

候補地（モデルプラン）評価表 【各候補地の整備概要案に対する評価】 【総括表】

庁舎整備にあたり、基本構想で設定した3つの候補地から建設地を選定するため、各候補地における特有の付加（条件）要素を踏まえたモデルプランを各項目の観点により評価する。

評価項目（観点）	評価内容	評価軸	庁舎分散案A【駅北（新築）+別館（修繕）+花咲（修繕）】			庁舎分散案B1【短大（新築・体育館合築）+別館（修繕）+花咲（修繕）】			庁舎分散案B2【短大（新築・既存体育館継続）+別館（修繕）+花咲（修繕）】			庁舎分散案C1【現状敷地】【現地（新築）+別館（修繕）+花咲（修繕）】			庁舎分散案C2【周辺買収】【現地（新築）+別館（修繕）+花咲（修繕）】					
			定量値	評価	備考	定量値	評価	備考	定量値	評価	備考	定量値	評価	備考	定量値	評価	備考			
利便性	庁舎機能の集約・分散	利用者が融通や職務連携において、庁舎機能の集約化が図れるかを評価する。	分散数機能配置	3箇所に分散	○		3箇所に分散	○		3箇所に分散	○		2箇所に分散	◎		2箇所に分散	◎			
	庁舎の形成（敷地・本体）	市民（利用者）や職員（従事者）にとって、諸室の間取りや使いやすさ、また無駄なスペースなどができないような整形な庁舎が配置できるかを評価する。	敷地形状庁舎形状	敷地形状：不整形 庁舎形状：整形	○		敷地形状：整形 庁舎形状：整形	◎		敷地形状：整形 庁舎形状：整形	◎		敷地形状：不整形 庁舎形状：不整形	△		敷地形状：整形 庁舎形状：整形	◎			
	駐車場	庁舎敷地内に十分な駐車台数が確保できるかを評価する。（敷地形状も影響する。）	駐車台数	駅北敷地：67台（0台） 現本庁舎：39台 ※（ ）内は現状で確保できる台数	△	駅北に駐車場用地を別途確保する必要がある	短大敷地：67台 現本庁舎：39台	◎		短大敷地：67台 現本庁舎：39台	◎		現本庁舎：67台（47台） ※（ ）内は現状で確保できる台数	○	不足分20台の駐車場用地を別途確保する必要がある	現本庁舎：67台	◎			
			新築庁舎駐車場の近接性（敷地内・外）	敷地外	△		敷地内	◎		敷地内	◎		一部敷地外	○		敷地内	◎			
	交通手段のアクセシビリティ		鉄道	鉄道駅を利用する際の利用までの期待値（移動時間+待ち時間）により評価する。（新規評価指標）	鉄道利用の期待値	約26分	○	大月駅	約18分	◎	大月駅	約18分	◎	大月駅	約18分	◎	大月駅	◎	大月駅	
			バス	路線バスを利用する際の利用までの期待値（移動時間+待ち時間）により評価する。（新規評価指標）	市役所前・大月駅前バス停留所への期待値	約37分	△	大月駅	約25分	○	大月駅	約25分	○	大月駅	約20分	◎	市役所前	約20分	◎	市役所前
			徒歩	徒歩により来庁することが可能な人口のカバー率を評価する。（基本構想時の評価指標）	徒歩利用15分圏内の人口カバー率	4.7%	△		8.2%	◎		8.2%	◎		8.1%	◎		8.1%	◎	
			自動車	自動車等により来庁することが可能な人口のカバー率を評価する。（基本構想時の評価指標）	自動車利用15分圏内の人口カバー率	53.8%	○		68.7%	◎		68.7%	◎		70.8%	◎		70.8%	◎	
	既存商業機能への影響	庁舎の位置による周辺商業施設への影響度を評価する。	対象店舗数（96件）の総移動距離	総移動距離：78km	△		総移動距離：35km	◎		総移動距離：35km	◎		総移動距離：39km	◎		総移動距離：39km	◎			
	小計		◎	0			7			7			7			10				
○			4			3			3			2			0					
△			6			0			0			1			0					
