

岸和田市役所
新庁舎建設地の決定に
係る建設候補地の
評価内容に関する根拠資料

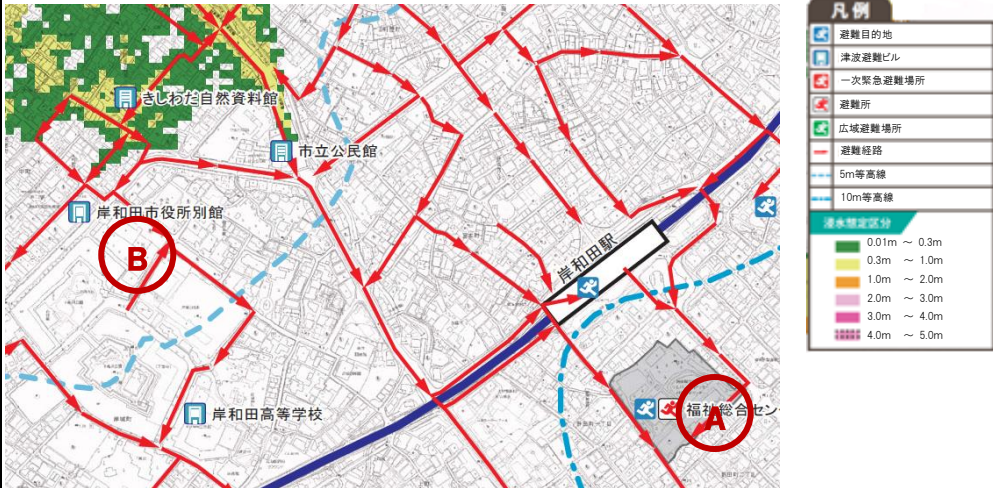
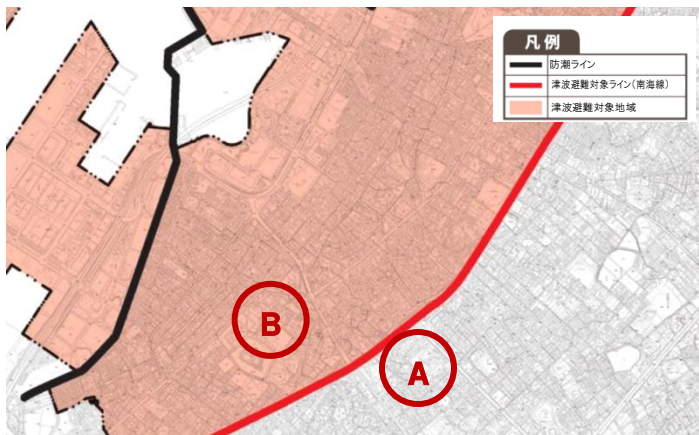
平成 30 年 12 月

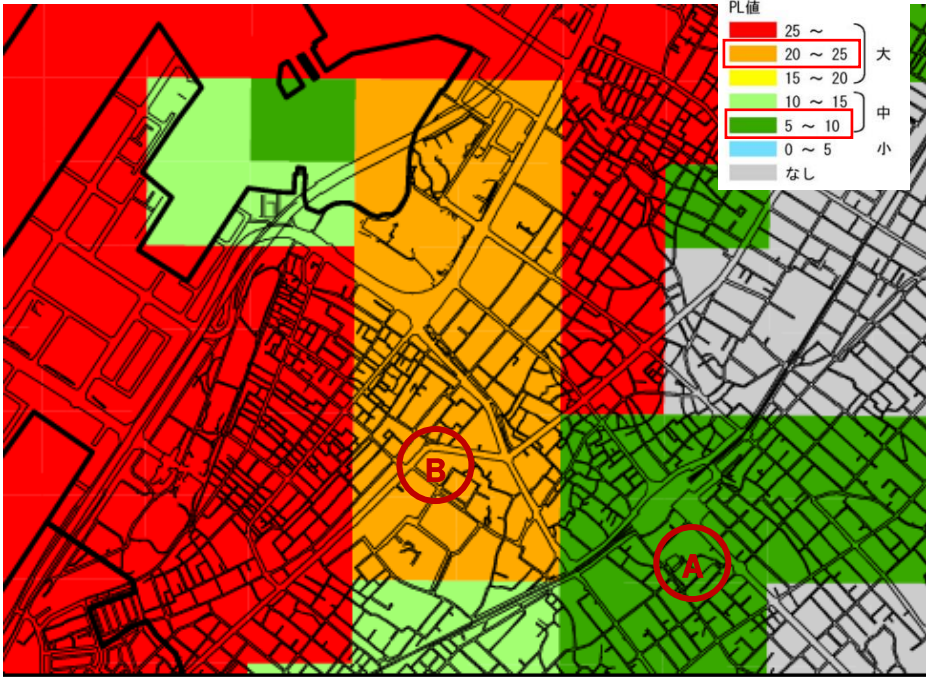
目次

1 防災性(安全性).....	1
災害時における安全性.....	1
地震により市庁舎建物が受ける被害(上町断層帯地震想定).....	1
津波により市庁舎周辺地域が受ける被害(南海トラフ最大想定).....	2
液状化により市庁舎周辺地域が受ける被害(南海トラフ最大想定).....	3
内水氾濫の危険性.....	4
洪水・土砂災害の危険性.....	5
防災拠点(災害対策の中心拠点).....	6
災害時のアクセス性(緊急交通路への接続).....	6
災害復旧拠点としての余剰スペース確保の可能性.....	7
災害時に連携が必要な他公共機関の立地状況.....	8
災害時のライフラインの復旧の容易性.....	9
2 利便性.....	10
都市機能の集積.....	10
他公共機関の立地状況.....	10
市域全体から見た市庁舎の位置.....	11
交通アクセス.....	12
公共交通機関の充実度(交通結節点).....	12
公共交通機関の充実度(バス).....	13
自動車による出入庫の容易性.....	14
3 まちづくり.....	15
地域性.....	15
関連計画との整合性.....	15
周辺経済との相乗効果.....	16
4 環境への影響.....	17
工事中の周辺への影響.....	17
振動、騒音等対策の必要性.....	17
庁舎の整備が昼間人口に与える影響.....	18
環境負荷の低減.....	19
渋滞発生のしづらさ.....	19
5 経済性(実現性).....	20
事業費.....	20
庁舎整備に関する事業費.....	20
敷地条件.....	22
設計の自由度.....	22
建設候補地に係る不確定要因.....	23
埋蔵文化財等の不確定要素による事業リスク.....	23
事業期間.....	24
事業期間の長期化によるコスト増リスク.....	24
6 定量的な評価が困難な項目について.....	25

