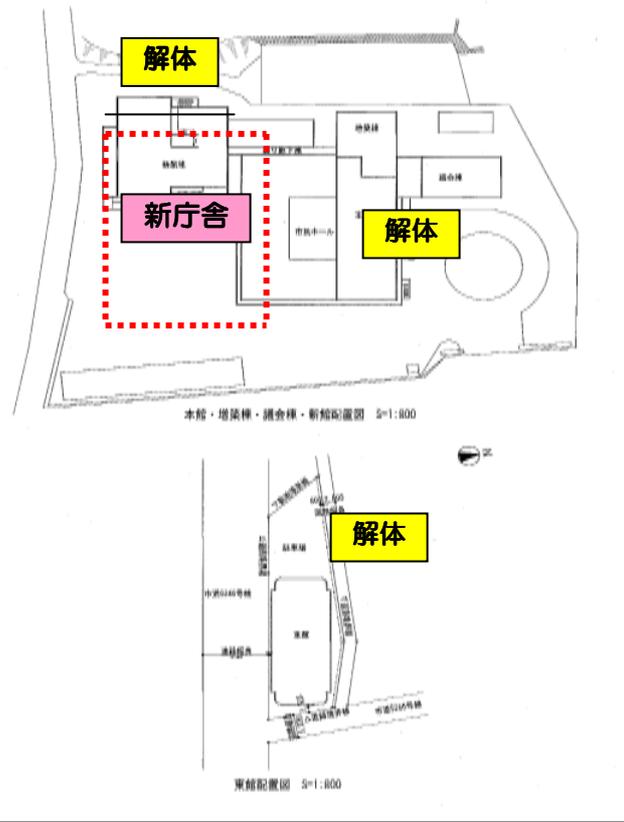


＜庁舎整備パターン別の利点・課題、問題点＞

パターン1

■現在の敷地を利用し、本庁舎（本館・新館）及び東館を全て解体し、既存庁舎を集約した新庁舎を建設する。



利点（メリット）	課題・問題点（デメリット）
<ul style="list-style-type: none"> <li>◇総合庁舎方式であり、ワンストップ窓口の設置など、集約的・効率的なサービス提供ができ、利用しやすい庁舎となる。</li> <li>◇効率的な庁舎計画が可能である。</li> <li>◇施工は、比較的容易である。</li> <li>◇完成後の駐車スペースは、東館跡地も含め現在の2倍の台数確保は可能である。</li> <li>◇防災拠点機能や市民交流機能など、新たに求められる機能が導入しやすい。</li> <li>◇行財政運営のスリム化と効率化が図れ、経費の削減ができる。</li> <li>◇環境に配慮した庁舎建設により光熱費の削減が図れる。</li> <li>◇合併特例債が有効活用できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆大規模な仮設庁舎が必要である。 ・・・仮設庁舎が分散する可能性もある。</li> <li>◆事業費が高額になる。</li> <li>◆文化財保護法（埋蔵文化財包蔵地）の網がかかっており、調査が必要である。</li> <li>◆「木造」は、準防火地域であり、関連法令の制限がある。（大規模な木造は困難）</li> <li>◆高層化する場合、用途地域の制限がある。（日影規制・道路隣地斜線規制など）</li> </ul>

