

第4章 新庁舎の建設位置 検討資料

■ 基本構想（検討案）の骨子・検討の流れ

1 候補地の抽出

- (1) 候補地抽出の前提要件
- (2) 候補地の抽出・概要整理

2 評価項目・評価方法

- (1) 評価項目の設定
- (2) 評価方法の設定

3 候補地の比較・評価

- (1) 候補地の比較・評価
- (2) 新庁舎の建設位置

■ 検討結果概要

□ 候補地の抽出

- 要件1 市民の利用に便利であること
- 要件2 一定の敷地面積が確保できること

} →候補地(Ⅰ～Ⅲ)を抽出

□ 評価項目・評価方法 | 候補地の比較・評価

- ・「市民の利便性」、「まちづくり・防災」、「事業の効率性」の視点から評価項目を設定。
- ・配点を設けた各評価項目をA・B・C評価し、評価点が最も高い候補地を建設位置とする。

1 候補地の抽出

(1) 候補地抽出の前提要件（案）

新庁舎が位置する候補地を抽出するための前提要件を設定します。（各要件の概要は、次ページ以降）

前提要件（案）	根拠・考え方
1 市民の利用に便利であること	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地方自治法第4条第2項※（地方公共団体の事務所の位置） ・ 市民の利便性・アクセス性を考慮して設定 →主要な道路（高速道路、幹線道路、主要道路）に近接していること →人口重心から大幅に離れていないこと
2 一定の敷地面積が確保できること	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新庁舎を整備することが可能な敷地面積が必要 ・ 条件となる面積は、庁舎等建物及び駐車場等屋外付帯施設の必要面積から設定 →約12,000㎡以上の敷地が確保できること

※地方自治法第4条第2項…事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、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。

□ 要件1 市民の利用に便利であること

地方自治法は、「地方公共団体の事務所の位置」について、以下のように規定しています。

※地方自治法第4条第2項

（地方公共団体の）事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、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配慮を払わなければならない。

この規定により、新庁舎は市内各所からのアクセスが容易に行える位置にあることが望ましく、具体的な抽出要件として、以下の項目に配慮することが重要になります。

- 来庁者の多くが自動車を利用している実態を考慮し、幹線道路や主要道路に近接または接続していること。
- 市内各所からの移動に大きな偏りが生じないように、人口重心にできるだけ近い位置にあること。

□ 要件2 一定の敷地面積が確保できること

新庁舎建設に際して、必要な敷地規模の目安設定を行います。

敷地規模は、新庁舎等建物の建築に必要な面積と駐車場や駐輪場、広場や緑地等の屋外付帯施設に必要な面積を合計して設定します。

1) 新庁舎等建物の建築面積

令和7年4月1日現在の職員数に基づく、旧総務省基準による新庁舎の規模算定は下表のとおりとなります。

◆庁舎機能・基準面積算定（旧総務省基準より）

区 分	職区分	職員数	換算率	換算職員数	面積㎡
A 執務室	特別職	3	20	60.0	4,388
	部長・次長級	17	9	153.0	
	課長級	29	5	145.0	
	課長代理級・係長	98	2	196.0	
	一般職員 (会計年度職員・OS等を含む)	421	1	421.0	
	計	568		975.0	
	面積計算	975.0 人 × 4.5㎡／人			
B 倉庫	A 面積 (㎡)	×	共用面積率13%		570
	4,388	×	0.13		
C 付属面積/会議室・ 便所等	職員数 (人)	×	1人当たり面積 (㎡)		3,976
	568	×	7.0		
D 玄関・広間・廊下・ 階段等	A+B+C 面積 (㎡)	×	共用面積率40%		3,574
	8,934	×	0.4		
E 議事堂/議場・ 委員会室・議員控室等	議員定数 (人)	×	1人当たり面積 (㎡)		630
	18	×	35.0		
(車庫は別途)		合 計			13,137
※R7年4月1日時点					≡ 13,000

上記に市民交流スペース等の付加機能面積を考慮し、**新庁舎の計画規模を13,500㎡程度**とします。

計画する新庁舎等の全体規模は、庁舎機能の集約・市民サービス機能や国等の機能の複合化を考慮すると、＜表-1＞のとおりとなり、**建築物用地として約5,800㎡が必要**となります。

