

第3回上天草市松島庁舎等建設検討委員会

日時：平成22年8月9日（月）9：30～

場所：上天草市大矢野庁舎書庫棟2階会議室

会 議 次 第

- 1 開 会
- 2 議 事
 - ・新松島庁舎及び保健センターの建設位置について（案）
- 3 その他
- 4 閉 会

【配布資料】

- 資 料 1 新松島庁舎及び保健センターの建設位置について（案）
- 資料2-1 候補地の概要について
- 2-2 庁舎敷地に必要な面積について
- 2-3 建設候補地における敷地条件の比較
- 資料3-1 新松島庁舎建設候補地（位置図）
- 3-2 アロマ横市有地「合津4276-97」（拡大図）
- 3-3 現庁舎及び保健センター用地（拡大図）
- 参 考 資 料 平成16年度地質調査時資料

新松島庁舎及び保健センターの建設位置について（案）

1 建設候補地について

庁舎建設地を選定する際には、地方自治法第4条第2項において「地方公共団体は、事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。」と定められていることから、交通アクセスなど住民の利便性について配慮が必要となる。

また、本市において、大規模な災害が発生し現地にて特別な対策を必要とする際は、松島庁舎に現地対策本部を設置することとしており、現保健センターは、老朽化により危険な建物であることから、災害時における避難場所として指定はなされていないものの、本来、災害発生時における避難場所や被災者支援の拠点として重要な役割を担う必要があることから、建設地を検討する際は、それら防災拠点として住民の安全・安心を確保することが可能な場所でなければならない。

さらに、新松島庁舎及び保健センター（以下「新庁舎等という。」）の建設候補地については、平成15年4月の合併協定項目では、「松島庁舎については、合併後速やかに大矢野町役場と同規模の庁舎を松島町アロマ周辺に建設する。」ものとされ、また、平成16年度の松島庁舎等建設検討委員会の答申では「松島町合津字本口4276-97に建設する。」とされている。

ただし、これまでの検討委員会において新庁舎等の建設費用は起債ベースで3億円程度としているため、極力、総事業費がこの起債枠に納まるような場所であることが望ましいところであり、今後、新庁舎等の規模について検討を行う上で、ベースとなる新庁舎等の規模以上の建築面積及び来庁者・職員・公用車駐車場の敷地面積を有する土地を選定する必要がある。

これらを踏まえ、第3回松島庁舎等建設検討委員会では、過去に検討されたアロマ周辺の市有地「松島町合津字本口4276-97」を新庁舎等建設地の第1候補地として建設地に必要な以下の条件を備えた場所であるか検証を行う。

庁舎建設地としての条件

ア 敷地面積

新庁舎等の建築面積、来庁者及び公用車駐車場が確保できる面積を有する場所であること。

イ 交通アクセス

交通の事情に適した場所であること。

ウ 防災面

災害時の防災拠点に相応しい場所であること。

エ 建設コスト

建設地の整備費が庁舎建設費用と併せて起債ベースで3億円程度に納まると見込まれる場所であること。

(1) アロマ横市有地「松島町合津字本口4276-97」の概況

ア 敷地面積

当該土地は、新庁舎等を建設するために必要な建築面積(4,604㎡)に加え、来庁者・職員駐車場及び公用車駐車場を備えるために必要な敷地面積(2,775㎡)を有し、アロマの駐車場も十分活用可能と思われることから、敷地面積の条件は十分備えた場所といえる。※資料2-1を参照。

イ 交通アクセス

当該土地は、国道324号及び266号の交差する松島総合センター「アロマ」の敷地に隣接し、松島地区の中心市街地を形成する地域であり、住民にとって分かり易く、大矢野、姫戸及び龍ヶ岳方面からの交通アクセスも良い場所であるなど、利便性の観点からも新庁舎等建設地として相応しい位置であると考えます。※資料3-1を参照。

ウ 防災面

当該土地は、もともと干拓により出来た土地であり、既に2分の1程度が埋め立てであるものの、地盤高が海面の最高潮位より1.2m低いこと、集中豪雨時や台風時の高潮の際には、上流域で降った雨が合津川などによって本地域に集中することから冠水する恐れがある。

