

第5回

瑞穂市新庁舎建設検討委員会



令和5年5月26日（金）
瑞穂市役所 穂積庁舎3階 第1会議室
総務部 財務情報課

本日の内容

【報告事項】

1. 第4回新庁舎建設検討委員会の実施結果
2. 新庁舎を含む土地利用について

【議事】

1. 候補地の評価について

報告事項 1. 第 4 回新庁舎建設検討委員会の実施結果

(1) 主な意見について

< 第 4 回新庁舎建設検討委員会で出た意見（抜粋） >

- ①旭化成グラウンドの敷地面積が10,000㎡に満たないということだが、周辺のアパートや駐車場などの部分も一体的に整備するとある程度の面積は確保できるのではないか
- ②朝日大学の南側と只越地域は漠然とした場所しか分からないため、細かな評価基準に沿って評価するのは難しいのではないか
- ③現穂積庁舎や現巢南庁舎の場所で建替えを行えば、市有地で建設することができるため、非常に効率がいい。
- ④朝日大学の南側と只越地域については、地権者との交渉が必要となり、手続等の事務が必要となる。
- ⑤評価シートの構成について、1 番目と 20 番目は規模や面積に関する評価であり、別々の評価項目に属しているが、基本条件として評価項目をまとめると分かりやすくなると思う。
- ⑥将来のまちづくりという視点を盛り込んでいくのであれば、最低でもケース 2 以上のことが必要ではないか。

報告事項 1. 第 4 回新庁舎建設検討委員会の実施結果

(2) 主な意見・質問と計画策定への反映について

【主な意見・質問について】

【計画策定への反映について】

①	旭化成グラウンドの敷地面積が10,000㎡に満たないということだが、周辺の事業団アパートや寮、駐車場などの部分も一体的に整備するとある程度の面積は確保できるのではないか。	・ 敷地規模も重要ですが、 総合的な評価で検討するため、評価シートを踏まえて判断 したいと考えております。
②	朝日大学の南側と只越は漠然とした場所しか分からないため、細かな評価基準に沿って評価するのは難しいのではないか。	・ 土地利用のイメージでパターン 2 を想定して、 50,000㎡程度のエリアを図示した資料を提示させていただきます。
③	現穂積庁舎や現巢南庁舎の位置で建替えれば、市有地で建設できるため、非常に効率がよい。旭化成グラウンドに関しては、旭化成との交渉で土地の確保ができるため、効率がよい。朝日大学の南側と只越地域は多くの地権者との交渉が必要になる。	・ 土地取得の難易度も重要ですが、 新庁舎整備後の市民の皆様による使い方や施設間の機能連携、周辺環境との調和等が最も重要になることから、総合的な評価が可能となる評価シートによる評価を踏まえて判断 したいと考えております。
④	評価シートの構成について、1 番目と 20 番目は面積に関する話のため基本条件としてまとめると分かりやすく良いのではないか。	・ ご意見のとおり、 面積に関する事項 であるため、 共通の欄で評価 していきます。

報告事項 1. 今年度のスケジュール

(1) 検討委員会のスケジュール

【令和 5 年度】

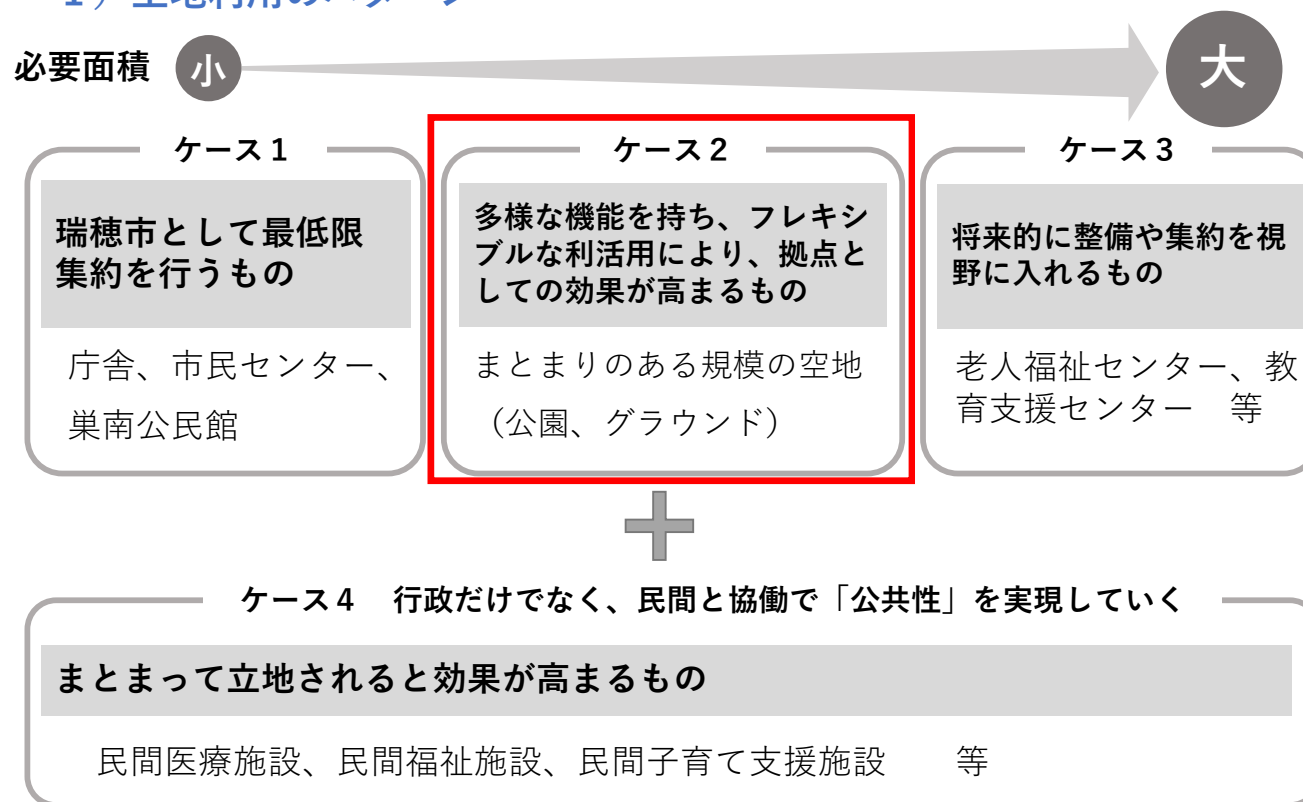
日 程	議 題
第 5 回 令和 5 年 5 月 2 6 日（金）	1. 候補地の評価について
第 6 回 令和 5 年 8 月頃	1. 施設配置計画について（1）
第 7 回 令和 5 年 1 1 月頃	1. 施設配置計画について（2） 2. 基本計画素案について
第 8 回 令和 6 年 2 月頃	1. 基本計画の最終案について

報告事項 2. 新庁舎を含む土地利用について

(1) 必要規模の考え方

- ・第4回検討委員会では、将来のまちづくりの視点を踏まえるとケース2以上の規模が必要とのご意見を頂きました。
- ・そのため、新庁舎を含む土地利用では、50,000㎡を基準として各候補地の規模感を確認します。

