
7 章 統合庁舎各案の評価

7.1. 評価基準に対する各案の対応

次頁より統合庁舎各案の評価項目に対する対応を一覧で示す。

整備方針	評価項目		整備目標	評価基準	備考
	項目	細目			
(1) 経済性	増設部分建設費	事務室	・面積基準より、事務室:2,000㎡、会議等諸室・倉庫:1,800㎡、動線関係:1,570㎡、議会関係:630㎡、計:6,000㎡を総面積目安とし、既存で不足する面積を増設部分で補う	・工事費の抑制	・書籍「建築物のライフサイクルコスト」などを参考に算出 ・単価380千円/㎡を想定
		会議室等諸室			
		倉庫			
		動線関連			
		議会関連			
		議事堂			
		渡り廊下			
	解体費	敷地内小規模施設	・既存部分を最大限活用し、解体は最小限に抑える	・工事費の抑制	・車庫・倉庫(S造・1階・延床面積200+50+90㎡)CAD計測 ・基礎調査の面積より
		周辺施設			
	既存部分改修費	事務室	・総面積(6,000㎡)の一部として既存部分を最大限活用する なお、議場は既存部分を利用し、議会関連の必要面積は議場の廻りに配置する	・工事費の抑制	・最低限の内装改修を想定 ・書籍「建築物のライフサイクルコスト」を参考に算出 ・単価105千円/㎡を想定
		諸室			
		通路等			
		議会関連			
		議事堂			
耐震補強費	既存部分	・現行基準を満たさない場合は耐震補強工事を行なう	・工事費の抑制		
敷地外駐車場土地取得費		・来庁者、公用車、職員用、計530台分の駐車場を整備するため、敷地外の土地を取得する	・コストの抑制	・周辺実勢価格を参考に田富18千円/㎡、玉穂20千円/㎡、豊富9千円/㎡を想定	
イニシャルコスト計					
ランニングコスト(50年間)	既存部分修繕コスト	・建設時だけではなく、将来にわたったLCCを抑制する	・コストの抑制	・書籍「建築物のライフサイクルコスト」を参考に算出 ・書籍「建築物のライフサイクルコスト」を参考に算出	
	増設部分修繕コスト				
LCC(50年間)合計	光熱費・保全コスト等				

統合庁舎案				
田富庁舎案		玉穂庁舎案		豊富庁舎案
田富庁舎 2 階案	田富庁舎 3 階案	玉穂庁舎 2 階案	玉穂庁舎 3 階案	豊富庁舎 2 階案
・工事面積3,436㎡ :概算1,306百万円	・工事面積3,436㎡ :概算1,306百万円	・工事面積3,330㎡ :概算1,265百万円	・工事面積3,330㎡ :概算1,265百万円	・工事面積3,653㎡ :概算1,388百万円
・既存利用とし、増設必要無し	・既存利用とし、増設必要無し	・既存利用とし、増設必要無し	・既存利用とし、増設必要無し	・既存利用とし、増設必要無し
・新たに必要:概算6百万円	・新たに必要:概算6百万円	・新たに必要:概算3百万円	・新たに必要:概算3百万円	・新たに必要:概算5百万円
・該当面積2,164㎡ :概算22百万円	・該当面積2,164㎡ :概算22百万円	・該当面積1,350㎡ :概算14百万円	・該当面積1,350㎡ :概算14百万円	・該当面積5,730㎡ :概算57百万円
・工事面積6,500㎡ :概算33百万円	・工事面積6,000㎡ :概算30百万円	・工事面積9,500㎡ :概算48百万円	・工事面積9,325㎡ :概算47百万円	・工事面積6,275㎡ :概算31百万円
・解体無し	・解体無し	・解体有り (車庫・倉庫棟:3百万円)	・解体有り (車庫・倉庫棟:1百万円)	・解体無し
・解体有り (福祉センター:8百万円)	・解体有り (福祉センター:8百万円)	・解体無し	・解体無し	・解体無し
