

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飯田駅から300m以内

評価区分	評価細目	調査結果	考察・課題・対策等	
実現性	建築法令	高さ制限(必要となる地上高≒30m程度)	道路斜線制限 斜線勾配1.5 隣地斜線制限 31m+斜線勾配1.5 景観計画 中心市街地地域 最高限度は31m (ただし、この限りでない)	建築物の位置により道路斜線制限等の検討が必要となる 31mを超える場合に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%	商業地域は建ぺい率と容積率が高くなる
		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	駅隣接地の場合、幅員は最大約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	線路西側には第二種住居地域があり、建物の影を検証する必要がある。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
		長野県条例 道路周長(整備の可否)	敷地の南側2/5程度接道、北側1/2以上接道	敷地の外周長さの1/4以上道路に接しており問題ない
	立地環境	面積 敷地面積=12,400㎡~20,000㎡	約22,500㎡	駐車場をホールと同一敷地内に設置できない場合がある
		建築面積=6,000㎡		
		形状(建築計画の制約有無)	駐車場をホールと同一敷地内に設置できない場合がある	駐車場と施設が線路で隔たれる場合は、跨線橋又は地下通路を計画するのが望ましいが、JRとの協議が必要。角地を含む整形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程の傾斜あり	駐車場との行き来のために、大人数の上下階移動を可能とする計画が必要な場合がある 傾斜がある場合は地形を活かした施設計画が望ましい
		支持地質位置(地下水位)	ボーリングデータ 深度10m	
		駐車場(自家用車・バス) アクセス・台数	踏切が近くにあり、幹線道路に出にくい	駅周辺は駐車場の位置に工夫が必要である。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に限られる
		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
		道路整備(拡幅、付け替え、踏切改良)	飯田駅周辺はバスが通る道が含まれている 踏切は道幅が狭く、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、廃道が必要となる。路線バスのルートに影響を及ぼす可能性がある 駅前広場などを含めた周辺道路の整備が必要である
		用地取得・移転補償	種地あり	用地の確保難度は非常に高い。鉄道関連設備がある場合はJRとの協議が必要となる
		用地費	43,000円/㎡~	
		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1.4億円以上の調査費が見込まれる
		周辺環境からの影響	線路と隣接する	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		
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)	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、交通弱者の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 ・リニア駅から ・中央自動車道ICから	リニア駅から、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 問題なし
	社会環境	周辺施設 商業施設などの有無	駅周りで多くの生活利便施設や、ホテルがある	遠方者にとっても利便性が高い
		飲食店の有無	駅周りで飲食店あり	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
		文教施設の有無	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、連携の可能性がある
		地域性 まちづくりとの整合性 (飯田市版立地適正化計画)	都市機能集積ゾーンに位置する	都市機能集積ゾーンの拡充に資する施設となる
		三重心との位置関係 (都市重心・人口重心・交流重心)	都市重心と人口重心に該当する	2つの重心に該当する
		まちなかMICE・回遊性	ムトスぶらざ(飯田市民館)のような、会議や催事等が開催可能な既存施設が徒歩圏内にある 一定規模までの会議開催が可能なホテルも徒歩圏内にある	交流・会議機能を有する都市的施設との機能連携がとりやすい位置にあり、まちなかMICEの機能を高めることが可能
		効果 賑わい(滞在・通行人口)	鑑賞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	集いややすく利用しやすい、気軽に立ち寄れる広場となりうる 施設や活動が人目につきやすく、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	空き店舗の利活用、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 夜間に駅前が明るくなり、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
		安全性	ハザードチェック(水害、土砂災害、その他)	該当しない