1) 土地利用のパターン



出典：第4回瑞穂市新庁舎建設検討委員会資料

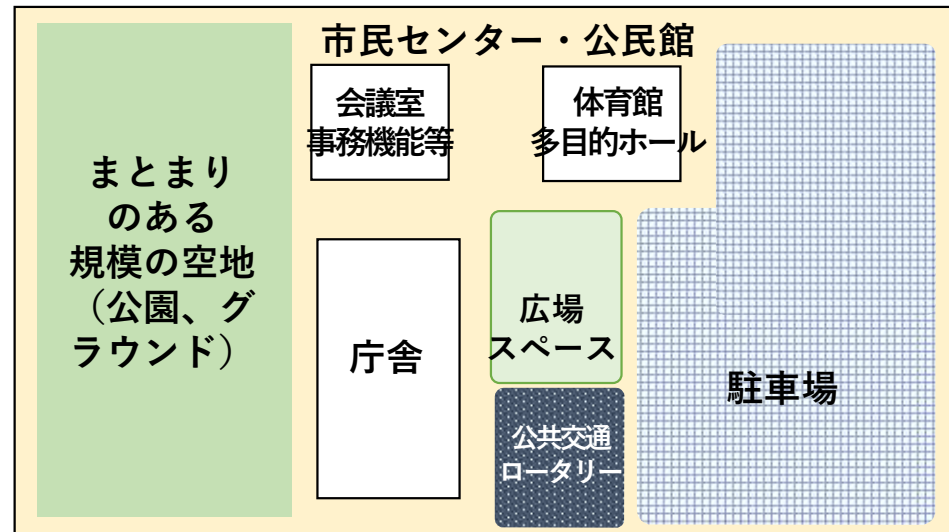
報告事項 2. 新庁舎を含む土地利用について

2) 土地利用のイメージ

ケース 2

多様な機能を持ち、フレキシブルな利活用により、拠点としての効果が高まるもの

敷地面積規模の想定：50,000㎡程度



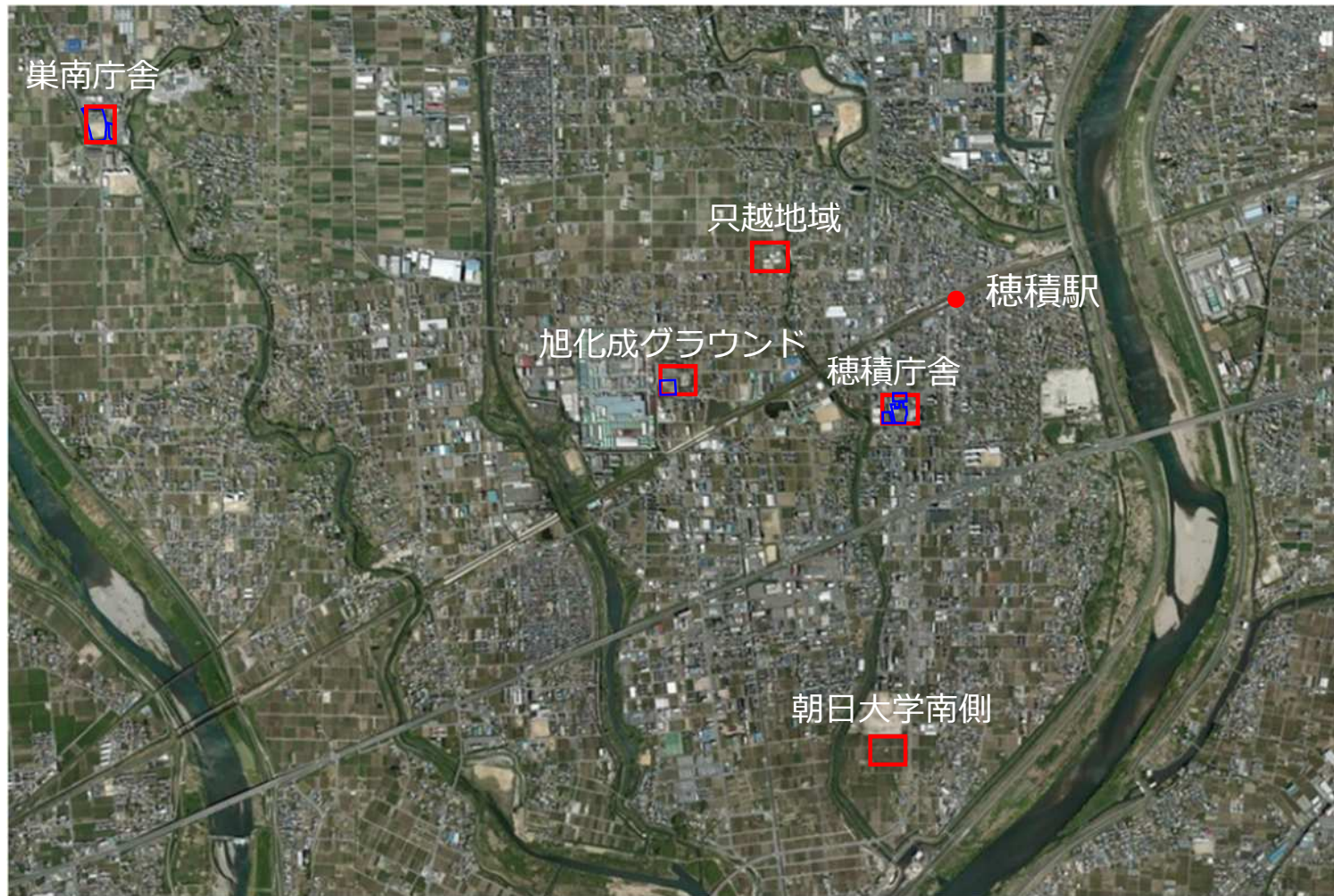
【土地利用のイメージ】

出典：第4回瑞穂市新庁舎建設検討委員会資料

議事 1. 候補地の評価

利便性

候補地別50,000m²の規模について 全体図



報告事項 2. 新庁舎を含む土地利用について

候補地：現巢南庁舎



出典：瑞穂市航空写真

報告事項 2. 新庁舎を含む土地利用について

候補地：只越地域



出典：瑞穂市航空写真

報告事項 2. 新庁舎を含む土地利用について

候補地：旭化成グラウンド



出典：瑞穂市航空写真

報告事項 2. 新庁舎を含む土地利用について

候補地：現穂積庁舎



出典：瑞穂市航空写真

報告事項 2. 新庁舎を含む土地利用について

候補地：朝日大学南側

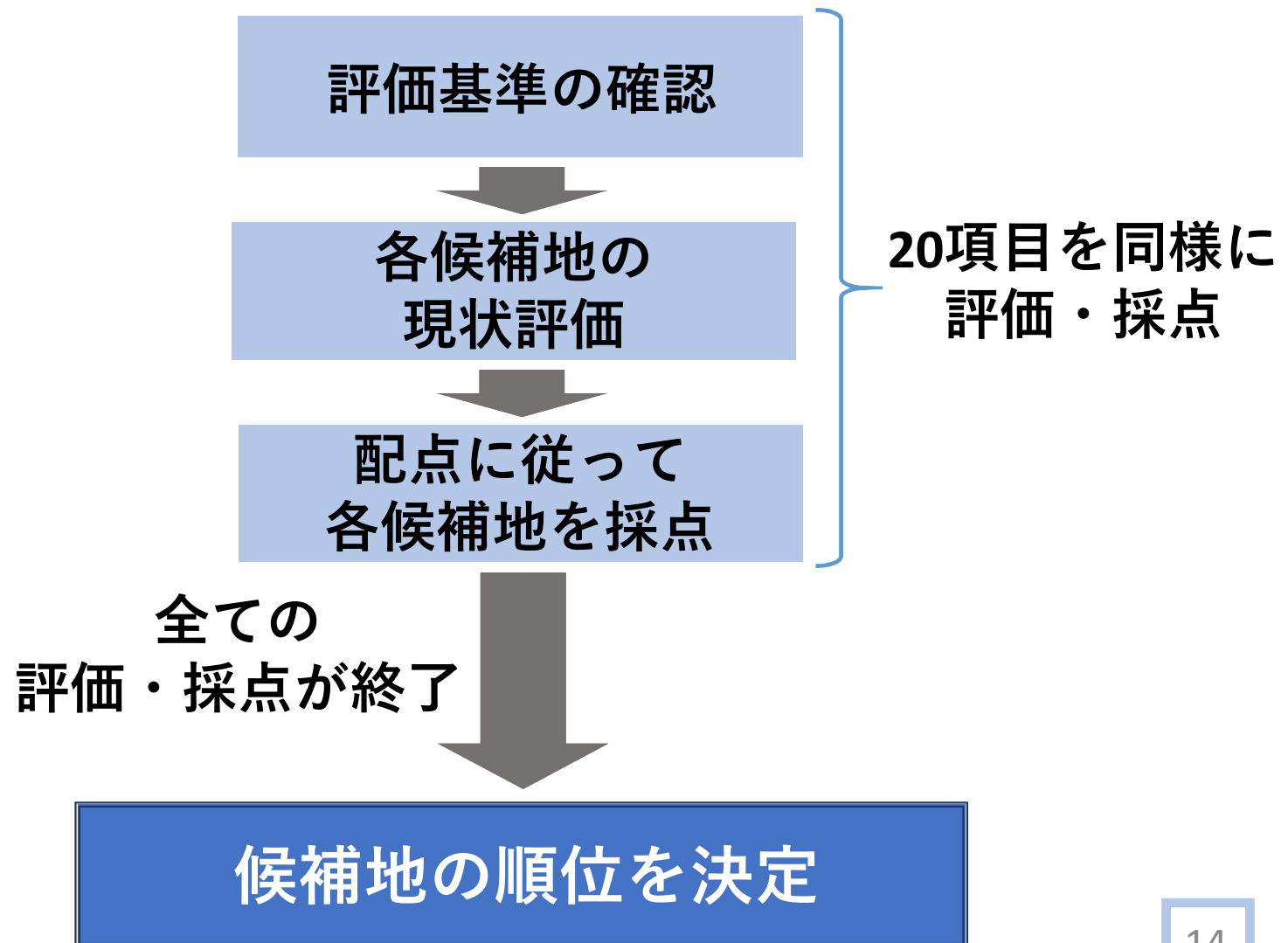


出典：瑞穂市航空写真

議事 1. 候補地の評価

■評価の流れ

- ・本日、実施する候補地の評価は、以下のとおり実施します。



議事 1. 候補地の評価

(1) 評価方法の一部変更

評価の構成

評価項目	評価軸
7 → 6 利便性 6 評価基準を設定	市民の施設利用のしやすさ
	公共交通機関の立地
	交通アクセス
	周辺環境への影響
	周辺道路の安全性
拠点性 5 評価基準を設定	他拠点連携を踏まえた施設位置
	人口バランスを踏まえた施設位置
	上位計画・各種まちづくり計画等との整合
事業性 4 評価基準を設定	合意形成
	事業費用
	都市計画
安全性 3 評価基準を設定	防災拠点としての安全性
	地理的状況を活かした立地
	周辺の建物倒壊の危険性
1 → 2 共通事項 2 評価基準を設定	まちづくりに発展しうる余地の確保

議事 1. 候補地の評価

評価基準の重要度の考え方

※一部要約

【重要度】

大

小

8点→10点

10点

将来のまちづくりとしてどの様な場所・空間が相応しいかを評価する

8点

6点→8点

4・5点

候補地の場所及び周辺環境の状況や、候補地と周辺環境の関係性が、庁舎建設において相応しいか否かを評価する

2・3点

- ④利用者（歩行者）の安全性が担保
- ⑦市域全体を見たときの候補地のバランス
- ⑯まちづくりに発展しうる余地/有効に機能する空間・場所

- ③十分な幅員と交通の円滑化の確保
- ⑩将来人口の増加傾向を踏まえた位置の妥当性
- ⑮都市計画手続の必要性
- ⑱候補地周辺の建物倒壊危険度

- ⑳庁舎以外の施設を集約できる規模の確保
- ②主要幹線道路の立地と他の拠点等とのネットワーク構築
- ⑤周辺の生活道路への自動車流入
- ⑥主要道路の交通集中と渋滞の誘発
- ⑨人口分布を踏まえた位置の妥当性
- ⑪まちづくり計画等への位置づけの有無
- ⑬施設整備に関わる関連事業費の有無
- ⑭施設整備に関わる事業費の有無
- ⑰輪中形状を活かした安全性の高い立地