・工事面積2,564㎡ :概算269百万円	同左	・工事面積2,670㎡ :概算280百万円	同左	・工事面積2,347㎡ :概算246百万円
・耐震補強の必要性無し (現行基準を満たすが、Is 値0.75を満たすかは不明)	同左	・耐震診断結果により、耐 震補強の必要性無し	同左	・過去の補強計画どおり に、耐震補強が施工された 場合は必要性無し(但し、 再診断を推奨)
・取得面積6,500㎡ (260台分) :概算117百万円	・取得面積6,000㎡ (240台分) :概算108百万円	・取得面積9,500㎡ (380台分) :概算190百万円	・取得面積9,325㎡ (373台分) :概算187百万円	・取得面積6,275㎡ (251台分) :概算56百万円
・概算1,761百万円	・概算1,749百万円	・概算1,803百万円	・概算1,797百万円	・概算1,783百万円
・概算1,929百万円/50年間	同左	・概算1,973百万円/50年間	同左	・概算1,717百万円/50年間
・概算1,248百万円/50年間	・概算1,248百万円/50年間	・概算1,210百万円/50年間	・概算1,210百万円/50年間	・概算1,327百万円/50年間
・概算2,115百万円/50年間	・概算2,115百万円/50年間	・概算2,115百万円/50年間	・概算2,115百万円/50年間	・概算2,115百万円/50年間
・概算7,053百万円	・概算7,041百万円	・概算7,101百万円	・概算7,095百万円	・概算6,942百万円

整備方針	評価項目		整備目標	評価基準	備考	
	項目	細目				
(2) 立地場所 活用性	まちづくりの展開性		・開発の余地と周辺環境等を勘案し、今後のまちづくりを展望する	・開発の余地と周辺環境等を勘案する		
	上位計画との整合性		・県都市計画マスタープラン ・市都市計画マスタープラン	・整合性の有無と必要な対策		
	敷地の立地、周辺公共施設との連携		・周辺公共施設との連携を強化し、市民サービスを充実させる	・周辺に連携可能性がある公共施設が存在するか		
	敷地規模・形状	敷地規模 敷地形状	・既存敷地の規模・形状特性を活かした土地利用とする ・周辺の関連敷地を含めた検討を行う	・既存敷地及び利用可能周辺施設の敷地面積と、敷地形状により判断する		
	駐車場規模		・敷地内または敷地外で駐車台数(530台)を確保する ・優先順位として、来庁者→公用車→職員用とし、敷地外での確保も考慮する	・敷地内、または敷地外での駐車台数確保状況	・駐車台数530台の内訳 来庁者:200台、公用車:90台、職員用:240台	
	利便性			・人口重心と近い立地とする	・人口重心との距離	・国土地理院資料の人口重心からの直線距離
				・市民が来庁しやすい立地とする ・市外や高齢者の来庁も考慮する	・JR最寄り駅との距離	・駅からの道路距離
・道路網(山梨環状道路・甲府市川三郷線・甲府市中央左右口線・大津線など)					・東西連絡(大津線)道路は整備中	
・総合医療施設(山梨大学付属病院)					・施設からの道路距離	
・大規模集客施設					・施設からの道路距離	
・リア駅予定地(市外)					・予定地からの道路距離	
・現状の利用人数	・H24年度実績					
利活用	不採用施設・敷地の有効活用		・公共施設の配置状況を考慮し、不採用施設・敷地を有効活用する	・地域実態マップを活用して確認		
(3) 環境配慮 環境性	環境負荷軽減		・自然採光・換気、高効率な設備機器等を採用し、省資源・省エネに努め周辺環境への負荷を軽減させる	・自然採光、換気、高効率な設備機器等を採用できるか	・グリーン庁舎などを参考に計画する	
