

各建設候補地の詳細情報

各候補地について、10 の評価観点に基づき、整備上の検討事項を整理した。

1. 上位計画の位置づけ

(仮称)古河市新公会堂(以下、「新公会堂」という。)は、市のまちづくり・文化芸術の発展に影響を与える施設であるため、建設地は、市の関連計画等との整合を図る必要がある。

このため、都市構造や都市機能に立地に関わる上位計画である新市建設計画(令和2年9月)、古河市都市計画マスタープラン(平成31年3月)、古河市立地適正化計画(令和元年7月)、地域経済を促進する事業に関わる計画である地域未来投資促進法に基づく基本計画(令和5年9月公表)における各候補地エリアの位置づけを確認した。

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院跡地
①新市建設計画	・文化交流拠点に位置付け。 ◎	・該当なし。 —	・該当なし。 —
②都市計画・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。 —	・「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。 △
③地域未来投資促進法	・該当なし。 —	・「観光・スポーツ・文化・まちづくり分野の事業を促進する重点促進区域」に位置付け。 ○	・該当なし。 —
評価	◎	○	△

1.1. 新市建設計画

- 新市建設計画において、候補地¹は、文化交流拠点に位置付けられるエリアに該当する。

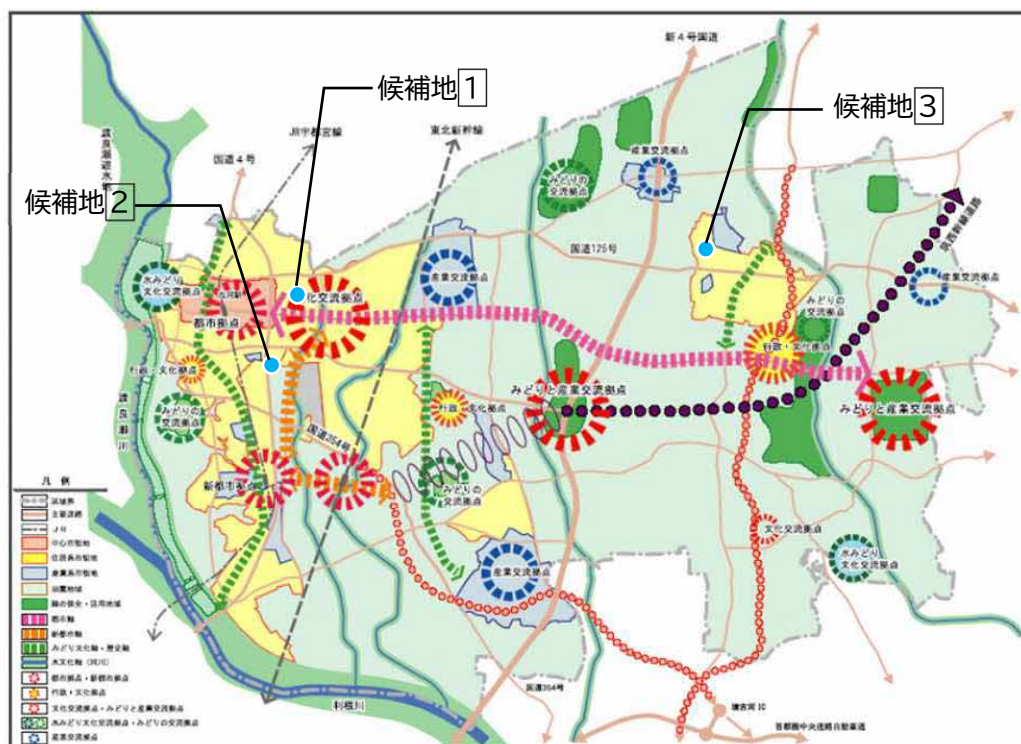


図 1-1 新市建設計画土地利用構造図

出典：新市建設計画 P23 より抜粋

1.2. 古河市都市計画マスタープラン

- 古河市都市計画マスタープランで設定された将来都市構造図において、候補地¹は、都市全体の中心的な役割を担い、高次都市機能の誘導を図る都市核に該当し、市全体の利便性の向上に資するに必要な機能誘導を図る、古河駅東部都市拠点に該当する。
- 候補地³は、周辺地域の居住と生活を支える地域拠点のエリアに該当する。

■拠点

都市核	<ul style="list-style-type: none"> ○ 古河駅周辺及び古河駅東部エリアで構成される、都市全体の中心的な役割を担う拠点。 ○ 市の顔として高次都市機能の誘導を図るとともに、集積する既存の生活サービス機能を維持していくことで、都内への通勤者などのファミリー層・若者の定住促進を目指す。
地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> ○ 諸川の既存市街地で構成される、周辺地域の居住と生活を支える役割を担う拠点。 ○ 拠点周辺における居住誘導を図るとともに、高齢者が歩いて暮らすための生活サービス施設の維持・誘導により、将来にわたって住み続けることができる都市機能の充実を目指す。

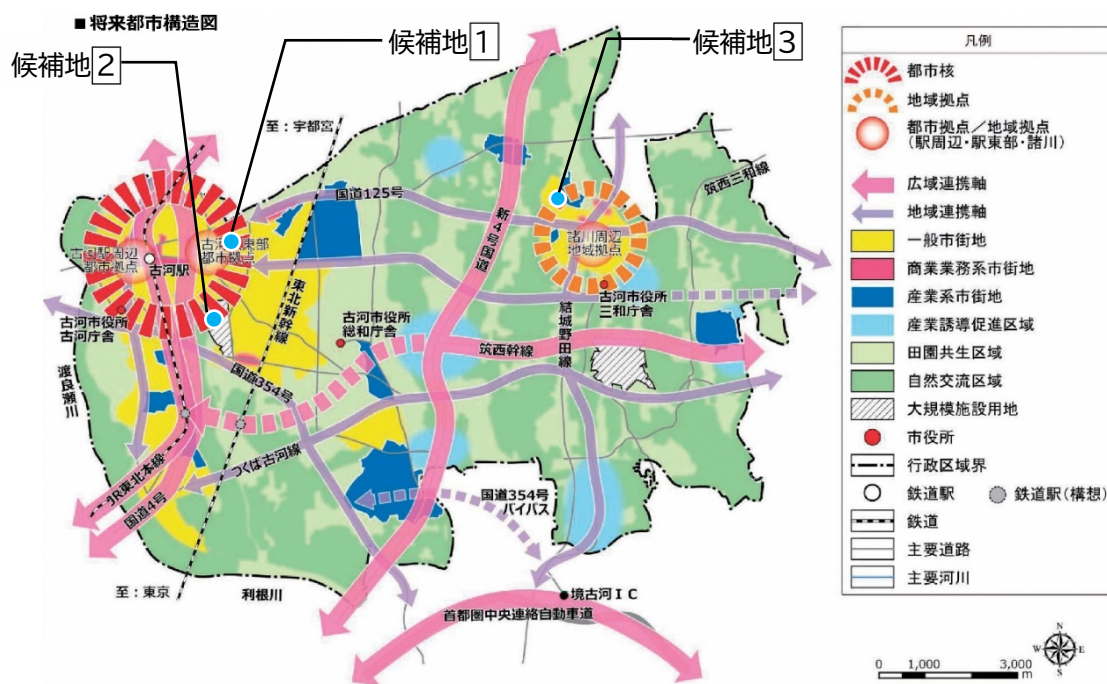


図 1-2 将来都市構造図

出典：古河市都市計画マスタープラン（2019～2035）P36、37 より抜粋

1.3. 古河市立地適正化計画

- 候補地¹は、地区内の住民のみならず、国道125号や十間通りを通じて市内全体の利便性向上を図ることが位置づけられている「古河駅東部都市機能誘導区域」に立地している。
- 候補地²は、現状市街化調整区域のため、都市機能誘導区域に含まれていない。
- 候補地³は、居住者に向けた生活利便性向上として、日常生活に必要な機能の誘導が位置づけられている「諸川周辺都市機能誘導区域」に立地している。

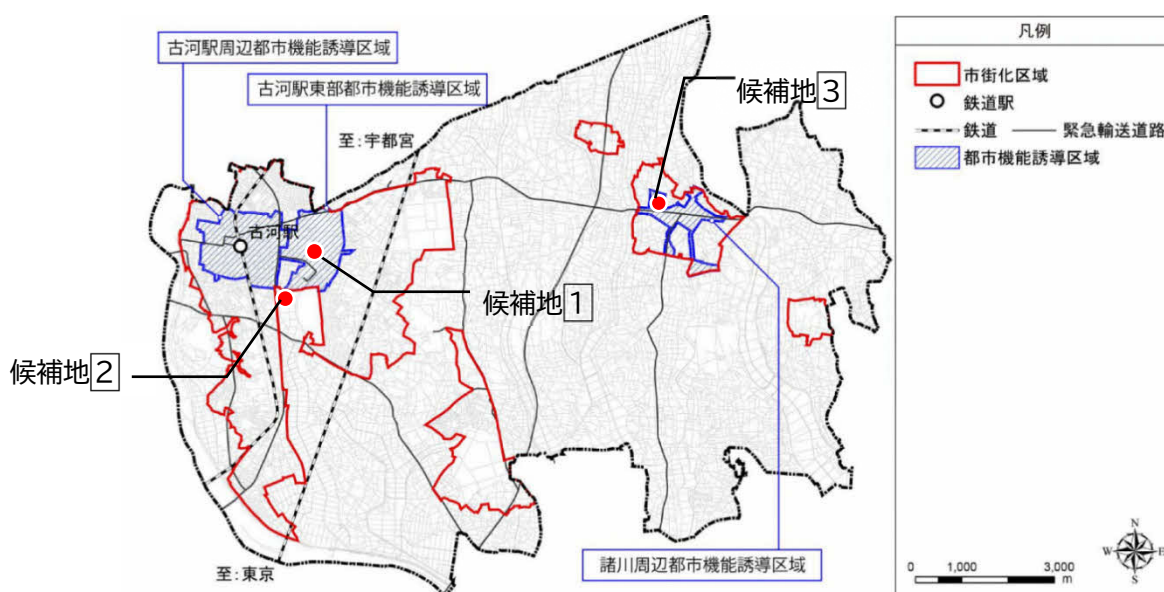


図 1-3 都市機能誘導区域の総括図

出典：古河市立地適正化計画（2019～2035）P60 より抜粋

➤ 候補地¹

古河駅東部都市機能誘導区域に該当している。

文化施設を誘導する位置づけはないが、土地区画整理事業の区域を中心に、市内全体の利便性向上を図ることが位置づけられている。

古河駅東部都市機能誘導区域の方針

土地区画整理事業による居住と一体となった新たな拠点づくり

古河駅東部においては、現状と課題、立地状況等を踏まえ、市民の生活を支える便利な施設に隣接した豊かな住宅街が広がる、居住環境の高いまちの形成を目指します。

古河駅東部都市機能誘導区域のターゲット

土地区画整理事業の区域を中心に、大規模商業施設や病院などを誘導し、地区内の住民のみならず、国道125号や十間通りを通じて市内全体の利便性向上を図ります。また、ファミリー層をターゲットに診療所や金融機関、交流施設などの誘導を行い、周辺の住宅街の生活を支える居住環境の形成を目指します。



