

建設候補地の検討 目次

1. 前回までの委員会意見の整理
2. 各候補地のプラン検討
3. 各プランの整備費用
4. 各候補地のスケジュール
5. まとめ

※各候補地のプランについては、市民委員会で求められた施設機能・ゾーニングの検討方針を基に作成・試算しています

1. 前回までの委員会意見の整理

■施設機能・ゾーニングの検討方針（市民委員会で求められた事項）

表 施設機能について

項目	内容
大ホール	・客席数は1300席程度 ・2層バルコニー形式でバルコニー部分に幕などを設置して1階利用もできるようにする ・舞台の広さは18m×18mもしくは18m×15m程度 ・舞台のプロセニウムの高さは10～12m程度、舞台袖は利用しやすい広さを確保する ・オーケストラピットは原則設けないこととする ・ロールバックチェアは設けないこととする
小ホール	・リハーサル室機能を兼ね備えた、多機能型（ロールバックチェア）の小ホールを設ける ・大ホールの舞台と同じ階に設置し、リハーサル利用の利便性に配慮する
創造支援部門	・練習室は市内既存文化施設との機能分担を鑑み、高機能なスタジオを4室程度設ける
共用部門	・情報スペース・学習スペース・展示スペース・アーカイブ等の機能を有する共用ロビーは、重ね使いをして効率的に設ける ・共用部門には飲食機能（カフェ）、託児コーナー（常設で検討）を設ける

3

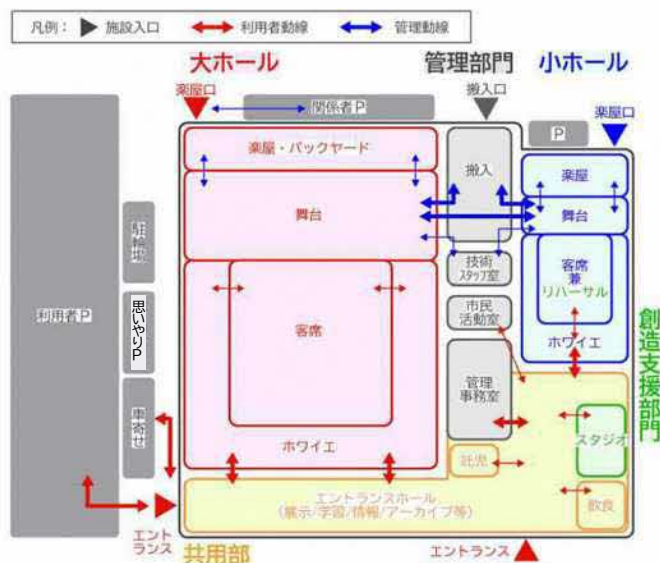
表 ゾーニング方針について

項目	内容
施設内のゾーニング方針	・来場者動線・管理動線（出演者動線）をそれぞれ別々に、なおかつ効率的に確保する ・諸室を適切に配置し、施設の利便性を確保する ・1階をメインフロアとして、人や物が頻繁に行き来する部屋やエリアは極力1階に配置する
敷地に対する施設配置方針	・安全に配慮した車両動線、ならびに歩行者の動線を確保する ・関係者用駐車場及び搬入動線（大型トラック対応）を確保する ・車寄せ・思いやり駐車場・駐輪場を確保する ・各種法令に適合し、屋外の動線に必要な離隔・通路幅を確保した「建築可能範囲」を考慮した施設配置を検討する

