

みんなの新庁舎 4 候補地の情報資料

美濃加茂市では、令和5年度を通して市民ワークショップや市民アンケートを経て新庁舎整備における4つの候補地を選定しました。今年度、4候補地の新庁舎整備可能性調査を行いました。本資料は調査結果をもとに作成されており、この資料を参考に整備地を選定します。今回のタウンミーティングでは、整備地を決めるための情報として、市民のみなさんと対話し、各候補地のメリット、デメリットを一緒に共有しましょう。



美濃加茂市
新庁舎整備情報サイト

1. 令和5年度に市民から寄せられた候補地に対する主な意見

① 第3回市民ワークショップ（令和5年12月実施）

現庁舎 周辺	<p>〈賛成意見〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 現庁舎周辺の人が逃げ込める場所としての避難所の機能。 ② 市有地があるので、用地買収の必要がない。
	<p>〈反対意見〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 浸水害の影響あり。 →災害対策本部としての機能を果たせるか心配。 ② 駐車場面積が小さく、駐車台数が確保しにくい。
プラザ ちゅうたい 周辺	<p>〈賛成意見〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 道路がきちんと整備されているし、人口も多くたくさんの方が行きやすい。 ② 体育館も含めた複合施設になるとよい。
	<p>〈反対意見〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 現状、浸水害の影響がある。
畜産研究所 (前平公園) 周辺	<p>〈賛成意見〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 市有地で広い敷地面積が確保できる。 ② 高台のため、浸水害に強い。 ③ 中部国際医療センターや公園から近い。
	<p>〈反対意見〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 道が狭く、渋滞がひどいエリアなので避けたい場所。 →道路の整備が必要。 ② 斜面なので造成費用が心配。
大手町公園 周辺	<p>〈賛成意見〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 道路からのアクセスが良く、駅に近い。利便性が高い。
	<p>〈反対意見〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 駐車場が確保しにくい。 ② 防災の拠点には狭い。

車でのアクセスのよさが共通理由

2. 新庁舎に必要な延床面積

基本の面積は
9,500㎡

① 庁舎

新庁舎は、現庁舎（本館・西館）・分庁舎を統合した規模を想定します。2つの国の基準※に現庁舎（本館・西館）および分庁舎の職員数を照らし合わせると、約9,000㎡の面積が庁舎に必要となります。ただし、9,000㎡には、これまでの検討の中で市民のみなさんからご意見をいただいた「市民交流スペース」や「多目的スペース」等の面積は含まれていません。今後の検討のため、余剰施設等として500㎡（本館1フロアの執務スペース程度）を加算した、9,500㎡を基本の規模とします。

また、各候補地に次の内容を加算します。

- ① 庁舎建物1階または地下部分に駐車場を設ける場合、駐車場から庁舎内への付属施設（階段、エレベーターなど）として200㎡を加算します。
- ② プラザちゅうたい敷地では、隣接する中央図書館が東図書館へ統合を検討する時期となっていることから、地域の図書コーナーとして200㎡を加算します。
- ③ プラザちゅうたい敷地で体育館機能を複合させる場合、体育館+専用エントランスに必要な面積として6,000㎡を加算します。

※国土交通省及び総務省の基準

庁舎面積内訳(㎡)		現庁舎	ちゅうたい	ちゅうたい (複合)	畜産研究所	大手町公園
庁舎	庁舎	9,500	9,500	9,500	9,500	9,500
	駐車場からのアクセス	200	200	200	-	200
	図書コーナー	-	200	200	-	-
	小計	9,700	9,900	9,900	9,500	9,700
体育館(複合)		-	-	+6,000	-	-

約570台分必要

② 駐車場

新庁舎に想定する必要駐車台数（来庁者用及び公用車、職員用）は合計約570台です。

すべて平面駐車場で確保する場合、面積は約1.4ha必要となります。

プラザちゅうたいにおいて、体育館機能を複合させる場合、体育館利用者の駐車場として、追加で160台程度が必要となります。

駐車場は敷地内で確保ができない場合、立体駐車場の建設や、候補地から半径500m圏内での確保を検討します。（借地の場合もあり）

② 4,000人市民アンケート（令和6年2月実施）4候補地の選択理由

現庁舎 周辺	<p>1位. 車でのアクセスがよい</p> <p>2位. 公共交通機関によるアクセスがよい</p> <p>3位. 用地が確保しやすい(市有地等)</p>	畜産研究所 (前平公園) 周辺	<p>1位. 用地が確保しやすい(市有地等)</p> <p>2位. 車でのアクセスがよい</p> <p>3位. 災害(浸水害)に強い</p>
プラザ ちゅうたい 周辺	<p>1位. 車でのアクセスがよい</p> <p>2位. 公共交通機関によるアクセスがよい</p> <p>3位. 人が集いやすい</p>	大手町公園 周辺	<p>1位. 公共交通機関によるアクセスがよい</p> <p>2位. 車でのアクセスがよい</p> <p>3位. 人が集いやすい</p>

(対象:美濃加茂市在住の満15歳以上のうち4,000人)

用語の解説

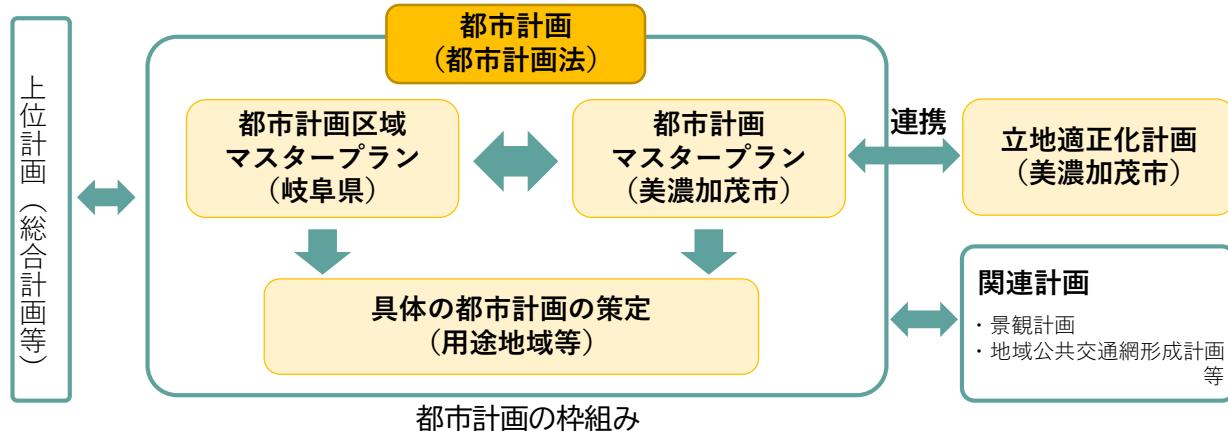
1. 都市計画

① 都市計画とは

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために策定される計画で、「土地利用」、「都市施設」及び「市街地開発事業」に関する計画を都市計画マスタープラン（右の説明参照）に基づいて総合的・一体的に定めることにより、市民が「安全で、住みやすく、働きやすい都市」をめざして策定するものです。

② 都市計画法とは

都市計画を実現するために都市計画の内容及びその手続、都市計画制限、都市計画事業、その他都市計画に関し必要な事項を定めています。



2. 立地適正化計画

① 立地適正化計画とは

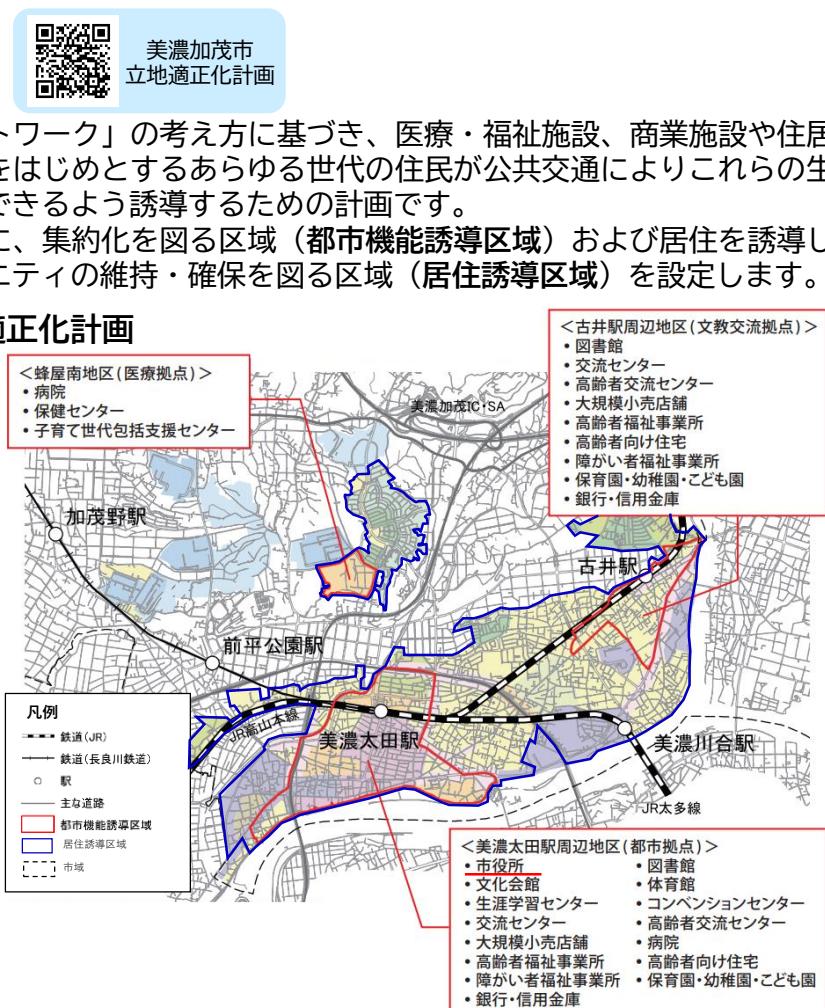
「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づき、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとするあらゆる世代の住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等に容易にアクセスできるよう誘導するための計画です。

計画的に施設を誘導するために、集約化を図る区域（都市機能誘導区域）および居住を誘導して、生活サービスや地域コミュニティの維持・確保を図る区域（居住誘導区域）を設定します。

② 美濃加茂市における立地適正化計画

美濃加茂市では、美濃太田駅周辺、古井駅周辺、蜂屋南地区の3エリアを「都市機能誘導区域」に位置づけ、都市の活力（にぎわい・回遊性など）を向上させる機能を備えた都市拠点となることを目指しています。現行の計画では、市役所は美濃太田駅周辺地区に誘導することとしています。

新庁舎を都市機能誘導区域外に建設する場合、立地適正化計画の変更・見直しを検討することとなり、時間と労力がかかります。



3. 都市計画マスタープラン

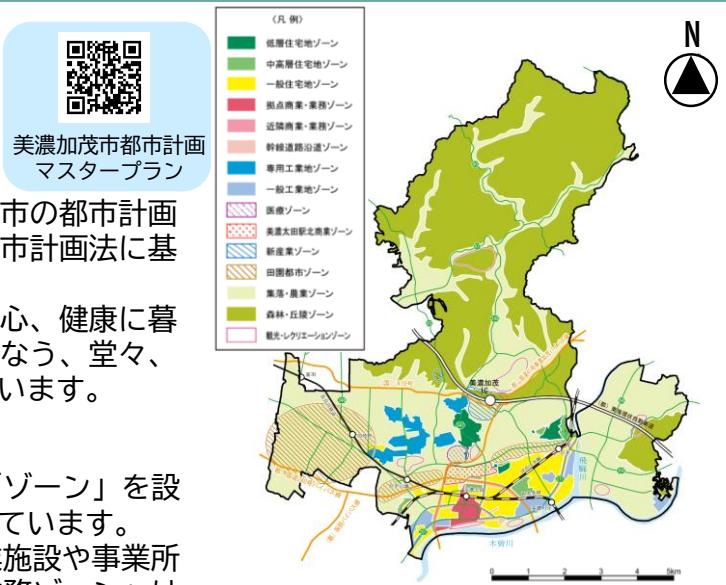
① 都市計画マスタープランとは

市の将来像や整備方針を明確にして、行政と市民や団体がそれらを共有しながら実現していくことを定めた、市の都市計画に関する基礎的な方針となるもので、都市計画法に基づき作成されます。

現計画では「みんな笑顔で、安全・安心、健康に暮らすことができるまち～みんなの夢がかなう、堂々、美濃加茂～」をまちづくりの目標としています。

② 土地利用の方針

都市計画マスタープランにおいて、「ゾーン」を設定し、市域全体の土地利用の方針を定めています。活力とにぎわいづくりにつながる商業施設や事業所が集まったゾーンである「拠点商業・業務ゾーン」は現庁舎を含む、中心市街地周辺に設定されています。



