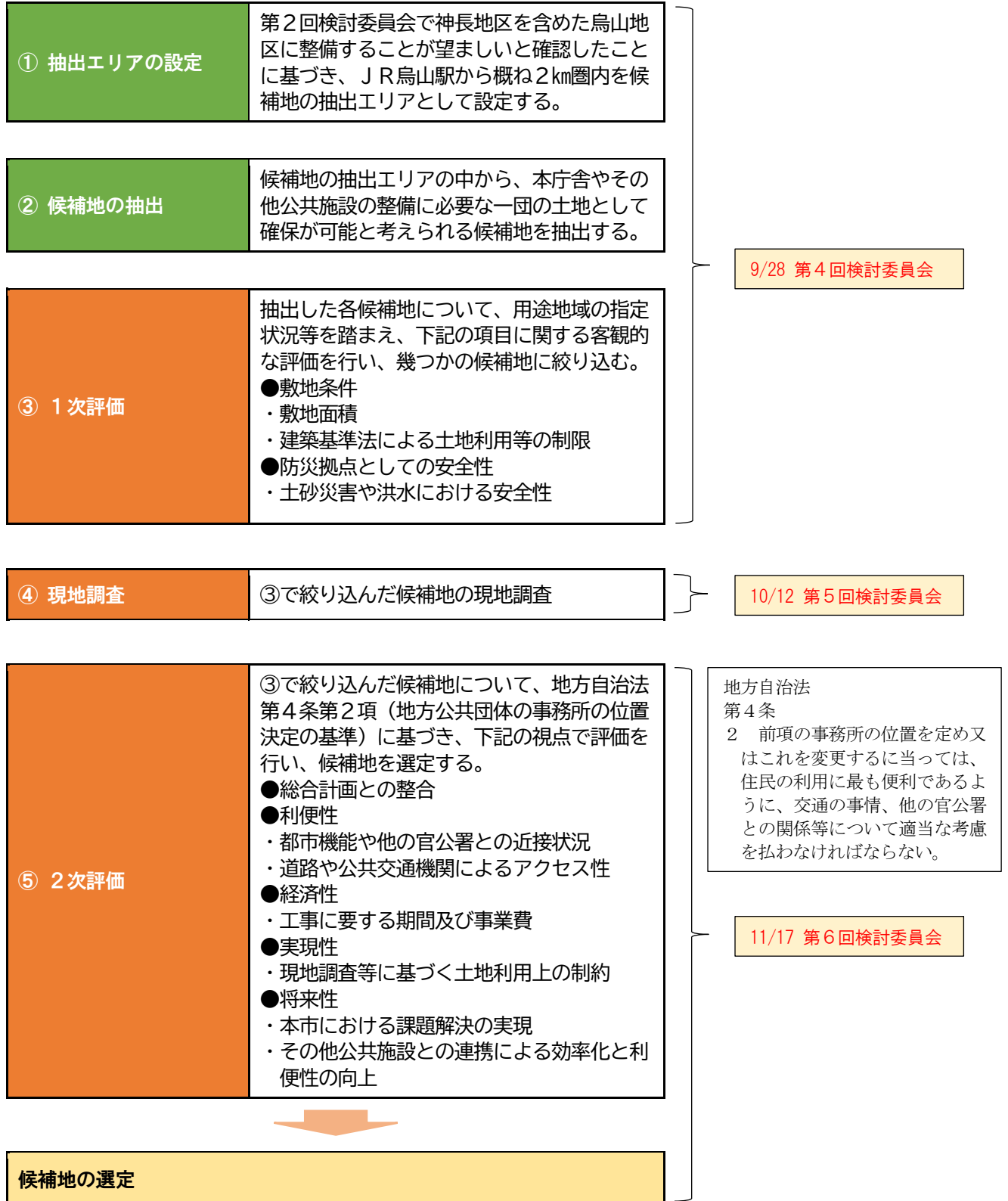


# 新庁舎の候補地について 10/12現在

## 1 新庁舎の候補地選定について

### (1) 候補地選定全体の流れ

新庁舎の候補地の選定は、以下のフロー図に沿って検討を行うものとする。



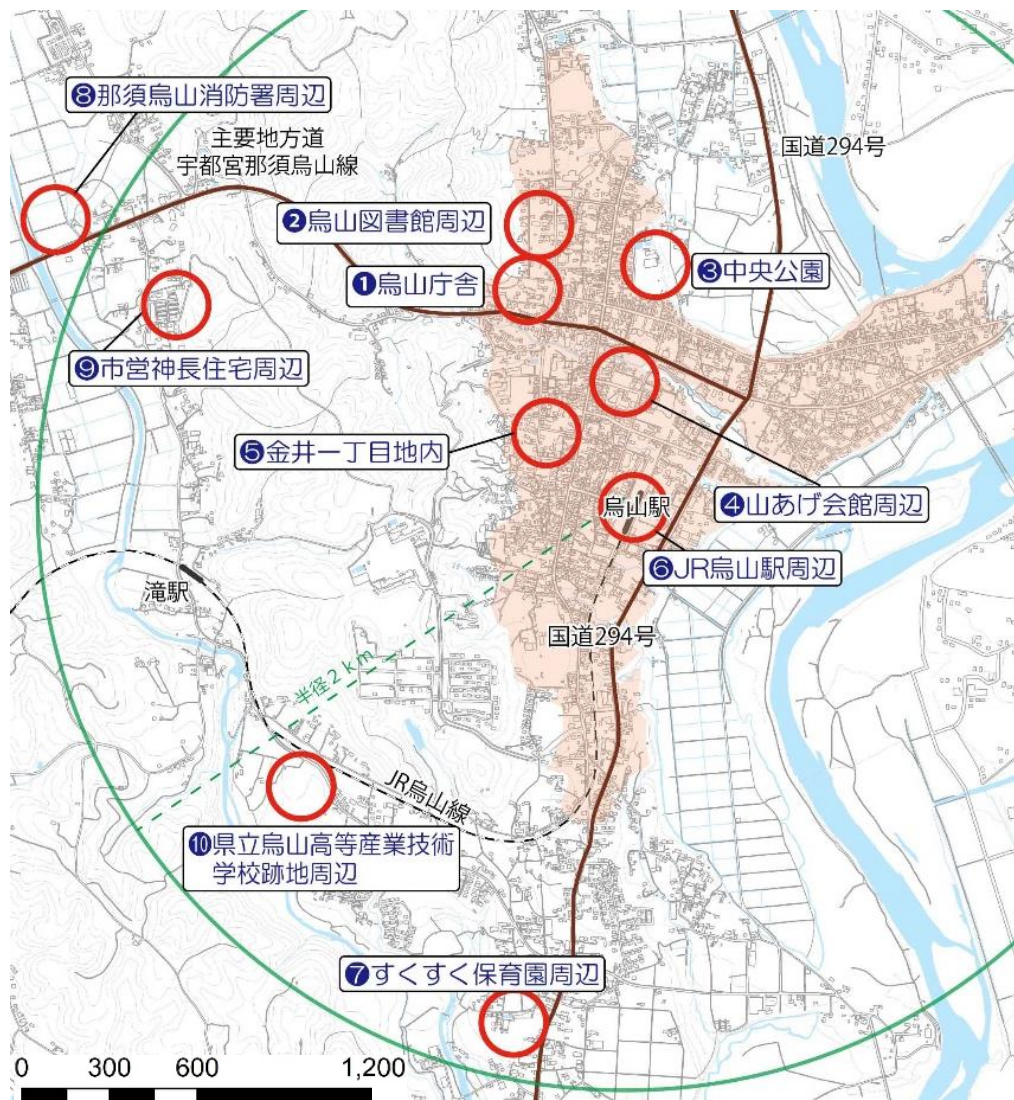
## (2) 候補地の抽出

神長地区を含むJR烏山駅から概ね2km圏内から、本庁舎やその他公共施設の整備に必要な一団の土地として確保が可能と考えられる9箇所を抽出した。

さらに、第4回検討委員会意見を踏まえ、県立烏山高等産業技術学校跡地周辺を追加した。

候補地の抽出（10箇所）	
① 烏山庁舎	⑥ JR烏山駅周辺
② 烏山図書館周辺	⑦ すくすく保育園周辺
③ 中央公園	⑧ 那須烏山消防署周辺
④ 山あげ会館周辺	⑨ 市営神長住宅周辺
