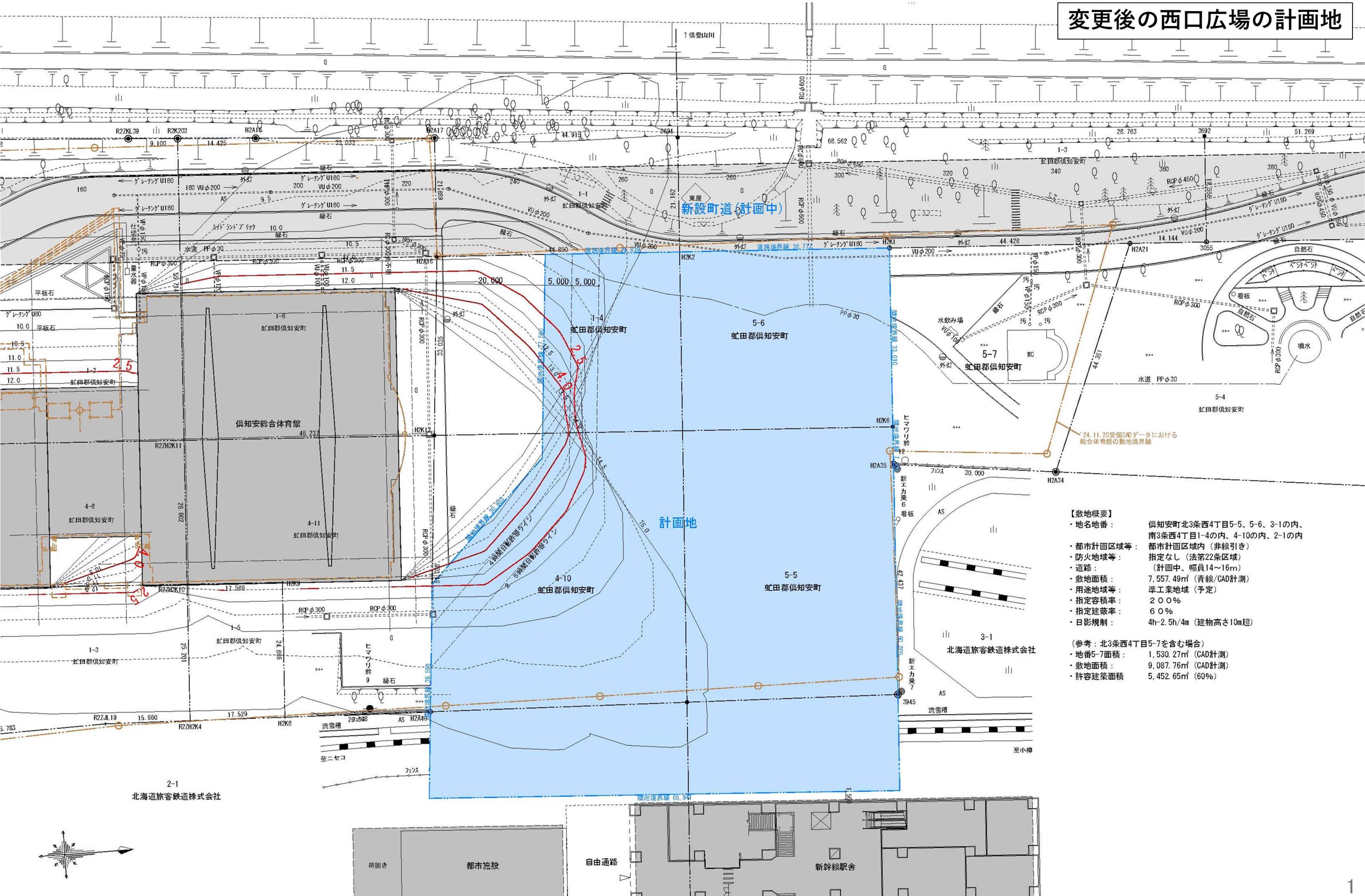


倶知安駅西口広場のレイアウト変更について

1. 西口広場レイアウトの変更

変更後の西口広場の計画地

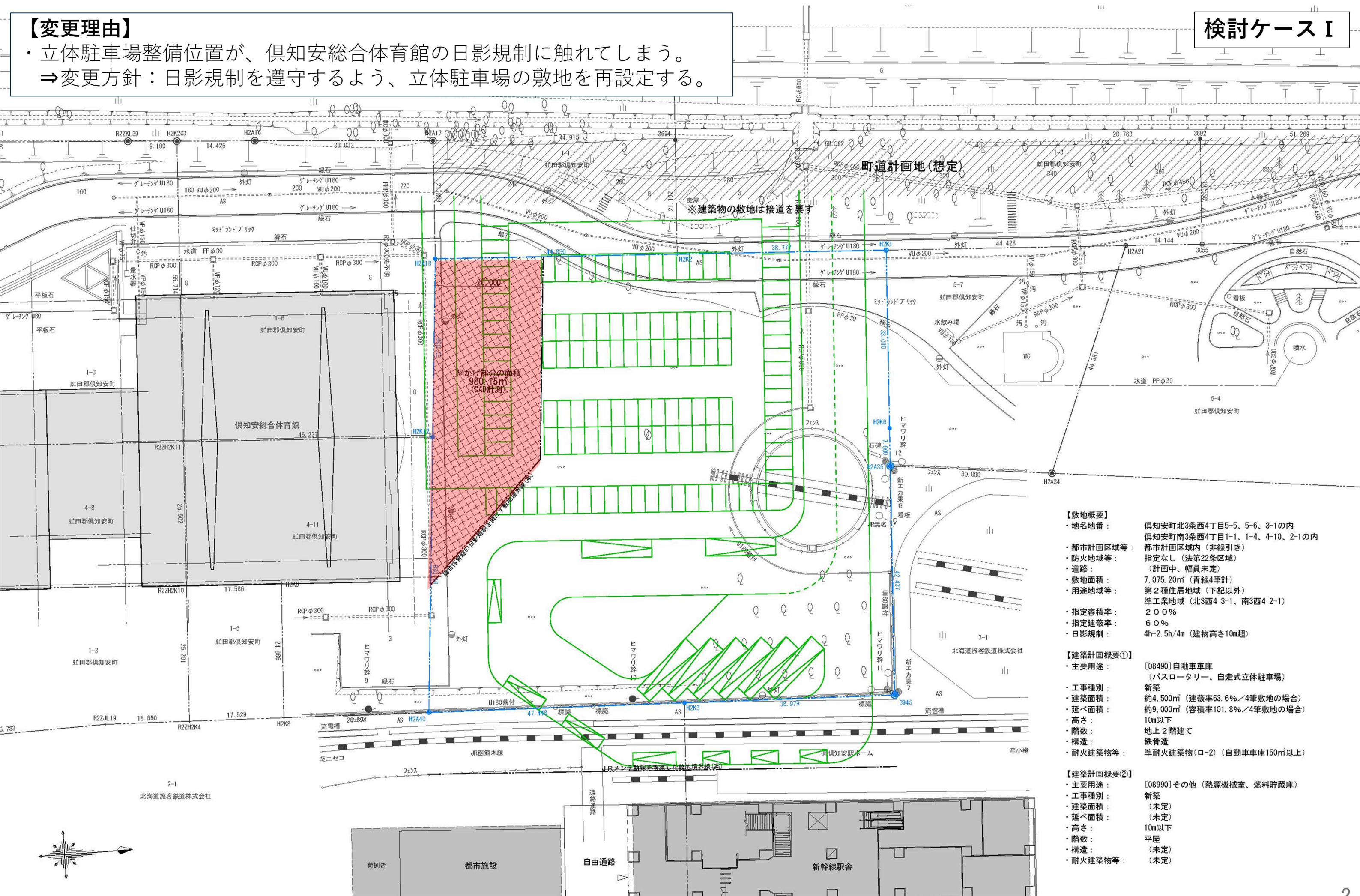


1. 西口広場レイアウトの変更

【変更理由】

- ・立体駐車場整備位置が、倶知安総合体育館の日影規制に触れてしまう。
⇒変更方針：日影規制を遵守するよう、立体駐車場の敷地を再設定する。

