

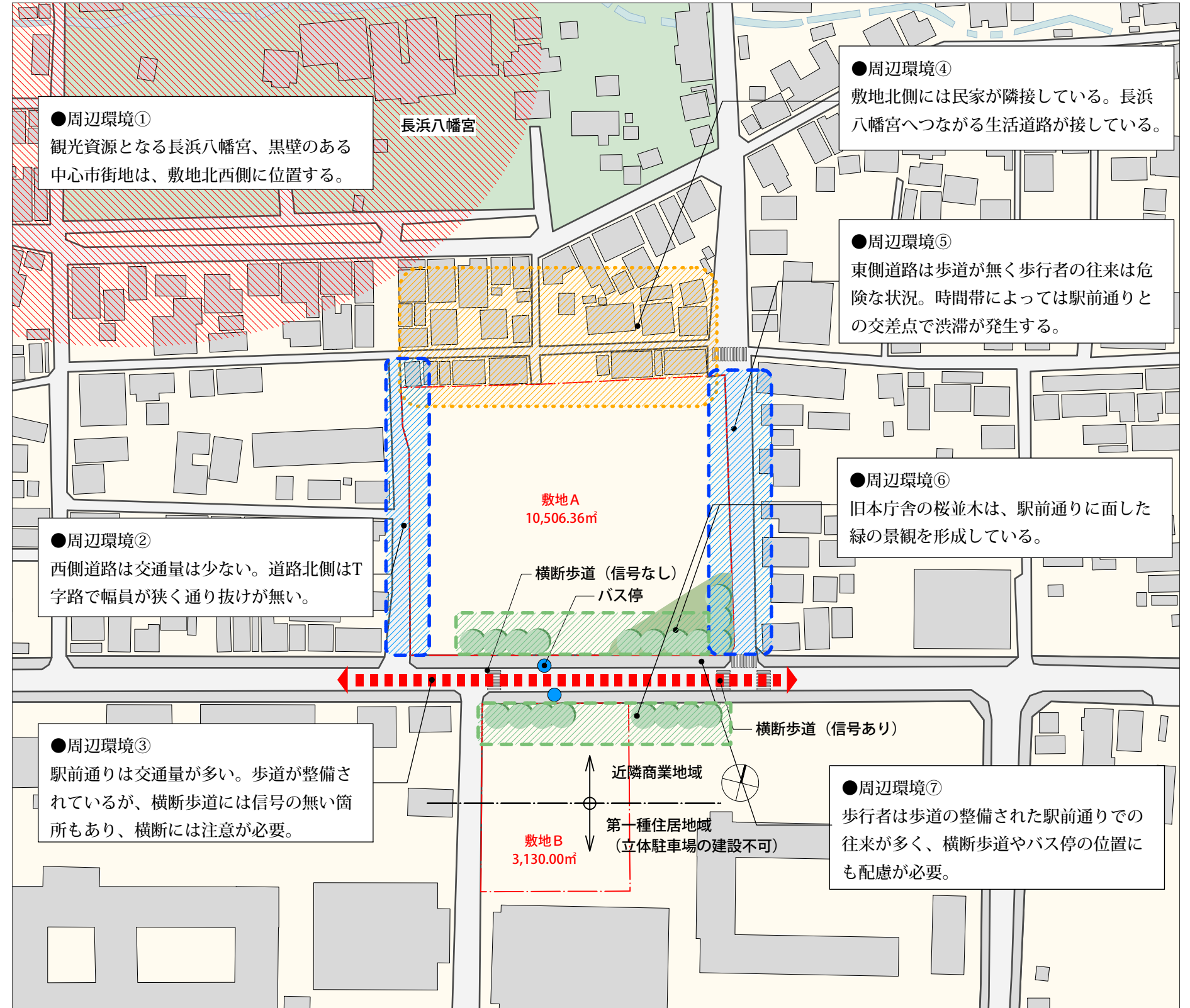
■敷地の周辺環境

敷地の周辺環境を分析することで施設計画に求められる条件を整理し、設計段階における配慮項目を検討します。

■敷地周辺環境の分析

敷地は3方を道路に接し、北側は民家が立ち並ぶ隣地となっています。

隣接する環境だけでなく、中心市街地を含めた状況から読み取る周辺環境を整理します。



●周辺環境①



黒壁のある中心市街地



長浜八幡宮

●周辺環境②



西側道路

●周辺環境③⑥⑦



駅前通りの緑の景観

●周辺環境④



北側隣地



北側隣地

●周辺環境⑤



東側道路

■周辺環境の分析と基本構想の実現化

敷地の周辺環境を分析することで施設計画に求められる条件を整理し、設計段階における配慮項目を検討します。
また、基本構想で示された施設配置の方針を具体化するために、設計段階ではこれらの配慮項目を重視した施設計画が必要と考えます。

●特に重視すべき配置計画への配慮項目

基本構想：方針-1

「敷地の一体活用、まちなかへの連続性」

- ・道路で分断された敷地の一体性
- ・賑わいと新たな人の流れの創出
- ・観光バス乗降所は本庁跡地側に整備

基本構想：方針-2

「景観への配慮」

- ・周辺の景観に配慮したデザイン
- ・緑豊かな空間
- ・本庁跡地前庭の桜の景観の維持

×

「周辺環境の分析」



■計画条件：4項目

●周辺環境②③⑤⑦

⇒「歩行者の安全に配慮した車両出入口の計画」

駅前通りや東側道路は、歩行者や車の往来が多いため、車の進入路は見通しの良い計画とし、東側道路は必要に応じて道路拡幅の検討を要する。
西側道路は生活道路のため管理用車両の出入口とし、不特定多数の車両出入口の設置は極力避ける。

●周辺環境①③

⇒「市街地へのアクセスの良いバス乗降所の配置」

まちづくりの観点から、中心市街地への街歩きの拠点となるバス乗降所（観光バス乗り入れ）の位置は、駅前通りの歩行者横断が不要な敷地Aに配置し、歩行者の安全な動線を確保する。