2	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飯田駅から300m以上

評価区分	評価細目	調査結果	考察・課題・対策等	
実現性	建築法令	高さ制限(必要となる地上高≒30m程度)	道路斜線制限 斜線勾配1.5 隣地斜線制限 31m+斜線勾配1.5 景観計画 中心市街地地域 最高限度は31m (ただし、この限りでない)	建築物の位置により道路斜線制限等の検討が必要となる 31mを超える場合に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%+20% (緩和規定摘要*) 容積率400%	商業地域は建ぺい率と容積率が高くなる
		用途地域(劇場・公会堂)	商業地域	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	前面道路最大幅員約28m 接道長さ約411m	最大幅員10m以上の道路に接道長さ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)	商業地域のため日影制限を受けない	問題なし
		長野県条例 道路周長(整備の可否)	用地取得によるが、周囲すべてが接道している。	用地取得によるが、敷地の外周長さの1/4以上道路に接しており、問題ない
	立地環境	面積 敷地面積=12,400㎡~20,000㎡	約14,500㎡	周辺駐車場の利用を見込めば、施設に必要最低限の面積が確保できる見込み
		建築面積=6,000㎡	約10,100㎡	都市公園を残す必要あり
		形状(建築計画の制約有無)	用地取得によるが、矩形に近い台形	用地取得による
		段差(敷地内、対前面道路、対隣地等)	7m程度傾斜あり 道路勾配はきついところがある	傾斜地を活かした施設計画が望ましい
		支持地質位置(地下水位)	ボーリングデータ 深度9.1m	
		駐車場(自家用車・バス) アクセス・台数	並木通り一内環状道路に接続する市街地の中心部に位置する	周辺駐車場も含めれば、必要な駐車台数が確保できる見込みだが、河川改修が付随する
		搬入車両(11t) アクセス・台数	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
		道路整備(拡幅、付け替え、踏切改良)		まとまった面積確保には、廃道、構内道路、河川改修を検討する必要あり
		用地取得・移転補償	種地あり	用地の確保難度は極めて高い
		用地費	45,000円/㎡~	
		移転補償費	地権者が非常に多い	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1.5億円以上の調査費が見込まれる
		周辺環境からの影響		
竣工までの期間		用地取得に長期間を要する場合も想定される		
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)	電車：飯田駅(徒歩圏内) バス：近辺に既存路線の停留所あり	問題なし
		中心市街地との距離	中心市街地活性化基本計画区域内	区域の中心に位置するため、利便性が高い
		広域利用の可能性	・リニア駅から ・中央自動車道ICから	リニア駅から、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 問題なし
	社会環境	周辺施設 商業施設などの有無	商店街に近く、多くの生活便利施設や、ホテルがある	遠方者にとっても利便性が高い
		飲食店の有無	商店街に近く、多くの飲食店がある	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
		文教施設の有無	小学校・図書館・人形美術館が500m圏内にある	文教施設が充実した地域であり、連携の可能性がある
		地域性 まちづくりとの整合性(飯田市版立地適正化計画)	都市機能集積ゾーンに位置する	都市機能集積ゾーンの拡充に資する施設となる
		三重心との位置関係(都市重心・人口重心・交流重心)	都市重心、人口重心、交流重心に該当する	全てに該当する
		まちなかMICE・回遊性	ムトスぶらざ(飯田市公民館)のような、会議や催事等が開催可能な既存施設が徒歩圏内にある 一定規模までの会議開催が可能なホテルも徒歩圏内にある	交流・会議機能を有する都市的施設との機能連携がとりやすい位置にあり、まちなかMICEの機能を高めることが可能
		効果 賑わい(滞在・通行人口)	中心商店街から近く、立ち寄りやすい場所に位置する 建物の前の交通量が多い	集いやすく利用しやすい、気軽に立ち寄れる広場となりうる 施設や活動が目につきやすく、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	空き店舗などの利活用など、中心市街地活性化に寄与する
		景観・静寂性(夜間)	りんご並木や人形時計塔が近くに設置されており、飯田ならではの景観である	外構を含めて、景観を確保できる整備が望ましい
		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
安全性	ハザードチェック(水害、土砂災害、その他)	水害の恐れあり	河川に近い場合は安全面での慎重な検討が必要となる	