加えて、平成16年度に地質調査を実施した結果、地表から-20m程まで軟弱層であることが判明し、当該土地は地表高が海面とほぼ同じ高さにあり、特に0mから-5mにあるシルト層内は水分を多く含むため、現在の地盤状態は平成16年度当時の地盤状態とさほど変化していないと思われ、万が一の大規模な地震が起きた場合は、当該土地を含む周辺地域において液状化現象が発生する恐れがある。よって、これらの問題を払拭する対策を講じなければ、防災拠点の機能が求められる新庁舎等の建設地として適さないと思われる。※資料3-3を参照。

エ 建設コスト

上記ウの問題を解決するための対応策としては、当該土地を海面の最

高水位よりも高く嵩上げするために大規模な盛土が必要となり、軟弱地盤であるため、※盛土の破壊（円弧すべり等）を防ぐための対策工が必要となる。

また、地盤が軟弱な土地に盛土を行うなど、非常に不安定な地盤の上に新庁舎等を建設する際は、新庁舎等本体の荷重による長期的な沈下が予想されるため、地表より約20m以深にある支持層までの杭工事が必要であり、以下のとおり膨大な費用を要するものと思われる。

※円弧すべりとは・・・粘性土で生じる斜面崩壊であり、滑り面がほぼ円弧になる。

【必要と思われる費用（概算）】

・盛土工	130,000 千円
・対策工	90,000 千円
・基礎杭工事	95,000 千円
合 計	315,000 千円

【検証結果】アロマ横の市有地「松島町合津4276-97」について

当該土地は、新庁舎等を建設するために必要な面積を有し、交通アクセスなど住民の利便性は十分有るものの、災害時における避難場所や災害復興を行う防災拠点としての機能を備えておらず、それらの機能を有するには、大規模な地盤改良等を行う必要があり、そのために事業費が膨大になることから建設地として相応しいとは言い難い。

(2) その他建設可能と思われる候補地について

「松島町合津4276-97」の土地を新庁舎等の建設地とするためには、かなり大規模な地盤改良等が必要であり、建設費用が膨大となることが判明したことから、他の建設可能な土地を選定の上、比較検討を行うこととするが、現在、松島町における市が所有する土地の中で、新庁舎等を建設可能な敷地面積を有する土地は、現松島庁舎及び保健センター跡地のみとなるため、以下により当該土地が建設地として相応しい場所であるか検証を行う。

ア 敷地面積

第2回検討委員会における議論において、新庁舎等は、一体的に整備する必要があるとしていることから、建設する際は、国道324号で分断されている土地のどちらかに集約して建設する必要がある。

しかし、これらの土地の敷地面積は、それぞれアロマ横の市有地ほど

の敷地面積は有さず、現庁舎側の土地が2,977㎡あるのに対して、保健センター側の土地が約4,633㎡と広いことから、仮に現保健センター側の土地に新庁舎等本体と来庁者駐車場を整備し、国道324号を挟み対面する現松島庁舎側の土地に職員・公用車駐車場を整備することとなる。※資料2-1を参照。

イ 交通アクセス

当該土地は、国道324号沿いに位置し、大矢野、姫戸及び龍ヶ岳方面からのアクセスも比較的良い場所であり、現庁舎用地なので地域住民にとっては最も分かりやすい場所といえる。

また、バス停留所もあることから、利便性の観点からみても庁舎建設地として相応しい場所と思われる。※資料3-1を参照。

ウ 防災面

当該土地は、旧松島町時代から現在に至るまで災害時における復興拠点や住民の避難場所として活用されてきた経緯があり、アロマ横市有地と比べ内陸部に位置するため、集中豪雨時や台風時における高潮等の浸水被害は受けにくい場所と思われることから、防災拠点としての機能は十分満たす場所と思われる。

エ 建設コスト

当該土地の地盤状態については、過去に地質調査等を行った経緯が無いため、調査は必要であるが、当該土地の標高は3.8～3.9mの高さにあることから、豪雨時や台風時対策としての盛土等嵩上げは必要ない。

なお、仮に保健センター側に新庁舎等を建設する場合は、工事期間中における健康づくり推進室の仮事務所については、公共施設の空きスペースを一時的に利用することで対処可能と思われるため、仮事務所の建設費用は生じないが、移転費用が生じることとなる。

