

新庁舎建設候補地 総括表

参考資料③

5つの建設候補地について、1. 定性的評価、2. 実態に基づいて評価できる項目に分けて評価を行った。各項目の詳細評価については別添参照。

1. 定性的評価 総括表

評価項目	地域医療センター周辺	麻生地区一丁窪交差点周辺	旧KDDI・第2グラウンド周辺	(仮称)北浦IC周辺	玉造緑ヶ丘地区周辺	項目ごとの評価	備考
1. 防災拠点としての安全性	370	310	178	185	246	『医療センター周辺』は、浸水や土砂崩れ等の被害がない台地上に位置し、地理的にも市の中心付近で主要道路に接している。災害時に連携が必要となる医療機関や消防署が隣接していることから、防災拠点としての安全性の評価が一番高い。	
2. 市民の利便性	203	196	106	121	153	『医療センター周辺』は、市の中核病院が立地し、合併時の合意事項である場所で市民の認知度も高い。市内の路線バスがハブ化されており、どの地域からもアクセスが良好であることから、利便性の評価が一番高い。	
3. 現実性と経済性	91	67	72	53	67	『医療センター周辺』は、縮小している医療センターの空き施設や敷地の一部を活用した建設が可能であれば、コストを抑えることができることから、現実性と経済性の評価が高い。	
4. 将来のまちづくりの発展性	264	301	142	203	228	『麻生地区一丁窪交差点周辺』は、商業施設や住宅地等の市街地が形成されており、近隣まで下水道も整備され、都市計画による線引きも一部されている。将来のIC整備による発展性が見込めることから、将来のまちづくりの発展性の評価が一番高い。	
5. その他	203	186	116	137	131	『医療センター周辺』は、合併時の合意事項である場所であり、地理的な中心地であることから相対的に評価が高い。市民会議においても、メリット・デメリットを含めて医療センター周辺への意見が一番多く、市民の関心が一番高い地域である。	
合計…A	1131	1060	614	699	825		
点数合算値…B	4329						
A/B…②	0.26	0.24	0.14	0.16	0.19		
総評	庁内の評価において、『医療センター周辺』が4つのうち3つの評価項目で一番高い評価を得ており、総合的な獲得点数も一番高いことから、建設候補地の適地をして評価する。						

2. 実態に基づいて評価できる項目 総括表

評価項目	地域医療センター周辺	麻生地区一丁窪交差点周辺	旧KDDI・第2グラウンド周辺	(仮称)北浦IC周辺	玉造緑ヶ丘地区周辺	項目ごとの評価	備考
1. 防災拠点としての安全性	19	19	15	8	19	震災時の建物被害の状況や防災ハザードマップなどから判断した場合、台地上に位置し、主要道路に接している候補地の評価が高い。	
2. 市民の利便性	26	20	18	21	24	人口重心や市境からの距離からも、市の中央付近に位置し、路線バスが整備されている『医療センター周辺』の評価が高い。一方で、ICからの距離が低評価となっているものの、新庁舎への影響は少ないと考えられる。	
3. 現実性と経済性	40	27	26	28	34	経済的には、市有地である『旧KDDI跡地・第2グラウンド周辺』の評価が高いが、造成を含むインフラ整備が必要になるため全体的な評価が低い。『医療センター周辺』は、医療センターの施設や敷地の一部を活用することにより、病院の改修を含めても新築より安価になる可能性があることから、評価が一番高い。どの候補地においても、建物の構造によっては、国交省、環境省、林野省など防衛省以外の補助金を活用することができる。市有地である『旧KDDI跡地・第2グラウンド周辺』が高い評価であるが、造成を含むインフラ整備が必要になるため全体的な評価が低い。候補地の中で、『医療センター周辺』は、医療センターの施設や敷地の一部を活用できれば、病院の改修を含めても新築より安価になる可能性があることから、評価が一番高い。どの候補地にも言えることだが、防衛省の補助金以外にも、建物の構造によって、国交省、環境省、林野省などの補助金を活用ができる。	
4. 将来のまちづくりの発展性	27	23	20	11	19	周辺に公共施設や民間の施設が隣接し、上位計画にまちづくりを位置付けられた候補地は評価が高い。『医療センター周辺』は、麻生地区のように商業施設や公営住宅が隣接しているわけでもなく、玉造地区のように住宅や人口が増加している地域でもないが、市の中心核として都市計画で踏み込んだ位置付けをすることで、積極的なまちづくりを進められる可能性を秘めた地域であることから、評価が一番高い。	
合計…A	112	89	79	68	96		
点数合算値…B	444						
A/B…①	0.25	0.20	0.18	0.15	0.22		
総評	ほとんどの項目において、概ね良好な評価である『医療センター周辺』を建設候補地の適地をして評価する。						

総合評価

①+②	0.51	0.45	0.32	0.31	0.41
総合点数獲得割合	25.68%	22.27%	15.99%	15.73%	20.34%
総合順位	1	2	4	5	3

