

青山剛昌ふるさと館再整備事業

資料編

青山剛昌ふるさと館再整備事業

基本構想策定における現地調査結果報告資料

既存施設の再整備に係る現地調査

【敷地条件】

A案 敷地条件			
計画地	鳥取県東伯郡北栄町由良宿東外ヶ浜1414		
計画敷地面積	5141.00 m ²		合計 5141.00 m ²
	1555.15 坪	0.00 坪	1555.15 坪
用途地域	都市計画区域外 用途地域なし		
建蔽率	70 %	%	70.00 %
容積率	400 %	%	400.00 %
道路	東側 県道由良停車場線 道路幅員 16.000m		
防火地域	指定無し		
高さに対する規制等	規制無し		
日影規制	無し		
許容建築面積	3599.70 m ²		1089.60 坪
許容延床面積	20564.00 m ²		6220.61 坪
事前協議等	■各種条例等について * 中部総合事務所建築住宅課、窓口 ・県景観条例/土壤汚染対策法(環境循環推進課)/建築基準法 都市計画法/県屋外広告物条例/県福祉のまちづくり条例/省エネ法 (省エネ法適合判定については登録建築物エネルギー消費性能判定機関に委任との事) 鳥取県地球温暖化対策条例、など * 北栄町地域整備課、窓口 ・文化財保護法/県屋外広告物条例/都市計画法など (文化財保護法:(町)生涯学習課文化スポーツ推進室) * その他 ・消防法:鳥取中部ふるさと広域連合消防局		

※2021年7月14日:北栄町観光交流課より各種資料入手の上打合せ

※2021年7月14日:鳥取県中部総合事務所担当者と打合せの上諸事確認

【既存建物概要】

平成6年 竣工図有 構造計算書不明 / 平成18年 改修竣工図有

1階床面積 750.55 m²

2階床面積 140.72 m²

延べ床面積 891.27 m² (容積率 17.33%)

建築面積 767.27 m² (建ぺい率 14.92%)

杭支持 L=6.0m 建物高さ 不明/軒高 不明

※増築の場合 台帳記載事項証明書又は確認済証及び検査済証が必要となります。

【一級建築士による現地調査 (目視可能な箇所のみ)】 令和3年7月14日実施

- ・現地調査を行い、後日改修竣工図との整合性について確認した結果、概ね相違が無い事を確認。
- ・平成18年の改修時は用途変更や増築などが無いため、建築基準法上の行政手続きは不要だったと思われる。
- ・南側などのプレファブ物置は床面積10 m²以内と思われ、建築確認申請は不要と思われるが図面及び経緯などについて引き続きの詳細確認が必要である。
- ・仕上関係の改修は問題無いと思われる。
- ・一部天井に雨漏れの跡と思われるシミ有。
- ・増床が無い為、収蔵庫を増やす為には展示スペース/ミュージアムショップスペースの大規模な見直しが必要となり、展示スペースの更なる充実を目指すのは難しいと思われる。
- ・間仕切壁等はRC造が多く、間取りを変更をする際は、構造計算書を元に検討が必要である。尚、主要構造部の過半を変更する際は、大規模な修繕となり建築確認申請が必要となる。

【現地設備業者からの聞き取り内容】 令和3年7月14日確認

- ・天井排煙窓あたりからの雨漏りが時折発生している報告を受けた。雨漏れの箇所を調査して修繕の必要がある。

■建築基準法上、既存不適格項目について

- ・集団規定は上記の理由により満たしている。
- ・単体規定については、平成15年施行のシックハウスに関する基準が不適合状況となっている可能性が高い。
- ・平成8年制定の鳥取県福祉のまちづくり条例に対しては、主に車椅子対応トイレ・視覚障害者移動等円滑化経路などの整備が必要となる。

基本構想原案作成に係る調査と検証

下記の 5 つのパターンを想定して調査・検証いたします。

- A 案／既存施設改修案（P.6~P.7）
- B 案／既存施設改修 + 増築案（P.8）
- C 案／既存敷地 新築案（P.9）
- D 案／現道の駅への移転新築案（P.10）
- E 案／出会いの広場移転新築案（P.11）

基本構想原案作成へ向けた設定条件①

【新規導入機能の整理内容を反映した想定面積／比率の算出】

*①公開スペース	㎡	坪	面積比率	特記事項/想定設計条件等
常設展示スペース	100.00	30.25	3.33%	*有料入館者以外のフリー利用も視野に入れた計画が望ましい
企画展示スペース	100.00	30.25	3.33%	*現状の売上データ等(客単価/アイテム/レジ通過数他)を分析の上、適正な面積等を検証
特別展示スペース	90.00	27.23	3.00%	
体験型アトラクションゾーン	150.00	45.38	5.00%	*各展示スペース：巡回形式の検討(共通)
ミュージアムスペース	90.00	27.23	3.00%	
ミニシアター	100.00	30.25	3.33%	
ワークショップ	35.00	10.59	1.17%	
展示準備室	40.00	12.10	1.33%	
読書スペース(開架式)	50.00	15.13	1.67%	
多目的ルーム	55.00	16.64	1.83%	
会議室/集会室	55.00	16.64	1.83%	
資料/研究室/視聴覚室	35.00	10.59	1.17%	
カフェ/飲食スペース	170.00	51.43	5.67%	
ショップスペース	100.00	30.25	3.33%	*収蔵部門に近接配置が望ましい
食物販スペース	30.00	9.08	1.00%	*有料入館者以外のフリー利用も視野に入れた計画が望ましい
① 合計	1200.00	363.00	40.00%	

*②共用スペース	㎡	坪	面積比率	特記事項/想定設計条件等
風除室	30.00	9.08	1.00%	
ホール/廊下/その他	115.00	34.79	3.83%	
男子便所	30.00	9.08	1.00%	
女子便所	30.00	9.08	1.00%	
身障者用便所	10.00	3.03	0.33%	
案内/受付	20.00	6.05	0.67%	*館内だけではなく、広く町内全体もインフォメーション可能な空間
新設エレベーター	5.00	1.51	0.17%	
エントランスホール	100.00	30.25	3.33%	
ロビー/ラウンジ	120.00	36.30	4.00%	*大勢の来館者の待機及び待機列等を考慮の事
救護室	40.00	12.10	1.33%	
授乳室	40.00	12.10	1.33%	
フリースペース(キッズ含)	60.00	18.15	2.00%	
② 合計	600.00	181.50	20.00%	

*③非公開スペース	㎡	坪	面積比率	特記事項/想定設計条件等
管理室	85.00	25.71	2.83%	
荷捌室	75.00	22.69	2.50%	*荷物用EV設置の検討
燻蒸室	25.00	7.56	0.83%	
前室及び倉庫/収納	250.00	75.63	8.33%	
新規収蔵室	150.00	45.38	5.00%	*室内設備環境の徹底(照明/空調その他)、荷捌からの移動距離考慮
デジタルアーカイブルーム(閉架式)	150.00	45.38	5.00%	
検査室	40.00	12.10	1.33%	
スタッフルーム(学芸員等)	50.00	15.13	1.67%	
応接室	50.00	15.13	1.67%	
従業員休憩室/更衣室	50.00	15.13	1.67%	
従業員WC/給湯室等	45.00	13.61	1.50%	
廊下/その他	145.00	43.86	4.83%	
厨房/食品庫	85.00	25.71	2.83%	
③ 合計	1200.00	363.00	40.00%	

