

大村市新庁舎建設候補地検討委員会

第4回会議

- ・日時：令和4年1月25日（火） 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・・・資料1

(2) 建設候補地の評価について・・・資料2・資料3

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。

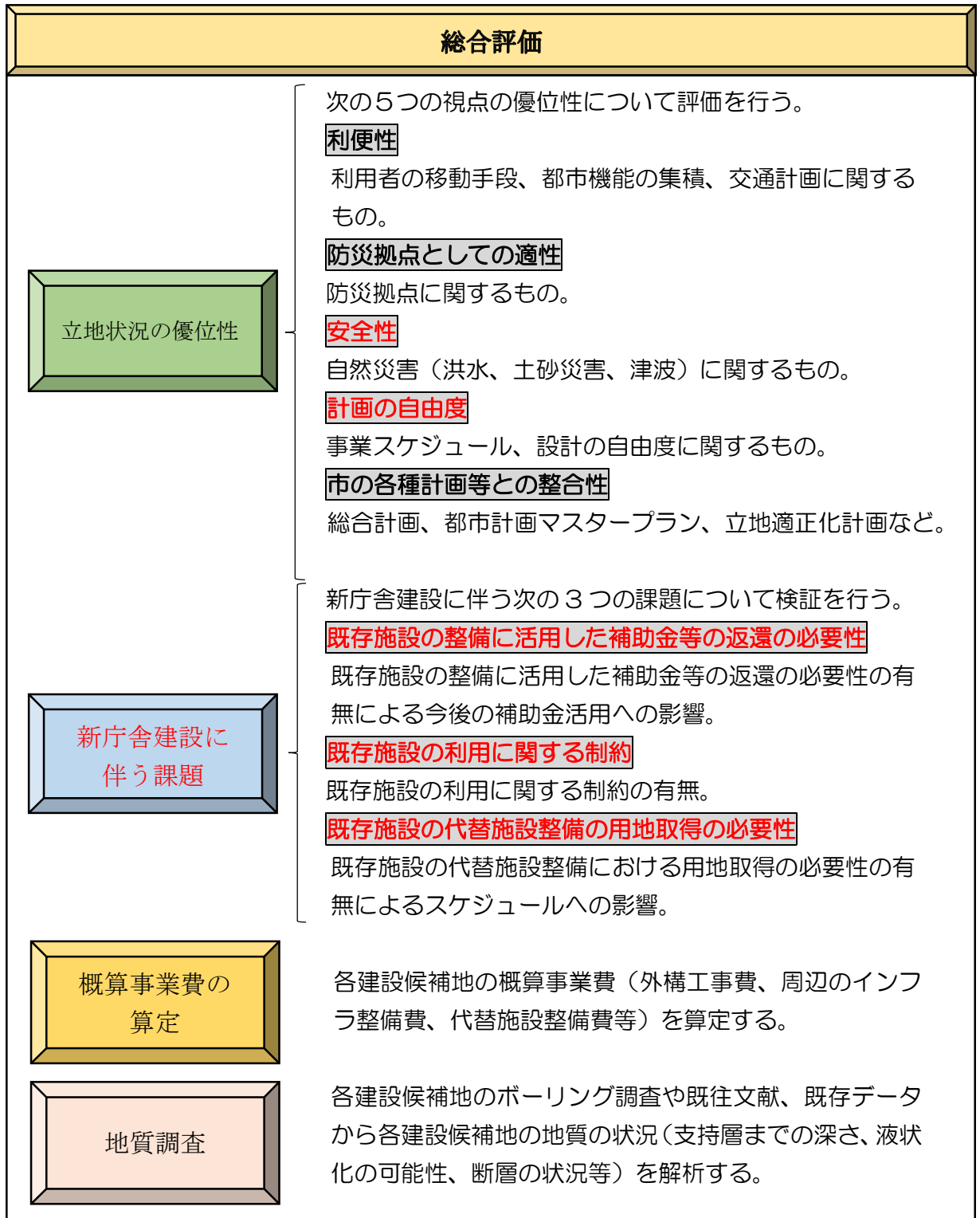
- ・ 2月中旬
第5回新庁舎建設候補地検討委員会
(最適地(案)、報告書(案))

