

7. 建設候補地の検討

(1) 検討を行った建設候補地及び評価項目

新たな文化交流拠点施設の建設候補地は、これまで、我孫子市民会館跡地利用検討委員会や我孫子市文化施設検討委員会での検討状況を踏まえて、我孫子市文化施設建設研究会から報告のあった「高野山新田」「下ケ戸・岡発戸」「中里新田」の3つのエリアを基本に、総務企画常任委員会や予算審査特別委員会で議員提案のあった「气象台記念公園」と「我孫子市役所」のほか、我孫子市文化施設整備庁内検討委員会で一定の基準などを設定して抽出した「天王台西公園」「手賀沼公園」を加えた計7か所としました。

建設候補地の評価は、各種団体アンケートやヒアリングをはじめ、観光に関するアンケート、市内ホールの稼働状況、農産物直売所設置に関する調査や、専門家会議での意見等を踏まえて設定した4つの基本方針に基づき、大区分として6項目、小区分として27項目で行いました。

なお、新たな文化交流拠点施設を整備する場合には、「文化芸術の振興」に加え、さまざまな「交流」や「にぎわい」の創出を想定する必要があることから、評価項目のうち、特に「相乗効果を生むまちづくり」に重点を置いて評価しました。

評価項目

| | 大区分 | 小区分 | 配点 | 係数(最大値) | 配点×係数 |
|----|--------------|--|----|---------|-------|
| 1 | 相乗効果を生むまちづくり | 周辺人口 | 5 | 5 | 25 |
| 2 | | 周辺小売業販売額 | 5 | 5 | 25 |
| 3 | | 連携の可能性がある周辺施設等 | | | |
| 4 | | 歴史・文化施設等 | 30 | 5 | 150 |
| 5 | | 教育施設等 | 30 | 5 | 150 |
| | | 自然・公園等 | 30 | 5 | 150 |
| | | 小計 | | | 500 |
| 6 | 土地利用の制限 | 都市計画法による制限 | 20 | 5 | 100 |
| 7 | | 建築基準法による制限 | 20 | 5 | 100 |
| 8 | | 農地に関する規制除外手続き | 20 | 5 | 100 |
| 9 | | 都市公園法による公園面積(敷地面積)に対する建築面積の割合(建ぺい率)の限度 | 20 | 5 | 100 |
| 10 | | 埋蔵文化財包蔵地の範囲 | 5 | 3 | 15 |
| | | 小計 | | | 415 |
| 11 | 用地 | 面積 | 20 | 5 | 100 |
| 12 | | 道路付き | 5 | 5 | 25 |
| 13 | | 地盤改良の必要性 | 5 | 3 | 15 |
| 14 | | 用地買収(含賃借) | 5 | 3 | 15 |
| 15 | | 用地内既存施設の移転(代替施設の確保)の必要 | 20 | 3 | 60 |
| | | 小計 | | | 215 |
| 16 | アクセス | 最寄鉄道駅への距離 | 15 | 5 | 75 |
| 17 | | 2駅利用できる | 10 | - | 10 |
| 18 | | 最寄鉄道駅の電車本数 | 10 | 5 | 50 |
| 19 | | 最寄バス停のバス本数 | 5 | 5 | 25 |
| | | 小計 | | | 160 |
| 20 | 周辺環境 | 周辺生活環境への影響 | 15 | 5 | 75 |
| 21 | | 周辺騒音発生施設の文化施設への影響 | 5 | 3 | 15 |
| | | 小計 | | | 90 |
| 22 | 都市基盤 | 電力 | 5 | 3 | 15 |
| 23 | | 太陽光発電の導入可能性 | 5 | 3 | 15 |
| 24 | | ガス | 5 | 3 | 15 |
| 25 | | 通信 | 5 | 3 | 15 |
| 26 | | 上水道 | 5 | 3 | 15 |
| 27 | | 下水道 | 5 | 3 | 15 |
| | | 小計 | | | 90 |
| | | 合計 | | | 1,470 |

