候補地の評価比較検討表

◎大いに適性がある　○適している　△課題あり　×適していない

基本構想における建設地選定の観点			評価内容・評価の視点	エリアの評価 中心市街地エリア１２３	エリアの評価 郊外エリア４５６	候補地の評価 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
基本構想における評価項目	立地	・用途地域	・劇場（興行場）が建設可能な用途か （商業地域、近隣商業地域、準工業地域であれば可）	○	△	○ ○商業地域のため劇場の建設可能	○ ○商業地域のため劇場の建設可能	○ ○準工業地域のため劇場の建設可能	△ △市街化調整区域のため劇場の建設不可	△ △第二種住居地域のため劇場の建設不可	△ △工業専用地域のため劇場の建設不可
		・来場者アクセス	・最寄り駅などからの距離、歩行環境は整っているか ・鉄道、バス等公共交通の利用可能路線数及び運行頻度は十分か	◎	×	◎ ◎福知山駅の至近であり、交通結節点で多様な公共交通機関でアクセス良好	◎ ◎福知山駅の至近であり、交通結節点で多様な公共交通機関でアクセス良好	○ ○駅から徒歩でアクセス可能 ○アプローチ沿道界隈に商業・飲食施設等が立地する	× ×車でないとアクセスが困難 △バス便はあるが本数が少ない	× ×車でないとアクセスが困難 △バス便はあるが本数が少ない	× ×車でないとアクセスが困難 △バス便はあるが本数が少ない
		・周辺環境	・飲食商業、観光施設等と連携し、市街地活性化に寄与できるか ・教育文化・集会施設、公園等と連携し、文化・レクリエーションエリア等の拠点形成に寄与できるか ・公共駐車場や時間貸し駐車場が立地するか ・ホール来場者の集中、搬入車両の通行などによる影響はないか	○	△	○ ◎中心市街地に位置し、市街地活性化に寄与できる ○市民交流プラザと連携した文化交流拠点の形成が可能 ○周囲に駐車場多数	○ ◎中心市街地に位置し、市街地活性化に寄与できる ○市民交流プラザと連携した文化交流拠点の形成が可能 ○周囲に駐車場多数	○ ◎中心市街地に位置し、市街地活性化に寄与できる ○御霊公園、神社とともに歴史文化芸術活動の拠点機能を継承 ○周囲に駐車場あり	△ ×中心市街地から離れており市街地活性化には寄与しない ○自然や緑が豊富、運動施設とあわせたレクゾーン創出可能 ○周囲に駐車場多数	△ ×中心市街地から離れており市街地活性化には寄与しない ○自然や緑が豊富、運動施設とあわせたレクゾーン創出可能 ○周囲に駐車場多数	△ ×中心市街地から離れており市街地活性化には寄与しない ○自然や緑が豊富、運動施設とあわせたレクゾーン創出可能 ○周囲に駐車場多数
		・政策との整合性	・都市計画マスタープランなどによる位置づけ等の整合がとれるか ・既存施設の整備方針と矛盾しないか	○	△	○ ○立地適正化計画における都市機能誘導区域内 △既存施設の整備方針との矛盾が生じる	○ ○立地適正化計画における都市機能誘導区域内 △既存公園の整備方針との矛盾が生じる	◎ ○立地適正化計画における都市機能誘導区域内 ○既存施設の機能更新	△ △立地適正化計画における都市機能誘導区域でない △既存公園の整備方針との矛盾が生じる	△ △立地適正化計画における都市機能誘導区域でない △既存公園の整備方針との矛盾が生じる	△ △立地適正化計画における都市機能誘導区域でない △既存公園の整備方針との矛盾が生じる
	敷地	・規模・形状	・求められる機能、諸室が無理なく配置できるか	△	○	△ △敷地にゆとりがなく、配置に際して建築的な工夫が必要	△ △敷地にゆとりがなく、配置に際して建築的な工夫が必要	△ △敷地にゆとりがなく、配置に際して建築的な工夫が必要	○ ○建築敷地の設定次第で、十分な敷地面積を確保できる	○ ○建築敷地の設定次第で、十分な敷地面積を確保できる	○ ○建築敷地の設定次第で、十分な敷地面積を確保できる
		・建物高さ制限	・道路斜線、隣地斜線、高度地区、日影規制等による建物高さ制限に抵触しないか	△	○	△ ○日影規制なし △前面道路幅員が狭く道路斜線規制が不利	○ ○日影規制なし ○前面道路幅員が広く道路斜線規制が有利	△ △日影規制あり △前面道路幅員が狭く道路斜線規制が不利	○ ○日影規制なし ○前面道路幅員が広く道路斜線規制が有利	○ △第二種住居地域のため日影規制あり ○前面道路幅員が広く道路斜線規制が有利	○ ○日影規制なし ○前面道路幅員が広く道路斜線規制が有利
