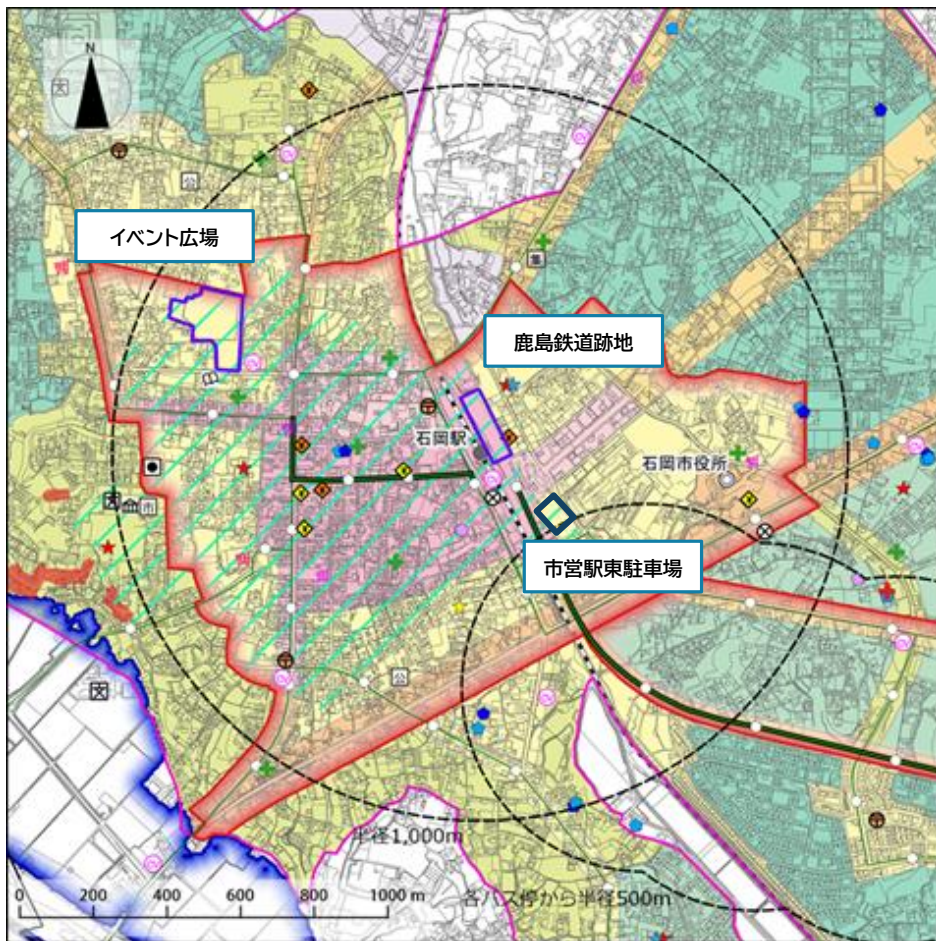


資料4 建設地について

建設候補地とその概要



候補地① いしおかイベント広場

敷地面積 27,478.10平方メートル

所有者 石岡市

※教育委員会事務局所管

候補地② 鹿島鉄道跡地

敷地面積 約7,700平方メートル

所有者 石岡市

※土地開発基金所有

候補地③ 市営駅東駐車場

敷地面積 約6,900平方メートル

所有者 石岡市

候補地① いしおかイベント広場

いしおかイベント広場は、1997(平成9)年に神栄製糸(株)より、中心市街地の活性化を図り、交流人口を増やすことを目的に取得した土地。

【土地情報】

所有者：石岡市

敷地面積：27,478.10平方メートル

地目：宅地

都市計画：市街化区域

第一種住居地域

敷地内には、屋外トイレと物置(市)の他に、石岡強震観測施設が設置されている

【現在の利用形態】

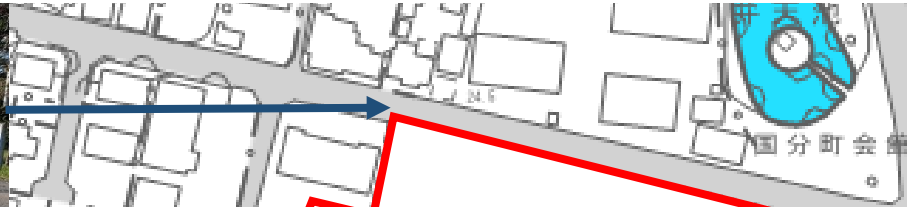
- ・敷地一部は、中央図書館用駐車場として利用
- ・屋外イベント会場や、臨時駐車場として利用



