

## 建設候補地の評価

### 1. 候補地の概要

検討報告書で設定した2つのエリアから抽出した候補地は以下の3カ所である。

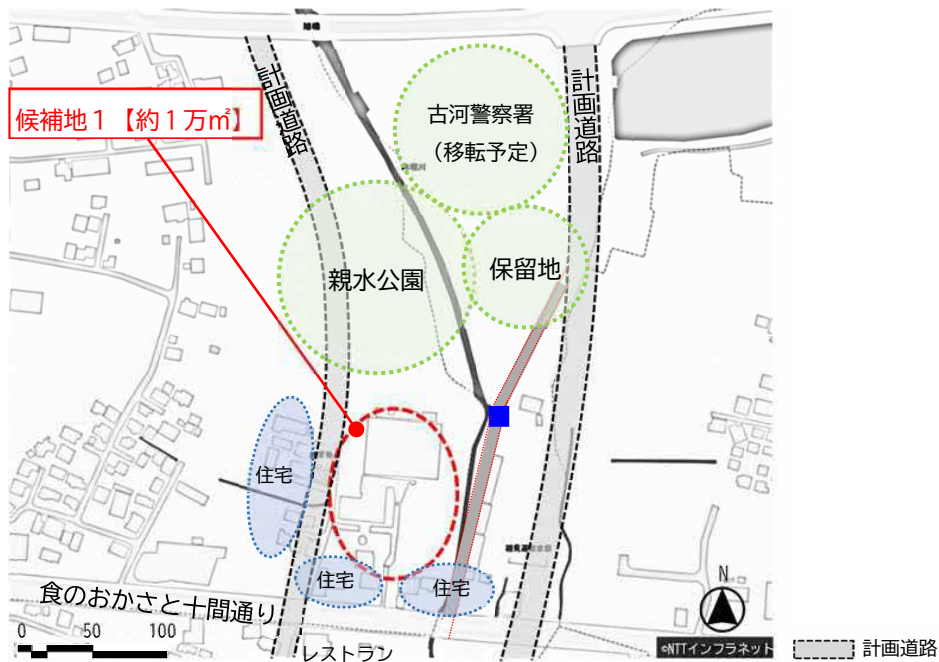


図 1.1 候補地の位置関係（再掲）

#### 1.1. 候補地 ①【旧古河体育館跡地】

住 所：古河市旭町 2 丁目 21-4

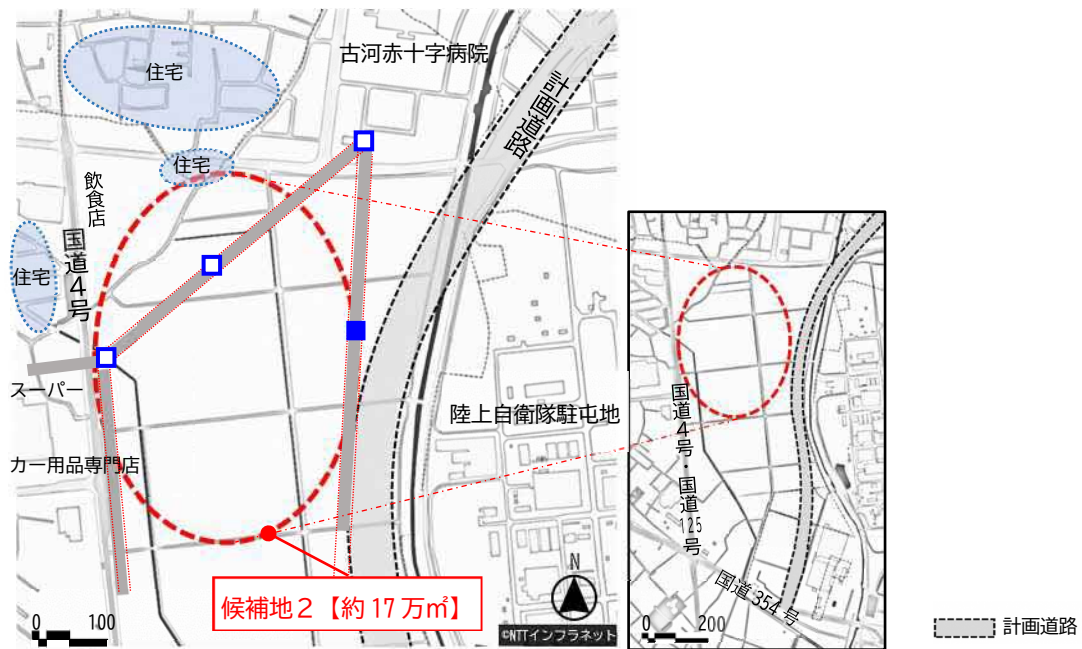
現 状：令和 3 年 9 月に閉館した既存体育館がある。



## 1.2. 候補地 ②【大堤地内】

住 所：古河市大堤

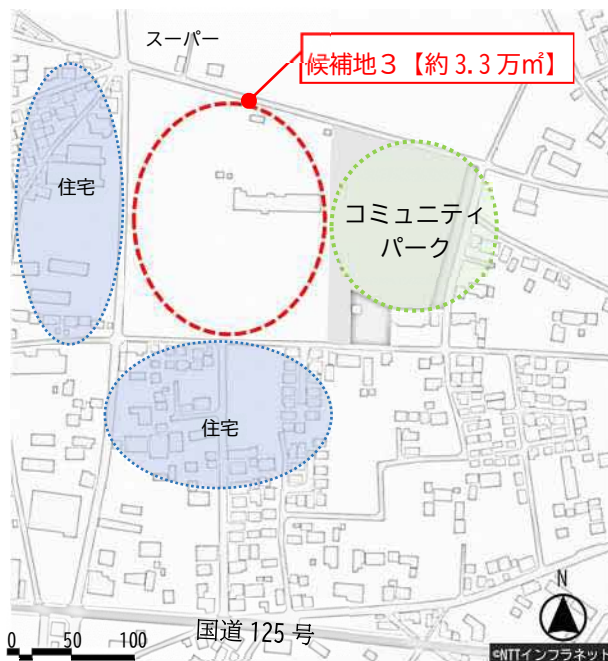
現 状：農地



## 1.3. 候補地 ③【旧古河産業技術専門学院跡地】

住 所：古河市諸川字西浦 1844-1

現 状：指定避難所・防災備蓄倉庫



3つの候補地について、以下の観点及び評価ポイントに基づき比較を行った。

表 1.1 候補地の比較評価観点

	比較項目	評価ポイント
1	上位計画の位置づけ	① 新市建設計画における位置づけ ② 都市計画マスタープラン・立地適正化計画における位置づけ ③ 地域未来投資促進法「茨城県古河市基本計画」における位置づけ