※思いやり駐車場：

車椅子利用者、歩行困難によりできるだけ建物に近い位置に駐車する必要がある人のための駐車場

図 ゾーニング図（案）

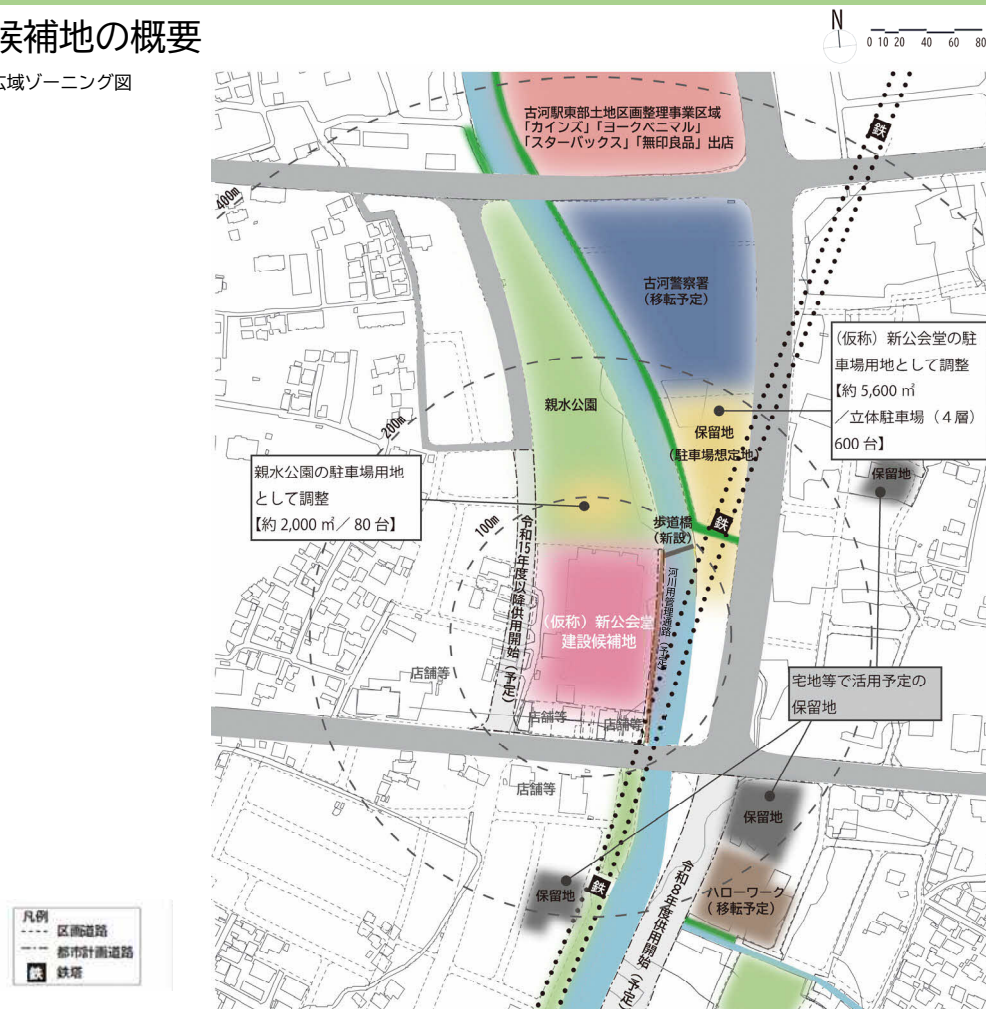


4

2. 各候補地のプラン検討

■各候補地の概要

候補地1 広域ゾーニング図



5

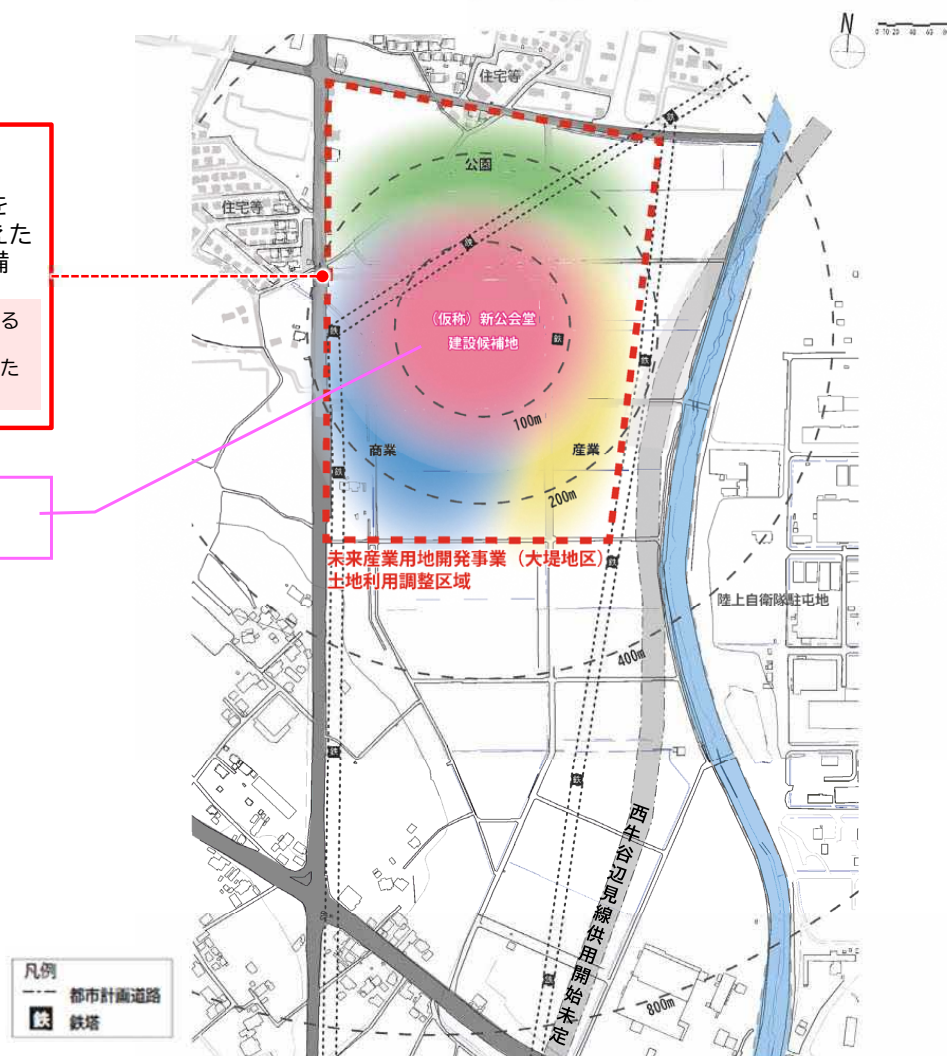
候補地2 広域ゾーニング図

未来産業用地開発事業（大堤地区）

交通インフラが充実した大堤地区を文化・産業・商業の交流機能を備えた新たなまちづくりの拠点として整備

- ・映画館やインドアスポーツ施設を有するショッピングモールの誘致
- ・市の主要産業である製造業等を活かした産業交流施設

（仮称）古河市新公会堂の建設場所は未定
※民間提案とする



6

■敷地に求められること（1／2）

プランに関わらず、各々の敷地条件による問題点

項目	求められること	候補地1の問題点	候補地2の問題点
① 施設用途	建設できる建物用途は、都市計画法に定める用途地域ごとに制限がある。 ※建築基準法第48条：候補地1は第一種住居地域	現状の用途地域では、（仮称）新公会堂は建設できないため、用途地域の変更の手続きが必要。	現状は市街化調整区域で、（仮称）新公会堂は建設できないため、地区計画の手続きが必要。
② 接道	客席数の定員による区分に応じて、敷地の外周の1/7以上が一定の幅員を持つ道路に接している必要がある。 ※古河市建築基準条例第37条：客席数の定員1000席以上の場合、接道すべき道路幅員は8m以上	現況道路の場合、令和15年以降開通予定の区画整理による道路（西側予定道路）が整備された場合でも、接道条件を満たしていないため、西側道路の接道部分や親水公園との調整等が必要。	計画の工夫により対策可能。
③ アクセス道路	来場者と搬入・演者の車両アクセス動線を区分するため、2方向の道路からの出入りが望ましい。 車両動線は、交通安全のため、幹線道路から滞留長を確保できる道路に左折で入場、もしくは信号交差点を介し、敷地内に入ることが望ましい。	西側道路は狭あいつ住宅地内のため、南側の十間通りからのみのアクセスとなり、2方向の出入りや渋滞緩和のための滞留長確保が難しい。	日常的に渋滞が発生するエリアに近接する大規模な開発となるため、集客施設を整備する上では道路管理者や警察から対策を求められる可能性が高いため、商業施設等の施設計画や、車両の動線計画と調整が必要。
④ 斜線・日影規制	隣地や道路から一定の斜線制限や、建物による周囲への日影を抑制する規制がある。 ※建築基準法第56条（斜線制限）第56条の2（日影規制）	狭い敷地の中で日影規制をクリアするため、高い建物を配置できる位置が限られる。	十分な敷地面積があり、配置の工夫により離隔確保可能。

7

■敷地に求められること（2／2）

項目	求められること	候補地1の問題点	候補地2の問題点
⑤ 駐車場	市民意向や地域特性を踏まえ、駐車台数はホール座席数の半数程度は確保することが望ましい。	敷地外駐車場、親水公園内駐車場を確保しても、ホールの座席数の半数には及ばず、不足するため、立体駐車場等の整備が必要。	十分な敷地面積があり、配置の工夫により計画可能。
⑥ バリアフリー	条例上、エントランス近くに車椅子用駐車場を配置することが求められる。 ※茨城県ひとにやさしいまちづくり条例第5条	狭い敷地内では、配置できる位置が限られる。	十分な敷地面積があり、配置の工夫により計画可能。
⑦ 敷地内空地	建物の周囲には、原則として幅2m以上の空地を設ける必要がある。 ※また、施工上の安全・騒音対策としても、隣地境界線から十分に離隔距離を確保することが望ましい。 ※古河市建築基準条例第39条	敷地が狭いため、配置できる建物規模（特に大ホール）に限りがある。 また、東側の河川による高低差や南側の隣地に民家があるため、特に配慮する必要があり、建物を配置できる位置が限られる。	十分な敷地面積があり、配置の工夫により計画可能。
⑧ 車両動線	敷地内の車両動線は、エントランス近くに車寄せを設け、左回りで（敷地内）一方通行動線であることが望ましい。 搬入用の大型トラックが回転できる敷地内通路の確保が必要。	狭い敷地内では、対応できる車両ルートが限られる。敷地条件より、駐車場への敷地内車両通行帯が長くなる。	十分な敷地面積があり、配置の工夫により計画可能。
⑨ 歩車分離	安全性確保のため、歩行者と車両の動線は区分されていることが望ましい。	南側の旗竿敷地の幅が狭く、十分な歩行者専用通路を整備することは難しい。	十分な敷地面積があり、配置の工夫により計画可能。

8

候補地1のプラン検討（各候補地のプランについては、施設機能・ゾーニングの検討方針を基に作成しています）

表 候補地1のプラン概要

項目	内容
敷地面積	約1万㎡
規模	延床面積約10,200㎡（容積率102%）／建築面積6,200㎡（建蔽率62%） 地上4階建て
機能	大ホール：客席数1,150席／3層バルコニー形式（1層：870席、2層：160席、3層：120席）／舞台広さ18m×18m 小ホール：客席数290席／ロールバックチェア／舞台広さ18m×9m 創造支援部門：スタジオ4室 共用部門：エントランスホールと小ホールホワイエを重ねづかい
駐車場台数	一般利用者用：680台（敷地外：立体駐車場150台×4層＝600台、（親水公園内：80台）） 思いやり駐車場：8台（敷地内） 関係者用：9台（敷地内）