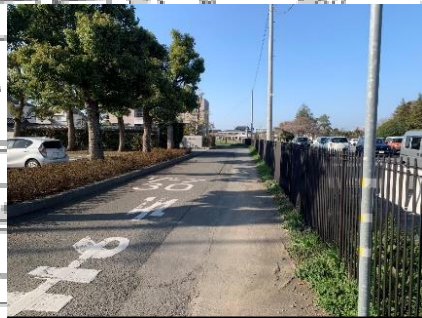
敷地及び周辺の道路状況



市道A2322号線
車道幅員7.3m



市道A2310号線
車道幅員6.5m (歩道あり)



市道A2325号線
車道幅員2.6m~3.9m



市道A0204号線
車道幅員8.0m (歩道あり)

埋蔵文化財に関する発掘調査

いしおかイベント広場

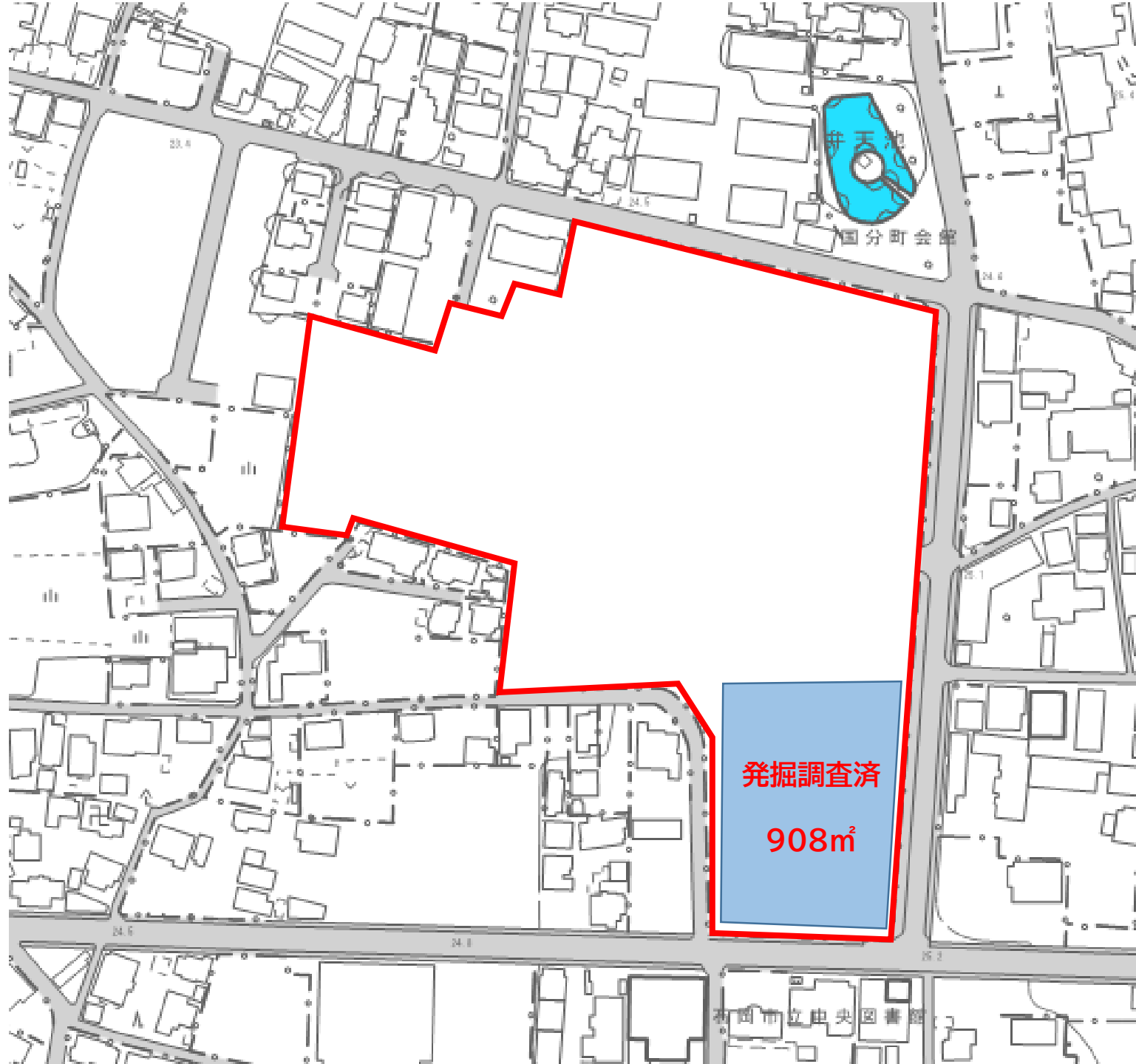
- ・埋蔵文化財包蔵地「国分遺跡」に該当
- ・特別史跡「常陸国分寺跡」にも近接
- ・過去に、3回の試掘調査と1回の発掘調査を実施
 - ①H12.3月～7月 試掘調査
 - ②H19.7月～9月 発掘調査(記録保存)
 - ③H19.11月～12月 試掘調査
 - ④H23.11月 試掘調査
- ・上記①、③の試掘調査で、埋蔵文化財(遺跡)が確認。
- ・**上記②以外の区域において建物建設工事を行う場合は、発掘調査が必要**

