

# 第 1 2 回

## 瑞穂市新庁舎建設検討委員会



令和 7 年 8 月 1 日 (金)

瑞穂市役所 穂積庁舎 3 階 第 1 会議室

総務部 財務情報課

## 本日の内容

### 【報告事項】

#### 1. 第11回新庁舎建設検討委員会の実施結果

### 【議事】

#### 1. 概算事業費の算出に伴う候補地の再評価について

# 報告事項 第11回新庁舎建設検討委員会の実施結果

## 1. 主な意見

### <概算事業費に関する意見>

- ①物価の上昇を見込んだ概算事業費を検討してはどうか。
- ②将来の大規模修繕の費用や、ランニングコストを含めて検討してはどうか。
- ③将来的に物価や人件費の高騰が想定されるため、庁舎整備は短期間でコストを抑え、防災面への配慮も必要と考える。そのうえで、若い世代にとって住みやすいまちづくりにつなげる必要があるのではないか。
- ④市民サービスとして最低限の機能を確保しつつ、物価が上昇した場合には、コストの負担が大きい附帯機能は一部縮小するなど、事業費については柔軟な対応や考え方が必要ではないか。
- ⑤地盤調査費は必要であり、概算事業費に計上してはどうか。

## 報告事項 第11回新庁舎建設検討委員会の実施結果

### <評価シートに関する意見>

- ①概算事業費の算出結果を踏まえ、評価シートを見直すべきと考える。
- ②工期の長さに関する評価をしてはどうか。
- ③工事着手するまでの合意形成の難易度、手数の多さに関する評価をしてはどうか。
- ④メンテナンスに関する評価をしてはどうか。
- ⑤「危険物（高圧線）」に関する評価をしてはどうか。

### <その他意見>

- ①時間の経過とともに人口重心はどのように動いているか。
- ②候補地ごとの概算事業費が、今回の検討委員会で示された理由は何か。

# 議事（１）概算事業費の算出に伴う候補地の再評価について

## １．第１１回の検討委員会における主な意見と評価基準（案）について

### 【主な意見】

### 【評価基準（案）】

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・概算事業費の算出結果を踏まえ、評価シートを見直すべきと考える。</li> </ul>       | <p>■直接的な評価基準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>１３．施設建設に関わる関連事業費用</li> <li>１４．施設建設に関わる事業費用</li> </ul> <p>■関連する評価基準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>１５．都市計画手続の必要性</li> <li>２０．庁舎以外の施設を集約できる規模が確保できるか</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・工期の長さに関する評価をしてはどうか。</li> </ul>                   | <p>■関連する評価基準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>１２．用地取得及び地権者合意形成</li> <li>１５．都市計画手続の必要性</li> </ul>                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事着手するまでの合意形成の難易度、手数の多さに関する評価をしてはどうか。</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・メンテナンスに関する評価をしてはどうか。</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・関連する評価基準はないが、メンテナンス及び大規模修繕はランニングコストとして、瑞穂市新庁舎建設基本計画（案）に記載を予定している。</li> </ul>                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・「危険物（高圧線）」に関する評価をしてはどうか。</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・高圧線については、電子機器等への影響はなく、ヘリポートとしても離発着が可能なことを既に確認している。</li> </ul>                                                                                                                             |

# 議事（１）概算事業費の算出に伴う候補地の再評価について

## ２．評価シートの見直し

### 評価基準 １２：用地取得及び地権者合意形成

#### ■現在の評価

| 評価項目 |          |                                   | 配点 | 候補地           |                       |                           |               |                       |
|------|----------|-----------------------------------|----|---------------|-----------------------|---------------------------|---------------|-----------------------|
| 評価軸  | 評価基準     |                                   |    | 現位置<br>(巢南庁舎) | 只越地域農地                | 旭化成<br>グラウンド              | 現位置<br>(穂積庁舎) | 朝日大学の<br>南側農地         |
| 事業性  | 合意<br>形成 | 12. 用地取得及び地権者合意形成                 |    | 大半が市の所有地である。  | 複数の地権者がおり、合意形成が必要である。 | 企業及び複数の地権者がおり、合意形成が必要である。 | 大半が市の所有地である。  | 複数の地権者がおり、合意形成が必要である。 |
|      |          | ①全て市有地のため合意形成が不要                  | 3  |               |                       |                           |               |                       |
|      |          | ②市有地が大半で、新たに取得する面積は少なく、地権者の人数が限定的 | 2  |               |                       |                           |               |                       |
|      |          | ③取得する用地が大きく、複数の地権者の合意形成が必要        | 1  | 2             | 1                     | 1                         | 2             | 1                     |