\*準防火地域内の準耐火建築物等+角地の特定行政庁による指定

3	区域	街の暮らし推進区域
	エリア（拠点）	中心拠点近郊
	エリア内での区分	中心拠点外周から300m以内

評価区分	評価細目	調査結果	考察・課題・対策等	
実現性	建築法令	高さ制限(必要となる地上高≒30m程度)	道路斜線制限 斜線勾配1.25 隣地斜線制限 20m+斜線勾配1.25 景観計画 周辺市街地地域 最高限度は20m (ただし、この限りでない)	建築物の位置により道路斜線制限等の検討が必要となる 景観計画の協議が必要となる
		建ぺい率・容積率	建ぺい率60% 容積率200%	
		用途地域(劇場・公会堂)	(第一種住居地域+) 第二種住居地域	公会堂としての建築となり、興行等に関する手続きの確認が必要となる
		前面道路・前面空地	前面道路幅員15m 2辺が接道約213m	最大幅員10m以上の道路に接道長さ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)	日影制限を受ける 周囲に住居地域あり	周囲の住居地域に落ちる影を検証する必要あり
		長野県条例 道路周長(整備の可否)	用地取得によるが、敷地の外周長さの1/4以上道路に接する見込み	敷地の外周長さの1/4以上道路に接すれば問題ない
	立地環境	面積 敷地面積=15,800㎡~22,500㎡	約22,000㎡	まとまった面積確保のため、廃道と道路付替が条件となる
		建築面積=6,000㎡		
		形状(建築計画の制約有無)	整形の際、都市公園を含む場合がある	都市公園を含む場合は位置変更が必要となる
		段差(敷地内、対前面道路、対隣地等)	8m程度傾斜あり 一部道路の傾斜がきつい	傾斜地を活かした施設計画が望ましい
		支持地質位置(地下水位)	ボーリングデータ 深度10.1~12.33m	
		駐車場(自家用車・バス) アクセス・台数	内環状道路に出やすい	道路付替を含めた配置検討が必要になる可能性はあるが、道路条件は良い 立地場所によっては、現館の駐車場を活用できる
		搬入車両(11t) アクセス・台数	県道・市道からアクセス	幹線道路に接続しやすい
		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
		道路整備(拡幅、付け替え、踏切改良)	敷地想定範囲内に道路あり	まとまった面積の確保、周辺地のアクセス確保のため、廃道、道路付け替えが必要となる
		用地取得・移転補償	種地あり	用地の確保難度は非常に高い 用地取得できない民家があると、高さや日影の制限がかなり厳しくなる
		用地費	40,000円/㎡~	
		移転補償費	地権者多い	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	無	
		周辺環境からの影響		
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		
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)	電車：飯田駅(徒歩圏内) バス：最寄は飯田駅バス停	問題なし
		中心市街地との距離	内循環道路沿道近くであり、中心市街地の外側に位置する	
		広域利用の可能性	・リニア駅から ・中央自動車道ICから	リニア駅から、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 問題なし
				中心市街地が徒歩圏内であるため、リニア駅からの交通網を利用できる
	社会環境	周辺施設 商業施設などの有無	ホテル、飲食店、コンビニが徒歩圏内にある	遠方者にとっても利便性が高い
		飲食店の有無	駅から敷地までの間に数店舗あり	徒歩圏内での選択肢に限りがあるが、飲食店への波及効果が期待できる
		文教施設の有無	小学校、中学校、高校、図書館、公民館が500m圏内にある	文教施設が充実した地域であり、連携の可能性が高い。立地場所によっては、現人形劇場を生かした連携活用も考えられる
		地域性 まちづくりとの整合性(飯田市版立地適正化計画)	生活環境形成ゾーンに位置する	生活環境形成に適した整備が必要となる
		三重心との位置関係(都市重心・人口重心・交流重心)	都市重心と人口重心に該当する	2つの重心に該当する
		まちなかMICE・回遊性	ムトスぶらざ(飯田市民館)のような、会議や催事等が開催可能な既存施設が徒歩圏内にある 一定規模までの会議開催が可能なホテルも徒歩圏内にある	交流・会議機能を有する都市的施設との機能連携がとりやすい位置にあり、まちなかMICEの機能を高めることが可能
		効果 賑わい(滞在・通行人口)	利用目的がない人は訪れにくい場所に位置する 建物周辺の交通量は決して多くはないが、周辺に学校がある	来館者・利用者が、鑑賞の目的がある人と文化芸術活動をしている人に限られることが予想される
		相乗効果	来館者の消費行動として、周辺の店舗の需要が高まる可能性がある	自家用車で来館者が多いことが予想され、中心市街地での消費行動へは工夫が必要となる
		景観、静寂性(夜間)	周辺に住宅があり	住宅へ圧迫感のない景観になるようエントランスや搬出口は住宅地に面しないような配慮が必要になる
社会影響	住宅地への騒音の恐れがある	騒音防止への配慮が必要となる		
安全性	ハザードチェック(水害、土砂災害、その他)	該当しない	問題なし	

