

## 第5章 定性的評価

ここでは、定性的評価を行うための評価項目を設定したのち、第4章で作成したモデルプランについて定性的評価を行います。

### 1 評価項目の設定

第1章で述べた①建物性能、②建物利用、③敷地利用の3つの視点から定性的評価を行うため、視点ごとに評価項目を設定します。

#### (1) 建物性能に関する評価項目

各検討ケースの建物性能を評価するための基準として、「基本的性能基準」を用いることとします。

基本的性能基準に定める官庁施設の基本的性能項目には、5つの大項目、13個の中項目、31個の小項目がありますが、まず、小項目を建物性能の評価項目として設定することとします。

ただし、小項目のうち

①具体的な計画検討を行わなければ評価ができないもの（地域性・景観性・地域生態系保全・周辺環境配慮・操作）

②検討ケースごとの差がほとんどなく、評価しても同じ評価となってしまうもの（エコマテリアル・室内環境性6項目）

③千葉市の地域特性を考えると評価しても意味がないもの（耐雪・耐寒）

については評価項目から外すこととして、31項目中18項目を評価項目として用いることにします。

最後に、小項目18項目の評価結果を大項目に集約して、建物性能の定性的評価とします。

図表 5 - 1 官庁施設の基本的性能の項目

| 大項目       | 中項目        | 小項目         | 備考  |
|-----------|------------|-------------|-----|
| 社 会 性     | 地域性        | 地域性         | 理由① |
|           | 景観性        | 景観性         | 理由① |
| 環 境 保 全 性 | 環境負荷低減性    | ①長寿命        |     |
|           |            | ②適正使用・適正処理  |     |
|           |            | エコマテリアル     | 理由② |
|           | 周辺環境保全性    | ③省エネルギー・省資源 |     |
|           |            | 地域生態系保全     | 理由① |
|           |            | 周辺環境配慮      | 理由① |
| 安 全 性     | 防災性        | ④耐震         |     |
|           |            | ⑤対火災        |     |
|           |            | ⑥対浸水        |     |
|           |            | ⑦耐風         |     |
|           |            | 耐雪・耐寒       | 理由③ |
|           |            | ⑧対落雷        |     |
|           | 機能維持性      | ⑨常時荷重       |     |
|           |            | ⑩機能維持性      |     |
| 防犯性       | ⑪防犯性       |             |     |
| 機 能 性     | 利便性        | ⑫移動         |     |
|           |            | 操作          | 理由① |
|           | ユニバーサルデザイン | ⑬ユニバーサルデザイン |     |
|           | 室内環境性      | 音環境         | 理由② |
|           |            | 光環境         | 理由② |
|           |            | 熱環境         | 理由② |
|           |            | 空気環境        | 理由② |
|           |            | 衛生環境        | 理由② |
|           |            | 振動          | 理由② |
|           | 情報化対応性     | ⑭情報化対応性     |     |
| 経 済 性     | 耐用性        | ⑮耐久性        |     |
|           |            | ⑯フレキシビリティ   |     |
|           | 保全性        | ⑰作業性        |     |
|           |            | ⑱更新性        |     |

各評価項目の内容は、以下のとおりです。

## ア 環境保全性

### ①長寿命

各検討ケースにおいて、建物の長寿命化が図られているかについて評価します。

階高、床面積、床荷重等に将来の変化に対応できるよう余裕度があるか、構造体、建築非構造部材及び建築設備に耐久性があるか、また、維持管理のための適切な作業スペースが確保されているかなどが、主な評価内容となります。

### ②適正使用・適正処理

各検討ケースにおいて、廃棄物の削減及び適正処理、資源の循環的利用等が確保されているかを評価します。

建設副産物の発生抑制、再使用及び再利用、環境負荷の大きな資器材の使用抑制、廃棄物の適切な処理が確保されているかなどが、主な評価内容となります。

### ③省エネルギー・省資源

各検討ケースにおいて、建築設備への負荷の抑制、自然エネルギーの有効利用、エネルギー及び資源の有効利用を図られているかについて評価します。

外壁、開口部を通じた熱負荷の低減、太陽光発電など自然エネルギーの利用、電力負荷の低減及び平準化が図られているかなどが、主な評価内容となります。

## イ 安全性

### ④耐震

各検討ケースにおいて、地震に対する安全性が確保されているかを評価します。

建築計画上の耐震安全性、構造体、建築非構造部材及び建築設備の耐震安全性が確保されているかなどが主な評価内容となります。

### ⑤対火災

各検討ケースにおいて、火災に対して、人命に加え、財産・情報の安全の確保が図られるよう、耐火、初期火災の拡大防止及び火災時の避難安全が確保されているかについて評価します。

主要構造部や壁等の耐火性能が確保されているか、新たな消火・排煙等の設備が設置可能か、避難経路や一時避難場所の確保ができるかなどが、主な評価内容となります。

### ⑥対浸水

各検討ケースにおいて、水害に対して、人命の安全の確保に加え、災害応急対策活動等に必要な機能の維持又は財産・情報の損傷等の防止が図られているかについて評価します。

防災拠点としての活動に支障が無いよう設備室も含め配置がなされているか、あるいは避難路や危険防止、排水設備が確保されているかなどが、主な評価内容となります。

### ⑦耐風

各検討ケースにおいて、暴風に対して、人命の安全に加え、施設の機能の確保が図られているかについて評価します。

構造体、建築非構造部材、建築設備等が、風圧力に対して構造耐力上安全であるか、風による振動に対して構造上安全であるかなどが、主な評価内容となります。

#### ⑧対落雷

各検討ケースにおいて、落雷に対して、人命の安全に加え、施設及び施設内の通信・情報機器の機能の確保が図られているかについて評価します。

落雷に対して施設や通信機器、電気設備等の安全性が確保されているかなどが、主な評価内容となります。

#### ⑨常時荷重

各検討ケースにおいて、常時荷重により構造体に使用上の支障が生じないものとなっているかについて評価します。

常時荷重により、構造体に使用上の支障となる損傷が生じないよう強度が確保されているか、構造体の変形により、建築非構造部材又は建築設備に使用上の支障が生じないかなどが、主な評価内容となります。

