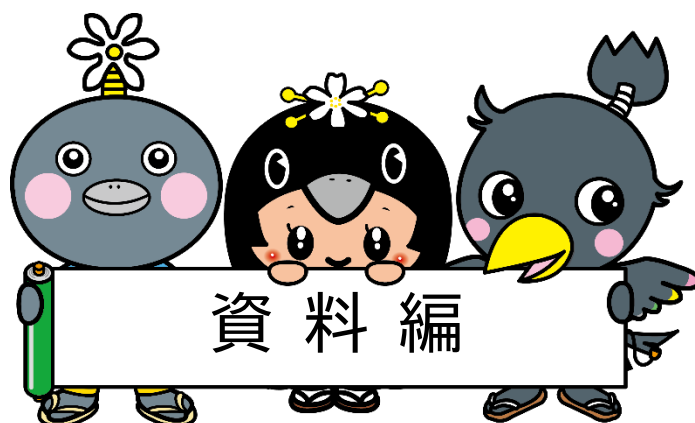

那須烏山市庁舎整備基本構想



令和7年6月

栃木県 那須烏山市

資料編

1	平成24年 烏山庁舎及び南那須庁舎耐震診断結果	1
2	全国の災害対策本部設置庁舎の耐震化の状況	2
3	県内他市町の庁舎の耐震化（新庁舎整備）の状況	3
4	災害対策本部が設置される庁舎における非常用電源の設置状況	4
5	地震以外の災害リスク	5
6	一般会計における基金の現在高	6
7	栃木県内合併市町の庁舎方式の状況	7
8	本庁舎以外の場所に教育委員会がある市町	8
9	県内市町の水道事業事務所の場所	9
10	令和5年4月1日現在職員数（想定のベースとする職員数）	10
11	県内市町の議員定数	11
12	総務省「地方債事業費算定基準」に基づく新庁舎の床面積算出	12
13	国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」に基づく新庁舎の床面積算出	13
14	県内他市町庁舎における付加機能加算事例	14
15	県内他市町の庁舎整備状況との比較	15
16	来庁者用及び障がい者用の必要駐車台数算出	16
17	県内市町における職員駐車場の状況	17
18	1次評価結果	18
19	2次評価項目データ等整理一覧表	28
20	2次評価に向けた事前アンケート集計結果	29
21	新庁舎の候補地に関するデータ等整理一覧表（修正版）	30
22	2次評価に向けた事前アンケート及び3次評価に向けた事前アンケート集計結果	31

1 平成24年 烏山庁舎及び南那須庁舎耐震診断結果

〔Is値（構造耐震指標）による耐震性の判定〕

Is値の分類	判定
0.3未満	倒壊し又は崩壊する危険性が高い
0.3以上0.6未満	倒壊し又は崩壊する危険性がある
0.6以上	倒壊し又は崩壊する危険性が低い

〔耐震診断結果〕

【烏山庁舎】	1 階	2 階	塔屋（3 階）
X 方向（桁行）	0.34	0.60	0.98
Y 方向（梁間）	0.72	0.70	3.64

【南那須庁舎】	1 階	2 階	3 階
X 方向（桁行）	0.21	0.19	0.35
Y 方向（梁間）	0.76	0.37	0.58

◇ 烏山庁舎：1 階部分で0.34

◇ 南那須庁舎：全ての階で0.6を下回り、1 階・2 階で0.3を下回る

⇒ 両庁舎とも、震度6を超える大地震が起こった場合、倒壊又は崩落する危険性が高い

⇒ 建て替え等の抜本的な対策が望ましいと判定

2 全国の災害対策本部設置庁舎の耐震化の状況

市町村における災害対策本部設置庁舎の耐震率（耐震性が確保されている（S56年現行耐震基準を満たす）割合）は、令和4年10月1日現在でおよそ9割（89.7%）に達する一方、残りの1割の市町村は財政事情などから耐震化されずにいる。

※ 県内では、足利市、矢板市、那須烏山市、塩谷町（令和5年新庁舎完成）が該当

消防庁では、防災拠点となる公共施設等の耐震化を図ることを求めており、特に災害対策本部が置かれる庁舎については、災害時の業務継続性確保の観点から速やかに取り組むこととしている。

防災基本計画（令和5年5月 中央防災会議）（抄）

第3編第1章第2節 3地震に強いまちづくり （2）建築物の安全化

○国及び地方公共団体は、特に、災害時の拠点となる庁舎、指定避難所等について、非構造部材を含む耐震対策等により、発災時に必要と考えられる高い安全性を確保するよう努めるものとする。

3 県内他市町の庁舎の耐震化（新庁舎整備）の状況

令和6年7月1日現在

自治体名	合 併	耐震化の状況
宇都宮市	H19. 3 編入	現庁舎(S59)使用・耐震性あり
足利市	—	現庁舎(S49)使用・耐震不足→新庁舎建設予定(基本構想策定中)
栃木市	H26. 4 編入	商業施設跡を改修し移転(H26)により対応済
佐野市	H17. 2 新設	新庁舎建設(H27完成)により対応済
鹿沼市	H18. 1 編入	新庁舎建設(R5完成)により対応済
日光市	H18. 3 新設	新庁舎建設(H30完成)により対応済
小山市	—	新庁舎建設(R3完成)により対応済
真岡市	H21. 3 編入	新庁舎建設(R2完成)により対応済
大田原市	H17. 10 編入	新庁舎建設(R1完成)により対応済
矢板市	—	現庁舎(S37)使用・耐震不足→新庁舎建設予定(基本構想策定中)
那須塩原市	H17. 1 新設	現庁舎(S58)使用・耐震性あるが新庁舎建設予定(実施設計策定中)
さくら市	H17. 3 新設	現庁舎(S44)使用・耐震補強(H21)により対応済
那須烏山市	H17. 10 新設	現庁舎(S36)使用・耐震不足→新庁舎建設予定(基本構想策定中)
下野市	H18. 1 新設	新庁舎建設(H28完成)により対応済
上三川町	—	現庁舎(S55)使用・耐震補強(H29)により対応済
益子町	—	現庁舎(S52)使用・耐震補強(R1)により対応済
茂木町	—	現庁舎(S45)使用・耐震補強(R2)により対応済
市貝町	—	現庁舎(H9)使用・耐震性あり
芳賀町	—	現庁舎(S61)使用・耐震性あり
壬生町	—	新庁舎建設(R4完成)により対応済
野木町	—	現庁舎(S48)使用・耐震補強(H25)により対応済
塩谷町	—	新庁舎建設(R5完成)により対応済
高根沢町	—	現庁舎(S38)使用・耐震補強(H19)により対応済だが新庁舎建設予定(基本設計策定中)
那須町	—	現庁舎(S59)使用・耐震性あり
那珂川町	H17. 10 新設	新庁舎建設(H29完成)により対応済