表 配置計画上の課題・特徴等

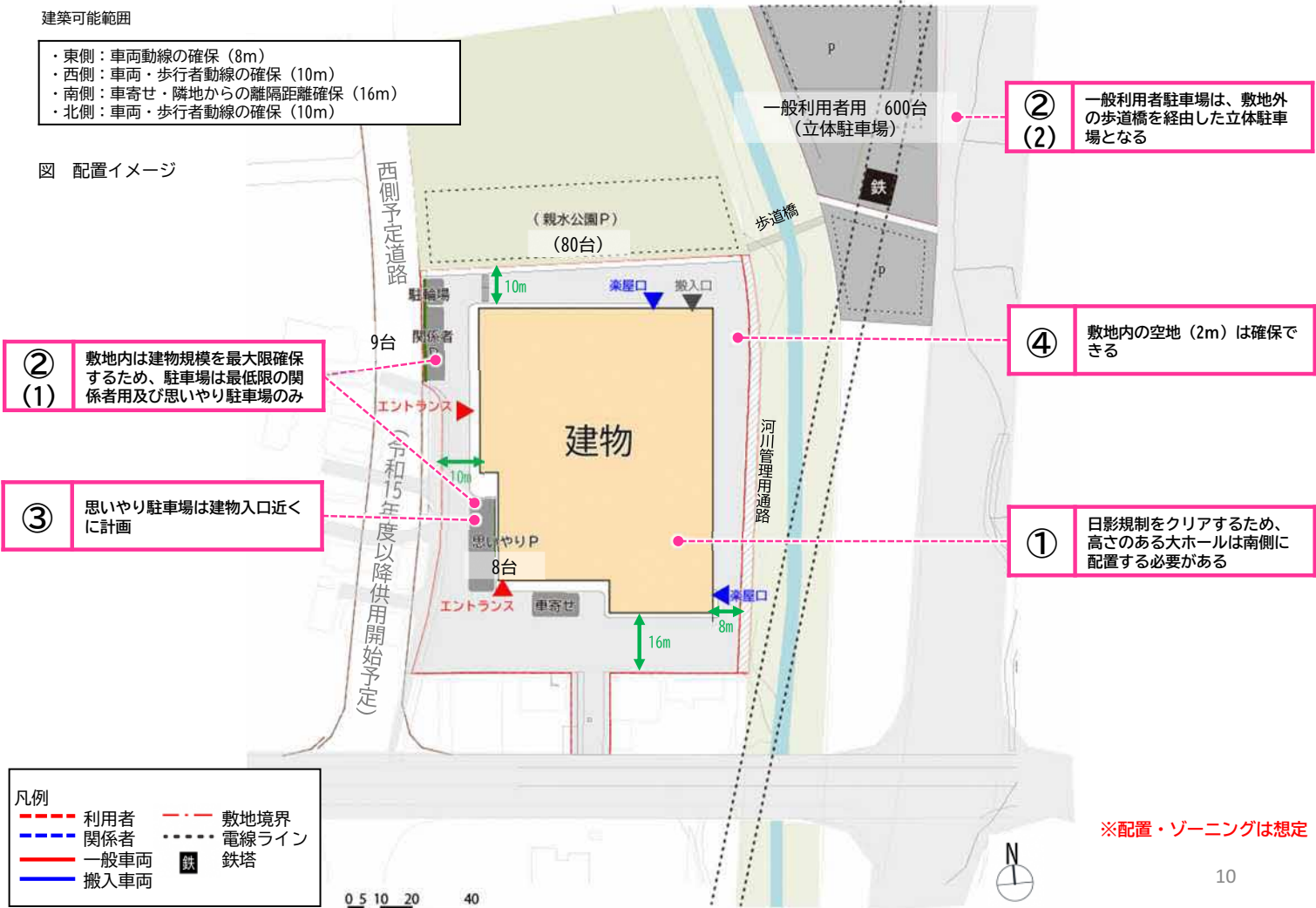
項目	内容
①斜線・日影規制	狭い敷地の中で日影規制をクリアするため、高さのある大ホールは敷地南側に配置する必要がある。
②駐車場	(1)市民意向や地域特性を踏まえ、駐車台数はホール座席数の半数程度は確保することが望ましいが、敷地内は建物規模を最大限確保するため、駐車場は最低限の関係者用（9台）、思いやり駐車場（8台）のみとなる。 (2)一般利用者駐車場は、敷地外の歩道橋を経由した立体駐車場（600台）となる。
③バリアフリー	建物のエントランス近くに求められる思いやり駐車場は、確保できる。
④敷地内空地	建物周囲には、原則として求められる幅2mの空地は確保できる。

9

建築可能範囲

- ・東側：車両動線の確保（8m）
- ・西側：車両・歩行者動線の確保（10m）
- ・南側：車寄せ・隣地からの離隔距離確保（16m）
- ・北側：車両・歩行者動線の確保（10m）