4. 用途地域

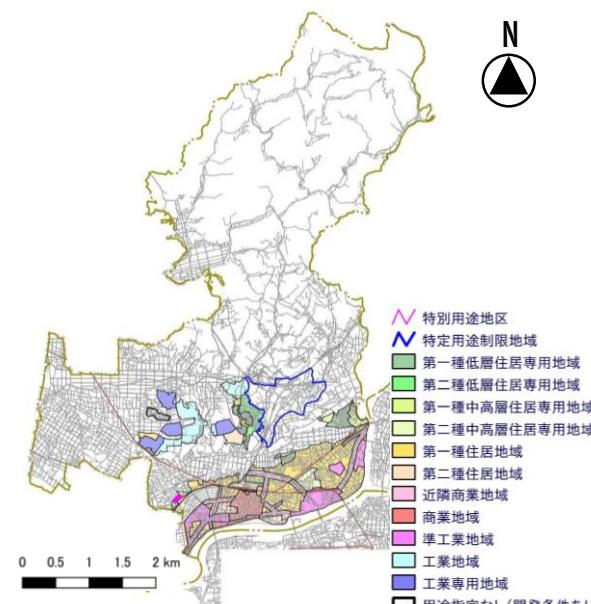
① 用途地域とは

計画的な市街地を形成するために、建築できる建物の種類や用途の制限を定めた地域です。

美濃加茂市では、市南部を中心に12の用途地域の他、特別用途地区（用途地域に重ねて地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護などの実現を図る地区）と特定用途制限地域（用途地域が定められていない区域の良好な環境を形成・保持するための区域）が指定されています。

② 庁舎を建てられる地域

建築基準法により、各用途地域に建築可能な建物用途が定められています。庁舎は第二種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域および用途地域指定のない区域の7つの地域区分で建設可能です。



5. 公共施設等総合管理計画

① 公共施設等総合管理計画とは

公共施設等総合管理計画とは、公共施設及びインフラ施設を総合的・長期的な視点をもって管理・更新していくための基本的な考え方を取りまとめたものです。

② 公共施設の総数・総量削減の3大方針

以下の3大方針に基づき、可能な限り公共施設の総数・総量削減を図ります。

- 原則として更新以外の新規整備（建設）は行わない
- 建替え時は統合・複合化を検討し、施設の総数を圧縮する
- 施設の総量（延床面積）は現況以上に増やさない



公共施設カルテ（現庁舎本館）

4 候補地の事業費・比較評価表

新庁舎の役割

令和5年度に決定した「新庁舎の役割」との整合性を評価

新庁舎の役割との整合性	① 現庁舎周辺		② プラザちゅうたい周辺		③ 畜産研究所周辺	④ 大手町公園周辺	
	A. 建替え	B. リノベーション	A. 庁舎単体	B. 体育館との複合			
総合評価	○	△	○	○	○	○	
評価点 ○:2点 △:1点 ▲:0点	15/16	10/16	15/16	15/16	14/16	15/16	
安心	誰もが利用しやすく、必要なサービスがスムーズに提供される	○	△	○	○	○	○
	分棟(4棟)型となるため、庁内の移動が複雑になり、スムーズにサービスを受けることが困難。	現庁舎および分庁舎の機能が1棟に集約され、スムーズにサービスを提供可能。	分棟(4棟)型となるため、庁内の移動が複雑になり、スムーズにサービスを受けることが困難。	現庁舎および分庁舎の機能が1棟に集約され、スムーズにサービスを提供可能。	現庁舎および分庁舎の機能が1棟に集約され、スムーズにサービスを提供可能。	現庁舎および分庁舎の機能が1棟に集約され、スムーズにサービスを提供可能。	現庁舎および分庁舎の機能が1棟に集約され、スムーズにサービスを提供可能。
	子どもや高齢者、外国籍の方、障がいのある方など、どんな人でも受け入れられる	○	△	○	○	△	○
	バリアフリーやユニバーサルデザインを取り入れた庁舎を計画可能。	分棟(4棟)型となるため、庁内の移動が複雑になり、分かりにくい。	バリアフリーやユニバーサルデザインを取り入れた庁舎を計画可能。	バリアフリーやユニバーサルデザインを取り入れた庁舎を計画可能。	山手線からのアクセス道路のバリアフリー対応が困難	バリアフリーやユニバーサルデザインを取り入れた庁舎を計画可能。	バリアフリーやユニバーサルデザインを取り入れた庁舎を計画可能。
	災害時の拠点として、緊急時の対応ができる	△	△	△	△	○	△
想定浸水深(計画規模・木曽川)が0.5m~3.0mのため、浸水害対策が必要。	想定浸水深(計画規模・木曽川)が0.5m~3.0mのため、浸水害対策が必要。	想定浸水深(計画規模・木曽川)が0.5m~3.0mのため、浸水害対策が必要。	想定浸水深(計画規模・木曽川)が0.5m~3.0mのため、浸水害対策が必要。	想定浸水深(計画規模・木曽川)が0.5m~3.0mのため、浸水害対策が必要。	災害リスク(浸水、液状化等)が低い。	想定浸水深(計画規模・加茂川)が0m~3.0mのため、浸水害対策が必要。	
業務効率の向上につながる職場環境の充実	○	△	○	○	○	○	
1棟のため、機能が集約され、業務の効率化につながる。	分棟(4棟)型となるため、庁内の移動に時間がかかる。	1棟のため、機能が集約され、業務の効率化につながる。	1棟のため、機能が集約され、業務の効率化につながる。	1棟のため、機能が集約され、業務の効率化につながる。	1棟のため、機能が集約され、業務の効率化につながる。	1棟のため、機能が集約され、業務の効率化につながる。	
未来	環境の変化に対応できる庁舎	○	△	○	○	○	○
	レイアウト変更等が行いやすい庁舎を計画可能。	現庁舎は既存の柱スパンにより、レイアウト変更制限がある。	レイアウト変更等が行いやすい庁舎を計画可能。	レイアウト変更等が行いやすい庁舎を計画可能。	レイアウト変更等が行いやすい庁舎を計画可能。	レイアウト変更等が行いやすい庁舎を計画可能。	
	平日に働く人も頼りやすい	○	○	○	○	○	○
	候補地によらないため全て○とする						
申請等の手続きがオンラインでできる	○	○	○	○	○	○	
候補地によらないため全て○とする							
行政機能をできる限り集中させた建設費を抑えた庁舎	○	△	○	○	△	○	
現庁舎および分庁舎の機能を1棟に集約可能。大規模な造成等の必要がない。	分棟(4棟)型となるため、行政機能が分散される。	現庁舎および分庁舎の機能を1棟に集約可能。大規模な造成等の必要がない。	現庁舎および分庁舎の機能を1棟に集約可能。大規模な造成等の必要がない。	現庁舎および分庁舎の機能を1棟に集約可能。大規模な造成等の必要がない。	造成・道路工事が必要であり、他候補地と比べて事業費が高くなる。	現庁舎および分庁舎の機能を1棟に集約可能。大規模な造成等の必要がない。	

凡例 ○:役割との整合性が期待できる
△:役割との整合性に少し課題がある
▲:役割との整合性に大きな課題がある

事業費

事業費	① 現庁舎周辺		② プラザちゅうたい周辺		③ 畜産研究所周辺	④ 大手町公園周辺	
	A. 建替え	B. リノベーション	A. 庁舎単体	B. 体育館との複合			
総事業費	○	○	○	○	△	○	
71.1億円	48.0億円	78.9億円※3	78.6億円※4 (109.2億円)	111.1億円	83.9億円※5		
建築	建築工事費(RC造で免震構造の場合)※1	60.1億円	44.6億円	62.7億円	62.7億円 (91.2億円)	65.4億円	65.3億円
	新庁舎設計・調査・工事監理費	5.2億円	3.4億円	5.4億円	5.4億円 (7.5億円)	5.6億円	5.2億円
	既存建物解体費※2	2.6億円	-	5.0億円	5.0億円	2.6億円	2.6億円
	現庁舎・分庁舎	現庁舎・分庁舎	現庁舎・分庁舎・プラザちゅうたい・図書館	現庁舎・分庁舎・プラザちゅうたい・図書館	現庁舎・分庁舎	現庁舎・分庁舎	
	立体駐車場整備費※2	-	-	-	-	-	8.7億円 351台分
小計	67.9億円	48.0億円	73.1億円	73.1億円 (103.7億円)	73.6億円	81.8億円	
造成・インフラ	用地取得・補償	-	-	-	-	2.4億円	-
	造成費※2	3.2億円	-	5.8億円	5.5億円	28.0億円	2.1億円
	道路整備費※2	-	-	-	-	7.1億円	-
小計	3.2億円	-	5.8億円	5.5億円	37.5億円	2.1億円	

(参考)

(維持管理費)	維持管理費(運営費を除く)	37.1億円	34.7億円※6	37.6億円	37.6億円 (62.3億円)	36.7億円	37.1億円
	駐車場管理・借地料	4.3億円	3.3億円※6	2.4億円	2.5億円 (4.7億円)	-	12.2億円
	計	41.4億円	38.0億円※6	40.0億円	40.1億円 (67.0億円)	36.7億円	49.3億円

- ※1 RC造とは、鉄筋コンクリート構造の略で、柱や梁などの主要構造部に鉄筋とコンクリートを組み合わせた建築構造です。免震構造とは、建物と地盤の間に免震装置を設けて、地震時に免震装置が自身の揺れを吸収することで建物自体の揺れを軽減する技術です。
- ※2 設計・調査・工事監理に関わる費用を含みます。
- ※3 プラザちゅうたいの建築工事費として約37.8億円が別途必要となります。
- ※4 ()内の金額は複合建物全体の事業費となります。
- ※5 代替公園の整備費として約2億円と用地取得費用が必要となります。
- ※6 建物の残存耐用年数が20年程度であるため、維持管理費も20年間としています。