⑤ 金井一丁目地内	⑩ 県立烏山高等産業技術学校跡地周辺

【候補地位置図】



### (3) 1次評価

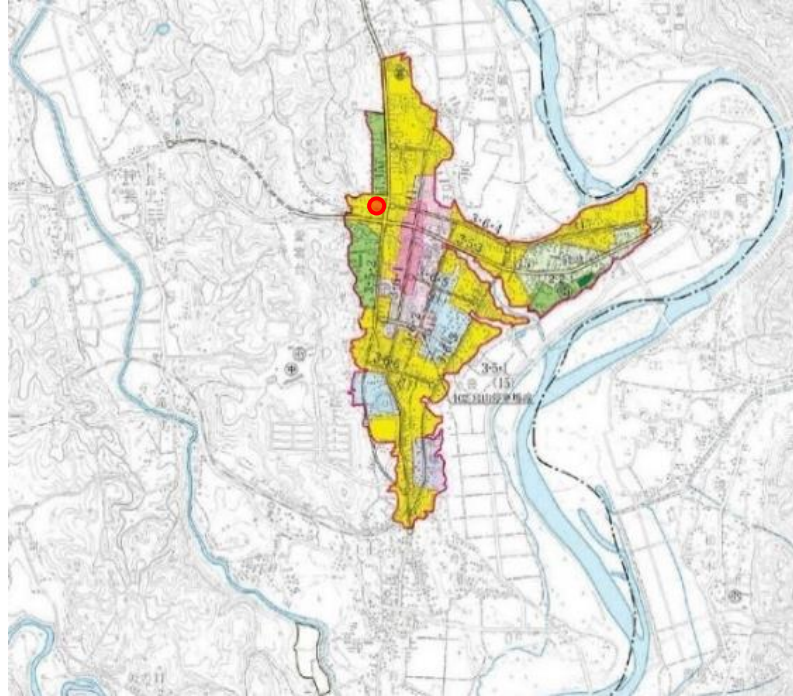
各候補地について、用途地域の指定状況等を踏まえ、下記の項目に関する客観的な評価を行う。

1次評価	● 敷地条件
	① 敷地面積
	候補地の敷地面積が必要敷地面積（建築面積＋駐車場面積＋緑地面積）に対して充足しているか ○：2階建て又は3階建ての場合の必要敷地面積を充足している ×：敷地面積が不足している
	② 建築基準法による土地利用等の制限
	土地利用等の制限に該当しないか ○：制限に該当しない ×：制限に該当する
	● 防災拠点としての安全性
敷地内に災害ハザードエリア（土砂災害・洪水）に指定されているエリアがあるか ○：災害ハザードエリアに指定されているエリアがない ×：災害ハザードエリアに指定されているエリアがある	

