

1 整備候補地

- 現中央図書館は勝田駅を中心とした中心市街地内に位置し、市内全域を対象としたサービスを展開する中央館としての機能を有することから、新中央図書館の整備候補地については、中心市街地または隣接する地域にある市有地を対象に検討してきた。
- 平成 30 年度策定の『新中央図書館整備基本計画』では、4 候補地(候補地 1-A 現況敷地、候補地 1-B 市営元町駐車場敷地、候補地 2 旧青少年センター・旧生涯学習センター・市営勝田中央駐車場等敷地、候補地 3 東石川第四公園グランド敷地)を基本に検討を進めてきたが、このうち現況敷地(候補地 1-A)については、建築可能な最大限の建物で整備したとしても、目標とする施設規模(約 5,500 m²)で整備することができないことから、これを除いた以下の 3 つの候補地について、詳細に比較検討することとする。

- 候補地 1-B : 市営元町駐車場敷地
- 候補地 2 : 旧青少年センター・旧生涯学習センター・市営勝田中央駐車場等敷地
- 候補地 3 : 東石川第四公園グランド敷地

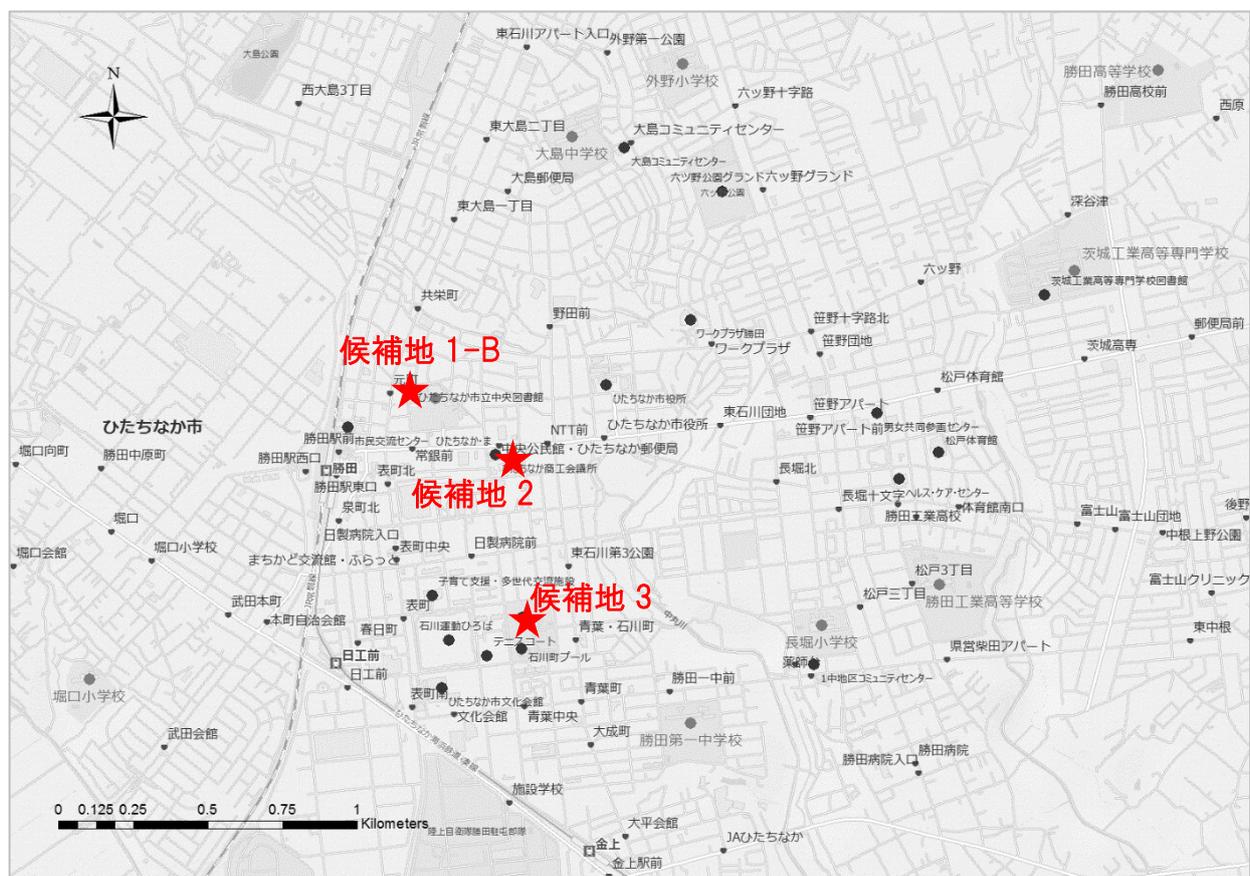


図 1 整備候補地位置図

2 整備候補地の概要

表 1 整備候補地の概要

	候補地 1 - B : 市営元町駐車場敷地	候補地 2 : 旧青少年センター・旧生涯学習センター・市営勝田中央駐車場等敷地	候補地 3 : 東石川第四公園グランド敷地
(1) 敷地条件			
① 位置	元町 4-4	勝田中央 14-2, 9	石川町 25
② 面積	3,530 m ² (現中央図書館敷地 (2,293 m ²) は駐車場用地)	7,613 m ²	30,123 m ² (グランド部分は約 10,000 m ²)
③ 敷地・既存工作物等	 <ul style="list-style-type: none"> ● 市営元町駐車場が立地 ● 隣接して中央図書館が立地 	 <ul style="list-style-type: none"> ● 平成 29 年秋に移転した青少年センター, 生涯学習センターの跡地。現在は碎石敷の駐車場として活用 ● 市営勝田中央駐車場及び商工会議所用駐車場は, 通常の駐車場利用の他, ひたちなか祭り本部としても利用 	 <ul style="list-style-type: none"> ● 東石川第四公園 (近隣公園) 内の一部 ● 野球場 1 面 (内野仕様: 黒土, 外野仕様: 芝), ベンチ, トイレ, 遊具等設備 ● 敷地内には石川町プール (管理事務所あり) が立地
④ 地理的現況	<ul style="list-style-type: none"> ● 勝田駅からの道路距離: 約 420m (徒歩 5 分) ● 市道 1 - 1 2 号線に面している 	<ul style="list-style-type: none"> ● 勝田駅からの道路距離: 約 600m (徒歩 7 分) ● 昭和通りに面している ● 区画内に商工会議所, 水戸信用金庫, コミュニティ消防センター (第 1 分団), 勝田中央自治会の防災倉庫がある ● 周辺には郵便局, ひたちなか総合病院が立地している ● 商業・業務施設が立地している 	<ul style="list-style-type: none"> ● 勝田駅からの道路距離: 約 1,030m (徒歩 13 分) ● 幹線道路 (金上田彦線) からは 1 街区西側に位置している ● 子育て支援・多世代交流施設「ふぁみりこらぼ」に近接している ● 周辺にはマンションや住宅が多く立地している
