

【事例 1】

〇 〇 第 〇 〇 号  
平成〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇県知事 〇〇 〇〇殿

起 業 者 〇〇市〇〇〇〇番地〇〇  
〇〇市  
上記代表者 〇〇市長 〇〇 〇〇

事業認定申請書

土地収用法第16条の規定により、下記のとおり事業の認定を受けたいので、申請いたします。

記

- 1 起業者の名称 〇〇市
- 2 事業の種類 〇〇市庁舎建設事業
- 3 起業地
  - (1) 収用の部分 〇〇県〇〇市〇〇字〇〇及び〇〇地内
  - (2) 使用の部分 なし

## 【事例 1】

### 4 事業の認定を申請する理由

本市は〇〇県のほぼ中央部、〇〇市の南東約30km、〇〇市の北東約20kmに位置し、東は〇〇県〇〇市に接している。市内を北西から南東へと貫く国道〇〇号から南側は平野、北側は〇〇山や〇〇山をはじめとする800~1,000m級の山々が連なる。この山地の中に〇〇市など周辺地区への水源供給の役割を担う〇〇ダム・〇〇ダムがあり、また、現在3つ目のダムとして〇〇ダムが建設中である。

市域西部は商工業を中心とした市街地や鉄道駅が立地し、市街地から北へ約5kmの市域北部には旧城下町の〇〇地区があり、同地区は「〇〇の小京都」と呼ばれ、四季折々の風景を楽しむことが出来る。

交通は市域の南側を〇〇自動車道が走り、〇〇、〇〇、〇〇の3つのインターチェンジが整備されているほか、〇〇駅を基点とする2つの鉄道、〇〇鉄道と〇鉄〇〇線と、国道〇〇号、国道〇〇号などの幹線道路をはじめとする道路網により周辺都市との連携が図られている。

本市の総面積は246.73km<sup>2</sup>で、東西22.9km、南北17.4kmの広がりを持ち、平成〇〇年〇〇月に旧〇〇市、旧〇〇町、旧〇〇町が合併した人口54,644人(平成〇〇年〇〇月〇〇日現在)の都市である。

合併前の平成〇〇年〇〇月に調印された合併協定書において、庁舎の位置を旧〇〇市役所(以下「本庁舎」という。)とすることが決定されたが、庁舎が狭あいであることから、行政機能を本庁舎のほか、農林商工部を〇〇支所、教育委員会及び健康課を総合市民センター(以下「〇〇ポート〇〇」という。)、環境課を〇〇センターに分散配置することを余儀なくされ、現在も本庁方式分散型で業務を行っているところである。

また、市町村の合併の特例に関する法律(平成16年法律第59号)第5条に基づき制定した新市建設計画においては、新市の主たる事務所については、必要に応じ施設の整備を行うことで整理がなされているところである。

その後、平成〇〇年に本庁舎の耐震診断を行ったところ、 $I_s$ 値=0.41、補強ブレースが101箇所必要という診断結果になり、耐震性能の不足が明らかになった。

そのほか、本庁方式分散型による行政機能の分散で、市民の利便性の低下、また、建物・設備の老朽化、防災拠点機能の強化、庁舎が狭あいであることなど、本庁舎の課題改善が急務となっている。

これらのことを受け、庁舎整備の基本方針を定めるため、「〇〇市庁舎整備基本構想」及び「〇〇市庁舎整備基本計画」を策定したところである。

庁舎の整備方法としては、平成〇〇年〇〇月に策定した「〇〇市庁舎整備基本構想」において、補強ブレースを101箇所設置することになれば、事務室が分断され、執務スペースが減少するとともに、耐震改修をしたとしても建築後〇〇年経過したことによる老朽化の問題は解消されないことから、建替えが最適であると判断し、あわせて、庁舎の位置については複数の候補地の中から、将来のまちづくりやアクセスの利便性、安全性、実現性、経済性など様々な角度から協議・検討を重ね、〇〇ポート〇〇周辺が最適と判断したところである。

