

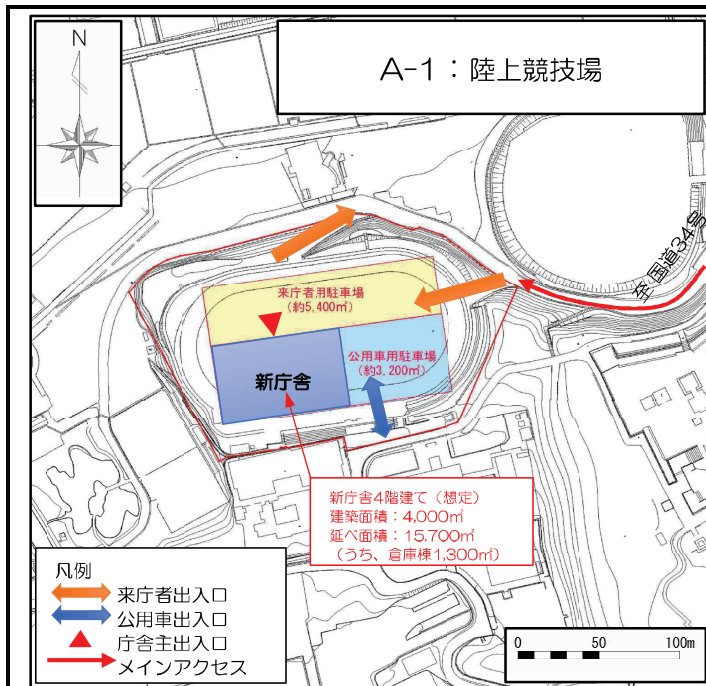
新庁舎建設について

1 経過及び予定スケジュール

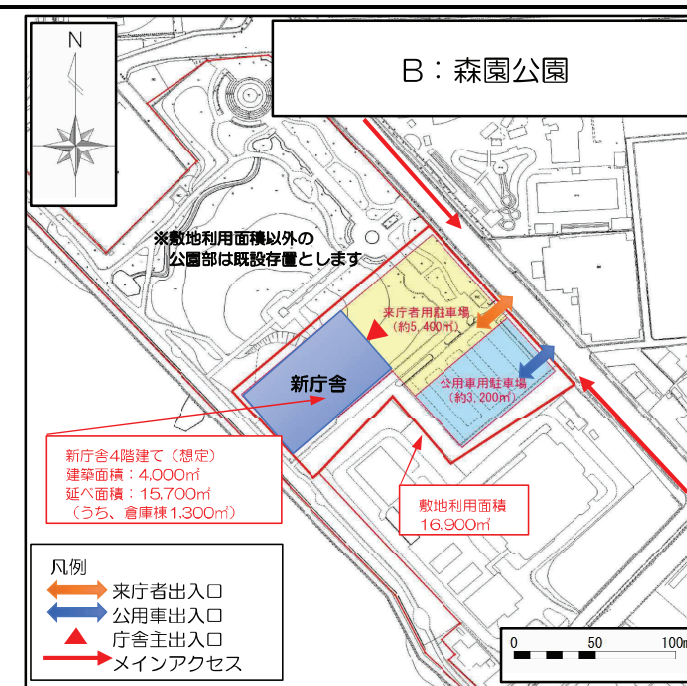
- ・令和3年7月16日(金) 第1回新庁舎建設候補地検討委員会
(委員長及び副委員長の選任、検討体制・予定スケジュール、市庁舎の現状と課題・建替えの必要性、これまでの経過、建設候補地の基礎情報)
- ・令和3年10月8日(金) 第2回新庁舎建設候補地検討委員会
(建設規模、建設候補地の評価)
- ・令和3年11月24日(水) 第3回新庁舎建設候補地検討委員会
(予定スケジュール、配置イメージ(案)、評価指標・評価手法、評価基準・概算事業費、評価視点の変更等)
- ・令和4年1月25日(火) 第4回新庁舎建設候補地検討委員会
(予定スケジュール、建設候補地の評価)
- ・令和4年2月17日(木) 第5回新庁舎建設候補地検討委員会(予定)
(建設地の選定、報告書の整理)
- ・令和4年2月21日(月) 市長への報告
(新庁舎建設候補地検討委員会(外部)委員長及び副委員長から市長への報告)

