

第3回 大野市文化会館あり方検討委員会

目次

1. 前提条件の整理	P. 1
2. 現況調査・法適合調査	P. 2
2. 1. 増改築候補の既存施設調査	P. 2
2. 2. 法適合調査	P. 4
3. 概算事業費・ランニングコストの積算	P. 6
3. 1. 概算事業費	P. 6
3. 2. ランニングコスト	P. 7
4. 整備計画案の検討	P. 8
5. 事業スケジュールの検討	P. 13

令和 6 年 4 月

1. 前提条件の整理

	①当初整備案	②現文化会館	②-1 駅東公園	③結とぴあ	④有終公園(図書館)
整備方法	新築	新築	新築	増改築	増改築
所在地	大野市有明町12 (市有地:現駅東公園の敷地)	大野市有明町11-10 (市有地:現文化会館の敷地)	大野市有明町12 (市有地:現駅東公園の敷地)	大野市天神町1-19	大野市天神町2-4
用途地域等	第一種住居地域 建ぺい率:60% 容積率:200%	第一種住居地域 建ぺい率:60% 容積率:200%	第一種住居地域 建ぺい率:60% 容積率:200%	第二種住居地域 建ぺい率:60% 容積率:200%	第一種住居地域 建ぺい率:60% 容積率:200%
建築物の主要用途	劇場	集会場※	集会場※	集会場※	集会場※
その他	洪水で1.0~3.0m 浸水想定	洪水で1.0~3.0m 浸水想定	洪水で1.0~3.0m 浸水想定	浸水想定なし	洪水で0.3m 浸水想定
駐車場数	約100台	約100台+駅東公園	約200台	約470台	約34台+新整備分
整備概要	基本事項	・現駅東公園敷地に新築する ・現文化会館敷地に新駅東公園を整備する	・現文化会館敷地に新築する	・現駅東公園敷地に新築する ・現文化会館跡地を駐車場に整備する	・結とぴあ(保健センター西側)駐車場に大ホールを増築し、結とぴあと接続する
	座席	633席程度	400席程度	400席程度	400席程度
	延床面積	約4,000㎡	約2,700㎡	約2,700㎡	約2,100㎡

※年48回以上(概ね月4回)の発表会や映画上映等の観せ物を行う場合には、建築基準法上の建物用途が「劇場」扱いとなる可能性がある。

2. 現況調査・法適合調査

2.1 増改築候補の既存施設調査

増改築候補である既存施設2案(③結とぴあ、④有終公園(図書館))について、対象の敷地の現況把握及び増改築の可能性を検討

(1) 結とぴあ

【現況調査結果】

- 結とぴあ西側への渡り廊下による接続が検討可能
- 敷地内での駐車場の確保が可能
- 敷地西側・南側に住宅が位置しているため、配置計画には配慮が必要
- 集団検診時の検診車設置位置の検討が必要
- 練習室や控室として使用する結とぴあ本館が令和31年に耐用年数60年を経過するため、長寿命化や建て替えなどの検討が必要

【増改築の可能性の検討】

- 既存施設への影響を最小化しつつ、機能連携及び効率的な施設運営に配慮することで、結とぴあと西側を増改築する整備案の検討が可能であると考えられる。

2. 現況調査・法適合調査

(2) 有終公園(図書館)

【現況調査結果】

- 敷地西側のみの接道となるため、施設へのアプローチが限定的
- 敷地内の駐車場スペースの確保が難しい
- 敷地内に高低差が見られるため、造成費が発生する可能性あり
- 隣接する敷地南側に住宅が位置しているため、配置計画には配慮が必要

【増改築の可能性の検討】

- 有終公園内の図書館を増改築することによる文化会館の整備は可能であると考えられるが、造成コストの発生リスクが想定される。
- 敷地内駐車場台数が不足するため、市役所庁舎敷地内の駐車場利用が必要となることが想定される。

2. 現況調査・法適合調査

2.2 法適合調査

各整備候補地の敷地条件および既存施設の状況を踏まえ、新文化会館の整備可否及び既存不適格状況の有無等について整理

(1) 建築基準法関係規定・各種条例の整理

開発許可が必要となる整備対象敷地の規模・主な条件は下記の通り。

1) 非線引き都市計画区域の場合	<ul style="list-style-type: none">敷地面積3,000㎡以上且つ、「区画の変更(※1)」または「形質の変更(※2)」を行う場合に、開発許可が必要となる
2) 開発許可の対象範囲の場合	<ul style="list-style-type: none">前面道路幅員が9m以上であることが要件計画建物の主出入口位置により、対象とする道路を協議する必要あり