- ①鉄道駅の近接性
- ⑧周辺施設の立地を踏まえた位置の妥当性
- ⑫用地取得及び地権者合意形成
- ⑰防災ハザード上の湛水深

評価基準の配点で、重要度に差を付けます

候補地の評価

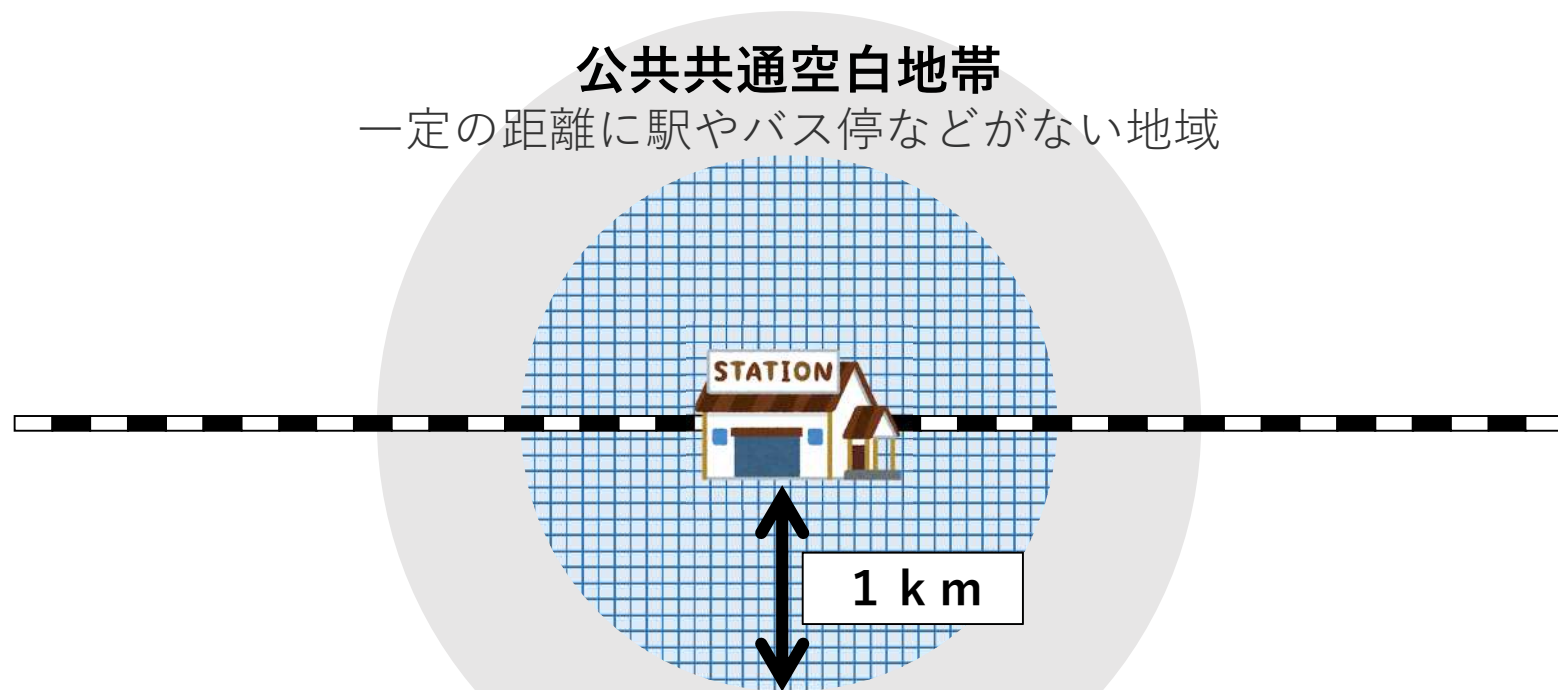
議事 1. 候補地の評価

(2) 候補地の評価

利便性

1. 鉄道駅の近接性

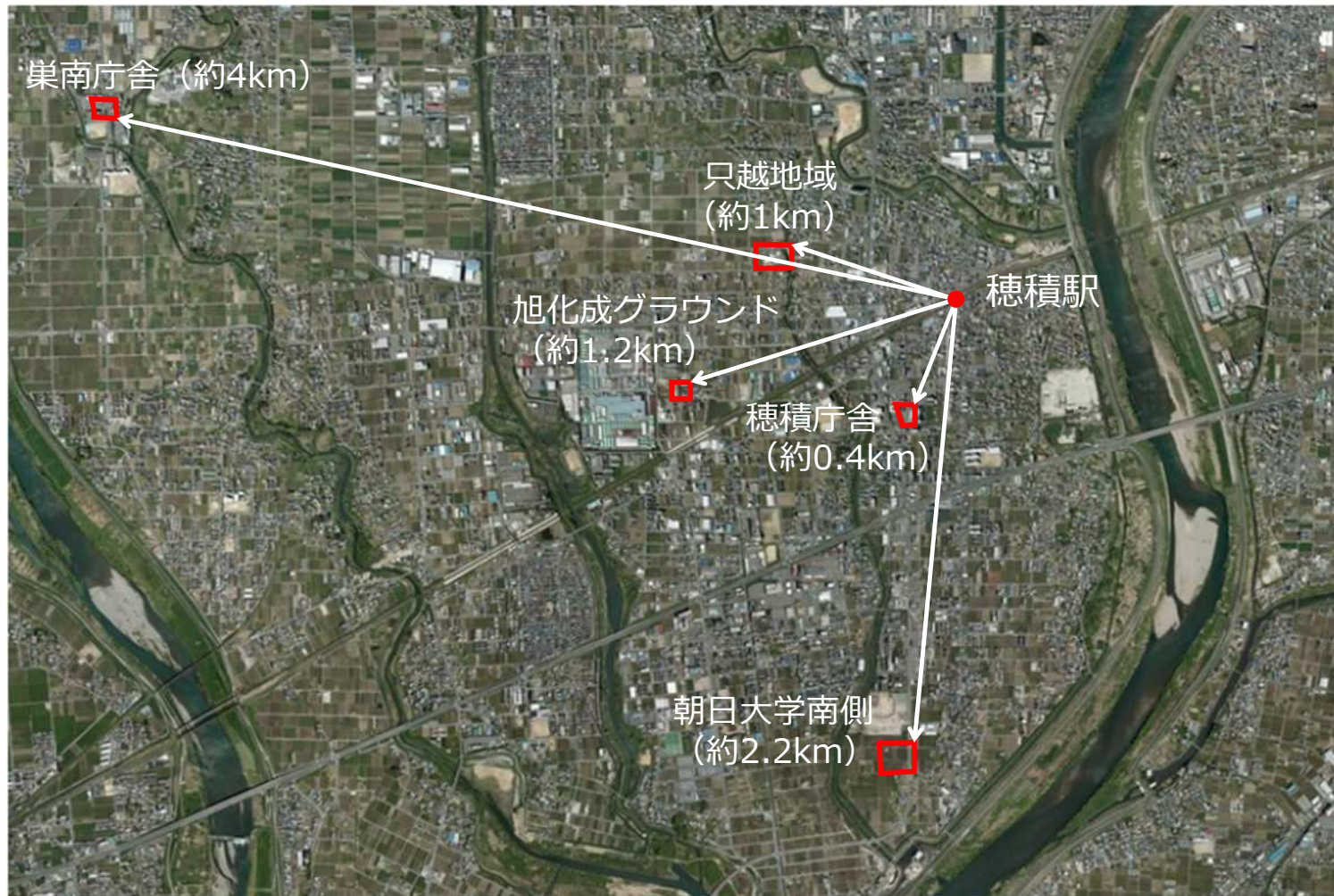
➡「駅勢圏 1 k m の範囲か否か」により評価



議事 1. 候補地の評価

利便性

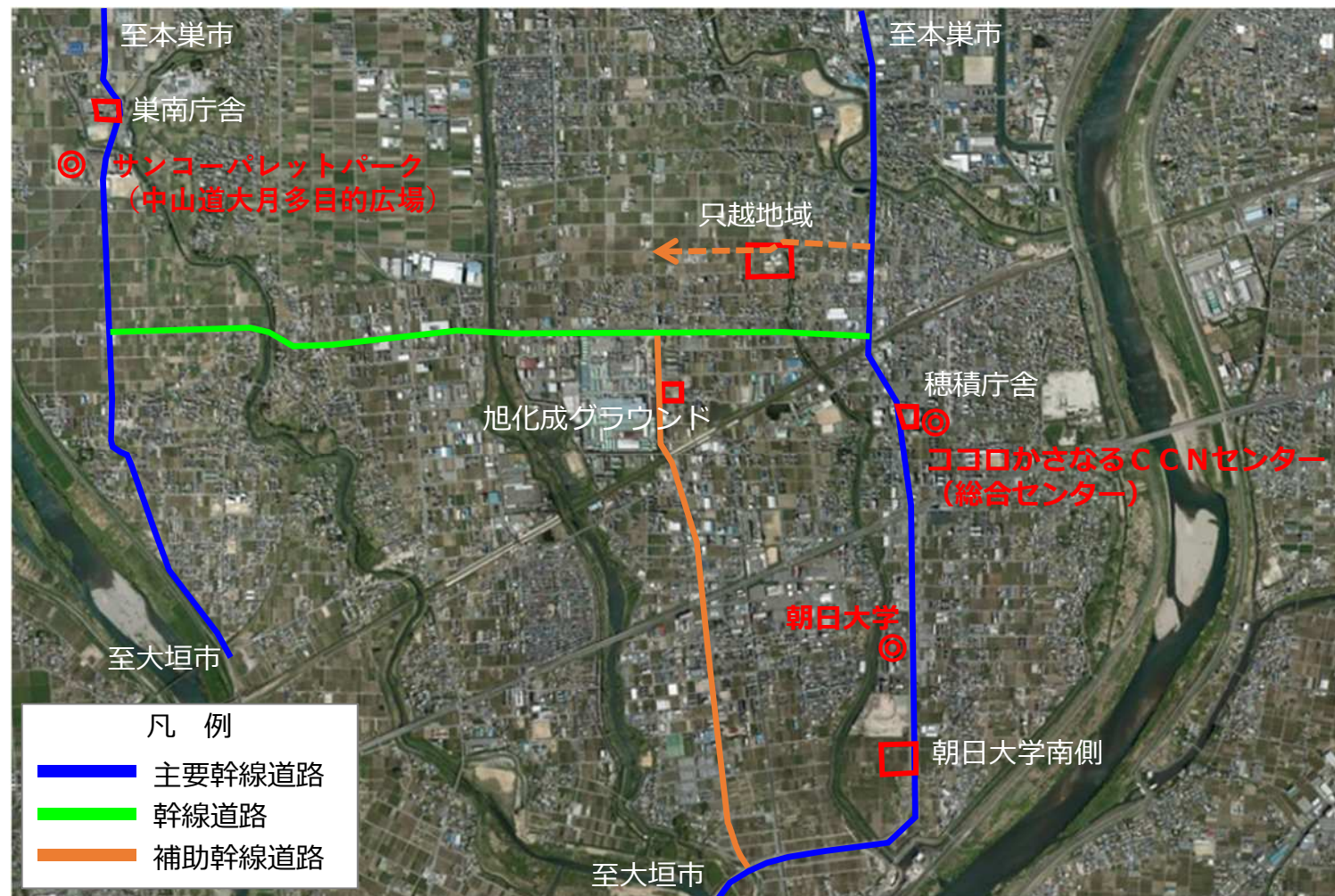
1. 鉄道駅の近接性



議事 1. 候補地の評価

利便性

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

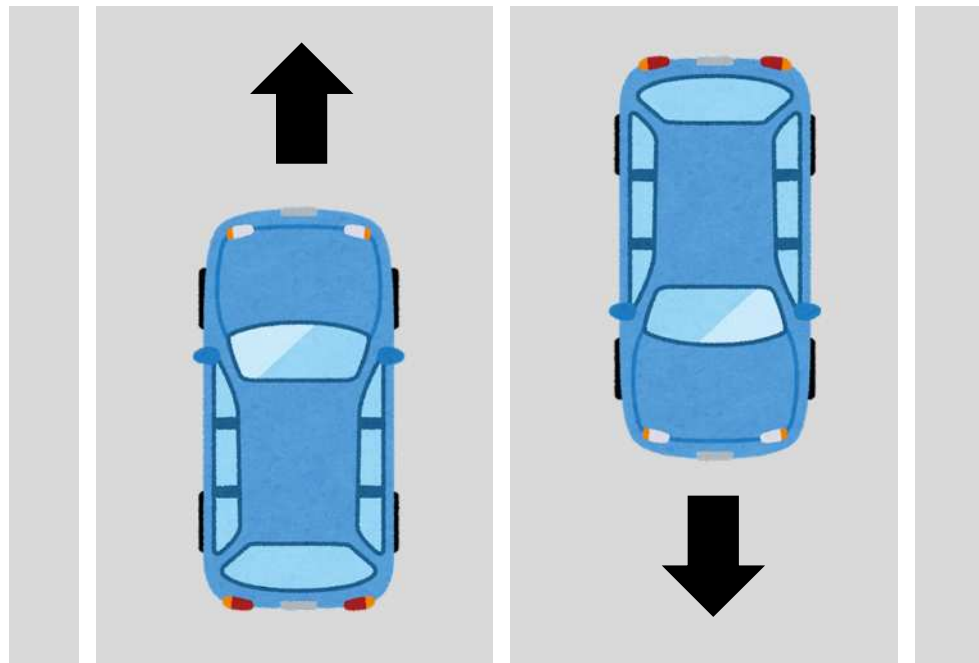


議事 1. 候補地の評価

利便性

3. 十分な道路幅員があり、交通の円滑化を阻害しないか

➡「相互通行可能な道路構成か否か」により評価



議事 1. 候補地の評価

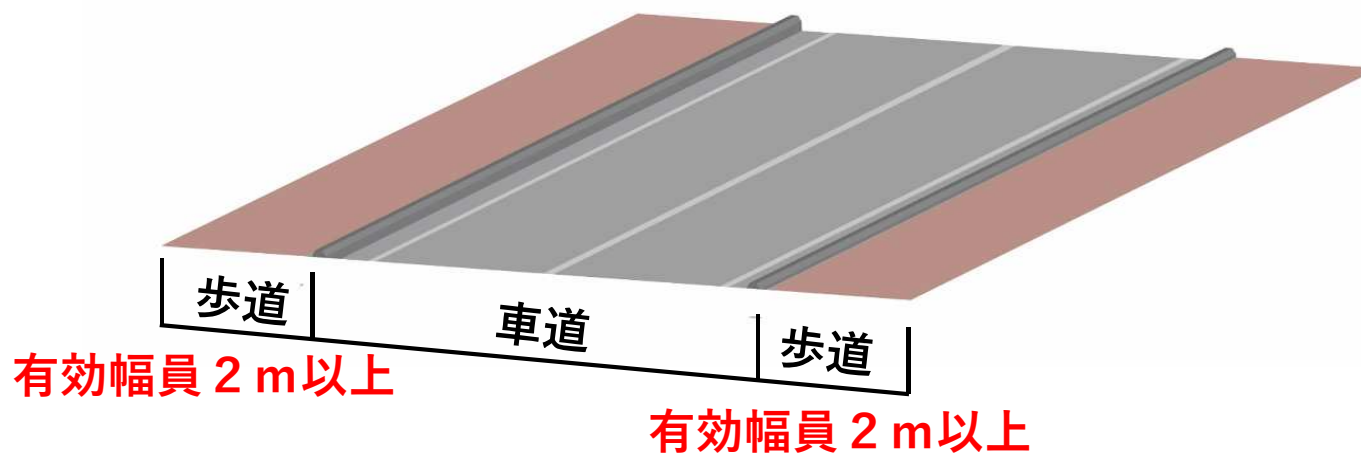
利便性

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

➡ 「歩道の有無と“有効”幅員」により評価

道路構造令 第11条2 (歩道)

