

建設候補地について

1. 候補地に求められること

① 市民アンケート・市民文化団体アンケートより

- 市民アンケートにおいて、(仮称)古河市新公会堂の立地として、「周辺の道路や駐車場に恵まれた立地」や「公共の交通機関でアクセスしやすい立地」が約半数、「市民だけでなく市外の方も利用しやすい立地」が3割以上と、市内外からの車や公共交通機関でのアクセスの良さが重視されている。
- 市民団体アンケートにおいて、施設において重視する点では、「駐車場が十分あること」を練習場所として81.4%、発表場所として87.2%が選んでおり、最重要視されている。
- (また、自由意見等から、芸能人のコンサート等の開催を求める意見が多いことや、普段から訪れる施設として県内だけではなく、東京都・埼玉県なども多く挙がっていることから、興味のある演目があれば、時間をかけて移動しても鑑賞する需要はあると想定される。)

② ホール機能、近年の施設の状況より

● さいき城山桜ホール (①文化振興)

敷地面積	5,582 m ²	延床面積	6,385 m ²	建築面積	3,873 m ²
階数	地下1階、地上3階				
施設構成	ホール機能	大ホール(916席)、小ホール(180席)			
	生涯学習機能	スタジオ5室、食育活動室、会議室2室、和室2室、創作工房			
	その他	シャワー室、アートプラザ、展示販売コーナー、交流スペース、子育て支援室			

● 太田市民会館 (②興行)

敷地面積	12,884 m ²	延床面積	8,473 m ²	建築面積	4,931 m ²
階数	地上4階				
施設構成	ホール機能	ホール(1,501席)、スタジオ240席			
	生涯学習機能	会議室、多目的ホール2			
	その他	—			

● 水戸市民会館 (②興行 ③MICE)

敷地面積	10,983 m ²	延床面積	27,204 m ²	建築面積	8,815 m ²
階数	地上8階地下1階				
施設構成	ホール機能	大劇場(2,027席)、スタジオシアター(568席)、音楽ホール(412席)			
	生涯学習機能	スタジオ5、レッスンルーム3、リハーサル室			
	その他	カフェレストラン			

建設候補地の選定にあたっては、十分な機能を有した施設を建設可能な敷地広さを確保する必要があると共に、十分な駐車場のスペースを確保する必要がある。

近年の公共ホール事例を鑑みると、大ホールの客席数や練習室等の数によるが1万m²程度のまとまった敷地を確保できることが望ましい。また、これに加えて、駐車場のスペースとして敷地内または敷地近傍に十分に確保していくことが求められる。

2. 候補地の抽出

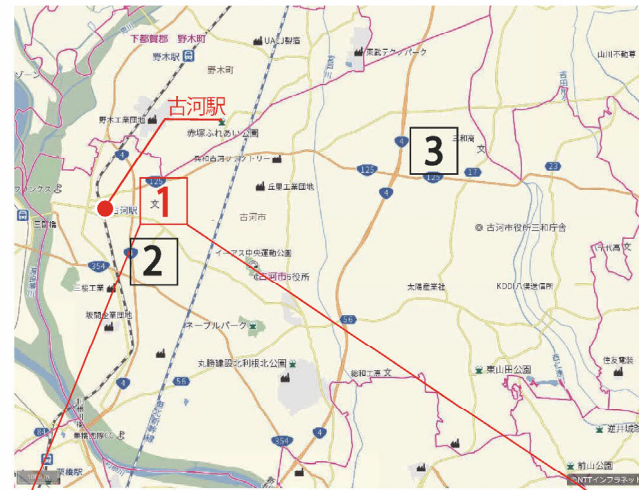
検討報告書で設定された 2 つのエリア候補地において、必要な敷地面積を確保できることを条件として、3 つの候補地を抽出した。



図 2.1 3つの候補地

3. 3つの候補地の概要

【候補地①】

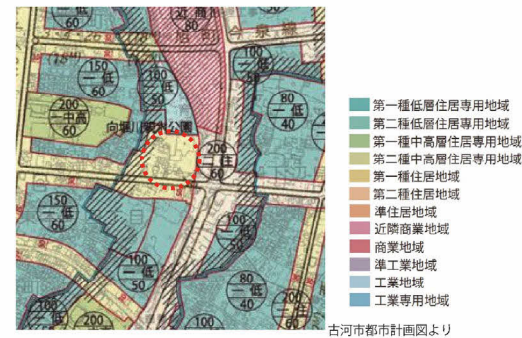


○ 周辺環境 --- 計画道路 --- 電線 鉄塔
 候補地 ● バス停：循環バス（ぐるりん号） ○ バス停：路線バス

■敷地概要

住所：古河市旭町2丁目21-4
 古河駅からの距離：直線約1.7km(徒歩22分)
 敷地面積：約1ha
 土地所有：古河市

用途地域：第一種住居地域
 容積率/建ぺい率：60%/200%
 浸水：思川 0.5m～3m未満
 利根川・渡良瀬川 0.5m～3m未満
 北側は第一種低層住居専用地域、
 西側は第一種住居地域である



