

## 新庁舎の建設候補地の選定

### 1. 建設候補地の選定条件

---

新庁舎の建設候補地は、一般的に次の条件を備えた場所を基本に選定することが望ましいとされています。

#### 住民感情、市町村の歴史

市町村庁舎は、行政区域における中心的な施設であるために、住民にとって感覚的に中心となる場所、行政区域の中心地がふさわしい。

市町村の今後の発展の展望により、シビックセンター（行政核、行政文化核）の形成が期待できるところが好ましい。

#### 交通環境、交通事情（交通ネットワーク）の状況

来庁者の利便性や職員の通勤を考え、鉄道の駅やバスターミナルに近いこと、あるいは区域内の主要幹線道路に接していることなどが大切です。自治体内の交通ネットワークに十分配慮する必要があります。

#### 敷地周辺の状況（公共公益施設の分布状況）

敷地周辺の土地利用状況および今後の動向を検討する必要があります。

国や都道府県の出先機関や公共施設が付近に立地しているかどうか、また、文化施設などが近くにあるかどうか目安になります。周辺に公共・公益・文化施設がある場合には、施設の集合による相乗効果が期待できます。

#### 景観

都市構造の文脈を読み取り、都市計画的な位置づけを考えることが必要です。そして、地域の環境に調和するかどうかを検討する必要があります。

#### 敷地条件（大きさ、形状、高低差等）

駐車場を確保し、将来の増築に対応できる大きさが好ましい。甚だしく不整形であったり、起伏が大き過ぎないことも重要です。

地質条件や過去の災害状況を調査し、地震・火災・水害等の災害に対する安全性を検討する必要があります。

#### 用地費（新規に用地取得の場合）

#### 敷地の法的条件（地域指定）

現実には、すべての条件を満たしているケースはまれです。各自治体の事情に応じて、敷地選定上、どの条件を重視するか決まってきます。

## 2. 新庁舎の建設候補地比較検討

---

新庁舎の建設候補地の比較検討については、別紙「新庁舎建設候補地比較検討表」のとおりです。

| 比較検討事項         |              | 現庁舎                                                                                |                  | くすのきホール周辺                                                                           |                  | 旧富田林高等学校分校跡地                                                                        |  |
|----------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                |              |  |                  |  |                  |  |  |
| 基礎データ          | 所在地          | 千早赤阪村大字水分180番地                                                                     |                  | 千早赤阪村大字水分263番地                                                                      |                  | 千早赤阪村大字桐山36、40番地                                                                    |  |
|                | 敷地面積         | 約2,533㎡                                                                            |                  | 約9,353㎡                                                                             |                  | 約5,629㎡                                                                             |  |
|                | 地域地区         | 市街化区域・第一週住居地域・建基法22条区域外                                                            |                  | 市街化区域・第一週住居地域・建基法22条区域外                                                             |                  | 市街化調整区域・建基法22条区域外                                                                   |  |
|                | 建ぺい率・容積率     | 60%・200%                                                                           |                  | 60%・200%                                                                            |                  | 60%・200%                                                                            |  |
|                | 日影規制         | あり(高さ10mを超える場合)                                                                    |                  | あり(高さ10mを超える場合)                                                                     |                  | あり(高さ10mを超える場合)                                                                     |  |
|                | 接道道路         | 府道富田林市五条線                                                                          |                  | 村道水分延命寺線                                                                            |                  | 村道森屋桐山線                                                                             |  |
|                | 周辺施設         | 保健センター、簡易郵便局                                                                       |                  | いきいきサロンくすのき、郷土資料館、道の駅、楠公史跡                                                          |                  | なし                                                                                  |  |
|                | 現在の使用状況      | 役場庁舎に使用                                                                            |                  | 文化施設に使用                                                                             |                  | 老人クラブのグランドゴルフに使用                                                                    |  |
| 敷地の歴史性         |              | 現庁舎位置として長年村民に定着                                                                    |                  | 楠公誕生地など史跡が集積しており、歴史文化の拠点                                                            |                  | 特になし                                                                                |  |
| まちづくりの整合性      | 総合計画との整合性    | 歴史観光拠点の周辺地として位置づけ                                                                  |                  | 歴史観光拠点として位置づけ                                                                       |                  | 特になし                                                                                |  |
|                | 都市基盤整備(汚水)   | 整備済                                                                                |                  | 整備済                                                                                 |                  | 整備済                                                                                 |  |
|                | " (道路)       | 府道富田林市五条線                                                                          |                  | 村道水分延命寺線、幅員狭くアクセスが悪い                                                                |                  | 村道森屋桐山線、幅員狭くアクセスが悪い                                                                 |  |
|                | 周辺経済への影響     | 周辺は住宅が多く、経済効果は小さい                                                                  |                  | 周辺は住宅が少なく、経済効果は小さい                                                                  |                  | 周辺は田畑で、経済効果は小さい                                                                     |  |
| 協働のむらづくり(住民参加) | 活動拠点として集まり易い |                                                                                    | 交通アクセスが悪く、集まりにくい |                                                                                     | 交通アクセスが悪く、集まりにくい |                                                                                     |  |
