

IV. 新庁舎施設計画の検討

1. 新庁舎の規模

(1) 本庁舎の規模の検討

庁舎規模を算出する方法は複数ありますが、新庁舎の建設にあたり、多くの他自治体で参考にされている総務省の「地方債事業費算定基準」（以下「総務省基準」といいます。）と他自治体の事例により算出します。

新庁舎の規模算定については、下記のとおり本庁舎のみは約12,600㎡～13,300㎡、集約すると約17,400㎡～21,600㎡と想定されます。（参考資料6）

なお、今後の具体的な検討（基本計画、基本設計）において、必要な面積が変動することがあることを想定しておく必要があります。

算定方法		本庁舎のみを建替え	産業文化センター及び総合福祉会館を集約して建替え
①	総務省基準に基づき算定した床面積と市民協働ゾーンの合計	約12,600㎡	約17,400㎡
②	他自治体事例による人口あたりの庁舎面積	-	約21,600㎡
	他自治体事例による職員あたりの庁舎面積	約13,300㎡	約19,600㎡
参考：現庁舎		約10,200㎡	約14,590㎡

(2) 将来人口と新庁舎における職員数の考え方について

本市の人口は、昭和55年頃から一貫して増加していましたが、平成22年をピークに少子化などの影響により、減少に転じ、今後も減少が見込まれます。

人口減少に応じた庁舎の適正規模、職員数も考えられますが、少子高齢化の進展、市民ニーズの多様化に伴い、市役所が担う役割は大きくなることが考えられます。

また、情報化の進展により、窓口サービスのあり方などが変わることも想定されますが、職員数に大きな影響を与えるものではないと考えられます。

以上のことから、本庁舎の規模の検討にあたっては、将来の職員数の大幅な増減を想定しておりません。

2. 新庁舎の建設候補エリア

(1) 建設候補エリアの考え方

市の主たる事務所である市役所本庁舎の置かれる位置は、市民の生活に重要な影響をもつことから、地方自治法第4条第2項に「地方公共団体の事務所の位置は、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない」とされています。

○地方自治法（抜粋）

（地方公共団体の事務所の設定又は変更）

第4条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。

- 2 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当っては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。
- 3 第一項の条例を制定し又は改廃しようとするときは、当該地方公共団体の議会において出席議員の三分の二以上の者の同意がなければならない。

(2) 建設候補エリアについて

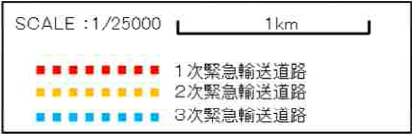
本庁舎の建替えによる整備を行う候補エリアは、地方自治法に定める理念を満たすものとするべく、次の事項を考慮します。

- ・ 駅からのアクセスの容易さ
- ・ 他の官公署からのアクセスの容易さ
- ・ 地理中心や人口重心からの距離
- ・ 市有地であること又は広い敷地の確保が期待できること

以上の4点を踏まえて、次のエリアを候補エリアとして想定しました。

表IV-2. 1 建設候補エリア一覧

Aエリア	Bエリア	Cエリア
1. 現庁舎敷地 2. 総合福祉会館敷地 3. 市民公園駐車場敷地又は市民公園敷地 4. 学びの森敷地	1. 中央小学校付近	1. JR各務ヶ原駅北側付近



第1次緊急輸送道路：県庁所在地及び地方生活圏の中心都市等の重要都市を連絡し、広域の緊急輸送を担う道路
 第2次緊急輸送道路：第1次緊急輸送道路と防災拠点を相互に連絡し、地域内の緊急輸送を担う道路
 主要な防災拠点：行政・公共機関、警察署、消防本部、ヘリポート、災害医療拠点等
 第3次緊急輸送道路：第1次、第2次緊急輸送道路と防災拠点（広域避難地）を相互に連絡し、地区内の緊急輸送を担う道路

人口重心とは：ある地域に住んでいる全ての人が同じ体重と仮定ときに、その地域を支えることができる点（重心）をいいます。
 地理中心とは：面積的な中心となる。

図IV-2. 1 建設候補エリアの位置と緊急輸送道路

(3) 評価基準の設定

候補エリア選定の評価項目を「官庁施設の基本的性能基準」（国営整第156号、国営設第162号平成18年3月31日）を基に下表のように整理しました。大項目は「官庁施設の基本的性能基準」から5項目（社会性、環境保全性、安全性、機能性、経済性）を引用し、中項目には各務原市の特性から設定した項目を挙げました。この評価基準項目に沿って、各候補エリアの評価を行うものとします。

