

新庁舎建設候補地の検討結果報告書

令和5年1月

おいらせ町

もくじ

1. 新庁舎建設候補地の検討経過概要	1
2. 新たな政策公約による再始動と病院用地の同時進行	2
3. 大規模災害時の浸水想定から見る候補地の比較	3
4. イオンモール下田周辺における候補地の比較	4
5. 新庁舎建設候補地の最終的な選定	6

資料編

今後の作業スケジュール（予定）	7
町総合計画との整合性	8
津波ハザードマップから見たイオンモール下田周辺の状況	9
イオンモール下田周辺における標高（海拔）	10
敷地面積の参考資料	11
新庁舎の規模算定	16

1. 新庁舎建設候補地の検討経過概要

平成25年度に新庁舎建設庁内検討委員会が設置されてから、令和元年度に多目的ドーム整備事業の凍結を受けて新庁舎整備事業が一次休止となるまで、建設候補地にかかる検討経過の概要は次のとおりです。

年度	内容
平成25年度	●おいらせ町庁舎整備検討委員会から「庁舎整備検討報告書」の提出 候補地 ・イオンモール下田周辺（国道45号、間木・百石1号線沿い） ・下田公園の一角 ・中央（向山：アグリの里周辺） ・現庁舎敷地（本庁舎） ●新庁舎建設庁内検討委員会の設置
平成29年度	●候補地に「イオンモール下田敷地内」を追加（計5候補地） ■議員全員協議会で「庁舎整備に係る検討状況と今後の方向性について」報告 ●新庁舎整備検討基礎調査業務委託 ⇒ 成果品「新庁舎整備検討基礎調査業務委託報告書」
平成30年度	●報告書の評価結果を基に5候補地から3候補地に絞り込み <u>候補地 ・イオンモール下田周辺（国道45号、間木・百石1号線沿い）</u> <u>・イオンモール下田敷地内</u> <u>・現庁舎敷地（本庁舎）</u> ■総務文教・産業民生常任委員会へ「新庁舎整備検討基礎調査の結果について」報告 ●防災拠点（町民の安全・安心な暮らしを支える拠点となる場所）としての検討 ●まちづくり関係（将来にわたり町の核となり得る場所）の検討 ●概算事業費の比較（平成31年1月時点） ●事業スケジュールの作成（一部の候補地） ●3候補地の課題及び検討項目の整理 ■総務文教・産業民生常任委員会へ「新庁舎建設候補地の検討状況について」報告
令和元年度	■総務文教・産業民生常任委員会の合同による先進地視察調査を実施 視察先：岩手県遠野市ほか ●多目的ドーム整備事業の凍結に伴い新庁舎整備事業も一時休止 候補地決定、設計と工程については「一旦立ち止まり」となった

2. 新たな政策公約による再始動と病院用地の同時進行

(1) 新庁舎建設事業の再始動

令和4年6月、政策公約として掲げられた6本の柱の中に、「人口定住と生活基盤の整備」として、津波や洪水などの大規模災害想定において、『浸水区域にある本庁舎・分庁舎を高台に移転する統合庁舎建設事業』が明記されたことにより、新庁舎建設事業が再始動しました。

(2) おいらせ病院移転も同時進行

別の柱の中には、「健幸まちづくりの推進」として、『医療・福祉の連携を見据えたおいらせ病院の早期移転建て替えを強力に推進』が明記されています。このため、統合庁舎建設と病院移転建て替えという2つの事業を高台移転という同じ視点で考える必要が生じたため、両施設の建設候補地の選定を同時進行で行うため、これまでの新庁舎の建設候補地に「おいらせ病院移転候補地」を加えて検討することになりました。

政策公約6本の柱と取り組み項目(抜粋)

政策の柱1 コロナ禍の安全・安心対応

政策の柱2 子育て環境・学校教育環境の充実

政策の柱3 健幸まちづくりの推進

医療・福祉の連携を見据えた『おいらせ病院の早期移転建て替え』を強力に推進

政策の柱4 人口定住と生活基盤の整備

浸水区域にある本庁舎・分庁舎を高台に移転する『統合庁舎建設事業』に着手

政策の柱5 産業振興の発展

政策の柱6 持続可能な健全財政の維持と確実な行政運営

3. 大規模災害時の浸水想定から見る候補地の比較

青森県は青森県沿岸に最大クラスの津波が発生した場合の浸水区域等を想定した「青森県津波浸水想定」を令和3年5月に公表しました。また、その時点で既にあった奥入瀬川と明神川の洪水浸水区域等の想定と併せて、町では令和4年8月、おいらせ町防災安全マップを作成し、全戸配付しています。

役場庁舎は、大規模災害時には災害対策本部を設置し、救助や復旧・復興に向けた指示や指揮、情報の収集や伝達等、活動の中核としての機能を担うことが求められるため、この防災安全マップが示す、津波や洪水発生時のハザードマップにおいて、その機能を損なうことのない場所に建設する必要があります。