歩道の幅員は、歩行者の交通量が多い道路にあつては3.5 m以上、その他の道路にあつては

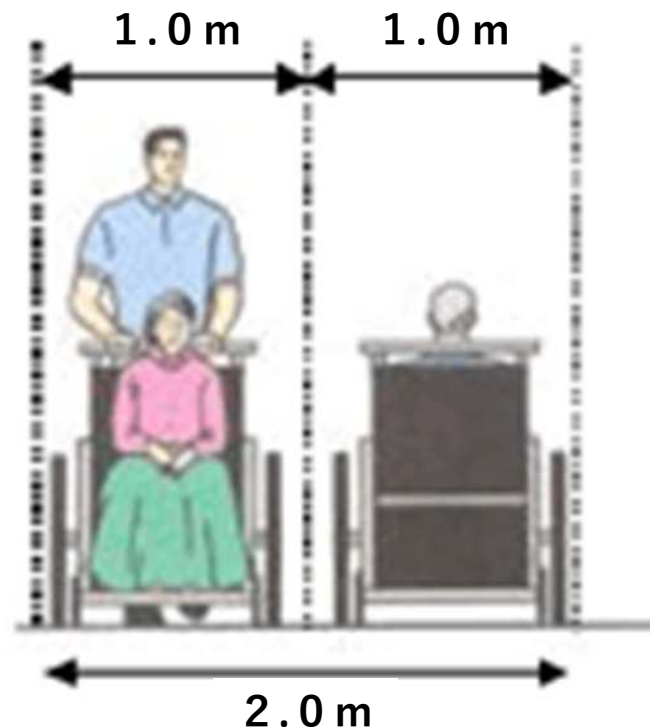


議事 1. 候補地の評価

利便性

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

【歩道の有効幅員 2 m の考え方】



議事 1. 候補地の評価

利便性

3. 十分な道路幅員があり、交通の円滑化を阻害しないか
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
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
6. 新たな公共施設が整備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

➡ 「周辺の土地利用及び、道路状況」により評価

候補地：現巢南庁舎



出典：国土地理院地図(2007年以降)

議事 1. 候補地の評価

利便性

候補地：現巢南庁舎

周辺道路幅員の状況



出典：国土地理院

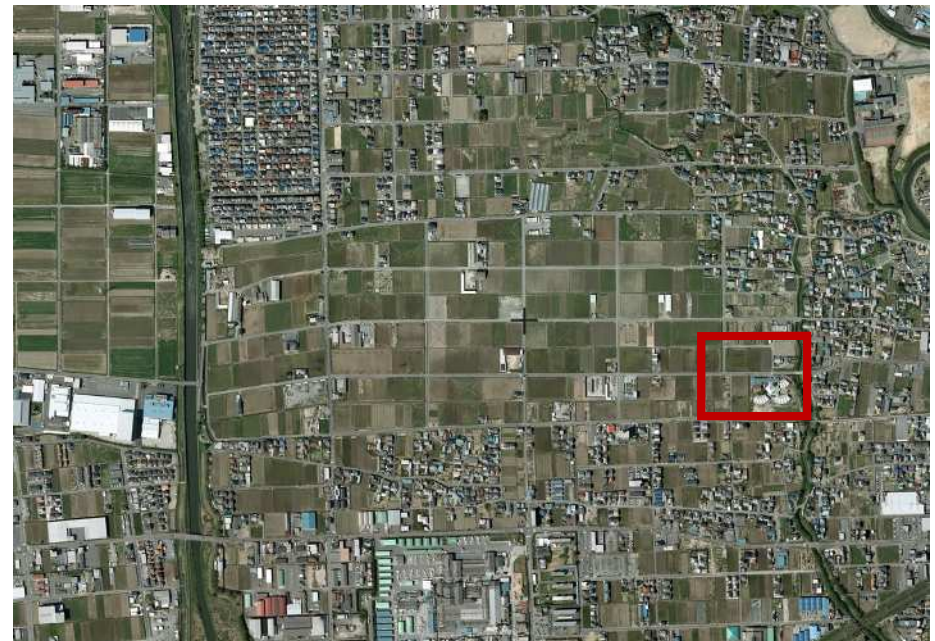
議事 1. 候補地の評価

利便性

3. 十分な道路幅員があり、交通の円滑化を阻害しないか
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
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
6. 新たな公共施設が整備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

➡ 「周辺の土地利用及び、
道路状況」により評価

候補地：只越地域



出典：国土地理院地図(2007年以降)

議事 1. 候補地の評価

利便性

候補地：只越地域

周辺道路幅員の状況



出典：国土地理院

議事 1. 候補地の評価

利便性

3. 十分な道路幅員があり、交通の円滑化を阻害しないか
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
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
6. 新たな公共施設が整備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

➡ 「周辺の土地利用及び、道路状況」により評価

候補地：旭化成グラウンド



出典：国土地理院地図(2007年以降)

議事 1. 候補地の評価

利便性

候補地：旭化成グラウンド

周辺道路幅員の状況



出典：国土地理院

議事 1. 候補地の評価

利便性

3. 十分な道路幅員があり、交通の円滑化を阻害しないか
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
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
6. 新たな公共施設が整備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

➡ 「周辺の土地利用及び、
道路状況」により評価

候補地：現穂積庁舎



出典：国土地理院地図(2007年以降)

議事 1. 候補地の評価

利便性

候補地：現穂積庁舎

周辺道路幅員の状況



出典：国土地理院

議事 1. 候補地の評価

利便性

3. 十分な道路幅員があり、交通の円滑化を阻害しないか
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
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
6. 新たな公共施設が整備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

➡ 「周辺の土地利用及び、道路状況」により評価

候補地：朝日大学南側



出典：国土地理院地図(2007年以降)

議事 1. 候補地の評価

利便性

候補地：朝日大学南側

周辺道路幅員の状況



出典：国土地理院

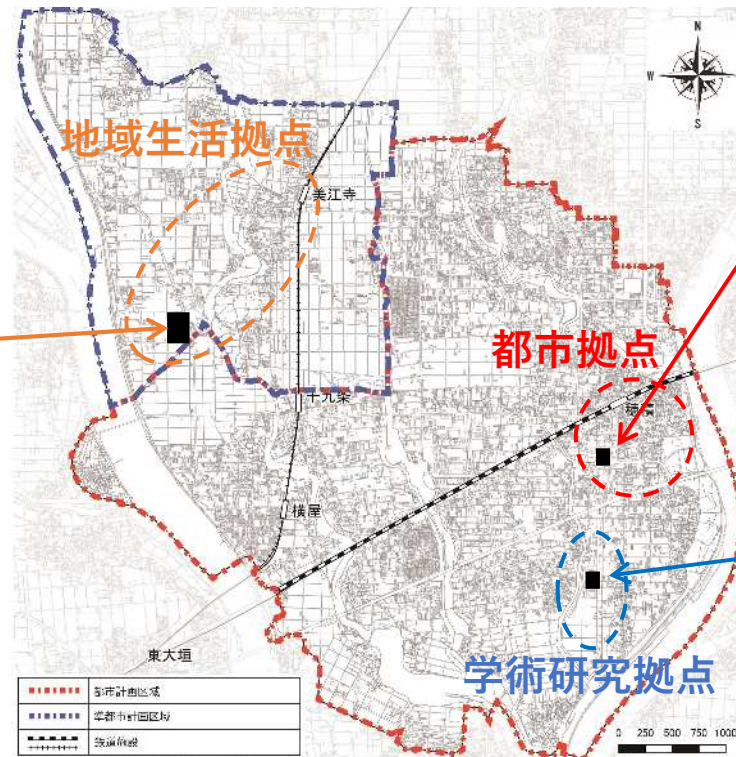
議事 1. 候補地の評価

拠点性

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

➡「瑞穂市内における主要拠点からの距離」により評価

地域生活拠点
サンコーパレットパーク
(中山道大月多目的広場)



都市拠点

ココロかさなるCCNセンター
(総合センター)



学術研究拠点
朝日大学



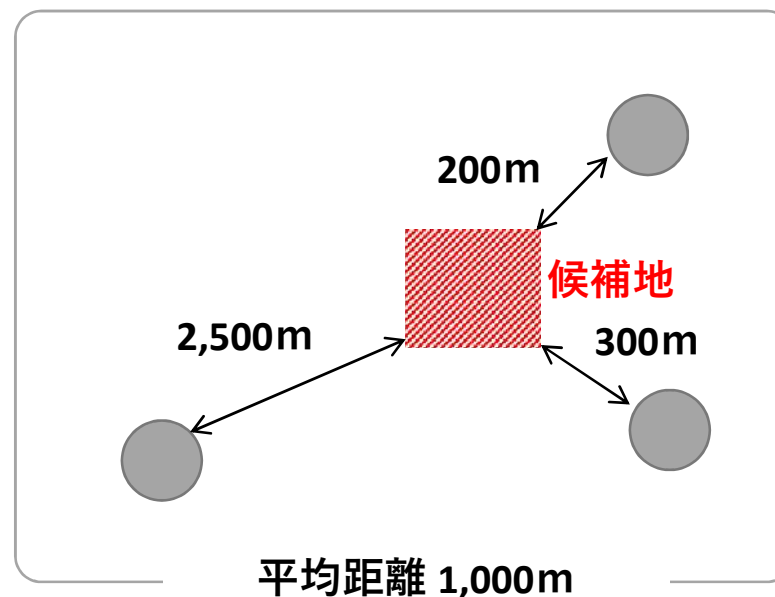
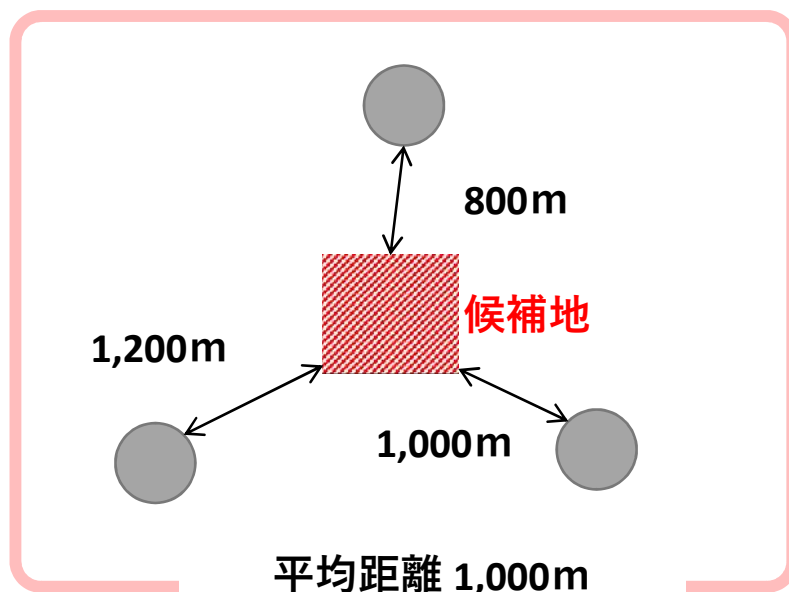
議事 1. 候補地の評価

