

# 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 基礎的條件の整理

### (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 基礎的條件の整理

### (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、設備を望む
- ・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

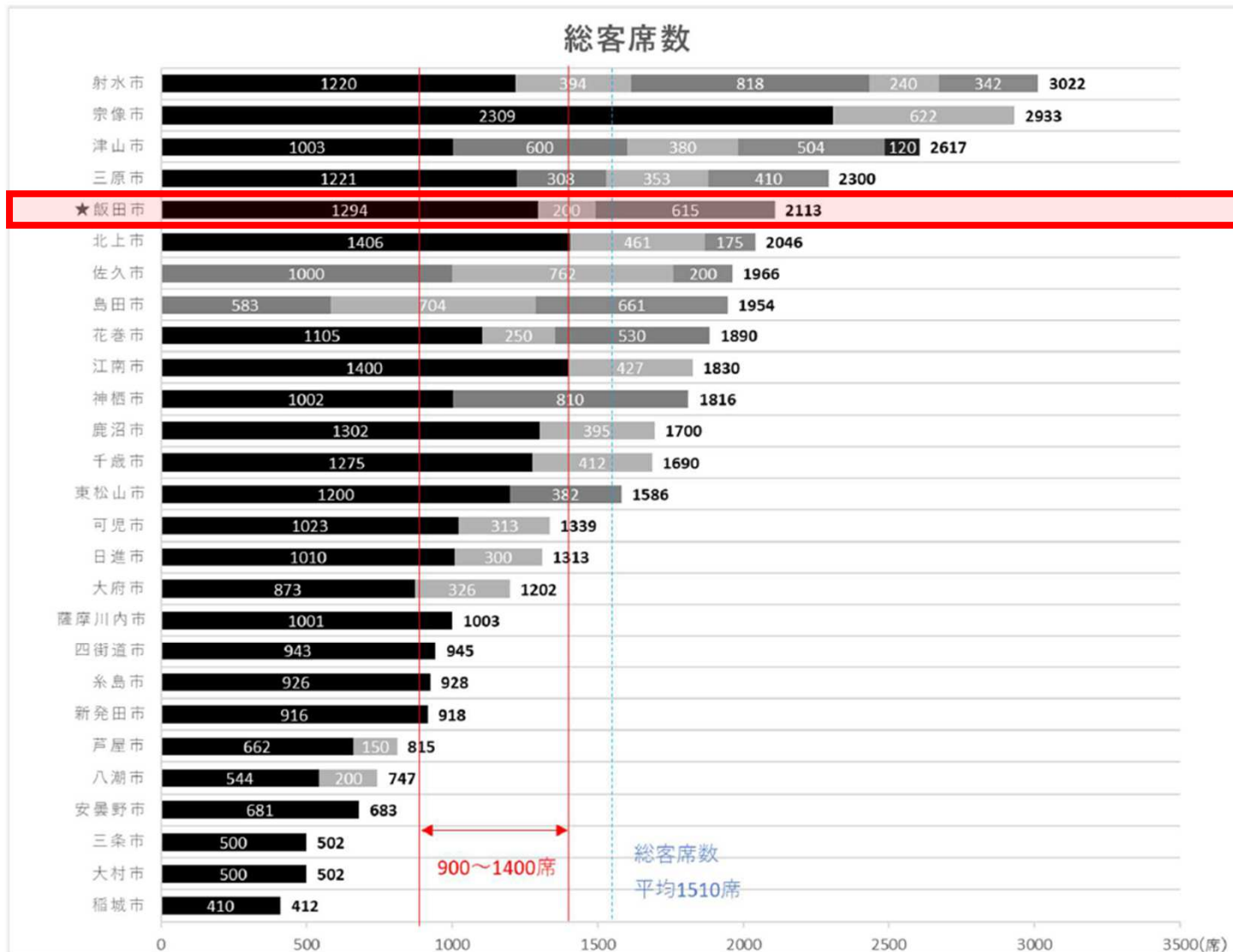
- ・近くに駅、バス停があると良い

# 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

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		
<b>同一敷地内 建替え</b>	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
<b>隣接地 建替え</b>	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
<b>別敷地 建替え</b>	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 基礎的條件の整理

