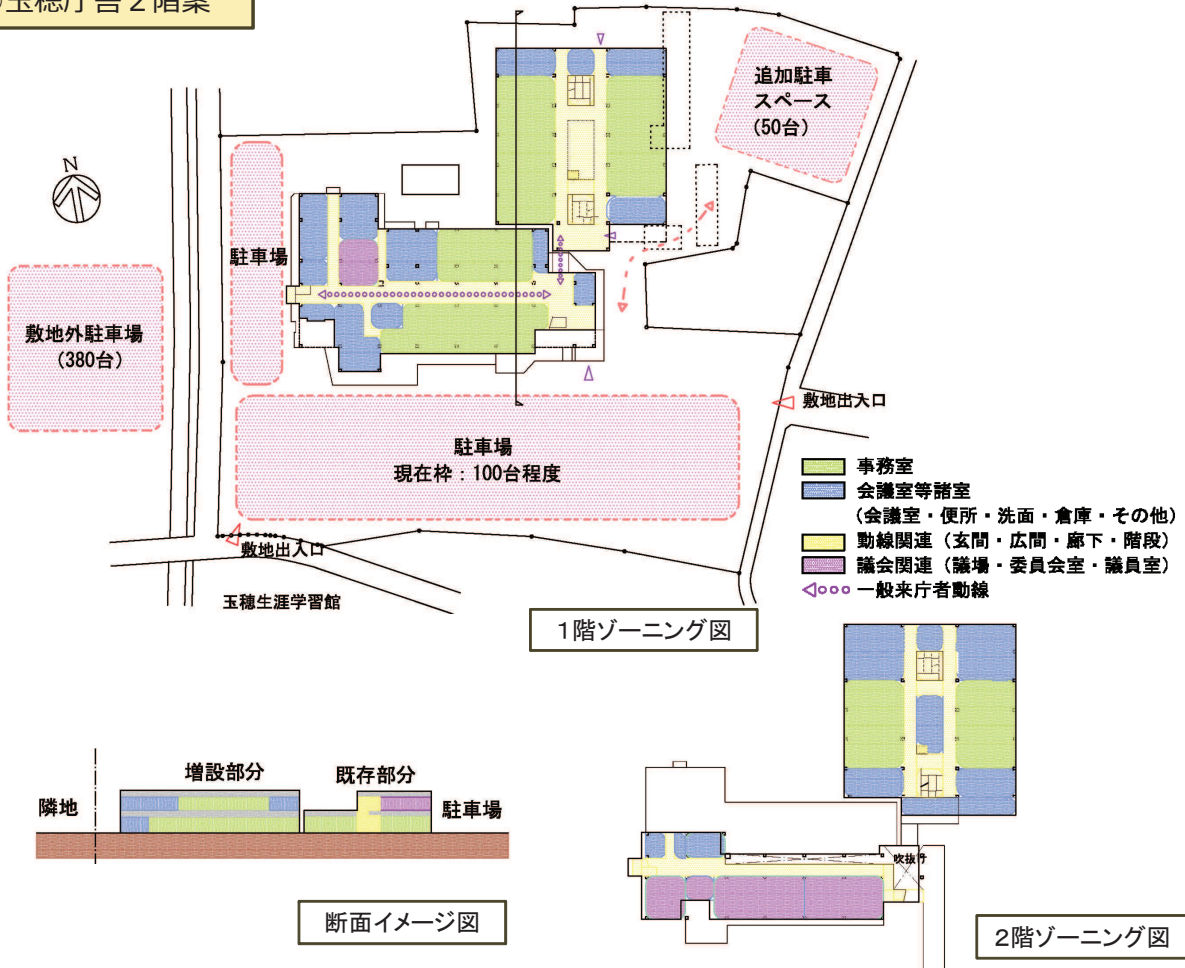


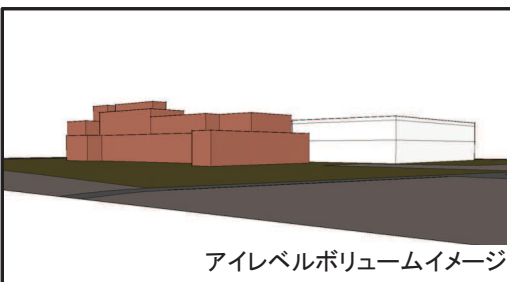
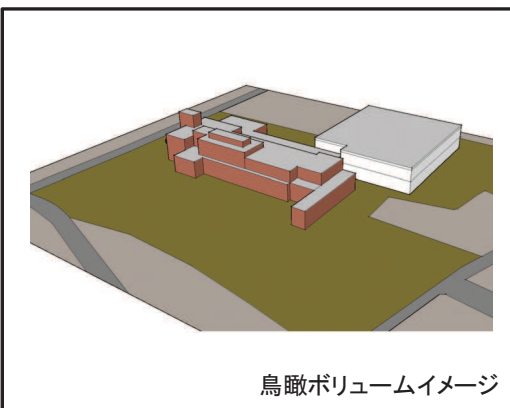
○玉穂庁舎 2階案



用途別床面積概要			
用途	既存部分	増設部分	合計
事務室	646	1,384	2,030
会議室諸室	706	1,097	1,803
動線関連	713	849	1,562
議会関連	605	0	605
合計	2,670	3,330	6,000

敷地概要	
用途地域等	第一種中高層住居専用地域
建蔽/容積率	50/150%
日影規制	2.5/4時間 H4m
その他	高さ規制 H13m
敷地面積	14,137㎡

駐車場概要	
敷地内駐車台数	150台
共用可能駐車台数	0台
敷地外駐車台数	380台