※1 区画の変更: 道路、公園、境界物等による土地の物理的状況の変更

※2 形質の変更: 切土、盛土等によって土地の物理的状況を変更

2. 現況調査・法適合調査

(2) 消防法関連事項の整理

結とぴあへの増築を想定した場合の、消防法関連事項に係る主な留意事項を整理した。

1) 防火対象物の用途区分	<ul style="list-style-type: none">防火対象物の用途区分表の項目(1)口「<u>公会堂又は集会場</u>」
2) 渡り廊下接続による別棟扱いの判断基準	<ul style="list-style-type: none">建物相互間の距離が<u>1階は6m、2階は10m以上</u>の離隔渡り廊下の構造上の条件無し
3) 既存建物(※)と新築建物が一棟となった場合 3) - 1 <u>既存建物</u> に必要な追加消防設備 3) - 2 <u>新築建物</u> に必要な追加消防設備	<ul style="list-style-type: none">3) - 1 屋外消火栓設備(延床面積9,000㎡～)3) - 2 スプリンクラー設備(延床面積6,000㎡～)
4) 新築建物に必要な消防設備	<ul style="list-style-type: none">消火器、屋内消火栓、自動火災報知設備、通報設備、非常警報設備、誘導灯
5) 消防用水設置基準に係る事項	<ul style="list-style-type: none">敷地面積20,000㎡以上 + 延床面積15,000㎡以上の場合は基準に該当有効水量: (延床面積) ÷ 7,500㎡ × 20㎡³消防用水設備を中心として半径100m範囲内で建築物全体を包含する必要性あり

※結とぴあ本館 + 新館

3. 概算事業費・ランニングコストの積算

3.1 概算事業費

近年、他自治体にて建設された文化会館の建設事例を参考としつつ、ZEB化のための設備導入、コロナ禍や社会情勢等を起因とした事業費の高騰を踏まえ、整備候補5案において、それぞれ概算事業費を算出

⇒施設整備エリアがコンパクトな「③結とぴあ」の案が最もコストが安い

	①当初整備案	②現文化会館	②-1 駅東公園	③結とぴあ	④有終公園 (図書館) <small>駐車場東側・西側配置</small>	④-1有終公園 (図書館) <small>駐車場西側のみ配置</small>
整備方法	新築	新築	新築	増改築	増改築	増改築
延床面積	約4,000㎡	約2,700㎡	約2,700㎡	約2,100㎡	約2,700㎡	約2,700㎡
設計・監理費	約2.97億円	約2.15億円	約2.15億円	約1.79億円	約2.15億円	約2.15億円
解体費	約2.09億円	約2.09億円	約2.09億円	約2.09億円	約2.09億円	約2.09億円
本体工事費 (ZEB Ready含む)	約32.72億円	約22.09億円	約22.09億円	約17.45億円	約22.09億円	約22.09億円
既存改修費 (設計費・施工費)	—	—	—	約0.28億円	約0.22億円	約0.22億円
外構整備費 (外構・公園・駐車場)	約0.80億円	約0.40億円	約0.88億円	約0.24億円	約0.53億円	約0.32億円
その他 (地盤調査費)	約0.06億円	約0.06億円	約0.06億円	約0.06億円	約0.06億円	約0.06億円
合計	約38.64億円	約26.79億円	約27.27億円	約21.91億円	約27.14億円	約26.93億円