(2) 地域・地区			
① 用途地域 (建ぺい率/容積率)	● 商業地域 (80%/400%)	● 商業地域 (80%/400%)	● 第二種住居地域 (60%/200%) ※都市公園法により, 都市公園内の建築物の建築面積は公園面積の 15% (5% + 教養施設の特例 10%) に制限
② 防火指定	● 準防火地域: 耐火建築物 (1,500 m ² を超える場合)	● 準防火地域: 耐火建築物 (1,500 m ² を超える場合)	-
③ 地区計画	-	-	● 石川・青葉地区計画 建築物等の形態又は意匠の制限, 駐車場等の舗装 等

3 整備コストの試算

- 平成 31 年 3 月に策定した「新中央図書館整備基本計画」に示した建物配置案に基づいて、標準的な平米単価等によりコストを単純試算した結果は、次ページの「表 3 整備候補地の想定概算事業費」のとおりである。
- 試算にあたり、前提とした平米単価等は以下のとおりである。
 - －建設工事費(610 千円/㎡):近年の事例より(備品込み, 直近事例から免震工事費等を除き, テラスなどの要件を加味した値)
 - －外構工事費/平面駐車場整備費(30 千円/㎡):近年の事例より(複数事例参考, 駐車場等舗装・緑地・排水・フェンス・車路等)
 - －立体駐車場整備費(120 千円/㎡):近年の事例より(直近事例参考)
 - －基本・実施設計費/監理費:国土交通省 官庁施設の設計業務等積算基準より
 - －地質調査等業務委託料:国土交通省 地質調査積算基準より
 - －測量費:見積より
 - －現図書館解体費(68 千円/㎡):直近の市内学校施設事例(アスベスト含有)より

表 2 コスト試算時要件

項目	単位	1-B (立体P)	2 (立体P)	3 (平面P)
延床面積	㎡	5,500	5,500	5,500
外構工事面積	㎡	2,589	3,499	5,701
駐車台数	台	110	210	110
立体駐車場面積	㎡	5,471	9,111	-

- ・消費税を 10%と想定
- ・同一条件での比較のため、延べ床面積は 5,500 ㎡と設定
- ・建設工事費は図書館什器費用込み, ICT導入費用除く
- ・立体駐車場は認定立体駐車場を想定
- ・立体駐車場面積は屋上分も含む
- ・現時点での単純試算による比較であり, 今後の景気の動向や建材価格・労務費の上昇, 詳細条件の検討などにより, 大きく変動する可能性がある

4 整備候補地の比較・検討

- これまでの新中央図書館整備基本計画による検討結果や、概算コストの試算を踏まえ、特に重要な要素である立地性、アクセス性、経済性、まちづくりへの影響の4つの観点から比較検討した結果は、次のとおりである。