※ 令和6年度現在の単価で算出しているため、今後の物価上昇等によって金額が変更となる場合があります

4 候補地の比較・評価表

比較評価

	① 現庁舎周辺		② プラザちゅうたい周辺		③ 畜産研究所周辺	④ 大手町公園周辺	
	A. 建替え	B. リノベーション	A. 庁舎単体	B. 体育館との複合			
評価点合計	41 /46	32 /46	42 /46	40 /46	33 /46	37 /46	
新庁舎の役割	15	10	15	15	14	15	
概算事業費	○	○	○	○	△	○	
(まちづくりとの整合性)	都市計画法	○ ・都市計画マスタープランにおいて、拠点商業・業務ゾーン内に位置する。	○ ・都市計画マスタープランにおいて、拠点商業・業務ゾーン内に位置する。	○ ・都市計画マスタープランにおいて、一般住宅地ゾーン内に位置する。	○ ・都市計画マスタープランにおいて、一般住宅地ゾーン内に位置する。	△ ・都市計画マスタープランにおいて、集落・農業ゾーンに位置する。都市計画マスタープランを変更する可能性がある。 ・都市計画法第29条開発許可申請を要する。	○ ・都市計画マスタープランにおいて、拠点商業・業務ゾーン内に位置する。
	用途地域	○ ・都市計画区域内商業地域および第二種住居地域に位置する。	○ ・都市計画区域内商業地域および第二種住居地域に位置する。	○ ・都市計画区域内近隣商業地域および第二種住居地域に位置する。	○ ・都市計画区域内近隣商業地域および第二種住居地域に位置する。	○ ・都市計画区域内無指定地域に位置する。	○ ・都市計画区域内第二種住居地域に位置する。
	立地適正化計画 ※市役所は誘導施設	○ ・都市機能誘導区域内に位置する。	○ ・都市機能誘導区域内に位置する。	○ ・都市機能誘導区域内に位置する。	○ ・都市機能誘導区域内に位置する。	▲ ・都市機能誘導区域外に位置するため、立地適正化計画の変更が必要。	○ ・都市機能誘導区域内に位置する。
	公共施設等 総合管理計画	○ ・本館、西館、分庁舎を統合可能。	▲ ・必要規模の確保には新館の建設が必要であり、公共施設が増加する。	○ ・本館、西館、分庁舎を統合可能。	○ ・本館、西館、分庁舎およびプラザちゅうたい(築52年)を統合可能。	○ ・本館、西館、分庁舎を統合可能。	○ ・本館、西館、分庁舎を統合可能。
(市民サービスの向上)	2車線道路の確保	○ ・既存有(2車線片側歩道有)	○ ・既存有(2車線片側歩道有)	○ ・既存有(2車線片側歩道有)	○ ・既存有(2車線片側歩道有)	▲ ・敷地への接道道路が無い場合、道路工事が必要	○ ・既存有(2車線片側歩道有)
	駐車台数	△ ・必要駐車台数567台を確保可能(敷地外駐車場含む) 敷地内駐車場(平面):130台 敷地外駐車場:437台 (追加借地必要なし)	△ ・必要駐車台数567台(分庁舎含む)を確保可能(敷地外駐車場を含む) 敷地内駐車場(平面):104台 敷地外駐車場:402台 分庁舎駐車場:61台 (追加借地必要なし)	△ ・必要駐車台数567台を確保可能(敷地外駐車場含む) 敷地内駐車場(平面):275台 敷地外駐車場:292台 (追加借地必要なし)	△ ・必要駐車台数730台を確保可能(敷地外駐車場含む) 敷地内駐車場(平面):261台 敷地外駐車場:469台 (追加借地必要なし)	○ ・必要駐車台数567台を確保可能 敷地内駐車場(平面):657台	△ ・必要駐車台数567台を確保可能(敷地外駐車場含む) 敷地内駐車場(平面):89台 敷地内駐車場(立体):351台 敷地外駐車場(借地):127台
	交差点対策	○ ・現況の道路形状で問題なし。	○ ・現況の道路形状で問題なし。	○ ・現況の道路形状で問題なし。	○ ・現況の道路形状で問題なし。	△ ・前平公園駅北交差点において、朝のピーク時に最大55mの右折渋滞ができるため、交差点改良が必要。	○ ・現況の道路形状で問題なし。
(災害等への安心・安全の確保)	浸水害対策	▲ ・想定浸水深(計画規模・木曾川)が0.5m~3.0mのため、浸水害対策が必要。	▲ ・想定浸水深(計画規模・木曾川)が0.5m~3.0mのため、浸水害対策が必要。	▲ ・想定浸水深(計画規模・木曾川)が0.5m~3.0mのため、浸水害対策が必要。	▲ ・想定浸水深(計画規模・木曾川)が0.5m~3.0mのため、浸水害対策が必要。	○ ・浸水害のハザード指定なしのため、浸水害対策不要。	▲ ・想定浸水深(計画規模・加茂川)が0m~3.0mのため、浸水害対策が必要。
	液状化	○ ・液状化の可能性は極めて低いため、液状化対策不要。	○ ・液状化の可能性は極めて低いため、液状化対策不要。	○ ・液状化の可能性は極めて低いため、液状化対策不要。	○ ・液状化の可能性は極めて低いため、液状化対策不要。	○ ・地質調査の結果により液状化の可能性は極めて低いため、液状化対策不要。	○ ・液状化の可能性は極めて低いため、液状化対策不要。
(法規制、実現性の難易度)	建築基準法	△ ・敷地北側の第二種住居地域は日影規制の対象となり、建設可能範囲が限られる。	▲ ・敷地北側の第二種住居地域は建築基準法による日影規制の対象となり、建設可能範囲が限られる。 ・現庁舎は既存不適格であるため、増築や大規模修繕を行う場合は既存不適格の解消が必要。	○ ・敷地北側の近隣商業地域は建築基準法による日影規制の対象となり、建設可能範囲が限られるが、庁舎面積に対して敷地面積が大きい場合、課題とならない。	△ ・敷地北側の近隣商業地域は建築基準法による日影規制の対象となる。敷地面積に対して、複合施設に必要な面積が大きい場合、建設可能範囲が限られる。	○ ・用途地域無指定地域で日影規制の対象となるが、庁舎面積に対して敷地面積が大きい場合、課題とならない。	△ ・第二種住居地域は建築基準法による日影規制の対象となり、庁舎面積に対して敷地面積が小さいため、建設可能範囲が限られる。
	仮設庁舎の必要性	○ ・敷地内駐車場での新築のため、仮設庁舎不要。(敷地外での駐車場確保が必要)	○ ・新棟増築の場合、新棟と既存棟を活用することで仮設庁舎不要	○ ・現庁舎と別敷地での新築のため、仮設庁舎不要。	○ ・現庁舎と別敷地での新築のため、仮設庁舎不要。	○ ・現庁舎と別敷地での新築のため、仮設庁舎不要。	○ ・現庁舎と別敷地での新築のため、仮設庁舎不要。
	用地確保	○ ・用地確保の必要なし。	○ ・用地確保の必要なし。	○ ・用地確保の必要なし。	○ ・用地確保の必要なし。	▲ ・庁舎へのアクセス道路新設および既存道路の交差点改良のため、用地確保が必要。	○ ・用地確保の必要なし。
	都市公園法	○ ・現在、公共施設用地のため対象外	○ ・現在、公共施設用地のため対象外	○ ・現在、公共施設用地のため対象外	○ ・現在、公共施設用地のため対象外	○ ・現在、公共施設用地のため対象外	▲ ・現在、都市計画公園のため、同規模の代替公園の用地確保・整備(整備費:約2.0億円)および、都市計画の変更手続きが必要。
想定スケジュール	○ 令和12年度供用開始想定	△ 令和13年度供用開始想定	○ 令和12年度供用開始想定	△ 令和13年度供用開始想定	▲ 令和14年度以降供用開始想定	▲ 令和14年度以降供用開始想定	
その他事項	○ ・駐車場は令和14年度完成想定。 ・再建替え時は敷地内では日影規制等により建替えが困難なため、周辺用地の確保が必要。	○ ・構造体耐久性調査の結果、現庁舎の供用可能年数は約20年のため、20年後には現庁舎の建替えが必要となる。 ・再建替え時は敷地内では日影規制等により建替えが困難なため、周辺用地の確保が必要。	○ ・体育館の移転が必要。 ・図書コーナー(200㎡)を設ける。	○ ・図書コーナー(200㎡)を設ける。	○ ・再建替え時は敷地内駐車場への建替えが可能。	○ ・再建替え時は敷地面積不足により敷地内での建替えが困難であるため、用地の確保が必要。	

凡例 ○:課題がないもの(2点) △:課題が小さいもの(1点) ▲:課題が大きいもの(0点)

①A. 現庁舎 周辺

この情報は整備地を選定するために情報整理・概算事業費を算出した一例であり、建物や駐車場の形状等を確定したものではありません。

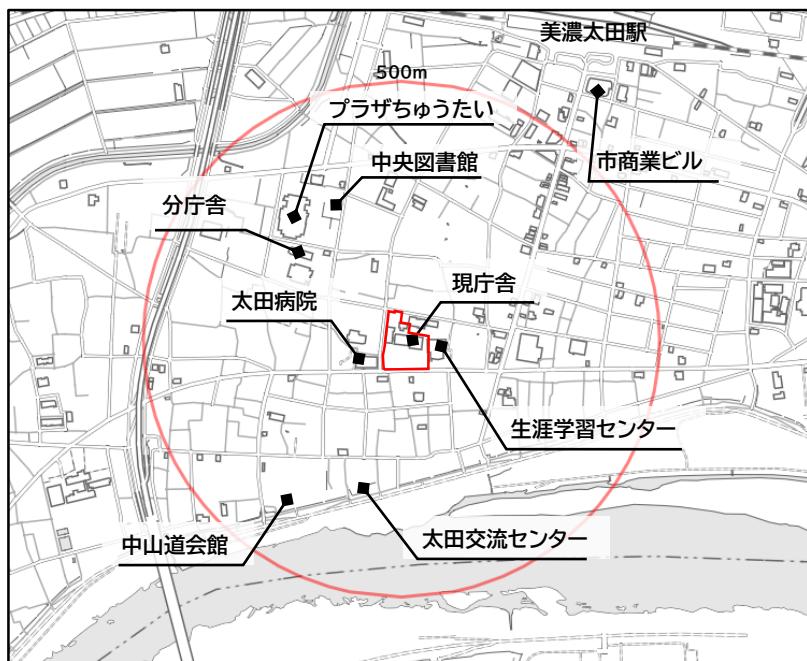
1. 整備のイメージ案

新庁舎

生涯学習センター

敷地概要	
所在	太田町3431番地1
敷地面積	約7,200㎡
用途地域	(北側)第二種住居地域 (南側)商業地域
防火指定	準防火地域
建ぺい・容積	許容建ぺい率:83.15%(想定) 許容容積率:331.49%(想定)
その他規制	建築基準法第22条区域、日影規制対象
立地適正化計画	都市機能誘導区域(庁舎の配置を推進)内

2. 周辺図



周辺には「生涯学習センター」「プラザちゅうたい」「中央図書館」等の公共施設が多数位置しています。
徒歩約12分の距離に美濃太田駅があり、公共交通でのアクセスにおいて利便性が高い候補地です。

3. 土地利用計画案

敷地北側が住居地域
→建築基準法による斜線制限や日影規制の制限により、**庁舎建設範囲が限られる**

平面駐車場(庁舎1階を含む)
(駐車台数:130台)

一般車両用
ロータリー

第二種住居地域

商業地域

生涯学習センター

生涯学習センターへの
車両動線を確保

生涯学習センター
駐車場

新庁舎

庁舎出入口

駐輪場

バス停

1階の大部分を駐車場とし、駐車台数確保とともに浸水による水損を抑制

7階建ての庁舎から美濃加茂市の代表的な風景である中山道太田宿や木曾川を望む

中山道 太田宿

凡例

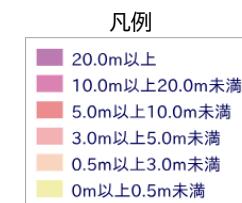
- 庁舎 : 青
- 立体駐車場 : 黄
- 歩行者通路 : 赤
- 緑地 : 緑
- 駐車場・車路 : 灰
- 歩行者動線 : 赤矢印
- 車両導線 : 青矢印

新庁舎 施設規模	
延べ面積	約10,700㎡
庁舎	約9,700㎡
1階駐車場・駐輪場	約1,000㎡
階数	地上7階
高さ	約29m
駐車台数(必要台数 567台)	
敷地内駐車場	130台
敷地外駐車場(半径500m圏内)	437台(追加借地なし)

※分庁舎は解体し、新庁舎用の敷地外駐車場として活用する。(駐車可能台数80台)

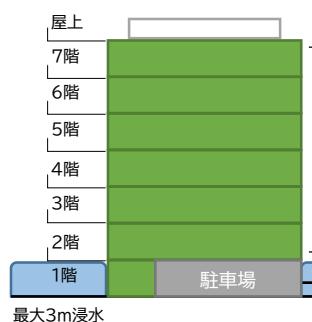
4. 災害に対するリスク

浸水想定区域図(計画規模・木曾川)



- 計画規模の降雨とは
 - その川を将来的に氾濫させないように整備する際に目標とする大雨のことです。
- 木曾川の洪水浸水想定区域(計画規模)
 - 木曾川の計画規模降雨は、100年に1回程度の確率で発生する降雨であり、木曾川流域の範囲で平均して2日間で295mmの雨が降ることを想定しています。
 - 左図は計画規模降雨で氾濫した場合の浸水想定です。現庁舎敷地では0.5~3.0mの浸水が想定されています。
 - 計画規模降雨により木曾川が破堤した場合の**現庁舎敷地の浸水継続時間**は約4時間と想定されています。
※浸水継続時間とは、氾濫水到達後、浸水深が50cmになってから50cmを下回るまでの時間のことです。

⇒ 対策 水損を防ぐ配置計画(1階駐車場)



2階以上の階(主幹設備は屋上も可)に電気設備、空調設備、熱源設備等の主幹設備およびサーバー室を設け、浸水時も水損せず、機能を発揮できる計画とします。

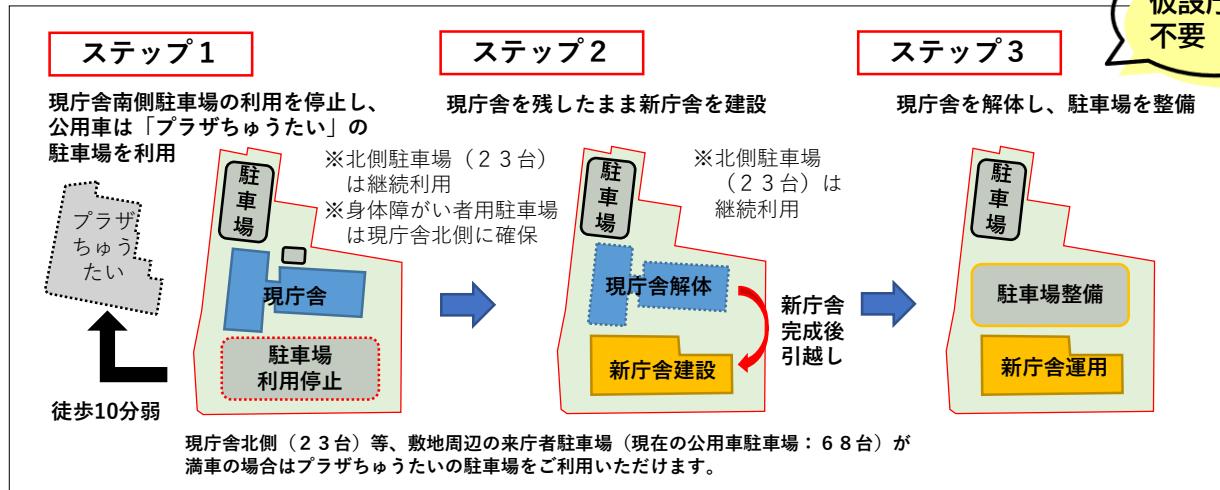
1階は駐車場とし、1階建物部分の開口部に止水シャッター等を設けることで、3.0mの浸水時も建物への浸水を防ぐ計画とします。