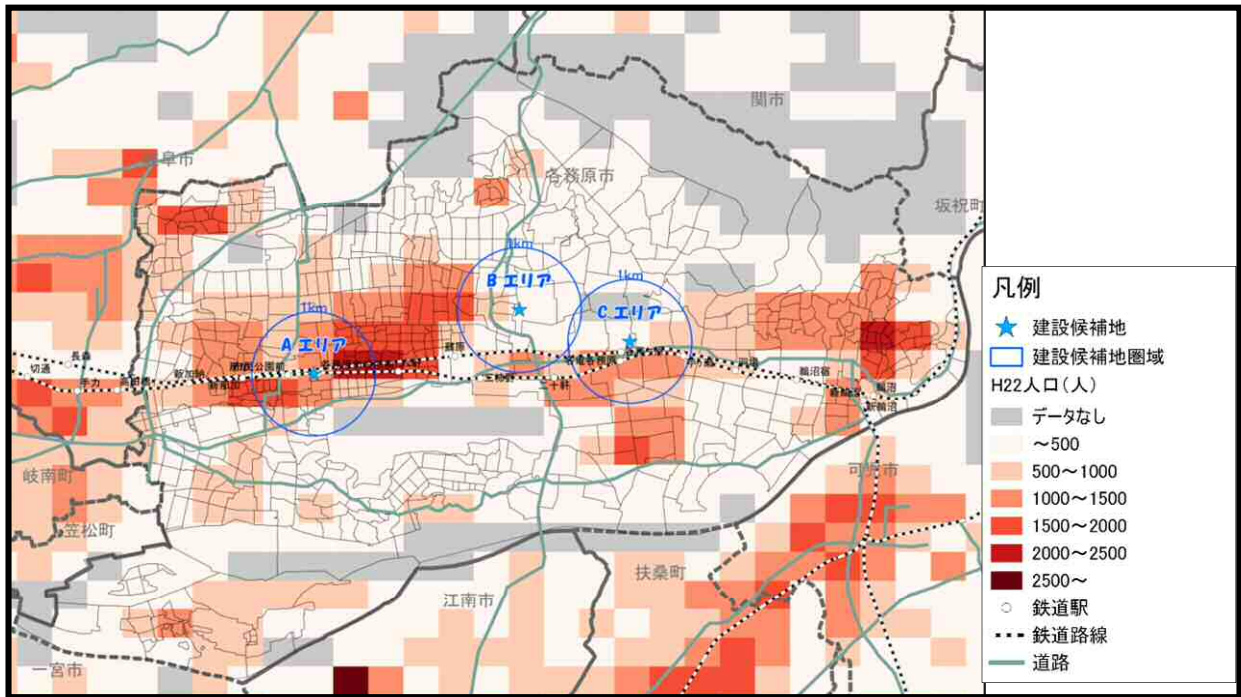
表IV-2. 2 評価基準の分類と内容

項目	分類	内容
I. 安全性	1. 防災性	・災害時の敷地の安全性
	2. 機能維持性	・災害時のアクセスの容易性・多様性 ・オープンスペースの確保（援助活動の容易性） ・消防等関連施設との連携の容易性
II. 機能性	1. 利便性	・居住人口の集積度 ・都市機能の集積度 ・公共交通機関からのアクセス ・幹線道路からのアクセス（用地取得も含む） ・十分な駐車場の確保
	2. 機能性	・関係諸官庁等の連携の容易性
	3. ユニバーサルデザイン	・交通弱者の来庁への配慮の可能性
III. 経済性	1. コスト	・ライフサイクルコスト （建物の設計から解体までにかかる全費用） ・既存建物の解体・撤去、道路整備等 ・建物建設の容易性 ・移転の容易性 ・維持管理の容易性
	2. 更新性・拡張性	・庁舎の次の増築又は改築の余地に対する可能性
IV. 環境保全性	1. 環境負荷低減性	・工事期間（長さ）等による環境への影響
	2. 周辺環境保全性	・工事の周辺への影響（振動、騒音、地盤等） ・生活環境の保全性
V. 社会性	1. 地域性	・上位計画との整合
	2. 景観性	・庁舎の建設地としての景観資源との調和
	3. 地域貢献性	・周辺の情報・交流・文化等に関する集積度 ・基盤整備の促進（街路、交通、情報等） ・周辺の資産価値向上の可能性 ・中心市街地活性化への影響 ・未利用地の活用

