

## ■「瀬高公民館敷地」と「国道443号バイパス沿い」の比較

	瀬高公民館敷地	国道443号線バイパス沿い
用途区分等	第一種中高層住居専用地域	無指定 農振農用地域が多い
敷地面積	9,700 m <sup>2</sup> (体育館、老人福祉センター含む)	—
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模集客施設に該当すれば、県の「立地ビジョン」における課題はあるものの、現状の都市計画の用途区分において、協議により建設が可能と見込まれる。</li> <li>・市有地であり、また下水道の整備計画もあり、用地取得費や工事費などの費用が抑えられ全体事業費の軽減が見込まれる。</li> <li>・用地取得や造成などに要する時間の短縮が見込まれる。</li> <li>・市立図書館や市役所駐車場との一体的な利用ができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既に道の駅みやま等が立地しており、市の新たな賑わいの場所として期待ができる。</li> <li>・九州自動車道路とも直結しており、交通アクセスがよい。</li> <li>・現在の瀬高公民館を使用しながら、新たな建物の建設ができる。</li> <li>・用途地域外（白地）の場合は、10,000 m<sup>2</sup>までは建築基準法上の規制はない。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法の建築規制があるため、ホールをはじめ建築の内容などの協議に時間を要する。</li> <li>・新たな駐車場やアクセス道路の整備が必要と思われる。</li> <li>・新たな駐車場の整備には、用地の確保が必要となる。</li> <li>・既存施設の解体が必要なため、工事期間中は施設の利用ができない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模集客施設に該当すれば、「立地ビジョン」における「拠点」の位置付けが困難なため、都市計画の見直しなど相当の時間を要する。</li> <li>・農地を購入する場合は、農業振興地域からの「除外」や「農地転用」などの手続きが必要となる。</li> <li>・新たに用地を取得するため、用地取得や造成などの費用及び時間がかかる。</li> <li>・金粟交差点付近など交通渋滞が悪化する恐れがある。</li> </ul>