①A. 現庁舎 周辺

この情報は整備地を選定するために情報整理・概算事業費を算出した一例であり、建物や駐車場の形状等を確定したものではありません。

5. 新庁舎の建替え手順

下図ステップ1～3の通り、現庁舎を残したまま、現庁舎の駐車場位置に新庁舎を整備することで、仮設庁舎を建設すること無く、庁舎機能を維持したまま新庁舎の整備が可能となります。



6. 事業費

概算事業費	建築	建築工事費(RC造で免震構造の場合)	60.1億円
		新庁舎設計・調査・工事監理費	5.2億円
		既存建物解体費(現庁舎・分庁舎)	2.6億円
		立体駐車場整備費	-
	小計		67.9億円
	造成・インフラ	用地取得・補償	-
		造成費	3.2億円
		道路整備費	-
小計		3.2億円	
合計		71.1億円	

造成費の抑制

(参考)

維持管理費 (30年間)	維持管理費(運営費除く)	37.1億円
	駐車場管理・借地料	4.3億円
	計	41.4億円

借地料が必要

7. 想定事業期間

※従来の発注方式の場合です。事業手法により期間は異なるため、基本計画策定時に改めて公表します。なお、年度については目標年度であり、進捗状況により変更します。

	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度
計画・設計	基本計画	基本設計	実施設計				駐車場整備	
庁舎建設				整地	建築工事	新庁舎供用開始		駐車場供用開始
引越し						引越し		
解体工事				現庁舎南側駐車場利用停止 →北側駐車場は継続利用、身体障がい者用 駐車場を敷地内に確保し、公用車はプラ ザちゅうたいの駐車場を利用			現庁舎解体	

8. サウンディング調査結果

① サウンディングの目的・内容

新庁舎の建設にあたり、民間活力導入の可能性を検討するため、多業種の民間事業者への直接の対話により、立地および周辺環境についての魅力や課題について意見を伺いました。

② 事業者の考える魅力・メリット

- ① 造成費が抑えられるため、コストメリットがある。
- ② 認知度が高く、市内各所からのアクセス性もよい。
- ③ 人口集積地であり、にぎわいの創出が期待できる。
- ④ 用途地域による建築物の制限が少ない。
- ⑤ 既存インフラの活用ができる。
- ⑥ 観光スポットである中山道太田宿から近く、観光客の立ち寄りの可能性もある。

中山道から近い

③ 事業者の考える課題・デメリット

- ① 工事中の安全・工期（長期化）に対するリスクがある。
- ② 浸水など災害への不安がある。
- ③ 敷地面積が小さい。
- ④ 日影規制が建物配置に大きく影響する。

敷地面積が小さい

9. まとめ【メリット／デメリット】

① 現庁舎周辺における新庁舎整備のメリット

- ① 庁舎機能を維持したまま工事ができ、完成後の引越しに必要なとする期間・費用も抑えることができる。
- ② 大きな造成工事を必要とせず、造成費を抑えることができる。
- ③ 周辺に駐車場用地として借地している敷地が多いため、駐車場の確保が比較的容易である。

② 現庁舎周辺における新庁舎整備のデメリット

- ① 現在の駐車場位置に新庁舎を建設するため、工事中は敷地外に来庁者用の駐車場を確保する必要がある。
- ② 浸水想定区域のため、水害対策が必要。
- ③ 敷地北側が住居地域であるため、高さ制限や日影規制（建築基準法）の影響により、庁舎の建設範囲が限られる。

①B. 現庁舎 周辺(リノベーション案)

この情報は整備地を選定するために情報整理・概算事業費を算出した一例であり、建物や駐車場の形状等を確定したものではありません。

1. 現庁舎の現状

1961年に建てられた現庁舎は、(1)建物の老朽化、(2)市民の利便性、(3)市職員の職務環境、(4)防災機能の不足といった課題を抱えています。

	現庁舎	
	本館	西館
竣工年	昭和36年(1961年)	昭和54年(1979年)
築年数 (令和6年現在)	63年	45年
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
耐震性	旧耐震基準で建設されたが、平成15年(2003年)に耐震補強工事を実施	
	Is値 0.61	Is値 0.73

※Is値:構造耐震指標のこと。数値が大きいほど強い構造物となります。

課題(1) 建物の老朽化

現庁舎本館は築後63年、西館は築後45年が経過しています。修繕を行いながら庁舎機能を維持していますが、今後も庁舎を使い続けるためには、建築および設備機器等の大規模修繕が必要となります。

鉄筋コンクリート造の耐用年数

物理的耐用年数	代表値 60年 下限値 50年 範囲 50年~80年
経済的耐用年数	事務用途 50年

課題(2) 市民の利便性

現庁舎は建築当初からの時代の変化により、現在求められる利便性への要求が満たされていません。

- 現庁舎の状況
- ・窓口混雑時に通路幅の確保が困難
 - ・待合が少ない
 - ・プライバシーの保護ができていない



課題(3) 市職員の職務環境

現庁舎では、執務スペースが手狭であり、打合せスペースや休憩スペースの確保ができていません。

- 現庁舎の状況
- ・休憩時に使用するランチルームの席数が足りていない



課題(4) 防災機能の不足

現庁舎は耐震補強を施しているものの、躯体の損傷や設備機器類の老朽化が著しく、大規模地震があった際に災害対策の中核拠点としての役割が果たせないおそれがあります。

国土交通省は平成25年に官庁施設の特性ごとに大地震動に対して官庁施設が持つべき耐震安全性の目標を定めています。災害時の状況に応じて災害対策本部業務や災害対応を実施する拠点としての機能が求められる庁舎では、Is値を0.9以上確保する必要があります。現庁舎のIs値は0.6程度であり、Is値0.9とするためには、耐震補強が必要です。また、耐震補強を行う場合、現行の建築基準法に適合する(既存不適格解消)必要があります。

耐震安全性の分類及び目標(「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」(国土交通省 平成25年制定)より)

分類	重要度係数	耐震安全性の目標	対象施設	目標Is値
I類	1.5	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られる。	拠点庁舎 拠点病院	0.9以上
II類	1.25	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られる。	学校施設等	0.75以上
III類	1.0	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られる。	上記以外の一般公共建築物	0.6以上

※重要度係数:建物を設計するときに地震の力を割り増すための係数のこと。重要度係数が大きいほど大きな地震に対し安全な建物となります。

2. 想定されるリノベーションパターン

庁舎の建替えを行わず、現庁舎を活用する場合、下記のリノベーションパターンが想定されます。リノベーション(増築含む)で現庁舎敷地に分庁舎機能を合わせた庁舎の整備は、建築基準法による高さ制限等および敷地内駐車場の確保、リノベーション後に必要となる現庁舎建替え時の工事範囲確保の観点から現実的ではありません。分庁舎(S造)の築年数は34年であり、美濃加茂市における目標使用年数(RC造65年、S造65年)に満たないことから、リノベーション対象としないこととします。

パターン	内容	改善される課題
①	耐震補強を行わず(Is値0.6)、老朽化している建築および設備機器等の修繕を行い、現状の庁舎の機能・レイアウトを維持する。	課題(1)建物の老朽化
②	①に加え、拠点庁舎としての機能確保のため、耐震補強(Is値0.9)を行う。その他の機能やレイアウトは現状を維持する。	課題(1)建物の老朽化 課題(4)防災機能の不足
③	拠点庁舎としての機能確保のため、耐震補強(Is値0.9)を行った上で、増築を含め、現在の庁舎に求められる機能・面積を確保する。	課題(1)建物の老朽化 課題(2)市民の利便性 課題(3)市職員の職務環境 課題(4)防災機能の不足

パターン① 現在の耐震性能のまま使い続ける

構造体耐久性調査報告書によると、構造体(コンクリート)の今後の残存耐用年数は「予防保全により20年程度」という結果となりました。

庁舎の機能を20年程度維持していくためには、経年による劣化や損傷・故障等が生じた箇所の修繕に加え、空調・給排水等の建築設備の更新を行う必要があり、工事費・維持管理費(20年)合わせて約24.4億円かかります。

しかし、約24.4億円の費用をかけて20年の延命を図ったとしても、市民の利便性や市職員の職務環境、防災機能の不足を改善することはできず、加えて、20年を迎えず建替えが必要となる可能性も高いと考えられます。

工事費	8.5億円
20年間の維持管理費	15.9億円
合計	24.4億円

20年後に建替えが必要

床面積が不足する

パターン② 耐震補強+そのまま使い続ける

庁舎としてIs値0.9を確保するための耐震補強計算の結果、本館・全9か所、西館・全8か所に追加補強部材が必要となります。特に本館は市民窓口及び執務室である1階の中央位置に補強部材を追加する必要があります。現状の機能やレイアウトを維持することができません。耐震補強を施し、庁舎としての機能を維持していくためには、建物を増築し、不足する床面積を補う必要があります。



①B. 現庁舎 周辺(リノベーション案)

この情報は整備地を選定するために情報整理・概算事業費を算出した一例であり、建物や駐車場の形状等を確定したものではありません。

パターン③ 耐震補強 + 求められる機能確保 (増築)

1. 現庁舎 (本館・西館) に最低限必要な面積

建替え案と同様、職員数を国の基準に照らし合わせて算定すると、リノベーション後に最低限必要な規模は約8,200㎡です。現庁舎(本館・西館)面積(約4,500㎡)と比較すると、3,700㎡程度、現庁舎の面積が不足しており、3,700㎡程度の増築が必要となります。

増築が必要

なお、これらは1棟の庁舎を建てた場合の試算であり、複数棟にわたる場合、階段・廊下等の通行部分やトイレ等の各棟に分散して必要な機能の面積が増えるため、さらに面積が必要となります。

単位:㎡	事務室	議会	付属室	倉庫	共用部	車庫	合計
地方債同意等基準運用要綱等(総務省)の面積構成(H22年)	2,745	560	2,401	357	2,201	125	8,389
新営一般庁舎面積算定基準(国土交通省)の面積構成	2,220	560	2,148	262	2,602	90	7,882
算定基準の平均値の面積構成	2,482	560	2,274	310	2,402	108	8,135
現庁舎(本館・西館)の面積	1,703	622	918	160	1,020	52	4,475
算定面積と現況の差	▲779	62 ▲1,356	▲150 ▲1,382	▲56 ▲3,660			

現庁舎(本館・西館)に最低限必要な面積の算定

2. 事業費

現庁舎の構造体(コンクリート)の耐用年数は約20年であるため、リノベーションの工事費及び20年間の維持管理費を算出します。また、分庁舎は継続使用するため、分庁舎の20年間の維持管理費を合わせると、約79.3億円の事業費となります。

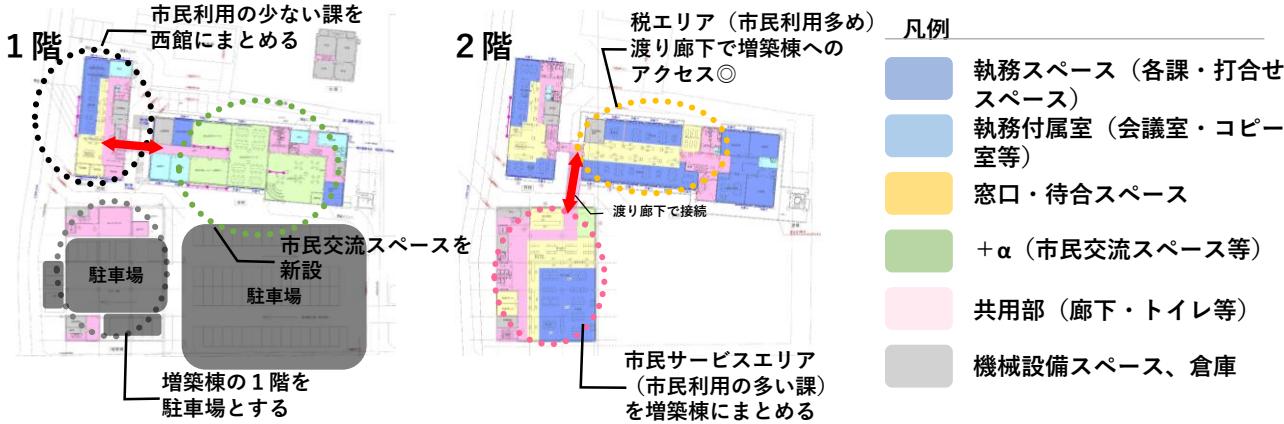
分庁舎機能も含めた新庁舎への建替えの場合、20年間の維持管理費も含めた事業費は約84.7億円となり、リノベーションの方が5.4億円安価ですが、リノベーションの場合は20年後には構造的な懸念から建替えが必要となり、約60.1億円の工事費がかかります。