#### ⑩機能維持性

各検討ケースにおいて、通常時に機能が確保されているか、地震以外の要因によりライフラインが途絶した場合等においても必要な機能を維持するために要する機能が確保されているかについて評価します。

ライフラインが途絶した場合等においても、電力供給、排水機能、空調機能などの設備インフラ機能が確保されているか、備蓄スペースが確保されているかなどが、主な評価内容となります。

#### ⑪防犯性

各検討ケースにおいて、想定される脅威による来庁者、職員及び財産に対する犯罪の防止又は抑止が図られているかについて評価します。

来庁者、職員の動線、犯罪企図者の侵入経路等を考慮し、警戒線及び警戒域が設定できるか、建物の自然監視性を確保できるか、死角をつくらぬよう配慮ができるかなどが、主な評価内容となります。

### ウ 機能性

#### ⑫移動

各検討ケースにおいて、用途、目的、利用状況等に応じた移動空間及び搬送設備が確保されており、人の移動、物の搬送等が円滑かつ安全に行えるものとなっているかについて評価します。

来庁者と職員の動線など異なる種類の動線が分離されているか、玄関、廊下、階段、傾斜路等は、利用者数、利用方法等に応じたスペース、寸法等が確保されているかなどが、主な評価内容となります。

#### ⑬ユニバーサルデザイン

各検討ケースにおいて、高齢者、障害者等を含むすべての施設利用者が、安全に、安心して、円滑かつ快適に利用できるものとなっているかについて評価します。

移動経路は、適確な案内の情報の提供等により分かりやすいものとなっているか、移動しやすいように十分な空間を確保されているかなどが、主な評価内容となります。

#### ⑭情報化対応性

各検討ケースにおいて、本庁舎としての機能を確保するために必要となる通信・情報システムを構築できるかについて評価します。

通信・情報処理装置の設置スペース及び配線スペースが確保されているか、十分な容量を有し、操作性、保守性及び安全性が確保されているかなどが、主な評価内容となります。

### エ 経済性（耐用性・保全性）

#### ⑮耐久性

各検討ケースにおいて、ライフサイクルコストの最適化を図りつつ、適切に修繕、更新等を行しながら、施設の機能が維持できるかについて評価します。

構造体や建築非構造部材、建築設備について、適切な耐久性が確保されているかなどが、主な評価内容となります。

#### ⑯フレキシビリティ

各検討ケースにおいて、社会的状況の変化等による施設の用途、機能等の変更に柔軟に対応できるかについて評価します。

将来のレイアウト変更や用途変更が考慮された平面計画、階高、床荷重となっているか、設備スペースが将来の変更や増設を考慮したものとなっているかなどが、主な評価内容となります。

#### ⑰作業性

各検討ケースにおいて、清掃、点検・保守等の維持管理が、効率的かつ安全に行えるものとなっているかについて評価します。

清掃、点検・保守等の作業内容に応じた作業スペースが確保されているか、機材等の搬出入のための経路が確保されているか、建築設備の清掃、点検・保守等が効率的かつ容易に行えるよう考慮したものとなっているかなどが、主な評価内容となります。

#### ⑱更新性

各検討ケースにおいて、材料、機器等の更新が、経済的かつ容易に行えるかについて評価します。

更新時の作業内容に応じた作業スペースが確保されているか、更新する材料、機器等の搬出入のための経路が確保されているか、建築設備の更新周期の同期化、互換性及び汎用性の確保等により、経済的かつ容易な更新が可能となっているかなどが、主な評価内容となります。

### (2) 建物利用（分散化による影響）に関する評価項目

個々の建物が基本的性能基準を満たしたとしても、複数に分散化してしまうことによって、建物ごとに維持管理を要することになったり、部署でまとまった組織配置が困難になるなど、実際の建物利用に影響が生じます。

そこで、各検討ケースにおける分散化の度合いによる建物利用の影響を評価するため、以下の4つの評価項目を設定します。

## ア 建物の運用に関する事項

### ①維持管理の容易性

各検討ケースにおいて、建物の維持管理をどの程度効率的に行えるのかを評価します。建物性能の評価項目⑰作業性のように建物単体としての維持管理のしやすさとは別に、複数の建物が全体として効率的に維持管理できるかどうかを示す指標となります。維持管理対象敷地及び建物の数、それに伴う建築設備などの維持管理の重複などが、主な評価内容となります。

### ②組織配置の効率性

各検討ケースにおいて、市民サービスや業務効率向上のために組織配置がどの程度効率的に行えるのかを評価します。

建物性能と組織配置のしやすさは直接関係がないことから、建物が分かれることによって効率的に組織配置ができるかどうかを示す指標となります。

局部単位で同一又は近接フロアへの配置が可能かどうか（基準階面積の広さ）、来庁者及び職員の動線が効率的かどうか（建物間の物理的な距離）などが、主な評価内容となります。

### ③執務室利用の効率性

各検討ケースにおいて、執務室をどの程度効率的に利用できるのかを評価します。

建物性能や床面積を確保したとしても、建物が異なれば同じ床面積であっても執務室の形状（奥行き）には違いが生じます。また、エントランスや受付など執務室以外の共用部分が複数必要になることから、建物が分かれることによって、効率的に執務室利用ができるかどうかを示す指標となります。