2	交通の利便性	① 近隣の駅（古河駅）からの距離 ② バス路線の選択肢の数 ③ 主要な幹線道路からのアクセス性
3	災害のリスク	① 浸水想定区域の災害リスクの状況 ※土砂災害はいずれの候補地も指定なし
4	周辺環境	① 施設からの音漏れや、イベント開催時の利用者の集中に対して配慮すべき住宅からの距離 ② 敷地の接道状況など、交通渋滞に対する懸念
5	周辺のまちづくりとの連携	① 周辺のサービス施設との連携による集客効果 ② 周辺敷地の一体的な利用 ③ 施設整備によるまちづくり計画への波及
6	敷地	① 平面計画の自由度に影響する敷地の広さ・形状等 ② 駐車台数の確保 ③ 接道状況等による動線計画
7	許認可など	① 施設整備に係る用途規制 ② 市条例等の対策
8	事業スケジュール	① 用地確保の手続き ② 既存施設 ③ 関係者との調整
9	市民意向	① 市民の要望に沿った駐車台数の確保 ② 市内外からのアクセスのしやすさ（公共交通、道路アクセス）
10	事業の実現可能性	① 民間事業者へのアンケートによるホール事業の運営の可能性 ② 民間事業者へのアンケートによる他の事業分野との連携の可能性

