

参考資料：第10回合併協議会配布資料

新市の事務所の位置比較検討資料

平成16年9月

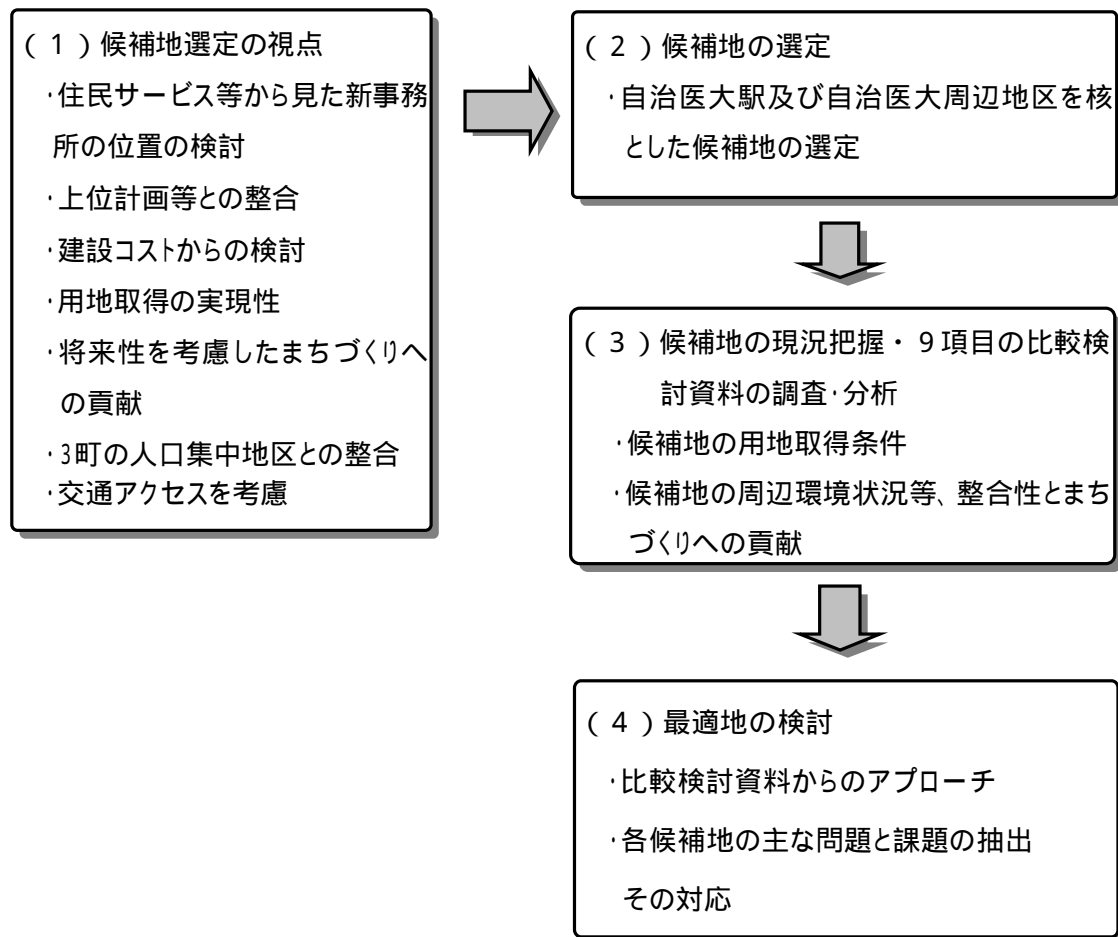
南河内町・石橋町・国分寺町合併協議会

1. はじめに

市庁舎は、行政と議会活動の場であるとともに、基本的には市民に対し良質な行政サービスを提供していく場であり、ますます多様化、増大する市民サービスに対応した「まちの総合拠点」としての役割と、広く市民に親しまれる施設であることが望まれる。

新市庁舎の候補地の選定については、すべての住民生活の将来に関わる問題であり、長期的かつ広い視野から、住民に望まれ、まちづくりに貢献できる庁舎の位置を選考することが重要であるため、慎重に対応しなければならない。

そこで、候補地選定の比較検討項目を設定し、住民サービス等の利便性や将来性・経済性から見た新市庁舎の位置について、上位計画等との整合性を図りながら各比較検討項目について、各候補地の調査・検討資料を作成した。



候補地の考え方

記載されている各候補地の所在・位置の考え方については、候補地 No1 を除き、比較検討資料作成のための調査位置であって、実際の候補地については調査地を含む周辺地域である。