# 議事（１）概算事業費の算出に伴う候補地の再評価について

## ■ 修正案

概算事業費算出のため作成した配置図に基づき評価を行う

| 評価項目 |                                   |    | 候補地                              |                       |                           |                                  |                       |
|------|-----------------------------------|----|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 評価軸  | 評価基準                              | 配点 | 現位置<br>(巢南庁舎)                    | 只越地域農地                | 旭化成<br>グラウンド              | 現位置<br>(穂積庁舎)                    | 朝日大学の<br>南側農地         |
| 事業性  | 12. 用地取得及び地権者合意形成                 |    | 複数の地権者との合意形成が必要であるが、大半が市の所有地である。 | 複数の地権者があり、合意形成が必要である。 | 企業及び複数の地権者があり、合意形成が必要である。 | 複数の地権者との合意形成が必要であるが、大半が市の所有地である。 | 複数の地権者があり、合意形成が必要である。 |
|      | ①全て市有地のため合意形成が不要                  | 3  |                                  |                       |                           |                                  |                       |
|      | ②市有地が大半で、新たに取得する面積は少なく、地権者の人数が限定的 | 2  |                                  |                       |                           |                                  |                       |
|      | ③取得する用地が大きく、複数の地権者の合意形成が必要        | 1  |                                  |                       |                           |                                  |                       |

# 議事（１）概算事業費の算出に伴う候補地の再評価について

## 評価基準 1 3：施設建設に関わる関連事業費用

### ■現在の評価

| 評価項目     |                                              | 配点 | 候補地             |                                                                   |                |                 |                                    |
|----------|----------------------------------------------|----|-----------------|-------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------------------------|
| 評価軸      | 評価基準                                         |    | 現位置<br>(巢南庁舎)   | 只越地域農地                                                            | 旭化成<br>グラウンド   | 現位置<br>(穂積庁舎)   | 朝日大学の<br>南側農地                      |
| 事業費<br>性 | 13. 施設建設に関わる関連事業費用                           |    | 施設建設に係る費用が主である。 | 規模によっては、敷地内通路など基盤整備を一体的に推進する必要がある。また、前面道路を補助幹線道路として、広域的な整備も必要である。 | 周辺道路の拡幅が必要である。 | 施設建設に係る費用が主である。 | 規模によっては、敷地内通路など基盤整備を一体的に推進する必要がある。 |
|          | ①施設建設に係る費用が主である                              | 4  |                 |                                                                   |                |                 |                                    |
|          | ②施設建設に係る費用に加え、周辺道路の拡幅や基盤整備との一体整備等、関連事業が見込まれる | 2  | 4               | 2                                                                 | 2              | 4               | 2                                  |

# 議事（１）概算事業費の算出に伴う候補地の再評価について

## 評価基準 14：施設建設に関わる事業費用

### ■現在の評価

| 評価項目 |                                                 |    | 候補地                         |                                |                                |                             |                                |
|------|-------------------------------------------------|----|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 評価軸  | 評価基準                                            | 配点 | 現位置<br>(巢南庁舎)               | 只越地域農地                         | 旭化成<br>グラウンド                   | 現位置<br>(穂積庁舎)               | 朝日大学の<br>南側農地                  |
| 事業性  | <b>14. 施設建設に関わる事業費用</b>                         |    | 現位置で建設するため、仮庁舎等の整備費用が必要である。 | 新たな用地で建設するため、仮庁舎建設に係る費用は不要である。 | 新たな用地で建設するため、仮庁舎建設に係る費用は不要である。 | 現位置で建設するため、仮庁舎等の整備費用が必要である。 | 新たな用地で建設するため、仮庁舎建設に係る費用は不要である。 |
|      | ①新たな用地に建設するため、仮庁舎建設に係る費用は削減されると想定される            | 4  |                             |                                |                                |                             |                                |
|      | ②仮庁舎建設のための用地取得、仮庁舎建設、引っ越し、工期分け等に係る費用が多くなると想定される | 2  | 2                           | 4                              | 4                              | 2                           | 4                              |

