

# 新ホール建設候補地検討資料

2017/04/24

徳島市市民環境部文化振興課

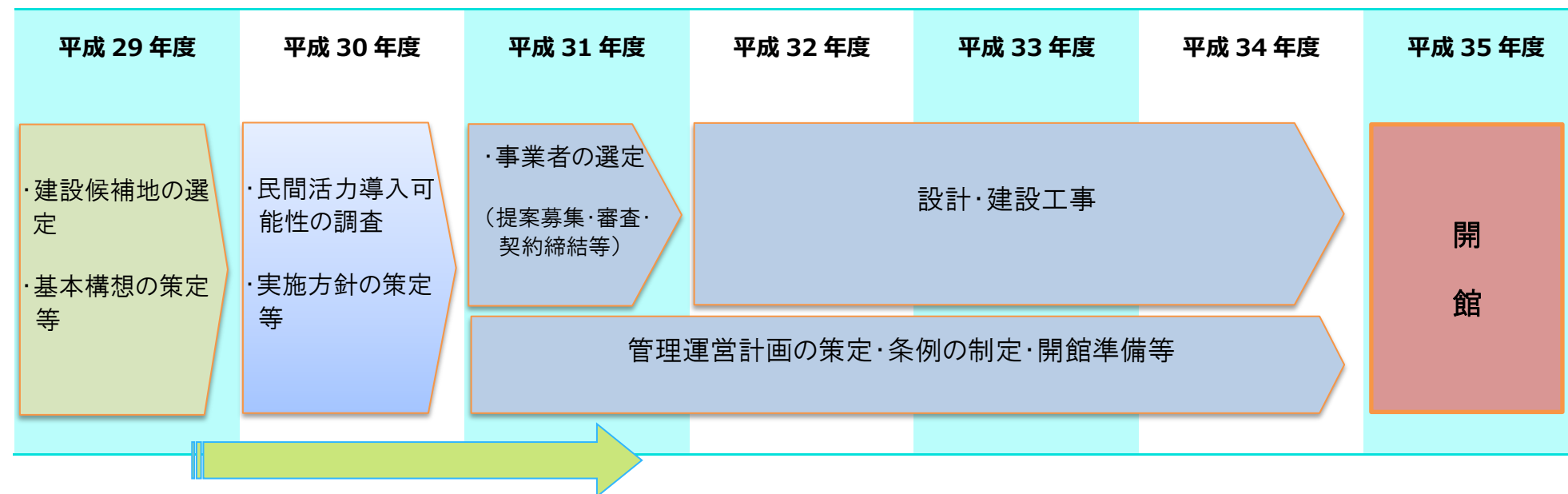
## 各候補地の検討について

### 【基本的な条件】

- 1 新ホールの基本理念「市民の芸術文化の創造拠点」にふさわしい施設機能(大ホール・小ホール・創造支援)が配置できる。
- 2 徳島市内に1,000席規模のホールがない状況を踏まえ、平成35年度開館を目標とした整備スケジュールが実現可能である。
- 3 費用対効果を踏まえ、財政的に過度の負担とならない計画が可能である。

