

令和4年1月20日現在

立地状況の優位性における評価基準一覧（案）  
根拠資料

# 1 利便性

評価項目	① 駐車場（来庁者用駐車場）の確保
評価目的	自動車利用者の利便性確保
評価基準・ 評価対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）を評価します。</li> <li>駐車場面積は、駐車マス+車路の面積として1台当たり25㎡として設定しています。</li> </ul> <p>【評価基準の設定】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 3点：215台以上（約5400㎡）平面駐車：来庁者駐車場を同一エリアに配置することができる（集約配置）</li> <li>○ 2点：215台以上（約5400㎡）平面駐車：来庁者駐車場を同一エリアに配置することができず分散した配置となる。（分散配置）</li> <li>× 0点：215台未満（約5400㎡未満）</li> </ul>

## 評価結果

A：陸上競技場



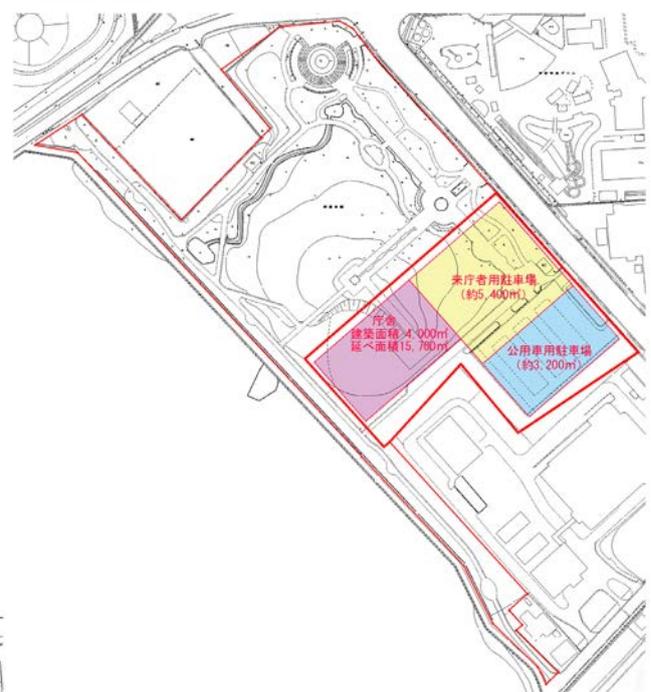
A：野球場+補助グラウンド



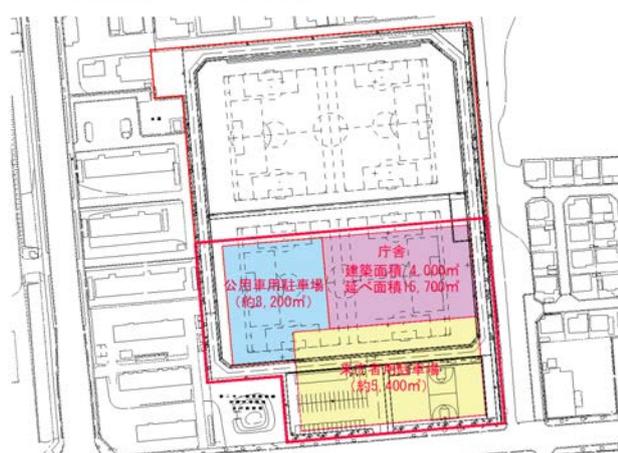
A：旧体育館跡地



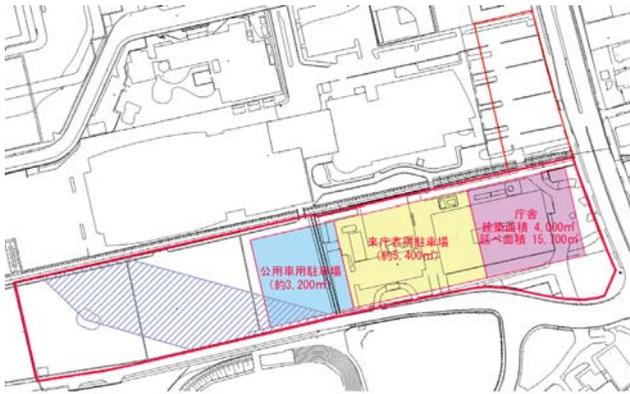
B：森園公園



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**



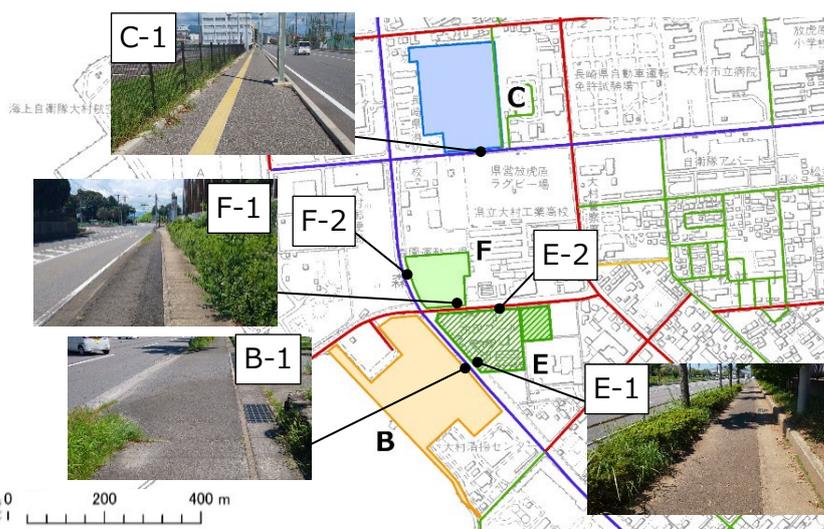
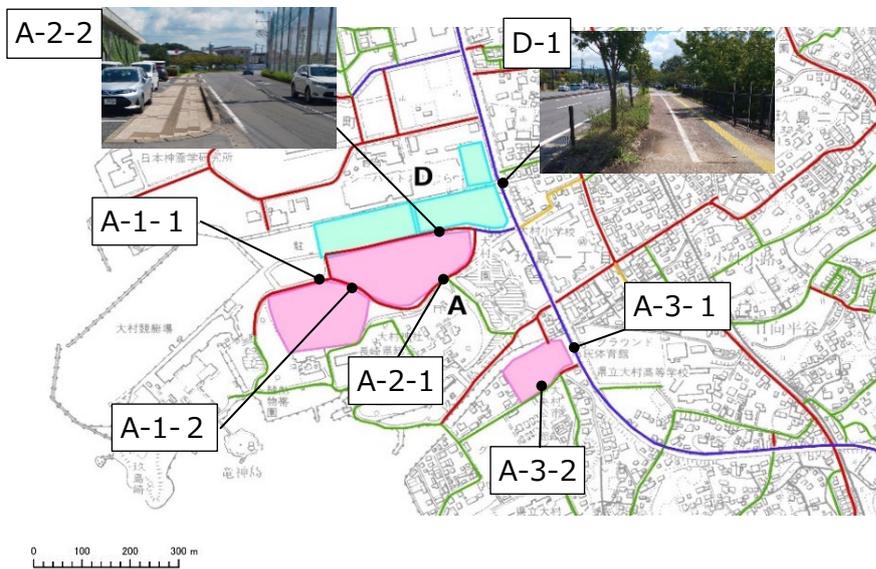
	A：陸上競技場	A：野球場+補助グラウンド	A：旧体育館跡地	B：森園公園	C：古賀島跡 <sup>°</sup> の広場
来庁者用 駐車場面積	約 5,400 m <sup>2</sup>				
駐車場配置	集約配置	集約配置	分散配置	集約配置	集約配置
評価結果	◎3点	◎3点	○2点	◎3点	◎3点

	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
来庁者用 駐車場面積	約 5,400 m <sup>2</sup>	約 5,400 m <sup>2</sup>	約 5,400 m <sup>2</sup>	約 3,900 m <sup>2</sup>
駐車場配置	集約配置	集約配置	集約配置	分散配置
評価結果	◎3点	◎3点	◎3点	×0点

評価項目	② 歩行者、自転車空間の状況
評価目的	歩行者・自転車利用者の安全性・利便性確保
評価基準・ 評価対象	<p>・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）状況を評価します。</p> <p>【評価基準の設定】</p> <p>◎ 3点：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（自転車道、自転車通行帯〔車道または路肩〕を確保、もしくは自転車歩行者道内の自転車通行空間の視覚分離）</p> <p>○ 2点：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（自転車歩行者道〔自転車通行空間の視覚分離なし〕を確保）</p> <p>△ 1点：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（歩道を確保）</p> <p>× 0点：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</p>

評価結果

【評価地点】



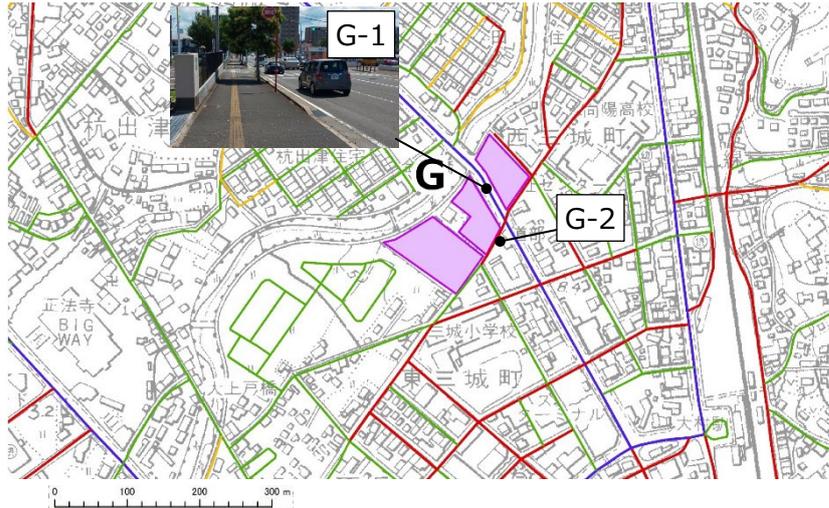
凡例

道路幅員

- 15m以上
- 6m以上 15m未満
- 4m以上 6m未満
- 4m未満

建設候補地

- A: 大村公園の一部
- 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



凡例

道路幅員

- 15m以上
- 6m以上 15m未満
- 4m以上 6m未満
- 4m未満

建設候補地

- A: 大村公園の一部
- 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

	地点	◎			○	△	×	評価結果
		自動車、自転車、歩行者を分離			自動車を分離	歩行者を分離	自動車、自転車、歩行者の分離なし	
		自転車道を確保	自転車通行帯を確保	自転車歩行者道(視覚分離有)を確保	自転車歩行者道(視覚分離無)を確保	歩道を確保		
A : 大村公園の一部	1	1					○	×0点
		2					○	
	2	1					○	△1点
		2				○		
	3	1			○			◎3点
		2					○	
B : 森園公園	1					○	△1点	
C : 古賀島スポーツ広場	1					○	△1点	
D : 現庁舎周辺	1			○			◎3点	
E : 市民プール	1					○	△1点	
	2					○		
F : 森園運動広場	1					○	△1点	
	2					○		
G : 上下水道局周辺	1				○		○2点	
	2					○		

通行できる空間（対面通行可）

自転車通行帯；車道または路肩に着色等で確保する自転車通行のための空間（一方通行）

自転車歩行者道；自転車と歩行者が通行するために車道と分離した空間（幅員 3.0m以上で判断；道路構造令では歩行者交通量が多い場合 4m以上、その他は 3m以上と規程）

歩道；歩行者が通行するために車道と分離した空間（道路構造令では歩行者交通量が多い場合 3.5m以上、その他は 2m以上と規程）

※敷地前面道路が複数存在する場合は、高い方の評価を採用

【歩行者や自転車の通行空間の確保（分離）のイメージ】

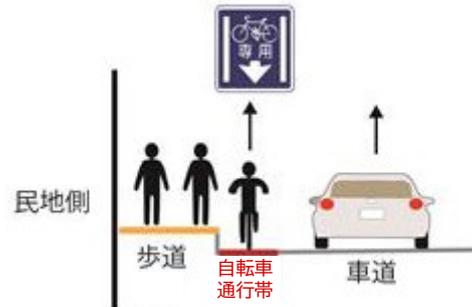
〔自転車道のイメージ〕

車道や歩道と分離した自転車が専用で通行できる空間(対面通行可)



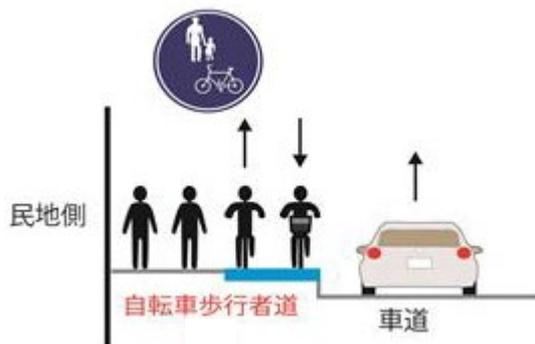
〔自転車通行帯のイメージ〕

車道または路肩に着色等で確保する自転車通行のための空間(一方通行)



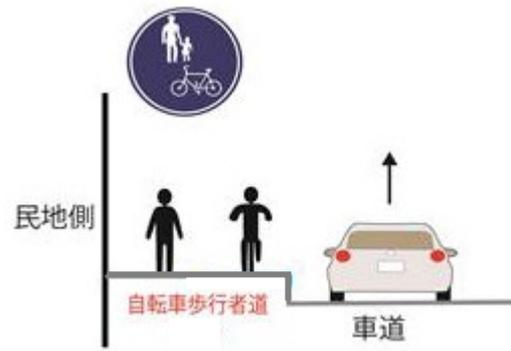
〔自転車歩行者道(視覚分離有)のイメージ〕

自転車と歩行者が通行するために車道と分離した空間内において、自転車と歩行者の各々が通行する区間を着色や白線等を用いて視覚的に分離



〔自転車歩行者道(視覚分離無)のイメージ〕

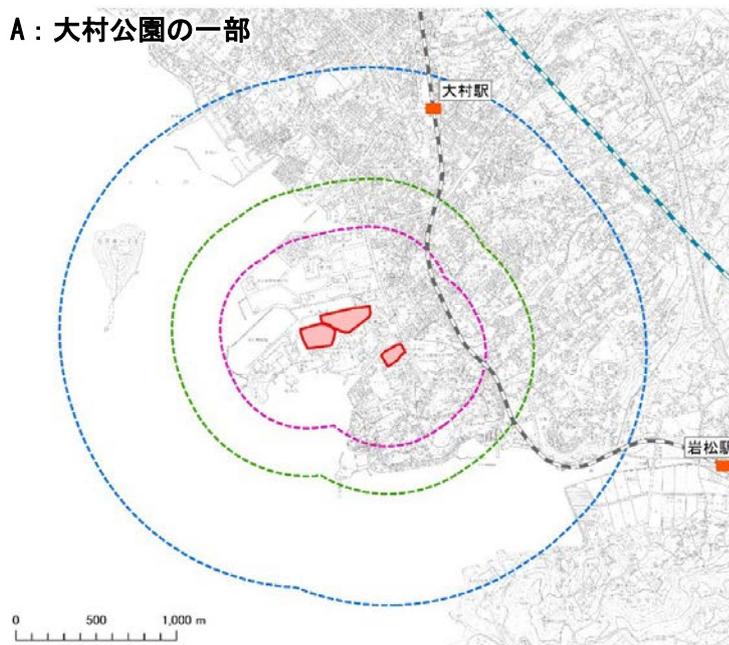
自転車と歩行者が通行するために車道と分離した空間



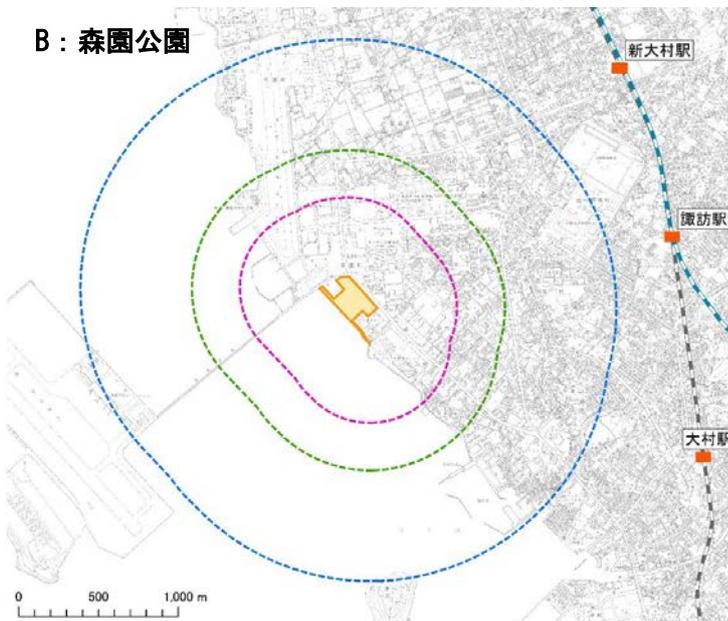
評価項目	③ 公共交通機関（鉄道）の充実度
評価目的	車利用を行わない来訪者の利便性確保
評価基準・ 評価対象	<p>・車を利用しない来訪者の公共交通（鉄道）での利便性（鉄道駅からのアクセス性）を、鉄道駅までの徒歩距離圏域を用いて評価します。</p> <p>・距離圏域としては、「都市構造の評価に関するハンドブック」に基づくサービス圏域（鉄道駅までの距離 = 800m、高齢者の一般的な徒歩圏 = 500m）に加え、内閣府世論調査（歩いて暮らせるまちづくりに関する意識）により、約 8 割（76.2%）が歩いていける範囲と回答した 1,500mを対象とします。  <a href="https://survey.gov-online.go.jp/h21/h21-aruite/2-2.html">https://survey.gov-online.go.jp/h21/h21-aruite/2-2.html</a> 歩いて暮らせるまちづくりに関する世論調査（内閣府；平成 21 年 7 月調査）</p> <p>【評価基準の設定】</p> <p>◎ 3点：候補地から 500m 圏域内に鉄道駅がある（高齢者の一般的な徒歩圏域内）</p> <p>○ 2点：候補地から 800m 圏域内に鉄道駅がある（一般的な徒歩圏域内）</p> <p>△ 1点：候補地から 1.5 km圏域内に鉄道駅がある（徒歩での限界圏域内）</p> <p>× 0点：候補地から 1.5 km圏域内に鉄道駅がない</p>

