

行方市庁舎建設基本計画

—資料編—

令和 3 年 5 月

行方市

－ 目次 －

1	新庁舎建設とSDGs	.....	p. 2
2	市民会議からの質疑・意見とその回答	.....	p. 6
3	窓口業務の見直しプロセスと必要な取組み	.....	p. 41
4	建設候補地についての検討経過	.....	p. 43
5	新庁舎面積算出根拠	.....	p. 58
6	建設費用試算	.....	p. 61
7	維持管理費比較	.....	p. 64
8	VFM算出根拠	.....	p. 67
9	新庁舎建設に関するサウンディング市場調査結果概要	.....	p. 74
10	庁舎跡地の活用に関するサウンディング市場調査結果概要	.....	p. 78

I 新庁舎建設とSDGs

新庁舎建設とSDGs

SDGs（持続可能な開発目標）とは、国連サミットで掲げられ、持続可能な世界を実現するための「17のゴール」「169のターゲット」から構成された2030年までの国際目標です。

日頃より市役所では、福祉や健康、教育、子育て、まちづくりなど多岐にわたる様々な施策を行う中で、SDGsを意識した業務展開を行っています。その中で現在進めている「新庁舎整備」においては、計画段階から建設時、さらには完成後の運用段階で、SDGsの項目を達成できる事業であると考えています。ここでは、新庁舎整備を通して達成できる内容のイメージを示しています。

SDGsの項目	庁舎建設基本計画に記載している達成可能な項目	市政運営の中で達成可能な項目
 【ゴール1】 あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる	◇生活に困難を抱えた方が、相談に訪れやすくプライバシーに配慮した相談しやすい窓口を設置する。	
 【ゴール2】 飢餓を終わらせ、食料安全保障及び栄養改善を実現し、持続可能な農業を促進する	◇様々なリスク発生を想定した食料等を備蓄できる災害備蓄倉庫を設置する。	
 【ゴール3】 あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する	◇医療センターと連携を図り、市民の健康づくりを進める。	
 【ゴール4】 すべての人々への包摂的かつ公正な質の高い教育を提供し、生涯学習の機会を促進する		◇教育施策の立案から教育相談まで一貫して対応し、質の高い教育を実践する
 【ゴール5】 ジェンダー平等を達成し、すべての女性及び女児の能力強化を行う	◇ジェンダー平等に配慮した設備環境を整える	
 【ゴール6】 すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する	◇雨水貯留槽の設置を検討し、豪雨による流入緩和を図るとともに、散水やトイレなどに利用していくことを検討する。	
 【ゴール7】 すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する	◇最新の省エネルギー技術を取り入れ、再生可能エネルギーも活用した環境配慮型庁舎としていく	

8 働きがいも 経済成長も 	【ゴール8】 包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の 完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい 雇用(ディーセント・ワーク)を促進する	◇職員の業務効率が上がり、働きがいのある執務環境や、将来の組織や働き方の変化に柔軟な環境を整えていく
9 産業と技術革新の 基盤をつくろう 	【ゴール9】 強靱(レジリエント)なインフラ構築、包摂的かつ 持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進 を図る	◇質が高く、時代の変化や災害にも耐えうる庁舎構造としていく
10 人や国の不平等 をなくそう 	【ゴール10】 各国内及び各国間の不平等を是正する	◇年齢・性別・障害の有無・国籍などを問わず、平等の拡大を推進する
11 住み続けられる まちづくりを 	【ゴール11】 包摂的で安全かつ強靱(レジリエント)で持続可能 な都市及び人間居住を実現する	◇災害に対して強靱であるとともに、持続可能な建造物としていく
12 つくる責任 つかう責任 	【ゴール12】 持続可能な生産消費形態を確保する	◇廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用を推進していく
13 気候変動に 具体的な対策を 	【ゴール13】 気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を 講じる	◇気候関連災害や自然災害に対する適応能力が高い庁舎とする
14 海の豊かさを 守ろう 	【ゴール14】 持続可能な開発のために海洋・海洋資源を保全 し、持続可能な形で利用する	◇霞ヶ浦・北浦に挟まれた市として、河川の汚染防止に資する取り組み・啓発を行う
15 陸の豊かさも 守ろう 	【ゴール15】 陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、 持続可能な森林の経営、砂漠化への対処、ならびに 土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止 する	◇庁舎建設に木材を活用を検討し、森林の持続可能性を高める
16 平和と公正を すべての人に 	【ゴール16】 持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進 し、すべての人々に司法へのアクセスを提供し、あら ゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的 な制度を構築する	◇行政情報へのアクセスを容易にし、市民参加型の政策形成を確保する

17 パートナースhipで
目標を達成しよう



【ゴール17】
持続可能な開発のための実施手段を強化し、グロー
バル・パートナーシップを活性化する

◇政策協調などを通じ
て、自治体間のパート
ナーシップを活性化す
る

2 市民会議からの質疑・意見とその回答

項目	全体	回答
◆資料① (1)コスト 検証 【第6回市 民会議の質 問】	・地域医療センターと共用 で利用できるのか。	・なめがた地域医療センターは、入院患者の受入を制限する など、病院機能の一部が縮小されていますが、病院は運営し ておりますので、共有するためには病院との協議が必要にな ります。 ・協議が成立し共有する場合には、施設の用途を変更し、庁 舎として改修することができれば共有することはできます。 建物の用途を変更するためには、建築基準法などの許可が必 要になります。
	・医療センターが再生され た場合、雨水、排水の共有 が可能か。	・病院の用途に整備された雨水、排水を、庁舎の用途と共有 するためには、専門的な調査が必要になりますが、仮に共有 できたとしても空き容量がないことには共有することができ ません。 ・現在病院機能の一部を縮小している医療センターが、全て の機能を復活させて運営した場合は、共有することは難しい と考えます。
	・新庁舎のことばかり話し 合いをしているが、北浦庁 舎と玉造庁舎をリフォーム した場合、どのくらいの費 用が必要なのか。	・資料④の「新庁舎建設による財政効果」は、現庁舎を耐震 補強して維持した場合のシミュレーションを提示していま す。2つの庁舎とも耐震診断をしていないため、どの程度耐震 補強すればよいか分からないので、概算費用によるシミュ レーションになっています。
	・最大整備費用合計につい て、コスト評価5位の麻生 地区一丁窪交差点周辺は、 記入されている金額を合計 すると、約2億2700万～5億 1200万円になると思うが、 どのような積算方法なの か。	・麻生一丁窪交差点周辺は、エリアを広く考えて検証してい ます。セイミヤモール麻生店周辺と、下水道が整備されてい る行方警察署周辺でコストを積算しています。 ・記入した数値の最小と最大を単純に足しているわけではな く、セイミヤモール麻生店周辺が2億8550万円、行方警察署周 辺が4億1200万円と積算しています。
	・最大整備費用合計に下水 道整備費用合計を除く理由 を教えて欲しい。下水道接 続の可能性なしの候補地に ついて、庁舎建設は難しい のではないか。	・資料①のコスト検証は、新庁舎を建設した場合の用地にか かるコストを計算したものです。現時点で庁舎建設時に各候 補地まで下水道整備を行うことは難しいことが分かっている ため、建設当初は合併浄化槽の設置を条件とし、より実際の 建設状況に近い試算としています。 ・上記のことから、下水道が整備されていない候補地には、 合併浄化槽の整備費用が上乗せされています。 ・下水道整備に関しては、定性的評価や実態に基づく評価の 中で評価してます。
	・新庁舎の規模やコストを 抑えた場合、特例債を他の 事業に回せるのか。	・合併特例債は、活用できる事業と期間（令和7年度まで）が 決まっていますが、新庁舎建設でコストを抑えることができ れば、他の事業に活用することは可能です。

項目	全体	回答
	・感染症対策とは具体的にどの様な対策でしょうか。	・懸念される事項内の「感染症対策が必要」の記載は、現在新型コロナウイルスの感染拡大が広がる中、医療機関としての病院の一部を活用することにおいて、避けては通れない課題との認識から記載しています。 ・病院のどの部分をどのように活用するかによって、具体的な対策方法や範囲も変わりますが、出入口や動線の差別化や共有部分の利用に関する取り決めが必要となります。 ・「病院」という施設特徴からも、感染症が流行した場合でも、病院と庁舎のお互いが十分に機能が発揮出来る施設であることが必要と考えます。
	・地域医療センター周辺の基本情報地区の欄で、小幡地区周辺と記載がありますが、放流先整備は中池等とされており、小幡地区に新設であれば流末は山田川になると思うが、その場合は想定費用がもっと高くなるのではないかと。小幡地区への新設が望ましいと考えます。	・今回のコスト検証では、放流の可能性のある場所までの最短の距離で積算しています。 ・建設用地を決める際は、用地をきちんと確保することができ、コストを抑えることができる場所を選定していきたいと考えます。
	・医療センター周辺は地理的な中心地であり、行方市が将来的に市単独で経済、行政活動を考えるのであれば、開発も選択肢と考えられる。但し、長期的な開発計画が必要である。将来、人口減少、税収減少等の中で、市の維持、発展を望むのであれば、庁舎の位置は、地理的中心ではなく、人口、経済、行政の中心に位置すべきであると思うがいかがか。	・庁舎の位置については、どの候補地もメリットとデメリットが考えられます。会議資料の定性的評価、定量的評価、コスト評価に基づいて、議会、市民会議、庁内の意見等を踏まえて選定していきます。 ・庁舎建設基本構想の『庁舎とまちづくりのビジョン』で記載していますが、新庁舎を建設するだけでなく、新しいまちづくりをしていく必要があると考えます。 ・新庁舎を中心としたまちづくりの中核となる拠点化、3つの現庁舎跡地を中心に地域の特色を生かした拠点化を図っていきたいと考えます。
コスト検証【第6回市民会議の意見】	・将来的に基点となる地域への建設が理想であると考ええる。市民会議での意見、定量、定性的な評価を一般市民の皆さんに理解できるようにならなければならない。さらに分かりやすい方法での広報をお願いする。	・基本計画（案）が完成しましたら、市民説明会を開催し市民の皆様への周知を図っていきます。ご質問のとおり、市民の皆様のご理解を得られるような分かりやすい資料を作成し、周知徹底を図っていきます。

項目	全体	回答
	・庁舎の建設には市の各地区の公平性を維持するために中央部周辺が望ましい。よって、地域医療センター周辺が良いと思う。 ・麻生地区一丁窪交差点周辺については、渋滞の恐れ、冠水被害の発生、用地交渉難であり、最終的には、下水道整備費用が多額となっても、地域医療センター周辺がベストだと思われる。	・ご意見は、用地を選定する際に、参考にさせていただきます。
	・総合評価で一番良好なポイントを上げている『医療センター周辺』ですが、先般、店員の打診をしたところ、「（縮小する方向なので）新規患者は引き受けない」との冷たい回答であった。来期以来、2、3度目の縮小で、ベッド数も医師も減ってしまうと「センター」から「診療所」になりかねないと危惧している。早めに「なめ総」側と移転に関する相談を開始してはどうか。「なめ総」も確か築25年は過ぎていると思うので、相談にのってもらえとおもう。	・市民福祉部を中心に、地域医療のあり方について協議しております。 ・建設用地周辺に空いている施設があった場合は、公的不動産の有効活用の視点から、積極的に活用の検討をしていきたいと考えます。 ・建設地が「医療センター周辺」に決まりましたら、病院の活用可能性を調査していきたいと考えます。
	・市有地に建てるのも自由が利いて有利だと思うことがあったが、防災の拠点としては、5つの候補地の中でも「病院」が最強だと感じた。地理的にも旧三町が隣接するというのも、一番多くの方が納得する場所だと思った。	・新庁舎を建設する上では、防災拠点の機能は必要であり、地盤が強く浸水などによる水害が起きにくい土地であることが望ましいです。 ・ご意見は、用地を選定する際に、参考にさせていただきます。

項目	全体	回答
	・いくら候補地が上がってきても、土地の買収ができなくては意味がない。「医療センター周辺」と「麻生地区一丁窪交差点周辺」の2箇所を、“周辺”ではなくして、土地の買収の可能性を探ってはどうか。現地見学の必要性があると思われる。コスト評価は確かに地域医療センターが良いが、10年先、20年先の市の将来を考える必要があると思う。中心地でも良いが、麻生地区一丁窪交差点周辺をもう一度検証すべきだと思う。	・ご意見は、用地を選定する際に、参考にさせていただきます。
	・感染予防上の見地から、病院施設を共有することは反対する。	・ご質問にもありましたとおり、病院を活用する場合には、感染予防対策講じる必要があります。 ・ご意見は、用地を選定する際に、参考にさせていただきます。
	・資料がみやすく良かった。	・今後も読みやすく理解しやすい資料作成を心掛けていきます。
	・コストとともに、立地の必要性を理解出来たら良いかと思う。	・市民の皆様のご理解を得られるような分かりやすい資料を作成し、周知徹底を図っていきます。
	・庁舎建設の最優先課題はコストであると思うが、少子高齢化が想像以上のスピードで進んでいるが、庁舎建設で市の中心部に商店街や各種事務所、流通センター等を誘致することで人口減少のストップに貢献できると思う。	・新庁舎を整備することが、市の重要課題であります、人口減少、少子高齢化を解決する一つの手法になると考えます。（コンパクトなまちづくりや市民サービスの向上など） ・新庁舎を整備することで、新たなまちづくりを誘導する大きな動機づけとなり、将来的な周辺整備、現庁舎跡地の地域拠点整備を含めて、地域経済の活性化にも寄与する重要な事業だと考えます。
	・『懸念される事項』の検証は、もっと大局的観点から判断して欲しい。	・ご意見は、用地を選定する際に、参考にさせていただきます。
	・コストの幅がだいぶあるので、いかに安く建てられるか、地元の建設業者の協力とか頼れるものは使うべきである。なぜなら市民の思いが詰まるからである。	・新庁舎を整備することで、新たなまちづくりを誘導する大きな動機づけとなり、将来的な周辺整備、現庁舎跡地の地域拠点整備を含めて、地域経済の活性化にも寄与する重要な事業だと考えており、地元の事業者様からの協力が無いと進めることができない事業だと考えております。 ・地域の企業も参加することができる仕組みを検討していきます。