1 防災性（安全性）

中項目	災害時における安全性	
評価内容	地震により市庁舎建物が受ける被害（上町断層帯地震想定）	
評価の視点	上町断層帯地震、中央構造線断層帯地震、南海トラフ地震のうち、最も震度が大きいと予測される上町断層帯地震により新庁舎が倒壊する恐れがないかを評価する。	
評価指標	耐震設計で対応できる可能性が高い：○ 耐震設計であっても困難である：×	
根拠資料	出典：岸和田市地震ハザードマップ	
	 ・いずれの候補地も震度6強が予測されているが、下記を目指すため評価は同じとなる。 【参考】 新庁舎整備にあたっては、いずれの場合であっても、「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」「建築構造設計基準及び同解説」に基づき、目指す耐震安全性の目標は以下のとおりとする。 ○構造部材の耐震安全性：Ⅰ類 大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。 ○非構造部材の耐震安全性：A類 大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。 ○設備の耐震安全性：甲類 大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。	
評価結果	候補地A (福祉総合センター敷地)	候補地B (現庁舎位置)
	○	○

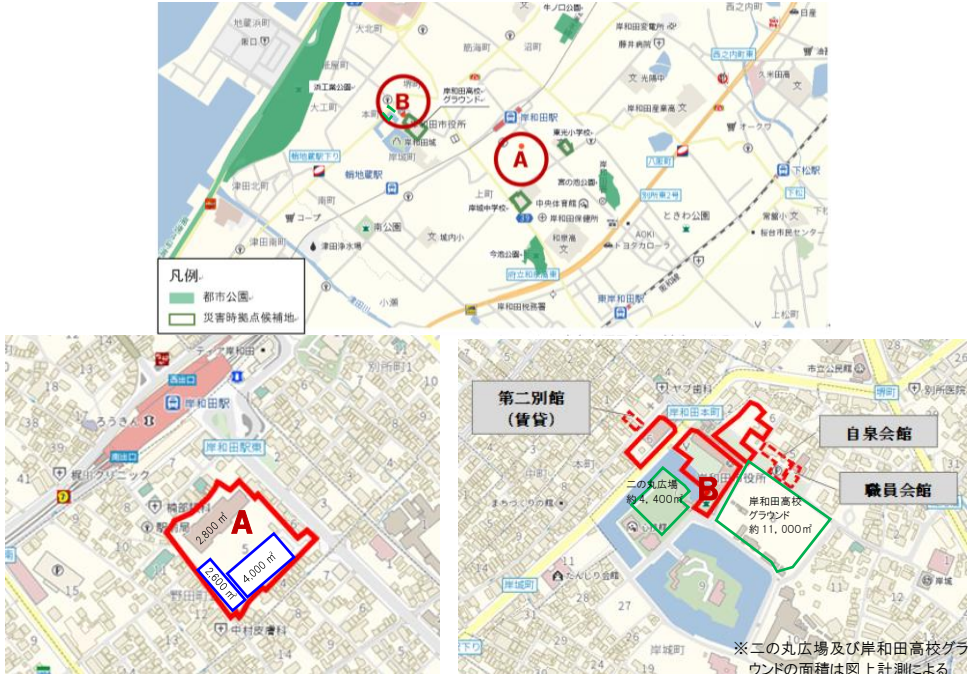
中項目	災害時における安全性										
評価内容	津波により市庁舎周辺地域が受ける被害(南海トラフ最大想定)										
評価の視点	南海トラフの最大クラスの地震発生時に、津波による浸水の恐れが無い、津波避難対象地域(市民はその場所から避難すべき区域)ではないかを評価する。										
評価指標	大阪府津波浸水想定区域、岸和田市津波避難計画の津波避難対象地域に含まれていない:○ 一方の区域に含まれている:△ 両方の区域に含まれている:×										
根拠資料	出典:「大阪府津波浸水想定(岸和田市津波ハザードマップ)」										
											
	・いずれの候補地も大阪府津波浸水区域(図上の着色区域)には含まれていない。										
根拠資料	出典:「岸和田市津波避難計画書(平成 26 年 7 月)」										
											
	・候補地 B は津波避難対象地域※に含まれている。 ※津波避難対象地域:津波浸水想定には含まれないものの、津波の危険性から生命の安全を確保するため、南海線を基準線とし東(山)側への避難行動を促す区域として設定した、南海線以西の区域。										
評価結果	<table><tr><td></td><td>候補地 A</td><td>候補地 B</td></tr><tr><td>大阪府津波浸水想定区域</td><td>区域外</td><td>区域外</td></tr><tr><td>津波避難対象区域</td><td>区域外</td><td>区域内</td></tr></table>			候補地 A	候補地 B	大阪府津波浸水想定区域	区域外	区域外	津波避難対象区域	区域外	区域内
		候補地 A	候補地 B								
	大阪府津波浸水想定区域	区域外	区域外								
津波避難対象区域	区域外	区域内									
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)									
	○	△									

中項目	災害時における安全性	
評価内容	液状化により市庁舎周辺地域が受ける被害(南海トラフ最大想定)	
評価の視点	南海トラフの最大クラスの地震発生時に、液状化発生の可能性がないかについて評価する。	
評価指標	液状化の可能性を示す指標の1つであるPL 値※が、 なし:○ 小・中(15 以下):△ 大(15 を超える):× ※PL 値:液状化危険度判定の指標の一つであり、一般的に、PL>15 となると液状化の危険性が高くなると判断され、液状化に関する詳細な調査や液状化対策が不可避と考えられている。	
根拠資料	出典:「液状化可能性」(大阪府)  ・候補地 A は PL5～10 (緑色) であり液状化の危険性は中、候補地 B は PL20～25 (オレンジ色) であり、液状化の危険性は大となっている。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	△	×

中項目	災害時における安全性	
評価内容	内水氾濫の危険性	
評価の視点	大雨等による内水氾濫(水路や下水管等の雨水処理能力を超える降雨により市街地に水があふれる)の可能性について評価する。	
評価指標	内水氾濫による浸水想定区域に 含まれていない:○ 一部含まれている:△ 多くが含まれている:×	
根拠資料	出典:「内水氾濫ハザードマップ」(岸和田市)  ・候補地 A は、浸水想定区域には含まれていないが、候補地 B の一部は浸水想定区域に含まれている。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	○	△

中項目	災害時における安全性	
評価内容	洪水・土砂災害の危険性	
評価の視点	大雨等による洪水発生時等による浸水・土砂災害の可能性について評価する。	
評価指標	洪水の浸水想定区域や、土砂災害警戒区域に 含まれていない:○ 一部含まれている:△ 多くが含まれている:×	
根拠資料	出典:「洪水・土砂災害ハザードマップ」(岸和田市)  ・いずれの候補地も洪水の浸水想定区域や土砂災害警戒区域には含まれていない。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地) ○	候補地 B (現庁舎位置) ○