評価結果

A：大村公園の一部



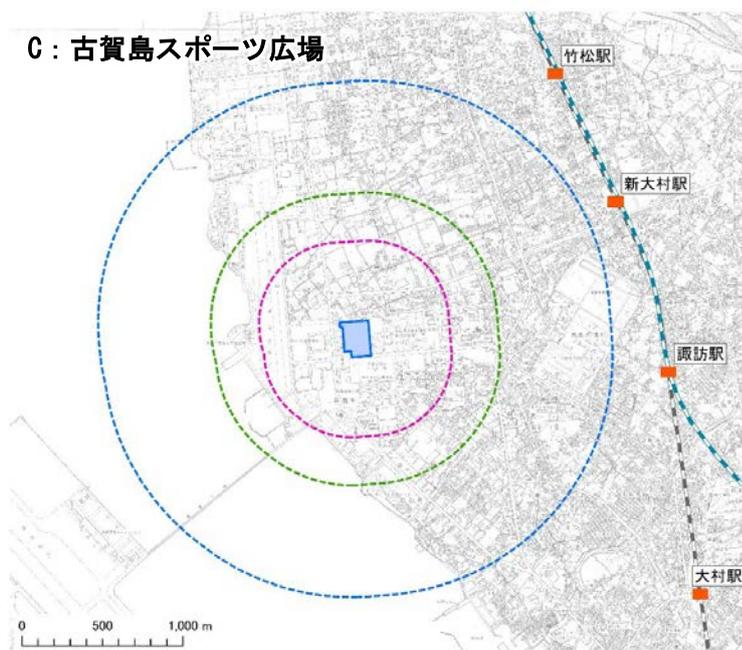
B：森園公園



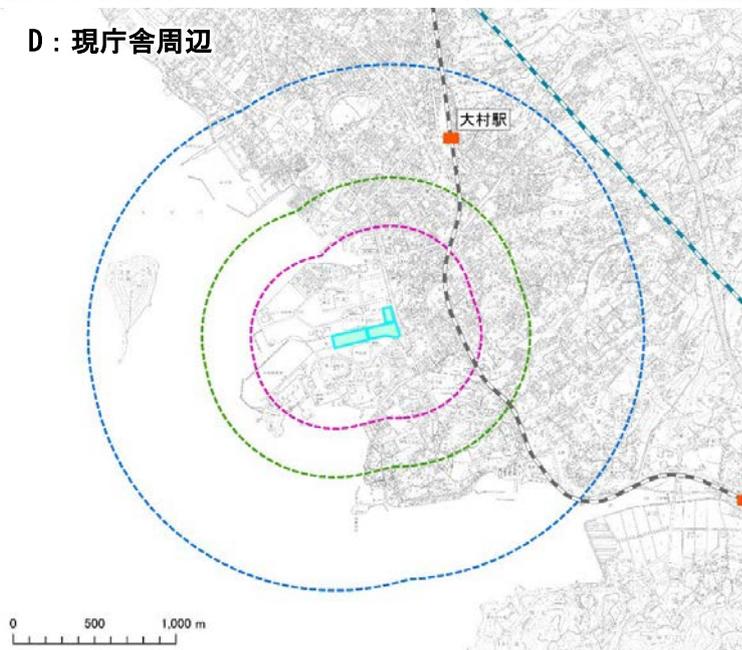
凡例

- 鉄道駅
- 鉄道路線
- 新幹線予定ルート
- 建設候補地**
- A: 大村公園の一部
- 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
- 候補地からの距離**
- 500m
- 800m
- 1,500m

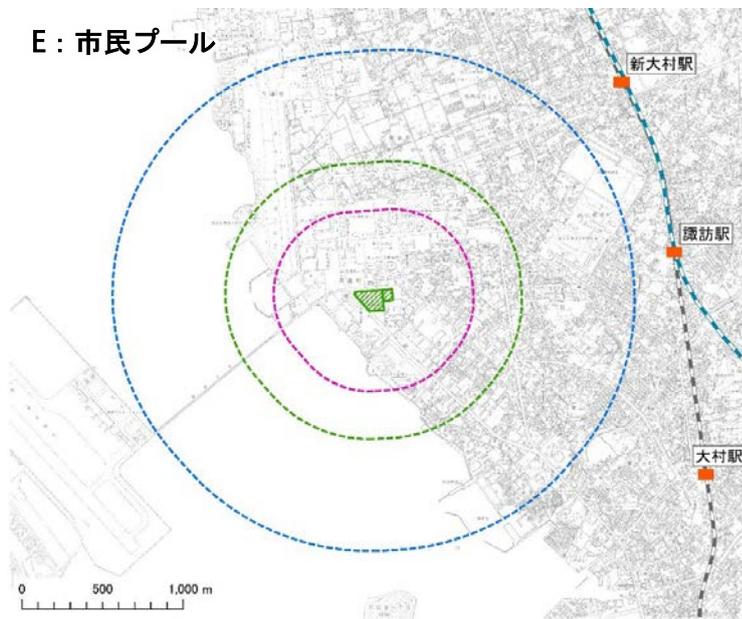
C : 古賀島スポーツ広場



D : 現庁舎周辺



E : 市民プール



凡例

- 鉄道駅
- 鉄道路線
- 新幹線予定ルート

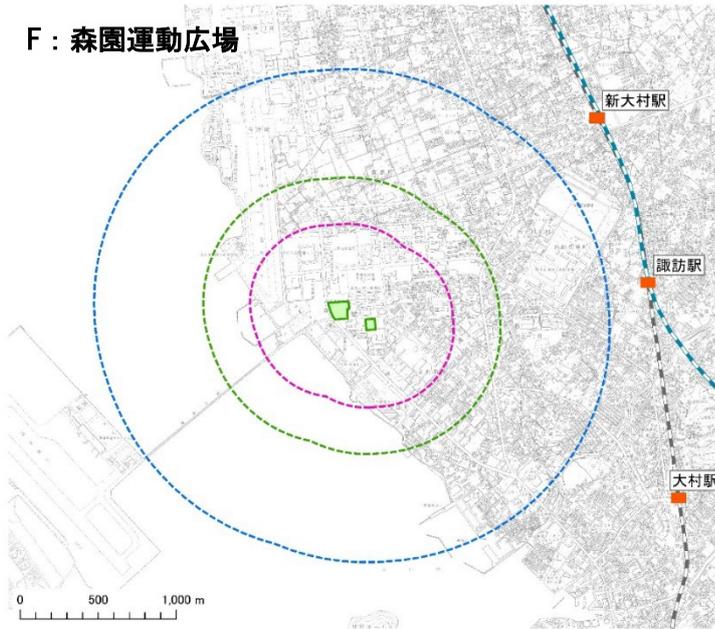
建設候補地

- A: 大村公園の一部
- 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

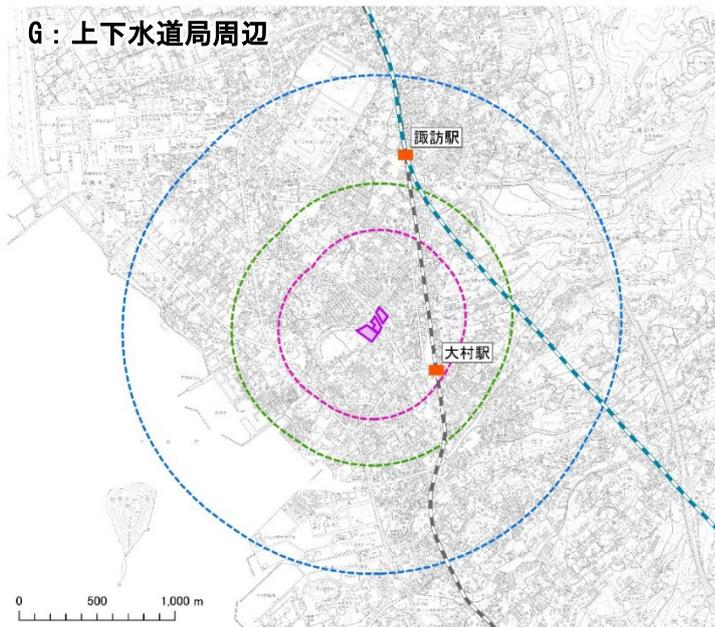
候補地からの距離

- 500m
- 800m
- 1,500m

**F：森園運動広場**



**G：上下水道局周辺**



**凡例**

- 鉄道駅
- 鉄道路線
- 新幹線予定ルート
- 建設候補地**
- A: 大村公園の一部
- 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
- 候補地からの距離**
- 500m
- 800m
- 1,500m

出典：H30 都市計画基礎調査

	A：大村公園の一部	B：森園公園	C：古賀島スポーツ広場	D：現庁舎周辺
鉄道駅までの距離	候補地から 1.5 km圏域内にあり	候補地から 1.5 km圏域内になし	候補地から 1.5 km圏域内になし	候補地から 1.5 km圏域内にあり
評価結果	△1点	×0点	×0点	△1点

	E：市民プール	F：森園運動広場	G：上下水道局周辺
鉄道駅までの距離	候補地から 1.5 km圏域内になし	候補地から 1.5 km圏域内になし	候補地から 500m圏域内にあり
評価結果	×0点	×0点	◎3点

評価項目	④ 公共交通機関（バス）の充実度
評価目的	車利用を行わない来訪者の利便性確保
評価基準・ 評価対象	<p>・車を利用しない来訪者の公共交通（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します。</p> <p>【評価基準の設定】</p> <p>◎ 3点：候補地の最寄りバス停における乗り入れ系統数が5系統以上</p> <p>○ 2点：候補地の最寄りバス停における乗り入れ系統数が2～4系統以上</p> <p>△ 1点：候補地の最寄りバス停における乗り入れ系統数が1系統</p> <p>× 0点：候補地の最寄り（高齢者の一般的な徒歩圏 500m内）にバス停が不在</p>

評価結果

	バス停名称	系統名	系統数	日便数計 〔参考〕	評価結果
A：大村公園の 一部	市役所前、 公園入口	野岳・竹松線	7	155	◎ 3点
		萱瀬線			
		今村・三浦線			
		横山頭線			
		長崎空港～諫早線			
		大村～諫早線			
		南部循環（左回り）線			
B：森園公園	サンスパおおむら	長崎空港～諫早線	1	41	△ 1点
C：古賀島 スポーツ広場	消防学校前	長崎空港～諫早線	2	93	○ 2点
		大村～諫早線			
D：現庁舎周辺	市役所前	野岳・竹松線	7	155	◎ 3点
		萱瀬線			
		今村・三浦線			
		横山頭線			
		長崎空港～諫早線			
		大村～諫早線			
		南部循環（左回り）線			
E：市民プール	サンスパおおむら	長崎空港～諫早線	1	41	△ 1点
F：森園運動 広場	サンスパおおむら	長崎空港～諫早線	1	41	△ 1点
G：上下水道局 周辺	向陽高校前	野岳・竹松線	4	175	○ 2点
		萱瀬線			
		長崎空港～諫早線			
		大村～諫早線			

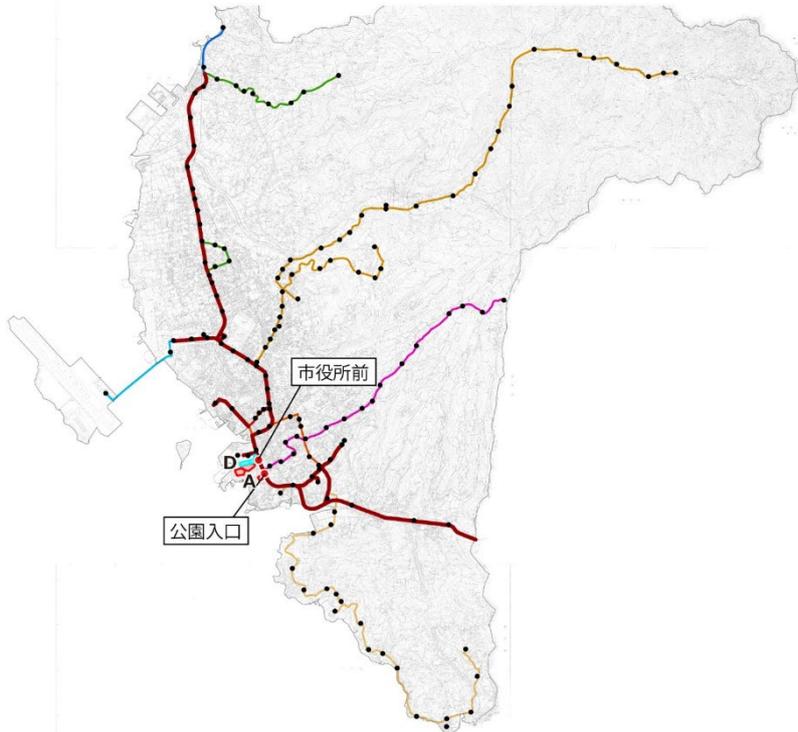
※日便数は令和3年8月1日現在の数値

（長崎県営バス路線別主要バス停時刻表；長崎県営バス HP より）

**【最寄バス停の位置】**

A : 大村公園の一部

D : 現庁舎周辺



E : 森園運動広場

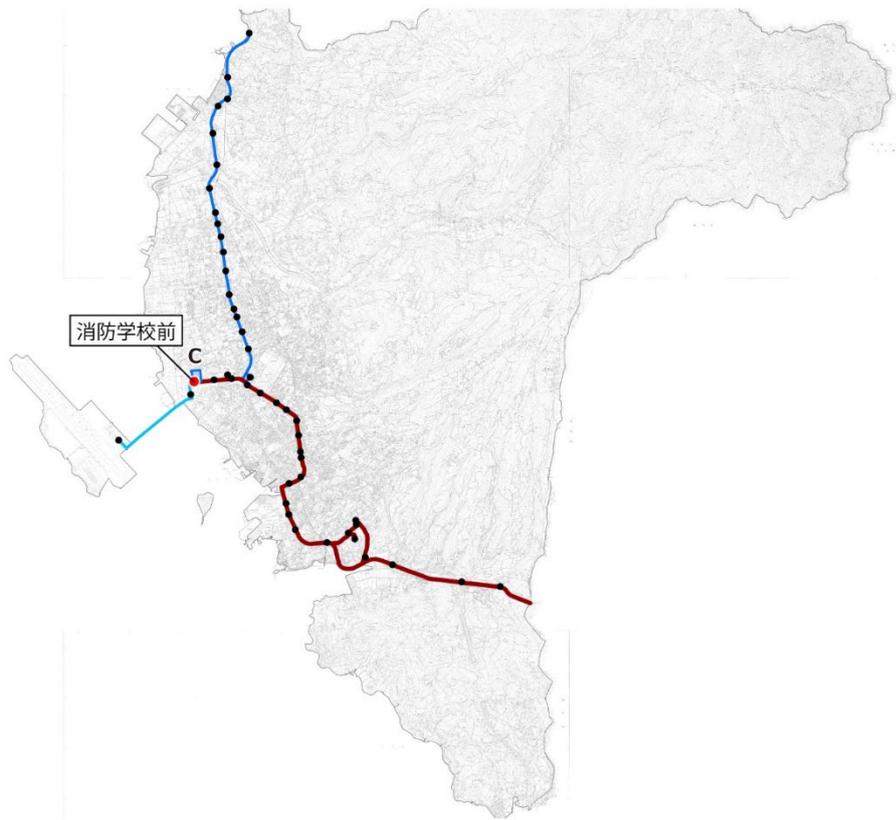
B : 森園公園



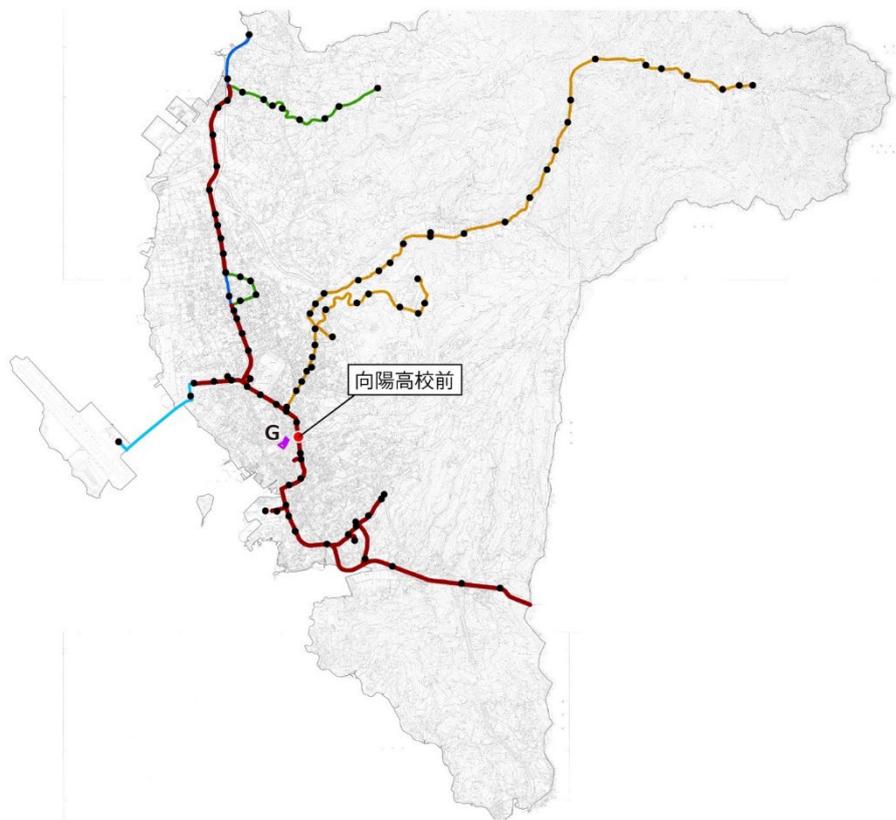
**凡例**

- バス停
- 野岳・竹松線
- 野岳・富の原線
- 萱瀬線
- 小路口線
- 今村・三浦線
- 横山頭線
- 三石線
- 南部循環線
- 長崎空港～諫早線
- 大村～諫早線
- 複数系統路線
- 建設候補地
- A: 大村公園の一部
- 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

C : 古賀島スポーツ広場



G : 上下水道局周辺



凡例

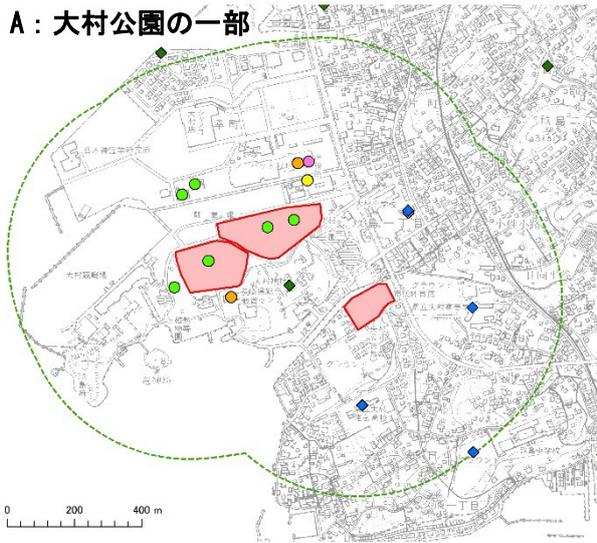
- バス停
  - 野岳・竹松線
  - 野岳・富の原線
  - 萱瀬線
  - 小路口線
  - 今村・三浦線
  - 横山頭線
  - 三石線
  - 南部循環線
  - 長崎空港～諫早線
  - 大村～諫早線
  - 複数系統路線
- 建設候補地
- A: 大村公園の一部
  - B: 森園公園
  - C: 古賀島スポーツ広場
  - D: 現庁舎周辺
  - E: 市民プール
  - F: 森園運動広場
  - G: 上下水道局周辺

出典：H30 都市計画基礎調査

評価項目	⑤ 都市機能（行政サービス）の集積度
評価目的	市民の日常利用が見込まれる公共施設の立地状況
評価基準・ 評価対象	公共施設の設置数を施設用途の多様性（種類）により評価します。評価対象圏域は高齢者の一般的な徒歩圏＝500mで評価します。 【評価基準】 ◎ 3点：候補地から500m以内に、5種類以上の用途の公共施設が存在する ○ 2点：候補地から500m以内に、3～4種類用途の公共施設が存在する △ 1点：候補地から500m以内に、1～2種類用途の公共施設が存在する × 0点：候補地から500m以内に公共施設がない（0）