敷地外駐車必要面積	9,500㎡



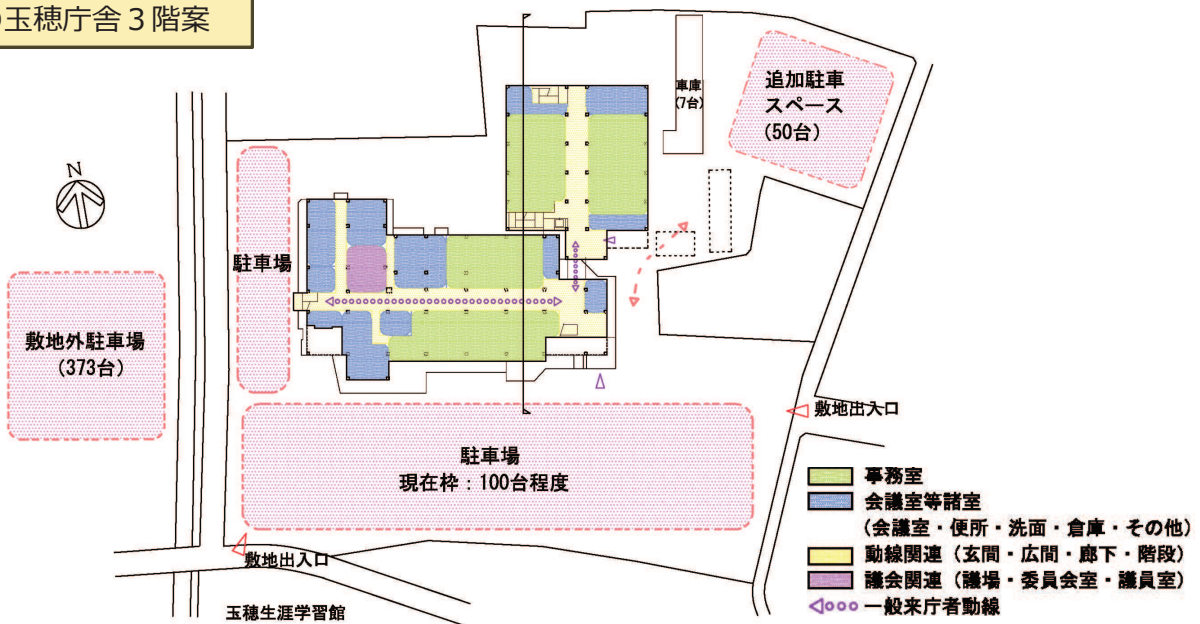
LCC概算		
項目	金額	備考
増設部分建設費	1,282百万円	渡り廊下・外構工事費含む
既存部分解体費	3百万円	福祉センター・車庫等
既存部分改修費	280百万円	
耐震補強費	-	
敷地外駐車場土地取得費	238百万円	外構工事費含む
1.イニシャルコスト 小計	1,803百万円	
増設部分修繕コスト	1,210百万円	
既存部分修繕コスト	1,973百万円	建替え1回含む
2.ランニング(ハード面) 小計	3,183百万円	/50年間
増設部分コスト	1,174百万円	
既存部分コスト	941百万円	建替え後含む
3.ランニング(光熱費等) 小計	2,115百万円	/50年間
LCC(50年間)合計	7,101百万円	