◎延べ床面積 総計	3000.00	907.50	100.00%	各部面積は仮定
-----------	---------	--------	---------	---------

※新たに必要と思われる諸室要素：

※公開／共用／非公開スペースの合計面積は次ページより

基本構想原案作成へ向けた設定条件②

【来館者数による適正面積の算出】

●来館者 1 人あたりの快適な面積を検討

1) 既存施設での実績

- ・年間最高来館者数実績（令和元年）：219,811 人
- ・1日あたりの最高来館者数（令和元年5月3日）：4,376 人／日
- ・営業時間：9：30～17：30（8時間）
- ・年中無休

2) 来館者の収容可能面積（展示物分除く）

既存施設の公開ゾーン面積（仮定）

679.42 m²（既存公開スペース面積）
 - 203.83 m²（公開スペース面積の約30%分を展示物と想定）
 = 475.59 m²（来館者の収容可能面積）

- ・1時間あたりの来館者数（令和元年5月3日来館者数実績）
 4,376 人／日 ÷ 8 時間 = 547 人／時

☆上記 1) と 2) をもとに

来館者 1 人あたりの快適な面積を検討

- ・美術館、博物館等を計画するにあたっての
 1人あたりの快適な面積（目安値）：2～3 m²

※参考：「自然公園等施設技術指針第3部施設別技術指針
 第4章博物展示施設の計画と設計の手順（平成26年6月）」より

※上記を基準にしたうえで、昨今のコロナ禍情勢を鑑み、
 出来るだけゆとりのあるスペース確保が望ましいと考えられる。

- ・既存施設の来館者 1 人あたりの面積

475.59 m² ÷ 547 人／時 = 0.87 m²／人

→1人あたりの快適な面積から鑑みた、
 既存施設での来館者 1 人あたりの面積は
 かなり狭隘であると考えられる。

●来館者 1 人あたりの快適な面積を鑑みた施設規模の算出

1) 過去実績から想定した今後の想定来館者数の計算

- ①年間来館者数：219,811 人／年（令和元年） ②1日あたりの最大来館者数：4,376 人／日（令和元年5月3日）
- 219,811 人／年 ÷ 365 日 ÷ 8 時間 4,376 人／日 ÷ 8 時間 = 547 人／時…②
- = 75.2 人／時 → ≒ 75 人／時…①

2) 「公開スペース」をベースにした必要面積等についての検証

①年間来館者数実績から算出した延べ面積

75 人／時（①より）× 3 m²（パーソナルスペース）= 225 m²
 + 67.5 m²（約30%分を展示物と想定）≒「公開スペース」延べ面積 293 m²

②1日あたりの過去来館者数実績から算出した延べ面積

547 人／時（②より）× 3 m²（パーソナルスペース）= 1,641 m²
 + 492.3 m²（約30%分を展示物と想定）≒「公開スペース」延べ面積 2,133 m²

③上記、①と②の中間値「311 人／時」から算出した延べ面積

311 人／時 × 3 m²（パーソナルスペース）= 933 m²
 + 279.9 m²（約30%分を展示物と想定）≒「公開スペース」延べ面積 1,213 m²

上記③をベースにした場合の、施設全体の面積構成想定

※参考：各ゾーン比率は、「公立博物館等の設置基準比率」より

- ①公開スペース面積（40%）：1,213 m² ⇒ 1,200 m²
- ②共用スペース面積（20%）：606.5 m² ⇒ 600 m²
- ③非公開スペース面積（40%）：1,213 m² ⇒ 1,200 m²

延べ床面積計：3032.5 m² ⇒ 3,000 m²程度が必要

★既存施設 面積構成

- ①既存施設 公開スペース面積（76%）：679 m²
 - ②既存施設 共用スペース面積（16%）：145 m²
 - ③既存施設 非公開スペース面積（7%）：66 m²
- 延べ床面積計：891 m²

→上記想定から導き出された「適正な各ゾーン面積構成と延べ面積」と比較すると、
 既存施設の延べ面積はかなり狭隘であり、非公開ゾーン面積比が特に低いと考えられる。

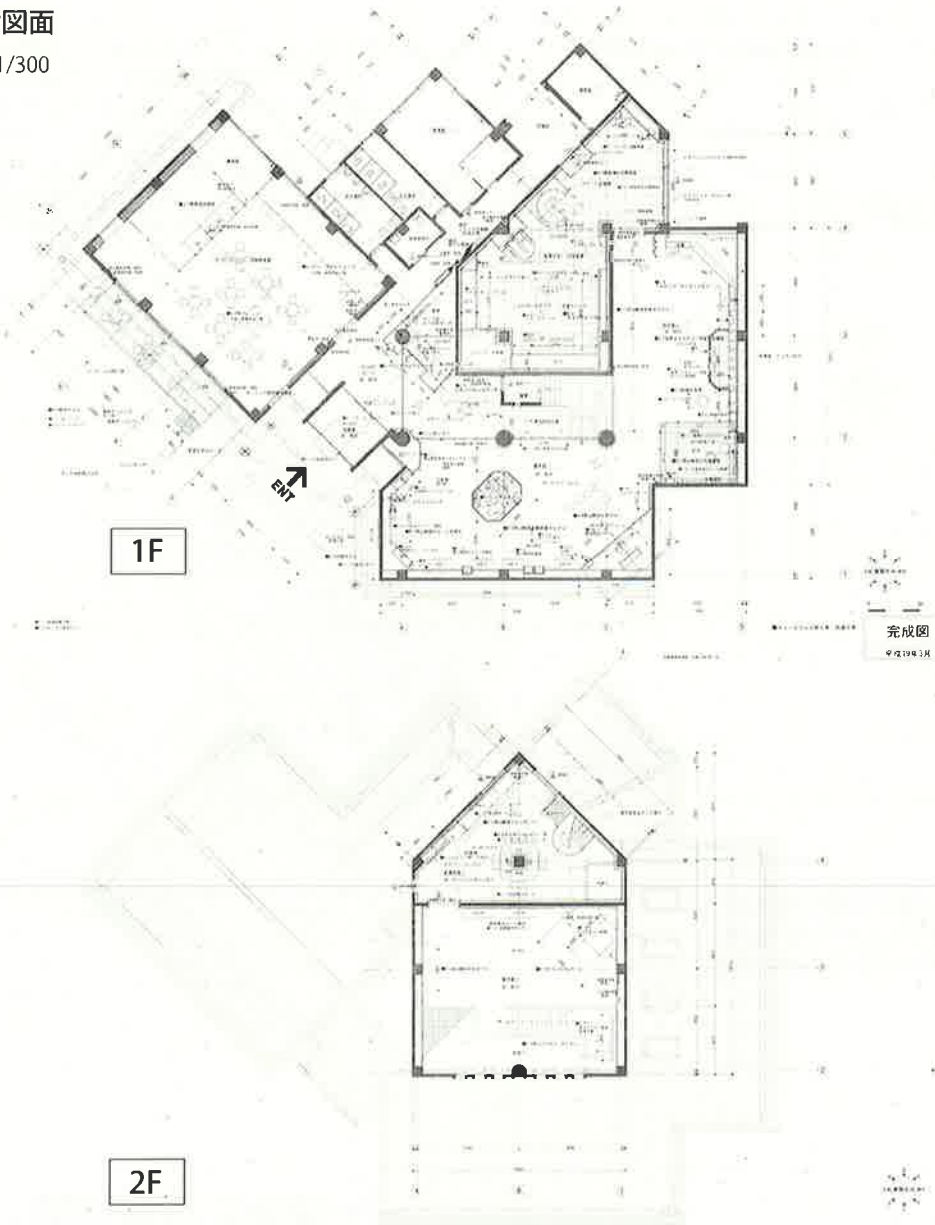
※魅力ある施設づくりを十分に考えた各必要諸室の適正面積比率設定等に関しては、
 今後基本計画の段階にてしっかりと考慮する事が必須である

