

新庁舎建設候補地比較検討表（1 / 4）

候補地			①現在地（現本庁舎敷地）		②中心市街地区（金市館ビル跡地周辺敷地）		③高台地区（除雪センター敷地）	
								
比較項目								
基礎情報	1	所在地	網走市南6条東4丁目、南5条東4丁目		網走市南4条東1丁目、南5条東1丁目、南6条東1丁目		網走市字潮見176-1	
	2	敷地面積	約5,570㎡（約1,685坪）		約3,950㎡（約1,195坪）		約16,400㎡（約4,960坪）	
	3	用途地域	商業地域・準防火地域		商業地域・準防火地域		準工業地域・大規模集客施設制限地区	
	4	地形情報	敷地内は平坦であるが、敷地北側道路と段差がある。		敷地内は平坦であり、周辺道路との段差はない。		敷地内は平坦であるが、周辺道路との高低差がある。	
	5	容積率/建ぺい率	400%/80%		400%/80%		200%/60%	
	6	現況	周辺は官公署や事務所、住宅などが混在し、住宅とともに良好な市街地を形成している。 古くから市役所が立地しており、まちづくりの拠点となっている。		中心市街地として、商業施設、金融機関、医療機関など都市拠点としての基盤が整備され、住宅とともに良好な市街地を形成している。交通結節点であるバスターミナルが近く、公共交通の利便性が高い。		住宅地区が広がる潮見地区の外縁、事業所等と住宅が混在した準工業地域に位置し、消防南出張所に隣接している。	
A 関連計画と周辺環境			○		◎		×	
	7	関連計画との整合	・都市計画マスタープランにおいて、行政・商業・業務機能の中心を担い、市民や観光客の交流の場としての「都市拠点」のエリアに位置付けられている。また、都市計画用途地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するための地域である「商業地域」に指定されていることから、関連計画との整合性は確保されている。		・都市計画マスタープランにおいて、行政・商業・業務機能の中心を担い、市民や観光客の交流の場としての「都市拠点」のエリアに位置付けられている。また、都市計画用途地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するための地域である「商業地域」に指定されていることから、関連計画との整合性は確保されている。		・都市計画用途地域と白地地域の境界に位置することから、新庁舎建設に伴い市街地の拡大を誘発することが懸念され、「総合計画」や「都市計画マスタープラン」の土地利用の方針である「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方との整合性に課題があると考えられる。	
	8	周辺環境への影響とまちづくりへの貢献	・周辺は、官公署や事務所、住宅などが混在し、車両交通量も比較的多いが、新庁舎建設によって周辺環境に与える影響は、現状と同等と思われ、悪影響を及ぼすことはない。 ・新庁舎建設によるまちづくりへの効果は、現位置の建替えであることから、新たに大きな効果が生じることは期待できない。		・周辺は、古くからの商業地であり、さらに多くの金融機関、医療機関をはじめ、市民・観光客が利用する飲食店街や公的住宅を含む住宅地が混在する地域であるが、店舗の閉店など地域の利便性の低下が見られ、官民連携によるエリアの活性化対策に取り組んでいる。 ・大規模店舗の跡地であり、新庁舎建設による昼間人口の増加は、新たな商業の立地や周辺への経済波及効果が期待できる。		・周辺は、消防署、事務所、住宅地、一団の農用地などが混在しているが、新庁舎建設により周辺環境に悪影響を与えるおそれはない。	
B 利便性と交通体系			○		○		△	
	9	都市機能（他の公共施設等）の集積及び市民の利便性	・警察署、税務署、郵便局、道の駅、金融機関など行政機関や生活サービス施設が集積しており、利便性は高い。		・金融機関、病院、商店街、飲食街など生活サービスに必要な機能は概ね備わっており、新庁舎建設により、さらに利便性は高くなる。		・消防署が隣接し、周辺にはコンビニエンスストアがあるが、生活サービスの利便性が低く、新庁舎建設によって周辺地区の利便性が高まることも期待できない。 ・居住人口の多い潮見や駒場、つくしヶ丘地区の住民からの距離は近くなるが、中心市街地区や向陽ヶ丘地区等の住民の利便性は低下する。 ・敷地が広大なため、広い駐車場が確保でき、自家用車での来庁者の利便性が向上する。	
	10	交通体系（歩行者・自転車）	・国道に接しており、車道・歩道が広く平坦で安全性が高い。		・国道に接しており、車道・歩道が広く平坦で安全性が高い。		・車道・歩道（潮見東3号線）ともに狭く、安全性が劣る。また、勾配があるため、高齢者や身体障がい者には不便であり、周辺道路や土地改良など整備が必要となる。	
	11	交通体系（公共交通）	・バスターミナルまで760m、JR網走駅まで1.7km ・最寄のバス停（東3丁目）まで160m・5路線		・バスターミナルまで270m、JR網走駅まで1.2km ・最寄のバス停（東1丁目）まで90m・5路線		・バスターミナルまで3.7km、JR網走駅まで4.6km ・最寄のバス停（潮見5丁目）まで200m・2路線	
	12	交通体系（自動車）	・国道に接しており、自動車交通の円滑性が高い。		・国道に接しており、自動車交通の円滑性が高い。		・道路幅員が狭く、自動車交通の円滑性が低い。	