調査対象地位置図



凡 例

- ①高野山新田エリア
- ②下ヶ戸・岡発戸エリア
- ③中里新田エリア
- ④气象台記念公園
- ⑤我孫子市役所
- ⑥天王台西公園
- ⑦手賀沼公園

調査対象地の評価

| 番号 | 大区分 | 小区分 | 配点 | 係数 | 基準 | 建設候補地 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------------|-------|---|---|---|---|--------|-------------------|-------------------------|--------|----------------------------|--|---|------|---|--------------------------------|----------------|--|----------|------|--|--|----------------------------|---|---|----|
| | | | | | | ①高野山新田エリア | | | ②下ヶ戸・岡発戸エリア | | | ③中里新田エリア | | | ④気象台記念公園 | | | ⑤我孫子市役所 | | | ⑥天王台西公園 | | | ⑦手賀沼公園 | | |
| | | | | | | 評価 | 係数(×) | 評価点 | 評価 | 係数(×) | 評価点 | 評価 | 係数(×) | 評価点 | 評価 | 係数(×) | 評価点 | 評価 | 係数(×) | 評価点 | 評価 | 係数(×) | 評価点 | | | |
| 調査対象地概要 | 建設候補地 | | | | | | | | | | | | 手賀大橋から高野山ふれあい市民農園あたりまでのエリア(水の館周辺に整備することを想定して評価した) | | | | | | | | | | | | | |
| | 予定する土地の敷地規模又は既存施設の敷地規模 | | | | | 15,000㎡以上 | | | 15,000㎡以上 | | | 15,000㎡以上 | | | 42,995㎡ | | | 10,800㎡ | | | 10,121㎡ | | | 46,918㎡ | | |
| | 区域区分 | | | | | 市街化調整区域 | | | 市街化調整区域 | | | 市街化調整区域 | | | 市街化区域 | | | 市街化区域 | | | 市街化区域 | | | 市街化区域 | | |
| | 農地区分 | | | | | 農用地区域 | | | 甲種農地相当一部第2種農地相当 | | | 農用地区域 | | | 非農地 | | | 非農地 | | | 非農地 | | | 非農地 | | |
| | 土地利用の基本方針(総合計画での位置づけ) | | | | | 保全を基本とし一部都市的土地利用を検討する区域 | | | 保全を基本とし一部都市的土地利用を検討する区域 | | | 積極的に保全する農地・緑地 | | | 住宅地 | | | 住宅地 | | | 住宅地 | | | 住宅地 | | |
| | 都市計画マスタープラン | | | | | 景観形成に重要な地区農地や水辺に親しめる空間の保全と活用 | | | | | | 公園の有効的な活用(防災機能の充実) | | | 景観形成に重要な地区 | | | | | | 景観形成に重要な地区 | | | | | |
| | 景観形成基本計画 | | | | | 水辺景観形成エリア -手賀沼と田圃、斜面林の一体的な自然環境の保全、育成 緑の景観形成エリア -市街地を縁どる斜面林と田圃景観が一体となった緑の景観の保全、育成 シンボル景観拠点 -公共施設などを主体に、地域の先導的な景観形成を図りアピール性の高い文化の拠点づくり | | | | | | 緑の景観形成エリア -市街地を縁どる斜面林と田圃景観が一体となった緑の景観の保全、育成 | | | 市街地形成エリア -周辺の自然環境に配慮し、緑豊かなうらおいのある生活空間の創出 | | | 市街地形成エリア -緑化の推進、オープンスペースの創設などにより、うらおいとゆとりのあるまちなみ景観の形成 | | | 市街地形成エリア -緑化の推進、オープンスペースの創設などにより、うらおいとゆとりのあるまちなみ景観の形成 | | | 水辺景観形成エリア -手賀沼と田圃、斜面林の一体的な自然環境の保全、育成 | | |