4	区域	街の暮らし推進区域
	エリア（拠点）	中心拠点近郊
	エリア内での区分	中心拠点外周から300m～1km以内

評価区分	評価細目	調査結果	考察・課題・対策等		
実現性	建築法令	高さ制限(必要となる地上高≒30m程度)	道路斜線制限 斜線勾配1.5 隣地斜線制限 31m+斜線勾配1.5 景観計画 周辺市街地地域 最高限度は20m (ただし、この限りでない)	建築物の位置により道路斜線制限等の検討が必要となる 景観計画の協議が必要となる	
		建ぺい率・容積率	建ぺい率60% 容積率200%		
		用途地域(劇場・公会堂)	準工業地域 (+ 第一種住居地域)	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	前面道路最大幅員約14m 接道長さ約450m	最大幅員10m以上の道路に接道長さ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 周辺に第一種住居地域あり	周辺の住宅地域に落ちる影を検証する必要があるが、概ね解決できる見通し	
		長野県条例 道路周長(整備の可否)	1/2程度接道している	問題ない	
	立地環境	面積	敷地面積=15,800㎡~22,500㎡ 建築面積=6,000㎡	約20,000㎡ 約12,000㎡	住宅や他の大型施設があるため、敷地の確保には工夫が必要となる
		形状(建築計画の制約有無)		一部隣地側が整形ではない。	確保できる形状に制約が生じる場合がある
		段差(敷地内、対前面道路、対隣地等)		8 m程度勾配あり 敷地の一部、第一種住居地域が5 m程度高台である	高低差が大きいため、施設と駐車場の配置に工夫が必要となる
		支持地質位置(地下水位)		ボーリングデータ 深度10m	
		駐車場(自家用車・バス) アクセス・台数		内環状道路の環内に位置する 接道辺が2辺と限られる 第一種住居地域の高台に大規模な立体駐車場は建設できない	駐車場の敷地確保には工夫が必要となる
		搬入車両(11t) アクセス・台数		上記の道路から搬入車両の出入りが可能	問題なし
		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
		道路整備(拡幅、付け替え、踏切改良)		周辺道路に問題なし	不要
		用地取得・移転補償		種地あり	他の大型施設に隣接して整備することになるため、広い範囲の用地取得が必要となる
		用地費		32,000円/㎡~	
		移転補償費		地権者少ない 大型施設あり	移転補償費と交渉期間が必要となる
		土地造成・埋蔵文化財の有無		高低差が大きい、埋蔵文化財無	土地造成が必要となる
		周辺環境からの影響			
		竣工までの期間			工事期間中の大型施設との利用調整や、新たに整備予定の他施設との計画調整に期間を要する
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)	電車：JR駅(徒歩圏内) バス：既存の複数路線が停留する	問題なし	
		中心市街地との距離	内循環道路の内側で、中心市街地からは離れているが、人口重心と近い	人口重心と近い点は評価できる	
		広域利用の可能性	・リニア駅から ・中央自動車道ICから	リニア駅から飯田駅・中心市街地への交通網は整備される計画にある 飯田ICからのアクセスとなる	リニア駅からの交通網を利用する場合は中心市街地経由となる 問題なし
		周辺施設	商業施設などの有無 飲食店の有無 文教施設の有無	生活利便施設、病院などの施設あり 駅近くであるが飲食店は少ない 小学校・中学校・高校・図書館が500m圏内にある	周辺への新規飲食店の進出は期待しにくい 文教施設が充実した地域であり、連携の可能性がある
	社会環境	地域性	まちづくりとの整合性 (飯田市版立地適正化計画)	生活環境形成ゾーンに位置する	生活環境形成に適した整備が必要となる
			三重心との位置関係 (都市重心・人口重心・交流重心)	都市重心と人口重心に該当する	2つの重心に該当する
			まちなかMICE・回遊性	ムトスぶらざ(飯田市公民館)のような市民が集う既存施設が徒歩圏内でない	近隣の地域拠点を機能補完として活用する等の検討が必要となる
		効果	賑わい(滞在・通行人口)	地域住民が集うエリア 内循環道路の内側で車の交通量は多くない	施設と連携することで、日常的な人の出入りが生まれる可能性あり
			相乗効果	来館者の消費行動によって、周辺の店舗の需要が高まる	自家用車での来館者が多いことが予想され、幹線道路沿線の店舗の利用が増える可能性があるが、中心市街地での消費行動へは繋がりにくい
			景観・静寂性(夜間)	第一種住居地域が含まれる可能性がある	土地の用途に応じた施設整備への配慮が必要となる
			社会影響	他施設と人や車の出入りの多い時間が重なってしまうと混雑する可能性がある	来館者の誘導に配慮する必要がある
		安全性	ハザードチェック(水害、土砂災害、その他)	該当しない	問題なし