図 配置イメージ



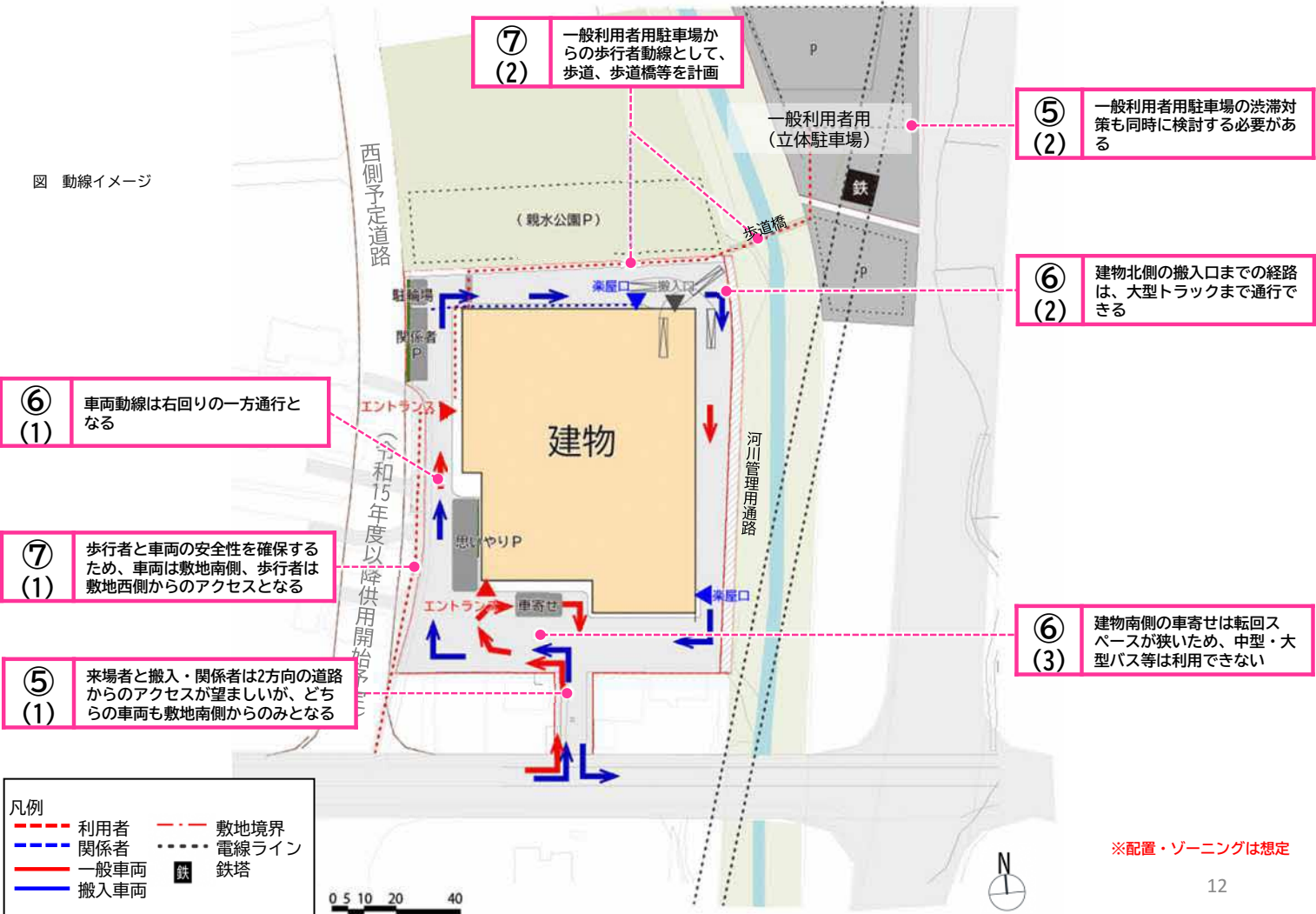
※配置・ゾーニングは想定

候補地1のプラン検討 (各候補地のプランについては、施設機能・ゾーニングの検討方針を基に作成しています)

表 動線計画上の課題・特徴等

項目	内容
⑤アクセス道路	(1)来場者と搬入・演者の車両アクセス動線を区分するため、2方向の道路からの出入りが望ましいが、敷地条件より、南側の十間通りからのみの車両アクセスとなる。 (2)一般利用者は敷地外の立体駐車場を利用するため、同時に渋滞対策を検討する必要がある。
⑥車両動線	(1)敷地内の車両動線は、右回りで(敷地内)一方通行となる。 (2)建物北側の搬入口まで大型トラックが通行できる通路を確保した。 (3)建物南側の車寄せは転回スペースが狭いため、中型・大型バス等は利用できない。
⑦歩車分離	(1)敷地南側の旗竿地が狭い条件のもと、歩行者と車両の安全性を確保するため、車両は敷地南側、歩行者は敷地西側からのアクセスを計画。 (2)敷地外の一般利用者駐車場からの歩行者動線を確保するため、歩道、歩道橋、横断歩道を計画。

図 動線イメージ



候補地1のプラン検討 (各候補地のプランについては、施設機能・ゾーニングの検討方針を基に作成しています)

表 建物内の課題・特徴等

項目	内容
⑧大ホール	敷地の制約上、大ホールの客席は3層で、1,150席となる。
⑨小ホール	(1)小ホールは舞台と客席を含め平土間で18m×18m(大ホール舞台分)のスペースを最低限確保し、客席数は290席となる。 (2)敷地の制約上、小ホールのトイレは設けず、共用トイレを兼用する。
⑩その他	(1)敷地の制約上、エントランスホールと小ホールのホワイエの重ね使いをする。 (2)大ホールのイベント時はカフェ等との動線が混雑する恐れがある。 (3)共用スペースに情報・学習・展示スペース・アーカイブなどの面積を確保することは難しい。 (4)スタジオは各ホールと連携できるよう1階にも設けることが望ましいが、敷地の制約上、2階にまとめて配置 (5)親水公園の駐車場を共用利用することにより、親和性を高めることも検討可能

図 断面イメージ

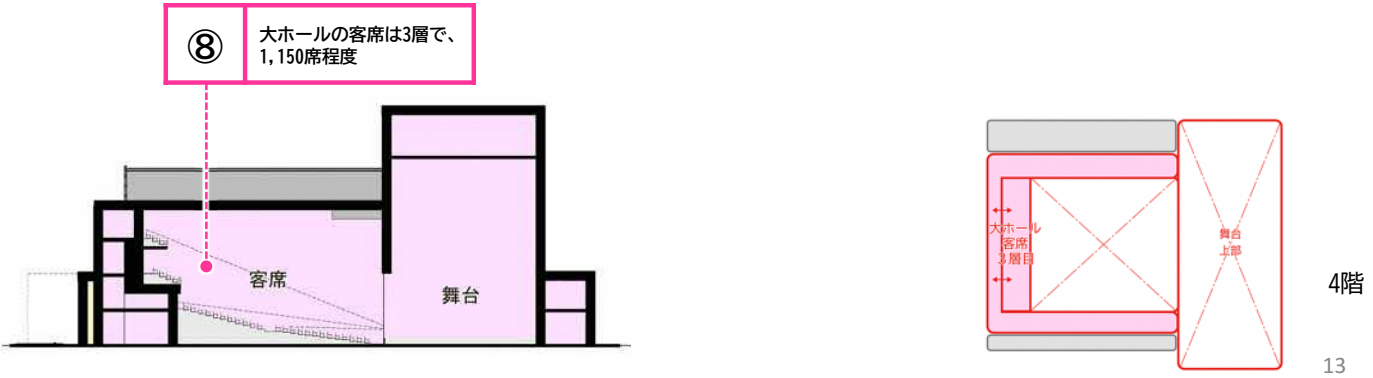
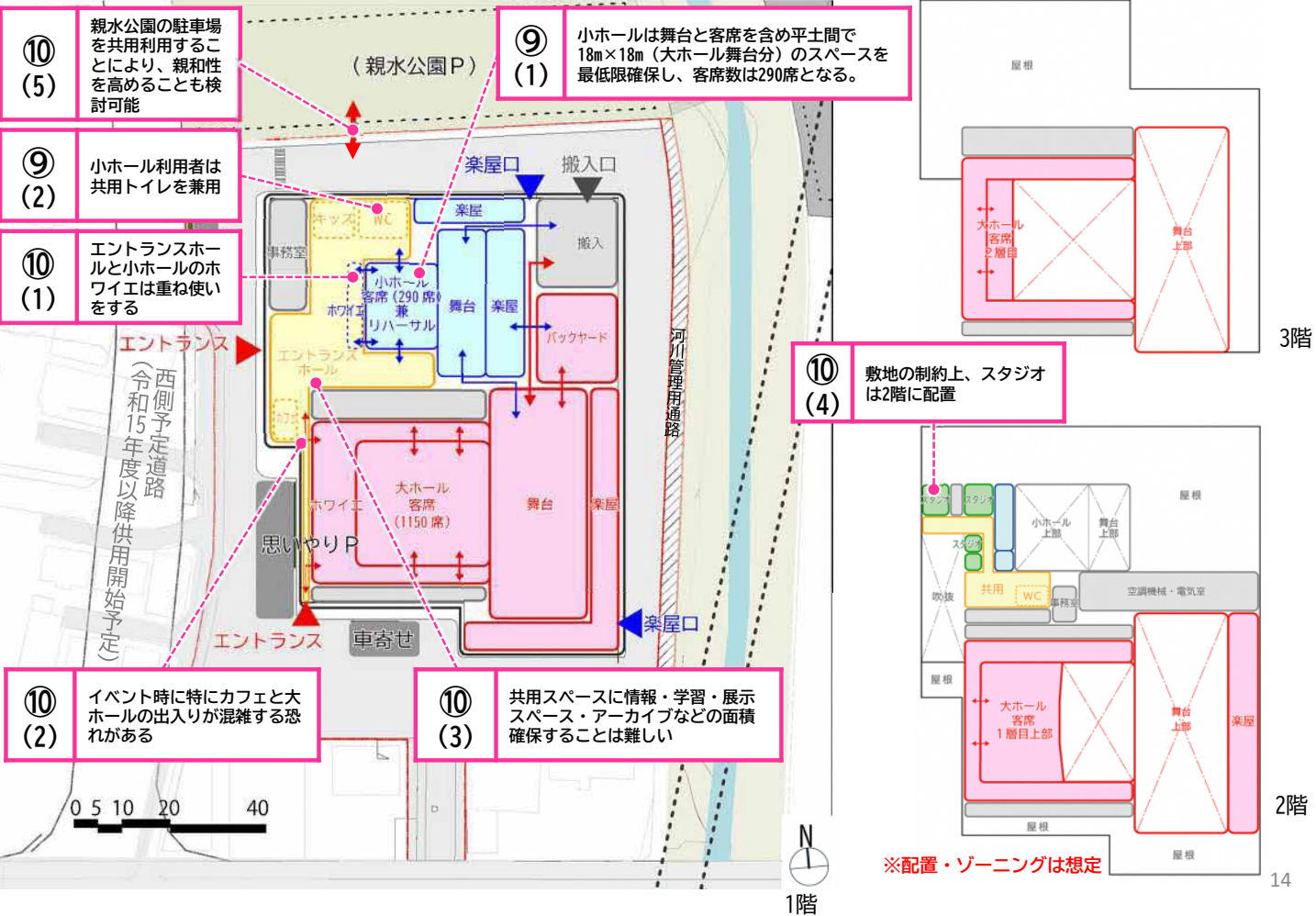