4 災害対策本部が設置される庁舎における非常用電源の設置状況

令和6年7月1日現在

自治体名	設置の有無	使用可能時間
宇都宮市	○	72時間以上 1 週間未満
足利市	○	24時間未満
栃木市	○	24時間未満
佐野市	○	72時間以上 1 週間未満
鹿沼市	○	72時間以上 1 週間未満
日光市	○	72時間以上 1 週間未満
小山市	○	72時間以上 1 週間未満
真岡市	○	72時間以上 1 週間未満
大田原市	○	72時間以上 1 週間未満
矢板市	○	24時間未満
那須塩原市	○	24時間未満
さくら市	○	48時間以上72時間未満
那須烏山市	×	
下野市	○	72時間以上 1 週間未満
上三川町	○	24時間未満
益子町	○	72時間以上 1 週間未満
茂木町	○	24時間以上48時間未満
市貝町	○	24時間以上48時間未満
芳賀町	○	48時間以上72時間未満
壬生町	○	24時間以上48時間未満
野木町	○	24時間以上48時間未満
塩谷町	○	72時間以上 1 週間未満
高根沢町	○	72時間以上 1 週間未満
那須町	○	24時間未満
那珂川町	○	48時間以上72時間未満

5 地震以外の災害リスク

近年の自治体庁舎の浸水被害

【茨城県常総市庁舎の事例】

- ◇ 平成27年9月の豪雨により鬼怒川の堤防が決壊
 - ⇒ 本庁舎1階の執務室・電源設備が浸水
 - ⇒ 全電源が途絶え、災害対策本部ごと孤立
 - ⇒ 庁舎内にいた避難住民、市職員、自衛隊員などが孤立

【茨城県日立市庁舎の事例】

- ◇ 令和5年9月の台風により庁舎の近くの小河川が氾濫
 - ⇒ 地下の電源設備が浸水
 - ⇒ 全電源が途絶え、災害対策本部は近くの市消防本部に移転
 - ⇒ 電話の不通、市民窓口での証明書の発行の停止など大きな影響

- ◇ 常総市はハザードマップの洪水浸水想定区域内に、日立市はハザードマップの内水浸水想定区域内に庁舎が立地
 - ⇒ ここまでの大きな被害は「想定外」
 - ◇ 「想定外」の大きな災害が起こるということを教訓に、震災のみならず、洪水・土砂災害等の際にも防災拠点機能を確実に維持できるよう、最大限配慮する必要あり。

6 一般会計における基金の現在高

令和6年3月31日現在

基金名	金額（単位：千円）
財政調整基金	2,889,094
減債基金	155,563
市有施設整備基金	2,241,407
土地開発基金	200,224
うち現金	138,653
うち土地	61,571
ふるさと応援基金	14,019
庁舎整備基金	2,182,540
地域振興基金	1,740,000
まち・ひと・しごと創生推進基金	602
収入印紙等購買基金・現金	940
収入印紙等購買基金・印紙	1,060
地域福祉基金	252,931
森林環境整備促進基金	35,398
富士見台工業団地整備管理基金	34,807
奨学基金	401,501
学校施設整備基金	167,410
図書館振興基金	3,369
合 計	10,320,865

7 栃木県内合併市町の庁舎方式の状況

市町名		合併方式	合併関係市町村	合併の期日	現在の庁舎方式
1	那須塩原市	新設	黒磯市 西那須野町 塩原町	H17. 1. 1	<u>本庁方式</u> － 支所 2 － 出張所 1
2	佐野市	新設	佐野市 田沼町 葛生町	H17. 2. 28	<u>本庁方式</u> － 支所 6 ※H27新庁舎整備
3	さくら市	新設	氏家町 喜連川町	H17. 3. 28	<u>本庁方式</u> － 支所 1
4	大田原市	編入	大田原市 湯津上村 黒羽町	H17. 10. 1	<u>本庁方式</u> － 支所 2 － 出張所 2 ※H31新庁舎整備
5	那須烏山市	新設	南那須町 烏山町	H17. 10. 1	<u>分庁方式</u> （出張所機能を含む。）
6	那珂川町	新設	馬頭町 小川町	H17. 10. 1	<u>本庁方式</u> － 出張所 1 ※H29新庁舎整備
7	鹿沼市	編入	鹿沼市 栗野町	H18. 1. 1	<u>本庁方式</u> － 出張所 14 ※R5新庁舎整備
8	下野市	新設	南河内町 石橋町 国分寺町	H18. 1. 10	<u>本庁方式</u> ※H27新庁舎整備
9	日光市	新設	日光市 今市市 足尾町 栗山村 藤原町	H18. 3. 20	<u>本庁方式</u> － 支所 11 － 出張所 3 ※H31新庁舎整備
10	宇都宮市	編入	宇都宮市 上河内町 河内町	H19. 3. 31	<u>本庁方式</u> － 支所 12 － 出張所 4
11	真岡市	編入	真岡市 二宮町	H21. 3. 23	<u>本庁方式</u> － 支所 1 ※R2新庁舎整備
12	栃木市	新設 編入	栃木市（新） 大平町 藤岡町 都賀町 西方町（編） 岩舟町（編）	H22. 3. 29 H23. 10. 1 H26. 4. 5	<u>本庁方式</u> － 支所 7 － 出張所 5 ※H26新庁舎整備（福田屋栃木店を改修）

