

令和3年度 第7回

富士見市庁舎整備検討審議会

- ・新庁舎の場所について
- ・答申案について

令和3年11月11日（木）

午後3時00分

市役所分館3階会議室

新庁舎の場所

本日の審議事項・目標

新庁舎の場所に関する審議会としての意見を決定する。

第6回審議会の意見を踏まえた対応

<共通項目化した課題等で各候補地を比較>

第5回・第6回審議会において示した、各候補地の課題や特性を共通項目化して再整理し、項目別に候補地の比較がしやすいように修正

<コスト確認>

他市の事例等を参考に以下の概算費用を確認し、トータルコストの比較を行う。

- ・候補地① 現庁舎敷地：建設工事費増額分（水害対策等に係る経費）
- ・候補地③ 高台の民地：用地取得費

新庁舎の場所

候補地① 現庁舎敷地

| | 概要 | 評価 |
|---------|--|----|
| 地理的利便性 | 市の中心に位置しており、周辺に公共施設や商業施設が立地しているため、利便性や回遊性が高い | ○ |
| 区域・用途地域 | 市街化調整区域 用途地域なし | ○ |
| 防災 | 浸水想定区域内であり、防災上の対策が必要 | △ |
| 仮庁舎 | 必要になる可能性があるため、今後精査が必要 | △ |
| 引越し・移転 | 仮庁舎が必要になった場合は2回必要 | △ |
| 周辺環境 | 現地建替えとなるため、周辺に与える環境の変化や影響は想定されない | ○ |
| まちづくり | 行政・文化拠点に位置付けられており、整合性が高い | ○ |
| 用地 | 移転ではないため、新たに用地を取得する必要なし | ○ |
| 事業期間 | 候補地の中で最も短い ※令和12年が推定耐用年数 | ○ |
| その他 | 大規模水害時における業務継続性の確保のため、建物構造等の浸水対策だけでなく、行動計画やマニュアルの整備、職員の訓練が必要 | △ |

新庁舎の場所

候補地② 高台の市有地

| | 概要 | 評価 |
|---------|---|----|
| 地理的利便性 | 市の中心や人口の重心、駅周辺が望ましいが、既存の施設用地に限定される | △ |
| 区域・用途地域 | 市街化区域 用途地域あり（現状では、3,000㎡以内の庁舎しか建てられないため、用途地域の変更が必要） | △ |
| 防災 | 災害リスクを考慮した用地の選択が可能 | ○ |
| 仮庁舎 | 不要 ※既存施設の廃止により、既存施設のための仮設建築物が必要となる可能性あり | ○ |
| 引越し・移転 | 1回 | ○ |
| 周辺環境 | 景観や交通、日照、騒音など、周辺の宅地等への影響大 | △ |
| まちづくり | 既存施設用地の場所によるが、整合する可能性は低い | × |
| 用地 | 既存施設用地を活用するため、新たに用地を取得する必要なし | ○ |
| 事業期間 | 用途地域の変更や既存施設の統廃合に長期間を要する | × |
| その他 | 既存施設の統廃合が必要となる | × |

新庁舎の場所

候補地③ 高台の民地

| | 概要 | 評価 |
|---------|--|----|
| 地理的利便性 | 駅周辺であれば利便性が高い（車利用除く） | ○ |
| 区域・用途地域 | 市街化区域 用途地域あり（近隣商業地域・商業地域など） | ○ |
| 防災 | 比較的災害リスクは低い | ○ |
| 仮庁舎 | 不要 | ○ |
| 引越し・移転 | 1回 | ○ |
| 周辺環境 | 周辺が商業施設等のため、住宅等に比べて影響は少ないと思われ、周辺施設等との連携が図れる可能性がある。 | ○ |
| まちづくり | 市の玄関口である駅周辺であれば、整合する | ○ |
| 用地 | 新たに用地を取得する必要があり、高額な用地取得費を要する ※広い駐車場を確保することは難しいと考えられる。 | × |
| 事業期間 | 用地取得等に長期間を要する | × |
| その他 | 広い空地がないため、用地取得交渉や取得費・移転補償等が必要 | × |

新庁舎の場所

候補地別比較表

| | 候補地①現庁舎敷地 | | | 候補地②高台の市有地 | | | 候補地③高台の民地 | | |
|---------|-----------|----|----|------------|----|----|-----------|----|----|
| 地理的利便性 | ○ | | | △ | | | ○ | | |
| 区域・用途地域 | ○ | | | △ | | | ○ | | |
| 防災 | △ | | | ○ | | | ○ | | |
| 仮庁舎 | △ | | | ○ | | | ○ | | |
| 引越し・移転 | △ | | | ○ | | | ○ | | |
| 周辺環境 | ○ | | | △ | | | ○ | | |
| まちづくり | ○ | | | × | | | ○ | | |
| 用地 | ○ | | | ○ | | | × | | |
| 事業期間 | ○ | | | × | | | × | | |
| その他 | △ | | | × | | | × | | |
| 計 | ○6 | △4 | ×0 | ○4 | △3 | ×3 | ○7 | △0 | ×3 |

新庁舎の場所

コスト比較

候補地①の現庁舎敷地は、浸水想定区域内であり、地質によっては、**杭基礎工事や水害対策に係る費用が高くなる可能性がある。**

一方で、候補地③の高台の民地については、**用地取得に係る費用が必要になることから、これらの想定費用を確認し、コスト比較を行う。**



- (1) 他市の事例を参考に、建設地の特性による想定差額を確認する。
- (2) 当市の市街化区域の用地取得費 m^2 単価を算出し、想定用地取得費を確認する。