- ・ 2月下旬
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

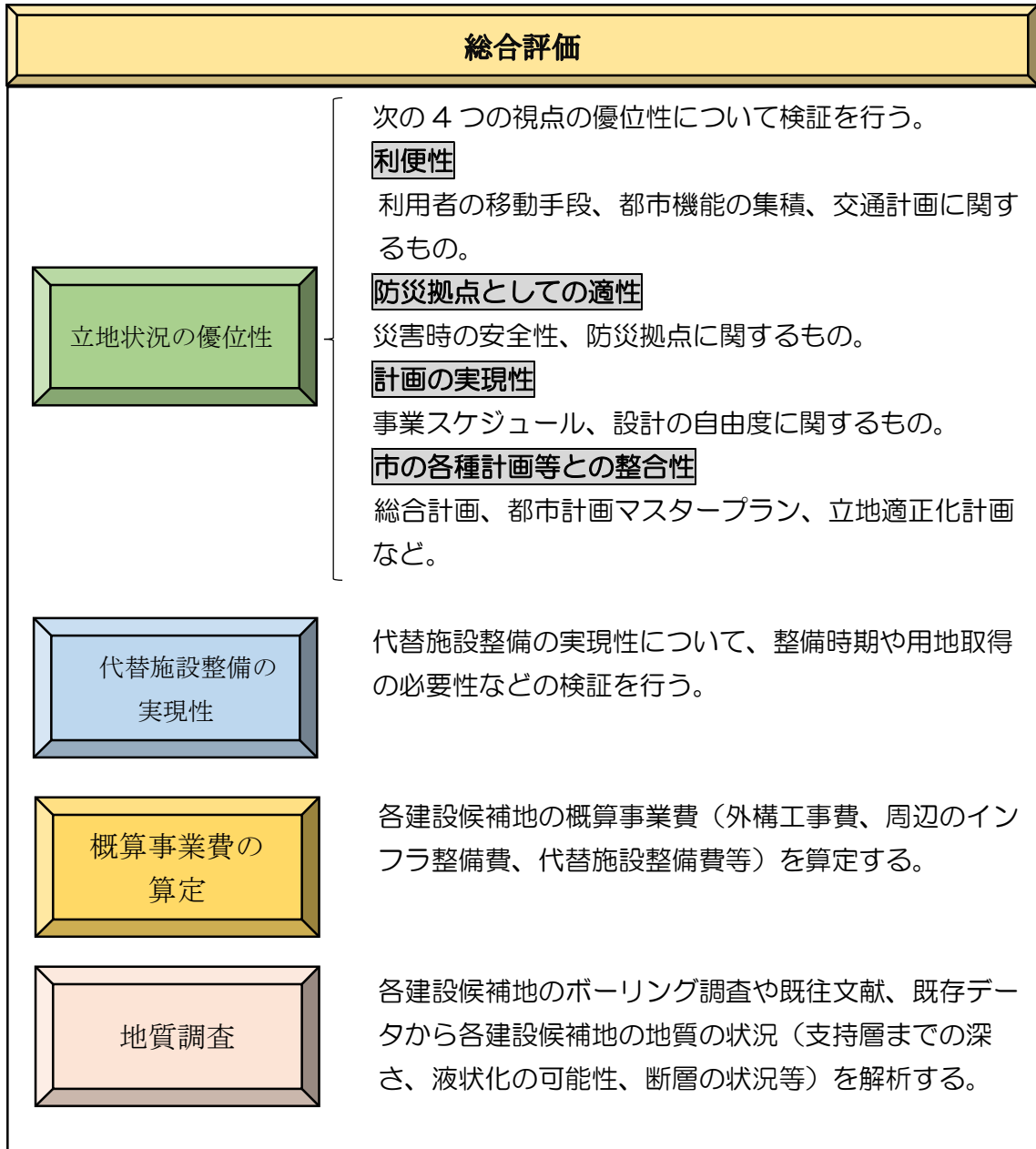
本検討委員会や議会、庁内検討委員会からの意見を踏まえ、次のとおり整理を行いたい。赤字で記載してあるものが主な変更点となっている。変更点の詳細は9ページから11ページに掲載している。

