

候補地の現状と施設配置の条件等

○優位 △課題

候補地の現状			1 市民交流プラザ駐車場	2 駅北口公園	3 厚生会館用地	4 三段池第10駐車場	5 三段池総合体育館横	6 長田野公園
	都市計画	用途地域	商業	商業（都市公園）	準工業	市街化調整区域（都市公園）	第二種住居（都市公園）	工業専用（都市公園）
		建蔽率／容積率	80(90)/400	80(90)/400	60(70)/200	60/200	60/200	60/200
行政計画等	日影規制	なし	なし	あり(東側隣地:近隣商業)	なし	あり	なし	
	浸水深	1000年/100年	6.60m/3~5m	6.28m/3~5m	7.51m/3~5m	-	-	
	防災機能（近隣避難所の有無）	あり（市民交流プラザ）	あり（市民交流プラザ）	あり（商工会館）	あり（三段池総合体育館）	あり（三段池総合体育館）	あり（日新中学校）	
敷地	立地適正化計画区域	都市機能誘導区域	都市機能誘導区域	都市機能誘導区域	区域外	居住誘導区域	区域外	
	規模形状等	面積（図面またはGIS）	2,580㎡	2,988㎡	2,964㎡	4,310㎡	3,633㎡	3,100㎡
	形状（図面またはGIS）	東西40~48.5m 南北55~61.5m	東西68~75m 南北38~45m	東西38m 南北66m~68m	東西88~89m 南北47~48m	東西92~105m 南北30~40m	東西50m 南北62m	
	接道条件	前面道路（図測）	東：2車線(W10m) 南：緑道(6m)	北：4車線(W25m) 西/南/東：駅構内車路（一方通行）	南：2車線(W12m) 東：2車線(W5m)	東：2車線（W17.5m~5.2m）	西：2車線（W17.5m） 北：1車線（W13m）	南：4車線（W23m~19m）
	接道長さ（図測）	110m（東のみ）	68m（北のみ）	105m	160m	130m（西のみ）	62m	

施設配置の条件等	基本条件	許容建築面積	2,322㎡	2,689㎡	2,074㎡	2,586㎡	2,179㎡	1,860㎡
		許容延床面積	10,320㎡	11,952㎡	5,928㎡	8,620㎡	5,266㎡	6,200㎡
		浸水対策	床レベルの検討必要（建物を2階以上に持ち上げる等） 海拔3~5m、避難所利用部分6.6m	床レベルの検討必要（建物を2階以上に持ち上げる等） 海拔3~5m、避難所利用部分6.2m	床レベルの検討必要（建物を2階以上に持ち上げる等）	床レベルの検討不要（地上レベルに建物配置できる）	床レベルの検討不要（地上レベルに建物配置できる）	床レベルの検討不要（地上レベルに建物配置できる）
	施設配置条件	想定できる舞台の大きさ	W9間×D7間程度	W9間×D7間程度	W9間×D7間	W9間×D7間	W9間×D7間	W9間×D7間
	最大可能客席数	約600席（敷地奥行きによる）	約800席	約600席（敷地幅と日影規制による）	約800席	約800席	約800席	

