

4 - 1 . A案 耐震改修

耐震改修とは、建物の耐震性能を向上させることをいい、補強工法によってその効果は異なる。目標とした補強効果を達成するには、以下の方法がある。

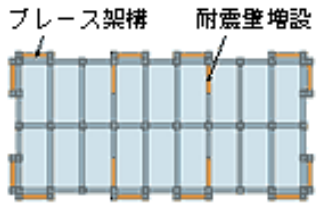


建物の耐力を上げる方法（耐力向上）＝耐震補強

粘り強くさせる方法（^{じん}靱性改善）＝制震補強

建物の地震時挙動を制御する方法（応答制御・入力低減）＝免震補強

それぞれの工法の特徴は、下表のとおりである。

【耐震改修工法一覧】

種別	耐震補強	制震補強	免震補強
目的	地震力に抵抗	地震エネルギーの吸収により地震力の低減	地震入力の抑制により地震力の大幅低減
手段	強度抵抗部材の配置靱性改善	エネルギー吸収装置（ダンパ）の配置	免震装置の配置
部材	強度抵抗：壁、ブレース、フレーム増設等 靱性改善：繊維補強、スリット等	弾塑性ダンパ（ハニカムダンパ）オイルダンパ（ハイダム）	積層ゴム、滑り支承
特徴	耐力不足や高い安全性の確保の程度に応じて補強構面が増大	耐震補強に比較して、補強構面が少ない	高い耐震安全性や機能維持確保が可能
工事量	 <p>ブレース架構 耐震壁増設</p> <p>補強構面が多い</p>	 <p>制震架構（ハニカムダンパ）</p> <p>補強構面が少ない</p>	 <p>免震装置</p> <p>補強構面が少ない</p>

なお、制震工法は、地震の揺れを柱・梁・壁の代わりに「制振装置」が吸収して建物の損傷を抑える仕組みで、高さが 60 メートルを超える超高層建物などに適した構造であることから、以下の工法を検討比較する。

比較工法	工法の概要
耐震補強	ブレースによる耐震工法 ・耐震診断報告書で検討されている K 型ブレースによる補強を行う。
免震補強	基礎免震補強 ・建物の基礎部分に免震装置を設置する。
	柱頭免震補強 ・建物 1 階又は中間階に免震装置を設置する。

(1) A-1 案：耐震補強案

ブレースによる耐震工法

ブレースによる耐震工法とは、既存建築物の開口部に鉄骨ブレース（筋交い）を設置することで、耐力と粘り強さを向上させるもので、鉄筋コンクリート壁に比べて採光・換気・眺望確保が容易であるものの、コストは鉄筋コンクリート壁より高く、剛性は鉄筋コンクリート壁に比べて低くなる。



K 型内部鉄骨ブレース工法



K 型外部鉄骨ブレース工法



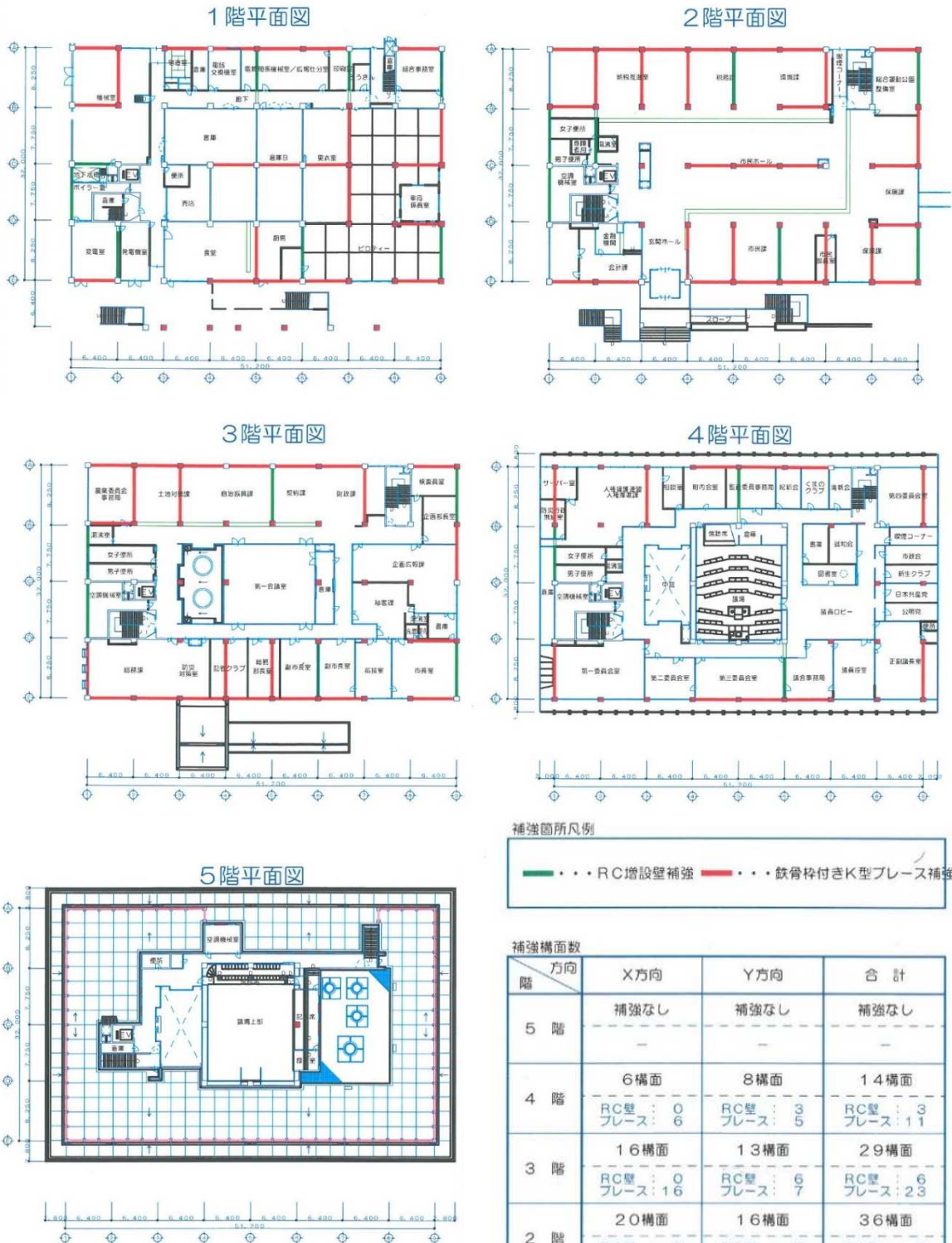
K 型鉄骨ブレース工法による建物イメージ

本庁舎補強案（ブレース工法）

外壁及び内部に鉄骨ブレース（赤線）を中心に配置し、必要に応じてRC（鉄筋コンクリート）壁（緑色）を配置して補強する方法である。

田辺市庁舎概略補強案（在来補強工法）

用途係数（U）= 1.5（Iso 値（必要耐震性能）= 0.90）の場合

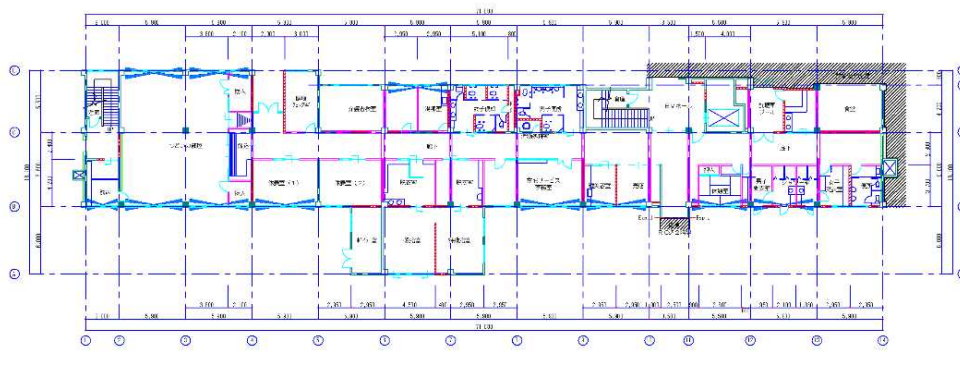
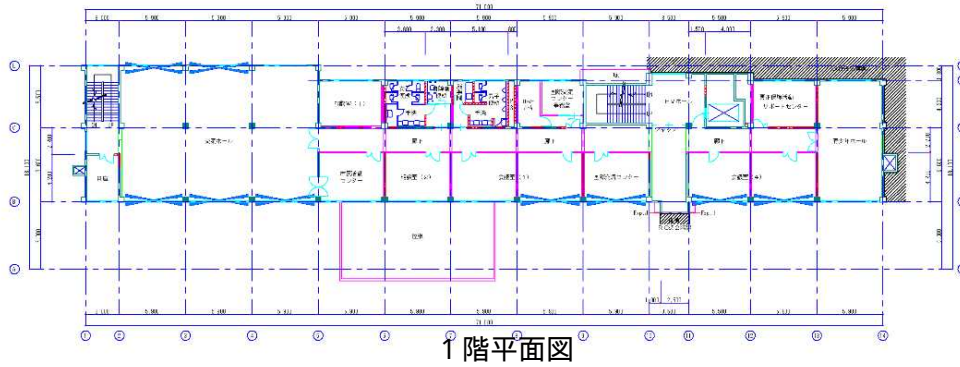


市民総合センター北棟

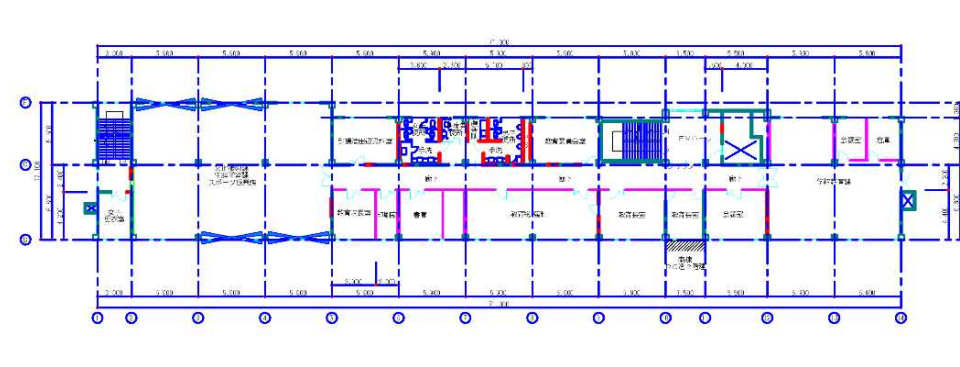
北棟は、外部を中心に鉄骨ブレース（青色）を配置し、内部にRC壁（赤線）を配置する補強方法である。



■田辺市民総合センター概略補強案
 重要度係数 I=1.5
 $I_s \geq 1.0 \geq 0.90$
 $C_{10} \cdot S_{10} \geq 0.45$