○評価イメージ



参考：前回提示資料

○評価（イメージ）



○評価結果

評価指標等の変更を反映させた各建設候補地の評価結果は次のとおりとなっている。各評価指標の評価の詳細は別紙資料3のとおりとなっている。

評価指標		A-1 陸上競技場	A-2 野球場+補助 グラウンド	A-3 旧体育館跡 地	B 森園公園	C 古賀島ス ポーツ広場	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
立地状況 の優位性	利便性	○	○	○	△	○	○	△	△	○
	防災拠点としての適性	△	△	△	○	◎	△	◎	◎	△
	安全性 自然災害(洪水、土砂災 害、津波)による影響	×	×	×	◎	◎	◎	◎	◎	×
	計画の自由度	△	○	△	○	◎	○	○	○	△
	市の各種計画等との 整合性	△	△	△	○	○	○	○	◎	○
	合計(平均値)	△42	△49	△44	○70	◎82	○78	○76	○79	△51
新庁舎建 設に伴う 課題	既存施設の整備に活用し た補助金等の返還の必要 性	無	有	無	無	有	無	無	無	無
	既存施設の利用に関する 制約の有無	無	無	無	無	無	無	無	有	無
	既存施設の代替施設整 備に伴う新たな用地取得 の必要性	有	有	無	無	有	無	無	有	無
概算事業 費(億円)	庁舎建設に関するコスト	91.8	92.4	93.5	88.4	95.5	105.1	92.9	88.3	99.7
	既存施設の代替施設整 備等に関するコスト	40.0	37.1	8.6	11.9	20.2	0.0	28.7	17.6	18.3
	合 計	131.8	129.5	102.1	100.3	115.7	105.1	121.6	105.9	118.0
地質調査	支持層までの深さ(GL- m)	8~13	19~24	9~14	33~38	26~31	42~47	21~26	21~26	9~14
	液状化の可能性	①	②	②	②	①	③	①	①	①
	活断層(断層)の可能性	①	①	①	①	①	③	①	①	①

評価 ◎:80点~100点 ○:60点~80点未満 △:40点~60点未満 ×:40点未満

支持層:N値60以上の厚さ5m以上の層としている。

液状化の可能性:①液状化の可能性なし、②液状化の可能性が低い、③一部液状化の可能性が高い、④液状化の可能性が高い

活断層(断層)の可能性:①断層がある可能性が低い、②明瞭なりニアメントがある、③断層がある(活断層を否定できない断層を含む)、④活断層がある

赤字は新庁舎整備を進める上での大きな課題となる。

●A-1 陸上競技場 A-2 野球場・補助グラウンド A-3 旧体育館跡地

①立地状況の優位性

評価結果は最も低い結果となっている。利便性については高いものの、防災拠点としての適性や安全性などの他の評価視点については低い評価となっている。特にA-1 陸上競技場及びA-2 野球場・補助グラウンドは大村市防災マップの土砂災害警戒区域に隣接しており、急傾斜地の崩壊（斜面の地表に近い部分が、雨水の浸透や地震等でゆるみ、突然崩れ落ちる）の可能性がある。また、A-3 旧体育館跡地は敷地の一部が津波災害警戒区域にあり、6つの断層モデル（南海トラフケース5・11、大村諫早北西付近断層帯、雲仙地溝縁東部断層帯と西部断層帯の連動、対馬海峡東の断層、西山断層及び北方延長部の断層（F60）大すべり左側）を対象にシミュレーションした津波浸水想定の結果を前提に、建物等への衝突によるせき上げ高を考慮した基準水位は2mから5mと想定されることから、安全性の評価が低い。

②新庁舎建設に伴う課題

A-3 旧体育館跡地の課題はないが、A-1 陸上競技場及びA-2 野球場・補助グラウンドの代替施設整備については、施設の規模が大きく、現庁舎跡地では面積が不足するため、新たな用地取得をしなければならない。さらに、A-2 野球場・補助グラウンドは、大規模改修時に活用した助成金について、10年経過していないことから返還しなければならない。

③概算事業費

A-1 陸上競技場及びA-2 野球場・補助グラウンドは、代替施設整備等に関するコストとして、庁舎建設に関するコストと別に約40億円程度要し、他の候補地と比較して最も高額であり、財政に与える影響が大きい。

④地質調査（陸上競技場：競艇企業局既往調査、野球場補助グラウンド：ポート第5駐車場既往調査NO.3を活用）

支持層までの深さはA-3 陸上競技場が8mから、A-2 野球場・補助グラウンドが19mから、旧体育館跡地が9mから確認されている。液状化の可能性はA-1 陸上競技場がなく、A-2 野球場・補助グラウンド及びA-3 旧体育館跡地が低いとなっている。断層がある可能性は、いずれも低いとなっている。

●B森園公園

①立地状況の優位性

評価結果は高い評価となっている。利便性については、公共交通機関の充実度や人口集積度において評価が低いものの、防災拠点としての適性や安全性など他の評価視点については高い評価となっている。