表 4 整備候補地の比較検討結果

比較検討の観点	候補地 1-B：市営元町駐車場敷地	候補地 2： 旧青少年センター・旧生涯学習センター・ 市営勝田中央駐車場等敷地	候補地 3： 東石川第四公園グランド敷地																														
I 立地性（立地上の特性）	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地面積は 3,530 m²と最も狭く、必要な機能は3層構造で確保される。建物を配置したときの敷地面積の余裕がほとんどない。 ● 駐車場は現中央図書館の敷地において設置することとなるため、建設に着手できるのは現図書館の解体撤去の後となる。駐車場の現有台数分（110台）を確保するためには、立体駐車場の整備が必要であり、出入口が狭い道路に面して設置されることや、市営駐車場の機能確保に検討を要する。 ● 商業地域に位置している。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地面積は 7,613 m²で、候補地の中で2番目に広い。必要な機能は3層構造で確保され、建物を配置したとき、敷地面積にある程度の余裕がある。 ● 商工会議所の利用台数（100台）を維持しながら図書館の駐車場を整備（計 210台）するためには、<u>立体駐車場の整備が必要</u>である。 ● 商業地域に位置している。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地面積は 30,123 m²（グランド部分は約 10,000 m²）と、候補地の中で最も広く、必要な機能は2層構造で確保される。建物、駐車場ともに余裕ある配置が可能である。 ● 駐車場は、必要台数（110台）を<u>平面で確保</u>することができる。 ● 公園内の自然環境を活かしながら、<u>静かな空間の中で読書環境を創出</u>することができる。 ● 第二種住居地域に位置している都市計画公園である。 																														
II アクセス性	<ul style="list-style-type: none"> ● 勝田駅からの道路距離は約 420mであり、駅からの距離は最も近い。自家用車でアクセスする場合には、駐車場の出入口となる道路が狭隘であり、立体駐車場への進入などに、工夫が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 勝田駅からの道路距離は約 600mであり、現中央図書館と大きく変わらない距離である。 ● 幹線道路（昭和通り線）に面しており、路線バスが運行している。市内全域から自家用車でアクセスが容易であるが、立体駐車場への進入などに、工夫が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 勝田駅からの道路距離は約 1,030mであり、駅からの距離は最も遠い。 ● 幹線道路から少し離れたわかりにくい場所であるが、市内全域からの自家用車でアクセスは容易である。余裕ある敷地面積が確保できることにより、車両等の来訪についてもより安全性の高い配置が可能である。 																														
III 経済性（整備コスト） R2.2 現在算定 ※現時点での単純試算による比較であり、今後の景気の動向や建材価格・労務費の上昇、詳細条件の検討などにより、大きく変動する可能性がある	<p><想定概算コスト></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>費用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新中央図書館整備費</td> <td>約 3,714 百万円</td> </tr> <tr> <td>立体駐車場整備費</td> <td>約 657 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他費</td> <td>約 137 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>約 4,508 百万円</td> </tr> </tbody> </table>	項目	費用	新中央図書館整備費	約 3,714 百万円	立体駐車場整備費	約 657 百万円	その他費	約 137 百万円	合計	約 4,508 百万円	<p><想定概算コスト></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>費用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新中央図書館整備費</td> <td>約 3,750 百万円</td> </tr> <tr> <td>立体駐車場整備費 (商工会議所分を除く)</td> <td>約 657 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他費</td> <td>約 11 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>約 4,418 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※立体駐車場整備費は、商工会議所の駐車台数分の費用（437百万円）を除いた金額となっている。</p>	項目	費用	新中央図書館整備費	約 3,750 百万円	立体駐車場整備費 (商工会議所分を除く)	約 657 百万円	その他費	約 11 百万円	合計	約 4,418 百万円	<p><想定概算コスト></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>費用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新中央図書館整備費</td> <td>約 3,608 百万円</td> </tr> <tr> <td>平面駐車場整備費 (外構工事費も含む)</td> <td>約 172 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他費</td> <td>約 12 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>約 3,792 百万円</td> </tr> </tbody> </table>	項目	費用	新中央図書館整備費	約 3,608 百万円	平面駐車場整備費 (外構工事費も含む)	約 172 百万円	その他費	約 12 百万円	合計	約 3,792 百万円
項目	費用																																
新中央図書館整備費	約 3,714 百万円																																
立体駐車場整備費	約 657 百万円																																
その他費	約 137 百万円																																
合計	約 4,508 百万円																																
項目	費用																																
新中央図書館整備費	約 3,750 百万円																																
立体駐車場整備費 (商工会議所分を除く)	約 657 百万円																																
その他費	約 11 百万円																																
合計	約 4,418 百万円																																
項目	費用																																
新中央図書館整備費	約 3,608 百万円																																
平面駐車場整備費 (外構工事費も含む)	約 172 百万円																																
その他費	約 12 百万円																																
合計	約 3,792 百万円																																
IV まちづくりへの影響	<ul style="list-style-type: none"> ● 市営元町駐車場の機能を確保しつつ整備する場合、中央図書館の閉館期間が長期間にわたる。 ● 日常的に交通量の多い道路に面していることから、周辺道路の交通渋滞の助長や交通安全の確保などが懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当該敷地は、中心市街地の中で昭和通りに面した貴重な空間であり、ひたちなか祭りの本部運営などのイベントに影響を与えるおそれがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 東石川第四公園グランドの利用者に影響が生じる。 																														

