

候補地比較表

p 2を参考にしながら、本紙の「4段階評価」欄に◎、○、△又は×を記入してください。

			① 現庁舎周辺		② 美濃太田駅周辺		③ 美濃太田駅北側スーパー周辺		④ 前平公園周辺	
評価指標			4段階評価	コメント※1	4段階評価	コメント※1	4段階評価	コメント※1	4段階評価	コメント※1
1. 立地適正化計画(案)との関係										
2. 基本構想における候補地選定評価指標	2-1 安全性	2-1-1 防災面において安心であるか(条件⑥)	木曾川浸水							
			周辺の延焼危険性							
			周辺の倒壊危険性							
	2-2 経済性	2-2-1 土地取得以外の費用が抑えられているか(条件④)※2	造成費(調査設計、取付道路、上下水道等含む)(概算)							
			仮設庁舎(概算)							
	2-2 経済性	2-2-2 駐車場を含めて必要な面積が確保できるか(条件②)※2	市有地の面積							
			指定容積率							
	2-3 市民のにぎわい、利便性	2-3-1 利便性が高く、人の流れができ、にぎわいが創出できるか(条件③、2050①②)	商業施設立地状況							
			医療施設立地状況							
			公共施設立地状況							
2-3-2 誰もが立ち寄りやすい場所か(条件①、2050②)		人口重心からの距離								
	鉄道からの立ち寄りやすさ									
	バス停からの立ち寄りやすさ車のアクセス									
2-4 地域資源	2-4-1 地域資源(歴史・伝統・自然環境を含む)が活かせるか(条件⑤、2050③、2050④)									

4段階評価

◎ : 優れている	○ : やや優れている	△ : やや劣っている	× : 劣っている
-----------	-------------	-------------	-----------

表中の条件①～⑥ : 新しい市役所の候補地に求める6つのポイント(基本構想より)
2050①～④ : 新しい市役所をいかしたまちづくりのポイント(基本構想より)

※1 : コメント欄は、必要に応じて「重視すること」「懸念すること」などを記入してください。

※2 : 現時点では、整備手法が未定であるため、土地取得費は考慮に入れていません。

候補地比較表（データ編）

		① 現庁舎周辺	② 美濃太田駅周辺	③ 美濃太田駅北側スーパー周辺	④ 前平公園周辺						
土地状況	土地所有者	市（本庁舎、来庁者駐車場） 民間（職員駐車場）	市（大手町公園、市商業ビル等） 民間（区域の大部分）	民間	市（前平公園の一部及び 畜産研究所）						
	市有地面積（概算）	下記参照									
	用途地域	北側：第二種住居地域 南側：商業地域	駅北：第二種住居地域 駅南：商業地域	無指定	無指定						
	アクセス（候補地の中心までの距離）	美濃太田駅から約 700m	美濃太田駅から約 150m	美濃太田駅から約 700m	美濃太田駅から約 1,800m 前平公園駅から約 500m						
1. 立地適正化計画(案)との関係		都市機能誘導区域に <u>指定されると</u> 考えられる	都市機能誘導区域に <u>指定されると</u> 考えられる	都市機能誘導区域に <u>指定されない</u> と考えられる	都市機能誘導区域に <u>指定されない</u> と考えられる						
2. 基本構想における候補地選定評価指標	2-1 安全性	2-1-1 防災面において安心であるか (条件⑥)	木曾川浸水 (新丸山ダムが完成するまで) 木曾川浸水想定区域 0.5m~2m	(新丸山ダムが完成するまで) 駅南の一部について、木曾川浸水想定 区域 0.5m	木曾川浸水想定区域外	木曾川浸水想定区域外					
		周辺の延焼危険性（基準 16%） ※3	16.4%	11.1%	6.1%	3.6%					
		周辺の倒壊危険性（基準 20%） ※4	22.6%	13.4%	2.8%	1.4%					
	2-2 経済性	2-2-1 土地取得以外の費用が 抑えられているか(条件④)	造成費（調査設計、取付道路、 上下水道等含む）（概算） 仮設庁舎（概算）	— 7億 1400 万円	— —	— —	6億 2400 万円 —				
		2-2-2 駐車場を含めて必要な面積が 確保できるか (条件②)	市有地の面積 指定容積率	本庁舎（来庁者駐車場込み）： 約 7,200 ㎡ 200%/400%	大手町公園：約 7,700 ㎡ 市商業ビル：約 1,700 ㎡ 市商業ビル駐車場 3 か所： 約 3,500 ㎡等 500%：市商業ビル 200%：大手町公園 400%：その他	— 200%	前平公園：約 130,000 ㎡のうち市有 地は約 73,000 ㎡ 畜産研究所（県へ賃貸分）： 約 50,000 ㎡ ※5				
	2-3 市民のにぎわい、 利便性	2-3-1 利便性が高く、人の流れができ、 にぎわいが創出できるか (条件③、2050①②)	商業施設立地状況	34,023 ㎡/292 棟	28,280 ㎡/229 棟	54,453 ㎡/139 棟	7,701 ㎡/48 棟				
			医療施設立地状況	10 か所	11 か所	4 か所	2 か所	計 20 か所	計 17 か所	計 6 か所	計 4 か所
			公共施設立地状況	10 か所	6 か所	2 か所	2 か所	計 20 か所	計 17 か所	計 6 か所	計 4 か所
		2-3-2 誰もが立ち寄りやすい場所か (条件①、2050②)	人口重心からの距離	約 1.8 km	約 1.2 km	約 540m	約 1.5 km				
			鉄道からの立ち寄りやすさ	17 (分)	9 (分)	17 (分)	50 (分)				
	2-4 地域資源	2-4-1 地域資源（歴史・伝統・自然環境 を含む）が活かせるか (条件⑤、2050③、2050④)	バス停からの立ち寄りやすさ	90 (分)	9 (分)	18 (分)	75 (分)				
			車のアクセス	50m	50m（駅北側）、90m（駅南側）	0m	120m				

※3：延焼危険性は木防建蔽率で算出。木防建蔽率(セミグロス)<20%の場合は、延焼が拡大しないといわれている。(木防建蔽率(%)=木造(防火造を含む)建築物の建築面積/セミグロス地区面積×100、セミグロス地区面積=地区面積から幅員 15m以上の道路(延焼遮断帯、避難路を想定)、水面、河川及び大規模空地(概ね 1ha 以上)を差し引いた面積、セミグロスのグロス換算(大規模な公共用地率 20%)、とし、木防建蔽率(セミグロス)20%≒木防建蔽率(グロス)16% (都市防災実務ハンドブック 震災都市に強い都市づくり・地区まちづくりの手引き より引用)

※4：倒壊危険性は老朽建築物割合(S46 建築の木造建築物の割合)で算出。危険度目安を 20%とする。一般的市街地で老朽建築物割合が 20%以下の場合は、大地震時の道路閉塞率 40%未満で危険度の一つの基準となっている。

※5：岐阜県畜産研究所の土地が県から市に返還される時期が不透明(県としては最短で平成 36 年、しかし県の財政状況により遅れる可能性あり)

