

第2回 矢板市庁舎整備基本計画策定検討委員会 次第

日時 令和8年6月25日(木) 午後3時～

場所 矢板市文化スポーツ複合施設 研修室1

1. 開会

2. 委員長あいさつ

3. 議題

(1) 建設場所の選定について

(2) その他

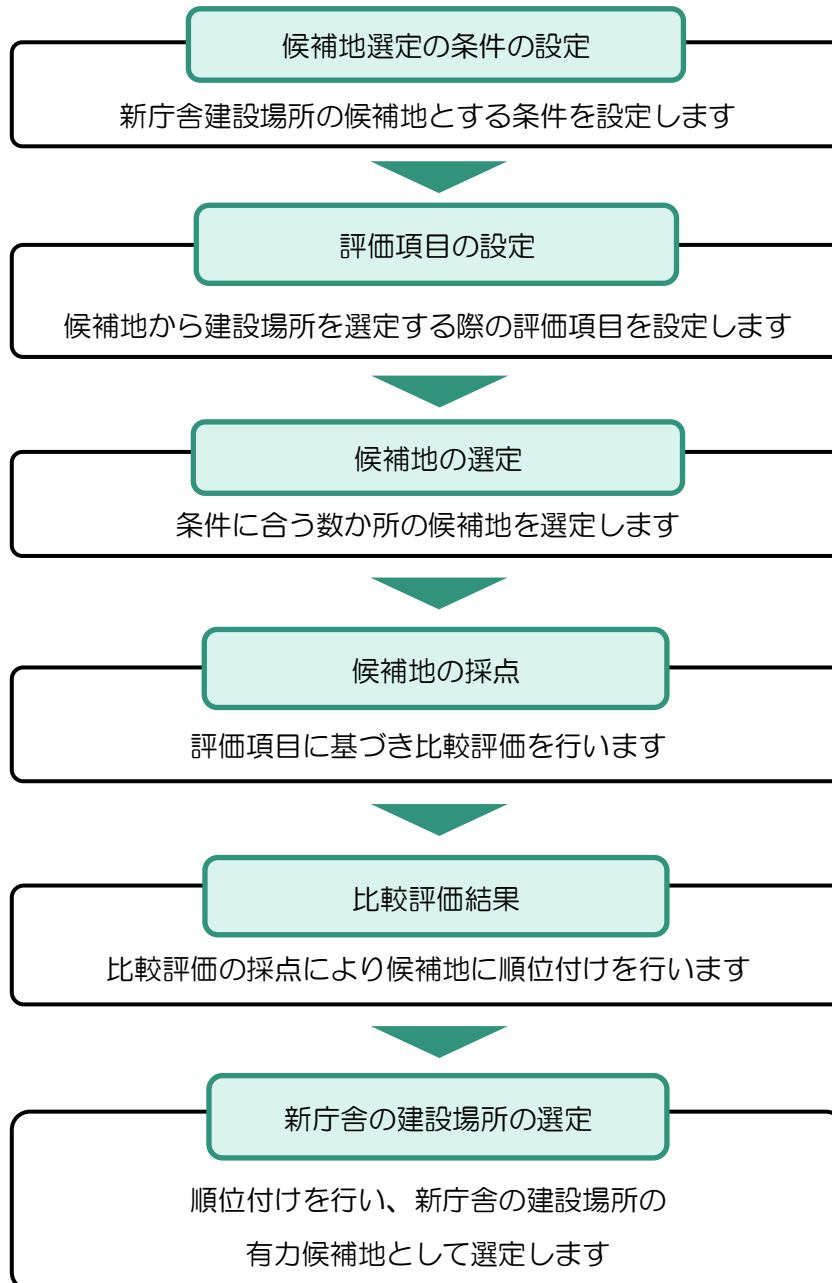
4. その他

5. 閉会

## 6 新庁舎の建設場所の考え方

### 1 建設場所の検討の流れ

候補地の選定から新庁舎の建設場所の選定までを以下の流れで行います。