※1. 定性的評価と2. 実態に基づいて評価できる項目を総合的に評価するために、便宜的に全体に対する各々の点数獲得割合を数値化し合算している。

建設候補地の定性的評価表

1. 定性的・市民感覚的に評価される項目

【判定基準】◎-5：とても良い ○-4：良い(普通) △-2：やや劣る ×-1：悪い --0：評価できない

評価項目		地域医療センター周辺	麻生地区一丁窪交差点周辺	旧KDDI・第2グラウンド周辺	(仮称)北浦IC周辺	玉造緑ヶ丘地区周辺
1. 防災拠点としての安全性	順位	1	2	5	4	3
	小計	370	310	178	185	246
その地域に防災拠点としての安心感を持っているか	計	130	106	74	60	92
	評価平均	4.8	3.9	2.7	2.2	3.4
		<ul style="list-style-type: none"> ・市の地理的な中心地であり、住民が医療センターを認知している。 ・震災等の災害時にも、医療センターは運営の実績がある。 ・市の台地上に位置し、浸水や土砂崩れ等の被害がなく、防災拠点として安心できる場所である。 ・コロナ禍で生活様式が変わるなか、防災・衛生上の観点からも、安心、安全の条件を満たしている地域である。 ・東日本大震災時、下水道エリアは管路等の被害により生活排水処理に支障が生じたが、合併浄化槽は災害時にも被害を受けにくく、被害を受けても素早く復旧できるというメリットがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の台地上に位置し、浸水や土砂崩れ等の被害がない地域である。 ・地理的に麻生地区に偏っており、玉造地区から離れていることから、安心感を持つことができない地域である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・麻生地区や玉造地区の住民は、KDDI跡地を認知している人が少ないことから、安心感を持つことができない地域である。 ・建造物がなく、森林で造成が必要な場所であることから、防災拠点としての評価はしにくい。 ・近隣にグラウンドや体育館があることから、災害時に活用できる。 ・小・中学校が隣接している。 ・KDDIより買収した部分は、傾斜地や凸凹部分が多く、造成費等のコスト面からは不向きである。 	<ul style="list-style-type: none"> ・県域における防災拠点になり得るかもしれないが、市の防災拠点としては、地理的に偏りがあり、北浦地区以外の住民から安心感を持つことができない地域である。 ・低地であり、浸水等による被害(武田川の氾濫等)が起り得る地域である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の台地上に位置し、浸水や土砂崩れ等の被害がない地域である。 ・地理的に玉造地区に偏っており、麻生地区から離れていることから、安心感を持つことができない地域である。 ・公共交通が整備されているが、位置的に市民の理解が得られにくい。
災害時にその地域へアクセスできる可能性を感じているか	計	115	102	55	67	92
	評価平均	4.3	3.8	2.0	2.5	3.4
		<ul style="list-style-type: none"> ・主要な県道が交差し、道路整備もされていることから、浸水や土砂崩れ等により道路が閉鎖されない場所である。 ・病院があることから、市民の認知度が高い場所である。 ・災害時でも病院で救急の受入れができていたことから、安全な道路交通が確保できている。 ・地理的にアクセスが便利な地域であるが、市内住居のほとんどが湖岸に密集しているため、どこからも遠く感じる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・主要な県道が交差し、浸水や土砂崩れ等により道路が閉鎖されることなく、安全な道路交通が確保できる。 ・麻生地区に偏っていることから、北浦、玉造地区の住民からは、アクセスが不便である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・国道や県道は少し離れたところに整備されており、引き込むための道路整備が必要となる。 ・アクセス道路を整備しても、KDDI跡地を認知していない市民が多いことから、アクセスが容易でない。 ・道幅が狭く、アクセス時に混雑する可能性がある。 ・高齢者が徒歩で行く場合、坂道となっている。 ・道路冠水箇所の把握が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・国道が整備されており、ICができた場合には広域からのアクセスが容易であるが、低地であることから浸水等による被害が起きた場合、道路交通が遮断される可能性がある。 ・道路冠水箇所の把握が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・主要な県道が交差し、浸水や土砂崩れ等により道路が閉鎖されることなく、安全な道路交通が確保できる。 ・玉造地区に偏っていることから、麻生、北浦地区の住民はアクセスが不便である。
災害時に他機関との連携が容易であるか。	計	125	102	49	58	62
	評価平均	4.6	3.8	1.8	2.1	2.3
		<ul style="list-style-type: none"> ・病院や消防署等があることから、災害時の連携が容易である。 ・安全な道路交通が確保されている地域であるため、警察や自衛隊、他自治体との連携が容易である。 ・現3庁舎から、同じくらいの距離である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・消防署や警察署があり、近隣に商業施設も立地している。 ・災害時は関係機関と連携することができる。 ・安全な道路交通が確保されている地域であるため、警察や自衛隊、他自治体との連携が容易である。 ・潮来土木・潮来保健所・霞ヶ浦工事事務所とのアクセスが良い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣には、学校と保健センターしかない。 ・保健センターの場所の認知が低く、交通アクセスが容易でないことから、避難所として活用できていない。 ・場所の認知が低いことから、連携が困難になる。 ・鉾田の総合事務所や水戸方面への連携が容易である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺に、関係機関が全くないが、ICが整備されることにより、広域からの交通アクセスが容易になる(麻生IC周辺にも同じことが言える)。 ・鉾田の総合事務所や水戸方面への連携が容易である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺に、関係機関が全くない。 ・安全な道路交通が確保されている地域であるため、警察や自衛隊、他自治体との連携が容易である。

評価項目		地域医療センター周辺	麻生地区一丁窪交差点周辺	旧KDDI・第2グラウンド周辺	(仮称)北浦IC周辺	玉造緑ヶ丘地区周辺
2. 市民の利便性	順位	1	2	5	4	3
	小計	203	196	106	121	153
その地域に行きやすさを感じているか	計	104	95	57	70	84
	評価平均	3.9	3.5	2.1	2.6	3.1
その地域を身近に感じているか その地域に利便性を感じているか (庁舎以外の用途も含めて)	計	99	101	49	51	69
	評価平均	3.7	3.7	1.8	1.9	2.6
		<ul style="list-style-type: none"> ・地理的中心地であり、主要な県道が交差して整備されている。 ・市営路線バス等の地域公共交通が、医療センターをハブ化した路線を引いていることから、どの地域からも行きやすくなっている。 ・現時点では、公共交通の利用者は限定されているが、新庁舎建設に併せて周辺整備が進むことにより、利用者の増加が見込める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・主要な県道が整備されており、交通アクセスは問題ない。 ・市営路線バスが整備されているが、地理的に麻生地区に偏っており、北浦、玉造地区の住民には不便である。 ・スーパー関係の店舗が集中しているため、常時行きやすい場所である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・国道や県道から引き込むためのアクセス道路の整備が必要となり、場所が分かりにくい。 ・地理的に北浦地区に偏っている。 ・住民の認知度が低い。 ・スポーツ（屋外球技）をしている人には、認知度が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・主要な国道に隣接しており、アクセスしやすい地域である。 ・地理的に北浦地区に偏っていることから、麻生、玉造地区の住民には不便である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・主要な国道と県道が交差した地域であり、交通アクセスが充実している。 ・市営路線バスや民間バスが整備されており、公共交通も充実した地域である。 ・地理的に玉造地区に偏っており、麻生、北浦地区の住民には不便である。
		<ul style="list-style-type: none"> ・現在は縮小されているが、地域の中核病院が立地された地域である。 ・合併時の合意事項であった地域であることから、新庁舎建設において、市民が一番身近に感じる地域である。 ・市民の動線が向く地域である。 ・これまで医療センター周辺のまちづくりを行ってこなかったため、今後は市民の利便性が向上するような取組（例：文化的な複合施設（図書館等）の用途など）が必要となる。 ・優良農地としての兼ね合いがある地域であるため、庁舎建設を契機に、都市計画を進める必要がある。 ・市民意識調査結果では、医療センターには、市民の6割以上が年数回訪問している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺に商業施設と市営住宅があり、市街地を形成している地域で人の流れがあることから、麻生地区の住民には身近な地域である。 ・北浦、玉造地区の住民には、買い物等の商圏が異なるため、身近な地域ではない。 ・利便性という評価項目では、地理的に偏っている玉造地区と同じような評価になる。 ・ICが運用開始になれば、可能性は広がる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺に小学校と中学校があり、北浦地区の住民には、身近な地域である。 ・麻生、玉造地区の住民には、旧KDDI跡地を認知している人が少なく、身近な地域ではない。 ・グラウンドは以前、イベント等にも利用され、北浦地区の住民にはなじみがあるものの、全体的な認知が低く、不便である。 ・周辺に何もなく、主要な国県道から離れていることから、利便性が悪い。 ・周辺に商業施設など人が集まる主要な施設がないため、利便性が感じにくい。 ・グラウンドの芝生化により、交流人口の増加が見込める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・麻生、玉造地区の住民には、身近な地域ではない。 ・ICが整備されることにより、広域的な利便性（例：高速バスのバスターミナル整備など）が上がるが、市内循環の利便性は変わらない（麻生地区にもICが整備されるので、ICの有無だけでは優位性は上がらない。）。 ・周辺に商業施設など人が集まる主要な施設がないため、利便性が感じにくい。 ・ICが運用開始になれば、これまで買い手のつかなかった北浦複合団地のセールスが見込める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺に商業施設もあり、住宅地が整備されている地域である。 ・玉造地区や北浦地区の一部の住民には身近な地域であるが、麻生地区の住民には、買い物等の商圏が異なるため、身近な地域ではない。 ・利便性という評価項目では、地理的に偏っている麻生地区と同じような評価になる。