項目	全体	回答
(第4回市民会議の意見)	・どこに建設しても課題があるので、多くの人の意見に耳を傾けて適切な判断を下してほしい。	・今年度中に、新庁舎の建設候補地、導入する機能、規模、費用などを記載した基本計画（案）を作成します。この基本計画（案）について、パブリックコメントや市民説明会などにより、市民の皆様の意見を幅広く聞かせていただき、その意見をもとに基本計画を決定していきたいと考えます。
	・建設地がどこに決まっても、距離的な不便さを感じる市民がいるので、既存の公共施設内に出張所のようなものを整備して欲しい。	・3つの現庁舎跡地には、それぞれの地域の特性を生かした地域拠点を整備していきますので、その一部に市民サービスを提供する出張所機能を整備していく予定です。出張所機能を整備する場所については、市民の利便性や周辺施設の活用状況などを検証して決めていきたいと考えます。
	・全ての市民が、理解され納得される建設地を選定することは難しい。建設候補地の選定は、議会と庁内の会議で、より丁寧な協議を重ね、市民にきちんと説明責任を果たすことができる建設地の確定をお願いしたい。 ・せっかくの評価結果なので、数値を見える化すると、視覚的に納得できるようになり、それができるのは「レーダーチャート」だと思われる。	・建設候補地の選定につきましては、市民の皆様にご理解していただくために、定性的な評価、実態に基づく定量的な評価、及びコストによる評価を行いましたので、評価結果を分かりやすく説明していきたいと考えます。ご意見にあります「レーダーチャート」につきましても、数値化された項目は有効的だと考えます。
	・将来的には、新庁舎が行政機関の中核拠点となることを目指す。市役所、県出先機関、国出先機関、市商工会、JA等の集約化ができるか協議する必要がある。	・まずは、市の公共施設の再編を進めるべきだと考えます。新庁舎を中心とした中核拠点にどのような機能が必要か、3つの現庁舎跡地を中心とした地域の拠点にどのような機能が必要かを基本計画の中で整理し、市の公共施設の再編を進めていきたいと考えます。 ・市の公共施設の再編を進めるうえで、ご意見であります団体の現状を確認しながら協議を進めていきたいと考えます。
	・ハザードマップでリスク大の地区は、風光明媚なところが多い。居住も、水運で発展した時代や、農業での米作りが高収入を得られた時代に住みついたのが現在の姿である。従って、選出基準の条件項目は、時代の要求で優先順位が変わる。	・ご意見のとおり、歴史的に見るとまちの拠点は変わっていくことから、歴史的な背景に拘らずに、行方市が置かれている社会的環境や経済状況を鑑みて、これからのまちづくりを進めていきたいと考えます。

項目	全体	回答
	・行方消防署の位置は、行方市の地理的中心地にあるが、後から麻生、玉造の2出張所が増設され、全体的に見るとバランスが悪く、出動態勢上不適切な位置にある。行方消防署は、もっと北浦地区側への移転が必要である。消防庁舎は、建設以来45年経過しているので、消防署の建替えの計画を見据えた庁舎建設が必要である。	・行方消防署の移転は、具体化されていませんので、消防署の建替えを見据えて庁舎を建設することは難しい状況です。消防署の建替え計画が具体化した場合は、本市の新庁舎整備と合わせていくことができるか検討していきます。

項目	全体	回答
◆資料② (2)執務機能 【第6回市民会議の質問】	・ユニバーサルレイアウトを検討とのことであるが、現庁舎でも配置替えしてできる部署はあるのではないのでしょうか。モデル的試行をしてみたいか。	・ユニバーサルレイアウトに対応できるように、整理整頓を始めていかなければなりません。 ・現庁舎におけるモデル的試行を行う前に、5S活動を継続的に行うことができるように職員の意識改革を進め、個人、組織の仕事の見直し、5S活動を組織的に行っていきたいと考えます。
	・職員が納得した機能であれば、自信をもってお客様をお迎えすることができるのではないかと。	・職員の意識を変え、働きやすい環境を整備していくことが、市民サービスの向上にもつながることだと考えます。
	・電子化、コスト削減、テレワークが可能になった場合、後々、旧三町に残した施設でも、ある程度市役所窓口の対応ができるようになるのか。	・3つの庁舎は、旧町からの地域の拠点であり、行政機能は新庁舎に集約したとしても、地域の実情にあった跡地利用を考えます。 ・現在の庁舎にある総合窓口ではなく、市民サービスを提供する出張所を整備していきたいと考えており、具体的な業務内容については検討中です。
執務機能 【第6回市民会議の意見】	・新庁舎建設によって、職員の一体感と集積効果が強く発揮できると考えられる。	・新庁舎を整備することで、ご意見のような効果が発揮できると考えております。ご意見の内容を基本計画に反映していきたいと考えます。
	・適材適所の配置が必要である。不適切な人の配置は迷惑になる。	・組織の事業計画を達成するためには、適切な人員配置が必要であり、職員のポテンシャルや適正、経験などを踏まえて適材適所を実現していくことが重要だと考えております。職員の新たな能力開発、スキル習得のため、職員一人一人に合った人材育成を行っています。
	・ユニバーサルレイアウトの採用は、withコロナの将来を考えた場合、三密回避に効果的であり良いと思う。	・ユニバーサルレイアウトは、ご意見のような副次的効果を発揮できると考えます。
	・職員が働きやすい環境にすること。明るい室内、広いスペースなど。	・職員が働きやすく効率的な業務を行うことができるようになることが、市民サービスの向上にもつながることだと考えます。
	・『高い執務環境のある機能』、『防災拠点にふさわしい機能』、『経済的かつ生産性のある機能』、『省エネ・省資源に対応した機能』、『市民が利用しやすい、質の高いサービスを提供する機能』が必要である。	・ご意見を要約し、基本計画に反映していきたいと考えます。 ・ご意見は今後5S活動を進めていく上で参考とさせていただきます。

項目	全体	回答
	・個々の仕事のやり方を統一したり、資料やデータの共有化、デジタル化をかなり進めないと実現しないのではないか。今の仕事をしながら、開庁へ向けた研修をするのは大変なことだが、最後は”人”が大切である。	
	・「入れ物」が変わっても「中身」が変わらなければ移転する意味が半減する。職員の意識向上には、「勉強会」が必要ではないか。定期的に行使を迎え刺激して勉強して欲しい。	
	・役職席がなくなること で、平等感が生まれ、働きやすくなるのではないか。執務室のオープンスペースの対応もしやすくなると思う。	
	・5S、カイゼン（トヨタ方式）、ISO活動について：民間企業では、20～30年前から活動に取り組んでいる。特に、5S活動は、今では職場から言葉も消えたようである。5S活動はトップダウンでの実行が必要である。	
	・市民が利用する60%は、「住民票」等の取得だとするデータがある。コンビニで充分取得できるスタイル→マイナンバーカード取得100%は可能である。ぜひ、市の運営の柱として推進して欲しい。市役所に行かない、紙（申請用紙）に書かない、待たせない市役所にする。	

項目	全体	回答
	・ユニバーサルレイアウトの配置は良いが、執務のオープンスペースは改善されたい。	・現庁舎では、執務室内に作業スペースや打合せスペースがなく、来客用のカウンターや相談スペース、作業や打合せのために会議室を使っているような状況であります。このような状況を改善するために、執務室内に作業や職員同士の打合せをする共有スペースを設けていきたいと考えます。
(基本構想の意見)	・「市民の利便性」とは何か、統一した共通認識が必要	・「市民の利便性」とは、来庁しなくても受けられる市民サービスを増やすこと、来庁される方が、窓口で迷わない、窓口で書かない、窓口で待たないようにすること、公共交通により誰でも来庁できるようにすることだと考えます。
	・庁舎が集約されることで旧三町の情報が集めやすく、素早い周知と行動に移せる	・ご意見のとおり、庁舎機能を集約することにより、災害時などに迅速かつ確実な指揮命令や情報収集を可能にします。
	・専門化してきた部門や部署の職員をゼネラリスト化し、Ai化を駆使できるようにする	・市民ニーズが多様化する中では、現場を広く見まわして、オールマイティに活躍できる職員が必要です。ひとつの分野に特化して知識やスキルを身に付けるのではなく、幅広い知見と多面的な視野で現場を統括できるゼネラリストは、これから新しいまちづくりをしていく中で、職員に求められる人材だと考えます。
	・一市民目線で現在の行政サービスを見たとき、物理的に拠点と窓口は多い方が良く、コンシェルジュの様な役目をAIに依存し等しく平等な対応をさせ、行政マンのスペシャリスト化では無く、ゼネラリスト化を図り（IT化できる業務はPCで）人が動かないと出来ない仕事を創造して低成長時代に向けた雇用の創出を図ることが、これからの地方行政に求められていると思う。	・ひとつの分野に特化して知識やスキルを身に付けるスペシャリストは、民間やICT技術に頼ることになると考えます。
	・非常災害時等の危機管理面の機能は庁舎本体の建設とは別に計画する	・災害時に対応する計画として、市では、「行方市国土強靱化計画」、「地域防災計画」、「業務継続計画」を策定し運用しています。
	・執務室内の整理整頓、仕分け(廃棄・保存)が不十分。文書電子化も必要	・ご意見は今後5S活動を進めていく上で参考とさせていただきます。

項目	全体	回答
	・ 職員の意識改革や行政サービス業務の無駄無理等の問題点のクローズアップと、それに対する改善策が日々行われ、必要最小限のマンパワーがどの程度で危機管理要員をどの程度見込んでいるのかを明確にする	
(第4回市民会議の意見)	・ 市役所の開所時間について、職員は時差出勤して夜間（20時か21時まで）でも窓口が開いていると市民サービスの向上につながる。	・ ご意見は、窓口及び人事を担当する部署と情報共有をしていきます。
	・ 新庁舎建設プロジェクトは、将来に先送りしてはいけないものであり、スケジュールを遵守して、市民サービスの向上と働く職員の意識向上で活気に溢れた庁舎建設を成功させたい。	・ ご意見は基本計画に反映し、新庁舎整備を進めていきたいと考えます。
	◇『職員の意識改革』は、第一に「あるべき姿」を共通理解する。その道筋を現実的に確立する過程で、意識も、働き方も、使う道具（ツール）も、必然的に変わってくる。達成すべき目標が明確に決まれば、工夫する実力を職員は持っていると考ええる。	・ ご意見は今後5S活動を進めていく上で参考とさせていただきます。
	◇『業務の棚卸し』の評価視点：①『無くせないか』、②『減らせないか』、③『置き換えられないか』、④『数（頻度）を減らせないか』、⑤『時間を減らせないか』、⑥『本当に必要か』、⑦『役に立っているか』、⑧『価値のある仕事か』の視点が重要である。	

項目	全体	回答
◆資料③ (3)財政計画 【第6回市民会議の質問】	・現在、新型コロナで税収の落ち込みは想像を超えるのではと心配している。合併特例債40億円は借金になると思うが、新型コロナによる税収の落ち込みをカバーできるのか心配である。	・新型コロナウイルスによる税収の落ち込みを想定した予算編成を行っていますが、今後の新感染症のリスクなどを考えると、予断を許さない状況です。 ・ご質問のとおり、合併特例債は、国の支援措置のある有利なものであるとはいえ、借金であることは間違いないので、40億円借りられるから全て借りてしまおうとは考えておりません。 ・新庁舎のコストを抑えることにより、借金も抑えることができ、他の老朽化した施設などに余った合併特例債を活用することでもできると考えます。
	・将来負担比率の早期健全化基準が350%であることが分からない。	・早期健全化基準は、自治体が財政破綻に陥らないよう早期に改善を図ることができるよう、国が定めた基準です。 ・基準を下回っていたとしても、比率が大幅に上昇するような場合は、早期に歳出歳入とも見直していく必要があります。
	・財政計画書はよくわからないが、新庁舎建設により、償却費金利負担、その他の増加経費は発生するのではないか。	・今回ご提示した財政計画書は、仮に新庁舎建設で43億円かかったとしても、本市の財政は厳しいながらも安定した運営ができることを示しています。 ・この43億円は、最大の数値だと考えており、43億円より高くなることはないと考えています。 ・新庁舎整備でランニングコストを無視した意匠や設備、システムを導入したり、他の事業や公共施設の建設を実施したりしなければ、増加経費が発生することはないと考えています。43億円を少しでも下回るように、引き続きイニシャルコストを最小限に抑える方法を考えていきます。 ・しかしながら、今回の新型コロナウイルスのような予測しえないことが起こり財政出動が必要になる場合もあることから、そのような時も安定した財政運営ができるように基金を積み立てておく必要があると考えています。
	・コロナ等の影響で歳入が見込み通りにいかないことも考えられるので、心配である。ある程度考慮した上でのグラフになっているのか。	・現状想定される範囲で、将来の推移を加味した数値を反映したグラフになっていますが、今後どのように社会情勢が変化していくのか予測が難しいので、どのような状況になっても対応できるような柔軟な財政運営を心掛けていきます。

