

新庁舎建設に関する候補地選定 評価シート

評価項目		配点						
評価軸	評価基準		現位置(菓南庁舎)	只越地域農地	旭化成グラウンド	現位置(穂積庁舎)	朝日大学の南側農地	
利便性	公共交通機関の立地	<b>1. 鉄道駅の近接性</b>						
		①主要鉄道駅(穂積駅)から1km以内 ※地域公共交通づくりハンドブック(国土交通省)の指標による	2	穂積駅まで4.0km	穂積駅まで1.0km	穂積駅まで1.2km	穂積駅まで0.4km	穂積駅まで2.2km
		②主要鉄道駅の近接性が無い	0	0	2	0	2	0
	交通アクセス	<b>2. 主要幹線道路の立地と他の拠点や公共施設とのネットワーク構築</b>		周辺市町を繋ぐ曾井中島美江寺大垣線がある。市外を繋ぐ広域的なものであり、中山道大月多目的広場・瑞穂市西部複合センターと繋いでいる。	都市マスにおいて、補助幹線道路の位置付けがある。(計画道路)	都市マスにおいて、補助幹線道路の位置付けがある。	周辺市町を繋ぐ北方多度線がある。市外を繋ぐ広域的なものであり、主要施設である朝日大学と繋いでいる。	周辺市町を繋ぐ北方多度線がある。市外を繋ぐ広域的なものであり、主要施設である朝日大学と繋いでいる。
		①主要幹線道路若しくはそれと同等規模の道路が候補地に近接しており、市内の他拠点や主要公共施設を繋ぐものである。	5					
		②主要幹線道路若しくはそれと同等規模の道路が候補地に近接しており、市内外を結ぶ路線である。	4					
		③現状はないが、主要幹線道路若しくはそれと同等規模の道路が候補地の付近に計画されている。	3					
		④主要幹線道路若しくはそれと同等規模の道路がない。	1	5	3	3	5	5
		<b>3. 十分な道路幅員があり、交通の円滑化を阻害しないか</b>		曾井中島美江寺大垣線は、片側1車線であり相互通行可能である。	計画道路については、相互通行可能な道路整備が想定される。	片側1車線で相互通行可能な道路である。	北方多度線は、片側1車線であり相互通行可能である。	北方多度線は、片側1車線であり相互通行可能である。
		①片側1車線以上の相互通行可能な道路構成	8					
		②現在はないが、片側1車線以上の相互通行可能な道路が計画されている	4					
		③片側1車線以上の相互通行可能な道路構成に満たない道路	1	8	4	8	8	8
周辺道路の安全性	<b>4. 周辺道路に歩道が整備され、利用者(歩行者)の安全性が担保されているか</b>		現道に2.0m以上の歩道がある。	計画道路については、歩道付きの道路整備が想定される。	現道に2.0m以上の歩道がある。ただし、街路樹により2.0mに満たない箇所もある。	歩道はあるが、2.0mに満たない。	現道に2.0m以上の歩道がある。	
	①庁舎へのアクセス道路に2.0m以上の歩道が整備 ※道路構造令の指標による	10						
	②現在はないが、2.0m以上の歩道整備が予定される道路がある、若しくは、現状2mに満たない歩道がある ※道路構造令の指標による	8						
	③庁舎へのアクセス道路に歩道がない	2	10	8	8	8	10	
周辺環境への影響	<b>5. 候補地周辺に既存住宅が近接しており、生活道路への自動車の流入がないか</b>		周辺に住宅地は少なく、曾井中島美江寺大垣線以外は生活道路等との接続はない。	周辺に住宅地は少なく、生活道路との接続はない。	周辺が低層の既存住宅であり、生活道路が多く存在する。	周辺が低層の既存住宅であり、生活道路が多く存在する。北方多度線以外の接続は、全て生活道路である。	周辺に住宅地は少なく、北方多度線以外は生活道路との接続はない。	
	①施設のアクセス道路と周辺住宅の生活道路が区別されている。若しくは生活道路への隣接・接道がない。	4						
	②施設のアクセス道路と周辺住宅の生活道路が区別されていない。若しくは生活道路への隣接・接道がある。	2	4	4	2	2	4	