新庁舎建設候補地比較検討表（2／4）

候補地		④高台地区(市営住宅潮見団地整備余剰地)		⑤高台地区(市営桂町球技場敷地)	
					
比較項目					
基礎情報	1	所在地	網走市潮見6丁目、7丁目	網走市桂町4丁目	
	2	敷地面積	約51,000㎡(約15,400坪)	約9,910㎡(約3,000坪)	
	3	用途地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	
	4	地形情報	敷地内に緩やかな勾配および段差があり、周辺道路にも勾配がある。	敷地内は平坦であるが、周辺道路との高低差が大きい。	
	5	容積率/建ぺい率	200%/60%	200%/60%	
	6	現況	潮見地区のほぼ中央に位置する市営住宅団地であり、近隣の住宅地とともに良好な居住環境を形成している。今後、市営住宅の建替えによる集約を計画しており、余剰地は売却の予定である。	中心市街地と高台の中腹部、桂町地区に位置する球技場である。周囲は低層住宅のほか、網走脳神経外科リハビリテーション病院や網走小学校、やすらぎの宿B&Bあばしりが立地しており、緑豊かな地区である。	
A 関連計画と周辺環境		△		×	
	7	関連計画との整合	・都市計画マスタープランにおいて、高齢化社会に対応した、歩いて行ける範囲の生活圏における、生活サービス等の場としての「身近な生活拠点」に位置付けられている。 ・当該地での庁舎建設は、用途制限で認められないことから、都市計画変更が必要となるが、周辺地域は低層住宅を主体とした良好な住環境を保護する地域が広がっており、これまで事務所などの業務施設を制限してきたエリアであることから、新庁舎建設を目的とした都市計画変更については、整合性に課題があると考えられる。	・当該地での庁舎建設は、用途制限で認められないことから、都市計画変更が必要となるが、周辺地域は病院、宿泊施設、学校、寺社、住宅などが混在し、緑豊かな閑静な地域であるため、新庁舎建設を目的とした都市計画変更については、整合性に課題があると考えられる。	
	8	周辺環境への影響とまちづくりへの貢献	・新庁舎建設に伴い、交通量増加等による周辺環境への影響が懸念される。また、小学校が近いため、登下校時等の交通安全に配慮が必要となる。	・新庁舎建設に伴い、交通量増加等による周辺環境への影響が懸念される。	
B 利便性と交通体系		△		×	
	9	都市機能(他の公共施設等)の集積及び市民の利便性	・周辺は、低層住宅を主体とした良好な住環境を有する地域であり、店舗、金融機関が点在しているが、生活サービスの利便性はあまり高くない。 ・居住人口の多い潮見や駒場、つくしヶ丘地区の住民からの距離は近くなるが、中心市街地区や向陽ヶ丘地区等の住民の利便性は低下する。 ・敷地が広大なため、広い駐車場が確保でき、自家用車での来庁者の利便性が向上する。	・周辺は、緑豊かな閑静な地域であり、病院、宿泊施設などがあるが、生活サービスの利便性は低く、新庁舎建設によって周辺地区の利便性が高まることも期待できない。	
	10	交通体系(歩行者・自転車)	・車道・歩道が広く安全性は高い。	・住宅地内道路であるため幅員が狭く、勾配もあって安全性が低いため、高齢者や身体障がい者には不便であり、周辺道路の改良が必要となる。	
	11	交通体系(公共交通)	・バスターミナルまで3.3km、JR網走駅まで4.1km ・最寄のバス停(潮見団地中央)まで80m・2路線	・バスターミナルまで1.3km、JR網走駅まで2.1km ・最寄のバス停(桂町2丁目/駅方面のみ)まで600m・1路線	
	12	交通体系(自動車)	・潮見地区内の幹線道路として歩車分離されている。	・周辺道路は、幅員が狭く勾配もあり、自動車交通の円滑性が劣る。	

