

新庁舎建設候補地の選定について

《背景》

目の前に迫った環境センター建設という財政需要を勘案し、本市はこれまで市有施設の耐震対策については保育園・幼稚園及び小・中学校並びに特別支援学校を優先に行い、昭和 47 年に建設され築後 42 年経過し、国土交通省の判断基準では Is 値 0.30 未満は建て替えを検討する必要があるとされる中、本庁舎は Is 値 0.18~0.40 と耐震基準を満たしていないが、建て替えを後回しにしてきた。

しかし、東日本震災に伴い合併特例法が改正され、市町村合併支援措置である合併特例債が 5 ヶ年延長となり、延長期限である平成 32 年度までに本庁舎を建設することにより、市民負担を最小限に抑えることが出来ると判断し、平成 26 年度より庁舎建設基金を創設し、初年度は 3 億円の基金積立を行うこととした。

《試算》

市役所などの庁舎建設については、学校建設などと違い国や県からの補助金は無く、それぞれの市町村独自の資金や借金（市債）で賄うしかなく、通常市町村が庁舎を建設する場合には「一般単独事業債」を借り入れて財源とする。

「一般単独事業債」は事業費に対する借入率（起債充当率）は 75% で、その借金の返済に対する地方交付税措置は無いが、「合併特例債」は借入率が 95% の上に、その借金の返済に係る経費の 70% を地方交付税に算入することが出来るため、建設年度以降の市民負担は下記のようなになる。