## ① 烏山庁舎

▽ 敷地面積が約5,300㎡であり、敷地面積の確保が難しい。

【位置図】



【区域図】

省略

用途地域	第一種住居地域 建ぺい率 60%・容積率 200%	面積	約5,300㎡ (市有地)
------	------------------------------	----	------------------

敷地条件	①敷地面積	【敷地面積×：約5,300㎡<6,490㎡<7,535㎡】 →敷地面積が不足している	×
	②建築基準法による土地利用等の制限	【建ぺい率の制限：約5,300㎡×60%＝約3,180㎡】 → <b>建築面積○</b> ：1,900㎡<2,850㎡<約3,180㎡ →想定建築面積を充足している 【容積率の制限：約5,300㎡×200%＝約10,600㎡】 → <b>延床面積○</b> ：5,700㎡<約10,600㎡ →必要延床面積を充足している 【用途地域による建物制限：第一種住居地域】 → <b>建物用途×</b> ：事務所用途 →「事務所用途の場合、延床面積3,000㎡以下」の制限があるため、必要延床面積を確保できない	×
防災拠点としての安全性		敷地内に災害ハザードエリア（土砂災害・洪水）に指定されているエリアはない	○



1次評価結果	敷地条件（敷地面積）	:×
	（法令等による制限）	:×
	防災拠点としての安全性	:○

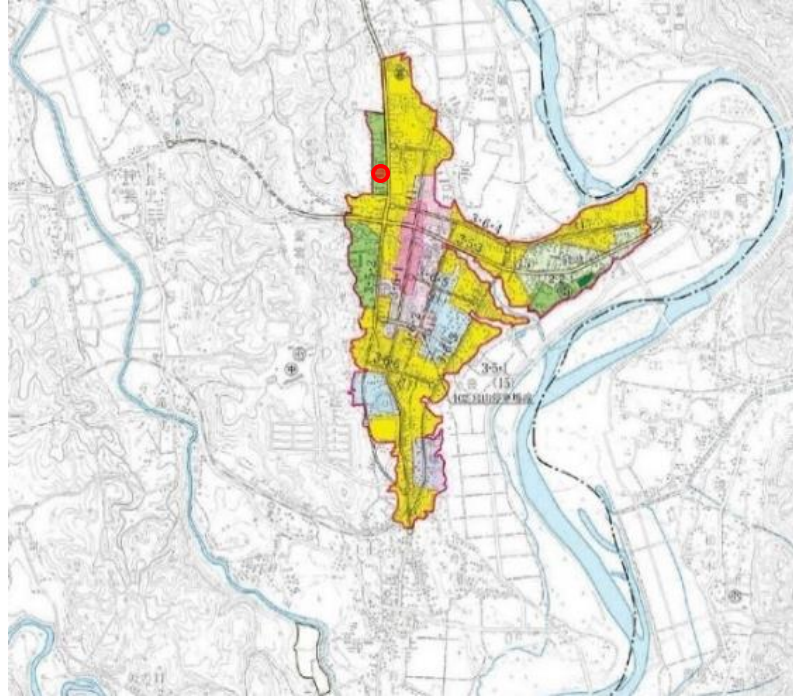
参考)

庁舎階数	必要延床面積	想定建築面積	必要敷地面積
2階建ての場合	5,700㎡	2,850㎡	7,535㎡
3階建ての場合		1,900㎡	6,490㎡

## ② 烏山図書館周辺

- ▽ 第一種中高層住居専用地域では、新庁舎に該当する事務所の建設に規制がかけられている。

【位置図】



【区域図】

省略

用途地域	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60%・容積率 200%	面積	約8,200㎡ (市有地+民有地)
------	-----------------------------------	----	----------------------

敷地条件	①敷地面積	<b>【敷地面積○：6,490㎡&lt;7,535㎡&lt;約8,200㎡】</b> →必要敷地面積を充足している	○
	②建築基準法による土地利用等の制限	<b>【建ぺい率の制限：約8,200㎡×60%＝約4,920㎡】</b> → <b>建築面積○</b> ：1,900㎡<2,850㎡<約4,920㎡ →想定建築面積を充足している <b>【容積率の制限：約8,200㎡×200%＝約16,400㎡】</b> → <b>延床面積○</b> ：5,700㎡<約16,400㎡ →必要延床面積を充足している <b>【用途地域による建物制限：第一種中高層住居専用地域】</b> → <b>建物用途×</b> ：事務所用途 →建築基準法上、事務所用途は建築不可である	×
防災拠点としての安全性		敷地内に災害ハザードエリア（土砂災害・洪水）に指定されているエリアはない	○



1次評価結果	敷地条件（敷地面積）	: ○
	（法令等による制限）	: ×
	防災拠点としての安全性	: ○

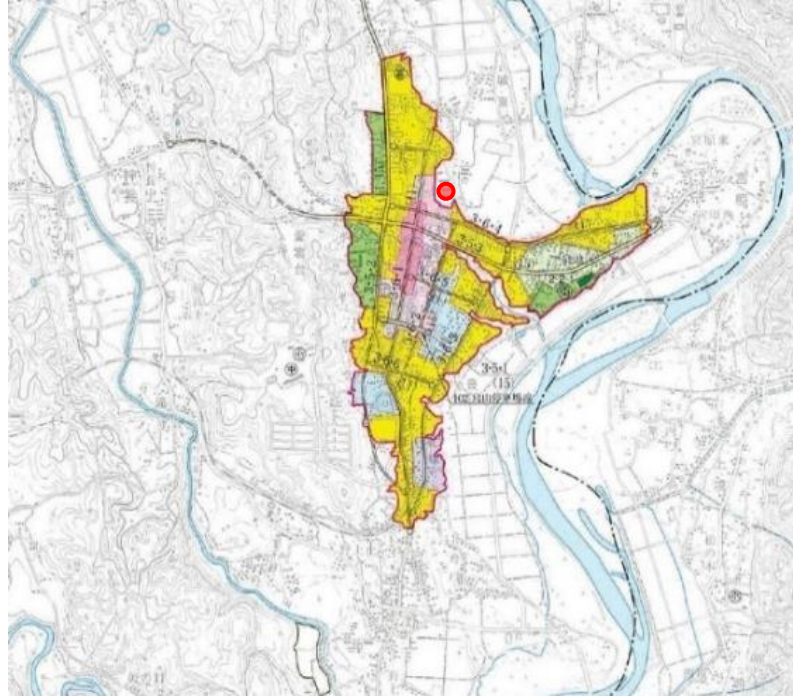
参考)