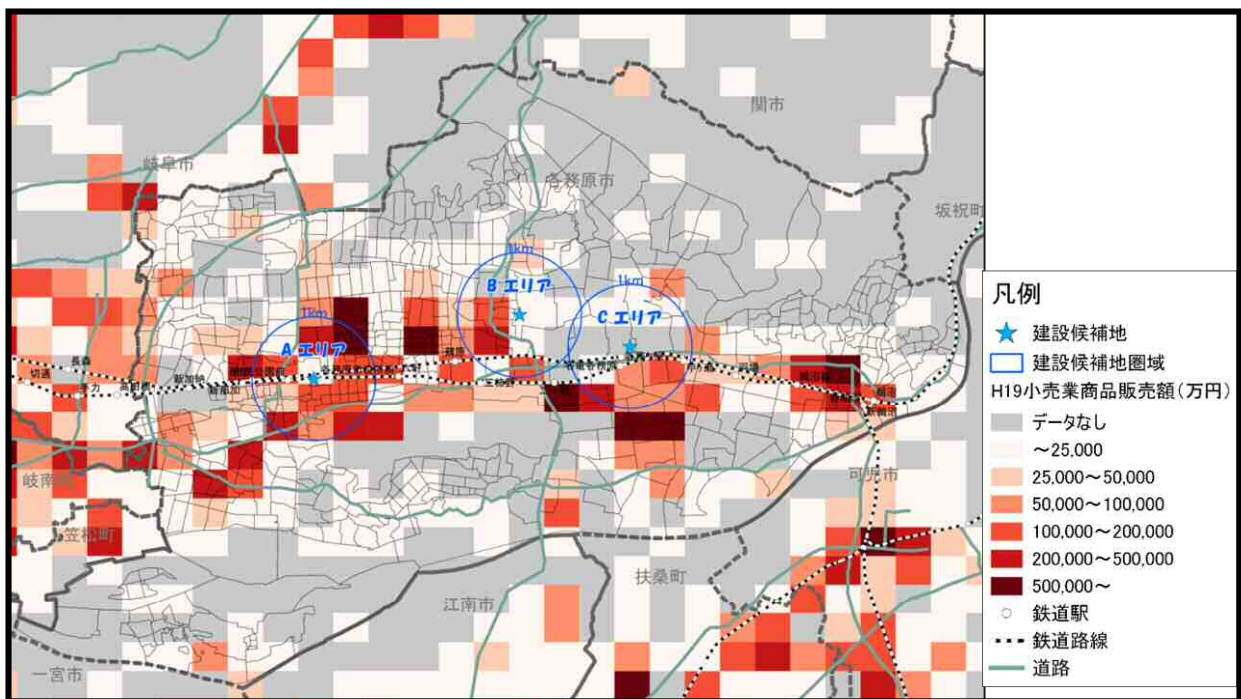
また、上記の評価基準項目による評価のほか、各候補エリアについて、事業費、50年間のLCC、法令適合性、立地ポテンシャル（周辺の人口集積度、商業集積）などについても評価を行います。

(4) 市役所立地ポテンシャル（周辺の人口集積度、商業集積）の評価について

建設候補エリアにおける都市機能を検証するため、人口集積、商業集積について、国の統計データを用いて分析します。



図IV-2. 3 1km圏域人口分布（平成22年国勢調査に基づく分布）



図IV-2. 4 1km圏域小売業商品販売額分布（平成19年経済センサスに基づく分布）

(5) 候補エリアの比較

評価基準の設定項目から、候補地を絞り込みました。現庁舎周辺の建替えについては、今後、規模の検討も含めて具体的に検討します。

表IV-2. 3 候補エリアの比較(Aエリア1/2)