このことから、平成30年度に絞り込まれた3つの建設候補地について、防災安全マップが示す津波、洪水及び火山災害発生時の浸水想定等を比較してみました。

3候補地の浸水想定比較

	イオンモール下田周辺	イオンモール下田敷地内	現庁舎敷地(本庁舎)
津波	浸水区域外	浸水区域内 (1m未満)	浸水区域外
洪水	浸水区域外	浸水区域内	浸水区域内 (3m未満)
火山災害	泥流区域外	泥流区域内	泥流区域内

この比較表から、津波、洪水及び火山災害の全ての項目で区域外となっているのは、「イオンモール下田周辺」のみであることがわかります。

この令和3年に浸水想定として新たに加えられた情報によって、新庁舎建設の候補地が「イオンモール下田周辺」の1つに絞り込まれることになります。

4. イオンモール下田周辺における候補地の比較

次に、イオンモール下田周辺には、どのような候補地があるのか検討してみました。

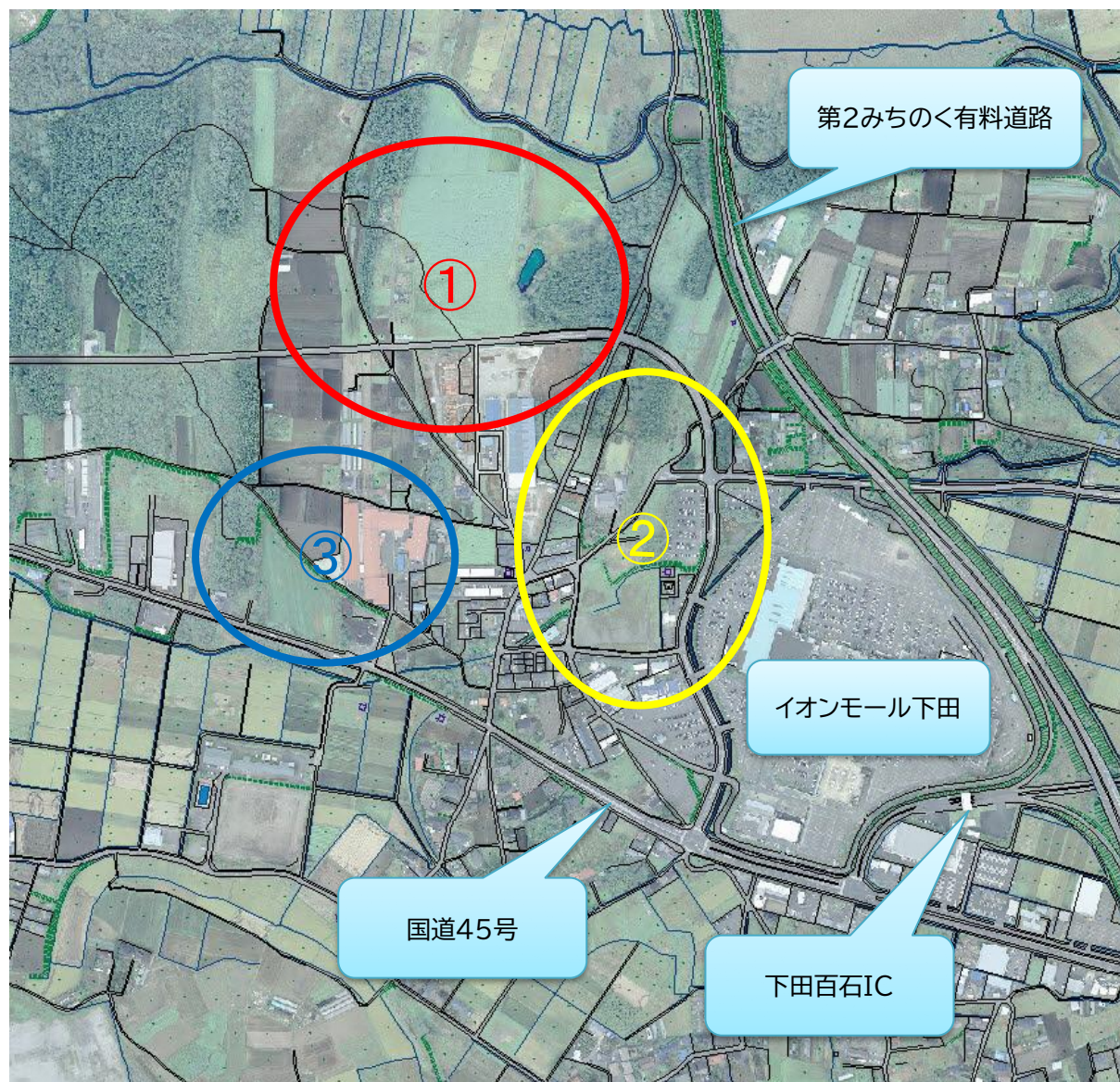
その際、これまでの検討結果を踏まえ、

①間木・百石1号線沿い・・・間木・百石1号線の北側

②イオンモール下田近接・・・住宅展示場周辺

③国道45号沿い・・・木内々小学校付近、国道の北側

この3カ所を候補地として選び、比較検討しました。



イオンモール下田周辺における候補地比較表

(◎:最適、○:適、△:不適)

