

○ 評価結果

令和4年1月20日現在

資料3

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。

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+補助グラウンド		A 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					
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	×	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	○	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	×	0	◎	3	◎	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5系統以上を用いて評価	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	△	1	○	2	○	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	◎	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	○	2	◎	3	◎	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	△	1	◎	3	◎	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	○	2	◎	3	◎	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）

令和4年1月20日現在

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+補助グラウンド		A 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			
								◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3
防災拠点に関するもの 防災拠点としての適性	①	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又は近接している	—	—	緊急輸送道路と近接していない	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3		
	②	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㎡以上のスペ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㎡未満のスペ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㎡未満のスペ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㎡未満のスペースを確保することができる	◎	3	◎	3	○	2	○	2	○	2	◎	3	◎	3	◎	3	○	2		
	③	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		
	④	災害時における交通拠点との近接性	・空港、新幹線駅、高速道路インターチェンジまでの距離を評価	空港、新幹線駅、高速道路インターチェンジの全てが3km未満	空港、新幹線駅、高速道路インターチェンジのうち2つが3km未満	空港、新幹線駅、高速道路インターチェンジのうち1つが3km未満	空港、新幹線駅、高速道路インターチェンジのいずれも3km以上	△	1	△	1	△	1	○	2	◎	3	△	1	○	2	○	2	○	2		
								満点12点		7		7		6		9		11		7		10		10		7	
								100点換算		58		58		50		75		92		58		83		83		58	

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+補助グラウンド		A 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	
								×	0	×	0	×	0	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3
安全性	—	① 自然災害（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	無	—	—	有	×	0	×	0	×	0	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	×	0
								満点3点		0		0		3		3		3		3		3		0	
								100点換算		0		0		100		100		100		100		100		0	

立地状況の優位性における評価基準一覧（案）

令和4年1月20日現在

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 A野球場+ 補助グラウンド		A 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			
								◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3
計画の自由 度	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	◎	3
		② 埋蔵文化財調査の必要性	・遺跡地区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
		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	◎	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	◎	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	△	1	
	⑥ 設計の自由度(敷地形状)	・敷地分断の有無、敷地の整形・不整形により評価	敷地分断なし、整形	敷地分断なし、不整形	敷地分断あり、整形	敷地分断あり、不整形	◎	3	◎	3	○	2	◎	3	◎	3	◎	3	○	2	×	0	×	0	×	0	
							満点18点		8	11	8	13	16	14	13	13	10										
							100点換算		44	61	44	72	89	78	72	72	56										

立地状況の優位性における評価基準一覧（案）

令和4年1月20日現在

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 A野球場+ 補助グラウンド		A 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			
								◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3	◎	3
市の各種 計画等と の整合性	一	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軸との整合性を評価	都市軸	—	—	いずれにも該当なし	◎	3	◎	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
		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	◎	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	×	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	×	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500点		209		243		222		349		411		388		378		396		253		
							100点換算		42		49		44		70		82		78		76		79		51		

新庁舎建設に伴う課題（案）

令和4年1月20日現在

評価指標	番号	評価項目	評価基準・評価対象	評価（無が高評価）				A	A	A	B	C	D	E	F	G
				陸上競技場	A野球場+補助グラウンド	旧体育館跡地	森園公園	古賀島スポーツ広場	現庁舎周辺	市民プール	森園運動広場	上下水道局周辺				
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	・既存施設の整備に活用した補助金の返還や市債の繰上償還の必要性について評価 ・返還することにより、今後の補助金活用の影響について評価	無	—	—	有	無	有	無	無	有	無	無	無	無
	—	既存施設の利用に関する制約	・既存施設の利用の制約（協定等）の有無について評価	無	—	—	有	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	・既存施設の代替施設整備における新たな用地取得の必要性について評価 ・用地取得によるスケジュールへの影響について評価	無	—	—	有	有	有	無	無	有	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：代替施設整備に当たり、①代替施設整備用地は「現庁舎跡地（ポート第5駐車場を含む）」とする。②都市公園及び公式規格のスポーツ施設は規模の見直しができないものとする。

概算事業費一覧表

2022/1/20現在

①庁舎建設に関するコスト（比較一覧表）

（税込み）

（参考）基本計画

試算項目	数量	単位	単価	工事費（千円）								
				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
建築上屋（耐震構造）	14,400	m	462	6,652,800	6,652,800	6,652,800	6,652,800	6,652,800	6,652,800	6,652,800	6,652,800	6,652,800
免震構造を採用する場合	14,400	m	23.1	332,640	332,640	332,640	332,640	332,640	332,640	332,640	332,640	332,640
杭基礎（25m/本×200本として）※1印	5,000	m	77	385,000	385,000	385,000	385,000	385,000	385,000	385,000	385,000	385,000
小計①				7,370,440	7,370,440	7,370,440	7,370,440	7,370,440	7,370,440	7,370,440	7,370,440	7,370,440
倉庫棟	1,300	m	187	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100
小計②				243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100
駐車場	1	式		94,600	94,600	67,100	94,600	94,600	94,600	94,600	94,600	56,100
立体駐車場	1	式		0	0	605,000	0	0	0	0	0	847,000
その他外構工事	1	式		308,000	283,800	52,800	94,600	83,600	347,600	211,200	112,200	99,000
外周道路改修	1	式		142,768	74,534	66,596	45,798	41,839	16,919	128,151	32,195	37,071
仮庁舎整備費（仮設庁舎移転費含む）	1	式		0	0	0	0	0	887,160	0	0	0
既存施設解体費	1	式		81,752	84,623	4,642	47,476	81,356	609,840	303,325	37,912	378,015
補助金等返還金額	1	式		0	150,000	0	0	700,000	0	0	0	0
小計③				627,120	687,557	796,138	282,474	1,001,395	1,956,119	737,276	276,906	1,417,186
計画費※2	1	式		20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
設計費※2	1	式		320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000
備品購入費※2	1	式		260,000	260,000	260,000	260,000	260,000	260,000	260,000	260,000	260,000
移転費※2	1	式		50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
その他※2	1	式		290,000	290,000	290,000	290,000	290,000	290,000	290,000	290,000	290,000
小計④				940,000	940,000	940,000	940,000	940,000	940,000	940,000	940,000	940,000
合計A				9,180,660	9,241,097	9,349,678	8,836,014	9,554,935	10,509,659	9,290,816	8,830,446	9,970,726