評価指標の算出方法

			算出方法	
2. 基本構想における候補地選定評価指標	2-1 安全性	2-1-1 防災面において安心であるか (条件⑥)	木曾川浸水 (資料1)	大雨等で浸水するリスクが低ければ、安心して市役所や避難場所として利用できる <i>(新丸山ダムが完成するまで) 木曾川浸水想定区域、浸水深</i>
			周辺の延焼危険性 (資料2)	大地震時に、周辺の火災・延焼リスクが低ければ、安心して市役所や避難場所として利用できる <i>都市計画基礎調査 (H30年度) による、想定範囲内の木造建築物の建築面積割合 (※6)</i>
			周辺の倒壊危険性 (資料3)	大地震時に、周辺の建物倒壊による道路閉塞リスクが低ければ、安心して市役所や避難場所として利用できる <i>都市計画基礎調査 (H30年度) による、想定範囲内の老朽建築物の建築面積割合 (※7)</i>
	2-2 経済性	2-2-1 土地取得以外の費用が抑えられているか (条件④)	造成費 (調査設計、取付道路、上下水道等含む) (概算) (資料4)	共通でかかる建設費以外に、候補地によっては別途必要となる費用は少ないほうがよい <i>造成費 (調査設計、取付道路、上下水道等を含む) (概算)</i>
			仮設庁舎 (概算) (資料4)	共通でかかる建設費以外に、候補地によっては別途必要となる費用は少ないほうがよい <i>仮設庁舎の費用+引越し費用 (概算)</i>
		2-2-2 駐車場を含めて必要な面積が確保できるか (条件②)	市有地の面積	活用可能な市有地が多いと、費用を抑えて駐車場、床面積を確保しやすい <i>活用可能な市有地の面積</i>
			指定容積率 (資料5)	高度利用により、駐車場、床面積が確保しやすい <i>都市計画の指定容積率</i>
	2-3 市民のにぎわい、利便性	2-3-1 利便性が高く、人の流れができ、にぎわいが創出できるか (条件③、2050①②)	商業施設立地状況 (資料6)	周辺に商業施設があると、市役所の用事と買い物を同時に済ませられ、利便性、まちの賑わい交流が促進される <i>都市計画基礎調査 (H26年度) による、想定範囲内の商業施設の建築面積及び棟数</i>
			医療施設立地状況 (資料7)	周辺に医療施設があると、病院のついでに市役所に行くことで、利便性、まちの賑わい交流が促進される <i>立適データ活用⇒「第2回委員会資料 図23 医療施設の立地状況」の図より、想定範囲内の施設数</i>
			公共施設立地状況 (資料8)	周辺に公共施設があると、ついでに様々な行政・市民サービスが受けられ、利便性、まちの賑わい交流が促進される <i>新庁舎資料による⇒資料2-2 p1より、想定範囲内の施設数</i>
		2-3-2 誰もが立ち寄りやすい場所か (条件①、2050②)	人口重心からの距離 (資料9)	人口重心に近ければ近いほど、より多くの市民が短時間で立ち寄りやすい <i>美濃加茂市の人口重心から、想定範囲の中心までの距離</i>
			鉄道からの立ち寄りやすさ (資料10)	駅に近く、本数も多いと市民等が鉄道を利用して立ち寄りやすい <i>最寄り駅からのアクセシビリティ (※8) =時間が短いほど立ち寄りやすい</i>
			バス停からの立ち寄りやすさ (資料11)	バス停に近く、本数も多いと市民等がバスを利用して立ち寄りやすい <i>最寄りバス停からのアクセシビリティ (※8) =時間が短いほど立ち寄りやすい</i>
		車のアクセス (資料12)	幹線道路から近いと、車でアクセスしやすい <i>2車線以上の国、県道、1級市道から想定範囲エリア中心までの距離</i>	
	2-4 地域資源	2-4-1 地域資源 (歴史・伝統・自然環境を含む) が活かせるか (条件⑤、2050③、2050④)		

※6：延焼危険性は、半径500m圏内の木造建築物の建築面積の割合で算出 (木造建築物の建築面積の合計÷円の面積×100) (現庁舎周辺の円の範囲は、陸地以外の木曾川の面積は除く)

※7：倒壊危険性は、1971年 (S46年) の耐震基準改正を基準とし、それ以前に建設された木造建物とそれ以外の建物で区分し、改正以前の木造建物の建築面積の割合を算出 (改正以前の木造建物の建築面積の合計÷総建物面積×100)

※8：アクセシビリティの計算方法

時間換算とし、次の式より算出

・A「駅、またはバス停までの歩行時間」+B「待ち時間の期待値」

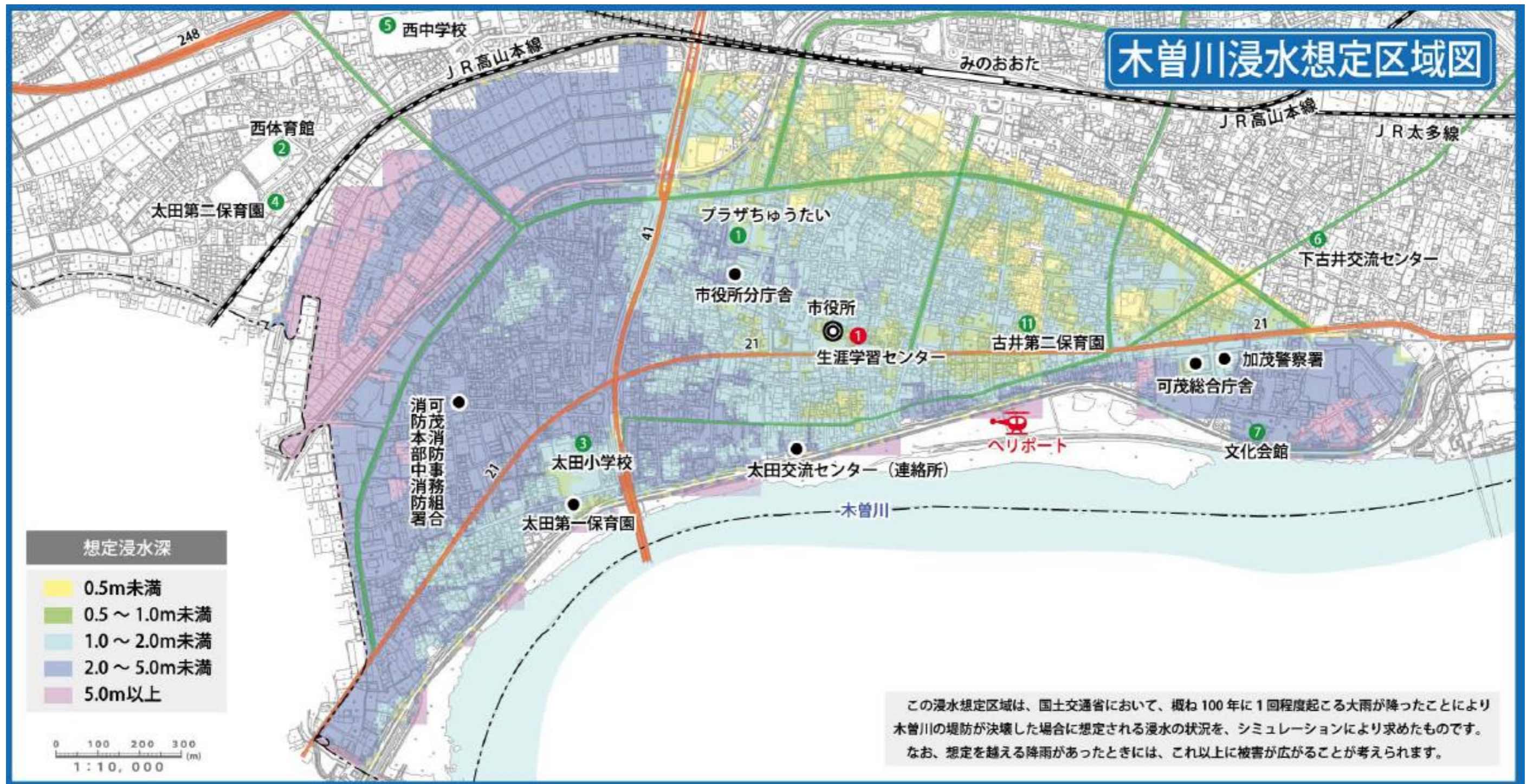
・A「駅、またはバス停までの歩行時間」・・・80m/分 (不動産の表示に関する公正競争規約施行規則より) として、最寄りの駅又はバス停と想定範囲エリア中心までの距離より計算