評価結果

A：大村公園の一部



Aの評価＝◎3点（6種類）

分類	名称
市役所・出張所・その他	大村市役所
公民館	中央公民館（コミュニティセンター）
文化施設	長崎県教育センター
文化施設	シーハットおおむら [大村市体育文化センタースポーツ棟]
運動施設	大村市陸上競技場
運動施設	大村市テニスコート
運動施設	大村市野球場
運動施設	大村市補助グラウンド
運動施設	大村市屋内プール
運動施設	大村市弓道場
学校	大村小学校
学校	玖島中学校
学校	大村高校
学校	大村城南高校
子育て支援施設	大村幼稚園
都市公園	大村公園

※「大村市役所」は移転対象施設のためカウントしない。  
「大村市陸上競技場」「大村市野球場」「大村市補助グラウンド」は候補地範囲内の施設であるためカウントしない。

B：森園公園

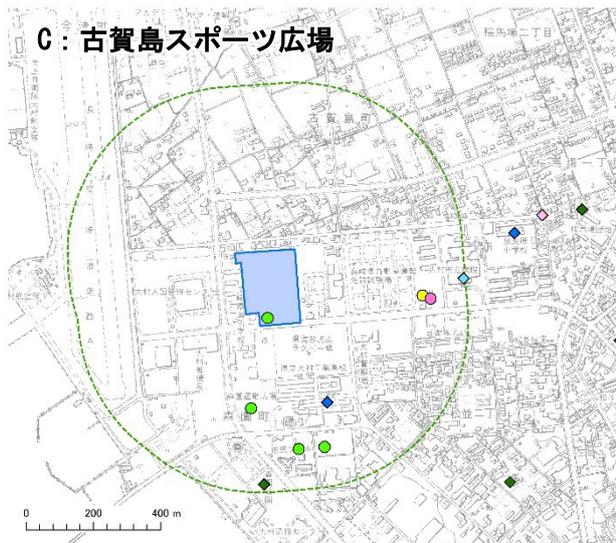


Bの評価＝○2点（4種類）

分類	名称
市役所・出張所・その他	環境センター
市役所・出張所・その他	浄水管理センター
運動施設	大村市森園運動広場
運動施設	大村市森園ファミリースポーツ広場
運動施設	大村市アーチェリー場
運動施設	大村市民プール
運動施設	大村市古賀島スポーツ広場
運動施設	大村市松山テニスコート
学校	大村工業高校
都市公園	森園公園

※「森園公園」は候補地範囲内の施設であるが、一部を残置するためカウントしている。

**C：古賀島スポーツ広場**

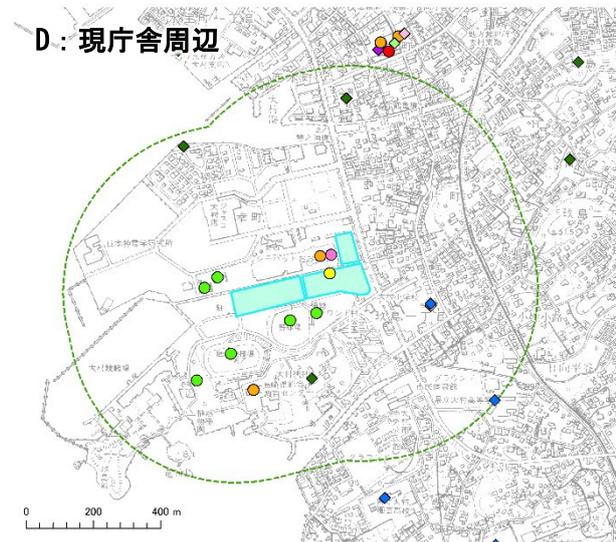


Cの評価 = ◎3点 (6種類)

分類	名称
市役所・出張所・その他	西大村出張所
病院	大村市民病院
公民館	中地区公民館
運動施設	大村市森園運動広場
運動施設	大村市森園ファミリースポーツ広場
運動施設	大村市民プール
運動施設	大村市古賀島スポーツ広場
学校	大村工業高校
都市公園	森園公園

※「大村市古賀島スポーツ広場」は候補地範囲内の施設であるが、一部を残置するためカウントしている。

**D：現庁舎周辺**

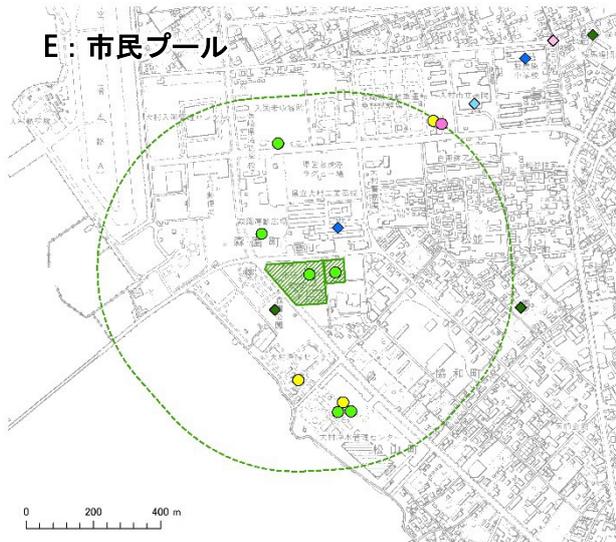


Dの評価 = ◎3点 (6種類)

分類	名称
市役所・出張所・その他	大村市役所
公民館	中央公民館 (コミュニティセンター)
文化施設	長崎県教育センター
文化施設	シーハットおおむら [大村市体育文化センタースポーツ棟]
運動施設	大村市陸上競技場
運動施設	大村市テニスコート
運動施設	大村市野球場
運動施設	大村市補助グラウンド
運動施設	大村市屋内プール
運動施設	大村市弓道場
学校	大村小学校
学校	大村高校
子育て支援施設	大村幼稚園
都市公園	大村公園
都市公園	伊勢町公園
都市公園	幸町公園

※「大村市役所」は移転対象施設のためカウントしない。

**E：市民プール**



Eの評価 = ◎3点 (5種類)

分類	名称
市役所・出張所・その他	西大村出張所
市役所・出張所・その他	環境センター
市役所・出張所・その他	浄水管理センター
公民館	中地区公民館
運動施設	大村市森園運動広場
運動施設	大村市森園ファミリースポーツ広場
運動施設	大村市アーチェリー場
運動施設	大村市民プール
運動施設	大村市古賀島スポーツ広場
運動施設	大村市松山テニスコート
学校	大村工業高校
都市公園	森園公園

※「大村市森園ファミリースポーツ広場」「大村市民プール」は候補地範囲内の施設であるためカウントしない。

**F：森園運動広場**

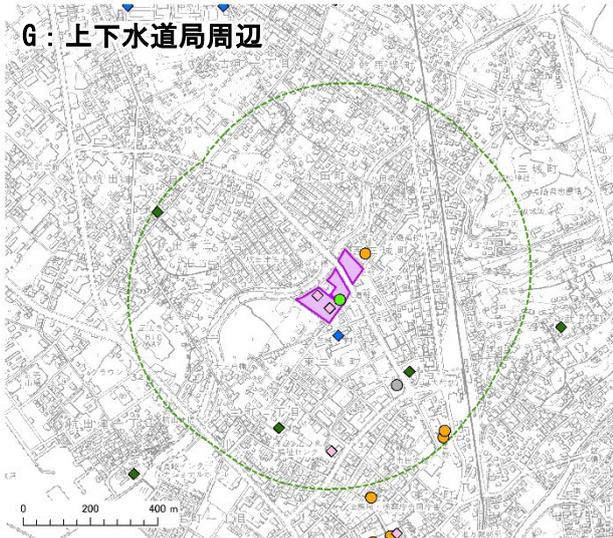


Fの評価 = ◎3点 (5種類)

分類	名称
市役所・出張所・その他	西大村出張所
市役所・出張所・その他	環境センター
市役所・出張所・その他	浄水管理センター
公民館	中地区公民館
運動施設	大村市森園運動広場
運動施設	大村市森園ファミリースポーツ広場
運動施設	大村市アーチェリー場
運動施設	大村市民プール
運動施設	大村市古賀島スポーツ広場
運動施設	大村市松山テニスコート
学校	大村工業高校
都市公園	森園公園

※「大村市森園運動広場」「大村市森園ファミリースポーツ広場」は候補地範囲内の施設であるためカウントしない。

**G：上下水道局周辺**



Gの評価 = ◎3点 (5種類)

分類	名称
交通施設	長崎県交通局（県営バス）大村ターミナル
文化施設	ミライ on 図書館 [大村市立図書館]
文化施設	大村市歴史資料館
文化施設	勤労者センター
運動施設	大村市武道館
学校	三城小学校
子育て支援施設	こどもセンター
子育て支援施設	療育支援センター
子育て支援施設	三城保育所
都市公園	駅前公園
都市公園	杭出津公園
都市公園	水主町公園

※「大村市武道館」「療育支援センター」「三城保育所」は候補地範囲内の施設であるためカウントしない。

**凡例**

- 市役所・出張所・その他
- 中心市街地複合ビル
- 交通施設
- 公民館
- 文化施設
- 運動施設
- ◇ 病院
- ◇ 学校
- ◇ 子育て支援施設
- ◇ 福祉
- ◇ 産業支援施設
- ◇ 都市公園

**建設候補地**

- A: 大村公園の一部
- 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
- 候補地から500m

出典：大村市オープンデータライブラリ

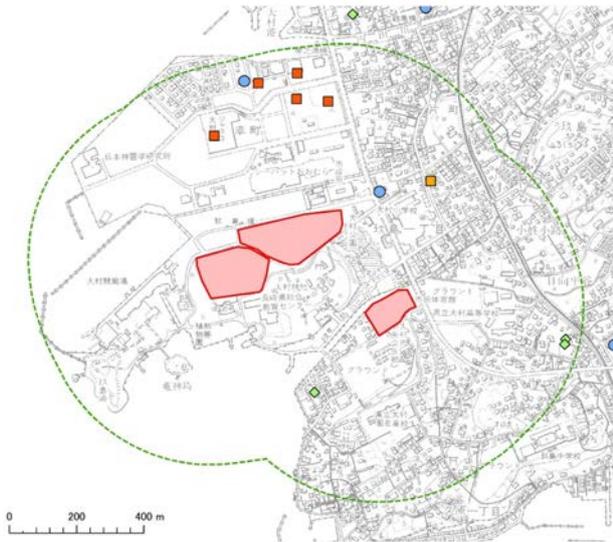
(<https://www.city.omura.nagasaki.jp/jouhou/shise/shokai/toke/opendata.html>)

	A：大村公園の一部	B：森園公園	C：古賀島スポーツ広場	D：現庁舎周辺
公共施設の 種類	6種類	4種類	6種類	6種類
評価結果	◎3点	○2点	◎3点	◎3点

	E：市民プール	F：森園運動広場	G：上下水道局周辺
公共施設の 種類	5種類	5種類	5種類
評価結果	◎3点	◎3点	◎3点

評価項目	⑥ 都市機能（民間サービス）の集積度
評価目的	市民の日常利用が見込まれる民間施設の立地状況
評価基準・ 評価対象	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）により評価します。評価対象圏域は高齢者の一般的な徒歩圏＝500mで評価します。 【評価基準】 ◎ 3点：候補地から500m以内に、5種類以上の用途の民間サービス施設が存在する ○ 2点：候補地から500m以内に、3～4種類の用途の民間サービス施設が存在する △ 1点：候補地から500m以内に、1～2種類の用途の民間サービス施設が存在する × 0点：候補地から500m以内に民間サービス施設がない（0）

評価結果



Aの評価 = ◎ 3点（5種類以上）  
⇒複合型大型ショッピングセンターは3種類としてカウント

分類	名称
商業施設（複合型大型ショッピングセンター）	イオン大村店
商業施設	マルキョウ大村店
商業施設	ダイソー大村幸町店
商業施設	ヒマラヤスポーツ&ゴルフ大村店
商業施設	ヤマダ電機テックランド大村店
郵便局	玖島郵便局
介護サービス事業所	社会福祉法人ことの海会 居宅生活支援センタースマイル
介護サービス事業所	居宅介護事業所 ひよこの家
介護サービス事業所	居宅生活支援センタースマイル
診療所	みやしたりウマチ・内科クリニック
診療所	医療法人 寺井医院



Bの評価 = △ 1点（2種類）

分類	名称
郵便局	大村郵便局
介護サービス事業所	介護サービ
介護サービス事業所	ツクイ大村
介護サービス事業所（※）	グループホーム あんのん 小規模多機能ホーム あんのん お住まいあんのん協和町

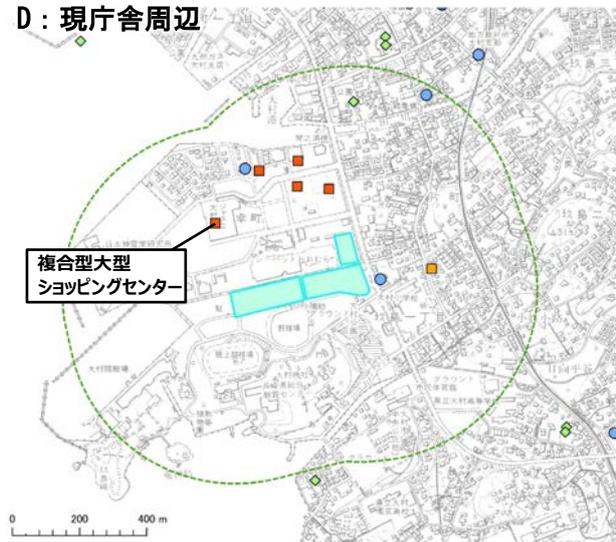
C: 古賀島スポーツ広場



分類	名称
商業施設	マックスバリュ空港通り店
商業施設	ダイレックス大村店
郵便局	大村郵便局
介護サービス事業所	セントケア大村
介護サービス事業所	蒼デイサービス
介護サービス事業所	グループホーム「まごころ」
診療所	ちくばクリニック
診療所	中田外科胃腸科

Cの評価 = ○2点 (4種類)

D: 現庁舎周辺



分類	名称
商業施設(複合型大型ショッピングセンター)	イオン大村店
商業施設	マルキョウ大村店
商業施設	ダイソー大村幸町店
商業施設	ヒマラヤスポーツ&ゴルフ大村店
商業施設	ヤマダ電機テックランド大村店
郵便局	玖島郵便局
介護サービス事業所	あいたすケアサービス
診療所	医療法人 おび産婦人科医院
診療所	みやしたりウマチ・内科クリニック
診療所	医療法人 寺井医院

Dの評価 = ◎3点 (5種類以上)  
⇒複合型大型ショッピングセンターは3種類としてカウント

E: 市民プール



分類	名称
郵便局	大村郵便局
介護サービス事業所	ツクイ大村
介護サービス事業所(※)	グループホーム あんのん 小規模多機能ホーム あんのん お住まいあんのん協和町

Eの評価 = △1点 (2種類)

凡例

- 商業施設
- 郵便局
- 金融機関
- ◆ 介護サービス事業所
- 医療機関
- 病院
- 診療所

建設候補地

- A: 大村公園の一部
- 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
- 候補地から500m

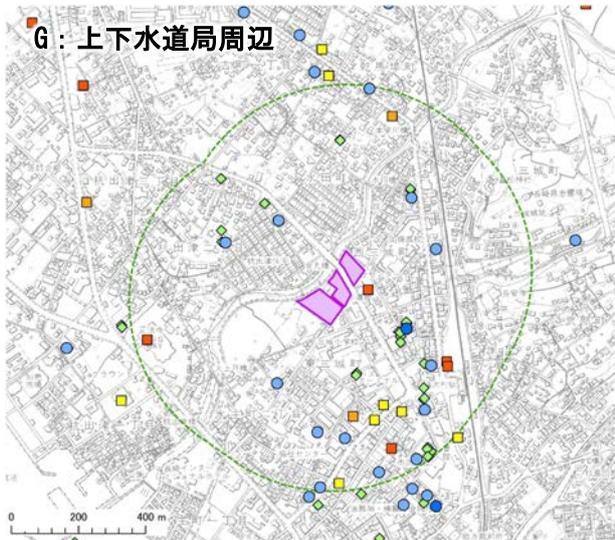
F : 森園運動広場



Fの評価 = ○2点 (3種類)

分類	名称
郵便局	大村郵便局
介護サービス事業所	ツクイ大村
介護サービス事業所	グループホーム「まごころ」
介護サービス事業所 (※)	グループホーム あんのん 小規模多機能ホーム あんのん お住まいあんのん協和町
診療所	ちくばクリニック

G : 上下水道局周辺



Gの評価 = ◎3点 (5種類以上)

凡例

- 商業施設
- 郵便局
- 金融機関
- ◆ 介護サービス事業所
- 医療機関
- 病院
- 診療所

建設候補地

- A: 大村公園の一部
- 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
- 候補地から500m

分類	名称
商業施設	まるたか三城店
商業施設	エレナ大村中央店
商業施設	ドラモリ大村駅前店
商業施設	ドラモリ大村店
商業施設	大きな新鮮村
郵便局	駅前郵便局
郵便局	水田郵便局
金融機関	十八親和銀行大村支店
金融機関	十八親和銀行大村中央支店
金融機関	長崎銀行大村支店
金融機関	九州ひぜん信用金庫大村支店
介護サービス事業所	グループホーム ひだまりの家
介護サービス事業所	レッツ倶楽部 大村
介護サービス事業所 (※)	医療法人ともなが内科クリニック ともなが内科クリニック 通所リハビ リテーション
	介護相談事業所しんり

分類	名称
介護サービス事業所 (※)	医療法人明和会 居宅介護支援センターき 医療法人 明和会 伊崎脳神経外科・内科 医療法人 明和会 通所リハビリテーショ ンばさ
介護サービス事業所 (※)	泉の里ホームヘルパー派遣事業 泉の里デイサービスセンター ショートステイ泉の里 グループホーム 泉の里 特別養護老人ホーム 泉の里
介護サービス事業所	泉の里在宅介護支援センター
病院	南野病院
診療所	いわさき眼科医院
診療所	特別養護老人ホーム 泉の里
診療所	みね眼科医院
診療所	山口耳鼻咽喉科医院
診療所	医療法人 明和会 伊崎脳神経外科・内 科
診療所	楠木眼科医院

介護サービス事業所 (※)	ホームヘルパーしんり	診療所	医療法人 あすなろ会 山下外科医院
介護サービス事業所 (※)	医療法人山下外科医院 山下外科医院通所リハビリテ- ションセンター あおぞら	診療所	医療法人 おおつか内科医院
介護サービス事業所 (※)	訪問看護ステーション 虹 居宅介護支援事業所 虹	診療所	医療法人 大村中央産婦人科
介護サービス事業所	ほほえみ	診療所	医療法人 岡循環器内科
介護サービス事業所	居宅介護支援事業所 コアラ	診療所	医療法人 わたなべ耳鼻咽喉科医院
介護サービス事業所 (※)	ヘルパーステーションオリーブ デイサービスゆ〜かり 医療法人 仁寿会 南野病院	診療所	医療法人 ともなが内科クリニック
介護サービス事業所 (※)	南野病院 医療法人仁寿会南野病院 通所リハビリテーション ゆ〜かり 株式会社 新和メディカル 大村営 業所	診療所	計屋眼科医院
		診療所	計屋泌尿器科
		診療所	大村腎クリニック

(※) : 同一施設内に複数の事業所有の施設

出典：商業施設：市提供データ（立適関係施設一覧 R3.6（都市計画課提供））、全国大型小売店総覧 2021  
金融機関：市提供データ（立適関係施設一覧 R3.6（都市計画課提供））  
子育て支援施設、産業支援施設、介護サービス事業所：大村市オープンデータライブラリ  
（<https://www.city.omura.nagasaki.jp/jouhou/shise/shokai/toke/opendata.html>）  
医療機関：国土交通省国土数値情報ダウンロードサイト R2 医療機関データ  
（<https://nlftp.mlit.go.jp/index.html>）