評価項目		地域医療センター周辺	麻生地区一丁窪交差点周辺	旧KDDI・第2グラウンド周辺	(仮称)北浦IC周辺	玉造緑ヶ丘地区周辺
3. 現実性と経済性	順位	1	3	2	5	3
その地域に建設するための資金イメージがあるか (用地取得のしやすさや、造成工事のしやすさなど)	小計	91	67	72	53	67
	評価平均	3.4	2.5	2.7	2.0	2.5
		<ul style="list-style-type: none"> ・縮小している病院の建物と敷地の一部を活用が可能であれば、用地取得や造成工事、排水等の開発行為が不要となり、新庁舎の建設コストを必要最小限に抑えることができる。 ・病院敷地を活用できた場合のコストは抜群に良いが、他に土地を求める場合は、他候補地と同等である。 ・優良農地が多く、用地取得が難しい。 ・生活排水の処理は、病院の合併浄化槽等の処理設備を共有することにより、容易である。 ・今回活用できない場合には、大規模未利用施設の利活用という問題が生じる。 ・医療センターと連携した庁舎の建設は、連携するための設備や工事の費用が余分にかかる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・流域下水道エリアの近くに整備することで、生活排水の処理が容易である。 ・周辺にまとまった公有地はないが、庁舎機能の一部を近隣の公共施設（麻生庁舎、麻生公民館、美化センター会議室など）に整備することにより、新庁舎を最小限の規模に抑えることはできる。ただし、その場合も用地取得が必要になる。 ・農業振興地域に建設した場合は、申請等に時間がかかる。 ・商業・住宅の集積地であり、用地を十分に取得するのは難しい。 ・スーパー等が借地になっていることから、交差点付近からは離れた方が用地取得は容易である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・旧KDDI跡地は、約30haの公有地であり、用地買収の必要はない。 ・森林であるため、造成費用と排水等の開発行為、アクセス道路の整備が必要となる。 ・用地は取得済みであるが、起伏の激しい部分しか残されていない形状のため、多額の造成費を要する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺に公有地や公共施設がないことから、庁舎敷地の用地取得、造成工事が必要となる。 ・農業振興地域に建設するには、申請等に時間がかかる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共下水道エリアの近くに整備することで、生活排水の処理が容易である。 ・周辺にまとまった公有地や公共施設がないことから、用地取得や造成工事が必要になる。 ・農業振興地域に建設するには、申請等に時間がかかる。