図 1-4 古河駅東部都市機能誘導区域

出典：古河市立地適正化計画（2019～2035）P57 より抜粋

➤ 候補地³

諸川周辺都市機能誘導区域に該当している。

文化施設の誘導の位置づけはなく、居住者に向けた生活利便性向上として、日常生活に必要な機能の誘導が位置づけられている。

諸川周辺都市機能誘導区域の方針

安心して暮らすことができ定住につながる地域の拠点づくり

諸川周辺においては、現状と課題、立地状況等を踏まえ、周辺の既存集落の利便性の確保と工業団地等、従業者をはじめとする新たな居住者に向けた生活利便性の向上を行い、三和地区の中心としてのまちの形成を図ります。

諸川周辺都市機能誘導区域のターゲット

地域住民や工業団地などの従業者をはじめとする新たな居住者をターゲットとして、日常生活に必要な機能であるスーパーマーケットや診療所、金融機関（ATM）などの日常生活に必要な機能の誘導を図り、沿道の商業・業務等の活性化を促進します。また、ファミリー層をターゲットに診療所や金融機関、交流施設などの誘導を行い、周辺の住宅街の生活を支える居住環境の形成を目指します。

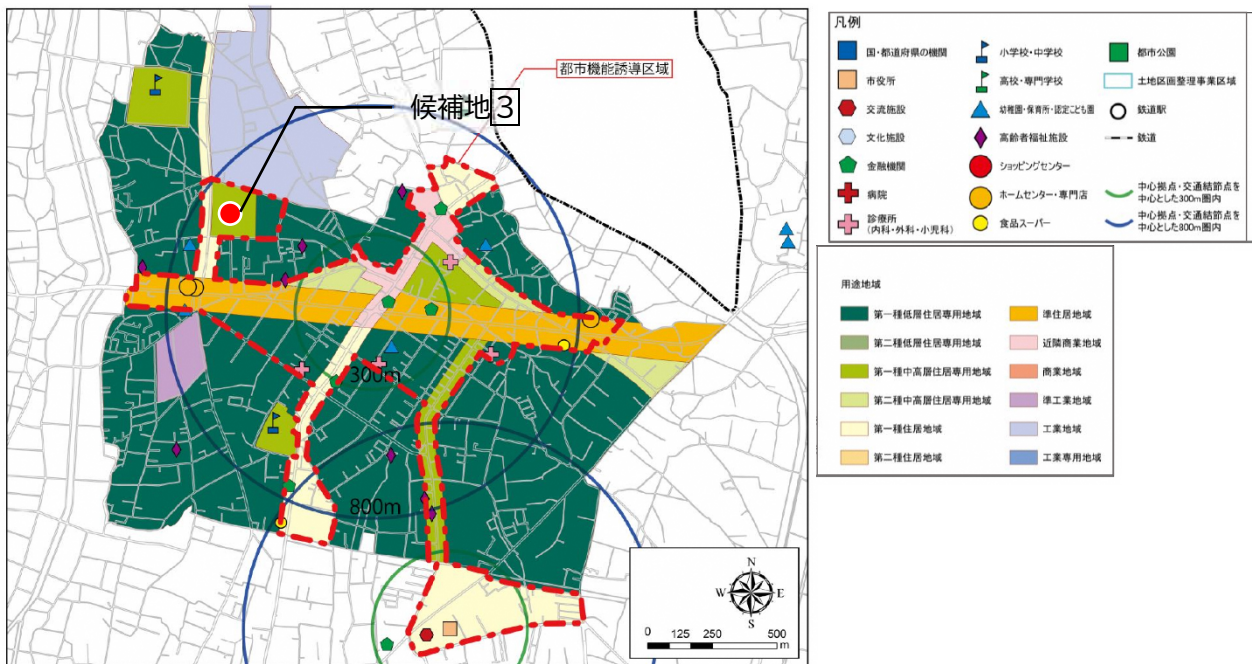


図 1-5 諸川周辺都市機能誘導区域

出典：古河市立地適正化計画（2019～2035）P59 より抜粋

1.4. 地域未来投資促進法に基づく基本計画

- 候補地²は、「重点促進区域」に立地している。
- 地域特性をふまえ観光・スポーツ・文化・まちづくり分野の事業促進が求められる。

3 地域経済牽引事業として求められる事業内容に関する事項

(1) 地域の特性の活用

「5 地域経済牽引事業の促進に当たって生かすべき自然的、経済的又は社会的な観点からみた地域の特性に関する事項」において記載する地域の特性及びその活用戦略に沿った観光・スポーツ・文化・まちづくり分野に関連する事業であること。

(1) 重点促進区域

重点促進区域は以下の大字及び字の区域とする。

【重点促進区域：大堤地区】

- 古河市大字大堤字田向（たむかい）、字本田下（ほんでんした）、字山下（やました）、字中清水（なかしみず）、字鹿養（かよう）、字沼田（ぬまた）、字三軒耕地（さんげんこうち）、字八龍神裏（はちりゅうじんうら）、字八龍神（はちりゅうじん）
- 古河市大字上辺見字岡沼（おかぬま）、字甘ト（にじゅうぶ）
- 古河市大字下辺見字沼田（ぬまた）
- 古河市大字南町（字がないため図面で定める）

2. 交通の利便性

施設が多くの人に利用してもらうためには、市内または市外からの利用者の交通利便性が高いことが求められる。

このため、駅からの距離、近接するバス路線の選択肢の数、主要な幹線道路からのアクセス性を確認した。

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院跡地
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1km~1.3km。 ○	・ 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、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良好。 ◎	・ 国道4号、国道354号及び県道バイパスの幹線道路からのアクセス良好。 ◎	・ 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。 ○
評価	◎	◎	△

2.1. 近隣の駅（古河駅）からの距離

- 市内の西側に古河駅が立地している。
- 候補地¹、候補地²は駅から直線距離約 1km～2km であり、徒歩でも来場可能な範囲と想定される。
- 候補地³は、駅から直線距離で約 9km のため、徒歩での来場は困難である。

項目	駅からの距離
候補地 ¹	直線約 1.7km、徒歩約 23 分
候補地 ²	直線約 1km～1.3km、徒歩約 22 分
候補地 ³	直線約 9km

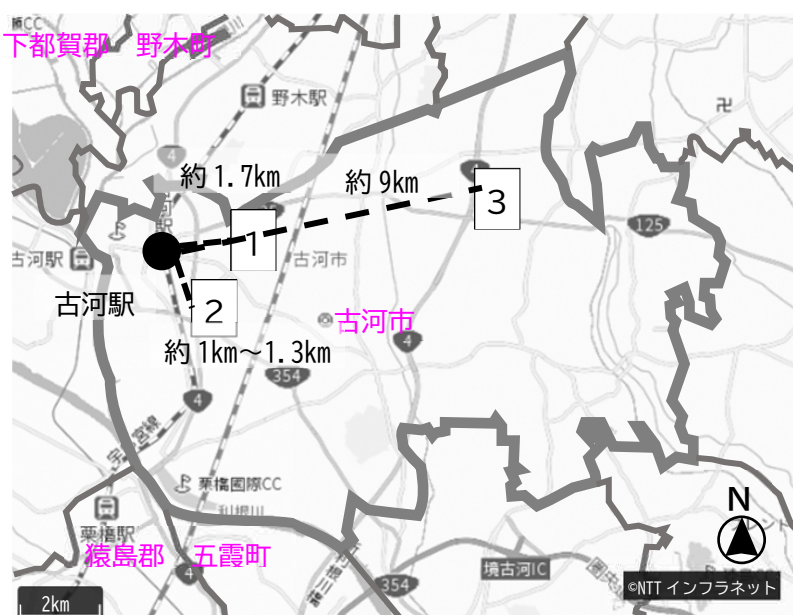
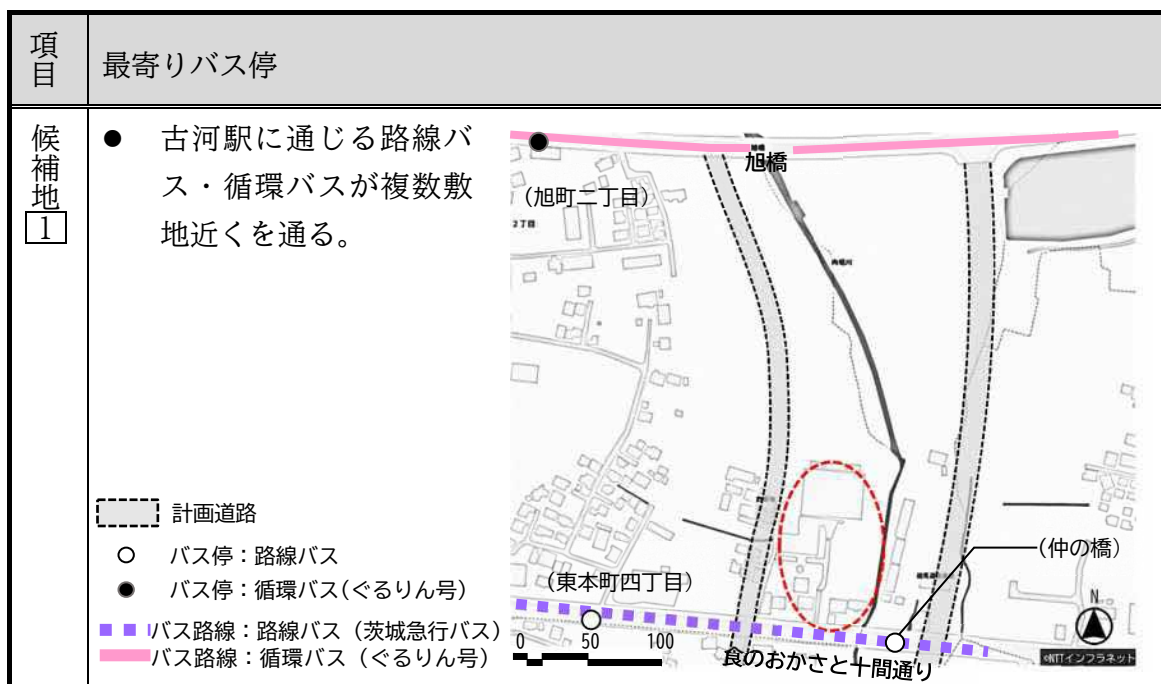
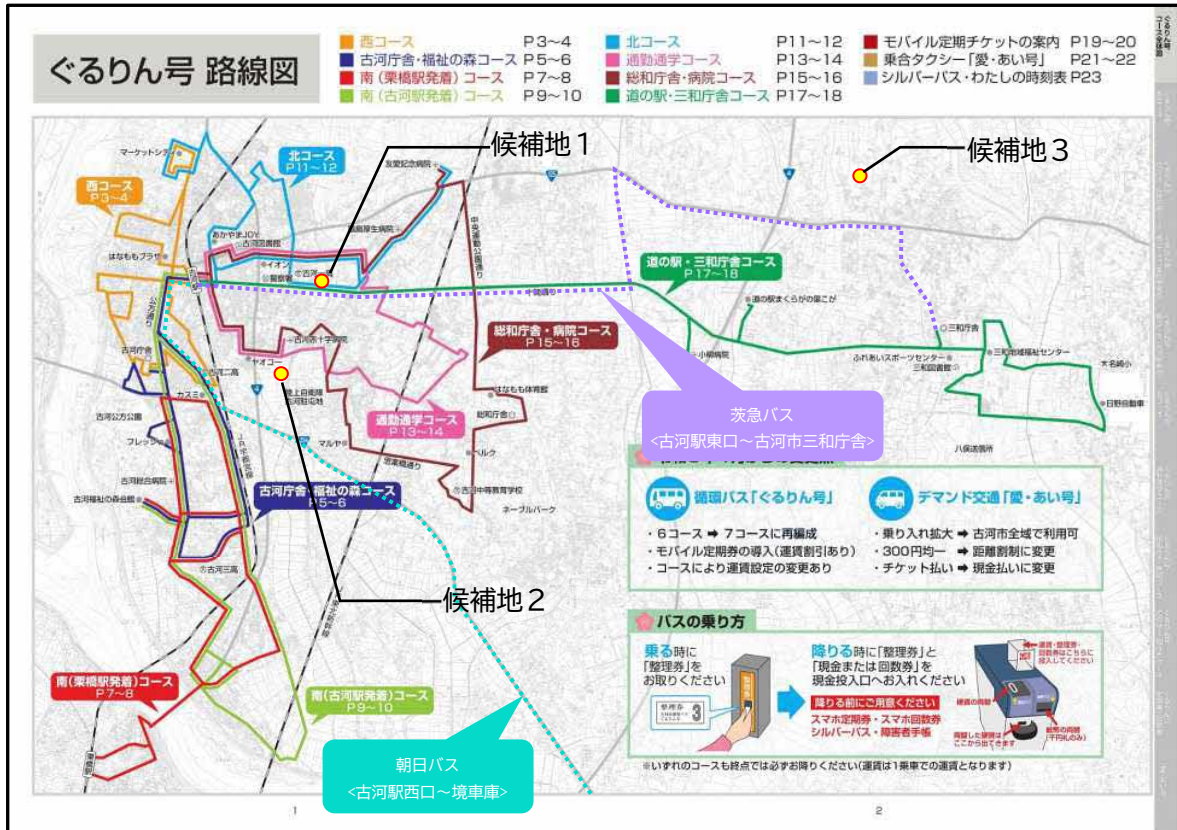
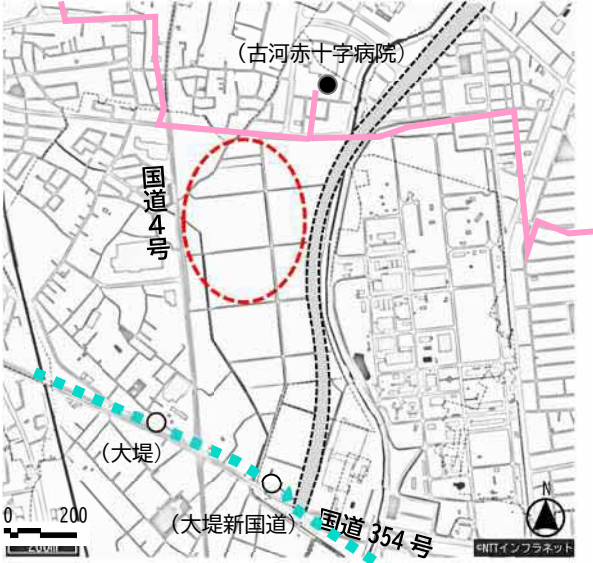