執務室の形状・奥行き、廊下・階段・エレベーター・トイレといった共用部分の効率的な配置ができるかなどが、主な評価内容となります。

## イ 議会機能に関する事項

### ④議事堂棟の拡張性

各検討ケースにおいて、議会機能の拡充がどの程度行えるのかを評価します。

必要な延床面積の算定根拠とした「新算定基準」は国の基準であることから、議会機能については市の固有業務室としての扱いとなるため、現状の面積でモデルプランを作成しています。各検討ケースにおいて、同じ面積の中で議事堂棟の機能の付与がどれぐらい可能なのか、あるいは床面積の拡充が可能なのかについては差があることから、議会機能の拡充のしやすさを示す指標となります。

議事堂棟の機能強化の可能性、面積の拡張可能性などが主な評価内容となります。

### (3) 敷地の有効利用に関する評価項目

本庁舎敷地は約4haもの広さがありますが、本庁舎整備方策によって、その有効利用の余地が大きく異なってきます。また、今回選択する方策によって、将来の建て替え時期の敷地利用にも大きく影響を与えることになります。

そこで、各検討ケースにおける敷地の有効利用の可能性を評価するため、以下の4つの評価項目を設定します。

## ア 現在の有効利用

### ①建物配置の自由度

各検討ケースにおいて、本庁舎・議事堂棟、新(増)築棟をどの程度自由に配置できるのかを評価します。

本庁舎敷地において、既存建物の有無など建物の配置に制約があるかないかによって、敷地利用や建物利用に影響が出ることから、効率的な建物配置が行えるかどうかを示す指標となります。

既存建物の存在の影響や庁舎としての利用面積の自由度などが、主な評価内容となります。

なお、検討ケースA-1～3については、本庁舎及び議事堂棟は新たな建物配置を行わないため、評価対象としません。また、検討ケースC-1・2については、本庁舎敷地を利用して庁舎を建てないので、評価対象としません。

### ②屋外スペースの確保

各検討ケースにおいて、本庁舎敷地の中で、建築面積以外の屋外スペースをどの程度確保できるのかを評価します。

現在、本庁舎敷地のうち本庁舎・議事堂棟の建築面積以外の部分は、正面玄関の車寄せ、来庁者や公用車の駐車場などに利用しています。さらに駐車場の部分は、そのスペースを利用してイベントを開催したり、災害発生時の救援物資の物流拠点として位置付けたりするなど、様々な形で利用しています。

市役所の本庁舎として機能するために必要となる、建物の周りを取り巻く屋外スペースをどれだけ確保できるのかを示す指標となります。

駐車場用地の面積、市の施策として行う行事への対応の可否、災害発生時の対応の可否などが、主な評価内容となります。

### ③民間活用の可能性

各検討ケースにおいて、本庁舎敷地の民間活用がどの程度期待できるのかを評価します。

現在、本庁舎敷地における駐車場は来庁者や公用車の駐車場として利用しているほか、一部を民間駐車場として活用しています。

市役所の本庁舎として機能するために必要な敷地を確保したのち、残った敷地の面積、形状、道路との関係などによって、さらに民間活用する余地があるのかを示す指標となります。

民間活用可能な敷地の有無、その面積・形状、接道状況などが主な評価内容となります。

## イ 将来の有効利用

### ④将来における建物配置の自由度

各検討ケースにおいて、将来の本庁舎建替え時期にどの程度自由に建物配置ができる

のかを評価します。

どの検討ケースであっても、いずれ本庁舎の建て替え時期を迎えます。そのときに、建て替える敷地が確保されているかどうか、敷地が確保されていたとしても建て替え時期が異なる建物があるかどうかなど、各検討ケースによって建物配置の自由度が異なってくることから、将来における庁舎整備のしやすさを示す指標となります。

建て替え時期が異なる建物の有無、本庁舎敷地での建て替えの可否などが、主な評価内容となります。

## 2 評価の実施

前項で整理した評価項目に基づいて、定性的評価を行います。

まず、改修・新築・増築した建物ごとに分析を行った後、検討ケースごとの評価を行います。なお、検討ケースC-1・C-2の評価は、庁舎全体を民間建物（PST）に移転すると想定していますが、実際には対象となる物件により評価が異なるため、参考評価となります。

また、評価の凡例は次のとおりとし、記号で表記します。

〔◎：とても良い、○：良い、△：普通、▼：悪い、×：とても悪い〕

### (1) 建物性能に関する定性的評価

#### ア 環境保全性の定性的評価

##### ①長寿命

本庁舎、議事堂棟及び中央CCは、改修後も階高、床荷重の余裕度を確保することができないため、将来の用途の変更をはじめとした様々な変化に柔軟な対応をとることは限界があります。また、建築非構造部材・建築設備の更新や維持保全を行うための作業スペースを確保することについても、限界があります。

増築棟及びエネルギー棟は、長寿命化を図るための配慮を設計段階から行うことができます。

新築棟についても、長寿命化を図るための配慮を設計段階から行うことができます。

民間建物は、比較的新しい建物なので、一定の長寿命化の性能を保有しています。また、改修により建築非造部材及び建築設備の耐久性を確保することができます。ただし、賃借の場合や購入であっても区分所有となる場合は、改修できる部分が専用部分に限られることから、長寿命化の性能を確保することには限界があります。

長寿命について検討ケースごとに評価をまとめると、以下のようになります。

|      | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ①長寿命 | ▼   | ▼   | ▼   | △   | △   | ◎ | (△) | (○) |

##### ②適正利用・適正処理

建設副産物の再利用及び再利用、環境負荷の大きな資器材の使用抑制及び廃棄物の適切な処理については、全ての建物において対応が可能です。



しかし、建設副産物の発生抑制については、次のとおりとなります。

本庁舎、議事堂棟及び中央CCは、既存の建物を改修して活用するので、大規模な建物の解体撤去の必要がなく、建設副産物の発生を抑制できます。

増築棟及びエネルギー棟は、新たに建築することになるため、建設副産物が発生することになります。

新築棟は、新たに建築することになり、本庁舎を解体撤去するため、建設副産物が発生することになります。

民間建物は、既存の建物を改修して活用しますが、本庁舎を解体撤去するため、建設副産物が発生することになります。

適正利用・適正処理について検討ケースごとに評価をまとめると、下記の表のようになります。

|            | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|------------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ②適正利用・適正処理 | ◎   | ◎   | ◎   | ○   | ○   | ○ | (○) | (○) |