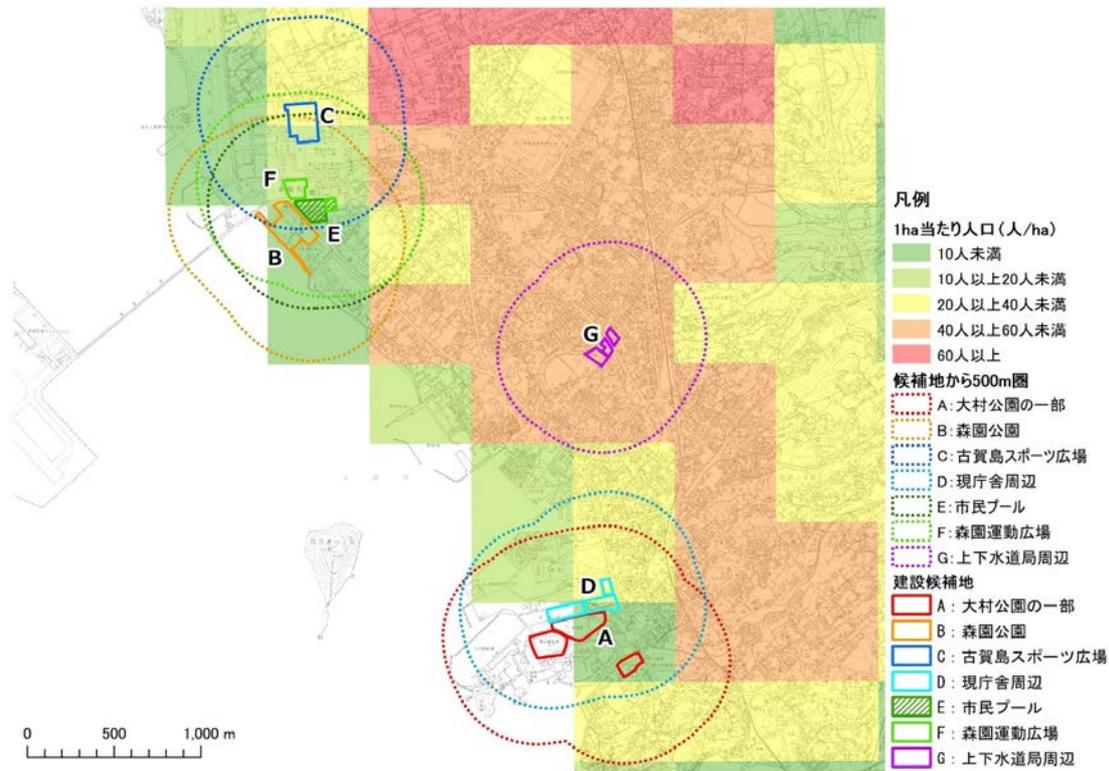
	A：大村公園の一部	B：森園公園	C：古賀島跡 <sup>o</sup> -ツ広場	D：現庁舎周辺
民間サービス 施設の種類の	5種類以上	2種類	4種類	5種類以上
評価結果	◎3点	△1点	○2点	◎3点

	E：市民プール	F：森園運動広場	G：上下水道局周辺
民間サービス 施設の種類の	2種類	3種類	5種類以上
評価結果	△1点	○2点	◎3点

評価項目	⑦ 人口の集積度
評価目的	候補地周辺人口の集積度
評価基準・ 評価対象	<p>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）を評価します。平成 27 年の国勢調査結果の 500mメッシュ人口より、候補地からの圏域 500mにて評価を行います。</p> <p>【評価基準】</p> <p>◎ 3点：候補地から 500m圏内の人口集積度 40 人以上 60 人/ha 未満</p> <p>○ 2点：候補地から 500m圏内の人口集積度 20 人以上 40 人/ha 未満</p> <p>△ 1点：候補地から 500m圏内の人口集積度 10 人以上 20 人/ha 未満</p> <p>× 0点：候補地から 500m圏内の人口集積度 10 人/ha 未満</p>

評価結果

※敷地の外周から 500m圏を対象に、面積、人口、人口密度を算出  
 ※H27 国勢調査 500m メッシュ人口



	500m 圏面積 (ha)	500m 圏内人口 (人)	人口密度 (人/ha)	評価結果
A：大村公園の一部	173.5	2,943.9	17.0	△1点
B：森園公園	143.7	1,273.9	8.9	×0点
C：古賀島スポーツ広場	120.3	2,511.1	20.9	○2点
D：現庁舎周辺	137.1	2,406.3	17.5	△1点
E：市民プール	112.5	1,805.9	16.1	△1点
F：森園運動広場	121.3	1,967.1	16.2	△1点
G：上下水道局周辺	110.8	5,466.0	49.3	◎3点

出典：政府統計の総合窓口(e-Stat) (<https://www.e-stat.go.jp/>)、H30 都市計画基礎調査

評価項目	⑧ 交通渋滞など周辺への影響
評価目的	庁舎建設に伴う最寄幹線道路又は主要道路の交通渋滞の可能性
評価基準・ 評価対象	<p>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）により評価します。</p> <p>【評価基準の設定】</p> <p>◎ 3点：混雑度 1.0 以下（道路が混雑することがなく円滑に走行可能な状態）</p> <p>○ 2点：混雑度 1.0 超 1.25 以下（1～2 時間程度、道路が混雑する可能性のある状態）</p> <p>△ 1点：混雑度 1.25 超 1.75 以下（慢性的ではないが、道路が混雑し、渋滞が発生する状態）</p> <p>× 0点：混雑度 1.75 超（慢性的に、道路が混雑し、渋滞が発生する状態）</p> <p>※混雑度の目安は「道路の交通容量（S59 日本道路協会）」を踏まえて記述。</p>

評価結果

【混雑度算定に係る考え方】

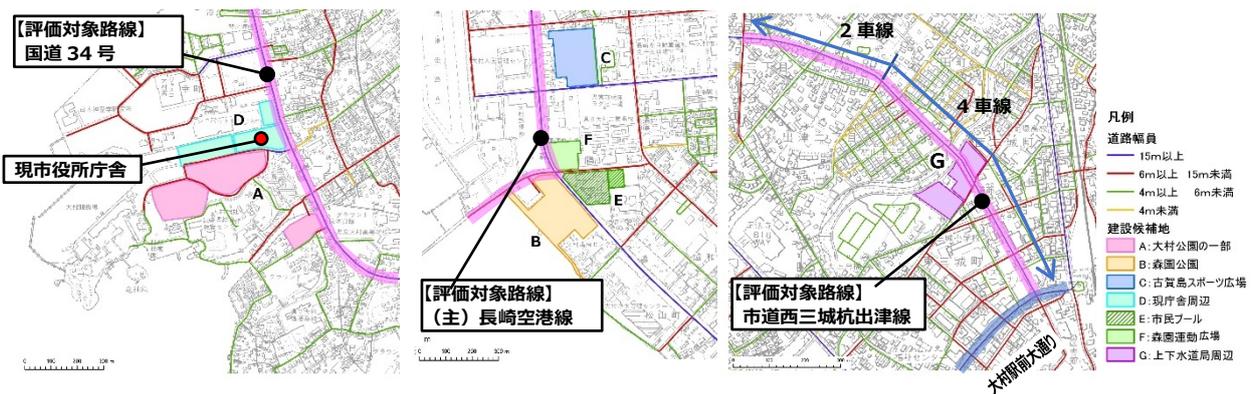
- ・新庁舎新庁舎建設候補地毎に、その建設後に交通量の負荷が最も大きくなるものと予想される最寄幹線道路（直近で接続する幹線道路）を対象に混雑度を評価。
- ・混雑度は「混雑度 = 12 時間交通量 / 12 時間交通容量」で算出
- ・建設後の交通量は、その誘導動線等の交通処理方法によって変動するが、本評価においては、庁舎建設から出入りする交通量が全て対象路線の現況交通量に上乗せされるものと捉えて算出。
- ・現庁舎に位置に近い A と D については、現庁舎の交通量が新庁舎建設後の交通量に置き換わるため、現庁舎の交通量を差し引いたうえで新庁舎の交通量を上乗せして算出。
- ・庁舎の交通量は以下の考え方に基づき算出。窓口業務は 8:30～17:30（令和 3 年 10 月より 8:30～17:15）であるため、庁舎の交通量が評価対象の 12 時間交通量に包含されるものと捉えて算出。

移転前（現庁舎）；2,750 台

- ・日当たり来庁者駐車台数；1,375 台（H29 調査結果）
- ・来庁者による交通量；1,375 台×2 = 2,750 台（来庁時・帰宅時を考慮）

移転後（新庁舎）；2,750 台

現況と同値と設定；2,750 台



【算出結果】

単位：台/12時間（交通量及び交通容量）

	最寄幹線道路 (評価対象路線)	現況			移転時の交通量の変化		庁舎移転後			評価結果
		交通量 (12時間) ①	交通容量 (12時間) ②	混雑度 ③ (=①/②)	減少 (旧庁舎関連 交通量) ④	増加 (新庁舎関連 交通量) ⑤	交通量 (12時間) ⑥ (=①+④+⑤)	交通容量 (12時間) ⑦ (=②)	混雑度 ⑧ (=⑥/⑦)	
A：大村公園の一部	国道34号	33,140	28,817	1.15	-2,750	+2,750	33,140	28,817	1.15	○2点
B：森園公園	(主)長崎空港線	17,224	17,224	1.00	—	+2,750	19,974	17,224	1.16	○2点
C：古賀島スポーツ公園	(主)長崎空港線	17,224	17,224	1.00	—	+2,750	19,974	17,224	1.16	○2点
D：現庁舎周辺	国道34号	33,140	28,817	1.15	-2,750	+2,750	33,140	28,817	1.15	○2点
E：市民プール	(主)長崎空港線	17,224	17,224	1.00	—	+2,750	19,974	17,224	1.16	○2点
F：森園運動広場	(主)長崎空港線	17,224	17,224	1.00	—	+2,750	19,974	17,224	1.16	○2点
G：上下水道局周辺	市道西三城杭出津線	6,102	17,224	0.35	—	+2,750	8,852	17,224	0.51	◎3点

※ A～Fの交通容量②は道路交通センサスで示されていないため、交通量①に対して混雑度③を割り戻して算出（②＝①÷③）

※A～Fの最寄幹線道路の交通容量は道路交通センサスに基づく推計値（交通容量〔12時間〕＝交通量〔12時間〕÷混雑度）

※Gの最寄幹線道路は市道西三城出津線だが、道路交通センサス対象路線でなく交通容量が不明のため、周辺の類似構造を持つ路線（（主）長崎空港線〔4車線〕、区間番号；42400380020）の道路交通センサスの交通容量を採用

※市道西三城出津線は水田町以北で2車線となるが、4車線で大村駅前大通り（4車線）と接続するなど、国道34号まで4車線の動線が確保されていることから、4車線区間の交通容量を採用

## 2 防災拠点としての適性

評価項目	① 緊急輸送道路等との接続
評価目的	災害時における避難や救助、物資供給等の応急活動のための重要路線との接続性
評価基準・ 評価対象	<p>・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します。          ※緊急輸送道路とは、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のこと。</p> <p>【評価基準】</p> <p>◎ 3点：緊急輸送道路と接道又は近接している（500m以内）          × 0点：緊急輸送道路と近接していない（500m超）</p>
評価結果	
<p>凡例</p> <p>緊急輸送道路          第1次緊急輸送道路 (Red line)          第2次緊急輸送道路 (Green line)          県道・市道 (Grey line)</p> <p>建設候補地          A: 大村公園の一部          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</p> <p>出典：国土交通省国土数値情報ダウンロードサイト R2 緊急輸送道路データ (<a href="https://nlftp.mlit.go.jp/index.html">https://nlftp.mlit.go.jp/index.html</a>)          長崎県緊急輸送道路ネットワーク図、H30 都市計画基礎調査</p>	

凡例

緊急輸送道路

— 第1次緊急輸送道路

— 第2次緊急輸送道路

— 県道・市道

建設候補地

■ A: 大村公園の一部

■ B: 森園公園

■ C: 古賀島スポーツ広場

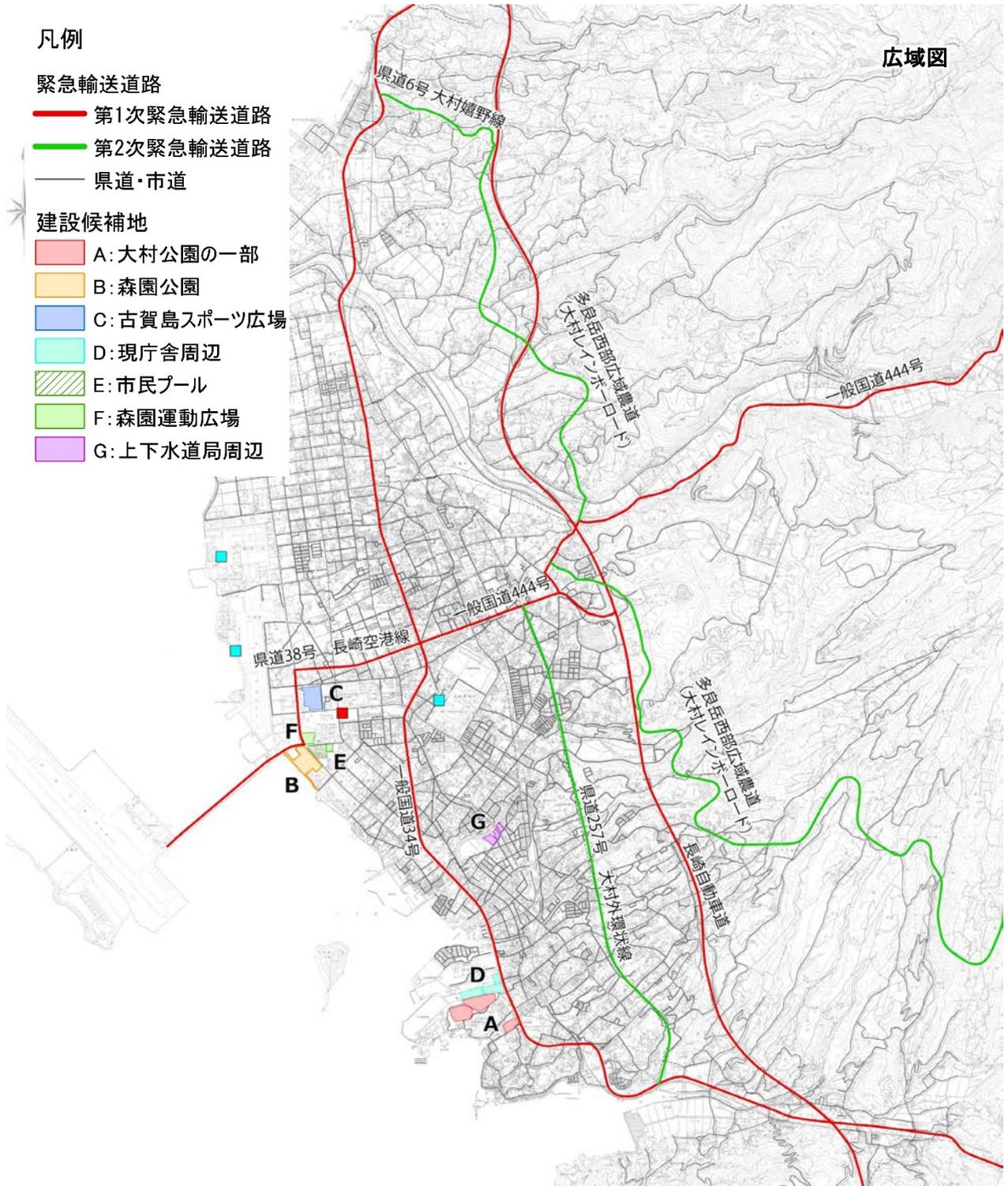
■ D: 現庁舎周辺

■ E: 市民プール

■ F: 森園運動広場

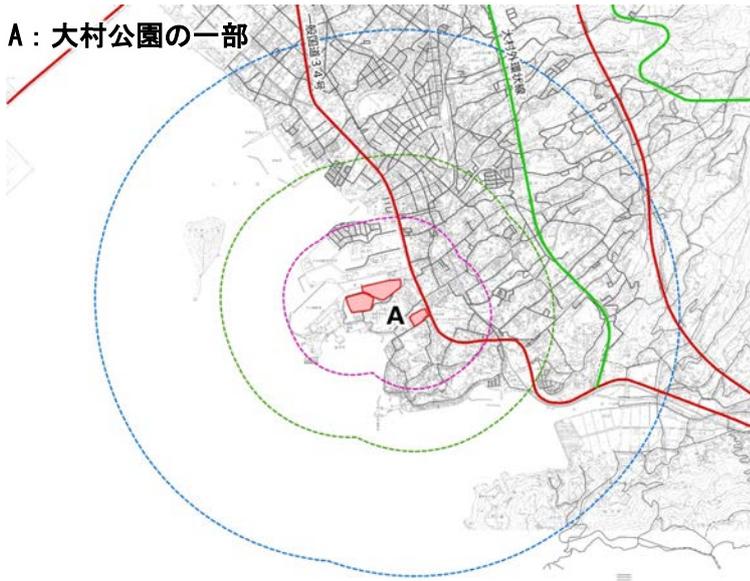
■ G: 上下水道局周辺

広域図

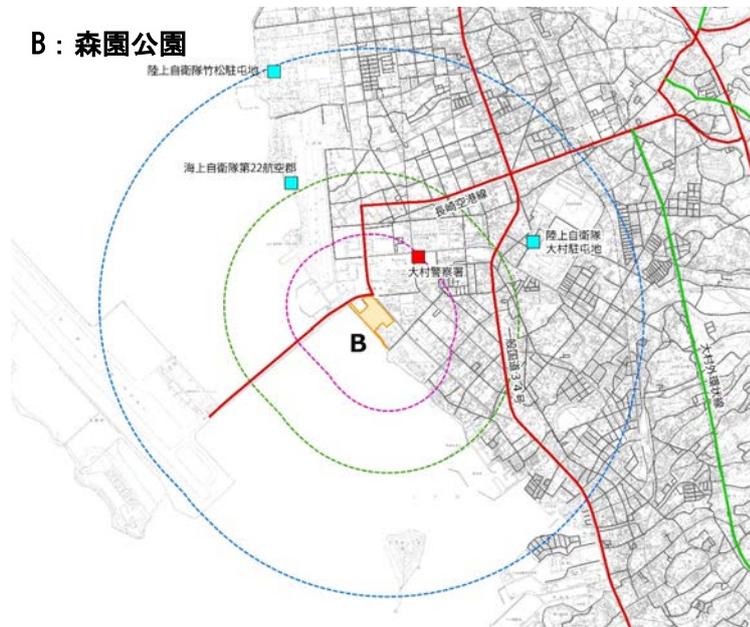


出典：国土交通省国土数値情報ダウンロードサイト R2 緊急輸送道路データ (<https://nlftp.mlit.go.jp/index.html>)  
長崎県緊急輸送道路ネットワーク図、H30 都市計画基礎調査

