

IV-2 建設候補地の比較検討及び評価

建設候補地	1	2	3
	市役所周辺 (市役所第2駐車場・保健センター南側)	現飯山駅西側 (田中用地)	新飯山駅東側 (土地区画整理区域内)
基礎情報			
■現況 ①法令上の規制 ②土地所有者区分	①商業地域と第一種住居地域 準防火地域 ②民地(多)、市有地	①第一種住居地域(近隣商業地域へ変更予定) 建築基準法第22条区域 地区計画(D地区) ②市有地、公社、民地(1)	①近隣商業地域 準防火地域 地区計画(B地区)、土地区画整理事業地内 ②民地(2)
■土地の特徴	・市役所、保健センターに近い。 ・住居が隣接する。 ・土地形状が角地(2面接道)・島地 ・本町、福寿町、仲町、上町商店街に近い。	・文教施設に近い。 ・片山稲荷(森)に隣接 ・土地形状は長方形(2面接道)	・飯山駅に近い。 ・新駅前広場に隣接、日赤病院に近い。 ・土地形状は長方形(3面接道、1面广場) ・上町商店街に近い。
■交通の特徴 ①公共交通(鉄道) ②公共交通(バス) ③自動車 ④徒歩・自転車 ⑤交通安全 ⑥駐車場	①新飯山駅から約1300m ②最寄バス停本町約100m(路線限定、市内循環あり) ③中央通り線整備済 市役所周辺道路6m 大型車通行困難 ④歩道、アーケードあり ⑤歩道、道路照明あり。 ⑥既存の商店街用の駐車場もあるが整備必要	①新飯山駅から約400m ②最寄バス停上倉・西敬寺約250m(路線限定、市内循環なし) 最寄バス停飯山駅400m(全路線及び市内循環あり) ③④⑤駅周辺整備予定 ⑥整備が必要	①新飯山駅から約100m ②最寄バス停飯山駅約100m(全路線、市内循環あり) ③④⑤駅周辺整備予定 ⑥整備が必要
■実施に向けての課題要素 ①スケジュール ②事業費 1)用地費 2)家屋等補償費 3)建築・備品費(建設費) 3)行政手続等 1)都市計画法(用途地域) 2)建築基準法(防火) 3)課税特例(所得税等控除) 4)過疎計画(起債)	① 地権者・周辺住民が多数存在し、合意形成と家屋移転に一定の時間を要する 事業手法は買収又は再開発事業が考えられるが、再開発事業を行う場合は、過 疎債期限内での開館に向け、早期に事業着手する必要がある。 ② 1) 土地の参考単価(地価公示近傍)・・・30,000～40,000円/㎡ 2) 多額な建物補償費が必要となる。 3) 用地費・補償費が多額となり、建物本体にかけられる費用は相対的に少なく なる。 ③ 1) 用途地域変更、地区計画設定等が必要である。(手続き1年以上) 2) 耐火建築物の構造が設計に求められる。 3) 土地収用法事業の認定が困難である。(最低手続き1年以上) 4) 収益が見込める店舗を入れる場合、その部分の起債は対象外となる。	① 地元との調整が必要となるが、地権者は1名のため、早期に事業着手できる事 業手法は買収のみで早く進めることができる。 ② 1) 土地の参考単価(近傍売買単価)・・・25,000～30,000円/㎡ 2) 建物補償なし。 3) 適正規模の建設費の確保が見込みやすい。 ③ 1) 駅周辺整備計画による協議中(H24.3用途変更予定) 2) 周辺に延焼の恐れはなく、防火上の設計を要しない。 3) 公払法の申請が必要である。(通常手続き2～3ヶ月) 4) 収益が見込める店舗を入れる場合、その部分の起債は対象外となる。	① 事業手法は買収のみであるが、土地区画整理事業区域全体の権利者と土地 所有者の合意に長期間を要する。(既存住宅の移転はH25.3予定) ② 1) 事業中につき近傍の地価公示単価が参考にならない。 2) 1件の建物補償がある。 3) 補償費が一定額必要であり、確保できる建設費はやや少なくなる。 ③ 1) 手続きを要しない。 2) 耐火建築物の構造が設計に求められる。 3) 土地収用法事業認定が必要である。(手続き1年以上・限度額超過) 4) 収益が見込める店舗を入れる場合、その部分の起債は対象外となる。