| | 周辺環境 | | | | | 周囲に遊歩道、公共施設あり | | | 周囲に事業所、教育施設あり | | | 後背地は住宅地 | | | 周辺は住宅地 | | | 後背地の一部は住宅地 | | | 周辺は商業地、住宅地 | | | 周辺は住宅地 | | |
| その他 | | | | | 自然公園法による県立印旛手賀自然公園区域の普通地域内 | | | | | | 自然公園法による県立印旛手賀自然公園区域の普通地域内 | | | | | | | | | | | | 自然公園法による県立印旛手賀自然公園区域の普通地域内 | | | |
| 1 | 周辺人口(半径1km圏内の人口) | 5 | (×5) 15,001人以上 (×3) 10,001~15,000人 (×1) 10,000人以下 | 8,895人 | 1 | 5 | 7,162人 | 1 | 5 | 5,555人 | 1 | 5 | 8,521人 | 1 | 5 | 14,094人 | 3 | 15 | 23,069人 | 5 | 25 | 16,493人 | 5 | 25 | | |
| 2 | 周辺小売業販売額(半径1km圏内の小売年間販売額) | 5 | (×5) 100億円以上 (×3) 50~100億円 (×1) 50億円以下 | 60億円 | 3 | 15 | 21億円 | 1 | 5 | 22億円 | 1 | 5 | 22億円 | 1 | 5 | 91億円 | 3 | 15 | 116億円 | 5 | 25 | 188億円 | 5 | 25 | | |
| 連携の可能性のある周辺施設等(半径500m内にある「あびこガイドマップ」掲載の観光・文化スポット及び生涯学習・文化施設、近隣センター・市民センター、子育て支援施設、小学校、中学校、高校、大学、その他の学校、保健・福祉施設) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 相乗効果を生むまちづくり | 歴史・文化施設等 | 30 | (×5) 周辺に連携の可能性のある施設等が多い(5か所以上) (×3) 周辺に連携の可能性のある施設等が少しある(1~4か所) (×0) 周辺に連携の可能性のある施設等がない | 鳥の博物館、山階鳥類研究所、水の館、水神山古墳、子之神大黒天、旧村川別荘 | 5 | 150 | ふれあい工房 | 3 | 90 | 特になし | 0 | 0 | 特になし | 0 | 0 | 鳥の博物館、山階鳥類研究所、水の館、子之神大黒天、旧村川別荘 | 5 | 150 | 柴崎神社、円福寺 | 3 | 90 | アビスタ、白樺文学館、志賀直哉邸跡、杉村楚人冠邸園、喜納治五郎別荘跡地、三樹荘跡、文学の広場 | 5 | 150 | | |
| | | 教育施設等 | 30 | (×5) 周辺に連携の可能性のある施設等が多い(5か所以上) (×3) 周辺に連携の可能性のある施設等が少しある(1~4か所) (×0) 周辺に連携の可能性のある施設等がない | 高野山小学校、我孫子高等学校 | 3 | 90 | 我孫子第二小学校、川科学園女子大学 | 3 | 90 | 湖北台東小学校、教育研究所 | 3 | 90 | 特になし | 0 | 0 | 高野山小学校、我孫子高等学校 | 3 | 90 | 特になし | 0 | 0 | 特になし | 0 | 0 | |
| | | | 自然・公園等 | 30 | (×5) 周辺に連携の可能性のある施設等が多い(5か所以上) (×3) 周辺に連携の可能性のある施設等が少しある(1~4か所) (×0) 周辺に連携の可能性のある施設等がない | 手賀沼、手賀沼親水広場、水生植物園、高野山ふれあい市民農園 | 3 | 90 | 岡発戸・谷津ミュージアム | 3 | 90 | 特になし | 0 | 0 | 特になし | 0 | 0 | 手賀沼、手賀沼親水広場 | 3 | 90 | 特になし | 0 | 0 | 手賀沼 | 3 | 90 |
| | 相乗効果を生むまちづくり 小計(満点:500点) | | | | 350 | | | 280 | | | 100 | | | 10 | | | 360 | | | 140 | | | 290 | | | |