図 2-1 古河駅から各候補地までの距離

2.2. バス路線の選択肢の数

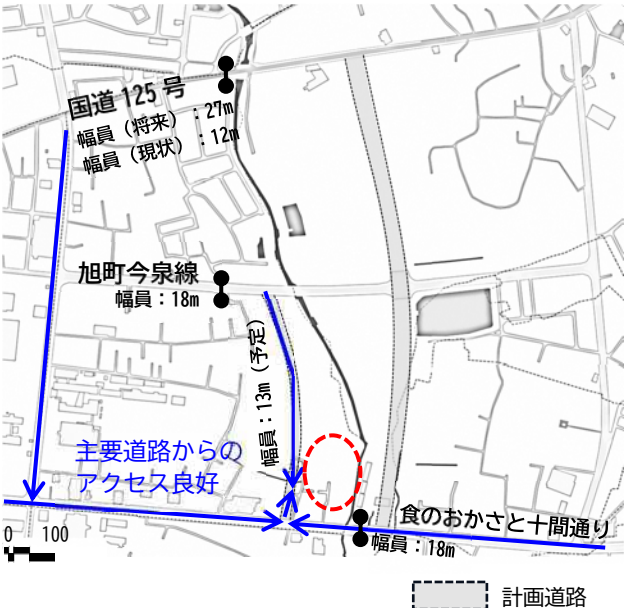
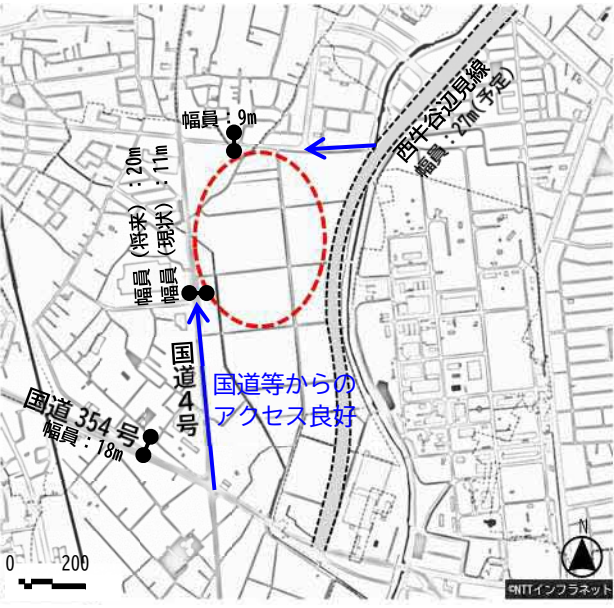
- 市内は路線バス及び循環バスが1時間に2本程度運行している。
- 候補地①及び②は、周辺に複数のバス路線が運行しており、駅からの利便性が高い。
- 候補地③は、路線バスが1路線あり、公共交通でもアクセス可能である。

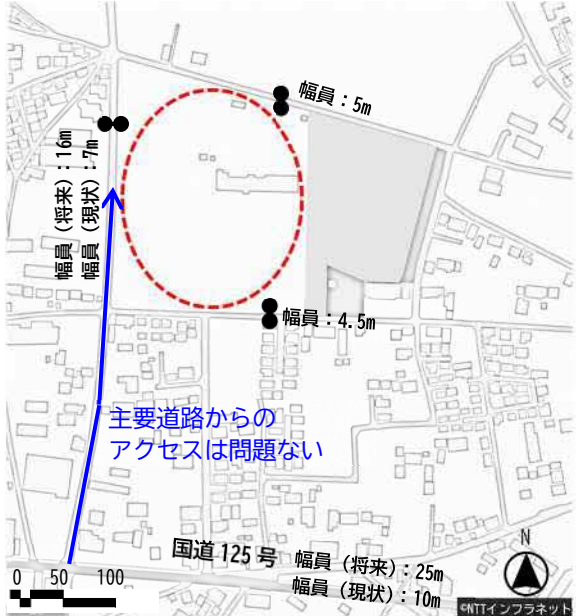


項目	最寄りバス停
候補地 2	<ul style="list-style-type: none"> ● 古河駅に通じる路線バス・循環バスが複数敷地近くを通る。  <p> ○ バス停：路線バス ● バス停：循環バス(ぐるりん号) ■ バス路線：路線バス(朝日バス) ■ バス路線：循環バス(ぐるりん号) </p>
候補地 3	<ul style="list-style-type: none"> ● 古河市に通じる路線バスがある。  <p> ○ バス停：路線バス ■ バス路線：路線バス </p>

2.3. 主要な幹線道路からのアクセス性

- 候補地¹は国道125号が近接している。また、市内主要道路の「食のおかさと十間通り」「旭町今泉線」も近接し、幹線道路からのアクセスが良好である。
- 候補地²は国道4号、国道354号及び県道バイパスの幹線道路からのアクセスが良好である。
- 候補地³は、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。

項目	内容
候補地 ¹	<ul style="list-style-type: none"> ● 国道、市内主要道路が近接。 
候補地 ²	<ul style="list-style-type: none"> ● 複数の国道からのアクセス良好。 

項目	内容
候補地 3	<ul style="list-style-type: none"> ● 国道 125 号が近接。  <p>主要道路からのアクセスは問題ない</p>

3. 災害のリスク

公共施設として安心安全に利用できる施設となるよう、災害発生時のリスクを踏まえた施設整備が求められる。また、古河市近傍には利根川・渡良瀬川及び思川が流れており、市内の大部分が浸水想定区域に指定されている。

このため、候補地の浸水想定深を確認するとともに、「最後の逃げ込み拠点」等の活用も踏まえ、近隣の指定避難所と連携することが想定されるため、候補地周辺の指定避難所を確認した。

