

候補地比較検討表

【比較検討表の作成に当たって】

本検討表は、合併協議会の資料をベースに比較検討項目を追加して作成したものであるが、合併協議時に挙げられた「A、B、C」候補地については、当時、庁舎の敷地面積を3haと想定し試算されていたため、今回2.5haに修正のうえ試算し直した。
「D、E、F」候補地については、今回新たに作成した。

資料 2

比較検討項目	候補地		
	A	B	
	自治医大北側県有地	国道4号線西側	
所在地	下野市薬師寺地内	下野市小金井地内	
現況	JR宇都宮線「自治医大駅」の北北東約1.7km(直線距離)、自治医科大学の北側に隣接する現況宅地(県有地)である。	JR宇都宮線「自治医大駅」の北約1.3km(直線距離)、国道4号線西側に位置する現況農地である。	
地域の特性	国道4号線から分岐する市道南1-2号線が、JR宇都宮線及び東北新幹線とのアンダークロス部を経たところの路線沿いに自治医科大学の関連施設と県有地が存在する地域である。	国道4号線西側に農地が区画整然と広がり、周辺には住宅が点在する地域である。	
道路	幅員約12.0m(両側歩道付・アスファルト舗装)の市道南1-2号線に敷地南側で接面している。 市道南1-2号線は、国道4号線へ西側で接続するため、系統連続性は良好である。	幅員約4.0m(アスファルト舗装)の市道国3177号線に敷地東側で接面している。	
交通	JR宇都宮線「自治医大駅」・・・約1.7km(直線距離)	JR宇都宮線「自治医大駅」・・・約1.4km(直線距離)	
接近(直線距離)	南河内庁舎・・・約2.9km 南河内地区人口重心・・・約2.2km 石橋庁舎・・・約3.2km 石橋地区人口重心・・・約3.7km 国分寺庁舎・・・約3.1km 国分寺地区人口重心・・・約3.6km	南河内庁舎・・・約3.1km 南河内地区人口重心・・・約2.4km 石橋庁舎・・・約3.4km 石橋地区人口重心・・・約3.7km 国分寺庁舎・・・約2.6km 国分寺地区人口重心・・・約3.3km	
区域区分(線引き)	市街化調整区域	市街化調整区域	
地勢地盤	平坦地であり、路面と等高である。	平坦地。国道4号線からは0.5m程度低い。	
環境	当該地域は、国道4号線から分岐する市道南1-2号線沿いにあるが、JR宇都宮線及び東北新幹線のアンダークロス部により国道4号線沿いに広がる路線商業地域とは遮断され、県有地と自治医大関連施設が存在する以外は東側に向かって農地が広がる中、住宅の散在する地域である。	当該地域は、国道4号線の西側において、市道国3177号線と市道国3063号線の間で農地が区画整然と広がり、周辺には住宅が点在する地域である。 上記国道の西側沿線には、商業施設及び事務所等が散在するものの、東側沿線は松林が広がるため、開発は進んでいない。	
概算費用	1 土地の所得価格	用地費概算 約4億5,000万円	用地費概算 約2億円
	2 建物等の移転費用	該当なし。	補償費概算 約4,000万円
	3 造成・取付道路整備費用	接面する市道沿いとは概ね等高であり、造成費は不要と判断する。 市道接面につき、取付道路は不要と判断する。	造成費概算 約1億円 取付道路整備費概算 約1億7,000万円
	4 上水道の整備状況	接面する市道に上水道管が敷設されている。	接面する市道に上水道管が敷設されている。
	5 下水道に関する整備費用	認可区域外 整備費概算 約3,000万円	認可区域外 整備費概算 約1億1,000万円
	6 埋蔵文化財調査費用	調査費概算 約4,000万円	調査費概算 約3,000万円
1~6 合計額	約 5億2,000万円	約 6億5,000万円	
その他の課題	用地買収	県有地(2.5ha)の買収が必要となる。 必要面積以上(6.5ha)の用地買収の可能性がある。 ただし県有地は6.5haあり分割買収が可能協議を要す。	民有地(2.5ha)の買収が必要となり、地権者の協力が不可欠である。
	土地利用上の法的課題	都市計画法、文化財保護法上の手続きが必要である。	都市計画法、農地法、農振法、文化財保護法上の手続きが必要である。
	アクセス性	敷地南側で市道に接面しているが、庁舎への進入経路が南面道路のみである。 歩道幅員狭く、拡幅整備が望まれるが、JRアンダー部は困難である。 JRアンダー部において冠水被害が発生している。	敷地に接面する現在の市道は、幅員や系統連続性の点で劣る。 ただし、西側都市計画道路と国道4号線からの取付道路が現在整備中である。
	公共交通	バス路線なし。 自治医大駅(1.9km 車約5分、徒歩約30分)	バス路線なし。 自治医大駅(2.6km 車約6分、徒歩約40分)
	周辺整備(地区計画)	庁舎建設に際しては新たに地区計画を策定する必要があるが、関係者が少なく(自治医大と県)、既に基盤整備が図られているため、地区計画に係る経費は少ないと想定される。	庁舎建設に際しては新たに地区計画を策定する必要があるが、市街化区域に接続させるには地区計画のエリアが広範囲におよび、整備に係る費用も相当大きくなり、期間も長期化するものと想定される。
その他	将来、自治医大を市街化区域に編入する必要がある。	地区計画など都市計画の手續、並びに農振除外など農業関連法の手續には長期間を要す。	