	<b>6. 新たに公共施設が建設されることで一部の主要道路へ交通が集中し、交通渋滞等を誘発しないか</b>		曾井中島美江寺大垣線への交通集中が懸念される。	市の中央付近に位置し、局所的な交通渋滞の恐れがある。	市の中央付近に位置し、局所的な交通渋滞の恐れがある。	北方多度線への交通集中が懸念される。	北方多度線への交通集中が懸念される。	
	①一部の主要道路に限らず、柔軟なアクセス路をもち、局所的な交通渋滞の恐れが少ない	5						
	②庁舎へのアクセス道路が主要道路のみに限られ、局所的な交通集中が発生し、交通渋滞の発生が見込まれる	3	3	3	3	3	3	
拠点性	他拠点連携を踏まえた施設位置	<b>7. 候補地の場所が市域全体を見たときにバランスが良いか</b>		総合センターまで4.0km 大月多目的広場まで0.3km 朝日大学まで4.5km ⇒平均距離：2,933m <b>標準偏差値：2,294</b>	総合センターまで1.2km 大月多目的広場まで2.9km 朝日大学まで1.7km ⇒平均距離：1,933m <b>標準偏差値：873</b>	総合センターまで2.1km 大月多目的広場まで2.9km 朝日大学まで1.7km ⇒平均距離：2,233m <b>標準偏差値：611</b>	総合センターまで0.05km 大月多目的広場まで4.0km 朝日大学まで1.3km ⇒平均距離：1,783m <b>標準偏差値：2,018</b>	総合センターまで1.7km 大月多目的広場まで4.7km 朝日大学まで0.6km ⇒平均距離：2,333m <b>標準偏差値：2,122</b>
		①主要公共施設、主要拠点との距離に偏りがない(標準偏差値が小さい順に「10⇒8⇒5⇒3⇒1」配点)	10	1	8	10	5	3
		<b>8. 周辺施設の立地を踏まえ、その場所に庁舎があることは相応しいか</b>		周辺は西部複合センターや大月多目的広場等の公共施設が立地している。	子育て支援施設や医療機関などの公共に資する施設が立地している。	周辺は、商業系や低層の住宅系の土地利用である。	総合センターが立地している。	朝日大学が立地している。
		①周辺に、主要な公共施設が既に立地し、公共公益に資する拠点づくりに相応しい立地である	3					
		②周辺に、主要な公共施設が立地していない	1	3	3	1	3	3
	人口バランスを踏まえた施設位置	<b>9. 人口分布の傾向を踏まえ、市民の通いやすさを考慮すると候補地の位置が相応しいか</b>		約2.6km	約700m	約500m	約1.5km	約2.3km
		①人口重心から徒歩圏500m以内 ※都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)の指標による	5					
		②人口重心から徒歩圏800m以内 ※都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)の指標による	3					
		③人口重心から徒歩圏外	1	1	3	5	1	1
		<b>10. 将来人口の増加傾向を踏まえ、市民の通いやすさを考慮すると候補地の位置が相応しいか</b>		平均距離：2,544m <b>標準偏差値：1,278</b>	平均距離：2,467m <b>標準偏差値：1,181</b>	平均距離：2,328m <b>標準偏差値：1,247</b>	平均距離：2,872m <b>標準偏差値：1,460</b>	平均距離：3,450m <b>標準偏差値：1,921</b>
①人口増加が見込まれるエリアから距離の偏りがない(標準偏差値が小さい順に「8⇒5⇒4⇒3⇒1」配点)		8	4	8	5	3	1	
上位計画・各種まちづくり計画等との整合性	<b>11. 上位計画・各種まちづくり計画等に位置づけがあるか</b>		「地域生活拠点」に位置付けられているが、「公共公益」に資する役割が含まれた拠点には位置付けられていない。	拠点の位置付け無し。	拠点の位置付け無し。	「都市拠点」として行政機能等の集約が位置付けられている。	「地域生活拠点」に位置付けられているが、「公共公益」に資する役割が含まれた拠点には位置付けられていない。	