候補エリア	Aエリア	
	①本庁舎敷地	②総合福祉会館敷地
整備手法	・本庁のみ建替え 	・本庁のみ建替え 
敷地面積	12,737 m ² 用途地域：商業地域 建蔽率：80% 容積率：400%	3,239 m ² 用途地域：第1種住居地域 ※1 建蔽率：60% 容積率：200%
高さ制限	道路斜線：勾配 1.5 適用距離 20m 隣地斜線：勾配 2.5 立上がり 31m 日影：規制なし 景観条例：規制なし	道路斜線：勾配 1.25 適用距離 20m 隣地斜線：勾配 1.25 立上がり 20m 日影：5/3 時間 景観条例：20m以下
交通事情	名鉄各務原市役所前駅から徒歩 3 分	名鉄各務原市役所前駅から徒歩 2 分
近隣の官公署	消防本部、中央図書館、郵便局、県保健所、自衛隊岐阜基地	消防本部、中央図書館、郵便局、県保健所、自衛隊岐阜基地
事業費	約 76 億円	約 73 億円+土地買収費+移転補償費
LCC	約 156 億円	約 149 億円+土地買収費+移転補償費
法令適合性	適合している。	都市計画区域内第1種住居地域内に位置しているため、建築に際して規制がある。なお、延床面積 3000 m ² 以上の建築については建築基準法上の手続きが必要になる。
人口カバー率	1 キロ圏域で 13,474 人、市全体の 9%カバー 比較的人口が集中している地区	
商業集積	1 キロ圏域で商業販売額 202 億円、市全体の 15%カバー 比較的商業が盛んな地区	
都市機能への影響	職員や来庁者による駅周辺の昼間人口の増により、隣接する商業地へのにぎわいの創出につながる。 都市機能が集約して形成されており、本庁舎がその一端を担っている。庁舎が移転すると、周辺は商業店舗及び住宅が比較的多いので、周辺経済への影響が大きい。	

※1. 高さ制限及び用途制限のかかる地域にあたっては、用途地域の変更もしくは建築基準法48条許可申請（敷地周辺にお住まいのかた等、利害関係を有するかたの出席を求めた「公開による意見の聴取」を行い、学識経験者などから成る「建築審査会」の同意を経て許可）が必要となります。

表Ⅳ-2. 4 候補エリアの比較(Aエリア2/2)

候補エリア	Aエリア	
	③市民公園駐車場敷地又は市民公園敷地	④学びの森敷地
整備手法	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁のみ建替え 	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁のみ建替え ・全て集約建替え 
敷地面積	約 9,000 m ² 用途地域：第1種住居地域 ※1 建蔽率：60% 容積率：200%	約 24,000 m ² 用途地域：第1種中高層住居専用地域 ※1 建蔽率：60% 容積率：200%
高さ制限	道路斜線：勾配 1.25 適用距離 20m 隣地斜線：勾配 1.25 立上がり 20m 日影：5/3 時間 景観条例：20m以下	道路斜線：勾配 1.25 適用距離 20m 隣地斜線：勾配 1.25 立上がり 20m 日影：5/3 時間 景観条例：20m以下
交通事情	JR 那加駅から徒歩 15 分 名鉄市民公園前駅から徒歩 3 分	名鉄各務原市役所前駅から徒歩 3 分
近隣の官公署	消防本部、中央図書館、郵便局、県保健所、 自衛隊岐阜基地	消防本部、中央図書館、郵便局、県保健所、 自衛隊岐阜基地
事業費	約 73 億円	約 73～100 億円
LCC	約 149 億円	約 149～205 億円
法令適合性	都市計画区域内第1種住居地域内に位置しているため、建築に際して規制がある。なお、延床面積 3000 m ² 以上の建築については建築基準法上の手続きが必要になる。公園内の場合には、公園計画の見直しも含めた区域変更のための都市計画法上の手続きを要する。都市計画法第 29 条開発許可申請を要する。	都市計画区域内第1種中高層住居専用地域に位置しているため、建築に際して規制がある。なお、延床面積 500 m ² までの店舗等が建てられるが、事務所等は立てられないため、公園計画の見直しも含めた区域変更のための都市計画法上の手続きを要する。都市計画法第 29 条開発許可申請を要する。
人口カバー率	1 キロ圏域で 13,474 人、市全体の 9%カバー 比較的人口が集中している地区	
商業集積	1 キロ圏域で商業販売額 202 億円、市全体の 15%カバー 比較的商業が盛んな地区	
都市機能への影響	職員や来庁者による駅周辺の昼間人口の増により、隣接する商業地へのにぎわいの創出につながる。 都市機能が集約して形成されており、本庁舎がその一端を担っている。庁舎が移転するとなると、周辺は商業店舗及び住宅が比較的多いので、周辺経済への影響が大きい。	