コメント

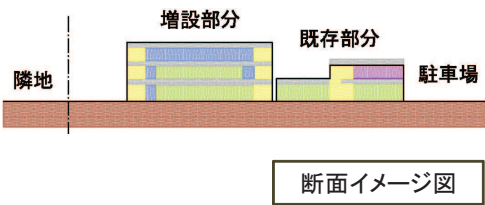
- ・立地性(重心人口、公共交通機関・主要施設との距離)により利便性の評価が高かった
- ・敷地形状の複雑さ、増設部分が奥まった配置、日影制限による天井高さの規制で機能性・安全性の評価が低かった

		項目	評価基準	玉穂庁舎 2 階案
(1) 経済性	適正コスト	イニシャルコスト計	・工事費の抑制	・概算1,803百万円
		50年間ランニングコスト計(ハード整備)	・コストの抑制	・概算3,183百万円
		50年間ランニングコスト計(光熱費等)	・コストの抑制	・概算2,115百万円
(2) 活用性	立地場所	まちづくりの展開性	・開発の余地と周辺環境等を勘案する	・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
		上位計画との整合性	・整合性の有無と必要な対策	・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
		周辺公共施設との連携	・周辺に連携可能性がある公共施設が存在するか	・総合会館、保健センター、生涯学習館等近接
	利便性	敷地規模・形状 駐車場確保	・既存敷地と利用可能周辺施設の敷地面積と敷地形状と形態により判断する ・敷地内、または敷地外での駐車台数確保状況	・敷地奥の駐車場も敷地を含む敷地を想定すると、規模は大きい、形状が複雑である ・敷地内：150台、敷地外380台 ・駐車場が敷地内で分散する
		人口重心との距離	・人口重心との距離	・約1.3Km
			・JR最寄り駅との距離	・小井川駅：約1.6Km
			・道路網(山梨環状道路・甲府市川三郷線など)	・主要道路網に位置し、主要施設との連携性がよい
			・総合医療施設(山梨大学付属病院)	・約1.3km
			・大規模集客施設	・イオンタウン：約0.7km
			・リニア駅予定地(市外)	・約2.5km
・現状の利用人数	・9,800人/年			
利活用	不採用施設・敷地の有効活用	・地域実態マップを活用して確認	・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	
(3) 環境配慮	環境配慮	環境負荷軽減	・自然採光、換気、高効率な設備機器等を採用できるか	・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
		周辺への影響	・統合庁舎整備による隣地に落ちる影の影響 ・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	・増設後の隣地への影の影響が大きくなった(+約1,700㎡) ・増設部分が2階建てで、周辺環境が調和がとれる
	環境利用	再生可能エネルギーの利用	・自然エネルギーの設置可能な場所や面積の確保	・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
(4) 安全性	施設安全	耐震性	増設部分 ・必要保有水平耐力係数Ⅱ類係数1.25の確保 既存部分 ・耐震性能Is値0.6の確保及び耐震性能Is値0.75の確保	・Ⅱ類係数1.25(Is値0.75) 基準を遵守して設計する ・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
		防犯性	・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	・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
	防災拠点	防災性	・防災危険区域に指定されているか	・浸水想定区域(浸水1m~2m) ・液状化(可能性が極めて低い) ・消防署・緊急避難場所に近接
(5) 機能性	施設機能	市民交流性	・交流施設(広場・公園等に隣接)が敷地周辺に有るか 施設内に確保しやすいか	・総合会館、生涯学習館等との連携可能 ・1階面積が広い、確保しやすい ・増設部分が奥まっており、エントランス付近には確保しにくい
		フロア構成ゾーニング	・認識性(わかりやすさ) ・空間のゆとり ・各機能の効率性	・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に制限(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) ・利便性の良い1階スペースが広い
		動線案内・窓口機能	・利便性(誘導・明快等)、集約性	・増設部分が既存部分の裏に計画され、駐車場とはアクセスしにくい ・既存部分とアクセスしやすい ・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
		バリアフリー	増設部分 ・バリアフリー基準が遵守できるか 既存部分 ・ユニバーサルデザインが配慮できるか	・基準を遵守して設計する ・エレベータ設置 ・エントランススロープ有り(高低差400mm程度) ・エレベータ無し(階段に昇降機有り)