2 基礎情報

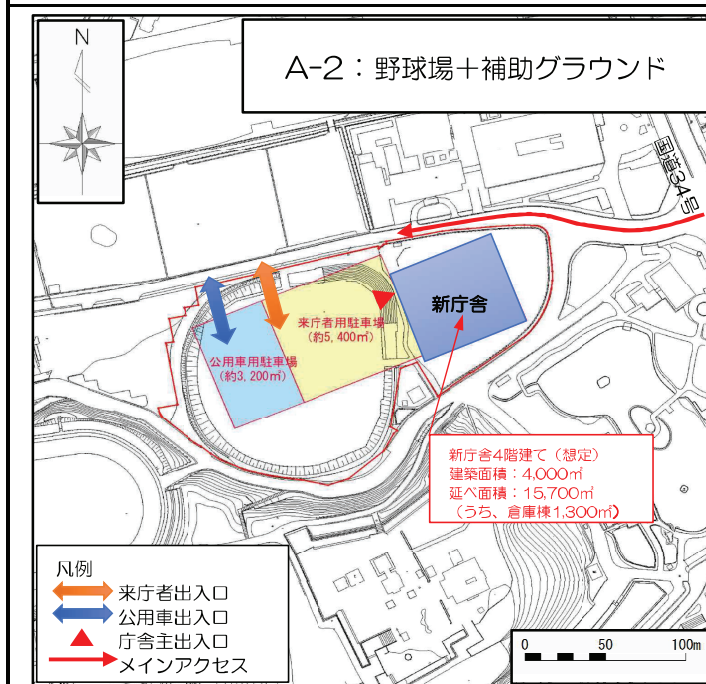




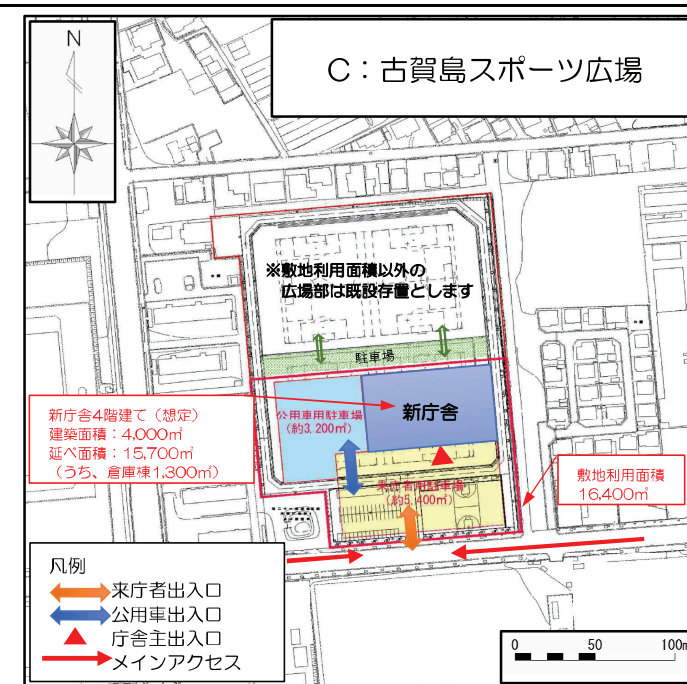
- 敷地概要
- 敷地面積：約26,600㎡
 - 高さ制限（航空法：円錐表面）：49m
- 主な課題
- 埋蔵文化財包蔵地であり、調査に時間を要す。
 - 都市計画決定を受けた「都市公園」であり、その変更にかかる時間を要す。
 - 用途地域の変更手続きが必要であり、時間を要す。
 - 代替施設整備が必要であり、費用と時間を要す。
 - 敷地が大村市防災マップの土砂災害警戒区域に隣接している。



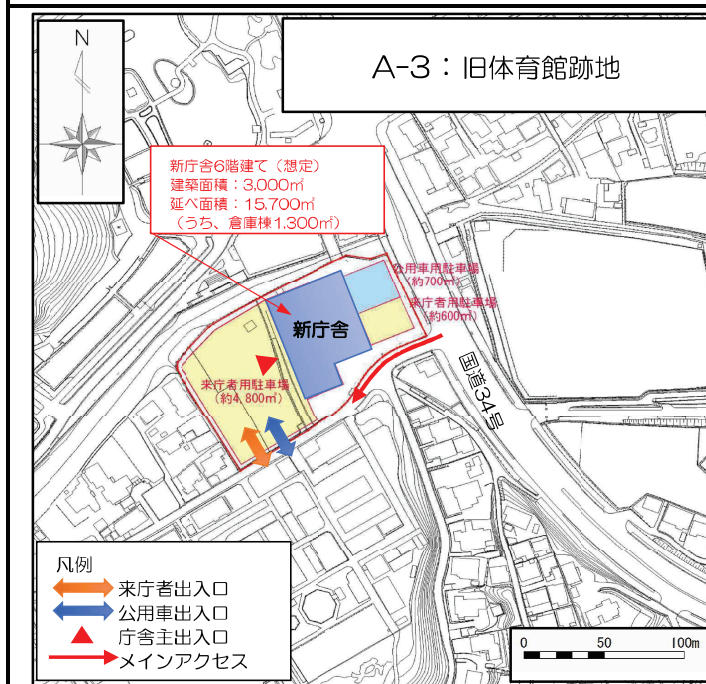
- 敷地概要
- 敷地面積：約48,300㎡
 - 高さ制限（航空法：円錐表面）：41m
- 主な課題
- 都市計画決定を受けた「都市公園」であり、その変更にかかる時間を要す。
 - 代替施設整備が必要であり、費用と時間を要す。



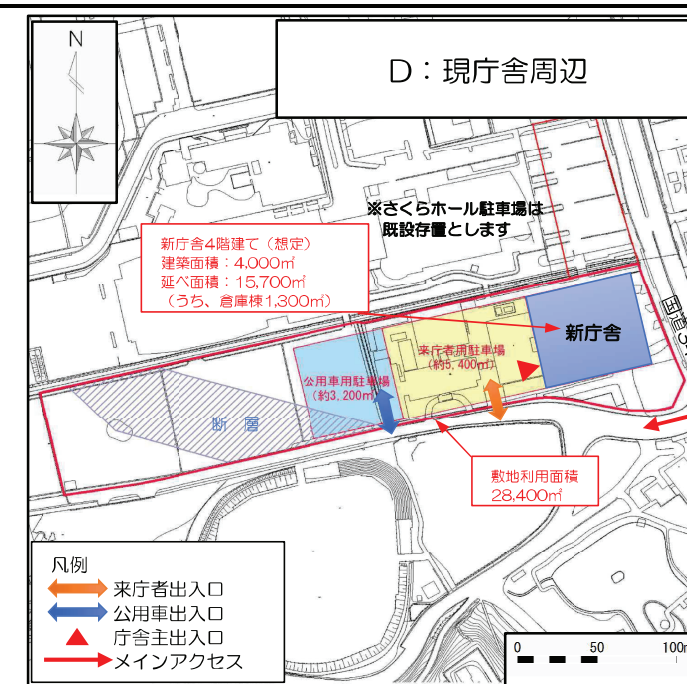
- 敷地概要
- 敷地面積：約25,500㎡（野球場17,600㎡、補助グラウンド7,900㎡）
 - 高さ制限（航空法：円錐表面）：56m～57m
- 主な課題
- 都市計画決定を受けた「都市公園」であり、その変更にかかる時間を要す。
 - 用途地域の変更手続きが必要であり、時間を要す。
 - 代替施設整備が必要であり、費用と時間を要す。
 - 敷地が大村市防災マップの土砂災害警戒区域に隣接している。
 - 供用開始から10年以上経過しなければ、施設改修に活用した助成金の返還を要す。
10年経過日：令和10年3月31日
返還：約1億円
 - 施設改修に活用した市債を現在、償還中。
市債の繰上償還額：約5千万円