新庁舎建設候補地比較検討表（3／4）

候補地 比較項目		①現在地（現本庁舎敷地）	②中心市街地区（金市館ビル跡地周辺敷地）	③高台地区（除雪センター敷地）
				
C 防災拠点としての 安全性と機能性		△	△	○
13	災害時の機能性	・当該地前面の国道244号線は、第一次緊急輸送道路に指定されており、関係官公署との連携を含め、緊急時の迅速な対応が可能である。	・当該地周辺の国道39号線、国道244号線は、第一次緊急輸送道路に指定されており、関係官公署との連携を含め、緊急時の迅速な対応が可能である。	・敷地が広大なため、災害発生時の車両による一時避難や救護支援スペースなどの確保ができ、災害対策拠点としての機能が発揮できる。 ・隣接する消防署との連携による防災体制の構築や緊急時の体制強化が期待できる。 ・業務施設が集中する中心市街地区との距離が離れるため、緊急時に他の官公署との連携について、タイムラグが生じる可能性がある。
	14 地盤（高さ・浸水想定区域）	・海拔6m（国土地理院図より） ・津波・洪水ハザードマップにおいて浸水想定区域外であるが、想定を超えた場合の浸水対策など、安全性を確保するための十分な対策が必要となることに加え、周辺エリアの避難施設としての機能を付加することが必要となる。	・海拔5m（国土地理院図より） ・津波・洪水ハザードマップにおいて浸水想定区域外であるが、想定を超えた場合の浸水対策など、安全性を確保するための十分な対策が必要となることに加え、周辺エリアの避難施設としての機能を付加することが必要となる。	・海拔68m（国土地理院図より） ・海拔が高く、津波・洪水ハザードマップにおける浸水想定区域外であるため、津波や洪水等による浸水被害を受ける心配はない。
	15 地盤（土砂災害警戒区域）	・土砂災害警戒区域外	・土砂災害警戒区域外	・土砂災害警戒区域外だが、背後地が沢であるため、対策工事または土地使用方法の検討が必要。
D 経済性と実現性		△	△	×
16	用地取得の確実性	・市有地	・一部は民有地であるため、取得または賃借を要する。	・市有地
	17 敷地形態	・平坦な土地だが、現庁舎があるため2つの建設手法が考えられる。 ア 現駐車場位置に建設 イ 現庁舎解体後に建設	・平坦な土地ではあるが、敷地面積は狭い。	・敷地面積は広大だが、道路（潮見鱒浦線）と高低差がある。 ※現状は潮見東3号線より出入りしている。
	18 建設計画の柔軟性	・アの場合、限られた敷地での建設のため、困難性が高く、設計の制限が大きくなる。また、既存庁舎で業務を行いながらの建設のため、工事に関する制限が大きくなる。	・商業地域に位置するため設計の自由度は高いが、敷地面積に制限があるため、高層建築物になる。 ・金市館ビル跡地の地下には、耐圧盤があり、新庁舎の建て方によっては撤去等の検討が必要となる。	・敷地面積が広いので設計の自由度は高いが、道路と高低差があり敷地へのアプローチに制限があるため、周辺の道路改良の検討が必要となる。
	19 早期性（着手までの期間）	・イの場合、仮庁舎の確保や引っ越し後に解体工事を行うため、建設着手までに時間を要する。	・民有地の取得等の検討・協議が必要となる。 ・市道一部の廃道手続きが必要となる。	・既存施設の移転や解体が必要となり、建設着手までに時間を要する。
	20 工期（完成までの期間）	・現庁舎の解体が必要なため完成までに時間を要する。	・建設着手後は、工期に関する制限は特にない。	・造成工事を伴う場合、完成までに時間を要する。
21	コスト	・アの場合、代替駐車場の確保が必要となる。 ・イの場合、仮庁舎の確保が必要となる。	・敷地狭小のため、隣接および周辺の土地を取得または賃借する場合は、経費が必要となる。 ・耐圧盤を撤去する場合、経費が必要となる。	・既存施設の移転、解体および再建築費が必要となる。 ・周辺道路や歩道の改良が必要となる。