中項目	防災拠点(災害対策の中心拠点)	
評価内容	災害時のアクセス性(緊急交通路への接続)	
評価の視点	地震等の災害発生時における受援体制として緊急交通路※への接続可能性について評価する。 ※緊急交通路:大規模災害発生時において、災害対応を実施する緊急車両(消防・救急、警察、自衛隊等)及びこの活動を支援する車両のみが通行できる道路。大阪府が指定する広域緊急交通路と市が指定する地域緊急交通路がある。	
評価指標	地域防災計画における緊急交通路と 接続している:○ 接続していない:×	
根拠資料	出典:「岸和田市地域防災計画(平成 27 年 4 月)」 緊急交通路等の位置図 ・候補地 A は岸和田駅東停車場線(地域緊急交通路幅員 16m 以上)と、候補地 B は堺阪南線(地域緊急交通路幅員 16m 以上)と接続している。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	○	○

中項目	防災拠点(災害対策の中心拠点)	
評価内容	災害復旧拠点としての余剰スペース確保の可能性	
評価の視点	災害時の災害救援活動の拠点※との連携の視点から、隣接敷地におけるオープンスペースの確保について評価する。 ※災害救援活動の拠点となる都市公園:災害発生時に、自衛隊や消防、ボランティア等の広域的な救援救護活動や救援物資輸送の中枢基地等の機能を発揮する都市公園(概ね 50ha 以上)。	
評価指標	広域消防隊等の救援・救助の集結や物資の搬出入、大型車両の駐車場として活用できる概ね 1ha 以上※のスペースが確保できる:○ 物資の集積場として活用できる概ね 5,000 m²以上のスペースが確保できる:△ 確保が困難である:× ※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(避難終了後には、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。	
根拠資料	作成資料  Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved	
	・候補地 A の、新庁舎の建築面積を 4,000 m² (7 階建)、立体駐車場の建築面積を 2,600 m² (3 層 4 段) とすると、福祉総合センターの建築面積(建物部分のみ)2,800 m²と合わせて 9,400 m²となる。敷地面積が 17,400 m²であることから、余剰地は 8,000 m²程度と想定される。施設配置によって平面的にまとまってスペース確保できるかは要検討。 ・候補地 B は、隣接して岸和田高校グラウンド(約 11,000 m²)や緊急避難場所でもある千亀利公園の一部(二の丸広場 約 4,400 m²)がある。ただし地域防災計画上の位置づけがないので、災害時にオープンスペースとして必ず利用できるかは要検討。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	△	○

中項目	防災拠点(災害対策の中心拠点)	
評価内容	災害時に連携が必要な他公共機関の立地状況	
評価の視点	大規模災害発生時における主要行政機関(消防本部・病院・警察・府民センター(土木事務所)との連携の容易性(近接性)について評価する。	
評価指標	災害時に連携の必要な主要行政機関(消防本部・市民病院・警察署・府民センター(土木事務所)が、800m※圏域内に 全て含んでいる:○ 一部含んでいる:△ 全く含んでいない:× ※800mは、『都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)』における評価指標での徒歩圏の考え方(一般的な徒歩圏:800m)を採用している。	
根拠資料	作成資料  Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved ・候補地 A は、警察署と土木事務所を含んでいるが、候補地 B は含んでいない。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	△	×

中項目	防災拠点(災害対策の中心拠点)	
評価内容	災害時のライフラインの復旧の容易性	
評価の視点	災害発生時における供給遮断リスクや復旧の容易性について、対象事業者(上下水・電気・ガス・通信等)へのヒアリング結果より評価する。	
評価指標	ヒアリング調査結果により 全てのインフラにおいて、事業者が有利との回答であった:○ いくつかのインフラが有利との回答であった:△ 有利との回答が1つもなかった:×	
根拠資料	本年度調査結果 ・ヒアリング調査結果では、本市上下水道局及びインフラ事業者5者のうち3者がいずれの候補地においても変わりはないとの回答であり、1者が企業から候補地までの物理的距離・経路を踏まえたリスクや、引込ルートに制限があることを踏まえると、候補地Aのほうが有利であるとの回答、1社が自然災害による影響を受けにくいこと、また、企業から候補地までの物理的距離が近いことから候補地Bのほうが有利であるとの回答であった。 ・ヒアリング結果の概要については、以下にまとめたとおりである。 ■上下水道（岸和田市上下水道局） 回答結果：候補地A及びBで変わらない（上水道は両候補地ともに同じ配水場から配水されており、また重要幹線管路が通っている。下水道は両候補地ともに接続する幹線道路に復旧を優先する主要幹線が通っていない。両候補地に条件的な差はない。） ■電力（関西電力） 回答結果：候補地A及びBで変わらない（供給遮断に至る過程は様々であり、一概にどちらのリスクが少ないかは評価しかねる。） ■都市ガス（大阪ガス） 回答結果：候補地A及びBで変わらない（地震による遮断リスクは同じであり、候補地A及びBのいずれも津波発生時の停止ブロックには属さない） ■電話・光ファイバー（NTT西日本） 回答結果：候補地Bの方が有利（候補地Bであれば自然災害の影響を受けにくい地下埋設から回線を引き込める。また、所有施設（南町の電話交換局）からの距離が近い） ■テレビ（テレビ岸和田） 回答結果：候補地Aの方が有利（候補地Bは電線共同溝からの引き込みが必要であり、制限※がある。また、所有施設（野田町の本社）からの距離が近い） ※電線共同溝自体は、災害対策に資するというのが国土交通省の見解（電柱倒壊の危惧がない等）であり、NTT西日本は地下埋設の安全性をあげる一方で、テレビ岸和田は2次占有者であるが故、利用に制限が生じるところを懸念している。	
評価結果	候補地A (福祉総合センター敷地)	候補地B (現庁舎位置)
	△	△

2 利便性

中項目	都市機能の集積	
評価内容	他公共機関の立地状況	
評価の視点	市民の日常利用が見込まれる官公署(警察署、府民センター、保健所、保健センター、金融機関、商店街)の集積状況について評価する。	
評価指標	市民の日常利用が見込まれる施設(警察署、府民センター、保健所、保健センター、金融機関、商店街)が 800m※圏域内に 多様な機能がほぼ集積している:○ 点在している:△ ほとんどない:× ※800mは、一般的な徒歩圏として、「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)」における評価指標の注釈に示される徒歩圏の考え方に基づくものである。	
根拠資料	作成資料  Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved - 候補地 A は、ほぼすべての機能が立地しており、集積しているといえる。 - 候補地 B は、金融機関、商店街などは集積しているが、保健所・保健センター、府民センターなどは立地していない。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	○	△