20年後に建替えが必要

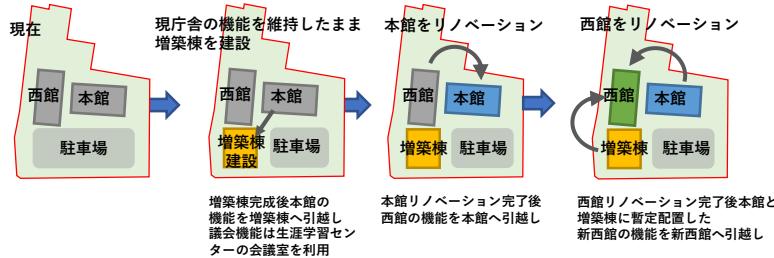
	リノベーション	建替え
工事費(リノベ増築棟及び建替えは免震構造)	44.6億円	60.1億円
現庁舎の維持管理費(20年間)	22.9億円	24.6億円
分庁舎の維持管理費(20年間)	11.8億円	-
合計	79.3億円	84.7億円

※維持管理費は駐車場管理・借地料を除く

3. 平面計画案



4. 工事計画



増築棟建設とリノベーション工事を順に行うことで仮設庁舎なしで庁舎機能を維持したまま工事が実施可能です。

将来的な本館や西館の建て替え時の工事作業範囲の確保のため、平面駐車場を残します。

5. 想定事業期間

※従来の発注方式の場合です。事業手法により期間は異なるため、基本計画策定時に改めて公表します。なお、年度については目標年度であり、進捗状況により変更します。

	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度
計画・設計	基本計画	基本設計	実施設計					
庁舎建設				増築工事	本館リノベ	西館リノベ		全館供用開始
引越し				現庁舎駐車場(南側)利用停止	引越し	引越し	引越し	

6. リノベーションのイメージ案

道路側に位置し、立ち入りやすい増築棟に市民サービスを行う部門をまとめて配置

西館

本館

増築棟

1階の大部分を駐車場とし、駐車台数確保とともに浸水による水損を抑制

生涯学習センター

耐震補強により空間が分断され、庁舎機能として使いにくい本館1階は市民交流スペースとして活用

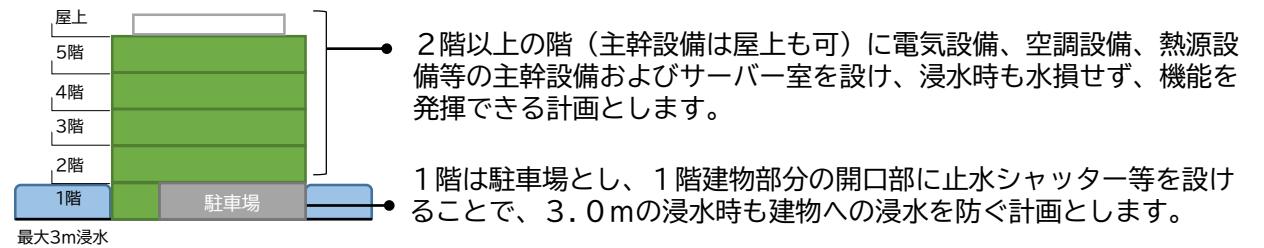
新庁舎 施設規模

延べ面積	約9,600㎡
本館・駐輪場(既存)	約2,800㎡
西館(既存)	約1,700㎡
増築棟	庁舎 約3,800㎡ 1階駐車場 約700㎡
その他倉庫等(既存)	約600㎡
階数(増築棟)	地上5階
高さ(増築棟)	約21m

来庁者用駐車台数(必要台数)	104台
敷地内駐車場	104台
公用車・職員用台数(必要台数)	402台
敷地外駐車場(半径500m圏内)	402台(追加借地なし)

7. 災害に対するリスク

P5①A. 現庁舎周辺の4. 災害に対するリスクと同様ですが、水損を防ぐ配置計画(1階駐車場)は増築棟のみの対策となります。



8. まとめ【メリット/デメリット】

① リノベーションのメリット

- ① 庁舎機能を維持したまま工事ができ、完成後の引越しに必要とする期間・費用も抑えることができる。
- ② 市民に馴染みのある庁舎を活用できる。
- ③ 完全新築と比較すると整備費用が抑えられる。

新築より整備費用が安い

② リノベーションのデメリット

- ① 耐震補強、リノベーションした場合も現庁舎は20年後に建替えが必要となる。
- ② 現在の駐車場位置に増築棟を建設するため、駐車場の必要台数を確保できない。
- ③ 浸水想定区域のため、水害対策が必要だが、既存棟は対策が難しい。
- ④ 現庁舎(本館・西館・増築棟) + 分庁舎の維持管理が必要となるため、維持管理コストが高くなる。

近い将来に建替えが必要

②A. プラザちゅうたい 周辺

この情報は整備地を選定するために情報整理・概算事業費を算出した一例であり、建物や駐車場の形状等を確定したものではありません。

1. 整備のイメージ案



敷地概要	
所在	太田町1916番地1
敷地面積	約13,000㎡(図書館敷地含む)
用途地域	(北側)近隣商業地域 (南側)第二種住居地域
防火指定	なし
建ぺい・容積	許容建ぺい率:75.55%(想定) 許容容積率:200%(想定)
その他規制	建築基準法第22条区域、日影規制対象
立地適正化計画	都市機能誘導区域(庁舎の配置を推進)内

3. 土地利用計画案

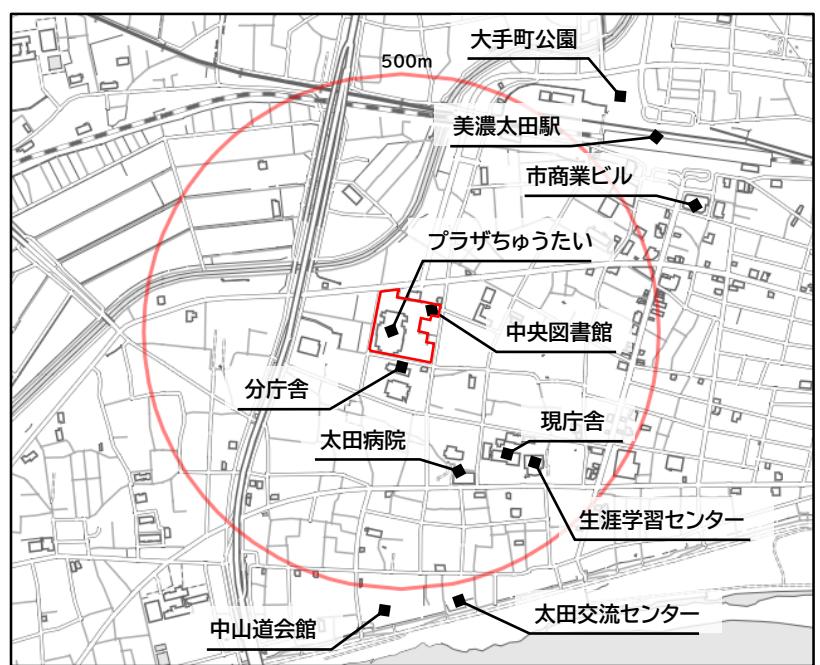


凡例

庁舎	■
立体駐車場	■
歩行者通路	■
緑地	■
駐車場・車路	■
歩行者動線	⇄
車両導線	⇄

新庁舎 施設規模	
延べ面積	約11,400㎡
庁舎	約9,900㎡
1階駐車場・駐輪場	約1,500㎡
階数	地上6階
高さ	約25m
駐車台数(必要台数 567台)	
敷地内駐車場	275台
敷地外駐車場(半径500m圏内)	292台(追加借地なし)

2. 周辺図



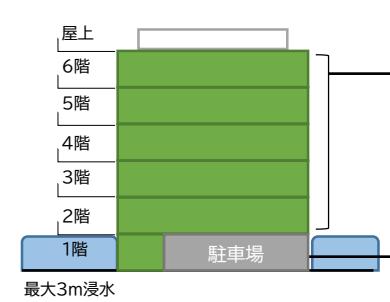
周辺には「生涯学習センター」「中央図書館」等の公共施設が多数位置しています。徒歩約11分の距離に美濃太田駅があり、公共交通でのアクセスにおいて利便性が高い候補地です。

4. 災害に対するリスク



- ① 計画規模の降雨とは
① その川を将来的に氾濫させないように整備する際に目標とする大雨のことです。
② 木曾川の洪水浸水想定区域(計画規模)
① 木曾川の計画規模降雨は、100年に1回程度の確率で発生する降雨であり、木曾川流域の範囲で平均して2日間で295mmの雨が降ることを想定しています。
② 左図は計画規模降雨で氾濫した場合の浸水想定です。プラザちゅうたい敷地では0.5~3.0mの浸水が想定されています。
③ 計画規模降雨により木曾川が破堤した場合の**プラザちゅうたい敷地の浸水継続時間***は約4時間と想定されています。
※浸水継続時間とは、氾濫水到達後、浸水深が50cmになってから50cmを下回るまでの時間のことです。

⇒ 対策 水損を防ぐ配置計画(1階駐車場)



2階以上の階(主幹設備は屋上も可)に電気設備、空調設備、熱源設備等の主幹設備およびサーバー室を設け、浸水時も水損せず、機能を発揮できる計画とします。
1階は駐車場とし、1階建物部分の開口部に止水シャッター等を設けることで、3.0mの浸水時も建物への浸水を防ぐ計画とします。

②A. プラザちゅうたい 周辺

この情報は整備地を選定するために情報整理・概算事業費を算出した一例であり、建物や駐車場の形状等を確定したものではありません。

5. 交差点影響分析結果

プラザちゅうたい周辺に新庁舎が移転した場合、職員の通勤や来庁者により、近接する「太田町北3」交差点の交通量が増加することから、移転後に同交差点での交通処理に問題がないか検証した結果、**いずれの方向からも現在の車両構成・信号処理で円滑に交通を処理できる**ことが確認できました。

現在の交通量(調査実施時(令和6年7月))に、移転により増加する交通量を加算して交差点影響を検討



移転後に必要な右折車線長の検討

方向	現在の右折車線長	移転後に必要な右折車線長			評価
		通勤朝ピーク	通勤タピーク	来庁者ピーク	
南行き	50m	47.0m	29.3m	35.3m	<50m OK
西行き	50m	4.1m	18.7m	4.3m	<50m OK

問題なし

移転後の交差点需要率の検討

移転後の交差点需要率			評価
通勤朝ピーク	通勤タピーク	来庁者ピーク	
0.829	0.643	0.516	<0.9 OK

問題なし

※交差点需要率が0.9を下回ると1サイクルの信号処理で交差点内の車両を円滑に処理することが可能

6. 事業費

概算事業費	建築	建築工事費(RC造で免震構造の場合)	62.7億円
		新庁舎設計・調査・工事監理費	5.4億円
		既存建物解体費(現庁舎・分庁舎・プラザちゅうたい・図書館)	5.0億円
		立体駐車場整備費	-
	小計	73.1億円	
造成・インフラ	用地取得・補償	-	
	造成費	5.8億円	
	道路整備費	-	
小計	5.8億円		
合計		78.9億円	

(参考)

プラザちゅうたいは築後52年が経過しており、新庁舎の建設にかかわらず近い将来建替えを検討する必要があります。プラザちゅうたい敷地全体を庁舎機能として利用するため、プラザちゅうたいは別敷地に移転させる計画となります。

(参考)

維持管理費(30年間)	維持管理費(運営費除く)	37.6億円
	駐車場管理・借地料	2.4億円
計		40.0億円

借地料の抑制

7. 想定事業期間

※従来の発注方式の場合です。事業手法により期間は異なるため、基本計画策定時に改めて公表します。なお、年度については目標年度であり、進捗状況により変更します。

	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度
計画・設計	基本計画	基本設計	実施設計				
庁舎建設					建築工事		
引越し						引越し	新庁舎供用開始
解体工事(現ちゅうたい)				ちゅうたい解体・整地			

8. サウンディング調査結果

① サウンディングの目的・内容

新庁舎の建設にあたり、民間活力導入の可能性を検討するため、多業種の民間事業者への直接の対話により、立地および周辺環境についての魅力や課題について意見を伺いました。

