

新文化会館整備事業 適地調査評価業務委託 報告書（令和5年6月）

【報告内容（抜粋）】

1 基礎的条件の整理

- （１）上位関連計画の整理 … 国・県・市の文化振興施策や上位計画との関係性
- （２）文化施設の現状整理 … 飯田市の文化施設、現文化会館と人形劇場、**新施設への期待（アンケート分析）**
- （３）施設整備に関する動向の整理 … 長野県、南信州圏域、**人口類似自治体、文化施設整備の選択肢**
- （４）文化施設（ホール機能）に関する特有の条件整理 … **ホールの特殊構造による諸条件**
- （５）施設利用の需要推計 … 施設利用状況の分析、**需要推測**
- （６）必要機能の想定及び必要面積の概算 … **現時点での仮設定**

2 適地調査評価

- （１）適地調査評価の基本的な考え方の整理 … **４つのエリア設定と適地調査評価の考え方**
- （２）適地候補エリアの現状整理・調査 … 候補となり得る一団の区域の仮設定と調査・整理
- （３）適地候補エリアの評価 … **評価の考え方（ポイント）、エリア（７区域）の評価**

3 今後の課題

1 基礎的条件の整理

(2) 文化施設の現状整理 … 新施設への期待（アンケート分析①）

現施設に対する主な意見

◎市民アンケート

調査期間 令和4年2月1日～24日

配布件数 2,000件（無作為抽出）

回収件数 862件（回答率43.1%）

◎舞台芸術団体アンケート

調査期間 令和4年3月3日～22日

配布件数 127件（飯田下伊那に拠点のある団体）

回収件数 64件（回答率50.4%）

文化会館ホール

- ・ホールの定員は、用途によって広い、狭い
- ・客席が狭い、イスが固い
- ・空調設備や舞台の見やすさを改善してほしい
- ・音響が悪い、音響に不満
- ・舞台が狭い、舞台袖が狭い、舞台裏の通路が狭い
- ・楽屋の数が少ない
- ・舞台袖が狭く、大道具を待機させる場所がない
- ・大型トラックの転回ができない
- ・ロビーが狭い
- ・トイレの数が少ない
- ・客席からトイレまでの階段の上り下りに不満

人形劇場

- ・200人の定員で、人形劇やピアノ等のリサイタルに適している
- ・多目的に使用するには狭い
- ・人形劇場は生音の演奏には不向きなホール
- ・音楽向きの小ホールを望む
- ・可動式観覧席のイスが「ギシギシ」と音がする、揺れる
- ・楽屋の部屋数や広さが十分でない
- ・搬入のしやすさ（雨天時のための屋根や荷捌きデッキ）
- ・安全性（歩行者動線との離隔）に関して意見がある。
- ・トイレが少ない

会議棟

- ・楽屋として使用できて良い
- ・防音ありがたい

文化会館・人形劇場 共通

- ・駐車場は、回答の70%程度が「やや不満」「不満」。
「場所が分散している」「駐車台数が少ない」が主な理由

1 基礎的条件の整理

(2) 文化施設の現状整理 … 新施設への期待（アンケート分析②）

新文化会館への期待

アンケート調査から新施設への要望を把握

ホール・サブホール

- ・ イスの大きさ、間隔、質、配置など、鑑賞しやすい環境を望む
- ・ ステージが近く感じられることを望む
- ・ 音響性能が重要
- ・ 舞台機構の拡充（オーケストラピット等）が重要
- ・ 音響反射板を備えた響きのよいホールを望む
- ・ 舞台は現施設より広く
- ・ 舞台袖と舞台裏の通路、バックヤード、機材等の収納などに十分な広さを確保
- ・ 後々変更できない部分をじっくりと考えて整備
- ・ 楽屋は、十分な部屋数や広さの確保、使い勝手のいい配置を望む
- ・ 荷捌きや、大型トラックが進入・転回できる広さを確保
- ・ 小規模のホールを併設してほしい
- ・ 飯田にない300~400 人規模のホールを望む
- ・ 飯田市公民館に代わる小ホール（500 席）を望む