## パターン2

■現在の敷地を利用し、新館は耐震補強により活用し、本庁舎（本館）及び東館を解体し、2つを集約した新庁舎を建設する。

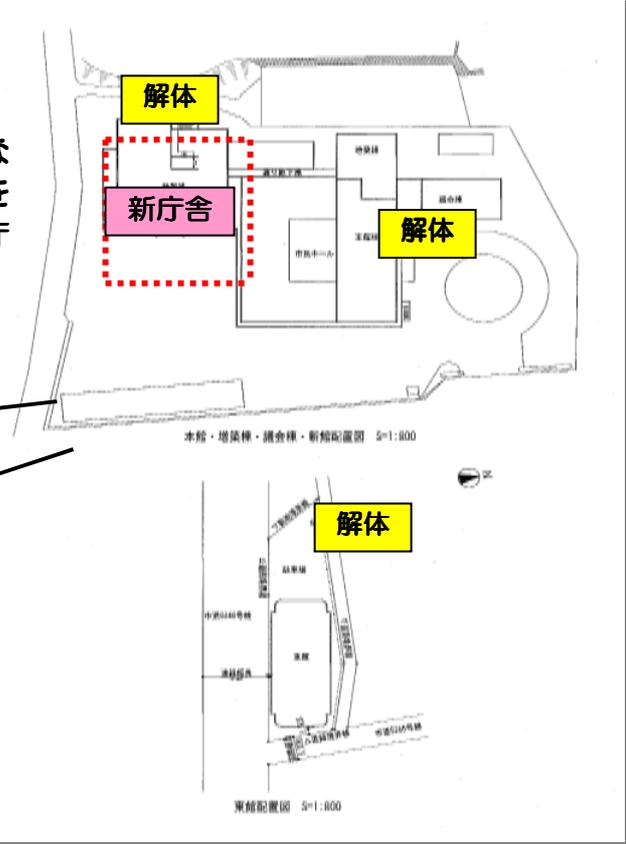
◆「新館」耐震補強のイメージ図  
 ……別紙のとおり



利点（メリット）	課題・問題点（デメリット）
<p>◇庁舎規模が小さくなることから、建設コストが節減できる。</p> <p>◇仮設庁舎の使用期間が短縮できる。</p>	<p>◆効率的な土地利用ができない。                  ……新庁舎と新館との間に未利用スペースができてしまう。</p> <p>◆新館の大規模な耐震補強・改修が必要である。</p> <p>◆改修工事施工中には、大規模な仮設庁舎が必要になる。（工事中執務はできない）</p> <p>◆耐震補強後、新館の耐用年数が迫り、数年後には建替えの検討が必要である。</p> <p>◆工事作業ヤードが少なく、施工が困難である。</p> <p>◆新庁舎の高層化は、高さ制限（斜線・日陰）による建設位置の制約がある。</p> <p>◆完成後の駐車スペースは、現在規模とほぼ同様。</p> <p>◆合併特例債は有効に活用できない。（改修は不可）</p>

### パターン3

■現在敷地の利用と周辺市有地を利用しながら、本庁舎（本館・新館）及び東館を全て解体し、必要な面積分による「分庁方式」の新庁舎を建設する。  
 ⇒本庁舎・第2庁舎・第3庁舎の新築  
 又は、既存施設を活用した分庁。