項目	全体	回答
	・財政調整基金の7億から10億円という金額は、安心できないが安心できる説明が欲しい。 ・財政調整基金の目的と、基金積立額の関係について、説明が欲しい。庁舎建設も考えながら、財調基金を積み増すことはできないのか。できないとすれば、それに代わる経費削減はできないか。	・財政調整基金は、災害などにより財源が必要となった時に安定した財政運営をするための基金です。本市の財政規模からすると10億円から15億円あることが望ましいと考えます。 ・東日本大震災や今回の新型コロナウイルスなどへの対応には、ある程度国の支援があるため、市の財源に頼らなくても財政運営することができています。 ・国の支援を受ける場合には、国の意向に沿った施策になってしまい、市のオリジナルの施策を展開することができないことから、市として独自に活用できる財源として15億円の基金積み立てを目指しています。その為にも、新庁舎整備コスト削減、新庁舎を建設することによる固定費の削減を図っていきます。
	・本庁舎に業務を集約しても、総合窓口を各支所においた場合、人件費、その他の一般経費の発生があり、削減見込み額はもっと少ないのではないかと。検証が必要である。よって、削減経費の更なる上積みが必要である。（人口減少による減収、福祉予算の増加など、歳出が増加する要因もある）	・ご質問のとおり、今の3庁舎にある総合窓口をそのまま3地区に残した場合には、経費が増えてしまうと考えておりますので、そのまま残すことは想定しておりません。取り扱う業務については、検討をしています。 ・また、マイナンバーカードの利用などにより、市民が市役所に来庁しなくてもよいサービスの提供なども考えます。
	・地方交付税は減らないのか。来年度の臨時財政対策債の償還費は、地方交付税で賄うだろうが、実質的に他の歳出に対して充当できる地方交付税の減額にならないのか。	・普通交付税は、地方公共団体間の財源の不均衡を調整し、どの地域に住む国民にも一定の行政サービスを提供できるよう国が財源を保障する制度です。財源不足を補う制度であるため、市の歳入歳出の状況により、普通交付税は増減します。 ・臨時財政対策債は、国から地方自治体に交付する地方交付税の原資が足りないため、不足分の一部を地方自治体で借り入れし、元利償還金相当額を後年度の普通交付税によって措置する制度となっています。 ・本市の財政状況では臨時財政対策債に頼らざるを得ない状況ですので、単なる赤字補填ではなく投資的に経費に充てるように臨時財政対策債を活用しています。
	・長期にわたる債務負担行為もある中、経常収支比率を下げることで将来の負担を下げると思う。	・ご質問のとおり、新庁舎を建設することで、人件費や維持管理費の固定費の削減、公共施設の統廃合を進め、経常収支比率を下げる取組をしています。

項目	全体	回答
	・参考資料に目を通して、行方市の財政運営が中央（国）指導の範囲にあるので問題がないとこのことを説明したいと思える資料のみの添付ではないでしょうか。 ・地方債の起債に関しても、同様に「健全な財政運営しているのでご安心ください」的な内容になっていて不安を感じています。 ・大規模な事業を計画し行うのは良いですが、その総額の殆どが合併特例債による借入に依存しているのは如何かと思います。	・新庁舎整備は、大規模な事業であると同時に、これからのまちづくりや行政運営の手法も大きく変わることから、財政計画を策定し、事業実施の可能性を検証しています。安定した財政運営ができなくなるような事業計画では実施することはできません。財政運営の指標として国の基準を参照としています。最低限、国の基準を満たす必要があり、市民の皆様に安心してもらうためには、もっとコストの削減を図り、基金（特に財政調整基金）の増額を図る必要があります。 ・合併特例債は、新庁舎を整備するうえで最も有利で本市の財政を悪化させない財源であるため、優先的に活用を考えていますが、他の事業でも活用することは可能であるため、他の財源を全く考えていないわけではございません。 ・前述のとおり、合併特例債は、国の支援措置のある有利なものであるとはいえ、借金であることは間違いないので、40億円借りられるからと言って、全て借りてしまおうとは考えておりません。 ・合併特例債以外にも、市にとって有利な財源があった場合は積極的に活用を検討していきます。
	・第一に、今回の総事業が総て完成した時点での行方市内の総人口と生産年齢人口の推移及びそれらの税収見込みの推移等のシミュレーションは出来ているのでしょうか。	・税収見込みについては、2015年に作成した人口ビジョンをもとにシミュレーションを行っていますが、5年が経過しており、今年度総合戦略書の見直しを機に、人口ビジョンの見直しも行っています。新しい人口ビジョンができましたら、シミュレーションも見直していきます。
	・地方債を起債しても大規模事業になると、中央にお金が回り、地元の活性化につながらないのではと思いますが如何でしょうか。	・本市において、新庁舎を整備するほどの大規模な事業は、今後実施する可能性が少ないことから、基本構想にも記載しましたが、地域経済が循環する仕組みを構築していく必要があります。地域の企業が積極的に参加できるような仕組みを検討していきます。
財政計画 【第6回市民会議の意見】	・数字のみで心配することがないようにしていきたい。 ・新庁舎になることを機会に、事務効率化による人件費の削減と、施設の維持管理費の削減に注力して、財政規模を圧縮していく必要があると思う。	・ご意見を要約し、基本計画に反映していきたいと考えます。

項目	全体	回答
	・財政計画は時期により、経済環境や社会環境により変化することがある。そこで、様々な計画案の設定も考えていくことが望ましい。そういった点について、事前に複数の計画案を保持していくべきかと考える。	・今回ご提示した財政計画は、新庁舎整備に合わせた令和15年までの長期の財政計画であります。毎年度、当初予算に合わせて中期財政見通しを作成し公開しております。 ・今後、経済や社会環境の変化に柔軟に対応できるように、効率的でコンパクトな行政運営ができる新庁舎を整備していきたいと考えます。
	・合併による余剰用地の有効活用、転売先の確保等にも力を入れて欲しい。多くの企業や農業を含めた個人企業等の多くが苦しんでいる。高額での転売は大変難しい状況で企業を誘致するには、定額でもその後の税金を見込んでの対処が必要かと思う。武田小学校のように、『倉川製作所』のような会社が名乗りを上げて欲しい。	・財政健全化のために、未活用の市有地の有効活用、売却等の適正かつ迅速な取組みを行っていきます。
	・新庁舎をつくるのには、財政が厳しい中で建設するわけであるから、プレハブ建てで、15億円位の予算でやるべきである。プレハブ建てでも、30～35年は大丈夫である。	・新庁舎は、防災拠点として、耐震性能を有する建物である必要があります。工法は、費用対効果を検証したうえで、決めていきたいと考えます。 ※プレハブ工法…従来の建築方法に比べてより多くの部分に「プレファブリケーション」という手法を適用してつくられた建築のことをいいます。あらかじめ部材を工場で生産・加工し、建築現場で加工を行わず組み立てる工法が適用された建築物の総称で、大きく3種類（プレファブ住宅・プレキャストコンクリート建築・規格建築）に分類されます。 ・ご意見を参考に建設にはプレハブ工法についても検討していきます。

項目	全体	回答
	・庁舎建設、コロナ対策、社会保障関係経費による支出増加はやむを得ないものとする。 ・計画通りになれば良いと思う。この年次計画にそった、市の運営を堅持していくことが、建設の大前提である。 ・細かく調べられていて、財政計画に問題がないことが分かった。 ・専門家でないので詳しくは言えないが、実際数値を出されて説明されると安心できる。	・市民の皆様にも、市の財政状況について分かりやすく説明していきます。
	・今回のコロナ禍も思いも寄らぬ災禍でしたが、国力を傾け（財政主動は大きい）が実質赤字国債の発行という借金）、各個人に１０万円を届けるような対策までとっている。この現状があると数年間続いたらと想像すると皆さんもゾッとすると思う。現状の地方債「合併特例債」をカットする、ということも起きるかもしれないと、最悪の事態を考えても良い時期である。だからこそ、もう少しスピード感を持って、行政運営（議会も含む）を進めてもらいたい。	・ご意見のとおり、スピード感を持った行政運営を図っていきたいと考えます。

項目	全体	回答
	・高止まりしている人件費というのが気になる。自分も経営者として毎年懇親される最低賃金での人件費に悩まされている。市庁舎は、幅広い年齢層の方がいる場所なので、高齢の市民に対応できる又は新人職員の指導係的に年配の職員も必要だと思う。残業をできるだけ減らして窓口対応できる人員を増やすのが大事なのではないかと思う。 （役職者も率先して窓口を立てば良いかと思う）	・ご意見を要約し、基本計画に反映していきたいと考えます。

項目	全体	回答
◆資料④ (4)財政効果 【第6回市民会議の質問】	・近隣での合併市町では、合併特例債を活用し市庁舎の建設を行うところは少ないようだが、更なる合併（行方市＆潮来市）はないのか。	・現時点において、更なる合併は全く考えておりません。 ・総合戦略に掲げる『市民が笑顔で住み続けたいまち』を目標に、持続可能な自立したまちづくりを進めていく必要があります。 ・庁舎を統合するために合併特例債を活用することは、有意義な活用方法の一つだと考えており、本市においては合併時から最優先で活用することになっております。
	・R3～22の差額で約36億円の財政効果となるようであるが、R22年になると行方市の人口が約2万人位になってしまうと思われるのか。どう考えているのか。	・本市では、2015年に策定した人口ビジョンで想定した人口推移より人口の減少は進んでおり、このまま何も対策をせずにいた場合は、ご質問のとおり人口減少は進んでしまうと考えます。 ・全国的に見ても、人口が減っている中で、本市が人口を増やすことは難しいと考えており、人口減少を見据えた事業展開を常に検討しております。庁舎を含む公共施設の統廃合を進めることも、人口減少を見据えた事業展開の一つです。 ・人口減少の下げ幅を改善していくこと、市民の皆様が安心して住み続けられるようにすることが重要であり、そのための政策を今年度見直しを行っている総合戦略で検討しています。
	・公用車経費の削減の項で、台数の削減とあるが、当然車種も検討していくのでしょうか、CO2削減のため、水素自動車や電気自動車の導入は考えているのか。・新庁舎に充電スペース等も考えなければならないのではないのか。	・ご質問のとおり、CO2削減のためには水素自動車や電気自動車を導入することも有効的な手段の一つだと考えております。また、電気自動車は、蓄電機能もあることから、災害時の電源としても活用できると考えます。 ・蓄電機能を携えたハイブリット車両は導入していることから、今後の公用車の入れ替え時には電気自動車も検討していきます。
	・期待するほどの大差ではなく残念に思うが、新庁舎は国の基準を満たした規模でないと駄目なのか。	・国の基準で建設する必要性は全くありません。今回の試算は、新庁舎に導入する機能が決まっていないので、国の基準を参考に試算しましたが、国基準の規模で新庁舎を建設するつもりはありません。市民会議や市議会の意見を参考にし、庁内で新庁舎に必要な機能を議論し、本市独自の新庁舎の規模を算出しております。 ・新庁舎の建設コストを削減すること、新庁舎建設により固定費の削減をもっと進めることができれば、財政効果はさらに高くなると考えます。
	・このシミュレーション通りにうまくいくと考えていますか。 ・合併の目的はここに合ったのではないのか。本当にその効果を新たなまちづくりにまわせるのか。	・職員が一丸となって取り組むことにより、シミュレーション通りの財政効果がうまれると考えます。

項目	全体	回答
	・特例債に頼っての財政再建は、無理やりではないのか。また、見込み違いにならないのか。	・新庁舎整備することは、施設を再編するだけでなく、組織も見直され、職員の意識変革、仕事の仕方も変えることから、究極の行政改革だとも言われています。本市でも、新庁舎整備を機に、今まで進めることができなかった行政改革に取り組んでいきたいと考えます。 ・庁舎建設には多額の費用が必要となりますので、有利な財源を活用した整備を検討していきます。
	・R22年36億円の財政効果は、人口の増減に相当影響されると思われる。北海道夕張市のように財政が破綻することは無いのか。	・今回提示した財政効果は、新庁舎を整備した場合と旧庁舎を維持した場合で、庁舎の整備費用、庁舎に係る維持管理費、職員の人件費を比較したものであり、人口の増減は影響しません。 ・これから少なからず本市の人口は減少していくことから、財政負担を軽減するためにも、行政の規模を小さくしていかなければならず、新庁舎を整備することで今3つの庁舎で運営している行政の規模を小さくしていきたいと考えます。 ・財政破たんをした夕張市は、資料②の将来負担比率が440%、実質公債費比率が71%であり、本市が仮に43億円で新庁舎を整備したとしても、財政破たんしないような財政計画を策定しています。
財政効果 【第6回市民会議の意見】	・財政効果を含めて、多大なる効果が期待できると思う。常にコストだけでなく、様々なコスト以外の効果を示していただきたい。 ・新型コロナの影響での歳入歳出の減少が心配で、早く予防接種を行ってマスクを外して普通の生活に戻りたい。 ・庁舎にかかる維持管理費等の削減効果からも新庁舎建設の必要性が十分感じられる。 ・新庁舎建設を進めるための裏付けとなる資料である。 ・資料を見る限り、素晴らしい財政効果だと感じる。公用車も99台もあったことに驚いたが、巡回バスやデマンドタクシーを職員の移動手段に使っても良いと思った。	・ご意見は、これからの新庁舎整備や行政運営に反映していきたいと考えます。

項目	全体	回答
	・費用対効果から、そこには社会関係資本としてのあり方も新庁舎にあることを明確に市民に理解できるようにしてもらいたい。実際にシミュレーション通りに実行することが大切である。	
(基本構想の意見)	・建設から解体のことまで考える「ライフサイクルコスト」の視点が重要。	・基本構想の基本方針の一つに『経済合理性に優れた庁舎』を掲げておりますが、建設費用だけでなく、維持管理費用を抑えることで限られた財源を有効活用し、将来への負担軽減を図っていきます。
	・将来の人口減や少子高齢化の加速も考慮し、規模やメンテナンス費用を極力抑えた計画。	
	・身の丈にあったコストはどのくらいか必要不可欠な最小限なコストを示す。	
	・高度成長期の中央集権時代に設定されている敷地面積や建設物の延床面積を参考に計画を進めないほうが良い。高度成長期の常識に疑問を持ち、低成長時代のシステムを構築する。	
	・民間資本の活用、市民に債券販売など、建設資金の調達を工夫する	
(第4回市民会議の意見)	・建物に関してはコストを優先する必要があるが、バリアフリー関連に配慮することが重要である。	・基本構想の基本方針で掲げた『市民の誰もが訪れやすく、利用しやすい開かれた庁舎』に基づき、新庁舎ではバリアフリー・ユニバーサルデザインを導入していきたいと考えます。
	・複合的な機能の整備は、コスト面や費用対効果を十分検証する。	・ご意見は、基本計画に反映し、新庁舎整備を進めていきたいと考えます。
	・将来の移設や増設に柔軟に対応できるような施設にする。	