会議室等

- ・ 幅広い使用目的に対応できる部屋の数や機能、設備が望む
- ・ 舞台と同サイズのリハーサル室が必要

ロビー

- ・ 座ってゆったりとくつろげるスペースを望む

トイレ

- ・ 十分な数、バリアフリーを望む

駐車場

- ・ 分散せず、十分な駐車台数の確保

その他

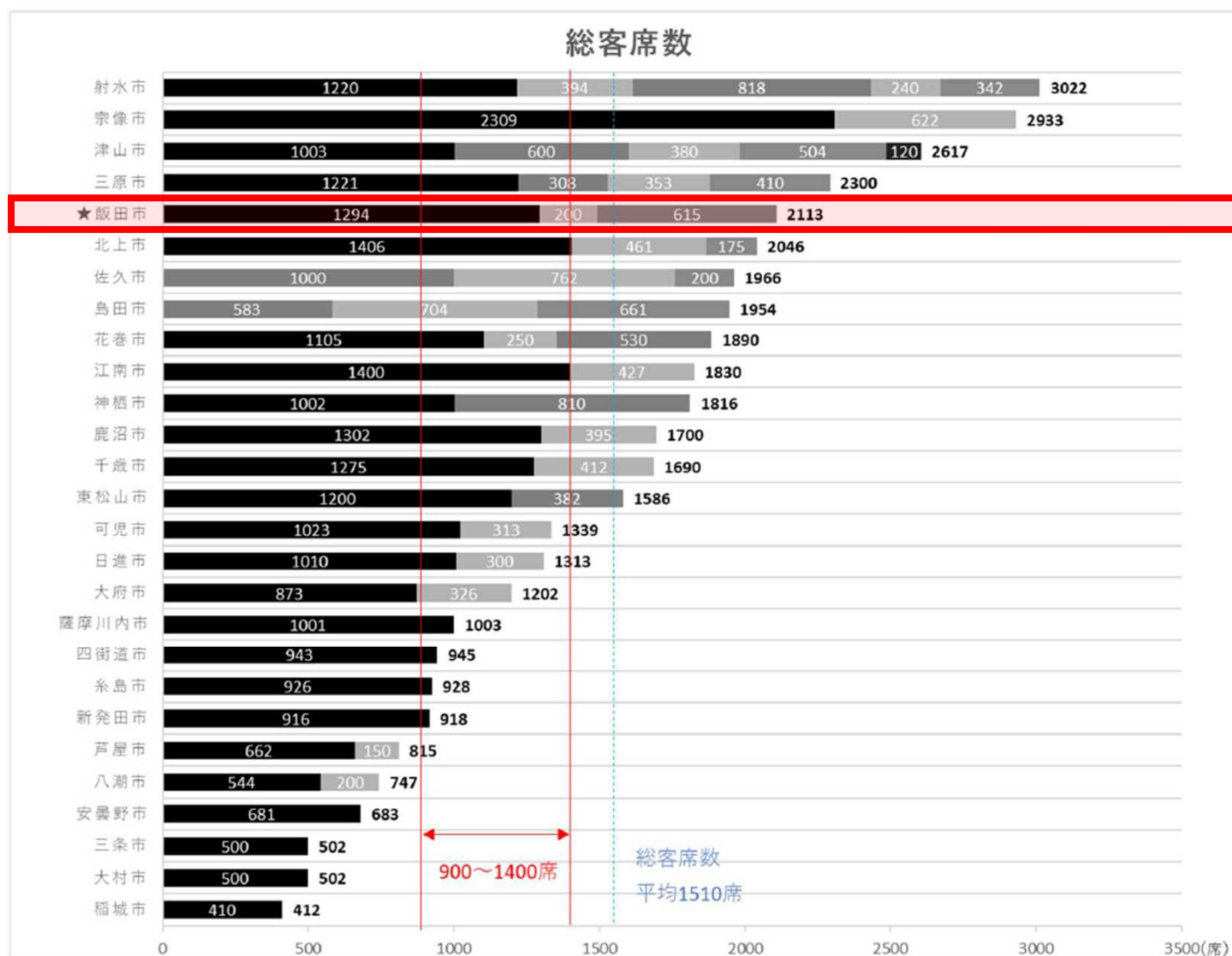
- ・ 近くに駅、バス停があると良い

1 基礎的条件の整理

(3) 施設整備に関する動向の整理 … 長野県、南信州圏域、**人口類似自治体**、文化施設整備の選択肢

現飯田文化会館の客席数は **1,294 席**

人口規模類似 27 自治体のメインホール客席数は **概ね 900～1,400席**



1 基礎的條件の整理

(3) 施設整備に関する動向の整理 … 長野県、南信州圏域、人口類似自治体、**文化施設整備の選択肢**

新しい施設の整備地の選択肢を次のように分類

整備地の分類		
同一敷地内 建替え	メリット	・ 場所の認知度、親和性は高い
	デメリット	・ 近隣に類似施設がないため、解体から竣工まで3～5年程度、 代替利用や施設需要への対応が困難となり、文化芸術活動に大きな影響 ・ 旧施設の備品（舞台備品や家具等）や関係書類の一時保管場所が必要
	検討事項	・ 分散した施設需要を新施設に呼び戻すことが必要
隣接地 建替え	メリット	・ 場所の認知度、親和性は高い ・ 旧施設を温存しつつ新施設を建設でき、文化施設の空白期間を極力縮められる
	デメリット	・ 建設中、旧施設の運営に影響（騒音や振動、工事安全対策等） ・ 竣工後、同様に、旧施設解体が新施設の運営に影響
	検討事項	・ 新たな施設用地の選定・確保 ・ 旧施設の閉館と新施設の開館が重なる場合は、2施設分の職員数が必要
別敷地 建替え	メリット	・ 旧施設を温存しつつ新施設を建設でき、文化施設の空白期間を極力縮められる
	デメリット	・ 場所の認知度を高めていくことが必要 ・ 周辺環境への影響（騒音や交通量等）に配慮
	検討事項	・ 新たな施設用地の選定・確保 ・ 旧施設の閉館と新施設の開館が重なる場合は、2施設分の職員数が必要