※端数処理により、内訳と合計値が合致しない場合がある。

3. 概算事業費・ランニングコストの積算

3.2 ランニングコスト

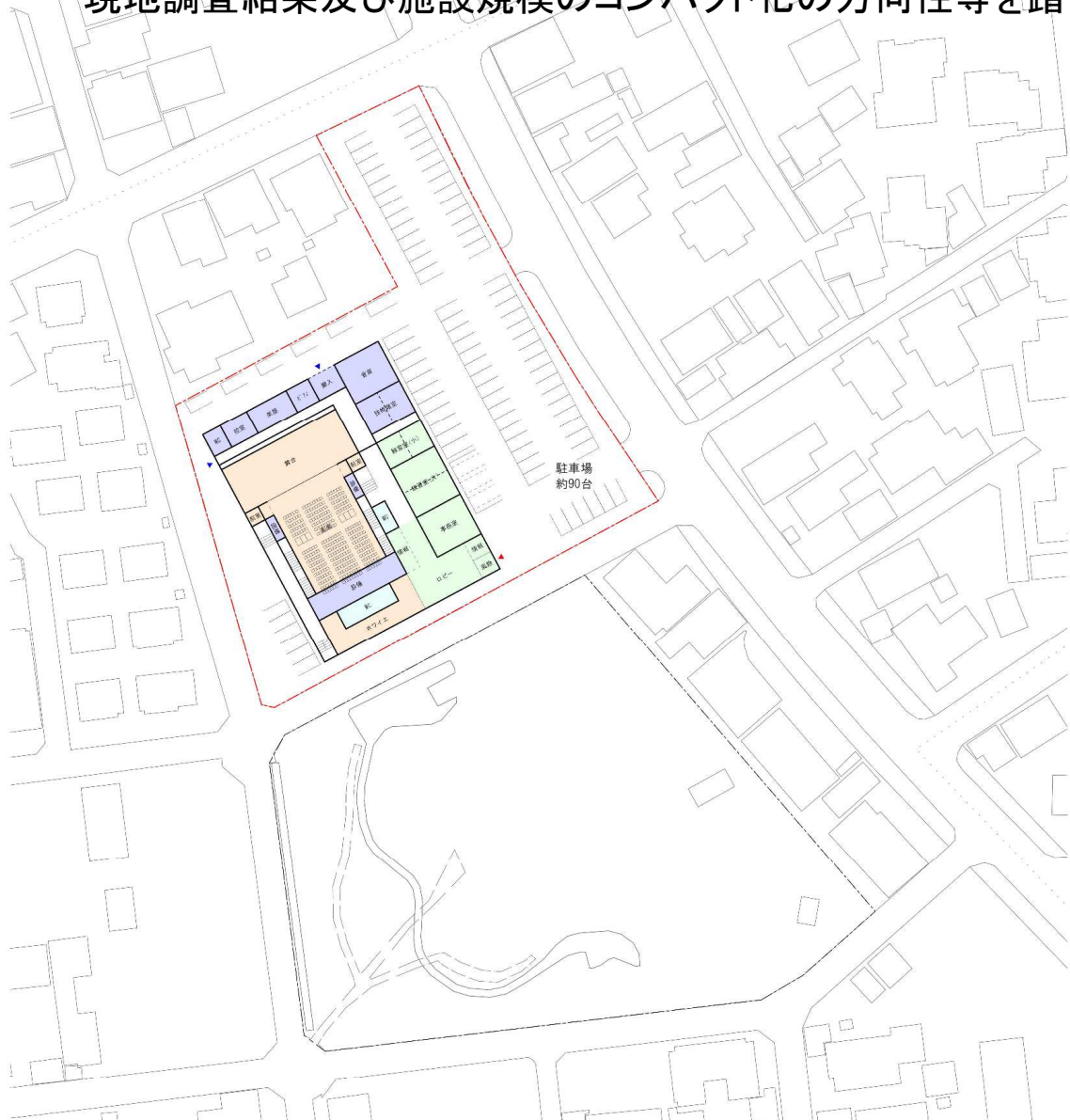
- ・維持管理費(各種保守管理、清掃・警備等)及び光熱水費(電気)として毎年度必要となる費用について、他自治体事例を参考に算出。光熱水費(ガス、上水道、下水道)及び運営費として毎年度必要となる費用について、現施設のデータを参考に算出
⇒市役所・結とぴあと併せた効率的な管理人配置により、長期的な人件費の抑制が可能なことから「③結とぴあ」の案が最もコストが安い

	①当初整備案	②現文化会館	②-1駅東公園	③結とぴあ	④有終公園 (図書館) 駐車場東側・西側配置	④-1有終公園 (図書館) 駐車場西側のみ配置
維持管理費	16,779千円/年	11,388千円/年	11,388千円/年	8,900千円/年	11,388千円/年	11,388千円/年
光熱水費	15,624千円/年	10,557千円/年	10,557千円/年	8,218千円/年	10,557千円/年	10,557千円/年
運営費	11,728千円/年	11,728千円/年	11,728千円/年	6,222千円/年	6,222千円/年	6,222千円/年
合計	44,131千円/年	33,674千円/年	33,674千円/年	23,340千円/年	28,167千円/年	28,167千円/年

※端数処理により、内訳と合計値が合致しない場合がある。

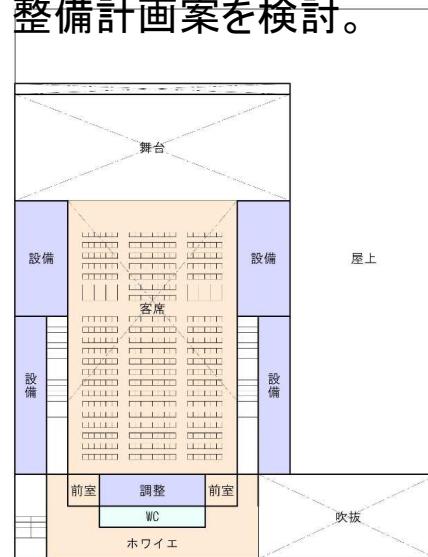
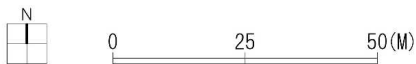
4. 整備計画案の検討

