

第3章 新庁舎の位置

1. 新庁舎の位置

新庁舎の位置については、地方自治法第4条第2項及び「合併協定書」等を踏まえ、本市では、選定に際して次のことを前提条件とします。

(1) 安全であること

新庁舎は、市民や職員の安全・安心を確保すること、個人情報や行政財産に対するセキュリティを確保することが重要であり、その基盤となる土地は、水害や地震災害を受けにくい安全な位置にあることを大前提とします。

(2) 市民の利便性が高いこと

多数の市民が訪れる施設であることから、利便性が高い土地、具体的には、鉄道等公共交通機関・自動車・歩行者等の交通事情の良い土地を候補地とします。

(3) 本市の中核的な位置であること

本市のまちづくり、防災等の拠点となることから、地理的状況や人口分布状況を勘案し、中核的な位置である土地を候補地とします。また、周辺施設の立地状況も鑑み、賑わいを創出できる土地とします。

(4) 関係法令や上位計画に即した土地であること

市役所の庁舎といえども、原則として法規制の適用除外にはなりませんので、建設に際しては、都市計画法などの関係法令を遵守しなければなりません。

また、早期竣工を目指しているため、新たな土地利用計画や都市計画の見直しを行うなど、上位計画との整合性を図るための計画見直しに要する十分な時間がありません。

したがって、関係法令や上位計画に即した土地を候補地とします。

(5) 市有地またはこれに準ずる土地であること

庁舎の規模から考えて、建設には最低2年を要します。新たな土地を求め、新規に用地交渉から始めることは、早期竣工を目指していることから、非常に厳しい状況です。

また、建設事業費の抑制のため、本市の所有地などから選定すべきです。したがって、市有地または、これに準ずる土地を候補地とします。

以上の前提条件に基づき、6か所の候補地を選定し検討しました。

新庁舎建設は、早期竣工を目指していることから、特に用地の取得、法令上の制限への対応等に関し、「表1」のとおり整理しました。

表1

| | 名 称 | 土地の所有 | 法令上の制限等 ① 都市計画法 ② 農振法 ③ 農地法 ④ 市ハザードマップ上の区域 | 新庁舎建設における手続等 |
|---|-------------------------|------------------------|--|---|
| 1 | 現本庁舎 | 市有地 (行政財産) 一部県有地 | ① 市街化区域(商業地域) ② 農振・農用地区域外 ③ なし ④ 災害想定区域外(浸水想定区域外) | 市の所有であり、法令上の制限等に関する手続は、建築確認申請だけであり、最小限である。 |
| 2 | 文化会館 北側 | 佐野市土地開発公社所有地 | ① 市街化区域(工業地域) ② 農振・農用地区域外 ③ なし ④ 災害想定区域外(浸水想定区域外) | 法令上の制限等に関する手続は、建築確認申請だけであるが、佐野市土地開発公社から用地取得が必要である。 |
| 3 | (旧)佐野新都 市区画整理事業地54街区 | 市有地 (普通財産) | ① 市街化区域(第1種中高層住居専用地域) ② 農振・農用地区域外 ③ なし ④ 災害想定区域外(浸水想定区域外) | 第1種中高層住居専用地域であるため、市庁舎(事務所)は、現行用途地域では、建築できない。 |
| 4 | 自動車学校跡地 | 市有地 (普通財産) | ① 市街化区域(第1種住居地域) ② 農振・農用地区域外 ③ なし ④ 災害想定区域外(浸水想定区域外) | 第1種住居地域であるため、市庁舎(事務所)は、現行用途地域では3,000㎡以上の建築できない。 |
| 5 | 現田沼庁舎 | 市有地 (行政財産) | ① 市街化区域(第1種中高層住居専用地域) 一部市街化調整区域あり。 ② 農振・農用地区域外 ③ なし ④ 災害想定区域外(浸水想定区域外) | 市街化調整区域は、原則庁舎建設不可。 また、第1種中高層住居専用地域は、市庁舎(事務所)は、現行用途地域では、建築できない。 |
| 6 | 道の駅「どまんなかたぬま」 南側 | 民有地 (用地交渉未実施) | ① 市街化調整区域・開発許可 ② 農振・農用地区域 ③ 農地転用等の許可 ④ 災害想定区域(0～0.5m未満の浸水想定区域) | 市街化調整区域は、原則庁舎建設不可。農振除外、農地転用、地区計画の決定等により可能になるが、長期間を要する。また、浸水想定区域である。 用地交渉未実施のため、取得の見通しが不明。地権者の同意を得てから、法的手続に入るため、長期を要する。 |

