

【選定方針に基づく移転候補地（6か所）の比較検討結果】

（別表）

（1）アクセス道路の利便性について

「アバンセ北」「本庄」「鍋島」は、4車線道路に隣接、又は近いため、道路アクセスの利便性がよい。

移転候補地	説明
駅前ゾーン	・周辺は2車線道路が中心（市役所前は4車線）だが、4車線化予定の道路（国道264号）に近い。
アバンセ北ゾーン	・4車線道路（国道264号）に隣接（将来的（整備目標H24年度まで）には、国道34号と国道208号の間を4車線化する計画あり。）
兵庫ゾーン	・整備予定の周辺道路は2車線だが、4車線道路（国道34号、佐賀環状東線）に近い。
本庄ゾーン	・4車線道路（国道208号（環状南線））に近い
鍋島ゾーン	・4車線道路（国道208号（環状西線））に近い。
嘉瀬ゾーン	・周辺は2車線道路（国道207号等）が中心 ・将来的（整備目標H34年度まで）には付近に佐賀唐津道路、有明海沿岸道路の計画あり。

（2）公共交通機関の利便性について

バスセンターや佐賀駅に隣接する「駅前」が最も利便性に優れている。「アバンセ北」についても、バスセンターや佐賀駅に近く、バスセンターを起点として、付近を通るバスも多いため利便性がよい。

移転候補地	説明
駅前ゾーン	・バスセンター、佐賀駅に隣接
アバンセ北ゾーン	・バスセンター、佐賀駅から約700m ・現況は周囲（約100～400m）にバス停3か所（7路線85本（8:00～20:00））
兵庫ゾーン	・バスセンター、佐賀駅から約2km ・現況は近隣にバス停なし。
本庄ゾーン	・バスセンター、佐賀駅から約3km ・現況は最寄のバス停から約100m（1路線13本（8:00～20:00））
鍋島ゾーン	・バスセンター、佐賀駅から約3km、鍋島駅から約800m ・現況は最寄のバス停から約600m（1路線8本（8:00～20:00））
嘉瀬ゾーン	・バスセンター、佐賀駅から約5km、鍋島駅から約3km ・現況は最寄のバス停から約300m（7路線96本（8:00～20:00））

（注） を除く候補地においては、病院立地に伴い、既存バス路線の見直しによる利便性向上が図られる可能性はある。

参考：佐賀大学附属病院行きは1時間に2本程度（1路線25本（8:00～20:00））

(3) 県西部地区への配慮について

「嘉瀬」は、国道 207 号や国道 444 号に近く、県西部地区とのバス路線も運行しているため、県西部地区からの利便性がよい。
 「駅前」「アバンセ北」「本庄」「鍋島」は、道路又は公共交通機関のアクセスの面で、現在地より優れている。

移転候補地	説明
駅前ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・主な道路アクセスは、佐賀駅周辺の道路（2車線）を經由 ・バスセンター、佐賀駅に隣接
アバンセ北ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・主な道路アクセスは、国道 264 号（4車線化予定）を經由 ・バスセンター、佐賀駅から約700m
兵庫ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・主な道路アクセスは、国道 34 号（4車線）を經由 ・バスセンター、佐賀駅から約 2 km
本庄ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・主な道路アクセスは、国道 444 号（2車線）、国道 208 号（4車線）を經由 ・バスセンター、佐賀駅から約 3 km
鍋島ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・主な道路アクセスは、国道 207 号（2車線）、34 号（4車線）、国道 208 号（4車線）を經由 ・バスセンター、佐賀駅から約 3 km、鍋島駅から約800m
嘉瀬ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・主な道路アクセスは、国道 207 号（2車線）、444 号（2車線）を經由 ・バスセンター、佐賀駅から約 5 km、鍋島駅から約 3 km（国道 207 号には、鹿島、武雄方面のバス路線あり）

(4) 社会資本の整備状況について

「駅前」「アバンセ北」「兵庫」は、市街化区域にあり、上下水道等の社会資本の整備が進んでいるため、新たな大規模整備の必要がない。

移転候補地	説明
駅前ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・上下水道整備済
アバンセ北ゾーン	"
兵庫ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理事業に伴い上下水道整備中
本庄ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道未整備だが整備地区に近い。
鍋島ゾーン	"
嘉瀬ゾーン	"

(5) 市街地としての将来の発展性について

「駅前」「アバンセ北」「兵庫」は、都市計画上の市街化区域にあるため、市街地として発展する可能性がある。
 「本庄」「鍋島」「嘉瀬」は、都市計画上の市街化調整区域にあるため、周辺が市街地として発展するためには、佐賀市の都市計画などの見直しが必要

移転候補地	説明
駅前ゾーン	・既存の中心市街地内
アバンセ北ゾーン	・既存の中心市街地に隣接
兵庫ゾーン	・区画整理事業による宅地開発中
本庄ゾーン	・周囲は農地だが、市街化調整区域
鍋島ゾーン	〃
嘉瀬ゾーン	・周囲は農地だが、市街化調整区域で、かつ圃場整備実施区域