・B「待ち時間の期待値」・・・待ち時間の期待値 = 60分/1時間当たりの運行本数/2。

「1時間当たりの運行本数」の算出は、平日の10時～16時における上下線の発本数の合計値を12 (6 (時間) × 2 (上下線)) で除す。資料参考 国土技術政策総合研究所 (国総研)

<参考>

●資料1 (木曾川浸水想定区域図)





凡例
 木造建物

①現庁舎周辺		
構造	棟数	面積(m ²)
木造	1,115	108,064
円の面積(木曾川除く)		660,229
円の面積に対する木造建物の建築面積の割合		16.37%



凡例
 木造建物

②美濃太田駅周辺		
構造	棟数	面積(m ²)
木造	955	87,062
円の面積		785,398
円の面積に対する木造建物の建築面積の割合		11.09%



③美濃太田駅北側スーパー周辺

凡例

■ 木造建物

③美濃太田駅北側スーパー周辺		
構造	棟数	面積(m ²)
木造	437	47,558
円の面積		785,398
円の面積に対する木造建物の建築面積の割合		6.06%



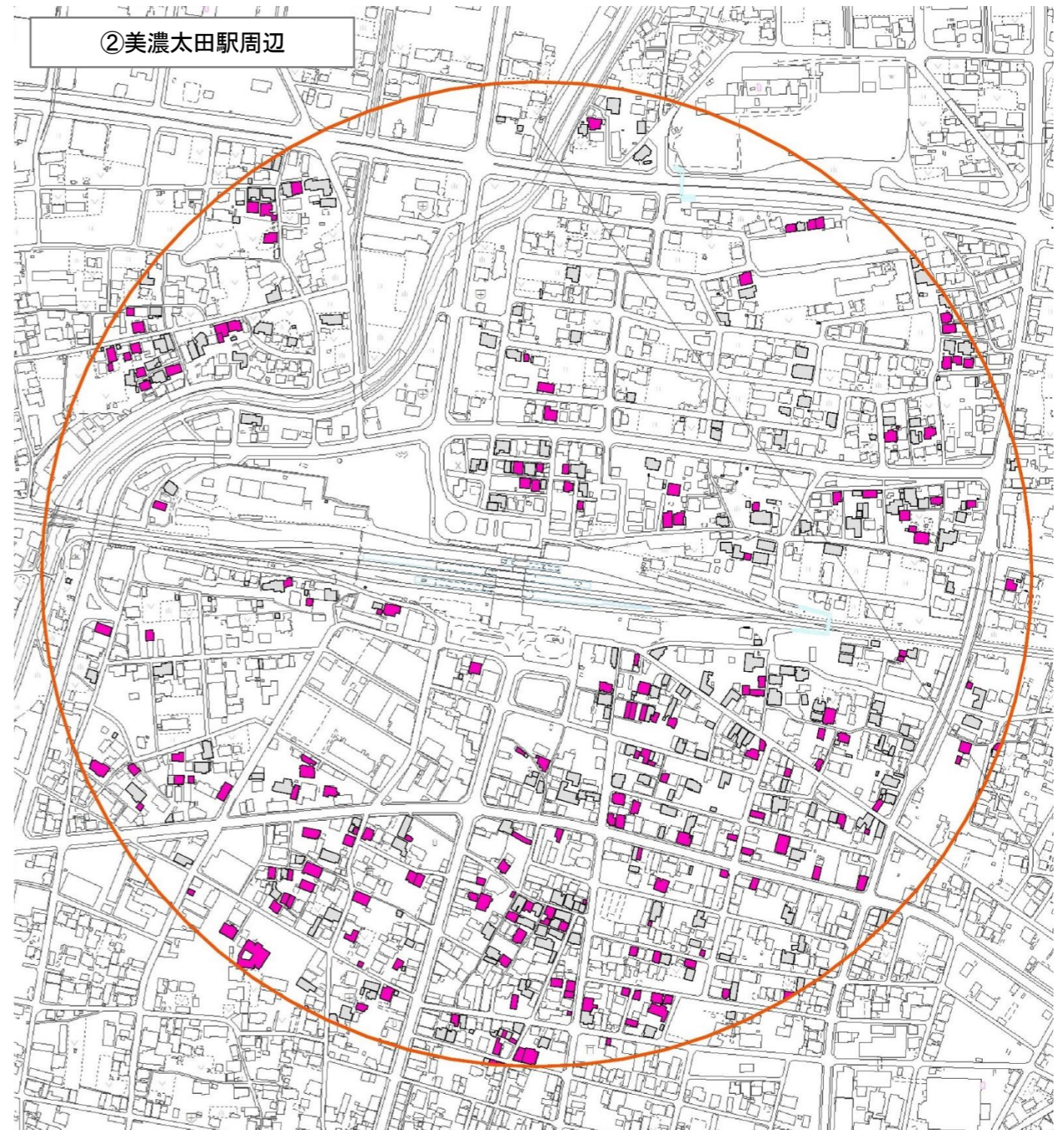
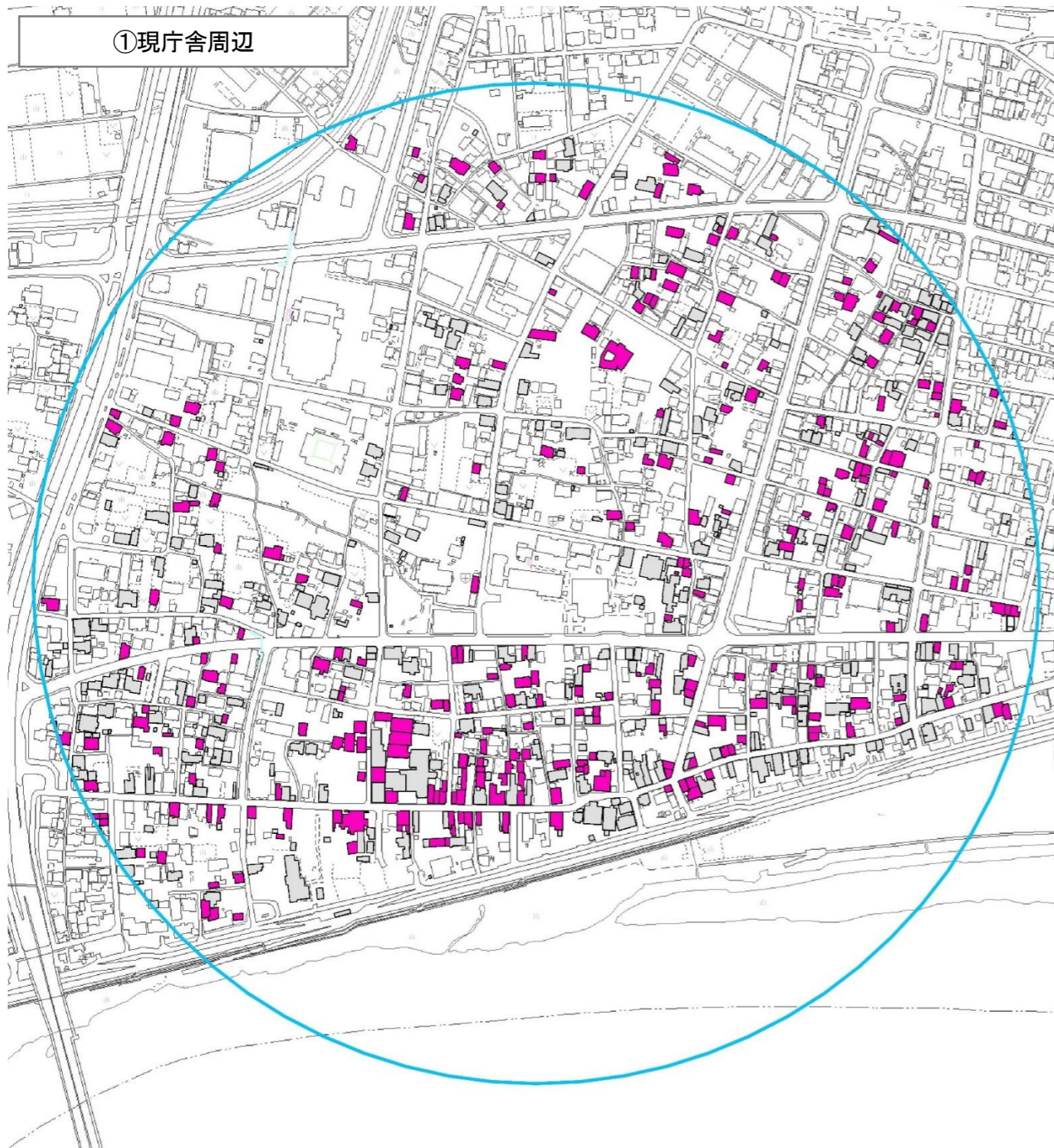
④前平公園周辺

