

■候補地の評価の概要

[1] 施設規模などの評価の前提条件

新中央図書館の収蔵冊数を40万冊、施設規模(延べ面積)を4,500㎡とする。

[2] 評価対象とする候補地について

新中央図書館の候補地については、これまでに候補地1-A, 候補地1-B, 候補地2, 候補地3, 候補地4が検討されてきたが、候補地1-Aは敷地面積が狭く、目標とする施設規模(当時, 約5,500㎡)で整備することができないこと、候補地1-Bも敷地面積に余裕がほとんどなく、現位置での建て替えのため図書館休館期間が長期に渡るなどの理由により、候補地から除外した。(令和元年度市議会全員協議会説明資料より)

しかし、今回、施設規模を4,500㎡に見直したことにより、候補地1-A, 1-B, および市道中央地区690号線を一体で「候補地1」とすれば、施設と駐車場を敷地内に整備できる見込みであることから、評価対象とする候補地は、現在の候補地2, 3, 4に候補地1を加え、計4つの候補地について評価を行った。

なお、候補地1では、施設規模4,500㎡で整備した場合、駐車場は平面で確保できる見込みであるため、コストの面からも立体駐車場の整備ではなく、平面で駐車場を整備することを基本として評価を行った。

[3] 評価項目について

評価項目は、従前の評価項目を整理し直し、かつ、下記 の新たな評価項目(視点)を加え、次表のとおりとする。

従前の評価項目		今回の評価項目		
大項目	小項目	大項目	小項目	重要度
【1】立地性	敷地規模	【1】建設敷地・スペースの評価	敷地の広さ	高
	立地上の特性		配置計画	
	立地地域の周辺環境		工事施工する上での課題等	
	駐車場の規模及び形状			
【2】アクセス性	徒歩・自転車等によるアクセス	【2】立地性の評価	現在の土地利用状況と図書館が立地することによる影響等	
	公共交通によるアクセス		周辺施設との連携等	高
	自家用車によるアクセス		回遊性や賑わいの創出等	
【3】経済性	経済性(整備コスト)	【3】アクセス性の評価	勝田駅からの距離	
	【4】まちづくりへの影響		既存機能, 利用者への影響	自動車によるアクセス
中心市街地における回遊性, 賑わいの創出				公共交通によるアクセス
				徒歩・自転車によるアクセス
		【4】経済性の評価	総事業費(概算想定)	高
			当該地ならではの追加コスト	高
			旧館の解体	

★ 新規の評価項目を加えた理由

工事施工する上での課題等…候補地1における工事用地の不足, 長期間の駐車場利用不可, 候補地4における工事施工上の課題などが考えられることから, 評価項目を新たに設けた。

勝田駅からの距離…図書館の立地として駅近であることを求める意見があることや, 観光客やビジネスでの利用など新たな利用者層を取り込める可能性も評価対象とするため項目に加えた。

当該地ならではの追加コスト…市の財政状況を踏まえ, 経済性は特に重要な評価項目であるため, 項目数を3つに増やし, 候補地ごとの追加コストの中身(何に追加費用がかかるのか)を明記することとした。

旧館の解体…候補地1が評価対象となったことにより, 旧館解体の時期や費用等が候補地によって違いが出ることとなったため評価項目に加えた。

★ 「重要度」の項目について (1)有識者の意見を踏まえ, 設計の自由度に影響する敷地の広さに関する評価項目については重要度「高」とした。

(2)周辺施設との連携による相乗効果が期待でき, 更なる図書館機能の向上に繋がるかどうか大切な評価ポイントと考え, 周辺施設との連携等を重要度「高」とした。

(3)市の財政状況を踏まえ, 経済性の評価(旧館の解体を除く)は重要度「高」とした。





[4] 評価の方法について





評価の方法は, 4つの大項目ごとに, 小項目の評価内容を総合的に見て, 評価の高い候補地に「◎」又は「○」を付した。

「◎」は, 評価できる小項目が多い場合, 又は重要度「高」の小項目についてとくに評価が高い場合で, 他の候補地よりも優位性があると認められるものに付す。

「○」は, 課題となる点が少しあるものの, その課題以上に評価できる小項目がある場合, 又は重要度「高」の小項目についてとくに評価が高い場合で, 他の候補地よりも優位性があると認められるものに付す。