評価項目		地域医療センター周辺	麻生地区一丁窪交差点周辺	旧KDDI・第2グラウンド周辺	(仮称)北浦IC周辺	玉造緑ヶ丘地区周辺
4. 将来のまちづくりの発展性	順位	2	1	5	4	3
	小計	264	301	142	203	228
市民が今後発展する地域と考えているか、発展性を感じているか	計	83	102	45	79	85
	評価平均	3.1	3.8	1.7	2.9	3.1
		<ul style="list-style-type: none"> ・これまで医療センター周辺が発展しなかった理由は、市が医療センター周辺でまちづくりをしていく覚悟と政策がなかったからである。 ・医療センターが縮小している今だからこそ、医療センターとして残す機能を決め、空いているスペースで新しいまちづくりを進めるチャンスである。 ・医療センターと連携し、行方の地域特性を生かした生涯活躍のまちを整備していくことも考えられ、コンパクトシティとしての発展が見込める。 ・市民が集まりやすい環境を整備すれば、経済的な発展が見込める。 ・病院周辺は、畑で砂嵐に見舞われ、騒音もあるので、対策が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の商業施設、公営住宅、住宅地があることから、ICが開通されることにより、人の流れも変わる地域である。 ・下水道も整備されており、旧麻生町の時都市計画で線引きしていることから、発展が見込める。 ・観光交流機能を導入することにより、発展が見込める。 ・麻生地区に建設する場合は、新しい用地取得はせずに、麻生庁舎、麻生公民館、美化センターなどの既存施設を活用し、北浦と玉造庁舎の機能を集約することで事は足りる。 ・商業エリアであり、用地取得に多額の費用が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・約30haの市有地と稼働率が悪い第2グラウンドを合わせると、まとまった面積となるが、新庁舎などの行政機能を導入したとしても、発展は見込めない。 ・民間事業者との連携により、北浦地区の地域特性を生かした活用方法を見出すことができれば、発展が見込める。 ・文化施設やスポーツ施設の整備により交流人口の増加は見込めるが、一過性のもthingになりがちである。 ・他の地域に派生させて、定住等に結びつけていくことが重要である。 ・高速道路の延伸、茨城空港へのアクセス、首都圏及び県央・県南・鹿嶋地区への交通利便性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ICが整備されることにより、広域的な利便性（例：高速バスのバスターミナル整備など）が上がり、市外からの交流人口も増加する。 ・外から人を呼び込むことができる場所であることから、新庁舎など行政機能整備よりも、観光交流機能の導入のほうが、地域としての発展が見込める。 ・現時点では未整備であることから、しっかりとした都市計画により、発展が見込める。 ・高速道路の延伸、茨城空港へのアクセス、首都圏及び県央・県南・鹿嶋地区への交通利便性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設や住宅地など、市街地が形成されていることから、新庁舎の行政機能を整備することにより、更なる発展が見込める。 ・この地域の場合、麻生地区と同じような評価となり、発展性だけでは優位性を見出せず、地区間の綱引きとなる可能性がある。 ・玉造地区を今以上に市街地を発展させるのであれば、都市計画による規制と秩序ある整備により、市街化区域に誘導することで更なる発展が見込める。 ・茨城空港に近く、新しい住宅が建設されているが、ベイシア周辺の方が発展性は高い。
庁舎が建設されることによって、その周辺が有効に活用されるイメージを持っているか	計	89	103	48	63	71
	評価平均	3.3	3.8	1.8	2.3	2.6
		<ul style="list-style-type: none"> ・医療センターの空きスペースに、行政の保健福祉機能を導入し、高齢者向けのサービス、健康づくり、スポーツ、文化などの生涯活躍の場を整備する。 ・医療センターの敷地及び周辺に、歩いて健康になる公園、屋外施設、市民農園、子育て広場、子育て世代促進住宅、行政機能を最小限に絞った新庁舎を整備する。 ・庁舎建設が進むことにより、インフラ等が整備されることによって地域のイメージが変わるため、新規の住宅需要、金融機関、飲食店等の進出が見込める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・アクセスも良く、利便性も抜群に高い地域である。 ・少し距離はあるが、千年村、天王崎公園の有効活用が考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・北浦地区に人が流れるようになり、既存の商店等にも経済的な影響が出る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・高速道路の利用率に影響が出る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路沿いであれば、利用しやすい。
その地域に将来性を求めているか その地域を拠点としてまちづくりのビジョンを持てるか	計	92	96	49	61	72
	評価平均	3.4	3.6	1.8	2.3	2.7
		<ul style="list-style-type: none"> ・医療センターと新庁舎が連携し、新しいまちづくりの中核拠点となるビジョンを掲げることができる。 ・3つの現庁舎周辺に、各地域の特性を生かした地域公共交通網とアクセスするための基幹道路を整備する。 ・合併協定項目にも合致しており、都市計画マスタープランで市の交流核として位置づけられていることから、行政・防災・福祉の複合エリアとしての拠点づくりが期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市外から人を呼び込み市内に人を循環させることのできるような観光交流機能を構築する。 ・ICが開通することに伴い、全国の高速道路につながるため、物流の拠点となり、ハイウェイオアシス等を設置し、地域物産を積極的に販売することにより、地域の発展が見込める。 ・住宅環境の整備をすることにより、住みやすい地域として市外向けにアピールできる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・大型の体育施設を誘致する場所として活用性がある。 ・北浦地区は、文化スポーツ関係がまとまっているところが最大の魅力である。宿泊施設の整備が急務である。 ・KDDI敷地購入時のビジョンがいまいであったため、地域のビジョンをしっかり立てる必要がある。 ・防災、行政、教育の複合施設としての拠点づくりが期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市外から人を呼び込み、市内に人を循環させることのできるような観光交流機能を構築する。 ・高速道路の開通で人やモノの流れが良くなる。 ・北浦複合団地用地の受注に企業からのオファーがあれば、活性化につながり、物流の拠点化となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・場所的に小美玉・鉾田市から人が流れてくる。

評価項目		地域医療センター周辺	麻生地区一丁窪交差点周辺	旧KDDI・第2グラウンド周辺	(仮称)北浦IC周辺	玉造緑ヶ丘地区周辺
5. その他	順位	1	2	5	3	4
	小計	203	186	116	137	131
市民会議での意見・関心の多さ(得票数)を感じるか	計	122	100	55	64	68
	評価平均	4.5	3.7	2.0	2.4	2.5
		・合併時の合意事項であり、地理的に中心地であることから、関心が高い。 ・合併直後の病院利用者への公共交通アンケート調査や福祉関連で窓口を訪れる住民からは、当地域への庁舎建設を求める意見が多かった。	・麻生地区の住民からは、麻生地区で発展性がある地域であることから関心が高いが、玉造地区の住民は関心が低い。	・市有地があることから、一部の北浦地区の住民からは関心が高いが、麻生、玉造地区の住民には、場所が認知されていなく、関心が低い。	・場所は認知されているが、北浦地区に偏ってしまうため、麻生、玉造地区の住民からは関心が低い。 ・ICができ、周辺の開発が進めば関心は高くなるが、現時点では低い。	・玉造地区に偏ってしまうため、麻生、北浦地区の住民からは関心が低い。
その地域を庁舎以外に活用するイメージがあるか	計	81	86	61	73	63
	評価平均	3.0	3.2	2.3	2.7	2.3
		・緑に囲まれた場所であることから、公園(防災公園を兼ねる)や農地を利用した農業体験ができる道の駅のような施設を設置する。 ・医療センターと連携し、子育て、保健センターや生涯学習的な図書館業務などに活用する。	・近隣に商業施設等があり、集客力が高いことから、人の流れを利用できると考えられる。 ・民間資金による商業エリアとして整備する。	・民間事業者との連携により、北浦地区の地域特性を生かした活用方法を見出すことができれば、発展が見込める。 ・周辺にグラウンドや体育館があることから、新しい体育施設(運動施設の統廃合)や、自然公園を整備していく方が、地域の特性に合っている。 ・民業圧迫しない程度で、簡易的な宿泊施設(合宿所)を整備する(食事は外食利用)。 ・文教エリアとして整備する。 ・大規模なスポーツ大会やイベントを開催することを想定した駐車場を整備する。	・IC周辺ということもあり、観光物産館等を設置すれば集客を見込める。 ・IC開通に合わせ、ハイウェイオアシス的な施設を整備する。 ・市内名所の紹介、特産物の販売、農業体験ができる道の駅のような施設を設置する。 ・農作物や食の物流拠点に活用する。 ・複合団地にも近いことから、工業系の発展が見込める。	・優良住宅地として、民活利用で市有地を売り出す。 ・北西方面の近隣市等へのアクセスに比較的有利なエリアであり、住居系の発展が見込める。