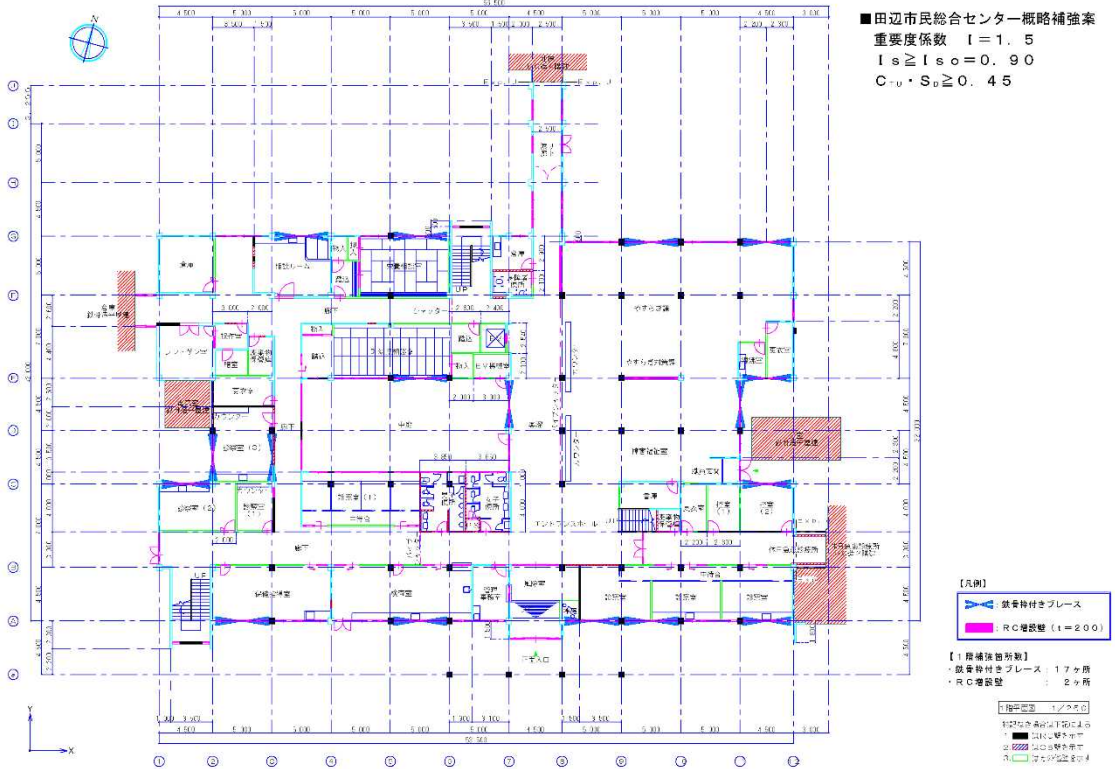
2階平面図



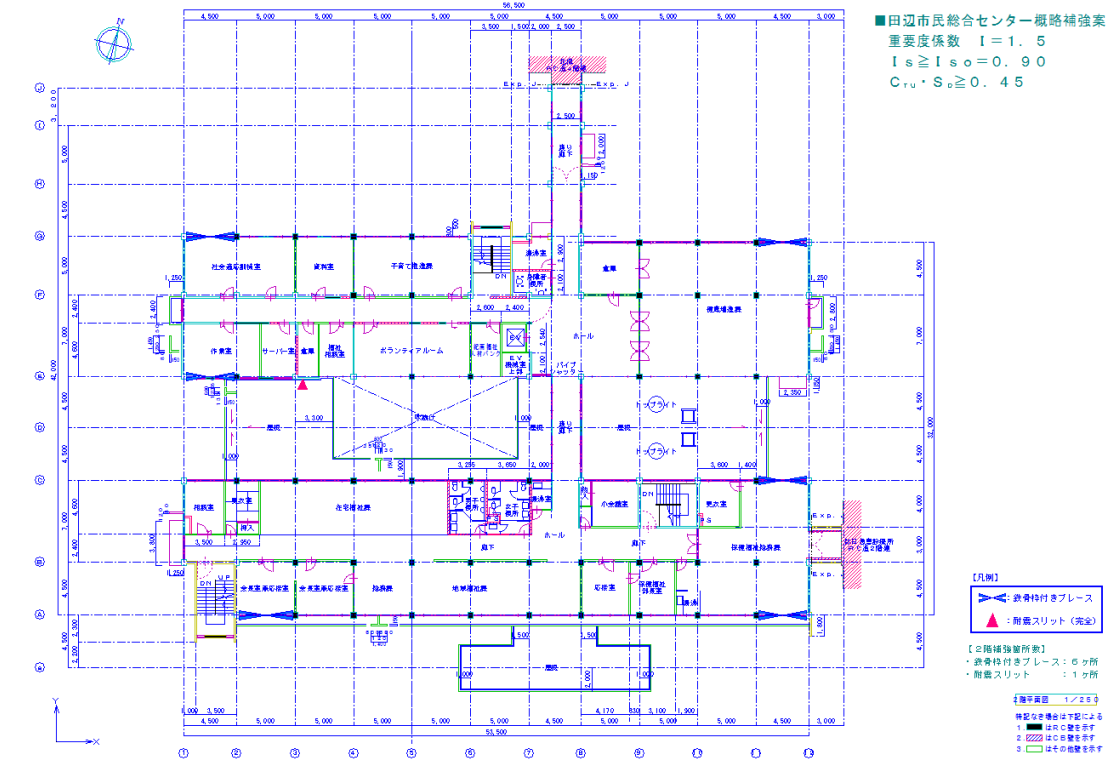
3階平面図

市民総合センター南棟

南棟は、1階外壁を中心に鉄骨ブレース、内部にRC壁(赤線)を配置して補強し、2階部分は建物4隅に鉄骨ブレースを配置して補強し、一部スリットを入れて柱に荷重をかけないようにした補強方法である。



1階平面図



2階平面図

(2) A-2 案：基礎免震工法案

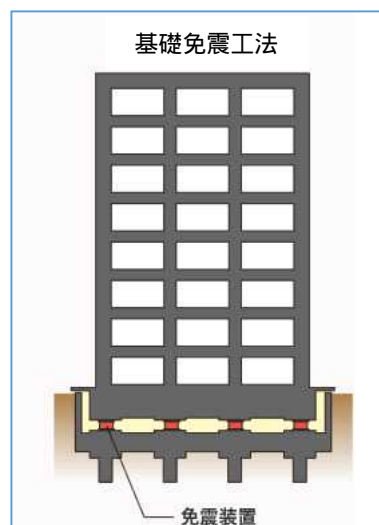
基礎免震工法は、建物の基礎部分に免震ピット（免震層）を構築する工法で、杭や基礎を除く建物全体を免震化する工法である。

具体的には、地震動が構造物や物品に直接作用しないように、地盤と構造物、又は床と物品との間に柔らかい材料を挿入したり、ローラーやボールを挿入して転がるようにしたり、滑るような装置を入れることで免震構造となる。このような装置は「免震支承」と呼ばれ、次の3つに分類されている。

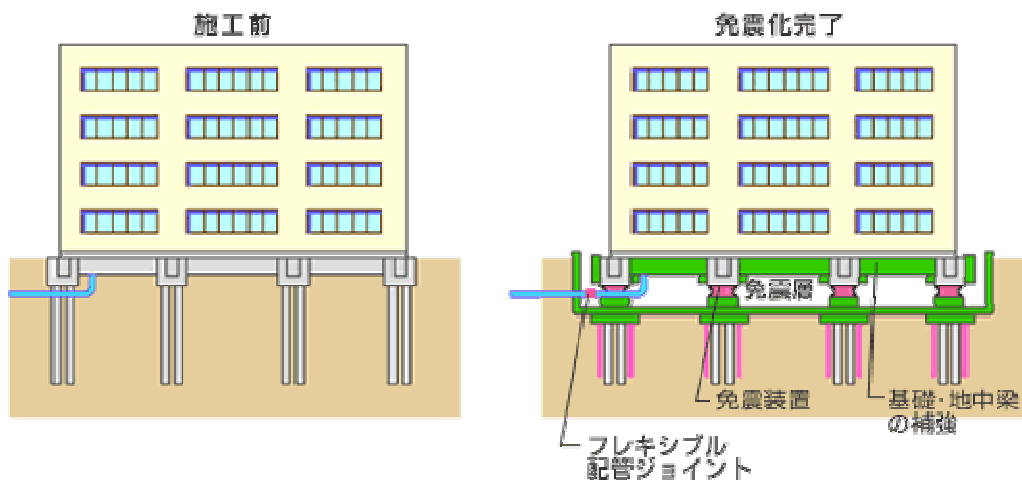
積層ゴム：柔らかいゴムと硬い鋼板とが交互に重ねられたものです。ゴムの柔らかさにより、地震時には水平方向にゆっくりと揺れて建物に振動ができるだけ伝わらないようにする一方で、鋼板の硬さにより建物の荷重をしっかりと支えるものである。

転がり支承：建物の荷重をボールベアリングで支持し、地震時にはこれがレールを転がって移動することで、地震の揺れがなるべく建物に伝わらないようにする仕組みである。レールを十字型やキ型、井型に配置することにより、任意の方向へ移動を可能としている。

滑り支承：柱の直下に設置されたすべり材が表面処理の施された鋼板の上を滑ることで、地震の揺れがなるべく建物に伝わらないようにする仕組みである。



【基礎免震工法の施工手順】



基礎下免震事例

工法

- ・基礎下の地盤を掘削して免震ピットを構築し、免震装置を取り付ける。

工法の特徴

- ・免震工事による影響

地下階を含めた建物のほとんどが免震化されるため免震性能が高く、主な工事範囲が基礎の下となるため本庁舎の利用に対する工事の影響が少なくなる。

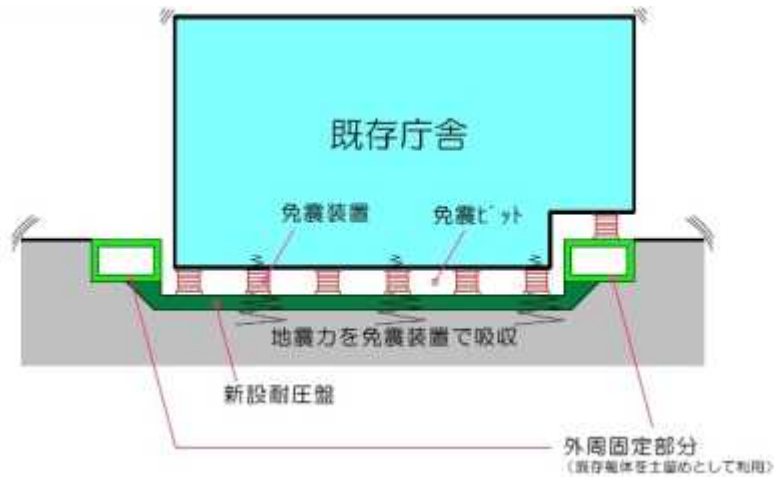
- ・隣地とのクリアランス（隙間）の確保

免震工法は大地震発生の際、建物がゆっくりと揺れることで地震力を吸収するため、建物周囲に振幅を見込んだクリアランス（隙間）が必要となる。また、建物の振幅に対して余裕を持たせるためにひき家の実施を検討する。