中項目	都市機能の集積	
評価内容	市域全体から見た市庁舎の位置	
評価の視点	市民の多くが庁舎までの移動の容易性を感じられるよう、人口集中地区※からの距離を評価する。 ※人口集中地区：国勢調査結果に基づき、①原則として人口密度が 4,000 人以上/km²の基本単位区域が互いに隣接し、その隣接した地域の人口が 5,000 人以上を有する都市的地域。DID地区とも言う。	
評価指標	市民がより多く住んでいるエリアとして 人口集中地区内：○ 人口集中地区外：×	
根拠資料	出典：「人口集中地区(H27 国勢調査)」(国土地理院地図)  ・いずれの候補地も人口集中地区内（赤色着色箇所）である。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	○	○

中項目	交通アクセス	
評価内容	公共交通機関の充実度(交通結節点)	
評価の視点	公共交通機関による来庁者の利便性として、交通結節点からの距離を評価する。	
評価指標	交通結節点(南海本線岸和田駅)から 概ね徒歩 5 分以内(直線距離で 400m以内):○ 概ね徒歩 10 分以内(直線距離で 800m以内):△ 徒歩 10 分を越える(直線距離で 800m※以上):× ※800mは、一般的な徒歩圏として、「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)」における評価指標の注釈に示される徒歩圏の考え方に基づくものである。また、所要時間については、不動産広告で一般的に用いられている、「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」の第 10 条に示される徒歩所要時間 80m/分に基づくものである。	
根拠資料	作成資料 Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved ・候補地 A は駅前であり、直線距離で 400m圏域内(徒歩 5 分以内)であるが、候補地 B は直線距離であれば徒歩圏内(800m、徒歩 10 分以内)である。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	○	△

中項目	交通アクセス	
評価内容	公共交通機関の充実度(バス)	
評価の視点	バス利用による来庁者の利便性として、路線バス等を利用する場合のバス停との近接性(利便性)を評価する。	
評価指標	来庁者のバス利用による庁舎への交通利便性として、候補地周辺までの路線バス・コミュニティバス(ローズバス)のバス停が 直線距離で 300m※以内:○ 直線距離で 300mを超える:× ※300mは、一般的なバス圏域として、「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)」における評価指標の注釈に示される徒歩圏の考え方に基づくものである。	
根拠資料	作成資料  Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved ・候補地 A については、最寄りバス停として岸和田駅前（路線バス・ローズバス）が 300m 圏域内にある。 ・候補地 B については、最寄りバス停として市役所前（ローズバス）が 300m 圏域内にある。	
	候補地 A (福祉総合センター敷地) ○	候補地 B (現庁舎位置) ○

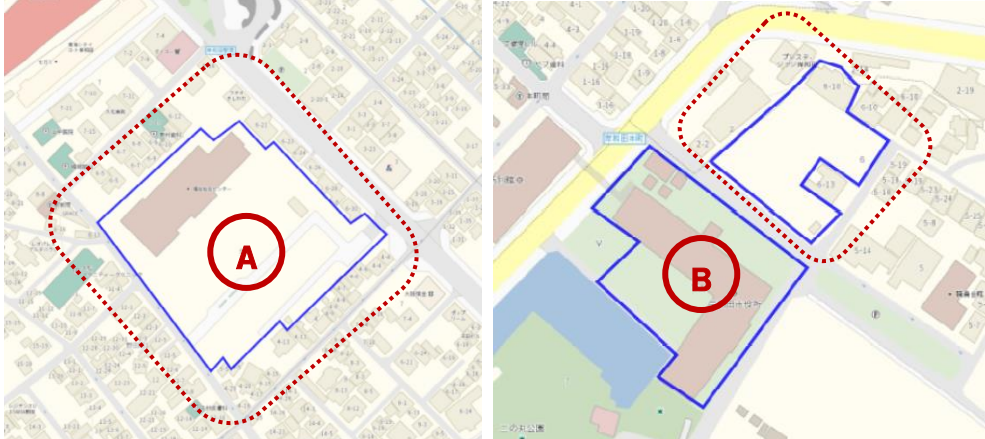
中項目	交通アクセス	
評価内容	自動車による出入庫の容易性	
評価の視点	自動車による候補地への進入(出入庫)の容易性を評価する。	
評価指標	候補地への進入(出入庫)が 支障なく容易にできる:○ 一部支障が生じる可能性がある:△ 支障があるため何らかの対策が必要である:×	
根拠資料	本年度調査結果 ・候補地 A については、(仮)福祉総合センター東交差点と近接していることから、下図のとおり、出入庫上の課題が考えられる。 ・候補地 B については現時点において特に問題はなく、支障なく出入庫できる。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	×	○

3 まちづくり

中項目	地域性	
評価内容	関連計画との整合性	
評価の視点	総合計画(まちづくりビジョン)及び都市計画マスタープランにおける位置づけ(土地利用計画の方針における庁舎の適性)との整合性について評価する。	
評価指標	候補地の位置づけが 都市区域(総合計画)※及び、都市拠点(都市計画マスタープラン)※※である:○ その他の拠点である:△ 拠点ではない:× ※都市区域:住宅・商業・工業などの用途を計画的に配置することにより、生活環境に配慮した都市的機能の充実したまちの形成を図る。(おおむね大阪臨海線沿道～泉州山手線沿道) ※※都市拠点:南海岸和田駅周辺の商店街、岸和田城周辺の観光資源、港緑地区の文化施設や商業施設などが相互に活性化しあい、一体的な都市拠点の形成を図る拠点。駅前に立地する公共公益施設の建替えと併せて、都市機能の集積を図るとともに、地域福祉を考慮した快適なまちなか居住の環境づくりにも配慮し、本市の都市拠点として、にぎわいの創出を図る。	
根拠資料	出典:「岸和田市まちづくりビジョン将来構想(平成23年3月)」(岸和田市) 「岸和田市都市計画マスタープラン(平成23年3月)」(岸和田市) 《土地利用の方向性(まちづくりゾーン図)》 ～まちづくりビジョン将来構想～  《まちづくりの取り組むべき方向性》 ～都市計画マスタープラン～  ・まちづくりビジョン将来構想(総合計画)の土地利用の方向性において、両候補地は都市区域内である。 ・ただし、都市区域の中でも、候補地Aは都市中枢ゾーン、候補地Bは歴史文化ゾーンに位置付けられており、各々のゾーンの特性にあったまちづくりに寄与する庁舎の建設が求められる。 ・都市計画マスタープランのまちづくりの「取り組むべき方向性」において、いずれの候補地も都市拠点区域内である。	
評価結果	候補地A (福祉総合センター敷地)	候補地B (現庁舎位置)
	○	○