# 議事（１）概算事業費の算出に伴う候補地の再評価について

## ■ 修正案（１）

評価基準の 13・14 を概算事業費の施設整備費及び道路整備費に基づき評価を行う

| 評価項目 |                   |    | 候補地                |                    |                    |                    |                    |
|------|-------------------|----|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 評価軸  | 評価基準              | 配点 | 現位置<br>(巢南庁舎)      | 只越地域農地             | 旭化成<br>グラウンド       | 現位置<br>(穂積庁舎)      | 朝日大学の<br>南側農地      |
| 事業性  | <b>13. 施設整備費用</b> |    | 施設整備費<br>C=114.0億円 | 施設整備費<br>C=125.9億円 | 施設整備費<br>C=146.8億円 | 施設整備費<br>C=139.5億円 | 施設整備費<br>C=122.2億円 |
|      | ① 整備費用が最も安価である    | 4  |                    |                    |                    |                    |                    |
|      | ② 整備費用が2番目に安価である  | 3  |                    |                    |                    |                    |                    |
|      | ③ 整備費用が3番目に安価である  | 2  |                    |                    |                    |                    |                    |
|      | ④ 整備費用が4番目に安価である  | 1  |                    |                    |                    |                    |                    |
|      | ⑤ 整備費用が最も高価である    | 0  |                    |                    |                    |                    |                    |
| 事業性  | <b>14. 道路整備費用</b> |    | 道路整備費<br>C=28.2億円  | 道路整備費<br>C=24.7億円  | 道路整備費<br>C=13.9億円  | 道路整備費<br>C=3.4億円   | 道路整備費<br>C=15.7億円  |
|      | ① 整備費用が最も安価である    | 4  |                    |                    |                    |                    |                    |
|      | ② 整備費用が2番目に安価である  | 3  |                    |                    |                    |                    |                    |
|      | ③ 整備費用が3番目に安価である  | 2  |                    |                    |                    |                    |                    |
|      | ④ 整備費用が4番目に安価である  | 1  |                    |                    |                    |                    |                    |
|      | ⑤ 整備費用が最も高価である    | 0  |                    |                    |                    |                    |                    |

# 議事（１）概算事業費の算出に伴う候補地の再評価について

## ■ 修正案（２）

評価基準の 1 3 ・ 1 4 をひとつに纏め、概算事業費の総事業費に基づき評価を行う

| 評価項目 |                                                  |    | 候補地                                |                                     |                                     |                                     |                                  |
|------|--------------------------------------------------|----|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 評価軸  | 評価基準                                             | 配点 | 現位置<br>(巢南庁舎)                      | 只越地域農地                              | 旭化成<br>グラウンド                        | 現位置<br>(穂積庁舎)                       | 朝日大学の<br>南側農地                    |
| 事業性  | <b>13・14. 概算事業費用（合計）</b><br>※総事業費は土地売却費を含んだ額である。 |    | 総事業費<br>C=132.3億円<br><u>+4.8億円</u> | 総事業費<br>C=140.7億円<br><u>+12.7億円</u> | 総事業費<br>C=150.8億円<br><u>+22.8億円</u> | 総事業費<br>C=142.9億円<br><u>+14.9億円</u> | 総事業費<br>C=128.0億円<br><u>最も安価</u> |
|      | ① 事業費が最も安価である                                    | 8  |                                    |                                     |                                     |                                     |                                  |
|      | ② 最も安価な候補地の事業費との差が6億円以内                          | 6  |                                    |                                     |                                     |                                     |                                  |
|      | ③ 最も安価な候補地の事業費との差が12億円以内                         | 4  |                                    |                                     |                                     |                                     |                                  |
|      | ④ 最も安価な候補地の事業費との差が18億円以内                         | 2  |                                    |                                     |                                     |                                     |                                  |
|      | ⑤ 最も安価な候補地の事業費との差が24億円以内                         | 0  |                                    |                                     |                                     |                                     |                                  |