■各候補地の諸元

項目	候補地1 現用地・市営元町駐車場等敷地	候補地2 旧青少年センター・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4公園	候補地4 親水性中央公園等敷地
建設候補地				
位置	元町 4-4, 5-3 ほか	勝田中央 14-2, -9	石川町 25	東石川3丁目ほか
土地所有者	市	市	市	国, 県, 市, 民間
敷地面積	約 6,500 m ²	7,613 m ²	30,123 m ² (図書館想定敷地は約 9,000 m ² [プール敷地] ～約 10,000 m ² [グラウンド敷地])	約 10,000 m ² (図書館想定敷地は約 8,100 m ²)
用途地域	商業地域 / 第一種住居地域	商業地域	第二種住居地域	近隣商業地域 / 市街化調整区域
建ぺい率/容積率	(商業地域) 80% / 400% (第一種住居地域) 60% / 200%	80% / 400%	60% / 200% ※1	80% / 200%
その他制限	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)	日影規制(4m・5h / 3h※2(建築物の高さ>10mで適用)) 石川・青葉地区計画	日影規制(4m・5h / 3h(建築物の高さ>10mで適用))
想定建物※4	1階 1,500 m ² / 2階 1,500 m ² / 3階 1,500 m ²	1階 1,500 m ² / 2階 1,500 m ² / 3階 1,500 m ²	1階 2,250 m ² / 2階 2,250 m ²	1階 1,500 m ² / 2階 1,500 m ² / 3階 1,500 m ²
想定駐車場	平面駐車場 (110台)	立体駐車場 (210台) ※3 1階(54台)/2階(54台)/3階(54台)/屋上(48台)	平面駐車場 (110台)	平面駐車場 (110台)
勝田駅からの道路距離	約 420m(徒歩 5 分)	約 600m(徒歩 7 分)	約 1,030m(徒歩 13 分)	約 890m(徒歩 11 分)
接道道路幅員 ※道路名表示=幹線道路	東側 : — 南側 : 8m 西側 : 15m (勝田佐野線) 北側 : 7.8~8m	東側 : 8m 南側 : 10~12.1m 西側 : 8m 北側 : 33m (昭和通り)	東側 : 6m 南側 : 8m 西側 : 8~10m 北側 : 11m	東側 : 5m 南側 : 親水性中央公園 西側 : 6m 北側 : 33m (昭和通り)
周辺施設 ※5 (公共公益施設)	(隣接) 東石川小学校, 教育研究所 (近接) 勝田駅, 東石川幼稚園	(隣接) 商工会議所, ひたちなか郵便局 (近接) ひたちなか総合病院, 東石川幼稚園	(隣接) 東石川第4公園, 東石川第1公園 (近接) 石川運動広場, テニスコート, ふぁみりこらぼ	(隣接) 親水性中央公園 (近接) ひたちなか警察署, ひたちなか市役所
現況	・現市営元町駐車場及び中央図書館敷地, 市道を含むエリアである。 ・敷地内を市道中央地区 690 号線が南北に通っており, 約200名の小学校児童が通学路としても利用。 ・市営駐車場は, 図書館利用者以外に, 東石川小, ひたちなか市国際交流協会, 市民交流センターの来訪者・関係者等の利用があり, 約7割の利用が30分以内の無料駐車となっている。(東石川小は慢性的に駐車場不足である。)	・平成29年秋に移転した青少年センター・生涯学習センター等の跡地。現在は, 市営勝田中央駐車場として活用。 ・市営駐車場は商工会議所来所者, 郵便局利用者, 幼稚園や塾の送迎等での利用があり, 約7割の利用が30分以内の無料駐車となっている。 ・市営駐車場としての利用以外に, ひたちなか祭りの際に, イベント会場としての使用や, 実行委員会の資材置き場等に利用されることがある。	・グラウンドは, 主に軟式野球(年間112日の利用[R3年度])及びグラウンドゴルフ(主に平日昼間の利用)の利用がある。 ・グラウンドは平坦であるが, 防球ネットやバックネット, 外野フェンス等の構造物が設置されている。 ・市営プールは毎年7, 8月の2か月間開設されているが, 老朽化が進んでおり, 市では廃止も含めた今後の施設のあり方を検討している。 ・幹線道路から1街区離れており, 周辺にはマンションや住宅が多く立地している。	・敷地内を市道中央地区 294 号線が東西に通っており, 道路を境に約 4~5mの高低差がある。 ・また, 同路線の北側は市街化区域, 南側は市街化調整区域となっている。 ・敷地内に一部民有地が含まれており, 民家やビルが建っている。 ・調節池機能を有する親水性中央公園との境界付近(候補地敷地南端部)では築堤工事が行われている。
<p>※1 建ぺい率について, 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%)に制限される。 ※4 想定建物の各階面積は, シミュレーションを行う上での仮の条件設定である</p> <p>※2 日影規制の「4m・5h/3h」とは, 冬至日の午前8時~午後4時までに地盤面から 4mの高さで, 敷地境界線から 5m~10mまでの範囲は 5 時間, 10m超の範囲は 3 時間以内であれば, 日影がかかってもよい時間であることを意味する。</p> <p>※3 商工会議所分の駐車台数100台を含む。 ※5 周辺施設については, 候補地(土地の中心点)から概ね半径 300mの範囲内で, 図書館との連携の可能性が考えられる公共公益施設を中心にピックアップした。</p>				

