資料 3

令和3年11月24日現在

立地状況の優位性における評価基準一覧（案）

評価視点		番号	評価項目	評価基準・評価対象	◎ 3点	○ 2点	△ 1点	× 0点	A 陸上競技場		A野球場+補助ｸﾞﾗｳﾝﾄﾞ		A 旧体育館跡地		B 森園公園		C 古賀島ｽﾎﾟｰﾂ広場		D 現庁舎周辺		E 市民プール		F 森園運動広場		G 上下水道局周辺	
利便性	利用者の移動手段に関するもの	①	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）	◎	3	◎	3	○	2	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	×	0
		②	歩行者、自転車空間の状況	・敷地前面道路における歩行者や自転車の通行空間の確保（分離）状況を評価	前面道路において、自動車、自転車、歩行者の各々が分離された通行空間を確保	前面道路において、自動車と、自転車・歩行者が分離された通行空間を確保	前面道路において、歩行者と、自動車・自転車が分離された通行空間を確保	前面道路において、自動車、自転車、歩行者の通行空間の区分が不在	×	0	△	1	◎	3	△	1	△	1	◎	3	△	1	△	1	○	2
		③	公共交通機関（鉄道）の充実度	・公共交通（鉄道）での利便性（鉄道駅からのアクセス性）を、鉄道駅までの徒歩距離圏域を用いて評価	500m圏域内に鉄道駅がある	800m圏域内に鉄道駅がある	1.5km圏域内に鉄道駅がある	1.5km圏域内に鉄道駅がない	△	1	△	1	△	1	×	0	×	0	△	1	×	0	×	0	◎	3
		④	公共交通機関（バス）の充実度	・公共交通（バス）での利便性（市内各地からのアクセス性）を、候補地から最寄りにあるバス停における乗り入れ系統数を用いて評価	最寄りバス停における乗り入れ系統数が5系統以上	最寄りバス停における乗り入れ系統数が2～4系統以上	最寄りバス停における乗り入れ系統数が1系統	最寄り（高齢者の一般的な徒歩圏500m内）にバス停が不在	◎	3	◎	3	◎	3	△	1	○	2	◎	3	△	1	△	1	○	2
	都市機能の集積に関するもの	⑤	都市機能（行政サービス）の集積度	・公共施設の設置数を施設用途の多様性（種類）により評価	500m以内に 5種類以上の用途の公共施設	500m以内に 3～4種類の用途の公共施設	500m以内に 1～2種類の用途の公共施設	500m以内に公共施設なし	◎	3	◎	3	◎	3	○	2	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3
		⑥	都市機能（民間サービス）の集積度	・商業施設、医療・福祉施設、金融施設、郵便局の設置数を施設用途の多様性（種類）により評価	500m以内に5種類以上の用途の民間サービス施設	500m以内に3～4種類の用途の民間サービス施設	500m以内に1～2種類の用途の民間サービス施設	500m以内に民間サービス施設なし	◎	3	◎	3	◎	3	△	1	○	2	◎	3	△	1	○	2	◎	3
		⑦	人口の集積度	・候補地周辺における人口集積度（人が多く住んでいる場所）を評価	500m圏内の人口集積度 40人以上60人/ha未満	500m圏内の人口集積度 20人以上40人/ha未満	500m圏内の人口集積度 10人以上20人/ha未満	500m圏内の人口集積度 10人/ha未満	△	1	△	1	△	1	×	0	○	2	△	1	△	1	△	1	◎	3
	交通計画に関するもの	⑧	交通渋滞など周辺への影響	・庁舎建設後に想定される交通量の変化を踏まえた、最寄幹線道路の混雑度（道路の混み具合を表す指標）により評価	1.0≦　混雑度 （混雑することなく円滑な走行が可能）	1.0＜　混雑度　≦1.25 （1～2時間程度混雑する可能性がある）	1.25＜　混雑度　≦1.75 （慢性的ではないが渋滞が発生する）	1.75＜　混雑度 （慢性的に渋滞が発生する）	○	2	○	2	○	2	○	2	○	2	○	2	○	2	○	2	◎	3
								満点24点		16		17		18		10		15		19		12		13		19
								100点換算		67		71		75		42		63		79		50		54		79
防災拠点としての適性	災害時の安全性に関するもの	①	洪水、土砂災害、津波による影響	・候補地の洪水、土砂災害、津波の自然災害によるリスクの有無を、ハザードマップ上の災害警戒（氾濫想定）区域により評価	候補地はハザードマップ上の災害警戒（氾濫想定）区域外である	—	候補地はハザードマップ上の災害警戒（氾濫想定）区域に隣接している	候補地の一部又は大部分がハザードマップ上の災害警戒（氾濫想定）区域内である	△	1	△	1	×	0	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	×	0
	防災拠点に関するもの	②	緊急輸送道路との接続	・災害発生時における物資供給等の応急活動として、緊急交通路への接続可能性について評価	緊急輸送道路と接道している	—	緊急輸送道路に近接している	緊急輸送道路と近接していない	△	1	△	1	△	1	△	1	△	1	◎	3	△	1	△	1	△	1