凡例

■ 木造建物

④前平公園周辺		
構造	棟数	面積(m ²)
木造	256	27,885
円の面積		785,398
円の面積に対する木造建物の建築面積の割合		3.55%

●資料3 (倒壊危険性)



凡例
 木造建物 (S46 年以前)
 木造建物 (建築年不明)

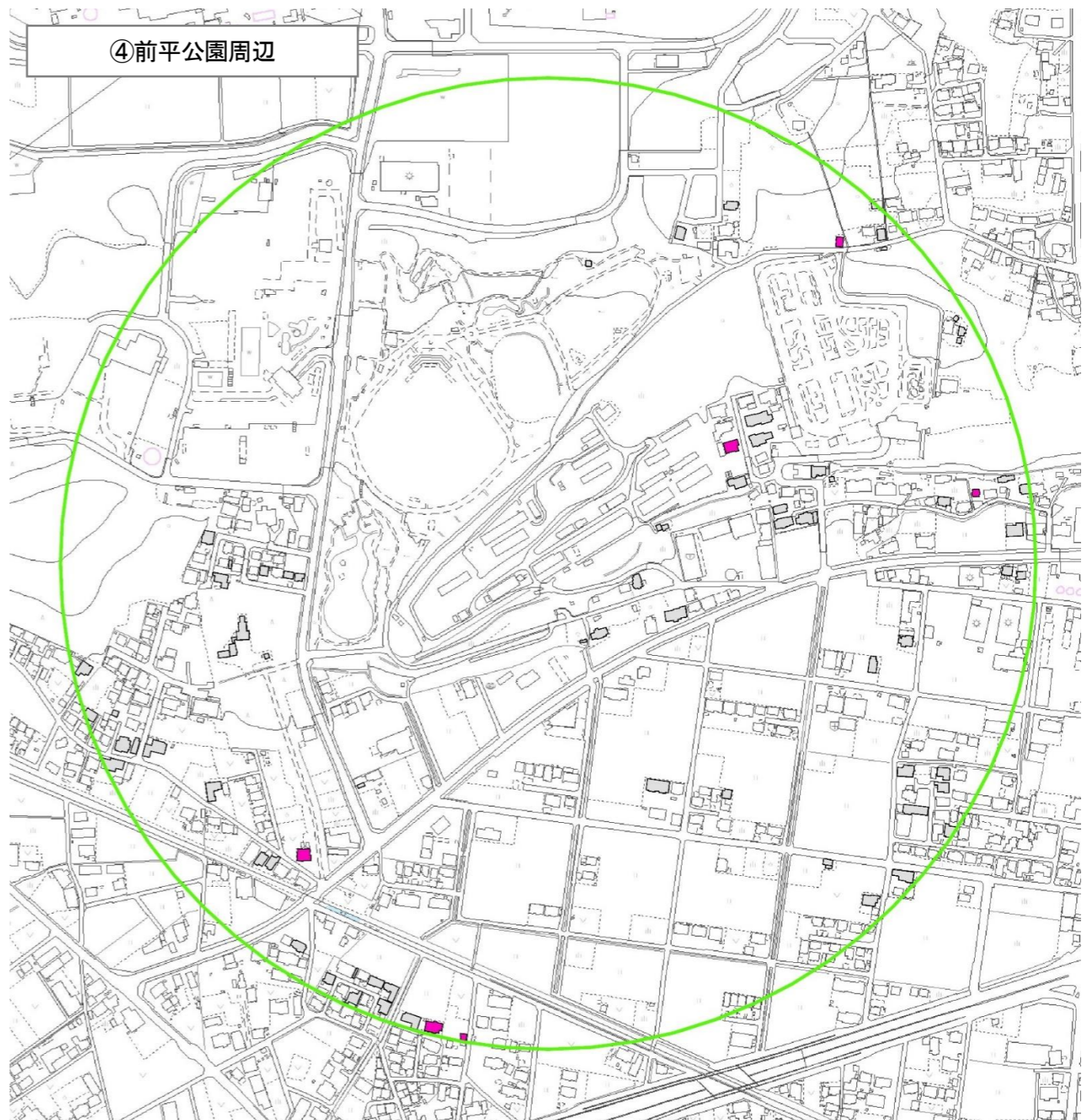
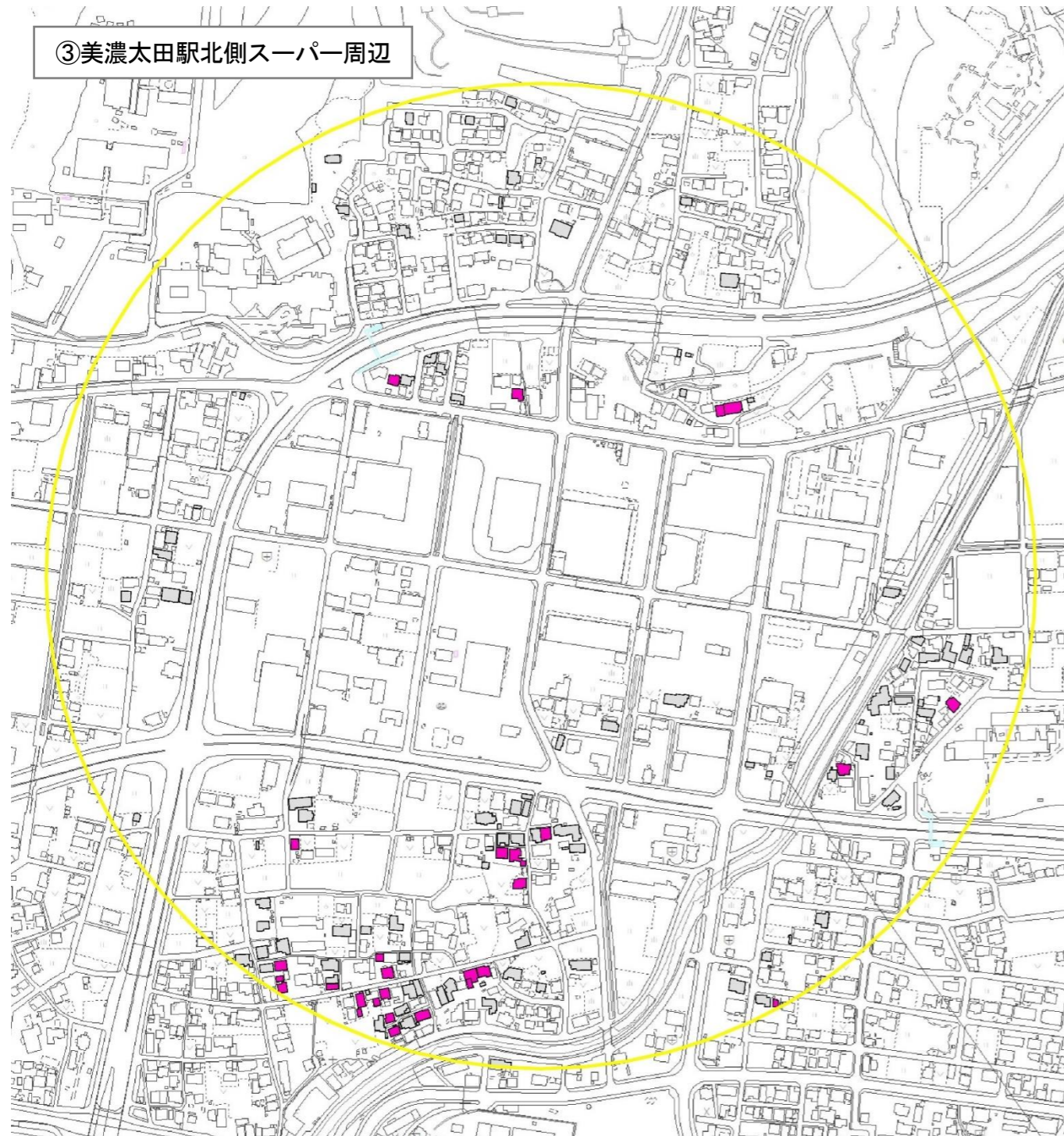
①現庁舎周辺			
構造	建築年	棟数	面積(m ²)
木造	S46 以前(a)	309	28,483
木造	S47 以降(b)	393	39,694
木造	不明(c)	413	39,886
非木造	すべて	810	91,607
合計		1,925	199,671
(d)想定倒壊危険建物面積(a+c × (a/a+b))(m ²)			45,147
S46 年以前の建物の全住戸の建築面積に対する割合(d/総面積)			22.61%

H30 年度 都市計画基礎調査

凡例
 木造建物 (S46 年以前)
 木造建物 (建築年不明)

②美濃太田駅周辺			
構造	建築年	棟数	面積(m ²)
木造	S46 以前(a)	188	16,969
木造	S47 以降(b)	429	42,468
木造	不明(c)	338	27,625
非木造	すべて	930	98,924
合計		1,885	185,986