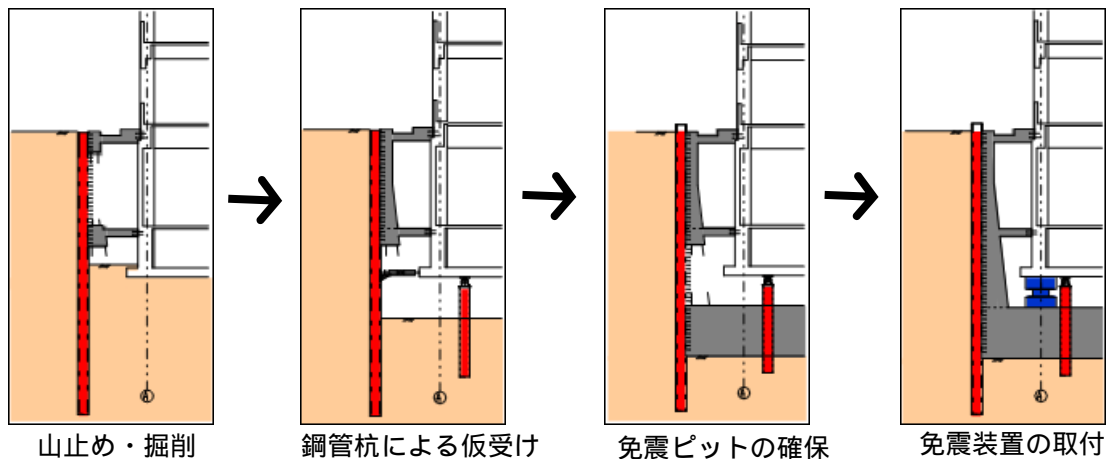
- ・設備等の更新

防災機能強化のための非常用発電機更新等による災害時ライフライン確保、エレベーターの耐震化を実施する。

【免震工法イメージ図】

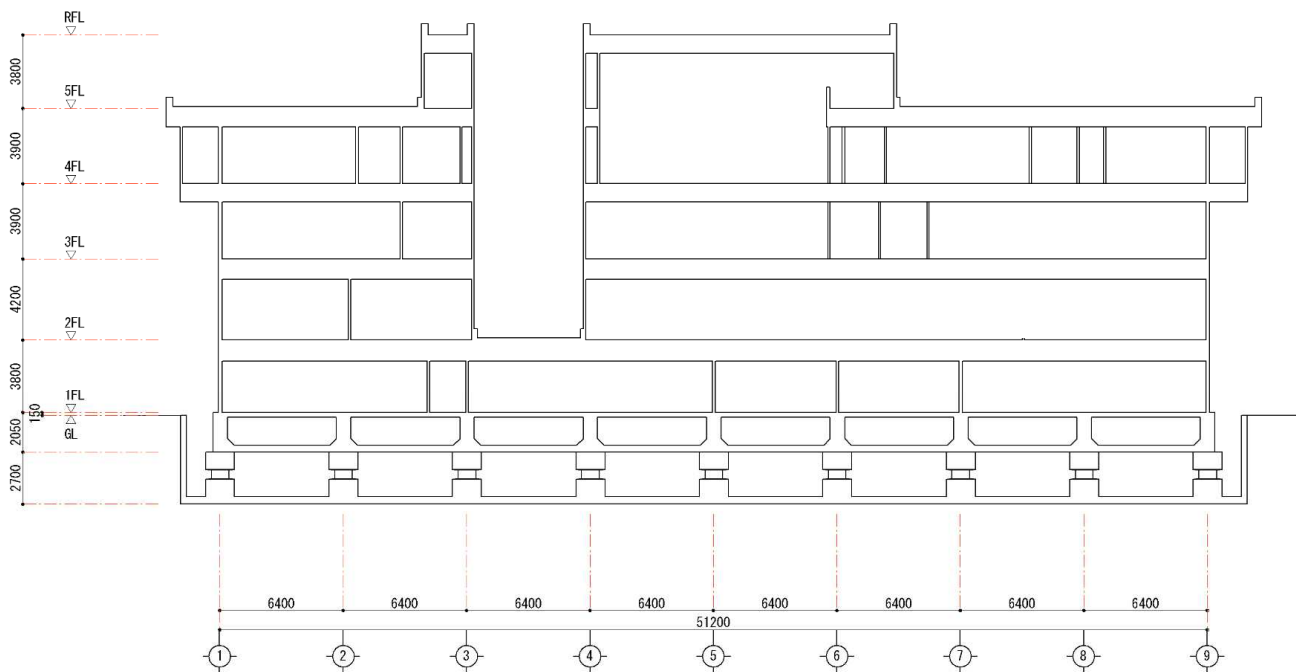


【施工手順】



A-2案：基礎免震工法（本庁舎補強案）

本庁舎の基礎部分を一旦躯体から切り離し、ジャッキアップ等により切り離れた部分に積層ゴム等の免震装置を設置する工法である。



基礎免震図 1/200

本庁舎建物は杭基礎が施工されていない「ベタ基礎」のため、建物重量を一時的に支える仮設杭が必要になり、工事が大がかりになることから実現性は低い。

(3) A-3 案：柱頭免震工法案

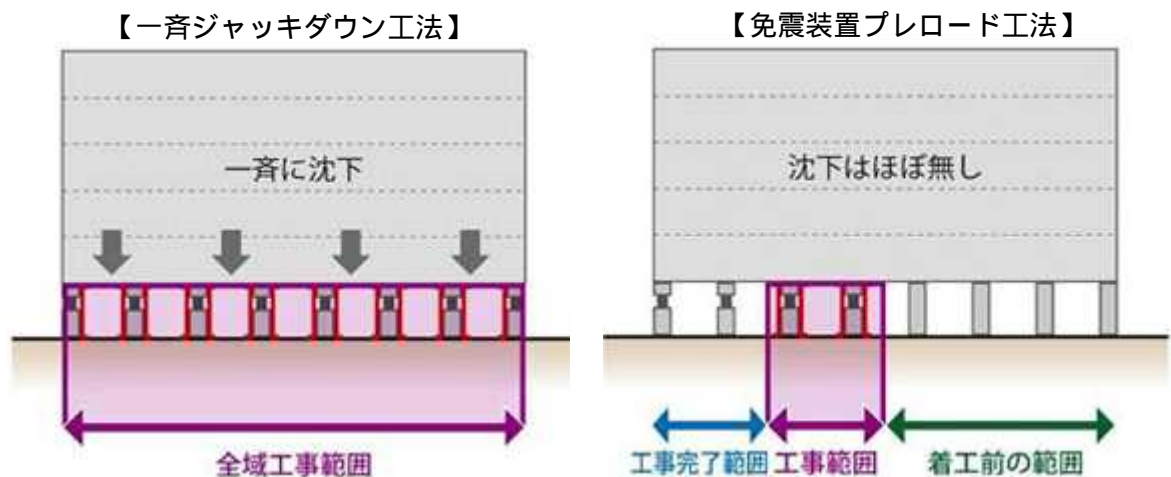
柱頭免震工法による補強工事の事例としては、東京都江東区役所の事例があり、その概要は次のとおりである。

工法：免震装置プレロード工法（竹中工務店特許工法）

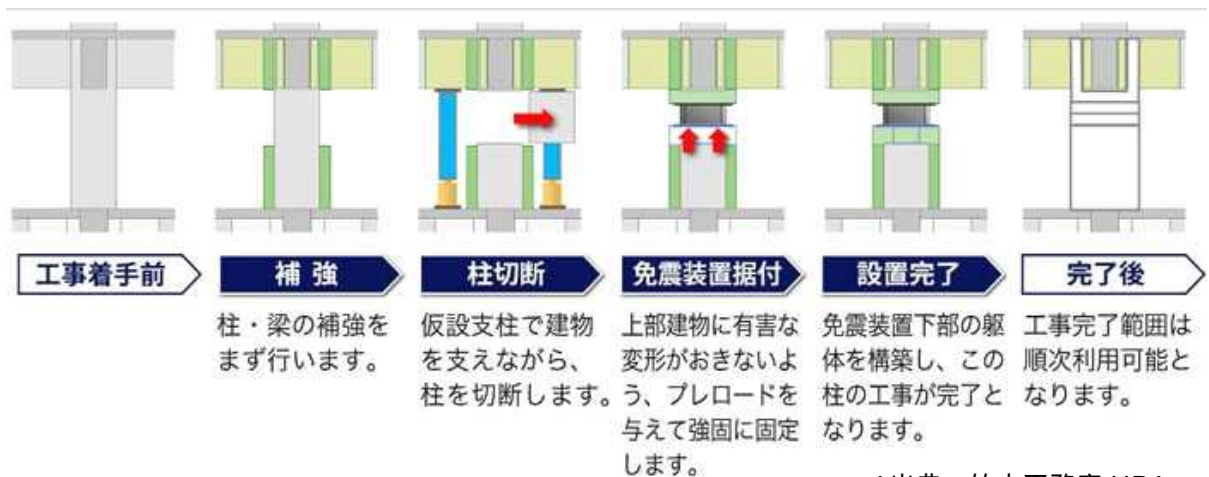
- ・柱の一部を切断して積層ゴムなどの免震装置を挿入し、柱が受け持っていた荷重を免震装置に載せ替えるもの。

工法の特徴

- ・柱頭免震補強を一部の柱だけで行ってしまうと、免震装置の縮みによって上部の建物が部分的に沈下し、有害な変形が発生する可能性がある。従来の一斉ジャッキダウン工法では荷重載せ替え作業を多数の柱で一斉に行うことによって、この不均等な変形を防止していた。しかしその結果、免震工事階の大部分が工事エリアとなり、工事中はその範囲を使用できなかった。この工法では、柱ごとに免震装置の設置作業を実施できるため、業務を行いながらにして実施できる。



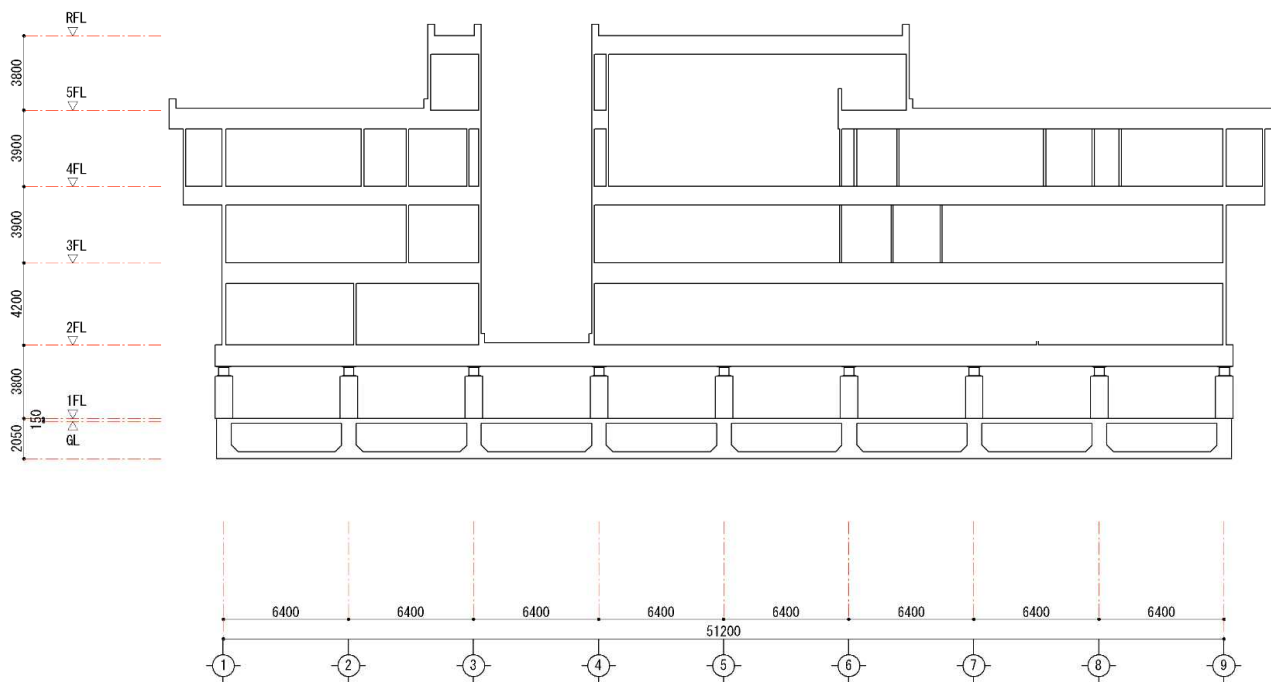
【免震装置プレロード工法の施工手順】



（出典：竹中工務店 HP）

A-3案：柱頭免震工法案（本庁舎補強案）

本庁舎 1 階柱の頂部を一旦躯体から切り離し、ジャッキアップ等により切り離れた部分に積層ゴム等の免震装置を設置する工法である。1 階部分はピロティや職員用食堂、倉庫などで占められており市民が立ち寄ることがないことから、部分移転が生じても影響は軽微と見られる。



柱頭免震図 1/200

(4) 補強・免震工法の比較

建築物の耐震改修工法の一般的な特徴・評価は、下表のとおりである。

比較項目	耐震補強工法	基礎免震工法	柱頭免震工法
施工中の業務への影響	工事エリアの執務空間は、一時仮移転が必要となる。	基礎下での工事となることから、執務空間の仮移転は必要ない。	柱1列単位での施工を考えると、執務空間のある程度の移転が必要となる。
施工後の庁舎機能への影響	柱と柱の間に壁やブレースが設置されることから執務空間は狭くなり、課が分割されることも考えられる。	屋内空間に新たな壁面やブレースが設置されないため、現況の執務空間は確保できる。	屋内空間に新たな壁面やブレースが設置されないため、現況の執務空間は確保できる。
耐震改修に伴う附带工事	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、梁等の構造補強 ・内外装の改修 ・設備機器、配管等改修 	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、梁等の構造補強 ・内外装の改修 ・設備機器、配管等改修 	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、梁等の構造補強 ・内外装の改修 ・設備機器、配管等改修 ・E Vの免震対応改修
改修事業費の概算	柱と柱の間に鉄骨ブレースを現場で組み、隙間をコンクリートで充填していくことから費用は大きくなる。	基礎下での工事のため、掘削や仮ジャッキアップ等の費用がかかる。	地上階1フロアのみ施工であることから、「基礎免震工法」より費用が安くなる。
参考	本庁舎：約12億円 市民総合センター：5億8千万円 (市資料(H23年8月作成)より用途係数0.9)	本庁舎：約7億7千万円 市民総合センター：約22億円	本庁舎：約5億5千万円 市民総合センター：約15億6千万円
工事期間	1フロアごと仮移転できれば早いですが、課単位での現庁舎移転を考えると工事に長期間を要する。	地下部分の掘削や基礎・地中梁の補強等が必要なことから、工事に長期間を要する。	地上階1フロアのみ工事であることから、工事期間は短い。

注)1 基礎免震工法や柱頭免震工法は、建築面積に対して工事費がかかるため市民総合センターの方が高くなる。

注)2 耐震工事の概算事業費には、壁面劣化の補修や内装の改修及び老朽化した設備機器・配管の更新費用などを含み、柱頭免震工法については、中間階免震建物対応エレベーターに更新する費用も含む。ただし、屋上防水等についてはいずれの工事も含まれていない。

上記耐震改修工法については、建物規模や建物内部の界壁の配置等によって評価が変わることもあるため、建築物の実態に沿って工法を検討する必要がある。

なお、執務空間の狭あい化の解消やIT化をはじめとする設備の更新、環境にやさしい庁舎といった近年の庁舎に求められる機能の整備については、いずれの工法も対応は不可能に近い。