### ③省エネルギー・省資源

本庁舎、議事堂棟及び中央CCは、断熱材の補強により、外気温の伝導を防いだり室内温度を維持する機能が確保できます。また、太陽光発電設備の導入など、自然エネルギーの利用や効率的な設備の導入についても可能となるなど、一定の省エネルギー・省資源化が可能です。

増築棟及びエネルギー棟は、自然エネルギーの利用や効率的な設備の導入に加えて、外気冷房や雨水利用など先進的な設備の導入も可能となるなど、省エネルギー・省資源化を図るための配慮を設計段階から行うことができます。

新築棟についても、省エネルギー・省資源化を図るための配慮を設計段階から行うことができます。

民間建物は、比較的新しい建物なので、一定の省エネルギー・省資源化対応が図られています。

省エネルギー・省資源について検討ケースごとに評価をまとめると、下記の表のようになります。

|        | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|--------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ③省エネ資源 | △   | △   | △   | ○   | ○   | ◎ | (△) | (△) |

環境保全性の評価についてまとめると、下記の表のようになります。

|            | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|------------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ①長寿命       | ▼   | ▼   | ▼   | △   | △   | ◎ | (△) | (○) |
| ②適正利用・適正処理 | ◎   | ◎   | ◎   | ○   | ○   | ○ | (○) | (○) |
| ③省エネ資源     | △   | △   | △   | ○   | ○   | ◎ | (△) | (△) |
| 環境保全性 計    | △   | △   | △   | ○   | ○   | ◎ | (△) | (○) |

既存の建物を改修して利用する場合は、建設廃棄物の発生は抑制できるものの、長期間にわたり使用する性能は低く、省エネ・省資源に対応することにも限界があるため、評価は中程度となります。新築や増築、民間建物を購入して自己所有した場合は、環境保全性を確保するための工事が容易であることから、評価は高くなります。

## イ 安全性の定性的評価

### ④耐震

本庁舎、議事堂棟及び中央CCは、耐震補強により庁舎機能として必要な耐震安全性（I s 値 0.9 以上）を確保できます。また、改修により建築非構造部材や建築設備の耐震安全性を確保することができます。

増築棟及びエネルギー棟は、免震構造の採用により、最も高い耐震安全性を確保できます。

新築棟も、免震構造の採用により、最も高い耐震安全性を確保できます。

民間建物は、比較的新しい建物なので、構造体の耐震安全性は備わっています。また、改修により建築非造部材及び建築設備の耐震安全性を確保することができます。ただし、賃借の場合や購入であっても区分所有となる場合は、改修できる部分が専用部分に限られることから、耐震安全性を確保することには限界があります。

耐震について検討ケースごとに評価をまとめると、下記の表のようになります。

|     | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ④耐震 | ○   | ○   | ○   | ◎   | ◎   | ◎ | (△) | (○) |

### ⑤対火災

既存の建物を利用する場合は、一時避難場所の設置に制約があるものの、基本的性能基準で必要とされる対火災性能は、全ての建物で確保できます。

|      | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ⑤対火災 | ◎   | ◎   | ◎   | ◎   | ◎   | ◎ | (◎) | (◎) |

### ⑥対浸水

本庁舎及び議事堂棟は、地下1階にある設備室を廃止してエネルギー棟を新設し、又は増築棟の地上部分に設備室を設置します。このエネルギー棟及び増築棟は、対浸水性能を備えるための配慮を、設計段階から行うことができます。また、改修により、浸水時の避難路、感電防止、排水機能などを確保することができます。

しかし中央CCは、改修により設備の更新を図ることができるものの、設備室が地下部分にあるため、対浸水性能に課題が残ります。

新築棟は、地上部分に設備室を設けるなど、対浸水性能を備えるための配慮を、設計段階から行うことができます。

民間建物を一棟購入した場合でも、設備室を地下部分から地上部分へ移設する改修を、費用対効果の観点から行わないため、対浸水性能に課題が残ります。

賃借の場合や購入であっても区分所有となる場合は、改修できる部分が専用部分に限

られることから、対浸水性能の確保には限界があります。

対浸水について検討ケースごとに評価をまとめると、下記の表のようになります。

|      | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ⑥対浸水 | △   | △   | △   | ◎   | ◎   | ◎ | (▼) | (○) |

### ⑦耐風

構造体及び建築設備に係る耐風性能は、全ての建物で確保できます。

しかし、既存の建物の建築非構造部材については、窓ガラスなどの開口部の改修は行うものの外壁の改修を行わないため、基本的性能基準で必要とされる耐風性能は確保できません。

耐風について検討ケースごとに評価をまとめると、下記の表のようになります。

|     | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ⑦耐風 | △   | △   | △   | ○   | ○   | ◎ | (△) | (△) |

### ⑧対落雷

既存の建物を利用する場合は、一定の制約があるものの、基本的性能基準で必要とされる耐落雷性能は、全ての建物で確保できます。

|      | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ⑧対落雷 | ◎   | ◎   | ◎   | ◎   | ◎   | ◎ | (◎) | (◎) |

### ⑨常時荷重

本庁舎、議事堂棟及び中央CCは、構造体にかかる荷重により損傷や変形が生じないような強度については、基本的性能基準で必要とされる常時荷重に関する性能を十分確保できません。