※1. 高さ制限及び用途制限のかかる地域にあたっては、用途地域の変更もしくは建築基準法 48 条許可申請（敷地周辺にお住まいのかた等、利害関係を有するかたの出席を求めた「公開による意見の聴取」を行い、学識経験者などから成る「建築審査会」の同意を経て許可）が必要となります。

表Ⅳ-2. 5 候補エリアの比較(Bエリア/Cエリア)

候補エリア	Bエリア	Cエリア
	⑤市民会館第3駐車場及び周辺敷地 (人口重心付近)	⑥各務山の前町地内
整備手法	<p>・ 全て集約建替え</p> 	<p>・ 全て集約建替え</p> 
敷地面積	約 17,000 m ² 用途地域：指定なし ※2 (市街化調整区域)	約 17,000 m ² 用途地域：指定なし ※2 (市街化調整区域)
高さ制限	景観条例：13m以下	景観条例：10m以下
交通事情	JR 蘇原駅から徒歩 20 分 名鉄三柿野駅から徒歩 20 分	JR 各務ヶ原駅から徒歩 5 分 名鉄名電各務原駅から徒歩 5 分
近隣の官公署	市民会館・文化ホール、警察署、東海中央病院	近隣に官公署はない
事業費	約 100 億円 +土地買収費+造成費等インフラ整備費	約 100 億円 +土地買収費+造成費等インフラ整備費
LCC	約 205 億円+土地買収費+造成費	約 205 億円+土地買収費+造成費
法令適合性	都市計画法第 29 条開発許可申請を要する。用地取得に際して、農振除外や農地転用手続きを要する。土地買収及び造成、開発協議等があり早期着手が望めない。	都市計画法第 29 条開発許可申請を要する。用地取得に際して、農振除外や農地転用手続きを要する。土地買収及び造成、開発協議等があり早期着手が望めない。
人口カバー率	1 キロ圏域で 5,587 人、市全体の 3%カバー 人口の少ない地区	1 キロ圏域で 6890 人、市全体の 4%カバー 人口の少ない地区
商業集積	1 キロ圏域で商業販売額 49 億円、市全体の 4%カバー 商業集積の低い地区	1 キロ圏域で商業販売額 43 億円、市全体の 3%カバー 商業集積の低い地区
都市機能への影響	周辺は田畑であり、都市機能の集約は少なく、 庁舎移転による効果は小さい。 △	周辺は田畑で、都市機能の集約少なく、 庁舎移転による効果は小さい。 △