支 所：長の権限に属する事務の全般にわたって地域的に分掌させるため設ける総合的な出先機関をいう。

出張所：市役所まで出向がなくてすむ程度の簡単な事務を処理するための、いわゆる市役所の窓口の延長という取扱いのものをいう。

8 本庁舎以外の場所に教育委員会がある市町

令和6年7月1日現在

	市町	本庁舎	教育委員会の配置場所
1	鹿沼市	鹿沼市役所 (鹿沼市今宮町1688-1)	鹿沼市民情報センター (鹿沼市文化橋町1982-18) ※H31.4から教育委員会事務局の集約のため移転。 ※元々、生涯学習課等が市民情報センターに配置されていた。 ※R5.5に新庁舎が開庁されたが、教育委員会事務局は新庁舎に配置されず市民情報センターに配置されたままとなっている。 ※本庁舎からの直線距離：648m
2	矢板市	矢板市役所 (矢板市本町5-4)	矢板市生涯学習館 (矢板市矢板106-2) ※本庁舎からの直線距離：223m
3	那須塩原市	那須塩原市役所 (那須塩原市共壘社108-2)	西那須野庁舎 (那須塩原市あたご町2-3) ※H17.1.1の合併時は本庁舎にあったが、H18.4の機構改革により西那須野庁舎に移転。 ※本庁舎からの直線距離：10.42km
4	さくら市	さくら市役所 (さくら市氏家2771)	喜連川庁舎 (さくら市喜連川4420-1) ※合併時より喜連川庁舎に配置。 ※本庁舎からの直線距離：6.40km
5	那須烏山市	那須烏山市役所烏山庁舎 (那須烏山市中央1-1-1)	那須烏山市役所南那須庁舎 (那須烏山市大金240) ※合併時より南那須庁舎に配置。 ※本庁舎からの直線距離：5.14km
6	茂木町	茂木町役場 (茂木町茂木155)	茂木町民センター (茂木町茂木151) ※本庁舎からの直線距離：155m
7	高根沢町	高根沢町役場 (高根沢町石末2053)	高根沢町農村環境改善センター (高根沢町石末1825) ※組織改編や人員増加に伴い移転。 ※本庁舎からの直線距離：1.54km

9 県内市町の水道事業事務所の場所 (本庁舎内：8市町、単独庁舎・別庁舎：17市町)

令和6年7月1日 現在

市町	本庁舎	水道事業事務所の場所 ※本庁舎からの距離
1 宇都宮市	宇都宮市役所 (宇都宮市旭1-1-5)	宇都宮市上下水道局 (宇都宮市河原町1-41) ※523m
2 足利市	足利市役所 (足利本城3-2145)	栃木県足利庁舎内 (足利市伊勢町4-19) ※1.70 k m
3 栃木市	栃木市役所 (栃木市万町9-25)	栃木市水道庁舎 (栃木市薮部町3-13-24) ※1.83 k m
4 佐野市	佐野市役所 (佐野市高砂町1)	佐野市上下水道局 (佐野市大橋町1165) ※976m
5 鹿沼市	鹿沼市役所 (鹿沼市今宮町1688-1)	鹿沼市水道庁舎 (鹿沼市千手町2599) ※932m
6 日光市	日光市役所 (日光市今市本町1)	日光市水道庁舎 (日光市瀬尾1640-34) ※3.69 k m
7 小山市	小山市役所 (小山中央町1-1-1)	小山市役所内 ※新庁舎整備に伴い旧水道庁舎から移転
8 真岡市	真岡市役所 (真岡市荒町5191)	真岡市役所内 ※新庁舎整備に伴い旧水道庁舎から移転
9 大田原市	大田原市役所 (大田原本町1-4-1)	大田原市役所内 ※新庁舎整備に伴い旧所在地から移転
10 矢板市	矢板市役所 (矢板市本町5-4)	矢板市上下水道事務所 (矢板市本町4-39) ※70m
11 那須塩原市	那須塩原市役所 (那須塩原市共墾社108-2)	西那須野庁舎内 (那須塩原市あたご町2-3) ※10.42 k m
12 さくら市	さくら市役所 (さくら市氏家2771)	さくら市上下水道事務所(卯の里庁舎内) (さくら市氏家2190-7) ※916m
13 那須烏山市	那須烏山市役所烏山庁舎 (那須烏山市中央1-1-1)	那須烏山市水道庁舎 (那須烏山市城東18-3) ※821m
14 下野市	下野市役所 (下野市笹原26)	下野市役所内 ※新庁舎整備に伴い旧水道庁舎から移転
15 上三川町	上三川町役場 (上三川しらさぎ1-1)	上三川町役場内
16 益子町	益子町役場 (益子町益子2030)	芳賀中部上水道企業団 (芳賀町祖母井1703) ※7.93 k m
17 茂木町	茂木町役場 (茂木町茂木155)	茂木町水道庁舎 (茂木町茂木155) ※同一敷地内
18 市貝町	市貝町役場 (市貝町市塙1280)	芳賀中部上水道企業団 (芳賀町祖母井1703) ※2.59 k m
19 芳賀町	芳賀町役場 (芳賀町祖母井1020)	芳賀中部上水道企業団 (芳賀町祖母井1703) ※1.91 k m
20 壬生町	壬生町役場 (壬生町壬生甲3841-1)	壬生町役場内 ※旧役場庁舎のときも同所内にあった。
21 野木町	野木町役場 (野木町丸林571)	野木町役場内
22 塩谷町	塩谷町役場 (塩谷町玉生395)	塩谷町役場内
23 高根沢町	高根沢町役場 (高根沢町石末2053)	高根沢町上下水道事務所 (高根沢町宝石台1-7-1) ※1.13 k m
24 那須町	那須町役場 (那須町寺子丙3-13)	那須町上下水道課 (那須町寺子乙3967-184) ※510m
25 那珂川町	那珂川町役場 (那珂川町馬頭555)	那珂川町上下水道庁舎 (那珂川町久那瀬983-3) ※2.06 k m

背景が薄ピンク色は平成26年以降に新庁舎整備を行った市町

背景が薄水色は本庁舎内に配置している市町

10 令和5年4月1日現在職員数（想定ベースとする職員数）

区 分	特別職	一般職		計
		正職員	会計年度任用職員	
烏山庁舎配置職員	2人	94人	14人	110人
南那須庁舎配置職員	1人	66人	18人	85人
保健福祉センター配置職員		40人	9人	49人
水道庁舎配置職員		9人	2人	11人
県等派遣職員		3人		3人
他出先機関配置職員 (診療所・保育園・幼稚園・学校・公民館)		37人	63人	100人
合計 (R5.4.1現在 職員数)	3人	249人	106人	358人
定員管理計画の目標値との差		6人		6人
想定ベースとする職員数	3人	255人	106人	364人

※定員管理計画の目標値361人に対し、R5.4.1現在の職員数は355人（正職員249人＋会計年度任用職員106人）であり、目標値との間に6人の差が生じていることから、当該6人を加算して想定する。

※県等派遣職員には広域行政事務組合への派遣職員及び県との交流職員は含まない。

※会計年度任用職員には産休、育休等に伴う代替職員は含まない。

11 県内市町の議員定数（人口順）

市町	人口(R4. 10. 1現在)	議員数(R4. 12. 31現在)
宇都宮市	517, 604人	45人
小山市	167, 538人	30人
栃木市	155, 970人	28人
足利市	142, 908人	24人
那須塩原市	116, 970人	26人
佐野市	115, 390人	24人
鹿沼市	94, 743人	24人
真岡市	79, 461人	21人
日光市	77, 932人	24人
大田原市	69, 659人	21人
下野市	60, 155人	18人
さくら市	44, 007人	18人
壬生町	38, 601人	16人
上三川町	30, 957人	14人
矢板市	31, 035人	16人
高根沢町	29, 150人	13人
野木町	25, 163人	14人
那須烏山市	24, 728人	16人
那須町	24, 385人	13人
益子町	21, 925人	16人
芳賀町	15, 564人	14人
那珂川町	14, 972人	13人
茂木町	12, 025人	14人
市貝町	11, 454人	12人
塩谷町	10, 365人	12人