増築棟及びエネルギー棟は、常時荷重に関する性能を備えるための配慮を、設計段階から行うことができます。

新築棟も、常時荷重に関する性能を確保するための配慮を、設計段階から行うことができます。

民間建物は、比較的新しい建物であり、構造体に係る荷重により損傷しないような強度の性能は確保できるものの、構造体に係る荷重により変形が生じないような剛性については、基本的性能基準で必要とされる性能を十分確保できません。

常時荷重について検討ケースごとの評価をまとめると、下記の表のようになります。

|       | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|-------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ⑨常時荷重 | △   | △   | △   | ○   | ○   | ◎ | (○) | (○) |

### ⑩機能維持性

本庁舎及び議事堂棟は、地下1階にある設備室を廃止してエネルギー棟を新設し、又

は増築棟の地上部分に設備室を設置することになります。このエネルギー棟及び増築棟は、機能維持性を備えるための配慮を、設計段階から行うことができます。

中央CCは、改修後も設備室が地下部分にあるため、機能維持性に課題が残ります。

新築棟は、地上部分に設備室を設けるなど、機能維持性を備えるための配慮を、設計段階から行うことができます。

民間建物は、改修後も設備室が地下部分にあるため、機能維持性に課題が残ります。

機能維持性について検討ケースごとの評価をまとめると、下記の表のようになります。

|        | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|--------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ⑩機能維持性 | △   | △   | △   | ◎   | ◎   | ◎ | (▼) | (▼) |

### ⑪防犯

本庁舎、議事堂棟及び中央CCは、緊急時における来庁者や職員の避難経路の確保について制約があるものの、監視カメラやセキュリティ設備の設置など、一定の防犯性能は確保できます。

増築棟及びエネルギー棟は、監視カメラやセキュリティ設備の設置に加え、犯罪企図者の侵入経路等を考慮した部屋の配置や動線への配慮など、防犯性能を備えるための配慮を設計段階から行うことができます。

新築棟も、防犯性能を備えるための配慮を設計段階から行うことができます。

民間建物は、緊急時における来庁者や職員の避難経路確保については限界がありますが、改修により、監視カメラやセキュリティ設備の設置や、犯罪企図者の侵入が想定される開口部などを容易に侵入できないようにするなど、防犯性能を確保することが可能です。しかし、賃借の場合や購入であっても区分所有となる場合は、改修できる部分が専用部分に限られることから、防犯性能を確保することには限界があります。

防犯について検討ケースごとの評価をまとめると、下記の表のようになります。

|     | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ⑪防犯 | △   | △   | △   | ○   | ◎   | ◎ | (△) | (○) |

安全性の評価についてまとめると、下記の表のようになります。

|        | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|--------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ④耐震    | ○   | ○   | ○   | ◎   | ◎   | ◎ | (△) | (○) |
| ⑤対火災   | ◎   | ◎   | ◎   | ◎   | ◎   | ◎ | (◎) | (◎) |
| ⑥対浸水   | △   | △   | △   | ◎   | ◎   | ◎ | (▼) | (○) |
| ⑦耐風    | △   | △   | △   | ○   | ○   | ◎ | (△) | (△) |
| ⑧対落雷   | ◎   | ◎   | ◎   | ◎   | ◎   | ◎ | (◎) | (◎) |
| ⑨常時荷重  | △   | △   | △   | ○   | ○   | ◎ | (○) | (○) |
| ⑩機能維持性 | △   | △   | △   | ◎   | ◎   | ◎ | (▼) | (▼) |
| ⑪防犯    | △   | △   | △   | ○   | ◎   | ◎ | (△) | (○) |
| 安全性 計  | △   | △   | △   | ◎   | ◎   | ◎ | (△) | (○) |

本庁舎・議事堂棟を改修して利用する場合は、耐震補強やエネルギー棟の設置など、地震をはじめ様々な災害に対する防災性や機能維持性を高める改修を行うため、一定の安全性を確保することができます。新築や増築する場合は、さらに高い安全性が確保できます。民間建物は、一定の安全性が確保されていますが、設備室の位置が変更できないといった制約が残ります。

## ウ 機能性の定性的評価

### ⑫移動

本庁舎、議事堂棟及び中央CCは、改修を行ったとしても階段、エレベーターなど共用部分の形を変更することは難しいため、来庁者とサービス動線を分離したり、それぞれの動線が遠回りとならないよう配慮することには限界があります。

増築棟及びエネルギー棟は、移動の性能を備えるための配慮を設計段階から行うことができます。

新築棟も、移動の性能を備えるための配慮を設計段階から行うことができます。

民間建物は、賃借の場合や購入であっても区分所有となる場合は、改修できる部分が専用部分に限られることから、来庁者とサービス動線を分離したり、それぞれの動線が遠回りとならないよう配慮することには限界があります。ただし、購入してすべて自己所有となった場合は、共用部分の改修が可能なので、賃借した場合と比べて、移動の性能を確保することができます。

移動について検討ケースごとの評価をまとめると、下記の表のようになります。

|     | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ⑫移動 | △   | △   | △   | ◎   | ◎   | ◎ | (△) | (○) |

### ⑬ユニバーサルデザイン

本庁舎、議事堂棟及び中央CCは、改修を行ったとしても階段、エレベーターなど共用部分の形を変更することは難しいため、高齢者や障害者を含む全ての庁舎利用者にとって、階段、スロープ、エレベーターなどの部分が安全で、かつ、わかりやすく快適な空間の確保は困難です。

増築棟及びエネルギー棟は、ユニバーサルデザインに対する配慮を、設計段階から行うことができます。

新築棟も、ユニバーサルデザインに対する配慮を、設計段階から行うことができます。

民間建物は、賃借の場合や購入であっても区分所有となる場合は、改修できる部分が専用部分に限られることから、多目的トイレを増設したり案内サインを自由に配置することはできないため、ユニバーサルデザインで必要とされる性能を確保することができません。ただし、購入してすべて自己所有となった場合は、改修によりほぼすべての性能を確保することができます。

