

# 建設場所の整理について

---

# (1) 自己用地の活用と新たな用地取得について

「自己用地の活用」と「新たな用地取得」、それぞれのメリット・デメリットを比較した。

	自己用地の活用	新たな用地取得
メリット	<ul style="list-style-type: none"><li>• 新たな用地取得が必要なく、<u>事業費の抑制や事務の軽減が可能</u></li><li>• 事業期間の見通しが立てやすく、<u>早期実現性の点に優れる</u></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 計画条件に見合う敷地を取得できる可能性がある</li></ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"><li>• 建設用地選定の選択肢が限定される</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 新たな用地取得が必要で、<u>事業費や事務の増大を招く</u></li><li>• 事業期間の見通しが立てにくく、<u>早期実現性の点に劣る</u></li><li>• 計画条件に見合う敷地がない恐れがあり、ある場合も事業費が高額になる恐れがある</li></ul>

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と考える。

## (2) 建設候補地について

### ◇ 自己用地

新庁舎の建設候補地を抽出するにあたり、自己用地の中から、ある程度まとまった面積が確保できる場所として、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）
用途地域	① 近隣商業地域 ② 第一種中高層住居専用地域（600㎡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%	

日影規制	—
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

## 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		
徳島県鳴門合同庁舎から西へ	710m		
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	
日影規制	—	用途地域	第一種中高層住居専用地域 （600㎡を越える事務所の設置は不可）
道路斜線	勾配 1.25 距離 20m	容積率	200%
隣地斜線	立上り 20m + 勾配 1.25	建ぺい率	60%

### 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		
	木津郵便局から西へ 1,540m		
	徳島県鳴門合同庁舎から西へ 4,100m		
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	
日影規制	—	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)
道路斜線	勾配 1.5 距離 20m	容積率	200%
隣地斜線	立上り 31m + 勾配 2.5	建ぺい率	70%

## 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	—
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
- 各種法令等との適合性



## ◇ 各候補地の条件比較

自己用地		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	○	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	△	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、周辺の民間駐車場は活用できるが、来庁者駐車場を敷地内に整備しようとする、立体駐車場の整備が必要 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約1km以内に立地	◎	主な官公署等がすべて約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「にぎわい生活産業拠点」エリアに属するが、土地利用方針上は「一般住居ゾーン」
	②各種法令等との適合性	○	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

自己用地		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	△	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	△	現在の敷地面積：23,500㎡ なお、周辺で新たに取得できる用地は少ない中、都市公園機能を引き続き確保しようとする、新たな用地取得の必要性が生じる
	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	×	主な官公署等から約3km以上離れている	○	主な官公署等がすべて約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「にぎわい生活産業拠点」エリアに属するが、土地利用方針上は「都市緑地ゾーン」
	②各種法令等との適合性	△	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

## (4) まとめ

- 用地取得の必要性を含めた経済性
- 利便性
- 津波対策の実現性
- 災害時におけるアクセス性
- 整合性

による比較の観点から、現時点では、① 現庁舎敷地を建設場所として選定することがより望ましいと考えています。

### 【有識者会議での整理】



文化会館北側の民間駐車場敷地を含め、民間等が所有する土地についても、条件等を整理した上で、市民アンケートや市民会議の結果を受けて、再度議論を行う予定。

## ※ 参 考

有識者会議でご提言いただいたり、地域団体や市議会などからご提案いただいたりした民間等の所有地について、そのポイントを整理した。

### ◇ 提言等があった土地

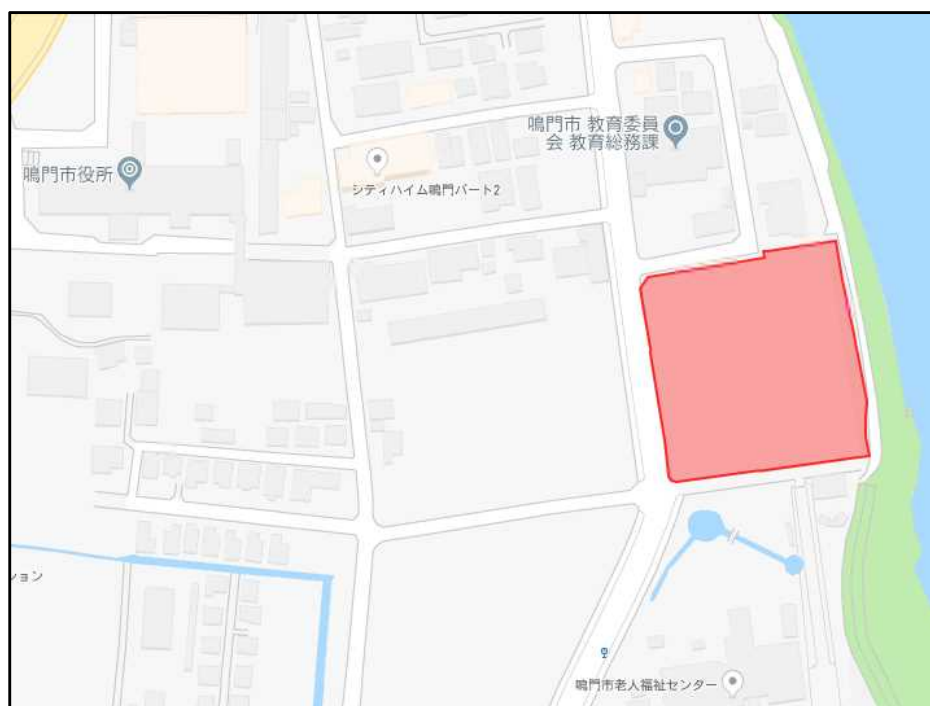
- ① 文化会館北側民間駐車場  
(撫養町南浜)
- ② 旧鳴門第一高校敷地  
(撫養町南浜)
- ③ 旧鳴門テクノスクール敷地  
(撫養町木津)
- ④ 鳴門郵便局前敷地  
(撫養町斎田)