		③	災害復旧拠点としての余剰スペースの確保	・災害時における防災拠点、災害復旧拠点としての余剰スペース確保の可能性について評価	敷地内に庁舎、公用車駐車場を除き10,000㎡以上のｽﾍﾟｰｽを確保することができる	敷地内に庁舎、公用車駐車場を除き6,000㎡～10,000㎡未満のｽﾍﾟｰｽを確保することができる	敷地内に庁舎、公用車駐車場を除き5,000㎡～6,000㎡未満のｽﾍﾟｰｽを確保することができる	敷地内に庁舎、公用車駐車場を除き5,000㎡未満のｽﾍﾟｰｽを確保することができる	◎	3	◎	3	○	2	○	2	○	2	◎	3	◎	3	◎	3	○	2
		④	災害時に連携が必要な他公共機関（警察、消防、市民病院・国立病院、自衛隊）の立地状況	・災害時に連携の必要な主要行政機関（警察、消防、病院、自衛隊）の立地圏域を評価	徒歩圏内（800m）に全て含んでいる	徒歩圏内（800m）に3つ含んでいる	徒歩圏内（800m）に1～2つ含んでいる	徒歩圏内（800m）に1つも含んでいない	×	0	×	0	×	0	○	2	◎	3	×	0	○	2	○	2	×	0
								満点12点		5		5		3		8		9		9		9		9		3
								100点換算		42		42		25		67		75		75		75		75		25
計画の実現性	事業スケジュールに関するもの	①	仮庁舎整備（他の未利用施設への移転含む）による事業スケジュールへの影響	・仮庁舎整備期間、移転作業期間の必要性	仮庁舎整備必要なし （影響なし）	—	—	仮庁舎整備必要あり （影響あり）	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	×	0	◎	3	◎	3	◎	3
		②	埋蔵文化財調査の必要性	・遺跡地図より埋蔵文化財調査が必要なエリア内に含まれているかどうかを評価	埋蔵文化財調査が必要となるエリア外	—	—	埋蔵文化財調査が必要となるエリア内	×	0	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3
		③	都市計画決定変更の必要性	・都市公園、都市施設など、新庁舎の建設に伴う都市計画決定の変更の必要性について評価	不要	—	—	必要	×	0	×	0	×	0	×	0	◎	3	◎	3	×	0	◎	3	◎	3
		④	用途地域変更の必要性	・新庁舎の建設に伴う用途地域の変更の必要性について評価	不要	—	—	必要	×	0	×	0	×	0	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	×	0
	設計の自由度に関するもの	⑤	設計の自由度（敷地面積）	・敷地面積の余裕度を評価	30,000㎡以上	20,000㎡～30,000㎡未満	13,000㎡～20,000㎡未満	13,000㎡未満	○	2	○	2	×	0	△	1	△	1	○	2	○	2	△	1	△	1
		⑥	設計の自由度（敷地形状）	・敷地分断の有無により評価	敷地分断なし	—	—	敷地分断あり	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	×	0	×	0
								満点18点		8		11		9		13		16		14		14		13		10
								100点換算		44		61		50		72		89		78		78		72		56
市の各種計画等との整合性	—	①	都市構造との整合性	・都市計画マスタープランにおける都市ゾーン、都市軸との整合を評価	都市軸＋都市ゾーン	都市軸＋都市ゾーン のいずれか一つ	－	いずれにも該当なし	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3
		②	都市機能誘導区域の評価	・立地適正化計画による都市機能誘導区域の適正評価による評価を参照	高評価	中評価	低評価	点数なし	○	2	◎	3	◎	3	○	2	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3
		③	居住誘導区域の評価	・立地適正化計画による居住誘導区域の適正評価による評価を参照	高評価	中評価	低評価	点数なし	△	1	○	2	○	2	△	1	△	1	○	2	○	2	△	1	◎	3
		④	土地利用上の法規制等	・法規制条件の制約の有無について評価	規制なし	—	—	規制あり	×	0	×	0	×	0	×	0	◎	3	◎	3	×	0	◎	3	×	0
		⑤	環境保全推進への寄与度	・環境センターの廃熱利用の可能性を評価	可能	—	—	不可	×	0	×	0	×	0	◎	3	×	0	×	0	◎	3	◎	3	×	0
								満点15点		6		8		8		9		10		11		11		13		9
								100点換算		40		53		53		60		67		73		73		87		60
								満点400点		193		227		203		241		294		305		276		288		220
								100点換算		48		57		51		60		74		76		69		72		55