(d)想定倒壊危険建物面積(a+c × (a/a+b))(m ²)			24,855
S46 年以前の建物の全住戸の建築面積に対する割合(d/総面積)			13.36%

H30 年度 都市計画基礎調査



凡例
 木造建物 (S46 年以前)
 木造建物 (建築年不明)

③美濃太田駅北側スーパー周辺			
構造	建築年	棟数	面積(m ²)
木造	S46 以前(a)	28	2,882
木造	S47 以降(b)	281	32,683
木造	不明(c)	128	11,993
非木造	すべて	447	89,201
合計		884	136,759
(d)想定倒壊危険建物面積(a+c × (a/a+b))(m ²)			3,853
S46 年以前の建物の全住戸の建築面積に対する割合(d/総面積)			2.82%

H30 年度 都市計画基礎調査

凡例
 木造建物 (S46 年以前)
 木造建物 (建築年不明)

④前平公園周辺			
構造	建築年	棟数	面積(m ²)
木造	S46 以前(a)	6	674
木造	S47 以降(b)	176	18,638
木造	不明(c)	74	8,573
非木造	すべて	315	40,295
合計		571	68,180
(d)想定倒壊危険建物面積(a+c × (a/a+b))(m ²)			973
S46 年以前の建物の全住戸の建築面積に対する割合(d/総面積)			1.43%

H30 年度 都市計画基礎調査

●資料4 (造成費・アクセス道路整備費 (概算))