	①上位計画・各種まちづくり計画等において、「公共公益」に資する役割が含まれた拠点としての位置づけがある	5						
	②上位計画・各種まちづくり計画等において、拠点としての位置づけがある	3						
	③上位計画・各種まちづくり計画等において、位置づけがない	1	3	1	1	5	3	
事業性	合意形成	<b>12. 用地取得及び地権者合意形成</b>		複数の地権者との合意形成が必要であるが、大半が市の所有地である。	複数の地権者があり、合意形成が必要である。	企業及び複数の地権者があり、合意形成が必要である。	複数の地権者との合意形成が必要であるが、大半が市の所有地である。	複数の地権者があり、合意形成が必要である。
		①市有地が大半であるため、地権者の人数は限定的である。	3					
		②市有地は少ないが、地権者の人数は限定的である。	2					
	③取得する用地が多く、地権者の人数も複数である。	1	3	1	2	3	1	

評価項目		配点	現位置(巢南庁舎)	只越地域農地	旭化成グラウンド	現位置(穂積庁舎)	朝日大学の南側農地	
評価軸	評価基準							
事業性	事業費	<b>13.施設整備費用</b>	施設整備費 C=114.0億円	施設整備費 C=125.9億円	施設整備費 C=146.8億円	施設整備費 C=139.5億円	施設整備費 C=122.2億円	
		①施設整備費が110億円以下の場合	4					
		②施設整備費が110億円を超え120億円以下の場合	3					
		③施設整備費が120億円を超え130億円以下の場合	2					
		④施設整備費が130億円を超え150億円以下の場合	1					
	⑤施設整備費が150億円を超える場合	0	3	2	1	1	2	
	都市計画	<b>14.道路整備費用</b>	道路整備費 C=28.2億円	道路整備費 C=24.7億円	道路整備費 C=13.9億円	道路整備費 C=3.4億円	道路整備費 C=15.7億円	
		①道路整備費が5億円以下の場合	4					
		②道路整備費が5億円を超え10億円以下の場合	3					
		③道路整備費が10億円を超え20億円以下の場合	2					
④道路整備費が20億円を超え25億円以下の場合		1						
⑤道路整備費が25億円を超える場合	0	0	1	2	4	2		
都市計画	<b>15. 都市計画手続の必要性</b>		農地転用や農振除外の手続が必要となる可能性がある。	農地転用及び市街化区域編入が必要である。	高層化が想定されるため、建ぺい率と容積率の規制値の変更を要する可能性がある。	農地転用の手続及び高層化が想定されるため、建ぺい率と容積率の規制値の変更を要する可能性がある。	農地転用及び市街化区域編入が必要である。	
	①都市計画及び農地転用等の手続は必要ない	8						
	②都市計画もしくは農地転用等の手続が必要	4						
都市計画	③都市計画及び農地転用等の手続が必要	1	4	1	4	1	1	
	<b>16. 防災ハザード上の湛水深</b>		0.5-3m	3-5m	3-5m	3-5m	3-5m	
	①防災ハザードマップにおいて、湛水深が0.5m未満に含まれている	5						
安全性	②防災ハザードマップにおいて、湛水深が0.5-3m未満に含まれている	3						
	③防災ハザードマップにおいて、湛水深が3m以上に含まれている	1	3	1	1	1	1	
	<b>17. 候補地直近の大規模河川（揖斐川・長良川）から浸水するまでの時間</b> (国土交通省シミュレーション「浸水ナビ」による)		揖斐川堤防から約700m 揖斐川が決壊すると、約20分で浸水する。	長良川堤防から約1,500m 長良川が決壊すると、約70分で浸水する。	長良川堤防から約2100m 長良川が決壊すると、約90分で浸水する。	長良川堤防から約1,000m 長良川が決壊すると、約30分で浸水する。	長良川堤防から約450m 長良川が決壊すると、約70分で浸水する。	