〔久保町：柳田商店跡地〕

〔天神町：産文跡地〕

第2庁舎

第3庁舎

既存施設の活用

市民情報  
センター

既存施設の活用

まちなか交  
流プラザ

既存施設の活用

市民文化セ  
ンター

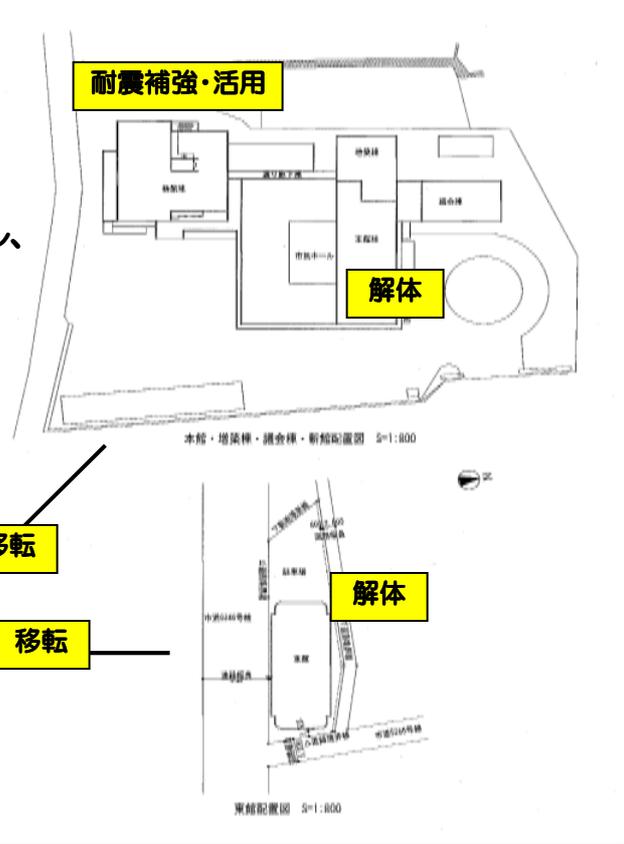
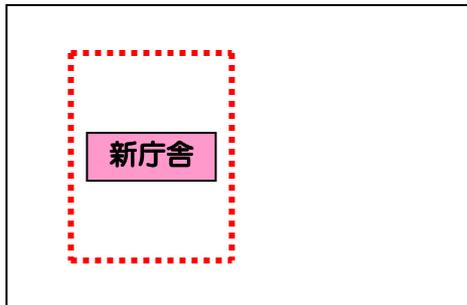
利点（メリット）	課題・問題点（デメリット）
<ul style="list-style-type: none"> <li>◇仮設庁舎の建設が必要ない。</li> <li>◇新庁舎の規模が小さくなり、現在の本庁舎敷地の駐車スペースが多く確保できる。</li> <li>◇まちなか回遊の一助となる可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆窓口等、ワンストップサービスが図れなく、市民サービスの低下が懸念される。</li> <li>◆庁舎建設経費が増大する。</li> <li>◆施設の維持管理費が増大する。</li> <li>◆産文、柳田商店跡地における駐車場（商店会等）としての利用ができなくなる。</li> <li>◆災害時の防災拠点施設にならない。</li> <li>◆市の中心施設としてのシンボルにはならない。</li> <li>◆第2、第3庁舎の駐車スペースが少ない</li> </ul>
<p>【既存施設の活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇上記より、さらに事業費が小さくなる。</li> <li>◇既存施設使用可能面積：1,072 m<sup>2</sup></li> <li>（内訳）市民情報C：225 m<sup>2</sup></li> <li>まちなか交流：318 m<sup>2</sup></li> <li>市民文化C：529 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>【既存施設の活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆上記より、さらに分散化される。</li> <li>◆十分な床面積が確保できない。                      ・ ・ ・ 不足分の新庁舎建設が必要。</li> <li>◆施設の用途においては、市民利用に支障が生じる。</li> </ul>

## パターン4

■本庁舎（本館・新館）及び東館を移転し、新庁舎を建設する。

<移転場所の想定>

地方自治法第4条第2項を勘案し、御成橋から国道293号線から南大通り交差点付近までが望ましい。



利点（メリット）	課題・問題点（デメリット）
<ul style="list-style-type: none"> <li>◇現庁舎で行政サービスを提供しながら、新庁舎を建設できるので仮設庁舎が必要ない（整備コストの削減）</li> <li>◇総合庁舎方式であり、ワンストップ窓口の設置など、集約的・効率的なサービス提供ができ、利用しやすい庁舎となる。</li> <li>◇防災拠点機能や市民交流機能など、新たに求められる機能が導入しやすい。</li> <li>◇（移転先によるが）効率的な庁舎計画が可能である。</li> <li>◇施工は、比較的容易である。</li> <li>◇（移転先によるが）駐車スペースは、ある程度の台数確保は可能である。</li> <li>◇行財政運営のスリム化と効率化が図れ、経費の削減ができる。</li> <li>◇環境に配慮した庁舎建設により光熱費の削減が図れる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆中心市街地の衰退が懸念される。</li> <li>◆建設場所選定や用地取得等に時間が必要である。</li> <li>◆旧庁舎敷地の有効活用が課題となる。</li> <li>◆開発行為等関連法令の手続きに時間がかかる。（市街化調整区域は、原則不可）</li> <li>◆用地費等建設費が高額になることが予想される。</li> </ul>