1 基礎的条件の整理

(4) 文化施設（ホール機能）に関する特有の条件整理 … ホールの特殊構造による諸条件①

劇場施設を検討していく上では、必要な機能をしっかりと整理する必要がある。

【例】

舞台上部に、演出に使用する舞台吊物設備を観客から見えないように格納する**空間（フライロフト）**を設けるか。

舞台下方に、**舞台床機構**（奈落、大迫や小迫などの迫（せり）、廻り舞台 等）を設けるか。

事前に考慮しておく必要があると考えられる**特有の施設整備条件**を整理した。

①ホールの特殊構造による諸条件

◎地上高さ 約30m（舞台部）

現文化会館と同程度の客席規模を持つホールで、舞台への大道具等を地上階から直接舞台に搬入出することが基本条件。

音響反射板の開口を高くした場合やオペラカーテンを設置する場合は、さらに高くなる。

◎舞台床機構設備

舞台床設備は、演劇、歌舞伎、オペラ、ミュージカルなどの大掛かりな舞台演出で、大変重要で有効な演出を可能に。

奈落、オーケストラピット、大迫、小迫、すっぽん、廻り舞台等がある。

大迫やオーケストラピット迫などを設ける場合、床下に**迫を昇降させるためのピット**が必要。

深いものでは、**舞台面から約15m昇降**するストロークを必要とする場合もある。

舞台床設備は、劇場に必須となる設備ではなく、予算に応じた導入の検討となる。

1 基礎的条件の整理

(4) 文化施設（ホール機能）に関する特有の条件整理 … ホールの特殊構造による諸条件②

②遮音性能・静穏性能の確保

劇場・音楽堂等では、**高い静穏性能**が求められる。

一般に静穏性能を示す**N C 値**（noise criteria）で比較する場合が多い。

N C 値は、5 単位（例：N C 2 0）で定量化され、**数値が小さいほど静穏性能が高い**。

近年では、高い静穏性能が求められる音楽ホール（コンサートホール）では、N C 値 1 5 程度が求められ、

一般的な劇場等では、おおむね 2 5 ～ 3 0 以下程度が必須の条件となってきた。

静穏性能を上げていくためには、**外部騒音、内部騒音**からいかに**室内を隔離**するかが大変重要。

外部騒音（及び振動）の原因となるのは、**幹線道路**の大型車両騒音、**隣接する軌道**からの振動や騒音などが想定される。

外部騒音から内部の静穏性能を守るためには、建物の壁面を物理的に厚くするだけでなく、外部躯体の中に、ゴムや

グラスウールボードなどで隔離して内部の構造を浮かせる「**ボックス・イン・ボックス**」という手法を用いられている。

内部騒音としては、空調設備の送風音や吹き出し音、太鼓やドラム、スピーカからの再生音なども隣接するホールや諸室への

影響を及ぼす。また、**大ホールの発生音が小ホールに影響しないように**するなど、さまざまな対策を講じて遮音性を高め、

静穏性能の高い空間を作り出すようになってきている。

1 基礎的条件の整理

(4) 文化施設（ホール機能）に関する特有の条件整理 … ホールの特殊構造による諸条件③

③大型公演を受け入れられる条件

演劇、ミュージカル、オペラ、バレエなどの大型公演の招聘には、諸条件が求められる。

●大型車両が進入できる施設

大型公演は、**11 tトラック（ガルウイング車両）**での機材移動が一般的であり、この種の大型の搬入車両がゆとりをもって寄り付ける荷下ろしデッキが必要
可能であれば**複数台が同時に荷下ろしできること**が望ましい。

搬入車両を留め置くスペース（複数台も想定）の確保の検討が必要

●大型公演が上演できる舞台の広さ

オリジナル演出を再現できる大きさの主舞台に加えて、副舞台（側舞台や奈落など）の確保が必要

●大型公演が上演できる舞台の設備

大型公演では使用する**舞台セットも大型化**しており、必要な照明と回路数、音響機材や電源の確保が必要

1 基礎的条件の整理

(5) 施設利用の需要推計 … ホール、人形劇場、会議棟の施設ごとの分析

人口分析

- ・文化会館が開館した1972年から現在までの**約50年間で**
飯田市は**老年人口の割合が15%以上増加**。
- ・文化会館のアンケート調査にて、
バリアフリーやアクセシビリティに指摘が多かった。
その背景には、**人口及び施設利用者が高齢化している**
ことが考えられる。
- ・今後の人口推定値は、
平成12年から現在に至るまでの減少傾向と比べて
やや緩やかに減少し、
生産年齢人口の減少、老年人口の増加が続く予測。

ホール

利用件数の減少よりも**利用者数の減少**が著しく
一公演あたりの観客動員数が少なくなっていると考えられる。

人形劇場

利用者数・件数ともに減少傾向ではあるが
推移はおおよそ同じであり、
公演1回あたりの**観客動員数に大きな変化はない**。

会議棟

件数はほぼ横ばいで、**利用者数のみが減少**。
活動団体あたりの人数が減っていることが考えられる。

需要の考え方

今後も緩やかに人口が減少する見通しではあるが、
健康寿命が延びて時間に余裕のある利用者層が増え、
現在と同じ運営方法や利用が続く限り、
上記の**利用の傾向は続いていく可能性が高い**と考えられる。

1 基礎的条件の整理

(6) 必要機能の想定及び必要面積の概算 … 現時点での仮想定

必要面積の概算

- ・適地調査は、新文化会館に必要と考えられる主要な機能諸室、敷地面積、高さを想定して実施する必要がある。
- ・規模は、類似施設を参考に以下のとおり仮設定する（今後、基本構想や基本計画の策定過程で詳細を設定）。