	①間木・百石1号線沿い	②イオンモール下田近接	③国道45号沿い
1 地目	山林、雑種地、原野	宅地、山林	畑、山林、雑種地
所有者種別	個人	個人、企業	個人
2 取得可能面積	70,000㎡	◎ 45,000㎡	◎ 24,000㎡
3 埋蔵文化財包蔵地調査	調査済	◎ 一部未済	○ 一部未済
4 都市計画用途	産業誘導地域、環境共生地域	△ 近隣商業地域、産業誘導地域	○ 産業誘導地域、環境共生地域
5 緊急輸送道路(国道45号)	隣接	○ 隣接	○ 接続
6 上水道の状況	接続する道路の配水管:無し	△ 接続する道路の配水管:有り	◎ 接続する道路の配水管:有り
7 下水道の状況	下水道区域外 ・接続する道路の下水道管:無し	△ 下水道区域内及び外 ・接続する道路の下水道管:有り	△ 下水道区域外 ・接続する道路の下水道管:無し
8 道路の状況	町道間木・百石1号線 ・歩道未整備区間約1km	△ 町道秋堂北線(イオン西側) ・歩道未整備区間:無し 町道木崎北線(住宅展示場南側) ・歩道未整備区間:無し	○ 国道45号 ・歩道未整備区間:無し
9 おいらせ病院移転後の 利用者の利便性	・周辺に店舗が無いため徒歩での買い物が困難 ・薬局無し	△ 徒歩圏内に商業施設があり、買い物が容易(相互往来可能) ・薬局有り	△ 周辺に店舗が無いため徒歩での買い物が困難 ・薬局無し
10 まちづくりの展望	周辺が農地、山林であるため、商業、住宅、産業用途の市街地形成に向けた誘導施策が必要	△ 既存市街地、大規模商業施設に隣接するため、新庁舎及び病院建設に伴い、行政サービスと商業施設の拠点が形成され、相乗効果、賑わいの創出が期待できる	△ 周辺には沿道型飲食店、工場等が点在している一方で、大型商業施設から程遠く、開発誘導施策が必要
評価結果	◎2 ○1 △6	◎6 ○3 △0 【最適】	◎2 ○2 △5