12 総務省「地方債事業費算定基準」に基づく新庁舎の床面積算出

区分	基準					算出面積 ㎡
	内訳	職員数 (人)	換算率 ※	換算職員数 /対象面積	算定基準	
① 事務室	特別職	2	12.00	24.00	4.5 ㎡/人	108.00
	参事課長	12	2.50	30.00		135.00
	主幹	16	2.50	40.00		180.00
	課長補佐 副主幹	23	1.80	41.40		186.30
	係長	22	1.80	39.60		178.20
	一般職員	96	1.00	96.00		432.00
	会計年度 任用職員	31	1.00	31.00		139.50
	計	202		302.00		
	② 倉庫	事務室面積の13%			1,359.00	13%
③ 会議室等※	職員数×7 ㎡			202	7.0 ㎡/人	1,414.00
④ 玄関等※	①～③の各室面積合計の40%			2,949.67	40%	1,179.87
⑤ 議事堂※	議員定数×35 ㎡			16	35.0 ㎡/人	560.00
合計（①～⑤の計）						4,689.54

※人口5万人未満の市町村の率を採用

※会議室等 → 会議室、便所、洗面所その他の諸室

※玄関等 → 玄関、広場、廊下、階段その他の通行部分

※議事堂 → 議場、委員会室及び議員控室

13 国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」に基づく新庁舎の床面積算出

区分		基準					算出面積 ㎡
① 執務面積 (事務室)	内訳	職員数	換算率 ※	換算職員数 対象面積	算定基準		
	特別職	2	18.00	36.00	3.3 ㎡/人	118.80	
	参事課長	12	5.00	60.00		198.00	
	主幹	16	5.00	80.00		264.00	
	課長補佐・副主幹	23	2.50	57.50		189.75	
	係長	22	1.80	39.60		130.68	
	一般職員	96	1.00	96.00		316.80	
	会計年度任用職員	31	1.00	31.00		102.30	
	計	202		400.10			1,320.33
	補正（執務面積の110%）				1,320.33	110%	1,452.36
② 附属面積	会議室	(40 ㎡/職員 100 人)+10 人増す毎に 4 ㎡			202		80.00
		補正（会議室面積の110%）			80.00	110%	88.00
	電気交換室	換算職員 160 人～240 人は 36 ㎡			202		36.00
	倉庫	補正前事務室面積の13%			1,320.33	13%	171.64
	宿直室	1 人まで 10 ㎡+1 人増す毎に 3.3 ㎡			2		13.30
	庁務員室	1 人まで 10 ㎡+1 人増す毎に 1.65 ㎡			2		11.65
	湯沸室	6.5 ㎡×必要個所数			3	6.5 ㎡	19.50
	受付	1.65 ㎡×(人数×1/3)又は最小 6.5 ㎡			67	1.65 ㎡	111.10
	便所・洗面所	職員数 150 人以上＝職員数×0.32			202	0.32 ㎡	64.64
	医務室	職員数 200 人～250 人＝65 ㎡			202		65.00
	売店	職員数 150 人以上＝職員数×0.085			202	0.085 ㎡	17.17
	食堂	職員数 200 人～250 人＝97 ㎡			202		97.00
	合計						695.00
	③ 設備関係 面積	機械室	①と②の面積が2,000 ㎡～3,000 ㎡＝436 ㎡			2,147.37	
電気室		①と②の面積が2,000 ㎡～3,000 ㎡＝78 ㎡			2,147.37		78.00
合計						514.00	
④ その他	業務支援機能	印刷室、入札室、相談室					150.00
	福利厚生機能	更衣室、休憩室等					100.00
	合計						250.00
⑤ 議事堂※	議員定数×35 ㎡			16	35.0 ㎡/人	560.00	
⑥ 玄関等※	(①～⑤（補正前）の面積）×35%			3,331.33	35%	1,165.97	
合計（①～⑤の計）						4,637.33	

※地方大官庁(局)地方ブロック単位の率を採用

※議事堂 → 議場、委員会室及び議員控室

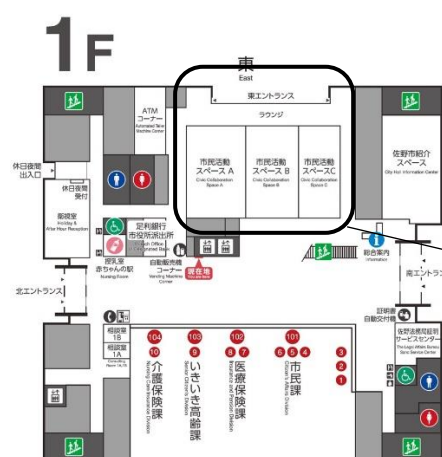
※玄関等 → 玄関、広場、廊下、階段その他の通行部分

14 県内他市町庁舎における付加機能加算事例

※基本構想(計画)時点

自治体名	延床面積	うち付加機能 加算面積	付加機能の主な内容
小山市	22,000 m ²	2,000 m ²	保健・福祉センター（各種健診等）、市民交流スペース
佐野市	17,000 m ²	1,000 m ²	防災拠点機能、市民利用機能
真岡市	13,000 m ²	2,000 m ²	防災拠点機能、市民利用機能
鹿沼市	12,000 m ²	1,550 m ²	防災拠点機能、市民利用機能
日光市	11,500 m ²	2,300 m ²	市民交流スペース、情報公開スペース、防災関係スペース