開発事業を行う場合

- ・埋蔵文化財「国分遺跡」に該当することから、国・県へ届出が必要
- ・国・県による必要な保護措置の指示
- ・保護層30cm以上確保できなければ発掘調査が必要
 - ⇒工事により埋蔵文化財包蔵地が掘削され、破壊される場合、工事により埋蔵文化財に影響を及ぼす恐れのある場合等には、記録保存のための発掘調査を実施。

特別史跡常陸国分寺跡の付近であることから、重要遺構が確認された場合には保存及び追加指定について協議が必要。現状では常陸国分寺跡保存活用計画内において、敷地の一部が常陸国分寺に関する遺構が存在する可能性がある範囲(Ⅱ区)とされている。

試掘調査の過程で、歴史上重要であると判断される遺跡等が発見された場合には、建設計画そのものの中断を余儀なくされる事態もあり得るものと考えられる。



発掘調査済

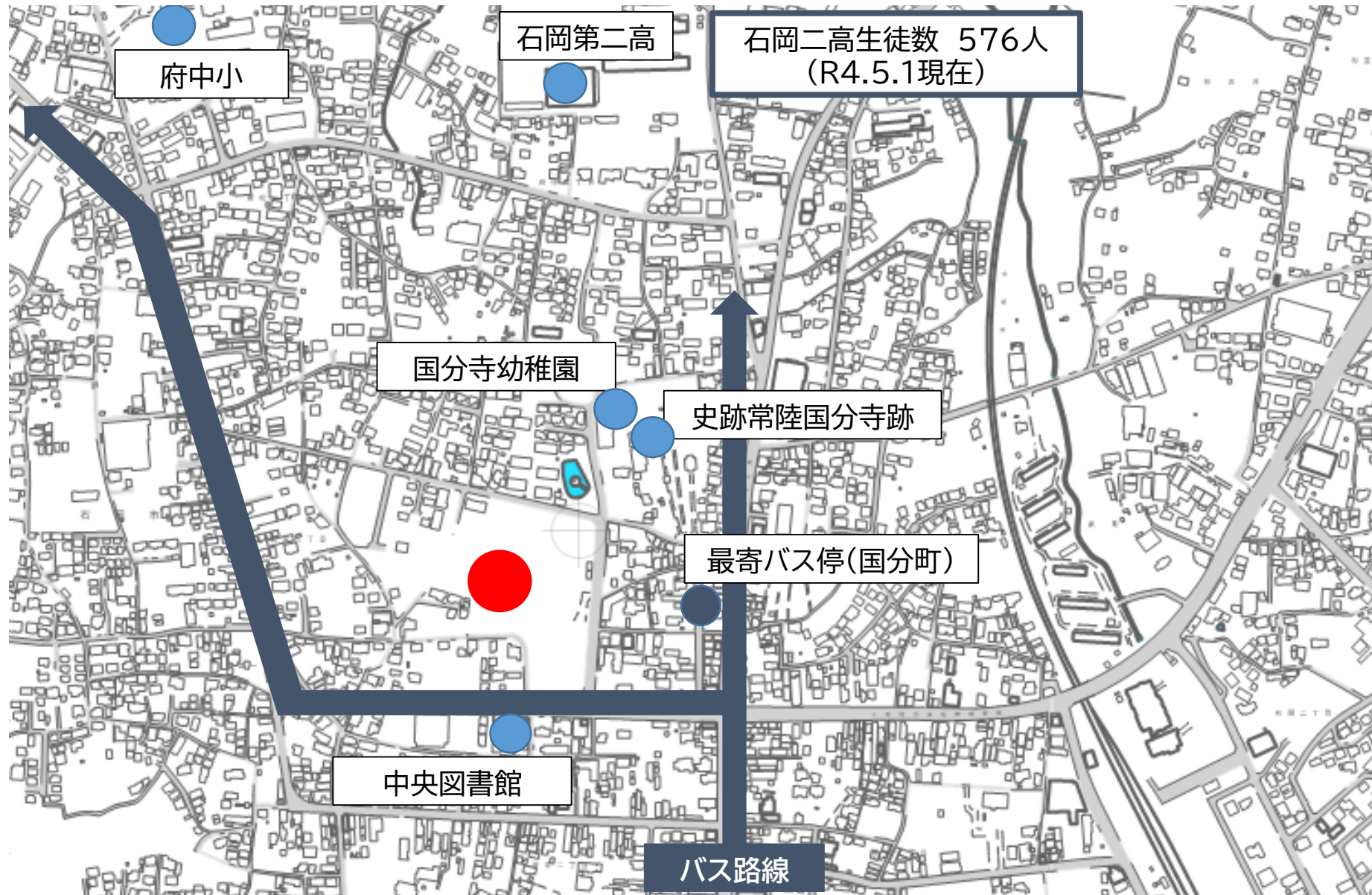
908㎡

井天

国分町会館

和歌山中央図書館

周辺地域の状況



候補地② 鹿島鉄道跡地

鹿島鉄道跡地は、平成23年に(独)都市再生機構東日本都市再生本部より、石岡駅周辺整備事業用地として取得した土地。

【土地情報】

所有者：石岡市

(土地開発基金)