庁舎階数	必要延床面積	想定建築面積	必要敷地面積
2階建ての場合	5,700㎡	2,850㎡	7,535㎡
3階建ての場合		1,900㎡	6,490㎡

### ③ 中央公園

▽ 1次評価の項目の全ての条件を満たしている。

【位置図】



【区域図】

省略

用途地域	白地 建ぺい率 60%・容積率 200%	面積	約19,500㎡ (市有地)
------	-------------------------	----	-------------------



敷地条件	①敷地面積	<p><b>【敷地面積○：6,490㎡&lt;7,535㎡&lt;約19,500㎡】</b> →必要敷地面積を充足している</p>	○
	②建築基準法による土地利用等の制限	<p><b>【建ぺい率の制限：約19,500㎡×60%＝約11,700㎡】</b> →<b>建築面積○</b>：1,900㎡&lt;2,850㎡&lt;約11,700㎡ →想定建築面積を充足している</p> <p><b>【容積率の制限：約19,500㎡×200%＝約39,000㎡】</b> →<b>延床面積○</b>：5,700㎡&lt;約39,000㎡ →必要延床面積を充足している</p> <p><b>【用途地域による建物制限：白地】</b> →<b>建物用途○</b>：事務用途 →事務用途の建築に制限なし</p>	○
防災拠点としての安全性	<p>敷地の一部が土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域に指定されている。また、土砂災害危険箇所がみられるが、災害ハザードエリアを除く敷地面積は、必要敷地面積を充足している</p> <p><b>【災害ハザードエリアを除く敷地面積○</b> ：6,490㎡&lt;7,535㎡&lt;約15,600㎡】</p>		○



<b>1次評価結果</b>	<b>敷地条件（敷地面積）</b>	：○
	<b>（法令等による制限）</b>	：○
	<b>防災拠点としての安全性</b>	：○

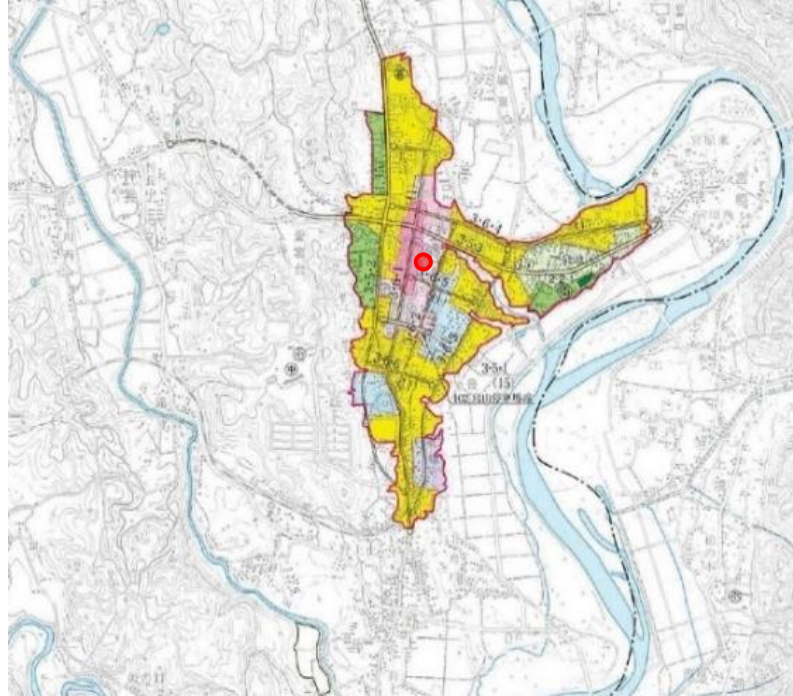
参考)

庁舎階数	必要延床面積	想定建築面積	必要敷地面積
2階建ての場合	5,700㎡	2,850㎡	7,535㎡
3階建ての場合		1,900㎡	6,490㎡

#### ④ 山あげ会館周辺

▽ 敷地面積が約5,900㎡であり、敷地面積の確保が難しい。

【位置図】



【区域図】

省略

用途地域	近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 200%	面積	約5,900㎡ (市有地)
------	-----------------------------	----	------------------

敷地条件	①敷地面積	<b>【敷地面積×：約5,900㎡&lt;6,490㎡&lt;7,535㎡】</b> →敷地面積が不足している	×
	②建築基準法による土地利用等の制限	<b>【建ぺい率の制限：約5,900㎡×80%＝約4,720㎡】</b> → <b>建築面積○</b> ：1,900㎡<2,850㎡<約4,720㎡ →想定建築面積を充足している <b>【容積率の制限：約5,900㎡×200%＝約11,800㎡】</b> → <b>延床面積○</b> ：5,700㎡<約11,800㎡ →必要延床面積を充足している <b>【用途地域による建物制限：近隣商業地域】</b> → <b>建物用途○</b> ：事務用途 →事務用途の建築に制限なし	○
防災拠点としての安全性		敷地内に災害ハザードエリア（土砂災害・洪水）に指定されているエリアはない	○



