

建設場所の選定について

(1) 選定の与件

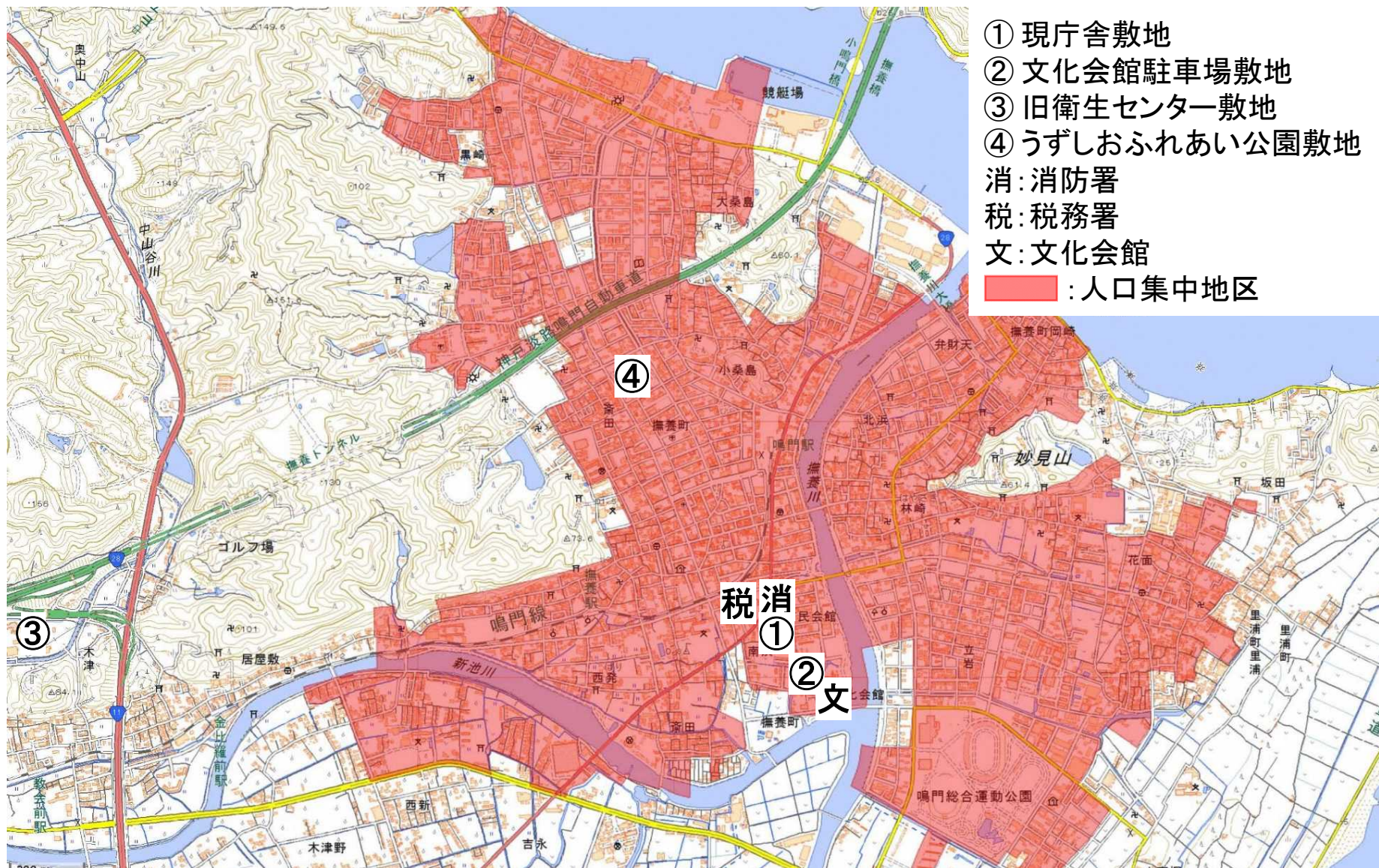
- 1 . 地方自治法の規定
- 2 . 人口集中地区
- 3 . 災害への備え
- 4 . 都市計画マスタープランにおける構想・方針
- 5 . 建設用地
- 6 . 法的要件
- 7 . 敷地面積

1 地方自治法の規定

市の主たる事務所である市役所本庁舎の位置は、市民の生活にも重要な影響を持つことから、地方自治法第4条第2項に「地方公共団体の事務所の位置は、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。」とされている。