候補地比較検討表

【比較検討表の作成に当たって】

本検討表は、合併協議会の資料をベースに比較検討項目を追加して作成したものであるが、合併協議時に挙げられた「A、B、C」候補地については、当時、庁舎の敷地面積を3haと想定し試算されていたため、今回2.5haに修正のうえ試算し直した。

「D、E、F」候補地については、今回新たに作成した。

比較検討項目	候補地		
	C	D	
	自治医大駅西側	旧石橋中学校	
所在	下野市小金井、笹原地内	下野市下古山地内	
現況	JR宇都宮線「自治医大駅」の西約0.16km(直線距離)、国道4号線に隣接する現況農地及び住宅地である。	JR宇都宮線「石橋駅」の北西約1.2km(直線距離)、県道鹿沼・石橋線(通称:文教通り)西側に位置する現況住宅地である。	
地域の特性	沿道に店舗、住宅等が建ち並び国道4号線沿いにおいて、農家住宅等が散在する中、農地の広がる地域である。	旧石橋中学校跡地で、周囲は住宅が密集する地域である。	
道路	幅員12.0m(両側歩道付・アスファルト舗装)の国道4号線に敷地東側で接面し、系統連続性は良好である。	幅員8.0m(アスファルト舗装)の市道石3038号線に敷地西側で接面、幅員7.6m(両側歩道付・アスファルト舗装)の市道石2-26号線に敷地南側で接面しているほか、敷地の北側、東側とも全て市道で囲まれている。	
交通	JR宇都宮線「自治医大駅」・・・約0.16km(直線距離)	JR宇都宮線「石橋駅」・・・約1.2km(直線距離)	
接近(直線距離)	南河内庁舎・・・約2.6km 石橋庁舎・・・約4.7km 国分寺庁舎・・・約1.3km	南河内地区人口重心・・・約1.8km 石橋地区人口重心・・・約5.1km 国分寺地区人口重心・・・約1.9km	
区域区分(線引き)	市街化調整区域	市街化区域	
地勢地盤	平坦地。国道4号線からは約0.6m～1.6m程度低い。	平坦地であり、路面と等高である。	
環境	当該地域は、JR宇都宮線「自治医大駅」に近接するとともに国道4号線に敷地東側で隣接し、国道沿線には、商業施設及び事業所、住宅等が集積しつつあり、将来的な市街化形成動向が期待できる地域である。	当該地域は、下古山土地区画整理事業が完了して、四方を市道に囲まれている。周辺は良好な住宅地である。	
概算費用	1 土地の所得価格	用地費概算 約2億5,000万円	該当なし。
	2 建物等の移転費用	補償費概算 約1,000万円	該当なし。
	3 造成・取付道路整備費用	造成費概算 約1億5,000万円 取付道路整備費概算 約4億8,000万円	接面する市道とは概ね等高であるため、荒造成費は不要と判断する。市道接面につき、取付道路は不要と判断する。
	4 上水道の整備状況	接面する市道に上水道管が敷設されている。	接面する市道に上水道管が敷設されている。
	5 下水道に関する整備費用	現況は未供用地区だが、候補地区域は公共下水道幹線が計画決定されている。本管工事は下水道事業で実施予定である。	下水道供用開始区域内 下水道管理設工事は不要と判断する。
	6 埋蔵文化財調査費用	調査費概算 約1,000万円	調査費概算 約3,000万円
1～6 合計額		約 9億円	約 3,000万円
その他の課題	用地買収	私有地(2.5ha)の買収が必要となり、地権者の協力が不可欠である。	市有地のため必要なし。
	土地利用上の法的課題	都市計画法、農地法、文化財保護法上の手続きが必要である。	都市計画法、文化財保護法上の手続きが必要である。
	アクセス性	敷地東側で国道4号線(片側1車線)に接面し、付近に信号機もあり、庁舎への進入に際し渋滞を引き起こす可能性があるため、新たな取付道路の整備が必要である。	周囲の市道が狭いため、拡幅改修が必要になるが、改修には多額の事業費が見込まれる。 都市核、人口重心、地理上の中心からは外れている。
	公共交通	バス路線なし。 自治医大駅(160m 徒歩約3分)	バス路線なし。 石橋駅(1.5km 車約3分、徒歩約25分)
	周辺整備(地区計画)	庁舎建設に際しては新たに地区計画を策定する必要があるが、市街化区域に隣接しているため狭いエリアで済むことから整備に係る費用も少ないと予想される。	必要なし。
	その他	庁舎のエリア、取付道路の計画を見直すことによって、事業費の軽減が図れる可能性がある。	なし。