地理的状況を活かした立地	①大規模河川（揖斐川・長良川）から遠く、氾濫時において候補地が浸水するまでに1時間以上の時間を確保できる (避難限界距離1.5kmを後期高齢者の歩行速度0.8m/秒で到達できる所要時間を基準とする。1500m/0.8/60秒=27分以上)	5						
	②大規模河川（揖斐川・長良川）から遠く、氾濫時において候補地が浸水するまでに30分から1時間程度の時間を確保できる (避難限界距離1.5kmを後期高齢者の歩行速度0.8m/秒で到達できる所要時間を基準とする。1500m/0.8/60秒=27分以上)	3						
	③大規模河川（揖斐川・長良川）から近く、氾濫時において候補地が浸水するまでに30分未満	1	1	5	5	3	5	
周辺の建物倒壊の危険性	<b>18. 候補地周辺の建物倒壊危険度</b>		倒壊危険度4-10%のエリアが隣接している。	倒壊危険度2-4%のエリアが隣接している。	倒壊危険度1-2%のエリアが隣接している。	倒壊危険度4-10%のエリアが隣接している。	倒壊危険度4-10%のエリアが隣接している。	
	①防災ハザードマップにおいて、倒壊危険度4%未満のエリアが隣接している	8						
	②防災ハザードマップにおいて、倒壊危険度4-10%のエリアが隣接している	4						
周辺	③防災ハザードマップにおいて、倒壊危険度10%以上のエリアが隣接している	1	4	8	8	4	4	
	まちづくりに発展しうる余地	<b>19. ・将来的に「新たな集約」「民間の誘発」等のまちづくりに発展しうる余地があるか</b> ・催事等の利活用において、有効に機能する、空間・場所・仕組みが期待されるか (公園と駐車場の機能共有 等) ・庁舎内に設ける防災本部機能と連携し、有事の際に有効に機能する、空間・場所・仕組みが期待されるか (公園と災害避難場所・一時待機場所の様な機能共有 等)	現庁舎の位置及び公民館の用地を活用すれば、庁舎、市民センター、公民館の整備が可能である。	敷地面積が庁舎 4500㎡、体育館・市民ホール 2000㎡、市民センター・公民館 2000㎡程度が建てられる。更に、50,000㎡のまとまりのある用地等も確保できる。	庁舎、市民センター、公民館を整備するには、容積率を緩和してひとつの建物を高層化させれば可能である。	現庁舎の位置及び、市民センターの用地を活用すれば、庁舎、市民センター、公民館を整備することは可能である。	敷地面積が庁舎 4500㎡、体育館・市民ホール 2000㎡、市民センター・公民館 2000㎡程度が建てられる。更に、50,000㎡のまとまりのある用地等も確保できる。	
		①集約する施設に加え、50,000㎡程度（若しくはそれ以上）の用地が確保でき、公園・グラウンド等の他の施設が整備できる。さらに、将来的な公共施設の集約や民間開発が誘発できる余地が周辺にある。	10					
②集約する施設に加え、50,000㎡程度（若しくはそれ以上）の用地が確保でき、公園・グラウンド等の他の施設が整備できる。		8						
市民の施設利用のしやすさ	③最低限、集約する施設を整備するための用地は確保できる	4	8	10	4	4	10	
	<b>20. 庁舎以外の施設を集約できる規模が確保できるか</b>		庁舎の敷地と市駐車場が計画道路で分断される恐れが高い。	庁舎の敷地と市駐車場が計画道路で分断される恐れが高い。	用地が限定されており、低層での建築は必要な床面積が確保できない。	用地が限定されており、低層での建築は必要な床面積が確保できない。	低層での建築は可能だが、分団要素がある。	
	①集約する施設（庁舎・市民センター・公民館）が、高幅員道路、河川、鉄道等の分断要素がなく、一団の用地内でゆとりを持ち建設できる	5						
②集約する施設（庁舎・市民センター・公民館）が、低層でゆとりを持ち建設できるが、高幅員道路、河川、鉄道等の分断要素がある。	3							
③集約する施設（庁舎・市民センター・公民館）を建設するためには、用地が少なく階層を重ねることとなる。	1	3	3	1	1	3		
		<b>合計</b>	<b>117</b>	<b>71</b>	<b>79</b>	<b>74</b>	<b>67</b>	<b>70</b>