

# 新庁舎建設場所候補地について

## 1 候補地の選定について

第4回高根沢町新庁舎整備検討委員会においては、新庁舎を建設する場所について、今後の会議における議題の中心とし、まずは候補地を選定することから議論を進めていく事をお話しさせていただきました。

今回、候補地を選定するにあたり、前回資料において記載した1.1ha（本庁機能の集約を前提として新庁舎を建設するために最低限必要な利用面積）を基準とし、前回提示した町有地6箇所並びに民有地に対する考え方について次のとおり整理しました。

### (1) 町有地

	1	2	3	4	5	6
場所	現高根沢町役場 (既存敷地)	石末グラウンド	町民広場	旧東小学校	旧桑窪処分場	東山聖地公園予定地
面積	約1ha	約1ha	約11ha	約2ha	約2ha	約6ha
代表地番	石末2053番地	石末2115番地1	石末1825番地	太田715番地	桑窪2261番地1	中柏崎43番地
用途地域	市街化区域 (第1種住居地域)	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域
所見	市街化区域内 (第1種住居区 域)に立地してお り、新庁舎整備に あたっての制約も 少ないが、東日本 大震災時には地震 の影響を強く受け た 現庁舎から複合 化・集約化を進め ていく事を前提と した場合に敷地面 積の大きさが課題	開発を抑制する 区域である市街化 調整区域に含まれ ており、新庁舎整 備にあたって制約 が多い 敷地面積の規模 についても現高根 沢町役場と同程度 であるため、両者 を比較した場合、 石末グラウンドを 選定するメリット が無い	市街化調整区域 内ではあるが、町 関連施設が立地し ており、敷地面積 の規模からも将来 的な複合化・集約 化を見込むことが できる	同じ調整区域内 に立地する町民広 場と比較した場 合、立地や面積の 点で劣る	廃棄物を埋立て た土地で接道も狭 小、現況は山林で ある	旧桑窪処分場と 同様に現況が山林 であり、土地の形 状も斜面となっ ている

## (2) 民有地

### ○民有地を取得するための必要条件

- ・土地取得費用、補償費用
- ・土地地権者との協議、同意



用地取得については、地権者が多いほど期間や費用等の面において事業に与える影響も大きい

#### 民有地を取得するための条件

- ・1.1ha以上の一団の土地であること又はその見込みがあること
- ・既存の建築物・工作物がない、もしくは少ないこと
- ・地権者が少ないこと

### ○高根沢町内の民有地の現状

#### ・市街化区域内

都市計画法上の規制が少ない市街化区域においては、現在、高根沢町役場が立地する既存敷地と同程度以下の面積を持った土地しかありません。

#### ・市街化調整区域

都市計画法上で市街化を抑制すべき土地となっています。

※農地である場合、農地転用の手続きが必要です。さらに農業振興地域に含まれている場合は対象地域からの除外手続きが必要となります。

## 2 候補地（案）について

町有地においては、「1 候補地の選定について」で記載した内容より、現高根沢町役場（既存敷地）と町民広場を候補地（案）として選定することとします。

また、民有地については、地権者との協議や土地取得等の費用を要すること、市街化区域内においては現高根沢町役場（既存敷地）と同程度以下の面積を持った土地しかないこと、市街化調整区域内も法規制を考慮した場合、町民広場より条件が劣ることから民有地の取得を選択するメリットが無いと考えられるため、本事業では町有地での建設を基本として、候補地を選定することとしました。

### 【候補地（案）】

候補地		現高根沢町役場(既存敷地)	町民広場
			
敷地概要	住所	石末2053番地 他	石末1825番地 他
	立地	町道363号線沿い	県道10号線沿い
	敷地面積	約1ha(借地を含む)	約11ha
	都市計画法上の用途地域	第1種住居地域	市街化調整区域
	現況	町役場	町施設、グラウンド、駐車場
	上水道	整備済	整備済
	下水道	整備済	未整備