検討ケース I

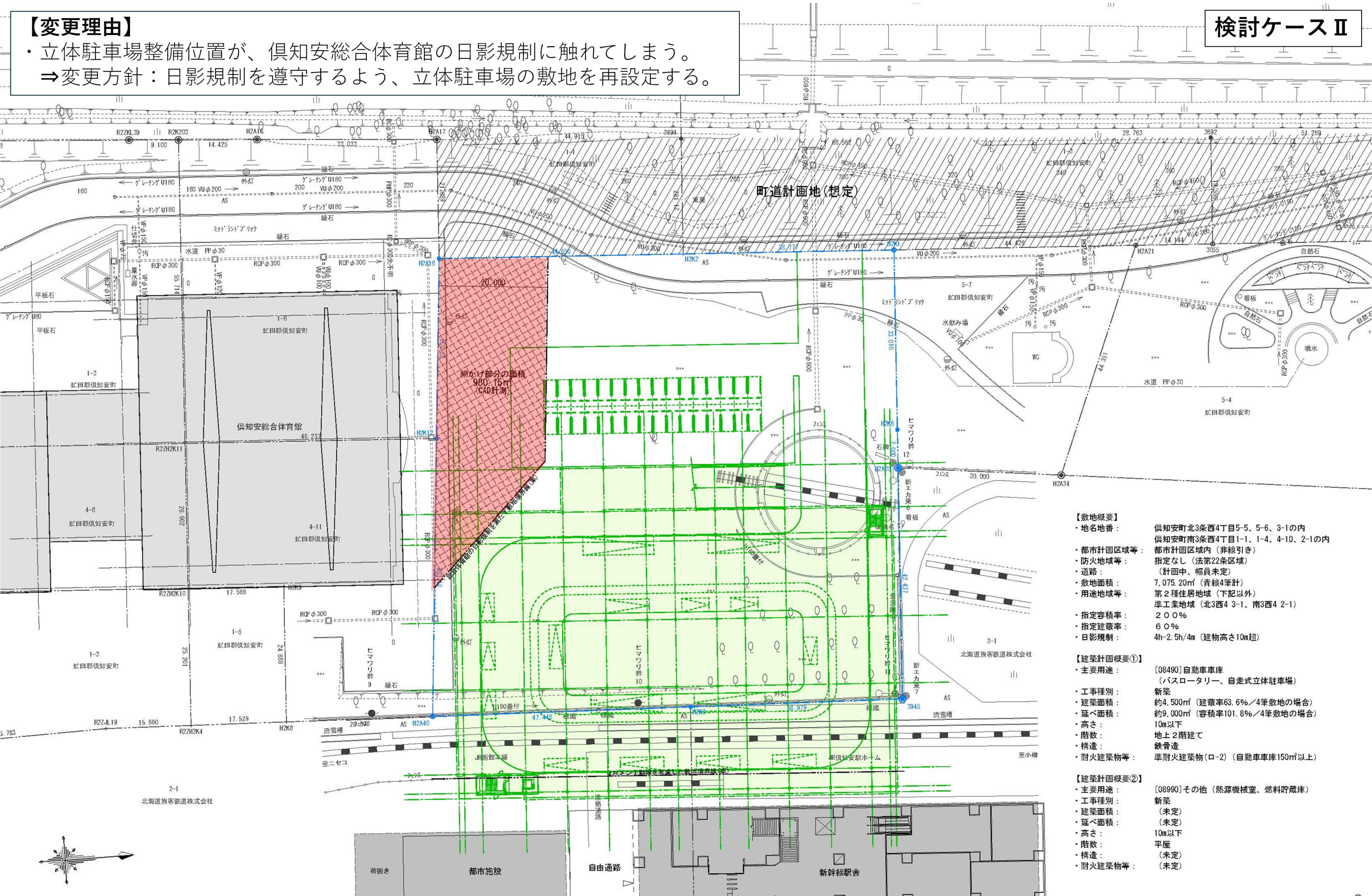


1. 西口広場レイアウトの変更

【変更理由】

- ・立体駐車場整備位置が、倶知安総合体育館の日影規制に触れてしまう。
⇒変更方針：日影規制を遵守するよう、立体駐車場の敷地を再設定する。

検討ケースⅡ



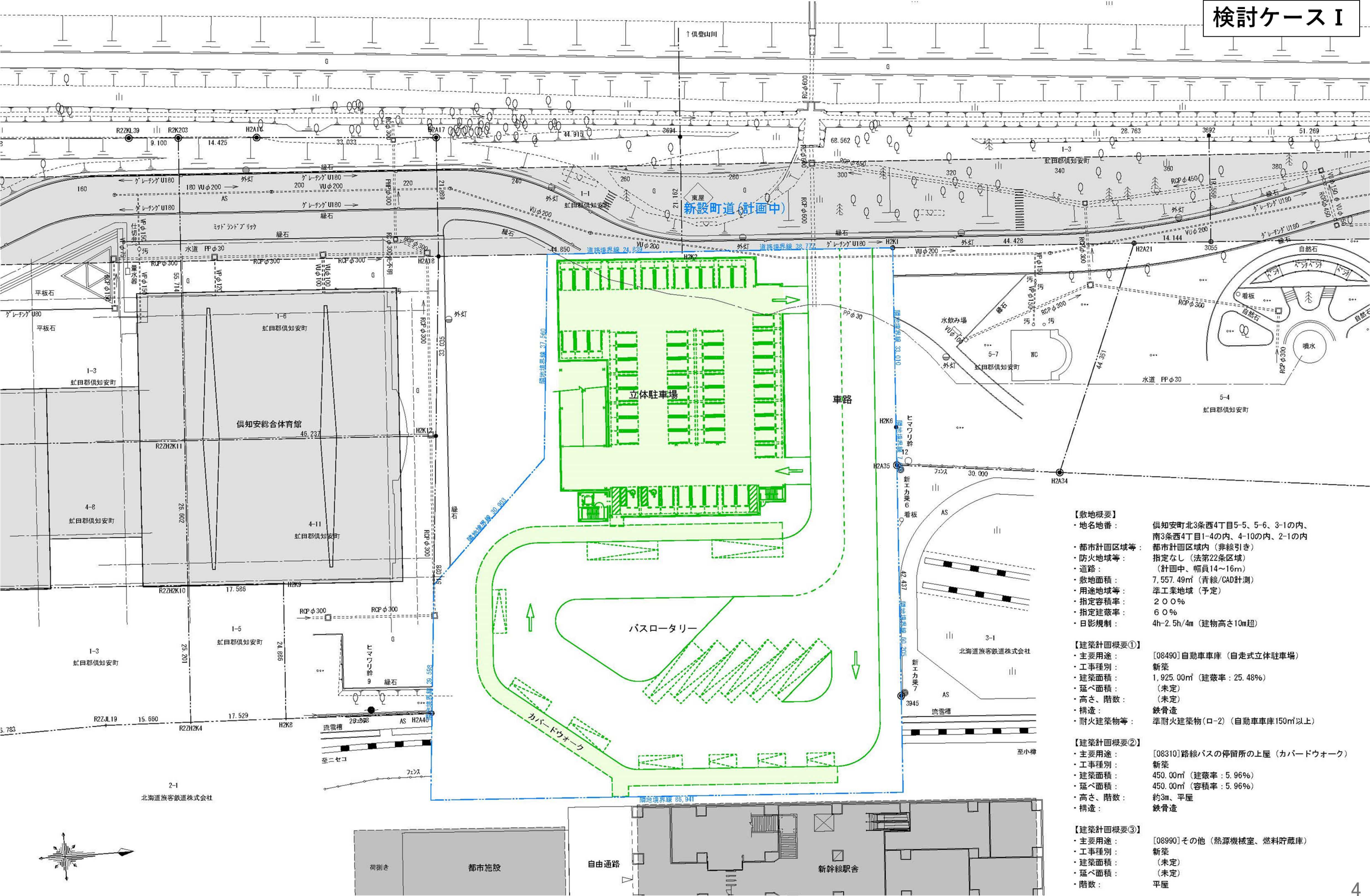
- 【敷地概要】
- ・地名地番： 倶知安町北3条西4丁目5-5、5-6、3-1の内
倶知安町南3条西4丁目1-1、1-4、4-10、2-1の内
 - ・都市計画区域等： 都市計画区域内（非線引き）
 - ・防火地域等： 指定なし（法第22条区域）
 - ・道路： （計画中、幅員未定）
 - ・敷地面積： 7,075.20㎡（青線4筆計）
 - ・用途地域等： 第2種住居地域（下記以外）
準工業地域（北3西4 3-1、南3西4 2-1）
 - ・指定容積率： 200%
 - ・指定建蔽率： 60%
 - ・日影規制： 4h-2.5h/4m（建物高さ10m超）