現地調査結果及び施設規模のコンパクト化の方向性等を踏まえ、整備計画案を検討。



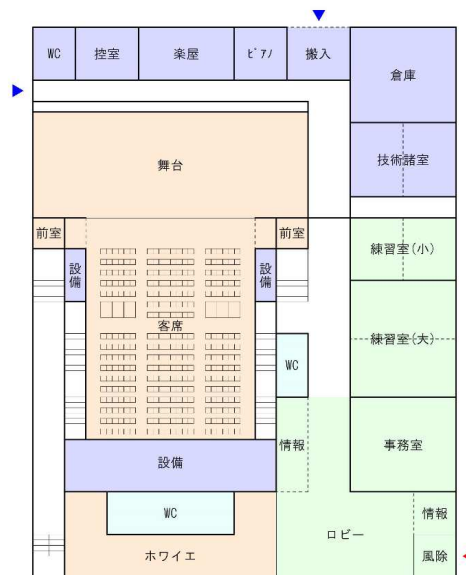
②案(現文化会館)

配置図 S=1/1000 敷地面積：約6,000m²



- 凡例
- ホール
 - バックヤード
 - 共通
 - 水回り

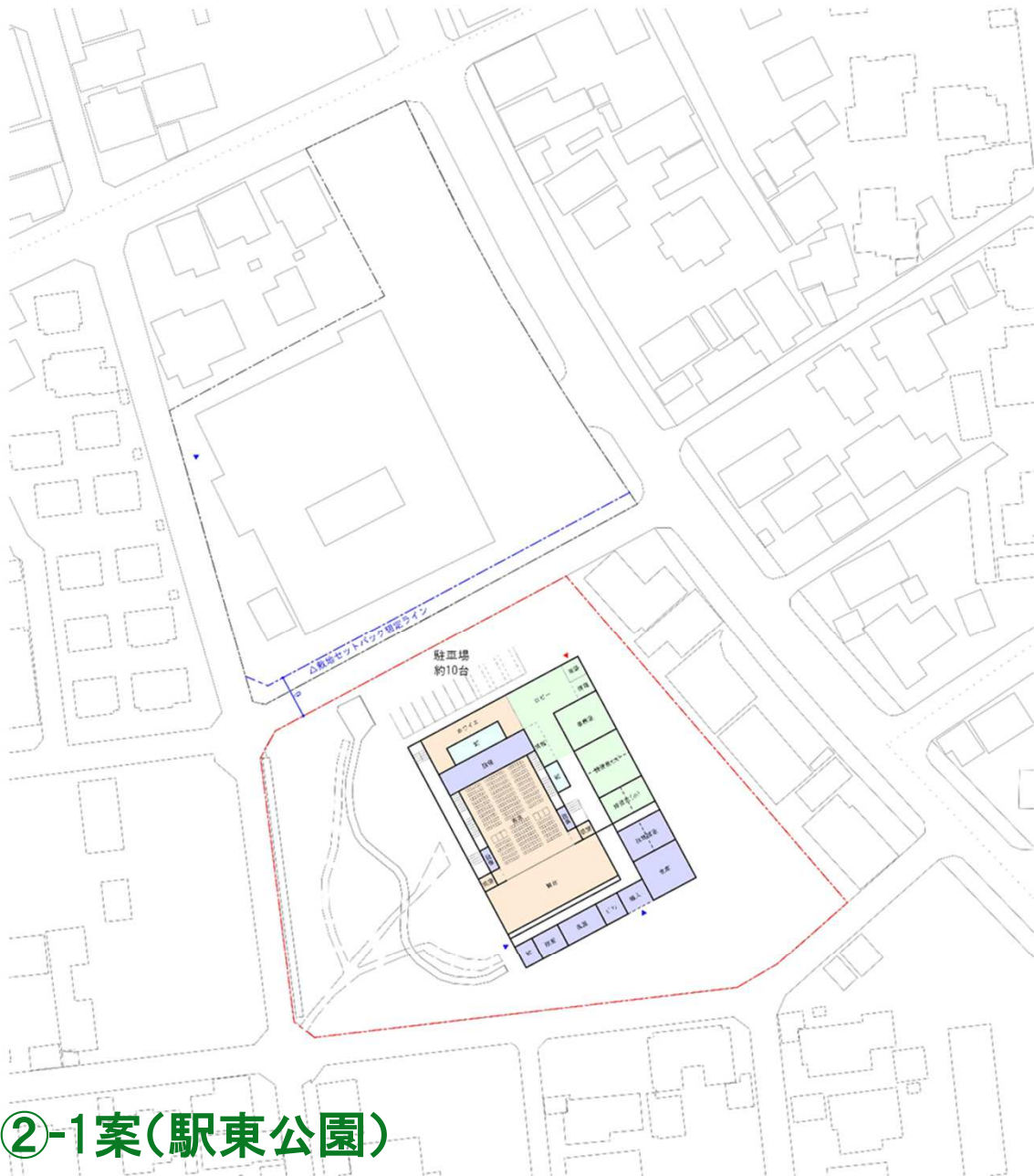
2階平面図 S=1/500 524m² + 96m²(設備スペース等)