### 3 候補地（案）の評価について

候補地（案）について評価項目の比較検討結果は次のとおりとなります。

候補地(案)		現高根沢町役場(既存敷地)	町民広場		
敷地評価					
1	事業コスト(用地費や移転補償費、仮設運用費等を含む総合費用)	・仮設庁舎が必要 ・敷地拡張の場合は、移転補償等が必要 ・仮設庁舎への移転、新設庁舎への移転と、2回移転する必要がある	○	・下水道が無いため、排水処理施設が必要 ・建設位置によっては、造成費用が必要 ・浸水対策として、地盤のかさ上げが必要 ・建設位置によっては、仮設庁舎が必要 ・幹線道路からの進入部分の改修が必要となる可能性がある ・地区計画策定のための費用が必要	△
2	災害リスク	・洪水浸水予想地域外 ・隣接地の一部が土砂災害警戒区域 ・東日本大震災時には地震の影響を強く受けた	△	・一部洪水浸水予想地域(0~0.5m)	○
3	アクセス	・現在の庁舎の敷地であり、住民にとっては分かりやすい ・幹線道路からは少し離れる ・公共交通機関も近隣(JRから約600m)にある	◎	・主要幹線道路沿いでありアクセスのしやすい敷地である	○
4	他の公共施設との連携	・隣接する公共施設は無い	△	・敷地内に公共施設があり連携しやすい	◎
5	早期実現性	・仮設事務所が必要となる ・既存解体を行ってからの整備となる	○	・整備には、地区計画策定が必要 ・新庁舎の建設場所によっては仮設建築物の整備、解体が伴う	△
6	敷地の使い易さ・大きさ	・整形な敷地ではないため、建物位置の検討が必要 ・敷地面積の規模から施設の複合化は難しく、駐車場の面積確保も課題	△	・集約化、複合化を検討できる十分な広さを確保可能 ・敷地も整形	◎
7	建設地周辺地区及び町内全域に対する影響	・近隣に住宅地が多く建築時には車両通行や交通規制等の影響がある可能性 ・市街化区域であり、現在の都市計画に影響はない	○	・南側に一部住宅があるが、周辺地はほとんどが農地となっているため建築時の周辺地への影響は少ない ・地区計画策定時に上位計画である町マスタープランの見直しを行う必要がある	○
総評		施設面積が小さいため、複合化・集約化の実施は難しく、敷地も不整形であるが、公共交通機関(JR)が近隣にある	○	インフラ整備に費用が発生するが、十分な敷地面積が確保でき、関連施設との連携も可能	◎



評価結果については、町民広場がやや優れていますが、それぞれ土地の性質が異なっているため、複合化・集約化の方針も併せて検討し、建設場所を決定する必要があります。

#### 4 公共施設の集約・複合化から見た候補地の比較検討

##### (1) 現高根沢町役場（既存敷地）

現高根沢町役場（既存敷地）は、勤務職員を含めた施設利用者に対して駐車場の台数が少ない等の課題があることや、公共施設を複合化・集約化するための余剰面積はほとんどありません。



現高根沢町役場（既存敷地）を建設場所とした場合の考え方

本庁機能を集約した庁舎を建設

##### (2) 町民広場

町民広場においては、市街化調整区域となるため、地区計画策定、浸水想定区域となる土地（敷地内の一部）を嵩上げる費用が発生しますが、11ha というゆとりある敷地面積を持ち、土地も整形で使い勝手がよいです。



町民広場を建設場所とした場合の考え方

公共施設を新庁舎に複合化・敷地内に集約化

## 新庁舎建築に伴う施設の複合化・集約化について

### 1 公共施設の複合化・集約化について

公共施設の複合化・集約化については、大規模改修や更新費用の削減、利用者の利便性が増すなどのメリットがあり、施設の構造や目的を考慮した上で複合化・集約化が可能な施設は検討を進めていくこと必要であると考えられます。

## 2 公共施設の複合化による影響について

(参考：平成 28 年 8 月内閣府政策統括官『政策分析シリーズ9 公共施設等の集約・複合化による経済・財政効果について』)

