

■建設候補地の評価・比較

項目		候補地1 現庁舎敷地		候補地2 都市広場		候補地3 鳥栖スタジアム第4駐車場					
概要	位置・形状										
	敷地面積/用途地域等	約30,000㎡/第1種住居地域(用途地域の変更予定)		約12,000㎡/商業地域・準防火地域		約10,000㎡/商業地域・準防火地域					
	指定建ぺい率・容積率/高さ規制	60%・200%/日影規制		80%・400%/なし		80%・400%/なし					
	前面道路の状況	東:国道18m 南:市道30m・9m 西:市道9m 北:市道8m		東:市道25m 南:市道25m他 西:市道9m		東:市道12m 南:市道12m 西:市道12m 北:市道25m					
	現在の状況	庁舎、駐車場、グラウンド		都市広場		駐車場					
評価の視点	評価項目	評価内容・評価基準	配点	評価	点数	評価	点数				
市民の利便性	1)庁舎位置の中心性	人口重心との位置関係 ■評価基準 人口重心との距離(直線)「0.75km以内:◎」「0.75km超～1.5km以内:○」「1.5km超:△」	→添付資料1 10	■人口重心との距離約0.25km:◎ 市民の人口バランス(中心地)にほぼ近接した場所である。	A 10.0	■人口重心との距離約1.4km:○ 市民の人口バランス(中心地)に対して東側に位置する。	B 6.0	■人口重心との距離約1.3km:○ 市民の人口バランス(中心地)に対して東側に位置する。	B 6.0		
	2)公共交通機関によるアクセス性	駅からの距離や最寄りのバス停からのアクセス性(鉄道は市民利用上鳥栖駅を対象とする:駅前バス停利用が主と想定) ■評価基準 ①+②の評価で「◎:A」「○:B」「△:C」 ①鳥栖駅との距離(ルート)、②最寄りバス停との距離(ルート) 「0.75km以内:◎」「0.75km超～1.5km以内:○」「1.5km超:△」	→添付資料2 10	■①+②の評価:○ ①鳥栖駅との距離約1.8km:△ ②市役所前バス停との距離約0.1km:◎	B 6.0	■①+②の評価:○ ①鳥栖駅からの距離約0.3km:◎ ②鳥栖駅前バス停から約0.3km:◎	A 10.0	■①+②の評価:◎ ①鳥栖駅からの距離約0.6km:◎ ②鳥栖駅前バス停から約0.6km:◎	A 10.0		
	3)自家用車によるアクセス性	敷地の接道状況や駐車場確保の容易性 ■評価基準 ①+②の評価で「◎:A」「○:B」「△:C」 ①接道「2車線以上の国道・県道に接している:◎」「2車線以上の市道に接している:○」「2車線以上の道路に接していない:△」 ②駐車場の確保「平面で可:◎」「立駐併用が可:○」「立駐のみ可:△」	→添付資料3 10	■①+②の評価:◎ ①2車線以上の国道に接している:◎ ②駐車場の確保は平面で可:◎	A 10.0	■①+②の評価:○ ①2車線以上の市道に接している:○ ②駐車場の確保は立駐併用が必要:○	B 6.0	■①+②の評価:△ ①2車線以上の市道に接している:○ ②駐車場の確保は立駐併用が必要:○	B 6.0		
	4)官公署等との近接性	消防署(消防本部)、警察署、税務署、総合庁舎など官公署等施設との位置関係 ■評価基準 ①+②の評価で「◎:A」「○:B」「△:C」 ①半径1.5km以内の官公署数「5～6箇所:◎」「3～4箇所:○」「0～3箇所:△」 ②半径0.75km以内の防災拠点数(消防・警察)「2箇所:◎」「1箇所:○」「0:△」	→添付資料4 10	■①+②の評価:◎ ①半径1.5km以内の官公署数は6箇所:◎ ②半径0.75km以内の防災拠点は2箇所がある:◎	A 10.0	■①+②の評価:○ ①半径1.5km以内の官公署数は6箇所:◎ ②半径0.75km以内の防災拠点は1箇所:△	B 6.0	■①+②の評価:○ ①半径1.5km以内の官公署数は6箇所:◎ ②半径0.75km以内の防災拠点は1箇所:△	B 6.0		
災害対応拠点としての優位性	5)緊急輸送道路との接続性	第1次緊急輸送道路との接続性など、広域を含む災害時の道路網としての優位性 ■評価基準 「0.75km以内:◎」「0.75km超～1.5km以内:○」「1.5km超:△」	→添付資料5 10	■第1次緊急輸送道路(国道34号)に接続する:◎	A 10.0	■第1次緊急輸送道路(国道3号)に1.0kmで接続する:○	B 6.0	■第1次緊急輸送道路(国道3号)に1.2kmで接続する:○	B 6.0		