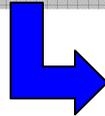
## <「新館」耐震補強のイメージ図>



整備パターン別の想定する整備形態  
「階数（建築面積）」及び来客用「駐車台数」

新庁舎の想定する整備規模（必要面積）を前提条件として、整備パターン毎の「階数（建築面積）」及び来客用「駐車台数」を比較する。

新庁舎における想定必要面積



15,000㎡と想定する。

【評価する際の参考値】

項目	パターン1	パターン2	パターン3	パターン4
敷地面積	<本庁舎>	<本庁舎>	<本庁舎> 9,386㎡	<必要面積>
	9,386㎡	9,386㎡	<柳田跡地> 3,000㎡ <産文跡地> 2,400㎡	20,000㎡ (用地未確定)
想定する 建築面積 (1階面積)	3,000㎡	新館：941㎡ 新庁舎：2,000㎡	<本庁舎> 2,000㎡ <柳田跡地> 1,000㎡ <産文跡地> 1,000㎡	3,000㎡
	5階～6階	新館：5階 新庁舎：6階～7階	<本庁舎> 5階 <柳田跡地> 3階 <産文跡地> 2階	5階から6階 敷地形状により 高さの調整可能
駐車場利用 可能面積	3,000㎡	2,000㎡	<本庁舎> 4,000㎡ <柳田跡地> 1,000㎡ <産文跡地> 700㎡	5,000㎡ 敷地形状により 広さの調整可能
	120台/25㎡	80台/25㎡	<本庁舎> 160台/25㎡ <柳田跡地> 40台/25㎡ <産文跡地> 28台/25㎡ 計：228台	200台/25㎡
駐車台数	東館跡地：30台	東館跡地：30台	東館跡地：30台	

## 【整備パターン別概算費用・その他参考事項】

項目	パターン1	パターン2	パターン3	パターン4
① 概算総事業費 (千円)	¥5,934,000	¥5,129,120	¥6,399,000 (既存施設利用) (¥5,992,000)	¥5,737,000 <b>別途用地費必要</b>
合併特例債の 普通交付税措置 算入可能額 【特例債額×0.7】 (千円)	¥3,873,800	¥2,992,500	¥4,199,300 (既存施設利用) (¥3,914,400)	¥3,472,000 <b>用地費×0.7 も算入可能</b>
② 市の負担額 (総事業費-合併特例 債算入可能額)	¥2,060,200	¥2,136,620	¥2,199,700 (既存施設利用) (¥2,077,600)	¥2,265,000
総事業費における 合併特例債算入額 の割合	65.28%	58.34%	65.62% (既存施設利用) (65.33%)	60.52%
③ 法令上の規則 & 必要な手続き	○開発行為協議 ○土地に関する 事前相談			○上位計画変更 ○用途地域変更 ○地区計画策定 ⇒都市計画決定  ○開発行為協議 ○農地転用 ○土地に関する 事前相談
防火上の地域区分	○準防火地域 ・建築基準法 第62条第1項			○中心市街地以外 (現庁舎含む) は無指定
④ 木造化の検討	現庁舎位置は準防火地域。 ①床面積500㎡以下は一般木造が 可能。 ②床面積500㎡超～1500㎡以下 は準耐火建築物(大断面の集成材 を使用)が可能。 ③床面積1500㎡超は耐火建築。  ⇒集約した新庁舎を木造建築とす るのは困難	分庁位置 3ヶ所とも 準防火地域。 (同左)  ⇒分庁方式にて 2ヶ所外な庁舎や RC造との混構造 ならば木造も可 能。	防火上の地域区 分が無指定 ○床面積3000 ㎡以下まで準耐 火建築物(大断 面の集成材を使 用)が可能。  ⇒分棟やRC造と の混構造ならば 木造も可能。	
木質化の検討	屋根・外壁・内装のそれぞれに規制があるが、条件を満たすことで木材 利用可能。【床や腰板1.2m(居室等)は制限無し】⇒スリッパや排煙 設備の設置により居室の全面木質化が可能。			