○「表1」から、新庁舎建設に関する問題点等は、以下のとおりです。

「1」は、商業地域であるため、市庁舎（事務所）の建築が可能です。農振・農用地区域外ですので、農振法や農地法の手続は不要です。

また、一部県有地を含んでいますが、現状のとおり利用は可能です。

「2」は、工業地域であるため、市庁舎（事務所）の建築が可能です。農振・農用地区域外ですので、農振法や農地法の手続は不要です。

また、佐野市土地開発公社所有地であることから、取得手続が必要です。

「3」は、用途地域が第1種中高層住居専用地域であるため、この用途地域では、市庁舎（事務所）の建築ができません。

建築するには、用途地域の見直しを行わなければならない、この見直しは、それまでの土地利用計画や土地利用の動向等との整合を図らなければなりません。また、周辺住民等との合意形成も必要ですので、簡単に用途地域は変更できません。

したがって、新庁舎建設を早急に実施する土地としては、不適です。

「4」は用途地域が第1種住居地域であるため、市庁舎（事務所）について、延床面積3,000㎡以上の建築ができません。

建築するには、用途地域の見直しを行わなければならない、この見直しは、それまでの土地利用計画や土地利用の動向等との整合を図らなければなりません。また、周辺住民等との合意形成も必要ですので、簡単に用途地域は変更できません。

したがって、新庁舎建設を早急に実施する土地としては、不適です。

「5」は、市街化調整区域が一部あり、この区域には庁舎は建築できません。また、用途地域が第1種中高層住居専用地域であるところでは、市庁舎（事務所）の建築ができません。

市街化調整区域に庁舎を建設する場合、市街化区域内に一定規模のまとまった土地を確保することが困難であるなど、市街化調整区域に立地することが真にやむを得ない場合に限り、栃木県は同意することとしています。市街化調整区域での庁舎建設については、関係機関との協議を経て、地区計画を都市計画決定し、その後開発行為の許可を受ける必要があります。

また、周辺住民等へ合意形成も必要ですので、簡単に用途地域は変更できません。

したがって、新庁舎建設を早急に実施する土地としては、不適です。

「6」は、市街化調整区域であり、庁舎は建築できません。

市街化調整区域に庁舎を建設する場合、市街化区域内に一定規模のまとまった土地を確保することが困難であるなど、市街化調整区域に立地することが真にやむを得ない場合に限り、

栃木県は同意することとしています。市街化調整区域での庁舎建設については、関係機関との協議を経て、地権者等の同意を得てから、地区計画を都市計画決定し、その後開発行為の許可を受ける必要があります。