●A 案／既存施設 改修案①

【既存施設についての面積比率等の検証】

●既存施設図面

A3 出力時 1/300



●既存施設の延べ面積

	㎡	坪
延べ面積（建物全体）	891.27	269.61
* 1F 延べ面積	750.55	227.04
* 2F 延べ面積	140.72	42.57

●既存施設の主な諸室面積構成

※適正比率は「2003 年制定の公立博物館等の設置基準比率」を参考とした。

①公開スペース	㎡	坪	面積比率	適正比率
1F: 展示室 1 + 展示室 2	257.86	78.00	28.93%	
1F: 新展示室 1（旧保管庫）	120.57	36.47	13.53%	
1F: 体験実習室 / ミュージアムショップ	163.16	49.36	18.31%	
2F: 新展示室 2（旧保管庫）	63.13	19.10	7.08%	
2F: 展示室 3	74.70	22.60	8.38%	
①合計	679.42	205.52	76.23%	40%～

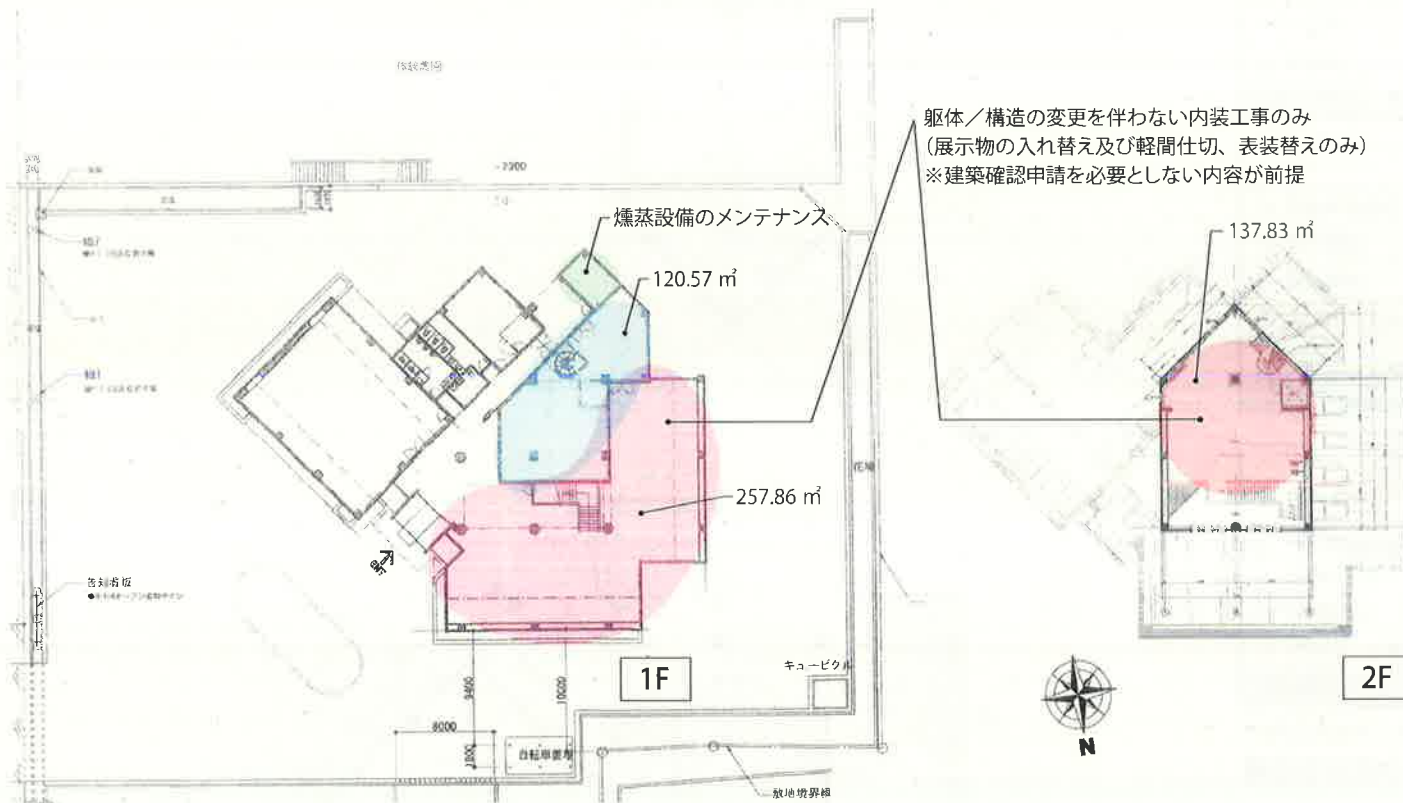
②共用スペース	㎡	坪	面積比率	適正比率
1F: 風除室	12.00	3.63	1.35%	
1F: ホール / 廊下その他	99.56	30.12	11.17%	
1F: 男子便所	12.96	3.92	1.45%	
1F: 女子便所	14.70	4.45	1.65%	
1F: 身障者用便所	6.28	1.90	0.70%	
②合計	145.50	44.01	16.33%	20%～

③非公開スペース	㎡	坪	面積比率	適正比率
1F: 管理室	35.55	10.75	3.99%	
1F: 荷捌室	18.46	5.58	2.07%	
1F: 燻蒸室	12.34	3.73	1.38%	
③合計	66.35	20.07	7.44%	40%～