評価項目	地域医療センター周辺	麻生地区一丁窪交差点周辺	旧KDDI・第2グラウンド周辺	(仮称)北浦IC周辺	玉造緑ヶ丘地区周辺
点数 総合計	1131	1060	614	699	825
順位	1	2	5	4	3
定性的・市民感覚的に評価される項目 全体評価	<ul style="list-style-type: none"> ・合併時の合意事項で、市の地理的中心地であり、一度建設候補地として基本計画まで策定し、市報や説明会を行った場所であることから、市民が受け入れやすい場所である。 ・他のエリアでは、地理的に偏りがあることから、合意形成に至らない。 ・医療センターが規模を縮小しているが、完全に撤退されないためにも、医療センターと連携したまちづくりが必要である。 ・医療センター周辺が発展しなかったことは、市がまちづくりをしていく意思表示をせず、都市計画の見直しを行わなかったからである。 ・医療センターの建物や敷地を活用して、医療機関と行政が連携した生涯活躍のまちづくりを進めていく。 ・医療センターの空きスペースを活用し、庁舎機能を全て入れることは構造的に難しいが、市の保健、高齢福祉、健康づくり、スポーツ、生涯学習などの機能であれば、医療センターを活用することができる。 ・問題となる生活排水の関係は、現在3割程度しか使われていない医療センターの合併浄化槽を活用することにより、解決可能である。 ・持続可能なまちづくりを進めるうえで、大規模施設の利活用や、地理的中心地への施設集約など、最も庁舎建設に適した箇所である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設があり、近い将来ICが整備されることから将来性のある地域であるが、庁舎機能を整備するのではなく、市外から人の交流を促進するような機能をもった施設を整備した方が良い。 ・既に商業地としての土地利用がなされているため、あえてこのエリアで大規模な公共事業である庁舎建設を行う必要性は低い。 ・玉造地区の住民からは距離があることで、アクセスが不便である。 ・玉造地区も同じ条件が言えることから、各地区共に決め手がなく、一つに絞り込むことができない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・旧KDDI跡地は、市所有のために用地を買収する必要はないが、平地でないために、造成費用がかかってしまう。 ・用地買収が不要であることが理由であれば、医療センター周辺も病院の敷地を活用することができれば、用地買収が不要である。そのうえ、医療センターの敷地は造成されているので、造成工事を行う必要がない。市有地である理由は有利にならない。 ・場所がわかりにくいと感じる面もあるが、敷地面積は余裕を持って取得できる。 ・グラウンドもあるので、新しい公共施設として幅広く活用できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺に運動場や文化センターがあり、近い将来ICが整備されることから、市外から人の交流を促進するような施設を整備した方が良い。 ・IC付近の利点を生かしたいが、庁舎のイメージはしにくい。 ・現状は評価できないが、発展性という意味では最上位の立地であると考えられる。 ・積極的な企業誘致を行うことにより、市に相当な賑わいをもたらすことが可能となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・騒音区域であることから、防衛補助を受けられることができる。 ・防音仕様の庁舎になることから、空調の光熱水費など維持管理費が増大することが予想される（補助金は、騒音区域への建設の必要性があるために受けるものである。）。 ・麻生地区の住民からは距離があるので、アクセスが不便である。 ・麻生地区も同じ条件が言えることから、各地区共に決め手がなく、一つに絞り込むことができない。

新庁舎建設候補地 評価表

2. 実態に基づいて評価できる項目

【判定基準】◎-5：とても良い ○-4：良い(普通) △-2：やや劣る ×-1：悪い --0：評価できない

評価項目	地域医療センター周辺	麻生地区一丁窪交差点周辺	旧KDDI・第2グラウンド周辺	(仮称)北浦IC周辺	玉造緑ヶ丘地区周辺	備考 (評価指標)
1. 防災拠点としての安全性						
東日本大震災による周辺建物被害 周辺地区の被災状況（罹災証明書の件数、地区の全壊件数）	○ 4 周辺地区（井上藤井地区、小幡地区、行方地区、計536世帯）で罹災された世帯は197世帯（被災率36.8%）、うち全壊された世帯は15世帯あった。 病院も一部損壊の被害はあったが、設置されている井上藤井地区の全壊世帯はなかった。	○ 4 周辺地区（麻生地区1179世帯）で罹災された世帯は494世帯（被災率41.9%）、うち全壊された世帯は12世帯あった。	○ 4 旧KDDI跡地・第2グラウンド周辺には、居住人口が少ない。 周辺地区（山田地区521世帯）で罹災された世帯は252世帯（被災率48.4%）、うち全壊された世帯は13世帯あった。	○ 4 周辺地区（両宿地区、内宿地区、計372世帯）で罹災された世帯は135世帯（被災率36.3%）、うち全壊された世帯は13世帯あった。	◎ 5 周辺地区（玉造甲地区1418世帯）で罹災された世帯は402世帯（被災率28.3%）、うち全壊された世帯は30世帯あった。 建設候補地の中では、一番被害が少ない地域である。	※周辺家屋の被害状況…被災率で評価 ◎：30%未満 ○：30～50%未満 △：50～60%未満 ×：60%以上
土砂崩れの危険性	◎ 5 防災ハザードマップでは、直径1km圏内で土砂災害区域がない。 高台で、ほぼ平坦である。 周辺にも極端な高低差はない。	◎ 5 防災ハザードマップでは、直径1km圏内で土砂災害区域がない。 高台で、ほぼ平坦である。 市街地として整備されている。	○ 4 防災ハザードマップでは、直径1km圏内で土砂災害区域がない。 旧KDDI跡地は全体的に高台であるが、高低差が10mあるなど、平坦な地形ではない。	× 1 防災ハザードマップでは、直径1km圏内で土砂災害区域があることから、危険性が高い地域である。	○ 4 防災ハザードマップでは、直径1km圏内で土砂災害区域がない。 部分的に高低差はあるが、土砂崩れの危険は少ない。	※ハザードマップの状況 …災害エリアでなければ高評価 ◎：区域内になく平坦 ○：区域内になく高低差が小さい △：区域内になく高低差が大きい ×：区域内にある
河川等の氾濫による浸水	◎ 5 ※標高：34.5m（病院が地点） 防災ハザードマップでは、直径1km圏内で浸水想定区域がない。	◎ 5 ※標高：35.7m（交差点が地点） 防災ハザードマップでは、直径1km圏内で浸水想定区域がない。	◎ 5 ※標高：34.4m（旧KDDI跡地入口が地点。太陽光設置場所は25.3m。） 防災ハザードマップでは、直径1km圏内で浸水想定区域がない。	× 1 ※標高：4.5m（ICが地点） 防災ハザードマップでは、直径1km圏内で浸水想定区域がないが、低地であり武田川が流れているため、川が氾濫する可能性がある。	◎ 5 ※標高：34.4m（交差点が地点） 防災ハザードマップでは、直径1km圏内で浸水想定区域がない。	※ハザードマップの状況 …災害エリアでなければ高評価 ◎：浸水の可能性がない ×：浸水の可能性がある
災害時のアクセス性	◎ 5 幅員11.2mの県道に接道している。 周辺道路の分断の恐れは少なく、また既設のヘリポートもあるため、空からのアクセスも可能である。	◎ 5 幅員9.5mの県道に接道している 周辺道路が分断される恐れは少ない。	△ 2 接道している道路は市道であり、幅員14.0mの国道から500～1,000m程度離れている。 北浦側からのアクセス道路が一部浸水エリア、土砂災害エリアになっている。	△ 2 幅員11.5mの国道に接道している。 北浦側からのアクセス道路が一部浸水エリア、土砂災害エリアになっている。	◎ 5 幅員11.0mの国道に接道している 周辺道路が分断される恐れは少ない。	※上記の被害を受けた時アクセスできる道路が整備されている場合は高評価 ◎：幅員9m以上に接道し分断無し ○：幅員9m以下だがアクセス道路必要無し △：アクセス道路必要または幅員9m以上だが分断の恐れあり
1. 点数合計	19	19	15	8	19	