なお、都市計画法の手続の前段として、農振法（農振除外）、農地法（農地転用）の手続が必要です。

また、用地交渉が未実施であるため、用地の取得について見通しが不明です。

こうしたことから、庁舎建設は、地権者の同意を得てから、各種法令上の手続を行うことになるため、長期を要することになります。

さらに、佐野市洪水・土砂災害ハザードマップによると、災害想定区域（0～0.5 m未満の浸水想定区域）とされていることから、水害時には避難が必要な区域です。

したがって、新庁舎建設を早急に実施する土地としては、不適です。

この結果、「1」と「2」の2箇所が、有力な建設候補地として挙げられます。

この2箇所について、新庁舎建設検討委員会において検討を重ねた結果、建設予定地を1箇所に絞りました。

この検討内容については、次ページ「建設候補地の評価」のとおりです。

これにより、最終的に「**現本庁舎（高砂町）**」を建設地として位置付けます。

◎建設候補地の評価

◎=優：2点 ○=良：1点 可=△：0点 ×=否：-1点

| 位置選定の視点 | | A 現本庁舎 (高砂町) | B 文化会館北側 (浅沼町) | 立地特性等 |
|---------------------------|---|--------------------|----------------------|--|
| 評価の目安等 | | | | |
| (1) 市の上位計画との整合性 | | | | |
| ①合併協定書、新市建設計画 | 整合性はあるか | ◎ | ◎ | 2候補地ともに整合性が図れる。 |
| ②佐野市総合計画 | 土地利用計画との整合性はあるか | ◎ | ○ | 「まちの顔となる都市核の整備を図る」とされており、2候補地とも整合が図れるが、特にAは基本構想の「土地利用方針図」で都市核とされている。 |
| ③足利・佐野都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 | 土地利用の方針、主要用途の配置方針との整合性はあるか | ◎ | ○ | Aは中心拠点エリアの位置付けがある。Bは工業地の位置付けのあるエリアに隣接する。 |
| ④佐野市都市計画マスタープラン | 都市づくりの方針との整合性はあるか | ◎ | ○ | Aは「都市機能集積エリア」として位置付けされている。Bは「住・工共存エリア」として位置付けされている。 |
| ⑤その他の計画 | 当該地区における整備計画等の有無について | ◎ | ○ | Aは、「中心市街地活性化基本計画」が策定されているエリアである。Bは、特別な整備計画等の設定は無い。 |
| (2) 中心の位置、都市の中心性 | | | | |
| ①人口分布の中心 | 人口集中地区（D I D地区）の区域内か。 | ◎ | ○ | Aは、D I D地区のエリア内であり、Bはエリアに隣接している。 |
| ②地理的中心 | 本市の地理的中心に位置しているか | △ | △ | 2候補地ともに、客観的な地理的中心ではない。 |
| (3) 利便性 | | | | |
| ①利用のしやすさ | 市民の利用しやすさ | ◎ | ◎ | 2候補地とも市民の利用しやすい位置にある。 |
| ②所在のわかりやすさ | 市民にわかりやすい位置か、新たな周知が必要か。 | ◎ | ○ | Aは既に場所が周知されている。Bは新たに周知しなければわからない市民がいる。 |
| ③都市機能の集積状況 | 他の官公署、金融機関、商業施設へのアクセスが便利であるか | ◎ | ◎ | 2候補地ともアクセスが良い。 |
| ④駐車場の確保 | 来庁者及び公用車駐車場は十分に確保できるか。 | △ | ○ | Aは立体駐車場等の整備により確保が図れる。Bは駐車場用地が確保できる。 |
| ⑤職員配置による影響 | 職員駐車場の周辺交通への影響はあるのか | △ | △ | 2候補地とも、総合庁舎方式の場合、交通渋滞の一因となる可能性がある。 |
| (4) まちづくり | | | | |
| ①都市基盤整備 | 道路、上下水道は整備されているか | ◎ | ◎ | 2候補地とも区画道路、上下水道の整備が完了している。 |
| ②周辺環境への影響 | 日照、通風、電波環境、自然環境、道路交通量、眺望等への影響 | △ | △ | 2候補地とも中高層の建物の場合、影響が出る可能性がある。 |
| ③緑地環境 | 自然環境または都市公園との近接性はあるか | ◎ | ◎ | Aは、城山公園が近接している。Bは栄公園と近接している。 |
| ④市街地形成 | 従来の市街地の形成状況や今後の民間開発等の発展可能性の余地があるか | ○ | ○ | Aは旧市街地であり、既に市街地が形成されている。Bは工業、居住などが混在する可能性がある。 |
| (5) 交通体系への対応 | | | | |
| ①自転車・歩行者対応 | 周辺道路が歩道付であるなど、自転車や徒歩による安全な通行が確保されているか | ◎ | ◎ | 2候補地とも、歩道が確保されている。 |
| ②公共交通 | 鉄道駅からの距離や移動経路など公共交通機関の利用に関する状況、将来の高齢社会への対応が容易であるか | ◎ | ○ | Aは鉄道駅から近い。Bは鉄道駅から遠い。 |
| ③自動車交通 | 道路ネットワークの位置関係など、自動車交通の円滑性があるか | ○ | ○ | Aは道路ネットワークが良い。Bは道路ネットワークは良いが、産業道路への区画街路の整備が必要である。 |