	周辺への影響	日影	・周辺環境への影響を考慮し、周辺の土地利用や建物と調和させる ・周辺の住民にも考慮し、建物敷地、周辺施設の景観整備と来庁者の動線にも配慮する等、快適な公共空間の形成をおこなう	・統合庁舎整備による隣地に落ちる影の影響	・影の影響は、等時間日影(1時間)の隣地に落ちる影の面積	
		周辺環境との調和		・増設施設の階数・高さ・形状など周辺環境への影響の確認をする		
		緑化	・緑化することで周辺環境・敷地内及び建物内に良好な空間を提供する	・敷地や屋上での緑化可能面積の確保		
環境利用	再生可能エネルギーの利用	太陽光発電等	・太陽光等の自然エネルギーを活用し、省資源・省エネルギー等の環境に配慮した設備機器やシステムを整備する	・自然エネルギーの設置可能な場所や面積の確保	・中央市地域新エネルギービジョンなどを参考に計画する	

統合庁舎案				
田富庁舎案		玉穂庁舎案		豊富庁舎案
田富庁舎2階案	田富庁舎3階案	玉穂庁舎2階案	玉穂庁舎3階案	豊富庁舎2階案
・甲府都市計画：市街化調整区域 ・農用地利用計画：中央農業振興地域整備計画 ・庁舎周辺は主に農地	同左	・甲府都市計画：市街化区域（第一種中高層住居専用地域） ・庁舎周辺は主に住宅地	同左	・笛吹川都市計画：非線引き区域 ・庁舎周辺は主に公共用地
・県マスタープラン：地域拠点に準ずる地区：都市機能補完地区「リバーサイド地区」半径1Km外 ・市マスタープラン：地域生活拠点	同左	・県マスタープラン：地域拠点に準ずる地区：都市機能補完地区「山梨大学医学部周辺」半径1Km内 ・市マスタープラン：地域生活拠点	同左	・県マスタープラン：該当地区等なし ・市マスタープラン：地域生活拠点
・コミュニティーセンター、図書館、福祉公園等近接	同左	・総合会館、保健センター、生涯学習館等近接	同左	・中央公民館、健康福祉センター、保健センター、農業者トレーニングセンター等近接
12,908㎡	同左	14,137㎡	同左	10,859㎡
・隣接する福祉センターも敷地を含む ・敷地規模が大きく、形状も整形である	同左	・敷地奥の駐車場も敷地を含む ・敷地規模は大きい、形状が複雑である	同左	・現況の面積では整備不可能なため、農村広場の敷地の利用を想定する
・敷地内：226台、共用部：44台、敷地外：260台	・敷地内：246台、共用部：44台、敷地外：240台	・敷地内：150台、敷地外380台 ・駐車場が敷地内で分散する	・敷地内：157台、敷地外373台 ・駐車場が敷地内で分散する	・敷地内：240台、共用部：39台、敷地外：251台
・約1.2Km	同左	・約1.3Km	同左	・約3.8Km
・東花輪駅：1.2Km	同左	・小井川駅：約1.6Km	同左	・東花輪駅：4.6Km
・主要道路網に位置し、主要施設との連携性がよい	同左	・主要道路網に位置し、主要施設との連携性がよい	同左	・主要道路網からは離れ、主要施設との連携性が悪い
・約3.0km	同左	・約1.3km	同左	・約5.5km
・オキノハーフシー他：約1.9k	同左	・イオンタウン：約0.7km	同左	・イオンタウン：約5.0km
・約4.8km	同左	・約2.5km	同左	・約5.9km
・7,000人/年	同左	・9,800人/年	同左	・1,900人/年
・他2施設共通：窓口、地域振興、交流機能等を検討する ・周辺施設の機能の補完、連携等を併せて検討する	同左	・他2施設共通：窓口、地域振興、交流機能等を検討する ・周辺施設の機能の補完、連携等を併せて検討する	同左	・他2施設共通：窓口、地域振興、交流機能等を検討する ・周辺施設の機能の補完、連携等を併せて検討する