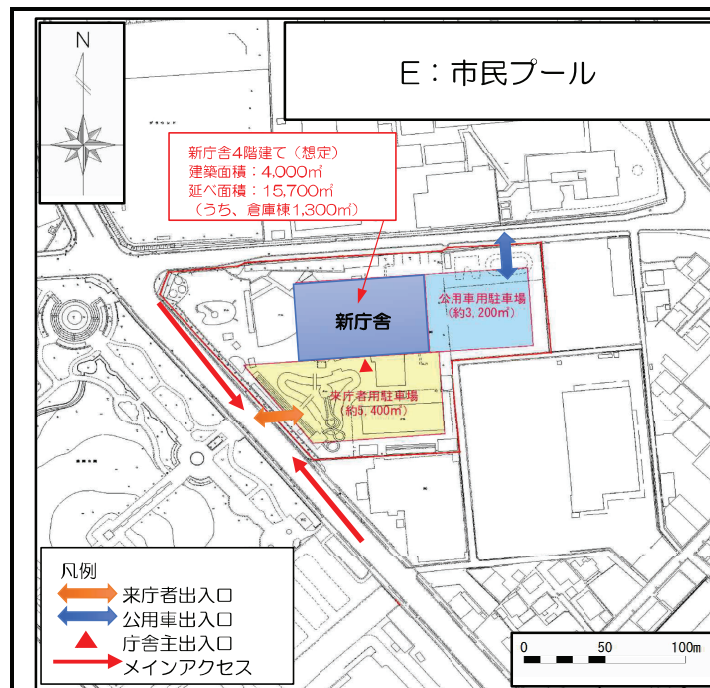
- 敷地概要
- 敷地面積：約33,600㎡
 - 高さ制限（航空法：円錐表面）：40m
- 主な課題
- 代替施設整備が必要であり、費用と時間を要す。
 - 供用開始から10年以上の経過及び当該施設解体前に近隣に代替施設整備をしなければ、施設整備に活用した補助金の返還を要す。
10年経過日：令和6年3月31日
返還：約6億円
 - 施設整備に活用した市債を現在、償還中。
市債の繰上償還額：約1億円



- 敷地概要
- 敷地面積：約11,500㎡
 - 高さ制限（航空法：円錐表面）：62m
- 主な課題
- 都市計画決定を受けた「都市公園」であり、その変更にかかる時間を要す。
 - 用途地域の変更手続きが必要であり、時間を要す。
 - 代替施設整備が必要であり、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内にある。

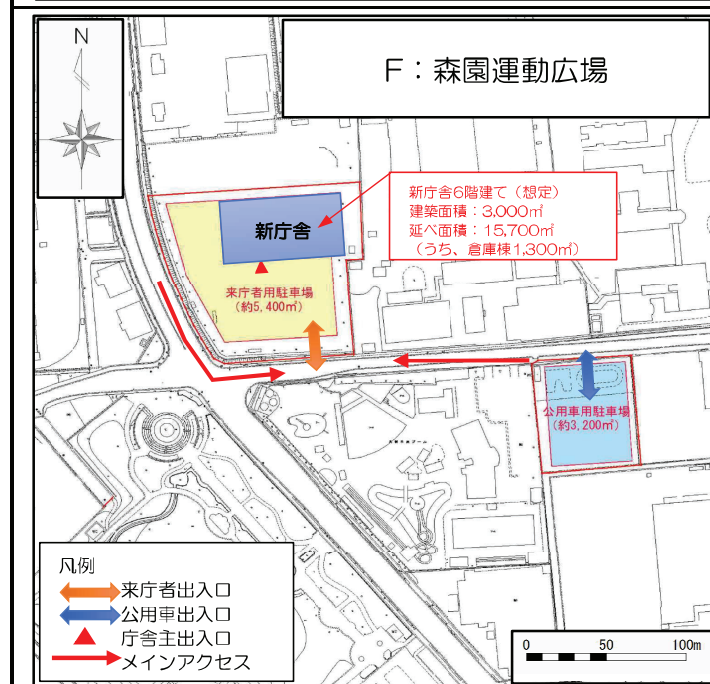


- 敷地概要
- 敷地面積：約32,500㎡（大村市役所13,700㎡、ポート第5駐車場14,400㎡、さくらホール駐車場4,000㎡、その他400㎡）
 - 高さ制限（航空法：円錐表面）：54m～57m
- 主な課題
- ポート第5駐車場で断層が確認された。
 - 仮設庁舎の整備が必要となり、費用と時間を要す。



