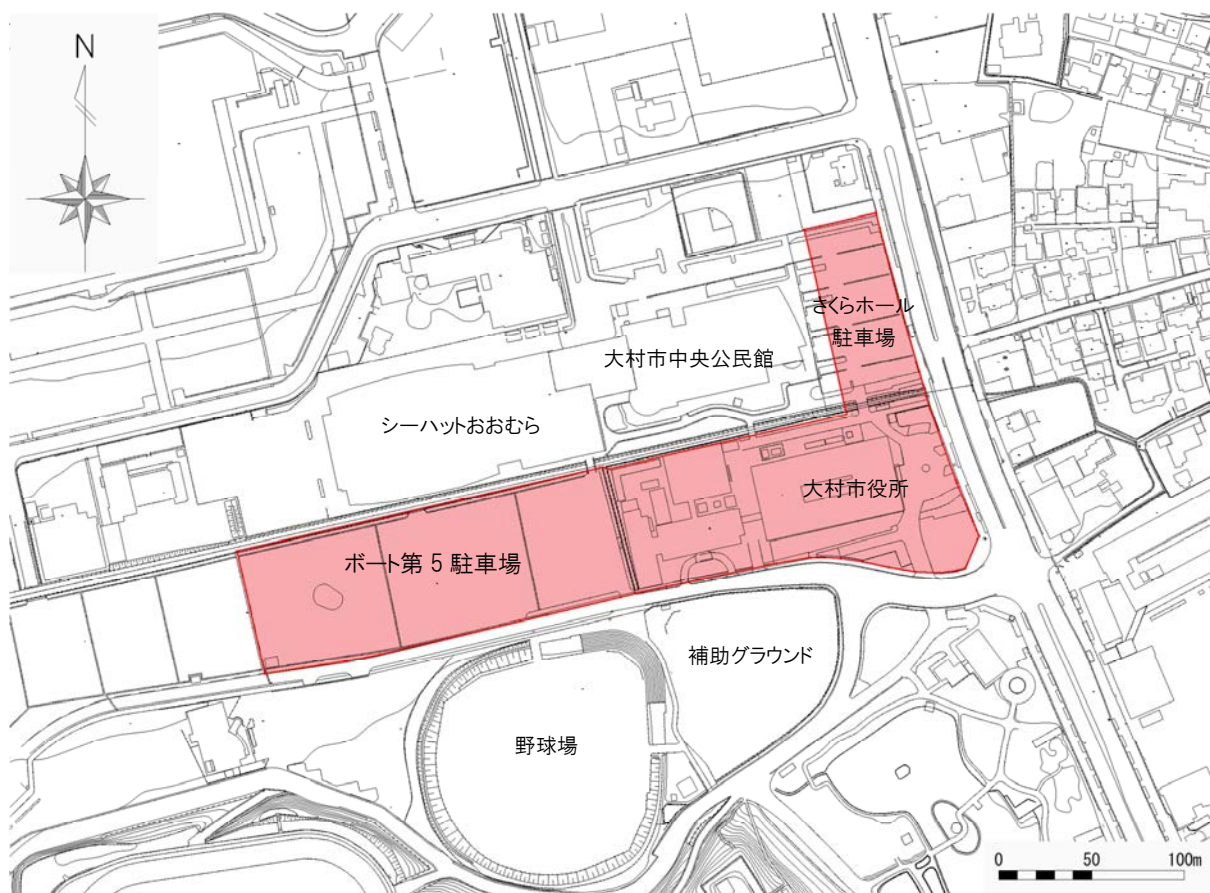
- 施設整備に当たり市債を活用し、現在、償還中である。
市債の繰上償還額：最大約 1 億円
- 代替施設整備が必要となり、費用と時間を要す。

※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。

○配置イメージ（案）



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 ポート第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㎡、ポート第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