評価項目		地域医療センター周辺	麻生地区一丁窪交差点周辺	旧KDDI・第2グラウンド周辺	(仮称)北浦IC周辺	玉造緑ヶ丘地区周辺	備考 (評価指標)
2. 市民の利便性							
主要国県道と隣接している		◎ 5 県道50号線水戸神栖線(行方縦貫道) 県道183号線山田玉造線	◎ 5 県道50号線水戸神栖線(行方縦貫道) 県道2号線鉾田佐原線	× 1 隣接する主要国県道はない	◎ 5 国道354号線	◎ 5 国道354号線	※主要国県道の整備状況に隣接されていれば高評価 ◎：接道あり ×：接道無し
各地からの距離 (直線距離)	人口重心からの距離	◎ 5 約1.0km	△ 2 約6.5km	○ 4 約4.0km	○ 4 約4.0km	○ 4 約5.0km	※距離が近ければ高評価 ◎：2km未満 ○：2～4km未満 △：4～6km未満 ×：6km%以上
	最も遠い市境からの距離	◎ 5 約13km (最北端まで)	△ 2 約20km (最北端まで)	○ 4 約14km (最北端まで)	○ 4 約14km (最南端まで)	○ 4 約16km (最南端まで)	
	ICからの距離	△ 2 麻生ICから約9.0km 北浦ICから約4.5km	○ 4 麻生ICから約2.0km 北浦ICから約9.5km	◎ 5 麻生ICから約10km 北浦ICから約1.5km	◎ 5 麻生ICから約11km 北浦ICに隣接	○ 4 麻生ICから約13km 北浦ICから約4.0km	
周辺に整備された公共交通		○ 4 市営バス3路線が通る。	◎ 5 市営バス2路線、広域バス1路線、高速バス1路線が通る。	△ 2 近接道路に市営バス1路線、高速バス1路線が通る。	× 1 近接道路に市営バス1路線が通る。	◎ 5 近接道路に市営バス3路線、民間路線バス1路線が通る。	※公共交通の本数が多い場合は高評価 ◎：4路線以上 ○：3路線 △：2路線 ×：1路線
来庁者駐車場の確保		◎ 5 平坦であり、余地もあるため確保できる。 また、病院駐車場との共用の可能性も考えられる。	△ 2 市街地であるため、まとまった土地が十分に確保できない場合、飛び地になることなどが予想される。 ただし、周辺商業施設と共用することができれば、確保は可能である。	△ 2 面積としては十分に確保できるが、大規模造成が必要である。	△ 2 面積としては十分に確保できるが、大規模造成が必要である。	△ 2 面積としては十分に確保できるが、大規模造成が必要である。	※まとまった土地の確保が可能であれば高評価
2. 点数合計		26	20	18	21	24	

