

2 合築・分棟の取り扱い

複数の事業参加者が複合施設を形成するため、管理区分・費用負担（イニシャルコスト・ランニングコスト）開館時間・休館日など、明確な区分が必要になります。

施設の整備形式として費用負担の異なる商工会議所部分の分棟の可能性を整理し、施設整備の方向性を検討します。

（1）分棟形式の検討

○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	耐火性能条件		構造の 重要度係数	資産区分 （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	3 階以上→耐火建築物 2000 m ² 以上→準耐火建築物	耐火構造等 木造で可 高さ、 軒高 階数 4～ 3 2 1 13m、 9m 超 13m、 9m 以下 ① 1時間準耐火の措置等 ② 30分の加熱に耐える措置等 3,000m²	1.25	市
公民館	集会所	3 階以上→耐火建築物 200 m ² 以上→耐火建築物		1.25	市
社会福祉エリア 市民協働エリア	事務所※	用途による 耐火性能の指定なし		1.00	市
産業創造センター	事務所※			1.00	市
長浜商工会議所	事務所※			1.00	商工会議所

※ 200 m²以上の会議室、ホールがある場合は、集会所の用途になり、耐火建築物になる場合あり

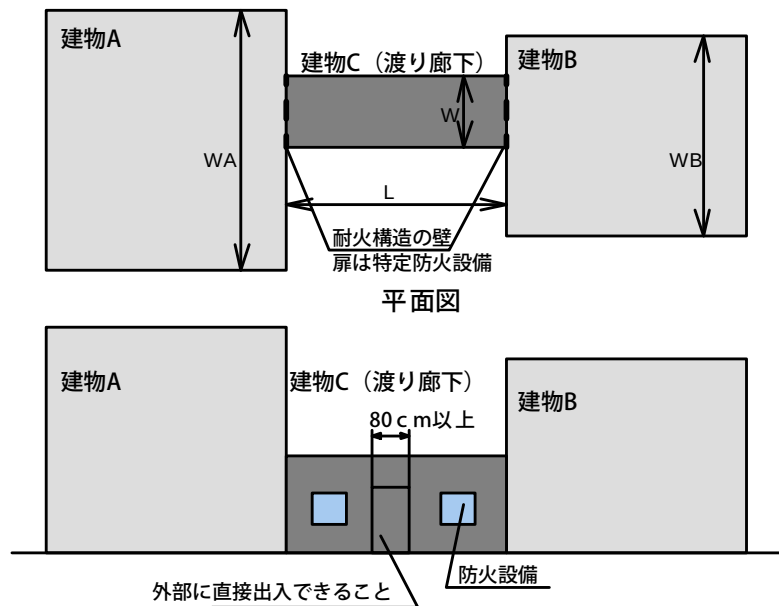


1 棟の計画の場合、耐火建築物とする必要があるが、3000 m²以下かつ準耐火建築物で可能な用途ごとに分棟することで、耐火性能と構造耐力を棟ごとに区分し、建設コストの縮減につながる。