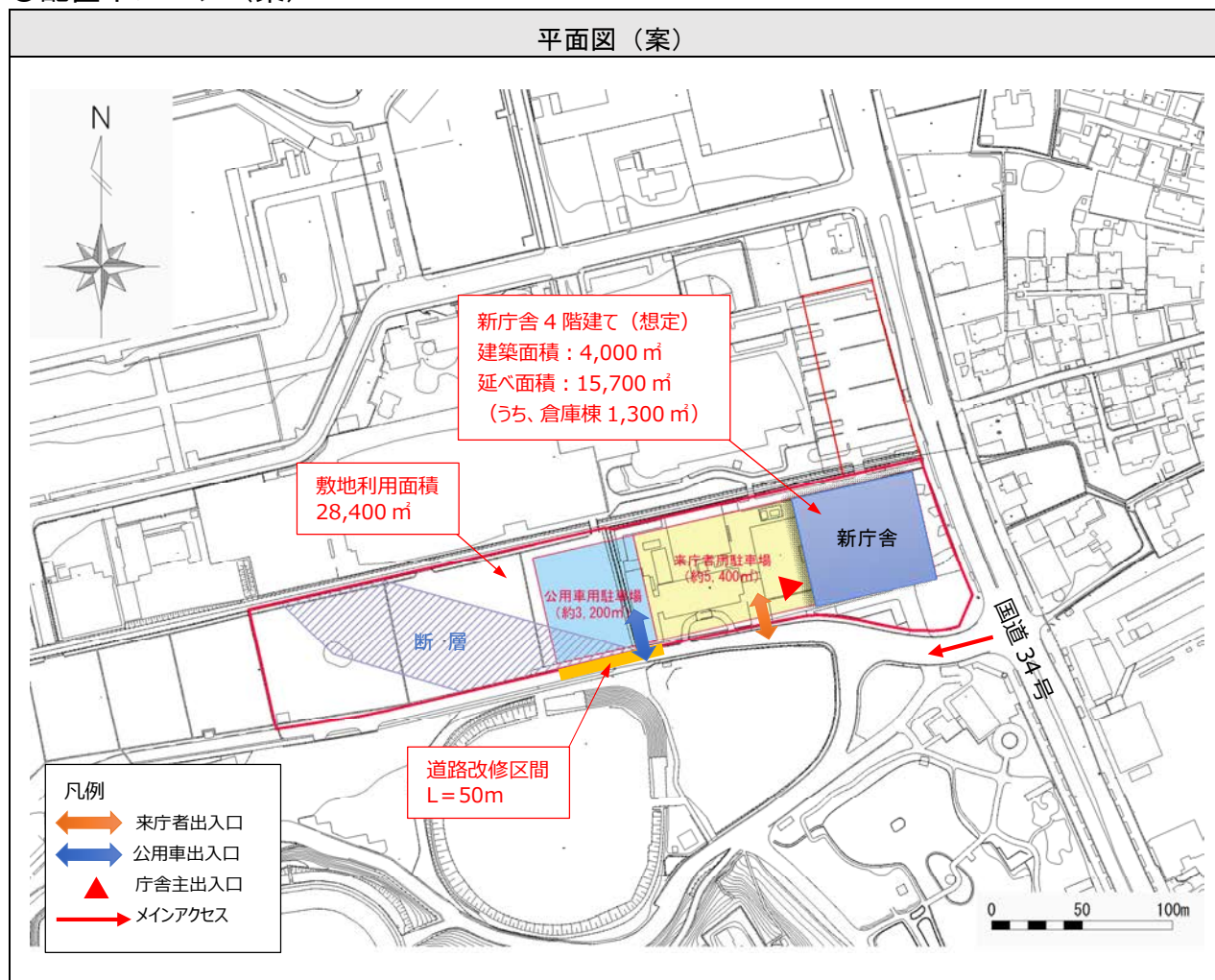
○施設概要（①本庁舎、②別館、③第2別館、④第3別館、⑤ポート第5駐車場、
⑥さくらホール駐車場）

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。

○配置イメージ（案）



【敷地の特徴】

- ・現庁舎位置であるため、市民にとって最もわかりやすい位置となる。
- ・既存庁舎位置に新庁舎を建設するため、仮庁舎の整備が必要となる。

【現況道路状況・歩道整備の有無】

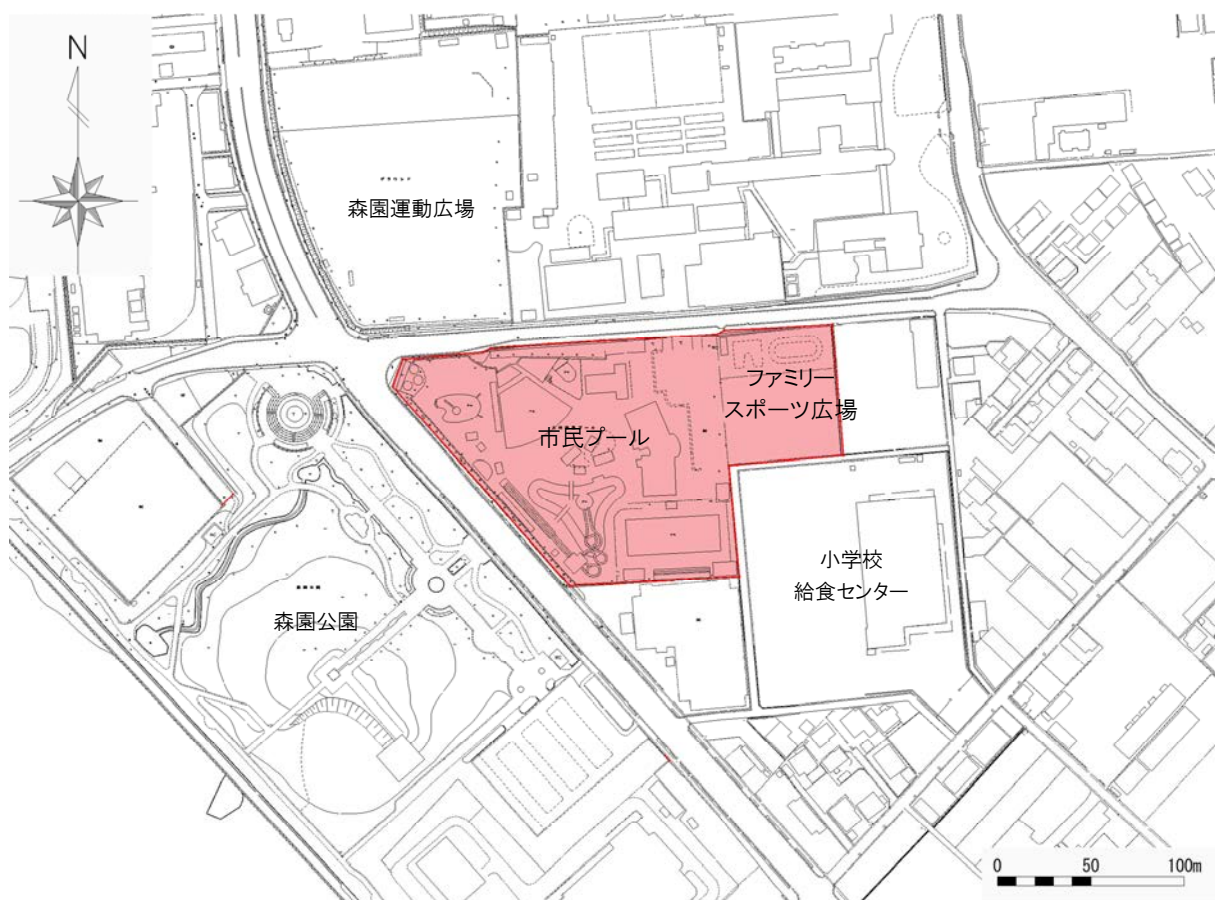
- ・東側道路：十分な幅員があり、歩道も整備されている（歩道部幅員＝3.7m）
- ・南側道路：ボート駐車場側は幅員が狭い、一部歩道あり（歩道部幅員＝2.1m）