5	区域	街の暮らし推進区域
	エリア（拠点）	広域交通拠点
	エリア内での区分	リニア駅周辺

評価区分	評価細目	調査結果	考察・課題・対策等		
実現性	建築法令	高さ制限(必要となる地上高≒30m程度)	地区計画によって建物高さ制限あり 景観計画 沿道地域 最高限度は20m（ただし、この限りでない）	高さ制限が厳しいため、建設するには特例を受ける協議を踏むか（リニア高架より高くなるのでかなり厳しい）、地下に舞台面を沈める計画（コスト増）とする必要がある	
		建ぺい率・容積率	建ぺい率60% 容積率200%		
		用途地域(劇場・公会堂)	計画によって用途が異なる	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	リニア開発に伴い、前面道路拡幅予定。接道長さ約275m+リニア開発地側	最大幅員10m以上の道路に接道長さ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)	用途地域によって日影制限を受ける	周囲に落ちる影を検証する必要がある	
		長野県条例 道路周長(整備の可否)	周囲すべてが接道する見込み	問題なし	
	立地環境	面積 敷地面積=15,800㎡~22,500㎡	約24,600㎡	問題なし	
		建築面積=6,000㎡	約14,700㎡		
		形状(建築計画の制約有無)	整形の見込み	問題なし	
		段差(敷地内、対前面道路、対隣地等)	敷地内に7m程度傾斜あり 幹線道路に接道する区画と隣地で2-3m程度段差箇所あり	傾斜地を活かした施設計画が望ましい	
		支持地質位置(地下水位)	地下水が出てくることが予想される	止水のため、工事費が高むことが予想される	
		駐車場(自家用車・バス) アクセス・台数	内循環道路軸外の沿道に位置する	車のアクセスは良好である	
		搬入車両(11t) アクセス・台数	前面道路の拡幅予定がある	大型搬入車両にとって、接道は良好になる見込み	
		インフラ整備(電気、水道、ガス、下水等)	都市ガスの供給範囲外 公共下水道事業区域	隣接地に電線・電柱はある 上下水道の整備が必要となる	
		道路整備(拡幅、付け替え、踏切改良)	敷地想定範囲の周囲は狭い道路や川、リニア整備計画地である	リニア整備地に沿った道を含め、周囲道路を整備する必要あり	
		用地取得・移転補償	種地なし	用地の確保難度は低い	
		用地費	28,000円/㎡~		
		移転補償費	地権者少ない	移転補償費と交渉期間が必要となる	
		土地造成・埋蔵文化財の有無	埋蔵文化財調査の可能性が高い	調査を要する場合は2.5年~5年程度の調査期間と3.8億~7.5億円以上の調査費用が見込まれる	
		周辺環境からの影響			
竣工までの期間		埋蔵文化財調査が工期に影響を及ぼす可能性がある			
利便性	公共交通機関整備状況(交通インフラ)	広域・市街地との交通インフラが整備される予定	今後の整備に期待できる		
	中心市街地との距離	内循環道路沿道ではあるが、リニア駅から飯田駅・中心市街地からは離れる	遠いが、交通手段が整備される予定である		
	広域利用の可能性	・リニア駅から ・中央自動車道ICから	広域各所とリニア駅、リニア駅と中心市街地を結ぶ交通網整備が構想されている 座光寺スマートICからのアクセスは良好である		
	座光寺スマートICからのアクセスが近い				
発展性波及効果	周辺施設	商業施設などの有無	現状は幹線道路沿いにある	リニア駅の開発によって増えると予想される	
		飲食店の有無	現状は幹線道路沿いに数店舗ある	リニア駅の開発によって増えると予想される	
		文教施設の有無	徒歩圏内に文教施設はないが、竹田人形館に近い	文教施設が乏しい地域であり、拡充を図るのであれば適する	
	社会環境	地域性	まちづくりとの整合性(飯田市版立地適正化計画)	生活環境形成ゾーン、農住環境調和ゾーンに位置する	生活環境形成、農住環境調和に適した整備が必要となる
		三重心との位置関係(都市重心・人口重心・交流重心)	交流重心に該当する	1つの重心に該当する	
		まちなかMICE・回遊性	無	近隣の地域拠点を機能補完として活用する等の検討が必要となる	
		効果	賑わい(滞在・通行人口)	リニア駅の近くに位置する。建物の前面道路の車の交通量は多い	リニア駅前広場と連携した魅力的な空間の計画が必要となる 施設は人目につきやすく、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、周辺の店舗の需要が高まる 遠方から訪れる人にとっては飯田のまちの玄関となる	幹線道路沿いの店舗の利用が予想され、中心市街地での消費行動へは寄与しにくい 飯田の文化活動をPRできる可能性がある	
景観・静寂性(夜間)	幹線道路沿い	夜間に多くの車の出入りや搬出作業が発生しても問題はない			
社会影響					
安全性	ハザードチェック(水害、土砂災害、その他)	該当しない	問題なし		