総計	891.27	269.61	100.00%	
----	--------	--------	---------	--

●A 案／既存施設 改修案②

A3 出力時 no scale

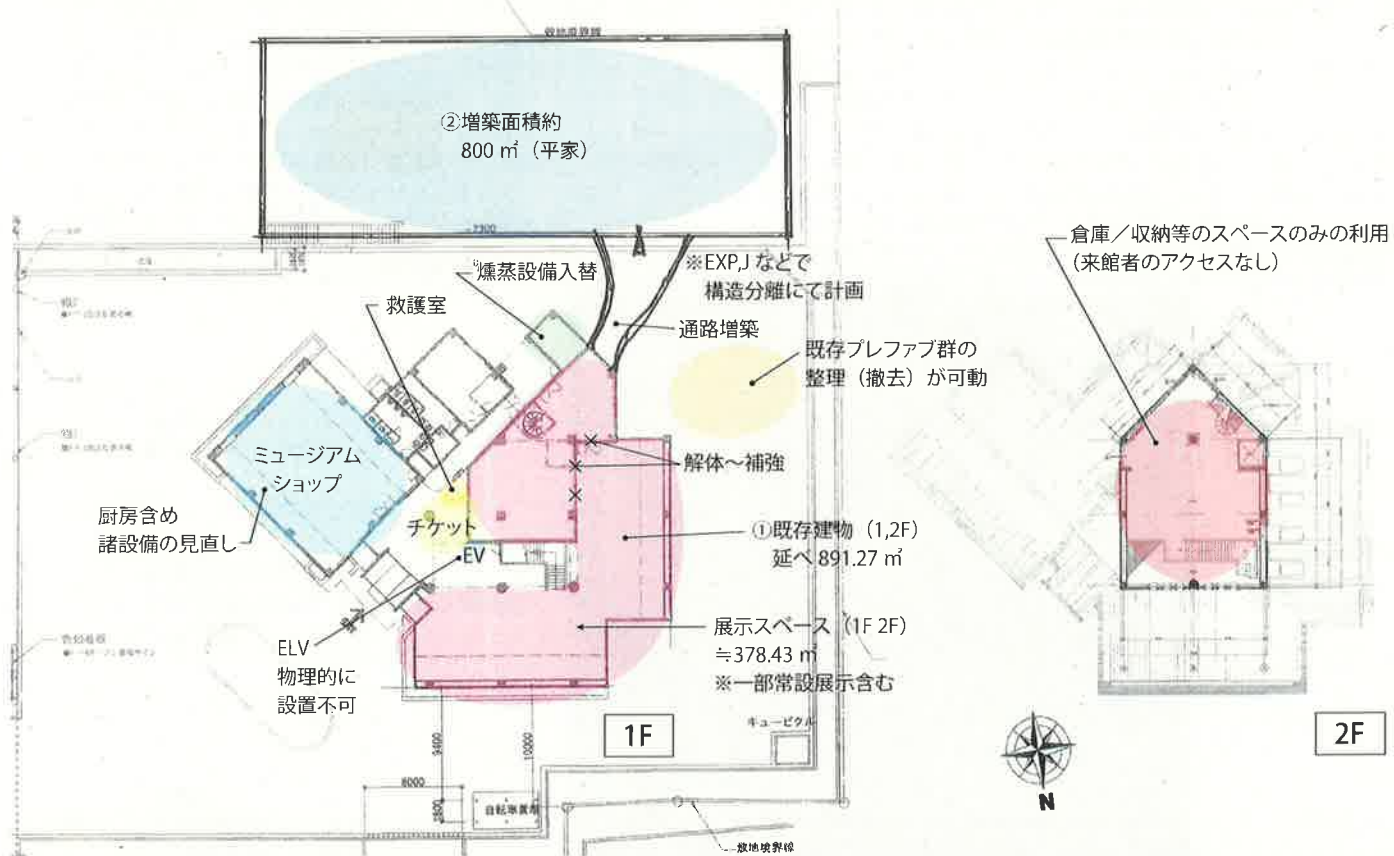


A案 敷地条件			
計画地	鳥取県東伯郡北栄町由良宿東外ヶ浜1414		
計画敷地面積			合計
	5141.00 m ²	0.00 坪	5141.00 m ²
用途地域	1555.15 坪	0.00 坪	1555.15 坪
用途地域	都市計画区域外 用途地域なし		
建築率	70 %	%	70.00 %
容積率	400 %	%	400.00 %
道路	東側 県道由良停車場線 道路幅員 16.000m		
防火地域	指定無し		
高さに対する規制等	規制無し		
日影規制	無し		
許容建築面積	3598.70 m ²		1088.60 坪
許容延床面積	20584.00 m ²		6220.61 坪
事前協議等	■各種条例等について ・中部総合事務所建築住宅課、窓口 ・県景観条例/土壌汚染対策法(環境循環性連携)/建築基準法 ・都市計画法/県屋外広告物条例/県福祉のまちづくり条例/省エネ法 (省エネ法適合判定については登録建築物エネルギー消費性能判定機関に委任との事) 鳥取県地球温暖化対策条例、など ・北栄町地域整備課、窓口 ・文化財保護法/県屋外広告物条例/都市計画法など (文化財保護法:(財)生涯学習課文化スポーツ推進室) ・その他 ・消防法:鳥取中部ふさと広域連合消防局		

メリット	デメリット	総括
- 各案の中で最も工事コスト抑える事が可能である - 周辺環境にに対して新たな負荷が発生しない - 長きにわたり多くの人々に認知されている場所である - コナン通りの起点であり、主要国道に面している - 町内及び町外からも多くの利用者が訪れる道の駅に隣接している	- バリアフリー化及び収蔵スペース / 展示スペースの更なる充実を図る上で「増床」なしでは難しいと思われる(物理的問題)(その他スペースの縮小が余儀なくされる)*別紙設定資料1参照 - 別紙設定資料1の考察により、目指すべき「収容人数の確保」が非常に難しい - 改修工事期間中は休業となる(収蔵/展示物の一時保管場所の確保も必要) - RC間仕切壁が多く、各スペースを再配分するには構造的制約がある	バリアフリー対応の1つであるELVの設置を行わない場合、1Fを公開ゾーン、2Fを後方諸室にて構成する案も検討の余地があると思われる

●B 案／既存施設 改修＋増築案

A3 出力時 no scale



B案 敷地条件				
計画地	鳥取県東伯郡北栄町由良南東外ヶ浜1414			
計画敷地面積	5141.00 m ²		合計	5141.00 m ²
	1555.15 坪	0.00 坪		1555.15 坪
用途地域	都市計画区域外 用途地域なし			
遮蔽率	70 %	%		70.00 %
容積率	400 %	%		400.00 %
道路	東側 県道由良停車場線 道路幅員 18.00m			
防火地域	指定無し			
高さに対する規制等	規制無し			
日影規制	無し			
許容建築面積	3598.70 m ²			1088.60 %
許容延床面積	20564.00 m ²			8220.81 %
事前協議等	■各種条例等について			
	* 中部総合事務所建築宅営課、窓口			
	・県景観条例/土地汚染対策法(環境循環推進課)/建築基準法			
	・都市計画法/県屋外広告物条例/県福祉のまちづくり条例/省エネ法 (省エネ法適合判定)については登録建築物エネルギー消費性能力判定に委任との事)			
	鳥取県地球温暖化対策条例、など			
事前協議等	* 北栄町地域整備課、窓口			
	・文化財保護法/県屋外広告物条例/都市計画法など (文化財保護法:(函)生涯学習課文化スポーツ推進室)			
	* その他			
	・消防法:鳥取県中部ふさと広域連合消防局			

メリット	デメリット	総 括
・増床により適正なスペースの確保及び拡充が可能である ・増築する事により既存のプレファブ機能を整理する事が可能である ・長きにわたり多くの人々に認知されている場所である ・コナン通りの起点であり、主要国道に面している ・町内及び町外からも多くの利用者が訪れる道の駅に隣接している	・RC 間仕切壁が多く、各スペースを再配分するには構造的制約がある ・増築通路で一体化させる事により「導線」などの運営形態（レイアウト）を熟考する必要がある ・現行建築基準法に適合させる為に、既存建物全ての改修が必要となる ・増床エリアとして体験農園スペースの一部を利用するのが妥当と思われるが、現状建物とのレベル差が≒2,300mm ある為、床レベルに高低差生じる事が予想され増築等部分には工夫と配慮が必要である ・増築一体化利用計画の際は現状建物とのデザインの違和感を払拭する為に意匠的な制約を受ける可能性がある ・既存施設は 6～12 ヶ月ほど休館する必要がある	・既存施設と増築する建物のバリエーション化などより良い施設にするためのレイアウトや整備を検討することが要求される。 ・既存施設と増築する建築物にエレベーターなどの設備、公開スペース（来館者に楽しんでもらうスペース）の充実、収蔵品のスペース機能を整備する計画をした際に面積的に満足する施設計画にならない事が予想される。 ・現施設に再生可能エネルギーに対する施策（バイオマスエネルギー導入計画）などの設備の導入を進めた場合、新規に建築するより時間とコストがかかる事が予測される。 ・地域のみならず利用してもらえる施設を目指した計画を進める場合、様々な機能や役割を盛り込むことが重要であり、計画規模から考えると満足のいく施設にならない可能性がある。