- 敷地概要
- 敷地面積：約22,200㎡（市民プール17,800㎡、森園ファミリースポーツ広場4,400㎡）
 - 高さ制限（航空法：円錐表面）：42m

- 主な課題
- 都市計画決定を受けた「その他教育施設」であり、その廃止に時間を要す。
 - 代替施設整備が必要であり、費用と時間を要す。



- 敷地概要
- 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㎡）
 - 高さ制限（航空法：円錐表面）：43m

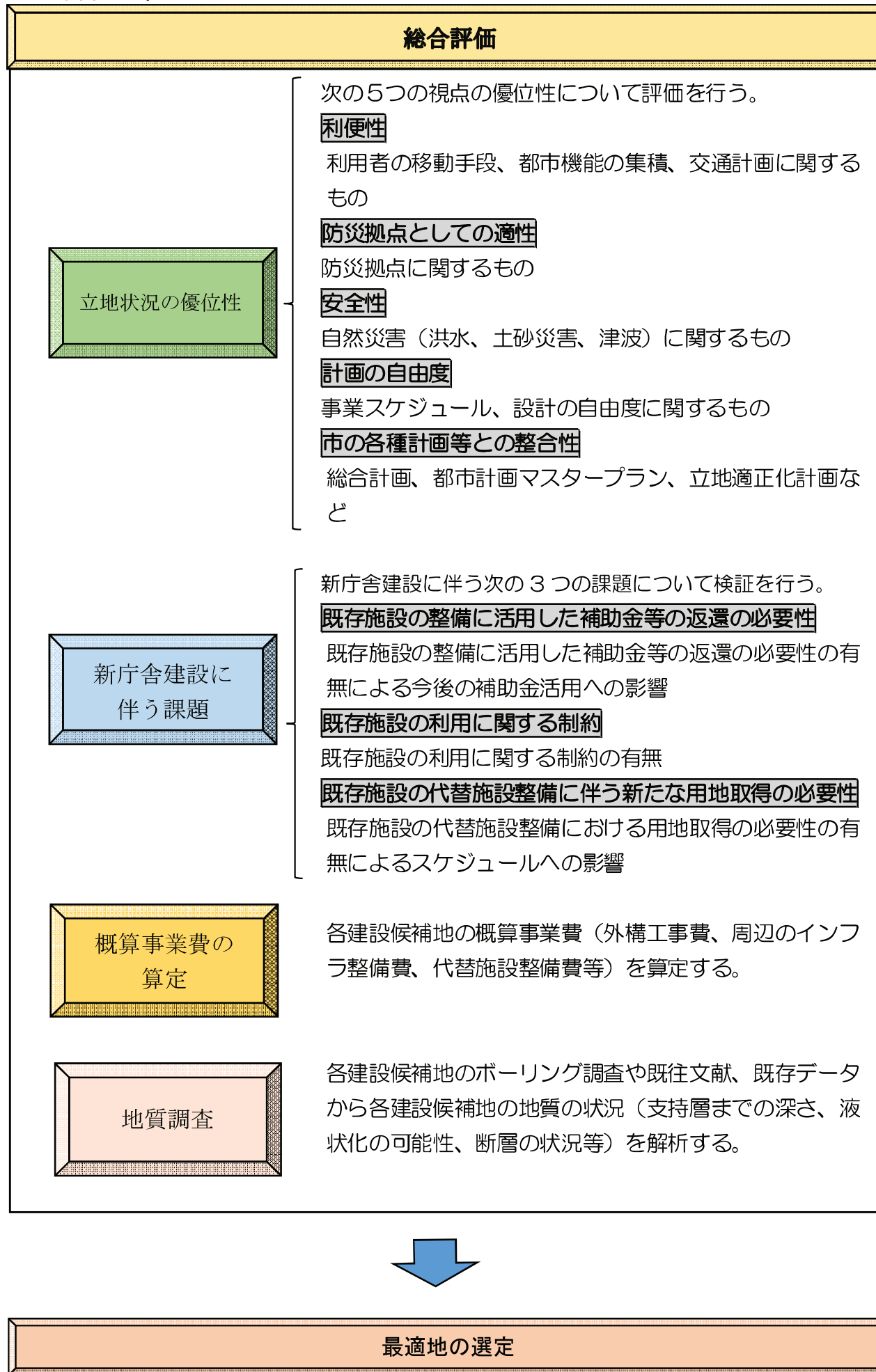
- 主な課題
- 当該施設は長崎県消防学校のグラウンドの一部であり、県と本市で相互利用の協定書や覚書を取り交わしている。現状として消防学校の移転の計画はなく、県有地部分での学校運営は難しいことから、新庁舎の建設地となった場合、消防学校を別途市で整備しなければならない可能性が生じる。
 - 代替施設整備が必要であり、費用と時間を要す。



- 敷地概要
- 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㎡）
 - 高さ制限（航空法：円錐表面）：44m

- 主な課題
- 用途地域の変更手続きが必要であり、時間を要す。
 - 代替施設整備が必要であり、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。

3 評価指標



4 評価結果

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	○71	◎82	○78	○74	○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	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	89.3	91.8	90.9	90.1	96.1	111.2	92.6	87.3	97.4
	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	20.1	0.0	28.7	17.6	18.3
	合 計	129.3	128.9	99.5	102.0	116.2	111.2	121.3	104.9	115.7
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液状化の可能性はない、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明瞭なリニアメントがある、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大村公園の一部