●周辺環境⑥⑦

⇒「街路沿いの緑と一体となった広場空間の確保」

駅前通りに面する緑の景観を継承するため、市民の憩いの場となる広場空間を整備し、建物との一体的な利用を図る。

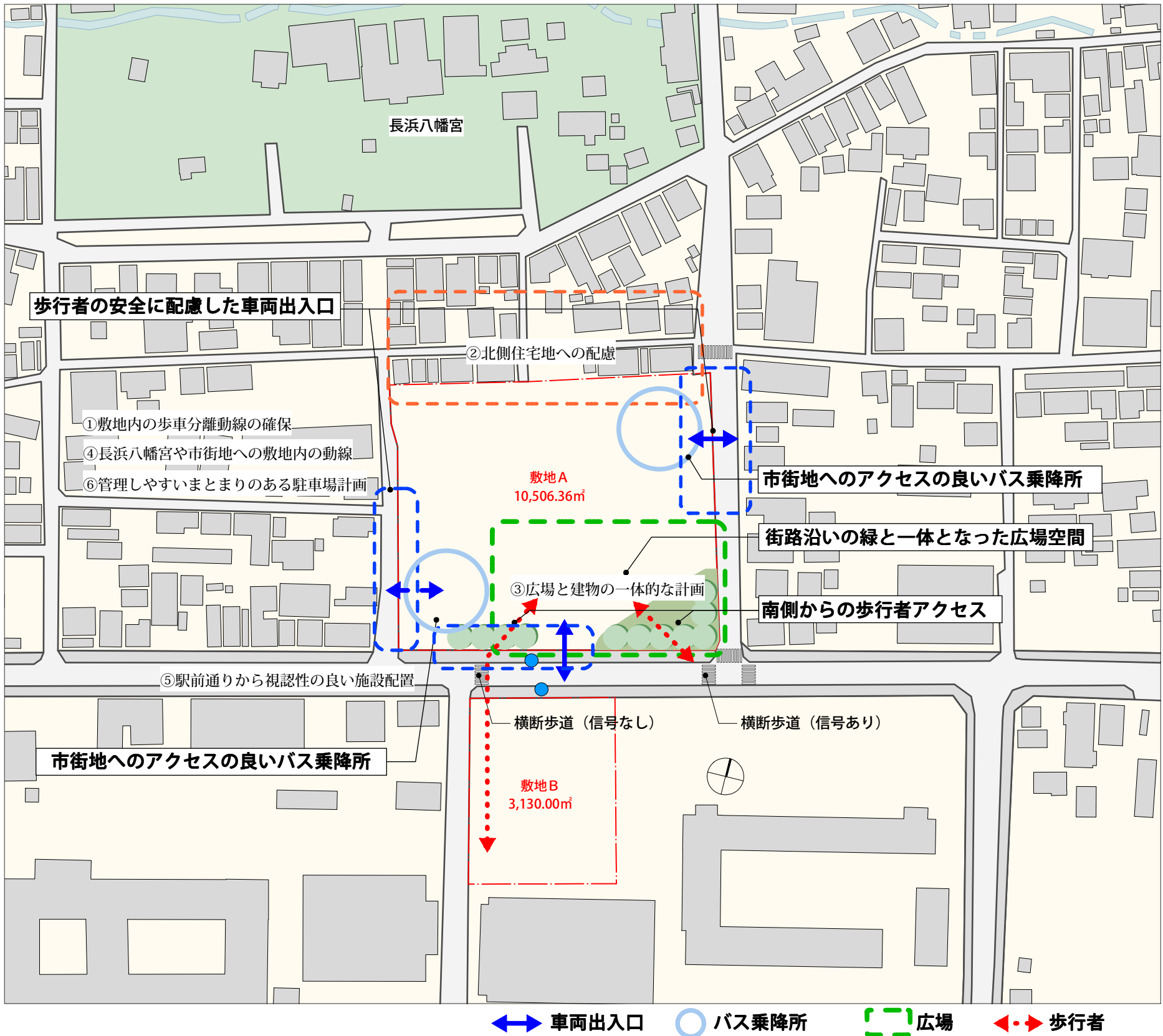
●周辺環境⑦

⇒「南側からの歩行者アプローチ」

駅前通りのバス停や、敷地Bからの歩行者の移動を考慮し、歩行者のアプローチは南側からとする。

■設計配慮事項：6項目

- ①敷地内の歩車分離動線の確保
- ②北側住宅地への配慮
- ③広場と建物の一体的な計画
- ④長浜八幡宮や市街地への敷地内の動線
- ⑤駅前通りから視認性の良い施設配置
- ⑥管理しやすいまとまりのある駐車場計画