●C 案／既存敷地 新築案

A3 出力時 no scale

※既存ふるさと館の
解体可否要確認

①駐車場敷地内への新築
※延べ 3,000 m² (1,500 m² × 2 階建想定)
※要確認

② ①完成後
・既存建物解体の上、新駐車場として設備
大型バスの乗り入れ対応など
+
公園機能等の検討

・既存建物存続の場合…
適切な駐車スペースの確保が難しい



C 案 敷地条件			
計画地	鳥取県東伯郡北栄町由良宿東浜1460-3		
計画敷地面積			合計
	5701.00 m ²	1751.77 坪	5791.00 m ² 1751.77 坪
用途地域	都市計画区域外 用途地域なし		
建蔽率	70 %	%	70.00 %
容積率	400 %	%	400.00 %
道路	東側：県道由良停車場線16.00m 北側：砂丘畑線2255 6.00～7.60m		
防火地域	指定無し		
高さに対する規制等	規制無し		
日影規制	無し		
許容建築面積	4053.70 m ²		1226.24 坪
許容延床面積	23184.00 m ²		7007.11 坪
事前協議等	■各種条例等について ・中郡総合事務所建築住宅課、窓口 ・県景観条例/土壌汚染対策法(環境保健推進課)/建築基準法 都市計画法/県道外広告物条例/県福祉のまちづくり条例/省エネ法 (省エネ法適合判定については登録建築物エネルギー消費性能判定機関に委任との事) 鳥取県地球温暖化対策条例、など ・北栄町地域整備課、窓口 ・文化財保護法/県道外広告物条例/都市計画法など (文化財保護法:(旧)生涯学習課文化スポーツ推進室) ・その他 ・消防法：鳥取中部ふるさと広域連合消防局		

メリット	デメリット	総括
・新築により適切な各諸室スペースの確保が可能である(来場目的に適した規模での施設計画が可能) ・コナン通りの終点に改めて新しい思想を持った街のシンボリック施設の実現が可能である ・既存建物存続の場合は休業の必要がない ・長きにわたり多くの人々に認知されている場所である ・コナン通りの起点であり、主要国道に面している ・町内及び町外からも多くの利用者が訪れる道の駅に隣接している	・敷地に対する建築規模の拡大により敷地内空地が減少。 ⇒駐車場及び外部スペースの縮小が懸念される(外構の再計画も必要) ※既存建物の解体が可能⇒駐車場台数の確保が可能と思われる ※車両導線の見直し/大型バスの乗り入れなどの再検討が必要 ※建築可能かどうかの確認/調整に時間を要する ・道の駅との相乗効果が期待できる一方、交通渋滞等への対策及び交通面(歩行者の安全等)での整備も必要である(歩車分離/横断歩道/陸橋/信号機の整備その他設備面含めた検討が必要) ・再整備中は既存施設の駐車場スペースの確保が困難となる	・道の駅との有機的な連携により更なる相乗効果生まれ、新たな経済波及効果が期待できそうである(例：EXPJ等で建物同士をつなぐ⇒互いの施設へ行き来がしやすくなる、等) ・町が掲げる総合戦略内容やゼロカーボンへの取り組み、再生可能エネルギーに対する施策(バイオマスエネルギー導入計画)などの機能を持たせ、更に充実させた新しい魅力ある施設づくりが可能である。(来訪目的の増/地域内経済の循環/地域雇用の創出/CO2削減/社会福祉/教育普及_推進=あらゆる視点で「見本」となる、町民が誇れる施設(発信力のある当施設を通じて、更に普及/促進を計る事が可能である)

