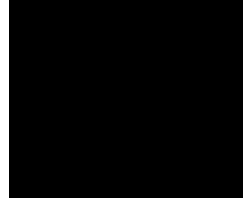
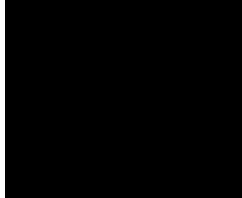


■建設候補地比較表

評価項目		①現市民会館・中央公民館	②茂原セントラルモール	③駅前区画整理事業	④	地先	⑤駅前		
									
基礎データ	所在地	茂原市茂原101市	茂原市小林1606番地市(現在は賃貸借契約)	茂原市高師846 周辺市					
	土地所有者								
	敷地面積	10,586 m ²	33,810 m ²	4,246 m ²					
	用途地域	第二種住居地域(国道沿い)/準住居地域	準工業地域	商業地域					
	建ぺい率	70%(用途地域60%+角地補正10%)	60%	90%(用途地域80%+角地補正10%)					
	容積率	200%	200%	400%					
	建築可能最大建築面積	7,410 m ²	20,286 m ²	3,822 m ²					
	建築可能最大延床面積	21,171 m ²	67,620 m ²	16,986 m ²					
現況	市民会館、中央公民館	茂原セントラルモール	駅前通り商店街 みんなの広場、駐車場						
駅からの距離	1.5km	2km	0.3km	5.5km			0.1km		
性格 位置づけ	ゾーン	公共公益ゾーン	沿道土地利用軸	駅前ゾーン：中心市街地			駅前ゾーン：中心市街地		
	市街地特性	官公庁機能の集積	商業・飲食店集積	商業・飲食店集積			商業・飲食店集積		
政策的 位置づけ	都市計画マスタープラン 地区別まちづくり方針	茂原地区 中心市街地の再生を通じた、茂原の顔、広域の顔となる 中心拠点のまちづくり	二宮・豊田地区 豊かな美しい緑を大切にした住・緑・農が調和するまちづくり	茂原地区 中心市街地の再生を通じた、茂原の顔、広域の顔となる 中心拠点のまちづくり	二宮・豊田地区 豊かな美しい緑を大切にした住・緑・農が調和するまちづくり	茂原地区 中心市街地の再生を通じた、茂原の顔、広域の顔となる 中心拠点のまちづくり			
	商業・飲食機能	○ 国道128号線沿い飲食店あり、商店街近接	○ 国道128号線沿い飲食店あり、商業施設あり	◎ 駅前飲食・商業施設あり	×	◎ 駅前飲食・商業施設あり			
周辺環境	文化交流機能との近接性	○ 美術館、郷土資料館あり	×	△	×	△			
	公共施設との 近接性	◎ 市役所・長生合同庁舎等、官公庁機能が集積	×	○ 図書館あり	×	○ 図書館あり			
	日常的な賑わい・人の流れ	○ 国道沿い、車の往来は激しい	◎ 国道128号線沿い、車の往来は激しい	◎ 駅前・中心市街地	×	◎ 駅前・中心市街地			
	周辺道路環境搬入の容易さ	○ 国道128号線からの搬入が可能	◎ 国道128号線からの搬入が可能	△ 敷地北側道路：一方通行	○	△			
	駐車場・ アクセス確保	○ 周辺駐車場利用の可能性あり	◎	△	◎	△			
	総合評価	8	12	2	12	5			
規模	駐車場の確保	2	・附置義務台数47台程度は設置可能	3	・附置義務台数の設置も難しい	3	・附置義務台数47台程度は設置可能		
	搬入	3		1	・敷地北側道路：一方通行	3	・バス・乗用車との動線分離が必要		
	複合化(拡張可能性)	1		0		3			
	制約等	2	・1～2層で建設可能	3	・敷地規模が大きく、1層のみで大ホール、多目的ホール、及びその他諸室の建設可能	3	・敷地規模が大きく、1層のみで大ホール、多目的ホール、及びその他諸室の建設可能	1	・建築面積が限られており、複数層での建設となる
	総合評価	9	3	0	0	0	0	0	
スケジュール	開館予定(年度)	3 平成36年	1 平成40年	0 未定	0 未定	0 未定	0 未定		
	市民会館不在期間	3 6年	1 10年	0 見通し立たない	0 見通し立たない	0 見通し立たない	0 見通し立たない		
	制約等	3 特に制約なし	1 ・平成38年9月末までの賃貸借契約 ・現在の土地貸与者との関係性も含めた協議が必要	0 土地区画整理事業スケジュール次第	0 所有者との用地交渉	0 協議が必要			