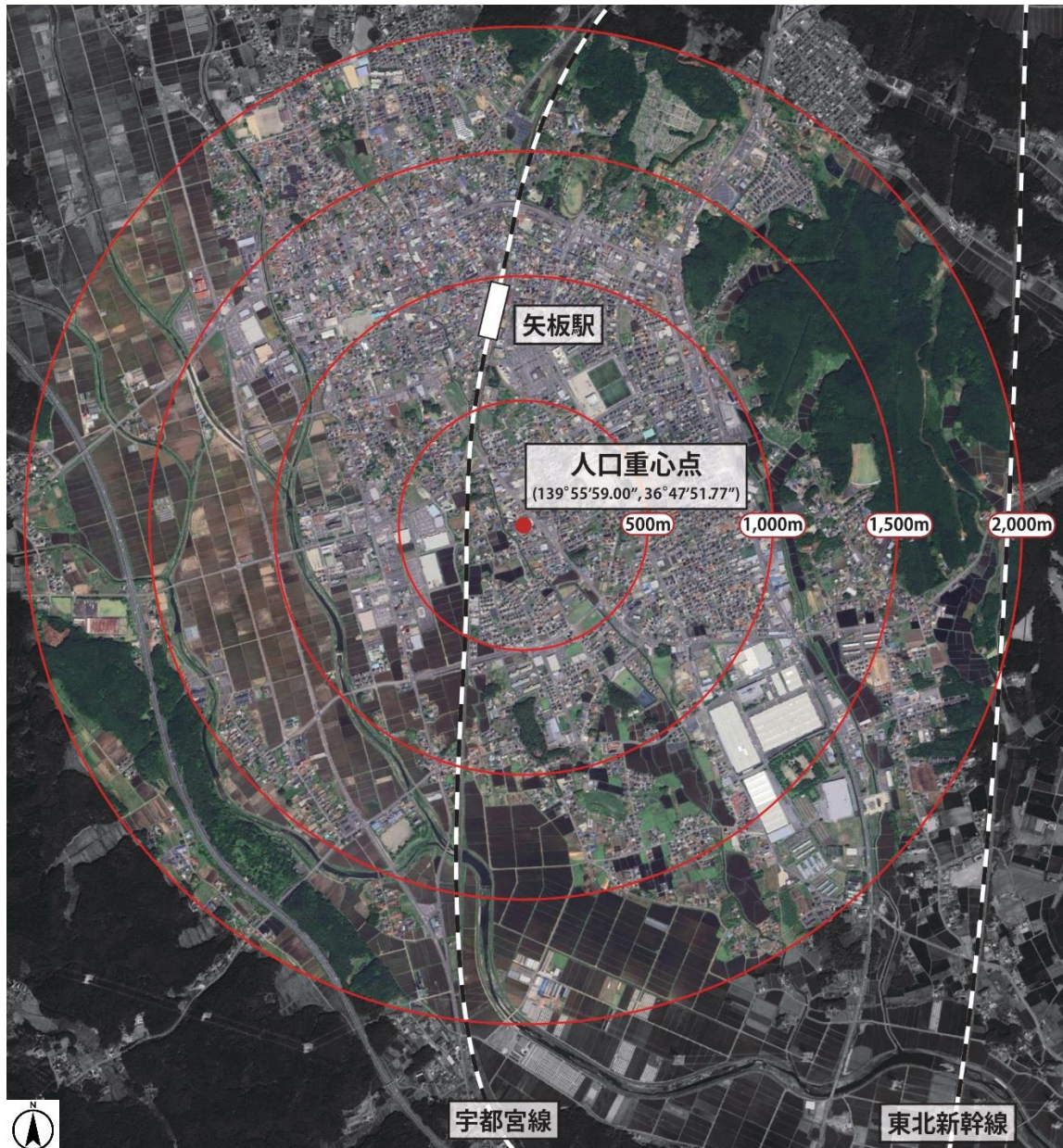


(図4) 建設場所の検討の流れ

## 2 建設場所の候補地選定の考え方

### (1) 建設場所の候補地選定の条件

人口分布による人口重心点<sup>※1</sup>の位置から半径2km圏内<sup>※2</sup>を候補地選定の対象範囲として設定します。



(図5) 建設場所の候補地選定範囲

※1：人口重心点とは、人口の一人一人が同じ重さを持つと仮定して、その地域内の人口が、全体として平衡を保つことのできる点です。(総務省統計局 令和2年国勢調査より)