項目	全体	回答
	・石岡市新庁舎で市役所に用事がない人でも気軽に立ち寄ることができる食堂（カフェ）があったが、そのような機能は必要ない。	
	・地域医療センターを閉鎖し、その施設を改装して新庁舎にすることは反対する。地域医療センターは行方市だけの中核病院でなく、鹿行5市の中核病院であったことから、鹿行地区の救急救命センター、総合病院として復活が必要である。	・市民福祉部を中心に、地域医療のあり方について協議しております。 ・なめがた地域医療センターは、規模が縮小しているとはいえ、中核病院であることから、新庁舎を整備するために病院を閉鎖するようなことは考えておりません。 ・建設地がどこであったとしても、公的不動産の有効活用の視点から、建設用地周辺に空いている施設があった場合は積極的に活用の検討をしていきたいと考えます。 ・建設地が「医療センター周辺」に決まりましたら、病院の活用可能性を調査していきたいと考えます。

項目	全体	回答
◆建物・設備に関する こと (基本構想 の意見)	・木造平屋づくりで構成し、拡張性をもたせた木のぬくもりがある新庁舎が望ましい	・ご意見は、新庁舎を整備するうえで参考にさせていただき、費用対効果が大きい構造や設備を採用していきたいと考えます。
	・設備関係に関して、本質的な省エネルギー設計にこだわる。	
	・庁舎の規模は、行方市の身の丈に合ったコンパクトな平屋または2階建くらい（霞ヶ浦庁舎のようなもの）がよい。	
	・庁舎建設で、木造建築の伝承ができるか検証が必要である。木造で建設された北浦体育館は、メンテナンスのコストが問題になっている。「ぬくもり」はコストと比較し、低コスト、機能第一で判断すべきである。	
	・市民の通信インフラの確保に重点を置いた設備に加え、庁舎内はIoTやAI等近未来の変化を見据えたIT化通信設備とデータ管理を考慮した計画が必要	・新庁舎のデジタル化を進めるだけでなく、市全体のデジタル化を進めていかなければならないと考えており、ご意見はデジタル化の全体構想を考えるうえで反映させていただきます。
	・業者選定時に技術、技能、管理体制など、業務遂行能力や経営状況を十分調査して進める	・ご意見は、事業者を選定していくうえで、実施方針などに反映していきます。

項目	全体	回答
◆まちづくりに関すること (基本構想の意見)	・地域社会の持続的発展と、ずっと住み続けたい地域としても中心にある庁舎が望まれる ・コンパクトシティを実現するにも、新たな地域創出の中で新庁舎が求められる ・行方市の地域特性、地域資源を最大限に生かしたまちづくりが必要 ・総合戦略の3つの基本理念を、まちづくりの考え方の基本とする ・庁舎建設は将来において正に必要な投資であり、市民幸福のためにも望まれる	・市役所庁舎は市民サービスとまちづくりの拠点となることから、新庁舎整備をするうえでは、長期的な視点で将来の行方のまちのあるべき姿を見定めておく必要があると考えます。このことから、基本構想では、『庁舎とまちづくりのビジョン』を掲げて、庁舎がまちづくりに果たす役割を示しています。 ・今年度、市の最上位計画である総合戦略書も改定しておりますので、総合戦略書と整合性を図りながら新庁舎整備を進めていきたいと考えます。 ・ご提案いただいた機能は、新庁舎の周辺整備及び現庁舎跡地周辺の地域拠点整備を進めるうえで参考にさせていただきます。
(第4回市民会議の意見)	・類まれな安全、安心、教育、医療、自然環境が優れているとアピールできるまちづくりを、新庁舎を中心として展開していきたい。 ・障害のある方や高齢者、行方市に転入してきた方達が、不便を感じないような『住みやすいまち』を実現してく。 ・コンビニエンスストアや商業施設を誘致すること、土地付きマイホーム用の分譲地を整備して県外からUターンの人向けに売り出すことを検討する。 ・「サードプレイス」の活用として、会議等が主体でなく、ミニコンサートの開催、美術品コレクターの展示、ミニ講演会の開催、趣味の発表会、メニューはたくさんある。	

項目	全体	回答
	・問題は交通である。市民の皆さんが新庁舎に来庁されるとき、車、公共交通、次点者、タクシー、その他の異種交通手段との関係も明確にされたい。 ・公共交通の再整備により、広大な市民の多くの問題が解決できる	・市で計画している地域公共交通網計画と連携し、交通弱者に対する支援を行っていきます。

項目	全体	回答
◆防災に関する こと (基本構想 の意見)	・全世帯の災害を未然に防ぐことは難しいが、起きてしまった災害の時に安全な庁舎で指示できる拠点が必要 ・災害時の避難場所や非常時の備品庫を同計画地内に確保する ・防災拠点として整備するためには、行方市の背骨付近に建設する必要がある、その場所であれば安全性・機能を十分確保できる。 ・リスクマネジメントから、今の庁舎では市民の安心安全を確保できない	・基本構想の『庁舎とまちづくりのビジョン』に記載しており、市民の皆様が安心した生活を送ることができるように、新庁舎内に防災の中核拠点を整備し、災害に強いまちづくりを進めていきます。 ・このために、ご意見を防災を担当する部署と情報共有をしていきます。
(第4回市 民会議の 意見)	・説明不足な点は、『新庁舎の果たす防災拠点の役割』である。第1の条件であったことが、新庁舎建設と別の計画になってしまうことに違和感がある。防災拠点として何を整備していくのか。 ・防災については、地区ごとの問題を、住民が共有することは大切なので、話し合ったり、改善点をあげて必要なものは市に要望したり、地区で用意したりして、いざ災害が起こりそうになったとき、早めに声を掛け合えると良い。	

項目	全体	回答
◆市民協働に関すること (第5回市民会議の意見)	・これからは、行政と市民等の協働分野は益々大きくなる。すごいスピードでの人口減少と高齢化が進展する行政環境の中での市民参画分野が必要になる。また、絶えず、行政の守備範囲の見直しと環境変化をキャッチする行政側の行動が求められる。	・市民のニーズや地域の課題が多様化する中で、今までのように行政主導の一律のサービスを提供するだけでは対応することが難しくなっている中で、地域住民の皆様と行政がお互いに連携協力し、一緒に考え、解決に向けて取り組んでいく『市民協働』を進めていく必要があります。このような考えのもと、市では「協働のまちづくり・地域づくり」を進めるための『協働指針』を、市民の皆様と一緒に作成しています。『協働指針』策定の進捗状況については、コロナ禍の影響で遅れておりますが、なるべく早く作成し市民の皆様にご提示していきます。
	・現在、市で作成している「協働指針」の内容と、今回の「市民協働」のあり方に乖離があってはおかしい。「協働指針」を優先すべきと考えるが、いつ頃に作成が完了するのか。	
	・現在の地域自治会・町内会のリーダー不足が問題となっているが、少子高齢化の中で、リーダーの確保・育成をどうあるべきか、検討が必要である。	
	・少子高齢化時代が明確な中で、市民交流機能スペースの否定をする訳ではないが、企業経営でも「ヒト・カネ・モノ」と言われ、「人」を「人材」から「人財」にすることが最重要課題なのは、地方行政も同様か、民間企業以上に必要に迫られる時代になると思う。しかしながら、意見や議論の前提が「モノ・カネ・ヒト」の順になっていると思います。	

項目	全体	回答
	・「みんなが主役のまちづくり」や「市民協働」等と言うテーマは、聞こえや響きは良く、所謂「総論賛成」で反対意見は少ないと思うが、地方自治の本質の「市民の自主性」は長年の習慣や地域性から具体的な意見が出にくいのでは…？と思う。	
	・市民協働機能を活発に推進するため、企業人、専門か、新規県外転入者等の人材活用ができないか。	
	・最重要課題は、「コーディネーター」の配置である。長い目で見て人材を育てるか、それとも即戦力を求めて人材を発掘するのか、だと思う。	
	・道路とか小道、公共交通などを社会資本と呼ばれている。これからは、市民のコミュニティの場が、何よりも必要となる。いろんな形での市民同士、行政との関わりを含めての場所提供が求められる。健康福祉などにも良い影響がある。その場を社会関係資本と言われている。定額、定性的評価がされることを高齢化社会では重要である。	

項目	全体	回答
	・気軽に集う施設、コミュニティサロン、公設民営、PPPの導入、PFIの導入、これから検討すべきだと思う。 ・新庁舎の『あるスペース』に行くと、市内の各々の風景がディスプレイされて見ることができるようにする。 ・行方市に住みたいと思えるPRの中心的な役割を果たせるスペースやサービス、機能であってほしい。	・新庁舎において、市民に開かれたオープンスペースを整備する場合には、市民ニーズに合った多機能なスペースとして整備する必要があると考えます。 ・ご提案いただいた機能は、新庁舎の周辺整備及び現庁舎跡地周辺の地域拠点整備を進めるうえで参考にさせていただきます。
	・市内外問わず、新商品開発の意見を聞く場として、企業にスペースを貸し出し、試用、試食してもらって市民から意見や提案を聞く場にする。	
	・新庁舎に図書室または資料室などが整備され、市民が自由に閲覧することができれば良いと思う。	
	・子どもが安心して遊べる小さな公園を整備する。	
	・庁舎周辺に、照明やベンチ付きで安全なウォーキング、ランニングコースを、いつでも利用できるように整備する。 ・コインランドリーとコンビニエンスストアを整備する。	
	・新庁舎の中に拠点となる場所の整備は必要だと思うが、市民からの距離の近い現在の3公民館の活用も十分に考慮して欲しい。	・新庁舎のオープンスペースは、ご意見のように、既に整備されている機能を重複して整備しないようにします。
	・市内にはレイクエコー（生涯学習）と、自然の家があるので、もっと有効活用してはいかがか。「新しく揃える」前に、活用できるところは活用する。	

項目	全体	回答
◆窓口に関する こと (第5回市 民会議の意 見)	・ 年齢を重ねた老人や、 立っていることがつらい人 のために、腰かけて記入で きるスタイルがあると助か る。	・ ご意見を要約し、基本計画に反映していきます。 ・ 新庁舎において市民の皆様が快適で利用しやすいワンス ストップフロアを実現するために、窓口を担当する部署と協議 をしておりますので、ご意見は情報共有させていただきます。
	・ 一番はプライバシーを守 る場であって欲しいこと。 二番は相談事が外（他の職 員）にもれないようにして 欲しいこと。	
	・ 条件などは1枚の紙にま とめておいて、他の庁舎に 置いて置き、申請もFAXで できないかと思った。市民 を歩かせて、待ってるだけ の市役所は、市民目線では ない。	
	・ 「コーディネーター」の 育成、教育はどのようにす るのか。コーディネーター は誰がやるのか。外部の業 者がやるのか。新しいポジ ションを置くという事は、 結局、予算の増大を招かな いか。それならば、各部署 の職員が週ごと、日ごとに 交替制にして担当してはど うか。	
	・ ワンストップサービスの 提供には、業務の効率化、 職員のスキルアップ、シス テムの改修等、実現には課 題も大きい。利用頻度の高 い窓口をワンフロアに集約 して、職員の負担を削減す ることが必要である。業務 の効率化、IT活用、人材育 成等を積極的に進めること が実現の絶対条件である。	

項目	全体	回答
◆その他 【第6回市民会議の質問】	・超高齢化に向けて、独居老人の専用アパートや介護施設を新庁舎の近くに集約して高齢者を見守ってあげられるモデル地区を作ってみてはどうか。	・ご質問のようなモデル地区に加えて、定住促進を図るモデル地区なども踏まえた検討をしていきたいと考えます。
	・現在、行方市の財政力指数が平成24年度以降、0.43程度で推移しているが、この指数は健全財政からみるとどの位置に存在するのか、解析して欲しい。	・本市の財政力指数は県内市町村では、44市町村中39番目に位置しており、自己財源が少なく、国の交付税に頼らなければならないのが現状であります。財政力指数が1.0未満の自治体は国依存している以上どこも同じだと考えます。 ・千葉県富津市では、財政力指数が0.9であるにもかかわらず、2018年に財政非常事態宣言を出したことがあります。これは財政調整基金の枯渇が原因であります。 ・歳入を増やしていく施策に取り組むとともに、固定費の削減、形骸化した事業の見直しを行い、財政の弾力性を示す経常収支比率の削減、財政調整基金の積み増しを行っていくことが、健全財政への道だと考えます。
	・資金計画について、詳細な説明を希望する。 (キャッシュ・フローみたいなもの)	・資金計画については、基本計画(案)の中で示していきたいと考えます。
	・官庁会計の場合、建設費の〇〇%が国、県からの交付金があると思いますが、その状況が読み取れない。	・庁舎建設は、基本的に国や県の補助金や交付金がございます。 ・本市の場合は、市町村合併したことにより合併特例債の活用が認められているため、今のところ財源は合併特例債と公共施設整備基金を活用したいと考えます。 ・庁舎の場所や導入する規模が決まった場合には、各省庁の補助金が該当することも考えられますが、補助金を活用する場合には条件も付与されることもあるので、活用する場合には費用対効果を検証して決定していきます。
	・財政破綻に陥ることは、何が問題で発生するものなのか。	・身の丈に合わないインフラ整備に対する負債の増加、行政主導による観光施設への過大投資、行政体制の効率化の遅れ、基金の枯渇などが全て起きてしまうことで財政破たんに関与すると思います。