中項目	地域貢献性(将来性)	
評価内容	選外地の発展	
評価の視点	新庁舎の建設地として選定された場合、選定されなかった候補地においても、その土地を整備・利活用することで、地域経済・まちづくり等との相乗効果が期待できる商業施設・観光資源の立地状況を踏まえて、その活用のしやすさについて評価する。	
評価指標	選定されなかった場合に利活用しやすいか 候補地 A の場合は候補地 B 周辺(候補地 B の場合は候補地 A 周辺)に観光資源や商店街が集積するとともに 有効活用しやすい:○ 活用に制約が生じる恐れがある:△ 活用できない:× ※観光資源:「第2次岸和田市観光振興計画」(平成 29 年 3 月 31 日)に示される 10 か所の主要観光施設(岸和田城、だんじり会館、五風荘、いよやかの郷、観光案内所、観光交流センター、まちづくりの館、愛彩ランド、蜻蛉池公園、浪切ホール)のこと。	
根拠資料	作成資料 Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved ・候補地 A 周辺には商業施設が、候補地 B 周辺には観光資源が集積している ただし、候補地 B では歴史的背景や埋蔵文化財等を考慮すると売却を含めた民間利用に制約が生じる恐れがある。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	△	○

4 環境への影響

中項目	工事中の周辺への影響	
評価内容	振動、騒音等対策の必要性	
評価の視点	庁舎建設中の振動・騒音等による近隣住民への影響について評価する。	
評価指標	候補地に面して民家が 立地していない:○ 数軒立地している:△ たくさん立地している:×	
根拠資料	作成資料  Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved ・候補地 A は、3 面において、かなりの民家が立地している。 ・候補地 B は、旧館・新館敷地においては、民家は立地していないが、後述（P.22）のとおり分棟での建築において市民会館跡地を使用する場合、数軒の民家が立地している。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	×	△

中項目	庁舎完成後の周辺への影響													
評価内容	庁舎の整備が昼間人口に与える影響													
評価の視点	昼間人口（常住人口に通勤・通学による流入・流出を加減算した人口）の変化は、周辺のまちの活気等、様々な側面から周辺環境に影響を与える。特に急激な昼間人口変化は、地域経済活動のバランスを乱すことも考えられる。 そこで候補地周辺の昼間人口の状況を踏まえ、庁舎の存在が周辺地域に与える影響度合いについて評価する。													
評価指標	庁舎立地による、候補地周辺地区の昼間人口に与える、 昼間人口の変化がない：○ 昼間人口の変化がある：×													
根拠資料	作成資料  MC-MAP/WebⅢにより作成（青線は各候補地から半径 500m 圏域） <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>候補地 A</th><th>候補地 B</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現状の昼間人口</td><td>7,469 人</td><td>5,882 人</td></tr> <tr> <td>候補地 A に整備</td><td> 昼間人口 8,351 人 (+882) 増減割合 1.11 (11%増) </td><td> 5,064 人 (-818) 0.86 (14%減) </td></tr> <tr> <td>候補地 B に整備</td><td> 昼間人口 7,469 人 (+0) 増減割合 1.00 (変化無) </td><td> 5,946 人 (+64) 1.01 (0.1%増) </td></tr> </tbody> </table> ※現庁舎内の職員数 818 人 外部職場の職員数 64 人 合計 882 人として試算 MC-MAP/WebⅢにより作成 ・候補地 A の半径 500m 圏内における現状の昼間人口は 7,469 人あり、候補地 A に新庁舎を整備した際の昼間人口は 11%増と見込まれ、候補地 B の半径 500m 圏内における昼間人口は 14%減と見込まれる。 ・候補地 B での整備は、現在地であり、昼間人口の変化は両候補地ともほぼ変わらないので、昼間人口の変化が大きい候補地 A での整備の方が、より周辺環境への影響が大きい。			候補地 A	候補地 B	現状の昼間人口	7,469 人	5,882 人	候補地 A に整備	昼間人口 8,351 人 (+882) 増減割合 1.11 (11%増)	5,064 人 (-818) 0.86 (14%減)	候補地 B に整備	昼間人口 7,469 人 (+0) 増減割合 1.00 (変化無)	5,946 人 (+64) 1.01 (0.1%増)
	候補地 A	候補地 B												
現状の昼間人口	7,469 人	5,882 人												
候補地 A に整備	昼間人口 8,351 人 (+882) 増減割合 1.11 (11%増)	5,064 人 (-818) 0.86 (14%減)												
候補地 B に整備	昼間人口 7,469 人 (+0) 増減割合 1.00 (変化無)	5,946 人 (+64) 1.01 (0.1%増)												
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地) ×	候補地 B (現庁舎位置) ○												

中項目	環境負荷の低減	
評価内容	渋滞発生のおしづらさ	
評価の視点	新庁舎ができることにより、周辺道路の交通渋滞の発生（環境負荷）の可能性がないかについて評価する。	
評価指標	交通量調査の結果として、交通渋滞が 発生する可能性は低い：○ 一部発生する可能性がある：△ 大きな交通渋滞を招く可能性がある：×	
根拠資料	本年度調査結果 - 候補地 A の出入口南側の交差点需要率※は 0.232 であり、0.9 を大きく下回っており、ただしタイミングによっては駐車場への出入庫車の右左折待ちにより、渋滞が発生する可能性がある。 - 候補地 B の交差点需要率は、0.327 であり、0.9 を大きく下回ることから、交通処理上の問題はないと考えられる。 ※交差点需要率：交差点に接続する各道路の方向別交通量データ等をもとに、その信号交差点が円滑に処理できるかどうかを示す数値である。一般的に、交差点の需要率が概ね 0.9 を越えると交差点が飽和状態となり、信号が一巡しても車を捌くことができずに渋滞を引き起こす要因となる。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	△	○