立地状況の優位性における評価基準一覧（案）

評価視点		番号	評価項目	評価基準・評価対象	◎ 3点	○ 2点	△ 1点	× 0点	A 陸上競技場		A野球場+補助ｸﾞﾗｳﾝﾄﾞ		A 旧体育館跡地		B 森園公園		C 古賀島ｽﾎﾟｰﾂ広場		D 現庁舎周辺		E 市民プール		F 森園運動広場		G 上下水道局周辺	
利便性	利用者の移動手段に関するもの	①	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）	◎	3	◎	3	○	2	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	×	0
		②	歩行者、自転車空間の状況	・敷地前面道路における歩行者や自転車の通行空間の確保（分離）状況を評価	前面道路において、自動車、自転車、歩行者の各々が分離された通行空間を確保	前面道路において、自動車と、自転車・歩行者が分離された通行空間を確保	前面道路において、歩行者と、自動車・自転車が分離された通行空間を確保	前面道路において、自動車、自転車、歩行者の通行空間の区分が不在	×	0	△	1	◎	3	△	1	△	1	◎	3	△	1	△	1	○	2
		③	公共交通機関（鉄道）の充実度	・公共交通（鉄道）での利便性（鉄道駅からのアクセス性）を、鉄道駅までの徒歩距離圏域を用いて評価	500m圏域内に鉄道駅がある	800m圏域内に鉄道駅がある	1.5km圏域内に鉄道駅がある	1.5km圏域内に鉄道駅がない	△	1	△	1	△	1	×	0	×	0	△	1	×	0	×	0	◎	3
		④	公共交通機関（バス）の充実度	・公共交通（バス）での利便性（市内各地からのアクセス性）を、候補地から最寄りにあるバス停における乗り入れ系統数を用いて評価	最寄りバス停における乗り入れ系統数が5系統以上	最寄りバス停における乗り入れ系統数が2～4系統以上	最寄りバス停における乗り入れ系統数が1系統	最寄り（高齢者の一般的な徒歩圏500m内）にバス停が不在	◎	3	◎	3	◎	3	△	1	○	2	◎	3	△	1	△	1	○	2
	都市機能の集積に関するもの	⑤	都市機能（行政サービス）の集積度	・公共施設の設置数を施設用途の多様性（種類）により評価	500m以内に5種類以上の用途の公共施設	500m以内に3～4種類の用途の公共施設	500m以内に1～2種類の用途の公共施設	500m以内に公共施設なし	◎	3	◎	3	◎	3	○	2	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3
		⑥	都市機能（民間サービス）の集積度	・商業施設、医療・福祉施設、金融施設、郵便局の設置数を施設用途の多様性（種類）により評価	500m以内に5種類以上の用途の民間サービス施設	500m以内に3～4種類の用途の民間サービス施設	500m以内に1～2種類の用途の民間サービス施設	500m以内に民間サービス施設なし	◎	3	◎	3	◎	3	△	1	○	2	◎	3	△	1	○	2	◎	3
		⑦	人口の集積度	・候補地周辺における人口集積度（人が多く住んでいる場所）を評価	500m圏内の人口集積度 40人以上60人/ha未満	500m圏内の人口集積度 20人以上40人/ha未満	500m圏内の人口集積度 10人以上20人/ha未満	500m圏内の人口集積度 10人/ha未満	△	1	△	1	△	1	×	0	○	2	△	1	△	1	△	1	◎	3
	交通計画に関するもの	⑧	交通渋滞など周辺への影響	・庁舎建設後に想定される交通量の変化を踏まえた、最寄幹線道路の混雑度（道路の混み具合を表す指標）により評価	1.0≦　混雑度 （混雑することなく円滑な走行が可能）	1.0＜　混雑度　≦1.25 （1～2時間程度混雑する可能性がある）	1.25＜　混雑度　≦1.75 （慢性的ではないが渋滞が発生する）	1.75＜　混雑度 （慢性的に渋滞が発生する）	○	2	○	2	○	2	○	2	○	2	○	2	○	2	○	2	◎	3
								満点24点		16		17		18		10		15		19		12		13		19
								100点換算		67		71		75		42		63		79		50		54		79

