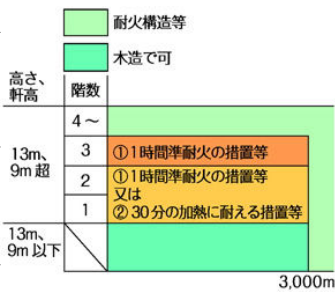


(6) 分棟形式の検討

資料7

■別棟にするための条件整理

1の敷地に対して、2以上の建築物を建てる場合は、原則として用途上の不可分でなければならず、別棟にするためには、相互に用途上の繋がりが必要となります。
また、用途により必要とされる耐火性能や構造強度が異なるため、下表にまとめます。

機能	用途	耐火・準耐火		構造の重要度係数	費用負担	
		用途による規定	規模による規定			
図書館	学校その他	耐火：3階以上の場合 準耐火：2000㎡以上の場合		1.25	長浜市	
公民館	集会所	耐火：3階以上の場合 200㎡以上の場合		1.25	長浜市	
社会福祉エリア 市民協働エリア	事務所※	用途による規定なし		13m、9m超	1.00	長浜市
産業創造センター	事務所※			13m、9m以下	1.00	長浜市
商工会議所	事務所※			延床面積が3000㎡以下の場合、高さ、軒高の制限により耐火基準が異なる	1.00	商工会議所

※200㎡以上のホールがある場合は、集会所用途となり、耐火建築物になる場合があります。



1棟の計画の場合、耐火建築物とする必要が有ります。
分棟化により建設コストの調整を図るためには、3000㎡以下かつ準耐火建築物で可能な用途ごとの分棟が望ましいと考えます。

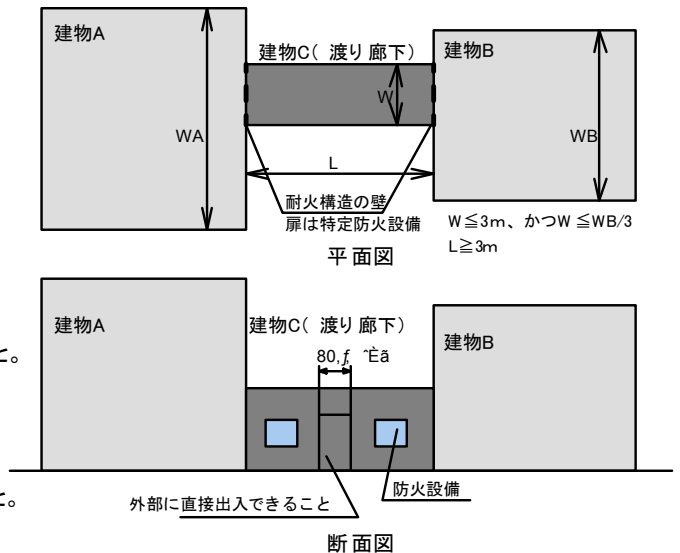
■別棟にするための建物形状の制限

2以上の建築物を接続させる場合、「滋賀県内建築基準法の取り扱い基準」に従い、防火避難上の別棟の考え方を当てはめる必要があります。

○防火避難上別棟の取り扱い

・閉鎖式渡り廊下で接続する場合の渡り廊下の条件

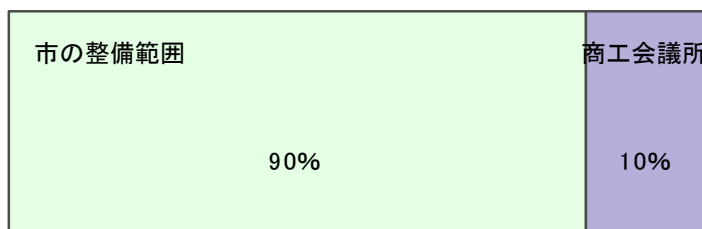
- ①接続部の階数は1とし、通行以外の用途に供しない。
- ②主要構造部は耐火構造とすること。
- ③非常用照明装置を設けること。
- ④渡り廊下幅(W)は3m以下であること。
かつ、接続する建築物の間口の1/3以下であること。
- ⑤渡り廊下で接続する距離(L)は3m以上であること。
- ⑥避難規定については、各々の建築物で完結していること。
また、渡り廊下から直接外部に避難できるよう、幅80cm以上の出入口を設けること。
- ⑦各々の建築物の接続部分を耐火構造の壁(開口部は特定防火設備)とすること。
- ⑧渡り廊下に開口部を設ける場合は、防火設備を設けること。



■費用負担の異なる施設の負担割合の考え方

商工会議所エリアの費用負担を算定する方法として、①面積按分と②立地条件による評価の2つのパターンが考えられます。1棟に合築した場合だけでなく、分棟にした場合でも共用部との区分所有が発生するため、いずれかの方法で費用負担を算出する必要が生じます。