# 議事（１）概算事業費の算出に伴う候補地の再評価について

## ■ 修正案（３）

評価基準の 13・14 をひとつに纏め、概算事業費の総事業費に基づき評価を行う

| 評価項目 |                                                  |    | 候補地               |                   |                   |                   |                   |
|------|--------------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 評価軸  | 評価基準                                             | 配点 | 現位置<br>(巢南庁舎)     | 只越地域農地            | 旭化成<br>グラウンド      | 現位置<br>(穂積庁舎)     | 朝日大学の<br>南側農地     |
| 事業性  | <b>13・14. 概算事業費用（合計）</b><br>※総事業費は土地売却費を含んだ額である。 |    | 総事業費<br>C=132.3億円 | 総事業費<br>C=140.7億円 | 総事業費<br>C=150.8億円 | 総事業費<br>C=142.9億円 | 総事業費<br>C=128.0億円 |
|      |                                                  |    | <b>2番目に安価</b>     | <b>3番目に安価</b>     | <b>最も高価</b>       | <b>4番目に安価</b>     | <b>最も安価</b>       |
|      | ① 事業費が最も安価である                                    | 8  |                   |                   |                   |                   |                   |
|      | ② 事業費が2番目に安価である                                  | 7  |                   |                   |                   |                   |                   |
|      | ③ 事業費が3番目に安価である                                  | 6  |                   |                   |                   |                   |                   |
|      | ④ 事業費が4番目に安価である                                  | 5  |                   |                   |                   |                   |                   |
|      | ⑤ 事業費が最も高価である                                    | 4  |                   |                   |                   |                   |                   |



# 議事（１）概算事業費の算出に伴う候補地の再評価について

## 評価基準 15：都市計画手続の必要性

### ■現在の評価

| 評価項目 |      |                                       | 配点 | 候補地                            |                      |                                        |                                        |                      |
|------|------|---------------------------------------|----|--------------------------------|----------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|
| 評価軸  | 評価基準 |                                       |    | 現位置<br>(巢南庁舎)                  | 只越地域農地               | 旭化成<br>グラウンド                           | 現位置<br>(穂積庁舎)                          | 朝日大学の<br>南側農地        |
| 事業性  | 都市計画 | 15. 都市計画手続の必要性                        |    | 庁舎と公民館を現位置で建て替えるのであれば変更は不要である。 | 農地転用及び市街化区域編入が必要である。 | 高層化が想定されるため、建ぺい率と容積率の規制値の変更を要する可能性がある。 | 高層化が想定されるため、建ぺい率と容積率の規制値の変更を要する可能性がある。 | 農地転用及び市街化区域編入が必要である。 |
|      |      | ①都市計画の変更は必要ない                         | 8  |                                |                      |                                        |                                        |                      |
|      |      | ②用途地域の変更もしくは建ぺい率、容積率の規制値の変更を要する可能性がある | 4  |                                |                      |                                        |                                        |                      |
|      |      | ③農地転用及び、市街化編入し、新たな用途地域設定が必要           | 1  | 8                              | 1                    | 4                                      | 4                                      | 1                    |

# 議事（１）概算事業費の算出に伴う候補地の再評価について

## ■ 修正案

都市計画及び農地転用等の手続きの有無により評価を行う

| 評価項目 |      | 配点                   | 候補地           |                           |                      |                                        |                                                 |                      |
|------|------|----------------------|---------------|---------------------------|----------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|
| 評価軸  | 評価基準 |                      | 現位置<br>(巢南庁舎) | 只越地域農地                    | 旭化成<br>グラウンド         | 現位置<br>(穂積庁舎)                          | 朝日大学の<br>南側農地                                   |                      |
| 事業性  | 都市計画 | 15. 都市計画等手続の必要性      |               | 農地転用や農振除外の手続が必要となる可能性がある。 | 農地転用及び市街化区域編入が必要である。 | 高層化が想定されるため、建ぺい率と容積率の規制値の変更を要する可能性がある。 | 農地転用の手続及び高層化が想定されるため、建ぺい率と容積率の規制値の変更を要する可能性がある。 | 農地転用及び市街化区域編入が必要である。 |
|      |      | ①都市計画及び農地転用等の手続は必要ない | 8             |                           |                      |                                        |                                                 |                      |
|      |      | ②都市計画もしくは農地転用等の手続が必要 | 4             |                           |                      |                                        |                                                 |                      |
|      |      | ③都市計画及び農地転用等の手続が必要   | 1             |                           |                      |                                        |                                                 |                      |