新庁舎の場所

コスト比較

(1)建設地の特性によるおおよその差額

| | 新庁舎延床面積 | 建設工事費（契約年） | m ² 単価 | 備考 |
|----|-------------------------|-----------------|-------------------|-------------|
| A市 | 14,612.08m ² | 72億9,000万円(H30) | 49.9万円 | 浸水想定区域外・杭なし |
| B市 | 10,965.57m ² | 59億8,497万円(R2) | 54.6万円 | 浸水想定区域内・杭あり |

※金額は、1万円以下四捨五入



| | 13,000m ² 換算 |
|----|-------------------------|
| A市 | 64億8,700万円 |
| B市 | 70億9,800万円 |



差額：6億1,100万円

新庁舎の場所

コスト比較

(2) おおよその用地取得費

令和3年1月1日の公示価格（地価公示）から、候補地③の高台の民地を新庁舎用地として取得する場合のおおよその用地取得費を確認する。

| C地点 | 区域・用途地域 | m ² 単価 |
|------------------|---------|-------------------|
| 鶴瀬東 (鶴瀬駅東口近く) | 商業区域 | 33.7万円 |

| D地点 | 区域・用途地域 | m ² 単価 |
|------------------|---------|-------------------|
| 上南畑 (南畑浄水場近く) | 市街化調整区域 | 7.1万円 |

| | 15,000m ² 換算 |
|-----|-------------------------|
| C地点 | 50億5,500万円 |
| D地点 | 10億6,500万円 |

移転先の用地を取得し、現庁舎敷地を売却すると仮定した場合の想定コスト

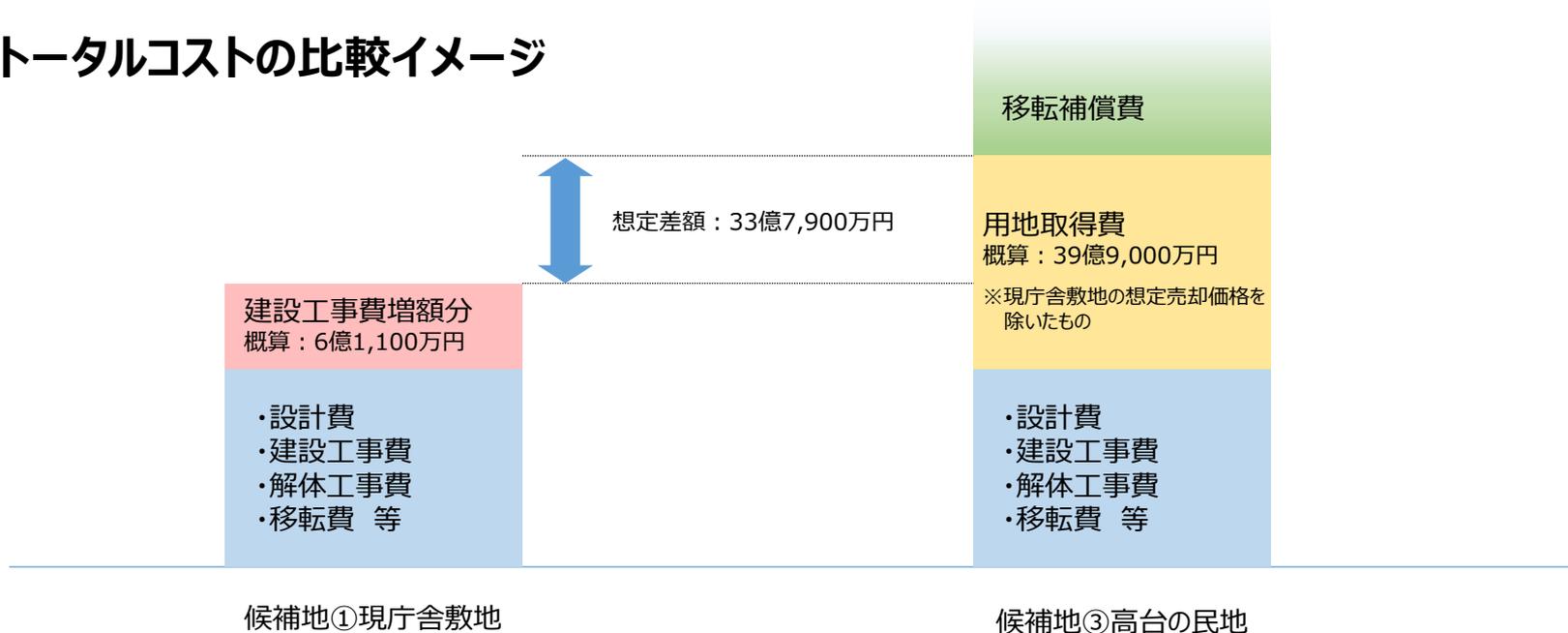
差額：39億9,000万円

※敷地面積は、現庁舎の敷地15,244.96m²≒15,000m²を使用

新庁舎の場所

コスト比較

トータルコストの比較イメージ



今回比較した建設工事費や用地取得費を除く費用（設計費や解体工事費、移転費等）は同額という前提条件の上、トータルコストの比較を行うと30億円以上の差が生じる可能性がある。

答申案

諮問事項

富士見市庁舎の整備方針

具体的事項

| | |
|---|------------|
| 庁舎の整備方法について（改修か建替えか） | 中間答申（7/26） |
| 富士見市庁舎整備に関する基本方針の策定に関すること <ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎に求められる機能について ・新庁舎の規模について ・新庁舎の場所について | 答申（12/9予定） |

答申案

諮問事項の具体的事項について、これまで検討・審議した結果を文章化

※詳細は、別紙「資料2」のとおり

次回の会議内容

① 答申案の最終確認

12/9開催予定の本審議会の最終回（第8回）において、答申案の最終確認を行い、内容を確定させ、答申につなげる。