1次評価結果	敷地条件（敷地面積）	:×
	（法令等による制限）	:○
	防災拠点としての安全性	:○

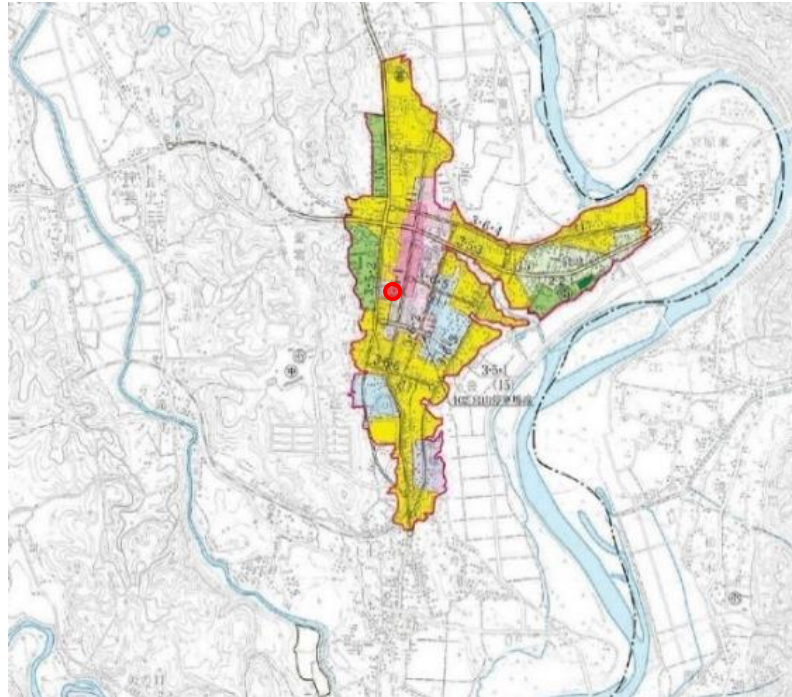
参考)

庁舎階数	必要延床面積	想定建築面積	必要敷地面積
2階建ての場合	5,700㎡	2,850㎡	7,535㎡
3階建ての場合		1,900㎡	6,490㎡

### ⑤ 金井一丁目地内

- ▽ 2階建ての場合は敷地面積が不足するが、3階建ての場合の必要敷地面積は充足している。

【位置図】



【区域図】

省略

用途地域	近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 200%	面積	約7,400㎡ (民有地)
------	-----------------------------	----	------------------

敷地条件	①敷地面積	<b>【敷地面積○：6,490㎡＜約7,400㎡＜7,535㎡】</b> →2階建ての場合は敷地面積が不足するが、3階建ての場合の必要敷地面積は充足している	○
	②建築基準法による土地利用等の制限	<b>【建ぺい率の制限：約7,400㎡×80%＝約5,920㎡】</b> → <b>建築面積○</b> ：1,900㎡＜2,850㎡＜約5,920㎡ →想定建築面積を充足している <b>【容積率の制限：約7,400㎡×200%＝約14,800㎡】</b> → <b>延床面積○</b> ：5,700㎡＜約14,800㎡ →必要延床面積を充足している <b>【用途地域による建物制限：近隣商業地域】</b> → <b>建物用途○</b> ：事務用途 →事務用途の建築に制限なし	○
防災拠点としての安全性		敷地内に災害ハザードエリア（土砂災害・洪水）に指定されているエリアはない	○



1次評価結果	敷地条件（敷地面積）	: ○
	（法令等による制限）	: ○
	防災拠点としての安全性	: ○

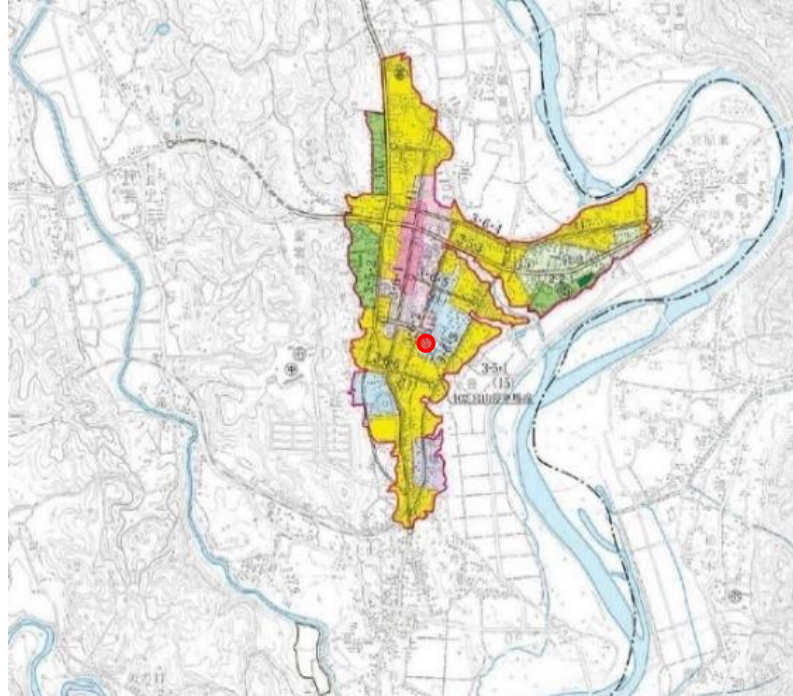
参考)