## 2. 候補地の比較評価結果

3つの候補地について、10個の観点に基づき、【◎優位である(3点)】【○問題ない(2点)】【△懸念がある(1点)】の3段階で比較した。

表 2.1 候補地の比較結果

項目	①旧古河体育館跡地	②大堤地内	③旧古河産業技術専門学校跡地
1. 上位計画の位置づけ	①新市建設計画	・文化交流拠点に位置付け。	・該当なし。
	②都市計画マスタープラン・立地適正化計画	・高次の都市機能を誘導する拠点・区域に位置付け。	・該当なし。
	③地域未来投資促進法「茨城県古河市基本計画」	・該当なし。	・「地域生活の拠点」として位置づけられ、賑わい拠点としての発展性は少ない。 ・該当なし。
2. 交通の利便性	①駅からの距離	・駅から直線距離約1.7km。	・駅から直線距離約9kmで最も遠い。
	②公共交通機関	・バス路線、循環バス路線が複数近接し、公共交通でのアクセス良好。	・バス路線は近隣で1本あり、公共交通でのアクセスは問題ない。
	③幹線道路	・国道125号、市内主要道路「十間通り」「旭町今泉線」も近接しており、幹線道路からのアクセスは良好。	・国道125号が近接しており、幹線道路からのアクセスは問題ない。
3. 災害のリスク	①浸水想定区域	・思川及び利根川・渡良瀬川で0.5m~3.0m未満の浸水洪水想定区域内のため、対策が必要。	・思川で3.0~5.0m未満、利根川・渡良瀬川で5.0m~10m未満の浸水洪水想定区域内のため、対策が必要。
	②周辺環境	・南に住宅が隣接しているため、周囲への配慮が必要。	・北西エリア内に住宅があるため周囲への配慮が必要。
5. 周辺のまちづくりとの連携	①周辺サービス施設との連携	・近隣に飲食施設等が多く、商業施設・公共施設等の整備も予定されているため、日常的な利用者の増加など新たな集客が期待できる。	・近隣に商業施設・飲食施設や総合病院等の生活関連施設が多数近接し、日常的な利用者の増加など新たな集客が期待できる。
	②周辺敷地の一体的な利用	・親水公園との連携等により新たなまちづくり拠点形成の可能性あり。	・敷地が広く、面的な開発による新たなまちづくり拠点形成の可能性あり。
	③まちづくり計画への波及	・本施設が整備されれば、まちづくりが活性化され周辺の計画や環境への波及が期待できる。	・本施設が整備されれば、まちづくりが活性化され周辺の計画や環境への波及が期待できる。
6. 敷地	①敷地の広さ・形状等	・約1万㎡で最も小さく、接道が狭いなど計画できる範囲に難あり。	・約17万㎡で最も大きい。
	②駐車台数の確保	・敷地内の駐車台数確保が難しく周辺余剰地と調整が必要。	・敷地内での駐車台数が容易に確保可能。
	③動線計画	・南側の接道間口が狭く、西側道路に車両アクセスが限られるため歩行者と車両の動線が交錯しない対策が必要。	・敷地面積や接道条件から、適切な搬入及び来場者の動線が確保可能。送電線が敷地内を通過するため配置に配慮が必要だが十分対応可能。
7. 許認可など	①用途規制	・第一種住居地域/用途規制に適合しない。ただし、特定行政庁の許可により建設可能。	・市街化調整区域/用途規制に適合しない。ただし、地域未来投資促進法による手続きの配慮を受け建設可能となる見込み。
	②市条例	・条例上の接道長を満たしていないが緩和規程等の適用の可能性あり。空地基準は計画が限られるが問題ない。	・条例上、敷地に必要な接道長・空地基準は問題ない。
8. 事業スケール	①用地の確保	・市が所有しており、手続きの問題はない。	・市で所有しておらず土地取得に調整期間を要する。
	②既存施設	・既存施設(体育館)があるが敷地全体が閉鎖されている。施設は解体が必要。	・既存施設はないが、農地のためインフラの整備や都市計画法上の手続きに調整が必要。
	③関係者との調整	・隣接する住宅に与える影響が大きいため、施設整備に関する調整が必要。	・地域未来投資促進法により事業者が活用する区域のため、官民連携に関する調整が必要。
9. 市民意向	①駐車台数の確保	・市民の要望に沿った駐車台数の確保が難しい。	・市民の要望に沿った駐車台数が確保可能。
	②公共交通における利便性	・駅から徒歩圏内。複数の公共交通がありアクセスが良好なため、市外からも利用しやすい。	・駅から徒歩圏内。複数の公共交通がありアクセスが良好なため、市外からも利用しやすい。
10. 事業の実現可能性 ※1	①ホールの立地の優位性	・ポテンシャル評価は9点と最も高い。	・ポテンシャル評価は9点と最も高い。
	②民間事業者との連携可能性	・ポテンシャル評価は5点。	・ポテンシャル評価は9点と最も高い。
総合評価	9 (3×3) + 6 (2×3) + 4 (1×4) = 19点	15 (3×5) + 4 (2×2) + 3 (1×3) = 22点	3 (3×1) + 6 (2×3) + 6 (1×6) = 15点

※1：民間事業者8社に事業のポテンシャルについてアンケートを実施。その回答について「高いポテンシャルがある」は2点、「ある程度のポテンシャル」は1点で評価した。