- 【建築計画概要①】
- ・主要用途： [08490]自動車庫車庫
（バスロータリー、自走式立体駐車場）
 - ・工事種別： 新築
 - ・建築面積： 約4,500㎡（建蔽率63.6%/4筆敷地の場合）
 - ・延べ面積： 約9,000㎡（容積率101.8%/4筆敷地の場合）
 - ・高さ： 10m以下
 - ・階数： 地上2階建て
 - ・構造： 鉄骨造
 - ・耐火建築物等： 準耐火建築物（ロ-2）（自動車庫150㎡以上）

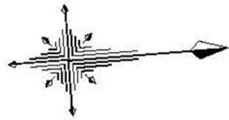
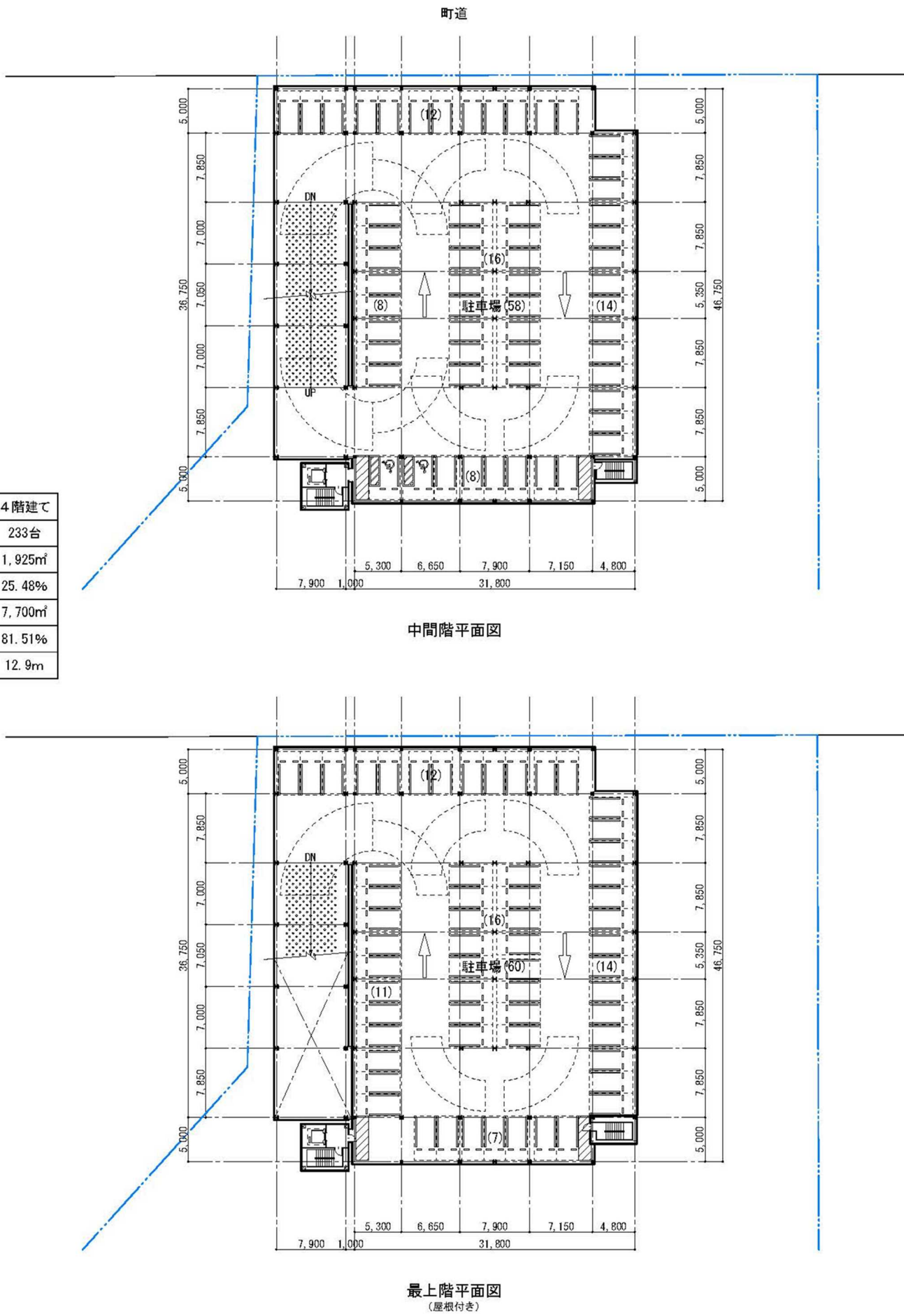
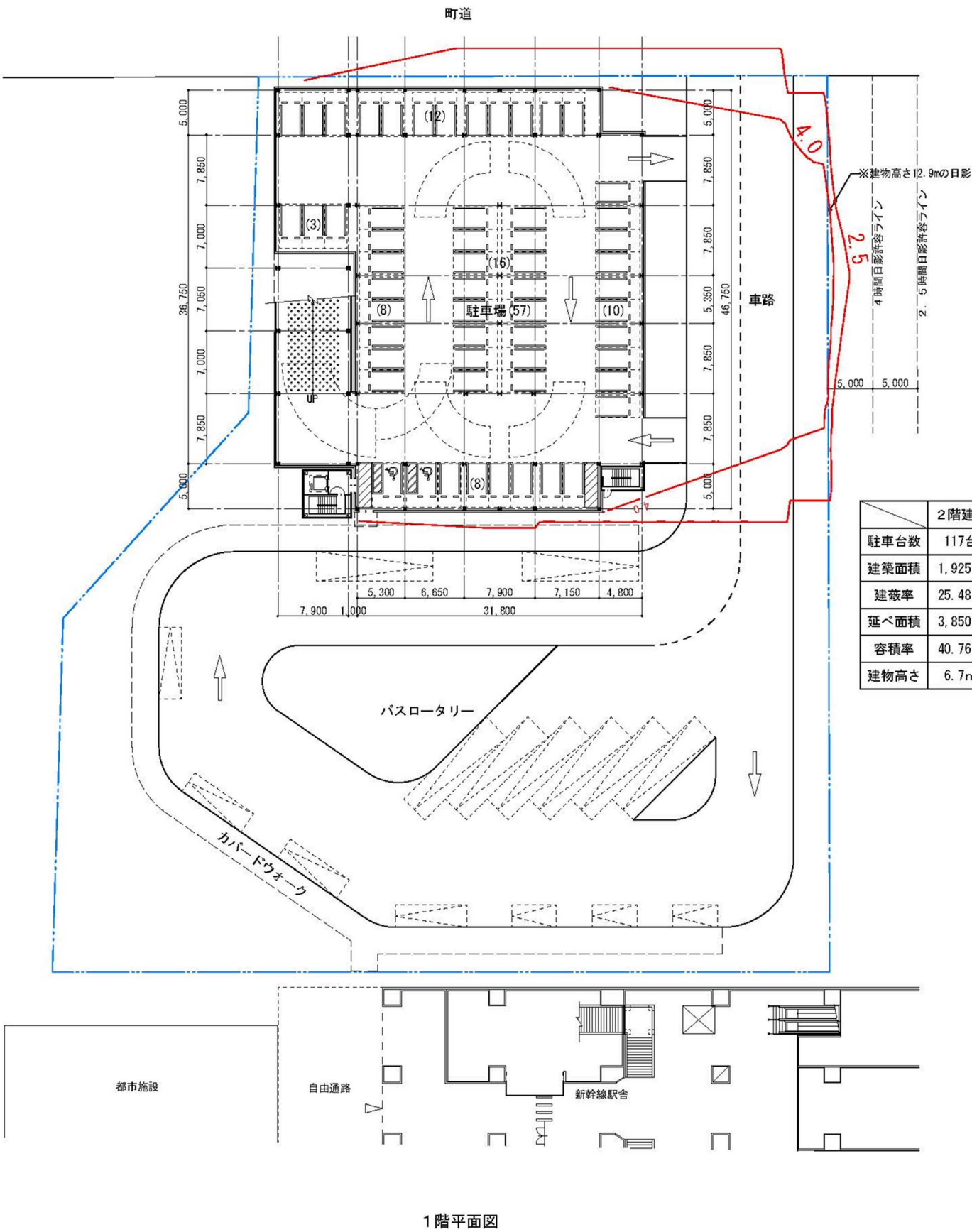
- 【建築計画概要②】
- ・主要用途： [08990]その他（熱源機械室、燃料貯蔵庫）
 - ・工事種別： 新築
 - ・建築面積： （未定）
 - ・延べ面積： （未定）
 - ・高さ： 10m以下
 - ・階数： 平屋
 - ・構造： （未定）
 - ・耐火建築物等： （未定）