| 番号 | 大区分 | 小区分 | 配点 | 係数 | 基準 | 建設候補地 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-----|--|----|--|--|----------|-------|--|------------|-------|--|---------|-------|---|---------|-------|---|--------|-------|---|--------|-------|---|-------|-------|-----|
| | | | | | | 高野山新田エリア | | | 下ケ戸・岡発戸エリア | | | 中里新田エリア | | | 気象台記念公園 | | | 我孫子市役所 | | | 天王台西公園 | | | 手賀沼公園 | | |
| | | | | | | 評価 | 係数(×) | 評価点 | 評価 | 係数(×) | 評価点 | 評価 | 係数(×) | 評価点 | 評価 | 係数(×) | 評価点 | 評価 | 係数(×) | 評価点 | 評価 | 係数(×) | 評価点 | 評価 | 係数(×) | 評価点 |
| 6 | | 都市計画法による制限 | 20 | (×5) 制限をすべてクリアできる又は可能性あり (×3) 制限を一部クリアする (×0) 制限をクリアできない | 制限をすべてクリアできる又は可能性あり ・市街化調整区域であるが、法第29条第1項第3号による公益上必要な建築物として立地が許容される | 5 | 100 | 制限をすべてクリアできる又は可能性あり ・市街化調整区域であるが、法第29条第1項第3号による公益上必要な建築物として立地が許容される | 5 | 100 | 制限をすべてクリアできる又は可能性あり ・市街化調整区域であるが、法第29条第1項第3号による公益上必要な建築物として立地が許容される | 5 | 100 | 制限をクリアできない ・地域地区は、第1種低層住居専用地域(100/50)、国道356号沿いに一部第1種住居地域(200/60)・第1種高度地区が指定されている | 0 | 0 | 制限を一部クリアする ・地域地区は、第2種住居地域(200/60)・第2種高度地区が指定されている ・建築基準法による建築許可が得られる場合は立地の可能性あり | 3 | 60 | 制限を一部クリアする ・地域地区は、第1種中高層住居専用地域(200/60)・第2種高度地区が指定されている ・用途地域の変更による立地の可能性あり | 3 | 60 | 制限を一部クリアする ・地域地区は、第1種低層住居専用地域(100/50)、手賀沼ふれあいライン沿いとアビスタ敷地部分に第2種住居地域(200/60)・第1種高度地区が指定されている ・用途地域の変更による立地の可能性あり | 3 | 60 | |
| 7 | | 建築基準法による制限 | 20 | (×5) 制限をすべてクリアできる又は可能性あり (×3) 制限を一部クリアする (×0) 制限をクリアできない | 制限をすべてクリアできる又は可能性あり | 5 | 100 | 制限をすべてクリアできる又は可能性あり | 5 | 100 | 制限をすべてクリアできる又は可能性あり | 5 | 100 | 制限をクリアできない (現行の用途地域による建築物の建築制限があるため) | 0 | 0 | 制限をすべてクリアできる(ただし、現行の用途地域による建築物の建築制限があり、当該施設の建築が許可される場合に限り) | 5 | 100 | 制限をすべてクリアできる(ただし、用途地域の変更が可能な場合に限る) | 5 | 100 | 制限を一部クリアする ・用途地域の変更を可能とした場合でも、検討エリア内には当該施設の敷地と道路の関係について、客席数に応じて必要となる道路幅員の制限が適用される道路がある | 3 | 60 | |
| 8 | | 土地利用の制限 | 20 | (×5) 手続不要(農地なし) (×3) 手続必要(規制除外可能性あり) (×0) 手続必要(規制除外可能性低い) | 手続必要(規制除外可能性あり) | 3 | 60 | 手続必要(規制除外可能性あり) | 3 | 60 | 手続必要(規制除外可能性低い) | 0 | 0 | 手続不要(農地なし) | 5 | 100 | 手続不要(農地なし) | 5 | 100 | 手続不要(農地なし) | 5 | 100 | 手続不要(農地なし) | 5 | 100 | |
| 9 | | 農地に関する規制除外手続き | 20 | (×5) 手続不要(農地なし) (×3) 手続必要(規制除外可能性あり) (×0) 手続必要(規制除外可能性低い) | 手続必要(規制除外可能性あり) | 3 | 60 | 手続必要(規制除外可能性あり) | 3 | 60 | 手続必要(規制除外可能性低い) | 0 | 0 | 手続不要(農地なし) | 5 | 100 | 手続不要(農地なし) | 5 | 100 | 手続不要(農地なし) | 5 | 100 | 手続不要(農地なし) | 5 | 100 | |
