

建設候補地における課題

【車両のアクセス】

- ・北側道路は、通学の送迎や店舗出入りなどにより非常に混雑する
- ・来庁舎の車利用が多いため、2方向のアクセスは必要と考えられる

【歩行者のアクセス】

- ・車両の出入りだけでなく、歩行者の使い勝手も重視した方がよい
- ・歩行者動線は駅方向、国道側からの進入も重要。北・東・西、3方からのアプローチとなる

【東側道路との高低差】

- ・高低差は課題である一方、高低差を利用して2Fを窓にするなど、メリットとして活用できる可能性もある
→今後建築設計により提案を求める
- ・大型車両進入までは求めないが、日常利用として乗用車の東側進入は確保したい

【駐車場】

- ・立体駐車場については建築設計の条件として駐車台数を60台とするか90台とするかで設置の要否が決まる
→南側隣接地の将来利用にて整備する可能性も踏まえて台数条件を判断し提案を求める

【周辺敷地・オープンスペース】

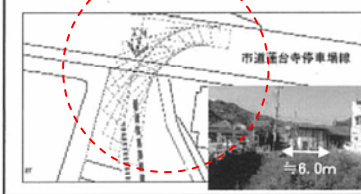
- ・2Fが窓口となるのであれば国道側が市庁舎の“顔”となるのではないかと
- ・西側隣接地への圧迫感はあるだけ抑えたい
- ・市民が集えるようなオープンスペースはなるべく確保したい
- ・南側隣接地の将来計画（既存活用の有無等）について知りたい。南側に予定される機能によって庁舎に必要とされる機能が変わってくるのではないかと

建設候補地における課題の整理

建設候補地における課題

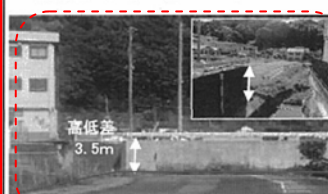
【アクセスの課題】

- ・現在進入可能な入口は北側のみ
- ・北側は間口が狭く、大型・中型車両の出入りは対向車線をふさぐ形となる



敷地形状の課題

- ・東側進入は高低差が大きいため、車路が必要となる
- ・車路は大型車対応の場合、北方向への進入となり、隣地駐車場の利用や耐荷重の大きい構造が必要となる

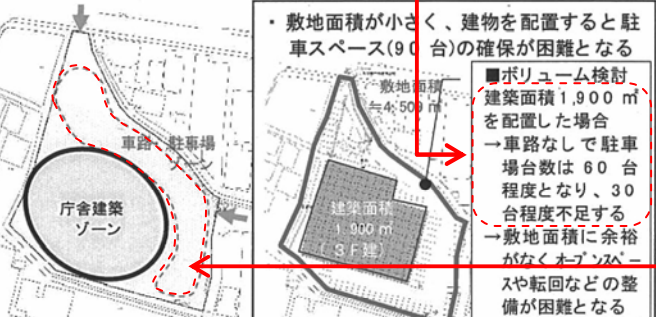


敷地形状の課題

- ・北側が不整形であるため、建築可能範囲が南方向に限られる
- ・東側に高低差が生じているため、アクセスするには東側に進入スペースが必要となる
- ・進入は北側・東側のみであるため、車路・駐車スペースを効率よく配置するためには、建築範囲は南西側が望ましい

敷地形状の課題

- ・敷地面積が小さく、建物を配置すると駐車スペース(90台)の確保が困難となる
- ・ポリウム検討 建築面積1,900㎡を配置した場合
→車路なしで駐車台数は60台程度となり、30台程度不足する
→敷地面積に余裕がなくオープンスペースや転回などの整備が困難となる