■周辺環境

南側の対面には、飲食店が建ち並んでいる。
 西側は住宅や寺院が立地している。
 南側の敷地と道路の接道状況は、敷地の左右(③、④)に住宅や店舗があるため、敷地全体の幅に対して狭くなっている。



撮影日:2023/5/16



撮影日:10月2020 ©2023 Geogle



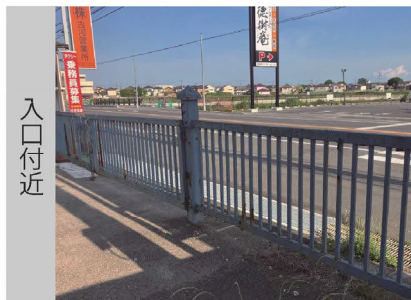
撮影日:5月2023 ©2023 Geogle



撮影日:2023/5/16

■敷地の状況

既存の体育館、土俵、樹木等がある。



撮影日:2023/5/16



撮影日:2023/5/16



撮影日:2023/5/16



撮影日:2023/5/16



撮影日:2023/5/16

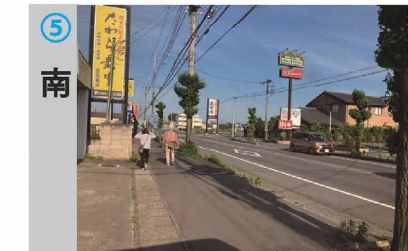


撮影日:2023/5/16

■道路状況

南：幅員約18m
 西：幅員約2～4m

南側道路は古河駅と市内を結ぶ主要道路（食のおかさと十間通り）である。
 西側は区間整理事業による道路が計画されており、道幅が拡幅される予定である。



撮影日:2023/5/16



撮影日:2023/5/16

【候補地②】



■敷地概要

住所：古河市大堤
古河駅からの距離：直線約1km(徒歩23分)
敷地面積：約17ha
土地所有：私有地

用途地域：市街化調整区域
容積率/建ぺい率：60%/200%
浸水：思川 3.0m～5.0m未滿
利根川・渡良瀬川 5.0～10m未滿
北側は第一種低層住居専用地域、
西側は第二種住居地域等である。



古河市
都市計画図より

- | | |
|--------------|--------|
| 第一種低層住居専用地域 | 準住居地域 |
| 第二種低層住居専用地域 | 近隣商業地域 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 商業地域 |
| 第二種中高層住居専用地域 | 準工業地域 |
| 第一種住居地域 | 工業地域 |
| 第二種住居地域 | 工業専用地域 |