●D 案／現道の駅への移転新築案

A3 出力時 no scale

お台場公園等との連携



現大栄道の駅建物の解体（老朽化?）

新施設の新築（延べ3,000㎡）

施工中
道の駅もしくはふるさと館
どちらかが休館となる…

現ふるさと館
大栄道の駅として再整備利用
・農産物直売所
その他機能見直し（要検討）

※農業振興目的の
観光では
可能性は
あるのでは…

連携

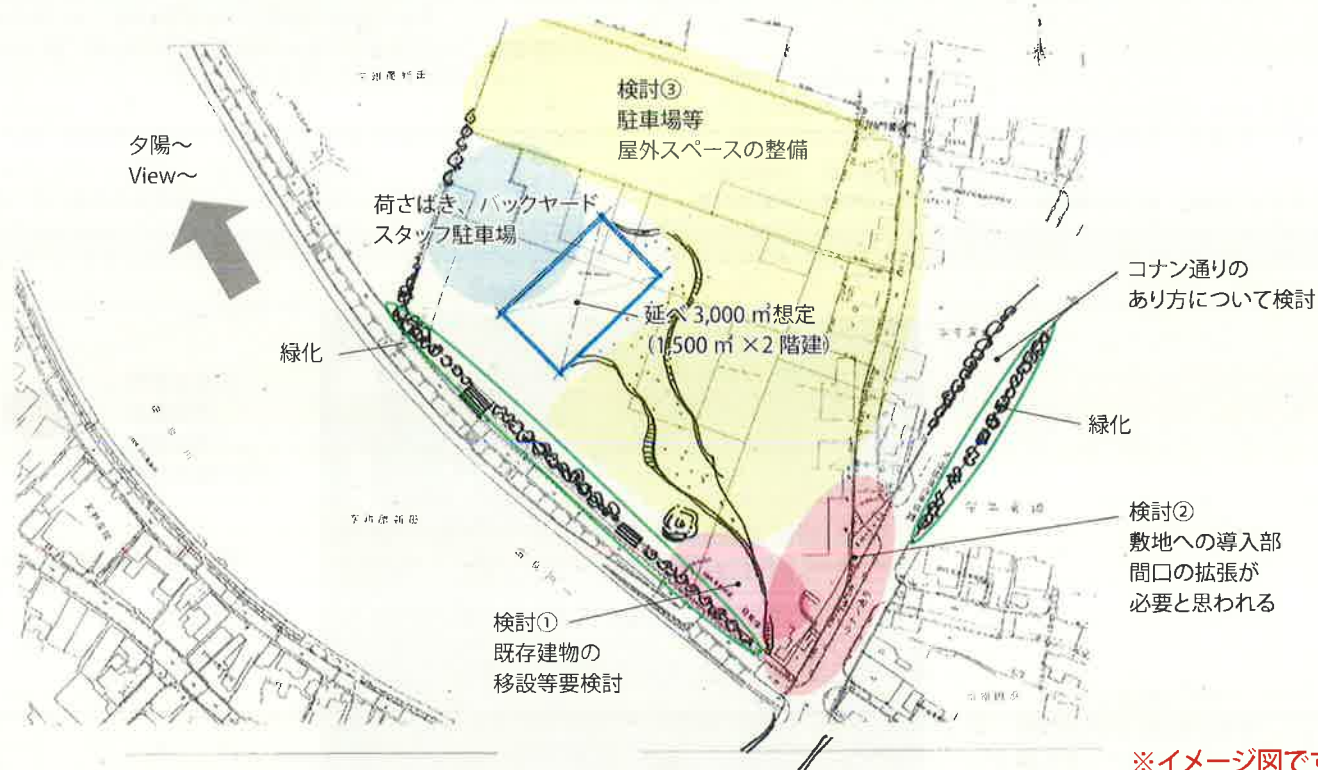
体験農園

D案 敷地条件			
計画地	鳥取県東伯郡北栄町由良宿東1458-10		
計画敷地面積	1917.73 ㎡		合計 1917.73 ㎡
	580.11 坪	0.00 坪	580.11 坪
用途地域	都市計画区域外 用途地域なし		
建築率	70 %	9%	70.00 %
容積率	400 %	9%	400.00 %
道路	東側：県道由良停車場線16.00m 南側：砂丘線縦貫線2255 8.00～7.60m 西側：自動車運転免許試験場線2001 7.40～7.50m		
防火地域	指定無し		
高さに対する規制等	規制無し		
日影規制	無し		
許容建築面積	1342.41 ㎡		408.07 坪
許容延床面積	7670.82 ㎡		2320.45 坪
事前協議等	■各種条例等について ・中部総合事務所建築住宅課、窓口 ・県景観条例/土壌汚染対策法(環境保健推進課)/建築基準法 ・都市計画法/県農外広告物条例/県福祉のまちづくり条例/省エネ法 (省エネ法適合判定については登録建築物エネルギー消費性能判定機関に委任との事) ・鳥取県地球温暖化対策条例、など ・文化財保護法/県農外広告物条例/都市計画法など (文化財保護法:(財)生涯学習課文化スポーツ推進室) ・その他 ・消防法:鳥取中部ふるさと広域連合消防局		

メリット	デメリット	総括
・新築により適切な各諸室スペースの確保が可能である (来館目的に適した規模での施設計画が可能) ・コナン通りの終点に改めて新しい思想を持った街のシンボルの施設の実現が可能である ・お台場公園エリアとの連携による経済波及効果も期待できる ・ふるさと館、道の駅両方の敷地を一体に捉えることで、駐車場などの空地を使って一体的総合的に再整備を計画できる ・既存施設は休館せず、オープン可能である	・道の駅建物の解体が可能かどうかの諸調整が必要 + 解体コストがかかる ・工事期間中、道の駅の利用ができなくなる (もしくはふるさと館を休業し、ふるさと館を道の駅として使用) * 上記の場合、収蔵 / 展示物の一時保管場所の確保も必要である (仮設その他諸々の +α のコストがかかってしまう)	・現状のふるさと館を「道の駅」として再整備の上使用。 ⇒農産物の直売所機能などを鑑みると、建物本来の使用目的(役割)に沿った計画として検討の余地があると思われる(体験農園とも連動) ・町が掲げる総合戦略内容やゼロカーボンへの取り組み、再生可能エネルギーに対する施策(バイオマスエネルギー導入計画)などの機能を持たせ、更に充実させた新しい魅力ある施設づくりが可能である。 (来訪目的の増 / 地域内経済の循環 / 地域雇用の創出 / CO2 削減 / 社会福祉 / 教育普及 / 推進=あらゆる視点で「見本」となる、町民が誇れる施設) (発信力のある当施設を通して、更に普及 / 促進を計る事が可能である)

●E 案／出会いの広場移転新築案

A3 出力時 no scale



※イメージ図です

E案 敷地条件(移転候補地)			
計画地	馬取県東伯郡北栄町由良宿東内浜地 計19筆		
計画敷地面積	27521.54 m ²		合計 27521.54 m ²
	8325.26 坪	0.00 坪	8325.26 坪
用途地域	都市計画区域外 用途地域なし		
建築率	70 %		70.00 %
容積率	400 %	96 %	400.00 %
道路	東側: 県道由良停車場線16.00m 東側: 自動車運転免許試験場線2001 7.40～7.50m		
防火地域	指定無し		
高さに対する規制等	規制無し		
日影規制	無し		
許容建築面積	10265.07 m ²		5827.08 坪
許容延床面積	110086.18 m ²		33301.06 坪
事前協議等	■北栄町観光交流課及び中部総合事務所建築住宅課との事前協議事項 (1) 該当しそうな各種条例等についての確認 ・中部総合事務所建築住宅課 ・風景観条例/土壌汚染対策法/建築基準法/文化財保護法 都市計画法/車庫外広告物条例/県道沿道のまちづくり条例/省エネ法などが該当 (2) 文化財保護法/県道外広告物条例/都市計画法については、 「北栄町地域整備計画」の窓口となる。(その他については、中部総合事務所にて対応との事) (3) 省エネ法適合判定について 登録建築物エネルギー消費性能判定機関に委任との事。 (4) その他確認事項 ・高さ制限について: ・道路斜線制限: 別表第3(ろ)欄より本地域の容積率の限度: 40/10の為、 (は) 標の適用距離は30m(に)標の数値は1、5となる。 ・用地高さ制限: 立上り31m、勾配2: 5。 ・北側斜線制限はなし。 ・用途の制限について ・用途地域の指定がない地域に展示場を設置する際は、別表第2(か)欄より展示場の用途に 供する部分の床面積の合計が1万㎡を超える場合建築できない。 あくまで展示場を設置する場合の想定として参考とする事。 ・消防法: 馬取中部ふるさと広域連合消防局		

メリット	デメリット	総 括
・敷地面積に十分な余裕があり、駐車場及び外構計画の充実に適している ・上記により、災害時の緊急避難場所及び町民にとっても有益な様々な施策 / 計画等を実施することが可能である ・南西側は河川(由良川)/桜並木などがあり、それらを計画に取り込むことによってより魅力的な施設計画を模索することが可能である ・コナン駅より徒歩 8 分程度の為、公共交通機関からのアクセスが良い ・敷地自体は平坦であり、計画の自由度が非常に大きいと思われる ・コナン通りの「中間地点」であることにより、コナン通りのメインの位置付けとして期待できる (今後、商工業者等の誘致などの面においても有利な位置と思われる) ・計画中である高速道路の大泉 IC (出口) よりアクセスがしやすい ・既存施設は休館せず、オープン可能である	・当該敷地から現ふるさと館までのコナン通りのあり方等を検討する必要がある ・来訪者増による交通渋滞対策の検討が必要(敷地への導入部間口が狭小)(車両導線の見直し / 大型バスの乗り入れなどの再検討が必要)(歩行者の安全面等について十分な関与が必要である)	・敷地への導入部間口の狭小への解決策の1つとして、既存建築物等の移設なども視野に入れた検討も必要と思われる(導入部を広げる) ・町が掲げる総合戦略内容やゼロカーボンへの取り組み、再生可能エネルギーに対する施策(バイオマスエネルギー導入計画)などの機能を持たせ、更に充実させた新しい魅力ある施設づくりが可能である。(来訪目的の増/地域内経済の循環/地域雇用の創出/CO2削減/社会福祉/教育普及)推進⇒あらゆる視点で「見本」となる、町民が誇れる施設(発信力のある当施設を通じて、更に普及/促進を計る事が可能である) ・コナン通りの距離が長いことを活用した施策の検討が考えられる。 ⇒施策例: 上記と連携した「回遊型電気バス」を走らせる(町民は無料/来訪者は有料)※施設からの環境エネルギーで駆動 ・計画される建築敷地面積や駐車場面積、アプローチ用外部空間などの必要面積に対して広い敷地面積を持つため、その余剰敷地に對しふるさと館と関連した別途整備計画が必要と思われる。(住民が利用できる公園整備など)段階的な整備を進めるとして、その事業の見通しが求められる。