※2：半径2km圏内は、徒歩1分=80m(不動産の表示に関する公正競争規約より)と仮定した際に、徒歩約30分で到達できる距離として設定します。

### 3 候補地に対する評価項目の考え方

#### (1) 候補地の評価項目

建設場所の候補地の評価項目と評価軸は以下のとおりです。各評価項目について、評価の考え方・視点を示す「評価軸」を設定します。

(表8) 候補地の評価項目

評価項目		評価軸
(1)	まちづくりの方向性	・上位計画、関連計画との整合性を比較
(2)	中心性	・人口分布による人口バランスを踏まえた施設位置を比較
(3)	利便性	・公共交通機関の立地を比較
		・交通アクセスを比較
		・周辺道路の安全性を比較
		・駐車場の整備スペースを比較
(4)	連携性	・他施設連携を踏まえた施設位置を比較
(5)	安全性	・防災拠点としての安全性を比較
		・土砂災害の危険性を比較
		・防災広場の整備スペースを比較
(6)	経済性	・整備事業費を比較
(7)	整備スケジュール	・整備着手時期の制限等を比較
		・土地利用規制等を比較

#### (1) -1.まちづくりの方向性に関する評価

まちづくりの方向性に関する評価軸及び評価基準は、以下のとおりです。当評価項目の評価基準の数は1つです。

(表9) まちづくりの方向性に関する評価一覧

評価項目	評価軸	評価基準
まちづくりの方向性	上位計画、関連計画との整合性	1. 上位計画・各種まちづくり計画等に位置づけがあるか

#### (1) -2.中心性に関する評価

中心性に関する評価軸及び評価基準は、以下のとおりです。当評価項目の評価基準の数は1つです。

(表10) 中心性に関する評価一覧

評価項目	評価軸	評価基準
中心性	人口分布による人口バランスを踏まえた施設位置	1. 人口重心点による、市民の通いやすさを考慮した場合の候補地位置の妥当性

(1) -3.利便性に関する評価

利便性に関する評価軸及び評価基準は、以下のとおりです。当評価項目の評価基準の数は6つです。

(表1 1) 利便性に関する評価一覧

評価項目	評価軸	評価基準
利便性	公共交通機関の立地	1. 鉄道駅の近接性 2. バス停の近接性
	交通アクセス	3. 主要幹線道路の接続 4. アクセス道路には十分な道路幅員があるか
	周辺道路の安全性	5. 周辺道路に歩道が整備されているか
	駐車場の整備スペース	6. 敷地において、必要駐車台数を収容できる駐車場が整備できるか

(1) -4.連携性に関する評価

連携性に関する評価軸及び評価基準は、以下のとおりです。当評価項目の評価基準の数は1つです。

(表1 2) 連携性に関する評価一覧

評価項目	評価軸	評価基準
連携性	他施設連携を踏まえた施設位置	1. 周辺施設の立地を踏まえ、各施設が近接し連携の良さから、その場所に庁舎があることは相応しいか

(1) -5.安全性に関する評価

安全性に関する評価軸及び評価基準は、以下のとおりです。当評価項目の評価基準の数は3つです。

(表1 3) 安全性に関する評価一覧

評価項目	評価軸	評価基準
安全性	防災拠点としての安全性	1. 防災ハザードマップ上の浸水深
	土砂災害の危険性	2. 候補地周辺の土砂災害の危険度
	防災広場の整備スペース	3. 敷地において、十分な広さの防災広場が整備できるか

(1) -6.経済性に関する評価

経済性に関する評価軸及び評価基準は、以下のとおりです。当評価項目の評価基準の数は4つです。

(表14) 経済性に関する評価一覧

評価項目	評価軸	評価基準
経済性	整備事業費	1. 用地取得に係る費用
		2. 施設建設に係る地盤整備費用
		3. 施設建設に係る仮庁舎等の整備費用
		4. 施設の高層化による建設費用の上昇