| 9 | | 都市公園法による公園面積(敷地面積)に対する建築面積の割合(建ぺい率)の限度(教養施設は公園面積の100分の12)(旧市民会館:敷地面積6,221㎡、建築面積3,395㎡、建ぺい率54.5%) | 20 | (×5) 建築可能建物:延面積5,000㎡以上 | 公園なし | 5 | 100 | 公園なし | 5 | 100 | 公園なし | 5 | 100 | 敷地面積に対する建築面積の割合の限度は5,044㎡となる。(トイレ・防災倉庫あり) | 5 | 100 | 公園なし | 5 | 100 | 敷地面積に対する建築面積の割合の限度は1,209㎡となる。(トイレあり) (これ以上の面積の建築物を建設する場合は、代替機能を確保する必要があるが現実的には難しい) | 0 | 0 | 敷地面積に対する建築面積の割合の限度は2,467㎡となる。(アビスタ2,975㎡のほかトイレ・あずまやあり) (これ以上の面積の建築物を建設する場合は、代替機能を確保する必要があるが現実的には難しい) | 0 | 0 | |
| 10 | | 埋蔵文化財包蔵地の範囲 | 5 | (×3) 埋蔵文化財包蔵地範囲外 (×1) 埋蔵文化財包蔵地範囲内 | 範囲外 | 3 | 15 | 範囲外 | 3 | 15 | 範囲外 | 3 | 15 | 範囲内 | 1 | 5 | 範囲内 | 1 | 5 | 範囲外 | 3 | 15 | 範囲外 | 3 | 15 | |
| 土地利用の制限 小計 (満点:415点) | | | | | | 375 | | 375 | | 315 | | 205 | | 365 | | 275 | | 235 | | | | | | | | |
| 11 | | 敷地面積 (適正な駐車場用地を確保するとして場合に想定される敷地面積:15,000㎡) | 20 | (×5) 15,000㎡以上 (×3) 14,000㎡以上15,000㎡未満 (×1) 13,000㎡以上14,000㎡未満 (×0) 13,000㎡未満 | 15,000㎡以上確保可能 | 5 | 100 | 15,000㎡以上確保可能 | 5 | 100 | 15,000㎡以上確保可能 | 5 | 100 | 42,995㎡のうち15,000㎡以上 | 5 | 100 | 10,800㎡ | 0 | 0 | 10,121㎡ | 0 | 0 | 46,918㎡のうち15,000㎡以上 | 5 | 100 | |
| 12 | | 敷地に接する道路の幅員 | 5 | (×5) 幅員16m以上 (×3) 幅員12m以上16m未満 (×1) 幅員9m以上12m未満 (×0) 幅員9m未満 | 市道(都市計画道路) 12m | 3 | 15 | 市道(都市計画道路) 16m又は18m | 5 | 25 | 市道(都市計画道路) 12m | 3 | 15 | 国道356号(都市計画道路) 12m | 3 | 15 | 市道(ただし県道8号に接続) 9m | 1 | 5 | 市道(都市計画道路) 9m | 1 | 5 | 市道 4m | 0 | 0 | |
| 13 | | 用地 | 5 | (×3) 地盤改良の必要性低い (×0) 地盤改良の必要性高い | 高い | 0 | 0 | 高い | 0 | 0 | 高い | 0 | 0 | 低い | 3 | 15 | 低い | 3 | 15 | 低い | 3 | 15 | 高い | 0 | 0 | |
| 14 | | 用地内既存施設の移転(代替施設の確保を含む)の有無 | 5 | (×3) 無し(既存施設なし) (×0) 有り | 有り(民有地) | 0 | 0 | 有り(民有地) | 0 | 0 | 有り(民有地) | 0 | 0 | 無し(市有地) | 3 | 15 | 無し(市有地) | 3 | 15 | 無し(市有地) | 3 | 15 | 無し(市有地) | 3 | 15 | |
| 15 | | 用地内既存施設の移転(代替施設の確保を含む)の有無 | 20 | (×3) 無し(既存施設なし) (×0) 有り | 無し | 3 | 60 | 無し | 3 | 60 | 無し | 3 | 60 | 無し | 3 | 60 | 有り(市役所の移転) | 0 | 0 | 有り(公園の確保) | 0 | 0 | 無し(市有地) | 3 | 60 | |
| 用地 小計 (満点:215点) | | | | | | 175 | | 185 | | 175 | | 205 | | 35 | | 35 | | 175 | | | | | | | | |