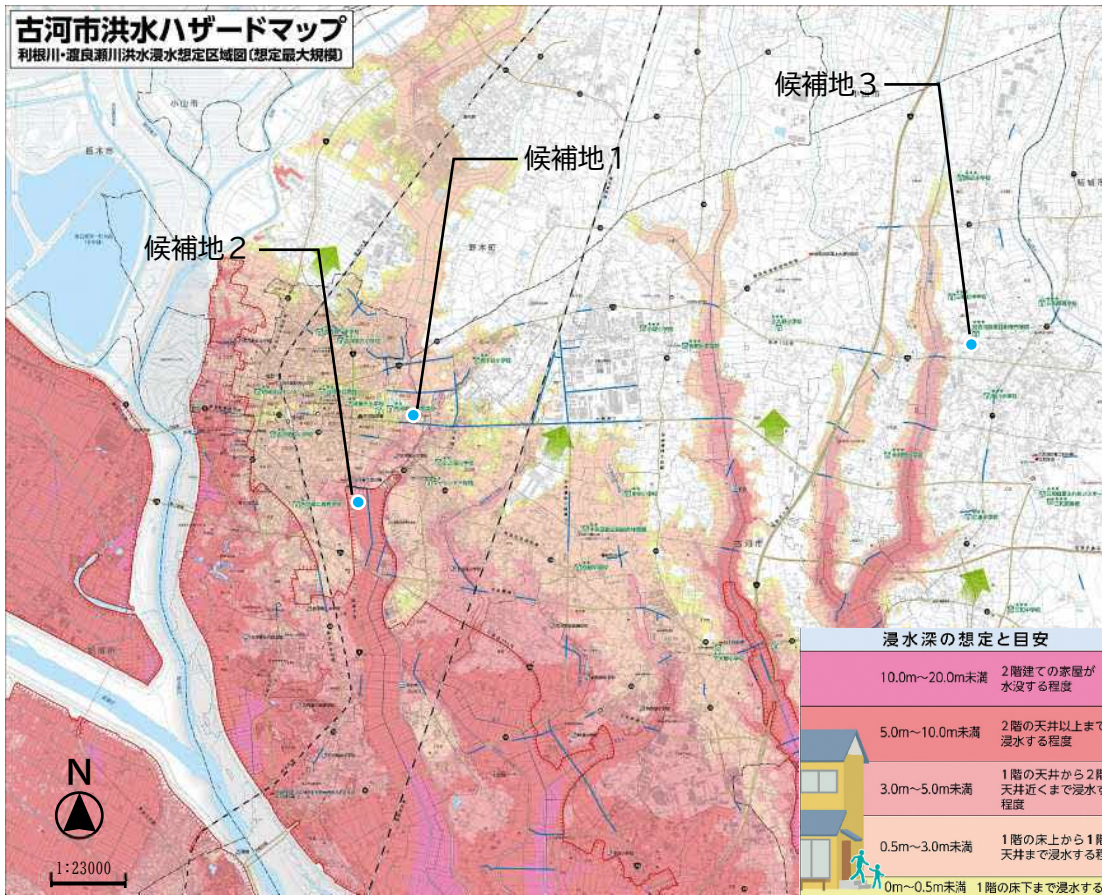
なお、土砂災害警戒区域はいずれの地域も指定がない。

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。 △	・浸水想定区域には該当しない。 ◎
評価	○	△	◎

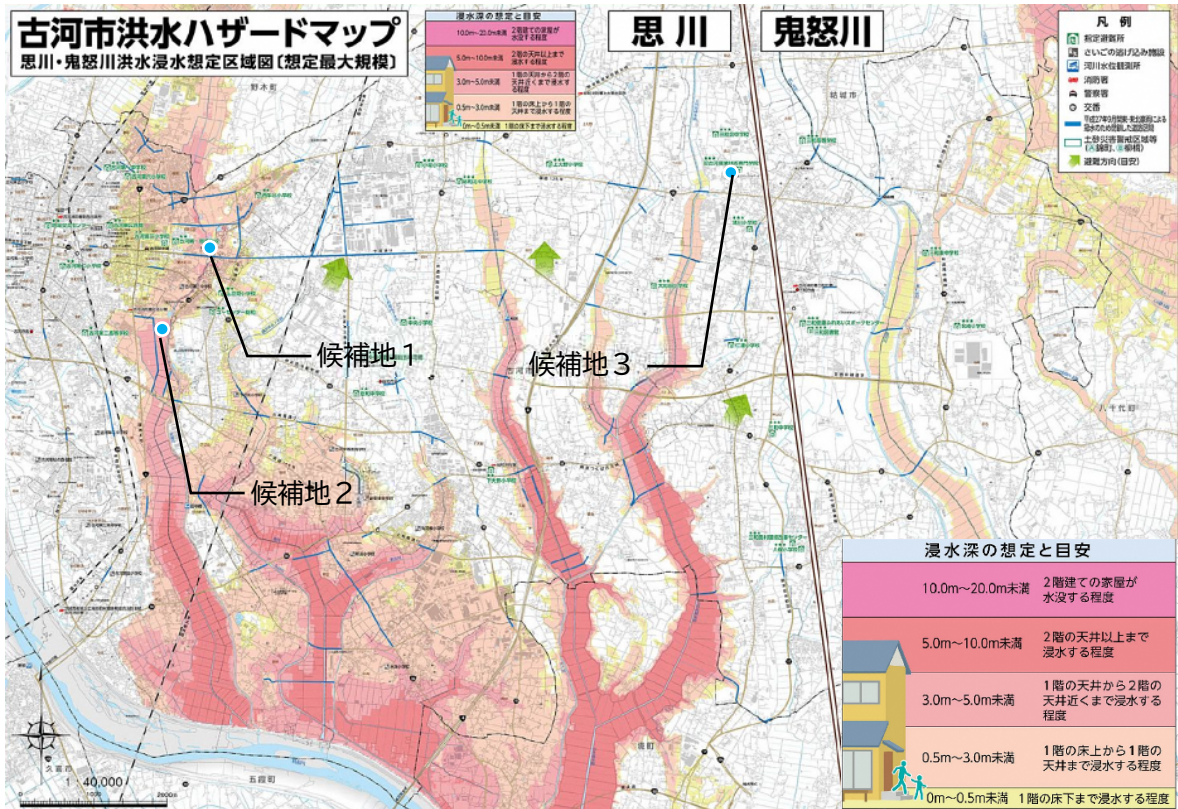
3.1. 浸水想定区域の災害リスクの状況

- 古河市内には、利根川・渡良瀬川、思川・鬼怒川の浸水想定区域が示されている。
- 候補地①、②は浸水想定区域内であり、候補地③は浸水想定区域外である。

	利根川・渡良瀬川	思川
候補地①	0.5m～3.0m	0.5m～3.0m
候補地②	5.0m～10.0m	3.0m～5.0m
候補地③	浸水想定区域外	浸水想定区域外



出典：古河市ハザードマップ（令和5年5月改訂）



出典：古河市ハザードマップ（令和5年5月改訂）

3.2. 近隣の指定避難所

- 候補地③は敷地内の既存施設が指定避難所に指定されているため、新公会堂を建設する場合は、避難所機能として活用か、他施設へ機能移転を検討する必要がある。



出典：古河市生活べんり MAP

4. 周辺環境

施設が建設された場合には、イベント開催時にはホールからの音漏れ等が発生したり、人の往来が増加したりする場合があります。周辺環境への配慮が必要である。また、敷地の接道状況により、交通渋滞の発生も懸念されるため、対策が必要となる。

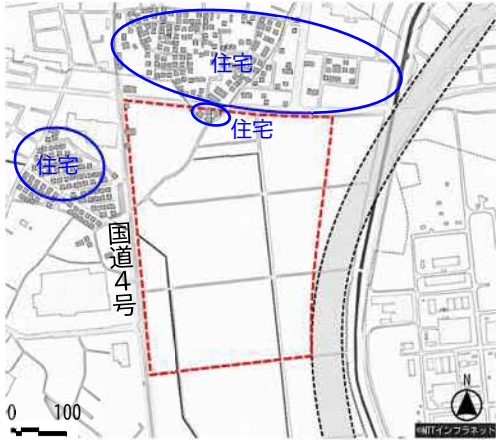

各候補地のリスクの程度を確認する。

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院跡地
①住宅からの距離	・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。 △	・南側道路の幅員が狭く、住宅地が隣接しているため周囲への配慮が必要。 △
②交通の渋滞	・二面接道だが、南側は接道間口が狭く、西側道路に車両が集中し、交通渋滞への影響が懸念。 △	・二面接道だが、渋滞が発生しやすい交差点に近接しており、交通渋滞への影響が懸念。 △	・三面接道だが、北側と南側道路の幅員が狭いため、交通渋滞への影響が懸念。 △
評価	△	△	△

