

○大子町役場新庁舎の建設位置について

平成 30 年 1 月
大子町

1 建設位置の選定結果

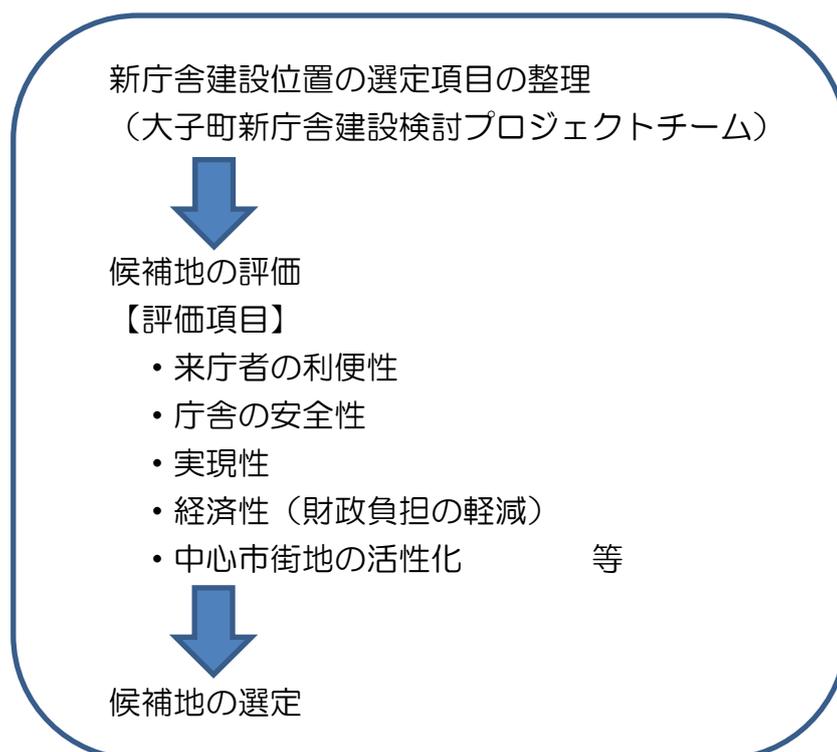
大子町現庁舎は、築後56年が経過し、建物本体や設備等の老朽化、また、耐震性の問題など様々な要因により、建物の安全性が確保できない状況となっている。