※佐野市役所



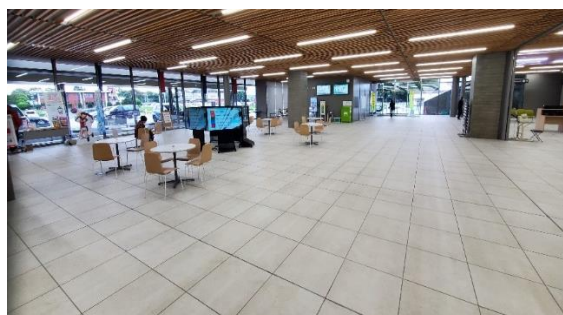
多様なニーズに対応可能な市民活動スペース



※真岡市役所



休日も利用可能な市民ロビー



15 県内他市町の庁舎整備状況との比較

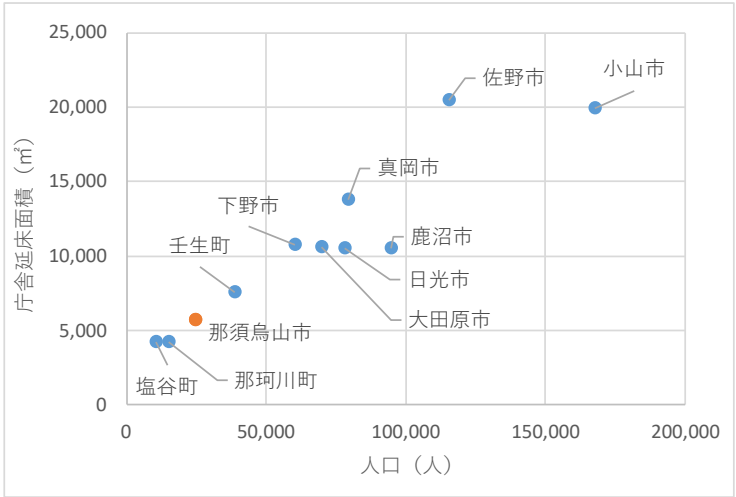
庁舎延床面積
人 口
本庁舎職員数
完成時点（塩谷町は設計時点、那須烏山市は構想時点）
令和4年10月1日現在
令和5年4月1日現在

項目\市町	佐野市	小山市	真岡市	下野市	大田原市	日光市
庁舎延床面積（㎡）	20,435	19,892	13,770	10,791	10,605	10,527
人口（人）	115,390	167,538	79,461	60,155	69,659	77,932
本庁舎職員数（人）	664	1,017	525	473	540	481
人口千人あたり面積（㎡）	177.1	118.7	173.3	179.4	152.2	135.1
職員1人あたり面積（㎡）	30.8	19.6	26.2	22.8	19.6	21.9

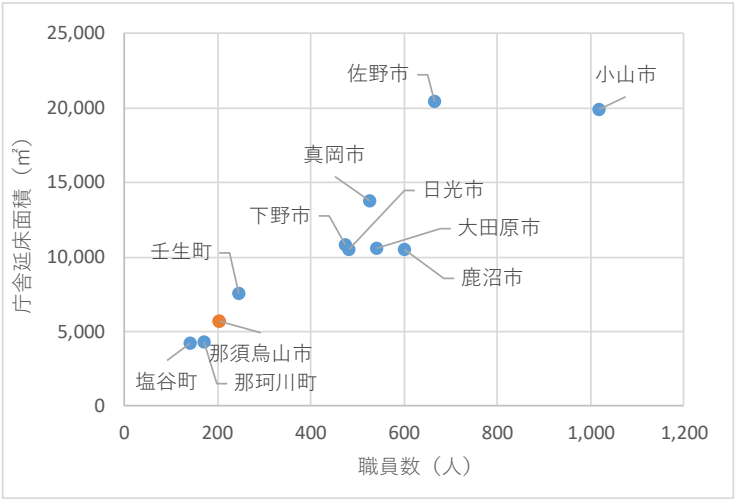
項目\市町	鹿沼市	壬生町	那珂川町	塩谷町	那須烏山市
庁舎延床面積（㎡）	10,505	7,561	4,259	4,195	5,700
人口（人）	94,743	38,601	14,972	10,365	24,728
本庁舎職員数（人）	600	246	170	140	202
人口千人あたり面積（㎡）	110.9	195.9	284.5	404.7	230.5
職員1人あたり面積（㎡）	17.5	30.7	25.1	30.0	28.2

人口千人あたり面積（平均） 193.2

職員1人あたり面積（平均） 24.4



人口と庁舎規模の関係



職員数と庁舎規模の関係

16 来庁者用及び障がい者用の必要駐車台数算出

諸条件	那須烏山市の人口 24,274人（令和5年7月1日現在）		
	来庁者割合	窓口 人口の0.9% 窓口以外 人口の0.6%	「市・区・町役場の窓口事務施設の調査」（関辰夫 著）による割合を採用
	車での来庁割合	90%と想定	
	集中率	30%	「最大滞留量の近似的計算方法（著 岡田光正）」による割合を採用
	窓口部門の平均滞留時間 30分と想定		
	窓口部門以外の平均滞留時間 60分と想定		
算 出	1日当たりの来庁台数＝那須烏山市の人口×来庁者割合×車での来庁割合 窓口部門 ＝ 24,274人 × 0.9% × 90% ≒ 197台 窓口部門以外 ＝ 24,274人 × 0.6% × 90% ≒ 131台		
	必要駐車台数(最大滞留量)＝1日当たりの来庁台数×集中率×平均滞留時間 窓口部門 ＝ 197台 × 30% × 0.5時間 ≒ 29台 窓口部門以外 ＝ 131台 × 30% × 1.0時間 ≒ 39台 合計 69台		
	障がい者用駐車場 ※バリアフリー法施行令(高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令)第17条の規定に基づき、官公庁等公共施設の駐車場には、車椅子使用者用駐車施設を1以上設ける必要があり、具体的には、駐車場の規模が200台以下の場合は当該駐車台数に1/50を乗じて得た数以上を設けることとされている。 必要駐車台数 ＝ 69台 × 1/50 ＝ 1.38台以上 ＝ 2台		
	対象	台数	普通乗用車換算台数
	来庁者用	69台	69台
	障がい者用	2台	3台

17 県内市町における職員駐車場の状況

半数以上の市町が敷地外又は敷地内外に設けている状況にあり、敷地内のみに設けている市町は少ない。

敷地外に設けている市町 : 12市町

敷地内外に設けている市町 : 3市町

敷地内のみに設けている市町 : 9市町

令和5年8月1日現在（※1）

	宇都宮	足利	栃木	佐野	鹿沼	日光	小山	真岡
敷地内	—	—	—	—	—	—	—	—
敷地外	242台	300台	47台	209台	364台	489台	60台	800台
個人で確保している職員数	約1086人	約388人	約626人	約211人	人数不明	—	約380人	—
	大田原	矢板	那須塩原	さくら	下野	上三川	益子	茂木
敷地内	—	154台	269台	—	160台	217台	135台	86台
敷地外	430台	—	203台	173台	—	—	—	60台
個人で確保している職員数	約40人	—	—	—	約290人	—	—	—
	市貝	芳賀	壬生	野木	塩谷	高根沢	那須	那珂川
敷地内	100台	316台	—	128台	280台 ※2	—	152台	3台
敷地外	—	—	257台	—	—	91台	—	160台
個人で確保している職員数	—	—	—	—	—	—	—	—