2. 変更後の西口広場レイアウト (案)

検討ケース I

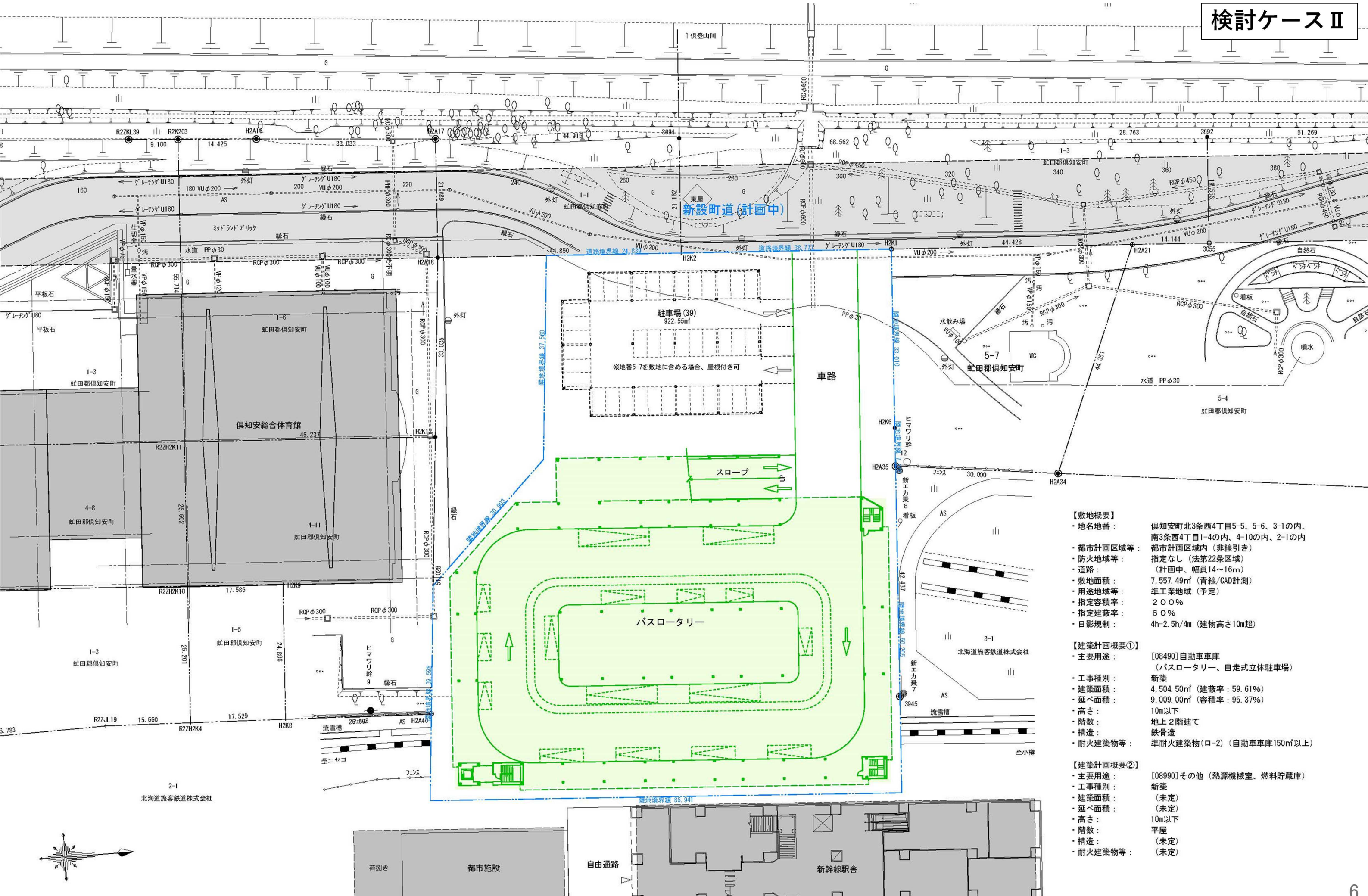


- 【敷地概要】
- ・地名地番: 俱知安町北3条西4丁目5-5、5-6、3-1の内、南3条西4丁目1-4の内、4-10の内、2-1の内
 - ・都市計画区域等: 都市計画区域内 (非線引き)
 - ・防火地域等: 指定なし (法第22条区域)
 - ・道路: (計画中、幅員14~16m)
 - ・敷地面積: 7,557.49㎡ (青線/CAD計測)
 - ・用途地域等: 準工業地域 (予定)
 - ・指定容積率: 200%
 - ・指定建蔽率: 60%
 - ・日影規制: 4h-2.5h/4m (建物高さ10m超)
- 【建築計画概要①】
- ・主要用途: [08490]自動車庫 (自走式立体駐車場)
 - ・工事種別: 新築
 - ・建築面積: 1,925.00㎡ (建蔽率: 25.48%)
 - ・延べ面積: (未定)
 - ・高さ、階数: (未定)
 - ・構造: 鉄骨造
 - ・耐火建築物等: 準耐火建築物 (ロ-2) (自動車庫150㎡以上)
- 【建築計画概要②】
- ・主要用途: [08310]路線バスの停留所の上屋 (カバードウォーク)
 - ・工事種別: 新築
 - ・建築面積: 450.00㎡ (建蔽率: 5.96%)
 - ・延べ面積: 450.00㎡ (容積率: 5.96%)
 - ・高さ、階数: 約3m、平屋
 - ・構造: 鉄骨造
- 【建築計画概要③】
- ・主要用途: [08990]その他 (熱源機械室、燃料貯蔵庫)
 - ・工事種別: 新築
 - ・建築面積: (未定)
 - ・延べ面積: (未定)
 - ・階数: 平屋



2. 変更後の西口広場レイアウト (案)

