

三島駅南口東街区 A 地区第一種市街地再開発事業
基本設計業務 報告書

令和 3 年 8 月

株式会社 アール・アイ・エー

第一章 設計条件等の整理

1 - 1 条件整理

【設計条件確認書】

- (1) 再開発事業の経緯 1-P. 1
- (2) 当地区及び周辺の状況 1-P. 3
- (3) 都市計画決定の概要 1-P. 5
- (4) 地区施設の概要 1-P. 15
- (5) 耐震性能 1-P. 16
- (6) 設備機能/省エネの水準 1-P. 18
- (7) 溶岩、掘削工事 1-P. 20
- (8) 地下水対策 1-P. 22
- (9) 施設計画の要件の整理 1-P. 24

1 - 2 設計条件の検討及び変更

【設計条件確認書】

- (1) 各棟配置計画の経緯 1-P. 25
- (2) ホテル計画 1-P. 26
- (3) 敷地南側車両出入口の検討 1-P. 27
- (4) 駐車場計画の変更 1-P. 32
- (5) D 棟検討の経緯 1-P. 33
- (6) 建築物の高さの変更 1-P. 34

第二章 法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ

2 - 1 法令上の諸条件の調査

【法規チェックリスト】

- (1) 法規チェックリスト 2-P. 1
- (2) 消防設備リスト 2-P. 23
- (3) 関係各所打合せ議事録 2-P. 28

第三章 上下水道、ガス、電力、通信等の供給状況の調査及び関係機関との打合せ

【インフラ調査書】

- (1) 給水設備引込み計画 3-P. 1
- (2) 排水設備計画 3-P. 3
- (3) ガス設備計画 3-P. 4
- (4) 電力設備引込み計画 3-P. 5
- (5) 通信 (電話・情報・CATV) 設備引込み計画 3-P. 6
- (6) 関係各所打合せ議事録 3-P. 7

第四章 基本設計方針の策定

4 - 1 総合検討

【基本設計方針、業務工程】

- (1) 基本設計方針案の検証 4-P. 1
- (2) 業務工程 4-P. 2

4 - 2 基本設計方針の検討

【説明資料】

- (1) 計画の概要 4-P. 3
- (2) 構造計画 4-P. 9
- (3) 電気設備計画 4-P. 46
- (4) 機械設備計画 4-P. 56
- (5) 外構計画の概要 4-P. 62
- (6) 消防活動空地の位置 4-P. 68
- (7) 昇降機 4-P. 69
- (8) トイレ台数算定 4-P. 77
- (9) A 棟 ESC 配置検討 4-P. 78
- (10) ウェルカムゲートの検討 4-P. 79

第五章 基本設計図書の作成

5 - 1 基本設計図書

【基本設計図書】

- (1) 計画説明書/仕様概要書/敷地案内図 5-P. 1
- (2) 面積表 5-P. 2
- (3) 求積図 5-P. 3
- (4) 配置図/平面図 5-P. 9
- (5) 外構図 5-P. 17
- (6) 断面図 5-P. 18
- (7) 立面図/仕上概要表 5-P. 21
- (8) 構造図 5-P. 27
- (9) 設備系統図 5-P. 32

第六章 概算工事費の検討

【工事費概算書】

- 6 - 1 工事費概算書 6-P. 1

第七章 基本設計内容の建築主への説明等

【打合せ議事録、与条件整理】

7 - 1 作業内容、進捗状況の報告／各種協議の記録

- (1) 設計定例打合せ議事録・・・・・・・・・・・・・・ 7-P. 1
- (2) 各種関係各所打合せ議事録・・・・・・・・・・・・ 7-P. 14
- (3) 設計与条件の整理・・・・・・・・・・・・・・ 7-P. 20

第一章 設計条件等の整理

第一章 設計条件等の整理

1-1 条件整理

(1) 再開発事業の経緯

計画地である三島駅南口東街区を含む「三島駅南口地区」は長期にわたって拠点整備計画が進められており、今後のまちづくりの展望として活力やにぎわいの創出に資する広域交流拠点を形成することを掲げている。

駅前再開発の検討は昭和62年から始まり、平成9年に本事業計画地である東街区を国鉄清算事業団から用地の払下げをし、平成20年に「三島駅南口東街区市街地再開発準備組合」が設立。平成24年の3月に三島市は、市民のニーズやヒアリングを基に今後のまちづくりのビジョンを示す「三島駅周辺グランドデザイン」を策定され、現在の再開発の指針となっている。

平成29年に事業協力者の公募が行われ、ミサワホーム株式会社を代表とする「アスマチ三島プロジェクト共同体」が最優秀提案者として選出され、平成30年に事業協力に関する協定が締結。三島市の掲げるまちづくりの展望の実現に向けて検討を進めている。

本事業計画地である三島駅南口東街区を健康医療拠点として「スマートウェルネスシティ」、そして本事業に先立ち計画された三島駅南口西街区は観光拠点として「ガーデンシティ」と位置づけ、都市の再構築を計画している。

【再開発事業の主な経緯】

昭和62年度	三島駅前再開発の検討スタート
平成9年度	国鉄清算事業団から用地払下げ
平成20年度	三島駅南口東街区再開発準備組合設立
平成23年度	三島駅周辺グランドデザインの策定
平成29年度	事業協力者の公募
平成30年度	事業協力に関する協定の締結
令和2年	都市計画決定



位置図

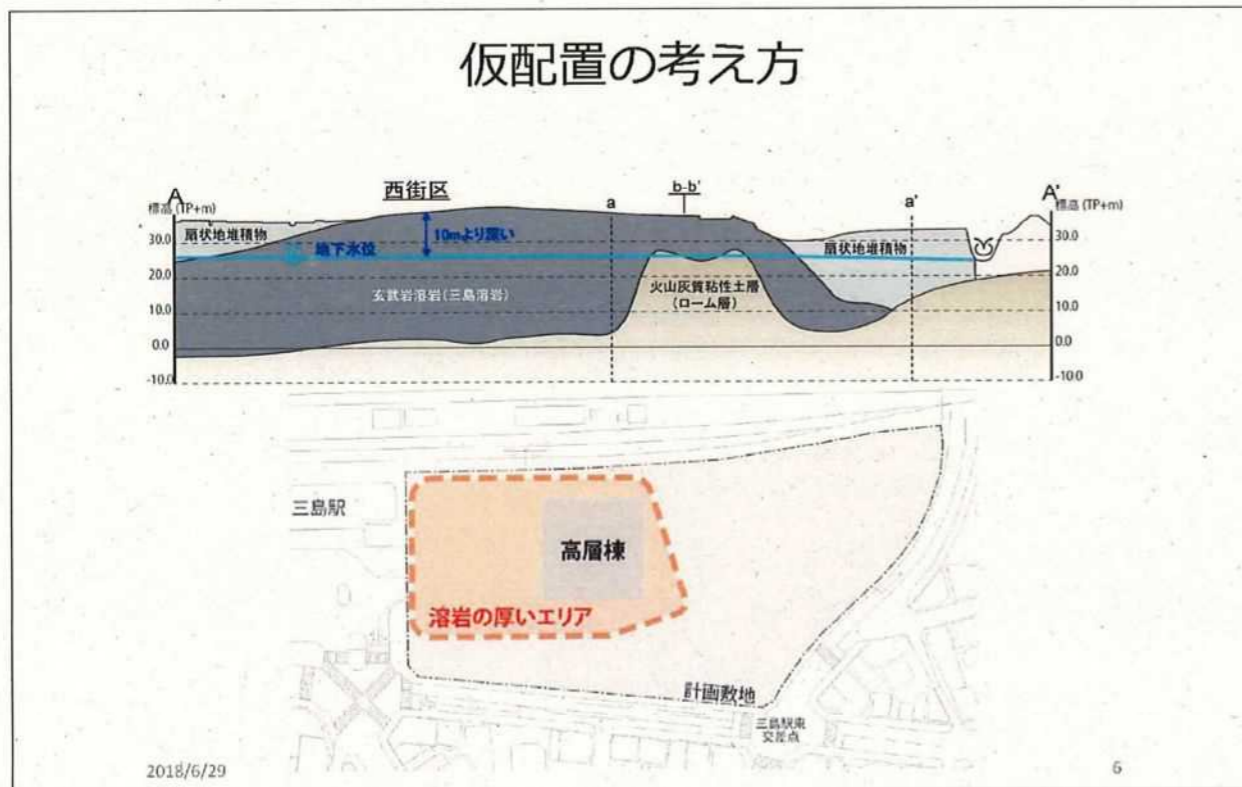
◆事業協力者協定での事業企画案について

平成 30 年に締結された事業協力に関する協定では、土地利用、事業計画、施設計画、経済条件に対する提案や事業推進や取組姿勢に関する提案がなされた。

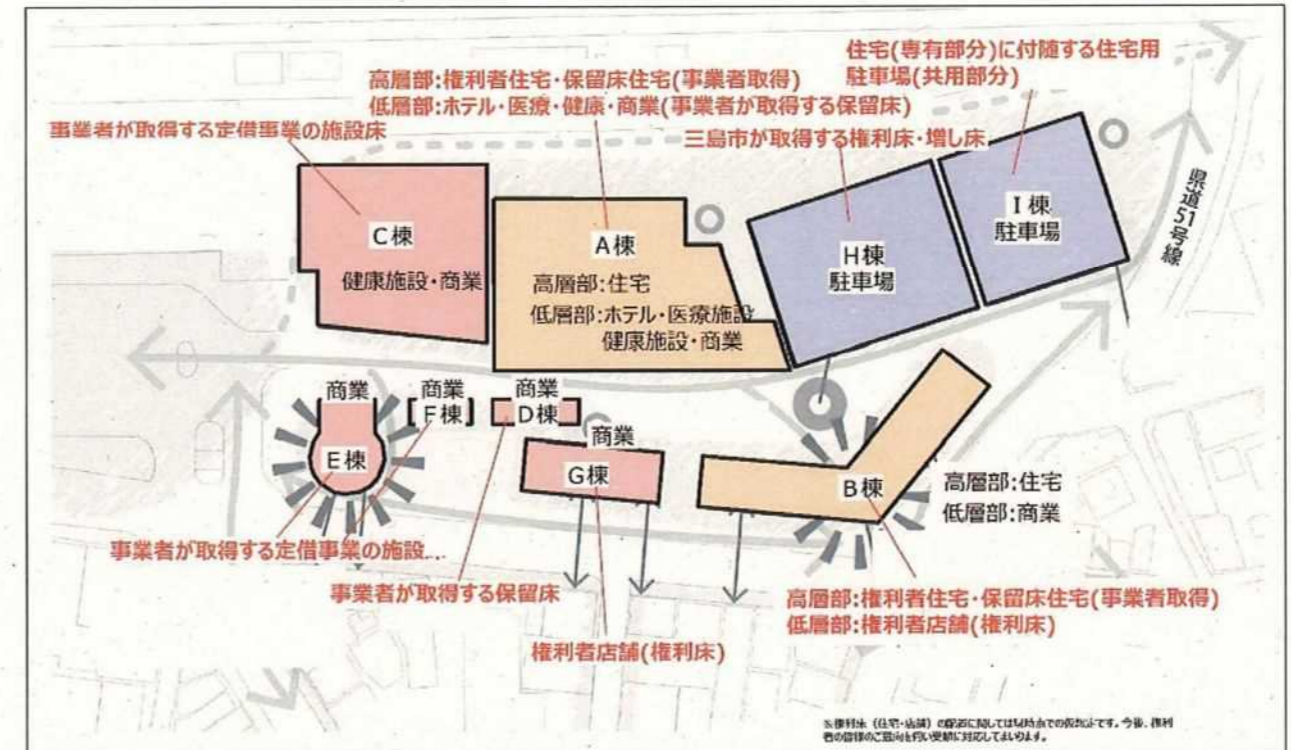
まず、当地区での基本方針として、「地下水・湧水に影響を与えない建築計画」を掲げている。水の都として知られる三島市での当事業においては、

- ・杭を設けない構造形式とすること
- ・地下水をとめない対策で通水口を設置すること
- ・井戸、温泉地下水のくみ上げは行わないこと
- ・地下水の状態を常に把握して工事を進めること

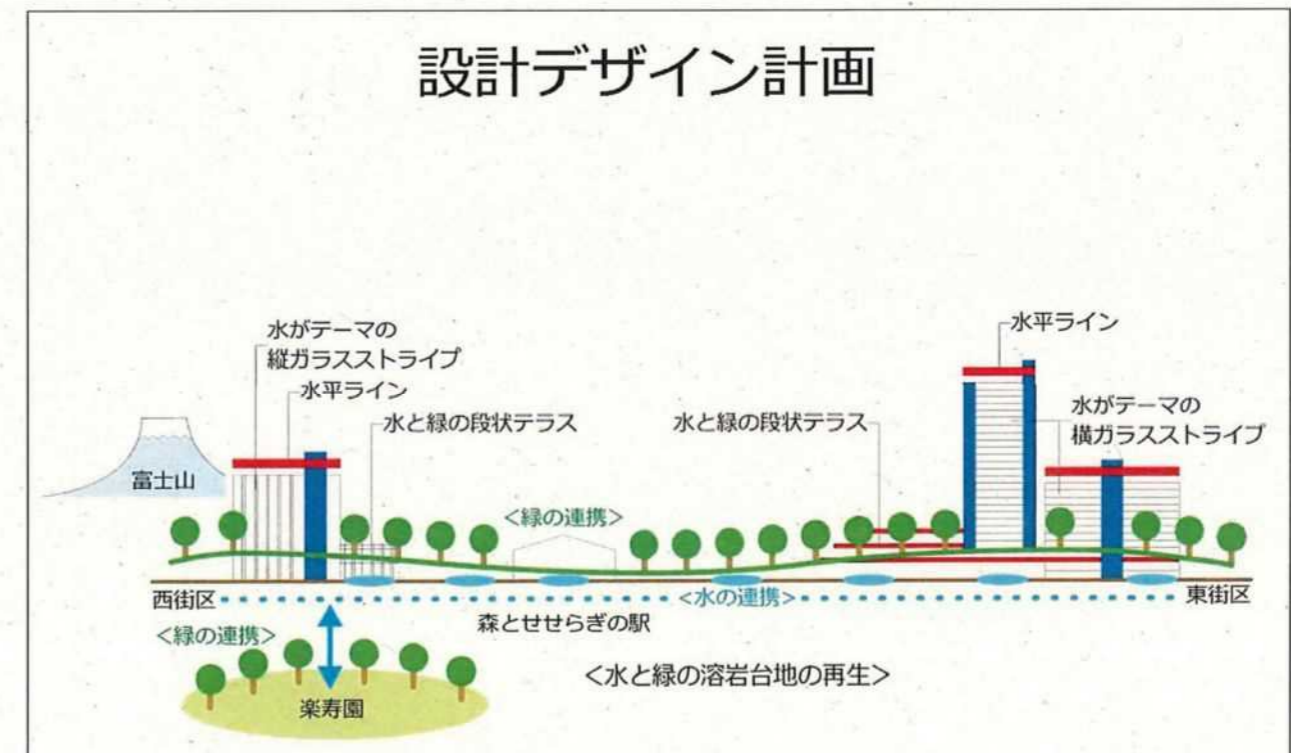
の 4 点を基本方針としている。これを踏まえ、下図のような配置が仮設定されている。



次に、本事業における開発コンセプトは「健幸」都市三島の新しい明日をひらくスマートウェルネスフロント」と掲げ、幅広い市民と観光交流客を引き寄せ、まちに送り出す、にぎわい増幅装置としての役割を担うことを目標としている。静岡県や三島市において打ち出している方針との整合性も考慮し、棟の配置計画が検討されている。



建築デザインについては、美しい計画の継承と発展、周辺のまちづくりをより充実させることを目標とした検討が行われている。



(2) 当地区及び周辺の状況

当地区は平成 29 年に改訂された「第 2 次三島市都市計画マスタープラン」において掲げられている、目指すべき都市の姿には「中心拠点」としての位置づけがされており、さらには平成 24 年には「三島駅周辺グランドデザイン」にて既に当地区はフロントエリアとしての機能を担っていくとされており、本事業においても、健康医療拠点としての機能が求められている。

10. 重要プロジェクトの課題に対する将来への方向

ビジョンの実現にあたり、掲げた戦略の具体的な施策方針として以下の 6 つのキーワードを挙げる。これらは今後の三島駅周辺のまちづくりにおける『にぎわいの創出』に大きく影響し、三島駅周辺のまちづくりの考え方や方向性など具体的な取り組みイメージについて市民のみならずと共通認識を図っていくことが重要となるため、その施策の方向を示す。

【戦略 1 健康・医療産業などを導入したスマートウェルネスシティのまちづくり】

【駅南口東街区市街地再開発事業】

三島市のビジョンであるスマートウェルネスシティ構想の一端を担う高次都市機能拠点施設として人々が集い、にぎわいの創出され、市民生活や文化の質が向上するよう魅力ある施設として、三島駅周辺に広域健康医療拠点を整備することで「健康」都市に向けた進展を図る。

【戦略 2 広域観光の推進とガーデンシティのまちづくり】

【楽寿園】

楽寿園は三島駅前位置している三島市のランドマーク的存在であり、国の天然記念物及び名勝として、その自然及び歴史的価値のある観光拠点としての役割や、後世まで伝承する教育機能を担っている。グランドデザインテーマの一つである「ガーデンシティ」というテーマにもっともふさわしい存在であり、これらの諸機能をこれまで以上に活かすため、その方策を検討していく。

また、郷土資料館については、地域全体を博物館としたエコ・ミュージアム（市内に点在し回遊出来る博物館）やバーチャル博物館（インターネットを活用した画像による博物館）など三島市独自の郷土資料館として機能を検討していく。

【駅南口西街区市街地再開発事業】

市街地でありながら観光資源や自然資源が豊富である三島駅周辺は、まさしくガーデンシティであり、その豊かな地域資源を発信し、多くの観光客が集い、にぎわいの創出される高次都市機能拠点施設として、さらには東街区の高次都市機能を相互補完するガーデンシティの拠点となる広域観光情報発信拠点として整備を図る。

【戦略 3 駅周辺商業の活性化・にぎわい創出のまちづくり】

【周辺商業活性化】

駅周辺商業の活性化のためには商業集積等、周辺商店の連携が必要であることから、その前提として、商業者各々が魅力ある店舗に向け、経営革新をすることが求められている。そのため、スマートウェルネスシティ、ガーデンシティみしまプロジェクトなどによる起業と周辺商業地との連携を行うことでより一層のにぎわい創出を図る。

【戦略 4 交通の結節点を活用したまちづくり】

【南北自由通路】

駅南口再開発事業においては、スマートウェルネスシティやガーデンシティの一端を担う高次都市機能により多くの交流人口を生み出し、にぎわいを創出するため、南北自由通路は重要な要素である。

このため、その実現に向けた利便性の高い南北自由通路の整備について、引き続き協議を進めていく。しかし多くの時間を要することから、シャトルバスの運行などにより南北アクセス性の向上に努め、さらには歩きやすくなるような歩道づくりなどの整備も推進する。

【交通結節点】

県東部を代表する広域交通の要衝である三島駅周辺については、更なるアクセシビリティや回遊性を考慮した利便性の向上を図るだけでなく、グランドデザインの実現に向けた各施策の実施効果をさらに高めるため、広域的な交通結節点であるという地利を活かし、路線バスやコミュニティバスの路線拡充、大型観光バスの発着場の確保など、それに相応しい交通体系の整備に努める。

また、交通結節点という利点により、企業事務所の集積を推進し、情報の集中化を図る。

※三島市 HP「三島駅周辺グランドデザイン」

将来都市構成図



※三島市 HP「第 2 次三島市都市計画マスタープラン」

・敷地周辺の概要



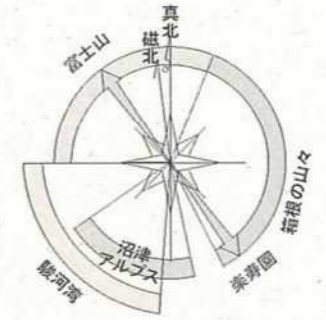
計画敷地：北側
JR三島駅の線路に面しており、敷地に近接している線路はJR貨物が使用している。



計画敷地：西側
現在は市営駐車場の入口として使用されており、三島駅のロータリーともなっている。



計画敷地：南
小山三軒家線に面しており、路面店が立ち並んでいる。駅から旧市街地へ歩く歩行者も散見される。



計画敷地：東側
計画敷地と高低差があり、擁壁が築かれている。学生の通りも多く散見される。

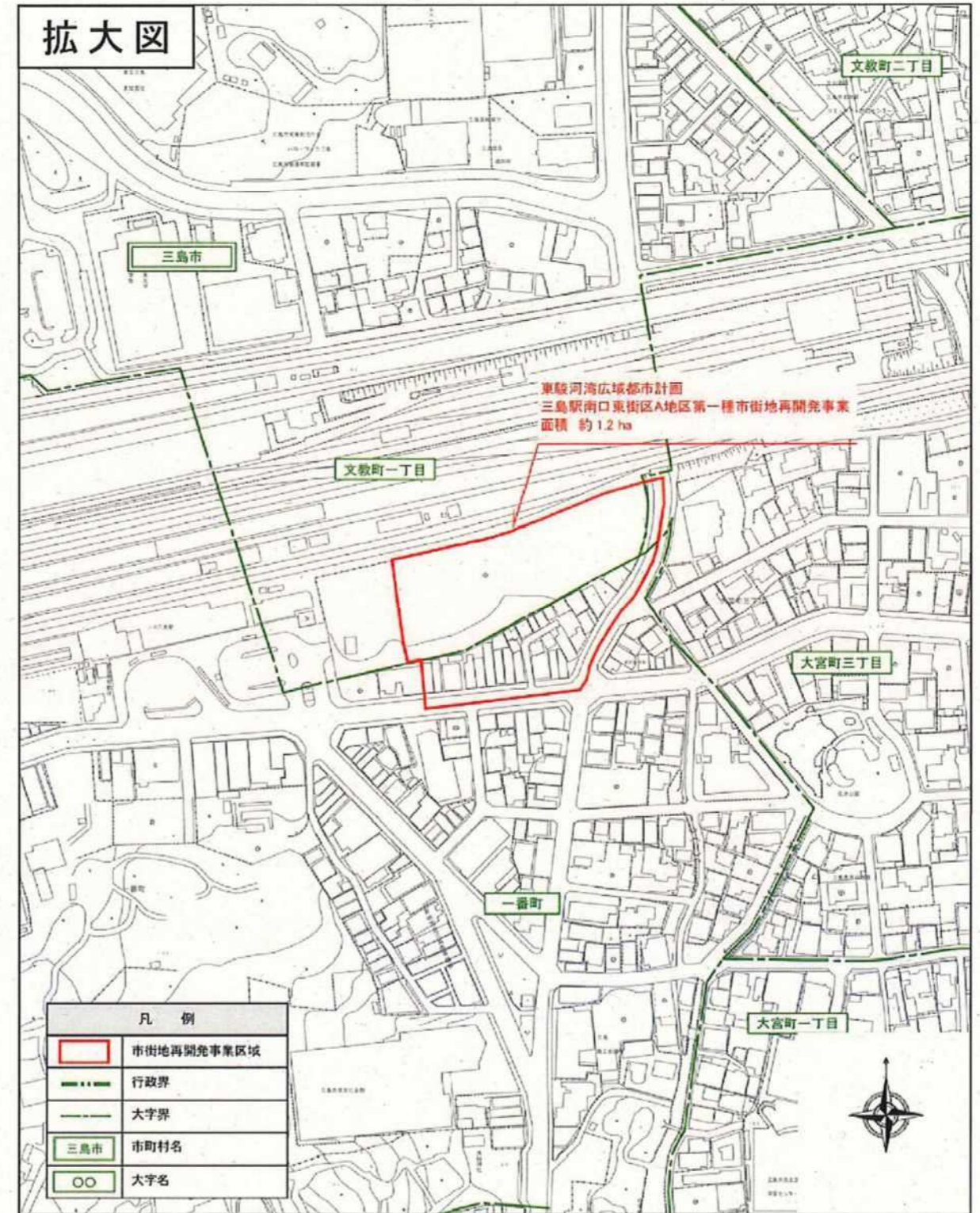
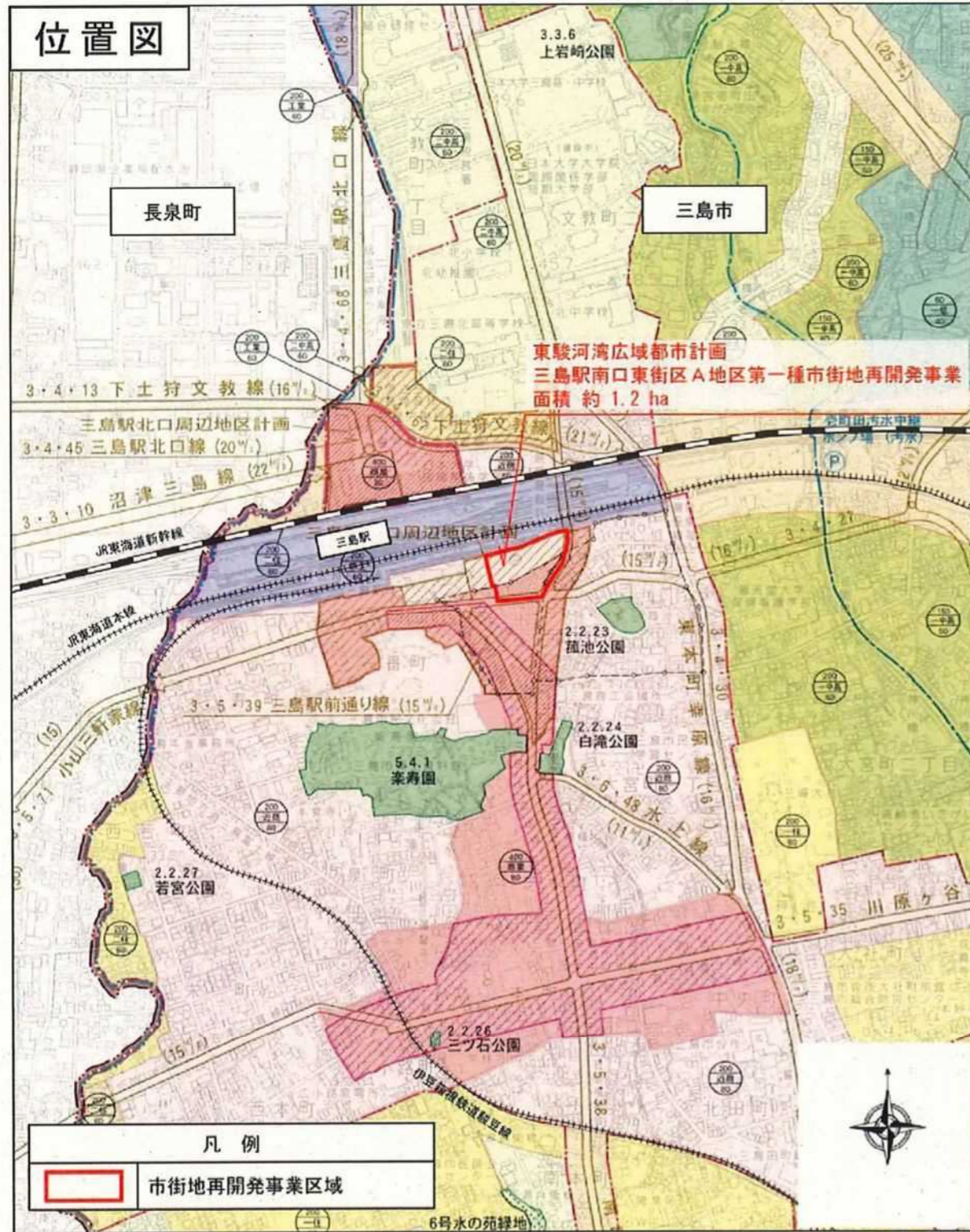
(3) 都市計画決定の概要

本計画地は令和 2 年 11 月三島市より「三島駅南口東街区 A 地区第一種市街地再開発事業」として都市計画決定（・第一種市街地再開発事業の決定・用途地域の変更・高度利用地区の決定・三島駅南口周辺地区計画の変更）の告示がされた。以下にその概要を示す。

○計画図書

都市計画三島駅南口東街区 A 地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称	三島駅南口東街区 A 地区第一種市街地再開発事業					
面 積	約 1.2 ha					
公共施設の配置 及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線 道路	3・4・27 号 小山三軒家線	7.5m (15m)	86m	都市計画道路 ()内は 全幅員
		3・5・38 号 南町文教線	7.5m (15m)	127m	都市計画道路	
	下水道	三島市単独公共下水道(三島処理区)に接続				
建築物の整備に関する計画	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考 (参考)高度利用地区 の制限内容
	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建築面積の 割合	延べ面積の 割合		
	約 7,000 m ²	約 56,000 m ² (約 40,000 m ²)	約 7/10	約 40/10	住 宅 店 舗 駐 車 場 公 益 施 設	最高限度 容積率 40/10 建蔽率 8/10 最低限度 容積率 20/10 建築面積 200 m ² 壁面位置の制限 2m
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積		整備計画			
	約 10,000 m ²		敷地内に歩行者通路を設け、合わせて都市計画道路に沿って、壁面の位置の制限により歩道と一体的に整備可能な空地を確保することで、建築物の位置を整えとともに、快適な歩行空間と駅周辺にふさわしい魅力的な都市空間を形成する。			
住宅建設の目標	戸数		備考			
	—					
「施行区域及び公共施設の配置は計画図表示のとおり」						



○用途地域の変更

本計画地は三島市より用途地域の変更がされた。

以下にその概要を示す。

都市計画用途地域を次のように変更する。

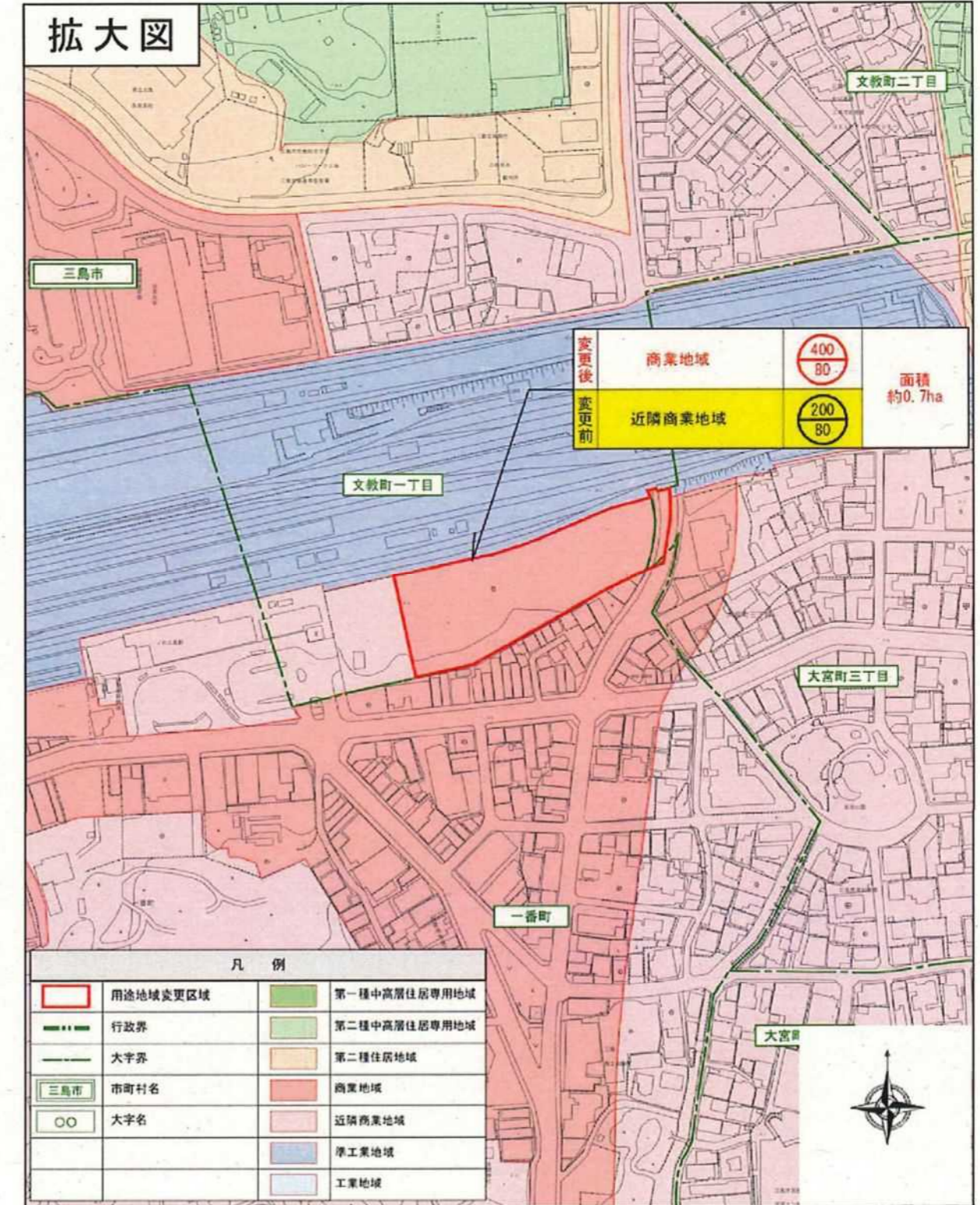
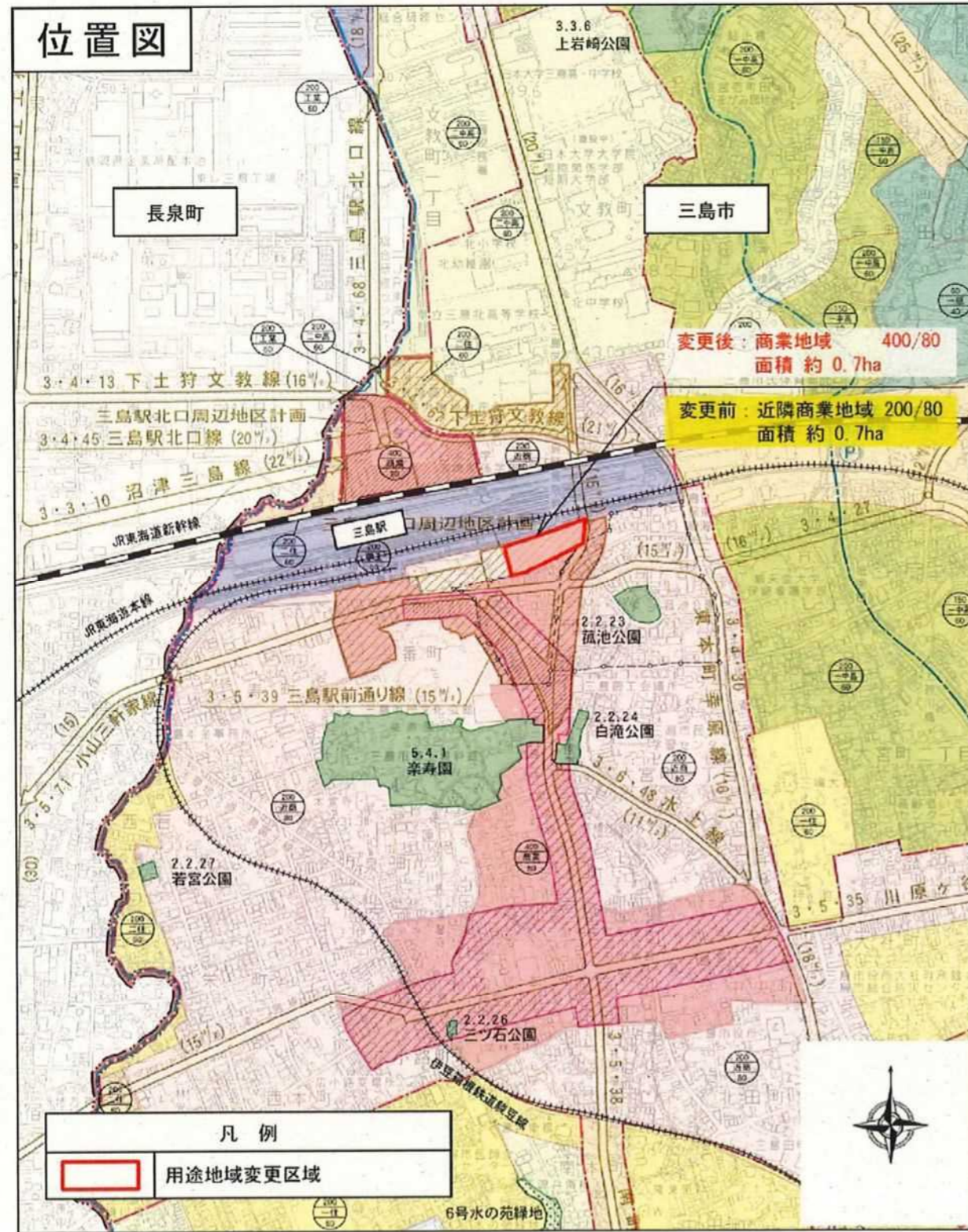
(面積：小数点第1位まで表示)

種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 蔽 率	外壁の 退 離 度	後 の 最 低 限 度	建築物の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建築物の 高 さ の 最 低 限 度	そ の 他 の 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 66.9ha	6/10以下	4/10以下	-	-	-	10m	
	約 4.3ha	8/10以下	4/10以下	-	165m ²	-	10m	
	約 98.0ha	8/10以下	5/10以下	-	-	-	10m	
	約 183.5ha	8/10以下	5/10以下	-	165m ²	-	10m	
	約 37.9ha	8/10以下	5/10以下	-	200m ²	-	10m	
小 計	約 390.6ha							28.6%
第二種低層 住居専用地域	約 8.3ha	8/10以下	5/10以下	-	-	-	10m	0.6%
第一種中高層 住居専用地域	約 3.6ha	10/10以下	5/10以下	-	-	-	-	
	約 10.2ha	15/10以下	5/10以下	-	-	-	-	
	約 93.6ha	15/10以下	6/10以下	-	-	-	-	
	約 58.3ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	-	
小 計	約 165.7ha							12.1%
第二種中高層 住居専用地域	約 57.2ha	15/10以下	6/10以下	-	-	-	-	
	約 110.1ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	-	
小 計	約 167.3ha							12.2%
第一種 住居地域	約 135.4ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	-	9.9%
第二種 住居地域	約 114.1ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	-	8.3%
準住居地域	約 40.5ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	-	3.0%
近隣商業地域	約 113.1ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	-	8.3%
商業地域	約 34.5ha	40/10以下	8/10以下	-	-	-	-	2.5%
準工業地域	約 62.1ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	-	4.5%
工業地域	約 115.7ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	-	8.5%
工業専用地域	約 19.4ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	-	1.4%
合 計	約 1,366.7ha							100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」
「備考欄は、種類の面積の合計に対する値」

地区別用途地域変更面積表

市町名	地区名	面 積 (ha)	変 更 前		変 更 後	
			用途地域	容積率 建蔽率	用途地域	容積率 建蔽率
三島市	三島駅南口東街区	約0.7ha	近隣商業地域	200/80	商業地域	400/80
合 計		約0.7ha				



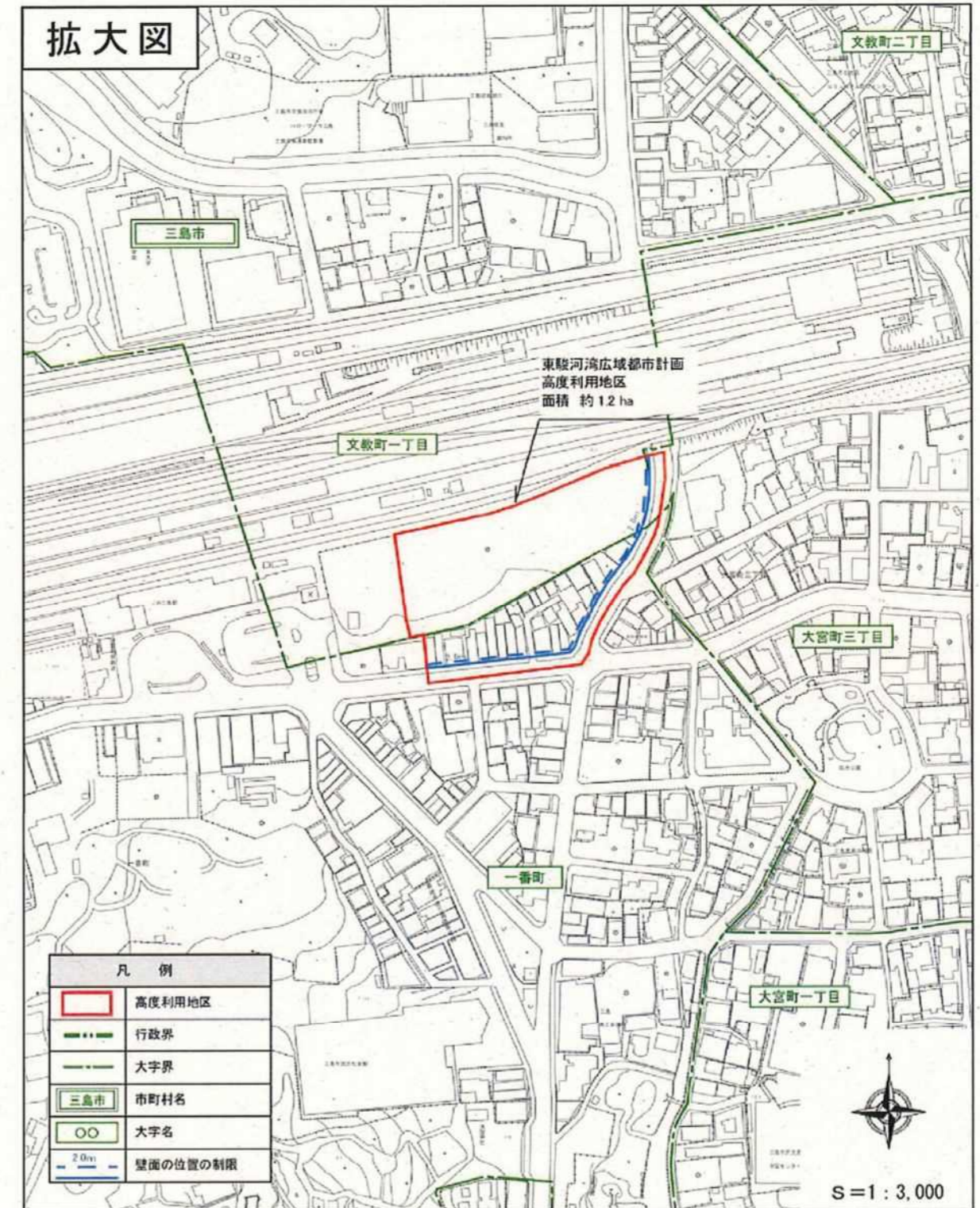
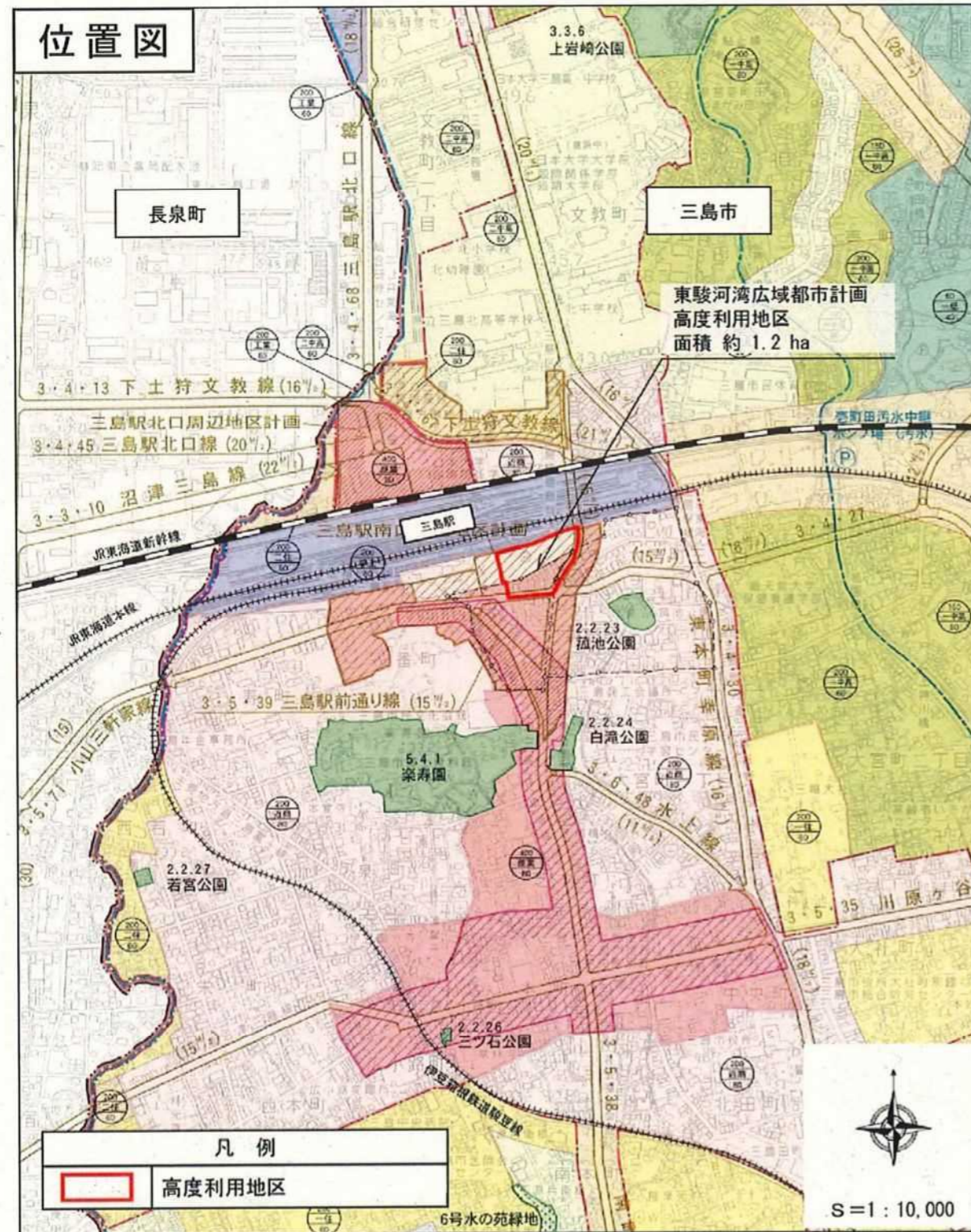
○高度利用地区の変更

本計画地は三島市より高度利用地区の変更がされた。
以下にその概要を示す。

都市計画高度利用地区を次のように決定する。

種類 (地区名)	面積	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の建 蔽率の最高 限度 注1	建築物の建 築面積の最 低限度	壁面の位 置の制限 注2	備考
高度利用地区 (三島駅南口 東街区)	約 1.2ha	40/10	20/10	8/10	200 m ²	2m	
注1)ただし、建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあつては 1/10、同項第 1 号及び第 2 号に該当する建築物にあつては 2/10 を加えた値とする。 注2)ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りではない。 (1) 歩行者の通行の用に供する通路、歩行者デッキ、エレベーター、エスカレーター、階段その他 これらに類する用途に供する建築物の部分 (2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるための庇その他これに類する建築物の部分							

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」



○三島駅南口周辺地区計画の変更

本計画地は三島市より三島駅南口周辺地区計画の変更がされた。

以下にその概要を示す。

都市計画 三島駅南口周辺地区計画を次のように変更する。

名 称	三島駅南口周辺地区計画
位 置	三島市一番町の一部、大宮町三丁目の一部、文教町一丁目の一部
面 積	約 8.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 三島駅と伊豆箱根鉄道駿豆線三島駅を中心にした商業・業務地であり、今後は、駅から至近距離にあるという利点を更に生かし、中心商業・業務地として、土地の高度利用を伴う高次都市機能施設の立地や商業・業務施設の集積が見込まれている。</p> <p>そこで、地区計画の策定により、広域的な交通結節点周辺に相応しい都市機能と良好な環境を持った市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全の方針	<p><土地利用の方針></p> <p>新幹線駅や広域交通の結節点という利点を生かし、多くの人々が集い、にぎわいが創出され、市民生活や文化の質が向上するような魅力ある施設の整備と、高次都市機能や良好な商業・業務の集積を図るため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>広域観光交流拠点整備地区は、土地の高度利用等により、多くの観光客が集い、にぎわいが創出される施設として、合わせて広域観光情報発信拠点としての整備を図る。</p> <p>広域健康医療拠点整備地区は、市街地再開発事業等により、スマートウェルネスのまちづくりの発信拠点として、健康・医療・福祉・商業・住居に関する機能が集積することで、にぎわいの創出や市民生活の向上が図られた利便性の高い施設が立地する良好な都市環境を備えた街区の整備を図る。</p> <p><地区施設の整備方針></p> <p>小山三軒家線をはじめとする都市計画道路を骨格とした良好な市街地の形成を基本とし、市街地再開発事業等による都市基盤整備と合わせて地区施設の整備方針を次のように定める。</p> <p>広域健康医療拠点整備地区は、駅前広場を含む地区周辺の回遊性を高め、安全で快適な歩行者空間を確保するため、地区内を東西方向に貫通する歩行者通路を配置する。</p> <p><建築物等の整備の方針></p> <p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の整備方針を次のように定める。</p> <p>広域観光交流拠点整備地区は、商業・業務施設等の集積に伴い、良好な都市環境を確保するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>敷地の細分化により狭小宅地とならないよう、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>市の顔となる魅力的な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。</p> <p>広域健康医療拠点整備地区は、第一種市街地再開発事業を施行し、土地の高度利用と都市機能の更新を図る A 地区と、駅前広場から連続してまちの空間にゆとりを持たせる形でにぎわいの創出を図る B 地区に区分する。</p> <p>健康・商業・業務施設等の集積に伴い、青少年の健全な育成に配慮した良好な都市</p>

<p>環境を確保するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>敷地の細分化により狭小宅地とならないよう、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>道路及び三島駅南口広場に面した部分は、区域内の建築物の位置を整えるとともに、良好な都市空間を備えた街区を形成するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>市の顔となる魅力的な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。</p>
<p><その他当該地区の整備、開発及び保全の方針></p> <p>広域健康医療拠点整備地区内を東西に貫通する歩行者通路を含む地区中央部の空地の部分では、積極的な緑化などにより、うるおいのある街区形成を図る。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		歩行者通路		幅員 2.5m~6m 延長約 220m	
	地区の区分	地区の名称	広域観光交流拠点整備地区	広域健康医療拠点整備地区		
				A 地区	B 地区	
	地区の面積	約 0.3ha	約 1.2ha	約 0.3ha		
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる用途の建築物（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に規定する営業の用に供するものを除く。）以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル</p> <p>(2) 事務所（ホテルと同一の棟内において営業するものに限る。）</p> <p>(3) 店舗又は飲食店（ホテルと同一の棟内において営業するものに限る。）</p> <p>(4) 前 3 号の建築物に附属するもの</p> <p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業及び同条第 13 項に規定する接客業務受託営業の用に供する建築物</p> <p>(3) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（ほ）項第 2 号及び第 3 号に掲げる建築物</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(6) 畜舎（動物病院、ペットショップ、ペット美容室及びペットホテルは除く。）</p> <p>(7) 堆肥舎又は水産物の増殖若しくは養殖場</p> <p>(8) 建築基準法別表第 2（へ）項第 2 号及び（と）項第 3 号に掲げる建築物</p> <p>(9) 自動車修理工場</p> <p>(10) 危険物（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 9 の表に規定する危険物をいう。）の貯蔵又は処理施設（敷地内建築物へ供給する危険物の貯蔵庫を除く。）</p> <p>(11) 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他処理施設</p> <p>(12) 建築基準法別表第 2（ち）項第 2 号及び第 3 号に掲げる建築物</p>			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	3,300 m ²	10,000 m ² ただし、公衆便所、 巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なものについてはこの限りでない。	2,600 m ² ただし、公衆便所、 巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なものについてはこの限りでない。
		壁面の位置の制限	—	<p>道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は 2 m 以上としなければならない。</p> <p>ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。</p> <p>(1) 建築物の部分であって、歩行者の通行の用に供する通路、歩行者デッキ、エレベーター、エスカレーター、階段その他これらに類する用途に供するもの</p> <p>(2) 建築物の部分であって、歩行者の快適性及び安全性を高めるための庇その他これに類するもの</p>	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と前面道路との間の土地の区域については、広告物等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。</p> <p>ただし、駐車場出入口における歩行者の安全確保等に必要なもの及び、高低差のある敷地に設置が必要な擁壁は除く。</p>	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限		<p>次のように定める。</p> <p>(1) 建築物の屋根及び外壁の形態又は意匠の制限は、三島市景観計画の定めるところによる。</p> <p>(2) 屋外広告物を設置する場合には、三島市景観計画及び三島市屋外広告物条例の定めるところによる。</p>	

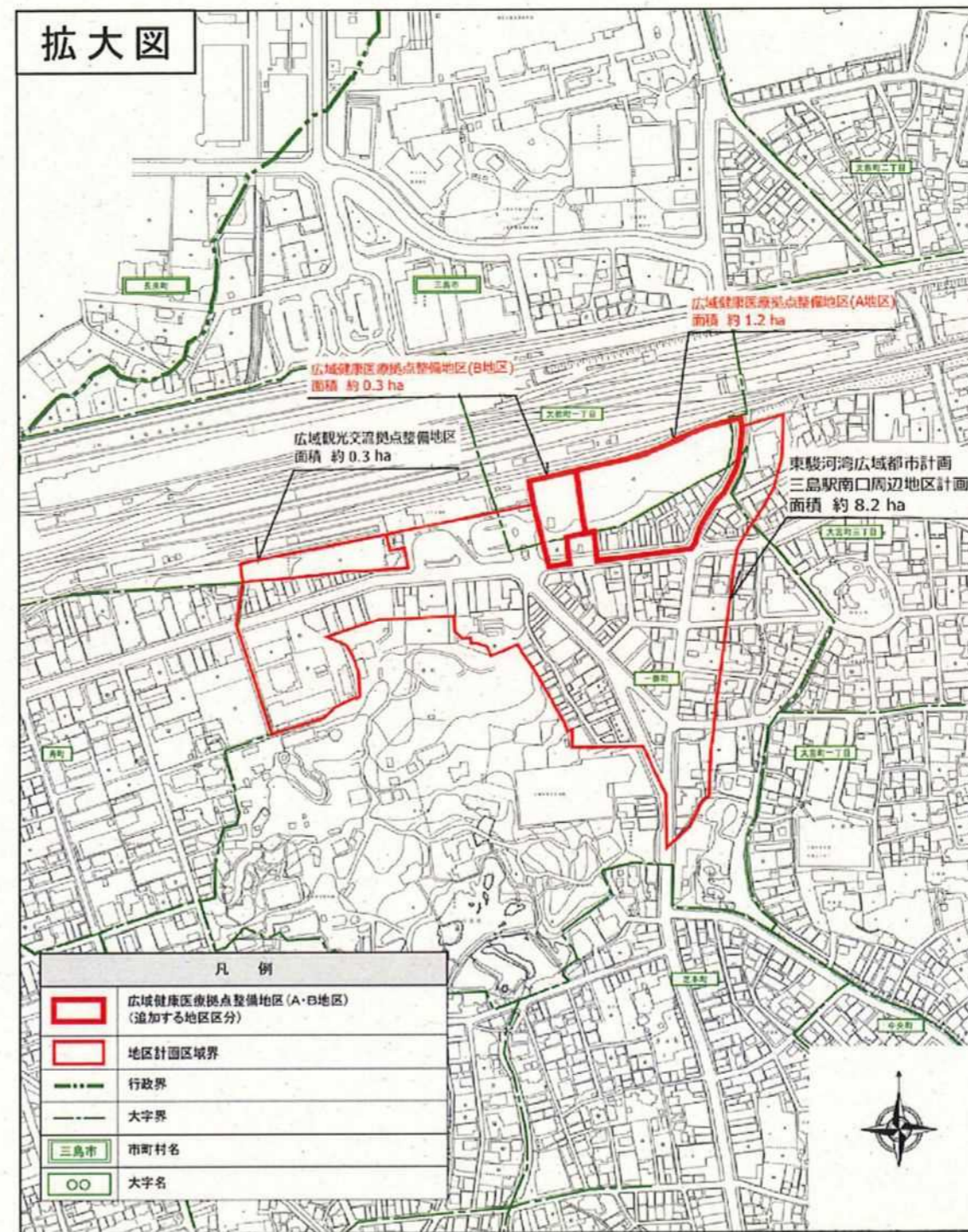
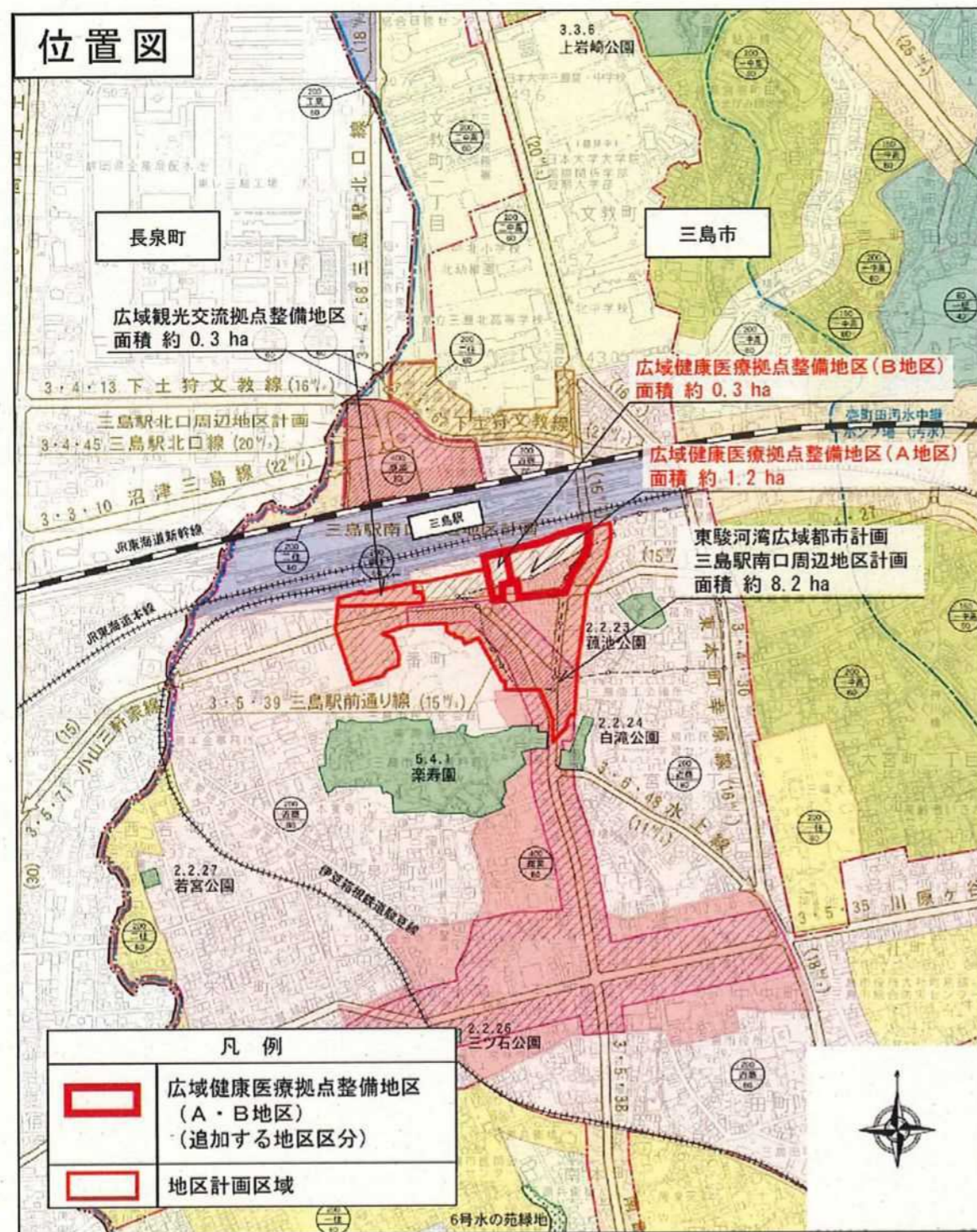
「区域図は計画図表示のとおり」

変更概要書

□ 新たに追加するもの

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		-	歩行者通路	幅員 2.5m~6m 延長約 220m
	地区の区分	地区の名称	広域観光交流拠点整備地区	広域健康医療拠点整備地区	
		地区の面積	約 0.3ha	A 地区	B 地区
				約 1.2ha	約 0.3ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる用途の建築物（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に規定する営業の用に供するものを除く。）以外の建築物は建築してはならない。 (1) ホテル (2) 事務所（ホテルと同一の棟内において営業するものに限る。） (3) 店舗又は飲食店（ホテルと同一の棟内において営業するものに限る。） (4) 前 3 号の建築物に附属するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業及び同条第 13 項に規定する接客業務受託営業の用に供する建築物 (3) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（ほ）項第 2 号及び第 3 号に掲げる建築物 (4) 自動車教習所 (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) 畜舎（動物病院、ペットショップ、ペット美容室及びペットホテルは除く。） (7) 堆肥舎又は水産物の増殖若しくは養殖場 (8) 建築基準法別表第 2（へ）項第 2 号及び（と）項第 3 号に掲げる建築物 (9) 自動車修理工場 (10) 危険物（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 9 の表に規定する危険物をいう。）の貯蔵又は処理施設（敷地内建築物へ供給する危険物の貯蔵庫を除く。） (11) 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他処理施設 (12) 建築基準法別表第 2（ち）項第 2 号及び第 3 号に掲げる建築物	

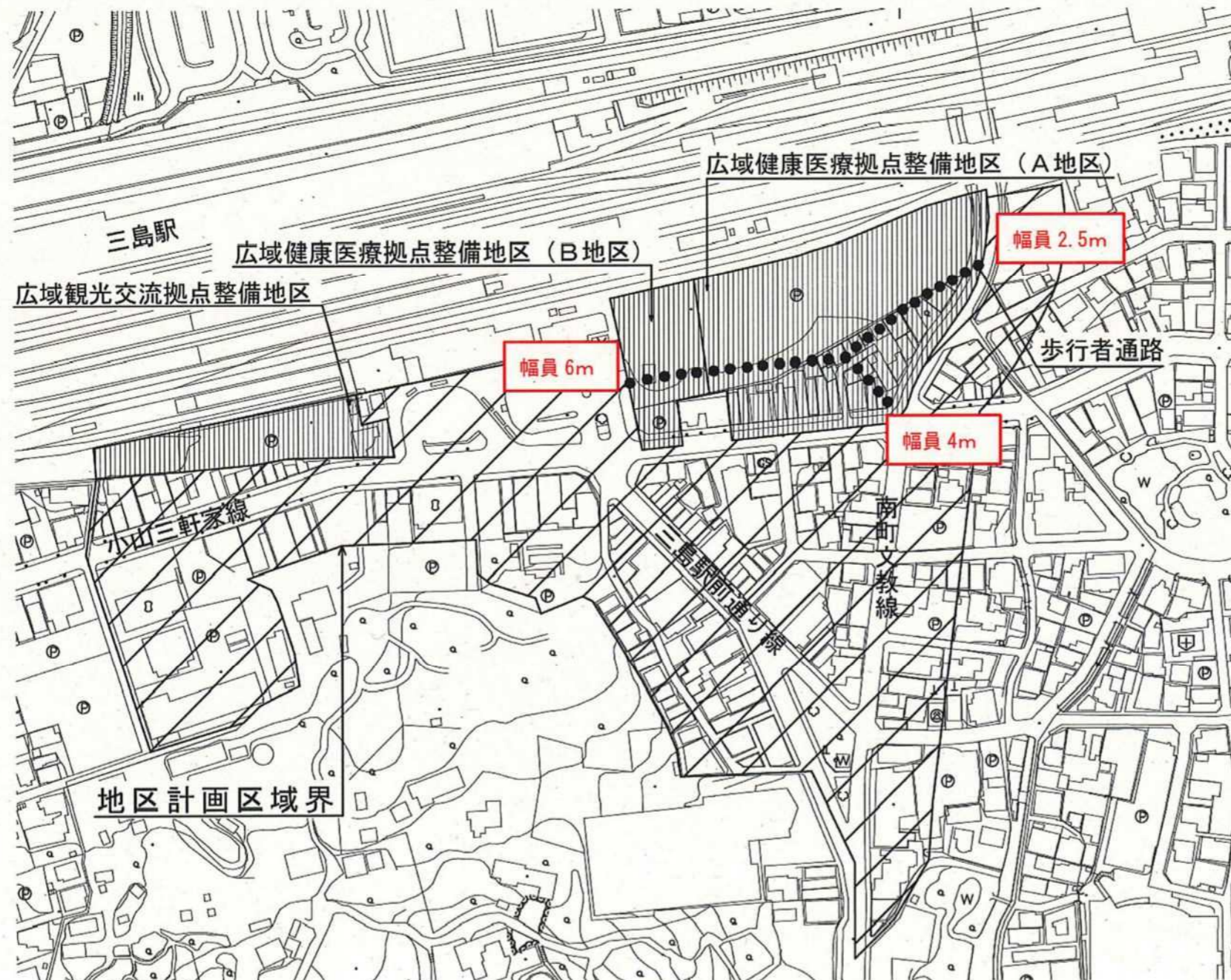
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	3,300 m ²	10,000 m ² ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なものについてはこの限りでない。	2,600 m ² ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なものについてはこの限りでない。
		壁面の位置の制限	-	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は 2 m 以上としなければならない。 ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。 (1) 建築物の部分であって、歩行者の通行の用に供する通路、歩行者デッキ、エレベーター、エスカレーター、階段その他これらに類する用途に供するもの (2) 建築物の部分であって、歩行者の快適性及び安全性を高めるための庇その他これに類するもの	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	-	壁面の位置の制限として定められた限度の線と前面道路との間の土地の区域については、広告物等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、駐車場出入口における歩行者の安全確保等に必要なもの及び、高低差のある敷地に設置が必要な擁壁は除く。	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限		次のように定める。 (1) 建築物の屋根及び外壁の形態又は意匠の制限は、三島市景観計画の定めるところによる。 (2) 屋外広告物を設置する場合には、三島市景観計画及び三島市屋外広告物条例の定めるところによる。	



(4) 地区施設の概要

三島駅南口周辺地区計画は平成 8 年に都市計画決定されているが、具体的な地区整備計画に関しては市街地整備の計画の進行に伴い順次定めていくこととしていた。地区計画の変更の際に本事業である東街区において、地区施設としての歩行者通路の設置が示された。

本事業においては地区計画の内容を踏まえ、敷地内に東西を横断する幅員 6m (一部 4m と 2.5 m) の歩行者通路を整備し、不特定多数が利用する三島駅周辺の歩行者動線において、安全な歩行者空間を確保し、公共の福祉に寄与する計画とする。



(5) 耐震性能

(1) A 棟

建物は 60m を超える超高層免震構造であるため、地震応答解析を用いて水平加力時の検討を行う。検討は、稀に発生する地震動（レベル1地震）と極めて稀に発生する地震動（レベル2地震）の各レベルに対して設計する。

地震波は、過去の地震を記録した観測波、国土交通省の指針に基づいて作成した告示波、地域の地盤の特徴を反映して作成したサイト波、最近話題の長周期地震動の合計4種類の地震波を用いて検討を行う。

地震動レベルと耐震性能目標

地震動レベル	想定する地震動
レベル1	稀に発生する地震動 建物の耐用年数中に一度以上受ける可能性が大きい地震動
レベル2	極めて稀に発生する地震動 過去に受けたことのある地震動のうち最強と考えられるものおよび将来において受けることが考えられる最強の地震動

耐震判定基準

項目		レベル1地震動	レベル2地震動
上部構造	部材の状態	短期許容応力度以内	弾性限耐力以内
	層間変形角	1/300以下	1/150以下
免震層	最大変位	≤ 250mm程度	≤ 650mm程度
免震層	RB/LRB面圧 (圧縮)	短期許容面圧以下	短期許容面圧以下
	RB/LRB面圧 (引張)	発生しない	≤ 1.0N/mm ²
	SSR面圧 (圧縮)	短期許容面圧以下	短期許容面圧以下
	SSR面圧 (引張)	発生しない	発生しない
基礎	基礎	短期許容応力度以内	短期許容応力度以内

耐震設計の方法

設計方法		レベル1地震動	レベル2地震動
静的 弾性解析	設計 ・ 静的 弾性解析	許容設計用地震時応力 レベル1 応答層せん断力を包絡する地震力時の応力	レベル2 応答層せん断力を包絡する地震力時の応力
	架構変形 状態	層間変形角1/300以内及び 剛性率・偏心率の確認	層間変形角1/150以内
	部材設計	許容応力度設計	弾性限耐力以内
動的設計 ・ 時刻歴 応答解析	設計用 入力 地震動	・告示の定める稀に発生する地震動の加速度応答スペクトルによる地震波 ・観測地震波 [25.0cm/s]	・告示の定める極めて稀に発生する地震動の加速度応答スペクトルによる地震波 ・観測地震波 [50.0cm/s] ・建設地における模擬波
	確認方法	耐震判定基準を満足することを確認	耐震判定基準を満足することを確認

(2) BC 棟 D 棟 E 棟

一次設計及び二次設計に対し下記の方針で設計を行う。

i) 一次設計時

- ・地震荷重が風荷重を上回るため、短期設計用水平荷重は地震荷重を採用する。
- ・地震時積載荷重を考慮した鉛直荷重と水平荷重の両方を考慮し、部材が許容応力度以内であることを確認する。
- ・層間変形角は、1/200 以下であることを確認する。
- ・屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁が、風圧力並びに地震その他の振動及び衝撃に対して構造耐力上安全であることを確認する。
(平成 12 年告示第 1458 号に定める方法によって計算された風圧に対して構造耐力上安全であることを確認する。)

ii) 二次設計時

- ・建築物各層の層剛性をバランスのよいものとして、地震時にエネルギーが特定階に集中し、変形・損傷を生じないように心掛ける。
- ・剛心と重心の不一致を出来るだけ小さくし、地震時に大きなねじれ振動を防止する。
- ・必要保有水平耐力を保有水平耐力が上回ることを確認する。
- ・メカニズム形式は、全体崩壊形を目指して検討する。
- ・メカニズム時は、全体崩壊形が形成された場合、いずれかの階が層間変形角 1/50 に達した時点とする。
- ・保有水平耐力は、いずれかの階が層間変形角 1/100 に達した時点とする。
- ・基礎梁には、曲げヒンジが生じない計画とする。

本建物の耐震安全性を確保するため、耐震設計にあたっては入力地震の強さに応じて以下のよう基本方針を設定する。

- a. 建物の耐用年限中に数度は遭遇する程度の強さの地震 (中地震時) に対して以下の性能を確保する。

- 骨組に生ずる応力度が材料の許容応力度以下であることを確認する。建築物が概ね弾性・線形範囲内にあるようにする。
- 上記の地震動および要求性能の検証に許容応力度設計 (一次設計) を行う。
- 一次設計時の地震力は下式にて算定する。

$$C_i = Z \cdot R_t \cdot A_i \cdot C_o$$

C_i : 地震層せん断力係数 Z : 地域係数(1.2)

R_t : 振動特性係数(1.0) A_i : 高さ方向の層せん断力分布係数

C_o : 標準せん断力係数(0.2)

- b. 建物の耐用年限中に一度は遭遇するかもしれない程度の強さの地震(大地震時) に対しては、以下の性能を確保する。

- 構造体に関しては、大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。
- 上記の地震動および要求性能の検証に保有耐力計算等 (二次設計) を行う。
- 保有水平耐力計算における建築物の各階の保有水平耐力は下式にて算定する。

$$Q_u \geq Q_{un}$$

$$Q_{un} = D_s \cdot F_{es} \cdot Q_{ud}$$

$$Q_{ud} = Z \cdot R_t \cdot A_i \cdot C_o \cdot W$$

Q_u : 各階の保有水平耐力 Q_{un} : 各階の必要保有水平耐力 D_s : 構造特性係数

F_{es} : 形状係数 Z : 地域係数(1.2)

R_t : 振動特性係数(1.0) A_i : 一次設計に同じ C_o : 標準せん断力係数(1.0)

W : 当該階が支える部分の重量

(6) 設備機能／省エネの水準

・設備機能／省エネに対する基本方針

本事業においては、三島駅南口東街区市街地再開発準備組合より実施された事業協力者公募の要綱にも記載のある「補助金の活用ができる計画」とするため、東日本大震災を契機に防災・省エネに対する関心の高まりを背景に整備された制度である「防災・省エネまちづくり緊急促進事業」の基準を満たし、補助金の助成を受けることを目指した設備機能の水準について今後検討を進めるものとする。

住宅部門においては、下記「防災・省エネまちづくり緊急促進事業ガイドブック」に記載のある要件を満たし、設備機能においては「省エネルギー対策」の基準に適合するよう、

・断熱等性能等級 4 ・建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令 (平成 28 年経済産業省・国土交通省令第 1 号) 第 10 条第 2 号 に規定する建築物エネルギー消費性能誘導基準を満たすよう検討を進める。

(住宅部分に係る要件の概要)

採択要件	要件の内容
必須要件	高齢者等配慮対策 ○評価方法基準の高齢者等配慮対策等級 (専用部分) 等級 3 以上、かつ高齢者等配慮対策等級 (共用部分) 等級 4 以上
	子育て対策 (必須) [右記の全て] ○転落事故の防止に配慮 ○共用通行部分において子育てに配慮
	防災対策 (必須) ○評価方法基準の耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 等級 2 相当又は免震構造若しくは制震構造等地震被災時における躯体の保全に配慮
	省エネルギー対策 ○評価方法基準の断熱等性能等級 4 相当、かつ一次エネルギー消費量等級 5 相当
環境対策 (必須) [右記の全て]	○評価方法基準の更新対策 (住戸専用部) 水準相当 ○リサイクル等配慮
	維持管理対策等 [右記の全て] ○居住水準の向上、適切な維持管理への配慮 ○設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の交付

※最新の防災・省エネ緊急促進事業補助金交付要綱では、一次エネルギー消費量等級ではなく省エネ法の誘導基準に変更

※国土交通省 HP 「防災・省エネ緊急促進事業 ガイドブック平成 30 年 3 月」より抜粋

四 次に掲げる省エネルギー対策が講じられていること。

イ 住宅部分については、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令 (平成 28 年経済産業省・国土交通省令第 1 号) 第 10 条第 2 号 に規定する建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合すること。

ロ 非住宅部分については、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令 第 10 条第 1 号 に規定する建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合すること。

※防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金交付要綱

防災・省エネまちづくり緊急促進事業

事業の目的

防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対して、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る

対象事業

市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、地域優良賃貸住宅整備事業、住宅市街地総合整備事業、防災街区整備事業、都市再生整備計画事業の交付対象事業、地域住宅計画に基づく事業の交付対象事業、集約都市開発支援事業の助成を受ける認定集約都市開発事業

事業の要件

【必須要件】

- 高齢者等配慮対策 (バリアフリー化)
- 子育て対策 (バリアフリー化、防犯性)
- 防災対策 (帰宅困難者支援 [都市部]、構造安全性)
- 省エネルギー対策 (省エネルギー誘導基準への適合)
- 環境対策 (リサイクル性への配慮、劣化対策)

【選択要件】

- 防災対策 (帰宅困難者支援 [地方部]、延焼遮断、津波に対する構造安全性、雨水対策)
- 環境対策 (ライフサイクルコスト、都市緑化、木材利用)
- 子育て対策 (通学性向上、居住環境、共働き世帯支援)
- 生産性向上 (BIMの導入)
- 働き方対策 (テレワーク拠点の整備)

【地域要件】

- 住宅部分については、下記地域内で実施される事業に限るものとする。
- 三大都市圏の既成市街地、近郊整備地域又は都市開発区域
- 都市再開発方針の1号市街地、2項地区
- 居住誘導区域内であって、人口密度が40人/ha以上の区域内
- 県庁所在地等の通勤圏のうち昭和45年国勢調査による人口集中地区又は計画地等

【その他要件】

- 住宅部分については、下記を満たすものを対象とする。
- 住宅性能評価書の交付を受けるもの
- 居住水準の向上に資するもので、適切な維持管理について配慮されているもの

補助金額

補助対象事業の建設工事費 (他の国庫補助に係る補助対象事業費を除く) に対し、要件の充足状況に応じて、以下の割合を乗じて得た額の範囲内とする。

- 必須要件のみの場合 3%
- 必須要件及び選択要件の1項目を充足する場合 5%
- 必須要件及び選択要件の2項目を充足する場合 7%

適用期限

事業の適用期限を令和7年3月31日までとする (令和9年3月31日において完了しないものについては、同日後実施される事業の部分を除く。)

経過措置

「令和3年3月31日改正要綱」の施行の際、「令和3年1月28日改正要綱」に基づき、令和3年3月31日までに着手した事業に関する規定については、なお従前の例による。

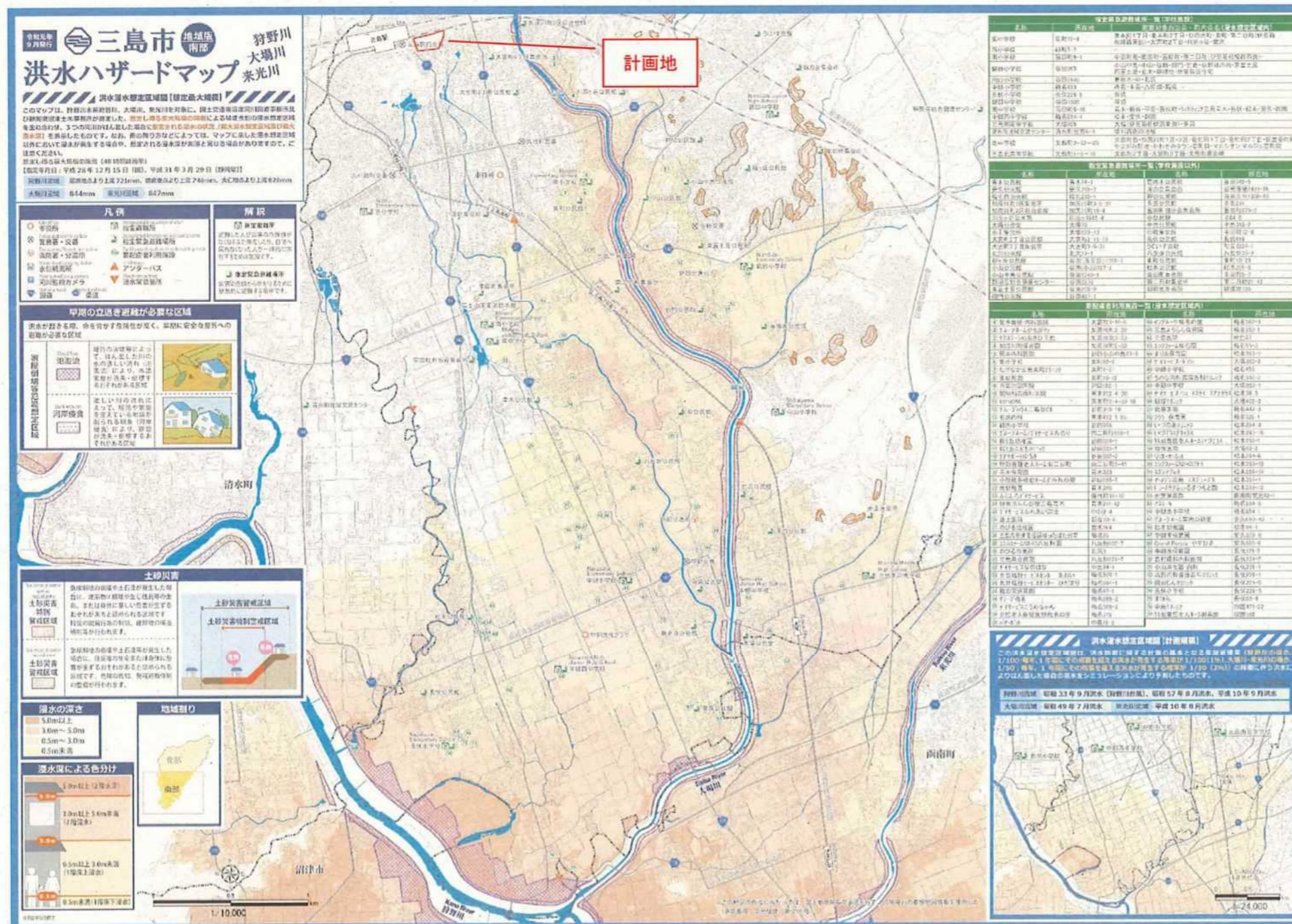


※国土交通省 HP

・浸水に対する対策

本計画は集合住宅、商業施設、医療・教育施設、駐車場等が複合化されたものであり、各設備の容量は大きくなるのが想定される。また、災害等に見舞われた際にも継続的にインフラが使用できるよう、あらかじめ対策しておく必要がある。

ハザードマップ上での計画地は浸水の危険性は低いとされているが、計画の安全上、電気室や機械室関係は可能な限り上階に配置することとし、敷地内に雨水貯留槽を設置する計画としている。



(7) 溶岩・掘削工事

本敷地の特徴である溶岩地盤に対する検討を行った。

a) 溶岩強度の確認

地盤調査より溶岩の性状の把握を行った。地盤調査結果より溶岩に関する試験結果を下記に示す。一軸圧縮強度は 30.2~119MN/m² と非常に高い強度を示している。

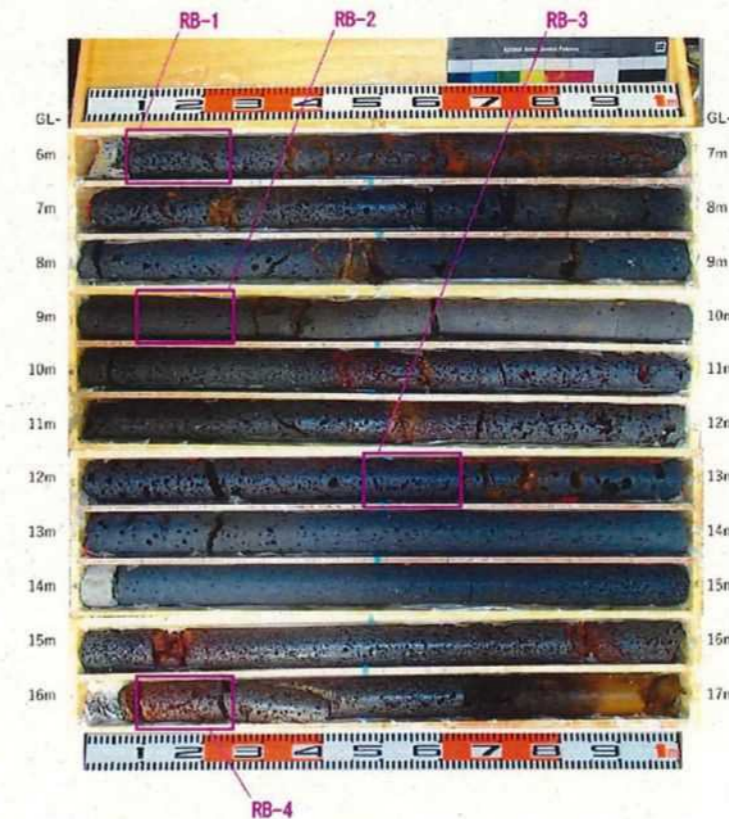
一方で建物重量から算出した接地圧は、建物トータル重量約 655,000kN より算出し、500kN/m² 程度を示している。

溶岩の強度は、地盤調査の最小値でも 30.2MN/m²⇒30,200kN/m² であるため、建物の接地圧 500kN/m² を大きく上回る耐力を有している。よって本敷地の溶岩は建物を支持するに十分な強度を有していると判断した。

地盤調査報告書より抜粋

表 4-6-1 室内岩石試験の結果一覧表

地層記号		RB									
孔番		No. 5 (本調査)									
試料番号		RB-1		RB-2		RB-3		RB-4			
試料の深度	GL- (m)	6.09~6.25		9.10~9.26		12.49~12.65		16.10~16.23			
供試体の上限深度	GL- (m)	6.09	6.11	9.10	9.24	12.49	12.63	16.10	16.12		
供試体の下限深度	GL- (m)	6.11	6.25	9.24	9.26	12.63	12.65	16.12	16.23		
物理試験	密度	γ_t (g/cm ³)	-	2.216	2.694	-	2.465	-	-	2.208	
	見掛比重	自然状態	γ_n (g/cm ³)	2.460	-	-	2.706	-	2.665	2.557	-
		湿潤状態	γ_s (g/cm ³)	2.581	-	-	2.763	-	2.732	2.616	-
		乾燥状態	γ_d (g/cm ³)	2.412	-	-	2.678	-	2.623	2.485	-
	吸水率	Wa (%)	6.99	-	-	3.19	-	4.16	5.28	-	
	有効間隙率	ne (%)	16.9	-	-	8.6	-	10.9	13.1	-	
	含水比	Wn (%)	2.00	-	-	1.03	-	1.60	2.89	-	
飽和度	Sr (%)	28.6	-	-	32.4	-	38.5	54.8	-		
超音波伝搬速度測定	P波速度	Vp (km/sec)	-	4.79	4.71	-	4.26	-	-	3.98	
	S波速度	Vs (km/sec)	-	2.49	2.3	-	2.03	-	-	1.68	
	動弾性係数	Ed (MN/m ²)	-	36000	38600	-	27600	-	-	17300	
	動ポアソン比	ν_d	-	0.315	0.342	-	0.353	-	-	0.392	
一軸圧縮試験	一軸圧縮強さ	qu (MN/m ²)	-	39.8	119	-	41.0	-	-	30.2	
	変形係数	DE _{1,50} (MN/n \bar{r})	-	15100	23400	-	11300	-	-	9370	



b) 掘削深さの確認

本敷地の溶岩層は十分な強度を有すると同時に頑強さを有しているため施工上の負担が大きい。また敷地周辺を含めた豊かな水資源を育む基礎条件でもある。よって建物の耐震性を確保しつつ溶岩掘削を最小限に留めることが求められている。

直接基礎を採用した建物が水平力に抵抗し地盤に水平力を伝達するためには地盤へ基礎を根入れすることが求められる。

根入れ深さには「静岡県 2014 年版 建築構造設計指針・同解説」を参照し、 $D \geq 4m$ 又は $D \geq H/10$ を確保する。よって A 棟は平均根入れ深さを 4.0m とし、他棟は $H/10$ 以上の平均根入れ深さを確保する。

静岡県 2014 年版 建築構造設計指針・同解説 より抜粋

高層建築物構造設計チェックリスト

チェック内容に対する判断 適合: O、不適合: X 適用せず: - (判断に記入)

※ チェックリストの欄に掲げる内容に適合しない場合は、別途その内容に対する設計について説明する。(判断欄に参照ページを記入する。)

項目	チェック内容	判断	
1 構造計画	1.1 平面形	・高層部の平面形はほぼ長方形であること。	
	1.2 立面形	・高層部の立面形は上下方向にほぼ同一の平面形が重なったものであること。(下図参照)	
		・高層部の塔状比(高さ/短辺長さ)は4以下であること。(下図参照)	
	$H/B \leq 4$ かつ $H'/B' \leq 4$ $H'/H \geq 4/5$		
	$D \geq 4m$ 又は $D \geq H/10$		
1.3 構造方法	・架構は、純ラーメン又は一般的な耐震要素(筋かい又は耐力壁)付きラーメンであること。		
1.4 柱割り	・X、Y方向の構面はほぼ直交していること。(角度は $90^\circ \pm 5^\circ$ 以内)		
	・3層以上の軸力を受ける柱を支える柱が下階において抜けていないこと。		
1.5 吹抜け	・高層部の平面の $1/8$ 以上を占め、かつ、3層以上を貫く吹抜け(階段室及びエレベーターシャフトは除く。)がないこと。		
1.6 筋かい又は耐力壁の配置	・筋かい又は耐力壁は1階から垂直方向に連続して配置されていること。		
2 地盤・基礎	2.1 地盤の液状化の検討	・加速度が $200cm/sec^2$ の地動に対する地盤の液状化の有無に関する検討が(社)日本建築学会による「建築基礎構造設計指針」に基づき行われていること。	
	2.2 地盤の液状化(基礎底以浅)	・加速度が $200cm/sec^2$ の地動に対して液状化が生ずるおそれがある場合においては、建築物の根入れ部分の土圧抵抗を含めずに建築物の水平抵抗力が評価されていること。	

(8) 地下水対策

三島市では、平成 5・6 年度に実施した「三島駅前地区地下水等環境影響調査」の結果を踏まえ、湧水・地下水の保全に配慮し、三島駅南口周辺の開発を推進していくために「三島駅南口周辺開発 地下水対策検討委員会」を設置している。

平成 29 年 3 月に第一回目の委員会開催に始まり、令和 2 年 10 月に第六回目が開催された。当委員会の議事録において、先行して進められた西街区における「三島駅南口広域観光交流拠点整備事業」が令和 2 年 6 月に開業し、当委員会を通じて地下水に関する影響等について関係者が一体となって検討を進め、事業が成功裡に開始した事例であると報告されている。また、今後もそれまでと同様に、データに基づいて丁寧かつ真摯に検討を進めていく姿勢が示された。

本事業も、委員会設置の主旨に則り、事業計画に関する事項や地下水保全対策に関する事項について助言・提言等を受けながら、湧水・地下水の保全に配慮した事業推進体制のもと事業を推進しなければならない。そのため、設計条件として、先行する西街区において取り入れられた 2 つの地下水対策「地下水観測方法」「通水口の設置」を取り入れた設計を行うものとする。

a) 地下水の観測方法と観測位置

当地区の地下水の流動方向は、西街区同様北から南へ流れている。これに対し西街区においては、敷地内の北端と南端の 2 か所の観測井戸を設け、事業者によって工事前、工事中、工事後において継続的にモニタリングが実施され有益なデータを得ている。また、開業後の調査体制は従前の体制に戻すことを前提としているが、三島市が周辺の観測井戸を用いてモニタリングを継続しながら、敷地内の観測井戸 2 箇所はいつでも観測できる状態に残し、必要に応じて調査を実施する体制の検討が報告された。



図:三島市における地下水の流動方向
(第六回地下水検討委員会資料より)

当敷地内においても西街区同様の手法での地下水観測が求められており、敷地の形状を考慮し、西街区より 1 か所多い 3 か所想定している。

- ・ 1 か所目 : B-3 (20m)

敷地の北東端に位置し、施設設計画上問題ないことから既存観測井戸の継続利用する方針とする。

- ・ 2 か所目 : No 5 (30m)

既存観測井戸 B-No2 (20m) が施設建築物で隠れてしまうため、近い場所に移設することが望ましい状況である。敷地内南東端において、2021 年 3 月に行われた地盤調査箇所 No5 (30m) は、施設設計画上ウエルカムゲートの緑地となっていることから、地下水観測位置として適切と考えた。防災井戸としての利用も視野に入れ今後更なる検討を行う。

なお、No5 (30m) の位置決定に際しては外構計画との整合性を確認した上で決定した。歩道付近に緑地帯を設けることを想定し、その内側に設置することで外構計画の自由度を妨げないよう心掛けた。

- ・ 3 か所目 ; No 3 (30m)

これまでに定めた 2 か所の位置を踏まえると、残りの地盤調査箇所の内で三か所目として適しているのは敷地の北西端付近の No3 (30m) となる。

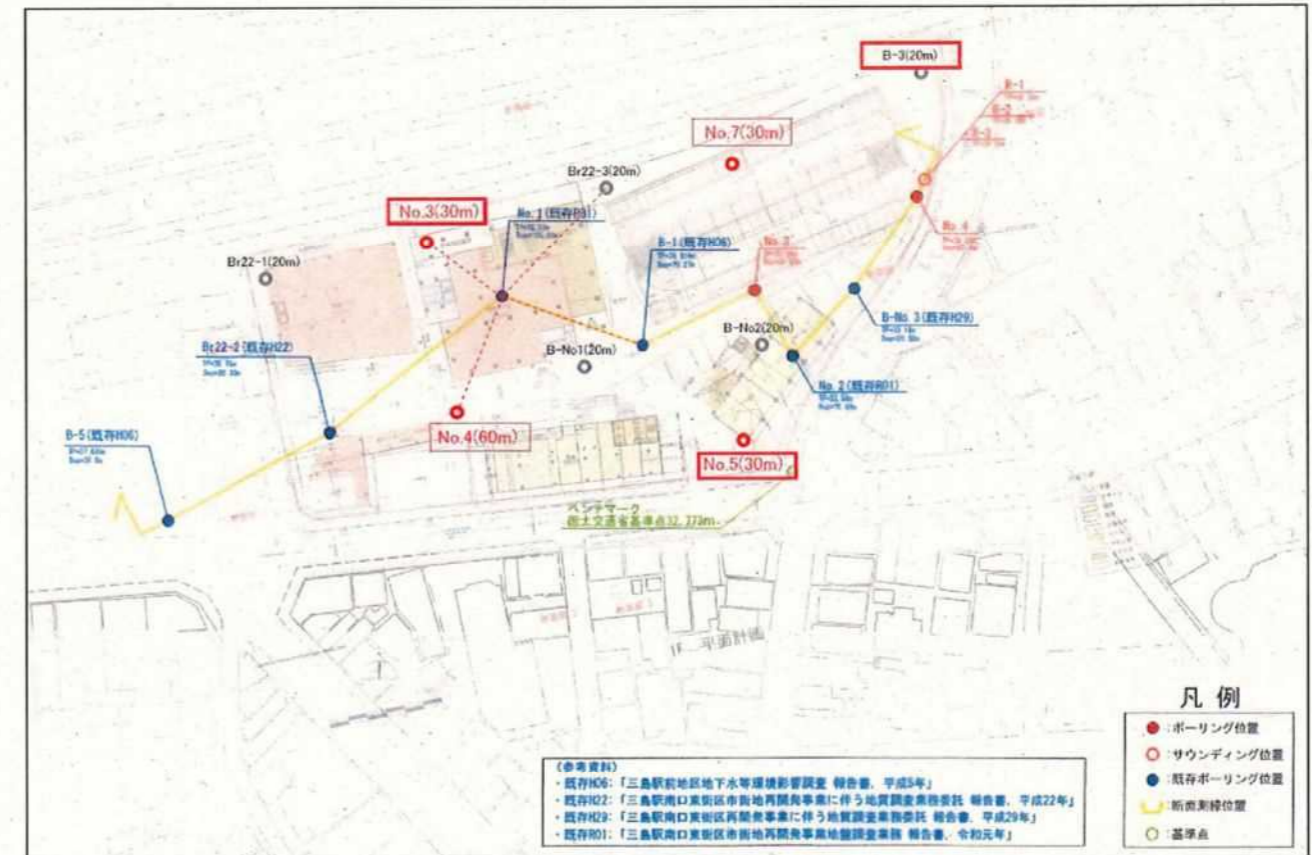


図:ボーリング位置と観測井戸



写真: 既存観測井戸の例



図: No.5 と外構計画の関係

No3 (30m) 付近は搬入車両動線付近に位置し、各動線の妨げにならない計画が必要である。また、A 棟はこの搬入動線の地盤レベルから数メートル深く掘り下げる計画となっていることから、建物からできるだけ離れた位置 (少なくとも 4m 以上) への観測井戸の設置も求められる。そこで、北側隣地、JR 敷地沿いに設けた車路を避ける形で、北側隣地から少し南に寄せた位置としながら、当敷地の最西端にて計画することにした。

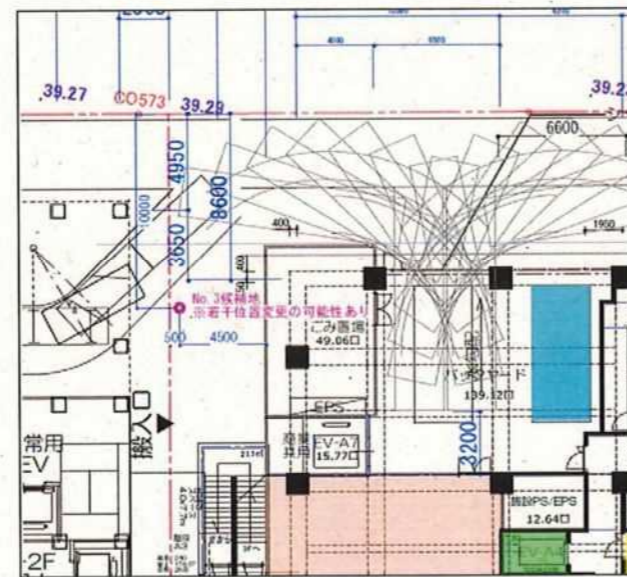


図: No.3 の位置検討 A 棟基礎からの離隔距離を確保

b) 通水口設置の必要性

第六回地下水検討委員会において、西街区の供用後においても、水位・水質ともに、事業の影響と思われる挙動や質的变化等は現時点で認められていないという報告があった。そこで行われた具体的な手法は、まず工事完了後地下水が地下構造物より下位に分布することを確認した上で、備えとして継続して地下水の観測を実施するものである。その上で、万が一地下水位が上昇した場合に地下構造物の存在による地下水流動阻害を避けるため、地下水の流れる南北方向に通水口を設ける計画とし、万全の体制を敷いている。本事業においても同じ考え方を踏襲し、地下水保全に最大限の努力を行うものとする。



図: 建物配置と地下水の流れる方向

本敷地は東西に長い形状をしていること、敷地内に地区施設: 歩行者通路が横断することから、施設建築物は4つの棟に分け、それぞれをペDESTリアンデッキにて接続した形式を検討している。分棟形式であることは地下構造物の連続性を分断することが可能となるため、地下水の流れを妨げないためには有効な形式であると考えている。しかし、A 棟はほぼ正方形に近い平面形状であるものの東西方向に約 40m の幅がある大規模建築物である。また他の3棟は敷地形状に沿う形で東西に長い形状となっており、万が一の地下水位上昇の際には地下水流阻害の可能性を完全に否定することはできない。よって、本計画においても西街区において設置された地下構造物に通水口を設ける検討を行うものとする。

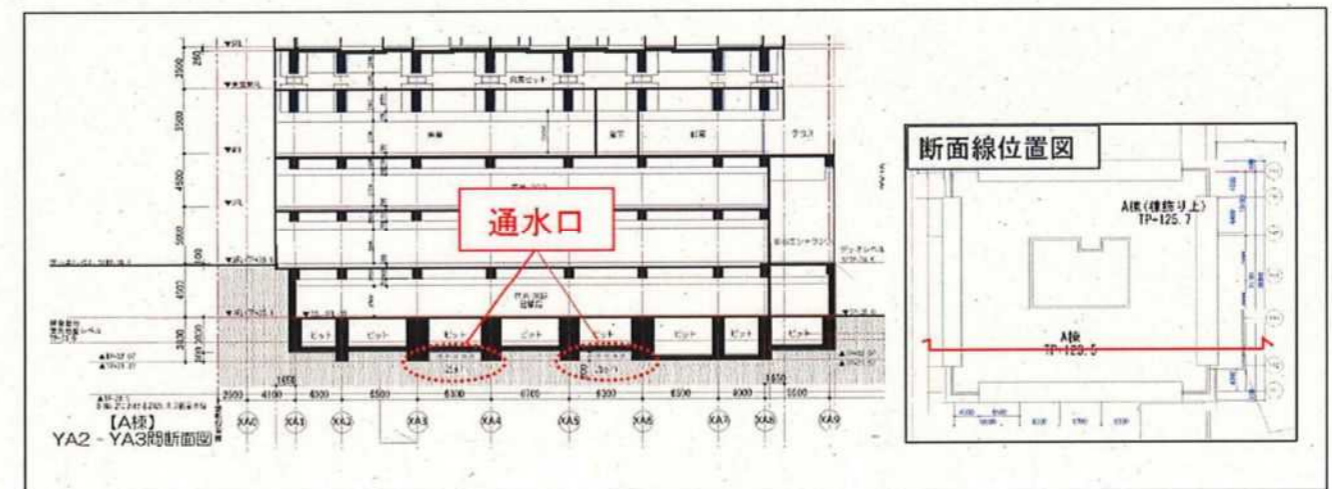


図: A棟における通水口の検討

(9) 施設計画の要件の整理

基本設計標準外業務にて、施設計画に関する要件の整理を行った。三島市市営の駐車場計画はプロポーザルから現在に至るまで様々な検討が行われてきた。基本設計にあたっての条件は

- ・市営駐車場として敷地内に自走式駐車場 370 台の設置
 - ・コスト、面積有効率を考慮して住宅用 270 台の設置
- 上記二つを満たす認定駐車場としての計画が求められている。

本計画では下表の二重らせん案を採用することで基本設計に求められる条件をクリアした計画となっており、最も面積効率も高い計画であり、合理性、利便性共に従前案と比較してもより良い計画となっている。

計画時点	プロボ提案時			都市計画決定案(2020年3月時点)			メガネ案			基本設計案(2021年8月時点)					
駐車台数	合計	279戸	105%	合計	302戸	64%	合計	310戸	91%	合計	301戸	90%			
		非住宅用	住宅用		非住宅用	住宅用		非住宅用	住宅用		非住宅用	住宅用			
	【台】	626	333	293	669	477	192	635	353	282	689	419	270		
	RF	48	18								80				
	7F										48	41			
	6F	48	40		100			51	39		57	32			
	5F	48	40		101			52	40		32	57			
	4F	48	40		101			52	40		57	32			
	3F	48	40		101			52	40		32	57			
	2F	48	40		74		21	52	40		55	32			
1F	45	38				100	52	40		58	19				
GF		37				71	42	43			19				
建築確認	基準法			大臣認定			大臣認定			大臣認定					
棟数	2棟			1棟			1棟			1棟					
階数	6(6層7段) 7(7層8段)			6(6層7段)			6(6層7段)			7(7層8段)					
建築面積	2,329	1,255	1,074	2,097			2,449			2,589					
延べ面積	16,750	8,786	7,964	12,607			14,722			16,776					
面積効率(延面/台)	26.8	26.4	27.2	18.8			23.2			24.3					
平面図	1F(GF)														
	非住宅入口階	1F			2F										
	基準階														
評価・コメント	三島市				動線別が条件。非住宅が下層でなければ、納得しない人がいる。			非住宅は従前の370台確保が条件。			非住宅は従前の370台確保が条件。				
	事業者				設置率について検討が必要										
施設計画改善のポイント				事業性向上の為、認定モノ採用。車路は共有。(効率は良いが、共有財産に対する運用上課題が生じる)			認定モノ採用のまま、動線別、非住宅が下層からつながる案として提案。			認定モノ採用のまま、動線別、非住宅が下層からつながる案として提案。メガネ案より効率は若干悪くなるが、車路の勾配が緩やかとなり、駐車しやすい駐車場となる。					

●事業協力者 募集要項内容

以下に規定及び規模を満たす施設計画とする。 備考

敷地面積	20~30 ㎡	市街地再開発事業区域内に設置
権利者数	1,350 名程度	一般募集は義務
用途	事業計画を概した用途が主	一般募集は義務
商業	4,000 ㎡以上(地下、共同利用を含む) 又は 2,000 ㎡以上	上記用途は商業施設、飲食サービスも可能
住宅	開発コンセプトを実現するための必要面積	
住宅用駐車台数	各戸 2 台以上	住宅用と商業用を分離する
住宅用駐車率	概算駐車台数(370台)・新築に整備する敷地面積(100%)を考慮して算出する	100%以上20%増、別途約10%に超過した計画に設置するも可
駐輪場	施設計画に定めた必要面積	駐輪場を確保することも可能
障害者用	開発コンセプトを実現するための必要面積	
子育て支援	開発コンセプトを実現するための必要面積	
交流・賑わい	開発コンセプトを実現するための必要面積	人々の滞在できる空間を設ける(屋外・屋内は問いなし)
その他	上記以外に、事業者独自の設備を増やすことも可能	

●5-4. 駐車場の計画

住宅用の自走式駐車台数を293台を計画します。住宅用とは別として商業用に232台の自走式駐車台を計画します。各棟からスムーズに利用できるロータリー式の中央駐車、住宅用と商業用、ホテル、商業施設が利用するバックロード駐車は別棟に集約します。駐車率および面積51号程度に設定する低層駐車場の可動スペースは、他館ごとに設置します。

●計画駐車台数と補助駐車場の考え方

計画	補助駐車台数		計画駐車台数	
	住宅用	商業用	住宅用	商業用
計画	293台	275台	468台	250台
実況	計画より112台(商業専用)	計画より100台(商業専用)	計画より100台(商業専用)	計画より100台(商業専用)
比率	75%	25%	25%	100%

●当事業は、民間事業者等と連携して事業を進めようとするが、一体的な設計であり、計画段階での事業性向上を図るため、大規模な共同開発手法を積極的に活用する予定です。計画段階での事業性向上により、定額事業計画の計画段階での計画も可能。今後の計画も行うこととなります。

●計画段階から想定される必要駐車台数については、計画段階から370台を確保するため、計画段階での計画の計画段階から想定される必要駐車台数を確保することが望ましいと考えます。計画段階では、計画段階での計画の計画段階から想定される必要駐車台数を確保することが望ましいと考えます。計画段階では、計画段階での計画の計画段階から想定される必要駐車台数を確保することが望ましいと考えます。

1-2 設計条件の検討及び変更

(1) 各棟配置計画の経緯

都市計画決定時点の計画案から現在の基本設計への各棟配置の変更点を下記の表に示す。都市計画決定案以降、基本設計着手にあたり、計画の詳細な検討が求められる。事業協力者公募の段階から重要視されている「周辺地区との回遊性」を生み出すための歩行者動線を

形成しつつ、敷地内車路の幅員確保や緊急車両の侵入経路の検討、事業性の向上や施設利用者にとってより良い計画とするため、多角的に検討を行い、最善の配置計画を行う。

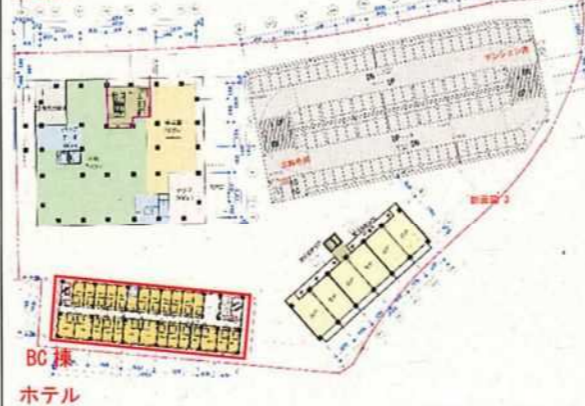
	都市計画決定案 (2020年3月時点)	基本設計案 (2021年8月時点)
計画案		
概要/変更点	<p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ A棟の角度を道路に正対 ・ 用途配置は上記の通り ・ 地区施設として歩行空間を整備するために豊かなデッキ空間を確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・ A棟の角度を線路に正対 ・ 駐車場を敷地形状に合わせて角度変更 ・ BC棟の一棟化 ・ 用途配置の変更 ・ 敷地内車路の変更 ・ 各棟角度変更により、広場と通路を明確に計画
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 豊かなデッキ空間により魅力的な歩行者空間を計画 ・ 棟別に用途配置をしているため、動線の煩雑さの軽減 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内車路の確保 ・ 地区施設としての歩行者動線の整備 ・ 三島駅前東交差点の視認性の向上
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内車路幅員等、細部検討の余地 ・ A棟、B棟、C棟の住宅間でのお見合い住戸の発生 ・ 広場と歩行者空間のメリハリ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最小限のデッキ空間のため、緑化等アイレベルの工夫が必要

(2) ホテル計画

プロポーザル時点から現在の計画に至るまでの変遷を下表に示す。

当初 A 棟に計画されていたホテル用途は基本計画 (2019 年 5 月) の段階では D 棟に別棟として計画案を提示。背景としては A 棟の最高高さの減少検討、動線計画の明確化などが挙げられる。計画上の検討要素によって 2 度ドラスティックな計画変更が行われているが、新型コロナ

ウィルスの流行による事業性の再検討や用途の見直し検討の結果、現状の計画においては再開発敷地内にホテルの計画は無く、定期借地を含め、以前からの計画上の検討要素や事業性等を考慮した計画の可能性を探っている。

	プロポーザル案	都市計画決定案 (2020 年 3 月時点)	基本設計標準外時点 (2020 年 11 月時点)	基本設計案 (2021 年 8 月時点)
計画案				
変更点	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ D 棟にホテル用途を移動し、別棟と計画 ・ 形状を板状とし、客室条件を極力均等に計画する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ BC 棟にホテル用途を移動 ・ 長手スパンに計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 従前案までの計画上の検討要素や事業性等において最善案とするため、定期借地を含めたホテル計画の可能性について検討中
計画上の検討要素	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅、商業、ホテルと用途が複合化されており、動線計画が複雑 ・ A 棟の高さを減少させる課題 ・ 住宅基準のスパン割のため、計画上の制約がある ・ 再開発敷地側に計画されていることから、駅からの動線が遠い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内車路による形状に制約あり ・ アプローチが敷地内車路に近接しており、安全性を検討する必要がある ・ ホテル利用者用の駐車場台数を確保する必要がある ・ 再開発敷地側に計画されていることから、駅からの動線が遠い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ A 棟住宅用途との見合いの検討 ・ A 棟と BC 棟の間に地区施設としての歩行者動線があり、短手方向への拡張が困難 ・ ホテル利用者用の駐車場台数を確保する必要がある ・ 新型コロナウイルスの流行により、事業性を考慮した計画とする必要がある ・ 再開発敷地側に計画されていることから、駅からの動線が遠い 	—

(3) 敷地南側車両出入口の検討

敷地南側の車両出入口は現在に至るまで、いくつかの検討項目により、詳細な検討が行われてきた。下表は、南側車両出入口における位置の検討にあたり、条件や評価項目をまとめたものである。その条件を基に、「車両出入口の位置」「デッキ高さ」と緊急車両の通行の可否」についての検討を行った。

	望ましい		望ましくない	備考
① 広場1と広場2のレベル差 =歩行者の利便性	平坦	⇔	坂を設ける	
② 広場の植栽 =歩行者の快適性 メンテナンスのしやすさ 安全性	根鉢埋め込み	⇔	根鉢床上	
③ 大型車両の出入り	可	⇔	不可	
④ 敷地内車路レベル	平坦	⇔	坂を設ける	基本的に平坦とする
⑤ 敷地内車路軌跡等安全性	安全	⇔	危険	曲がりくねっている等
⑥ 道路上の安全性	安全	⇔	危険	右折レーン、滞留長等
⑦ 掘削土量(工期への影響)	少ない	⇔	多い	
⑧ 根入れ深さ≒地下水位への距離 =地下水への配慮	浅い	⇔	深い	
⑨ 建設コスト	低い	⇔	高い	
⑩ 路面店舗の計画	連続的である	⇔	分断されている	

・位置の検討

車路位置の検討にあつては、敷地南の交差点から5m以上の隔離や左折イン左折アウトの条件など外部要因が大きな問題となっている。右の表は各車路の出入口においてそれぞれの注視すべき項目に対するメリット、デメリットについてまとめたものである。事業性からの視点や三島特有の地下水への影響等、その検討要素は多岐にわたる。

車路の位置決定においては「道路上の安全性」を最優先に考慮し、自動車利用者の利便性、歩行者・運転者の安全性に配慮し、右折レーンにスムーズに進入することが可能である位置、BC棟の西側に車路を計画する。

敷地内車路の軌跡に関する安全性に対しては一部検討要素も残るが、ミラーの設置や照明の設置を検討し、安全性に配慮した計画とする。

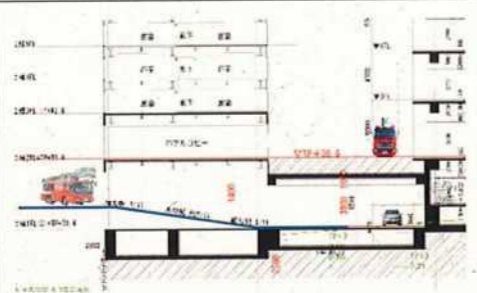
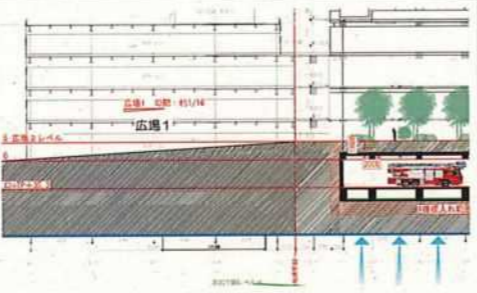
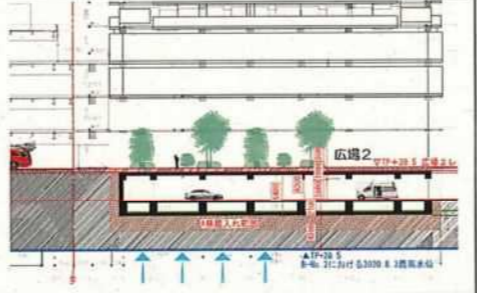


車路出入口をBC棟の西側とすることで、施設利用者の交通渋滞や滞留長は交通量調査の結果からも十分に敷地内で収められるものであり、余裕を持った計画となっている。

ウェルカムゲートからの距離に関しても現在の計画では十分な隔離を確保しており、歩行者の安全性に配慮した計画としている。

		西端 TP+35.2m	中間やや東 TP+34.2m	東端 TP+33.2m
駅前広場レベル	1F			
三島駅東交差点 レベル	MF			
車路入り口 高低差断面図				
敷地内車路軌跡等 安全性	軌跡	× 入ってすぐに90度曲がるため 出会い頭事故の可能性	○ 見通しは良い デッキ脇より日差しが入り視認性も良い	○ 見通しは良い デッキ脇より日差しが入り視認性も良い
	滞留長	○ 調査結果よりも余裕がある	○ 立体駐車場の西側に出入口位置を移動し 調査結果を十分満たす	○ 立体駐車場の西側に出入口位置を移動し 調査結果を十分満たす
道路上の安全性	右折レーン	○ 接らない	△ 流れの途中からの合流の可能性	× 合流不可
	三島駅前 交差点から の距離	○ 十分に離れている	○ 滞留長を道路に出さない前提であるが万一そうなった場合でも 余裕がある	○ 滞留長を道路に出さない前提であるが万一そうなった場合でも 余裕がある
掘削土量	車路部	× 広場2下の敷地内車路掘削必要	○ 広場2の多くを避けて敷地内車路を設置	○ 広場2のほぼ外に車路設置
	他			
A棟の掘入れ深さ	車路部	× 車路レベルから-4m掘入れ必要TP+31.2	○ 車路が接しない部分は広場レベル-4.0mでOK 広場2レベルTP+39.5の場合TP+35.5	○ 車路が接しない部分は広場レベル-4.0mでOK 広場2レベルTP+39.5の場合TP+35.5
	他			
建設コスト	車路上 デッキ	× 車路面積増 屋根をデッキ構造とする車路面積増	○ 車路上デッキかなり狭小	○ 車路上デッキ狭小
	他			
路商店舗の計画	連続性	○ 車路上に建物をかぶせるかどうかは計画次第	△ 分断される ウェルカムゲートとしての利用も検討できるか?	○ ウェルカムゲートとの一体性
	他			

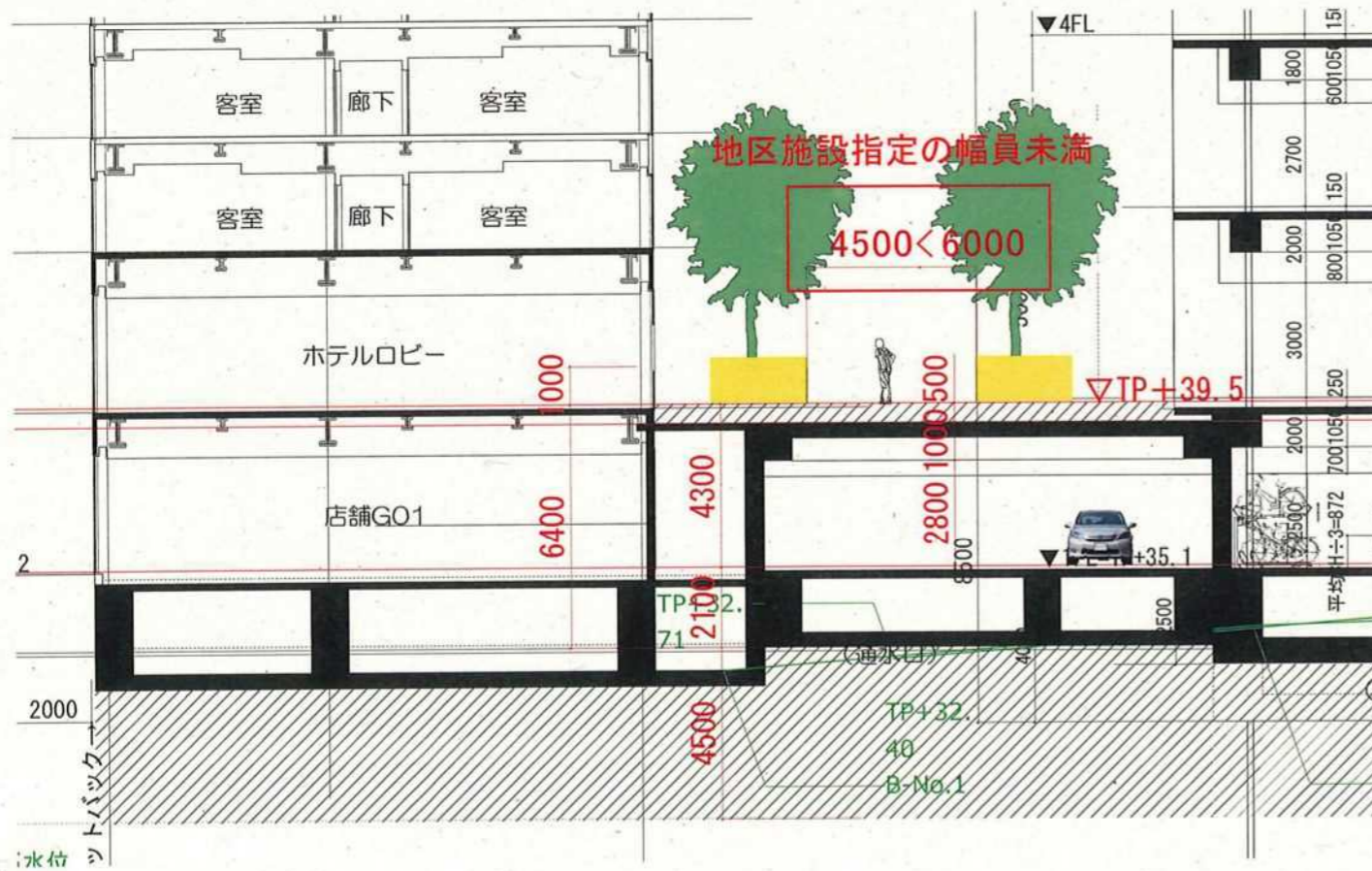
・デッキ高さや緊急車両出入の可否

南側車両出入口の検討にあたり、敷地内高低差処理のため、デッキ高さの検討を行う必要があった。下表にその対応項目についてまとめる。検討の結果から敷地利用者にとって最も安全性の高い項目を採用することを優先し、消防関係各所との協議の結果、緊急車両に関しては敷地内車両出入口の東側のみを入口とし、南側は使用しない計画とする。

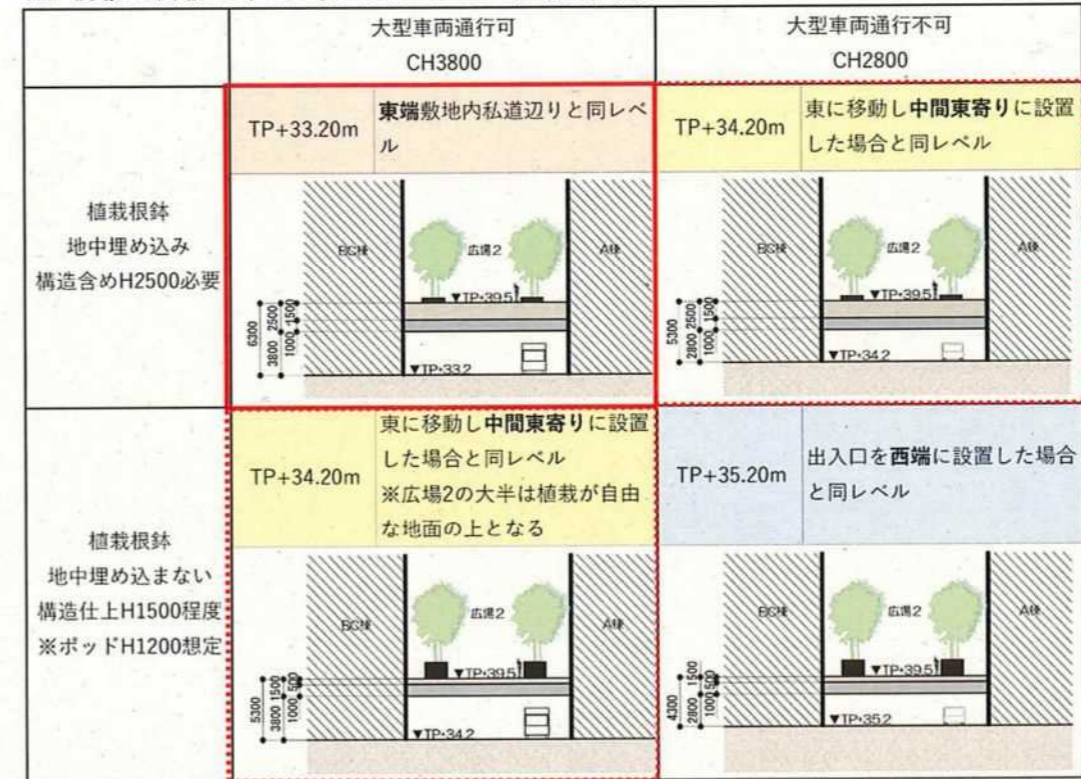
	車路レベルを下げる	デッキレベルを上げる	通行可能な緊急車両の限定	南側車両出入口位置の再検討	緊急車両出入口を東側に限定
概要					
検討の結果	<ul style="list-style-type: none"> 緊急車両（消防はしご車）の通行に必要な高さ（H=3,800）の確保ができない 駐車場法施行令第 8 条規定の車路勾配 1/6 を超過 	<ul style="list-style-type: none"> 広場の勾配がバリアフリー誘導基準の 1/20 以下を満たしていないため地区施設の歩行者空間として相応しくない。 	<ul style="list-style-type: none"> 緊急時の混乱を招く可能性アリ。 構造詳細検討の結果、車路の高さは H=2,600 となり、通行不可。 	<ul style="list-style-type: none"> ウェルカムゲートに隣接するため、歩行者への安全性の確保に工夫が必要。 交差点右折レーンに侵入不可。 	<ul style="list-style-type: none"> 緊急車両出入口を敷地内車路出入口の一角に集約させる。 消防活動空地の確保に対し、検討が必要ではあるが、敷地利用者にとっては最も安全性が高い。

・デッキ上植栽の検討

デッキ高さの検討にあたり、デッキ上の植栽を地中に埋め込む若しくはポッドの設置どちらを採用すべきか検討を行う必要があった。ポッドを設置した場合、デッキ厚さを薄くできる利点はあるものの、地区施設としての歩行者動線の幅員6mの確保ができない計画であったため、本計画においては植栽を地中埋め込みにて行うこととする。

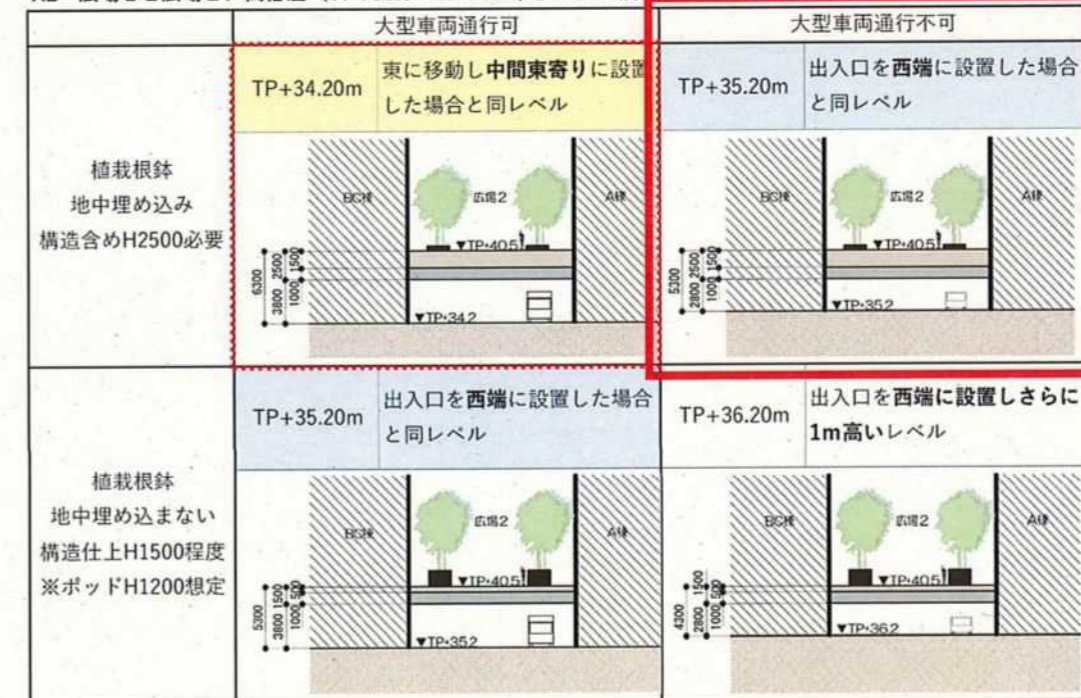


A1 広場1と広場2を平坦に (TP+39.5→TP+39.5)の敷地内車路レベル



採用案

A2 広場1と広場2に高低差 (TP+39.5→TP+40.5)をつけた場合の敷地内車路レベル



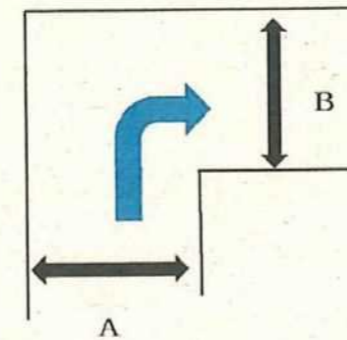
※採用案記載の数値は検討当時のものであり、現在の計画では採用案を基にし、広場1、2間での高低差は無く、車路高さはH=2,600となっております。

【参考】消防はしご車の寸法

右の資料は富士山南東消防本部三島消防署より、車路位置やデッキ高さ、消防活動空地などの各種検討にあたって必要な資料として提供いただいた消防はしご車の規格資料である。右図に記載のある項目に基づき、各種検討を行っている。

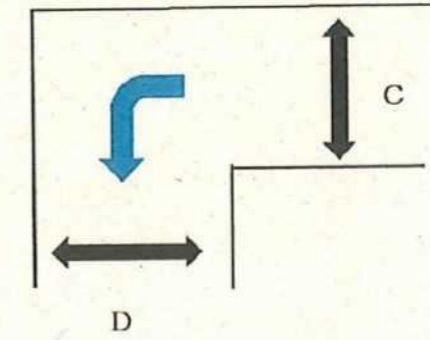
- 1 はしご車の諸元
 全長：11.5m 全幅：2.5m 全高：3.6m
 車両総重量：20.4t 傾斜矯正角 ±7° 梯体旋回の最低高：6.8m

2 回転半径
 (1) 前進



- A : 5.0m ⇒ B > 8.0m
 A : 6.5m ⇒ B > 6.5m
 A : 8.0m ⇒ B > 5.5m

(2) 後退

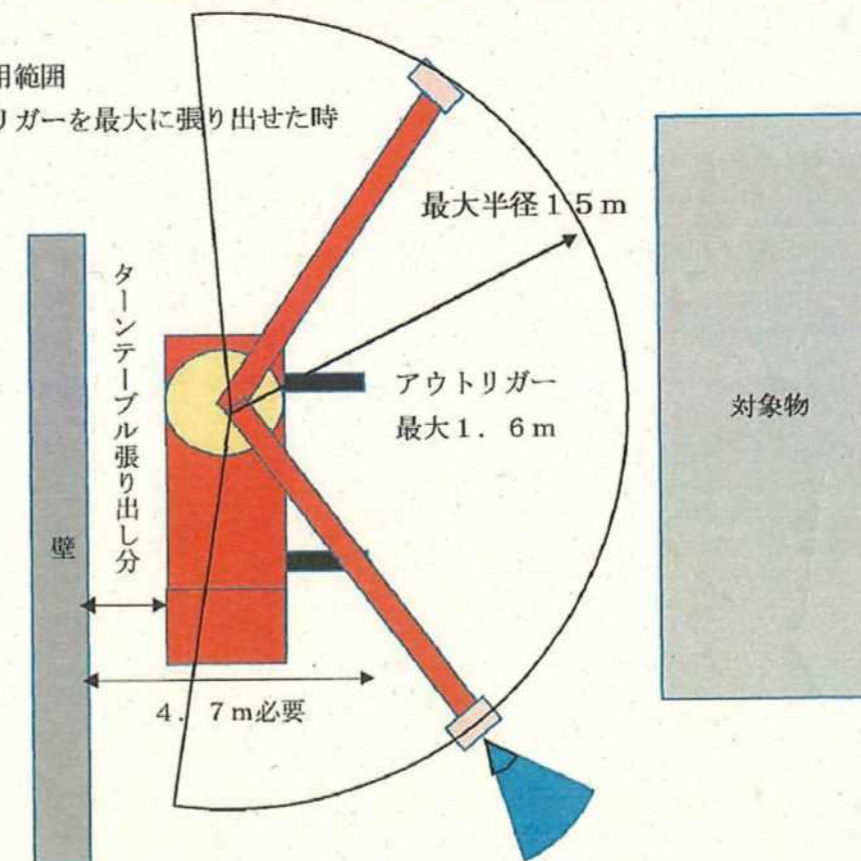


- C : 8.0m ⇒ D > 6.0m
 C : 8.5m ⇒ D > 5.5m
 C : 9.0m ⇒ D > 5.0m

2 梯体の限界

(1) 旋回使用範囲

※アウトリガーを最大に張り出した時



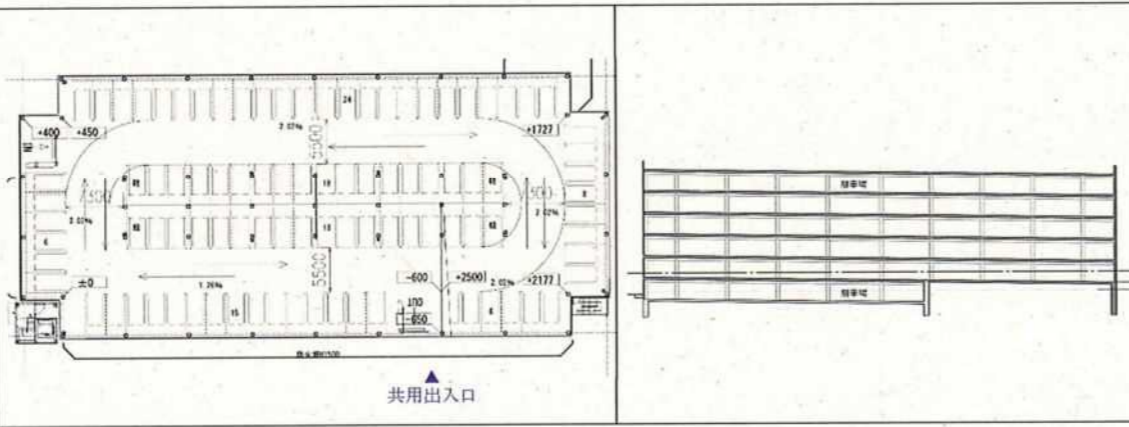
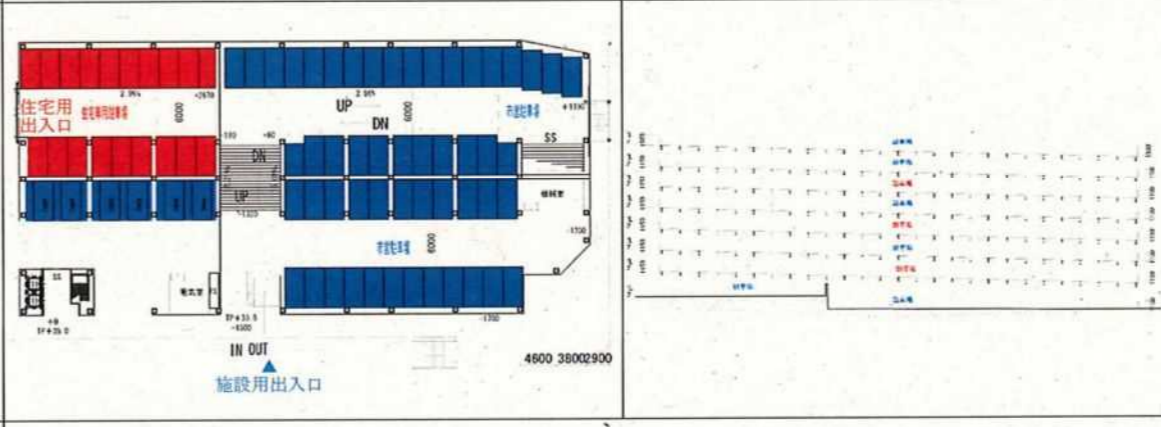
(4) 駐車場計画の変更

1-1-9にて駐車場計画について、プロポーザル提案時から現在に至るまでの変遷を示している。現在の「二重らせん案」は駐車台数や管理区分上の課題を解決するための動線分離、面積効率など、都市計画決定時点の計画時点からより優位な計画となっている。

三島市市営の駐車場として以前より、台数不足の懸念が指摘されており、台数の増設を行う必要があった。基本設計段階にて計画の精度を高めていくにあたり、余剰容積消化の方法を探っている中で、駐車場の階層を7層8段とし、駐車台数1列分の床面積を減少させる検討をし、

住宅用の台数を保持したまま市営駐車場の増設を行った。階層を増やしたことで大臣認定である6層7段の基準をクリアするために、1層目に在来工法を採用する。

併せて、住宅用駐車場が敷地内車路の出入口に近接していることから、施設用駐車場からの進入といったセキュリティ上の問題を解決するために、住宅用の入口を北西から、施設用の入口を南側から確保し、動線の分離計画を行っている。

		都市計画決定案 (2020年3月時点)		基本設計案(2021年8月時点)	
計画法 平面図 断面図					
概要/ 変更点	階層	6層7段		7層8段	
	台数	三島市用: 477台 住宅用: 192台 計: 669台		三島市用: 419台 住宅用: 270台 計: 689台	
	面積	2,097 m ²		2,589 m ²	
	面積効率	18.8【m ² /台】		24.3【m ² /台】	
	その他	—		動線を分離するため、二重らせん案を採用	
計画上の 検討要素		<ul style="list-style-type: none"> 効率は良いが動線を共有しているため、共有財産に対する運用上課題が生じる 三島市と住宅用に動線を分ける指示アリ 住宅用の駐車場設置率に対する検討が必要 EV等縦動線の管理区分を明確にする必要がある 		<ul style="list-style-type: none"> EV等縦動線の継続検討中(ex.2基の着床階を分ける) 	

(5) D 棟検討の経緯

都市計画決定時点の計画から現在の計画への変更点を下表に示す。

D 棟の計画にあたっては、A 棟からの用途の移動、車路が接近している都合上の形状、スパンの制約、溶岩層や地下水に影響を与えやすい場所のため、高さの制約、余剰容積率の消化検討と現在の計画に至るまでに様々な経緯があった。

現在の計画は、ウェルカムゲートに隣接していることもあり、魅力的な広場空間の確保や E 棟との間の敷地内車路に安全上の余裕を考慮した幅員の確保、溶岩層や地下水への影響といった要素に対して考慮したより良い計画としている。