敷地面積：約7,700平方メートル

地目：雑種地

都市計画：市街化区域

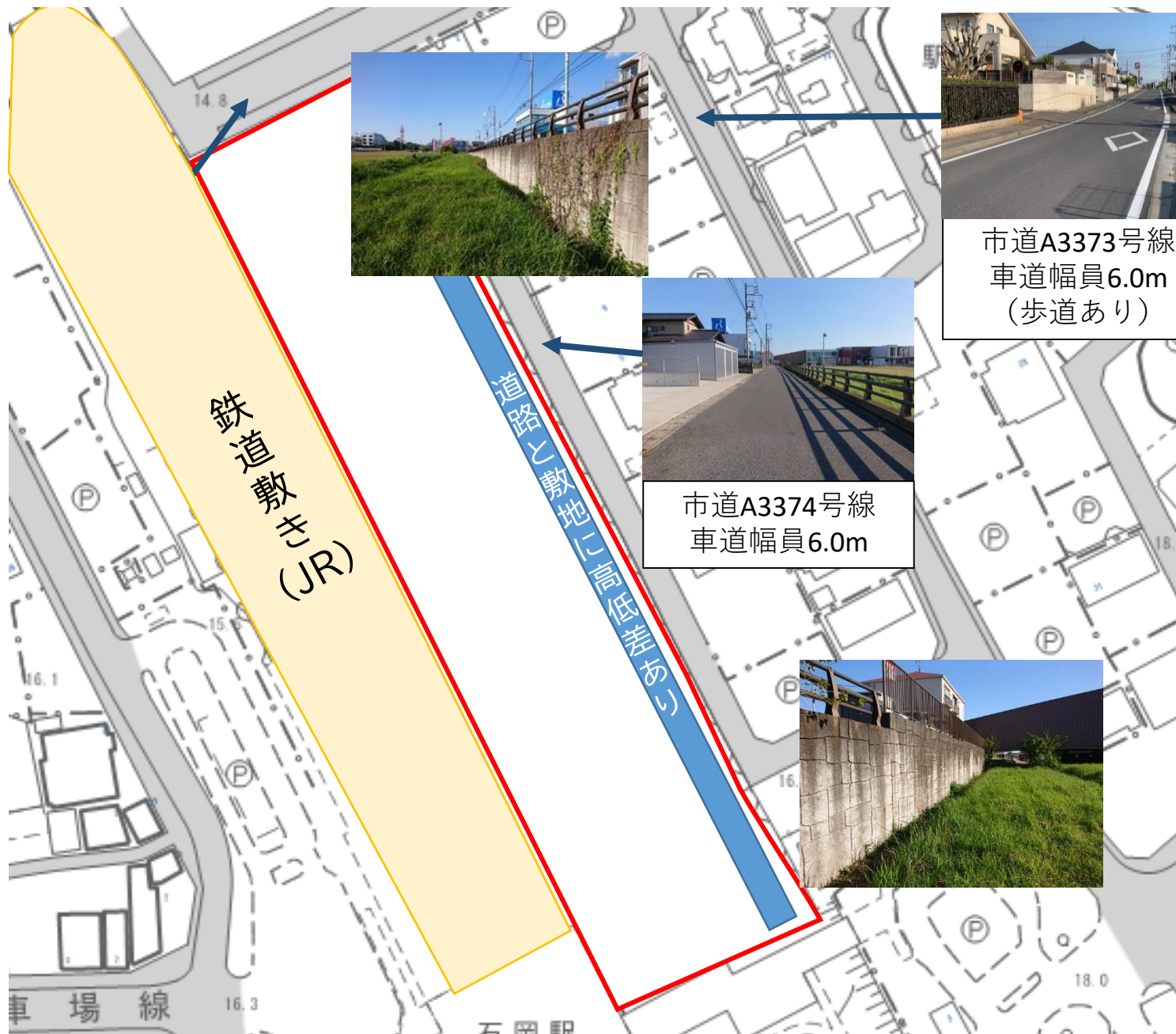
商業地域

【現在の利用形態】

イベント時の臨時駐車場等として利用



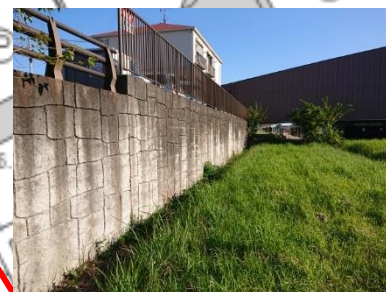
敷地及び周辺の道路状況



市道A3373号線
車道幅員6.0m
(歩道あり)