立地状況の優位性における評価基準一覧（案）

評価視点		番号	評価項目	評価基準・評価対象	◎ 3点	○ 2点	△ 1点	× 0点	A 陸上競技場		A野球場+補助ｸﾞﾗｳﾝﾄﾞ		A 旧体育館跡地		B 森園公園		C 古賀島ｽﾎﾟｰﾂ広場		D 現庁舎周辺		E 市民プール		F 森園運動広場		G 上下水道局周辺	
防災拠点としての適性	災害時の安全性に関するもの	①	洪水、土砂災害、津波による影響	・候補地の洪水、土砂災害、津波の自然災害によるリスクの有無を、ハザードマップ上の災害警戒（氾濫想定）区域により評価	候補地はハザードマップ上の災害警戒（氾濫想定）区域外である	—	候補地はハザードマップ上の災害警戒（氾濫想定）区域に隣接している	候補地の一部又は大部分がハザードマップ上の災害警戒（氾濫想定）区域内である	△	1	△	1	×	0	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	×	0
	防災拠点に関するもの	②	緊急輸送道路との接続	・災害発生時における物資供給等の応急活動として、緊急交通路への接続可能性について評価	緊急輸送道路と接道している	—	緊急輸送道路に近接している	緊急輸送道路と近接していない	△	1	△	1	△	1	△	1	△	1	◎	3	△	1	△	1	△	1
		③	災害復旧拠点としての余剰スペースの確保	・災害時における防災拠点、災害復旧拠点としての余剰スペース確保の可能性について評価	敷地内に庁舎、公用車駐車場を除き10,000㎡以上のｽﾍﾟｰｽを確保することができる	敷地内に庁舎、公用車駐車場を除き6,000㎡～10,000㎡未満のｽﾍﾟｰｽを確保することができる	敷地内に庁舎、公用車駐車場を除き5,000㎡～6,000㎡未満のｽﾍﾟｰｽを確保することができる	敷地内に庁舎、公用車駐車場を除き5,000㎡未満のｽﾍﾟｰｽを確保することができる	◎	3	◎	3	○	2	○	2	○	2	◎	3	◎	3	◎	3	○	2
		④	災害時に連携が必要な他公共機関（警察、消防、市民病院・国立病院、自衛隊）の立地状況	・災害時に連携の必要な主要行政機関（警察、消防、病院、自衛隊）の立地圏域を評価	徒歩圏内（800m）に全て含んでいる	徒歩圏内（800m）に3つ含んでいる	徒歩圏内（800m）に1～2つ含んでいる	徒歩圏内（800m）に1つも含んでいない	×	0	×	0	×	0	○	2	◎	3	×	0	○	2	○	2	×	0
								満点12点		5		5		3		8		9		9		9		9		3
								100点換算		42		42		25		67		75		75		75		75		25