【ハザードマップ】 警戒区域なし

【配置計画案の考え方】

- 1) 来庁者用駐車場の配置
 - ・来庁者用駐車場は庁舎に隣接して配置する。
- 2) 公用車用駐車場の配置
 - ・公用車用駐車場は、来庁者用駐車場との動線を分離し、敷地西側に配置する。
 - ・ただし、庁舎とは隣接しない位置となるため、公用車の使い勝手に関しては不利になる。
- 3) 庁舎の配置
 - ・既存本庁舎位置に配置することで、建設中も別館の運用が可能となり、仮庁舎の整備規模を抑えることができる。

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

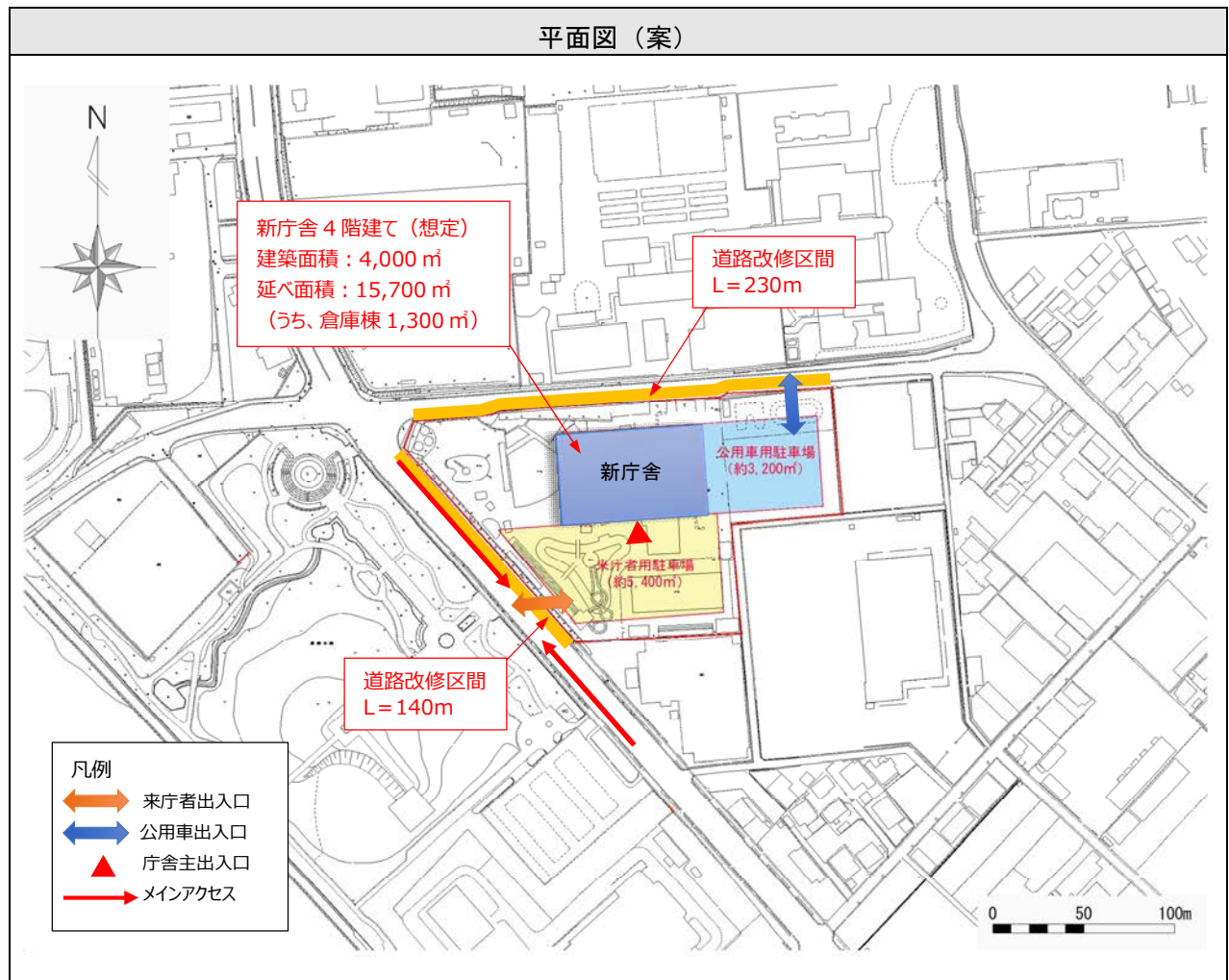