2. 候補地NO.1の概要

所 在	河内郡南河内町大字薬師寺地内	
調 査 位 置 及 び 現 況	JR東北本線「自治医大駅」の北北東方約1.7km（直線距離）、自治医科大学敷地の北側に隣接する現況宅地（県有地）である。	
地 域 の 特 性	国道4号から分岐する町道1-2号線が、JR東北本線及び東北新幹線とのアンダークロス部を経たところの路線沿いに、自治医科大学の関連施設及び県有地が存在する地域である。	
地 域 の 状 況		
道 路	幅員約12.0m（両側歩道付・アスファルト舗装）の町道1-2号線に敷地南側にて接面する。 上記町道は、国道4号へ西方至近で接続するため、系統連続性は良好である。	
交 通	JR東北本線「自治医大駅」・・・約1.7km（直線）	
接 近 （直線距離）	南河内町役場・・・約2.9km 石橋町役場・・・約3.2km 国分寺町役場・・・約3.1km	南河内町中心部・・・約1.7km 石橋町中心部・・・約3.2km 国分寺町中心部・・・約4.2km
行 政	市街化調整区域	
地 勢 地 盤	平坦地であり、路面と等高である。	
環 境	当該地域は、国道4号から分岐する町道1-2号線沿いにあるが、JR東北本線及び東北新幹線のアンダークロス部により国道4号沿いに広がる路線商業地域とは遮断され、県有地と自治医大関連施設が存在する以外は東方に向かって農地が広がる中、住宅の散在する地域である。	

候補地南方から



候補地南東方から



3. 候補地NO.2の概要

所 在	下都賀郡国分寺町大字小金井地内	
調 査 位 置 及 び 現 況	J R 東北本線「自治医大駅」の北方約 1 . 3 k m (直線距離)、国道 4 号西方背後に位置する現況農地である。	
地 域 の 特 性	国道 4 号西方背後に農地が区画整然と広がり、周辺には住宅が点在する地域である。	
地 域 の 状 況		
道 路	幅員約 4 . 0 m (アスファルト舗装) の町道 3 1 7 7 号線に敷地東側にて接面する。上記町道は、幅員や系統連続性の点で劣るため、国道 4 号からのアクセス道路を整備する必要があると思われる。	
交 通	J R 東北本線「自治医大駅」・・・約 1 . 3 k m (直線)	
接 近 (直線距離)	南河内町役場・・・約 3.1km 石橋町役場・・・約 3.4km 国分寺町役場・・・約 2.6km	南河内町中心部・・・約 1.5km 石橋町中心部・・・約 3.4km 国分寺町中心部・・・約 3.9km
行 政	市街化調整区域	
地 勢 地 盤	平坦地。国道 4 号からは 0 . 5 m 程度低い。	
環 境	当該地域は、国道 4 号の西方背後にあって、町道 3 1 7 7 号線と町道 3 0 6 3 号線の間農地が区画整然と広がり、周辺には住宅が点在する地域である。 上記国道の西側沿線には、商業施設及び事業所等が散在するものの、東側沿線は松林が広がるため、開発は進んでいない。	

候補地南東方から



候補地北東方から



4. 候補地NO.3の概要

所 在	下都賀郡国分寺町大字小金井、笹原地内	
調 査 位 置 及 び 現 況	JR東北本線「自治医大駅」の西方約0.25km（直線距離）、国道西方背後に位置する現況農地及び住宅地である。	
地 域 の 特 性	沿道に店舗、住宅等が建ち並ぶ国道4号西方背後にあって、農家住宅等が散在する中、農地の広がる地域である。	
地 域 の 状 況		
道 路	幅員約4.0m（アスファルト舗装）の町道3064号線に敷地南東側にて接面するほか、幅員約4.0m（アスファルト舗装）の町道3099号線が整備されている。 ただし、両町道とも幅員の状況や系統連続性の点で劣るため、国道4号からのアクセス道路を整備する必要があると思われる。	
交 通	JR東北本線「自治医大駅」・・・約0.25km（直線）	
接 近 （直線距離）	南河内町役場・・・約2.6km 石橋町役場・・・約4.7km 国分寺町役場・・・約1.3km	南河内町中心部・・・約0.65km 石橋町中心部・・・約4.7km 国分寺町中心部・・・約2.5km
行 政	市街化調整区域	
地 勢 地 盤	平坦地。国道4号からは約1.6m程度低い。	
環 境	当該地域は、JR東北本線「自治医大駅」に近接するとともに国道4号の西方背後にあって、町道3064号線と町道2-13号線との間に農家住宅等が散在する中、農地の広がる地域である。上記国道沿線には、商業施設及び事業所、住宅等が集積しつつあり、将来的な市街地形成動向が期待できる地域である。	