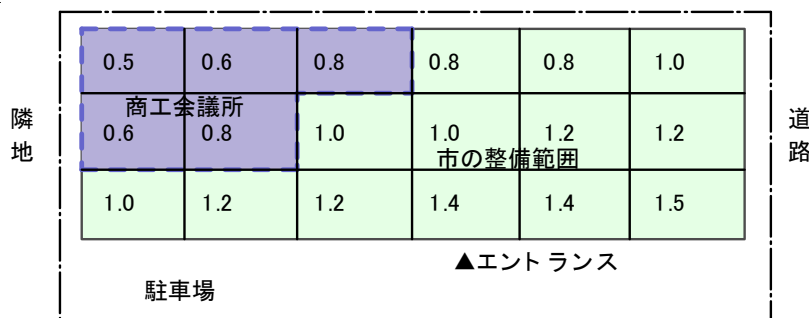
① 面積按分による区分所有 : 商工会議所の所有分を面積比率で算出



商工会議所負担分＝総工事費×10%

- メリット： 所有面積と負担金額が比例するので、算定根拠が明解
商工会議所の入居エリアの場所を問わず、負担率が変わらない
- ×デメリット： 総工事費が高額になると、商工会議所の負担額が大きくなる

② 立地条件の評価による区分所有 : 商工会議所の入居エリアの資産価値で算出



商工会議所負担分＝平均工事単価×所有面積×評価係数

敷地条件やエントランスからの距離など、様々な指標により、入居エリアの資産価値を係数化し、平均工事単価×所有面積×評価係数で費用を算定する。

- メリット： 評価係数の設定により、商工会議所の負担金額の調整がしやすい
- ×デメリット： 評価係数の設定根拠の合意形成が必要
評価係数を低くすると入居エリアが限定され、計画の自由度が低い

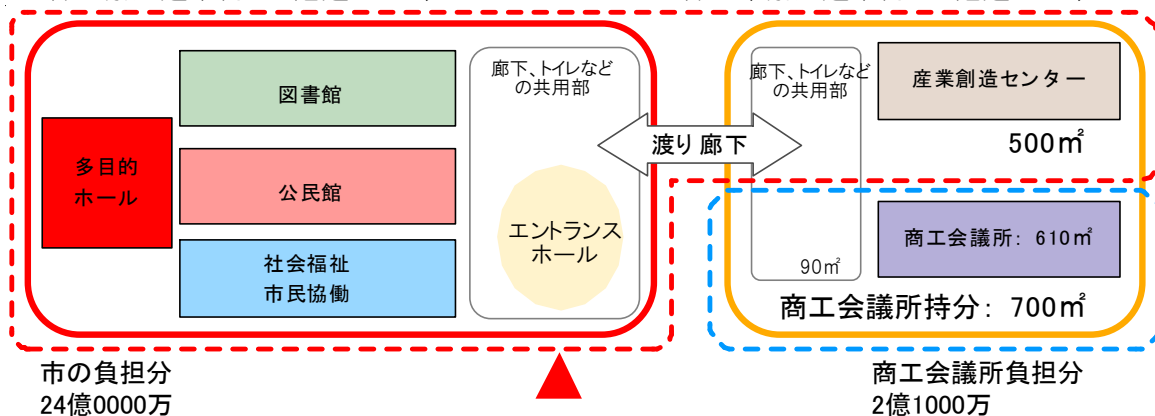
○分棟形式における用途の分割パターンと建設費シミュレーション

(試算条件：耐火建築物：45万/㎡、準耐火建築物：30万/㎡として想定した場合)

■例-1：耐火建築物と準耐火建築物の分棟

A棟：耐火建築物：3階建て 5,000㎡

B棟：準耐火建築物：2階建て 1,200㎡



A棟：5,000㎡×45万＝22億5000万

B棟：500㎡×30万＝1億5000万

：700㎡×30万＝2億1000万

(B棟は面積按分とした場合)