② 事業者の考える魅力・メリット

- ① 造成費が抑えられるため、コストメリットがある。
- ② 市内各所からのアクセス性がよい。
- ③ 人口集積地であり、にぎわいの創出が期待できる。
- ④ 用途地域による建築物の制限が少ない。
- ⑤ 面積的にも、周辺の行政施設用地を考慮しても、最適。
- ⑥ 複合的な公共施設整備が期待できる。

適度な敷地面積

③ 事業者の考える課題・デメリット

- ① 体育館・図書館の取り扱い、取壊し、複合化など、検討事項が多数ある。
- ② 浸水想定区域のため、水害対策が必要。
- ③ 周辺を古い住宅に囲まれ、防災面に課題がある。
- ④ 周辺道路の幅員が狭く、車の交通網が脆弱。

他公共施設との調整が多数必要

9. まとめ【メリット/デメリット】

① プラザちゅうたい周辺における新庁舎整備のメリット

- ① 立体駐車場を整備せずに敷地内及び敷地外で駐車台数を確保することができる。
- ② 複合的な公共施設整備が期待できる。

複合的な施設整備の可能性

② プラザちゅうたい周辺における新庁舎整備のデメリット

- ① 敷地内に地下調整池の設置を検討する必要がある。
- ② 浸水想定区域のため、水害対策が必要。
- ③ 敷地南側の住居地域における高さ制限(建築基準法)や敷地北側の近隣商業地域における日影規制(建築基準法)の影響により、庁舎の建設範囲が限られる。

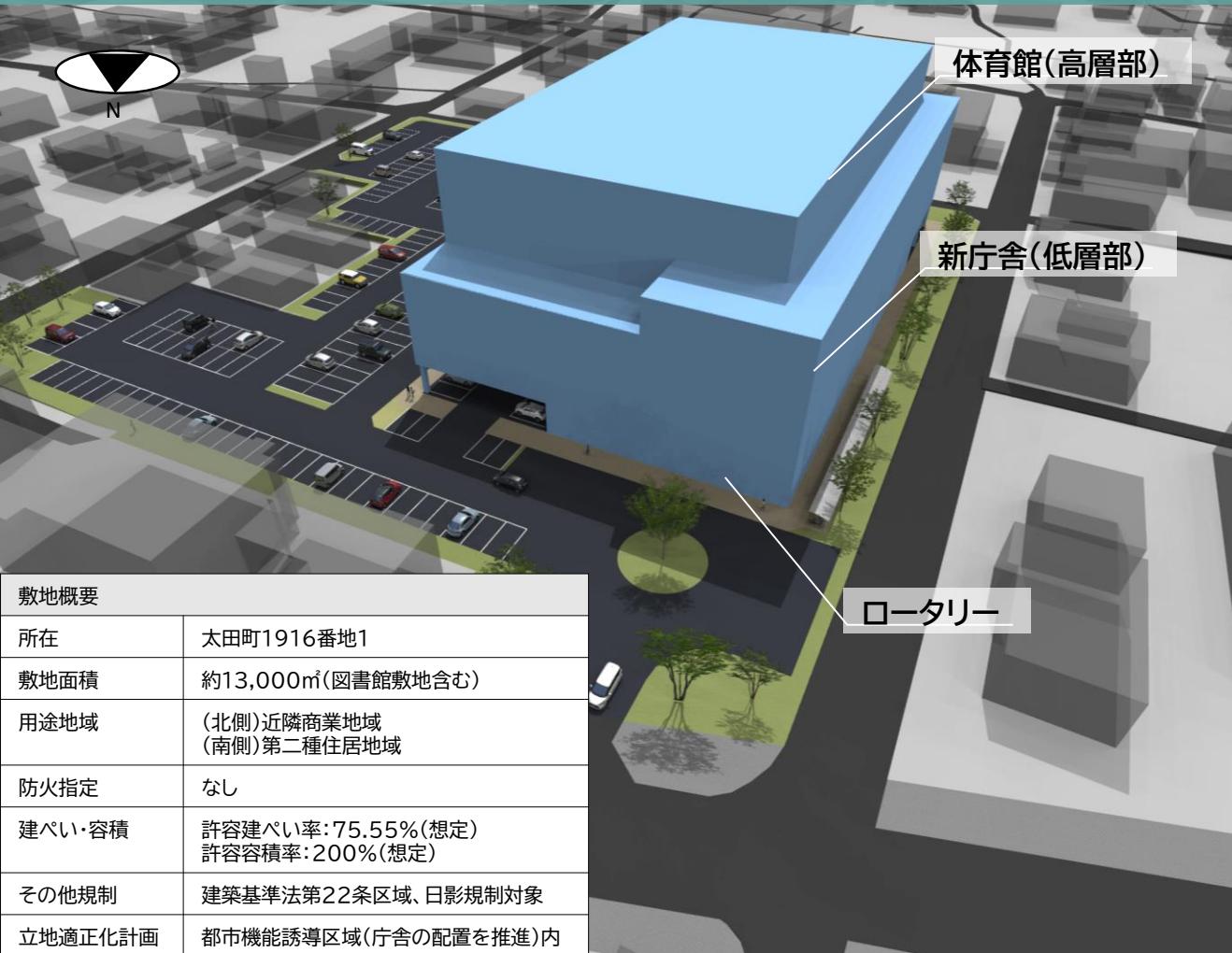
水害対策が必要

②B. プラザちゅうたい 周辺 (体育館複合)

既存のプラザちゅうたいを解体し、庁舎と体育館の複合施設を建設するパターン

この情報は整備地を選定するために情報整理・概算事業費を算出した一例であり、建物や駐車場の形状等を確定したものではありません。

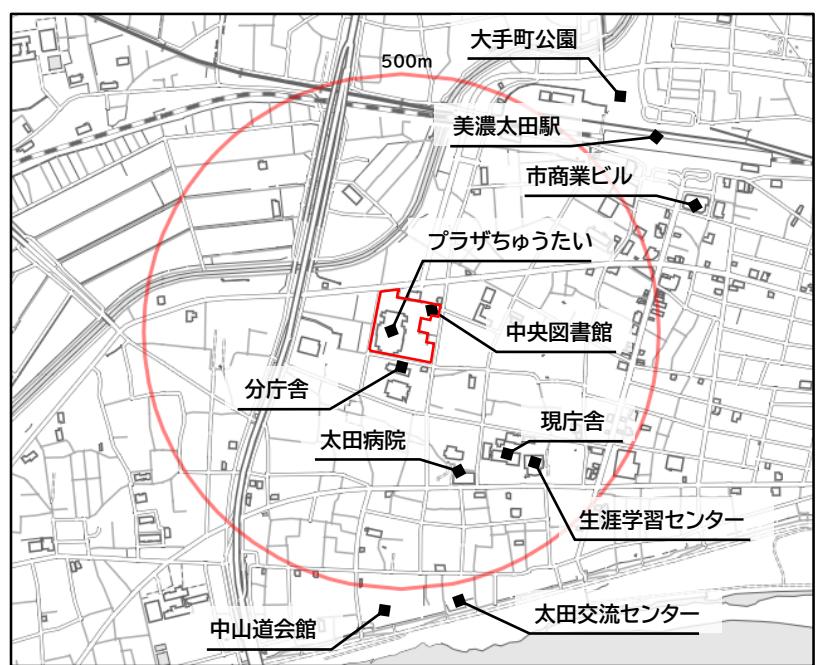
1. 整備のイメージ案



3. 土地利用計画案



2. 周辺図



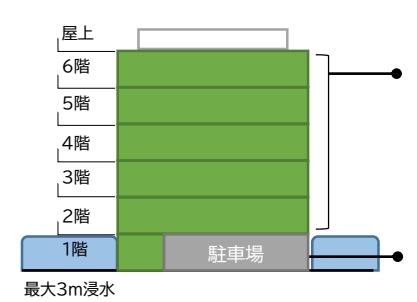
周辺には「生涯学習センター」「中央図書館」等の公共施設が多数位置しています。
徒歩約11分の距離に美濃太田駅があり、公共交通でのアクセスにおいて利便性が高い候補地です。

4. 災害に対するリスク



- ① 計画規模の降雨とは
① その川を将来的に氾濫させないように整備する際に目標とする大雨のことです。
② 木曾川の洪水浸水想定区域(計画規模)
① 木曾川の計画規模降雨は、100年に1回程度の確率で発生する降雨であり、木曾川流域の範囲で平均して2日間で295mmの雨が降ることを想定しています。
② 左図は計画規模降雨で氾濫した場合の浸水想定です。プラザちゅうたい敷地では0.5～3.0mの浸水が想定されています。
③ 計画規模降雨により木曾川が破堤した場合の**プラザちゅうたい敷地の浸水継続時間***は約4時間と想定されています。
※浸水継続時間とは、氾濫水到達後、浸水深が50cmになってから50cmを下回るまでの時間のことです。

⇒ 対策 水損を防ぐ配置計画(1階駐車場)



2階以上の階(主幹設備は屋上も可)に電気設備、空調設備、熱源設備等の主幹設備およびサーバー室を設け、浸水時も水損せず、機能を発揮できる計画とします。
1階は駐車場とし、1階建物部分の開口部に止水シャッター等を設けることで、3.0mの浸水時も建物への浸水を防ぐ計画とします。

②B. プラザちゅうたい 周辺 (体育館複合)

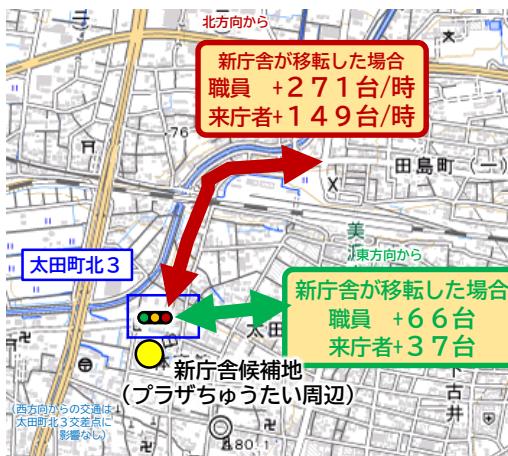
既存のプラザちゅうたいを解体し、庁舎と体育館の複合施設を建設するパターン

この情報は整備地を選定するために情報整理・概算事業費を算出した一例であり、建物や駐車場の形状等を確定したものではありません。

5. 交差点影響分析結果

プラザちゅうたい周辺に新庁舎が移転した場合、職員の通勤や来庁者により、近接する「太田町北3」交差点の交通量が増加することから、移転後に同交差点での交通処理に問題がないか検証した結果、**いずれの方向からも現在の車両構成・信号処理で円滑に交通を処理できる**ことが確認できました。

現在の交通量(調査実施時(令和6年7月))に、移転により増加する交通量を加算して交差点影響を検査



移転後に必要な右折車線長の検討

方向	現在の右折車線長	移転後に必要な右折車線長			評価
		通勤朝ピーク	通勤夕ピーク	来庁者ピーク	
南行き	50m	47.0m	29.3m	35.3m	<50m OK
西行き	50m	4.1m	18.7m	4.3m	<50m OK

問題なし

移転後の交差点需要率の検討

移転後の交差点需要率			評価
通勤朝ピーク	通勤夕ピーク	来庁者ピーク	
0.829	0.643	0.516	<0.9 OK

問題なし

※交差点需要率が0.9を下回ると1サイクルの信号処理で交差点内の車両を円滑に処理することが可能

6. 事業費

概算事業費		庁舎整備分	複合施設全体
建築	建築工事費(RC造で免震構造の場合)	62.7億円	91.2億円
	新庁舎設計・調査・工事監理費	5.4億円	7.5億円
	既存建物解体費(現庁舎・分庁舎・プラザちゅうたい・図書館)	5.0億円	5.0億円
	立体駐車場整備費	-	-
	小計	73.1億円	103.7億円
造成・インフラ	用地取得・補償	-	-
	造成費	5.5億円	-
	道路整備費	-	-
小計	5.5億円	-	
合計		78.6億円	

(参考) 体育館を単体で建設する場合の建築工事費は約37.8億円となります。庁舎と体育館の複合施設を建設する場合は約91.2億円となり、庁舎整備分(62.7億円)+28.5億円で体育館を整備することができるため、建築工事費を約9.3億円削減することができます。

維持管理費(30年間)		計
維持管理費(運営費除く)	37.6億円	
駐車場管理・借地料	2.5億円	
計	40.1億円	

7. 想定事業期間

※従来の発注方式の場合です。事業手法により期間は異なるため、基本計画策定時に改めて公表します。なお、年度については目標年度であり、進捗状況により変更します。

	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度
計画・設計	基本計画	基本設計	実施設計					
庁舎建設				建築工事				
引越し							引越し	新庁舎供用開始
解体工事(現ちゅうたい)				ちゅうたい解体・整地				

