

庁舎整備候補地の比較検討一覧表

比較項目		候補地1	候補地2		候補地3	候補地4
		現市役所敷地	土地開発公社保留地	土地開発公社保留地	旧桃青中学校敷地	ハイトピア伊賀
1 基本情報	①住所	伊賀市上野丸之内116番	伊賀市平野西町1番	伊賀市平野城北町68番	伊賀市上野丸之内117番14	伊賀市上野丸之内500番地
	②敷地面積㎡	12,112.94㎡ 内残地約3,600㎡	19,939.18㎡	5,000.95㎡	20,069㎡のうち 残地約6,000㎡	4階床面積1,688.70㎡のうち 事務所他 550㎡ 会議室 415㎡ 5階床面積1,603.10㎡のうち 事務所他 80㎡ 会議室 615㎡
	③位置	伊賀鉄道「上野市」駅の北に約100mに位置している。	伊賀鉄道「上野市」駅の北北東直線距離約800mに位置している。	伊賀鉄道「上野市」駅の北北東直線距離約800mに位置している。	伊賀鉄道「上野市」駅の北直線距離約400mに位置している。	伊賀鉄道「上野市」駅前に位置している。
	④用途地域	市街化区域内 第二種住居区域	市街化区域内 第二種住居地域	市街化区域内 第一種低層住居地域	市街化区域内 第一種中高層住居専用地域	市街化区域内 商業地域
	⑤建ぺい率	60%	60%	50%	60%	80%
	⑥容積率	200%	200%	80%	200%	400%
	⑦防火指定	なし(22条区域)	なし(22条区域)	なし(22条区域)	なし(22条区域)	準防火地域
2 地域的特性	①街路条件	幅員16mの国道並びに市道が主要街路として配置されている。	幅員12mの市道が東面に主要街路として配置されている。	幅員12mの市道が西面に主要街路として配置されている。	幅員3mの市道敷地が約200m離れている。	幅員18mの国道並びに市道が主要街路として配置されている。
	②交通条件(公共)	伊賀鉄道「上野市」駅、三重交通バスターミナルの北側に隣接し、直線距離で約200mに位置する。	伊賀鉄道「上野市」駅、三重交通バスターミナルの北北東、直線距離で約900m、各三交バス停「城北」、「北平野」から直線距離で約600m「白鳳通り」から約100mに位置する。コミュニティバス運行	伊賀鉄道「上野市」駅、三重交通バスターミナルの北北東、直線距離で約900m、各三交バス停「城北」、「北平野」から直線距離で約500m「白鳳通り」から200mに位置する。コミュニティバス運行	伊賀鉄道「上野市」駅、三重交通バスターミナルの北北東、直線距離で約400mに位置する。三重交通バス停「公園東口」から直線距離で約200m	伊賀鉄道「上野市」駅、三重交通バスターミナルに隣接している。
	③環境条件	伊賀盆地の丘陵地に位置し、西に、小・高・中学校、東には、津地方裁判所 伊賀支部、上野郵便局などの公的施設があり、北に都市公園、南には市街地を形成している。	住居地域に囲まれた住宅地の一面に位置し、東に準工業地域、北には都市公園を挟み一級河川矢谷川がある。	住居地域に囲まれた住宅地の一面に位置し、西に準工業地域、北には都市公園を挟み一級河川矢谷川がある。	伊賀盆地の丘陵地最北端に位置し、西に都市公園、南には津地方裁判所伊賀支部、上野郵便局などの公的施設があり、さらに、南は市街地を形成している。	伊賀盆地の丘陵地に位置し、北に伊賀鉄道「上野市」駅、三重交通バスターミナル、西、東、南には商業地を形成している。
3 比較検討	①まちづくり	城下町の歴史を残す街並の中に、官公庁、教育施設が集積し、良好な都市基盤が形成されている。	区画整理事業により中心市街地からやや離れた場所に整備された区域で、周辺には商業施設、医療機関、住宅地が点在し、生活基盤が整備されている。	区画整理事業により中心市街地からやや離れた場所に整備された区域で、周辺には商業施設、医療機関、住宅地が点在し、生活基盤が整備されている。	旧外堀内の城丘陵地の小高い丘に位置し、城郭城下町の歴史を残す街並の中に、官公庁、教育施設が集積し、良好な都市基盤が形成されている。	城下町の歴史を残す街並の中に、官公庁、商業施設が集積し、良好な都市基盤が形成されている。