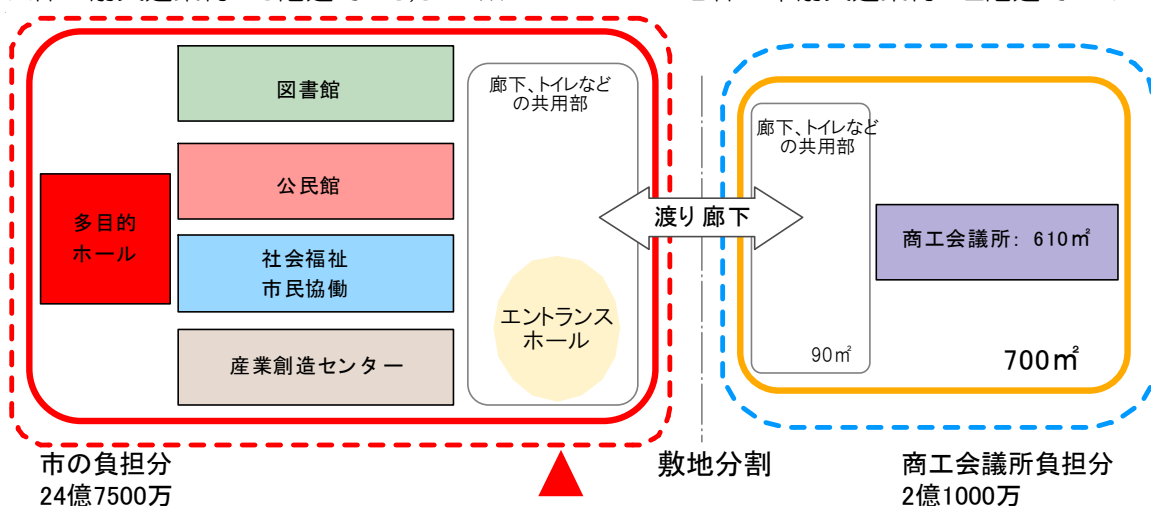
計：6,200㎡(26億1000万)

評価：部門ヒアリングにおけるイメージに近いパターン。B棟の区分所有方法は別途検討が必要。渡り廊下による機能連携の分断が計画上の課題となる。

■例-2：資産区分に合わせた分棟

A棟：耐火建築物：3階建て 5,500㎡

B棟：準耐火建築物：2階建て 700㎡



A棟：5,500㎡×45万＝24億7500万

B棟：700㎡×30万＝2億1000万

計：6,200㎡(26億8500万)

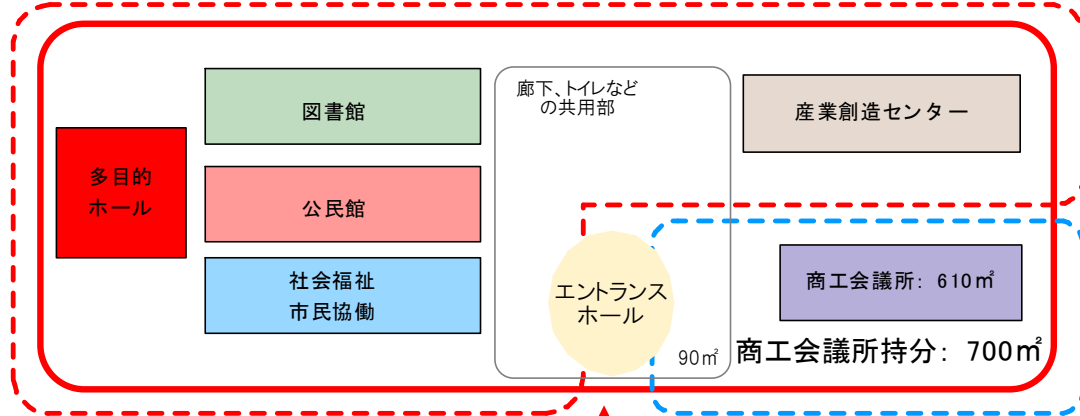
評価：資産区分が明確になるが、商工会議所とその他の機能連携が乏しく、建設費用の総額も上がる。分棟要件としての用途が可分(複合施設/事務所)となり、敷地分割などの手続きが必要と成る。

■例-3：商工会議所を合築した場合

A棟：耐火建築物：3階建て
6,200㎡

A棟：6,200㎡ × 45万 = 27億9000万

計：6,200㎡ (27億9000万)



面積按分の場合	市の負担分 24億7500万	商工会議所負担分 3億1500万
---------	-------------------	---------------------

資産評価を行う場合	市の負担分 25億6950万	※評価係数0.7の場合 商工会議所負担分 2億2050万
-----------	-------------------	------------------------------------

→ 商工会議所の負担額を抑えた場合、市の負担額が増加するため、全体面積の圧縮が必要

評価：総工事費が高額になり、商工会議所の負担額が増加する。
資産評価により、商工会議所の負担金額を調整した場合、市の負担額が増加するため、面積の削減もしくは坪単価の見直しが必要。
建築計画の自由度は高い。

○分棟形式と合築形式の比較

	メリット	デメリット
分棟	公共エリアと商工会議所エリアの建築仕様を変更し、コスト調整が図りやすい。 セキュリティ、利用時間の独自の運用が出来る	渡り廊下により、一体的な利用が困難 メンテナンスの更新頻度にズレが生じ、ランニングコストの増加を招く 外壁などの仕上げグレードにばらつきが生じる
合築	自由度の高い施設計画が可能 一体的なデザインが出来、仕上材などの統一感が作りやすい 設備機器などのメンテナンス時期を合わせ、ランニングコストの削減が可能	仕様変更によるコストダウンが図りにくい 事業予算を考慮すると、さらなる面積削減または施設全体の仕様ダウンが必要