8. サウンディング調査結果

① サウンディングの目的・内容

新庁舎の建設にあたり、民間活力導入の可能性を検討するため、多業種の民間事業者への直接の対話により、立地および周辺環境についての魅力や課題について意見を伺いました。

② 事業者の考える魅力・メリット

- ① 造成費が抑えられるため、コストメリットがある。
- ② 市内各所からのアクセス性がよい。
- ③ 人口集積地であり、にぎわいの創出が期待できる。
- ④ 用途地域による建築物の制限が少ない。
- ⑤ 面積的にも、周辺の行政施設用地を考慮しても、最適である。
- ⑥ 複合的な公共施設整備が期待できる。

適度な敷地面積

③ 事業者の考える課題・デメリット

- ① 体育館・図書館の取り扱い、取壊し、複合化など、検討事項が多数ある。
- ② 浸水想定区域のため、水害対策が必要。
- ③ 周辺を古い住宅に囲まれ、防災面に課題がある。
- ④ 周辺道路の幅員が狭く、車の交通網が脆弱。

他公共施設との調整が多数必要

9. まとめ【メリット/デメリット】

① プラザちゅうたい周辺(体育館複合)における新庁舎整備のメリット

- ① 立体駐車場を整備せずに敷地内及び敷地外で駐車台数を確保することができる。
- ② 体育館との複合とすることで、各々を単体で建設するよりも安価に建設することができる。
- ③ 庁舎と体育館は利用者のピークの時間帯が異なる(庁舎は平日昼間の利用が多く、体育館は休日や平日夕方以降の利用者が多い)ため、施設や駐車場を効率的に活用できる。

庁舎、体育館を単体で建てるより安価

② プラザちゅうたい周辺(体育館複合)における新庁舎整備のデメリット

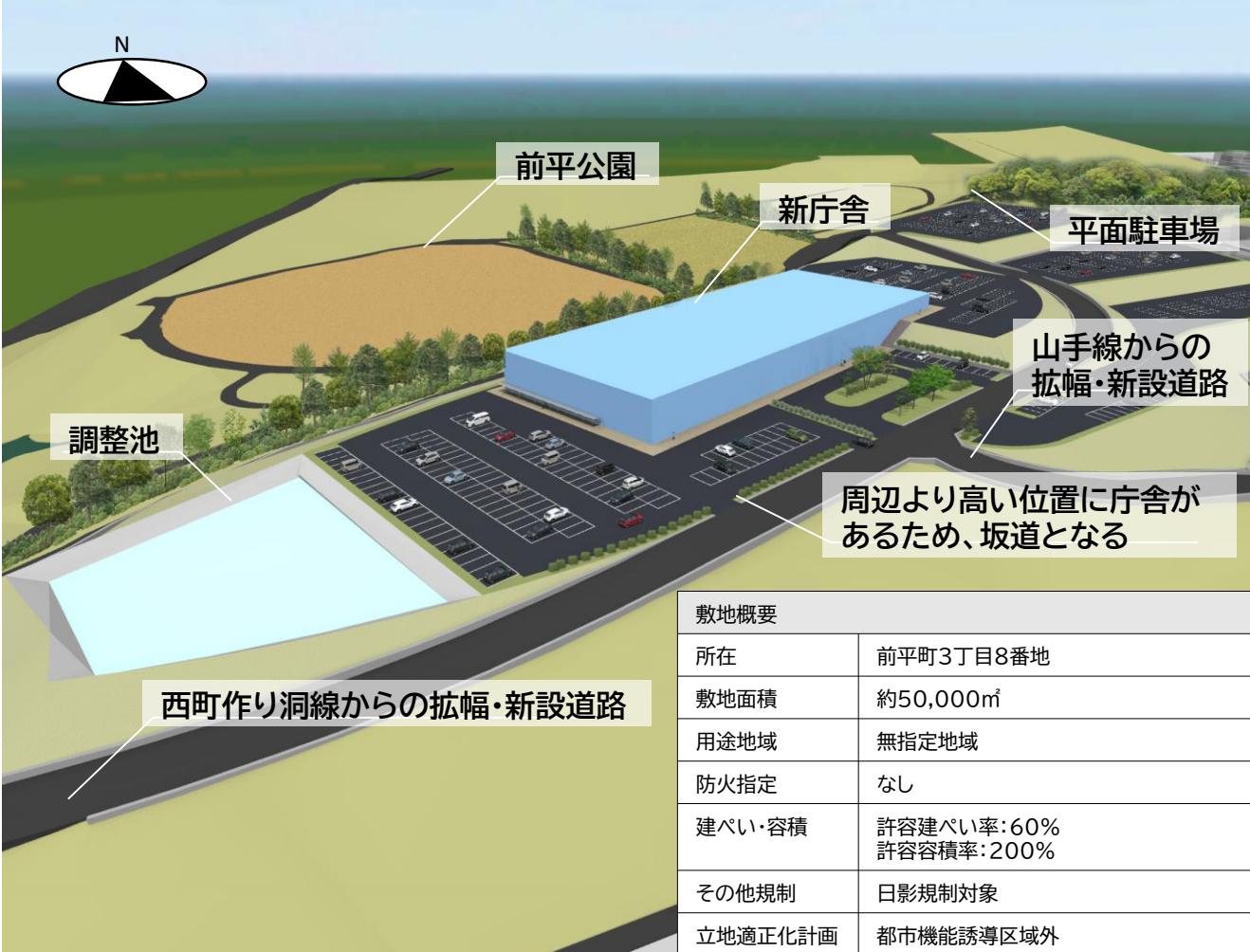
- ① 敷地内に地下調整池の設置を検討する必要がある。
- ② 浸水想定区域のため、水害対策が必要。
- ③ 敷地南側の住居地域における高さ制限(建築基準法)や敷地北側の近隣商業地域における日影規制(建築基準法)の影響により、庁舎の建設範囲が限られる。
- ④ 庁舎の利用者に加え、体育館の利用者数も想定した駐車台数の整備が必要。

水害対策が必要

③ 畜産研究所 周辺

この情報は整備地を選定するために情報整理・概算事業費を算出した一例であり、建物や駐車場の形状等を確定したものではありません。

1. 整備のイメージ案



敷地概要	
所在	前平町3丁目8番地
敷地面積	約50,000㎡
用途地域	無指定地域
防火指定	なし
建ぺい・容積	許容建ぺい率:60% 許容容積率:200%
その他規制	日影規制対象
立地適正化計画	都市機能誘導区域外

5. 土地利用計画案



凡例

- 庁舎
- 立体駐車場
- 歩行者通路
- 緑地
- 駐車場・車路
- 歩行者動線
- 車両導線

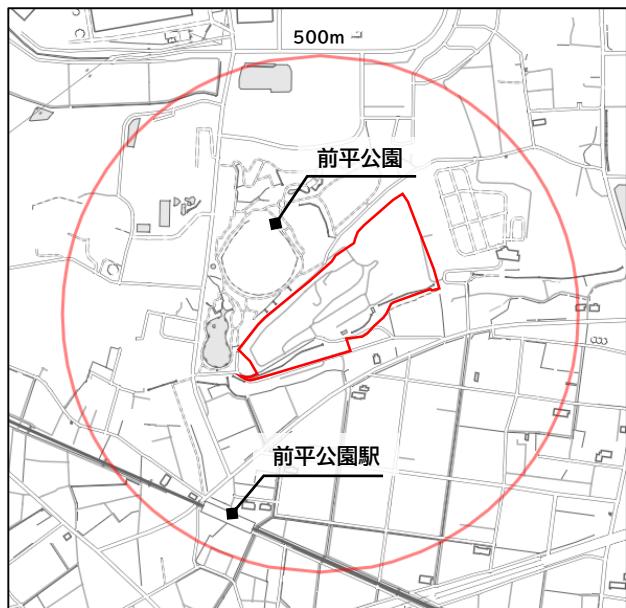
新庁舎 施設規模

延べ面積	約9,600㎡
庁舎	約9,500㎡
駐輪場	約100㎡
階数	地上2階
高さ	約9m

駐車台数(必要台数 567台)

敷地内駐車場	657台
敷地外駐車場(半径500m圏内)	0台

2. 周辺図



「前平公園」に隣接し、緑豊かな周辺環境がある。丘陵地に位置するため、敷地内外の高低差が大きい。徒歩約10分の距離に前平公園駅がある。

3. 災害に対するリスク



4. 造成計画

造成計画は、造成費を抑えるために現況地形の山に合わせ切土と盛土を行い、西から東に段差を設け、「調整池」「庁舎」「駐車場」「道路」を配置しています。これ以上造成費を抑える計画とすると、西町作り洞線からの取付道路勾配が5%を超えてしまい、歩行や車椅子でのアクセスが困難となります。また、庁舎建物に段差を設けると「建物の1フロア面積の減少」「建物構造の複雑化による工事費の増」「斜路・階段の設置による利便性の悪さ」「法面の増加による来庁者駐車場の減少」など工事費の増加や利便性の低下につながります。

6. 断面イメージ



③ バリアフリー未対応の道路勾配

畜産研究所は丘陵地に位置しており、周辺との高低差が大きくなっています。庁舎へのアクセス路確保のため、新設道路が必要となりますが、周辺との高低差により、西町作り洞線からの取付け道路勾配は5%ですが、南側との取付道路は9.8%となります。また、敷地周辺の既存道路(主に西町作り洞線)も5%を超えており、高齢者や車いす使用者等は自力での歩行・車いすによる庁舎へのアクセスが困難となります。
(バリアフリー法(努力義務):歩道の縦断勾配は原則、5%以下)



車いす使用者と勾配の関係

③ 畜産研究所 周辺

この情報は整備地を選定するために情報整理・概算事業費を算出した一例であり、建物や駐車場の形状等を確定したものではありません。

7. 交差点影響分析結果

畜産研究所周辺に新庁舎が移転した場合、職員の通勤や来庁者により、近接する「前平公園駅北」交差点の交通量が増加することから、移転後に同交差点での交通処理に問題がないか検証した結果、ピーク時も円滑に交通処理を行うためには、**西行き右折車線長を延長する必要があります。**

現在の交通量(調査実施時(令和6年7月))に移転により増加する交通量を加算して交差点影響を検討



移転後に必要な右折車線長の検討

方向	現在の右折車線長	移転後に必要な右折車線長			評価
		通勤朝ピーク	通勤夕ピーク	来庁者ピーク	
南行き	40m	7.7m	36.4m	17.0m	<40m OK
西行き	40m	55.0m	19.2m	40.1m	>40m NG (15.0m 不足)
東行き	—	—	—	—	(右折車線なし)

交差点改良必要

移転後の交差点需要率の検討

移転後の交差点需要率				評価
通勤朝ピーク	通勤夕ピーク	来庁者ピーク		
0.418	0.434	0.420	<0.9	OK

問題なし

※交差点需要率が0.9を下回ると1サイクルの信号処理で交差点内の車両を円滑に処理することが可能

8. 事業費

概算事業費	建築	建築工事費(RC造で免震構造の場合)	
		新庁舎設計・調査・工事監理費	65.4億円
		既存建物解体費(現庁舎・分庁舎)	2.6億円
		立体駐車場整備費	—
		小計	73.6億円
	造成・インフラ	用地取得・補償	2.4億円
		造成費	28.0億円
		道路整備費	7.1億円
		小計	37.5億円
		合計	111.1億円

(参考)

維持管理費(30年間)	維持管理費(運営費除く)	36.7億円
	駐車場管理・借地料	—
	計	36.7億円

造成費が高い

畜産研究所周辺は造成工事が必要なこと、また、庁舎までのアクセス確保のため、新設道路が必要ことから造成・インフラ整備に多くの費用が必要となります。

9. 想定事業期間

※従来の発注方式の場合です。事業手法により期間は異なるため、基本計画策定時に改めて公表します。なお、年度については目標年度であり、進捗状況により変更します。

	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度
計画・設計	基本計画	基本設計	実施設計 造成設計・開発許可						
用地取得		道路整備用地交渉・買収			※用地取得状況により事業期間は延長する可能性があります。				
庁舎建設				造成・道路整備工事			建築工事		
引越し		造成工事開始までに既存施設解体						引越し	新庁舎供用開始
解体工事									
その他		用途地域・立地適正化計画変更							

