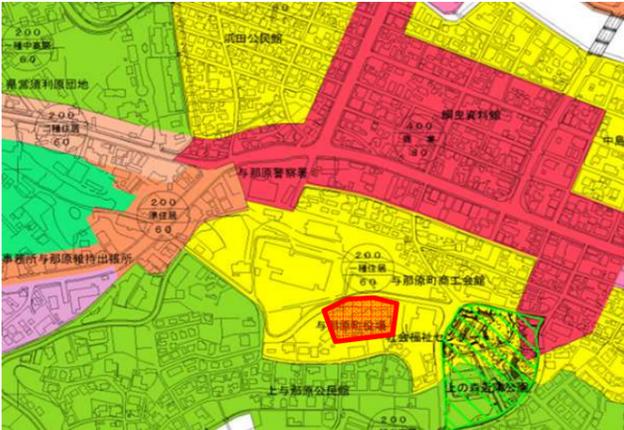


候補地の現状把握と評価比較

	A地(現在地周辺/上与那原区・森下区) 10,646.24㎡	B地(マリントウン/東浜区) 22,754.00㎡	C地(バイパス周辺/与那原区)	
候補地				
①まちづくり	従来の町との関係が続けることができる。 社会福祉センター、交流センターひざし、観光交流施設、商工会館等があり、連携が望める。	◎ 国際規模の学会やコンサート等に対応できる大型MICE施設が2020年以降に開業予定。 今後さらに人通りの増加が予想されるが、反面、周辺道路の交通渋滞対策が課題となる。	◎ 国道と那原バイパスの整備が行われる等(平成30年度一部供用開通予定)、広域的な道路網の整備が進められている。 民間主導の開発となるため、スケジュールが不明確である。	○
②環境保全	周辺建物の町並み、景観の保全に対して配慮が必要。	○ 住居地域では、秩序ある緑豊かな潤いある住環境の保全が必要である。	○ 山林・原野なので、環境・景観を含め開発に十分な検討が必要である。	△
③機能性・利便性	現在地周辺の為、利用者の認知度が高い地域です。 高台(海拔22m)に位置し、徒歩及び自転車使用は不便との意見がある。	◎ 周辺地が平坦地(海拔3m)により、徒歩及び自転車使用の方にもアクセスが容易である。	◎ 高台にあるため、徒歩及び自転車等を使用する方にとって不便となる可能性がある。	△
④防災拠点性	地震：想定最大震度は6弱 津波：海拔約22m 津波浸水予想区域には非該当 液状化：液状化危険度は「かなり低い」となっている 地滑り：警戒区域非該当	◎ 地震：想定最大震度は6強 津波：海拔約3m 津波浸水深「2~5m未満」 液状化：液状化危険度は「高い」となっている。 地滑り：警戒区域非該当	△ 地震：想定最大震度は6弱 津波：海拔約40m以上 津波浸水予想区域には非該当 液状化：液状化危険度は「かなり低い」となっている 地滑り：周囲に該当箇所が有り地すべり警戒区域に該当	△
⑤経済性	現庁舎を取り壊した後で建設を行う場合、仮庁舎が必要となり、工事期間における影響検討が必要である。	△ 仮庁舎が不要で、工事期間中の影響に対し検討容易。 津波対策としてピロティ等を設ける必要が有るなど、工事費用の割増が懸念される。	◎ 仮庁舎が不要で、工事期間中の影響に対し検討容易。 民間開発地のため、用地の購入が必要となる。インフラ整備も含めた開発となることから、造成工事に時間がかかる。	○
⑥都市計画(用途地域)	第一種住居地域の場合 容積率200% 建ぺい率60% 庁舎(事務所)を建築する場合、延床面積3,000㎡以下の制限があるが、建築基準法48条但し書きでの建築可能。	○ 第一種低層住居専用地域の場合 容積率100%、建ぺい率50% 本用途地域には庁舎(事務所)は建築できない。(建築基準法48条但し書きでの対応可)	○ 市街化調整区域の場合(市街化を抑制すべき区域) 建築物を建築する場合は開発許可が必要。	△
⑦庁舎と既成市街地との関係	町域及び既成市街地のほぼ中心地に位置し、認知度が高い。 既成市街地の発展に寄与すると共に、既存公共施設との連携を保ち、今後の市街地再整備の核となる。 本地域から移転した場合、周辺地域の空洞化が懸念される。	◎ 町域の北側に位置し、A地より地域バランスが劣る。 当該地に移転するとさらに人の流れが東浜地区に集中し、東浜地区と既成市街地との均衡ある発展が阻害される可能性がある。	○ 町域の西側に位置し、A、B地より地域バランスが劣る。 当該区域の土地利用が未定である。 既成市街地から飛び地となり、連担性に課題がある。	△