庁舎階数	必要延床面積	想定建築面積	必要敷地面積
2階建ての場合	5,700㎡	2,850㎡	7,535㎡
3階建ての場合		1,900㎡	6,490㎡

## ⑥ JR烏山駅周辺

▽ 1次評価の項目の全ての条件を満たしている。

【位置図】



【区域図】

省略

用途地域	第一種住居地域 (約5,500㎡) 建ぺい率 60% 容積率 200% 近隣商業地域 (約4,100㎡) 建ぺい率 80% 容積率 200% 工業地域 (約3,800㎡) 建ぺい率 60% 容積率 200%	面積	約13,400㎡ (市有地+民有地)
------	--	----	-----------------------

敷地条件	①敷地面積	<b>【敷地面積○：6,490㎡&lt;7,535㎡&lt;約13,400㎡】</b> →必要敷地面積を充足している	○
	②建築基準法による土地利用等の制限	<b>【建ぺい率の制限：約9,300㎡×60%＝約5,580㎡ 約4,100㎡×80%＝約3,280㎡ 計約8,860㎡】</b> → <b>建築面積○：1,900㎡&lt;2,850㎡&lt;約8,860㎡</b> →想定建築面積を充足している <b>【容積率の制限：約13,400㎡×200%＝約26,800㎡】</b> → <b>延床面積○：5,700㎡&lt;約26,800㎡</b> →必要延床面積を充足している <b>【用途地域による建物制限：※個別に確認】</b> → <b>建物用途○：事務所用途</b> →事務所用途の建築に制限がある第一種住居地域がまたがっているが、全体敷地の1/2以下のため事務所用途の建築に制限なし	○
防災拠点としての安全性		敷地内に災害ハザードエリア（土砂災害・洪水）に指定されているエリアはない	○



1次評価結果	敷地条件（敷地面積）	: ○
	（法令等による制限）	: ○
	防災拠点としての安全性	: ○

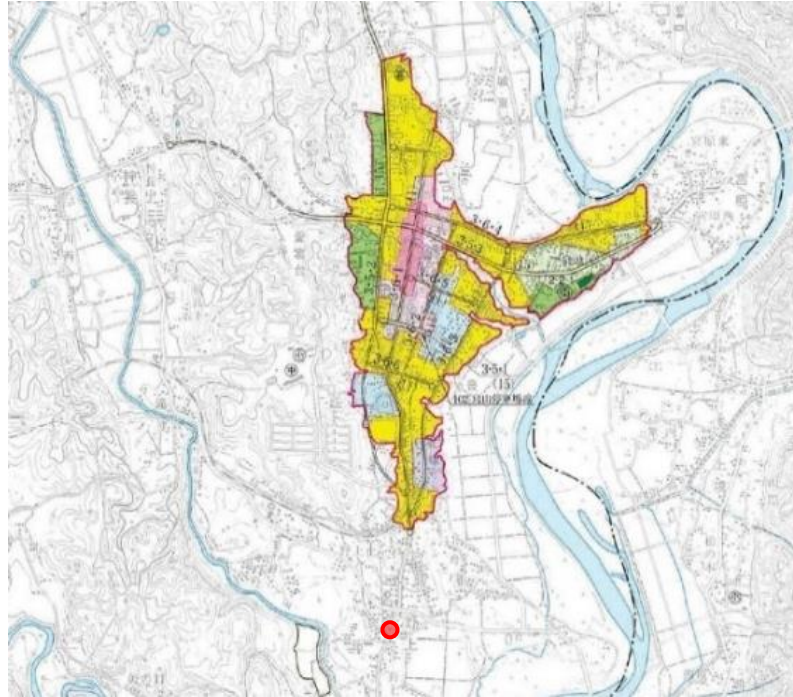
参考)

庁舎階数	必要延床面積	想定建築面積	必要敷地面積
2階建ての場合	5,700㎡	2,850㎡	7,535㎡
3階建ての場合		1,900㎡	6,490㎡

⑦ すくすく保育園周辺

- ▽ 1次評価の項目の全ての条件を満たしている。
- ▽ ただし、本市の都市活動全般にわたる中核として機能するエリア（都市活動拠点エリア）ではない。

【位置図】



【区域図】

省略

用途地域	白地 建ぺい率 60%・容積率 200%	面積	約11,400㎡ (市有地)
------	-------------------------	----	-------------------



敷地条件	①敷地面積	<b>【敷地面積○：6,490㎡&lt;7,535㎡&lt;約11,400㎡】</b> →必要敷地面積を充足している	○
	②建築基準法による土地利用等の制限	<b>【建ぺい率の制限：約11,400㎡×60%＝約6,840㎡】</b> → <b>建築面積○</b> ：1,900㎡<2,850㎡<約6,840㎡ →想定建築面積を充足している <b>【容積率の制限：約11,400㎡×200%＝約22,800㎡】</b> → <b>延床面積○</b> ：5,700㎡<約22,800㎡ →必要延床面積を充足している <b>【用途地域による建物制限：白地】</b> → <b>建物用途○</b> ：事務用途 →事務用途の建築に制限なし	○
防災拠点としての安全性		敷地内に災害ハザードエリア（土砂災害・洪水）に指定されているエリアはない	○