「(仮)飯山ぶらざ」の特徴			
①建設する目的・ねらい	①芸術・文化の拠点 ②回遊性・まちなか観光などまちづくりの核施設 ③中心市街地の活性化 ④市民の日常的な利用と交流・憩いの場	①芸術・文化の拠点 ②周辺施設との連携による文教活動の効率化 ③交通利便性を活かした広域的な利活用 ④市内外の人を想定した商業利用と交流・憩いの場	①芸術・文化の拠点 ②新幹線効果から導かれる高い集客力の活用 ③交通結節点機能を活用した観光情報発信拠点 ④市内外の人を想定した商業利用と交流・憩いの場
②想定される機能	①音響設備が整ったホール ②文化・芸術の発表の場と、市民が集うにぎわいの場 ③カフェ・レストランなどの商業施設 ④災害時の避難所 ⑤回遊性を高めるまちなか観光施設 ⑥市民のまちなか公園	①音響設備が整ったホール ②文化・芸術の発表の場と、市民が集うにぎわいの場 ③カフェ・レストランなどの商業施設 ④災害時の避難所 ⑤全国規模の各種学会・研究会及び商業展示会 ⑥図書館・美術館など既存の文化施設と連携したイベント可能な多目的広場	①音響設備が整ったホール ②文化・芸術の発表の場と、市民が集うにぎわいの場 ③カフェ・レストランなどの商業施設 ④災害時の避難所 ⑤全国規模の各種学会・研究会及び商業展示会 ⑥駅前広場と一体となったイベント可能な広場
③利点	①市街地の住民主体によるまちづくり活動の活性化が期待できる。 ②来訪者との交流による回遊性・まちなか観光に期待できる。 ③中心市街地活性化。点在空地の利活用が期待できる。 ④行政施設の関連機能集約による効率化が期待できる。 ⑤幼児～高校まで教育関連施設利用者の日常的な活用が期待できる。	①土地確保に時間を要せず計画的な事業進捗が図りやすい。 ②周辺文教施設との連携による「ぶらざ」機能の充実と効率化が図れる。 ③新駅駐車場との連携で、駐車規模の充実と円滑な車両動線確保ができる。 ④住居地域と離れているため、住環境保全に配慮する必要性が少ない。	①広域玄関口として、公共建築による景観誘導の効果が期待できる。 ②新幹線ゲートウェイ機能の利用と観光情報発信効果が期待できる。 ③市内外利用者の交通利便性や日赤病院との連携を図る上で有利である。 ④高い集客力が期待される。
④課題	①土地確保に時間を要することが想定され、計画的な事業進捗にリスクが生じる。 ②土地・家屋補償費の比重が高いため「ぶらざ」の必要機能が制約される。 ③必要な駐車場の規模、車両動線の確保が難しい。 ④住居地域のため、住環境保全に十分配慮する必要がある。	①中心市街地活性化に効果を与えにくい。 ②回遊性・まちなか観光につながりにくい。 ③西側が山で日影になるため、冬期の雪処理や採光等、施設配置に工夫が必要となる。	①区画整理移転計画と整合をとる必要性があり、計画的な事業進捗にリスクが生 じる。 ②土地買収費の比重が高いため「ぶらざ」の必要機能が制約される。 ③新駅西駐車場からの歩行者動線がやや不便であり、駐車場確保に工夫が必要 となる。 ④住居地域と近接しているため、住環境保全に配慮する必要がある。