1階平面図 S=1/500 2,080m² 延床面積：2,700m²

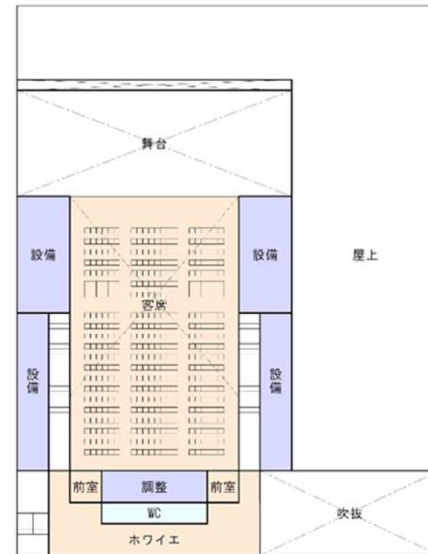
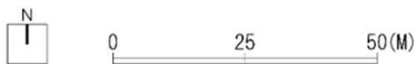
※敷地測量・高低測量が未済のため、変更の可能性があります。

4. 整備計画案の検討



②-1案(駅東公園)

配置図 S=1/1000 敷地面積：約7,600m²



2階平面図 S=1/500 524m² + 96m²(設備スペース等)

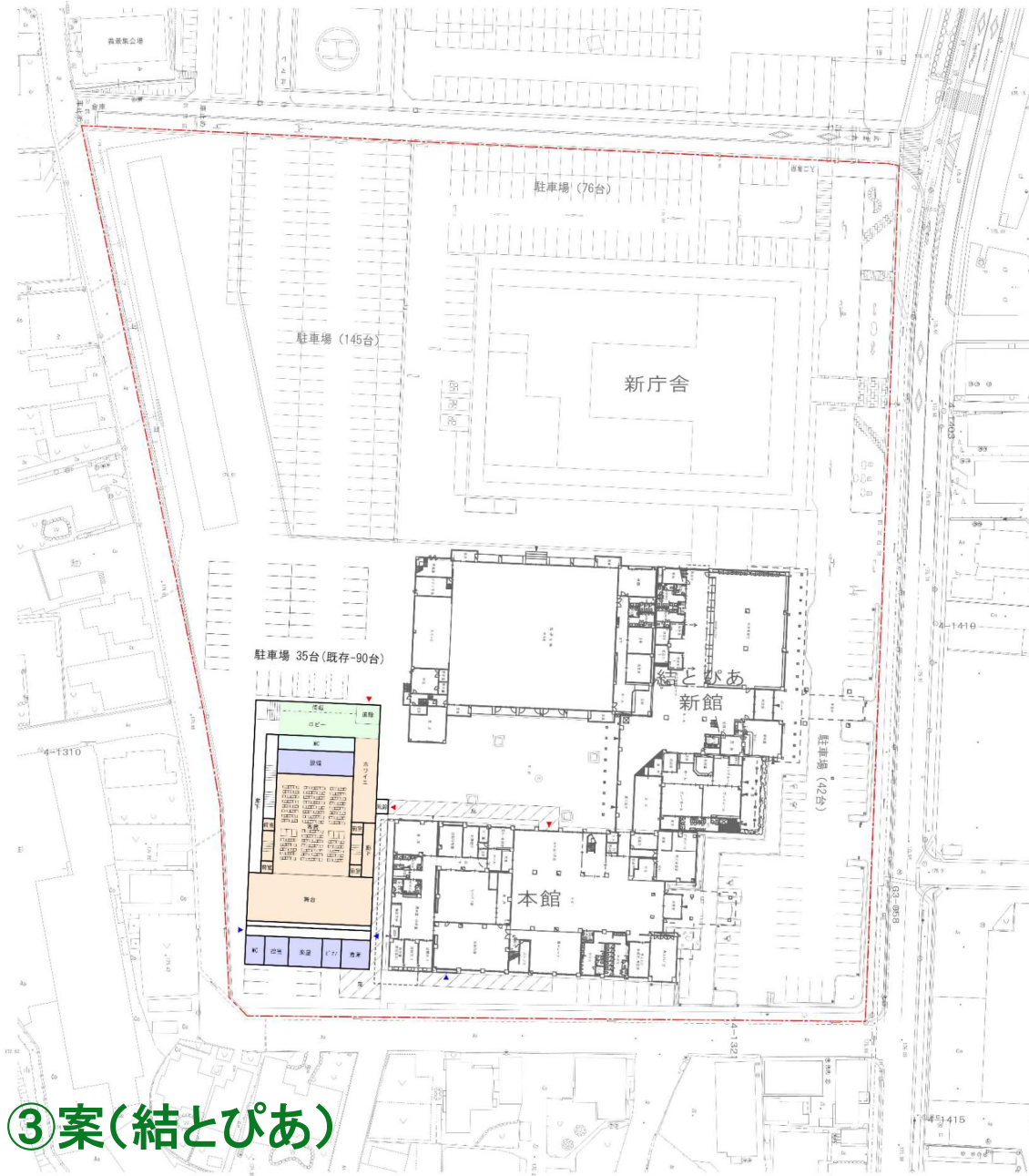