A : 大村公園の一部



B : 森園公園



C : 古賀島スポーツ広場



凡例

緊急輸送道路

— 第1次緊急輸送道路

— 第2次緊急輸送道路

— 県道・市道

建設候補地

■ A: 大村公園の一部

■ 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

建設候補地からの距離

■ 500m

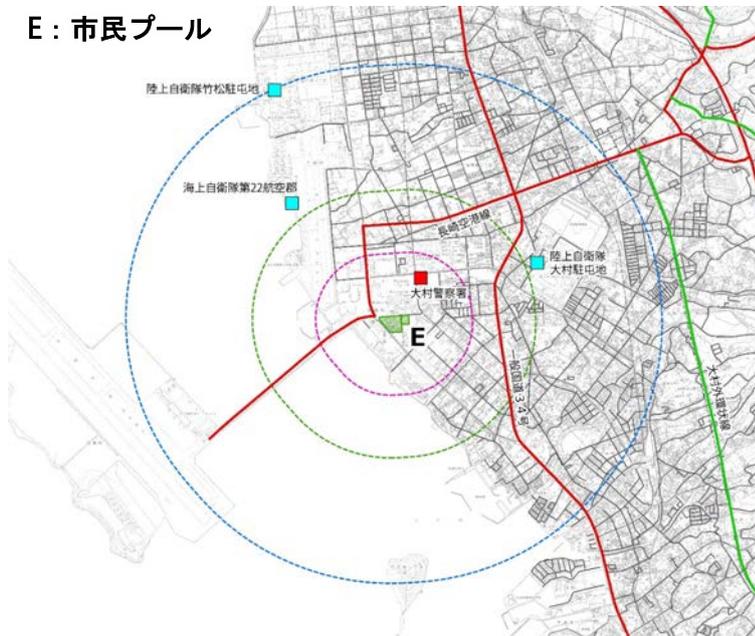
■ 1,000m

■ 2,000m

D: 現庁舎周辺



E: 市民プール



F: 森園運動広場



凡例

緊急輸送道路

— 第1次緊急輸送道路

— 第2次緊急輸送道路

— 県道・市道

建設候補地

■ A: 大村公園の一部

■ 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

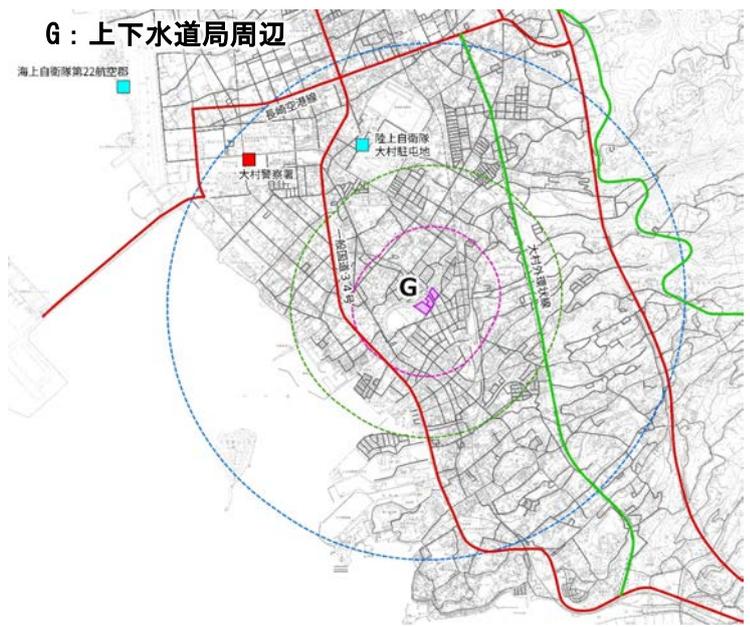
■ G: 上下水道局周辺

建設候補地からの距離

■ 500m

■ 1,000m

■ 2,000m



凡例

- 緊急輸送道路  
 第1次緊急輸送道路 (Red line)  
 第2次緊急輸送道路 (Green line)  
 県道・市道 (Grey line)

- 建設候補地  
 A: 大村公園の一部 (Red)  
 B: 森園公園 (Orange)  
 C: 古賀島スポーツ広場 (Blue)  
 D: 現庁舎周辺 (Cyan)  
 E: 市民プール (Green with diagonal lines)  
 F: 森園運動広場 (Light Green)  
 G: 上下水道局周辺 (Purple)

- 建設候補地からの距離  
 500m (Pink dashed line)  
 1,000m (Green dashed line)  
 2,000m (Blue dashed line)

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
近接している	近接している	近接している	近接している	近接している
◎3点	◎3点	◎3点	◎3点	◎3点

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
接道	近接している	近接している	近接している
◎3点	◎3点	◎3点	◎3点

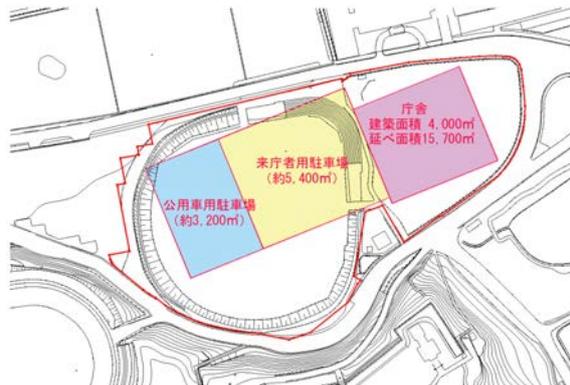
評価項目	② 災害復旧拠点としての余剰スペースの確保
評価目的	防災拠点、災害復旧拠点としての余剰スペース確保の可能性
評価基準・ 評価対象	<p>・災害時における防災拠点、災害復旧拠点としての余剰スペース確保の可能性について評価します。</p> <p>※防災公園の計画・設計・管理運営ガイドライン（改訂第2版）において、一次避難地（避難終了後は、救援活動の場、復旧・復興活動の拠点等としての機能も果たす）の機能を有する都市公園の諸元を面積が概ね1ha以上としていることから、余剰スペースは1ha（10,000㎡）を目安として評価します。</p> <p>【評価基準】</p> <p>◎3点：敷地内に庁舎、公用車駐車場を除き10,000㎡以上の駐車スペースを確保することができる（一次避難地の機能を有する防災公園相当を確保可能）</p> <p>○2点：敷地内に庁舎、公用車駐車場を除き6,000㎡～10,000㎡未満の駐車スペースを確保することができる（◎と△の間）</p> <p>△1点：敷地内に庁舎、公用車駐車場を除き5,000㎡～6,000㎡未満の駐車スペースを確保することができる（来庁者用駐車場相当を確保可能）</p> <p>×0点：敷地内に庁舎、公用車駐車場を除き5,000㎡未満の駐車スペースを確保することができる（来庁者用駐車場相当を確保できない）</p>

**評価結果**

**A：陸上競技場**



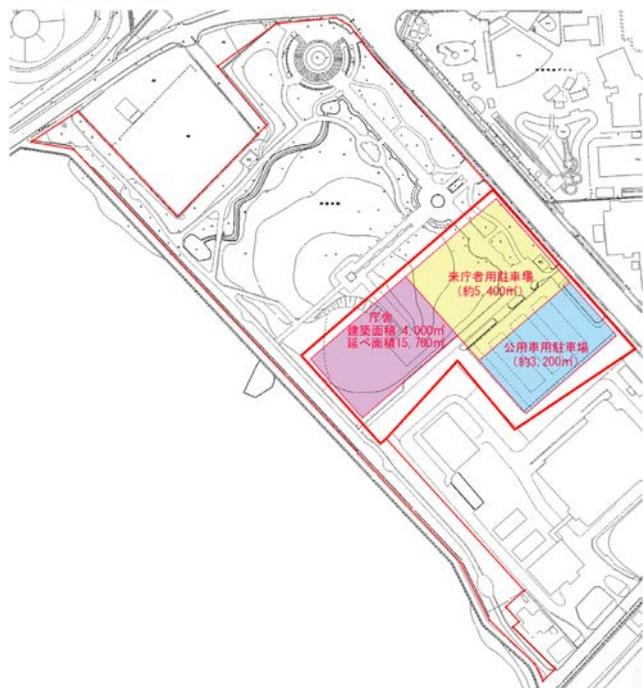
**A：野球場+補助グラウンド**



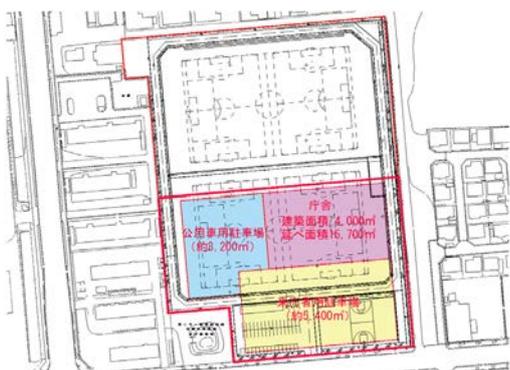
**A：旧体育館跡地**



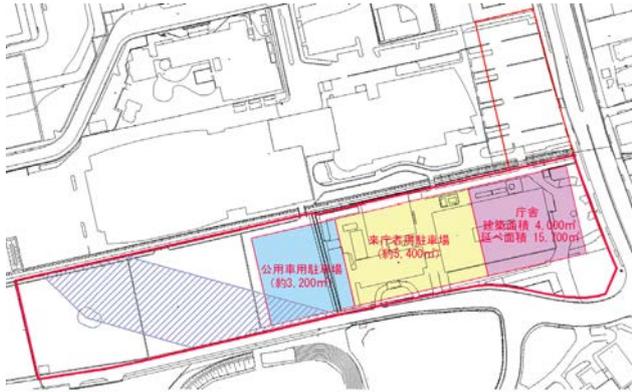
**B：森園公園**



**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**



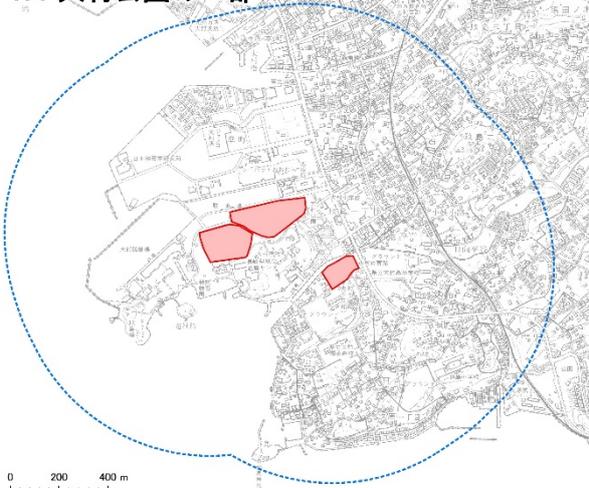
	A : 陸上競技場	A : 野球場+補助グラウンド	A : 旧体育館跡地	B : 森園公園	C : 古賀島跡 <sup>°</sup> の広場
敷地面積	26,600 m <sup>2</sup>	25,500 m <sup>2</sup>	11,500 m <sup>2</sup>	48,300 m <sup>2</sup>	33,600 m <sup>2</sup>
敷地利用面積	同上	同上	同上	16,900 m <sup>2</sup>	16,400 m <sup>2</sup>
庁舎面積	4,000 m <sup>2</sup>	4,000 m <sup>2</sup>	3,000 m <sup>2</sup>	4,000 m <sup>2</sup>	4,000 m <sup>2</sup>
公用車用駐車 場面積	3,200 m <sup>2</sup>	3,200 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	3,200 m <sup>2</sup>	3,200 m <sup>2</sup>
余剰スペース (来庁者用駐車場含む)	19,400 m <sup>2</sup>	18,300 m <sup>2</sup>	7,800 m <sup>2</sup>	9,700 m <sup>2</sup>	9,200 m <sup>2</sup>
評価結果	◎3点	◎3点	○2点	○2点	○2点

	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
敷地面積	32,500 m <sup>2</sup>	22,200 m <sup>2</sup>	16,700 m <sup>2</sup>	13,600 m <sup>2</sup>
敷地利用面積	28,400 m <sup>2</sup>	同上	同上	同上
庁舎面積	4,000 m <sup>2</sup>	4,000 m <sup>2</sup>	3,000 m <sup>2</sup>	4,000 m <sup>2</sup>
公用車用駐車 場面積	3,200 m <sup>2</sup>	3,200 m <sup>2</sup>	3,200 m <sup>2</sup>	1,200 m <sup>2</sup>
余剰スペース (来庁者用駐車場含む)	21,200 m <sup>2</sup>	15,000 m <sup>2</sup>	10,500 m <sup>2</sup>	8,400 m <sup>2</sup>
評価結果	◎3点	◎3点	◎3点	○2点

評価項目	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
評価目的	災害時に連携が必要となる他公共機関の立地状況
評価基準・ 評価対象	<p>・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）の立地圏域を評価します。立地は都市構造の評価に関するハンドブックによる一般的な徒歩圏（半径 800m）により評価します。</p> <p>【評価基準】</p> <p>◎ 3点：徒歩圏内（800m）に全て含んでいる</p> <p>○ 2点：徒歩圏内（800m）に3つ含んでいる</p> <p>△ 1点：徒歩圏内（800m）に1～2つ含んでいる</p> <p>× 0点：徒歩圏内（800m）に1つも含んでいない</p>

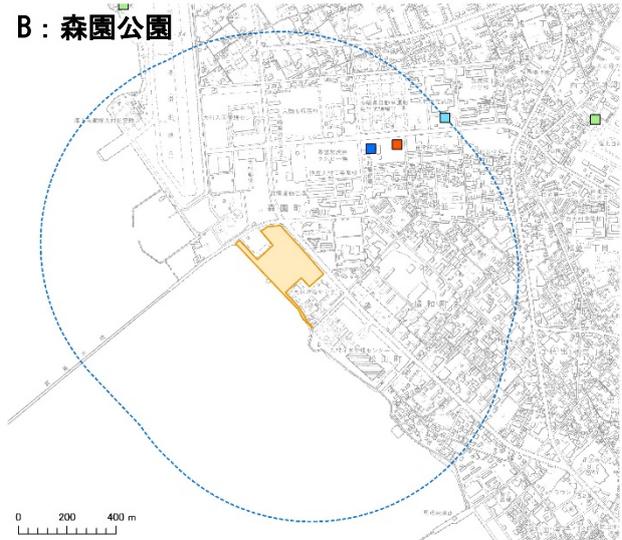
評価結果

A：大村公園の一部



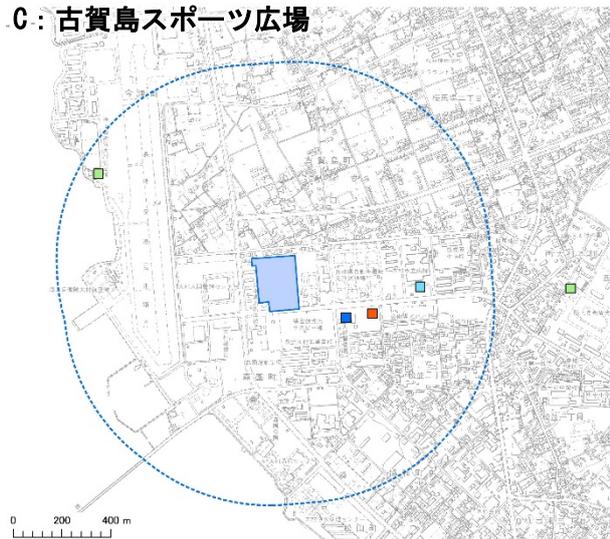
A の評価 = × 0 点

B：森園公園



B の評価 = ○ 2 点

C：古賀島スポーツ広場



C の評価 = ◎ 3 点

D：現庁舎周辺



D の評価 = × 0 点

E: 市民プール



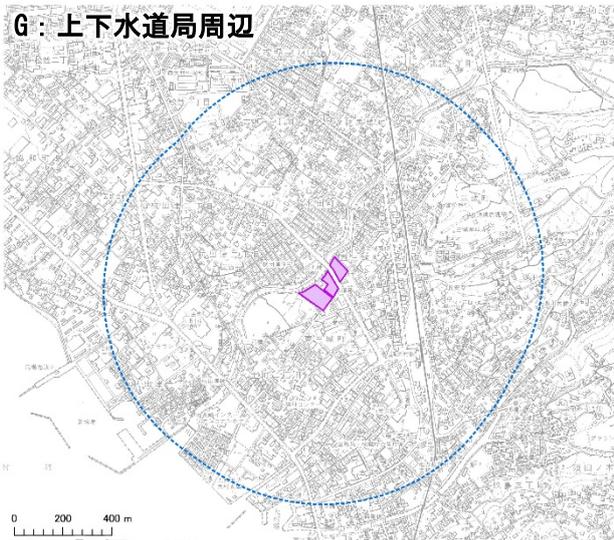
Eの評価=○2点

F: 森園運動広場



Fの評価=○2点

G: 上下水道局周辺



Gの評価=×0点

凡例

- 病院（市民病院、国立病院）
- 警察署
- 消防署
- 自衛隊

建設候補地

- A: 大村公園の一部
- 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
- 候補地から800m

出典：大村市オープンデータライブラリ

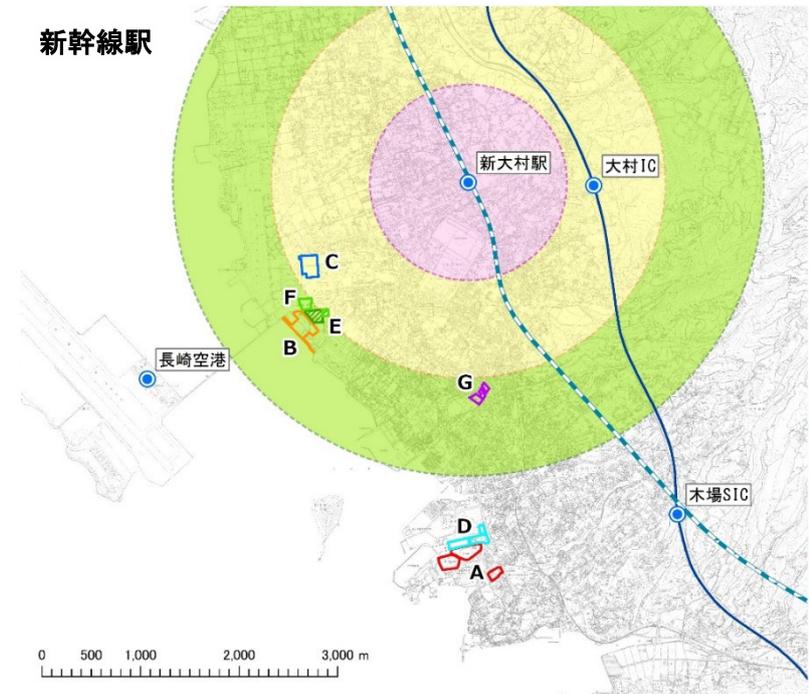
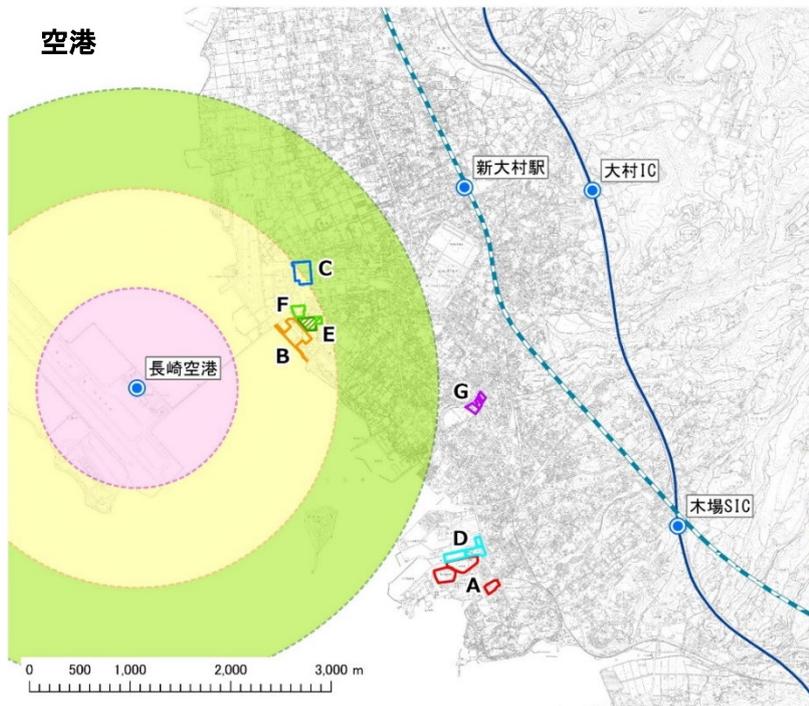
(<https://www.city.omura.nagasaki.jp/jouhou/shise/shokai/toke/opendata.html>)