その後、「〇〇市庁舎整備基本構想」の基本理念を達成するため、基本的な指針となるものとして「〇〇市庁舎整備基本計画」を平成〇〇年〇〇月に定めたところである。

庁舎整備基本計画においては、基本構想で定めた庁舎の位置「〇〇ポート〇〇周辺」を具体

## 【事例 1】

化し、道路を隔てず、安全に〇〇ポート〇〇と連携できること、周辺住民への影響が比較的小さいこと、現在の駐車場を活用することができること、南側に拡張性があることなどの条件から、庁舎の建設位置は〇〇歴史資料館南側とするとともに、その南側の拡張性を具体化することもあわせて決定したところである。

本事業は、以上の経過を踏まえ、〇〇市の中心部に位置し、市民からつどいの場として認知されている〇〇ポート〇〇に近接する場所に庁舎を整備することで、耐震性能の不足、本庁方式分散型による行政機能の分散で、市民の利便性の低下、建物・設備の老朽化、防災拠点機能の強化、庁舎が狭あいであることなど本庁舎の多種多様な課題の改善に資するところであり、土地収用法第3条第31号に該当するものである。

本事業に必要な土地の面積は8,817.04平方メートルで、平成〇〇年〇〇月から土地所有者〇〇名と協議を重ねてきたところ、本事業の公益性及び重要性については十分理解を得られたところである。

起業者としては、今後とも誠意を持って用地取得の協議を重ね、円満に解決するよう努めるものであるが、事業の円滑な進捗を図るため、あらかじめ事業の認定を申請するものである。

## 事業計画書

### 1 事業計画の概要

現在本市では、「〇〇市庁舎整備基本計画」に基づき、『〇〇を潤いのある「未来」へ、やさしく・つよく・つなぐ交流拠点』を基本理念に、庁舎の建て替えを進めている。

昭和〇〇年〇〇月建築の本庁舎は、老朽化が進むとともに、狭あいとなり、またバリアフリーにも対応できていない状況にある。また、平成18年1月に改正された「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、平成〇〇年に本庁舎の耐震診断を行ったところ、 $I_s$  値=0.41、補強ブレースが101箇所必要という診断結果になり、耐震性能の不足が明らかになった。

これを受け、庁舎整備の基本方針を定めるため、「〇〇市庁舎整備基本構想」を策定することとし、策定にあたっては、市民の意見をより多く反映させるため、平成〇〇年〇〇月に「庁舎整備検討市民会議（市民14人、アドバイザーとして学識経験者1人）」を設置した。

市民会議では、本庁舎の現状と課題を踏まえ、行政の意見にとどまらず、アンケートや市民の多くの意見を参考に、将来のあるべき庁舎について議論が重ねられ、平成〇〇年〇〇月に提言を受けた。

市民会議からの提言を受け、平成〇〇年〇〇月に策定した「〇〇市庁舎整備基本構想」において、補強ブレースを101箇所設置することになれば、事務室が分断され、執務スペースが減少するとともに、耐震改修をしたとしても建築後〇〇年経過したことによる老朽化の問題は解消されないことから、庁舎の整備方法として建替えが最適であると判断したところである。

あわせて、庁舎の位置を現在地または現在地北側、〇〇バスセンター、〇〇ポート〇〇周辺、〇〇鉄道駅前など複数の候補地の中から、将来のまちづくりやアクセスの利便性、安全性、実現性、経済性など様々な角度から協議・検討を重ねた結果、〇〇ポート〇〇周辺を最適と判断したところである。

その後、「〇〇市庁舎整備基本構想」の基本理念を達成するため、基本的な指針となるものとして「〇〇市庁舎整備基本計画」を平成〇〇年〇〇月に定めたところである。

庁舎整備基本計画においては、基本構想で定めた庁舎の位置「〇〇ポート〇〇周辺」を具体化し、道路を隔てず安全に〇〇ポート〇〇と連携できること、周辺住民への影響が比較的小さいこと、現在の駐車場を活用することができること、南側に拡張性があることなどの条件から庁舎の建設位置は〇〇歴史資料館南側とするとともに、その南側の拡張性を具体化することもあわせて決定したところである。