・A-1 陸上競技場

①立地状況の優位性

評価が最も低い候補地である。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評価が低い。特に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）の可能性があることから、安全性の評価が低い。

②新庁舎建設に伴う課題

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、新たな用地取得を要する。

③概算事業費

概算事業費は、他の建設候補地と比較して最も高額である。特に、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、また、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8 mから確認されている。液状化の評価は「液状化の可能性はない」、断層の評価は「断層がある可能性が低い」となっている。

・A-2 野球場+補助グラウンド

①立地状況の優位性

評価が低い候補地である。利便性の評価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評価が低い。特に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）の可能性があることから、安全性の評価が低い。

②新庁舎建設に伴う課題

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、新たな用地取得を要する。さらに、大規模改修時に活用した助成金について、供用開始から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

概算事業費は、他の建設候補地と比較して陸上競技場の次に高額である。特に、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、また、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19 mから確認されている。液状化の評価は「液状化の可能性が低い」、断層の評価は「断層がある可能性が低い」となっている。

・A-3 旧体育館跡地

①立地状況の優位性

評価が低い候補地である。利便性の評価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評価が低い。特に敷地の一部が大村市防災マップの津波災害警戒区域内にあり、6つの断層モデル（マグニチュード6.7から9.1）を対象にシミュレーションし、建物等へのせき上げ高を考慮した基準水位が2 mから5 m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

いずれも該当しない。

③概算事業費

概算事業費は他の候補地と比較して最も安価である。

④地質調査

支持層までの深さは9 mから確認されている。液状化の評価は「液状化の可能性が低い」、断層の評価は「断層がある可能性が低い」となっている。

○B森園公園

①立地状況の優位性

評価が高い候補地である。利便性については、公共交通機関の充実度や人口集積度の評価が低いものの、防災拠点としての適性や安全性などの評価が高い。

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

概算事業費は他の候補地と比較して安価である。

④地質調査

支持層までの深さは33 mから確認されている。液状化の評価は「液状化の可能性が低い」、断層の評価は「断層がある可能性が低い」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

最も評価が高い候補地である。5つの視点の評価がともに高く、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の返還や既存施設の代替施設整備に伴う用地取得が必要である。特に補助金等の返還については、返還額が約7億円と高額である。また、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。

③概算事業費

概算事業費は、他の建設候補地と比較して高額である。特に、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。液状化の評価は「液状化の可能性はない」、断層の評価は「断層がある可能性が低い」となっている。

○D現庁舎周辺

①立地状況の優位性

評価が高い候補地である。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の評価が低いものの、他の4つの視点の評価が高い。特に利便性の評価が高い。

②新庁舎建設に伴う課題

いずれも該当しない。

③概算事業費

概算事業費は他の候補地と比較して、高額である。特に、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、仮設庁舎の整備費や液状化対策費などが必要のため、その分高額となる。

④地質調査

支持層までの深さは42mから確認されており、他の候補地と比較して一番深い。液状化の評価は「一部液状化の可能性が高い」、断層の評価は「断層がある（活断層を否定できない断層を含む）」となっている。

○E市民プール

①立地状況の優位性

評価が高い候補地である。利便性については、公共交通機関の充実度や歩行者、自転車空間の状況の評価が低いものの、他の4つの視点の評価が高い。特に防災拠点としての適性や安全性などの評価が高い。

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

概算事業費は、他の建設候補地と比較して高額である。特に、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21mから確認されている。液状化の評価は「液状化の可能性はない」、断層の評価は「断層がある可能性が低い」となっている。

○F森園運動広場

①立地状況の優位性

評価が高い候補地である。利便性については、公共交通機関の充実度の評価や歩行者、自転車空間の状況が低いものの、他の4つの視点の評価が高い。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

既存施設の利用に関して大きな制約がある。市有地（2/3）と県有地（1/3）で構成された当該施設は長崎県消防学校のグラウンドでもあり、長崎県と本市で取り交わした用地の相互利用に関する協定書や覚書に基づいて利用している。今後の消防学校の方向性について、現状として移転の計画はなく、仮に新庁舎の建設地となった場合、県有地部分のみでの学校運営が難しいことから、消防学校を別途市で整備しなければならないという可能性も生じることになる。

また、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、新たな用地取得を要する。

③概算事業費

概算事業費は他の候補地と比較して安価である。

④地質調査

支持層までの深さは21mから確認されている。液状化の評価は「液状化の可能性はない」、断層の評価は「断層がある可能性が低い」となっている。

○G上下水道局周辺

①立地状況の優位性

評価が低い候補地である。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評価が低い。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未満であるため、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

概算事業費は、他の建設候補地と比較して高額である。特に、庁舎建設に関するコストについては、敷地面積が狭いことから立体駐車場の整備費が必要であり、また、代替施設整備等に関するコストについては、武道場、療育支援センターなど複数の施設整備費が必要となり、その分高額となる。

④地質調査

支持層までの深さは9mから確認されている。液状化の評価は「液状化の可能性はない」、断層の評価は「断層がある可能性が低い」となっている。

5 絞り込み

設定した4つの指標から評価を行った結果、『A大村公園の一部』、『C古賀島スポーツ広場』、『D現庁舎周辺』、『F森園運動広場』及び『G上下水道局周辺』の5つの建設候補地については、立地状況の優位性、新庁舎建設に伴う課題、地質調査の3つの指標に関して新庁舎整備を進めて行く上で大きな課題があり、新庁舎の建設地として最適地ではないとし、大きな課題もなく、評価が高い『B森園公園』と『E市民プール』の2つの建設候補地を新庁舎の最適地の候補とした。