町では、「大子町新庁舎建設検討委員会」（以下、「検討委員会」という。）を設置し、約半年間にわたって調査及び検討を行った。

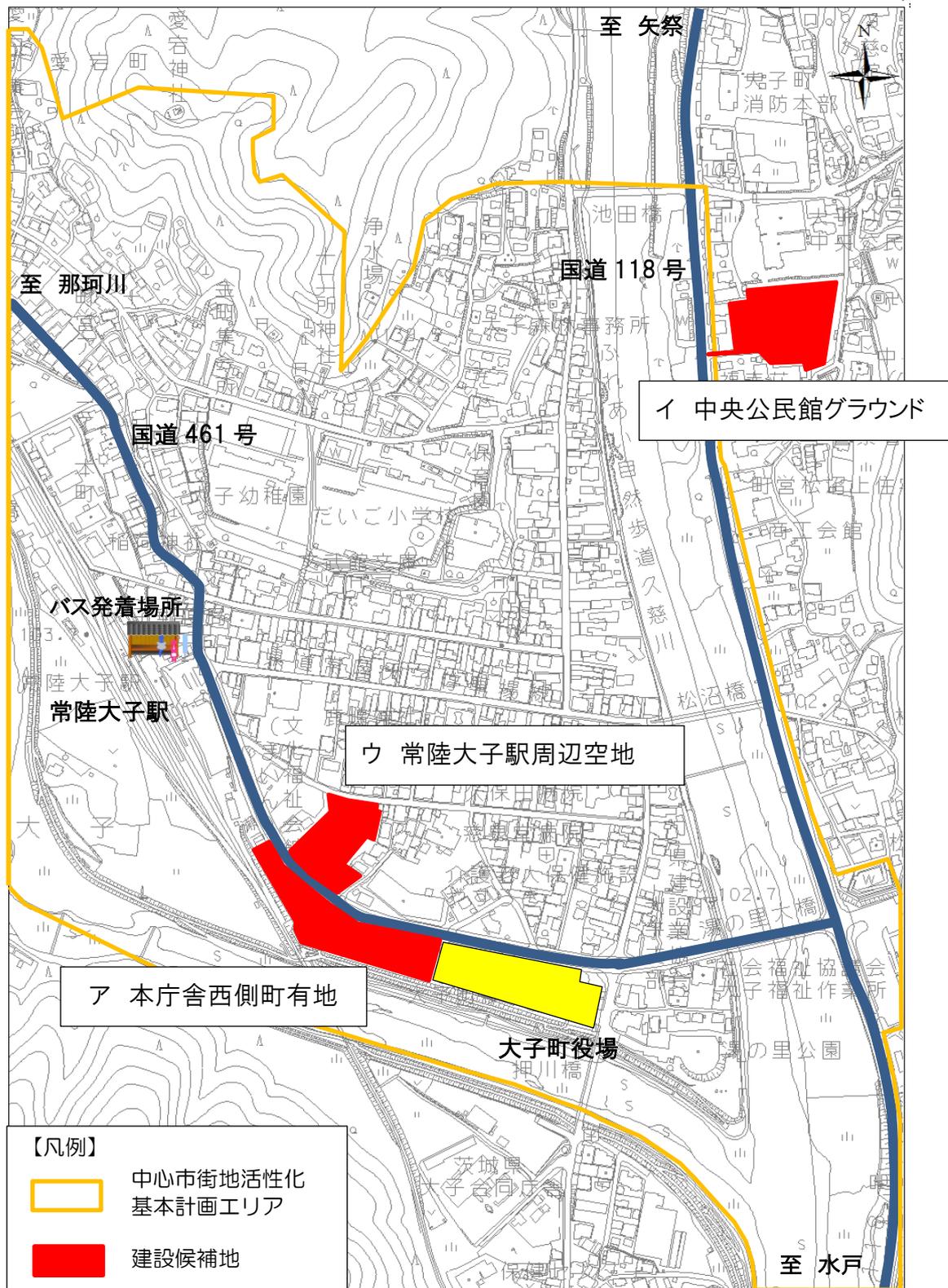
平成 30 年 1 月 10 日付けで検討委員会から提出された答申では、庁舎の現状や社会経済情勢等を踏まえた結果、早期に建て替えが必要であること、また、新庁舎の規模や建設位置などを盛り込んだ「大子町新庁舎建設基本構想・基本計画案」（以下、「計画案」という。）が示された。

計画案では、新庁舎整備における候補地として、「本庁舎西側町有地」、「中央公民館グラウンド」、「常陸大子駅周辺空地」の3か所が候補地として選定されており、町では、計画案の基本的な考え方に基づき、候補地について再度評価を行った。その結果、各項目において評価が高く、かつ計画案に沿って事業を進めることが可能な「本庁舎西側町有地」を建設位置として選定した。

2 建設位置選定の流れ



3 建設候補地位置図



4 新庁舎建設位置の選定項目の整理

3か所の候補地の敷地条件は次のとおりである。

(1) 本庁舎西側町有地

- ・所有者 大子町
- ・敷地面積 約 8,000 ㎡
- ・隣接道 国道 461 号
- ・用途地域 第 1 種住居地域（容積率，建ぺい率：200%，60%）



現状の土地利用	イベント時の臨時駐車場，ゲートボール場
他の公共機関との関係	近隣に，文化福祉会館まいん，保健センター，常陸大宮土木事務所大子工務所が存在する。
周辺道路からのアクセス	国道 461 号に隣接している。 国道 118 号からは信号が 2 か所のみ。
J R 常陸大子駅からのアクセス	約 0.5 km，徒歩 5 分
現地の状況	