項目	全体	回答
	・新庁舎建設候補地で取得予定面積がどこなのか地図が欲しかったです。現在、玉造緑ヶ丘地区で伐採をしているところがあるので、そこに新庁舎が建設されても良い場所だなと思ったから。どこに建設すべきかなんて正しい答えは出てこないの、あの場所に市庁舎ができて良かったねと多くの市民が賛同してくれるような形になったら良いと思う。ぜひ、市民アンケートなどを実施してはどうか。	・建設候補地が市有地であれば提示することはできますが、旧KDDI以外は民地であるため、提示することができなく申し訳ございませんでした。 ・市民アンケートは、新庁舎に関することで単独では実施しておりませんが、毎年市政のモニタリングとして実施している市民意識調査の一つの項目で、庁舎に関する内容も調査しています。
	・庁舎建設市民会議について、コロナウィルス禍を理由に、書面会議と言うのは如何か？と考えます。	・書面での対応も可能であったため、市で作成した感染症対策マニュアルに基づいて、委員長と相談し書面会議とさせていただきました。新型コロナウイルスを理由にするだけでなく、会議の内容によって、会議手法を変えていくように心掛けています。
その他 【第6回市民会議の意見】	・今回の新庁舎建設は行方市の持続的発展と成長に必要であると確信している。 ・窓口機能は、市役所の顔である。明るく、楽しく、笑顔で対応する窓口の構築。 ・関係資料より、庁舎建設の基本的な考え方は理解できましたが、財政的には今後さらに厳しい環境が予測され则认为。よって、新庁舎建設費の圧縮と、人件費、一般経費の削減の上積みが必要と考える。（状況によっては、専門家の意見聴取も必要と思う。）	・ご意見を要約し、基本計画に反映していきます。

項目	全体	回答
	・コロナが深刻になるにつれ、新庁舎に市民が集まる場所をつくる必要があるのか、将来的な税収減などで負担が大きくなるのではないかと等、心配になってきた。あまり規模を大きくせず、PCを通しての対応ができるとか工夫した設備で、コロナとの共存を見据えた新庁舎を建設してもらえたら、市民としては嬉しい。	
	・将来の人口減少、超高齢化、車がないと移動できない環境で、新庁舎へアクセスするための公共交通網の整備は不可欠である。第3セクター、民間も活用したバス、タクシーの充実を図っていく必要がある。	・公共交通を担当する部署と情報共有をしていきます。
	・水戸市庁舎の窓口や石岡市のスペースを参考に。新しい庁舎を見学してもらいたい。	・これまで新庁舎の先進地視察は行ってきましたが、今後必要に応じて新庁舎の視察を行っていきます。
	・今まで検討された資料からは、地域医療センター周辺への立地が一番ということになりますが、病院との共用はやめてほしい。水戸神栖線の西側（病院側）ではなく、東側（小幡地区側）への新設を希望する。	・建設地について、旧KDDI跡地以外は私有地であるため、用地調査を行い、用地が確保できるかが問題となります。用地が確保でき、総事業費を抑制できるような建設地を決めていきます。
	・分かりやすい資料なので、職員から説明があると、市民から新庁舎について説明された時に、必要性、財政的にも問題がないことを自信をもって説明できると思う。職員の理解は、市民の理解につながると思う。	・ご意見のとおり、職員への周知徹底も図っていきたいと考えます。

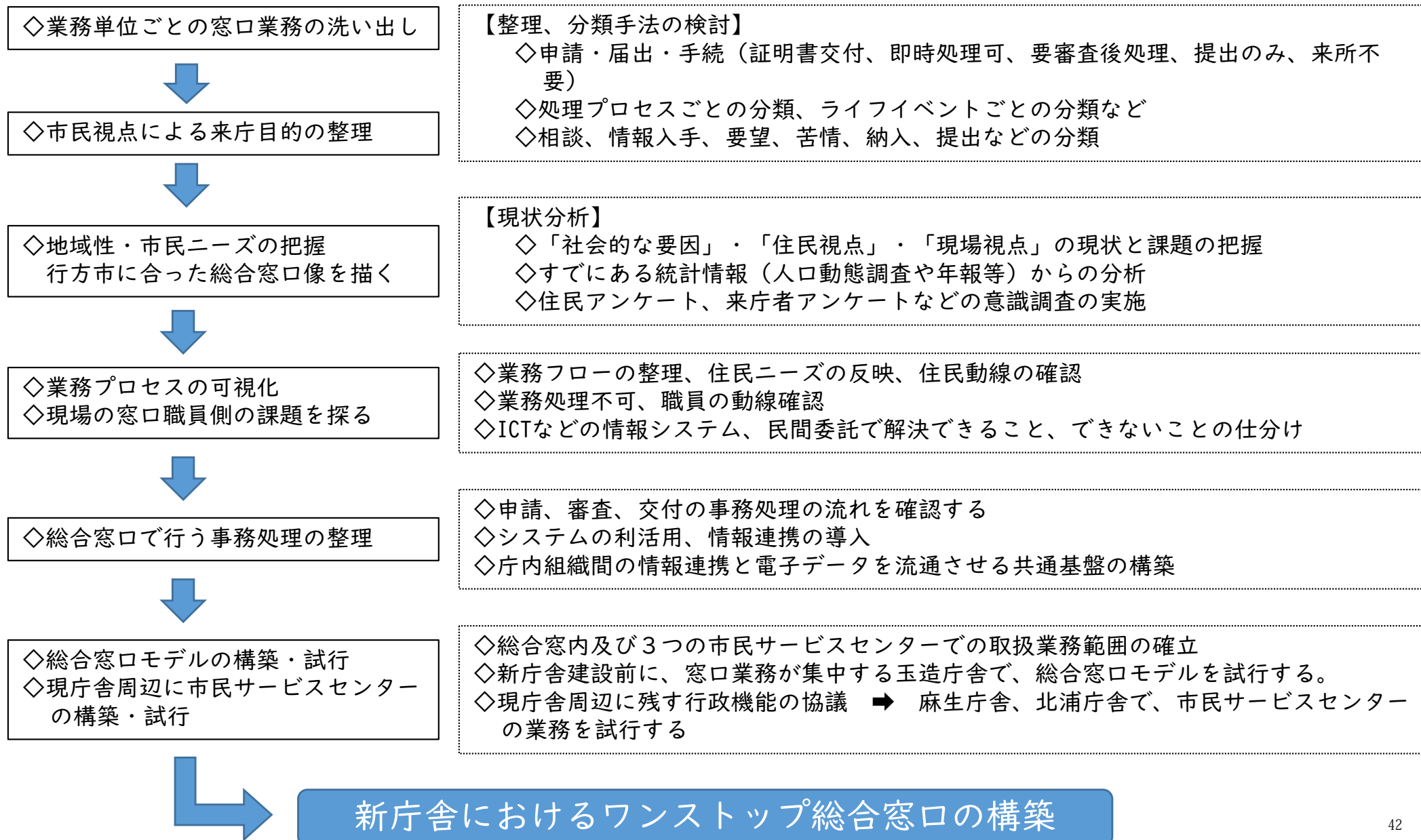
項目	全体	回答
	・新庁舎建設に関わらず、これから先、予想をしない災害等が頻繁に発生する可能性が高い。市民の生活を守る取組を、段階的に進める必要性や、財政上の余裕も大切である。	・ご意見は、財政や企画を担当する部署と情報共有をしていきます。
	・麻生庁舎は機能を残しつつ、人員も減少しながらも残ると思うが、北浦、玉造庁舎周辺で、飲食店を営んでいる方にとっては、庁舎がなくなる（＝売り上げが減る）ことは死活問題だと思う。仮に、「なめ総」周辺に新庁舎が建設される場合、一緒に移転を考える店舗に対して、優先的に用地取得に協力するとか、資金面で利率の低い融資金の案内をすとかの手立てがあればWinWinの関係になれるのではないかな。	・ご意見は、商工業を担当する部署と情報共有をしていきます。
	・送付資料が読みやすく、しかも理解しやすい丁寧に構成されている。新庁舎の機能に対する多くの意見は、興味深かった。全ての意見を実現することは難しいだろうが、多くの意見があったということはとても大事だと思う。	・これからも、多くの市民の皆様の意見を聴取できるような取組をしていきたいと考えます。

項目	全体	回答
	・広域であればあるほど、中心市街地としての新庁舎の役割が大切になる。 ・市民参画機能は、以前も提案したが、老人会等の”老人”という言葉に抵抗があり、入会する人が少なくなっている。高齢であっても、様々な趣味を持った人ばかりである。全国に先駆けて、『～同好会』、『～趣味の会』等に、思い切って変更してはどうか。	・ご意見は、市民協働や高齢福祉を担当部署に情報提供していきます。
	・新庁舎が「なめがた地域医療センター周辺」に決定したならば、新たなまちづくりの一環として、第一に道路整備して欲しい路線がある。旧麻生町と旧北浦町の境界を通る道路で、特に中根、繁昌、四鹿、小牧、籠田、天掛、新宮地区から新庁舎へのアクセスに都合のいい道路なので、拡幅整備を進めていくことをお願いする。	・ご意見は、都市計画や道路整備を担当する部署と情報共有をしていきます。
	・資金調達は、コンペティションを実施して、できる限り市場から低い金利の物件を調達すべきである。	・ご意見は、財政を担当する部署と情報共有をしていきます。
	・少子高齢化社会における行政機関の役割を果たすには、一つの庁舎に行政職員スタッフがいることにより、情報対策、役割の分担、守備範囲の明確化等、多くのメリットがある。その点を分かりやすく市民の皆さんに理解していただきたい。	・新庁舎整備の必要性を、市民の皆様に理解していただくために、分かりやすい資料で説明していきたいと考えます。

項目	全体	回答
	・外国人対応機能は、農作業で研修生として多くの外国人が増えているので、外国人対応の強化を検討されたい。	・ご意見は、農政や多文化共生を担当部署と情報共有をしていきます。
	・『市有地、庁舎、体育館、運動公園、公民館等』を、台風やゲリラ豪雨時等の避難所へ有効活用。市担当者及び各施設毎の地区責任者や担当者を事前に決めて、被災者の受け入れをマニュアルを整備し速やかに対応できるようにして欲しい。	・ご意見は、防災を担当する部署と情報共有をしていきます。
	・新型コロナウイルスは、空気感染をせずに、飛沫感染と接触感染のみで観戦していくことが明らかであれば、その対策を完全にした上で開催すれば良いし、可能であれば行政側から各委員又は関係者に、個別に意見を聴取した方がよりリアリティのある意見を見ることが出来る筈です。（普段から鉛筆やペン等を使い、書き物をしていない市民は自分の名前さえ書くのも大変なので）。コロナ禍でも、行政側に従事する人達は民間と違い、身分も収入も保証されている訳ですから、出来ない理由を述べる前に、どうしたら良い結果をもたらすのか？を優先して行動して欲しいと思います。	・今回の市民会議は、市で作成した感染症対策マニュアルに基づいて、資料の説明及び意見聴取であれば書面会議でも対応できると判断しました。ご意見のとおりに対応により、対面による会議を開催することもできましたが、資料の説明文書を添付し、質問や意見を記載してもらい、回答するという対面会議と同じような手法を選択させていただきました。 ・今後も状況により書面会議をさせていただきたいと考えます。 ・個別に説明や直接意見提案をしたい委員の方には個別対応をさせていただきたいと考えておりますので、ご連絡をお待ちしております。

3 窓口業務の見直しプロセスと必要な取組み

窓口業務の見直しプロセスと必要な取組み



4 建設候補地についての検討経過

新庁舎建設候補地 総括表

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。	
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
	計	130	106	74	60	92
	評価平均	4.8	3.9	2.7	2.2	3.4
	その地域に防災拠点としての安心感を持っているか	・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。	・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。	・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。	・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)が起こり得る地域である。	・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
		・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。	・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。	・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の場合、坂道となっている。 ・道路冠水箇所の把握が必要となる。	・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。	・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
		・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。	・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。	・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、避難所として活用してきていない。 ・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。	・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。	・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
	計	104	95	57	70	84
	評価平均	3.9	3.5	2.1	2.6	3.1
	その地域に行きやすさを感じているか	・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。	・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。	・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。	・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。	・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。
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
		・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。	・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。	・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いていることから、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。	・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。	・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
	小計	91	67	72	53	67
	評価平均	3.4	2.5	2.7	2.0	2.5
	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)	・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。	・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。	・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。	・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。	・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	Ⅰ	５	４	３
	小計	264	301	142	203	228
	計	83	102	45	79	85
	評価平均	3.1	3.8	1.7	2.9	3.1
	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	・これまで医療センター周辺が发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。	・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。	・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、一過性のものになりがちである。 ・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。	・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。	・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发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、その近辺が有効に活用されるイメージを持っているか	計 89 評価平均 3.3	計 103 評価平均 3.8	計 48 評価平均 1.8	計 63 評価平均 2.3	計 71 評価平均 2.6
	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 評価平均 3.4	計 96 評価平均 3.6	計 49 評価平均 1.8	計 61 評価平均 2.3	計 72 評価平均 2.7
		・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拠点を構築し、それらの拠点を結ぶ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。	・市外から人を呼び込み市内に人を循環させることが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。	・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と立てる必要がある。 ・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。	・市外から人を呼び込み、市内に人を循環させることが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。	・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
	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可利なエリアであり、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	・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。	・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よい。 ・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ので、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。	・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。	・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よい。 ・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。	・騒音区域であることから、防衛補助を受けることができる。 ・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)
Ⅰ. 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れば高評価 ◎：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
Ⅰ. 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 ていれば高評価 ◎：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isia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供用できれ 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	必要性の程 度	○ 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あれば高評価 ※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。	