| 番号 | 大区分 | 小区分 | 配点 | 係数 | 基準 | 建設候補地 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|------|--|----|---------|------------------------------|---|-------|-------|-----------------------------------|-------|-----|---------------------------------|-------|-----|--------------------------------|-------|-----|---------------------------------|-------|-----|----------------------------------|-------|-----|--------------------------------|---|----|------------------------------|----|---|---|---|----|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | 高野山新田エリア | | | 下ケ戸・岡発戸エリア | | | 中里新田エリア | | | 気象台記念公園 | | | 我孫子市役所 | | | 天王台西公園 | | | 手賀沼公園 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 評価 | 係数(x) | 評価点 | 評価 | 係数(x) | 評価点 | 評価 | 係数(x) | 評価点 | 評価 | 係数(x) | 評価点 | 評価 | 係数(x) | 評価点 | 評価 | 係数(x) | 評価点 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | | 最寄鉄道駅への距離 (カッコ内の徒歩時間は分速80mとして計算) | 15 | (x5) | 最寄駅へ500m以内(徒歩7分以内) | 1.6km 徒歩20分 (天王台駅～水の館) | 1 | 15 | 1.8km 徒歩23分 (天王台駅～川村学園女子大学) | 1 | 15 | 1.5km 徒歩19分 (湖北駅～湖北台5丁目) | 1 | 15 | 0.6km 徒歩8分 (新木駅～気象台記念公園) | 3 | 45 | 1.5km 徒歩19分 (天王台駅～市役所) | 1 | 15 | 0.2km 徒歩3分 (天王台駅～天王台西公園) | 5 | 75 | 0.9km 徒歩11分 (我孫子駅～アビスタ) | 3 | 45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | (x3) | 最寄駅へ500m超1km以内(徒歩7分超12.5分以内) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2.5km 徒歩31分 (我孫子駅～水の館) | 10 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | 10 | 2駅利用できる | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | アクセス | 最寄鉄道駅の電車本数 (1日あたりの平日本数と土休日本数の単純合計) | 10 | (x5) | 751本以上 | 633本 天王台駅 | 3 | 30 | 633本 天王台駅 | 3 | 30 | 160本 湖北駅 | 1 | 10 | 160本 新木駅 | 1 | 10 | 633本 天王台駅 | 3 | 30 | 633本 天王台駅 | 3 | 30 | 970本 我孫子駅 | 5 | 50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | (x3) | 501～750本 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | (x1) | 500本以下 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | | 最寄バス停のバス本数 (1日あたりの平日本数と土休日本数の単純合計) 停留所、発着駅 | 5 | (x5) | 201本以上 | 341本 市役所、鳥の博物館入口 我孫子駅、天王台駅、湖北駅、柏駅 | 5 | 25 | 158本 川村学園女子大学 天王台駅、湖北駅 | 3 | 15 | 219本 湖北台5丁目 我孫子駅、天王台駅、湖北駅 | 5 | 25 | 72本 新木野2丁目 天王台駅、新木駅、布佐駅 | 1 | 5 | 333本 市役所 我孫子駅、天王台駅、湖北駅、柏駅 | 5 | 25 | 246本 天王台駅 我孫子駅、湖北駅、新木駅、布佐駅 | 5 | 25 | 320本 アビスタ前 我孫子駅、天王台駅、湖北駅 | 5 | 25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | (x3) | 101～200本 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | (x1) | 100本以下 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| アクセス 小計 (満点:160点) | | | | | | 80 | | 60 | | 50 | | 60 | | 80 | | 130 | | 120 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | 周辺環境 | 施設周辺に及ぼす生活環境への影響 (日照、電波障害、眺望、道路交通量、自然環境等) | 15 | (x5) | ほとんど影響なし | ほとんど影響なし | 5 | 75 | ほとんど影響なし | 5 | 75 | ほとんど影響なし | 5 | 75 | ほとんど影響なし | 5 | 75 | 影響あり | 0 | 0 | 影響あり | 0 | 0 | 影響あり | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | (x0) | 影響あり | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | | 施設周辺に存する騒音発生施設の有無 | 5 | (x3) | 騒音発生施設無し | 無し | 3 | 15 | 無し | 3 | 15 | 無し | 3 | 15 | 無し | 3 | 15 | 無し | 3 | 15 | 有り(常磐線線路から約80m) | 1 | 5 | 無し | 3 | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | (x1) | 騒音発生施設有り(多少の影響有りを含む) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 周辺環境 小計 (満点:90点) | | | | | | 90 | | 90 | | 90 | | 90 | | 15 | | 5 | | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | | 電力 | 5 | (x3) | 整備済み | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | (x0) | 未整備 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | | 太陽光発電の導入可能性 | 5 | (x3) | かなり有利な立地である | かなり有利な立地である | 3 | 15 | かなり有利な立地である | 3 | 15 | かなり有利な立地である | 3 | 15 | かなり有利な立地である | 3 | 15 | かなり有利な立地である | 3 | 15 | 有利な立地である | 1 | 5 | かなり有利な立地である | 3 | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | (x1) | 有利な立地である | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | 都市基盤 | ガス | 5 | (x3) | 整備済み | 未整備 | 0 | 0 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | (x0) | 未整備 