※2. 市街化調整区域での建設にあたっての協議事項としては、主に農政協議、交通管理者協議、道路管理者協議、都市計画協議等が必要となります。

表IV-2. 6 候補エリアの評価比較（Aエリア1／2）

評価=◎：3点 ○：2点 △：1点 ×：0点

候補エリア		Aエリア			
		①本庁舎敷地		②総合福祉会館敷地	
安全性	防災性	過去に災害はなく、ハザードマップによれば浸水害や土砂災害は想定されていない。	◎	過去に災害はなく、ハザードマップによれば浸水害や土砂災害は想定されていない。	◎
	機能維持性	幹線道路からのアクセス条件がよく、他所の災害対策機能との連携に有利である。確保できるオープンスペースに制限がある。	○	幹線道路からのアクセス条件がよく、他所の災害対策機能との連携に不利な点がない。周辺道路幅が狭いため、災害時における機能維持や復旧支援活動への迅速対応に懸念あり。確保できるオープンスペースに制限がある。	○
機能性	利便性	居住人口の集積度が高く、公共交通機関及び幹線道路からのアクセスが良い。必要な駐車スペースが確保できる。	◎	居住人口の集積度が高く、公共交通機関及び幹線道路からのアクセスが良い。必要な駐車場スペースの確保が困難である。	○
	機能性	官庁施設の分布状況から、諸官庁との連携が図りやすい。	○	官庁施設の分布状況から、諸官庁との連携が図りやすい。	○
	ユニバーサルデザイン	駅からの距離が短く、広い歩道が既に整備されており現状同等以上の整備ができる。	◎	駅からの距離が短く、広い歩道が既に整備されており現状同等以上の整備ができる。	◎
経済性	コスト	既存インフラの活用ができるが、庁舎の形態によっては仮設庁舎が必要になる。	○	既存インフラの活用ができるが、敷地の広さが十分でないため、必要な大きさを確保するためには、土地の買収が必要になる。	△
	更新性・拡張性	増築・更新ともにスペースの確保は限られる。	△	増築・更新ともにスペースの確保は限られる。	△
環境保全性	環境負荷低減性	工期は一般的となる。	○	工期は一般的となる。	○
	周辺環境保全性	敷地周辺が住宅地であることから、工事による短期的影響と、日照条件・交通安全等生活環境に与える長期的影響ともに大きい。	△	敷地周辺が住宅地であることから、工事による短期的影響と、日照条件・交通安全等生活環境に与える長期的影響ともに大きい。	△
社会性	地域性	長年市民に親しまれ定着しており、まちづくりの中心施設として良好である。	◎	市の上位計画に適合しており、現状と同等以上の評価ができる。	○
	景観性	既存と同規模の庁舎となることから、景観への影響は少ない。	○	高層ビルなども集積している地域であり、景観への影響は少ない。	○
	地域貢献性	新庁舎の建設により既存の施設集積が生かされ、周辺地域との相乗的な活性化が期待できる。	◎	新庁舎の建設により既存の施設集積が生かされ、周辺地域との相乗的な活性化が期待できる。	◎
評価（満点36点）		現庁舎からあまり場所を移動せず建替えることができる。建替えの際、仮設庁舎が必要になる場合がある。	27	現在使用中の庁舎の分散も解消できるが、敷地が狭く土地買収が必要となる。用途地域の課題がある。	24

表IV-2. 7 候補エリアの評価比較（Aエリア2／2）

評価＝◎：3点 ○：2点 △：1点 ×：0点

候補エリア		Aエリア			
		③市民公園駐車場敷地又は市民公園敷地	④学びの森敷地		
安全性	防災性	過去に災害はなく、ハザードマップによれば浸水害や土砂災害は想定されていない。	◎	過去に災害はなく、ハザードマップによれば浸水害や土砂災害は想定されていない。	◎
	機能維持性	幹線道路からのアクセス条件がよく、他所の災害対策機能との連携に有利である。オープンスペースの確保が容易である。	◎	幹線道路から線路を挟んだ位置にあるが踏切があるため、アクセス条件は比較的良好、他所の災害対策機能との連携に不利な点は少ない。オープンスペースの確保が容易である。	○
機能性	利便性	居住人口の集積度が高く、公共交通機関及び幹線道路からのアクセスが良い。ゆとりのある駐車スペースの確保ができる。	◎	居住人口の集積度が高く、公共交通機関及び幹線道路からのアクセスが良い。ゆとりのある駐車スペースの確保ができる。	◎
	機能性	官庁施設の分布状況から、諸官庁との連携が図りやすい。	○	踏切があるため災害時における諸官庁との連携が図りにくくなる可能性がある。	△
	ユニバーサルデザイン	駅からの距離が短く、歩道は整備されていないが、現状同等以上の整備ができる。	◎	駅からの距離が短く、広い歩道が既に整備されており現状同等以上の整備ができる。	◎
経済性	コスト	既存インフラの活用ができる。	◎	既存インフラの活用ができる。	◎
	更新性・拡張性	増築・更新ともにスペースの確保が可能と考えられる。	○	増築・更新ともにスペースの確保が可能と考えられる。	○
環境保全性	環境負荷低減性	工期は一般的となる。	○	敷地に高低差があるため、造成工事による環境への負荷増大が考えられる。	△
	周辺環境保全性	敷地周辺が住宅地であることから、工事による短期的影響と、日照条件・交通安全等生活環境に与える長期的影響ともに大きい。	△	工事による周辺への影響、生活環境への影響のどちらも少ないと考えられる。	○
社会性	地域性	公園との調和が期待できる。	○	公園を開発することによる愛着心（まちづくり）への影響がある。	×
	景観性	公園との調和が図られシンボル性に期待できる。	○	公園との調和が図られシンボル性に期待できる。	○
	地域貢献性	新庁舎の建設により既存の施設集積が活かされ、周辺地域との相乗的な活性化が期待できる。	◎	周辺施設との相乗効果は、あまり期待できない。	○
評価（満点36点）		敷地の広さが十分にあり、総合福祉会館や産業文化センターまでの距離が近いこと、それらの庁舎機能をそのまま使用できるが、用途地域の課題がある。	29	敷地の広さは十分にあり、整備された公園を開発するため、愛着心（まちづくり）への影響がある。用途地域の課題がある。	24