○施設概要（森園ファミリースポーツ広場）

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。

○配置イメージ（案）



【敷地の特徴】

- ・敷地北側および西側からの車両アクセスが可能である。
- ・敷地の高低差はほとんどない。

【現況道路状況・歩道整備の有無】

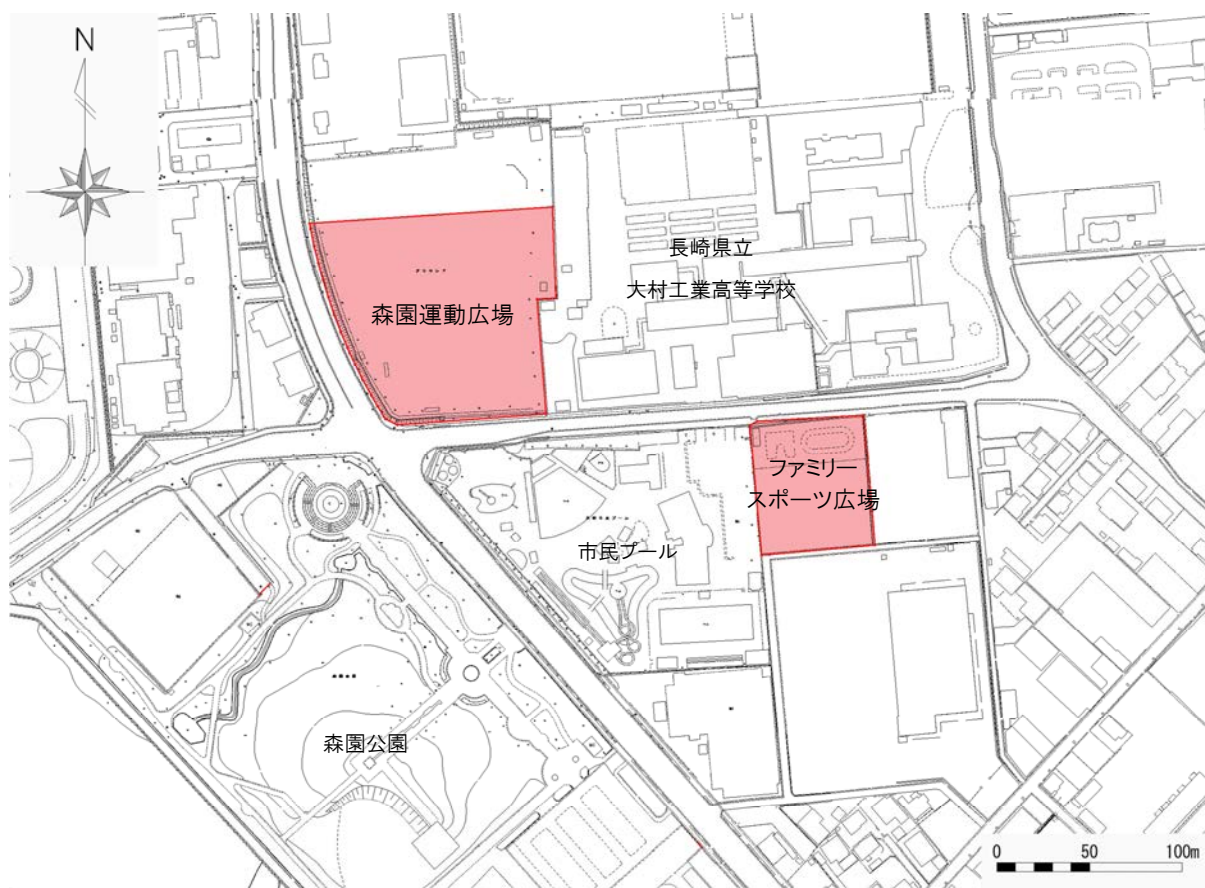
- ・西側道路：十分な幅員があり見通しもよく、歩道も整備されている（歩道部幅員＝2.3m）
- ・北側道路：十分な幅員があり見通しもよく、歩道も整備されている（歩道部幅員＝2.9m）