○評価結果（再掲）

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	○71	◎82	○78	○74	○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	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	89.3	91.8	90.9	90.1	96.1	111.2	92.6	87.3	97.4
	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	20.1	0.0	28.7	17.6	18.3
	合計	129.3	128.9	99.5	102.0	116.2	111.2	121.3	104.9	115.7
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液状化の可能性はない、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明瞭なリニアメントがある、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。

6 比較検証

『B森園公園』と『E市民プール』の両建設候補地について、次の項目から比較検証し、最終的な新庁舎の建設地の選定を行う。

(1) 4つの指標

①立地状況の優位性

『B森園公園』と『E市民プール』の評価に大きな差はないが、評価項目である都市機能の集積度や人口集積度、災害拠点としての余剰スペースにおいて、『E市民プール』の方が高い評価となっている。

②新庁舎建設に伴う課題

新庁舎建設に伴う3つの課題である「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」及び「既存施設の代替施設整備の用地取得の必要性」はともに無い。

③概算事業費

概算事業費について、『E市民プール』の代替施設整備等に関するコストは約29億円と高額であり、『E市民プール』が『B森園公園』より約19億円高い。

○概算事業費比較 (億円)

	庁舎建設	代替施設整備等	合計
B森園公園	90.1	11.9	102.0
E市民プール	92.6	28.7	121.3
差額	2.5	16.8	19.3

④地質調査

『E市民プール』が『B森園公園』より支持層までの深さが浅く、液状化の可能性はない。

(2) 代替施設整備の考え方

○『B森園公園』

- ・『B森園公園』に新庁舎を整備した場合、公園面積は縮小し、その面積確保のため、今後予定にない代替施設整備を行わなければならない。
- ・現庁舎跡地に代替施設整備を行う場合、新庁舎の着工予定時期である令和7年度から既存施設は使用することができず、早くても新庁舎の供用開始の予定時期である令和9年度からの着工となることから、4年から5年程度、使用できない期間が生じることになる。そのため、現庁舎跡地で整備することの妥当性も含め、整備内容や整備場所などの検討をする必要がある。
- ・一般単独事業債（充当率75%・交付税措置なし）を活用することとなる。

○『E市民プール』

- ・プール施設について、老朽化している屋内プール（S55年建設）は、大村市アセットマネジメント事業計画（H28年11月策定）上、新庁舎の整備予定時期である令和7年度に建替えが予定されており、老朽化している屋外型の『E市民プール』も含め、プール施設の在り方を検討する時期にある。
- ・現庁舎跡地に代替施設整備を行う場合、新庁舎の着工予定時期である令和7年度から既存施設は使用することができず、早くても新庁舎の供用開始の予定時期である令和9年度からの着工となることから、4年から5年程度、使用できない期間が生じることになる。そのため、現庁舎跡地で整備することの妥当性も含め、整備内容や整備場所などの検討をする必要がある。
- ・一般単独事業債（充当率75%・交付税措置なし）を活用することとなるが、屋内プール・屋外プールの集約化を前提とした整備をする場合、公共施設等適正管理推進事業債の集約化・複合化事業債（充当率90%・交付税措置率50%）の活用が検討できる。

(3) 環境センターの余熱利用

ごみ焼却の際に発生する高温排ガスの持つ熱エネルギーは、ボイラーや熱交換器を通して温水、蒸気あるいは高温空気等の形態のエネルギーに変換し、他の用途に利用することができる。今後、環境センターの建替えが予定されており、両建設候補地は近接していることから、その余熱利用について検討する必要がある。

参考：新庁舎建設に伴う代替施設整備について

新庁舎の建設地	代替施設の建設地	a 使用できない期間	b 財源の優位性	c 余熱利用
B 森園公園	ア 現庁舎跡地	×	×	×
	イ 市民プール	△	△	△
E 市民プール	ウ 現庁舎跡地	×	×	×
	エ 森園公園	○	○	○