4.1. 住宅からの距離

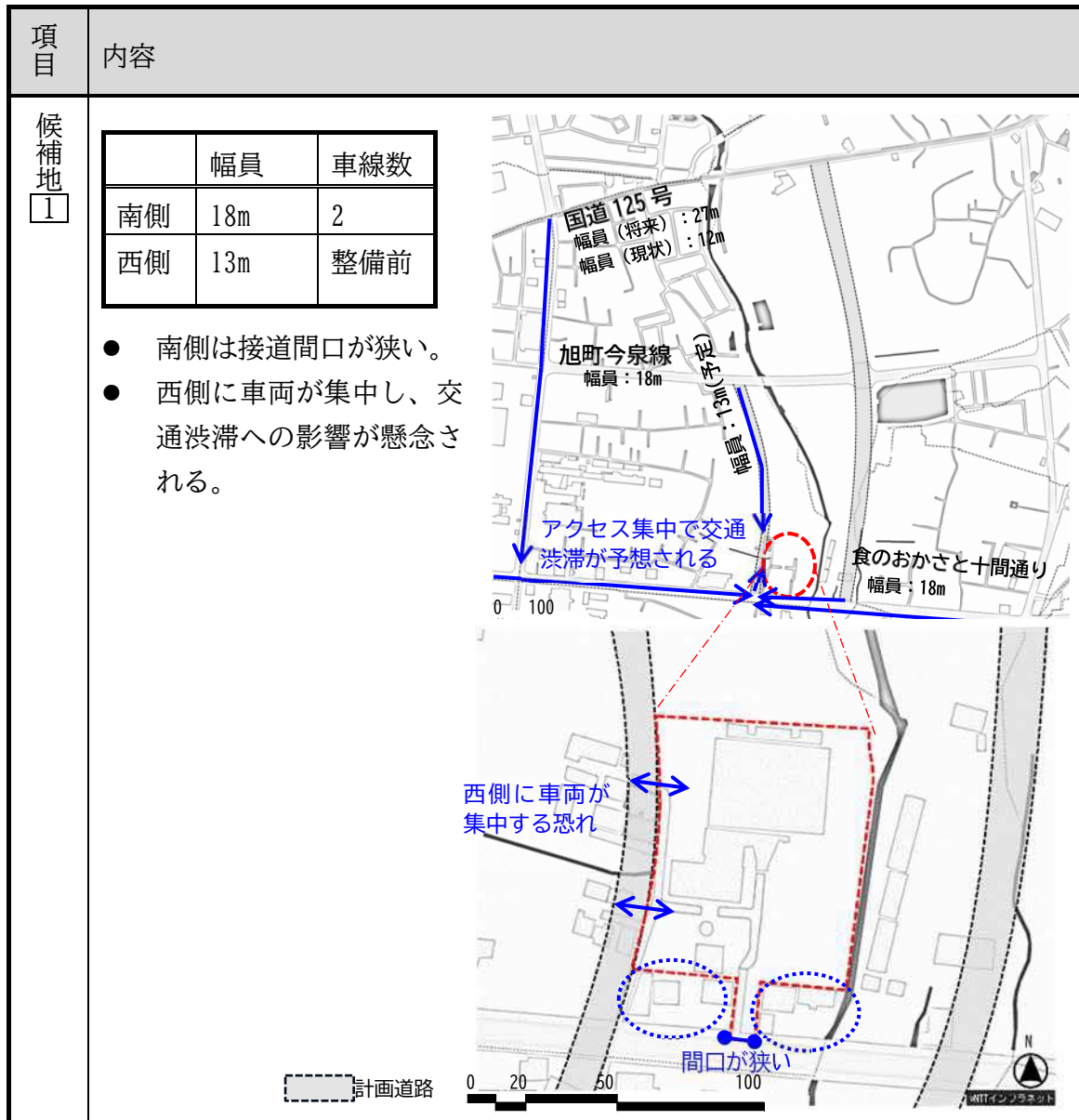
- どの敷地も近隣に住宅がある地域であり、配慮が必要である。

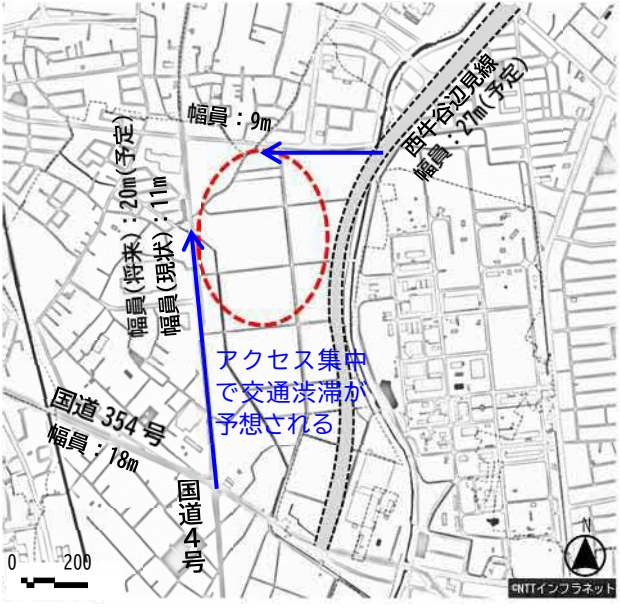

項目	内容
候補地1	<ul style="list-style-type: none"> ● 南側に住宅が隣接しており、周囲への配慮が必要。

項目	内容
候補地 2	<ul style="list-style-type: none"> ● 北西エリア内に住宅があるため、周囲への配慮が必要。 ● 敷地が広いため、住宅との隣棟間隔は確保できる。 
候補地 3	<ul style="list-style-type: none"> ● 南側道路の幅員が狭く、住宅地が近接しているため周囲への配慮が必要。 

4.2. 交通の渋滞

- 候補地①の南側は接道間口が狭く、西側道路に車両が集中し、交通渋滞への影響が懸念される。
- 候補地②は敷地の二面が接道するが、渋滞が発生しやすい交差点に近接しており、交通渋滞への影響が懸念される。
- 候補地③は、敷地南側は1車線のため、来場者が集中した際に交通渋滞への影響が懸念される。



項目	内容																
候補地 2	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>幅員</th> <th>車線数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北側</td> <td>9m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>東側</td> <td>27m</td> <td>整備前</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">西側</td> <td>(現状)11m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>(将来)20m</td> <td>整備前</td> </tr> </tbody> </table>		幅員	車線数	北側	9m	2	東側	27m	整備前	西側	(現状)11m	2	(将来)20m	整備前		<ul style="list-style-type: none"> ● 渋滞が発生しやすい交差点が近接しているため、施設周辺でも交通渋滞が予想される。
	幅員	車線数															
北側	9m	2															
東側	27m	整備前															
西側	(現状)11m	2															
	(将来)20m	整備前															
候補地 3	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>幅員</th> <th>車線数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北側</td> <td>5m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>南側</td> <td>4.5m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">西側</td> <td>(現状)7m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>(将来)16m</td> <td>整備前</td> </tr> </tbody> </table>		幅員	車線数	北側	5m	1	南側	4.5m	1	西側	(現状)7m	2	(将来)16m	整備前		<ul style="list-style-type: none"> ● 三面接道だが、うち2つの北側・南側は1車線。 ● アクセスが集中した際に交通渋滞への影響が懸念される。
	幅員	車線数															
北側	5m	1															
南側	4.5m	1															
西側	(現状)7m	2															
	(将来)16m	整備前															

5. 周辺のまちづくりへの連携

施設が建設されることにより、地域の賑わい創出に貢献できる可能性や、周辺資源を生かした計画とすることで、エリア全体で良好なまちづくり拠点を形成できる可能性がある。

このため、既存のサービス交流拠点の立地状況を確認し、新公会堂との相乗効果が見込める潜在的な可能性を確認した。

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院跡地
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。 ◎	・近隣スーパー等の生活関連施設からは日常的な集客が見込めるが、他の敷地に比べ飲食施設等の数が少なく、賑わい拠点の形成には対策が必要。 △
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。 ◎	・コミュニティパークとの連携により、開放的な空間形成が可能。 ○
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。 ◎	・特になし。 —
評価	◎	◎	△

各候補地について、以下の視点で整理した。

分類	視点
① 周辺環境	エリア全体で良好な景観を形成する可能性
② 商業・飲食・サービス施設	多様な目的を持った来場者増加の可能性
③ 学校・教育施設	近隣施設との文化普及事業の連携の可能性
④ 文化・交流施設	近隣施設とのイベントの合同開催等の連携の可能性
⑤ 子育て・医療・福祉施設	多様な目的を持った来場者増加の可能性
⑥ 行政施設	行政サービスの連携の可能性