項目	候補地1 現有地・市営元町駐車場等敷地	候補地2 旧青少年センター・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4公園	候補地4 親水性中央公園等敷地
建設候補地				

【1】 建設敷地・スペースの評価 **重要度:高** ……有識者の意見を踏まえ、設計の自由度に影響する敷地の広さに関する評価項目については重要度「高」とした。



項目	現有地・市営元町駐車場等敷地	旧青少年センター・生涯学習センター・市営勝田中央駐車場等敷地	東石川第4公園	親水性中央公園等敷地	
建設敷地・スペースの評価	敷地の広さ 重要度:高	●敷地面積は約 6,500 m ² で、候補地中で最も狭い。 ○図書館建屋は2層でも敷地に収まる可能性があるが、敷地の余裕は殆ど無い。3層でも、敷地の余裕は約 1,250 m ² 程度と設計上の自由度がかなり低い。 ●ピロティを設けるなどして駐車場を確保するなどの工夫が必要になる可能性もある。	●敷地面積は 7,613 m ² で、候補地中で2番目に狭い。 ●駐車台数 210 台を確保するため、図書館建屋は 3 層とし、駐車場は立体駐車場での整備の必要があるが、両建屋の建築面積等を除いた敷地の余裕は約 2,300 m ² 程度となる。	●敷地面積は、約 9,000 m ² ～約 10,000 m ² で、候補地中で最も広い。 ●建物を2層で建築し、かつ、駐車場を平面で確保しても敷地には約 2,850 m ² 程度の余裕があり、1階部分の面積を広く取ることも可能であるなど、設計上の自由度が非常に高い。	●敷地面積は約 8,100 m ² で、候補地中で 2 番目に広い。 ●高低差のある敷地形状から、建物は 3 層とする計画となるが、駐車場を平面で確保しても敷地には約 2,850 m ² 程度の余裕があり、設計上の自由度がある。
	配置計画	●複数年に渡る休館期間が発生してしまうため、市民の利便性を考慮すると今と同位置での建て替えはできない。 ●建屋の位置が現元町駐車場内に限定され、敷地の余裕もないため配置計画上の自由度が低下する。 ○渋滞する交差点が近いため、駐車場出入口の位置も含めて、配置計画における工夫が必要である。	●図書館棟と駐車場棟の2棟を敷地内に配置する計画としているため、駐車場出入口を含め、建物の形状に合わせた配置については、自由度が低下する。	●隣接の公園と一体での利用を想定した配置計画とすることも可能である。 ●建物の位置や駐車場の形状、敷地(駐車場)への出入口の設置場所など配置計画上の自由度が高い。(グランド敷地に建てる場合) ●プールに隣接するためプライバシーへの配慮が必要となる。	○当初隣接する公園と一体での利用を想定した配置計画であったが、公園との境界付近で築堤工事が進んでおり、状況が変化している。 ●敷地に高低差があるため、図書館建屋の位置や形状、駐車場の位置や車両の進入路などには工夫が必要となる。
	工事施工する上での課題等	●元町駐車場エリア内に建て替えるのであれば、休館期間は他の候補地とさほど変わらなくなる。 ○但し、建設工事期間中～旧館解体後駐車場が整備されるまで約3年以上駐車場が利用できない。 ●既存図書館を開館しながら工事を行うため、騒音や振動の影響が懸念される。 ○建設用地が手狭なため、工事資材や残土置き場、仮設事務所の用地を周辺で別途確保する必要がある。	●敷地は平坦であり、工事の施工自体はしやすい。 ●隣接して商工会議所があるため、工事施工の際に配慮が必要となる。あわせて、郵便局前の道路が日常的に混雑しており、工事車両の通行にも配慮が必要となる。	●広くて平坦な敷地であり、工事の施工自体はしやすい。 ●周辺にはマンションや住宅が多く立地しており、工事の実施や工事車両の進入に対する周辺への配慮が必要となる。	●高低差のある敷地であり、切土や盛土などの工事に伴う擁壁処理、仮設工事などの対策が必要であるほか、敷地南側の堤防への影響が及ばないよう盛土工事における配慮が必要となる。 ●敷地内に民家等があるため、移転補償の交渉や事務手続きなどに一定の時間を要する。
有識者からの意見	●図書館は平屋で整備するのが一番良い。(最低でも、児童と大人のフロアを分けることは避け、親子が同じフロアで過ごせるようにすべきである。) ●設計の自由度が高い場所を用意するのが良い。				

