

新庁舎の候補地選定 2次評価項目データ等整理一覧表

		03 中央公園	05 金井一丁目地内	06 JR烏山駅周辺	07 すくすく保育園周辺	09 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
敷地情報	面積 (災害警戒区域除く)	約19,500㎡ (約15,600㎡)	約7,400㎡ 北約3,200㎡+南約4,200㎡	約13,400㎡ 市有地約5,200㎡+民有地約8,200㎡	約11,400㎡	約8,700㎡	約17,300㎡ (約8,700㎡)
	形状	南北に長い台形状、南北へ緩やかな傾斜	ほぼ整形、敷地が道路で南北に分断	駅前ほぼ整形・民地は不整形	ほぼ整形	ほぼ整形	ほぼ整形
	現況	公園(非都市公園)、公民館、 体育館(閉鎖)、武道館、弓道場、 泉町自治会館、駐車場、神社、森林等	更地 (商業施設跡地)	駅前広場・市営駐車場 宅地(空き家・未利用地が多い)	保育園・園庭・公民館(2~3階) 体育館・駐車場 (※保育園はR10年度末閉園予定)	市営住宅 (昭和47年~49年建築)	更地 (旧県立学校跡地) (建設残土置場)
	用途地域 (建ぺい率/容積率)	指定なし(60%/200%)	近隣商業地域(80%/200%)	工業地域(60%/200%) 近隣商業地域(80%/200%) 第一種住居地域(60%/200%)	指定なし(60%/200%)	指定なし(60%/200%)	指定なし(60%/200%)
	規制(災害危険)	土砂災害警戒区域:急傾斜地 (崖高約20m)※対策工事済	-	-	-	- (東側からの雨水流入あり)	土砂災害警戒区域:土石流 (敷地西側の約半分)
	周辺道路	市道(幅員6m未満)	市道(幅員6m未満)	県道(幅員16m)	国道294号(幅員13.5m)	市道(幅員10m)	市道(幅員9m)
	設備インフラ	上水道、下水道、電気、通信	上水道、下水道、電気、通信	上水道、下水道、電気、通信	上水道、下水道、電気、通信	上水道、電気、通信	上水道、電気、通信
	土地所有	市有地	民有地	市有地+民有地	市有地	市有地	県有地