### 【整備スケジュール案】

早期のホール開館を目指すことが、重要な課題であることを踏まえ、「PFI方式」や「PPP方式」を視野に入れたプロセス案を想定。



※ 土地利用についての整理、協議等を並行して行う必要がある。

検討項目別の各候補地の比較検討表 ※第2回検討会議における意見及び新たな検討内容を反映

候補地		候補地1 文化センター敷地		候補地2 徳島駅西側駐車場		候補地3 旧動物園跡地	
検討項目							
① 施設条件	基本方針等に沿った施設建設の可能性(敷地面積、形状等)	・敷地面積や土地の形状により、大ホール、小ホールの平面配置には課題があることから、レイアウト上の検討が必要である。		・敷地面積や土地の形状により、大ホール、小ホールの平面配置には課題があることから、レイアウト上の検討が必要である。		・大ホールや小ホールを平面配置できるなど、設計の自由度は比較的高い。	
	県都のホールとしての意匠的・環境的シンボル性	・幹線道路である国道192号線から常に視認できることから、シンボル性を演出しやすい。 ・文化センター敷地であることから、市民への認知度、知名度は高い。		・徳島駅前ホールとしての、市民、県民等へのシンボル性アピール度は高い。 ・敷地周囲の既存建物(立体駐車場)の裏手に当たるため、視覚的な存在感やシンボル性の演出には制約がある。		・ひょうたん島川の駅ネットワーク構想における川の駅候補地に隣接することから、水辺を活かした景観演出の可能性はある。 ・大動脈である国道11号からの「見え」は確保しづらく、存在感の演出には難がある。	
	市民の芸術文化の創造拠点としての日常的な利用のしやすさ	・市役所等、日常的に市民が集まる施設から至近距離にあり、日常的な利用が期待できる敷地である。		・ハレの場としての利用も、日常的な創造活動としての場としても立ち寄りやすく、利便性が高い。		・市の中心部からやや距離があり、平日の利用、日常的な立ち寄りやすさという点では難がある。	
	敷地の周辺環境(騒音、振動等)	・鉄道軌道に隣接する敷地で、十分な振動及び騒音対策を施す必要がある。		・鉄道軌道に隣接する敷地で、十分な振動及び騒音対策を施す必要がある。		・国道からは一定の距離があり、静穏性は高いと考えられる。 ・川に隣接していることから、津波など災害対策への配慮が必要になる。	
	施設の拡張性	・近隣に複数の公共施設等があり、それらの施設との連携や協調、将来的には一体化等の整備も可能性が考えられる。		・敷地に隣接する民間施設や駅に隣接する立体駐車場、あるいは駅ビルなどとの一体的な整備の可能性が期待される。		・敷地面積が広いことに加え、旧豊学校敷地も隣接することから、豊かな空間を活用した整備の可能性が期待される。	
	収益施設運営の可能性	・敷地面積からみて、基本的機能以上の整備が難しい可能性がある。 ・周辺施設等の状況からみて、収益施設としては限られた用途となる。		・敷地面積からみて、基本的機能以上の整備には地下化や高層化が必要となる。 ・周辺施設との協調整備ができれば、収益施設整備の可能性は高い。		・敷地面積としてはホール以外の機能を導入できる可能性がある。 ・市内中心部からの距離があることや前面道路に面していない点など、収益施設の用途が限られる可能性がある。	

候補地		候補地1 文化センター敷地	候補地2 徳島駅西側駐車場	候補地3 旧動物園跡地
検討項目				
② 土地条件	建築基準法、消防法、地方条例等の法令上の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側隣地（国道北側の公園用地）が第一種住居地域のため、日影の影響に配慮すると舞台上部に高さが制約される懸念がある。（建築基準法第56条の2）</li> <li>・徳島市における建築物に附置する駐車施設に関する条例（附置義務条例）により、駐車場を整備する必要がある。</li> <li>・建物の主要な出入口のある側に沿った空地（前面空地 0.1 m<sup>2</sup>×客席面積）を設ける必要がある。（建築基準法施行条例第22条の2）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地周長の6分の1以上が公道に面する必要がある。（徳島県建築基準法施行条例第23条）</li> <li>・北側隣地（線路北側の公園用地）が第一種住居地域のため、日影の影響に配慮すると舞台上部に高さが制約される懸念がある。（建築基準法第56条の2）</li> <li>・附置義務条例により、駐車場を整備する必要がある。</li> <li>・前面空地を設ける必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の用途地域の指定が第一種住居地域であるため、現状では劇場用途の施設整備は不可。（建築基準法第48条）</li> <li>・地域指定の変更あるいは用途規制の例外許可を得る必要がある。（都市計画法第15条など）</li> <li>・附置義務条例は適用されないが、敷地の立地上駐車場を整備する必要がある。</li> <li>・前面空地を設ける必要がある。</li> </ul>
	都市計画・土地利用規制上の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の北側に都市計画道路の計画線が位置しており、建築可能な面積が制約される可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・条例が定める敷地の周長の6分の1以上が公道に面する規定を緩和するため、敷地内に公道に準ずる通路を確保する必要がある。（徳島県建築基準法施行条例第23条）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画公園の指定を解除する必要がある。</li> <li>・第一種住居地域の用途地域指定を解除する必要がある。（都市計画法第15条など）</li> </ul>