		単位：百万円			
		①現庁舎 周辺	②美濃太田駅 周辺	③美濃太田駅北側 スーパー周辺	④前平公園周辺
造成関係	調査設計費	0	0	0	20
	工事費 (取付道路、調整池含む)	0	0	0	451
	上下水道工事費	0	0	0	33
	雨水管工事費 (※1)	0	0	0	120
	小計	0	0	0	624
仮設庁舎 関係	建設費	635	0	0	0
	解体費	78	0	0	0
	設計費	1	0	0	0
	小計	714	0	0	0
移転関係	引越費	60	30	30	30
	小計	60	30	30	30
現庁舎 解体関係	設計費	9	9	9	9
	解体工事費	200	200	200	200
	調査費 (アスベスト)	2	2	2	2
	小計	211	211	211	211
新庁舎関係	設計費	199	199	199	199
	本体工事費	3,520	3,520	3,520	3,730
	外構等工事費	310	310	310	310
	オフィス設計・移転PM費	29	29	29	29
	調査費 (※2)	63	63	63	63
	家具什器備品費	220	220	220	220
小計	4,341	4,341	4,341	4,551	
合計		5,326	4,582	4,582	5,416

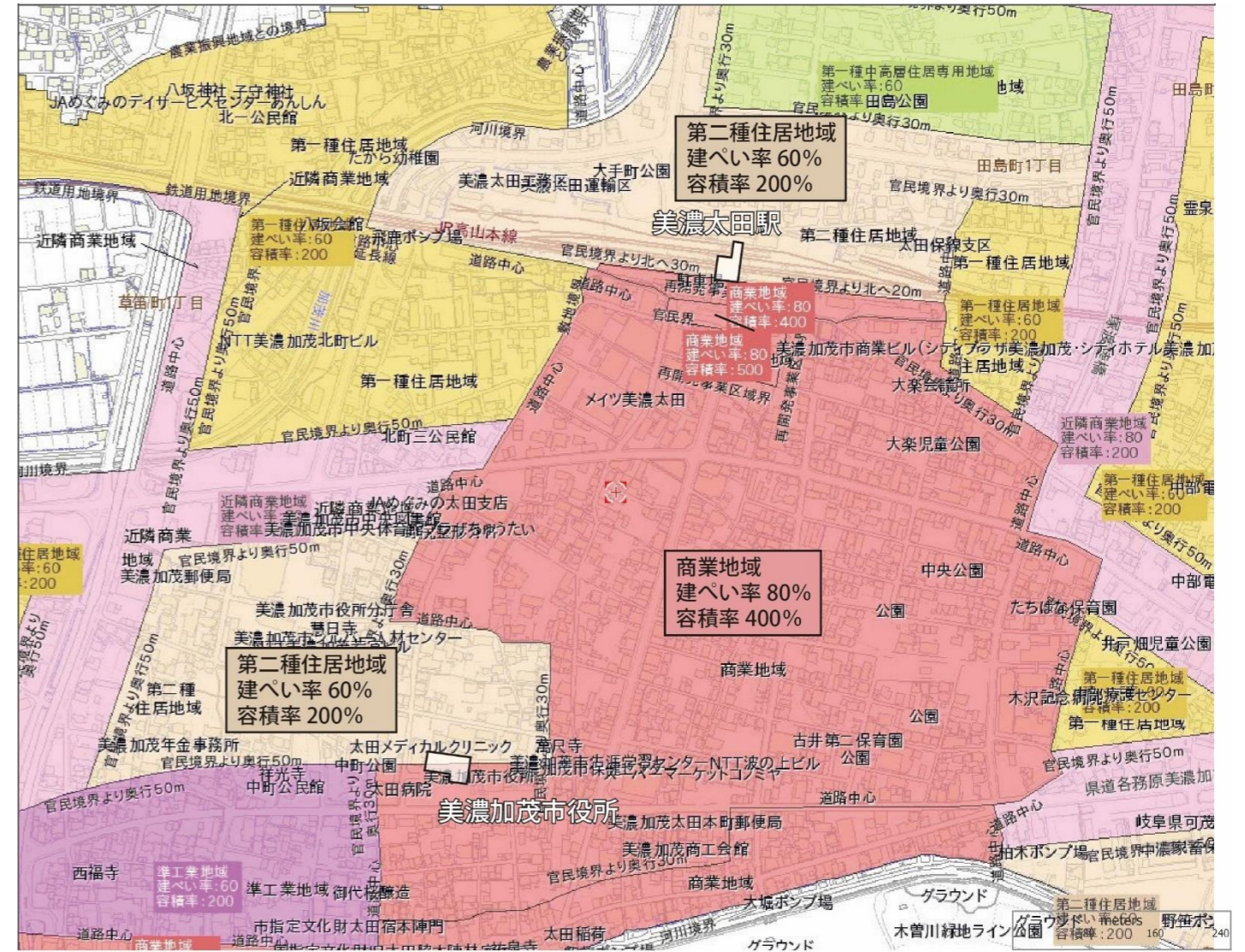
(※1) 調整池からの排水管について再整備を想定する。

(※2) 地質調査、測量調査、免震調査、文書量調査

(※3) 現時点では、整備手法が未定であるため、土地取得費は記載していない。

また、新庁舎関係欄は、直接建設方式と仮定した費用を記載している。

●資料5 (用途地域・指定容積率)



※③美濃太田駅北側スーパー周辺と④前平公園周辺は用途地域無指定

●資料6 (商業施設立地状況)



凡例	
■	商業施設
■	商業系用途複合施設
■	店舗等併用住宅
■	店舗等併用共同住宅

①現庁舎周辺		
用途	面積(m ²)	棟数
商業施設	23,008.42	175
商業系複合施設	466.395	6
店舗等併用住宅	8,295.19	97
店舗等併用共同住宅	2,253.16	14
合計	34,023.17	292