- 凡例
- ホール
 - バックヤード
 - 共通
 - 水回り



1階平面図 S=1/500 2,080m² 最低床高：2,700m

※敷地測量・高低測量が未済のため、変更の可能性があります。

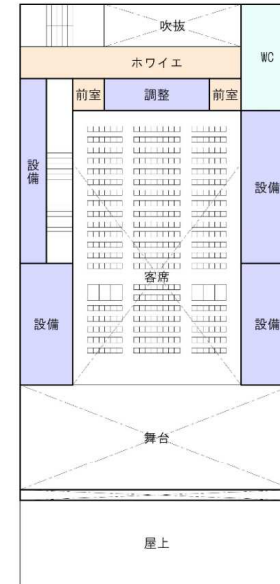
4. 整備計画案の検討



③案(結とぴあ)

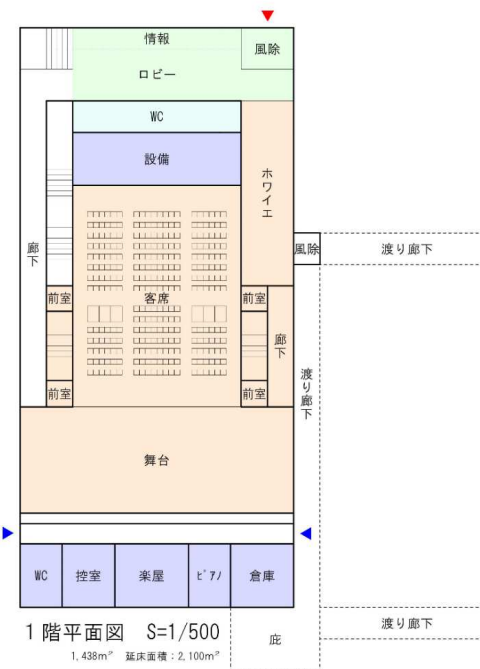
配置図 S=1/1000

敷地面積：約30,000m²



2階平面図 S=1/500 548m² + 114m²(設備スペース等)