(2) 中央公民館グラウンド

- ・所有者 大子町
- ・敷地面積 約 9,300 ㎡
- ・隣接道 国道 118 号
- ・用途地域 第 2 種住居地域（容積率，建ぺい率：200%，60%）



現状の土地利用	運動場やイベント時の臨時駐車場として利用
他の公共機関との関係	中央公民館に隣接しており，近隣に，消防本部，大子警察署，大子町商工会が存在する。
周辺道路からのアクセス	国道 118 号に隣接しているが，入口が狭いため，現状では中央公民館側からのアプローチとなる。
J R 常陸大子駅からのアクセス	約 1 km，徒歩 15 分
現地の状況	

(3) 常陸大子駅周辺空地

- 所有者 民有地
- 敷地面積 約 4,900 ㎡
- 隣接道 国道 461 号
- 用途地域 第 1 種住居地域（容積率，建ぺい率：200%， 60%）



現状の土地利用	民間駐車場	
他の公共機関との関係	近隣に，文化福祉会館まいんが存在する。	
周辺道路からのアクセス	国道 461 号に隣接している。 国道 118 号からは信号が 2 か所のみ。	
J R 常陸大子駅からのアクセス	約 0.4 km，徒歩 5 分	
現地の状況		
		

5 評価項目の検討

評価項目に関しては、計画案に示された5つの基本的な考え方に基づき設定するものとする。

(1) 計画案の基本的な考え方による評価

項目	内容
来庁者の利便性	・庁舎は、町民に最も便利な位置であることが重要であるため、周辺道路や公共交通機関とのアクセス性、医療機関・金融機関等との位置関係について評価する。
庁舎の安全性	・土砂災害や浸水被害、地震等の災害発生時に、庁舎が防災拠点や災害対策本部として機能が発揮できるよう、災害時の安全性や機能維持について評価する。
実現性	・庁舎建設費の財源として、市町村役場機能緊急保全事業を充当するには、平成32年度までに竣工する必要があるため、確実な事業推進に向け早期着工が可能か、現在の敷地の状況等について評価する。
経済性（財政負担の軽減）	・財政負担の軽減を図るため、用地費や造成費、また、庁舎附帯設備の整備の必要性について評価する。
中心市街地の活性化	・中心市街地の賑わいの再生に向けた取組が急務となっており、まちづくりの形成や周辺地域への配慮が必要であることから、地域経済への貢献、また、新たな拠点としての役割について評価する。

(2) 評価項目及び評価方法について

上記の基本的な考え方による評価項目を細分化し、それぞれの項目ごとに評価するものとする。

配点については、項目ごとの重要性を配慮する必要があるため、重み付けを設定した。

評価方法は、「◎」「○」「△」の3段階で評価し、「◎は満点」、「○は配点の半分の点数（ただし、割り切れない場合は切り上げる。）」、「△は1点」とする。

評価基準及び配点

評 価 項 目				配点	
大項目	中項目	小項目	内 容		
来庁者の利便性	交通機関によるアクセス	鉄道	<ul style="list-style-type: none"> JR常陸大子駅からのアクセスが容易である。 <p>【評価基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎：JR常陸大子駅からの距離が短い。 ○：JR常陸大子駅からの距離がある程度長い。 △：JR常陸大子駅からの距離が大変長い。 	6	28
		バス	<ul style="list-style-type: none"> 乗り換えがしやすいバスの発着場所の近くに位置し、各町内からのアクセスが容易である。 敷地内へ大型バスの乗り入れが可能である。 <p>【評価基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎：バスの発着場所から距離が短い。 ○：バスの発着場所から距離がある程度長い。 △：バスの発着場所から距離が大変長い。 	6	
		自動車	<ul style="list-style-type: none"> 主要道路からのアクセスが容易である。 来庁者駐車場及び職員用駐車場が確保できる。 <p>【評価基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎：来庁者駐車場から庁舎までの移動距離が短い。 ○：来庁者駐車場から庁舎までの移動距離がある程度長い。 △：来庁者駐車場から庁舎までの移動距離が大変長い。 	6	
	医療・金融機関との位置関係	医療機関	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に医療機関が位置している。 <p>【評価基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎：病院までの距離が短い。 ○：病院までの距離がある程度長い。 △：病院までの距離が大変長い。 	5	
		金融機関	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に金融機関が位置している。 <p>【評価基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎：銀行、郵便局までの距離が短い。 ○：銀行、郵便局までの距離がある程度長い。 △：銀行、郵便局までの距離が大変長い。 	5	