(1) -7.整備スケジュールに関する評価

整備スケジュールに関する評価軸及び評価基準は、以下のとおりです。当評価項目の評価基準の数は3つです。

(表15) 整備スケジュールに関する評価一覧

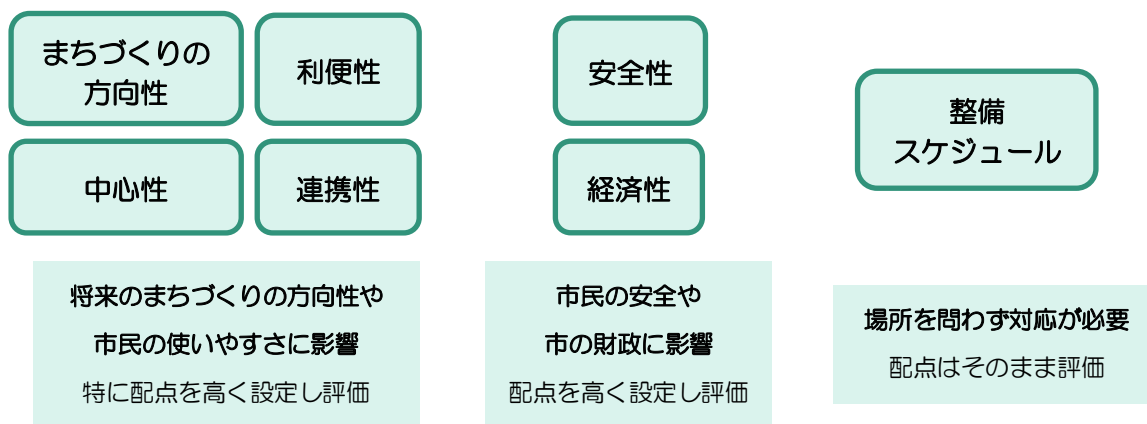
評価項目	評価軸	評価基準
整備スケジュール	整備着手時期の制限等	1. 用地取得に係る期間
		2. 敷地や施設の利用状況
	土地利用規制等	3. 土地利用規制の手続

## (2) 評価項目に対する配点の考え方

矢板市の将来像やまちづくりの方向性の決定等、長期的視点で見た際に大きな影響を与える、まちづくりの方向性、中心性、利便性、連携性は配点を大きくし、市民の使いやすさや上位計画等に沿った候補地への配点が大きくなるよう設定します。

また、市民の安全性や市の財政に影響のある、安全性、経済性も配点を大きくし候補地を評価します。

以上の考え方に沿い、評価項目に対する配点を（図6）のとおり設定します。



(図6) 評価項目の配点の考え方

評価項目の配点の考え方に沿い、それぞれの評価基準への配点を（表16）のとおり設定します。

(表16) 評価基準の配点

評価基準配点への掛率	評価項目
配点×3	(1) まちづくりの方向性 (2) 中心性 (3) 利便性 (4) 連携性
配点×2	(5) 安全性 (6) 経済性
配点×1	(7) 整備スケジュール

