

令和7年11月27日
第13回 飯田市新文化会館整備検討委員会
資料No.3

第1回、第2回専門家会議資料 (一部抜粋)

飯田市公共施設マネジメント基本方針に関するホールと他施設の位置図

令和7年11月27日 第13回 飯田市新文化会館整備検討委員会 資料No.3

第1回専門家会議資料4〔令和6年8月23日開催〕



適地調査の結果と基本方針①「集う」の実現性及び考慮事項

評価 エリア	中心拠点		中心拠点近郊		広域交通拠点	その他郊外	
	JR飯田駅から300m以内	JR飯田駅から300m以上	中心拠点外周から300m以内	中心拠点外周から300m~1km以内	リニア駅周辺	内循環道路軸内	内循環道路軸外
基本方針①「集う」の実現性	交通の便が良く、集いやすく、舞台芸術に关心がない方の日常的な立ち寄りも期待できる	交通の便が良く、集いやすく、舞台芸術に关心がない方の日常的な立ち寄りも期待できる	舞台芸術に关心がない方の日常的な立ち寄りは工夫が必要となる	周辺施設と連携することで、文化会館利用者以外の日常的な立ち寄りが期待できる	リニア駅前広場と連携した空間によって、舞台芸術に关心がない方の日常的な立ち寄りも期待できる	舞台芸術に关心がない方の日常的な立ち寄りは工夫が必要となる	舞台芸術に关心がない方の日常的な立ち寄りは工夫が必要となる
立地から見た次世代が「集う」可能性	高校生などの通勤通学で電車やバスを日常的に利用する方たちが立ち寄れる立地である	高校生などの通勤通学で電車やバスを日常的に利用する方たちが立ち寄れる立地である	高校生などの通勤通学で電車を日常的に利用する方たちが立ち寄れる立地である	高校生などの通勤通学で電車を日常的に利用する方たちが立ち寄れる立地である	今後の交通インフラ整備によって、高校生などの立ち寄りが期待できる立地である	交通手段を持たない方の立ち寄りは期待しにくい	交通手段を持たない方の立ち寄りは期待しにくい
適地調査の結果から	交通インフラ	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	問題なし	問題なし	今後の整備に期待できる	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	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	区域内に位置するため、利便性が高い	区域の中心に位置するため、利便性が高い	内循環道路沿道近くであり、区域の外側である	人口重心と近い点は評価できる	遠いが、交通手段が整備される予定である	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)	今後の交通網の整備によっては期待できる	今後の交通網の整備によっては期待できる	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	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	広域地域とリニア駅を結ぶ交通網が整備されれば、広域の利用も期待できる	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
	広域利用の可能性(高速道路ICから)	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	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からのアクセスは良い
周辺地域への相乗効果	「舞台芸術の活動拠点」が人目につくか	施設や活動が人目につきやすくそれらの発信につながる	施設や活動が人目につきやすくそれらの発信につながる	施設や活動が人目につきやすくそれらの発信につながる	施設や活動がリニア利用者の人目につく可能性もあり、飯田の文化活動の発信につながる	施設や活動が人目につきにくく発信には工夫が必要である	施設や活動が人目につきにくく発信には工夫が必要である
	空き店舗の利活用、公共交通の利用が増えるなど、周辺地域の発展に寄与する	空き店舗等の利活用など、周辺地域の発展に寄与する	自家用車での来館者が多いことが予想され、周辺地域での消費行動へは工夫が必要となる	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、周辺地域での消費行動へは工夫が必要となる	幹線道路沿いの店舗の利用が予想され、周辺地域の発展に寄与する	幹線道路に出やすいため、周辺地域との相乗効果は生まれにくい	幹線道路に出やすいため、周辺地域との相乗効果は生まれにくい
考慮事項	景観・静寂性	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	外構を含めて、景観を確保できる整備が望ましい	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	土地の用途に応じた施設整備への配慮が必要となる	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が、地区計画によって高さ制限がある	住宅には夜間騒がしくないよう配慮が必要となる
	社会影響	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	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	騒音防止への配慮が必要となる	来館者の誘導に配慮する必要がある		
	移転補償に関する課題	地権者が多い	地権者が多い	地権者が多い	地権者が多い	地権者が多い	建物が少ない
	【概算】m ² 単価 用地費・移転補償費						
	用地費	約5万円	約5万円	約4万円	約4万円	約3万円	約2万円
	移転補償費	約20万円	約30万円	約15万円	約15万円	約2万円	
	計	約25万円	約35万円	約19万円	約19万円	約5万円	約2万円