また、合併前の平成〇〇年〇〇月に調印された合併協定書には「庁舎配置方式については、本庁・支所方式とする。」と定められていたが、本庁業務を掌握する部署が物理的に本庁舎に収まりきれず、一部の部署が〇〇支所などに分散していることから、来庁者の移動が必要になるなどの不便が生じており、市民に分かりにくい行政運営を余儀なくされていた。

そのため、本庁に事務を集約することもあわせて決定したところである。

## 【事例1】

本事業は、以上の経過を踏まえ、〇〇市の中心部に位置し、市民からつどいの場として認知されている〇〇ポート〇〇に近接する場所に庁舎を整備するもので、その概要は次のとおりである。

なお、庁舎の規模については、新庁舎に配置する部署の職員数等から、総務省の「起債対象事業費算定基準」及び国土交通省の「新営庁舎面積算定基準」に基づき算定した面積よりも小さい面積で計画している。

### (2) 事業計画の内容

#### ①規模

ア 敷地面積	8,817.04㎡
イ 建物の構造	鉄筋コンクリート造 5階建
ウ 建築面積	2,856.13㎡
エ 建築延床面積	8,954.98㎡

#### ②土地利用計画

用途	面積 (㎡)	内容	備考
①庁舎	2,856.13	職員 403人	庁舎 鉄筋コンクリート造5階建 延床面積 8,954.98㎡
②附属棟	313.99		車庫5台、倉庫・書庫、職員互助会 鉄骨造2階建 延床面積 522.18㎡
③駐車場	1,741.76	80台	うちまごころ駐車場 5台
④駐車場	817.45	30台	公用車用
④駐輪場	129.60	68台	自転車53台、バイク15台
⑤その他	2,958.11		通路、緑地ほか
合計	8,817.04		

#### ③建物利用計画

	用途	面積 (㎡)	内容	備考
1階	事務室	820	市民環境部 保健福祉部	職員104人
	会議室	62		
	多目的スペース	230	臨時事務、市民交流など	期日前投票所、展示スペースなど
	売店	100	職員福利厚生、住	

【事例1】

			民サービス提供	
	その他共用スペース	1,179.97	トイレ、廊下、更衣室、階段室、エレベータ	
	小計	2,391.97		
2階	事務室	1,042	保健福祉部 農林商工部	職員 146 人
	会議室・相談室	138		
	サーバー室	45	コンピュータサーバー	
	倉庫・書庫	100	職員福利厚生、住民サービス提供	
	その他共用スペース	852.54	トイレ、廊下、更衣室、階段室、エレベータ	
	小計	2,177.54		
3階	事務室	700	都市建設部	職員 91 人
	会議室・相談室	133		
	災害時仮眠室	105	災害時従事職員仮眠室	
	倉庫・書庫	11	職員福利厚生、住民サービス提供	
	その他共用スペース	982.81	トイレ、廊下、更衣室、階段室、エレベータ	
	小計	1,931.81		

4階	事務室	434	総務部	職員 57 人
	市長室	69		
	副市長室	44		
	会議室・相談室	174		
	行政資料室	26	行政情報公開対応	
	印刷室	24		
	交換室	11	電話交換	
	その他共用スペース	415.78	トイレ、廊下、更衣室、階段室、エレベータ	
	小計	1,197.78		

【事例1】

5 階	議会事務局	51	議会事務局	職員5人
	議場・委員会 室・全員協議会 室	521	議会に要する場	
	議会諸室	148	正副議長室、議員 控室、図書資料室 室、議員応接室	
	その他共用スペ ース	477.78	トイレ、廊下、更 衣室、階段室、エ レベータ	
	小 計	1,197.78		
	塔屋	58.1	階段室	
	合計	8,954.98		

2 事業の開始及び完成の時期

開始の時期 平成〇〇年〇〇月

完成の時期 平成〇〇年〇〇月

3 事業に要する経費及びその財源

(1) 経費

(単位：千円)