(5) 庁舎の耐震改修工法の選定

本庁舎、市民総合センター（北棟・南棟）の耐震改修工法について、建物規模（階数）建築物の内部の壁面配置などを考慮して、導入工法について以下に検討する。

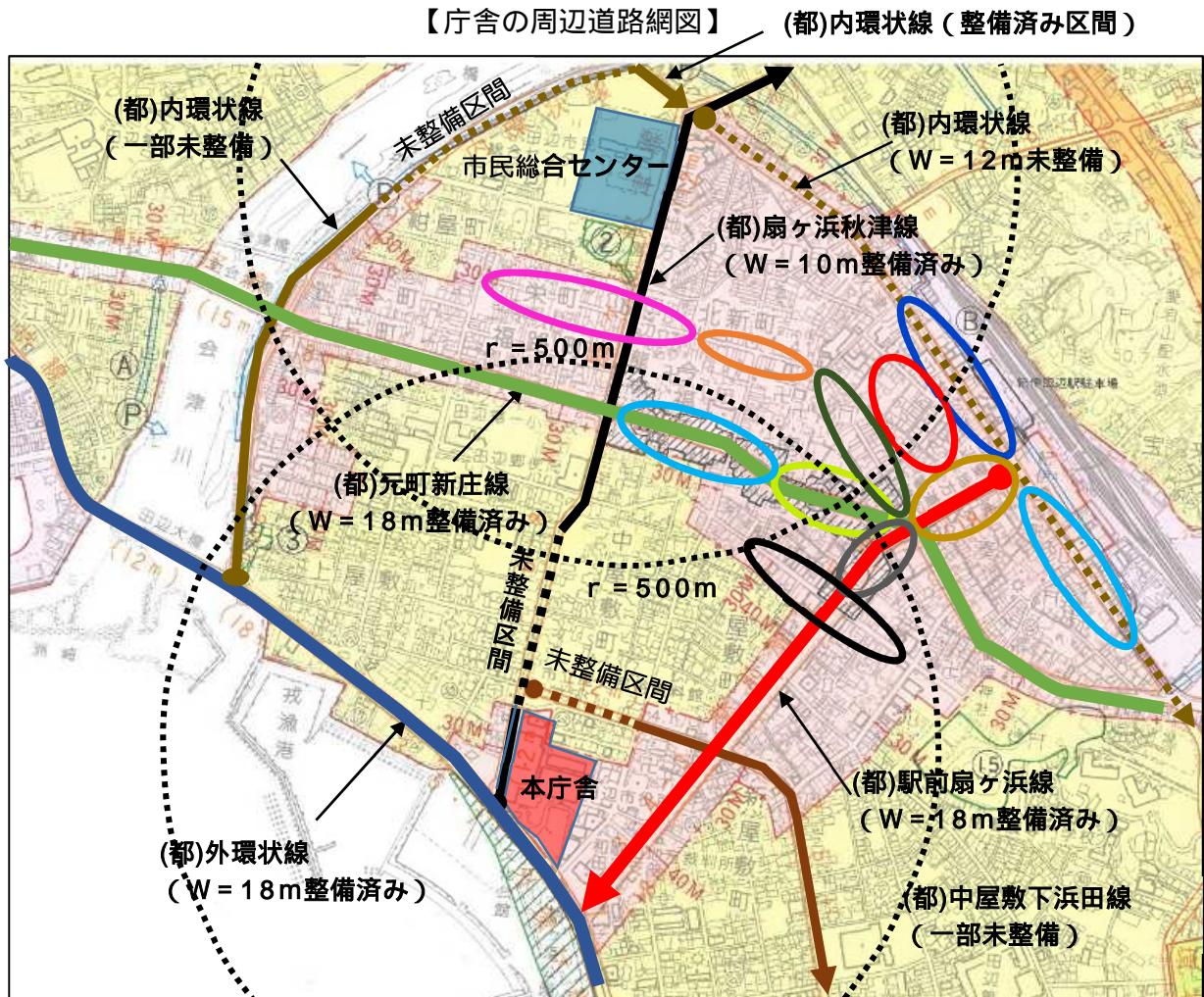
耐震改修工法	本庁舎	市民総合センター（北棟、南棟）
耐震補強工法	<ul style="list-style-type: none"> 耐震壁が多く配置され、室内空間が細かく区切られるため、執務空間や市民相談空間が一層狭くなる。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存壁面を利用して耐震壁を設置するため、執務空間や市民相談空間への影響は最小限に留まる。 市民総合センターは病院建物を再利用しているため、床面積に余裕があることから、工事に伴う庁内仮移転について執務や市民相談等への影響は軽微とみられる。
(参考) 工事費	約 12 億円 (市資料(H23年8月作成)から。用途係数 0.9 の場合)	約 5 億 8 千万円 (市資料(H23年8月作成)から。用途係数 0.9 の場合)
基礎免震工法	<ul style="list-style-type: none"> 5 階建て建物で、周囲を紀南文化会館、庁舎別館、福祉センターで囲まれ、棟間間隔も狭いことから仮設工事等が極めて困難になることが予測される。 	<ul style="list-style-type: none"> 床面積に対する柱本数が多いため、基礎免震工法は不経済になる。 特に南棟は 2 階しかないため、免震補強は極めて不経済な工法となる。
(参考) 工事費	約 7 億 7 千万円 (施工事例等による積算結果)	約 22 億円 (施工事例等による積算結果)
柱頭免震工法	<ul style="list-style-type: none"> 1 階建物内で施工するため、本庁舎建物周囲の狭あいは問題になることが少なく、1 階には市民利用スペースがないことを考慮すると執務や市民相談等への影響は少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> 床面積に対する柱本数が多いため、基礎免震工法は不経済になる。 特に南棟は 2 階しかないため、免震補強は極めて不経済な工法となる。
(参考) 工事費	約 5 億 5 千万円 (施工事例等による積算結果)	約 15 億 6 千万円 (施工事例等による積算結果)
適切な改修工法	柱頭免震工法	耐震補強工法

なお、耐震改修を実施しても耐用年数が延びることはないため、庁舎等の耐用年数が経過する頃には建替等の新たな対応が必要になることも考慮する必要がある。

4 - 2 . B案 現地建替

(1) 庁舎の周辺状況

現在の庁舎は本庁舎、市民総合センターの2か所に分散しており、それぞれの位置と周辺道路状況は次のとおりである。



【商店街等一覧】

駅前新通り商店街	栄町商店街
弁慶町商店街	アオイ通り商店街
味小路	宮路通り商店街
駅前商店街	海蔵寺通り
湊本通り商店街	銀座商店街
北新町商店街	

(2) 立地の比較

本庁舎敷地と市民総合センターに関する新庁舎の立地適地の比較は、次のとおりである。

検討項目		本庁舎敷地	市民総合センター敷地	
関連上位計画	都市計画マスタープラン	・都市拠点の中の中心拠点に含まれている。	・同左	
	中心市街地活性化基本計画	・活性化区域内に含まれている。	・同左	
周辺環境への配慮と影響		・周辺は沿道型商業施設も多く立地し、庁舎整備に伴う影響は少ない。	・周辺は住宅地を形成しており、庁舎整備に伴う影響はある。	
庁舎の現状	建設年	・昭和45年	(北棟) 昭和45年	(南棟) 昭和47年
	構造・規模	・RC造(鉄筋コンクリート造)5階建て	RC造4階建て	RC造2階建て
	延床面積	・6,427㎡ (ただし、庁舎別館2,046㎡)	・7,659㎡(北棟、南棟合計)	
立地条件	法規制	・都市計画 (商業地域 容積率400%・建蔽率80%)	・都市計画 (第1種住居地域 容積率200%・建蔽率60%)	
	敷地面積	・14,753㎡ (紀南文化会館敷地を含む。)	・15,174㎡	
	高低差	・玄関が2階部分になっているものの、敷地に高低差は見られない。	・北側駐車場(民地)とレベル差があるものの敷地部分では高低差はない。	
	標高(TP+) 1	・5.7m (国土地理院地図情報)	・2.5m (国土地理院地図情報)	
	地震による周辺からの影響(周辺建物の倒壊や延焼)	・周辺は堅牢な建物が多く、周辺の建物の倒壊や延焼による影響は少ない。ただし、隣接する紀南文化会館は別途検討が必要である。	・周辺は堅牢な建物が多く、周辺の建物の倒壊や延焼による影響は少ない。	
	津波浸水域	・L1:浸水域外 ・L2:下層階は浸水するが上層階(2階以上)に避難可能	・下層階は浸水するが上層階(2階以上)に避難可能	
	津波浸水深	・L1 2:浸水域外 ・L2 3:3.9m	・L1:0.3~1m ・L2:4.2m	
	洪水	・被害想定なし	・0.5~1.0mの想定浸水域に含まれている。	
	土砂災害	・周辺に土砂災害危険区域はない。	・同左	
周辺の公共施設等の配置状況	・別館、社会福祉センター、紀南文化会館、田辺市教育研究所、田辺消防署扇ヶ浜分署(平成28年4月~)、和歌山地方裁判所 田辺支部、田辺税務署 ・本庁舎を中心とする半径500m以内に4か所の商店街等が立地	・日本政策金融公庫 田辺支店、田辺中央病院 ・市民総合センターを中心とする半径500m以内に7か所の商店街等が立地		
交通環境や、市民等のアクセス	・バス停なし ・幅員18mの都市計画道路を前面道路とし、駅前からの都市計画道路と接続しているなど車の寄りつきは便利である。	・バス停あり ・敷地東側に幅員12mの都市計画道路(整備済み)が通っているが、紀伊田辺駅と連絡する都市計画道路が未整備となっている。		
敷地拡大の可能性	・紀南文化会館、田辺市医師会館、田辺商工会議所に囲まれている。	・北側に駐車場(民間建物が1軒)、西側には農地があり、敷地拡大の余地がある。		

1. 表中の「標高(TP+)」とは、東京湾平均海面からの標高

2. 表中の「L1」とは、東海、東南海、南海3連動地震を想定した津波

3. 表中の「L2」とは、南海トラフの巨大地震を想定した津波

(3) 新庁舎の規模の算定

新庁舎で執務する職員数

新庁舎で執務する予定の職員数は、下表のとおりである。

【全職員数と新庁舎配置職員】

平成27年4月1日現在(単位:人)

所 属	現職員数		新庁舎人数 (合築案)	他の施設へ移動(案)	
	本庁舎	市民総合C		人数	施設名
1 特別職	3	1	4		
2 企画部	58	3	61		
3 総務部	84	0	84		
4 市民環境部	75	0	75		
5 保健福祉部	0	124	124		
6 産業部	43	0	43		
7 建設部	54	0	54		
8 会計課	5	0	5		
9 教育委員会	0	48	48		
10 議会事務局	6	0	6		
11 監査委員事務局	2	0	2		
12 選挙管理委員会事務局	2	0	2		
13 農業委員会事務局	4	0	4		
14 市民活動センター	0	1	1		
15 田辺広域休日急患診療所	0	14	0	14	田辺広域休日急患診療所
16 その他の機関	9	39	48		
合 計	345	230	561	14	

1. 表中の「現職員数」とは、現庁舎（本庁舎、市民総合センター）で就労している現時点での職員数
2. 表中の「新庁舎人数」とは、新庁舎（合築案）に移転を予定する職員数（現時点人数換算）
3. 表中の「その他の機関」には、本庁舎については青少年センター等を、市民総合センターについては社会福祉法人田辺市社会福祉協議会等を含む。

【職階の分類】

平成27年4月1日現在(単位:人)

田辺市職階														
田 辺 市	特別職	部長	教育次長	局長	理事	課長	室長	次長	参事	係長	主任	企画員	一般職員	非常勤
	4	6	1	4	2	32	5	1	19	57	7	36	256	131
国基準職階														
国 交 省	局長級	所長級			課長級			係補佐級			一般級			
総 務 省	・特別 ・三 ・役職	次部長級			課長級			係補佐級			職一般			
	4	13			57			100			387			

庁舎規模の算定

現況の職員数を基に、

- 1) 総務省の地方債基準
- 2) 国土交通省の基準
- 3) 他市庁舎事例

により新庁舎延床面積を算出する。

1) 総務省地方債基準

職員数を基本として面積査定基準が示されており、地方自治体による庁舎規模算定の標準的な方法であることから、新庁舎規模の概算算定には最も適した基準である。

【総務省 起債対象事業算定基準】

項 目		職員561人 (平成27年4月1日現在)		
		職員数	換算人員	単位
1. 三役・特別職	20 (換算率)	4	80	人
2. 部長・次長級	9 (換算率)	13	117	人
3. 課長級	5 (換算率)	57	285	人
4. 課長補佐・係長級	2 (換算率)	100	200	人
5. 一般職員	1 (換算率)	387	387	人
(ア) 一般事務面積	職員数(A) = 職員数合計	561		人
	換算人員(B) = 換算人員合計	1,069		人
	必要面積(C) = (B) × 4.5m ²	4,811		m ²
(イ) 倉庫	(C) × 13.0%	625		m ²
(ウ) 会議室等	(A) × 7m ²	3,927		m ²
計(D) = (イ) + (ウ)		4,552		m ²
(工) 玄関等	ア～ウの合計 × 40%	3,745		m ²
(才) 議事堂	議員定数 × 35m ²	770		m ²
計(E) = (工) + (才)		4,515		m ²
庁舎面積 = (C) + (D) + (E)		13,878		m ²

2) 国土交通省 新営一般庁舎面積算定基準

国の官庁施設に関する基準であることから、市民サービスや議会機能を抱える地方自治体の庁舎規模の算定に用いるためには、これらの部分を個別に積み上げて規模を算出する必要がある。