表IV-2. 8 候補エリアの評価比較（Bエリア／Cエリア）

評価＝◎：3点 ○：2点 △：1点 ×：0点

候補エリア		Bエリア	Cエリア		
		⑤市民会館第3駐車場及び周辺敷地 (人口重心付近)	⑥各務山の前町地内		
安全性	防災性	過去に災害はなく、ハザードマップによれば浸水害や土砂災害は想定されていない。	◎	過去に災害はなく、ハザードマップによれば浸水害や土砂災害は想定されていない。	◎
	機能維持性	幹線道路からの距離がありアクセス条件が悪いことから、災害対策機能に不利な点がある。オープンスペースの確保が容易である。	△	幹線道路に近いが線路を挟んだ北側にあり、近くに踏切がなくアクセス条件が悪いため、災害対策機能に不利な点がある。周辺道路幅が狭く、災害時における機能維持や復旧支援活動への対応に懸念あり。オープンスペースの確保が容易である。	△
機能性	利便性	居住人口の集積度が低く、公共交通機関からのアクセスが良くない。 ゆとりのある駐車スペースの確保ができる。	△	居住人口の集積度が低いが、公共交通機関からのアクセスが良い。 ゆとりのある駐車スペースの確保ができる。	○
	機能性	官庁施設の分布状況から、警察署との連携が図りやすい。	○	周辺に諸官庁がなく、連携が図りにくい。	×
	ユニバーサルデザイン	駅からの距離が長く、坂を登る事など、現状と同等以上の整備はできない。	△	駅からの距離が短いですが、名鉄、国道からのアクセスが不便であるため、新たな整備をする必要がある。	○
経済性	コスト	造成のための費用必要、土地の買収費用が必要になる。また庁舎の集約のほか、新たにインフラの整備も必要になり、コストが高くなる。	×	敷地造成のための費用必要、土地の買収費用が必要になる。また庁舎の集約のほか、新たにインフラの整備も必要になり、コストが高くなる。	×
	更新性・拡張性	増築・更新ともにスペースの確保が可能と考えられる。	○	増築・更新ともにスペースの確保が可能と考えられる。	○
環境保全性	環境負荷低減性	用地取得、造成工事、道路整備による環境への負荷増大が考えられるが、工期は一般的となる。	△	用地取得、造成工事、道路整備による環境への負荷増大が考えられるが、工期は一般的となる。	△
	周辺環境保全性	工事による周辺への影響、生活環境への影響のどちらも少ないと考えられる。	○	工事による周辺への影響、生活環境への影響のどちらも少ないと考えられる。	○
社会性	地域性	中心市街地の区域外であり、都市機能集約化という上位計画への整合が取り難い。	△	中心市街地の区域外であり、都市機能集約化という上位計画への整合が取り難い。	△
	景観性	見通しが良い場所であるので、景観変化のインパクトが大きい。	△	見通しが良い場所であるので、景観変化のインパクトが大きい。	△
	地域貢献性	現庁舎周辺の物販及び飲食店等、商店街に衰退の恐れがある。	△	現庁舎周辺の物販及び飲食店等、商店街に衰退の恐れがある。	△
評価（満点36点）		敷地は広く確保できるが、市有地のみでは足りないため土地買収が必要となる。市街化調整区域であり用途地域の課題がある。	16	敷地は広く確保できるが、市有地でないため土地買収が必要となる。市街化調整区域であり用途地域の課題がある。	16