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | | 通信 | 5 | (x3) | 整備済み | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | (x0) | 未整備 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 26 | | 上水道 | 5 | (x3) | 整備済み | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | (x0) | 未整備 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | | 下水道 | 5 | (x3) | 整備済み | 未整備 | 0 | 0 | 未整備 | 0 | 0 | 未整備 | 0 | 0 | 未整備 | 0 | 0 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | 整備済み | 3 | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | (x0) | 未整備 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 都市基盤 小計 (満点:90点) | | | | | | 60 | | 75 | | 75 | | 75 | | 90 | | 80 | | 90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 評点合計(満点:1,470点) | | | | | | 1,130 | | 1,065 | | 805 | | 645 | | 945 | | 665 | | 925 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 順位 | | | | | | 1 | | 2 | | 5 | | 7 | | 3 | | 6 | | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | 建設候補地 | | | | | | |
|-----|---|---|---|--|--|--|--|
| | 高野山新田エリア | 下ヶ戸・岡発戸エリア | 中里新田エリア | 気象台記念公園 | 我孫子市役所 | 天王台西公園 | 手賀沼公園 |
| 課題等 | <p>・低地部に位置しているため、整備に当たっては土壌改良等が必要な場合があります。</p> <p>【農振法・農地法との整合性】 ・このエリアは、農業振興地域中の「農用地区域」に指定されているため、当該エリアにおいて公共施設等を建設する場合には「農用地区域」からの除外が必要です。 ・農振法では、「農用地区域」での開発行為(宅地の造成、建物の設置など)は厳しく制限されています。なお、農業用の施設や、一時的な利用のためのもの(工事用の仮設道路など)、公益性の高いもの(道路、鉄道、河川、公共施設など)土地収用法第3条に掲げられている事業で、同法第26条第1項の告示があり、かつ、告示に係る事業の用に供する場合)については、例外的に「農用地区域」からの除外を認めています。 ・ただし、「農用地区域」から除外されただけでは、開発は行えません。農地の場合には、除外後に、別途、農地法による農地転用許可を得る必要があります。</p> | <p>・低地部に位置しているため、整備に当たっては土壌改良等が必要な場合があります。</p> <p>【農地法との整合性】 ・このエリアの農地は、農地転用基準の「甲種農地」に該当する可能性があります。 ・「甲種農地」は、市街化調整区域(市街化を抑制すべき地域)内にある特に良好な営農条件を備えている農地として、概ね10ha以上の規模の一団の農地の区域内にある農地のうち、その区画の面積、形状、傾斜及び土性が高性能農業機械(農業機械化促進法第2条第3項に規定する高性能農業機械をいう。)による営農に適する農地などをいいます。 ・「甲種農地」も、開発行為(宅地の造成、建物の設置など)は厳しく制限されていますが、農業の用に供する一時的な転用や、土地収用法第3条に掲げられている事業で、法第26条第1項の告示があり、かつ、告示に係る事業の用に供する場合などには転用が許可されます。</p> | <p>【総合計画との整合性】 「総合計画」とは「まちづくりの最も基本となる計画」であり、行政財政運営の長期的な指針となるものです。 議会の議決を経て策定された、この総合計画において、中里新田のあるエリアは「積極的に保全する農地・緑地」に位置付けられており、ここに文化交流拠点施設を建設することは、総合計画の土地利用方針に整合しません。</p> | <p>【用途地域との整合性】 ・「用途地域」は、都市計画法に基づく地域地区の一つで、まちづくりの計画的な土地利用を実現するため定められる地域地区の中で最も根幹をなす制度の一つです。 ・当該地及びその周辺は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため「第一種低層住居専用地域」(国道356号沿いは一部「第一種住居地域」)を指定しており、建築基準法において文化交流拠点施設を建設することはできません。 ・当該施設を建設するためには、用途地域を変更する必要がありますが、現状では上位計画等による将来土地利用計画の位置づけがないため変更は難しい状況です。</p> <p>【都市公園法との整合性】 ・当公園は、主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的に地区公園として供用しています。 ・都市公園法の解説書では公園施設のうち教養施設において「野外音楽堂に類するもの」に屋内音楽堂が考えられ、「陳列館に類するもの」に博物館・美術館を含むことなどから、文化交流拠点施設の立地は許容されることとなります。 ・ただし、これらの施設は大規模な広域公園や総合公園でのみ確認できる状況です。例えば、広域公園である県立青葉の森公園(敷地面積:53.7ha)で博物館、芸術文化ホールが、松戸市の総合公園である21世紀の森と広場(敷地面積:50.5ha)で森のホール21(松戸市文化会館)の立地が確認できる状況にあります。</p> | <p>【都市公園法との整合性】 ・当公園は、主として近隣に居住する者の利用に供することを目的に近隣公園として供用しています。 ・当公園内に文化交流拠点施設を建設する場合は、公園敷地全てを文化交流拠点施設用地とする必要があります。 ・ただし、当公園は天王台土地区画整理事業により配置されたものであり、文化交流拠点施設を建設する場合は、近隣住民の理解を得た上で同等規模の公園を当該事業地内の適地に再配置する必要があります。</p> | <p>【都市公園法との整合性】 ・当公園は、主として近隣に居住する者の利用に供することを目的に地区公園として供用しています。 ・当公園内に文化交流拠点施設を建設する場合は、公園敷地全てを文化交流拠点施設用地とする必要があります。 ・ただし、当公園は天王台土地区画整理事業により配置されたものであり、文化交流拠点施設を建設する場合は、近隣住民の理解を得た上で同等規模の公園を当該事業地内の適地に再配置する必要があります。</p> | <p>【都市公園法との整合性】 ・当公園は、主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的に地区公園として供用しています。 ・当公園内には既に教養施設としてアピスタが立地しており、文化交流拠点施設を建設する場合は、敷地面積に対する建築面積の割合の限度(2467㎡)が適用されるため、計画を具体化するには厳しい状況にあります。 ・また、当該施設が立地する場合は多目的広場が用地となることが想定され、公園として定義されている住民の屋外における休息、観賞、遊戯、運動その他のレクリエーション利用に供するとともに、災害時の避難等に資するために設けられる公共空地としての機能が失われる可能性があります。 ・都市公園法の解説書では公園施設のうち教養施設において「野外音楽堂に類するもの」に屋内音楽堂が考えられ、「陳列館に類するもの」に博物館・美術館を含むことなどから、文化交流拠点施設の立地は許容されることとなります。 ・ただし、これらの施設は大規模な広域公園や総合公園でのみ確認できる状況です。例えば、広域公園である県立青葉の森公園(敷地面積:53.7ha)で博物館、芸術文化ホールが、松戸市の総合公園である21世紀の森と広場(敷地面積:50.5ha)で森のホール21(松戸市文化会館)の立地が確認できる状況にあります。</p> <p>【建築基準法との整合性】 ・当該施設の敷地と道路について、客席数に応じた道路幅員規定の制限に基づいて既存道路の拡幅を検討する必要があります。</p> |