概算整備費	大月市の財政状況を踏まえ、付加（条件）要素を加味したうえで、整備費を相対的に評価する。	概算整備費の合計金額	基本整備費：2,361,000千円 付加整備費：889,000千円 その他費用：254,000千円 消費税：334,300千円 合計金額：3,838,300千円	△	38億3800万円	基本整備費：2,435,000千円 付加整備費：722,000千円 その他費用：250,000千円 消費税：333,700千円 合計金額：3,740,700千円	○	37億4000万円	基本整備費：2,416,000千円 付加整備費：149,000千円 その他費用：209,000千円 消費税：270,400千円 合計金額：3,044,400千円	◎	30億4400万円	基本整備費：2,310,000千円 付加整備費：757,000千円 その他費用：202,000千円 消費税：315,700千円 合計金額：3,584,700千円	○	35億8400万円	基本整備費：2,375,000千円 付加整備費：563,000千円 その他費用：204,000千円 消費税：298,100千円 合計金額：3,440,100千円	○	34億4000万円	○	用地買収に約5.6億円を要する	
		付加（条件）整備費 ※庁舎本体を新築する費用以外に見込まれる費用	△	ペDESTリアンデッキ整備及び駐車場用地買収に約8.9億円を要する	○	体育館整備及び進入路整備に約7.2億円を要する	◎	進入路整備に対して、一部補助金を充当できる可能性がある	△	付加整備の要素において補助金対象となる項目がない。	◎	付加整備の要素において補助金対象となる項目がない。								
財源措置（補助金・起債・一般財源）	庁舎建設は基本的に国の補助金が適用されないため、財政負担の軽減が見込める有効な財源措置が適用できるかを評価する。	一般財源及び財政支出の平準化	【事業費合計の負担割合】 補助金：0.0% 起債：70.6% 一般財源：29.4%	○	付加整備の要素において補助金対象となる項目がない。	【事業費合計の負担割合】 補助金：1.4% 起債：68.5% 一般財源：30.1%	◎	体育館整備及び進入路整備に対して、一部補助金を充当できる可能性がある	【事業費合計の負担割合】 補助金：1.7% 起債：68.7% 一般財源：29.6%	◎	進入路整備に対して、一部補助金を充当できる可能性がある	【事業費合計の負担割合】 補助金：0.0% 起債：59.8% 一般財源：40.2%	△	付加整備の要素において補助金対象となる項目がない。	【事業費合計の負担割合】 補助金：0.0% 起債：70.4% 一般財源：29.6%	○	付加整備の要素において補助金対象となる項目がない。			
小計		◎	0			1			3			0			0					
		○	1			2			0			2			3					
		△	2			0			0			1			0					
スケジュール	供用開始時期	本庁舎本館の老朽化が著しく、耐震性能に問題があることから早急な建替えが必要であるため、供用開始までの時期（期間）及び現本庁舎本館の除却時期を評価する。	供用開始までの期間	約4年3ヶ月 （完工まで4年9ヶ月）	◎		約4年 （完工まで4年6ヶ月）	◎		約3年9ヶ月 （完工まで4年3ヶ月）	◎		約4年3ヶ月 （完工まで4年3ヶ月）	◎		約5年9ヶ月 （完工まで6年3ヶ月）	△	用地買収の交渉、手続、契約、明渡しまでに最短でも2年の時間を要する。		
	本庁舎本館の解体時期（安全性）	本庁舎本館の解体時期を評価する。	本庁舎本館の解体着手までの期間	約4年3ヶ月	○		約4年	○		約3年9ヶ月	○		約2年3ヶ月	◎		約5年9ヶ月	△			
小計		◎	1			1			1			2			0					
		○	1			1			1			0			0					
		△	0			0			0			0			2					
総計		◎	1			9			11			9			10					
		○	6			6			4			4			3					
		△	8			0			0			2			2					
メリット			・市の将来施策である駅北開発のランドマークとして期待できる。 ・建設着手の即効性がある。			・公共施設等総合管理計画で建替方針の体育館を同時に新築できる。 ・庁舎と短大、大型商業施設や郵便局などが近接することで産官学の相互連携による賑わいの醸成に期待が出来る。 ・短大の施設（会議室など）、庁舎施設の相互利用が期待できる。 ・駐車場が十分に確保できる。			・建設着手の即効性がある。 ・庁舎が実質的に2分散で済む。 ・現位置であるため市民の認知性が高い。 ・国道沿いであるため視認性が高い。 ・既存商店等への影響が少ない。 ・駐車場が十分に確保できる。			・敷地を拡張することにより、配置計画の自由度が高い。 ・庁舎が実質的に2分散で済む。 ・現位置であるため市民の認知性が高い。 ・国道沿いであるため視認性が高い。 ・既存商店等への影響が少ない。 ・駐車場が十分に確保できる。			・敷地を拡張することにより、配置計画の自由度が高い。 ・庁舎が実質的に2分散で済む。 ・現位置であるため市民の認知性が高い。 ・国道沿いであるため視認性が高い。 ・既存商店等への影響が少ない。 ・駐車場が十分に確保できる。					