候補地比較検討表

【比較検討表の作成に当たって】

本検討表は、合併協議会の資料をベースに比較検討項目を追加して作成したものであるが、合併協議時に挙げられた「A、B、C」候補地については、当時、庁舎の敷地面積を3haと想定し試算されていたため、今回2.5haに修正のうえ試算し直した。

「D、E、F」候補地については、今回新たに作成した。

比較検討項目	候補地		
	E	F	
	南河内庁舎	国分寺庁舎	
所在	下野市田中地内	下野市小金井地内	
現況	JR宇都宮線「自治医大駅」の東約2.4km(直線距離)、新4号国道東側に位置する現況住宅地である。	JR宇都宮線「小金井駅」の北北西約1.4km(直線距離)、国道4号線西側に位置する現況住宅地である。	
地域の特性	当該地域は土地区画整理事業区域内で、周辺には公民館、図書館、学校などの公共施設が集約された地域である。	南側は市街化区域で住宅が広がり、北側は住宅が散在する中、農地の広がる地域である。	
道路	幅員約16.0m(アスファルト舗装)の県道結城・石橋線に至近で接続する。上記県道は、新4号国道へ西側で接続するため、系統連続性は良好である。	幅員12.0m(両側歩道付・アスファルト舗装)の県道栃木・二宮線に敷地南側にて接面し、南側から市道国1-9号線(都市計画道路)が交差している。	
交通	JR宇都宮線「自治医大駅」・・・約2.4km(直線距離)	JR宇都宮線「小金井駅」・・・約1.4km(直線距離)	
接近(直線距離)	南河内庁舎・・・約0.0km 石橋庁舎・・・約6.0km 国分寺庁舎・・・約3.2km	南河内地区人口重心・・・約0.8km 石橋地区人口重心・・・約6.6km 国分寺地区人口重心・・・約3.2km	
区域区分(線引き)	市街化区域	市街化調整区域	
地勢地盤	敷地内の高低差がある。	現国分寺庁舎内敷地は平坦地。庁舎北側(民有地)は庁舎敷地と比べ低い。	
環境	当該地域は、仁良川区画整理地区内にあり、現在事業の進捗に合わせて宅地化が進んでいる。県道結城・石橋線に至近で接続し、新4号国道へも西側で接続するが、商業地域とは遮断されている。	当該地域は、県道栃木・二宮線沿いにあり、南側には土地区画整理により整備された住宅地が隣接している。また区画整理地内を南北に走る都市計画道路が庁舎正面で県道にT字路で交差している。	
概算費用	1 土地の所得価格	該当なし。	用地費概算 約2億円(候補地Cの単価を参考にして算出。)
	2 建物等の移転費用	該当なし。	補償費概算 約3,000万円
	3 造成・取付道路整備費用	平坦ではないが現状のまま利用し、荒造成費は不要と判断する。市道接面につき、取付道路は不要と判断する。	造成費概算 約8,000万円 県道接面につき、取付道路は不要と判断する。
	4 上水道の整備状況	上水道管が敷設されている。	上水道管が敷設されている。
	5 下水道に関する整備費用	下水道供用開始区域内 下水道管理設工事は不要と判断する。	下水道供用開始区域内 下水道管理設工事は不要と判断する。
	6 埋蔵文化財調査費用	調査費概算 約1,000万円	調査費概算 約2,000万円
1~6 合計額	約 1,000万円	約 3億3,000万円	
その他の課題	用地買収	市有地のため必要なし。	一部民有地(2haを想定)の買収が必要となり、地権者の協力が不可欠である。
	土地利用上の法的課題	文化財保護法上の手続きが必要である。	都市計画法、農地法、文化財保護法上の手続きが必要である。
	アクセス性	都市核、人口重心、地理上の中心からは外れている。	敷地南側で県道に接面しているが、現庁舎を残すとなれば新たな庁舎への進入路確保に課題がある。 都市核、人口重心、地理上の中心からは外れている。
	公共交通	バス路線なし。 自治医大駅(2.8km 車約6分、徒歩約40分)	バス路線なし。 小金井駅(2.0km 車約4分、徒歩約30分)
	周辺整備(地区計画)	必要なし。	庁舎建設に際しては新たに地区計画を策定する必要があるが、市街化区域に隣接しているため狭いエリアで済むことから整備に係る費用も少ないと予想される。
	その他	南河内庁舎の解体費用 約3,400万円	現庁舎東側に将来、都市計画道路ができるが施工年次が不明確である。現庁舎を当面残すとなると合併特例債に影響が及ぶ可能性がある。