### (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**NC値**（noise criteria）で比較する場合が多い。

NC値は、5単位（例：NC20）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、NC値15程度が求められ、

一般的な劇場等では、おおむね25～30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、**11t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 基礎的條件の整理

### (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建物の建築面積、②建物以外（外構や緑地）の面積、③駐車場面積を合算
- ・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ぬ方針）
- ・ 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

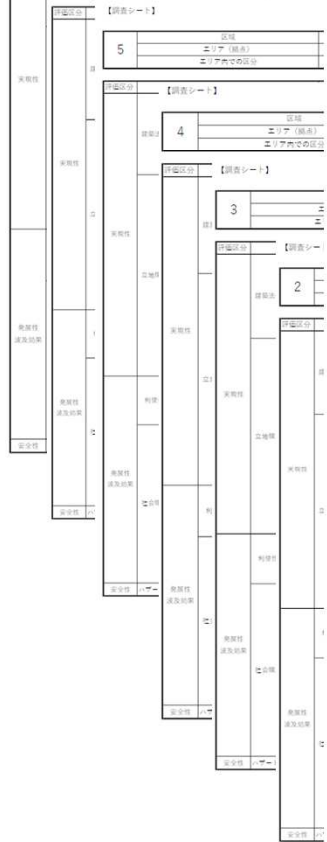


## 2 適地調査評価

### (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 エリア（拠点） エリア内での区分	山・家の暮らし区域 種別未定 示される用途（内訳は別途添付）
6	区域 エリア（拠点） エリア内での区分	山・家の暮らし区域 種別未定 示される用途（内訳は別途添付）



【調査シート】

1	区域 エリア（拠点） エリア内での区分	都市機能集積区域 中心拠点 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
実現性	建築法令	高さ制限(必要となる地上高)30m程度 道路斜率制限 斜率勾配1.5 用地斜率制限 81m=斜率勾配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) 建ぺい率・容積率 建ぺい率80% 容積率300%~400% 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) 前面道路・前面空地 駅前接地的場合、幅員は概算約12m、接道は最長約270m 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 長野県条例 道路延長(整備の可否) 敷地の南側2/5程度接道、北側1/2以上接道	建築基準法による問題はないが、31mを超える場合に景観計画の協議が必要となる 商業地域は容積率が上がる 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 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 接道側には第二種住居地域があり、建物の影を配慮する必要がある。主たる施設を設置場所を工夫することで解決できる見通し 敷地の外周長さの1/4以上道路に接しており問題ない
	面積	敷地面積=12,400㎡~20,000㎡ 約22,500㎡ 建築面積=6,000㎡	駐車場をアールと同一敷地に設置できない場合がある
	形状(建築計画の制約の有無)	駐車場をアールと同一敷地に設置できない場合がある	駐車場と施設が隣接で隔たれる場合は、跨線橋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。内地を全面整形であると設計における制約は減る
	段差(敷地面、対前面道路、対策地等)	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、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)	ポーリングデータ 深度10m	
	駐車場(自家用車・バス) アクセス・台数	隣切が近くにある。幹線道路に面している	駅周辺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(1t) 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
	道路制限(幅員、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の、換道が必要となる。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
	用地取得・移転補償	権地あり	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
用地費	48,000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14億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、遮音性能の確保と敷地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	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ため、利便性が高い
	広域利用の可能性	・リニア駅より ・中央道ICより	今後の交通網の整備によっては期待できる 問題なし
	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	通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、選択の可能性がある
	地域性	まちづくりとの整合性 (飯田市まちづくり計画) 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	MICEの呼び込み(飯田市民館)のような、会議や催事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でホテルも徒歩圏内にある	交流・会議・催事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	賑わいの(滞在・通行人口) 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りうる 施設や活動が目目につきやすく、会館事業のPRに有利である
相乗効果	米販の消費行動として、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 夜間は駅前が明るくなり、安全や防犯の観点から望ましい 周辺道路の渋滞の恐れあり	
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	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)	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域に該当しない 問題なし	