財政計画上 78 億円を予定している庁舎建設費を上記の考え方で試算すると、44 億円の市民負担軽減につながる。

合併特例債（事業費：78.0億円 → 市債の償還を含む総支払額：89.5億円）

交 付 税 措 置 分	庁舎建設基金	一 般 財 源
46.6億円	20.0億円	22.9億円

一般単独事業債（事業費：78.0億円 → 市債の償還を含む総支払額：87.1億円）

庁舎建設基金	一 般 財 源
20.0億円	67.1億円

←————— 44.2億円 —————→

これらの状況を踏まえ、各地域審議会に対し正式に諮問し、住民代表の意見として答申いただき、執行部の意見と共に議会に諮るため、今回検討をお願いするものです。

新庁舎建設計画について

市町村合併における協定項目

新市の事務所の位置

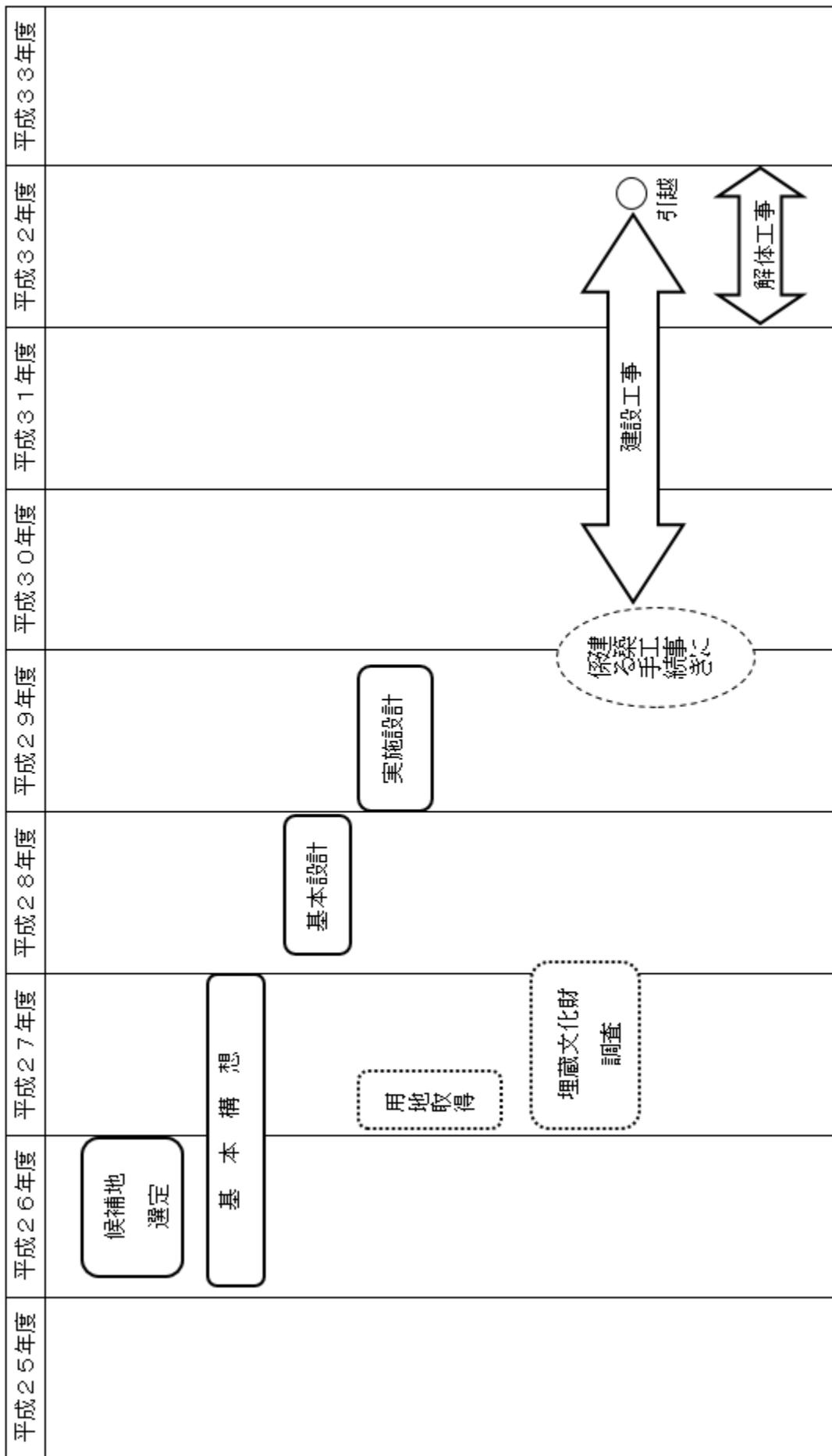
1. 新市の事務所の位置は、当分の間、八代市松江城町1番25号（現八代市役所）とする。
2. 庁舎の方式は、現八代市役所を本庁とする本庁方式とし、現在の坂本村、千丁町、鏡町、東陽村及び泉村のそれぞれの役場の位置に支所を置くものとする。なお、支所の名称や組織機構については、合併までに調整する。
3. 新庁舎の建設については、新市において検討する。なお、その建設候補地の選定に当たっては、現在の八代市役所、千丁町役場及び八代インターチェンジの3か所を頂点とする三角形のエリアを目安として新市において検討する。

※付帯意見

新市において新庁舎の建設を検討するに当たっては、八代地域市町村合併協議会の確認事項を尊重し、新市の住民の意見を十分に反映できるように、行政と議会と住民による検討委員会や特別委員会等を設置し、幅広い意見に基づき慎重に検討されたい。



新庁舎建設計画スケジュール



新庁舎建設候補地について

《内部検討結果》

新庁舎の建設候補地として最終的に4ヶ所が挙げられた。

判断の基準として、用地取得の有無、アクセスの良さ、仮庁舎建設の有無、中心市街地活性化計画や都市計画マスタープランなど市が掲げる計画との整合性、工期や経済性を考慮した結果、優先順位は ① 本庁北側東高グランド跡地を含む現在の市役所敷地、② 千丁支所周辺、③ 21世紀パチンコ跡地、④ 新八代駅周辺 となった。

現在の 熊本総合病院駐車場 は地区計画の容積配分型として都市計画決定をした場所であり、建築に制限がかかるため最終的な候補地から外した。

建設候補地一覧（優先順）

① 本庁北側東高グランド跡地を含む現在の市役所敷地

メリット	<ul style="list-style-type: none"> ①合併協議の三角エリア内 ②市民の利便性維持（建設候補地に対する市民の理解が得やすい） ③中心市街地活性化計画と整合 ④都市計画マスタープラン（コンパクトシティ）と整合 ⑤公共交通機関（バス等）による市民の利便性維持 ⑥用地取得費が不要（現在市有地） ⑦仮庁舎が不要（建設費用の抑制） ⑧開発行為等の手続きが不要 ⑨容積率から高層化も可能な位置 ⑩仮庁舎設置に関する事務や用地買収事務が生じないためスケジュールどおりの進捗が期待できる ⑪引越し作業が容易
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ①地内の埋蔵文化財確認調査が必要 ②新庁舎建設場所によっては本発掘調査が必要 ③埋蔵文化財調査が建設進捗の障害となりうる ④歴史・文化的価値を損なうことになる ⑤東側しか活用できない ⑥八代城跡保存整備基本計画の見直しが必要 ⑦隣接する民有地への影響 ⑧公用車及び職員駐車場に対する代替策が必要 ⑨本庁舎建設・解体工事の時に上水の濁りが懸念される