新庁舎建設候補用地のコスト検証

			地域医療センター周辺（病院敷地一部活用を含む）	玉造緑ヶ丘地区周辺	旧KDDI・第2グラウンド周辺	（仮称）北浦IC周辺	麻生地区一丁窪交差点周辺	
基本情報	地区		井上藤井地区、小幡地区周辺	玉造甲（泉北交差点周辺）	山田地区	両宿地区	麻生地区（セイミヤモールから警察署周辺）	
	取得予定面積		約8,000㎡～18,000㎡程度	約15,500㎡	約20,000㎡	約17,000㎡	約15,000㎡～20,000㎡程度	
	地権者数		2名～6名程度	7名～10名程度	市有地	9名	1名～3名程度	
用地取得費用	用途地域		指定なし	指定なし	指定なし	指定なし	指定なし	
	地目		畑	畑	山林	田	畑、雑種地	
	用地取得費用		約3600万～8300万円程度	約1200万～1300万円程度	市有地	約9300万円	約2300万～22000万円程度	
			※ 参考単価：同条件で比較検証するために土地価格ドットコム、農地価格ドットコムの単価を参考にした。 実勢価格とは異なる。					
造成工事費（外周部擁壁・U字溝設置、表層土置換）			約3800万～9200万円程度	約7700万～7800万円程度	約9300万円	約9000万円	約8400万～10700万円程度	
アクセス道路の整備の必要性			整備済み	整備済み	整備済み	整備済み	整備済み	
			県道50号水戸神栖線（幅員11.2m） 県道183号山田神栖線（幅員11.0m）	国道354号（幅員11.0m）	市道3057号（幅員10.0m）	国道354号（幅員11.5m）	県道50号水戸神栖線（幅員9.5m） 県道2号水戸佐原線（幅員10.0m）	
水道（上水）			整備済み	整備済み	整備済み	整備済み	整備済み	
雨水排水処理施設整備費	雨水	雨水処理方法		・病院調整池あり（調整池を病院と共用、敷地増分のみ新設） ・敷地内調整後放流	未整備 敷地内調整後放流	未整備 敷地内調整後放流	未整備 敷地内調整後放流	
		雨水処理施設（調整池）整備費用		約2300万～5000万円程度	約4500万円	約6000万円	約5000万円	約4500万～6000万円程度
	生活雑排水	生活雑排水処理方法		病院浄化槽あり	未整備	未整備	未整備	未整備
		生活雑排水処理施設整備費用	浄化槽整備費用	・病院と共用した場合整備費用はかからないが、使用料は発生する。 ・浄化槽を整備、約5000万円	約5000万円	約5000万円	約5000万円	・下水道接続可能なエリアに建設した場合は整備費用がかからない。 ・浄化槽を整備、約5000万円
			下水道整備費用	約10～15億円（補助金5～7.5億円）	約4～6億円（補助金2～3億円）	下水道接続の可能性なし	下水道接続の可能性なし	約5～7.5億円（補助金2.5～3.75億円） （下水道エリア外の場合）
					※下水道整備は事業計画区域として認められれば補助金（概ね事業費の1/2）を受けることができる。			
	放流先整備費用		（病院ルート供用の場合） 約970万～1800万円程度 （供用不可の場合） 約3300万～4100万円程度	約4200万～6400万円	約3000万円	武田川に隣接している	約2500万～8350万円	
最大整備費用合計（下水道整備を除く）			約1億3000万～3億1600万円	約2億2700万～2億4900万円	約2億3300万円	約2億8300万円	約2億8550万～4億1200万円	
懸念される事項			【病院敷地を一部活用した場合】 ・病院の施設（合併浄化槽、調整池、駐車場など）を共有できる可能性がある。 ・感染症対策が必要となる。 【病院敷地を活用しない場合】 ・用地交渉が必要となる。水戸神栖線の拡幅工事着工時期が不明確であるが、水戸神栖線を横断した先（中池等）を流末とした場合、拡幅工事との調整の必要有。 【共通事項】 ・既存雨水排水管の流末部付近は地権者と医療センターで土地賃貸借契約を締結中。年額240,000円（月額20,000円）を支払っている状況である。	・用地取得費用について、農地取引価格で計算しているが、周辺の公示価格と大きな差がある。市場価格と大きな差があるため、用地交渉が困難である。 ・流末になり得るため池等までの整備延長が長距離になる。 ・雨水は最終的に流末である武田川が放流先となるが、冠水被害等が発生している状況であり、検証の必要性有。	・隣地ため池の状況確認（大雨時の状況、設置理由等） ➡隣地ため池（亀池・上池・中池・下池）は現状で貯水量を上回っている。大雨時だけでなく通常の雨天時からなのか要検証。 ・流末である武田川は大雨時に溢水していることから検証の必要性有。 ・雨水は最終的に流末である武田川が放流先となるが、冠水被害等が発生している状況であり、検証の必要性有。	・敷地内既存道路の付け替え、もしくは既存維持での計画の必要あり ・IC出口、交差点に近接するため、万が一渋滞した場合には高速出口まで続く可能性がある ・武田川が隣接するため、万が一の氾濫対策が必要。雨水は最終的に流末である武田川が放流先となるが、冠水被害等が発生している状況であり、検証の必要性有。 ・高圧鉄塔があり敷地端を架空高圧電線が通るため、工事中配慮が必要 ・北浦IC周辺は武田川が隣接し、軟弱地盤である。	・商業施設に隣接した場合、駐車場の無断利用等の可能性がある。 ・交通量の多い交差点に近くなるため、渋滞が発生する恐れがある。 ・流末になり得るため池等までの整備延長が長距離になる。 ・用地取得費用について、農地取引価格で計算しているが、周辺の公示価格と大きな差がある。市場価格と大きな差があるため、用地交渉が困難である。 ・雨水は最終的に流末である城下川が放流先となるが、冠水被害等が発生している状況であり、検証の必要性有。	
コスト評価			1位	2位	3位	4位	5位	
定性的評価			1位	3位	5位	4位	2位	
定量的評価			1位	2位	4位	5位	3位	

5 新庁舎面積算出根拠

【面積を最大にした場合】

職員数：304人
議員定数：18

令和元年の職員数（3庁舎勤務。保健センター、公民館等の出先機関の職員除く）

		区分	部集計	基準面積 (㎡)	想定面積 (㎡)	部門計面積 (㎡)		
① 防災拠点機能		防災倉庫 ※敷地内に設置				0.00		
② 窓口・案内機能	窓口サービス機能	執務室	市民部	27	7.50	202.50	1,137.50	
			総務部	32	7.50	240.00		
			市民福祉部	66	7.50	495.00		
		待合いロビー				200.00		
	案内機能 相談機能 出先機関との連携機能	総合案内（兼コンシェルジュ待機所）				20.00	20.00	
		総合相談ブース				30.00	30.00	
③ 執務機能、福利厚生機能	執務機能					－	－	
	執務機能	特別職室	市長室	1		40.00	180.00	
			応接室			60.00		
			副市長室	1		40.00		
			教育長室	1		40.00		
		執務室 ※部長以下 ユニバーサル レイアウト採用	総務部	29	5.00	145.00	957.40	
			企画部	36	5.00	180.00		
			建設部	41	5.00	302.40		
			経済部	54	5.00	270.00		
			教育委員会	12	5.00	60.00		
			業務支援	作業室				50.00	50.00
		サーバー室			50.00	50.00		
		電話交換室			20.00	20.00		
		給湯室			15.00	15.00		
		文書保管機能	書架・倉庫			240.00	240.00	
		打合せ・会議機能	会議室（一部は市民協働で使用）				100.00	200.00
			大会議室（庁議室兼災害対策本部）				100.00	
	福利厚生機能	職員休憩室				60.00	120.00	
		職員更衣室・シャワー室				60.00		
④ 市民協働・市民交流機能	市民協働機能	印刷・ロッカー				20.00	45.00	
		団体貸出室				15.00		
		協働支援				10.00		
	市民交流機能	市民交流スペース（兼多目的室）				150.00	150.00	
⑤ 情報発信機能		情報発信コーナー（記者会見室含む）				50.00	50.00	
⑥ 議会機能		議会	本会議場（傍聴席付き）			200.00	490.00	
			全員協議会室 及び委員会室 （傍聴席無し）			90.00		
			正副議長室			40.00		
			応接室			30.00		
			議員控室(会派室)			60.00		
			議会図書館			20.00		
			議会ラウンジ			30.00		
		執務室	議会事務局	4	5.00	20.00		
		⑦ その他の機能	市民共用	便所及び洗面所			85.00	105.00
保育室					20.00			
庁内共用	宿直室			10.00	25.00			
	警備員室兼運転手詰所			15.00				
設備	機械室 （空調機械室を除く）			70.00	180.00			
	電気室			110.00				
上記、合計							4,064.90	
		玄関・廊下・階段等（各機能面積合計×0.35）					1,422.72	
延べ面積							5,487.62	

【面積を最小にした場合】

職員数：304人
議員定数：18

令和元年の職員数（3庁含勤務。保健センター、公民館等の出先機関の職員除く）

		区分	部集計	基準面積 (㎡)	想定面積 (㎡)	部門計面積 (㎡)		
① 防災拠点機能		防災倉庫 ※敷地内に設置				0.00		
② 窓口・案内機能	窓口サービス機能	執務室	市民部	27	6.00	162.00		
			総務部	32	6.00	192.00		
			市民福祉部	66	6.00	396.00		
		待合いロビー				200.00		
	案内機能	総合案内 (兼コンシェルジュ待機所)				20.00	20.00	
	相談機能	総合相談ブース				30.00	30.00	
出先機関との連携機能					—	—		
③ 執務機能、福利厚生機能	執務機能	特別職室	市長室	1		40.00	180.00	
			応接室			60.00		
			副市長室	1		40.00		
			教育長室	1		40.00		
		執務室 ※部長以下 ユニバーサル レイアウト採用	総務部	29	5.00	145.00	957.40	
			企画部	36	5.00	180.00		
			建設部	41	5.00	302.40		
			経済部	54	5.00	270.00		
			教育委員会	12	5.00	60.00		
		業務支援	作業室			50.00	50.00	
			サーバー室			50.00	50.00	
			電話交換室			20.00	20.00	
			給湯室			15.00	15.00	
		文書保管機能	書架・倉庫				240.00	240.00
		打合せ・会議機能	会議室 (一部は市民協働で使用)				100.00	200.00
			大会議室 (庁議室兼災害対策本部)				100.00	
		福利厚生機能	職員休憩室				60.00	120.00
			職員更衣室・シャワー室				60.00	
④ 市民協働・市民交流機能	市民協働機能	印刷・ロッカー				20.00	45.00	
		団体貸出室				15.00		
		協働支援				10.00		
	市民交流機能	市民交流スペース (兼多目的室)					0.00	
⑤ 情報発信機能		情報発信コーナー (記者会見室含む)				50.00	50.00	
⑥ 議会機能		議会	本会議場(傍聴席付き)			200.00	460.00	
			全員協議会室 及び委員会室 (傍聴席無し)			90.00		
			正副議長室			40.00		
			応接室			30.00		
			議員控室(会派室)			60.00		
			議会図書館			20.00		
			議会議ラウンジ					
		執務室	議会事務局	4	5.00	20.00		
⑦ その他の機能	市民共用	便所及び洗面所			85.00	105.00		
		保育室			20.00			
	庁内共用	宿直室			10.00	25.00		
		警備員室兼運転手詰所			15.00			
	設備	機械室 (空調機械室を除く)			70.00	180.00		
		電気室			110.00			
上記、合計							3,697.40	
		玄関・廊下・階段等(各機能面積合計×0.35)					1,294.09	
延べ面積							4,991.49	

6 建設費用試算

新庁舎を新築する場合の施設整備費（設計・監理費および建設費の合計）

新築：5,500㎡ 外構：7,500㎡ 免震設計あり ㎡単価50万円で試算 建築にかかる費用を35億円以下で抑える試算

設計・監理費

（単位：千円）

			価格	消費税	費用	小計	合併特例債適用の有無
設計・監理費	設計	基本設計	45,000	4,500	49,500	209,990	○
		実施設計（申請手続き・手数料を含む）	135,000	13,500	148,500		
		造成・外構設計（開発行為手続きを含む）	10,900	1,090	11,990		
	監理		40,000	4,000	44,000	44,000	
計						253,990	
改め計						260,000	

建設費

（単位：千円）

	面積	㎡単価	工事価格	消費税	工事費	小計	合併特例債適用の有無
本庁舎	5,500	500	2,750,000	275,000	3,025,000	3,228,500	○
付属庁舎（車庫・倉庫）	150	250	37,500	3,750	41,250		
外構整備工事	7,500	13	97,500	9,750	107,250		
浄化槽設備			50,000	5,000	55,000		
計						3,228,500	
改め計						3,230,000	

総合計	3,490,000	
-----	-----------	--

※設計・監理費は平成31年国土交通省告示第98号による概算

※㎡単価は直近の実績値による概算

※諸経費（用地関係費、什器購入費等）は含まない

新庁舎を新築する場合の施設整備費（設計・監理費および建設費の合計）

新築：5,000㎡ 外構：7,500㎡ 免震設計なし（耐震）㎡単価43.5万円で試算 建築にかかる費用を29億円以下で抑える試算
設計・監理費 (単位：千円)

			価格	消費税	費用	小計	合併特例債 適用の有無
設計・ 監理費	設計	基本設計	44,000	4,400	48,400	203,390	○
		実施設計（申請手続き・手数料を含む）	130,000	13,000	143,000		
		造成・外構設計（開発行為手続きを含む）	10,900	1,090	11,990		
	監理	40,000	4,000	44,000	44,000		
計						247,390	
改め計						250,000	

建設費 (単位：千円)

	面積	㎡単価	工事価格	消費税	工事費	小計	合併特例債 適用の有無
本庁舎	5,000	435	2,175,000	217,500	2,392,500	2,596,000	○
付属庁舎（車庫・倉庫）	150	250	37,500	3,750	41,250		
外構整備工事	7,500	13	97,500	9,750	107,250		
浄化槽設備			50,000	5,000	55,000		
計						2,596,000	
改め計						2,600,000	

総合計						2,850,000	
-----	--	--	--	--	--	-----------	--

※設計・監理費は平成31年国土交通省告示第98号による概算

※㎡単価は直近の実績値による概算

※諸経費（用地関係費、什器購入費等）は含まない

7 維持管理費比較

庁舎整備にかかる整備費のイニシャルコストの比較
(既存庁舎を改修し分庁舎方式を維持した場合との比較)

(単位：千円) (単位：千円)

		施設整備費 ※注5		大規模改造・耐震補強整備費				合併特例債 国からの 償還金	実質負担計	その他 事業費
		設計・ 監理費	建設 工事費	耐震 診断費 ※注1	設計・ 監理費 ※注2	大規模 改造工事 ※注3	耐震補強 工事費 ※注4			
CASE1 新庁舎を建設し 庁舎機能を集約	麻生庁舎	—	—	—	—	—	—	—	1,340,000	—
	玉造庁舎	—	—	—	—	—	—	—		
	北浦庁舎	—	—	—	—	—	—	—		
	新庁舎	300,000	3,700,000	—	—	—	—	-2,660,000		
CASE2 既存庁舎を改修し 分庁舎方式を維持	麻生庁舎	—	—	—	5,000	425,000	—	?	2,857,000	—
	玉造庁舎	—	—	10,000	67,000	1,064,000	120,000	?		
	北浦庁舎	—	—	17,000	59,000	970,000	120,000	?		