	②利便性	公共交通機関である伊賀鉄道、三重交通バスセンターに隣接している。	最寄の鉄道駅から距離がある。三重交通バスが運行しているが運行本数は少ない。バス停からは距離がある。	最寄の鉄道駅から距離がある。三重交通バスが運行しているが運行本数は少ない。バス停からは距離がある。	公共交通機関である伊賀鉄道、三重交通バスセンターからは、比較的近い。	公共交通機関である伊賀鉄道、三重交通バスセンターに隣接している。
	③駐車場	駐車場整備台数の確保が課題となる。前の計画では200台が目安。	駐車場整備台数が確保できる。十分な駐車スペースの確保が可能。	駐車場用地として利用可能。	駐車場整備台数の確保が課題となる。	駐車場整備台数の確保が課題となる。
	④防災拠点としての安全性					
	土地の安全性(急傾斜地崩落危険箇所)	----	----	----	急傾斜地崩落危険箇所となっており、災害の危険を回避する必要がある。	----
	浸水による危険箇所	----	洪水ハザードマップによる浸水地域	洪水ハザードマップによる浸水地域	----	----
	⑤経済性					
	工期					
	概算費用					
	・用地費	不要	公社から取得する予算措置が必要	公社から取得する予算措置が必要	不要	不要
	・整備費(新築、改築)	新築・改築	新築	新築	既存施設の除却が必要	不要
	・仮設庁舎整備費	整備方法による	不要	不要	不要	不要
	追加整備費等				進入路の拡幅など周辺整備が必要となる。	配置部署によっては改修工事費が必要となる。
⑥実現上の検討課題						
既存用途地域との整合性	有	有	第一種低層住居専用地域となっており、市の庁舎は建築できない。都市計画審議会において、用途地域の変更が必要である。	第一種中高層住居専用地域となっており、市の庁舎は建築できない。都市計画審議会において、用途地域の変更が必要である。	有	
その他						

庁舎整備候補地の比較検討一覧表

比較項目	候補地5	候補地6	候補地7		候補地8	
	上野ふれあいプラザ	市営城北駐車場	三重県伊賀庁舎隣接地	三重県伊賀庁舎の一部スペース	県立ゆめドーム うえの西側民有地	
1 基本情報	①住所	伊賀市上野中町2976番地	伊賀市平野見能330番地6他	伊賀市四十九町、問屋町	伊賀市四十九町2802番他	伊賀市ゆめが丘一丁目1番
	②敷地面積㎡	2階床面積2,182.75㎡のうち 事務所他 820㎡ 会議室 300㎡	約8,700㎡		県庁舎内の一部スペースの活用 (参考) 庁舎敷地面積 26,628.67㎡ 庁舎(本館総床面積) 8,321.24㎡	30,952.86㎡
	③位置	伊賀鉄道「上野市」駅の南西直線距離約100mに位置している。	伊賀鉄道「上野市」駅の北北東直線距離約600mに位置している。	伊賀鉄道「桑町」駅の南東直線距離約700mに位置している。	伊賀鉄道「桑町」駅の南東直線距離約700mに位置している。	伊賀鉄道「市部」駅から北東直線距離約1.5kmに位置している。
	④用途地域	市街化区域内 商業地域	市街化区域内 第二種住居区域	【県伊賀庁舎の東南西側】 市街化調整区域 ※北側は操業中の店舗が立地しており用地取得困難	市街化区域内 近隣商業地域	市街化区域内 近隣商業地域
	⑤建ぺい率	80%	60%		80%	80%
	⑥容積率	400%	200%		200%	200%
	⑦防火指定	準防火地域	なし(22条区域)		なし(22条区域)	なし(22条区域)
2 地域的特性	①街路条件	幅員7.4mと5mの市道がそれぞれ北面、南面に配置されている。	幅員16.8mと7mの市道がそれぞれ北面、西面に配置されている。	幅員16mの道路が主要街路として配置されている。	幅員16mの道路が主要街路として配置されている。	幅員16~20mの都市計画道路が主要街路として配置されている。