評価項目		地域医療センター周辺	麻生地区一丁窪交差点周辺	旧KDDI・第2グラウンド周辺	(仮称)北浦IC周辺	玉造緑ヶ丘地区周辺	備考 (評価指標)
3. 現実性と経済性							
用地取得	用途地域	指定なし	指定なし 場所によっては、一部第一種中高層住居専用地域にかかる可能性がある。	指定なし	指定なし	指定なし	
	地目	畑、宅地(病院用地)	畑	山林	田	畑、山林	
	用地取得の可能性、容易性	○ 4 ほとんどが農地のため、交渉の余地がある。	△ 2 市街地であり、まとまった必要面積の確保ができない可能性がある。	◎ 5 必要面積分の公共用地があるため、新たな用地取得は不要である。	○ 4 ほとんどが田であるため、交渉の余地がある。	○ 4 ほとんどが農地のため、交渉の余地がある。	※市有地、公共用地があれば高評価 ※交渉の余地が見えて入れれば高評価 ◎：公共用地がある ○：公共用地がないが市街地でない △：公共用地がなく市街地である ×：用地が確保できない
	用地取得費用 ※2020年公示地価	○ 4 農地のため、市街地ほどの費用はかからない。 ※地価： 18,082円/坪(5,470円/㎡)	△ 2 市街地であるため、他候補地よりやや高額になる可能性がある。 ※セイミヤモール麻生店の地価： 47,272円/坪(14,300円/㎡)	◎ 5 ほぼ不要である。 ※参考までに小舟津交差点付近の地価(2019年)： 17,190円/坪(5,200円/㎡)	○ 4 農地のため、市街地ほどの費用はかからない。 ※参考までに小舟津交差点付近の地価(2019年)： 17,190円/坪(5,200円/㎡)	○ 4 農地のため、市街地ほどの費用はかからない。 ※周辺の地価が公示されていないため、参考までにベイシア付近の地価： 79,999円/坪(24,200円/㎡)	※市街地は高額になりまとまった土地が確保できない。
インフラの整備状況	アクセス道路の整備の必要性	◎ 5 主要道路(県道水戸神栖線幅員11.2m)整備済み	◎ 5 主要道路(県道水戸神栖線幅員9.5m)整備済み	× 1 近接主要道路(国道354号幅員14.0m)から敷地までは整備の必要がある。	◎ 5 主要道路(国道354号幅員11.5m)整備済み	◎ 5 主要道路(国道354号幅員11.0m、県道水戸神栖線幅員10.6m)整備済み	※新規工事の必要がなければ高評価 ◎：工事必要無し ×：工事必要あり
	水道(上水)	◎ 5 整備済み	◎ 5 整備済み	◎ 5 整備済み	◎ 5 整備済み	◎ 5 整備済み	※新規工事の必要がなければ高評価
	雨水処理方法	○ 4 病院の雨水処理施設が共用できれば、新たな工事は不要である。共用できない場合でも、接続先、放流ルートは確保されている。	△ 2 近接地まで公共下水(雨水)整備が決定されているが、未整備である。宅内処理となるが、接続先、放流ルートは未整備である。	× 1 調整池の整備が必要となる。接続先、放流ルートは未整備である。	× 1 調整池の整備が必要となる。接続先、放流ルートは未整備である。	△ 2 近接地まで公共下水(雨水)整備が決定されているが、未整備である。宅内処理となるが、接続先、放流ルートは未整備である。	※放流先が整備されていれば高評価 ◎：下水道エリア ○：下水道エリアでないが既存の設備あり △：近隣まで下水道が整備されている ×：未整備
	生活雑排水処理方法	○ 4 病院の浄化槽設備が共用できれば、新たな排水処理施設は不要である。共用できない場合でも、接続先、放流ルートは確保されている。	△ 2 近接地まで公共下水(雨水)整備が決定されているが、未整備である。宅内処理となるが、接続先、放流ルートは未整備である。	× 1 浄化槽設備、放流先共に新設が必要である。	× 1 浄化槽設備、放流先共に新設が必要である。	△ 2 近接地まで公共下水(雨水)整備が決定されているが、未整備である。宅内処理となるが、接続先、放流ルートは未整備である。	※放流先が整備されていれば高評価 ◎：下水道エリア ○：下水道エリアでないが既存の設備あり △：近隣まで下水道が整備されている ×：未整備
造成の必要性	○ 4 病院部分は調整程度 周辺農地の場合は小規模造成程度	○ 4 市街地部分は調整程度 周辺農地の場合は小規模造成程度	× 1 大規模造成(伐採、伐根、掘削、盛土)が必要となる。	× 1 大規模造成(伐採、伐根、掘削、盛土)が必要となる。	× 1 大規模造成(伐採、伐根、掘削、盛土)が必要となる。	※開発・造成が必要でなければ高評価 ◎：造成必要無し ○：小規模造成 △：中規模造成 ×：大規模	

評価項目		地域医療センター周辺	麻生地区一丁窪交差点周辺	旧KDDI・第2グラウンド周辺	(仮称)北浦IC周辺	玉造緑ヶ丘地区周辺	備考 (評価指標)
事業期間	長期化が懸念される事象の有無	○ 4 ①病院（厚生連）との協議により、長期化することが予想される。	△ 2 ①用地確保 ②農地の場合は農地転用手続、農業振興地域の場合は申請等の時間がかかる。 ③地域的に偏りがあるため、北浦、玉造地区の住民の理解を得ることに長期化が予想される。	○ 4 ①地域的に偏りがあるため、麻生、玉造地区の住民の理解を得ることに長期化が予想される。	△ 2 ①用地確保 ②農地転用手続と土地改良区との協議。農業振興地域の場合は申請等の時間がかかる。 ③地域的に偏りがあるため、麻生、玉造地区の住民の理解を得ることに長期化が予想される。	△ 2 ①用地確保 ②農地の場合は農地転用手続。農業振興地域の場合は申請等の時間がかかる。 ③地域的に偏りがあるため、北浦、玉造地区の住民の理解を得ることに長期化が予想される。	※長期化が予想される事象がなければ高評価 ※農地転用許可申請などの期間等 ◎：懸念事項無し ○：懸念事項1～2 △：懸念事項3～4 ×：懸念事項5以上
総事業費	防衛補助他、補助金対象地域かどうか	× 1 対象地域ではない。	× 1 対象地域ではない。	× 1 対象地域ではない。	○ 4 場所によっては、対象地域に係る部分がある（IC西側）	◎ 5 防衛補助金対象地域である。	※使用できる補助金があれば高評価 ◎：騒音区域 ○：一部騒音区域 ×：区域外
事業費総合評価		◎ 5 病院施設が使用できれば、建物としては不足分の増築で足りる。また、用地取得やインフラ整備も最小限で済むため、病院施設改修を含めても、建設費は全て新築するよりも安価になる可能性がある。	△ 2 全体的に事業費が高くなる要件が多い。特に用地取得費用については、市街地周辺であることから、畑であっても他地域より高額となる可能性がある。	△ 2 全体的に事業費が高くなる要件が多い。特にインフラ整備費用については、ゼロからの整備になるため高額となる。また、排水経路については、行方縦貫道路の東側に位置することから、ルート確保が他地域より難航する可能性が高い。	× 1 全体的に事業費が高くなる要件が多い。インフラ整備、排水経路の確保については旧KDDI周辺と同じである。更に現状地盤が田であるため、杭本数の増加、杭長が長くなるなど基礎工事費が高くなる恐れがある。少なくとも地表面では泥状地盤であるため、土工事、舗装工事などが高額となる。	○ 4 候補地の中で唯一防衛補助金対象地域となっているが、防音仕様の建物にすると空調維持管理費、光熱費などが増大する可能性がある。そもそも補助金が出る地域であるため、航空機からの騒音が懸念される。	※総事業費の総合評価
3. 点数合計		40	27	26	28	34	