デメリット			・庁舎が3分散となる。 ・本庁舎がペDESTリアンデッキ上となりバリアフリーの観点に欠けるため、バリアフリー化を徹底すると整備費と維持費が増大する。			・庁舎が3分散となる。 ・短大生のサークル活動や広域避難所として、建替中（約2年間）に体育館の利用ができない。 ・新庁舎が街道沿いから離れる（奥の位置になる）ため、視認性に欠ける。			・庁舎が3分散となる。 ・短大グラウンドの敷地が狭くなる。 ・新庁舎が街道沿いから離れる（奥の位置になる）ため、視認性に欠ける。			・仮庁舎への移転がある分、引越回数が増える。 ・敷地が狭いため配置計画の自由度がない。 ・建設期間中の仮庁舎へのアクセシビリティが担保されない。			・耐震改修促進計画の計画期間内（令和7年度期限）に本庁舎の除却が達成できない。※2案以外は除却の設計には着手できる。					
潜在的リスク			・駐車場を確保できるか見通しが不明である。 ・駅北側の開発計画等の実現に目途が立っていない。			・体育館を最上階とするため、避難所としてバリアフリーの観点に欠ける。 ・不特定多数の来庁者があり、短大のセキュリティへの影響が考えられる。 ・利便性の確保には進入路の整備が必要であり、用地買収の目的（確実性）が立っておらず、権利者は少ないが時間を要することも想定される。 ・短大の学生募集への影響は未知数。			・不特定多数の来庁者があり、短大のセキュリティへの影響が考えられる。 ・利便性の確保には進入路の整備が必要であり、用地買収の目的（確実性）が立っておらず、権利者は少ないが時間を要することも想定される。 ・短大の学生募集への影響は未知数。			・駐車場を十分に確保できるか見通しが不明である。 ・仮庁舎（リース）の用地確保に市有地等の調整が必要である。 ・敷地内のレベル差があり建築計画に影響がある。			・用地買収の目的（確実性）が立っておらず、かつ長期的な対応が想定される時間を要する。 ・敷地内にレベル差があり、建築計画に影響がある。					
総評			立地が駅前であるという好条件ではあるものの現状で駅前広場や橋上駅舎、南北自由通路などの駅前整備等が凍結され、敷地周辺を含め開発の見通しが立っていないので、本候補地に建設した場合には利便性に欠け、アクセス面での代替措置の必要も想定される。また、将来的な駅前整備等に配慮するため、ペDESTリアンデッキ上に建設しなければならないが、アクセシビリティやバリアフリー化の対応を考慮すると、早期の安心安全な庁舎確保は見込まれるが、費用面、市民サービス面等で課題が残る。			体育館を合築（建替える）するので公共施設等総合管理計画の建替え方針が達成されるため、大月市全体として考えた場合の将来的な施策（財政支出）に対する効果、有効性があるものの、短大生の利用や広域避難所として体育館を継続利用できないこと、敷地制限から庁舎の屋上に体育館を建設することによるコスト高などの課題があり、その解決が可能であれば、早期に安心安全な庁舎確保が見込まれる。			利便性については、現本庁舎敷地より若干劣るものの、実現するためのリスクや課題が少なく、付加整備費が殆どからず整備費が抑えられ、スケジュールも早い供用開始が見込めるため、早期に安心安全な庁舎確保が見込まれる。			交通アクセスの利便性も高く、また現位置であることから市民の認知性、周知性も高いものの、庁舎機能を継続させるために仮庁舎が必要不可欠で多額の費用を要すること、現状と同じ庁舎配置や駐車場の確保が十分にできないなど市民サービス向上が期待できないことを考慮すると、早期の安心安全な庁舎確保は見込まれるが、費用面、市民サービス面等で課題が残る。			用地買収により、現状の不整形な敷地も解消され自由度の高い配置計画が見込め、十分な駐車場が敷地内に確保でき、交通アクセスが良好であることも含め利便性が高く、現位置であることから市民の認知性、周知性も高い。一方、用地買収の交渉が長期間に及ぶ可能性があり、現庁舎を引き続き利用することの安全面でのリスクがあり、安心安全な庁舎確保には他の案よりも時間を要する。					