拠点性

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

➡ 「瑞穂市内における主要拠点からの距離」により評価

距離は「標準偏差」により評価



※標準偏差は、データのバラツキの大きさを示す指標であり、数値が小さいほど、バラツキが小さいことを表しています。

議事 1. 候補地の評価

拠点性

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

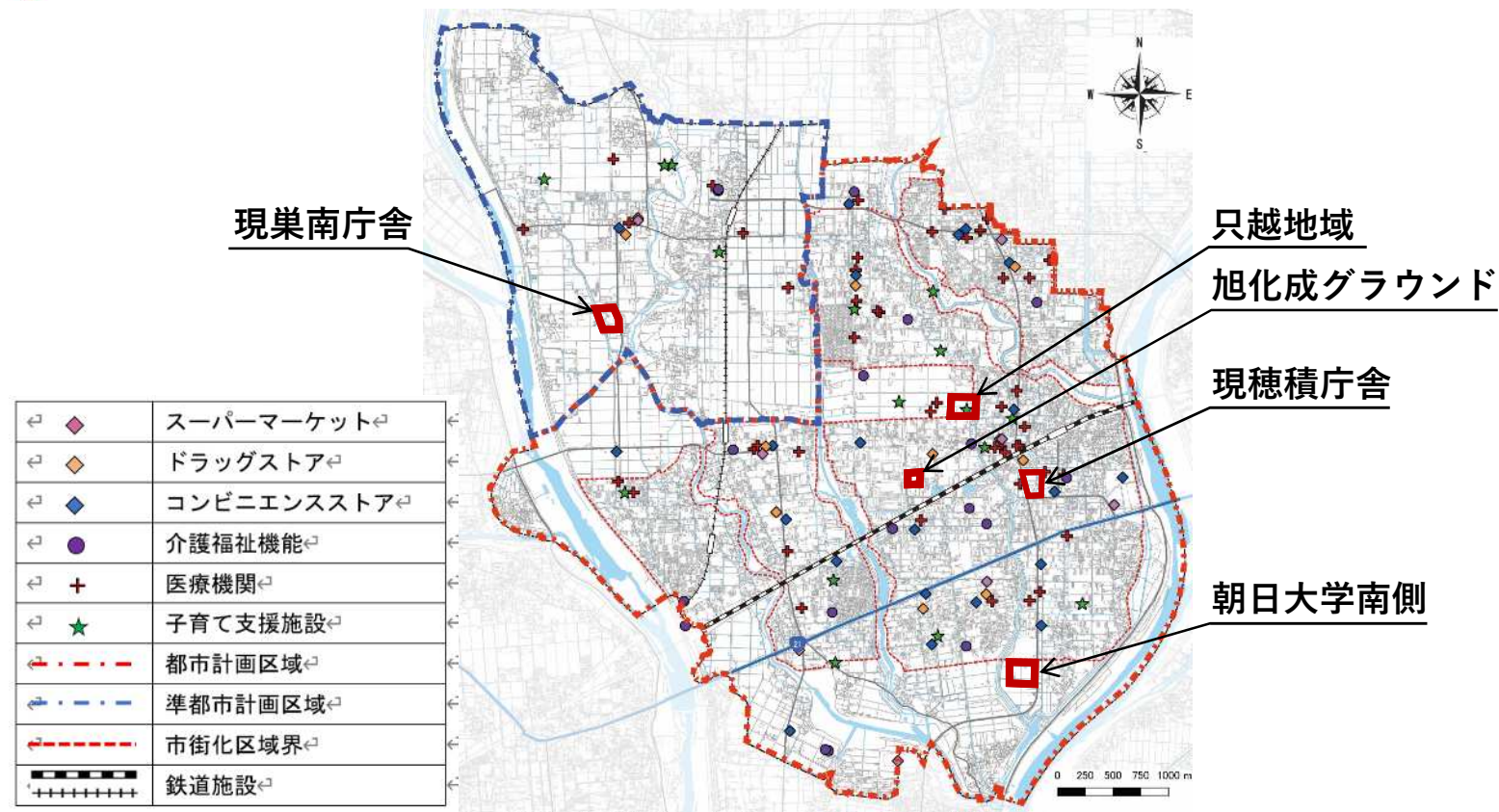


議事 1. 候補地の評価

拠点性

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

➡ 「候補地周辺における施設の立地状況」により評価

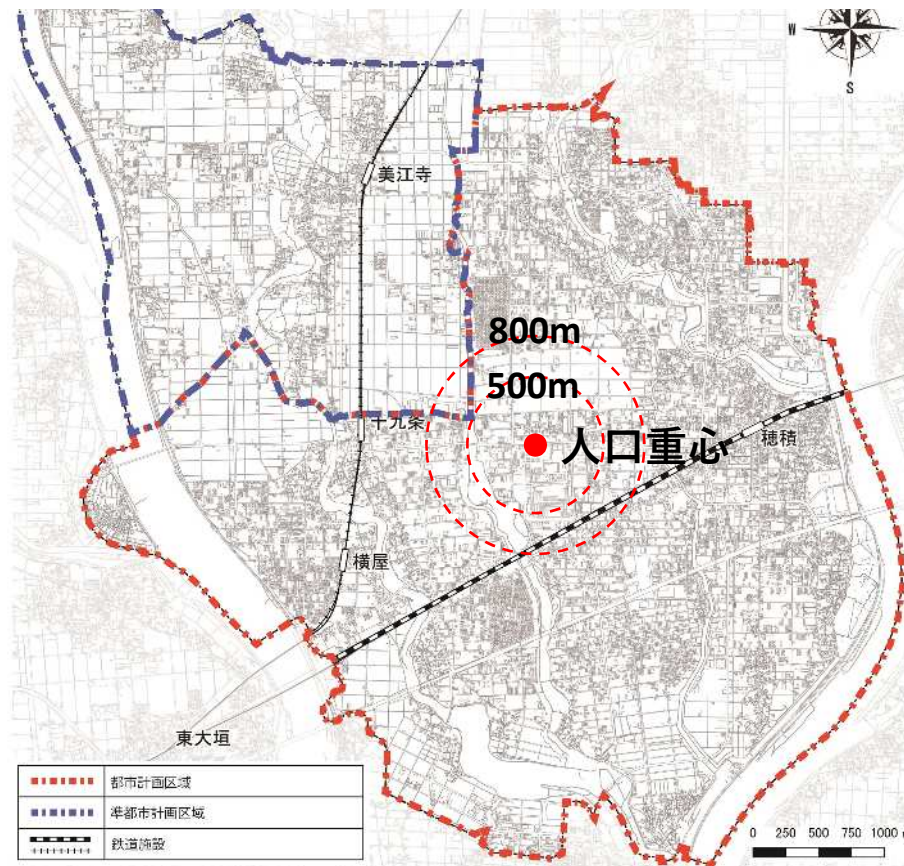


議事 1. 候補地の評価

拠点性

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

➡ 「人口重心からの距離」により評価



議事 1. 候補地の評価

拠点性

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

➡ 「人口重心からの距離」により評価



人口重心からの距離を「徒歩圏」の考え方により評価

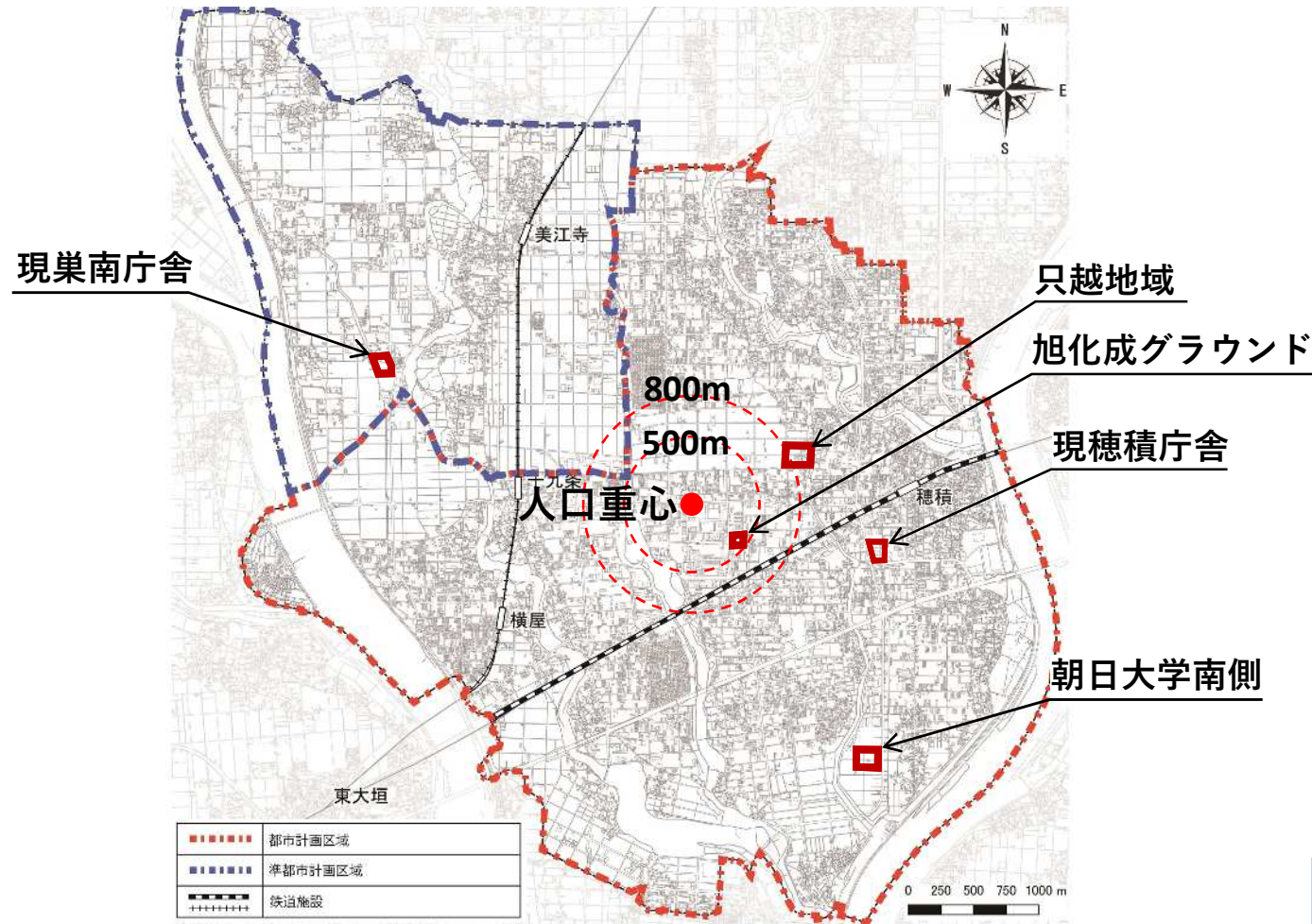
※徒歩圏とは ... 歩いて行ける距離

高齢者の徒歩圏	:	5 0 0 m
一般的な徒歩圏	:	8 0 0 m

議事 1. 候補地の評価

拠点性

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