表 5.1 候補地1の周辺環境

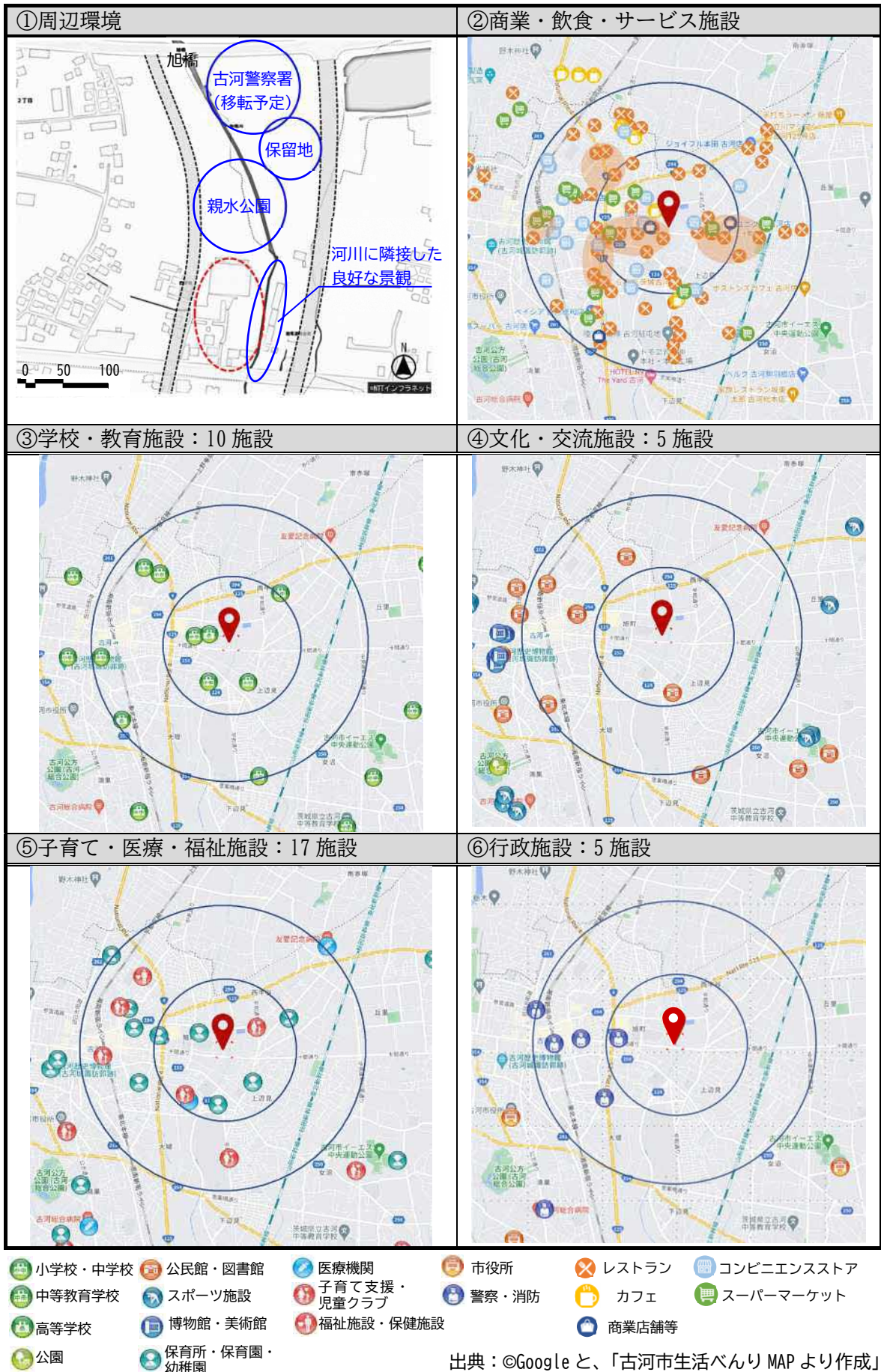
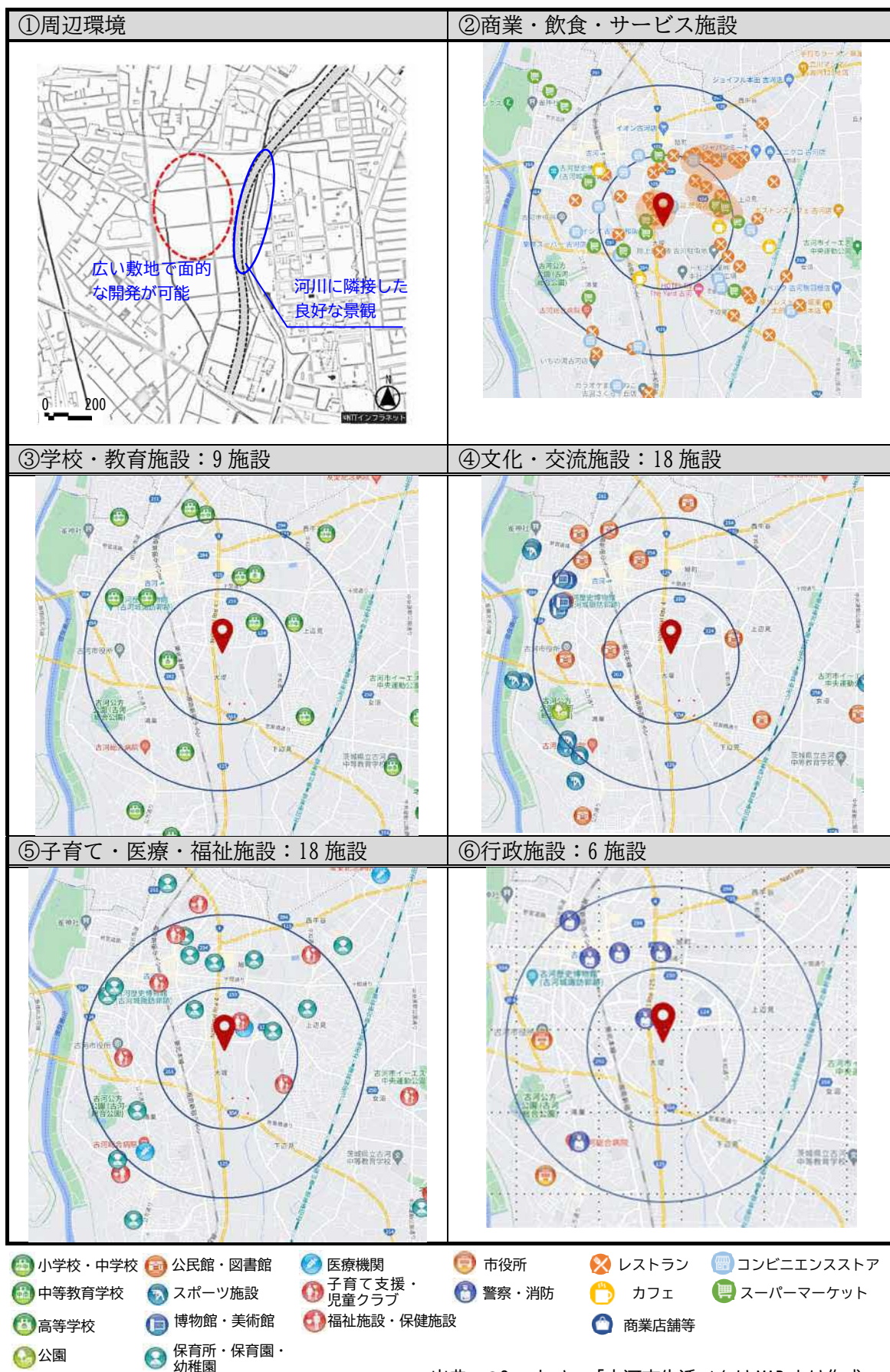
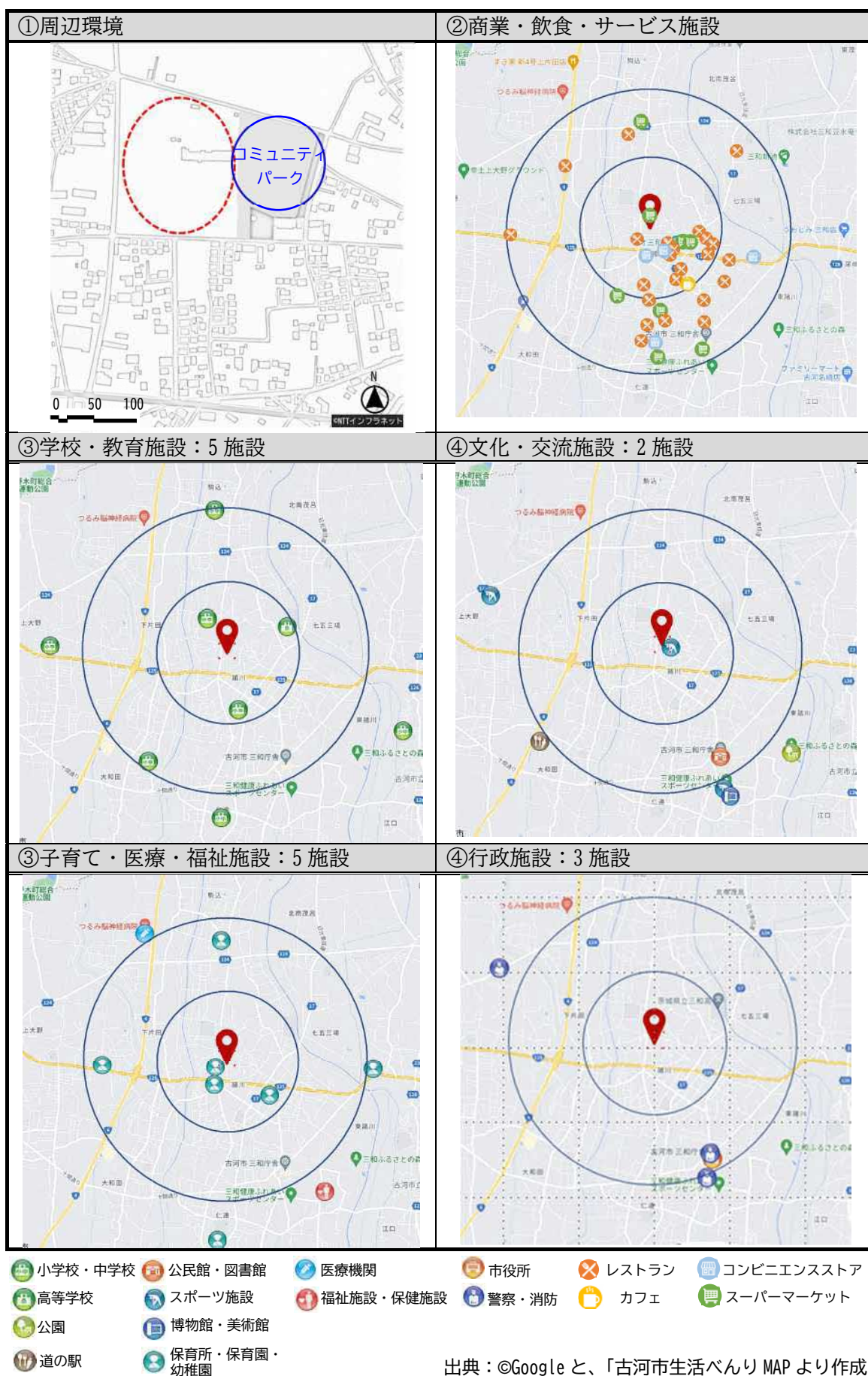


表 5.2 候補地2の周辺環境



出典：©Google と、「古河市生活べんり MAP より作成」

表 5.3 候補地3の周辺環境



出典：©Google と、「古河市生活べんり MAP より作成」

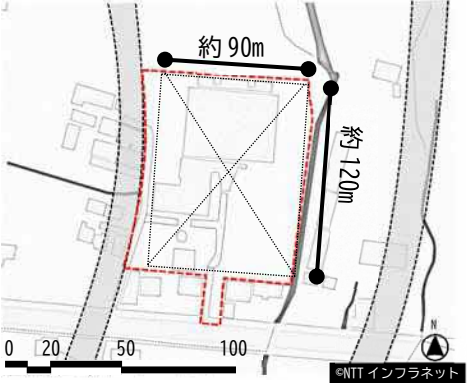
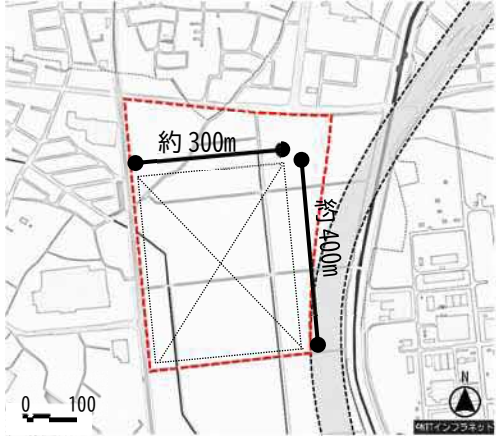
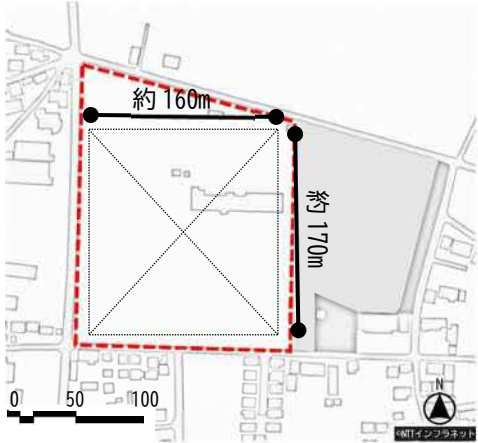
6. 敷地

候補地には、求められる機能を十分に配置でき、平面計画の自由度の高い敷地が必要であるとともに、駐車スペースの確保台数、来館者や職員が利用しやすい外部道路からの動線の確保等の配慮事項を整理する必要がある。

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院跡地
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。 ◎	・約 3.3 万㎡の整形な形状である。 ○
②駐車台数の確保	・敷地内の駐車台数の確保が難しく、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。 ◎	・敷地内での駐車台数は確保可能。 ○
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。 ◎	・1車線道路からは搬入車両等の通過が困難で、搬入及び来場者の動線が限定され適切に計画しにくい。 △
評価	△	◎	○

6.1. 敷地の広さ・形状等

- 敷地面積、敷地形状、道路の接道状況を確認した。
- 候補地②が最も広い面積を確保できる。

項目	内容						
候補地 1	<ul style="list-style-type: none"> ● 3つのうち最も小さい面積である。 ● 南側の接道幅が短く、計画できる範囲に制限がある。 <table border="1" data-bbox="411 389 834 797"> <tr> <td data-bbox="411 389 560 436">敷地面積</td> <td data-bbox="560 389 834 436">約 1 万㎡</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 436 560 533">敷地形状</td> <td data-bbox="560 436 834 533">● 約 90m × 120m が確保可能。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 533 560 797">道路接道状況</td> <td data-bbox="560 533 834 797">● 南側は隣地があり、道路との接道幅が 10m 未満である。</td> </tr> </table> 	敷地面積	約 1 万㎡	敷地形状	● 約 90m × 120m が確保可能。	道路接道状況	● 南側は隣地があり、道路との接道幅が 10m 未満である。
敷地面積	約 1 万㎡						
敷地形状	● 約 90m × 120m が確保可能。						
道路接道状況	● 南側は隣地があり、道路との接道幅が 10m 未満である。						
候補地 2	<ul style="list-style-type: none"> ● 最も大きい面積である。 <table border="1" data-bbox="411 896 852 1352"> <tr> <td data-bbox="411 896 560 943">敷地面積</td> <td data-bbox="560 896 852 943">約 17 万㎡</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 943 560 1039">敷地形状</td> <td data-bbox="560 943 852 1039">● 約 300m × 400m が確保可能。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 1039 560 1352">道路接道状況</td> <td data-bbox="560 1039 852 1352">● 敷地北側と西側が道路と接道している。</td> </tr> </table> 	敷地面積	約 17 万㎡	敷地形状	● 約 300m × 400m が確保可能。	道路接道状況	● 敷地北側と西側が道路と接道している。
敷地面積	約 17 万㎡						
敷地形状	● 約 300m × 400m が確保可能。						
道路接道状況	● 敷地北側と西側が道路と接道している。						
候補地 3	<ul style="list-style-type: none"> ● 整形であり、一定の面積を確保可能である。 <table border="1" data-bbox="411 1451 852 1948"> <tr> <td data-bbox="411 1451 560 1498">敷地面積</td> <td data-bbox="560 1451 852 1498">約 3.3 万㎡</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 1498 560 1594">敷地形状</td> <td data-bbox="560 1498 852 1594">● 約 160m × 170m が確保可能。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 1594 560 1948">道路接道状況</td> <td data-bbox="560 1594 852 1948">● 敷地北側・西側・南側が道路と接道している。</td> </tr> </table> 	敷地面積	約 3.3 万㎡	敷地形状	● 約 160m × 170m が確保可能。	道路接道状況	● 敷地北側・西側・南側が道路と接道している。
敷地面積	約 3.3 万㎡						
敷地形状	● 約 160m × 170m が確保可能。						
道路接道状況	● 敷地北側・西側・南側が道路と接道している。						