○別棟にするための建物形状の制限（耐火性能を異にする場合）

耐火性能の異なる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



○滋賀県内建築基準法の取り扱い基準による防火避難上の別棟

・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。

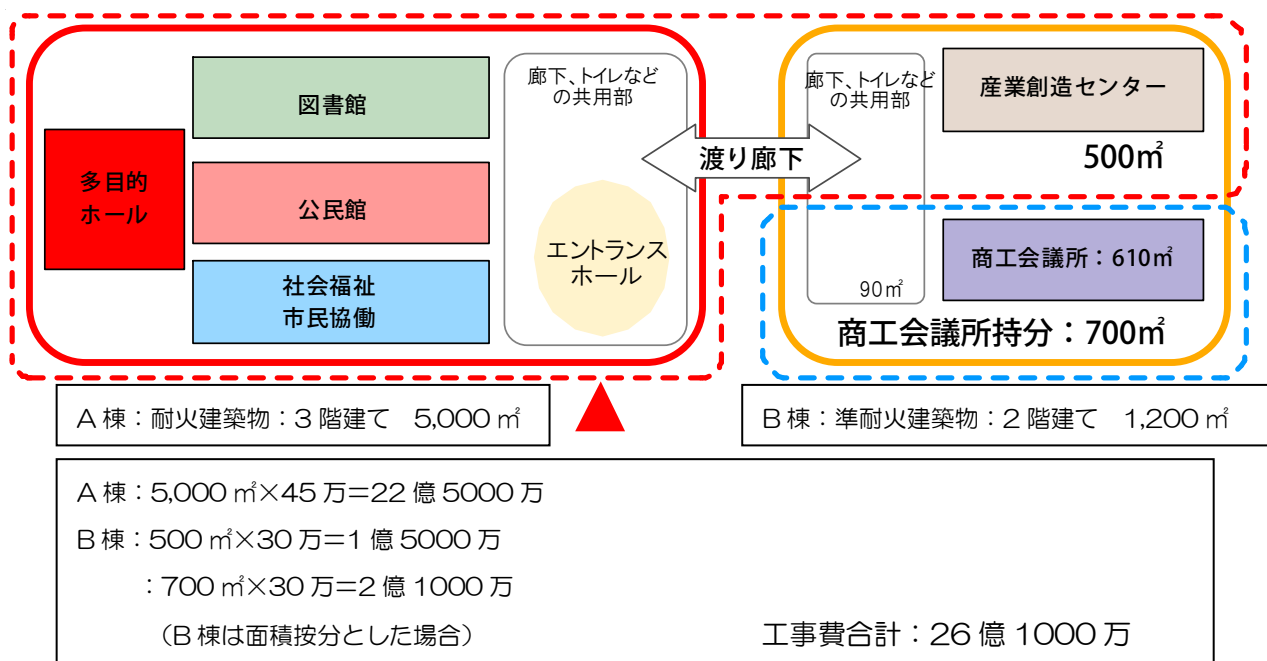
(2) 分棟形式における機能の分割パターンと建設費シミュレーション

建設費における分棟形式と合築形式の差異をシミュレーションにより検討し、分棟化による事業費削減の効果を図ります。

(試算条件 A 棟：耐火建築物：45 万/㎡、B 棟：準耐火建築物：30 万/㎡として想定)