ユニバーサルデザインについて検討ケースごとの評価をまとめると、下記の表のよう

になります。

|             | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|-------------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ⑬ユニバーサルデザイン | ○   | △   | △   | ◎   | ◎   | ◎ | (▼) | (◎) |

#### ⑭情報化対応性

既存の建物を利用する場合は、一定の制約があるものの、基本的性能基準で必要とされる情報化対応性能は、全ての建物で確保できます。

|         | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|---------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ⑭情報化対応性 | ◎   | ◎   | ◎   | ◎   | ◎   | ◎ | (◎) | (◎) |

機能性の評価についてまとめると、下記の表のようになります。

|             | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|-------------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ⑫移動         | △   | △   | △   | ◎   | ◎   | ◎ | (△) | (○) |
| ⑬ユニバーサルデザイン | ○   | △   | △   | ◎   | ◎   | ◎ | (▼) | (◎) |
| ⑭情報化対応性     | ◎   | ◎   | ◎   | ◎   | ◎   | ◎ | (◎) | (◎) |
| 機能性 計       | ○   | ○   | ○   | ◎   | ◎   | ◎ | (△) | (◎) |

改修工事により、おおむねどの建物も機能性を確保することが可能です。ただし、民間建物を賃借する場合は、改修工事そのものに制約があることから、他の検討ケースと比べて評価は低くなります。

## エ 経済性（耐用性・保全性）の定性的評価

#### ⑮耐久性

本庁舎、議事堂棟及び中央CCは、建設された年代が古く、構造体の耐久性は低くなります。

増築棟及びエネルギー棟は、耐久性を備えるための配慮を、設計段階から行うことができます。

新築棟も、耐久性を備えるための配慮を設計段階から行うことができます。

民間建物は、比較的新しい建物なので、構造体の耐久性能は確保されています。

購入してすべて自己所有となった場合は、建築非構造部材や建築設備についても更新により耐久性を確保できますが、賃借の場合や購入しても区分所有となる場合は、共用部分の改修が自由に行えないことから、基本的性能基準で必要とされる耐久性能をすべて確保することには限界があります。

耐久性について検討ケースごとの評価をまとめると、下記の表のようになります。

|      | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ⑮耐久性 | △   | △   | △   | ○   | ○   | ◎ | (○) | (◎) |

## ⑩フレキシビリティ

本庁舎、議事堂棟及び中央ＣＣは、将来の用途変更やレイアウトの変更に対して、柔軟に対応できる階高や床荷重を付与したり、建築設備の増設や配置変更に対応させることには限界があります。

増築棟及びエネルギー棟は、フレキシビリティを備えるための配慮を、設計段階から行うことができます。

新築棟も、フレキシビリティを備えるための配慮を、設計段階から行うことができます。

民間建物は、執務室のレイアウト・間仕切り変更は可能ですが、将来の用途変更に対応できる階高や床荷重の付与や、建築設備の増設及び配置変更の対応には限界があります。

フレキシビリティについて検討ケースごとの評価をまとめると、下記の表のようになります。

|           | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ⑩フレキシビリティ | ×   | ▼   | ▼   | △   | △   | ◎ | (△) | (△) |

## ⑪作業性

本庁舎、議事堂棟及び中央ＣＣは、改修後も清掃・点検・保守等の作業スペースや機材搬入のためのスペースを十分確保することには限界があり、基本的性能基準で必要とされる作業性能を確保することはできません。

増築棟及びエネルギー棟は、作業性能を備えるための配慮を、設計段階から行うことができます。

新築棟も、作業性能を備えるための配慮を、設計段階から行うことができます。

民間建物は、比較的新しい建物なので、清掃・点検・保守等の作業スペースや機材の搬入のためのスペースといった作業性能は、一定程度確保されています。購入してすべて自己所有となった場合は、共用部分の改修により、基本的性能基準で必要とされる作業性能を確保することができます。

作業性について検討ケースごとの評価をまとめると、下記の表のようになります。

|      | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ⑪作業性 | ▼   | △   | △   | △   | ○   | ◎ | (○) | (◎) |

## ⑫更新性

本庁舎、議事堂棟及び中央ＣＣは、改修後も設備機器等の更新に当たって、作業しやすい作業スペースや機材搬入のためのスペースなどを十分確保することには限界があります。

増築棟及びエネルギー棟は、更新性能を備えるための配慮を、設計段階から行うことができます。

新築棟も、更新性能を備えるための配慮を、設計段階から行うことができます。

民間建物は、比較的新しい建物なので、設備機器等の更新に当たっての更新性能は一定

程度確保されています。

更新性について検討ケースごとの評価をまとめると、下記の表のようになります。

|      | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ⑩更新性 | ▼   | ▼   | ▼   | △   | ○   | ◎ | (△) | (△) |

経済性（耐用性・保全性）の評価についてまとめると、下記の表のようになります。

|           | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ⑮耐久性      | △   | △   | △   | ○   | ○   | ◎ | (○) | (◎) |
| ⑯フレキシビリティ | ×   | ▼   | ▼   | △   | △   | ◎ | (△) | (△) |
| ⑰作業性      | ▼   | △   | △   | △   | ○   | ◎ | (○) | (◎) |
| ⑩更新性      | ▼   | ▼   | ▼   | △   | ○   | ◎ | (△) | (△) |
| 経済性 計     | ▼   | △   | △   | △   | ○   | ◎ | (△) | (○) |

本庁舎、議事堂棟及び中央CCを改修して利用する場合は、建物の耐久性や可変性、維持管理スペースの確保に制約が残るため、評価は低くなります。民間建物は、経済性が一定程度確保されていますが、賃借する場合は、改修工事そのものに制約があることから、評価は中程度となります。