◆庁舎の整備手法分類と評価

〜〜【パターン1】（概算・財源その他参考事項評価）〜〜

項目		パターン		1		備考
		延床面積	単価	工事費		
		m <sup>2</sup>	千円	千円		
構造		15,000	-	-	免震構造（総務省基準+2000m <sup>2</sup> ）	
概算費用	建設工事費（小計）	-	-	5,025,000		
	耐震補強工事費	-	-	-	無し	
	新築工事費（※）	15,000	335	5,025,000	必要面積（総務省基準+2000m <sup>2</sup> ）	
	改修工事費	-	-	-	無し	
	設計費（小計）	-	-	70,000		
	耐震補強工事	-	-	-	無し	
	新築工事（※）	15,000	一式	70,000	必要面積（総務省基準+2000m <sup>2</sup> ）及び各種調査費含む	
	改修工事	-	-	-	無し	
	仮設庁舎工事	7,502	一式	-	仮設庁舎費に算入（委託）	
	解体工事	8,961	一式	-	建物解体撤去費に算入	
	仮設庁舎費（※）	7,502	75	562,000	本館・新館のみ、東館は継続使用、設計費込み	
	建物解体撤去費（※）	8,961	21.8	195,000	現庁舎全て、設計費込み	
	外構・造成工事費（※）	-	一式	82,000	7243m <sup>2</sup> ⇒現在敷地面積（含む東館敷地）-建築面積3000m <sup>2</sup>	
	用地購入費	-	-	-	無し	
合計	-	-	5,934,000	（※）は合併特例債に算入できる費目		
考えられる財源	庁舎建設基金			400,000	H24現在（今後積み増し予定）	
	地方債（小計）			5,534,000		
	合併特例債			5,534,000	対象：新築関連の費用のみ（東館の解体費用は対象外）	
	防災対策事業債			-	防災拠点としての機能分	
	一般事業一般単独債			-		
	その他特定財源			-	新築庁舎に導入する機能分の可能性あり	
	一般財源			0		
合計			5,934,000			
その他参考事項	法令上の規則	市上位計画との整合（市総合計画及び都市計画マスタープラン）	-	-	問題無し	
		用途地域関連（都計法・建基法）	-	-	現庁舎敷地は商業地域のため問題無し	
		地区計画策定（都計法）	-	-	無し	
		開発行為の許可（都計法）	有り	有り	法第29条（切盛土等の造成をした場合）	
		農地法・農振法	-	-	無し	
		土地利用に関する事前協議	有り	有り	市企画課への事前相談のみ	
	その他	木造化の検討		×	現庁舎位置は準防火地域。⇒床面積1500m <sup>2</sup> 超は耐火建築。集約した新庁舎を木造建築とするのは困難。	
		木質化の検討		○	屋根・外壁・内装のそれぞれに規制があるが、条件を満たすことで木材利用可能。【床や腰板1.2m（居室等）は制限無し】⇒スリッパ設置等で居室の全面木質化が可能。	