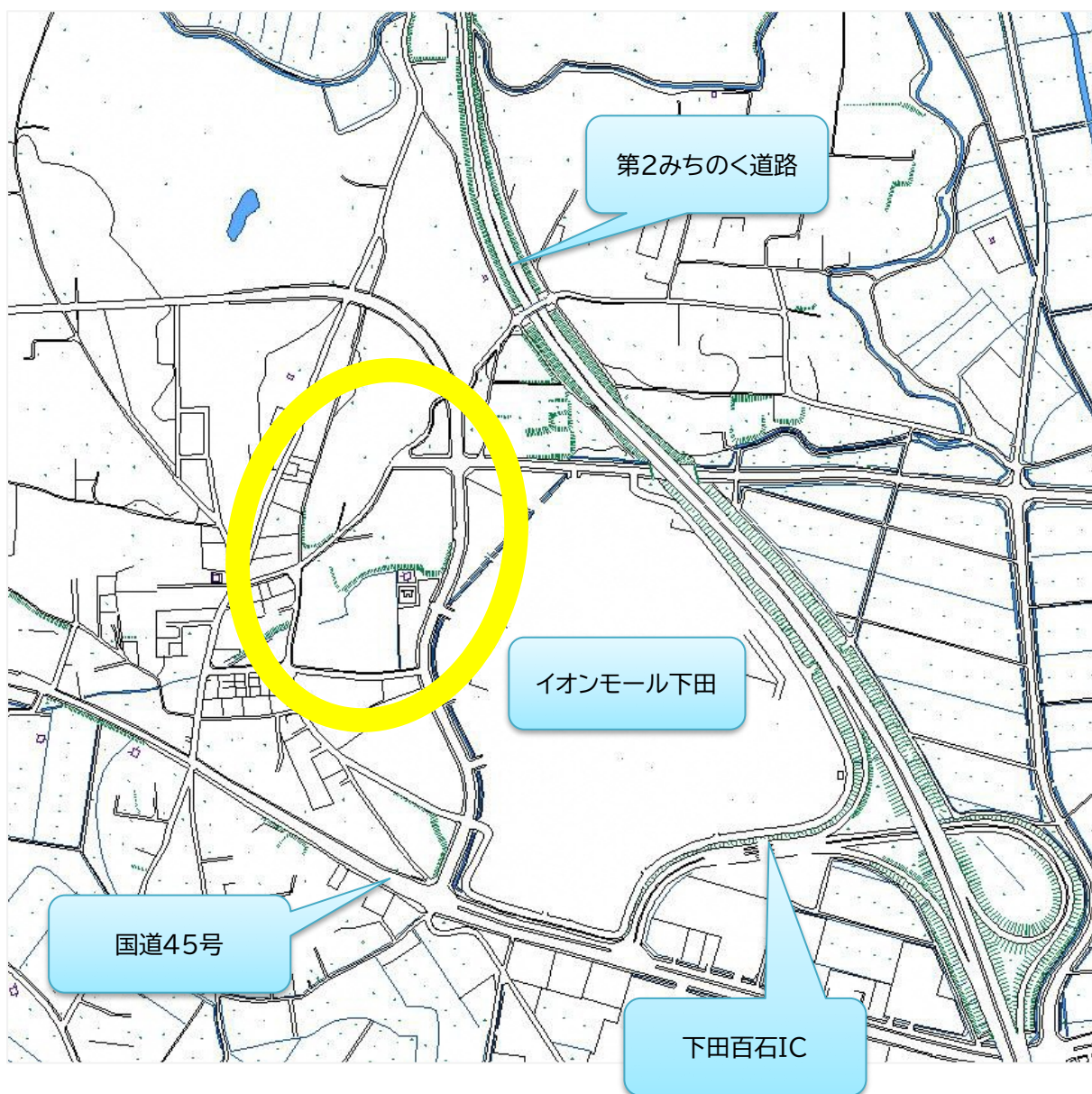
5. 新庁舎建設候補地の最終的な選定

これまでの検討結果から、新庁舎（新病院用地含む）建設の適地として最終的に選定した具体的な場所（ゾーン）は下のとおりです。

現在、住宅展示場となっている場所を含んで、その周辺から北側、間木・百石1号線までの間の部分になります。

この場所に新庁舎と新病院施設の両方を配置することにより、行政サービスから保健・医療まで幅広い対応が可能となります。また、イオンモール下田との連携によるまちづくりにつながるほか、病院利用における買い物弱者の利便性が高まるなど、地域活性化や経済性など、あらゆる面において最適であると考え、最終的な選定とするものです。

適地として最終的に選定した場所(下の  部分)



■今後の作業スケジュール（予定）

令和5年1月時点の作業スケジュールは次のとおりです。

庁舎建設工事だけ見ても2年は要する見込みであり、事前の設計、地質調査、開発に伴う各種手続きなどにも数年、庁舎竣工後の外構工事や機械器具設置・設定に相応の期間を要することから、令和12年度の合併特例債の活用期限を見据え、作業を進める必要があります。

作業名	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
候補地選定	●								
基本計画		●							
実施設計（地質調査、測量設計）			●	●					
用地買収			●	●					
造成工事				●	●				
庁舎建設工事						●	●		
外構工事							●	●	
移転業務								●	
備品購入・施設管理委託								●	