区 分	〇〇年度以前	〇〇年度	〇〇年度以後	計
工 事 費	—	—	4,647,100	4,647,100
用地補償費	—	601,026	—	601,026
そ の 他	45,847	45,104	447,500	538,451
計	45,847	646,130	5,094,600	5,786,577

(2) 財源

(単位：千円)

区 分	〇〇年度以前	〇〇年度	〇〇年度以後	合計
一般財源	28,027	23,744	147,500	199,271
起 債	17,820	622,386	4,947,100	5,587,306
計	45,847	646,130	5,094,600	5,786,577

・ 一般財源

款) 2 総務費 項) 1 総務管理費 目) 6 企画費

・ 起債

## 【事例1】

平成〇〇年〇〇月〇〇日に市議会で議決され、平成〇〇年〇〇月に合併特例債事業計画を提出済。万一許可されない場合は、一般財源をもって充当する。

### 4 事業の施行を必要とする公益上の理由

平成〇〇年の合併時において、庁舎の位置を旧〇〇市役所とすることと決定されたが、庁舎のスペースに余裕がなく、本庁業務が収まりきれなかったことから、行政機能を本庁舎のほか、農林商工部を〇〇支所、教育委員会及び健康課を〇〇ポート〇〇、環境課を〇〇センターに分散配置することを余儀なくされ、現在も本庁方式分散型で業務を行っているところである。

また、平成〇〇年に本庁舎の耐震診断を行ったところ、I s値=0.41、補強ブレースが101箇所必要という診断結果になり、耐震性能の不足が明らかになった。

そのほか、本庁方式分散型による行政機能の分散で、市民の利便性の低下、また、建物・設備の老朽化、防災拠点機能の強化、庁舎が狭あいであることなどの課題改善が本庁舎に求められている。

このような課題を解決するためには、庁舎の改築が必要と判断したところであり、本事業に取り組むこととなった。

本事業が完成することにより、具体的には次のような公益性が発揮される場所である。

#### (1) 耐震性能の不足の解消及び防災拠点機能の強化

本庁舎は昭和〇〇年に竣工し、建築基準法改正前の旧耐震基準で建築されたものであり、現行法の耐震基準を満たすことで、庁舎の重要な使命である市民の生命や財産、市民生活に係る情報等を確実に守ることができる。

あわせて、本庁舎は土砂災害警戒区域に一部指定されていることから、移転することで、災害時にいち早く復旧・復興を図る防災拠点としての重要な役割を果たすことができる。

#### (2) 行政機能の集約

職員が執務する事務所は、本庁舎のほか、〇〇センター、〇〇ポート〇〇、〇〇支所の4か所に分散しているため、用件が各部課にまたがるような場合は、事務所間を移動しなければならず、市民にも負担が伴い、市民サービスや利便性の低下を招いている。

また、多種多様化する市民ニーズに対して迅速な対応が求められているが、行政組織が部課単位で分散しているため、各部課間の連携や協議に時間を要し、連絡調整がスムーズに行えないなどの状況にある。

そのため、起業地に新庁舎を建設することとあわせ、近接する〇〇ポート〇〇も庁舎の一部に取り込み、一体的に活用することで、市民の利便性の向上や行政事務の効率化、さらに、新庁舎建築規模の縮小も図られ、財政負担の軽減を図ることができる。

#### (3) 庁舎の狭あい化や建物・設備の老朽化の解消

本庁舎は老朽化によるコンクリートの劣化や鉄筋の爆裂による中性化、屋上防水の劣化による雨漏りが発生している状況であるとともに、耐用年限による設備更新も迫られており、耐震改修では解消できない現状を、改築することにより根本的に解決することができる。また、窓口や執務スペース、個別相談スペース、授乳スペースなどを確保することで庁舎利用者の利便性の向上が図られ、行政ニーズの多様化や事務量の増加等による庁舎の狭あい化も解消される。