1次評価結果	敷地条件（敷地面積）	: ○
	（法令等による制限）	: ○
	防災拠点としての安全性	: ○

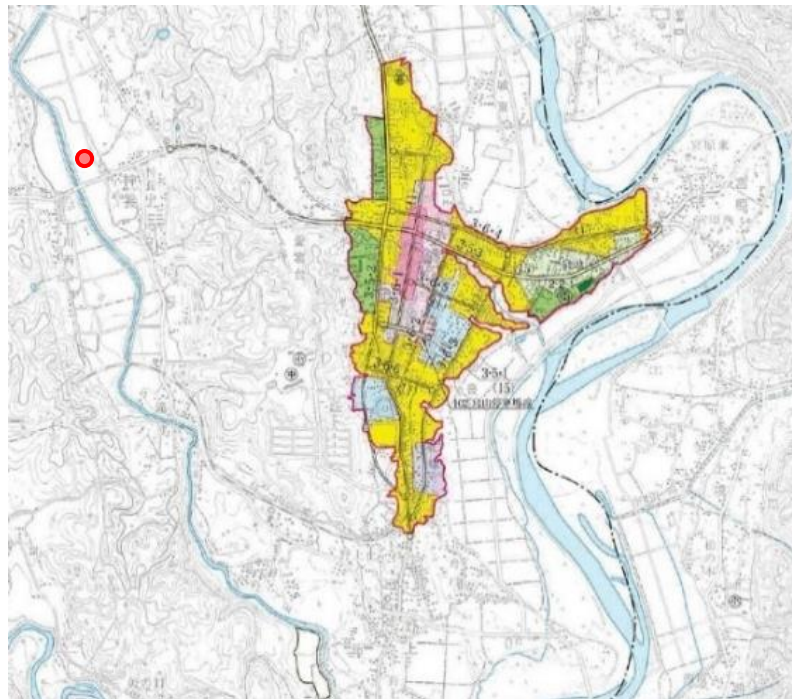
参考)

庁舎階数	必要延床面積	想定建築面積	必要敷地面積
2階建ての場合	5,700㎡	2,850㎡	7,535㎡
3階建ての場合		1,900㎡	6,490㎡

### ⑧ 那須烏山消防署周辺

- ▽ 敷地条件は満たしているが、本市の都市活動全般にわたる中核として機能するエリア（都市活動拠点エリア）ではない。
- ▽ 敷地の全域が水防法に基づく洪水浸水想定区域として指定されており、3 m以上の浸水が想定されている。

【位置図】



【区域図】

省略

用途地域	白地 建ぺい率 60%・容積率 200%	面積	約18,000㎡ (民有地)
------	-------------------------	----	-------------------

敷地条件	①敷地面積	<b>【敷地面積○：6,490㎡&lt;7,535㎡&lt;約18,000㎡】</b> →必要敷地面積を充足している	○
	②建築基準法による土地利用等の制限	<b>【建ぺい率の制限：約18,000㎡×60%＝約10,800㎡】</b> → <b>建築面積○</b> ：1,900㎡<2,850㎡<約10,800㎡ →想定建築面積を充足している <b>【容積率の制限：約18,000㎡×200%＝約36,000㎡】</b> → <b>延床面積○</b> ：5,700㎡<約36,000㎡ →必要延床面積を充足している <b>【用途地域による建物制限：白地】</b> → <b>建物用途○</b> ：事務所用途 →事務所用途の建築に制限なし	○
防災拠点としての安全性		敷地の全域が水防法に基づく洪水浸水想定区域として指定されており、3m以上の浸水が想定されている	×



1次評価結果	敷地条件（敷地面積）	: ○
	（法令等による制限）	: ○
	防災拠点としての安全性	: ×

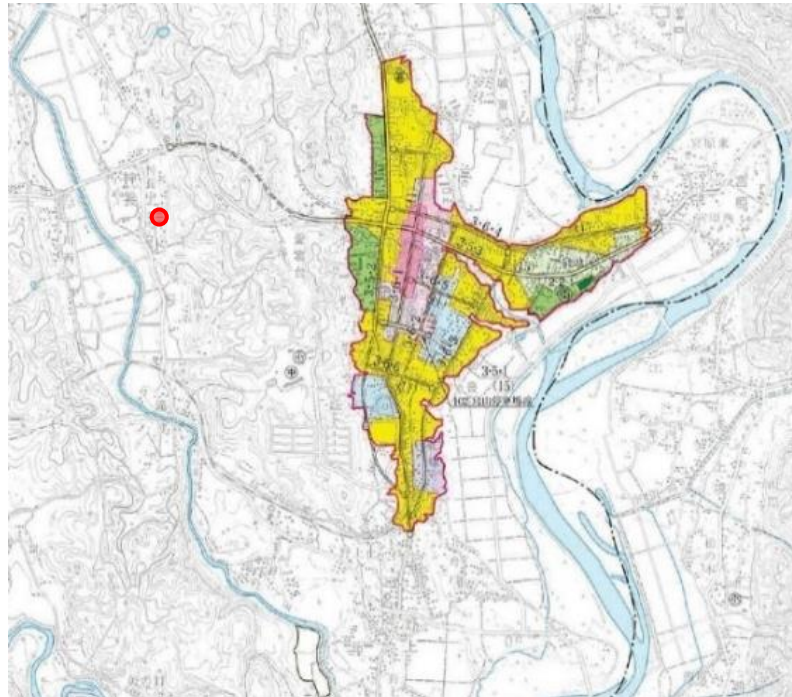
参考)

庁舎階数	必要延床面積	想定建築面積	必要敷地面積
2階建ての場合	5,700㎡	2,850㎡	7,535㎡
3階建ての場合		1,900㎡	6,490㎡

### ⑨ 市営神長住宅周辺

- ▽ 1次評価の項目の全ての条件を満たしている。
- ▽ ただし、本市の都市活動全般にわたる中核として機能するエリア（都市活動拠点エリア）ではない。

【位置図】



【区域図】

省略

用途地域	白地 建ぺい率 60%・容積率 200%	面積	約8,700㎡ (市有地)
------	-------------------------	----	------------------