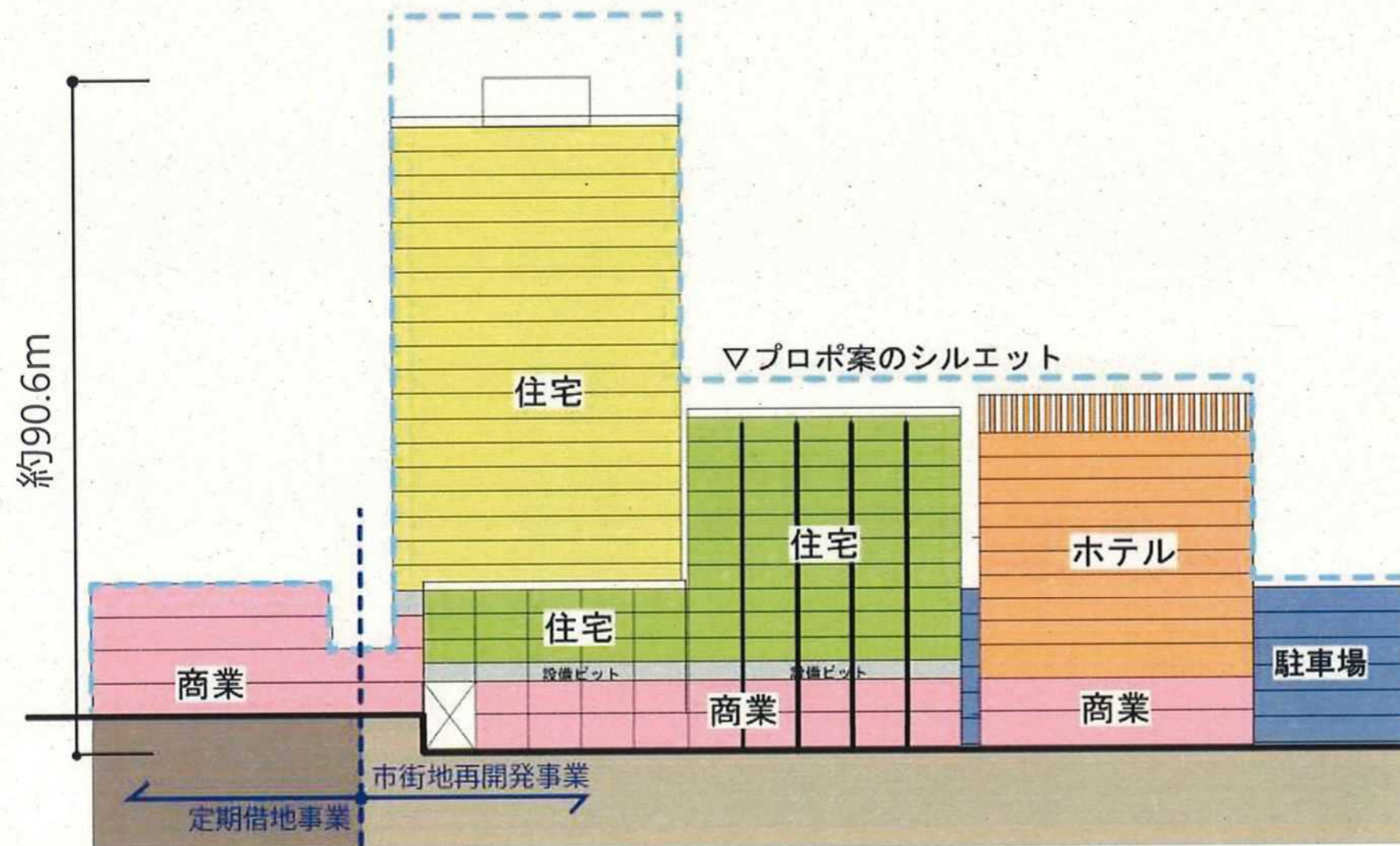
	都市計画決定案 (2020 年 3 月時点)	基本設計案 (2021 年 8 月時点)
計画案		
概要／変更点	<ul style="list-style-type: none"> ・事業性改善のため、従前 A 棟にあったホテル用途を別棟化し D 棟に計画 ・道路に正対する形の配棟計画としている 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業性向上のため、用途をホテルから共同住宅へ変更 ・余剰容積率消化、高さ減少の検討を行い、6 スパンにて計画 ・敷地内車路、車寄せとの兼ね合い検討のため、E 棟、敷地内車路に平行に配置を変更 ・ウェルカムゲートの魅力に貢献するため、セットバックし、広場空間を確保。
計画上の検討要素	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内車路が D 棟北側に近接しており、形状に制約がある ・スパン拡張が容易にできず、A 棟との見合いもあるため、客室の検討が難航 ・溶岩層、地下水への影響の不安視 	<p>—</p>

(6) 建築物の高さの変更

三島駅南口には高層の建物が少なく、本事業が竣工した際には三島市内で最高高さの建物となる。三島市では富士山の眺望や自然豊かな景観を大切にしており、事業協力者募集の段階から計画の前提条件の中でも、「景観に配慮した計画」と謳われ、本事業も建物の最高高さには細心の注意を払って景観への配慮をするものとする。

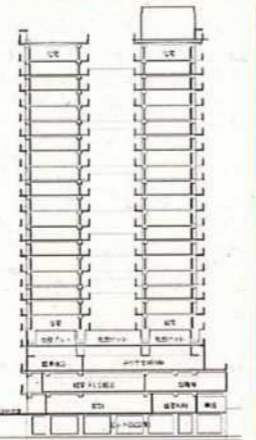

景観に配慮することに加え、事業協力者募集の要綱には「地下水、湧水への配慮」といった三島市特有の配慮項目が挙げられている。建物の高さは地盤への根入れにも影響を及ぼすため、三島市の資源である地下水に対して悪影響とならぬよう、計画上配慮をする。

具体的な方針案としては令和元年の9月に三島市で行われた市民説明会で示された90.6mというタワー棟の高さを越さないように検討を進めてきた。90.6mという高さの数値に関しては当初案の99.5mでは市民から、景観悪化に対して不安視する意見が上がったため、駅前利便性の向上や事業性などの面も考慮した高さとして三島市が説明を行ったものであり、基本設計案についてもマシンルームレスエレベーターの導入といった手法を駆使し、90.6mという数値を厳守した高さ計画を行った。



・ A 棟高さの変遷

A 棟の高さについては従前の説明会より、90.6m 以下とすることが求められていることに加え、事業性を考慮した溶岩掘削量の低減、地下水配慮などの要因の基計画を行い、マシンルームレスエレベーターの採用により現在の高さ、階数を可能としている。

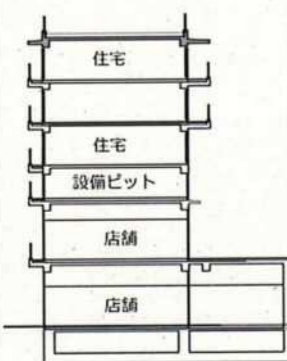
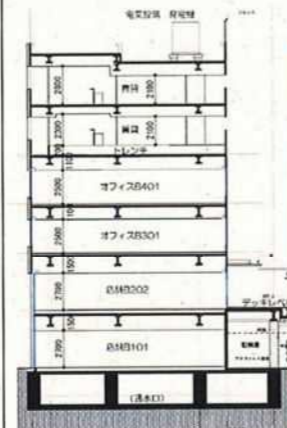
	都市計画決定案 (2020 年 3 月時点)	基本設計案 (2021 年 8 月時点)
計画案	 <p>階数：22 階 建物高さ 約 86.3 m (塔屋込み 約 92.8 m)</p> <p>設計 GL TP+33.0 より約 92.8m</p>	 <p>階数：24 階 建物高さ 90.5 m</p> <p>設計 GL TP+33.0 より 90.5m</p>
概要/ 変更点	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上庭園が設けられており、塔屋の高さを考慮した階数、建物高さとなっている 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上庭園の取りやめ ・階数を増やし、一部住戸の階高を上げるため、マシンルームレスエレベーターを採用し、90.6m以内に計画
計画上の 留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・余剰容積に 30%ほど余裕があり、事業性等含め、全体計画を調整する必要があった ・原案説明会にて示した高さ 90.6mを超えないように事業性を加味した再検討を行う 	<ul style="list-style-type: none"> ・棟飾りの高さを建物高さに含める場合に再検討が必要

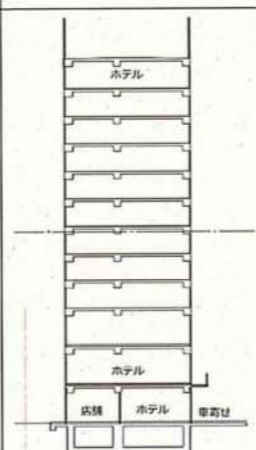
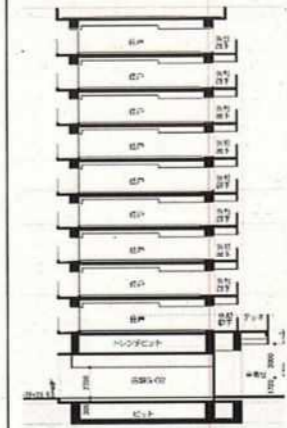
・BC 棟高さの変遷

BC 棟は道路、デッキの 2 面に対して開かれた建物であり、低層部は商業、上層部でオフィスや住宅用途の基準階で構成されており、A 棟住宅部との見合いを考慮した計画としている。

・D 棟高さの変遷

D 棟は溶岩層が薄い箇所に位置しており、地下水への影響が最も懸念されている棟である。階数、建物高さに大きく影響するため、事業性も含めた検討を行う必要がある。

	都市計画決定案 (2020 年 3 月時点)	基本設計案 (2021 年 8 月時点)
計画案	 <p>階数：5 階 建物高さ 約 25.6 m</p> <p>設計 GL TP+33.0 より約 25.6m</p>	 <p>階数：6 階 建物高さ 26.0 m</p> <p>設計 GL TP+33.0 より約 50.0m</p>
概要／変更点	<ul style="list-style-type: none"> ・商業用途と住宅用途の複合棟 ・設備面を考慮して設備ピット階を構築している 	<ul style="list-style-type: none"> ・設備ピット階を住宅床上にトレンチを設けることで回避し、階数を増やす計画としている。
計画上の留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・計画されている高さ以上に階数を積み若しくは階高を上げた場合、A 棟住戸との見合いが不安視される 	—

	都市計画決定案 (2020 年 3 月時点)	基本設計案 (2021 年 8 月時点)
計画案	 <p>階数：12 階 建物高さ 約 50.0 m</p> <p>設計 GL TP+33.0 より約 50.0m</p>	 <p>階数：10 階 建物高さ 35.35 m</p> <p>設計 GL TP+33.0 より 35.35m</p>
概要／変更点	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル用途となっており、階数が必要となっている 	<ul style="list-style-type: none"> ・構造の安定性の検討を行い、溶岩層や地下水への影響を考慮し、階数、建物高さを減少
計画上の留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・地盤の溶岩層が薄く、地下水への影響が懸念される ・A 棟住戸東側との被りがあるため、配慮する必要がある 	—

第二章 法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ

第二章 法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ

2-1 法令上の諸条件の調査

(1) 法規チェックリスト

・概要/関係法規リスト

概要		備考
A地区(再開発地)		
都市計画区域	<input checked="" type="checkbox"/> 都市計画区域 準都市計画区域 <input type="checkbox"/> 都市・準都市計画区域外 (<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 区域区分設定無し)調整区域 内の許可: <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
用途地域	<input type="checkbox"/> 第1種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第2種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第1種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第2種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第1種住居地域 <input type="checkbox"/> 第2種住居地域 <input type="checkbox"/> 準住居地域 <input type="checkbox"/> 近隣商業地域 <input checked="" type="checkbox"/> 商業地域 <input type="checkbox"/> 準工業地域 <input type="checkbox"/> 工業地域 <input type="checkbox"/> 工業専用地域 <input type="checkbox"/> 指定無し	
容積率/建ぺい率	商業(400%/80%)	
防火地域	<input type="checkbox"/> 防火地域 <input checked="" type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 指定無し <input type="checkbox"/> 法22条指定区域 <input type="checkbox"/> その他(新防火地域・その他)	
高度地区	<input type="checkbox"/> 第1種(m) <input type="checkbox"/> 第2種(m) <input type="checkbox"/> 第3種(m) <input type="checkbox"/> 種 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 最高限高度地区(m) <input type="checkbox"/> 最低限高度地区(m) <input type="checkbox"/> その他()	
日影規制	<input checked="" type="checkbox"/> 日影規制値【※隣地東海道新幹線施設】(3h/5h測定面4m) <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 適用外: <input type="checkbox"/> 最高10m以下(m) <input type="checkbox"/> 軒高7m以下(m)	※線路敷は除外
特別用途地区	<input type="checkbox"/> 特工()種 <input type="checkbox"/> 文教()種 <input type="checkbox"/> 中高層()種 <input type="checkbox"/> その他 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
都市計画施設	<input type="checkbox"/> 道路 <input type="checkbox"/> 公園 <input type="checkbox"/> その他() <input checked="" type="checkbox"/> 無許可: <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
地区計画	(三島駅南口周辺)地区計画 条例(法68条の2、都計法58条の2) <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無届出: <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 認定: <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
敷地制限等	最低敷地規模: <input checked="" type="checkbox"/> 有(A地区: 10,000㎡/B地区: 3,300㎡以上) <input type="checkbox"/> 無外壁後退: <input checked="" type="checkbox"/> 有(隣地 m以上、道路2m以上) <input type="checkbox"/> 無	

道路種別	<input checked="" type="checkbox"/> 42条第1項(1)号(幅員15m) <input type="checkbox"/> 42条第1項()号(幅員 m・ m) <input type="checkbox"/> 42条第1項()号(幅員 m・ m) <input type="checkbox"/> 42条第1項4・5号 (幅員 m・指定 年 月 日 第 号) <input type="checkbox"/> 42条第2項:公道・私道(幅員 m) 現況幅員(m) 狭路幅制度: <input type="checkbox"/> 有(年 月 日 第 号) <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 43条但し書き許可(年 月 日 第 号)		
特記事項	三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業、東駿河広域都市高度利用地区 広域健康医療拠点整備地区(A地区)		

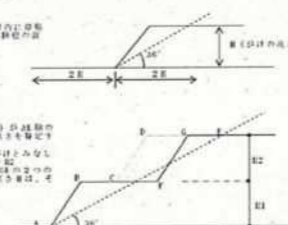
建築基準法許可等					
概要	適用条項		審査項目	チェック欄	備考
	法	令			
	7	の	・検査済証の交付を受けるまでの建築物の使用制限(仮使用承認)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	6-1-1				
	37-1-2		指定建築材料ごとに国土交通大臣が定める安全上、防火上、または衛生上必要な品質に関する認定を受けたもの	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	12-1-2		・報告・検査等 (定期報告をしなければならない建築物)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	28	の2	・居室内における化学物質の発散に対する衛生上の措置(シックハウス対策)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	56-7		・建築物の各部分の高さの特例適用 (天空率による検討)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 道路 <input type="checkbox"/> 隣地 <input type="checkbox"/> 北側	
	59		高度利用地区	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	60		特定街区	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
	69		建築協定	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
	86		一定の複数建築物に対する制限の特例(一団地の認定)		

建築基準規定関係		備考
基準法の許可 基準法の条例	■有(内容:上記) □無 ■該当(条例名:静岡県建築基準条例) □非該当	
土地区画整理事業その他の都市計画事業	土地区画整理事業 □計画決定 □事業決定 ■指定無し市街地再開発事業 ■計画決定 □事業決定 □指定無し都市計画道路事業 ■計画決定 □事業決定 □指定無し	
開発許可	開発許可 ■有(定借制のみ) □無 ■高度利用地区 □緑地保全地区	
その他の地区	□宅地造成等規制地区 □その他() □無	
建築協定区域	□有(届出 年 月 日) ■無	
中高層建築物	■該当(理由:) □非該当	
駐車場法	□駐車場整備地区 □周辺地区 □付置義務:■有(大店立地法) □無 【※路外駐車場】	
風致地区	□第1種 □第2種 ■無	
バリアフリー法	■該当(□法令 □条例) □非該当	
下水道法	■公共下水道 □その他(浄化槽)	
都市緑地法	■該当 許可:□有 □無 □非該当	
宅地等規制区域	□区域内 ■区域外 許可 □有 ■無	
急傾斜地崩壊地区	□区域内 ■区域外 許可 □有 ■無	
その他規制等	□有(内容:) □無	
・道路関係		
・都市計画関係		
・消防法等関係		
・その他		

建築基準規定関係			
法律	関連事項	チェック欄	備考
ビル管法	建築物における衛生的環境の確保に関する法律	■有 □無	
省エネ法	エネルギー使用の合理化に関する法律	■有 □無	
建設資材のリサイクル法	建設工事に係る資材の再資源化に関する法律	■有 □無	
土壌汚染対策法	地下水の汚染の人の健康への支障の防止	■有 □無	
文化財保護法	埋蔵文化財の保護の事前協議届出等	□有 □無	
環境保護法	保全林区域・地域森林計画対象民有林	□有 ■無	
騒音規制法・振動規制法	建設作業に伴う騒音・振動についての規則と届出	■有 □無	
電波法	電波伝搬障害等 高層建築物等の計画する場合の届出	■有 □無	
農地法	農地を農地以外のもにするための許可	□有 □無	
土地区画整理法	土地区画整理促進区域内で計画をする場合の許可	□有 □無	
河川法	河川区域及び、河川保全区域に係る計画をする場合の許可	□有 ■無	
森林法	自然環境保全地域に計画する場合の許可、地域森林計画対象民有林において開発行為の許可	□有 □無	
屋外広告物法	良好な景観を形成し、若しくは風致を維持し、又は公衆に対する危害を防止するために、必要な規制の基準を定めることを目的とする	□有 □無	

・ 集団規定 建築基準法/静岡県建築基準条例

法規チェックリスト		審査項目	本施設	備考
概要	適用条項 法令			
敷地・道路	42・43	・ 敷地は道路(幅員4m)以上に、2m以上接しなければならない。 ・ 地盤面 高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さとする。	・ 都市計画道路(整備済): 3.5.38 南町文教線/幅員15m ・ 都市計画道路(整備済): 3.4.27 小山二軒家線/幅員15m ・ 都市計画道路(整備済): 3.4.27 小山二軒家線(駅前広場) 上記により、規定通り。	
道路内の建築制限	44・47	・ 建築物は、道路内に、または道路に突き出して建築してはならない。	規定通り計画予定。	
壁面線の指定	46・47	・ 建築物の壁もしくはこれに代わる柱又は高さ2mを超える門もしくはへいは壁面線を越えて建築してはならない。	規定通り計画予定。 地区計画に示す通り、道路より壁面後退して計画予定。	
用途地域	48-5	・ 再開発敷地: 商業地域 商業地域に建築してはならない建築物-別表第二(り) 定期借地敷地: 近隣商業地域近隣商業地域に建築してはならない建築物-別表第二(ち)	主要用途: 店舗、共同住宅、診療所、保育所、駐車場規定通り計画予定。 主要用途: 店舗、ホテル規定通り計画予定。	
防火・準防火地域	62	準防火地域準防火地域内-階数が4以上または延べ面積が1,500㎡を超える建築物は耐火構造としなければならない。	規定通り計画予定。	
建ぺい率	53	・ 建ぺい率 80%+10%(角地)→90%	規定通り計画予定。	
容積率	52 52-2 52-4 2-1-4	・ 容積率 再開発敷地: 商業地域 400% 定期借地敷地: 近隣商業地域 200% ・ 住宅用途階部分は床面積合計1/3まで容積に不算入 ・ 共同住宅の共用の廊下、階段部分は容積に不算入 ・ 自動車車庫等の部分は床面積合計1/5までは容積に不算入	規定通り計画予定。 共用廊下、階段部分は容積に不算入。 規定通り計画予定。	
高さの限度	56-1-1 130-12 131~ 134	・ 前面道路反対側の境界線から定められた水平距離までの範囲で1.5L。	規定通り計画予定。	
隣地斜線	56-1-2	・ 隣地境界までの水平距離に2.5を乗じたものに、31mを加えたもの以下。 建物のセットバックによる緩和あり。	規定通り計画予定。	
日影規制	56の2	・ 法律で定められた数値のなかから地方公共団体の条例で定める。 計画地には規制はないが、北側隣地に規制区域あり。[3h-5h/4m] (線路敷については緩和あり)	規定通り計画予定。	
敷地の衛生及び安全	19	・ 建築物の敷地は、これに接する道の境より高くなければならず、建築物の地盤面はこれに接する周囲の土地よりも高くなければならない。	規定通り計画予定。	
一定の複数建築物に対する	86	・ 86-1による同一敷地内にある建築物は、59-1の規定を適用する場合	1団地に該当しない。	
制限の特例	86-3	においてこれを一の建築物とみなす。		

静岡県建築基準条例				
敷地と道路との関係	5	・ 大規模な建築物の敷地の接道長さを規定 3,000平方メートルを超えるもの…10メートル以上接道 (同一敷地内に2棟以上ある場合はすべての建築物の延べ面積合計)	規定通り計画予定。	
がけ付近の建築物	10	・ がけの高さ(がけの下端を通る30度の勾配の斜線をこえる部分について、 がけの下端からその高部までの高さをいう)が2メートルをこえるがけの 下端からの水平距離ががけの高さの2倍以内の位置に建築物を建築する 場合は、がけの形状若しくは土質又は建築物の位置、規模若しくは構造に応じて安全な擁壁を設けなければならない。 ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1) 堅固な地盤を斜面とするがけ又は特殊な構造方法若しくは工法によつて保護されたがけで、安全上支障がないと認められる場合 (2) がけ下に建築物を建築する場合において、その主要構造部を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とした建築物で、がけ崩れ等に対して安全であると認められる場合 (附-5 がけの高さ等)  【附-5 建設計画が概略図の範囲内(2)号の場合】 建設計画が概略図の範囲内(2)号の場合、建設の計画が安全に保たれる。	規定通り計画予定。	※本条の解説(静岡県建築基準条例第10条の解説詳細版)あり。 ・ 擁壁を設置する場合法88条及び令142条の規定あり。 また、宅造法の技術的基準等も確認すること。
構造耐力	10の2	・ 建築物は、地震に対して安全な構造のものとして、建築物の各部分の耐力、変形限度等について知事が定める基準に適合するものでなければならない。 基準法で規定する地震地域係数(Z)の数値の割増「静岡県地震地域係数(Zs)」を条例で義務化。 1) 政令第88条第1項のZを用いて地震力等を計算する場合にはZの数値(1.0)に1.2を乗じる 2.3) 木造(第2号:在来工法、第3号:枠組壁工法・木質プレハブ工法)で壁量計算を行う場合に必要壁量に1.32を乗じる [適用除外] ・ 特定天井及び建築設備は適用除外(県告示H29-219-1-1より) ・ 工作物(本条-1より) ・ 品確法の耐震等級2又は等級3の基準に適合するもの(長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定により同等の耐震性が確認できるものを含む)(県告示H29-219-2より)	規定通り計画予定。	県告示H29-219

・単体規定(商業) 建築基準法/静岡県建築基準条例

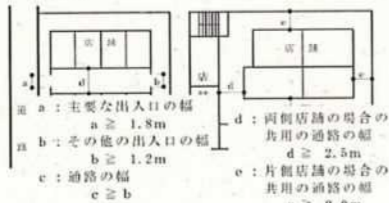
法規チェックリスト					
概要	適用条項		審査項目	本施設	備考
	法	令			
建築基準法・建築基準法施行令					
特殊建築物の構造制限	27	61~67	・法別表第1に掲げる特殊建築物。(店舗を3階以上に配置、床面積の合計3000㎡以上、2階の床面積の合計が500㎡以上) ・準防火地域、1500㎡以上で階数3以上は耐火建築物。	計画は耐火構造。	
居室の採光及び換気	28		採光：不要換気：窓・開口部1/20以上ただし、政令で定める基準(令20条の2)に従って換気設備を設けた場合、この限りではない。	規定通り計画予定。	
居室の天井高さ	36	21	・居室の天井高さは2.1m以上とすること。	規定通り計画予定。	
階段の寸法		23~27	・物販業を営む店舗>1,500㎡の客用は、階段幅≧140cm、蹴上≦18cm、踏み面≧26cm。 上記以外直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える地上階、居室の床面積の合計が100㎡を超える地下階は、階段幅≧120cm、蹴上≦20cm、踏み面≧24cm。 高さ3m以内に踏み面1.2m以上の踊場。屋外直通階段幅≧90cm。	規定通り計画予定。	・県幅まち条例による基準も参照のこと。
廊下の幅員		119	居室の床面積の合計が200㎡を超える地上階(3室以下の専用のものを除く)居室の床面積の合計が100㎡を超える地下階、両側に居室がある廊下≧160cm以上、その他の廊下≧120cm以上	規定通り計画予定。	・県幅まち条例による基準も参照のこと。
歩行距離		120	・店舗系用途の居室の各部分から直通階段の1つに至る歩行距離≦30m (その他居室は≦50m)、内装を準不燃以上とした場合≦40m(その他居室は≦60m)	規定通り計画予定。	
直通階段の設置		121-1-1 121-1-3	・物販業を営む店舗>1,500㎡で各階の売場に通じるものは2以上必要。 上記以外で避難階の直上階S>400㎡、その他の5階以下の階S>200㎡ ・重複区間の長さは、歩行距離の1/2を越えてはならない。	規定通り計画予定。	
避難階段の設置		122-2	・5階以上の階または地下2階以下の階に通じる階段は避難階段とする。 ・物販業を営む店舗>1,500㎡で3階以上を店舗の用途に供する場合、2以上の直通避難階段で又は特別避難階段。	規定通り計画予定。	
物販業を営む店舗>1,500㎡における避難階段等の幅		124	・階段幅の合計：S×0.6/100以上 ・階段への出入り口幅の合計： 地上階(S×0.27/100)以上、地下階(S×0.36/100)以上 (もっぱら1または2の地上階から避難階または地上に通ずるものは1.5倍)	規定通り計画予定。	

屋外への出口		125-1	避難階において、居室の各部分から屋外への出口までの歩行距離は令120条の規定する数値の2倍以下(30m×2、内装を準不燃40m×2) ・避難階における屋外の出入り口の幅の合計(S×0.6/100)以上。	規定通り計画予定。	
屋外への出口等の施設装置		125-2	・屋内から鍵を用いることなく解錠できる出口。 ・屋外に設ける避難階段に屋内から通じる出口。 ・避難階段から屋外に通じる出口。 ・上記のもので、維持管理上常時鎖錠状態にある出口で、火災その他の非常の場合に避難のように供すべきもの。	規定通り計画予定。	
屋上広場の設置		126-1	・5階以上の階を売場の用途に供する場合において必要。	規定通り計画予定。	
非常用進入口		126-6	高さ31m以下の部分にある3階以上の階に必要。(道または4m以上の空地に面する外壁面) ・非常用EVまたは代替進入口設置の場合は必要ない。	規定通り計画予定。	告示H12-1438
非常用EV		129-13	・高さ31mを超える建築物に設置。設置の場合は原則前全階着床。 (階段室、EV機械室等は除く)	規定通り計画予定。	
非常用照明		126-4	・階数が3以上で500㎡を超える建築物の居室。 窓、その他開口部を有しない居室、又は延べ面積が1,000㎡を超える建築物の居室及びこれらの居室から地上に通じる廊下、階段その他の通路等。	規定通り計画予定。	
排煙設備		126-2	・延べ面積が500㎡以上のもの。 ・階数が3以上で、延べ面積が500㎡を超える建築物の居室。 窓その他開口部を有しない居室、又は延べ面積が1,000㎡以上の建築物の居室で、その床面積が200㎡を超えるもの。	規定通り計画予定。	告示H12-1436-4
避雷針設備	33	112-14 112-15	・高さ20mを超える建築物には避雷針設備を設けなければならない。	規定通り計画予定。	
防火区画		112-1	・面積区画：1,500㎡(スプリンクラー設備等を設けた部分の床面積の1/2は除く)	規定通り計画予定。	
		~4	以内ごとに耐火構造の床、もしくは壁、又は特定防火設備で区画。		
		112-9 ~11	・堅穴区画：吹き抜け、階段、昇降機の昇降路の部分、ダクトスペースの部分 その他これらに類する部分は、耐火構造の床、壁、防火設備で区画しなければならない。	規定通り計画予定。	
		112-12	・異種用途区画：法27条1項、又は2項各号に該当する部分とその他の部分との境は、耐火、1時間準耐火構造の床、壁、特定防火設備で区画しなければならない。	規定通り計画予定。	
防火戸の構造		112-14	・防火戸の大きさ：幅75cm以上、高さ1.8m以上。床面からの高さ15cm以下。扉の面積3㎡以下。(3㎡以上の場合は子扉を設置すること) ・遮煙性能のシャッターの幅は5m以下。ただし、シャッターに近接して網入りガラスを固定して併設したものは、内法幅8m以下とする。	規定通り計画予定。	

防火ダンパー	112-16	・換気暖房又は冷房の設備の風道が防火区画を貫通する場合には、その部分又はこれに近接する部分に次の各号に定める構造のダンパーを設けなければならない 1) 鉄板の厚さ1.5mm以上。 2) 煙が発生した場合、又は温度が急激に上昇した場合に自動的に閉鎖するもの。 3) 閉鎖した際に隙間を生じさせないこと。	規定通り計画予定。	
防火区画を貫通する配管の措置	112-15	・給水管、配電管、その他の管が防火区画を貫通する場合は、管と防火区画の	規定通り計画予定。	
	129-2-2	・隙間にモルタル、その他の不燃材料で埋めると共に貫通する部分から両側に1m以内の部分の不燃材料で作ること。		
防火区画に接する外壁の措置	112	・面積区画(令112条の2項の防火上主要な間仕切りは除く)高層区画、堅穴区画に接する外壁は接する部分を含み、幅90cm以上の部分を耐火構造としなければならない。	規定通り計画予定。	
特殊建築物等の内装	129	・特殊建築物:耐火建築物で3階以上の床面積が300㎡以上のもの 居室仕上:難燃、壁:一定の木材等、天井準不燃(3階以上の天井準不燃)、廊下 ・階段・通路の壁及び天井部分:準不燃材料、他(スプリンクラー設備等の自動消火設備・排煙設備を設けた部分は適用除外)、他	規定通り計画予定。	告示H12-1439

屋外階段等の構造	20	・5階以上の階に通ずる直通階段は、回り階段としてはならない。ただし、踏面の最小寸法が政令第23条第1項の規定に適合するものについては、この限りでない	規定通り計画予定。	
エレベーターの機械室	21	・他の用途に供しないこと。他 ・非常用エレベーターの機械室は、建築物のその他の部分(その他のエレベーターの機械室を含む。)と耐火構造の床及び壁特定防火区画で区画すること。	規定通り計画予定。	
エスカレーターの部分の 安全措置	24	・近接して設ける防火シャッターが降下した際は連動してエスカレーターの運転を停止すること。 ・エスカレーターの堅穴区画内には安全に避難できる構造のを設置すること。	規定通り計画予定。	
敷地と道路との関係	29	・その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルをこえる物品販売業を営む店舗の敷地は、2以上の道路に接しなければならない。	規定通り計画予定。	
空地又は寄付き	30	・その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルをこえる物品販売業を営む店舗の客用に供する出入口の前には、出入口の幅以上の幅を有し、かつ、奥行きが2メートル以上の空地又は寄付きを設けなければならない。	規定通り計画予定。	
階段と売場の関係	31	・その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルをこえる物品販売業を営む店舗で3階以上の階に売場を有するもの3階以上の階にある売場には、避難階段又は特別避難階段に直接通ずる出入口を2以上設けなければならない。	規定通り計画予定。	

静岡県建築基準条例				
特殊建築物	11	・4号の物品販売業を営む店舗の用途に供するものおよび8号のキャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、喫茶店、バー、飲食店又は遊技場の用途に供するもので、用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるものは特殊建築物。 物品販売業を営む店舗は例えば、「百貨店」内の美容室、事務室等も含まれる。	規定通り計画予定。	
敷地と道路との関係	13	・物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物で1,500平方メートルを超えるものの敷地は8メートル以上の幅員の道路に接道しなければならない。	規定通り計画予定。	
避難階の出入口	17	・特殊建築物で床面積の合計が1,000平方メートルを超えるものの避難階に設ける出入口は、2以上とし、道路又は道路に有効に通ずる幅員1.5メートル以上の通路に面すること。	規定通り計画予定。	
直通階段の設置	18	区画内に居室のある面積区画、異種用途区画及び第16条防火区画(上記)その区画ごとに避難階に通ずる直通階段を設けなければならない。 ただし、避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これらに類するものに避難することができる場合はこの限りでない。 (上下階の区画等の場合で、堅穴区画の避難階段を共有する事は可能)	規定通り計画予定。	
避難階段等の屋外への出口	19-1	・特殊建築物に設ける避難階段又は特別避難階段の1以上は、避難階において、直接屋外へ避難できる出口を道路又は道路に有効に通ずる幅員1.5メートル(特別避難階段については、4メートル)以上の通路に面して設けなければならない。	規定通り計画予定。	
	19-2	・避難階段等から屋外へ通ずる廊下等を他の部分と耐火構造の床、壁、防火設備で区画し内装を仕上げ下地共不燃材料とした場合直接屋外へ避難できる出口とみなす。		

<p>連続式店舗の出入口及び 共用の通路</p>	<p>32</p>	<p>・ 連続式店舗（建築物の同一階において、共用の通路に面しそれぞれ独立して区画された物品販売業を営む店舗、飲食店その他これらに類する店舗の3以上の集合）の避難階に設ける客用に供する出入口は</p> <p>(1) 出入口は2以上とし、主要な出入口は道路に、その他の出入口は道路に有効に通ずる出入口の幅以上の幅員を有する通路に面していること。</p> <p>(2) 出入口の幅は主要な出入口にあつては1.8メートル以上、その他の出入口にあつては1.2メートル以上とすること。</p> <p>・ 連続式店舗の用途に供する階でその階における連続式店舗の床面積の合計が500平方メートルを超えるものに設ける共用の通路は</p> <p>(1) 幅は次の表に掲げる幅以上とすること。</p> <table border="1" data-bbox="528 730 863 825"> <thead> <tr> <th>床面積の合計</th> <th>両側の店舗の共用の通路の幅</th> <th>一方側の店舗の幅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500平方メートルを超え1,500平方メートル以下のもの</td> <td>2.5メートル</td> <td>2.0メートル</td> </tr> <tr> <td>1,500平方メートルを超え3,000平方メートル以下のもの</td> <td>3.5メートル</td> <td>2.5メートル</td> </tr> <tr> <td>3,000平方メートルを超えるもの</td> <td>4.0メートル</td> <td>3.0メートル</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 天井の高さは、2.7メートル以上とすること。</p> <p>(3) 階階においては、行き止まりとしないこと。</p> <p>(4) 床は、段及び20分の1以上の勾配を有しないこと。</p> <p>（図-11 連続式店舗の出入口等） 例 500㎡を超え1,500㎡までの場合</p> <p>(1) 〇〇構法等 (2) デパート、異種ゼルの直交型等</p>  <p> $a \geq 1.8m$ $b \geq 1.2m$ $c \geq b$ $d \geq 2.5m$ $e \geq 2.0m$ </p>	床面積の合計	両側の店舗の共用の通路の幅	一方側の店舗の幅	500平方メートルを超え1,500平方メートル以下のもの	2.5メートル	2.0メートル	1,500平方メートルを超え3,000平方メートル以下のもの	3.5メートル	2.5メートル	3,000平方メートルを超えるもの	4.0メートル	3.0メートル	<p>規定通り計画予定。</p>	
床面積の合計	両側の店舗の共用の通路の幅	一方側の店舗の幅														
500平方メートルを超え1,500平方メートル以下のもの	2.5メートル	2.0メートル														
1,500平方メートルを超え3,000平方メートル以下のもの	3.5メートル	2.5メートル														
3,000平方メートルを超えるもの	4.0メートル	3.0メートル														
<p>連続式店舗の間仕切壁</p>	<p>32-2</p>	<p>・ 連続式店舗の用途に供する建築物の当該用途に供する防火上主要な間仕切壁は、準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならない。</p>	<p>規定通り計画予定。</p>													

・単体規定(住宅) 建築基準法/静岡県建築基準条例

法規チェックリスト				
概要	適用条項 法 令	審査項目	本施設	備考
建築基準法・建築基準法施行令				
特殊建築物の構造制限	27 61 ~67	136の2 ・ 法別表第1に掲げる特殊建築物。(共同住宅を3階以上に配置) ・ 準防火地域、1500㎡以上で階数3以上は耐火建築物。	計画は耐火構造。	
居室の採光及び換気	28	・ 採光:居室-床面積の1/7以上 換気:窓・開口部1/20以上ただし、政令で定める基準(令20条の2)に従って換気設備を設けた場合、この限りではない。	規定通り計画予定。	
地階の居室	29	22の2 ・ 住宅の居室で地階に設けるものは壁、及び床の防湿その他の事項について衛生上必要な令22条の2に定める技術的基準に適合するものとする。	規定通り計画予定。	告示H12-1430
共同住宅の界壁の遮音性能	30	22-3 ・ 各戸の界壁は天井裏に達するほかその構造を遮音性能に関して政令で定める技術基準に適合するもので、建設大臣が定めた構造方法を用いるもの又は建設大臣の認定を受けたものとする事。	規定通り計画予定。	
居室の天井高さ	36	21 ・ 居室の天井高さは2.1m以上とすること。	規定通り計画予定。	
階段の寸法		23~27 ・ 直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える地上階、居室の床面積の合計が100㎡を超える地下階は、階段幅≧120cm、蹴上≦20cm、踏み面≧24cm、高さ4m以内に踏み面1.2m以上の踊場。屋外直通階段幅≧90cm。	規定通り計画予定。	・ 県福まち条例による基準も参照のこと。
廊下の幅員		119 ・ 共同住宅の住戸もしくは住室の床面積の合計が100㎡をこえる階における共用のもの居室の床面積の合計が200㎡を超える地上階(3室以下の専用ものを除く)居室の床面積の合計が100㎡を超える地下階、両側に居室がある廊下≧160cm以上、その他の廊下≧120cm以上	規定通り計画予定。	・ 県福まち条例による基準も参照のこと。
歩行距離		120 ・ 居室の各部分から直通階段の1つに至る歩行距離≦40m(15階以上の階)、 ≦50m(14階以下の階)(内装を準不燃以上とした場合+10m)	規定通り計画予定。	
直通階段の設置		121-1-1 121-1-3 ・ 共同住宅の用途に供する階その階における居室の合計が100㎡(主要構造部が準耐火構造で200㎡)は、2以上必要。 ・ 重複区間の長さは、歩行距離の1/2を越えてはならない。	規定通り計画予定。規定通り計画予定。	
避難階段の設置		122-1 ・ 建築物の15階以上の階または地下3階以下の階に通じる階段は特別避難階段、5階以上の階または地下2階以下の階に通じる階段は避難階段とする。	規定通り計画予定。	
屋外への出口		125-1 ・ 避難階において、居室の各部分から屋外への出口までの歩行距離は令120条の規定する数値の2倍以下。	規定通り計画予定。	
屋外への出口等の施設装置		125-2 ・ 屋内から鍵を用いることなく解錠できる出口。 ・ 屋外に設ける避難階段に屋内から通じる出口。 ・ 避難階段から屋外に通じる出口。 ・ 上記のもので、意地管理上常時鎖錠状態にある出口で、火災その他の非常の場合に避難の用に供すべきもの。	規定通り計画予定。	
非常用出入口		126-6 ・ 高さ31m以下の部分にある3階以上の階に必要。(道または4m以上の空地に面する外壁面) ・ 非常用EVまたは代替出入口設置の場合は必要ない。	規定通り計画予定。	告示H12-1438

非常用エレベーター	34	129-13 ・ 高さ31mを超える建築物には非常用の昇降機を設けなければならない。 1500㎡を超える場合1500㎡以内ごとに1台増える。	規定通り計画予定。	
非常用照明		126-4 ・ 階数が3以上で500㎡を超える建築物の居室。 ・ 窓、その他開口部を有しない居室、又は延べ面積が1,000㎡を超える建築物の居室及びこれらの居室から地上に通じる廊下、階段その他の通路等。(共同住宅の住戸部分は除外)	規定通り計画予定。	
排煙設備		126-2 ・ 延べ面積が500㎡以上のもの。 ・ 階数が3以上で、延べ面積が500㎡を超える建築物の居室。 ・ 窓その他開口部を有しない居室、又は延べ面積が1,000㎡以上の建築物の居室で、その床面積が200㎡を超えるもの。	規定通り計画予定。	告示H12-1436-4
避雷針設備		33 112-14 112-15 ・ 高さ20mを超える建築物には避雷針設備を設けなければならない。	規定通り計画予定。	
防火区画		112-1 ~4 ・ 面積区画:1,500㎡(スプリンクラー設備等を設けた部分の床面積の1/2は除く)以内ごとに耐火構造の床、もしくは壁、又は特定防火設備で区画。	規定通り計画予定。	
		112-5 ~8 ・ 11階以上の階で床面積の合計が100㎡をこえるものは原則100㎡以内で区画しなければならない。(200㎡以内の住戸で、耐火構造の床、壁、特定防火設備(下地、仕上げ不燃、準不燃以外の場合には防火設備)で区画されたものは免除)	規定通り計画予定。	
		112-9 ~11 ・ 堅穴区画:吹き抜け、階段、昇降機の昇降路の部分、ダクトスペースの部分その他これらに類する部分は、耐火構造の床、壁、防火設備で区画しなければならない。	規定通り計画予定。	
		112-12 ・ 13 ・ 異種用途区画:法27条1項、又は2項各号に該当する部分とその他の部分との境は、耐火、1時間準耐火構造の床、壁、特定防火設備で区画しなければならない。	規定通り計画予定。	
防火戸の構造		112-14 ・ 防火戸の大きさ:幅75cm以上、高さ1.8m以上。床面からの高さ15cm以下。扉の面積3㎡以下。(3㎡以上の場合は子扉を設置すること) ・ 遮煙性能のシャッターの幅は5m以下。ただし、シャッターに近接して網入りガラスを固定して併設したものは、内法幅8m以下とする。	規定通り計画予定。	
防火ダンパー		112-16 ・ 換気暖房又は冷房の設備の風道が防火区画を貫通する場合には、その部分又はこれに近接する部分に次の各号に定める構造のダンパーを設けなければならない 1) 鉄板の厚さ1.5mm以上。 2) 煙が発生した場合、又は温度が急激に上昇した場合に自動的に閉鎖するもの。 3) 閉鎖した際に隙間を生じさせないこと。	規定通り計画予定。	
防火区画を貫通する配管の措置		112-15 129-2-2 ・ 給水管、配電管、その他の管が防火区画を貫通する場合は、管と防火区画の隙間にモルタル、その他の不燃材料で埋めると共に貫通する部分から両側に1m以内の部分の不燃材料で作ること。	規定通り計画予定。	
防火区画に接する外壁の措置		112 ・ 面積区画(令112条の2項の防火上主要な間仕切りは除く)高層区画、堅穴区画に接する外壁は接する部分を含み、幅90cm以上の部分を耐火構造としなければならない。	規定通り計画予定。	告示H12-1439
共同住宅の界壁の防火性能		114 ・ 準耐火構造とし、天井裏に達せしめなければならない。	規定通り計画予定。	

特殊建築物等の内装	129	<ul style="list-style-type: none"> 特殊建築物：耐火建築物で3階以上の床面積が300㎡以上のもの 居室仕上：難燃、壁：一定の木材等、天井準不燃(3階以上の天井準不燃)、廊下 階段・通路の壁及び天井部分：準不燃材料、他 (スプリンクラー設備等の自動消火設備・排煙設備を設けた部分は適用除外) (共同住宅の住戸部分は200㎡以内で防火区画により免除)、他	規定通り計画予定。
-----------	-----	---	-----------

静岡県建築基準条例			
特殊建築物	11	・ 6号の共同住宅の用途に供するものは特殊建築物。	規定通り計画予定。
耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物	16	・ 飲食店・風俗営業・危険物関連用途等の火災発生のおそれ又は火災荷重の大きい用途の上階に共同住宅を設ける場合は耐火建築物又は準耐火建築物とする。	規定通り計画予定。
避難階の出入口	17	・ 特殊建築物で床面積の合計が1,000平方メートルを超えるものの避難階に設ける出入口は、2以上とし、道路又は道路に有効に通ずる幅員1.5メートル以上の通路に面すること。	規定通り計画予定。
直通階段の設置	18	・ 区画内に居室のある面積区画、異種用途区画及び第16条防火区画(上記)その区画ごとに避難階に通ずる直通階段を設けなければならない。 ただし、避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これらに類するものに避難することができる場合はこの限りでない。(上下階の区画等の場合で、堅穴区画の避難階段を共有する事は可能)	規定通り計画予定。
避難階段等の屋外への出口	19-1 19-2	<ul style="list-style-type: none"> 特殊建築物に設ける避難階段又は特別避難階段の1以上は、避難階において、直接屋外へ避難できる出口を道路又は道路に有効に通ずる幅員1.5メートル(特別避難階段については、4メートル)以上の通路に面して設けなければならない。 避難階段等から屋外へ通ずる廊下等を他の部分と耐火構造の床、壁、防火設備で区画し内装を仕上げ下地共不燃材料とした場合直接屋外へ避難できる出口とみなす。 	規定通り計画予定。
屋外階段等の構造	20	・ 5階以上の階に通ずる直通階段は、回り階段としてはならない。ただし、踏面の最小寸法が政令第23条第1項の規定に適合するものについては、この限りでない。	規定通り計画予定。
エレベーターの機械室	21	<ul style="list-style-type: none"> 他の用途に供しないこと。他 非常用エレベーターの機械室は、建築物のその他の部分(その他のエレベーターの機械室を含む。)と耐火構造の床及び壁特定防火設で区画すること。 	規定通り計画予定。
共同住宅の出入口	34	・ 共同住宅の用途に供する建築物の主要な出入口は、道路に面して設けなければならない。ただし、主要な出入口の前面に、道路又は公共空地に有効に通ずる幅員3メートル(耐火建築物の場合は、2メートル)以上の通路を設ける場合は、この限りでない。	規定通り計画予定。
階数が2以上の共同住宅の構造	35	<ul style="list-style-type: none"> 階数が2以上の共同住宅で、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるものは以下のいずれかの構造とする。 (1) 最下階を除く階の床を耐火構造又は準耐火構造とする (2) 最上階を除く階の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料とする。 	規定通り計画予定。

・単体規定(診療所) 建築基準法/静岡県建築基準条例

概要	適用条項		審査項目	本施設	備考
	法	令			
建築基準法・建築基準法施行令					
特殊建築物の構造制限	27 61 ~67	136の2	・ 法別表第1に掲げる特殊建築物。(診療所を3階以上に配置、計画は耐火構造。 2階の用途部分が300㎡以上かつその部分に患者の収容施設があるもの) ・ 準防火地域、1500㎡以上で階数3以上は耐火建築物。	計画は耐火構造。	
居室の採光及び換気	28		・ 採光: 診療所の病室: 床面積の1/7以上、それ以外の居室: 床面積の1/10以上換気: 窓・開口部1/20以上ただし、政令で定める基準(令20条の2)に従って換気設備を設けた場合、この限りではない。	規定通り計画予定。	
居室の天井高さ	36	21	・ 居室の天井高さは2.1m以上とすること。	規定通り計画予定。	
階段の寸法		23~27	・ 直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える地上階、居室の床面積の合計が100㎡を超える地下階は、階段幅≧120cm、蹴上≦20cm、踏み面≧24cm、高さ4m以内に踏み面1.2m以上の踊場。屋外直通階段幅≧90cm。	規定通り計画予定。	・ 県幅まち条例による基準も参照のこと。
廊下の幅員		119	・ 居室の床面積の合計が200㎡をこえる階(3室以下の専用のもを除く)両側に居室がある廊下≧160cm以上、その他の廊下≧120cm以上	規定通り計画予定。	・ 医療法による基準も参照のこと。 ・ 県幅まち条例による基準も参照のこと。
歩行距離		120	・ 病室等の主たる用途の居室の各部分から直通階段の1つに至る歩行距離≦50m(無窓居室は≦30m)、内装を準不燃以上とした場合≦60m(無窓居室は≦40m)	規定通り計画予定。	
直通階段の設置		121-1-1 121-1-3	・ 病室のある階の床面積の合計>100㎡は2以上必要。 上記以外で避難階の直上階S>400㎡、その他の5階以下の階S>200㎡ ・ 重複区間の長さは、歩行距離の1/2を越えてはならない。	規定通り計画予定。	
避難階段の設置		122-2	・ 5階以上の階または地下2階以下の階に通じる階段は避難階段とする。	規定通り計画予定。	
屋外への出口		125-1	・ 避難階において、居室の各部分から屋外への出口までの歩行距離は令120条の規定する数値の2倍以下(30m×2、内装を準不燃40m×2)	規定通り計画予定。	
屋外への出口等の施錠装置		125-2	・ 屋内から鍵を用いることなく解錠できる出口。 ・ 屋外に設ける避難階段に屋内から通じる出口。 ・ 避難階段から屋外に通じる出口。 ・ 上記のもので、意地管理上常時鎖錠状態にある出口で、火災その他の非常の場合に避難のように供すべきもの。	規定通り計画予定。	
非常用出入口		126-6	・ 高さ31m以下の部分にある3階以上の階に必要。(または4m以上の空地に面する外壁面) ・ 非常用EVまたは代替出入口設置の場合は必要ない。	規定通り計画予定。	告示H12-1438
非常用EV		129-13	・ 高さ31mを超える建築物に設置。設置の場合は原則前全階着床。(階段室、EV機械室等は除く)	規定通り計画予定。	
非常用照明		126-4	・ 階数が3以上で500㎡を超える建築物の居室。 ・ 窓、その他開口部を有しない居室、又は延べ面積が1,000㎡を超える建築物の居室及びこれらの居室から地上に通じる廊下、階段その他の通路等。	規定通り計画予定。	

排煙設備		126-2	・ 延べ面積が500㎡以上のもの。 ・ 階数が3以上で、延べ面積が500㎡を超える建築物の居室。 ・ 窓その他開口部を有しない居室、又は延べ面積が1,000㎡以上の建築物の居室で、その床面積が200㎡を超えるもの。	規定通り計画予定。	告示H12-1436-4
避雷針設備	33	112-14 112-15	・ 高さ20mを超える建築物には避雷針設備を設けなければならない。 ない。	規定通り計画予定。	
防火区画		112-1 ~4	・ 面積区画: 1,500㎡(スプリンクラー設備等を設けた部分の床面積の1/2は除く)以内ごとに耐火構造の床、もしくは壁、又は特定防火設備で区画。	規定通り計画予定。	
		112-9 ~11	・ 堅穴区画: 吹き抜け、階段、昇降機の昇降路の部分、ダクトスペースの部分その他これらに類する部分は、耐火構造の床、壁、防火設備で区画しなければならない。	規定通り計画予定。	
		112-12 ・13	・ 異種用途区画: 法27条1項、又は2項各号に該当する部分とその他の部分との境は、耐火、1時間準耐火構造の床、壁、特定防火設備で区画しなければならない。	規定通り計画予定。	
防火戸の構造		112-14	・ 防火戸の大きさ: 幅75cm以上、高さ1.8m以上。床面からの高さ15cm以下。扉の面積3㎡以下。(3㎡以上の場合は子扉を設置すること) ・ 遮煙性能のシャッターの幅は5m以下。ただし、シャッターに近接して網入りガラスを固定して併設したものは、内法幅8m以下とする。	規定通り計画予定。	
防火ダンパー		112-16	・ 換気暖房又は冷房の設備の風道が防火区画を貫通する場合には、その部分又はこれに近接する部分に次の各号に定める構造のダンパーを設けなければならない ・ 鉄板の厚さ1.5mm以上。 ・ 煙が発生した場合、又は温度が急激に上昇した場合に自動的に閉鎖するもの。 ・ 閉鎖した際に隙間を生じさせないこと。	規定通り計画予定。	
防火区画を貫通する配管の措置		112-15 129-2-2	・ 給水管、配電管、その他の管が防火区画を貫通する場合は、管と防火区画の隙間にモルタル、その他の不燃材料で埋めると共に貫通する部分から両側に1m以内の部分の不燃材料で作ること。	規定通り計画予定。	
防火区画に接する外壁の措置		112	・ 面積区画(令112条の2項の防火上主要な間仕切りは除く)高層区画、堅穴区画に接する外壁は接する部分を含み、幅90cm以上の部分を耐火構造としなければならない。	規定通り計画予定。	
特殊建築物等の内装		129	・ 特殊建築物: 耐火建築物で3階以上の床面積が300㎡以上のもの 居室仕上: 難燃(3階以上の天井部分は準不燃)、廊下・階段・通路及び天井部分: 準不燃材料他 (スプリンクラー設備等の自動消火設備+排煙設備を設けた部分は適用除外)他	規定通り計画予定。	

静岡県建築基準条例				
特殊建築物	11		・ 2号の病院又は診療所で患者の収容施設があるものは特殊建築物。	規定通り計画予定。
避難階の出入口	17		・ 特殊建築物で床面積の合計が1,000平方メートルを超えるものの避難階に設ける出入口は、2以上とし、道路又は道路に有効に通ずる幅員1.5メートル以上の通路に面すること。	規定通り計画予定。
直通階段の設置	18		・ 区内に居室のある面積区画、異種用途区画及び第16条防火区画(上記)その区画ごとに避難階に通ずる直通階段を設けなければならない。 ただし、避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これらに類するものに避難することができる場合はこの限りでない。(上下階の区画等の場合で、堅穴区画の避難階段を共有する事は可能)	規定通り計画予定。
避難階段等の屋外への出口	19-1 19-2		・ 特殊建築物に設ける避難階段又は特別避難階段の1以上は、避難階において、直接屋外へ避難できる出口を道路又は道路に有効に通ずる幅員1.5メートル(特別避難階段については、4メートル)以上の通路に面して設けなければならない。 避難階段等から屋外へ通ずる廊下等を他の部分と耐火構造の床、壁、防火設備で区画し内装を仕上げ下地共不燃材料とした場合直接屋外へ避難できる出口とみなす。	規定通り計画予定。
屋外階段等の構造	20		・ 5階以上の階に通ずる直通階段は、回り階段としてはならない。ただし、踏面の最小寸法が政令第23条第1項の規定に適合するものについては、この限りでない	規定通り計画予定。
エレベーターの機械室	21		・ 他の用途に供しないこと。他 ・ 非常用エレベーターの機械室は、建築物のその他の部分(その他のエレベーターの機械室を含む。)と耐火構造の床及び壁特定防火区画で区画すること。	規定通り計画予定。
エスカレーターの部分の 安全措置	24		・ 近接して設ける防火シャッターが降下した際は連動してエスカレーターの運転を停止すること。 ・ エスカレーターの堅穴区画内には安全に避難できる構造のを設置すること。	規定通り計画予定。

・単体規定(保育所) 建築基準法/静岡県建築基準条例

法規チェックリスト				
概要	適用条項 法令	審査項目	本施設	備考
建築基準法・建築基準法施行令				
特殊建築物の構造制限	27 61～ 67	・ 法別表第1に掲げる特殊建築物。(保育所を3階以上に配置) ・ 準防火地域、1500㎡以上で階数3以上は耐火建築物。	計画は耐火構造。	
居室の採光及び換気	28	・ 採光: 保育所の保育室: 床面積の1/5以上(告示緩和あり)、 それ以外の居室: 床面積の1/10以上換気: 窓・開口部1/20 以上ただし、政令で定める基準(令20条の2)に従って換気設 備を設けた場合、この限りではない。	規定通り計画予定。	告示SS5-1800
居室の天井高さ	36	21	・ 居室の天井高さは2.1m以上とすること。	規定通り計画予定。
階段の寸法		23-27	・ 直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える地上階、 居室の床面積の合計が100㎡を超える地下階は、階段幅 ≧120cm、蹴上≦20cm、踏み面≧24cm。 高さ4m以内に踏み面1.2m以上の踊場。屋外直通階段幅 ≧90cm。	規定通り計画予定。 ・ 県福まち条例によ る基準も参照のこ と。
廊下の幅員		119	・ 居室の床面積の合計が200㎡をこえる階(3室以下の専用の ものを除く) 両側に居室がある廊下≧160cm以上、その他の廊下≧120cm以 上	規定通り計画予定。 ・ 県福まち条例によ る基準も参照のこ と。
歩行距離		120	・ 主たる用途の居室の各部分から直通階段の1つに至る歩行 距離≦50m(無窓居室は≦30m)、内装を準不燃以上とした場合 ≦60m(無窓居室は≦40m)	規定通り計画予定。 ・ 県児童福祉施設設 備 ・ 運営基準も参照の こと。
直通階段の設置		121-1-1 121-1-3	・ 主たる用途の居室のある階の床面積の合計>100㎡は2以上 必要。 上記以外で避難階の直上階S>400㎡、その他の5階以下の階S >200㎡ ・ 重複区間の長さは、歩行距離の1/2を越えてはならない。	規定通り計画予定。 ・ 県児童福祉施設設 備 ・ 運営基準も参照の こと。
避難階段の設置		122-2	・ 5階以上の階または地下2階以下の階に通じる階段は避難階 段とする。	規定通り計画予定。 ・ 県児童福祉施設設 備 ・ 運営基準も参照の こと。
屋外への出口		125-1	・ 避難階において、居室の各部分から屋外への出口までの歩 行距離は令120条の規定する数値の2倍以下(30m×2、内 装を準不燃40m×2)	規定通り計画予定。
屋外への出口等の施設装 置		125-2	・ 屋内から鍵を用いることなく解錠できる出口。 ・ 屋外に設ける避難階段に屋内から通じる出口。 ・ 避難階段から屋外に通じる出口。 ・ 上記のもので、意地管理上常時鎖錠状態にある出口で、 火災その他の非常の場合に避難のように供すべきもの。	規定通り計画予定。
非常用出入口		126-6	・ 高さ31m以下の部分にある3階以上の階に必要。(道または 4m以上の空地に面する外壁面) ・ 非常用EVまたは代替出入口設置の場合は必要ない。	規定通り計画予定。 告示H12-1438
非常用EV		129-13	・ 高さ31mを超える建築物に設置。設置の場合は原則前全階 着床。(階段室、EV機械室等は除く)	規定通り計画予定。

非常用照明		126-4	・ 階数が3以上で500㎡を超える建築物の居室。 ・ 窓、その他開口部を有しない居室、又は延べ面積が1,000 ㎡を超える建築物の居室及びこれらの居室から地上に通じ る廊下、階段その他の通路等。	規定通り計画予定。	
排煙設備		126-2	・ 延べ面積が500㎡以上のもの。 ・ 階数が3以上で、延べ面積が500㎡を超える建築物の居室。 ・ 窓その他開口部を有しない居室、又は延べ面積が1,000㎡ 以上の建築物の居室で、その床面積が200㎡を超えるもの。	規定通り計画予定。	告示H12-1436-4
避雷針設備		33	112-14 112-15	・ 高さ20mを超える建築物には避雷針設備を設けなければな らない。	規定通り計画予定。
防火区画			112-1 ～4 112-9 ～11 112-12 ・ 13	・ 面積区画: 1,500㎡(スプリンクラー設備等を設けた部分の 床面積の1/2は除く)以内ごとに耐火構造の床、もしくは壁、 又は特定防火設備で区画。 ・ 堅穴区画: 吹き抜け、階段、昇降機の昇降路の部分、ダク トスペースの部分その他これらに類する部分は、耐火構造の床、 壁、防火設備で区画しなければならない。 ・ 異種用途区画: 法27条1項、又は2項各号に該当する部分 とその他の部分との境は、耐火、1時間準耐火構造の床、壁、 特定防火設備で区画しなければならない。	規定通り計画予定。 規定通り計画予定。 規定通り計画予定。
防火戸の構造			112-14	・ 防火戸の大きさ: 幅75cm以上、高さ1.8m以上。床面から の高さ15cm以下。扉の面積3㎡以下。(3㎡以上の場合は子扉 を設置すること) ・ 遮煙性能のシャッターの幅は5m以下。ただし、シャッター に近接して網入りガラスを固定して併設したものは、内法幅 8m以下とする。	規定通り計画予定。
防火ダンパー			112-16	・ 換気暖房又は冷房の設備の風道が防火区画を貫通する場合 には、その部分又はこれに近接する部分に次の各号に定める 構造のダンパーを設けなければならない ・ 鉄板の厚さ1.5mm以上。 ・ 煙が発生した場合、又は温度が急激に上昇した場合に自 動的に閉鎖するもの。 ・ 閉鎖した際に隙間を生じさせないこと。	規定通り計画予定。
防火区画を貫通する配管 の措置			112-15 129-2-2	・ 給水管、配電間、その他の管が防火区画を貫通する場合 は、管と防火区画の隙間にモルタル、その他の不燃材料で埋 めると共に貫通する部分から両側に1m以内の部分の不燃材 料で作ること。	規定通り計画予定。
防火区画に接する外壁の 措置			112	・ 面積区画(令112条の2項の防火上主要な間仕切りは除く) 高層区画、堅穴区画に接する外壁は接する部分を含み、幅 90cm以上の部分を耐火構造としなければならない。	規定通り計画予定。
特殊建築物等の内装			129	・ 特殊建築物: 耐火建築物で3階以上の床面積が300㎡以上 のもの 居室仕上: 難燃(3階以上の天井部分は準不燃)、廊 下・階段・通路及び天井部分: 準不燃材料他 (スプリンクラー設備等の自動消火設備+排煙設備を設けた 部分は適用除外)他	規定通り計画予定。

静岡県建築基準条例				
特殊建築物	11	・ 2号の児童福祉施設等(令19条1項に同じ)の用途に供するものは特殊建築物。	規定通り計画予定。	・ 保育所は児童福祉施設。
直通階段の設置	18	・ 区画内に居室のある面積区画、異種用途区画及び第16条防火区画(上記)その区画ごとに避難階に通ずる直通階段を設けなければならない。 ただし、避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これらに類するものに避難することができる場合はこの限りでない。(上下階の区画等の場合で、堅穴区画の避難階段を共有する事は可能)	規定通り計画予定。	・ 県児童福祉施設設備 ・ 運営基準も参照のこと。
避難階段等の屋外への出口	19-1 19-2	・ 特殊建築物に設ける避難階段又は特別避難階段の1以上は、避難階において、直接屋外へ避難できる出口を道路又は道路に有効に通ずる幅員1.5メートル(特別避難階段については、4メートル)以上の通路に面して設けなければならない。 避難階段等から屋外へ通ずる廊下等を他の部分と耐火構造の床、壁、防火設備で区画し内装を仕上げ下地共不燃材料とした場合直接屋外へ避難できる出口とみなす。	規定通り計画予定。	
屋外階段等の構造	20	・ 5階以上の階に通ずる直通階段は、回り階段としてはならない。ただし、踏面の最小寸法が政令第23条第1項の規定に適合するものについては、この限りでない。	規定通り計画予定。	
エレベーターの機械室	21	・ 他の用途に供しないこと。他 ・ 非常用エレベーターの機械室は、建築物のその他の部分(その他のエレベーターの機械室を含む。)と耐火構造の床及び壁特定防火設で区画すること。	規定通り計画予定。	

・単体規定(駐車場) 建築基準法/静岡県建築基準条例/駐車場法

法規チェックリスト				
概要	適用条項 法 令	審査項目	本施設	備考
※ 個別認定自走式立体駐車場については建築基準法により、製品別に性能試験を受け必要とされた基準(防災計画、外周部の開放性、水平延焼の防止等)を満たし国土交通大臣による認定を取得した場合、一定の規定(耐火被覆、防火区画、延焼ライン、消火設備等)についての緩和が可能となる。				
【認定駐車場の防災要件】				
防災計画				
床面積		・ 1フロア当たり 4000㎡以下	規定通り計画予定。	
階数		・ 6階(6層7段)		
耐火建築物		・ 耐火建築物		
用途		・ 駐車場		
防災規定				
延焼対策		・ 以下の①-③のうちいずれかとする。 ①防火扉設置なしは6m以上 ②1階及び2階に防火扉(高さ1.5m以上)を設置した場合、4.5m ③駐車場の外部に4階の床の高さまでの防火扉を設置した場合、隣地境界線等から防火扉まで1m+防火扉から駐車場外面まで1m	規定通り計画予定。	
外壁の開口部		・ 耐火建築物であるが防火設備を設けない構造とすることが出来る。 ・ 当該階の床面積の5%の値と当該階の外周長さに0.5mを乗じた値のうち大きいほうの面積以上とする。 ・ 車室の各部分から30m以内の外周部に12㎡以上の開口を確保すること。(床面から梁下h/2かつ梁下0.5m以上の部分) ・ 短辺の長さを55m以下とすること。 ・ 駐車スペースが車路(幅3.5m以上)、外周部または準不燃材料で作られた遮蔽板(幅4.5m以上高さ2.0m以上)にて400㎡以内ごとに区画すること。 ・ 消防用設備の設置については消防庁通達「消防予第110号通知」に準ずるものとする。	規定通り計画予定。	
各階における開放部の面積の合計				
車室の各部分からの開口の確保				
短辺の長さ				
水平延焼防止(遮蔽板の設置)				
消火設備の簡略化				
階段				
構造		・ 避難階段とする。 ・ 構造計算により安全性の確認を行う。	規定通り計画予定。	・ 消防予第110号通知

静岡県建築基準条例				
特殊建築物	11	・ 12号の自動車車庫の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものは特殊建築物。	規定通り計画予定。	
敷地と道路との関係	13	・ 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートルを超えるものは6メートル以上の幅員を有する道路に接しなければならない。	規定通り計画予定。	
耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物	15	・ 2階を自動車車庫、自動車修理工場又は自動車洗車場の用途に供するもの	規定通り計画予定。	
防火区画	16	・ 自動車車庫等とその他の部分を防火区画すること	規定通り計画予定。	

避難階の出入口	17	・ 特殊建築物で床面積の合計が1,000平方メートルを超えるものの避難階に設ける出入口は、2以上とし、道路又は道路に有効に通ずる幅員1.5メートル以上の通路に面すること。	規定通り計画予定。	
直通階段の設置	18	・ 区画内に居室のある面積区画、異種用途区画及び第16条防火区画(上記)その区画ごとに避難階に通ずる直通階段を設けなければならない。ただし、避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これらに類するものに避難することができる場合はこの限りでない。(上下階の区画等の場合、壁区画の避難階段を共有する事は可能)	規定通り計画予定。	
避難階段等の屋外への出口	19-1 19-2	・ 特殊建築物に設ける避難階段又は特別避難階段の1以上は、避難階において、直接屋外へ避難できる出口を道路又は道路に有効に通ずる幅員1.5メートル(特別避難階については、4メートル)以上の通路に面して設けなければならない。 避難階段等から屋外へ通ずる廊下等を他の部分と耐火構造の床、壁、防火設備で区画し内装を仕上げ下地共不燃材料とした場合直接屋外へ避難できる出口とみなす。	規定通り計画予定。	
屋外階段等の構造	20	・ 5階以上の階に通ずる直通階段は、回り階段としてはならない。ただし、踏面の最小寸法が政令第23条第1項の規定に適合するものについては、この限りでない	規定通り計画予定。	
エレベーターの機械室	21	・ 他の用途に供しないこと。他 ・ 非常用エレベーターの機械室は、建築物のその他の部分(その他のエレベーターの機械室を含む。)と耐火構造の床及び壁特定防火区画で区画すること。	規定通り計画予定。	
自動車の出入口の後退	47	・ 自動車車庫に設ける自動車の出入口(出入口の付近に側壁その他これに類するものがある場合は、その先端)は、道路の境界線から1メートル以上後退して設けなければならない。	規定通り計画予定。	
敷地から道路への自動車の出入口	48	・ 自動車車庫の敷地から道路への自動車の出入口は、次の各号に該当する道路の部分に面して設けてはならない (1) 道路の交差点、曲がり角又は横断歩道から5メートル以内の部分 (2) 横断歩道橋又は地下横断歩道の昇降口から5メートル以内の部分 (3) 橋詰め又は踏切から10メートル以内の部分 (4) 公園、学校、児童福祉施設等その他これらに類する施設の出入口から20メートル以内の部分 (5) 勾配が12パーセントを超える道路の部分 (6) 前各号に掲げるもののほか、知事が安全上支障があると認めて指定した部分	規定通り計画予定。	

駐車場法			
適用	6	・ 路外駐車場で自動車の駐車の用に供する部分の面積が 500 m ² 以上であるものに適用	適用
出入口の禁止箇所	7-1	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交差点、横断歩道、自転車横断帯、踏切、軌道敷内、坂の頂上付近、勾こう配の急な坂又はトンネルから 5m 以内 (国土交通大臣が認めた場合は可能) ・ まがりかどから 5m 以内の部分 ・ 横断歩道又は自転車横断帯及び前後の側端からそれぞれ前後に 5m 以内の部分 ・ 安全地帯の左側部分及び当該部分の側端からそれぞれ前後に 10m 以内の部分 ・ 乗合自動車の停留所又はトロリーバス若しくは路面電車の停留場を表示する標示柱又は標示板が設けられている位置から 10m 以内の部分 ・ 踏切及び前後の側端からそれぞれ前後に 10m 以内の部分 ・ 横断歩道橋 (地下横断歩道を含む。) の昇降口から 5m 以内の道路の部分 ・ 幼稚園、小学校、特別支援学校、保育所、児童発達支援センター、情緒障害児短期治療施設、児童公園、児童遊園又は児童館の出入口から 20m 以内の道路の部分 ・ 橋 ・ 幅員が 6m 未満の道路の部分 ・ 縦断勾配が 10% を超える道路 	規定通り計画予定。
二以上の前面道路	7-4	・ 前面道路が二以上ある場合においては歩行者の通行に著しい支障を及ぼすおそれのあるときその他特別の理由があるときを除き、その前面道路のうち自動車交通に支障を及ぼすおそれの少ない道路に設けること。	規定通り計画予定。
駐車スペースが 6000 m ² を超える場合	7-5	・ 駐車スペースが 6000 m ² を超える駐車場の場合は入口と出口を 10m 以上離さなければならない。(但し、出入口に面する道路が中央分離帯等で進行方向別に分離されている場合は除く)	規定通り計画予定。
出入口の構造	7-6	・ 必要があるときは、隅切りをする。この場合角度を等しくすることを標準とし、かつ切取線の長さは、1.5m 以上とする。	規定通り計画予定。
出入口の視認性	7-7	・ 出口から 2m 後退した車路の中心線上における 1.4m の高さにおいて、道路の中心線に直角に向かって左右にそれぞれ 60 度以上の範囲内において視認性を確保する。	規定通り計画予定。
車路	8-2 8-3	<ul style="list-style-type: none"> ・ 二方向の車路の幅は 5.5m 以上確保 ・ 一方通行の車路の幅は 3.5m 以上確保 (料金所が設置され歩行者が通行しない場合は幅 2.75m 以上) ・ 梁下の高さは 2.3m 以上 ・ 内法半径 5m 以上 ・ 傾斜部の縦断勾配は 17% を超えないこと 	規定通り計画予定。
駐車の用に供する部分梁下の高さ	9	・ 梁下の高さは 2.1m 以上	規定通り計画予定。
換気	12	・ 内部の空気を 1 時間に 10 回以上換気できる装置を設けるか、床面積の 1/10 以上の大きさの開口部を設置すること	規定通り計画予定。
照明	13	<ul style="list-style-type: none"> ・ 車路の路面は 10 ルクス以上確保 ・ 駐車スペースの床面は 2 ルクス以上確保 	規定通り計画予定。

・消防法チェックリスト 令八区画/一棟別棟

法規チェックリスト				
概要	適用条項 法 令	審査項目	本施設	備考
・ 消防用設備等の設置単位について、敷地内に2棟以上の建築物が存在する場合には原則として敷地単位ではなく棟単位で適用する。				・ 消防法 17 条
※上記によらない特例、規定	8 9 9の2 19-2 27-2	<ul style="list-style-type: none"> 防火対象物の部分が開口部のない耐火構造の床・壁などで区画されている場合は、それぞれを別の防火対象物として取り扱う。 複合用途防火対象物(別表第一の16項)において、管理権原者や階に関係なく同一の用途に供される部分を1つの防火対象物とみなしてよい。 地下街に接する劇場、キャバレー、物販店舗等の地階で消防長等が指定した場合、当該地階のスプリンクラー設備、自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備、非常警報設備の基準については、地下街の一部としてみなされる。 屋外消火栓の設置基準 消防用水の設置基準 		
令8区画	・ 防火対象物の部分が開口部のない耐火構造の床・壁などで区画されている場合は、それぞれを別の防火対象物として取り扱う。			
構造	8	<ul style="list-style-type: none"> 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造やこれらと同等の堅牢かつ容易に変更出来ない耐火構造。 通常の火災時の加熱に2時間以上耐える性能を有する。 区画の両端又は上端はその防火対象物の外壁面又は屋根面から50cm以上突き出していること。ただし、令8区画を設けた部分の外壁又は屋根が当該令8区画を含む幅3.6m以上にわたる耐火構造であり、かつ、当該耐火構造の部分が次のいずれかを満たす場合にはこの限りではない。 <ul style="list-style-type: none"> ① 開口部が設けられていない ② 開口部を設ける場合には防火設備が設けられていて、かつ、その開口部相互が令8区画を介して90cm以上離れていること。 	規定通り計画予定。	
令8区画を貫通する配管及び貫通部	8	<ul style="list-style-type: none"> 令8区画を配管などが貫通することは原則として認められない。ただし、必要不可欠な配管で、その区画を貫通する配管などについて、開口部のない耐火構造の床・壁による区画と同等とみなすことができる場合はこの限りでない。 ※この場合の貫通配管等について確認すべき事項 ア 配管の用途は原則として給排水管(付属す通気管を含む)。 イ 1の配管は呼び径200mm以下。 ウ 設ける穴は直径300mm以下。形状が矩形となるものについては直径300mmの円に相当する面積以下。 エ 穴相互の離隔距離は、当該貫通するために設ける穴の直径の大きい方の距離(その直径が200mm以下の場合には200mm)以上。 オ 配管と貫通部は一体で通常の火災時の加熱に2時間以上耐える性能を有するもの。 カ 貫通部はモルタルなどの不燃材料で完全に埋め戻し、十分な気密性を有するように施工する。 キ 熱伝導により配管の表面に可燃物が接触した場合に発火するおそれのある場合には、当該可燃物が配管の表面に接触しないような措置を講ずる。 	規定通り計画予定。	

一棟別棟				
<ul style="list-style-type: none"> 建築物と建築物が渡り廊下(その他これらに類するものを含む。)、地下連絡路(その他これに類するものを含む。))又は洞道(換気、暖房又は冷房の設備の風道。) 消防法第26号通達給排水管、配電管等の配管類、電線類その他これらに類するものを布設するためのものをいう。)により接続されている場合は原則1棟であるが、以下に該当する場合は、別棟として取扱うことができる。 				
渡り廊下で別棟扱いとされる要件		渡り廊下で接続されている場合は原則1棟であるが、以下の(1)から(3)までのいずれかに該当する場合は、別棟として取扱うことができる。	規定通り計画予定。	
使用用途		(1) 通行又は運搬の用途のみに供し、かつ可燃性物品等の存置その他通行上の支障がないこと。		
渡り廊下の幅		(2) 接続される一方又は双方の建築物の主要構造部が木造の場合、渡り廊下の幅は3m未満、接続される建築物の主要構造部が木造以外の場合、渡り廊下の幅は6m未満であること。		
建築物相互間の距離		(3) 接続される建築物相互間の距離は、1階にあっては6m、2階以上の階にあっては10mを超えるものであること。(2階建てであっても接続される部分が1階のみ場合は6mを超える可)		
※(3)に適合しない場合		上記(3)に適合しない場合であっても、次のアからウの全てに適合している場合は同等の扱いとなる。	規定通り計画予定。	
		<ul style="list-style-type: none"> ア 接続部分から3m以内にある、外壁及び屋根が (ア) 耐火構造または防火構造であること。 (イ) 接続部から3m以内の距離にある部分にスプリンクラー設備又はドレンチャー設備が設けられていて有効な延焼防止措置がなされている。 イ 接続部分から3m以内の部分には開口部を設けていないこと。(ただし4m以内の大きさの防火設備が設けられている場合この限りでない) ウ 渡り廊下の条件は次の1または2であること。 (ア) 吹抜け等の開放式である (イ) 非開放式の場合は、次のA-Cのすべてに適合するものであること。 A 渡り廊下の構造耐力上主要な部分が①鉄骨造、②鉄筋コンクリート造、③鉄骨鉄筋コンクリート造で、それ以外の部分が④不燃材料、⑤準不燃材料で造られていること。 B 接続部の出入口の大きさが4m以内、防火設備(自動閉鎖装置付きまたは煙感知器自動閉鎖) C ①自然排煙開口部、②機械排煙設備、③スプリンクラー設備又はドレンチャー設備。(自然排煙開口部は設け方の規定あり) 		

<p>・地下連絡通路で別棟扱いとされる要件</p>		<p>地下連絡通路で接続されている場合は次の全ての条件に適合すれば別棟として取扱うことができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 接続される建築物またはその部分(地下連絡路で接続されている階の部分のこと)の主要構造部が耐火構造。 (2) 通行・運搬の用途のみに使用され、かつ可燃物の存置やその他通行の妨げとなる状態ではないこと。 (3) 地下連絡路の長さは6m以上で、幅員は6m未満であること。(ただし双方の建築物の接続部分に閉鎖型スプリンクラー設備、またはドレンチャー設備が設置されている場合は長さを6m以下、幅員を6m以上とすることが出来る)(地下連絡路の長さとは建築物双方の接続部分に設けられた防火戸相互間の距離である) (4) 地下連絡路は、地下連絡路両端の出入口以外の部分において開口部のない耐火構造の壁・床で区画されている。 (5) 地下連絡路の両端の出入口の開口部の面積は4㎡以下である。(常時閉鎖型自動閉鎖式または煙感知器連動閉鎖式の特定防火設備) (6) 地下連絡路は耐火構造かつ天井・壁・床の下地、仕上げ共不燃材料とする。 (7) スプリンクラー設備が設けられていない場合、非常電源付の機械排煙設備を設け有効に排煙できること。 	<p>規定通り計画予定。</p>
<p>・洞道で別棟扱いとされる要件</p>		<p>洞道で接続されている場合は次の全ての条件に適合すれば別棟として取扱うことができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 耐火構造または防火構造とし、その内側の下地仕上げ共不燃材料を使用している。 (2) 点検や換気などの開口部 <ol style="list-style-type: none"> ア) 大きさ2㎡以下。(ただし2㎡以上のものは自動閉鎖装置付きに限る) イ) 点検用は防火設備である防火戸。 ウ) 換気用は防火ダンパーを設置する。 (3) 洞道内の風洞(ダクト)・配管・配線などの貫通部の隙間は不燃材料で埋める。ただし洞道の長さが20m以上の場合この限りでない。 	<p>規定通り計画予定。</p>

・バリアフリー法

法規チェックリスト			
特定施設等	チェック項目	申請内容	備考
廊下等 (第 11 条)	①表面は滑りにくい仕上げであるか	粗面: 有・無 (無の場合、滑りにくい床の材料仕上げ) 床の材料仕上げ名称:	
	②点状ブロック等の敷設 (階段又は傾斜路の上端に近接する部分) ※1	点状ブロック等の有無: 有・無色の明度の差: 床面の色: 点状ブロックの色:	
階段 (第 12 条)	①手すりを設けているか	手すり: 有・無	
	②表面は滑りにくい仕上げであるか	粗面: 有・無 (無の場合、滑りにくい床の材料仕上げ) 床材料仕上げ名称:	
	③段は識別しやすいものか	色の明度の差: 踏面の色: 端面の色:	
	④段はつまずきにくいものか	段鼻の突き出: 無・有	
	⑤点状ブロック等の敷設 (段部分の上端に近接する踊場の部分) ※2	点状ブロック等の有無: 有・無	
	⑥原則として主な階段を回り階段としていないか	回り階段: 無・有	
傾斜路 (第 13 条)	①手すりを設けているか (勾配 1/12 以下で高さ 16 cm 未満の傾斜部分は免除)	手すり: 有・無	
	②表面は滑りにくい仕上げであるか	粗面: 有・無 (無の場合、滑りにくい床の材料仕上げ) 床の材料仕上げ名称:	
	③前後の廊下等と識別しやすいものか	色の明度の差: 傾斜路の前後の廊下床の色: 傾斜路床の色:	
	④点状ブロック等の敷設 (傾斜部分の上端に近接する踊場の部分) ※3	点状ブロック等の有無: 有・無	
便所 (第 14 条)	①車いす使用者用便所を設けているか (1 以上)	車いす使用者用便所: 有・無	
	(1) 腰掛便座、手すり等が適切に配置されているか	腰掛便座、手すり等の設置: 有・無	
	(2) 車いすで利用しやすいよう十分な空間が確保されているか	十分な空間の確保: 有・無 (㎡)	
	(3) 水洗器具を設けているか	水洗器具の設置: 有・無	
	②床置き式の小便器等を設けているか (1 以上)	男子用床式小便器の設置: 有・無	
敷地内の通路 (第 16 条)	①表面は滑りにくい仕上げであるか	粗面: 有・無 (無の場合、滑りにくい床の材料仕上げ) 床の材料仕上げ名称:	
	②段がある部分	段: 有・無	
	(1) 手すりを設けているか	手すり: 有・無	
	(2) 識別しやすいものか		
	(3) つまずきにくいものか		
	③傾斜路	傾斜路: 有・無	
	(1) 手すりを設けているか (勾配 1/12 以下で高さ 16 cm 未満又は 1/20 以下の傾斜部分は免除)	手すり: 有・無	
	(2) 前後の通路と識別しやすいものか		

駐車場 (第 17 条)	①車いす使用者用駐車施設を設けているか (1 以上)	車いす使用者用駐車施設: 有・無 台 ≥ 1 台
	(1) 幅は 350 cm 以上であるか	幅: cm ≥ 350 cm
	(2) 表示をしているか	表示: 有・無 (車路へ表示・案内板設置)
	(3) 利用居室までの経路が短い位置に設けられているか	
(第 18 条第 2 項第 1 号)	①階段・段が設けられていないか (傾斜路又はエレベーターその他の昇降機を併設する場合は免除)	階段・段: 無・有
出入口 (第二号)	①幅は 80 cm 以上であるか	出入口幅: cm ≥ 80 cm
	②戸は車いす使用者が通過しやすく、前後に水平部分を設けているか	戸前後の水平部分: 有・無
廊下等 (第三号)	①幅は 120 cm 以上であるか	廊下幅: cm ≥ 120 cm
	②区間 5.0 m 以内ごとに車いすが転回可能な場所があるか	転回場所: 有・無 m ≤ 5.0 m
	③戸は車いす使用者が通過しやすく、前後に水平部分を設けているか	戸前後の水平部分: 有・無
傾斜路 (第四号)	①幅は 120 cm 以上 (高さ 16 cm 以下の場合は 1/8 以下) であるか	傾斜路幅: cm ≥ 120 cm
	②勾配は 1/12 以下 (高さ 16 cm 以下の場合は 1/8 以下) であるか	傾斜路勾配: ≤ 1/12
	③高さ 7.5 cm 以内ごとに踏幅 150 cm 以上の踊場を設けているか	踊場の間隔高さ: cm ≤ 75 cm 踊場の踏幅: cm ≥ 150 cm
昇降機 (第五号)	①かごは各階 (利用居室又は車いす使用者用便所・駐車施設のある階、地上階) に停止するか	かごの各階停止: 有・無
	②かご及び昇降路の出入口の幅は 80 cm 以上であるか	かご・昇降路の出入口の幅: cm ≥ 80 cm
	③かごの奥行きは 135 cm 以上であるか	かごの奥行き: cm ≥ 135 cm
	④乗降ロビーは水平で、150 cm 角以上であるか	乗降ロビーの水平: 適・否 乗降ロビーの広さ: cm × cm ≥ 150 cm × 150 cm
	⑤かご内及び乗降ロビーに車いす使用者が利用しやすい制御装置を設けているか	車いす使用者用制御装置: 有・無
	⑥かご内に停止予定階・現在位置を表示する装置を設けているか	かご内の停止予定階・現在位置表示: 有・無
	⑦乗降ロビーに到着するかごの昇降方向を表示する装置を設けているか	乗降ロビーでの昇降方向の表示: 有・無
	⑧不特定多数の者が利用する 2,000 ㎡以上の建築物に設けるもの場合	該当・非該当
	(1) 上記①から⑦を満たしているか	上記①~⑦: 適・否
	(2) かごの幅は 140 cm 以上であるか	かごの幅: ≥ 140 cm
(3) かごは車いすが転回できる形状か	かご内の車いすの転回: 可・不可	
⑨不特定多数の者又は主に視覚障害者が利用する者の場合※1	該当・非該当	
(1) 上記①から⑧を満たしているか	上記①~⑧: 適・否	
(2) かご内に到着階・戸の開閉を知らせる音声装置を設けているか	到着階・戸の開閉を知らせる音声装置: 有・無	
(3) かご内及び乗降ロビーに視覚障害者が利用しやすい制御装置を設けているか	視覚障害者用制御装置: 有・無	
(4) かご内又は乗降ロビーに到着するかごの昇降方向を知らせる音声装置を設けているか	かごの昇降方向を知らせる音声装置: 有・無	

特殊構造又は使用形態の昇降機 (第六号)	①エレベーターその他の昇降機の場合	該当・非該当	
	(1) 段差解消機(平成12年建設省告示第1413号第1第七号のもの)であるか	平成12年建設省告示第1413号第1第七号に適合する段差解消機であるか: 適・不適	
	(2) かごの床面積は0.84㎡以上であるか	かごの床面積: $m^2 \geq 0.84$	
	(3) かごの床面積は十分であるか(車いす使用者がかご内で方向を変更する必要がある場合)	車いす使用者がかご内で方向を変更することができるか:	
	②エスカレーターの場合	該当・非該当	
軌道内の通路 (第七号)	(1) 車いす使用者用エスカレーター(平成12年建設省告示第1417号第1ただし書のもの)であるか	平成12年建設省告示第1417号第1ただし書に適合するエスカレーターであるか: 適・不適	
	①幅は120cm以上であるか	軌道内通路幅: $cm \geq 120$	
	②区間50m以内ごとに車いすが転回可能な場所があるか	回転場所: 有・無 $m \leq 50$	
	③戸は車いす使用者が通過しやすく、前後に水平部分を設けているか	戸前後の水平部分: 有・無	
	④傾斜路 ・幅は120cm以上(段に併設する場合は90cm以上)であるか ・勾配は1/12以下(高さ16cm以下の場合は1/8以下)であるか ・高さ75cm以内ごとに踏幅150cm以上の踏場を設けているか(勾配1/20以下の場合は免除)	有・無 傾斜路幅: $cm \geq 120$ 傾斜路勾配: $1/ \leq 1/12$ 踏場の間隔高さ: $cm \leq 75$ 踏場の踏幅: $cm \geq 150$	
標識 (第19条)	①標識が設置されているか	標識: 有・無	
	②標識の内容がJISZ8210に適合しているか	日本工業規格Z8210に定められた内容が表示されているか: 適・不適	
案内設備又は案内所 (第20条)	①案内設備又は案内所を設けているか(移動等円滑化昇降機等の配置を容易に確認できる場合は免除)	案内設備: 有・無 案内所: 有・無	
	②案内設備は、点字により表示する等視覚障害者が円滑に利用することができるか	点字等: 有・無	
案内設備又は案内所までの経路 (第21条)	①視覚障害者が円滑に利用できる経路か(1以上)	視覚障害者移動等円滑化経路: 有・無	
	②視覚障害者建築物移動等円滑化経路の構造		
	(1) 線状ブロック及び点状ブロック等の敷設又は音声等により誘導する設備の設置(進行方向を変更する必要がない風除室は免除)	線状ブロック及び手錠ブロック等: 有・無 音声等による誘導設備: 有・無	
	(2) 車路に近接する部分に点状ブロック等が敷設してあるか	点状ブロック等: 有・無	
	(3) 段又は傾斜がある部分に点状ブロック等が敷設してあるか	点状ブロック等: 有・無	

・静岡県福祉のまちづくり条例/施行規則

条例チェックリスト					
概要	適用条項		審査項目	本施設	備考
	法	令			
定義	2		・障害者、高齢者等 障害者、高齢者等障害者、高齢者その他の者で日常生活又は社会生活に身体機能上の制限を受けるもの ・公共的施設 社会福祉施設、医療施設、官公庁施設、教育施設、公共交通機関の施設、宿泊施設、店舗、道路、公園その他の不特定かつ多数の者の利用に供する施設で規則で定めるもの		
整備基準	14	1	・知事は、障害者、高齢者等が公共的施設を安全かつ円滑に利用できるものとするため、公共的施設のうち不特定かつ多数の者の利用に供する出入口、廊下、階段、昇降機、便所、敷地内の通路、駐車場その他必要と認める部分の構造及び設備の整備に関し必要な基準（以下「整備基準」という。）を定めるものとする。		
		2	・整備基準は、公共的施設の区分に応じ、規則で定める。		
公共的施設の整備	15	1	・公共的施設の新築若しくは新設又は整備基準に係る部分の増築、改築、用途の変更、建築基準法第 2 条第 14 号の大規模の修繕若しくは同条第 15 号の大規模の模様替え（以下「新築等」という。）をしようとする者は、当該新築等に係る部分を整備基準に適合させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。		
新築等の届出	20		・公共的施設で、その種類に応じて規則で定めるもの（以下「特定公共的施設」という。）の新築等をしようとする者は、あらかじめ、規則で定めるところにより、当該特定公共的施設の新築等の内容を知事に届け出なければならない。		
住宅の整備	27	2	・住宅を供給する事業者は、障害者、高齢者等が安全かつ円滑に利用できるよう配慮された住宅の供給に努めるものとする。		

施行規則チェックリスト					
概要	適用条項		審査項目	本施設	備考
	法	令			
公共的施設	2		・条例第 2 条第 2 号の規則で定める施設は、別表第 1 の左欄に掲げる施設（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 3 条第 1 項に規定する建築物及び文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 143 条第 1 項又は第 2 項の伝統的建造物群保存地区内における同法第 2 条第 1 項第 6 号の伝統的建造物群を構成している建築物を除く。）とする。		
整備基準	3		・条例第 14 条第 2 項の規則で定める整備基準は、別表第 2 のとおりとする。	規定通り計画。	地区施設等類似する用途は参照の上、計画する。

・静岡県福祉のまちづくり条例施行規則 第 3 条関係 別表 2

・1. 建築物に関する整備基準

部分	整備基準
(1) 廊下その他これに類するもの(以下「廊下等」という。)	<p>ア 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。</p> <p>イ 階段又は傾斜路(階段に代わり、又はこれに併設するものに限る。)の上端に近接する部分(不特定かつ多数の者が利用し、又は主として視覚障害者が利用するものに限る。)には、視覚障害者に対し段差又は傾斜の存在の警告を行うために床面に敷設されるブロックその他これに類するものであって、点状の突起が設けられており、かつ、周囲の床面との色の明度の差が大きいこと等により容易に識別できるもの(以下「点状ブロック等」という。)を敷設すること。ただし、当該部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(ア) 勾こう配が 20 分の 1 を超えない傾斜がある部分の上端に近接するもの</p> <p>(イ) 高さが 16 センチメートルを超えず、かつ、勾こう配が 12 分の 1 を超えない傾斜がある部分の上端に近接するもの</p> <p>(ウ) 主として自動車の駐車のために供する施設に設けるもの</p>
(2) 階段(その踊場を含む。以下同じ。)	<p>ア 踊場は除き、手すりを設けること。</p> <p>イ 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。</p> <p>ウ 踏面の端部とその周囲の部分との色の明度の差が大きいこと等により段を容易に識別できるものとする。</p> <p>エ 段鼻の突き出しがないこと等によりつまずきにくい構造とすること。</p> <p>オ 段がある部分の上端に近接する踊場の部分(不特定かつ多数の者が利用し、又は主として視覚障害者が利用するものに限る。)には、点状ブロック等を敷設すること。ただし、当該部分が(1)の項イの(ウ)に該当するもの又は段がある部分と連続して手すりを設けるものである場合は、この限りでない。</p> <p>カ 主たる階段は、回り階段でないこと。ただし、回り階段以外の階段を設ける空間を確保することが困難であるときは、この限りでない。</p>
(3) 傾斜路(その踊場を含む。以下同じ。)のうち階段に代わり、又はこれに併設するもの	<p>ア 勾こう配が 12 分の 1 を超え、又は高さが 16 センチメートルを超える傾斜がある部分には、手すりを設けること。</p> <p>イ 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。</p> <p>ウ その前後の廊下等との色の明度の差が大きいこと等によりその存在を容易に識別できるものとする。</p> <p>エ 傾斜がある部分の上端に近接する踊場の部分(不特定かつ多数の者が利用し、又は主として視覚障害者が利用するものに限る。)には、点状ブロック等を敷設すること。ただし、当該部分の上端に近接する踊場の部分が(1)の項イの(ア)から(ウ)までのいずれかに該当するもの又は傾斜がある部分と連続して手すりを設けるものである場合は、この限りでない。</p>

(4) 便所	<p>ア 1 以上は、次に掲げるものとする。</p> <p>(ア) 便所(男子用及び女子用の区別があるときは、それぞれの便所)内に、車いすを使用している者(以下「車いす使用者」という。)が円滑に利用することができるものとして次に定める構造の便所(以下「車いす使用者用便所」という。)を 1 以上設けること。</p> <p>a 腰掛便座、手すり等が適切に配置されていること。</p> <p>b 車いす使用者が円滑に利用することができるよう十分な空間が確保されていること。</p> <p>(イ) 車いす使用者用便所が設けられている便所の出入口又はその付近に、車いす使用者用便所であることを表示した標識を掲示すること。</p> <p>イ 男子用小便器のある便所を設ける場合には、そのうち 1 以上に、床置き式の小便器その他これに類する小便器を 1 以上設けること。</p> <p>c 便器を 1 以上設けること。</p>
(5) 敷地内の通路	<p>ア 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げる。</p> <p>イ 段がある部分は、次に掲げるものとする。</p> <p>(ア) 手すりを設けること。</p> <p>(イ) 踏面の端部とその周囲の部分との色の明度の差が大きいこと等により段を容易に識別できるものとする。</p> <p>(ウ) 段鼻の突き出しがないこと等によりつまづきにくい構造とすること。</p> <p>ウ 傾斜路は、次に掲げるものとする。</p> <p>(ア) 勾こう配が 12 分の 1 を超え、又は高さが 16 センチメートルを超え、かつ、勾こう配が 20 分の 1 を超える傾斜がある部分には、手すりを設けること。</p> <p>(イ) その前後の通路との色の明度の差が大きいこと等によりその存在を容易に識別できるものとする。</p>
(6) 駐車場	<p>ア 機械式駐車場及び共同住宅等に設ける駐車場を除き、1 以上の駐車場に、車いす使用者が円滑に利用することができる駐車施設(以下「車いす使用者用駐車施設」という。)を 1 以上設けること。</p> <p>イ 車いす使用者用駐車施設は、次に掲げるものとする。</p> <p>(ア) 幅は、350 センチメートル以上とすること。</p> <p>(イ) 車いす使用者用駐車施設又はその付近に、車いす使用者用駐車施設であることを表示すること。</p> <p>(ウ) (7) の項アの(ウ)に定める経路の長さができるだけ短くなる位置に設けること。</p>

(7) 障害者、高齢者等が円滑に利用できる経路(以下「利用円滑化経路」という。)	<p>ア 次に掲げる場合(地下街等に設ける場合を除く。)には、それぞれ(ア)から(ウ)までに定める経路のうち 1 以上を、利用円滑化経路とすること。</p> <p>(ア) 建築物に、不特定かつ多数の者が利用し、又は主として障害者、高齢者等が利用する居室(直接地上へ通ずる出入口のある階((7)の項において「地上階」という。))又はその直上階若しくは直下階のみに居室がある建築物にあっては、地上階にあるものに限る。以下「利用居室」という。)を設ける場合</p> <p>道又は公園、広場その他の空地(以下「道等」という。)から当該利用居室までの経路</p> <p>(イ) 建築物又はその敷地に車いす使用者用便所を設ける場合 利用居室(当該建築物に利用居室が設けられていないときは、道等。(ウ)において同じ。))から当該車いす使用者用便所までの経路</p> <p>(ウ) 建築物又はその敷地に車いす使用者用駐車施設を設ける場合 当該車いす使用者用駐車施設から利用居室までの経路</p> <p>イ 利用円滑化経路は、次に掲げるものとする。</p> <p>(ア) 当該利用円滑化経路上に階段又は段を設けないこと。ただし、傾斜路又は昇降機を併設する場合は、この限りでない。</p> <p>(イ) 当該利用円滑化経路を構成する出入口は、次に掲げるものとする。</p> <p>a 幅は、80 センチメートル以上とすること。</p> <p>b 戸を設ける場合には、自動的に開閉する構造その他の車いす使用者が容易に開閉して通過できる構造とし、かつ、その前後に高低差がないこと。</p> <p>(ウ) 当該利用円滑化経路を構成する廊下等は、(1)の項に定めるもののほか、次に掲げるものとする。</p> <p>a 幅は、120 センチメートル以上とすること。</p> <p>b 50 メートル以内ごとに車いすの転回に支障がない場所を設けること。</p> <p>c 戸を設ける場合には、自動的に開閉する構造その他の車いす使用者が容易に開閉して通過できる構造とし、かつ、その前後に高低差がないこと。</p> <p>(エ) 当該利用円滑化経路を構成する傾斜路(階段に代わり、又はこれに併設するものに限る。)は(3)の項に定めるもののほか、次に掲げるものとする。</p> <p>a 幅は、階段に代わるものにあつては 120 センチメートル以上、階段に併設するものにあつては 90 センチメートル以上とすること。</p> <p>b 勾こう配は、12 分の 1 を超えないこと。ただし、高さが 16 センチメートル以下のものにあつては、8 分の 1 を超えないこと。</p> <p>c 高さが 75 センチメートルを超えるものにあつては、高さ 75 センチメートル以内ごとに踏幅が 150 センチメートル以上の踊場を設けること。</p> <p>(オ) 当該利用円滑化経路を構成する昇降機((カ)に定めるものを除く。(オ)において同じ。)及びその乗降ロビーは、次に掲げるものとする。</p> <p>a かご(人をも乗せ昇降する部分をいう。以下同じ。)は、利用居室、車いす使用者用便所又は車いす使用者用駐車施設がある階及び地上階に停止すること。</p> <p>b かご及び昇降路の出入口の幅は、80 センチメートル以上とすること。</p> <p>c かごの奥行きは、135 センチメートル以上とすること。</p> <p>d 乗降ロビーは、高低差がないものとし、その幅及び奥行きは 150 センチメートル以上とすること。</p> <p>e かご内及び乗降ロビーには、車いす使用者が利用しやすい位置に制御装置を設けること。</p> <p>f かご内に、かごが停止する予定の階及びかごの現在位置を表示する装置を設けること。</p> <p>g 乗降ロビーに、到着するかごの昇降方向を表示する装置を設けること。</p> <p>h 用途面積の合計が 2,000 平方メートル以上の建築物(教育施設、自動車教習所等、共同住宅等、事務所及び工場を除く。)の利用円滑化経路を構成する昇降機にあつては、a から c まで、e 及び f に定めるもののほか、次に掲げるものとする。</p> <p>(a) かごの床面積は、1.83 平方メートル以上とすること。</p> <p>(b) かごは、車いすの転回に支障がない構造とすること。</p> <p>i 不特定かつ多数の者が利用し、又は主として視覚障害者が利用する昇降機及び乗降ロビーにあつては、a から h までに定めるもののほか、次に掲げるものとする。ただし、昇降機及び乗降ロビーが(1)の項イの(ウ)に該当するものである場合は、この限りでない。</p> <p>(a) かご内に、かごが到着する階並びにかご及び昇降路の出入口の戸の閉鎖を音声により知らせる装置を設けること。</p>
--	--

	<p>(b) かご内及び乗降ロビーに設ける制御装置(車いす使用者が利用しやすい位置及びその他の位置に制御装置を設ける場合にあっては、当該その他の位置に設けるものに限る。)は、点字により表示する等視覚障害者が円滑に操作することができる構造とすること。</p> <p>(c) かご内又は乗降ロビーに、到着するかごの昇降方向を音声により知らせる装置を設けること。</p> <p>(カ) 当該利用円滑化経路を構成する特殊な構造又は使用形態の昇降機は、車いす使用者が円滑に利用することができるものとして次に定める構造方法とすること。</p> <p>a エレベーターにあっては、次に掲げるものとすること。</p> <p>(a) 特殊な構造又は使用形態のエレベーター及びエスカレーターの構造方法を定める件(平成12年建設省告示第1413号)第1第7号に規定するものとすること。</p> <p>(b) かごの床面積は、0.84平方メートル以上とすること。</p> <p>(c) 車いす使用者がかご内で方向を変更する必要がある場合にあっては、かごの床面積が十分に確保されていること。</p> <p>b エスカレーターにあっては、次に掲げるものとすること。</p> <p>(a) 2枚以上の階段を同一の面に保ちながら昇降させることができ、かつ、当該運転時の定格速度が30メートル以下であること。</p> <p>(b) 2枚以上の階段を同一の面とした先端の部分に車止めを設けること。</p> <p>(キ) 当該利用円滑化経路を構成する敷地内の通路は、(5)の項に定めるもののほか、次に掲げるものとすること。</p> <p>a 幅は、120センチメートル以上とすること。</p> <p>b 50メートル以内ごとに車いすの転回に支障がない場所を設けること。</p> <p>c 戸を設ける場合には、自動的に開閉する構造その他の車いす使用者が容易に開閉して通過できる構造とし、かつ、その前後に高低差がないこと。</p> <p>d 傾斜路は、次に掲げるものとすること。</p> <p>(a) 幅は、段に代わるものにあつては120センチメートル以上、段に併設するものにあつては90センチメートル以上とすること。</p> <p>(b) 勾こう配は、12分の1を超えないこと。ただし、高さが16センチメートル以下のものにあつては、8分の1を超えないこと。</p> <p>(c) 高さが75センチメートルを超えるもの(勾こう配が20分の1を超えるものに限る。)にあつては、高さ75センチメートル以内ごとに踏幅が150センチメートル以上の踊場を設けること。</p> <p>ウ アの(ア)に定める経路を構成する敷地内の通路が地形の特殊性によりイの(キ)の規定によることが困難である場合におけるア及びイの規定の適用については、アの(ア)中「道又は公園、広場その他の空地(以下「道等」という。)」とあるのは、「当該建築物の車寄せ」とする。</p>
(8) 案内設備までの経路	<p>ア 建築物又はその敷地に当該建築物の案内設備を設ける場合は、道等から案内設備までの経路(不特定かつ多数の者が利用し、又は主として視覚障害者が利用するものに限る。)のうち1以上を、視覚障害者が円滑に利用できる経路(以下「視覚障害者利用円滑化経路」という。)とすること。ただし、道等から案内設備までの経路が(1)の項イの(ウ)に該当するもの又は建築物の内にある当該建築物を管理する者等が常時勤務する案内設備から直接地上へ通ずる出入口を容易に視認でき、かつ、道等から当該出入口までの経路がイに定める基準に適合するものである場合は、この限りでない。</p> <p>イ 視覚障害者利用円滑化経路は、次に掲げるものとすること。</p> <p>(ア) 当該視覚障害者利用円滑化経路に、線状ブロック等(視覚障害者の誘導を行うために床面に敷設されるブロックその他これに類するものであって、線状の突起が設けられており、かつ、周囲の床面との色の明度の差が大きいこと等により容易に識別できるものをいう。以下同じ。)及び点状ブロック等を適切に組み合わせたもの(以下「視覚障害者誘導用ブロック」という。)を敷設し、又は音声その他の方法により視覚障害者を誘導する設備を設けること。ただし、進行方向を変更する必要がある風除室内においては、この限りでない。</p> <p>(イ) 当該視覚障害者利用円滑化経路を構成する敷地内の通路の次に掲げる部分には、点状ブロック等を敷設すること。</p> <p>a 車路に近接する部分 b 段がある部分又は傾斜がある部分の上端に近接する部分(1)の項イの(ア)若しくは(イ)のいずれかに該当するもの又は段がある部分若しくは傾斜がある部分と連続して手すりを設ける踊場等の部分を除く。)</p>

(9) レジ通路及び公共的施設の改札口	<p>ア 物品販売業を営む店舗等のレジ通路のうち1以上は、次に掲げるものとする。</p> <p>(ア) 幅は、80センチメートル以上とすること。</p> <p>(イ) 戸を設ける場合には、自動的に開閉する構造その他の車いす使用者が容易に開閉して通過できる構造とし、かつ、その前後に高低差がないこと。</p> <p>イ 公共的施設の入場料金等を徴収するための改札口のうち1以上は、アに定めるものとする。</p>
---------------------	--

・3. 道路に関する整備基準

部分	整備基準
(1) 歩道	<p>ア 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げる。</p> <p>イ 幅員は、200センチメートル以上とすること。</p> <p>ウ 勾こう配は、車いす使用者の通行に支障のないものとすること。</p> <p>エ 巻き込み部分及び横断歩道と接する部分には、車いす使用者が通過する際に支障となる段を設けないこと。</p> <p>オ 旅客施設と視覚障害者の利用の多い施設とを結ぶ歩道その他の視覚障害者の歩行が多い歩道には、必要に応じて視覚障害者誘導用ブロックを敷設すること。</p> <p>カ 横断歩道、バスの停留所等に接する歩道には、必要に応じて歩行者等の滞留の用に供する部分を設けること。</p>
(2) 横断歩道橋及び地下横断歩道	<p>階段及び傾斜路には、手すりを設けること。</p>

・4. 公園に関する整備基準

部分	整備基準
(1) 出入口及び改札口	<p>ア 1以上の出入口は、次に掲げるものとする。</p> <p>(ア) 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げる。</p> <p>(イ) 幅は、120センチメートル以上とすること。</p> <p>(ウ) 縦断勾こう配は、8パーセント以下とすること。</p> <p>(エ) 車いす使用者が通過する際に支障となる段を設けないこと。</p> <p>(オ) 車止め柵を設ける場合には、有効幅員を90センチメートル以上とすること。</p> <p>イ 1以上の改札口は、1の表(9)の項アに定める構造に準じたものとする。</p>

(2) 園路	<p>主要な園路のうち、1以上の園路は、(1)の項に定める構造の出入口又は改札口に接するものとし、かつ、次に掲げるものとする。</p> <p>(ア) 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げる。</p> <p>(イ) 幅員は、120センチメートル以上とする。</p> <p>(ウ) 縦断勾こう配は、8パーセント以下とし、かつ、横断勾こう配は、水勾こう配程度とする。</p> <p>(エ) 4パーセント以上の縦断勾こう配が50メートル以上続く場合は、途中に150センチメートル以上の水平な部分を設ける。</p> <p>(オ) 縁石を切下げの場合には、切下げ部分の幅員は120センチメートル以上、すりつけ勾こう配は8パーセント以下とし、かつ、車いす使用者が通過する際に支障となる段を設けない。</p> <p>(カ) 園路を横断する排水溝のふたは、つえ、車いすのキャスター等が落ち込まないものとする。</p> <p>(キ) 階段を設ける場合には、当該階段は、(ク)に定める構造の傾斜路を併設し、かつ、次に掲げるものとする。</p> <p>a 幅は、120センチメートル以上とする。</p> <p>b 手すりを設ける。</p> <p>c 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げる。</p> <p>d 高低差が250センチメートルを超える場合は、高低差250センチメートル以内ごとに踏幅120センチメートル以上の踊場を設ける。</p> <p>e 段がある部分の上端に近接する園路及び踊場の部分には、点状ブロック等を敷設すること。</p> <p>(ク) (キ)の階段に併設する傾斜路は、次に掲げるものとする。</p> <p>a 幅は、90センチメートル以上とする。</p> <p>b 傾斜路の縦断勾こう配は、8パーセント以下とする。</p> <p>c 高低差が75センチメートルを超える場合は、高低差75センチメートル以内ごとに踏幅150センチメートル以上の踊場を設ける。</p> <p>d 手すりを設ける。</p> <p>e 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げる。</p> <p>f 傾斜がある部分の上端に近接する園路及び踊場の部分には、点状ブロック等を敷設すること。</p>
(3) 駐車場	<p>ア 機械式駐車場を除き、車いす使用者用駐車施設を設けること。</p> <p>イ 車いす使用者用駐車施設は、次に掲げるものとする。</p> <p>(ア) 出入口又は改札口に通ずる位置で、かつ、当該出入口又は改札口との間の距離ができるだけ短くなる位置に設けること。</p> <p>(イ) 幅は、350センチメートル以上とする。</p> <p>(ウ) 車いす使用者用駐車施設又はその付近に、車いす使用者用駐車施設であることを表示すること。</p>
(4) 案内表示及び案内表示からの経路	<p>障害者、高齢者等に配慮した案内表示を行い、必要に応じて視覚障害者誘導用ブロックを敷設すること。</p>

・ 5. 路外駐車場に関する整備基準

部分	整備基準
(1) 出入口	1以上の出入口は、1の表(9)の項アに定める構造に準じたものとする。
(2) 駐車場	<p>ア 車いす使用者用駐車施設を設けること。</p> <p>イ 車いす使用者用駐車施設は、4の表(3)の項イに定める構造に準じたものとする。</p> <p>ウ (1)の項に定める構造の出入口から当該車いす使用者用駐車施設へ至る通路は、次に掲げるものとする。</p> <p>(ア) 幅員は、120センチメートル以上とする。</p> <p>(イ) 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げる。</p> <p>(ウ) 高低差がある場合は、傾斜路又は1の表(7)の項イの(カ)のaに定める構造の昇降機を設けること。</p> <p>(エ) (ウ)に定める傾斜路は、1の表(3)の項アからウまで及び同表(7)の項イの(エ)のaからcまでに定める構造に準じたものとする。</p>

・ 三島市土地利事業に関する指導要綱

概要	適用条項	審査項目	本施設	備考
適用の範囲	第3条	この要綱の規定は、施行区域の面積が1,000平方メートル以上の土地利用事業(防災上必要があると認めるときは、1,000平方メートル未満のものを含む。)について適用する。	再開発地は、1,000平方メートルを超過しているため、適用の範囲となる。	

(2) 消防設備リスト

消防設備を検討する上で、消防法上の建築物の区分を下記にまとめている。本計画において、消防法上の防火対象物は、

A棟、BC棟：共同住宅と店舗による複合用途防火対象物 16項(イ)

D棟：共同住宅 5項(ロ) (店舗部分は令八区画を形成)

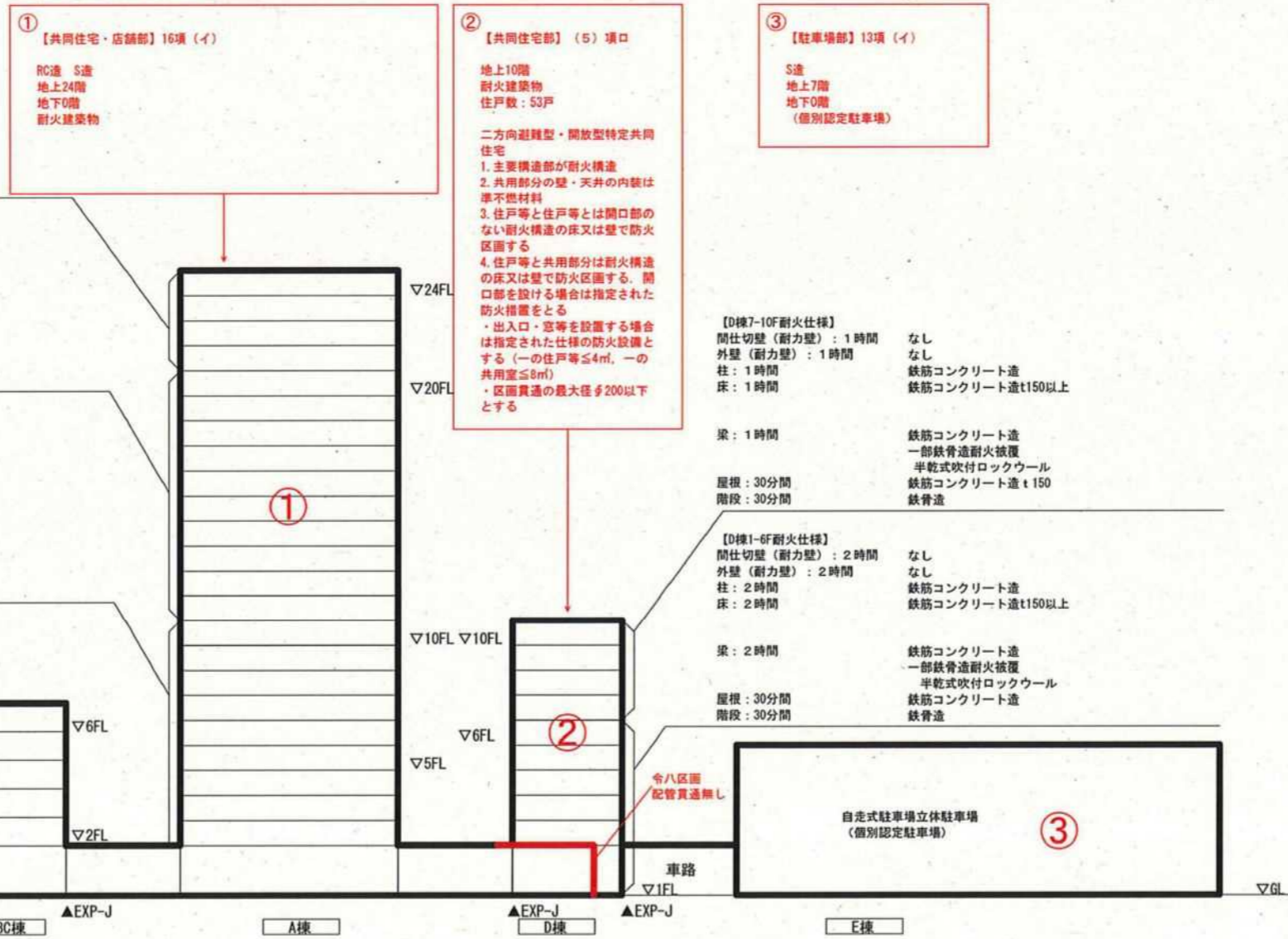
E棟：駐車場 13項(イ)

にて区分し、消防設備の検討を計画した。

□ 耐火構造概略図

【A棟21-24F耐火仕様】 間仕切壁(耐力壁)：1時間 外壁(耐力壁)：1時間 柱：1時間 床：1時間 梁：1時間 屋根：30分間 階段：30分間	なし なし 鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造t150以上 鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造耐火被覆 半乾式吹付ロックウール 鉄筋コンクリート造 t 150 鉄骨造
【A棟11-20F耐火仕様】 間仕切壁(耐力壁)：2時間 外壁(耐力壁)：2時間 柱：2時間 床：2時間 梁：2時間 屋根：30分間 階段：30分間	なし なし 鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造t150以上 鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造耐火被覆 半乾式吹付ロックウール 鉄筋コンクリート造 鉄骨造
【A棟1-10F耐火仕様】 間仕切壁(耐力壁)：2時間 外壁(耐力壁)：2時間 柱：3時間 床：2時間 免震装置：3時間 梁：3時間 屋根：30分間 階段：30分間	なし なし 鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造t150以上 耐火板貼り 鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造耐火被覆 半乾式吹付ロックウール 鉄筋コンクリート造 鉄骨造
【BC棟3-6F耐火仕様】 間仕切壁(耐力壁)：1時間 外壁(耐力壁)：1時間 柱：1時間 床：1時間 梁：1時間 屋根：30分間 階段：30分間	なし なし 鉄骨造 耐火板貼り 鉄筋コンクリート造t150以上 鉄骨造耐火被覆 半乾式吹付ロックウール 鉄筋コンクリート造 t 150 鉄骨造
【BC棟1-2F耐火仕様】 間仕切壁(耐力壁)：2時間 外壁(耐力壁)：2時間 柱：2時間 床：2時間 梁：2時間 屋根：30分間 階段：30分間	なし なし 鉄骨造 耐火板貼り 鉄筋コンクリート造t150以上 鉄骨造耐火被覆 半乾式吹付ロックウール 鉄筋コンクリート造 t 150 鉄骨造

□ 消防法上の建築物の区分



① 【共同住宅・店舗部】16項(イ)
RC造 S造
地上24階
地下0階
耐火建築物

② 【共同住宅部】(5) 項ロ
地上10階
耐火建築物
住戸数：53戸
二方向避難型・開放型特定共同住宅
1. 主要構造部が耐火構造
2. 共用部分の壁・天井の内装は準不燃材料
3. 住戸等と住戸等とは開口部のない耐火構造の床又は壁で防火区画する
4. 住戸等と共用部分は耐火構造の床又は壁で防火区画する。開口部を設ける場合は指定された防火措置をとる
・ 出入口・窓等を設置する場合は指定された仕様の防火設備とする (一の住戸等 ≤ 4 m²、一の共用室 ≤ 8 m²)
・ 区画貫通の最大径 $\phi 200$ 以下とする

③ 【駐車場部】13項(イ)
S造
地上7階
地下0階
(個別認定駐車場)

【D棟7-10F耐火仕様】
間仕切壁(耐力壁)：1時間
外壁(耐力壁)：1時間
柱：1時間
床：1時間
梁：1時間
屋根：30分間
階段：30分間

【D棟1-6F耐火仕様】
間仕切壁(耐力壁)：2時間
外壁(耐力壁)：2時間
柱：2時間
床：2時間
梁：2時間
屋根：30分間
階段：30分間

自走式駐車場立体駐車場
(個別認定駐車場)

(3) 関係各所議事録

・静岡県建築住宅まちづくりセンター議事録

議事録 (その1/2)		票共 0 3	
工番	11860	PJ名	三島駅南口東再開発コンサルH30
部	設計四部		
記録者			
会議の種類	PJ会議 □ 顧客打合せ □ 関係官庁・団体等打合せ □ 現場定例会議 □ その他 ()		
打合せ日時	2020 年 10 月 6 日 10:30 ~ 12:0		
打合せ場所	静岡県建築住宅まちづくりセンター		
出席者 (敬称略)	静岡県建築住宅まちづくりセンター (SMC): アール・アイ・エー (RIA):		
打合せ内容			
受領資料			
・断熱関係書類			
配布資料			
10/6付検討中案、平均地盤面算定図、着工までのスケジュール			
打合事項	打合内容	処置・決定	
□ 確認申請と廃道手続き	<p>RIA 敷地内に二項道路 (幅員約2.7m、私道) が含まれております。スケジュール上、確認申請→既存建物解体→廃道という順番で事業を進めたいのですが、どのように進めれば可能でしょうか。</p> <p>SMC →基本的に確認申請は廃道後ではないと無理ではないか。また廃道手続きは開発許可手続きにも関係すると思われる。三島市が「限定特定行政庁」であり、市の方で確認前の廃道が可能かを検討したらどうか。市を含めた協議を行いたい。</p>	市を含めた確認 (必要に応じて打合せ)	
□ 再開発敷地内建物・避難階	<p>RIA 定期借地建物と再開発事業建物を一棟とするかは検討中です。いずれにおいてもA棟に着目したとき、避難階に該当する階は駅広場レベル (TP+39程度) と三島駅東交差点 (TP+33程度) の2つあると考えてよろしいですか。</p> <p>SMC →またこのとき、自転車置き場に対しては非常用EVが着床しない計画としても問題ないでしょうか。</p> <p>RIA →避難階に該当する階はTP+33とTP+39の2つという認識で良い。非常用EVの駐輪場着床の件はもう一度条件整理を行い協議したい。消防にも確認すること。</p> <p>RIA 再開発敷地内にはA棟、BC棟、D棟、E棟の4棟計画ですが、これらを一体に平均地盤面を算定する形で問題ないでしょうか。</p> <p>SMC →また、定期借地事業と一体になった場合についても試算を行いましたのでご確認ください。</p> <p>RIA →平均地盤面は再開発敷地一体の算定で問題ない。次回以降、定期借地込みの詳細の算定図の提示をお願いした</p> <p>SMC 地下階の判定についても同様にA棟~E棟を一体に平均天井高を算定し、その1/3の高さが前出の平均地盤面よりも低ければ地下階の判定となると考えてよろしいでしょうか?</p> <p>RIA →個別の区画をしていれば、各棟で階を定めて良い。</p>	消防確認 (RIA)	
□ 住宅性能評価	<p>RIA サッシの取り付く住戸の梁廻りの断熱厚さの考え方について。RC造等住宅の熱橋部の断熱材厚さの種別を教えてください</p> <p>SMC →配布資料を参考。中間階の梁は断熱補強の扱いとなる。</p> <p>RIA 採光面積算定において</p> <p>SMC ・有効面積はサッシWxサッシHにて算定してもよろしいでしょうか</p> <p>RIA ・A棟中心部に吹抜けがあり、そこにロの字の廊下がめぐらされています。採光に算定可能な形状について教えてください。例えば、角部において吹抜けに向けて斜め向けた窓を設置した場合、採光に算定してもよろしいでしょうか。</p> <p>SMC →有効WHについてはOK。持ち帰り検討の後、共有する。</p>	確認 (RIA)	

議事録 (その2/2)		票共 0 3	
打合せ内容			
打合事項	打合内容	処置・決定	
□ 住宅性能評価 (後日返答内容)	<p>RIA ・A棟中心部吹き抜けに面するロの字の廊下は、吹抜けを通じ外気に開放されているものの、1号室の一部の窓は吹抜けに面していないのですが、採光に算定してもよろしいでしょうか。</p> <p>SMC また、角部において吹抜け中央に向けて斜めに向けた窓を設置した場合、採光に算定してもよろしいでしょうか。</p> <p>RIA → (10/7メールにて回答) 外気に開放された共用廊下 (吹抜け) に面している窓であれば、光視環境 (単純開口率・方位別開口比) の開口部として算定して頂いて構わない。</p> <p>SMC ・ロの字にめぐらされた共用廊下の手すりが、光を透過しないコンクリート製の腰壁 (手摺) と光を透過する縦棧の手すりの場合、光視環境 (単純開口率・方位別開口比) の考え方について教えてください。</p> <p>RIA → (10/7メールにて回答) 採光が一部遮られるようなコンクリート製の腰壁 (手摺) であっても、光を透過する縦棧の手すりであっても、いずれも場合も開口部面積を低減することなく、開口部の面積を算定して頂いて構わない。</p> <p>SMC → (10/8メールにて追加質疑) 基準階住戸Iタイプ採光のプランにおいて、開口部が吹き抜けに面する廊下に面し、面積が足りている場合であれば、窓が吹抜け部に正対していなくても、光視環境 (単純開口率・方位別開口比) の開口部として算定しても良いでしょうか?</p> <p>RIA → (10/9メールにて回答) 外気に開放された中庭に面する共用廊下であれば、その共用廊下に面した開口部であっても、光視環境 (単純開口率・方位別開口比) の開口部として算定して問題ない。</p> <p>SMC 外気に開放された中庭に面する共用廊下が極端に閉鎖的であれば別途協議が必要になるが、通常であれば当センターでは算定して問題ないという見解である。</p> <p>RIA ・ (10/8メールにて追加質疑) 2室を1室とみなす採光について</p> <p>SMC 基準階住戸BタイプのMBRIに関して、平成15年3月28日国交告303号に従った開口部面積を確保していれば、2室を1室とみなすことは可能でしょうか。</p> <p>RIA → (10/13電話にて回答) 商業地域にあることから規定に適合すれば2室を1室とみなすことができる。ただし、LDK+MBR合わせた面積の1/7の採光面積を確保すること。(Kを外すと廊下部分にしか接することができなくなる形状のため)</p>	承認 (RIA)	

票共 0 3

議事録 (その1/2)			
工番	10029	PJ名	三島駅南口東街区市街地再開発事業基本設計
		部	設計四部
		記録者	
会議の種類	PJ会議 □ 顧客打合せ 関係官庁・団体等打合せ □ 現場定例会議 □ その他 ()		
打合せ日時	2021年3月1日 14:15 ~ :0		
打合せ場所	静岡県建築住宅まちづくりセンター		
出席者 (敬称略)	静岡県建築住宅まちづくりセンター(SMC):		
	アール・アイ・エー(RIA): 設備計画(SBK):		
打合せ内容			
受領資料			
配布資料			
・前回議事録 ・工程表 ・検討中案(配置図、平面図、断面図、平均地盤算定図、面積表)			
・排煙設備資料			
打合事項	打合内容	処置・決定	
□ 前回議事録の確認	RIA	・敷地内二項道路に関して三島市役所三島駅周辺整備推進課(新保氏)と住宅課が沼津土木事務所と協議を行い、二項道路に接道している住戸の所有者がすべて立退きが完了し、着工前に道を廃止することであるならば、確認申請は行うことが可能であるとの確認を行った。(2020/12/8組合にて打合せ) 道路の廃止手続きは行わなければならない。 上記の内容を確認申請書の備考欄等に記載する措置等で、二項道路を廃止していない状態の敷地で確認申請をお願いしたい。 →県に照会をかけたい内容でもあり、監査等を考えると書面に残せるものを用意していただきたい。	確認 RIA、三島市
	SMC	→県に照会をかけたい内容でもあり、監査等を考えると書面に残せるものを用意していただきたい。	
	RIA	→承知した。三島市に確認の上、必要であれば協議の場を設ける。	
	RIA	・定期借地の接道は市道(小山三軒家線)と駅前広場両方接道していると考えてよいか。 またその幅員は東西長手方向の実測値でよいか。 →駅前広場は基準法上の道路であるため、その認識で良い。 幅員も東西長手の実測値(除外地を除く。)で問題ない。	確認 SMC
	SMC	→駅前広場は基準法上の道路であるため、その認識で良い。 幅員も東西長手の実測値(除外地を除く。)で問題ない。	
	RIA	・富士山南東消防本部にて避難階がTP+33とTP+39の2つあること、非常用EVの着床について確認したところ、共に問題ないと回答。ただし、非常用EVが着床しない駐輪場等の階に対しては、TP+39にある防災センター近くから降りる階段の設置が求められた。 また、追加質疑で2F、3Fへの着床の必要性を確認いただいている。 →非常用EV着床の件は消防が良いのであれば問題ない。 避難階が2つあることの認識は間違っておらず、D棟の避難階はデッキ上で終わっていることも問題ないのではないか。 A棟の2F、3Fへの着床の必要性は改めて確認したい。	確認 SMC
	SMC	避難階が2つあることの認識は間違っておらず、D棟の避難階はデッキ上で終わっていることも問題ないのではないか。 A棟の2F、3Fへの着床の必要性は改めて確認したい。	
□ 計画案の説明	RIA	A棟~E棟までの計画概要を説明。 ・再開発敷地と定期借地は別敷地とし、再開発敷地内建物は1棟。 ・A棟基準階の光庭側の採光条件を念のため確認いただきたい。 →デッキを設けるだけで1棟と扱うべきなのか、消防からも投げかけがあり、疑問が残っている。確認の上、返答したい。	確認 SMC
	SMC	→デッキを設けるだけで1棟と扱うべきなのか、消防からも投げかけがあり、疑問が残っている。確認の上、返答したい。	
□ 地盤面、建物高さ、階数	RIA	・南側車路出入口の候補として2か所検討しているが、それぞれの場合における地盤面、建物高さ、階の算定方法に間違いがないか確認いただきたい。	確認 SMC
	SMC	・南側車路出入口の候補として2か所検討しているが、それぞれの場合における地盤面、建物高さ、階の算定方法に間違いがないか確認いただきたい。	

□ A棟	SMC	→実務上、A棟とBC棟の階数表記が異なっていることは問題ない。 階数、高さの算定は最大のもので行っていただきたい。 A棟の現MFが地下となるのかは、後日確認し報告する。	確認 SMC, RIA
	RIA	基準階の平面計画を検討中の中で2点質疑があります。 いわゆるダブル階段にて2つの特別避難階段を同じ場所に設置し、一方を非常用EVの附室と一体の兼用附室、もう一方を一般的な附室とする計画。 ・屋外通路を経由して附室に入る構造の際、その屋外通路をバルコニーとみなし、排煙設備は不要という考えは可能ですか。	
	SMC	→後日確認の上、報告する。RIAでも参考物件等あれば調査をお願いしたい。	
	RIA	・排煙設備が必要な場合、機械排煙設備を考えています。 加圧によって煙の進入を防ぐ煙制御方式の採用は可能ですか。	
	SMC	→基準法上、問題ない。	
	RIA	・A棟基準階の光庭側の採光条件を念のため確認いただきたい。	
	SMC	→問題ない。	
□ BC棟	SBK	・避雷針設備は旧JISで計画いたします。	確認 RIA
	SMC	→承知した。	
	SBK	・住戸共用廊下部分の非常用照明は不要と考えてよろしいでしょうか。	
	SMC	→採光上、有効な部分であれば問題ない。	
	RIA	・静岡県建築基準条例第6~8条に共同住宅に係る事例があるが現在の計画における問題点がないかご確認いただきたい。 具体的にはBC棟5-6Fは賃貸住宅を考えているが、仮にバルコニーのない住戸形状でも問題ないか。	
SMC	→静岡県建築基準条例上は問題ない。消防が要望する機能が各住戸に備わっていれば良いのではないかと。 消防法と2方向避難の確認をお願いしたい。	確認 SMC 図面送付→RIA	
RIA	・BC棟の下通し、E棟へ向かう車路があるが、面積の算定区分を教示いただきたい。 (ピロティに該当する部分/駐車場に該当する部分等)		
SMC	→デッキ下であれば面積に入るのではないかと。見方によってはピロティという認識もできる。 形状的に一棟議論に影響があるため確認の上、後日報告する。		
□ D棟	RIA	・避難階がTP+33とTP+39の2つあるということは、西側の階段は2F(TP+39)より上階をつなぐ形で良いか。	確認 SMC
	SMC	→問題ない。	
※別件 地下でつながっている一棟性			
配付先			
社内		社外	

票共03

議事録 (その1/2)		
工番	10029II PJ名	
部	設計四部	
記録者		
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他 ()	
打合せ日時	2021年4月20日 10:00 ~ 12:00	
打合せ場所	静岡県建築住宅まちづくりセンター	
出席者 (敬称略)	静岡県建築住宅まちづくりセンター(SMC): アール・アイ・エー(RIA):	
打合せ内容		
受領資料		
配布資料		
・前回議事録 ・検討中案 (配置図、平面図、断面図、基準階防火区画図、面積表)		
打合事項	打合内容	処置・決定
□ 前回議事録の確認	RIA 3/1の協議において未解決の内容 ・廃道手続きと確認申請の時系列整理について本日三島市に確認	確認(RIA)
	SMC ・A棟非常用EVの3F4Fへの着床の必要性 →着床しないことで問題ない。	決定
	SMC ・A棟基準階の特別避難階段の附室の1か所をバルコニーとできるか ※4/13(火)メール+電話にて事前相談した内容 →問題ない。設備ルートの件についても避難階段内に耐火構造壁で囲うことで問題ない。	決定
	SMC ・BC棟バルコニーの有無 →屋外避難階段を設置していれば、バルコニーは必要ないが、その場合は消防への確認が必要である。	確認(RIA)
	SMC ・デッキ下車路等の面積の取り方 →車寄せ、ピロティに該当する箇所は面積換算しなくて良いのではないかと。A棟とBC棟の間に関しては車路面積に入れることは確定。	
	□ 計画案の説明	RIA 前回と大きな変更はない
SMC ・D棟の屋外避難階段の着床について、ペDESTリアンデッキが地上扱いであり、避難階として機能すれば2Fへの着床でも良い。しかし、1Fへの直通階段を付近に設置する必要がある。 ・デッキを設けるだけで1棟扱いできるのかに関しては、県庁に確認をお願いしたい。 →その際の定期借地とのデッキに関しては、再開発と完全に縁を切った構造での計画とする。		
RIA ・平均地盤と階の算定については、3mごとの平均高さを算定するものは建物高さや建築面積、軒高であり、地階の算定の場合の平均地盤は全体での算定とする。 また、建物の部分で階数が異なるということは認められない。 →その場合に、1棟扱いで確認申請を通すが、棟によっては地階が発生することは問題ないのか。		
SMC →1棟扱いでの申請ではあるが、避難規定上は別棟扱い?ができるのか等、平均地盤による地階の資料等、根拠がそろい次第確認する。		確認(SMC)

RIA	・路外駐車場の大臣認定取得に関して、確認申請時に取得している必要があるのか。	
SMC	→大臣認定の取得時期に関しては県条例にも関与するので確認が必要である。	確認(SMC)
配付先		
社内		社外

票共 0 3

議事録 (その1/2)		
工番	10029	
PJ名	三島駅南口東街区市街地再開発事業基本設計	
部	設計四部	
記録者		
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他 ()	
打合せ日時	2021 年 6 月 2 日 16 : 0 ~ : 0	
打合せ場所	静岡県建築住宅まちづくりセンター	
出席者 (敬称略)	静岡県建築住宅まちづくりセンター (SMC) : アール・アイ・エー (RIA) :	
打合せ内容		
受領資料		
配布資料 ・前回議事録 ・着工までの検討中スケジュール ・検討中案 (配置図、平面図、断面図、面積表、面積算定)		
打合事項	打合内容	処置・決定
<input type="checkbox"/> 前回議事録の確認	<p>SMC</p> <ul style="list-style-type: none"> ・二項道路の廃道手続き →沼津土木事務所と確認をとりあい、着工日までに廃道手続きが速やかに行われるものとして確認済みとする方針とする →沼津土木の坂口氏と連絡を取り、敷地の現状についての理解は得ている。 廃道手続きに関しては、三島市が特定行政庁として行うことを確認済。 ・敷地内建物を一棟扱いした上で避難規定上の別棟扱いの是非 <p>SMC</p> <ul style="list-style-type: none"> ・路外駐車場出入口の大臣認定取得時期と確認申請時期 →駐車場法への適合をもって、県条例48条への適応と考える。 大臣認定がおりるまでの東側出入口の位置づけとしては管理者用のものとし、後に一般用として使用を可能にする。 	決定 5/26電話連絡有
<input type="checkbox"/> 計画案の説明	<p>RIA</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物高さの試算を行ったので確認いただきたい 敷地高低差3m以内毎に平均地盤面を算定し、それぞれの領域における建物の高さの内高い方を最高高さとした <p>SMC</p> <ul style="list-style-type: none"> →平均地盤は各棟を一筆書きとした平均高さを算定するものとする。 ・地階判定の試算を行ったので確認いただきたい →一棟全体の平均地盤面を算定すると共に、各部分の平均床高さを算定 天井高が確定していないが、その差が5-60cm程度であることから天井高の1/3以上差がつく (天井高が1.8m以下) ことは考えられず地階となることはない ・「建築申請memo」には階の天井の高さについて 「当該階における最も高い位置における床面から当該階における最も高い位置にある天井面の高さとする」という記述があるが、前回の指導内容と異なるように見受けられるがどちらが正か →地階の算定にあたっては、床、壁ともに最も高い位置を算定根拠とする。 ペDESTリアンデッキより下の階を当該階とし、算定を行う場合、地階はないものとみなす。 ・容積対象/対象外の範囲の確認 駐車場/ピロティ 自走式駐車場 受水槽、ディスポージャー処理槽の設置場所 	

SMC	→E棟のトイレ、機械室は駐車場面積には含まない。 受水槽室、発電機室などは延べ床面積に一定数を乗じた値を容積対象外として算定する。 なお、受水槽室のポンプ設備は容積対象外に算入。
<A棟>	<p>RIA</p> <ul style="list-style-type: none"> ・省令40号取得方針に変更なし ・1F: 全体共用駐輪場+機械室等/受水槽、ディスポージャー処理槽受水槽等が容積対象外となる条件を確認したい ・2F: 店舗等/住宅エントランスホール等 避難階であるため非常用EV乗降ロビーは必ずしも必要ではないことを確認したい ・3F: 店舗等/防災センター、電気室 防災センターへは外部から直通階段でアクセス可能 ・4F: 医療、保育、発電機/住宅用発電機 非常用EVの着床は必ずしも必要ではないことを確認したい ・5F~: 共同住宅 避難ハッチ不要 (5/19消防確認済み)
<BC棟>	<ul style="list-style-type: none"> ・コア形状変更検討中だが、1-2F店舗、3-4Fオフィス、5-6F賃貸住宅という構成に変更なし
<D棟>	<ul style="list-style-type: none"> ・1F店舗/2-10F共同住宅 令八区画、省令40号取得予定
<input type="checkbox"/> その他	<p>RIA</p> <ul style="list-style-type: none"> ・避難階である階にEV乗降ロビーは必要か。 →避難階であれば、必要ない。 <p>SMC</p> <ul style="list-style-type: none"> 2つの避難階から、共通の附室に出ることは可能。 <p>RIA</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋内/屋外の階段下の面積算入はどこに算入するのか。 →屋外は用途が発生していない場合は床面積に算入しない。 屋内は階段下の床面積は1Fに算入、階段の開始より上は2Fに算入。 <p>RIA</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷捌きの算入先に関して →共用の荷捌きとして計画する場合は異種用途区画は発生しないが、駐車場としての用途とする場合、異種用途区画が発生するため、注意が必要。 <p>SMC</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災センターの3Fへの移動に関して →2つの直通階段の判定は特別避難階段を1、防災センターへの直通階段を1として算定。
配付先	
社内	社外