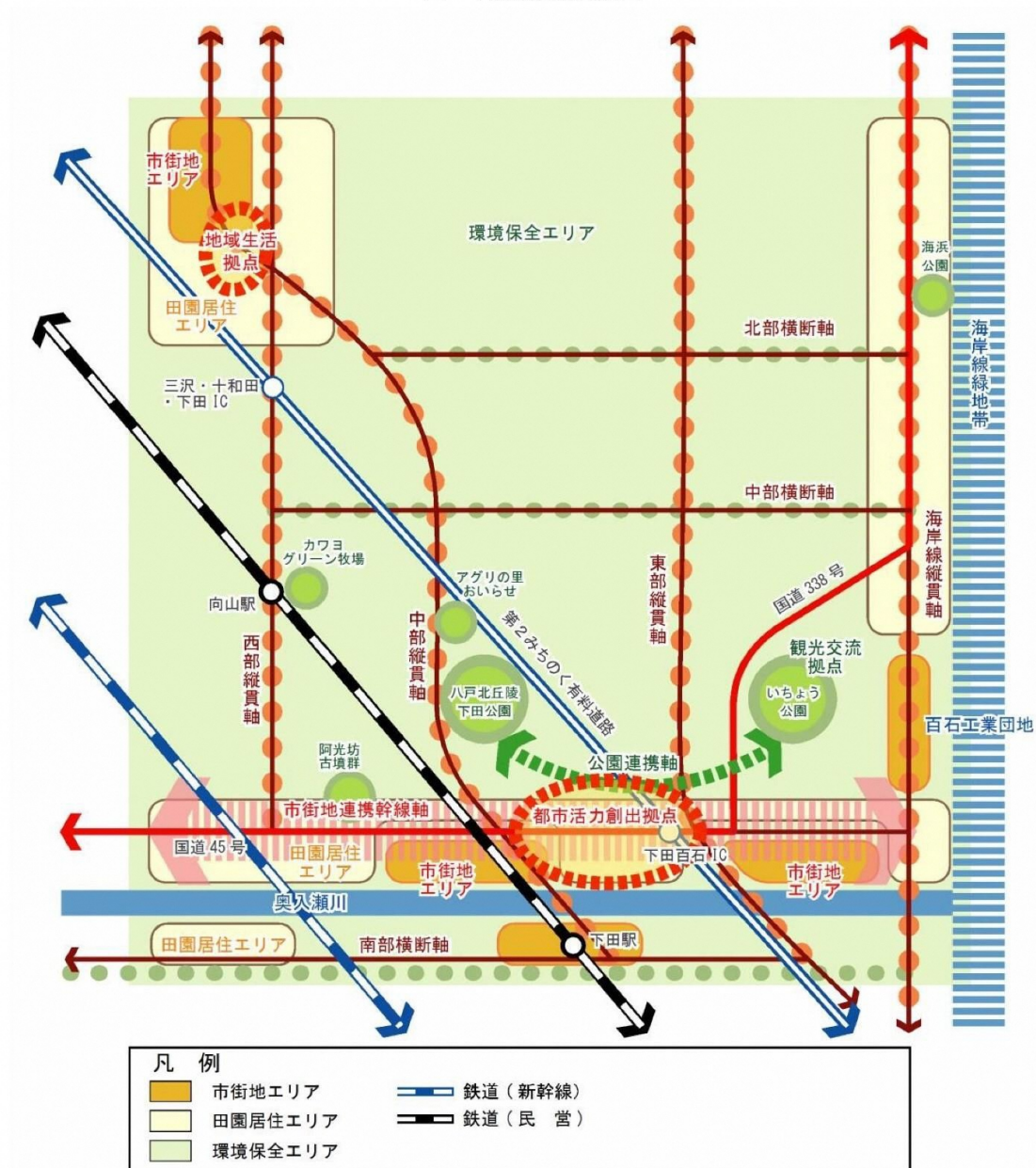
合併特例債の活用期限

■町総合計画との整合性

第2次おいらせ町総合計画前期基本計画において、土地利用基本方針の中に『都市活力創出拠点』があり、そこは町全体をサービス圏とする商業、医療、福祉等の都市機能を効率的に配置するとともに、これら都市機能を徒歩や自転車等で利用できる範囲において居住や産業の集約化を目指すものです。