◆庁舎の整備手法分類と評価

～～～【パターン2】（概算・財源その他参考事項評価）～～～

項目		パターン		2		備考	
		延床面積	単価	工事費			
		m <sup>2</sup>	千円	千円			
構造		15,000	-	-	新築庁舎は免震構造とする（総務省基準+2000m <sup>2</sup> ）		
概算費用	建設工事費（小計）	-	-	4,400,000			
	耐震補強工事費	3,361	13.7	46,000	新館のみ：【会議室・倉庫】で活用		
	新築工事費（※）	12,000	335	4,020,000	必要面積（総務省基準+2000m <sup>2</sup> ）-新館分		
	改修工事費	3,361	99.4	334,000	新館のみ：【会議室・倉庫】で活用		
	設計費（小計）	-	-	75,000			
	耐震補強工事	3,361	一式	13,000	新館のみ、改修工事設計含む		
	新築工事（※）	12,000	一式	62,000	必要面積（総務省基準+2000m <sup>2</sup> ）-新館分、各種調査費含む		
	改修工事	3,361	一式	-	耐震補強工事設計に算入		
	仮設庁舎工事	7,502	一式	-	仮設庁舎費に算入（委託）		
	解体工事	5,599	一式	-	建物解体撤去費に算入		
	仮設庁舎費（※）	7,502	60	450,120	本館・新館のみ、東館は継続使用、設計費込み		
	建物解体撤去費（※）	5,599	21.8	122,000	本館・渡り廊下・東館、設計費込み		
	外構・造成工事費（※）	-	一式	82,000	7302m <sup>2</sup> ⇒現在敷地面積（含む東館敷地）-建築面積2941m <sup>2</sup>		
	用地購入費	-	-	-	無し		
合計	-	-	5,129,120	（※）は合併特例債に算入できる費目			
考えられる財源	庁舎建設基金			400,000	H24現在（今後積み増し予定）		
	地方債（小計）			4,275,000			
	合併特例債			4,275,000	対象：新築関連の費用のみ（新館分仮設庁舎費や東館分解体費用は対象外）		
	防災対策事業債			-	防災拠点としての機能分		
	一般事業一般単独債			-			
	その他特定財源			-	新築庁舎に導入する機能分の可能性あり		
一般財源			454,120				
合計			5,129,120				
その他参考事項	法令上の規則	市上位計画との整合（市総合計画及び都市計画マスタープラン）			-	問題無し	
		用途地域関連（都計法・建基法）			-	現庁舎敷地は商業地域のため問題無し	
		地区計画策定（都計法）			-	無し	
		開発行為の許可（都計法）			有り	法第29条（切盛土等の造成をした場合）	
		農地法・農振法			-	無し	
		土地利用に関する事前協議			有り	市企画課へ事前相談のみ	
	その他	木造化の検討			×	現庁舎位置は準防火地域。⇒床面積1500m <sup>2</sup> 超は耐火建築。集約した新庁舎を木造建築とするのは困難。	
木質化の検討			○	屋根・外壁・内装のそれぞれに規制があるが、条件を満たすことで木材利用可能。【床や腰板1.2m（居室等）は制限無し】⇒スリッパ設置等で居室の全面木質化が可能。			

◆庁舎の整備手法分類と評価

～～～【パターン3（概算・財源その他参考事項評価）～～～

項目	パターン	3 現在の敷地の利用と周辺市有地を利用しながら、本庁舎（本館・新館）及び東館を全て解体し、必要な面積による「分庁方式」の新庁舎を建設する。			
		延床面積 m <sup>2</sup>	単価 千円	工事費 千円	備考
構造		15,000	-	-	分庁の新庁舎は全て免震構造（総務省基準+2000m <sup>2</sup> ）
概算費用	建設工事費（小計）	-	-	6,030,000	
	耐震補強工事費	-	-	-	無し
	新築工事費（※）	15,000	402	6,030,000	必要面積（総務省基準+2000m <sup>2</sup> ）単価増理由～建物を3棟に分けるため諸経費が増加
	改修工事費	-	-	-	無し
	設計費（小計）	-	-	70,000	
	耐震補強工事	-	-	-	無し
	新築工事（※）	15,000	一式	70,000	必要面積（総務省+2000m <sup>2</sup> ）及び各種調査費含む
	改修工事	-	-	-	無し
	仮設庁舎工事	-	-	-	分庁舎新築により必要無し
	解体工事	8,961	一式	-	建物解体撤去費に算入
	仮設庁舎費	-	-	-	分庁舎新築により必要無し
	建物解体撤去費（※）	8,961	21.8	195,000	現庁舎全て、設計費込み
	外構・造成工事費（※）	-	一式	104,000	11643m <sup>2</sup> ⇒現在敷地及びその外（柳田商店跡地、産文跡地）-3庁舎分建築面積4000m <sup>2</sup>
用地購入費	-	-	-	無し	
合計	-	-	6,399,000	（※）は合併特例債に算入できる費目	
考えられる財源	庁舎建設基金			400,000	H24現在（今後積み増し予定）
	地方債（小計）			5,999,000	
	合併特例債			5,999,000	対象：新築関連の費用のみ（東館分解体費用は対象外）
	防災対策事業債			-	防災拠点としての機能分
	一般事業一般単独債			-	
	その他特定財源			-	新築庁舎に導入する機能分の可能性あり
	一般財源			0	
合計			6,399,000		
その他参考事項	法令上の規則	市上位計画との整合（市総合計画及び都市計画マスタープラン）	-		問題無し
		用途地域関連（都計法・建基法）	-		現庁舎位置及び柳田、産文跡地との商業地域であるため事務所の建設に問題無し
		地区計画策定（都計法）	-		無し
		開発行為の許可（都計法）	有り		法第29条（柳田及び産文跡地の造成、現在地の切り盛土の場合等）
		農地法・農振法	-		無し
		土地利用に関する事前協議	有り		市企画課へ事前相談のみ
	その他	木造化の検討		△	分庁舎位置3カ所とも準防火地域。⇒床面積1,500m <sup>2</sup> 以下まで準耐火建築物（大断面の集成材を使用）が可能。分庁方式にてコンパクトな庁舎やRC造との混構造ならば木造も可能。
木質化の検討			○	屋根・外壁・内装のそれぞれに規制があるが、条件を満たすことで木材利用可能。【床や腰板1.2m（居室等）は制限無し】⇒スリッパ-設置等で居室の全面木質化が可能。	