候補地		候補地1 文化センター敷地	候補地2 徳島駅西側駐車場	候補地3 旧動物園跡地
検討項目				
② 土地条件	周辺環境への影響 (日影、車両等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側隣地に対する日影規制への対策が必要である。</li> <li>・幹線道路からの大型車両の進入は可能であり、公演時の来場車両についても、周辺に及ぼす影響は比較的少ないと想定される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側隣地に対する日影規制への対策が必要である。</li> <li>・幹線道路からの大型車両の進入については、交通量や規制を踏まえ、十分な検証が必要である。</li> <li>・公演時の来場車両についても、駐車施設の状態を踏まえ、周辺の交通事情に与える影響は大きいと想定される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側隣地に対する日影規制への対策が必要である。</li> <li>・幹線道路からの大型車両の進入については、規制等を踏まえ、十分な検証が必要である。</li> <li>・敷地内に来場者用駐車場を設置した場合、終演後の退出車両の混雑により、周辺地域（民家、道路）への影響が大きいと推定される。</li> </ul>
	既存施設等の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存施設は解体工事を行う予定である。</li> <li>・線路、国道(192号線は災害時に緊急輸送道路)に接している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内の既存施設の撤去及び機能移転（電気施設等）が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況の大部分は更地である。</li> <li>・敷地内の東側の一部に徳島文化公園が存在する。</li> </ul>
	建設前の手続き等の多さ(埋蔵物の調査等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・埋蔵文化財包蔵地（徳島惣構跡）に指定されており、試掘調査が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・埋蔵文化財包蔵地（徳島城下町跡）に指定されており、試掘調査が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・埋蔵文化財包蔵地（徳島惣構跡）に指定されており、未調査の部分について試掘調査が必要である。（過去に調査済み）</li> </ul>
	建設時の施工の容易性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接する線路や国道（立体交差）への影響についての配慮が必要である。</li> <li>・<b>地盤について十分な杭の打設が必要である。</b></li> <li>・積層構造となるため、施工計画の十分な検討が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事用車両の進入路の確保が必要である。</li> <li>・隣接する駅ビル駐車場の退出通路や線路への配慮が必要。</li> <li>・<b>地盤について十分な杭の打設が必要である。</b></li> <li>・積層構造となるため、施工計画の十分な検討が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事用車両の進入路の確保が必要である。</li> <li>・<b>地盤について十分な杭の打設が必要である。</b></li> <li>・敷地面積上、施工計画は比較的立てやすい。</li> </ul>

候補地		候補地1 文化センター敷地	候補地2 徳島駅西側駐車場	候補地3 旧動物園跡地
検討項目				
③ 交通条件	徳島駅からの徒歩ルート の安全性・バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> <li>徒歩10～15分程度</li> <li>徒歩ルートは、線路を通過する必要があるため、高齢者や障害者、特に、車椅子利用者にとっては、アクセスに難がある。アクセス性の向上についての対策が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>徒歩1～3分程度</li> <li>徳島駅ターミナルビルからの連結が可能となった場合、駅及び立体駐車場から直接退出入できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>徒歩20～25分程度</li> <li>徒歩ルートは、線路や国道11号を通過する必要があるため、高齢者や障害者には難がある。</li> <li>車椅子でのアクセスは困難である。</li> </ul>
	公共交通機関でのアクセスの容易さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>直近のバス停から 文化センター前：徒歩約1分程度 鷲の門前：徒歩約2分程度</li> <li>タクシー：徳島駅前から約6分程度</li> <li>夜間におけるバスの利用には、最終便の時間などの制約がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通機関の結節点であり、市内外からのアクセスの利便性は高い。</li> <li>直近のバス停から 徳島駅前バスターミナル：徒歩約3分程度 徳島駅西：徒歩約2分程度</li> <li>夜間におけるバスの利用には、最終便の時間などの制約がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>直近のバス停から 助任新橋：徒歩約3分程度 中徳島町2丁目：徒歩約2分程度</li> <li>タクシー：徳島駅前から約7分程度</li> <li>夜間におけるバスの利用には、最終便の時間などの制約がある。</li> </ul>
	大型車両のアクセスの容易さ(ルート、搬入路等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>大型搬入車両のアクセスに特段の支障はないと想定される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前広場からの大型搬入車両通過の可否については確認が必要である。</li> <li>小学校通学路付近を通過するため配慮が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現状は大型車両の進入規制があり、規制解除の可否については確認が必要である。</li> <li>住宅地及び高校付近を通過するため配慮が必要である。</li> </ul>
	駐車場・駐輪場の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内への確保は難がある。</li> <li>周辺の民間駐車場や公共施設駐車場の利活用又は駐車場用地の確保を検討する必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内への確保は難がある。</li> <li>徳島駅前及び周辺は自転車放置禁止区域に定められている。</li> <li>周辺の民間駐車場や公営駐車場の利活用を検討する必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内に一定台数の駐車場を確保することができる可能性がある。</li> </ul>
	タクシー、大型バス、送迎車両のためのルート、乗降場所の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>車寄せスペースの確保を検討する必要がある。</li> <li>複数台の寄り付きは難しいことが想定される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前広場等の利活用が期待できる。</li> <li>送迎車両による混雑、渋滞の可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内に車寄せを確保することは可能である。</li> <li>アクセスルートについて検討する必要がある。</li> <li>送迎車両による混雑、渋滞の可能性がある。</li> </ul>