◎比較・検討のまとめ

- 以上のように、立地性、アクセス性、経済性、まちづくりへの影響の4つの観点から比較検討した結果、3候補地はそれぞれに特徴や課題を有しているが、魅力的でゆとりある図書館を整備するためには、まずは、敷地面積そのものにある程度の余裕を有していることが望まれる。
 - また、3候補地ともに、勝田駅からの距離は、徒歩でのアクセスが可能な1km圏内に位置しているが、自家用車で来館が75%をしめる本市の状況を考えると、自家用車によるアクセスの利便性や安全性を重視しながら、徒歩や自転車、公共交通など市内全域からの様々な方法によるアクセスのしやすさを総合的に勘案する必要がある。
 - 3候補地のうち、「候補地1-B:市営元町駐車場敷地」は、勝田駅からの距離は最も近いものの、建物を配置したとき、敷地面積に余裕がほとんどなく、狭い道路から立体駐車場に進入する際の安全性が懸念されるほか、駅前の交通量の多い主要道路に面することから、交通渋滞の誘引や、来館者の安全性の確保も懸念される。また、現中央図書館を解体した後に立体駐車場を整備することとなることから、整備期間や図書館休館期間が長期にわたることとなる。
- ◎以上のことから、敷地面積にある程度の余裕を有しており、さらに市内各所から様々な手段で安全・便利に来訪することができるアクセス性などに総合的に優れる「候補地2:旧青少年センター・旧生涯学習センター・市営勝田中央駐車場等敷地」と「候補地3:東石川第四公園グランド敷地」の2つを候補地として、さらに詳細な検討をすることとした。

5 新候補地の追加

- 立地場所は、魅力的な図書館を建設する上で非常に重要な要素であるが、これまで検討してきた候補地については、それぞれ一長一短の特性や課題もあることから、市有地以外にも選択肢を広げて、整備地にふさわしい敷地がないかどうかという検討も合わせて行ってきた。
- このような中、平成30年7月にオープンした親水性中央公園については、昭和通りに近接した環境にありながら、昭和通りからの利用がしにくいということが課題となっており、昭和通りに面して図書館を整備し、図書館を玄関口として公園へのアクセスを容易にし、公園と図書館の一体的な活用や、相互の利用促進を図ることが可能となるのではないかという観点から、新たな候補地として、「親水性中央公園の隣接地」を加えることとした。