※市民プールの代替施設については、屋内プールと集約・複合化の上、整備することを前提としている。

a 使用できない期間：既存施設の使用できない期間について評価する。

- ：使用できない期間が1年程度
- △：使用できない期間が2年～3年程度
- ×

b 財源の優位性：財源の優位性について評価する。

- ：有利な財源の活用が検討できる
- △：有利な財源の活用にあたっては詳細を調査する必要がある
- ×

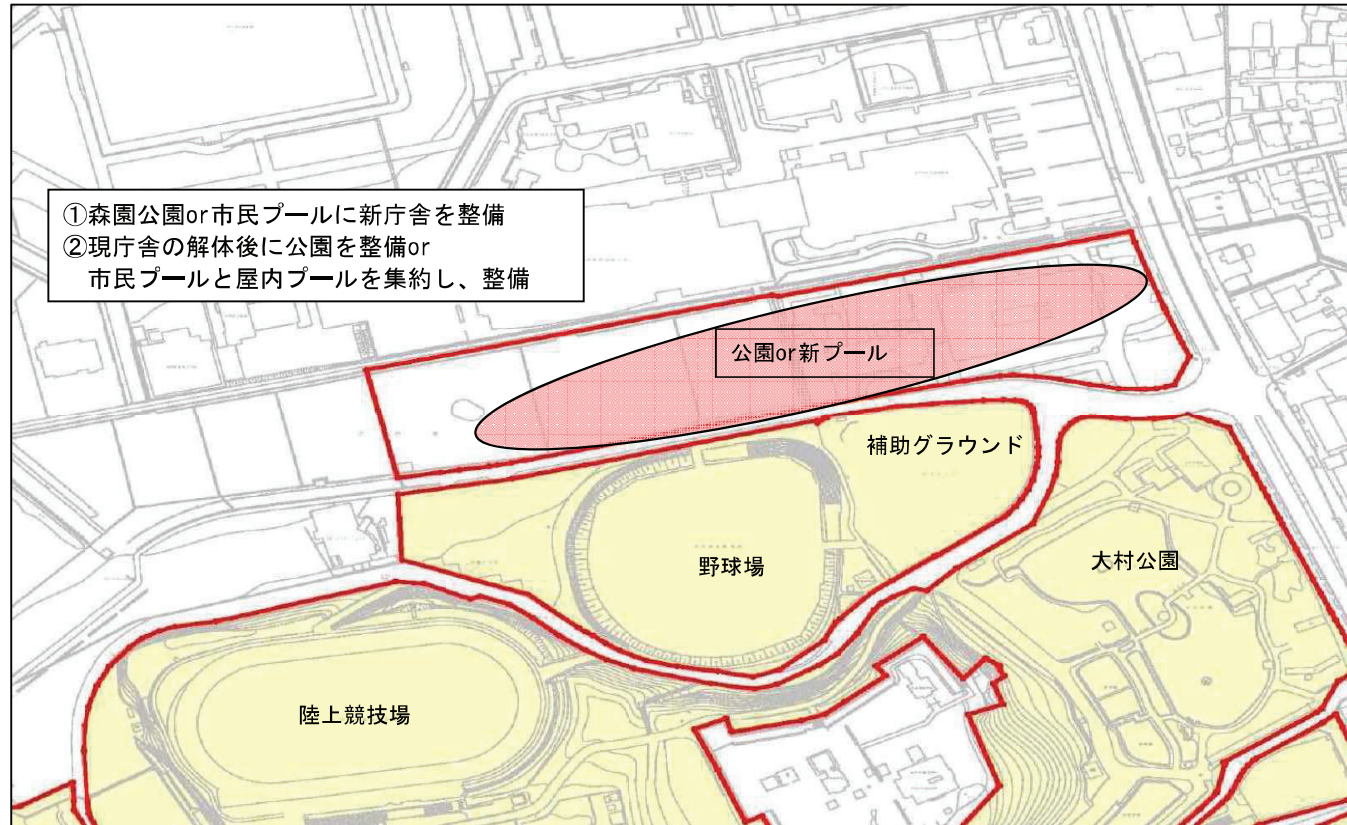
※集約化・複合化事業債は令和8年度までとなっている。

c 余熱利用：環境センターの効率的な余熱利用について評価する。

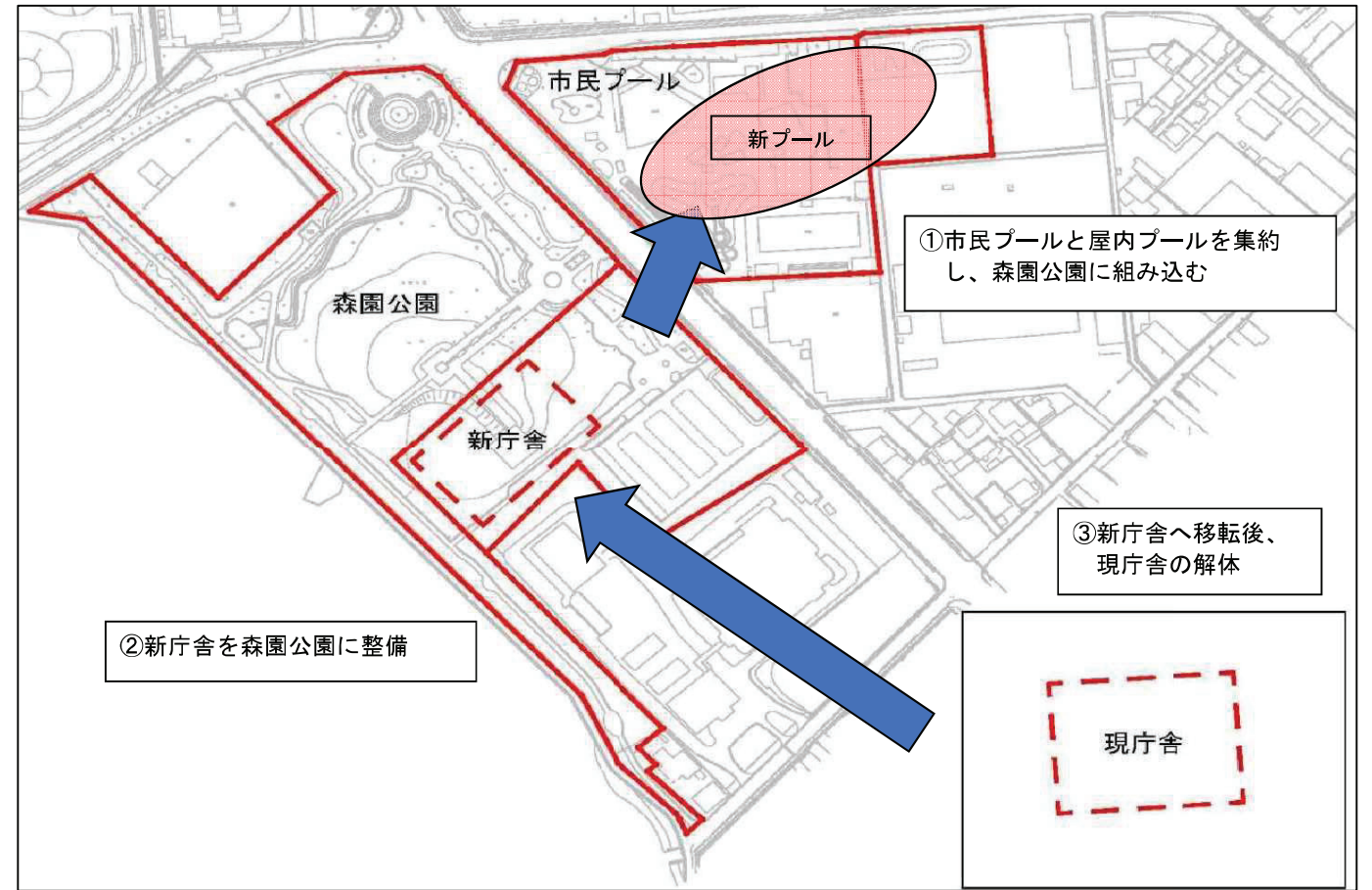
- ：環境センターと隣接し、最も効率的に活用できる
- △：環境センターと近接し、効率的に活用できる
- ×