【ハザードマップ】 警戒区域なし

【配置計画案の考え方】

- 1) 来庁者用駐車場の配置
 - ・来庁者用駐車場は敷地南側に配置し、道路幅員に余裕のある西側市道からのアクセスとする。
- 2) 公用車用駐車場の配置
 - ・公用車用駐車場は庁舎に隣接させ敷地東側のファミリースポーツ広場に設け、来庁者用駐車場とはエリア・動線を区分する。
- 3) 庁舎の配置
 - ・庁舎は敷地北側の中央部に配置し、庁舎の正面玄関を南側に設け明るいエントランスホールを実現する。

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

- ・森園運動広場（消防学校グラウンドの一部）は、長崎県と本市で用地の相互利用に関する協定書や覚書※を取交わしている。長崎県消防学校の今後の施設運営の方向性やグラウンドの利用状況などについて長崎県消防保安室と協議を行い、現時点で長崎県消防学校の移転計画がないことや、県有地のみでの学校運営が難しいことを確認している。
- ・代替施設整備が必要となり、費用と時間を要す。

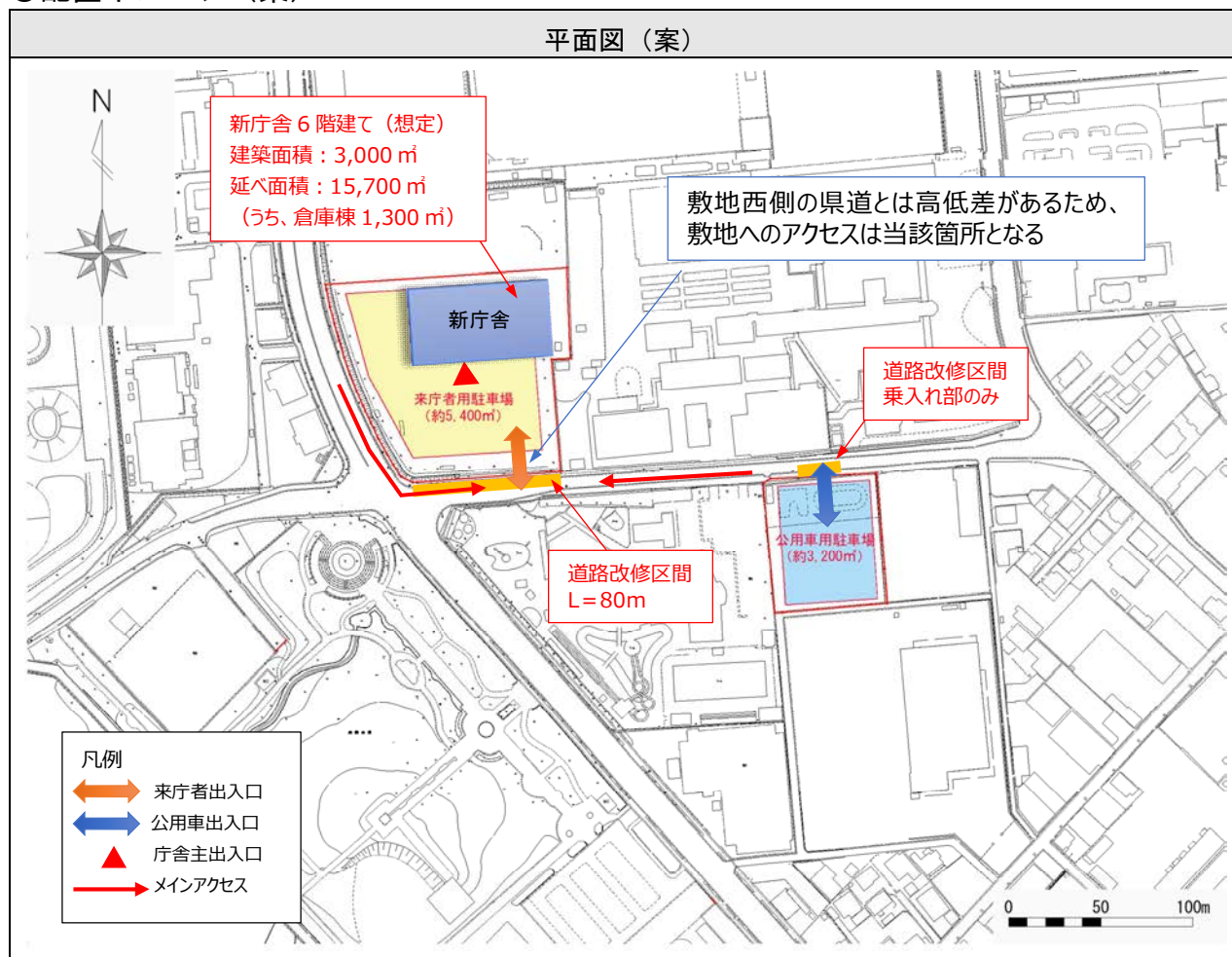
※長崎県消防学校の大村市内建設に伴う覚書（昭和 56 年 5 月 19 日）抜粋

「運動広場は、学校が運動広場の隣接地に存続する間、学校の訓練のため、県に無償で使用させるものとする。」

※長崎県消防学校グラウンド及び大村市森園運動広場としての用地の相互利用に関する協定書（昭和 58 年 3 月 31 日／昭和 60 年 4 月 1 日改正）抜粋

「消防学校の教育訓練日においては、県がグラウンドを専用するものとする。市はグラウンドを消防学校の教育訓練日以外の日及び消防学校長が支障のないと認めた日に森園運動広場として使用する。」