【検証結果】現松島庁舎及び保健センター跡地について

現松島庁舎及び保健センター跡地については、アロマ横の市有地よりも敷地面積は狭いものの、新庁舎等を建設するために最低限必要な面積を有しており、交通アクセスなど住民の利便性や災害時における避難場所、災害復興を行うための防災拠点としての機能についても十分有するため、建設地のひとつとして相応しいといえる。

ただし、現保健センター側に新庁舎等を建設する際、一時的に健康づくり推進室を仮事務所（公共施設の空きスペースを一時的に利用することを想定）に移転する必要があり、それに伴う移転費用が生じるものと思われる。

（３）庁舎建設地の比較検討結果

（１）及び（２）における検証をもとにアロマ横市有地と現松島庁舎及び保健センター跡地について比較検討した結果、敷地面積については、アロマ横市有地の方が広く、新庁舎等本体をはじめ駐車場など全て一箇所に配置することが可能であるが、防災拠点としての条件、建設コスト面の条件を満たしておらず、総合的な見地から判断すると、新庁舎の位置は、現庁舎及び保健センター敷地が適地と思われる。※資料２－３を参照。

なお、今後、当該市有地に建設する場合よりも、新庁舎等建設に必要な条件を備える民間が有する土地等を取得することにより、その場所に建設した方が費用的に安価となる場合においては、候補地として柔軟に対応する。

候補地の概要

Aアロマ横市有地

① 所在	松島町合津字本口4276-97
② 所有者	上天草市(一部個人所の土地有り)
③ 面積	17,795.62㎡(坪数5,383.17)
④ 接面道路	南側:アロマ敷地内道路(市道運動公園線) 東側:市道本口1号線

B-1現松島庁舎敷地

① 所在	松島町合津3537-1、3538-3、3538-1
② 所有者	上天草市
③ 面積	2,977.42㎡(坪数900.69)
④ 接面道路	東側:国道326号 西側:市道馬建・小学校線

B-2現保健センター敷地

① 所在	松島町合津3293、3306-1
② 所有者	上天草市
③ 面積	4,633.32㎡(坪数1401.62)
④ 接面道路	西側:国道326号

庁舎敷地に必要な面積について

	新庁舎等建設に必要な面積	備 考
新庁舎等延床面積(A)	2,604.58	※庁舎1604.58㎡+保健センター1,000㎡
来庁者駐車場(B)	2,000.00	※80台×25㎡
小 計(A+B)	4,604.58	
公用車駐車場(C)	525.00	※21台×25㎡
職員駐車場(D)	2,250.00	※90台×25㎡
小 計(C+D)	2,775.00	
合 計	7,379.58	

建設候補地における敷地条件の比較

敷地条件	アロマ横市有地		現庁舎及び保健センター敷地	
ア 敷地面積	◎	新庁舎等建設に必要な敷地面積に加え、来庁者・職員・公用車駐車場を一箇所に集約可能な敷地面積を有しており、条件を十分満たしている。	○	国道326号を挟み東西に分かれて土地が存在するため、新庁舎等及び来庁者駐車場を現保健センター跡地に配置し、公用車及び職員駐車場を現庁舎跡地に配置する必要があるなど、一箇所に集約することは困難と思われる。
イ 交通アクセス	○	国道324号と国道266号の交差する松島総合センターアロマ敷地に隣接しており、市民にとって分かり易い位置にあり、大矢野及び姫戸、龍ヶ岳方面からの交通アクセスもかなり良い等、利便性は十分ある場所である。	○	現庁舎跡地ということもあり、市民にとって最も分かり易い場所である。また、国道324号及び市道馬建・小学校線に面していることから交通アクセスが良く、利便性は十分ある。
ウ 防災面	×	地盤が海面の最高潮位よりも低く、豪雨の際に冠水する恐れがある。また、地震が発生した際には液状化現象が起こる恐れがあるなど、防災拠点としての機能を有さないものと思われる。	○	内陸部に位置し、これまで災害時における復興拠点として利用されてきた実績があることから、防災拠点としての機能は十分満たすものと思われる。
エ 建設コスト	×	軟弱地盤なので新庁舎等を建設可能な土地とするために膨大な地盤改良費が必要となる。	○	工事期間中における健康づくり推進室の仮事務所が必要となり、市が所有する公共施設に一時的に移転するための移転費用が必要となる。