評価項目/評価の視点

1 総合計画との整合							
◇都市活動拠点エリアの 形成に寄与するか	・都市活動拠点エリア内	・都市活動拠点エリア内	・都市活動拠点エリア内	・都市活動拠点エリア内	・都市活動拠点エリア外	・都市活動拠点エリア外	・都市活動拠点エリア外
2 利便性(都市機能や他の官公署との近接状況、道路や公共交通機関によるアクセス性)							
◇500m圏内に都市機能 や他の官公署がどの程 度存在しているか	烏山庁舎、水道庁舎、烏山公民館 烏山図書館、烏山武道館、烏山弓道場 ハローワーク、商工会 私立保育園・幼稚園、福祉施設 銀行、郵便局、スーパー、コンビニ 電器店、ドラッグストア、那須南病院 個人医院、山あげ会館、和紙会館 旅館、公園	烏山庁舎、商工会、私立保育園・幼稚園 福祉施設、JR烏山駅、銀行、JA、郵便局 スーパー、コンビニ、ドラッグストア 個人医院、山あげ会館、旅館、公園	商工会、社協、警察署、私立幼稚園 福祉施設、JR烏山駅、銀行、JA、郵便局 スーパー、コンビニ、個人医院 山あげ会館、旅館、公園	すくすく保育園、烏山南公民館 野上体育館、烏山水処理センター 福祉施設、郵便局、コンビニ ホームセンター、個人医院	消防署、簡易郵便局、どうくつ酒蔵	龍門の滝、龍門ふるさと民芸館 公園	
◇周辺の道路環境は自動 車によるアクセス性に 優れているか	・西側の県道(幅員約10m)、南側の市 道(幅員10m)からアクセスできる が、3つの取付道路(幅員6m未満) はいずれも狭い	・東側の県道(幅員約10m)、西側の市 道(幅員6.9m)からアクセスできる が、取付道路(幅員6m未満)は狭い	・北側の県道(幅員16m)に接道	・東側の国道(幅員13.5m)に接道	・西側の市道(幅員10m)に接道 ・市道からの取付道路は傾斜	・北側の市道(幅員9m)に接道 ・出入口部の道路整備が必要	
◇JR烏山線、市営バス 等の利便性に優れてい るか	・JR烏山駅から約1.2km (徒歩約15分) ・最寄りのバス停から約120m (徒歩約2分)	・JR烏山駅から約0.5km (徒歩約6分) ・最寄りのバス停から約270m (徒歩約4分)	・JR烏山駅が隣接 (徒歩0分) ・バス停が隣接 (徒歩0分)	・JR烏山駅から約2.0km (徒歩約30分) ・最寄りのバス停から約40m (徒歩約1分)	・JR滝駅から約1.0km (徒歩約13分) ・最寄りのバス停なし	・JR滝駅から約1.0km (徒歩約12分) ・最寄りのバス停なし	
3 経済性(工事に要する期間及び事業費)							
◇事業費の多寡(建築費、 駐車場・調整池の整備費 以外に必要なもの)	・用地費(道路用地) ・幅員8m以上の道路整備費(長さ未定) ・既存施設除却費(公民館、体育館、武 道館、弓道場、泉町自治会館、彰徳神社・慰霊 碑)	・用地費(敷地約7,400㎡、道路用地) ・幅員8m以上の道路整備費(約130m)	・用地費(敷地約8,200㎡)	・既存施設除却費(野上体育館) ・すくすく保育園、烏山南公民館の 建物の移転対策	・幅員8m以上の取付道路整備費(約20m) ・既存施設除却費(市営住宅) ・浄化槽整備費 ・東側高台からの雨水流入対策費 ・市営住宅入居者の移転対策費	・用地費(敷地約17,300㎡) ・幅員8m以上の取付道路整備費(約40m) ・浄化槽整備費 ・土砂災害(土石流)安全対策費	
◇都市計画事業の活用	・用途地域の指定+都市機能誘導区 域への位置付け必要	・JR烏山駅から概ね半径500m以内で 用途地域指定 ⇒ 採択可	・JR烏山駅から概ね半径500m以内で 用途地域指定 ⇒ 採択可	・用途地域外のため採択不可	・用途地域外のため採択不可	・用途地域外のため採択不可	
4 実現性(現地調査等に基づく土地利用上の制約)							
◇庁舎建物や駐車場が配 置しやすく、利用しや すい敷地であるか	・庁舎を南側に配置する必要がある、 駐車場が南北に長くなる ・県条例に基づき東側崖地から一定 距離を確保する必要あり	・市道で敷地分断されていることや 周辺住宅地の生活環境に配慮した 施設計画が必要	・県道に接道した整形の敷地で、 効率的な施設計画が可能 ・未整備の都市計画道路の検討が必 要	・国道に接道した整形の敷地で、 効率的な施設計画が可能	・市道に接道したまとまった整形の 敷地で、効率的な施設計画が可能	・敷地西側の土砂災害警戒区域に配 慮した配置が必要	
◇用地取得の見通し	・道路整備のため新たに民有地の用 地買収が必要	・民有地の用地買収が必要	・一部民有地の用地買収が必要	・市有地のため用地買収は不要	・市有地のため用地買収は不要	・県有地の用地買収が必要	
5 将来性(本市における課題解決の実現、その他公共施設との連携による効率化)							
◇中心市街地の賑わい創 出やコンパクトなまち づくりにつながるか ◇庁舎だけでなく、その 他公共施設や都市機能 の配置が総合的に考え られるか	・アクセス道路が整備された場合に はJR烏山駅~山あげ会館~中央公 園(庁舎)~那須南病院~烏山高校 を結ぶ南北の都市ネットワークが 形成されることで、JRを利用する 通院患者、高校生等の利便性が向 上するとともに、回遊性の高い市 街地の形成が期待される。	・JR烏山駅や山あげ会館、商工会に 近接するほか、周辺は商 業施設等も集積しているため、 コンパクトシティの形成が期待さ れる。 ・都市計画事業を展開することで、J R烏山駅周辺の再整備をはじめ、そ の他公共施設の集約化による都市 機能の充実が期待される。	・JR烏山線の存続に寄与することが 期待される。 ・JR烏山駅を中核とした都市計画事 業を展開することで、JR 烏山駅周辺の再整備をはじめ、 その他公共施設の集約化が期待さ れる。 ・公共交通との効果的な連携が可能 となり、「コンパクト+ネットワー ク」の形成による都市機能の充実 が期待される。	・中心市街地から一定の距離がある ため、市街地再生への直接的な寄 与は低い。 ・一方、国道294号線に面した立地 条件を生かした公共施設を整備す ることにより、広域的な交流拠点 としての活用も考えられる。	・中心市街地から一定の距離がある ため、市街地再生への直接的な寄 与は低い。 ・烏山地区及び南那須地区の概ね中 間に位置し、そのインセンティブ を活かした公共施設の整備も考え られるが、その 他公共施設との近接性も低く、 新たな公共施設の立地場所とし ての優位性は低い。	・中心市街地から一定の距離がある ため、市街地再生への直接的な寄 与は低い。 ・その他公共施設との近接性も低 く、新たな公共施設の立地場所と しての優位性は低い。	