	総合評価	1	2	2	2	2	2	2	
代替施設	市民会館	0 なし	0 なし	0 なし	0 なし	0 なし	0 なし		
	中央公民館	1 総合市民センター	2 中央公民館延命化または総合市民センター	2 中央公民館延命化または総合市民センター	2 中央公民館延命化または二宮福祉センター	2 中央公民館延命化または総合市民センター	2 中央公民館延命化または総合市民センター		
	総合評価	16	11	19	5	18			
追加比較 検討項目	電車站	1 ・茂原駅から徒歩20分、車で10分程度	1 ・茂原駅からは徒歩27分程度、車で10分程度 ・新茂原駅より徒歩21分	3 ・茂原駅からは徒歩5分程度	1 ・茂原駅まで車で15分程度、徒歩1時間6分程度	3 ・茂原駅から徒歩1分程度。			
	バス停	2 ・小湊鐵道バス「西町」バス停より徒歩2分 ・コミュニティバス 南部五郷コース「市役所」から徒歩2分	1 ・小湊鐵道バス「茂原高校入口」バス停より徒歩10分	3 ・不要「茂原駅東口」	2 ・小湊鐵道バス「原田」バス停より徒歩5分	3 ・不要「茂原駅東口」			
	主要公共施設	評価	3	1	1	0	1		
		市役所	徒歩5分圏内	徒歩20分圏内	徒歩15分圏内	徒歩50分圏内	徒歩25分圏内		
	周辺公共施設	長生合同庁舎	徒歩5分圏内	徒歩20分圏内	徒歩20分圏内	徒歩50分圏内	徒歩25分圏内		
		評価	1	1	2	0	1		
		茂原市立美術館・博物館	徒歩15分圏内	徒歩20分圏内	徒歩25分圏内	徒歩50分圏内	徒歩40分圏内		
		茂原市立図書館	徒歩20分圏内	徒歩30分圏内	徒歩5分圏内	徒歩65分圏内	徒歩5分圏内		
		茂原市総合市民センター	徒歩20分圏内	徒歩25分圏内	徒歩10分圏内	徒歩65分圏内	徒歩10分圏内		
		東部台文化会館	徒歩40分圏内	徒歩45分圏内	徒歩25分圏内	徒歩85分圏内	徒歩20分圏内		
	茂原市市民体育館	徒歩20分圏内	徒歩10分圏内	徒歩20分圏内	徒歩55分圏内	徒歩25分圏内			
	周辺教育機関 小・中・高校、 保育所・幼稚園 (徒歩30分以内、 自転車10分以内)	評価	2	計19件	3	計24件	1	計21件	
		5分以内	1件	0件	3件	2件	2件		
		5～10分以内	3件	1件	4件	0件	3件		
		10～15分以内	4件	3件	1件	1件	2件		
		15～20分以内	4件	6件	5件	0件	4件		
		20～25分以内	5件	5件	3件				
		25～30分以内	2件	4件	8件	3件	10件		
	周辺商業施設	3 ・マーケットプレイス(靴・本・薬・スーパー・飲食・雑貨)まで 徒歩2分 ・他大型店、郊外型商業施設・商店街	3 ・アスモ ・他大型店、郊外型商業施設多数	2 ・イオン ・商店街	0 なし	2 ・商店街駅駅前施設			
	周辺宿泊施設	1 ・武田屋旅館、旅館鈴木屋、大和屋旅館 徒歩5～10分圏内	1 ・ビジネスホテルセントラル徒歩9分	3 ・ホテルニュー福本、茂原ステーションホテル、 ビジネスホテルシティイン茂原、ビジネスホテルニューベ	0 なし	3 ・ホテルニュー福本、茂原ステーションホテル、 ビジネスホテルシティイン茂原、ビジネスホテルニューベ			
	周辺観光施設 (回遊性)	3 ・藻原寺(仏殿)まで徒歩6分 ・茂原公園まで徒歩10分	1 ・藻原寺(仏殿)まで徒歩20分 ・茂原公園まで徒歩17分	2 ・藻原寺(仏殿)まで徒歩21分 ・茂原公園まで徒歩23分 + 駅からの近さ	1 ・長生の森公園野球場まで徒歩10分 ・藻原寺徒歩52分	2 ・藻原寺徒歩27分 ・茂原公園徒歩27分 + 駅からの近さ			
	事業費	総合評価	1	1	0	0	0	0	
取得費用の上乗せ		1 現地解体・整地費用が必要	1 ・用地取得費用の上乗せはなし ・賃貸与者から継続契約を希望された場合は現状同様市への 賃貸借収入源となるが、市民会館にすると収入源は無くなる	0 ・一部用地取得費用、現地解体・整地費用が必要	0 ・用地取得費用あるいは賃借料、造成費用が必要	0 ・用地取得費用あるいは賃借料、現地解体・整地費用が必要			