		・前面道路状況	・搬出入車両が容易にアクセスできるか	○	○	○ ○大型車両が通行可能な道路幅員	○ ○大型車両が通行可能な道路幅員	○ ○大型車両が通行可能な道路幅員	○ ○大型車両が通行可能な道路幅員（引込路が必要）	○ ○大型車両が通行可能な道路幅員	○ ○大型車両が通行可能な道路幅員（引込路が必要）
	その他	・自然災害の危険性の有無	・ハザードマップにおいて洪水浸水想定区域に指定されていないか	△	○	△ △洪水浸水想定区域の指定あり △施設計画において対応が必要	△ △洪水浸水想定区域の指定あり △施設計画において対応が必要	△ △洪水浸水想定区域の指定あり △敷地の一部が家屋倒壊等氾濫想定区域 △施設計画において対応が必要	○ ○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	・建設期間中に市内の類似用途のホール施設が不在にならないか	△	○	○ ○ホール不在期間なし	○ ○ホール不在期間なし	△ ×解体・建て替え期間中はホールが不在になる	○ ○ホール不在期間なし	○ ○ホール不在期間なし	○ ○ホール不在期間なし
		・補助金の活用	・立地適正化計画における都市機能誘導区域内にあるか ・既存施設建設のための補助金返還の有無	○	△	◎ ○立地適正化計画の都市機能誘導区域内で国庫補助金対象	△ ○立地適正化計画の都市機能誘導区域内で国庫補助金対象 ×公園整備の補助金の返還が必要	◎ ○立地適正化計画の都市機能誘導区域内で国庫補助金対象	△ △立地適正化計画の都市機能誘導区域でなく国庫補助金対象外	△ △立地適正化計画の居住誘導区域で国庫補助金対象であるが補助率が低い(45%)	△ △立地適正化計画の都市機能誘導区域でなく国庫補助金対象外
		・日常的な利用のしやすさ	・学校や駅などの市民の生活拠点から徒歩圏内にあるか ・アクセス可能な公共交通機関が充実しているか ・敷地周辺にレクリエーション施設が充実しているか	◎	△	◎ ◎駅や学校から徒歩や自転車でアクセス可能で、市民の生活拠点の中心部に位置するため、駅利用者や来街者、中高生・学生の立ち寄りなど日常的な利用が想定できる	◎ ◎駅や学校から徒歩や自転車でアクセス可能で、市民の生活拠点の中心部に位置するため、駅利用者や来街者、中高生・学生の立ち寄りなど日常的な利用が想定できる	○ ○駅や学校から徒歩や自転車でアクセス可能で、市民の生活拠点の中心部に位置するため、駅利用者や来街者、中高生・学生の立ち寄りなど日常的な利用が想定できる	△ △車でないとアクセスが困難 △公園は休日の利用が多く、日常的な利用は想定しづらい	△ △車でないとアクセスが困難 △公園は休日の利用が多く、日常的な利用は想定しづらい	△ △車でないとアクセスが困難 △公園は休日の利用が多く、日常的な利用は想定しづらい
		・事業着手までに調整すべき事項	・事業着手までに必要となる手続きがあるか	○	△	△ △既存施設の敷地分筆のための調整に期間を要する可能性あり	△ △都市公園内の建築行為のための手続きに期間を要する可能性あり	○ ○特になし	△ △用途地域変更手続きに期間を要する可能性あり △劇場を都市公園施設として位置付ける条例改正が必要	× △用途地域変更手続きに期間を要する可能性あり △敷地の造成が必要な場合、開発の許可申請が必要な場合あり △隣地が史跡のため調査が必要な場合あり △劇場を都市公園施設として位置付ける条例改正が必要	△ △用途地域変更手続きに期間を要する可能性あり △劇場を都市公園施設として位置付ける条例改正が必要
		・既存施設、周辺環境への影響	・施設が整備されることにより、既存施設や周辺環境に対してどのような影響が想定されるか	○	△	△ △既存施設の接道条件、駐車場台数に影響あり	△ △駅前の景観に対する影響あり	◎ ◎既存施設の機能更新のため周辺への影響は少ない	△ △既存公園の駐車台数減	△ △公園機能の一部転用のため影響あり	△ △公園機能の一部転用のため影響あり
市民意見による評価項目	・関連団体ヒアリング、市民ワークショップ、大学生・高校生ヒアリング、基本構想パブリックコメントより、敷地選定について多かった意見を抽出 ・各意見により該当する敷地を適性があると評価		・現地建て替えが良い	○	×	×	×	◎	×	×	×
			・三段池公園に移設するのが良い	×	○	×	×	×	◎	◎	×
			・学生が自転車で行ける場所が良い	○	×	○	○	○	×	×	×
			・まわりに飲食店等が多いと良い	◎	×	◎	◎	○	×	×	×
			・駅から遠くない立地が良い	◎	×	◎	◎	○	×	×	×
			・駐車場を確保してほしい	△	△	△	△	△	△	△	○