さらに、本庁舎は障がい者や高齢者などに配慮した構造となっていないため、バリアフリー



## 【事例 1】

など誰もが利用しやすい庁舎へと生まれ変わることができる。

以上のとおり、本事業の完成により、住民福祉の向上とあわせ、行政事務の効率化が図られることはもとより、近年多発する大地震にも耐えうる構造を有する庁舎となることから、災害対策本部機能を遺憾なく発揮することができ、公益に資するところ大なるものがある。

なお、起業地内には、絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律（平成4年法律第75号）に指定される希少な野生動物の生息及び植生は、〇〇県レッドデータブックによると確認されなかった。また、〇〇市教育委員会との協議の結果、起業地には文化財保護法（昭和25年法律第214号）の埋蔵文化財包蔵地も存せず、起業者が保護のため特別の措置を講ずべき文化財等は見受けられなかった。

- 5 収用又は使用の別を明らかにした事業に必要な土地等の面積、数量等の概数並びにこれらが必要とする理由

(1) 事業に必要な土地等の面積

ア 収用の部分

区 分	面積 (㎡)	備 考
農 地	2,545.52	
宅 地	6,271.52	
計	8,817.04	

イ 使用の部分

なし

(2) 起業地内に存する主な物件の数量

区 分	数 量	備 考
建物 (非住家)	2 棟	事業所 1 戸
建物 (非住家)	7 棟	文化財プレハブ倉庫 (〇〇県)

(3) これらが必要とする理由

これらの土地は、事業計画の概要で述べたとおり、本事業を施行するために必要な最小限の用地であり、物件はこれらの用地に存在し、起業地外に移転を必要とする主なものである。

- 6 起業地等を当該事業に用いることが相当であり、又は土地の適正かつ合理的な利用に寄与することになる理由

本事業の起業地を選定するにあたっては、次の点に留意したものである。

- ① 事業費が低廉であり、経済的合理性が図られること。
- ② 庁舎は建築基準法等法令に基づく基準を満たすための必要最小限の規模にとどめること。

## 【事例 1】

- ③ 市役所利用者の 85% が自動車である実態を踏まえ、駐車場を利用する来庁者の利便性・安全性が確保できること。
- ④ 庁舎敷地内の公用車駐車場は、市長車、議長車及び倉庫機能を有する附属棟とあわせて配置する計 5 台のスペースにとどめ、他の公用車駐車場は、道路を挟んだ位置にあるなど、来庁者との混雑を回避できること。

### ア 第 1 候補地 (〇〇市〇〇字〇〇及び〇〇地内) 【申請案】

当該候補地は、〇〇歴史資料館南側に庁舎及び来庁者用駐車場等を建設するとともに、市道〇〇〇〇線を挟んだ南側に公用車用駐車場を整備するものである。庁舎については、〇〇歴史資料館への日影規制等の影響を回避できる必要最小限の規模にとどめられる。来庁者の利便性・安全性については、来庁者用駐車場と公用車用駐車場を分離して整備することから、来庁者との混雑を回避できる。また、公用車用駐車場の敷地は、接面する道路より約 50cm 低い程度であるため、造成工事は容易であり、事業費が 3 案中最も低額となることから、経済的合理性に最も優れている。

### イ 第 2 候補地 (〇〇市〇〇字〇〇地内)

当該候補地は、〇〇歴史資料館南側に庁舎及び来庁者用駐車場等を建設するとともに、市道〇〇〇〇線を挟んだ西側に公用車用駐車場を整備するものである。庁舎については、〇〇歴史資料館への日影規制等の影響を回避できる必要最小限の規模にとどめられる。来庁者の利便性・安全性については、来庁者用駐車場と公用車用駐車場を分離して整備することから、来庁者との混雑を回避できる。しかし、公用車用駐車場への進入道路が狭あいであるため、進入道路の拡幅が必要となり、事業費が高額となることから、経済的合理性に劣る。