評価項目			① 現市民会館・中央公民館	② 茂原セントラルモール	③ 駅前区画整理事業	④ 地先	⑤ 駅前
							
評価コメント	アドバイザー意見より		・駅から2kmというのは少々微妙な距離	・現在あるにぎわいをつぶすのは市の財政を考えると勿体無い	・みんなが行きやすいところ、アクセスしやすい交通機関が整備されていることが重要	・立地が駅から離れた場合、今後のコンパクトシティ化という中では、単なる施設の配置だけでなく、公共交通機関のネットワークについてもセッットで考える必要あり	・ 意向を加味して将来のまちづくりについて考えるべき
			・現地以外だと複合化は難しいのではない	・立地が駅から離れた場合、今後のコンパクトシティ化という中では、単なる施設の配置だけでなく、公共交通機関のネットワークについてもセッットで考える必要あり	・交通の要所である駅の近く	・東金文化会館のように駅から離れていてホールだけの施設ではなく、みんなが行きやすいところに公民館を合築することで、ふらりと出かける場所をつくり、車社会で孤立しがちな人たちが集まる場所になることがまちづくりの観点からは重要	・みんなが行きやすいところ、アクセスしやすい交通機関が整備されていることが重要
			・現地は愛着のある場所であり、周囲と視認性の高い場所であるため良		・駅前のにぎわいを保つ必要あり		・交通の要所である駅の近く
			・交通の要所、駅の近くということも考えられるが、物理的に実現するのは困難なため、現地が良いと思われる				・駅前のにぎわいを保つ必要あり
			・現地については過去に浸水があったことが懸念点				
	市民意見聴取より		・施設の地下を利用できる(駐車場を併設)よう考えて欲しい	・広い場所、広い土地	・交通アクセス(道路の混雑、出入りのスムーズさを含めて)が良い場所	・広い場所、広い土地	・駅が近く駐車場も多く取れる
			・市役所、市民ホール、マーケットプレイスが近い、土地取得不要	・人の集まるところ、カインズ周辺、アスモ周辺	・公共交通機関を利用して行きやすい場所	・人が集まる仕組みをつくる	・駅前に文化施設を
			・無料バス、シャトルバスを駅から出す	・駐車場が充実できる	・駅からシャトルバスを運行させる	・緑に囲まれた高台の場所、景色の良い場所	・交通アクセス(道路の混雑、出入りのスムーズさを含めて)が良い場所
			・駅からバスが12:00～14:00まで6本運行しており、「西町」バス下車徒歩1分	・駅周辺が困難ならば路線バスの充実を	・大きいイベントを開催する際、集客しやすい駅前		・公共交通機関を利用して行きやすい場所
			・駅からバスの便を増やし、文化会館周辺に大規模な駐車場を設ける(地下駐車場、立体駐車場)		・電車利用者(茂原市以外の人)に多く来場してもらいたい		・大きいイベントを開催する際、集客しやすい駅前
			・浸水の対策が必要		・徒歩10分程度はなれている所、既存の飲食店・旅館の利用のため		・電車利用者(茂原市以外の人)に多く来場してもらいたい
			・現在の場所に市民会館を新築する場合は、中央公民館を市民会館の中の一部で使用する		・駅やバス停、タクシーの利用者が簡単に出入りできる場所		・駅やバス停、タクシーの利用者が簡単に出入りできる場所
					・駅前はマイカー移動者も多いため不便		・駅前はマイカー移動者も多いため不便
	総合得点		35	29	23	19	25
総合評価	規模	8	12	2	12	5	
	スケジュール	9	3	0	0	0	
	代替施設	1	2	2	2	2	
	交通アクセス	16	11	19	5	18	
	事業費	1	1	0	0	0	
	総合	0	0	0	0	0	
選定ポイント		・中心拠点のまちづくり(新×旧エリア・公共×商業) ・公共公益ゾーンの形成 ・スケジュール(早期整備)重視	・まちの新しい中心核の形成(文化×スポーツ×商業) ・敷地重視 ・複合化(図書館)、民間活力の可能性	・中心拠点のまちづくり(駅前×商店街活性化) ・アクセス重視	・敷地重視	・中心拠点のまちづくり(駅前×商店街活性化) ・アクセス重視	
課題となるポイント		・第二種住居地域:用途地域制限により劇場建設不可(※基準法第48条但書の適用により建設可能となる場合もあり)	・平成38年9月末までの賃貸借契約	・【茂原駅前通り地区土地区画整理事業】スケジュールに依拠	・用地取得のスケジュールに依拠	・用地取得のスケジュールに依拠	
		・準住居地域:用途地域制限により、建設可能客席面積200㎡以下	・整備までのスケジュール7年間市民会館不在となる		・交通アクセスの整備		
		取り壊し期間中、市民会館・中央公民館不在となる					