- 候補地2：旧青少年センター・旧生涯学習センター・市営勝田中央駐車場等敷地
- 候補地3：東石川第四公園グランド敷地
- 候補地4：親水性中央公園等敷地

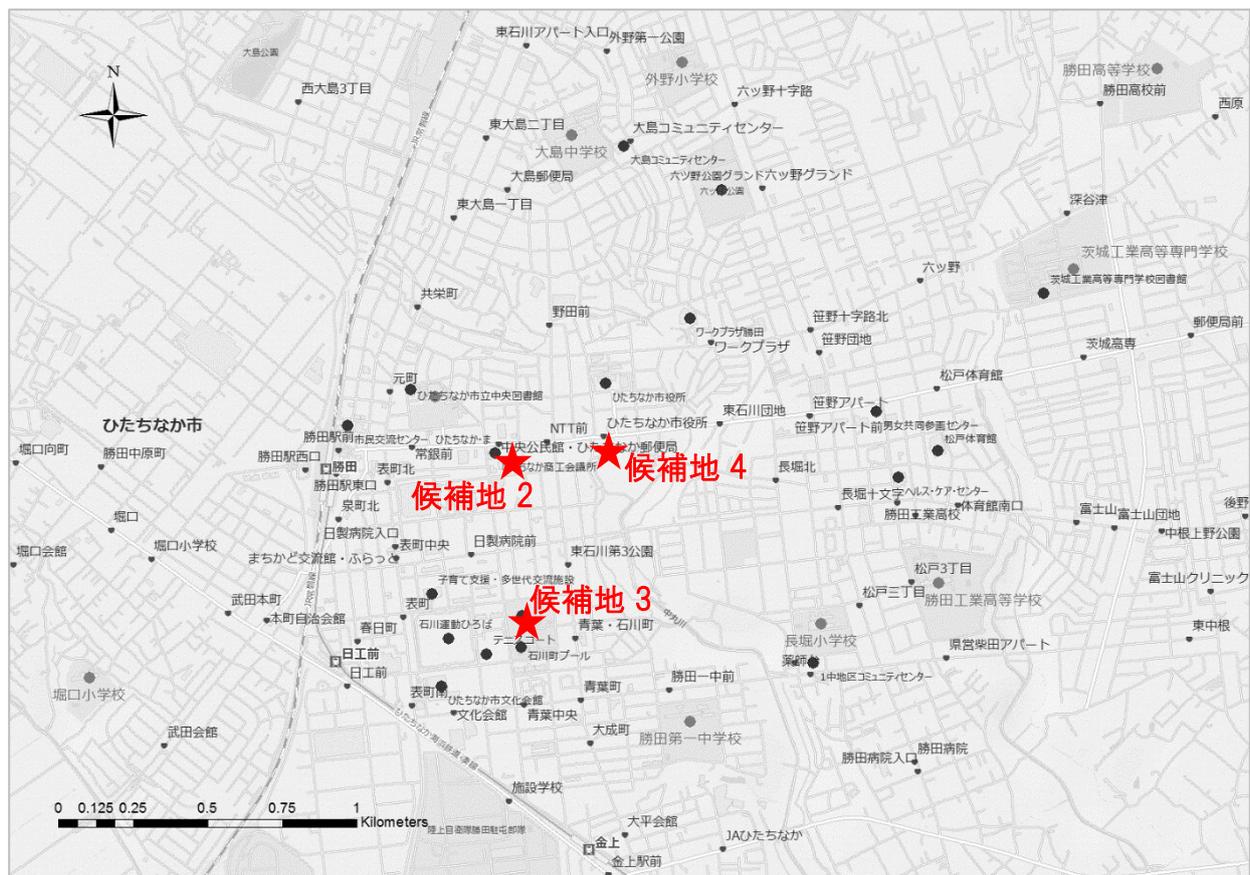


図2 整備候補地位置図（新候補地含む）

7 整備コストの試算（新候補地含む）

- 「3 整備コストの試算」の結果に新候補地を追加し、同様に標準的な平米単価等によりコストを単純試算した結果は、次ページの「表 7 概算事業費（新候補地含む）」のとおりである。
- 試算にあたり、前提とした平米単価等は以下のとおりである。
 - －建設工事費(610 千円/㎡):近年の事例より(備品込み, 直近事例から免震工事費等を除き, テラスなどの要件を加味した値)
 - －建設工事費(630 千円/㎡):近年の事例より(上記 610 千円/㎡に山留工事に係る費用を加味した値)
 - －外構工事費/平面駐車場整備費(30 千円/㎡):近年の事例より(複数事例参考, 駐車場等舗装・緑地・排水・フェンス・車路等)
 - －立体駐車場整備費(120 千円/㎡):近年の事例より(直近事例参考)
 - －外構工事費特殊要件:近年の事例より(車路スロープ, 車寄せ, 大階段, 既存擁壁撤去等)
 - －基本・実施設計費/監理費:国土交通省 官庁施設の設計業務等積算基準より
 - －地質調査等業務委託料:国土交通省 地質調査積算基準より
 - －測量費:見積より
 - －用地購入費:不動産鑑定評価より

表 6 コスト試算時要件（新候補地含む）

項目	単位	2（立体P）	3（平面P）	4（平面P）
延床面積	㎡	5,500	5,500	5,500
外構工事面積	㎡	3,499	5,701	6,050
駐車台数	台	210	110	110
立体駐車場面積	㎡	9,111	-	-

- ・消費税を10%と想定
- ・同一条件での比較のため、延べ床面積は5,500㎡と設定
- ・建設工事費は図書館什器費用込み、ICT導入費用除く
- ・立体駐車場は認定立体駐車場を想定
- ・立体駐車場面積は屋上分も含む
- ・現時点での単純試算による比較であり、今後の景気の動向や建材価格・労務費の上昇、詳細条件の検討などにより、大きく変動する可能性がある

8 整備候補地の比較・検討（詳細評価）

- 候補地 2 の「旧青少年センター、旧生涯学習センター等敷地」、候補地 3 の「東石川第四公園グランド敷地」、候補地 4 の「親水性中央公園等敷地」の 3 か所について詳細に比較検討するにあたり、立地性、アクセス性、経済性、まちづくりへの影響の 4 つの比較検討の観点をさらに細分化した 10 の評価項目について検討することとする。
- 3 候補地の中から、総合的に最も優れた候補地を選定することが目的であることから、3 つの候補地について、それぞれの評価項目ごとに相対的に個別評価し、全体を集約することとする。
- 評価の仕方については、それぞれの評価項目において最も優れていると考えられる候補地を A(5 点)とし、他の候補地については、最も優れている候補地との優位性の度合いに応じて A'(4 点)、B(3 点)、B'(2 点)、C(1 点)の評価を付すこととする。