※準耐火建築物は耐火性能の他、内外装仕上、設備仕様、構造耐力において要求性能を適宜選択し、工事単価の低減を図ることを前提とします。

■例-1：耐火建築物と準耐火建築物の分棟

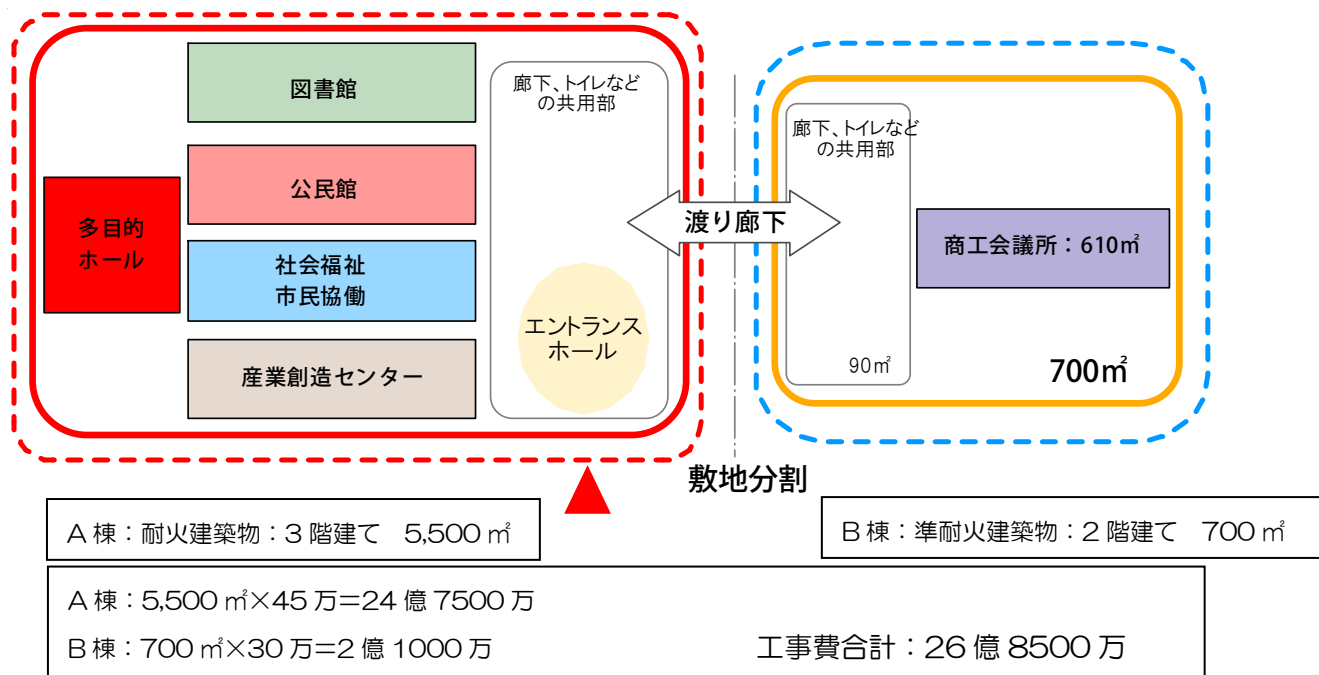


市負担額：24 億円

商工会議所負担額：2 億 1000 万円

評価：管理区分、機能連携に即した分棟形式。渡り廊下による動線計画に検討が必要。

■例-2：資産区分に合わせた分棟

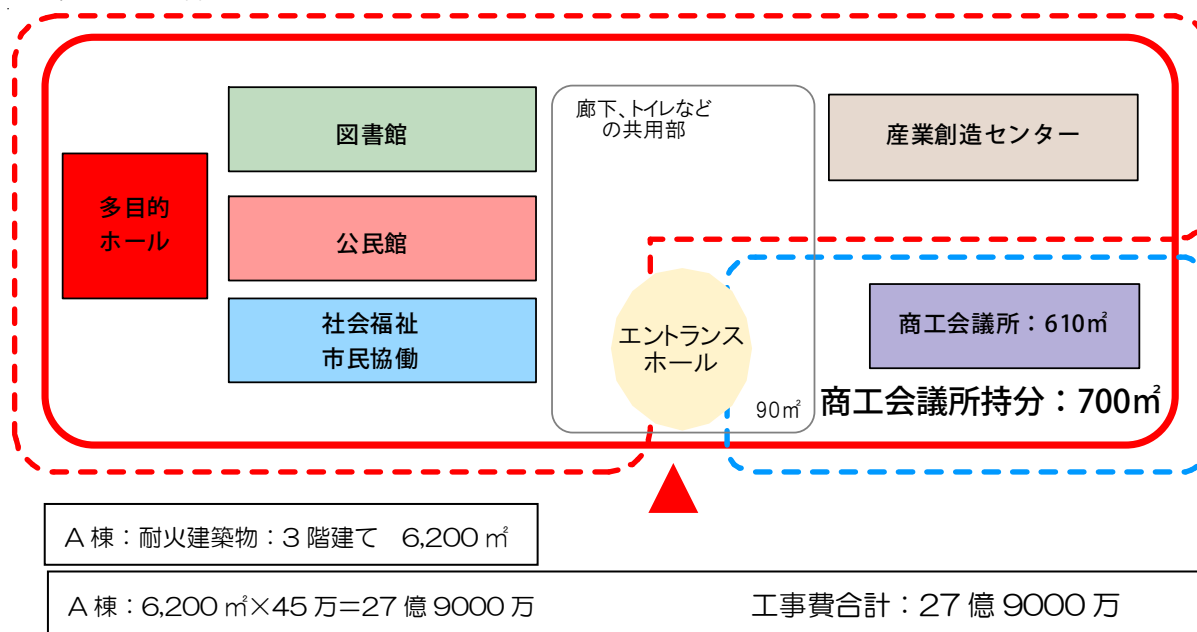


市負担額：24 億 7500 万円

商工会議所負担額：2 億 1000 万円

評価：費用負担区分が明快であるが機能連携に乏しい。施設用途が可分であるため、敷地分割などの検討が必要。

■例-3：全体を一棟（商工会議所を合築）



市負担額：24 億 7500 万円（面積按分の場合）

商工会議所負担額：3 億 1500 万円（面積按分の場合）

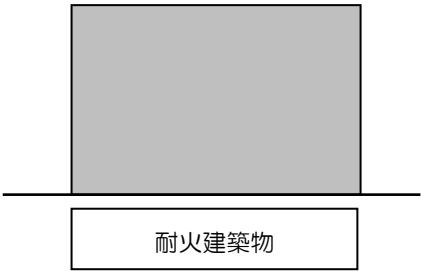
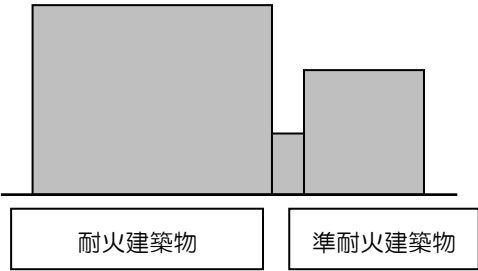
評価：総工事費が高額になるため、全体の坪単価を下げる工夫が必要。

費用負担方法においては、面積按分以外の手法により適切な負担割合を定める必要がある。

(3) 合築・分棟のまとめ

以上の検討から、商工会議所部分の合築と分棟の整備方法におけるメリット/デメリットを整理します。

○商工会議所の合築と分棟の整理

	合築	分棟
施設構成		
メリット	・施設全体での機能連携が図りやすい ・施設管理業務の一括化が可能 ・機械設備が共有できる ・外観上の統一感を図りやすい ・ゆとりのある配置計画が可能	・用途に応じた設備・構造水準の設定が可能 ・利用形態に応じた施設管理が可能 ・建築単価の設定が相応になる ・合築に比べてリスクの切り分けが可能 ・管理区分が明確にしやすい
デメリット	・建築工事費が高くなる ・業務時間が異なる機能の管理運営に工夫が必要 ・費用負担や権利関係の整理が必要	・建築設備などの共用スペースが増える ・施設間の連携に乏しい ・設備の耐用年数にズレが生じる ・外観上の統一感に工夫が必要 ・費用負担や権利関係の整理が必要

※上記検討では、分棟＝「防火避難上の別棟」として耐火性能の異なる2棟を前提としています。

エキスパンションジョイント（EXP.J）などで異なる構造種別をつなぐ「構造上の別棟」のように、建物全体の耐火性能を統一した場合においては、1棟（合築）の扱いとなり、渡り廊下の形態制限は遡及しません。その場合、建物形状としては複数棟であっても、各階での接続は可能になります。