【国土交通省 新営一般庁舎面積算定基準】

項 目		職員561人 (平成27年4月1日現在)		
		職員数	換算人員	単位
1. 三役・特別職	18 (換算率)	4	72	人
2. 部長・次長級	10 (換算率)	13	130	人
3. 課長級	2.5 (換算率)	57	143	人
4. 課長補佐・係長級	1.8 (換算率)	100	180	人
5. 一般職員	1 (換算率)	387	387	人
執務面積	事務室	職員数(A) = 職員数合計	561	人
		換算人員(B) = 換算人員合計	912	人
		必要面積(C) = B × 4.0m ²	3,646	m ²
附属面積	(ア) 会議室	40(m ² /100人) + (注2)	365	m ²
	(イ) 電話交換室	表より	82	m ²
	(ウ) 倉庫	C × 13.0%	474	m ²
	(エ) 宿直室(1人)	10(m ² /人) + 3.3 × (注3)	10	m ²
	(オ) 庁務員室(1人)	10(m ² /人) + 1.65 × (注4)	10	m ²
	(カ) 湯沸室	6.5m ² ~ 13m ² 標準	13	m ²
	(キ) 受付・巡視	6.5m ² 以上	7	m ²
	(ク) 便所・洗面	表より A × 0.32	180	m ²
	(ケ) 医務室	表より	135	m ²
	(コ) 売店	A × 0.085	48	m ²
	(サ) 食堂・喫茶	表より	289	m ²
	(シ) 行政サービス	職員1人当たり7m ² と設定(注1)	3,927	m ²
	計(D)		5,539	m ²
	執務面積と附属面積の合計 (E) = (C) + (D)		9,185	m ²
	(ア) 機械室	表より	1,126	m ²
	(イ) 電気室	表より	226	m ²
	(ウ) 自家発電機室	表より	42	m ²
	計(F)		1,394	m ²
	(ア) 玄関等	(D + F) × 35%	2,426	m ²
	(イ) 議会	議員定数(22人) × 35m ² (注1)	770	m ²
	計(G)		3,196	m ²
庁舎面積 = (E) + (F) + (G)		13,775	m ²	

注) 1 行政サービス機能、議会機能は、新営一般庁舎面積算定基準にはないため、総務省地方債基準を用いて算出している。

注) 2 大、中、小会議室は、職員100人当たり40m²とし、10人増すごとに4m²増加する。ただし、官庁の特殊性により上記により難しい場合は、別途算出する。(国土交通省 新営一般庁舎面積算定基準)

$$= 4 \times (912 - 100) / 10 = 325 \text{ m}^2$$

(換算人員を職員数として計算することにより、多様性のある会議室を確保する。)

注) 3 1人まで10m²(3坪)とし、1人増すごとに3.3m²(1坪)を加算する。(国土交通省 新営一般庁舎面積算定基準)

$$= 0 \text{ 人と仮定する。}$$

注) 4 1人まで10m²(3坪)とし、1人増すごとに1.65m²(0.5坪)を加算する。(国土交通省 新営一般庁舎面積算定基準)

$$= 0 \text{ 人と仮定する。}$$

表 設備関係面積（新営一般庁舎面積算定基準）

1) 機械室

「有効面積」とは、前ページの表の執務面積と附属面積とを合計したもの（E）で、設備関係面積及び交通部分を含まないものとする。（新営一般庁舎面積算定基準）

有効面積 = 9,185 m² 9,200 m²として下表から必要面積を選定する。

a) 直接暖房の場合

（単位：m²）

室名 有効面積	衛生 関係室	水槽室	ボイラ ー室	監視室	エレベ ーター 機械室	受水槽 排煙 機械室	合計
200以上			20				20
500 "	12		22				34
1,000 "	18		41			16	75
2,000 "	26	18	61		18	34	157
3,000 "	36	23	83		27	42	211
5,000 "	51	33	137	37	49	64	371
10,000 "	58	45	215	58	80	107	563
15,000 "	60	54	291	72	110	153	740
20,000 "	61	63	368	82	141	211	926
(25,000未満)							

b) 熱風炉温風暖房の場合（追加）

（単位：m²）

室名 有効面積	衛生 関係室	水槽室	熱風炉 機械室	監視室	エレベ ーター 機械室	受水槽 排煙 機械室	合計
200以上			20				20
500 "	12		28				40
1,000 "	18		43			16	77
2,000 "	26	18	74		18	34	170

c) 温風暖房の場合

（単位：m²）

室名 有効面積	衛生関係室、水槽室、 ボイラー室、監視室、 エレベーター機械室は、 直接暖房の場合に同じ。	空調 機械室	受水槽 排煙 機械室	合計
500以上		34	81	115
1,000 "		59	99	174
2,000 "		123	124	281
3,000 "		169	161	372
5,000 "		307	248	619
10,000 "		456	370	933
15,000 "		587	491	1,231
20,000 "		715	612	1,538
(25,000未満)				

d) 冷暖房の場合（一般庁舎）

（単位：m²）

室名 有効面積	衛生関係室、水槽室、ボ イラー室、監視室、エレ ベーター機械室、空調機 械室は、温風暖房の場合 に同じ。	冷凍機室	受水槽室 排煙 機械室	合計
※ 500以上		115	117	232
※ 1,000 "		158	137	311
2,000 "		247	155	436
3,000 "		330	175	547
5,000 "		555	212	831
10,000 "		826	249	1,182
15,000 "	1,078	288	153	1,519
20,000 "	1,327	327	211	1,865
(25,000未満)				

比例按分すると
9,200 m² 1,126 m²

（注）※印の場合は、原則としてe)を用いる。

e) 冷暖房の場合 (小規模庁舎)

(単位: m²)

室名 有効面積	衛生関係室 及び熱風炉 機 械 室	冷 凍 及 び 空 調 機 械 室 (パッケージ型)	受水槽室 排 煙 機 械 室	合 計
250程度	25	50		75
500以上	40	81		121
1,000以上	61	99	16	176

2) 電気室

暖房方式 有効面積	直接暖房、熱風 炉温風暖房の場 合		温 風 暖 房 の 場 合	冷暖房の場合	
	手 動 操 作	電 磁 式 操 作		高 圧 受 電	特 高 受 電
200以上					
500 "	17		28	45	
1,000 "	26		39	61	
2,000 "	36		52	78	
3,000 "	42	56	65	96	
5,000 "	53	77	88	131	184
10,000 "		99	114	168	234
15,000 "		117	134		275
20,000 "		133	153		315
(25,000未済)					

比例按分すると
9,200 m² 226 m²

3) 自家発電室

(単位: m²)

有効面積	所要面積
5,000以上	29
10,000 "	44
15,000 "	56
20,000 "	68
(25,000未済)	

比例按分すると
9,200 m² 42 m²

4) 電話交換室

換算人員	回 線 数	交 換 機 の 型 式	所要面積 (m ²)
80	20以下	ボタン電話装置	—
120	30	クロクバー簡易キャビネ ット型中継台式	36
160	40		
240	60		
320	80	クロスバーキャビネット 型中継台式	40
400	100		
600	150	〃	68
800	200		
1,000	250	〃	94
1,200	300		
1,200	300	クロスバー架形中継台式	120
1,600	400	〃	155
2,400	600	〃	220
3,200	800	クロスバー架形中継台式	284
4,000	1,000	〃	347
4,800	1,200	〃	409
5,600	1,400	〃	470

比例按分すると
910人 82 m²

(注) 庁務の性質により上記により難しい場合は実状に応じて回線数を増減する。

3) 他市庁舎事例

近年、他市で建設された庁舎、また、建設中及び設計中の庁舎の面積から、本市の庁舎面積を想定する。

【他市庁舎における職員 1 人当たり延床面積事例】

	都道府県	市町村名	人口 (人)	竣工年月	延床面積 (㎡)	職員数 (人)	職員1人当たり 延床面積 (㎡)
1	岡山県	高梁市	33,963	H25～H26	6,450	331	19.49
2	富山県	黒部市	41,852	H25～H26	9,535	247	38.60
3	東京都	福生市	58,826	H25～H26	7,825	313	25.00
4	栃木県	下野市	60,275	H26～H27	9,000	326	27.61
5	和歌山県	紀の川市	67,192	H25～H26	13,500	412	32.77
6	埼玉県	北本市	69,146	H24～H27	9,294	308	30.18
7	東京都	あきる野市	80,990	H13.3	14,070	343	41.02
8	新潟県	燕市	81,851	H23	11,787	500	23.57
9	愛知県	大府市	86,889	H13.3	15,409	450	34.24
10	千葉県	茂原市	92,569	H8	16,095	442	36.41
11	三重県	伊賀市	96,187	H27	16,494	484	34.08
12	石川県	白山市	109,888	H10.8	17,453	450	38.78
13	栃木県	佐野市	123,352	H25～H26	16,700	550	30.36
14	東京都	青梅市	139,854	H22.7	22,098	600	36.83
15	山口県	岩国市	140,996	H19	24,325	755	32.22
16	愛知県	刈谷市	146,743	H22	25,367	600	42.28
17	愛知県	西尾市	166,055	H20	18,283	369	49.55
18	東京都	立川市	179,599	H22.7	20,015	590	33.92
	平均				273,700	8,070	33.92

注)着色部分は、田辺市の職員数 561 人±10%(505 人～617 人)の職員がいる自治体を示す。

職員 1 人当たり延床面積の平均値は、33.92 ㎡/人であり、これを本市の職員数に当てはめると

$$33.92 \text{ ㎡/人} \times 561 \text{ 人} = 19,029 \text{ ㎡}$$

となる。

ちなみに、現在の庁舎等の合計延床面積は 14,086 ㎡(本庁舎 6,427 ㎡、市民総合センター北棟 3,484 ㎡、同南棟 4,175 ㎡)、職員数が 561 人であることから、職員 1 人当たり延床面積は 25.1 ㎡である。

田辺市新庁舎の必要面積の想定

算定結果では、下表にまとめたとおり、総務省基準及び国土交通省基準では約 14,000 m²となり、他市事例では約 19,000 m²となる。

【算定面積の比較】

	総務省基準	国土交通省基準	他市事例
庁舎延床面積	13,878 m ²	13,775 m ²	19,029 m ²

【各算定方法の評価】

総務省基準に基づく算定面積は庁舎が単なる行政事務のオフィス及び議会の場であると想定したものであるが、今日の庁舎には、基本的機能のほか防災拠点機能や市民利用機能など様々な機能が求められているため、この面積に、そうした必要な面積を付加して庁舎規模を設定する必要がある。

国土交通省基準に基づく算定面積は国の庁舎を基本とし、結果的には大きな差は出ていないが、執務面積は総務省基準による面積よりも少なく、設備関係室面積が総務省基準による面積よりも多いなど、実情とそぐわなくなる可能性が高い。

近年の庁舎事例には、市民ホールや市民会議室、展望ロビーなど、市によって様々な市民スペースが配置されている。しかし、本市の庁舎に設置予定の市民スペースと必ずしも同じ規模・機能のスペースを備えているとは限らないため、規模の参考とすることはできるが、単純に比較することはできない。

以上のことから、必要面積は、総務省の基準に基づく算定結果に、防災拠点や市民利用・交流機能などを付加して算定するものとする。

災害対策拠点機能（約 500 m²）

- ・ 災害対策本部会議室、記者発表室
- ・ 防災倉庫、緊急物資備蓄倉庫
- ・ 避難者対応スペース（避難場所には位置付けられていないが、必要性は高い）

市民利便機能（約 500 m²）

- ・ 市民待合スペース、売店、ATMコーナー
- ・ 相談業務を所管する部署に「相談室」を設置、各フロアに多目的トイレの設置
- ・ 授乳室やキッズスペース（必要性については検討が必要）

市民交流機能（約 500 m²）

- ・ 多目的スペース（市民絵画展などのイベントや選挙の期日前投票などに活用）
- ・ 田辺市のブランド品等の展示販売コーナー、レストラン・喫茶軽食コーナー
- ・ 市政（歴史文化）情報コーナー

新庁舎必要面積

$$\begin{aligned} & \text{総務省基準面積 (13,878 m}^2\text{)} + \text{災害対策拠点・市民利便・交流機能 (約 1,500 m}^2\text{)} \\ & = 15,378 \text{ m}^2 \quad 15,500 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

注) 本必要面積は、候補地選定上の面積であり、実際の庁舎建設に当たっては「基本計画」策定時に面積を確定するものである。

(4) 駐車場規模の算定

現状における2か所の庁舎の駐車場台数は、下表のとおりである。

全台数を地上で確保するという前提で屋外空間の規模を想定する。

建物別	用途	大きさ	現 状			
			建物内	敷地内	敷地外	状況コメント
本庁舎	公用(議員)	普通	14	6		隣接する紀南文化会館下(建物内:議会議事事務局が管理)及び敷地裏側(屋外:紀南文化会館が管理) 議会が使用しない間は、他の目的にも使用
	公用(行政)	普通	17	19		建物内:特別職用3+一般公用車14 敷地内:15+庁外公用車等4
		大型				
	職員用	普通				職員は民間駐車場を利用
	来客用	普通		69		障害者用2+有料67 来庁者用という位置付けではないが、市庁舎敷地向かいに、市営扇ヶ浜海岸駐車場(409台収容。大型可)もあり(庁外公用車も利用)
		大型				
	他	普通		9		青少年センター3+報道用6
計			31	103		
市民総合センター	公用(行政)	普通		21		
		大型				
	職員用	普通				職員は民間駐車場を利用
	来客用	普通		156		障害者用3+有料93+その他60(庁外公用車・関係団体・業者等)
		大型				
他	普通		12		社会福祉協議会分	
計			0	189	0	
合計			31	292		323台