評 価 項 目				配点	
大項目	中項目	小項目	内 容		
庁 舎 の 安 全 性	災害に対す る 安 全 性	周辺建築物 からの類焼	<ul style="list-style-type: none"> 火災による延焼の恐れがない。 <p>【評価基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎：周辺建物との密集度が低いため、類焼の危険性が低い。 ○：周辺建物との密集度がある程度高いため、類焼の危険性がある。 △：周辺建物との密集度が高いため、類焼の危険性が高い。 	5	26
		水害	<ul style="list-style-type: none"> 浸水想定区域外に位置している。 敷地内に排水用ポンプが設置されている。 <p>【評価基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎：浸水想定区域外にあり、被害が最小限である。 ○：浸水想定区域内であるが、排水ポンプ等が設置されている。 △：浸水想定区域内であり、現状では排水対策等は対応していない。 	6	
		地震	<ul style="list-style-type: none"> 安定した地盤である。 <p>【評価基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎：地質調査等によって安定した地盤が確認されており、被害が最小限であると考えられる。 ○：地盤が確認できないため、地震による被害がある程度出ると考えられる。 △：活断層が近くに存在するため、地震による甚大な被害が想定される。 	5	
		土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> ハザードマップの土砂災害警戒区域外に位置している。 <p>【評価基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎：県が指定する土砂災害警戒区域外に位置している。 ○：土砂災害警戒区域に位置しており、土砂災害の危険性がある。 △：土砂災害特別警戒区域に位置しており、急傾斜地の崩壊、土石流による被害の危険性が高い。 	5	

評価項目				配点	
大項目	中項目	小項目	内容		
庁舎の安全性	機能持続性	災害時のアクセス	<ul style="list-style-type: none"> 緊急車両等の通行が可能である。 消防本部や警察署と継続的に連携することができる。 <p>【評価基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎：災害時において大型の緊急車両等の進入が可能である。近隣に消防本部及び警察署があり、緊密に連携することができる。 ○：災害時において大型の緊急車両等の進入が可能である。半径1km圏内に消防本部及び警察署があり、継続して連携することができる。 △：災害時において大型の緊急車両等の進入が困難である。 	5	
実現性	—	所有状況	<ul style="list-style-type: none"> 敷地を町で所有している。 <p>【評価基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎：町有地であり、敷地内に既存建物がない。 ○：民有地であるが、用地交渉が進んでいる。 △：民有地であり、用地取得が難しい。 	6	24
	—	敷地の状況	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の形状による影響が少ない。 現在利用している事業がある場合、代替できる土地がある。 <p>【評価基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎：まとまった整形の敷地が確保でき、建築形態の自由度が高い。 ○：確保できる敷地面積が狭小であり、建築形態の自由度が低い。 △：別の事業で利用しており、代替できる土地がない。 	6	
	—	周辺環境への影響	<ul style="list-style-type: none"> 工事による周辺への影響が少ない。 日影による影響が少ない。 <p>【評価基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎：周辺に住宅が少ないため、工事時や日照等、生活環境への影響が少ない。 ○：周辺にある程度住宅が存在するため、生活環境への影響がある程度考えられる。 △：周辺に住宅が多く存在するため、生活環境への影響が大きい。 	6	