※1 塩谷町は、新庁舎が開庁した令和5年11月6日時点の状況

※2 来庁者用等を含む台数

18 1次評価結果

① 烏山庁舎

面 積	約5,300㎡（市有地）		
用途地域	第一種住居地域（建ぺい率：60％・容積率：200％）		
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㎡】 → 建築面積○ ：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㎡】 → 延床面積○ ：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】 → 建物用途× ：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

面 積	約8,200㎡（市有地＋民有地）		
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％）		
敷地条件	①敷地面積	【敷地面積○：6,490㎡＜7,535㎡＜約8,200㎡】 →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	【建ぺい率の制限：約8,200㎡×60％＝約4,920㎡】 → 建築面積○ ：1,900㎡＜2,850㎡＜約4,920㎡ →想定建築面積を充足している 【容積率の制限：約8,200㎡×200％＝約16,400㎡】 → 延床面積○ ：5,700㎡＜約16,400㎡ →必要延床面積を充足している 【用途地域による建物制限：第一種中高層住居専用地域】 → 建物用途× ：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

面 積	約19,500㎡（市有地）		
用途地域	白地（建ぺい率：60％・容積率：200％）		
敷地条件	①敷地面積	【敷地面積○：6,490㎡＜7,535㎡＜約19,500㎡】 →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	【建ぺい率の制限：約19,500㎡×60％＝約11,700㎡】 → 建築面積○：1,900㎡＜2,850㎡＜約11,700㎡ →想定建築面積を充足している 【容積率の制限：約19,500㎡×200％＝約39,000㎡】 → 延床面積○：5,700㎡＜約39,000㎡ →必要延床面積を充足している 【用途地域による建物制限：白地】 → 建物用途○：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 【災害ハザードエリアを除く敷地面積○ ：6,490㎡＜7,535㎡＜約15,600㎡】		○



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㎡

④ 山あげ会館周辺

面 積	約5,900㎡（市有地）		
用途地域	近隣商業地域（建ぺい率：80％・容積率：200％）		
敷地条件	①敷地面積	【敷地面積×：約5,900㎡＜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5,900㎡×80％＝約4,720㎡】 → 建築面積○ ：1,900㎡＜2,850㎡＜約4,720㎡ →想定建築面積を充足している 【容積率の制限：約5,900㎡×200％＝約11,800㎡】 → 延床面積○ ：5,700㎡＜約11,800㎡ →必要延床面積を充足している 【用途地域による建物制限：近隣商業地域】 → 建物用途○ ：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

面 積	約7,400㎡（民有地）		
用途地域	近隣商業地域（建ぺい率：80％・容積率：200％）		
敷地条件	①敷地面積	【敷地面積○：6,490㎡＜約7,400㎡＜7,535㎡】 →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	【建ぺい率の制限：約7,400㎡×80％＝約5,920㎡】 → 建築面積○ ：1,900㎡＜2,850㎡＜約5,920㎡ →想定建築面積を充足している 【容積率の制限：約7,400㎡×200％＝約14,800㎡】 → 延床面積○ ：5,700㎡＜約14,800㎡ →必要延床面積を充足している 【用途地域による建物制限：近隣商業地域】 → 建物用途○ ：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 J R 烏山駅周辺

面 積	約13,400㎡（市有地＋民有地）		
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％）		
敷地条件	①敷地面積	【敷地面積○：6,490㎡＜7,535㎡＜約13,400㎡】 →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	【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㎡】 → 建築面積○：1,900㎡＜2,850㎡＜約8,860㎡ →想定建築面積を充足している 【容積率の制限：約13,400㎡×200％＝約26,800㎡】 → 延床面積○：5,700㎡＜約26,800㎡ →必要延床面積を充足している 【用途地域による建物制限：※個別に確認】 → 建物用途○：事務所用途 →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

面 積	約11,400㎡（市有地）		
用途地域	白地（建ぺい率：60％・容積率：200％）		
敷地条件	①敷地面積	【敷地面積○：6,490㎡＜7,535㎡＜約11,400㎡】 →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	【建ぺい率の制限：約11,400㎡×60％＝約6,840㎡】 → 建築面積○ ：1,900㎡＜2,850㎡＜約6,840㎡ →想定建築面積を充足している 【容積率の制限：約11,400㎡×200％＝約22,800㎡】 → 延床面積○ ：5,700㎡＜約22,800㎡ →必要延床面積を充足している 【用途地域による建物制限：白地】 → 建物用途○ ：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 那須烏山消防署周辺

面 積	約18,000㎡（民有地）		
用途地域	白地（建ぺい率：60％・容積率：200％）		
敷地条件	①敷地面積	【敷地面積○：6,490㎡＜7,535㎡＜約18,000㎡】 →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	【建ぺい率の制限：約18,000㎡×60％＝約10,800㎡】 → 建築面積○：1,900㎡＜2,850㎡＜約10,800㎡ →想定建築面積を充足している 【容積率の制限：約18,000㎡×200％＝約36,000㎡】 → 延床面積○：5,700㎡＜約36,000㎡ →必要延床面積を充足している 【用途地域による建物制限：白地】 → 建物用途○：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

面 積	約8,700㎡（市有地）		
用途地域	白地（建ぺい率：60％・容積率：200％）		
敷地条件	①敷地面積	【敷地面積○：6,490㎡＜7,535㎡＜約8,700㎡】 →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	【建ぺい率の制限：約8,700㎡×60％＝約5,220㎡】 → 建築面積○ ：1,900㎡＜2,850㎡＜約5,220㎡ →想定建築面積を充足している 【容積率の制限：約8,700㎡×200％＝約17,400㎡】 → 延床面積○ ：5,700㎡＜約17,400㎡ →必要延床面積を充足している 【用途地域による建物制限：白地】 → 建物用途○ ：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

面 積	約17,300㎡（県有地）		
用途地域	白地（建ぺい率：60％・容積率：200％）		
敷地条件	①敷地面積	【敷地面積○：6,490㎡＜7,535㎡＜約17,300㎡】 →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	【建ぺい率の制限：約17,300㎡×60％＝約10,380㎡】 → 建築面積○：1,900㎡＜2,850㎡＜約10,380㎡ →想定建築面積を充足している 【容積率の制限：約17,300㎡×200％＝約34,600㎡】 → 延床面積○：5,700㎡＜約34,600㎡ →必要延床面積を充足している 【用途地域による建物制限：白地】 → 建物用途○：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 【災害ハザードエリアを除く敷地面積○ ：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㎡