評価項目	地域医療センター周辺	麻生地区一丁窪交差点周辺	旧KDDI・第2グラウンド周辺	(仮称)北浦IC周辺	玉造緑ヶ丘地区周辺	備考 (評価指標)
4. 将来のまちづくりの発展性						
上位計画との整合性	総合戦略、経営戦略、公共施設再編他との整合性 ◎ 5 新市建設計画、都市計画マスタープランにおいて、市の中心核に位置付けられており、庁舎位置としては整合性が取れる。	△ 2 市街地、住居系市街地に位置付けられている。 上位計画の解釈を変えることで、庁舎位置として整合性を取ることができる。	— 0 整合性を検討する位置づけなし。	× 1 北浦ICを活かした産業発展地域として位置づけられている。 庁舎位置としては整合しにくい。	— 0 整合性を検討する位置づけなし。	◎：複数の上位計画と整合性あり ○：一部の上位計画と整合性あり △：解釈により整合性が取れる ×：整合性が取れない —：計画に位置付けなし
発展する要素の有無	新庁舎整備によるまちづくりの拡張性 ※4地域のコンパクトコンセプトとしい庁舎整備の関連性を記載 ○ 4 新庁舎（行政）と病院が連携したまちづくりを進めていくことにより、当地域にあったコンパクトシティを形成することができる。	△ 2 新庁舎を整備しなくても、麻生ICが開通されることで人の流れが変わることが予想される。市外の人を呼び込み、観光交流機能を整備することにより、当地域の魅力が上がり、ファーマーズヴィレッジや天王崎方面への波及効果も上がる。	△ 2 新庁舎を整備しなくても、北浦地区は、文化施設や運動施設がまとまって整備されている。民間のノウハウと資金、マンパワーを活用し、スポーツ・文化に特化した地域づくりを行うことにより、発展が見込める。	△ 2 新庁舎を整備しなくても、北浦ICが開通されることで人の流れが変わることが予想される。市外の人を呼び込むことができる施設整備の検討や、北浦複合団地への企業誘致が重要である。地域の魅力を上げ、企業誘致や定住促進を図る。	△ 2 新庁舎を整備し、周辺に定住を促進することにより、市街地形成が可能になる。当地域は、新庁舎を整備しなくても、都市計画に位置付けて都市機能を誘導することにより、更なる発展が見込める。	※新庁舎が建設されることによって、まちづくりの拡張性に寄与するかどうかを判定 →新庁舎を建設しなくても、まちづくりの拡張性があれば評価は低くなる →新庁舎とまちづくりの拡張性のつながりが強ければ高評価となる
都市計画上の可能性 (農地転用、用途地域)	○ 4 医療センター周辺については、農地転用が必要となる。 医療センター敷地が共用できれば、最小限で済む可能性がある。	× 1 交差点付近は農地以外でまとまった土地がないため、農地転用が必要となる。	◎ 5 市有地であることから、転用の手続は必要ない。	× 1 農地転用が必要となる。 土地改良区との協議が必要となる。	× 1 交差点付近は農地以外でまとまった土地がないため、農地転用が必要となる。	◎：転用等の手続きなし ○：一部転用等の手続きあり ×：転用等の手続き必要
周辺施設との連携性	公共施設 ◎ 5 直径1km圏内に消防本部があり、災害時の連携が取りやすい。	○ 4 直径2km圏内に美化センターがある。	○ 4 直径2km圏内に健康増進課、農業振興センター、北浦小学校、北浦中学校がある。	△ 2 直径5km圏内に北浦複合団地がある。	○ 4 直径2km圏内に泉野野球場、玉造中学校がある。	※周辺に施設があれば高評価 ◎：直径1km(徒歩圏内) ○：直径2km(自転車圏内) △：直径5km(車圏内) ×：直径5kmになし ※最大直径5kmとして
医療・福祉施設	◎ 5 直径1km圏内に地域医療センターがあり、災害時医療・福祉面で連携が取りやすい。	○ 4 直径2km圏内に診療所（つばさクリニック）がある。	○ 4 直径2km圏内に特別養護老人ホームが1件ある（特養きたうら）。	× 1 直径5km圏内に目立った施設なし	○ 4 直径2km圏内に診療所（塙クリニック）がある。	
商業施設	× 1 直径5km圏内に目立った施設なし	◎ 5 直径1km圏内にセイミヤモールがあり、商業施設が集中している地域である。	× 1 直径5km圏内に目立った施設なし	× 1 直径5km圏内に目立った施設なし	△ 2 直径5km圏内にベイシア・カインズモールがある。	
観光施設	× 1 直径5km圏内に目立った施設なし	× 1 直径5km圏内にゴルフ場が2か所ある。	△ 2 直径5km圏内にゴルフ場1か所、北浦がある。	× 1 直径5km圏内に目立った施設なし	△ 2 直径5km圏内にふれあいランド、ゴルフ場が1か所ある。	

評価項目		地域医療センター周辺	麻生地区一丁窪交差点周辺	旧KDDI・第2グラウンド周辺	(仮称)北浦IC周辺	玉造緑ヶ丘地区周辺	備考 (評価指標)
周辺住宅地の有無	現状	△ 2 病院が建設されて20年近く経過するが、周辺に住宅地が整備されていない。 原因の一つとして、当時市の中心核として位置づけたにもかかわらず、都市計画で踏み込んだ位置付けをせず、積極的なまちづくりをしてこなかったことが考えられる。	○ 4 既存の商業施設、公営住宅、住宅地が整備され、近接地まで下水道も整備されており、旧麻生町では都市計画で線引きしている地域である。	△ 2 旧KDDI跡地と第2グラウンドには、住宅地は整備されていない。 周辺に小中学校や保健センターはあるが、民家は少ない。	△ 2 周辺は土地改良で整備された田んぼが多く、民家は少ない。 近接地に北浦複合団地が整備されているが、太陽光パネルが設置されているだけで進出する事業者がない。	○ 4 近接地であるが、商業施設や住宅市街地が形成され、下水道も設置されている。 今まで都市計画に位置付けたまちづくりを行ってこなかったにもかかわらず、市街地が形成されてきた。	※周辺の住宅環境について評価
4. 点数合計		27	23	20	11	19	
点数 総合計		112	89	79	68	96	
順位		1	3	4	5	2	
実態に基づいて評価できる項目全体評価		ほとんどの項目について、概ね良好な候補地と言える。 災害時に行政との連携が求められる施設（病院、消防本部）が隣接すること、インフラ整備がされていることは他候補地にはない大きなメリットである。	概ね良好ではあるが、市街地であるため、用地取得に係る項目について、やや評価が低くなっている。 特に庁舎建設の前提となる、まとまった土地の確保という点において評価が下がることは、大きなデメリットである。	平均してやや低評価と言える。 この地域で評価できる点は、建設地を全て市有地で賄えるということである。 しかし、インフラ整備がされておらず、大規模造成が必要になるため、土地を市有地で賄えたとしても、それ以上にコストアップの要因が多い。	ほとんどの項目について、低評価と言える。 既存建物がなく、防衛補助金対象地域になる可能性を含んでいるが、他候補地の有利な点と比較しても大きな利点とは言えない。 また、低地であること、現状地盤が田であることは高い、防災性が求められる庁舎建設地として無理がある。	概ね良好ではあるが、医療センターと比較してインフラ整備がされておらず、大規模造成が必要な点について差がついている。	