※上記に起債による利子は含まれていません。

※注1…耐震診断費は平成31年国土交通省告示第98号による概算。構造上、玉造庁舎は1棟、北浦庁舎は2棟となるため北浦庁舎は割高となる。

※注2…設計・監理費は平成31年国土交通省告示第98号による概算。

※注3…構造躯体のみを残し、全面リニューアルした場合を想定

概算の㎡単価により算出（新築した場合の建物全体－構造部分－既存再利用部分（全体の2割）＋解体部分）

※注4…耐震診断を行っていないため、数値はあくまで平均的な概算値で算出

※注5…下記による

新庁舎の施設整備費（設計・監理費および建設費の合計）を約40億円と仮定した場合の想定規模とその内訳

設計・監理費 (単位：千円)

			価格	消費税	費用	小計	合併特例債 適用の有無
設計・ 監理費	設計	基本設計	50,000	5,000	55,000	253,000	○
		実施設計（申請手続き・手数料を含む）	150,000	15,000	165,000		
		造成・外構設計（開発行為手続きを含む）	30,000	3,000	33,000		
	監理	45,000	4,500	49,500	49,500		
計						302,500	※(A)

建設工事費 (単位：千円)

	面積	㎡単価	工事価格	消費税	工事費	小計	合併特例債 適用の有無
本庁舎	6,800	435	2,958,000	295,800	3,253,800	3,691,600	○
付属庁舎（車庫・倉庫）	500	250	125,000	12,500	137,500		
外構整備工事	21,000	13	273,000	27,300	300,300		
計						3,691,600	※(B)

※設計・監理費は平成31年国土交通省告示第98号による概算

※㎡単価は直近の実績値による概算

※上記面積は事業費より結果的に算出される数値であり、そのバランスについては仮に設定したものです。

※(A)≒300,000 (B)≒3,700,000 (A) + (B) = 4,000,000(40億円)

その他の事業費 (単位：千円)

		費用	小計	合併特例債 適用の有無
用地取得				○
測量（水平・レベル・境界）				?
地盤調査				?
オフィス環境委託				?
ITシステム	設計			?
	整備			?
造成工事				○
インフラ整備工事（敷地外）				○
什器・備品				?
引越し				?
既存庁舎解体工事	玉造庁舎			○
	北浦庁舎			○
計				

【維持管理費比較】

		現庁舎		新庁舎	
項目		実績額 (千円)	業務内容	想定額 (千円)	業務内容案
設備保守点検	受水槽 (飲料水タンク清掃業務)	233	飲料水タンク清掃 保守点検(年1回)	233	現庁舎を採用
	空調	963	保守点検(年2回) エラー等発生時の緊急対応		保守管理設備員に含める
	電気	389	電気工作物保守点検(年12回) 停電による設備点検(年1回)	480	見積の平均
	合併浄化槽	464	300,672円定期点検(年48回), 163,296円汚泥汲取清掃(年2回)	900	見積の平均
	自動ドア	285	自動ドア保守点検(年3回)	144	見積の平均
	電話交換機保守	1,607	電話交換機の保守点検(年6回)	480	1箇所になる。見積の平均
	電話交換業務	3,944	電話交換業務 (開庁日 午前8時30分～午後5時15分)	4,000	電話交換+ フロアマネージャー業務を兼務
	宿日直・警備員	10,203	閉庁時間における宿直業務 (開庁日 午前6時～午前8時30分 午後5時15分～午後10時) (閉庁日 午前6時～午後10時)		保守管理設備員に含める
	機械警備	3,499	夜間警備システムの運用 電話対応・緊急時対応 (毎日 午後10時から翌朝6時) 夜間巡回(週2回程度) 夜間警備機器の保守点検(適宜)	3,499	設置費用は建設費でみる
	清掃業務	3,394	床清掃(年3回) 床剥離(年1回) ジュータン清掃(年2回) 窓ガラス清掃(年1回) 庁舎トイレ等の清掃(週3回) エアコンフィルター清掃(年2回) ゴミの搬出・運搬(週2回)	3,920	現庁舎と同一レベルの業務。
	消防設備	313	消防設備保守点検(年2回)	500	見積の平均
	特定建築物点検	643	空気環境測定(年6回) 特定建築物管理術者の選任	643	見積の平均
	保守管理設備員			10,800	警備員と設備員を兼ねる
	エレベーター			1,728	2基想定
	その他設備点検				
小計(①)		25,937		27,327	
修繕更新	修繕	9,488	実績	5,000	
	設備更新				機器更新は別途
小計(②)		9,488		5,000	
保守点検・修繕更新合計		35,425		32,327	
光熱水費、使用料		38,668		27,068	現庁舎の30%削減
維持管理費合計		74,093		59,395	※現庁舎の20%削減可能

8 VFM算出根拠

VFMの概要について

「VFM (Value for Money) 」とは、「支払い (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給する」（内閣府HPより）という考え方のことで、PFI・PPP事業におけるもっとも重要な概念の一つです。

一般には、従来方式の場合と比べて、PPP・PFI方式を採用した場合に、公共負担額をどれだけ削減できるかを示す割合のことです。

この公共負担額の算出時の留意点として、以下の2つが挙げられます。

- ①ライフサイクルコストで比較を行うこと
- ②現在価値化を行うこと

次項、以降それぞれについて説明します。

① ライフサイクルコストで比較すること

- 通常の公共事業では、施設整備に関する費用だけを比較する 경우가ほとんどですが、VFMの算出にあたっては、維持管理費用も含めた比較を行います。
- そのために、事業期間を設定し、その期間内における、施設整備費用・維持管理費用の総額の算出を行います。

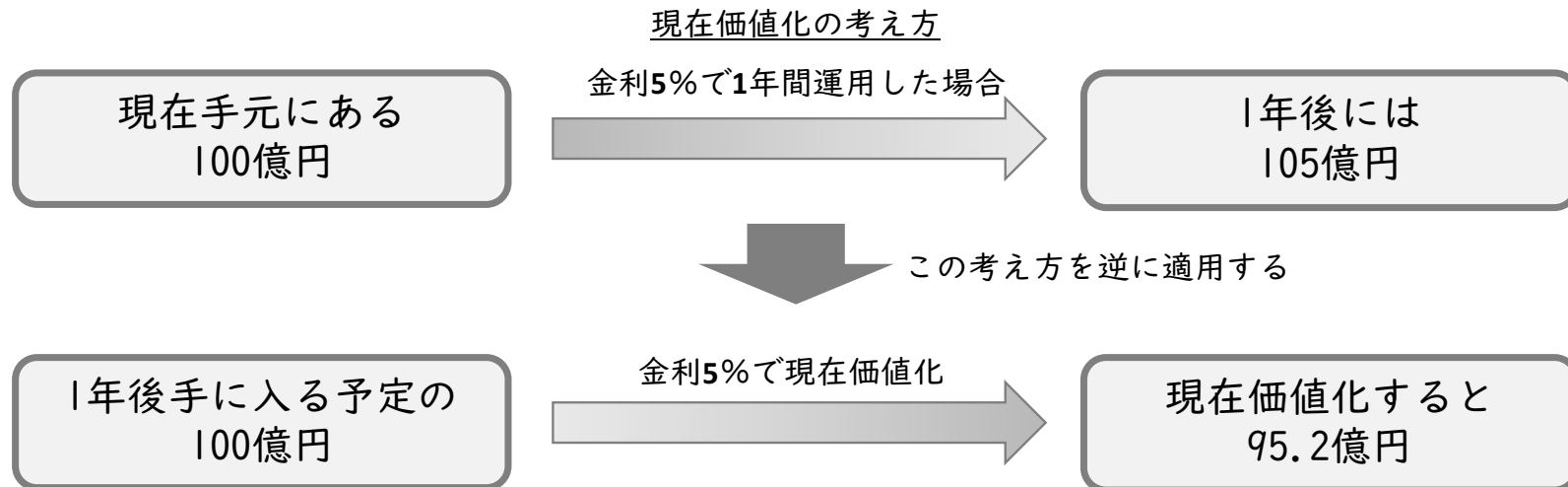
従来行われてきた比較とライフサイクルコストによる比較の違い

	従来行われてきた比較	ライフサイクルコストによる比較
比較方法	施設整備費だけの比較 維持管理費だけの比較	施設整備と維持管理を含めた ライフサイクルコストによる比較
考え方の例	① 手法Aの施設整備費は100億円 ② 手法Bの施設整備費は105億円  結論：手法Aの方が手法Bより5億円安いから手法Aを採用しよう。	① 手法Aの施設整備費は100億円、維持管理費は1.2億円、20年間のライフサイクルコストは124億円 ② 手法Bの施設整備費は105億円、維持管理費は0.8億円、20年間のライフサイクルコストは121億円  結論：施設整備費は手法Aの方が安いですが、20年間の総額で見た場合は手法Bの方が安くなっているため、手法Bを採用しよう。

※ 上記は説明のために極度に簡略化しています。実際にはより細かく項目を見込み、次項で説明する「現在価値化」等を行い比較します。

② 現在価値化を行うこと

- VFMの算定では、将来発生する費用も含めた金額の比較を行うために、将来発生する金額の「現在価値化」という操作が必要になります。
- 例えば、金利が5%の時に、100億円を1年間運用すると、1年後には105億円が手元に残ることになります。逆に言えば、1年後手に入る100億円は、現在の価値に換算すると約95.2億円にしかありません。
- このように、将来発生するお金を現在の価値に換算することを、「現在価値化」と言います。



- 行方市役所本庁舎の整備にあたっては、従来方式、DB方式、DBM方式、PFI方式の4つの手法を定量的に比較するために、VFMを算出することを決め、15年の事業期間を設定して、公共負担額の算出を行いました。
- なお、各手法の概要は以下の通りです。

各手法の発注方法等の概要

		従来方式	DB方式	DBM方式	PFI方式
概要		- 設計・建設・工事監理・維持管理業務をそれぞれ個別に民間事業者が発注します。 - 施設整備における資金調達は市が行います。	- 設計・建設・工事監理業務を包括的に民間事業者が発注する方法です。 - 施設整備における資金調達は市が行います。	- 設計・建設・工事監理・維持管理業務を包括的に民間事業者が発注します。 - 施設整備における資金調達は市が行います。	- 設計・建設・工事監理・維持管理業務を包括的に民間事業者が発注します。 - 施設整備における資金調達は民間事業者が行います。
資金調達		市	市	市	民間事業者
発注区分	設計	個別発注	包括発注	包括発注	包括発注
	建設	個別発注			
	工事監理	個別発注			
	維持管理	個別発注	個別発注		

実際の算出結果は以下の通りです。

項目	従来方式	DB 方式	DBM 方式	PFI 方式 (BT0)
歳入	5,761,676	5,250,059	5,250,059	5,250,500
地方債	3,315,500	3,021,095	3,021,095	3,021,095
地方交付税措置	2,446,176	2,228,964	2,228,964	2,228,964
法人市民税	0	0	0	441
歳出	7,517,933	6,897,730	6,875,834	6,976,276
公債費	3,494,537	3,184,234	3,184,234	3,184,234
施設整備費	3,490,000	3,180,100	3,180,100	3,180,100
割賦払利息	0	0	0	15,748
SPC 組成費・管理費 (建設期間)	0	0	0	30,691
建中利息	0	0	0	4,503
維持管理費	533,396	533,396	511,500	511,500
SPC 管理費 (維持管理期間)	0	0	0	49,500
公共負担額	1,756,257	1,647,671	1,625,775	1,725,776
現在価値	1,494,557	1,404,092	1,384,481	1,454,937
VFM	0.00%	6.05%	7.37%	2.65%