(出典:田辺市総務課調べ)

駐車場規模の算定

1台当たり30㎡(車路を含む)と仮定すると、

$323 \text{台} \times 30 \text{㎡/台} = 9,690 \text{㎡}$ 10,000㎡ となる。

また、新庁舎の屋外空間には、環境緑地や市民交流広場等が設けられる可能性があることから、余裕規模が30%必要とすると

$10,000 \text{㎡} \times 1.3 = 13,000 \text{㎡}$ となる。

ただし、平地の少ない田辺市の特性を考慮し、駐車場を立体とすることも検討する必要があることから、駐車場面積を $13,000 \times 1/2$ (2階建て立体駐車場) 7,000㎡とすることも可能である。

従って屋外空間は、約7,000~13,000㎡の範囲で確保するものとする。

(5) 敷地規模の算定

前項で算出した新庁舎必要面積及び駐車场面積から、敷地規模を算定する。

敷地については、用途地域指定によって容積率等が変わることから、敷地の位置によって敷地規模の設定を考慮する。

【敷地規模の算定】

延床面積	容積率	庁舎のみの 必要敷地規模	駐車場	合計
15,500 m ²	400%の地域	約 4,000 m ² 以上	7,000 m ² (立体駐車場)	約 11,000 m ² ~ 17,000 m ²
	200%の地域	約 8,000 m ² 以上	~ 13,000 m ² (平面駐車場)	約 15,000 m ² ~ 21,000 m ²

容積率 400%の地域は、用途指定が「商業地域」である区域に限られ、その他の近隣商業地域、住居系用途指定地域及び用途地域無指定区域は容積率が 200%である。

従って、新庁舎を商業地域に建設する場合は、約 11,000 m² ~ 17,000 m²、その他の地域で建設する場合は、約 15,000 m² ~ 21,000 m²と想定する。

(6) 庁舎等建替計画

本庁舎建替計画

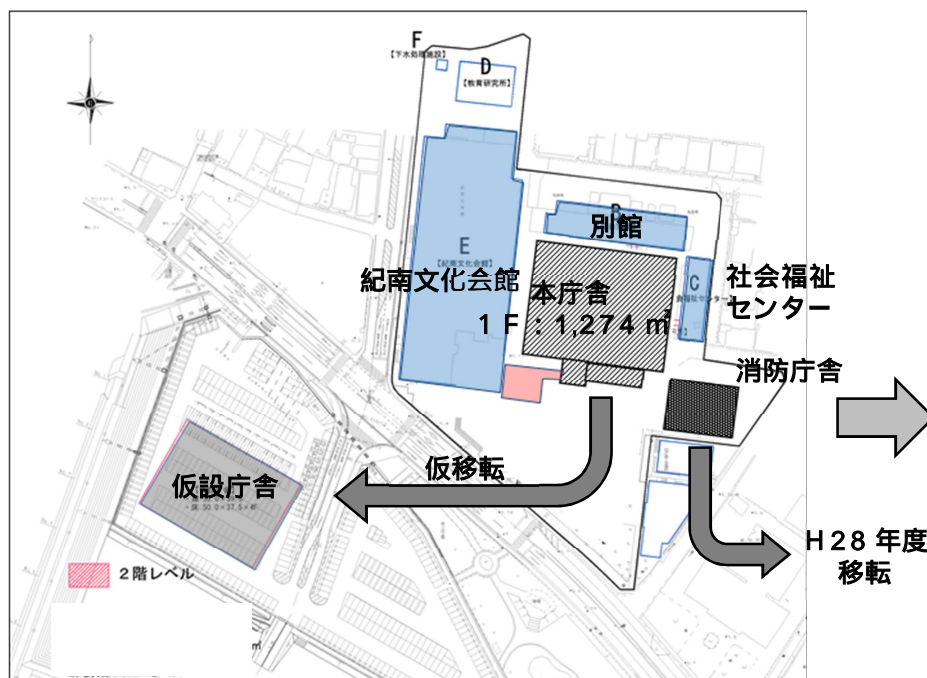
- ・現在の東西に長い建物形状を南北方向に長くし、必要延床面積を確保する。
- ・別館と社会福祉センターは渡り廊下で連絡する。
- ・紀南文化会館とは、従前と同様に2階レベルで連絡する。
- ・新庁舎延床面積は、別館及び福祉センターを活用することから右表の計算どおり約12,500 m²とする。また、消防庁舎移転後は消防分署が敷地内に残る予定である。

新庁舎延床面積等

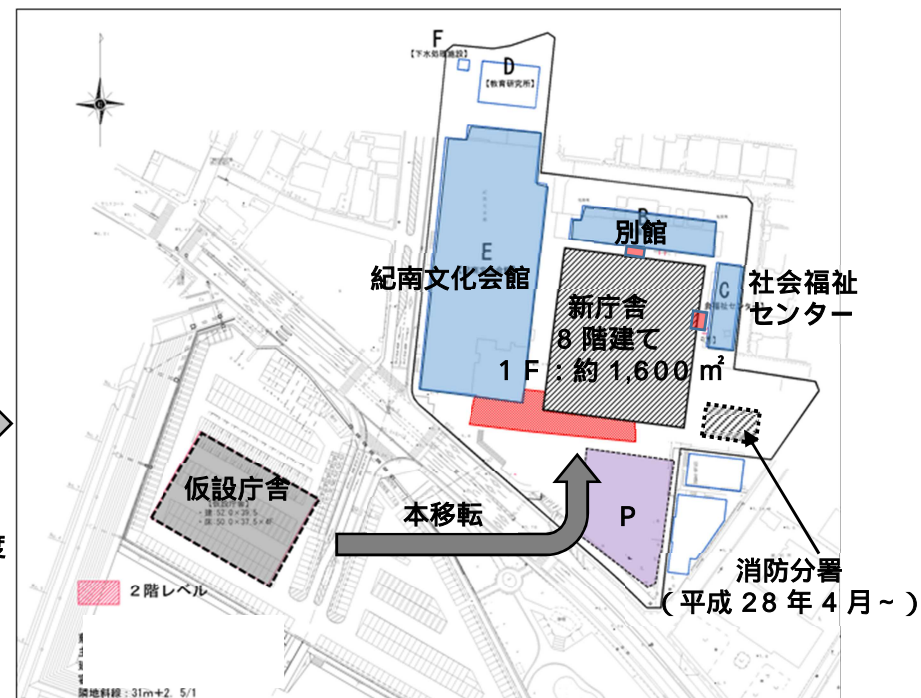
必要延床面積	15,500m ²
(既設)別館	-2,046m ²
(既設)福祉センター	-877m ²
新庁舎延床面積	12,577m ²
容積率	400%
指定建蔽率	80%
最小敷地面積	3,144m ²

海岸沿いの駐車場に仮設庁舎を建設し、本庁舎から仮移転する。
仮移転後、現在の本庁舎を解体し、新庁舎を建設する。

新庁舎建設後、仮設庁舎から移転し、仮設庁舎を撤去する。
別館と社会福祉センターは2階部分の渡り廊下で連絡する。



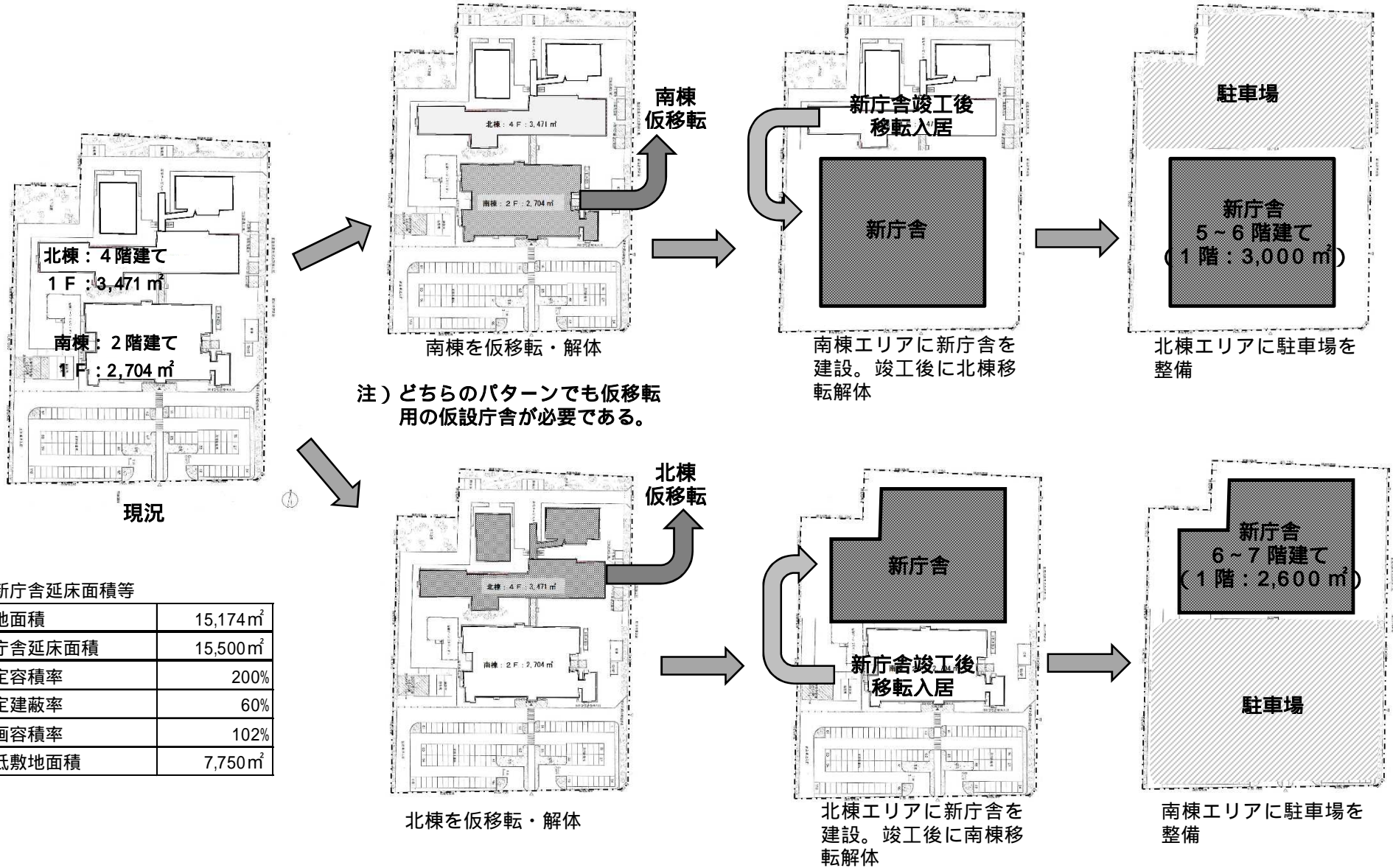
現況配置図



計画配置図

市民総合センター建替計画

市民総合センターにおける庁舎の建替は、北棟敷地の活用及び南棟敷地の活用の2種類を検討する。



概算工事費の検討

本庁舎及び市民総合センターにおける建替工事は、下表のとおりである。

解体工事費は、既存庁舎を解体するとともに、竣工後移転対象の庁舎を解体撤去することから、本庁舎及び市民総合センターの解体費をそれぞれの概算に計上している。

また、基礎免震については、今後の地震対策として地震入力の高減を図り庁舎の安全性を高めるとともに、庁舎建設費の高減化を図る（地震入力が高減されるため鉄筋量などが免震工法を採用しない場合に比べて減少する）ことも可能であることから、導入を推進する。

【建替概算工事費】

	B案 現地建替	
	本庁舎	市民総合センター
建築面積	1,800㎡	3,000㎡
庁舎延べ床面積	12,577㎡	15,500㎡
立体駐車場台数	189台	67台
1. 建物解体費	193,000千円	230,000千円
市民総合センター解体費	230,000千円	-
本庁舎解体費	-	193,000千円
2. 仮移転費	480,000千円	286,000千円
3. 建設費	5,408,000千円	6,665,000千円
4. 駐車場建設費	151,000千円	54,000千円
5. 基礎免震工事費	774,000千円	1,290,000千円
建設事業費	7,236,000千円	8,718,000千円
	総合センター解体費を含む	本庁舎解体費を含む