◎=優：2点 ○=良：1点 可=△：0点 ×=否：-1点

| 位置選定の視点 | | A 現本庁舎 (高砂町) | B 文化会館北側 (浅沼町) | 立地特性等 |
|------------------------|--|--------------------|----------------------|---|
| 評価の目安等 | | | | |
| (6) 防災拠点としての安全性 | | | | |
| ①防災性 | 自然災害（地震、台風、洪水）に対する安全性はあるか | ◎ | ◎ | 2候補地とも安全性が高い。 |
| ②類焼からの安全性 | 類焼の危険度は低いか | ○ | ◎ | Aは近接する住宅がある。Bは類焼の恐れが低い。 |
| ③防災上の拠点性、援助活動の容易性 | 災害時に他の機関（消防、県）との連携、応援拠点として関係者、車両、物資等を受け入れるためのスペースの確保が容易か | ◎ | ◎ | 2候補地とも連携が図りやすい。 |
| ④災害時の補完性 | 周辺道路が充実しており、災害時に庁舎が孤立しないか | ◎ | ◎ | 2候補地とも周辺道路が充実している。 |
| ⑤広域の連携 | 他の都市との連携（陸路からの受け入れ）は容易か | ◎ | ◎ | 2候補地とも連携が容易である。 |
| ⑥地盤 | 地質（安定した支持基盤）はどのようなか | ◎ | ◎ | 2候補地とも安定した支持基盤である。 |
| | 地盤の高さはあるか（ハザードマップの危険度の低い箇所か） | ◎ | ◎ | 2候補地とも浸水想定区域外であり、危険度は低い。 |
| (7) 計画の実現性 | | | | |
| ①用地 | 取得の確実性が高いか | ○ | ○ | Aは市有地（一部県有地）である。Bは土地開発公社所有であり、購入手続きが必要である。 |
| | 敷地の形態、規模の柔軟性 | ○ | ◎ | Aは不整形だが、建設敷地に駅南公園を取り込むことが可能。Bは整形であり、規模の柔軟性が高い。 |
| ②土地利用の法令上の制限 | 現状の都市計画（用途地域等）との適合性はあるか | ◎ | ○ | Aは市街化区域（商業地域）であり、高度利用が図れる。Bは市街化区域（工業地域）である。 |
| ③文化財の保護 | 埋蔵文化財調査の規模及び調査期間が影響するか | ◎ | ◎ | 2候補地とも埋蔵文化財の存在が確認されていない。 |
| (8) 広域行政への対応 | | | | |
| ①広域行政に対する役割 | 広域行政における中心的役割を果たせるか | ○ | ○ | 2候補地とも両毛6市等との連携に貢献できる。 |
| | 本市のシンボル性が期待できるか | ◎ | ◎ | 2候補地ともシンボル性が期待できる。 |
| ②他地域からのアクセス | 交通結節点（鉄道駅、駅前広場、駐輪場、バスターミナルなど）からのアクセス性がよいか | ◎ | ○ | Aはアクセスが良い。Bは鉄道駅とのアクセスがAと比較して良くない。 |
| | 高速道路の利用は容易か。 | ○ | ◎ | Aは佐野藤岡IC、佐野SAスマートIC、佐野田沼ICとのアクセスが良い。Bは佐野藤岡IC、佐野SAスマートICとのアクセスが特に良い。 |
| (9) その他 | | | | |
| ①合併特例事業債の活用について | 合併特例事業債の活用期限内での建設ができるか | ◎ | ◎ | 2候補地とも可能である。 |
| | 現本庁舎の解体費用が合併特例事業債の対象になるか。 | ◎ | × | Aは現本庁舎の解体費用が同債の対象となる。Bは現本庁舎の解体費用は一般財源で措置する。 |

| | |
|----|----|
| 57 | 49 |
| 72 | 72 |
| ↓ | ↓ |
| 79 | 68 |

100点満点に換算した点数