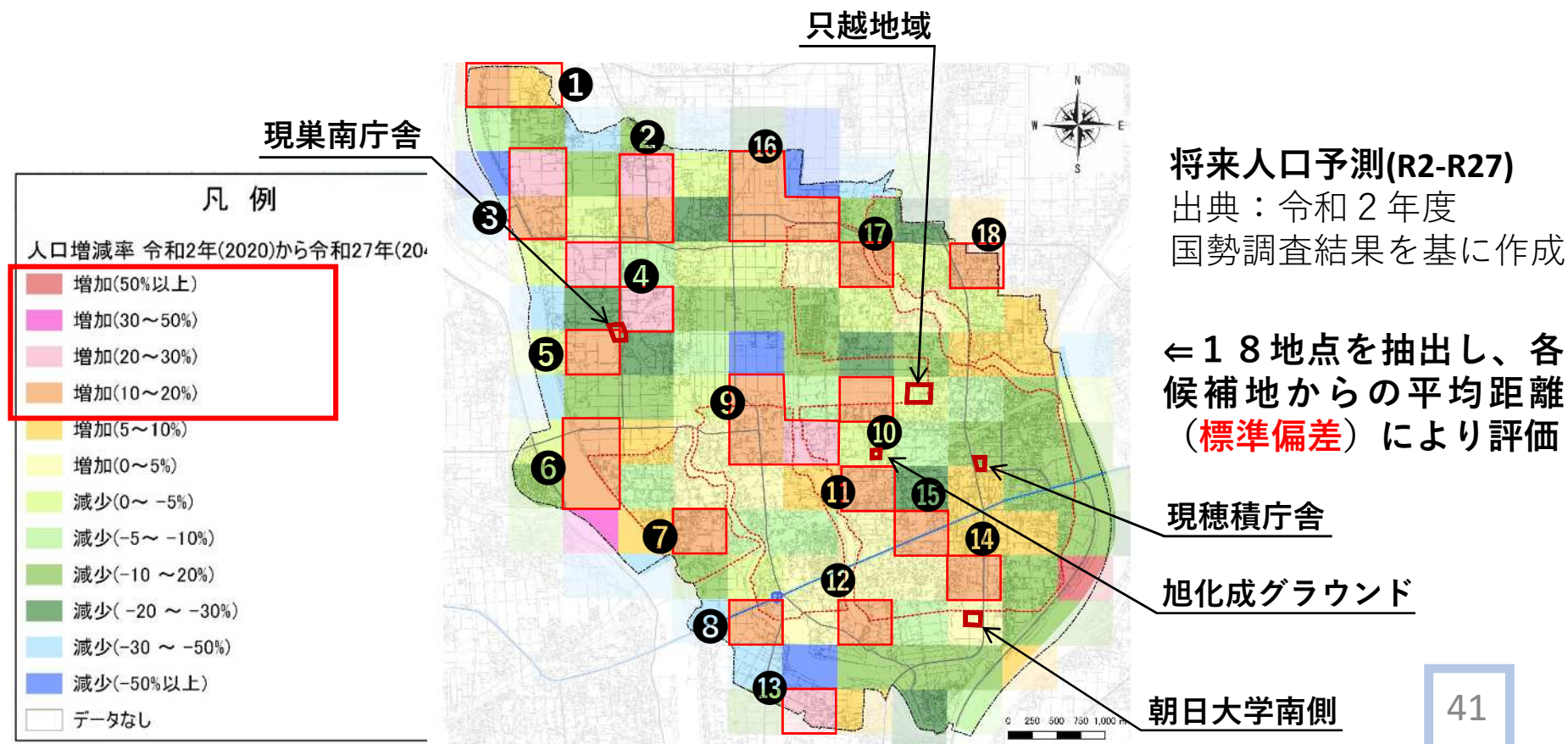


議事 1. 候補地の評価

拠点性

10. 将来人口の傾向を踏まえ、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

➡「将来人口増加が見込まれるエリアからの距離」により評価

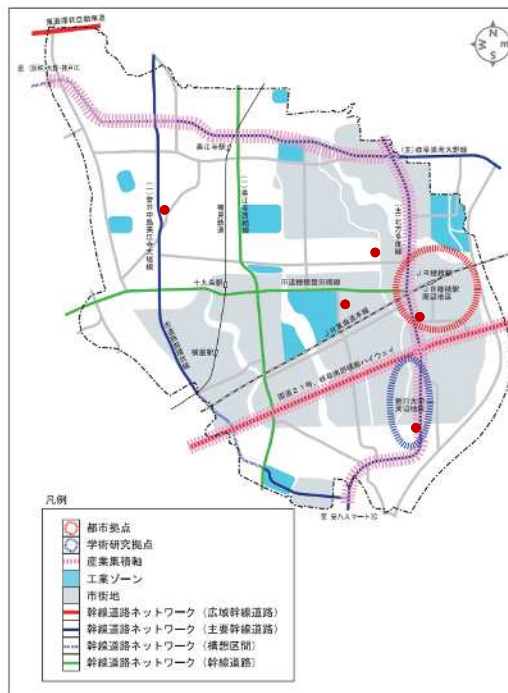


議事 1. 候補地の評価

拠点性

11. 上位計画・各種まちづくり計画等に位置づけがあるか

➡ 瑞穂市 都市計画マスタープラン（平成30年3月）
の位置づけの有無により評価



瑞穂市における各種拠点の位置づけ

出典：瑞穂市 都市計画マスタープラン（瑞穂市 平成30年3月）

議事 1. 候補地の評価

防災性

16. 防災ハザード上の湛水深

➡ 「防災ハザードの位置付けにおいて深さが浅い順番」 により評価

北部



洪水浸水想定区域 (最大規模)
出典：瑞穂市ハザードマップ (洪水ハザード) 2019年

議事 1. 候補地の評価

防災性

16. 防災ハザード上の湛水深

➡ 「防災ハザードの位置付けにおいて深さが浅い順番」 により評価

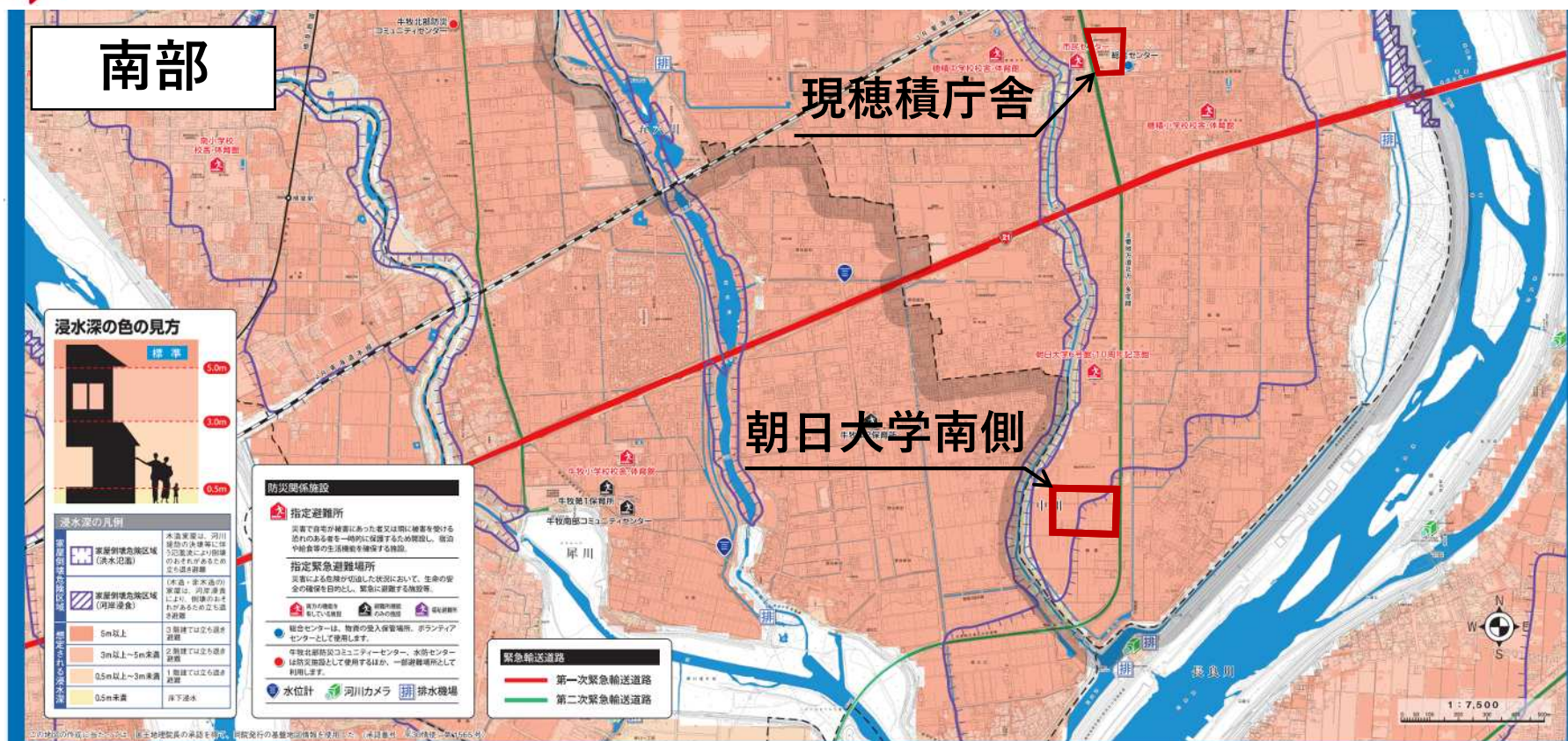


議事 1. 候補地の評価

防災性

16. 防災ハザード上の湛水深

➡ 「防災ハザードの位置付けにおいて深さが浅い順番」 により評価



出典：瑞穂市ハザードマップ（洪水ハザード） 2019年

議事 1. 候補地の評価

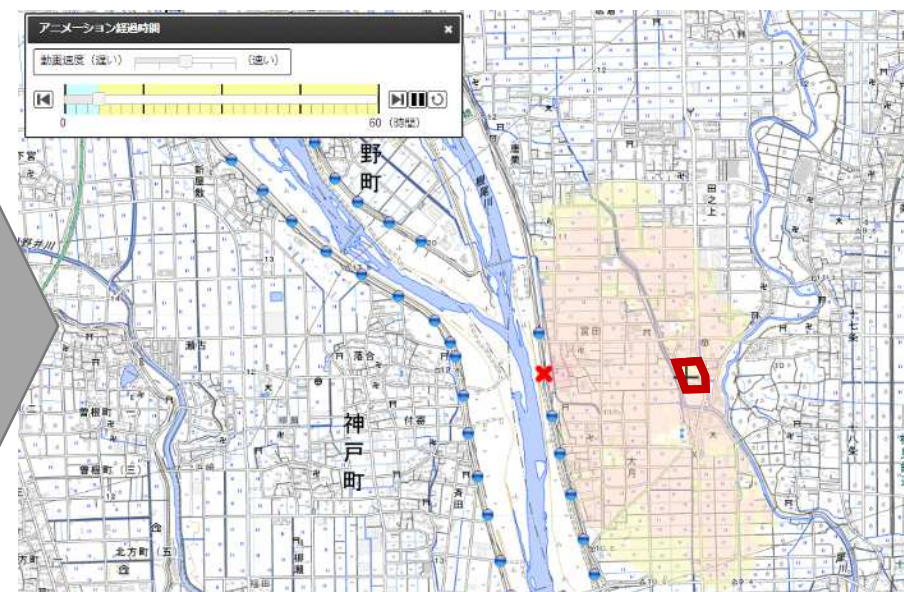
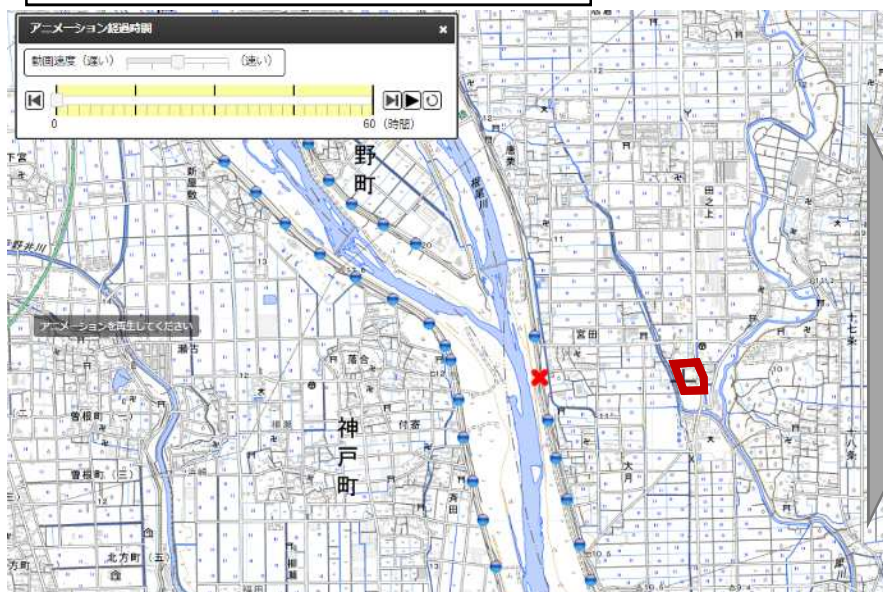
防災性