イオンモール下田周辺は、この『都市活力創出拠点』に位置するため、町総合計画とも整合していることがわかります。

図 将来都市構造図

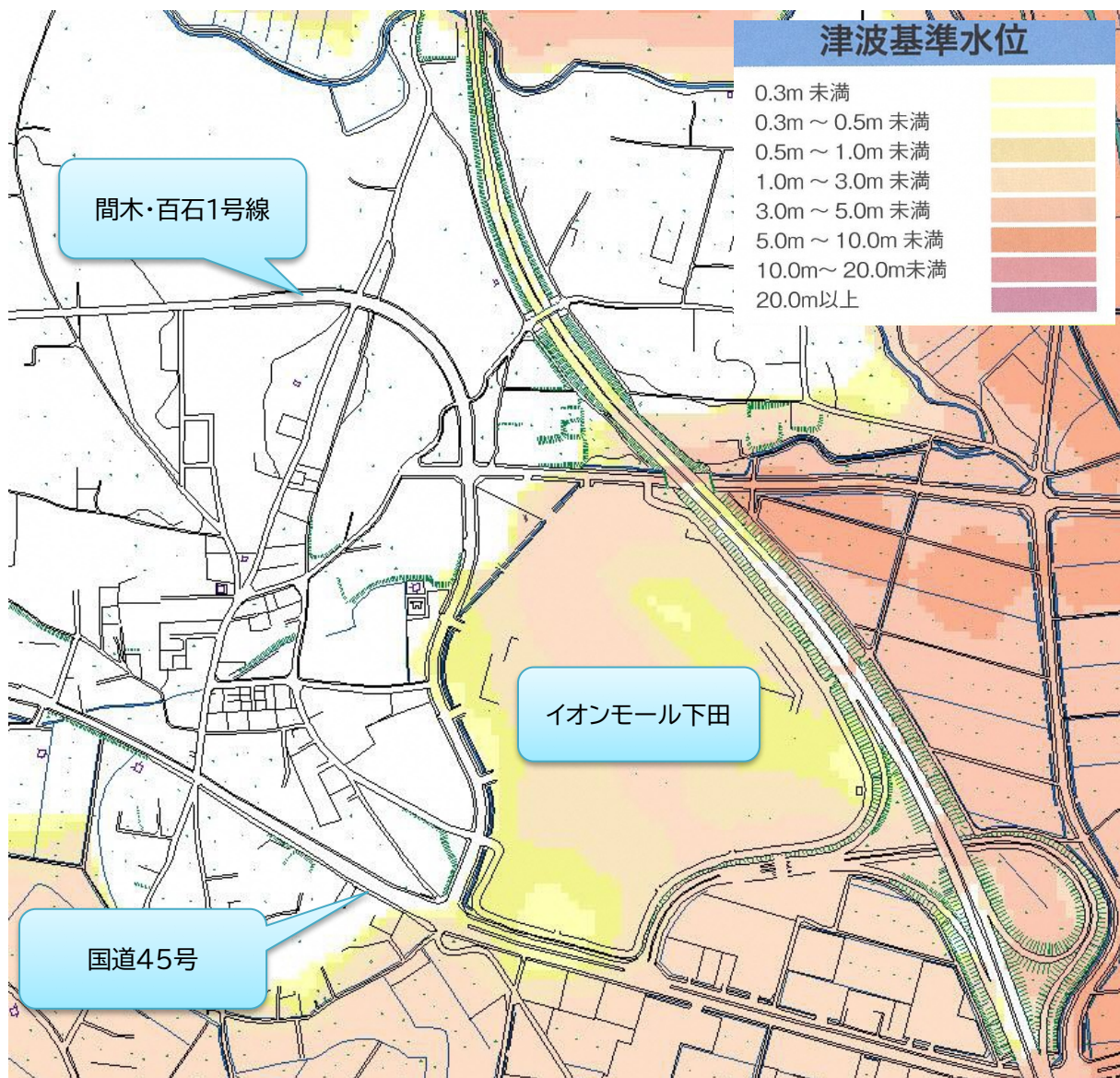


■津波ハザードマップから見たイオンモール下田周辺の状況

下にイオンモール下田周辺の状況を津波ハザードマップと共に掲載しました。

津波や洪水発生時の浸水想定においては「浸水区域外」であることから、防災拠点としての機能を十分に果たすことができます。

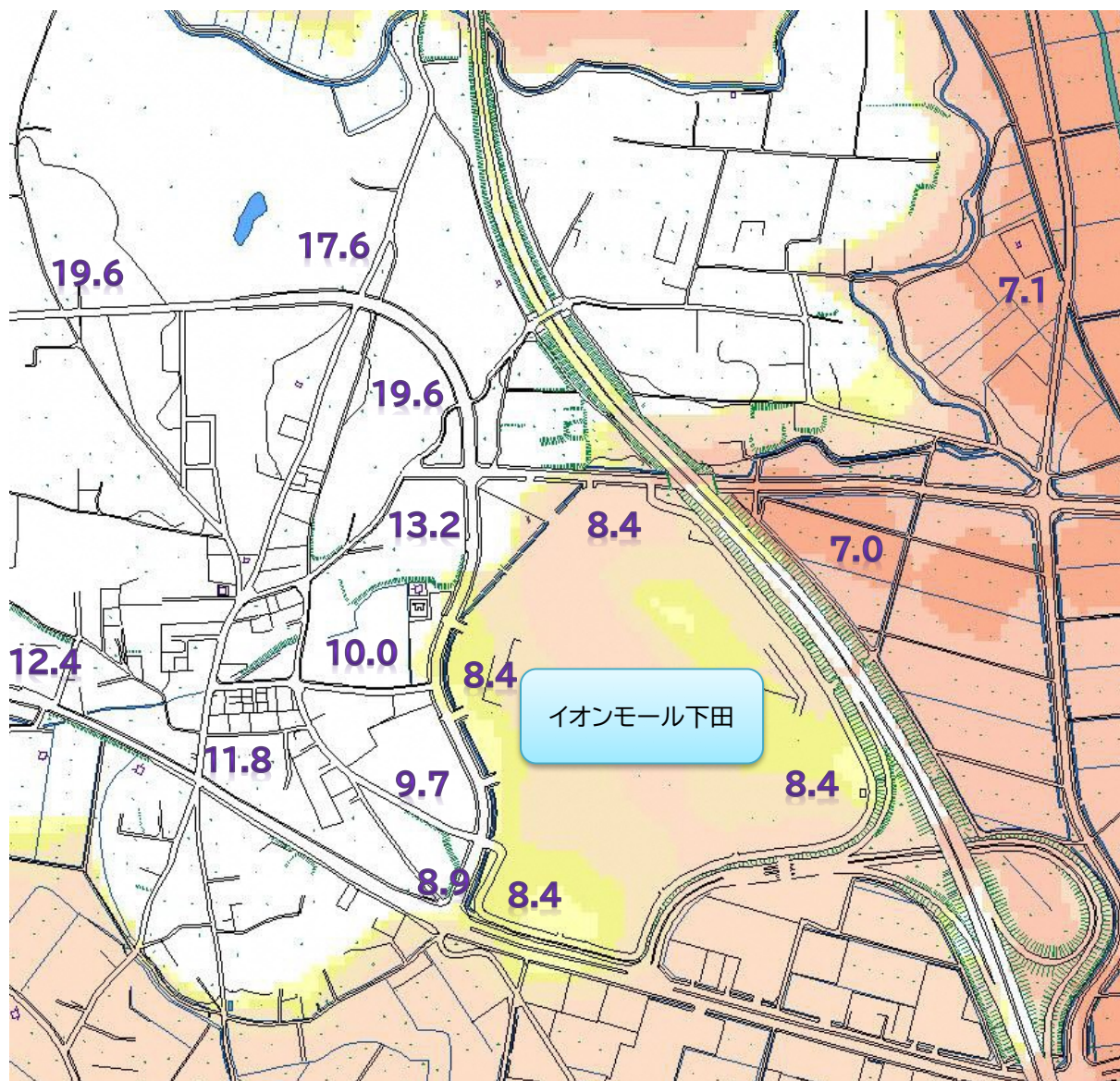
さらに、大規模災害においては、救助や物資補給等のために「緊急輸送道路」が必要不可欠となりますが、緊急輸送道路となる国道45号には、間木・百石1号線経由含め複数のアクセスが可能です。