・自然採光、換気、雨水利用等を配慮した施設計画とする ・自然換気に吹抜けが活用できる	・自然採光・換気、雨水利用等を配慮した施設計画とする ・自然換気に吹抜けが活用できる	・自然採光、換気、雨水利用等を配慮した施設計画とする ・面積に余裕がなく、自然換気の吹抜けの設置は難しい	・自然採光、換気、雨水利用等を配慮した施設計画とする ・面積に余裕がなく、吹抜けの設置は難しい	・自然採光、換気、雨水利用等を配慮した施設計画とする ・自然換気に吹抜けが活用できる
・西側敷地境界沿いに、南北方向に増築部分（2階）を配置したため増設後、隣地への影の影響が多少増えた（+約500㎡）	・西側敷地境界沿いに、コンパクト（3階）に配置したため増設後、隣地への影の影響が多少増えた（+約460㎡）	・北側敷地境界沿いに、増築部分（2階）を配置したため増設後、隣地への影の影響が大きく増えた（+約1,700㎡）	・北側敷地境界沿いに、増築部分（3階）を配置したため増設後、隣地への影の影響が大きく増えた（+約1,880㎡）	・既存敷地の農村広場を計画地内とし、増築部分を配置したため増設後、隣地への影の影響が多少増えた（+約600㎡）
・周辺環境と形状・色彩等との調和を図った計画とする ・増設部分が2階建てで、周辺環境が調和がとれる	・周辺環境と形状・色彩等との調和を図った計画とする ・増設部分が3階建てで、周辺環境との調和が比較的難しい	・周辺環境と形状・色彩等との調和を図った計画とする ・増設部分が2階建てで、周辺環境が調和がとれる	・周辺環境と形状・色彩等との調和を図った計画とする ・増設部分が3階建てで、周辺環境との調和が比較的難しい	・周辺環境と形状・色彩等との調和を図った計画とする ・増設部分が2階建てで、周辺環境が調和がとれる
・屋上や敷地内に緑化可能な部分が確保できる	・屋上や敷地内に緑化可能な部分が確保できる	・屋上や敷地内に緑化可能な部分が確保できる	・屋上や敷地内に緑化可能な部分が確保できる	・屋上や敷地内に緑化可能な部分が確保できる
・屋上面が比較的広く、太陽光設備の設置場所を広く確保できる	・屋上面はさほど広くないため、他エネルギーの活用検討が必要	・屋上面が比較的広く、太陽光設備の設置場所を広く確保できる	・屋上面はさほど広くないため、他エネルギーの活用検討が必要	・屋上面が比較的広く、太陽光設備の設置場所を広く確保できる

整備方針	評価項目		整備目標	評価基準	備考	
	項目	細目				
(4) 安全性	施設安全	耐震性	増設部分	・大地震時でも主要機能・設備機器を維持でき、被害を最小にする	・必要保有水平耐力係数Ⅱ類係数1.25の確保	
			既存部分	・主要構造部の損傷を最小限にとどめる	・耐震性能Is値0.6の確保 ・更にはⅡ類係数1.25の耐震性能Is値0.75の確保	
		防犯性		・明瞭な外構・平面計画とする ・機器・防犯設備の一元管理化や個人情報等の監理の為、セキュリティー機能を強化する	・施設内に死角がなく見通しが良いか ・敷地周辺の外構計画の内容やセキュリティー区分が明確になっているか	
		防災拠点	防災性	・防災拠点として適切な立地場所を選定する	・防災危険区域に指定されているか	・洪水ハザードマップより ・液状化マップより ・地震調査研究推進本部より
・災害時の迅速な対応の為、防災機能を集約し、周辺の防災機能との連携を強化する	・避難場所・消防署等が近接しているか					
・統合庁舎には、災害時に指揮が行なえる防災拠点を設ける	・適切な防災拠点スペースが確保できるか					