6	区域	山・里の暮らし区域
	エリア（拠点）	無指定
	エリア内での区分	郊外の農地（内循環道路軸内）

評価区分	評価細目	調査結果	考察・課題・対策等	
実現性	建築法令	高さ制限(必要となる地上高≒30m程度)	道路斜線制限 斜線勾配1.25 隣地斜線制限 20m+斜線勾配1.25 景観計画 都市の田園区域 最高限度は20m（ただし、この限りでない）	建築物の位置により道路斜線制限等の検討が必要となる 景観計画の協議が必要となる
		建ぺい率・容積率	建ぺい率60% 容積率100%	
		用途地域(劇場・公会堂)	用途地域の指定なし 客席部分が10000㎡を超えてはならない。	農振除外が認められれば、公会堂として建築が可能である 公会堂の場合は興行等に関する手続きの確認が必要となる
		前面道路・前面空地	最大道路幅員5m 接道長さ約680m	内循環道路から敷地周囲にわたって道路の拡幅（10m以上）が必要となる 接道長さ21m以上は確保されている
		日影規制(周辺隣地)	日影制限を受けない 周囲に農地あり	近くの農地に落ちる影を検証する必要あり
		長野県条例 道路周長(整備の可否)	周囲すべてが接道している	問題なし
	立地環境	面積 敷地面積=15,800㎡~22,500㎡	約28,500㎡	問題なし
		建築面積=6,000㎡	約17,100㎡	
		形状(建築計画の制約有無)	整形の見込み	問題なし
		段差(敷地内、対前面道路、対隣地等)	敷地内に11m程度高低差あり 接道には急勾配な箇所あり	高低差があるため、施設と駐車場の配置に工夫が必要となる
		支持地質位置(地下水位)	ボーリングデータ 深度9.3m	
		駐車場(自家用車・バス) アクセス・台数	内環状道路に出やすい位置ではあるが、道路幅が狭い	周囲を含め、幹線道路から敷地までの道路整備が必要となる
		搬入車両(11t) アクセス・台数	中央道 座光寺スマートICからのアクセスは良い	
		インフラ整備(電気、水道、ガス、下水等)	電線・電柱はあるか要確認 都市ガスの供給範囲外 公共下水道事業計画区域	隣接地に電線・電柱はある 上下水道の整備が必要となる
		道路整備(拡幅、付け替え、踏切改良)	周囲道路および内循環道路から敷地までの道路の道幅が不十分	道路拡幅が必要となる
		用地取得・移転補償	種地なし、農振除外が必要	用地確保の難度は比較的低い
		用地費	18,000円/㎡~	