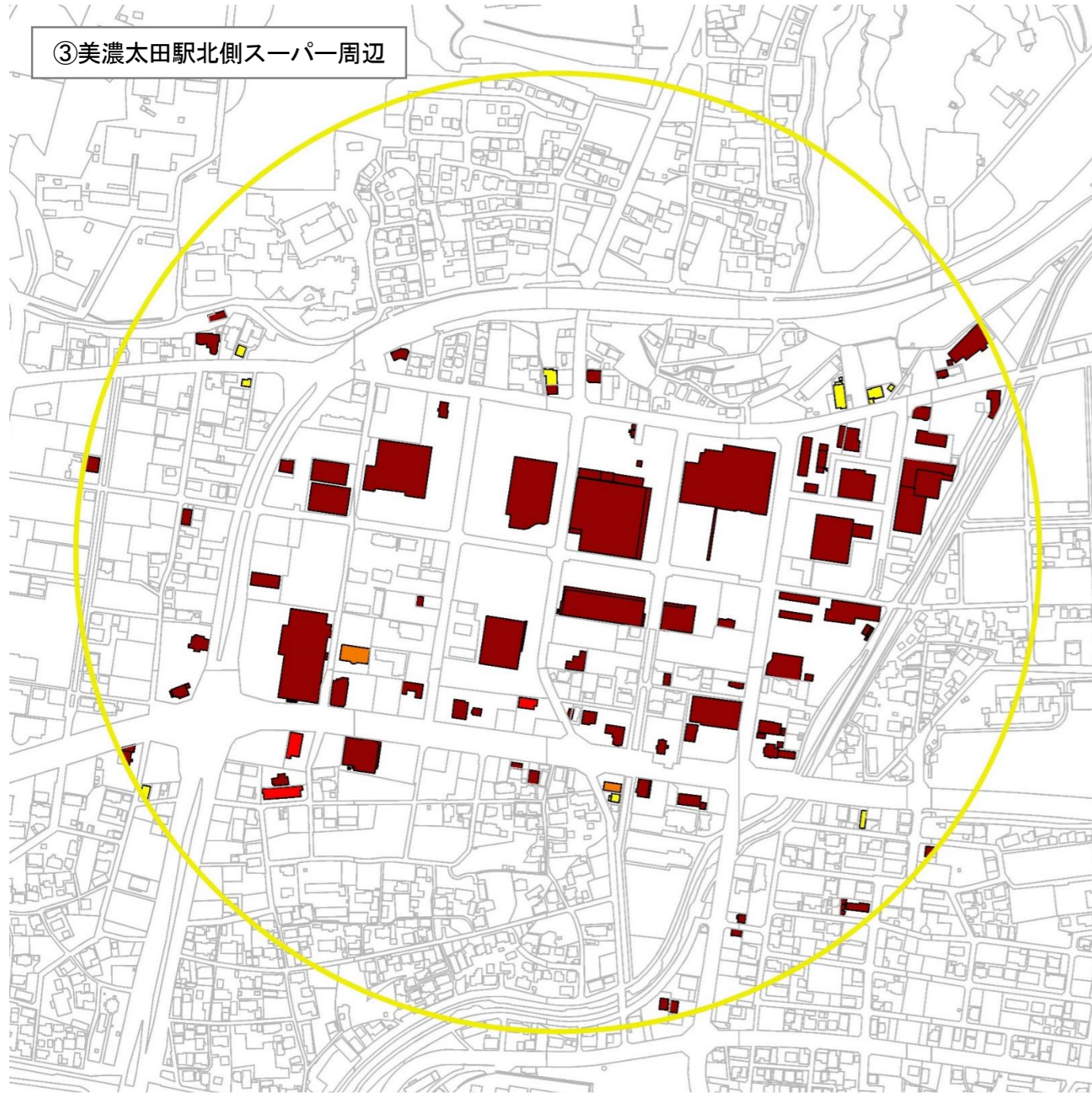
H26 年度 都市計画基礎調査

凡例	
■	商業施設
■	商業系用途複合施設
■	店舗等併用住宅
■	店舗等併用共同住宅

②美濃太田駅周辺		
用途	面積(m ²)	棟数
商業施設	21,385.54	164
商業系複合施設	1,306.72	9
店舗等併用住宅	3,095.35	43
店舗等併用共同住宅	2,492.38	13
合計	28,279.99	229

H26 年度 都市計画基礎調査

③美濃太田駅北側スーパー周辺



凡例

- 商業施設
- 商業系用途複合施設
- 店舗等併用住宅
- 店舗等併用共同住宅

③美濃太田駅北側スーパー周辺		
用途	面積(m ²)	棟数
商業施設	51,641.59	121
商業系複合施設	646.949	2
店舗等併用住宅	1,188.52	13
店舗等併用共同住宅	976.253	3
合計	54,453.31	139

H26 年度 都市計画基礎調査

④前平公園周辺



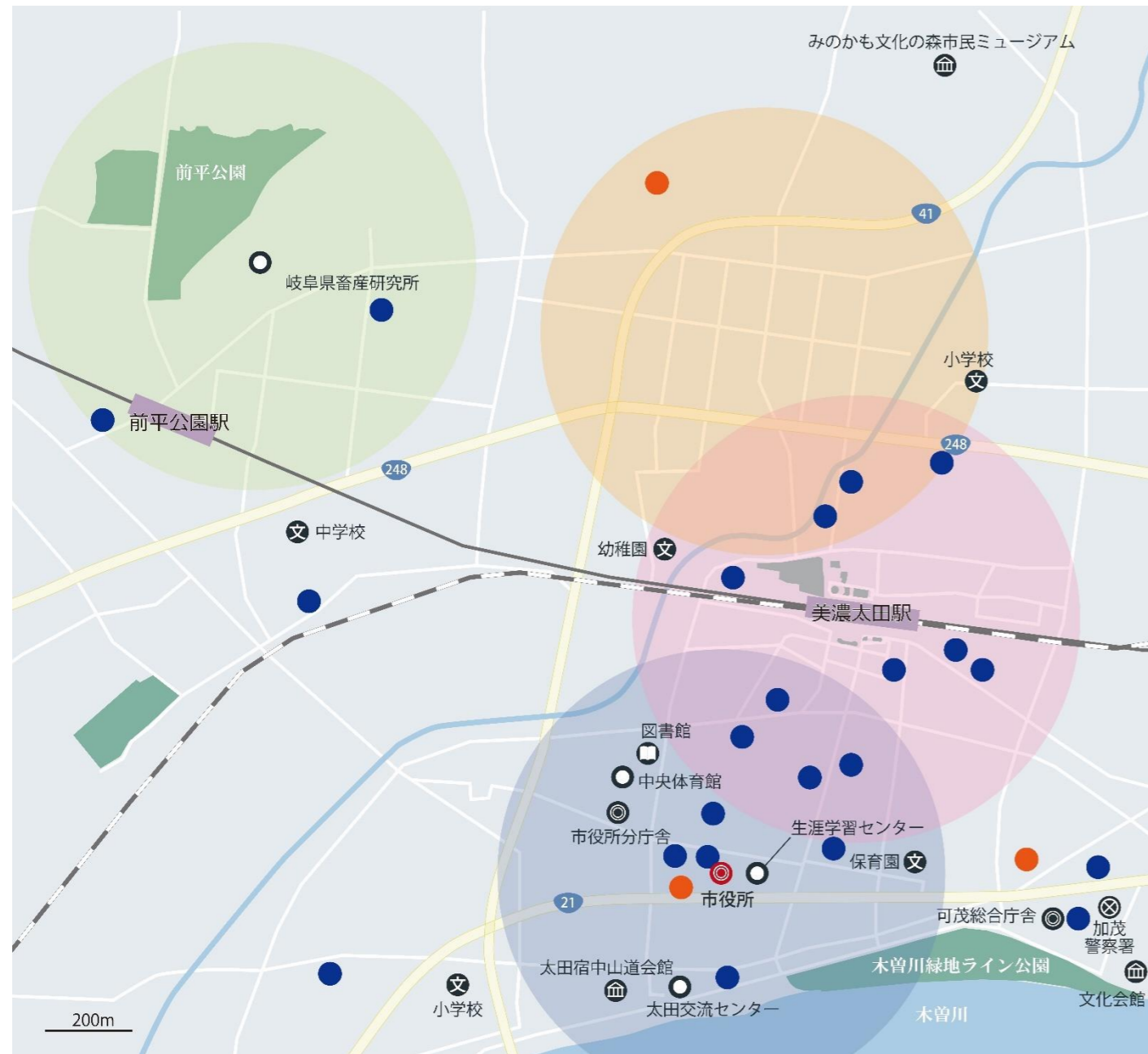
凡例

- 商業施設
- 商業系用途複合施設
- 店舗等併用住宅
- 店舗等併用共同住宅

④前平公園周辺		
用途	面積(m ²)	棟数
商業施設	7,307.13	45
商業系複合施設	0	0
店舗等併用住宅	0	0
店舗等併用共同住宅	394.145	3
合計	7,701.28	48

