

建設候補地の選定について

養父市文化会館等建設基本構想策定委員会では、建設候補地の選定に際して、数箇所選出した候補地を3箇所に絞り込み、養父市総合計画や養父市都市計画マスタープランなど上位計画との整合性や地域活性化への貢献、市民の利便性や実現可能性などの条件を評価し、構想案で示す基本理念を実現するために最適な場所はどこであるかを検討し、選定しました。

策定委員会で評価した3箇所の候補地の評価表は次頁のとおりです。

なお、建設候補地として選定した『グンゼ八鹿工場跡地』以外の候補地については、関係者の了承をいただいていませんので、表中の場所を特定する箇所は削除しています。

建設候補地の比較表

	A	B	C
			ゲンゼ八鹿工場跡地
上位計画との整合性	八鹿市街地は、商業・サービス・医療・福祉・教育等の高次生活機能や公共公益施設が集積する地区であり、今後も都市機能の充実を図っていく地域として位置付けられており、今後のまちづくり像としてのコンパクトな都市拠点形成への寄与が期待される。 都: 養父市都市計画マスタープラン 他: その他法令等	マスタープランでは、交流・観光及び産業的活力増進に資する土地利用の推進を検討する土地とする一方で、周辺環境との調和や無秩序な土地利用転換の抑制に配慮していく、とされている。 また、既成市街地における都市機能の集積・強化、コンパクトな都市形成を図ることを方針としており、当場所への公的施設立地・開発は整合性があるとは言えない。	八鹿市街地は、商業・サービス・医療・福祉・教育等の高次生活機能や公共公益施設が集積する地区であり、今後も都市機能の充実を図っていく地域として位置付けられており、今後のまちづくり像としてのコンパクトな都市拠点形成への寄与が期待される。また、まちの玄関口八鹿駅から連なる中心市街地の維持・発展を図る上で利活用が不可欠な大規模未利用地であり、東部地域の魅力向上、発展への寄与が期待される。
	《農地法》 農振農用地区域外 農用地 他 農地が一部存在するため、農地転用等の手続きが必要となる。	《農地法》 農振農用地区域内 農用地 他 農振農用地区域内の農用地は農業の振興を図るため優良農地として守る必要のある農地として位置付けられているため、整合性にかける。	
地域活性化への貢献	八鹿地区の旧街道沿いの中心市街地の端部に位置する。商業拠点としての機能、車に乗れない中心市街地居住のお年寄りの買物環境存続の可能性が無くなる。 一方、新たに高校と隣接し文教ゾーンとしての役割を担うことが期待できる。道路と河川に挟まれた敷地であるため面的な拡張余地は小さい。	田園地帯の一角であり、『郊外』の土地。車での移動を前提としており、日常的に人が集い、誰もが気軽に立ち寄れる場所としては疑問。 国道に面するので、民間資本による開発の可能性はあるが、未確定要素となる。	八鹿地区の旧街道沿いに位置する広大な土地であり、未利用の工場跡地が活用され、まちなかに人が集まることで周辺地域への波及効果が期待できる。 駅前通りにつながり、新たな人の動線を利用した活性化が期待できる。 併設する市民ひろばは八鹿地区住民から要望の多い都市公園を兼ねることができ、地域の貴重なオープンスペース、子どもたちの遊び場空間、地域の人たちの憩い空間としても多くの利用が期待できる。
市民の利便性	市の中心部に位置し、市役所などの公共施設と学校施設に近いので、集積による利便性の向上と、各種連携が可能となる。 集 市役所0.7km、警察署0.8km、八鹿病院1.3km	公共施設が集積立地する中心市街地から外れるため、利便性の低下となる。 集 市役所1.2km、警察署1.3km、八鹿病院1.8km	市の中心部に近く、市役所などの公共施設に近いので、集積による利便性の向上と、各種連携が可能となる。今後、余剰地への公的関連施設整備や民間による健康増進施設、飲食施設の立地なども期待できる。 集 市役所0.8km、警察署0.8km、八鹿病院0.4km