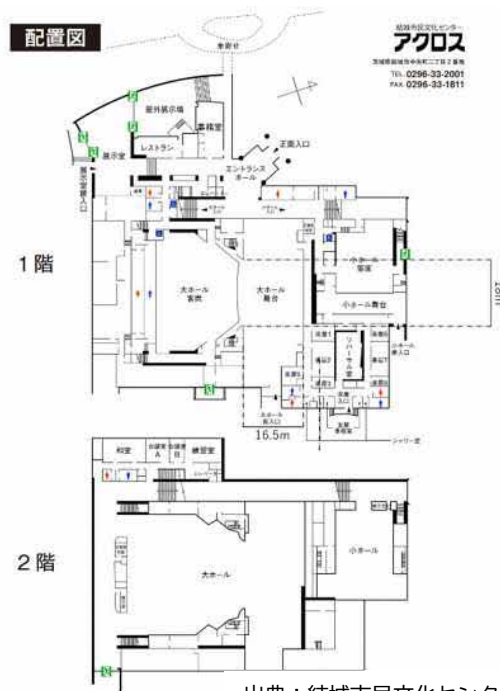
6.2. 駐車台数の確保

- 近隣類似施設であり、市民アンケート等で市民が利用する施設として回答が多かった結城市市民文化センターを本敷地に整備した場合を仮定し、駐車台数を次の通り概算した。

$$\text{駐車可能台数 (台)} = \frac{\text{余剰地面積 (敷地面積 - 結城市民文化センター建築面積)} \times 80\%}{\text{1台当たりの駐車スペース (25 m}^2\text{)}}$$

■結城市民文化センターの概要

項目	概要
施設名称	結城市民文化センター アクロス
住所	茨城県結城市中央町 2-2
竣工年月日 (開館日)	1991年3月20日 (1991年6月30日)
規模・構造	2階建、RC造
敷地面積/建築面積/延べ面積	15,000 m ² /5,740 m ² /8,625 m ²
施設構成 ホール /その他諸室	メインホール (1,286席)、サブホール (367席) /リハーサル室、楽屋、練習室、レストラン、会議室、和室 等
駐車場台数	東駐車場：100台 市役所共用駐車場：250台 西駐車場：100台 計 450台



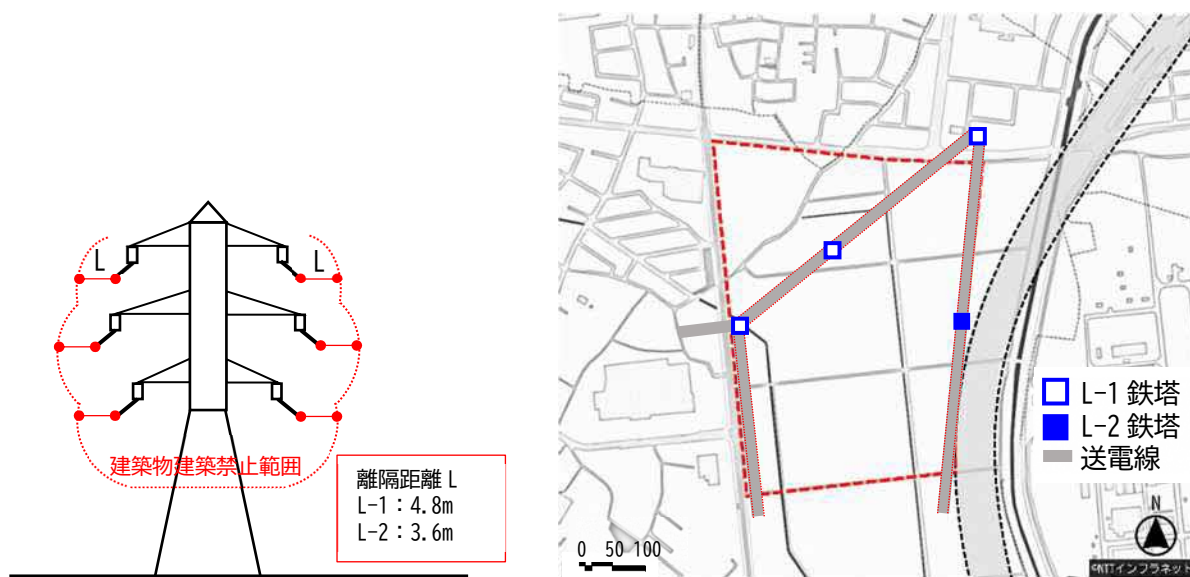
- 敷地面積の最も広い候補地²が最も多く駐車場を確保できる。その他の候補地においては、需要を踏まえ、周辺施設と連携した整備を検討する必要がある。

項目	内容				
候補地 1	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地内の駐車台数の確保が難しい。周辺の親水公園との連携や保留地の活用を検討する必要がある。 <table border="1"> <tr> <td>余剰地面積</td> <td>5,287 m²</td> </tr> <tr> <td>敷地内駐車可能台数 (概算)</td> <td>約 170 台</td> </tr> </table> <p> </p>	余剰地面積	5,287 m ²	敷地内駐車可能台数 (概算)	約 170 台
余剰地面積	5,287 m ²				
敷地内駐車可能台数 (概算)	約 170 台				
候補地 2	<ul style="list-style-type: none"> ● 他の敷地に比べて駐車台数は容易に確保でき、計画の自由度が高い。 <table border="1"> <tr> <td>余剰地面積</td> <td>164,260 m²</td> </tr> <tr> <td>敷地内駐車可能台数 (概算)</td> <td>約 5,250 台</td> </tr> </table> <p> </p>	余剰地面積	164,260 m ²	敷地内駐車可能台数 (概算)	約 5,250 台
余剰地面積	164,260 m ²				
敷地内駐車可能台数 (概算)	約 5,250 台				
候補地 3	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物配置計画によるが、敷地内で一定の駐車台数は確保できる。 <table border="1"> <tr> <td>余剰地面積</td> <td>27,087 m²</td> </tr> <tr> <td>敷地内駐車可能台数 (概算)</td> <td>約 870 台</td> </tr> </table> <p> </p>	余剰地面積	27,087 m ²	敷地内駐車可能台数 (概算)	約 870 台
余剰地面積	27,087 m ²				
敷地内駐車可能台数 (概算)	約 870 台				

※市民アンケート等で市民が利用する施設として回答が多かった結城市民文化センターを参考例として配置した。

6.3. 鉄塔

- 送電線付近に建築物等を整備する場合、経済産業省の「電気設備に関する技術基準を定める省令」に基づき、電圧に応じた送電線からの安全な離隔距離を確保する必要がある。
- 候補地②は敷地内に鉄塔（送電線）があり、十分な離隔距離を確保する必要がある。今後の敷地位置や配置計画の中で、送電線がある範囲の地上付近は、駐車場など外部空間を整備するなどの対策の余地がある。



7. 許認可など

国の法令上の建築制限や、市で指定されている条例等による制限を確認した。

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院跡地
①用途規制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p style="text-align: center;">○</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p style="text-align: center;">○</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p style="text-align: center;">○</p>
②市条例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例上の接道長を満たしていないが、緩和規程の適用の可能性あり。空地基準は計画に限られるが問題ない。 <p style="text-align: center;">△</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例上、敷地に必要な接道長・空地基準は問題ない。 <p style="text-align: center;">○</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例上の敷地に必要な接道長・空地基準は問題ない。 <p style="text-align: center;">○</p>
評価	△	○	○

7.1. 建築基準法・都市計画法

- 候補地の選定にあたって建築基準法・都市計画法等による法令制限を整理した。
- どの敷地においても、興行場の建設には特定行政庁の許可が必要である。
- ホールは大空間を持ち 30m程度の高さの建物となるため、近隣類似施設である結城市民文化センターを建てた場合の制限範囲を確認した。