候補地の評価（基本構想における評価項目）	用途地域	・劇場の建設が可能か	○劇場の建設可能	○劇場の建設可能	○劇場の建設可能	△現状では劇場の建設不可	△現状では劇場の建設不可	△現状では劇場の建設不可
	来場者アクセス	・最寄駅からのアクセス・歩行環境・公共交通のアクセス・運行頻度	○福知山駅至近（120m）でアクセス良好	○福知山駅至近（80m）でアクセス良好	○福知山駅から徒歩圏内（約1km）でアクセス良好	△福知山駅から約4km △福知山駅からバス利用（平日1日2便、土曜1日3便、日曜1日1便）	△福知山駅から約4km △福知山駅からバス利用（平日1日2便、土曜1日3便、日曜1日1便）	△福知山駅から約5km △福知山駅からバス利用（1日5便）
	周辺環境	・市街地活性化への寄与	○中心市街地エリアの活性化 ○周囲の飲食商業施設と連携可能	○中心市街地エリアの活性化 ○周囲の飲食商業施設と連携可能	○中心市街地エリアの活性化 ○周囲の飲食商業、観光施設と連携可能	○周囲の体育施設、観光施設との連携可能 △周囲に飲食商業施設なし	○周囲の体育施設、観光施設との連携可能 △周囲に飲食商業施設なし	△周囲に飲食商業、観光施設なし
		・文化・レクリエーションエリア形成への寄与	○市民交流プラザと連携	○市民交流プラザと連携	○御霊公園等と連携	○公園内他施設との連携等	○公園内他施設との連携等	○公園内他施設との連携等
		・駐車場の立地	○周囲に公共駐車場、時間貸駐車場多数（タイムズ250台、コーナン299台）	○周囲に公共駐車場、時間貸駐車場多数（タイムズ250台、コーナン299台）	△周囲に公共駐車場、時間貸駐車場あり（御霊パーキング215台、広小路パーキング26台、福知山アパレル100台（休日のみ））	○公園駐車場あり	○公園駐車場あり	○公園駐車場あり
	・ホール来場者の集中、搬出入車両通行などによる影響	△駅前で歩行者の通行が多く、ホール来場者の集中、搬出入車両の通行に注意を要する	△駅前のため通行量が多く注意を要する △駅前イベント広場の減少	△中心市街地内で車・人の往来が多いため、注意が必要	○公園内のアクセスのため、比較的余裕あり	○公園内のアクセスのため、比較的余裕あり	○公園内のアクセスのため、比較的余裕あり	
	政策との整合性	・都市計画マスタープラン（立地適正化計画）などによる位置づけ等との整合	○立地適正化計画における都市機能誘導区域内（国庫補助金対象）	○立地適正化計画における都市機能誘導区域内（国庫補助金対象） △都市計画決定の変更（公園の廃止）	○立地適正化計画における都市機能誘導区域内（国庫補助金対象）	△立地適正化計画における都市機能誘導区域でない（国庫補助金対象外） △都市公園施設に劇場の位置づけ（条例改正）が必要	○立地適正化計画における居住誘導区域内（国庫補助金対象） △都市公園施設に劇場の位置づけ（条例改正）が必要	△立地適正化計画における都市機能誘導区域でない（国庫補助金対象外） △都市公園施設に劇場の位置づけ（条例改正）が必要
	規模・形状	・求められる機能、諸室が無理なく配置できるか	△ホールとリハーサル室の同一平面上での配置が困難（2つのブロックを配置するには敷地の幅、奥行きが不足） △敷地内での搬入車両の転回（前進での出入）について検討・協議が必要	△ホールとリハーサル室の同一平面上での配置が可能だが、敷地の南北方向の幅に余裕なし △敷地内での搬入車両の転回（前進での出入）について検討・協議が必要	△ホールとリハーサル室の同一平面上での配置が可能だが、敷地の東西方向の幅に余裕なし △敷地内での搬入車両の転回（前進での出入）について検討・協議が必要	○敷地内での搬入車両の転回が可能 △前面道路からの搬入路整備が必要	○敷地内での搬入車両の転回が可能 △ホールとリハーサル室の同一平面上での配置が可能だが、敷地の南北方向の幅に余裕なし △敷地の造成必要	○敷地内での搬入車両の転回が可能 △ホールとリハーサル室の同一平面上での配置は難しいため、ホールを上階に上げる検討が必要 △前面道路からの搬入路整備が必要
	建物高さ制限	・道路斜線、隣地斜線、高度地区、日影規制など建物高さ制限	○商業地域のため日影規制なし △南側は前面道路狭く道路斜線が不利	○商業地域のため日影規制なし ○前面道路幅員が広く道路斜線が有利	○南側道路幅員が広く道路斜線が有利 △東側は前面道路狭く道路斜線が不利 △準工業地域のため日影規制あり	○市街化調整区域のため日影規制なし ○前面道路幅員が広く道路斜線が有利	○前面道路幅員が広く道路斜線が有利 △第二種住居地域のため日影規制あり	○工業地域のため日影規制なし ○前面道路幅員が広く道路斜線が有利
	前面道路状況	・搬出入車両のアクセス等	○接道条件良好 ○搬出入車両アクセス可	○接道条件良好 ○搬出入車両アクセス可	○接道条件良好 ○搬出入車両アクセス可	○接道条件良好 ○搬出入車両アクセス可	○接道条件良好 ○搬出入車両アクセス可	○接道条件良好 ○搬出入車両アクセス可
その他	・自然災害の危険性の有無	△洪水浸水想定区域の指定あり	△洪水浸水想定区域の指定あり	△洪水浸水想定区域の指定あり △敷地の一部家屋倒壊等氾濫想定区域	○高台のため浸水被害の想定不要（地上レベルに建物配置できる）	○高台のため浸水被害の想定不要（地上レベルに建物配置できる）	○高台のため浸水被害の想定不要（地上レベルに建物配置できる）	
	・ホール機能の継続性	○ホール不在期間がない	○ホール不在期間がない	△建替え期間中、ホールが不在となる	○ホール不在期間がない	○ホール不在期間がない	○ホール不在期間がない	
	・その他想定されるメリット・デメリット	△駅前からの視認性が低い △市民交流プラザ建設方針と矛盾 △既存駐車場が減少	△駅前景観整備（オープンスペースから大規模建築物へ） △公園整備にかかった補助金の返還が必要	○市の文化芸術拠点の継承（現地建替えの為） ○パブリックコメントの反映	△既存駐車場が減少	△隣地に池ノ奥古墳群（京都府指定）がある △既存駐車場が減少	△公園機能の確保、周辺との整合性など	