<表-1 新庁舎等の建設用地規模検討>

機能区分	計画概算延床面積 (㎡)	階層等設定		想定建築面積 (㎡)	備考
新庁舎機能	13,500	低層階を窓口部門として必要な床面積		約 2,500	新庁舎 6 階建て程度
保健福祉センター	3,600	2 層	庁舎棟とは別棟とし、4 層程度	約 2,500	庁舎機能を除く要望面積
図書館機能	2,600	1 層			現状面積×1.5(要望)
文化会館機能	1,900	1 層			現状面積
中央公民館機能	1,300				現状面積
国機関等機能	800	庁舎棟と別棟で 1 層		約 800	要望面積
合計	23,700			約 5,800	

2) 駐車場等屋外付帯施設の面積

新庁舎における来庁者用駐車場の必要規模は、1 日当たりの車での来庁台数と平均的な滞留（滞在）時間や車の最大滞留量を基に算出します。（「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」関龍夫、「最大滞留量の近似的計算法」岡田光正より）。

■ 1 日当たりの車の平均来庁台数の想定

所轄人口の 0.9%前後が窓口部門、0.6%前後が窓口部門以外の利用として想定し（「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」関龍夫より）、来庁者の約90%が自家用車を利用している想定とすると、1 日当たりの車の平均来庁台数は以下のとおりとなります。

区分	人口(人) ※令和 7 年 8 月	×	人口に対する 来庁割合	×	自動車利用率	=	1 日当たりの 平均来庁台数
窓口部門の来庁台数	58,372	×	0.9%	×	90%	=	473 台/日
窓口部門以外の来庁台数	58,372	×	0.6%	×	90%	=	315 台/日

なお、自動車利用率の設定は、来庁者の 90%が自家用車を来庁手段としている市民アンケートの結果に基づいています。

■ 必要駐車場台数の算定

庁舎を利用する際の滞在時間は、市民アンケートの結果から約 65%の来庁者が 10～30 分未満、約 15%の来庁者が 10 分未満、約 20%の来庁者が 30 分から 1 時間以上となっています。

このことから、窓口部門の滞在時間を 20 分、窓口部門以外の滞在時間を 60 分と想定し、これに集中度を加味して駐車場必要台数を算定すると以下のとおりとなります。

必要駐車台数＝最大滞留量(台/時間)

＝1 日当たりの平均来庁台数×集中度(α)×平均滞在時間(T)/60

※集中度(α):30%（「最大滞留量の近似的計算法」庁舎は一般事務所等と同じ扱い）

区分	1 日当たりの 平均来庁台数	×	集中度(α)	×	平均滞在時間 (T)/60	=	設定台数
窓口部門	473	×	30%	×	0.33	=	47 台
窓口部門以外	315	×	30%	×	1.00	=	95 台
計							142 台

前述の必要駐車場台数の算定により必要台数は 142 台となることから来庁者用駐車台数を **150 台**と設定します。なお、本庁舎・教育文化会館・旧市民会館・上下水道庁舎周辺の現状の駐車場台数は 115 台です。

保健福祉センターの現状の駐車場は、マイクロバス等を除いて 196 台分のスペースがあるため、集約・複合化を行う新庁舎用の**来庁者用駐車場としては、 $150 + 196 = 346 \Rightarrow$ 約 350 台分のスペース**を設けることとします。

公用車は現状で小型乗用車及び軽自動車（乗用及び貨物）の合計が 125 台、貨物（小型を含む）及び乗合自動車等の合計が 25 台を保有しており、この台数を確保することとします。

国機関用駐車場は要望台数を確保することとします。

＜表-2 新庁舎等の整備に必要な屋外付帯施設規模の検討＞

区分	算定根拠等	必要面積	
		平面駐車の場合	自走式立体駐車の場合
市庁舎用駐車場 (来庁者・複合化施設部分)	350 台 \times 25 m ² /台	約 8,800 m ²	約 2,100 m ² (5 層)
公用車車庫	125 台 \times 25 m ² /台 + 25 台 \times 45 m ² /台	約 4,250 m ²	約 2,700 m ² (3 層)
国機関用駐車場	30 台 \times 25 m ² /台	約 750 m ²	約 400 m ² (2 層)
職員・来庁者用駐輪場	100 台 \times 2 m ² /台	約 200 m ²	約 200 m ²
広場・緑地帯・通路等		約 1,000 m ²	約 1,000 m ²
合 計		約 11,700 m ²	約 6,400 m ²

以上により、＜表-1＞に示す新庁舎等の整備に必要な敷地規模の目安は、1) 建築物用地 5,800 m² + 2) 屋外付帯施設を含む外構部分 6,400～11,700 m² = 12,200～17,500 m²となることから、候補地の具体的な抽出要件として、以下の規模が確保できることが求められます。