図 平面イメージ



■候補地2のプラン検討（各候補地のプランについては、施設機能・ゾーニングの検討方針を基に作成しています）

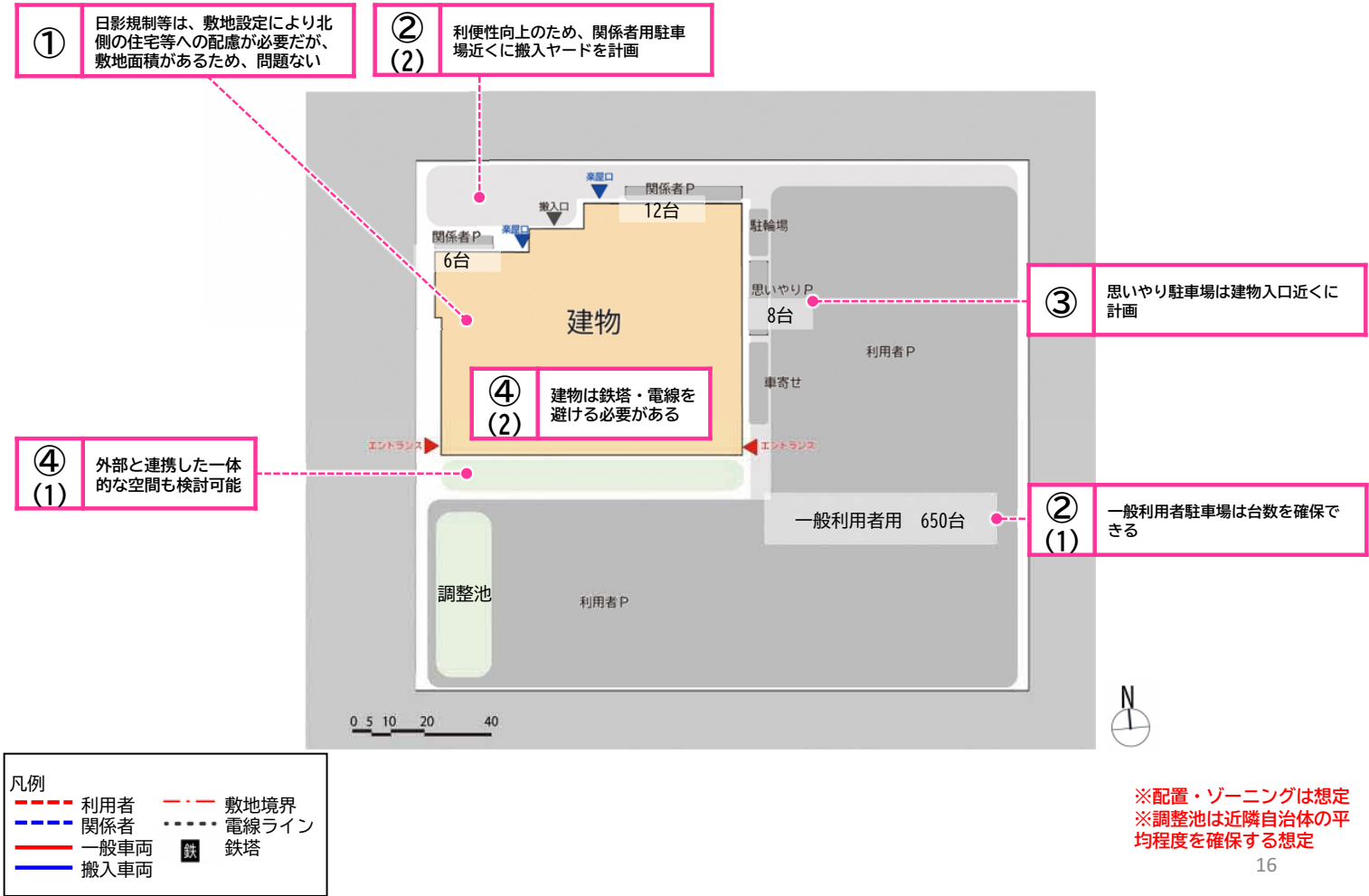
表 候補地2のプラン概要

項目	内容
敷地面積	約2.7万㎡
規模	延床面積9,920㎡（容積率37％）／建築面積5,980㎡（建蔽率22％） 地上4階建て
機能	大ホール：客席数1,300席／2層バルコニー形式（1層：980席、2層：320席）／舞台広さ18m×18m 小ホール：客席数330席／ロールバックチェア／舞台広さ18m×9m 創造支援部門：スタジオ4室 共用部門：エントランスホールに情報・学習・展示スペース・アーカイブなどを重ね使いするスペースを確保
駐車場台数	一般利用者用：650台 思いやり駐車場：8台 関係者用：18台

表 配置計画上の課題・特徴等

項目	内容
①斜線・日影規制	敷地設定により北側の住宅等への配慮が必要。
②駐車場	(1)一般利用者用650台を確保可能。 (2)利便性向上のため、関係者用駐車場近くに搬入ヤードを計画。
③バリアフリー	建物のエントランス近くに求められる思いやり駐車場は、確保できる。
④敷地内空地	(1)敷地面積があり、配置の工夫により対策可能。広場等を計画し、外部と一体的な空間も検討可能。 (2)敷地内を通過する鉄塔・電線は避ける必要がある。