仮設定

- ・ホールは、現文化会館と同等の客席数の大ホールに加えて、小ホールを備えることを想定
- ・ホール以外の機能諸室は、会議室としても利用できるリハーサル室や練習室のほか、新たな活動を支える諸室を想定
- ・敷地面積は、想定される ①建築面積、②駐車場面積、③外構や緑地の面積を合算
- ・高さは、大ホールに施設一体型の可動型音響反射板設備を備えることを想定

区 分	面積・高さ			
	商業系用途地域		住居系用途地域等	
	平面駐車場	3段立体駐車場	平面駐車場	3段立体駐車場
① 建物の建築面積	6,000㎡	6,000㎡	6,000㎡	6,000㎡
② 建物以外の面積	1,500㎡	1,500㎡	4,000㎡	4,000㎡
③ 駐車場面積（500台想定）	12,500㎡	4,900㎡	12,500㎡	5,800㎡
合 計	20,000㎡	12,400㎡	22,500㎡	15,800㎡
④ 建物の高さ	30m ※地下構造の整備、段差地形の利用、施設の見直し等が必要な場合あり			10

2 適地調査評価

(1) 適地調査評価の基本的な考え方の整理 … 4つのエリア設定と適地調査評価の考え方

『飯田市版立地適正化計画』に基づく4つのエリア（中心拠点、中心拠点近郊、広域交通拠点、その他郊外）ごとに適地評価調査の基本的な考え方を整理

① 中心拠点

エリアの考え方

- ・ 中心市街地を「中心拠点」として位置づけ
- ・ 既存ストックの活用と、高次都市機能や地域の強みを発揮
- ・ 創造・文化交流を促進する特色ある都市機能を集積
- ・ 効率的にリニア駅の効果を取り込み、中心市街地の求心力の向上
- ・ 中心拠点に備える施設としては、すでに一定程度整備されている状況

適地調査評価の基本的な考え方

- ・ 市民利用に重心を置く文化施設の整備には適したエリア
- ・ 他施設との連携した賑わいの創出に期待、事業展開や運営などに工夫の可能性
- ・ 容積率、建ぺい率が高く、狭い敷地面積でも建築面積、延べ床面積を大きくとることが可能
- ・ 新施設に必要な高さ30mも確保できる
- ・ 公共交通機関が整備されており、アクセシビリティは他のエリアより高い
- ・ 自動車に関しては、駐車場の確保が課題
- ・ 既存の鉄道駅や高速バスの停留所で広域圏の利用者も視野に入れられる
- ・ 土地の権利者や補償対象となる物件が多く、用地取得の難易度は他のエリアより高い

2 適地調査評価

(1) 適地調査評価の基本的な考え方の整理 … 4つのエリア設定と適地調査評価の考え方

② 中心拠点近郊（中心拠点の外周から概ね1kmのエリア）

エリアの考え方

- ・ 中心市街地にほど近く、住宅地が形成
- ・ 既存施設へのアクセスは「広域交通拠点」「その他郊外」より高い

適地調査評価の基本的な考え方

- ・ 容積率、建ぺい率は「その他郊外」より高く、
比較的狭い敷地面積でも建築面積、延べ床面積を大きくとることが可能
- ・ 法令等により、新施設に必要な高さ30mが地下構造を設けても確保できない場合が想定され、
敷地ごとでの検討が必要
- ・ 「その他郊外」と比べて公共交通機関が整備されており、アクセスビリティは「中心拠点」に次いで高い
- ・ 「中心拠点」に比べて駐車場の確保が容易で、自動車等のアクセスビリティは高い
- ・ 住居地域が多く、周辺地域への騒音・日照などへの配慮が必要