新規施設計画時に導入検討資料

サステイナブルな取り組みの事例紹介

※基本計画時に関係各機関との協議／認識統一を行い、
設計段階の「設計指針」及び「設計条件の設定」等へ反映させる。

事例紹介 [建築 / エネルギー / 省エネ / 環境]

★ハード与件からくる主な活用事例

◎建築的要素

●CASBEE（建築環境総合性能評価システム）活用事例

・「CASBEE とっとり（鳥取県）」

※鳥取県建築物環境総合評価システム：A～S ランク取得

・「足立美術館（島根県）」

※ERR：21%、CASBEE：A ランク、BEE=1.6

（景観 / 環境に配慮した施設例）

・「箱根ラリック美術館（神奈川県）」

自然と建物が一体となった人と環境にやさしい庭園型リゾートミュージアム

（周辺環境 / 自然との融合、地域生態系との調和）

※CASBEE：A ランク、BEE=2.6

●その他

産業立地跡地の再生（当該新規計画予定敷地の活用）

・「ノリタケの森（名古屋市）」

◎エネルギー / 省エネ / 環境的要素

●「再生可能エネルギー」の積極的利用事例：

バイオマス（カーボンニュートラル） / 太陽光 / 風力 / 水力 / 地熱等

・電気自動車 / 周回バス等の充電

※「GACHA」人のみではなく物資その他の運搬兼ねたシャトルバス
（町内周回 / 高齢者への宅配など）

・災害時などの有事の際に地域住民へ供給

●その他

・余剰電力の売電

※発電地域 / 施設を「ブランド化した電力」の商品化
（地域産業振興 / 地域活性 / 経済効果～雇用創出）
（町民 / 企業出資による新たな事業展開も多数有り）

・「CO2 見える化モニター」の設置（CO2 排出量の可視化）

※コミュニティ / つながりの強化（環境配慮への意識向上）

・環境未来都市「柏の葉キャンパスシティ等（千葉県）」

※産学官の連携による新しい街づくりのスタイル

●交通整備的要素の視点から

- ・「渋滞解消」、「地元交通事業者の収入増」、「スマートシティの実現」、「データ分析による周辺産業の活性化」などを目的とした交通整備を目指す
- ・日本版「MaaS/ マース (Mobility as a Service)」の積極的な活用を検討
- ・ライドシェア / カーシェア / 自動車シェア / タクシー / レンタカー等との有機的な連携システムの構築を検討
- ・オンデマンドでアクセス可能なモビリティサービスの構築

※参考事例：トヨタ「my route」、JR 西日本「Setowa」、
小田急電鉄「EMOT」、フォンランド「Whim」等

●防災的要素の視点から

- ・「レジリエンス（災害適応力）」を意識した施設計画
- ・災害時の拠点 / 情報発信基地としての役割
- ・建物自体の構造的強化 + 様々な災害に対する「モニタリング / 予測 / 警報（発信）」できるシステムの整備
- ・災害時の避難場所としての役割を考えた設備 / 機能面の充実の検討（水 / 食料 / 医療 / 通信環境 / ネットワーク / 室内環境 etc）