議事録(その1/2)										票共03										
工番	1	0	0	2	9	II	PJ名	三島駅南口東街区市街地再開発事業基本設計		部	設計四部									
								記録者												
会議の種類 <input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他()																				
打合せ日時 2021年6月21日 16:00 ~ 18:00																				
打合せ場所 静岡県建築住宅まちづくりセンター																				
出席者(敬称略) 静岡県建築住宅まちづくりセンター(SMC): [] アール・アイ・エー(RIA): []																				
打合せ内容																				
受領資料																				
配布資料 ・前回議事録 ・検討中案(配置図、防火区画図、断面図、面積表、面積算定図) ・立体駐車場の事例写真																				
打合事項																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>打合事項</th> <th>打合内容</th> <th>処置・決定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/> 前回議事録の確認</td> <td>SMC ・敷地内建物を一棟扱いした上で避難規定上の別棟扱いの是非について県庁確認いただく →現在確認中であるが、防災センターの一元管理等、強い根拠があれば問題ないと思われる。 別途、RIAでも再開発を一棟で行う理由について、確認いただきたい。</td> <td>確認(RIA)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 計画案について</td> <td>RIA ・令122 A棟2Fは避難階であるため、2-3Fを物販店舗とした場合階段を避難階段や特別避難階段としなくてもよいでしょうか RIA ・令122 BC棟2-3Fにて物販店舗(書店)を検討しているが、上記質疑同様基準法上は階段を避難階段や特別避難階段としなくてもよいでしょうか(消防法上、避難器具設置を要しない条件として避難階段とする方針) SMC →法令に則る必要があるように思われるが、確認した後、回答する。 RIA ・防火区画図の作成を行ったので確認いただきたい 乗降ロビー、特別避難階段の附室 SMC →避難階に乗降ロビーは必要ない。 避難階段の附室も外部に直接出れるのであれば必要なく、その場合、排煙設備も必要ない。 →令八計画に伴う、全体共用部の考え方も特段問題はない。 →A棟駐輪場と屋内車路は異種用途区画となる。 RIA ・面積算定図の更新を行ったのでご確認いただきたい 受水槽室におけるポンプ置場の取り扱いの再確認 自走式駐車場の床面積の取り方 SMC →ポンプ室の部分に関しては容積対象としてカウント。 →駐輪場は柱芯で床面積の算定を行っていただきたい。 →宅配ボックスは緩和対象内であれば容積対象外として問題ない。 →A棟3Fの室外機置場は用途も発生しているため、容積対象として算定。 →住民が通ることのない住宅廊下は容積対象として算定いただきたい。少しでも通る根拠があれば対象外で問題ない。</td> <td>確認(SMC)</td> </tr> </tbody> </table>												打合事項	打合内容	処置・決定	<input type="checkbox"/> 前回議事録の確認	SMC ・敷地内建物を一棟扱いした上で避難規定上の別棟扱いの是非について県庁確認いただく →現在確認中であるが、防災センターの一元管理等、強い根拠があれば問題ないと思われる。 別途、RIAでも再開発を一棟で行う理由について、確認いただきたい。	確認(RIA)	<input type="checkbox"/> 計画案について	RIA ・令122 A棟2Fは避難階であるため、2-3Fを物販店舗とした場合階段を避難階段や特別避難階段としなくてもよいでしょうか RIA ・令122 BC棟2-3Fにて物販店舗(書店)を検討しているが、上記質疑同様基準法上は階段を避難階段や特別避難階段としなくてもよいでしょうか(消防法上、避難器具設置を要しない条件として避難階段とする方針) SMC →法令に則る必要があるように思われるが、確認した後、回答する。 RIA ・防火区画図の作成を行ったので確認いただきたい 乗降ロビー、特別避難階段の附室 SMC →避難階に乗降ロビーは必要ない。 避難階段の附室も外部に直接出れるのであれば必要なく、その場合、排煙設備も必要ない。 →令八計画に伴う、全体共用部の考え方も特段問題はない。 →A棟駐輪場と屋内車路は異種用途区画となる。 RIA ・面積算定図の更新を行ったのでご確認いただきたい 受水槽室におけるポンプ置場の取り扱いの再確認 自走式駐車場の床面積の取り方 SMC →ポンプ室の部分に関しては容積対象としてカウント。 →駐輪場は柱芯で床面積の算定を行っていただきたい。 →宅配ボックスは緩和対象内であれば容積対象外として問題ない。 →A棟3Fの室外機置場は用途も発生しているため、容積対象として算定。 →住民が通ることのない住宅廊下は容積対象として算定いただきたい。少しでも通る根拠があれば対象外で問題ない。	確認(SMC)
打合事項	打合内容	処置・決定																		
<input type="checkbox"/> 前回議事録の確認	SMC ・敷地内建物を一棟扱いした上で避難規定上の別棟扱いの是非について県庁確認いただく →現在確認中であるが、防災センターの一元管理等、強い根拠があれば問題ないと思われる。 別途、RIAでも再開発を一棟で行う理由について、確認いただきたい。	確認(RIA)																		
<input type="checkbox"/> 計画案について	RIA ・令122 A棟2Fは避難階であるため、2-3Fを物販店舗とした場合階段を避難階段や特別避難階段としなくてもよいでしょうか RIA ・令122 BC棟2-3Fにて物販店舗(書店)を検討しているが、上記質疑同様基準法上は階段を避難階段や特別避難階段としなくてもよいでしょうか(消防法上、避難器具設置を要しない条件として避難階段とする方針) SMC →法令に則る必要があるように思われるが、確認した後、回答する。 RIA ・防火区画図の作成を行ったので確認いただきたい 乗降ロビー、特別避難階段の附室 SMC →避難階に乗降ロビーは必要ない。 避難階段の附室も外部に直接出れるのであれば必要なく、その場合、排煙設備も必要ない。 →令八計画に伴う、全体共用部の考え方も特段問題はない。 →A棟駐輪場と屋内車路は異種用途区画となる。 RIA ・面積算定図の更新を行ったのでご確認いただきたい 受水槽室におけるポンプ置場の取り扱いの再確認 自走式駐車場の床面積の取り方 SMC →ポンプ室の部分に関しては容積対象としてカウント。 →駐輪場は柱芯で床面積の算定を行っていただきたい。 →宅配ボックスは緩和対象内であれば容積対象外として問題ない。 →A棟3Fの室外機置場は用途も発生しているため、容積対象として算定。 →住民が通ることのない住宅廊下は容積対象として算定いただきたい。少しでも通る根拠があれば対象外で問題ない。	確認(SMC)																		
配付先																				
社内						社外														

議事録(その1/2)										票共03													
工番	1	0	0	2	9	II	PJ名	三島駅南口東街区市街地再開発事業基本設計		部	設計四部												
								記録者															
会議の種類 <input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他()																							
打合せ日時 2021年7月19日 10:15 ~ 12:00																							
打合せ場所 静岡県建築住宅まちづくりセンター																							
出席者(敬称略) 静岡県建築住宅まちづくりセンター(SMC): [] アール・アイ・エー(RIA): [] 設備計画(SBK): []																							
打合せ内容																							
受領資料																							
配布資料 ・前回議事録 ・検討中案(配置図、平面図、断面図) ・防火避難規定の解説2016 p29																							
打合事項																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>打合事項</th> <th>打合内容</th> <th>処置・決定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/> 前回議事録の確認</td> <td>RIA SMC ・一棟性、避難階の取り扱い等について確認したい →県との協議継続中</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 計画案について</td> <td>RIA ・A棟については省令40号取得の方針を取りやめとなった このとき3-4Fの非住宅部分は非常用EVのある住宅と管理上行き来ができない非常用の進入口を設置することでこの非住宅の区画への非常用EV設置は不要と考えてよいか ※防火避難規定の解説 SMC →添付資料の防火避難規定の解説記載の事例に当てはまるかどうかを含め詳細検討後回答する RIA ・A棟2F特別避難階段の附室について 避難階において直接外部に出られない場合、必要な排煙窓を設置したEVホールを附室としてよいか SMC →特別避難階段から室内に入る場合附室必要 その附室が乗降ロビーのように兼用とすることもあり得る SBK ・避雷針の計画においてA棟設置避雷針の保護角に入る部分については他の棟については設置しなくてよいか おそらくBC棟は完全にその範囲に入り、D棟E棟の一部も同様となる。 SMC →棟判定であればその考えで問題ない。 SBK ・A棟店舗計画の排煙ダクトを床下に設置した場合の耐火構造の区画について、石膏ボードt21二重張りの工法での区画は可能か。 SMC →耐火構造の床壁での区画となる。 RIA ・A棟店舗計画を検討中。EVを車路上に配置することになったが、二重スラブとすることで安全性を確保する計画としている。 その構造で問題ないか確認いただきたい。 SMC →昇降機技術基準の解説等基準を確認する。</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> その他</td> <td>SMC 8/12-16 夏季休暇となる</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>												打合事項	打合内容	処置・決定	<input type="checkbox"/> 前回議事録の確認	RIA SMC ・一棟性、避難階の取り扱い等について確認したい →県との協議継続中		<input type="checkbox"/> 計画案について	RIA ・A棟については省令40号取得の方針を取りやめとなった このとき3-4Fの非住宅部分は非常用EVのある住宅と管理上行き来ができない非常用の進入口を設置することでこの非住宅の区画への非常用EV設置は不要と考えてよいか ※防火避難規定の解説 SMC →添付資料の防火避難規定の解説記載の事例に当てはまるかどうかを含め詳細検討後回答する RIA ・A棟2F特別避難階段の附室について 避難階において直接外部に出られない場合、必要な排煙窓を設置したEVホールを附室としてよいか SMC →特別避難階段から室内に入る場合附室必要 その附室が乗降ロビーのように兼用とすることもあり得る SBK ・避雷針の計画においてA棟設置避雷針の保護角に入る部分については他の棟については設置しなくてよいか おそらくBC棟は完全にその範囲に入り、D棟E棟の一部も同様となる。 SMC →棟判定であればその考えで問題ない。 SBK ・A棟店舗計画の排煙ダクトを床下に設置した場合の耐火構造の区画について、石膏ボードt21二重張りの工法での区画は可能か。 SMC →耐火構造の床壁での区画となる。 RIA ・A棟店舗計画を検討中。EVを車路上に配置することになったが、二重スラブとすることで安全性を確保する計画としている。 その構造で問題ないか確認いただきたい。 SMC →昇降機技術基準の解説等基準を確認する。		<input type="checkbox"/> その他	SMC 8/12-16 夏季休暇となる	
打合事項	打合内容	処置・決定																					
<input type="checkbox"/> 前回議事録の確認	RIA SMC ・一棟性、避難階の取り扱い等について確認したい →県との協議継続中																						
<input type="checkbox"/> 計画案について	RIA ・A棟については省令40号取得の方針を取りやめとなった このとき3-4Fの非住宅部分は非常用EVのある住宅と管理上行き来ができない非常用の進入口を設置することでこの非住宅の区画への非常用EV設置は不要と考えてよいか ※防火避難規定の解説 SMC →添付資料の防火避難規定の解説記載の事例に当てはまるかどうかを含め詳細検討後回答する RIA ・A棟2F特別避難階段の附室について 避難階において直接外部に出られない場合、必要な排煙窓を設置したEVホールを附室としてよいか SMC →特別避難階段から室内に入る場合附室必要 その附室が乗降ロビーのように兼用とすることもあり得る SBK ・避雷針の計画においてA棟設置避雷針の保護角に入る部分については他の棟については設置しなくてよいか おそらくBC棟は完全にその範囲に入り、D棟E棟の一部も同様となる。 SMC →棟判定であればその考えで問題ない。 SBK ・A棟店舗計画の排煙ダクトを床下に設置した場合の耐火構造の区画について、石膏ボードt21二重張りの工法での区画は可能か。 SMC →耐火構造の床壁での区画となる。 RIA ・A棟店舗計画を検討中。EVを車路上に配置することになったが、二重スラブとすることで安全性を確保する計画としている。 その構造で問題ないか確認いただきたい。 SMC →昇降機技術基準の解説等基準を確認する。																						
<input type="checkbox"/> その他	SMC 8/12-16 夏季休暇となる																						
配付先																							
社内						社外																	

・富士山南東消防本部

票 共 0 3			
議事録 (その1/1)			
工番	PJ名	三島駅南口東再開発コンサルH30	部 設計四部
			記録者
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他 ()		
打合せ日時	2020年11月10日 13:30 ~		
打合せ場所	富士山南東消防本部		
出席者 (敬称略)	富士山南東消防本部	(FY) <予防課>	
		(FK) <警防係>	
	三島市 三島駅周辺整備推進課	(SEI) 新保	
	設備計画	(SBK)	
	アール・アイ・エー	(RIA)	
打合せ内容			
受領資料			
無し			
配布資料			
・レジメ ・前回議事録 ・消防協議説明資料(図面、スケジュール等) ・特定光庭検証資料			
打合事項	打合内容	処置・決定	
<input type="checkbox"/> 前回議事関係	RIA ・定期借地/再開発敷地 ・消防活動空地(位置、離れ寸法など) FK →位置、寸法等に関しては問題ない。はしご車が転回できれば、計画上支障はない。バルコニーや建物飛び出しへの考え方は、はしごを伸ばして消火できない計画は控えてほしい。 ・敷地内車路の通航制限 FK →敷地南側よりはしご車が来るため、東側出入口使用の場合、左折する軌跡を作成の上、クリアであれば計画上問題はない。南側出入口を緊急車両の出入りに使用する場合、救急車が最小のサイズであり、H=3200程度を見込む必要がある。現計画では南側出入口から緊急車両の出入りは不可能である。 ・非常用EVの着床階 FY →確認の上、後ほど共有する。 ・特定光庭のチェック FY →現在行っている検証の見立てで概ね間違いはないと思われるが、確認の上後ほど共有する。 ・防災設備機器 SBK ・本計画は申請上は1棟であるが、各棟で火災報知設備を設置し相互移報を確保し防災センターで管理をする計画としている。 火災報知設備は各棟設置で問題ないか。 FY →A棟とF棟を別棟として計画していれば、設備の各棟設置に関しては問題ないと考えている。 各課共有の上、検討し回答する。 SBK →次回以降、考え方をまとめて共有する。 ・A棟屋上に関して留意点等はあるか。 FY →ホバリングの位置に関しては、三島市として初の計画のため侵入方向等確認の上、後日回答する。 SBK ・A棟にブースターポンプを設置する計画としているが、中間階ではなく、1階と最上階への設置を検討しているため、ポンプ車の水量と圧力を教えていただきたい。 FK →後日回答する。		

<input type="checkbox"/> その他	FK	・既存の消防水利で再開発敷地内を網羅するのは厳しく、新たに1か所40tの耐震水槽の計画が必要となってくる。 ※次回、1月中旬ごろを予定
		<input type="checkbox"/> 11月25日 電話にて一部質疑の回答 ・特定光庭検証の計算式を改めて確認したが、計算通りであり、本計画のA棟吹抜けは特定光庭に該当する。 ・ホバリングマークに関しては、三島市内で確認を行ったが明確な回答は得られなかった。 富士山南東消防本部では決まり事は無く、ヘリポートに関しては国土交通省、ホバリングマークに関しては消防庁の規定に従っていただければ、問題ないと思われる。
配 付 先		
社 内		社 外

票共 0 3

議事録(その1/1)									
工番	1	0	0	2	9	II	PJ名	部	設計四部
三島駅南口東街区市街地再開発事業基本設計							部		
							記録者		
会議の種類	PJ会議		顧客打合せ						
	関係官庁・団体等打合せ		現場定例会議		その他()				
打合せ日時	2021年2月5日 15:40 ~								
打合せ場所	富士山南東消防本部								
出席者 (敬称略)	富士山南東消防本部		(FY)	<予防課>					
			(FK)	<警防係>					
	設備計画		(SBK)						
	アール・アイ・エー		(RIA)						
打合せ内容									
受領資料									
無し									
配布資料									
・レジメ ・前回議事録 ・消防協議説明資料(図面、スケジュール等)									
・A棟消火ポンプ概略計算書 ・加圧排煙設備資料									
打合事項									
打合内容									
処置・決定									
□ 警防課 (消防活動空地等)	RIA	・消防活動空地の候補を9か所検討しておりこれら内不適切な場所があれば指摘いただきたい							
		・西隣の定期借地と共に敷地内には地区計画にて6m幅の歩行者通路が地区施設として定められており、A棟南側の候補地へのアプローチはその通路を通ることになる計画である							
	FK	・南側出入口は計画によっては高さ約2.8mを上限とした屋内車路となるためはしご車等は通行不可となる点ご了承いただきたい							
		・東側出入口における車両軌跡図を作成したので確認いただきたい →消防活動空地の3候補地はどれも不適切なものはない。 また、南側出入口の車路出入口の天井高さが地下水を含む諸条件により難しいことは理解している。再開発敷地に直接入る出入口としては、東側出入口からのアプローチ一本に絞り、そのルートをより確かなものとする考えでも良い。 それに加えて、定期借地の地区計画に定められた歩行者通路を経由しての消防活動についても可能であるほうが望ましい。 ただ、定めなければならない2カ所の消防活動空地をどこに設定する場合においても、消防活動の配置と消防水利や連結送水口の位置の調整を行う必要がある。							
RIA	・敷地内車路の位置や寸法、構造について検討中 幅員7.0m確保を目指しているため、はしご車の前進に必要な幅員「A:6.5m⇒B>6.5m」を満たしていることを確認いただきたい								
	FK →使用しているはしご車は4WS機能を搭載して回転半径を小さくしているが、後進の際はその機能が動作しないため、前進よりも大きな回転半径が必要であることに注意すること。								
□ 予防課 (防火対象物)	SBK	・定期借地建物(F, G棟)と再開発建物(A~E棟)は確認申請上別敷地・別建物にて申請する 現在の計画案における各棟の防火対象物の考え方を教示いただきたい							
		FY →定期借地建物と再開発建物が別敷地、別建物での計画とする点は承知した。再開発建物は一棟建物であるが、接続形態により別棟、それぞれの防火対象物とする考え方に問題無い。 計画が固まってきた際再チェックを行う。							

(A棟基準階)	SBK	・省令40号の特例を受けた場合の各種消防設備に対するポンプの概算計算書を作成したので確認いただきたい。	
	FY	→詳細確認し、指摘事項があれば後日改めて回答する。	FY 後日回答
	RIA	・避難ハッチの設置基準があるようでしたら教示いただきたい	
	FY	→避難ハッチは一繋がりバルコニーに1カ所。壁面に向かって降りる構造とする。配置に関する設置基準は署内確認後伝える。	→部分回答済 FY 後日回答
(D棟)	SBK	・連結送水管の送水口の配置についてご指示ください。 →住宅フロアにおける連結送水管の送水口の位置は非常用EVの乗降ロビー内とし、防火扉下部に送水管用子扉を設置すること。	→決定
	RIA	・住宅フロアの最下階は特定光庭の最下階にあたり、必要な開口(特定光庭の50分の1)の確認したい。	
	FY	→資料をメール等で受取改めて回答する。	FY 後日回答
	RIA	・前回質疑にもあった非常用EVが着床しなければならない階について	
FY	→非常用EVの最下階(住宅駐輪場がある階)への着床すべきかどうかについては、防災センターの直近より当該階への直通階段があれば非着床としてよい。2階および3階においても非着床としてもよいかについては、署内確認後改めて回答する。 また、令8区画にて区画されている非住宅用の設備室については既に階段が設置されているので問題無い。防災センターの広さは40~50m ² 、その他配布資料にて基準を確認すること。	→部分回答済 FY 後日回答	
SBK	・免震層における消防設備設置に対する考え方を教示願いたい。		
FY	→免震層は階に該当しない場合においても火災を知るという意味で感知器の設置が望ましい。	→継続協議	
SBK	・基準階の特別避難階段の附室に設置する排煙設備に対し附室への煙の侵入を防ぐ加圧排煙設備を採用を検討している。		
FY	→受領資料を確認後改めて回答する。	FY 後日回答	
RIA	→まちづくりセンターの方にも確認し報告する。		
RIA	・D棟の消防法上の高さは、消防法第8条の3第1項により、高さ設定(建築基準法上の地盤面の高さ)と同じ考えでよいか。すなわち、建築基準法の31m以下であれば、消防法上高層建築物に該当しないという考え方でよいか。		
FY	→問題ない。	→決定	
	以上		
		配付先	
		社内	社外

議事録 (その1/1)		票	共	0	3
工番	10029II	PJ名	三島駅南口東街区市街地再開発事業基本設計		
部	設計四部				
記録者	[REDACTED]				
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他 ()				
打合せ日時	2021 年 5 月 19 日 13:30 ~				
打合せ場所	富士山南東消防本部				
出席者 (敬称略)	富士山南東消防本部	(FY)	<予防課>	[REDACTED]	
	設備計画	(SBK)	[REDACTED]	[REDACTED]	
	アール・アイ・エー	(RIA)	[REDACTED]	[REDACTED]	
打合せ内容					
受領資料					
無し					
配布資料					
・前回議事録 (2/5) ・最新図 (配置図、平面図、断面図、面積表) ・防災設備機器一覧表案					
打合せ事項	打合せ内容	処置・決定			
□ 警防課 (消防活動空地等)	RIA	・消防活動空地の候補を3カ所検討してどれも問題なかったが今回北側と南東側の2カ所に限定した計画としたい 前回指導があったように車両軌跡を車両転回に問題ないように検討したのでご確認いただきたい			※警防課は別途協議
	FK SBK	・計画敷地に対し、消防用水をどちらに配置すればよろしいでしょうか。また、水源容量を明示ください。			
□ 予防課 (防火対象物)	FK	(前回議事録記載内容の確認を行い下記内容を協議した)			
	FY	・A棟、省令40号の特例を受けた場合の各種消火設備のポンプに関する概算計算書の内、住宅用SPの中間水槽の水量計算の根拠を示してほしい。			検討後再提示 (SBK)
	SBK	→資料作成し後日提示する。			
	RIA	・避難ハッチの質疑を行ったが、A棟BC棟D棟はどれも避難階段または特別避難階段を設置するため、消防法上避難器具設置の義務台数は0となる見込みである。			決定
	FY	→問題ない。			
	RIA	・A棟非常用EV着床すべき階について、3F4Fへの着床は不要か。			
	FY	→3F4Fは着床しなくても問題ない。 ただし5/19図面のように1Fに防災センターを設置した場合1Fにも非常用EVを着床させなければならない。 2/5図面のように2Fに防災センターがある場合は、1Fが避難階であることから、防災センターから1Fへの階段アクセス確保の条件の元1F非着床とすることができる。			
RIA	→改めて検討して相談する。当敷地は地下水への影響を考慮しなければならず、防災センターを5/19図面の位置に設けた上で非常用EVを着床したとき、乗降ロビーから防災センターの途中に階段が発生する可能性がある。				
FY	→図面をみて判断する。				検討後再提示 (RIA)
RIA	・A棟基準階の特別避難階段の附室をバルコニー形式に変更したため				

FY	加圧排煙に関する質疑は取り下げる。 →問題ない。	決定
RIA	(以下本日の議事録)	
FY	・再開発敷地各棟の防災設備機器一覧表を作成したのでご確認願いたい →共同住宅用非常コンセント設備は、消防指導指針より、通常の非常コンセント設備の基準に従って設置すること。 ・BC棟の自火報受信機は、2階管理人室に設置すること。 ・D棟は、省令40号を取得した時の法規で一覧表を作成してすること	検討後再提示 (SBK)
RIA	・避難器具の設置基準について、A棟2Fは避難階であるため、2Fを令別表第1の階数の1Fと読み替えてよいか	
FY	→問題ない。	決定
FY	・A棟5F以上は特別避難階段を2カ所設置した耐火建築物であるため避難器具の設置は緩和されるものと考えてよいか	
FY	→問題ない。	決定
FY	・D棟3F以上は避難階段を2カ所設置した耐火建築物とすることにより避難器具の設置は緩和されるものと考えてよいか	
FY	→問題ない。	決定
FY	・BC棟5-6Fは避難階段を2カ所設置した耐火建築物とすることにより避難器具の設置は緩和されるものと考えてよいか	
FY	→問題ない。	決定
FY	・基準階の特別避難階段の附室をバルコニーとする方針に変更した4/20静岡県まちづくりセンターにも問題ないことを確認済み	
FY	→問題ない。	決定
SBK	・A棟は地上11階以上かつ延床面積10,000㎡以上となります。防災センターに各消防用設備等を一元管理する総合操作盤は必要となるか。 ・防災センターに必要な人数についてご教示いただきたい	
FY	→富士山南東消防組合火災予防規程より、A棟は設置基準に該当するため、総合操作盤を設置すること。 →防災センターの人数について東京消防庁のような基準はない。自衛消防組織をつくり消防計画を定める際に何人必要か定めていく必要がある。	今後検討 (RIA)
SBK	・D棟において省令40号の特例を取得しない場合、スプリンクラー設備の代替設備として「スプリネックス」の採用は可能か。	
FY	→問題ない。	決定
SBK	・D棟において省令40号の特例を取得した場合、消火設備としては屋内消火栓設備のみと考えてよいか。 →特例を適用する場合、内装制限(準不燃以上)を行うことで消防用設備等は緩和を受け、該当無しとなる。 消火活動上必要な施設として連結送水管(7階以上)は必要。	一覧表再提示 (SBK)
以上		
配付先		
社内		社外

議事録 (その1/1)										票共 0 3			
工番	1	0	0	2	9	II	PJ名	部	設計四部	記録者			
三島駅南口東街区市街地再開発事業基本設計													
会議の種類	PJ会議		顧客打合せ		関係官庁・団体等打合せ		現場定例会議		その他 ()				
打合せ日時	2021 年 6 月 2 日 13 : 0 ~												
打合せ場所	富士山南東消防本部												
出席者 (敬称略)	富士山南東消防本部		(FY)		<警防課>								
	アール・アイ・エー		(RIA)										
打合せ内容													
受領資料 無し													
配布資料 ・ 予防課議事録(5/19) ・ 一般図													
打合事項	打合内容								処置・決定				
□ 警防課 (消防活動空地等)	RIA	・ 前回の消防活動空地より1か所減らしてA棟の南西(2F)と北東(1F)の計2か所を計画しているが、位置と数で問題ないか。								※警防課は別途協議			
	FK	→ ・ デッキ上に消防活動空地を計画する場合は、消防車の25 tに耐えられる構造とすること。 ・ 傾斜に関して、進入にあたっては11度以下、活動にあたっては7度以下に収めること。 ・ 先行して到着するのが長泉隊で4分を想定している。先行隊が北東、はしご車は南西での活動を想定している。 ・ 南西の消防活動空地では庇とはしごの干渉が考えられる。事例として、庇と3.6mの離隔をとっている。 ・ A棟とBC棟を渡しの庇を消防活動上の制限が大きいため無くすことを検討していただきたい。											
	RIA FK	・ 消防水利の適切な設置場所や個数をご教示いただきたい。 → ・ 水を積んでいないはしご車の活動位置を考慮するとA棟南西への40 tの水利を埋設で計画することは必須と考えている。 ・ 北東への設置は水を積んでいる隊の活動であるため、お願いとなってしまうが、ビットを活用する等して検討をお願いしたい。											
以上													
配 付 先													
社 内						社 外							

議事録 (その1/1)										票共 0 3			
工番	1	0	0	2	9	II	PJ名	部	設計四部	記録者			
三島駅南口東街区市街地再開発事業基本設計													
会議の種類	PJ会議		顧客打合せ		関係官庁・団体等打合せ		現場定例会議		その他 ()				
打合せ日時	2021 年 6 月 21 日 13 : 30 ~												
打合せ場所	富士山南東消防本部												
出席者 (敬称略)	富士山南東消防本部		(FY)		<予防課>								
	設備計画		(SBK)										
	アール・アイ・エー		(RIA)										
打合せ内容													
受領資料 無し													
配布資料 ・ 前回議事録 (5/19) ・ 最新図 (配置図、平面図、断面図、面積表) ・ 防災設備機器一覧表案													
打合事項	打合内容								処置・決定				
□ 前回議事録の確認	RIA	・ 防災センターをA棟3F(2F避難階の直上階)に設置し外部より直通階段を設置する計画とします								了承 (FY)			
	FY	→ 問題ない。											
	SBK	・ 防災設備一覧表を修正しましたのでご確認いただきたい → 用途に関しては複合用途の(16)項イで適用する。 スプリンクラー設備等、再度見直しを行い、後日メールにて再度展開させていただく。											
	SBK	・ A棟 省令40号の特例を受けた場合の各種消火設備のポンプに関する概算計算書の内、住宅用SPの中間水槽の水量計算の根拠をご確認いただきたい → 精査中につき次回以降に確認。											
	RIA	・ E棟は現在メーカー参画での計画となっているため、図面を作成し、大臣認定での泡消火免除の協議を後程お願いしたい。											
□ その他	FY	・ A、D棟の省令40号の取得に関して、開口面積の規定を満たしていればディスボージャー室から受水槽室に直接行く計画で問題ないか。 → 問題ないと思うが、後日改めて回答する。											
	RIA	・ 避難階の乗降ロビーの附室の有無に関しては、まちづくりセンターにて確認後、見解を予防課に報告する。											
	以上								了承 (FY)				
配 付 先													
社 内						社 外							

第三章 上下水道、ガス、電力、通信等の供給状況の調査及び関係機関との打合せ

第三章 上下水道、ガス、電力、通信等の供給状況の調査及び関係機関との打合せ

A 地区再開発敷地には、A 棟 (店舗・医療施設・保育園・共同住宅)、B C 棟 (店舗・事務所・共同住宅)、D 棟 (店舗・共同住宅)、E 棟 (駐車場) の 4 棟がある。

敷地に隣接している南側道路 (小山三軒家線) 及び東側道路 (南町文教線) は三島市による無電柱化の計画に伴い、また、既存給水、ガス供給量及び排水量 (深度) が不足する見込みのため、インフラ整備を含めた計画となる。

(1) 給水設備引込み計画

給水引込みについて原則 1 敷地 1 引込という規定があり、当該敷地においても規定を遵守する。

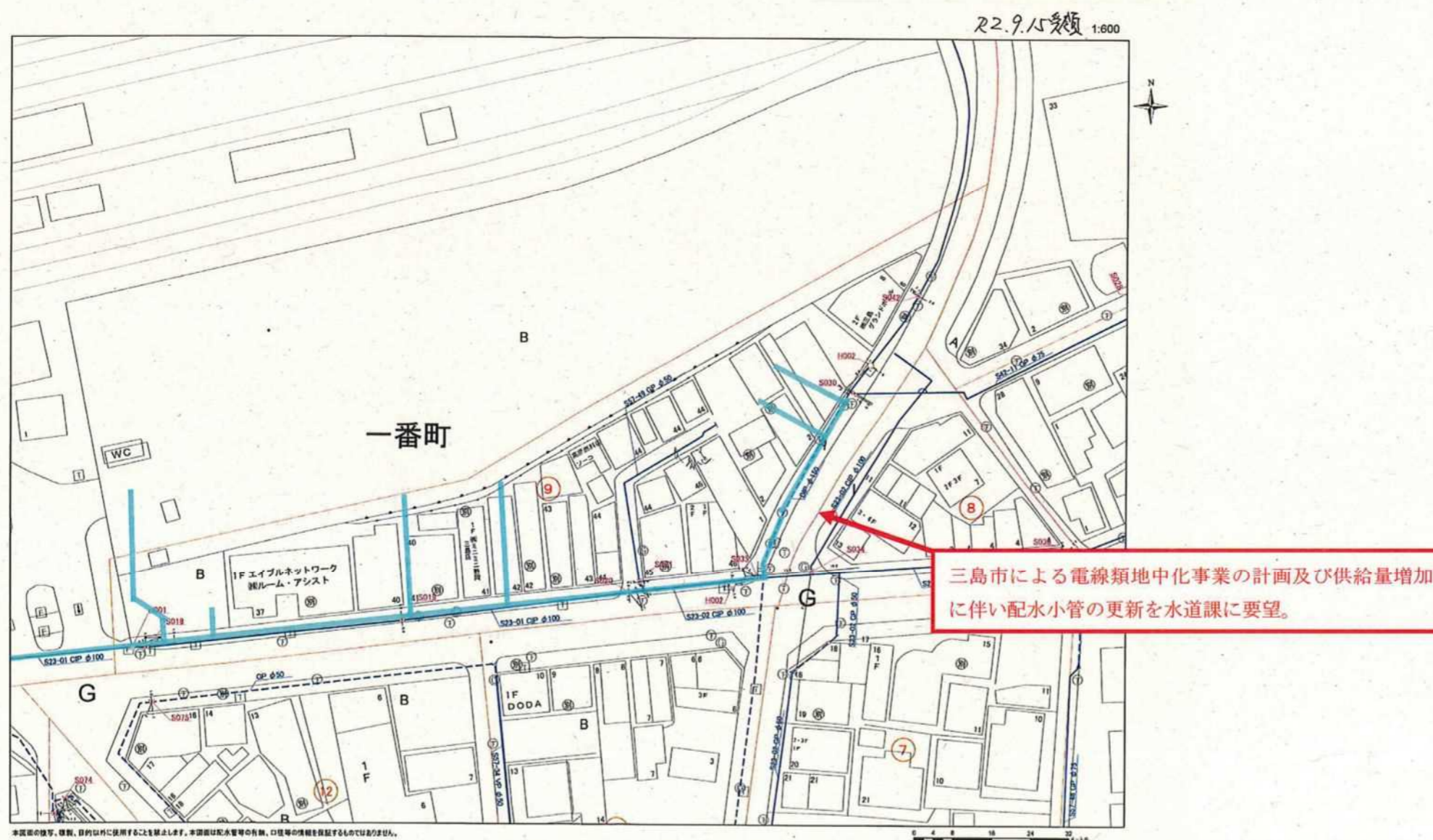
実施設計にて引き続きの協議が必要となるが、三島市の基準に則り、

各棟とも受水槽+ポンプ直送方式を採用する見込みである。

A 地区再開発敷地の給水設備における引込みの概念図を記載する。(第 5 章 M-201)

○各棟受水槽について

- ・ A 棟・・・商業、住宅 各 1 槽
- ・ B C 棟・・・商業、住宅 1 槽 (共用)
- ・ D 棟・・・商業、住宅 1 槽 (共用)
- ・ E 棟・・・商業 1 槽



三島駅南口東街区再開発 報告書 (機械設備)

株式会社設備計画

2021/8/20

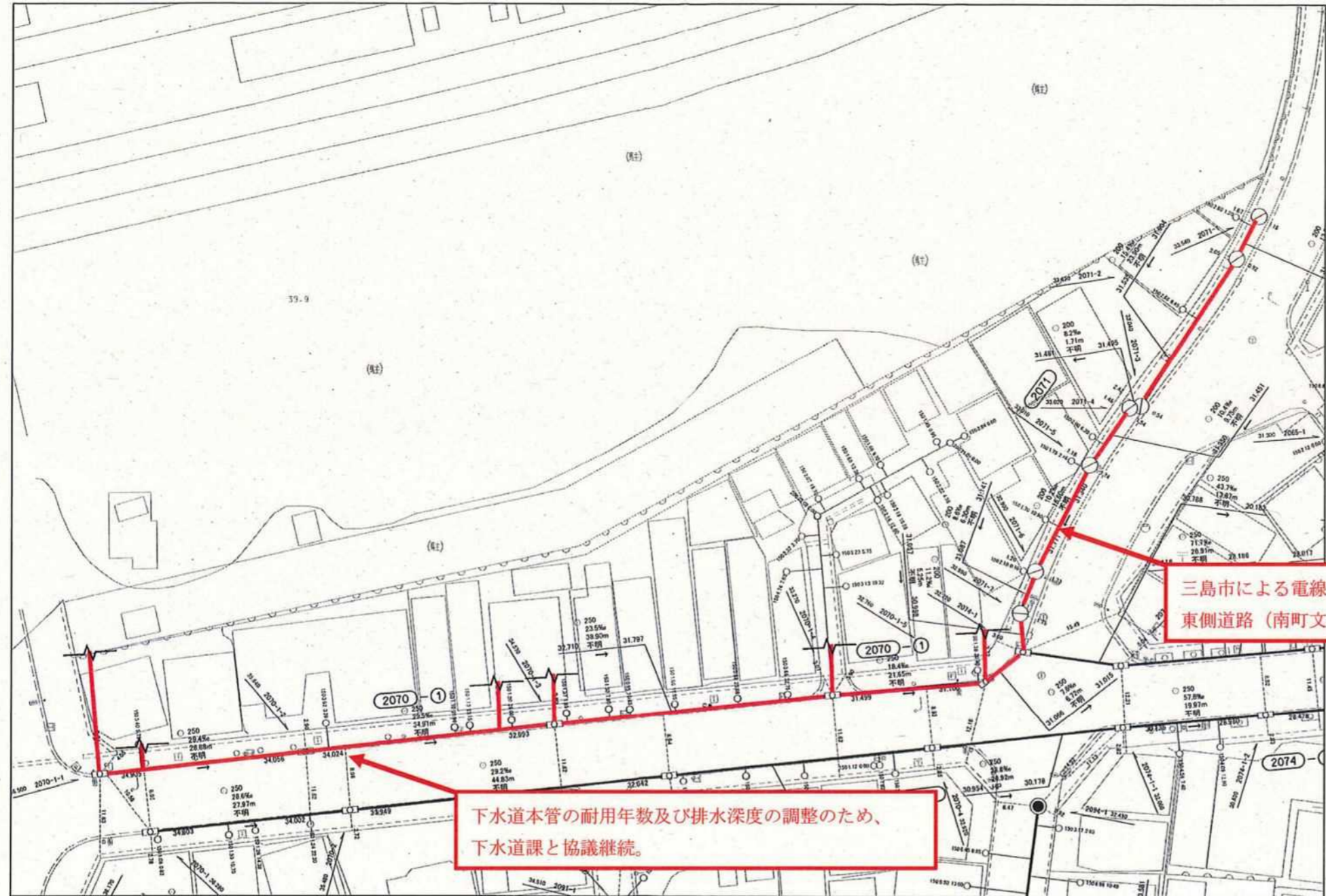
番号	確認事項	回答者
1	<p>【 下水道本管 管径について 】</p> <p>三島市下水道課と協議を行い、再開発敷地及び周辺敷地における排水量の算定を行った。</p> <p>現況、下水道本管は敷地南側 (小山三軒家線) で陶管 φ250、敷地東側が塩化ビニル管 φ200 の配管が敷設されており、250mm の陶管の流量の最大値は 0.0595[m3/s]、200mm の塩化ビニル管の流量の最大値は 0.0426[m3/s]となる。</p> <p>現時点の概算ではあるが、 A 棟 : 0.01411[m3/s] B・C 棟 : 0.00481[m3/s] D 棟 : 0.00439[m3/s] E 棟 : ごく少量 F 棟 0.00849[m3/s] G 棟 : 0.00025[m3/s] という状況とみられる。</p> <p>敷地南側には駅前の各店舗の排水、A 棟、B・C 棟、D 棟、E 棟及び定期借地分 (F 棟、G 棟) の排水を放流する見込みのため、 0.01411+0.00481+0.00439+0.00849+0.00025+ 駅前分 =0.03205+α [m3/s] ≤ 0.0595[m3/s]となる。</p> <p>三島駅東交差点で当該敷地の排水が合流するため、以降の下流側において周辺流域の管径が流量に対応しきれない場合は、三島市との協議の上で方針を決定 (増径) する必要が有るものと考えられる。</p>	

2) 排水設備計画

A 地区再開発敷地の排水設備における下水道本管接続の概念図を記載する。(第 5 章 M-201)

各棟の放流は、給水設備と同様に棟毎に放流する計画とする。

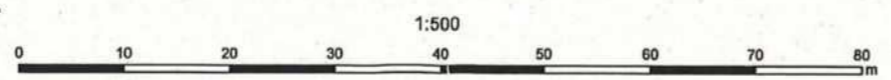
三島市公共下水道台帳図



三島市による電線類地中化事業の計画に伴い、東側道路（南町文教線）の下水道本管は撤去の見込み。

下水道本管の耐用年数及び排水深度の調整のため、下水道課と協議継続。

本公共下水道施設平面図は、下水道管等の概ねの位置を示しております。また、下水道工事や道路工事等により現況と異なる場合がありますので位置情報等は現地でご確認ください。なお、本施設平面図を許可なく複製、転載、配布することを禁じます。

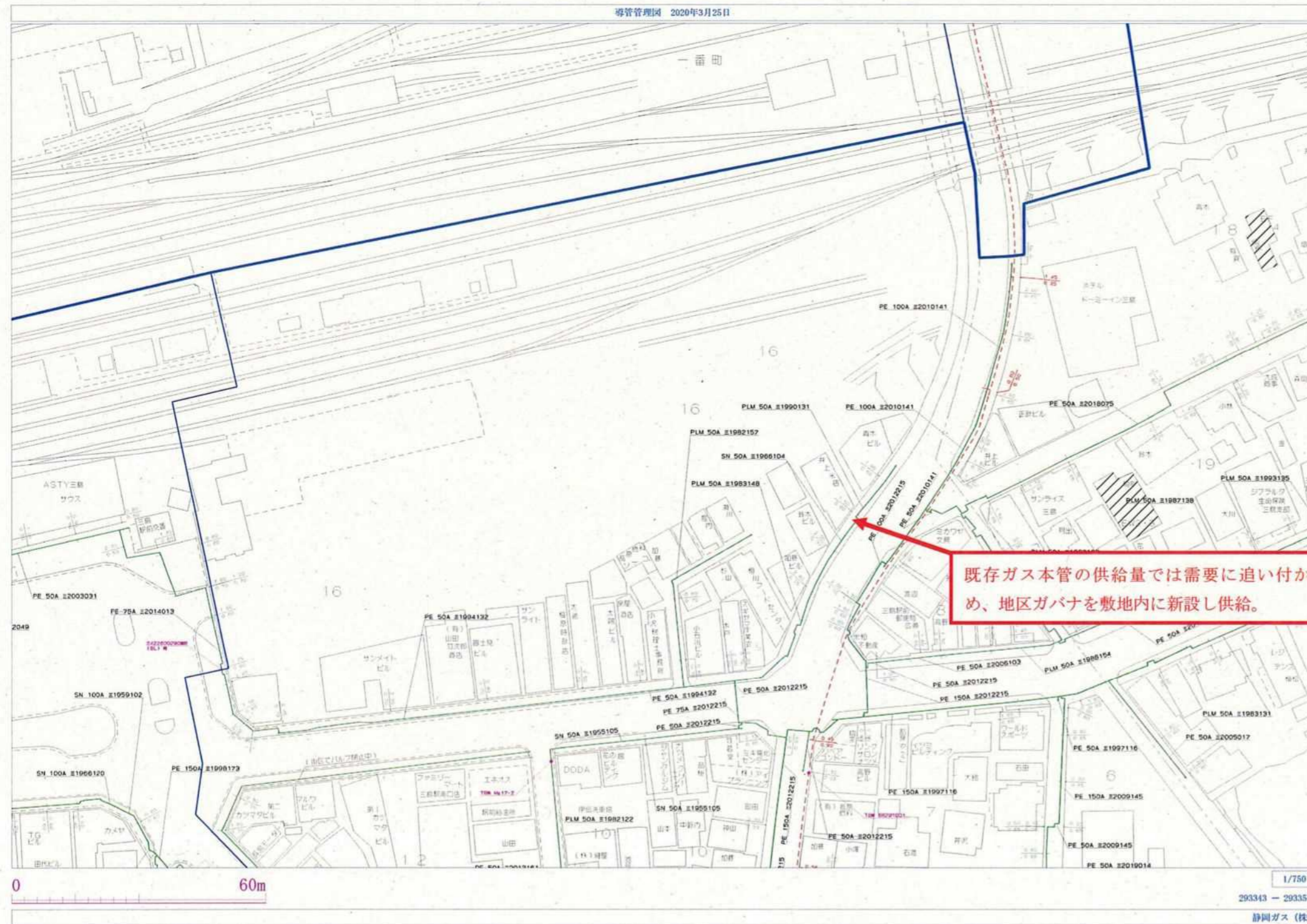


令和2年9月15日

(3) ガス設備計画

A地区再開発敷地の排水設備におけるガス本管接続の概念図を記載する。(第5章 M-201)

各棟の引込は安定供給の見込まれる中圧ガス管を引込むと共にガスガバナ(地区ガバナ)を敷地内に新設し、
 低圧ガスに変換したうえで各棟に供給する計画とする。



A地区再開発敷地には、A棟（店舗・医療施設・保育園・共同住宅）、BC棟（店舗・事務所・共同住宅）、D棟（店舗・共同住宅）、E棟（駐車場）の4棟がある。
敷地に隣接している南側、東側道路は、三島市による電線類地中化の計画があり、電力、電話、情報、CATVの引込みは、電線共同溝より地中引込となる。

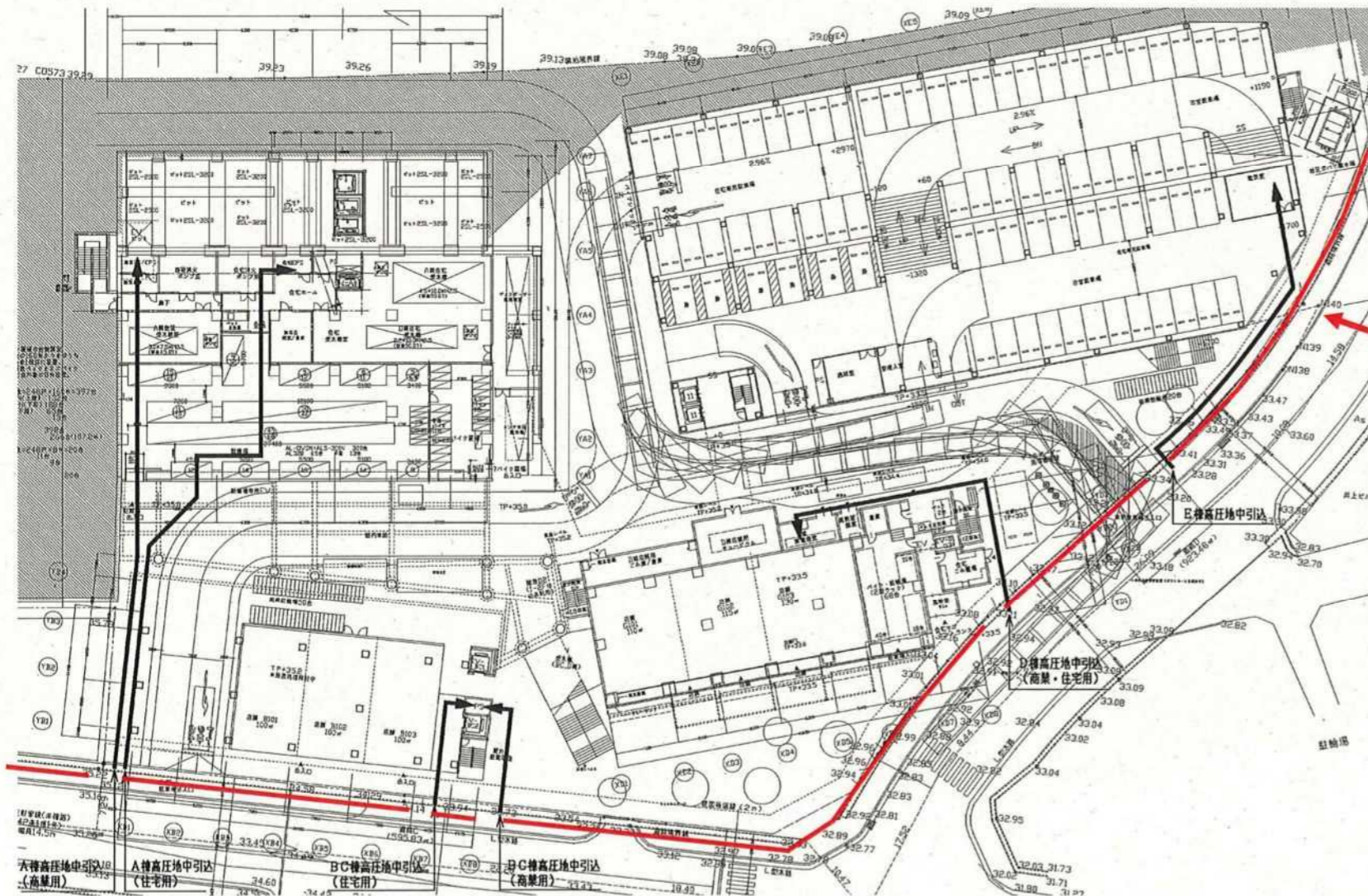
(4) 電力設備引込み計画

電力引込みについて、原則1敷地1引込という規定があるが、各棟の電気容量を合算すると2,000kWを超えるため特別高圧引込みとなる。

特別高圧になると、イニシャル・ランニングコストの増額、所有区分・管理区分が不明確になるなど、問題点が多くあるため、普通高圧を棟毎に引込み可能か東京電力と協議を行い、所有・監理区分が分かれば棟毎に普通高圧で引込み可能という結果となった。

○各棟契約方法について

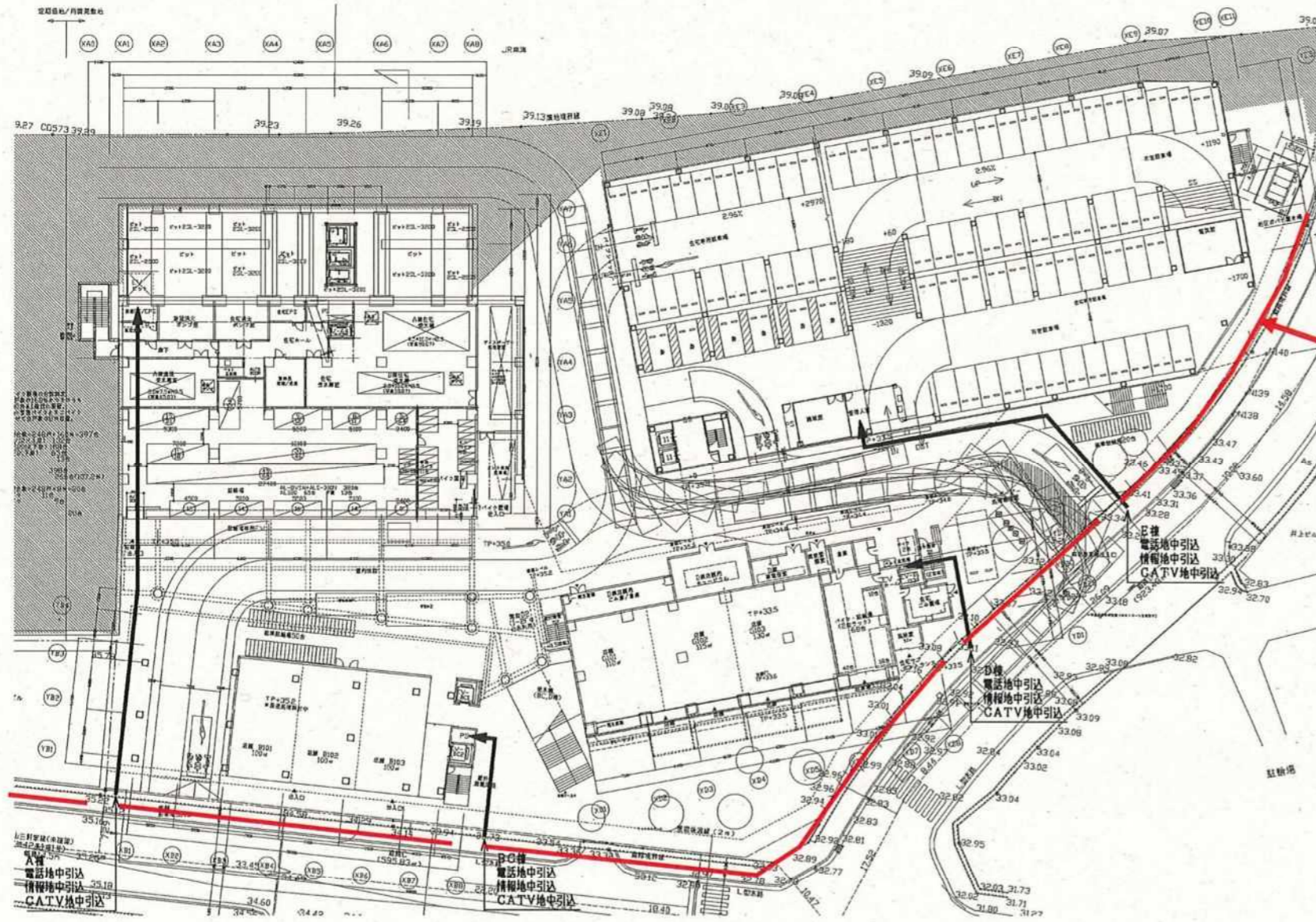
- ・ A棟・・・商業（高圧）、住宅共用（高圧）、各戸住宅（低圧：借室）
- ・ B C棟・・・商業（高圧）、住宅共用（低圧）、各戸住宅（低圧：地上用変圧器）
- ・ D棟・・・商業（高圧）、住宅共用（低圧）、各戸住宅（低圧：借室）
- ・ E棟・・・商業（高圧）



三島市による電線類地中化事業の計画があるため、各棟の引込みは電線共同溝より地中引込にて行う。

(5) 通信（電話・情報・CATV）設備引込み計画

各棟の引込みは、電力設備と同様に棟毎に引込む計画とする。



三島市による電線類地中化事業の計画があるため、各棟の引込みは電線共同溝より地中引込にて行う。

(6) 関係各所議事録

・インフラ協議(東京電力パワーグリッド(株))

議事録(その1)				票共03
工番	PJ名	会社	設備計画	記録者
	(仮称)三島市南口東地区再開発事業及び定期借地事業 基本設計業務委託(その1)			
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input checked="" type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input checked="" type="checkbox"/> その他 電力会社打合せ			
打合せ日時	2020/7/21 14:00 ~ 15:30			
打合せ場所	東京電力パワーグリッド(株) 静岡総支店			
出席者	東京電力パワーグリッド(株) (株)アール・アイ・イー (敬称略)			
打合せ内容				
■ 三島市南口東地区再開発事業 電力引込及び、電気契約について打合せ				
項目	打合せ内容	処置・決定		
■ 提出書類	<ul style="list-style-type: none"> 令和2年7月21日作成、建築概要書 パース、案内図、敷地図、平面図、断面図、用途区分図、各棟面積表 電気容量表(2区画)、共同住宅電気容量表(2棟分) 			
■ 設計概要説明	<ul style="list-style-type: none"> 建築面積、用途、監理区分等建築概要説明。 上記に合わせ、電気容量(概算)説明。 			
■ 電力引込について	<ul style="list-style-type: none"> A棟(店舗)、F棟(店舗)、G,H棟(店舗)、E棟(立体駐車場)で1引込。 B,C棟(ホテル、店舗)、D棟(共同住宅)で1引込を考慮しております。 ※1 A棟及び、D棟共同住宅部分は、低圧契約にて行う。 ※2 1区画の契約電力最大は、3,000KW以下と考えています。 			
■ 電力会社	<ul style="list-style-type: none"> この地域の引込は、地中引込と成ります。 各棟は、監理区分によって電力供給出来る様にして下さい。 A棟、F棟、G,H棟は、同じ管理会社にて行うので、同一引込として下さい。 各棟遡下等でつながる場合は、異なる解約部分が重ならない様に、用途区分図を出して下さい。 用途区分が出来れば、別引込(別契約)が可能です。 ※ B棟(ホテル)、C棟(店舗)で1引込、D棟(共同住宅)で、1引込。 現在と、この計画において敷地全体で契約電力(概算)が2,700KWと聞いていた為、変電所(東京電力変電所、約2Km離れている)から、1回線分しか考えていません。 ※ 普通高圧回線でも、特別高圧回線でも、1回線を見込んでいます。但し、特別高圧の場合は、2回線が必要と成ります。 A棟、F棟は、現在の計画では、同一管理(建屋が容易に区画出来ない)為、同一引込とする。 			
■ 引込に対しての負担金について	<ul style="list-style-type: none"> 普通高圧の場合は、2回線目の引込に対し、負担金が出ります。 特別高圧の場合は、引込に対し、負担金がかかります。 ※ 普通高圧及び、特別高圧負担金については、今回頂いた電力量(設計からの資料)で概算負担金を出してみます。 			
■ 設計回答	<ul style="list-style-type: none"> 電力供給エリア(管理区分)をはっきり明記した図面を作成します。 特別高圧引込について、負担金等も有りますが、本建屋電力供給に対し、普通高圧引込とのイニシャルコストを出し、再度検討したいです。 借地部分(F棟、G,H棟)は、将来(30年契約)に為、今回借地部分からの電力引込は出来ません。 G,H棟は、別棟で有るが、監理会社が現在のところ同一の為、別引込が出来ない。 			
■ 今後の打ち合わせ	<ul style="list-style-type: none"> 再度敷地区分及び、想定電力量(各エリア別)を作成し、打ち合わせを行いたい。 	以上		
配付先				
社内		社外		
アール・アイ・イー		東京電力パワーグリッド		

議事録(その1)				票共03
工番	PJ名	会社	設備計画	記録者
	(仮称)三島市南口東地区再開発事業及び定期借地事業 基本設計業務委託(その1)			
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input checked="" type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input checked="" type="checkbox"/> その他 電力会社打合せ			
打合せ日時	2021/4/9 15:00 ~ 16:00			
打合せ場所	東京電力パワーグリッド(株) 静岡総支店			
出席者	東京電力パワーグリッド(株) (株)ユアーズコンサルタンツ (株)アール・アイ・イー (株)ミサワホーム静岡 (株)設備計画 (敬称略)			
打合せ内容				
■ 三島市南口東地区再開発事業 電力引込及び、電気契約、工事費負担金について打合せ				
項目	打合せ内容	処置・決定		
■ 提出書類	<ul style="list-style-type: none"> 建築概要書、敷地図、平面図、断面図、各棟面積表 電力引込概要図(2枚)、電気容量表(3枚)、共同住宅電気容量表(2枚) 			
■ 設計概要説明	<ul style="list-style-type: none"> 建築規模、用途、管理区分等建築概要説明。 F棟のホテル部分は、まだ、用途は確定していない。 今後のスケジュールは、後日、お送りする。 (以上 アール・アイ・イー) 			
■ 電力引込について	<ul style="list-style-type: none"> A棟(店舗・共同住宅)、E棟(立体駐車場)で1引込。 BC棟(店舗、共同住宅)、D棟(共同住宅)で1引込。 F棟(ホテル、店舗)、GH棟(店舗)で1引込の計3引込を考慮している。 BC棟、D棟の所有者(管理)は別になります。 E棟を先行で建設し、使用する計画となる。(2023年予定) 借室内変圧器は、内線規定より100kVAが標準ですが、300kVAなどを使用することがあるか。 (以上 設備計画) 			
■ 電力会社	<ul style="list-style-type: none"> E棟東側の受変電設備設置場所に、将来メンテ等のため、車両(4t程度)が入れるようにしてほしい。 A棟の住宅用借室までの引込みは、A棟店舗やE棟駐車場とは別引込みになる。(計4引込) また、引込み用高圧ケーブルは東京電力工事となるので、管路は建物側で準備をお願いします。 A棟借室への変圧器の搬入ルートを確認をお願いします。変圧器重量などは、後日お伝えします。 BC棟、D棟の所有者(管理)が別になるということだが、引込みは1本なので1契約となる。(各店舗に子メーターを設置し管理会社側で電力料金の管理をすることになる。住宅は各戸毎に契約可) 2023年にE棟を先行で建設し使用するときは、前面道路の電線地中化工事が完了していない。 電力引込について今後検討が必要。 借室内変圧器で300kVAを使用するかどうか検討し御連絡します。 各棟の受電時期を把握するため、工事スケジュールをいただきたい。 工事用電力の容量と必要な時期を教えてください。 本日いただいた資料について確認し、質疑の回答を含め、5月中に回答します。 開発事業の供給対策工事として、変電所から1500m程度の地中線工事があるが、岩盤が多い地域であり、非常に時間を要することが予想されるため、小売電気事業者を通してお早めにお申込みをいただきたい。 いつ頃申込みを予定されているかご連絡をいただきたい。 (以上 東京電力パワーグリッド) 			
■ 引込に対しての負担金について	<ul style="list-style-type: none"> 先日、御電話でお伝えしたとおり、負担金は不要です。住戸数で割るとゼロとなる。 (以上 東京電力パワーグリッド) 			
配付先				
社内		社外		

				票 共 0 3		
議事録 (その1/2)						
工 番	1 0 0 2 9 II	PJ 名	(仮称) 三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業及 び三島駅南口東街区B地区定期借地事業 基本設計		部	設計四部
					記録者	
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他 ()					
打合せ日時	2021 年 8 月 10 日 13 : 30 ~ 15 : 30					
打合せ場所	静岡総支社 4 階A会議室					
出 席 者 (敬称略)	別紙参照					
打合せ内容						
基本設計に係る打合せ						
受領資料						
配布資料						
打合事項	打合内容				処置・決定	
別紙参照						
配 付 先						
社 内			社 外			

※別紙参照分

三島駅南口東街区市街地再開発に関する打合せ議事録

1. 日時: 2021年8月10日(火) 13:30~15:30
2. 場所: 静岡総支社4階A会議室
3. 出席者: 株式会社設備計画 ■■■ 様
東京電力パワーグリッド株式会社
・設備総括グループ ■■■
・沼津地域配電建設グループ ■■■
・沼津地域グリッドサービスグループ ■■■
・お客さまサービスグループ ■■■(記)
4. 議事:
 - 住宅用共用の契約について
 - ・BCD棟を今回別契約にしたのは、所有者が別で管理面で不具合がでるという要望があり変更。
 - ・住宅用共用はA棟のみ高圧契約、BC、D棟は低圧契約。
 - ・受水槽(BC、D棟)については電気的内線混在がないようにしていただく。
 - ・3契約→4契約への変更に伴い供給対策検討を再実施。
 - 各棟契約方法について
 - ・A棟・・・商業用(高圧)、住宅用共用(高圧)、各戸住宅(低圧:借室)
 - ・BC棟・・・商業用(高圧)、住宅用共用(低圧)、各戸住宅(低圧:地上用変圧器)
 - ・D棟・・・商業用(高圧)、住宅用共用(低圧)、各戸住宅(低圧:借室)
 - ・E棟・・・商業用(高圧)※供給時は架空線、最終的に地中線へ切替え。
 - ・F棟、GH棟・・・商業用(高圧)※検討中
 - A棟借室を3階にするための当社からの条件
 - ・変圧器搬入のため下記2案を検討が必要
 - ① レッカーでの屋外から搬入
 - ② マシンハッチ、フックを使用して屋内搬入
 - ・①の場合レッカースペースを確保していただく。レッカーの大きさによっては通行止めにならなければならない可能性有り。東電側で検討しレッカーのスペックについて後日回答。
 - ・レッカー作業時に通行止めが必要になる場合ホテルに影響が出る。今後の変圧器容量増設、不良取替も考慮し、通行止めの作業する事に対する覚書を締結が必要。
 - ・②の場合、マシンハッチ(1.5m×1.5m)、2トンフックが必要。マシンハッチの設置位置については検討要
 - ・①②共通し変圧器運搬に1.5m以上の通行幅が必要となる。(通行幅、扉等の必要な広さ大きさについては「供給用変圧器室に関するお願い」を参照)

○供給方法について

- ・借室内に設置する変圧器(容量300k)から二次側何系統出せるか。
→1台あたり最大6系統 電線太さ325 許容電流600A
- ・借室内で共用系と住宅専用系で高圧分岐する。
- ・供給用配電箱(キャビネット)については東電にて用意する。キャビネットを設置するにあたり、ハンドホールを先方にてご用意いただく。⇒キャビネットの設置するためのハンドホール機器設置幅について東電より後日回答する。
- ・東電配線検討期間に2ヵ月かかる。
- ・上記の配線検討結果によって借室内のDS面の広さを変更する可能性がある。
- ・E棟については先行送電予定。先行送電あたりE棟付近に東電柱新設し供給予定。
- ・上記検討にあたり、東電柱位置をプロットしてある平面図を■■■より提供頂き、東電内で検討しその結果を■■■に回答する。

○申し込みについて

- ・変電所から配電線を新設するため工期が以前お示ししたとおり2~3年かかることから電気使用申込を早期にいただきたい。どちらの会社からご提出されるか協議をさせていただきたい。

以上

【関係者以外への目的外使用・複製・開示はご遠慮ください。東京電力パワーグリッド株式会社】

【関係者以外への目的外使用・複製・開示はご遠慮ください。東京電力パワーグリッド株式会社】

・インフラ協議 (NTT フィールドテクノ)

票共 0 | 3

議事録 (その1/2)	
工番	10029II PJ名
三島駅南口東街区市街地再開発事業基本設計	
部	
記録者	
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input checked="" type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他 ()
打合せ日時	2021年7月7日
打合せ場所	メールにて協議
出席者 (敬称略)	NTTフィールドテクノ (NTT) []
	設備計画 (SBK) []
打合せ内容	
受領資料	無し
配布資料	・210517全体平面図 ・210517各棟回線数検計 ・210706全体平面図 (追加送付) ・210405_アスマチ三島工程検証 (A棟仕上期間見直し)
打合せ事項	打合せ内容
□ 1. 引込み方法について	SBK ・引込みする道路は、無電柱化予定のため、地中引込で想定しています。 NTT ・承知しました。
□ 2. 引込み配管について	SBK ・各棟引込み位置に問題ないか。また、配管の本数と突き出し配管深さを確認したい。 NTT ・配管の本数と突き出し配管深さの確認ですが、御社で準備予定の本数と深さをさしているか御教示ください。
□ 3. E棟について	SBK ・E棟を先行で建設し、使用する計画となる。(2023年予定) NTT ・承知しました。
□ 4. A棟引込みについて	SBK ・A棟は、令8区画を検討中。施設と住宅をそれぞれ別で引込みしたい。 NTT ・承知しました。
□ 5. F, G棟について	SBK ・F, G棟は、用途などまだ決まっていないため、回線数資料なし。後日送付。 NTT ・いつ頃需要と必要回線数がわかってきますでしょうか？
□ 6. 光配線対応について	SBK ・NTT加入電話は、将来光配線対応としたいが対応可能か。(建物内は、建物側で管路を準備。光ケーブルはNTT工事の予定。建物工事着工後要調整) NTT ・NTT加入電話は従来のメタル回線の電話をさしていますか？ ・将来というのは竣工後をイメージしていますか？ ・光化配線対応とは建物内に光回線を張り巡らし、サービスを提供していくイメージで合いますか？ ・前三項だと前提し、一般的にはNTT側の基本設計段階で需要等を考慮し配線方式を決めさせていただいております。 今回のように複数の建物があると建物ごと変わる可能性もあります。
配 付 先	
社 内	社 外

議事録 (その2/2)		
打合せ内容		
打合せ事項	打合せ内容	処置・決定
□ 7. インターネットについて	SBK ・インターネットも建物内は、建物側で管路を準備し、以降、イーサネットLAN方式または光配線 (FTTH) 方式を採用予定。 NTT ・御社での配管準備よろしく願いいたします。配線方式はQ6の通りです。	
□ 8. NTT機器 収容スペースについて (MDF盤)	SBK ・各棟MDF室のMDF盤へ収容する電話・インターネット機器は、どのような機器があり、どれぐらいの収容スペースを確保すれば良いか。 NTT ・メタル回線を引込場合は、配線盤が必要になります。メタル回線の需要がわからないためサイズについては答えずらいですが、幅×高さ×奥行(mm)で900×2000×400程の配線盤が設置できれば対応できると思っています。 奥行については設置スペースのみで出しておりますので、作業スペースは反映していません。 また、構内ケーブル(二次側)の成端にも同サイズが必要となるため、ご準備をお願い致します。 ・光回線を引き込む場合は、光成端用キャビネットが必要になります。こちら光回線の需要がわからないため答えずらいところですが、いただいている希望回線数のほとんどを光回線だと仮定すると、 A棟には成端キャビネット(L) 600×2000×160以上 B・C・D棟には成端キャビネット(M) 600×1300×120以上 E棟には成端キャビネット(S) 600×600×120以上 を想定します。 幅×高さ×奥行(mm)※木板サイズ含みますが、他事業者参入時のスペースは考慮していません。ご検討宜しくお願い致します。	
□ 9. NTT機器 収容スペースについて (IDF盤)	SBK ・各棟各EPSのIDF盤へ収容する電話・インターネット機器は、どのような機器があり、どれぐらいの収容スペースを確保すれば良いか。 NTT ・二次側もNTTで構築という認識でよろしいですか？ メタル回線光回線ともに分界点はどちらになりますか？	
□ 10. NTTフレックコラボ'光 について	SBK ・NTTフレックコラボ光を導入することは可能ですか。 導入するためにはどのような手続きが必要か。 また、サービス内容や費用は、従来のものとどのような違いがあるか。 NTT ・NTTフレックのコラボ光をご利用することは可能です。 弊社としては手続等はございません。 利用者から各コラボ先へ申込みが必要となります。 各コラボ会社のサービス内容や費用はNITでは分かりかねます。	
□ 11. その他	NTT ・各棟の希望回線数ですが、メタル回線と光回線で分けることは可能か。	

・インフラ協議 (TOKAI ケーブルネットワーク)

議事録 (その1/1)										票共 0 3		
工番	1	0	0	2	9	II	PJ名	三島駅南口東街区市街地再開発事業基本設計		部		
								記録者				
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input checked="" type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他 ()											
打合せ日時	2021年 4 月 19 日											
打合せ場所	メールにて協議											
出席者 (敬称略)	TOKAIケーブルネットワーク (TK) []											
	設備計画 (SBK) []											
打合せ内容												
受領資料												
CATV一括ご提案資料、個別バルクご提案資料												
配布資料												
打合事項	打合内容										処置・決定	
<input type="checkbox"/> CATVの契約について	SBK	・三島駅南口に超高層マンションを建設予定。 住戸数は248戸程度となるが、CATVを導入する場合の契約はどのようになりますか。										
	TK	弊社CATVの資料お送りします。 ・CATV一括のご提案資料はTVのみとなります。 ・個別バルクご提案資料はTV+インターネットの設備となります。 TVのみですと基本料金はかかりますが、TV+インターネットの設備では基本料金はかかりません。インターネット利用料金で収支可能だからです。しかし、インターネットの設備はあくまで他社インターネット設備を入れない事が基本的な条件となりますのでご容赦ください。 以上										
社内 配 付 先 社 外												

議事録 (その1/1)										票共 0 3		
工番	1	0	0	2	9	II	PJ名	三島駅南口東街区市街地再開発事業基本設計		部		
								記録者				
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input checked="" type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他 ()											
打合せ日時	2021年 7 月 7 日											
打合せ場所	メールにて協議											
出席者 (敬称略)	TOKAIケーブルネットワーク (TK) []											
	設備計画 (SBK) []											
打合せ内容												
受領資料												
無し												
配布資料												
・CATV引込み位置を記した配置図												
打合事項	打合内容										処置・決定	
<input type="checkbox"/> 1. 工事費や負担金について	SBK	・引込みする道路は、無電柱化予定のため、地中引込で想定しています。初期工事費、引込工事費の負担金などはございますでしょうか。										
	TK	・TVの設備がある場合、各部屋の引込工事は2021/7月時点では17,380円(税込)となっております。設備工事に関しては規模にもよって変わるため現状では答えられません。										
<input type="checkbox"/> 2. 引込みについて	SBK	・各棟引込み位置や工事は問題ないか。また、配管の本数と突き出し配管深さを確認したい。										
	TK	・弊社は地中引込の手前までは線がきているため引き込みは問題ありません。引込位置、配管の本数、突き出し、深さに関しましてはこちらが主導ではないため三島市都市整備課にご確認お願い致します。										
<input type="checkbox"/> 3. E棟について	SBK	・E棟を先行で建設し、使用する計画となる。(2023年予定) テレビは、管理室1か所程度。もしくは不要の可能性あり。										
	TK	・そこまでのルートを作っていたら問題ございません。										
<input type="checkbox"/> 4. A棟引込みについて	SBK	・A棟は、令8区画を検討中。施設と住宅をそれぞれ別で引込みしたい。										
	TK	・そこまでのルートを作っていたら問題ございません。										
<input type="checkbox"/> 5. 引込ケーブルについて	SBK	・CATVの引込みは、光ケーブルですか。各棟のMDF盤に御社の機器を設置する場合は、どれぐらいの機器収容スペースが必要ですか。(テレビ機器だけで良いです。)										
	TK	・引込みは光ケーブルとなります。機器を設置する場合50cm×50cmあれば幅があれば問題ないとのことでした。										
<input type="checkbox"/> 6. その他	TK	・現状、弊社技術課と三島市都市整備課でも話を始めたばかりとの事で詳しくは何も決まっておられません。あまり返答できず申し訳ございません。										
社内 配 付 先 社 外												

・インフラ協議(三島市水道課)

議事録(その1)										票共03	
工番	1	2	0	1	8	PJ名	三島駅南口東街区再開発基本設計			部	
										記録者	
会議の種類	<input checked="" type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input checked="" type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他()										
打合せ日時	2021年4月16日 15:15 ~ 15:20										
打合せ場所	電話にて (055-983-2657)										
出席者 (敬称略)	三島市水道課 (MW) 関野										
	設備計画 (SBK) []										
打合せ内容											
水道関係打合せ											
受領資料											
配布資料											
打合事項	打合内容									処置・決定	
<input type="checkbox"/> 現況の確認及び再開発に伴う整備計画について	SBK	三島駅南口東街区再開発において、BC棟及びD棟の店舗と住宅が混在する用途の場合、店舗は直圧直結給水方式で給水し、住宅は受水槽と言う考え方もよいか。									
	MW	敷地一引込の条件がある。 条件に沿って引き込み、同系統を分岐して受水槽系統と直圧直結給水方式で給水することは可能である。 詳細は別途図面にて確認する。									
社内 配付先											
社内						社外					

議事録(その1)										票共03	
工番	1	2	0	1	8	PJ名	三島駅南口東街区再開発基本設計			部	
										記録者	
会議の種類	<input checked="" type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input checked="" type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他()										
打合せ日時	2021年6月21日 11:40 ~ 12:00										
打合せ場所	中央町別館 (055-983-2657)										
出席者 (敬称略)	三島市水道課 (MW) 関野、真田、宮澤、田代										
	設備計画 (SBK) []										
打合せ内容											
水道関係打合せ											
受領資料											
配布資料											
打合事項	打合内容									処置・決定	
<input type="checkbox"/> 現況の確認及び再開発に伴う整備計画について	SBK	三島駅南口東街区再開発において、給水配管の引込位置を図示した。以前の検討(報告内容)とほぼ変更は無いが、気づいた点があればご教示いただきたい。									
	MW	三島市の水道メーターは通常75Aまでとしている。A棟の店舗及び住宅の引込が100Aとなっているが、特殊な契約となるため、75Aでの供給が可能か再度確認して欲しい。 工事中の水道利用は既存を利用するか、新設した配水小管から新設(本工事使用分を工事用として利用)するかを検討するように。可能な限り新設の分岐を活用して欲しい。 計画敷地周辺の配水小管を更新するため、スケジュールを再確認したい。E棟が先行するのであれば配水小管のスケジュールを合わせるよう調整する。									
	SBK	スケジュールを持参します。									
社内 配付先											
社内						社外					

・インフラ協議(静岡ガス)

議事録(その1)				票	共	0	3
工番	1	2	0	1	8	PJ名	三島駅南口東街区再開発基本設計
						部	
						記録者	
会議の種類	<input checked="" type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input checked="" type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他()						
打合せ日時	2020年11月10日 15:30 ~ 16:30						
打合せ場所	静岡ガス株式会社						
出席者 (敬称略)	静岡ガス (SG)			[REDACTED]			
	三島市 三島駅周辺整備推進課 (SEI)			新保			
	設備計画 (SBK)			[REDACTED]			
	アール・アイ・イー (RIA)			[REDACTED]			
打合せ内容							
ガス関係打合せ							
受領資料							
配布資料							
打合事項	打合内容						処置・決定
<input type="checkbox"/> 現況の確認及び再開発に伴う整備計画について	RIA	三島駅南口東街区再開発の計画概要を報告。再開発に伴い、ガス消費量の増加が見込まれる。A棟270戸、D棟40戸、ホテル100~120室、飲食店舗等を予定。					
	SG	現状のガス本管の供給可能容量は10m3程度(1m3/世帯)。ガスの供給は水道と同様に道路から棟ごとに分岐となる。敷地内に中圧ガスを引込み、敷地内にガバナを新設したい。メンテナンス、更新及び緊急時対応を考慮し、ガバナに車両を横付け可能な配置で検討して欲しい。					
	RIA	整備工事の期間はどの程度見込めばよいか。					
	SG	設計3か月、申請2ヶ月、工事6ヶ月(10m/日)、おおよそ1年を見込んでいただきたい。					
	SBK	昇圧防止器について、系統分けをして設置をしようと思うが、設置基準はあるか。					
	SG	検討します。					
	RIA	検針は各戸ごとに行うと考えればよいか。					
	SG	現在は無線、遠隔での検針を行っている。					
	SBK	TES図面は給湯器メーカーの作図でも見積対応可能か。					
	SG	見積及び施工の引継ぎは可能。					
SG	この規模の物件に関しては本社との協議になるため、静岡ガス社内で検討を行うものとする。						
配付先							
社内				社外			

第四章 基本設計方針の策定

第四章 基本設計方針の策定

4-1 総合検討

(1) 基本設計方針案の検証

第一章～第三章において示した設計条件や法令上の諸条件、そして各種インフラの計画を踏まえて基本設計方針案を検証する。

「1-1 条件整理」(1) 再開発事業の経緯に記したように、現在の計画は平成 29 年に行われた事業協力者の公募案が基礎となっている。その後、(3) 都市計画決定の概要に示した形で都市計画決定がなされ、(4) 地区施設の概要に示す地区施設として、A 地区 B 地区を横断する形の歩行者通路の設置が定められた。

(5) 耐震性能において、建築物の規模や構造形式ごとの耐震設計の検討方法の違いを示しつつ、(6) 設備機能/省エネの水準について「防災・省エネまちづくり促進事業」を見据えた設備機能の水準を定めている。

(7) 溶岩、掘削工事(8) 地下水対策の 2 点に関しては、本計画敷地特有の特に重要度が高いものである。三島の「宝」ともいわれる地下水に対して最大限の配慮を行うため、溶岩掘削を最小限にした施設計画が望まれており、地盤調査の結果を踏まえて慎重な計画を行わなければならない。

また、本計画には市営駐車場(370 台)の設置が求められており、さらに施設用途に必要な台数分の駐車場も設置しなければならない。施設配置上立体化は避けられず、自走式の立体駐車場による計画が検討されてきた。(9) 施設計画の要件の整理に経緯が示されているが、安全性を第一に考えた計画を行っている。

「1-2 設計条件の検討及び変更」において、施設ごとの要望に対して設計条件の検討を行った。(1) 各棟配置計画の経緯においては、市場性を含めたより現実的な検討を行う中、A 地区内においてホテル用途の設置を取りやめる結果となるなど、都市計画決定時の計画から変更された設計条件もある。また、建物の高さについても、より具体的な検討を進める中、階高やエレベーター形式の検討を踏まえて、全体の建物高さを変えずに階数を増加させる計画とするなど、設計条件の重要な点がどこにあるのかを検証した上でより良い設計方針を定めている。

「2-1 法令上の諸条件の調査」において、本施設建築物の建築に関連する法令として、建築基準法およびその関連法令(静岡建築基準条例、駐車場法)、消防法、静岡県福祉のまちづくり条例の確認を行った。本計画は、用途が多種(共同住宅、商業、診療所、保育所、駐車場)にわたることから、該当項目も多岐にわたる。そのため関連機関と綿密な協議を行い、間違いのないよう各項目について慎重に設計方針を定めている。

第三章において各種インフラの引き込み計画の方針を定めている。

(1) 給水設備計画および(2) 排水設備計画において、上下水道の現況が脆弱であることを報告すると共に、各棟の給排水量を算出し、施設運営が成立する条件を定めている。

(3) ガス設備計画においては、既存ガス本管では供給量が需要に追いつかないため、東側道路に埋設されている中圧ガスを利用する計画としている。中圧ガスは地域ガバナを介しての利用となるが、災害に強いといった特長がある。

(4) 電力設備計画においては、電気事業法に定められている 1 敷地 1 引き込み、契約電力 2000KW 以上の場合特別高圧契約となるといった内容を踏まえて各棟の契約方法について検討を行い、コスト高となる特別高圧契約を避ける計画としている。

(5) 通信(電話・情報・CATV)設備計画において、電力設備と同様、各棟の引き込みを行う計画としている。

ただ、留意点として、敷地南側道路:市道小山三軒家線と敷地東側道路:市道南町文教線、両道路において同時期に進められる予定の無電柱化事業の存在がある。現時点においても無電柱化事業の予備設計が進行中であり、当地区のインフラ引き込みに大きな影響を与える可能性がある。そのためインフラの引き込み計画については、本業務において定めた方針を基本としながらも無電柱化事業との連携をとる過程で、両事業が円滑に進めるために必要な変更点があれば柔軟に対応する方針とする。

以上のように各章において定めた基本設計方針案は互いに影響し合う内容が含まれている。一方の床面積が増えれば、容積率の範囲内で一方の床面積を減らさなければならない。次節以降において各方針案について詳細な検討を行い基本設計方針を定め、基本設計図書を作成を行う。

(2) 業務工程

着手時の業務工程表および6月に工期延長契約が交わされた際の変更工程表を下に記す。本業務内容の内、(1) 設計条件等の整理、2) 法令上の諸条件の関係機関との打ち合わせ、(3) 上下水道、ガス、電力、通信等の供給状況の調査及び関係機関との打ち合わせに係る業務量の増加に伴い工程が延長されている。

【着手時】

業務の名称 三島駅南口東街区A地区第一種市街地 再開発事業に係る施設建築物基本設計業務	業務の場所 静岡県三島市一番町及び 文教町一丁目の一部	履行期間												
		契約締結日 2021年7月15日 から												
		設計	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
業務種別	数量	1020	1020	1020	1020	1020	1020	1020	1020	1020	1020	1020	1020	1020
(1) 設計条件等の整理 (i) 条件整理 (ii) 設計条件の変更等の場合の協議			■	■										
(2) 法令上の諸条件の調査及び関係機関との打ち合わせ (i) 法令上の諸条件の調査 (ii) 建築確認申請に係る関係機関との打ち合わせ		■	■	■	■									
(3) 上下水道、ガス、電力、通信等の供給状況の調査及び関係機関との打ち合わせ		■	■	■	■	■								
(4) 基本設計方針の策定 (i) 総合検討 (ii) 基本設計方針の策定及び建築主への説明				■	■	■	■							
(5) 基本設計図書の作成					■	■	■	■						
(6) 概算工事費の検討						■	■	■						
(7) 基本設計内容の建築主への説明等				■				■						

【6月17日変更時】

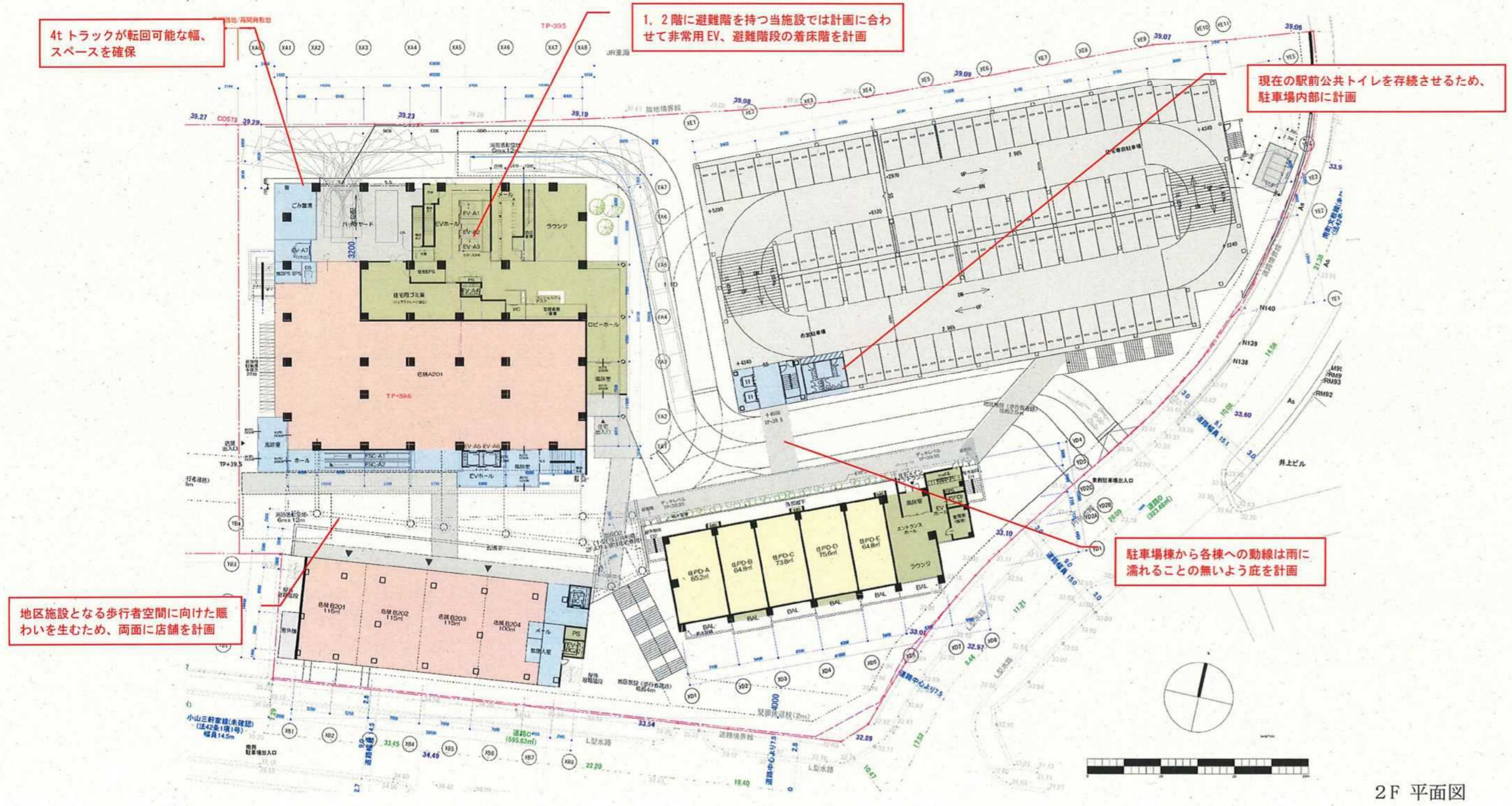
業務の名称 三島駅南口東街区A地区第一種市街地 再開発事業に係る施設建築物基本設計業務	業務の場所 静岡県三島市一番町及び 文教町一丁目の一部	履行期間												
		契約締結日 2021年8月31日 から												
		設計	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
業務種別	数量	1020	1020	1020	1020	1020	1020	1020	1020	1020	1020	1020	1020	1020
(1) 設計条件等の整理 (i) 条件整理 (ii) 設計条件の変更等の場合の協議			■	■	■									
(2) 法令上の諸条件の調査及び関係機関との打ち合わせ (i) 法令上の諸条件の調査 (ii) 建築確認申請に係る関係機関との打ち合わせ		■	■	■	■	■	■							
(3) 上下水道、ガス、電力、通信等の供給状況の調査及び関係機関との打ち合わせ		■	■	■	■	■	■	■						
(4) 基本設計方針の策定 (i) 総合検討 (ii) 基本設計方針の策定及び建築主への説明				■	■	■	■	■						
(5) 基本設計図書の作成						■	■	■	■					
(6) 概算工事費の検討							■	■	■					
(7) 基本設計内容の建築主への説明等				■					■					

4-2 基本設計方針の検討

(1) 計画の概要



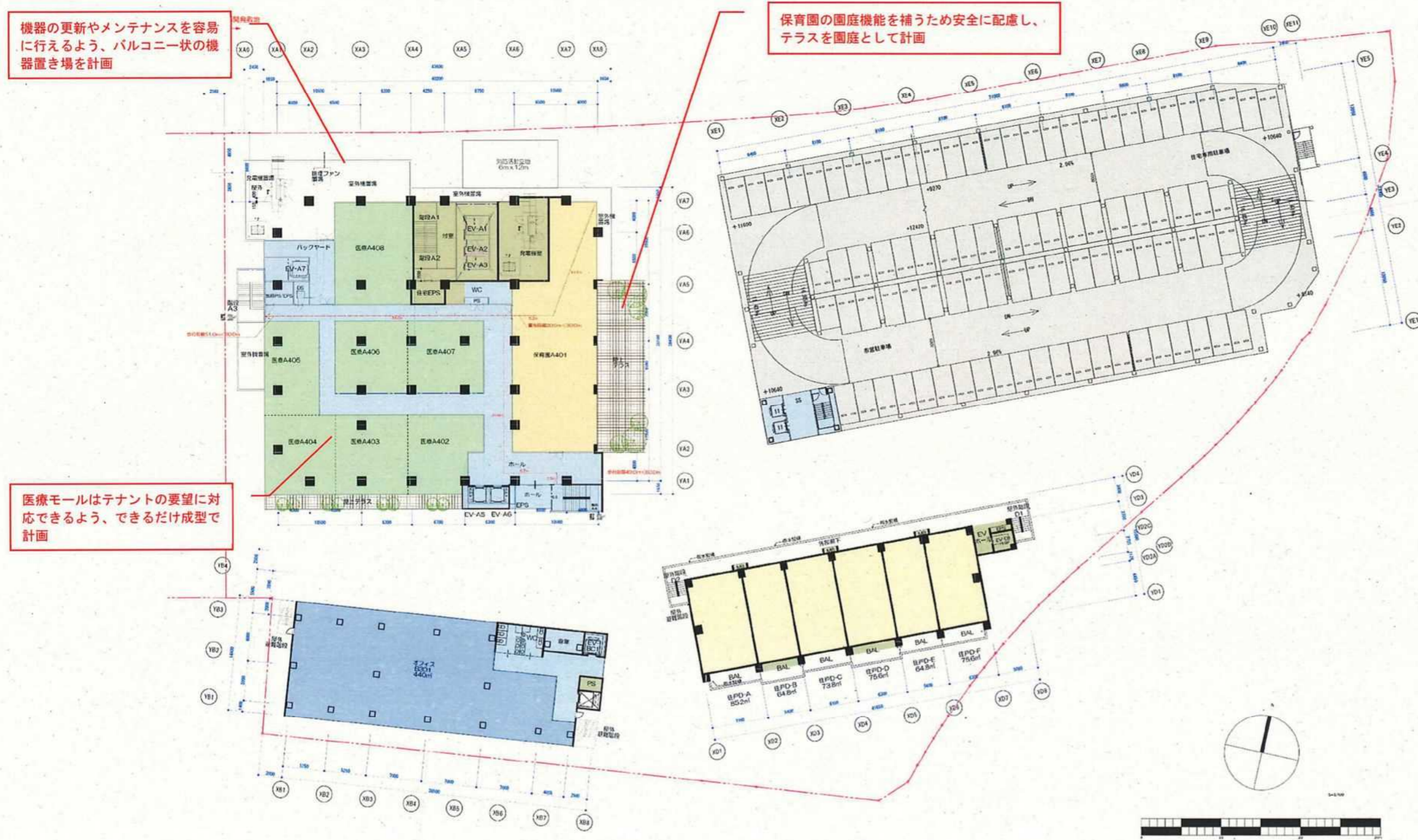
1F 平面図



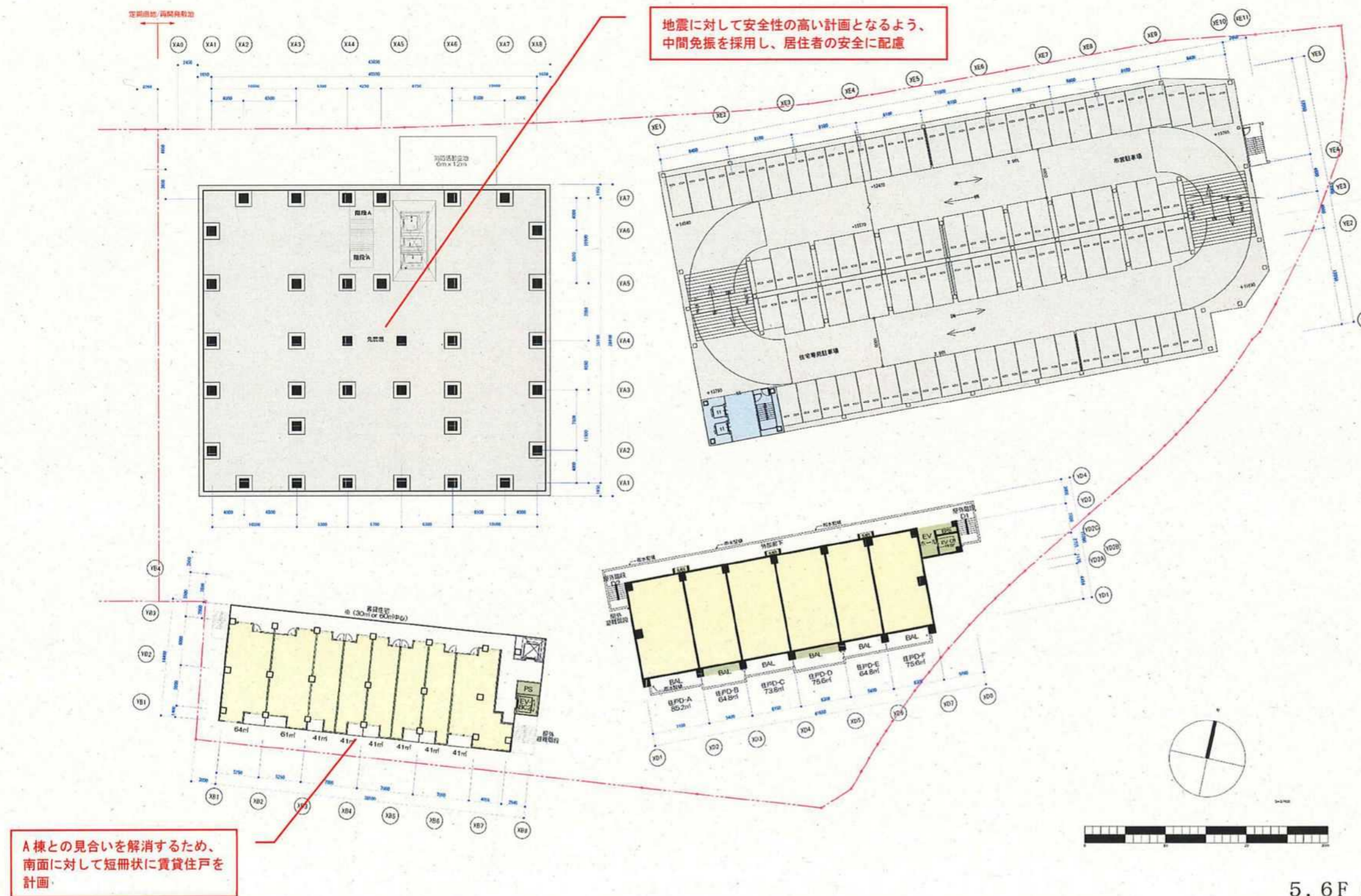
2F 平面図



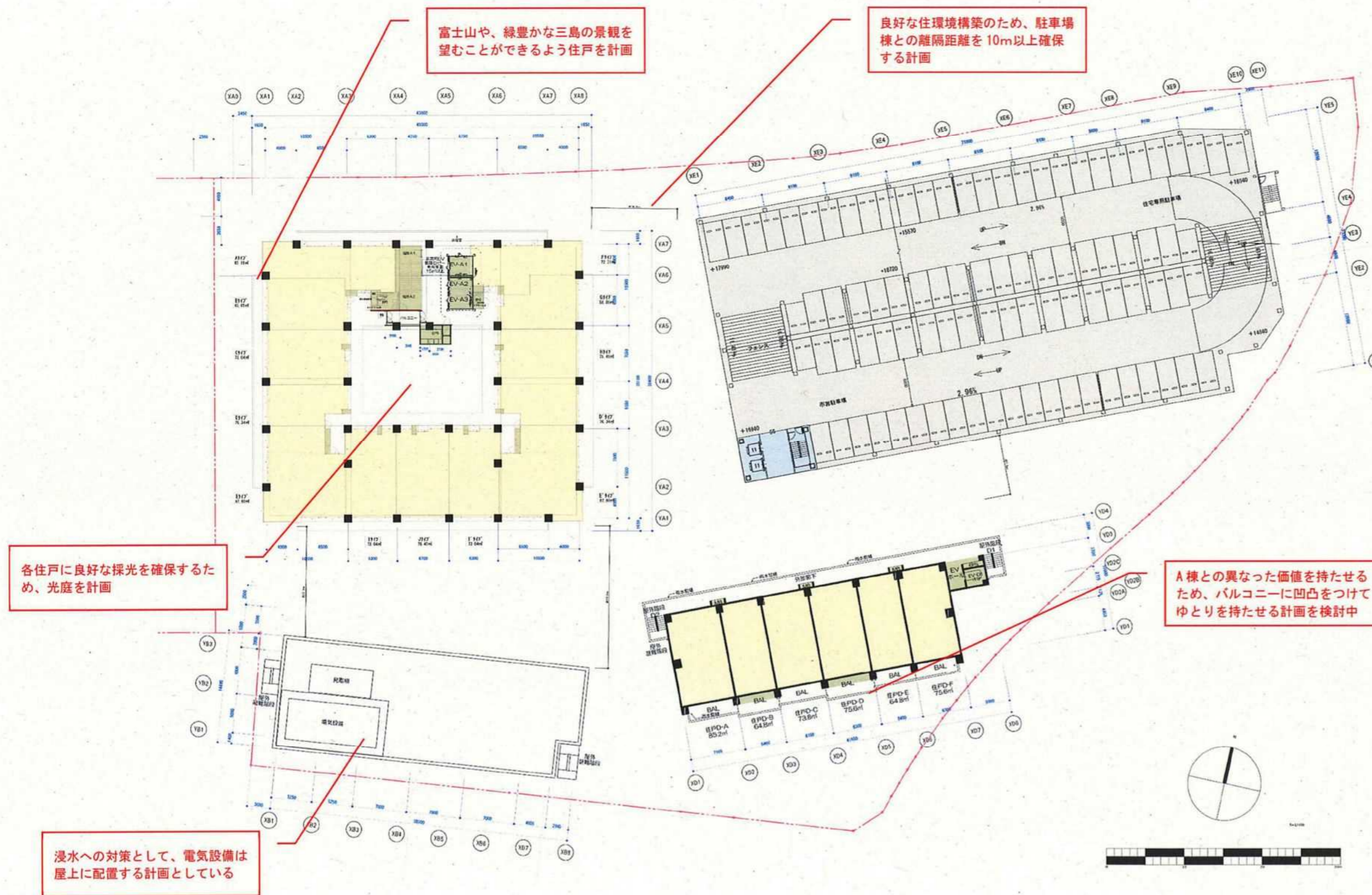
3F 平面図



4F 平面図



5.6F (A 棟免震層) 平面図



A棟5F BC棟E棟RF D棟7F 平面図

(2) 構造計画

A. 構造計画の基本方針

(a) 基本方針

- ・ 構造種別、架構形式はこれら各部分に要求される機能を満足し、建物の高さ、規模、形状、用途などに対応した最も適切な方式を採用する。
- ・ 建物の公共性、機能性、居住性等を考慮して大地震時や強風時の安全性の確保を第一とし建物の規模用途に最も適した構造方式を考え、靱性の高い建築物を計画する。
- ・ 構造の安全性を合理的に追求すると同時に、建築資材の市場性、施工性、敷地条件、地盤条件等に留意した構造計画を行い、経済性の優れた建築物を計画する。

下記に本計画の全体概要を示す。敷地は三島駅南口に面し東西に長い形状である。北側は JR 線路があり、南側及び東側に道路がある。敷地は北側から南側に傾斜しており、南北で約 5m の高低差を有している。

建築計画に合わせ A 棟、BC 棟、D 棟、E 棟の 4 棟にて各棟はエキスパンションジョイントにて構造的に分離されている。また、E 棟と D 棟の間には、連絡通路が計画されているが、当該連絡通路もエキスパンションジョイントにて E 棟及び D 棟のいずれからも独立している。

諸元は下記に示す通りである。基礎計画については、良好な溶岩層が TP+30m~33m 付近にて確認できるため、全ての棟は直接基礎を採用する。

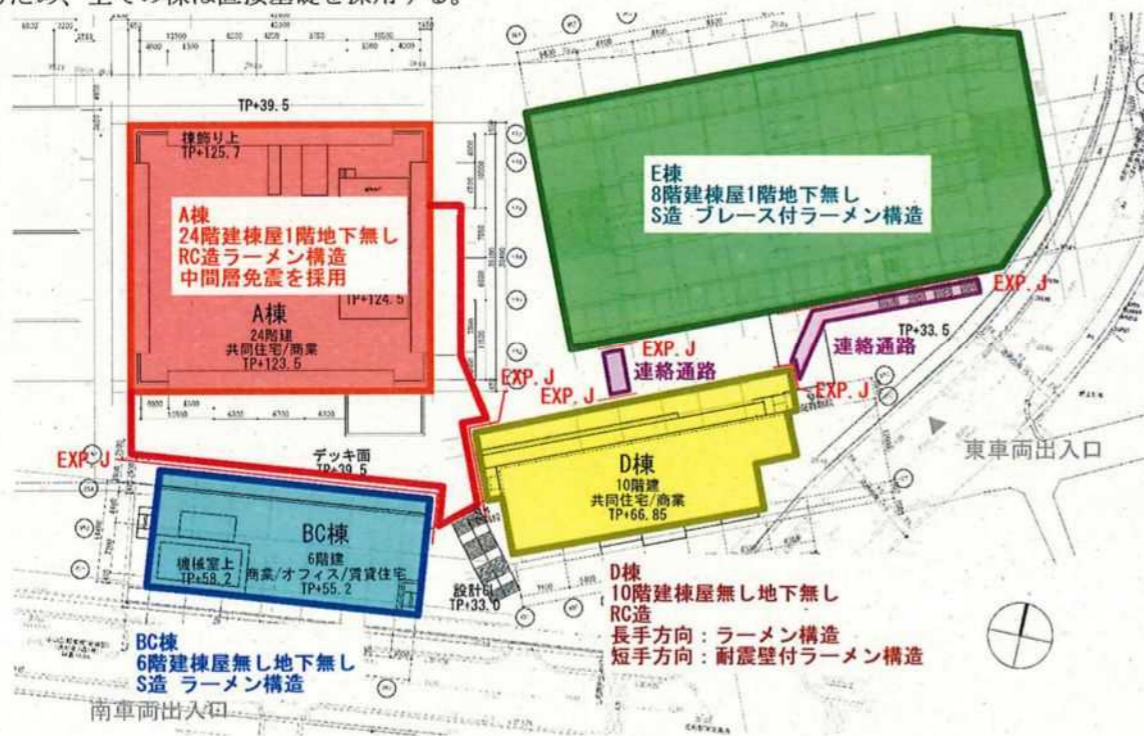


図1 各棟の位置及び諸元

(b) 準拠する規準等

本設計は建築基準法、関係法令、日本建築センター及び日本建築学会各種計算基準に準拠し設計を行う。

(関係法規)

- 建築基準法
- 建築基準法施行令、同告示
- 住宅の品質確保の促進等に関する法律

(各種計算基準等)

- 2020年版、建築物の構造関係技術基準解説書 (国土交通省住宅局建築指導課)
- 地震力に対する建築物の基礎の設計指針 (日本建築センター)
- 冷間成形角形鋼管設計・施工マニュアル (日本建築センター)
- 建築基礎構造設計指針 (日本建築学会 以下略)
- 鉄筋コンクリート構造計算規準・同解説
- 鉄骨鉄筋コンクリート構造計算規準・同解説
- 鋼構造設計規準
- 鋼構造塑性設計指針
- 建築耐震設計における保有耐力と変形性能
- 建築物荷重設計指針・同解説
- 鉄筋コンクリート造建物の靱性保証型耐震設計指針・同解説
- その他、日本建築学会各種規準、大臣認定取得製品・性能評価取得製品マニュアル

B. 構造計画概要

(i) A棟

工事名称	:	
敷地の位置	:	
階数	:	地上24階、塔屋1階
建物高さ	:	最高高さ: 90.5m 軒高: 89.7m
延床面積	:	約30,000 m ²
主要用途	:	1階~2階: 商業施設 3階: 医療、保育園 4階: 免震層 5階~24階: 住居
構造種別	:	鉄筋コンクリート造
架構形式	:	ラーメン構造
免震/制振	:	中間免震構造(鉛プラグ入り積層ゴム支承,天然ゴム系積層ゴム支承,鋼材ダンパー)
基礎形式	:	直接基礎(べた基礎)
支持層位置	:	GL-8.23m
基礎底深さ	:	GL-8.23m

本建物は、地上24階、地下1階、延べ床面積約30,000 m²の超高層共同住宅である。平面形状は中央に吹き抜けを有した四角形であり、立面形状は、地上4階に中間層免震層を有している矩形型で5階以上が基準階となる。最高高さは、軒高89.7m、塔状比(軒高/短辺幅)は、約2~2.5である。

構造種別は耐火性・耐久性・居住性に配慮して鉄筋コンクリート構造とし、床スラブは、有効天井高を確保するため、ボイドスラブ(ハーフプレキャストコンクリートスラブ)を採用する。コンクリート強度は最大でFc60の高強度コンクリートを採用した。

架構形式は、中間層免震構造を採用しており、地上部は純ラーメン構造である。免震装置には、鉛プラグ入り積層ゴム支承と天然ゴム系積層ゴム支承を採用しており、免震層の偏心を抑えつつ、免震装置の引き抜き力がクライテリアを超えないように配置計画を行った。その他、減衰材として鋼材ダンパーを設置し、免震層の過大な変形を抑制するような計画とした。

免振層伏図、基準階伏図を右図に示す。

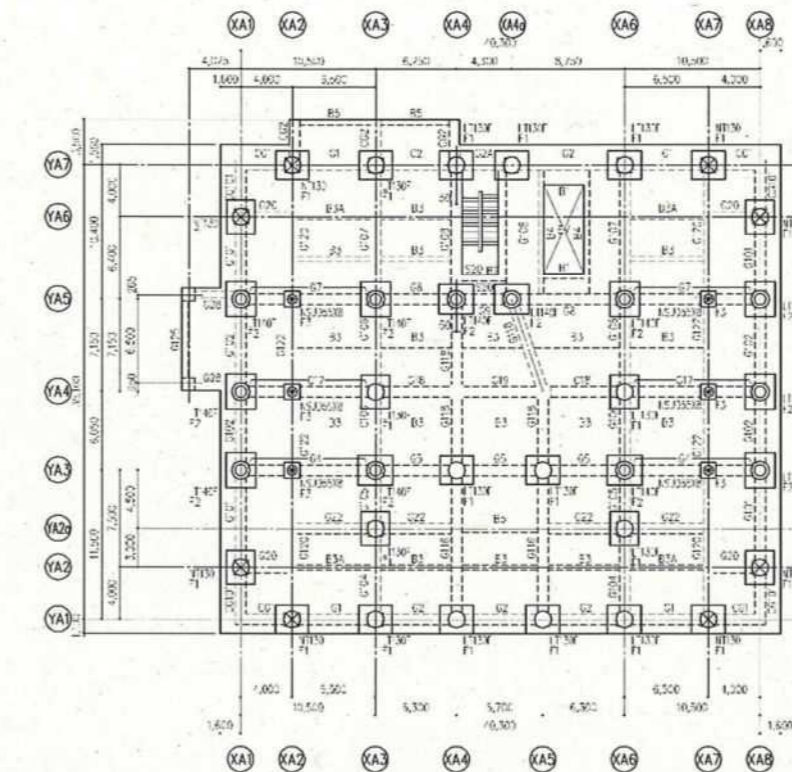


図2 免震層伏図

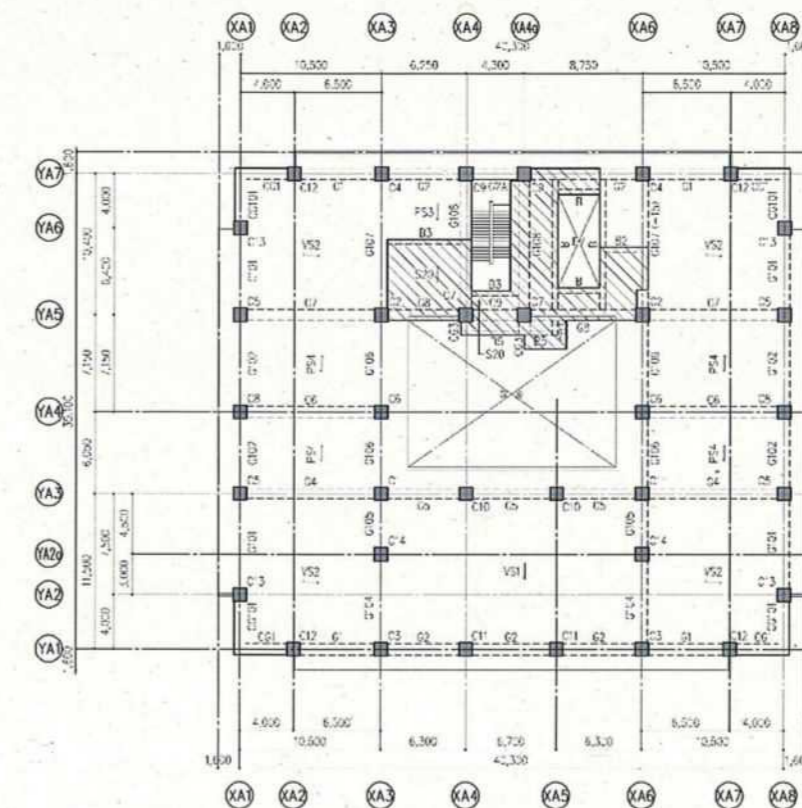


図3 基準階伏図

(ii) BC 棟

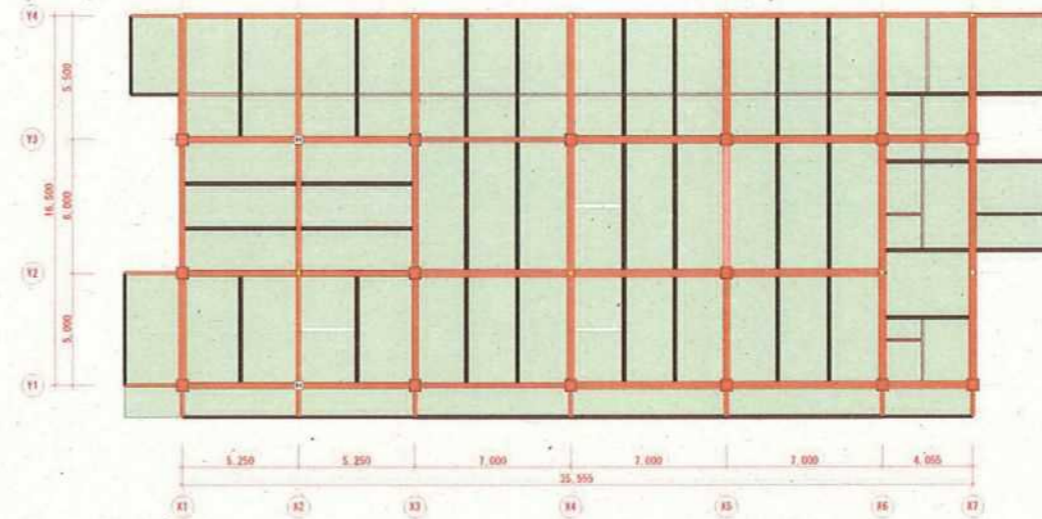
BC 棟は地上 6 階建ての耐震構造の建築物である。

平面形状は、桁方向約 39m、1・2 階妻方向約 18m、3 階以上の妻方向 14m の長方形で、建物高さ約 23m である。階高は 1 階が 4.2m、2 階が 4.1m、3・4 階が 3.6m、5・6 階が 3.75m で構成されている。

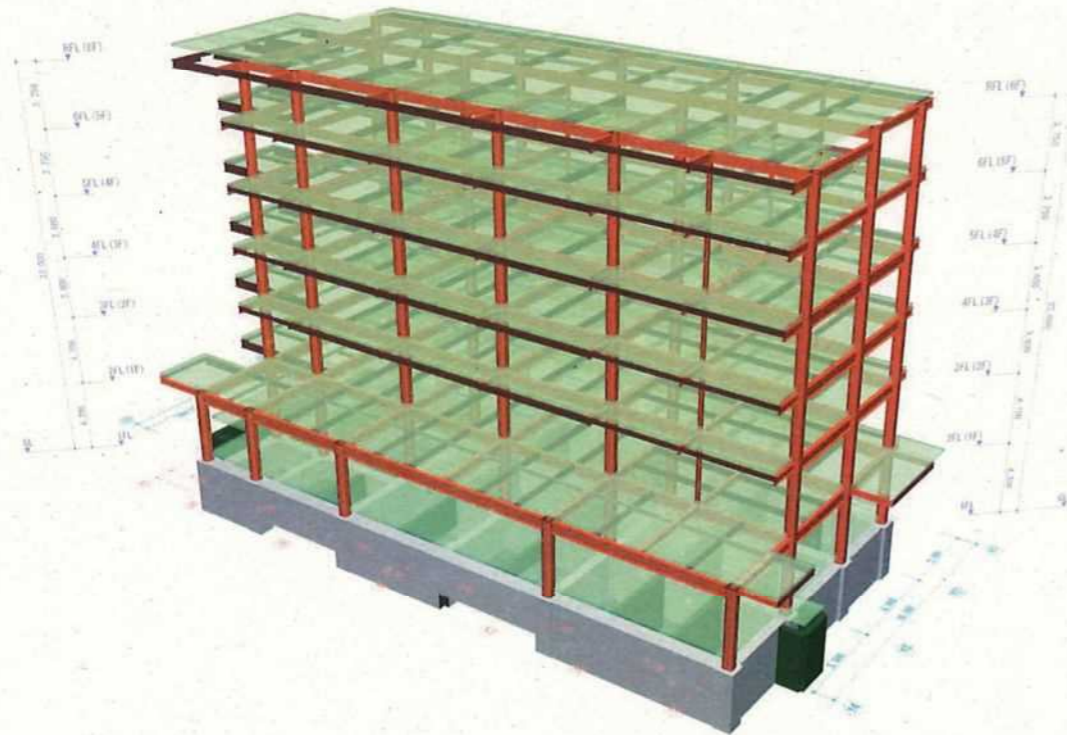
建物用途は 1～3 階は店舗でその内 1・2 階は飲食対応の店舗である。4 階は事務所、5・6 階は共同住宅となっている。1 階には自動車通路及び駐輪場を備えた外部空間があり、2 階にはペデストリアンデッキが隣接している。

構造種別は自由な間取りや広々とした建築空間とするため鉄骨造で、架構形式は純ラーメン構造とした。

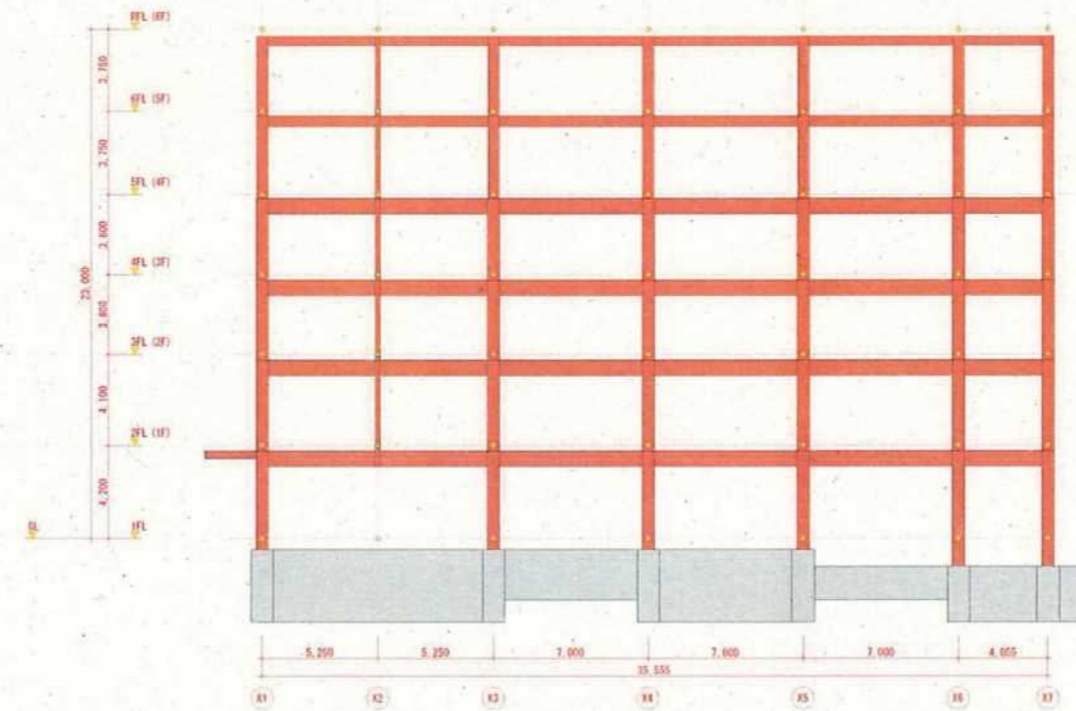
基礎形式は、N 値 60 を超える玄武岩質溶岩層が基礎底付近より存在するため、直接基礎（べた基礎）で計画する。



【2FL 床伏図 (抜粋)】



【BC 棟 3D パース】



【YB1 通り軸組図 (抜粋)】

図 4 BC 棟 構造架構イメージ図

(iii) D 棟

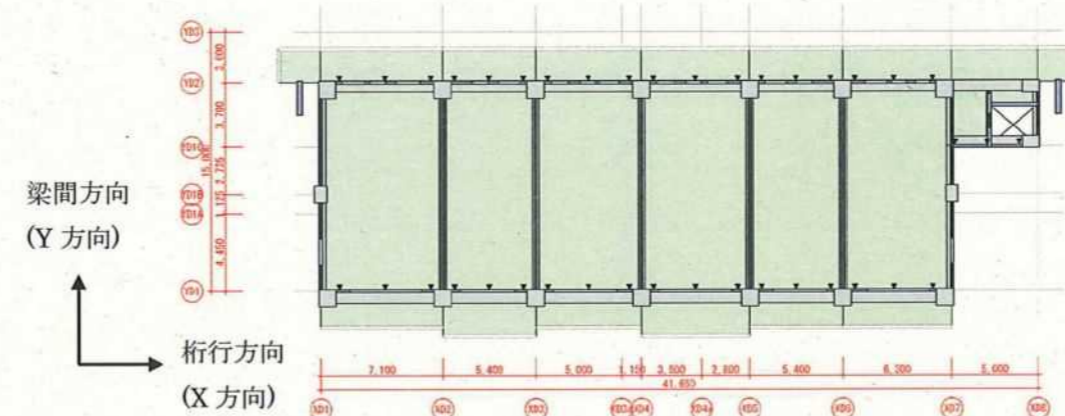
D 棟は地上 10 階建ての耐震構造の建築物である。平面形状は、桁方向 約 42m、梁間方向 約 15m の長方形で、建物高さは 34.4m、塔状比は 2.29 である。階高は 1 階 6.0m、2 階から 10 階は 3.1m で構成されている。

上部構造の架構形式は、桁方向 1 階から 10 階まで純ラーメン構造、梁間方向 2 階から 10 階までを耐震壁構造とし、梁間方向 1 階は耐震壁付きラーメン構造（部分ピロティ形式）で計画する。

構造種別は、2 階から 10 階の住宅部の環境性能（たわみ・音）の配慮より鉄筋コンクリート構造を採用した。

住戸部の天井高さを確保するため、3 階～R 階の床スラブはハーフ PC ボイドスラブを採用し、小梁を無くした住戸計画としている。1 階は部分ピロティ形式であるため、ピロティ柱は一般部より剛強な柱で計画する。

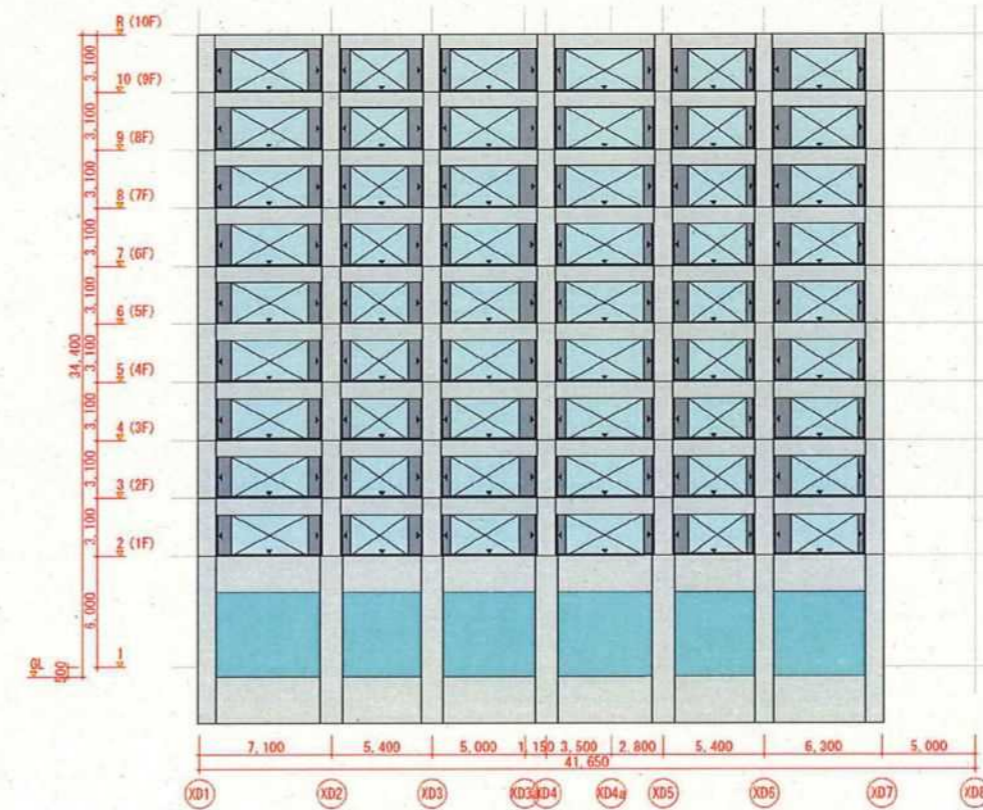
基礎形式は、N 値 60 を超える玄武岩質溶岩層が GL 付近より存在するため、直接基礎（べた基礎）で計画する。



【 5FL 床梁伏図 (抜粋) 】



【 D 棟 3D パース 】



【 YD1 通り軸組図 (抜粋) 】

図 5 D 棟 構造架構イメージ図

(iv) E棟

E棟は、地上7階建ての耐震構造である。平面形状は長手方向に71m程度、短手方向に33.3m程度で計画されている。用途は全層駐車場(自走式駐車場)である。スパンは駐車場の用途に合わせて長手方向は8100mmを基準に8~9スパン、短手方向は4.6mと12.5mの組み合わせで4スパンとなっている。また、自走式駐車場の計画であるため、梁を傾斜させて連続傾床を支持する計画である。

耐震要素は山形ブレースをバランスよく配置し、所定の耐震性を確保する計画となっている。

基礎は、良好な溶岩層を支持層とする直接基礎を採用する。

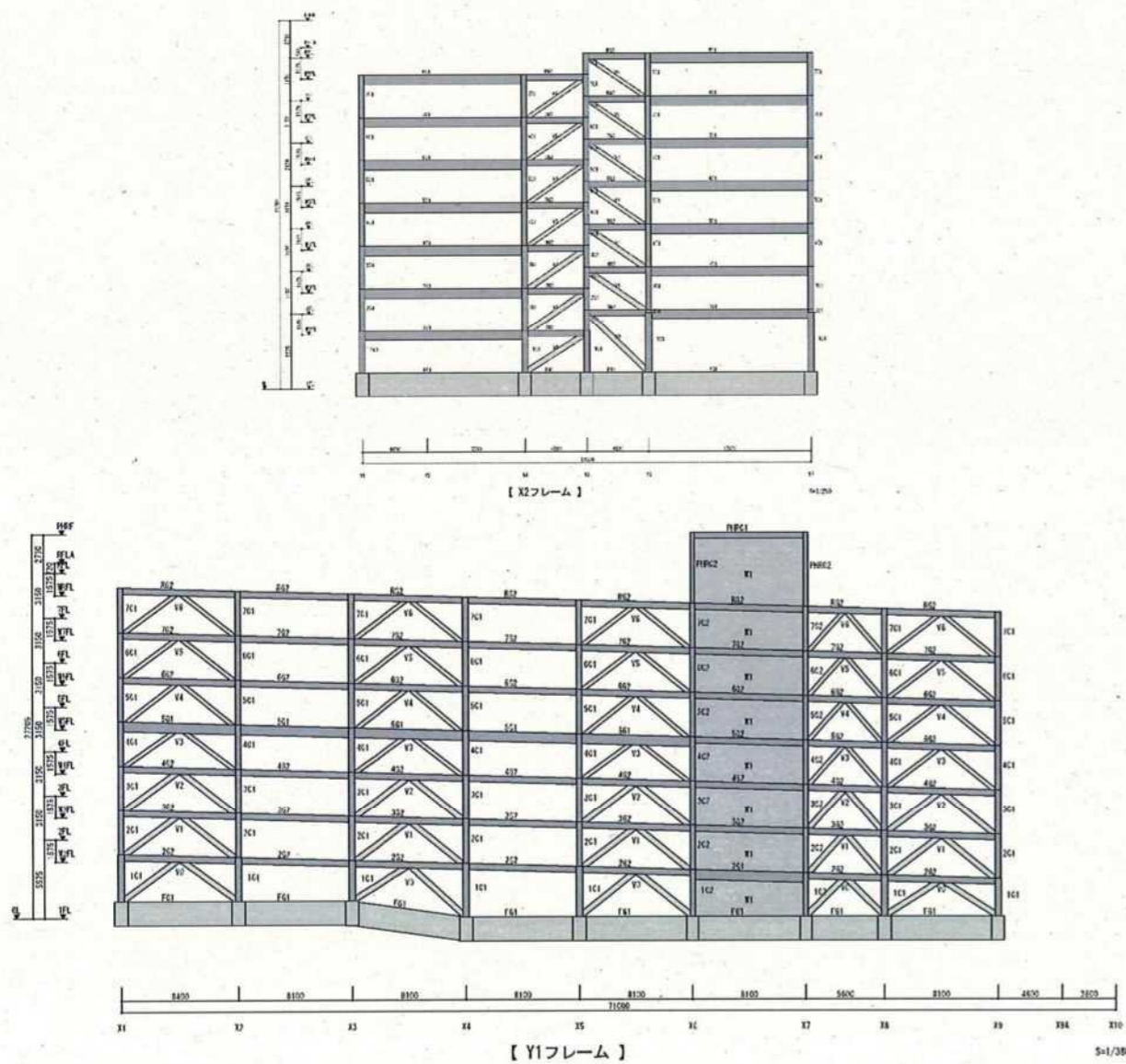


図6 E棟架構イメージ

(v) 連絡通路

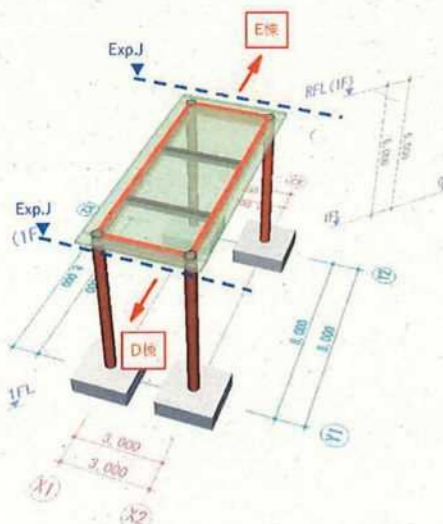
D棟とE棟は、構造種別や規模が異なるため、応力が不規則に伝達しないよう連絡通路にエキスパンション・ジョイント(Exp. J)を設けて両棟と接続する計画とする。したがって、連絡通路は単体で構造安全性が成立するものとして計画する。

連絡通路は、敷地中央と敷地東側の2箇所存在する。ともに、地上1階建ての耐震構造の建築物である。敷地中央の連絡通路の平面形状は、短辺約4m、長辺約9mの整形な長方形形状で、建物高さは約6mである。敷地東側の連絡通路は、短辺約3.5m、長辺約18mのく形形状で、建物高さは同じく約6mである。

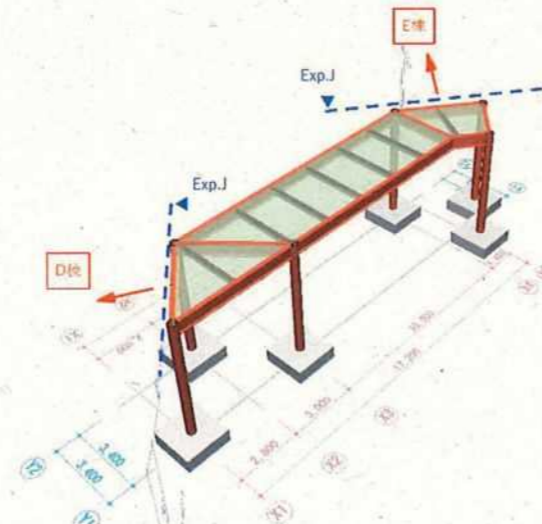
上部構造の架構形式は、短辺、長辺方向ともに純ラーメン構造で計画する。連絡通路下に車路が設けられているため、車路に柱が出ないようにロングスパン架構とする。柱も車路を避けた位置に配置する。

構造種別はロングスパンに適応できる鉄骨造を採用した。連絡通路は歩行者専用通路でもあるため、たわみ・振動に配慮した計画を行うこととする。

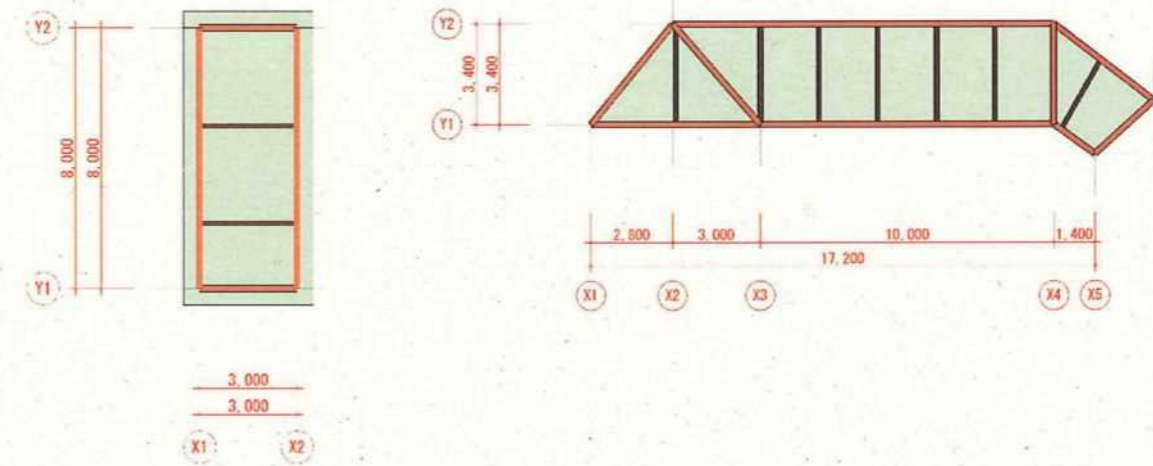
基礎形式は、N値60を超える玄武岩質溶岩層がGL付近より存在するため、直接基礎で計画するものとし、経済性への配慮から掘削量が削減できる、独立基礎を採用する。



【連絡通路全景(敷地中央)】

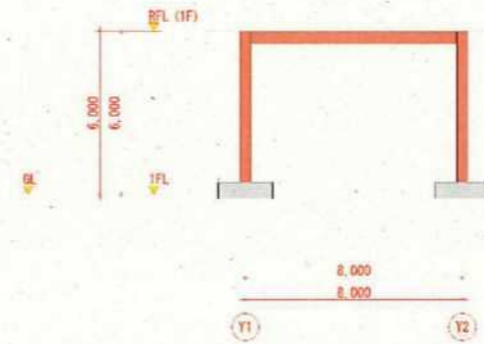


【連絡通路全景(敷地東側)】

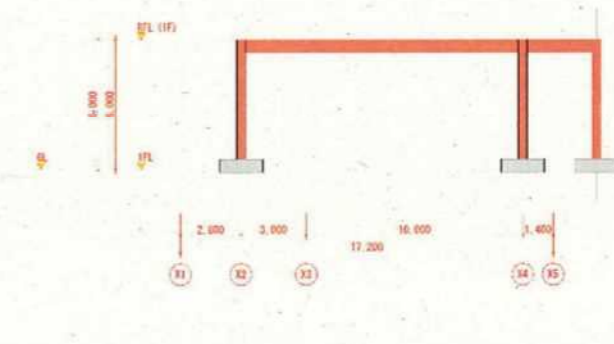


【連絡通路(敷地中央)2階床梁伏図】

【連絡通路(敷地東側)2階床梁伏図】



【連絡通路(敷地中央)X1通り軸組図】



【連絡通路(敷地東側)Y2通り軸組図】



図7 連絡通路 構造架構イメージ図

C. 構造設計方針

(i) A 棟

(a) 構造設計の基本方針

常時荷重は使用上の支障等が生じないことを確認し、積雪時、暴風時の荷重等に対しては損傷、倒壊を防止し、地震荷重の外力に対しては、判定基準（クライテリア）表 1 を明確にして安全性を検証する。

本建物は、建築基準法 20 号第一号の超高層建築物に該当するため、計画地の地盤を適切に評価した地震波による時刻歴応答解析を行い、構造耐力上の安全性を確認する。
地震力に対する安全性は、動的な設計用入力地震動（最大速度振幅を 2 段階（稀に発生する地震動、極めて稀に発生する地震動）に設定）に対する時刻歴応答解析を実施し、これらの結果が各々の設計クライテリアを満足することを確認することにより保証する。

表 1 A 棟設計クライテリア

地震動レベル		レベル 1			レベル 2		
		稀に発生する地震動			極めて稀に発生する地震動		
上部構造	層間変形角	1/300 以下			1/150 以下		
	層せん断力	設計用層せん断力以下※1			—		
	主架構	柱	曲げ	短期許容耐力以下	柱	曲げ	弾性限耐力以下
			せん断 付着			せん断 付着	
梁	曲げ	弾性限耐力以下	梁	曲げ	弾性限耐力以下		
	せん断 付着			せん断 付着			
免震層	最大変位		≤ 250mm	≤ 650mm			
	RB/LRB 面圧	圧縮	短期許容面圧以下	性能保証曲線以下			
		引張	発生しない	≤ 1.0N/mm ²			
基礎	梁 地盤	短期許容耐力以下		弾性限耐力以下 (地盤は終局強度以下)			