# 7 新庁舎の建設場所の選定

## 1 建設場所の候補地選定

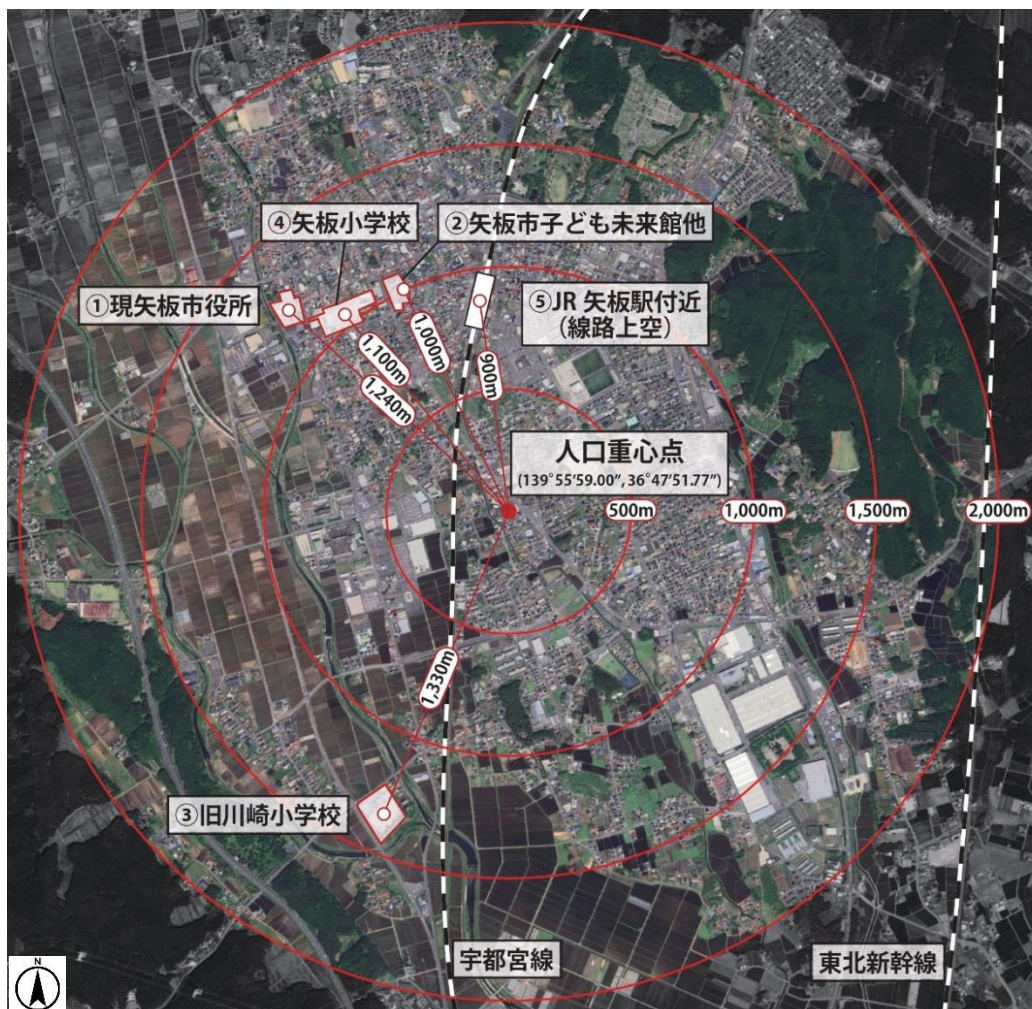
### (1) 建設場所の候補地

矢板市の人口重心点から半径 2.0km 圏内を対象に、以下の5候補地を選定しました(表17)。また候補地の敷地概要を(表18)に示します。

(表17) 選定した候補地

	①現矢板市役所	②矢板市子ども未来館他	③旧川崎小学校	④矢板小学校	⑤JR 矢板駅付近(線路上空)
面積	約 2.00ha	約 1.04ha	約 2.10ha	約 3.15ha	約 1.80ha
所有	市有地	市有地	市有地	市有地	民有地

※想定敷地面積に満たない 1.0ha 程の候補地がありますが、立地適正化計画に沿った敷地や市民の利用に配慮した中心性や利便性、連携性を加味した場合に候補地になり得る立地であり、まとまった規模が確保できる敷地のため、評価対象の候補地として選定しています。



(図7) 建設場所の候補地位置図

(表18) 候補地の敷地概要

候補地		敷地概要			
		住所 立地 ※敷地に接する道路	敷地面積	都市計画上 の用途地域	現況
①現矢板市役所		・住所 矢板市本町5番4号  ・立地 東:市道 境林・下太田1号線 西:市道 本町・上町13号線	約2.00ha	第一種住居 地域	矢板市役所他
②矢板市子ども 未来館他		・住所 矢板市本町2番25号、他  ・立地 東:市道 本町・鹿島町3号線 西:市道 本町11号線 南:市道 本町・扇町5号線	約1.04ha	近隣商業 地域	矢板市子ども 未来館他
③旧川崎小学校		・住所 矢板市木幡1646番地  ・立地 西:県道 30号線 北:市道 木幡37号線	約2.10ha	無指定	廃校
④矢板小学校		・住所 矢板市本町4番23号  ・立地 東:市道 本町14号線 西:市道 境林・下太田1号線 南:市道 本町・扇町5号線	約3.15ha	第一種住居 地域	矢板小学校
⑤JR矢板駅付近 (線路上空)		・住所 矢板市扇町1丁目1番1号、他  ・立地 東:市道 末広32号線 末広10号線 西:市道 鹿島町・扇町1号線	約1.80ha	準工業 地域	JR東北本線 (矢板駅付近)