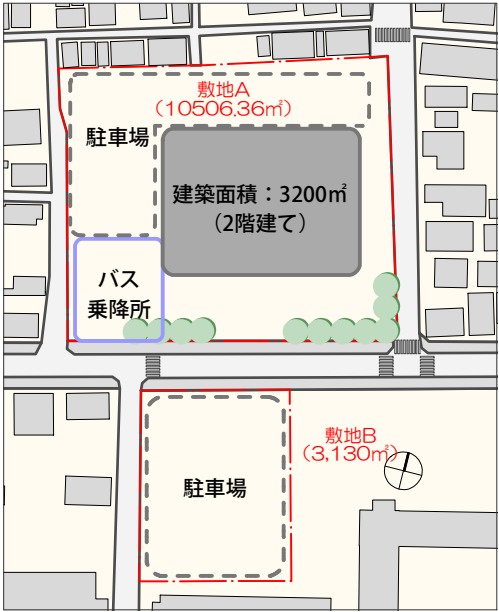


特に重視すべき配置計画方針

■2敷地に対する施設配置パターン

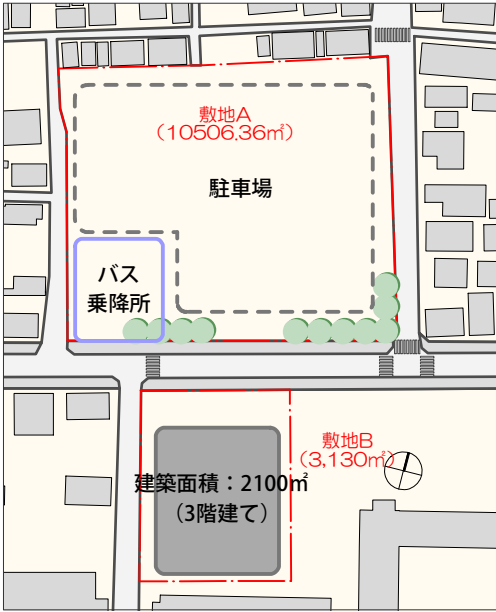
本庁舎跡地を中心とした敷地A（10506.36㎡）と商工会議所・公民館が位置する敷地B（3,130㎡）の2敷地に対し、施設配置のパターンを示します。

■A敷地に建物を配置



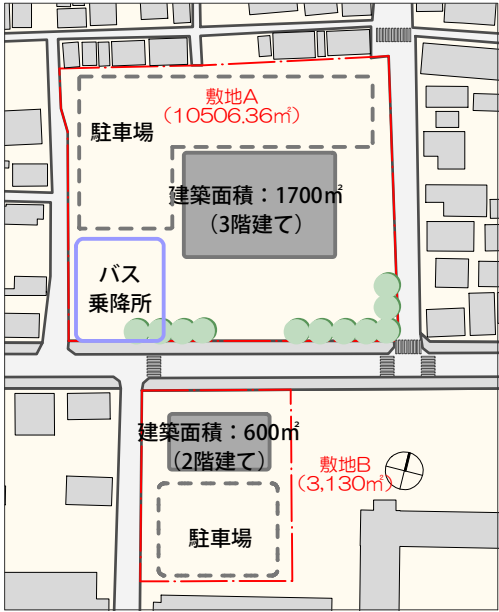
敷地内の建物配置に自由度が高く、建物とに近接して駐車場も確保できる。

■B敷地に建物を配置

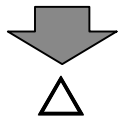
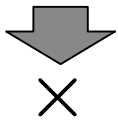
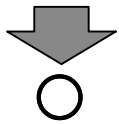


敷地内の建物配置に自由度が低く、建物と駐車場が道路で分断される。

■2敷地に分棟配置



敷地内の建物配置に自由度が高いが、分棟間のアクセスが困難で一体的な整備にならない。



計画の自由度を考慮し、A敷地に建物を配置、B敷地は駐車場として利用する

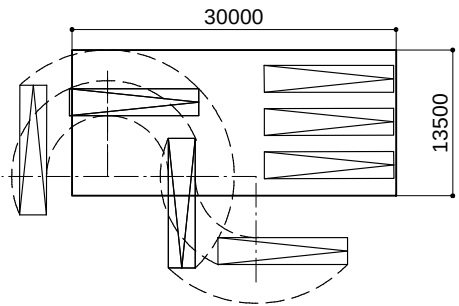
■駐車場とバス乗降所の規模検討

敷地Bを駐車場として利用した場合の敷地Aの必要台数と、バス乗降所の規模を検討します。

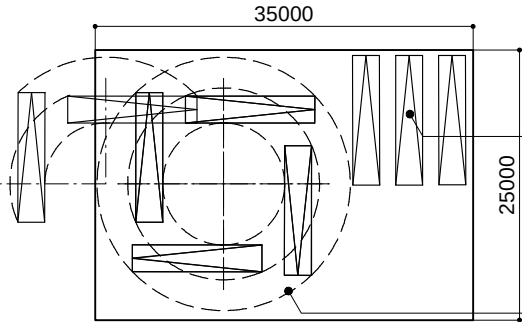
○敷地Bの駐車台数：3,130㎡→約125台（1台あたり25㎡）
⇒必要整備台数が250台以上のため、敷地Aには、125台以上の駐車場が必要

