

(3) 候補地の評価・比較

項目		候補地① 現庁舎敷地				候補地② 旧高田総合庁舎跡地				候補地③ 保健センター駐車場				
敷地概要	位置・形状													
	所在地	大和高田市大字大中 100-1				大和高田市大字大中 98-4				大和高田市西町 1-45				
	敷地面積	9,200 m <sup>2</sup>				6,600 m <sup>2</sup>				2,500 m <sup>2</sup>				
	用途地域など	近隣商業地域(80%、300%)、準防火地域、31m高度地区				近隣商業地域(80%、300%)、準防火地域、31m高度地区				商業地域(80%、400%)、準防火地域、31m高度地区				
	道路	前面道路: 大和高田当麻線 幅員 16m 他				前面道路: 大和高田当麻線 幅員 16m 他				前面道路: 大和高田当麻線 幅員 16m 他				
	最寄駅	近鉄大和高田駅から約 1,000m JR高田駅から約 800m				近鉄大和高田駅から約 900m JR高田駅から約 700m				近鉄大和高田駅から約 750m JR高田駅から約 450m				
	現在の状況	現大和高田市庁舎				旧高田総合庁舎存置のまま				保健センター駐車場				
	周辺環境	前面道路沿いには中層の行政関連施設が並び、その外側は主に低層住宅がなっている。交通量は他の主要道路に比べて少ない。				前面道路沿いには中層の行政関連施設が並び、その外側は主に低層住宅がなっている。交通量は他の主要道路に比べて少ない。				前面道路沿いには低～中層の建物が並び、敷地北側には公民館や図書館など市民利用の公共施設が近接している。交通量は他の主要道路に比べ少ない。				
	評価視点	評価項目	配点	評価	点数	評価	点数	評価	点数					
まちづくりにおける将来性	上位計画との整合性	5.0	シビックコア地区に位置し、上位計画の「コンパクトなまちづくり」「行政機能の集積」といった方針と整合する。	A	5.0	シビックコア地区に位置し、上位計画の「コンパクトなまちづくり」「行政機能の集積」といった方針と整合する。	A	5.0	シビックコア地区に位置し、上位計画の「コンパクトなまちづくり」「行政機能の集積」といった方針と整合する。	A	5.0			
	まちづくりへの貢献	15.0		A	10.0		A	10.0		A	10.0			
市民の利便性	都市機能(他の公共施設等)の近接性	10.0	主要な官公署や、市民が利用する公共施設及び金融機関も比較的近接していることから、利便性に問題はない。	A	10.0	主要な官公署や、市民が利用する公共施設及び金融機関も比較的近接していることから、利便性に問題はない。	A	10.0	主要な官公署や、市民が利用する公共施設及び金融機関も比較的近接していることから、利便性に問題はない。	A	10.0			
	アクセスの利便性	15.0		A	15.0		A	15.0		B	9.0			
防災拠点としての安全性	浸水想定による影響	15.0	洪水ハザードマップにおいて想定浸水深 1.0～2.0mのエリアに位置し、浸水による影響が大きい。	C	3.0	洪水ハザードマップにおいて想定浸水深 0.5m未満のエリアに位置しており、浸水による影響はそれほど大きくない。	A	15.0	洪水ハザードマップにおいて想定浸水深 0.5～1.0mのエリアに位置することから、浸水による一定の影響がある。	B	9.0			
	災害時の機能連携	10.0		A	10.0		A	10.0		B	6.0			
事業の実現性・効率性	敷地条件などの適正性	15.0	用途地域は近隣商業地域であり問題ない。また、敷地面積も新庁舎の建設に十分な広さを有している。	A	15.0	用途地域は近隣商業地域であり問題ない。敷地面積は新庁舎の建設に十分な広さであるとはいえないが、建設自体は可能であり配置計画などに工夫が必要となる。	B	9.0	用途地域は商業地域で問題ないが、敷地が狭いため駐車場確保や庁舎建物の高層化等の対応が前提となる。近接する中央公民館用地の活用(築後40年以上の中央公民館建て替え)も含めて検討する必要があり、その場合でも庁舎配置や駐車場不足(敷地が2箇所に分散)の課題が解消されない。	C	3.0			
	事業費注1	20.0		仮設庁舎(旧高田総合庁舎の改修による活用と、不足分の仮設リース建物)の整備及び既存庁舎の解体が必要で、移転(引越し)も2回行う必要がある。 →新築工事費、解体撤去費、仮設庁舎を含む移転関連費の試算額: 約 64.1 億円	C		4.0	現庁舎を使いながら新庁舎の整備が可能となるため、仮設庁舎の整備は不要となるが、県からの土地購入と既存庁舎の解体が必要となる。移転(引越し)は1回で済む。 →新築工事費、解体撤去費、移転関連費及び土地購入費の試算額: 約 57.2 億円		B	12.0	現庁舎を使いながら新庁舎の整備が可能となり、仮設庁舎の整備は不要となるが、候補地に加え、中央公民館用地を含めた新庁舎整備を想定する必要があり、当該整備費の増加及び既存庁舎の解体が見込まれる。 →新築工事費(中央公民館整備含む)、解体撤去費、移転関連費の試算額: 約 61.9 億円	C	4.0
	工期注2													
【評価記号の意味合い】		係数	まちづくり及び市民の利便性、庁舎建設の敷地条件としては問題ないが、想定浸水深の影響による防災拠点における懸念や、仮設庁舎の必要性など事業費及び工期の面で候補地②に劣る。	合計	72.0	まちづくり及び市民の利便性、防災拠点としての評価に問題はなく、施設の配置計画に工夫が必要となるものの、庁舎整備の実現性や事業費の軽減、工期短縮の観点から、新庁舎の建て替え候補地として最も適している。	合計	86.0	まちづくりの観点においては適した位置であるが、敷地面積が狭いことによる駐車場確保の問題、庁舎建物の配置(機能性)に大きな問題がある。他の公共施設への影響(中央公民館の整備や保健センター駐車場の確保)も課題となるため、新庁舎の建て替え候補地としては不適である。	合計	56.0			
A: 特に評価できる(候補地/場所として適している)		1.0												
B: 一定の評価はできる(候補地/場所として概ね適している)		0.6												
C: 評価できるとはいえない(候補地/場所として課題が大きい)		0.2												

注 1: 各候補地の事業費は比較上の概算値として記載(今後の検討により変動)。 注 2: 工期及び財源の詳細については「6章 2.」を参照。