10. サウンディング調査結果

① サウンディングの目的・内容

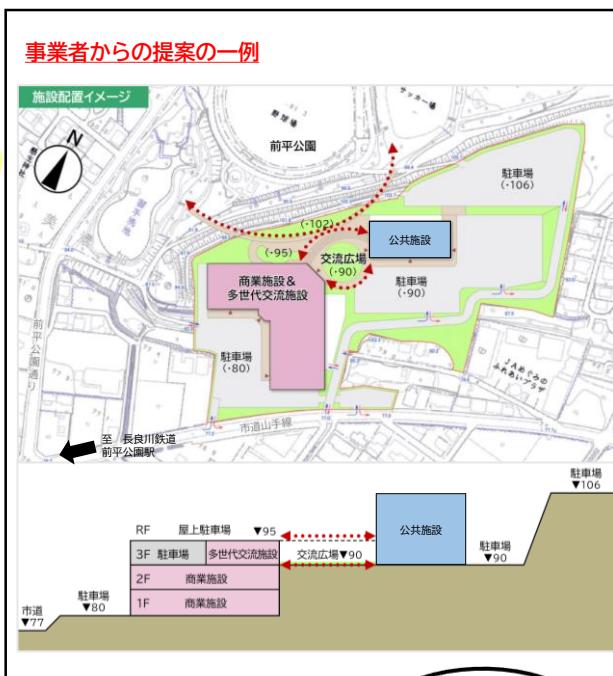
新庁舎の建設にあたり、民間活力導入の可能性を検討するため、多業種の民間事業者への直接の対話により、立地および周辺環境についての魅力や課題について意見を伺いました。

② 事業者の考える魅力・メリット

- ① 広大な敷地と開発の柔軟性・他候補地と比べ敷地面積を確保できる。
- ② 水害のリスクが低いため、防災拠点としても機能する。
- ③ 前平公園との連携により事業の幅が広がる。
- ④ 緑と高低差を利用した計画により、他にない庁舎整備が可能。
- ⑤ 中部国際医療センターが近く、連携が容易。

③ 事業者の考える課題・デメリット

- ① 既存市街地から遠く、アクセス性に課題がある。
- ② 敷地高低差があり、造成費がかかる。
- ③ 敷地の高低差と利用者動線の調整に課題がある。
- ④ 渋滞が懸念され、道路の整備が必要となる可能性あり。
- ⑤ 用地の取得や造成工事等、スケジュールが読みにくい。
- ⑥ D I D地区から外れていること等から民間施設の立地は難しい。



広大な敷地

11. まとめ【メリット/デメリット】

① 畜産研究所周辺における新庁舎整備のメリット

- ① 敷地内に平面で必要駐車台数を確保することができるため、立体駐車場や民地借上げに比べ、駐車場の維持管理費を抑えることができる。
- ② 敷地が広いため、建物の配置計画の自由度が高い。
- ③ 前平公園の隣地のため、緑豊かな周辺環境である。

② 畜産研究所周辺における新庁舎整備のデメリット

- ① 敷地が広く、勾配も大きいため、他の候補地に比べ膨大な造成費がかかる。
- ② 幹線道路に接続するための道路を整備する必要があり、民地を含めた用地取得が必要となる。用地取得の進捗により新庁舎整備が長期化する恐れがある。
- ③ 開発許可や造成工事に時間を要する。
- ④ 土壌調査により、新庁舎整備の長期化および対策費用が必要となる可能性がある。
- ⑤ 隣接する県有地に豚コレラにより廃棄処分された豚が埋設されているため、道路敷地等として活用する場合には対策が必要。

十分な駐車場

整備が長期化する可能性

④ 大手町公園 周辺

この情報は整備地を選定するために情報整理・概算事業費を算出した一例であり、建物や駐車場の形状等を確定したものではありません。

1. 整備のイメージ案

新庁舎
立体駐車場
平面駐車場
JR高山本線・長良川鉄道
美濃太田駅
駅北ロータリー

敷地概要	
所在	大手町1丁目3番地
敷地面積	約8,000㎡
用途地域	第二種住居地域
防火指定	なし
建ぺい・容積	許容建ぺい率:70% 許容容積率:200%
その他規制	建築基準法第22条区域、日影規制対象
立地適正化計画	都市機能誘導区域(庁舎の配置を推進)内

4. 土地利用計画案

敷地周辺が住居地域
→建築基準法による日影規制の制限により、
庁舎建設範囲が限られる

平面駐車場 (駐車台数: 35台)
立体駐車場 (駐車台数: 351台)

立体駐車場が必要

地下駐車場が必要

新庁舎

庁舎出入口

一般車両用ロータリー

駅北ロータリー

コミュニティバスは駅北ロータリーを利用

南側の窓面やデッキからの
トレインビューで待ち時間も楽しめる

美濃太田駅

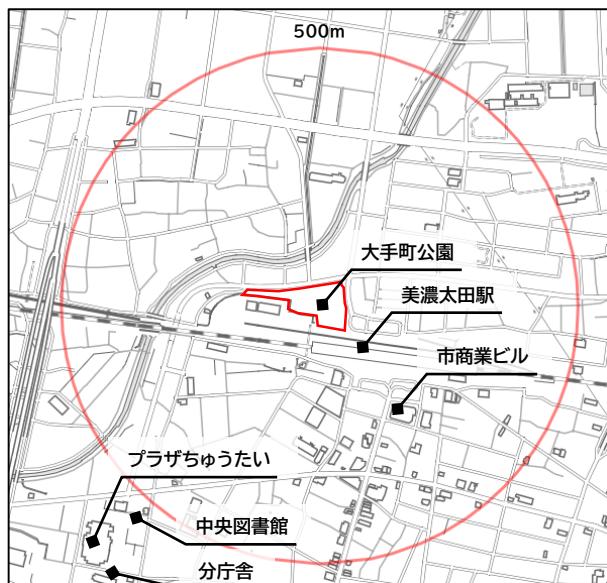
線路が見えるデッキイメージ

新庁舎 施設規模	
延べ面積	約19,500㎡
庁舎	約9,700㎡
地下1階駐車場・駐輪場	約2,300㎡
立体駐車場	約7,500㎡
階数	地上5階 地下1階
高さ	約21m
駐車台数(必要台数) 567台	
敷地内駐車場	440台
敷地外駐車場(半径500m圏内)	127台

公用車は地下駐車場を利用
(駐車台数: 54台)

凡例
 庁舎 : ■
 立体駐車場 : ■
 歩行者通路 : →
 緑地 : ■
 駐車場・車路 : ■
 歩行者動線 : →
 車両導線 : →

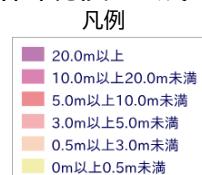
2. 周辺図



美濃太田駅に隣接し、公共交通機関でのアクセスにおいて利便性が非常に高くなっています。

3. 災害に対するリスク

浸水想定区域図 (計画規模・加茂川)



大手町公園は高さ制限や容積率の関係上、庁舎1階を駐車場にできない、かつ、地下駐車場を設置するため、以下の対策をします。

- ⇒対策 建物への浸水を防ぐ止水板の常備
地下駐車場への浸水を防ぐ止水シャッターの設置



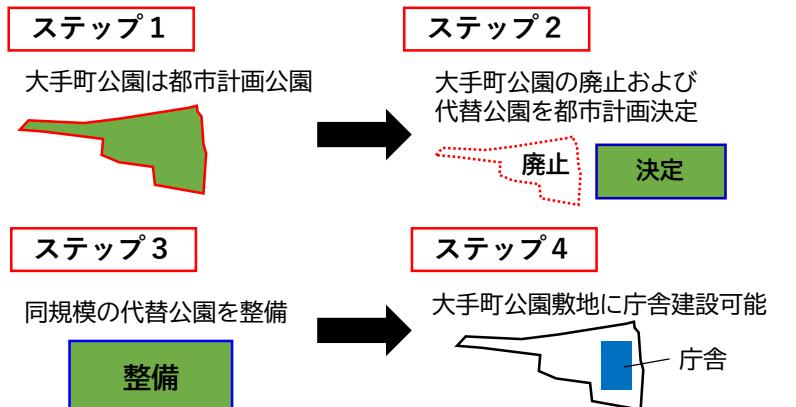
① 計画規模の降雨とは

① その川を将来的に氾濫させないように整備する際に目標とする大雨のことです。

② 加茂川の洪水浸水想定区域 (計画規模)

- ① 加茂川の計画規模降雨は、30年に1回程度の確率で発生する降雨であり、加茂川流域の範囲で1時間に84mmの雨が降ることを想定しています。
- ② 左図は計画規模降雨で氾濫した場合の浸水想定です。大手町公園では0~3.0mの浸水が想定されています。

5. 都市計画公園の廃止/代替公園の整備



大手町公園は都市計画公園として都市計画決定されています。(都市計画法)

大手町公園敷地に新庁舎を整備するにあたり、同規模の代替公園の敷地の確保と整備および都市計画決定の手続きが必要となります。(期間:用地取得後3年から5年程度)

④ 大手町公園 周辺

この情報は整備地を選定するために情報整理・概算事業費を算出した一例であり、建物や駐車場の形状等を確定したものではありません。

6. 交差点影響分析結果

大手町公園周辺に新庁舎が移転した場合、職員の通勤や来庁者により、近接する「大手町1」交差点の交通量が増加することから、移転後に同交差点での交通処理に問題がないか検証した結果、**いずれの方向からも現在の車両構成・信号処理で円滑に交通を処理できる**ことが確認できました。

現在の交通量(調査実施時(令和6年7月))に、移転により増加する交通量を加算して交差点影響を検討



移転後に必要な右折車線長の検討

方向	現在の右折車線長	開庁後に必要な右折車線長			評価
		通勤朝ピーク	通勤夕ピーク	来庁者ピーク	
南行き	50m	40.2m	13.6m	24.3m	<50m OK
西行き	50m	4.0m	6.4m	2.7m	<50m OK
北行き	50m	3.5m	3.3m	2.5m	<50m OK
東行き	50m	6.9m	4.8m	3.7m	<50m OK

移転後の交差点需要率の検討

開庁後の交差点需要率				評価
通勤朝ピーク	通勤夕ピーク	来庁者ピーク		
0.829	0.829	0.222		<0.9 OK

※交差点需要率が0.9を下回ると1サイクルの信号処理で交差点内の車両を円滑に処理することが可能

7. 事業費

概算事業費	建築	建築	
		建築	金額
		建築工事費 (RC造で免震構造の場合)	65.3億円
		新庁舎設計・調査・工事監理費	5.2億円
		既存建物解体費 (現庁舎・分庁舎)	2.6億円
		立体駐車場整備費	8.7億円
		小計	81.8億円
	造成・インフラ	用地取得・補償	-
		造成費	2.1億円
		道路整備費	-
		小計	2.1億円
		合計	83.9億円

立体駐車場の整備費が高い

大手町公園周辺は市有地敷地が狭く、駐車場用地が確保できないことから、立体駐車場の整備・維持管理が必要となります。
また、現在都市公園であるため、庁舎建設にあたり、代替公園の整備が必要です。

8. 想定事業期間

※従来の発注方式の場合です。事業手法により期間は異なるため、基本計画策定時に改めて公表します。なお、年度については目標年度であり、進捗状況により変更します。

	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度
計画・設計	基本計画	基本設計	実施設計						
庁舎建設						撤去 整地	建築工事		
解体工事									新庁舎 供用開始
引越し								引越し	
代替公園整備		代替公園の敷地確保および整備 / 都市計画変更手続き (都市公園の廃止および新設)							

9. サウンディング調査結果

① サウンディングの目的・内容

新庁舎の建設にあたり、民間活力導入の可能性を検討するため、多業種の民間事業者への直接の対話により、立地および周辺環境についての魅力や課題について意見を伺いました。

美濃太田駅との連携

② 事業者の考える魅力・メリット

- ① 駅前であることから利便性が良い。
- ② 駅南側の再開発地区と一体的な賑わいを創出する可能性を秘めている。
- ③ 鉄道利用者を対象にした事業展開の可能性はある。

建物設計の自由度が低い

③ 事業者の考える課題・デメリット

- ① 敷地面積が小さい。
- ② 駅南からのアプローチが悪い。
- ③ 日影規制が建物配置に大きく影響する。

10. まとめ【メリット／デメリット】

① 大手町公園周辺における新庁舎整備のメリット

- ① 駅に近接しており、公共交通 (電車、バス等) でのアクセス性に優れる。
- ② 敷地内に既存建物が少ないため、建物撤去や造成費を抑えることができる。

駅近でアクセス◎

② 大手町公園周辺における新庁舎整備のデメリット

- ① 都市公園であるため、同規模の代替都市公園を新たに整備する必要がある。
- ② 周辺に市有地が少ないため、必要駐車台数を確保するためには敷地内に大規模な立体駐車場を整備する必要がある。
- ③ 敷地が狭いため、立体駐車場も整備すると容積率が厳しくなり、庁舎機能以外の用途を入れる余地がない。

公園整備が必要