評価	◎ 敷地が最も広く余裕があり、建物設計及び配置計画上の自由度が高く、2層でも平屋に近い整備が可能。また、工事施工上の課題も少ない。	○ 高低差がある敷地のため、配置計画や工事等において工夫が必要となるが、敷地が2番目に広く余裕があるため、建物設計上の自由度がある。
----	---	--

項目	候補地1 現有地・市営元町駐車場等敷地	候補地2 旧青少年センター・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4公園	候補地4 親水性中央公園等敷地
建設候補地				

【2】立地性の評価 **重要度:高** ……周辺施設等との連携による相乗効果が期待でき、更なる図書館機能の向上に繋がるかという点については、評価上特に重要度が高い項目とする。

項目	現有地・市営元町駐車場等敷地	旧青少年センター・生涯学習センター・市営勝田中央駐車場等敷地	東石川第4公園	親水性中央公園等敷地
現在の土地利用状況と図書館が立地することによる影響等	<ul style="list-style-type: none"> ●市営駐車場は図書館利用者以外に、東石川小、国際交流協会、市民交流センターの来訪者・関係者等の利用があり、工事等で駐車場が使用できなくなると、他施設等への影響が懸念される。 ●市道690号線は、通学路や園児・児童の送迎、駐輪場利用者等の通行が多く、迂回路へのガードレール設置や自転車との分離等の安全対策が必要となる。 ●東石川小学校の正門が接道できなくなることや通学路の確保など学校側の理解、調整が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●市営駐車場は商工会議所や郵便局の利用者、幼稚園や塾の送迎等での利用があり、工事等で駐車場が使用できなくなると、他施設等への影響が懸念される。 ○当該地周辺は、「誰もが歩いて暮らせる健康なまちづくり」をテーマに、健康いきいきロード等の歩道整備がされているエリアである。 ●ひたちなか祭りの際に、イベント会場や資材置き場等に利用されることがあるため、イベントの運営に影響を及ぼすことが懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> ●図書館利用者の車が街区道路(生活道路)に進入することについて、住民等への説明が必要である。 ○当該地周辺のエリアは、「誰もが歩いて暮らせる健康なまちづくり」をテーマに、健康いきいきロード等の歩道整備がされているエリアである。 (グランド敷地に建てる場合) ●野球やグラウンドゴルフなどグランド利用者の受け皿(代替施設)をほかに確保することが課題である。 ●勝田全国マラソン大会のメイン会場の一部となっており、大会運営に影響を及ぼすことが考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●図書館の立地により、親水性中央公園への昭和通りからのアクセスも容易になり、集客力のある図書館と公園が隣接することの相乗効果により、両施設の相互利用を促進し、更なる利用者の増加が見込まれる。 ●市道294号線は交通量も多くないため、図書館と公園との一体性を確保することを考慮すると、廃道となる可能性が高い。この場合、地域住民など地元への説明が必要となる。
立地性の評価 周辺施設との連携等 重要度:高	<ul style="list-style-type: none"> ●隣接する東石川小学校や東石川幼稚園では、図書館での調べ学習、親子での図書館利用など既に図書館と連携しており、今後、更なる連携も期待できる。 ●用途地域が商業地域であることから、図書館の立地に伴って、店舗や飲食店などの出店やそれら施設との連携なども将来的に期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●周辺には商工会議所、ひたちなか総合病院、ひたちなか郵便局が立地し、利便性の高い公共エリアを構築することができる。 ●用途地域が商業地域であることから、図書館の立地に伴って、店舗や飲食店などの出店やそれら施設との連携なども将来的に期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●緑豊かな公園や、子育て支援施設、生涯学習センターなど図書館と親和性の高い施設が周辺に多く、図書館機能との連携及び相乗効果が期待できる。 ●周辺には生涯学習センターや運動広場、文化会館などの文教施設が集まるエリアであり、図書館の立地によって文教エリアの拡充が図られる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●市役所やひたちなか警察署にも近接していることから、図書館整備により、中心市街地において利便性の高い公共エリアを構築することができる。 ●広大な公園に隣接し自然に触れ合える静かな環境も有しており、来館者が公園との連続性のなかで学び、遊び、憩うことができる。
回遊性や賑わいの創出等	<ul style="list-style-type: none"> ○立地適正化計画の都市機能誘導区域内にあり、誘導すべき施設として図書館を位置付けていることから、都市計画の観点からも相応しい候補地と言える。 ●勝田駅や商店街に非常に近く、歩行者天国の実施など駅前周辺の歩きたくなる(ウォーカブルな)空間づくりも可能である。来館者の増加や周辺の民間施設の立地等が伴えば、更なる賑わいの創出が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●同左 ●勝田駅から図書館まで、昭和通りに沿って、歩きたくなる空間の創出も期待でき、来館者の増加や周辺の民間施設の立地等が伴えば、更なる賑わいの創出が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●同左 ●中心市街地の中心部からはやや離れた、メイン通りに面していない場所に位置しているが、親和性の高い周辺施設との連携等により回遊性が高まり、図書館周辺エリアにおいて(面的に)更なる賑わいの創出が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●同左 ●勝田駅からシンボルロードである昭和通りに沿って連続するエリアに、新たな人の流れを生み出し、中心市街地の更なる賑わいの創出が期待できる可能性があるが、駅からは徒歩圏外の距離にある。
有識者からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ●他の施設が図書館の周辺にあることはメリットだが、とくに図書館との親和性が高い施設であれば相乗効果がより期待できる。 ●周辺公共施設との連携だけでなく、周辺の民間施設の立地(新規立地も含む)や連携なども考慮して評価したほうが良い。利用者の回遊、歩きたくなる(ウォーカブルな)まちの実現にもつながる。 			
評価	○ 駅や表町商店街から延びる通りに沿って歩きたくなる空間が作りやすく、来館者の増加による新たな人の流れや新規出店の可能性など賑わいの創出が期待できる。	○ 駅から昭和通りに沿って歩きたくなる空間の創出も期待でき、来館者の増加による新たな人の流れや新規出店の可能性など賑わいの創出が期待できる。	◎ 周辺エリアは歩道が整備され、図書館と親和性の高い施設が周辺に複数ある。これら施設との連携が非常に期待でき、回遊性も高まり賑わいの創出が期待できる。	◎ 親和性の高い広大な公園に隣接し、良好な環境の中で、学び、遊び、憩うことができる相乗効果により、両施設の相互利用が促進され利用者の増加も見込まれる。





項目	候補地1 現有地・市営元町駐車場等敷地	候補地2 旧青少年センター・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4公園	候補地4 親水性中央公園等敷地
建設候補地				