17. 輪中形状を活かした安全性の高い立地

➡ 「大規模河川決壊後、浸水が及ぶまでの時間」により評価

候補地：現巢南庁舎

大規模河川氾濫時の浸水域シミュレーション



各候補地の最も近い堤防が決壊した際、候補地に浸水が及ぶまでの時間を計測する

長良川における浸水域シミュレーション
出典：浸水ナビ（国土交通省）

議事 1. 候補地の評価

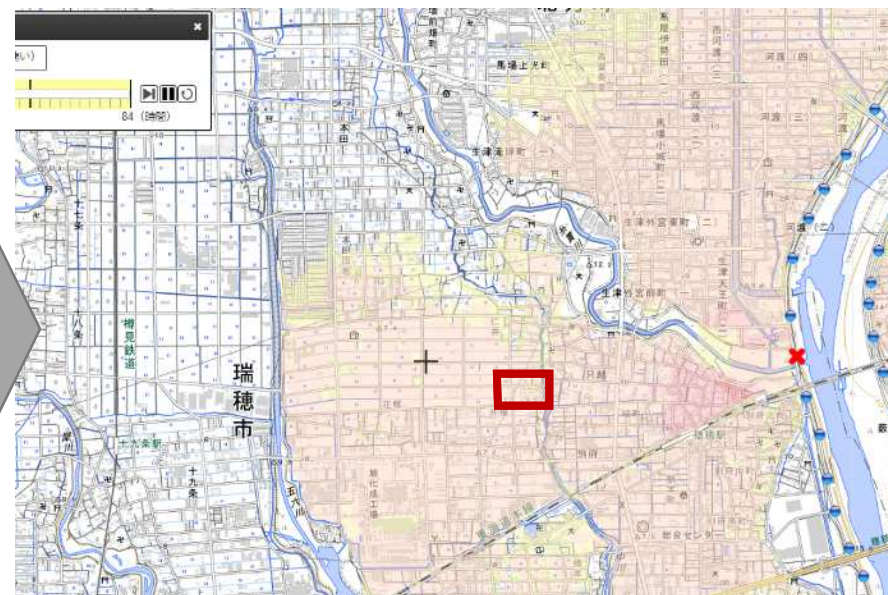
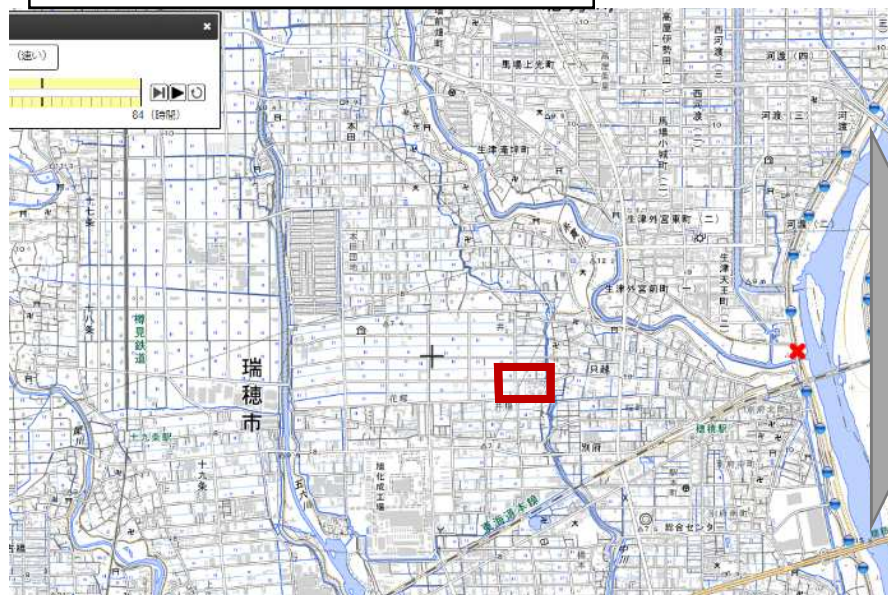
防災性

17. 輪中形状を活かした安全性の高い立地

➡ 「大規模河川決壊後、浸水が及ぶまでの時間」により評価

候補地：只越地域

大規模河川氾濫時の浸水域シミュレーション



各候補地の最も近い堤防が決壊した際、候補地に浸水が及ぶまでの時間を計測する

長良川における浸水域シミュレーション
出典：浸水ナビ（国土交通省）

議事 1. 候補地の評価

防災性

17. 輪中形状を活かした安全性の高い立地

➡ 「大規模河川決壊後、浸水が及ぶまでの時間」により評価

候補地：旭化成グラウンド

大規模河川氾濫時の浸水域シミュレーション



各候補地の最も近い堤防が決壊した際、候補地に浸水が及ぶまでの時間を計測する

長良川における浸水域シミュレーション
出典：浸水ナビ（国土交通省）

議事 1. 候補地の評価

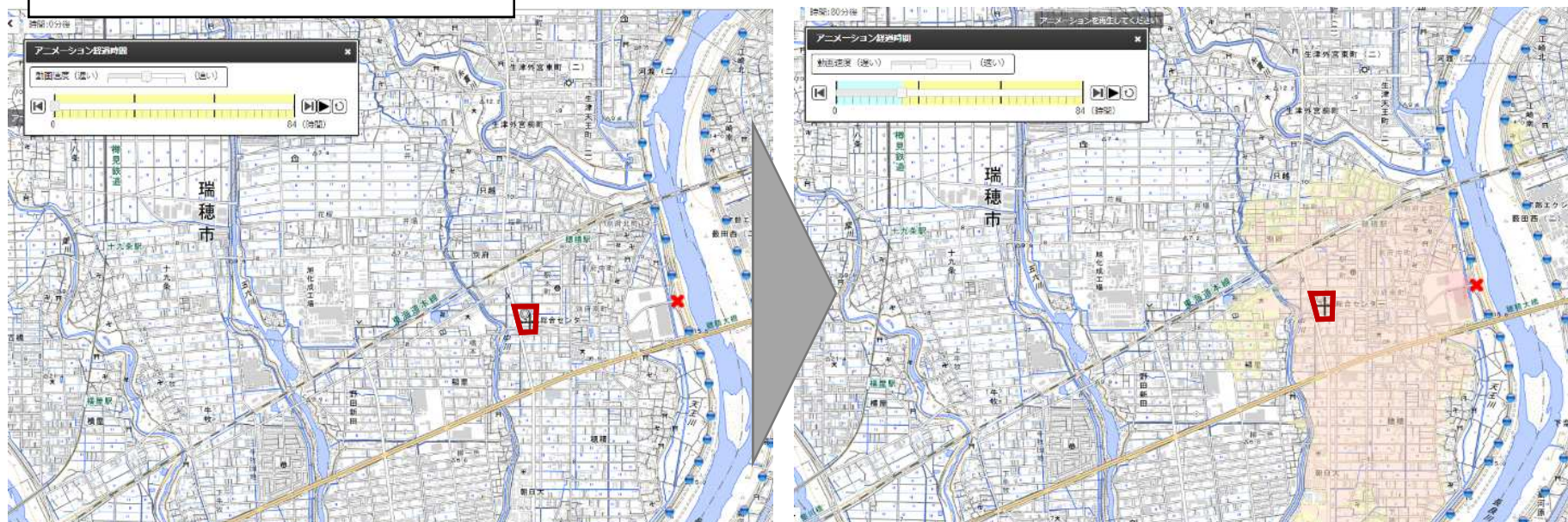
防災性

17. 輪中形状を活かした安全性の高い立地

➡ 「大規模河川決壊後、浸水が及ぶまでの時間」により評価

候補地：現穂積庁舎

大規模河川氾濫時の浸水域シミュレーション



各候補地の最も近い堤防が決壊した際、候補地に浸水が及ぶまでの時間を計測する

長良川における浸水域シミュレーション
出典：浸水ナビ（国土交通省）

議事 1. 候補地の評価

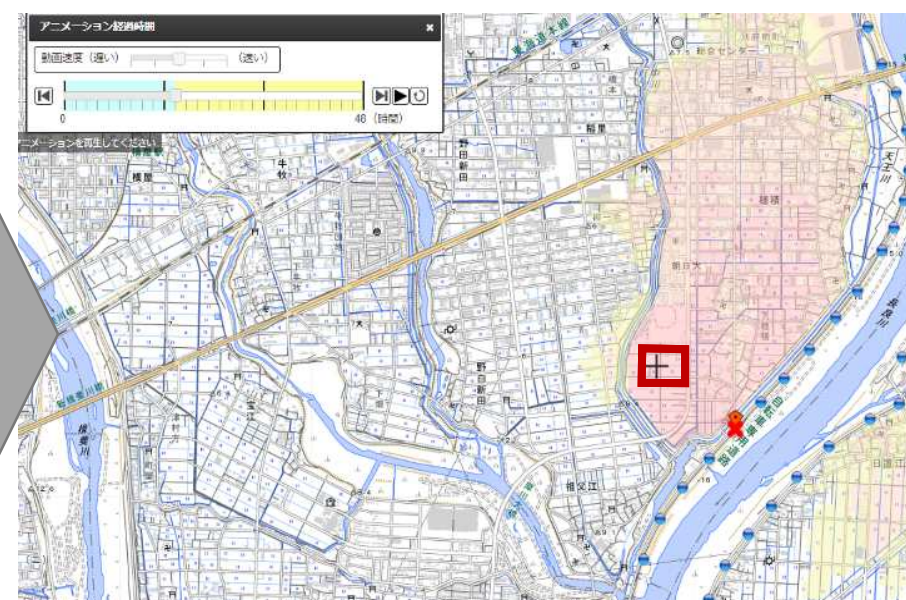
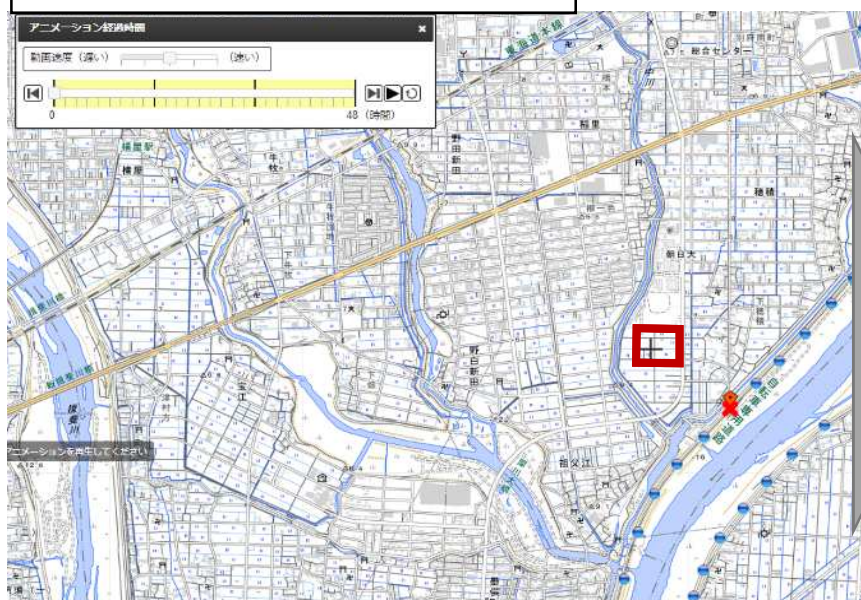
防災性

17. 輪中形状を活かした安全性の高い立地

➡ 「大規模河川決壊後、浸水が及ぶまでの時間」により評価

候補地：朝日大学南側

大規模河川氾濫時の浸水域シミュレーション



各候補地の最も近い堤防が決壊した際、候補地に浸水が及ぶまでの時間を計測する

長良川における浸水域シミュレーション
出典：浸水ナビ（国土交通省）

議事 1. 候補地の評価

防災性

17. 輪中形状を活かした安全性の高い立地

避難限界距離 : 1.5 k m

※上記は一般値

後期高齢者の平均歩行速度 : 0.8 m／秒

$$1.5 \text{ k m} \div 0.8 \text{ m／秒} \div 60 \text{ 秒} \\ = \text{約 } 30 \text{ 分}$$