※1 レベル 1 地震動に対する予備応答解析結果より、最大層せん断力の応答値を包絡するように定めた層せん断力分布

(b) 設計フロー

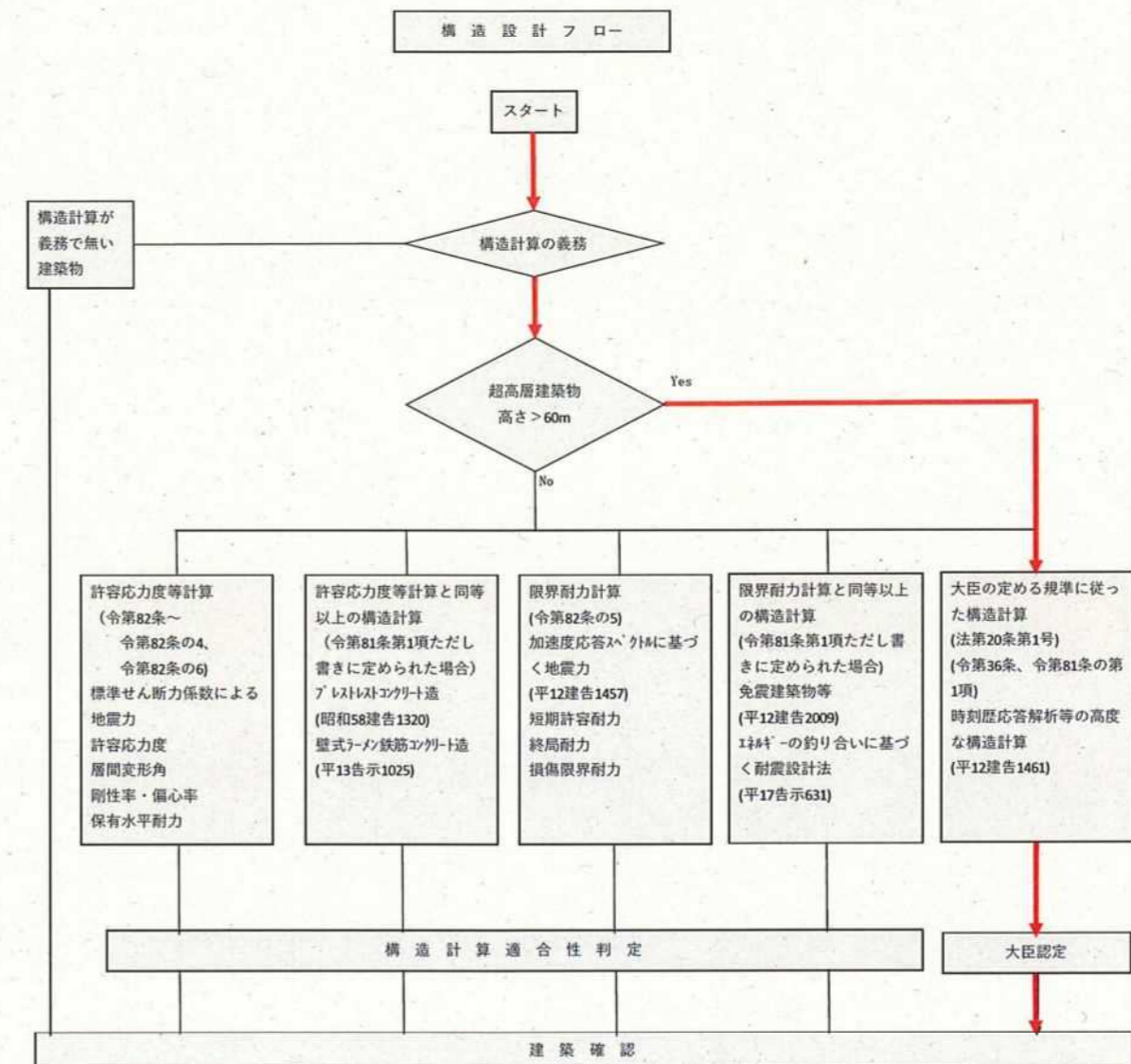


図 8 構造設計のフローチャート

(c) 設計荷重

a. 設計用床荷重

積載荷重は建築基準法、同施行令、建築物荷重設計指針等に基づいて設定する。
代表的な積載荷重を以下に示す。

表2 床荷重表

室名	荷重	床・小梁用	大梁・柱・基礎用	地震用
屋根	DL	8310		
	LL	1800	1300	600
	TL	10110	9610	8910
ペントハウス屋根	DL	6680		
	LL	900	650	300
	TL	7780	7530	7180
居室	DL	9100		
	LL	1800	1300	600
	TL	10900	10400	9700
ホール廊下 EVホール	DL	8100		
	LL	3500	3200	2100
	TL	11600	11300	10200
バルコニー	DL	9100		
	LL	1800	1300	600
	TL	10900	10400	9700
居室	DL	8160		
	LL	1800	1300	600
	TL	9960	9460	8760
エントランスホール、 住宅共用、ロビー、 メール、待合	DL	6200		
	LL	1800	1300	600
	TL	8000	7500	6800
医療 保育園 商業	DL	6000		
	LL	3500	3200	2100
	TL	9500	9200	8100
駐輪場	DL	5810		
	LL	3900	2900	2000
	TL	9710	8710	7810
機械室 電気室	DL	11000		
	LL	10000	7000	5000

(d) 耐震設計方針

耐震設計の方法は、静的設計としてレベル1地震動相当の地震力を包絡する応力状態に対して許容応力度設計を行う。

動的設計は、レベル1及びレベル2地震動に相当する設計用入力地震動を作成、および建設地に被害をもたらすと考えられる断層帯による模擬波を作成する。

本建物は建築基準法第20条第一号(高さが60mを超える建築物、所謂「超高層建築物」)に相当する建物である。したがって、時刻歴地震応答解析により耐震性能を確認する必要がある。

時刻歴地震応答解析では、以下に示す入力地震動のレベルを設定し、それぞれの地震動レベルに対して耐震要求性能を満足させる。

なお、本建物は静岡県に計画された建物であるため、地域係数 $Z_s=1.2$ となっている。告示波を作成する際には、目標スペクトルに1.2を乗じて Z_s を考慮する。

・稀に発生する地震動(レベル1)

- ・告示第1461号で定められた、稀に発生する地震動の解放工学的基盤における加速度応答スペクトルに、表層地盤の増幅を考慮して作成した地震動
- ・実地震動記録波形として、El-Centro-NS(1940), Taft-EW(1952), Hachinohe-NS(1968)の最大速度を25kineに基準化したもの

・極めて稀に発生する地震動(レベル2)

- ・告示第1461号で定められた、極めて稀に発生する地震動の解放工学的基盤における加速度応答スペクトルに、表層地盤の増幅を考慮して作成した地震動
- ・実地震動記録波形として、El-Centro-NS(1940), Taft-EW(1952), Hachinohe-NS(1968)の最大速度を50kineに基準化したもの

・サイト波・長周期地震動(レベル2)

建設地周辺における活断層分布、断層破壊モデル、過去の地震活動、地盤特性に基づいて作成した建設地の模擬地震動(L2)

(e) 耐風設計方針

建築物に作用する風圧力に対しては、表 3 に示す風圧力レベルと耐風性能を設定する。

表 3 風圧力レベルと耐風性能

風圧力レベル	風圧力	耐風性能
レベル 1	基準風速による風圧力	上部架構・下部構造： 部材の状態が短期許容応力度以内であること。 免震層： レベル 1 の風荷重に対しては弾性挙動の範囲に留める設計方針とする。
レベル 2	基準風速の 1.25 倍による風圧力	レベル 2 の風荷重に対しては免震層は弾性限を超えるが風荷重の変動成分に対しては弾性挙動とする。(ランク B)

(f) 時刻歴地震応答解析

本建物の耐震安全性を確認するため、質点系の等価曲げせん断型モデルを作成し、想定する地震波による時刻歴地震応答解析を行う。

(ii) BC 棟

(a) 構造設計の基本方針

① 鉛直荷重

- ・固定荷重、積載荷重、土圧水圧、その他の実況に応じた荷重及び外力により建築物の構造耐力上主要な部分に損傷を生じないこと、及び耐久性上有害なひび割れが生じないことを確認する。
- ・上記の荷重に対し、部材が許容応力度以内であることを確認する。
- ・固定荷重に積雪荷重を加算し、短期許容応力度以内であることを確認する。

② 水平荷重

i) 一次設計時

- ・地震荷重が風荷重を上回るため、短期設計用水平荷重は地震荷重を採用する。
- ・地震時積載荷重を考慮した鉛直荷重と水平荷重の両方を考慮し、部材が許容応力度以内であることを確認する。
- ・層間変形角は、1/200 以下であることを確認する。(ただし、内・外装材、設備等に著しい損傷が生じるおそれがない場合は 1/120 まで緩和できる。)
- ・屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁が、風圧力並びに地震その他の振動及び衝撃に対して構造耐力上安全であることを確認する。
(平成 12 年告示第 1458 号に定める方法によって計算された風圧に対して構造耐力上安全であることを確認する。)
- ・静岡県建築基準条例より、地域係数 Z の数値に 1.2 を乗じた地震力にて設計する。

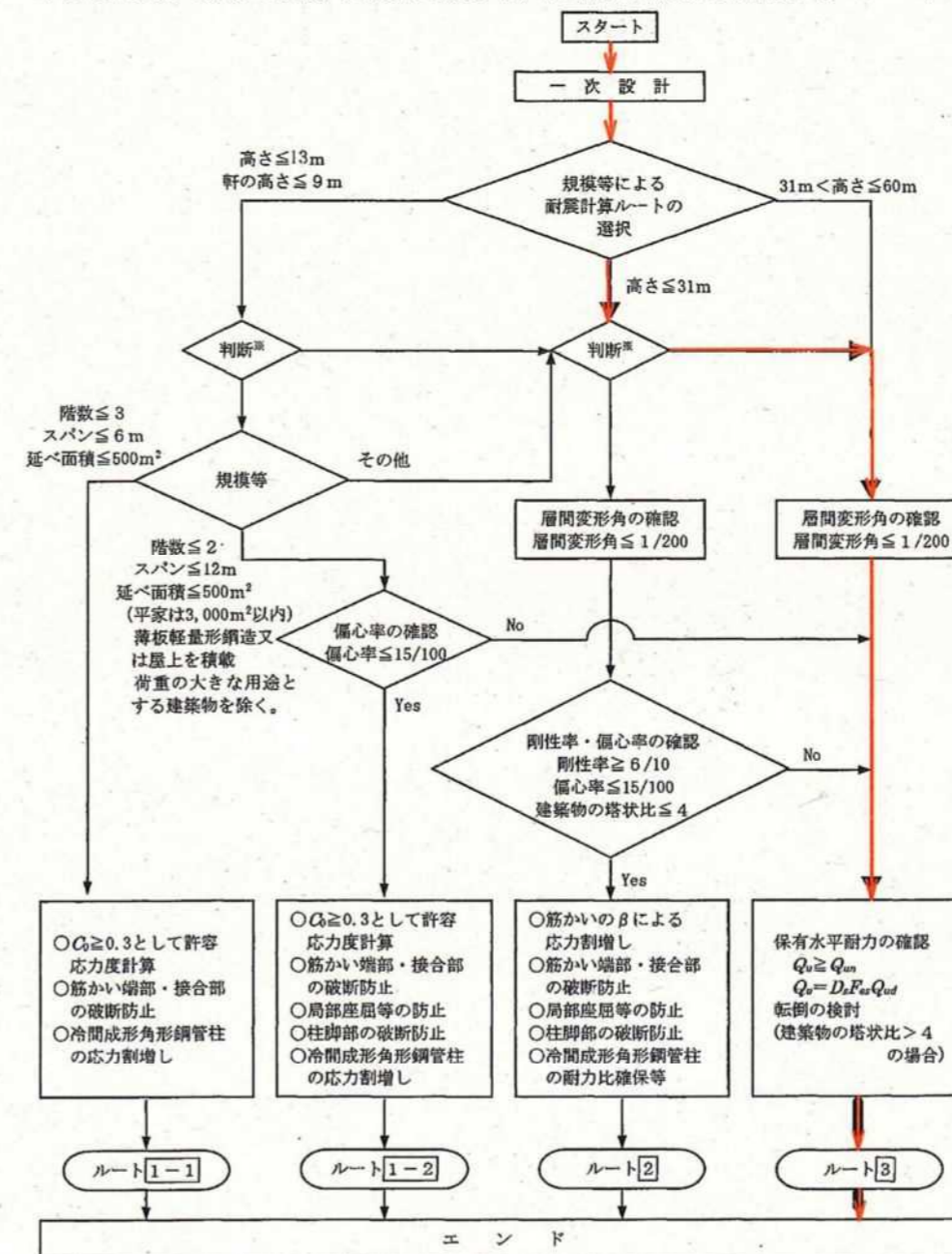
ii) 二次設計時

- ・建築物各層の層剛性をバランスのよいものとして、地震時にエネルギーが特定階に集中し、変形・損傷を生じないように心掛ける。
- ・剛心と重心の不一致を出来るだけ小さくし、地震時に大きなねじれ振動を防止する。
- ・必要保有水平耐力を保有水平耐力が上回ることを確認する。
- ・メカニズム形式は、全体崩壊形を目指して検討する。
- ・メカニズム時は、全体崩壊形が形成された場合、いずれかの階が層間変形角 1/50 に達した時点とする。
- ・保有水平耐力は、いずれかの階が層間変形角 1/100 に達した時点とする。
- ・基礎梁には、曲げヒンジが生じない計画とする。

(b) 設計ルート

本建物の構造計画における設計ルートを下記に示す。

本計画では、建物の規模や用途を勘案し、保有水平耐力を確認する「ルート 3」を採用する。



※判断とは設計者の設計方針に基づく判断のことである。例えば、高さ31m以下の建築物であっても、より詳細な検討を行う設計法であるルート3を選択する判断等のことを示している。

図9 構造設計のフローチャート (BC 棟)

(c) 設計荷重

積載荷重は建築基準法・同施行令、建築荷重指針・同解説等に基づいて設定する。
本計画に用いた積載荷重を中心に、代表的な積載荷重を以下に示す。

表4 積載荷重

用途	スラブ・小梁用 (N/m ²)	柱・大梁用 (N/m ²)	地震用 (N/m ²)	備考
住居	1800	1300	600	
事務室	2900	1800	800	
店舗	2900	2400	1300	
通路・階段	3500	3200	2100	
自動車通路	5400	3900	2000	
非歩行屋根	900	650	300	
自転車駐輪場	2900	2600	1600	

(d) 耐震設計方針

本建物の耐震安全性を確保するため、耐震設計にあたっては入力地震の強さに応じて以下のような基本方針を設定する。

a. 建物の耐用年限中に数度は遭遇する程度の強さの地震(中地震時)に対して以下の性能を確保する。

- 骨組に生ずる応力度が材料の許容応力度以下であることを確認する。建築物が概ね弾性・線形範囲内にあるようにする。
- 上記の地震動および要求性能の検証に許容応力度設計(一次設計)を行う。
- 一次設計時の地震力は下式にて算定する。

$$Q_i = C_i \cdot W_i$$

$$C_i = Z \cdot R_t \cdot A_i \cdot C_o$$

C_i : i層の地震層せん断力係数 W_i : i層以上の建築物重量

Z: 地域係数(1.2)

R_t : 振動特性係数(0.99) A_i : 高さ方向の層せん断力分布係数

C_o : 標準せん断力係数(0.2)

b. 建物の耐用年限中に一度は遭遇するかもしれない程度の強さの地震(大地震時)に対しては、以下の性能を確保する。

- 構造体に関しては、大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
- 上記の地震動および要求性能の検証に保有耐力計算等(二次設計)を行う。
- 保有水平耐力計算における建築物の各階の保有水平耐力は下式にて算定する。

$$Q_u \geq Q_{un}$$

$$Q_{un} = D_s \cdot F_{es} \cdot Q_{ud}$$

$$Q_{ud} = Z \cdot R_t \cdot A_i \cdot C_o \cdot W_i$$

Q_u : 各階の保有水平耐力 Q_{un} : 各階の必要保有水平耐力 D_s : 構造特性係数

F_{es} : 形状係数 Z: 地域係数(1.2)

R_t : 振動特性係数(0.99) A_i : 一次設計に同じ C_o : 標準せん断力係数(1.0)

W_i : i層以上の建築物重量

(e) 風荷重設計方針

風荷重は建築基準法・同施行令 87条および平成12年建設省告示第1454号に基づき算定する。
地上23mにおける平均風速34m/s、地表面粗度区分Ⅲとして風荷重を算出し、許容応力度設計を行なう。

$$Q = q \cdot C_f \cdot A$$

Q: 風圧力による水平荷重 q: 速度圧 C_f : 風力係数 A: 当該高さによる見付面積

$$q = 0.6 \cdot E \cdot V_0^2$$

$$E = E_r^2 \cdot G_f$$

E: 速度圧の高さ方向の分布を示す係数 V_0 : 基準風速

E_r : 平均風速の高さ方向の分布係数 G_f : ガスト影響係数

(f) 積雪荷重設計方針

垂直積雪量は静岡県建築基準法施行細則より下記となる。

垂直積雪量は0.30mとし、20N/m²/cmの比重にて積雪荷重を算出する。当該の積雪荷重に対し許容応力度設計を行なう。

(iii) D 棟

(a) 構造設計の基本方針

① 鉛直荷重

- ・固定荷重、積載荷重、積雪荷重、その他実況に応じた荷重及び、外力により建築物の構造耐力上主要な部分に損傷が生じないこと、及び耐久性上有害なひび割れが生じないことを確認する。
- ・上記の荷重に対し、部材が許容応力度以内であることを確認する。
- ・固定荷重に積雪荷重を加算した荷重にて、短期許容応力度以内であることを確認する。

② 水平荷重

i) 一次設計時

- ・地震荷重が風荷重を上回るため、短期設計用水平荷重は地震荷重を採用する。
- ・鉛直荷重と地震時積載荷重を考慮した水平荷重の両方を考慮し、部材が許容応力度以内であることを確認する。
- ・層間変形角は、1/200 以下であることを確認する。
- ・屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁が、風圧力並びに地震その他の振動及び衝撃に対して構造耐力上安全であることを確認する。
(平成 12 年告示第 1458 号に定める方法によって計算された風圧力に対して構造耐力上安全であることを確認する。)
- ・静岡県建築基準条例より、地域係数 Z の数値に 1.2 を乗じた地震力にて設計する。

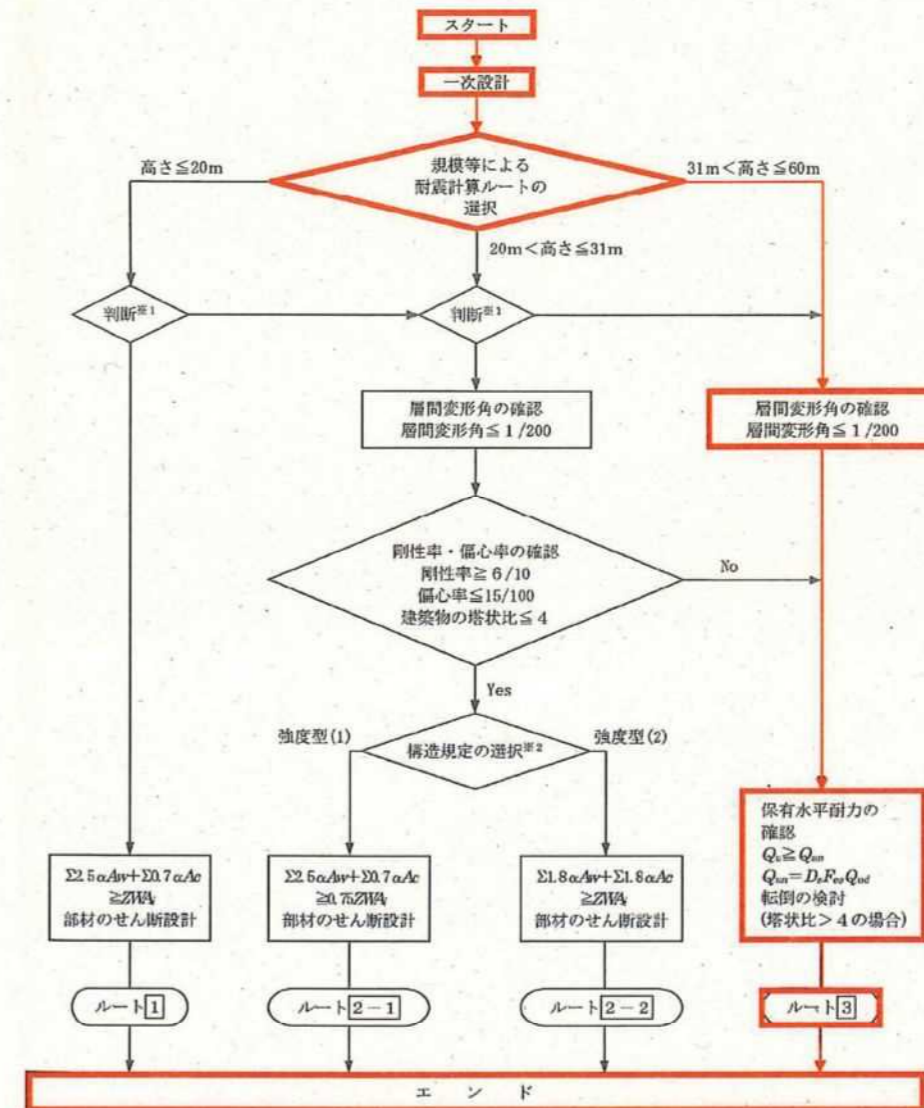
ii) 二次設計時

- ・建築物各層の層剛性をバランスの良いものとし、地震時にエネルギーが特定階に集中し、変形・損傷を生じないように心掛ける。
- ・剛性と重心の不一致を出来るだけ小さくし、地震時の大きなねじれ振動を防止する。
- ・保有水平耐力が必要保有水平耐力を上回ることを確認する。
- ・静岡県建築基準条例より、必要保有水平耐力は地域係数 Z の数値に 1.2 を乗じて算出する。
- ・崩壊メカニズムの形式は、桁方向は、全体崩壊形を目指して検討する。妻方向は 1 階ピロティ階での層崩壊を許容しない設計方針を選択することとし、全体崩壊形、2 階以上での全体曲げ降伏、2 階以上での耐震壁のせん断破壊のいずれかの崩壊形を目指して検討する。
- ・桁方向のメカニズム時は、全体崩壊形が形成される場合、いずれかの階が層間変形角 1/50 に達した時点とする。妻方向は前文に加え 2 階以上の耐震壁がせん断破壊した時点とする。
- ・桁方向の保有水平耐力は、いずれかの階が層間変形角 1/100 に達した時点とする。妻方向は、前文に加え 2 階以上の耐震壁がせん断破壊した時点とする。
- ・基礎梁には、曲げヒンジが生じない計画とする。

(b) 設計ルート

本建物の構造計画における設計ルートを下記に示す。

本計画では、建物の規模や用途を勘案し、保有水平耐力を確認する「ルート 3」を採用する。



※1 判断とは設計者の設計方針に基づく判断のことである。例えば、高さ31m以下の建築物であっても、より詳細な検討を行う設計法であるルート3を選択する判断等のことを示している。
 ※2 平成27(2015)年の告示改正によって、全体崩壊メカニズムの確保を目標とする靱性型の耐震計算ルート2-3が廃止されている。

図 10 構造設計のフローチャート (D 棟)

(c) 耐震設計方針

本建物の耐震安全性を確保するため、耐震設計にあたり入力地震の強さに応じて以下のような基本方針を設定する。

- a. 建物の耐用年限中に数度は遭遇する程度の強さの地震(中地震時)に対して以下の性能を確保する。

- 骨組に生ずる応力度が材料の許容応力度以下であることを確認する。建築物が概ね弾性・線形範囲内にあるようにする。
- 上記の地震動および要求性能の検証に許容応力度設計(一次設計)を行う。
- 一次設計時の地震力は下式にて算定する。

$$C_i = Z \cdot R_t \cdot A_i \cdot C_0$$

C_i : 地震層せん断力係数 Z : 地域係数(1.2)

R_t : 振動特性係数(0.99) A_i : 高さ方向の層せん断力分布係数

C_0 : 標準層せん断力係数(0.2)

- b. 建物の耐用年限中に一度は遭遇するかもしれない程度の強さの地震(大地震時)に対しては、以下の性能を確保する。

- 構造体に関しては、大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
- 上記の地震動および要求性能の検証に保有水平耐力計算等(二次設計)を行う。
- 保有水平耐力計算における建築物の各階の保有水平耐力及び必要保有水平耐力は下式にて算定する。

$$Q_u \geq Q_{un}$$

$$Q_{un} = D_s \cdot F_{es} \cdot Q_{ud}$$

$$Q_{ud} = Z \cdot R_t \cdot A_i \cdot C_0 \cdot W$$

Q_u : 各階の保有水平耐力 Q_{un} : 各階の必要保有水平耐力 D_s : 構造特性係数

F_{es} : 形状係数 Z : 地域係数(1.2)

R_t : 振動特性係数(0.99) A_i : 一次設計に同じ C_0 : 標準層せん断力係数(1.0)

W : 当該階が支える部分の重量

(iv) E 棟

(a) 構造設計の基本方針

① 鉛直荷重

- ・固定荷重、積載荷重、土圧水圧、その他の実況に応じた荷重及び外力により建築物の構造耐力上主要な部分に損傷を生じないこと、及び耐久性上有害なひび割れが生じないことを確認する。
- ・上記の荷重に対し、部材が許容応力度以内であることを確認する。
- ・固定荷重に積雪荷重を加算し、短期許容応力度以内であることを確認する。

② 水平荷重

i) 一次設計時

- ・地震荷重が風荷重を上回るため、短期設計用水平荷重は地震荷重を採用する。
- ・地震時積載荷重を考慮した鉛直荷重と水平荷重の両方を考慮し、部材が許容応力度以内であることを確認する。
- ・層間変形角は、1/200 以下であることを確認する。(ただし、内・外装材、設備等に著しい損傷が生じるおそれがない場合は 1/120 まで緩和できる。)
- ・屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁が、風圧力並びに地震その他の振動及び衝撃に対して構造耐力上安全であることを確認する。
(平成 12 年告示第 1458 号に定める方法によって計算された風圧に対して構造耐力上安全であることを確認する。)
- ・静岡県建築基準条例より、地域係数 Z の数値に 1.2 を乗じた地震力にて設計する。

ii) 二次設計時

- ・建築物各層の層剛性をバランスのよいものとして、地震時にエネルギーが特定階に集中し、変形・損傷を生じないように心掛ける。
- ・剛心と重心の不一致を出来るだけ小さくし、地震時に大きなねじれ振動を防止する。
- ・必要保有水平耐力を保有水平耐力が上回ることを確認する。
- ・メカニズム形式は、全体崩壊形を目指して検討する。
- ・メカニズム時は、全体崩壊形が形成された場合、いずれかの階が層間変形角 1/50 に達した時点とする。
- ・保有水平耐力は、いずれかの階が層間変形角 1/100 に達した時点とする。
- ・基礎梁には、曲げヒンジが生じない計画とする。

(b) 設計ルート

本建物の構造計画における設計ルートを下記に示す。

本計画では、建物の規模や用途を勘案し、保有水平耐力を確認する「ルート3」を採用する。

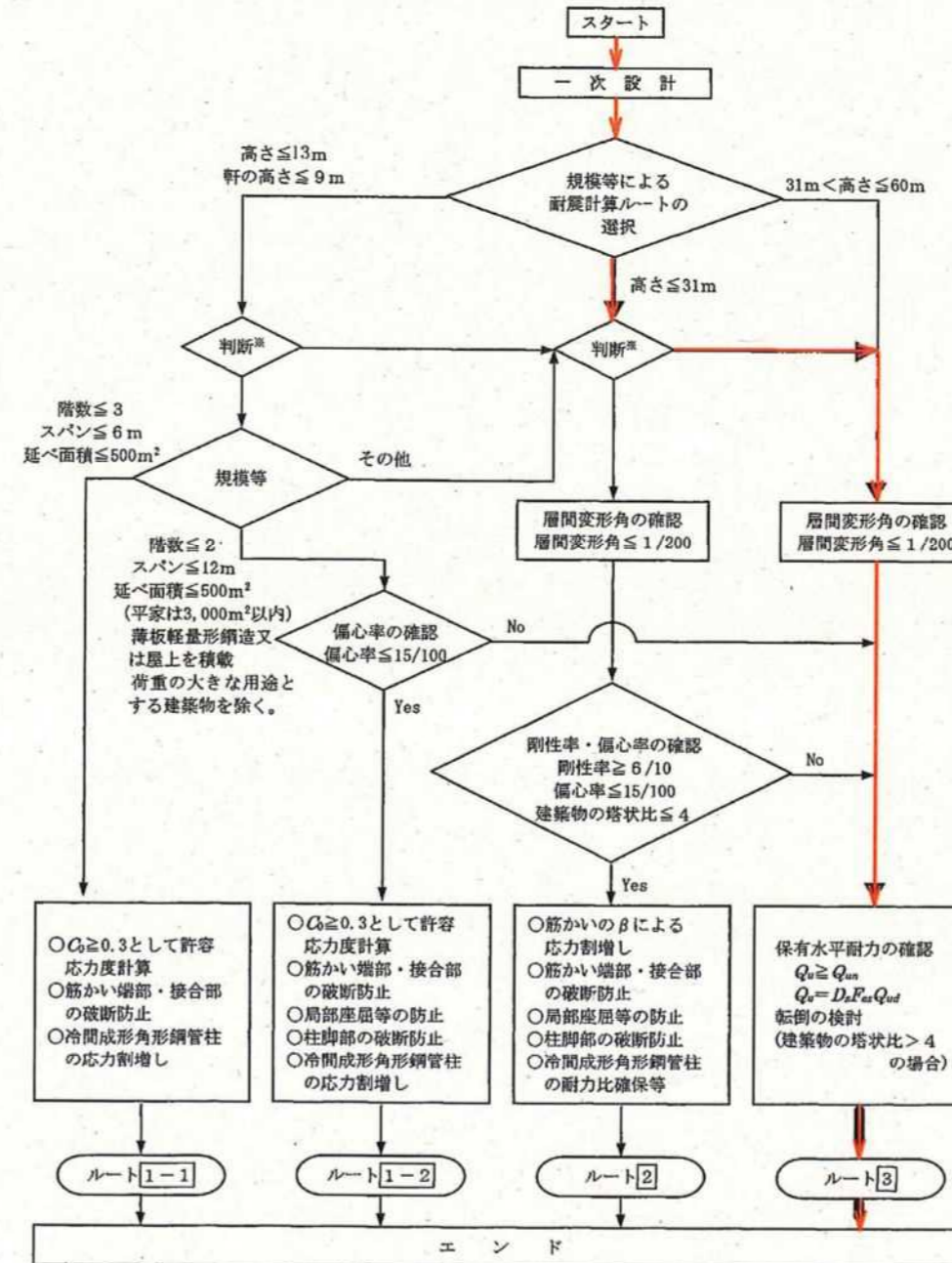


図 11 構造設計のフローチャート (E 棟)

(v) 連絡通路

(a) 構造設計の基本方針

① 鉛直荷重

- ・固定荷重、積載荷重、積雪荷重、その他実況に応じた荷重及び、外力により建築物の構造耐力上主要な部分に損傷が生じないこと、及び耐久性上有害なひび割れが生じないことを確認する。
- ・上記の荷重に対し、部材が許容応力度以内であることを確認する。
- ・固定荷重に積雪荷重を加算した荷重にて、短期許容応力度以内であることを確認する。

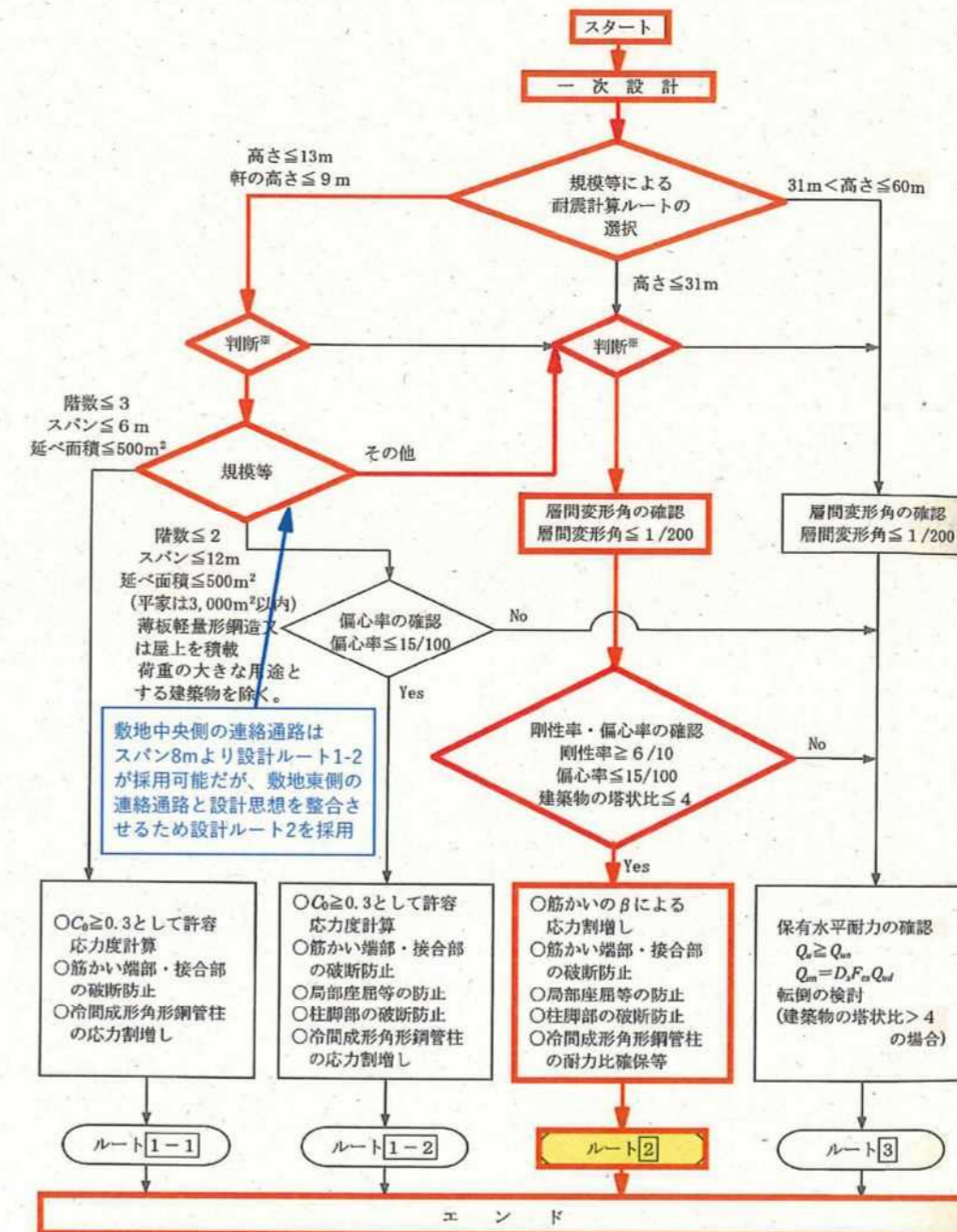
② 水平荷重

- ・地震荷重が風荷重を上回るため、短期設計用水平荷重は地震荷重を採用する。
- ・鉛直荷重と地震時積載荷重を考慮した水平荷重の両方を考慮し、部材が許容応力度以内であることを確認する。
- ・建築物の層間変形角は、1/200 以下であることを確認する。
- ・屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁が、風圧力並びに地震その他の振動及び衝撃に対して構造耐力上安全であることを確認する。
(平成 12 年告示第 1458 号に定める方法によって計算された風圧力に対して構造耐力上安全であることを確認する。)
- ・静岡県建築基準条例より、地域係数 Z の数値に 1.2 を乗じた地震力にて設計する。

(b) 設計ルート

本建物の構造計画における設計ルートを下記に示す。

本計画では、建物の規模や用途を勘案し、「ルート 2」を採用する。



※判断とは設計者の設計方針に基づく判断のことである。例えば、高さ31m以下の建築物であっても、より詳細な検討を行う設計法であるルート3を選択する判断等のことを示している。

図 12 構造設計のフローチャート (連絡通路)

D. 地盤概要

地盤調査結果より、概要を下記に示す。

本プロジェクトでは、複数回の地盤調査によって、地盤概要の把握につとめた。

1回目の調査は令和元年6月実施、2回目の調査は令和2年3月実施、3回目の調査は令和3年5月実施である。また、本プロジェクトが実施される前においても地盤調査が行われているため、当該資料も踏まえて地盤の把握を行う。本章では、地盤調査結果報告書の抜粋を引用しつつ、地盤概要について下記に示す。

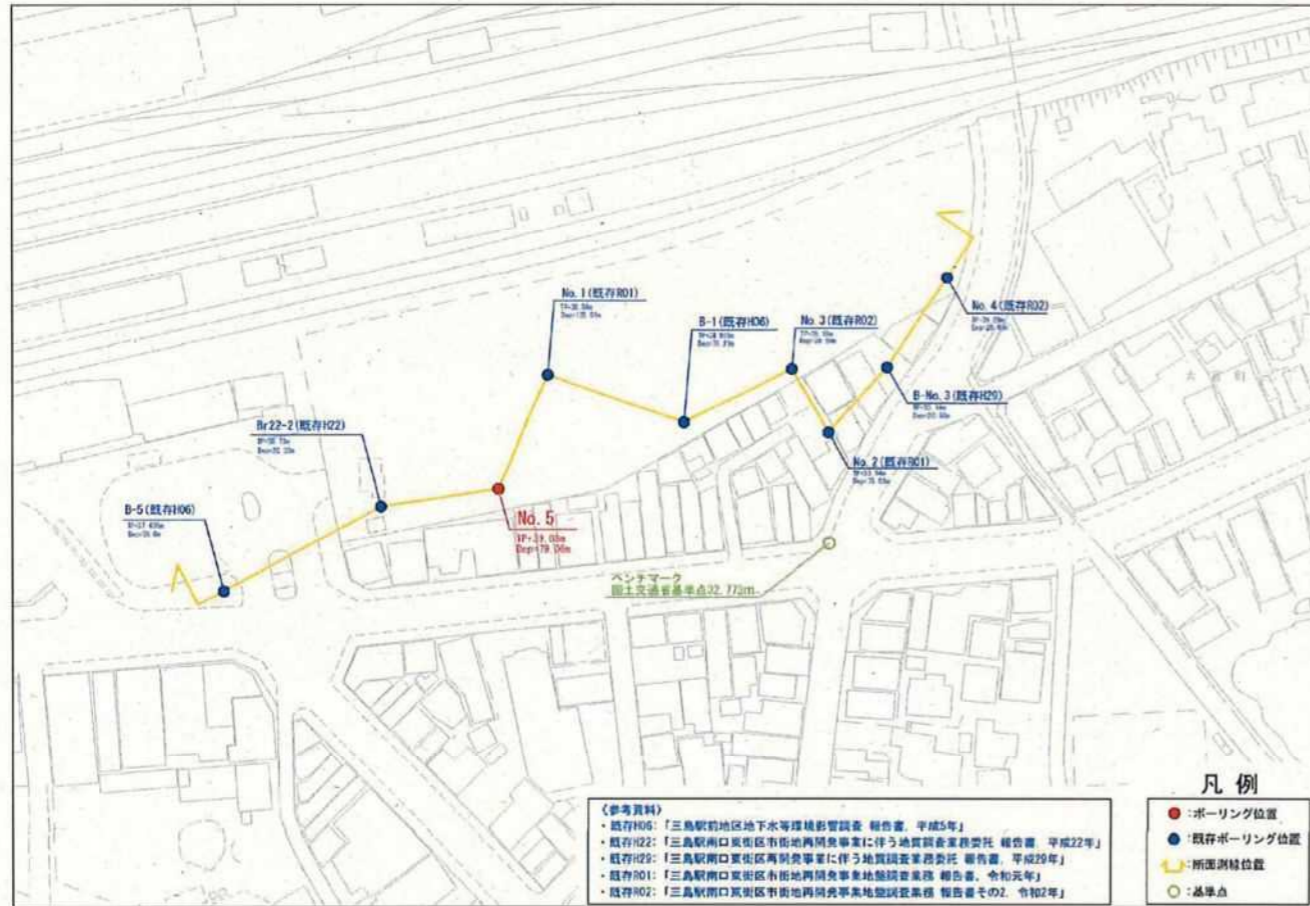


図13 地盤調査位置図

4-1 地層構成

本調査では、敷地内の1地点においてボーリング調査を実施した。調査地に分布する地層の構成を表4-1-1にまとめるとともに、巻末に「ボーリング柱状図」を添付した。また、調査位置および断面測線位置図を図4-1-1に、想定地質断面を図4-1-2に示す。

表4-1-1 調査地の地層構成

地質時代	地質名	地層記号	N値範囲 (代表N値)	層厚 (m)	記 事
更新世 第四紀	埋土層	B	1 ~ 18 (2)	0.40 ~ 7.70	シルト・ローム・砂・礫・玉石が混在。一部でφ200~390mmの岩塊を含む。表層はアスファルトで被覆。No.4孔(既存R02)のGL-6.50~7.12mはL型擁壁のコンクリート(底盤と想定)を確認。
	玄武岩質溶岩	RB	60 [300] (60) [(300)]	7.45 ~ 30.75	玄武岩質溶岩主体。多孔質であり、開口亀裂が発達。所々、亀裂少なく緻密で棒状コアとして採取される。色調は黒灰・暗灰・紫灰・赤褐色。
	洪積第1粘性土層砂質土部	Dc1(s)	7 ~ 45 (13)	0.30 ~ 1.15	細砂~中砂主体。φ5~30mmの礫・火山灰質シルトを含む。色調は黒灰・黒褐・暗褐色。断続的にDc1層の上位に薄く分布。
	洪積第1粘性土層	Dc1	4 ~ 22 (8)	2.52 ~ 6.80	ローム・凝灰質粘土主体。粘性弱い~やや強い。含水少ない~やや多い。所々に炭化(繊維)物・軽石・スコリア・火山礫(φ2~5mm)を混入。所々固結。色調は赤褐・暗褐・灰褐・暗灰色。
	洪積砂質土層礫質土部	Ds(g)	57 ~ 60 (57)	0.90	φ2~30mmの垂角礫主体。最大礫径50mm程度。礫間の中砂主体。含水中位。色調は暗緑灰色。本層は一部の地点でDs層の上位に薄く分布。
	洪積砂質土層	Ds	9 ~ 58 (28)	2.22 ~ 3.50	中砂~粗砂主体。含水中位。φ2~50mmの礫を含む。所々、不規則または薄層状にシルト・粘土を含む。スコリアを混入。色調は暗黄褐・暗褐・灰褐・褐色。
	洪積第2粘性土層	Dc2	0 ~ 60 (9)	0.59 ~ 10.43	概ね均質なシルト・ローム・凝灰質粘土主体。粘性中位。含水少ない~中位。砂・軽石・スコリア・礫を含む。色調は概ね(暗)褐・暗黄褐・(暗)黄灰・灰色。
	洪積第1礫質土層	Dg1	34 ~ 60 (56)	2.36 ~ 6.40	φ2~50mmの火山岩質の礫(垂円~垂角礫)主体。最大φ300mmの玉石やφ600mmの溶岩塊を含む。混礫率50~80%程度。礫間の中砂~粗砂主体。含水中位。所々にシルトを含む。色調は(暗)褐・黒灰・暗灰色。
	洪積第1礫質土層砂質土部	Dg1(s)	44 (44)	0.90	粗砂主体。含水中位。φ2~30mmの火山岩質の礫を含む。色調は暗灰色。本層は一部の地点でDg1層の下位に薄く分布。
	洪積第3粘性土層	Dc3	12 ~ 60 (23)	3.30 ~ 21.00	概ね均質な粘土主体。粘性中位。含水少ない~中位。凝灰質であり、所々固結している。スコリア・軽石・砂・火山礫(φ2~30mm)を含む。No.1孔(既存R01)では基底部に軽石主体層が分布。色調は概ね暗褐・暗黄褐・暗黄灰色。本層は層厚の変化に富む。
	洪積第2礫質土層	Dg2	12 ~ 60 (48)	2.70 ~ 22.50	φ5~50mmの火山岩質の礫(垂角礫)主体。最大礫径100mm程度。礫間は細砂~中砂主体。含水多い。No.1孔では上部ほど粘土を多く含む。No.5孔では所々に砂・シルト・粘土を多く挟む。No.1孔(既存R01)・No.5孔とも下部は凝灰質であり、軽石・スコリアを混入。色調は概ね(暗)褐・黄褐・灰褐・(暗)黄灰色。
	洪積第3礫質土層	Dg3	60 (60)	3.20 ~ 5.50	φ5~80mmの火山岩質の礫(垂円礫~垂角礫)主体。φ150~300mm程度の玉石を多く含む。混礫率80%以上。礫間は砂と火山灰質粘土。基底部に溶岩の転石や軽石混りの砂岩礫を確認。色調は概ね暗灰・(暗)黄灰・暗黄褐色。
	鮮新世	礫岩	Cg	60 [300] (60) [(300)]	10.13 ~ 38.01以上

※標準貫入試験区間に地層境界が確認された箇所のN値は除外した。
各N値の上限を60とし、平均N値を算出した。
代表N値は、平均N値に標準偏差(代表N値=平均N値-標準偏差/2)を考慮して設定した。
ただし、岩盤(RB層、Cg層)は各N値の上限を300としたときの代表N値を[]内に示した。

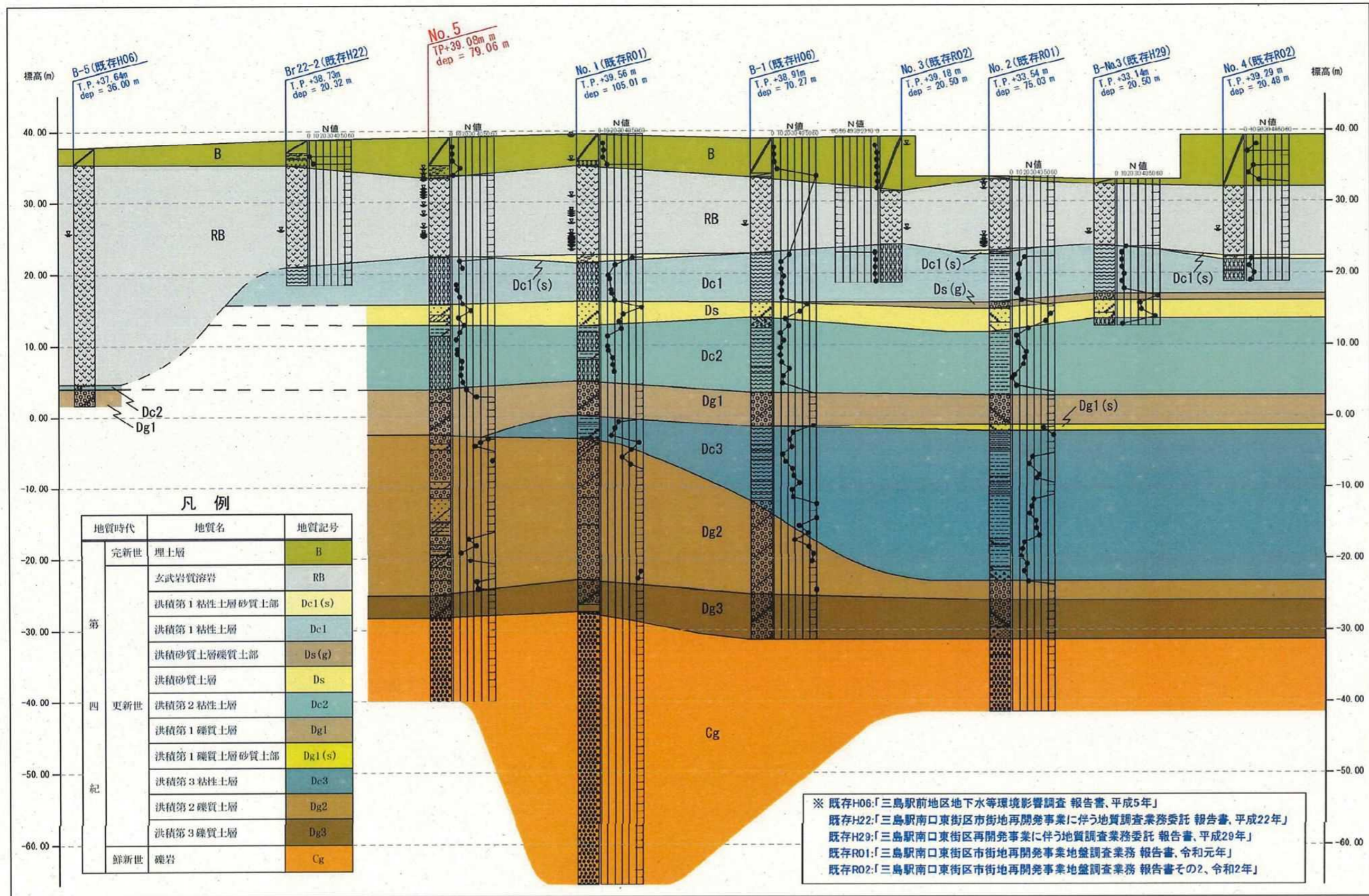


図 4-1-2 想定地質断面(縮尺 縦:1/500、横:1/800)

4-2 地下水位

本調査では、送水掘削(ボーリング掘進時に掘削水を循環させる掘り方)を行った。調査地における地下水位を把握するために、掘進作業前後に孔内水位を測定した。想定地下水位を表4-2-1に一覧するとともに、孔内水位測定結果を表4-2-2および図4-2-1に示す。

表4-2-1および図4-2-1の孔内水位より、No.5孔における地下水位は、RB層(玄武岩質溶岩)の下部のGL-13.50~13.90m(T.P.+25.18~+25.58m)付近に存在するものと想定される。また、既存調査結果を踏まえた対象地付近の地下水位は、GL-9.10~15.70m(T.P.+23.86~26.28m)付近に存在するものと想定される。

表4-2-1 想定平衡水位一覧表

孔番	地層記号	土質	孔口標高 (T.P. m)	地下水位		備考
				深度 (GL- m)	標高 (T.P. m)	
No. 5	RB	玄武岩質溶岩	39.08	13.50 ~ 13.90	25.18 ~ 25.58	想定地下水位
No. 1(既存R01)	RB	玄武岩質溶岩	39.56	15.30 ~ 15.70	23.86 ~ 24.26	想定地下水位
No. 2(既存R01)	RB	玄武岩質溶岩	33.54	9.10 ~ 9.40	24.14 ~ 24.44	想定地下水位
No. 3(既存R02)	RB	玄武岩質溶岩	39.18	12.90	26.28	想定地下水位
No. 4(既存R02)	RB	玄武岩質溶岩	39.29	13.30	25.99	想定地下水位

4-6 室内岩石試験結果

本調査では、No.5孔においてRB層(溶岩層)の物理特性・力学特性を把握する目的で、室内岩石試験を実施した。本調査における室内岩石試験の結果一覧を表4-6-1、試験を実施した位置を示したコア写真を写真4-6-1に示すとともに、室内岩石試験結果データシートおよび一軸圧縮試験前後の供試体の写真を巻末に添付した。

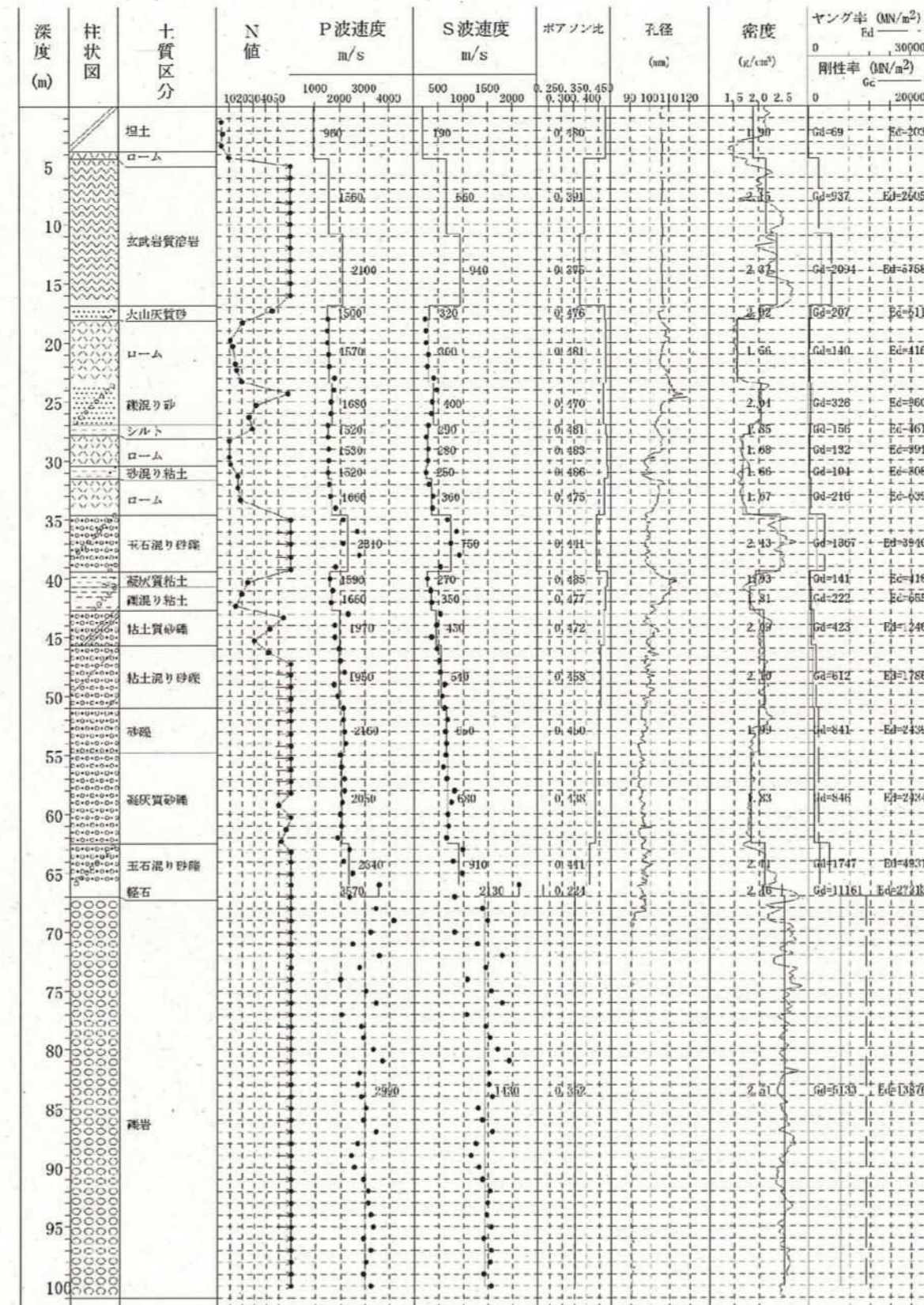
表4-6-1 室内岩石試験の結果一覧表

地層記号		RB								
孔番		No.5(本調査)								
試料番号		RB-1		RB-2		RB-3		RB-4		
試料の深度 GL- (m)		6.09~6.25		9.10~9.26		12.49~12.65		16.10~16.23		
供試体の上限深度 GL- (m)		6.09	6.11	9.10	9.24	12.49	12.63	16.10	16.12	
供試体の下限深度 GL- (m)		6.11	6.25	9.24	9.26	12.63	12.65	16.12	16.23	
物理試験	密度 γ_t (g/cm ³)	-	2.216	2.694	-	2.465	-	-	2.208	
	見掛比重	自然状態 γ_n (g/cm ³)	2.460	-	-	2.706	-	2.665	2.557	-
		湿潤状態 γ_s (g/cm ³)	2.581	-	-	2.763	-	2.732	2.616	-
		乾燥状態 γ_d (g/cm ³)	2.412	-	-	2.678	-	2.623	2.485	-
	吸水率 Wa (%)	6.99	-	-	3.19	-	4.16	5.28	-	
	有効間隙率 ne (%)	16.9	-	-	8.6	-	10.9	13.1	-	
	含水比 Wn (%)	2.00	-	-	1.03	-	1.60	2.89	-	
飽和度 Sr (%)	28.6	-	-	32.4	-	38.5	54.8	-		
超音波伝搬速度測定	P波速度 Vp (km/sec)	-	4.79	4.71	-	4.26	-	-	3.98	
	S波速度 Vs (km/sec)	-	2.49	2.3	-	2.03	-	-	1.68	
	動弾性係数 Ed (MN/m ²)	-	36000	38600	-	27600	-	-	17300	
	動ポアソン比 ν_d	-	0.315	0.342	-	0.353	-	-	0.392	
一軸圧縮試験	一軸圧縮強さ qu (MN/m ²)	-	39.8	119	-	41.0	-	-	30.2	
	変形係数 DE _{1,50} (MN/m ²)	-	15100	23400	-	11300	-	-	9370	

PS 検層結果

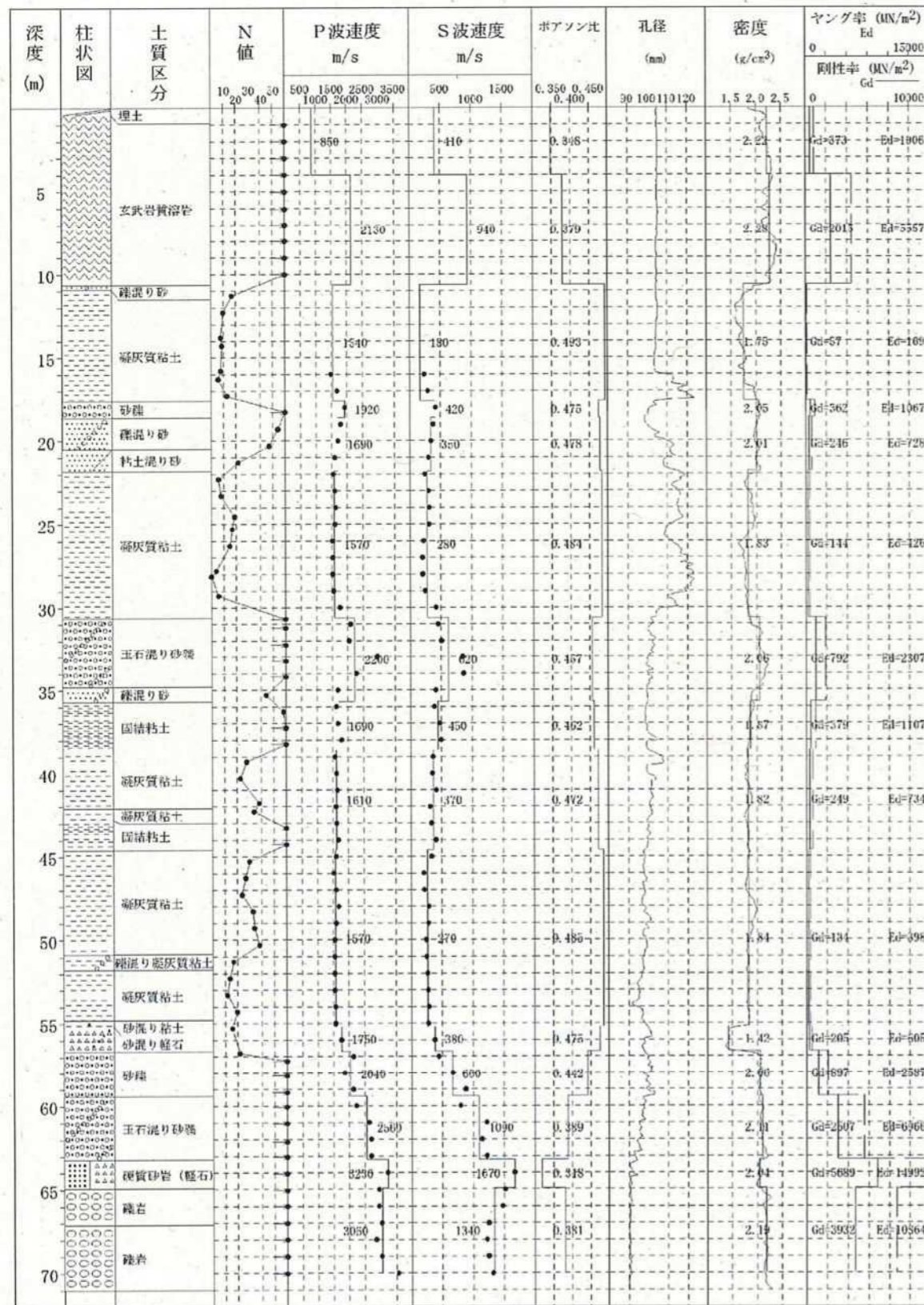
本敷地における地盤および岩盤の速度分布、動的諸物性値を把握することを目的にPS検層を行った。また工学的基盤の傾斜等を把握するため、3次元的な広がり把握することを目的に3箇所でのPS検層を行った。

調査は、一次調査のボーリングNo1、No2、三次調査のボーリングNo3にて実施した。右側以降に各調査の結果を示す。

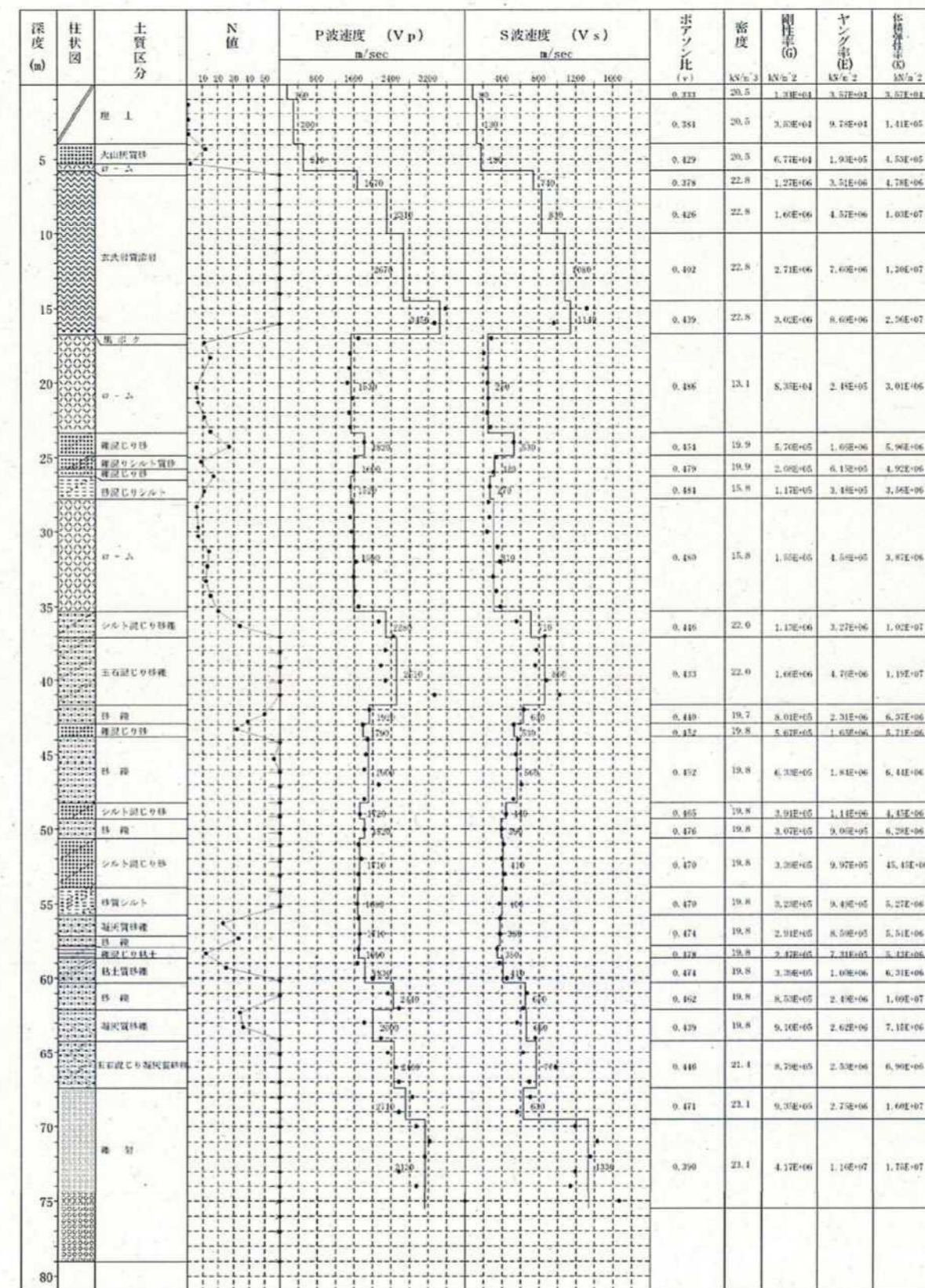


※ 本表のA3版を巻末に添付する。

図4-5-1(1) PS検層結果(No.1孔)



※ 本表の A3 版を巻末に添付する。
図 4-5-1(2) PS 検層結果 (No. 2 孔)



※ 本表の A3 版を巻末に添付する。
図 4-4-1 PS 検層結果図 (No. 5 孔)

E. 概略地震応答解析結果 (A 棟)

(i) 基本方針

① 解析モデル

振動解析の条件を以下に示す。

1. 振動系モデルは串団子解析モデルとする。
2. 解析は振動解析プログラム「RESP MX」(株) 構造計画研究所を使用する。
3. 解析手法は直接成分法とし、解析方向は X 方向と Y 方向とする。
4. 応答解析は直接積分法による弾塑性解析とする。

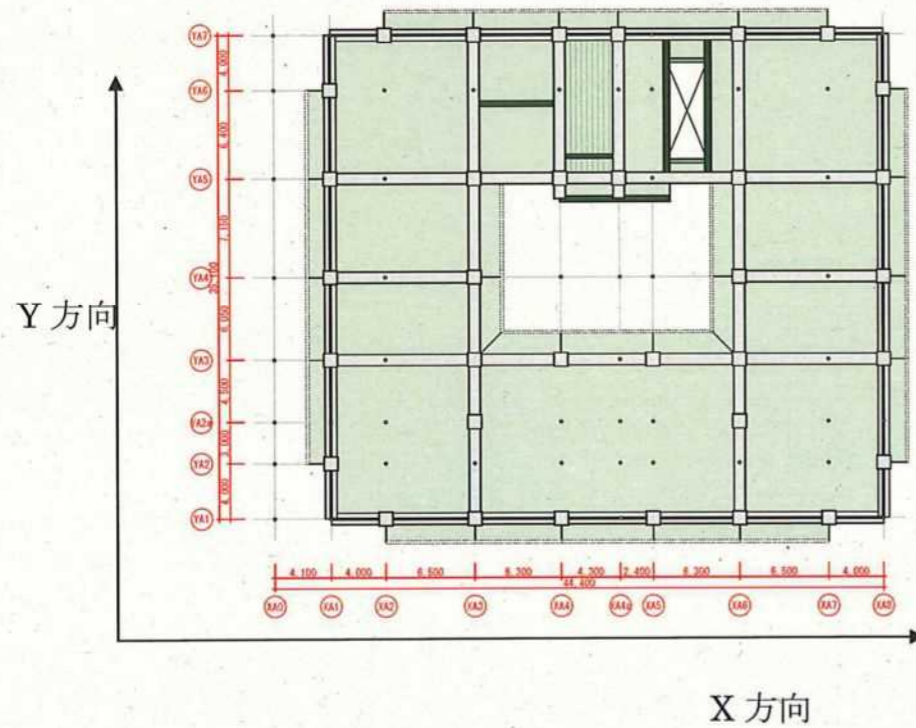


図 14 解析方向

② 免震層モデル化

免震装置は、製造ばらつき、温度ばらつき、経年変化による性能変化を考慮した解析モデル化を行う。

温度ばらつきは、地域性を考慮して 0~30℃ として考慮する。

性能がプラス側へ変化する方を「ハード」、マイナス側へ変化する方を「ソフト」と以降で呼ぶ。

(ii) 固有値解析結果

③ 固有値解析

免震層固定時と免震層 500mm 変形時の固有モードと固有周期を以下に示す。

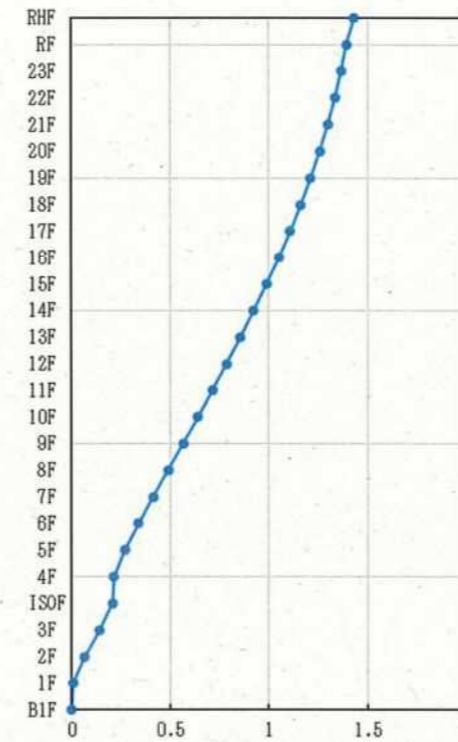


図 15 固有振動モード図(免震層固定時)

表 5 固有周期(免震層固定時)

振動次数	X 方向 (s)	刺激係数
1 次	1.68	1.41
2 次	0.58	-0.68
3 次	0.36	0.45

振動次数	Y 方向 (s)	刺激係数
1 次	1.68	1.43
2 次	0.57	-0.72
3 次	0.36	0.50

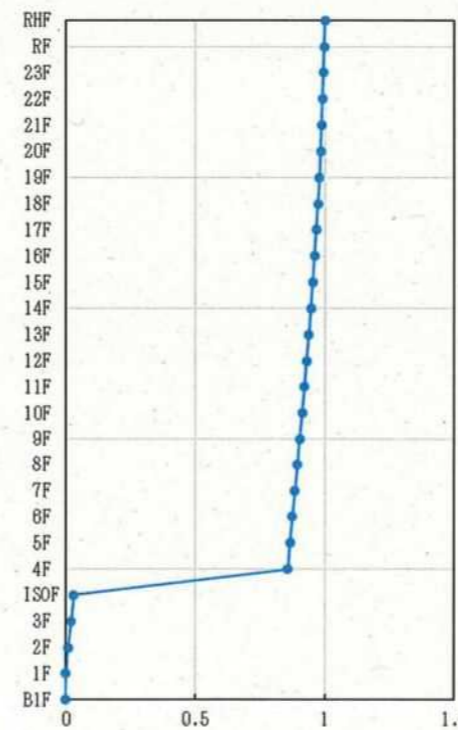


図 16 固有振動モード図(免震層 500mm 変形時)

表 6 固有周期(免震層 500mm 変形時)

振動次数	X 方向 (s)	刺激係数
1 次	4.53	1.01
2 次	0.81	-0.084
3 次	0.38	0.046

振動次数	Y 方向 (s)	刺激係数
1 次	4.54	1.01
2 次	0.81	-0.085
3 次	0.38	0.050

(iii) 検討結果 a) レベル 1 応答解析結果

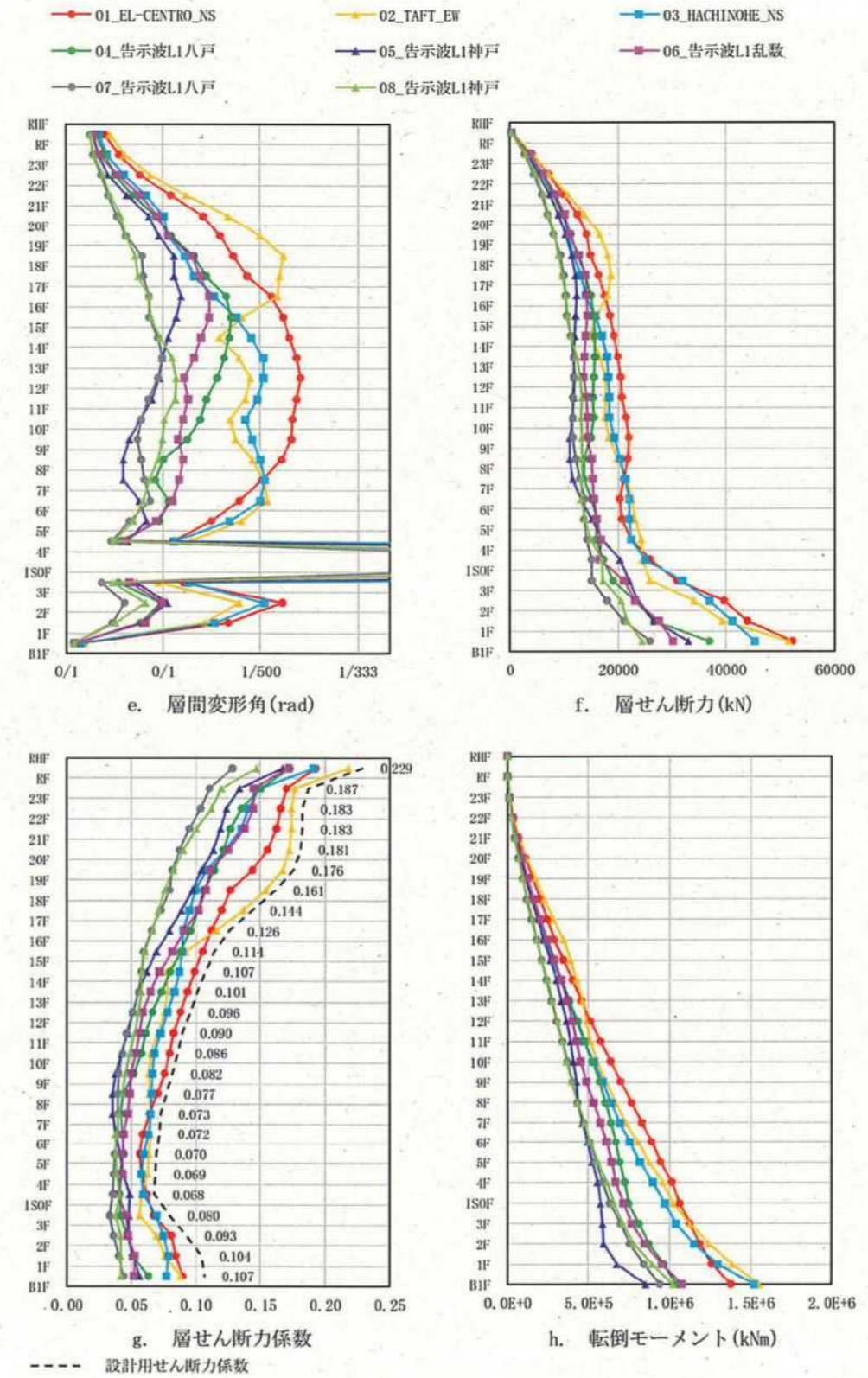
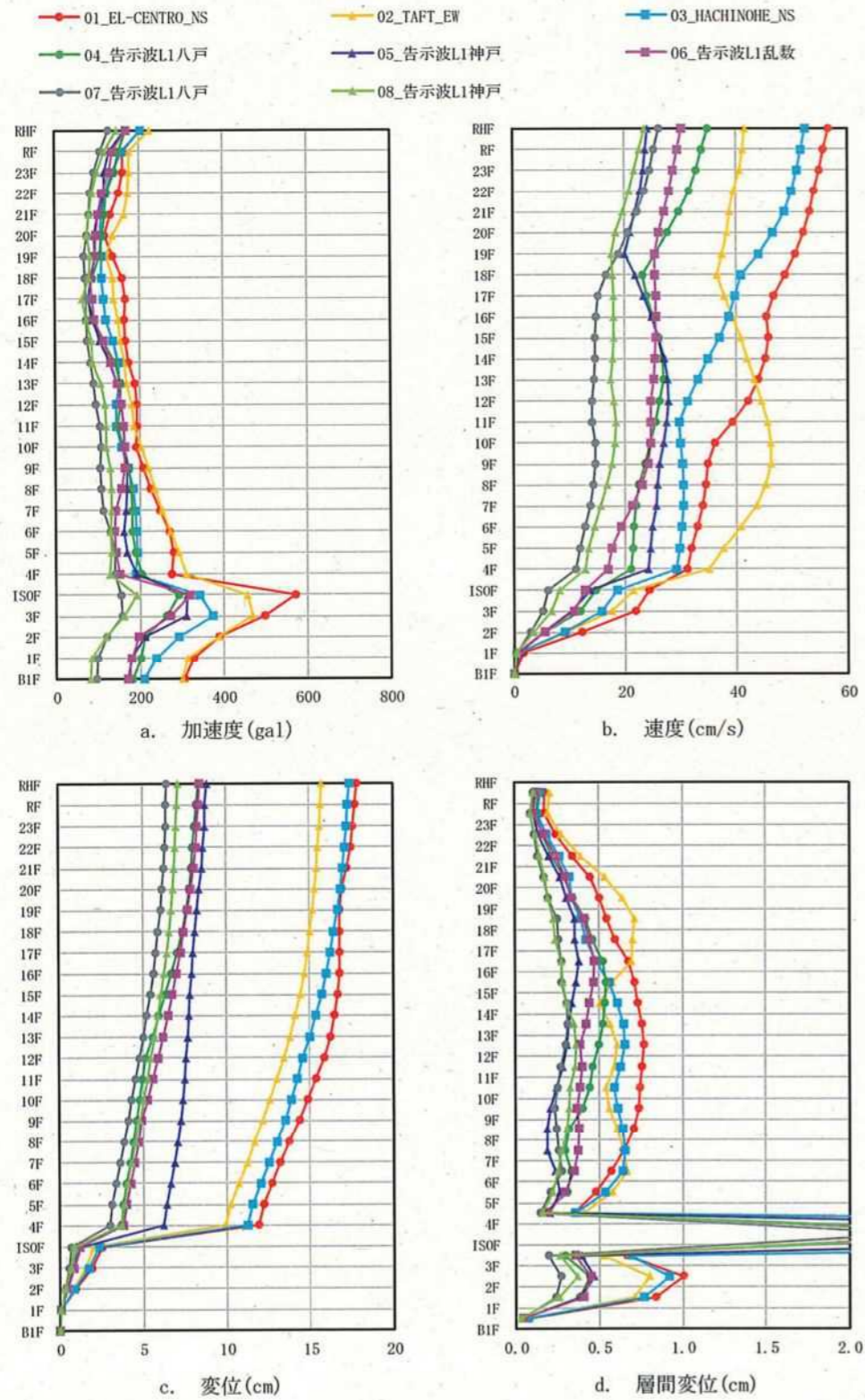


図 17 X 方向レベル 1 (ハード) 質点系モデル応答解析結果

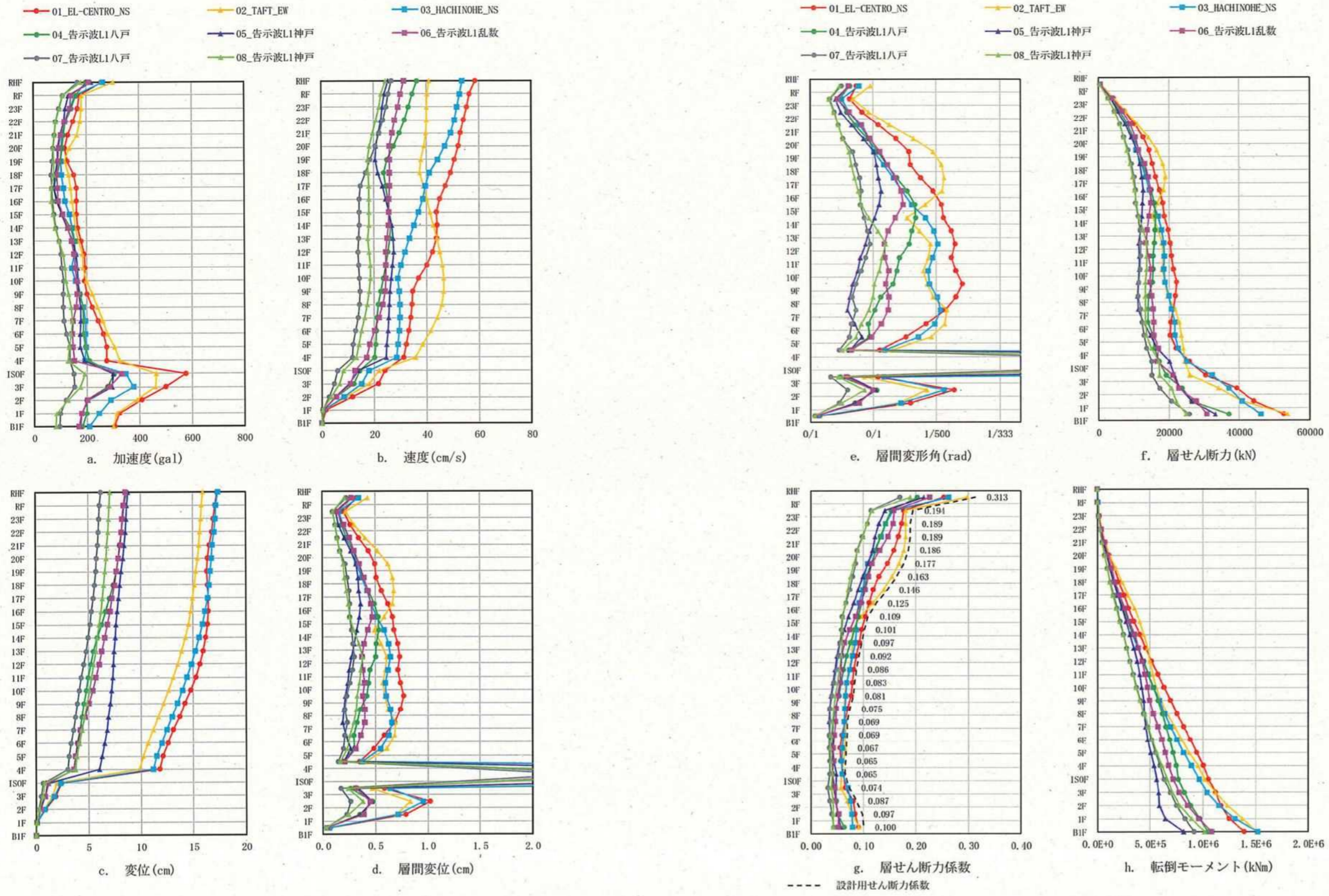


図 18 Y 方向レベル 1 (ハード) 質点系モデル応答解析結果

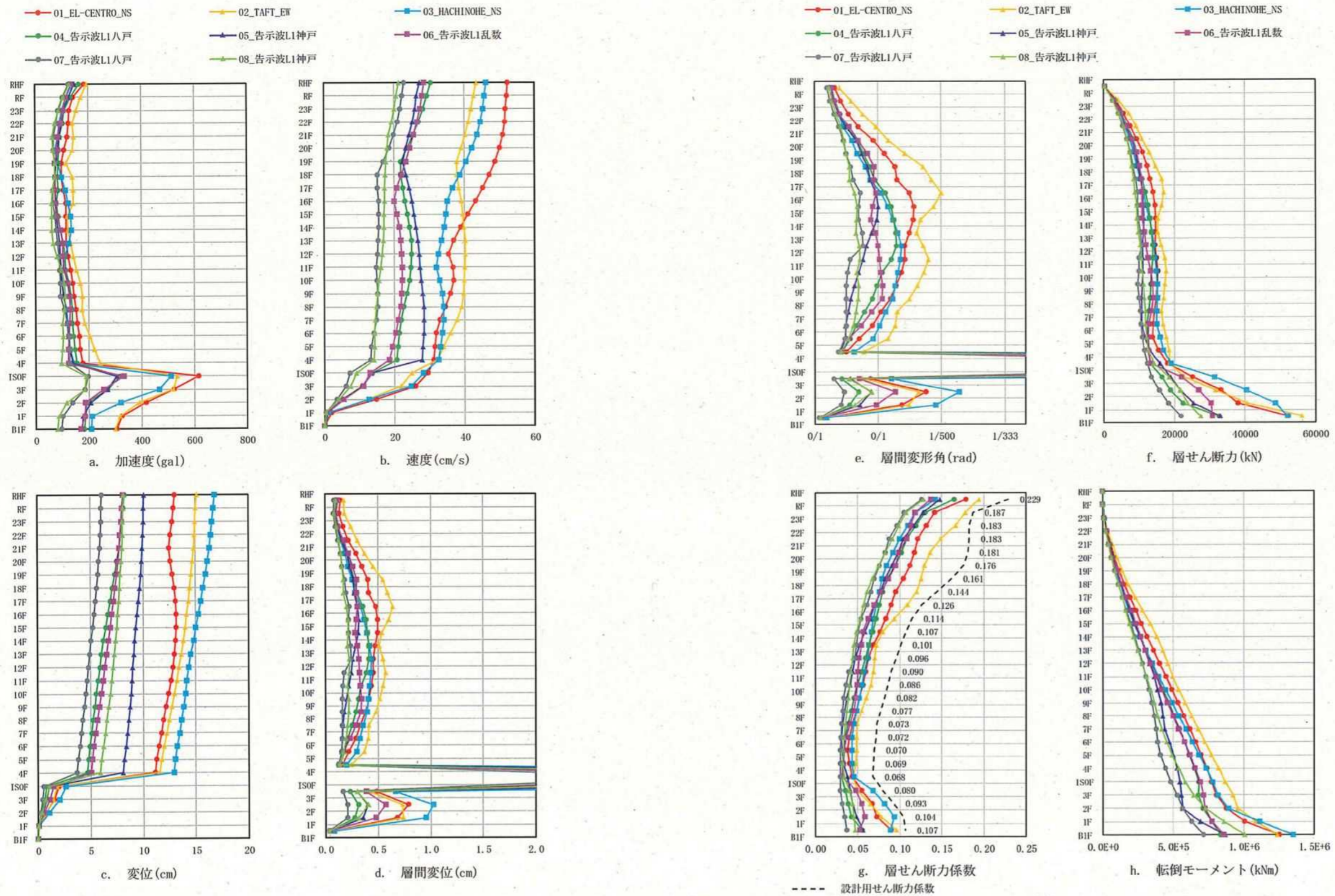


図 19 X 方向レベル 1 (ソフト) 質点系モデル応答解析結果

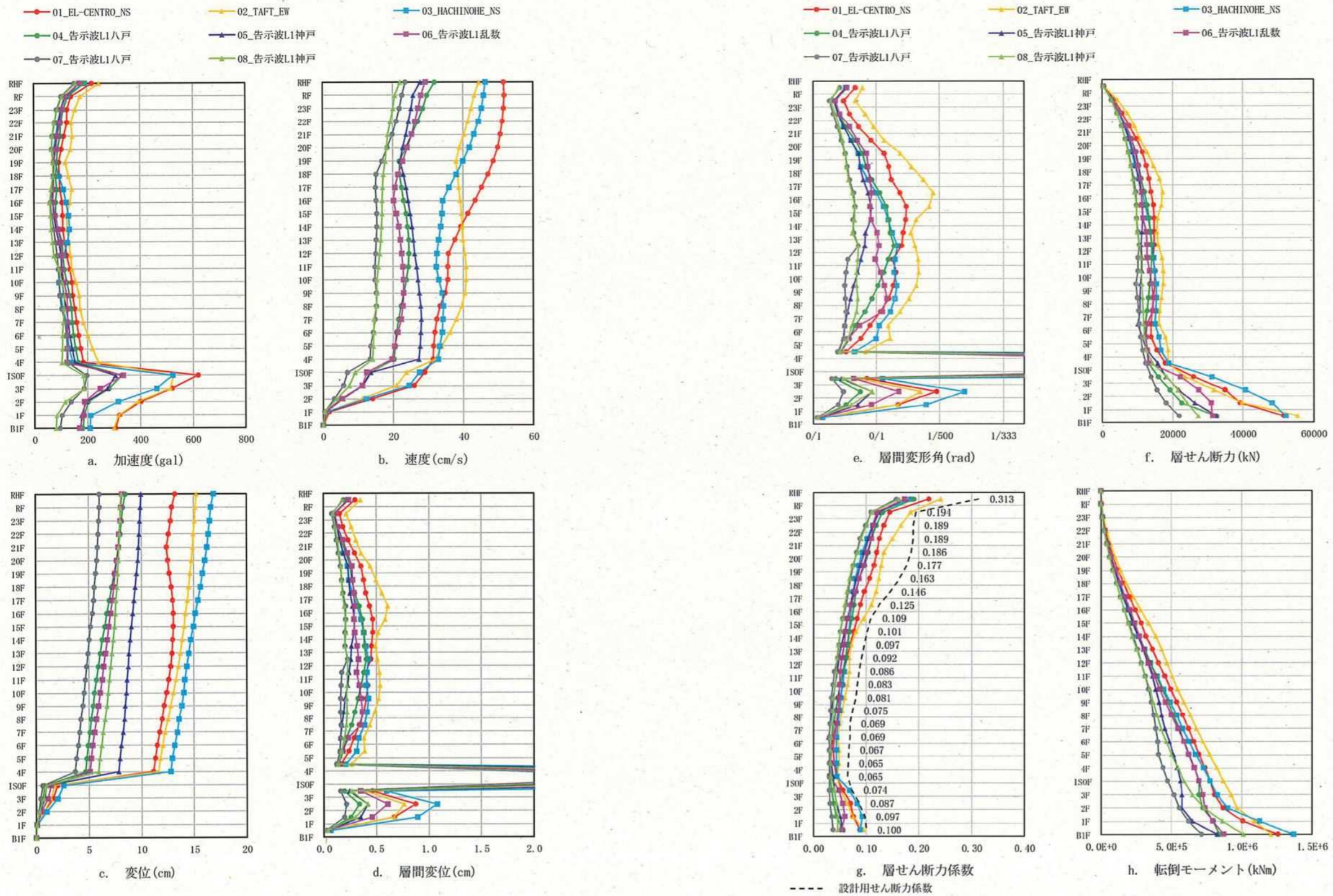


図 20 Y 方向レベル 1 (ソフト) 質点系モデル応答解析結果

b) レベル 2 応答解析結果

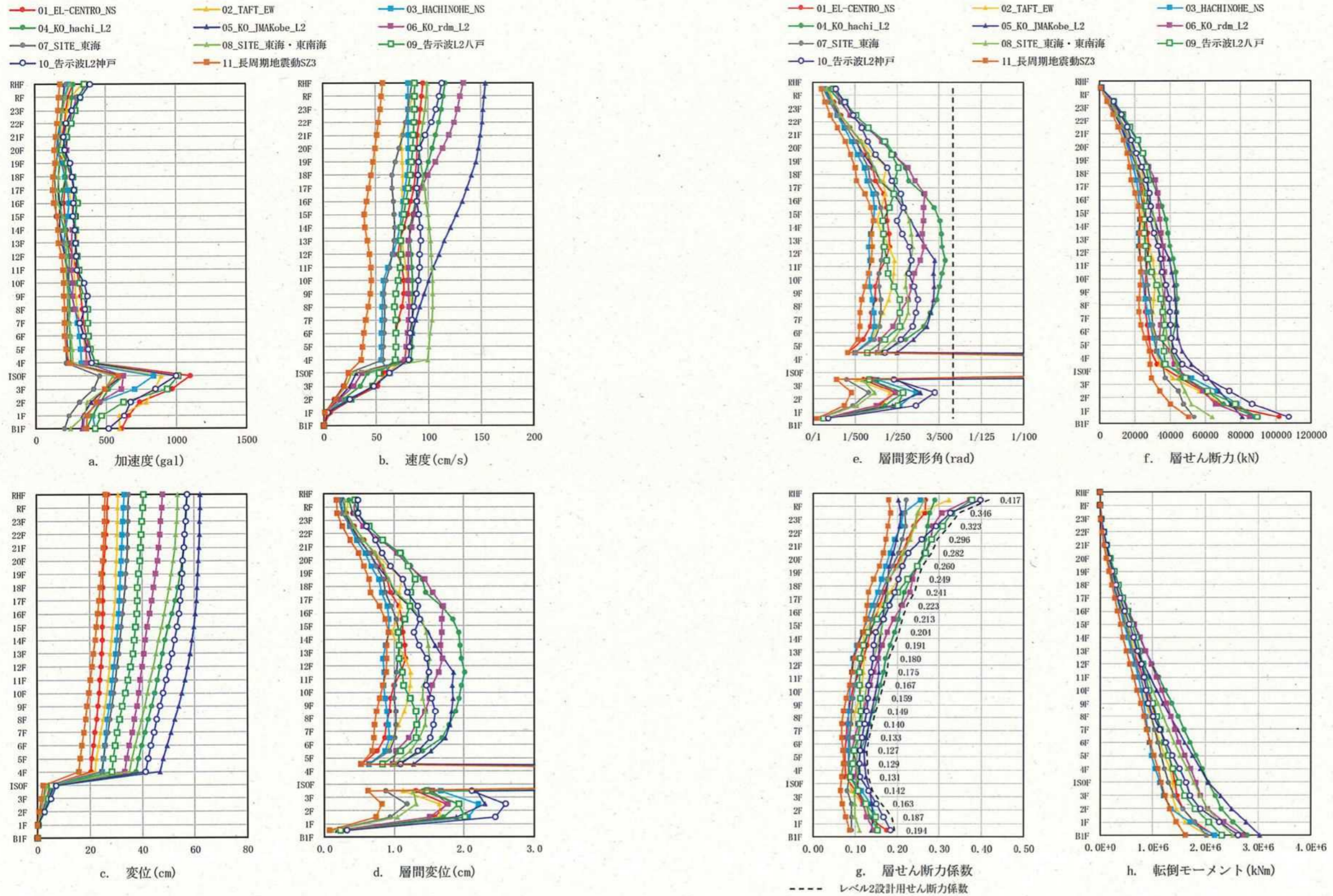


図 21 X 方向レベル 2 (ハード) 質点系モデル応答解析結果

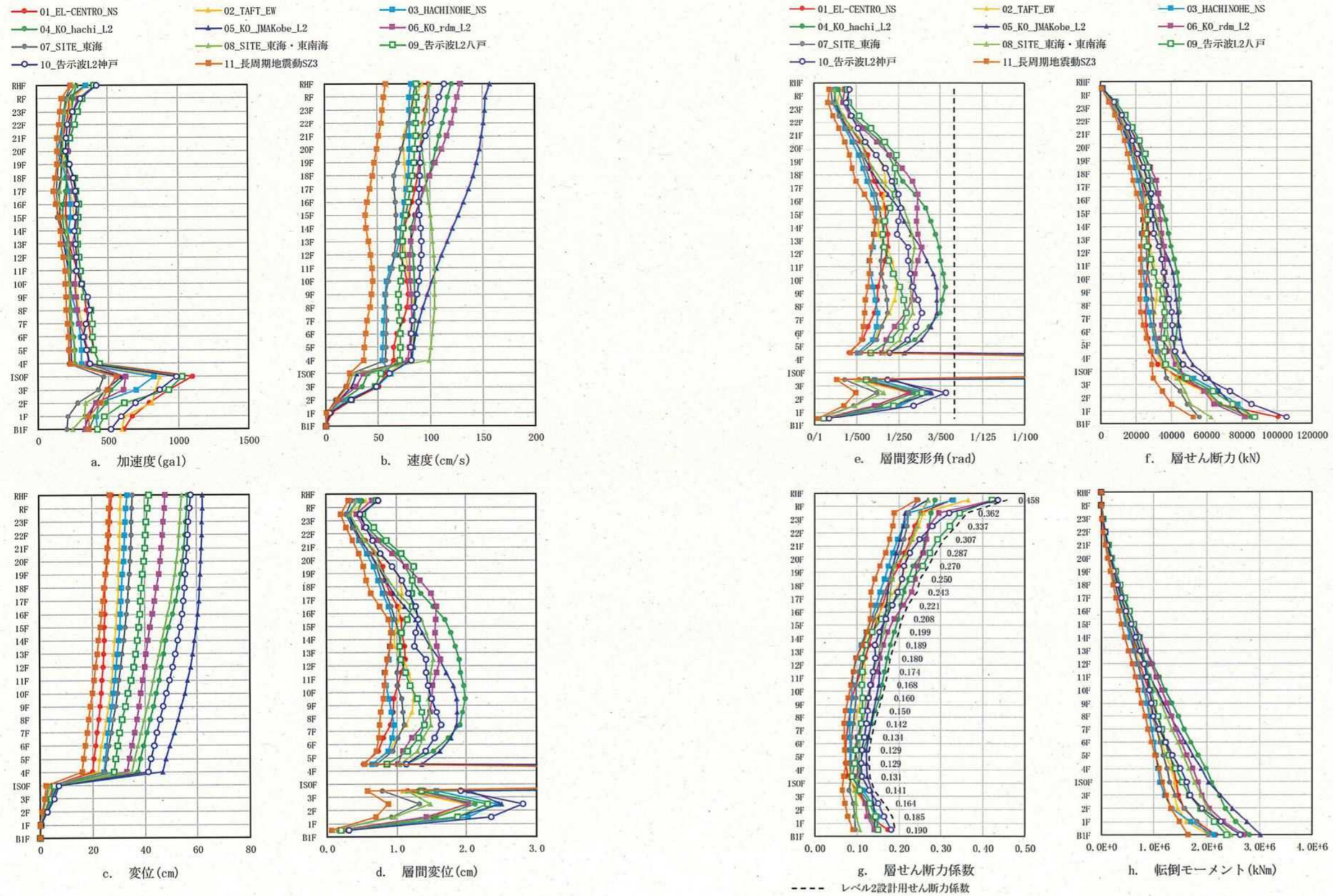


図 22 Y 方向レベル 2 (ハード) 質点系モデル応答解析結果

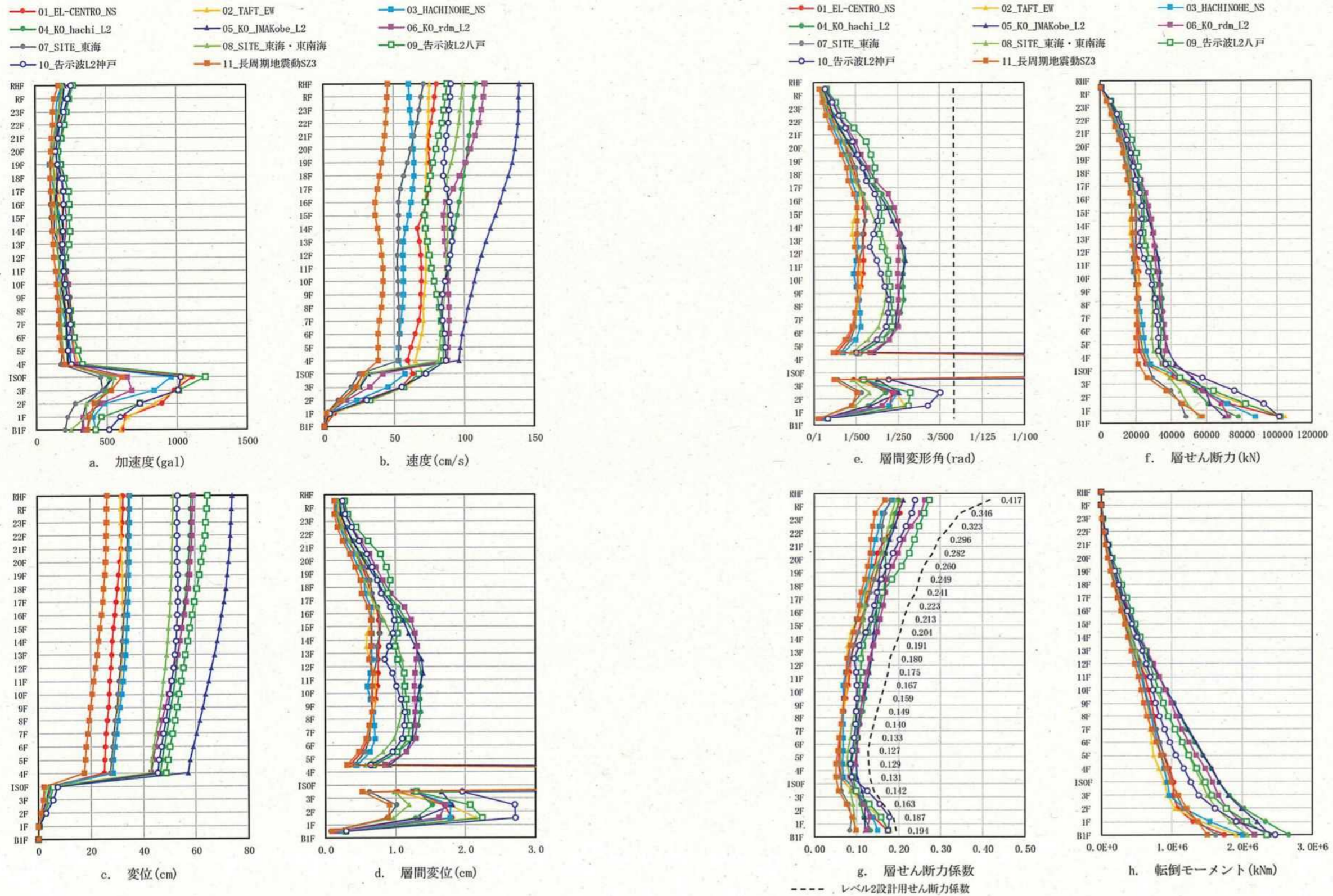


図 23 X 方向レベル 2 (ソフト) 質点系モデル応答解析結果

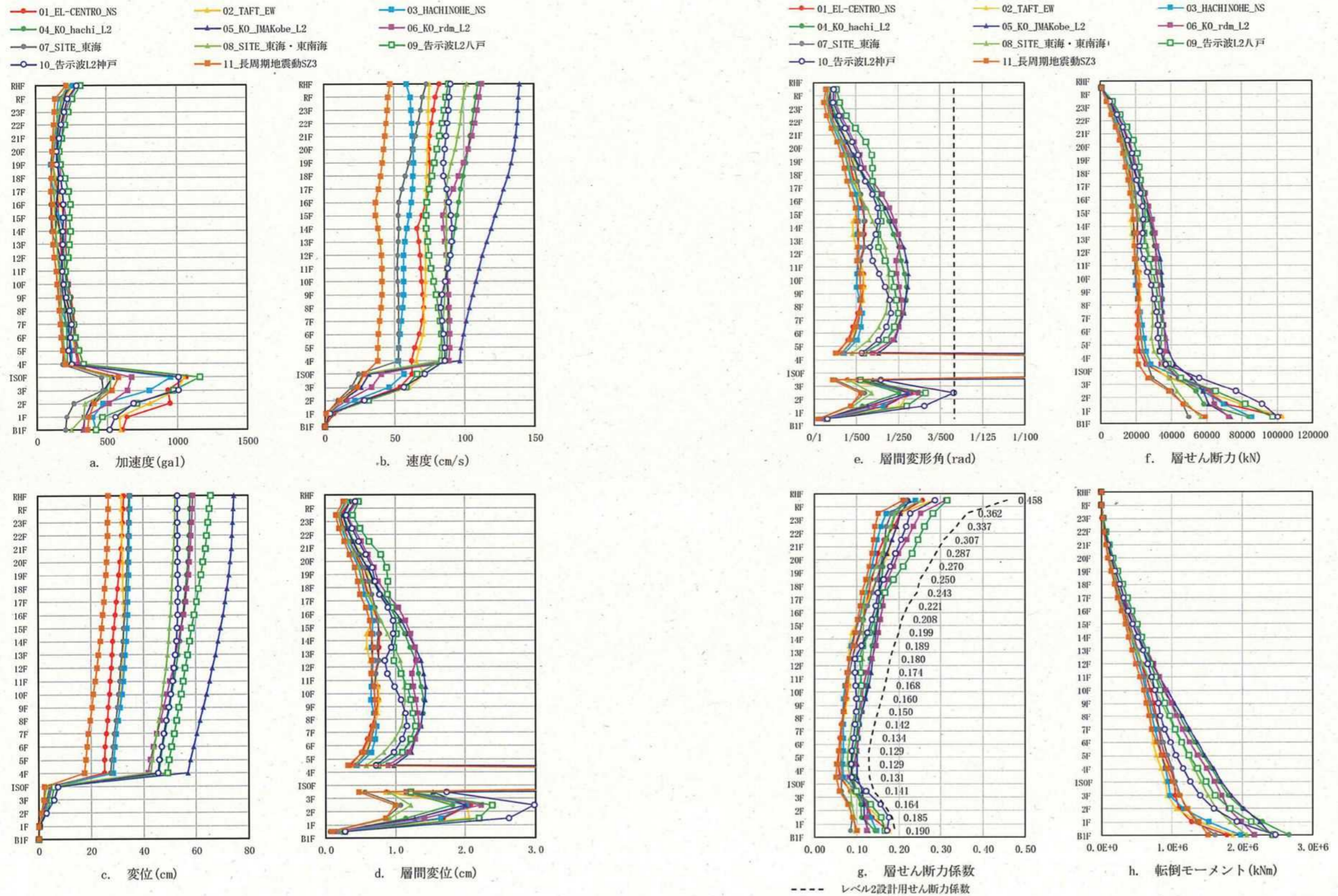


図 24 Y 方向レベル 2 (ソフト) 質点系モデル応答解析結果

表7及び表8にレベル1およびレベル2の地震応答解析結果の一覧を示す。
何れも耐震性能クライテリアを満足することを確認した。

表7 レベル1 振動解析結果まとめ

項目	方向	最大値	クライテリア	地震波	階	免震装置
加速度 (cm/s ²)	X	620	—	ELCENTRO NS	4F	標準
	Y	631	—	ELCENTRO NS	4F	標準
層間変形角 (rad)	X	1/415	≤1/300	ELCENTRO NS	13F	ハード
	Y	1/414	≤1/300	ELCENTRO NS	10F	ハード
免震層変位 (cm)	X	12.8	≤25cm	HACHINOHE NS	免震層	標準
	Y	12.6	≤25cm	HACHINOHE NS	免震層	標準
ベースシア係数	X	0.096	—	TAFT_EW	2F	ソフト
	Y	0.095	—	TAFT_EW	2F	ソフト
層せん断力 (kN)	X	56081	—	TAFT_EW	2F	ソフト
	Y	55454	—	TAFT_EW	2F	ソフト
転倒モーメント (kNm)	X	1.55E+06	—	TAFT_EW	2F	ハード
	Y	1.52E+06	—	HACHINOHE_NS	2F	ハード

表8 レベル2 振動解析結果まとめ

項目	方向	最大値	クライテリア	地震波	階	免震装置
加速度 (cm/s ²)	X	1130	—	EL-CENTRO_NS	4F	標準
	Y	1103	—	EL-CENTRO_NS	4F	ハード
層間変形角 (rad)	X	1/159	≤1/150	告示波 八戸	12F	ハード
	Y	1/151	≤1/150	告示波 神戸	3F	ソフト
免震層変位 (cm)	X	57.0	≤65cm	告示波 神戸	免震層	ソフト
	Y	56.7	≤65cm	告示波 神戸	免震層	ソフト
ベースシア係数	X	0.180	—	TAFT_EW	2F	ソフト
	Y	0.176	—	TAFT_EW	2F	ソフト
層せん断力 (kN)	X	92597	—	告示波 神戸	2F	ソフト
	Y	91543	—	告示波 神戸	2F	ソフト
転倒モーメント (kNm)	X	2.77E+06	—	告示波 神戸	2F	ハード
	Y	2.77E+06	—	告示波 神戸	2F	ハード

F. 概略静的解析結果

(i) A棟

荷重・外力

a. 設計用地震力

設計用層せん断力は、レベル1地震動の応答解析結果より、最大層せん断力の応答値を包絡する分布形とし、1階のベースシア係数はX方向で $C_b=0.107$ 、Y方向で $C_b=0.100$ として定めた。

表9 設計用せん断力係数

階	X方向	Y方向
R階 (PHR階床)	0.229	0.313
24階 (R階床)	0.187	0.194
23階 (24階床)	0.183	0.189
22階 (23階床)	0.183	0.189
21階 (22階床)	0.181	0.186
20階 (21階床)	0.176	0.177
19階 (20階床)	0.161	0.163
18階 (19階床)	0.144	0.146
17階 (18階床)	0.126	0.125
16階 (17階床)	0.114	0.109
15階 (16階床)	0.107	0.101
14階 (15階床)	0.101	0.097
13階 (14階床)	0.096	0.092
12階 (13階床)	0.090	0.086
11階 (12階床)	0.086	0.083
10階 (11階床)	0.082	0.081
9階 (10階床)	0.077	0.075
8階 (9階床)	0.073	0.069
7階 (8階床)	0.072	0.069
6階 (7階床)	0.070	0.067
5階 (6階床)	0.069	0.065
免震層 (5階床)	0.068	0.065
4階 (免震層床)	0.080	0.074
3階 (4階床)	0.093	0.087
2階 (3階床)	0.104	0.097
1階 (2階床)	0.107	0.100

応力解析結果

b. 長期荷重時応力図

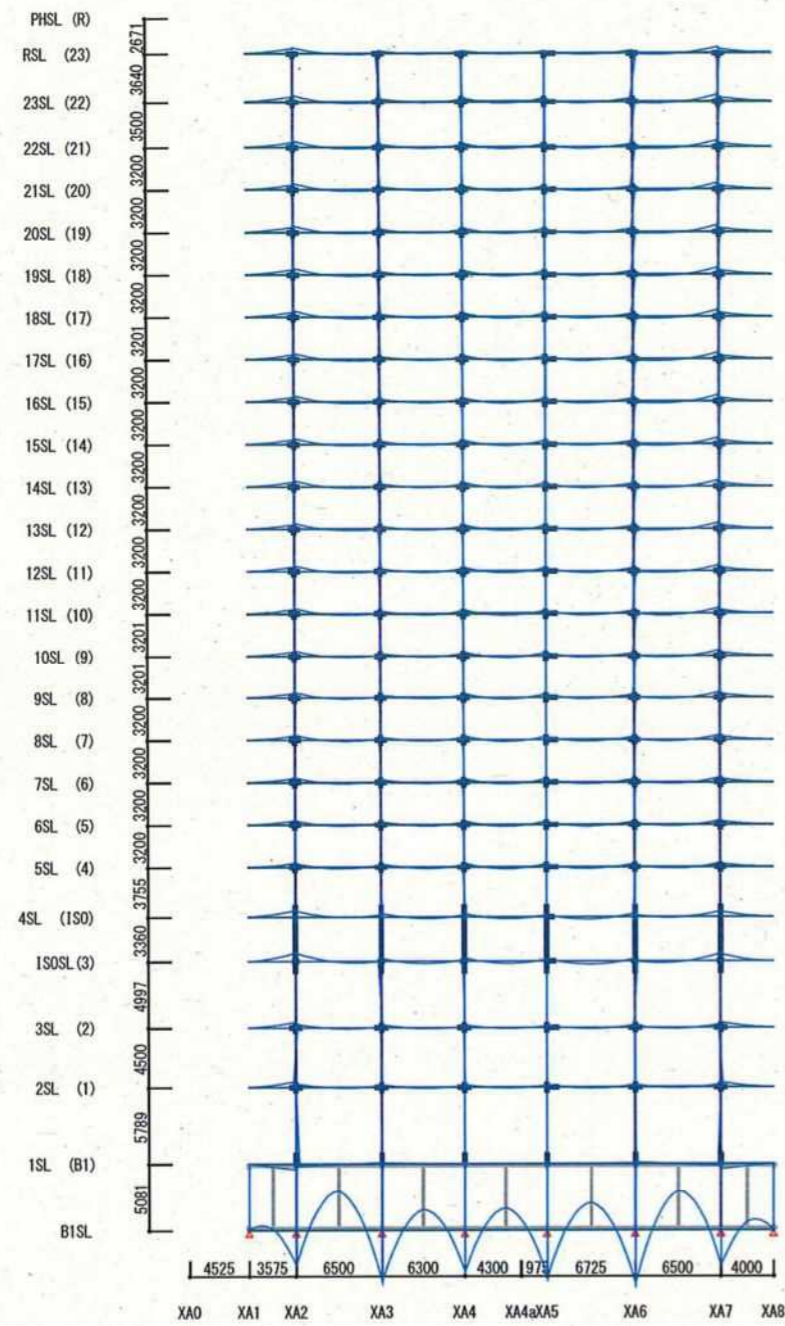


図 25 長期応力図(YA1 軸)

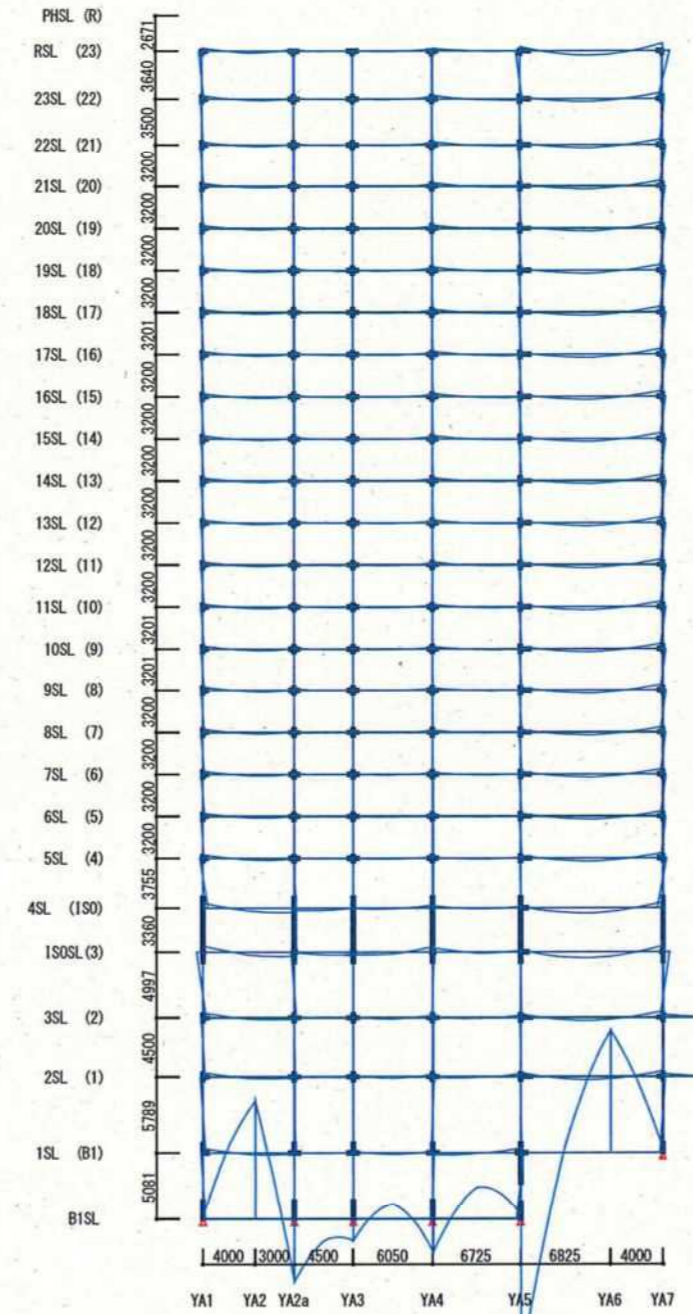


図 26 長期応力図(XA3 軸)

c. 設計用せん断力時応力図

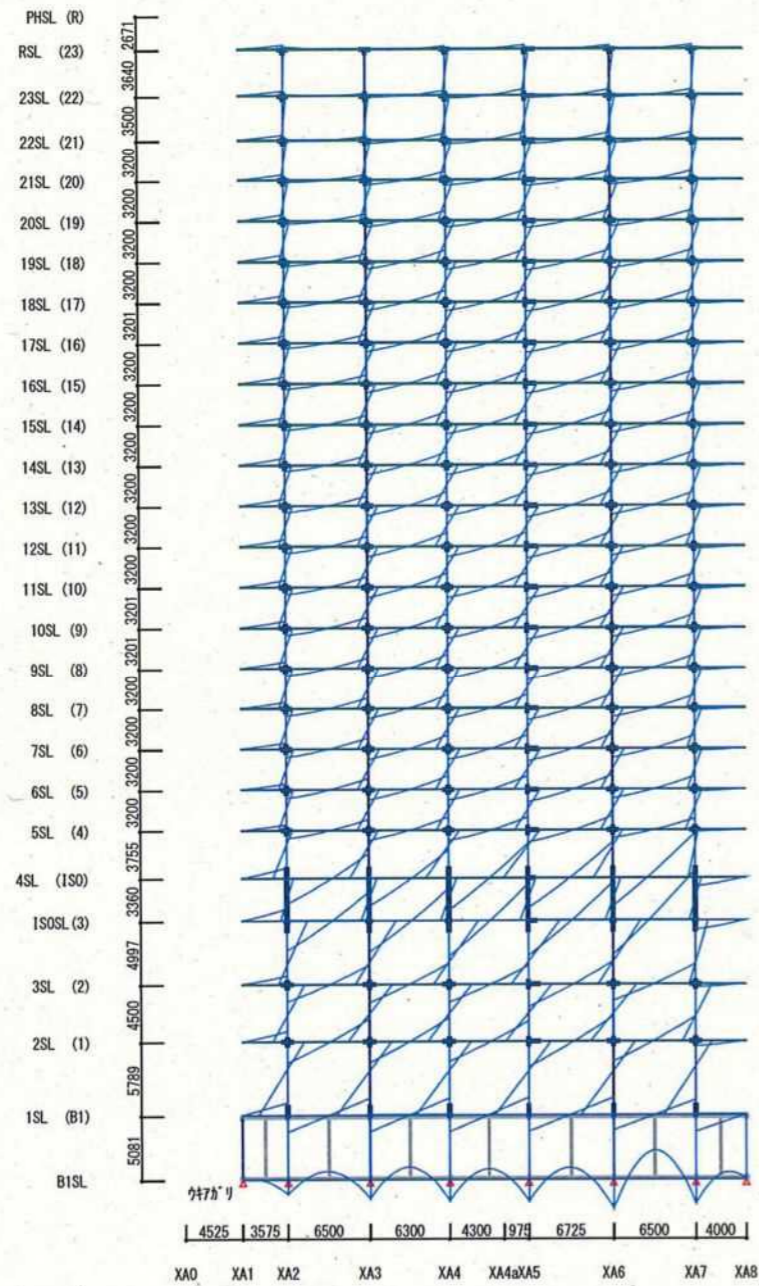


図 27 設計用せん断力時応力図(YA1 軸)

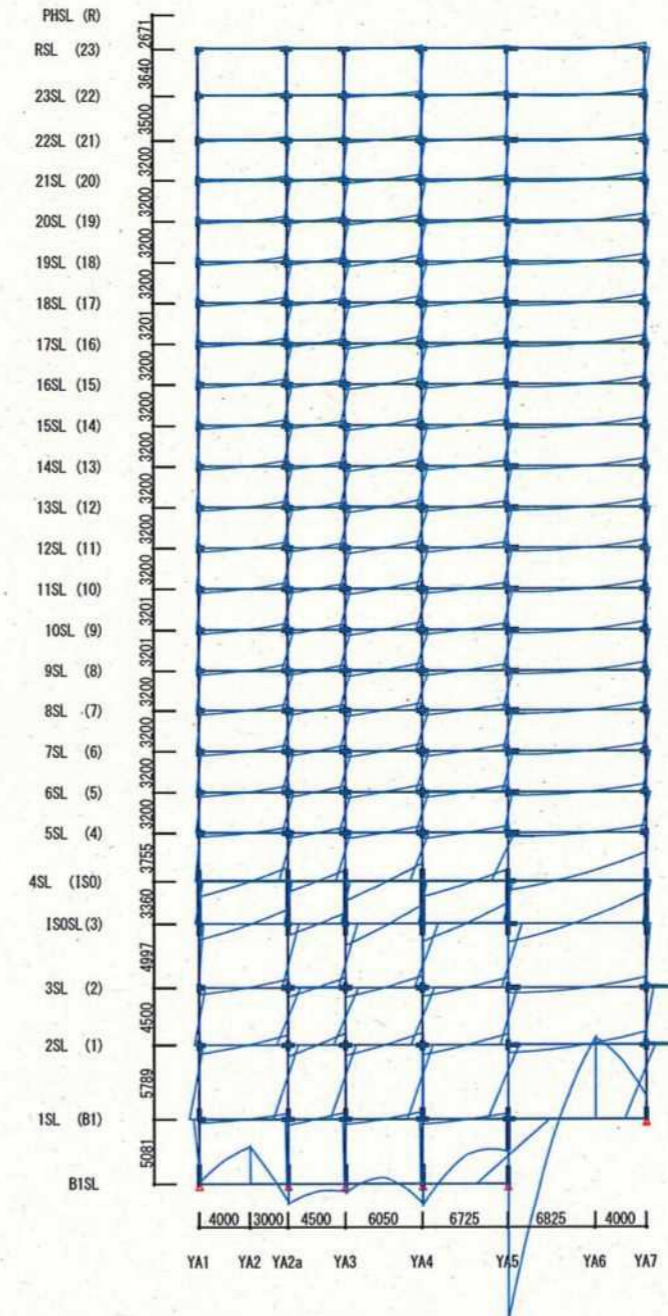


図 28 設計用せん断力時応力図(XA3 軸)

(ii) BC 棟

(a) 各階地震重量及び地震力

設計で用いた各階重量と地震力を表 10 に示す。

表 10 各階重量及び地震力

地震係数 Z	1.20	
用途係数 I	1.00	
地震種別による係数 I _c	0.60	
方向	X	Y
地震力の作用角度 度	0.0	90.0
一次設計		
標準せん断力係数	0.20	0.20
PH階の水平震度	1.00	1.00
地下階の基準水平震度	0.10	0.10
二次設計		
標準せん断力係数	1.00	1.00
PH階の水平震度	1.00	1.00
地下階の基準水平震度	0.50	0.50
建物の高さ #	23.000	
木造またはS造である階の高さ #	23.000	
RC造である階の高さ #	0.000	
一次固有周期 T sec	0.690	0.690
振動特性係数 R _t	0.99	0.99

階(階)	階高 mm	w _i kN	Σw _i kN	α _i	A _i	1次設計用			保有耐力用		
						C ₁₁	Q ₁₁ kN	P ₁₁ kN	C ₁₂	Q ₁₂ kN	P ₁₂ kN
6F(6F)	一般	3750	6979.0	0.209	1.890	0.451	3150.4	3150.4	2.257	15752.0	15752.0
5F(5F)	一般	3750	4596.0	0.347	1.603	0.384	4446.2	4295.9	1.920	22231.0	6479.1
4F(4F)	一般	3600	5204.4	0.503	1.409	0.336	5645.9	1199.7	1.682	28229.4	5998.4
3F(3F)	一般	3600	4544.2	0.639	1.276	0.304	6498.5	852.6	1.523	32492.1	4262.8
2F(2F)	一般	4100	4842.1	0.784	1.156	0.276	7224.6	726.2	1.380	36123.0	3631.0
1F(1F)	一般	4200	7231.7	1.000	1.000	0.238	7979.3	754.7	1.194	39896.2	3773.2

(b) 偏心率・剛性率・層間変形角

剛性率・層間変形角・偏心率の算定結果を表 11~表 13 に示す。

表 11 剛性率算定結果

< X加力 >

階	主体構造	Q kN	K kN/mm	δ mm	h mm	r _s	r _s 平均	R _s	F _s
6F	S	3150.4	299.1	10.5349	3750	356	283	1.260	1.000
5F	S	4446.2	302.9	14.6812	3750	256		0.904	1.000
4F	S	5645.9	451.8	12.4969	3600	289		1.010	1.000
3F	S	6498.5	493.3	13.1748	3600	274		0.967	1.000
2F	S	7224.6	435.5	16.5894	4100	248		0.874	1.000
1F	S	7979.3	522.7	15.2681	4200	276		0.973	1.000

< Y加力 >

階	主体構造	Q kN	K kN/mm	δ mm	h mm	r _s	r _s 平均	R _s	F _s
6F	S	3150.4	273.4	11.5243	3750	326	258	1.263	1.000
5F	S	4446.2	272.8	16.3003	3750	231		0.893	1.000
4F	S	5645.9	394.0	14.3327	3600	252		0.975	1.000
3F	S	6498.5	432.9	15.0115	3600	240		0.930	1.000
2F	S	7224.6	407.6	17.7288	4100	232		0.897	1.000
1F	S	7979.3	508.9	15.6801	4200	268		1.039	1.000

表 12 層間変形角算定結果

< 地震時X方向正加力 >

階	X軸	Y軸	柱構造	階高 mm	δ _x mm	δ _y mm	δ mm	最大層間変形角
6F	X1	Y3	S	3015	10.5232	-0.0421	10.5232	1/ 286
5F	X1	Y3	S	3735	14.8593	0.5675	14.8593	1/ 251
4F	X1	Y3	S	3670	12.6550	0.5044	12.6550	1/ 290
3F	X1	Y3	S	3600	13.2962	0.4014	13.2962	1/ 270
2F	X1	Y1	S	4100	16.7050	-0.3229	16.7050	1/ 245
1F	X1	Y1	S	4450	16.8554	-3.0550	16.8554	1/ 264

< 地震時Y方向正加力 >

階	X軸	Y軸	柱構造	階高 mm	δ _x mm	δ _y mm	δ mm	最大層間変形角
6F	X7	Y1	S	3015	0.4110	12.7594	12.7594	1/ 236
5F	X7	Y1	S	3735	0.5953	18.1837	18.1837	1/ 205
4F	X7	Y1	S	3670	0.6279	16.4029	16.4029	1/ 223
3F	X7	Y1	S	3600	0.6834	17.2455	17.2455	1/ 208
2F	X7	Y1	S	4100	0.7034	19.6767	19.6767	1/ 208
1F	X5	Y1	S	4450	1.0157	16.6136	16.6136	1/ 267

表 13 偏心率算定結果

< X加力 >

階	主体構造	重心		剛心		偏心距離		水平剛性 K kN/mm	ねじり剛性 KR kNm ² /m	弾力半径 r _e m	偏心率 R _e	形状特性 係数 F _e	主軸 方向 度
		e _x m	e _y m	p _x m	p _y m	e _x m	e _y m						
6F	S	18.183	5.979	17.285	6.332	0.354	299.1	46110	12.418	0.029	1.000		
5F	S	18.278	5.878	17.236	5.308	0.570	302.9	46807	12.433	0.046	1.000		
4F	S	18.297	5.864	16.980	5.442	0.423	451.8	67616	12.234	0.035	1.000		
3F	S	18.421	5.871	16.957	5.417	0.454	493.3	75007	12.332	0.037	1.000		
2F	S	18.483	5.871	17.420	5.607	0.265	435.5	71141	12.782	0.021	1.000		
1F	S	18.364	6.200	16.897	8.744	2.545	522.7	96015	13.555	0.188	1.126		

< Y加力 >

階	主体構造	重心		剛心		偏心距離		水平剛性 K kN/mm	ねじり剛性 KR kNm ² /m	弾力半径 r _e m	偏心率 R _e	形状特性 係数 F _e	主軸 方向 度
		e _x m	e _y m	p _x m	p _y m	e _x m	e _y m						
6F	S	18.183	5.979	17.285	6.332	0.898	273.4	46110	12.988	0.070	1.000		
5F	S	18.278	5.878	17.236	5.308	1.042	272.8	46807	13.100	0.090	1.000		
4F	S	18.297	5.864	16.980	5.442	1.318	394.0	67616	13.102	0.101	1.000		
3F	S	18.421	5.871	16.957	5.417	1.464	432.9	75007	13.164	0.112	1.000		
2F	S	18.483	5.871	17.420	5.607	1.063	407.6	71141	13.213	0.081	1.000		
1F	S	18.364	6.200	16.897	8.744	1.468	508.9	96015	13.737	0.107	1.000		

(c) 保有水平耐力算定結果

保有水平耐力算定結果を表14～表15、図29～図30に示す。

表14 保有水平耐力算定結果(X方向)

Ds算定時 : 指定最大層間変形角に達した【 2F階 X1-Y1 】(1/ 50) 最終ステップ= 48
 保有水平耐力時 : 指定最大層間変形角に達した【 2F階 X1-Y1 】(1/ 100) 最終ステップ= 43

階	主体構造	Ds	Fe	Fs	Fes	Qud kN	Qun kN	Qu kN	Qu/Qun	判定	層間変形角	備考
6F	S	0.25	1.000	1.000	1.000	15752.0	3938.0	6627.4	1.68	OK	1/130	
5F	S	0.25	1.000	1.000	1.000	22231.0	5557.8	9353.4	1.68	OK	1/105	
4F	S	0.25	1.000	1.000	1.000	28229.4	7057.4	11877.1	1.68	OK	1/115	
3F	S	0.25	1.000	1.000	1.000	32492.1	8123.1	13670.6	1.68	OK	1/106	
2F	S	0.25	1.000	1.000	1.000	36123.0	9030.8	15198.2	1.68	OK	1/101	
1F	S	0.25	1.126	1.000	1.126	39896.2	11227.8	16785.7	1.49	OK	1/164	*1

表15 保有水平耐力算定結果(Y方向)

Ds算定時 : 指定最大層間変形角に達した【 5F階 X1-Y1 】(1/ 50) 最終ステップ= 44
 保有水平耐力時 : 指定最大層間変形角に達した【 3F階 X7-Y1 】(1/ 100) 最終ステップ= 42

階	主体構造	Ds	Fe	Fs	Fes	Qud kN	Qun kN	Qu kN	Qu/Qun	判定	層間変形角	備考
6F	S	0.25	1.000	1.000	1.000	15752.0	3938.0	6084.1	1.54	OK	1/135	
5F	S	0.25	1.000	1.000	1.000	22231.0	5557.8	8586.6	1.54	OK	1/108	
4F	S	0.25	1.000	1.000	1.000	28229.4	7057.4	10903.4	1.54	OK	1/117	
3F	S	0.25	1.000	1.000	1.000	32492.1	8123.1	12549.8	1.54	OK	1/110	
2F	S	0.25	1.000	1.000	1.000	36123.0	9030.8	13952.3	1.54	OK	1/110	
1F	S	0.25	1.000	1.000	1.000	39896.2	9974.1	15409.6	1.54	OK	1/182	*1

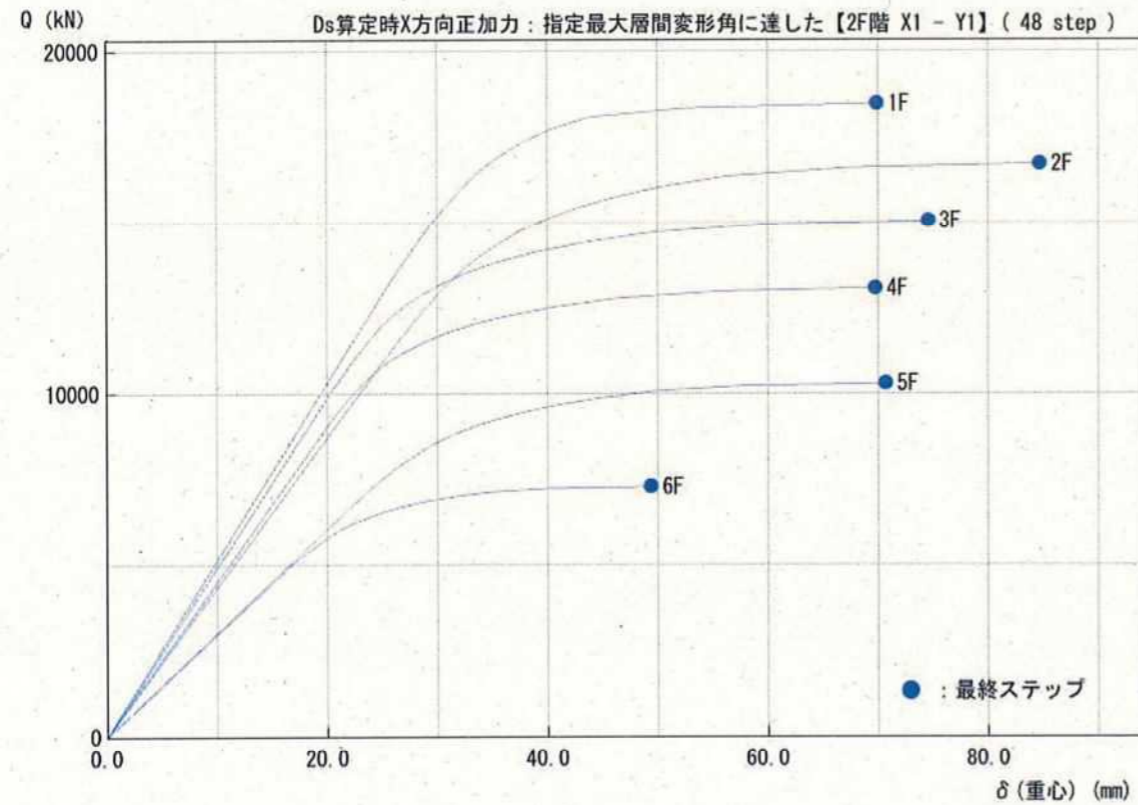


図29 Q-δ関係図(X方向)

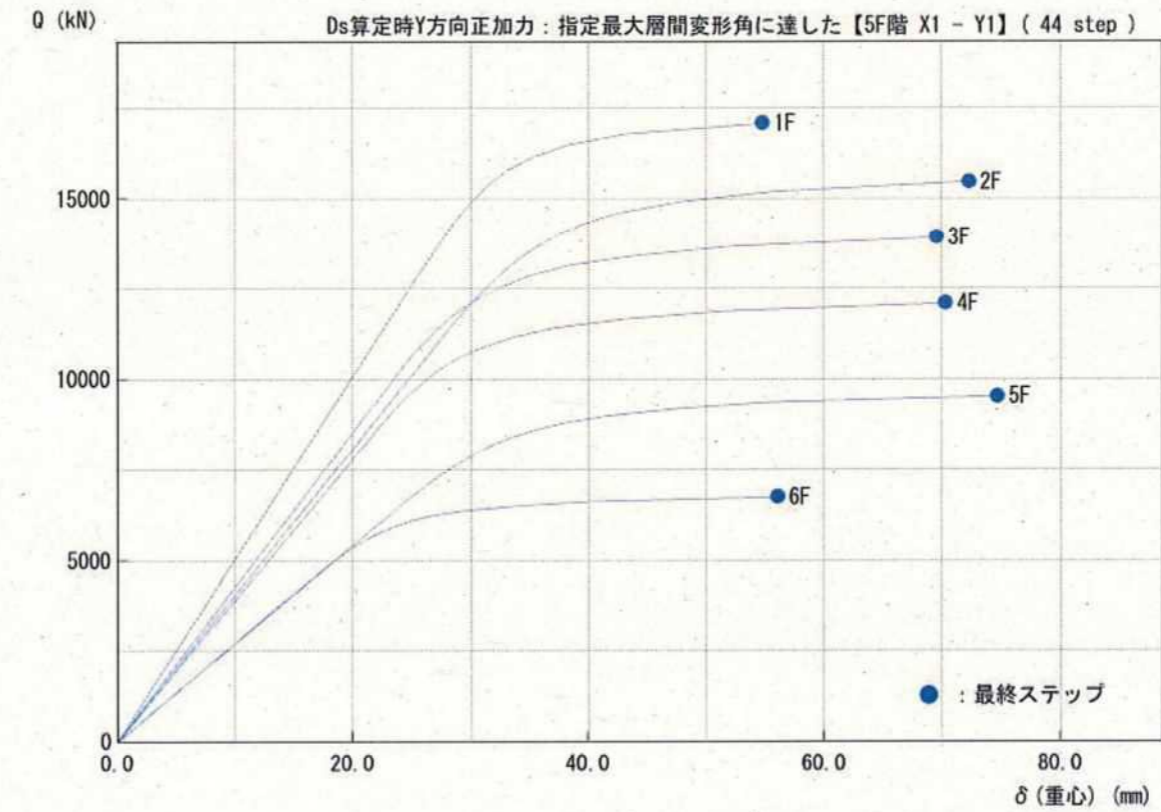


図30 Q-δ関係図(Y方向)

(iii) D棟

(a) 各階地震重量及び地震力

設計で用いた各階重量と地震力を表16に示す。

表16 各階重量及び地震力

地域係数 Z	1.20
用途係数 I	1.00
地震種別による係数 Tc	0.60
方向	X Y
地震力の作用角度 度	0.0 90.0
標準せん断力係数	0.20 0.20
一次設計	
PH階の水平震度	1.00 1.00
地下階の基準水平震度	0.10 0.10
標準せん断力係数	1.00 1.00
二次設計	
PH階の水平震度	1.00 1.00
地下階の基準水平震度	0.50 0.50
建物の高さ m	34.400
木造またはS造である階の高さ m	0.000
RC造である階の高さ m	34.400
一次固有周期 T sec	0.688 0.688
振動特性係数 Rt	0.99 0.99

層(階)	階高	wi	Σwi	αi	Ai	1次設計用			保有耐力用		
						Ci1	Qi1	Pi1	Ci2	Qi2	Pi2
R(10F)	一般	3100	9311.2	0.091	2.453	0.586	5457.4	5457.4	2.930	27286.9	27286.9
10(9F)	一般	3100	8685.0	0.175	1.996	0.476	8582.3	3124.9	2.384	42911.1	15624.3
9(8F)	一般	3100	8741.1	0.260	1.765	0.421	11274.7	2692.4	2.108	56373.1	13462.0
8(7F)	一般	3100	8757.2	0.345	1.611	0.384	13656.1	2381.5	1.923	68280.5	11907.5
7(6F)	一般	3100	8801.7	0.431	1.492	0.356	15787.2	2131.1	1.782	78935.9	10655.5
6(5F)	一般	3100	8840.5	0.517	1.394	0.332	17692.3	1905.1	1.664	88461.1	9525.3
5(4F)	一般	3100	8961.2	0.604	1.308	0.312	19400.5	1708.3	1.562	97002.5	8541.4
4(3F)	一般	3100	8954.6	0.691	1.231	0.294	20895.4	1494.9	1.470	104476.7	7474.3
3(2F)	一般	3100	9386.6	0.782	1.158	0.276	22243.7	1348.4	1.382	111218.2	6741.6
2(1F)	一般	6000	22514.3	1.000	1.000	0.238	24602.4	2358.8	1.194	123011.9	11793.8