○玉穂庁舎3階案



1階ゾーニング図



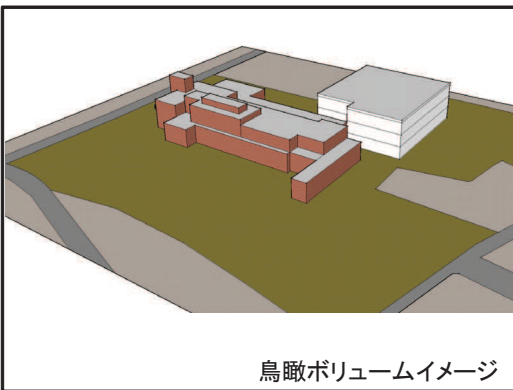
2階ゾーニング図

3階ゾーニング図

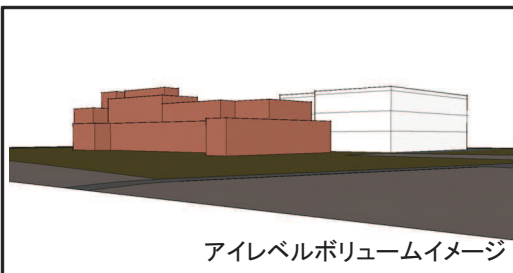
用途別床面積概要			
用途	既存部分	増設部分	合計
事務室	646	1,371	2,017
会議室諸室	706	1,105	1,811
動線関連	713	854	1,567
議会関連	605	0	605
合計	2,670	3,330	6,000

敷地概要	
用途地域等	第一種中高層住居専用地域
建蔽/容積率	50/150%
日影規制	2.5/4時間 H4m
その他	高さ規制 H13m
敷地面積	14,137㎡

駐車場概要	
敷地内駐車台数	157台
共用可能駐車台数	0台
敷地外駐車台数	373台
敷地外駐車必要面積	9,325㎡



LCC概算		
項目	金額	備考
増設部分建設費	1,282百万円	渡り廊下・外構工事費含む
既存部分解体費	1百万円	福祉センター・車庫等
既存部分改修費	280百万円	
耐震補強費	-	
敷地外駐車場土地取得費	234百万円	外構工事費含む
1.イニシャルコスト 小計	1,797百万円	
増設部分修繕コスト	1,210百万円	
既存部分修繕コスト	1,973百万円	建替え1回含む
2.ランニング(ハード面) 小計	3,183百万円	50年間
増設部分コスト	1,174百万円	
既存部分コスト	941百万円	建替え後含む
3.ランニング(光熱費等) 小計	2,115百万円	50年間
LCC(50年間)合計	7,095百万円	