- **12,000 m²以上の面積を確保**できる用地であること。

なお、新庁舎等の建築規模や駐車場等の屋外付帯施設の規模は、基本計画段階で改めて精査することとします。

(2) 候補地の抽出・概要整理

■ 候補地の抽出

前項(1)における前提要件に基づき、該当する市内の土地を候補地として抽出しました。

以下に示す候補地Ⅰ～Ⅲの3箇所を新庁舎の建設候補地とします。

なお、候補地Ⅲにおける民有地部分は、具体的な敷地設定や当該土地の取得等について、実際に調整を行っているものではありません。

<各候補地の概要>

候補地	所在地	敷地面積
候補地Ⅰ（現庁舎敷地）	橋本市東家1-1-1	約14,400 m ²
候補地Ⅱ（運動公園内）	橋本市北馬場454	約18,000 m ²
候補地Ⅲ（橋本駅前）	橋本市古佐田1,2	約12,200 m ²

<建設候補地位置図>

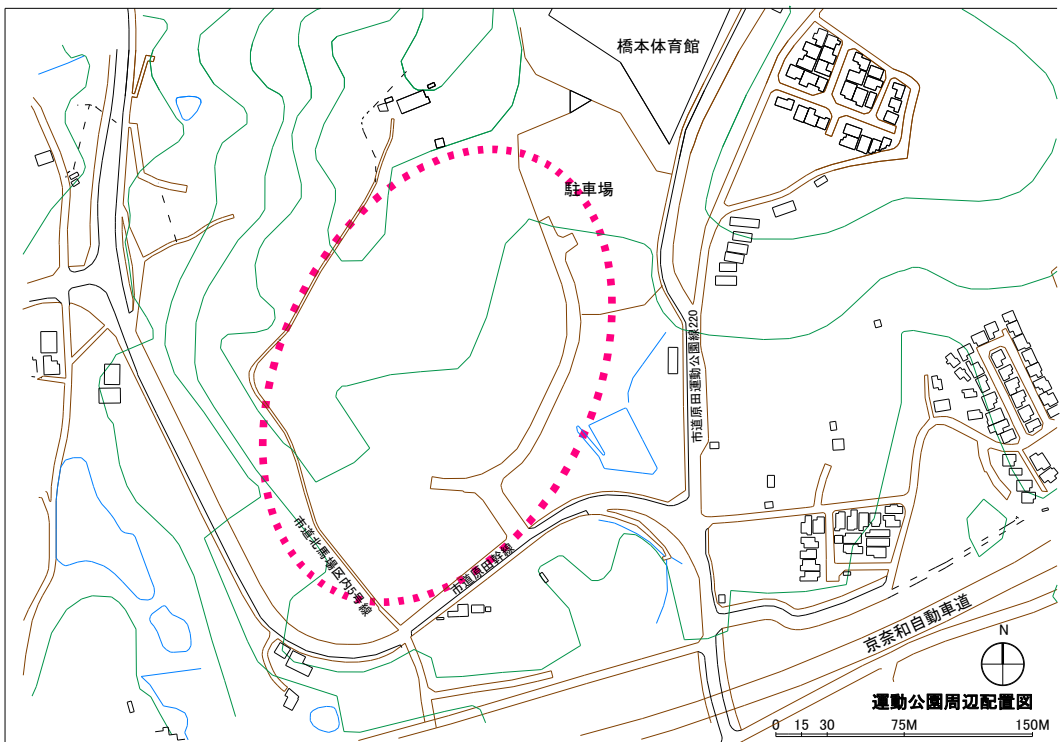


出典：第2次橋本市都市計画マスタープラン

<候補地Ⅰ>

6

<候補地Ⅱ>

項目	内 容
周辺配置図	
敷地面積	敷地（現状臨時駐車場）約 18,000 m² 敷地（現状緑地）約 10,000 m ² （一部、民有地を含む）
道路	南側：市道原田幹線 1031、西側：市道北馬場区内 5 号線 382
用途地域	無指定区域
建蔽率・容積率	60％・200％
その他	・都市公園（都市計画施設）、建築基準法第 22 条地域、宅地造成等工事規制区域 ・敷地①内で約 5m 程度の高低差がある。（標高約 155m～160m）

<候補地Ⅲ>

項目	内 容
周辺配置図	
敷地面積	計 約 12,200 m ² (ほぼ全て民有地) ※都市計画道路を含まず
道路	南側：国道 24 号 (幅員 18m)、 中央部：都市計画道路 県道橋本停車場線 (幅員 16m) 各敷地内及び外周に認定道路あり
用途地域	商業地域
建蔽率・容積率	80％・400％
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第 22 条地域、宅地造成等工事規制区域 ・駅前広場 (標高約 90m) と国道 24 号・県道橋本停車場線交差点 (標高約 84m) では約 6m の高低差がある。