○配置イメージ（案）



【敷地の特徴】

- ・敷地西側の県道には中央分離帯が敷設され、さらに敷地とは高低差もあるため車両アクセスができない。
- ・敷地の道路との高低差を考慮すると、敷地への車両アクセスは敷地南東部からに限定される。
- ・敷地自体の高低差はほとんどない。

【現況道路状況・歩道整備の有無】

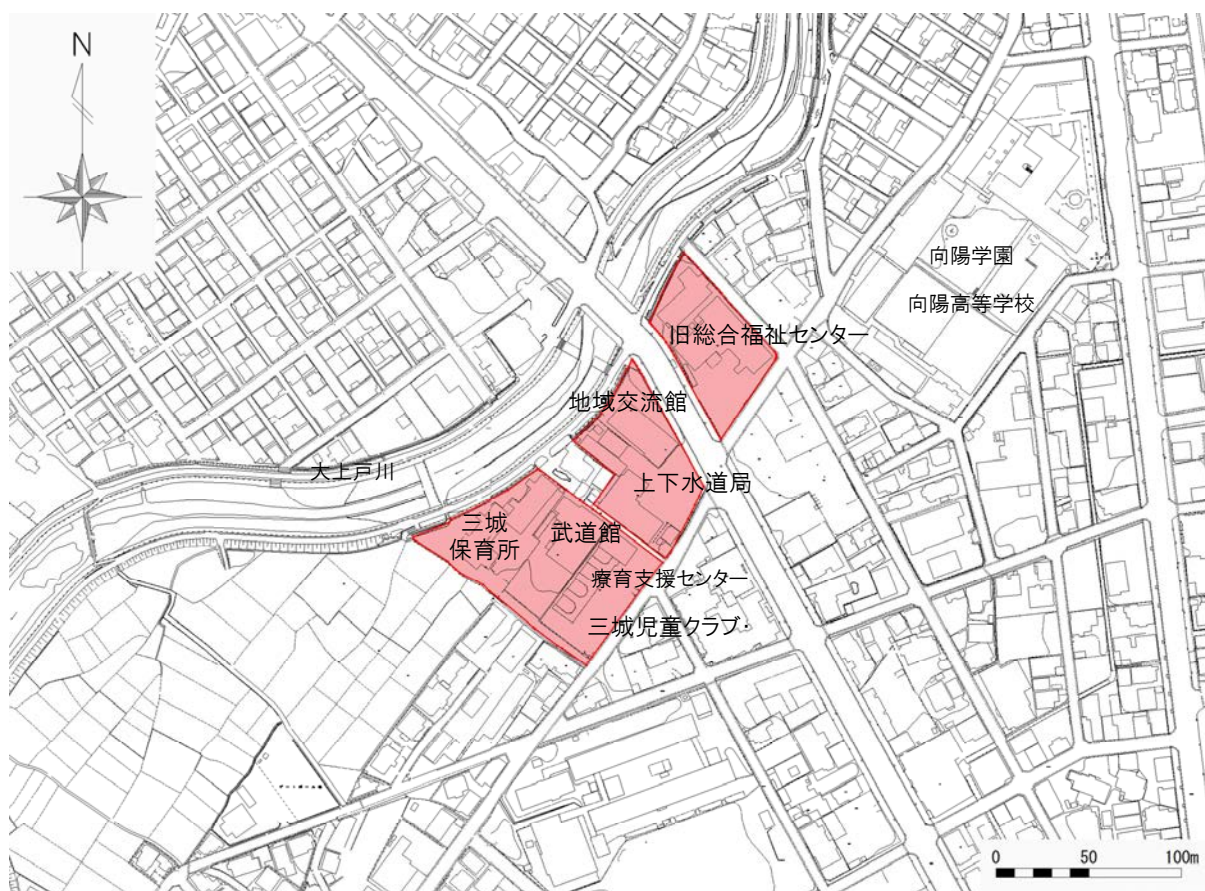
- ・西側道路(運動広場側)：十分な幅員があり見通しもよく、歩道も整備されている（歩道部幅員＝2.1）
※ただし、敷地との高低差があり、西側道路から敷地への進出入はできない
- ・南側道路(運動広場側)：十分な幅員があり見通しもよく、歩道も整備されている（歩道部幅員＝2.5m）
- ・北側道路(ファミリースポーツ広場側)：十分な幅員があり見通しもよく、歩道も整備されている（歩道部幅員＝2.9m）

【ハザードマップ】 警戒区域なし

【配置計画案の考え方】

- 1) 来庁者用駐車場の配置
 - ・来庁者用駐車場は敷地南側及び西側に配置し、南側市道からのアクセスとする。
- 2) 公用車用駐車場の配置
 - ・公用車用駐車場はファミリースポーツ広場とほぼ同規模であるため、当該位置に確保する。
- 3) 庁舎の配置
 - ・庁舎は敷地北側に配置し、庁舎の正面玄関を南側に設け明るいエントランスホールを実現する。