(b) 偏心率・剛性率・層間変形角

剛性率・層間変形角・偏心率の算定結果を表17~表19に示す。

表17 剛性率算定結果

方向	階	主体構造	Q	K	δ	h	rs	rs平均	Rs	Fs
			kN	kN/mm	mm	mm				
X加力	10F	RC	5457.4	3440.6	1.5862	3100	1955	1205	1.622	1.000
	9F	RC	8582.3	3705.7	2.3160	3100	1339		1.111	1.000
	8F	RC	11274.7	3999.8	2.8189	3100	1100		0.912	1.000
	7F	RC	13656.1	4523.0	3.0193	3100	1027		0.852	1.000
	6F	RC	15787.2	4760.7	3.3162	3100	935		0.775	1.000
	5F	RC	17692.3	5200.4	3.4022	3100	912		0.756	1.000
	4F	RC	19400.5	5550.7	3.4952	3100	887		0.736	1.000
	3F	RC	20895.4	5958.5	3.5069	3100	884		0.733	1.000
	2F	RC	22243.7	8297.4	2.6809	3100	1157		0.959	1.000
	1F	RC	24602.4	7605.5	3.2349	6000	1855		1.539	1.000
Y加力	10F	RC	5457.4	4602.9	1.1857	3100	2615	2884	0.906	1.000
	9F	RC	8582.3	6880.6	1.2474	3100	2486		0.861	1.000
	8F	RC	11274.7	8873.3	1.2707	3100	2440		0.846	1.000
	7F	RC	13656.1	10839.7	1.2599	3100	2461		0.853	1.000
	6F	RC	15787.2	12737.1	1.2395	3100	2502		0.867	1.000
	5F	RC	17692.3	15086.0	1.1728	3100	2644		0.916	1.000
	4F	RC	19400.5	17815.9	1.0890	3100	2847		0.987	1.000
	3F	RC	20895.4	21368.6	0.9779	3100	3171		1.099	1.000
	2F	RC	22243.7	24942.9	0.8918	3100	3477		1.205	1.000
	1F	RC	24602.4	17204.0	1.4301	6000	4196		1.455	1.000

表18 層間変形角算定結果

層間変形角：結果1 <地震時X方向正加力>

階	X軸	Y軸	柱構造	階高	δx	δy	δ	最大層間変形角
				mm	mm	mm	mm	
10F	XD1	YD2	RC	3100	1.6553	-0.0348	1.6553	1/ 1872
9F	XD1	YD2	RC	3100	2.4121	-0.0369	2.4121	1/ 1285
8F	XD1	YD2	RC	3100	2.9347	-0.0321	2.9347	1/ 1056
7F	XD1	YD2	RC	3100	3.1325	-0.0330	3.1325	1/ 989
6F	XD1	YD2	RC	3100	3.4394	-0.0296	3.4394	1/ 901
5F	XD1	YD2	RC	3100	3.5311	-0.0137	3.5311	1/ 877
4F	XD1	YD2	RC	3100	3.6329	0.0105	3.6329	1/ 853
3F	XD1	YD2	RC	3100	3.6452	0.0199	3.6452	1/ 850
2F	XD1	YD2	RC	3100	2.9010	0.0288	2.9010	1/ 1068
1F	XD1	YD3	RC	6500	4.6022	-0.0139	4.6022	1/ 1412

層間変形角：結果1 <地震時Y方向正加力>

階	X軸	Y軸	柱構造	階高	δx	δy	δ	最大層間変形角
				mm	mm	mm	mm	
10F	XD8	YD1C	RC	3100	-0.0928	1.3279	1.3279	1/ 2334
9F	XD8	YD1C	RC	3100	-0.0914	1.3971	1.3971	1/ 2218
8F	XD8	YD1C	RC	3100	-0.0892	1.4256	1.4256	1/ 2174
7F	XD8	YD1C	RC	3100	-0.0846	1.4172	1.4172	1/ 2187
6F	XD8	YD1C	RC	3100	-0.0802	1.3978	1.3978	1/ 2217
5F	XD8	YD1C	RC	3100	-0.0760	1.3388	1.3388	1/ 2315
4F	XD8	YD1C	RC	3100	-0.0686	1.2440	1.2440	1/ 2492
3F	XD8	YD1C	RC	3100	-0.0606	1.1133	1.1133	1/ 2784
2F	XD8	YD1A	RC	3100	-0.0334	1.0843	1.0843	1/ 2859
1F	XD1	YD1	RC	6500	-0.0815	1.7405	1.7405	1/ 3734

表19 偏心率算定結果

方向	階	主体構造	重心		剛心		偏心距離		水平剛性 K	ねじり剛性 KR	弾力半径 re	偏心率 Re	形状特性係数 Fe	主軸方向度
			gx	gy	px	py	ex	ey						
X加力	10F	RC	19.705	6.396	18.803	7.230	0.834	3440.6	815800	15.399	0.055	1.000	0.0	
	9F	RC	19.745	6.395	18.897	7.109	0.715	3705.7	1141990	17.555	0.041	1.000	0.0	
	8F	RC	19.757	6.389	18.920	6.916	0.527	3999.8	1430346	18.911	0.028	1.000	0.0	
	7F	RC	19.764	6.386	18.912	7.005	0.619	4523.0	1721295	19.509	0.032	1.000	0.0	
	6F	RC	19.768	6.384	18.912	7.011	0.627	4760.7	1996137	20.477	0.031	1.000	0.0	
	5F	RC	19.769	6.383	18.833	6.791	0.409	5200.4	2318961	21.117	0.020	1.000	0.0	
	4F	RC	19.766	6.373	18.828	6.462	0.089	5550.7	2738973	22.214	0.004	1.000	0.0	
	3F	RC	19.765	6.367	18.860	6.506	0.140	5958.5	3306741	23.558	0.006	1.000	0.0	
	2F	RC	19.868	6.366	19.558	6.813	0.447	8297.4	4234953	22.593	0.020	1.000	0.0	
	1F	RC	20.061	6.817	21.657	8.682	1.865	7605.5	3758871	22.232	0.084	1.000	0.0	
Y加力	10F	RC	19.705	6.396	18.803	7.230	0.902	4602.9	815800	13.314	0.068	1.000	0.0	
	9F	RC	19.745	6.395	18.897	7.109	0.849	6880.6	1141990	12.884	0.066	1.000	0.0	
	8F	RC	19.757	6.389	18.920	6.916	0.838	8873.3	1430346	12.697	0.066	1.000	0.0	
	7F	RC	19.764	6.386	18.912	7.005	0.852	10839.7	1721295	12.602	0.068	1.000	0.0	
	6F	RC	19.768	6.384	18.912	7.011	0.856	12737.1	1996137	12.519	0.069	1.000	0.0	
	5F	RC	19.769	6.383	18.833	6.791	0.937	15086.0	2318961	12.399	0.076	1.000	0.0	
	4F	RC	19.766	6.373	18.828	6.462	0.939	17815.9	2738973	12.400	0.076	1.000	0.0	
	3F	RC	19.765	6.367	18.860	6.506	0.906	21368.6	3306741	12.440	0.073	1.000	0.0	
	2F	RC	19.868	6.366	19.558	6.813	0.310	24942.9	4234953	13.031	0.024	1.000	0.0	
	1F	RC	20.061	6.817	21.657	8.682	1.596	17204.0	3758871	14.782	0.108	1.000	0.0	

(c) 保有水平耐力算定結果

保有水平耐力算定結果を表20～表21、図31～図32に示す。

表20 保有水平耐力算定結果(X方向)

階	主体構造	Ds	Fe	Fs	Fes	Qud kN	Qun kN	Qu kN	Qu/Qun	判定	層間変形角	備考
10F	RC	0.30	1.000	1.000	1.000	27286.9	8186.1	9724.7	1.18	OK	1/279	
9F	RC	0.30	1.000	1.000	1.000	42911.1	12873.4	15292.9	1.18	OK	1/167	
8F	RC	0.35	1.000	1.000	1.000	56373.1	19730.6	20090.6	1.01	OK	1/137	
7F	RC	0.30	1.000	1.000	1.000	68280.5	20484.2	24334.2	1.18	OK	1/129	
6F	RC	0.30	1.000	1.000	1.000	78935.9	23680.8	28131.6	1.18	OK	1/105	
5F	RC	0.35	1.000	1.000	1.000	88461.1	30961.4	31526.3	1.01	OK	1/99	
4F	RC	0.35	1.000	1.000	1.000	97002.5	33950.9	34570.3	1.01	OK	1/102	
3F	RC	0.30	1.000	1.000	1.000	104476.7	31343.0	37234.0	1.18	OK	1/107	
2F	RC	0.30	1.000	1.000	1.000	111218.2	33365.5	39636.6	1.18	OK	1/163	
1F	RC	0.30	1.000	1.000	1.000	123011.9	36903.6	43839.7	1.18	OK	1/269	

表21 保有水平耐力算定結果(Y方向)

階	主体構造	Ds	Fe	Fs	Fes	Qud kN	Qun kN	Qu kN	Qu/Qun	判定	層間変形角	備考
10F	RC	0.40	1.000	1.000	1.000	27286.9	10914.8	17667.0	1.61	OK	1/303	
9F	RC	0.40	1.000	1.000	1.000	42911.1	17164.5	27783.0	1.61	OK	1/268	
8F	RC	0.40	1.000	1.000	1.000	56373.1	22549.3	36498.9	1.61	OK	1/245	
7F	RC	0.40	1.000	1.000	1.000	68280.5	27312.2	44208.4	1.61	OK	1/235	
6F	RC	0.40	1.000	1.000	1.000	78935.9	31574.4	51107.3	1.61	OK	1/222	
5F	RC	0.40	1.000	1.000	1.000	88461.1	35384.5	57274.5	1.61	OK	1/222	
4F	RC	0.40	1.000	1.000	1.000	97002.5	38801.0	62804.6	1.61	OK	1/219	
3F	RC	0.55	1.000	1.000	1.000	104476.7	57462.2	67643.8	1.17	OK	1/226	
2F	RC	0.40	1.000	1.000	1.000	111218.2	44487.3	72008.6	1.61	OK	1/286	
1F	RC	0.35	1.000	1.000	1.000	123011.9	43054.2	79644.5	1.84	OK	1/492	

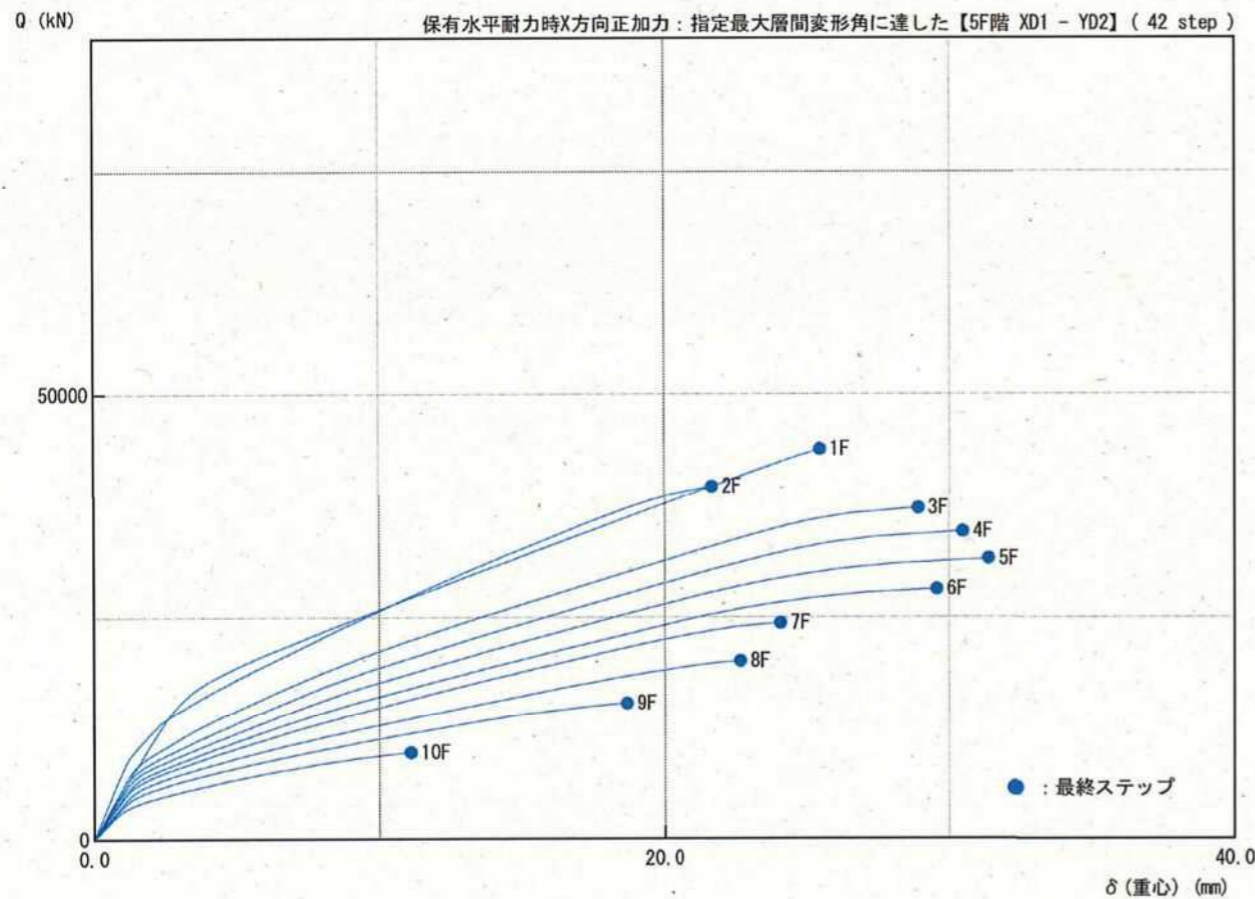


図31 Q-δ関係図(X方向)

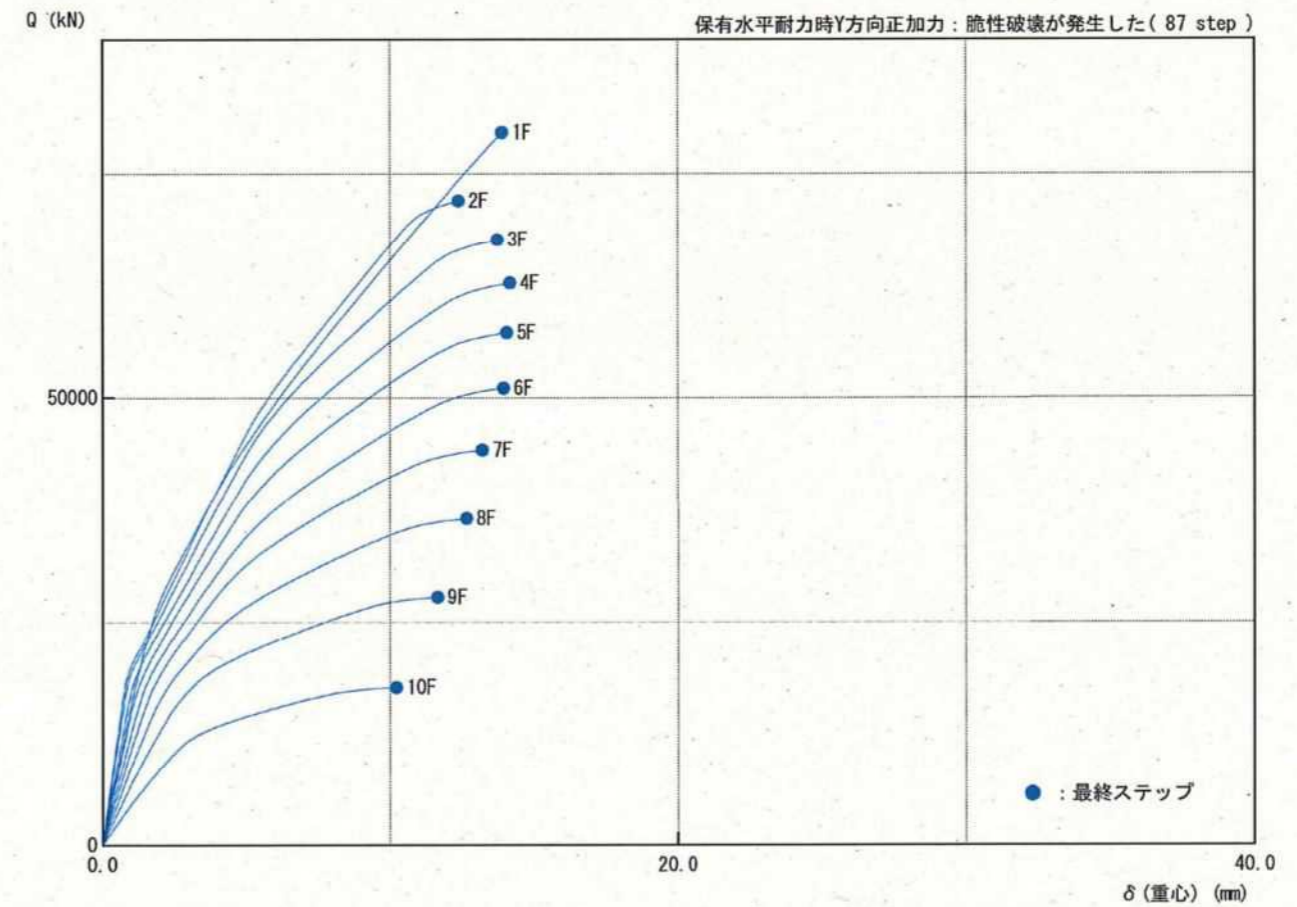


図32 Q-δ関係図(Y方向)

(3) 電気設備計画

◆A棟

1) 電力引込設備

<住宅>

- ・南側前面道路より3階借室まで地中埋設、住宅EPSを経由し高圧1回線を引き込む。
3階借室より高圧分岐し、3階電気室の住宅共用キュービクルまで高圧幹線を敷設する。

<商業・医療・保育園>

- ・南側前面道路敷地内に高圧キャビネット(東電工事)を設置し3階電気室まで地中埋設、施設EPSを経由し高圧1回線を引き込む。高圧キャビネット内UASは本工事。

2) 受変電設備

<住宅共用>

- ・3階電気室(住宅部)に受変電設備(住宅共用)を設置する。

配電盤形式

屋内キュービクル式受変電設備

主要機器

- ・高圧母線主遮断器 真空遮断器(VCB)
- ・変圧器保護用分岐開閉器 気中負荷開閉器(LBS)
- ・変圧器 油入型(トッランナー型)
- ・高圧進相コンデンサ 油入型
- ・高圧直列リアクトル

制御・警報

- ・自動力率調整器

電力計測

- ・電力会社契約メーター

変圧器等容量

- ・電灯変圧器 75kVA×2台
- ・動力変圧器 300kVA×1台
- ・動力変圧器(非常保安) 200kVA×1台
- ・スコット変圧器 50kVA×1台
- ・高圧進相コンデンサ 100kvar×2台
- ・高圧直列リアクトル 6.38kvar×2台

<商業・医療・保育園>

- ・3階電気室(施設部)に受変電設備を設置する。

配電盤形式

屋内キュービクル式受変電設備

主要機器

- ・高圧母線主遮断器 真空遮断器(VCB)
- ・変圧器保護用分岐開閉器 気中負荷開閉器(LBS)
- ・変圧器 油入型(トッランナー型)
- ・高圧進相コンデンサ 油入型
- ・高圧直列リアクトル

制御・警報

- ・自動力率調整器

電力計測

- ・電力会社契約メーター

変圧器等容量

- ・電灯変圧器 300kVA×3台
- ・動力変圧器 500kVA×2台
- ・スコット変圧器 75kVA×1台
- ・高圧進相コンデンサ 100kvar×3台
- ・高圧直列リアクトル 6.38kvar×3台

その他

- ・電灯変圧器盤 300kVA×1面分の設置スペースを見込む
- ・動力変圧器盤 300kVA×1面分の設置スペースを見込む

3) 自家発電設備

- ・防災設備用非常電源及び保安停電時(震災停電)電源用として、キュービクル型ディーゼル機関発電機設備(消防認定品)を設置する。

- ・4階デッキに屋外型非常用発電機(施設・商業用)を設置する。

発電機 三相3線 200V 長時間形 50Hz 300kVA

エンジン ディーゼル

冷却方式 ラジエータ方式

燃料 A重油 950L 油庫に収容

騒音レベル 低騒音型 機器測面1mにて平均85dB以下

- ・ 4 階発電機室に屋内型非常用発電機 (住宅用) を設置する。

発電機 三相 3 線 200V 長時間形 50Hz 500kVA
 エンジン ディーゼル
 冷却方式 ラジエータ方式
 燃料 A 重油 950L
 騒音レベル 低騒音型 機器測面 1 m にて平均 85dB 以下

<防災負荷・火災停電時負荷>

- ・ スプリンクラーポンプ、屋内消火栓ポンプ、連結送水管用ポンプ、非常用エレベータ、非常コンセント、排煙機、航空障害灯、緊急救助用スペース照明、防災盤、防災センター電源等

<保安負荷・震災停電時負荷>

- ・ 排水ポンプ、給水ポンプ、非常用エレベータ、一般エレベータ、共用部通信機器、セキュリティ機器、防災センター電源及び空調換気、共用照明 1/3 程度、共用部保安コンセントの一部、管理員室等の電灯・コンセント、情報通信設備機器電源

4) 電灯幹線設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・ 借室変圧器～引込開閉器盤～各階集合メーター盤 (1 3 窓) ～各住戸分電盤へ至る。引込開閉器盤～各階集合メーター盤まではバスダクトとする。
- ・ 集合メーター盤から住宅盤までは、CVT 2 2 s q を各住戸盤まで 1 本ずつ敷設する。
- ・ 住宅共用に設置する電灯分電盤、動力制御盤、エレベータ制御盤、給水ポンプ制御盤等に 3 階住宅共用キュービクルより電源を供給する。

<商業・医療・保育園>

- ・ 各テナントに主開閉器盤 (計量用電力メーター・検定付・発信装置付) を設置し、3 階キュービクルより一次側幹線ケーブルを敷設。
- ・ その他バックヤード、電気室、機械室、廊下などの共用部の電源供給を行う。

室名	電灯容量 (kVA)	主幹盤 MCCB3P AF/AT	面数 CVT	一次側幹線ケーブル サイズ	本数
2 階 商業 A201	239.5	400/300	4	250 [□]	4
3 階 商業 A301	233.8	400/300	4	250 [□]	4
4 階 保育所	83.8	225/225	2	150 [□]	2
4 階 医療	212.5	225/150	7	100 [□]	7

※電気容量は、250VA/m²。

5) 動力幹線・動力設備

- ・ 各所に動力制御盤を設置し設備機器等へ電源の供給及び制御を行う。
- ・ 防災センターに警報盤及を設置し、各種設備機器の故障表示警報、各所水槽の水位、表示警報を出力する。
- ・ 警報盤には監視点毎に移報接点を設け、機械警備システムへ転送できるようにする。

<商業・医療・保育園>

- ・ 各テナントに主開閉器盤 (計量用電力メーター・検定付・発信装置付) を設置し、3 階キュービクルより一次側幹線ケーブルを敷設。

室名	動力容量 (kVA)	主幹盤 MCCB3P AF/AT	面数	一次側幹線ケーブル CVT サイズ	本数
2 階 商業 A201	239.5	400/300	4	200 [□]	4
3 階 商業 A301	233.8	400/300	4	200 [□]	4
4 階 保育所	83.8	225/225	2	100 [□]	2
4 階 医療	212.5	225/150	7	60 [□]	7

※電気容量は、250VA/m²。

6) 電灯・コンセント設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・ 各戸に住宅分電盤を設置し照明、コンセント、各種設備機器等に電源供給を行う。
- ・ 防災センターに照明制御盤を設置し、リモコン点滅制御 (3 点滅・調光) を行う。
- ・ 照明器具は一般・防災器具とも LED 照明とする。
- ・ 共用部のコンセントは要所に設置し、鍵付カバープレート付とする。

<商業・医療・保育園>

- ・ 店舗については開閉器盤以降を別途工事とし、事務所については大部屋仕様とする。
- ・ 共用部のコンセントは要所に設置し、鍵付カバープレート付とする。

7) 電話設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・敷地前面道路より地中にて電話用、光用の配管をMDFまで引込みを行う。
- ・MDF～電話端子間の配管配線は本工事とし、各住戸には情報分電盤(電話用スター端子台)を実装する。
- ・情報分電盤から各室のアウトレットまで配線をスター配線で敷設する。
- ・配管配線、電話端子の設置については集合住宅マニュアル、住戸プロットガイドラインを参照とする。
- ・共用部は防災センター、コンシェルジュカウンター、宅配ロッカー、ELV監視等の電話回線を用意する。

<商業・医療・保育園>

- ・敷地前面道路より地中にて電話用、光用の配管をMDFまで引込みを行う。
- ・MDF～各階共用EPS～専有内端子盤までの配管配線は本工事とする。
- ・専有内端子盤二次側以降は事務所・店舗工事とする。
- ・事務所共用EPS内には電話交換機用接地の専用接地端子を用意する。

8) インターネット設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・棟内LAN配線は、Cat6A配線とする。
- ・各住戸には情報分電盤にLAN中継アダプターを実装する。
- ・LAN中継アダプターから各室の情報端子までスター配線でUTP(Cat6A)配線を敷設する。
- ・配管配線、情報端子の設置については集合住宅マニュアル、住戸プロットガイドラインを参照とする。
- ・共用部は防災センター、コンシェルジュカウンター、宅配ロッカー、共用室等にも用意する。

<事務所・店舗部>

- ・MDF～各階共用EPS～専有内端子盤までの空配管は本工事とする。
- ・店舗専有内端子盤以降は店舗工事とし、事務所も同様に専有内は事務所工事とし別途工事とする。

9) テレビ共聴設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・敷地前面道路よりCATV(TOKAIケーブルネットワーク)を引込む。
- ・屋上にBS・110°CSアンテナ(4K8K対応)を設置し、CATV(地デジ)共聴ラインと混合を行い各EPSやテナントスペースまで供給を行う。
- ・テレビ壁面端子でのレベル値はCATV(地デジ)60dB以上、BS・110°CSデジタル57dB以上を確保する。

- ・配線は低損失高周波同軸ケーブルを使用し、増幅器、分配器、テレビ端子など機器は4K8K対応とする。

<商業・医療・保育園>

- ・各階EPS間の配管配線は本工事とし、専有内端子盤まで供給を行う。
- ・専有内端子盤以降は事務所・店舗ともに別途工事とする。

10) インターホン設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・集合住宅用インターホンを設置する。
- ・コンシェルジュカウンター及び防災センターには管理室親機(モニター付)を設置し、住戸の各種警報の表示及び通話ができるものとする。
- ・コンシェルジュが不在の時は、防災センターへ不在転送を行う。
- ・セキュリティ機能は非常ボタン、ガス漏れ、火災、防犯、宅配表示付とし、玄関子機もカメラ付とする。
- ・消防隊用として最上階の屋上階段部分外部にインターホンを設置し、緊急救助スペース使用時に防災センターと連絡及び電気錠解錠ができるようにする。
- ・また、連結送水管屋外部分にインターホンを設置し、プースターポンプ起動連絡用として防災センター・プースターポンプ室と連絡が行えるよう計画をする。

<共用部>

- ・共用部の管理・保守用インターホンとして、防災センター、各機械室、共用諸室に相互式インターホンを設置する。

11) トイレ呼出設備

- ・住宅共用部及び共用部のトイレにトイレ呼出装置を設置し、防災センターへ表示を出す。
- ・住宅部、事務所・店舗と系統を分け、主装置も各々設置とする。

12) 電気錠・非接触キーシステム設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・セキュリティはエントランス(風除室)、エレベータホール、エレベータ制御等のセキュリティとする。

1.3) 監視カメラ設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・防犯カラーカメラを外構、駐輪場、エレベータ入口、風除室、エントランスホール、エレベータかご内(駐輪場用含む)、メール室、主要な建物出入口等に設置をする。
また、共用室にも設置をし、監視を行う。
- ・防災センターに監視モニター、デジタルレコーダー等を設置し、監視録画できるものとする。

<共用部>

- ・住宅部と同様に外構、駐輪場、風除室、エレベータかご内、主要な建物出入口等に設置し、商業、医療、保育園内は別途工事とする。
- ・防災センターには監視モニター、デジタルレコーダー等を設置し、監視録画できるものとする。
商業、医療、保育園、共用部分の監視カメラシステムは一体のシステムで計画を行う。

1.4) 避雷設備

- ・建築基準法(JIS-A-4201-1992)に基づき、避雷導体、引下げ導線、接地極等の避雷設備を設置する。

1.5) 防災設備

- ・自動火災報知設備：防災センターにGR型複合受信機・総合操作盤を設置する。
感知器は全て遠隔自動試験機能付きとする。
- ・非常放送設備：防災センターに非常・業務兼用アンプを設置し、自火報と連動し非常放送を行う。
- ・誘導灯設備：商業、医療、保育園、廊下、出入口等の必要箇所に設置する。
器具はバッテリー内蔵型とする。
- ・非常照明設備：商業、医療、保育園、廊下、エントランス、共用室、管理諸室等に設置を行う。
器具はバッテリー内蔵型とする。
- ・非常コンセント設備：11階以上の非常用エレベータの乗降ロビー及び付室に設置する。
- ・航空障害灯：航空法に基づき設置を行う。
3階防災センターより点灯操作できるようにする。
- ・緊急救助スペース照明設備：消防法に基づき設置を行う。
3階防災センターより点灯操作できるようにする。

◆BC棟

1) 電力引込設備

<住宅>

- ・南側前面道路敷地内に地上用変圧器 (東電工事) を設置し 2 階管理人室引込開閉器盤まで地中埋設、ピット、EPS を経由し低圧幹線を引き込む。

<商業・オフィス>

- ・南側前面道路敷地内に高圧キャビネット (東電工事) を設置し屋上キュービクルまで地中埋設、EPS を経由し高圧 1 回線を引き込む。高圧キャビネット内 UAS は本工事。

2) 受変電設備

<商業・オフィス>

- ・屋上に受変電設備を設置する。

配電盤形式	屋外キュービクル式受変電設備 (屋上設置)	
主要機器	・高圧母線主遮断器	真空遮断器 (VCB)
	・変圧器保護用分岐開閉器	気中負荷開閉器 (LBS)
	・変圧器	油入型 (トップランナー型)
	・高圧進相コンデンサ	油入型
	・高圧直列リアクトル	
制御・警報	・自動力率調整器	
電力計測	・電力会社契約メーター	
変圧器等容量	・電灯変圧器	150kVA×3 台
	・動力変圧器	500kVA×1 台
	・スコット変圧器	50kVA×1 台
	・高圧進相コンデンサ	100kvar×2 台
	・高圧直列リアクトル	6.38kvar×2 台

3) 自家発電設備

- ・BC棟の防災設備用非常電源及び保安停電時 (震災停電) 電源用として、キュービクル型ディーゼル機関発電機設備 (消防認定品) を設置する。

- ・屋上に屋外型非常用発電機 (施設用) を設置する。
 - 発電機 三相 3 線 200V 長時間形 50Hz 50kVA
 - エンジン ディーゼル
 - 冷却方式 ラジエータ方式
 - 燃料 軽油 950L 油庫に収容
 - 騒音レベル 低騒音型 機器測面 1m にて平均 85dB 以下

<防災負荷・火災停電時負荷>

- ・屋内消火栓ポンプ電源

<保安負荷・震災停電時負荷>

- ・排水ポンプ、給水ポンプ、一般エレベータ、共用部保安コンセントの一部、管理人室等の電灯・コンセント、情報通信設備機器電源

4) 電灯幹線設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・2 階管理人室の引込開閉器盤から共用 EPS を経由し、MB 内電力メーター及び住宅盤まで幹線を敷設する。
- ・住宅共用に設置する電灯分電盤などの共用部の電源供給を行う。

<商業・オフィス>

- ・各テナントに主開閉器盤 (計量用電力メーター・検定付・発信装置付) を設置し、屋上キュービクルより一次側幹線ケーブルを敷設。
- ・共用に設置する電灯分電盤などの共用部の電源供給を行う。

室名	電灯容量 (kVA)	主幹盤 面数 MCCB3P AF/AT	一次側幹線ケーブル CVT サイズ	本数
1階 店舗 B101	24.2	225/150	1 100□	1
1階 店舗 B102	24.2	225/150	1 100□	1
1階 店舗 B103	24.2	225/150	1 100□	1
2階 店舗 B201	32.5	225/175	1 150□	1
2階 店舗 B202	32.5	225/175	1 150□	1
2階 店舗 B203	32.5	225/175	1 150□	1
2階 店舗 B204	32.5	225/175	1 150□	1
3階 オフィス B301	79.5	225/200	2 150□	2
4階 オフィス B401	79.5	225/200	2 150□	2

※電気容量は、250VA/m²。オフィスは、150VA/m²にて算定

5) 動力幹線・動力設備

- ・各所に動力制御盤を設置し設備機器等へ電源の供給及び制御を行う。
- ・管理人室に警報盤及を設置し、各種設備機器の故障表示警報、各所水槽の水位、表示警報を出力する。
- ・警報盤には監視点毎に移報接点を設け、機械警備システムへ転送できるようにする。

<商業・オフィス>

- ・各テナントに主開閉器盤（計量用電力メーター・検定付・発信装置付）を設置し、屋上キュービクルより一次側幹線ケーブルを敷設。

室名	電灯容量 (kVA)	主幹盤 面数 MCCB3P AF/AT	一次側幹線ケーブル CVT サイズ	本数
1階 店舗 B101	24.2	225/150	1 100□	1
1階 店舗 B102	24.2	225/150	1 100□	1
1階 店舗 B103	24.2	225/150	1 100□	1
2階 店舗 B201	32.5	225/175	1 150□	1
2階 店舗 B202	32.5	225/175	1 150□	1
2階 店舗 B203	32.5	225/175	1 150□	1
2階 店舗 B204	32.5	225/175	1 150□	1
3階 オフィス B301	79.5	225/200	2 150□	2
4階 オフィス B401	79.5	225/200	2 150□	2

※電気容量は、250VA/m²。オフィスは、150VA/m²にて算定

6) 電灯・コンセント設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・各戸に住宅分電盤を設置し照明、コンセント、各種設備機器等に電源供給を行う。
- ・照明器具は一般・防災器具とも LED 照明とする。
- ・共用部のコンセントは要所に設置し、鍵付カバープレート付とする。

<商業・オフィス>

- ・店舗については開閉器盤以降を別途工事とし、事務所については大部屋仕様とする。
- ・事務所部分は LED システム天井照明器具設置とし、事務所内コンセントも設置する。
- ・共用部のコンセントは要所に設置し、鍵付カバープレート付とする。

7) 電話設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・敷地前面道路より地中にて電話用、光用の配管を MDF まで引込みを行う。
- ・MDF～電話端子間の配管配線は本工事とし、各住戸には情報分電盤（電話用スター端子台）を実装する。
- ・情報分電盤から各室のアウトレットまで配線をスター配線で敷設する。
- ・配管配線、電話端子の設置については集合住宅マニュアル、住戸プロットガイドラインを参照とする。
- ・共用部は管理人室、ELV 監視等の電話回線を用意する。

<商業・オフィス>

- ・MDF～各階共用 EPS～専有内端子盤までの配管配線は本工事とする。
- ・専有内端子盤二次側以降は事務所・店舗工事とする。

8) インターネット設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・棟内 LAN 配線は、Cat 6A 配線とする。
- ・各住戸には情報分電盤に LAN 中継アダプターを実装する。
- ・LAN 中継アダプターから各室の情報端子までスター配線で UTP (Cat 6A) 配線を敷設する。
- ・配管配線、情報端子の設置については集合住宅マニュアル、住戸プロットガイドラインを参照とする。
- ・共用部は管理人室等にも用意する。

<商業・オフィス>

- ・MDF～各階共用 EPS～専有内端子盤までの空配管は本工事とする。
- ・店舗専有内端子盤以降は店舗工事とし、事務所も同様に専有内は事務所工事とし別途工事とする。

9) テレビ共聴設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・敷地前面道路よりCATV (TOKAIケーブルネットワーク) を引込む。
- ・屋上にBS・110°CSアンテナ(4K8K対応)を設置し、CATV(地デジ)共聴ラインと混合を行い各EPSやテナントスペースまで供給を行う。
- ・テレビ壁面端子でのレベル値はCATV(地デジ)60dB以上、BS・110°CSデジタル57dB以上確保する。
- ・配線は低損失高周波同軸ケーブルを使用し、増幅器、分配器、テレビ端子など機器は4K8K対応とする。

<商業・オフィス>

- ・各階EPS間の配管配線は本工事とし、専有内端子盤まで供給を行う。
専有内端子盤以降は事務所・店舗ともに別途工事とする。

10) インターホン設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・集合住宅用インターホンを設置する。
- ・管理人室には管理用親機(モニター付)を設置し、住戸の各種警報の表示及び通話ができるものとする。
- ・セキュリティ機能は非常ボタン、ガス漏れ、火災、防犯表示付とし、玄関子機もカメラ付とする。

11) 電気錠・非接触キーシステム設備

<商業・オフィス>

- ・セキュリティはエントランス(風除室)等のセキュリティとする。

12) 監視カメラ設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・防犯カラーカメラを外構、駐輪場、エレベータ入口、風除室、エントランスホール、エレベータかご内(駐輪場用含む)、主要な建物出入口等に設置をする。
- ・管理人室に監視モニター、デジタルレコーダー等を設置し、監視録画できるものとする。

13) 防災設備

- ・自動火災報知設備:管理人室にGR型複合受信機を設置する。
感知器は全て遠隔自動試験機能付きとする。
- ・非常放送設備:管理人室に非常・業務兼用アンプを設置し、自火報と連動し非常放送を行う。
- ・誘導灯設備:店舗、オフィス、廊下、出入口等の必要箇所に設置する。
器具はバッテリー内蔵型とする。
- ・非常照明設備:店舗、オフィス、廊下、エントランス、共用室、管理諸室等に設置を行う。
器具はバッテリー内蔵型とする。

◆D棟

1) 電力引込設備

<住宅・店舗>

- ・南側前面道路より 1 階借室まで地中埋設にて高圧 1 回線を引き込む。
- 1 階借室より高圧分岐し、1 階電気室の商業用キュービクルまで高圧幹線を敷設する。

2) 受変電設備

<店舗>

- ・1 階店舗電気室に受変電設備を設置する。

配電盤形式

屋内キュービクル式受変電設備

主要機器

- ・高圧母線主遮断器 真空遮断器 (VCB)
- ・変圧器保護用分岐開閉器 気中負荷開閉器 (LBS)
- ・変圧器 油入型 (トッランナー型)
- ・高圧進相コンデンサ 油入型
- ・高圧直列リアクトル

電力計測

- ・電力会社契約メーター

変圧器等容量

- ・電灯変圧器 75kVA×2 台
- ・動力変圧器 200kVA×1 台
- ・スコット変圧器 20kVA×1 台
- ・高圧進相コンデンサ 75kvar×1 台
- ・高圧直列リアクトル 4.79kvar×1 台

3) 電灯幹線設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・1 階開閉器盤室の引込開閉器盤からトレンチピットを経由し、MB 内電力メーター及び住宅盤まで幹線を敷設する。
- ・住宅共用に設置する電灯分電盤などの共用部の電源供給を行う。

<店舗>

- ・各テナントに主開閉器盤 (計量用電力メーター・検定付・発信装置付) を設置し、1 階商業用キュービクルより一次側幹線ケーブルを敷設。
- ・共用に設置する電灯分電盤などの共用部の電源供給を行う。

室名	電灯容量 (kVA)	主幹盤 MCCB3P AF/AT	面数	一次側幹線ケーブル CVT サイズ	本数
1 階 店舗 G101	27.5	225/150	1	100 [□]	1
1 階 店舗 G102	28.8	225/150	1	100 [□]	1
1 階 店舗 G103	27.5	225/150	1	100 [□]	1

※電気容量は、250VA/m²。

4) 動力幹線・動力設備

- ・各所に動力制御盤を設置し設備機器等へ電源の供給及び制御を行う。
- ・管理室に警報盤及を設置し、各種設備機器の故障表示警報、各所水槽の水位、表示警報を出力する。
- ・警報盤には監視点毎に移報接点を設け、機械警備システムへ転送できるようにする。

<店舗>

- ・各テナントに主開閉器盤 (計量用電力メーター・検定付・発信装置付) を設置し、1 階商業用キュービクルより一次側幹線ケーブルを敷設。
- ・共用に設置する電灯分電盤などの共用部の電源供給を行う。

室名	電灯容量 (kVA)	主幹盤 MCCB3P AF/AT	面数	一次側幹線ケーブル CVT サイズ	本数
1 階 店舗 G101	27.5	225/150	1	100 [□]	1
1 階 店舗 G102	28.8	225/150	1	100 [□]	1
1 階 店舗 G103	27.5	225/150	1	100 [□]	1

※電気容量は、250VA/m²。

5) 電灯・コンセント設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・各戸に住宅分電盤を設置し照明、コンセント、各種設備機器等に電源供給を行う。
- ・照明器具は一般・防災器具とも LED 照明とする。
- ・共用部のコンセントは要所に設置し、鍵付カバープレート付とする。

<店舗>

- ・店舗については開閉器盤以降を別途工事とする。
- ・共用部のコンセントは要所に設置し、鍵付カバープレート付とする。

6) 電話設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・敷地前面道路より地中にて電話用、光用の配管をMDFまで引込みを行う。
- ・MDF～電話端子間の配管配線は本工事とし、各住戸には情報分電盤(電話用スター端子台)を実装する。
- ・情報分電盤から各室のアウトレットまで配線をスター配線で敷設する。
- ・配管配線、電話端子の設置については集合住宅マニュアル、住戸プロットガイドラインを参照とする。
- ・共用部は管理室、ELV監視用などの電話回線を用意する。

<店舗>

- ・MDF～専有内端子盤までの配管配線は本工事とする。
- ・専有内端子盤二次側以降は店舗工事とする。

7) インターネット設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・棟内LAN配線は、Cat 6A配線とする。
- ・各住戸には情報分電盤にLAN中継アダプターを実装する。
- ・LAN中継アダプターから各室の情報端子までスター配線でUTP(Cat 6A)配線を敷設する。
- ・配管配線、情報端子の設置については集合住宅マニュアル、住戸プロットガイドラインを参照とする。
- ・共用部は管理室等にも用意する。

<事務所・店舗部>

- ・MDF～各階共用EPS～専有内端子盤までの空配管は本工事とする。
- ・店舗専有内端子盤以降は店舗工事とし、事務所も同様に専有内は事務所工事とし別途工事とする。

8) テレビ共聴設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・敷地前面道路よりCATV(TOKAIケーブルネットワーク)を引込む。
- ・屋上にBS・110°CSアンテナ(4K8K対応)を設置し、CATV(地デジ)共聴ラインと混合を行い各EPSやテナントスペースまで供給を行う。
- ・テレビ壁面端子でのレベル値はCATV(地デジ)60dB以上、BS・110°CSデジタル57dB以上を確保する。
- ・配線は低損失高周波同軸ケーブルを使用し、増幅器、分配器、テレビ端子など機器は4K8K対応とする。

<店舗>

- ・各階EPS間の配管配線は本工事とし、専有内端子盤まで供給を行う。
- ・専有内端子盤以降は店舗ともに別途工事とする。

9) インターホン設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・集合住宅用インターホンを設置する。
- ・管理室には管理用親機(モニター付)を設置し、住戸の各種警報の表示及び通話ができるものとする。
- ・セキュリティ機能は非常ボタン、ガス漏れ、火災、防犯表示付とし、玄関子機もカメラ付とする。

10) 電気錠・非接触キーシステム設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・セキュリティはエントランス(風除室)等のセキュリティとする。

11) 監視カメラ設備

<住宅専有部・住宅共用部>

- ・防犯カラーカメラを外構、駐輪場、エレベータ入口、風除室、エントランスホール、エレベータかご内(駐輪場用含む)、主要な建物出入口等に設置をする。
- ・管理室に監視モニター、デジタルレコーダー等を設置し、監視録画できるものとする。

12) 避雷設備

- ・建築基準法(JIS-A-4201-1992)に基づき、避雷導体、引下げ導線、接地極等の避雷設備を設置する。

13) 防災設備

- ・自動火災報知設備:管理室に住宅用と店舗用のP型1級受信機を設置する。
- ・住戸内の感知器は、遠隔自動試験機能付きとする。
- ・誘導灯設備:店舗、廊下、出入口等の必要箇所に設置する。
器具はバッテリー内蔵型とする。
- ・非常照明設備:店舗、廊下、エントランス、共用室、管理諸室等に設置を行う。
器具はバッテリー内蔵型とする。

◆E棟

1) 電力引込設備

- ・東側前面道路敷地内に高圧キャビネット(東電工事)を設置し1階電気室キュービクルまで地中埋設にて高圧1回線を引き込む。高圧キャビネット内UASは本工事。

2) 受変電設備

- ・1階電気室に受変電設備を設置する。

配電盤形式	屋内キュービクル式受変電設備	
主要機器	<ul style="list-style-type: none"> ・高圧母線主遮断器 ・変圧器保護用分岐開閉器 ・変圧器 ・高圧進相コンデンサ ・高圧直列リアクトル 	<ul style="list-style-type: none"> 真空遮断器(VCB) 気中負荷開閉器(LBS) 油入型(トップラシナー型) 油入型
電力計測	<ul style="list-style-type: none"> ・電力会社契約メーター 	
変圧器等容量	<ul style="list-style-type: none"> ・電灯変圧器 ・動力変圧器 ・動力変圧器(急速充電用) ・高圧進相コンデンサ ・高圧直列リアクトル 	<ul style="list-style-type: none"> 100kVA×1台 100kVA×1台 100kVA×1台 100kvar×1台 6.38kvar×1台

3) 電灯幹線設備

- ・電気室キュービクルから各電灯分電盤(別途駐車場工事)に一次側幹線ケーブルを敷設。

4) 動力幹線・動力設備

- ・電気室キュービクルから各動力盤(別途駐車場工事)に一次側幹線ケーブルを敷設。

5) 電話設備

- ・敷地前面道路より地中にて電話用の配管を管理人室MDFまで敷設する。

6) インターネット設備

- ・敷地前面道路より地中にて光用の配管を管理人室MDFまで敷設する。

7) テレビ共聴設備

- ・敷地前面道路より地中にてCATV(TOKAIケーブルネットワーク)用配管を管理人室MDFまで敷設する。

(4) 機械設備計画

1) 概要書

■基本方針

- ①建築基準法、消防法、条例等、法令遵守に努める。
- ②各種設計基準、仕様書等を遵守する。

1) 給水設備

<A棟住宅、商業・医療・保育園>

- ・南側前面道路の配水小管より75Aにて敷地内に引き込む。
- ・給水方式は受水槽+ポンプ直送方式とする。受水槽に緊急遮断弁(感震振器共)を設置する。
- ・加圧給水ポンプは住宅系統2系統(高層・低層)、施設1系統とする。
住宅系統ポンプ仕様は5台並列運転6台ローテーション方式とし、制御システム予備回路付とする。
施設系統ポンプ仕様は3台並列運転4台ローテーション方式とし、制御システム予備回路付とする。
- ・屋外散水栓はバキュームブレーカー付水栓とし、半径20mごとに設置する。
機器付近及び掃除用水栓は上水を供給する。植栽部に自動灌水設備の給水を計画する。

<A棟住宅 専有部>

- ・各住戸メーターボックスにはメーターユニットを設置し、各戸メーター個別検針を行う。
- ・メーター以降の住宅配管は先分岐プレハブ工法又はサヤ管ヘッダー工法とし、
各給水必要箇所に供給する。

<A棟施設 専有部>

- ・各施設内の給水必要箇所にバルブ止めとする。

<A棟 配管材>

- ・引込み管：局指定材料
- ・埋設部：給水設備用ポリエチレン管

<A棟住宅 配管材>

- ・給水堅管：給水設備用ポリエチレン管又はステンレス鋼鋼管
- ・住宅専有部：架橋ポリエチレン管(先分岐プレハブ工法又はサヤ管ヘッダー工法)

<A棟施設 配管材>

- ・給水堅管：給水設備用ポリエチレン管又はステンレス鋼鋼管
- ・室内部：硬質塩化ビニルライニング鋼管(SGP-VB)

<B・C棟住宅、商業・オフィス>

- ・南側前面道路の配水小管より50Aにて敷地内に引き込む。
- ・給水方式は直結式・受水槽併用式とし、1階及び2階商業は水道直結直圧給水方式、
3階以上を受水槽+ポンプ直送方式とする。受水槽に緊急遮断弁(感震振器共)を設置する。
- ・加圧給水ポンプは住宅、施設を別系統とする。
住宅系統ポンプ仕様は2並列運転3台ローテーション方式とし、制御システム予備回路付とする。
施設系統ポンプ仕様は2並列運転3台ローテーション方式とし、制御システム予備回路付とする。
- ・屋外散水栓はバキュームブレーカー付水栓とし、半径20mごとに設置する。
機器付近及び掃除用水栓は上水を供給する。植栽部に自動灌水設備の給水を計画する。

<B・C棟住宅 専有部>

- ・各住戸メーターボックスにはメーターユニットを設置し、各戸メーター個別検針を行う。
- ・メーター以降の住宅配管は先分岐プレハブ工法又はサヤ管ヘッダー工法とし、
各給水必要箇所に供給する。

<B・C棟施設 専有部>

- ・各施設内の給水必要箇所にバルブ止めとする。

<B・C棟 配管材>

- ・引込み管：局指定材料
- ・埋設部：給水設備用ポリエチレン管

<B・C棟住宅 配管材>

- ・給水堅管：給水設備用ポリエチレン管又はステンレス鋼鋼管
- ・住宅専有部：架橋ポリエチレン管(先分岐プレハブ工法又はサヤ管ヘッダー工法)

<B・C棟施設 配管材>

- ・給水堅管：給水設備用ポリエチレン管又はステンレス鋼鋼管
- ・室内部：硬質塩化ビニルライニング鋼管(SGP-VB)

<D棟住宅、商業>

- ・南側前面道路の配水小管より75Aにて敷地内に引き込む。
- ・給水方式は直結式・受水槽併用式とし、1階商業は水道直結直圧給水方式、
2階以上を受水槽+ポンプ直送方式とする。受水槽に緊急遮断弁(感震振器共)を設置する。
- ・加圧給水ポンプ仕様は3台並列運転4台ローテーション方式とし、制御システム予備回路付とする。
- ・屋外散水栓はバキュームブレーカー付水栓とし、半径20mごとに設置する。
機器付近及び掃除用水栓は上水を供給する。植栽部に自動灌水設備の給水を計画する。

<D棟住宅 専有部>

- ・各住戸メーターボックスにはメーターユニットを設置し、各戸メーター個別検針を行う。
- ・メーター以降の住宅配管は先分岐プレハブ工法又はサヤ管ヘッダー工法とし、各給水必要箇所に供給する。

<D棟施設 専有部>

- ・各施設内の給水必要箇所にバルブ止めとする。

<D棟 配管材>

- ・引込み管：局指定材料
- ・埋設部：給水設備用ポリエチレン管

<D棟住宅 配管材>

- ・給水縦管：給水設備用ポリエチレン管又はステンレス鋼管
- ・住宅専有部：架橋ポリエチレン管（先分岐プレハブ工法又はサヤ管ヘッダー工法）

<D棟施設 配管材>

- ・給水縦管：給水設備用ポリエチレン管又はステンレス鋼管
- ・室内部：硬質塩化ビニルライニング鋼管（SGP-VB）

<E棟駐車場>

- ・南側前面道路の配水小管より 32A にて敷地内に引き込む。
- ・給水方式は受水槽＋ポンプ直送方式とする。受水槽に緊急遮断弁（感震振器共）を設置する。
- ・施設系統ポンプ仕様は 2 並列運転 3 台ローテーション方式とし、制御システム予備回路付とする。
- ・屋外散水栓はバキュームブレーカー付水栓とし、半径 20m ごとに設置する。機器付近及び掃除用水栓は上水を供給する。植栽部に自動灌水設備の給水を計画する。

<E棟施設 専有部>

- ・各施設内の給水必要箇所にバルブ止めとする。

<E棟 配管材>

- ・引込み管：局指定材料
- ・埋設部：給水設備用ポリエチレン管

<E棟施設 配管材>

- ・給水縦管：給水設備用ポリエチレン管又はステンレス鋼管
- ・室内部：硬質塩化ビニルライニング鋼管（SGP-VB）

2) 排水設備

<各棟共通>

- ・汚水、雑排水は敷地内分流とし最終宅内樹で合流の上、公共下水道本管に放流とする。
- ・雨水排水は雨水貯留槽を設置し、オリフィスにて水量を調整の上、雨水側溝に放流する。

<A棟住宅、商業・医療・保育園>

- ・南側前面道路（小山三軒家線）の下水道本管 250A（分流管）に放流する。

<A棟住宅 専有部>

- ・住宅専有部の排水は集合管継手＋伸頂通気による特殊（単管式）排水システムとする。
- ・キッチンにはディスポーザーを設置し、キッチン排水系統は単独で 1 階ディスポーザー処理槽にて処理後ポンプアップし下水道管に放流する。

<A棟商業・医療・保育園 専有部>

- ・汚水、雑排水を建物内は分流方式とし、屋外排水樹で合流の上、下水道本管に放流する。
- ・保育園は、厨房排水にグリストラップを設置し、下水道本管に放流とする。
- ・各施設内の排水管はキャップ止めとする。

<A棟住宅 配管材>

- ・排水縦管：硬質塩化ビニル管又は耐火VPとし、区画貫通部には区画貫通処理を行う。
- ・排水枝管：区画貫通部は集合管継手により区画貫通処理できるものとし、以降硬質塩化ビニル管とする。食洗器排水管は耐熱塩ビ管とする。
- ・通気管；ACドレン又は耐火二層管

<A棟施設 配管材>

- ・排水縦管：硬質塩化ビニルライニング鋼管（SGP-VB）
- ・排水枝管：硬質塩化ビニルライニング鋼管（SGP-VB）
- ・通気管；耐火二層管

<B・C棟住宅、商業・オフィス>

- ・南側前面道路（小山三軒家線）の下水道本管 250A（分流管）に放流する。

<B・C棟住宅 専有部>

- ・住宅専有部の排水は集合管継手＋伸頂通気による特殊（単管式）排水システムとする。

<B・C棟住宅 配管材>

- ・排水縦管：硬質塩化ビニル管又は耐火VPとし、区画貫通部には区画貫通処理を行う。
- ・排水枝管：区画貫通部は集合管継手により区画貫通処理できるものとし、以降硬質塩化ビニル管とする。
食洗器排水管は耐熱塩ビ管とする。
- ・通気管；ACドレン又は耐火二層管

<B・C棟施設 配管材>

- ・排水縦管：硬質塩化ビニルライニング鋼管(SGP-VB)
- ・排水枝管：硬質塩化ビニルライニング鋼管(SGP-VB)
- ・通気管；耐火二層管

<D棟住宅、商業>

- ・南側前面道路(小山三軒家線)の下水道本管250A(分流管)に放流する。

<D棟住宅 専有部>

- ・住宅専有部の排水は集合管継手+伸頂通気による特殊(単管式)排水システムとする。
- ・キッチンにはディスポーザーを設置し、キッチン排水系統は単独で屋外ディスポーザー処理槽にて処理後ポンプアップし下水道管に放流する。

<D棟住宅 配管材>

- ・排水縦管：硬質塩化ビニル管又は耐火VPとし、区画貫通部には区画貫通処理を行う。
- ・排水枝管：区画貫通部は集合管継手により区画貫通処理できるものとし、以降硬質塩化ビニル管とする。
食洗器排水管は耐熱塩ビ管とする。
- ・通気管；ACドレン又は耐火二層管

<D棟施設 配管材>

- ・排水縦管：硬質塩化ビニルライニング鋼管(SGP-VB)
- ・排水枝管：硬質塩化ビニルライニング鋼管(SGP-VB)
- ・通気管；耐火二層管

<E棟駐車場>

- ・南側前面道路(小山三軒家線)の下水道本管250A(分流管)に放流する。

<E棟施設 配管材>

- ・排水縦管：硬質塩化ビニルライニング鋼管(SGP-VB)
- ・排水枝管：硬質塩化ビニルライニング鋼管(SGP-VB)
- ・通気管；耐火二層管

3) 給湯設備

<A棟 共用部>

- ・共用室にはガス給湯器は潜熱回収型(エコジョーズ)を設置する。
- ・トイレ内洗面器などは貯湯式小型電気温水器(貯湯式)を設置する。

<A棟住宅 専有部>

- ・ガス給湯器はバルコニー設置とし、潜熱回収型(エコジョーズ)を設置する。
- ・メーター以降の住戸内配管は架橋ポリエチレン管(先分岐プレハブ工法又はサヤ管ヘッダー工法)とする。
- ・給湯箇所は3箇所給湯(台所、UB、洗面)とする。

<A棟施設 共用部>

- ・トイレ、給湯室に貯湯式電気温水器(貯湯式)を設置する。

<B・C棟住宅 専有部>

- ・ガス給湯器はバルコニー設置とし、潜熱回収型(エコジョーズ)を設置する。
- ・メーター以降の住戸内配管は架橋ポリエチレン管(先分岐プレハブ工法又はサヤ管ヘッダー工法)とする。
- ・給湯箇所は3箇所給湯(台所、UB、洗面)とする。

<B・C棟施設 共用部>

- ・トイレ、給湯室に貯湯式電気温水器(貯湯式)を設置する。

<D棟住宅 専有部>

- ・ガス給湯器はバルコニー設置とし、潜熱回収型(エコジョーズ)を設置する。
- ・メーター以降の住戸内配管は架橋ポリエチレン管(先分岐プレハブ工法又はサヤ管ヘッダー工法)とする。
- ・給湯箇所は3箇所給湯(台所、UB、洗面)とする。

<D棟施設 共用部>

- ・トイレ、給湯室に貯湯式電気温水器(貯湯式)を設置する。

< E 棟施設 共用部 >

- ・トイレ、給湯室に貯湯式電気温水器（貯湯式）を設置する。

4) 衛生器具設備

< A 棟住宅、施設 共用部 >

- ・衛生器具は節水器具（非接触型水栓）を採用する。
- ・洋風大便器はタンクレス型とする。
- ・ゴミ置場には水栓と SK を設ける。

< A 棟住宅 専有部 >

- ・衛生器具は節水器具を採用する。
- ・洋風大便器はタンクレス型とする。
- ・洗濯水栓は専用水栓とする。

< A 棟施設 専有部 >

- ・衛生器具は節水器具（非接触型水栓）を採用するものとして検討する。

< B・C 棟住宅、施設 共用部 >

- ・衛生器具は節水器具（非接触型水栓）を採用する。
- ・洋風大便器はタンクレス型とする。
- ・ゴミ置場には水栓と SK を設ける。

< B・C 棟住宅 専有部 >

- ・衛生器具は節水器具を採用する。
- ・洋風大便器はタンクレス型とする。
- ・洗濯水栓は専用水栓とする。

< B・C 棟施設 専有部 >

- ・衛生器具は節水器具（非接触型水栓）を採用するものとして検討する。

< D 棟住宅、施設 共用部 >

- ・衛生器具は節水器具（非接触型水栓）を採用する。
- ・洋風大便器はタンクレス型とする。
- ・ゴミ置場には水栓と SK を設ける。

< D 棟住宅 専有部 >

- ・衛生器具は節水器具を採用する。
- ・洋風大便器はタンクレス型とする。
- ・洗濯水栓は専用水栓とする。

< D 棟施設 専有部 >

- ・衛生器具は節水器具（非接触型水栓）を採用するものとして検討する。

< E 棟施設 専有部 >

- ・衛生器具は節水器具（非接触型水栓）を採用するものとして検討する。

5) 消火設備

< A 棟住宅、商業・医療・保育園 >

- ・一般用スプリンクラー設備：住宅系統及び施設系統を別系統とし、全階に設置する。
- ・屋内消火栓設備：住宅系統及び施設系統を別系統とし、全階に設置する。
- ・連結送水管：3 階以降の階に設置する。
- ・消火ポンプは 1 階、屋上に設置する。
- ・消防用水を屋外に設置する。
- ・消火器を設置する。

< B・C 棟住宅、商業・オフィス >

- ・消火器を設置する。

< D 棟住宅、商業 >

- ・連結送水管：3 階以降の階に設置する。
- ・消火器及び共同住宅用消火器を設置する。

< E 棟駐車場 >

- ・連結送水管：3 階以降の階に設置する。
- ・泡消火設備を設置する。

6) ガス設備

< 各棟共通 >

- ・再開発敷地内に中圧ガス配管を引込み、ガスガバナを新設の上、供給する。

<A棟住宅、商業・医療・保育園 共用部>

- ・再開発敷地内に中圧ガス配管を引込み、ガスバルクを新設の上、供給する。
- ・高層建物のためガス緊急遮断弁を設置する。

<D棟住宅、施設 共用部>

- ・再開発敷地内に中圧ガス配管を引込み、ガスバルクを新設の上、供給する。

<E棟施設 共用部>

- ・再開発敷地内に中圧ガス配管を引込み、ガスバルクを新設の上、供給する。

7) 空調設備

<A棟住宅 共用部>

- ・空冷ヒートポンプエアコンによる空調方式とする。
- ・ホール・ラウンジ等は床置ダクト形又は天井埋込ダクト形とする。
- ・一般共用室(管理員室、防災センター等)は天井カセット形とする。
- ・年間冷房が必要となる機械室(電気室関係)には専用の冷房専用空調機の設置を検討する。
- ・防災センターにて遠隔操作及び監視が出来るように空調用集中コントローラーを設置する。
- ・1階ゴミ置場に臭気対策として、エアコン設置を検討する。
- ・室外機は3階及び4階屋外機置場設置とする。

<A棟住宅 専有部>

- ・空冷ヒートポンプエアコンによる空調方式とする。
- ・全居室にエアコン設置を想定し、LDは天井カセット方式を含めて検討するものとし、
その他は壁掛形エアコンを設置可能となるよう計画する。
- ・中居室に対しては冷媒配管と電源配線を共巻とし室外機電源を確保する。
- ・LDに床暖房を設置する。

<A棟商業・医療・保育園 専有部>

- ・空冷ヒートポンプエアコンによる空調方式を想定する。
- ・ホール・ラウンジ等は床置ダクト形又は天井埋込ダクト形とする。
- ・店舗、医療、保育園専用部機器は加湿等を含めてC工事とし、区画割での検討とする。

<B・C棟商業・オフィス 専有部>

- ・空冷ヒートポンプエアコンによる空調方式を想定する。
- ・店舗専用部機器は加湿等を含めてC工事とし、区画割での検討とする。

<B・C棟住宅 専有部>

- ・空冷ヒートポンプエアコンによる空調方式とする。
- ・全居室にエアコン設置を想定し、LDは天井カセット方式を含めて検討するものとし、
その他は壁掛形エアコンを設置可能となるよう計画する。
- ・中居室に対しては冷媒配管と電源配線を共巻とし室外機電源を確保する。
- ・LDに床暖房を設置する。

<D棟商業 専有部>

- ・空冷ヒートポンプエアコンによる空調方式を想定する。
- ・店舗専用部機器は加湿等を含めてC工事とし、区画割での検討とする。

<D棟住宅 専有部>

- ・空冷ヒートポンプエアコンによる空調方式とする。
- ・全居室にエアコン設置を想定し、LDは天井カセット方式を含めて検討するものとし、
その他は壁掛形エアコンを設置可能となるよう計画する。
- ・中居室に対しては冷媒配管と電源配線を共巻とし室外機電源を確保する。
- ・LDに床暖房を設置する。

8) 換気設備

<A棟商業・医療・保育園 専有部>

- ・全熱交換器による、第一種換気とする。一人当たり30m³/hの換気風量を確保する。
- ・居室のシックハウス対応として、24時間換気回数0.3回/hの換気量を確保する。
- ・保育園は厨房用排気を免震階まで立ち上げ排気する。

<A棟 共用部>

- ・駐輪場、バイク置場、受水槽室等は原則、第一種換気とする。
- ・便所、倉庫、各階ゴミ置場などは第三種換気とする。
- ・ゴミ置場の臭気対策として脱臭装置を設置する。

<A棟住宅 専有部>

- ・UB、便所、洗面の換気は浴室換気乾燥暖房機とする。
- ・キッチンのレンジフードは強制同時給排気型とする。
- ・居室のシックハウス対応として、送風機及び浴室換気乾燥暖房機にて24時間換気回数0.5回/hの換気量を確保する。

<B・C棟商業・オフィス 専有部>

- ・全熱交換器による、第一種換気とする。一人当たり30m³/hの換気風量を確保する。
- ・居室のシックハウス対応として、24時間換気回数0.3回/hの換気量を確保する。

<B・C棟 共用部>

- ・駐輪場、バイク置場、受水槽室等は原則、第一種換気とする。
- ・便所、倉庫、各階ゴミ置場などは第三種換気とする。
- ・ゴミ置場の臭気対策として脱臭装置を設置する。

<B・C棟住宅 専有部>

- ・UB、便所、洗面の換気は浴室換気乾燥暖房機とする。
- ・キッチンのレンジフードは強制同時給排気型とする。
- ・居室のシックハウス対応として、送風機及び浴室換気乾燥暖房機にて24時間換気回数0.5回/hの換気量を確保する。

<D棟商業 専有部>

- ・全熱交換器による、第一種換気とする。一人当たり30m³/hの換気風量を確保する。
- ・居室のシックハウス対応として、換気回数0.3回/hの換気量を確保する。

<D棟共通 共用部>

- ・駐輪場、バイク置場、受水槽室等は原則、第一種換気とする。
- ・便所、倉庫、各階ゴミ置場などは第三種換気とする。
- ・ゴミ置場の臭気対策として脱臭装置を設置する。

<D棟住宅共通 専有部>

- ・UB、便所、洗面の換気は浴室換気乾燥暖房機とする。
- ・キッチンのレンジフードは強制同時給排気型とする。
- ・居室のシックハウス対応として、送風機及び浴室換気乾燥暖房機にて24時間換気回数0.5回/hの換気量を確保する。

<E棟共通 共用部>

- ・駐輪場、バイク置場、受水槽室等は原則、第一種換気とする。
- ・便所、倉庫、各階ゴミ置場などは第三種換気とする。
- ・ゴミ置場の臭気対策として脱臭装置を設置する。

9) 排煙設備

<A棟住宅、商業・医療・保育園 共用部>

- ・建築基準法及び消防法に基づく排煙設備を設置する。
- ・非常用エレベーター乗降ロビー、特別避難階段付室は原則自然排煙とする。
- ・商業・医療・保育園専有部及び一部の特別避難階段付室(住宅)を機械排煙とする。
- ・上記以外は自然排煙又は、排煙告示による免除とする。

10) 中央監視設備

- ・防災センターに警報盤及び中央監視盤を設置し、各種設備機器の故障表示警報、各所水槽の水位、表示警報、住戸専有以外の電力、水道等の検針を行う。
- ・警報盤には監視点毎に移報接点を設け、機械警備システムへ転送できるようにする
- ・共用部空調機の自動火災報知設備連動停止を行う。

(5) 外構計画の概要

上位計画におけるランドスケープデザイン (外構デザイン) の位置づけ
『幅広い市民と観光客を引き寄せまちに送り出す“賑わいの増幅装置”』として
三島の水景や緑と連携した賑わい・地域散策の拠点となる環境整備



＜ランドスケープデザインの考え方＞

- 三島らしい風景を創出する
- ▶ 景勝地・せせらぎなど三島のカタチを結晶化した環境デザイン
 - ▶ 溶岩大地をモチーフとした基調デザイン
 - ▶ 豊かな湧水を取り入れた水景デザイン
 - ▶ 郷土の植栽・素材の採用

＜デザインキーワード＞

- ジオパーク
 - ・「大地の遺産」を保全・再生・活用
- 回遊性&拠点性
 - ・自然資源：楽寿園 白滝公園 せせらぎ散策路 他
 - ・文化資源：三嶋大社 佐野美術館 他
 - ・経済資源：商店街・宿泊施設 他
- 環境先進都市：環境との共生を感じる街づくり
 - ・低層部段状テラスと大地の連携
 - ・建築外観とランドスケープデザインの呼応
- ニューノーマル
 - ・新しい生活様式への対応



◆ランドスケープデザインコンセプト

三島らしい原風景で三島らしい都市の風景をつくる

□ エコロジカルランドスケープ

地域の潜在能力を活かし その地域でしかない多様な環境を保全・創出する
水の循環と人の交流を重ねたデザイン

- ・水の循環 湧水 → 流下 → 木立ち → 森 → 伏流水
- ・人の循環 広場の景 → 小川の景 → 林の景 → 崖(滝)の景 → 森の景

□ 三島らしい原風景の再生

<伊豆ジオパーク・ジオサイトらしい風景の具現化>

溶岩大地の再現

- ・溶岩の節理を基調デザインに採り入れる
- ・溶岩など郷土の素材を建材として使う
- ・水の様態 (涌く/流れる/落ちる/染込む) を表す水景をつくる
- ・白滝公園や楽寿園などに象徴される郷土景観を風景デザインに採り入れる

<三島工芸の表現>

- ・三島伝統工芸「三島柄」の美を表す

<豊かな森林と水辺植生の再生>

- ・静岡県/三島市の木と花の選考
県木：キンモクセイ/桜/榎/黒松 県花：蜜柑/ツツジ/茶/アオイ
市木：イチョウ 市花：三島桜
- ・都市ではあまり見られない湧水地の湿生/水性植物を使った植栽デザイン

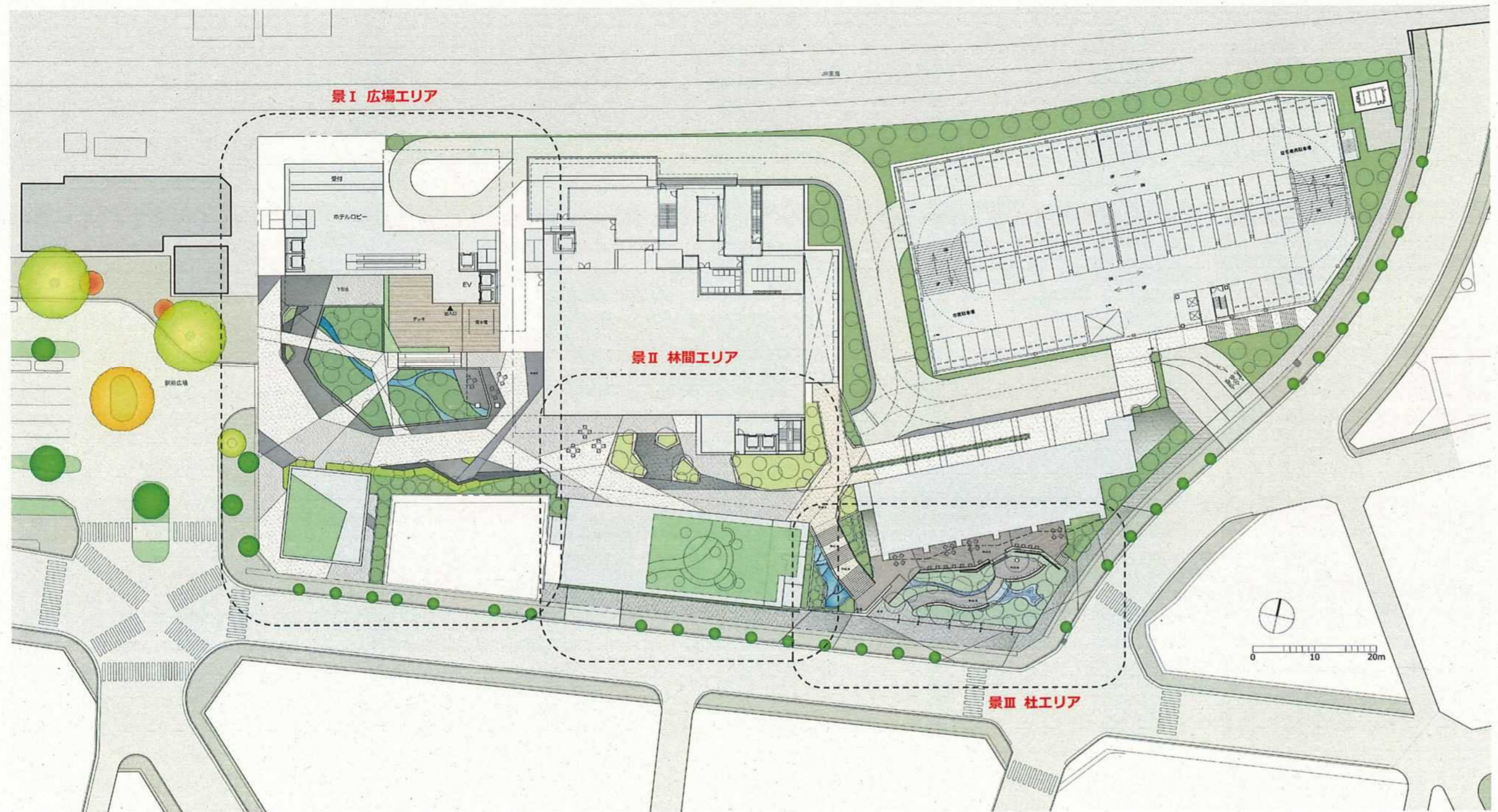
□ 新しい生活様式

穏やかな繋がりとワークライフバランスへの対応

- ・充実した選べる屋外空間
- ・緑陰でせせらぎを聞きながら過ごせる日常



◆グランドプラン



◆エリア計画

景I 広場エリア

- 三島を彷彿させる風景 - 溶岩と水景
- ジオパーク - 地球を感じ環境との共生感を演出
- 街のイベントへの対応 - 平坦地と交流スペースの確保



<候補植栽>

三島市の郷土種：ケヤキ・サクラ類・シデ類・カエデ類・コナラ・クヌギ・ムクノキ・シャラ
竹類・リュウブ・アセビ・ツクバネウツギなど
湿生水性植物：源兵衛川などの清流に見られる自生種を中心に選ぶ



水景：湧水・せせらぎ
八つ橋型空中アプローチ
縁石&ベンチ

街路樹の補植
街に対する角地に奥行と表情をつける



景II 林間エリア

- 疎林がつくる明るい緑陰の風景
- 商業施設やキャノピーを木立ちに組み入れた一体感を高めた景観



カフェテラス



森に組み入れられた商業スペース

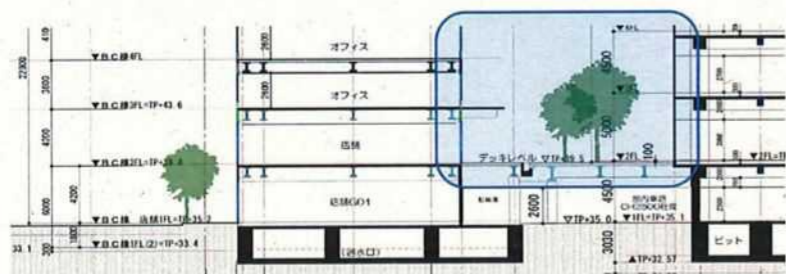
交流スペースイメージ



ファニチャー

舗装デザイン

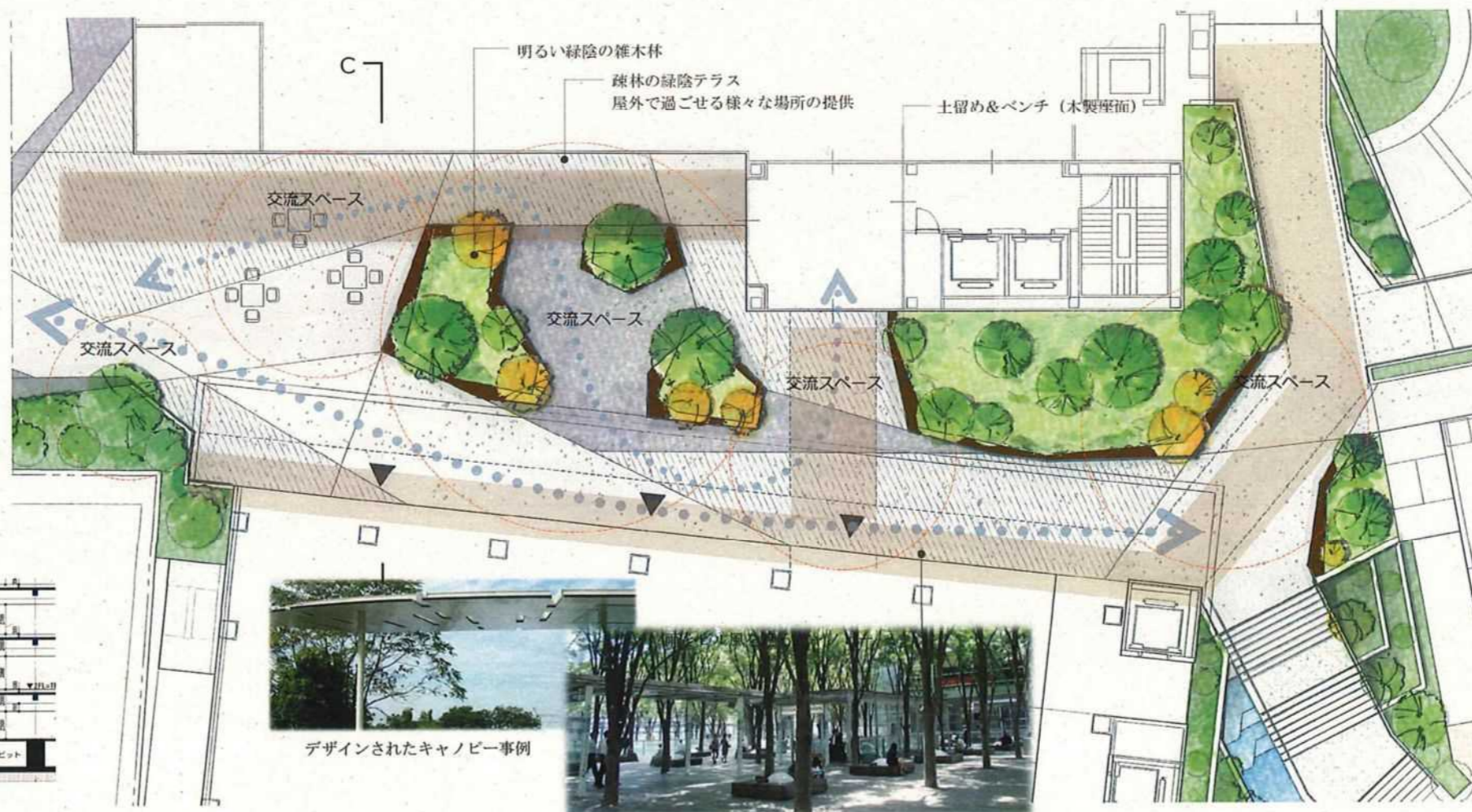
壁面緑化



C-C断面図

候補植栽

沢筋など日陰を好む郷土植栽を中心に選ぶ



デザインされたキャノピー事例

景Ⅲ 杜エリア

- 白滝公園など継承すべき三島の風景の再生
- 上下三層のプレートを結節するダイナミックな景観ポイント
- 三島に点在する多段の滝をモチーフに階段と一体的にデザイン
- 現地から発生する溶岩を使った滝組/土留めなどへの活用
- 流下した水が森へ注ぎ再び大地に還る風景



多段の滝+動線



蜘蛛ヶ淵



現地で発生する溶岩で滝組をつくる

<候補植栽>



ソヨゴ



ヤマザクラ



ミズキ



ハンノキ



イヌシデ



ヤマボウシ



継承すべき三島の原風景



木漏れ陽テラス



溶岩を使った蛇籠土留め・サイン



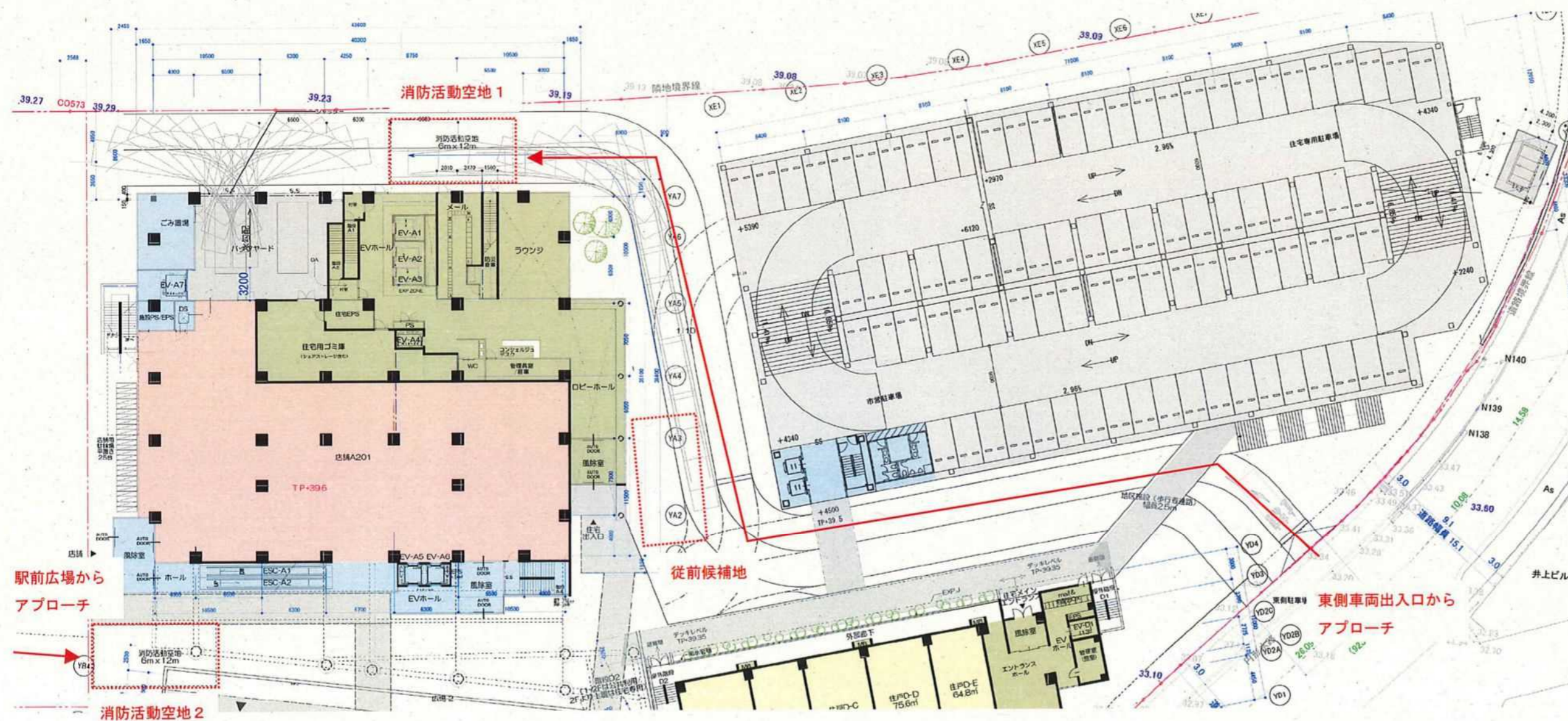
デフォルメされた水景のアースアート

(6) 消防活動空地の位置

当施設の消火活動に必要な空地に関しては様々な検討が行われてきた。下の図に示すように 3 か所が計画の候補に挙がっており、敷地内に消防活動空地は 2 か所計画する必要がある。

現在は富士山南東消防本部三島消防署との協議を重ね、下図の 2 つの消防活動空地が計画されている。「消防活動空地 1」は敷地内車路を縦断する形で計画されており、消火活動においても活動範囲が大きくとれる利点がある。

「消防活動空地 2」では定期借地を横断し、駅前広場から侵入する計画である。こちらの空地では各棟に対して消火活動を行える範囲が広く平坦であり、A 棟地下に消防水利確保可能という観点からも、従前候補地よりも利便性が高いことから計画されている。ただし、「消防活動空地 1」では定期借地を横断することから、定期借地の運用が終了した際にも通行可能な幅員の通路を確保する必要があり、協定等を締結することが求められる。



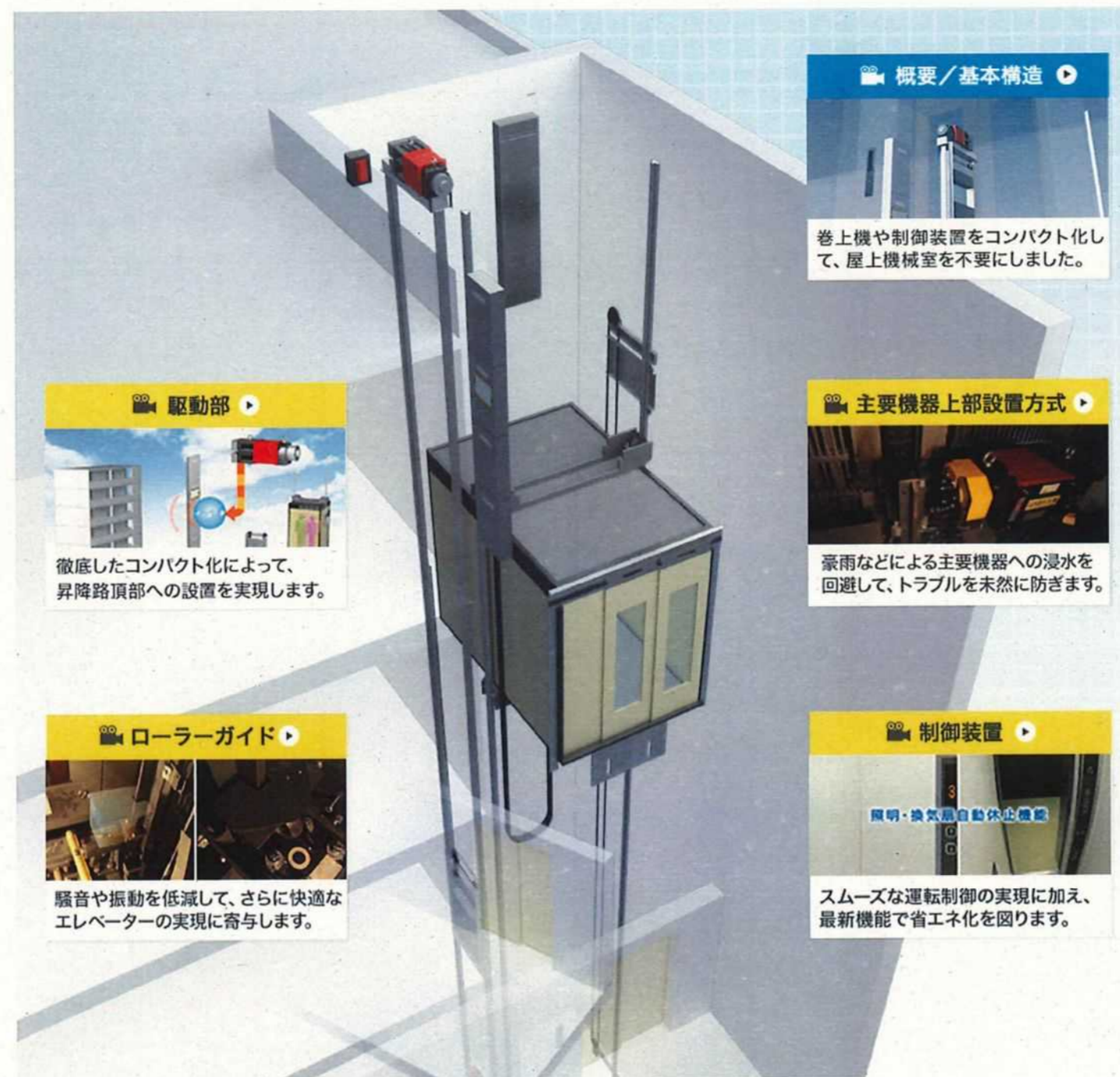
(7) 昇降機

・マシンルームレスエレベーターの採用

本計画の一部であるタワーマンションのA棟は以前より高さに関する配慮が求められており、景観への配慮と事業性の向上の両側面に対する計画が求められている。

そこで、当計画においては「マシンルームレスエレベーター」を採用し、上記課題の改善を図っている。マシンルームレスエレベーターとは、左図に示すように巻上機や制御装置をコンパクトにし、昇降路内に設置することで屋上に設置する機械室を不要とするタイプのエレベーターである。

マシンルームレスエレベーターを採用したことによって、前述【1-2-6 建築物の高さの変更】に記載の通り、規定高さの90.6mという高さの中で階数の増加を実現させ、住戸数の増加を図り事業性の向上に貢献する計画としている。



※東芝エレベーターHP参照

・A棟住宅用乗用エレベーター交通計算

A棟の住宅用乗用エレベーターの交通計算を下記の基準を基に行った。検討結果からも「日本エレベーター協会」の基準を満たすものであり、利用者の円滑な乗降が可能な計画としている。

以下、検討要件を示す。

1) 設計条件

- ① 交通需要のピーク時を、『帰宅時』とした。
- ② 計算上のサービス階(停止階)は、2, 5-24Fとした。
- ③ エレベーターのご利用人数は、850.0人とした。
- ④ 昇降行程は、78, 800mmとした。
- ⑤ マシンルームレスエレベーターを採用している。

2) サービス判定基準

・野村不動産様基準

- ① 平均運転間隔 60秒以下 (EV2台以上)
- ② 5分間輸送能力比率 5%以上

日本エレベーター協会基準

- ① 平均運転間隔 60秒以下 (EV2台以上)
- ② 5分間輸送能力比率 3.5~5%

事業者間での協議の結果、「日本エレベーター協会基準」を満たす計画であることを条件として今後の検討を進める。

【サービス階・ご利用人数】

階床名	階高	人/住居			住居人数(人)	バンク毎利用者数(人)	サービス階
		1LDK 2人	2LDK 2.5人	3LDK 3.5人			
23	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
22	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
21	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
20	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
19	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
18	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
17	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
16	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
15	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
14	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
13	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
12	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
11	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
10	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
9	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
8	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
7	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
6	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
5	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
4	3,200	0	3	10	42.5	42.5	●
3	9,000	0	0	0	0	0	
2	4,500	0	0	0	0	0	
1	4,500	0	0	0	0	0	◎
バンク内エレベーター利用者数(人)						850.0	
計算上の昇降行程(mm)						78,800	
計算上の急行区間(mm)						18,000	

◎:出発階 ●:停止階 |:通過階 ○:乗換階

※検討当時と階の呼び名が異なっているため、1-23階となっているが、階数に変更はないため、検討は2-24階で行っている。

3) 計算結果

機種:13人乗り ドア幅: 800mm (二枚戸片開き)
17人乗り ドア幅:1,000mm (二枚戸両開き)

3-①案) _マシンルームレス案

定員(人)	速度(m/分)	台数(台)	乗込人数		平均運転間隔(sec)	対象 評価	850.0人 5分間輸送能力比率		総合評価
			UP(人)	DN(人)			(%)	評価	
13+17	105	2+1	2	1	34.4	◎	3.07	×	×
13+17	105	2+1	4	2	48.5	◎	4.37	△	△

◎:野村不動産様基準を満たす △:日本エレベーター協会基準を満たす。 ×:基準を満たさない。

・D棟住宅用乗用エレベーター交通計算

D棟の住宅用乗用エレベーターの交通計算を下記の基準を基に行った。検討結果からも「日本エレベーター協会」の基準を満たすものであり、利用者の円滑な乗降が可能な計画としている。

以下、検討要件を示す。

1) 設計条件

- ① 交通需要のピーク時を、『帰宅時』とします。
- ② 計算上のサービス階(停止階)は、M、1-10Fとします。
- ③ エレベーターのご利用人数は、200人とします。
- ④ 昇降行程は、32,000mmとします。
- ⑤ マシンルームレスエレベーターを採用している。

2) サービス判定基準

・野村不動産基準

- ① 平均運転間隔 90秒以下 (EV1台のみ)
- ② 5分間輸送能力比率 5%以上

・日本エレベーター協会基準

- ① 平均運転間隔 90秒以下 (EV1台のみ)
- ② 5分間輸送能力比率 3.5~5%野村不動産様基準

【サービス階・ご利用人数】

階床名	階高	人/住居			住居人数(人)	バンク毎利用者数(人)	サービス階 1台
		1LDK 2人	2LDK 2.5人	3LDK 3.5人			
10	3,200	0	1	5	20.0	20.0	●
9	3,200	0	1	5	20.0	20.0	●
8	3,200	0	1	5	20.0	20.0	●
7	3,200	0	1	5	20.0	20.0	●
6	3,200	0	1	5	20.0	20.0	●
5	3,200	0	1	5	20.0	20.0	●
4	3,200	0	1	5	20.0	20.0	●
3	3,200	0	1	5	20.0	20.0	●
2	3,200	0	1	5	20.0	20.0	●
1	3,200	0	1	5	20.0	20.0	●
M	3,200	0	1	5	20.0	0	◎
バンク内エレベーター利用者数(人)							200.0
計算上の昇降行程(mm)							32,000
計算上の急行区間(mm)							0

◎：出発階 ●：停止階 |：通過階 ○：乗換階

※検討当時と階の呼び名が異なっており、階数も現在の計画より1階高い計画となっている。現在の計画より悪条件での検討のため、現在の計画ではより良い数値と考察できる。

3) 計算結果

機種：13人乗り ドア幅：800mm(二枚戸片開き)

D棟計算結果

定員(人)	速度(m/分)	台数(台)	乗込人数		平均運転間隔(sec)		5分間輸送能力比率(%)		総合評価
			UP(人)	DN(人)	評価	評価	評価	評価	
13	60	1	2	1	77.5	○	5.80	○	○
	90				64.3	○	6.99	○	○
	105				61.0	○	7.37	○	○

○：野村不動産基準を満たす △：日本エレベーター協会基準を満たす ×：基準を満たさない。

三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業(交通計算結果)

【BC棟 BC1号機 8㎡/人の場合】

・BC棟商業用乗用エレベーター交通計算

BC棟の商業用乗用エレベーターの交通計算を下記の基準を基に行った。検討結果からも「日本エレベーター協会」の基準を満たすものであり、利用者の円滑な乗降が可能な計画としている。

以下、検討要件を示す。

1) 設計条件

- ① 交通需要のピーク時を、『出勤時』とします。
- ② 計算上のサービス階(停止階)は、1-4Fとします。
- ③ エレベーターのご利用人数は、93.2人とします。
- ④ 昇降行程は、12,000mmとします。
- ⑤ マシンルームレスエレベーターを採用している。

2) サービス判定基準

- ・日本エレベーター協会基準
- ① 平均運転間隔 50秒以下
- ② 5分間輸送能力比率 11~15%

<想定利用人数>

凡例：◎出発階 ○計算上不停止 ●停止階

階床名	階高	出発階からの高さ(mm)	用途	専有面積(m ²)	在館人員(人)	利用者数(人)	エレベーター停止階
							号機名称
6	3000		住宅	5000	625.0	500.0	
5	3000		住宅	5000	625.0	500.0	
4	4100	12000	事務所	465	58.2	46.6	●
3	3600	8400	事務所	465	58.2	46.6	●
2	4200	4200	店舗	445	55.7	44.6	○
1	4200	0	事務所	302	37.8	30.3	◎
バンク内エレベーター利用者数(人)							93.2
計算上の昇降行程(mm)							12,000
計算上の急行区間(mm)							8,400

事務所と店舗のピーク時間帯が違うので2階は計算上不停止として算出

<計算結果>

定員(人)	速度(m/分)	台数(台)	出勤時 対象 93.2人						総合評価
			乗車人数		平均運転間隔		5分間輸送能力比率		
			UP(%)	DN(%)	(sec)	評価	(%)	評価	
15	45				54.1	○	17.8	○	○
	60	1	20	0	47.3	○	20.4	◎	○
	90				41.4	○	23.3	◎	○

<判定基準>

用途	5分間輸送能力	平均運転間隔
貸事務所ビル(経済性重視)	11~15%	50秒以内が望ましい
貸事務所ビル	11~15%	40秒以内が望ましい
準専有ビル	16~20%	30秒以内が望ましい
官庁(役所)ビル	16~20%	30秒以内が望ましい
一社専有ビル	20~25%	30秒以内が望ましい

<考察>

エレベーターの交通計算は交通需要ピーク時の、平均運転間隔・5分間輸送能力比率でエレベーターの判定基準が判断されています。事務所ビルの交通需要ピークは出勤時で平均運転間隔50秒以内、5分間輸送能力比率は11~15%程度を確保するよう計画されており、本計画は平均運転間隔、5分間輸送能力比率ともに良好な計画と判断いたします。

三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業(交通計算結果)

【BC棟 BC2号機】

・BC棟住宅用乗用エレベーター交通計算

BC棟の住宅用乗用エレベーターの交通計算を下記の基準を基に行った。検討結果からも「日本エレベーター協会」の基準を満たすものであり、利用者の円滑な乗降が可能な計画としている。

以下、検討要件を示す。

1) 設計条件

- ① 交通需要のピーク時を、『出勤時』とします。
- ② 計算上のサービス階(停止階)は、1, 5-6Fとします。
- ③ エレベーターのご利用人数は、41人とします。
- ④ 昇降行程は、19, 100mmとします。
- ⑤ マシンルームレスエレベーターを採用している。

2) サービス判定基準

・日本エレベーター協会基準

- ① 平均運転間隔 50秒以下
- ② 5分間輸送能力比率 11~15%

<想定利用人数>

階床名	階高	出発階からの高さ(mm)	居室数		利用者数(人)	停止階床号機名
			1DK 2人	2K, 2DK 3.5人		
6	3000	19100	5	3	20.5	●
5	3000	16100	5	3	20.5	●
4	4100	12000			0.0	
3	3600	8400			0.0	
2	4200	4200			0.0	
1	4200	0			0.0	◎
バンク内エレベーター利用者数(人)						41
計算上の昇降行程(mm)						19100
計算上の急行区間(mm)						16100

<計算結果>

定員(人)	速度(m/分)	台数(台)	出勤時 対象 74.4人						総合評価
			乗車人数		平均運転間隔		5分間輸送能力比率		
			UP(%)	DN(%)	(sec)	評価	(%)	評価	
15	45				54.1	○	22.3	◎	○
	60	1	20	0	47.3	○	25.6	◎	○
	90				41.4	○	29.2	◎	○

<判定基準>

用途	5分間輸送能力	平均運転間隔
貸事務所ビル(経済性重視)	11~15%	50秒以内が望ましい
貸事務所ビル	11~15%	40秒以内が望ましい
準専有ビル	16~20%	30秒以内が望ましい
官庁(役所)ビル	16~20%	30秒以内が望ましい
一社専有ビル	20~25%	30秒以内が望ましい

<考察>

エレベーターの交通計算は交通需要ピーク時の、平均運転間隔・5分間輸送能力比率でエレベーターの判定基準が判断されています。事務所ビルの交通需要ピークは出勤時で平均運転間隔50秒以内、5分間輸送能力比率は11~15%程度を確保するよう計画されております。

本計画は平均運転間隔、5分間輸送能力比率ともに良好な計画と判断いたします。

・E棟駐車場用乗用エレベーター交通計算

E棟駐車場用乗用エレベーターの交通計算を下記の基準を基に行った。検討結果からも「日本エレベーター協会」の基準を満たすものであり、利用者の円滑な乗降が可能な計画としている。

以下、検討要件を示す。

1) 設計条件

- ① 計算上のサービス階(停止階)は、1-RFとします。
- ② 昇降行程は、22,050mmとします。
- ③ マシンルームレスエレベーターを採用している。

2) サービス判定基準

・駐車場用途に判定基準は無いため、〈考察〉記載の数値で算出。

三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業(交通計算結果)

【E棟 E1, E2号機】

<計画概要>

階床名	階高	出発階からの高さ (mm)	用途	エレベーター停止階	
				E棟	
				E1号機	E2号機
RF	3150	22050	駐車場	●	●
7	3150	18900	駐車場	●	●
6	3150	15750	駐車場	●	●
5	3150	12600	駐車場	●	●
4	3150	9450	駐車場	●	●
3	3150	6300	駐車場	●	●
2	3150	3150	駐車場	●	●
1	3150	0	駐車場	◎	◎
計算上の昇降行程(mm)				22050	
計算上の急行区間(mm)				0	

<計算結果>

定員 (人)	速度 (m/分)	台数 (台)	乗車人数		平均運転間隔		5分間輸送人数 (人)
			UP(%)	DN(%)	(sec)	評価	
11	45				61.5	×	42.9
	60	2	40	40	56.3	○	46.9
	90				52.3	○	50.5
11	45				52.4	○	37.8
	60	2	30	30	47.3	○	41.9
	90				43.1	○	45.9
11	45				41.7	○	31.7
	60	2	20	20	36.8	○	35.8
	90				32.7	○	40.3
11	45				27.7	◎	23.8
	60	2	10	10	23.7	◎	27.8
	90				20.1	◎	32.8

<考察>

各速度における乗込み率を10%~40%で、5分間輸送人数を算出しました。

速度60m/min以上では、平均運転間隔が60秒以内となっており、良好な計画であると判断いたします。

仕様一覧 A棟

Table with 10 columns and 30 rows detailing specifications for building A. Columns include: 仕様名 (Specification Name), 仕様内容 (Specification Content), 仕様内容 (Specification Content), 仕様内容 (Specification Content), 仕様内容 (Specification Content), 仕様内容 (Specification Content), 仕様内容 (Specification Content), 仕様内容 (Specification Content), 仕様内容 (Specification Content), 仕様内容 (Specification Content). Rows cover various systems like 構造 (Structure), 電気 (Electrical), 設備 (Equipment), 仕上 (Finishes), 家具 (Furniture), 設備 (Equipment), 仕上 (Finishes), 家具 (Furniture), 設備 (Equipment), 仕上 (Finishes).

(8) トイレ台数算定

トイレの適正器具数を算出するため、現在広く用いられている指標である、空気調和・衛生工学会の「適正器具の適正個数算定法」により、検証を行う。

利用人員を想定し、算定グラフの利用人数に当てはめることで「適正器具数」を算出する。

【想定】

- ・商業用途の人員算出 商業施設の利用人員=売り場面積(m²)×0.3(人員密度)
※男女比は、男性4:女性6 (SHASE-S206-2009の技術的事項)
- ・オフィス用途の人員算出 オフィスの利用人員=執務面積(m²)×0.1(人員密度)
※男女比は、男性4:女性6 (SHASE-S206-2009の技術的事項)

想定した算定式に基づき各用途、各棟ごとに利用人数を算定し、サービスレベル1を計画するための手がかりとする。

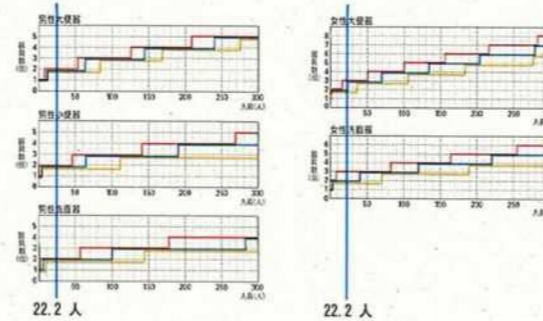
	男女別 利用人員(人)					
	A棟		BC棟		D棟	
	男性	女性	男性	女性	男性	女性
1F	商業(4:6)		商業(4:6)		商業(4:6)	
	96.6	144.9	54.12	81.18	43.2	64.8
2F	商業(4:6)		商業(4:6)		—	
	103.68	155.52	22.2	22.2	—	
3F	商業(4:6)		オフィス(5:5)		—	
	36.84	55.26	—		—	
2,3F一体	商業(4:6)		—		—	
	36.84	55.26	—		—	
4F	医療、保育		オフィス(5:5)		—	
	最大収容人数による		22.2	22.2	—	

	レベル1(上限値) ゆとりある器具数	レベル2(平均値) 標準的な器具数	レベル3(下限値) 最低限度の器具数
男性 大便器	待ち時間が10秒以上であることの確率が5%以下	待ち時間が60秒以上であることの確率が5%以下	待ち時間が120秒以上であることの確率が5%以下
男性 小便器	待ち時間が0秒以上であることの確率が1%以下	待ち時間が10秒以上であることの確率が1%以下	待ち時間が30秒以上であることの確率が1%以下
男性 洗面器	待ち時間が0秒以上であることの確率が1%以下	待ち時間が10秒以上であることの確率が1%以下	待ち時間が20秒以上であることの確率が1%以下
女性 大便器	待ち時間が10秒以上であることの確率が1%以下	待ち時間が40秒以上であることの確率が1%以下	待ち時間が90秒以上であることの確率が1%以下
女性 洗面器	待ち時間が0秒以上であることの確率が1%以下	待ち時間が10秒以上であることの確率が1%以下	待ち時間が30秒以上であることの確率が1%以下

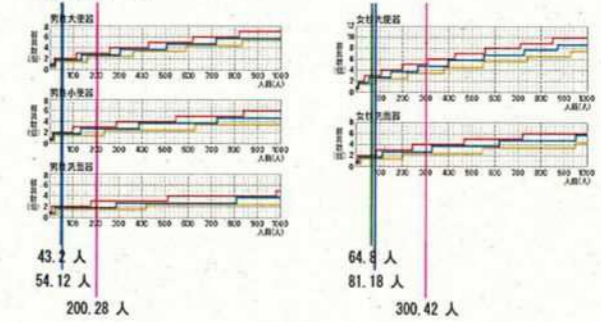
※TOTO 設置基準参考

サービスレベルとは、待ち時間に対する利用者の意識、評価から3段階のレベルを設定したものであり、上記の表に則りレベル1「ゆとりある器具数」とする。

オフィスタイル



商業施設トイレ



以上の結果から求めた適正器具数は下記の通りとし、計画する。

	大便器設置個数					
	A棟		BC棟		D棟	
	男性	女性	男性	女性	男性	女性
1F	—		商業(4:6)		商業(4:6)	
	—		—	—	2	3
2F	商業(4:6)		商業(4:6)		—	
	—	—	2	3	—	
3F	商業(4:6)		オフィス(5:5)		—	
	—	—	2	3	—	
2,3F一体	商業(4:6)		—		—	
	3	5	—		—	
4F	医療、保育		オフィス(5:5)		—	
	最大収容人数による		2	3	—	

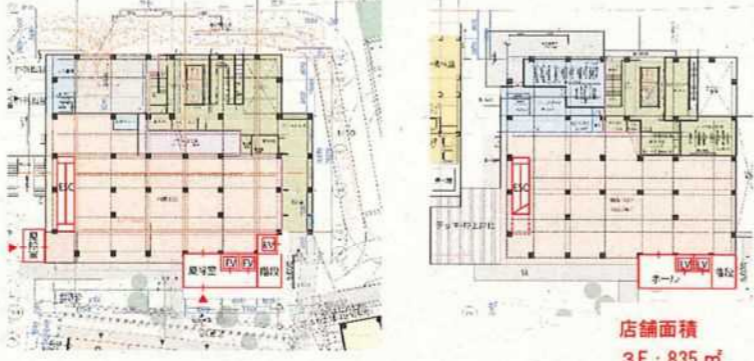
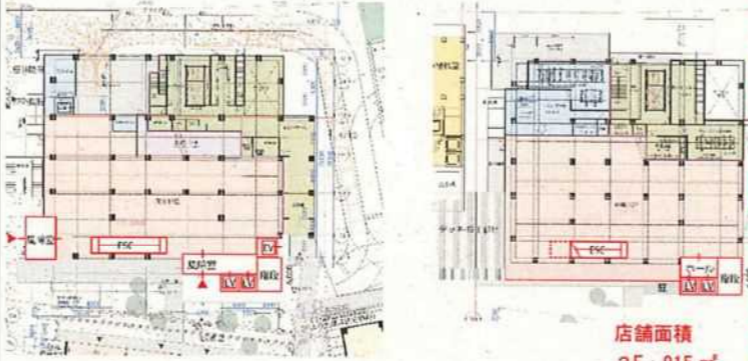
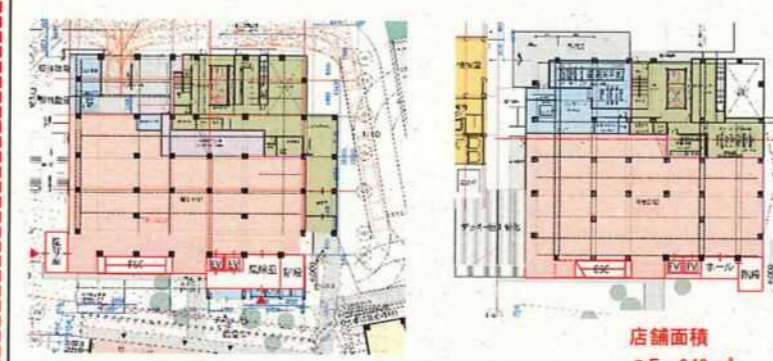
	小便器設置個数					
	A棟		BC棟		D棟	
	男性	女性	男性	女性	男性	女性
1F	—		商業(4:6)		商業(4:6)	
	—		—	—	2	—
2F	商業(4:6)		商業(4:6)		—	
	—	—	2	—	—	
3F	商業(4:6)		オフィス(5:5)		—	
	—	—	2	—	—	
2,3F一体	商業(4:6)		—		—	
	3	—	—		—	
4F	医療、保育		オフィス(5:5)		—	
	最大収容人数による		2	—	—	

	洗面器設置個数					
	A棟		BC棟		D棟	
	男性	女性	男性	女性	男性	女性
1F	—		商業(4:6)		商業(4:6)	
	—		—	—	2	2
2F	商業(4:6)		商業(4:6)		—	
	—	—	2	3	—	
3F	商業(4:6)		オフィス(5:5)		—	
	—	—	2	3	—	
2,3F一体	商業(4:6)		—		—	
	3	4	—		—	
4F	医療、保育		オフィス(5:5)		—	
	最大収容人数による		2	3	—	

(9) A棟 ESC 配置検討

A棟の2階-3階部分にスーパーマーケットが入ることを想定し、可能な限り店舗面積を広く確保できるよう検討が進められてきた。商業テナントが確定していない中で、縦動線の検討は様々な不確定要素に考慮し、慎重に検討を行う必要があり、面積の有効活用や広場空間への顔づくりなどを踏まえ、計画の要点を下表にまとめる。

事業性や施設利用者のことを考慮し、最も面積効率の良いC案を採用し、計画を進める。デメリットとして列挙されている点においては、立面上の意匠の工夫によって顔づくりを行い、消防活動空地確保のため、庇や広場2の在り方については今後検討を行う。

	A案	B案	C案
計画案	 <p>店舗面積 3F: 835 m² 2F: 820 m² 計: 1655 m²</p>	 <p>店舗面積 3F: 915 m² 2F: 815 m² 計: 1730 m²</p>	 <p>店舗面積 3F: 940 m² 2F: 915 m² 計: 1855 m²</p>
計画の要点	<ul style="list-style-type: none"> ESCを西側に南北方向に設置 南側施設共用EV向きを広場2へ 	<ul style="list-style-type: none"> ESCを南側に東西方向に設置 南側施設共用EV向きを店舗側へ 	<ul style="list-style-type: none"> ESCを南側に東西方向に設置 南側施設共用EVを2階は二方向、3階は店舗側へ
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 広場2に向けた店舗の顔づくりが可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 2階南側外壁を柱面とすることで、デッドスペースを減らす。 3階南側外壁をキャンチさせることで面積UP。 	<ul style="list-style-type: none"> 2階と3階の南側外壁をESCの幅員分南側へずらすため、有効面積がUPする。3案の中で最も面積が広がる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ESCと西側外壁との間にデッドスペースが生じる。 テナントのバックスペースの確保が難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> 広場2との関係性がESCを設けることで希薄化。 	<ul style="list-style-type: none"> 広場2との関係性がESCを設けることで希薄化。 2階南側外壁をずらし、柱外でESCを計画するため、広場2を圧迫する。消防活動空地が狭くなるため今後課題(消防協議対象)となる。

(10) ウェルカムゲートの検討

当施設計画において「ウェルカムゲート」は街からの来訪者を迎えるための重要な入口となる。また、地区施設として整備される歩行者通路の一部を構築するものであるため、人々の憩いの場としてゆとりのある計画が求められる。

現時点での計画は BC 棟と D 棟の間に配置し、各棟を縦断できる歩行者通路の一環としてウェルカムゲートを計画するものとしている。ゆとりのある空間を設けるために 1 階レベルでは D 棟をセットバックして計画することで、豊かな外構計画を可能とし、2 階レベルでは階段を上った先が開鎖的な空間となることを避けるために広場空間に直結する位置に計画を行った。

ウェルカムゲートに隣接して施設用と兼用して公共用 EV を設置する計画としている。バリアフリー対応を検討する上で、EV や ESC の設置をするといった配慮は必須である。ウェルカムゲートは屋外空間であり、雨などによる機器の損傷や事業性の観点からも ESC の計画を取りやめ、各棟の中心となる位置に公共用 EV を設置することでバリアフリー対応も完備した計画としている。

1F 平面図



魅力的な外部空間となるよう、D 棟をセットバックし緑地空間を計画。

2F 平面図



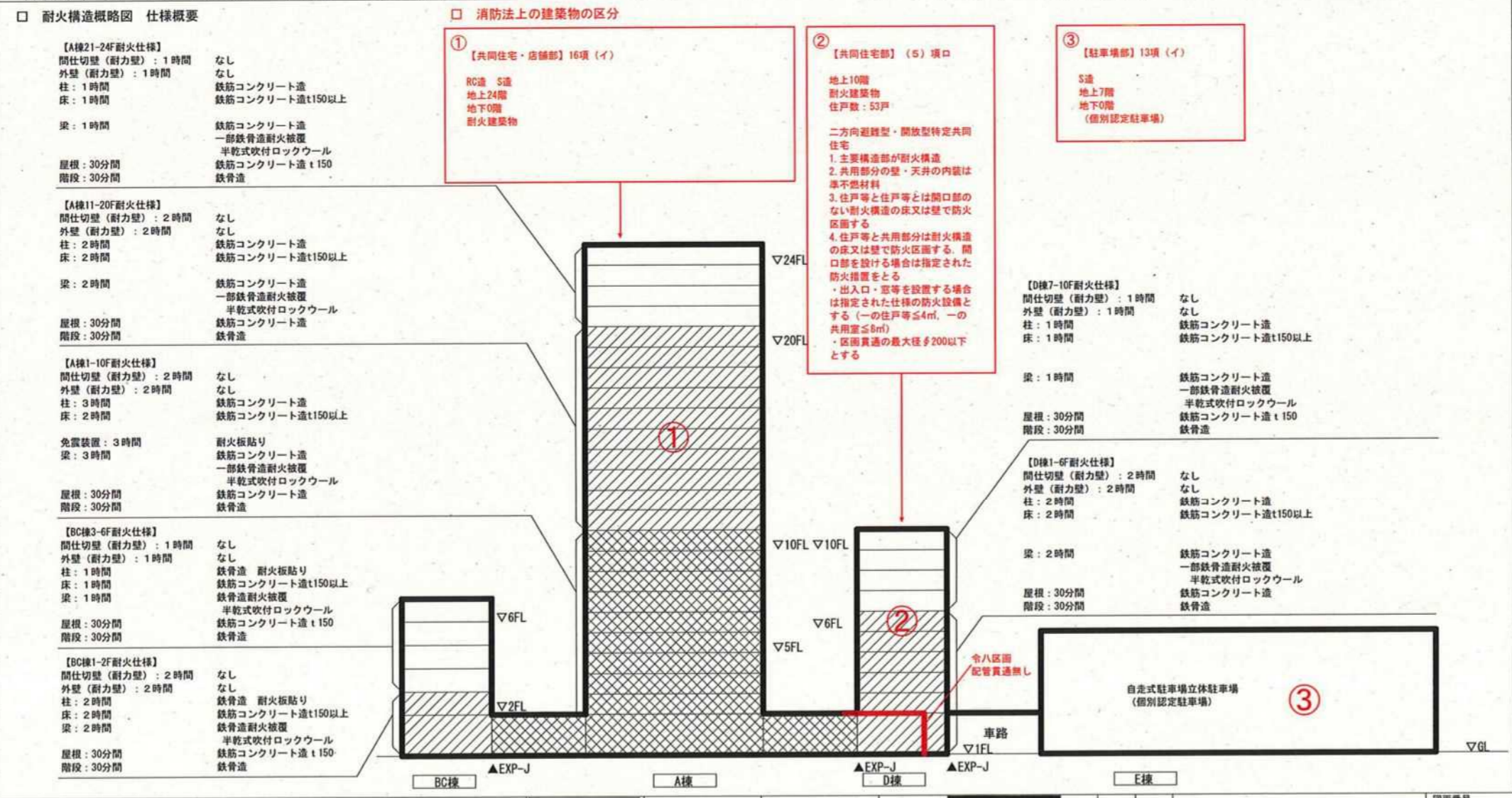
ウェルカムゲートの階段を上った先に開放的な空間を計画するため、広場を設ける。

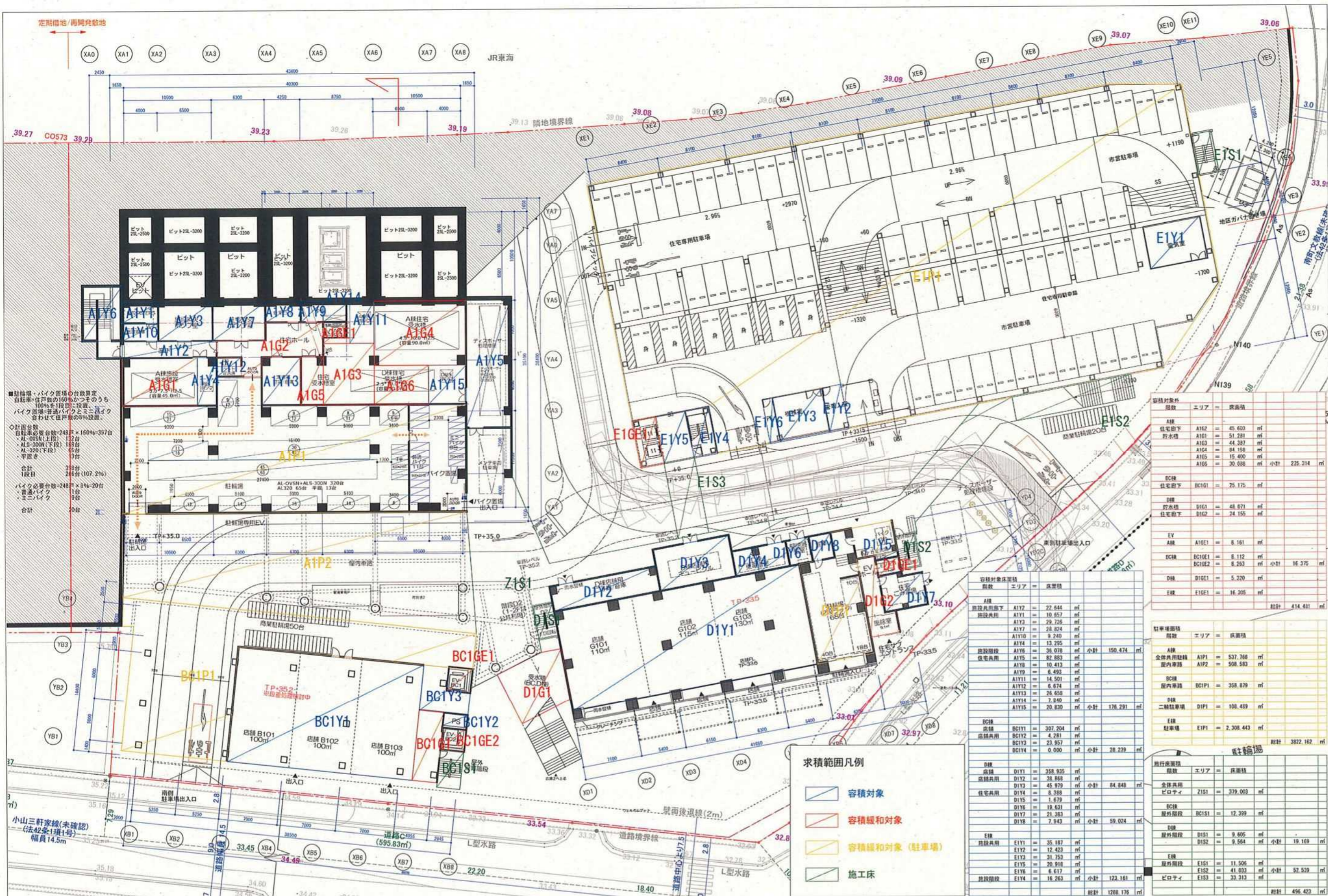
第五章 基本設計図書の作成

計画概要	
工事名称	三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業 施設建築部
工事場所	地名地番 静岡県三島市一番町2785-2 他多筆 住居表示
敷地面積	●実測 ○公簿 10,100.14 m ² 境界確定 ○済 ○未了 ○官-民 ○民-民
地域地区	用途地域: 商業地域 防火地域: ●防火地域 ○準防火地域 ○指定なし 地区: 三島駅南口周辺地区計画区域
周辺道路	南側道路: 小山三軒家線 幅員 150m (境界確定中) 東側道路: 南町文教線 幅員 150m (境界確定中) 西側道路: 駅前広場 幅員 25.0m (想定) ※道路名称の確認、確定が必要です。
隣地	北側隣地: JR東海道本線、東海道新幹線
日影規制	商業地域: ○有 ●無 近隣商業地域: ●有 ○無 5~10m 5時間 10m以上 3時間 測定面GL+4m 準工業地域: ●有 ○無 5~10m 5時間 10m以上 3時間 測定面GL+4m ※北側線路の日影規制区域は協議を要します。
道路斜線	●有 ○無 1:1.5 適用距離 20m ※天空率利用想定 商業地域、近隣商業地域共
隣地斜線	●有 ○無 1:2.5 立上り 31m ※天空率利用想定 商業地域、近隣商業地域共
排水規制	○有 ○無 下水放流(○可 ○不可) 浄化槽(○単独 ○合併)
容積率(%)	400 80
建蔽率(%)	※緩和を考慮せず検討
その他	自然・気象条件: 一般地域 近隣施設: 駅前広場



計画建物	
主要用途	共同住宅/店舗/医療施設/保育園/駐車場
構造	RC造 一部S造 地上24階 地下なし
建築面積	(算定中) 建蔽率 < 80%
延べ面積	55465m ²
容積対象面積	容積対象面積 39817m ² 容積率 396.06% < 400%
住戸戸数	分譲 A棟:248戸 D棟:53戸 小計:301戸 賃貸 BC棟:20戸 合計:321戸
駐車台数	E棟 市営駐車場 409台 共同住宅用 256台 荷捌き 3台 管理用 (検討中)

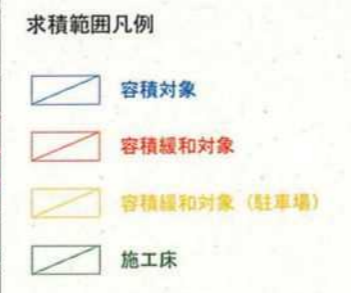




■駐輪場・バイク置場の台数算定
 自転車・住戸数の160%かつそのうち
 100%を1段目に設置、
 バイク置場・普通バイクとミニバイク
 を合わせて住戸数の8%設置

◇計画台数
 自転車必要台数=248戸×160%=397台
 ・AL-0504(上段) 12台
 ・AL-200M(下段) 16台
 ・AL-200(下段) 45台
 ・平置き 3台
 合計 78台
 1段目 246台(107.2%)

バイク必要台数=248戸×8%=20台
 ・普通バイク 15台
 ・ミニバイク 5台
 合計 20台



容積対象外

階数	エリア	床面積
A棟	A1G2	45,603 m ²
	A1G1	51,281 m ²
	A1G3	44,387 m ²
	A1G4	84,158 m ²
	A1G5	15,400 m ²
小計		220,829 m ²
BC棟	BC1G1	75,175 m ²
	BC1G2	48,071 m ²
小計		123,246 m ²
D棟	D1G1	48,071 m ²
	D1G2	74,155 m ²
小計		122,226 m ²
E棟	E1G1	8,161 m ²
	E1G2	8,112 m ²
小計		16,273 m ²
合計		414,431 m ²

容積対象床面積

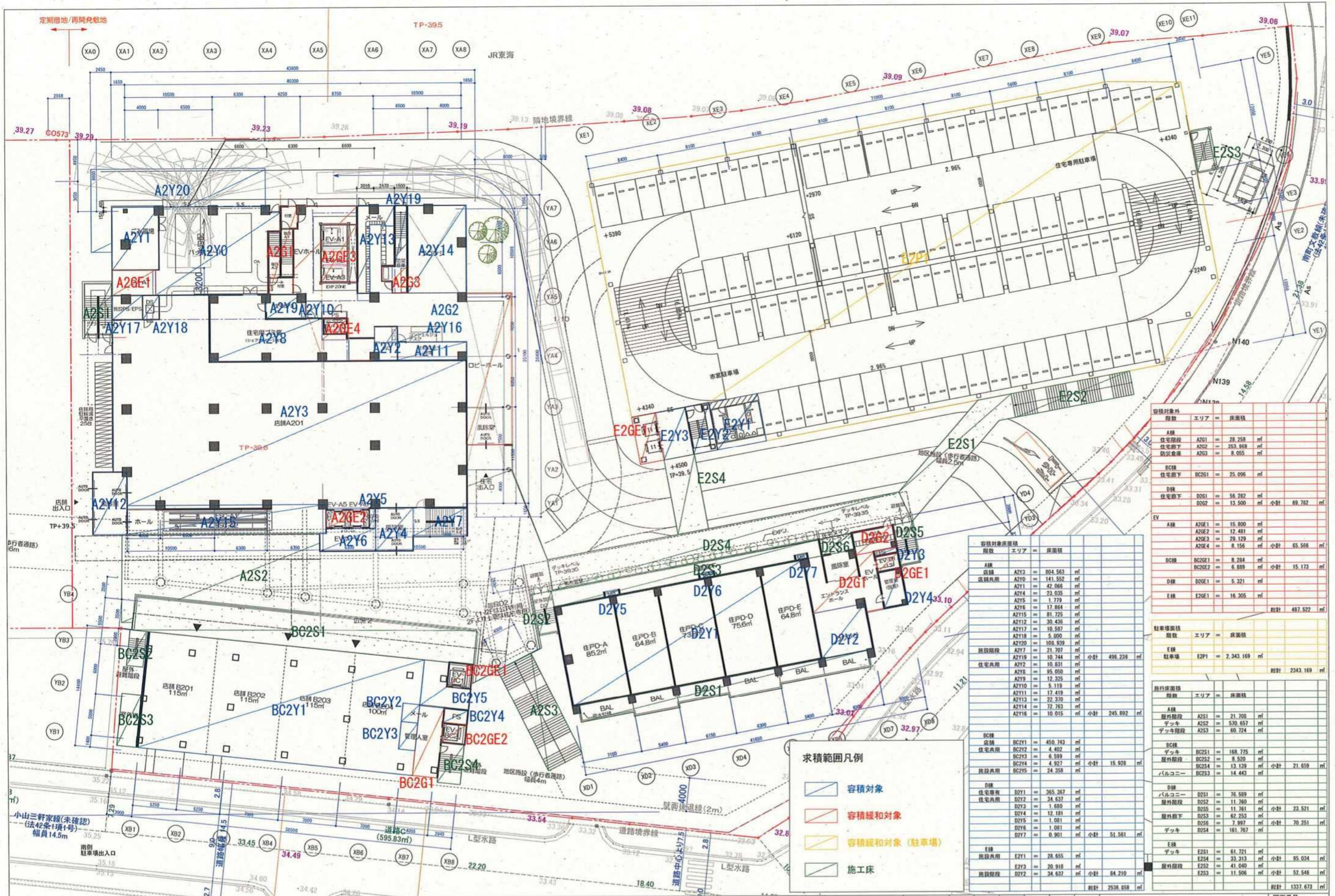
階数	エリア	床面積
A棟	A1Y2	22,544 m ²
	A1Y1	10,957 m ²
	A1Y2	28,726 m ²
	A1Y7	28,824 m ²
	A1Y10	9,240 m ²
	A1Y4	13,255 m ²
	A1Y6	36,078 m ²
	A1Y5	82,883 m ²
	A1Y8	10,413 m ²
	A1Y9	6,493 m ²
	A1Y11	14,501 m ²
	A1Y12	6,674 m ²
	A1Y13	26,658 m ²
	A1Y14	7,840 m ²
	A1Y15	20,830 m ²
小計		150,474 m ²
BC棟	BC1Y1	307,204 m ²
	BC1Y2	4,281 m ²
	BC1Y3	23,952 m ²
	BC1Y4	0.000 m ²
小計		28,239 m ²
D棟	D1Y1	358,935 m ²
	D1Y2	38,868 m ²
	D1Y3	45,979 m ²
	D1Y4	8,389 m ²
	D1Y5	1,679 m ²
	D1Y6	19,631 m ²
	D1Y7	21,383 m ²
	D1Y8	7,943 m ²
小計		59,024 m ²
E棟	E1Y1	35,187 m ²
	E1Y2	12,423 m ²
	E1Y3	20,759 m ²
	E1Y4	20,818 m ²
	E1Y5	6,617 m ²
小計		122,181 m ²
合計		1288,176 m ²

駐輪場面積

階数	エリア	床面積
A棟	A1P1	537,766 m ²
	A1P2	508,583 m ²
BC棟	BC1P1	358,878 m ²
	BC1P2	100,459 m ²
D棟	D1P1	100,459 m ²
	D1P2	2,208,443 m ²
合計		3822,162 m ²

施工床面積

階数	エリア	床面積
全体共用	Z1S1	379,003 m ²
	Z1S2	12,399 m ²
E棟	E1S1	9,605 m ²
	E1S2	9,564 m ²
小計		19,169 m ²
E棟	E1S1	11,506 m ²
	E1S2	41,033 m ²
	E1S3	33,212 m ²
合計		496,423 m ²

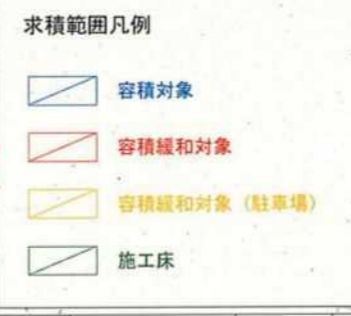


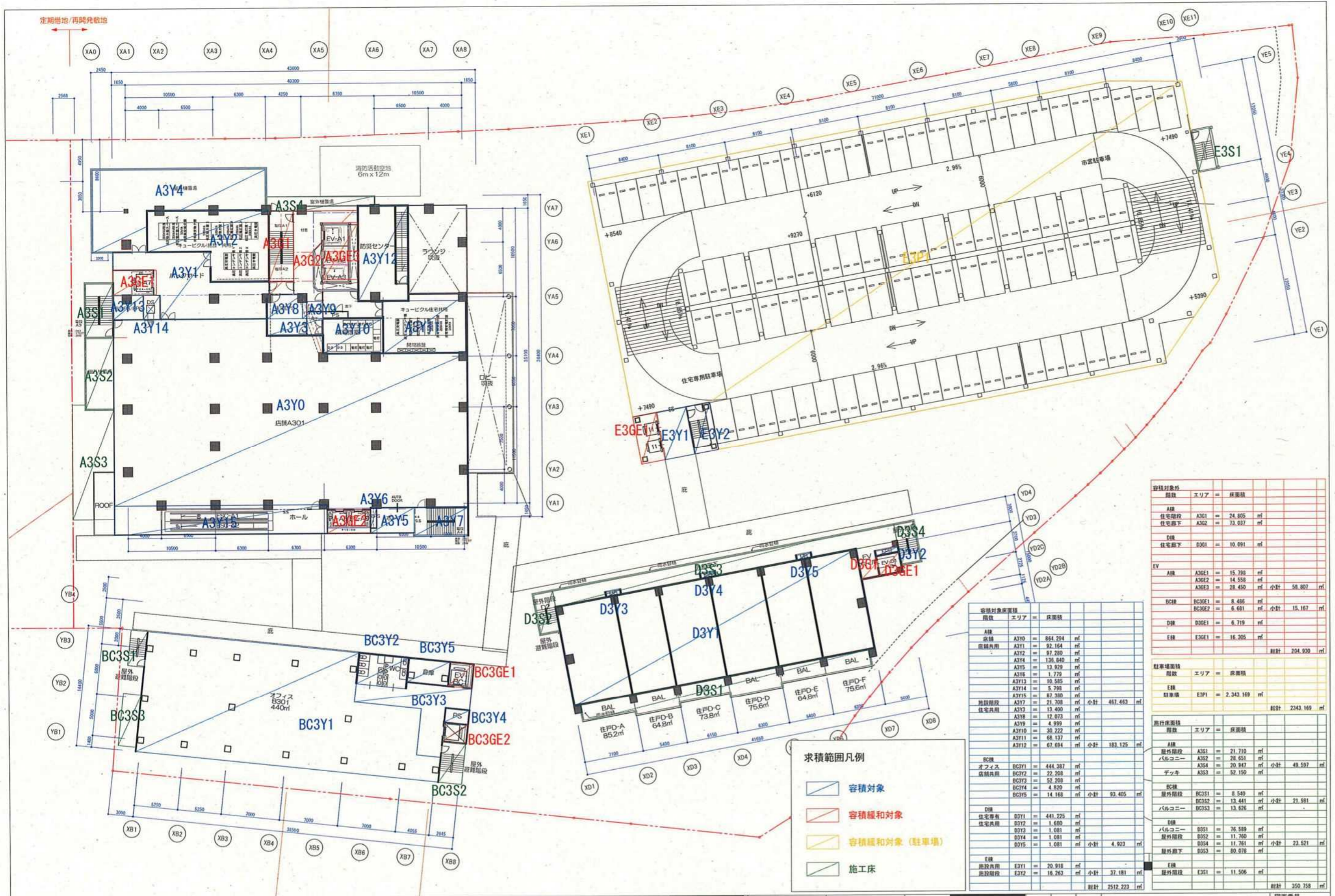
容積対象	階数	エリア	床面積
A棟			
住宅階	A2G1		28,258 m ²
住宅階	A2G2		253,968 m ²
防犯階	A2G3		8,055 m ²
BC棟			
住宅階	BC2G1		25,096 m ²
D棟			
住宅階	D2G1		56,782 m ²
住宅階	D2G2		13,500 m ²
小計			69,782 m ²
EV			
A棟	A2GE1		15,800 m ²
A棟	A2GE2		12,481 m ²
A棟	A2GE3		29,129 m ²
A棟	A2GE4		8,156 m ²
小計			65,566 m ²
BC棟	BC2GE1		8,284 m ²
BC棟	BC2GE2		6,889 m ²
小計			15,173 m ²
D棟	D2GE1		5,321 m ²
E棟	E2GE1		16,305 m ²
小計			487,522 m ²

駐車場面積	階数	エリア	床面積
E棟			
駐車場	E2P1		2,343,169 m ²
小計			2,343,169 m ²

施行床面積	階数	エリア	床面積
A棟			
居住階	A2S1		21,209 m ²
デッキ	A2S2		570,657 m ²
デッキ	A2S3		60,724 m ²
BC棟			
デッキ	BC2S1		168,775 m ²
居住階	BC2S2		8,500 m ²
デッキ	BC2S4		13,139 m ²
バルコニー	BC2S3		14,443 m ²
D棟			
バルコニー	D2S1		26,589 m ²
居住階	D2S2		11,260 m ²
デッキ	D2S5		11,761 m ²
小計			23,521 m ²
居住階	D2S3		62,253 m ²
デッキ	D2S6		7,997 m ²
デッキ	D2S4		161,767 m ²
E棟			
デッキ	E2S1		61,721 m ²
デッキ	E2S4		33,313 m ²
小計			95,034 m ²
居住階	E2S2		41,040 m ²
居住階	E2S3		11,506 m ²
小計			52,546 m ²
小計			1,337,673 m ²

容積対象床面積	階数	エリア	床面積
A棟			
店舗	A2Y3		804,563 m ²
店舗	A2Y0		141,552 m ²
店舗	A2Y1		42,096 m ²
A棟	A2Y4		23,035 m ²
A棟	A2Y5		1,779 m ²
A棟	A2Y6		17,864 m ²
A棟	A2Y15		81,725 m ²
A棟	A2Y12		30,436 m ²
A棟	A2Y17		10,587 m ²
A棟	A2Y18		5,000 m ²
A棟	A2Y20		108,939 m ²
施設階	A2Y7		21,707 m ²
住宅階	A2Y19		10,744 m ²
住宅階	A2Y2		10,631 m ²
A棟	A2Y8		95,050 m ²
A棟	A2Y9		12,325 m ²
A棟	A2Y10		5,119 m ²
A棟	A2Y11		17,419 m ²
A棟	A2Y13		22,370 m ²
A棟	A2Y14		72,763 m ²
A棟	A2Y16		10,015 m ²
小計			245,692 m ²
BC棟			
店舗	BC2Y1		450,743 m ²
店舗	BC2Y2		4,402 m ²
BC棟	BC2Y3		6,599 m ²
BC棟	BC2Y4		4,927 m ²
施設階	BC2Y5		24,358 m ²
小計			15,928 m ²
D棟			
住宅階	D2Y1		365,367 m ²
住宅階	D2Y2		34,637 m ²
D棟	D2Y3		1,680 m ²
D棟	D2Y4		12,181 m ²
D棟	D2Y5		1,081 m ²
D棟	D2Y6		1,081 m ²
D棟	D2Y7		0,901 m ²
小計			51,561 m ²
E棟			
施設階	E2Y1		28,655 m ²
E棟	E2Y2		20,918 m ²
施設階	E2Y3		34,637 m ²
小計			84,210 m ²
小計			258,858 m ²