■イオンモール下田周辺における標高（海拔）

下の数値は各地点における標高（海拔）を示しています。（単位：メートル）

図の着色は、9ページの津波基準水位と同じものです。



■敷地面積の参考資料

①本庁舎機能部分 約 16,000 m²



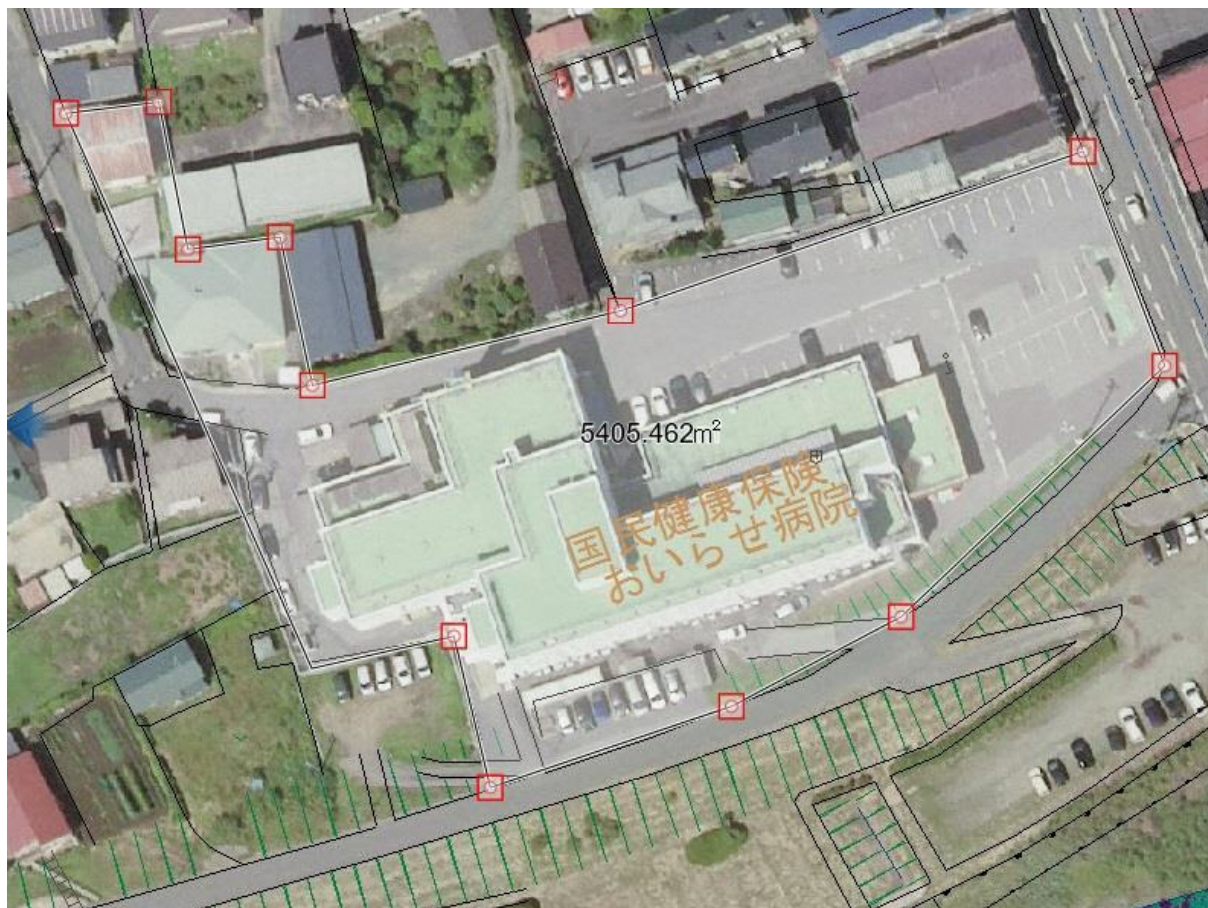
②分庁舎一帯部分 約 3,000 m²



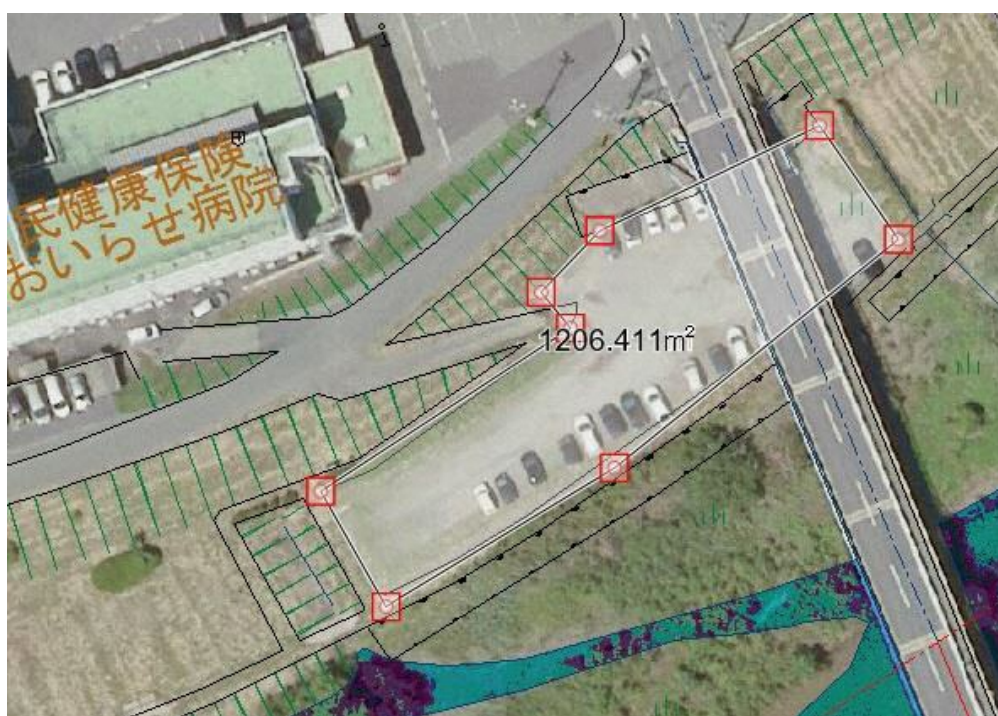
③分庁舎第2駐車場部分 約 1,900 m²



④おいらせ病院施設一帯 約 5,400 m²



⑤おいらせ病院河川敷駐車場 約 1,200 m²



①～⑤の計（現状の敷地面積）

対象施設	敷地面積
①本庁舎機能部分	16,000 m ²
②分庁舎一帯部分	3,000 m ²
③分庁舎第2駐車場部分	1,900 m ²
④おいらせ病院施設一帯	5,400 m ²
⑤おいらせ病院河川敷駐車場	1,200 m ²
計	27,500 m ²

新庁舎と新病院施設の両方を配置する場合、最低限必要と考えられる敷地面積の参考数値です。

■新庁舎の規模算定（平成29年度新庁舎整備検討基礎調査業務委託報告書より抜粋）

国土交通省 新営一般庁舎面積算定基準 に基づく算定結果です。

区分	役職	人数	換算率	換算職員数	面積(㎡)	備考
a. 事務室	三役・特別職	3	10.0	30		※基準：所長署長(10～6)
	課長級	16	2.5	40		
	補佐・係長級	105	1.8	189		
	一般職員	44	1.0	44		
	臨時職員	28	1.0	28		一般職員と同等とする。
	計	196		331		
	面積小計		換算職員数×3.3㎡/人+10%		1,202	職員一人あたり3.63㎡