15

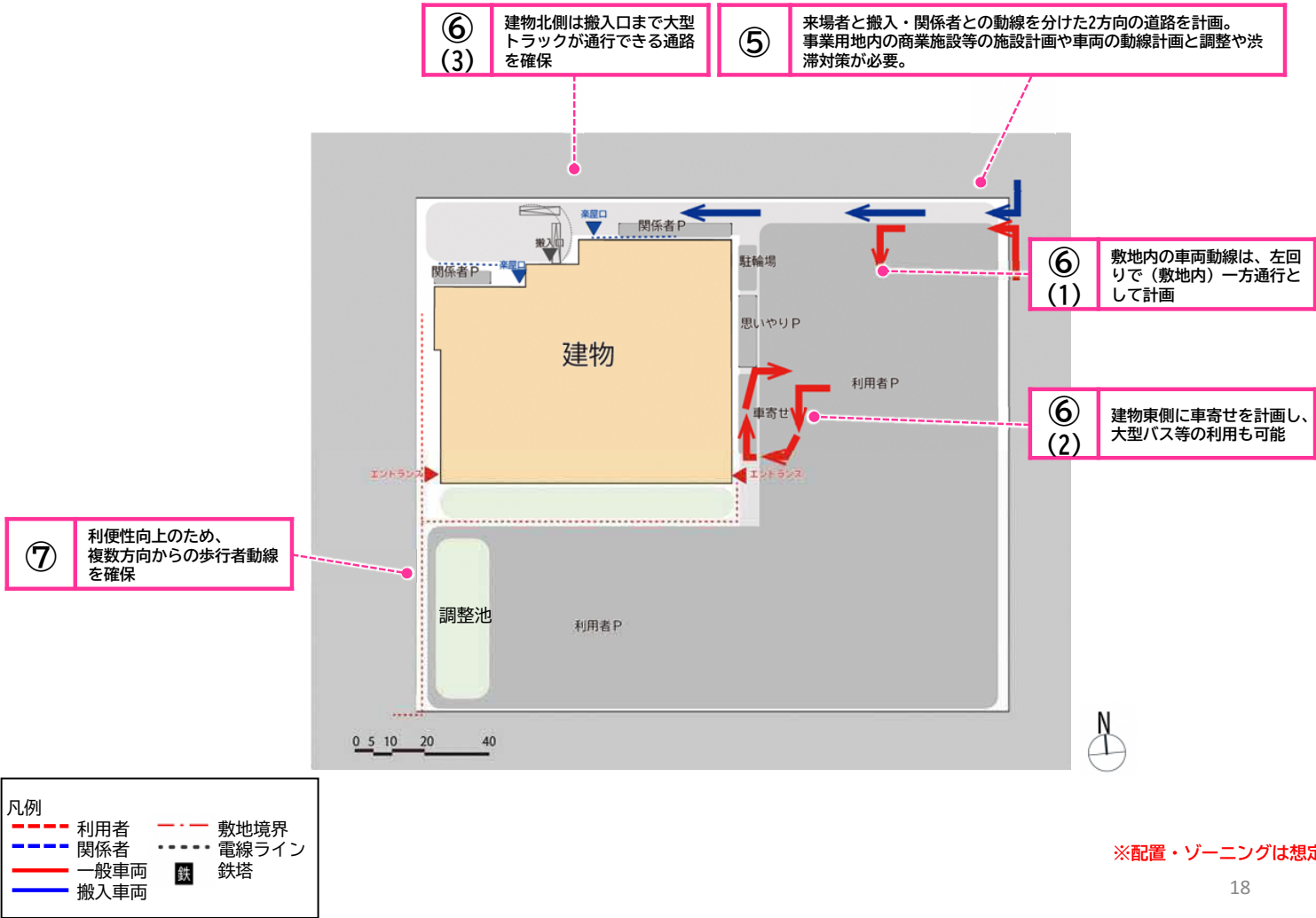


16

■候補地2のプラン検討（各候補地のプランについては、施設機能・ゾーニングの検討方針を基に作成しています）

表 動線計画上の課題・特徴等

項目	内容
⑤アクセス道路	来場者と搬入・関係者との動線を分けた2方向の道路を計画。日常的に渋滞が発生するエリアに近接する大規模な開発となるため、事業用地内の商業施設等の施設計画や車両の動線計画と調整や渋滞対策が必要。
⑥車両動線	(1)敷地内の車両動線は、左回りで（敷地内）一方通行として計画。 (2)建物東側に車寄せを計画し、大型バス等の利用も可能。 (3)建物北側は搬入口まで大型トラックが通行できる通路を確保した。
⑦歩車分離	歩行者と車両の安全性を確保するため、車両動線（駐車場）は北側、歩行者動線は南側に計画。利便性向上のため、複数方向からの歩行者動線を計画。

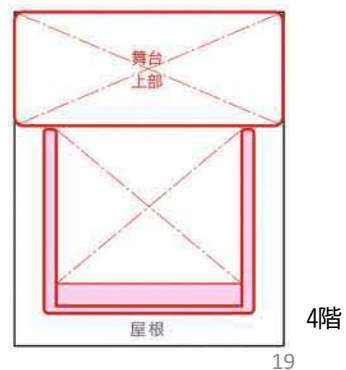
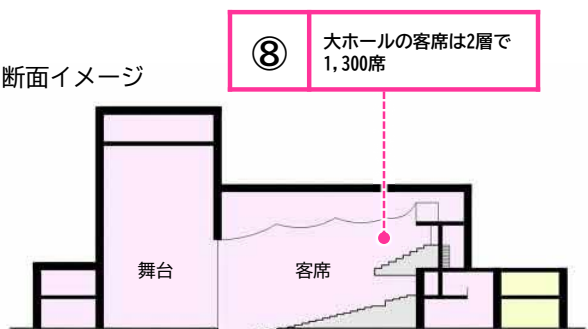


■候補地2のプラン検討

表 建物内の課題・特徴等

項目	内容
⑧大ホール	大ホールの客席は2層で、1,300席となる。
⑨小ホール	小ホールは舞台と客席を含め平土間で18m×18m（大ホール舞台分）のスペースを確保し、客席数は330席となる。
⑩その他	(1) エントランスホールはスペースの効率化を図りながらも共用部を通りつつ様々な機能に触れられる計画とした。 (2) スタジオは楽屋利用もできるように各ホールからアクセスしやすい1階にも計画した。 (3) ホワイエやエントランスホールは外部と連携した一体的な空間も検討可能。 (4) 2階に設けるスタジオ等は、吹抜けにより日常的な活動が来場者から見るができる計画とした。

図 断面イメージ

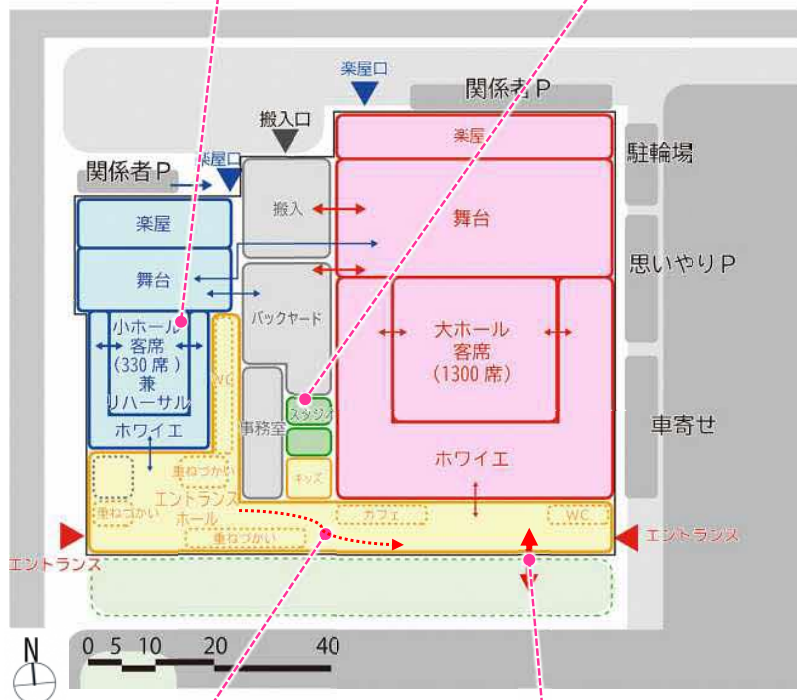


⑨

小ホールは舞台と客席を含め平土間で
18m×18m（大ホール舞台分）のスペース
を確保し、客席数は330席となる

⑩
(2)