コメント

- ・立地性(重心人口、公共交通機関・主要施設との距離)により利便性の評価が高かった
- ・敷地形状の複雑さ、増設部分が奥まった配置、絶対高さ規制制限による天井高さの規制で機能性・安全性・環境性の評価が低かった



		項目	評価基準	玉穂庁舎 3 階案	
(1) 経済性	適正コスト	イニシャルコスト計	・工事費の抑制	・概算1,797百万円	
		50年間ランニングコスト計(ハード整備)	・コストの抑制	・概算3,183百万円	
		50年間ランニングコスト計(光熱費等)	・コストの抑制	・概算2,115百万円	
(2) 活用性	立地場所	まちづくりの展開性	・開発の余地と周辺環境等を勘案する	・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	
		上位計画との整合性	・整合性の有無と必要な対策	・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	
		周辺公共施設との連携	・周辺に連携可能性がある公共施設が存在するか	・総合会館、保健センター、生涯学習館等近接	
	利便性	敷地規模・形状 駐車場確保	・既存敷地と利用可能周辺施設の敷地面積と敷地形状と形態により判断する ・敷地内、または敷地外での駐車台数確保状況	・敷地奥の駐車場も敷地を含む敷地を想定すると、規模は大きい、形状が複雑である ・敷地内: 157台、敷地外373台 ・駐車場が敷地内で分散する	
		利便性	・人口重心との距離	・約1.3Km	
			・JR最寄り駅との距離	・小井川駅: 約1.6Km	
			・道路網(山梨環状道路・甲府市川三郷線など)	・主要道路網に位置し、主要施設との連携性がよい	
			・総合医療施設(山梨大学付属病院)	・約1.3km	
			・大規模集客施設	・イオンタウン: 約0.7km	
			・リニア駅予定地(市外)	・約2.5km	
・現状の利用人数	・9,800人/年				
利活用	不採用施設・敷地の有効活用	・地域実態マップを活用して確認	・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		
(3) 環境配慮	環境配慮	環境負荷軽減	・自然採光、換気、高効率な設備機器等を採用できるか	・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	
		周辺への影響	・統合庁舎整備による隣地に落ちる影の影響 ・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	・増設後の隣地への影の影響が大きくなった(+約1,880㎡) ・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	
	環境利用	再生可能エネルギーの利用	・自然エネルギーの設置可能な場所や面積の確保	・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	
(4) 安全性	施設安全	耐震性	増設部分	・必要保有水平耐力係数Ⅱ類係数1.25の確保	・Ⅱ類係数1.25(Is値0.75) 基準を遵守して設計する
			既存部分	・耐震性能Is値0.6の確保及び耐震性能Is値0.75の確保	・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
	防災拠点	防犯性	・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	・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	
防災性		・防災危険区域に指定されているか	・浸水想定区域(浸水1m~2m) ・液状化(可能性が極めて低い) ・消防署・緊急避難場所に近接		
(5) 機能性	施設機能	市民交流性	・交流施設(広場・公園等に隣接)が敷地周辺に有るか ・施設内に確保しやすいか	・総合会館、生涯学習館等との連携可能 ・1階面積が狭いため、確保しにくい ・増設部分が奥まっており、エントランス付近には確保しにくい	
		フロア構成ゾーニング	・認識性(わかりやすさ) ・空間のゆとり ・各機能の効率性	・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) ・利便性の良い1階スペースが狭い	
		動線案内・窓口機能	・利便性(誘導・明快等)、集約性	・増設部分が既存部分の裏に計画され、駐車場とはアクセスしにくい ・既存部分とアクセスしやすい ・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	
		バリアフリー	増設部分	・バリアフリー基準が遵守できるか	・基準を遵守して設計する ・エレベータ設置
既存部分	・ユニバーサルデザインが配慮できるか		・エントランススロープ有り(高低差400mm程度) ・エレベータ無し(階段に昇降機有り)		