候補地南方から



候補地南西方から



5. 新市事務所候補地比較検討表

比較検討項目	候補地		
	1	2	3
	所在：河内郡南河内町大字薬師寺地内	所在：下都賀郡国分寺町大字小金井地内	所在：下都賀郡国分寺町大字小金井・笹原地内
1 事業認定申請に要する概算費用及びそれに要する工程期間	委託費概算約8,000,000円 工程期間は約9ヶ月間	委託費概算約8,000,000円 工程期間は約9ヶ月間	委託費概算約8,000,000円 工程期間は約9ヶ月間
2 土地の取得価格（概算）	用地費概算約540,000,000円 委託費概算約 860,000円 工程期間約45日	用地費概算約297,046,000円 委託費概算約 2,450,000円 工程期間約60日	用地費概算約384,885,000円 委託費概算約 2,770,000円 工程期間約60日
3 建物等の移転に要する概算費用及びそれに要する費用と工程期間	補償費概算約 - 円 委託費概算約 - 円 工程期間約 - 日	補償費概算約76,000,000円 委託費概算約 3,000,000円 工程期間約40日	補償費概算約470,000,000円 委託費概算約 14,800,000円 工程期間約120日
4 標準的な荒造成に要する概算費用及び取付道路工事に要する概算費用	造成費概算 - 円 接面する町道沿いとは概ね等高であるため、荒造成費は不要と判断する。 町道接面に付き、取付道路は不要と判断する。	造成費概算120,000,000円 近接する国道4号の交差点部標高を61.0とすると候補地の標高は概ね60.3である。よって約0.7mの土盛り等の造成費が必要（㎡当たり4,000円） 国道4号からの取付道路が必要（延長約250m） 取付道路工事費概算約55,000,000円 道路幅員は12mとする。 （車道3.5m×2歩道2.0m×2 中央帯1.0m） m当たり220,000円	造成費概算171,300,000円 近接する国道4号の交差点部標高を57.0とすると候補地の標高は概ね56.4（候補地全体の1/2の部分）、残りの部分の標高は概ね55.4（候補地全体の1/2の部分）である。よって約0.6mと約1.6mの土盛り等の造成費が必要。（0.6m部分㎡当たり3,600円、1.6m部分㎡当たり7,820円） 内訳 3,600円×1.5ha = 54,000,000円 7,820円×1.5ha = 117,300,000円 国道4号からの取付道路が必要 （延長約460m） 取付道路工事費概算約101,200,000円 道路幅員は12mとする（車道3.5m×2歩道2.0m×2中央帯1.0m）。m当たり220,000円
5 上水道の整備状況の把握	接面する町道に上水道管が敷設されている。	接面する町道に上水道管が敷設されている。	接面する町道に上水道管が敷設されている。