スタジオは楽屋利用もできるように各ホールからアクセスしやすい1階にも配置

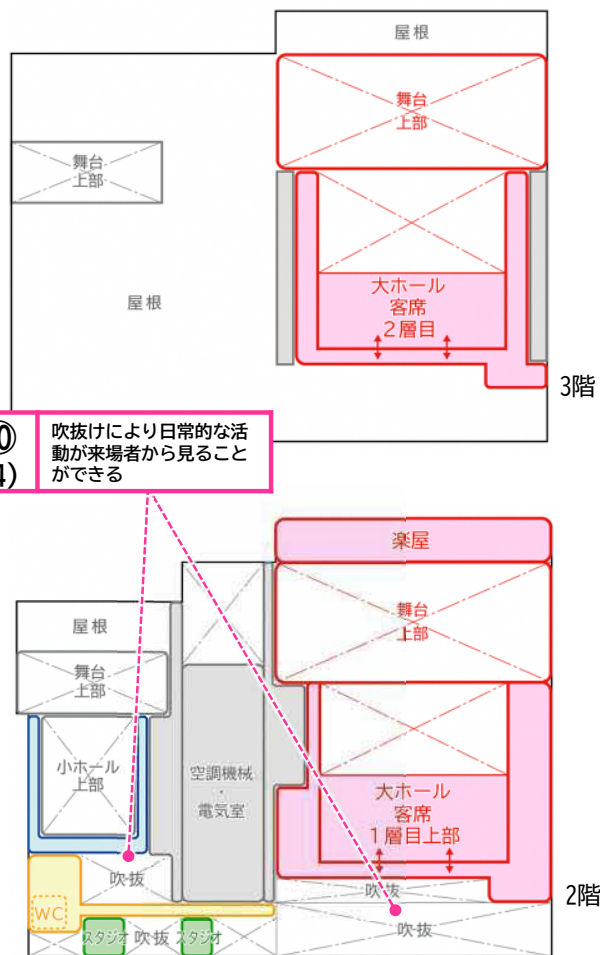


⑩
(1)

共用部を通りつつ様々な機能に触れられる計画

⑩
(3)

ホワイエやエントランス
ホールは外部と連携した
一体的な空間も検討可能



※配置・ゾーニングは想定 20

3. 各プランの整備費用

表 想定される整備項目と概算例（税込）（各候補地の整備費用については、施設機能・ゾーニングの検討方針を基に試算しています）

■前提条件：市が直営で事業を実施した場合（従来の公共事業）

項目	候補地 1	候補地 2	備考
建物整備	建物整備：約148億円（杭工事を含む）	建物整備：約143億円（杭工事を含む）	平米単価 130万円 ※1
外構整備	敷地内：約1億円（駐車場17台） 保留地：約23億円（立体駐車場約600台） 親水公園内：（駐車場約80台）（計697台）	敷地内：約8億円（駐車場約676台）	平米単価 3万円 ※1
その他	歩道橋：約1億円 （幅員2.5m、延長30m、杭工事を含む） 用地取得：約2億円 （保留地約5,600㎡を駐車場用地として整備）	造成：約12億円（地盤改良・用地取得含む） 調整池：約4億円	※1
合計	約175億円	約167億円	※2 ※3

※1 杭工事の費用はボーリング調査の結果等により変わる可能性がある

※2 財源：施設整備費については、地方債（充当率75%）の活用を検討

※3 調査費、設計費等は除く

4. 各スケジュール

■前提条件

共通

- ・現状の敷地条件に基づく最短スケジュール

候補地1

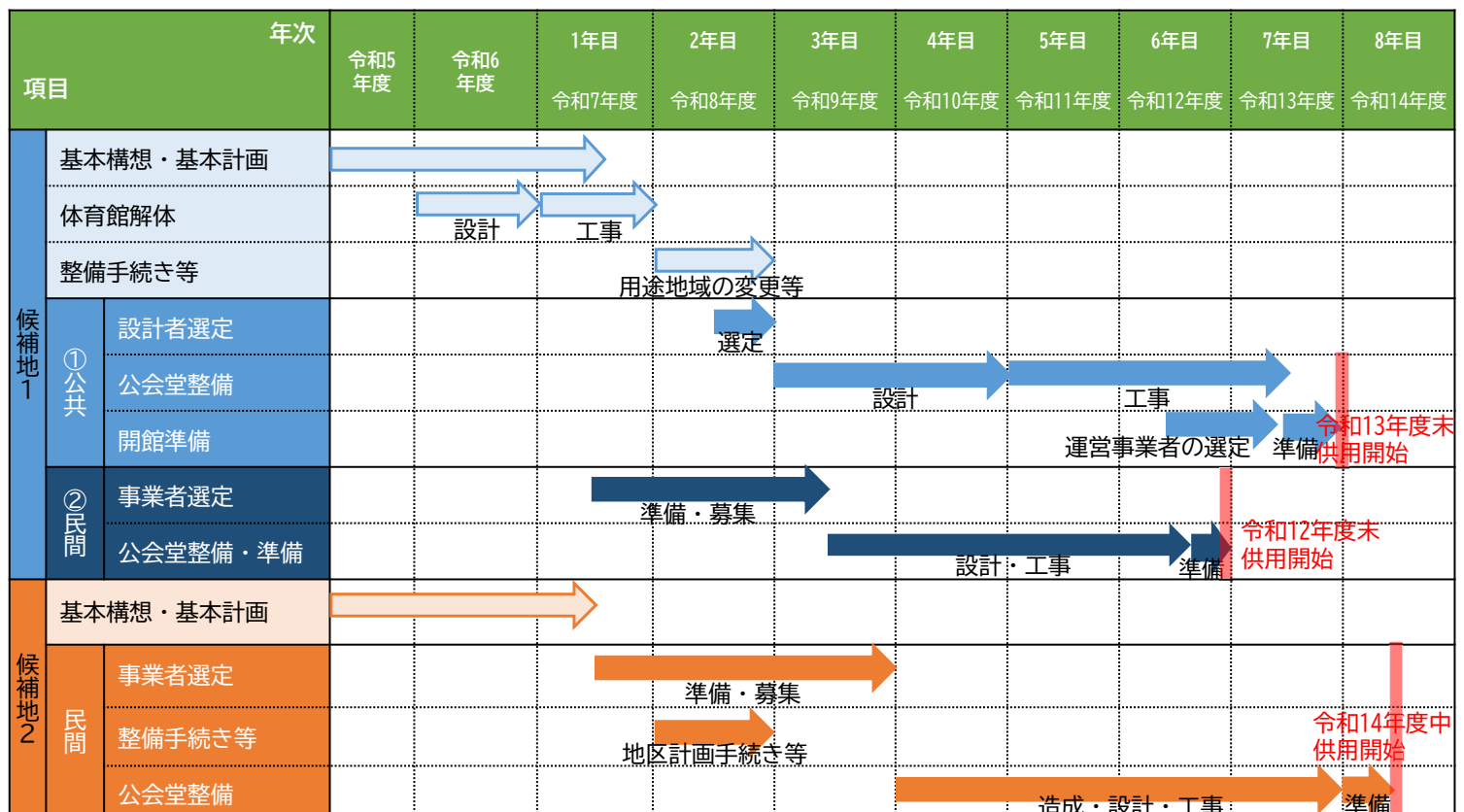
- ・2つの事業手法で比較した
 - ①市が直営で事業を実施した場合（従来の公共事業）
 - ②民間と連携して事業を実施した場合（民間活力）
- ・体育館の解体事業を見込む
- ・西側予定道路（令和15年度以降供用開始）の開通を見込み、西側を正面とする想定
- ・保留地に立体駐車場と歩道橋を整備する想定
- ・親水公園用地内の駐車場を共用する想定