5 経済性（実現性）

中項目	事業費																						
評価内容	庁舎整備に関する事業費																						
評価の視点	新庁舎の整備費用について、各建設候補地における庁舎整備の前提条件に基づいて算出した事業費を、本市の財政負担の観点から評価する。																						
評価指標	本市が想定する事業費（100 億円）をもとに、試算した事業費の比率が 1.0（100 億円）未満である：○ 1.0～1.2 未満である：△ 1.2 以上である：×																						
根拠資料	本年度調査（次ページ参照） - 候補地 A については、設計監理費、本体工事費、外構工事費、現庁舎解体・撤去費用までを含め約 129.5 億円となっており、什器備品費及び移転費等を踏まえると約 133.6 億円となる。事業費比率は 1.33 となる。 - 候補地 B については、別館を継続使用するとしうえて、設計監理費、本体工事費、外構工事費、現庁舎解体・撤去費用、これらの仮設庁舎整備費、什器備品費、移転費等を踏まえると約 111.0 億円となる。事業費比率は 1.11 となる。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>事業費</th><th>候補地 A</th><th>候補地 B</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>本体・外構工事等</td><td>109.1 億円（25,000 ㎡）</td><td>88.3 億円（20,800 ㎡※）</td></tr> <tr> <td>立体駐車場整備</td><td>15.7 億円（419 台）</td><td>11.6 億円（310 台）</td></tr> <tr> <td>庁舎解体・撤去</td><td>4.7 億円（旧館・新館・別館）</td><td>3.2 億円（旧館・新館）</td></tr> <tr> <td>仮設庁舎建設</td><td>—</td><td>4.4 億円（1,600 ㎡）</td></tr> <tr> <td>什器備品・移転</td><td>4.1 億円（882 人）</td><td>3.5 億円（683 人）</td></tr> <tr> <td>計</td><td>133.6 億円</td><td>111.0 億円</td></tr> </tbody> </table> ※候補地 B は別館（4,200 ㎡）を継続して使用し続ける想定で、新築に必要な面積を 20,800 ㎡にしている。 ≪候補地 B の整備順序≫		事業費	候補地 A	候補地 B	本体・外構工事等	109.1 億円（25,000 ㎡）	88.3 億円（20,800 ㎡※）	立体駐車場整備	15.7 億円（419 台）	11.6 億円（310 台）	庁舎解体・撤去	4.7 億円（旧館・新館・別館）	3.2 億円（旧館・新館）	仮設庁舎建設	—	4.4 億円（1,600 ㎡）	什器備品・移転	4.1 億円（882 人）	3.5 億円（683 人）	計	133.6 億円	111.0 億円
事業費	候補地 A	候補地 B																					
本体・外構工事等	109.1 億円（25,000 ㎡）	88.3 億円（20,800 ㎡※）																					
立体駐車場整備	15.7 億円（419 台）	11.6 億円（310 台）																					
庁舎解体・撤去	4.7 億円（旧館・新館・別館）	3.2 億円（旧館・新館）																					
仮設庁舎建設	—	4.4 億円（1,600 ㎡）																					
什器備品・移転	4.1 億円（882 人）	3.5 億円（683 人）																					
計	133.6 億円	111.0 億円																					
評価結果	候補地 A （福祉総合センター敷地）	候補地 B （現庁舎位置）																					
	×	△																					

	候補地 A (福祉総合センター)	候補地 B (現庁舎)	
施設整備条件	- 施設規模は 25,000 m²を想定 - 駐車台数は 419 台（公用車 121 台、市役所ならびに福祉総合センター利用者 298 台）を立体駐車場で整備 - 仮設庁舎費が不要	- 施設規模は 25,000 m²を想定。ただし、別館（4,200 m²）を利用するため、新築部分は 20,800 m²とし、市民会館跡地も活用しながら分棟として整備。 - 将来的には別館の老朽化が進み、別途別館の更新も考えられるが、将来における規模想定等は出来ないので、今回は考慮しないこととした。 - 駐車台数は 310 台（公用車 121 台、市役所利用者 189 台）を立体駐車場で整備 - 現地建て替えのため仮設庁舎（1,600 m²）が必要であり、段階的な施設解体・整備が必要	各数値の根拠
事業方式	新庁舎整備に必要な イニシャルコスト	新庁舎整備に必要な イニシャルコスト	
設計監理費用	235,165 千円	215,060 千円	
本体工事費 (サイン工事費 等含む)	25,000 m ² ×40 万円/m ² = 10,000,000 千円	20,800 m ² ×40 万円/m ² = 8,320,000 千円	平成 21 年国土 交通省告示第 15 号に基づく業 務報酬算定
外構工事費 (植栽工事費 等含む)	13,600 m ² ※×5 万円/m ² = 680,000 千円 ※候補地面積から福祉総合センター の整備済み面積を減じた面積。	5,753.27 m ² ×5 万円/m ² = 287,664 千円	JBCI※ 2013 ～2017 一般事 務所（グレート 上）
立体駐車場	419 台×25 m ² ×15 万円/m ² = 1,571,250 千円	310 台×25 m ² ×15 万円/m ² = 1,162,500 千円	他自治体駅前 広場整備の実 績による想定
現庁舎解体・撤 去費用	13,334.8 m ² ×3.5 万円/m ² = 466,718 千円 ※旧館・新館・別館	9,136.9 m ² ×3.5 万円/m ² = 319,791 千円 ※旧館・新館	JBCI 2013～ 2017 駐車場 (グレート上～中)
小計	12,953,133 千円 (約 129.5 億円)	10,305,015 千円 (約 103.1 億円)	JBCI 2013～ 2017 解体工 事 (RC 造)
仮設庁舎費	—	<仮設庁舎整備費> 1,600 m ² ×25 万円/m ² = 400,000 千円 <仮設庁舎解体・撤去費> 1,600 m ² ×2.5 万円/m ² = 40,000 千円 <仮設庁舎関連小計> 440,000 千円	JBCI 2013～ 2017 一般事務 所（グレート 中） JBCI 2013～ 2017 解体工 事（S 造）
什器備品費	40 万円/人×882 人 = 352,800 千円	40 万円/人×683 人（882-別館職員数 199） = 273,200 千円	事務機器メーカ ー実績聞き取り による
移転費	6 万円/人×882 人 = 52,920 千円	6 万円/人×683 人×2 回 = 81,960 千円	事務機器メーカ ー実績聞き取り による
建築物関連 整備費合計	13,358,853 千円 (約 133.6 億円)	11,100,175 千円 (約 111.0 億円)	

※JBCI(Japan Building Cost Information): 一般財団法人建設物価調査会総合研究所が、建物の契約価格情報を調査し、発行する建物価格情報