市道A3374号線
車道幅員6.0m



候補地③ 市営駅東駐車場

石岡駅やバスターミナルに隣接する土地であり、市営駅東駐車場として活用している。

【土地情報】

所有者：石岡市

敷地面積：約6,900平方メートル

地目：雑種地

都市計画：市街化区域

第一種住居地域

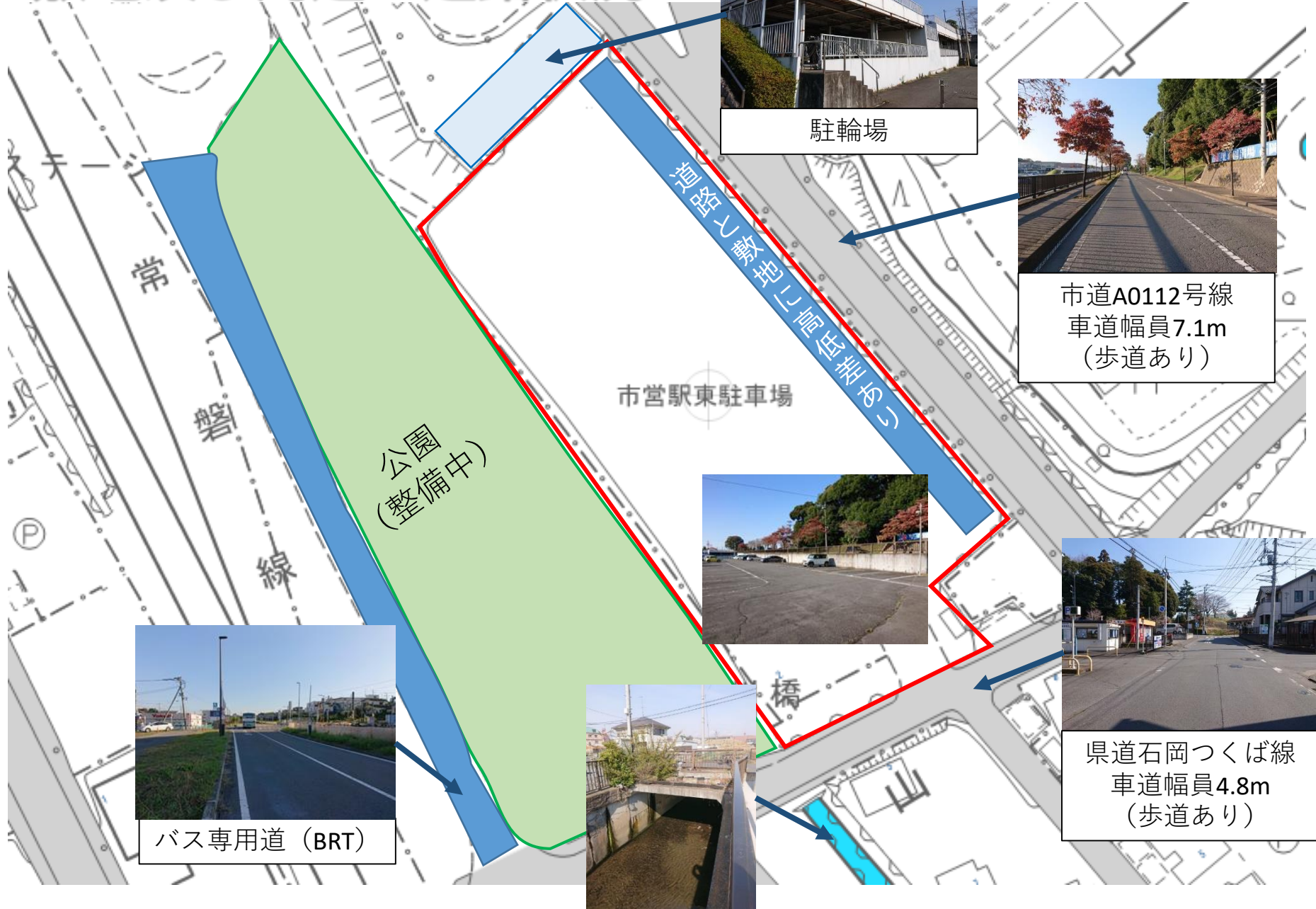
【現在の利用形態】

市営駅東駐車場として利用

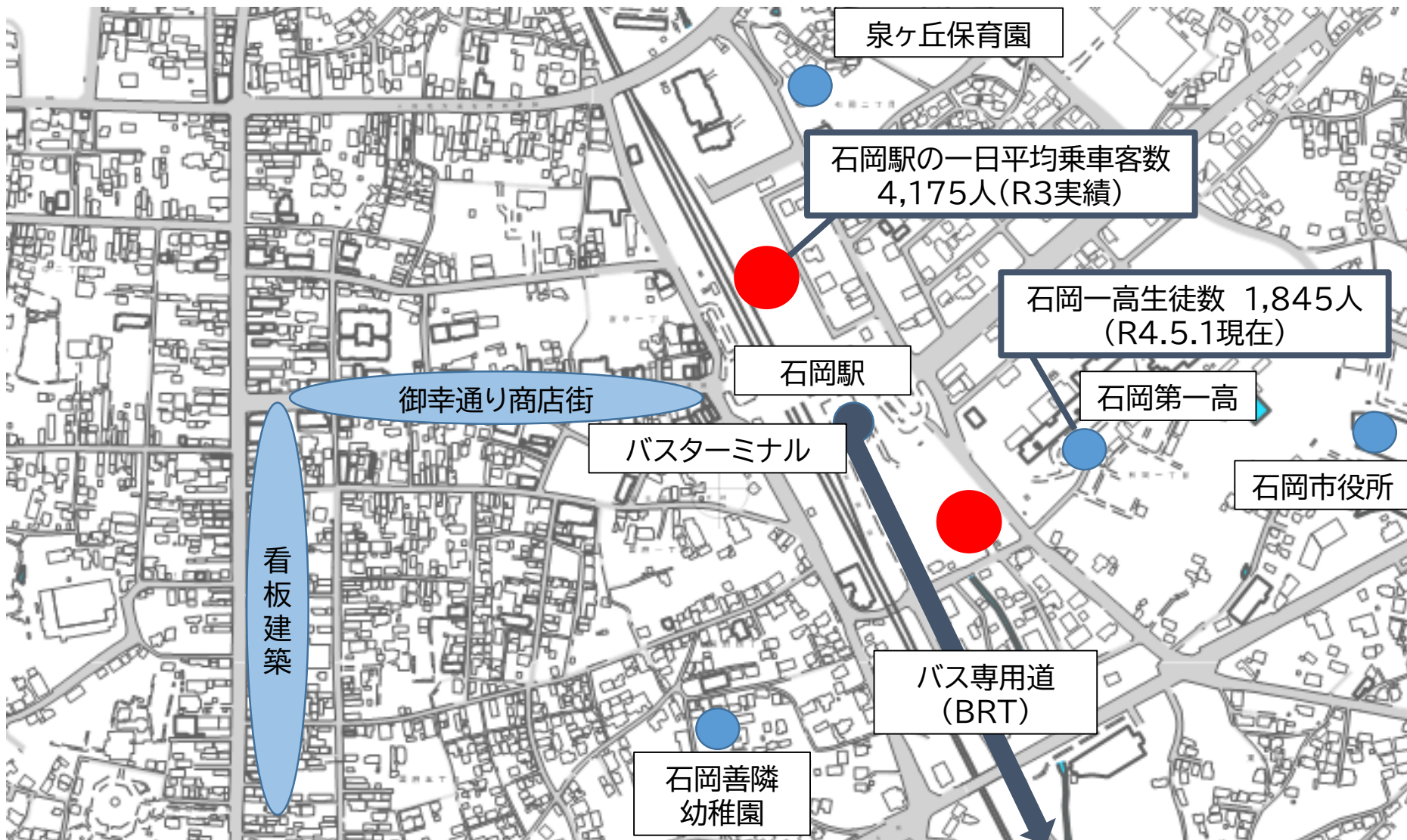
区画数：290台分



敷地及び周辺の道路状況



周辺地域の状況(鹿島鉄道跡地、市営駅東駐車場)



【埋蔵文化財関係】

いずれの土地も「白久台遺跡」及び「山王遺跡」に近接であるが、埋蔵文化財包蔵地外であることから試掘調査等の手続きは不要。

液状化への対策検討について

駅舎改築の際の調査結果

地質調査を行ったところ、地盤の液状化についてその判定を行うべきと報告されている。
また、支持層についてはG.L-30m程度とし、基礎形式としては基礎杭の採用としている。



鹿島鉄道跡地、市営駅東駐車場を建設地とする場合は、地質調査等を実施し、詳細な状況把握をした上で、対策工を検討していく必要がある。

液状化対策

液状化を防ぐためには

- 基礎杭を支持層まで打ち込むことで建物を支える。
- 地盤改良
⇒地盤内の水分を減らしたり、地震による振動を抑制し、液状化させにくくする。
- 地中壁を設置して土地を囲み、地盤の揺れを抑制(格子状改良工法)等が考えられる。