| 村民の利便性         | 広域的交通        | バス路線あり                                                                             |                  | バス路線なし                                                                              |                  | バス路線なし                                                                              |  |
|                | アプローチ(動線)    | 徒歩・自転車によるアプローチ困難、自動車は良                                                             |                  | 徒歩・自転車によるアプローチ困難、自動車は不良                                                             |                  | 徒歩・自転車によるアプローチ困難、自動車は不良                                                             |  |
|                | 都市機能の集積      | 保健センター、簡易郵便局が近接                                                                    |                  | いきいきサロンくすのき、郷土資料館、道の駅が近接                                                            |                  | なし                                                                                  |  |
|                | 福祉施設との位置関係   | 少し離れている                                                                            |                  | いきいきサロンに近接している                                                                      |                  | 離れている                                                                               |  |
|                | 駐車場設置スペース    | 敷地面積が小さいため、少ない                                                                     |                  | 敷地面積が大きいが、道の駅駐車場と共通利用                                                               |                  | 敷地面積が大きいため、多い                                                                       |  |
| 防災拠点・安全性       | 災害区域指定等      | 急傾斜危険区域内(防止対策済)、宅地造成工事規制区域内                                                        |                  | 地すべり危険区域内(一部) 郷土資料館付近                                                               |                  | 地すべり危険区域内(全部)                                                                       |  |
|                | 周辺の地形        | 敷地北東に千早川、西側が急傾斜面                                                                   |                  | 田畑が集積、防災スペースが広い                                                                     |                  | 田畑が集積、防災スペースが広い                                                                     |  |
|                | 災害時のアクセス     | 1面アクセスで府道道路幅が広い                                                                    |                  | 1面アクセスで道路幅が狭い                                                                       |                  | 1面アクセスで道路幅が狭い                                                                       |  |
|                | 関係機関との連携     | 駐在所、消防分署がやや近い                                                                      |                  | 駐在所、消防分署がやや近い                                                                       |                  | 駐在所がやや近い、消防分署がやや遠い                                                                  |  |
| 計画の経済性         | 用地取得の確実性     | 村有地                                                                                |                  | 村有地(周辺は民地のため用地取得が必要)                                                                |                  | 村有地                                                                                 |  |
|                | 敷地面積         | 約2,533㎡                                                                            |                  | 約9,353㎡                                                                             |                  | 約5,629㎡                                                                             |  |
|                | 敷地の形態        | 不整形                                                                                |                  | 少し不整形                                                                               |                  | 四角形                                                                                 |  |
|                | 地盤           | 良い                                                                                 |                  | 現駐車場が盛土で不安定                                                                         |                  | 良い                                                                                  |  |
|                | 敷地造成         | 同一敷地内で高低差があり段差も大きいため、大きい                                                           |                  | 高低差がないため、少ない                                                                        |                  | 高低差が少ないため、少ない                                                                       |  |
|                | 庁舎の階数・構造等    | 敷地がやや狭いため、低層計画が不可(中高層計画)                                                           |                  | 敷地が広いため、低・中高層計画が可能                                                                  |                  | 敷地が広いため、低・中高層計画が可能                                                                  |  |
|                | 仮設庁舎         | 必要                                                                                 |                  | 不要                                                                                  |                  | 不要                                                                                  |  |
|                | 建設コスト(附帯設備)  | 駐車場整備                                                                              |                  | 村道拡幅整備                                                                              |                  | 村道拡幅整備                                                                              |  |
| 総合評価           |              | 78点                                                                                |                  | 73点                                                                                 |                  | 64点                                                                                 |  |