中項目	敷地条件	
評価内容	設計の自由度	
評価の視点	施設を一体的に整備することによる有効性の観点から、建築条件を踏まえた敷地の形態・規模等について評価する。	
評価指標	新庁舎について 1棟で建設することが可能：○ 分棟で建設せざるを得ない：△ 建設できない：×	
根拠資料	本年度調査 【候補地 A】 ・$17,414.02 \text{ m}^2 \times 300\% = 52,242.06 \text{ m}^2$ ※既存の福祉総合 C の延べ床面積（7521.04 m^2）を差し引いても、$44,721.02 \text{ m}^2$ の延べ床面積が確保可能であり、規模想定 of $24,000 \text{ m}^2 \sim 28,000 \text{ m}^2$ を確保したとしても、十分に既存の敷地内での整備が可能（市民も利用しやすく、部署間の職員連携も容易）である。  Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved 【候補地 B】 ・$5,753.27 \text{ m}^2 \times 300\% = 17,259.81 \text{ m}^2$ 庁舎の規模想定が約 $24,000 \text{ m}^2 \sim 28,000 \text{ m}^2$ であることから、既存の法定容積率（300%）を勘案すると、機能を分散配置（市民の利用しやすさ、部署間の職員連携に懸念）しなければならない。 具体的には、別館（$4,200 \text{ m}^2$）を継続的に運用した場合には、$20,800 \text{ m}^2$ 程度の庁舎を新規に整備することになるが、旧館・新館敷地のみではその全てが確保されないこととなる。その他（市民会館跡地等）の敷地も活用しながら、分棟型の配置を検討しなければならない可能性が高い。  Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	○	△

中項目	建設候補地に係る不確定要因	
評価内容	埋蔵文化財等の不確定要素による事業リスク	
評価の視点	新庁舎・仮庁舎の建設地の埋蔵文化財等の有無による事業費や工期等への影響について評価する。	
評価指標	埋蔵文化財が候補地周辺に ほとんど存在していない:○ 隣接街区等、近接した区域に存在している:△ 集積している:×	
根拠資料	出典:岸和田市遺跡分布図	
	 ・候補地 A は周辺に埋蔵文化財がほとんどないと推測されるが、候補地 B は岸和田城に隣接していることもあり、周辺一帯に埋蔵文化財が集積している。 ・ただし、いずれの候補地においても、工事実施時に、試掘調査を行い、遺構が認められれば、本調査を実施する必要がある。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	○	×

中項目	事業期間																																																																																																																																																																																																																																																																															
評価内容	事業期間の長期化によるコスト増リスク																																																																																																																																																																																																																																																																															
評価の視点	庁舎の敷地形状等により工期が長期化することにより、コスト増等を招く可能性があることから、工事期間を評価する。																																																																																																																																																																																																																																																																															
評価指標	新庁舎の開設に至るまで、本市が想定する 3 年の工事期間で 収まる:○ 数か月超える:△ 1年以上長期化する:×																																																																																																																																																																																																																																																																															
根拠資料	本年度調査結果																																																																																																																																																																																																																																																																															
	【候補地 A】																																																																																																																																																																																																																																																																															
	<table><thead><tr><th colspan="3"></th><th colspan="12">初年度</th><th colspan="12">2年度</th></tr><tr><th></th><th>施設名</th><th>工事種別</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th><th>7</th><th>8</th><th>9</th><th>10</th><th>11</th><th>12</th><th>13</th><th>14</th><th>15</th><th>16</th><th>17</th><th>18</th><th>19</th><th>20</th><th>21</th><th>22</th><th>23</th><th>24</th></tr></thead><tbody><tr><td>①</td><td>新庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>②</td><td>立体駐車場</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>10ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>③</td><td>旧館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>④</td><td>本館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>—</td><td>移転作業</td><td>—</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>					初年度												2年度													施設名	工事種別	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	①	新庁舎	新築																									②	立体駐車場	新築												10ヵ月													③	旧館	解体																									④	本館	解体																									—	移転作業	—																																																																																																									
				初年度												2年度																																																																																																																																																																																																																																																																
		施設名	工事種別	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24																																																																																																																																																																																																																																																					
①	新庁舎	新築																																																																																																																																																																																																																																																																														
②	立体駐車場	新築												10ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																																		
③	旧館	解体																																																																																																																																																																																																																																																																														
④	本館	解体																																																																																																																																																																																																																																																																														
—	移転作業	—																																																																																																																																																																																																																																																																														
	<table><thead><tr><th colspan="3"></th><th colspan="12">3年度</th><th colspan="12">4年度</th></tr><tr><th></th><th>施設名</th><th>工事種別</th><th>25</th><th>26</th><th>27</th><th>28</th><th>29</th><th>30</th><th>31</th><th>32</th><th>33</th><th>34</th><th>35</th><th>36</th><th>37</th><th>38</th><th>39</th><th>40</th><th>41</th><th>42</th><th>43</th><th>44</th><th>45</th><th>46</th><th>47</th><th>48</th></tr></thead><tbody><tr><td>①</td><td>新庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>29ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>②</td><td>立体駐車場</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>③</td><td>旧館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>6ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>④</td><td>本館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>5ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>—</td><td>移転作業</td><td>—</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>					3年度												4年度													施設名	工事種別	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	①	新庁舎	新築						29ヵ月																			②	立体駐車場	新築																									③	旧館	解体													6ヵ月												④	本館	解体																				5ヵ月					—	移転作業	—																																																																																																									
			3年度												4年度																																																																																																																																																																																																																																																																	
	施設名	工事種別	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48																																																																																																																																																																																																																																																						
①	新庁舎	新築						29ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																																								
②	立体駐車場	新築																																																																																																																																																																																																																																																																														
③	旧館	解体													6ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																																	
④	本館	解体																				5ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																										
—	移転作業	—																																																																																																																																																																																																																																																																														
	【候補地 B】																																																																																																																																																																																																																																																																															
	<table><thead><tr><th colspan="3"></th><th colspan="12">初年度</th><th colspan="12">2年度</th></tr><tr><th></th><th>施設名</th><th>工事種別</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th><th>7</th><th>8</th><th>9</th><th>10</th><th>11</th><th>12</th><th>13</th><th>14</th><th>15</th><th>16</th><th>17</th><th>18</th><th>19</th><th>20</th><th>21</th><th>22</th><th>23</th><th>24</th></tr></thead><tbody><tr><td>①</td><td>分棟庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>21ヵ月</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>②</td><td>仮庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>6ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>③</td><td>旧館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>④</td><td>新館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>⑤</td><td>本館庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>⑥</td><td>仮庁舎</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>⑦</td><td>立体駐車場</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>—</td><td>移転作業</td><td>—</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>					初年度												2年度													施設名	工事種別	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	①	分棟庁舎	新築																					21ヵ月				②	仮庁舎	新築							6ヵ月																		③	旧館	解体																								④	新館	解体																								⑤	本館庁舎	新築																									⑥	仮庁舎	解体																									⑦	立体駐車場	新築																									—	移転作業	—																										
			初年度												2年度																																																																																																																																																																																																																																																																	
	施設名	工事種別	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24																																																																																																																																																																																																																																																						
①	分棟庁舎	新築																					21ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																									
②	仮庁舎	新築							6ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																																							
③	旧館	解体																																																																																																																																																																																																																																																																														
④	新館	解体																																																																																																																																																																																																																																																																														
⑤	本館庁舎	新築																																																																																																																																																																																																																																																																														
⑥	仮庁舎	解体																																																																																																																																																																																																																																																																														
⑦	立体駐車場	新築																																																																																																																																																																																																																																																																														
—	移転作業	—																																																																																																																																																																																																																																																																														
	<table><thead><tr><th colspan="3"></th><th colspan="12">3年度</th><th colspan="12">4年度</th></tr><tr><th></th><th>施設名</th><th>工事種別</th><th>25</th><th>26</th><th>27</th><th>28</th><th>29</th><th>30</th><th>31</th><th>32</th><th>33</th><th>34</th><th>35</th><th>36</th><th>37</th><th>38</th><th>39</th><th>40</th><th>41</th><th>42</th><th>43</th><th>44</th><th>45</th><th>46</th><th>47</th><th>48</th></tr></thead><tbody><tr><td>①</td><td>分棟庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>②</td><td>仮庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>③</td><td>旧館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>6ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>④</td><td>新館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>5ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>⑤</td><td>本館庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>⑥</td><td>仮庁舎</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>⑦</td><td>立体駐車場</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>—</td><td>移転作業</td><td>—</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>					3年度												4年度													施設名	工事種別	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	①	分棟庁舎	新築																									②	仮庁舎	新築																									③	旧館	解体					6ヵ月																				④	新館	解体												5ヵ月													⑤	本館庁舎	新築																									⑥	仮庁舎	解体																									⑦	立体駐車場	新築																									—	移転作業	—																								
			3年度												4年度																																																																																																																																																																																																																																																																	
	施設名	工事種別	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48																																																																																																																																																																																																																																																						
①	分棟庁舎	新築																																																																																																																																																																																																																																																																														
②	仮庁舎	新築																																																																																																																																																																																																																																																																														
③	旧館	解体					6ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																																									
④	新館	解体												5ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																																		
⑤	本館庁舎	新築																																																																																																																																																																																																																																																																														
⑥	仮庁舎	解体																																																																																																																																																																																																																																																																														
⑦	立体駐車場	新築																																																																																																																																																																																																																																																																														
—	移転作業	—																																																																																																																																																																																																																																																																														
	<table><thead><tr><th colspan="3"></th><th colspan="12">5年度</th><th colspan="12">6年度</th></tr><tr><th></th><th>施設名</th><th>工事種別</th><th>49</th><th>50</th><th>51</th><th>52</th><th>53</th><th>54</th><th>55</th><th>56</th><th>57</th><th>58</th><th>59</th><th>60</th><th>61</th><th>62</th><th>63</th><th>64</th><th>65</th><th>66</th><th>67</th><th>68</th><th>69</th><th>70</th><th>71</th><th>72</th></tr></thead><tbody><tr><td>①</td><td>分棟庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>②</td><td>仮庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>③</td><td>旧館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>④</td><td>新館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>⑤</td><td>本館庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>24ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>⑥</td><td>仮庁舎</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>⑦</td><td>立体駐車場</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>15ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>—</td><td>移転作業</td><td>—</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>8ヵ月</td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>					5年度												6年度													施設名	工事種別	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	①	分棟庁舎	新築																									②	仮庁舎	新築																									③	旧館	解体																									④	新館	解体																									⑤	本館庁舎	新築											24ヵ月														⑥	仮庁舎	解体																									⑦	立体駐車場	新築													15ヵ月												—	移転作業	—																					8ヵ月			
			5年度												6年度																																																																																																																																																																																																																																																																	
	施設名	工事種別	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72																																																																																																																																																																																																																																																						
①	分棟庁舎	新築																																																																																																																																																																																																																																																																														
②	仮庁舎	新築																																																																																																																																																																																																																																																																														
③	旧館	解体																																																																																																																																																																																																																																																																														
④	新館	解体																																																																																																																																																																																																																																																																														
⑤	本館庁舎	新築											24ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑥	仮庁舎	解体																																																																																																																																																																																																																																																																														
⑦	立体駐車場	新築													15ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																																	
—	移転作業	—																					8ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																									
	・候補地 A は、新庁舎及び立体駐車場の整備にあたり、およそ 29 か月で整備、開設まで含めると 30 か月を要する。 ・候補地 B は、分棟庁舎と仮庁舎で 21 か月を要し、その後、旧館・新館の解体を経て本館庁舎の整備・開設まで 58 か月を要する。																																																																																																																																																																																																																																																																															
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)																																																																																																																																																																																																																																																																														
	○	×																																																																																																																																																																																																																																																																														