## (2) 候補地の採点と比較評価

設定した評価項目、評価基準を踏まえ（別表2）を作成し、93点満点の採点で候補地の比較評価を行いました（表19）。

（表19）建設場所の候補地の評価結果

評価点合計 順位	建設場所の候補地	点数
1	① 現矢板市役所	77
2	② 矢板市子ども未来館他	74
3	⑤ JR矢板駅付近（線路上空）	72
4	④ 矢板小学校	70
5	③ 旧川崎小学校	68

## (3) 新庁舎の建設場所

以上の結果に加え、整備にて長期間の工期または多額の工事費となる要因がある候補地③④⑤を除外し、候補地①②の2候補地を新庁舎の建設場所の検討対象として選定しました。

候補地①②の具体的な整備内容を基本計画にて比較検討し、最終的な建設地を選定します。

(別表2)新庁舎建設に関する候補地の評価項目一覧表

評価項目	評価軸	評価基準	配点	掛率	建設場所の候補地														
					①現矢板市役所	②矢板市子ども未来館他	③旧川崎小学校	④矢板小学校	⑤JR矢板駅付近(線路上空)										
(1)まちづくりの方向性	上位計画、関連計画との整合性	1. 上位計画・各種まちづくり計画等に位置づけがあるか		×3	「矢板市立地適正化計画」にて設定される「公共サービスゾーン」内に位置	「矢板市立地適正化計画」にて設定される「公共サービスゾーン」内に位置	拠点の位置づけ無し	拠点の位置づけ無し	拠点の位置づけ無し										
		①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	2							6	6	3	3	3					
		②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																
(2)中心性	人口分布による人口バランスを踏まえた施設位置	1. 人口重心点による、市民の通いやすさを考慮した場合の候補地位置の妥当性		×3	人口重心点まで約1.24km	人口重心点まで約1.00km	人口重心点まで約1.33km	人口重心点まで約1.10km	人口重心点まで約0.9km										
		①人口重心点から徒歩圏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※1	3							3	3	3	3						
		②人口重心点から徒歩圏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※1	2																
		③人口重心点から徒歩圏外	1																
(3)利便性	公共交通機関の立地	1. 鉄道駅の近接性		×3	矢板駅まで約0.85km	矢板駅まで約0.39km	矢板駅まで約2.58km	矢板駅まで約0.50km	矢板駅と隣接										
		①主要鉄道駅(矢板駅)から1000m以内 矢板市立地適正化計画 公共交通カバリー圏の指標による※2	2							6	6	3	6	6					
		②主要鉄道駅(矢板駅)から1000mを超える	1																
		2. バス停の近接性								矢板市役所(バス停)に近接	扇町(バス停)まで約0.26km	城の湯温泉センター(バス停)まで約1.20km	矢板市役所(バス停)まで約0.05km	矢板駅(バス停)に近接					
		①バス停から300m以内 矢板市立地適正化計画 公共交通カバリー圏の指標による※2	2												6	6	3	6	6
		②バス停から300mを超える	1																
	交通アクセス	3. 主要幹線道路の接続		×3	東側で都市マスタープランにより「地域都市間交流軸」とされる市道 境林・下太田1号線に接する	西側で都市マスタープランにより「都市内交流軸」とされる市道 本町11号線に接する	西側と北側でそれぞれ都市マスタープランにより「都市内交流軸」とされる県道30号 矢板那須線と市道 木幡37号線に接する	西側で都市マスタープランにより「地域都市間交流軸」とされる市道 境林・下太田1号線に接する	西側で都市マスタープランにより「都市内交流軸」とされる市道 鹿島町・扇町1号線に接する										
		①主要幹線道路若しくはそれ同等規模の道路が候補地に接している	2							6	6	6	6	6					