◆庁舎の整備手法分類と評価

～～～【パターン3（既存施設を活用した場合）】（概算・財源その他参考事項評価）～～～

項目		パターン3 現在の敷地の利用と周辺市有地を利用しながら、本庁舎（本館・新館）及び東館を全て解体し、必要な面積分による「分庁方式」の新庁舎を建設する（既存施設も利用）。			
		延床面積 m <sup>2</sup>	単価 千円	工事費 千円	備考
構造		14,000	-	-	分庁の新庁舎は全て免震構造（総務省基準+2000m <sup>2</sup> ）-既存施設分1000m <sup>2</sup> （情報窓：318、文化窓：529、チャット：228）
概算費用	建設工事費（小計）	-	-	5,628,000	
	耐震補強工事費	-	-	-	無し
	新築工事費（※）	14,000	402	5,628,000	必要面積（総務省基準+2000m <sup>2</sup> ）-既存施設分1000m <sup>2</sup>
	改修工事費	-	-	-	無し
	設計費（小計）	-	-	65,000	
	耐震補強工事	-	-	-	無し
	新築工事（※）	14,000	一式	65,000	必要面積（総務省基準+2000m <sup>2</sup> ）-既存施設分、各種調査費含む
	改修工事	-	-	-	無し
	仮設庁舎工事	-	-	-	分庁舎新築により必要無し
	解体工事	8,961	一式	-	建物解体撤去費に算入
	仮設庁舎費	-	-	-	分庁舎新築により必要無し
	建物解体撤去費（※）	8,961	21.8	195,000	現庁舎全て、設計費込み
	外構・造成工事費（※）	-	一式	104,000	11643m <sup>2</sup> ⇒現在敷地及びその外（柳田商店跡地、産文跡地）-3庁舎分建築面積4000m <sup>2</sup> （庁舎面積減ため、駐車場面積増）
	用地購入費	-	-	-	無し
合計	-	-	5,992,000	（※）は合併特例債に算入できる費目	
考えられる財源	庁舎建設基金			400,000	H24現在（今後積み増し予定）
	地方債（小計）			5,592,000	
	合併特例債			5,592,000	対象：新築関連の費用のみ（東館分解体費用は対象外）
	防災対策事業債			-	防災拠点としての機能分
	一般事業一般単独債			-	
	その他特定財源			-	新築庁舎に導入する機能分の可能性あり
一般財源			0		
合計			5,992,000		
その他参考事項	市上位計画との整合（市総合計画及び都市計画マスタープラン）		-		問題無し
	用途地域関連（都計法・建基法）		-		現庁舎位置及び柳田、産文跡地との商業地域であるため事務所の建設に問題無し
	地区計画策定（都計法）		-		無し
	開発行為の許可（都計法）		有り		法第29条（柳田及び産文跡地の造成、現在地の切り盛土の場合等）
	農地法・農振法		-		無し
	土地利用に関する事前協議		有り		市企画課へ事前相談のみ
	その他	木造化の検討		△	
木質化の検討		○			屋根・外壁・内装のそれぞれに規制があるが、条件を満たすことで木材利用可能。【床や腰板1.2m（居室等）は制限無し】⇒スリッパ設置等で居室の全面木質化が可能。