## ◇ ご提言いただくなどした土地について（要用地取得）

### ① 文化会館北側民間駐車場（撫養町南浜）

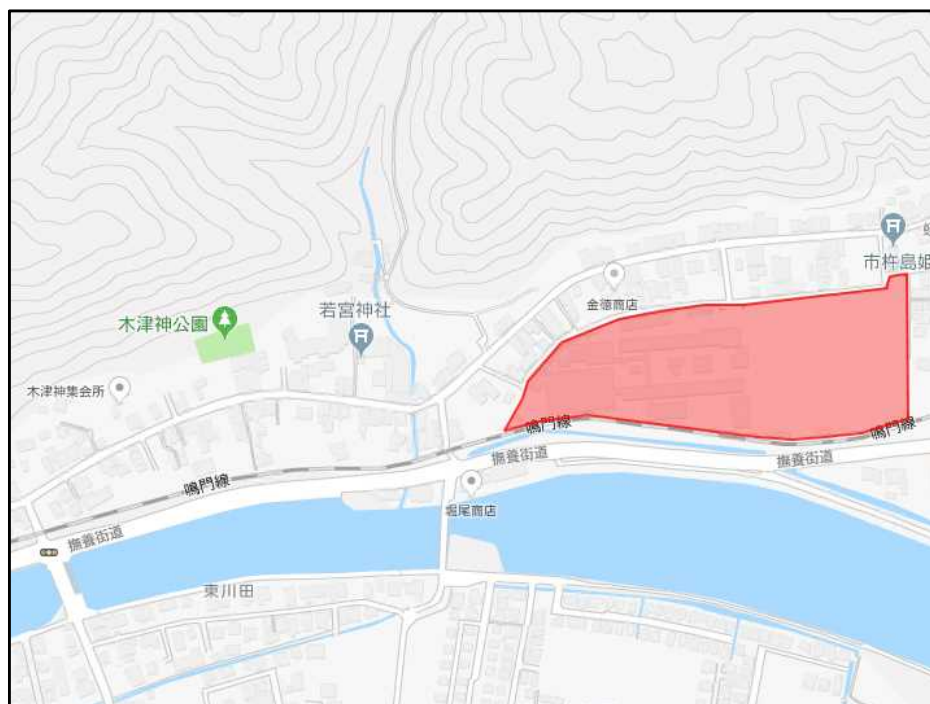
#### 【位置図】



- 面積：約6,200m<sup>2</sup>
- アクセス道路は市道1本のみ
- 用途地域：第一種中高層専用地域  
(600m<sup>2</sup>超の事務所の設置は不可)
- 容積率が200%であるため、12,000超の庁舎建設は難しい
- 最大基準水位：2.0m
- 民間の会社が所有
- 近隣でのイベント開催時には駐車場として利用

## ② 旧鳴門第一高校敷地（撫養町南浜）

### 【位置図】



- 面積：約26,000㎡
- アクセス道路は市道1本のみ
- 用途地域：第一種住居地域  
(3千㎡超の事務所の設置は不可)
- 最大基準水位：2.8m
- 敷地北端から北に50mの地点に活断層のイエローゾーンあり
- 敷地の一部が土砂災害危険箇所（地すべり）に指定
- 徳島県が所有
- グラウンドや付属施設は現在も  
うずしお高校の部活等に利用

### ③ 旧鳴門テクノスクール敷地（撫養町木津）

#### 【位置図】



- 面積：約16,000m<sup>2</sup>
- 人口集中地区に含まれない
- 主な公共施設までの距離が概ね3km以上
- 用途地域指定なし（市街化調整区域）
- 最大基準水位：2.1m
- 土地利用方針は「農用地・集落地ゾーン」
- 徳島県が所有
- 現在は民間の会社が貸借中

#### ④ 鳴門郵便局前敷地（撫養町斎田）

##### 【位置図】



- 面積：約5,200m<sup>2</sup>
- 緊急輸送道路に直結
- 主な公共施設までの距離が概ね1 km以内
- 最大基準水位：2.5m
- 途切れた活断層のイエローゾーンを繋ぐ直線に接する
- 複数の個人、会社が所有
- 土地の所有者が多く、用地取得の早期実現性に乏しい



## ※ 参考まとめ

- 用地取得による事業費の増大
- 用地交渉による事業期間の長期化
- 国の有利な財源の期限（平成32年度まで）
- 庁舎施設における防災安全性の早期確保、残された耐用年数などを考慮した早期実現性

などを踏まえて、前述の民間等の所有地を見た場合、条件面で自己用地における建設候補地に勝るものではなく、新たに用地取得を行うほどのメリットはないものと考える。