評価項目				配点	
大項目	中項目	小項目	内容		
実現性	—	将来の増築等への対応	<ul style="list-style-type: none"> 増築が必要となった場合、容易に行うことができる。 <p>【評価基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎：敷地内に分庁舎を容易に建設することができる。 ○：分庁舎の建設は可能だが、既存庁舎の一部改修や駐車場の改修等が必要となる。 △：増築するには、既存庁舎の大幅改修や新たに隣接地の取得が必要となる。 	6	
経済性	財政負担の軽減	敷地造成等の費用	<ul style="list-style-type: none"> 敷地造成等に係る費用を抑えることができる。 移転費用を抑えることができる。 <p>【評価基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎：庁舎建設のための用地買収、建築物の撤去、敷地造成等が不要であり事業費を抑えることができる。 ○：庁舎建設のための用地買収、建築物の撤去、敷地造成等が限定的であり事業費をある程度抑えることができる。 △：庁舎建設のための用地買収、建築物の撤去、敷地造成等が複数にわたって必要となり、事業費が大幅に増加する。 	6	12
		附帯施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> 附帯設備の整備費を抑えることができる。 <p>【評価基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎：既存の附帯施設（書庫、公用車庫等）を使用することが可能である。 ○：一部の附帯施設を整備する必要がある。 △：全ての附帯施設を整備する必要がある。 	6	

評 価 項 目				配点	
大項目	中項目	小項目	内 容		
中心市街地の活性化	—	地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地の活性化に寄与することができる。 まちなかの回遊性を向上することができる。 <p>【評価基準】</p> <p>◎：中心市街地に近く商業施設が多く存在するため、中心市街地の活性化に寄与することができる。</p> <p>○：中心市街地から少し離れているが、商業施設がある程度存在するため、中心市街地の活性化にある程度寄与することができる。</p> <p>△：中心市街地から離れており、商業施設も少ないことから、中心市街地の活性化に寄与しにくい。</p>	5	10
	—	新たな拠点としての役割	<ul style="list-style-type: none"> 町のシンボルとして、来訪者に分かりやすい位置にある。 <p>【評価基準】</p> <p>◎：主要道路から見やすい位置にあり、まちの顔として拠点性が確保される。</p> <p>○：主要道路から十分に確認することはできないが、まちの顔として拠点性がある程度確保できる。</p> <p>△：主要道路から確認することはできないため、まちの顔として拠点性が確保できない。</p>	5	
合 計				100	