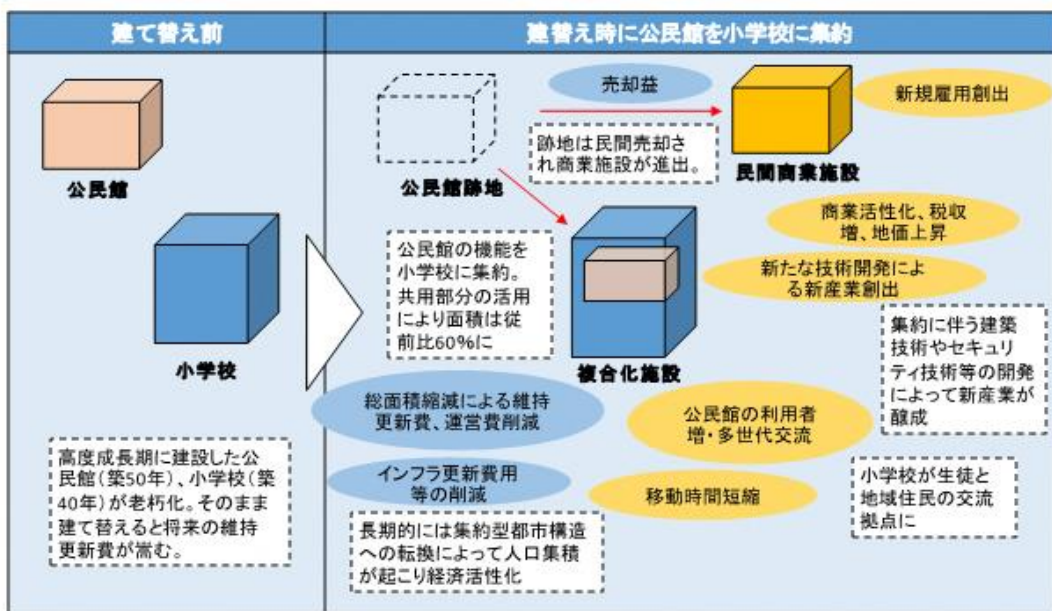
### 発生する費用

- ・公共施設の新規建設、運用に当たっては以下の費用が想定される。  
建設等費用：新築費、用地取得・売却費、企画・設計費、解体費

### 効果について

- ・共用スペースの共有化による面積縮減も加味して、複合化する施設を各々で建設した場合に比べて、建設費は縮減される。
- ・維持更新費（修繕費用）、運営費、光熱水費も同様に、総面積が縮減されることで縮減される。
- ・複合化による人員削減が見込まれる場合は、運用費の削減効果がある。

図表 2-1 集約・複合化による経済・財政効果の発生イメージ



出所) 内閣府作成

### 3 公共施設の複合化・集約化の可能性について

前回会議においては、公共施設の複合化・集約化を検討するに当たり、まずは庁内検討会議を実施し複合化・集約化が可能な施設について整理をすることとしていましたが、その結果については次のとおりです。

#### 【公共施設】

	町内施設	延床面積	主要室	現在の立地	複合化の可能性
1	農村環境改善センター	1,528	事務室/会議室/研修室/調理室等	町民広場内	◎
2	町民ホール	1,958	約800席のホール	町民広場内	△
3	保健センター	566	事務室/検診室/	町民広場内	◎
4	福祉センター	646	事務室/ホール	町民広場内	◎
5	農業者トレーニングセンター	2,016	アリーナ/多目的室	町民広場内	△
6	弓道場	198	弓道場	町民広場内	×
7	歴史民俗資料館 歴史民俗資料館	462	資料館	町民広場内	×
8	歴史民俗資料館 本屋	221	資料館	町民広場内	
9	歴史民俗資料館 資料収納庫	179	資料館	町民広場内	
10	図書館中央館・公民館	1,995	図書館/会議室/研修室/調理室等	宝積寺	△
11	図書館仁井田分館	174	図書館	平田(仁井田駅南エリア)	
12	図書館上高根沢分館	373	図書館	上高根沢	
13	上高根沢ふれあいセンター	63	会議室/調理室	上高根沢	△
14	宝積寺タウンセンター	535	会議室/調理室	光陽台	△
15	仁井田地区 コミュニティセンター	271	集会場	平田(仁井田駅南エリア)	△
16	仁井田体育館	815	アリーナ/スカッシュ	平田(仁井田駅南エリア)	△
17	武道館	780	柔剣道場	太田(東小学校跡地 近隣地)	×
18	キリン体育館	1,433	アリーナ	花岡	×
19	学校給食センター	1,450	給食センター	宝積寺	検討委員会の答申を踏まえた町の判断による
20	びれっじセンター	305	研修室/分析室	平田	×
21	児童館みんなのひろば	416	児童館	宝積寺	○
22	児童館きのこのもり	464	児童館	石木(町民広場 近隣地)	○
23	にじいろ保育園	908	保育園	太田(東小学校跡地 近隣地)	○
24	のびのび保育園	817	保育園	上高根沢	○
25	光陽台住宅 A～E棟、集会所	4,206	町営住宅(50戸)	光陽台	×
26	宝積寺住宅 A～F棟	823	町営住宅(17戸)	宝積寺	×
27	エコハウス	560	資源回収ステーション/展示/学習室/研修室/調理室	宝積寺	△
			※◎・・・複合化が可能 ○・・・複合化の検討が可能 △・・・複合化を検討できる可能性はあるが課題もある ×・・・建物の構造や目的が特殊である、複合化のメリットが無い等の理由で複合化は難しい		



#### 4 公共施設の複合化・集約化の方針について

公共施設の複合化・集約化（案）については「2 公共施設の複合化・集約化の可能性について」における資料を踏まえた上で、今後の新庁舎における複合化・集約化の方針を次のとおりとしました。

本庁機能を有する施設に加え、公共施設において、複合化・集約化の可能性のある施設（◎、○、△）の施設については、町民の利便性、費用等を勘案した上で、複合化・集約化を検討します。

また、次の3施設については、複合化への課題が少ない施設として積極的に複合化を検討していきます。

- ・農村環境改善センター
- ・保健センター
- ・福祉センター