表 8 整備候補地の比較検討結果（詳細評価）

評価項目	評価の視点	候補地 2：旧青少年センター・旧生涯学習センター・市営勝田中央駐車場等敷地	候補地 3：東石川第四公園グランド敷地	候補地 4：親水性中央公園等敷地	評価の内容	
I 立地性	①敷地規模	建物や駐車場のレイアウトを踏まえ、敷地面積の確保度合いや、設計の自由度の高さ等に資するゆとりあるスペースの確保を評価する。	B(3) ● 敷地面積は 7,613 m ² と、候補地の中で最も狭い。必要な機能は 3 階建てで確保され、建物を配置したとき、敷地面積にある程度の余裕がある。	A(5) ● 敷地面積は 30,123 m ² （グランド部分は 10,000 m ² ）と、候補地の中で最も広い。必要な機能は 2 階建てで確保され、建物、駐車場ともに余裕ある配置が可能である。	A'(4) ● 敷地面積は 8,100 m ² で候補地 2 より広く、候補地 3 より狭いが、隣接する広大な公園との一体的な活用が可能である。必要な機能は 3 階建てで確保され、建物を配置したとき、敷地面積にある程度の余裕がある。	敷地面積が最も広い「候補地 3」を A 評価とし、広大な公園との一体的な活用が可能である「候補地 4」を A' 評価、敷地面積が最も狭い「候補地 2」を B 評価とした。
	②立地上の特性	それぞれの立地ならではの環境や空間を生かした図書館施設の特色の創出を評価する。	A'(4) ● 昭和通りに面した便利な場所に位置しており、周辺には商工会議所、ひたちなか総合病院、郵便局が立地し、利便性の高い公共エリアの構築や、図書館機能との連携が期待できる。	A'(4) ● 公園の自然環境を活かしながら、静かな空間の中で読書環境を創出することができる。周辺に立地する子育て支援・多世代交流施設と図書館機能との連携が期待できる。	A(5) ● 昭和通りに面した便利な場所に位置しており、周辺には市役所や警察署が立地し、利便性の高い公共エリアの構築が期待できるとともに、広大な公園に面した自然環境を活かしながら、図書館機能との連携や、静かな空間の中で読書環境を創出することができる。	3 候補地ともに、それぞれの特色を活かした整備が可能であるが、「候補地 4」は、候補地 2 の利便性の高い公共エリアの構築と、候補地 3 の自然環境を活かした読書環境の創出の双方の特色を併せ持つ立地であることから、A 評価とした。
	③立地地域の周辺環境	それぞれの場所に整備した場合の周辺環境等に与える影響を評価する。	B'(2) ● 商業地域に位置している。立体駐車場を敷地の南側に配置することとなることから、ひたちなか郵便局への動線と交錯することとなり、交通渋滞の増大や交通安全性の確保などが懸念される。	B'(2) ● 第二種住居地域に位置していることから、周辺にはマンションや住宅が多く立地しており、主に近隣住民の利用に供するための施設である近隣公園内に、市内全域から多くの利用者が集まる図書館施設を整備することは、近隣住民の生活に影響を与えることが考えられることから、プライバシーの確保等を含めた配慮が必要である。	A(5) ● 近隣商業地域に位置している。市内全域からの利用に供する総合公園として整備された親水性中央公園の利用について、昭和通りからのアクセスを容易にすることができる。	周辺道路の交通環境に影響を与える懸念がある「候補地 2」と、周辺住民への配慮が必要となる「候補地 3」を B' 評価とし、交通環境への懸念や近隣住民への影響が少なく周辺施設の利便性向上が期待できる「候補地 4」を A 評価とした。
	④駐車場の規模及び形状	余裕をもって必要台数を確保することが可能か、利用者にとって利用しやすい駐車場となるかを評価する。	C(1) ● 商工会議所の利用台数（100 台）を確保する必要があり、図書館の必要台数を含めた駐車場（210 台）を整備するためには、立体駐車場の整備が必要である。	A(5) ● 駐車場は、必要台数（110 台）を平面で余裕をもって確保することができる。	A'(4) ● 駐車場は、必要台数（110 台）を平面で確保することができる。	必要台数を平面で余裕をもって確保できる「候補地 3」を A 評価とし、必要台数を平面で確保できる「候補地 4」を A' 評価とした。立体駐車場は、バリアフリーの確保や利便性、景観などの点で、平面駐車場に比して優位性が大きく劣ることから、「候補地 2」は C 評価とした。