検討項目		候補地	候補地1 文化センター敷地	候補地2 徳島駅西側駐車場	候補地3 旧動物園跡地
④ 周辺条件	中心市街地活性化への寄与		<ul style="list-style-type: none"> <li>市内中心部に位置し、周辺には市役所をはじめ多くの公共施設があり、公共施設エリアとしての位置づけも考えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>徳島駅周辺において、新たな人の流れが創出されることが考えられる。</li> <li>商業や民間事業との近接性により、集客などの面において相乗効果が期待される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>徳島市の中心市街地からやや離れた地域となるが、新たな文化交流拠点としての役割が期待される。</li> </ul>
	公共交通利用促進への寄与		<ul style="list-style-type: none"> <li>既存のバス路線が重なる地点に当たることから、多方面の公共交通利用促進のきっかけとなることが期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅直近の敷地であり、徳島市における鉄道、バス（路線、高速）、タクシー等全ての交通機関の起点となり、多方面からの公共交通利用の促進に寄与することが期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>徳島駅からやや離れた場所にあることから、公共交通機関の利用の可能性が期待される。</li> <li>敷地直近のバス停の整備などを検討する必要がある。</li> </ul>
	防災面でのまちづくりへの寄与（一時的な避難等）		<ul style="list-style-type: none"> <li>市役所本庁舎に近い場所にあることから、災害時における災害対策本部の補助的役割を担える施設としての検討が可能である。</li> <li>津波浸水想定（浸水深）：1.0～2.0m</li> <li>基準水位：2.2m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅と隣接することから、災害時の帰宅困難者のための一時避難所としての機能を担える施設としての活用が期待できる。</li> <li>津波浸水想定（浸水深）：1.0～2.0m</li> <li>基準水位：1.9m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>他の候補地と比較して、津波浸水想定（浸水深）が高い地域であることから、周辺住民が避難できる施設としての役割が期待される。</li> <li>津波浸水想定（浸水深）：2.0～3.0m</li> <li>基準水位：2.4m</li> </ul>
	その他のまちづくり事業の推進効果		<ul style="list-style-type: none"> <li>将来の鉄道高架事業、駅周辺のまちづくり事業との相乗効果が考えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>将来の鉄道高架事業、駅周辺のまちづくり事業への効果が期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ひょうたん島川の駅ネットワーク構想における川の駅（候補地）との連携により、水辺空間を活かした文化交流拠点としての役割が期待できる。</li> </ul>