		移転補償費	建物が少ない	移転補償費と交渉期間は比較的少なくなることが見込まれる
		土地造成・埋蔵文化財の有無	埋蔵文化財調査の可能性が高い	調査を要する場合は2年以上の調査期間と3.5億円以上の調査費用が見込まれる
		周辺環境からの影響	通信事業者の電波中継施設が複数存在する	影響についての調査が必要
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)	電車：リニア駅(徒歩困難な高低差あり) バス：既存なし	徒歩圏内に公共交通機関の拠点がなく不便 今後のバスの整備も期待しにくい
		中心市街地との距離	内循環道路沿道近くではあるが、飯田駅・中心市街地からは離れる	
		広域利用の可能性 ・リニア駅から ・中央自動車道ICから	リニア駅から、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 中央道 座光寺スマートICからのアクセスは良い	駅と敷地のアクセス手段が解消されれば広域からのアクセスは期待できる
	社会環境	周辺施設 商業施設などの有無	周辺(500m圏内)に生活利便施設がない	ホールの新設だけでは、周辺への生活利便施設の進出は期待しにくい
		飲食店の有無	周辺(500m圏内)に飲食店が全くない	ホールの新設だけでは、周辺への新規飲食店の進出は期待しにくい
		文教施設の有無	徒歩圏内に文教施設は少ない	文教施設の拡充が図れる
		地域性 まちづくりとの整合性 (飯田市版立地適正化計画)	農住環境調和ゾーンに位置する	農住環境調和に適した整備が必要となる
		三重心との位置関係 (都市重心・人口重心・交流重心)	交流重心に該当する	1つの重心に該当する
		まちなかMICE・回遊性	無	近隣の地域拠点を機能補完として活用する等の検討が必要となる
		効果 賑わい(滞在・通行人口)	鑑賞の目的がない人が訪れにくい場所に位置する建物の周囲の交通量は非常に少ない	来館者・利用者が、鑑賞の目的がある人と文化芸術活動をしている人に限られることが予想される 施設は人目につきにくく、会館事業のPRに不利である
		相乗効果	来館者の消費行動として、飲食店や飲食物販売店の需要が生まれる	幹線道路に出やすいため、中心市街地との相乗効果は生まれにくい
		景観・静寂性(夜間)	近くに住宅あり	住宅には夜間騒音がしくないように配慮が必要となる
社会影響				
安全性	ハザードチェック(水害、土砂災害、その他)	該当しない	問題なし	

