

評価の考え方

令和5年9月25日 全員協議会（閉会日）  
飯田市教育委員会 文化会館 資料No.1-3

評価区分	評価細目	評価細目の解説（評価のポイント）	
建築法令	高さ制限 (必要となる地上高≒30m程度)	現文化会館の客席規模のホールを新たに整備する場合、建物外観の地上からの高さが30m程度必要になる。尚、舞台設備内容によってはさらに高さが必要になる。建築基準法や景観計画により高さ制限のある敷地では解決策(地下構造を設けたり、段差地形を利用したり、施設構造の見直しを行う等)の検討が必要となる。	
	建ぺい率・容積率	敷地ごとに建ぺい率（建物が建てられる面積）や容積率（建築が可能な床面積）が定められ、計画する施設規模によって必要な敷地面積を確保する必要がある。建ぺい率や容積率が小さければ、同じ建築面積、延べ床面積の建物でも広い敷地が必要になる。	
	用途地域(劇場・公会堂)	都市計画区域については、土地の用途指定の状況によって、整備できる建物の用途が定められている。	
	前面道路・前面空地	長野県建築基準条例により「興行場等」の客席の床面積によって前面道路の広さ（第4章第32条）や前面空地の奥行及び長さ（第4章第33条）が定められている。不足する場合には道路幅員の拡幅や空地の確保が必要になる。	
	日影規制(周辺隣地)	近隣敷地の用途により日影の規制が定められている。日影の影響が懸念される場合には、原因となる建物の配置を敷地内で工夫することや必要によっては高さを一部低くすることも検討する必要がある。	
	長野県条例 道路周長(整備の可否)	長野県建築基準条例の規定に基づき知事が定める基準（告示第472号第9）により敷地の外周の1/4以上が道路に接道している場合か敷地の外周の1/10以上が道路に接道し、かつ建ぺい率2/10以下であることが定められている。これに不足する場合には、道路に接道できるような敷地を工夫する必要がある。	
実現性	面積 敷地面積 商業系地域 12,400～20,000㎡ 住居系地域等 15,800～22,500㎡	現時点で仮想定する建築面積、駐車場面積、建ぺい率を考慮した敷地面積を確保する必要がある。	
	建築面積 6,000㎡	現時点で想定されている建築面積が確保できる敷地面積（建ぺい率）を確保する必要がある。	
	形状(建築計画の制約有無)	利用者や来館者が徒歩でアクセスできる道路と敷地の関係が確保できる必要がある。また、来館者用車両だけでなく、大型搬入車両が接道した道路から敷地内に入り出ることができることと必要な駐車場及び建物配置が可能な敷地形状が必要がある。	
	段差(敷地内、対前面道路、対隣地等)	周辺道路と敷地とのレベル差が利用者や来館者が徒歩でアクセスするのに支障がない状態である必要がある。また来館者用車両や大型搬入車両が接道した道路から支障なく出入りできることと敷地内で走行及び駐車するのに支障がない段差である必要がある。さらに建物配置上も敷地内に支障のある段差がないことが必要である。	
	支持地質位置（地下水位）	支持地盤が深い場合や地下水位が高い場合には、敷地の特殊条件として整備費用の割り増しを検討することが必要になる。	
	駐車場(自家用車・バス) アクセス・台数	500台程度の駐車場を仮想定したときに、敷地内での駐車スペースの配置の可能性や周辺道路からのアクセスが可能であるかを検討する必要がある。	
	搬入車両(11t) アクセス・台数	大型公演を受け入れるためには、11tトラック（ガルウイング車両）がゆとりをもって寄り付けられるか、可能であれば複数台が同時に荷下ろしができることが望ましい。	
	インフラ整備(電気、水道、ガス、下水等)	インフラの引き込みに制約がないかどうかを確認し、インフラが敷地周辺まで整備されていない場合には、別途、整備の検討が必要になる。	
	道路整備（拡幅、付け替え、踏切改良）	建築基準法や県条例の定めだけでなく、車両や車種による敷地内へのアクセス問題などがある場合には、周辺道路の拡幅、付け替え、踏切改良などの対策が必要になる。	
	用地取得・移転補償	実現可能性に大きく影響する用地の取得と移転に係る補償について考慮する必要がある。	
	用地費	公示地価を参考に用地費を試算する。	
	移転補償費	候補地の状況から家屋移転等の移転補償について考察する。	
	土地造成・埋蔵文化財の有無	埋蔵文化財調査が必要な場合は、調査期間と費用が発生し、重要な遺構が確認されれば計画地の変更もあり得るため、整備計画への影響を考慮する必要がある。	
	周辺環境からの影響	劇場・音楽堂等が高い静穏性能が求められるため、幹線道路や軌道からの騒音や振動の影響を考慮する必要がある。	
竣工までの期間	土地の権利者や移転補償物件が多い土地は用地の確保に時間を要したり、特殊事情がある土地は特別な対策が求められることから、竣工までの期間が長くなることを考慮しておく必要がある。		
利便性	公共交通機関整備状況（交通インフラ）	現在の公共交通機関の整備状況を確認する。また、支障がある場合には、将来的な可能性も含めて検討する。	
	中心市街地との距離	市民利用の利便性とまちの賑わいの創出、利用者の回遊性を考慮すると、中心市街に近いことは一定の優位性が考えられる。	
	広域利用の可能性 ・リニア駅より	県外需要など遠距離からのアクセス（関係者及び利用者）を考慮すると、リニア駅からの距離にも一定の優位性が考えられる。	
	・中央道ICより	県外需要など遠距離からのアクセス（関係者及び利用者）を考慮すると、中央道ICからの距離にも一定の優位性が考えられる。	
発展性 波及効果	周辺施設 商業施設などの有無	市民利用の利便性と賑わいの創出を考慮すると商業施設や飲食店が周辺にあることは、一定の優位性が考えられる。	
	飲食店の有無		
	文教施設の有無	文教施設へのアクセス通路に近いことや施設が周辺に点在していると文教施設需要が期待できる。	
	地域性	飯田市が進めるまちづくり施策との連携が図れる可能性があることは一定の優位性がある。	
	社会環境	まちづくりとの整合性	飯田市版立地適正化計画の考え方との整合性を確認する。
		三重心との位置関係	南信州リニア未来ビジョンに示す都市重心・人口重心・交流重心との位置関係を確認する。
		まちなかMICE・回遊性	まちなかMICEや回遊性の可能性について考察する。
		効果	施設整備を行うことが、地域にとってどのような波及効果・派生効果が期待できるか検討する。
		賑わい（滞在・通行人口）	集客や滞在、通行者の増加などで賑わいにつながるかを考察する。
		相乗効果	周辺飲食店などとの相乗効果や中心市街地との相乗効果について考察する。
	景観・静寂性（夜間）	周辺の景観や静寂性（特に夜間）に及ぼす影響を考察する。	
	社会影響	渋滞など、社会環境、周辺の生活に及ぼす影響を考察する。	
安全性	ハザードチェック（水害、土砂災害、その他）	災害危険箇所等、該当敷地のハザードの有無を確認する。	