※ 移転手続費用、既存建築物（基礎を除く）の除去費用を含む。営業補償、基礎撤去費用は含まない。

施設整備の組み合わせ比較と選択判断の視点

第2回専門家会議資料4(令和6年11月12日開催)

整備方法	パターン	施設	組み合わせの特性検討
一体整備	1か所	施設A メインホール+サブホール+人形劇場	<ul style="list-style-type: none"> 複数の機能を持った施設であることから、様々な利用者が集い活動することが想定され、施設周辺の賑わいが創出される可能性がある 機械室等の共通エリアが最小限になることで、施設保守等のコストは小さくなる 市有地がないため用地確保の難易度が高い 管理運営、そのための舞台スタッフを含めた人員体制の確保が容易
分散整備	①	施設A メインホール+サブホール	<ul style="list-style-type: none"> 施設Aは組み合わされた施設の利用者が集い活動することが想定され、施設周辺の賑わいが創出される可能性がある。施設Bは他施設との複合化や一体的な整備、周辺施設との連携の工夫をすることで、賑わいの創出ができると考えられる 施設Aは共通エリアが小さくなるが、施設Bは工夫が必要である 施設Aは一体整備に準ずる広さが必要となり用地確保の難易度は高い。施設Bは用地確保の難易度が低い 管理運営の連携を意識しつつ、人員体制の確保が必要となる
	②	施設A メインホール+人形劇場	<ul style="list-style-type: none"> 施設Aは組み合わされた施設の利用者が集い活動することが想定され、施設周辺の賑わいが創出される可能性がある。施設Bは他施設との複合化や一体的な整備、周辺施設との連携の工夫をすることで、賑わいの創出ができると考えられる 施設Aは共通エリアがある程度小さくなるが、施設Bは工夫が必要である 施設Aは一体整備に準ずる広さが必要となり用地確保の難易度は高い。施設Bは用地確保の難易度が低い 管理運営の連携を意識しつつ、人員体制の確保が必要となる
	③	施設A サブホール+人形劇場	<ul style="list-style-type: none"> 施設Aは組み合わされた施設の利用者が集い活動することが想定され、施設周辺の賑わいが創出される可能性がある。施設Bは他施設との複合化や一体的な整備、周辺施設との連携の工夫をすることで、賑わいの創出ができると考えられる。 施設Aは共通エリアがある程度小さくなるが、施設Bは工夫が必要である 施設Bは広さが必要となり用地確保の難易度は高い。施設Aについては上記2パターンより難易度が高い 管理運営の連携を意識しつつ、人員体制の確保が必要となる
	3か所	施設A メインホール	<ul style="list-style-type: none"> 施設利用者が集い活動する場所が市内に点在することで、文化活動の広がりが想定される 他施設との複合化や一体的な整備、他施設との連携の工夫をすることで賑わいの創出ができると考えられる 用地確保の難易度が上記パターンと比較して低く、整備の柔軟性が最も高いと考えられる 共通エリアが結果として大きくなる可能性があり、コストを意識した整備工夫が最も必要と考えられる 整備時期をずらすことでの一時的な経費支出を抑えることができる 管理運営の連携を意識しつつ、人員体制の確保が最も必要となる

選択判断の視点	判断における考慮ポイント
基本構想の実現	<ul style="list-style-type: none"> 基本理念「みんなが集い、創り、伝える 感動の飯田ひろば」の実現が可能か否か
文化振興、まちづくりへの波及効果	<ul style="list-style-type: none"> 他施設との複合化や一体的な整備、周辺施設との連携による効果が期待できるか否か 施設整備をまちづくり課題の解決につなげることができるか否か
必要な敷地の確保	<ul style="list-style-type: none"> 市有地の有効利用が可能性かどうか 十分な駐車場を確保できるか、または近隣駐車場の有効活用によって駐車場面積の圧縮は可能かどうか
アクセシビリティ	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通等による施設へのアクセス性はどうか
施設整備費	<ul style="list-style-type: none"> 飯田市の一般財源負担額の圧縮（国の支援財源の導入を考慮）が可能かどうか 用地取得費、移転補償費を含めて検討
維持管理費等	<ul style="list-style-type: none"> ライフサイクルコストの視点からの評価はどうか
施設運営	<ul style="list-style-type: none"> 一体的な施設運営体制の構築は可能かどうか
リスク対応	<ul style="list-style-type: none"> 修繕や突発的事由による利用休止の際に市民活動に大きな支障を生じさせない利用調整が可能かどうか

整備候補エリアの選定も考慮しながら、選択判断の視点とポイントに照らして検討し、整備方式と整備候補エリアを絞り込んでいく