

【建設候補地の比較検討について】**1. 建設候補地の抽出**

建設候補地は、平成 25 年度庁舎建替庁内検討委員会報告書で示す 3 候補地とする。

各候補地の整備プランは、必要であれば最低限検討すべきと考える用地買収等を含む。本整備プランは、あくまで建設地を決定するための配置案であり、プランのまま建設されるわけではなく、その後の基本計画及び基本設計を策定するなかで、配置計画や構造計画などで、より詳細な検討及び変更が図られる。

(ア) 第 1 候補地：福祉総合センター敷地

(イ) 第 2 候補地：防災広場

(ウ) 第 3 候補地：現在地

≪建設候補地の位置≫



■ 3 候補地の基本情報

候補地	第1候補地(福祉総合センター敷地)	第2候補地(防災広場)	第3候補地(現在地)
所在地	野田町	下松町	岸城町
敷地面積 (市所有地) (10,000㎡以上)	約18,000㎡ (福祉総合センターを含む)	約11,000㎡	約12,000㎡ (旧館・新館、別館、第2別館、職員会館、第2・3 来庁者用駐車場、公用車置場(分室))
庁舎の延床面積 (総務省基準) (約25,000㎡)	約25,000㎡ 新庁舎7階建想定	約21,000㎡ 新庁舎5～7階建想定(住宅地への日影を考えるとこ れ以上高層化は難しい)	約25,000㎡ 新庁舎7階建想定+別館：4,200㎡(耐用年数(30 年)の残る別館は継続利用し事業費を圧縮)
駐車台数 (来庁者・公用車) (約260台)	約300台 (平面+立体駐車場) 職員通勤用は、現状と同じく岸和田駅駐車場を利用	約300台 (平面+立体駐車場) 職員通勤用は、近隣の民間駐車場を利用(分散)	約300台 (平面+第2・3・4来庁者駐車場) 職員通勤用は、現状と同じく岸和田駅駐車場を利用
現況施設等	福祉総合センター、駐車場、倉庫、空地	倉庫、空地	庁舎、駐車場
用途地域等	近隣商業地域(建蔽率80%容積率/300%) 準防火地域	準工業地域(建蔽率60%容積率/200%) 建基法22条	近隣商業地域(建蔽率80%容積率/300%) 準防火地域
まちづくりビジョン	都市中枢ゾーン	都市交流ゾーン、風致ゾーン	歴史文化ゾーン
防災性	津波の恐れはない	津波の恐れはない、防災公園(ときわ公園)に隣接	津波避難計画区域内(浸水区域外)
前面道路(幅員)等	東側：岸和田駅東停車場線(20m) 西側：岸和田泉光寺線(5.3～6.6m) 南側：東光耕地整理32号線(3.6～4.6m)	北側：下松町42号線(6.9～7m) 南側：阪和附属街路2号線(6.5m)	北側：府道堺阪南線(18m) 東側：沼岸城線(7.3～8.5m) 南側：岸城町5号線(6.1～7.8m)
アクセス (公共交通)	南海本線岸和田駅まで約300m 岸和田駅前バスターミナルまで約300m	JR阪和線東岸和田駅・下松駅まで約1 km ローズバス(ときわ公園前)	南海本線岸和田駅から約1km ローズバス(市役所前)
現状の課題 (ハード・インフラ)	岸和田駅東停車場線への車両動線に問題があり、右 折入出庫に難がある。 想定する敷地への車両進入路(東光耕地整理32号線) は、幅員が狭く、一方通行で、交通処理上問題があ る。	候補地周辺の道路・交差点は、交通量の割に幅員 が狭く脆弱で、交通処理上問題がある(現状でも、 地元から交通対策の要望有)。 ときわ公園は都市計画公園として整備済みであ り、公園側への道路拡幅は困難。 現庁舎エリアから離れ市民サービス業務の低下。	現庁舎の位置に建替えるため、庁舎建設中は、別に 仮設庁舎・駐車場が必要。

2. 建設地候補地の比較

(ア) 評価項目の設定

庁舎の位置については、地方自治法第4条第2項で「住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。」とあり、利用者である市民の利便性が求められる。さらに、防災時の対応や関連計画との整合性、行政事務の効率化などを総合的に勘案した位置にあることも求められることから、下記の評価項目を設定し、建設候補地の評価を行う。

評価項目				
大項目	中項目	主な評価内容	配点 (計100)	
防災 (安全性)	災害時における安全性	地震・津波等の被害	25	10
	防災拠点(災害対策の中心拠点)	災害時のアクセス・拠点		15
利便性	都市機能の集積	人口重心・他公共機関の位置	20	10
	交通アクセス	公共交通の利用・駐車場		10
まちづくり	地域性	関連計画との整合性・6館構想	20	10
	地域貢献性(将来性)	周辺経済への影響・交流拠点		10
環境への 影響	工事中の周辺への影響	振動・騒音・工事期間	10	3
	庁舎完成後の周辺への影響	交通量、滞在人口		3
	環境負荷の低減	交通量、公共交通利用		4
経済性 (実現性)	事業費	仮設、用地買収・整備	25	10
	敷地条件	設計の自由度・用地確保		5
	建設候補地に係る不確定要因	遺跡の有無・地質		5
	事業期間	工事期間が長くないか		5

※評価項目の配点は、合計 100 点として、評価項目(大項目)の重要性の割合に応じて庁内検討委員会で配分した。評価項目(中項目)の点数は、庁内検討委員会作業部会で評価項目(大項目)の点数を基準に配分した。

(イ) 評価方法・評価基準の設定

各中項目に設定される評価内容を全て評価し、各中項目内の評価内容が全て○なら「○」、○と△が混在する場合は「△」、×が 1 つでもあれば「×」と評価する。

各中項目の配点に、上記の評価結果に基づく係数(○=1.0、△=0.5、×=0)を乗じて点数化する。

《評価区分と係数》

評価区分	評価基準	係数(×配点)
○	評価できる（建設地として適している）	1.0
△	一部課題もあるが、評価できる （建設地として許容できる）	0.5
×	評価できない（建設地として課題が大きい）	0

(ウ) 建設地候補地の比較

① 1次評価（平成29年度：現調査段階での評価）

平成30年度に各候補地の詳細な調査・分析を行うにあたり、現状把握のために平成29年度時点での調査状況に基づき、簡易的な評価を実施した。

結果は第1候補地・第3候補地と比較して、第2候補地の評価が明らかに低い。第2候補地の評価が低い原因は、交通アクセス・道路環境等の交通利便性に関する問題、公共施設（市民センター）の配置に関する問題が大きい。

このような結果から、これ以上第2候補地に時間・コストを費やして評価作業を行ったとしても、建設地として不適であることに変わりないので、第2候補地を庁舎建設候補地の対象から外すことを検討する。

《1次評価の結果》

第1候補地 （福祉総合C敷地）	第2候補地 （防災広場）	第3候補地 （現在地）	平均
77点	46点	62点	61.6点

② 2次評価（詳細評価：平成30年度）

より詳細な候補地の調査・分析（交通量・経済性の調査や事業費算定等）による評価を行う。

(工) 建設地の決定

2次評価の結果を庁内検討委員会へ報告・意見を求めた後、政策決定会議において総合的に判断し、建設地を決定する。