### 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。

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㎡ 建築面積=6,000㎡	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
		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	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
		・中央自動車道ICから		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、連携の可能性はある。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㎡	約20,000㎡	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	
		建築面積=6,000㎡	約12,000㎡		
		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	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	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
			・中央自動車道ICから	飯田ICからのアクセスとなる	問題なし
	社会環境	周辺施設 商業施設などの有無	生活利便施設、病院などの施設あり		
		飲食店の有無	駅近くであるが飲食店は少ない	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	小学校・中学校・高校・図書館が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)	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、竹田人形館が近い	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 ・中央自動車道IC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 飯田ICからのアクセスとなる	リニア駅からは離れており、アクセスは容易でない
	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

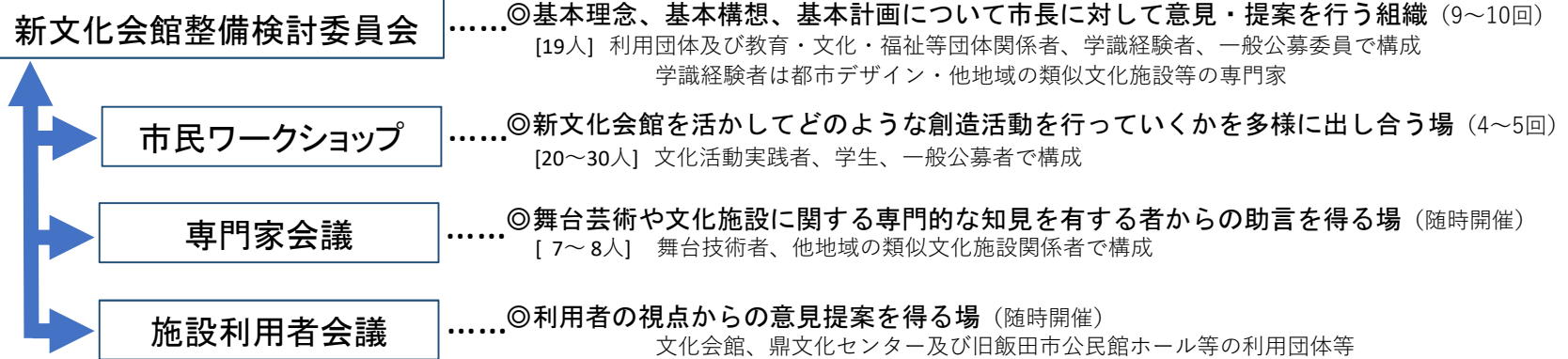


評価区分	評価細目	評価細目の解説（評価のポイント）	
建築法令	高さ制限 (必要となる地上高≒30m程度)	現文化会館の客席規模のホールを新たに整備する場合、建物外観の地上からの高さが30m程度必要になる。尚、舞台設備内容によってはさらに高さが必要になる。建築基準法や景観計画により高さ制限のある敷地では解決策(地下構造を設けたり、段差地形を利用したり、施設構造の見直しを行う等)の検討が必要となる。	
	建ぺい率・容積率	敷地ごとに建ぺい率（建物が建てられる面積）や容積率（建築が可能な床面積）が定められ、計画する施設規模によって必要な敷地面積を確保する必要がある。建ぺい率や容積率が小さければ、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（ガルーピング車両）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。	

# 新文化会館の建設に向けた事業プロセスについて

R5.11.6 第9回新文化会館整備検討委員会  
資料No. 3-4

## 【各種会議の設置】



## 【事業スケジュールの見通し】

R5.8現在

	R4		R5		R6		R7		R8		R9		R10		R11		
	上	下	上	下	上	下	上	下	上	下	上	下	上	下	上	下	
基本理念の策定	■																
基本構想の策定			■														
基本計画の策定					■												
基本設計							■										
実施設計									■								
建設工事											■						
管理運営計画の策定				■													
整備検討委員会	■																
市民ワークショップ	■		■														
専門家会議			■				■										
施設利用者会議	■				■												
市民意見聴取				■		■		■		■		■					

※その都度見直しをかけていきます。