建物性能の評価についてまとめると、下記の表のようになります。

|        | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|--------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| 環境保全性  | △   | △   | △   | ○   | ○   | ◎ | (△) | (○) |
| 安全性    | △   | △   | △   | ◎   | ◎   | ◎ | (△) | (○) |
| 機能性    | ○   | ○   | ○   | ◎   | ◎   | ◎ | (△) | (◎) |
| 経済性    | ▼   | △   | △   | △   | ○   | ◎ | (△) | (○) |
| 建物性能 計 | △   | △   | △   | ○   | ○   | ◎ | (△) | (○) |

建築計画に自由度のある新（増）築建物の規模が大きいほど評価が高くなります。ケースC-2も、改修によって庁舎に必要な性能の確保が可能となるので、評価が高くなります。

## (2) 建物利用（分散化による影響）に関する定性的評価

A-1：3か所4棟      A-2：2か所3棟      A-3：2か所3棟  
 A-4：1か所3棟      A-5：1か所2棟      B・C-1・2：1か所1棟

### ①維持管理の容易性

建物が分かれることによって、清掃、警備、建築設備の維持保全などを建物ごとに行う必要が生じます。また、建築非構造部材や建築設備の改修に当たっては、更新時期がみな異なってしまうことから、計画的な更新周期を想定することができません。

そのため、効率的な維持管理を行いにくくなります。



維持管理の容易性について評価をまとめると、下記の表のようになります。

|           | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ①維持管理の容易性 | ×   | ▼   | ▼   | ○   | ○   | ◎ | (◎) | (◎) |

## ②組織配置の効率性

### 【A-1】

現在の状況と変わらない建物配置となるうえ、本庁舎は1階の一部を撤去することにより延床面積が減少することになります。本庁舎は、中央CCやPSTと比べて最も延床面積が少ないため、分散化がさらに進行し、効率的な組織配置を行うことは困難です。

そのため、来庁者や職員の移動距離は長くなり、市民サービスや業務効率性は悪くなります。

### 【A-2・3】

庁舎の場所が3か所から2か所に減るものの、本庁舎は1階の一部を撤去することにより床面積が減少するうえ、集約する民間建物の位置は中央CCより遠方となります。

また、民間建物においては、全体の執務面積は確保できるものの、基準階の執務面積は中央CCよりも少なくなるため、同一部局であっても、複数のフロアに分かれる配置になる可能性が高くなります。

そのため、来庁者や職員の移動距離はA-1とほとんど変わらないことになります。

### 【A-4・5】

本庁舎敷地に建物を集約することができます。増築棟は基準階の執務面積を広くとることが可能で、同一部局を同一フロアに配置しやすい反面、本庁舎は従来の基準階面積のままとなります。

A-1～3と比べると、来庁者や職員の移動距離は大幅に減りますが、建物間での移動は、多く生じることとなり、来庁者や職員の利便性に欠けることになります。

### 【B】

本庁舎を1棟に集約することができます。基準階の執務面積が最も大きく、同一部局を同一フロアに配置しやすくなり、組織配置の効率性が高くなります。そのため、来庁者や職員にとっても、効率的な本庁舎の利用を図ることができます。

### 【C-1・2】

本庁舎を1棟の民間建物に集約することができます。ただ、基準階の執務面積は本庁舎とほとんど変わらないため、来庁者も職員も上下移動が多くなります。

組織配置の効率性について評価をまとめると、下記の表のようになります。

|           | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ②組織配置の効率性 | ×   | ▼   | ▼   | ○   | ○   | ◎ | (△) | (△) |

## ③執務室利用の効率性

### 【A-1】

改修を行ったとしても、本庁舎の執務室の形状（奥行き8m）は変わらず、中央CC（同

11m)、PST(同14m)と比べて最も狭いままとなります。また、耐震補強によりブレース(筋交い)が設置されることから、執務室利用の効率性には制約が残ります。

【A-2・3】

本庁舎についてはA-1と同様ですが、集約した民間建物の執務室の形状は、本庁舎や中央CCと比べて広がります。しかし、民間建物に集約する規模が大きくなるため、本庁舎とは別に、民間建物の中に受付やエントランスを用意する必要があります。

【A-4・5】

本庁舎についてはA-1と同様ですが、増築棟の執務室の奥行きは約20m程度確保できることから、効率的な執務室利用を図ることができます。

【B】

新築棟についても執務室の奥行きが約20m程度確保できることから、全体として効率的な執務室利用を図ることができます。また、受付やエントランスは1つに集約することができます。

【C-1・2】

民間建物は執務室の奥行きが14mあり、一般オフィスとしての利用については、効率的な執務室利用が可能です。受付やエントランスは1つに集約することができます。

執務室利用の効率性について評価をまとめると、下記の表のようになります。

|            | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|------------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ③執務室利用の効率性 | ×   | ▼   | ▼   | △   | △   | ◎ | (○) | (○) |

④議事堂棟の拡張性

【A-1～4】

議事堂棟の建築設備の更新を行うため、設備面で新たな機能を付与することは可能です。しかし、床面積を増やすことはできないため、新たに委員会室に専用の傍聴席を設けたり、会議室を確保するなどの対応には、限界があります。

【A-5・B】

議会機能を増築棟又は新築棟に集約するため、現在必要とされる機能を付与することが可能であるほか、先進的な機能も付与することもできます。また、それに必要な床面積を確保することも可能です。

【C-1・2】

改修により、現在必要とされる機能を付与することができますし、必要な床面積を確保することもできますが、民間建物の中で議会用のスペースを用意することになるため、議場や委員会室、議員控室が別々のフロアに離れてしまうなど、実際の使い勝手や先進的な機能の付与には、制約が残る可能性があります。