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 ㎡（上下水道局・地域交流館 3,700 ㎡、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 ㎡、旧総合福祉センター3,200 ㎡）
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 者
	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・ 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

- ・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洪水浸水想定区域内にある。

○配置イメージ（案）



【敷地の特徴】

- ・敷地は 3 つに分断されており、施設の配置計画に大きな制約条件となる。
- ・全ての敷地の面積を加算すると庁舎建設に必要な面積が確保できるが、各敷地の形状に三角形の部分が多く、施設の配置効率の面では不利である。
- ・敷地東側の道路には歩道がないため、当該道路をメインの出入口として利用する場合は道路拡幅が必要となる。

【現況道路状況・歩道整備の有無】

- ・敷地中央の道路：十分な幅員があり見通しもよく、歩道も整備されている（歩道部幅員 = 3.3m）
- ・東側道路：見通しはよいが幅員は狭い、歩道はないが路肩着色あり（路肩幅員 = 1.0m）
（歩道部幅員 = 2.5m）

【ハザードマップ】 洪水浸水想定区域内である（浸水深 1.0m 未満）

【配置計画案の考え方】

- 1) 来庁者用駐車場の配置
 - ・来庁者用駐車場は北側と中央の敷地に確保するが、必要面積が確保できないため立体駐車場の導入が必要である。庁舎の建築面積を抑えることができれば、平面駐車場で確保可能となる。
- 2) 公用車用駐車場の配置
 - ・公用車用駐車場は必要面積が確保できないため、立体駐車場の導入が必要である。
- 3) 庁舎の配置
 - ・庁舎は南側の敷地に配置し、まとまった規模の建物を建設する。

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、地質調査や防災拠点としての適性の見地に加え、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、事業費や新庁舎建設計画の実現性、代替施設整備の実現性にも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。

●評価指標の分類

評価指標は、立地状況の優位性（利便性、防災拠点としての適性、計画の実現性、市の各種計画等との整合性の4つの評価視点で構成）、代替施設整備の実現性、地質調査、概算事業費の算定の4つに分類される。なお、立地状況の優位性の評価視点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。

【立地状況の優位性（4つの視点）】

・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。

・防災拠点としての適性

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災害に強く、災害時の余剰スペースの確保や連携が必要な他の公共機関の近接性など防災拠点としてふさわし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。

【代替施設整備の実現性】

現庁舎周辺以外の建設候補地には、スポーツ施設や公園施設などが存在する。代替施設の整備時期や他団体との交渉、用地取得の必要性によっては、新庁舎建設のスケジュールに大きな影響を与えるため、代替施設整備の実現性を検証する必要がある。