注) 1 「B案 現地建替 本庁舎」の駐車場は、市民総合センターからの移転分189台を自走式立体駐車場2階部分に全台数入れるものとする。

注) 2 「B案 現地建替 市民総合センター」の駐車場は、敷地面積が広い本庁舎からの移動分134台の内の半数67台を自走式立体駐車場2階部分に入れるものとする。

(7) 跡地活用(案)

新庁舎を移転新築する場合は、現在の庁舎等の建物や敷地について、有効活用を検討する必要がある。

市庁舎跡地活用事例を参考に、現在の庁舎等の建物や敷地は中心市街地の中核施設であることを考慮し、集客力のある施設などの誘致・立地を以下のように検討する。

なお、既存建物は耐震性能が不足しているため、用途転換等による再利用・活用は考えず、解体撤去することを想定するものとする。

誘導施設の想定

		本庁舎跡地	市民総合センター跡地
立地条件		<ul style="list-style-type: none"> ・駅前から続くシンボルロードの南端部に位置している。 ・商業地域(容積率400%・建蔽率80%)に立地している。 ・海辺に近く、海岸沿いの駐車場などはイベント等の会場になることもある。 ・西側には紀南文化会館が立地しているが、敷地は一体である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前から続く商店街の西端部に位置し、生活利便性が高い。 ・第1種住居地域(容積率200%・建蔽率60%)に立地している。
施設誘致上での課題		<ul style="list-style-type: none"> ・南海トラフの巨大地震時(L2)の最大津波深が約3.9mと予測されている。 ・紀南文化会館と一体敷地のため、施設の用途によっては、敷地が狭くなる可能性がある。 ・紀南文化会館とともに南側に正面玄関機能を有しているため、民間施設誘致の際には工夫が求められる 	<ul style="list-style-type: none"> ・南海トラフの巨大地震時(L2)の最大津波深が約4.2mと予測されている。 ・洪水時0.5~1.0mの想定浸水域内に含まれている。 ・建築基準法では、商業施設は、3,000㎡以下となる。
誘致想定施設	公共施設	<ul style="list-style-type: none"> ・防災公園、福祉施設(2階以上)一部津波避難タワー等の複合施設 ・宿泊研修機能を持つ青少年センターなど紀南文化会館の機能を高める施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉施設(2階以上)一部津波避難タワー等の複合施設 ・ハローワーク等を含む産業振興センター
	民間施設	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅 ・ホテル等の宿泊施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗付き共同住宅 ・近隣型商業施設(食品スーパー、物品販売店舗等) ・温浴施設・スポーツジム等

活用方法

1) 売却の上、民間によるまちづくりを誘導

プロポーザル（企画提案）又はコンペ（設計競技）により、最優秀提案者の提案に基づき施設を整備する。

誘致機能・施設等は、事前に市が方針を作成し、民間施設導入条件とする。

2) 公共施設整備による有効活用

従来から市街地内に立地している公共施設を跡地に統合し、効率的な運営を図ることにより管理運営経費の削減を行う。

県立施設などの誘致可能性を検討する。

紀南文化会館の機能を高める施設

3) 民間への貸付け

20年間を契約期間とする事業用借地権を設定し、10～20年後に更地にして返還してもらい、その時に跡地を売却すれば市にとって収益性が高くなる。

上記の事業用借地権設定を条件として、プロポーザル又はコンペにより、最優秀提案者の提案に基づき施設を整備する。

庁舎跡地活用事例

市町村名	跡地活用
東京都町田市	<p>本庁舎跡地：屋根付きイベント広場</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地を平坦に整備し、芝生の広場とする。地域を活性化するため、広場では多くの人々を呼び込む魅力のあるイベントを開催する。 <p>中町第三庁舎跡地：企業支援施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 市内の商工業の振興を図るため、企業支援施設を導入する。この施設では事務所スペースの貸出しや、新たに事業を始める事業者への知識やノウハウの提供等の支援を行う。
滋賀県長浜市	<p>以下の機能が効果的に連携できる施設を整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 中央図書館 公民館 市民活動支援コーナー 産業創造支援センター
群馬県高崎市	<p>もてなし広場</p> <ul style="list-style-type: none"> 旧市庁舎解体後、広場として整備し、平成11年4月1日に一般開放された。 名前は、「高崎を訪れた来客を温かく迎えたい」という思いを込めて付けられた。
長野県伊那市	<p>セントラルパーク</p> <ul style="list-style-type: none"> 公園は約2,400㎡の敷地内にイベントステージ、多目的広場、駐車場を配置。 公園の名称は、公募で集まった327点の中から小学校6年生の提案が選ばれた。
静岡県静岡市	<p>清水ふれあいホール（旧清水庁舎議場跡地）</p> <ul style="list-style-type: none"> 定員：236人、第1・2会議室 市民と市が協働事業を行う場として整備された。

<p>富山県射水市 （庁舎跡地活用検討委員会提言）</p>	<p>新湊庁舎跡地等：観光拠点機能を備えた公共交通の結節点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共交通網の拠点となるターミナル施設 ・小規模のコンベンションも開催可能な複合・交流拠点施設 など <p>下庁舎跡地等：恵まれた農村環境と豊かな伝統文化を生かした交流拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農業体験と健康づくりの推進を融合した農業体験施設（市民農園等） ・市内の伝統文化・歴史的遺産等を展示・紹介する伝承館 など <p>大門庁舎跡地等：民間活力の導入を含めた市の総合的な福祉拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援施設などの子供関連施設 ・社会福祉団体の活動拠点、保健センター等を集約した福祉・健康推進の拠点施設 など <p>小杉庁舎跡地等：若者の交流と周辺公共施設の機能集約を含めた生涯学習・生涯スポーツの拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間活力を導入した商業用拠点、生涯学習・生涯スポーツ施設 ・起業者や小規模事業者（商工団体等）のためのオフィス空間 など
<p>富山県黒部市 （市役所庁舎跡地活用検討委員会中間報告）</p>	<p>公共施設の複合整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・図書館、近隣公共施設等との複合選択 <p>公共施設と民間施設の複合整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・図書館、商業テナント、金融機関、各種団体施設等との複合選択 <p>面的整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場、公園、多目的複合広場 <p>単独の民間施設（敷地貸与）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集客施設の誘致 <p>売却</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間の発想力とノウハウ、資金を活用
<p>和歌山県海南市 （庁舎跡地活用検討懇談会初回議事録）</p>	<p>（現時点での市の考え）地域の活性化につながる活用方法として、従来から要望の多い図書館機能や公園など、誰もが集い、憩える機能を備えた市民交流施設を整備する方向で検討を進めたいと考えている。（議論の参考として提示）</p>

4 - 3 . C案 移転新築

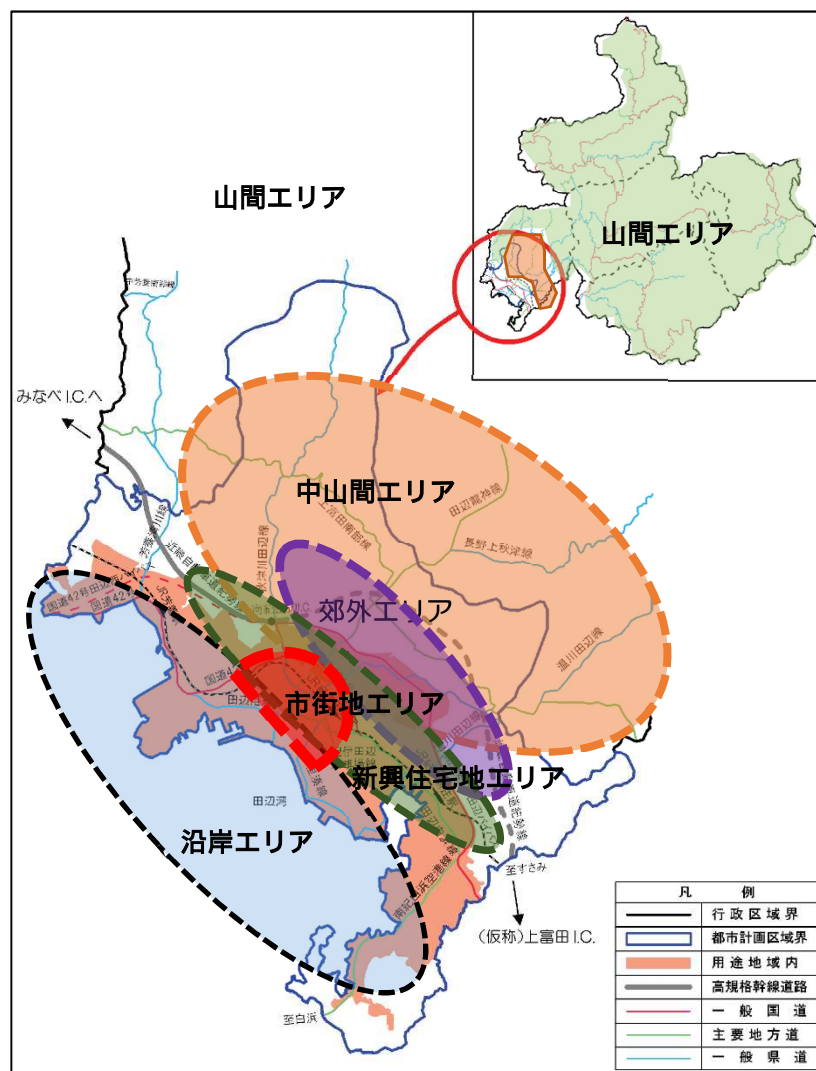
(1) 候補エリアの抽出と選定

候補エリアの設定

田辺市は平成 17 年 5 月に、田辺市、龍神村、中辺路町、大塔村、本宮町が合併したことから、和歌山県下で最も大きい市域を形成している。

このため、庁舎の移転候補地を想定するに当たって、まず市域全域を地形等で区分し、エリアを設定する。エリア区分は次のとおりである。

エリア区分	エリアの概要
山間エリア	合併前の旧町村地域、旧田辺市の山間部
中山間エリア	山間エリアと郊外エリアの中間（稲成や上秋津など）
郊外エリア	新興住宅地エリアの外辺
新興住宅地エリア	70 年代から 80 年代までに開発済みの住宅地及びその周辺
市街地エリア	中心市街地活性化基本計画における区域を中心とする市街地（地震津波による想定浸水域を除く）
沿岸エリア	海岸線に面した平地を含むエリア（文里や新庄など）



候補エリアの選定

庁舎の移転候補エリアについて、下記の評価により「沿岸エリア」「山間エリア」「中山間エリア」を候補から除くものとし、「郊外エリア」「新興住宅地エリア」「市街地エリア」を候補エリアとして、次項以降の検討を進めるものとする。

「沿岸エリア」については、他のエリアに比べて津波の浸水想定域が広く含まれている地域であることから、立地位置としては適していない。

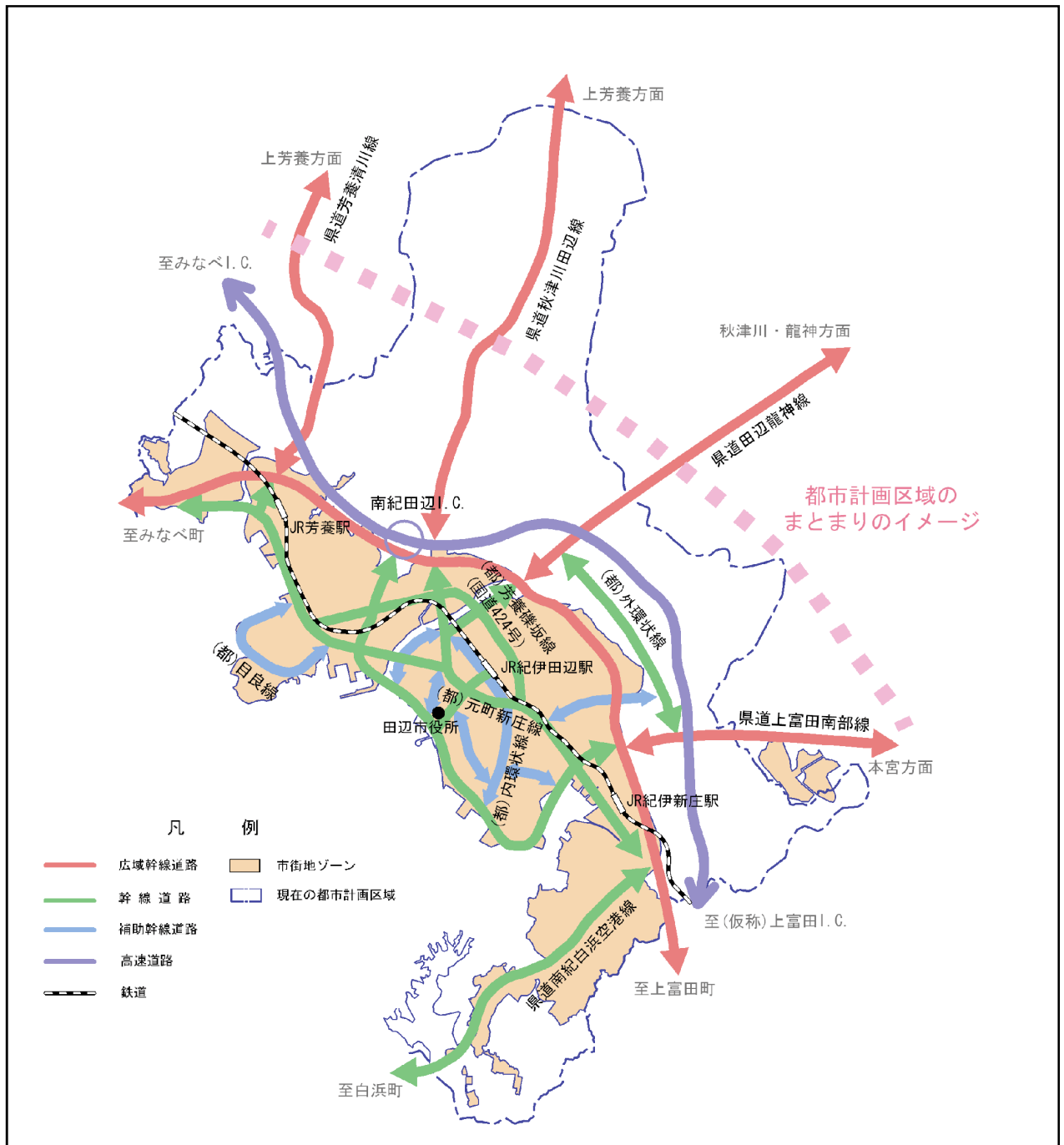
「山間エリア」については、土砂災害のおそれがある区域が他のエリアに比べて多く、また、多くの市民の利用利便性という観点、まちづくりへの寄与・一体性という観点において他のエリアに劣る。