基本計画における課題

■ 災害時のアクセス

- ・災害発生時における防災活動の拠点となるため、支障なく活動できるよう緊急時のアクセスを踏まえた配置計画が必要となる。

■ 通常時のアクセス

- ・来庁舎にとって分かりやすく、利用しやすい動線計画
- ・窓口機能の配置を意識した動線計画
- ・バリアフリーの動線計画

■ 交流拠点となるオープンスペース

- ・市民が来庁時に憩えるオープンスペースを設けることで地域や来訪者が交流するコミュニティ空間を創出する。

■ 新庁舎の“顔”をつくる

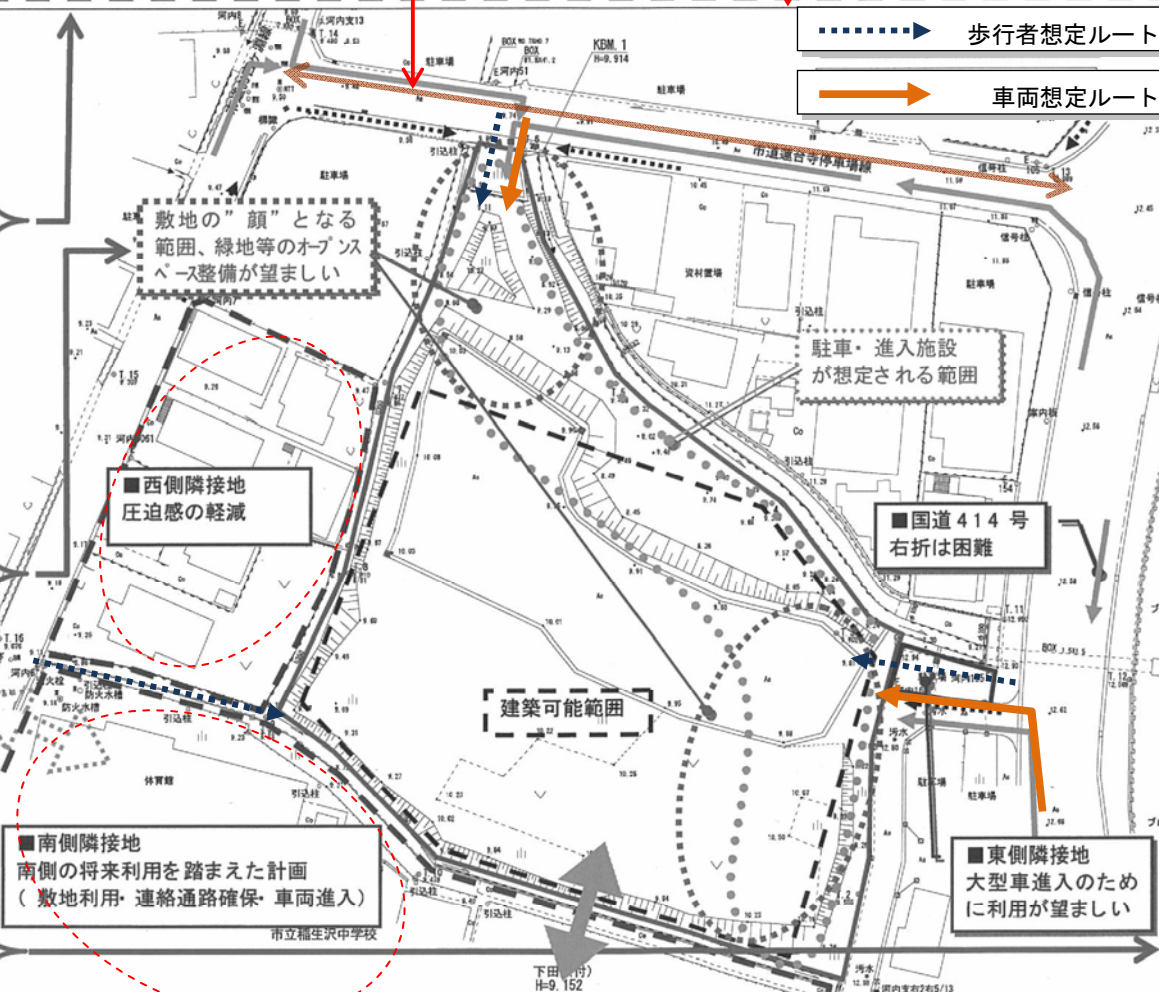
- ・“下田市の顔”に相応しい周辺景観に調和した空間・意匠計画とする。

■ コストの縮減

- ・建設コストだけでなく、新庁舎に求められる機能を満たし、将来的な維持管理コストの縮減を図る。

■ 将来計画を踏まえる

- ・社会情勢や市民ニーズの変化に対応可能な配置計画とする。



新庁舎建築における課題

【施設規模の課題】

- ・市庁舎は延床面積約5,700㎡の規模となる。
- ・圧迫軽減のため、建築高さを極力抑制することが望ましい
- 3階建の場合：建築面積1,900㎡ (5,700㎡/3F=1,900㎡)
- 4階建の場合：建築面積1,425㎡ (5,700㎡/4F=1,425㎡)
- ・市庁舎以外の施設として、駐車場91台・バイク置場26台・自転車置場40台が必要となる。

【コストの課題】

- 事業コスト 基本方針：30億円
- 事業コストの概算
- ①【市庁舎】
 - ・耐震構造(S造) ≒20.6億円(360千円/㎡)
 - ・耐震構造(RC造) ≒22.8億円(400千円/㎡)
 - ・免震構造(RC造) ≒25.7億円(450千円/㎡)
- ②【立体駐車場】(1層2段・30台)
 - ・簡易駐車場(小型のみ) ≒0.4億円
 - ・人工地盤(大型対応) ≒0.9億円
 - ・スロープ(大型対応) ≒0.1億円
- ③【その他】(用地費、設計・監理費、引越、備品、解体) ≒5.8億円

新庁舎建築における課題

- ・起債条件により求められた新庁舎の想定規模5,700㎡は機能上、妥当か。
→庁舎規模については、必要機能を整理して規模を算定する必要がある。庁舎機能については次回審議会にて意見交換する。

- ・河津町庁舎のように、保健センターや子育て支援施設などの機能があるとよい。
- ・庁舎規模が大きくなる場合は南側隣接地でもよいのでその機能を付加したい

- ・周辺の地盤は弱いと聞いている。地盤調査が必要ではないか。
→この先の建築設計段階で地盤調査を予定している。新庁舎は支持地盤に基礎杭を打つなど調査結果を踏まえた構造となる

【配置計画の要件について】

- 車両(乗用車)の出入は計画地北側道路と東側道路の2方向を確保する。
- 歩行者動線は3方向からの動線を想定し、新庁舎の入口は各方向からの出入に対して分かりやすく、利便性の高い位置・高さに設ける。
- 駐車台数については、必要台数90台程度をすべて計画地内に設けるか否かを判断し設計にて提案を求める。
- 市民が集えるオープンスペースを設けることが望ましい。
- 新庁舎には保健・子育て交流スペースなど、機能付加されることが望ましいが、市庁舎内に含めるか否かについては南側隣接地の将来計画を踏まえて整理する。