候補地		候補地1 文化センター敷地	候補地2 徳島駅西側駐車場	候補地3 旧動物園跡地
検討項目				
⑤ 整備コスト・期間	土地関連	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地の一部に県有地及び国有地が含まれることから、今後の利用についての整理が必要になる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地はJR四国等の所有であり、土地利用についての協議が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>すべて市有地であることから、土地の取得コストはかからない。</li> </ul>
		<b>土地の概算額（市有地除く）約1.9億円</b> (11.5万円/㎡×1,619.89㎡=18,629万円) <b>※平成28年分相続税評価の路線価で算出、実勢価格とは異なる。</b>	<b>土地の概算額 約5.9億円</b> (12.0万円/㎡×4,866.0㎡=58,392万円) <b>※平成28年分相続税評価の路線価で算出、実勢価格とは異なる。</b>	
	施設関連	<ul style="list-style-type: none"> <li>期待される全ての機能を整備していくためには、各施設配置に工夫が必要であり、整備コストが高くなる可能性がある。</li> </ul> <b>【規模・概算コスト】</b> 既存施設の撤去費用は除く 延床面積を約9,000~10,000㎡と想定した場合の概算額、約80億円~90億円 <b>※主要施設の一部地下化を想定</b> <b>※他都市同等規模施設の建設単価を参考</b> (750千円/㎡[税込] 地上部)	<ul style="list-style-type: none"> <li>期待される全ての機能を整備していくためには、各施設配置に工夫が必要であり、整備コストが高くなる可能性がある。</li> </ul> <b>【規模・概算コスト】</b> 既存施設の撤去費用は除く 延床面積を約9,000~10,000㎡と想定した場合の概算額、約80億円~90億円 <b>※主要施設の一部地下化を想定</b> <b>※他都市同等規模施設の建設単価を参考</b> (750千円/㎡[税込] 地上部)	<b>【規模・概算コスト】</b> 既存施設の撤去費用は除く 延床面積を約9,000~10,000㎡と想定した場合の概算額、約70億円~80億円 <b>※他都市同等規模施設の建設単価を参考</b> (750千円/㎡[税込] 地上部)
		<ul style="list-style-type: none"> <li>徳島市における建築物に附置する駐車施設に関する条例（附置義務条例）により、駐車場を整備する必要がある。</li> </ul> <b>【駐車場整備費】</b> 延床面積150㎡に対し1台分の駐車スペースが必要（附置義務条例） 60台~67台 <b>※周辺駐車施設の確保を検討</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>徳島市における建築物に附置する駐車施設に関する条例（附置義務条例）により、駐車場を整備する必要がある。</li> </ul> <b>【駐車場整備費】</b> 延床面積150㎡に対し1台分の駐車スペースが必要（附置義務条例） 60台~67台 <b>※周辺駐車施設の確保を検討</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>来場者用の駐車場の設置が必要であり、駐車場整備費用が必要である。駐車台数については十分な検討が必要である。</li> </ul> <b>【駐車場整備費】</b> 駐車場規模を仮に300台と想定した場合 <b>※自走式立体駐車場整備費概算額</b> 約3億円（地盤改良費含む） <b>※施設の規模（建築面積）により平面駐車場が可能となる。（舗装費のみ）</b>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道関連施設等の移転が必要になるため、その移転策及び移転に伴う経費負担なども検討する必要がある。</li> <li><b>建物2棟（受変電設備、鉄塔）、高圧電力引込柱、駐車場ゲート、鳴門市建物及び看板が所在</b></li> </ul> <b>⇒ 概算コストについては、現段階では不明</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一時的に大人数の観客が集まる施設になることから、開演時及び終演時の観客を誘導するための周辺交通環境の整備が必要になる。</li> <li>また、大型搬入車両や鑑賞者用の大型バスのアクセス動線の整備を検討する必要がある。</li> </ul> <b>※周辺環境整備費（道路整備等）</b>  <b>⇒ 概算コストについては、現段階では不明</b>



検討項目		候補地		
		候補地1 文化センター敷地	候補地2 徳島駅西側駐車場	候補地3 旧動物園跡地
⑤ 整備 コスト・ 期間	整備に要する期間	≪着工以前に以下の整理が必要である。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県有地、国有地利用の整理</li> <li>・ 既存建物の除去</li> </ul> ≪設計段階では、以下の確認が必要 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北側敷地への日影規制の制約</li> </ul>	≪着工以前に以下事項の処理が必要である。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地取得または賃貸借に係る手続</li> <li>・ 既存施設撤去</li> <li>・ 鉄道機能施設の移設</li> <li>・ 周辺の交通対策についての検討</li> </ul> ≪設計段階では、以下の確認が必要 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公道に面する敷地周長の緩和措置</li> <li>・ 北側敷地への日影規制の制約</li> </ul>	≪着工以前に以下事項の処理が必要である。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画公園の指定解除</li> <li>・ 用途地域の変更あるいは用途規制の例外許可</li> <li>・ 周辺の交通対策についての検討</li> </ul>