○バス乗降所の規模：大型観光バスの最小回転半径8.7mにおける車両軌跡、および停車スペース3台分程度
⇒約400㎡～850㎡程度（計画方法により変動）

●バス乗降所の大きさ



・2箇所出入口（通り抜けの場合）



・1箇所出入口（敷地内で転回する場合）

停車スペース：W：2490 L：11990
（日野スーパーハイデッカ
スライドサロン同等）

車両軌跡：r=11.75m

■駐車場形式による敷地利用イメージ

	敷地利用イメージ	敷地利用と駐車場整備コスト	評価
【平面駐車場】		●敷地利用 ・A敷地の約3分の1が駐車場となりバス乗降所を除く建設可能範囲は6,500㎡程度。 ・建築面積を3,200㎡程度と想定すると、広場として利用できる範囲は、ある程度確保できる。 ●駐車場整備コスト ・駐車場整備のコスト面では、最も安価な方法。 ・基本計画では外構費として2.0万円/㎡と想定し、1台当たり50万円の工事費を想定。（125台：6250万）	○
【立体駐車場】 （自走式）		●敷地利用 ・自走式駐車場3層分を想定すると、建築面積1200㎡程度で125台が収容可能。 ・平面駐車に比べ建設可能範囲が広がり、配置計画に自由度がある。 ・立体駐車場の配置や施設ボリュームには、景観上の配慮が必要。 ●駐車場整備コスト ・規格仕様の認定駐車場とし、1台あたり280万円と工事費を想定。（125台：3億5千万円）	△
【地上駐車場】 （建築利用）		●敷地利用 ・40㎡/台とすると、125台分＝5000㎡程度の延床面積の増床が必要。 ・屋上利用も可能であるが、スロープ等の建築面積が増加し、配置計画に制限がある。 ●駐車場整備コスト ・建築物本体の施工面積が増加し、工事費が高額。 ・地上部分の平米単価10万/㎡とし、40㎡/1台として駐車部分は1台あたり400万円と想定。（125台：5億円）	×
【地下駐車場】 （自走式）		●敷地利用 ・地下駐車場を40㎡/台とすると、125台分＝5000㎡程度の地下面積が必要。 ・敷地の利用方法に自由度があり、まとまった広場の確保が可能。 ・地下駐車場のレイアウトが地上部の建築計画に影響する。 ●駐車場整備コスト ・建築物本体の施工面積が増加するため、最も工事費が高額となる。 ・地下部分の平米単価30万/㎡とし、40㎡/1台として地下駐車部分は1台あたり1200万円と想定。（125台：15億円）	×