(5) 機能性	施設機能	市民交流性		・市民協働の基礎となる情報提供機能、市民活動への参加を促すサポート機能など多様な市民活動を支える機能を充実させる	・交流施設(広場・公園等に隣接)が敷地周辺に有るか ・情報公開・交流コーナーに適したスペースが施設内に確保しやすいか	・市民との協働のスペース:多目的交流スペース、情報コーナー、相談室など
		フロア構成		・機能構成がわかりやすい施設とする ・市民の使いやすさに配慮し、短時間で効率的に用事を済ませることが出来るよう機能を適切に配置する	・認識性(わかりやすさ) ・空間のゆとり ・各機能の効率性	
		ゾーニング		・利用者・職員等にとって利便性が良く、明快な空間構成とする ・1階に案内・窓口機能や交流機能配置し、他の階には、執務機能等を配置する	・利便性(誘導・明快等)、集約性 ・執務機能の適正配置と事務効率性の確保	
		動線		・駐車場や敷地出入口から施設までのアクセス利便性を高めた配置とする ・既存部分と増設部分の接続部含め、出来るだけ簡潔で便利にある動線計画とする	・利便性(誘導・明快等)、集約性	
		案内・窓口機能		・市民の利用頻度の高い窓口を、敷地出入口や駐車場から利用しやすい1階入口部分に集約する ・ワンストップサービスとし、市民サービスの向上を図る	・案内・窓口機能の位置と他機能との展開しやすさ ・ワンストップサービス化の可能性	
		バリアフリー	増設部分		・障がい者、お年寄りの方等誰でも使いやすく、快適な施設づくりとする ・誰でもすぐに施設構成を理解でき、危険なく、必要なスペースが確保され、各機能へのアクセスが容易な施設づくりとする	・ユニバーサルデザインが配慮できるか
	既存部分			・バリアフリー基準が遵守できるか		

統合庁舎案				
田富庁舎案		玉穂庁舎案		豊富庁舎案
田富庁舎2階案	田富庁舎3階案	玉穂庁舎2階案	玉穂庁舎3階案	豊富庁舎2階案
・Ⅱ類係数1.25(Is値0.75)基準を遵守して設計する	・Ⅱ類係数1.25(Is値0.75)基準を遵守して設計する	・Ⅱ類係数1.25(Is値0.75)基準を遵守して設計する	・Ⅱ類係数1.25(Is値0.75)基準を遵守して設計する	・Ⅱ類係数1.25(Is値0.75)基準を遵守して設計する
・新耐震基準で設計されており、Is値0.6を満たしている ・Is値0.75を満たしているかは診断が必要	同左	・旧耐震基準で設計されているが、耐震診断結果により、Is値0.75を現状で満たしている	同左	・過去の、耐震補強工事の補強計画において、Is値0.75を満たすよう計画されている(再診断を推奨)
・敷地形状が整形で防犯性を高めやすい ・施設形状が明瞭で見通しが良い	・敷地形状が整形で防犯性を高めやすい ・施設形状がやや複雑で見通しが良くない	・敷地形状がやや複雑で防犯性を高めにくい ・施設形状がやや複雑で見通しが良くない	・敷地形状がやや複雑で防犯性を高めにくい ・施設形状がやや複雑で見通しが良くない	・敷地内に狭隘な部分があり防犯性を高めにくい ・施設形状がやや複雑で見通しが良くない
・浸水想定区域(浸水0.5m以下) ・液状化(可能性が低い)	同左	・浸水想定区域(浸水1m～2m) ・液状化(可能性が極めて低い)	同左	・曽根丘陵断層群に立地
・消防署・緊急避難場所・緊急輸送道路に近接	同左	・消防署・緊急避難場所に近接	同左	・避難場所に多数近接
・既存部分は耐震性が不明なため、増設部分に計画する	同左	・増設部分に計画するが、既存部分でも計画可能	同左	・既存部分は耐震性が不明なため、増設部分に計画する