6 建設候補地の比較評価

候補地			配点	ア 本庁舎西側町有地		イ 中央公民館グラウンド		ウ 常陸大子駅周辺空地		
敷地面積				約 8,000 m ²		約 9,300 m ²		約 4,900 m ²		
用途地域				第1種住居地域（容積率 200%，建ぺい率 60%）		第2種住居地域（容積率 200%，建ぺい率 60%）		第1種住居地域（容積率 200%，建ぺい率 60%）		
評価項目	利来便者の性の	交通機関によるアクセス	鉄道	6	JR水郡線常陸大子駅まで徒歩5分。	6点	JR水郡線常陸大子駅まで徒歩15分。	3点	JR水郡線常陸大子駅まで徒歩5分。	6点
			バス	6	約330mの位置に常陸大子駅バス待合所がある。敷地内へ大型バスの乗り入れが可能。	6点	近くに一部路線のバス停留所はあるが、乗り換えが可能な発着場所までは距離がある。中央公民館側から大型バスの乗り入れが可能。	3点	約300mの位置に常陸大子駅バス待合所がある。敷地内へ大型バスの乗り入れが可能。	6点
			自家用車	6	敷地内に必要な駐車スペースを確保できる。	6点	敷地内に必要な駐車スペースを確保できる。	6点	敷地が狭いため、国道を挟んだ町有地にも駐車場を設置する必要がある。	3点
		医療機関との位置関係		5	徒歩圏内に病院、薬局が位置している。	5点	近隣に薬局はあるが、病院まである程度距離がある。	3点	徒歩圏内に病院、薬局が位置している。	5点
		金融機関との位置関係		5	徒歩圏内に銀行、郵便局が位置している。	5点	徒歩圏内に信用金庫、郵便局が位置している	5点	徒歩圏内に銀行、郵便局が位置している。	5点
	庁舎の安全性	災害に対する安全性	周辺建築物からの類焼	5	周辺建物との密集度が低い。	5点	周辺建物との密集度が低い。	5点	周辺建物との密集度が低い。	5点
			水害	6	浸水想定区域内にあるが、近隣の現庁舎敷地に排水用ポンプが設置されている。	3点	浸水想定区域内にあり、現状では排水対策を施していない。	1点	浸水想定区域内にあるが、近隣の現庁舎敷地に排水用ポンプが設置されている。	3点
			地震	5	近隣で実施した地質調査では、深さ3mの位置に支持層があると推定された。	5点	地質調査は行っていないが、国土地理院の地質図では安定した地盤があることが確認できる。	5点	地質調査は行っていないが、国土地理院の地質図では安定した地盤があることが確認できる。	5点
			土砂災害	5	県が指定する土砂災害警戒区域外に位置している。	5点	敷地の一部が土砂災害警戒区域に位置しており、土砂災害の危険性がある。	3点	県が指定する土砂災害警戒区域外に位置している。	5点
	持続性	機能	災害時のアクセス	5	敷地内に大型の緊急車両等の進入が可能であり、半径1km圏内に消防本部及び警察署が位置している。	3点	敷地内に大型の緊急車両等の進入が可能であり、近隣に消防本部及び警察署、避難所である中央公民館が位置している。	5点	敷地内に大型の緊急車両等の進入が可能であり、半径1km圏内に消防本部及び警察署が位置している。	3点
所有状況			6	町有地であり、敷地内に既存建物がない。	6点	町有地であり、敷地内に既存建物がない。	6点	民有地であるが、用地交渉が進んでいる。	3点	
実現性	敷地の状況		6	必要となる面積は確保できるが、横に長いことため建築形態がある程度制限される。	3点	まとまった整形の敷地が確保でき、建築形態の自由度が高いが、進入路の拡張が必要。	3点	確保できる敷地面積が狭小であり、建築形態の自由度が低い。	3点	
	周辺環境への影響		6	周辺に住宅が少ないため、生活環境への影響が少ない。	6点	周辺にある程度住宅が存在するため、生活環境への影響がある程度考えられる。	3点	周辺にある程度住宅が存在するため、生活環境への影響がある程度考えられる。	3点	
	将来の増築等への対応		6	敷地内に分庁舎を容易に建設することができる。	6点	敷地内に分庁舎を容易に建設することができる。	6点	増築するには、既存庁舎の大幅改修や新たに隣接地の取得が必要となる。	1点	
	経済性	の財政負担軽減	敷地造成等の費用	6	敷地造成は必要となるが、限定的であり事業費をある程度抑えることができる。	3点	敷地造成は必要となるが、限定的であり事業費をある程度抑えることができる。	3点	用地買収や敷地内建築物の撤去に費用を要するため、財政負担が大きい。	1点
付帯施設の整備			6	既存施設を使用することが可能である。	6点	全ての付帯施設を整備する必要がある。	1点	一部の付帯施設を整備する必要がある。	3点	
の活性化	地域経済への貢献		5	中心市街地に近く商業施設が多く存在するため、活性化に寄与することができる。	5点	中心市街地から離れており、商業施設も少ないことから、市街地の活性化に寄与しにくい。	1点	中心市街地に位置し商業施設が多く存在するため、活性化に寄与することができる。	5点	
	新たな拠点としての役割		5	国道から見やすい位置にあり、まちの顔として拠点性が確保される。	5点	国道から十分に確認することはできないが、まちの顔として拠点性がある程度確保できる。	3点	国道から見やすい位置にあり、まちの顔として拠点性が確保される。	5点	
総合評価			100	水害時における対応について課題はあるものの、中心市街地に近く利便性が高いことから、総合的に高い評価となった。	89点	中心市街地から離れており、来庁者の利便性が低下することに加え、水害、土砂災害への対応が不十分である。また、付帯設備の整備等による財政負担が大きい。	65点	中心市街地に位置しており利便性は高いが、敷地が狭く、駐車場や付帯施設の確保が難しい。また、用地取得にかかる財政負担も大きい。	70点	