■道路状況

北：幅員約5m 東：幅員約5m
南：幅員約7m 西：幅員約10m

南西の角位置は大きな交差点で、南側・西側の道路は、古河駅周辺地域と古河市内や市外をつなぐ主要な道路である。

敷地エリア東側に都市計画道路の計画がある。



■周辺環境

敷地の北側・西側は住宅街と商業施設が立地している。

東側には自衛隊施設があり、南側は農地である。



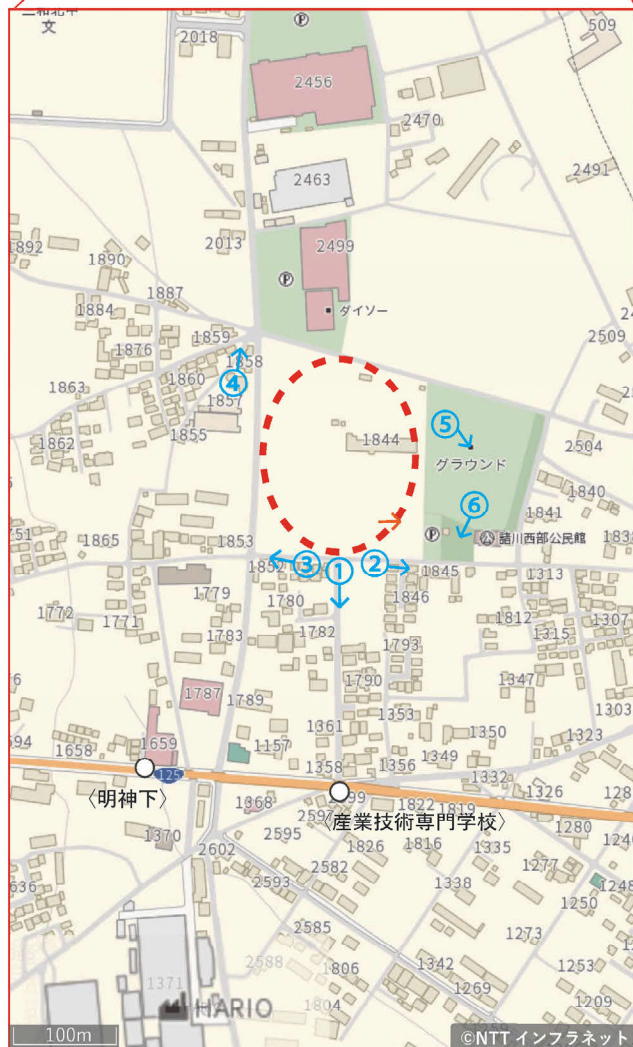
■敷地の状況

農地である。開発可能範囲が広いが、鉄塔・電線が多い。



- | | | |
|------|------|-----------------|
| 電線 | 候補地 | バス停：循環バス(ぐるりん号) |
| 鉄塔 | 周辺環境 | バス停：路線バス |
| 計画道路 | | |

【候補地3】

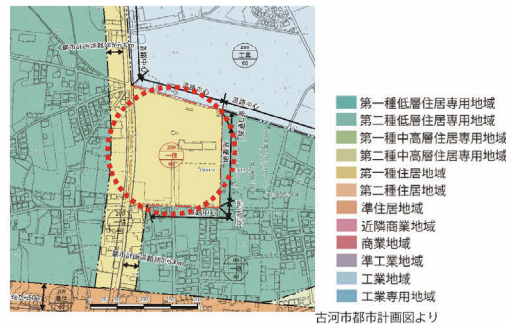


○→ 周辺環境 ○ 候補地 // 計画道路
● バス停：循環バス（ぐるりん号） ○ バス停：路線バス

■敷地概要

住所：古河市諸川字西浦 1844 - 1
 古河駅からの距離：直線約 9km
 敷地面積：約 3.3ha
 土地所有：古河市

用途地域：第一種住居地域
 容積率／建ぺい率：60％／200％
 浸水：思川 該当なし
 利根川・渡良瀬川 該当なし
 北側は工業地域、
 東・西側は第一種低層住居専用地域である