	6)災害時の屋外活動スペースの確保	災害時の応援・活動スペースとして利用できる屋外空間確保の容易性 ■評価基準 「屋外活動スペースの確保のために建物(庁舎・駐車場)に制限なし:◎」「屋外活動スペースの確保のために建物(庁舎・駐車場)に制限あり:○」「屋外活動スペースの確保不可:△」	→添付資料6 10	■敷地規模より、屋外活動スペースの確保のために建物(庁舎・駐車場)に制限はない:◎	A 10.0	■敷地規模より、屋外活動スペースの確保のために建物(庁舎・駐車場)に制限がある:○ …立体駐車場の台数を増やすなど一定の制限(建物への影響)が生じる	B 6.0	■敷地規模より、屋外活動スペースの確保のために建物(庁舎・駐車場)に制限がある:○ …立体駐車場の台数を増やすなど一定の制限(建物への影響)が生じる	B 6.0		
関連計画との整合・将来性	7)関連計画等との整合性	関連する他の計画等との整合性	—	市の施策となるまちづくりや防災などの計画との整合において大きな問題はなし。(用途地域の変更予定)洪水・地震ハザードマップ上の問題はなし。:◎	A 10.0	都市計画や市の施策となるまちづくり、防災などの計画との整合において問題はなし。洪水・地震ハザードマップ上の問題はなし。:◎	A 10.0	都市計画や市の施策となるまちづくり、防災などの計画との整合において問題はなし。洪水・地震ハザードマップ上の問題はなし。:◎	A 10.0		
	8)将来の行政需要への対応	行政需要の増加による増築等への対応の容易性 ■評価基準 「増築スペースの確保のために建物(庁舎・駐車場)に制限なし:◎」「増築スペースの確保のために建物(庁舎・駐車場)に制限あり:○」「増築スペースの確保不可:△」	→添付資料7 10	■敷地規模より、増築スペースの確保のために建物(庁舎・駐車場)に制限はない:◎	A 10.0	■敷地規模より、屋外活動スペースの確保のために建物(庁舎・駐車場)に制限がある:○ …立体駐車場の台数を増やすなど一定の制限(建物への影響)が生じる	B 6.0	■敷地規模より、屋外活動スペースの確保のために建物(庁舎・駐車場)に制限がある:○ …立体駐車場の台数を増やすなど一定の制限(建物への影響)が生じる	B 6.0		
事業の効率性	9)敷地条件	施設配置における自由度など、敷地規模の適正性 ■評価基準 ①+②の評価で「◎:A」「○:B」「△:C」 ①面積「ゆとりがある:◎」「ゆとりが少ない:○」「ゆとりがない:△」 ②建物の位置「制限されない:◎」「一部制限される:○」「制限される:△」	→添付資料8 10	■①+②の評価:◎ ①敷地面積にゆとりがある:◎ ②建物位置が一部制限される:○ …現庁舎建物を使いながらの整備となるため、工事の動線確保も考慮すると、建物の配置自由度としては限られる。	A 10.0	■①+②の評価:○ ①敷地面積にゆとりが少ない:○ ②建物位置が一部制限される:○ …敷地形状が整形ではないが、既存建物がないため一定の建物位置の自由度はある。	B 6.0	■①+②の評価:◎ ①敷地面積にゆとりが少ない:○ ②建物位置が制限されない:◎ …敷地面積にそれほどゆとりはないが、形状が特異な形でなく、既存建物がないため建物位置の自由度はある。	A 10.0		
	10)スケジュール・コスト	整備スケジュールやコスト面など事業としての効率性 ■評価基準 ①+②の評価で「◎:A」「○:B」「△:C」 ①スケジュール「遅くなる要因なし:◎」「若干遅くなる要因あり:○」「遅くなる要因あり:△」 ②コスト「コスト面で優れる:◎」「コスト面で普通:○」「コスト面で劣る:△」	→添付資料9 10	■①+②の評価:◎ ①現庁舎を使いながらの整備となるがスケジュール上遅くなる要因はない:◎ ②コスト面で普通:○	A 10.0	■①+②の評価:◎ ①既存建物がなくスケジュール上遅くなる要因はない:◎ ②コスト面で普通:○	A 10.0	■①+②の評価:◎ ①既存建物がなくスケジュール上遅くなる要因はない:◎ ②整2コスト面で普通:○	A 10.0		
評価区分	評価基準		係数(×配点)	総合評価							
A	特に評価できる(候補地/場所として適している)		1.0	計	100	候補地としての課題がほとんどなく、敷地面積に余裕があることで庁舎としての利便性及び防災拠点としての機能性など総合的に他の候補地より優位となる →建設候補地として最も適している	96.0	鳥栖駅の南東側、ほぼ正面に位置することによる一定の利便性は評価できるが、敷地規模による立体駐車場整備の必要性や外構スペースの余裕度の少なさと、機能面など総合的にみて候補地1に劣る。	72.0	鳥栖駅と近接することによる一定の利便性は評価できるものの、敷地規模による立体駐車場整備の必要性や外構スペースの余裕度の少なさと、機能面など総合的にみて候補地1に劣る。	76.0
B	一定の評価はできる(候補地/場所として概ね適している)		0.6								
C	評価が低い(候補地/場所としての課題が大きい)		0.2								