項目	数量	単位	単価	工事費（千円）	
新庁舎建設工事費	庁舎本体	15,900	m	500	7,950,000
	倉庫棟	1,400	m	250	350,000
	小計②				350,000
その他の工事費	解体工事	1	式	650,000	
	外構工事	1	式	880,000	
	小計③				1,530,000
その他の必要経費	計画費	1	式	20,000	
	設計費	1	式	320,000	
	備品購入費	1	式	260,000	
	移転費	1	式	50,000	
	その他	1	式	290,000	
	小計④				940,000
合計①～④				10,770,000	

※1印：基本計画と同様の費用を計上している。 ※2印：杭基礎については、地質調査の結果を反映させることとしている。

②既設施設の代替等に関するコスト（比較一覧表）

試算項目	数量	単位	単価	工事費（千円）								
				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
代替施設整備費※3	1	式		2,431,550	2,182,950	253,000	580,140	812,240	0	2,259,686	707,465	1,216,050
既存庁舎解体費	1	式		609,840	609,840	609,840	609,840	609,840	0	609,840	609,840	609,840
用地取得費※4	1	式		957,600	918,000	0	0	590,400	0	0	442,800	0
合計B				3,998,990	3,710,790	862,840	1,189,980	2,012,480	0	2,869,526	1,760,105	1,825,890

※3印：代替施設整備費については、現施設と同規模で建設した場合を想定している。上下水道局周辺の上下水道局舎、三城保育所、三城児童クラブについては、施設整備の個別計画があるため、また、旧総合福祉センターは廃止のため代替施設整備費に計上しないこととし、地域交流館、武道館、療育支援センターのみ計上する。

※4印：用地取得費については、代替施設整備に当たり、現庁舎跡地（ポート第5駐車場を含む）に施設が収まらない場合に計上する。用地取得費については、本市の令和3年基準地価の平均36,000円/m²で算定している。用地取得必要面積は、陸上競技場26,600m²、野球場25,500m²、古賀島スポーツ広場16,400m²、森園運動広場12,300m²。

合計A+B				13,179,650	12,951,887	10,212,518	10,025,994	11,567,415	10,509,659	12,160,342	10,590,551	11,796,616
-------	--	--	--	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

地質調査関連作業（速報）

2022/1/20時点

No.	候補地名	支持層の深さ	液状化の可能性	活断層（断層）の可能性
A	陸上競技場	①既往調査（競艇企業局）結果の活用 ②標高補正あり	①既往文献（地質構造）の活用 ②地質露頭調査 ③既往調査（競艇企業局）結果の活用	写真判読及び現地踏査結果による
		GL-8m～13m（N60 5m確認）	液状化の可能性なし	断層がある可能性は低い
A	野球場+補助グラウンド	①既往調査（ポート第5駐車場（No.3））結果の活用 ②標高補正なし	既往調査（ポート第5駐車場（No.3））結果の活用	写真判読及び現地踏査結果による
		GL-19m～24m（N60 5m確認）	液状化の可能性は低い（液状化対策不要）	断層がある可能性は低い
A	大村公園の一部 （旧体育館跡地）	地質調査A結果による	液状化解析Aによる	写真判読及び現地踏査結果による
		GL-9m～14m（N60 5m確認）	液状化の可能性は低い（液状化対策不要）	断層がある可能性は低い
B	森園公園	地質調査B結果による	液状化解析Bによる	写真判読及び現地踏査結果による
		GL-33m～38m（N60 5m確認）	液状化の可能性は低い（液状化対策不要）	断層がある可能性は低い
C	古賀島スポーツ広場	地質調査C結果による	液状化解析Cによる	写真判読及び現地踏査結果による
		GL-26m～31m（N60 5m確認）	液状化の可能なし	断層がある可能性は低い
D	現庁舎周辺	①既往調査（ポート第5駐車場（No.1））結果の活用、 ②標高補正なし	既往調査（ポート第5駐車場（No.1～No.7））結果の活用	既往調査（ポート第5駐車場）結果の活用
		GL-42m～47m（N60 5m確認）	一部液状化の可能性が高い	断層がある（活断層を否定できない断層を含む）
E	市民プール	地質調査結果による	液状化解析Eによる	写真判読及び現地踏査結果による
		GL-21m～26m（N60 5m確認）	液状化の可能性なし	断層がある可能性は低い
F	森園運動広場	①地質調査E（市民プール）結果の活用 ②標高補正なし	液状化解析Eの活用	写真判読及び現地踏査結果による
		GL-21m～26m（N60 5m確認）	液状化の可能性なし	断層がある可能性は低い
G	上下水道局周辺	地質調査結果による	液状化解析Gによる	写真判読及び現地踏査結果による
		GL-9m～14m（N60 5m確認）	液状化の可能性なし	断層がある可能性は低い

※GL（地盤高）

液状化評価

液状化の可能性なし
液状化の可能性が低い
一部液状化の可能性が高い
液状化の可能性が高い

活断層評価

断層がある可能性は低い
明瞭なリニアメントがある
断層がある（活断層を否定できない断層を含む）
活断層がある