集: 公共施設集約化の利便性 車: 自家用車等でのアクセス バ: 路線バスのネットワーク性 鉄: 最寄鉄道駅からのアクセス 徒: 徒歩でのアクセス	アクセス道路は2車線道路。市道。 車	アクセス道路は2車線道路。国道9号。車でのアクセスは市内、市外を問わず良好。 車	アクセス道路は2車線道路。市道。 車
	最寄りバス停を通過する便数は多いがバス停から少し離れる。 最寄バス停 ペア前まで150m 通過バス 7路線	最寄りバス停を通過する便数は多いがバス停から少し離れる。 最寄バス停 小山まで200m 通過バス 6路線	最寄りバス停を通過する便数は多く、バス停から近い。 最寄バス停 諏訪町まで50m 通過バス 14路線
	駅からの距離 2.6km バス・タクシーの利用が必要	駅からの距離 3.1km バス・タクシーの利用が必要	駅からの距離 1.0km 徒歩でのアクセスも可能な距離
	1km圏内の居住人口 3,107人 徒歩による利用が期待される。	1km圏内の居住人口 2,199人 徒歩による利用はあまり見込めない	1km圏内の居住人口 3,018人 徒歩による利用が期待される
実現可能性	計画工程では、H29の10月頃には基本設計着手としており、そこに至る工程として、用地立会い・測量、物件調査・算定、契約内容の確認、移転先・営業継続・居住地確保などの検討が必要であり、通常踏むべき工程に十分な期間を取らずに、契約調印頂くこととなり、未確定要素を含んでいる。	複数の地権者との契約手続きを要する。また、農振除外の手続きに期間を要する。	所有者自身も、工場跡地の利活用について検討中であり、スムーズな交渉・契約が期待できる。
その他考慮すべき事項	移転補償費に多額の経費を要するため、工事費を2割程度縮減することが必要となり、全体計画に影響がある。 敷地面積が充分でないため、同一敷地内で駐車場を確保できない。	農業特区指定を受け農地の活用、農業の発展に取り組んでいる養父市が、農振指定の優良農地を転用して公共施設を建設する事は、対外的なイメージを大きくダウンさせる。	防災マップで50cm未満の浸水地域となっていることから、盛土による嵩上げなどの対策が必要となる。
敷地環境の評価	周辺は、八鹿高校やビルなど土地の区画利用が大きく、生活密度が低いいため、大規模施設になじみやすい。 八鹿の中心市街地に位置し、市役所とともに養父市のシンボリックな場所となりうる。 八木川や小佐川などの自然景観や酒蔵などの周辺景観も活用でき、まちの中心ゾーンとして、外向きに養父をPRするのに適している。 市民は一度は訪れたことがあり、愛着があり親しみを持ちやすい場所。	田園地帯の一角であり、「郊外」の土地。国道9号バイパスに面し、車でのアクセスは市内、市外を問わず良好である。周囲に大きな建築物が存在せず、目立つ場所となりえるが、周辺の開発は自発的なものに依存するため、見通しが困難である。 仮にこの地域への商業施設等の立地が進行したとすると、中心市街地の空洞化はより深刻化することが懸念される。	八鹿の街は、養蚕業の集積拠点として栄えた場所であり、ゲンゼは養父市の養蚕業を牽引してきた存在。 山々を背景に八木川の眺望を取り込み、兵庫県の景観形成地区である旧街道沿いのまちなみや酒蔵など景観上のつながりとともに、養蚕を軸とする歴史的なつながりの両方を兼ね備えた土地。その土地が持つ景観や歴史という資産を掘り起し、活かす時にその起点となる場所。人が集うまちづくりの場や「まちなかの施設」として日常生活の延長線上で生きる場所となりえる。 敷地が広く、拡張性があるので、将来的に関連する施設や公共施設の整備により、利便性が高く人が集まる場所となる可能性を持つ。