候補地	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
主要行政機関（消防・病院・警察）の立地	1つも含まず	1つも含まず	1つも含まず	3つ含む	全て含む
評価結果	×0点	×0点	×0点	○2点	◎3点

	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
主要行政機関（消防・病院・警察）の立地	1つも含まず	3つ含む	3つ含む	1つも含まず
評価結果	×0点	○2点	○2点	×0点

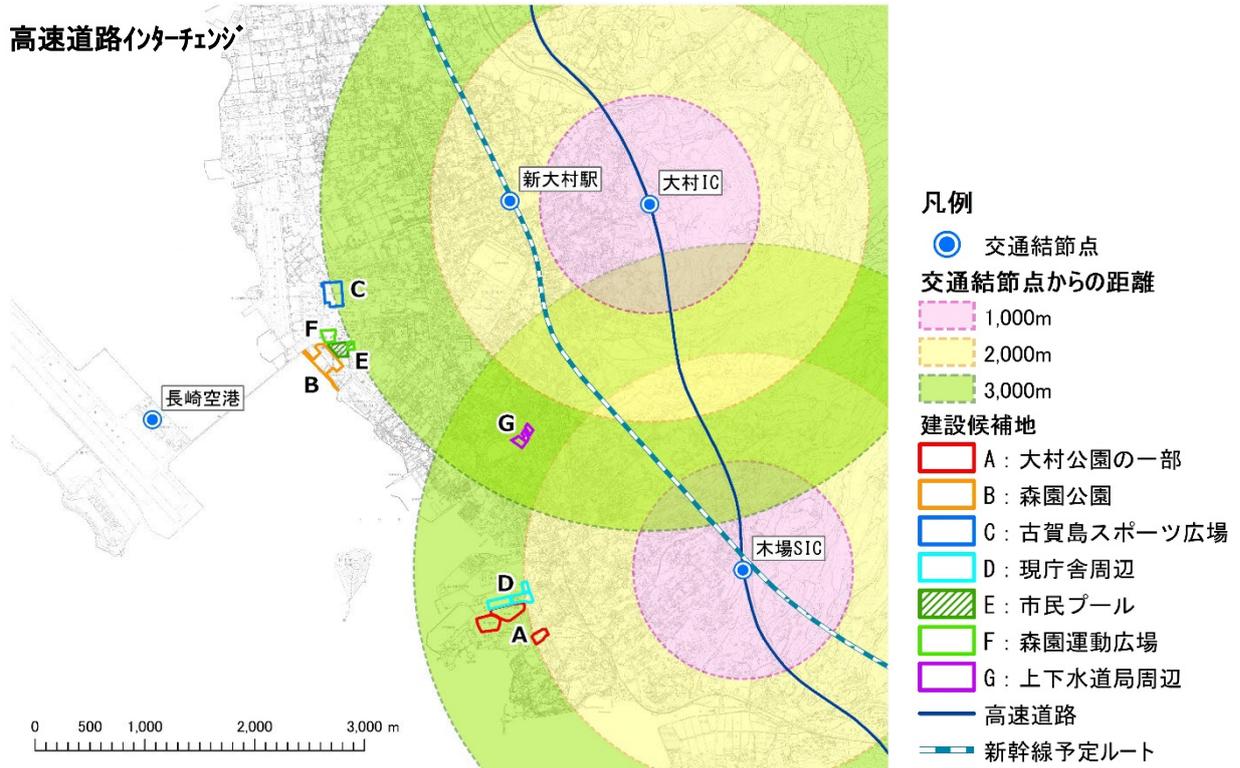
評価項目	④ 災害時における交通拠点との近接性
評価目的	空港、新幹線駅、高速道路インターチェンジとの近接性
評価基準・ 評価対象	<p>・災害時における交通拠点との近接性の評価として、空港、新幹線駅、高速道路インターチェンジまでの距離を評価します。物理的な距離の比較として1km刻みで評価します。</p> <p>【評価基準】</p> <p>◎ 3点：候補地から空港、新幹線駅、高速道路インターチェンジの全てが3km未満である</p> <p>○ 2点：候補地から空港、新幹線駅、高速道路インターチェンジのうち2つが3km未満である</p> <p>△ 1点：候補地から空港、新幹線駅、高速道路インターチェンジのうち1つが3km未満である</p> <p>× 0点：候補地から空港、新幹線駅、高速道路インターチェンジのいずれも3km以上である</p>

**評価結果**



- 凡例**
- 交通結節点
  - 交通結節点からの距離
    - 1,000m
    - 2,000m
    - 3,000m
  - 建設候補地
    - A: 大村公園の一部
    - 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
  - 高速道路
  - 新幹線予定ルート

### 高速道路インターチェンジ



名称	空港	新幹線	インターチェンジ	評価結果
A: 大村公園の一部	3km 以上	3km 以上	2km 以上～ 3km 未満	△1 点
B: 森園公園	1km 以上～ 2km 未満	2km 以上～ 3km 未満	3km 以上	○2 点
C: 古賀島スポーツ広場	2km 以上～ 3km 未満	1km 以上～ 2km 未満	2km 以上～ 3km 未満	◎3 点
D: 現庁舎周辺	3km 以上	3km 以上	2km 以上～ 3km 未満	△1 点
E: 市民プール	1km 以上～ 2km 未満	2km 以上～ 3km 未満	3km 以上	○2 点
F: 森園運動広場	1km 以上～ 2km 未満	2km 以上～ 3km 未満	3km 以上	○2 点
G: 上下水道局周辺	3km 以上	2km 以上～ 3km 未満	2km 以上～ 3km 未満	○2 点

出典：H30 都市計画基礎調査

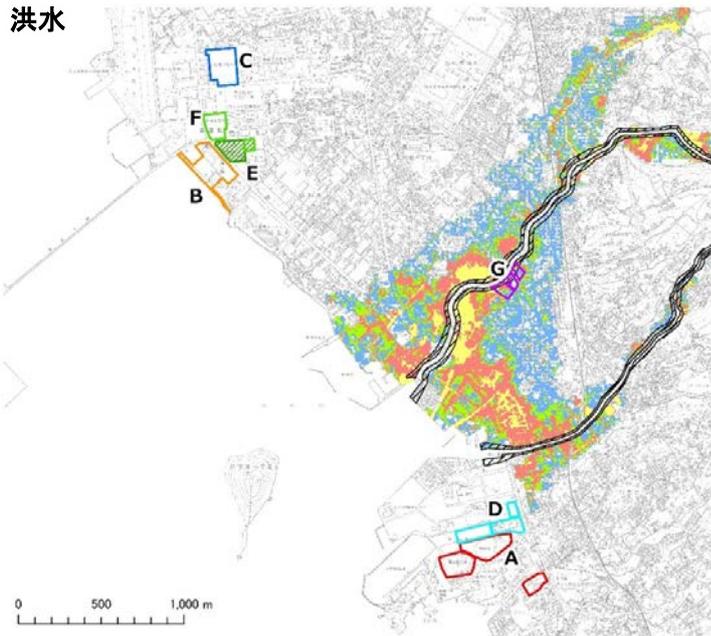
国土交通省国土数値情報ダウンロードサイト R2 高速道路データ (<https://nlftp.mlit.go.jp/index.html>)

### 3 安全性

評価項目	① 洪水、土砂災害、津波による影響
評価目的	洪水、土砂災害、津波等自然災害によるリスクの有無
評価基準・ 評価対象	<p>・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）区域により評価します。</p> <p>【評価基準の設定】</p> <p>◎ 3点：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。</p> <p>× 0点：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（洪水、土砂災害、津波のいずれか）</p>

#### 評価結果

##### 洪水



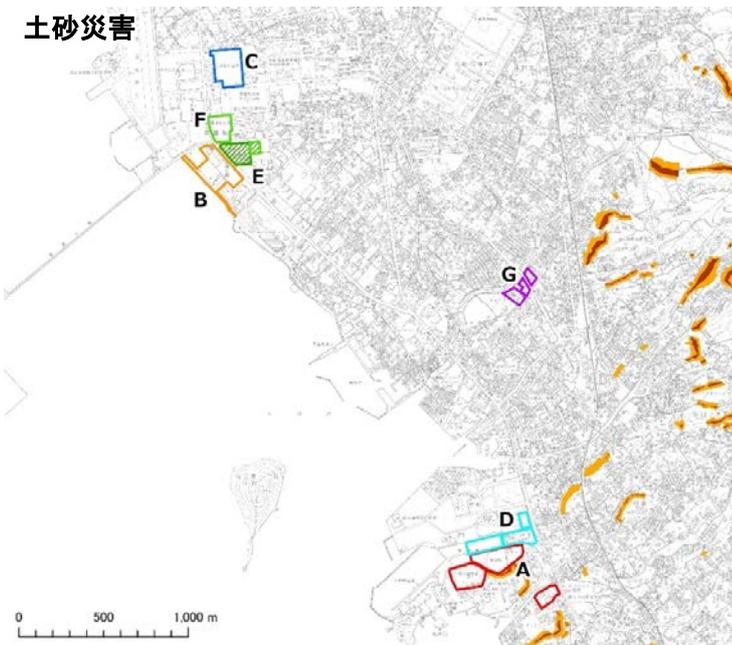
##### 凡例

- 家屋倒壊等氾濫想定区域  
 想定される水深  
 30cm未満  
 30～50cm未満  
 1～3m未満  
 3～5m未満  
 50cm～1m未満

##### 建設候補地

- A: 大村公園の一部  
 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

##### 土砂災害



##### 凡例

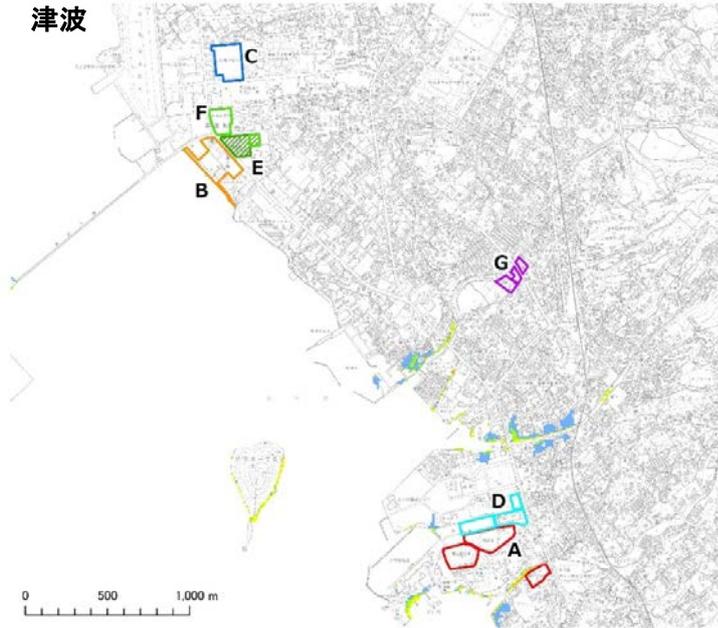
- 特別警戒区域\_急傾斜地の崩壊  
 警戒区域\_急傾斜地の崩壊

##### 建設候補地

- A: 大村公園の一部  
 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

出典：R3 大村市防災マップ

津波



凡例

津波災害警戒区域 基準水位

- 0.3m未満
- 0.3m以上1.0m未満
- 1.0m以上2.0m未満
- 2.0m以上5.0m未満

建設候補地

- A: 大村公園の一部
- 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

出典：R3 大村市防災マップ

◆洪水・土砂災害ハザードマップ





出典：大村市防災マップ  
 (<https://www.city.omura.nagasaki.jp/bousai/kurashi/anzen/bosai/hazardmap/bousaimap.html>) (一部、H30 都市計画基礎調査の背景を使用)

◆津波ハザードマップ



出典：大村市防災マップ  
 (<https://www.city.omura.nagasaki.jp/bousai/kurashi/anzen/bosai/hazardmap/bousaimap.html>) (一部、H30 都市計画基礎調査の背景を使用)



出典：大村市防災マップ

(<https://www.city.omura.nagasaki.jp/bousai/kurashi/anzen/bosai/hazardmap/bousaimap.html>) (一部、H30 都市計画基礎調査の背景を使用)

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：古賀島林 <sup>°</sup> ツ広場
区域に隣接 (土砂災害)	区域に隣接 (土砂災害)	一部区域内 (津波)	区域外	区域外
×0点	×0点	×0点	◎3点	◎3点

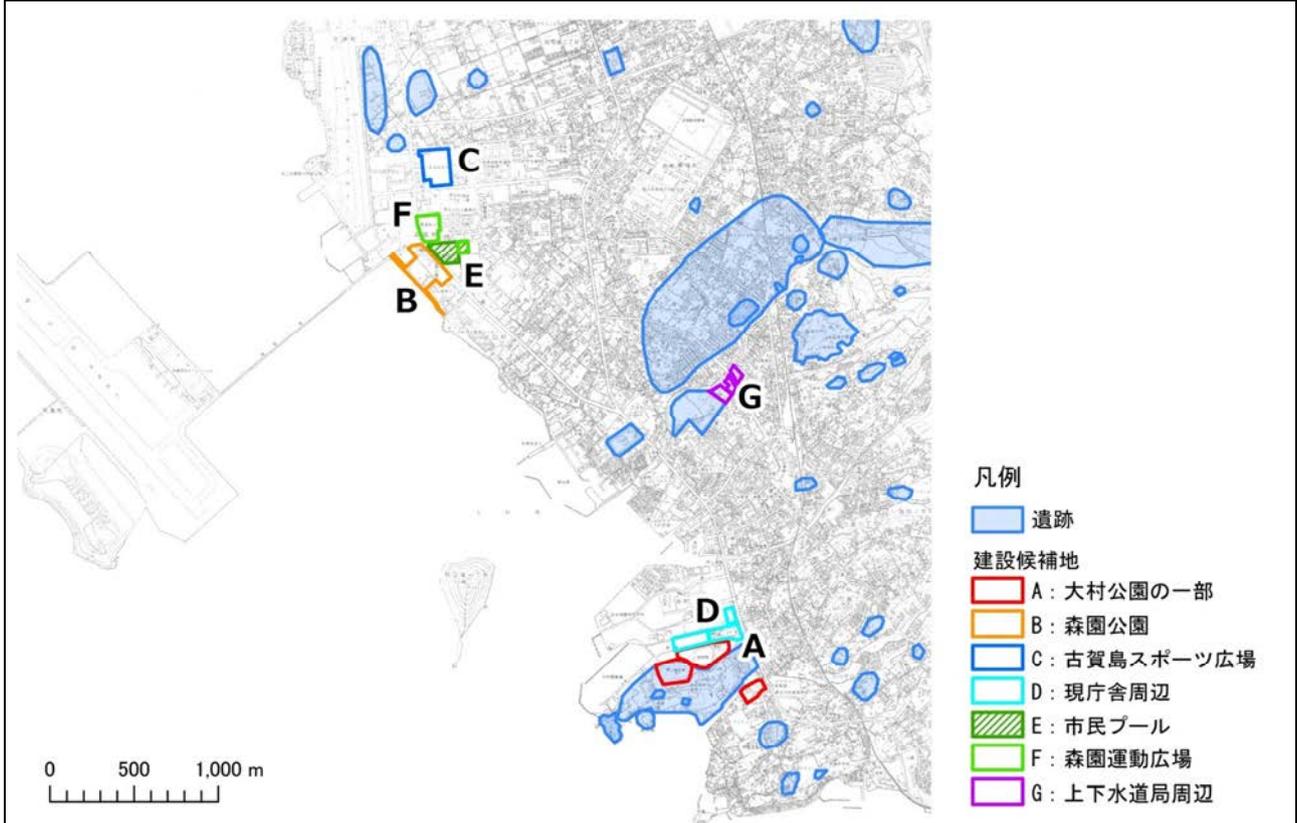
D：現庁舎周辺	E：市民プール	F：森園運動広場	G：上下水道局周辺
区域外	区域外	区域外	区域内(洪水)
◎3点	◎3点	◎3点	×0点

#### 4 計画の自由度

評価項目	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			
評価目的	仮庁舎整備や移転に伴う事業スケジュールへの影響			
評価基準・ 評価対象	仮庁舎整備期間、移転作業期間の必要性について評価します。 【評価基準の設定】 ◎3点：仮庁舎整備必要なし（影響なし） ×0点：仮庁舎整備必要あり（影響あり）			
評価結果				
<p>仮庁舎の整備の必要性については、候補地 D（現庁舎周辺）が考えられます。 その他の候補地については、仮庁舎整備の必要性はありません。</p>				
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
仮庁舎整備必要 なし（影響なし）	仮庁舎整備必要 なし（影響なし）	仮庁舎整備必要 なし（影響なし）	仮庁舎整備必要 なし（影響なし）	仮庁舎整備必要 なし（影響なし）
◎3点	◎3点	◎3点	◎3点	◎3点
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	
仮庁舎整備必要 あり（影響あり）	仮庁舎整備必要 なし（影響なし）	仮庁舎整備必要 なし（影響なし）	仮庁舎整備必要 なし（影響なし）	
×0点	◎3点	◎3点	◎3点	

評価項目	② 埋蔵文化財調査の必要性
評価目的	埋蔵文化財調査による事業スケジュールの遅延リスク
評価基準・ 評価対象	遺跡地図より埋蔵文化財包蔵地を確認し、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します。 【評価基準の設定】 ◎3点：埋蔵文化財調査が必要となるエリア外 ×0点：埋蔵文化財調査が必要となるエリア内

評価結果



令和3年8月20日時点の長崎県遺跡地図の情報に基づき、背景図を大村市基礎調査に差し替えて作成。  
(出典：長崎県遺跡地図 <http://iseki.news.ed.jp/iseki/controller/iseki.php> (長崎県教育委員会))

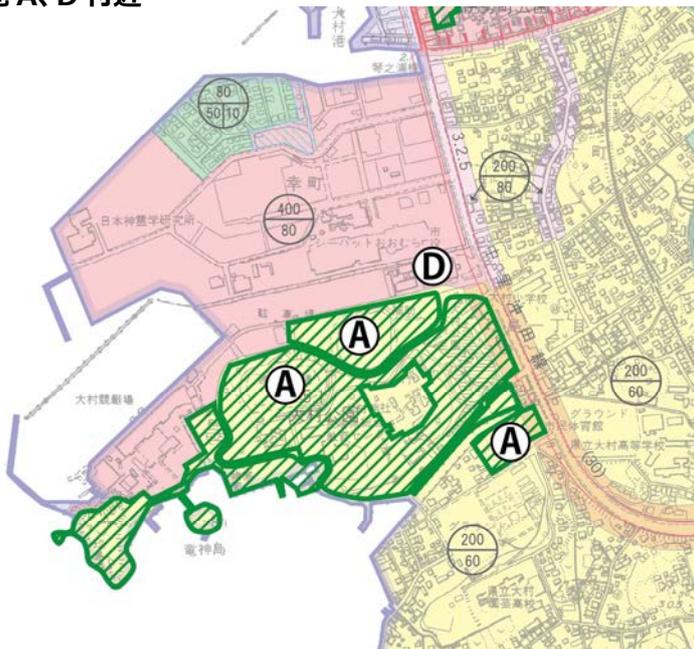
A：陸上競技場	A：野球場+補助グラウンド	A：旧体育館跡地	B:森園公園	C：古賀島スポーツ広場
調査エリア内	調査エリア外	調査エリア外	調査エリア外	調査エリア外
×0点	◎3点	◎3点	◎3点	◎3点