2 人口集中地区

平成27年国勢調査に基づく本市の人口集中地区は、次ページの通り。



※ 人口集中地区とは (= DID地区)

国勢調査において設定される統計上の地区。

市区町村の区域内で人口密度が4,000人/km²以上の基本単位区が互いに隣接して人口が5,000人以上となる地区に設定される。

3 災害への備え

本庁舎の整備にあたっては、市民の生命と財産等を守る拠点施設として、大地震等の災害発生時にも、安心して業務を継続できる安全性能を確保することが最優先であると考えている。

○ 既知の災害想定

災害種別	被害想定
中央構造線・活断層地震	地震 : 最大震度7 液状化 : 阿讃山脈南縁を中心に液状化危険度が極めて高い
南海トラフ巨大地震	地震 : 震度6強 液状化 : 阿讃山脈南縁を中心に液状化危険度が極めて高い 津波 : 最大7.1 m (岡崎海岸) 浸水想定区域の多くが津波災害警戒区域に指定
洪水	河川氾濫 : 大麻町～里浦町南部で、河川氾濫による浸水被害を想定
土砂災害	土砂災害 : 市内の山際各所で、急傾斜地崩壊等の発生を想定
ため池決壊	ため池決壊 : 各ため池の下流域で、ため池決壊による浸水被害を想定

4 都市計画マスタープランにおける構想・方針

・将来都市構造

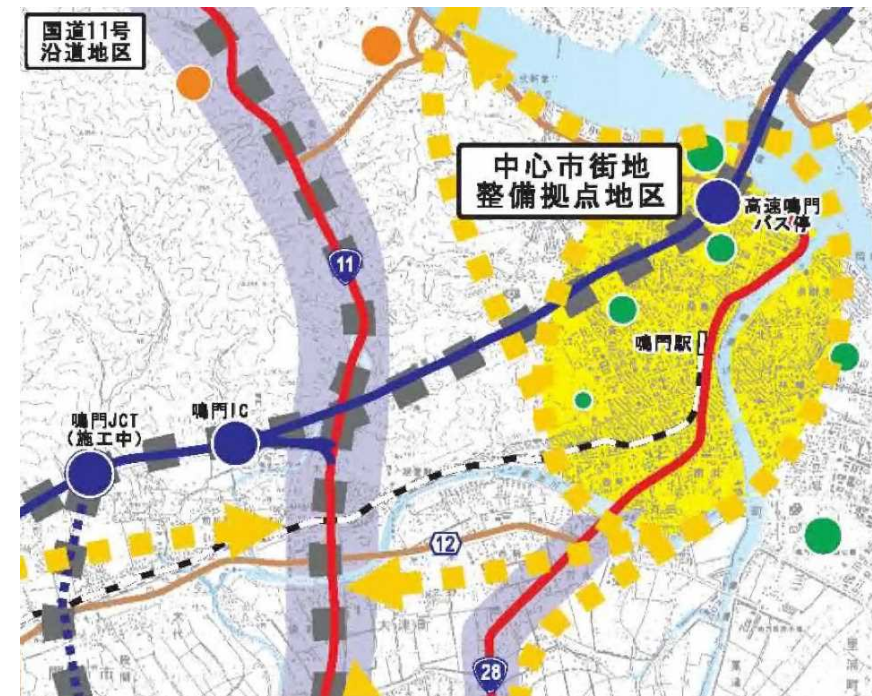
鳴門駅周辺を本市の中心拠点として、にぎわい生活産業拠点に位置づけ、徒歩や自転車で移動できる範囲に必要な都市機能が集積したコンパクトな都市づくりを進める。

・土地利用の基本方針

中心市街地の南部地域には、市役所や税務署などが集積していることから、今後も行政サービスの拠点として土地利用を促進し、中心市街地の利便性向上を図る。

将来都市構造図

(抜粋)



5 建設用地

○自己用地の活用

【メリット】

- 新たな用地取得の必要がないため、事業費の抑制や事務（用地交渉など）の軽減を図ることができる。
- 用地交渉などの必要がないため、事業期間の見通しが立てやすく、早期実現性の点に優れる。