評価項目		評価の視点	候補地 2 : 旧青少年センター・旧生涯学習センター・市営勝田中央駐車場等敷地	候補地 3 : 東石川第四公園グランド敷地	候補地 4 : 親水性中央公園等敷地	評価の内容																																	
II アクセシビリティ	⑤ 徒歩・自転車等によるアクセス	徒歩・自転車等によるアクセスのしやすさ、安全性について評価する。	<p>A (5)</p> <ul style="list-style-type: none"> 勝田駅から約 600mと、現中央図書館と大きく変わらない距離であり、幹線道路（昭和通り）に面したわかりやすい場所にある。歩道や自転車道が整備された昭和通りから安全にアクセスすることができる。 	<p>A' (4)</p> <ul style="list-style-type: none"> 勝田駅からの距離は約 1,030mであり徒歩圏内ではあるが、駅からの距離は最も遠く、歩道が整備された道路からアクセスできるものの、自転車道は整備されていない。 	<p>A (5)</p> <ul style="list-style-type: none"> 勝田駅からの距離は約 890mと徒歩圏内であり、幹線道路（昭和通り）に面したわかりやすい場所にある。歩道や自転車道が整備された昭和通りから安全にアクセスすることができる。宅地化が進んでいる親水性中央公園南側の市街地側からも、公園を介して安全にアクセスすることができる。 	わかりやすい場所にあり、歩道や自転車道が整備された昭和通りから安全にアクセスできる「候補地 2」と「候補地 4」を A 評価とし、勝田駅からの距離が最も遠く自転車道が整備されていない「候補地 3」を A' 評価とした。																																	
	⑥ 公共交通によるアクセス	路線バスによるアクセスのしやすさを評価する。スマイルあおぞらバスについては、どの候補地においても路線変更が可能のため評価対象としない。	<p>A' (4)</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地沿いの幹線道路に路線バスが 1 日 47 本（平日）運行しており、停留所（NTT 前）が近くに設置されている。 	<p>B (3)</p> <ul style="list-style-type: none"> 徒歩でのアクセスが可能な範囲に停留所（表町）が設置されているが、1 日 17 本（平日）の運行であり、敷地沿いの道路に路線バスは運行しておらず停留所もない。 	<p>A (5)</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地沿いの幹線道路に路線バスが 1 日 47 本（平日）運行しており、停留所（ひたちなか市役所）が敷地前に設置されている。 	路線バスが運行しており停留所が至近である「候補地 4」を A 評価とし、停留所がやや離れる「候補地 2」を A' 評価とした。敷地沿いに路線バスの運行がない「候補地 3」は B 評価とした。																																	
	⑦ 自家用車によるアクセス	自家用車によるアクセスのしやすさ、安全性について評価する。	<p>B (3)</p> <ul style="list-style-type: none"> 市内全域からの自家用車でのアクセスが容易であるが、車の出入りが多いひたちなか郵便局に近いことから、立体駐車場への進入のしやすさや、安全性の確保が懸念される。 	<p>A (5)</p> <ul style="list-style-type: none"> 市内全域からの自家用車でのアクセスが容易であり、余裕ある敷地面積が確保できることから、安全性の高い車両進入や駐車場配置が可能である。 	<p>A' (4)</p> <ul style="list-style-type: none"> 市内全域からの自家用車でのアクセスが容易であるが、アクセス道路となる昭和通りから駐車場用地まで高低差があることから、車両動線などに工夫が必要である。 	安全性の高い車両進入や駐車場配置が可能である「候補地 3」を A 評価とし、車両動線などに工夫が必要である「候補地 4」を A' 評価、安全性の確保に懸念がある「候補地 2」を B 評価とした。																																	
III 経済性	<p>経済性（整備コスト）</p> <p>※資料作成時点での単純試算による比較であり、今後の景気の動向や建材価格・労務費の上昇、詳細条件の検討などにより、大きく変動する可能性がある</p>	<p>整備に必要と想定される事業費について評価する。</p> <p>B (3)</p> <p>44 億 1,800 万円</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>費用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新中央図書館整備費</td> <td>約 3,750 百万円</td> </tr> <tr> <td>立体駐車場整備費（商工会議所分を除く）</td> <td>約 657 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他費</td> <td>約 11 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>約 4,418 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※立体駐車場整備費は、商工会議所の駐車台数分の費用（437 百万円）を除いた金額となっている。</p>	項目	費用	新中央図書館整備費	約 3,750 百万円	立体駐車場整備費（商工会議所分を除く）	約 657 百万円	その他費	約 11 百万円	合計	約 4,418 百万円	<p>A (5)</p> <p>37 億 9,200 万円</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>費用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新中央図書館整備費</td> <td>約 3,608 百万円</td> </tr> <tr> <td>平面駐車場整備費（外構工事費含む）</td> <td>約 172 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他費</td> <td>約 12 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>約 3,792 百万円</td> </tr> </tbody> </table>	項目	費用	新中央図書館整備費	約 3,608 百万円	平面駐車場整備費（外構工事費含む）	約 172 百万円	その他費	約 12 百万円	合計	約 3,792 百万円	<p>B (3)</p> <p>44 億 9,800 万円</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>費用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新中央図書館整備費</td> <td>約 3,875 百万円</td> </tr> <tr> <td>平面駐車場整備費（外構工事費含む）</td> <td>約 182 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他費</td> <td>約 11 百万円</td> </tr> <tr> <td>用地購入費</td> <td>約 330 百万円</td> </tr> <tr> <td>移転補償料</td> <td>約 100 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>約 4,498 百万円</td> </tr> </tbody> </table>	項目	費用	新中央図書館整備費	約 3,875 百万円	平面駐車場整備費（外構工事費含む）	約 182 百万円	その他費	約 11 百万円	用地購入費	約 330 百万円	移転補償料	約 100 百万円	合計	約 4,498 百万円	整備費用が最小の「候補地 3」を A 評価とし、優位性の状況から「候補地 2」と「候補地 4」を B 評価とした。
項目	費用																																						
新中央図書館整備費	約 3,750 百万円																																						
立体駐車場整備費（商工会議所分を除く）	約 657 百万円																																						
その他費	約 11 百万円																																						
合計	約 4,418 百万円																																						
項目	費用																																						
新中央図書館整備費	約 3,608 百万円																																						
平面駐車場整備費（外構工事費含む）	約 172 百万円																																						
その他費	約 12 百万円																																						
合計	約 3,792 百万円																																						
項目	費用																																						
新中央図書館整備費	約 3,875 百万円																																						
平面駐車場整備費（外構工事費含む）	約 182 百万円																																						
その他費	約 11 百万円																																						
用地購入費	約 330 百万円																																						
移転補償料	約 100 百万円																																						
合計	約 4,498 百万円																																						