②新庁舎建設に伴う課題

いずれも該当しない。

③概算事業費

庁舎建設に関するコスト及び代替施設整備等に関するコストのいずれも他の候補地と比較して最も安価な事業費となっている。

④地質調査

支持層までの深さは33mから確認されている。液状化の可能性は低い。断層がある可能性は低いとなっている。

●C古賀島スポーツ広場

①立地状況の優位性

評価結果は建設候補地の中で最も高い評価となっている。5つの評価視点ともに高い評価となっており、バランスが取れている。特に防災拠点としての適性や安全性の評価が高い。

②新庁舎建設に伴う課題

施設整備に活用した補助金等約7億円について、返還しなければならない。これに伴い、供用開始から間もない施設であり、補助金の交付元である防衛省からその計画性について問われることになり、今後の防衛省の補助金の活用に影響が生じる可能性がある。また、資産形成につながらない7億円を返還することは大きな課題である。

また、既存施設の代替施設整備については、規模が大きく現庁舎跡地では収まらないため、新たな用地取得をしなければならない。

③概算事業費

庁舎建設に関するコストについては、別途補助金等の返還が必要であり、また、代替施設整備等に関するコストについては用地取得費が必要となり、その分高額となる。

④地質調査

支持層までの深さは26mから確認されている。液状化の可能性はない。断層がある可能性は低いとなっている。

●D 現庁舎周辺

①立地状況の優位性

評価結果は高い評価となっている。防災拠点としての適性については、災害時に連携が必要な他の公共機関の立地状況において評価が低いものの、他の4つの評価視点は高い評価となっている。特に利便性の評価が高い。

②新庁舎建設に伴う課題

いずれにも該当しない。

③概算事業費

代替施設整備等に関するコストは不要であるが、庁舎建設に関するコストについては、仮設庁舎の整備が約9億円程度必要なため、その分高額となっている。

④地質調査（ボート第5駐車場既往調査NO. 1からNO. 7を活用）

支持層までの深さは4.2mから確認されており、他の候補地と比較して一番深くなっている。敷地の一部で液状化の可能性が高い。また、断層（活断層を否定できない断層を含む）が確認されている。

●E 市民プール

①立地状況の優位性

評価結果は高い評価となっている。利便性については、公共交通機関の充実度や人口集積度において評価が低いものの、防災拠点としての適性や安全性などの他の評価視点については高い評価となっている。

②新庁舎建設に伴う課題

いずれにも該当しない。

③概算事業費

庁舎建設に関するコストについては、既存施設の解体費が約3億円程度必要であり、その分高額となる。また、代替施設整備等に関するコストについては、現施設の規模が大きく、その分高額となる。

④地質調査

支持層までの深さは2.1mから確認されている。液状化の可能性はない。断層がある可能性は低いとなっている。

●F 森園運動広場

①立地状況の優位性

評価結果は高い評価となっている。利便性については、公共交通機関の充実度や人口集積度において評価が低いものの、他の4つの評価視点は高い評価となっている。特に市の各種計画等の整合性の評価が高い。

②新庁舎建設に伴う課題

当該施設の利用に当たっては、長崎県消防学校のグラウンドの一部でもあり、長崎県と本市とで用地の相互利用に関する協定書や覚書を取り交わしている。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を確認している。森園運動広場は、市有地（2/3）と県有地（1/3）で構成されており、県有地部分のみでの学校運営が難しいことを確認しているため、消防学校を別途整備しなければならないという可能性も生じる。

また、既存施設の代替施設整備については、規模が大きく現庁舎跡地では収まらないため、新たな用地取得をしなければならない。

③概算事業費

庁舎建設に関するコストについては、最も安価な事業費となっている。また、代替施設整備等に関するコストについては、用地取得が必要となり、その分高額となる。

④地質調査（市民プールの結果を活用）

支持層までの深さは21mから確認されている。液状化の可能性はない。断層がある可能性は低いとなっている。

●G 上下水道局周辺

①立地状況の優位性

評価結果は低い評価となっている。利便性の評価は高いものの、防災拠点としての適性や安全性などの他の評価視点については低い評価となっている。特に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り、想定し得る最大規模の降雨（大上戸川及び内田川流域12時間の総雨量935mm）により河川が氾濫した場合の浸水深は0.5m以上1m未満であり、安全性の評価が低い。

②新庁舎建設に伴う課題

いずれも該当しない。

③概算事業費

庁舎建設に関するコストについて、敷地面積が狭いことから立体駐車場の整備費が約8億円程度必要であり、その分高額となる。また、代替施設整備等に関するコストについて、武道場、療育支援センターなど複数の施設があることから高額となる。