(2) 評価結果及び講評

評価の結果は、高野山新田エリアの評点が1,130点と最も高く、次いで下ヶ戸・岡発戸エリアが1,065点で続き、その他の候補地の評点は945点以下となりました。

専門家会議では、高野山新田エリアと下ヶ戸・岡発戸エリアを比較すると、「相乗効果を生むまちづくり」や「アクセス」の項目で高野山新田エリアが下ヶ戸・岡発戸エリアを上回っており、「さまざまな交流やにぎわいを創出することを目指す」とする新たな文化交流拠点施設は、評点通り、高野山新田エリアが建設候補地として最も適しているという結論で一致をみしました。

中里新田エリア、气象台記念公園、我孫子市役所、天王台西公園、手賀沼公園については、土地利用の基本方針に整合しない()、現行の用途地域では、文化施設が建築できず、用途地域の変更や建築許可などが必要となる(、 、)、都市公園法上、十分な建物面積を確保するのが難しい(、)、用地面積が狭隘(、)、用地内既存施設の移転が必要()といった課題があります。

なお、高野山新田エリアは、「天王台地区」に位置しています。同エリアは、我孫子市第三次総合計画の地区別計画の中では、「自然環境の保全と積極的な活用」を図って「地区の資源をいかし、にぎわいを生み出すまちづくり」を進めていくとしています。また、都市計画マスタープランでは、「まちづくりのテーマ」に「新しい生活文化を創造し、我孫子の都市イメージを発信する拠点の形成」、「人々のいきいきとした交流を育む魅力ある地区拠点の形成」を規定し、景観形成基本計画では、この地区の良好な景観の形成に関する方針の一つに「新しい文化の創造・発信の拠点づくり」を掲げ、「公共施設、文化施設などを主体に、地域の先導的な景観形成を図りアピール性の高い文化の拠点づくりを行います。」と定めています。

さらに、「我孫子市観光振興計画」では「先導的・優先的に観光振興を図るリーディング地区」に、また、「我孫子市手賀沼沿い農地活用計画」では「広域的魅力を備えた農業観光拠点を検討していく」地区に、「手賀沼文化拠点整備計画」では「鳥と水の交流ゾーン」に位置づけています。

これらのことから高野山新田エリアに文化交流拠点施設を整備し、文化芸術の振興を図るとともに、水の館をはじめ、同エリア周辺に点在する施設や地域資源と連携することで、さまざまな「交流」や「にぎわい」の創出を目指すことは、高野山新田エリアを含む「天王台地区」の「まちづくりの方針」等に整合するものであると言えます。