◆庁舎の整備手法分類と評価

～～～【パターン4】（概算・財源その他参考事項評価）～～～

パターン		4			
		本庁舎（本館・新館）及び東館を移転し、新庁舎を建設する。 ※移転後の本館及び東館の解体撤去費と新館の耐震補強・改修工事費は同一事業として算入。			
項目	構造	延床面積	単価	工事費	備考
		m <sup>2</sup>	千円	千円	
		15,000	-	-	免震構造（総務省基準+2000m <sup>2</sup> ）
概算費用	建設工事費（小計）	-	-	5,405,000	
	耐震補強工事費	3,361	13.7	46,000	対象：新館（渡り廊下除く）
	新築工事費（※）	15,000	335	5,025,000	必要面積（総務省基準+2000m <sup>2</sup> ）
	改修工事費	3,361	99.4	334,000	対象：新館（渡り廊下除く）
	設計費（小計）	-	-	83,000	
	耐震補強工事	3,361	一式	13,000	新館のみ、改修工事設計含む
	新築工事（※）	15,000	一式	70,000	必要面積（総務省基準+2000m <sup>2</sup> ）及び各種調査費含む
	改修工事	3,361	一式	-	耐震補強工事設計に算入
	仮設庁舎工事	-	-	-	無し
	解体工事	8,961	一式	-	建物解体撤去費に算入
	仮設庁舎費	-	-	-	無し
	建物解体撤去費	5,599	21.8	122,000	本館・渡り廊下・東館、設計費込み
外構・造成工事費（※）	-	一式	127,000	17000m <sup>2</sup> ⇒用地面積20000m <sup>2</sup> -建築面積3000m <sup>2</sup> （移転造成最大値）	
用地購入費（※）	-	-	-	用地面積（20000m <sup>2</sup> ）、整備位置により別途必要	
合計	-	-	5,737,000	（※）は合併特例債に算入できる費目	
考えられる財源	庁舎建設基金			400,000	H24現在（今後積み増し予定）
	地方債（小計）			4,960,000	
	合併特例債			4,960,000	対象：新築関連の費用のみ（現庁舎解体費用は対象外）
	防災対策事業債			-	防災拠点としての機能分
	一般事業一般単独債			-	
	その他特定財源			-	新築庁舎に導入する機能分の可能性あり
一般財源			377,000		
合計			5,737,000		
その他参考事項	法令上の規則	市上位計画との整合（市総合計画及び都市計画マスタープラン）	有り		総合計画及び都市計画マスタープランともに修正・変更が必要。
		用途地域関連（都計法・建基法）	有り		市街化区域であっても、整備位置によっては用途地域変更が必要。
		地区計画策定（都計法）	有り		整備位置が市街化調整区域である場合必要。都計法第12条の4
		開発行為の許可（都計法）	有り		1000m <sup>2</sup> 以上の開発行為について必要。都計法第29条
		農地法・農振法	有り		従前が農地の場合、農地転用が必要。農振地域は整備位置に該当無し
		土地利用に関する事前協議	有り		市企画課への事前相談のみ
	その他	木造化の検討	△		防火上の地域区分が無指定⇒木床面積3000m <sup>2</sup> 以下まで準耐火建築物（大断面の集成材を使用）が可能。
木質化の検討	○		屋根・外壁・内装のそれぞれに規制があるが、条件を満たすことで木材利用可能。【床や腰板1.2m（居室等）は制限無し】⇒スリッパ設置等で居室の全面木質化が可能。		