【地質調査】

各建設候補地のボーリング調査や既往文献、既存データから各建設候補地の地質の状況（支持層までの深さ、液状化の可能性、断層の状況等）を解析する。

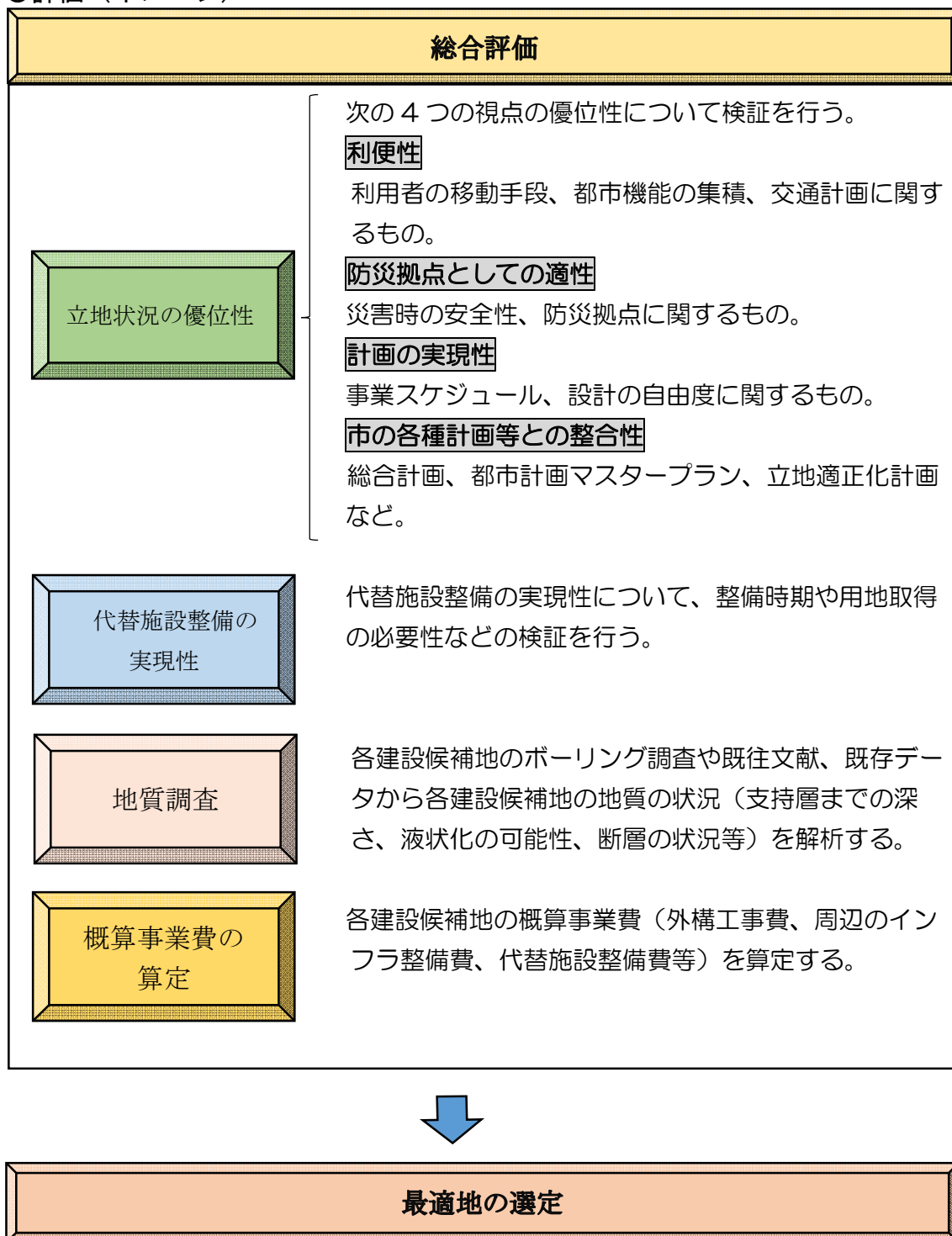
【概算事業費の算定】

新庁舎の建築費のほか、建設候補地によっては、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。

3 評価手法

建設候補地の評価手法について、次の評価イメージのとおり、「立地状況の優位性」や「代替施設整備の実現性」、「地質調査」、「概算事業費の算定」の4つの指標から総合的に評価し、最適地を選定する。

○評価（イメージ）



4 評価視点の変更、追加、削除

新庁舎建設候補地検討委員会や市庁舎建設検討委員会（庁内部長級）、建設計画地検討専門部会（庁内課長級）での評価視点等の変更や追加、削除の意見についての検証は次のとおりとなっている。

<評価視点の名称の変更>

○防災拠点としての安全性（市庁舎建設検討委員会）

防災拠点としての安全性③災害復旧拠点としての余剰スペースの確保、④災害時に連携が必要な公共機関（警察、消防、市民病院、長崎医療センター、自衛隊）の立地状況については、安全性の範疇ではないので、評価視点を防災拠点としての適性や妥当性などに変更してみてはどうか。

【検証】

防災拠点としての適性であれば、防災拠点の評価項目全てを包含することができるため、防災拠点としての安全性は防災拠点としての適性に変更することとしたい。

適性：性質、正確にかなうこと。また、事さらに適した性質。

<評価項目の追加>

○まちづくりへのプラスの影響（新庁舎建設候補地検討委員会）

候補地の課題を評価する項目はあるが、新庁舎が建設されることによる、まちづくりへのプラスの影響を評価する項目がないため、追加する必要があるのではないか。

【検証】

まちづくりへのプラスの影響については、抽象的な内容であり、また、現庁舎から移転した場合の現庁舎跡地のマイナスの影響についても考慮する必要があることから、評価が困難であると考えられる。この点について、参考にした30自治体のうち15自治体がまちづくりの視点を採用していたが、本市の評価視点である利便性や各種計画等との整合性の項目の内容と同じであり、プラスの影響を評価している自治体はなかった。

以上のことから、まちづくりについては、都市計画マスタープランや立地適正化計画などの各種計画等との整合性で評価することとしたい。

○既存施設との連携性（市庁舎建設検討委員会）

現庁舎はシーハット、さくらホールが隣にあり、イベントを行う時も動員を掛けやすく、利用しやすい。新庁舎の建設候補地と周辺の市の既存施設との連携性について評価してみてはどうか。

【検証】

利便性の⑤都市機能（行政サービス）の集積度で、公共施設の設置数を施設用途の多様性（種類）により評価していることから、新たな項目としては追加しないこととしたい。

○防災拠点としての優位性（市庁舎建設検討委員会）

防災拠点としての優位性の項目がない。ごみ焼却場から熱源の供給を受けられることが、防災拠点として優れており、全国的に、ごみ焼却場の横に新庁舎を建設する動きがある。環境センターの熱源利用ができる建設候補地について評価してみてはどうか。

【検証】

熱源利用は、下記課題を踏まえると、防災拠点としての優位性ではなく、大村市総合計画の環境保全の寄与度の観点から環境センターの廃熱利用の可能性で評価することが妥当であり、市の各種計画等との整合性に追加することとしたい。

※防災拠点としての優位性で評価することの課題

- ・災害時に環境センターが間違いなく業務継続し、庁舎に熱源を供給できる保証がない。
- ・新庁舎は、自家発電設備を整備するため、どの建設候補地に建設しても業務継続ができる。

<評価項目の削除>

○利便性 ⑧空港、新幹線駅、高速インターチェンジとの近接性（新庁舎建設候補地検討委員会）

上記項目については、市民ではなく、市外利用者向けの項目なので、必要ないのではないかと。

【検証】

指摘のとおり、削除することとしたい。