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
調査エリア外	調査エリア外	調査エリア外	調査エリア外
◎3点	◎3点	◎3点	◎3点

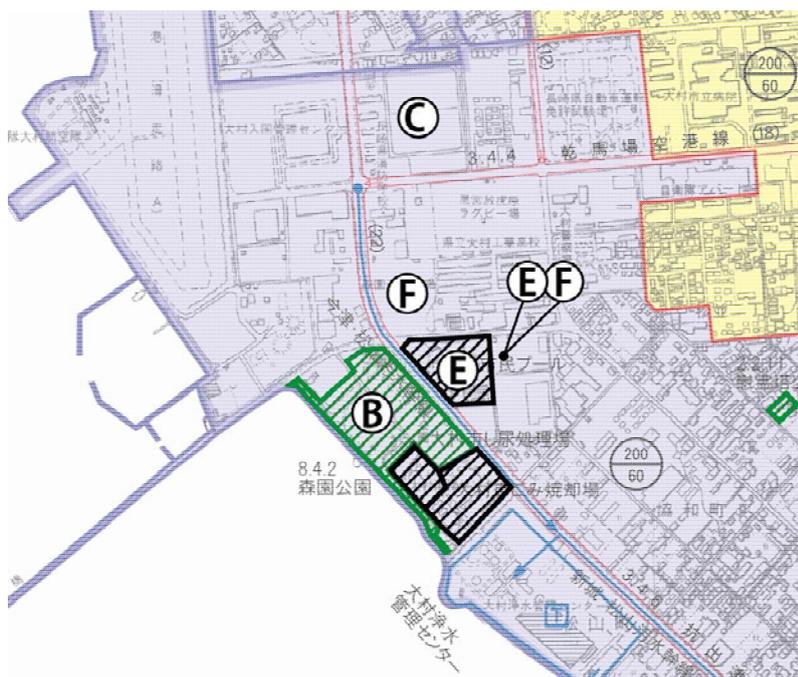
評価項目	③ 都市計画決定変更の必要性
評価目的	都市計画決定変更に伴う事業スケジュールの遅延リスク、実現可否
評価基準・ 評価対象	都市公園、都市施設など、新庁舎の建設に伴う都市計画決定の変更の必要性について評価します。 都市計画決定の変更については、同等規模の代替施設の確保や計画の変更に伴う手続に時間を要し、庁舎建設における事業スケジュールに大きく影響します。 【評価基準の設定】 ◎ 3点：不要 × 0点：必要

評価結果

候補地 A、D 付近



候補地 B、C、E、F 付近

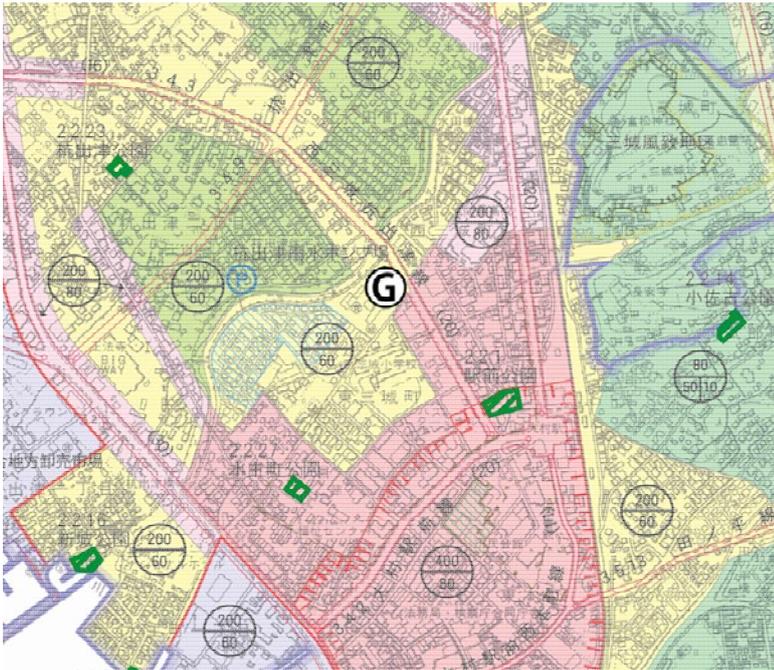


凡例

-  都市計画公園
-  都市施設

出典：大村市都市計画図（H31.3）

候補地 G 付近



凡例

- 都市計画公園
- 都市施設

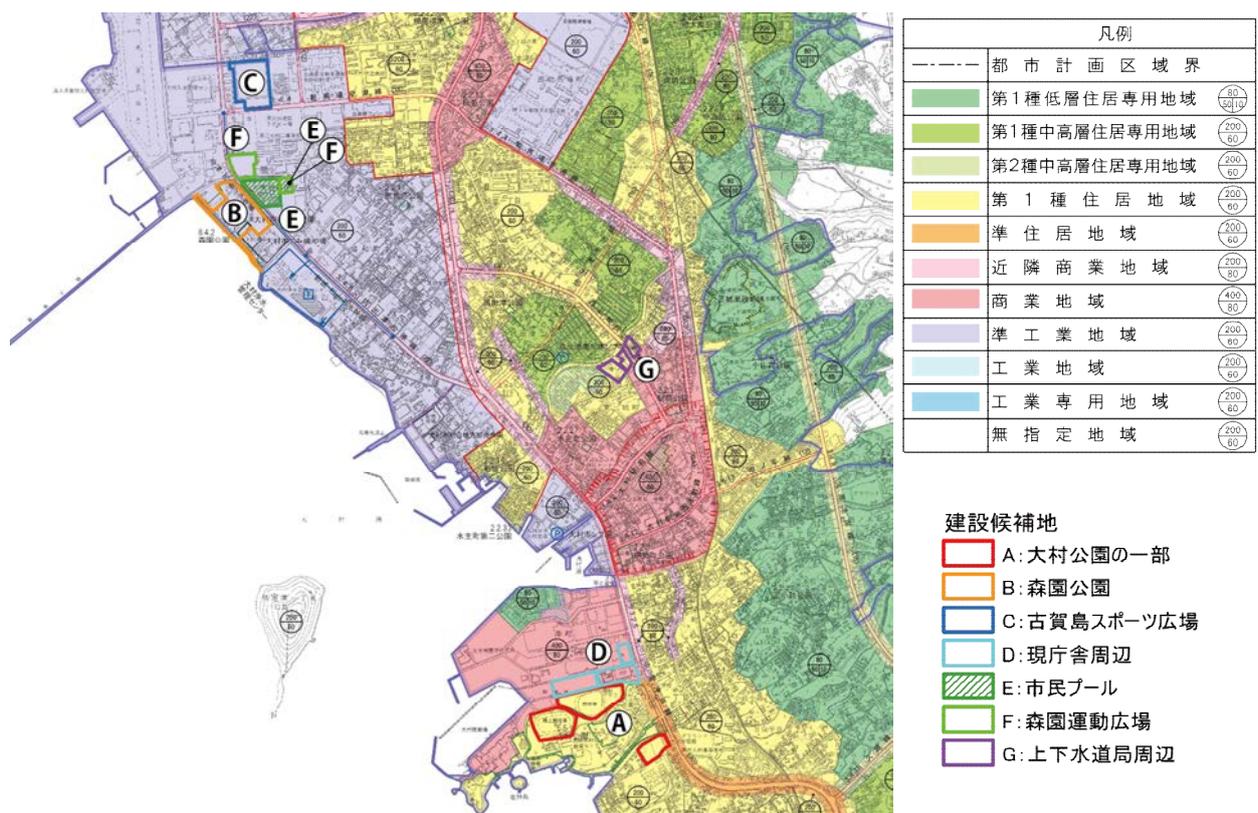
出典：大村市都市計画図（H31.3）

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：古賀島林 <sup>°</sup> -ツ 広場
都市公園	都市公園	都市公園	都市公園	該当なし（不要）
×0点	×0点	×0点	×0点	◎3点

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
該当なし（不要）	都市施設	該当なし（不要）	該当なし（不要）
◎3点	×0点	◎3点	◎3点

評価項目	④ 用途地域変更の必要性
評価目的	用途地域変更に伴う事業スケジュールの遅延リスク、実現可否
評価基準・ 評価対象	<p>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します。</p> <p>庁舎の建物用途は事務所に該当し、床面積が 3000 m<sup>2</sup>を超える事務所は住居系地域には建築することができないため、住居系地域に庁舎を建設する場合は用途地域の変更が必要となり事業スケジュールに影響します。</p> <p>【評価基準の設定】</p> <p>◎ 3点：不要</p> <p>× 0点：必要</p>

評価結果



出典：大村市都市計画図（H31.3）

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
第1種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域 準住居地域	準工業地域	準工業地域
×0点	×0点	×0点	◎3点	◎3点

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
商業地域	準工業地域	準工業地域	第1種住居地域
◎3点	◎3点	◎3点	×0点

評価項目	⑤ 設計の自由度（敷地面積）			
評価目的	敷地面積の余裕度			
評価基準・ 評価対象	基本計画において想定される敷地面積を参考に、敷地面積（敷地利用面積）の余裕度を評価します。 【評価基準の設定】 ◎ 3点：30,000㎡以上 ○ 2点：20,000㎡～30,000㎡未満 △ 1点：13,000㎡～20,000㎡未満 × 0点：13,000㎡未満			
評価結果				
建設候補地の敷地面積（敷地利用面積）は以下の通りです。				
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：古賀島林 <sup>°</sup> -ツ広場
約 26,600㎡	約 25,500㎡	約 11,500㎡	約 16,900㎡	約 16,400㎡
○ 2点	○ 2点	× 0点	△ 1点	△ 1点
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	
約 28,400㎡	約 22,200㎡	約 16,700㎡	約 13,600㎡	
○ 2点	○ 2点	△ 1点	△ 1点	

評価項目	⑥ 設計の自由度 (敷地形状)
評価目的	施設レイアウトの自由度の評価
評価基準・ 評価対象	<p>建物や駐車場等のレイアウトの設計自由度を、敷地分断の有無、敷地の整形・不整形により評価します。今回の候補地はいずれも庁舎建物に対して十分な広さを有しているため、ここでは、庁舎及び来庁者用駐車場が、それぞれ正方形又は長方形平面にレイアウト可能な敷地形状を整形と評価します。</p> <p>【評価基準の設定】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 3点：敷地分断なし、整形</li> <li>○ 2点：敷地分断なし、不整形</li> <li>△ 1点：敷地分断あり、整形</li> <li>× 0点：敷地分断あり、不整形</li> </ul>

評価結果

A-1：陸上競技場



A-1 の評価 = ◎ 3点

A-2：野球場+補助グラウンド



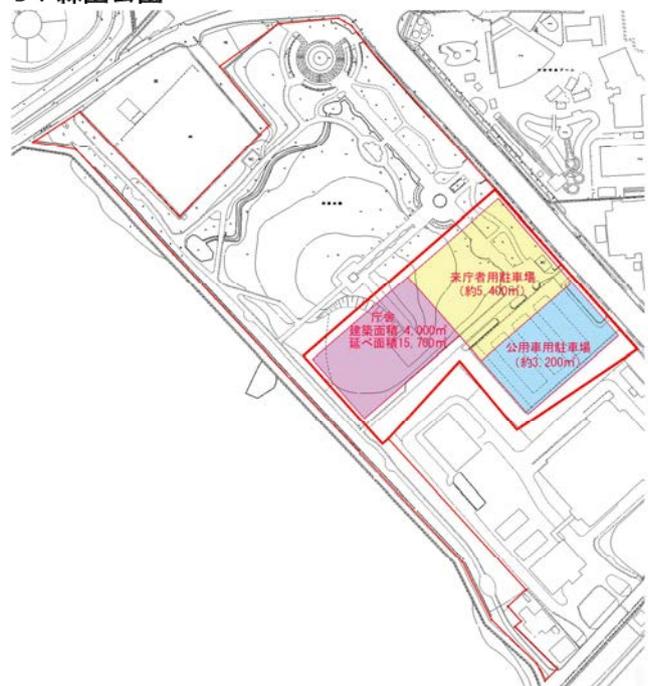
A-2 の評価 = ◎ 3点

A：旧体育館跡地



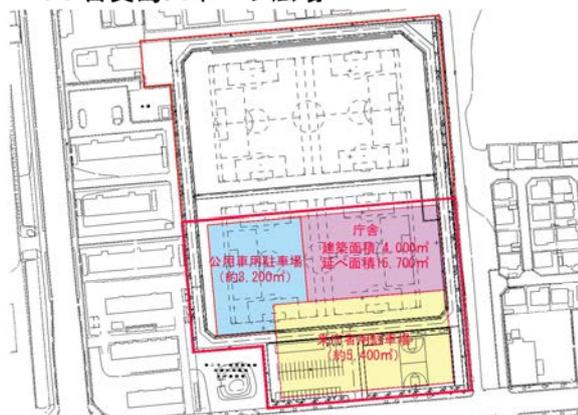
A-3 の評価 = ○ 2点

B：森園公園



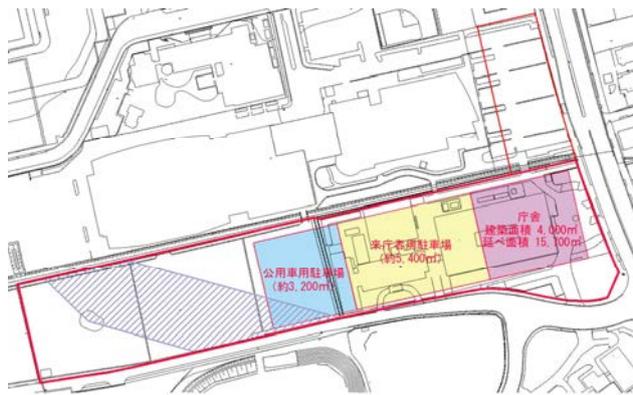
B の評価 = ◎ 3点

C：古賀島スポーツ広場



C の評価 = ◎ 3点

D: 現庁舎周辺



Dの評価 = ◎ 3点

E: 市民プール



Eの評価 = ○ 2点

F: 森園運動広場



Fの評価 = × 0点

G: 上下水道局周辺



Gの評価 = × 0点

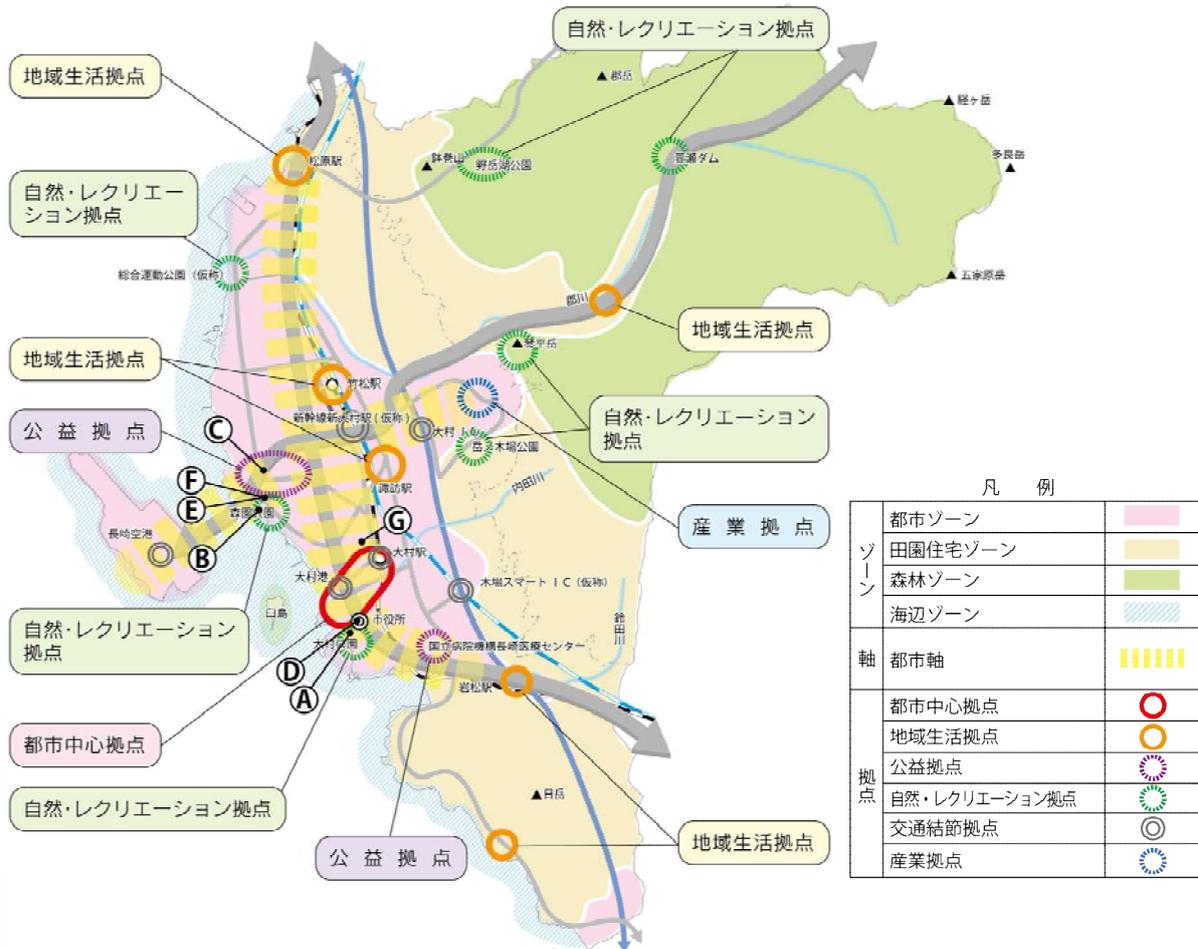
A: 陸上競技場	A: 野球場+補助グラウンド	A: 旧体育館跡地	B: 森園公園	C: 古賀島林 <sup>°</sup> ツ広場
敷地分断なし 整形	敷地分断なし 整形	敷地分断なし 不整形	敷地分断なし 整形	敷地分断なし 整形
◎ 3点	◎ 3点	○ 2点	◎ 3点	◎ 3点

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
敷地分断なし 整形	敷地分断なし 不整形	敷地分断あり 不整形	敷地分断あり 不整形
◎ 3点	○ 2点	× 0点	× 0点

## 5 市の各種計画との整合性

評価項目	① 都市構造との整合性
評価目的	都市構造との整合
評価基準・ 評価対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画マスタープランにおける都市軸との整合を評価します。</li> <li>都市軸とは、都市を形成する骨格となる軸であり、市の中心的な拠点を結び、都市の一体性を確保する役割を担います。また、充実した高速交通体系を結び、その機能を高める役割を担います。</li> </ul> <p>【評価基準の設定】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 3点：都市軸</li> <li>× 0点：いずれにも該当なし</li> </ul>