立地状況の優位性における評価基準一覧（案）

評価視点		番号	評価項目	評価基準・評価対象	◎ 3点	○ 2点	△ 1点	× 0点	A 陸上競技場		A野球場+補助ｸﾞﾗｳﾝﾄﾞ		A 旧体育館跡地		B 森園公園		C 古賀島ｽﾎﾟｰﾂ広場		D 現庁舎周辺		E 市民プール		F 森園運動広場		G 上下水道局周辺	
計画の実現性	事業スケジュールに関するもの	①	仮庁舎整備（他の未利用施設への移転含む）による事業スケジュールへの影響	・仮庁舎整備期間、移転作業期間の必要性	仮庁舎整備必要なし（影響なし）	—	—	仮庁舎整備必要あり（影響あり）	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	×	0	◎	3	◎	3	◎	3
		②	埋蔵文化財調査の必要性	・遺跡地図より埋蔵文化財調査が必要なエリア内に含まれているかどうかを評価	埋蔵文化財調査が必要となるエリア外	—	—	埋蔵文化財調査が必要となるエリア内	×	0	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3
		③	都市計画決定変更の必要性	・都市公園、都市施設など、新庁舎の建設に伴う都市計画決定の変更の必要性について評価	不要	—	—	必要	×	0	×	0	×	0	×	0	◎	3	◎	3	×	0	◎	3	◎	3
		④	用途地域変更の必要性	・新庁舎の建設に伴う用途地域の変更の必要性について評価	不要	—	—	必要	×	0	×	0	×	0	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	×	0
	設計の自由度に関するもの	⑤	設計の自由度（敷地面積）	・敷地面積の余裕度を評価	30,000㎡以上	20,000㎡～30,000㎡未満	13,000㎡～20,000㎡未満	13,000㎡未満	○	2	○	2	×	0	△	1	△	1	○	2	○	2	△	1	△	1
		⑥	設計の自由度（敷地形状）	・敷地分断の有無により評価	敷地分断なし	—	—	敷地分断あり	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	×	0	×	0
								満点18点		8		11		9		13		16		14		14		13		10
								100点換算		44		61		50		72		89		78		78		72		56

立地状況の優位性における評価基準一覧（案）

評価視点		番号	評価項目	評価基準・評価対象	◎ 3点	○ 2点	△ 1点	× 0点	A 陸上競技場		A野球場+補助ｸﾞﾗｳﾝﾄﾞ		A 旧体育館跡地		B 森園公園		C 古賀島ｽﾎﾟｰﾂ広場		D 現庁舎周辺		E 市民プール		F 森園運動広場		G 上下水道局周辺	
市の各種計画等との整合性	—	①	都市構造との整合性	・都市計画マスタープランにおける都市ゾーン、都市軸との整合を評価	都市軸＋都市ゾーン	都市軸＋都市ゾーン のいずれか一つ	—	いずれにも該当なし	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3
		②	都市機能誘導区域の評価	・立地適正化計画による都市機能誘導区域の適正評価による評価を参照	高評価	中評価	低評価	点数なし	○	2	◎	3	◎	3	○	2	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3
		③	居住誘導区域の評価	・立地適正化計画による居住誘導区域の適正評価による評価を参照	高評価	中評価	低評価	点数なし	△	1	○	2	○	2	△	1	△	1	○	2	○	2	△	1	◎	3
		④	土地利用上の法規制等	・法規制条件の制約の有無について評価	規制なし	—	—	規制あり	×	0	×	0	×	0	×	0	◎	3	◎	3	×	0	◎	3	×	0
		⑤	環境保全推進への寄与度	・環境センターの廃熱利用の可能性を評価	可能	—	—	不可	×	0	×	0	×	0	◎	3	×	0	×	0	◎	3	◎	3	×	0
								満点15点		6		8		8		9		10		11		11		13		9
								100点換算		40		53		53		60		67		73		73		87		60
								満点400点		193		227		203		241		294		305		276		288		220
								100点換算		48		57		51		60		74		76		69		72		55