			②主要幹線道路若しくはそれ同等規模の道路が候補地に接していない	1															
		アクセス道路には十分な道路幅員があるか	4. アクセス道路には十分な道路幅員があるか		×3	片側1車線で相互通行可能な道路が接する	片側1車線で相互通行可能な道路が接する	片側1車線で相互通行可能な道路が接する	片側1車線で相互通行可能な道路が接する	片側1車線で相互通行可能な道路が接する									
			①片側1車線以上の相互通行な道路構成	2							6	6	6	6	6				
			②片側1車線以上の相互通行の道路構成に満たない道路	1															
周辺道路の安全性	5. 周辺道路に歩道が整備されているか	5. 周辺道路に歩道が整備されているか		×3	敷地にアクセスする車道に歩道がある	敷地にアクセスする車道に歩道がある	敷地にアクセスする車道に歩道がある	敷地にアクセスする車道に歩道がある	敷地にアクセスする車道に歩道がある										
		①庁舎へのアクセス道路に歩道が整備されている	2							6	6	6	6	6					
		②庁舎へのアクセス道路に歩道がない	1																
駐車場の整備スペース	6. 敷地において、必要駐車台数を収容できる駐車場の整備できるか	6. 敷地において、必要駐車台数を収容できる駐車場の整備できるか		×3	敷地面積が約20,000㎡	敷地面積が約10,400㎡	敷地面積が約21,000㎡	建設可能となる校庭面積が約12,000㎡	敷地面積が約18,000㎡										
		①17,000㎡程度の敷地が確保でき、十分な広さの駐車場の整備できる	2							6	3	6	3	6					
		②17,000㎡程度の敷地が確保できず、十分な広さの駐車場の整備できない	1																
(4)連携性	他施設連携を踏まえた施設位置	1. 周辺施設の立地を踏まえ、各施設が近接し連携の良さから、その場所に庁舎があることは相応しいか		×3	市立図書館、矢板公民館、道の駅やいた等の公共施設が近接して立地している	公共施設が近接して立地していない	公共施設が近接して立地していない	公共施設が近接して立地していない	公共施設が近接して立地していない										
		①周辺に主要な公共施設が立地し、拠点づくりに相応しい立地である	2							6	3	3	3						
		②周辺に主要な公共施設が立地していない	1																
(5)安全性	防災拠点としての安全性	1. 防災ハザードマップ上の浸水深		×2	0.5-3m未満の洪水浸水想定区域内	洪水浸水想定区域外	0.5-3m未満の洪水浸水想定区域内	洪水浸水想定区域外	洪水浸水想定区域外										
		①防災ハザードマップにおいて、洪水浸水想定区域外	3							2	6	2	6	6					
		②防災ハザードマップにおいて、浸水深が0-0.5m未満に含まれている	2																
			③防災ハザードマップにおいて、浸水深が0.5-3m未満に含まれている	1															
	土砂災害の危険性	2. 候補地周辺の土砂災害の危険度	2. 候補地周辺の土砂災害の危険度		×2	指定なし	指定なし	指定なし	指定なし	指定なし									
			①土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定なし	2							4	4	4	4					
		②土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定あり	1																
防災広場の整備スペース	3. 敷地において、十分な広さの防災広場が整備できるか	3. 敷地において、十分な広さの防災広場が整備できるか		×2	敷地面積が約20,000㎡	敷地面積が約10,400㎡	敷地面積が約21,000㎡	建設可能となる校庭面積が約12,000㎡	敷地面積が約18,000㎡										
		①17,000㎡程度の敷地が確保でき、十分な広さの防災広場が整備できる	2							4	2	4	2	4					
		②17,000㎡程度の敷地が確保できず、十分な広さの防災広場が整備できない	1																