2 評価項目・評価方法

(1) 評価項目の設定

前項で抽出した各候補地について、第3章で設定した新庁舎整備における基本方針の考え方に沿った庁舎の建設位置としての適性を評価するため、以下の3つの視点に基づき評価項目を設定します。

<評価項目（案）>

視点	評価項目	評価内容
市民の 利便性	自家用車によるアクセス性	アクセス道路の状況（接道状況・幅員等）
	公共交通機関によるアクセス性	駅との位置関係
	主な公共公益施設との近接性	主な公共公益施設との位置関係
まちづくり ・防災	まちづくりとの整合	用途地域、都市計画マスタープランとの整合
	敷地の安全性	洪水による浸水の影響度合い、土砂災害警戒区域、大規模地震時の想定震度、液状化危険度との関係
	防災拠点としての優位性	緊急輸送道路との接続性、消防本部との位置関係
事業の 効率性	整備コスト	土地取得・整備等を含む庁舎整備に必要となる費用
	用地関係手続き・工事等の影響	必要となる敷地関連手続きや関連工事等の有無
	建設工事の施工性	現庁舎を運用しながらの工事計画等の必要性や施工難易度等

(2) 評価方法の設定

抽出した候補地について、土地に関わる現況を上記の評価項目ごとに整理を行い、適性を判断します。

具体的には、上記の評価項目に配点し、以下の評価区分及び評価基準に応じて、各候補地における評価点を集計し、最も点数が高い候補地を新庁舎の建設位置とします。

※市民・職員アンケート結果の傾向から、配点を設定。

<評価項目への配点（案）>

視点	評価項目	配点
市民の利便性	自家用車によるアクセス性	20
	公共交通機関によるアクセス性	20
	主な公共公益施設等との近接性	10
まちづくり・防災	まちづくりとの整合	10
	敷地の安全性	20
	防災拠点としての優位性	20
事業の効率性	整備コスト	20
	用地関係手続き・工事等の影響	10
	建設工事の施工性	10

<評価区分・評価基準（案）>

評価区分	評価基準	係数（×配点）
A	特に評価できる（庁舎の建設場所として適している）	1.0
B	一定の評価はできる（庁舎の建設場所として概ね適している）	0.7
C	評価が低い（庁舎の建設場所として課題が多い）	0.4

3 候補地の比較・評価

(1) 候補地の比較・評価

抽出した3つの候補地について、前項で設定した評価項目への配点及び評価区分・評価基準に基づいて比較・評価すると、下表に示すとおりとなります。

比較・評価の詳細は、「橋本市新庁舎建設候補地 比較評価一覧」を参照してください。

< 候補地の評価点 >

評価・比較の視点/配点			候補地Ⅰ 現庁舎敷地		候補地Ⅱ 運動公園内		候補地Ⅲ 橋本駅前	
市民の 利便性	自家用車による アクセス性	20	A	20.0	B	14.0	B	14.0
	公共交通機関に よるアクセス性	20	B	14.0	C	8.0	A	20.0
	主な公共公益施設等との近接性	10	A	10.0	C	4.0	B	7.0
まちづくり・防災	まちづくりとの 整合	10	A	10.0	B	7.0	A	10.0
	敷地の安全性	20	C	8.0	A	20.0	B	14.0
	防災拠点としての 優位性	20	B	14.0	A	20.0	B	14.0
事業の 効率性	整備コスト	20	B	14.0	B	14.0	C	6.0
	用地関係手続き・ 工事等の影響	10	A	10.0	B	7.0	C	4.0
	建設工事の 施工性	10	B	7.0	A	10.0	C	4.0
総合評価		140	107.0		104.0		95.0	

(2) 新庁舎の建設位置

比較・評価の結果から、市民の利便性や事業の効率性において他の候補地の中でも優位であり、総合評価点が最も高く、全体を通して新庁舎の建設位置として概ね適していると考えられることから、「候補地Ⅰ 現庁舎敷地」を新庁舎の建設位置として選定します。

ただし、敷地の安全性を確保するために建築計画上の制約がかかる点や、災害発生時の具体的な運用や事業継続計画における課題点については、その対応策を講じながら進める必要があります。

「候補地Ⅰ 現庁舎敷地」を新庁舎の建設位置として選定します。