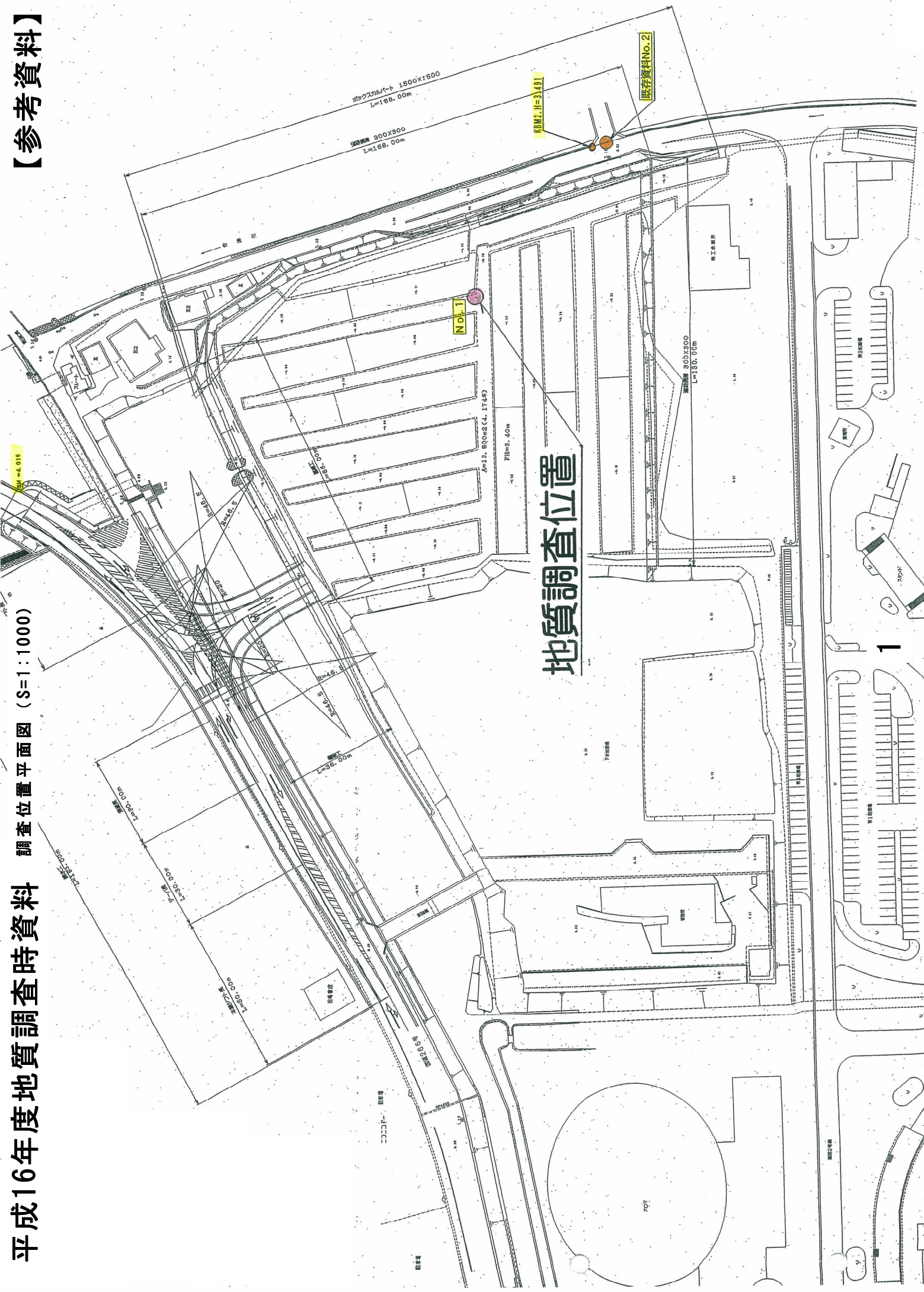
新松島庁舎建設候補地【位置図】

【資料3-1】



八代海

八



地質調査位置

既存資料NO. 2

No. 1

ボックスマルチコート 1500x1500
L=188.00m

建屋跡 300x300
L=168.00m

AP=13.800m (C4, LT4F)

建屋跡 300x300
L=130.00m

AP=4.010

S=1:1000

地質断面図 (上天草市松島庁舎建設予定地) S:H:1/500.V:1/200