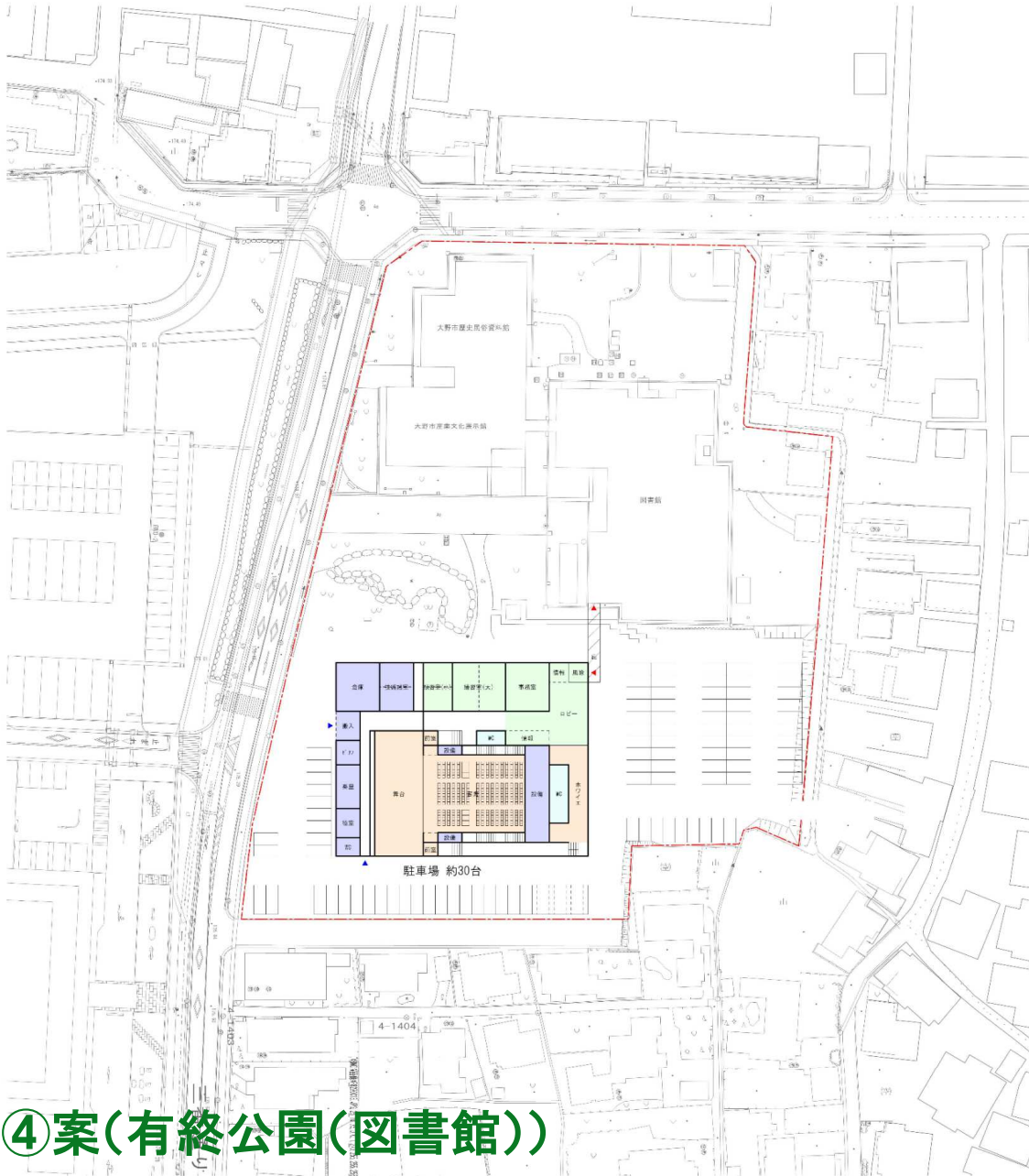
- 凡例
- ホール
 - バックヤード
 - 共通
 - 水回り



1階平面図 S=1/500
1,438m² 延床面積：2,100m²

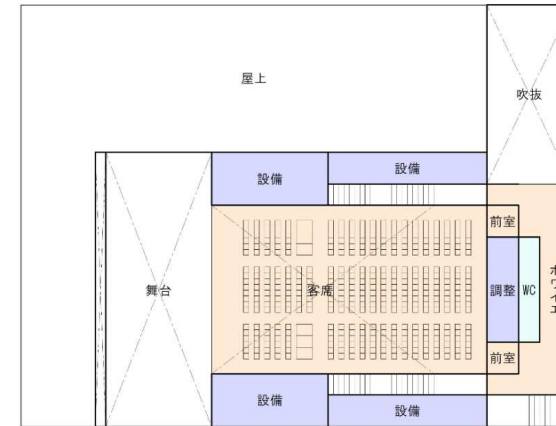
※敷地測量・高低測量が未済のため、変更の可能性があります。

4. 整備計画案の検討



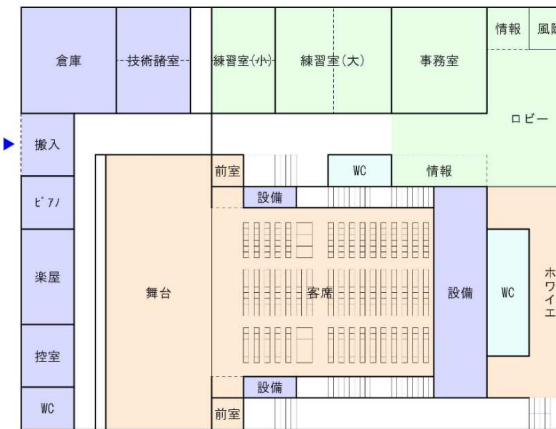
④案(有終公園(図書館))

配置図 S=1/1000 敷地面積：約13,800m²



2階平面図 S=1/500 524m² + 96m²(設備スペース等)