② 千丁支所周辺

メリット	<ul style="list-style-type: none"> ①合併協議の三角エリア内 ②現在の千丁支所が使えるため、新庁舎の建設規模が小さくて済む ③仮庁舎不要 ④周辺は農地なので駐車場や庁舎用地の確保と拡張が可能
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ①新規の用地取得費と時間が必要 ②現市庁舎の面積と同等の面積には 11,000 m²(約 2.2 億円)必要 ③中心市街地の反発が予想される ④中心市街地活性化計画と整合しない ⑤都市計画マスタープラン（コンパクトシティ）と整合しない ⑥人口密集地からのアクセスは県道から右折になるため、道路改良及び右折のための交差点改良が必要 ⑦開発総面積(23,000 m²)に応じた 2,300 m³の調整池が必要となる ⑧引っ越し費用が掛る

③ 本町二丁目 21 世紀パチンコ跡地

メリット	<ul style="list-style-type: none"> ①合併協議の三角エリアから外れるが隣接 ②中心市街地活性化計画と整合 ③都市計画マスタープラン（コンパクトシティ）と整合
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ①用地取得可能面積が 5,323 m²と狭く、用地費も約 3.7 億円かかる ②敷地面積が狭いため新庁舎は高層建築となり費用も高額となる ③アクセス道路が狭く、一方通行のため道路改良が必要 ④埋蔵文化財調査が必要

④ 新八代駅周辺

メリット	<ul style="list-style-type: none"> ①合併協議の三角エリア内 ②交通アクセスが良い ③新駅周辺の新たな核となり、新駅周辺の開発が活発になる ④仮庁舎が不要
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ①中心市街地活性化計画と整合しない ②都市計画マスタープラン（コンパクトシティ）と整合しない ③現市庁舎の面積と同等の面積には 23,000 m²(約 8.6 億円)必要 ④埋蔵文化財調査が必要な場所もある ⑤都市計画法第 11 条 1 項(9)により、市庁舎を都市施設として都市計画決定すれば収用法を掛けられなくもないが、用地取得に不測の時間が見込まれる

順位外 熊本総合病院駐車場

メリット	①合併協議の三角エリア内 ②中心市街地活性化計画と整合 ③都市計画マスタープラン（コンパクトシティ）と整合 ④仮庁舎が不要
デメリット	①地区計画の容積配分型として都市計画決定をした場所であり、建築に制限がかかる ②新規の用地取得費と時間が必要 ③総合病院の利用者が使用する仮駐車場としての代替地が必要 ④埋蔵文化財調査が必要

