

新庁舎の候補地に関するデータ等整理一覧表（修正版）※修正箇所赤字

… 3次評価に向けて追記・修正した箇所

		①中央公園	②金井一丁目地内	③JR烏山駅周辺
敷地情報	面積 (災害警戒区域除く)	約19,500㎡ (約15,600㎡)	約7,400㎡	約13,400㎡
	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
	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)
	用途地域 (建ぺい率/容積率)	指定なし(60%/200%) 南北に長い台形状、南北へ緩やかな傾斜	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%)
	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	-	-
	周辺道路	市道(幅員6m未満)	市道(幅員6m未満)	県道(幅員16m)
	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
	土地所有	庁舎整備(市有地)、道路整備(民有地)	庁舎整備(民有地)、道路整備(民有地)	庁舎整備(市有地+民有地)、道路整備(不要)
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
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	
◇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	
◇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)	
3 経済性(工事に要する期間及び事業費)				
◇事業費の多寡 概算事業費※ (R6/2/26試算)	庁舎整備費(①建築工事費、②外構工事費、③土地取得費、④建物補償費、⑤既存施設除却費)			
	約42.3億円(①+②+⑤)	約41.2億円(①+②+③)	約43.7億円(①+②+③+④)	
	道路整備費(⑥道路整備工事費、⑦土地取得費、⑧建物補償費)			
	約9.3億円(⑥+⑦+⑧)	約3.5億円(⑥+⑦+⑧)	0円	
	合計約51.6億円	合計約44.7億円	合計約43.7億円	
◇都市計画事業(有利な財政支援措置)の活用	・用途地域無指定 ⇒ 採択不可 ※用途地域への指定変更が必要	・用途地域に指定 ⇒ 採択可	・用途地域に指定 ⇒ 採択可	
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	
◇用地取得の見通し	・道路整備のため民有地の用地買収が必要 ⇒用地交渉未着手	・民有地の用地買収が必要 ⇒用地交渉未着手	・民有地の用地買収が必要 ⇒一団の敷地を有する地権者と交渉中であり、買収に向けて理解を示してくれている	
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、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。	

※概算事業費の試算条件は以下のとおり

〔本庁舎整備費〕

- ・①建築工事費は、延床面積を5,700㎡として試算
- ・②外構工事費は、敷地の整備面積を2階建ての場合は8,000㎡、3階建ての場合は7,000㎡と仮定し、中央公園及びJR烏山駅周辺は2階建て、金井一丁目地内は3階建てを想定し、駐車場、調整池等の整備に要する費用を試算
- ・③土地取得費は地価調査による基準地価格に基づき試算
- ・④建物補償費は一般住宅の建築や解体に係る実勢価格に基づき試算
- ・⑤既存施設除却費は、他の公共工事等を参考に試算

〔道路整備費〕

- ・⑥道路整備工事費は、整備が必要と見込まれる道路延長及び幅員に基づき、事業費が最も大きくなる場合を試算
- ・⑦土地取得費・⑧建物補償費は、本庁舎整備費の③土地取得費・④建物補償費と同様に試算