新庁舎建設候補地比較検討表（４／４）

候補地 比較項目		④高台地区(市営住宅潮見団地整備余剰地)	⑤高台地区(市営桂町球技場敷地)
			
C 防災拠点としての 安全性と機能性		◎	△
13	災害時の機能性	・敷地が広大なため、災害発生時の車両による一時避難や救護支援スペースなどの確保ができ、災害対策拠点としての機能が発揮できる。 ・近隣にある消防署との連携による防災体制の構築や緊急時の体制強化が期待できる。 ・業務施設が集中する中心市街地区との距離が離れるため、緊急時に他の官公署との連携について、タイムラグが生じる可能性がある。	・隣接地には、北海道の防災備蓄倉庫があり、緊急時の配備など、機動的に対応できる。 ・中心市街地区から当該地への現状のアプローチ道路は、急勾配で幅員も狭く、踏切もあることから、緊急時の対応のためには、新たなアクセス方法の検討が必要となる。
14	地盤(高さ・浸水想定区域)	・海拔81m(国土地理院図より)※あれこれや前交差点 ・海拔が高く、津波・洪水ハザードマップにおける浸水想定区域外であるため、津波や洪水等による浸水被害を受ける心配はない。	・海拔62m(国土地理院図より) ・海拔が高く、津波・洪水ハザードマップにおける浸水想定区域外であるため、津波や洪水等による浸水被害を受ける心配はない。
15	地盤(土砂災害警戒区域)	・土砂災害警戒区域外	・土砂災害警戒区域外
D 経済性と実現性		×	×
16	用地取得の確実性	・市有地	・市有地
17	敷地形態	・敷地はほぼ平坦であるが、市道及び上下水道埋設管が既設されている。	・敷地は平坦かつ更地であるが、周辺道路との高低差がある。
18	建設計画の柔軟性	・既存施設の移転等が進んだ場合は敷地面積が広いため設計の自由度は高い。	・敷地面積が広いため設計の自由度は高い。
19	早期性(着手までの期間)	・既存市営住宅の建替えおよび入居者移転完了後でなければ建設着手は不可能である。 ・都市計画変更(用途地域の変更)または建築審査会の許可が必要となり、建設着手までに時間を要する。 ※第1種中高層住居専用地域内には建築不可	・既存グラウンドの代替施設の確保等、関係団体の協議が必要となり、建設着手までに時間を要することが想定される。 ・都市計画変更(用途地域の変更)または建築審査会の許可が必要となり、建設着手までに時間を要する。 ※第2種中高層住居専用地域内には建築不可
20	工期(完成までの期間)	・建設着手後は、工期に関する制限は特にない。	・建設着手後は、工期に関する制限は特にない。
21	コスト	・既存の道路や埋設管等のインフラの移設、撤去等の経費が必要。	・周辺道路や歩道の改良が必要となる。 ・代替グラウンドの確保に係る経費が必要。