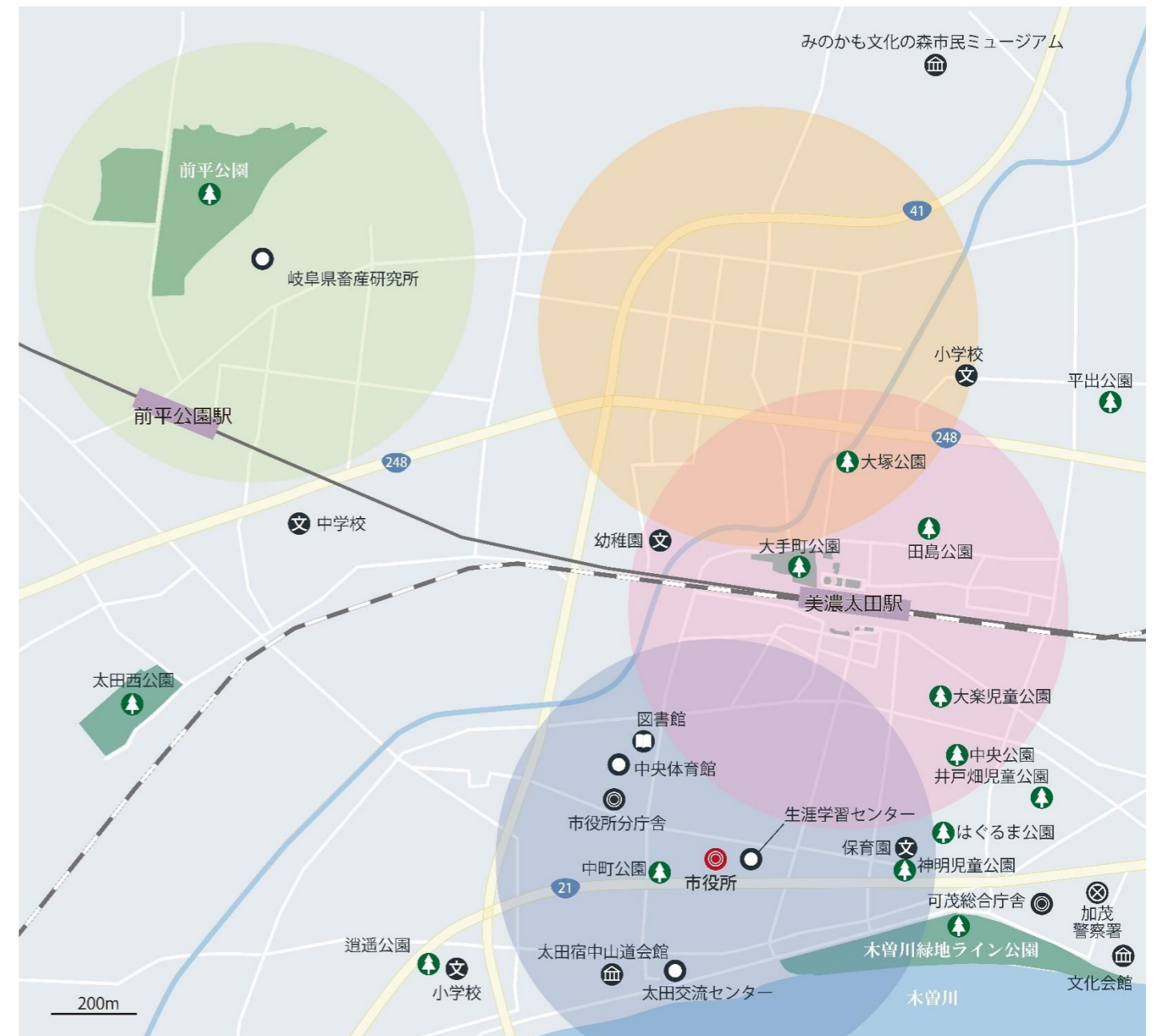
H26 年度 都市計画基礎調査

●資料7 (医療施設立地状況)



- 凡例
- 病院 (20人以上の入院施設を備える施設)
 - 診療所 (診療所とは入院施設を有しない施設
あるいは19人以下の入院施設を備える施設)

●資料8 (公共施設立地状況)



※市民が立ち寄ることが想定できる行政・市民サービス機能のある公共施設（学校、その他教育施設、集会施設、文化施設、図書館、博物館、スポーツ施設、レクリエーション施設・観光施設、幼児・こども園、幼児・児童施設、高齢福祉施設、生涯福祉施設、児童福祉施設、その他保健・福祉施設、庁舎等、公園）をプロットしています。

●資料9 (人口重心からの距離)



※人口重心の出席：総務局統計局による平成29年8月発表の平成27年国勢調査の結果
 (美濃加茂市の人口重心：緯度35度27分23.88秒、経度137度01分06.06秒)

●資料10 (鉄道からの距離)



○アクセシビリティの計算

路線	10～16時			
	①現庁舎周辺 美濃太田駅	②美濃太田駅周辺 美濃太田駅	③北側スーパー周辺 美濃太田駅	④前平公園周辺 前平公園駅
JR高山本線 岐阜方面(上り)	16	16	16	
JR高山本線 高山方面(下り)	11	11	11	
JR太多線 多治見方面(上り)	10	10	10	
長良川鉄道 北濃方面(下り)	5	5	5	4
長良川鉄道 美濃太田方面(上り)				4
計	42	42	42	8
駅までの距離	690m	0m	690m	410m
歩行速さ	80m/分			
駅までの歩行時間(A)	8.63分	0.00分	8.63分	5.13分
1時間あたりの運行本数	3.50	3.50	3.50	0.67
待ち時間の期待値(B)	8.57	8.57	8.57	45.00
A+B	17.20	8.57	17.20	50.13

●資料11 (バス停からの距離)



○アクセシビリティの計算

10~16時		①現庁舎周辺	②美濃太田駅周辺	③北側スーパー周辺	④前平公園周辺
路線	バス停	美濃加茂市役所	美濃太田駅北口 美濃太田駅南口	駅北商業団地	前平公園
あい愛バス					
	まちなかぐるっと線	4	8	4	
	文化の森・公園線		2	6	
	あまの森・しょうよう線		2		
	むくの木・そうきち線		2		
	フルーツ線		4	4	5
	さとやま線		2	5	
	ほたる線		2	5	
	古井駅ー可児川駅線		11		
東鉄バス					
	八百津線(上り)		3		
	八百津線(下り)		3		
	計	4	39	24	5
バス停までの距離		0m	0m	230m	260m
歩行速さ		80m/分			
バス停までの歩行時間(A)		0.00分	0.00分	2.88分	3.25分
1時間あたりの運行本数		0.33	3.25	2.00	0.42
待ち時間の期待値(B)		90.00	9.23	15.00	72.00
A+B		90.00	9.23	17.88	75.25

●資料12 (車のアクセス)



※幹線道路までの最短直線距離を計測 (1級市道は橙色)