「中山間エリア」については、「山間エリア」と同様に、土砂災害のおそれがある区域が他のエリアに比べて多く、また、多くの市民の利用利便性という観点、まちづくりへの寄与・一体性という観点において他のエリアに劣る。

参考1：交通施設の配置方針

田辺市都市計画マスタープランでは、国道42号バイパスなど、将来の都市構造で都市間連携軸、地域間連携軸に位置付けた各道路を「広域幹線道路」として、未整備区間の整備を推進し、その機能強化に努めるとしている。

また、鉄道については、市民や来訪者の地域間移動に不可欠な公共交通であり、JR紀伊田辺駅は田辺市の玄関口と位置付けるとともに、バスについては、市民の生活や来訪者の活動を支える公共交通として、医療施設などを核としたネットワーク化による市街地路線の再編など、交通環境づくりを促進するとしている。

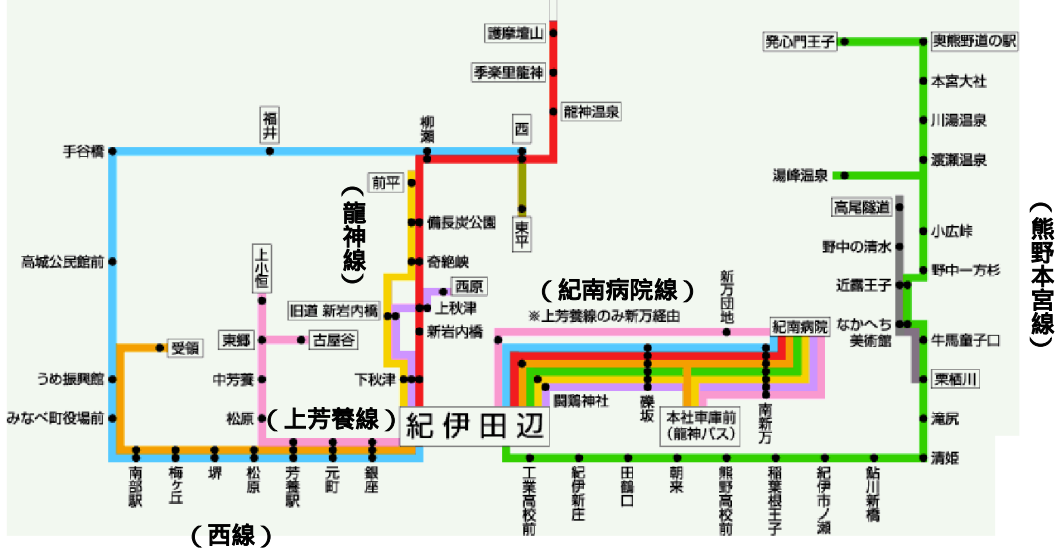


(出典：田辺市都市計画マスタープラン)

参考 2 : バス路線

本市のバス路線は、地域住民の生活にとって重要な役割を担っているとともに、その多くが JR 紀伊田辺駅を起点とし、又は経由している。

【龍神バス路線図】



(出典：田辺市中心市街地活性化基本計画)

参考 3 : 人口集中地区 (DID 地区) の変遷

昭和 45 年と平成 22 年の人口集中地区を比較すると、昭和 45 年は JR 紀勢本線以南に人口集中地区が多かったが、平成 22 年には JR 紀勢本線以北(秋津、万呂、朝日ヶ丘、新万) や市街地縁辺部 (目良、新庄) に拡大している。

【昭和 45 年の人口集中地区】



(出典：田辺市中心市街地活性化基本計画)

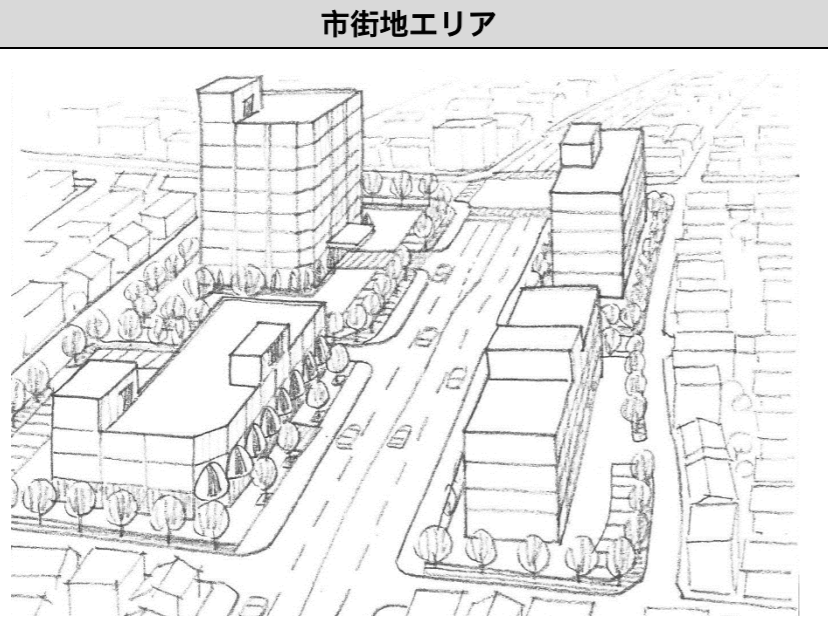
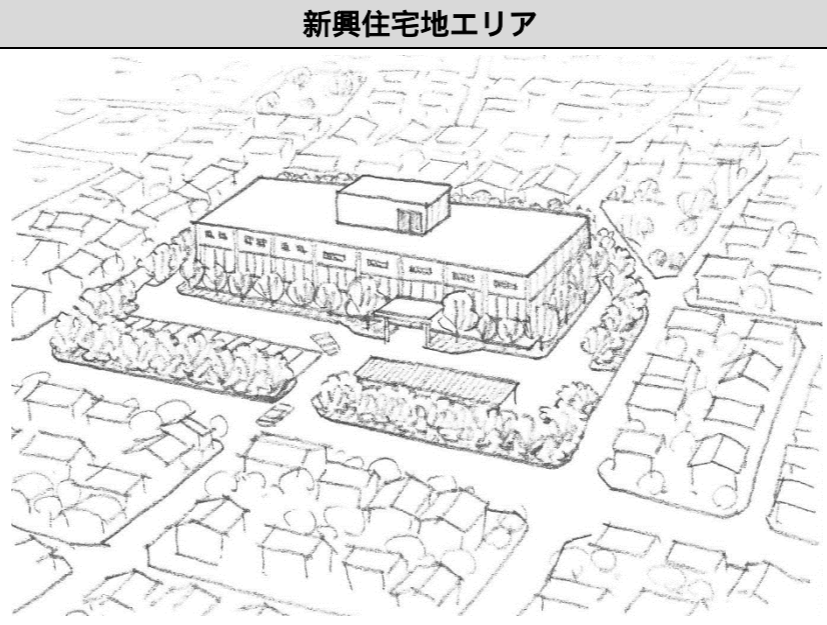

【平成 22 年の人口集中地区】



(出典：「地図による小地域分析」総務省統計局)

注) 人口集中地区 (DID): 国勢調査の集計のために設定されている地区で、人口密度が 40 人/ha 以上の基本単位区が互いに隣接して人口が 5,000 人以上となる地区

(2) 候補エリアの概要

候補地	市街地エリア	新興住宅地エリア	郊外エリア
整備イメージ			
事例都市	・横浜市(神奈川県) 鳥取市(鳥取県) 土浦市(千葉県) 小諸市(長野県) 佐野市(栃木県)	・事例は見当たらない	・海南市(和歌山県) 伊賀市(三重県) 燕市(新潟県) 八幡平市(岩手県)
エリアの概要	・JR紀伊田辺駅を中心とする市街地のうち津波洪水による想定浸水域外にあるエリアで、商業などのビジネス機能の集積地を含んでいる。 ・土地利用が進み、大規模な公有地、空閑地等は見当たらない。	・JR紀伊田辺駅の北側から国道42号バイパスにかけてのエリアで、一般住宅や国道沿道施設などが立地している。 ・一部丘陵地はあるものの大半は平地である。	・国道42号バイパスの北側のエリアで、平坦地は農地として利用されている。 ・丘陵地は急峻な斜面を有することが多い。
都市計画	・用途地域指定区域である。	・用途地域指定区域である。	・用途無指定地域(200/60)である。
安全・安心			
地震津波による浸水想定	・津波による想定浸水域については、エリアに含めない。	・津波による想定浸水域については、エリアに含めない。	・津波被害は想定されていない。
大雨(50年に一度)による浸水想定	・洪水による想定浸水域については、エリアに含めない。	・洪水による想定浸水域については、エリアに含めない。	・洪水被害は想定されていない。
土砂災害警戒・特別警戒区域	・丘陵地には崖崩れのおそれのある区域を含んでいるが、その他は平地で商業・業務、住宅系の土地利用となっている。	・丘陵地には崖崩れのおそれのある区域を含んでいるが、その他は平地で住宅地利用が多い。	・丘陵地には崖崩れのおそれのある区域を含んでいるが、その他は平地で農地利用が進んでいる。
利用利便性			
JR紀伊田辺駅へのアクセス	・JR紀伊田辺駅を起終点とするバス路線が通っている。	・JR紀伊田辺駅を起終点とするバス路線が通っている。	・JR紀伊田辺駅を起終点とするバス路線が通っている。
車によるアクセス	・国道424号や広幅員の県道がエリアに含まれる。	・国道42号及び424号がエリアに含まれる。	・国道42号バイパスがエリアに含まれる。
まちづくりへの寄与			
中心市街地活性化に資する位置	・エリア内に中心市街地を含んでいる。	・中心市街地から近い位置にあるが、JRの軌道によって連携・連絡がやや不便になっている。	・中心市街地から離れており、新庁舎立地による中心市街地への波及効果は、少ないと見られる。
農業振興への配慮	・農用地は、ほとんど含まれていない。	・農用地は、ほとんど含まれていない。	・農用地は一部含まれているが、第1種農地のような集団性のある農地は少ない。
財政への配慮			
用地確保の可能性	・区域内に適切な規模の公共用地は少ない。 ・規模の大きい駐車場などの低未利用地や丘陵地などを活用して用地を確保することは、可能である。	・区域内に適切な規模の公共用地は少ない。 ・洪水被害が想定されていない丘陵地などを活用して用地を確保することは、可能である。	・区域内に適切な規模の公共用地は少ない。 ・山間部が多い田辺市では、平地農地は貴重な農業生産基盤であることから丘陵地の活用が考えられる。
建設工事費への影響	・適正規模の用地を確保するために、丘陵地の造成となる可能性が高く、平地での整備に比べ造成工事費が割高になる。	・適正規模の用地を確保するために、丘陵地の造成となる可能性が高く、平地での整備に比べ造成工事費が割高になる。	・適正規模の用地を確保するために、丘陵地の造成となる可能性が高く、平地での整備に比べ造成工事費が割高になる。
概算工事費	8,824,000千円	8,753,000千円	8,744,000千円

注)1 新庁舎の規模については、B案で検討した庁舎規模とする。

注)2 C案についても現在の庁舎等の跡地活用が必要となるが、B案において検討済みである。