浦安市液状化対策技術検討調査の結果概要(抜粋)

- 埋立に用いた細粒分を多く含む「埋立砂層」が厚いほど、また地下水が浅いほど被害が大きくなる傾向を示していた。埋立砂層を中心に液状化現象が発生したものと考えられる。
- 地盤締固め工法、過剰間隙水圧消散工法により液状化対策を実施したエリアでは、道路や歩道に損傷はなく、敷地内での噴砂減少は確認されなかった。
- 戸建住宅など小規模建築物(直接基礎建物)については、液状化による地盤沈下で不同沈下を起こし被害を受けた。一方、大・中規模建築物は、その殆どが支持杭、摩擦杭で施工されていたことにより、建物本体には大きな被害は発生しなかったものの、建築物周辺の地盤沈下による出入口の段差やライフラインの寸断などの被害が発生した。

建設に当たっての主な諸手続き

各候補地において施設建設をする際に必要となる主な手続きは次のとおり。

【いしかイベント広場】とする場合

- 埋蔵文化財に関する発掘調査
- 都市計画の変更

【鹿島鉄道跡地】とする場合

- 地質調査を踏まえた液状化対策の検討
- 土地開発基金からの買戻し

【市営駅東駐車場】とする場合

- 都市計画の変更
- 地質調査を踏まえた液状化対策の検討
- 駐車場事業の廃止(利用者への周知等)

▶都市計画の変更について

用途地域は、建築できる建物の種類や用途の制限を定めている。現状として2つの候補地では、ホール等の集客施設が建設できないため、用途の見直し等の手続きを行う必要がある。

【現状】

第一種住居地域



【基本的な考え方】

商業地域、近隣商業地域、準工業地域のいずれかへ見直す。

用途地域内の建築物の用途制限	用途制限										備考	
	第一種住居地域	第二種住居地域	第三種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	第三種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	用途地域別の用途制限あり
新築などで、非主要部分を除き、10m以下かつ建築物の延べ面積が1,000㎡未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等の延べ面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等の延べ面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等の延べ面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等の延べ面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等の延べ面積が10,000㎡を超えるもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の延べ面積が150㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の延べ面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の延べ面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の延べ面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の延べ面積が3,000㎡を超えるもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
遊園地、スケート場、遊園地、ゴルフ練習場、パティオ型遊園地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
カラオケボックス等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲10,000㎡以下
浴室、ぼんち、銭湯、洗車場、馬場、乗車待合所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲10,000㎡以下
喫茶、喫茶店、洋食店、喫茶店	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲各階200㎡未満
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲個室付浴場以外
幼稚園、小学校、中学校、義務学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
記念館、一定規模以下の観音堂等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
診療所、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲500㎡以下
老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
児童遊園地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
遊技場等（射撃場を除く）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下かつ2階以下
遊技場等（射撃場を除く）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲1,000㎡以下かつ1階以下
遊技場等（射撃場を除く）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下かつ2階以下
遊技場等（射撃場を除く）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
パチンコ、パチスロ、麻雀、将棋、囲碁、将棋、麻雀、将棋、麻雀、将棋、麻雀	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下かつ原動機の出力が0.75kw以下
危険性や環境を悪化させない工場の建設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①作業場の延べ面積が50㎡以下
危険性や環境を悪化させない工場の建設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	②作業場の延べ面積が150㎡以下
危険性や環境を悪化させない工場の建設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③作業場の延べ面積が50㎡以下
危険性や環境を悪化させない工場の建設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④作業場の延べ面積が150㎡以下
危険性が大きい水又は油を貯蔵する貯蔵タンクがある工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	⑤作業場の延べ面積が50㎡以下
自動車修理工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	⑥作業場の延べ面積が150㎡以下
火薬、石炭粉、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	⑦1,500㎡以下かつ2階以下
火薬、石炭粉、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	⑧3,000㎡以下
火薬、石炭粉、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
火薬、石炭粉、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○