### ウ 第 3 候補地 (〇〇市〇〇字〇〇地内)

当該候補地は、〇〇歴史資料館南側に庁舎及び来庁者用駐車場等を建設するとともに、隣接する宅地に公用車用駐車場を整備するものである。庁舎については、〇〇歴史資料館への日影規制等の影響を回避できる必要最小限の規模にとどめられる。来庁者の利便性・安全性については、来庁者用駐車場と公用車用駐車場を一体として整備するが、出入口を別に設けるため、来庁者との混雑を回避できる。しかし、公用車用駐車場への進入道路が狭あいであるため、進入道路の拡幅が必要となること、起業地内に民家 2 戸が存しており補償が必要となることなどから、事業費が高額となり、経済的合理性に劣る。

以上のとおり、3 案についてそれぞれ検討を行った結果、社会的、技術的及び経済的な観点から総合的に判断して、第 1 候補地を起業地として選定したものであり、起業地を本事業に用いることは、土地の適正かつ合理的な利用に寄与するものである。

【事例1】

起業地選定比較表

区分	第1候補地【申請案】	第2候補地	第3候補地
位置	〇〇市〇〇字〇〇及び 〇〇地内	〇〇市〇〇字〇〇地内	〇〇市〇〇字〇〇地内
現況	農地 宅地	農地 宅地	農地 宅地
面積	8,817.04 m <sup>2</sup>	8,799.59 m <sup>2</sup>	8,982.42 m <sup>2</sup>
用途地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
支障物件の有無	有	有	有
利便性	<p>庁舎及び来庁者用駐車場と公用車用駐車場を分離して整備することから、来庁者との混雑を回避できる。</p> <p>来庁者用駐車場及び公用車用駐車場が、幅員10mの道路に面していることから、利便性が高く、視認性にも優れている。</p>	<p>庁舎及び来庁者用駐車場と公用車用駐車場を分離して整備することから、来庁者との混雑を回避できる。</p> <p>公用車用駐車場に面する道路が幅員3mであるため、視認性に劣る。</p>	<p>庁舎及び来庁者用駐車場と公用車用駐車場とを道路を隔てずに配置するが、出入口を別に設けることで、来庁者との混雑を回避することができる。</p> <p>公用車用駐車場に面する道路が幅員3mであるため、視認性に劣る。</p>
経済性	<p>主たる公用車用駐車場は、現況が田であることから地盤改良を行う必要があるが、建物にかかる物件補償は生じず、事業費を安く抑えられる。</p>	<p>主たる公用車用駐車場は、現況が田であることから地盤改良を行う必要があるとともに、進入道路の拡幅が必要であるため、事業費が高額となる。</p>	<p>主たる公用車用駐車場は、現況が宅地であり地盤改良は不要となるが、民家2戸の物件補償が生じること、あわせて進入道路の拡幅が必要であるため、事業費が高額となる。</p>
事業費	<p>工事費：4,614,224千円 用地費：636,026千円 その他：536,327千円 計：5,786,577千円</p>	<p>工事費：4,625,224千円 用地費：638,291千円 その他：537,827千円 計：5,801,342千円</p>	<p>工事費：4,626,139千円 用地費：677,817千円 その他：537,827千円 計：5,841,783千円</p>
総合判断	採用	不採用	不採用
	<p>第1候補地は、庁舎敷地及び公用車用駐車場の安全性が確保できる配置が可能となる。</p> <p>さらに、庁舎敷地及び公用車用駐車場のいずれもが、幅員10mの道路に面していることから、事業費が候補地の3案中、最も安価であり、経済的合理性が優れている。</p>	<p>第2候補地は、庁舎敷地が、第1候補地と同じであるが、公用車用駐車場の配置が異なる。周辺住宅環境への影響はないものの、進入道路の拡幅が必要であるため、事業費が高額になることから、第1候補地と比較すると経済的合理性に劣る。</p>	<p>第3候補地は、庁舎敷地が、第1候補地と同じであるが、公用車用駐車場の配置が異なる。民家2戸の物件補償が生じ、住宅環境への影響は大きく、第2候補地と同様、進入道路の拡幅が必要であるため、事業費が3案中、最も高額となり、経済的合理性に劣る。</p>