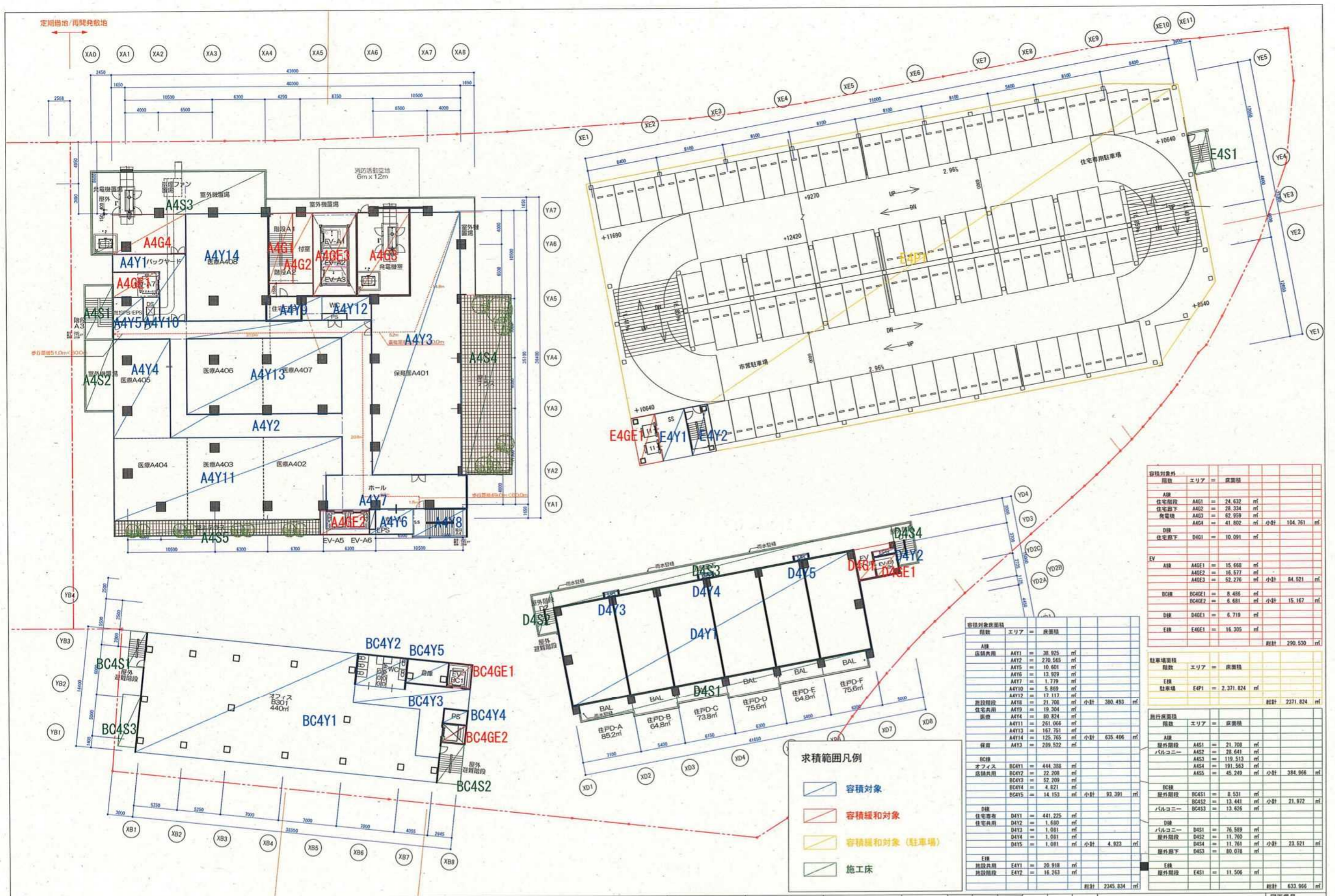


容積対象外	階数	エリア	床面積
A棟			
住宅階下	A301		24,805 m ²
	A302		73,037 m ²
D棟			
住宅階下	D301		10,091 m ²
EV			
A棟	A30E1		15,790 m ²
	A30E2		14,558 m ²
	A30E3		28,450 m ²
	小計		58,807 m ²
BC棟	BC30E1		8,486 m ²
	BC30E2		6,681 m ²
	小計		15,167 m ²
D棟	D30E1		6,719 m ²
E棟	E30E1		16,205 m ²
	小計		204,930 m ²
駐車場面積			
階数	エリア	床面積	
E棟			
駐車場	E3P1		2,343,169 m ²
	小計		2,343,169 m ²
残存床面積			
階数	エリア	床面積	
A棟			
残存階下	A3S1		21,710 m ²
パルコニー	A3S2		28,651 m ²
	A3S4		20,847 m ²
	A3S3		52,150 m ²
	小計		49,597 m ²
BC棟			
残存階下	BC3S1		8,540 m ²
パルコニー	BC3S2		13,441 m ²
	BC3S3		13,626 m ²
	小計		21,981 m ²
D棟			
パルコニー	D3S1		76,589 m ²
残存階下	D3S2		11,760 m ²
	D3S4		11,761 m ²
	小計		23,521 m ²
残存階下	D3S3		80,678 m ²
	小計		350,758 m ²

容積対象床面積	階数	エリア	床面積
A棟			
店舗	A3Y0		864,294 m ²
店舗共用	A3Y1		92,164 m ²
	A3Y2		97,280 m ²
	A3Y4		136,840 m ²
	A3Y5		13,929 m ²
	A3Y6		1,779 m ²
	A3Y13		10,565 m ²
	A3Y14		5,798 m ²
	A3Y15		87,380 m ²
施設階下	A3Y7		21,708 m ²
住宅共用	A3Y3		13,400 m ²
	A3Y8		12,073 m ²
	A3Y9		4,999 m ²
	A3Y10		30,222 m ²
	A3Y11		68,137 m ²
	A3Y12		67,694 m ²
	小計		183,125 m ²
BC棟			
オフィス	BC3Y1		444,387 m ²
店舗共用	BC3Y2		22,208 m ²
	BC3Y3		52,208 m ²
	BC3Y4		4,820 m ²
	BC3Y5		14,169 m ²
	小計		93,405 m ²
D棟			
住宅専用	D3Y1		441,225 m ²
住宅共用	D3Y2		1,680 m ²
	D3Y3		1,081 m ²
	D3Y4		1,081 m ²
	D3Y5		1,081 m ²
	小計		4,923 m ²
E棟			
施設共用	E3Y1		20,918 m ²
施設階下	E3Y2		16,263 m ²
	小計		37,181 m ²
	小計		2512,223 m ²

求積範囲凡例

- 容積対象
- 容積緩和対象
- 容積緩和対象(駐車場)
- 施工床



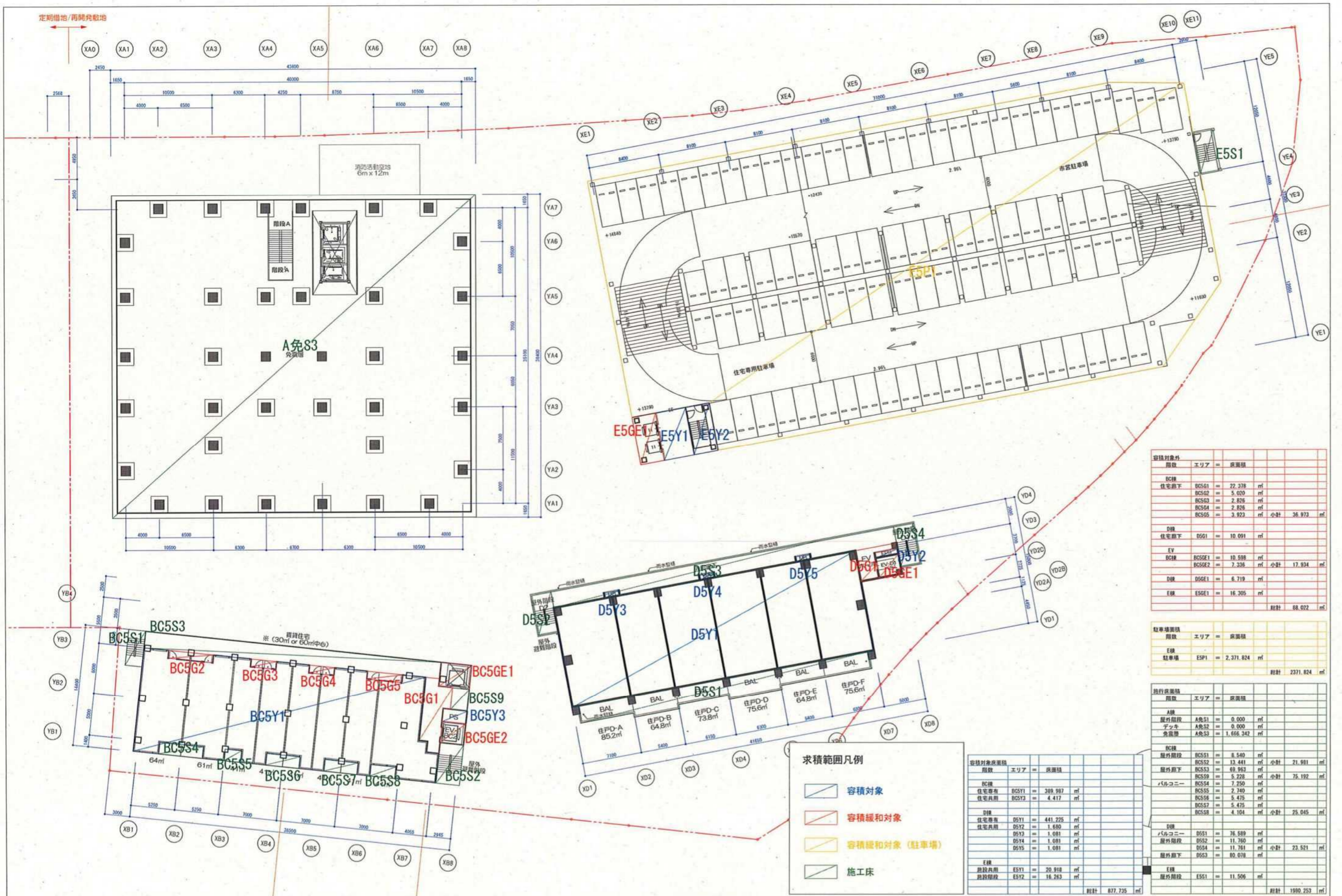
容積対象性	階数	エリア	床面積
A棟			
住宅階上	A4G1		24,632 m ²
住宅階下	A4G2		28,334 m ²
発電機	A4G3		62,959 m ²
	A4G4		41,802 m ²
小計			104,761 m ²
D棟			
住宅階上	D4G1		10,091 m ²
EV			
A棟	A4E1		15,668 m ²
	A4E2		16,572 m ²
	A4E3		52,276 m ²
小計			84,521 m ²
BC棟			
BC4E1			8,486 m ²
BC4E2			6,681 m ²
小計			15,167 m ²
D棟			
D4E1			6,719 m ²
E棟			
E4E1			16,205 m ²
小計			290,530 m ²

容積対象性	階数	エリア	床面積
A棟			
店舗共用	A4Y1		38,925 m ²
	A4Y2		270,565 m ²
	A4Y3		10,401 m ²
	A4Y4		13,929 m ²
	A4Y5		1,779 m ²
	A4Y6		5,869 m ²
	A4Y7		17,117 m ²
	A4Y8		21,708 m ²
小計			300,493 m ²
住宅共用	A4Y9		19,204 m ²
倉庫	A4Y10		80,824 m ²
A4Y11			261,066 m ²
A4Y12			167,761 m ²
A4Y13			125,765 m ²
A4Y14			289,522 m ²
小計			635,406 m ²
BC棟			
オフィス	BC4Y1		444,388 m ²
店舗共用	BC4Y2		22,208 m ²
BC4Y3			52,209 m ²
BC4Y4			4,921 m ²
BC4Y5			14,153 m ²
小計			92,291 m ²
D棟			
住宅専用	D4Y1		441,225 m ²
住宅共用	D4Y2		1,600 m ²
D4Y3			1,081 m ²
D4Y4			1,081 m ²
D4Y5			1,081 m ²
小計			4,923 m ²
E棟			
施設共用	E4Y1		20,918 m ²
施設階上	E4Y2		16,263 m ²
小計			2345,834 m ²

容積対象性	階数	エリア	床面積
A棟			
屋外階段	A4S1		21,708 m ²
バルコニー	A4S2		28,641 m ²
A4S3			119,513 m ²
A4S4			191,563 m ²
A4S5			45,249 m ²
小計			304,966 m ²
BC棟			
屋外階段	BC4S1		8,531 m ²
BC4S2			13,441 m ²
BC4S3			13,626 m ²
D棟			
バルコニー	D4S1		76,589 m ²
屋外階段	D4S2		11,760 m ²
D4S4			11,761 m ²
小計			23,521 m ²
屋外階段	D4S3		80,078 m ²
E棟			
屋外階段	E4S1		11,506 m ²
小計			633,966 m ²



容積対象性	階数	エリア	床面積
A棟			
店舗共用	A4Y1		38,925 m ²
	A4Y2		270,565 m ²
	A4Y3		10,401 m ²
	A4Y4		13,929 m ²
	A4Y5		1,779 m ²
	A4Y6		5,869 m ²
	A4Y7		17,117 m ²
	A4Y8		21,708 m ²
小計			300,493 m ²
住宅共用	A4Y9		19,204 m ²
倉庫	A4Y10		80,824 m ²
A4Y11			261,066 m ²
A4Y12			167,761 m ²
A4Y13			125,765 m ²
A4Y14			289,522 m ²
小計			635,406 m ²
BC棟			
オフィス	BC4Y1		444,388 m ²
店舗共用	BC4Y2		22,208 m ²
BC4Y3			52,209 m ²
BC4Y4			4,921 m ²
BC4Y5			14,153 m ²
小計			92,291 m ²
D棟			
住宅専用	D4Y1		441,225 m ²
住宅共用	D4Y2		1,600 m ²
D4Y3			1,081 m ²
D4Y4			1,081 m ²
D4Y5			1,081 m ²
小計			4,923 m ²
E棟			
施設共用	E4Y1		20,918 m ²
施設階上	E4Y2		16,263 m ²
小計			2345,834 m ²



階数	エリア	床面積
容積対象外		
BC棟		
住宅層下	BC5G1	22,378 m ²
	BC5G2	5,020 m ²
	BC5G3	2,876 m ²
	BC5G4	2,876 m ²
	BC5G5	3,923 m ²
	小計	36,973 m ²
D棟		
住宅層下	D5G1	10,091 m ²
EY棟		
BC棟	BC5E1	10,598 m ²
	BC5E2	7,336 m ²
	小計	17,934 m ²
D棟		
	D5E1	6,719 m ²
E棟		
	E5E1	16,305 m ²
	小計	68,072 m ²

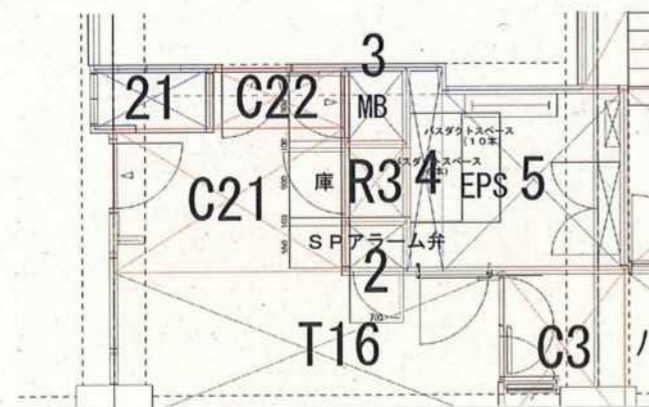
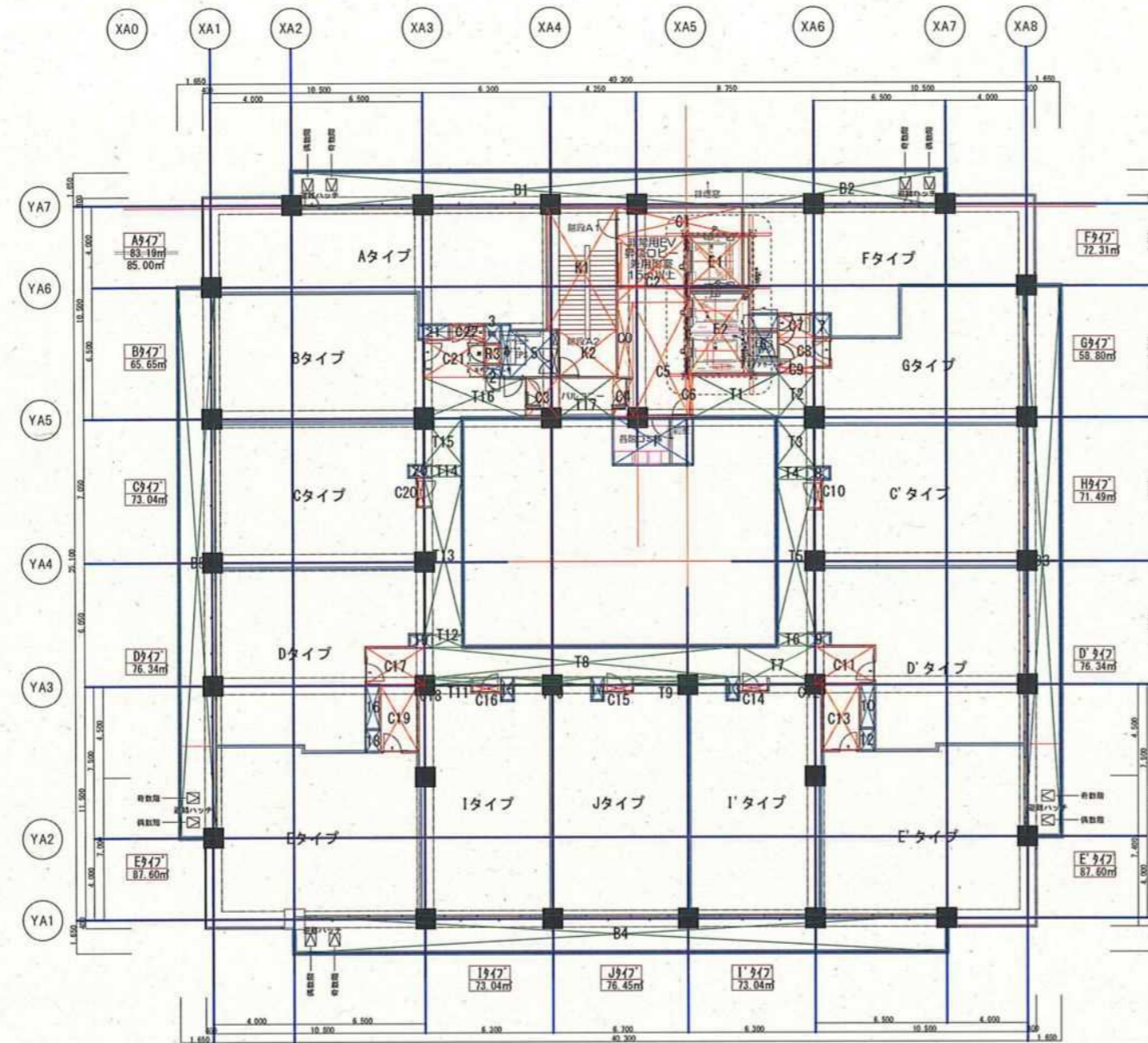
階数	エリア	床面積
駐車場面積		
E棟	ESP1	2,371,824 m ²
	小計	2,371,824 m ²

階数	エリア	床面積
施行床面積		
A棟		
屋外階段	A免S1	0,000 m ²
デッキ	A免S2	0,000 m ²
免震層	A免S3	1,666,342 m ²
BC棟		
屋外階段	BC5S1	8,540 m ²
	BC5S2	13,441 m ²
	BC5S3	69,962 m ²
屋外層下	BC5S9	5,228 m ²
	小計	75,192 m ²
バルコニー		
	BC5S4	7,250 m ²
	BC5S5	2,740 m ²
	BC5S6	5,475 m ²
	BC5S7	5,475 m ²
	BC5S8	4,104 m ²
	小計	25,045 m ²
D棟		
バルコニー	D5S1	76,589 m ²
屋外階段	D5S2	11,760 m ²
	D5S4	11,761 m ²
	小計	23,521 m ²
屋外層下		
	D5S3	80,078 m ²
E棟		
屋外階段	E5E1	11,506 m ²
	小計	199,253 m ²

階数	エリア	床面積
容積対象床面積		
BC棟		
住宅層下	BC5Y1	289,987 m ²
住宅共用	BC5Y3	4,417 m ²
D棟		
住宅層下	D5Y1	441,225 m ²
住宅共用	D5Y2	1,890 m ²
	D5Y3	1,081 m ²
	D5Y4	1,081 m ²
	D5Y5	1,081 m ²
E棟		
建設費用	E5Y1	20,918 m ²
建設費用	E5Y2	16,292 m ²
	小計	877,735 m ²

- 求積範囲凡例
- 容積対象
 - 容積緩和対象
 - 容積緩和対象(駐車場)
 - 施工床

※住宅基準階
防災備蓄倉庫各階設置 (R3 : 0.8m²)

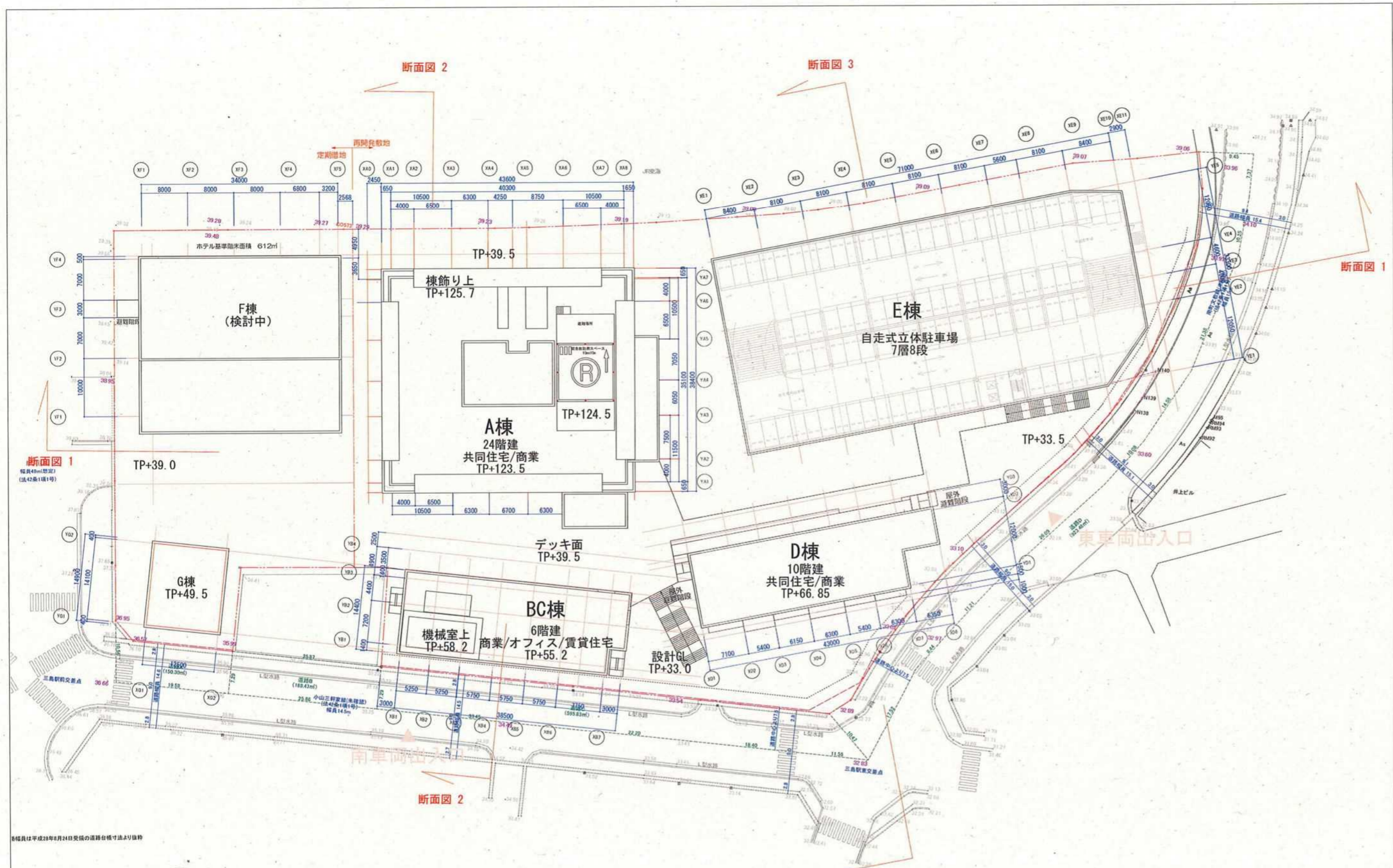


AタイプMB周辺拡大図

階数	エリア	W	x	D	床面積
基準階 共用部	1	3.935	x	2.400	= 9.445 m ²
	2	0.800	x	0.650	= 0.520 m ²
(R) PS, EPS	3	0.800	x	1.000	= 0.800 m ²
	4	0.465	x	2.650	= 1.232 m ²
	5	2.370	x	2.350	= 5.570 m ²
	6	1.425	x	2.960	= 4.218 m ²
	7	0.800	x	1.195	= 0.956 m ²
	8	1.100	x	0.600	= 0.660 m ²
	9	1.100	x	0.640	= 0.704 m ²
	10	0.700	x	2.200	= 1.540 m ²
	12	0.700	x	1.100	= 0.770 m ²
	13	0.600	x	1.100	= 0.660 m ²
14	0.600	x	1.100	= 0.660 m ²	
15	0.600	x	1.100	= 0.660 m ²	
16	0.700	x	2.200	= 1.540 m ²	
18	0.700	x	1.100	= 0.770 m ²	
19	1.100	x	0.640	= 0.704 m ²	
20	1.100	x	0.600	= 0.660 m ²	
21	1.510	x	0.760	= 1.178 m ²	
計 33.247 m ²					小計
※設備設置の床積を考慮					35.000 m ²
住戸専有部					
Aタイプ					85.00 m ²
Bタイプ					65.65 m ²
Cタイプ					73.04 m ²
Hタイプ					71.49 m ²
Dタイプ					76.34 m ²
Iタイプ					76.34 m ²
Eタイプ					87.59 m ²
Fタイプ					87.59 m ²
Gタイプ					72.31 m ²
Hタイプ					58.80 m ²
Iタイプ					73.04 m ²
Jタイプ					73.04 m ²
					76.44 m ²
計					976.670 m ²
合計					976.670 m ²

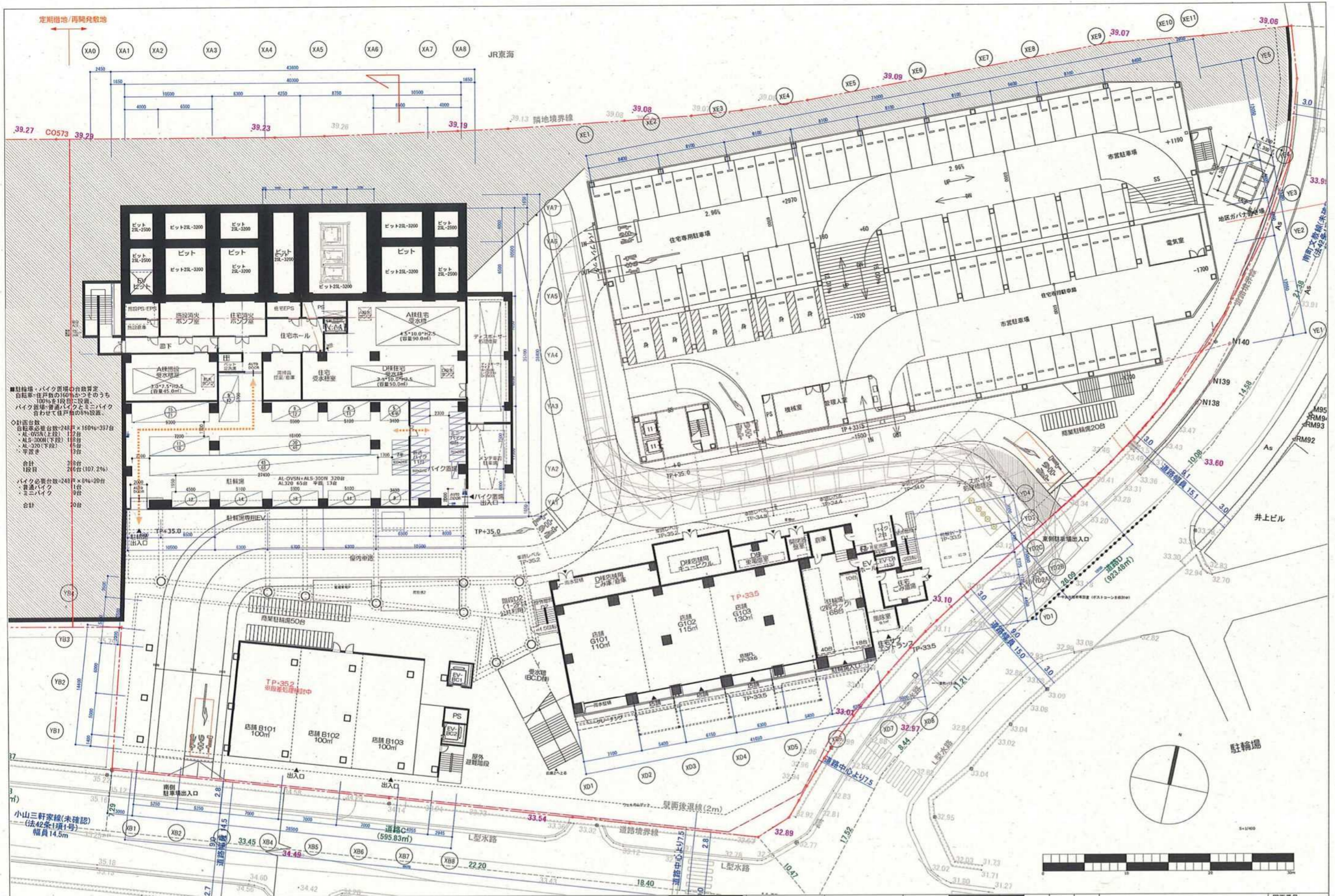
階数	エリア	W	x	D	床面積
基準階EV	E1	2.700	x	2.540	= 6.858 m ²
	E2	3.000	x	4.750	= 14.250 m ²
小計					19.608 m ²
特別避難階段	K1	3.450	x	6.000	= 20.700 m ²
	K2	2.900	x	2.350	= 6.815 m ²
補正 Aタイプ 85.00m ² 減積					-1.810 m ²
小計					25.705 m ²
備蓄倉庫					
R3	0.800	x	1.000	= 0.800 m ²	
小計					0.8 m ²
屋内廊下					
00	0.800	x	3.200	= 2.560 m ²	
C1	6.250	x	1.410	= 8.813 m ²	
C2	3.550	x	3.240	= 11.502 m ²	
C3	1.577	x	2.000	= 3.154 m ²	
C4	1.005	x	1.900	= 1.910 m ²	
C5	2.750	x	5.600	= 15.400 m ²	
C6	0.180	x	2.050	= 0.369 m ²	
C7	1.775	x	1.195	= 2.121 m ²	
C8	2.575	x	1.450	= 3.734 m ²	
C9	1.775	x	0.315	= 0.559 m ²	
C10	0.350	x	1.450	= 0.508 m ²	
C11	2.920	x	1.830	= 5.362 m ²	
C12	0.340	x	0.050	= 0.017 m ²	
C13	1.890	x	3.200	= 6.048 m ²	
C14	1.450	x	0.350	= 0.508 m ²	
C15	1.450	x	0.350	= 0.508 m ²	
C16	1.450	x	0.350	= 0.508 m ²	
C17	2.920	x	1.830	= 5.362 m ²	
C18	0.340	x	0.050	= 0.017 m ²	
C19	1.890	x	3.200	= 6.048 m ²	
C20	0.350	x	1.450	= 0.508 m ²	
C21	3.015	x	1.810	= 5.438 m ²	
C22	1.755	x	0.780	= 1.369 m ²	
小計					83.288 m ²
合計					179.411 m ²

階数	エリア	W	x	D	床面積
基準階 屋外廊下	T1	4.245	x	2.150	= 9.127 m ²
	T2	1.775	x	2.150	= 3.816 m ²
	T3	1.900	x	2.440	= 4.636 m ²
	T4	1.355	x	0.600	= 0.813 m ²
	T5	1.900	x	7.640	= 14.524 m ²
	T6	1.550	x	0.620	= 0.961 m ²
	T7	3.775	x	1.900	= 7.173 m ²
	T8	15.525	x	1.520	= 23.783 m ²
	T9	6.090	x	0.350	= 2.132 m ²
	T10	3.850	x	0.350	= 1.348 m ²
	T11	3.780	x	0.350	= 1.323 m ²
T12	1.550	x	0.640	= 0.992 m ²	
T13	1.900	x	7.720	= 14.668 m ²	
T14	1.550	x	0.570	= 0.884 m ²	
T15	1.900	x	2.290	= 4.351 m ²	
T16	5.073	x	2.000	= 10.146 m ²	
T17	2.895	x	2.000	= 5.790 m ²	
小計					105.953 m ²
基準階 パルクニー					
B1	22.200	x	1.800	= 40.140 m ²	
B2	19.000	x	1.800	= 34.200 m ²	
B3	1.800	x	22.100	= 40.000 m ²	
B4	32.200	x	1.800	= 58.140 m ²	
B5	1.800	x	27.100	= 48.780 m ²	
小計					213.840 m ²
合計					319.293 m ²



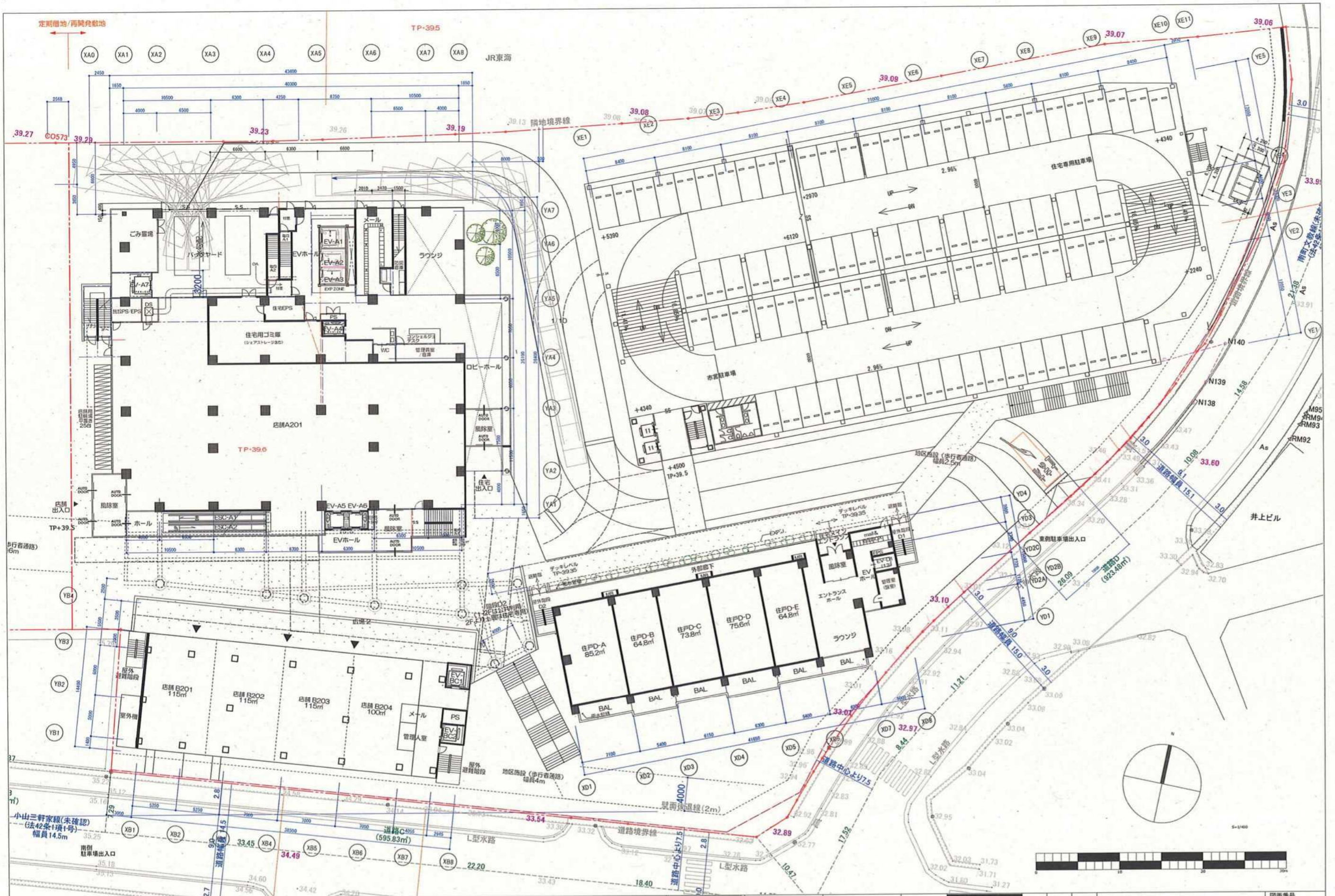
配置計画
定期借地敷地 / 再開発敷地

訂正履歴	<table border="1"> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table>									 株式会社アル・アイエー <small>株式会社アル・アイエー 東京都港区赤坂2-1-1</small>	作成・確認 一級建築士 野村 誠 建築・設備 一級建築士 長谷川 昌	図面 図面 配置図 (A地区B地区) 図尺 5=1/600 (A3) 1/300 (A1) 件名 (仮) 三島駅前口東街区A地区市街地再開発事業施設建築物	図面番号 A-041 作成日

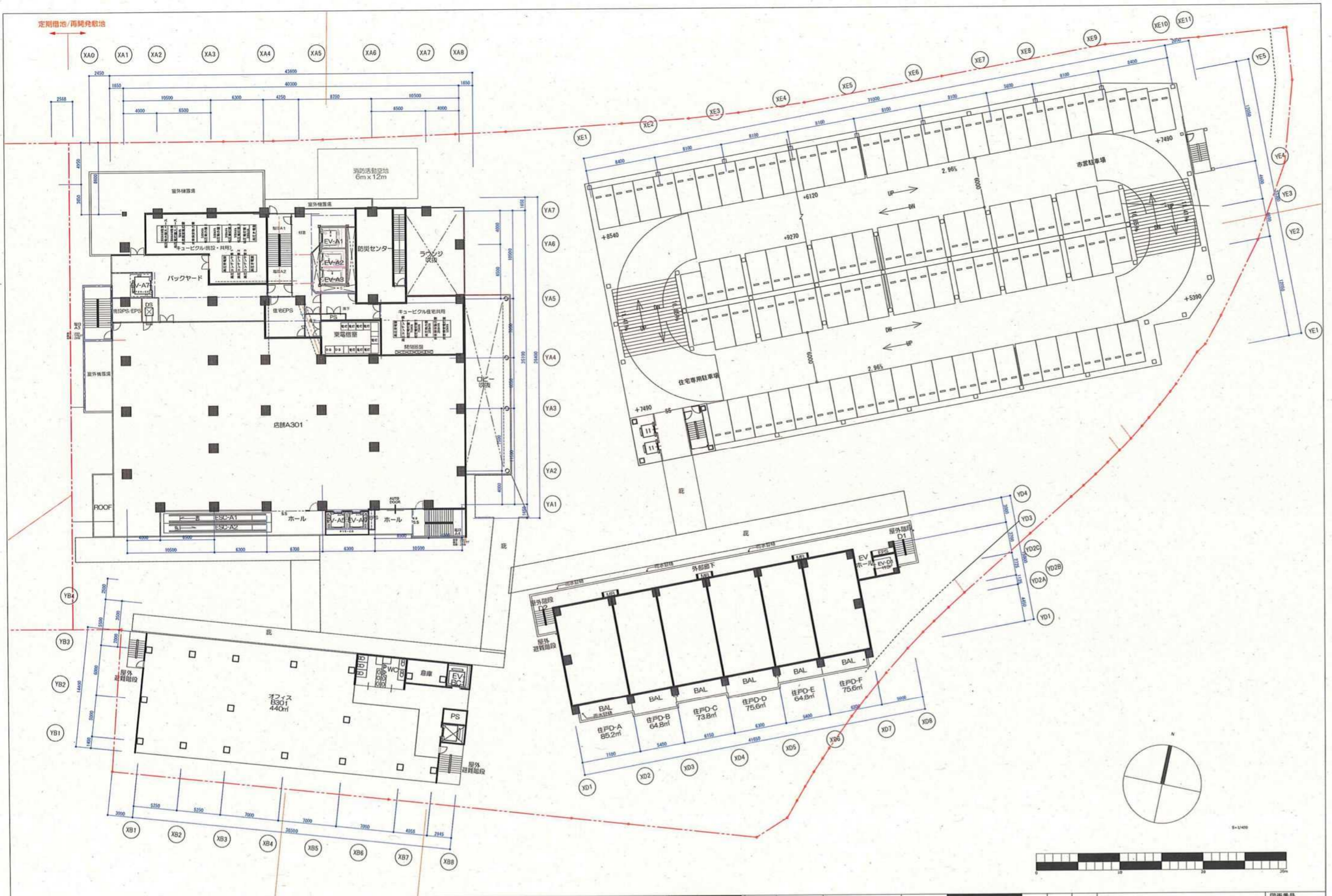


■駐輪場・バイク置場の台数算定
 自転車・住戸数の160%かつそのうち
 100%を1段目に設置、
 バイク置場・普通バイクをミニバイク
 合わせて住戸数の8%設置
 ○計画台数
 自転車必要台数=245戸×160%=392台
 ・AL-075(上段) 12台
 ・AL-300(下段) 18台
 ・AL-320(下段) 5台
 ・平置き 3台
 合計 38台 (107.2%)
 1段目 26台 (107.2%)
 バイク必要台数=245戸×8%=20台
 ・普通バイク 1台
 ・ミニバイク 9台
 合計 10台

訂正履歴	株式会社アール・アイ・エー 株式会社アール・アイ・エー 一級建築士事務所 東京都知事登録第15146号	作成・確認 一級建築士事務所 株式会社アール・アイ・エー	図面 1階平面図 縮尺 S=1/400(A3) 1/200(A1) 件名 (仮)三島駅南口東街区A地区市街地再開発事業施設建築物	図面番号 A-043 作成日
------	---	------------------------------------	---	----------------------



訂正履歴	 株式会社アール・アイ・エー建築事務所 一級建築士事務所 東京都港区新橋2-15-14	作成・確認 一級建築士 藤田 真 構成・図面・印刷管理 氏名	図面 2階平面図 縮尺 S=1/400(A3) 1/200(A1) 件名 (仮) 三島駅南口東街区A地区市街地再開発事業施設建築物	図面番号 A-044 作成日
------	---	---	--	----------------------



訂正履歴	

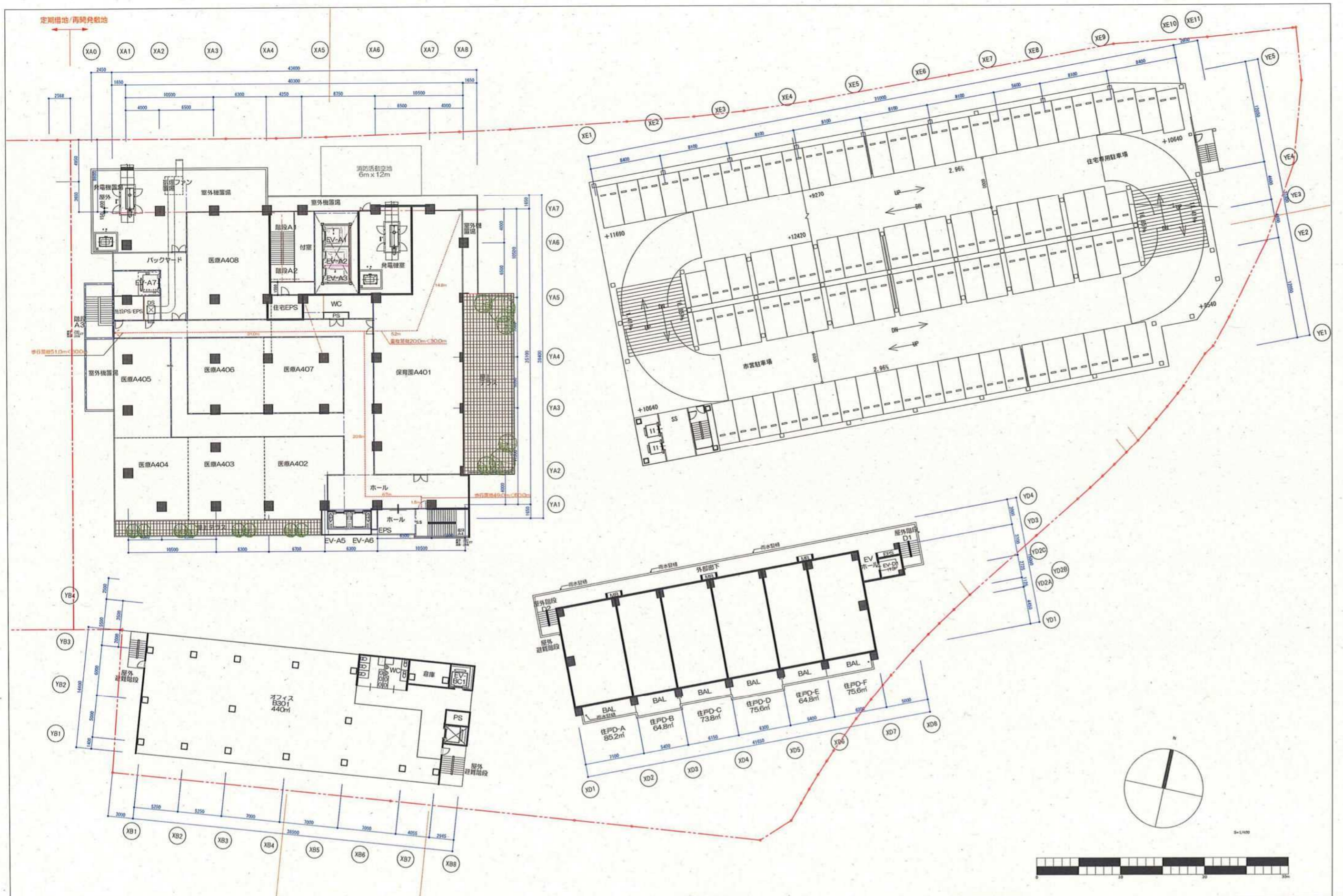


株式会社アル・アイ・エー
 株式会社アル・アイ・エー
 一級建築士事務所 東京都中央区銀座2-5-14

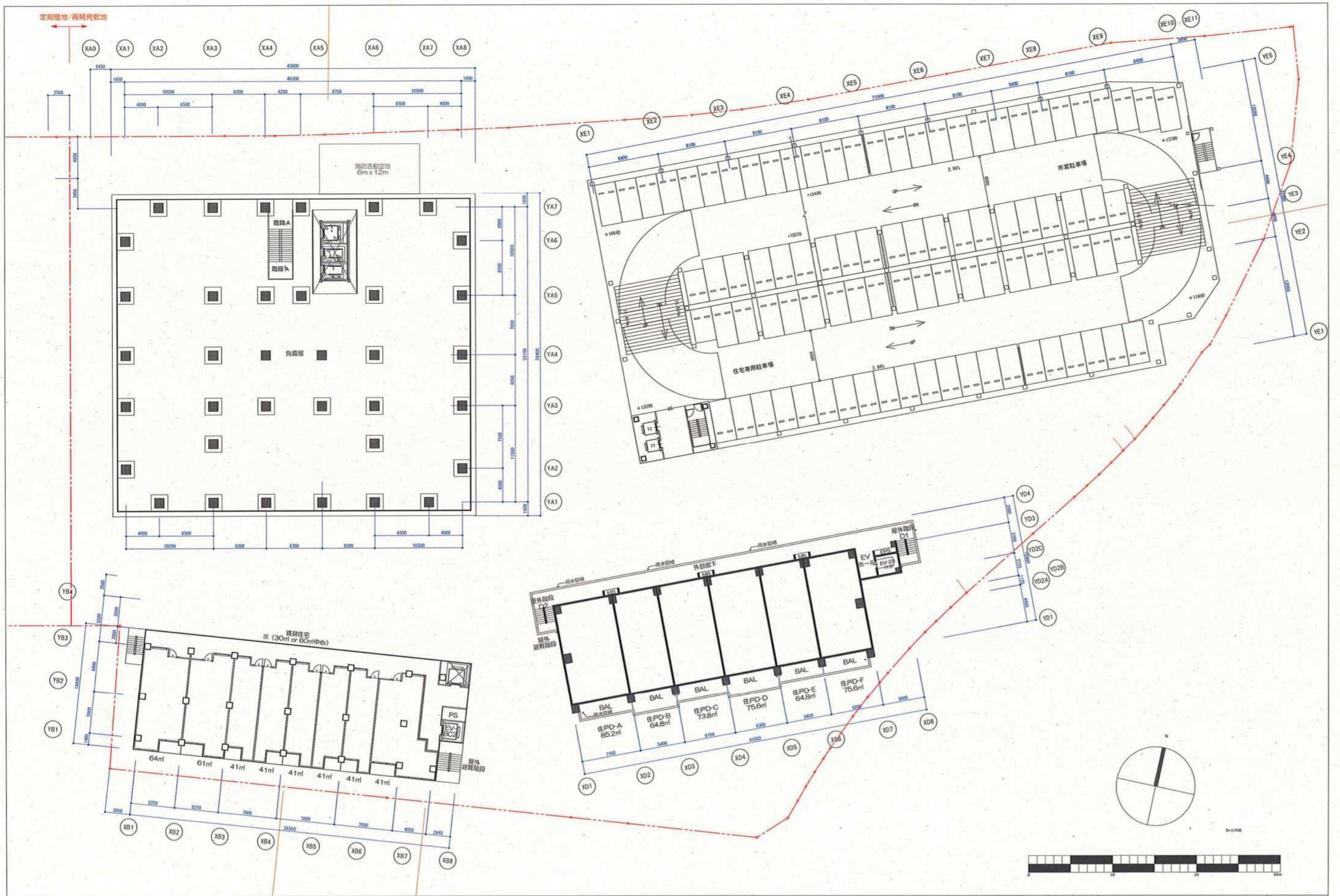
作成・確認
 一級建築士 藤田 真由美
 構造・設備 一級建築士 氏名

図面 3階平面図
 縮尺 S=1/400 (A3) 1/200 (A1)
 件名 (仮) 三島駅南口東街区A地区市街地再開発事業施設建築物

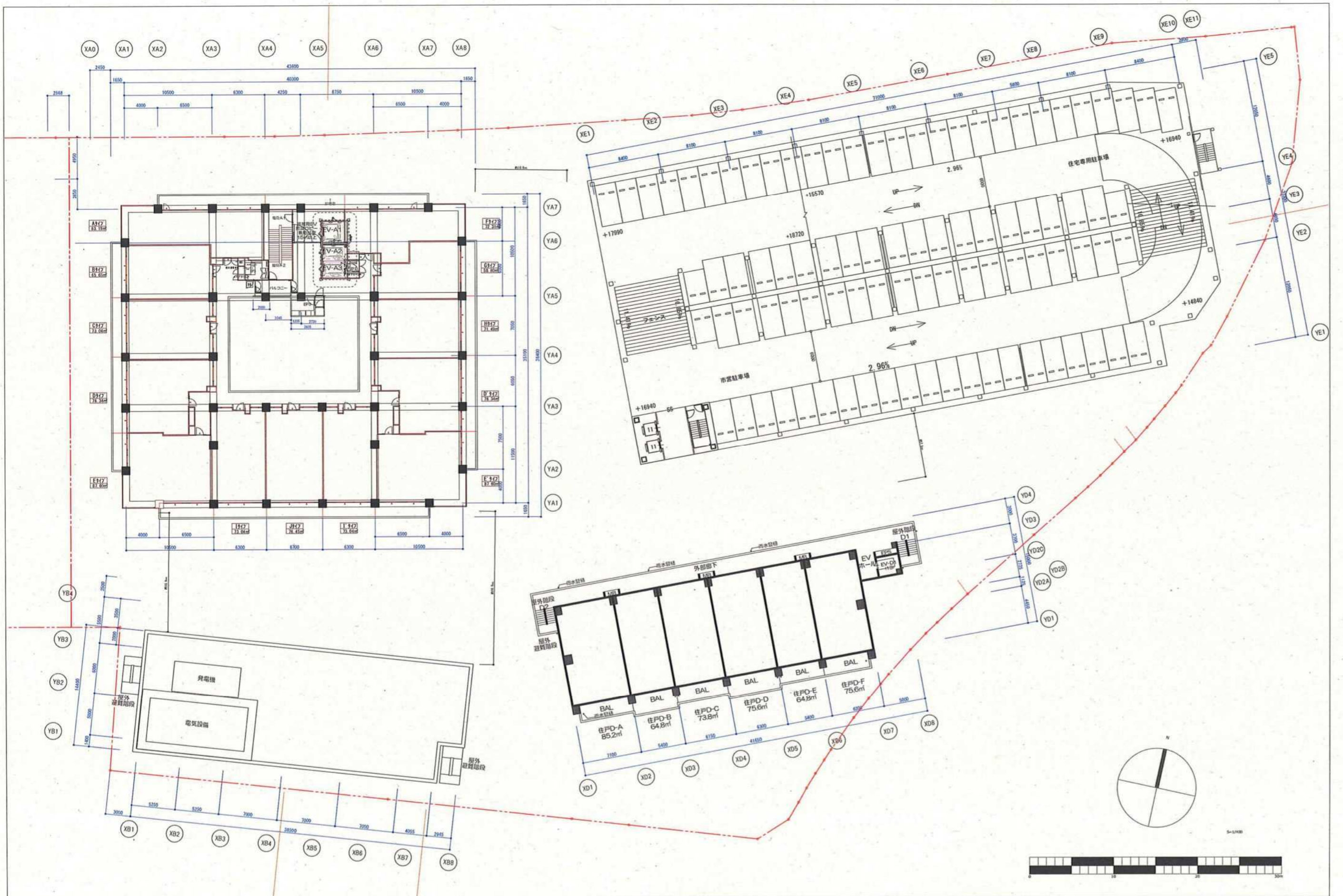
図面番号 A-045
 作成日



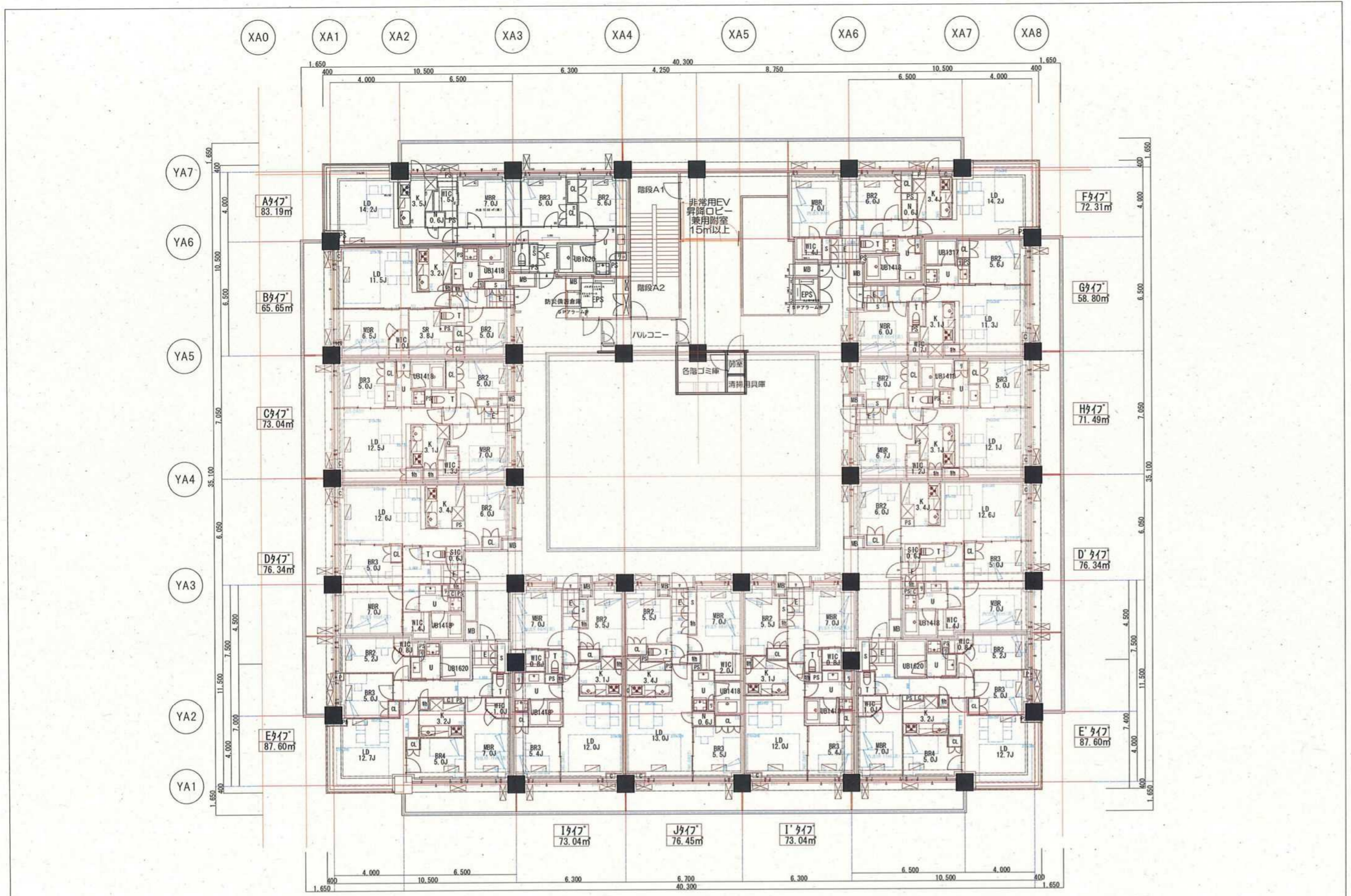
訂正履歴	<table border="1"> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table>										株式会社アル・アイ・エー 一級建築士事務所 東京都中央区新富1-4-10	作成・確認 一級建築士事務所 株式会社アル・アイ・エー	図面 4階平面図 縮尺 S=1/400(A3) 1/200(A1)	図面番号 A-046 作成日
					件名 (仮) 三島駅南口東街区A地区市街地再開発事業施設建築物									



訂正履歴	<table border="1"> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table>								株式会社アール・アイ・エー 一級建築士事務所 東京都中央区銀座2-1-14	作成・確認 一級建築士 吉田 博 建築士 藤田 誠 氏名	図面 縮尺 件名	A棟免震層・BCD棟5階平面図 S-1/400(A3) 1/200 (A1) (仮) 三島駅南口東街区A地区市街地再開発事業施設建築物	図面番号 A-047 作成日



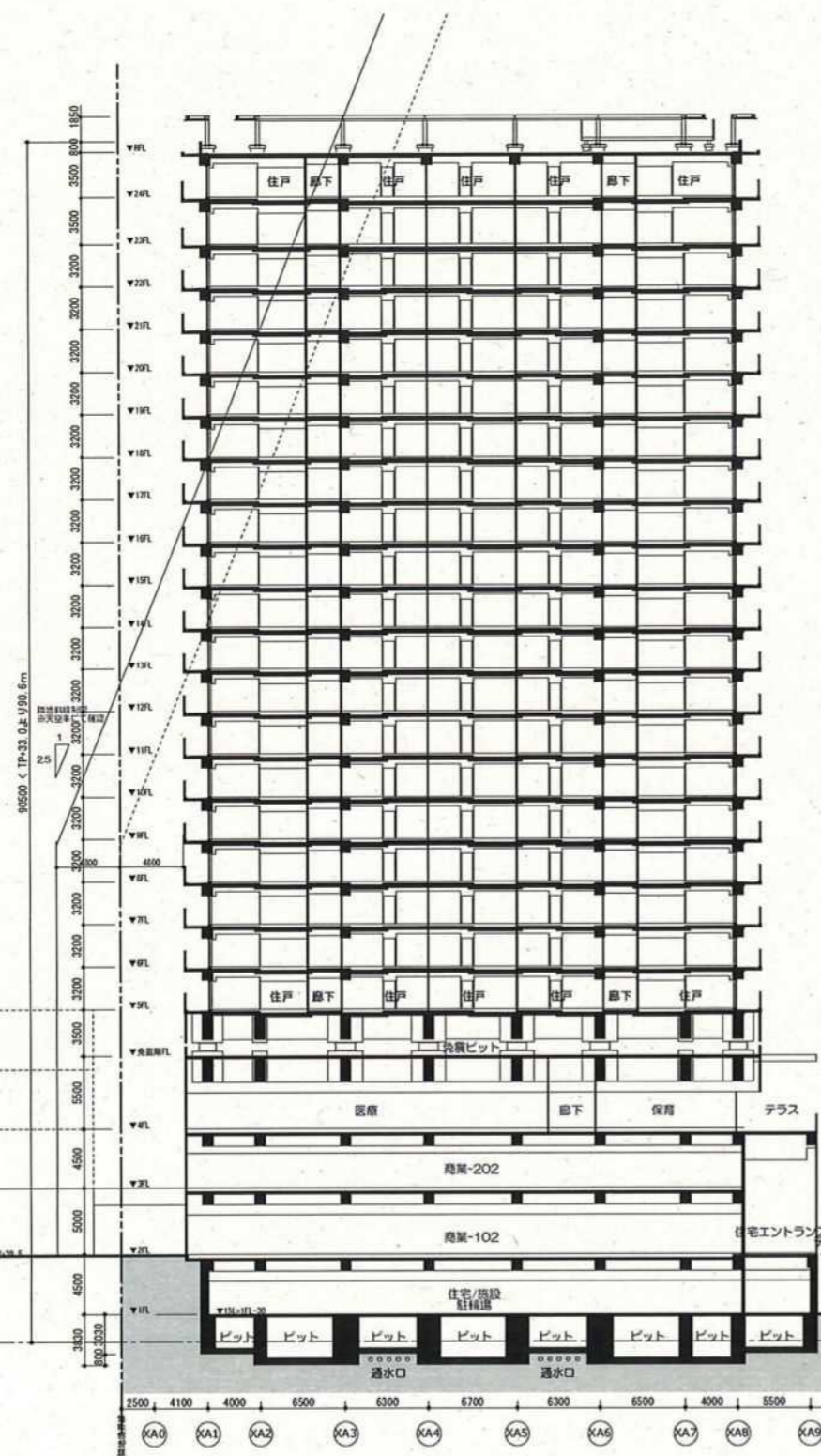
訂正履歴		 <small>株式会社アール・アイ・エー</small> <small>RESEARCH INSTITUTE OF ARCHITECTURE</small>	<small>株式会社アール・アイ・エー</small> <small>一級建築士事務所 東京都知事登録第23144号</small>	<small>作成・確認</small> <small>一級建築士事務所</small> <small>構造・設備一級建築士</small> <small>氏名</small>	図面	A棟5階・BCD棟6階平面図	図面番号	A-048
	縮尺				S=1/400(A3) 1/200(A1)	作成日		
	件名				(仮)三島駅南口東街区A地区市街地再開発事業施設建築物			



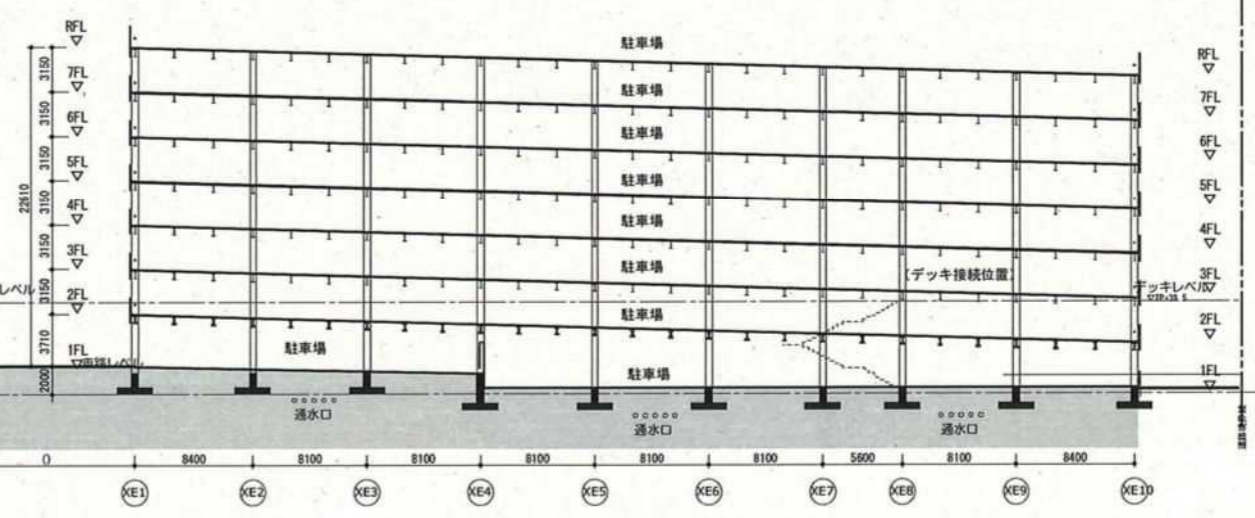
訂正履歴 . . .	 株式会社アール・アイ・エー 建築設計事務所 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1	作成・確認 一級建築士 佐藤 誠 建築士事務所 佐藤 誠	図面 A棟基準階 平面詳細図 縮尺 S=1/200 (A3) 1/100 (A1) 件名 (仮) 三島駅南口東街区A地区市街地再開発事業建設建築物	図面番号 A-201 作成日
---------------------	---	------------------------------------	--	----------------------



訂正履歴 ・ ・ ・ ・	 RIA RESEARCH INSTITUTE OF ARCHITECTURE	株式会社アル・アイ・エー 株式会社アル・アイ・エー 一級建築士事務所 東京都知事登録第21546号	作成・確認 一級建築士 笠原 誠 検査・監理一級建築士 氏名	図面 縮尺 S=1/600 (A3) 1/300 (A1) 件名 (仮) 三島駅南口東街区A地区市街地再開発事業施設建築物	図面番号 A-401 作成日
--------------------------	--	---	--------------------------------------	---	----------------------

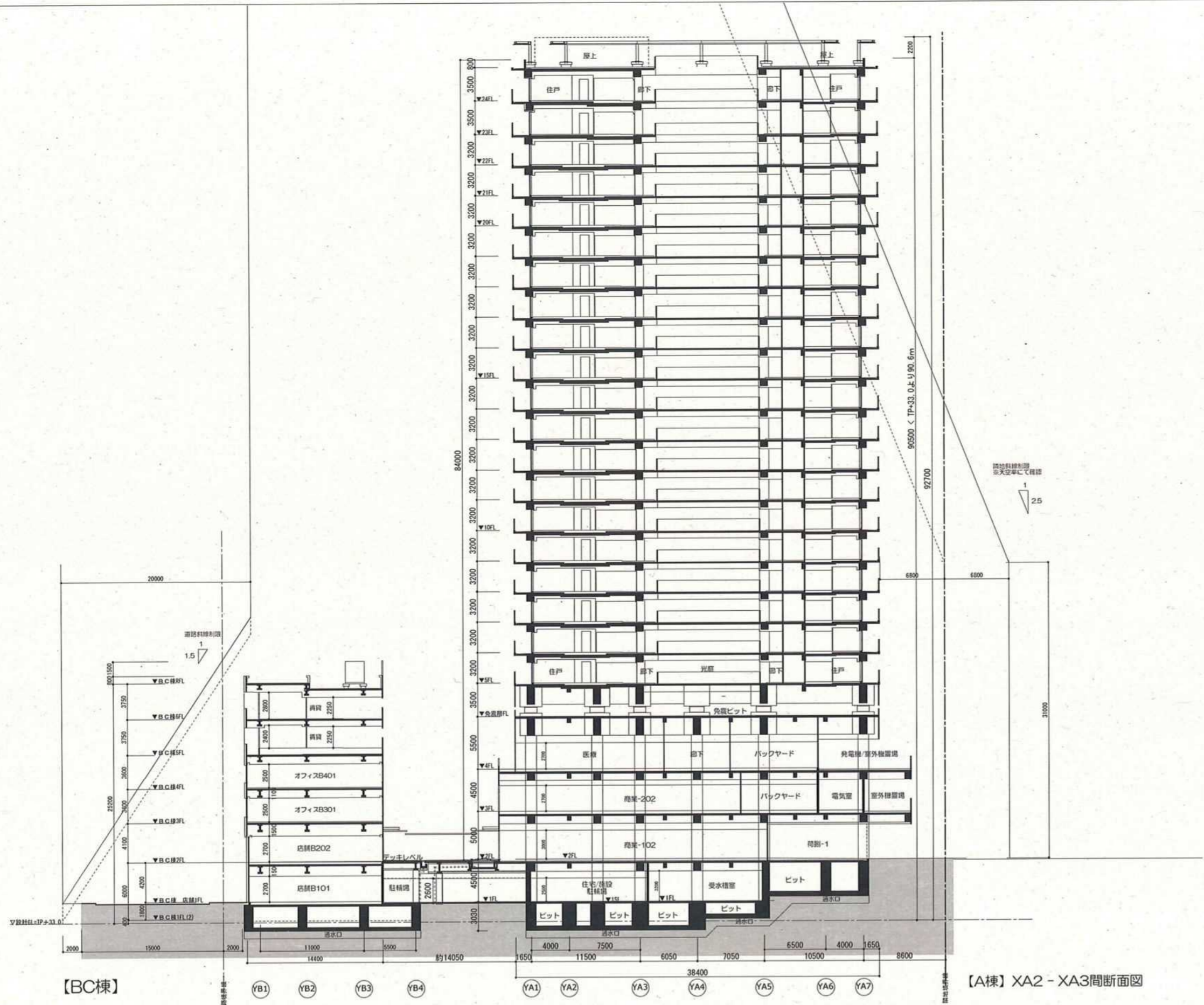


【A棟】YA2 - YA3間断面図



【E棟】YE2 - YE3間断面図

訂正履歴	・	 株式会社アル・アイエー RESEARCH INSTITUTE OF ARCHITECTURE	株式会社アル・アイエー東京支社 一級建築士事務所 東京都知事登録第23544号	作成・確認 一級建築士登録 建築・設計・監理職 凡 五	図面	断面図-1	図面番号 A-071	
	・				縮尺	S=1/500(A3) 1/250 (A1)		
	・				件名	三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業施設建築物		作成日
	・							



【BC棟】

【A棟】XA2 - XA3間断面図

訂正履歴

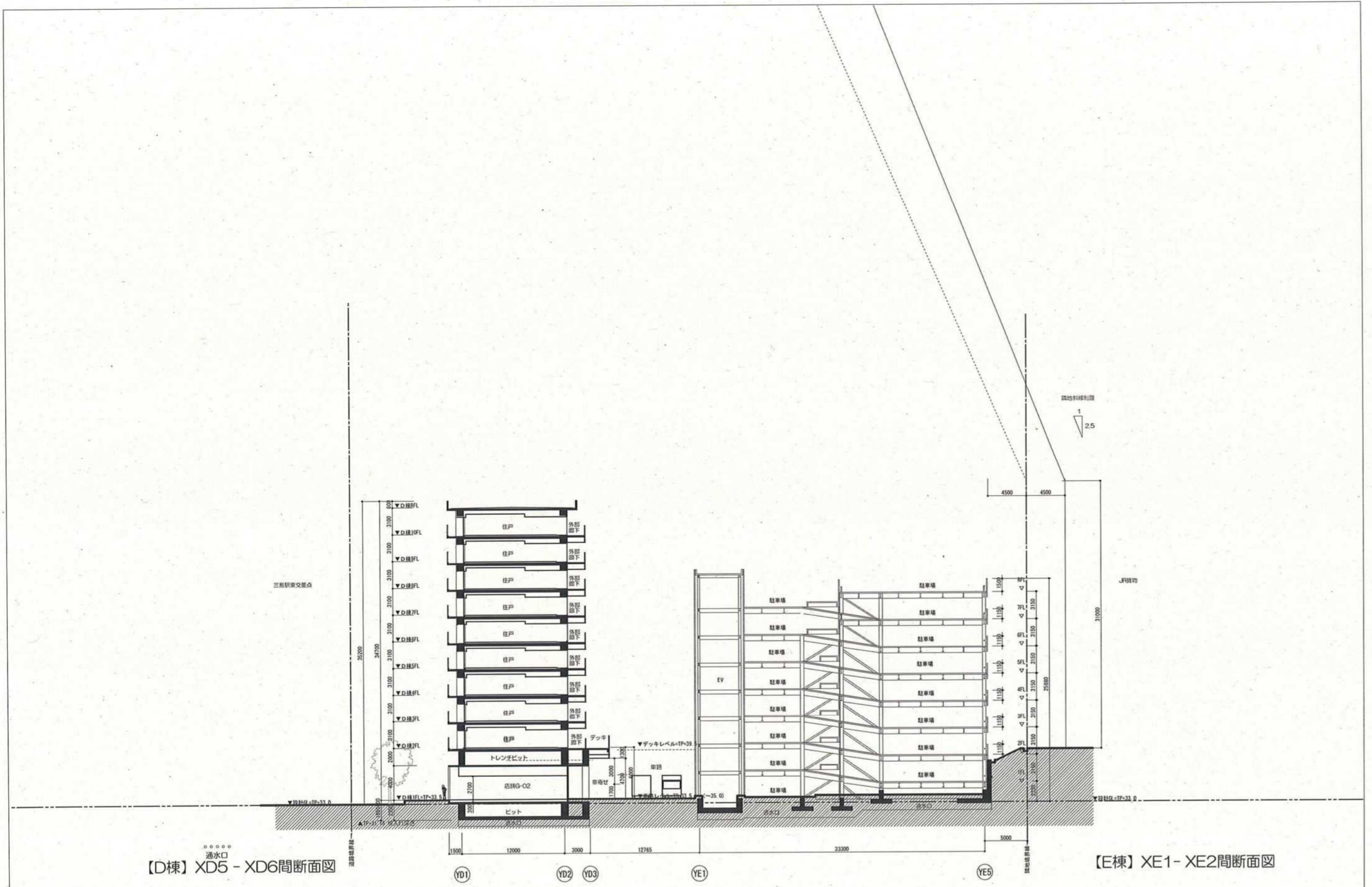
・
・
・
・



株式会社アル・アイ・エー
 株式会社アル・アイ・エー
 一級建築士事務所 東京都中央区銀座2-2-1

作成・確認
 一級建築士 吉田
 建築士 佐藤 建築士 氏名

図面	断面図-2	図面番号	A-072
縮尺	S=1/400 (A3) 1/200 (A1)	作成日	5-P.10
件名	三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業施設建築物		

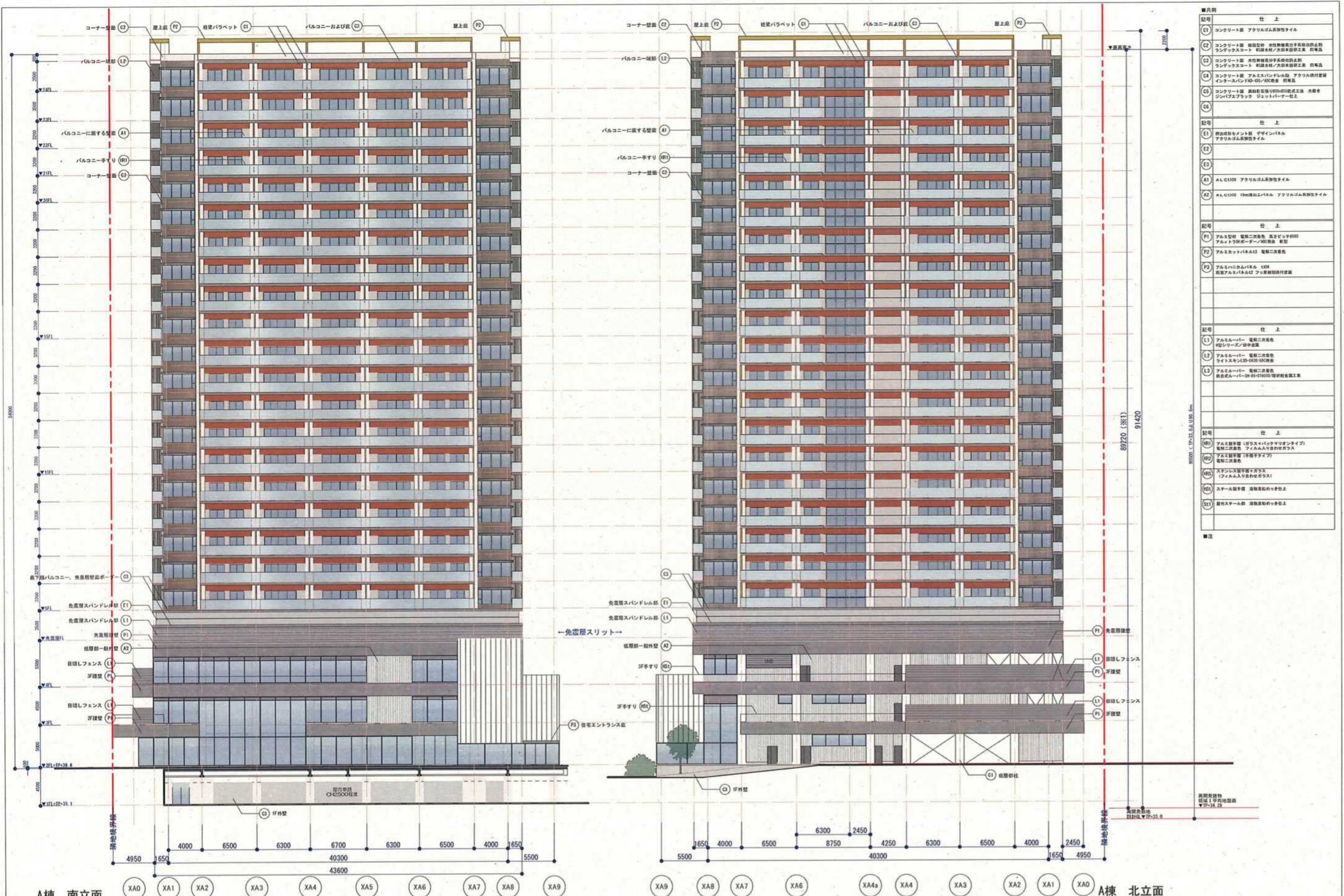


A - 073

訂正履歴		株式会社アル・アイ・エー <small>株式会社アル・アイ・エー東京支社 一級建築士事務所 東京都台東区豊島4-16-10</small>	作成・校核 一級建築士 笠原 誠 建築士 田中 誠 構成	図面	断面図-3	図面番号
				縮尺	S=1/400 (A3) 1/200 (A1)	
				件名	三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業施設建築物	作成日



訂正履歴 ・ ・ ・	 株式会社アル・アイエー <small>株式会社アル・アイ・エー 東京支社 一級建築士事務所 東京都知事登録第20546号</small>	作成・確認 一級建築士事務所 建築・設備一級建築士 氏名	図面 縮尺 S=1/400 (A3) 1/200 (A1) 件名 三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業施設建築物	立面 立面図-1 縮尺 S=1/400 (A3) 1/200 (A1) 件名 三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業施設建築物	図面番号 A-061 作成日
---------------------	--	---------------------------------------	--	---	----------------------

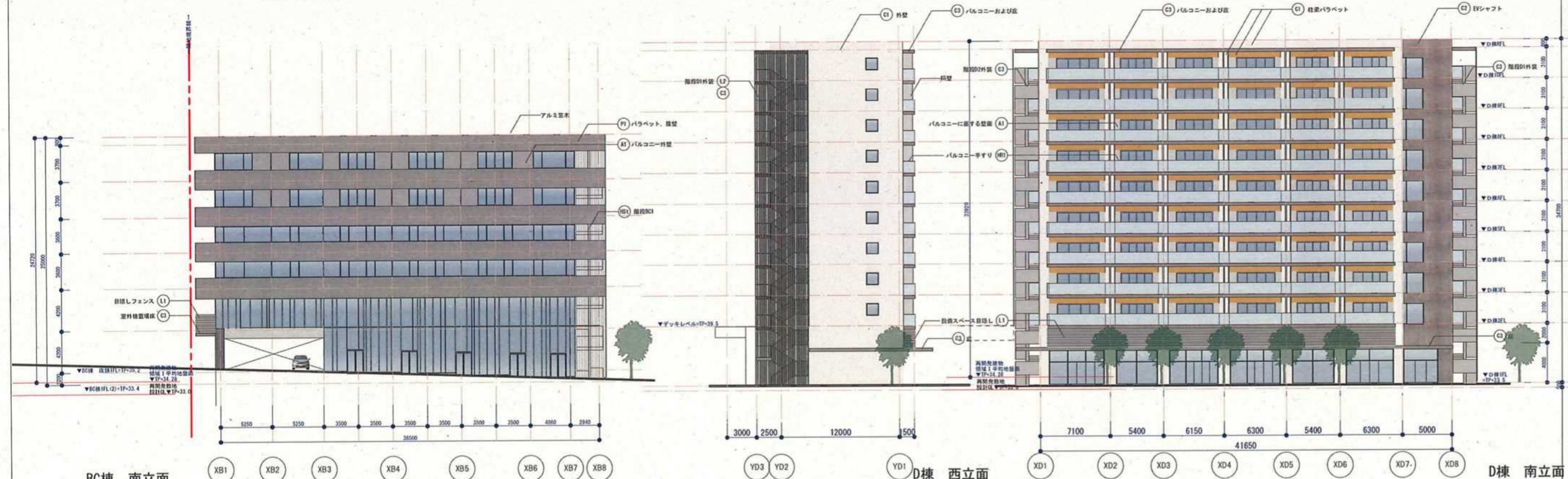


■凡例	
記号	仕上
(C1)	コンクリート面 アクリル系高弾性タイル
(C2)	コンクリート面 磁器貼付 水性無機高分子系防汚防止剤 ランテックスコート 耐摩耗材/大日本塗料工業 防汚品
(C3)	コンクリート面 水性無機高分子系防汚防止剤 ランテックスコート 耐摩耗材/大日本塗料工業 防汚品
(C4)	コンクリート面 アルミスパンデルレール ランテックスコート 耐摩耗材/大日本塗料工業 防汚品
(C5)	コンクリート面 高弾性石粉90%の珪砂系工法 本数を ジニバブラック ジェットパーラー社上
(C6)	
記号	仕上
(E1)	珪砂系セメント系 デザインタイル アクリル系高弾性タイル
(E2)	
(E3)	
(E4)	ALC1100 アクリル系高弾性タイル
(E5)	ALC1100 12mm厚加工パネル アクリル系高弾性タイル
記号	仕上
(F1)	アルミ製材 電鍍二次着色 高キビック600 アルミラバーラバー/アルミ製材 磁器
(F2)	アルミ製材/パネル/磁器 電鍍二次着色
(F3)	アルミ製材/パネル/磁器 1304 高弾性アルミパネル/磁器/珪砂系高弾性タイル
記号	仕上
(G1)	アルミラバー 電鍍二次着色 磁器/磁器/磁器/磁器
(G2)	アルミラバー 電鍍二次着色 ライトキシン150-0600/磁器
(G3)	アルミラバー 電鍍二次着色 磁器/磁器/磁器/磁器/磁器
記号	仕上
(H1)	アルミ製材 (ガラス+パスタマリアンタイプ) 電鍍二次着色 フィルム入り合わせガラス
(H2)	アルミ製材 (ガラス+パスタマリアンタイプ) 電鍍二次着色
(H3)	ステンレス製材 (ガラス+パスタマリアンタイプ) (フィルム入り合わせガラス)
(H4)	ステンレス製材 珪砂系高弾性タイル
(H5)	鋼製ステンレス製材 珪砂系高弾性タイル



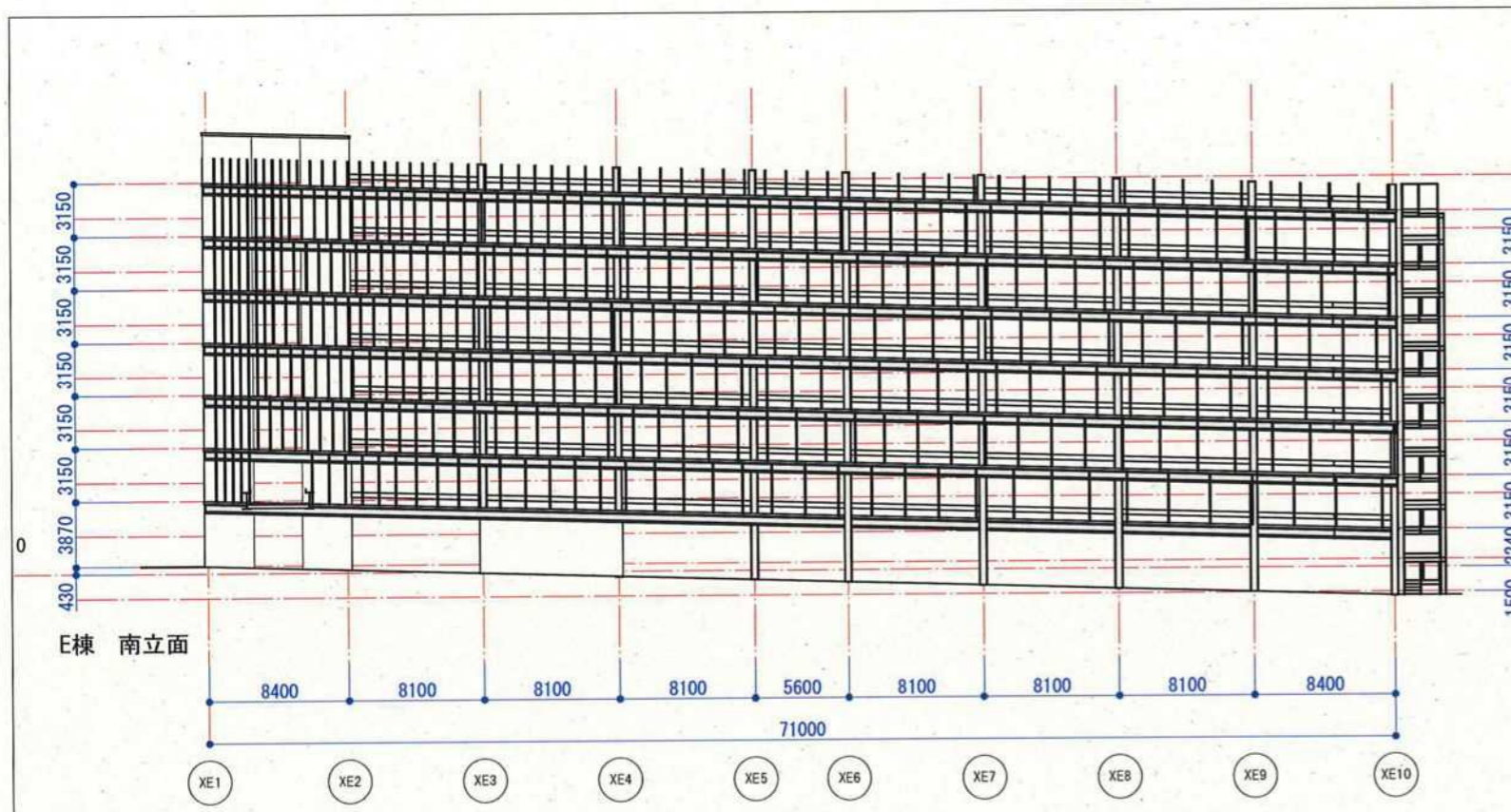
記号	仕上
C1	コンクリート面 アクリルゴム系弾性タイル
C2	コンクリート面 珪藻土系水性弾性分子系防汚防藻剤 ラングテックコート 珪藻土系/大目目地仕上げ 珪藻土
C3	コンクリート面 水性弾性分子系防汚防藻剤 ラングテックコート 珪藻土系/大目目地仕上げ 珪藻土
C4	コンクリート面 アクリル系シリコン系 アクリル弾性塗料 インターシステムFD-100/AC100 珪藻土
C5	コンクリート面 珪藻土系水性弾性分子系防汚防藻剤 ラングテックコート ジェットバーナー仕上げ
C6	
E1	珪藻土系水性弾性分子系防汚防藻剤 ラングテックコート アクリル系シリコン系
E2	
E3	
A1	A.L.C1100 アクリルゴム系弾性タイル
A2	A.L.C1100 15mm厚加工タイル アクリルゴム系弾性タイル
P1	アルミ型材 電線二次管色 高さピッチ60 アルミラダーボデー/AC100 珪藻土
P2	アルミカットパネル AC100 電線二次管色
P3	アルミパネル/パネル 1104 珪藻土系水性弾性分子系防汚防藻剤
L1	アルミルーバー 電線二次管色 珪藻土系水性弾性分子系防汚防藻剤
L2	アルミルーバー 電線二次管色 ライトスチール/AC100 珪藻土
L3	アルミルーバー 電線二次管色 珪藻土系水性弾性分子系防汚防藻剤
S1	ステンレス製手すりガラス (フィルム入り合わせガラス)
S2	ステンレス製 珪藻土系水性弾性分子系防汚防藻剤
S3	ステンレス製 珪藻土系水性弾性分子系防汚防藻剤
S4	ステンレス製 珪藻土系水性弾性分子系防汚防藻剤
S5	ステンレス製 珪藻土系水性弾性分子系防汚防藻剤

記号	仕上
U1	自閉しフェンス
P1	珪藻土
U2	自閉しフェンス
P2	珪藻土
U3	自閉しフェンス
P3	珪藻土

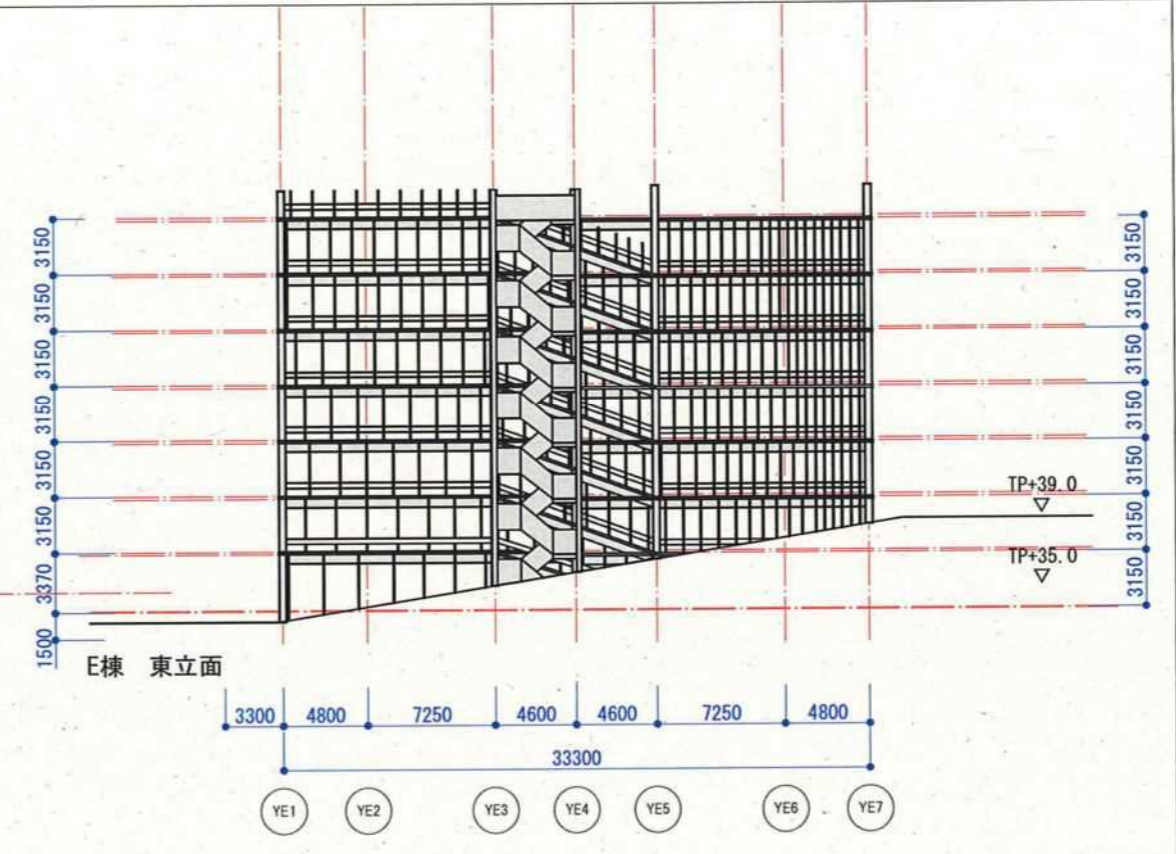


訂正履歴	作成・校核	図面	立面図-5	図面番号
・	一級建築士事務所	縮尺	S=1/400(A3) 1/200(A1)	A-065
・	株式会社アール・アイ・エー	件名	(仮)三島駅南口東街区A地区市街地再開発事業建設建築物	作成日
・	株式会社アール・アイ・エー 東京都中央区銀座2-15-15			

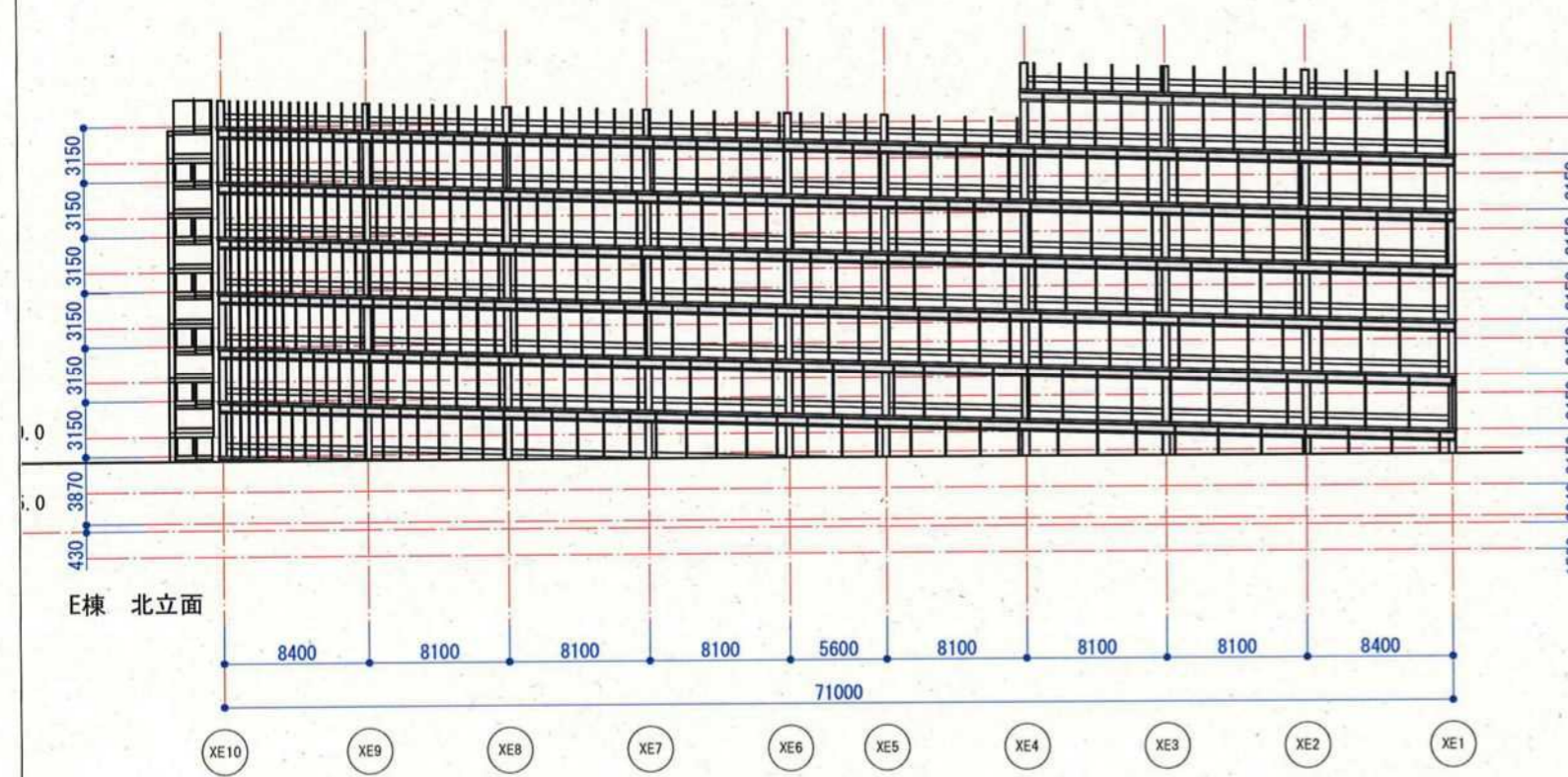
株式会社アール・アイ・エー
ria
 RESEARCH INSTITUTE OF ARCHITECTURE
 株式会社アール・アイ・エー 東京都中央区銀座2-15-15



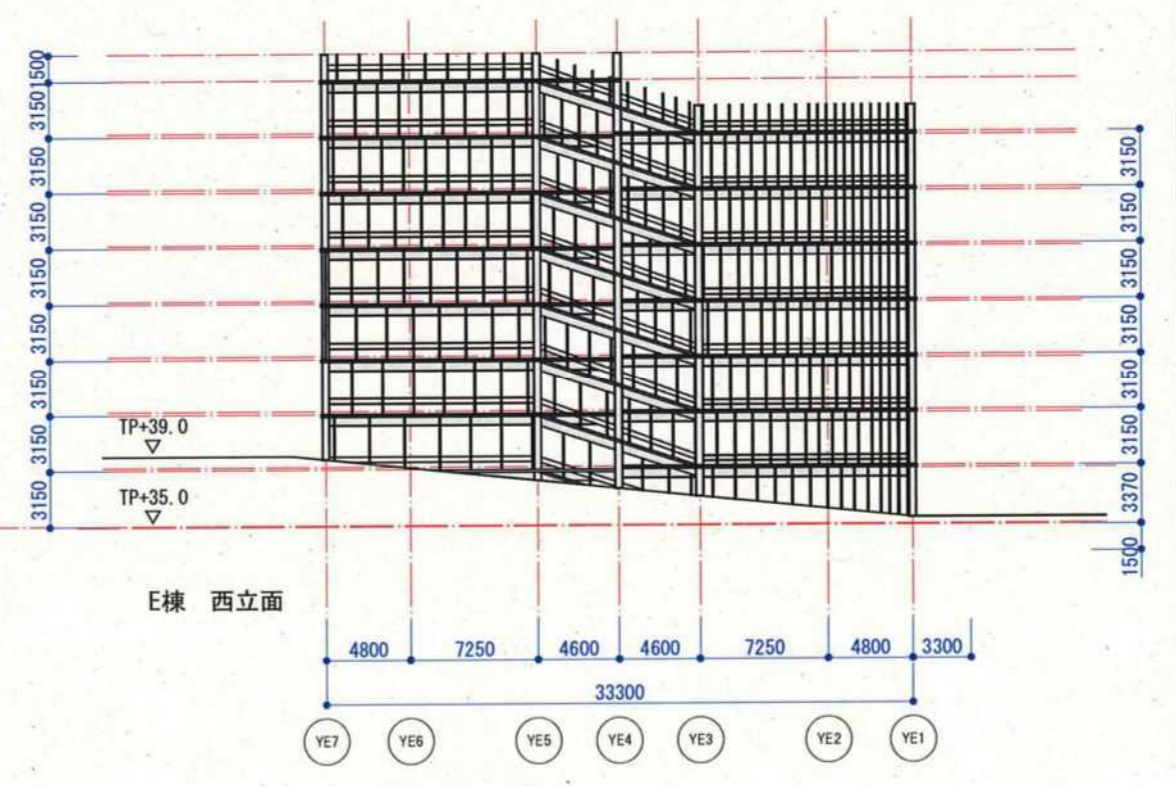
E棟 南立面



E棟 東立面



E棟 北立面



E棟 西立面

訂正履歴		株式会社アル・アイ・エー <small>株式会社アル・アイ・エー 東京都港区新橋 2-15-15</small>	<small>作成・確認 一級建築士事務所 構造・設備一級建築士 氏名</small>	図面	立面図-6	図面番号	A-066
				縮尺	S=1/400(A3) 1/200 (A1)	作成日	5-P.26
				件名	(仮) 三島駅南口東街区A地区市街地再開発事業施設建築物		

構造関係特記仕様書-1

共通事項

設計図書の優先順位は契約書による。
特記事項
特記事項で (印) 印のある場合は適用は下記による。
○印の付いたものを適用する。
○印の無い場合は 印付いたものを適用する。
○印と 印の付いた場合は共に適用する。
・印の付いたものは適用しない。

共通事項2 構造設計概要

Table with columns for room type (居室, 浴室, etc.), floor area, and seismic force (地震力). Includes a table for seismic force distribution and a table for floor area.

2章 仮設工事

仮設工事は施工者の責任施工とする。
仮設工事は仮設設計書を作成し、必要に応じて監理者の承認を得る事。
仮設に伴う配体の補強は施工者負担とする。

3章 土工

土工は施工者の責任施工とする。
施工者が山留め、支保工、および水留めの工法を変更する場合は、監理者と協議すること。

Table for soil properties: 土質 (Soil Type), 含水率 (Moisture Content), 圧縮係数 (Compression Coefficient).

風圧力 (Wind Pressure)
山留め (Shoring)
支保工 (Scaffolding)
水留め (Water Retention)

地震力 (Seismic Force)
地盤耐力 (Soil Bearing Capacity)
土圧 (Soil Pressure)

その他 (Others)
立体駐車場における自動車の衝突による衝撃力

令第129条の2の3の事項
設計が該当する場合には、ロにチェックを記入する事。

建築物に設ける建築設備については、構造耐力上安全なものとして、以下の構造方法による。

第1条 建築設備(昇降機を除く)、建築設備の支持構造部及び架設金物は、腐食又は腐食のおそれがないものとする。

4章 地業工事

地業管理技術者
既設コンクリート杭、鋼杭地盤においては施工管理技術者を配置する(4.3.2,4.4.2)

杭の種類
RC杭 (JIS A5372)
SC杭 (JIS A5372又は大臣部定品)

杭の埋設
RC杭 (JIS A5372)
SC杭 (JIS A5372又は大臣部定品)

杭の施工
RC杭 (JIS A5372)
SC杭 (JIS A5372又は大臣部定品)

杭の検査
RC杭 (JIS A5372)
SC杭 (JIS A5372又は大臣部定品)

杭の補修
RC杭 (JIS A5372)
SC杭 (JIS A5372又は大臣部定品)

杭の撤去
RC杭 (JIS A5372)
SC杭 (JIS A5372又は大臣部定品)

杭の処分
RC杭 (JIS A5372)
SC杭 (JIS A5372又は大臣部定品)

杭の再利用
RC杭 (JIS A5372)
SC杭 (JIS A5372又は大臣部定品)

杭のその他
RC杭 (JIS A5372)
SC杭 (JIS A5372又は大臣部定品)

5章 鉄筋工事

鉄筋の使用材料は、全てJIS規格品、または大臣部定取得品とする。
鉄筋の材質
鉄筋コンクリート用鉄筋 (JIS G3112) (大臣部定品)

鉄筋の径
鉄筋コンクリート用鉄筋 (JIS G3112) (大臣部定品)

鉄筋の長さ
鉄筋コンクリート用鉄筋 (JIS G3112) (大臣部定品)

鉄筋の位置
鉄筋コンクリート用鉄筋 (JIS G3112) (大臣部定品)

鉄筋の保護
鉄筋コンクリート用鉄筋 (JIS G3112) (大臣部定品)

鉄筋の検査
鉄筋コンクリート用鉄筋 (JIS G3112) (大臣部定品)

鉄筋の補修
鉄筋コンクリート用鉄筋 (JIS G3112) (大臣部定品)

鉄筋の撤去
鉄筋コンクリート用鉄筋 (JIS G3112) (大臣部定品)

鉄筋の処分
鉄筋コンクリート用鉄筋 (JIS G3112) (大臣部定品)

鉄筋の再利用
鉄筋コンクリート用鉄筋 (JIS G3112) (大臣部定品)

6章 試験

試験の種類
試験の方法
試験の場所

試験の回数
試験の時期
試験の結果

試験の記録
試験の報告
試験の承認

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

7章 試験

試験の種類
試験の方法
試験の場所

試験の回数
試験の時期
試験の結果

試験の記録
試験の報告
試験の承認

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

試験のその他
試験の費用
試験の責任

構造関係特記仕様書-2

6章 コンクリート工事
レディミキストコンクリートは、原則JS A5308への適合を要するものとし、大径指定を要するものとする。大径指定コンクリートは指定された条件を優先する。

Table with columns: 使用箇所, 種類, 単位, 寸法, 備考. Lists concrete types and their specifications for various parts of the building.

コンクリートの耐久設計基準強度 (Fd)
構造体の計画使用期間の経過後の耐久設計基準強度 (Fd)

Table showing design strength (Fd) for different concrete types and conditions, including tables for normal and high-strength concrete.

コンクリートの品質、及び配合の条件
*各種コンクリートで特記しない場合は、コンクリート材料、配合事項、普通コンクリートに準ずる。

Table detailing concrete quality and mix conditions, including tables for 3.5MPa, 10MPa, 11MPa, 12MPa, 13MPa, and 14MPa concrete.

コンクリート材料、配合事項
*耐久性能に関する特記を要するもの

Table listing concrete materials and mix items, such as cement, admixtures, and aggregate, with their respective specifications.

コンクリートの品質、及び配合の条件
*各種コンクリートで特記しない場合は、コンクリート材料、配合事項、普通コンクリートに準ずる。

Table detailing concrete quality and mix conditions, including tables for 3.5MPa, 10MPa, 11MPa, 12MPa, 13MPa, and 14MPa concrete.

構造体コンクリートの仕上り (6.2.5)
*部材の位置及び断面寸法の許容偏差は、下表による。

Table showing allowable deviations for concrete structure dimensions, including columns, beams, and slabs.

コンクリートの品質、及び配合の条件
*各種コンクリートで特記しない場合は、コンクリート材料、配合事項、普通コンクリートに準ずる。

Table detailing concrete quality and mix conditions, including tables for 3.5MPa, 10MPa, 11MPa, 12MPa, 13MPa, and 14MPa concrete.

コンクリートの品質、及び配合の条件
*各種コンクリートで特記しない場合は、コンクリート材料、配合事項、普通コンクリートに準ずる。

Table detailing concrete quality and mix conditions, including tables for 3.5MPa, 10MPa, 11MPa, 12MPa, 13MPa, and 14MPa concrete.

コンクリートの品質、及び配合の条件
*各種コンクリートで特記しない場合は、コンクリート材料、配合事項、普通コンクリートに準ずる。

Table detailing concrete quality and mix conditions, including tables for 3.5MPa, 10MPa, 11MPa, 12MPa, 13MPa, and 14MPa concrete.

コンクリートの品質、及び配合の条件
*各種コンクリートで特記しない場合は、コンクリート材料、配合事項、普通コンクリートに準ずる。

Table detailing concrete quality and mix conditions, including tables for 3.5MPa, 10MPa, 11MPa, 12MPa, 13MPa, and 14MPa concrete.

表2 支柱の最小貯留期間
表3 支柱の最小貯留期間

Table 2: Minimum retention periods for columns. Table 3: Minimum retention periods for columns.

コンクリートの品質、及び配合の条件
*各種コンクリートで特記しない場合は、コンクリート材料、配合事項、普通コンクリートに準ずる。

Table detailing concrete quality and mix conditions, including tables for 3.5MPa, 10MPa, 11MPa, 12MPa, 13MPa, and 14MPa concrete.

コンクリートの品質、及び配合の条件
*各種コンクリートで特記しない場合は、コンクリート材料、配合事項、普通コンクリートに準ずる。

Table detailing concrete quality and mix conditions, including tables for 3.5MPa, 10MPa, 11MPa, 12MPa, 13MPa, and 14MPa concrete.

コンクリートの品質、及び配合の条件
*各種コンクリートで特記しない場合は、コンクリート材料、配合事項、普通コンクリートに準ずる。

Table detailing concrete quality and mix conditions, including tables for 3.5MPa, 10MPa, 11MPa, 12MPa, 13MPa, and 14MPa concrete.

コンクリートの品質、及び配合の条件
*各種コンクリートで特記しない場合は、コンクリート材料、配合事項、普通コンクリートに準ずる。

7章 鉄骨工事
鉄骨の精度
鉄骨の精度
鉄骨の精度

Table showing steelwork accuracy requirements, including tables for column and beam accuracy.

鉄骨の精度
鉄骨の精度
鉄骨の精度

Table showing steelwork accuracy requirements, including tables for column and beam accuracy.

鉄骨の精度
鉄骨の精度
鉄骨の精度

Table showing steelwork accuracy requirements, including tables for column and beam accuracy.

鉄骨の精度
鉄骨の精度
鉄骨の精度

Table showing steelwork accuracy requirements, including tables for column and beam accuracy.

鉄骨の精度
鉄骨の精度
鉄骨の精度

鉄骨の精度
鉄骨の精度
鉄骨の精度

Table showing steelwork accuracy requirements, including tables for column and beam accuracy.

鉄骨の精度
鉄骨の精度
鉄骨の精度

Table showing steelwork accuracy requirements, including tables for column and beam accuracy.

鉄骨の精度
鉄骨の精度
鉄骨の精度

Table showing steelwork accuracy requirements, including tables for column and beam accuracy.

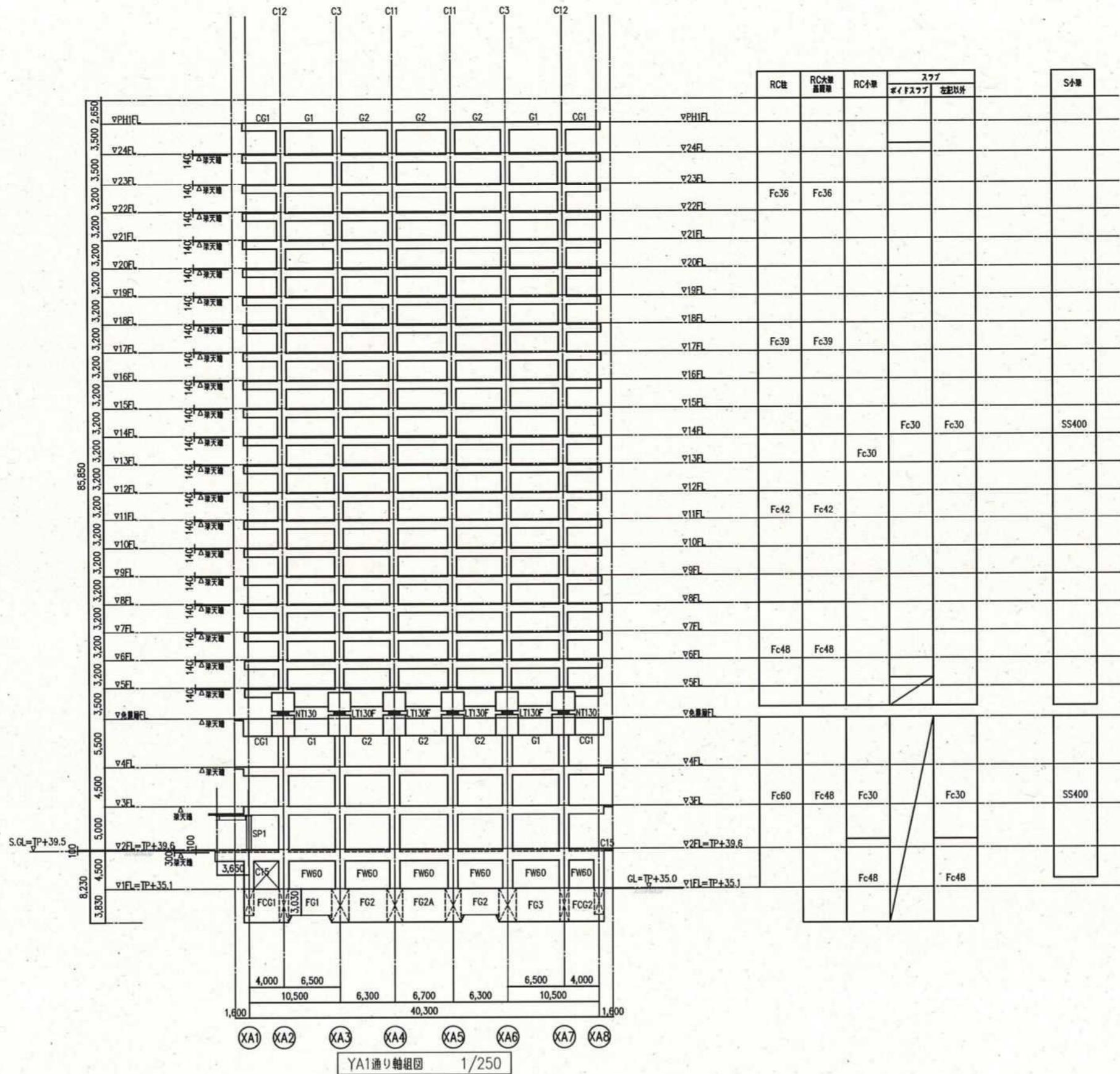
鉄骨の精度
鉄骨の精度
鉄骨の精度

Table showing steelwork accuracy requirements, including tables for column and beam accuracy.

鉄骨の精度
鉄骨の精度
鉄骨の精度

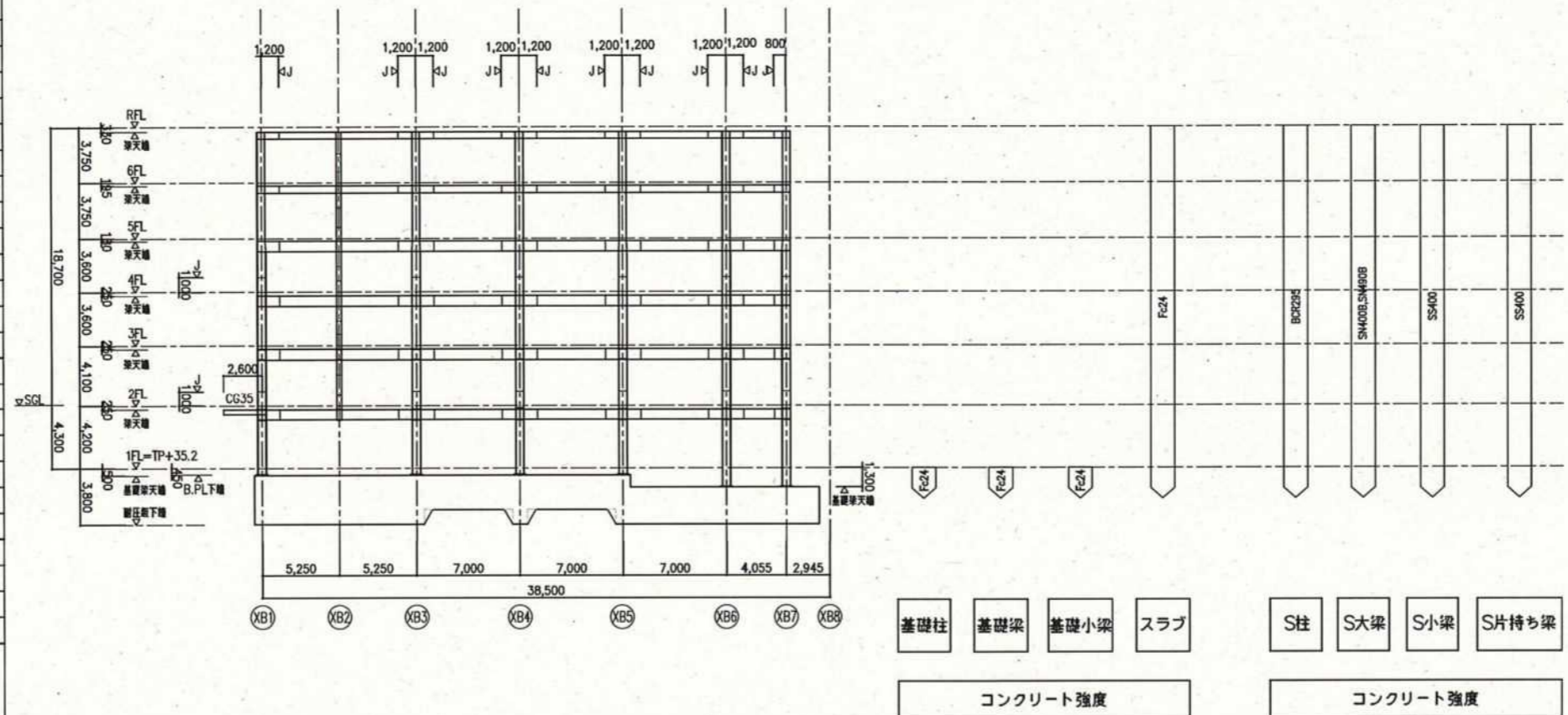
A棟 構造概要

構造種別	鉄筋コンクリート造			
基礎	直埋基礎 (ベタ基礎)			
支保脚	鋳造脚 (SGL-8.23m, N値60以上)			
使用材料				
コンクリート	設計基準強度			
	Fc24~Fc36	JIS標準品		
	Fc42~Fc60	大径鋼定品		
鉄筋	強直区分			
	SD490	D38~D41	柱・大梁主筋	JIS標準品
	SD390	D29~D35	柱・大梁主筋	JIS標準品
	SD345	D19~D25	小梁主筋・土留主筋等	JIS標準品
	SD295A	D10~D16	帯筋・筋帯・スラブ主筋・壁筋・ベース筋・隅筋等	JIS標準品
	MK785 同等	S13・S16	帯筋・筋帯	JIS標準品
	定規	柱・大梁は鋼絞式継手 (大径鋼定品: プレートナット工法 同等) 小梁は鋼絞式継手又は鋼絞式継手 (大径鋼定品: プレートナット工法 同等)		
	鋼絞式継手	D29~D41	鋼絞式継手	
		D19~D25	鋼絞式継手又はガス圧継手	
		(縦圧継手、壁の鉄筋は重ね継手可とします)		
	D10~D16	重ね継手		
鉄骨	種別			
	SS400	小梁・隅柱・目録し支保脚等		
ボルト	SIOT (μ≧0.45) FBT (μ≧0.40 防錆塗膜ノック)			
免震装置	天端ゴム系摩擦ゴム変束	1300φ~1400φ (プリフス13社製 S2=5シリーズ) 同等品		
	鉛アブラ入り摩擦ゴム変束	1300φ~1400φ (プリフス13社製 S2=5シリーズ) 同等品		
	鋼線ダンパー NSUD55x8	(日鉄エンジニアリング社製) 同等品		

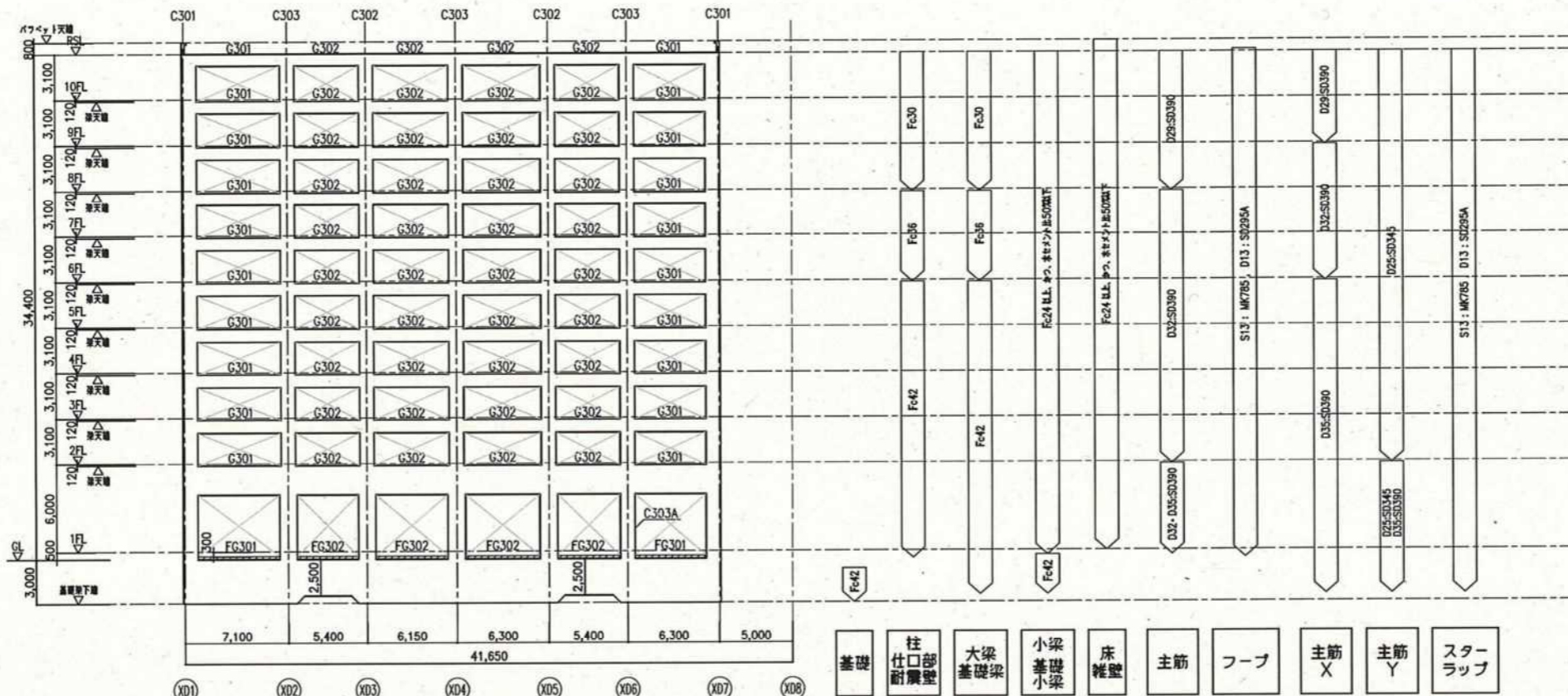


BC棟 構造概要

構造概要		
構造種別	鉄骨造	
基礎	直接基礎(ベタ基礎)	
支持層	溶岩層	
使用材料		
コンクリート	設計基準強度	
	Fc24	JIS規格品
鉄筋	強度区分	
	SD390	D29~D32 基礎梁主筋 JIS規格品
	SD345	D19~D25 基礎柱主筋・耐圧鉄 JIS規格品
	SD295A	D10~D16 帯筋・肋筋・スラブ主筋・壁筋・ベース筋・帯筋等 JIS規格品
定着	折り曲げ定着	
継手	D19~D32	ガス圧接継手 (耐圧板、壁の鉄筋は重ね継手可とします)
	D10~D16	重ね継手
鉄骨	種別	
	BCR295	柱
	BCP325	柱
	SN490B	柱・大梁
	SN400B	大梁
	SS400	小梁・片持ち梁・隅柱・目隠し支持材等
ボルト	S10T (μ≧0.45) FBT (μ≧0.40 溶融亜鉛メッキ)	



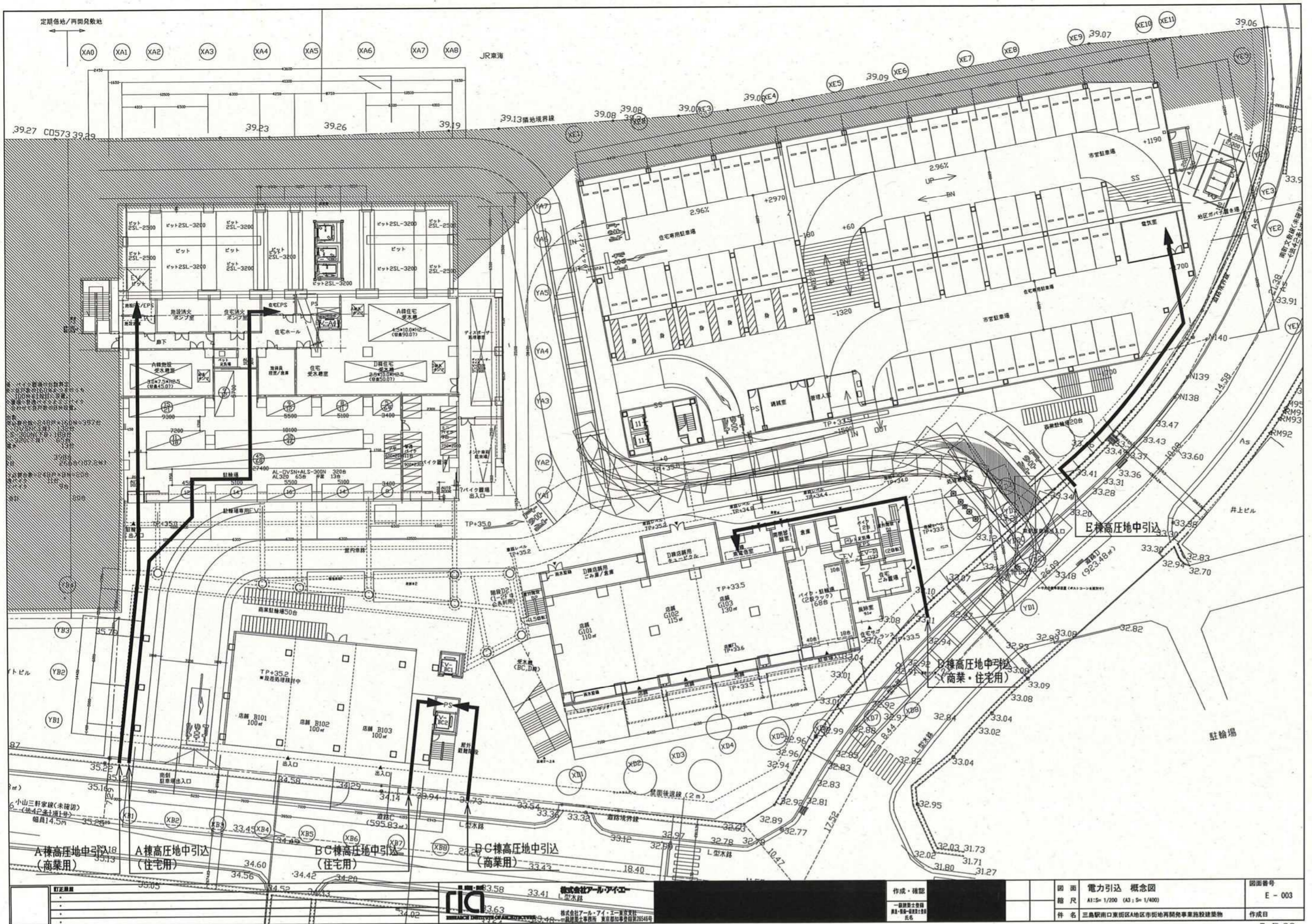
使用区分			
建築概要	(仮称)三島駅南口東街区A地区市街地再開発事業施設建築物 D棟		
構造種別	鉄筋コンクリート造 1層 ~ 10層		
	桁行方向(X方向): 鉄ラーメン構造 梁間方向(Y方向): 耐震壁付ラーメン構造		
基礎	直接基礎(べた基礎)		
	長期地耐力 300 kN/m ²		
	短期地耐力 600 kN/m ²		
支持層	地層層		
使用材料			
コンクリート	設計基準強度 (N/mm ²)		
	Fe24	JIS規格品	
	Fe30	JIS規格品	
	Fe36	JIS規格品	
	Fe42	JIS規格品または大径認定品	
鉄筋	SD390	D29 ~ D35	JIS規格品
	SD345	D19 ~ D25	JIS規格品
	SD295A	D10 ~ D16	JIS規格品
	MK785	S13	大径認定品
鉄骨			
ボルト			
免震材料			
免震層			

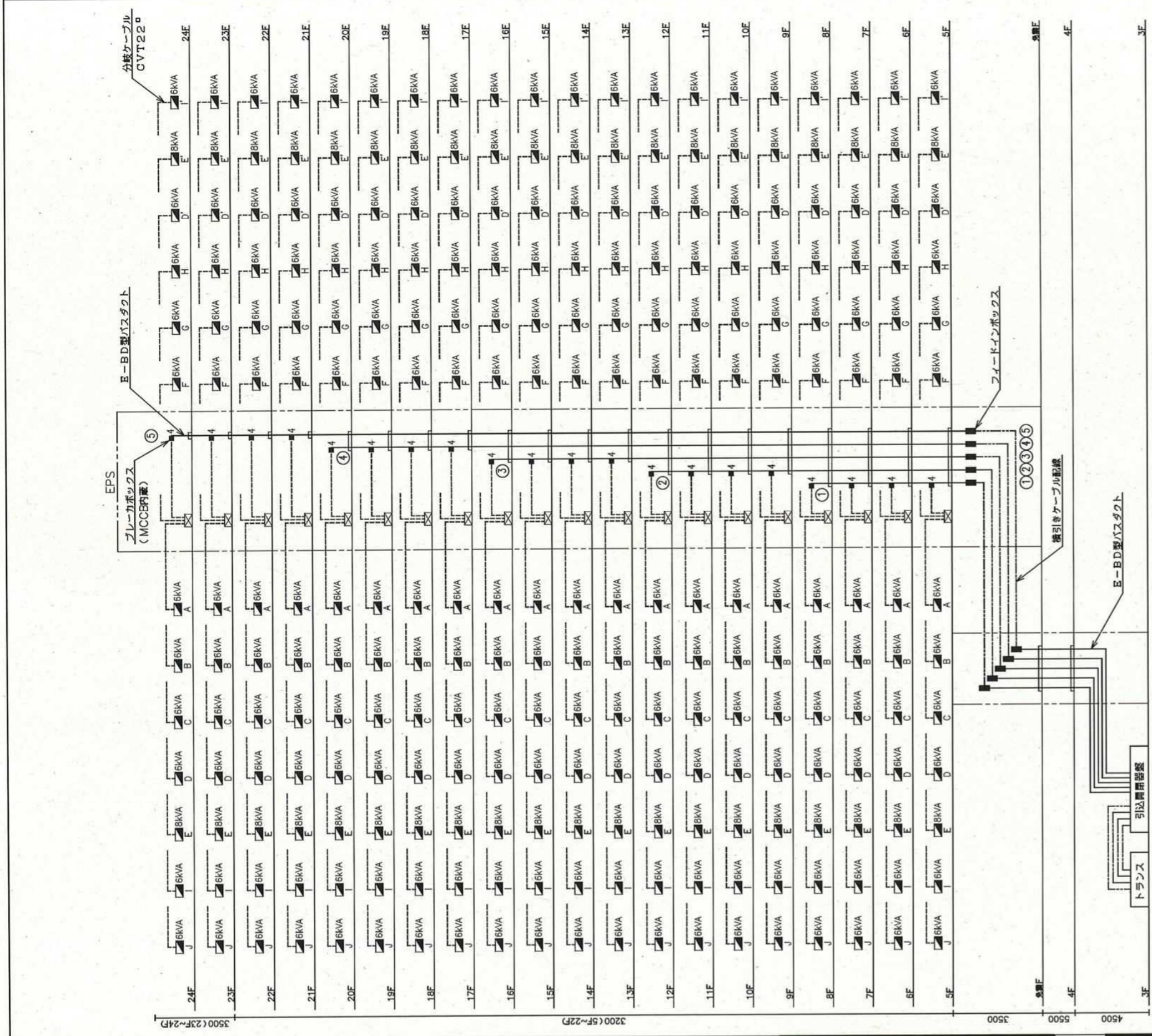


基礎	柱 仕口部 耐震壁	大梁 基礎梁	小梁 基礎小梁	床 雑壁	主筋	フープ	主筋 X	主筋 Y	スター ラップ
コンクリート強度					柱: 径・材質		梁: 径・材質		

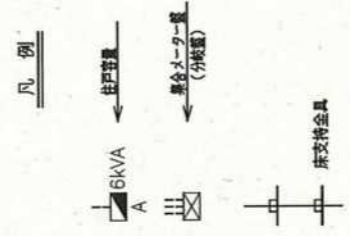
片持梁 (CG) は大梁と同じ強度とする
CB2, B5は大梁と同じ強度とする

YD1通り軸組図 1/200





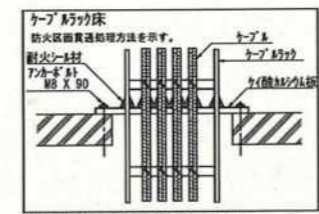
- ブレーカボックスサイズ
- | |
|-----------------|
| 1: MCCB 50A内蔵 |
| 2: MCCB 100A内蔵 |
| 3: MCCB 225A内蔵 |
| 4: MCCB 400A内蔵 |
| 5: MCCB 600A内蔵 |
| 6: MCCB 800A内蔵 |
| 7: MCCB 1000A内蔵 |
| 8: MCCB 1200A内蔵 |



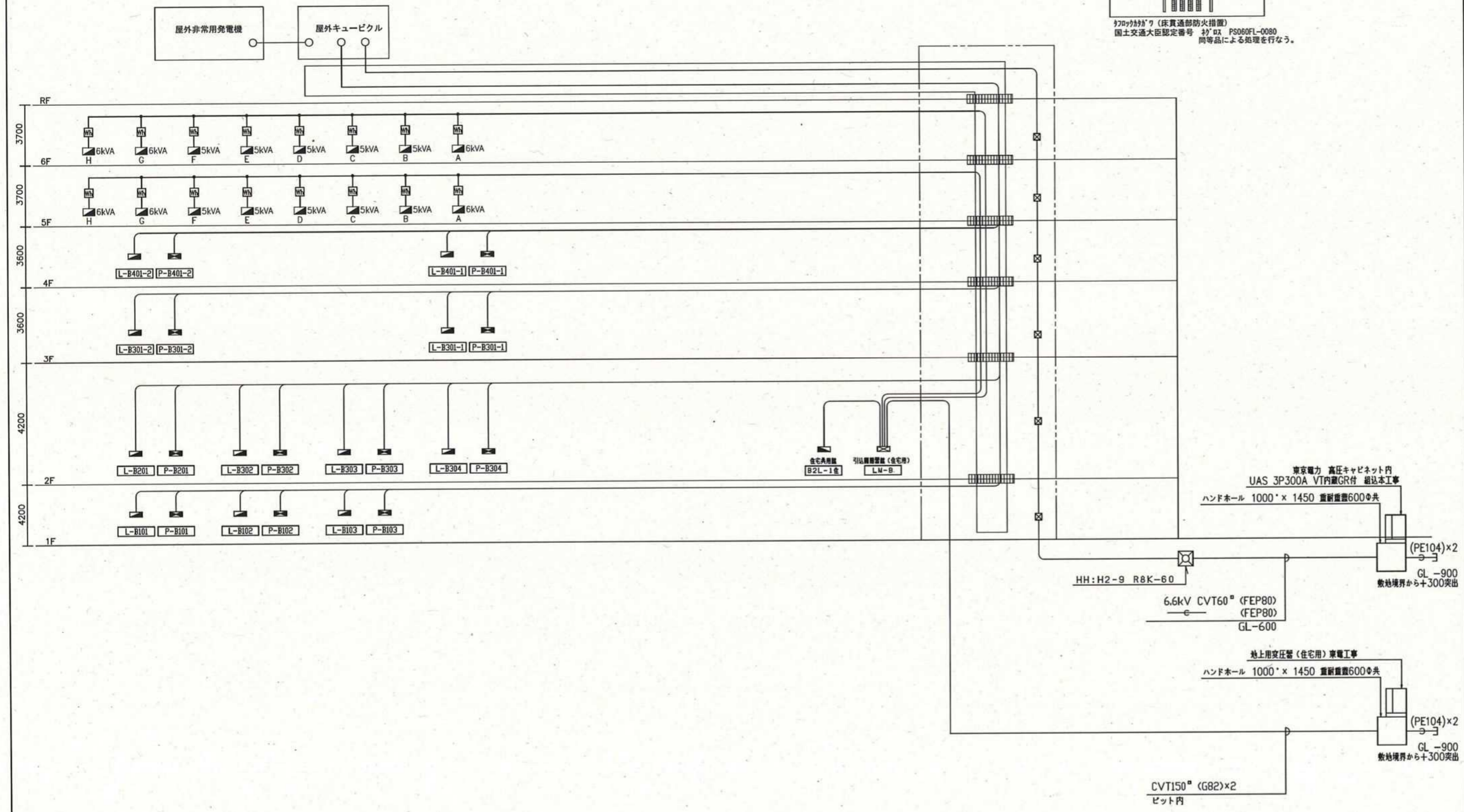
E-BD型バスダクト幹線リスト

No.	バスダクト幹線番号	変圧器計算上の負荷容量 (トランス需要率含む)	負荷電流	免震構造引きケーブルサイズ	バスダクト定格電流	電圧降下率
①	L-1	TR-1 131.2kVA	754.4A	CVT 200 \square ×3	1 ϕ 3w 2500A	3.69%
②	L-2	TR-2 131.2kVA	754.4A	CVT 200 \square ×3	1 ϕ 3w 2500A	3.97%
③	L-3	TR-3 131.2kVA	754.4A	CVT 200 \square ×3	1 ϕ 3w 3000A	3.90%
④	L-4	TR-4 131.2kVA	754.4A	CVT 250 \square ×4	1 ϕ 3w 3000A	3.95%
⑤	L-5	TR-5 131.2kVA	754.4A	CVT 250 \square ×3	1 ϕ 3w 3500A	3.97%