19 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シビリティ)							
	◇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 によるアクセシビリティに 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 置しやすい、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り、 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。

20 2次評価に向けた事前アンケート集計結果

2次評価に向けた事前アンケート集計結果

【問1】各評価項目に関して、優れていると思う候補地について、「評価」欄に○をつけ（最大3つまで）、その理由を記入してください。

【問2】各評価項目のうち、特に重要視すべきと考えるものについて、「評価項目」欄の（ ）に○をつけてください。（最大3つまで）

【問3】その他、各候補地に関するご意見があれば、「備考」欄にお書きください。

【理由・備考欄の見方】

黒字…優れていると思う理由等

赤字…デメリット・懸念等

…問1の各評価項目における上位3候補地を色付け

…問2の重要視すべきとの意見が多い上記3評価項目を色付け

候補地 評価項目	①中央公園	②金井一丁目地内	③JR烏山駅周辺	④すすく保育園周辺	⑤市宮神長住宅周辺	⑥県立烏山高等産業技術学校跡地周辺
1 総合計画との整合	優れていると評価した委員の数 12 理由 ・都市活動拠点エリア内に位置している等	優れていると評価した委員の数 10 理由 ・都市活動拠点エリア内に位置している等	優れていると評価した委員の数 15 理由 ・都市活動拠点エリア内に位置している等	優れていると評価した委員の数 0 理由 ・都市活動拠点エリア外等	優れていると評価した委員の数 1 理由 ・広域消防本部に近接、緊急時に連携が取りやすい ・都市活動拠点エリア外等	優れていると評価した委員の数 0 理由 ・都市活動拠点エリア外
2 利便性	優れていると評価した委員の数 12 理由 ・各都市機能や他の官公署が徒歩圏内にある等	優れていると評価した委員の数 7 理由 ・各都市機能や他の官公署が徒歩圏内にある等	優れていると評価した委員の数 14 理由 ・各都市機能や他の官公署が徒歩圏内にある等 ・JR烏山駅、バス停が隣接等	優れていると評価した委員の数 1 理由 ・国道に面している	優れていると評価した委員の数 0 理由 ・市のほぼ中心に位置し、アクセス的にバランスがとれる（「評価」欄には○の記載なし）	優れていると評価した委員の数 0 理由
3 経済性	優れていると評価した委員の数 3 理由 ・市有地であること等 ・道路整備が不可欠等	優れていると評価した委員の数 2 理由 ・都市計画事業の活用が可等 ・用地買収費が必要	優れていると評価した委員の数 7 理由 ・市有地あり ・都市計画事業の活用が可 ・用地買収費が必要	優れていると評価した委員の数 4 理由 ・市有地のため用地買収が不要等	優れていると評価した委員の数 2 理由 ・市有地のため用地買収が不要等	優れていると評価した委員の数 1 理由 ・県有地であり、県から譲渡してもらえば用地買収費が不要 ・用地買収費が必要
4 実現性	優れていると評価した委員の数 4 理由 ・広大な敷地で建設上の自由度が高い ・市有地のため用地買収が不要等 ・道路用地買収の成否が不透明等	優れていると評価した委員の数 1 理由 ・用地造成費が低額で済む ・用地買収の成否が不透明等	優れていると評価した委員の数 7 理由 ・空き家や未利用地が多く、用地買収が容易等 ・用地買収の成否が不透明	優れていると評価した委員の数 4 理由 ・市有地のため用地買収が不要等	優れていると評価した委員の数 4 理由 ・市有地のため用地買収が不要等	優れていると評価した委員の数 0 理由 ・広く、土地が取得しやすい（「評価」欄には○の記載なし） ・用地買収の成否が不透明
5 将来性	優れていると評価した委員の数 9 理由 ・既存の各種公共施設、官公庁、金融機関、商業施設の中心地に位置し、交流人口を創出する新たなシンボリック施設になり得る ・烏山駅と庁舎を結ぶ中心市街地活性化の拠点としても期待が高まる ・土地の広さを活用して、市民ホール等の付帯施設の集約も期待できる等	優れていると評価した委員の数 7 理由 ・JR烏山駅や既存各種施設との隣接性は比較的高く、コンパクトシティの実現に十分な立地 ・中心市街地にあるため、今後のコンパクトシティを軸にしたまちづくりの1つの拠点となる ・駅、高校、山あけ会館などと連携した事業ができる等 ・アクセスが集中した時の旧道の混雑が懸念される	優れていると評価した委員の数 14 理由 ・JR烏山駅と新庁舎を中心として周辺が整備されていけば、市民の利便性が向上するとともに、来訪者も増え、市の活性化も期待できる ・JR烏山駅直結という利点を生かし、本市の公共交通機関（電車・バス・デマンド交通・レンタサイクル等）のハブ（拠点）となる ・JR烏山線存続の存続対策として絶好の立地等	優れていると評価した委員の数 1 理由 ・市街中心からは外れるが、国道によるアクセスが将来に向けて発展性・利便性がある ・中心市街地ではないため、市役所の立地に適さない ・国道沿いのメリットを生かせる他の利用方法を検討した方が有効	優れていると評価した委員の数 1 理由 ・新たなまちづくりの起爆剤になる ・中心市街地ではないため、市役所の立地に適さない	優れていると評価した委員の数 1 理由 ・周辺敷地を含めた開発計画によっては見違える場所 ・中心市街地ではないため、市役所の立地に適さない
備考 （その他候補地に関するご意見）	・複合施設の一部整備も可能 ・奥まった場所にあるため、心理的にアクセスしにくい点を考えると、体育館や文化ホールとしての利用の方が向く ・庁舎に限らず、市街地の賑わいを創出する施設の候補地として、今後も都市計画の重要地となる等 ・将来的な敷地の安全性に不安が残る等	・南北の動線の軸に沿った立地が特徴。まちのリビング的な場所 ・庁舎に限らず、市街地の賑わいを創出する施設の候補地として、今後も都市計画の重要地となる等 ・周囲が住宅地で敷地規模から様々な制約が生じる ・一体的な敷地利用ができない ・土地を買収できても、駐車場などを考えると少し狭い気がする ・用地買収の可否が不透明等	・駅の東側も含めた開発を同時に考えて市民にビジョンを示して欲しい ・駅の東側の買収も進めた方がいい ・JR利用との相乗効果が期待できる ・複合施設の一部整備までが望まれる ・駅前には子育て支援施設や図書館等を作ると良い等 ・建設期間・費用等が読めない等	・国道に面して災害時の拠点として適する ・国道に面した立地、龍門の滝周辺からの動線を動線した公共施設（商業含め）の機能配置も有効 ・国道に面しているため、道の駅など市外の人への拠点がいいのでは ・中心市街地から距離が離れすぎている ・立地的にコンパクトシティのまちづくりになじまない	・市営住宅は現状維持。老朽化により建て替える場合は環境配慮型のグループホームを併設等 ・市街地から離れており、他の公共施設との連携が難しい ・山を背負う位置にあり、中核的な公共施設にふさわしくない ・立地的にコンパクトシティのまちづくりになじまない（人口急減の局面で、まちの核をもう1つ新たな場所に設けるのは、まちの持続可能性を損ねると考える）等	・龍門の滝に近く、桜が大きく育っていることから、宿泊や観光事業用地としての活用が望ましいのでは ・市街地から離れており、他の公共施設との連携が難しい ・立地的にコンパクトシティのまちづくりになじまない（人口急減の局面で、まちの核をもう1つ新たな場所に設けるのは、まちの持続可能性を損ねると考える）等
合計	40	27	57	10	8	2