- 凡例
- ホール
 - バックヤード
 - 共通
 - 水回り



1階平面図 S=1/500 2,080m² 延床面積：2,700m²

※敷地測量・高低測量が未済のため、変更の可能性があります

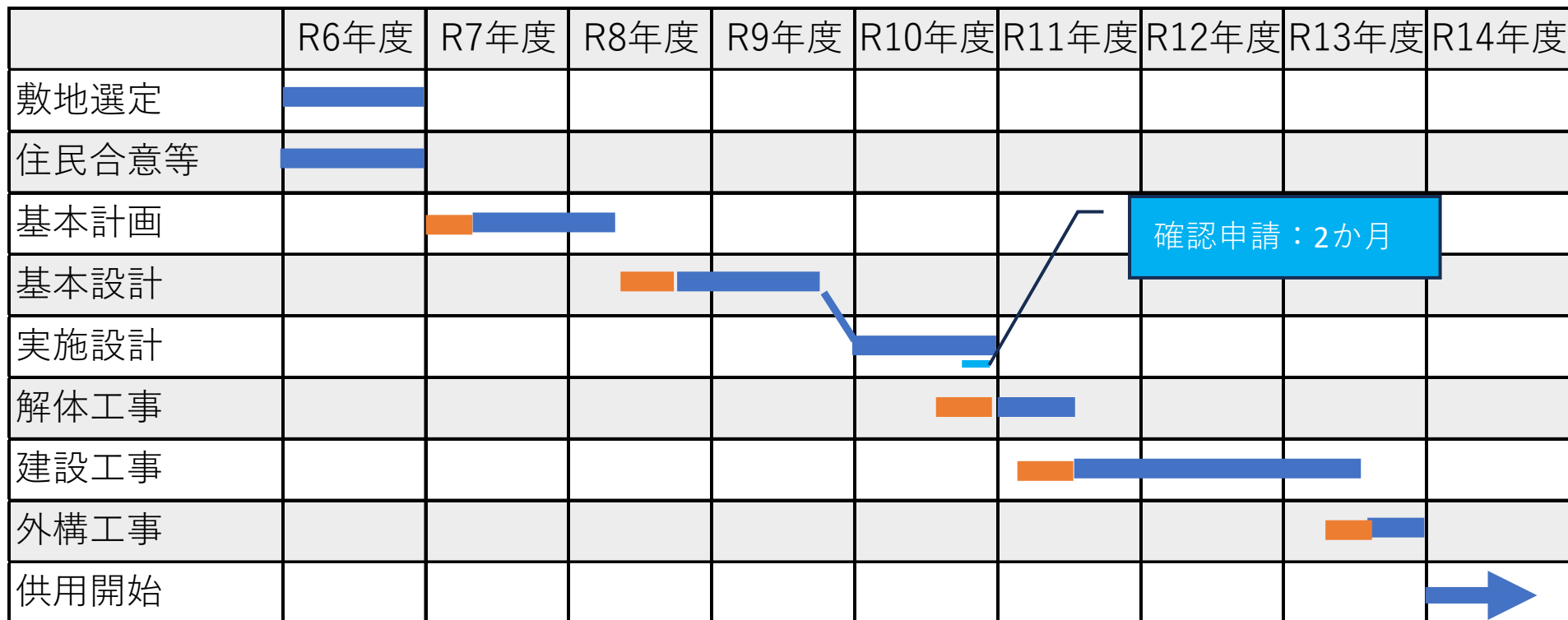
4. 整備計画案の検討

今回作成した各整備候補の比較検討内容の詳細は、別添の「資料:比較検討表」に示す。

5. 事業スケジュールの検討

•各整備候補の整備条件等を踏まえ、今後の事業スケジュールを検討

(1)現敷地にて建て替える場合



確認申請：2か月

■ :事業者選定

5. 事業スケジュールの検討

(2)-1 別敷地へ新設する場合(②-1 駅東公園、④有終公園の場合)

	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度
敷地選定	■								
住民合意等	■								
基本計画		■	■						
基本設計			■	■					
実施設計					■	■			
造成工事						■	■		
建設工事							■	■	
外構工事								■	■
供用開始									➡
解体工事				※R9年以降適宜			■	■	

開発許可：3か月
確認申請：2か月

■ : 事業者選定

5. 事業スケジュールの検討

(2)-2 別敷地へ新設する場合(③結とぴあの場合)

	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度
敷地選定	■								
住民合意等	■								
基本計画		■	■						
基本設計			■	■	■	■	■	■	■
実施設計					■	■	■	■	■
建設工事						■	■	■	■
外構工事								■	■
供用開始									→
解体工事				※R9年以降適宜			■	■	

確認申請：2か月

■ : 事業者選定