駐車場の計画においては、施設計画への影響が少なく、整備コストの安価な平面駐車場と立体駐車場を対象とする。

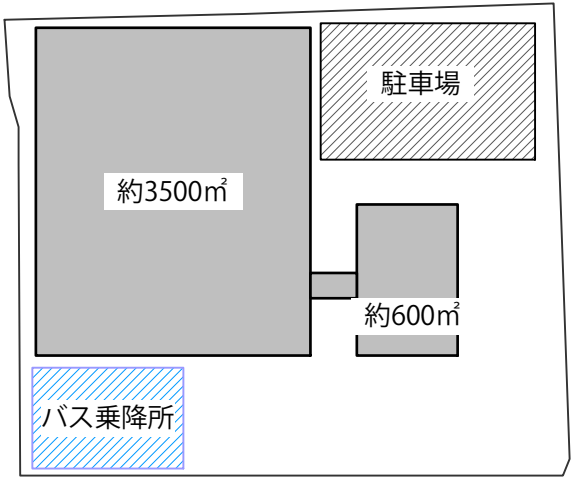
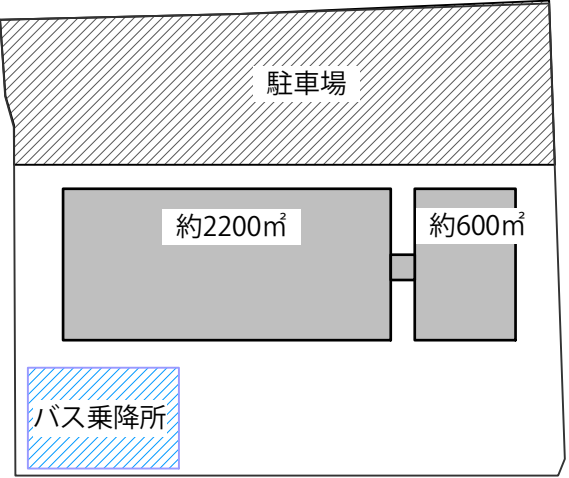
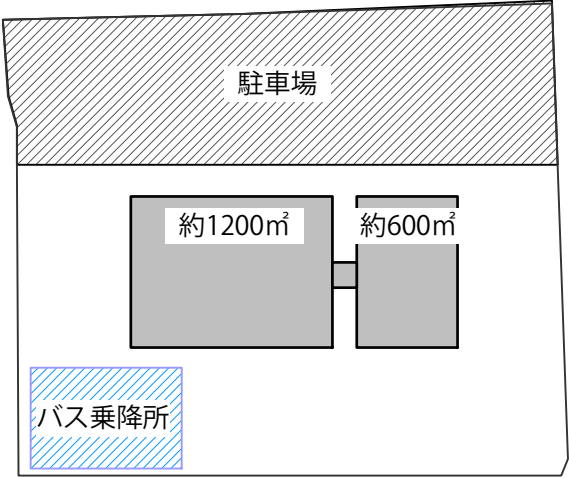
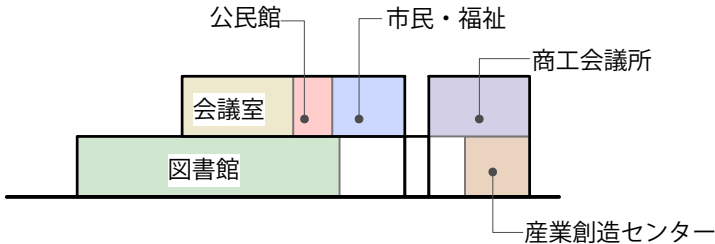
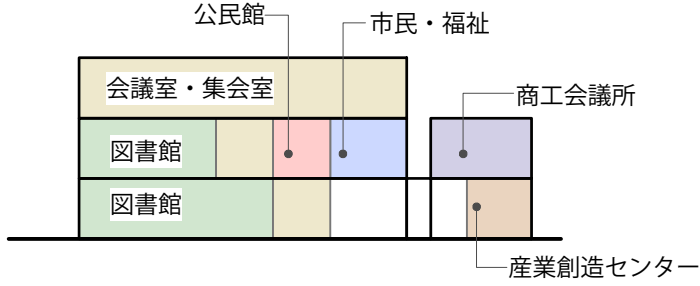
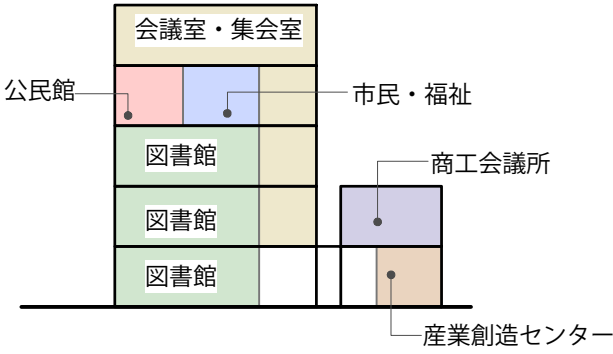
■施設の平面形状と断面構成の検討