【デメリット】

- 建設用地選定の選択肢が限定される。

○新たな用地取得

【メリット】

- 計画条件に見合う広さ、立地条件などを有した敷地を取得できる可能性がある。

【デメリット】

- 新たな用地取得のため、事業費や事務（用地交渉など）の増大を招く。
- 用地交渉が必要であり、事業期間の見通しが立てにくく、早期実現性の点に劣る。
- 計画条件に見合う広さ、立地条件を満たす敷地が無い恐れがあり、有る場合でも事業費が高額になる恐れがある。

事業費、用地交渉、事業期間、早期実現性の観点から、自己用地の活用による建設用地選定がより望ましい。

6 法的要件

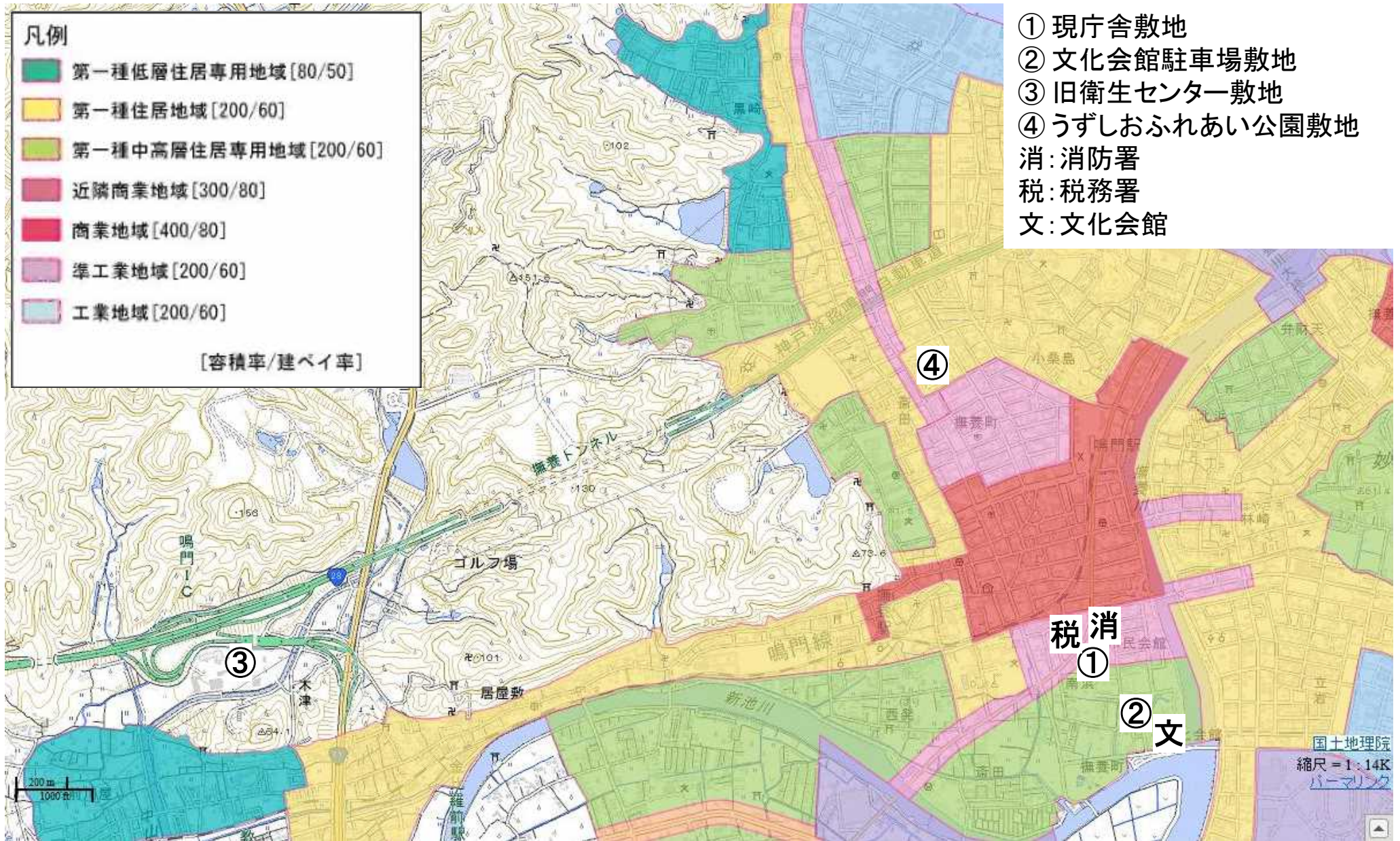
現時点で検討すべき法的要件としては、都市計画法に基づく用途地域、建築基準法に基づく用途制限が挙げられる。