【3】アクセス性の評価



項目	現有地・市営元町駐車場等敷地	旧青少年センター・生涯学習センター・市営勝田中央駐車場等敷地	東石川第4公園	親水性中央公園等敷地	
アクセス性の評価	勝田駅からの距離	●駅からの道路距離は約420mで、「徒歩圏」及び「高齢者徒歩圏」内※1にある。最も駅に近く分かり易い。 ●通勤、通学のほか、市外からの観光やビジネスでの来訪者の利用も見込める可能性が十分ある。	●駅からの道路距離は約600mで、「徒歩圏」内である。駅から一直線の昭和通り沿で非常に分かり易い。 ●通勤、通学のほか、市外からの観光やビジネスでの来訪者の利用も見込める可能性がある。	●勝田駅からの道路距離は約1,030mで、4候補地のなかで最も駅から遠く、「徒歩圏」外である。 ●幹線道路から離れているため、標識などアナウンスが必要である。	●勝田駅からの道路距離は約890mで、「徒歩圏」外である。 ●駅から距離はあるが、昭和通り沿いで分かり易い。
	自動車によるアクセス	○昭和通り・商店街方面からの来館は、幹線道路からの右折進入となり、交通安全上危険性が高い。 ○一方、佐和方面から来館はしやすいが、退出時に幹線道路へ右折で出る際に交通安全上危険性が高い。 ○交通量の多い幹線道路との出入りや、渋滞の発生しやすい(右折レーンの無い)交差点にも近く、敷地付近での交通渋滞の誘引が懸念される。 ○北側道路も近接交差点からの渋滞の影響を受けやすく、車の出入りに伴い渋滞を誘引する懸念がある。	○4方を道路に囲まれ、接道状況は良い。昭和通りに面しており、海浜公園方面からのアクセスが良い。 ○一方、昭和通りには中央分離帯があるため、勝田駅方面から来る場合と、海浜公園方面へ帰る場合には街区道路を通して昭和通りに出る必要がある。 ○南側道路は郵便局利用者による交通渋滞が常時発生しており、更なる交通渋滞の誘引が懸念される。 ●立体駐車場に対する心理的抵抗感を抱く人がいる。利用者用エレベーターの設置が必須となる。	○西側、南側、北側道路は街区道路であるが、センターラインのある道路のため、どの方向からでもアクセスしやすい。 ●街区道路は交通量もさほど多くないため交通安全上の危険性が低い。 ○幹線道路(勝田富士山線・金上田彦線)より1街区離れており、図書館利用者の車が街区道路(生活道路)に進入することについて、住民等への説明が必要である。(但し、交通渋滞誘引の懸念まではない)	○昭和通りに面しており、海浜公園方面からのアクセスは良い。 ○敷地に高低差があるため、駐車場に入るまでの車路が勾配(6-8%)となり、安全に配慮した整備が必要。昭和通り以外からの安全な進入経路の確保は難しい。 <u>○市役所への進入路と図書館への進入路が正対せず、変則交差点となってしまう。</u> <u>●(道路ではない)敷地などへ出入りするための信号機の設置は原則不可である。(ひたちなか警察署)</u>
	公共交通によるアクセス	●公共交通が集中する勝田駅に近接しており、電車やバスなど豊富な手段で来館がしやすい。 <u>●コミバスで最寄りの既存のバス停(勝田駅東口、中央図書館)をそのまま利用できるコースが4つある。</u>	●接道する幹線道路(昭和通り)上の直近のバス停に、路線バスが47本/日※2運行している。 <u>●コミバスで最寄りの既存のバス停(ひたちなか郵便局・ひたちなか総合病院)をそのまま利用できるコースが5つある。</u>	●徒歩でのアクセスが可能な範囲※3にバス停があり、路線バスが12本/日※2運行している。 <u>●コミバスで最寄りの既存のバス停(ふぁみりこらぼ)をそのまま利用できるコースが5つある。</u>	●接道する幹線道路(昭和通り)上の直近のバス停に、路線バスが47本/日※2運行している。 <u>●コミバスで最寄りの既存のバス停(ひたちなか市役所)をそのまま利用できるコースが3つある。</u>
	徒歩・自転車によるアクセス	●西側の幹線道及び南側の進入道路には歩道があるが、 <u>バリアフリーへの更なる配慮が必要である。</u> ●一方、北側の道路には歩道がなく、東側については接道が無い。(北側又は南側から迂回)	●昭和通りには、歩道に加え自転車専用レーンが整備されており、自転車でのアクセスが容易である。 ●「健康いきいきロード」等の歩道整備地区である。 ●西側、南側の道路は歩道があるが、 <u>バリアフリーへの更なる配慮が必要である。</u> 東側は路肩着色のみ。	●西側、北側、南側(マジョ敷地沿いのみ)の道路は歩道があるが、 <u>バリアフリーへの更なる配慮が必要である。</u> ●「健康いきいきロード」等の歩道整備地区である。 ●隣接する公園内を通してアクセスすることも可能。	●昭和通りには、歩道に加え自転車専用レーンが整備されており、自転車でのアクセスが容易である。 ●南(公園)側等からは、公園を通してアクセスできるが、公園は周囲より低く高低差があり、来館が辛い。
有識者からの意見	●周辺道路に歩道が整備されていても、バリアフリーへの更なる配慮が必要である。(イベント等で歩道が混雑する時や双子用ベビーカーが通れない等の懸念) ●コミバスのバス停を設けることができても、ルートが遠回りになり所要時間が増える場合は、利用者にデメリットが生じることもあるので評価上も考慮すべき。 ●候補地4では、昭和通りからの車両の出入については、十分検討する必要がある。(変則交差点となり、かつ信号機の設置が不可であることなどから検討が必要)				