	②交通条件(公共)	伊賀鉄道「上野市」駅、三重交通バスターミナルの南西側に隣接し、直線距離で約200mに位置する。	伊賀鉄道「上野市」駅、三重交通バスターミナルの北北東、直線距離で約600m、各三交バス停「小田口」から直線で約100m、「城北」、「白鳳通り」から約300mに位置する。コミュニティバス運行	伊賀鉄道「桑町」駅から約1.2km 三重交通バス停「生流里」から約1kmの距離に位置する。 コミュニティバス運行	伊賀鉄道「桑町」駅から約1.2km 三重交通バス停「生流里」から約1kmの距離に位置する。 コミュニティバス運行	三重交通バス停「ゆめドーム前」から直線距離約200m
	③環境条件	伊賀盆地の丘陵地に位置し、西、東、北には商業地、南には市街地を形成している。	伊賀盆地の丘陵地から北北東に下ったところに位置し、北西には消防施設、北、東には市街地を形成している。	伊賀盆地の旧市街地の最南端で、周辺には商業施設が点在している。	伊賀盆地の旧市街地の最南端で、周辺には商業施設が点在している。	伊賀盆地の南東の丘陵地に位置し、東には、「ゆめドームうえの」、「ゆめポリスセンター」などの公的施設があり、西に「上野森林公園」がある。
3 比較検討	①まちづくり	城下町の歴史を残す街並の中に、官公庁、商業施設が集積し、良好な都市基盤が形成されている。	中心市街地からやや離れた場所として、観光客及び職員用の駐車場として整備された区域で、周辺には住宅地が集積し、また消防施設が隣接し、生活基盤が整備されている。	周辺は、県庁舎及び商業地区として整備されているが、都市基盤は整備されていない。	周辺は、商業地区として整備されているが、庁舎周辺の都市基盤は整備されていない。	周辺は、官公庁用地として都市基盤が整備されている。
	②利便性	公共交通機関である伊賀鉄道、三重交通バスセンターからは、比較的近い。	最寄の鉄道駅から少し距離がある。三重交通バスが運行し、近くにバス停もあるが運行本数は少ない。	最寄の鉄道駅から距離がある。三重交通バスのバス停から距離があり、運行本数は少ない。	最寄の鉄道駅から距離がある。三重交通バスのバス停から距離があり、運行本数は少ない。	最寄の鉄道駅から相当距離がある。三重交通バスが運行しているが運行本数は少ない。
	③駐車場	駐車場整備台数の確保が課題となる。	駐車場用地として利用可能。	駐車場用地の確保が課題となる。	駐車場整備台数の確保が課題となる。県から庁舎駐車場の一部を借用、又は周辺の民間用地を購入、又は借用して駐車場を整備する必要がある。	駐車場整備台数が確保できる。民間から取得または借用する経費が必要。
	④防災拠点としての安全性					
	土地の安全性(急傾斜地崩落危険箇所)	----	急傾斜地崩落危険箇所となっており、災害の危険を回避する必要がある。	----	----	----
	浸水による危険箇所	----	洪水ハザードマップによる浸水地域	----	----	----
	⑤経済性					
	工期					
	概算費用					
	・用地費	不要	不要	取得または借用する経費が必要		民間から取得または借用する経費が必要
	・整備費(新築、改築)	不要	新築	新築	①庁舎の一部スペースを市の使用目的に応じて形状変更等を行うための改修工事費等が必要。 ②庁舎敷地外に駐車場を整備する場合は、当該工事費等が必要。	新築
	・仮設庁舎整備費	不要				
追加整備費等	配置部署によっては改修工事費が必要となる。					
⑥実現上の検討課題						
既存用途地域との整合性	有	有	【北側】整合性は有るが、操業中の店舗が立地されており、整備可能な用地確保は困難。 【東南西側】市街化調整区域となっており、本庁機能を持つ庁舎は建設できない。都市計画審議会において、用途地域の変更が必要である。	有	有	
その他			市街化区域内である県庁舎敷地内(駐車場等)に、市庁舎を整備する方法が考えられるが、その場合は、県の合意及び代替駐車場の確保が必要となる。	県庁舎の全フロア(1~7F)は、執務室及び会議室等として使用中であり、市が借用できる面積等は、現時点では不明確である。一部スペースを借用する場合は、県の合意及び借用面積等に係る協議・調整が必要となる。		