- 用途地域 … 秩序ある街区形成を図るため、土地利用の用途（建設できる建物）を制限する地域
- 用途制限 … 用途地域の指定に応じ、当該地域に建設できる建築物に課す制限

庁舎は、建築基準法上の「事務所」として取り扱われ、床面積が3千㎡を越える事務所が建設できる地域は、用途地域のうち、「第二種住居地域」、「準住居地域」、「近隣商業地域」、「商業地域」、「準工業地域」、「工業地域」、「工業専用地域」、「用途地域指定のない区域」の8つの地域区分に限られる。

※ このほか、新庁舎の供用開始までの各段階（計画、設計、施工、供用開始）では、建築関係法規をはじめ、環境保全関係法規、消防・防災関係法規など、様々な法令に基づく条件をクリアしていく必要がある。

○ 用途地域の設定状況



7 敷地面積

○ 駐車場規模の算定

現庁舎ほか5庁舎に属する来庁者・公用車用駐車場は約250台（使用頻度の少ない共済会館南側駐車場を除く）、職員駐車場は約350台、計600台程度の駐車台数を確保している状況。

1台あたり25m²（参考：旧地方債同意等基準）と仮定すると、駐車場面積は、600台×25m²/台=15,000m²となる。

また、新庁舎屋外空間への環境緑地や市民交流スペースなどの設置を考慮し、余裕規模を30%必要と仮定すると、

$$\underline{15,000\text{m}^2 \times 1.3 = 19,500\text{m}^2} \quad \text{となる。}$$

ただし、土地の確保しにくさを考慮し、駐車場を立体とすることも検討する必要があることから、駐車場面積を、

$$\underline{19,500\text{m}^2 \times 1/3 \text{（3階建て立体駐車場）} \div 6,500\text{m}^2}$$

とすることも可能であるため、従って屋外空間は、約6,500～19,500m²の範囲で確保するものとする。

○ 敷地規模の算定

新庁舎の延床面積及び駐車場面積から敷地規模を算定する。

用途地域の種別ごとに容積率などが変動するため、用途地域を考慮した場合、敷地規模は以下のとおり。

延床面積	容積率	庁舎に必要な敷地面積	駐車台数	必要な敷地面積合計
12,000㎡	300%の地域 (近隣商業地域など)	約4,000㎡以上	6,500㎡ (立体駐車場) ～	約10,500㎡ ～23,500㎡
	200%の地域 (住居系用途指定地域など)	約6,000㎡以上	19,500㎡ (平面駐車場)	約12,500㎡ ～25,500㎡

従って新庁舎を近隣商業地域に建設する場合は、約10,500㎡～23,500㎡、住居系用途指定地域などに建設する場合は、約12,500㎡～25,500㎡の敷地規模が必要になると考えられる。

(2) 建設候補地について

新庁舎の建設候補地を抽出するにあたっては、まず、それぞれの土地が持つ特殊要因とは関係なく、ある程度まとまった面積が確保できる自己用地として、次の4箇所を抽出した。

- ① 現庁舎敷地（撫養町南浜）
- ② 文化会館駐車場敷地（撫養町南浜）
- ③ 旧衛生センター敷地（撫養町木津）
- ④ うずしおふれあい公園敷地（撫養町斎田）



◇ 各候補地の概要

建設候補地① 現庁舎敷地



面積 (左図)	約15,500㎡ (①約8,100㎡、②約7,400㎡)	
位置	人口集中地区に含まれる	
主な公共施設までの距離 (経路距離)	JR鳴門駅から南へ 700m	
	JR撫養駅から南東へ 940m	
	バス停留所「市役所前」から東へ 40m	
	市消防本部から南へ 50m	
	鳴門警察署から北東へ 740m	
	鳴門郵便局から東へ 460m	
敷地の 接道	東側	市道 市役所東線
	西側	国道 28号線
	南側	市道 市役所線
	北側	— (市消防本部に隣接)
日影規制	①	—
	②	4h/2.5h (H=4m)
道路斜線	①	勾配 1.5 距離 20m
	②	勾配 1.25 距離 20m
隣地斜線	①	立上り 31m + 勾配 2.5
	②	立上り 20m + 勾配 1.25
用途地域	① 近隣商業地域 ② 第一種中高層住居専用地域 (3千㎡を越える事務所の設置は不可)	
容積率	① 300% ② 200%	
建ぺい率	① 80% ② 60%	