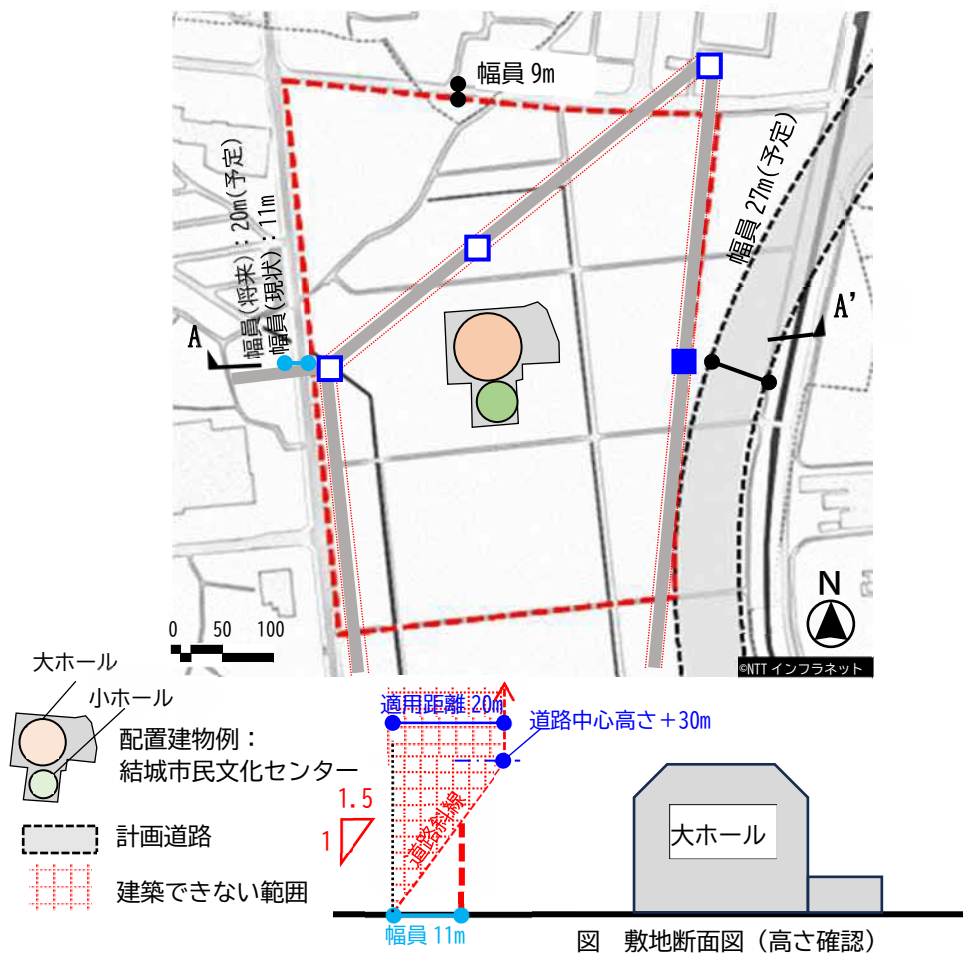
項目	内容																						
候補地 1	<ul style="list-style-type: none"> ● 用途地域は第一種住居地域のため、興行場は建設できない。特定行政庁の許可により建設可能となる。 ● 結城市民文化センターと同規模以上の建築面積とする場合は、西側道路による高さ制限等により配置計画が限られる。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">区域区分</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">用途地域</td> <td>第一種住居地域</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">斜線制限</td> <td style="text-align: center;">道路斜線制限</td> <td>あり／適用距離 20m／1.25</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">隣地斜線制限</td> <td>あり／立ち上がり 20m／1.25</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">北側斜線制限</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center;">道路幅員</td> <td style="text-align: center;">北</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">南</td> <td>18.0m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">東</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">西</td> <td>(将来) 13.0m (予定)</td> </tr> </table> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">図 敷地断面図 (高さ確認)</p> </div>	区域区分		市街化区域	用途地域		第一種住居地域	斜線制限	道路斜線制限	あり／適用距離 20m／1.25	隣地斜線制限	あり／立ち上がり 20m／1.25	北側斜線制限	なし	道路幅員	北	—	南	18.0m	東	—	西	(将来) 13.0m (予定)
区域区分		市街化区域																					
用途地域		第一種住居地域																					
斜線制限	道路斜線制限	あり／適用距離 20m／1.25																					
	隣地斜線制限	あり／立ち上がり 20m／1.25																					
	北側斜線制限	なし																					
道路幅員	北	—																					
	南	18.0m																					
	東	—																					
	西	(将来) 13.0m (予定)																					

項目	内容
----	----

- 用途地域は市街化調整区域のため、興行場は建設できない。特定行政庁の許可により建設可能となる。
- 鉄塔（送電線）等による配置計画の制限はあるが、結城市民文化センターと同規模の施設計画には問題ない。

区域区分		市街化調整区域
用途地域		—
斜線制限	道路斜線制限	あり／適用距離 20m／勾配 1.5
	隣地斜線制限	あり／立ち上がり 20m／勾配 1.25
	北側斜線制限	なし
道路幅員	北	9.0m
	南	—
	東	(将来) 27m (予定)
	西	(現状) 11m／(将来) 20m (予定)

候補地
2



項目	内容																						
候補地 3	<ul style="list-style-type: none"> ● 用途地域は第一種住居地域のため、興行場は建設できない。特定行政庁の許可により建設可能となる。 ● 結城市民文化センターと同規模の建物の整備計画は問題ない。 <table border="1"> <tr> <td colspan="2">区域区分</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td colspan="2">用途地域</td> <td>第一種住居地域</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">斜線制限</td> <td>道路斜線制限</td> <td>あり／適用距離 20m／勾配 1.25</td> </tr> <tr> <td>隣地斜線制限</td> <td>あり／立ち上がり 20m／勾配 1.25</td> </tr> <tr> <td>北側斜線制限</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">道路幅員</td> <td>北</td> <td>5.0m</td> </tr> <tr> <td>南</td> <td>4.5m</td> </tr> <tr> <td>東</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>西</td> <td>(現状) 7m／(将来) 16m (予定)</td> </tr> </table> <p>大ホール 小ホール 配置建物例： 結城市民文化センター 建築できない範囲</p> <p>適用距離 20m 道路中心高さ +25m 勾配 1.25 幅員 7m 大ホール</p> <p>図 敷地断面図 (高さ確認)</p>	区域区分		市街化区域	用途地域		第一種住居地域	斜線制限	道路斜線制限	あり／適用距離 20m／勾配 1.25	隣地斜線制限	あり／立ち上がり 20m／勾配 1.25	北側斜線制限	なし	道路幅員	北	5.0m	南	4.5m	東	—	西	(現状) 7m／(将来) 16m (予定)
区域区分		市街化区域																					
用途地域		第一種住居地域																					
斜線制限	道路斜線制限	あり／適用距離 20m／勾配 1.25																					
	隣地斜線制限	あり／立ち上がり 20m／勾配 1.25																					
	北側斜線制限	なし																					
道路幅員	北	5.0m																					
	南	4.5m																					
	東	—																					
	西	(現状) 7m／(将来) 16m (予定)																					

※市民アンケート等で市民が利用する施設として回答が多かった結城市民文化センターを参考例として配置した。


7.2. 古河市建築基準条例第 37 条

古河市建築基準条例より、興行場等の用途に供する部分を持つ建築物の敷地は建物の区分に応じ、幅員の道路に敷地の外周の長さの 7 分の 1 以上接していなければならない。

建築物の客席の定員の合計	道路の幅員
400 人未満	4m 以上
400 人以上 1,000 人未満	6m 以上
1,000 人以上	8m 以上

※第 37 条の 2 より、建築物の周囲に広い空地がある場合その他これと同様の状況にある場合で市長が安全上支障がないと認めるときは、適用しない。

- 候補地², ³について、接道長は問題ない。
- 候補地¹について、接道長は現状満たしていないが、将来整備予定道路の接道や、北側公園を空地として例外規定を適用することが想定される。

項目	内容								
候補地 ¹	<ul style="list-style-type: none"> ● 幅員 8m 以上の接道長は現状満たしていない。西側の整備予定の道路や、北側に整備予定の親水公園について現在も空地となっており、第 37 条の 2 の適用が想定される。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tbody> <tr> <td>外周長</td> <td>454m</td> </tr> <tr> <td>求められる接道長</td> <td>65m 以上</td> </tr> <tr> <td>接道長 (現状)</td> <td>8m 以上 : 約 11m ×</td> </tr> <tr> <td>接道長 (将来 計)</td> <td>8m 以上 : 約 80m ○</td> </tr> </tbody> </table> 	外周長	454m	求められる接道長	65m 以上	接道長 (現状)	8m 以上 : 約 11m ×	接道長 (将来 計)	8m 以上 : 約 80m ○
外周長	454m								
求められる接道長	65m 以上								
接道長 (現状)	8m 以上 : 約 11m ×								
接道長 (将来 計)	8m 以上 : 約 80m ○								

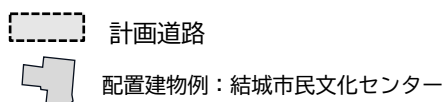
項目	内容														
候補地 ②	<ul style="list-style-type: none"> 接道長は問題ない。今後の敷地範囲の設定によって変動するが、敷地が広いいため調整の余地がある。 	外周長	約 1,690m												
		求められる接道長	242m 以上												
		接道長（現状）	8m 以上：約 399m ○												
		接道長（将来 計）	8m 以上：約 832m ○												
候補地 ③	<table border="1"> <tr> <td>外周長</td> <td colspan="2">約 735m</td> </tr> <tr> <td>求められる接道長</td> <td colspan="2">105m 以上</td> </tr> <tr> <td>接道長（現状）</td> <td>4m 以上 8m 未満：341m</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>接道長（将来 計）</td> <td>4m 以上 8m 未満：341m 8m 以上：約 216m</td> <td>○</td> </tr> </table>			外周長	約 735m		求められる接道長	105m 以上		接道長（現状）	4m 以上 8m 未満：341m	○	接道長（将来 計）	4m 以上 8m 未満：341m 8m 以上：約 216m	○
	外周長	約 735m													
求められる接道長	105m 以上														
接道長（現状）	4m 以上 8m 未満：341m	○													
接道長（将来 計）	4m 以上 8m 未満：341m 8m 以上：約 216m	○													
<ul style="list-style-type: none"> 接道長は問題ない。 															

7.3. 古河市建築基準条例第 38 条

興行場等の周囲に供する部分を持つ建築物の主要な屋外への出入口の前面には、区分に応じ、前面空地を設けなければならない。

建築物の客席の定員の合計	空地の幅	空地の奥行き
400 人未満	主要な出入口の幅の 2 倍以上	3m 以上
400 人以上 1,000 人未満		4m 以上
1,000 人以上		4.5m 以上

- 候補地①は計画に限られるが、前面空地の確保は可能である。
- 候補地②、③は十分な敷地があるため、空地を確保することは可能と想定される。



【候補地 1】



【候補地 2】



【候補地 3】



※市民アンケート等で市民が利用する施設として回答が多かった結城市民文化センターを参考例として配置した。

8. 事業スケジュール

前項までの整理結果に基づき、事業スケジュールに影響を及ぼす可能性がある用地確保の手続き、既存施設の状況、その他関係者との調整について、確認した。

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院跡地	
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。	△	・市が所有しており、手続きの問題はない。	○
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。	△	・既存施設は利用中である。施設は解体や移転が必要。	△
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。	△	・既存のグラウンド利用等、施設整備に関する調整が必要。	△
評価	△		△		△	

9. 市民意向

市民アンケートや市民文化団体アンケートの結果をふまえ、市民が望む候補地の考え方に合致した場所を選定する方針とする。

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院跡地
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。 ◎	・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。 ◎	・駅から最も遠く、公共交通の本数が少ないため、市外からの利用は難しい。 △
評価	○	◎	○

- 市民アンケートにおいて、新公会堂の立地として、望む場所を確認したところ、「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割以上の回答があった。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。
- 市民文化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。

10. 事業の実現可能性

民間事業者へのアンケートの結果をふまえ、事業の実現可能性の評価が高い敷地を確認した。

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院跡地
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。 ◎	・ポテンシャル評価は4点で最も低い。 △
②民間事業との連携可能性	・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。 ◎	・ポテンシャル評価は4点で最も低い。 △
評価	○	◎	△

※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。

10.1. ホール事業の運営の可能性

- 候補地①、候補地②が9点となっており、事業者からの評価が高い。

	候補地①	候補地②	候補地③
高いポテンシャルがある。	3社	2社	1社
ある程度のポテンシャルがある。	3社	5社	2社
ポテンシャルは低い。	2社	1社	5社
評価 ※	9点	9点	4点

10.2. 民間事業との連携の可能性

- 候補地②が9点となっており、事業者からの評価が高い。

	候補地①	候補地②	候補地③
高いポテンシャルがある。	1社	3社	0社
ある程度のポテンシャルがある。	3社	3社	4社
ポテンシャルは低い。	4社	2社	4社
評価 ※	5点	9点	4点