※1 徒歩圏は半径800m、高齢者徒歩圏は半径500m。(「都市構造の評価に関するハンドブック」(H26.8/国交省)より引用) ※2 平日の路線バスの本数で比較した。 ※3 バス停の誘致距離である半径300m以内をアクセス可能な範囲とした。

評価	候補地1	候補地2	候補地3	候補地4
	○ ※「自動車によるアクセス」において、駅前や幹線道路における交通渋滞の誘引が懸念されるなど交通安全上の課題がある。	○ 駅に近く、昭和通りに面し、周辺地区は歩道が整備され、公共交通、徒歩や自転車での来館もしやすい。一方で、車でのアクセスには課題がある。	○ 車でのアクセスは最もやすく、周辺地区は歩道整備がされている。一方で、駅から最も遠く、通りからは1本奥に入っている。	○ 市役所に近く、路線バスなどの公共交通や昭和通りからの自転車や徒歩でのアクセスは良い。ただし、昭和通りからの自動車による敷地への出入りは検討が必要。





項目	候補地1 現有地・市営元町駐車場等敷地	候補地2 旧青少年センター・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4公園	候補地4 親水性中央公園等敷地
建設候補地				

【4】 経済性の評価 **重要度:高** ……本市の財政状況を踏まえ、「総事業費」及び「追加コスト」については、評価上特に重要度が高い項目とする。

項目	現有地・市営元町駐車場等敷地	旧青少年センター・生涯学習センター・市営勝田中央駐車場等敷地	東石川第4公園	親水性中央公園等敷地
総事業費 (概算想定) 重要度:高	<ul style="list-style-type: none"> ●事業費については、新中央図書館整備費、調査測量費を概ね 3,852,700 千円と試算する。 ●4 候補地の中で、最も整備費が安い。 <p>※事業費の試算については、標準的な平米単価等を用い、単純試算を行った。</p> <p>※事業費については、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、変動する可能性がある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●事業費については、新中央図書館整備費、調査測量費を概ね 4,968,800 千円と試算する。 ●4 候補地の中で最も整備費が高い。最も安価な候補地 1 と比較して約 11 億円以上整備費が高い。 <p>※事業費の試算については、標準的な平米単価等を用い、単純試算を行った。</p> <p>※事業費については、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、変動する可能性がある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●事業費については、新中央図書館整備費、調査測量費を概ね 3,915,200 千円と試算する。 ●4 候補地の中で、2 番目に整備費が安い。最も安価な候補地 1 とは約 7 千万円の差である。 <p>※事業費の試算については、標準的な平米単価等を用い、単純試算を行った。</p> <p>※事業費については、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、変動する可能性がある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●事業費については、新中央図書館整備費、調査測量費及びその他の経費を概ね 4,677,100 千円と試算する。 ●4 候補地の中で、2 番目に整備費が高い。最も安価な候補地 1 と比較して約 8 億円以上整備費が高い。 <p>※事業費の試算については、標準的な平米単価等を用い、単純試算を行った。</p> <p>※事業費については、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、変動する可能性がある。</p>