評価項目	評価の視点	候補地 2：旧青少年センター・旧生涯学習センター・市営勝田中央駐車場等敷地	候補地 3：東石川第四公園グランド敷地	候補地 4：親水性中央公園等敷地	評価の内容	
IV まちづくりへの影響	㉞ 既存機能、利用者等への影響	現在のまちづくりにおける公共的機能の維持や、利活用に生じる影響について評価する。	B (3) ● 中心市街地において昭和通りに面した貴重な公共空間であり、ひたちなか祭りの本部運営などのイベントに影響を与えるおそれがある。	B' (2) ● 東石川第四公園グランドについては、年間およそ 4,000 人の市民がスポーツ大会や少年団活動、野球、グラウンドゴルフなどに年間を通じて利用しており、利用者のスポーツ活動の継続性に大きな影響が生じる。	A (5) ● 現況は民有地であり、公共利用がされていないことから公共的機能の維持等について懸念される影響はないと考えられ、親水性中央公園の昭和通りからのアクセスが容易になることから、公園利用者の利便性向上と利用促進が期待できる。	公共的利活用に懸念される影響が生じない「候補地 4」を A 評価とし、ひたちなか祭りなど一時的なイベント等に影響を与えるおそれのある「候補地 2」を B 評価、年間を通して市民活動に影響が生じる「候補地 3」を B' 評価とした。
	㉟ 中心市街地における回遊性、賑わいの創出	中心市街地における人の流れや活性化、賑わいの創出への寄与について評価する。	A (5) ● 昭和通りに沿って、勝田駅から商業・業務地区と続くエリアに人の流れを生み出し、中心市街地にさらなる賑わいを創出することが期待できる。	A' (4) ● 中心市街地の中心地からはやや離れた、メイン通りに面していない場所に位置しているが、中心市街地にさらなる賑わいを創出することが期待できる。	A (5) ● 昭和通りに沿って、勝田駅から商業・業務地区、市役所と続くエリアに人の流れを生み出し、中心市街地にさらなる賑わいを創出することが期待できる。	3 候補地ともに中心市街地にさらなる賑わいを創出することが期待できるが、市のシンボルロードである昭和通り沿いのわかりやすい場所に立地する「候補地 2」と「候補地 4」を A 評価とし、やや離れた「候補地 3」を A' 評価とした。
項目の数	A	5点	2	4	6	
	A'	4点	2	3	3	
	B	3点	4	1	1	
	B'	2点	1	2	0	
	C	1点	1	0	0	
評価点	I 立地性 (4項目 20点)	10点	16点	18点		
	II アクセシ性 (3項目 15点)	12点	12点	14点		
	III 経済性 (1項目 5点)	3点	5点	3点		
	IV まちづくりへの影響 (2項目 10点)	8点	6点	10点		
	合計 (全 10 項目 50 点)	33点	39点	45点		

● 新候補地を含めた整備候補地について、立地性、アクセシ性、経済性、まちづくりへの影響の4つの観点別に集約した結果は、以下のとおりである。

I 立地性:敷地規模、立地上の特性や周辺への影響、駐車場の規模・形状など、立地性の観点からの評価項目を集約した結果は、20点中、候補地 2 が 10 点、候補地 3 が 16 点、候補地 4 が 18 点となった。

II アクセシ性:徒歩・自転車、公共交通、自家用車のアクセスのしやすさや安全性の観点からの評価項目を集約した結果は、15点中、候補地 2 が 12 点、候補地 3 が 12 点、候補地 4 が 14 点となった。

III 経済性:整備に必要と想定される事業費の観点からの評価項目を集約した結果は、5点中、候補地 2 が 3 点、候補地 3 が 5 点、候補地 4 が 3 点となった。

IV まちづくりへの影響:公共的機能や現況利用者への影響、中心市街地における賑わいの創出などまちづくりの観点からの評価項目を集約した結果は、10点中、候補地 2 が 8 点、候補地 3 が 6 点、候補地 4 が 10 点となった。

● 全体を集約した結果は、50点中、候補地 2 が 33 点、候補地 3 が 39 点、候補地 4 が 45 点となった。

● 各項目について優位性が高いと考えられる A または A' の数は、候補地 2 が 4 項目、候補地 3 が 7 項目、候補地 4 が 9 項目となった。B または B' の数は、候補地 2 が 5 項目、候補地 3 が 3 項目、候補地 4 が 1 項目となり、C は候補地 2 のみ 1 項目であった。

◎4 つのそれぞれの観点ごとの評価の状況、全体的な評価の状況、A から C までの評価段階のバランスなどを総合的に勘案すると、候補地 4 の「親水性中央公園等敷地」が、新中央図書館の整備地として最も高く評価することができるものと考えられる。