議事堂棟の拡張性について評価をまとめると、下記の表のようになります。

|           | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ④議事堂棟の拡張性 | ▼   | ▼   | ▼   | ▼   | ◎   | ◎ | (○) | (○) |

建物利用の評価についてまとめると、下記の表のようになります。

|            | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|------------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ①維持管理の容易性  | ×   | ▼   | ▼   | ○   | ○   | ◎ | (◎) | (◎) |
| ②組織配置の効率性  | ×   | ▼   | ▼   | ○   | ○   | ◎ | (△) | (△) |
| ③執務室利用の効率性 | ×   | ▼   | ▼   | △   | △   | ◎ | (○) | (○) |
| ④議事堂棟の拡張性  | ▼   | ▼   | ▼   | ▼   | ◎   | ◎ | (○) | (○) |
| 建物利用 計     | ×   | ▼   | ▼   | △   | ○   | ◎ | (○) | (○) |

敷地及び建物が分散しているケースほど評価が低くなり、1か所にまとまっているケースは評価が高くなります。

### (3) 敷地の有効利用に関する定性的評価

#### ①建物配置の自由度

##### 【A-1～3】

検討ケースの設定上、本庁舎敷地の建物配置に自由度がないため、評価対象としません。

##### 【A-4・5】

本庁舎及び議事堂棟（A-4のみ）の位置が固定されているため、増築棟の位置はその制約を受けることになります。

##### 【B】

本庁舎及び議事堂棟の位置以外は、自由に配置が可能です。

##### 【C-1・2】

検討ケースの設定上、本庁舎敷地を売却して民間建物を賃借又は購入することから、建物配置に自由度がなく、評価対象としません。

建物配置の自由度について評価をまとめると、下記の表のようになります。

|           | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ①建物配置の自由度 | —   | —   | —   | △   | ○   | ◎ | —   | —   |

#### ②屋外スペースの確保

##### 【A-1～5・B】

本庁舎敷地を活用することから、駐車場、駐輪場、車寄せなど市役所の本庁舎として機能するために必要となる屋外スペースを十分確保することができます。

##### 【C-1・2】

本庁舎敷地を売却するため、屋外スペースが必要な場合は別途確保する必要があります。

屋外スペースの確保について評価をまとめると、下記の表のようになります。

|            | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|------------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ②屋外スペースの確保 | ◎   | ◎   | ◎   | ◎   | ◎   | ◎ | (×) | (×) |

### ③民間活用の可能性

モデルプラン上は、民間活用可能な敷地はBしか確保できませんが、平置き駐車場を立体駐車場とすることによって、敷地を確保することができます。

#### 【A-1～3】

立体駐車場を整備することにより、約1.2ha弱の民間活用可能な敷地を確保できますが、本庁舎及び議事堂棟の後背地となり、国道に面した部分が広く使えないため、民間活用の幅は狭くなります。

#### 【A-4】

本庁舎、議事堂棟及び増築棟が敷地を多く占有するため、立体駐車場を整備したとしても、民間活用可能な敷地の面積は限られます。さらに、本庁舎、議事堂棟及び増築棟の後背地となるため、民間活用の幅は最も狭くなります。

#### 【A-5】

立体駐車場を整備することにより、約1.5ha弱の民間活用可能な敷地を確保できます。本庁舎及び増築棟の後背地となりますが、国道に面した部分が広く使えるなど、民間活用の幅は広がります。

#### 【B】

立体駐車場を整備することにより、約1.5ha強の民間活用可能な敷地を確保できます。面積を最も多く確保でき、利用できる場所も比較的自由に設計できるため、民間活用の幅は広がります。

#### 【C-1・2】

本庁舎敷地をすべて売却することになるため、庁舎整備用地としての活用はできなくなるものの、民間活用の観点からは最も大きな敷地を確保できることとなります。

民間活用の可能性について評価をまとめると、下記の表のようになります。

|           | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ③民間活用の可能性 | ▼   | ▼   | ▼   | ×   | ○   | ○ | (◎) | (◎) |

### ④将来における建物配置の自由度

#### 【A-1～3】

改修後の本庁舎及び議事堂棟は、同じタイミングで建て替えを行うことになり、新たな本庁舎及び議事堂棟は、比較的自由に規模や配置を決めることが可能です。

#### 【A-4・5】

改修後の本庁舎及び議事堂棟（A-4のみ）と増築棟とでは、建て替えのタイミングが異なるため、新たに本庁舎を整備する場合は、増築棟のそばにしなければならないなど庁舎配置に制約が残ります。

【B】

本庁舎が一か所に集約されることから、将来の建て替えに当たっても、比較的自由に規模や配置を決めることが可能です。また、その際には、本庁舎敷地の柔軟な利用計画を立てることができます。

【C-1・2】

本庁舎敷地を売却することになるため、将来の建て替えに当たっての有効利用はできなくなります。

将来における建物配置の自由度について評価をまとめると、下記の表のようになります。

|                 | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ④将来における建物配置の自由度 | ◎   | ◎   | ◎   | △   | △   | ◎ | (×) | (×) |

敷地の有効利用の評価についてまとめると、下記の表のようになります。

|                 | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | B | C-1 | C-2 |
|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| ①建物配置の自由度       | —   | —   | —   | △   | ○   | ◎ | —   | —   |
| ②屋外スペースの確保      | ◎   | ◎   | ◎   | ◎   | ◎   | ◎ | (×) | (×) |
| ③民間活用の可能性       | ▼   | ▼   | ▼   | ×   | ○   | ○ | (◎) | (◎) |
| ④将来における建物配置の自由度 | ◎   | ◎   | ◎   | △   | △   | ◎ | (×) | (×) |
| 敷地利用 計          | ○   | ○   | ○   | △   | ○   | ◎ | (▼) | (▼) |

敷地利用計画の自由度が高く、将来の建て替えにも柔軟な対応が可能なケースは、評価が高くなります。