21 新庁舎の候補地に関するデータ等整理一覧表（修正版）

… 3 次評価に向けて追記・修正した箇所

敷地情報	面 積 (災害警戒区域除く)	①中央公園 約19,500㎡ (約15,600㎡)	②金井一丁目地内 約7,400㎡	③JR烏山駅周辺 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	
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シビリティ)				
◇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	・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。	
◇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				

※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

22 2次評価に向けた事前アンケート及び3次評価に向けた事前アンケート集計結果

※評価項目のうち「総合計画との整合」「利便性」「将来性」については、2次評価に向けた事前アンケートの結果を記載し、「経済性」「実現性」については、3次評価に向けた事前アンケートの結果を記載したものです。

【理由・備考欄の見方】

黒字…優れていると思う理由等

赤字…デメリット・懸念等

候補地 評価項目		①中央公園	②金井一丁目地内	③JR烏山駅周辺
2 次 評 価 に 向 け た 事 前 ア ン ケ ー ト 集 計 結 果	総合計画との整合	優れていると評価した委員の数 12 理由 ・都市活動拠点エリア内に位置している等	優れていると評価した委員の数 10 理由 ・都市活動拠点エリア内に位置している等	優れていると評価した委員の数 15 理由 ・都市活動拠点エリア内に位置している等
	利便性	優れていると評価した委員の数 12 理由 ・各都市機能や他の官公署が徒歩圏内にある等	優れていると評価した委員の数 7 理由 ・各都市機能や他の官公署が徒歩圏内にある等	優れていると評価した委員の数 14 理由 ・各都市機能や他の官公署が徒歩圏内にある等 ・JR烏山駅、バス停が隣接等
	将来性	優れていると評価した委員の数 9 理由 ・既存の各種公共施設、官公庁、金融機関、商業施設の中心地に位置し、交流人口を創出する新たなシンボリック施設になり得る ・烏山駅と庁舎を結ぶ中心市街地活性化の拠点としても期待が高まる ・土地の広さを活用して、市民ホール等の付帯施設の集約も期待できる等	優れていると評価した委員の数 7 理由 ・JR烏山駅と既存各種施設との隣接性は比較的高く、コンパクトシティの実現に十分な立地 ・中心市街地にあるため、今後のコンパクトシティを軸にしたまちづくりの1つの拠点となる ・駅、高校、山あげ会館などと連携した事業ができる等 ・アクセスが集中した時の旧道の混雑が懸念される	優れていると評価した委員の数 14 理由 ・JR烏山駅と新庁舎を中心として周辺が整備されていけば、市民の利便性が向上するとともに、来訪者も増え、市の活性化も期待できる ・JR烏山駅直結という利点を生かし、本市の公共交通機関（電車・バス・デマンド交通・レンタサイクル等）のハブ（拠点）となる ・JR烏山線存続の存続対策として絶好の立地等
3 次 評 価 に 向 け た 事 前 ア ン ケ ー ト 集 計 結 果	経済性	優れていると評価した委員の数 5 理由 ・市有地が広い ・道路拡張が実現すれば南北動線整備の契機となり、市街地活性化を図れる ・他の候補地より事業費が高い ・道路拡張に費用がかさむ	優れていると評価した委員の数 3 理由 ・事業費が2番目に安い ・有利な財政支援措置の活用が見込める ・雨水排水先や構造によっては事業費増高が懸念される	優れていると評価した委員の数 15 理由 ・事業費が最も抑えられる ・道路整備費用がかからない ・有利な財政支援措置の活用が見込める
	実現性	優れていると評価した委員の数 5 理由 ・建物敷地は全て市有地 ・ラウンドアバウトの整備によりアプローチが改善される ・最低限の道路整備に留めれば、費用的にも実現性が高まる ・道路用地取得の見通しが不明 ・土砂災害警戒区域への道路計画は、構造的な不安が払しょくできない	優れていると評価した委員の数 0 理由 ・市道で敷地が分断されていることにより、効率的な土地利用や建物配置の阻害要因になるリスクがある ・民有地の用地取得の見通しが不透明	優れていると評価した委員の数 15 理由 ・民有地の用地取得の実現可能性がある ・整形の土地で効率的な都市計画が期待できる ・JR烏山線の利用向上策としても、市民の理解が得られやすい
	備考 (その他候補地に関するご意見)	・道路整備費用や南北に長い地形を考えると新庁舎の候補地としてはどうかと思うが、市有地であり、何かしらの活用を検討する必要がある ・防災拠点としての公園整備が望ましい ・急傾斜地に隣接する敷地環境や物理的に中心市街地の際という立地環境を勘案するに、市庁舎の立地には相応しくない	・活気あるまちづくりのグランドデザインを望んだとき、中長期計画での市有地化と有効な公共施設配置を期待したい ・周囲が住宅地で庁舎立地になじみにくく、敷地が狭小で計画自由度が小さい ・他の候補地と比べて懸念となる点が多い ・建設は実現するかもしれないが、利用者（特に高齢者、障がい者）には不便感が出てくると思う	・存続が危ぶまれているJR烏山線の活性化と駅前周辺の賑わいの創出を考えると最適地と考える ・JR烏山線の存続、人口減少の歯止めを考えた場合、駅周辺にてワンストップであらゆる行政サービスが受けられるような施設配置を望む ・住民の意識の変化や多様な交通手段の組み合わせによって、地域全体で支える「持続可能な公共交通」が実現できる。JR烏山線の実情や住民ニーズに合わせ、新庁舎とコラボした公共交通の実現に期待する
優れていると評価した委員の数の合計		43	27	73