《その他検討事項》

◆ 文化財発掘調査や埋蔵地及び保存について

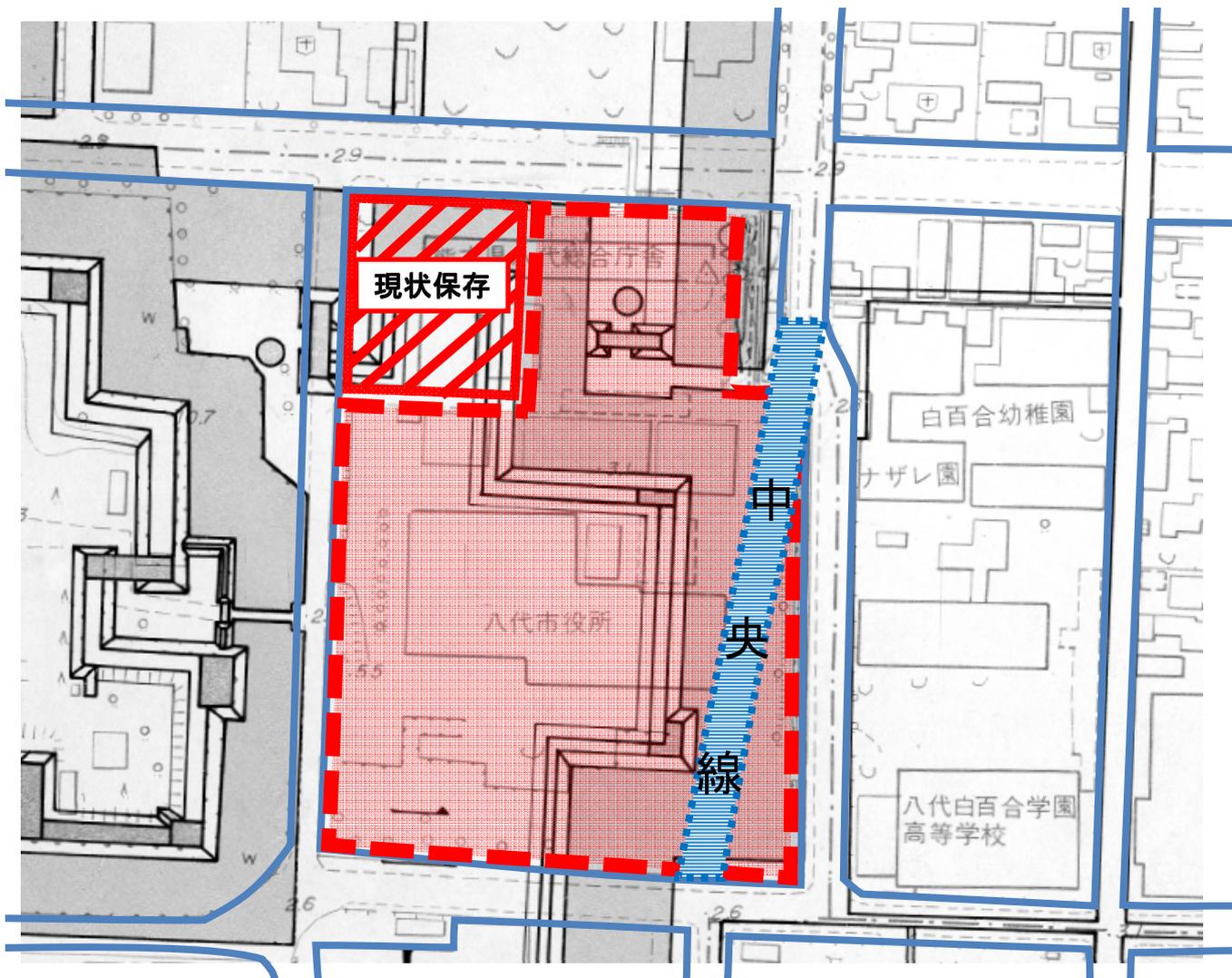
- ◇ 現庁舎敷地のうち東高グラウンド跡地は、東側が「整備ゾーン^{②1}」、西側が「保存ゾーン^{②2}」である。
- ◇ 千丁地区は埋蔵文化財が出ない場所もある
- ◇ 新八代駅周辺では東横インの北側は文化財包蔵地ではない。
 - ②1：庁舎建設など、影響を受ける部分のみを記録保存し、開発可能な区域。
 - ②2：八代城出丸から二の丸へ至る入り口で北の門に続く石垣があることから、現状のまま現地に保存することが望ましいとされる区域。

◆ 本町二丁目の21世紀パチンコ及び駐車場跡について

- ◇ パチンコ店跡 2,858 m²、駐車場跡地 2,465 m²の計 5,323 m²(約 1,600 坪)の面積は確保出来るが、アクセス道路が狭く一方通行の上に、面積が狭いため新庁舎は高層にならざるをえず、現実的には新庁舎建設は厳しい。

◆ 現市庁舎敷地内の埋蔵文化財の扱いと都市計画道路「中央線」の扱いについて（次頁図参照）

- ◇ 敷地全体 23,795 m²のうち、点線で囲んだ部分は建物を建てる部分のみ埋蔵文化財の記録保存をすれば建設可能。
 - 斜線の「現状保存」の部分は、埋蔵文化財を壊すまで掘り下げなければ土地利用可能。
 - 「中央線」は既存の道路もあることから、計画上の優先順位も低く、整備は喫緊ではない。
 - また、主要構造部が木造・鉄骨造・コンクリートブロック造の、地階を有しない2階建て以下の建物なら建設でき、新庁舎の敷地としては活用出来る。



※ 八代城保存管理計画『八代城町絵図』を基に作成

《評価方法》

- ・ 地域審議会毎に優先順が執行部の案のとおりでよいかを諮問する。
- ・ 地域審議会の意見が執行部と異なる場合のために、地域審議会の意見を数値化する。
- ・ 数値化の基礎として、1位（4点）、2位（3点）、3位（2点）、4位（1点）の点数を候補地に持たせる。
- ・ 6 審議会の合計点数を候補地の評価点数として扱う。