2 適地調査評価

(1) 適地調査評価の基本的な考え方の整理 … 4つのエリア設定と適地調査評価の考え方

③ 広域交通拠点（リニア駅を中心とする都市機能集積区域の外周から概ね300m以内のエリア）

エリアの考え方

- ・広域的な駅利用圏域が形成されるリニア駅及びその周辺区域
- ・長野県の南の玄関口、三遠南信地域の北の玄関口
- ・当地域と大都市とを結ぶ、交通の結節点としての機能に特化した整備を推進するエリア
- ・各拠点の機能が相互に高まるよう連携を図るエリア（拡散的に無秩序な街をつくらない方針）
- ・広域交通拠点に備える施設として、地元産品販売施設、地域魅力発信施設

適地調査評価の基本的な考え方

- ・リニア中央新幹線の整備により交流人口を受け入れる玄関口
- ・中心市街地への人の流れをつくりだすための交通や魅力発信、交流施設等の整備が期待されるエリア
- ・国道沿いに位置し、駐車場の確保も容易であることから、自動車等のアクセシビリティは高い
- ・容積率、建ぺい率は「その他郊外」より高く、
比較的狭い敷地面積でも建築面積、延べ床面積を大きくとることが可能
- ・現状の地区計画では、新施設に必要な高さ30mが確保できない
- ・住居地域が多く、周辺地域への騒音・日照などへの配慮が必要
- ・ランドスケープの視点で駅周辺整備との整合や高さも含めた景観への配慮が必要

2 適地調査評価

(1) 適地調査評価の基本的な考え方の整理 … 4つのエリア設定と適地調査評価の考え方

④ その他郊外（①～③以外で各地区拠点を中心に持つ郊外のエリア）

エリアの考え方

- ・ 地区ごとに配置されたコミュニティ施設（自治振興センター、公民館等）がある郊外のエリア
- ・ 山や里の暮らしを守るべきエリア
- ・ 立地適正化計画の制度上の区分を適用しない飯田市独自の区域
（農住環境調和ゾーン、農住振興里山活用ゾーン、自然的利用ゾーンに設定）

適地調査評価の基本的な考え方

- ・ 自然や農業や林業などの産業を守りながら、集落の保全などの居住環境を保つ必要があるエリア
- ・ 容積率、建ぺい率が他のエリアより低く、同じ建築面積、延べ床面積を求める場合、敷地面積が大きくなる
- ・ 新施設に必要な建物高さ（30m）が地下構造を設けても確保できない場合があり、敷地ごと検討が必要
- ・ 駐車場の確保が容易で、自動車によるアクセスビリティは高い
- ・ 自動車以外での交通手段でのアクセスビリティは弱い
- ・ 各地区拠点の周辺は住宅地が多く、騒音や日照などへの配慮が必要
- ・ 周辺の自然景観への配慮が必要（特に30mが見込まれる高さに対して）
- ・ インフラの整備が脆弱な場合がある。敷地ごと検討が必要

2 適地調査評価

(2) 適地候補エリアの現状整理・調査 … 候補となり得る一団の区域の仮設定と調査・整理

【評価区分・評価細目】

評価区分	評価細目	
実現性	建築法令	高さ制限、建ぺい率・容積率、用途地域、前面道路・前面空地、日影規制、長野県条例道路周長
	立地環境	面積、形状、段差、支持地質位置、駐車場アクセス・台数、搬入車両アクセス・台数、インフラ整備、道路整備、用地取得・移転補償、土地造成・埋蔵文化財の有無、周辺環境からの影響、竣工までの期間
発展性 波及効果	利便性	公共交通機関整備状況（交通インフラ）、中心市街地との距離、広域利用の可能性（リニア駅、中央道IC）
	社会環境	周辺施設（商業施設・飲食店・文教施設）の有無、地域性（まちづくりとの整合性、三重心、まちなかMICE・回遊性）、効果（賑わい、相乗効果、景観静寂性、社会影響）
安全性	ハザードチェック	水害、土砂災害、その他自然災害の可能性