当施設と連携を考えた類似施設資料

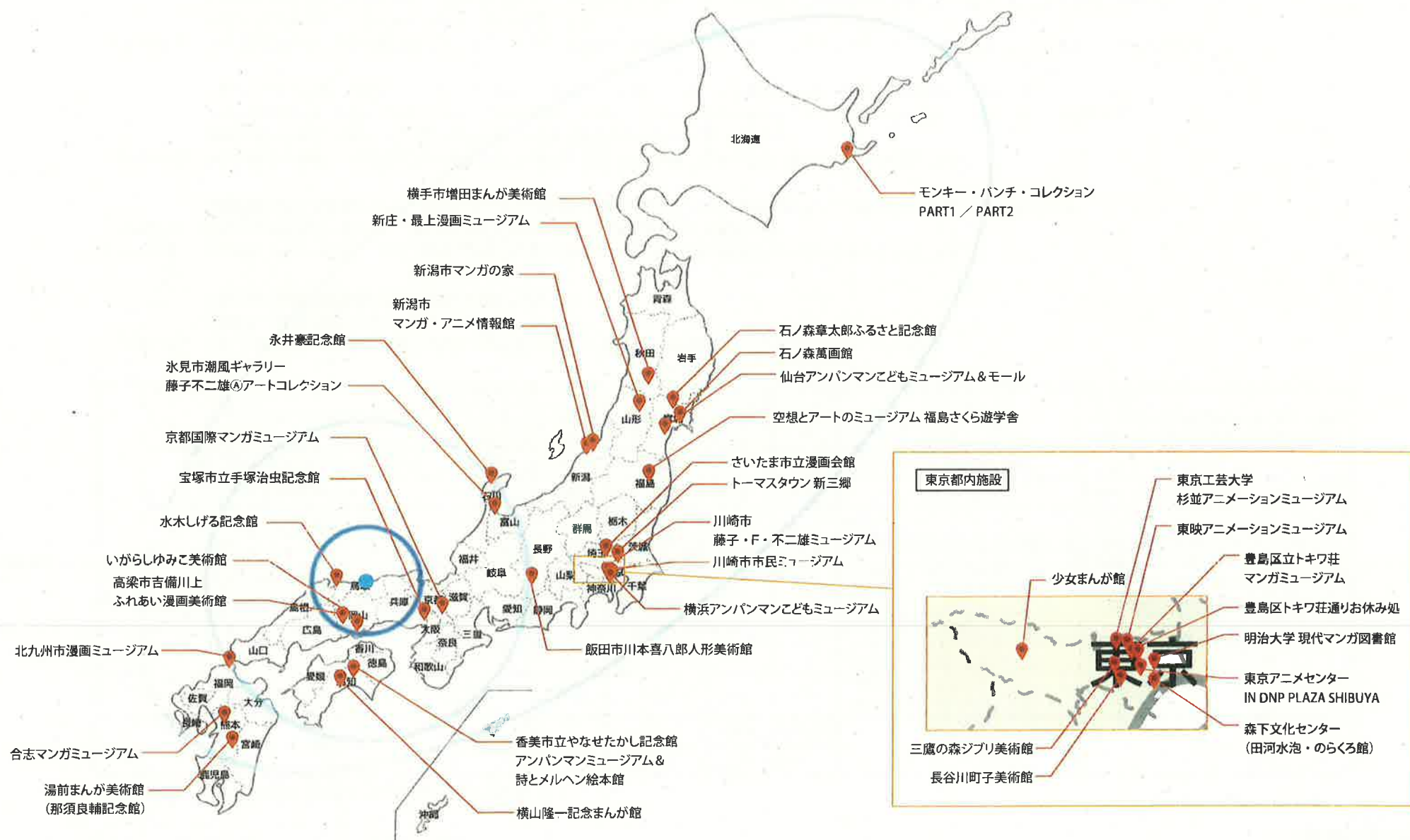
類似施設調査資料

「青山剛昌ふるさと館 類似施設」選定基準

以下の2条件を満たした施設を「青山剛昌ふるさと館 類似施設」と設定し施設選定した。

- ①特定の「作家」「作品」をテーマに取り扱い、紹介する施設であること。
- ②上記作家の「出身地」「居住地」または「縁のある地域」に建てられた施設であること。

類似施設調査資料①



◎事業手法の検討：所有形態による事業手法の整理

事業手法	事業方式	資金調達	設計/建設	運営/維持管理	施設の所有		メリット	デメリット
					運営中	事業終了後		
①従来手法	公設公営方式	公共	公共	公共	公共	公共	・公平性/持続性の担保 ・行政施策との連携が図りやすい	
②PPP手法	公設民営方式	公共	公共	民間	公共	公共	・指定管理方式：権限を委任する為、民間主体での施設運営が可能となり、質/サービスの向上及び経費削減が可能	・業務委託方式：民間のノウハウが発揮しづらい
③PFI的手法	DB方式(Design-Build)	公共	民間	公共	公共	公共	・設計/建設が一体＝個々の事業者が有する特別な技術を一括して活用する事が可能	・価格のみの競争又は総合評価により決定した落札者への一括発注の為、変更/修正等に対する対応が懸念
	DBO方式(Design-Build-Operate)	公共	民間	民間	公共	公共	・民間が資金調達をしない為、金融機関による監視が無い	・民間事業者の創意工夫による運営上の自由度は低くなる
④PFI的手法	BT方式(Build-Transfer)	民間	民間	公共	公共	公共		・民間のノウハウが発揮しづらい
	BTO方式(Build-Transfer-Operate)	民間	民間	民間	公共	公共	・民間事業者はBOTに比べ税務上有利	
	BOT方式(Build-Operate-Transfer)	民間	民間	民間	民間	公共	・民間のノウハウが発揮しやすい	・施設は民間所有の為、固定資産税等が課税される ・耐用年数より短い場合償却残が発生するなど財務上不利

①従来手法： 公共が自ら資金を調達し、設計 / 建設について業務ごとに仕様を決め民間事業者へ個別に発注等を行いつつ、直営にて「運営 / 管理」を行う方式。

＊清掃等の維持管理業務については民間業者へ個別発注

②PPP 手法： 公共が自ら資金を調達し、設計 / 建設 / 維持管理等の業務ごとに仕様を決め民間事業者へ個別に発注等を行う方式。

(公設民営) 運営は民間事業者へ委託し、民間事業者が利用者へのサービス等を提供する事業方式。

＊業務委託方式(民間ノウハウ：発揮しづらい)、指定管理方式(民間ノウハウ：発揮しやすい)、施設貸与 / 譲渡方式が挙げられる。

③PFI 的手法： 公共が資金を調達し、民間事業者が施設の設計 / 建設 / 運営 / 維持管理 / 改修などを一括して行う公共事業の手法。

民間事業者が資金調達をしない為、金融機関による監視が無い点で PFI 手法とは異なる。

＊DB 方式の特徴：概略の仕様に基づき設計案を受付、価格のみの競争又は総合評価により決定された落札者に設計 / 施工を一括発注する。

＊DBO 方式の特徴：施設＝公有財産となる事から、BTO 方式同様、民間事業者の創意工夫による運営上の自由度は低くなる。

④PFI 的手法：＊BT 方式の特徴：施設整備費の支払い方法は、民間事業者が資金調達を行う方法（公共が割賦払い）と、資金調達を行わない方法（公共が一括払い）がある。

＊BTO 方式の特徴：民間事業者は BOT に比べ税務上有利。

＊BOT 方式の特徴：施設が民間事業者の所有の為、固定資産税が課税。又、事業期間が耐用年数より短い場合は期末に償却残が発生しうるなど財務上不利である。更に、国庫補助金等の対象にならないケースもある。

＊PFI(Prevate-Finance Initiative)：設計 / 建設 / 維持管理及び運営に民間の資金とノウハウを活用し、施設サービスの提供を民間主導で行い、効率的かつ公共サービスの提供を図る考え方。

◎運営手法の検討：維持管理 / 運営手法の整理

(1) 指定管理方式	(2) 運営権方式	(3) リース(賃貸借)方式
指定管理者制度は、地方自治法第244条の2(公の施設の設置/管理及び廃止)において規定される仕組みで、地方自治体が指定するものに公の施設の管理を行わせることができる制度である。指定管理者は、行政処分に該当する使用許可も行うことができる。	運営権とは、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(以下、PFI法)第16条(公共施設等運営権の設定)において規定される仕組み。 利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定することができる制度である。	民法及び借地借家法において規定される仕組み。 町が施設を整備し、民間事業者に対して貸付を行い民間事業者が運営を実施する仕組み。
* 概要	* 概要	* 概要
・公共性の確保(政策反映):運営に対して、仕様書や協定等により町の意向を反映させる事が可能。	・公共性の確保(政策反映):運営に対して、要求水準書や実施契約書等により町の意向を反映させる事が可能。	・公共性の確保(政策反映):賃貸契約にて大枠のみ指定(借地借家法の制約等)
・町の財政面での支援:指定管理料として支払い可能。 (開業初期は稼働率が低くなる可能性があり、その場合は独立採算が難しくなり当初数年間は町からの拠出による財政支援が必要)	・町の財政面での支援:サービス対価として支払い可能。 (開業初期は稼働率が低くなる可能性があり、その場合は独立採算が難しくなり当初数年間は町からの拠出による財政支援が必要)	・町の財政面での支援:基本的に負担はなし。
・サービスの安定性:モニタリング等による是正が可能。	・サービスの安定性:モニタリング等による是正が可能。	・サービスの安定性:モニタリングは限定的となる。
・収益性向上のインセンティブ:民間の収益性向上のインセンティブが働く(収益改善が自らの収益増加となる)	・収益性向上のインセンティブ:民間の収益性向上のインセンティブが働く(収益改善が自らの収益増加となる)	・収益性向上のインセンティブ:民間の収益性向上のインセンティブが働く(収益改善が自らの収益増加となる)
・事業実施の自由度:民間の運営自由度は高い。 (行政財産となり料金体系等の制約あり)	・事業実施の自由度:民間の運営自由度は高い。 (普通財産化で料金設定等の自由度が高まる)	・事業実施の自由度:民間の運営自由度は高い。 (普通財産化により、運営自由度が高まる)
・総評:開業当初の独立採算が難しい場合も町の財政支援による安定化が可能である。	・総評:普通財産化により料金設定等の自由度が高まることにより、収益向上に向けた創意工夫の発揮が期待できる。 又、開業当初独立採算が難しい場合も市の財政支援による安定化が可能である。	・総評:普通財産化により料金設定等の自由度が高まることにより、収益向上に向けた創意工夫の発揮が期待できる。 一方、独立採算が前提となる為、開業当初から相応の収益性が必要となることと、借地借家法の制約等により、町の意向を反映することが難しい場合がある。