施設面積を6,200㎡程度とした場合、敷地に対しての平面形状と断面構成を検討します。

低層案：最も面積を必要とする図書館機能を1フロアで構成した案

中層案：屋外空間を確保しながら、建築面積を最大限確保する案

高層案：建築面積を最小化し、屋外空間の自由度を高くした案

	低層案	中層案	高層案
《配置イメージ》	 建築面積：約4100㎡	 建築面積：約2800㎡	 建築面積：約1800㎡
《階数》	2階建て（一部平屋）	3階建て（一部2階建て）	5階建て
《断面構成》	 産業創造センター	 産業創造センター	 産業創造センター
《建物利用》	・図書館機能を同一フロアに集約できる。 ・上下階の移動が少ない。	・各階に会議・集会機能を分散できる。 ・上下階の移動が少ない。	・階毎に機能が分散する。 ・上下階の移動が多い。 ・別棟との接続は1階のみのため、会議室への動線が長い。
《敷地利用》	・平面駐車場の計画が困難。立体駐車場が前提となる。 ・配置の自由度が無い。	・敷地内に空地が確保できる。 ・配置の自由度がある。	・配置計画の自由度が高い。
《景観》	・別棟との統一感のあるスカイラインを創ることができる。 ・周囲への圧迫感は少ない。	・別棟との一体的なデザインには工夫が必要。 ・周囲への圧迫感は少ない。	・別棟とは異なるボリュームとなる。 ・シンボル性を持つ。 ・周囲への圧迫感が生じる恐れがある。
《建設工事費》	中層案と比較し、コスト1.1倍。 ・建築面積60%増。 ・外壁面積10%増。	中層案を1.0倍とする。	中層案と同等。 ・建築面積30%減。 ・外壁面積20%増。

※事業計画では、中層案（3階建て程度）を想定し、配置検討・ゾーニングプラン検討を行う。

敷地に対する施設配置のパターン

配置計画の条件から、可能性のある配置パターンを示し、設計配慮事項により評価します。

●評価項目（周辺環境に対する設計配慮事項）

- ①敷地内の歩車分離動線の確保
- ②北側住宅地への配慮
- ③広場と建物の一体的な計画
- ④長浜八幡宮や市街地への敷地内の動線
- ⑤駅前通りから視認性の良い施設配置
- ⑥管理しやすいまとまりのある駐車場計画

○：適している
△：設計時の工夫を要する

施設への利用者動線

バス乗降所からの観光客動線

車両出入口

【A案】
東西軸配置（バス乗降所南西）

駐車場（125台分）

複合施設

バス乗降所

広場

平面駐車場（125台分）

①	○	④	△
②	○	⑤	○
③	○	⑥	○

敷地内での長浜八幡宮や中心市街地への歩行者動線には検討を要する。

【B案】
東西軸配置（バス乗降所北東）

駐車場（125台分）

複合施設

バス乗降所

広場

平面駐車場（125台分）

①	○	④	△
②	○	⑤	○
③	○	⑥	○

敷地内での長浜八幡宮や中心市街地への歩行者動線には検討を要する。広がりのある広場が確保できる。

【C案】
東側配置（バス乗降所南西）

複合施設

駐車場（125台分）

バス乗降所

広場

平面駐車場（125台分）

①	△	④	○
②	△	⑤	△
③	○	⑥	○

駐車場の出入口に関しては、交差点からの距離に留意が必要。

【D案】
西側配置（バス乗降所北東）

複合施設

バス乗降所

駐車場（125台分）

広場

平面駐車場（125台分）

①	○	④	○
②	△	⑤	△
③	○	⑥	○

駐車場の出入口に関しては、東側道路の歩行者への配慮が必要。

【E案】
西側配置（バス乗降所南西）

複合施設

駐車場（125台分）

バス乗降所

広場

平面駐車場（125台分）

①	○	④	○
②	△	⑤	△
③	△	⑥	○

広場と建物が分断された配置。

【F案】
北側配置（バス乗降所南西）

複合施設

駐車場（125台分）

バス乗降所

広場

平面駐車場（125台分）

①	○	④	△
②	△	⑤	○
③	△	⑥	○

広場と建物が分断された配置。利用者の車両出入口は現況と同じ位置に設けることができる。

【G案】
中央配置（バス乗降所南西）

複合施設

駐車場（125台分）

バス乗降所

広場

平面駐車場（125台分）

①	○	④	△
②	△	⑤	○
③	○	⑥	△

駐車場が分断し、管理運営が困難。

※配置パターンの評価により、A案、B案、C案、D案において施設構成パターンの検討を行う。・・・参考資料2

株式会社日本設計

Project

長浜市産業文化交流拠点 事業計画

Name

施設配置のパターン比較

Scale

1/2500

Date

'15.11.06

05