2 適地調査評価

(3) 適地候補エリアの評価 … 評価の考え方（ポイント）、エリア（7区域）の評価（別添）

【調査シート】

7	区域	山・谷の谷なし区域
	エリア（拠点）	特定
	エリア内での区分	沿線の施設（門前駅周辺等）

6	区域	山・谷の谷なし区域
	エリア（拠点）	特定
	エリア内での区分	沿線の施設（門前駅周辺等）

5	区域	山・谷の谷なし区域
	エリア（拠点）	特定
	エリア内での区分	沿線の施設（門前駅周辺等）

4	区域	山・谷の谷なし区域
	エリア（拠点）	特定
	エリア内での区分	沿線の施設（門前駅周辺等）

3	区域	山・谷の谷なし区域
	エリア（拠点）	特定
	エリア内での区分	沿線の施設（門前駅周辺等）

2	区域	山・谷の谷なし区域
	エリア（拠点）	特定
	エリア内での区分	沿線の施設（門前駅周辺等）

1	区域	山・谷の谷なし区域
	エリア（拠点）	特定
	エリア内での区分	沿線の施設（門前駅周辺等）

1	区域	山・谷の谷なし区域
	エリア（拠点）	特定
	エリア内での区分	沿線の施設（門前駅周辺等）

1	区域	山・谷の谷なし区域
	エリア（拠点）	特定
	エリア内での区分	沿線の施設（門前駅周辺等）

1	区域	山・谷の谷なし区域
	エリア（拠点）	特定
	エリア内での区分	沿線の施設（門前駅周辺等）

【調査シート】

1	区域	都市機能集積区域
	エリア（拠点）	中心拠点
	エリア内での区分	JR飯田駅が300m以内

評価区分	評価項目	調査結果	考察・課題・対策等
実地性	高さ制限（必要となる地上高は30m程度）	道路幅員制限 幅員約1.5 用地幅員制限 81m+幅員約1.5 景観計画 中心市街地区域 最高高度は31m（ただし、この限りでない）	建築基準法による問題はないが、31mを超える場合には景観計画の協議が必要となる
	建ぺい率・容積率	建ぺい率80% 容積率300%~400%	商業地域は容積率が上がる
	用途地域（劇場・公会堂）	商業地域（近隣商業地域も周囲にあり）	劇場として建築可能であり、興行許可の申請は不要である
	前面道路・前面空地	駅前接地の場合、幅員は約12m、接道は最長約270m	最大幅員10m以上の道路に接道し、長さ21m以上が確保されているため問題なし
	日影規制（周辺隣地）	用途地域によっては日影制限を受ける場合がある 周辺に第二種住居地域あり	接道側には第二種住居地域があり、建物の影を軽減する必要がある。主たる施設の設置場所を工夫することで解決できる見通し
	農林業条例（道路開通（整備の可否））	敷地の南側2/5程度接道、北側1/2以上接道	敷地の外周長その1/4以上道路に接して問題ない
	面積	敷地面積=12,400㎡~20,000㎡ 約22,500㎡	駐車場をタームと同一敷地内に設置できない場合がある
	形状（建築計画の制約有無）	駐車場をタームと同一敷地内に設置できない場合がある	駐車場と施設が隣接で隣接の場合は、路線バス又は地下通路を計画できるのが望ましいがJRとの協議が必要。内地を合も整備であると設計における制約は減る
	段差（敷地内、対前面道路、対隣地等）	飯田駅周辺は2m~3m程度の傾斜あり	駐車場との行き来のためには、大人数の上下移動を可能とする計画が必要な場合がある
	支持地質位置（地下水位）	ボーリングデータ 深度10m	傾斜がある場合は地形を活かした施設計画が望ましい
立地環境	駐車場（自家用車・バス）アクセス・台数	道路が近くあり、幹線道路に面している	駅前には駐車場の位置に工夫が必要だが、幹線道路への接続が悪いところが多い
	搬入車両（11t）アクセス・台数	県道、市道からアクセス	接道状況より搬入可能な動線が限られる