# 議事（１）概算事業費の算出に伴う候補地の再評価について

## 評価基準 20：庁舎以外の施設を集約できる規模が確保できるか

### ■現在の評価

| 評価項目                 |                                                                  | 配点 | 候補地                               |                             |                                  |                                                    |                   |
|----------------------|------------------------------------------------------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|
| 評価軸                  | 評価基準                                                             |    | 現位置<br>(巢南庁舎)                     | 只越地域農地                      | 旭化成<br>グラウンド                     | 現位置<br>(穂積庁舎)                                      | 朝日大学の<br>南側農地     |
| 市民の<br>施設利用のし<br>やすさ | <b>20. 庁舎以外の施設を集約できる規模が確保できるか</b>                                |    |                                   |                             |                                  |                                                    |                   |
|                      | ①集約する施設（庁舎・市民センター・公民館）が、広幅員道路、河川、鉄道等の分断要素がなく、一団の用地内でゆとりを持ち建設できる。 | 5  | 庁舎の敷地と市駐車場が曾井中島美江寺大垣線で分断される恐れが高い。 | 庁舎の敷地と市駐車場が計画道路で分断される恐れが高い。 | 用地が限定されており、低層での建築は必要な床面積が確保できない。 | 北方多度線により分断される。（低層で建てる場合、庁舎及び市民センターは現位置での建て替えとなるため） | 分断要素は無く、用地も広大である。 |
|                      | ②集約する施設（庁舎・市民センター・公民館）が、低層でゆとりを持ち建設できるが、広幅員道路、河川、鉄道等の分断要素がある。    | 3  |                                   |                             |                                  |                                                    |                   |
|                      | ③集約する施設（庁舎・市民センター・公民館）を建設するためには、用地が少なく階層を重ねることとなる。               | 1  | 3                                 | 3                           | 1                                | 3                                                  | 5                 |

# 議事（１）概算事業費の算出に伴う候補地の再評価について

## ■ 修正案

概算事業費算出のため作成した配置図に基づき評価を行う

| 評価項目             |                                                                  | 配点 | 候補地                         |                             |                                  |                                  |                   |
|------------------|------------------------------------------------------------------|----|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| 評価軸              | 評価基準                                                             |    | 現位置<br>(巢南庁舎)               | 只越地域農地                      | 旭化成<br>グラウンド                     | 現位置<br>(穂積庁舎)                    | 朝日大学の<br>南側農地     |
| 市民の<br>施設利用のしやすさ | <b>20. 庁舎以外の施設を集約できる規模が確保できるか</b>                                |    |                             |                             |                                  |                                  |                   |
|                  | ①集約する施設（庁舎・市民センター・公民館）が、広幅員道路、河川、鉄道等の分断要素がなく、一団の用地内でゆとりを持ち建設できる。 | 5  | 庁舎の敷地と市駐車場が計画道路で分断される恐れが高い。 | 庁舎の敷地と市駐車場が計画道路で分断される恐れが高い。 | 用地が限定されており、低層での建築は必要な床面積が確保できない。 | 用地が限定されており、低層での建築は必要な床面積が確保できない。 | 分断要素は無く、用地も一団である。 |
|                  | ②集約する施設（庁舎・市民センター・公民館）が、低層でゆとりを持ち建設できるが、広幅員道路、河川、鉄道等の分断要素がある。    | 3  |                             |                             |                                  |                                  |                   |
|                  | ③集約する施設（庁舎・市民センター・公民館）を建設するためには、用地が少なく階層を重ねることとなる。               | 1  |                             |                             |                                  |                                  |                   |