当該地ならではの追加コスト 重要度:高	<p>○建設工事に伴い工事用地の借上げ費用が発生する可能性はあるが、4 候補地のなかで追加費用の発生は最小限で済むと想定される。(借地料借地面積や借地場所が不明のため、具体的な金額は算定できない)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●候補地 1 での建設には現図書館解体費が別途必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●追加コストとして、立体駐車場の設計費(28,300 千円[図書館整備費に込み])と整備費(1,130,000 千円)が発生する。(候補地 3 や 4 の平面駐車場整備費 96,000 千円と比べて、1,062,300 千円のコストが余計にかかる) 	<p>(グラウンド敷地に建てる場合)</p> <p>○追加コストとして、グラウンド(防球ネット、バックネット、外野フェンス)の解体費が発生する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●第4公園グラウンドの代替整備が必要となる場合にはその分の追加コストが発生する。 <p>(プール敷地に建てる場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●プール敷地での建設にはプール施設の解体費が別途必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●民有地があるため、用地購入費(330,000 千円)および移転補償料(200,000 千円)が発生する。また、あわせて、事業認定申請書作成委託料(13,200 千円)も必要となる。 ●このほか、高低差がある敷地のため、駐車場への車路スロープ整備や、盛土に伴う擁壁や土留め工事、切土に伴う仮設工事費等が追加コストとして発生する可能性がある。
旧館の解体	<ul style="list-style-type: none"> ●新館建設と同時期に、旧館解体の費用負担(又は資金確保)が発生するため、市の単年度負担額(持ち出し又は借入れ)が増える。 	<ul style="list-style-type: none"> ●新館建設のために旧館解体の必要が無く、跡地利用や解体時期などを検討する時間的余裕がある。 ●市の財政状況によっては、解体費の支出を後年度に遅らせることも可。 	・同左	・同左
評価	 事業費が最も安く、追加費用も最小限である。		 事業費が 2 番目に安く候補地 1 と大きな差はない。	

※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

■評価のまとめ

項目	候補地1 現有地・市営元町駐車場等敷地	候補地2 旧青少年センター・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4公園	候補地4 親水性中央公園等敷地
建設候補地				

【1】建設敷地・スペースの評価

評価	候補地1	候補地2	候補地3	候補地4
			◎ 敷地が最も広く余裕があり、建物設計及び配置計画上の自由度が高く、2層でも平屋に近い整備が可能。また、工事施工上の課題も少ない。	○ 高低差がある敷地のため、配置計画や工事等において工夫が必要となるが、敷地が2番目に広く余裕があるため、建物設計上の自由度がある。

【2】立地性の評価

評価	候補地1	候補地2	候補地3	候補地4
	○ 駅や表町商店街から延びる通りに沿って歩きたくなる空間が作りやすく、来館者の増加による新たな人の流れや新規出店の可能性など賑わいの創出が期待できる。	○ 駅から昭和通りに沿って歩きたくなる空間の創出も期待でき、来館者の増加による新たな人の流れや新規出店の可能性など賑わいの創出が期待できる。	◎ 周辺エリアは歩道が整備され、図書館と親和性の高い施設が周辺に複数ある。これら施設との連携が非常に期待でき、回遊性も高まり賑わいの創出が期待できる。	◎ 親和性の高い広大な公園に隣接し、良好な環境の中で、学び、遊び、憩うことができる相乗効果により、両施設の相互利用が促進され利用者の増加も見込まれる。

【3】アクセス性の評価

評価	候補地1	候補地2	候補地3	候補地4
		○ 駅に近く、昭和通りに面し、周辺地区は歩道が整備され、公共交通、徒歩や自転車での来館もしやすい。一方で、車でのアクセスには課題がある。	○ 車でのアクセスは最もやすく、周辺地区は歩道整備がされている。一方で、駅から最も遠く、通りからは1本奥に入っている。	○ 市役所に近く、路線バスなどの公共交通や昭和通りからの自転車や徒歩でのアクセスは良い。ただし、昭和通りからの自動車による敷地への出入りは検討が必要。

【4】経済性の評価

評価	候補地1	候補地2	候補地3	候補地4
	◎ 事業費が最も安く、追加費用も最小限である。		◎ 事業費が2番目に安く候補地1と大きな差はない。	