候補地2

- ・地域未来投資促進法に基づく未来産業用地開発事業（大堤地区）と一体的な整備を想定

23

図 （仮称）新公会堂の想定事業スケジュール（最短）※今後の状況により変更になる場合あり

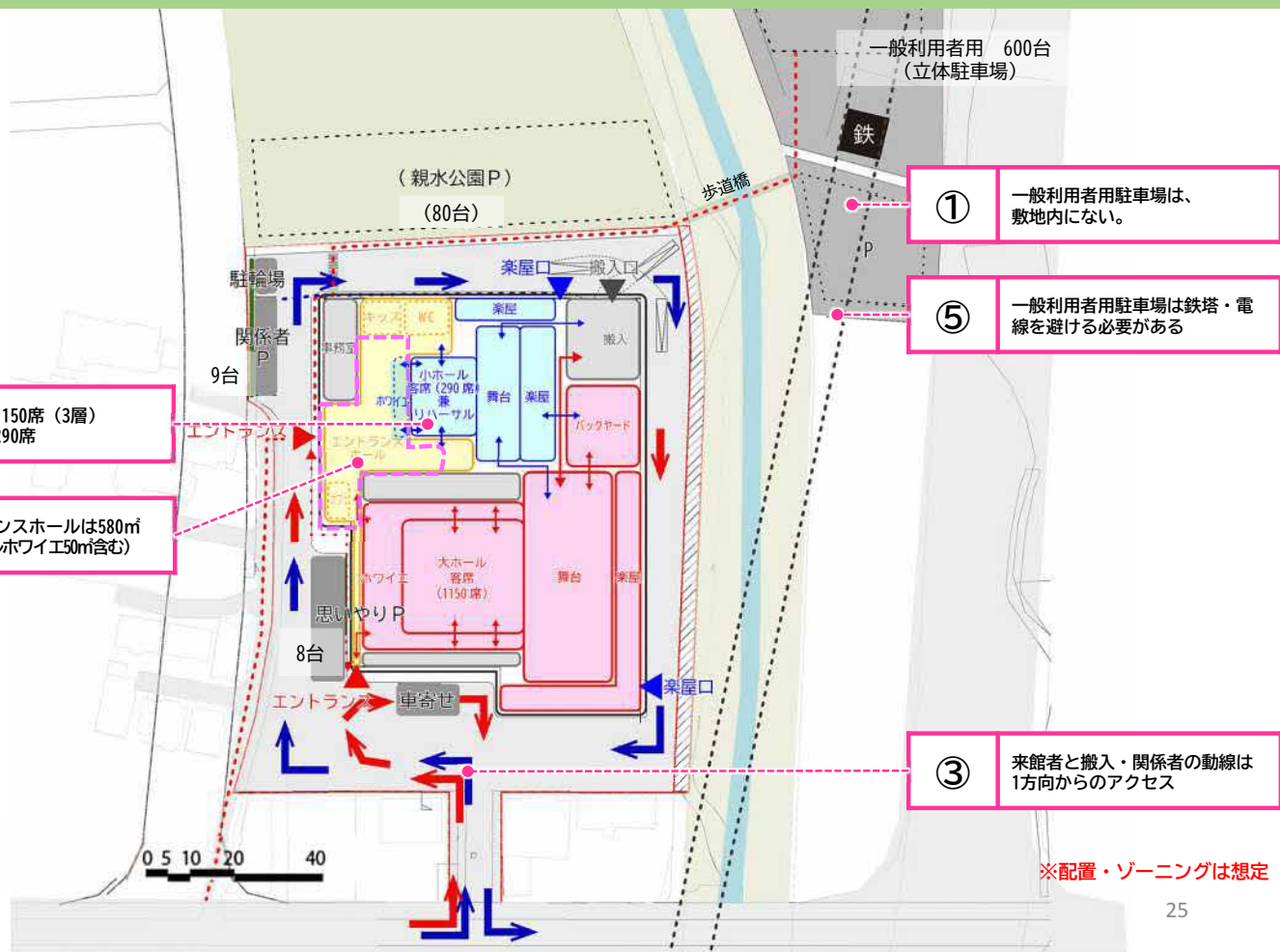


※1 【候補地1】敷地拡張等をする場合は、移転等が伴うためさらに工事が数年遅れる見込み

24

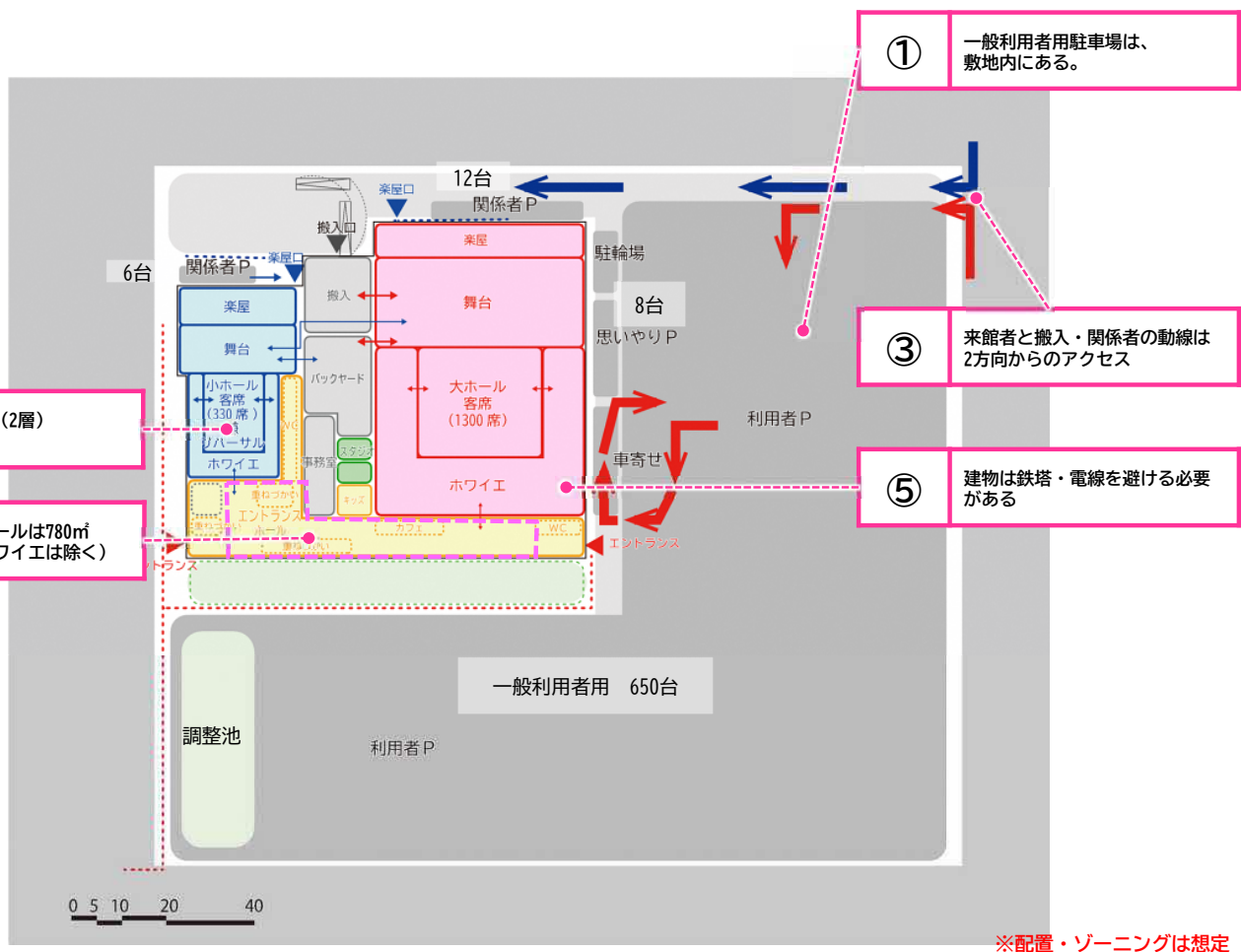
5. まとめ

候補地1



25

候補地2



26