建設候補地② 文化会館駐車場敷地



面積 (左図)	約7,000㎡	
位置	人口集中地区に含まれる	
主な公共施設までの距離 (経路距離)	JR鳴門駅から南へ 960m	
	JR撫養駅から南東へ 1,180m	
	バス停留所「市役所前」から南東へ 330m	
	市消防本部から南東へ 400m	
	鳴門警察署から北東へ 940m	
	鳴門郵便局から東へ 720m	
敷地の 接道	東側	市道 文化会館線
	西側	市道 市役所東線
	南側	市道 市役所東1号線
	北側	市道 市役所東2号線
用途地域	第一種中高層住居専用地域 (3千㎡を越える事務所の設置は不可)	
容積率	200%	
建ぺい率	60%	
日影規制	4h/2.5h (H=4m)	
道路斜線	勾配 1.25 距離 20m	
隣地斜線	立上り 20m + 勾配 1.25	

建設候補地③ 旧衛生センター敷地



面積 (左図)	約17,800㎡	
位置	人口集中地区に含まれない	
主な公共施設までの距離 (経路距離)	JR教会前駅から北へ 1,000m	
	JR金比羅前駅から北西へ 1,400m	
	バス停留所「教会前」から北へ 940m	
	市消防本部から西へ 3,600m	
	鳴門警察署から西へ 3,360m	
	鳴門郵便局から西へ 1,540m	
敷地の 接道	東側	— (中山谷川に隣接)
	西側	市道 鳴門インター線
	南側	— (中山谷川・市し尿処理場等に隣接)
	北側	市道 鳴門インター線
用途地域	用途地域指定のない区域 (市街化調整区域、都市計画施設の設定あり)	
容積率	200%	
建ぺい率	70%	
日影規制	—	
道路斜線	勾配 1.5 距離 20m	
隣地斜線	立上り 31m + 勾配 2.5	

建設候補地④ うずしおふれあい公園敷地



面積 (左図)	約23,500㎡	
位置	人口集中地区に含まれる	
主な公共施設までの距離 (経路距離)	JR鳴門駅から北西へ 700m	
	JR撫養駅から北へ 1,240m	
	バス停留所「ふれあい公園前」から東へ 20m	
	市消防本部から北へ 1,210m	
	鳴門警察署から北東へ 1,640m	
	斎田郵便局から東へ 770m	
敷地の 接道	東側	市道 撫養区画中央線
	西側	市道 南浜黒崎線
	南側	市道 撫養第一公園南線
	北側	市道 桑島斎田線
用途地域	第一種住居地域 (都市公園、3千㎡を越える事務所の設置は不可)	
容積率	200%	
建ぺい率	60%	