比較検討項目	候補地				
	1	2	3		
	所在：河内郡南河内町大字薬師寺地内		所在：下都賀郡国分寺町大字小金井地内	所在：下都賀郡国分寺町大字小金井・笹原地内	
6	下水道に関する処理方法（公共下水道へのアクセスの可能性の有無・放流可能の有無等）概算整備費用及びそれに要する工程期間	候補地全体が公共下水道の区域に編入されている。 下水道工事費概算約22,000,000円 候補地から供用開始済区域（日生団地）までの工事 延長約200m（m当たり110,000円）	候補地全体が公共下水道の区域に編入されていない。 下水道工事費概算約110,000,000円 候補地から供用開始済区域（日生団地）までの工事延長約1000m（m当たり110,000円）	候補地区域内に公共下水道幹線（笹原・関根井汚水幹線）が事業計画決定されている。 よって、下水道管理設工事は不要と判断する。	
7	住民の新市庁舎までのアクセス路の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線町道沿いにあり自家用車等によるアクセス性に優れる。 ・JR自治医大駅まで約1.7km（直線距離） ・バス路線については、新市事務所整備により見直しが考えられることから、それ程重視する必要がないものと考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路（国道）背後にあるため、取付道路の整備が必要である。 ・候補地西側に都市計画道路3・4・801（18.0）の施工が予定されている。 ・JR自治医大駅まで約1.3km（直線距離） ・バス路線については、新市事務所整備により見直しが考えられることから、それ程重視する必要がないものと考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路（国道）背後にあるため、取付道路の整備が必要である。 ・候補地西側に都市計画道路3・4・801（18.0）の施工が予定されている。 ・JR自治医大駅まで約0.25km（直線距離）で、利便性が高い。 ・バス路線については、新市事務所整備により見直しが考えられることから、それ程重視する必要がないものと考えられる。 	
8	新市庁舎建設に伴う問題点・課題の検討及び3候補地のまとめ	問題点	アンダークロス部に近接しているため、一部の土地の活用に制約が生ずる。 下水道整備に費用が若干かかる。 周辺の集落性が低い。	周囲は農地が広がり、農振法上の農用地区域にあるため、農耕作への影響が懸念される。 国道4号からの乗り入れ道路整備が必要 下水道整備に費用がかかる。 造成費用がやや高い。	候補地内に小規模な集落があり、移転等の補償に時間を要する。 国道4号からの乗り入れ道路整備が必要 造成費用が高い。 石橋町庁舎から遠方にある。
		課題	自治医大との一体的な拠点整備 社会資本整備の充実 シビック拠点への誘導	建設コストの低減 まちづくり計画の位置づけの検討 シビック拠点への誘導	建設コストの低減 早期な用地取得 自治医大駅西口との一体的な開発
		経済性	物件補償費がなく、造成が容易である。また、下水道工事費も比較的少ないものの用地費が比較的高い。	用地費及び物件補償費が比較的少ない。地形も比較的平坦のため、造成費も比較的少ない。	下水道整備が比較的容易である。周囲に住宅が点在するため、物件の移転補償費等が比較的高い。
		まとめ	<ul style="list-style-type: none"> 利便性 接面道路（幅員12m）に接面し、道路の連絡性は比較的良好である。 緊急性 用地取得等が容易で、工期の短縮が図られる。 	<ul style="list-style-type: none"> 幅員の広い道路に接面していないため整備が必要である。 建物等の物件の移転等が少ないため、工期が比較的短縮できる。 	<ul style="list-style-type: none"> JR駅に近接しており、公共交通機関への接続が容易である。 関係地権者が多いため、用地取得・物件の移転等の工期がかかる。

比較検討項目	候補地		
	1	2	3
	所在：河内郡南河内町大字薬師寺地内	所在：下都賀郡国分寺町大字小金井地内	所在：下都賀郡国分寺町大字小金井・笹原地内
9 候補地周辺の将来性 (20から30年程度先の姿を想定した長期的なものとする。)	<p>ア 自治医科大学病院施設の北側に道路を挟んで接している地区であるため、自治医大と一体としたまちづくりが進むものと予測される。</p> <p>イ JR東北線の東側に位置しているものの、西側への往来は、接面する町道及び鉄道のアンダーを通過することにより比較的容易と考えられる。</p> <p>ウ 国道4号と都市計画道路間の道路交通網が整備され、自動車交通の利便性が良好になるものと思われる。</p> <p>エ 将来の土地利用の波及性としては、西側に鉄道線路、南側に自治医大があることから東・北方向へ伸びる可能性が考えられる。</p> <p>オ 3町区域のほぼ中央部の地区に位置する。</p>	<p>ア 周囲は農地が広がる区域にあるため、周辺への宅地化・都市化への波及が比較的ゆっくりしたものになるものと思われる。また、新庁舎等の公共機関は建設されても周囲に店舗・事務所等の張り付きが少なく島地状になるものと予測される。</p> <p>イ JR東北線の西側に位置しているものの、進入路の整備により東側地区との往来は比較的容易と考えられる。</p> <p>ウ 国道4号と都市計画道路に挟まれた区域内にあり、将来的には道路交通網が整備され、自動車交通の利便性が良好になるものと思われる。</p> <p>エ 将来の土地利用の波及性としては、東西南北方向の四方へ広がる可能性が見込める。</p> <p>オ 3町区域のほぼ中央部の地区に位置する。</p>	<p>ア JR自治医大駅の西側に近接する地区であるため、公共交通機関の利便性がある。さらに、新庁舎等の建設に併せて事業所・店舗の集中化が見込まれる。</p> <p>イ JR東北線の西側に位置している。駅舎等で寸断されるため東側へのアクセス路がやや遠回りになり交通渋滞を起こすため、新たな東西横断交通路の建設が考えられる。</p> <p>ウ 国道4号と都市計画道路に挟まれた区域内にあり、将来的には西側区域にとって道路交通網が整備され、交通の利便性が良好と見込まれる。</p> <p>エ 将来の土地利用の波及性としては、既存の集落が形成されつつあるため、若干の制約がかかる可能性が考えられる。そのため、土地区画整理方式等によるまちづくりの推進が考えられる。</p> <p>オ 3町区域のやや南方向寄りの地区に位置する。</p>

新市の事務所の位置候補地