b. 倉庫	a.の面積(㎡)	1,092	事務室面積(加算前の面積)×13%		142	
c. 会議室等	職員数(人)	196	職員100人当り40㎡・10人増毎4㎡加算		78	大・中・小会議室
d. 電話交換室			換算職員数から回線数を求めて算出		40	
e. 宿直室		2人(想定)	1人まで10㎡、1人増すごとに3.3㎡加算		13.3	
f. 庁務員室		2人(想定)	1人まで10㎡、1人増すごとに1.65㎡加算		11.7	
g. 湯沸室	6.5～13㎡		平均値9.75×3階		29.3	
h. 受付		2人(想定)	最小面積6.5㎡		6.5	
i. 便所及び洗面所	職員数(人)	196			63	
小計(付属面積)					384	
j. 固有業務	業務支援機能、窓口機能、防災機能、保管機能等				1,400	
k. 議事堂	議員定数(人)	16	標準面積 35㎡/人		560	議場・委員会室・議員控室
	※国土交通省新営一般庁舎面積算定基準には議事堂の項目がないため、総務省起債基準面積で計上する。					
l. 機械室	a～i(㎡)の合計	1,585	基準に示される標準面積(㎡) ※d)冷暖房の場合(一般庁舎)		311	a～i(㎡)の合計が1000～2000㎡の場合
m. 電気室	a～i(㎡)の合計	1,585	基準に示される標準面積(㎡) ※冷暖房の場合(高圧受電)		61	a～i(㎡)の合計が1000～2000㎡の場合
n. 自家発電室	a～i(㎡)の合計	1,585	基準に示される標準面積(㎡)		29	a～i(㎡)の合計が1000～2000㎡の場合
o. 共通部分	a～n(㎡)の合計	3,946	耐火構造庁舎は面積合計の35%。 ただし、必要に応じて40%可。		1,381	玄関・広間・廊下・階段・その他通行部分
合計					5,328	