【施設整備イメージ（案）】

- ア 新庁舎をB森園公園、代替施設を現庁舎跡地へ整備
- ウ 新庁舎をE市民プール、代替施設を現庁舎跡地へ整備

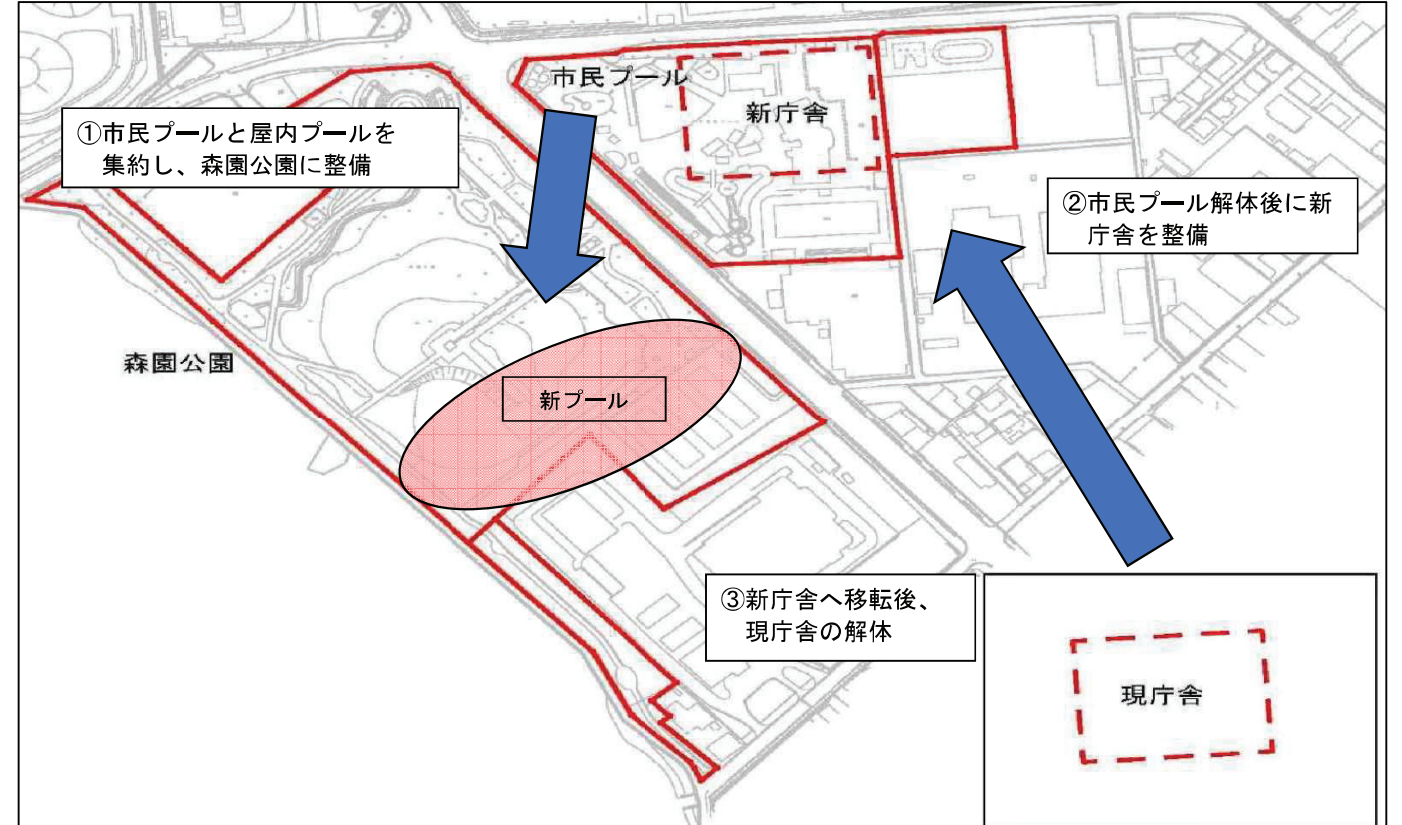


イ 新庁舎をB森園公園、代替施設を市民プールへ整備



※都市公園法第2条から水泳プールは公園施設に該当するため、新プールを森園公園に組み込めば、公園面積の縮小とはならない。

エ 新庁舎をE市民プール、代替施設を森園公園へ整備



※都市公園法第2条から水泳プールは公園施設に該当するため、公園面積の縮小とはならず、森園公園の代替施設を整備する必要はない。