【各項目の説明】

- ① 歳入：事業にあたって、外部から行方市が得た金額を計上しています。
- ② 地方債：庁舎整備に活用した地方債の合計額を計上しています。本事業では合併特例債の活用を想定しています。
- ③ 地方交付税措置：合併特例債においては、元利償還金の70%が交付税措置されますのでその合計額を計上しています。
- ④ 法人市民税：PFI方式の場合、一般に倒産隔離等のため、民間事業者はSPCと呼ばれる会社を設立します。SPCが支払う税金の合計額を計上しています。
- ⑤ 歳出：事業にあたって、行方市が外部に支払った費用を計上しています。
- ⑥ 施設整備費：施設整備にあたって、民間事業者に支払った合計額を計上しています。
- ⑦ 割賦払利息：PFI方式の場合、施設整備費は民間事業者に割賦払いされますので、その割賦払いの利息の合計額を計上しています。
- ⑧ SPC組成費・管理費：PFI方式の場合、一般に民間事業者はSPCと呼ばれる会社を設立します。その設立費用、管理費用の合計額を計上しています。
- ⑨ 維持管理費：施設の維持管理費（15年分）の合計額を計上しています。
- ⑩ 公共負担額：公共負担額（歳出－歳入）を計上しています。
- ⑪ 現在価値：公共負担額を現在価値化した金額を計上しています。
- ⑫ VFM：従来手法と比べた場合の現在価値化した公共負担額の削減割合を記載しています。

9 新庁舎建設に関するサウンディング市場 調査結果概要

サウンディング市場調査概要

(1) 民間事業者ヒアリングの実施概要

① 対象事業者

公募期間中（令和2年8月18日～9月4日）において、14社から市場調査への参加申込みがあり、その全社からアンケート票の提出があった。このうち、建設業務に関心があると回答のあった事業者及び県内の事業者、12社に対してヒアリングを実施した。

なお、12社の内訳は、うち11社が建設事業者で、1社が維持管理事業者であった。なお、12社のうち茨城県内の事業者は5社であった。

② 実施期間

令和2年10月13日（火）～10月22日（木）

③ 質問事項

- ・ 希望する事業手法
- ・ 付帯事業の実現可能性
- ・ 希望する公募条件
- ・ 本事業への関心 等

(2) 民間事業者ヒアリングの結果概要

① 本事業への関心は高い

多くの事業者が本事業へ高い関心を持っており、一部の事業者は代表企業としての参画意欲を有していた。ただし、一部の事業者に関しては、事業手法やリスク分担等の条件によっては、参加を見送る可能性もあるとの意見だった。

② DB 方式、DBM 方式を希望する事業者が多数

事業手法に関しては、DB 方式、DBM 方式といった、設計・施工が包括的に発注される手法を希望する事業者が多かった。その理由としては、設計・施工を包括的にすることで工期の短縮やコストコントロールができることが挙げられた。

従来手法については包括的な事業手法の実績が少ない事業者から希望する意見があった一方、PFI については本事業が合併特例債による資金調達を想定していること等をふまえ、積極的に提案する事業者はいなかった。また、従来方式については提案内容よりも価格の比重が大きくなること、PFI や DBM を採用した場合の SPC の組成の負担などを懸念する意見があった。

③ 独立採算による付帯事業の実現は困難との意見が多数

独立採算による付帯事業の実現に関しては、いずれの候補地においても実現可能性が低いとする意見が多かった。

一方で、庁舎利用者に加え、病院利用者の集客を見込むことができるなめがた地域医療センター周辺、IC の整備に伴い交通量の増加が見込まれる国道 354 線北浦 IC 周辺においては、採算性は限定的ながらも付帯事業の実現可能性があるという意見もあった。

④ 公募はプロポーザル方式、地元企業の参画要件は下請けを含めて広く想定を

提案の評価方法については、価格ではなく提案を重視すべきとの意見が多数あった。また、事業の参加要件については、官民連携の実績や、庁舎整備の実績を設定すべきとの意見があった。

地元企業の活用に関しては、多くの事業者がその重要性に言及し、活用を促進する仕組みを求める意見があった。一方で、市内の事業者数が限られていることをふまえると、グループ構成員として参画を必須とした場合、有力な事業者と組成できたグループが有利になるのは競争性の観点から問題があることなどが指摘された。

また、グループの構成員に地元企業が入ったとしても実際の下請けは地域外になることも多いため、最初から地元企業を交えてグループ組成するのではなく選定後に地

元への下請けを必須とする選択肢もあり得る、実際に地元企業を活用するかどうかは一定の裁量を事業者に与えるべきなどの意見があった。

⑤ 旧麻生庁舎リニューアルの一体的な発注は可、「活用」を含むと参画意欲が低下

旧麻生庁舎のリニューアルについては対応可能との意見が多かった。ただし、リニューアルは着手してみたらアスベストが発見される等、不確定な要素が多いことから、建物の現状に関するできるだけ詳しい情報提供を求める意見があった。

また、「活用」については庁舎整備と一体とすることは困難とする意見があった。

⑥ 庁舎はS造、RC造はいずれも可能。木造、免震は予算に応じて採用

庁舎の構造については、S造やRC造を推奨する意見が多かった。木造庁舎についてもその可能性を示唆する意見があったものの、外壁に用いる場合は防腐処理等のコストがかかることが示唆された。免震構造については、その有効性を評価する一方で、建設費等を考慮し、慎重に検討すべきとの意見があった。

庁舎の設備については、省エネルギー化に関する意見や、IT技術の活用に関する提案があった。

⑦ 建設予定地は民間収益施設の導入を考慮すればなめがた地域医療センター

庁舎の建設予定地については、庁舎機能や建設の観点からは大差ないとの意見が多かった。ただし、民間収益施設の併設や行方市における立地の観点から、なめがた地域医療センター周辺が望ましいのではないかという意見があった。

10 庁舎跡地の活用に関するサウンディング市場 調査結果概要

庁舎跡地の活用に関するサウンディング市場調査概要

(1) 民間事業者ヒアリングの実施概要

① 対象事業者

市場調査は2段階で実施した。第1段階では、14社から申込みがあり、このうち代表企業として参画する可能性がある事業者、及び地元の事業者10社（建設系6社、設計系1社、開発系1社、維持管理系1社、書店1社）に対してヒアリングを実施した。

続いて第2段階では、各地域の整備方針（案）に基づき、事業の可能性をより具体的に検討するため、スポーツ、図書館、住宅に関する事業者6社（スポーツ系2社、図書館系2社、住宅系2社）に対してヒアリングを実施した。

② 実施期間

第1段階：令和2年10月13日（火）～10月15日（木）

第2段階：令和3年2月17日（水）～2月25日（木）

③ 質問事項

第1段階	・ 事業に取り組む関心の有無 ・ 検討の余地がある事業 ・ 敷地条件 ・ 建物の整備運営 等
第2段階	■スポーツ事業者 ・ 北浦地区における事業の可能性 ・ 包括的に民間が実施することに関する課題 ・ 市の負担とすべき（してほしい）事項 ■図書事業者 ・ 主に玉造地区における事業の可能性 ・ これからの図書館機能として新たに検討すべき事項 ・ 定住住宅との併設（隣接）に関する相乗効果 ・ 市の負担とすべき（してほしい）事項 ■住宅事業者 ・ 玉造地区における事業の可能性 ・ 想定されるターゲット、戸数など ・ 併設する生活利便事業の可能性 ・ 図書館との併設（隣接）に関する相乗効果 ・ 市の負担とすべき（してほしい）事項

(2) ヒアリング結果概要

① 第1段階（概要）

ア. 10社から提案があり、一部地域については参画意欲も確認

対象となった事業者のうち10社から、3庁舎跡地のいずれかに関する提案がなされた。

また、一部地域については一定の参画意欲も確認された。ただし、3か所の庁舎跡地をまと

めて公募することを希望する事業者は存在せず、個別の公募が前提となっている。

イ. 麻生地区では、商業機能は困難だが公共施設の付帯事業は可能性あり

麻生庁舎の立地等を考慮すると、商業施設の導入は難しいが、市の財政負担による新庁舎のバックアップ機能であれば、事業者の参画意欲があるだろうとの意見があった。

一方で、麻生庁舎跡地は周辺の人口が多いことから、市が主導して観光施設を整備するほか、霞ヶ浦のゴルフや釣り客を対象としたワーケーションの需要に対応する機能、レンタルサイクルなどの可能性が提案された。

ウ. 北浦地区では、スポーツ、レジャーなどの可能性あり

北浦庁舎跡地は、10 社すべての事業者が「関心がある」または「アイデアレベルだが提案がある」と回答した。

スポーツ事業は、フィットネスジムやゴルフ場との連携などの可能性が示唆された。

レジャー事業は、北浦を望む風光明媚な環境を活かしたキャンプ場やグランピング施設のほか、バンライフ（車内生活）やセカンドハウスといった、将来の IC の開通を見込んだ来訪者の取り込みが提案された。このほか、「なめがたファーマーズビレッジ」の農業事業との連携の可能性にも言及があったほか、温浴施設の可能性も示唆された。

エ. 玉造地区では、商業集積による集客性の高さを活かした住宅関連事業の可能性あり

玉造地区には、幹線道路沿いにすでに商業施設が数多く立地しているため、新たな商業施設は差別化が難しく、立地が難しいとの意見が多かった。一方で、集客性の高い立地を生かすため、定住促進拠点として賃貸や分譲によるアパートやマンション事業の可能性があることが示唆された。定住促進のための公共投資を行うことで、これを呼び水として官民の複合施設整備があり得るとの意見もあった。

オ. 民間の意欲を喚起するためには、市の積極的な支援が必要

事業者からは、スポーツやレジャーといった複数の事業の実現可能性が提案されたが、いずれも独立採算で行うことは難しく、行政からの一定の支援が必要であるとの意見が多かった。例えば温浴施設についても、利用料金だけで運営資金を賄うことは難しく、施設の整備や維持管理等において積極的に行方市が関与する必要性が提案された。

カ. サイクリングコースの活用

行方市をはじめとする霞ヶ浦周辺にはサイクリングコース「りんりんロード」が整備されていることから、自転車をキーワードにした事業についても提案が出された。霞ヶ浦周辺のサイクリングコースは比較的平坦な部分が多い。このため、高低差の大きいコースを好む上級者向けではなくアマチュアに的を絞り、楽しみながら汗を流せることを目指すことが有

効であると提案された。

キ. 運営の工夫により文化施設、図書館の可能性あり

図書館にブックカフェを併設する事例が増えており、読書文化の向上という視点で行政から一定の支援を受けることで可能性があるという提案が出された。たとえば、玉造地区にある現図書館の老朽化をふまえ、これをリニューアルして図書館を中心としたにぎわいづくりが提案された。図書館にカフェなどの空間を入れることにより、中高生などが集まる空間の可能性が提案された。

② 第2段階（概要）

ア. 公共の適切な支援によりスポーツ事業の民活可能性あり

いずれの事業者も、指定管理やサービス購入型 PFI のように市が一定の事業費を負担する事業方式であれば参画意欲があるが、北浦地域におけるスポーツの独立採算事業は困難との意見だった。一般的にいずれの自治体においてもスポーツ事業の独立採算化は難しく、賃料や指定管理料等における市の支援が前提とのことだった。

公設を前提として出されたアイデアは、フィットネス系の事業や子供の遊び場（遊具設置）、多目的スタジオでの教室、温泉プール、公共施設等における特産品販売所の併設、地元スポーツチームの創設と市民交流などだった。

なお、天然芝グラウンドやプールのような維持管理費が高い設備は、市の財政負担を大きくする可能性が高く、慎重に検討するべきとの意見があった。

イ. 新たな図書館の整備に向けて、規模、整備方針の検討を

図書館を新たに整備し、指定管理とすることについては事業者の意欲があった。ただし、現中央図書館は、同規模の自治体と比較して施設規模が小さく、今後、図書館の魅力創出を図るためには、規模の増大を視野に入れる必要性が示唆された。

立地については、いずれの地域でも可能性があるとのことだった。玉造地区はロードサイドに多数の商業施設が立地する点が、カフェ等の集客事業には有利に働く。一方で、麻生地区は集客性の観点では玉造地区に若干劣るものの、既存の情報発信拠点とのコラボレーションによる発展の可能性があるとのことだった。ただし、麻生地区は既存庁舎の改修が前提となるため、広さや構造など、図書館として活用するには一定の制約がある旨も指摘された。加えて潮来市図書館との近接性については、コンセプトの違いを打ち出せば必ずしも競合するものではないとの意見だった。たとえば、図書館事業は様々な事業領域と親和性が高く、飲食や育児だけでなく、映画等のエンターテインメントや各種イベントとのコラボレーションも期待できるとの意見があった。

以上のとおり、まずは行方市の図書館整備に対する将来的な方針（図書館のコンセプトや目指すべきイメージ像等）を検討したのちに、適切な立地を選定するという手順が推奨され

た。

ウ. 電子図書館の発展には不確実性が多い

電子図書館の普及については、図書の電子化が普及したとしてもすぐさま紙の図書の需要（蔵書数）が減少する可能性は低いという意見がある一方で、電子図書館は今後数年間で大きく発展していくという可能性も示された。このため、図書の電子化が図書館の面積削減にすぐさま影響するという示唆は得られなかった。

エ. 民間独立採算としての住宅事業は困難

民間の独立採算による住宅事業は厳しいとの意見だった。ただし、茨城県南部はコロナの影響で移住需要が高まってきており、分譲住宅の需要が上昇している可能性がある。また、定住促進住宅の退去時期に次の住居として分譲地が提供されれば一定にニーズがあるのではないかと意見があった。

オ. 玉造庁舎跡地は、住宅と図書館を併設には狭い

仮に定住促進住宅の規模を20室とした場合、住宅だけであれば玉造庁舎跡地に整備可能であるが、図書館を併設する場合には駐車場の確保が困難になるなど、敷地としては手狭との意見があった。このため、道路対面の市有地の活用が提案された。

カ. ウェブサイト充実化等のソフト施策も定住促進に寄与

定住促進に資するアイデアとして、ハード整備だけでなく情報発信の工夫も重要だという提案がなされた。例として、市のウェブサイトに住宅の新築着工戸数情報を掲載することで、事業者が分譲計画を立てやすくなるとのことだった。

以上