■道路状況

北：幅員約 5m
 南：幅員約 4.5～5.3m
 西：幅員約 7m

南側の一部と西側は
 拡幅される予定がある
 (令和 5 年度実施)。
 南側に接道している
 道路は、幅員が狭く、
 住宅地と敷地が近接し
 ている。



■敷地の状況

既存の校舎、樹木等がある。一部芝生のエリアは、グラウンドゴルフに使用されている。
 茨城県計量検定所の施設である「タクシーメーター古河検査場」がある。



■周辺環境

南側、西側は住宅が並んでいる。
 東側は、コミュニティパークや、
 公民館がある。
 北側は、スーパー、100円ショッ
 プ等がある。

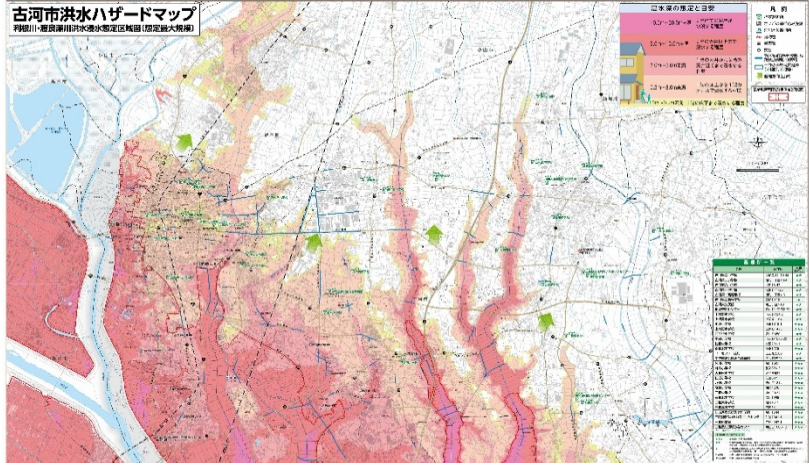


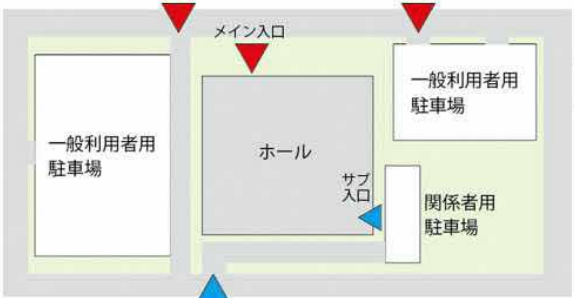
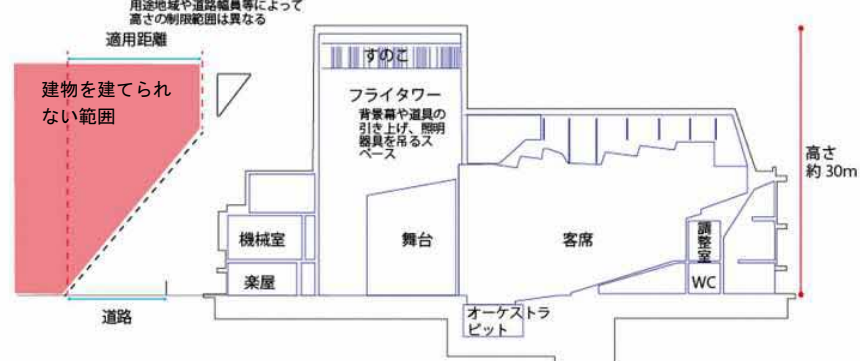
4. 候補地の評価について

候補地の選定にあたっては、以下の9つの視点が考えられる。

表 4.1 評価項目

赤：候補地に対してプラスとなる要素 青：候補地に対して対策等が必要な要素

項目	評価の例
1 上位計画の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ● 市のまちづくり・文化芸術の発展に影響を与える施設 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 都市計画マスタープラン、立地適正化計画の拠点エリアに位置づけられるなど、市の上位計画の位置づけの有無
2 交通の利便性	<ul style="list-style-type: none"> ● 交通の便が良く利用しやすい施設 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 近隣の駅、バス停までの距離や選択肢の数 ● 開場時間など利用者が集中しても交通渋滞が発生しにくい立地 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 主要な幹線道路からのアクセス性 ➢ 複数車線あるなど、交通渋滞が発生しにくい立地
3 災害のリスク	<ul style="list-style-type: none"> ● 災害発生時の懸念事項を考慮 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 浸水想定区域等の災害リスクの状況 <p>例：古河市洪水ハザードマップ</p> 
4 周辺環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設が建設された場合に、周辺環境への騒音等の配慮を要するか <ul style="list-style-type: none"> ➢ 住宅地等の配慮すべき環境の有無
5 周辺まちづくりへの波及効果	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域のにぎわい創出に貢献できる施設 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 敷地周辺との一体開発の余地や利便性が高いなど、にぎわい拠点としての可能性の有無 ➢ 周辺にサービス・交流拠点が立地しているなど、想定される集客の要素

項目	評価の例
6 敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設の自由度（平面、断面計画）が高い敷地 ● 広い駐車場を確保できる敷地 ● 搬入及び来場者の動線計画を適切に計画できる敷地 <p>※出演者の基材搬入のための大型車両（11tトラック）動線の確保や、来場者の動線との区分が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 広い敷地が確保できる立地 <p style="text-align: center;">配置イメージ図</p>  <ul style="list-style-type: none"> ・歩車分離の動線を計画し、来場者の安全を確保 ・一般利用者と関係者は、動線を分ける <p style="text-align: right;"> ▼ 一般利用者入口 ▼ 関係者入口 </p>
7 法規制	<ul style="list-style-type: none"> ● 用途地域上、興行場の建設が可能か ● 多様な演目を実施可能なホールの高さを確保する <p>※大ホールのフライタワーを考慮すると、建物の高さは30m程度が必要である</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 法令上の高さ制限（道路斜線制限、隣地斜線制限など）への対策の難易度 <p style="text-align: center;">断面イメージ図</p>  <p style="text-align: center;">用途地域や道路幅員等によって高さの制限範囲は異なる</p> <p style="text-align: center;">適用距離</p> <p style="text-align: center;">建物を建てられない範囲</p> <p style="text-align: center;">高さ 約 30m</p>
8 施設整備上の許認可	<ul style="list-style-type: none"> ● 建設にあたって、手続きやスケジュール上の懸念事項を考慮 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 開発行為等の土地利用に関する手続きの難易度 ➢ 土地取得、既存建物・構造物等の移転・解体の難易度
9 市民意向	<ul style="list-style-type: none"> ● 市民が望む候補地の考え方に合致するか <ul style="list-style-type: none"> ➢ 公共の交通機関でアクセスしやすく、周辺道路や駐車場に恵まれた立地か ➢ 市民だけでなく市外の方も利用しやすい立地か