6 定量的な評価が困難な項目について

定量的な評価が困難な項目として、以下が挙げられる。

＜跡地の活用方策について＞

- ・建設地として選定されなかった場合の土地利用について、民間事業者による活用を期待しており、民間事業者へのサウンディング型市場調査（６者参加）を行ったところである。
- ・その結果として、候補地 A は、駅前立地の優位性から商業施設や宿泊施設、福祉センターとの連携を期待する医療施設の整備が一案として示されるものの、福祉センターとの敷地分割や交差点付近の交通問題等があることから、現実的には参入が難しいという意見がみられた。
- ・一方候補地 B は、岸和田城の門前を活かした緑化や道の駅等の小規模商業施設、スポーツ施設、福祉系施設等が一案として示されるものの、現実的に民間事業者が参入する場合には、埋蔵文化財リスクがあることや土地等の賃料設定を低くする必要があるなどが課題となるという意見がみられた。
- ・以上から、駅前の立地状況から候補地 A について民間活用についてやや優位性がえられたものの、いずれの敷地においても絶対的な民間活用のポテンシャルは確認できなかった。

＜市民意向について＞

- ・庁舎建替えについて現庁舎ならびに福祉総合センターの地元町会（岸城北部、岸城南部、本町、野田町）への説明会を実施するとともに、市民向け説明会を市民センター等（東岸和田市民センター、山直市民センター、八木市民センター、春木市民センター、市立公民館／中央地区公民館）で実施している。
- ・その結果として、どちらに新庁舎が整備されるべきという意見はなかったものの、現庁舎位置についての意見が多くみられた。
- ・具体的には、現在地で新庁舎を建替える場合には、岸和田城と一体となったまちづくりを踏まえた、庁舎の規模、景観についての配慮などを望む声のほか、現在地の防災性を心配する意見などがあつた。
- ・また、跡地となる場合についても、どのように利用されるのか、規模と周辺景観への配慮は求めることができるのかなどについての意見があつた。