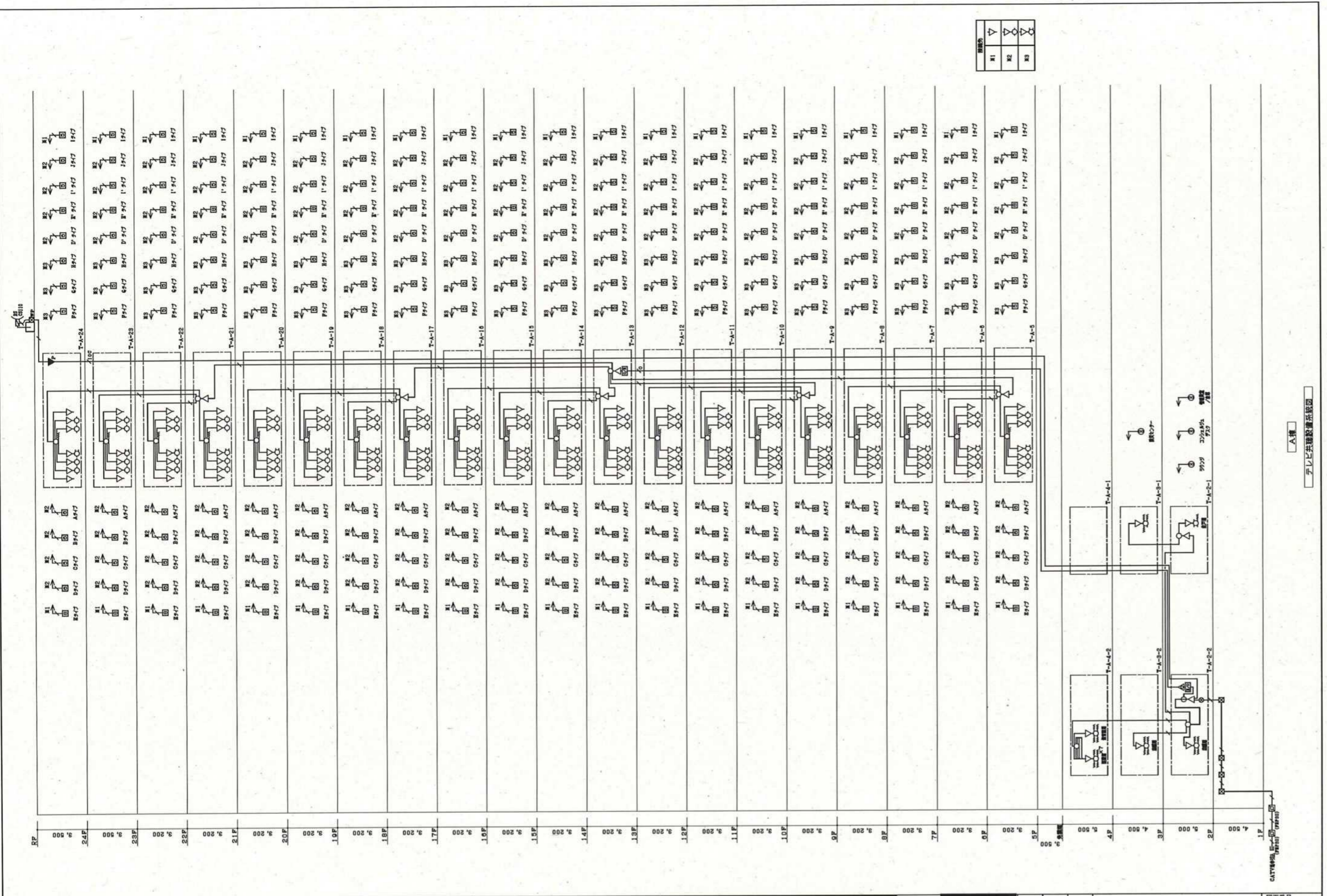
定格電圧は、単相3線 200V/100V とする。
電圧降下計算の対象範囲は、1Fトランス~引込開閉器室~バスダクト幹線~分枝ケーブル~住戸までとする。



ケーブルダクト (床貫通部防火措置)
 国土交通大臣認定番号 抄'04 PS060FL-0080
 同等品による処理を行なう。



訂正履歴	 株式会社アール・アイ・エー <small>RIKEN INSTITUTE OF ARCHITECTS</small> 株式会社アール・アイ・エー東京支社 一級建築士事務所 東京都港区赤坂1-15-15	作成・確認 一級建築士事務所 三島 隆夫	図面	BC棟 幹線設備系統図	図面番号	E-012
			縮尺	A1:0= N.S (A3:0= N.S)	作成日	
			件名	三島駅南口東街区A地区市街地再開発事業施設建築物		



記号	▽	◇	○
M1	▽	◇	○
M2	▽	◇	○
M3	▽	◇	○

訂正履歴	 株式会社アール・アイ・エー 株式会社アール・アイ・エー東京支社 一般社団法人建築士事務所 東京都港区新橋2-15-15	作成・確認 一般社団法人建築士事務所 東京都港区新橋2-15-15	図面	テレビ共聴設備 系統図 (A棟)	図面番号	E - 050
			縮尺	A1:5=N.S (A3:5=N.S)	作成日	
			件名	三島駅南口東側A地区市街地再開発事業施設建築物		

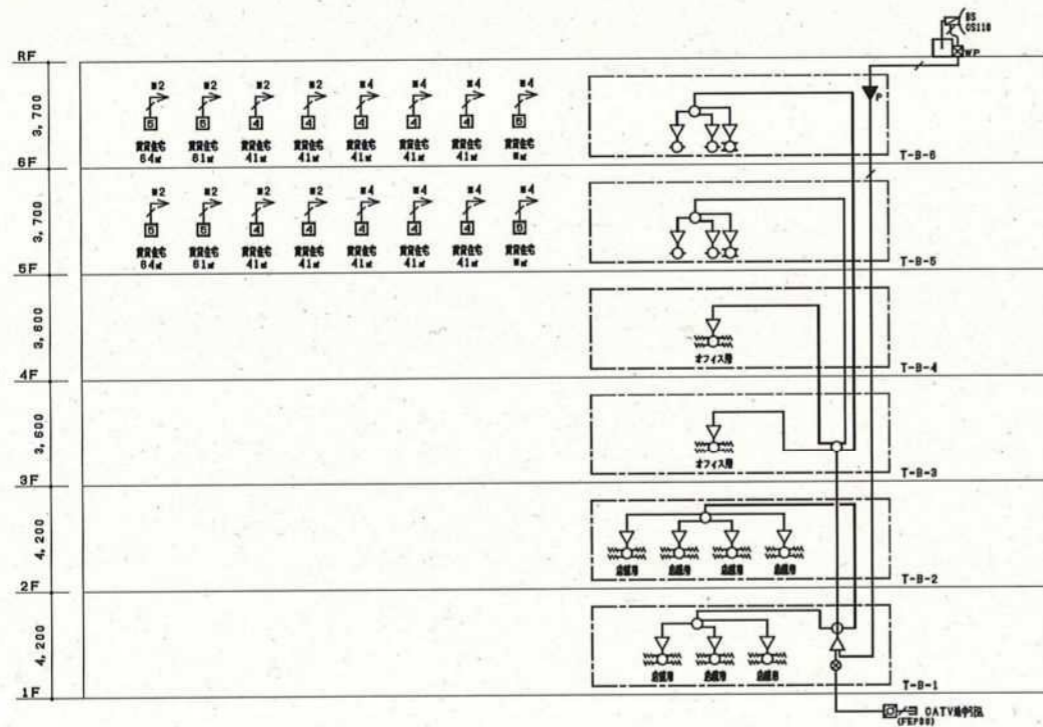
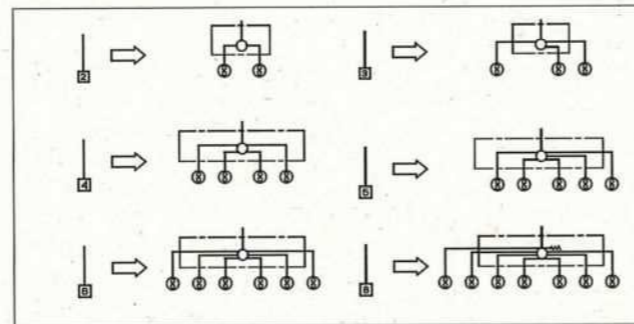
凡例

記号	名称	記	事
BS・OSアンテナ	750φ	OS110* (右左) 対応	
前置増幅器 (BS・OS)	4K・8K対応		
双方向増幅器 (OATV・BS・OS)	増 (40) 11 (10~60MHz): 35, 71 (70~770MHz): 40, BS・OS: 38/ 48/ 48 減 (40) 11 (10~60MHz): 110, 71 (70~770MHz): 110, BS・OS: 105/110/115		
保安器	OATV工事		
光送信機	伝送周波数: 70~770MHz, 1032~3224MHz 使用ファイバ: シングルモード, 光波長1540~1560nm		
光受信機	伝送周波数: 70~770MHz, 1032~3224MHz 使用ファイバ: シングルモード, 光波長1540~1560nm		
光増幅器	光入力レベル (40a): -3~+3, 光波長 (nm): 1540~1560 光出力レベル (40a): 22		
1分岐器	10~3224MHz 対応		
2分岐器	10~3224MHz 対応		
2分岐器	10~3224MHz 対応		
3分岐器	10~3224MHz 対応		
4分岐器	10~3224MHz 対応		
6分岐器	10~3224MHz 対応		
8分岐器	10~3224MHz 対応		
ダミー抵抗	10~3224MHz 対応		
テレビ端子	10~3224MHz 対応 2端子型 金端子F型 フィルタ内蔵		
配管配線	天井いんべい		
配管配線	ケーブル線		
配管配線	床いんべい		
配管配線	地中埋設		
配管配線	立上り、引下げ、索通し		
端子箱			
防雨入線カバー			
ブルボックス			防水型
ハンドホール			

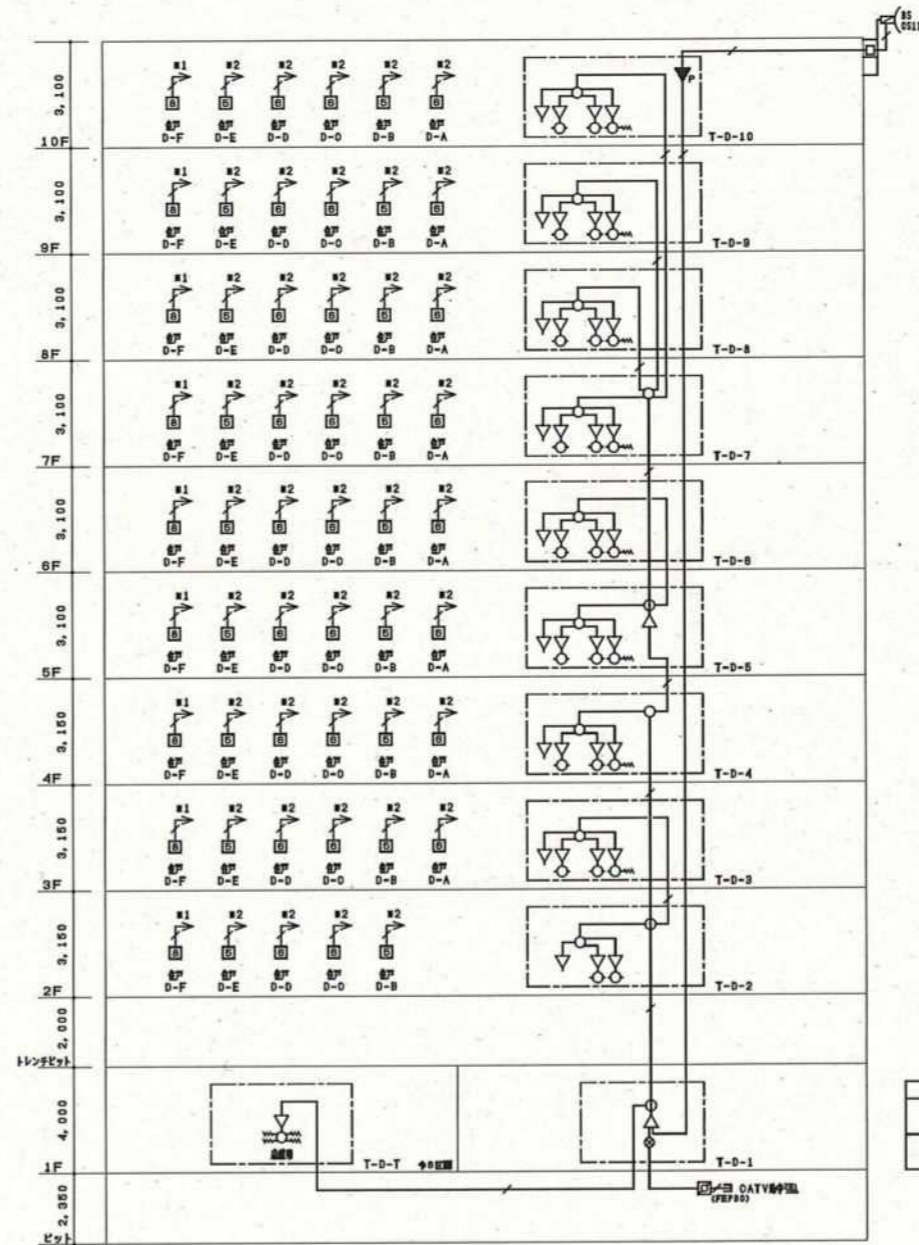
特記

- 1) 特記なき配管配線は下記の通りとする。
- S-50-FB (PF16)
 - S-70-FB (PF22)
 - S-70-FBx2 (PF28)
 - S-70-FBx2 (PF28)
 - S-100-FB (PF28)
 - S-100-FB (PF28)
- 2) 4K, 8K対応機器とする。

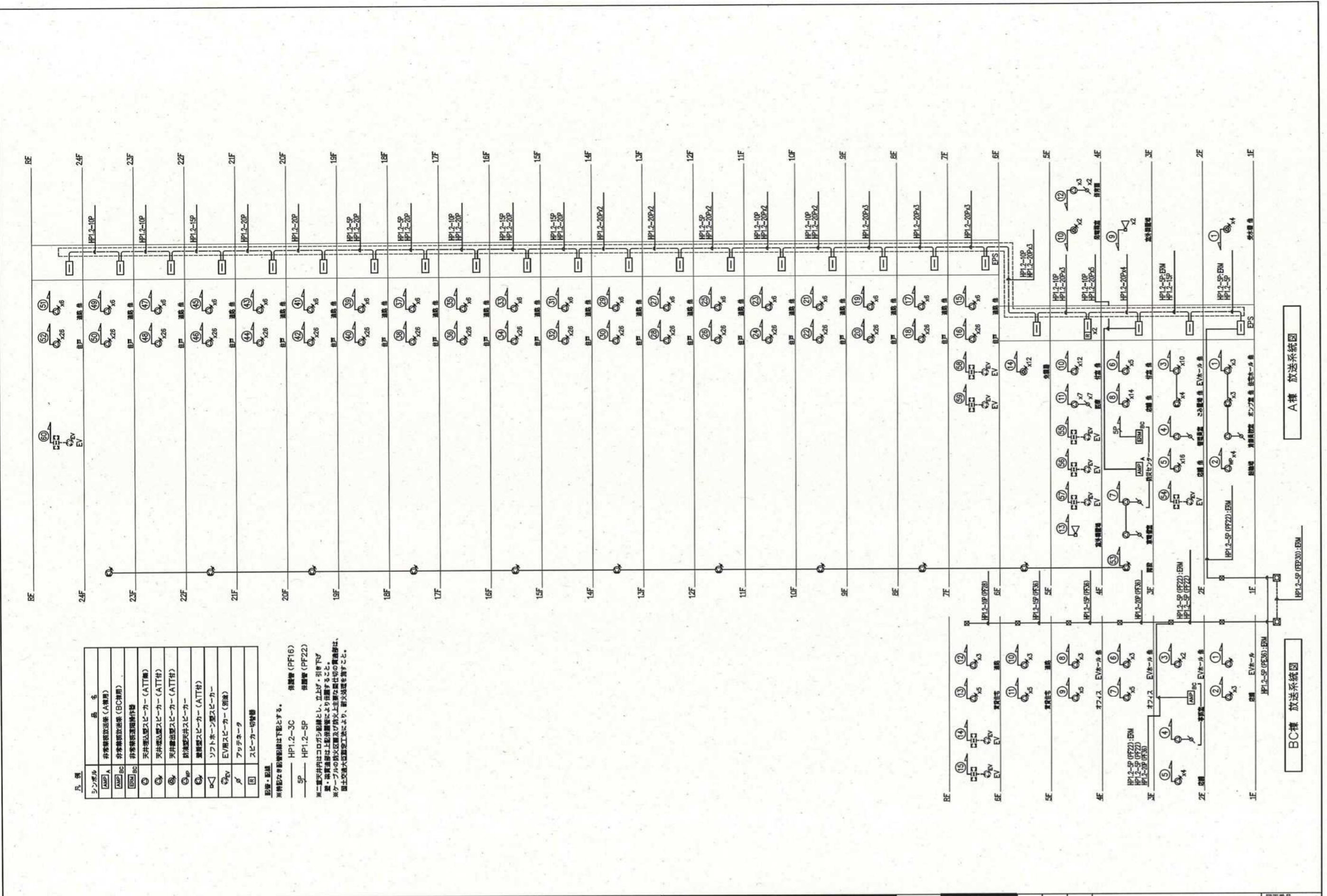
住戸内配線図



BC棟
テレビ共聴設備系統図



D棟
テレビ共聴設備系統図



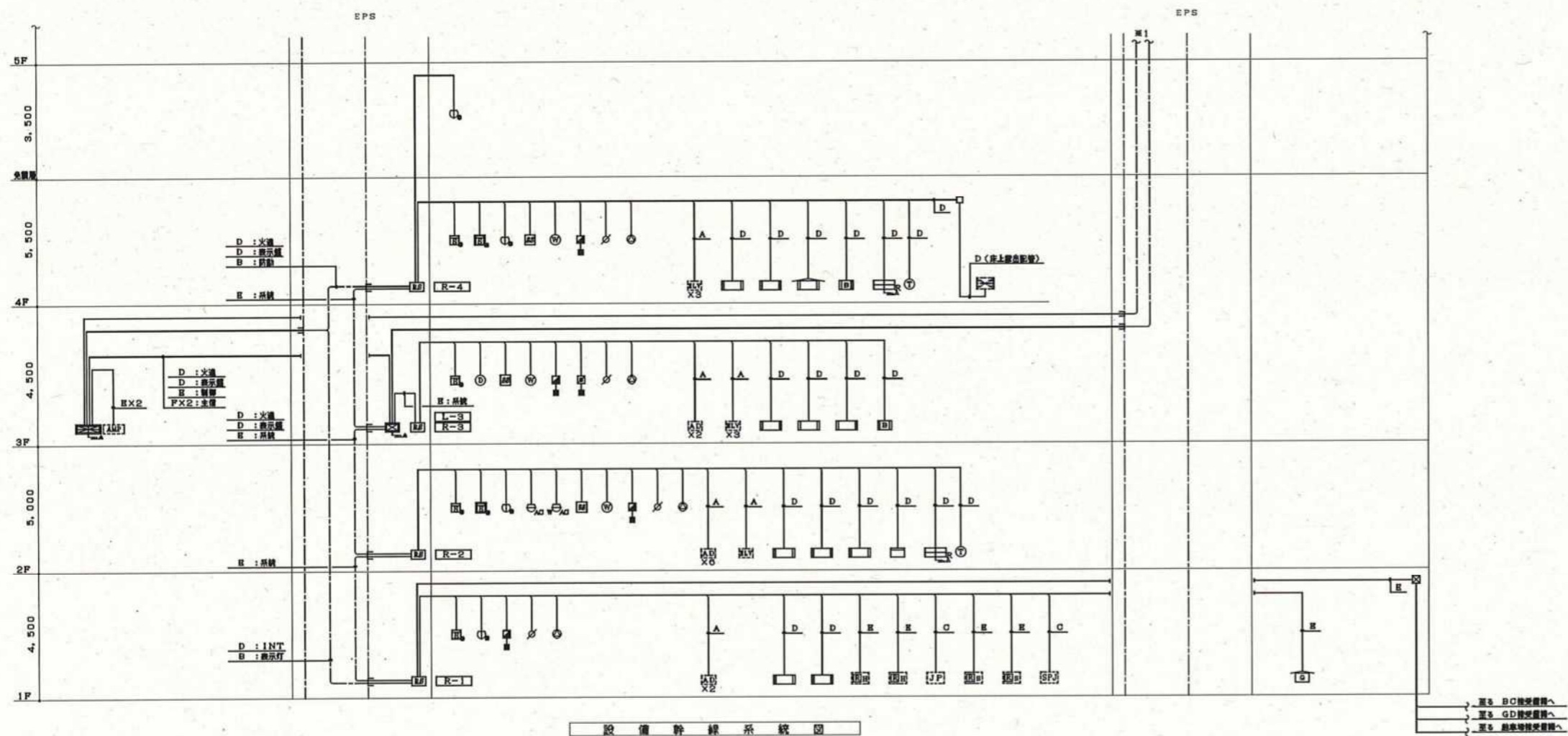
凡 号	品 名
①	非常発信機 (A機用)
②	非常発信機 (BC機用)
③	非常発信機用操作盤
④	天井型スピーカ (ATT付)
⑤	天井型スピーカ (ATT付)
⑥	防滴型天井スピーカ
⑦	業務型スピーカ (ATT付)
⑧	ソフトホーン型スピーカ
⑨	EV用スピーカ (別機)
⑩	アッテネータ
⑪	スピーカ切替器

記号・記述
 ※特記なき記号は下記とする。
 SP HP1.2-3C 保護管 (PF16) 保護管 (PF22)
 ※二重天井はコログン配線とし、立上げ・引き下げ
 線・換気管等は上記図面により設置すること。
 ※ケーブルの防火区画及び防火上主要な箇所の貫通等は、
 国土交通大臣認定工事により、防火処理を要すること。

	天井いんべい	敷出
A	HP 1.2-2C (PF16)	(19)
B	HP 1.2-4C (PF16)	(19)
C	HP 1.2-3P (PF22)	(25)
D	HP 1.2-5P (PF22)	(25)
E	HP 1.2-10P (PF28)	(31)
F	耐熱光ケーブル 2C (PF28)	(31)

▲ AC/DC100V (耐火配線), ED
 ▲ AC100V, ED

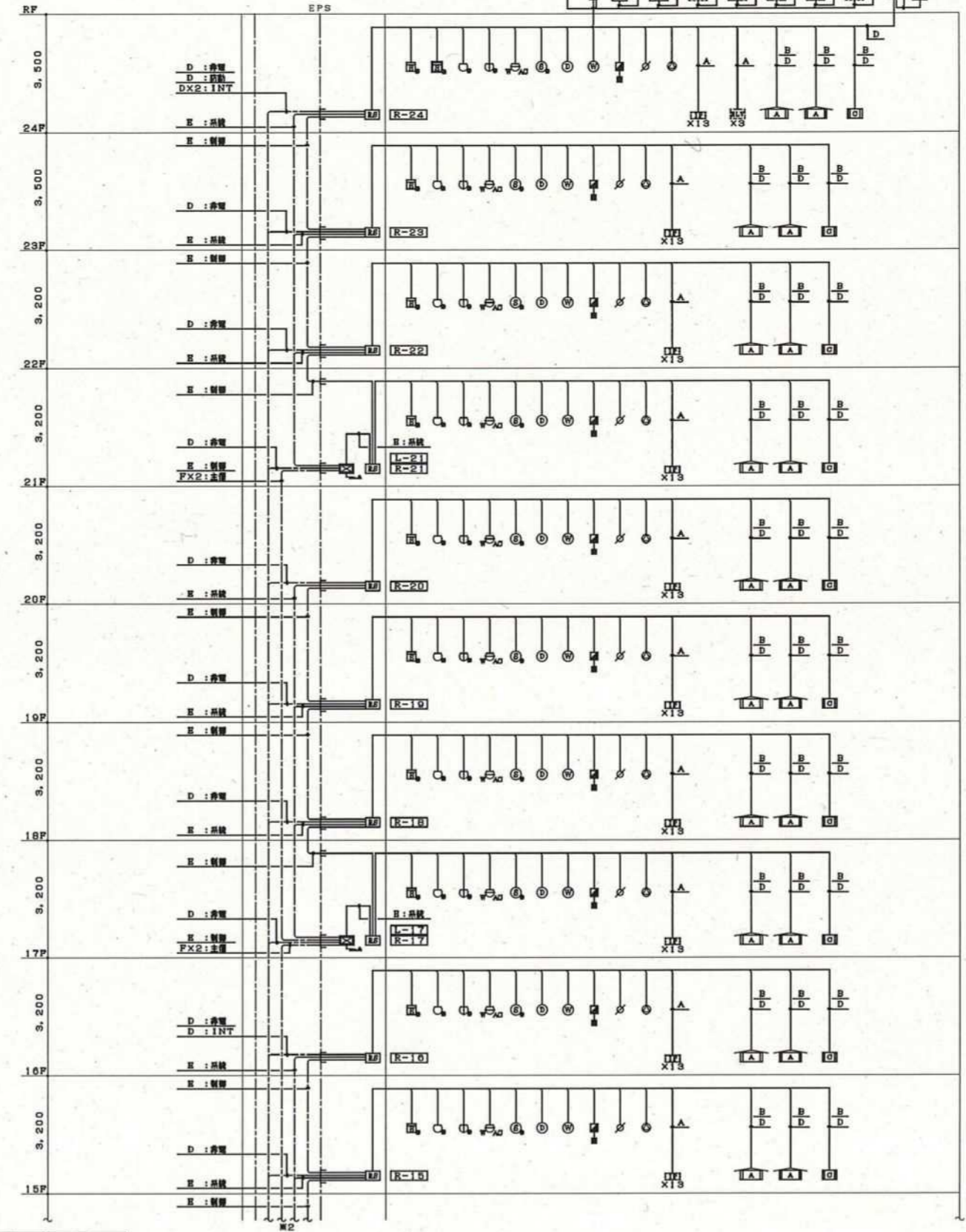
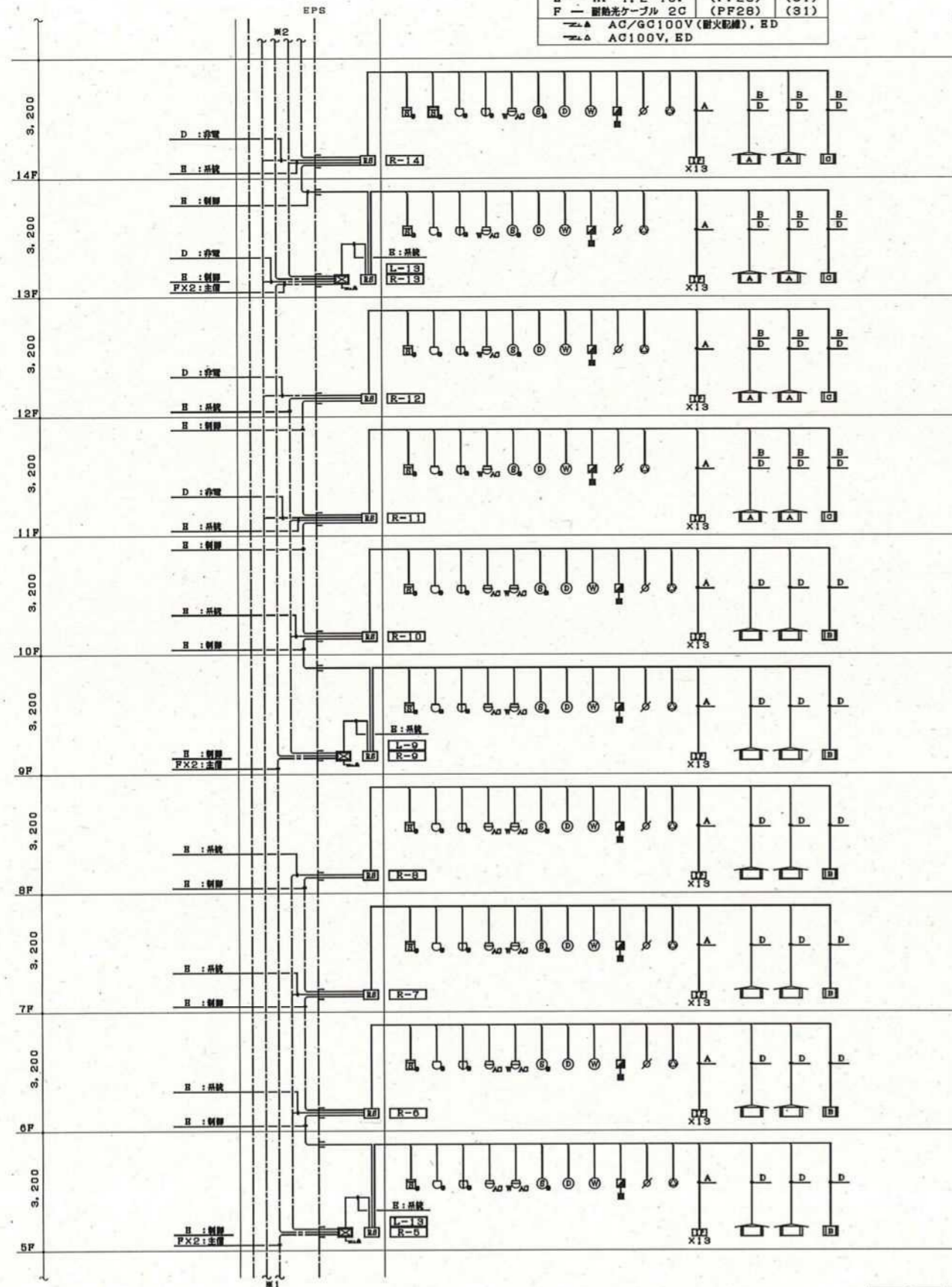
系統：系統・制御線	防排煙：防排煙線
制御：制御線	消火：消火線
主電：主電源線	表示：表示線
非電：非常電話機	火通：火災通報装置線
INT：消防専用通話装置線	防動：検煙機連動電動スイッチ線
表示灯：表示灯線	プースターポンプ連動電動スイッチ線



	天井いんべい	標出
A	HP 1.2-2C (PF16)	(19)
B	HP 1.2-4C (PF16)	(19)
C	HP 1.2-3P (PF22)	(25)
D	HP 1.2-5P (PF22)	(25)
E	HP 1.2-10P (PF28)	(31)
F	断熱光ケーブル 2C (PF28)	(31)

△ AC/GC100V (耐火配線), RD
 △ AC100V, ED

系統: 系統・制御線	防煙線: 防煙線
制御: 制御線	消火: 消火線
主信: 主信号線	表示線: 表示線
非常: 非常電源線	火通: 火災通報装置子線
INT: 消防専用通話装置線	防: 排煙機運転スイッチ線
表示灯: 表示灯線	



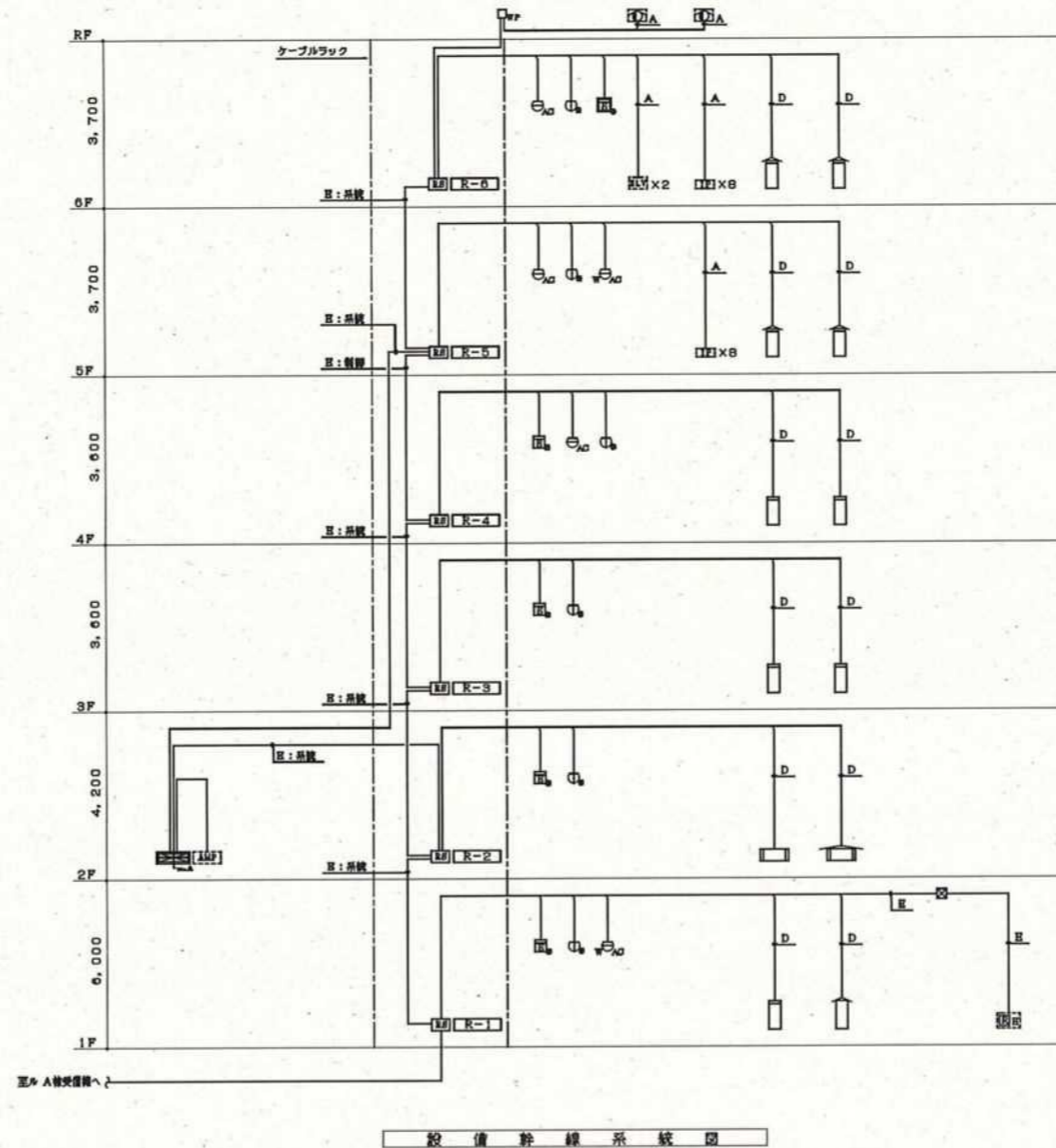
設備幹線系統図

凡例

記号	名称	記号	事
GR	防災監視機	GR型	監視型 510AD (255ADx2系統)
[AMP]	非常放送アンプ		非常放送工事
□	備蓄取受信機	埋込型	縦型
□	備蓄取受信機	埋込型	防油型 縦型
□	備蓄取受信機	露出型	防油型 縦型
□	備蓄取受信機	消火検知線込型	
□	備蓄取受信機	消火検知線込型	防油型
○	発信機	P型1区(アドレスラブル方式)	フラット型表示灯付
○	発信機	消火設備に収納する取付加工は養生工事とする	
○	発信機	P型1区(アドレスラブル方式)	屋外型 フラット型表示灯付
○	発信機	消火設備に収納する取付加工は養生工事とする	
◇	表示灯	LBD 24V	防雨型
□	光電式スポット型検知器		特記参照
□	光電式スポット型検知器	側面点検 BOX付	特記参照
□	熱動式スポット型検知器		特記参照
□	熱動式スポット型検知器	防水型	特記参照
□	定温式スポット型検知器	防水型	特記参照
□	移動式粉末消火設備	設置工事	○収容
□	消火検知機	表示灯点滅装置 AC200V/24V 70VA消火検知機制御盤組込	
□	B L V 制御盤	E L V 工事	
□	インターホン制御盤	設置工事	

	天井いんべい	露出
A	HP 1,2-2C (PF16)	(19)
B	HP 1,2-4C (PF16)	(19)
C	HP 1,2-3P (PF22)	(25)
D	HP 1,2-5P (PF22)	(25)
E	HP 1,2-10P (PF28)	(31)

→▲HPAQ1 220V,3Pφ



■共同住宅部

凡例

記号	名称	記	事
☒	住棟受信機	P型1機	20回線 壁掛型 特記参照
			音声警報ユニット内蔵
Ⓜ	非常電源装置	共同住宅用受信機用	DC24V 6AH
Ⓜ	機器収容箱	専用収容箱	防液型
Ⓜ	表示灯	LED 24V	防雨型
Ⓜ	音声警報装置	音声警報用スピーカー	天井埋込型 1W
Ⓜ	音声警報装置	音声警報用スピーカー	天井露出型 1W
Ⓜ	音声警報装置	音声警報用スピーカー	天井露出防液型 1W
Ⓜ	音声警報装置	エレベーター用	ELV工事
Ⓜ	光電式スポット型感知器	2機	
Ⓜ	光電式スポット型感知器	2機	前面点検BOX付
Ⓜ	接触式スポット型感知器	2機	
Ⓜ	接触式スポット型感知器	2機	テストバルブ付
Ⓜ	定温式スポット型感知器	特種	60℃ 防水型
Ⓜ	接触式スポット型感知器	2機	DC12V遠隔試験機能付
Ⓜ	定温式スポット型感知器	特種	65℃ 防水型 DC12V遠隔試験機能付
Ⓜ	試験器	接触式スポット型感知器用	
Ⓜ	試験抵抗	10KΩ	
Ⓜ	専用試験器	住戸用感知器用及び戸外点検用	
Ⓜ	共同住宅用受信機	GP型3線受信機	インターホン工事
Ⓜ	戸外表示器	遠隔試験用戸外点検中継器内蔵	ドアホン子機付インターホン工事
Ⓜ	電気制御装置	遮断工事	
Ⓜ	警備保障装置	設機工事	
Ⓜ	オートドア制御装置	遮断工事	
Ⓜ	ELV制御装置	ELV工事	
Ⓜ	端子盤	設置用	
Ⓜ	ハンドホール		

- 1) 住棟受信機の仕様は下記の通り。
- 主音響 - 音声案内機能付
 - 音声ガイダンス機能 - 操作手順ガイダンス
 - カラーユニバーサルデザイン - 色弱者対応・高齢者対応 (CUDO認定品)
 - 履歴機能 - 7セグメント表示
 - 非火災報知機能 - 過去1ヶ月蓄積状態学習機能
 - 誤操作防止機能付
 - 端子盤
 - 音声警報ユニット - 20回線 パワーアップ30W
 - 追加スイッチ - 4個 (特報停止用)
 - 追加マルチ接続点 - 無電圧接続点8点 (合計11点)
 - 隠蔽内訳

自火報	12L
予備	8L
合計	20L

2) D棟住棟受信機からA棟受信機へ火災代表信号を移報する。

■店舗部

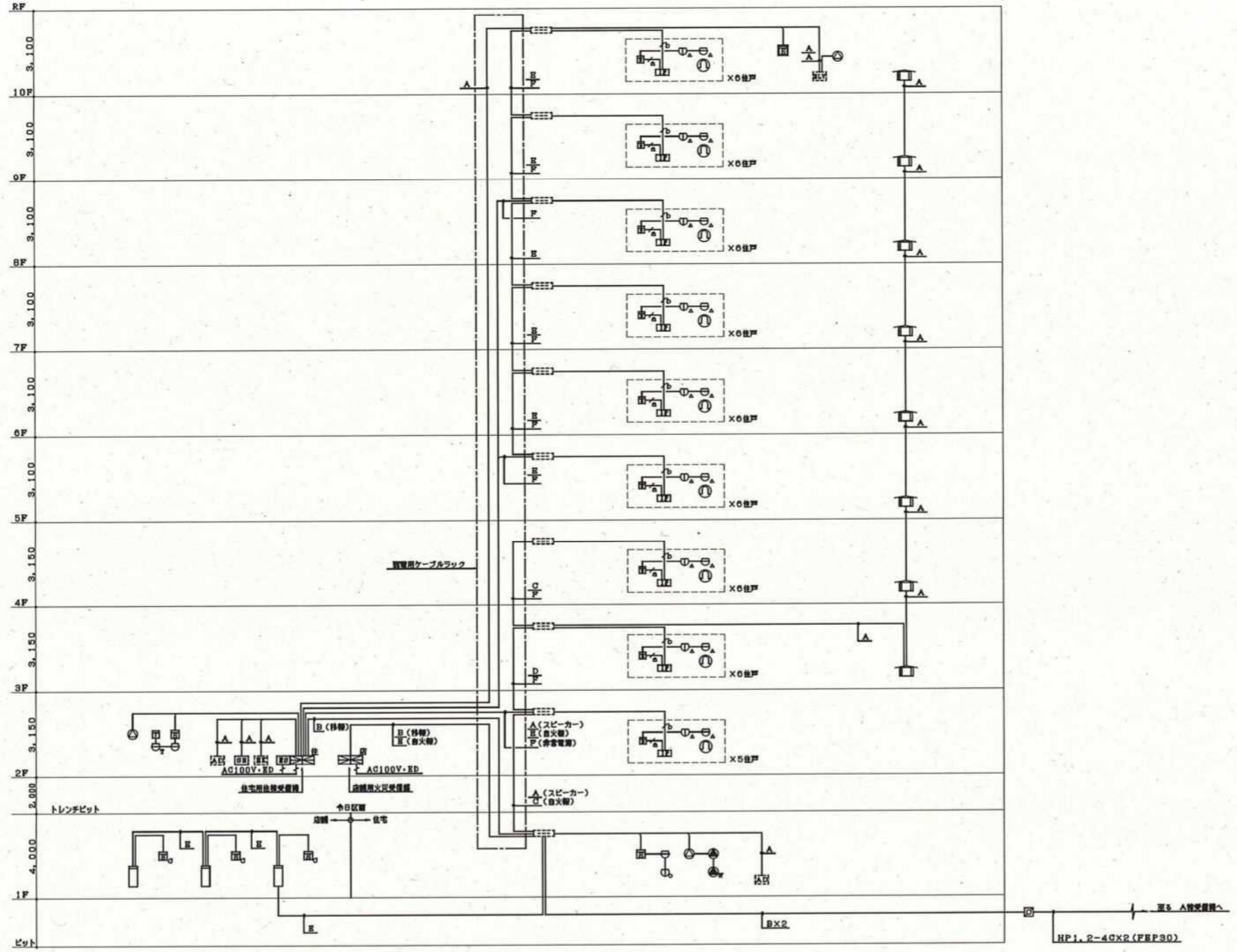
凡例

記号	名称	記	事
☒	火災受信機	P型1機	10回線 壁掛型 特記参照
Ⓜ	機器収容箱	埋込型 縦型	Ⓜ取容
Ⓜ	表示灯	P型1機	フラット型表示灯付
Ⓜ	地区警報装置	DC24V, 8mA, ダイオード内蔵	
Ⓜ	光電式スポット型感知器	2機	P型自動試験機能付
Ⓜ	定温式スポット型感知器	特種	60℃ 防水型 P型自動試験機能付
Ⓜ	専用試験器	P型自動試験機能付試験器	
Ⓜ	試験抵抗	地区警報用 10KΩ	

- 1) 火災受信機の仕様は下記の通り。
- 主音響 - 音声案内機能付
 - 音声ガイダンス機能 - 操作手順ガイダンス
 - カラーユニバーサルデザイン - 色弱者対応・高齢者対応 (CUDO認定品)
 - 履歴機能 - 7セグメント表示
 - 自動試験機能 - ランニングコスト低減可能
 - 部番号表示 - 7セグメント番号表示
 - 隠蔽内訳

自火報	3L
予備	7L
合計	10L

2) D棟店舗用火災受信機からA棟受信機へ火災代表信号を移報する。

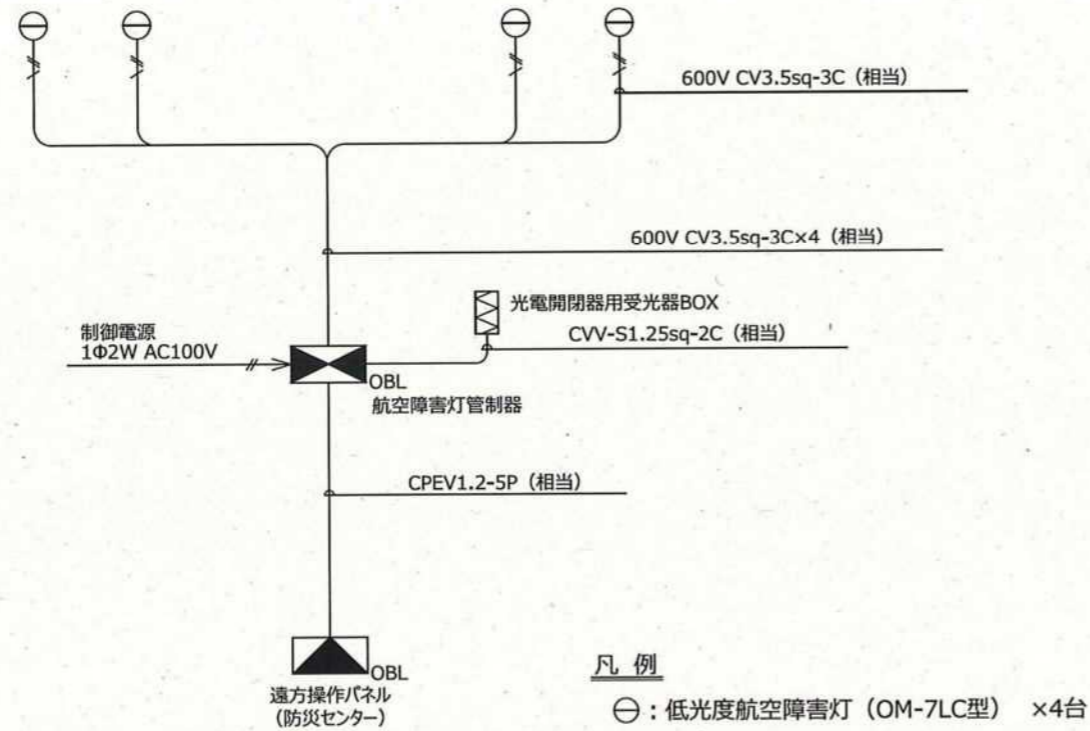


設備仕様表 (D棟)

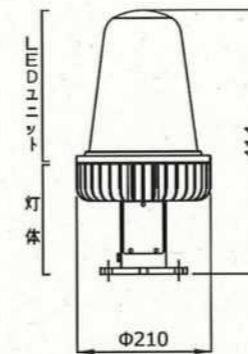
記号	仕様	数量
A	HP 1.2-2C (PF10)	(10)
B	HP 1.2-4C (PF10)	(10)
C	HP 1.2-3P (PF22)	(25)
D	HP 1.2-5P (PF22)	(25)
E	HP 1.2-10P (PF28)	(31)
a	HP 0.9-5P (PF22)	(25)
b	HP 0.9-3P (PF22)	(25)
	FP-C 1.2-2C (PF22)	(25)

設備仕様表 (D棟)

システム系統図

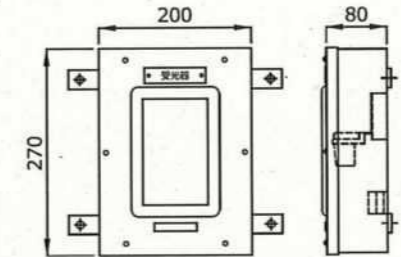


⊖ 低光度航空障害灯 (OM-7LC型)



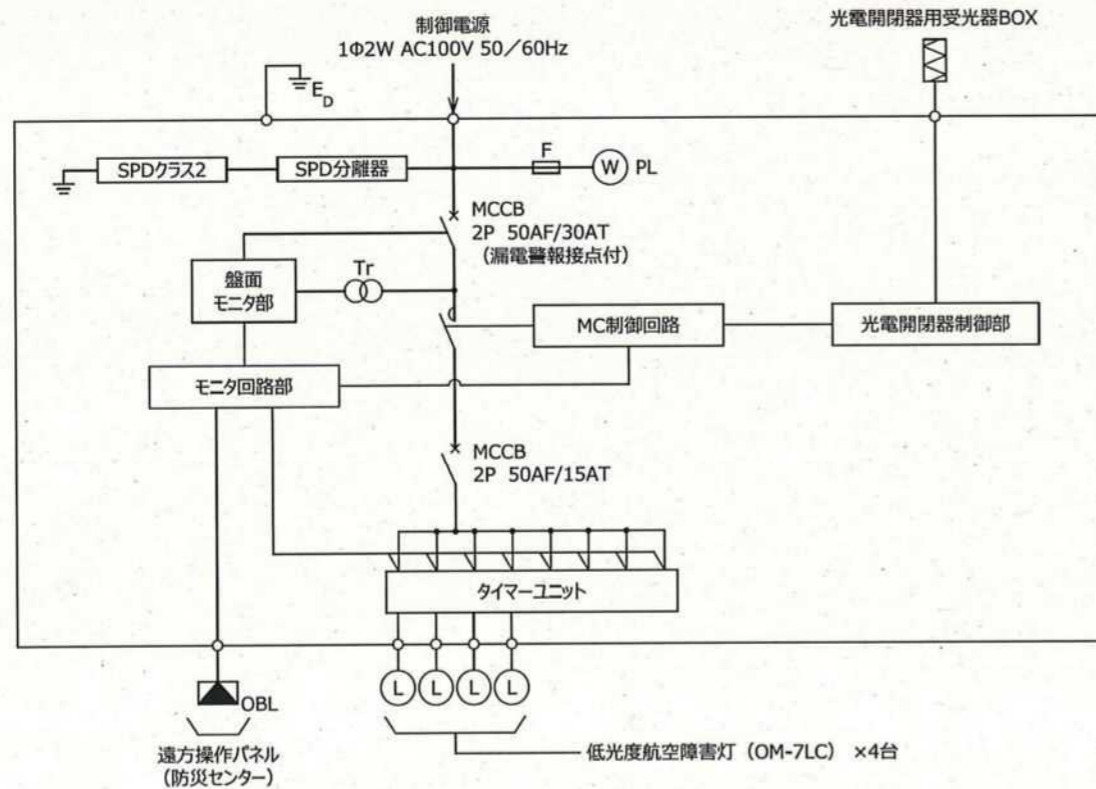
光源	高輝度LED AC100V 25W
グローブ	耐熱アクリル樹脂 (透明)
灯体	アルミニウム合金
塗装	航空黄赤メラミン焼付塗装
航空局承認番号	照第286号

⊞ 光電開閉器用受光器BOX

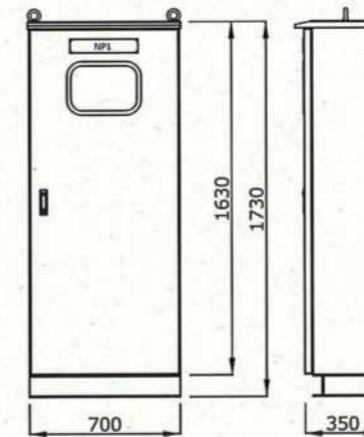


動作照度範囲	100Lx~1000Lx
型式	屋外用
材質	SUS

航空障害灯管制器 盤内結線図

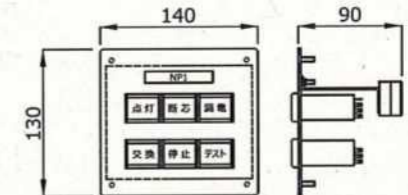


⊞ OBL 航空障害灯管制器



盤仕様	屋外自立形
材質	本体/扉 SPCC
塗装	メラミン樹脂焼付塗装 5Y7/1半ツヤ
N P	航空障害灯管制器

⊞ OBL 遠方操作パネル



材質	SUS
形状	盤面組み込みパネル

※機器寸法及び形状は参考寸法とする。

訂正履歴	
・	
・	
・	
・	



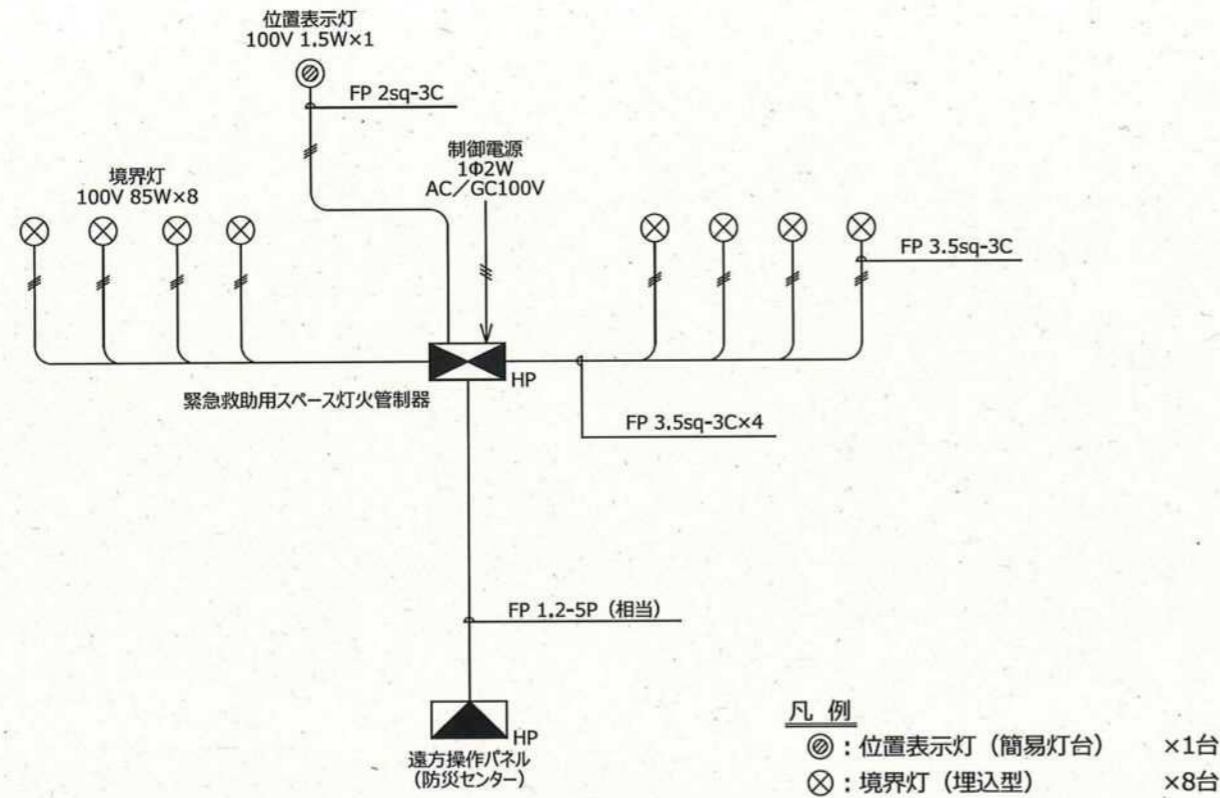
株式会社アール・アイ・エー
株式会社アール・アイ・エー東京支社
一級建築士事務所 東京都港区赤坂7-15-15

作成・確認
一級建築士事務所
一級建築士事務所
氏名

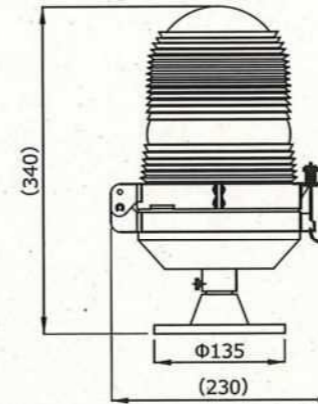
図面 【A棟】 航空障害灯設備 システム図
縮尺 A1:5= N.S (A3:5= N.S.)
件名 三島駅南口東街区A地区市街地再開発事業施設建築物

図面番号 E-130
作成日

システム系統図

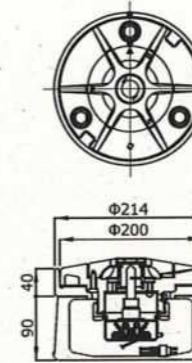


位置表示灯 (簡易灯台)



灯体	SUS304
表面塗装色	航空黄赤 (メラミン焼付)
グローブ	硬質ガラス
電球	OLOM-PF01A
光色	白色閃光
備考	取付台は別途工事

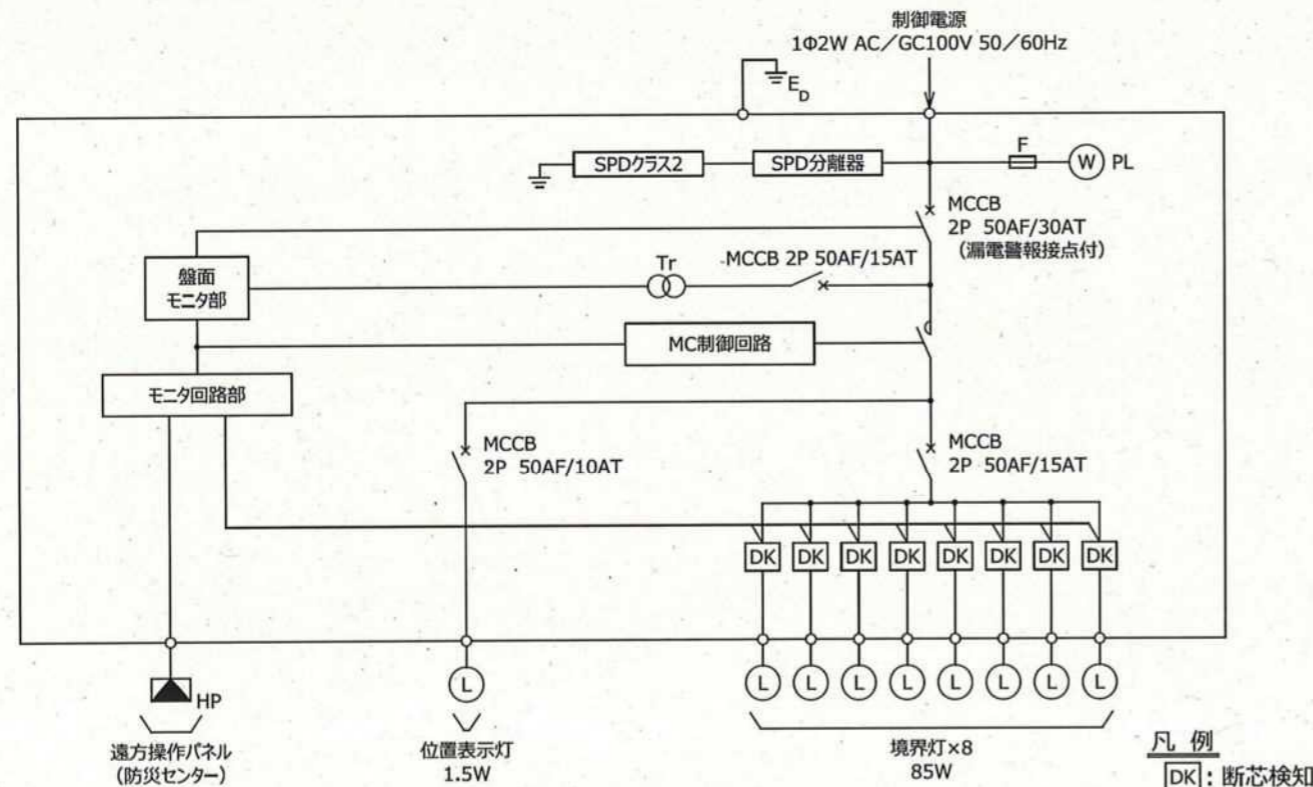
境界灯 (埋込型)



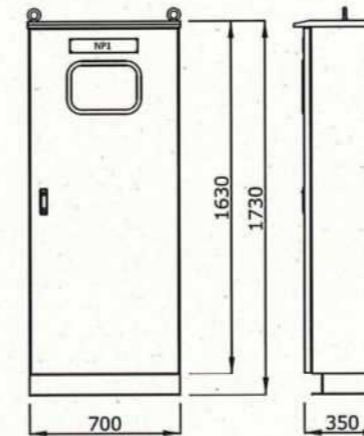
※境界灯施工時には配管接続部および未使用管口部分について必ず防水処置を施すこと。または、内部に水が溜まらないよう施工すること。

光色	白
使用電球	JD110V85W (ハロゲン電球)
規定光度	60cd以上
灯体表面色・材質	黒色アルマイト色・アルミニウム合金鋳物
質量	標識灯部: 2.6kg、基台部: 2.5kg
プラグ	P-3A型、接続用プラグ (P-3CLセツプ) 附属
仕様書	基台部: 国土交通省航空局 灯仕第269号

緊急救助用スペース灯火管制器 盤内結線図

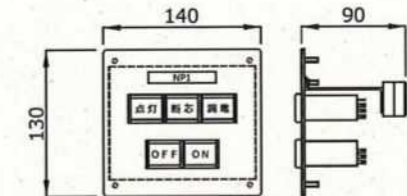


緊急救助用スペース灯火管制器



盤仕様	屋外自立形
材質	本体/扉 SPCC
塗装	メラミン樹脂焼付塗装 5Y7/1半ツヤ
N P	緊急救助用スペース灯火管制器

遠方操作パネル

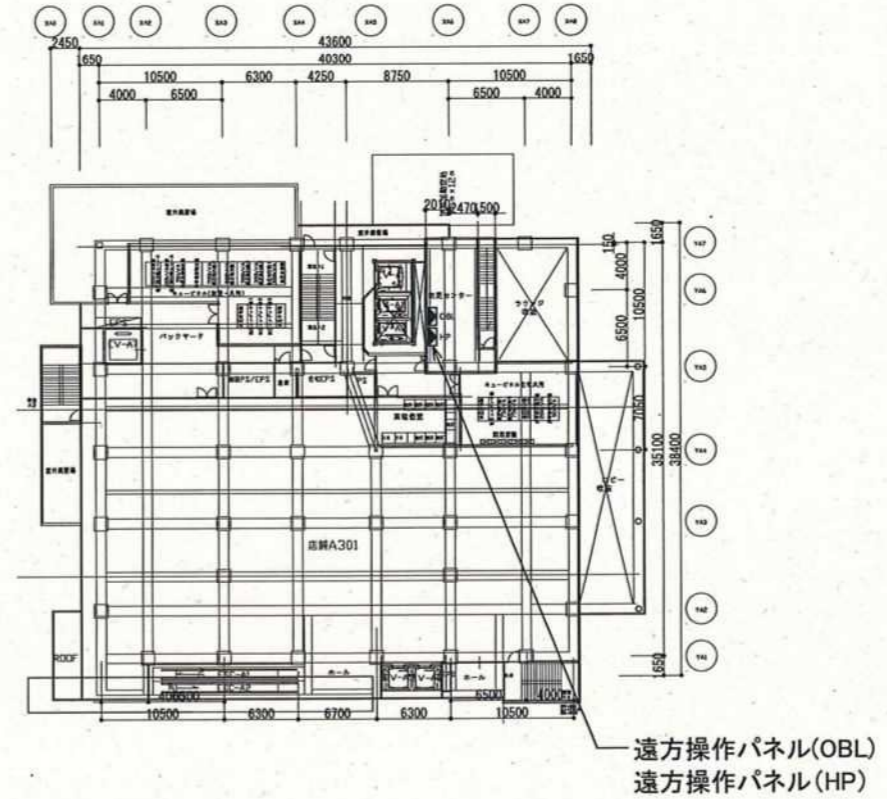
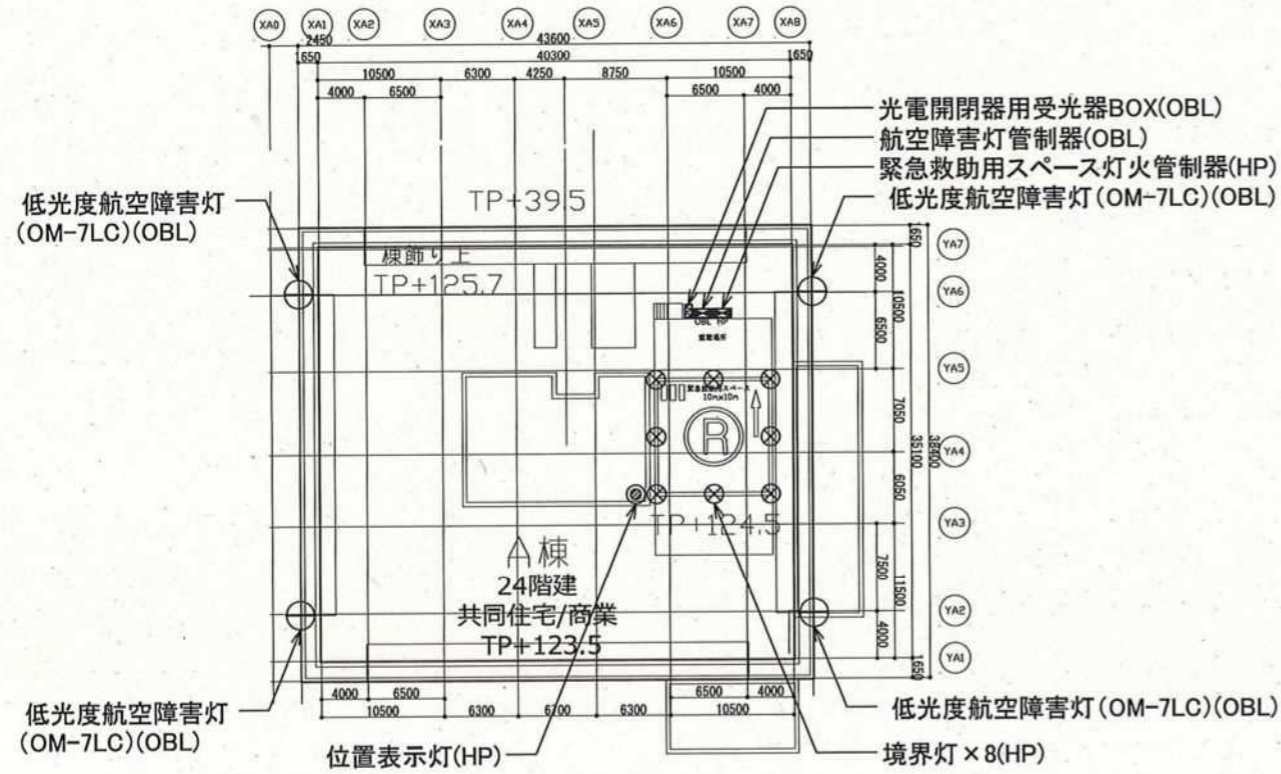


材質	SUS
形状	盘面組み込みパネル

※機器寸法及び形状は参考寸法とする。

A棟 R階平面図

A棟 3階平面図

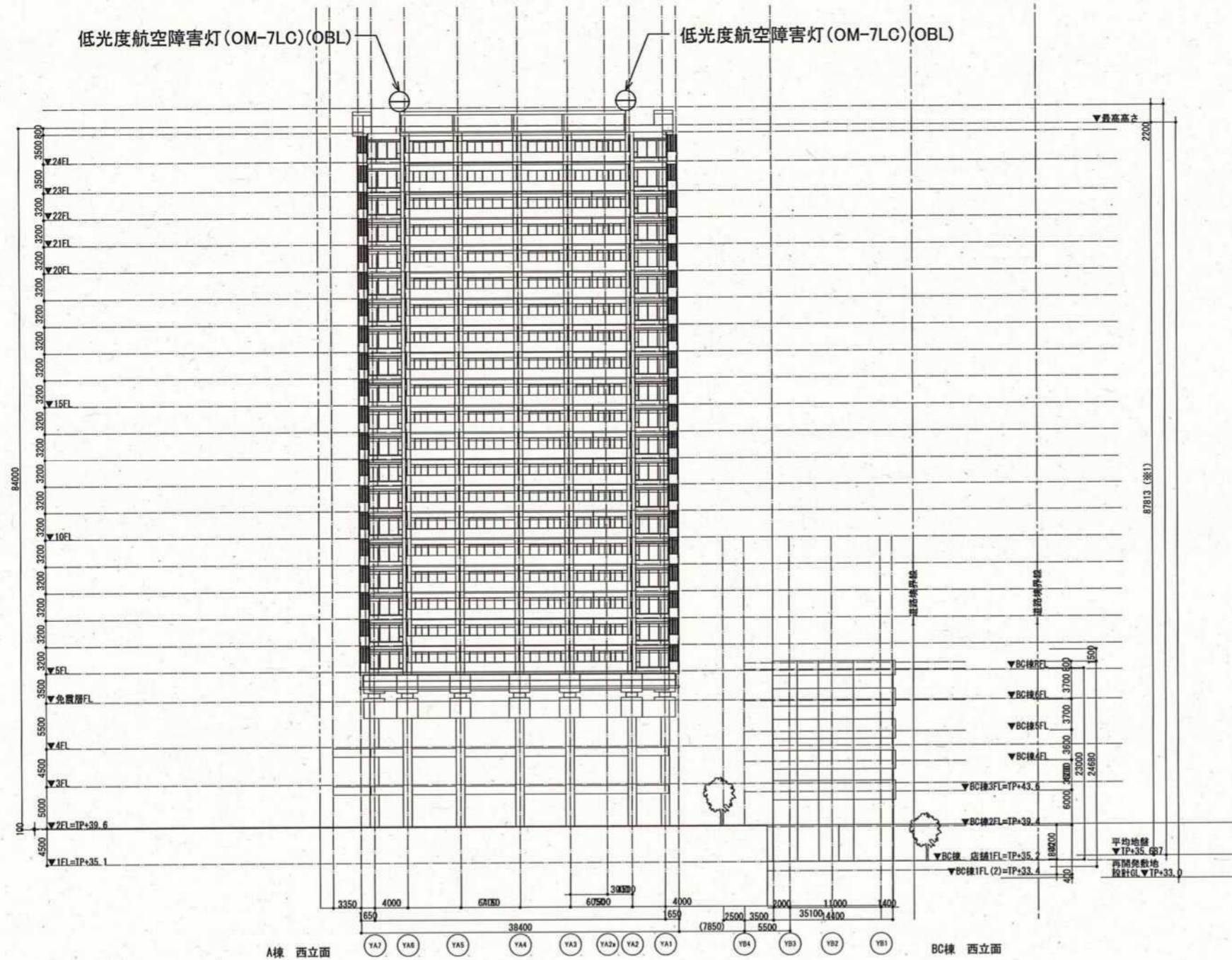


航空障害灯設備機器 (OBL)		
記号	名称	数量
☒	航空障害灯管制器	×1
☒	遠方操作パネル	×1
☒	光電開閉器用受光器BOX	×1
⊖	低光度航空障害灯 (OM-7LC)	×4

緊急救助用スペース灯火設備機器 (HP)		
記号	名称	数量
☒	緊急救助用スペース灯火管制器	×1
☒	遠方操作パネル	×1
◎	位置表示灯	×1
⊗	境界灯	×8

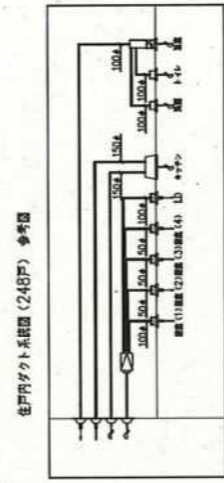
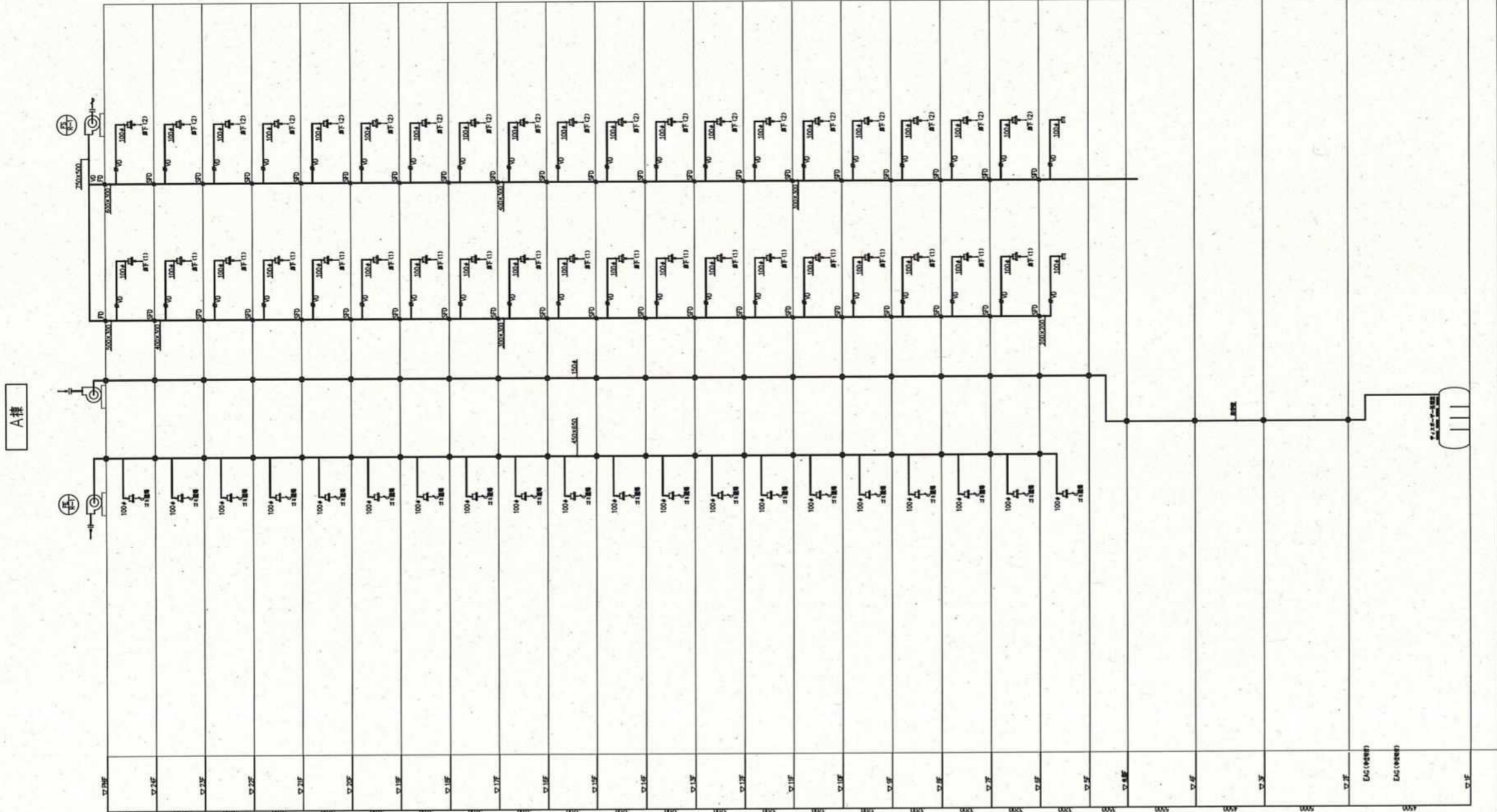
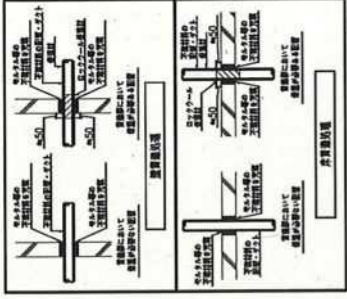
※機器寸法及び形状は参考寸法とする。

A棟 西立面図



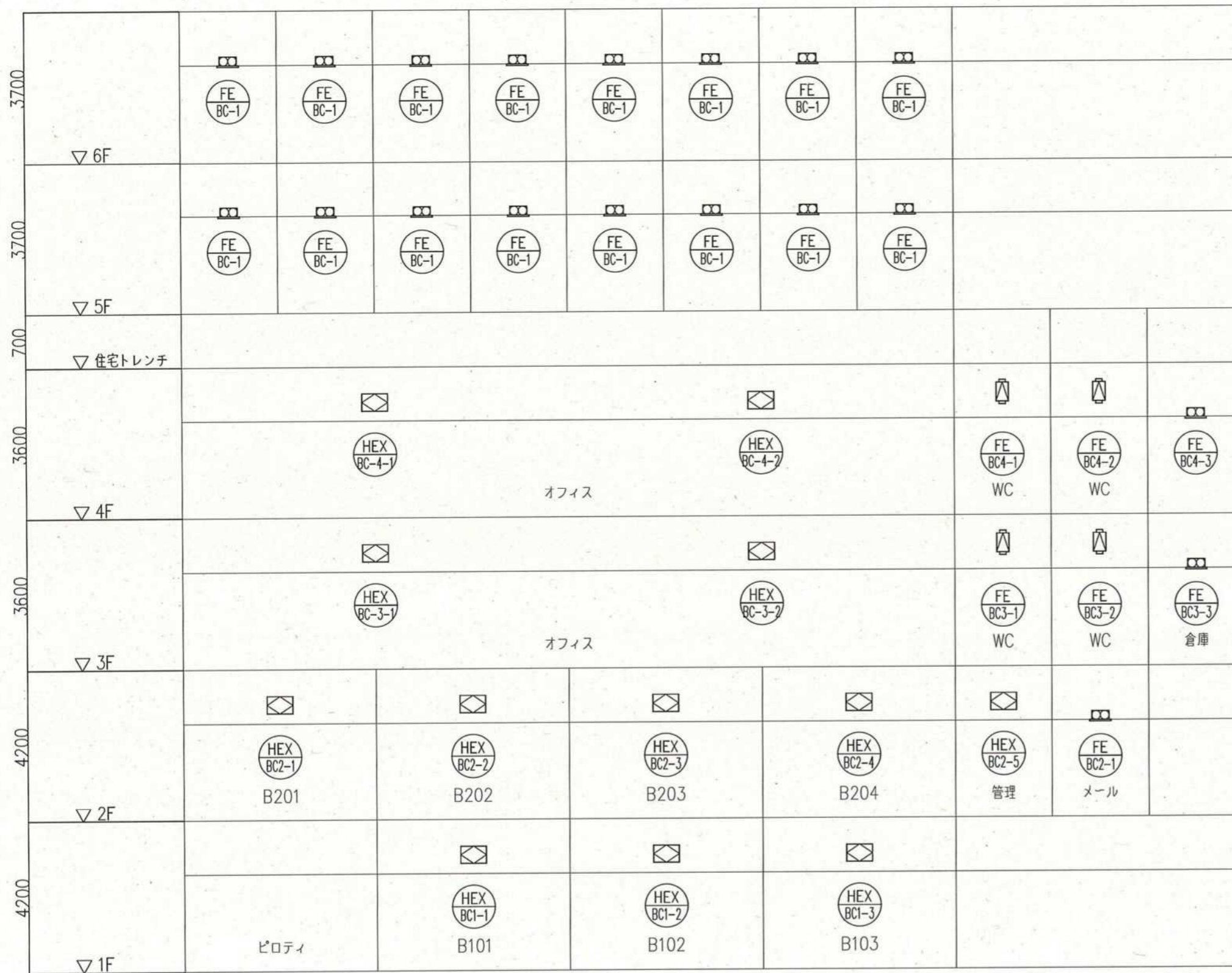
※機器寸法及び形状は参考寸法とする。

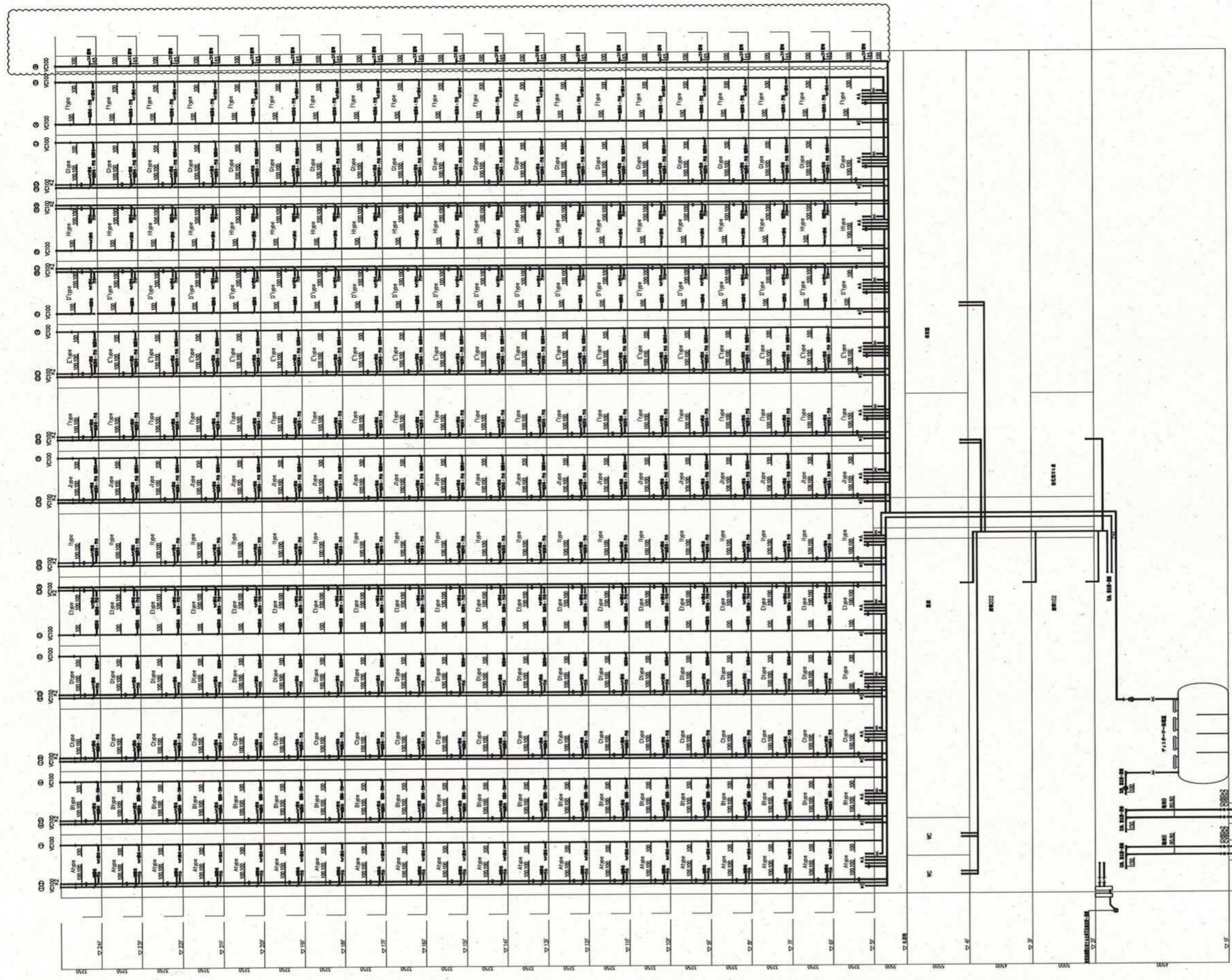
訂正履歴	作成・確認	 株式会社アール・アイ・エー 株式会社アール・アイ・エー東京支社 一級建築士事務所 東京都知事登録第75546号	作成・確認 一級建築士事務所 東京都知事登録第75546号 氏名	図面	【A棟】航空障害灯設備 立面配置図(1)	図面番号	E-133	
	縮尺			A1: 5= 1/200 (A3: 5= 1/600)	図名		作成日	
	件名			三島駅南口東街区A地区市街地再開発事業施設建築物	図面			



1. 配線方法は、配線図に示す通りとする。
 2. 配線は、配線図に示す通りとする。
 3. 配線は、配線図に示す通りとする。
 4. 配線は、配線図に示す通りとする。
 5. 配線は、配線図に示す通りとする。
 6. 配線は、配線図に示す通りとする。
 7. 配線は、配線図に示す通りとする。
 8. 配線は、配線図に示す通りとする。
 9. 配線は、配線図に示す通りとする。
 10. 配線は、配線図に示す通りとする。

訂正履歴	<p>株式会社アール・アイ・エー RESEARCH INSTITUTE OF ARCHITECTURE</p>	<p>作成・確認</p> <p>一級建築士事務所 三島駅前口東街区A地区市街地再開発事業施設建築物 氏名</p>	図面	空調和換気設備 A棟ダクト系統図	図面番号	M - 022
			縮尺	A1: S-M L S (A3: S-M L S)	作成日	
			件名	三島駅前口東街区A地区市街地再開発事業施設建築物		





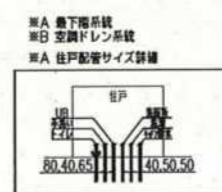
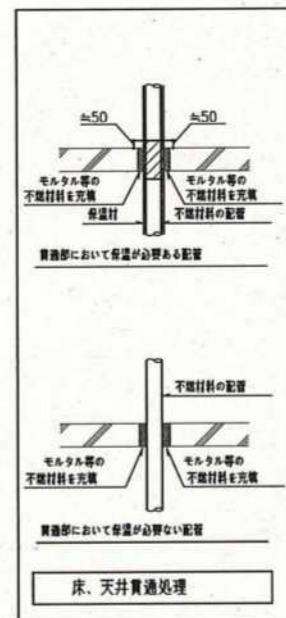
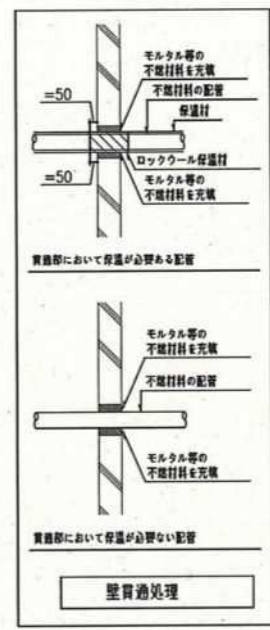
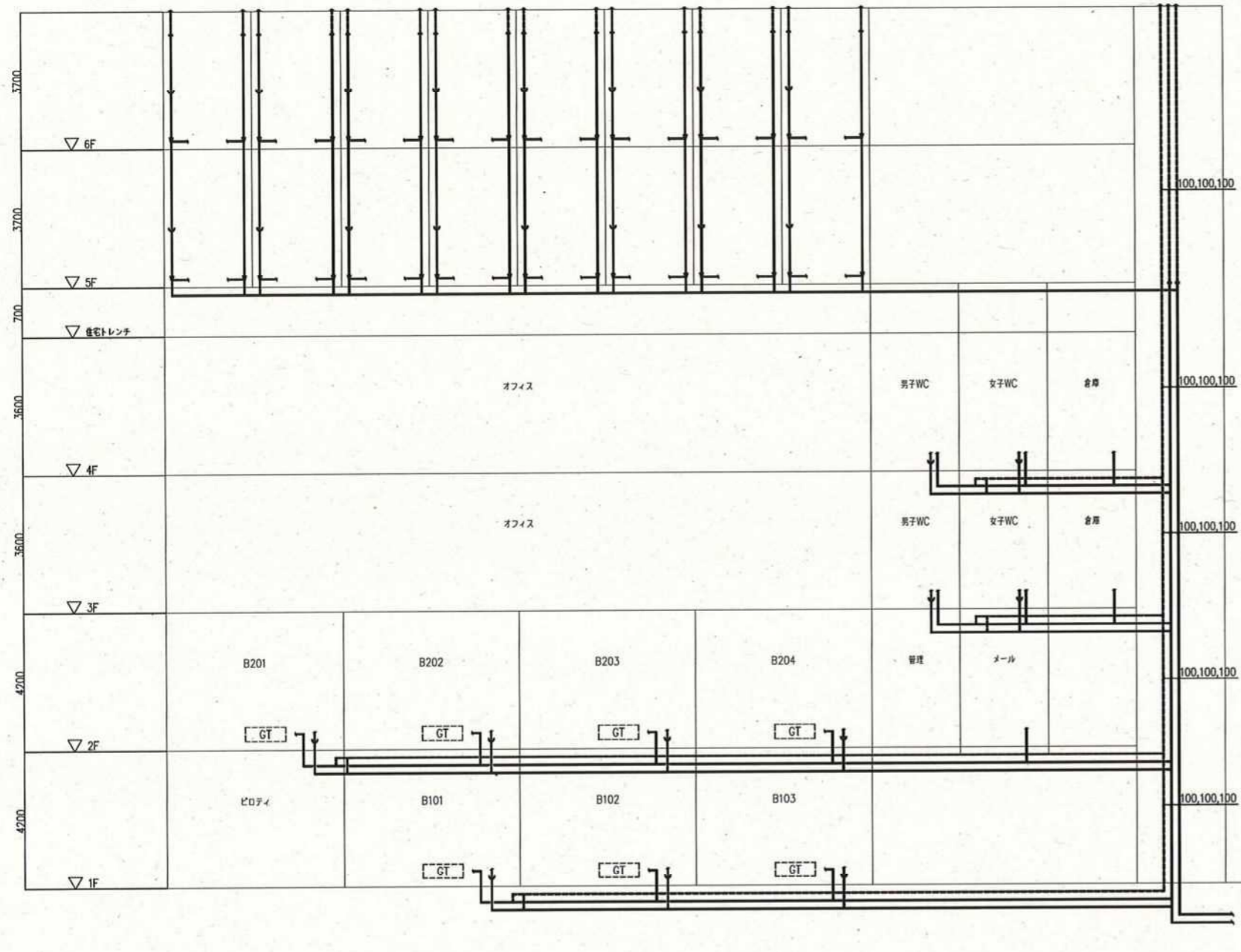
訂正事項

株式会社アル・アイ・エー
 株式会社アル・アイ・エー
 東京都港区新橋2-1-1
 TEL: 03-3542-1111

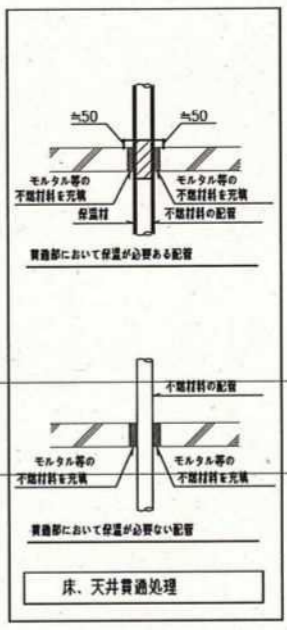
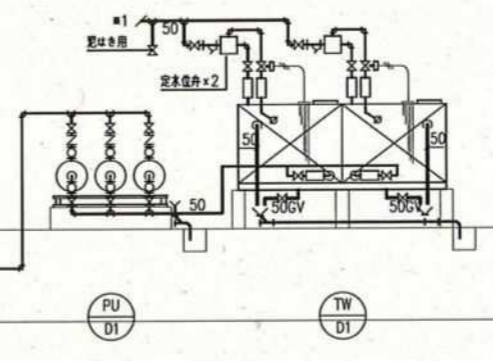
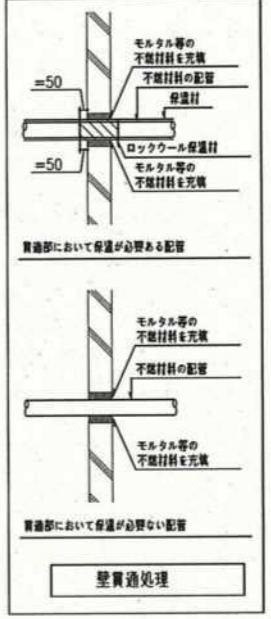
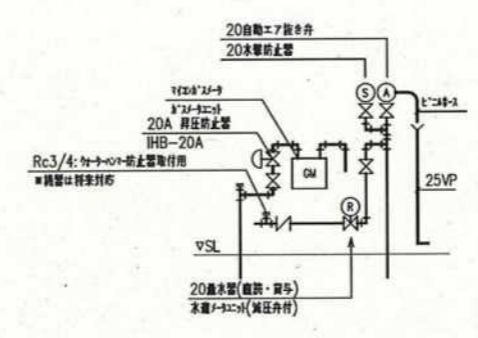
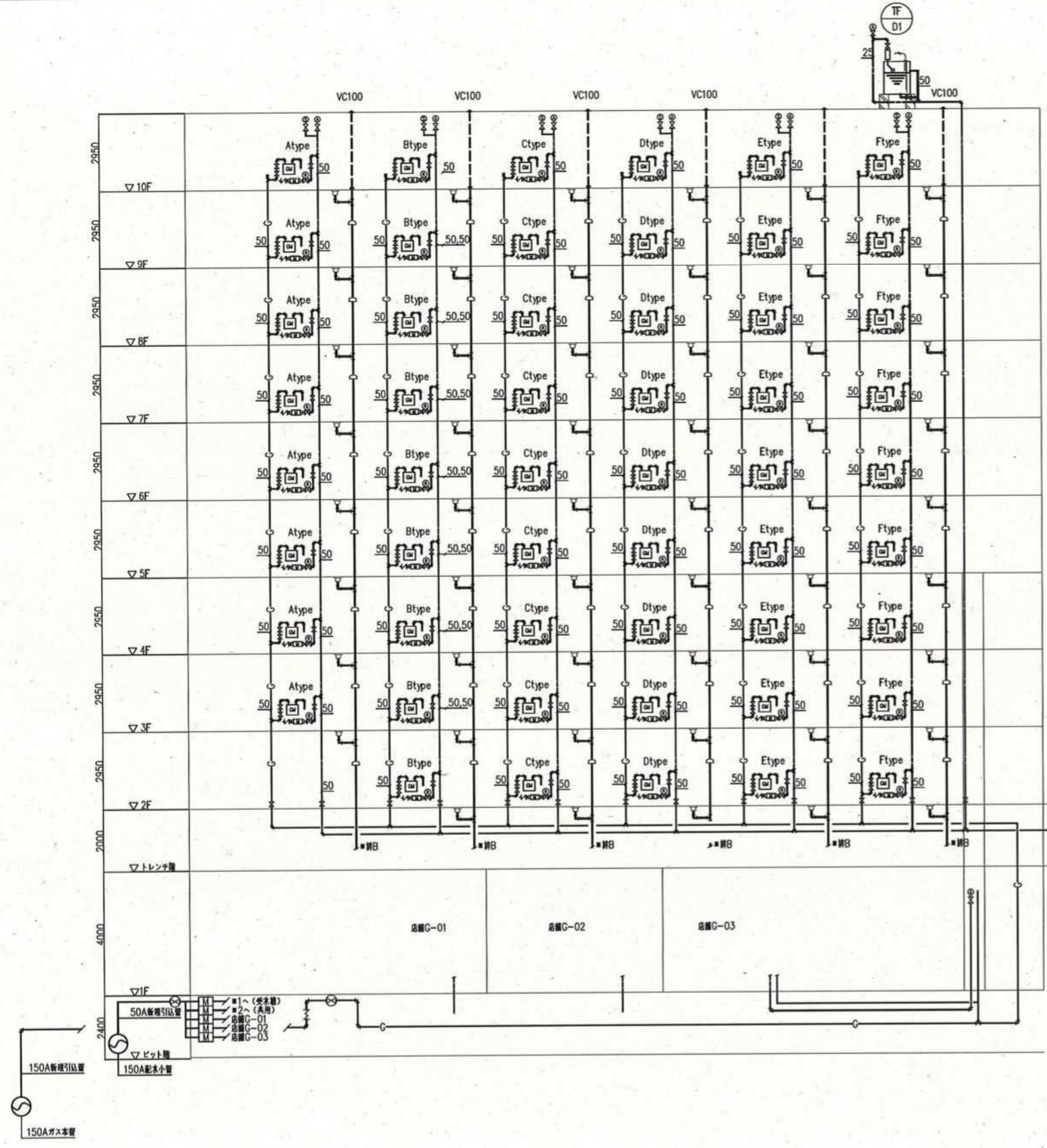
作成・確認
 一級建築士登録
 東京都建設局 建築士登録第 25549 号

図面番号
 M-112
 図面
 縮尺
 A1: 5-M, S (A3: 5-M, S)
 件名
 三島駅南口東街区A地区市街地再開発事業施設建築物

作成日

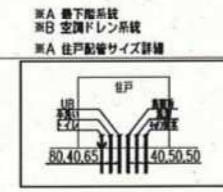
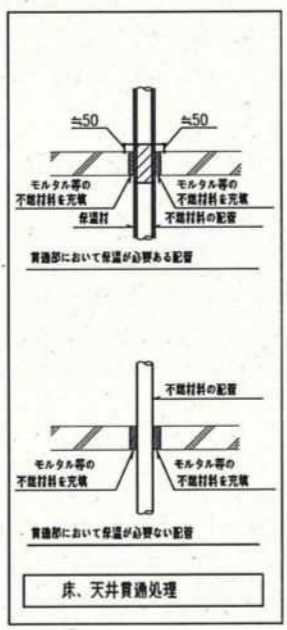
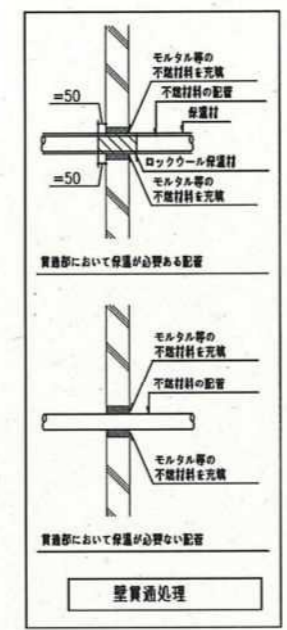
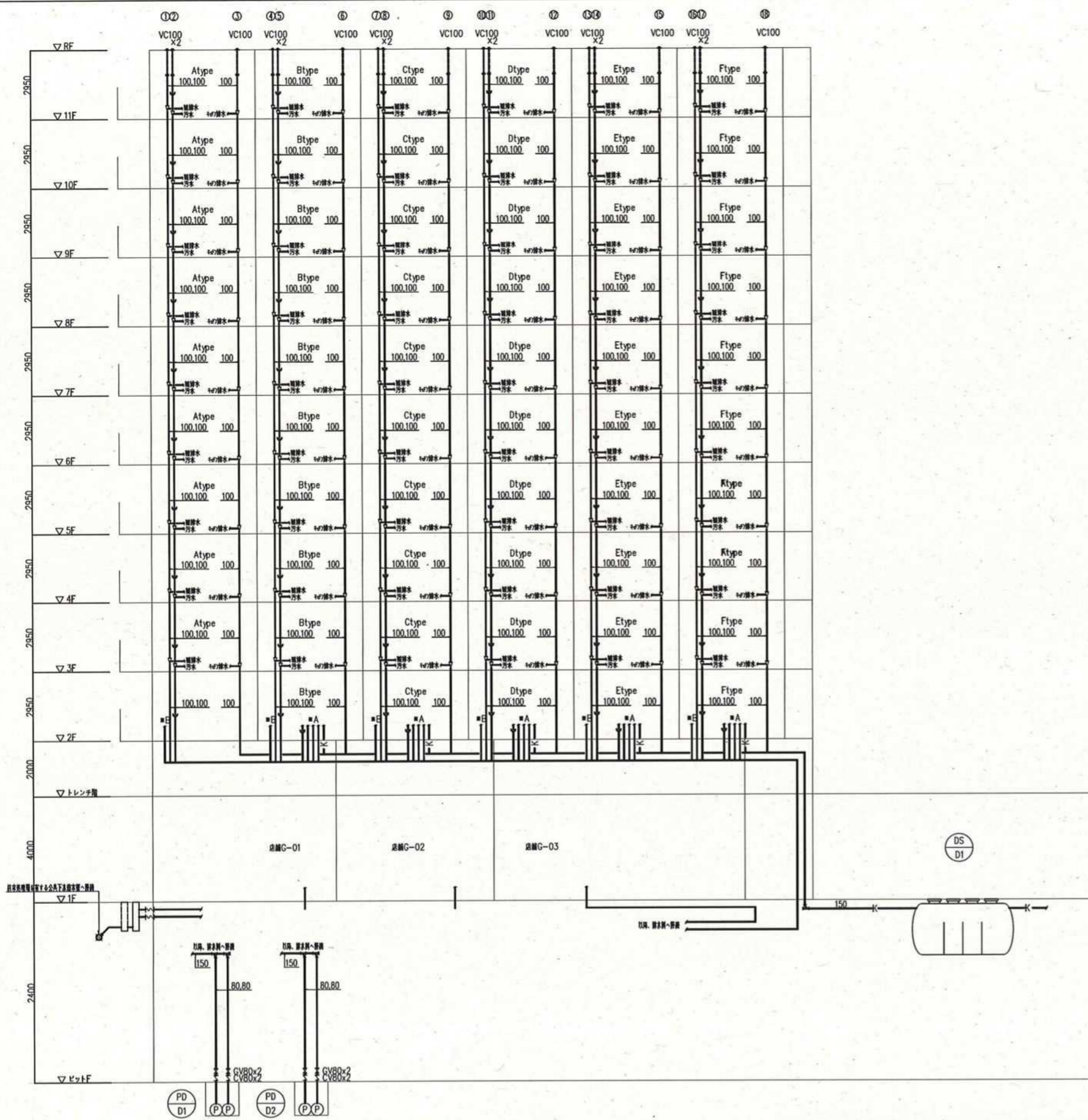


訂正履歴	 株式会社アール・アイ・エー 一級建築士事務所 東京都港区赤坂2-1-1 TEL: 03-3463-1111	作成・確認	図面 縮尺 A1: S-M, S (A3: S-M, S) 件名 三島駅南口東側A地区市街地再開発事業施設建築物	図面番号
		作成		M-114
		校核		作成日
		承認		



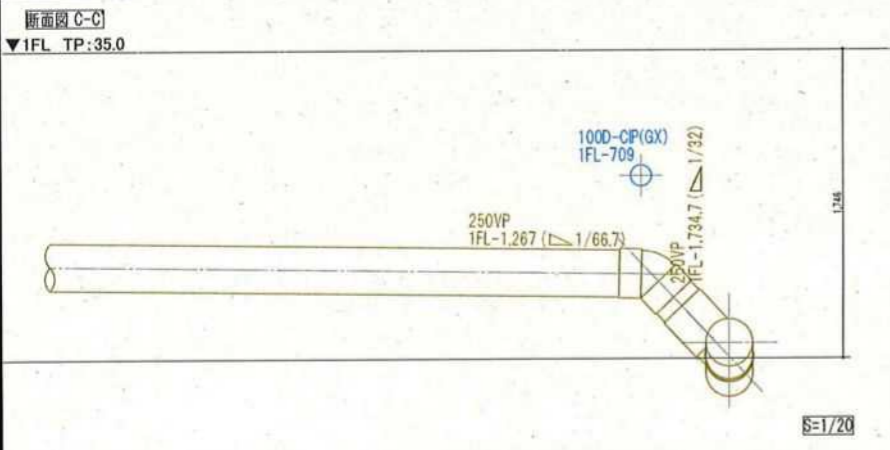
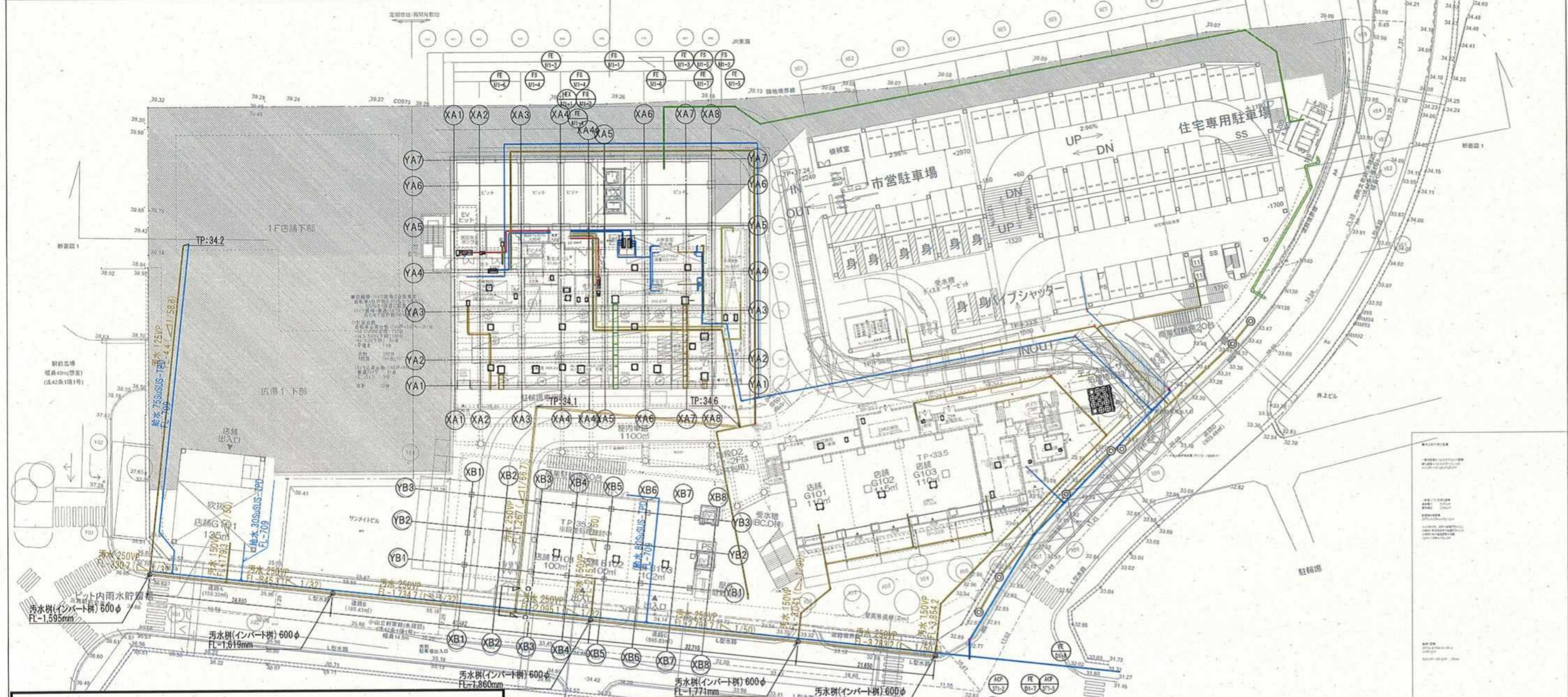
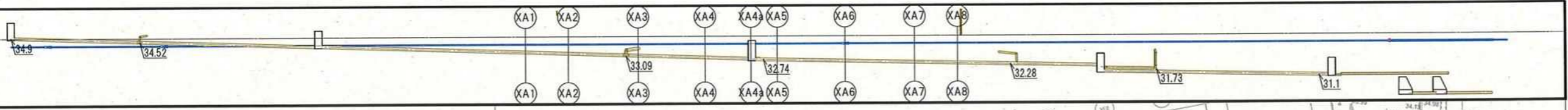
訂正履歴	作成・確認	図面	給排水衛生設備 D棟 系統図 (ガス・給水)	図面番号
・	作成	縮尺	A1: D-M, S (A3: S-M, S)	M-115
・	確認	件名	三島駅南口東街区A地区市街地再開発事業施設建築物	作成日
・	校閲			
・				

株式会社アール・アイ・エー
ria
 RESEARCH INSTITUTE OF ARCHITECTURE
 株式会社アール・アイ・エー 東京都千代田区千代田 2-2-1
 一級建築士事務所 東京都知事登録第22545号



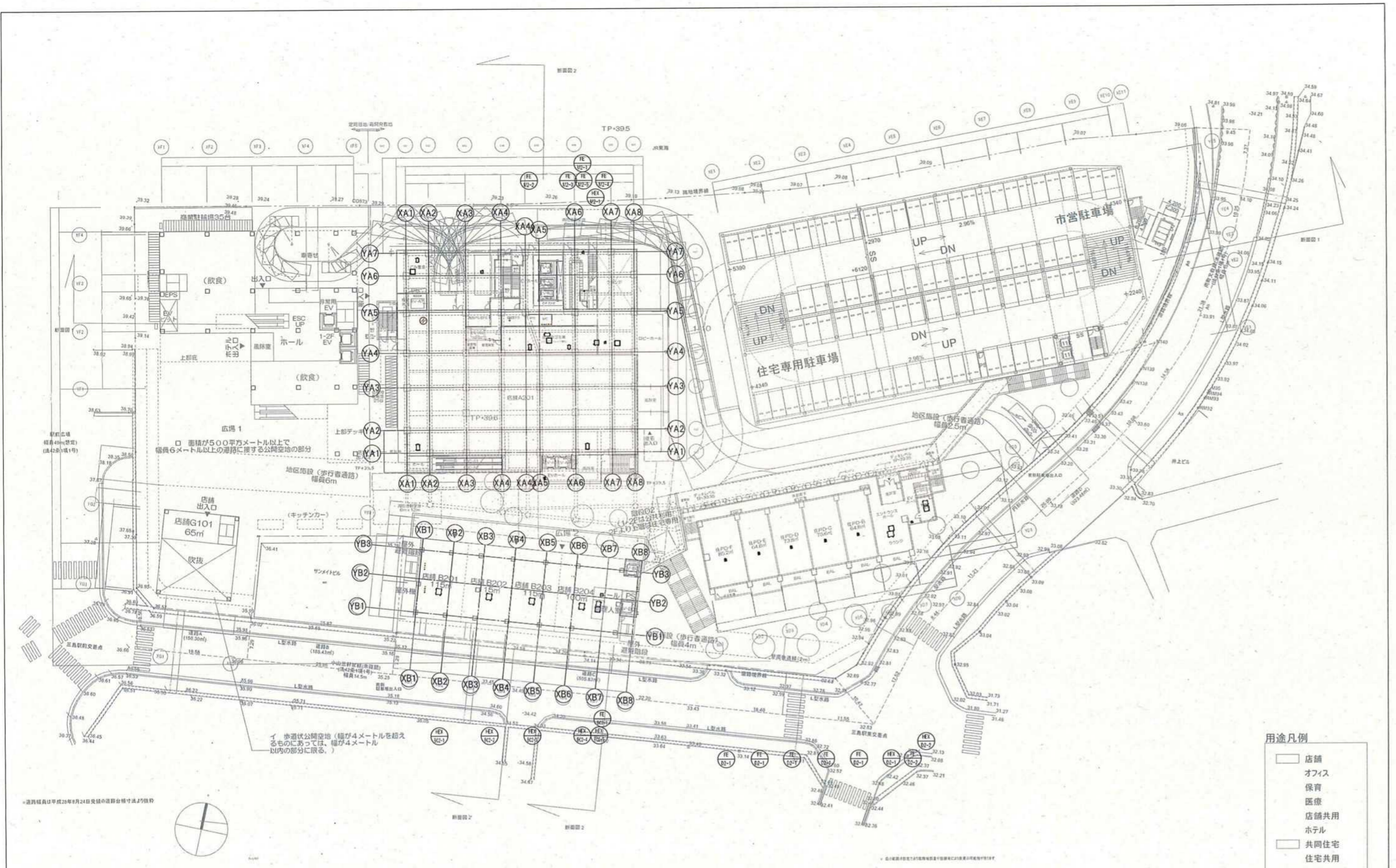
訂正履歴 . . .	株式会社アール・アイ・エー 株式会社アール・アイ・エー東京支社 一級建築士事務所 東京都知事登録第28546号	作成・確認 一級建築士 職・監・検 氏名	図面 図名 給排水衛生設備 D棟 系統図 (排水) 縮尺 A1:S-N,S (A3:S-N,S) 件名 三島駅南口東側地区市街地再開発事業施設建築物	図面番号 M-116 作成日
---------------------	---	-------------------------------	---	----------------------

小山三軒家線 下水道本管縦断面図
 ▼IFL TP+35.0
 S=1/200



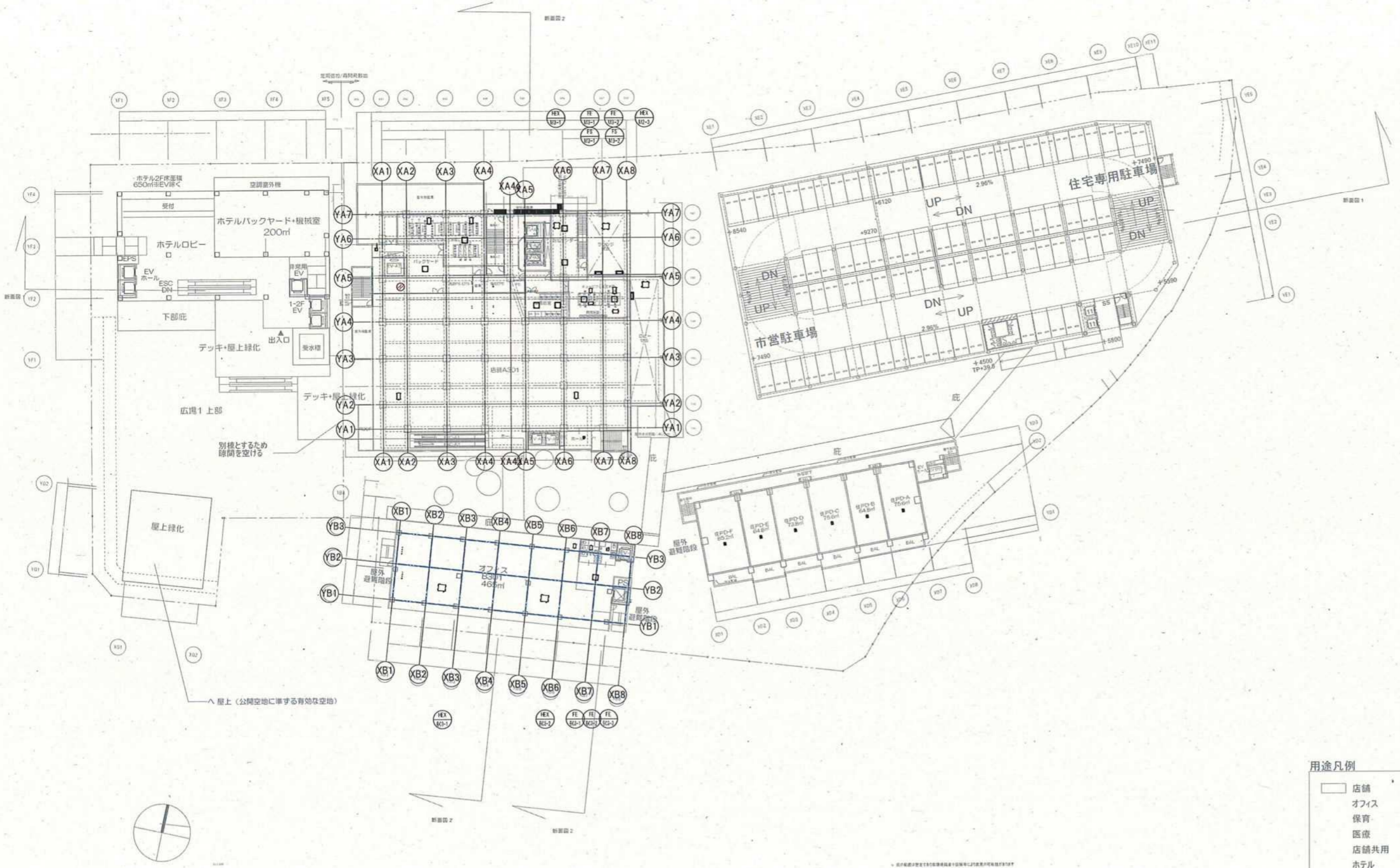
- 用途凡例
- 店舗
 - オフィス
 - 保育
 - 医療
 - 店舗共用
 - ホテル
 - 共同住宅
 - 住宅共用
 - 賃貸住宅
 - 駐車場等

平面計画
 再開発敷地 1F



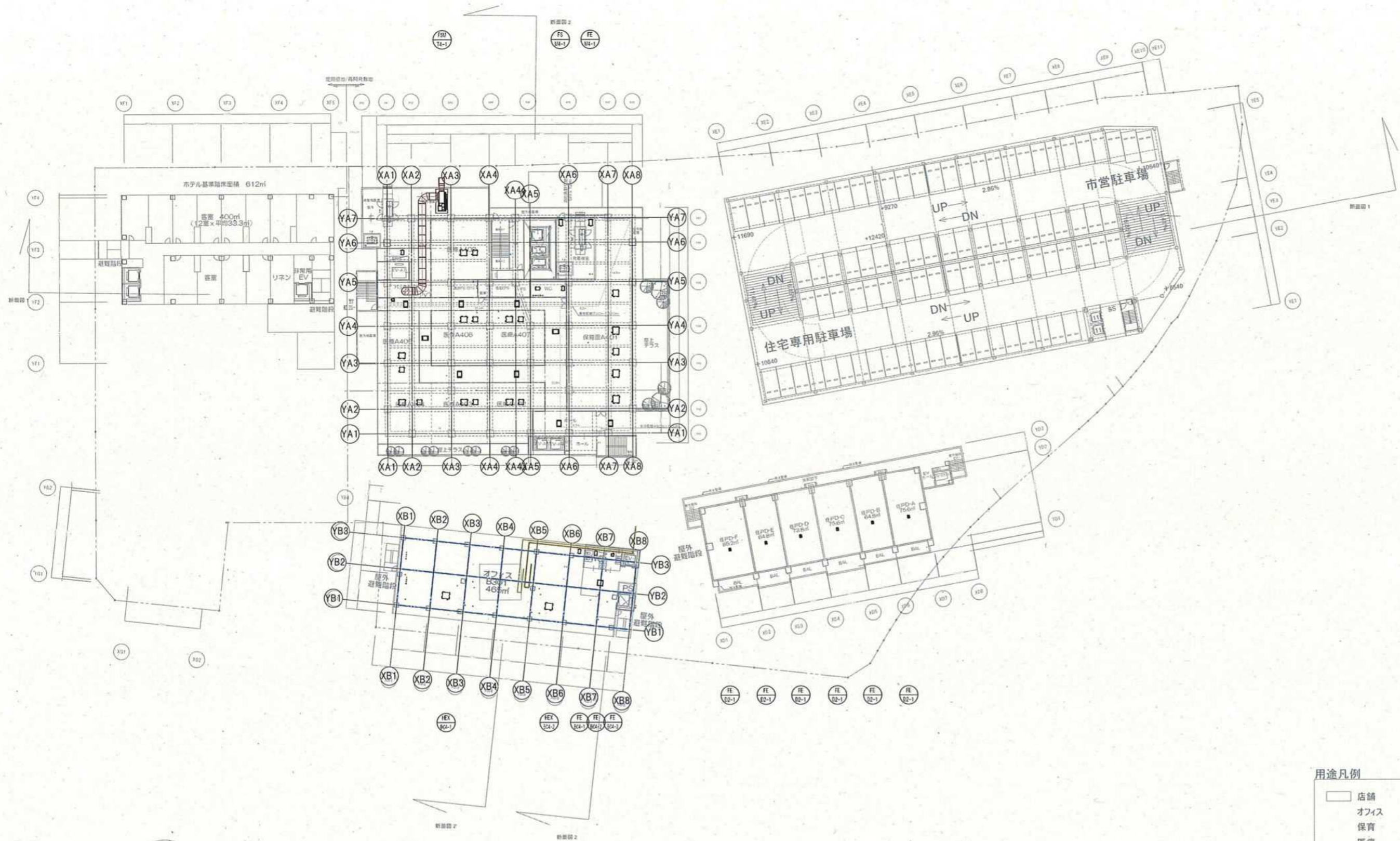
平面計画
定期借地敷地 1F / 再開発敷地 2F

- 用途凡例
- 店舗
 - オフィス
 - 保育
 - 医療
 - 店舗共用
 - ホテル
 - 共同住宅
 - 住宅共用
 - 賃貸住宅
 - 駐車場等



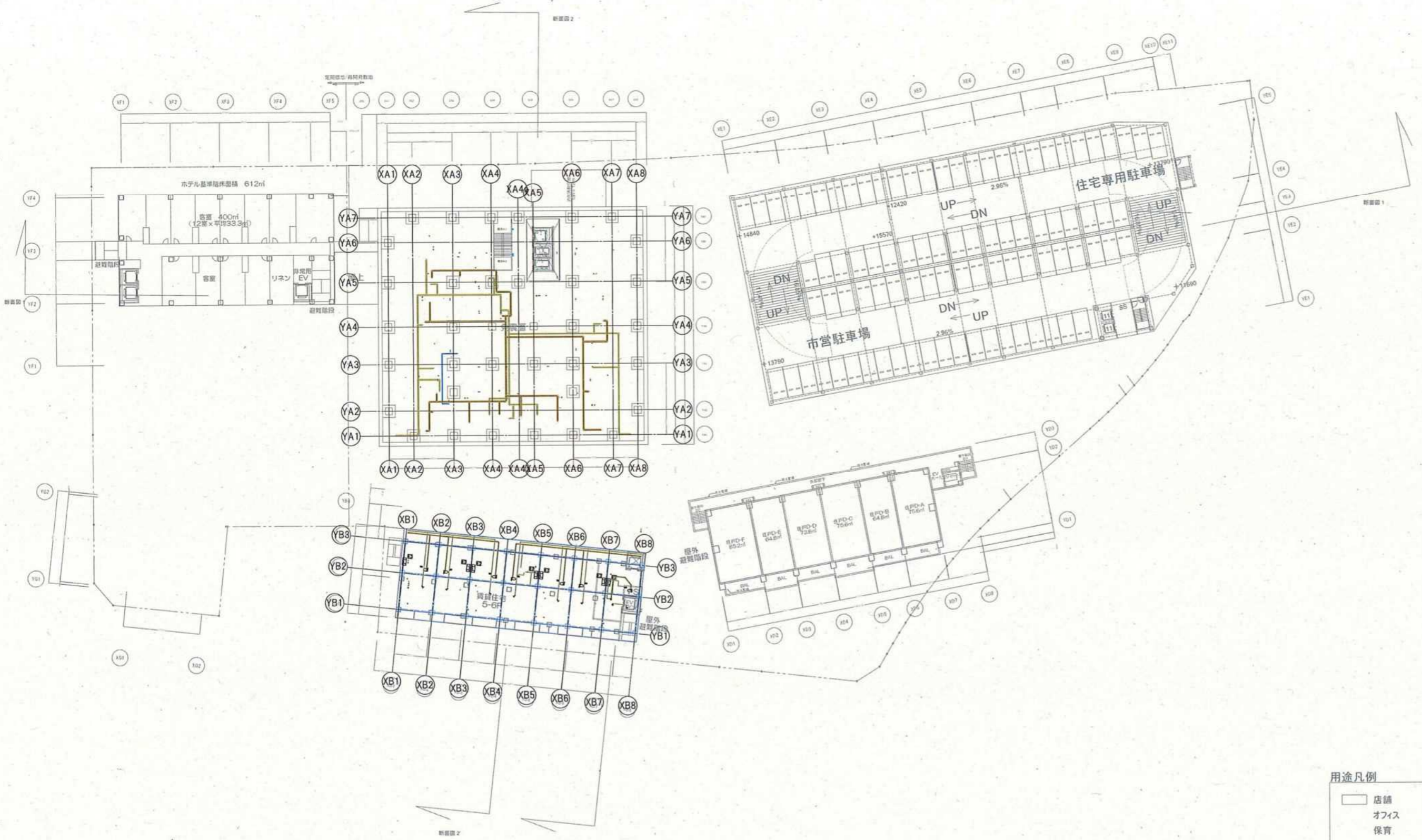
平面計画
定期借地敷地 2F / 再開発敷地 3F

- 用途凡例
- 店舗
 - オフィス
 - 保育
 - 医療
 - 店舗共用
 - ホテル
 - 共同住宅
 - 住宅共用
 - 賃貸住宅
 - 駐車場等



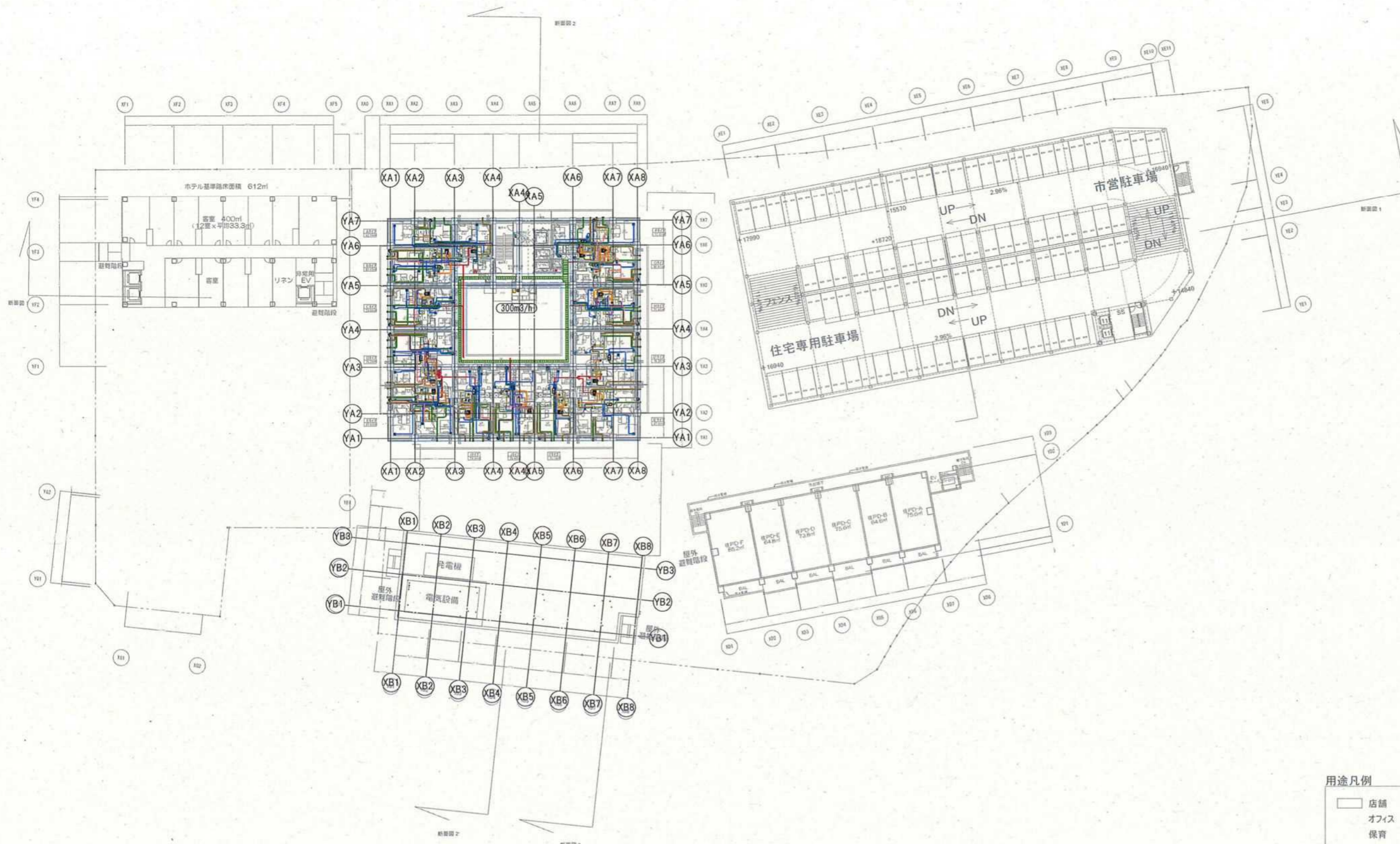
平面計画
定期借地敷地 3F / 再開発敷地 4F

- 用途凡例
- 店舗
 - オフィス
 - 保育
 - 医療
 - 店舗共用
 - ホテル
 - 共同住宅
 - 住宅共用
 - 賃貸住宅
 - 駐車場等



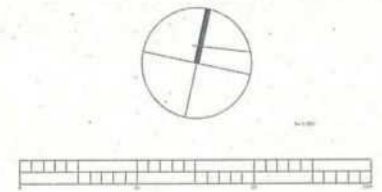
平面計画
定期借地敷地 4F / 再開免敷地 5F(A棟 免震層)

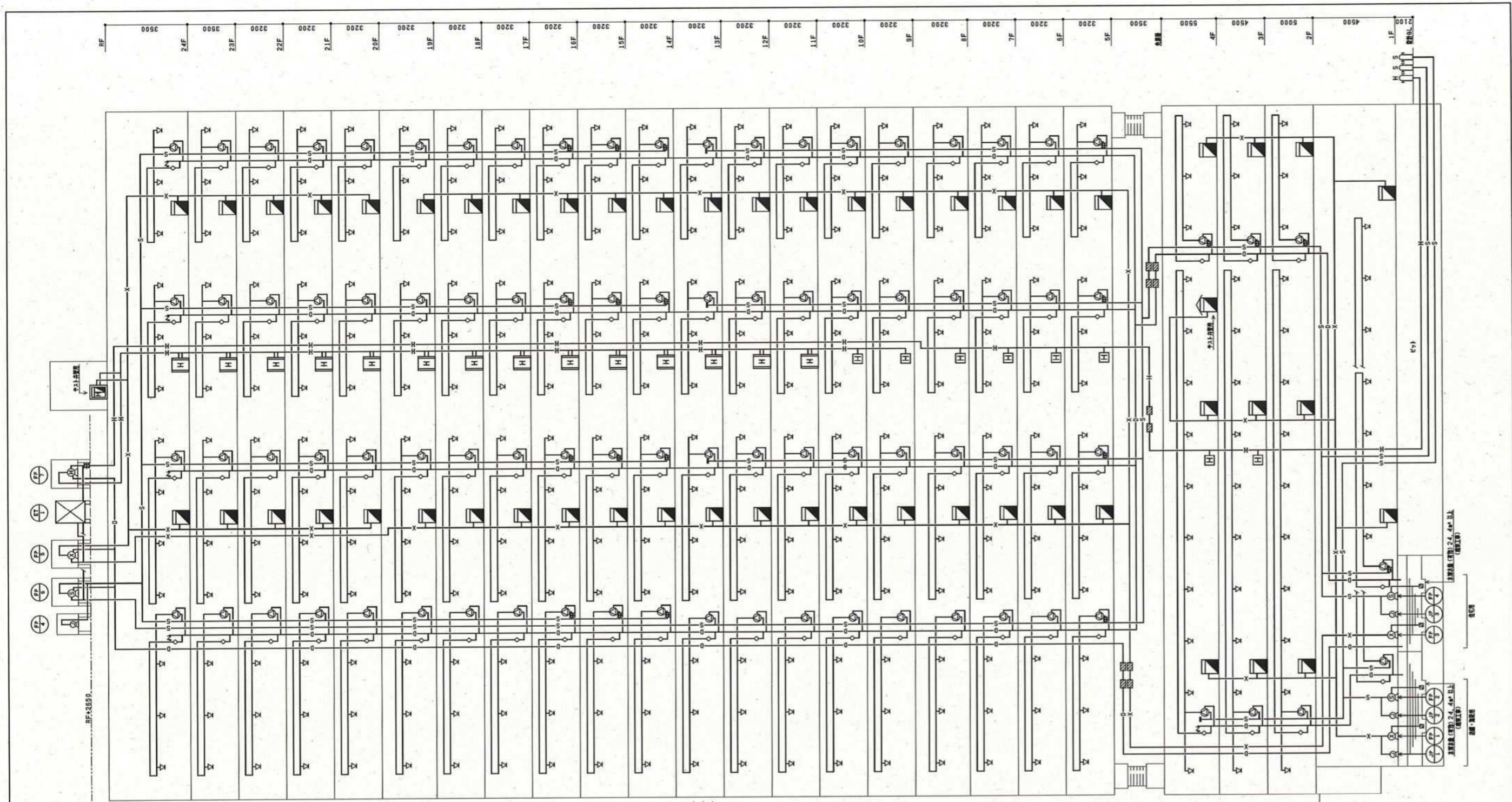
- 用途凡例
- 店舗
 - オフィス
 - 保育
 - 医療
 - 店舗共用
 - ホテル
 - 共同住宅
 - 住宅共用
 - 賃貸住宅
 - 駐車場等



平面計画
定期借地敷地基準階 / 再開発敷地基準階

- 用途凡例
- 店舗
 - オフィス
 - 保育
 - 医療
 - 店舗共用
 - ホテル
 - 共同住宅
 - 住宅共用
 - 賃貸住宅
 - 駐車場等





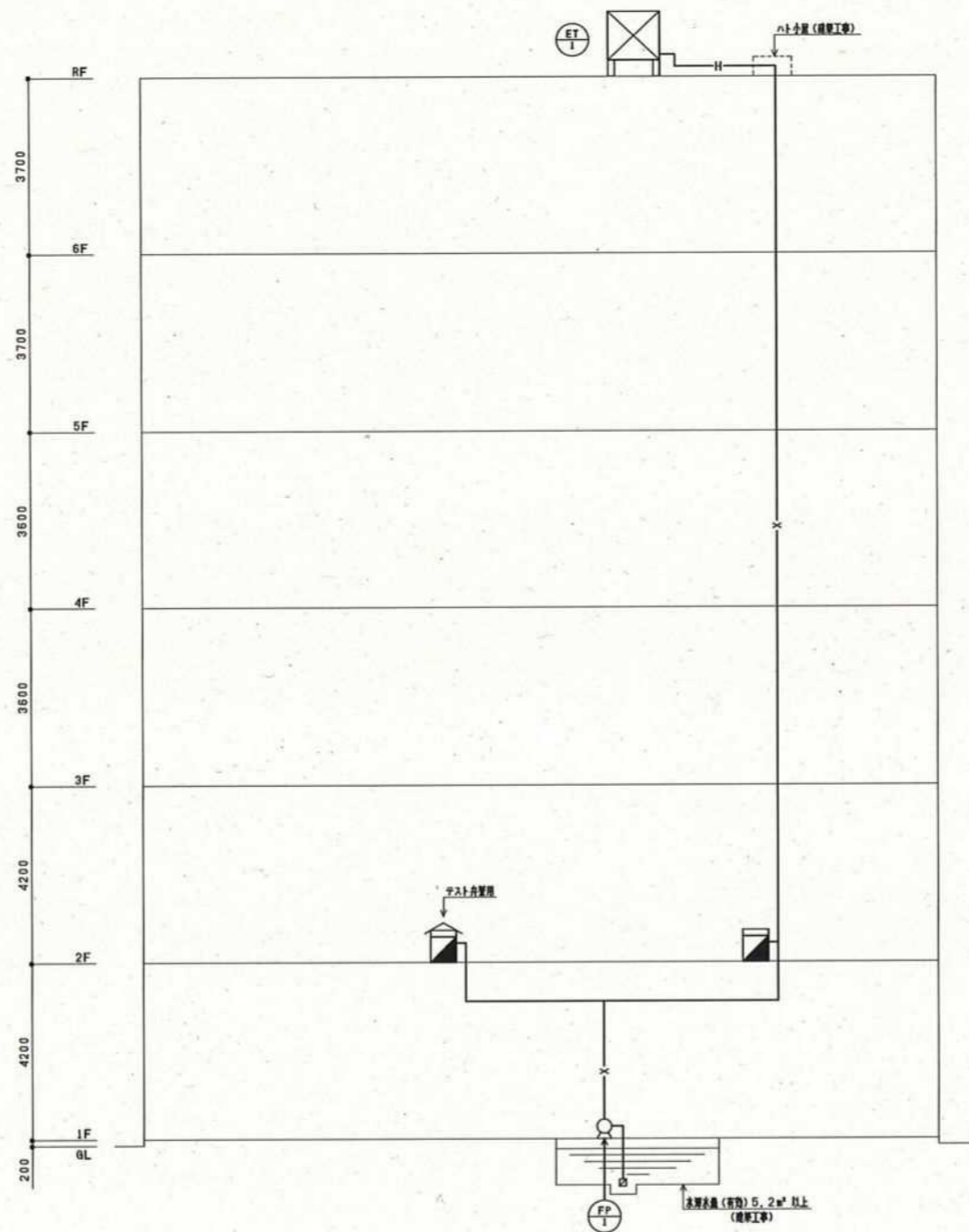
凡例	
記号	名称
○	屋内消火栓 (感煙作動1号)
□	屋内消火栓 (感煙作動1号)
◇	専用品 (双口) 併設型、噴霧切替ノズル付
△	専用品 (双口)
▽	噴霧切替ノズル付
○	テスト弁
△	スプリングロープヘッド (1層r=2, 6)
◇	海水検知装置 (スプリングロープ用)
▽	流量検出装置
○	放水口 (双口自立型)
△	停止弁
◇	急流フレイクシブル
▽	テスト弁
○	減圧弁
△	屋内消火栓
◇	スプリングロープ
▽	放水口
○	専用品
△	噴霧切替ノズル
◇	テスト弁
▽	減圧弁