・コミュニティーセンター、図書館との連携可能	同左	・総合会館、生涯学習館等との連携可能	同左	・中央公民館、保健センター等との連携可能
・1階面積が広いため、確保しやすい ・エントランス付近に確保しやすい	・1階面積が狭いため、1階には確保しにくい	・1階面積が広いため、確保しやすい ・増設部分が奥まっっており、エントランス付近には確保しにくい	・1階面積が狭いため、1階には確保しにくい ・増設部分が奥まっっており、エントランス付近に確保しにくい	・1階面積が広いため、確保しやすい ・エントランス付近に確保しやすい
・平面的な広がりがあり、機能の配置構成がしやすい ・面積確保に余裕があり、エントランス等に吹抜けを設けられる	・平面的な広がりがあり、機能の配置構成がしにくい ・面積確保に余裕があり、エントランス等に吹抜けを設けられる	・平面的な広がりがあり、機能の配置構成がしやすい ・日影規制により建物高さ制限(9.5m程度)があるため、各階の天井高さに余裕がない(2階の3m確保は困難)	・平面的な広がりがあり、機能の配置構成がしにくい ・建築物の高さ規制(13m)を受けるため、各階の天井高さに余裕がない(2.3階の3m確保は困難)	・平面的な広がりがあり、機能の配置構成がしやすい ・面積確保に余裕があり、エントランス等に吹抜けを設けられる
・増設部分が、2階建てゾーニング2分割となり、利便性の良い1階スペースが広い	・増設部分が、3階建てゾーニング3分割となり、利便性の良い1階スペースが狭い	・増設部分が、2階建てゾーニング2分割となり、利便性の良い1階スペースが広い	・増設部分が、3階建てゾーニング3分割となり、利便性の良い1階スペースが狭い	・増設部分が、2階建てゾーニング2分割となり、利便性の良い1階スペースが広い
・アクセスしやすい	・アクセスしやすい	・増設部分が既存部分の裏に計画され、アクセスしにくい	・増設部分が既存部分の裏に計画され、アクセスしにくい	・アクセスしやすいが、敷地内に高低差が生じる
・既存部分とアクセスしやすい ・全体的に横動線(平面)が長い	・既存部分とアクセスしやすい ・増設施設の縦動線(断面)が長い	・既存部分とアクセスしやすい ・全体的に横動線(平面)が長い	・既存部分とアクセスしやすい ・増設施設の縦動線(断面)が長い	・既存部分との接続に高低差があり、アクセスしにくい(既存部分との高低差をなくすと、北側駐車場とに段差が生じる) ・全体的に横動線(平面)が長い
・主要な案内・窓口機能を増設部分1階に集約できる	・案内・窓口機能を既存部分・増設部分の1階に分配する	・敷地出入口からのアクセスを考慮すると、案内・窓口機能は既存部分となる	・敷地出入口からのアクセスを考慮すると、案内・窓口機能は既存部分となる	・案内・窓口機能を増設部分1階に集約できる
・基準を遵守して設計する ・エレベータ設置 ・窓口配置によりワンフロアサービスが可能	・基準を遵守して設計する ・エレベータ設置	・基準を遵守して設計する ・エレベータ設置	・基準を遵守して設計する ・エレベータ設置	・基準を遵守して設計する ・エレベータ設置 ・窓口配置によりワンフロアサービスが可能
・エントランススロープ有り(高低差250mm程度)	同左	・エントランススロープ有り(高低差400mm程度)	同左	・エントランススロープ有り(高低600mm程度) ・増設部分との渡り廊下に高低差が生じる
・エレベータ無し(階段に昇降機有り)	同左	・エレベータ無し(階段に昇降機有り)	同左	・エレベータ無し(階段に昇降機有り)
・その他改修必要範囲の確認が必要	同左	・その他改修必要範囲の確認が必要	同左	・その他改修必要範囲の確認が必要