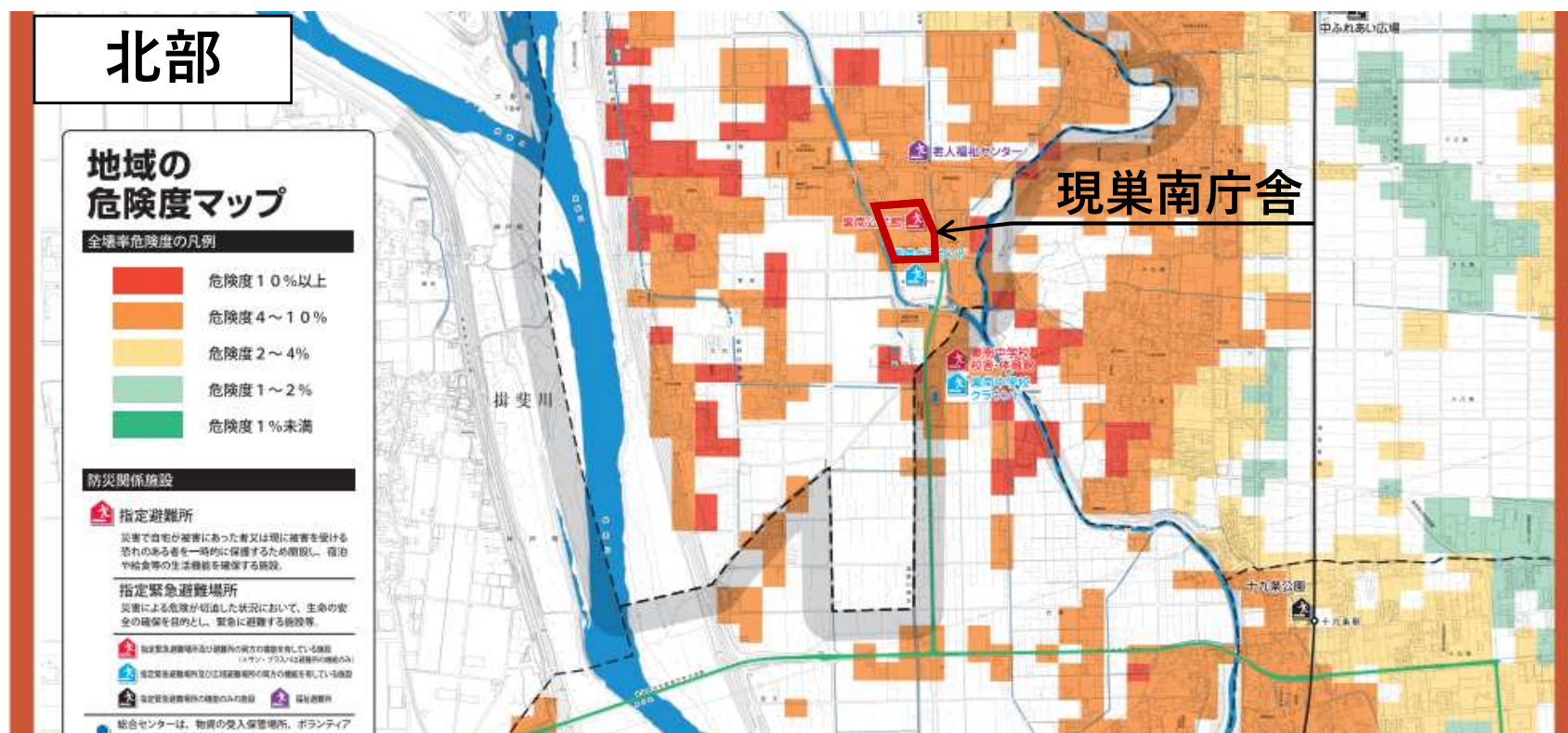
➤ 浸水までに、この時間が確保ができるか

議事 1. 候補地の評価

防災性

18. 候補地周辺の建物倒壊危険度

➡ 「候補地周辺の建物倒壊危険度が低い順番」 により評価



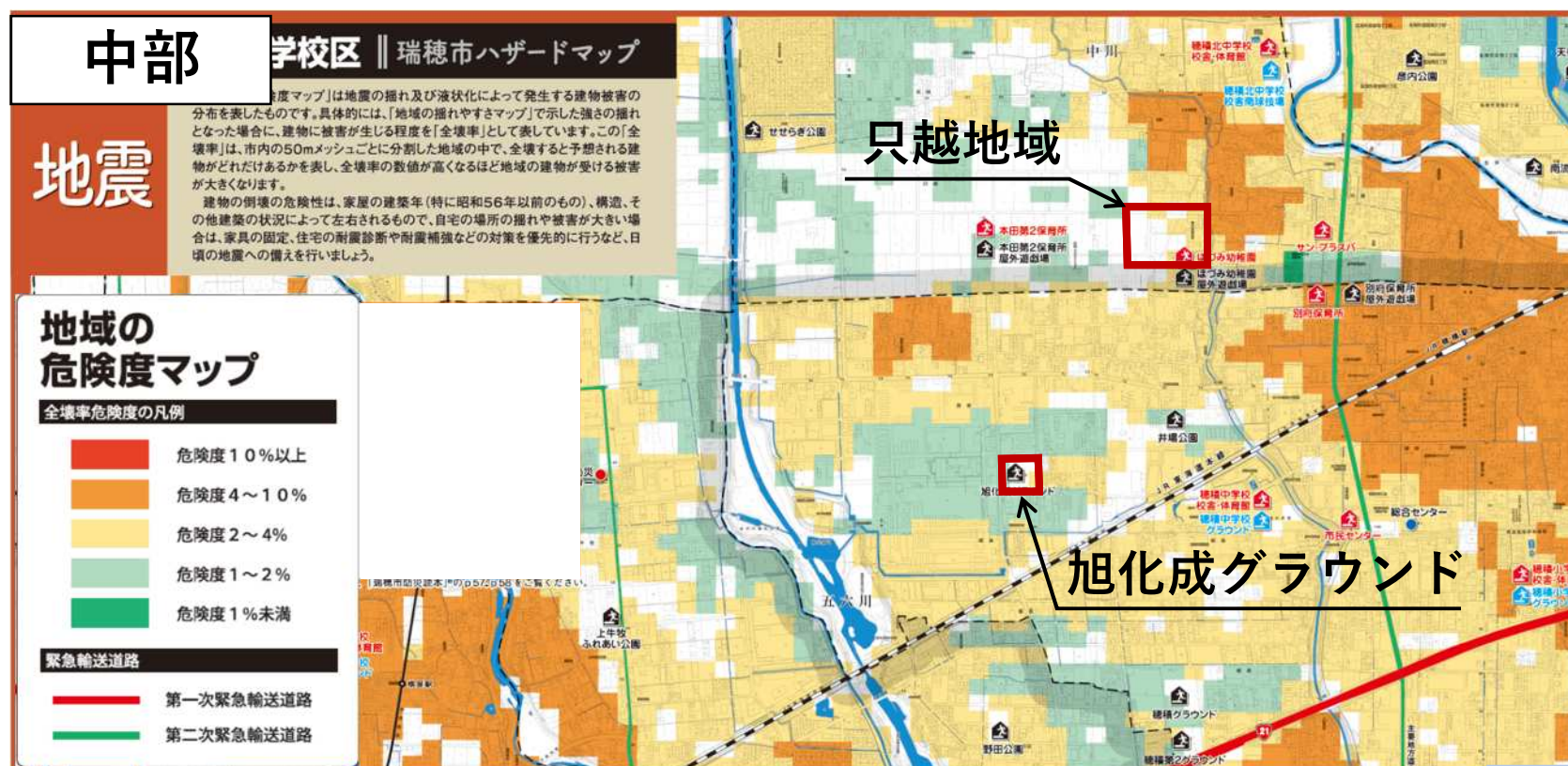
出典：瑞穂市ハザードマップ（地震ハザード） 2019年

議事 1. 候補地の評価

防災性

18. 候補地周辺の建物倒壊危険度

➡ 「候補地周辺の建物倒壊危険度が低い順番」により評価



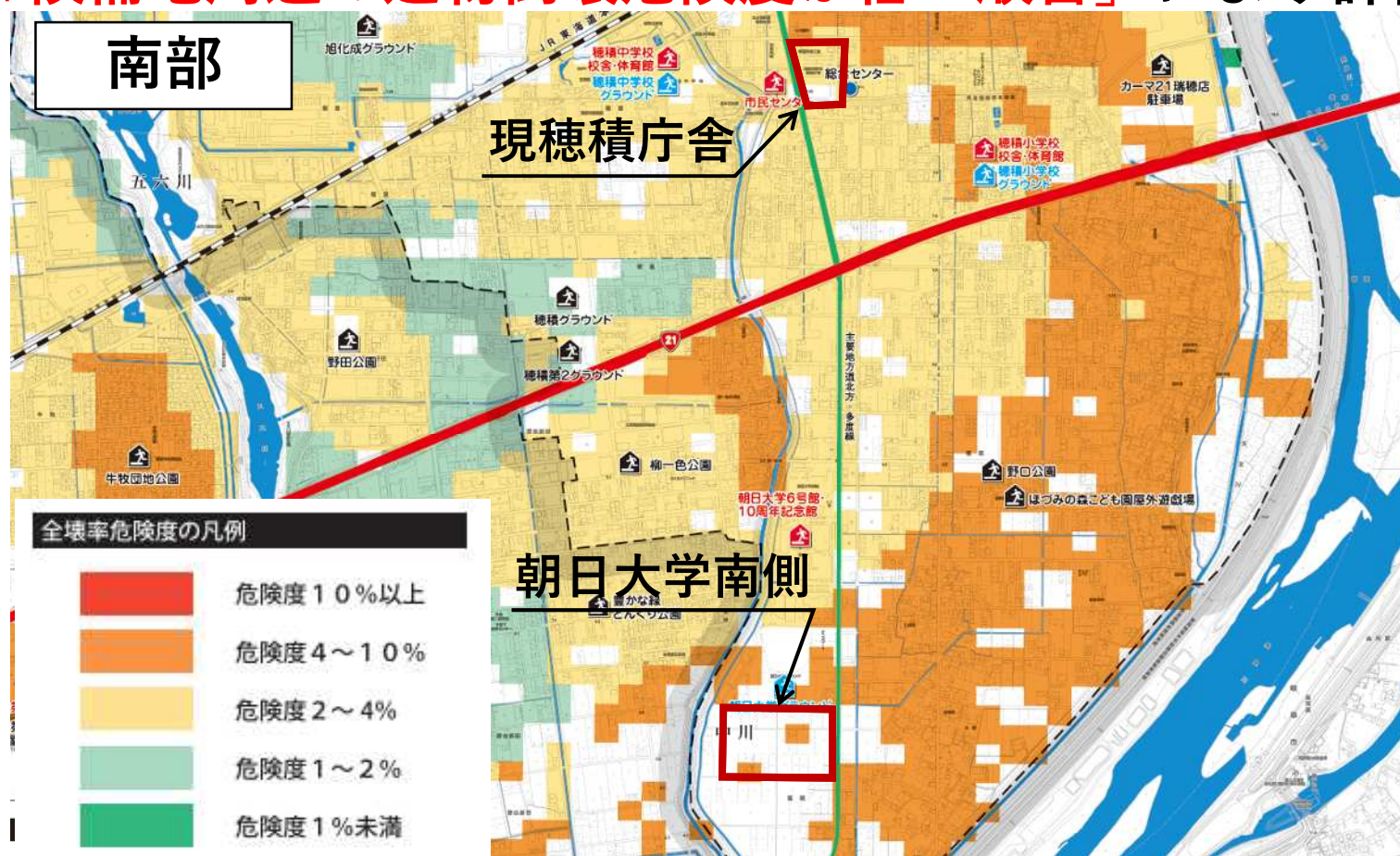
出典：瑞穂市ハザードマップ（地震ハザード） 2019年

議事 1. 候補地の評価

防災性

18. 候補地周辺の建物倒壊危険度

➡ 「候補地周辺の建物倒壊危険度が低い順番」により評価



出典：瑞穂市ハザードマップ（地震ハザード） 2019年

共通

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
- ・ 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
- ・ 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
20. 庁舎以外の施設を集約できる規模が確保できるか

 「無理なく、必要面積が確保できる順番」により評価

議事 1. 候補地の評価

候補地：現巢南庁舎



出典：瑞穂市航空写真

議事 1. 候補地の評価

候補地：只越地域



出典：瑞穂市航空写真

議事 1. 候補地の評価

候補地：旭化成グラウンド



旭化成グラウンド

50 m

約 50,000m²の面積を示した枠

出典：瑞穂市航空写真

議事 1. 候補地の評価

候補地：現穂積庁舎



出典：瑞穂市航空写真

議事 1. 候補地の評価

候補地：朝日大学南側



出典：瑞穂市航空写真