(注) 市街化調整区域(候補地)であっても、市の都市計画の見直し等により病院周辺の一定の開発の可能性はある。

(6) 中心市街地の空洞化防止について

「駅前」「アバンセ北」は、中心市街地の中、又は隣接した位置にあるため、公共施設はできるだけ市街地への立地を図るという公共施設配置の基本的な考え方に沿っている。

移転候補地	説明
駅前ゾーン	・中心市街地内(佐賀駅前)
アバンセ北ゾーン	・中心市街地に隣接
兵庫ゾーン	・中心市街地から約1 km
本庄ゾーン	・中心市街地から約1.5 km
鍋島ゾーン	・中心市街地から約2 km
嘉瀬ゾーン	・中心市街地から約2.5 km

(7) 敷地面積の確保について

〔 「駅前」を除く候補地においては、病院整備に必要な敷地面積の確保が見込める。 〕

移転候補地	建ぺい率 容積率	確保が見込 める敷地面積	説 明
駅前ゾーン	80% 500%	16,600m ²	・必要な面積を有しない。 (必要面積を確保するには、店舗等の買収が必要)
アバンセ北ゾーン	60% 200%	41,000m ² (35,000m ² +6,000m ²)	・病院整備に必要な面積を有する。
兵庫ゾーン	区画整理事業 に伴い検討中	35,000m ²	・病院整備に必要な面積を有する。 (区画整理事業の保留地)
本庄ゾーン	60% 100%	41,500m ² ~75,000m ²	・広い敷地面積が確保できる可能性がある。
鍋島ゾーン	〃	〃	〃
嘉瀬ゾーン	〃	〃	〃

最低限必要な敷地面積 建ぺい率60%地区 25,000m²

建ぺい率80%地区 22,000m²

ただし、容積率100%地区で、病院の延床面積 約41,500m²(約37,500m²(当初) + 約4,000m²(拡張))
を建設するために必要な敷地面積は、41,500m²

(8) 事業費の抑制について

〔 「駅前」は地価が高いことなどから割高になるが、他の候補地においては、ほぼ同程度の事業費が見込まれる。 〕

(「アバンセ北」は、立体駐車場の整備費が発生するものの、敷地は、既に県と市が所有している土地であるため、取得のための新たな費用負担が発生せず、移転に要する事業費を低く抑えることができる。)

移転候補地	事業費	うち用地費	説 明
駅前ゾーン	377億円 + 億円	74億円 + 億円	・用地費は、近隣の公示価格325,000円/m ² (H16)を基に、最低限必要な敷地面積22,000m ² で試算 ・店舗等の建物の移転補償、営業補償等を 億円と設定
アバンセ北ゾーン	304億円	(新たな費用負担は不要)	・敷地は、既に県と市が所有している土地であるため、取得のための新たな費用負担が発生しない。 ・同地の取得当時の価格 H4年の県購入単価での試算 (市有地部分) 58,000円/m ² × 24,000m ² 14億円 (県有地部分) 58,000円/m ² × 11,000m ² 6億円
兵庫ゾーン	307億円	18億円	・用地費は、区画整理事業計画の区域内平均値を参考に52,000円/m ² と設定し試算
本庄ゾーン	307~ 322億円	14~25億円	・用地費は、近隣の買収事例を参考に15,000円/m ² と設定し、造成費、河川護岸整備費などを考慮して試算(敷地面積41,500m ² ~75,000m ² の場合)
鍋島ゾーン	本庄地区と同程度		・本庄地区と同程度と想定
嘉瀬ゾーン	〃		〃

(注) 敷地の状況を考慮し、 は立体駐車場、 ~ は平面駐車場の整備を前提に事業費を算出

【結 論】

選定した6か所の候補地を、移転先の選定方針に基づいて比較 検討した結果、主に次の点に優れているといった理由から、「アバンセ北」が移転先として最も適していると判断しました。

(県内各地からの道路アクセスがよく、車利用の利便性がよい)

- ・ 4車線道路である国道264号に隣接するなど県西部地区をはじめ、県内各地からの道路アクセスが良いため、車による通院等の利便性がよく、また、救急車による患者搬送も円滑にできること。

(バスやJR等の公共交通機関の利便性がよい)

- ・ バスセンターやJR佐賀駅に近く、公共交通機関の利便性もよいことから、高齢者等の車を運転しない方にとっても交通手段の選択の幅が広がること。

(移転に要する事業費を低く抑えることができる)

- ・ 敷地は、既に県と市が所有している土地(4.1ha)を有効活用できるほか、上下水道等の社会資本も整備された地区にあるため、新たに移転に要する事業費を低く抑えることができること。

(中心市街地の空洞化防止や一定の地域内で様々なサービスが受けられるという中心市街地の機能確保への寄与が期待される。)

- ・ 中心市街地に隣接しており、公共施設の配置を行うに当たっては、できるだけ市街地への立地を図るという公共施設配置の基本的な考え方に沿っている。