日影規制	5h/3h (H=4m)
道路斜線	勾配 1.25 距離 20m
隣地斜線	20m + 勾配 1.25

(3) 建設候補地の条件比較について

4つの建設候補地について、(1)で示した各項目などをもとに設定した、次の事項を中心に比較検討を行う。

経済性

- 建設事業に加えて必要となる費用の有無

利便性

- 人口集中地区への立地
- 駅やバス停などからのアクセス性
- 他の官公署等からのアクセス性

防災拠点・
安全性

- 災害被害を受けにくい立地・災害対策の必要性
- 災害発生時・後におけるアクセス性

整合性

- 都市計画マスタープランにおける構想・方針
- 各種法令との適合性

◇ 各候補地の条件比較

		①現庁舎敷地		②文化会館駐車場	
経済性	①用地取得の必要性	○	必要な敷地面積：10,500～23,500㎡ 現在の敷地面積：15,500㎡（別に駐車場用地あり） 従来の職員駐車場、周辺の民間駐車場が活用できるため、新たな用地取得は不要 ただし、隣接するJA駐車場や民間の駐車場用地を取得し、一帯整備を図ることは考えられる	○	必要な敷地面積：12,500～25,500㎡ 現在の敷地面積：7,000㎡（別に駐車場用地あり） 従来の職員駐車場、周辺の民間駐車場が活用できるため、新たな用地取得は不要 ただし、撫養川沿いの民間の駐車場用地の借り上げなどは考えられる
	②公共交通体系の見直し・災害対策による事業費拡大	△	地震対策・津波対策による事業費の増大が見込まれる	△	地震対策・津波対策による事業費の増大が見込まれる
利便性	①駅やバス停からのアクセス性	○	鳴門駅から700m バス停が隣接	△	鳴門駅から1km バス停から330m
	②他の官公署等からの距離	○	主な官公署等がすべて1km以内に立地	○	主な官公署等がすべて1km以内に立地
防災拠点・安全性	①地震による影響等	×	最大震度7（活断層） 既知活断層まで400m（イエローゾーン外） 液状化危険度極めて高い	×	最大震度7（活断層） 既知活断層まで600m（イエローゾーン外） 液状化危険度極めて高い
	②津波による影響等・洪水による影響等	△	最大基準水位2.1m	×	最大基準水位2.9m
	③災害発生時・後におけるアクセス性	○	災害時の緊急輸送道路に直結 アクセス道路が2本以上	△	アクセス道路が2本以上
整合性	①都市計画マスタープランとの整合性	○	現庁舎と同位置であるため、整合性あり 将来都市構造上は「にぎわい生活産業拠点」で、土地利用方針場は「業務ゾーン」	△	将来都市構造上は現庁舎と同じエリアに属するが、土地利用方針上は「住居ゾーン」
	②各種法令との適合性	○	特殊な法令上の手続きを必要としない	△	第一種中高層住居専用地域からの用途変更を行うため、都市計画法上の手続きを要する

		③旧衛生センター敷地		④うずしおふれあい公園敷地	
経済性	①用地取得の必要性	△	必要な敷地面積：12,500～25,500㎡ 現在の敷地面積：17,800㎡ 立体駐車場の整備が必要 なお、周辺で新たに取得できる用地は少ない	△	必要な敷地面積：12,500～25,500㎡ 現在の敷地面積：23,500㎡ 立体駐車場の整備が必要 なお、周辺で新たに取得できる用地は少ない
	②公共交通体系の見直し・災害対策による事業費拡大	×	公共交通体系の見直し・地震対策・ため池浸水対策による事業費の増大が見込まれる	×	公共交通体系の見直し・地震対策・津波対策による事業費の増大が見込まれる
利便性	①駅やバス停からのアクセス性	×	教会前駅から1km バス停から940m	○	鳴門駅から700m バス停が隣接
	②他の官公署等からの距離	×	主な官公署等から3km以上離れている	○	主な官公署等がすべて2km以内に立地
防災拠点・安全性	①地震による影響等	△	最大震度6強（活断層） 既知活断層まで330m（イエローゾーン外） 液状化危険度かなり低い	×	最大震度7（活断層） 既知活断層まで700m（イエローゾーン外） 液状化危険度極めて高い
	②津波による影響等・洪水による影響等	○	最大基準水位0m	×	最大基準水位2.6m
	③災害発生時・後におけるアクセス性	×	アクセス道路が1本	△	アクセス道路が2本以上
整合性	①都市計画マスタープランとの整合性	×	将来都市構造、土地利用方針ともに「指定なし」	△	将来都市構造上は現庁舎と同じエリアに属するが、土地利用方針上は「都市緑地ゾーン」
	②各種法令との適合性	△	都市計画法に規定する開発許可申請を要する 都市計画施設の設定を解除する手続きを要する	×	第一種住居地域からの用途変更を行うため、都市計画法上の手続きを要する 都市公園の廃止に向けた各種手続き、周辺住民等からの理解を要する

◇ 参考：地震対策・津波対策

【地震対策】

- 免震構造の検討
- 表土にサンドパイルを打つ等、液状化防止工法の検討

【津波対策】

- 窓口配置の比較検討
- 地盤のかさ上げの検討
- 地下をつくらない計画の検討
- 出入口への収納式防潮堤設置の検討
- 重要諸室の2階以上の非浸水レベルへの設置検討

災害レベル	被害程度	災害確率	対策	手法
レベル1	小	大	許容範囲内の対策	地盤(例 約1m)のかさ上げ 地下室を作らない計画
レベル2	中	中	主に浸水深を考慮	出入口には収納式防潮堤
レベル3	大	小	基準水位を考慮	重要諸室、機械室、非常用発電室などは 2階以上の非浸水レベルに設置