7	区域	山・里の暮らし区域
	エリア（拠点）	無指定
	エリア内での区分	郊外の農地（内循環道路軸外）

評価区分	評価細目	調査結果	考察・課題・対策等		
実現性	建築法令	高さ制限(必要となる地上高≒30m程度)	道路斜線制限 斜線勾配1.25 隣地斜線制限 20m+斜線勾配1.25 景観計画 都市の田園区域 最高限度は20m（ただし、この限りでない）	建築物の位置により道路斜線制限等の検討が必要となる 景観計画の協議が必要となる	
		建ぺい率・容積率	建ぺい率60% 容積率100%		
		用途地域(劇場・公会堂)	用途地域の指定なし 客席部分が10,000㎡を超えてはならない。	農振除外が認められれば、公会堂として建築が可能である 公会堂の場合は興行等に関する手続きの確認が必要となる	
		前面道路・前面空地	最大道路幅員約15m 接道長さ約500m	最大幅員10m以上の道路に接道長さ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)	日影制限を受けない	近くの農地に落ちる影を検証する必要あり	
		長野県条例 道路周長(整備の可否)	敷地の外周長さの1/2以上道路に接する見込み	敷地の外周長さの1/4以上道路に接しており、問題ない	
	立地環境	面積 敷地面積=15,800㎡~22,500㎡	約29,500㎡	面積は十分である	
		建築面積=6,000㎡			
		形状(建築計画の制約有無)	整形ではない	施設と駐車場の配置に工夫が必要となる	
		段差(敷地内、対前面道路、対隣地等)	隣地は崖地		
		支持地質位置(地下水位)			
		駐車場(自家用車・バス) アクセス・台数		駐車場の形状によっては、やや利便性に欠けることもある	
		搬入車両(11t) アクセス・台数			
		インフラ整備(電気、水道、ガス、下水等)	福祉施設などが近くにあるため、整っていると推測できる		
		道路整備(拡幅、付け替え、踏切改良)			
		用地取得・移転補償	種地なし、農振除外が必要	用地確保の難度は比較的低い	
		用地費	17,000円/㎡~		
		移転補償費	建物が少ない 墓石がある	移転補償費と交渉期間は比較的少なくなることが見込まれる	
		土地造成・埋蔵文化財の有無	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)	電車：なし バス：通勤通学時間のみ 実質乗り合いタクシーのみ	公共交通機関の利用はせず、来館者は自家用車でのアクセスが基本となる立地である	
		中心市街地との距離	内循環道路の外側に位置する	中心市街地からはかなり離れている	
		広域利用の可能性	・リニア駅から	リニア駅から直接の公共交通機関の整備予定はない	リニア駅からは離れており、アクセスは容易でない
			・中央自動車道ICから	飯田ICからのアクセスとなる	
	社会環境	周辺施設	商業施設などの有無	周辺(500m圏内)に生活利便施設が非常に少ない	ホールの新設だけでは、周辺への生活利便施設の進出は期待しにくい
			飲食店の有無	周辺に飲食店が少ない	ホールの新設だけでは、周辺への新規飲食店の進出は期待しにくい
			文教施設の有無	徒歩圏内にある	文教施設の拡充が図れる。屋外を活用した事業展開の可能性あり
		地域性	まちづくりとの整合性 (飯田市版立地適正化計画)	農住振興里山ゾーンに位置する	農住振興里山に適した整備が必要となる
			三重心との位置関係 (都市重心・人口重心・交流重心)	人口重心に該当する	1つの重心に該当する
			まちなかMICE・回遊性	無	近隣の地域拠点を機能補完として活用する等の検討が必要となる
		効果	賑わい(滞在・通行人口)	鑑賞の目的がない人が訪れにくい場所に位置する	来館者・利用者が、鑑賞の目的がある人と文化芸術活動をしている人に限られることが予想される 施設は人目につきにくく、会館事業のPRに不利である
			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	幹線道路に出やすいため、中心市街地との相乗効果は生まれにくい
			景観・静寂性(夜間)	周囲に住宅はないが、静寂性に配慮すべき施設がある	大規模な建物であっても景観を阻害しないが、騒音防止への配慮が必要となる
			社会影響		
安全性	ハザードチェック(水害、土砂災害、その他)	該当しない	問題なし		