機器仕様 (概要)	
記号	名称
○	屋内消火栓ポンプユニット (1F) 200V50Hz
□	#55x300L/m1x176x111W
◇	スプリングロープポンプユニット (1F)
▽	#125x1080L/m1x18x371W 200V50Hz
○	増設加圧ポンプ (屋内消火栓ポンプ用) (1F)
□	#152x20L/m1x176x2.21W 200V50Hz
◇	増設加圧ポンプ (SPポンプ用) (1F)
▽	#152x20L/m1x18x2.21W 200V50Hz
○	屋内消火栓ポンプユニット (1F) 200V50Hz
□	#50x40x300L/m1x124x151W 200V50Hz
◇	スプリングロープポンプユニット (1F)
▽	#125x1080L/m1x126x451W 200V50Hz
○	屋内消火栓ポンプユニット (RF)
□	#50x40x300L/m1x126x451W 200V50Hz
◇	増設加圧ポンプ (RF) (屋外キュービクル型)
▽	#125x1080L/m1x18x371W 200V50Hz
○	増設加圧ポンプ (RF) (屋外キュービクル型)
□	#150x125x2400L/m1x126x2.21W 200V50Hz
◇	増設加圧ポンプ (RF) (屋外キュービクル型)
▽	#152x20L/m1x168x2.21W 200V50Hz
○	中継水塔 (RF)
□	3.0m ³ (特設) SUS 層2.0 噴霧装置

特記
○ 5Fから15F, 20Fの消火栓は、自動装置併付とする。

凡例	
記号	名称
	屋内消火栓 (易操作性1号)
	屋内消火栓 (易操作性1号)
	屋外型SUS製
	フート井
	屋内消火栓管

機器仕様 (概算)	
記号	名称・仕様
	屋内消火栓ポンプユニット #65x300L/minx65mmx7.5kW 200V50Hz
	消火用蓄給水箱 0.5m³ (有効容積) SUS製 耐震1.5 準拠仕



訂正事項	



株式会社アール・アイ・エー
株式会社アール・アイ・エー東京支社
一級建築士事務所 東京都知事登録第28544号

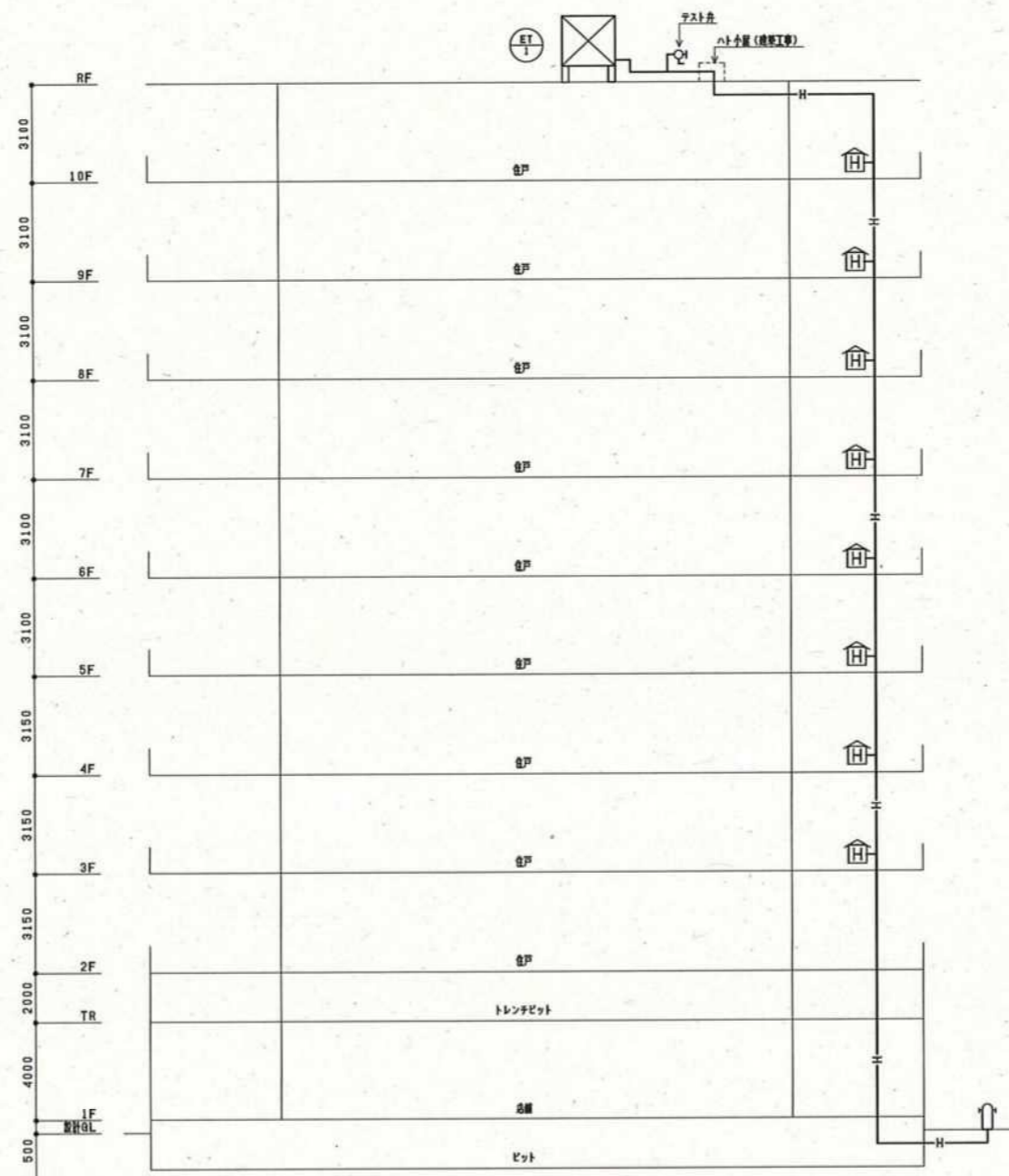
作成・確認
一級建築士登録
番号・姓名
氏名

図面	消火設備 B・C棟 対面系統図
縮尺	N.S (A3) N.S (A1)
件名	三島駅南口東街区A地区市街地再開発事業施設建築物

図面番号	M - 402
作成日	

凡例		
記号	名称	仕様
⊞	専用採用層外型SUS製	
⊙	テスト弁	
⌒	送水口(双口自立型)	
—H—	連結送水管	

機器仕様		
記号	名称	仕様
⊙	消火用箱給水機	
⊙	0.5m ³ (埋物隠蔽) SUS製 重量1.5 平型給付	



第六章 概算工事費の検討

第六章 概算工事費の検討

6-1 工事費概算書

名称	形状・寸法	数量	単位	単価	金額	備考
三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業施設建築物新築工事						
直接工事費		1.0	式			
共通費、経費		1.0	式			
合計					16,592,494,000	
直接工事費						
1 A棟		1.0	式			
2 BC棟		1.0	式			
3 D棟		1.0	式			
4 E棟		1.0	式			
5 外構(単独デッキ含む)		1.0	式			
計					16,592,494,000	

名称	形状・寸法	数量	単位	単価	金額	備考
A棟 直接工事費						
建築工事		1.0	式			
電気設備工事		1.0	式			
機械設備工事		1.0	式			
昇降機設備工事		1.0	式			
計						
BC棟 直接工事費						
建築工事		1.0	式			
電気設備工事		1.0	式			
機械設備工事		1.0	式			
昇降機設備工事		1.0	式			
計						
D棟 直接工事費						
建築工事		1.0	式			
電気設備工事		1.0	式			
機械設備工事		1.0	式			
昇降機設備工事		1.0	式			
計						

第七章 基本設計内容の建築主への説明等

第七章 基本設計内容の建築主への説明等

7-1 作業内容、進捗状況の報告/各種協議の記録

(1) 設計定例打合せ議事録

各関係者に対して現在の設計の進捗状況や協議が必要な事項について細かく議論を行い、事業が円滑に進むよう説明を行ってきた。また、関係事業者が多い当事業では、事業者間での各協議の決定内容の共有を行うことも必要となる。次ページ以降に議事録として取りまとめた協議内容について記載している。

議事録 (その1/2)				票共03
工番	12018	PJ名	三島駅南口東街区再開発基本設計	部 設計四部
会議の種類	PJ会議 □ 顧客打合せ 関係官庁・団体等打合せ □ 現場定例会議 □ その他 ()			
打合せ日時	2020年8月25日 10:00 ~ 11:30			
打合せ場所	三島駅南口東街区市街地再開発事業及び定期借地事業準備組合事務局			
出席者 (敬称略)	三島市 三島駅周辺整備推進課 (SEI)	前田、勝俣、新保		
	株式会社ユーデーコンサルタンツ (UDC)	[Redacted]		
	アールアンドディ新建築都市研究社 (URD)	[Redacted]		
	株式会社ミサワホーム静岡 (MHS)	[Redacted]		
	アール・アイ・イー (RIA)	[Redacted]		
打合せ内容				
基本設計 (標準外) に係る打合せ				
受領資料				
・次第				
配布資料				
・事業スケジュール (全体)				
打合事項	打合内容	処置・決定		
□ 道路工事連絡協議会について	SEI ・三島市より受領した次第に沿って、内容の確認を行った。 ・今後の進め方として、三島市とRIAが個別に連絡を取り合い、アポ取りをしていくことで問題はないか。 RIA ・ガスに関しては、都市ガスを想定して計画を進める。 ・JR貨物に対して、早急な対応をする必要がある。(東京?名古屋?) 線路横を掘ること、敷地東側の擁壁に関して等。 SEI ・駐車場位置に関してはおおむね問題点はない。	了承 (全員)		
□ 駐車場に関する検討状況について	SEI ・二重螺旋形状に対して、運用や管理の面で問題があるのでは。 * EVの設置台数や市と住民用とでの運用の方法など。 * 将来的な増減に対応できないのではないか。 * 同時に台数自体も少ないのではないか。 RIA ・何を目標に改善案を考えるのか。(工事費や管理費の比較等) SEI →プロボ時の案でプラス一層した際にかかる工事費などを元に考えてみては。 ・現状案に関しては、「不可」ではなく、「可」の状態である。「良」となるように検討を進めてほしい。 ・改善としては、EVを2基設置するであったり、別棟案との比較検討表を作成するなど。 RIA ・別棟案や現状案の比較検討表を作成の後、EVを増設する案などの検討を行う。 ・目標スケジュールとしては、9月末に何らかの形で工事費等を提示し、12月末には決定することを前提としないと、全体のスケジュールに影響する。 SEI ・合理的に考えると台数が足りていない。 RIA →工事費等が安くなるギリギリの設計なので、台数を増やしたいなら、消防設備を導入し、積層することも考えられる。 SEI ・時間貸しが少ない件に関して、ホルダーであるミサワホームはどう考えているのかを一度、確認しておきたい。 RIA ・12月末の決定を目途にミサワホームの意見等も聞き、段取りを行う。	了承 (全員)		

議事録 (その2/2)				票共03
打合せ内容				
打合事項	打合内容	処置・決定		
□ 地下水対策委員会について	SEI ・都市計画手続きに際し、傍聴会等で溶岩が脆いのではないかという意見も出ている。 ・地盤調査を重ねた結果から、地盤や地下水等に関する情報等を委員会に示すことはできないのか。 ・地下水対策として基礎の深さのイメージや杭を打つのか等。 コメント形式でも構わない。 RIA →ボーリング調査に対する見解と西街区の経験から、道路沿いは地盤が弱いのではないかと認識は持っている。 ・内部課題とその検討に対して、施工方法等今の段階で整理できるものとして委員会に示す。 SEI →9月の理事会で10月の委員会に資料を示す旨を説明する。 UDC ・やってみないと分からないところもあるため、明確にはしてほしくない。 SEI →やらなければならないということを意識してもらうため。検討していることを委員会に後押ししてもらうという認識で。	RIA		
□ 交通量調査の実施について	SEI ・メイン通りの南北と小さな枝線の2線の計4方向で行う。 ・歩行者は行わない。 ・三島警察署には本打合せ後にアポを取る予定。市から1~2人とRIAから1~2人を予定。	了承 (全員)		
□ 確認事項	RIA ・スケジュールに関して、年度明けに土地利用事業承認を行うスケジュールを提示してもいいものか。 UDC →あり得るということはいんじゃないか。しかし、理事会でまだ提示していないので、本日の理事会で説明してほしい。 SEI →あくまでも案ということで承諾。 RIA ・1か月の遅延では済まないという認識が良いのか。 UDC →現段階では2か月ほどの遅延は見込んでいる。 SEI ・定借敷地もRIAの設計で行うのか、ミサワに意向を確認したい。 UDC ・電波障害などの対応をどうするのか。 →発生したら保証するというスタンスでいる。 ・協議先はJR東海でいいのか。 RIA →関係各所にした方がいいのでは。	了承 (全員)		
・次回、9月15日10時より				
以上				

株式会社アール・アイ・イー

票共03

議事録(その1/2)					
工番	12018	PJ名	三島駅南口東街区再開発基本設計		
		部	設計四部		
		記録者			
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他()				
打合せ日時	2020年9月15日 10:00 ~ 11:30				
打合せ場所	三島駅南口東街区市街地再開発事業及び定期借地事業準備組合事務局				
出席者 (敬称略)	三島市 三島駅周辺整備推進課 (SEI)	新保			
	株式会社ユーデーコンサルタンツ (UDC)				
	アールアンドディ新建築都市研究F (URD)				
	株式会社ミサワホーム静岡 (MHS)				
	アール・アイ・エー (RIA)				
打合せ内容					
基本設計(標準外)に係る打合せ					
受領資料					
・次第					
配布資料					
・事業スケジュール ・測量関係資料 ・駐車場案検討変更整理資料					
打合せ事項	打合せ内容	処置・決定			
<input type="checkbox"/> 地下水対策検討委員会について	SEI ・三島市より受領した次第に沿って、内容の確認を行った。 ・地下水対策委員会の第一部の見学会出席者は委員、パシフィックコンサルタンツ、市関係者を予定している。 ・第二部は事業者の参加も可能ではあるが、コロナの影響もあり、傍聴者を10名程度に絞る予定。出席者は要検討。	確認(全員) 確認(全員)			
<input type="checkbox"/> 交通量調査の実施について	・9月3日と6日に実施された交通量調査の結果、コロナの影響はそれほど無いと予測されるが、通行車両の量に関しては減少の傾向が見受けられる。 ・(別紙)断面Cを通る車両が開発に影響してくると予想される。 ・(別紙)断面A(平日)では5%、断面A(休日)では15%の交通量の減少が観測された。 ・9月7日に前田氏、新保氏で三島警察署 交通課と協議を行った。 (個別認定駐車場に関しては触れていない) ・大規模小売店舗立地法に関しては、届出は県に行うが、市町、警察署とは要相談。 ・届出者として交通量調査を再度、範囲を拡大して行う可能性があることを確認。				
<input type="checkbox"/> 三島警察署との協議について	UDC ・大店立地法の店舗面積1,000㎡は再開発敷地と定借敷地合わせたものなのか。 RIA →通常は分けられないものとして算定する。 荷捌き等が再開発敷地にあるため、分けるの難しいのではないのか。 UDC →再開発敷地での店舗面積はサービス店舗を除くと1000㎡未満となるため、分けることが可能であれば、定借敷地のみで店舗面積が1000㎡を超えている為、追加調査の費用はミサワホームに負担いただきたい。 RIA →組合かミサワホームかどちらが主体で調査を行うのか、費用等も含めて一度明確にした方が良い。 SEI ・大店立地法以外でも周辺影響を捌けるような根拠が欲しいため、追加調査と同じタイミングで調査することが望ましい。				
配付先					
社内				社外	

票共03

議事録(その2/2)		
打合せ内容		
打合せ事項	打合せ内容	処置・決定
	SEI 【認定に向けた対策に関して】 ・対策案を早めに提示し、可能であれば基本設計中に公安からの回答が欲しい。 ・公安協議には6~8ヵ月ほどかかると予想される。 ・所轄に対して、早めに対策案を提示し、本署との協議が望ましく考えられる。	
	SEI →交通量調査資料等に対策の絵を寄せ、早めに所轄へ提示する。	SEI
	RIA ・南側車路入り口を東側に移動する案を検討している。	
	SEI →移設に関しては、東側の交差点に近づき過ぎると渋滞が懸念される。 また、敷地内車路が長い方が、内部で渋滞を受け止められるメリットもあるのではないのか。 ・内部車路の移設根拠に関しては、コスト面や安全性等の面も含め、総合的に判断していただきたい。	RIA (検討)
	RIA ・安全性の面から、開発後の周囲の抜け道等の整備や規制等の対策は必要であると考ええる。	SEI (検討)
<input type="checkbox"/> 測量業務の時期・内容について	RIA ・敷地東側の道路に関しては、9m道路として確認申請を出す。	確認(全員)
	SEI ・道路整備に関しては、再開発事業としてではなく、市/県の事業として展開していくのかを整理する必要がある。 ・縦横断面に関しては、縦/横の横断測量で対応という方針で進める。	
	UDC ・敷地を横断するものに関しては、定借との按分を検討する必要があるのではないのか。	
	SEI ・縦横断面の発注に関しては、補助対象として処理するのか等、整理が必要。	
<input type="checkbox"/> インフラ事業者との協議について	RIA ・アボ取りのため、通信系をはじめとする、各インフラ関係でどこに、何を聞きたいのかを教えてください。 →確認の上、整理し後ほど連絡する。 ・現状では通信関係より先に、無電柱化に関連した打合せが必要であると考ええる。	
<input type="checkbox"/> 駐車場について	SEI ・過去の案とのメリデメの比較検討図の確認をお願いしたい。 →持ち帰り、共有する。	SEI
	RIA ・ミサワとの台数や使用方法についての方針決めをお願いしたい。	
	URD ・敷地外の仮使用駐車場の検討も合わせて行う必要がある。	
<input type="checkbox"/> 土壌汚染対策法に係る届出について	SEI ・地歴調査を行う必要があるのか。 UDC →届出を出して、指摘があれば良いのではないのか。 ただし、指摘がある場合は、工事等に影響が出ることも考えられるため、過去の地図等で、おおよそ問題が無いことを認識しておく必要がある。	
<input type="checkbox"/> 接道要件について	SEI ・二項道路の廃道に関しては、確認申請前に廃道する必要があるため、それに伴う解体/立ち退きの検討が必要になる。 ・コンサル、RIA間でスケジュール等の整理をお願いしたい。	URD/RIA (検討)
	・次回、10月6日15時より	
	以上	

株式会社アール・アイ・エー

票共 0 | 3

議事録 (その1/2)			
工番	PJ名	部	設計四部
12018	三島駅南口東街区再開発基本設計	記録者	
会議の種類	PJ会議 □ 顧客打合せ □ 関係官庁・団体等打合せ □ 現場定例会議 □ その他 ()		
打合せ日時	2020年10月6日 15:00 ~ 17:30		
打合せ場所	三島駅南口東街区市街地再開発事業及び定期借地事業準備組合事務局		
出席者 (敬称略)	三島市 三島駅周辺整備推進課 (SEI)	新保、勝俣	
	株式会社ユーデーコンサルタンツ (UDC)		
	アールアンドディ新建築都市研究 (URD)		
	東レ建設株式会社 (TRC)		
	アール・アイ・エー (RIA)		
打合せ内容			
基本設計 (標準外) に係る打合せ			
受領資料 ・次第 ・駐車場大臣認定について ・水道系資料 ・土壌汚染の届出に関して ・指定道路の取扱い基準 ・公開質問状 (グラウンドワーク三島)			
配布資料 ・三島駅南口東街区市街地再開発事業 土壌汚染対策について			
打合事項	打合内容	処置・決定	
□ 地下水対策検討委員会について	SEI ・三島市より受領した次第に沿って、内容の確認を行った。 ・公開質問状に関しては市で10月26日までに回答するが、内容によっては状況に応じて、事業者間で調整する可能性もある。		
□ 駐車場の大臣認定取得の検討について	SEI ・市が求める方針としては、円滑な交通整備がされることであることに変わりはない。 ・駅周辺の交通整備にあたっては、南側のみではなく東側も含めた左折inを考えている。 ・東側からの一般車両の出入を前提に考えているため、今後警察とも協議をしつつ、静岡県立総合病院の例と同程度の対策を行う。 ・費用や誘導員の関係もあることから、ミサワも含めて、今後の対応を考えていく必要がある。 ・三島市独自の対策としては、交差点にセンターポールを設置し、実質的に交差点ではなくなるような対策を考えている。 UDC ・認定はいつまでに取得する必要があるのか。 RIA →ポーターとしては確認申請まで。 路外駐車場のため、認定取得が確認申請の前提となっていないか、念のため、確認する。 URD ・設計、計画の方で、駐車場出入口の位置が決定するのはいつごろになるのか。 SEI →三島市としても、早めに警察に持って行く際に出入口が変更する恐れがあるのは望ましくない。 RIA →東側に関してはおおよそ動くことはないと思うが、台数等もまだ検討しているため、年内におおよそ決定するといったスケジュール感を事業者間で確認する。	確認 (RIA)	
□ インフラ事業者との協議状況について	SEI ・水道加入金に関しては、個人の資産であるとの扱いなので、転出する人へ権利返還等はどのように扱うのか、組合を通じて整理する必要がある。 ・その他のインフラ関係協議先とはRIAを含めて進めていく。 公的な協議先に関しては、市がアポ取りをする。		
□ 駐車場について	RIA ・基本設計を進めるにあたって、台数は決定していきたい。現在の370台では、ホテル分が割り振れないという問題を抱えている。大きく台数を増やすということ自体は容積率の限度もあることから、ミサワホームと三島市の方で振り分けを決定して SEI →そもそも市営駐車場のため、ミサワホーム専用で割り振ることができるのか問題がある。	検討 (RIA)	

票共 0 | 3

議事録 (その2/2)		
打合せ内容		
打合事項	打合内容	処置・決定
	RIA →設計者側としては370台で決定して設計を進める。 SEI ・市営駐車場のため、特定の所有とすることはできないのではないかと。 URD →スケジュール的に早急に台数等を決定する必要があるのではないかと。 RIA →台数は370台で進める。運用の方は三島市とミサワホームで検討を進める方針とする。 SEI →位置、敷地に関しては「良」。概ね二重螺旋案が良いのであるが、市内でも異議が残っている部分もある。台数按分等のカスタマイズがどこまでできるのかといった内容は対応できるのか。 RIA →実施設計で対応できる範囲で対応はする。	検討 (SEI, MIS)
□ 土壌汚染対策法に係る届出について	RIA ・配布資料に基づき説明を行った。 ・地歴調査に関する報告書は適宜共有する。	全員確認
□ 接道要件・廃道について	SEI ・建築基準法第42条第1項第4号による指定道路として接道要件を想定しており、今後整理の後共有する。 RIA ・まちづくりセンターとの打合せにて確認申請を廃道せずに行うことはできないということは確認済み。 ・再開発として整備するということで廃道をクリアすることは可能か。 SEI →三島市の窓口としては、建築住宅課があるのでそこと協議を行う。 RIA ・まちづくりセンターとしては市と協議を行いたいとのこと。 SEI →協議した内容等を共有の上、どこの課で対応をするのでメモ等の共有をお願いしたい。 RIA →議事録の共有をする。 UDC ・廃道は確定的であり、都市計画や事業計画、公共施設管理者同意で廃道を踏まえて計画をしているので、県と協議の後、確認申請と切り離して考えることもできるのではないかと。(事例あり)	全員確認 検討 (SEI)
□ その他	RIA ・土地利用事業承認の時期に関して、11月30日に終わることはできないことを確認したい。 SEI →元々、土地利用事業承認が11月で終わる想定ではない。基本設計が動いた後のイメージを持っている。 URD →11月30日の時点での成果物では、標準業務の前提条件を整理するというところであるため、それが成果物として出せるかが重要なのではないかと。 SEI ・JRIについて、市として別件で貨物に行く予定があるため、挨拶に行くことを考えている。 RIA →日程を調整の後、同席する。 ・次回、10月20日15時より	以上

株式会社アール・アイ・エー

票共 0 | 3

議事録(その1/2)			
工番	12018	PJ名	三島駅南口東街区再開発基本設計
		部	設計四部
		記録者	
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input checked="" type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他()		
打合せ日時	2020年10月20日 15:00 ~ 17:30		
打合せ場所	三島駅南口東街区市街地再開発事業及び定期借地事業準備組合事務局		
出席者 (敬称略)	三島市 三島駅周辺整備推進課 (SEI)	新保、勝俣	
	株式会社ユーデーコンサルタンツ (UDC)		
	アールアンドディ新建築都市研究所 (URD)		
	株式会社ミサワホーム静岡 (MHS)		
	東レ建設株式会社 (TRC)		
	アール・アイ・エー (RIA)		
打合せ内容			
基本設計(標準外)に係る打合せ			
受領資料			
・次第・日本たばこ産業株 AP推進部の取組みについて 地下水対策検討委員会資料 市道拡幅関連資料 ・センターポール配置位置検討			
配布資料			
・駐車場出入口協議について(案) ・各インフラ協議状況に関して ・基本設計(標準外)業務委託 報告書(案)			
打合せ事項	打合せ内容	処置・決定	
<input type="checkbox"/> 地下水対策検討委員会について	・三島市より受領した次第に沿って、内容の確認を行った。 ・次回の開催時期は基本設計が終了する頃を予定している。 ・次回の議題として想定されるのは、 ・基礎構造等(直接基礎、根入れ深さ等) ・施工方法(山留、通水口) ・地下水モニタリング(位置、箇所の想定を示したもの) ・建築できる見込み等(できることの根拠となる資料の提示) が議題に挙がるのではないかとの見込み。 ・三島市より受領した次第に沿って、内容の確認を行った。		
<input type="checkbox"/> 駐車場の大臣認定取得の検討について	・想定した駐車場出入口の付近にセンターポールの設置位置を図示。 (センターポール配置位置検討資料参考) ・今後の進め方、対応としては公安や警察からの要望も組み込んで想定していくことも必要だと思われる。 ・10月の頭に本計画の警察の担当者が変更になったということで、後日三島市が挨拶に行く予定。 RIA ・大臣認定に必要な項目等のヒアリングを警察の方に行いたい。 ・都決時の考えをまとめ、その課題(駅前交差点への負荷)と対応(南側出入口への右折イン)を検討していたが、東側交差点への負荷も想定されることから、安全性を考慮し東側出入口を路外駐車場出入口とする。 ・南側車路出入口に関して、デッキ下で高低差処理を行うことによって視認性の悪さが生じ、安全性が低下することや緊急車両の通行を考慮し、BC棟の中央に移動する。 このことに追加で、静岡県立総合病院の事例や現在の対策検討案を挙げ、大臣認定に足りないことの洗い出しを行いたい。 SEI →BC棟中央に車路出入口を設けるといことに対して、市の中で議論もしていないため、どのような問題点があるか検討するためにも、図面等の資料をいただきたい。 ・車路出入口移設の検討に関して、消防車両等の対応はできるのか。 RIA →社内での検討段階ではあるが、東側出入口から緊急車両、搬入車両の出入口を想定し、南側からは一般車両のみの出入を想定している。	確認 (RIA)	

票共 0 | 3

議事録(その2/2)				
打合せ内容				
打合せ事項	打合せ内容	処置・決定		
<input type="checkbox"/> インフラ事業者等の協議状況について	RIA	・地下水対策委員会後の課題としてもA棟付近はなるべく掘削量を減らす必要性を感じていることから、車路出入口の移設は合理的であると考えている。	検討 (RIA)	
	URD	→設計面の制約を考慮することも必要だが、権利者の管理の面で支障が出ないような計画としていただきたい。		
	SEI	→車路出入口ごとに侵入車両の制約をかけるのは、使い勝手の面でも懸念すべき箇所は想定されるため、メリデメの整理を行っていただきたい。		
	RIA	・南側出入口に関して、BC棟西側に計画するものであっても、右折インはほぼ検討しない方針という認識で良いか。		
	SEI	→以前は、駅前広場での転回する車両を懸念していたが、現在は右折インはそこまで想定はしていない。		
	RIA	・配布した資料に沿って、説明を行った。		
		・電気に関して ・施設規模に見合う電線を引きこむために負担金が必要となる。 ・特高はコストもかかることから、避ける計画とすべく、根拠資料を作成中である。		全員確認
	URD	・負担金費用に関しては、早めに算出をお願いしたい。		全員確認
	SEI	・ガスに関しては、静岡ガスになるのではないかと印象。 ・上水道に関しては、RIAより10/11に三島市に送付した検討内容は水道課に共有済み。 特にリアクションがないため、連絡があるまではおおよそ計画として問題ないのではないかと。		
	RIA	・下水道の検討素案を作成したため整理した後、下水道課との協議を予定している。 ・CATVについて、三島市周辺でどのような状況になっているのか、東レの方でご教示いただきたい。 →調査後、住宅分科会にて報告する。		検討 (TRC)
RIA	・無電柱化の整備範囲とスケジュールをご教示いただきたい。			
SEI	→基本的には電気/ガス/通信系はまとまるという理解でいる。スケジュールは再開発と概ね同じで後ろ合わせとなるのではないかと。こちらが基本設計の段階で無電柱化は予備設計となるため、スケジュール感の共有は行っても良いのではないかと。			
RIA	・報告書は二重螺旋案でとりまとめを行う。	全員確認		
<input type="checkbox"/> 駐車場について	MHS	・地歴調査の結果、5箇所ほど懸念箇所があることに関しては、周辺住民に対してヒアリングを予定している。 ・10/6にRIAより配布されたヒアリングメモを組合として使用することは可能か。	対応 (MHS)	
<input type="checkbox"/> 土壌汚染対策法に係る届出について	RIA	→直接、地所レジに確認をお願いしたい。		
<input type="checkbox"/> 接道要件・廃道について	SEI	・組合にてヒアリング対応後、再度検討の場合は、必要によって、市から業者を紹介することは可能である。 ・まちづくりセンターとの議事録は市の建築住宅課に共有済みであり、現在は返答待ちである。		
<input type="checkbox"/> 市道拡幅について	RIA	・添付資料②に関して、拡幅の変更はないのか。		
	SEI	→隅切り以降は変更していない。		
	RIA	・駅前の交差点は隅切りしないのか。		
	SEI	→市に確認する。	確認 (SEI)	

□ その他		・喫煙所に関しては、たばこ組合から残してほしいと要望はある。市として現在断言することができないため、リミットを教示いただきたい。	
	RIA	・リミットというものはないが基本設計中に市の方針が決まることが望ましい。 三島市と組合とで管理関係等の協議が必要ではないか。	検討 (SEI)
	SEI	・追加の地盤調査に関しては組合設立後の補助対象としてやるのが望ましいが、基本設計の与条件に被るような、先に必要な場所に関しては、調査時期を調整した方が良いのではないか。	
	RIA	→基本設計までに行う必要があるのは、No. 3/4/5である。(構造評定等に係るため。)	
	SEI	→少なくとも2本は年度明けに発注をお願いする。	
UDC	・報告書とは別に課題・条件整理をしたペーパーを1枚付けたものを成果品として、11月27日の理事会の一週間前を提出期限とする。		
		・次回、11月10日10時より	
		以上	

株式会社アール・アイ・エー

票共 0 | 3

議事録 (その1/2)					
工番	PJ名	部	設計四部		
12018	三島駅南口東街区再開発基本設計	記録者	██████████		
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他 ()				
打合せ日時	2020年 11月 10日 10:00 ~ 12:00				
打合せ場所	三島駅南口東街区市街地再開発事業及び定期借地事業準備組合事務局				
出席者 (敬称略)	三島市 三島駅周辺整備推進課 (SEI)	新保			
	株式会社ユーデーコンサルタンツ (UDC)	██████████			
	アールアンドディ新建築都市研究所 (URD)	██████████			
	株式会社ミサワホーム静岡 (MHS)	██████████			
	アール・アイ・イー (RIA)	██████████			
打合せ内容					
基本設計 (標準外) に係る打合せ					
受領資料 ・次第 ・地下水対策検討委員会資料 ・指定道路取扱基準 ・東京電力エナジーパートナーより					
配布資料 ・駐車場出入口協議について(案) ・基本設計(標準外)業務委託 報告書(案)					
打合事項	打合内容	処置・決定			
<input type="checkbox"/> 地下水対策について	SEI ・三島市より受領した次第に沿って、内容の確認を行った。 ・11月6日に都市計画審議会が開かれ、地下水対策を行うようにと審議会から市長に対し、発言があった。 ・一部の議員から西街区と比較して、地下水の距離が近いのではないかと、溶岩層が薄いのではないかと、グラウンドワークと同様の意見もある。(都市計画決定前までに調査を望んでい →基本設計着手後に予定している地下水対策検討委員会では、現状の意見をクリアにする、もしくは方向性を示す方針とした ・11月6日に前田氏、新保氏で新任の警察担当の方に挨拶兼事業の説明を行った。 警察側の意見としては、出入口の安全性を確保した計画を望んでいるとのこと。 ・警察協議用の資料を作成中であり、RIAと調整を行い作成作業を行う。	確認 (RIA)			
<input type="checkbox"/> 駐車場の大臣認定取得の検討について	RIA ・南側出入口の検討について配布資料に基づいて説明を行 →変更前の案(プロボ時)で既に駅東交差点に近いという印象を警察で持っているため、変更にも注意が必要ではないか。 ・車寄せにて転回できないことも検討項目としてあげられる。 UDC ・抜け道として使われることを避けたい。 RIA →出入口が2方向あるため徹底した対策は厳しいのではない か。 MHS ・右折アウトは可能か。 SEI →現状では右折アウトは考えておらず、南側車路位置が西側であってもそれは変わらない。 →位置検討に関しては、持ち帰り検討後、次回の設計定例時に経過を報告する。				
<input type="checkbox"/> インフラ事業者等との協議状況について	RIA ・静岡ガスとの協議を本日(11月10日)午後予定している。 SEI ・東京電力エナジーパートナーから本計画への提案があった。 ・コンサル+RIA+東京電力パワーグリッド+東京電力エナジーパートナーで一度打合せをしてみようか。 RIA ・各社のメリデメを整理した後、基本設計以降に対応を検討する。 ・時期を見て、無電柱化事業の関係課と一度協議を行いたい。 SEI →土地利用を見据え、下水・土木課とも協議を行う必要があると考えているため、併せて確認する。			確認 (RIA)	

票共 0 | 3

議事録 (その2/2)		
打合せ内容		
打合事項	打合内容	処置・決定
<input type="checkbox"/> 土壌汚染対策法について	MHS ・今後、権利者面談を予定している。 UDC →詳細に関しては追って報告する。 SEI ・東京都の指定道路取扱基準「職権による指定の取消し」を参考に、権利変換計画認可(管理処分計画認可)後に廃道の手続きを行うことが可能ではないかと考えている。 RIA →住民の明渡しが進むまでは避難等の対策を講じる必要があるため、事例等を交えて確認する必要がある。	確認 (RIA)
<input type="checkbox"/> 接道要件・廃道について	SEI ・次回の設計定例時に本文のたたきの提出をお願いしたい。	
<input type="checkbox"/> 基本設計 (標準外) 業務について	SEI ・次回 11月24日 10時~ 以上	

票共03

議事録(その1/2)			
工番	12018	PJ名	三島駅南口東街区再開発基本設計
		部	設計四部
		記録者	
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他()		
打合せ日時	2020年11月24日 10:00 ~ 12:00		
打合せ場所	三島駅南口東街区市街地再開発事業準備組合事務局		
出席者 (敬称略)	三島市 三島駅周辺整備推進課 (SEI)	新保	
	株式会社ユーデーコンサルタンツ (UDC)		
	アールアンドディ新建築都市研究所 (URD)		
	株式会社ミサワホーム静岡 (MHS)		
	アール・アイ・エー (RIA)		
打合せ内容			
基本設計(標準外)に係る打合せ			
受領資料			
・次第・敷地内車路及び車両動線の検討について			
配布資料			
・基本設計(標準外)業務委託 報告書(案) ・基本設計業務における与条件			
・東京電力パワーグリッド(工事費負担金資料、前回議事録) ・駐車場出入口協議について			
打合せ事項	打合せ内容	処置・決定	
<input type="checkbox"/> 近況報告	SEI ・三島市より受領した次第に沿って、内容の確認を行った。 ・東京電力エナジーパートナーに続き、アズビルが本計画に関して話を聞きたいということがあった。 →今後、営業にきたものの取り扱いや対応先に関して、どのようにするべきか。 直接準備組合を通すのか。通す場合連絡先を公表する必要がある。 RIA →組合で対応するのは行政のエリアマネジメント等、事業のスケジュールや組合の運営に係るものは準備組合と三島市で共有をするべきではないか。 設備等は三島市ではなく準備組合、場合によっては設計で対応を行えば良いのではないか。		
<input type="checkbox"/> 基本設計(標準外)業務について	・RIAより配布した報告書、与条件とりまとめ書に基づき説明を行った。 ・ページ打ち以外は概ね完成しているが、地下水対策検討委員会の資料や各議事録を巻末に載せることに問題が無いかを含め、確認をお願いしたい。 URD →本文の中で、検討した項目や調査内容に関してまとめているのであれば、巻末の記載に関しては問題ないのではないか。 MHS →議事録にある会議場所に関して、現在の組合事務局は定期借地事業とは関連がないため、削除した方が良いのではないか。 UDC →与条件について、地下水対策の(2)で「…行うこと。」と断言しているが、現時点での確定事項ではないことに関しては、「計画とする。」などの方が適切ではないか。 SEI ・与条件に関しての検収は理事も立ち合いの元行うが、コロナの影響を考慮する必要もあるため、調整する。 URD		
<input type="checkbox"/> 大臣認定取得の検討について	SEI ・警察協議に向けて資料を作成している。 RIA ・南側出入口の位置決めに関して、配布した資料により西側、東側の各入口に関する説明を行った。 SEI →南側出入口を東に計画すると駅東の交差点との距離が近くなり、右折専用レーンと重複するため、右折したい車両にとっては厳しいのではないか。 また、滞留長が短いため、入庫の車両が道路まで溢れる懸念もあるのではないか。 RIA →滞留長に関しては、交通量調査の際に問題ないと明確になっているのではなかったか。		

票共03

議事録(その2/2)		
打合せ内容		
打合せ事項	打合せ内容	処置・決定
<input type="checkbox"/> インフラ事業者等の協議状況について	SEI ・配布された資料に記載のある断面図を見る限りでは、西側に出入口を設けた場合地盤を掘っているが、A棟基礎の根入れ深さやデッキには影響がないように見える。 RIA →西側に出入口を設けた場合、上の広場に植栽を配置する計画であるため、デッキ厚や駅前広場からの高低差処理を考慮すると車路は変更案より1mの掘削が必要となる。 併せて、A棟付近の埋め戻しが少なくなるため、根入れ深さ確保のためにも溶岩の掘削量も増える見込みがある。 →土木課と変更案等を含めて、メリデメの協議をし、安全性や溶岩掘削等の方向性を確認した上で検討を行う必要がある。 ・東京電力パワーグリッドより、高圧分引込みの工事費負担金の概算が5,800万であるとの報告を受けた。 UDC ・2回線で5,800万なのか。 RIA →そのようである。 しかし、時系列としては引込みについてを検討する前での概算であるため、現状の方向性を考慮すると定期借地で1、再開発敷地で2の計3引込みとなることが予想される。 ・所要工期が2~3年となっているが、駐車場の仮使用に間に合わせるためには、タイトなスケジュールであることが想定される。	
<input type="checkbox"/> 事業スケジュールについて	SEI ・UDC作成の事業スケジュールの中に、RIA作成の設計スケジュールを反映させたものを作成し、スケジュールの調整を行いたい。 ・土地利用事業承認が現在のスケジュールだと基本設計後となっているが、可能であれば基本設計にオーバーラップさせたスケジュールで行うことはできないか。 RIA →基本設計にオーバーラップさせると、計画変更のたびに再度協議が必要となるため、あまり望ましくないのではないか。	
<input type="checkbox"/> 接道要件・廃道について	SEI ・事例や廃道にあたる課題等の洗い出しを引き続き調査いただきたい。	確認 (RIA)
<input type="checkbox"/> その他	SEI ・地下水観測井戸の設置は最小で提案を行い、必要に応じて増やす計画が良いのではないか。 URD UDC ・理事会報告には与条件とりまとめを配布し、事務局で読み上げを行う。質疑の際はRIAより回答を行ってもらうこともある。	
<input type="checkbox"/> 今後の進め方について	SEI ・情報公開、報告のスタイルの確立や添付資料の開示の是非のポーターを明確にしたい。 RIA →組合発注のものについては、適宜主要な説明会等での開示にとどめ、常にHP等で開示するのはやめた方が良いのではないか。 SEI →数値等具体的な記載があるものも存在しているため、どの資料をどこまで開示するのかについては、今後調整の上決定する。 ・12月中のRIAの立ち位置に関して、フォローアップという形で問題ないか。 RIA →良いのではないか。	
	・次回 12月8日 10時~ 以上	

株式会社アール・アイ・エー

票共03

議事録(その1/2)			
工番	10029	PJ名	三島駅南口東街区再開発基本設計
		部	設計四部
		記録者	
会議の種類	PJ会議 □ 顧客打合せ 関係官庁・団体等打合せ □ 現場定例会議 □ その他()		
打合せ日時	2020年12月8日 10:00 ~ 12:00		
打合せ場所	三島駅南口東街区市街地再開発事業準備組合事務局		
出席者 (敬称略)	三島市 三島駅周辺整備推進課 (SEI)	新保	
	株式会社ユーデーコンサルタンツ (UDC)		
	アールアンドディ新建築都市研究所 (URD)		
	株式会社ミサワホーム静岡 (MHS)		
	アール・アイ・エー (RIA)		
打合せ内容			
基本設計(標準外)に係る打合せ			
受領資料			
・次第・大臣認定までの想定スケジュール・関係各課リスト・情報公開制度のしくみ			
・コンサル+設計スケジュール			
配布資料			
・南側車路出入口検討項目			
打合せ事項	打合せ内容	処置・決定	
□ 近況報告	SEI ・三島市より受領した次第に沿って、内容の確認を行った。 ・市内でもオープンシティ等の話題はあり、駐車場にどういった対応をしていくのか気になるという話もある。		
□ 大臣認定取得の検討について	RIA ・RIAより配布した資料に基づき、南側車路の出入口検討にあたっての評価項目の説明を行った。		
	URD ・現状、車路の位置はどこを想定して検討を行っているのか。		
	RIA →配布資料の「中間やや東」を想定している。		
	URD ・10項目あるうちのどこが組合サイドの決定権があり、どこを事業者サイドで決定していくのか。		
	SEI →RIA配布資料の⑦の項目に関しては、市の土木課との協議が必要になるが、その他の項目に関しては全体でプランの検討、調整を行えばよいのではないかと。		
	URD →各項目における優先事項の決め分けや、設計者として3つの出入口の位置のどこが最もメリットがあるのかは明確にしておいたほうが円滑に検討も進むのではないかと。		
	UDC ・市での印象は、西端に出入口があるのが最も良いと考えているのではないかと。 少なくとも、東端に関しては今の市のイメージとしても厳しいのではないかとと思われる。 ・掘削量を増やさずに地盤レベルを変更せずに、緊急車両も通れるデッキ高を確保し、2mの高低差はスロープで処理し、植栽に関しては、一部ポットも許容するといった考えもあるのではないかと。		
	SEI ・大臣認定取得の協議にあたり懸念箇所を増やさないように、車路内の交錯をかわせるための車寄せのようなものが欲しい。		
	MIS ・南側出入口を取りやめることは厳しいのか。		
	RIA →出入口が1か所にたまと安全面からも危険性が増すことも懸念され、プロボ時の2面出入口を覆すには相当な理由が必要になる。		
SEI ・資料も揃っているの、一度市の土木課と調整のうえ打合せをお願いしたい。	確認 (RIA)		

票共03

議事録(その2/2)		
打合せ内容		
打合せ事項	打合せ内容	処置・決定
□ インフラ事業者との協議状況について	SEI ・警察、中部地方整備局との事前協議に関しては各半年を想定しているが、警察協議等は早めに始めたい方針である。 ・協議の内容は大臣認定取得に加え、東側出入口の安全性に対する対策内容の方針の説明等を予定している。	確認 (UDC)
	RIA ・東電の負担金に関して、前回定例では発生するとのことだったが、後日負担金はかからないと連絡があった。 →組合も込みで打合せをし、負担金がかからないことを確定しておきたい。	
□ 事業スケジュールについて	SEI ・再開発事業に関係するであろう関係各課のリストアップを行った。	了承 (RIA)
	RIA →住戸数の関係上、学校教育課と防省緊の関係で危機管理課との協議は必要になるのではないかと。	
	SEI →学校教育課との協議に関しては、竣工後の可能性も考えられる。危機管理課との協議も併せて確認をする。	
	RIA ・医師会に関連する健康づくり課との協議はミサワホームも同席して行う必要がある。 ・円滑な手続きの遂行をするために、西街区の経験等あればご教示をお願いしたい。 ・新保氏と市の住宅課で「沼津土木事務所」と協議を行った。	
□ 接道要件・廃道について	SEI ・二項道路に接道している住戸の所有者がすべて立退きが完了しており、着工前に道を廃止することであるならば、確認申請を行うことが可能であるとの確認を行った。 ・道路の廃止手続きは行う必要がある。 ・立退きが終了した後は、だれが廃道を行うのかを決める必要がある。(組合か元々の接道をしていた住戸の所有者か) ・今後、RIAがまちセンとの協議等を行う際は、この協議の結果を共有した上で協議を行ってほしい。	
	SEI ・実施設計着手前に交通処理をし直すことを考えており、この際に用いるデータを大店立地法に使えることが望ましいと考えている。 そのため、必要なデータ等になにかがあるのかを知りたい。	
□ 大店立地法に係る届出	UDC →届出に関しては組合だと、再開発敷地内に抱えている商業面積が1,000㎡に満たないため、定借等で1,000㎡超えているミサワホームに届出に関する手続きをお願いしたい。	
	SEI ・「情報公開制度のしくみ」を元に、今後の情報開示に関しては不服の内容に努める。 UDC ・UDCより、組合スケジュールとRIAの設計スケジュールを合成したものの配布があった。 ・次回 12月22日 10時~	
□ その他	以上	

株式会社アール・アイ・エー

票共03

議事録(その1/2)			
工番	10029	PJ名	三島駅南口東街区再開発基本設計
		部	設計四部
		記録者	
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他()		
打合せ日時	2020年12月22日 10:00 ~ 12:00		
打合せ場所	三島駅南口東街区市街地再開発事業準備組合事務局		
出席者 (敬称略)	三島市 三島駅周辺整備推進課 (SEI)	新保	
	株式会社ユーデーコンサルタンツ (UDC)		
	アールアンドディ新建築都市研究所 (URD)		
	株式会社ミサワホーム静岡 (MHS)		
	アール・アイ・エー (RIA)		
打合せ内容			
設計業務に係る打合せ			
受領資料			
・次第			
配布資料			
(・コンサル+設計スケジュール)			
打合せ事項	打合せ内容	処置・決定	
<input type="checkbox"/> 近況報告	SEI <ul style="list-style-type: none"> ・三島市より受領した次第に沿って、内容の確認を行った。 ・基本設計業務はRIAになったが、1月の契約前の設計会議等の開催、参加は可能か。 ・駐車場敷地をタイムズから三島市が買い戻した。 	承諾 (RIA)	
<input type="checkbox"/> 大臣認定取得の検討について	SEI <ul style="list-style-type: none"> ・南側車路の出入口の位置決めは、市内でも検討をしているが本日午後からも土木課協議を予定しており、継続検討の必要がある。 	確認 (RIA)	
<input type="checkbox"/> インフラ事業者等との協議状況について	RIA <ul style="list-style-type: none"> ・東京電力パワーグリッドに関しては本当に負担金は無いのか、基本設計中に確認をお願いしたい。 ・三島市に営業に来ている東京電力エナジーパートナーは進捗を見て対応を行う。 ・静岡ガスの担当が本社になる可能性があるため、設備計画と調整の上、進捗があれば報告する。 ・JR東海との協議を令和3年1月末に行うことを考えている。 SEI <ul style="list-style-type: none"> →線路内設備所有の関係もあるため会議場所に関しては、事務局にて行うか現地に行くか、調整の必要がある。 RIA <ul style="list-style-type: none"> ・上下水道課との今後の協議については、設備計画との調整の上行っていく。 SEI <ul style="list-style-type: none"> ・電話、ネット、通信系統に関して設計サイドで協議を行う事業者の目途は持っているのか。 RIA <ul style="list-style-type: none"> →事業者間や地権者の意向等は現状あるか。 MHS <ul style="list-style-type: none"> →現状、地権者の間でこれといった意向は無い。 RIA <ul style="list-style-type: none"> ・消防関係では、前回協議の回答がないもの等についても今後協議が必要になる。 SEI <ul style="list-style-type: none"> ・その他関係各課には、手戻りの無いように必要に応じて対応していく。 	確認 (RIA)	
<input type="checkbox"/> 接道要件・廃道について	RIA <ul style="list-style-type: none"> ・沼津土木事務所との協議内容に関して、今後まちづくりセンターとの協議の際に共有をお願いしたい。 ・再開発敷地の全面道路(南、東側)に関しては、基準法42条第1項第4号の指定道路にするために拡幅工事を予定している。 	確認 (RIA)	
<input type="checkbox"/> 無電柱化事業について	RIA <ul style="list-style-type: none"> ・静岡コンサルタントによる電線共同溝予備設計業務は、基本設計と概ね同様のスケジュールで進む計画となっている。 →ECIIに向けたゼネコンとの協議で工事に際して、電線の支線が工事車両を妨げるとの意見もあるため、調整の打合せを行いたい。 SEI <ul style="list-style-type: none"> →市でも担当の者(杉山氏?)がいるため、事前の打合せも適宜行っていただきたい。 		

<input type="checkbox"/> 地下水対策		<ul style="list-style-type: none"> ・三島市役所中央町別館横のNTT西日本三島ビルで解体工事の際に隣接する御殿川に工事の汚濁水が排出されたこともあり、本計画も地下水に汚濁水が排出されるのではとの懸念が出てきている。 ・次回の地下水対策検討委員会は令和3年の6~7月を予定。
<input type="checkbox"/> 土壌汚染について	UDC	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者のヒアリングを行った結果、過去に軽油の扱いがある敷地やクーラー等の電気関係、通りの向かいには板金屋もあり、注意が必要。
<input type="checkbox"/> 今後の進め方について	SEI	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地のホテル移設等、事業スケジュールに大きく係ることが多くあることから、本打合せにミサワホームも参加してもらえればと考えている。
<input type="checkbox"/> 地盤調査について	RIA	<ul style="list-style-type: none"> ・ECIIに向けて、ボーリングデータの量を増やし、見積もりや施工工程の精度を上げるためにも、年度内に追加の地盤調査が必要ではないか。
	UDC	<ul style="list-style-type: none"> →年度明けの予算で行う予定ではいるが、調査位置や調査時期などを教えていただきたい。
	URD	<ul style="list-style-type: none"> →1月の基本設計締結後にRIAから提案をしていただきたい。
	UDC	<ul style="list-style-type: none"> ・年度内に行うのであれば、追加分の予算は予備費を流用する等の確認が必要になる。 →令和3年1月29日の理事会で確認をするので問題ないか。それまでにRIAである程度の方針を。
		次回、令和3年1月12日
		以上
配付先		
	社内	社外

票共03

議事録(その1/2)			
工番	PJ名	部	設計四部
10029II	(仮称)三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業及び三島駅南口東街区B地区定期借地事業 基本設計	記録者	
会議の種類	PJ会議 □ 顧客打合せ 関係官庁・団体等打合せ □ 現場定例会議 □ その他()		
打合せ日時	2021年4月20日 15:00 ~ 16:00		
打合せ場所	三島駅南口東街区市街地再開発事業準備組合事務局		
出席者 (敬称略)	三島市 三島駅周辺整備推進課 (SE1)	新保、勝俣、藤田	
	株式会社ユーデーコンサルタンツ (UDC)		
	アールアンドディ新建築都市研究所 (URD)		
	株式会社ミサワホーム静岡 (MHS)		
	アール・アイ・イー (RIA)		
打合せ内容			
基本設計(標準外)に係る打合せ			
受領資料			
配布資料			
・平面図(駐車場7層8段案含む)、断面図、面積表 ・インフラ協議議事録 ・環境資料抜粋			
打合事項	打合内容	処置・決定	
□風環境	RIA	4/13受領の結果速報(速報3、case20) ・駐車場側は底の効果により風環境が改善しました。 ・高層棟前の防風植栽を配置した地点は強風の超過頻度は低減するが、前回(case19)と同様、ランク3 ランク3をゼロにする必要性はあるか。 ある場合の追加対策法要(費用、手法) (手法1)2019年と同様に植栽を増やす (手法2)底の効果に期待し底を追加 ※商業的に必要との意見もあり (手法3)定期借地への防風植栽 (手法4)上記組み合わせ	確認 (RIA)
	UD	一風環境調査の目的は車路変更で歩行空間がどう変化しているかを調査することであるため、現時点でランク3を無くす必要はないため、打ち止めとする。 底が必要ということであれば、提案に合わせて資料を作成し、5月の理事会でRIAより説明をお願いしたい。 継続して行うべきとの結論が理事会で下されれば、継続する可能性もある。	
	SE1	一次回の調査は定期借地の計画と合わせて行う予定という報告で良いのではないかと。	
□インフラ	RIA	4/8東電打ち合わせ結果報告 負担金はかからないということを再度確認	
	RIA	静岡ガスとの協議において再開発敷地は中圧ガスによる供給(定期借地については確認中) 敷地東端にガバナ設置となる予定であるが、メンテナンス車両の寄り付きが必要 →歩道切り下げ範囲の追加が可能か?	
	SE1	→不可能ではないと思うが、土木課との協議が必要になる。歩行者との関係性やメンテナンスの頻度等、設備や静岡ガスにヒアリングの上、警察、道路管理者にも合わせて確認。	
	UDC	・管理上、定期借地終了後にガス管の埋蔵部分等の処理を考えると、定期借地とは引き込みを分けるべきではないかと。	

□廃道手続き	URD	→無電柱化事業と合わせて、駅前交差点に向けてガスを引き込むことができるか確認が必要。	確認 (SE1)
	RIA	3/1まちづくりセンターとの協議において市の考えを伝えたところ書面に残したいとの回答があった	
□その他	SE1	→まちづくりセンターから沼津土木に直接問い合わせが可能か、確認する。 二項道路の廃止と解体のスケジュールは厳密に合わせるものではない印象。	
	RIA	まちづくりセンターでは確認申請時に東側車路出入口の大臣認定取得が必須なのかという議題があった。	
	SE1	→スケジュールに関しては、まず内部で対策を考えてからの協議を予定している。 4/初所轄警察挨拶済み。 具体的な対策案を持って、道路管理者→県警察→中部地方整備局といった流れを想定している。	
	SE1		
配付先		社内	社外

票共03

議事録(その1/2)			
工番	10029	PJ名	(仮称)三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業及び三島駅南口東街区B地区定期借地事業 基本設計
部	設計四部		
記録者	[REDACTED]		
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他()		
打合せ日時	2021年6月22日 15:00 ~ 17:00		
打合せ場所	三島駅南口東街区市街地再開発事業準備組合事務局		
出席者 (敬称略)	三島市 三島駅周辺整備推進課 (SE1)	新保、勝俣	
	株式会社ユーデーコンサルタンツ (UDC)	[REDACTED]	
	アールアンドディ新建築都市研究所 (URD)	[REDACTED]	
	株式会社ミサワホーム静岡 (MHS)	[REDACTED]	
	ミサワホーム株式会社 (MIS)	[REDACTED]	
	静岡ガス株式会社 (SZG)	[REDACTED]	
	アール・アイ・エー (RIA)	[REDACTED]	
打合せ内容			
基本設計に係る打合せ			
受領資料			
・都市ガスのご提案			
配布資料			
・平面図、断面図、面積表、防火区画図、住戸プラン、矩計図			
打合せ事項	打合せ内容	処置・決定	
<input type="checkbox"/> 地区ガバナ設置に関して	SZG	・静岡ガスより配布資料を基に地区ガバナ設置に関する説明があった。	
	SE1	・再開発自体で所持するガス管は配布資料5ページのどの範囲か。	
	SZG	→内管と示している青線の部分。その他は静岡ガスの管理となる。	
	RIA	・敷地北東擁壁部分の壁面後退2mの範囲を活用できれば、有効活用かと思うが、道路に設置している例もあるため可能か。	
	SE1	→地区計画上、歩行者の用に供するものではないため厳しいのではないか。	
	RIA	・メンテナンス車両の横づけの必要はあるのか。	
	SZG	→作業員が歩いて行けるのであれば、必要はない。	
	RIA	・地区ガバナの電源の費用負担はどこなのか。	
	SZG	→静岡ガスの負担である。	
	RIA	・組合の負担金は発生するのか。	
<input type="checkbox"/> 設計定例	SZG	→発生する。地区ガバナを設置せずに400m近くガス配管を延長する工事を行うと、超概算で1m当たり10万円の金額となる。静岡ガスでも負担するが、割合はガバナ設置との利点も含めて後程整理し、展開する。	
	RIA	・現在の施設計画に関する進捗をRIAより説明。	
	SE1	・与条件整理を作成しているが、整理がすべて終了しないと基本設計が完了しないということになるのか。	
	RIA	→そういうわけではない。今後も協議が必要なもの、計画上問題ないもの、修正が必要なものを可視化し、手戻りを少なくするためにやっているものという認識で作成いただきたい。	

SEI	・トイレ、喫煙所は残すのか。
RIA	→共用のトイレは、E棟駐車場内に計画している。喫煙所についても計画する方向で問題ないが、現在の図面には反映していない。
SEI	→喫煙所に関してはポイ捨て防止のため、計画をお願いしたい。共用トイレは駅に近い計画の方が良いのではないか。
MIS	→定借の今後の計画に合わせて、交番裏など適切な位置に検討を行っていく。
RIA	・D棟住戸プランのグレード感について、権利床と分譲帯の調整をどこで行っていくのが良いのか。
UD	→あまり見た目に反映されていないところでの調整が望ましいのではないか。例えば明らかに間取りや仕様には差があるのは避けていたきたい。
配付先	
社内	社外

票共03

議事録(その1/2)			
工番	10029II	PJ名 (仮称)三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業及び三島駅南口東街区B地区定期借地事業 基本設計	
部	設計四部		
記録者	[REDACTED]		
会議の種類	PJ会議 □ 顧客打合せ □ 関係官庁・団体等打合せ □ 現場定例会議 □ その他()		
打合せ日時	2021年7月27日 15:00 ~ 17:00		
打合せ場所	三島駅南口東街区市街地再開発事業準備組合事務局		
出席者 (敬称略)	三島市 三島駅周辺整備推進課 (SEI)	前田、新保、勝俣	
	株式会社ユーデーコンサルタンツ (UDC)	[REDACTED]	
	アールアンドディ新建築都市研究所 (URD)	[REDACTED]	
	株式会社ミサワホーム静岡 (MHS)	[REDACTED]	
	ミサワホーム株式会社 (MIS)	[REDACTED]	
	野村不動産株式会社 (NF)	[REDACTED]	
	アール・アイ・エー (RIA)	[REDACTED]	
打合せ内容			
基本設計に係る打合せ			
受領資料			
配布資料			
・計画概要、配置図、平面図(駐車場2案)、断面図、面積表、駐車場詳細図(2案)、 ごみ集積所基準、各協議議事録			
打合事項	打合内容	処置・決定	
□ 駐車場	RIA	・南口東街区全体の駐車場として再開発敷地に市営駐車場を設置する。 計画であるが、敷地をまたぐ計画であることや、市営駐車場であることについて問題がないことを確認しておきたい。	確認 (SEI)
	SEI	一届出者が確認を行うということは床取得者が最終的に確認を行うのではないかと。その前提として、計画問題ないかの確認は市の方で協議の上、共有する。	
	RIA	・敷地の高低差およびベネッセデッキとの接続高さ(TP+39.5)の整合性を検討したところ、従来案の場合E棟東端にコア設置し、デッキ接続の際若干スロープにてすり合わせを行うこととなる。 別案として市営/住宅用2つの出入口を入れ替える案も作成したところ、この場合コアが西端となり、D棟側へブリッジ(厚さの薄い)を掛ければ利便性はよくなると考えている。	
	SEI	一市として身障者用駐車場の管理については今後も検討が必要であると考えている。 コアの位置に関しては西側で進める方針とするが、その際に生じる影響に関しては、今後精査が必要。 一EVの運用に関して、現状の1時間のピークで100台の出入庫があり、20分程度の短期駐車という状況の中、増設の有無等さばき方を検討する必要がある。 一一時停止の設置車路に関しては今後も検討を行いたい。	
□ ごみ置場	NF	一デッキをE棟から持ち出す構造とすることは可能か。	確認(RIA)
	RIA	一構造に確認の上、共有する。	
	RIA	・7/16 清掃局にて住宅部のごみ収集について協議を行った ごみ集積所設置基準(別紙)参照。 ・燃えるゴミ(月木)、資源ごみ(1,3水)、資源古紙はA棟/D棟/BC棟賃貸それぞれに集積所設置。 ・ペットボトル・白色トレイ、危険不燃物については基準に則るとA棟のみ1か所設置となるが、街区全体の住戸数が300超となることから再度協議を行う予定。	

□ 下水道	SEI	・乾電池については基準がないが、1か所設置の方向。 ただし、集積所の設置は町内会ごとの計画となるため、一番町町内会に入るかどうかによっても設置数や使用する人も変動する。 ・A棟収集車の直近にごみ置場の出入口扉がある構造でなければならないという指導があり平面計画調整中 ・収集車両は3.5t (L570xW207xH228cm 最大積載量3350kg) 高さ250cm未満のため南側車路出入口からも出入可 一一番町とするメリデメを市の方で整理した後、町内会で協議する必要があると思うが、現状では一番町に入る前提で計画を進めてもらいたい。	承知 (RIA)
	SEI	・7/16 三島市役所にて下水道課および都市整備課(無電柱化調整)と協議を行った。別紙協議内容参照。 7/26容量について精査した資料を再提出し、基準の確認を行っている最中。 一流量に関しては精査を行っていただき、その結果を基に市での対応を検討する。	検討 (RIA)
□ 水と緑	UDC	一配管の引き直しに関しては、再開発敷地以外も含まれてくるものであり、組合での負担はない。	
□ 申請料等見積		・7/16 三島市役所にて水と緑の課と協議を行った。別紙協議内容参照。 ムクドリ対策についての情報を得た。	
		・下記見積中 確認申請、中間検査、完了検査 見積先：一般財団法人 静岡県建築住宅まちづくりセンター 構造適判 見積先：一般財団法人日本建築センター 駐車場個別認定取得 見積先：大和リース株式会社名古屋支社	
□ その他	UDC	・基本設計報告書に盛り込む図面には通水口を反映したもので作成をお願いしたい。	
	RIA	一承知した。なお、基本設計報告書の計画案は現在の計画で想定しており、後追いできる内容は反映させることにする。	確認(全員)
配付先			
社内		社外	

(2) 各種関係各所打合せ議事録

・三島市 都市計画課 土地対策係

票共 0 | 3

議事録 (その1/2)			
工番	1 2 0 8	PJ名	三島駅南口東街区再開発基本設計
		部	設計四部
		記録者	
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他 ()		
打合せ日時	2020年8月25日 15:00 ~ 16:30		
打合せ場所	三島市役所		
出席者 (敬称略)	三島市 都市計画課 土地対策係 (TOC) 服部、岩永		
	三島市 三島駅周辺整備推進課 (SEI) 新保		
	アール・アイ・エー (RIA) []		
打合せ内容			
基本設計(標準外)に係る打合せ			
受領資料			
・開発予備審査 ・都市計画法に基づく開発行為等の手続等に関する規則			
配布資料			
・事業スケジュール(全体) ・計画図 ・前回(190924)議事録			
打合せ事項	打合せ内容	処置・決定	
<input type="checkbox"/> 予備審査、土地利用事業承認について	RIA ・今後のスケジュールについて、予備審査、土地利用事業承認の遅延が見込まれることを説明した。 ・計画の概要に関しても再度説明を行った。 TOC ・予備審査が必要なものは定借事業のみになる。 ・配布された資料の書類を用意すれば、地元への説明がないと受けられないものではない。 ・土地利用事業承認に関しては、説明会の開催か回覧のみかは自治体の判断に委ねる。 ただし、協議記録簿と事業概要の標識を写真で提出。 ・土地利用事業承認の書類は開発許可申請書類で網羅できる。 ・資金計画に関しては組合設立が10月となり、現段階は任意団体のため、融資証明は見込みの計画として相談になる。 ・今回の計画は1haを超え、幹事会+委員会案件となっているため、幹事会よりも時間を要する。 意見書の提出等、2倍の時間を見込んでおくべき。 RIA ・敷地が2つあるが、土地利用事業承認の申請書類は別々に作成し、提出するのか。 TOC →申請は連名にし、1つで行う。 ・敷地が別になっているが、予備審査、開発許可申請は定借のみで、土地利用事業承認の申請は敷地全体で行う。 ・説明会は自治体に任せるが、いらぬということではない。 SEI ・説明会を行う範囲についての定めはあるのか。 TOC →土地利用では定めてはいない。 SEI ・利害関係のある方に向けて行う。 TOC →隣接する場所には最低でも行ってほしい。 (道路向かいや敷地周り1周分)	了承(全員)	
配 付 先			
社 内		社 外	

票共 0 | 3

議事録 (その2/2)		
打合せ内容		
打合せ事項	打合せ内容	処置・決定
	TOC ・個別で説明を行う場合は、簡単にまとめたものの提出をする。	
	RIA ・定借の予備審査の書類を出してから、各課から意見をもらうまでに時間はかかるのか。	
	TOC →各課から出た意見をまとめたものを渡すので、それに回答したものを土地利用事業承認の書類として提出してもらいたい。 ・予備審査自体はそんなにかからないのではないかと。	
	RIA ・土地利用事業承認の書類の提出が基本設計後の予備審査の提出に伴い、遅れることは問題ないか。	
	TOC →ある程度固まった状態で各課との調整を終えたもので土地利用事業承認をかけてもらえれば遅れは問題ない。	
	RIA SEI ・道路幅2メートルがまだ範囲確定していないので予備審査の書類に反映できないのでは。	
	TOC →予備審査の段階では、最悪内表示でも示しているだけでも可能。	
	RIA SEI ・秋頃には幅範囲を示せるのではないかとという目処は立っている。	
	TOC ・予備審査の目処はいつ頃か。	
	RIA 一年末から年明け頃を目標に進めている。 土地利用事業承認は年度明け。それまでに各課とは協議を進める。	
	TOC ・西街区での経験も踏まえて、消防との協議は入念に行なってほしい。	
	以上	

・三島市 都市基盤部 水道課

票共03

議事録(その1/2)			
工番	12018	PJ名	三島駅南口東街区再開発基本設計
		部	設計四部
		記録者	
会議の種類	PJ会議 □ 顧客打合せ 関係官庁・団体等打合せ □ 現場定例会議 □ □ その他()		
打合せ日時	2020年9月15日 13:30 ~ 14:30		
打合せ場所	三島市役所中央別館2階 第5会議室		
出席者 (敬称略)	三島市 三島駅周辺整備推進課 (SE1)	新保	
	三島市 都市基盤部 水道課 (SUI)	関野、真田	
	設備計画 (SBK)		
	アール・アイ・エー (RIA)		
打合せ内容			
水道下水関係打合せ			
受領資料			
配布資料			
・インフラ協議説明資料 ・日給水量計算書			
打合せ事項	打合せ内容	処置・決定	
□ 給水系統に関して (以下、会話形式)	SE1	・事業の内容説明を行った。	
	RIA	・配布資料に基づき、計画の説明を行った。	
	SBK	・住戸数から日給水量や受水槽の規模に関する説明を行った。	
	RIA	・配布した資料ではA棟/F棟で受水槽をまたいで使用しているが、現状の計画では再開発敷地と定期借地をまたぐことなく計画している。	
	SE1	・受水槽がA棟/F棟で別に計画されるという認識で良いか。	
	RIA	→分かれての計画で間違いない。	
	SUI	・無電柱化の事業は都市整備課が主体で行っていくのか。	
	SE1	→都市整備課で行う。スケジュールは追って連絡する。	
	SUI	・敷地内南側にある道路は市の道路か。(後に市の所有になるのか。)	
	RIA	→敷地内車路であり、市の所有するものではない。	
	SUI	・敷地内車路の下に水道管をループ状に設置し、本管から引き込み、そこから各棟へ供給する方式が良いのではないかと考えられる。 メリットとしては、断水しても一方に問題なければ供給が止まることがないので、安定供給に繋がる等が考えられる。 →ただし、その方式では、車路が市の所有でないため、ループさせた水道管の管理をどこが行うのか検討する必要がある。	
	SBK	・敷地内にバッファを設け、そこから各棟の受水槽に供給する計画も検討している。	
	SUI	→その計画に関しては料金関係が明確にならない問題等が考えられるので、厳しいと考える。 ・水道管のφは、計画敷地東側がφ=150mm、南側がφ=100mmとなっているため、ループ管はφ=100mmとなると考える。 ・水道管のφは無電柱化の工事後も、変化することはない。	
	RIA	・ループ管にて水道を引き込む場合は、敷地境界あたりにバルブを2か所設置するという認識で間違いないか。	
	SUI	→その認識で間違いない。	
SBK	・配管材に関して、使用する材料は水道配水用ポリエチレンパイプ(HPPE)で問題ないか。		
SUI	→問題ない。		
配付先			
社内		社外	

票共03

議事録(その2/2)		
打合せ内容		
打合せ事項	打合せ内容	処置・決定
	SBK	・各棟の水道メーターがあるが、全体の権利は組合に譲渡されるのか。
	SE1	→総コンに確認する必要がある。
	SUI	・無電柱化の工事とタイミングが合えば、現在の古い本管からの引込み管の撤去は一斉に行うことができる。 ・水道管の口径に関してはφ=100mmを想定。
	SKB	→できればφ=150mmで計画したいので、検討をお願いできないか。
	SUI	→敷地南側の水道本管は東西にわたってφ=100mmのため、特筆するメリットがあるようには考えられないが、検討は可能である。
	RIA	・年末を目途に社内検討を行い、再度確認をお願いしたい。
	SUI	→承知。土地利用事業承認が円滑に進むために、承認前に何度か打合せをするのはいいのではないかと考える。 ・各棟ごとに水道を管理するため、敷地全体の親メーターから棟ごとの親メーター、受水槽、子メーターといった経路で供給をする。
	SBK	・検針は親も子も両方行うのか。
	SUI	→両方行うが、金額が発生するのは子メーターがあれば子メーターのみ。
	SBK	・子メーターを契約できるのは住宅のみか。
	SUI	→商業店舗も子メーターを契約することは可能である。
	SBK	・A棟住戸は240戸あるが、集中検針を行うのか。
	SUI	→しない。個別に行う。 ・計画敷地東側の既存の本管が古い。腐食はないが、耐震継手ではないことが懸念される。 無電柱化の際に取り換える計画がある。
	RIA	・給水量を出す際の根拠となる一人当たりの数値はいくつか。
	SUI	→住宅部分は一人当たり340ℓで計算している。
	SBK	→一人当たり340ℓで再度計算する。 ・受水槽は日給水量の0.4~0.6掛けで良いか。
	SUI	→その計算で良い。
		以上
		SBK(検討)

・地下水対策検討委員会事前打合せ

議事録(その1/2)				票共	0	3
工番	12018	PJ名	三島駅南口東街区再開発基本設計	部	設計四部	
記録者						
会議の種類	<input checked="" type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他()					
打合せ日時	2020年9月15日 16:00 ~ 17:00					
打合せ場所	三島駅南口東街区市街地再開発事業及び定期借地事業準備組合事務局					
出席者 (敬称略)	三島市	三島駅周辺整備推進課 (SEI)	前田、新保、藤田			
	株式会社ユーデーコンサルタンツ (UDC)					
	アールアンドディ新建築都市研究 (URD)					
	株式会社ミサワホーム静岡 (MHS)					
	パシフィックコンサルタンツ (PCC)					
	アール・アイ・エー (RIA)					
打合せ内容						
地下水対策検討委員会事前打合せ						
受領資料						
・第6回 三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会 次第(案)						
配布資料						
・地下水対策連絡協議会(201007予定)に向けて						
打合事項	打合内容					処置・決定
<input type="checkbox"/> 委員会当日の内容に関して	SEI	・配布された資料に基づき、説明を行った。 ・地下水調査結果に関しては、西街区の東急ホテル開業後の水質を調査したものである。 ・今回の第6回の地下水対策検討委員会は、第5回の会に進展があった箇所を追記したもののイメージである。				
<input type="checkbox"/> 配布した資料について						
■ ①過去のデータや複数回の…に関して	PCC	・柱状図に記載のあるR-1からR-3は地層の断面に反映されているのか。 →確認する。				RIA (確認)
■ ②と③に関して	RIA	・建物直下の玄武岩質溶岩層の検討などの数値の根拠を確認したい。(参考資料としての計算過程を載せるときに根拠として) →承知。				RIA (確認)
	PCC	・「令和元年の一次調査と既存調査結果より…」の文章を根拠等を記載した上で、説明会に適した文章として明確にする。 →承知。				RIA (確認)
	RIA	・上記の同文章中の「今年度の地盤調査の結果を考慮して…」の時期が明確ではないため、修正をお願いしたい。 →承知。				RIA (確認)
	PCC	・修正加筆内容をすべて記載するのはスケジュール的には厳しいため、現在進行中というまとめ方をするものもあるのではないか。 →要素として記載できるもの、可能な箇所の追記をお願いしたい。				
	SEI	・観測井戸の移設位置はおおよそどの位置に必要なのか。 →推測ではあるが、流れの上流と下流に2か所ずつが最低で、プラスとして考えられるのは東西の端に1か所ずつと敷地の中心の計7か所と予想。				
	PCC	・実際に掘ることができるのか、工事スペースがあるのか等の検討もお願いしたい。 →承知。				RIA (検討)
配 付 先						
社 内			社 外			

□ その他	RIA	・観測井戸は防災井戸としての使用は可能なのか。
	PCC	→可能だと考えられる。
	RIA	→そうであれば、災害用としてタワー棟北側と計画敷地南東側の交差点は候補に挙がるのではないかと考える。 ・本数に関しては、再度協議をお願いしたい。
	SEI	・次回の地下水対策委員会は基本設計完了間近に行うことを検討している。 ・基礎に関する地下水保全の考え方が一年前と変わらないため、提示できる資料は提示して進展は示したいと考えてい
	UDC	・南東の地盤調査を実施する予定もあるので、提起すれば役員会に議題を挙げることも可能である。
	SEI	・25日の役員会までに資料の修正/確認をお願いしたい。
以上		

・三島市 都市基盤部 下水道課

票共03

議事録(その1/2)			
工番	12018	PJ名	三島駅南口東街区再開発基本設計
		部	設計四部
		記録者	
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input checked="" type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他()		
打合せ日時	2020年11月24日 15:00 ~ 16:30		
打合せ場所	三島市役所中央別館5階		
出席者 (敬称略)	三島市 三島駅周辺整備推進課 (SE1)	新保	
	三島市 都市基盤部 下水道課 (GS1)	佐野、後藤、根本	
	設備計画 (SBK)		
	アール・アイ・エー (RIA)		
打合せ内容			
下水道関係打合せ			
受領資料			
配布資料			
・施設計画資料 ・給排水想定資料 ・ディスプレイ図面			
打合せ事項	打合せ内容	処置・決定	
<input type="checkbox"/> 質疑に関して (以下、会話形式)	SE1	・事業の内容説明を行った。	
	RIA	・配布資料に基づき、計画の説明を行った。	
	SBK	・現在、A棟とF棟の排水が最も太い200mmの径を想定しているが、本管(150φ)接続に問題はないか。	
		併せて、E棟は本管に接続するにあたり距離が遠いため、ますを設けることになるが、配管のサイズ、本管に接続可能な配管系に関してご教示いただきたい。	
	GS1	→参考までに、排水設備の口径は排水人口によってある程度の目安を設けており、 ~150人 100φ 150~300人 150φ 300~600人 200φ 600~人 250φ となっている。	
	SBK	・敷地東側の水道本管が200mmとなっており、計画の推移によっては200mmの配管を接続する可能性もある。	
	GS1	→その場合、同径支管を設けて計画してくれれば問題ない。	
	SBK	・本管に接続できる配管の限度をご教示いただきたい。	
	GS1	→本数の指定に関しては特になし。	
	SBK	・ディスプレイの設置が可能かご教示いただきたい。	
	GS1	→日本下水道協会の示す性能基準に適合しているものであれば設置することは可能である。 汚泥の処理については、産業廃棄物として処理をすること。 排水設備の申請と一緒にディスプレイの維持管理に関する計画書を添付して工事前に提出をお願いしたい。 ・ディスプレイはどこの棟に設置する計画か。	
	RIA	→住宅として計画している場所。ただし、規模の小さいD棟に関しては設けない可能性もあるが、A棟は確実に設置する。	
	SBK	・既存の下水道台帳に存在している、取り付け管の処理の方法をご教示いただきたい。	
	GS1	→今ある取り付け管は全て取り除き、設置しなおすという認識で良いか？	
	SBK	→現状の取り付け管を再度今の位置にピンポイントで当てることは困難であるため、ほとんど取り除く計画をしている。	
GS1	→撤去であっても、新管の設置であっても物件設置の許可申請書を提出してもらうことになる。		
GS1	・時間平均給水量はどのように算出しているのか。		
SBK	→確認する。		
配 付 先			
社 内		社 外	

・三島市 土木課

議事録 (その1/2)		票共0	3
工番	10029	PJ名	三島駅南口東街区再開発基本設計
部	設計四部	記録者	
会議の種類	<input type="checkbox"/> PJ会議 <input type="checkbox"/> 顧客打合せ <input type="checkbox"/> 関係官庁・団体等打合せ <input type="checkbox"/> 現場定例会議 <input type="checkbox"/> その他 ()		
打合せ日時	2020年12月22日 13:30 ~ 15:00		
打合せ場所	三島駅南口東街区市街地再開発事業準備組合事務局		
出席者 (敬称略)	三島市 三島駅周辺整備推進課 (SEI)	新保	
	三島市 土木課 (DBK)	鈴木	
	三島市 都市整備課 (TSB)	杉山、神山	
	株式会社ユーデーコンサルタンツ (UDC)		
	アールアンドディ新建築都市研究所 (URD)		
	株式会社ミサワホーム静岡 (MHS)		
	ミサワホーム (MIS)		
	野村不動産 (NRE)		
アール・アイ・イー (RIA)			
打合せ内容			
土木課を交えた南側車路出入口に係る打合せ			
受領資料			
配布資料			
・説明資料 ・風環境調査報告書 ・周辺道路資料 ・従前プラン			
打合せ事項	打合内容	処置・決定	
DBK	・RIAより配布した資料に沿って、内容の確認を行った。 ・南側の道路へのソフトコーンの設置は右折レーンと直進レーンの間に設置するのか。		
RIA	→そのような計画を予定している。		
DBK	→あまり採用事例を知らないため、もし事例があれば(できれば県内で)ご教示いただきたい。		
RIA	・デッキ上の根鉢に関して、デッキレベルより上に出ている根鉢はベンチ等の併設により、見映えを良くすることはできないか。 →少々凹凸であれば問題ないが、1.5m以上の高さとなるものが想定されるため、厳しいと考えている。		
DBK	→半分を埋め込む等の検討も行ってほしい。		
RIA	・根入れ深さが4mの場所では、水平範囲でどれだけの埋め戻しが必要か。 →構造や指導課などを含めて確認が必要であるが、厳密に規定はないのではないか。		
DBK	→根入れ深さと同等の水平距離の埋め戻しも必要な可能性もあるため、確認をお願いしたい。		
RIA	・緊急車両の除外範囲は消防はしご車を想定しているのか。 →詳細に車両を特定しているわけではないが、消防協議の結果から、現状の計画では救急車の出入りも不可能であった。		
MDK	→協議の余地はあるのか。		
RIA	→多方面でのすり合わせが必要であると考えているため、関係箇所との綿密な協議の上、決定する。		
RIA	・東側の出入口から入った車両は駐車をせずに東側に出ることはできるのか。 →転回可能なスペースは確保する計画を予定している。		
DBK	→敷地内部での転回は事故も予想されるため、十分なスペースの確保か誘導員の配置が必要となるのではないか。		

RIA	→従前の計画でE棟(駐車場棟)の一部を転回スペースとして開放している計画もあるため、今後詳細に検討を進める。
SEI	・使い勝手の面からみても、配布資料の「やや東」の南側出入口では出庫が上手くいかないのではないか。
DBK	→この施設ができた場合の三島駅東交差点の右折レーンの需要は高くなることも想定されるが、「長泉」方面(三島駅東交差点を右折する方面)に帰りたい人からすると使い勝手が悪いのではないか。
MIS	→現状の三島駅東交差点には高低差もあり見通しが悪いことや、右折用信号の設置も無いことから、三島駅東交差点を右折するのではなく、その先の交差点で右折してもらう計画としている。
DBK	→車両の迂回方法や、他の交差点への負荷も考慮した検討を行う必要があるのではないか。
MIS	・最終的に南側車路出入口の検討はどのようなスケジュール感でどのように決めればよいのか。
DBK	→西側の車路出入口で決定していると認識していた。
SEI	→土地利用事業承認で間違いなく議題になるため、そこまでには決定する必要があり、それより前に関係各課への了解を得ることが必要ではないか。 スケジュールに関しては、計画がまとまった段階での土地利用の協議のため、そこに間に合わせるように進めるべきではないか。
DBK	・基準法等の法律を確認しての計画であると思うが、敷地に隣接してバス停等もあるので、確認をお願いしたい。 歩行者の安全性の確保等問題の無い計画としていただきたい。
DBK	・道路管理者としては、南側車路出入口においては西よりの計画が一番メリットが多いと感じている。 その他の案についても、安全性をクリアできるか検討を行っていく方法で進めるべきではないか。
SEI	→手戻りを避けるためにも、年明けに警察に伺い、感触を確かめてから検討を行ったほうが良いと考えるため、年明けに打合せを計画する。
	次回、令和3年1月12日
	以上
配付先	
社内	社外

・三島市 廃棄物対策課

議事録(その1/2)		票共03	
工番	10029	PJ名	(仮称)三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業及び三島駅南口東街区B地区定期借地事業 基本設計
部	設計四部	記録者	
会議の種類	PJ会議 □ 顧客打合せ 関係官庁・団体等打合せ □ 現場定例会議 □ その他()		
打合せ日時	2021年7月16日 15:00 ~ 16:00		
打合せ場所	三島市清掃センター		
出席者(敬称略)	三島市 三島駅周辺整備推進課 (SEI) 新保 廃棄物対策課 (HAI) 江間、内田		
	アール・アイ・エー (RIA) []		
打合せ内容			
基本設計に係る打合せ			
受領資料			
ゴミ集積所設置基準(参考)、一番町周辺の集積所設置図			
配布資料			
・概要書、配置図、平面図、断面図			
打合事項	打合内容	処置・決定	
□ ゴミ集積所の設置	RIA 現在の施設計画についての進捗をRIAより説明。	承認 (RIA)	
	HAI 店舗等のごみは産廃業者による収集。住宅ごみのみの収集となる。提示の平面計画では収集車停止場所とごみ置場が離れているため収集できない。改良を要望する。	検討 (RIA)	
□ ゴミ収集車量	RIA 住戸数は【分譲】A棟:248戸、D棟:53戸、【賃貸】BC棟:20戸集積所の基準、集積車両の情報を教示いただきたい。	検討 (RIA)	
	HAI 別紙※の通り設置基準がある。 ①燃えるごみ/資源ごみ/資源古紙は概ね30世帯ごとに集積所を設置。 ②ペットボトル等/危険不燃物については概ね100世帯ごとに設置。 ③乾電池については適宜設置。 ④粗大ごみは申込制	検討 (RIA)	
□ ゴミ集積車量	HAI ①についてはA棟D棟1か所ずつ。BC棟については今後検討 賃貸住宅はルール順守されない事例が多く管理に力を入れてほしい。	継続協議 (全)	
	HAI ②については基準通りとするとA棟に1か所となる。 ただし、本施設が一番町の町内会に入るかどうかによっても集積所の設置計画も異なる可能性があるため、その点も定めてほしい。	継続協議 (全)	
□ ゴミ集積車量	RIA →A/D/BC合わせて300戸超となる。1か所とした場合、いずれかのごみ置場からもう一方へ管理人等が移動させなければならず負担が大きく十分な集積ができない可能性もあるのではないかと。	継続協議 (全)	
	SEI 町内会の加入先も含めて今後協議していきたい。	継続協議 (全)	
□ ゴミ集積車量	RIA 収集は敷地内通路を各ごみ置場前に行っていた計画。南側車路はベドストリアンデッキ下を通過するため、高さ制限あり。収集車の寸法を教示いただきたい。	継続協議 (全)	
	HAI 別紙の通り「3.5tの塵芥車」と「2tのキャブオーバー」での収集を行う。収集時間は清掃局を8時に出発して15時までに戻るスケジュールのためその間の何時に収集するかは未確定である。	承認 (RIA)	
以上			
配付先			
社内		社外	

・三島市 水と緑の課

議事録(その1/2)		票共03	
工番	10029	PJ名	(仮称)三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業及び三島駅南口東街区B地区定期借地事業 基本設計
部	設計四部	記録者	
会議の種類	PJ会議 □ 顧客打合せ 関係官庁・団体等打合せ □ 現場定例会議 □ その他()		
打合せ日時	2021年7月16日 17:00 ~ 18:00		
打合せ場所	三島市役所		
出席者(敬称略)	三島市 三島駅周辺整備推進課 (SEI) 新保 水と緑の課 (MIZ) 内山		
	アール・アイ・エー (RIA) []		
打合せ内容			
基本設計に係る打合せ			
受領資料			
配布資料			
・概要書、配置図、平面図、断面図、外構検討図			
打合事項	打合内容	処置・決定	
□ 設計定例	RIA 現在の施設計画についての進捗をRIAより説明。 プロボ時の主要な提案内容として水と緑を充実させた施設計画があるが駅前広場のケヤキにムクドリが集積していることに対する対応策を参考にこちらも対策を練りたい。 また、敷地周辺道路は無電柱化事業が計画されており施設計画とデザインの融合を図りたい。街路樹等のデザインについて既に決まっている方針があれば教示いただきたい。 MIZ 無電柱化に関連して現在計画しているのは、大通りと同様の花飾り付き街路灯の設置である。 ムクドリに対しては色々対策は施しているものの木を切る以外の方法はないのが現状。しかし景観重点地区でもあり、木を伐採してしまうことは考えておらず、 ①ムクドリの止まれる枝を減らす剪定の作業 ②ムクドリの苦手な音(衝撃波)を16-20時の間発生させる 鳥獣害対策システム機械の設置 これまでの観察状況を伝えると、GW明け~9-10月の間駅前に集積。主に3本のケヤキを好んでいる模様だが、白滝公園には来ないため、正直何を好んで集積するのか不明。ちなみにスズメはヤマボウシに集まっている。 ムクドリ対策については姫路市が進んでいるが、こちらも対策が上手くいっているとは言い難い。 RIA 風環境対策のため、どうしても中高木の設置が必要な箇所もある。照明照度を押さえるなどの対策が効くかなど、対策を考えながら施設計画を進めていく。	継続協議 (全)	
以上			
配付先			
社内		社外	

(3) 設計と条件の整理

本施設建築物は複数の用途が混在した建物であり、用途ごとの要望を適切に取りまとめた上で、設計に反映させなければならない。

建築基準法に関するもの/設計基準/路外駐車場の出入口の方針/各棟の用途構成/エレベーター・エスカレーター設備の台数/消防法に関するもの/設備設計方針/住宅の仕様など項目ごとに課題を整理した上で関係者にヒアリングを行い、各要望をより広範囲に取り込めるよう条件の整理を行った。

質疑回答書(施設計画仕様確認)

2021年5月7日 RIA 発信
 2021年6月4日 RIA 更新
 2021年7月1日 組合更新
 2021年7月5日 三島市更新
 2021年8月 RIA 与条件整理

三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業に係る施設建築物基本設計業務

株式会社アール・アイ・エー

番号	質疑事項	回答 (組合・総合コンサル)	回答(三島市)	回答(事業者)	7/6 設計定例での議事	与条件整理の結果
1	<p>〈共通〉建築基準法上一敷地一建物 別紙 1-p1 ・建築基準法上A~E棟計4棟はペDESTリアンデッキでつながれた1棟として確認申請を行います。 これまでの静岡県、三島市との協議の結果、A棟とF棟を建築物として、隙間無く接続することは不可能となりました。但し、2F床レベルのデッキについては、互いに同じレベルで隙間を開けながら計画することで、連続した歩行者動線を確保する検討を行います。</p> <p>※6/4 追記 2019年12月23日静岡県および静岡県建築住宅まちづくりセンターとの協議において2Fペデ</p>	<p>追記はともかく、結局1棟で確認とするというのでよろしいでしょうか。 また、A~F棟を1棟として、F棟が定借のため先に除却されると想定する場合、手続き上のデメリットがあればご教示ください。</p>	<p>了解しました。 定期借地事業と再開発事業、それぞれ1棟として建築確認申請を行うものと理解しています。この対応は、制度上の都合ではなく、事業上の都合だと認識しています。 定期借地建物と再開発建物の隙間を維持しつつ、利用者の安全確保や雨水処理が可能となる対応内容(ジョイント部分の処置)を確認したいです。</p>	<p>(事業協力者)諒解(覆せないのであれば)。 ただし、協議記録の履歴を全体定例にて確認したいです。 (確認)1棟扱いについて、東京周辺のように、1階のみならず、複数階での接続の必要はないと考えて良いでしょうか? ※MH 6/4付けアールアイエー回答について 「A棟とF棟を建築物として、隙間無く接続することは不可能」との見解につきまして</p>	<p>A~F棟ではなくA~E棟のペDESTリアンデッキにて接続されているものを一棟として扱っている。 また、静岡県建築住宅まちづくりセンターとの協議にて、再度不可分の根拠提示が浮上したため、必要に応じて県と直接協議を行う。</p>	<p>建築基準法上A~E棟計4棟はペDESTリアンデッキでつながれた1棟として確認申請を行うものとする。</p>

	ストリアンデッキにて構造的 (EXP-J 含む) につながっている場合一棟の扱いと判断できるとの回答を得ています			設計上また施工上可能な「隙間」について御教示ください ※定借と再開発側のジョイント部分は動線処理問題がないかを御教示ください。またそれは定借 2 階 F 棟と再開発 3 階 A 棟のジョイントについても同様に御教示ください。 構造形式が A 棟と F 棟鉄骨造と違うのも御考慮の上御教示ください。		
2	〈共通〉建物の高さ制限 別紙 1-p1、2 ・都市計画決定時の Web における市の説明「敷地の最も低いところから約 90m (図示 90.6m)」に対して、現計画においては A 棟パラペットの高さを TP+123.5 (TP+33.0 より 90.5m の高さ) としています。 棟飾り (現在の断面計画においてパラペットからの高さ約 2.2m) はそこに含まれていませんのでご了承ください。	三島市との協議を経て調整してください。	以前に示した 90.6m は、指摘のとおり、区域の最も低いところ (約 TP+33.0m) から最も高いところ (基準法高さではない) を示したものです。 最高高さは非常にデリケートな項目だと理解しておりますので、棟飾りを設置する必要性とリスク等を考慮して判断すべきと考えますが、反対意見が出た場合に下げるという対応は好ましくないと考えます。	(事業協力者) 了解。立面図を常時添付	棟飾りが必要な理由について、意匠的な面ではなく市民へのポジティブな意見としてメリットを検討する必要がある。	建物の高さ制限は都市計画決定時の Web における市の説明「敷地の最も低いところから約 90m (図示 90.6m)」を基準とする。棟飾りについて必要性の説明が必要。
3	〈共通〉基準 ・今後の国や県との協議もありますが、防省緊については住宅部は取得、非住宅部は取得しないという前提で設計を進めてよろしいでしょうか。(非住宅も防省緊を取得するとすると(補助金収入を上回る?) 大幅なコスト増となります。)	左記のとおり区分で分けて補助金の交付を受けた他地区の事例はありますが、国、県(市)に確認が必要です。 [] 全体設計承認の事前協議で要確認です。	これまでに国に提出した交付金要望調書では、非住宅部分も全て防省緊の対象とされています。 組合・コンサル様のご意見を確認したいです。	(事業協力者) 非住宅の取得ハードルについて検証、説明をお願いしたい	取得の有無でどれほどのコスト差が出るのか、比較して判断する。	防省緊について住宅部は取得前提。非住宅部は取得しない場合はその理由について検証、説明が必要。
4	〈共通〉基準 ・長期優良住宅の要望があることを聞いていますが、基本設計および ECI の資料は長期優良住宅への対応について、5 月上旬に決定下さい。 以前、事業者を確認した結果、現在、長期優良住宅への対応はしていません。	長期優良住宅について、権利者のメリット、デメリットをご教示ください。		(事業協力者) 長期優良住宅の検討必要 (確認) コストの概算を出した上で検討。 MH []	メリットとしては長期的に使用できるような構造となること。 デメリットとしてはコスト増となること。	長期優良住宅の対応するかどうかについては ECI 終了までには決定する。

	⇒ECI 終了までには決定 (6/8)			A棟は免振構造なので、D棟よりは取組易い為、別々に検討した方が良い		
5	<p>〈共通〉車両出入口 別紙1-p5、30-33</p> <p>・東車両出入口は路外駐車場の出入口であるため、駐車場法施行令第7条第1項において、原則交差点より5m以内の範囲への設置は禁止されています。ただし第7条第2項において「必要な交通整理が行われること等により、国土交通大臣が道路の円滑かつ安全な交通の確保に支障がないと認定する場合は、路外駐車場の出入口を設置することができる」とされており、本出入口については道路管理者である市の協力の元、この大臣認定手続きを経て路外駐車場の出入口として利用できるものとする計画となっています。協議経過次第では計画の変更が必要となる可能性がある点をご了承ください。</p> <p>※6/4 追記 「必要な交通整理が行われること等」の具体的な内容は協議によりますが、誘導員の配置を考えておいた方がよいのではないかと考えています</p>	<p>了解しました。</p> <p>出来る限り計画変更が無く、事業スケジュールに影響を及ぼさないよう願います。また、計画変更が判明する時期が遅くなりますと、事業スケジュールに影響を及ぼしますので、なるべく早期で変更の有無が判明できる様をお願いします。</p> <p>仮に、誘導員の配置が必要となった場合でも、「繁忙期」や「休日」、時間帯などになるべく限定して協議をお願いします。</p>	<p>了解しました。</p> <p>静岡県内の事例を参考として、「必要な交通整理」を施設計画に具体化したうえで、公安(警察)協議、道路管理者と協議を進めたいと考えております。</p> <p>手続きとしては、国土交通大臣の認定を受けるものであり、申請先も中部地方整備局となりますが、その後に意見照会が行われる公安・道路管理者と事前に協議することで、対応の方向性を確認し、認定の確度を高めたいと考えています。</p> <p>大臣認定に向けた対応のみならず、敷地内通路の安全確保のために交通誘導員は必要と考えておりますが、この対応は住宅用駐車場・市営駐車場に関わらず、周辺道路に影響を与えないための事業全体の課題への対応であると理解しております。</p>	<p>(事業協力者)了解</p> <p>(確認) 駐車場使用に関する管理上の負担を検討する必要有。住宅駐車場利用者に対しては、本来、道路の出入りに関し、警備員の利用の必要性がないと思われるが、市が所有する駐車場に関し、不特定の利用者が2方向からの利用をする場合、歩行者の安全も考え、警備員の誘導の必要性が生ずると思われるが、その費用負担割合を住宅区分所有者がどれだけ負うのか検討が必要。</p> <p>■MH</p> <p>「必要な交通整理が行われること等」とは交通誘導員の配置が必要ですか?</p>	<p>必要に応じて設備や誘導員の配置等、順次検討していく。</p>	<p>東車両出入口(左折 IN/OUT)は路外駐車場の出入口であるため、駐車場法施行令第7条第1項において、原則交差点より5m以内の範囲への設置は禁止されているが、本出入口については道路管理者である市の協力の元、大臣認定手続きを経て路外駐車場の出入口として利用する計画とする。協議経過次第では計画の変更が必要となる可能性がある。</p>
6	<p>〈共通〉車両出入口 別紙1-p5</p> <p>・南車両出入口も路外駐車場の出入口として計画します。</p> <p>東側と異なり、交差点より5m離して計画しており基準を満たしていると考えています。</p>	<p>了解しました。</p>	<p>了解しました。</p> <p>南側出入口については、駐車場法施行令第7条に基づき、「交差点の側端又は道路のまがりかどから五メートル以内の部分」にかからないよう配置してください。</p>	<p>(事業協力者)了解</p>		<p>南車両出入口(左折 IN/OUT)を敷地の西寄りの位置にて路外駐車場の出入口として計画する。</p>
7	<p>〈共通〉車両出入口 別紙1-p5</p> <p>・BC棟の1Fレベル西端付近より敷地内に入り、広場2の下部を通過してE棟南西角付近にお</p>	<p>消防協議、警察協議をクリアしていることを前提に、了解しました。</p>	<p>車両出入口の位置や、敷地内のレベル処理、デッキ下の空間確保など制限が多い状況ですが、</p>	<p>(事業協力者)了解</p> <p>■MH</p> <p>車両進入については左折イン</p>	<p>市の見解としては十分な幅員を確保の上、安全に配慮した計画としていただきたい。</p>	<p>広場2のデッキ下の空間は高さが限られているため天井高を抑え気味とし、H2.5m以上確</p>

	<p>て東車両出入口からの車路と合流する形の計画とします。 広場 2 のデッキ下の空間は高さが限られているため天井高を抑え気味とし、H2.5m 以上確保する計画としますので、大型車両の進入は出来ない点ご了承ください。</p> <p>※6/4 追記 東、南両方共「左折 IN/OUT」に限定する考えです</p>		<p>通路の曲線部分や合流地点など、車両が安全に通行することができる十分な幅員を確保してください。</p> <p>幅員の確保にあたっては、想定車両の軌跡図を作成のうえ確認してください。また、目的別（住宅・市営・搬入搬出）の車両の動線も確認したいです。</p> <p>車両の通行だけでなく、デッキ下部分の自転車や歩行者の動線や安全対策についてもご教示ください。</p> <p>敷地内通路の安全確保について、出入口付近は市道の道路管理者と、敷地内の通路部分は市営駐車場の取得予定者（担当課未定）との協議が必要と考えています。</p> <p>また、敷地内車路を示した東西断面図などによりデッキ上のレベルと敷地内車路のレベルを確認したいです。駅広場から東方面に抜ける際のデッキレベルはどのような状況でしょうか。</p> <p>大型車両が進入できないのは、南側出入口からという理解で良いでしょうか。また、大型車両の想定があれば教えてください。</p>	<p>が基本で右折インはないという理解で良いか。またその経緯については共有したい。</p> <p>※アウトの考え方も。</p> <p>※MH■■■■</p> <p>6/4 付けアールアイエー回答について「限定的にする考え」についてはすでに協議済事項ということかまだ右折インアウトについては話し合いの余地があるものかについて御教示下さい。</p>	<p>現状の幅員であっても、大型車の軌跡がすれ違いで被っているところ等、万が一の場合が懸念される箇所がある。</p>	<p>保する計画となり、大型車両の進入は出来ない。大型車両は東出入口を利用する計画とする。</p>
<p>8</p>	<p>〈共通〉 A 棟 2-3F の用途構成 別紙 1-p6、7 ・2F：SM 3F：ドラッグストア等、場合により 2-3 店舗想定 一部軽飲食対応 SM 誘致のために必要な面積の確定をお願いし</p>	<p>保留床取得者の意向を確認してください。</p>		<p>軽飲食の範囲の想定および排気方法をご検討ください。 (MHにて確定) 令和 3 年 5 月 20 日住宅部会用図面を基本とする。スーパーの複層づかいによってエスカレ</p>		<p>A 棟 2-3F の用途構成は下記の通りとする。 2F：SM 3F：ドラッグストア等、場合により 2-3 店舗想定一部軽飲食対応</p>

	ます。			一タ設置の方針が変わるので、なるべく早期に確認する。		
9	<p>〈共通〉 A 棟 2-3F の用途構成 別紙 1-p6、7</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2F 店舗面積拡張案を検討。 <p>ただ、このとき消防活動空地の候補地が北側と南側西端の 2 か所に限定されるため、改めて消防協議を行う必要があることをご了承ください。</p> <p>※6/4 追記</p> <p>6/2 富士山南東消防本部警防課との協議において消防活動空地の位置を A 棟北側と A 棟南側西寄りの 2 か所にて合意しました。</p> <p>ただし消防用水や活動空地周辺にはしご車の転回に障害がないよう要望が出ているため今後も協議の継続が必要です。</p>	了解しました。		<p>(MH にて検討、住デベに FB)</p> <p>■MH</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 基本設計は 5 月 20 日付け住宅部会用のプラン(住宅エントランスを XA8 通りの東側へ 1 スパン拡張させる案)で良い ・ 3 階共用トイレをコアの近くに設置要望検討 <p>MH ■■■■</p>		<p>消防活動空地の位置を A 棟北側と A 棟南側西寄りの 2 か所にて合意。</p> <p>ただし消防用水や活動空地周辺にはしご車の転回に障害がないよう要望が出ているため今後も協議の継続が必要。</p>
10	<p>〈非住宅〉 A 棟 4F の用途構成 別紙 1-p8</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 4F の用途構成は医療 850 m² 保育 335 m² の構成でよろしいでしょうか。 	上位計画に関して三島市との協議の上、保留床取得者の意向を確認してください。	※ミサワホームと協議中です。	<p>(MH)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現状イメージで推進おねがいします。 ・ 2 つではなく、各機能複数テナントでの構成となる想定をしておりますので、対応お願いいたします。 ・ ※保育園の設置基準において 4 階設置は問題ないか(避難や外部スペースの設定など含む)ご確認お願いいたします。 ・ ※保育園隣接の屋上は園庭利用を想定 ・ 清掃業者用の(管理委託想定)スペースの確保をお願いいたします。 	<p>保育園を誘致する場合のハードルとしては、園庭の確保や落下防止用の手摺、園庭となった場合の用途発生による容積率の増加等があげられる。</p>	<p>A 棟 4F の用途構成は下記の通りとする。</p> <p>医療：約 850 m² 保育：約 335 m²</p>

11	<p>〈非住宅〉BC 棟の用途構成 別紙 1-p5-10</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1-2F 商業 (飲食対応) ・3-4F オフィス (ワーク、賃貸両にらみ) ・5-6F 賃貸住宅 (___m²中心、__廊下) <p>上記構成でよろしいでしょうか。</p>	<p>3~6F については、保留床取得者の意向を確認してください。</p> <p>()</p> <p>シニア向けのマンションの検討はしていないのですか。</p>		<p>(MH) 賃貸住宅、およびオフィスフロアは中廊下形式とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1・2 階は飲食対応とする ・3-4F オフィスの仕上げも本工事とする ・5-6F 賃貸住宅 <p>40 m²を中心とし 60 m²も盛り込む</p>		<p>BC 棟の用途構成は下記の通りとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 1-2F 商業 (飲食対応) ・3-4F オフィス (ワーク含む) ・5-6F 賃貸住宅 (40 m²台中心、片廊下)
12	<p>〈非住宅〉BC 棟の仕様 別紙 1-p5-10</p> <p>オフィス、賃貸住宅の仕様のレベルについて、事例等にてお示しただけないでしょうか。</p> <p>1-2F 店舗はスケルトン渡しでよろしいでしょうか。</p>	<p>オフィス、賃貸住宅の仕様については、保留床取得者の意向を確認してください。</p> <p>1・2F は原則スケルトン渡しを予定しています。</p> <p>()</p> <p>設計における一般的な事例での仕様を教えてください。</p>		<p>(MH) 仕様について</p> <p>オフィスと賃貸住宅の仕上げについてはミサワが保有するアスマチ浦安と同等とする</p> <p>住戸の排水などについては両妻側に振り分けDPS・PSなどは商業の区画内に設けず建築の両サイドに振り分けること</p> <p>そのため床レベルを設定に注意のこと</p> <p>1・2 階はスケルトン渡しだが飲食専用として設定のこと</p>		<p>1-2F 店舗はスケルトン渡しとする。</p>
13	<p>〈共通〉D 棟の用途構成 別紙 1-p5-10</p> <p>これまでの打ち合わせの経緯は下記内容となりますのでご確認ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1F 店舗 (飲食対応) ・2-10F 分譲住宅 (基準階 6 戸) <p>※2F 床下はトレンチピット</p> <p>※住宅エントランスは 2F メイン、1F サブ</p>	<p>了解しました。</p> <p>()</p> <p>店舗は業種業態が限定されない仕様にしてください。</p> <p>住宅の仕様を教えてください。</p>	<p>(※意見として)</p> <p>2F デッキレベルが住宅とされていますが、多くの歩行者が通行することから目隠し等の配慮が必要となり、本来であれば利点となるべきポイントが欠点になってしまっていると感じます。</p> <p>利点を生かすという観点からも、2F デッキレベルには賑わいを創出する用途の設置をご検討いただきたいです。</p>	<p>1 階店舗に関し、飲食対応であれば、飲食店舗業種・営業時間の規制をお願いいたします。</p> <p>また、屋上排気対応が必要と考えるが、店舗管理費が高額になると思われるが、大丈夫でしょうか？</p> <p>D 棟は分譲対応であるので、将来のトラブル回避のためにも、この時点での検討が必要。</p> <p>→(MH) 屋上排気せず、1 階での水平排気を検討</p> <p>→(NF) 重飲食の想定はあるか。</p>	<p>市の意見としては、D 棟のデッキレベルに関しては、地区施設としての賑わいを生むといった目的で商業としたいと考えている。</p>	<p>D 棟の用途構成は下記の通りとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1F 店舗 (飲食対応) ・2-10F 分譲住宅 (基準階 6 戸) <p>※2F 床下はトレンチピット</p> <p>※住宅エントランスは 2F メイン、1F サブ</p>

				(NF) D 棟の層数に関しては、現状の 10F をベースに余剰容積の状況により、11F (住宅 1 層増) を検討する		
14	〈共通〉D 棟の仕様 別紙 1-p5 1F 店舗はスケルトン渡しでよろしいでしょうか。	原則スケルトン渡しを予定しています。		(MH) 上記 13 と同様		
15	〈共通〉D 棟 1F の構造形式 別紙 1-p5 ・地権者対応の場合を考慮し、念のため、中間柱を下し、できるだけ大きな区画としておき、細分化へ対応可能な状態にしておくことが望ましいという考えもあるかと思えます。ただ、そうした場合は構造に対する負担が増加するためコスト増や柱梁の肥大化を招くことが予想されます。 商業床を取得する地権者の声がこちらまで届いていないこともあり、これまでの検討内容は耐震壁を 2 スパンに 1 か所下ろした約 140 m ² x 3 区画とする計画となっております。このままでよいかご判断ください。 耐震壁なくす方向⇒コストは、躯体費 3 割 × 5 % = 1.5% 程度あがると思われる。	地権者の意向は未定の為、柔軟に対応できるほうでお願いします。 仮に 140 m ² を 2 区画に分けた場合、裏への動線はそのうち 1 区画にしか無いということになりますでしょうか。	出来上がったあとのデザインで街区のイメージも左右する部分。この再開発のデザインの肝の 1 点だと認識しているので、選択肢が広い方が良いでしょう (前田)	(事業協力者) 図面上了解 (質問) 地権者は、駅から遠い D 棟の店舗を希望されますでしょうか？ また、そのような場所で、ご指定の面積を希望されるのでしょうか？ その大きさであれば、BC 棟を希望されると思いますが、D 棟でも同じ対応が必要でしょうか？ (MH) 組合権利者に確認をお願いします。	D 棟の店舗裏口の扉に関して、高低差処理ができておらず、ゴミ出しルートは表からになる可能性がある。 ゴミに置き場に関しては、地権者用とテナント用を分けるのか、継続検討。	D 棟 1F の構造形式は商業床を取得する地権者の意向も想定されるため耐震壁をなくす方向で検討する。その場合躯体費分工事費の上昇が見込まれる。
16	〈共通〉E 棟の台数構成 別紙 1-p5-10、23-26 ・1F 在来+2-7F 6 層 7 段個別認定 = 7 層 8 段個別認定自走式立体駐車場 ・市営 409 台+住宅 270 台 = 計 679 台 ・市営駐車場の区画内に公共トイレを含む以上の構成でよろしいでしょうか。 ※6/4 追記 広場レベル TP+39.5 にて E 棟の市営駐車場に接続するためには E 棟 3F 東寄りの位置で接続することとなりま	三島市および保留床取得者の意向を確認してください。 工事費は、なるべく低減するようにお願いします。	(床取得者として) コストの把握はしたい。概算で良いので。 駐車台数について、これまでの検討において 370 台程度を想定していたため、+α としての 30 台増加は許容範囲と捉えておりますが、この台数増加に伴う床取得費の変化を確認したうえで判断になると考えておりますので、概算額を提示いただきながら協議を進めたいで	(事業協力者) 了解 ※MH 大店立地法上の確認が未解決。再開発事業の確認となるため弊社ではなくコンサルさんに確認が必要 ※MH 市営トイレがなくなるので、駐車場よりもっと駅広側にトイレが必要ではないか？ ⇒MH 6/4 付けアールアイエー回答に	・三島市としての懸念は台数増加に伴ってどれほどの工事費のコスト増が見込まれるのか。 ・身障者用の駐車場の管理は市営となる。 ・身障者用駐車場から EV への動線について、バリアフリーに考慮した計画をお願いしたい。 ・共用のトイレ、喫煙所の計画は継続議論としたい。一案として、定借に計画し、資金に関し	E 棟の台数構成は下記の通りとする。 ・1F 在来+2-7F 6 層 7 段個別認定 = 7 層 8 段個別認定自走式立体駐車場 ・市営 409 台+住宅 270 台 = 計 679 台 ・市営駐車場の区画内に公共トイレを含む

	<p>す</p> <p>台数は約表示。教台ずれる可能性はご留意頂きたい。</p>		<p>す。</p> <p>1Fの身障者用駐車場は、市営駐車場または住宅用駐車場のどちらの想定でしょうか。ゲートがないように見受けられますが、入出庫の管理はどのように行われるのでしょうか？</p> <p>降車後の身障者の動線はどのようにになっているのか教えてください。(エレベーターまで安全に移動できるか)</p> <p>駅広場に近い位置に、トイレや喫煙所があることは利便性の向上に繋がると考えますが、現時点では、追加負担をしてまで市として施設整備を行う想定はありません。</p> <p>再開発全体の必要施設として、関係者により管理負担を行うことはやぶさかではないと考えます。</p>	<p>ついて</p> <p>トイレについて。駅広場側に必要とすると定借部分F棟かG棟に弊社側で設置するかどうか。テナント区画内ですと営業時間内しかトイレが使えないこととなりますが、市のほうでは何か希望とかありますか。個人的には 24 時間使える公共的なトイレはあったほうが市民にとって優しい感じはしますし公共トイレを設けて市に工事費を負担してもらうこともできるかどうか。またその管理は??みたいな話はあるかと</p>	<p>ては市、事業者で案分するという考えられる。</p>	
<p>17</p>	<p>〈非住宅〉EV 別紙 1-p5-10</p> <p>必要なエレベータは下記の通りでよろしいでしょうか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・A棟：2-4F 来客用として2基 (乗用 15人乗り 60m/min) ・A棟：2-4F バックヤード用1基 (人荷用 850kg13人 60m/min) 1基 (荷物用 1500kg 60m/min) ・BC棟：1-6F 主に賃貸用1基 (寝台用 11人 60m/min) 1-4F 公共・オフィス用1基 (乗用 15人乗り 60m/min) ・D棟：なし ・E棟：1-RF 来客用として2基 (乗用 11人乗り 60m/min) 	<p>エレベータ交通計算 (設計人数) をご提示ください。</p>	<p>交差点から駅広高さに上げられるようにできないか? (新保)</p> <p>管理の問題は残るので、要協議</p> <p>地区計画において、「回遊性を高め、安全で快適な歩行者空間を確保するため」に歩行者通路を地区施設として定めたことから、三島駅東交差点からデッキレベルへの移動に係るバリアフリー対応は必要だと考えています。</p> <p>BC棟に整備される「公共・オフィス用」エレベーターが上記のバリアフリー対応も想定した</p>	<p>(事業協力者)了解</p> <p>MH■■■■■</p> <p>A棟南のテナント用エレベータをなるべくコンパクトにし外部通路を広くしたい</p>	<p>E棟のEVは2台を市営と住宅用に分けて計画できるようにしたいと考えている。</p>	<p>非住宅用EVは下記の通りとする。</p> <p>必要なエレベータは下記の通りでよろしいでしょうか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・A棟：2-4F 来客用として2基 (乗用 15人乗り 60m/min) ・A棟：2-4F バックヤード用1基 (人荷用 850kg13人 60m/min) 1基 (荷物用 1500kg 60m/min) ・BC棟：1-6F 主に賃貸用1基 (寝台用 11人 60m/min) 1-4F 公共・オフィス用1基 (乗用 15人乗り 60m/min)

	<p>※地区施設である歩行者通路（ウエルカムゲートおよび東ゲート含む）への設置はなし</p> <p>※全てマシンルームレス仕様</p>		<p>ものであるなら、その運用等について継続的な協議をお願いしたいです。</p> <p>E 棟のエレベーター 2 基について、管理上、住宅用と市営駐車場用とを分けていただきたいと思います。二重らせんで用途を区分した車室に、エレベーターを通じて自由に入り出出来る状態は防犯上好ましくないと考えます。</p> <p>エレベーターを住宅用と市営駐車場用とに分けた場合に、利用者をさばききれるのかも確認したいです。</p>			<p>・D 棟：なし</p>
18	<p>〈非住宅〉ESC 別紙 1-p5-10</p> <p>必要なエスカレータは下記の通りでよろしいでしょうか</p> <p>・A 棟：2-3F 来客用として上り下り 1 基ずつ計 2 基（踏み段幅 600mm）</p> <p>※地区施設である歩行者通路（ウエルカムゲートおよび東ゲート含む）への設置はなし</p> <p>※6/4 追記</p> <p>A 棟 2-3F へ ESC 設置の場合の工事区分をご検討の上ご指示ください</p>	<p>保留床取得者の意向を確認してください。エスカレータ設置を A 工事とする場合は、増額する概算工事費をご提示ください。</p>	<p>（地区施設である歩行者通路について）エスカレーターでなければならぬとは考えておりません。</p> <p>地区施設としての歩行者通路の役割を担うのであれば、別棟におけるエレベーター対応でも差し支えないと考えております。</p>	<p>(MH)</p> <p>スーパーの複層づかいによってエスカレータ設置の方針が変わるので、なるべく早期に確認する。</p> <p>※MH ■■■■■</p> <p>6/4RIA 追記への回答</p> <p>スーパー区画部分についてはテナントの工事区分とする。</p>		<p>エスカレーターは下記の通りとする。</p> <p>・A 棟：2-3F 来客用として上り下り 1 基ずつ計 2 基（踏み段幅 600mm）</p> <p>※地区施設である歩行者通路（ウエルカムゲートおよび東ゲート含む）への設置はなし</p>
19	<p>〈非住宅〉歩行者通路の庇 別紙 1-p6、7</p> <p>・再開発建物 2F レベルと E 棟の接続部より A 棟および BC 棟の主要出入口そして F 棟接続部まで、雨避けの庇を設ける計画としてよろしいでしょうか。</p> <p>これまでの概算見積検討の内容には含まれておりませんでしたので、工事費増が見込まれますのでご了承ください。</p>	<p>庇は、風対策を考慮して検討して下さい。判断材料として、増額する概算工事費をご提示ください。</p>		<p>(事業協力者)濡れない動線の確認</p> <p>■MH ■■■■■</p> <p>先日 5 月 20 日総合定例にてお示した位置で良いか総合定例で最終確認</p>		<p>2F レベルにおいて各棟接続するかたちで雨避けの庇を設ける計画とする。工事費増が見込まれる。</p>

	参考) アルミハニカムパネル t104 W2.5m 直工 200 千円/m程度+支持鉄骨+照明器具等				
20	<p>〈住宅〉EV 別紙 1-p5-10 必要なエレベータは下記の通りでよろしいでしょうか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・A 棟: 1-24F 居住者用として非常用 1 基 (17 人 105m/min) 住宅用 2 基 (13 人乗り 105m/min) 1-2F 駐輪場アクセス用として 1 基 (乗用 11 人乗り 60m/min) ・D 棟: 1-10F 居住者用として 1 基 (住宅用 13 人 105m/min) <p>※全てマシンルームレス仕様</p> <p>※6/4 追記 A 棟および D 棟の計算書をご確認ください</p>	<p>エレベータ交通計算 (設計人数) をご提示ください。 A 棟および D 棟の計算書が見当たらないのですが、エレベータ交通計算書でしょうか。</p>		<p>EV 台数ですが、交通量計算を行っていますでしょうか? 尚、当社は、5 分間輸送能力 4% (3.5%) 以上および待ち時間 60 秒以内です。バンク分けを行うのであればそれぞれ計算をいたします。</p> <p>(全体定例にて確認) 仕様は特定のデベ仕様を踏襲? ※A 棟、D 棟についてエレベータ交通量計算書の共有をお願いします。※妥当性について 6/4MH XXXXXXXXXX 計算書より特に A 棟の輸送能力についてデベ各社に再度確認が必要かと思えます。(弊社基準 60m 超の 5 分間輸送能力 5% 以上)</p>	<p>住宅用の EV は下記の通りとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・A 棟: 1-24F 居住者用として非常用 1 基 (17 人 105m/min) 住宅用 2 基 (13 人乗り 105m/min) 1-2F 駐輪場アクセス用として 1 基 (乗用 11 人乗り 60m/min) ・D 棟: 1-10F 居住者用として 1 基 (住宅用 13 人 105m/min) <p>※全てマシンルームレス仕様</p>
21	<p>〈共通〉消防法上の建物区分 別紙 1-p11 ・消防法上の防火対象物区分は消防設備の負担ができるだけ少なくなるように、A 棟/BC 棟/D 棟/E 棟それぞれ別棟とできるよう継続協議中です。</p>	<p>負担が少なくなるようにお願いします。</p>		(全体定例にて確認)	
22	<p>〈共通〉消防法上の建物区分 別紙 1-p11、34 ・A 棟共同住宅の省令 40 号取得については消防設備の負担減と建築の負担増を比較してきましたが、判断が難しい面があります。ECI 図面としては省令 40 号取得の方針とし、ECI 提案およびその後の協議を経て最終決定する方針としてはいかがでしょうか。</p>	<p>省令 40 号取得について、消防設備の負担減と建築の負担増を比較されたのでしょうか。その結果はいかがでしたでしょうか。</p>		<p>(NF) ECI 提案時に省令 40 号取得した場合、しない場合のコストを出してもらい、コストと計画のバランスで判断したい。方針決定のため、計画面でのメリットデメリットを明確におきたい。</p>	<p>令八区画の設置の場合施設計画に支障がでることのデメリットが大きいため、A 棟共同住宅の省令 40 号取得しない方針とする。</p>
23	<p>〈共通〉消防法上の建物区分 別紙 1-p11 ・D 棟共同住宅についてもできる限り省令 40 号取得を目指す方向でよろしいでしょうか。</p>	<p>No. 22 と同じ</p>		<p>(NF) よろしい。</p>	<p>D 棟共同住宅は省令 40 号取得する方針とする。</p>

	<p>北側の歩行者通路の下部の用途区分について、4/20 静岡県まちづくりセンターと協議したところ、ピロティとして認められるという見解を受け取っており、近日消防に問い合わせる予定です。</p> <p>※5/20 追記</p> <p>5/19 消防協議を行い、上記方針に問題がないことを確認できました。</p>				
24	<p>〈共通〉インフラ引き込み系統(上下水道) 別紙 1-p12、13</p> <p>・4/22 事業者説明にて説明しました通り、上下水道の引き込み系統にて別紙のとおり検討しておりますがよろしいでしょうか。</p>	<p>費用面も含め、効率的であればいいです。</p>		<p>(NF) 計画内容は、管轄する行政の水道設置基準に準拠していればよい。原則、棟毎にそれぞれ引込、局メーターをそれぞれ介して、棟毎で最適な給水システム(増圧給水方式、受水槽方式)で計画されていれば、問題ない</p>	<p>上下水道は、棟ごとに管理できる方式で検討を進める。</p>
25	<p>〈共通〉インフラ引き込み系統(ガス) 別紙 1-p12、13</p> <p>・静岡ガスと協議した結果、敷地内に設置するガバナを通して、東側道路下を通る中圧ガスを供給する方針が提示されています。中圧ガスは非常に災害に強いという特長があります。ガバナの管理形態を確認した上で改めて方針の確認をお願いする予定です。現時点での見解として「地区ガバナ」を想定しています。借地に関する手続きは別途ご相談申し上げます。</p> <p>※5/20 追記 (5/20 機械設備インフラ概要書訂正版 参照)</p> <p>静岡ガスと協議を行い、定期借地へのガス供給は再開発敷地を横断するのではなく、道路からの引き込みルートをとることを確認しました。</p>	<p>ガバナ(中圧タイプ)でないと無理なのか?であればその方向で進めるべき。あとは維持管理の契約が必要()</p>	<p>ガバナ自体は静ガス所有で、土地だけ貸す形になるのか?(新保)恐らくそうです。</p>	<p>■MH</p> <p>中圧で引き込み、ガバナにて低圧に変換するという認識で良いか?ガバナ以外にスペースは必要なのか?</p> <p>定借は道路からの引き込みという事だが、その場合、低圧引き込みになるのか?もし、中圧の場合はどの程度スペースが必要になるのか?</p> <p>(NF) ガスはガス会社との協議による供給方式となっていれば、特に問題ないが、極力、棟毎の引き込みとなっているとベスト。ガバナ以降は棟毎に引き込みされておれば良い。</p>	<p>ガスは、敷地東端に地区ガバナを設置し、中圧ガスを利用する計画とする。</p>

26	<p>〈共通〉インフラ引き込み系統 (電気) 別紙 1-p14-20</p> <p>・電力の引き込みについては原則「一敷地一引き込み」のため各棟別引き込みは不可となります。一方一引き込みとすると特高となってしまうため、東京電力と協議した上で、A+E 棟/BC+D 棟の 2 引き込みが最も合理的な方法と考えています。</p> <p>別紙と合わせてご確認ください。</p>	<p>合理的であるとの提案で、了解しました。</p>		<p>■MH ■■■■■</p> <p>定借は別敷地と見なされ、別引き込みという認識で良いか？</p> <p>(NF) 棟毎に引き込みできるよう電力会社協議してもらえる。できない場合、現状のように特高は避けた計画としてほしい。2 引き込みとなる際には、棟毎の引き込みではないので、高圧饋電盤や高圧キャビネットから高圧分岐で棟毎の電源設備 (キュービクル、電気室等) へ供給するべき。ケーブル、配電設備類が明確にわかれて、財産区分・管理区分等が混在しないように計画してほしい。現状、キュービクルを棟で共用しているので、財産区分や管理区分から問題にならないか確認してほしい。</p>		<p>電力は、東京電力と協議した結果、A+E 棟/BC+D 棟の 2 引き込みとする。</p>
27	<p>〈共通〉A 棟 機械設備室 別紙 1-p5-8</p> <p>・店舗受水槽容量 45m³、住宅受水槽容量 110m³ (低層、高層別系統見込み)</p> <p>・店舗、共用部は空冷ヒートポンプエアコンによる空調を想定。</p> <p>各所に室外機を分散配置。</p> <p>上記方針を考えておりますがよろしいでしょうか。</p>	<p>水槽について容量が足りていることを前提に了解しました。</p>		<p>■MH ■■■■■</p> <p>A 棟のスーパー含むテナントの室外機置場については十分の広さとメンテナンスのしやすさを設計に反映願います</p> <p>(NF) 当社としての容量の基準はないので、行政の水道設置基準を満たしていれば問題ない。日常メンテ・更新ルートを検討していただきたい。</p>		<p>A 棟 機械設備は下記の方針とする。</p> <p>・店舗受水槽容量 45m³、住宅受水槽容量 110m³ (低層、高層別系統見込み)</p> <p>・店舗、共用部は空冷ヒートポンプエアコンによる空調を想定。</p> <p>各所に室外機を分散配置。</p>
28	<p>〈共通〉A 棟 電気設備室 別紙 1-p5-8、21, 22</p> <p>・敷地はハザードマップにおいて浸水想定範囲より離れていること、敷地の北から南に向かって緩やかな傾斜のある敷地状況から、本敷地の 1F レベルへの設備諸室の設置の可能性はある</p>	<p>電気設備は音とか問題ない？ (■■■)</p> <p>スーパーの音なども懸念事項。</p>	<p>車路の勾配上、A 棟に水が集まるような形だけは注意して下さい (前田)</p>	<p>水防法によるハザードマップ (洪水、雨水出水、高潮) 及び津波のいずれも該当しないと思われ、電気設備は地上階であれば 3F に設置する必要は無い</p>		<p>A 棟 電気設備室は 3F へ設置する。</p>

	<p>と考えています。 現計画においては A 棟四辺の内二辺強が地中に埋まり、二辺弱が外部に接する形になります。浸水リスク回避のためには電気設備諸室だけは 3F への設置が望ましいと考えています。そうした場合主に商業床を削ることとなりますが、宜しいでしょうか。</p> <p>※5/20 追記 (5/20 定例資料内平面図 参照) より確実な安全性を確保するため、また D 棟住宅用駐輪場および受水槽設置スペースを確保するため、A 棟住宅電気設備室を施設用と同じ 3F への設置を提案したいのですがいかがでしょうか。その際、3F 商業床の面積は減少することになりますのでご了承ください。</p>			<p>と思いますがいかがでしょうか。また考慮しなければならないのは、強電設備だけで、弱電設備の配慮は不要と考えられます。</p> <p>■電気室は1階には配置しない方が良いので、店舗面積の観点から2or3階の判断をミサワにて検討する必要あり⇒MH</p> <p>同意「ミサワとしては1階設置は昨今のゲリラ豪雨などから不可とする」という表現でどうでしょうか</p> <p>MH</p> <p>→6/4 のオールアイエー回答について6/3 図面で電気室は再開発3階に配置されており問題ないと思いましたが、ミサワホーム了解でよいかと思えます</p> <p>(NF) 内水・外水ともに範囲外であれば、1階に設置の可能性があるので、確認していただきたい。日常メンテ・更新ルートを検討していただきたい。</p>		
<p>29</p>	<p>〈共通〉BC 棟 機械設備室 別紙 1-p5-10</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受水槽容量 45m³ ・店舗、オフィスは空冷ヒートポンプエアコンによる空調を想定。各所に室外機を分散配置。上記方針を考えておりますがよろしいでしょうか。 <p>※5/20 追記 (5/20 定例資料内平面図参照) 1F の平面計画において、商業用駐輪場スペースが不足しているため、ウェルカムゲート階段下</p>	<p>水槽について容量が足りていることを前提に了解しました。</p>	<p>商業用駐輪場スペースについて、商業施設以外の利用や、自転車の放置をしづらいような運営となるよう注意してください。 (今の市営駐車場も、駅前ということもあり放置自転車が散見されるため。)</p>	<p>■MH</p> <p>BC 棟東面に店舗の顔を作らないのであれば、ウェルカムゲート階段下は駐輪場にしたい。 (商業用の台数が不足しているなら尚更) ※ 受水槽の点検スペースとの配置計画が成立する必要あり</p>		<p>BC 棟 機械設備について、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受水槽容量 45m³ ・店舗、オフィスは空冷ヒートポンプエアコンによる空調を想定。各所に室外機を分散配置する方針とする。 <p>受水槽設置場所については継続検討が必要。</p>

	に受水槽の移設を提案したいのですがいかがでしょうか。なお、当スペースは D 棟施設用受水槽と共用することを考えております。				
30	<p>〈共通〉D 棟 機械設備室 別紙 1-p5-10</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受水槽容量 53m³ ・店舗は空冷ヒートポンプエアコンによる空調を想定。各所に室外機を分散配置。 <p>上記方針を考えておりますがよろしいでしょうか。</p> <p>※5/20 追記 (5/20 定例資料内平面図参照)</p> <p>1F の平面計画において、D 棟の東側への拡張スペース確保を解消するため、D 棟の住宅用受水槽を A 棟側へ一体化を提案したいのですがいかがでしょうか。また、D 棟施設用受水槽はウエルカムゲート階段下のスペースを BC 棟と共用することを考えております。</p>			<p>(NF) 当社としての容量の基準はないので、行政の水道設置基準を満たしていれば問題ない。日常メンテ・更新ルート検討していただきたい。</p>	<p>D 棟 機械設備については、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受水槽容量 53m³ ・店舗は空冷ヒートポンプエアコンによる空調を想定。各所に室外機を分散配置の方針とする。 <p>受水槽設置場所については継続検討が必要。</p>
31	<p>〈共通〉E 棟 電気設備室 別紙 1-p5、23-26</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営駐車場出入口付近に防災設備のための機械室を設ける計画としますがよろしいでしょうか。 <p>市営・住宅用、両方の駐車場の自動火災報知設備や分電盤を納める予定です。</p>				<p>E 棟 電気設備室については、市営駐車場出入口付近に防災設備のための機械室を設ける。</p>
32	<p>〈住宅〉A 棟基準階プラン 階高 3200 別紙 1-p27, 28</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用部を含めた基準階の住戸プランをご確認ください。 <p>4/8 住宅部会にて頂いた指示内容を反映しつつ、4/22 住宅部会にて提案した共用部の考え方を合体させております。</p>	確認しました。		<p>■MH■■■■■</p> <p>2 住戸を 1 住戸として販売する話はいつ決定したらよいか(実施までで良い気はしますが)</p> <p>(NF) 階高 3200 の根拠を確認したいので、最新の矩計図または具体的な数値を提出してほしい</p>	<p>A 棟基準階プランは階高 3200、13 戸にて計画。</p>
33	<p>〈住宅〉A 棟プレミアムフロアプラン 階高 3500 程度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・A 棟基準階が固まり次第順次検討を進めてま 	A 棟プレミアムフロアプランは、何階部分が対象でしょうか。		<p>■MH■■■■■</p> <p>上記に同じ</p>	<p>二戸一住戸採用の有無に関しての期限のボーダーは権変の縦覧前とし、総コン・住デベ・</p> <p>A 棟プレミアムフロアプラン階高 3500 程度を最上部 2 フロアにて計画を進める。</p>

	<p>いりますが、優先順位としては、A 棟 D 棟共用部に関する検討を先に行うものとし、ECI 開始時にすべてが揃わない可能性があることをご了承いただけないでしょうか。</p> <p>※6/4 追記 2 住戸を 1 住戸として販売する場合権利変換計画、登記にも関わるので、総合コン、司法書士とも相談確認が必要です。 また組合員の方々の意向を汲み取った上での合意も必要だと思います。 そちらがクリアできる場合、基本設計業務成果品に盛り込むために ・住戸内 PS の条件は崩さない ・遅くとも基本設計設計完了 1 か月前までに住戸割を決める といった条件とさせていただけないでしょうか</p>	<p>2 住戸を 1 住戸として販売するかどうか、どのタイミングで確定しますでしょうか。(評価や登記に係るため)</p>		<p>※MH■■■■■ 6/4RIA 回答により了解 各デベ間で今後共有、設計法規上の問題点は RIA 様より提示いただく</p> <p>(NF) ECI 開始時に代表プランがあり、コストを考慮できれば問題ない。</p> <p>階高 3500 については、矩計図等で詳細に検討していただきたい。その上で判断する。</p>	<p>ミサワで継続協議とする。</p>	
6/4/34	<p>〈住宅〉D 棟基準階プラン 階高 3000 前後にて検討中 別紙 1-p29 ・5/7 野村不動産様と打ち合わせを行い、5/20 の住宅部会にて住戸割の方針について同意を得られるよう準備しております。詳細は住戸プランができ次第ご確認いただきます。</p>			<p>(NF) 了解。階高については、矩計図等で詳細に検討していただきたい。その上で判断する。</p>		<p>D 棟住宅のサッシ高 2000 以上とし、現時点では階高 3100 にて検討する。</p>
35	<p>〈住宅〉基準 別紙 2 ・基本方針として「2019 年 5 月より行った概算見積時の住宅部の仕様」および「2020 年 9 月 8 日に行った野村不動産仕様確認打ち合わせ」の内容より大幅な変更はないものと考えてよろしいでしょうか。</p>			<p>(NF) デザインを検討していく上で、内装・外装材等に変更が出る可能性はあるが、大幅な変更はないと考えてよい。</p>		<p>住宅部の基準は基本方針として「2019 年 5 月より行った概算見積時の住宅部の仕様」および「2020 年 9 月 8 日に行った野村不動産仕様確認打ち合わせ」の内容より大幅な変更はないものとする。</p>
36	<p>※6/4 追記 本日の定例にて A 棟 1-2F を接続する EV 位置を変更した図を提示していますのでご確認ください。防災センターについても同様です。</p>			<p>以下、計画に関して ・自転車置場からの EV の位置について、行先がエントランスファサードに設けられている</p>		<p>省令 40 号取得しない方針に伴い共用部のプラン変更を行い、利便性を高めた計画とする。</p>

	<p>ゴミ置場に関しては「野村不動産 集合住宅設計基準」に則り、ファミリータイプ 0.4 m²/戸を全戸想定にて算出。 0.4 (m²) × 248 (戸) = 99.2 m²を参考に計画しております。10 m²弱足りていないものは各階で個別にゴミ置場を計画することで対応を考えております。</p> <p>その他については今後検討・協議事項とさせていただきます。</p>			<p>ため配置の再検討をしてはいいかがでしょうか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災センターは外部から直接のアプローチとならない様に配置が望ましいです。 ・ゴミ置場が小さくないでしょうか？ (タワーは 24 時間ゴミ出しが必要となる可能性が高いので、分別面積が必要となります)。 ・店舗屋上の設備はできるだけ住宅棟から離すよう検討ください (眺望、音)。 ・タワー棟の住宅のエントランス位置が公道から分かりにくいいため、公道からのエントランスアプローチが分かるような計画演出が必要ではないでしょうか？ 	
37	容積率の方針について	<p>商業の要望がまだ権利者に訊けてない状況で、床面積の調整ができなくなるのは怖い。また、ECI でのゼネコン提案でも余幅がなく採用できないのも困るので、5%残しで今は進めても良いのではないか。</p>			<p>地権者の意向を確認した後に改めて検討する。</p>
38	市の擁壁について	<p>理事長が気にされていた。想定解体予定部分と検討部分のイメージ共有したい ()</p>	<p>市所有だが、資料は残ってない (前田)</p>	<p>一部残して解体 (JR 側) 解体しながら、安全性を確認していくしかない ()</p>	<p>継続検討とする。</p>
39	植樹について	<p>一番町町内会・振興会意見交換会や権利者からご意見あり、ムクドリ対策を考慮頂きたい。 ()</p>			<p>継続検討とする。</p>
40	区域内の防犯対策について		<p>管理上、市営駐車場に防犯カメラの設置を検討しておりますが、区域全体の防犯対策についての事例やイメージ等があれ</p>		<p>住宅エントランスや商業部に関しても設置範囲として考えられる。 設備の工事後に設置を検討す</p>

			<p>ばご教示いただきたいです。 (開発により、空地などのオープンスペースが生じることに 対して)</p>		<p>ると配管上の問題が生じるため、その前には範囲を決定したい。</p>	
41	調整池について		<p>以前の協議経過の中で、定期借地事業区域・再開発事業区域それぞれに調整池を整備する方針であると理解しておりますが、調整池の位置等を確認したいです。</p>		<p>調整池は雨水貯留槽として BC 棟 orD 棟に計画する。</p>	同左