敷地条件	①敷地面積	<b>【敷地面積○：6,490㎡&lt;7,535㎡&lt;約8,700㎡】</b> →必要敷地面積を充足している	○
	②建築基準法による土地利用等の制限	<b>【建ぺい率の制限：約8,700㎡×60%＝約5,220㎡】</b> → <b>建築面積○</b> ：1,900㎡<2,850㎡<約5,220㎡ →想定建築面積を充足している <b>【容積率の制限：約8,700㎡×200%＝約17,400㎡】</b> → <b>延床面積○</b> ：5,700㎡<約17,400㎡ →必要延床面積を充足している <b>【用途地域による建物制限：白地】</b> → <b>建物用途○</b> ：事務用途 →事務用途の建築に制限なし	○
防災拠点としての安全性		敷地内に災害ハザードエリア（土砂災害・洪水）に指定されているエリアはない	○



1次評価結果	敷地条件（敷地面積）	: ○
	（法令等による制限）	: ○
	防災拠点としての安全性	: ○

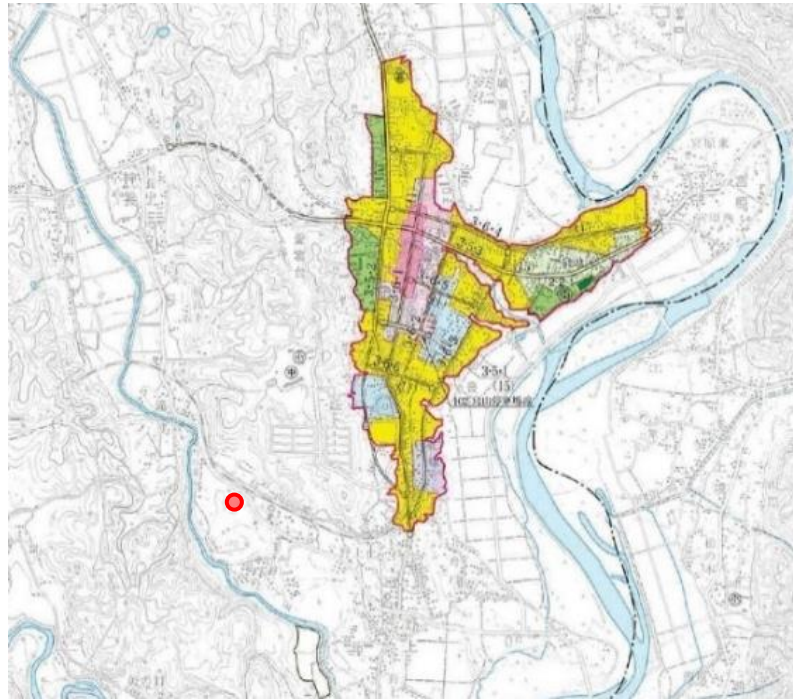
参考)

庁舎階数	必要延床面積	想定建築面積	必要敷地面積
2階建ての場合	5,700㎡	2,850㎡	7,535㎡
3階建ての場合		1,900㎡	6,490㎡

⑩ 県立烏山高等産業技術学校跡地周辺

- ▽ 1次評価の項目の全ての条件を満たしている。ただし、災害ハザードエリアに近接するため、慎重な判断が必要。
- ▽ 本市の都市活動全般にわたる中核として機能するエリア（都市活動拠点エリア）ではない。

【位置図】



【区域図】

省略

用途地域	白地 建ぺい率 60%・容積率 200%	面積	約17,300㎡ (県有地)
------	-------------------------	----	-------------------

敷地条件	①敷地面積	<b>【敷地面積○：6,490㎡&lt;7,535㎡&lt;約17,300㎡】</b> →必要敷地面積を充足している	○
	②建築基準法による土地利用等の制限	<b>【建ぺい率の制限：約17,300㎡×60%＝約10,380㎡】</b> → <b>建築面積○</b> ：1,900㎡<2,850㎡<約10,380㎡ →想定建築面積を充足している <b>【容積率の制限：約17,300㎡×200%＝約34,600㎡】</b> → <b>延床面積○</b> ：5,700㎡<約34,600㎡ →必要延床面積を充足している <b>【用途地域による建物制限：白地】</b> → <b>建物用途○</b> ：事務用途 →事務用途の建築に制限なし	○
防災拠点としての安全性		敷地の一部が土砂災害警戒区域に指定されており、土砂災害危険箇所がみられるが、災害ハザードエリアを除く敷地面積は、必要敷地面積を充足している ただし、災害ハザードエリアに近接するため、慎重な判断が必要 <b>【災害ハザードエリアを除く敷地面積○</b> : 6,490㎡<7,535㎡<約8,700㎡】	○



1次評価結果	敷地条件（敷地面積）	: ○
	（法令等による制限）	: ○
	防災拠点としての安全性	: ○

参考)

庁舎階数	必要延床面積	想定建築面積	必要敷地面積
2階建ての場合	5,700㎡	2,850㎡	7,535㎡
3階建ての場合		1,900㎡	6,490㎡

## 2 1次評価の総括

10箇所の候補地を対象に1次評価を実施した結果を総括すると、下表のとおりとなる。

	1次評価		
	敷地条件		防災拠点としての安全性
	敷地面積	建築基準法による土地利用等の制限	
① 烏山庁舎	×	×	○
② 烏山図書館周辺	○	×	○
③ 中央公園	○	○	○
④ 山あげ会館周辺	×	○	○
⑤ 金井一丁目地内	○	○	○
⑥ JR烏山駅周辺	○	○	○
⑦ すくすく保育園周辺	○	○	○
⑧ 那須烏山消防署周辺	○	○	×
⑨ 市営神長住宅周辺	○	○	○
⑩ 県立烏山高等産業技術学校跡地周辺	○	○	○