④地質調査

支持層までの深さは9mから確認されている。液状化の可能性はない。断層がある可能性は低いとなっている。

○変更点の詳細

<評価指標・評価視点について>

●安全性の追加

防災拠点としての適性①自然災害（洪水、土砂災害、津波）による影響については、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）区域により評価しているが、新庁舎建設候補地検討委員会（外部）や議員から、安全性について最重要視するべきであるとの指摘があることから、当該項目については評価にウエイトを掛けるため防災拠点としての適性から抜き出し、「安全性」として立地状況の優位性に加えることとしたい。

●計画の自由度

計画の実現性は、敷地の設計の自由度などについて評価してあるが、庁内検討委員会から、新庁舎整備事業の実現性とは評価が一致していないのかとの指摘があることから、当該評価視点については、「計画の自由度」に変更することとしたい。

●新庁舎建設に伴う課題

代替施設整備の実現性は、庁内検討委員会から、そもそも新庁舎建設に伴う議論をしているのに代替施設整備の実現性では内容が分かりにくいとの指摘があることから、当該評価指標については、「新庁舎建設に伴う課題」に変更することとしたい。また、当該指標の3つの評価項目である、「既存施設の整備に活用した補助金等の返還の必要性」、「既存施設の利用に関する制約」、「既存施設の代替施設整備の用地取得の必要性」については、「新庁舎建設に伴う課題」に分類するものの、それぞれが建設候補地の選定において非常に大きな課題であることから、評価にウエイトを掛けるために個別で検証することとしたい。

<評価項目について>

●空港、新幹線駅、高速インターチェンジとの近接性

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」については、市外利用者向けの項目であるため、削除することとしていたが、新庁舎建設候補地検討委員会から、防災拠点としての適性「緊急輸送道路との接続」の項目があるならば、災害時の交通拠点である空港、新幹線駅、高速インターチェンジの近接性は重要であり、削除するのはよくないのではないかと指摘があることから、当該項目については、防災拠点としての適性に追加することとしたい。

●緊急輸送道路との接続

防災拠点としての適性「緊急輸送道路との接続」について、新庁舎建設候補地検討委員会から、国道34号線に接しているだけでなく、抜け道や代替道路がないのかなど、面の広がりでも評価する必要があると考えるべきではないかとの指摘があった。緊急輸送道路は、災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路であり、災害時には優先的に通行を確保されることから、これまでどおり緊急輸送道路との接続について評価することとしたい。

●評価基準

評価基準について、新庁舎建設候補地検討委員会から、4段階評価してある項目と3段階評価してある項目があり、点数の割振りの根拠が分かりづらいとの指摘があることから、以下のとおり検証を行った。

【検証】

3段階評価をしている項目について検証する。

・利便性①駐車場（来庁者用駐車場）の確保

○2点を「215台以上（約5,400㎡以上）平面駐車：分散配置」としているが、分散配置となるものの敷地内に5,400㎡以上の駐車場が確保できることから、△1点ではなく現行の評価である○2点のままとしたい。

・防災拠点としての適性①洪水、土砂災害、津波による影響

△1点を「候補地に隣接してハザードマップ区域がある」とし、陸上競技場、野球場・補助グラウンドの土砂災害のリスクを評価しているが、隣接と×0点「候補地の一部又は大部分がハザードマップ区域内である」の評価の区別が曖昧であることから、×0点を「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。又は災害警戒（氾濫想定）区域に隣接している」と変更し、2段階評価としたい。

・防災拠点としての適性②緊急輸送道路との接続

△1点を「緊急輸送道路に近接している」とし、現庁舎周辺以外の候補地を評価しているが、○2点と△1点の評価の区別が曖昧であることから、◎3点を「緊急輸送道路と接道又は近接している」と変更し、2段階評価としたい。

・市の各種計画等との整合性①都市構造との整合性

○2点を「都市軸+都市ゾーンのいずれか一つ」としているが、全ての候補地が◎3点に収まっていることに加え、都市ゾーンは都市軸を骨格とし

て各地域を有機的に結ぶものであることから、都市軸について評価をすれば十分であるため、◎3点を「都市軸」、×0点を「該当なし」と変更し、2段階評価としたい。

<基礎情報について>

●まちづくりへの影響

まちづくりへの影響に関する定性的な記述については、新庁舎建設候補地検討委員会から、点数化することが難しいということは理解しているが、定性的な記述で評価してもよいのではないかとの指摘があることから、建設候補地の基礎情報に記載することとしたい。記載内容については別紙建設候補地検討資料（18、22、26、30、34、38、42、46、51ページ）のとおりとなっている。