(別表2)新庁舎建設に関する候補地の評価項目一覧表

評価項目	評価軸	評価基準	配点	掛率	建設場所の候補地																								
					①現矢板市役所	②矢板市子ども未来館他	③旧川崎小学校	④矢板小学校	⑤JR矢板駅付近(線路上空)																				
(6)経済性	整備事業費	1. 用地取得に係る費用		×2	市有地のため用地取得費は不要	市有地のため用地取得費は不要	市有地のため用地取得費は不要	市有地のため用地取得費は不要	民有地のため用地取得費が必要 又は借地契約等が必要																				
		①市有地のため用地取得費は不要	2																										
		②民有地のため用地取得費が必要	1																										
		2. 施設建設に係る地盤整備費用								×2	洪水浸水区域内のため、 地盤かさ上げの検討が必要	洪水浸水区域外のため、 地盤かさ上げの整備に係る費用は不要	洪水浸水区域内のため、 地盤かさ上げの検討が必要	洪水浸水区域外のため、 地盤かさ上げの整備に係る費用は不要	洪水浸水区域外のため、 地盤かさ上げの整備に係る費用は不要	洪水浸水区域外のため、 地盤かさ上げの整備に係る費用は不要													
		①洪水浸水区域外のため、かさ上げ等の地盤整備に係る費用は不要	2																										
		②洪水浸水区域内のため、かさ上げ等の地盤整備に係る費用が必要	1																										
		3. 施設建設に係る仮庁舎等の整備費用															×2	現市役所位置での建設 既存施設で庁舎施設の利用がある	新たな用地での建設 既存施設で子育て支援施設、スポーツ施設等の利用がある	新たな用地での建設 既存施設の利用は無し	新たな用地での建設 既存施設で学校施設の利用がある ※庁舎整備に当たり学校施設の移設が必要となる	新たな用地での建設 既存施設で駅舎、駐輪場、貨物置き場等の利用がある							
		①新たな用地に建設するため、仮庁舎等の建設に係る費用は不要	2																										
		②既存施設の利用があるため、仮庁舎等の建設に係る費用が必要	1																										
		4. 施設の高層化による建設費用の上昇																					×2	敷地面積が約20,000㎡	敷地面積が約10,400㎡	敷地面積が約21,000㎡	建設可能となる校庭面積が約12,000㎡	敷地面積が約18,000㎡だが 人工地盤上への建設になるため 建設費上昇となる	
		①17,000㎡程度の用地が確保でき、施設の高層化による建設費用の上昇はない	2																										
		②17,000㎡程度の用地が確保できず、施設の高層化による建設費用の上昇がある	1																										
(7)整備スケジュール	整備着手時期の制限等	1. 用地取得に係る期間		×1	市有地	市有地	市有地	市有地	民有地 ※鉄道事業者との長期的な協議期間が必要となり、庁舎 整備スケジュールに影響を与える																				
		①市有地であり、取得にかかる期間を抑えられる	2																										
		②民有地であり、取得にかかる期間が長くなる	1																										
		2. 敷地や施設の利用状況								×1	庁舎施設として利用	子育て支援施設、スポーツ施設等として利用	現在施設利用なし	小学校として利用	駅舎、駅ホーム、鉄道路線、貨物置き場、駐輪場 として利用														
		①敷地内の施設で利用がない	2																										
		②敷地内の施設で利用がある	1																										
	土地利用規制等	1. 土地利用規制の手続き														×1	用途地域が第一種住居地域であり、 市庁舎規模3000㎡を超えるため、 変更手続きが必要	土地利用規制に関する変更手続き等は 基本的に不要	学校用地の利用により 土地利用規制に関する変更手続きが必要 ※文科省への補助金の財産処分手続きが必要となる	用途地域が第一種住居地域であり、 市庁舎規模3000㎡を超えるため、 変更手続きが必要 ※整備内容により県の教育委員会への届け出や文科省 への補助金の財産処分手続きが必要となる	鉄道上空のため 鉄道事業法等の鉄道関連の規制への手続きが必要								
		①土地利用規制の変更手続きは不要	2																										
		②土地利用規制の変更手続きが必要	1																										
		評価点 93点満点																				77	74	68	70	72			

※1: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。  
一般的な徒歩圏を半径800m以内とし、高齢者の一般的な徒歩圏を半径500m以内としている。

※2:矢板市立地適正化計画 公共交通カバー圏の指標による。  
鉄道駅からは半径1000m以内、バス停から半径300m以内を公共交通カバー圏としている。

※各候補地からの距離を算出しているものはGoogle mapより測定しており、鉄道駅、バス停からの距離以外は直線距離で示している。