	インフラ整備（電気、水道、ガス、下水等）	電気、都市ガス、公共下水道あり	問題なし
	道路幅員（幅員、付け替え、路切改良）	飯田駅周辺はバスが通る道が含まれている 路切は道幅が狭く、大人数が安全な通行ができる状態ではない	まとまった面積確保のための、敷地が必要となる。路線バスのルートに影響を及ぼす可能性がある
	用地取得・移転補償	権利あり	駅前広場などを含めた周辺道路の整備が必要
	用地費	43,000円/㎡~	難易度は非常に高い 鉄道関連設備がある場合はJRとの協議が必要となる
	移転補償費	地権者が多い 鉄道関連施設あり	高額な移転補償費と長期の交渉期間が見込まれる
	土地造成・埋蔵文化財の有無	敷地によっては埋蔵文化財あり	調査を要する場合は1年以上の調査期間と14億円以上の調査費が見込まれる
	周辺環境からの影響	騒音と隣接する	電車の騒音・振動が懸念されるため、遮音性能の確保と数億円以上の振動対策が見込まれる
	竣工までの期間		用地取得に期間を要する場合も想定される
社会環境	公共交通機関整備状況（交通インフラ）	電車：JR飯田駅 バス：既存路線のターミナル停留所	電車・バス共に整っており、交通利便性の高いアクセスが最も容易である
	中心市街地との距離	中心市街地活性化基本計画区域内	区域内に位置するため、利便性が高い
	広域利用の可能性（エリア駅より・中央道ICより）	エリア駅から、広域各所及び中心市街地を結ぶ交通網整備が構想されている	今後の交通網の整備によっては期待できる
	周辺施設	商業施設などの有無	問題なし
	飲食店の有無	駅周辺で多くの生活利便施設や、ホテルがある	通行人にとって利便性が高い
	文教施設の有無	駅周辺で飲食店あり	施設利用者にとって利便性が高く、飲食店への波及効果が期待できる
	地域性	小学校・中学校・図書館・公民館が500m圏内にあり	文教施設が充実した地域であり、連携の可能性が高い
	まちづくりとの整合性（飯田市版立地適正化計画）	まちづくりとの整合性	都市機能集積ゾーンの拡充に資する施設となる
	三車心との位置関係（都市中心・人口中心・交流中心）	都市中心と人口中心に該当する	2つの中心に該当する
	まちなかMICE・回遊性	ムスビなび（飯田市公民館）のような、会議や集客等が開催可能な既存施設が徒歩圏内にある	交流・会議・集客機能を有する都市的施設との機能連携がよりしやすい位置にあり、まちなかMICEの機能を高めることが可能
安全性	効果	振興の目的がない人も立ち寄りやすい場所に位置する 建物の前（駅）の交通量（駅利用者）が多い	集いやすく利用しやすい、気軽に立ち寄れる広場となる 施設や活動が目につくやすく、会館事業のPRに有利である
	相乗効果	来館者の消費行動として、周辺の飲食店や飲食物販売店の需要が高まる	空き店舗の活用、公共交通の利用が増えるなど、中心市街地活性化に寄与する
	景観・静寂性（夜間）	周辺に住宅あり 駅周辺	住宅地には騒音を配慮する必要がある 夜間には駅が明るくなり、安全や防犯の観点から望ましい
	社会影響	周辺道路の接続が悪い場所がある 施設に加えて、駅周辺としての駐車場需要がある	周辺道路の渋滞の恐れあり 特にイベント開催時は駐車場の利用方法に配慮が必要となる

3 今後の課題

- 新文化会館の建設候補地の決定に向けて、
本業務の結果を参考とし、かつ、
評価項目の重点度、項目間の総合的なバランスを考慮して検討を進め、
優先度の高い複数個所に絞り込んでいくこととなります。
- さらに、
新文化会館の整備基本構想及び整備基本計画を策定する過程で
明らかになっていく施設条件を考慮した調査・検討を行い、
最終的には、**実現可能性**を踏まえて、
発展可能性・まちづくりへの波及効果の高い候補地の決定を目指していく
ことが必要となります。