### 評価結果



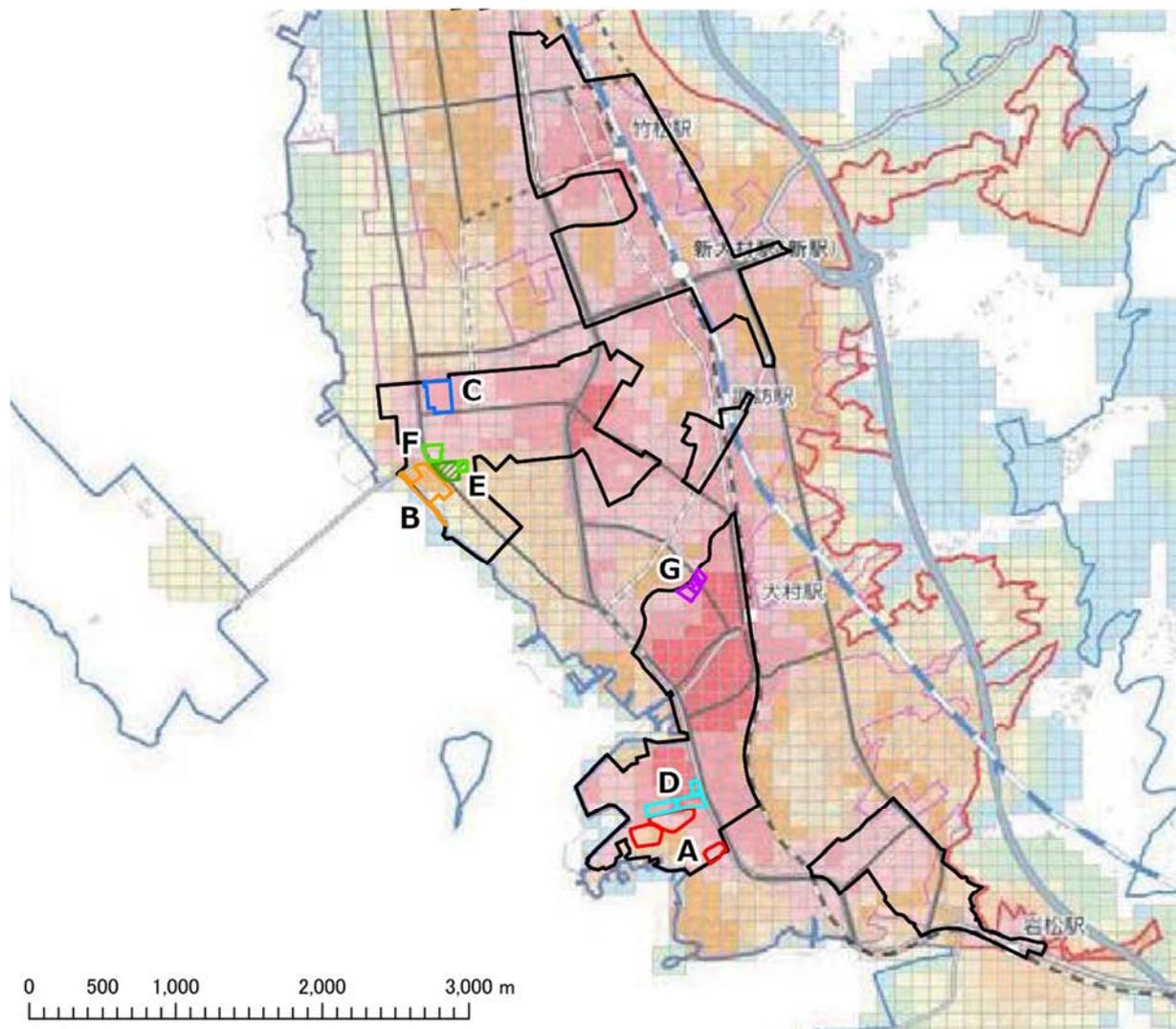
出典：H24 都市計画マスタープラン（H24.3）

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
都市軸	都市軸	都市軸	都市軸	都市軸
◎ 3点	◎ 3点	◎ 3点	◎ 3点	◎ 3点

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
都市軸	都市軸	都市軸	都市軸
◎ 3点	◎ 3点	◎ 3点	◎ 3点

評価項目	② 都市機能誘導区域の評価
評価目的	都市機能誘導区域の評価との整合
評価基準・ 評価対象	<p>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します。</p> <p>都市機能誘導区域とは、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。</p> <p>【評価基準の設定】</p> <p>◎ 3点：高評価 ○ 2点：中評価 △ 1点：低評価 × 0点：点数なし</p>

評価結果



凡例

- 都市機能誘導区域
- 建設候補地
  - A: 大村公園の一部
  - 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

出典：H30 都市計画基礎調査、大村市立地適正化計画（H29.3）

## ■市民生活に係る都市機能誘導区域の適性評価

評価項目	評点基準(該当しないものは全て0)		
評価① 公共交通の 利便性の高い区域	駅から500m圏域※1 又は20便/日以上の バス停300m圏域※3,※5	駅から800m圏域※2 又は10便/日以上の バス停300m圏域※4	10便/日未満の バス停300m圏域
	3点	2点	1点
評価② 既存の都市機能の 集積が見られる場所	要素5~7	要素3~4	要素1~2
	3点	2点	1点
評価③ 現況用途地域の 指定状況	商業地域	近隣商業地域 準住居地域 第1種住居地域	第2種中高層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第1種低層住居専用地域
	3点	2点	1点

都市機能誘導区域の 評価区分 (合計点数)	高評価			中評価			低評価		
	9	8	7	6	5	4	3	2	1

### 【評価項目に関する設定根拠】

#### 評価①

※1：高齢者の徒歩圏は半径500m

※2：一般的な徒歩圏は半径800m

(不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により1分80mと規定)

※3：バス路線20便/日以上かつバス停は、1時間2便程度の路線

※4：バス路線10便/日以上かつバス停は、1時間1便程度の路線

※5：バス利用者の90%の方が抵抗感なく無理なく歩けるバス停の距離が300m

参照)国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」

社団法人土木学会「バスサービスハンドブック」

#### 評価②

既存の都市機能(商業施設、教育施設、文化施設、高齢者福祉施設、児童福祉施設、医療施設(内科のみ)、金融機関の7要素)を各要素の施設から300mの圏域を作成し、何種類の都市機能が近くに存在するかを評価。

#### 評価③

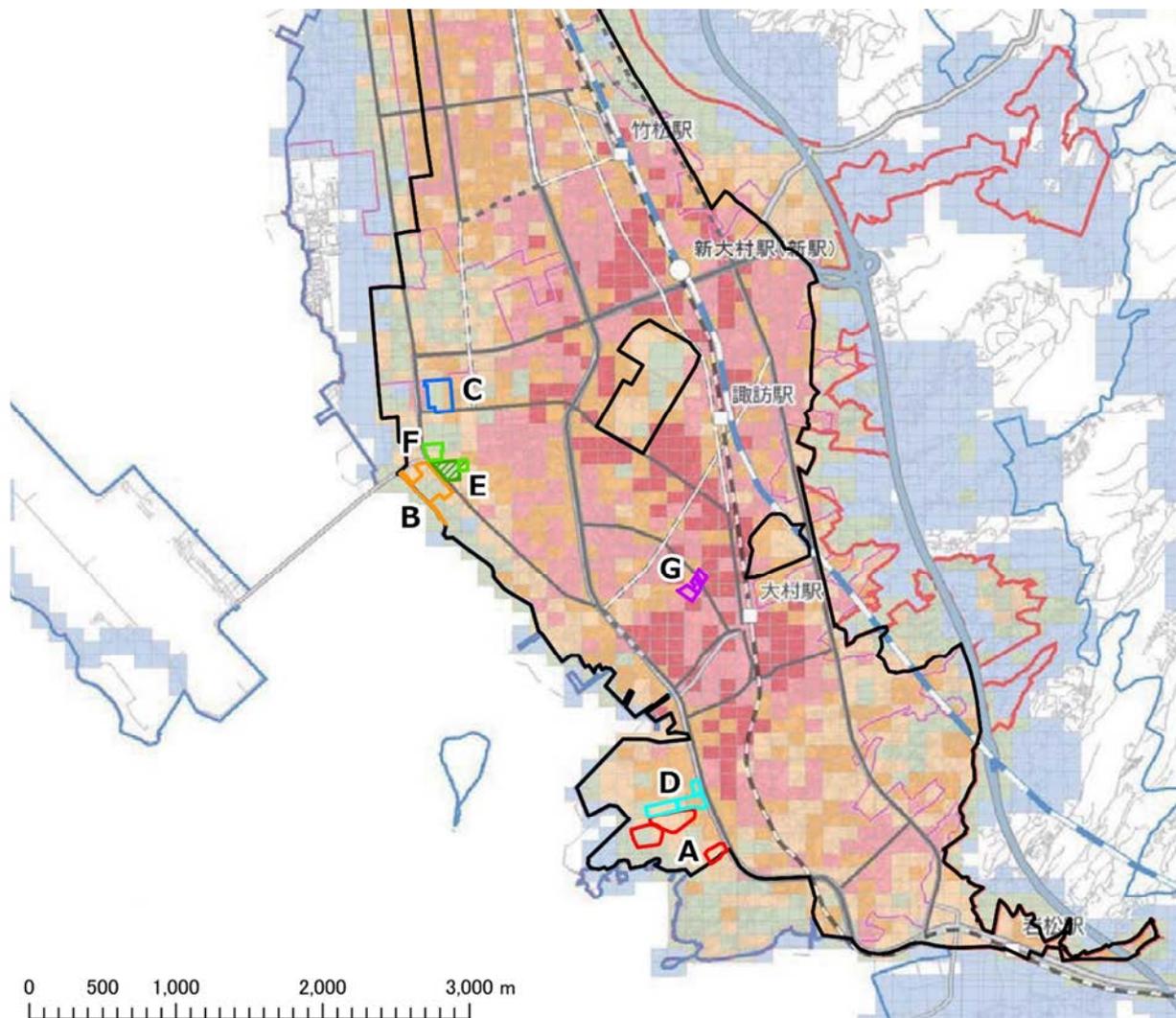
都市機能の集約及び土地の高度利用を図る「商業地域」を3点評価とした。近隣商業地域についても十分な都市機能の集約が図れるものの、大村市では自家用車利用を前提として主要道路沿いに多く指定しているため、2点評価とした。また、準工業地域については、自衛隊用地や工業地周辺などの市街地外縁部に指定されていることから、周辺の居住誘導を図る場所に適さないと判断し、評価項目から除外。

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 : 古賀島林 <sup>°</sup> -ツ 広場
中評価	高評価	高評価	中評価	高評価
○2点	◎3点	◎3点	○2点	◎3点

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
高評価	高評価	高評価	高評価
◎3点	◎3点	◎3点	◎3点

評価項目	③ 居住誘導区域の評価
評価目的	居住誘導区域の評価との整合
評価基準・ 評価対象	<p>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します。</p> <p>居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。</p> <p>【評価基準の設定】</p> <p>◎3点：高評価 ○2点：中評価 △1点：低評価 ×0点：点数なし</p>

評価結果



凡例

- 居住誘導区域
- 建設候補地
  - A: 大村公園の一部
  - 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

出典：H30 都市計画基礎調査、大村市立地適正化計画（H29.3）

## ■市民生活に係る居住誘導区域の適性評価

評価項目	評点基準(該当しないものは全て0)		
	評価① 人が多く住んでいる 場所(人口集積度)	DID区域内で 40人/ha以上 <b>3点</b>	用途地域内で 40人/ha以上 <b>2点</b>
評価② 公共交通の利便性の 高い区域(交通利便性)	駅から500m圏域 又は20便/日以上の バス停300m圏域 <b>3点</b>	駅から800m圏域 又は10便/日以上の バス停300m圏域 <b>2点</b>	10便/日未満の バス停300m圏域 <b>1点</b>
評価③ 日常生活における 施設の利便性が高い 場所(生活利便性)	要素4～7 <b>3点</b>	要素2～3 <b>2点</b>	要素1 <b>1点</b>
評価④ 土地の経済効率が 高い場所(土地収益性)	地価上位20% <b>3点</b>	平均以上 <b>2点</b>	平均以下 <b>1点</b>

居住誘導区域 の評価区分 (合計点数)	高評価				中評価				低評価			
	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1

### 【評価項目に関する設定根拠】

#### 評価①

DID区域は、国勢調査結果に基づき、40人/ha以上で、かつ5,000人/km<sup>2</sup>以上となるエリアを設定している区域で、様々な制度の区域要件として使用されているため、DID区域内の40人/haのメッシュを3点で評価。また、用途地域内の40人/haのメッシュを2点評価とし、それ以外の40人/haのメッシュを1点で評価。

#### 評価②

都市機能誘導区域の評価方法と同様の評価。

#### 評価③

既存の都市機能(商業施設、教育施設、文化施設、高齢者福祉施設、児童福祉施設、医療施設(内科のみ)、金融機関の7要素)施設から300mの圏域を作成し、何種類の都市機能が近くに存在するかを評価。

居住誘導は公共交通による移動でカバーできるため、都市機能誘導区域の評価よりも項目数は減らし、7種類の都市機能のうち4～7要素が重なる場所を3点、2～3要素が重なる場所を2点、1要素がある場所を1点で設定。

#### 評価④

土地の経済効率が低い場所を高評価とするため、固定資産税路線価に基づく地価で土地収益性を評価。地価の上位2割を3点、5割以上を2点、それ以外を1点とし、用途地域内を評価対象とした。

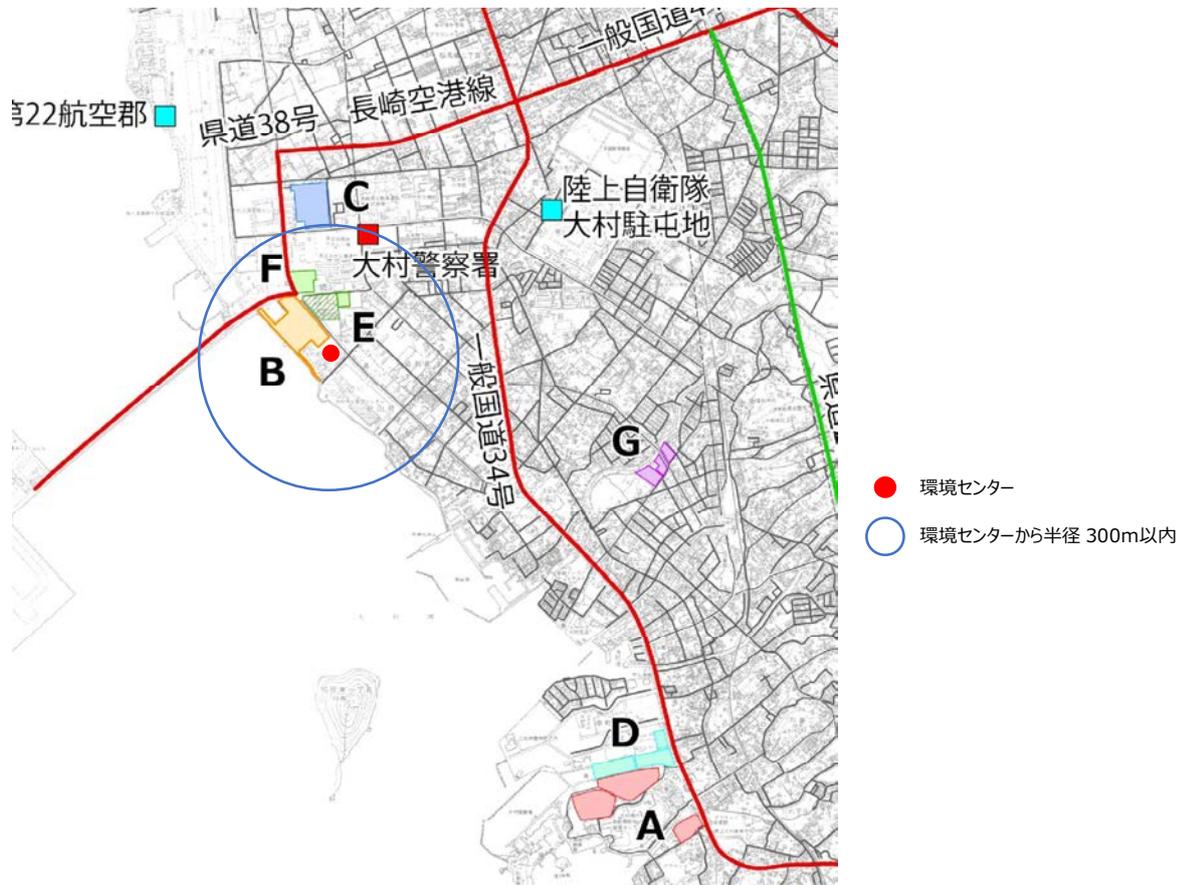
A : 陸上競技場	A : 野球場+補助 グラウンド	A : 旧体育館跡地	B: 森園公園	C : 古賀島林 <sup>°</sup> -ツ 広場
低評価	中評価	中評価	低評価	低評価
△1点	○2点	○2点	△1点	△1点

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
中評価	中評価	低評価	高評価
○2点	○2点	△1点	◎3点

評価項目	④ 土地利用上の法規制等			
評価目的	各種法規制との適合			
評価基準・ 評価対象	法規制条件の制約の有無について評価します。 【評価基準】 ◎ 3点：規制なし × 0点：規制あり			
評価結果				
<b>都市計画法における都市施設について</b>				
都市計画法における都市施設として位置付けられているものは、庁舎を建設する場合は都市計画決定の変更が必要になります。				
<b>都市計画法における用途地域（第一種住居地域）について</b>				
庁舎の建物用途は事務所に該当し、床面積が 3000 m <sup>2</sup> を超える事務所は、第一種住居地域には建築することができません。第一種住居地域に庁舎を建設する場合は用途地域の変更が必要になります。				
<b>都市公園法における都市公園について</b>				
都市公園法第 16 条により、以下の場合を除いて、みだりに都市公園の区域の全部又は一部について都市公園を廃止してはならないことが規定されています。				
都市公園内に庁舎を建設する場合、廃止する都市公園に代わる公園面積を確保する必要があります。				
<ul style="list-style-type: none"> <li>一 都市公園の区域内において都市計画法の規定により公園及び緑地以外の施設に係る都市計画事業が施行される場合その他公益上特別の必要がある場合</li> <li>二 廃止される都市公園に代わるべき都市公園が設置される場合</li> <li>三 公園管理者がその土地物件に係る権原を借受けにより取得した都市公園について、当該貸借契約の終了又は解除によりその権原が消滅した場合</li> </ul>				
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
都市計画法による 規制あり (都市施設) (用途地域)	都市計画法による 規制あり (都市施設) (用途地域)	都市計画法による 規制あり (都市施設) (用途地域)	都市計画法による 規制あり (都市施設)	規制なし
都市公園法による 規制あり (都市公園)	都市公園法による 規制あり (都市公園)	都市公園法による 規制あり (都市公園)	都市公園法による 規制あり (都市公園)	
×0点	×0点	×0点	×0点	◎3点
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	
規制なし	都市計画法による 規制あり (都市施設)	規制なし	都市計画法による 規制あり (用途地域)	
◎3点	×0点	◎3点	×0点	

評価項目	⑤ 環境保全推進への寄与度
評価目的	環境保全との整合
評価基準・ 評価対象	環境センターの廃熱利用の可能性について、評価します。 【評価基準】 ◎ 3点：可能 × 0点：不可

評価結果



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：古賀島林の広場
不可	不可	不可	可能	不可
×0点	×0点	×0点	◎ 3点	×0点

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
不可	可能	可能	不可
×0点	◎ 3点	◎ 3点	×0点