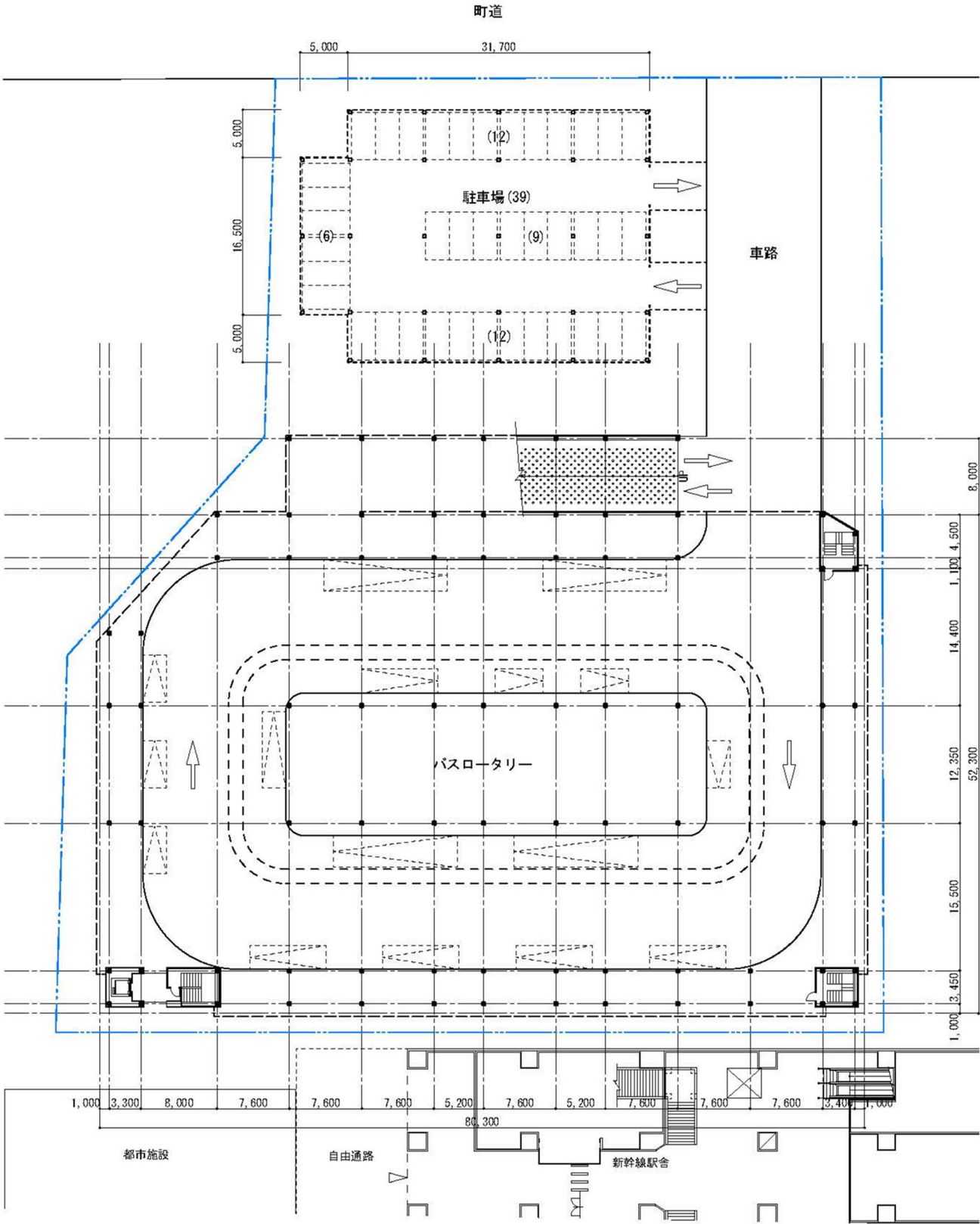
検討ケースⅡ



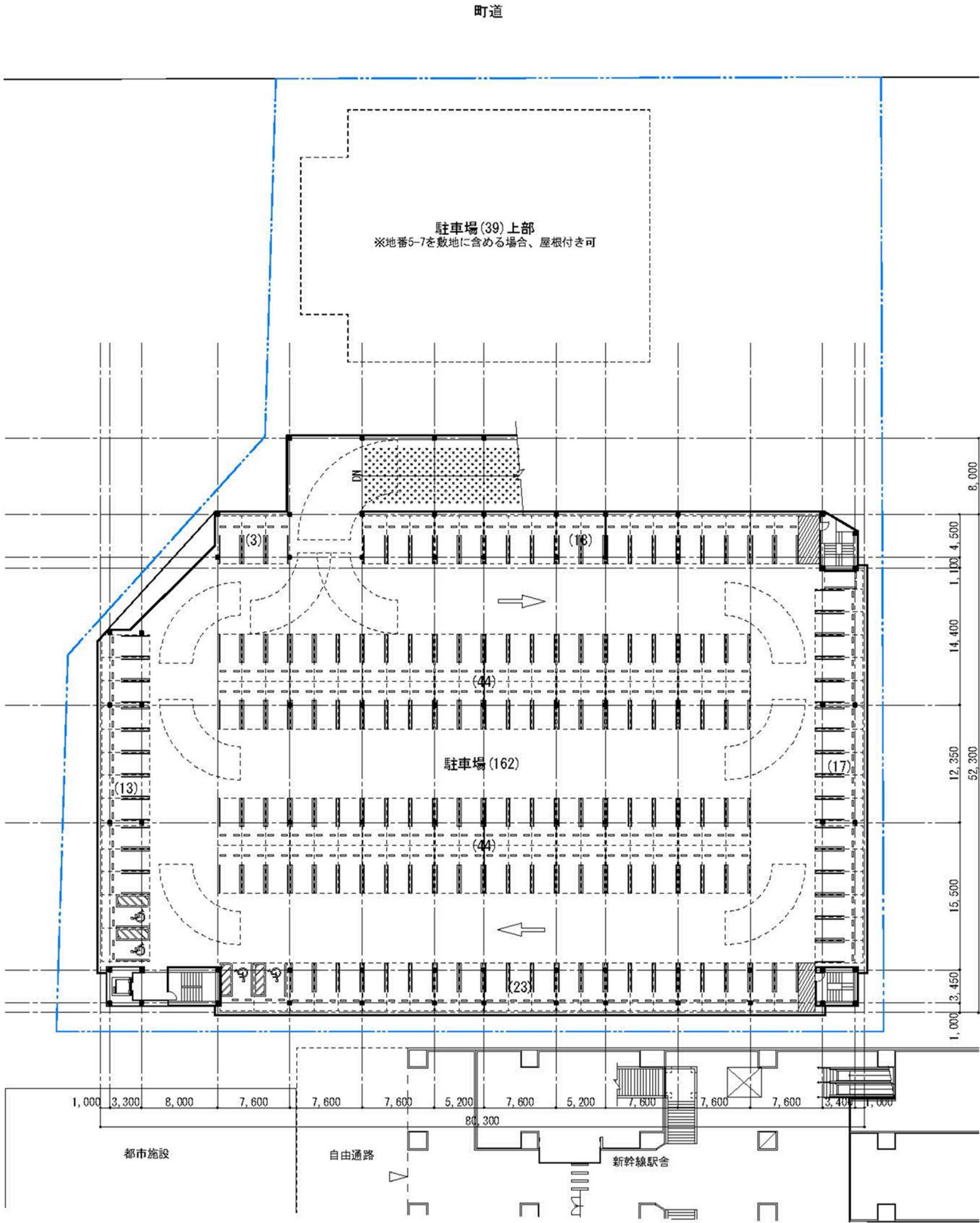
- 【敷地概要】
- ・地名地番： 倶知安町北3条西4丁目5-5、5-6、3-1の内、南3条西4丁目1-4の内、4-10の内、2-1の内
 - ・都市計画区域等： 都市計画区域内（非線引き）
 - ・防火地域等： 指定なし（法第22条区域）
 - ・道路： （計画中、幅員14～16m）
 - ・敷地面積： 7,557.49㎡（青線/CAD計測）
 - ・用途地域等： 準工業地域（予定）
 - ・指定容積率： 200%
 - ・指定建蔽率： 60%
 - ・日影規制： 4h-2.5h/4m（建物高さ10m超）

- 【建築計画概要①】
- ・主要用途： [08490]自動車車庫（バスロータリー、自走式立体駐車場）
 - ・工事種別： 新築
 - ・建築面積： 4,504.50㎡（建蔽率：59.61%）
 - ・延べ面積： 9,009.00㎡（容積率：95.37%）
 - ・高さ： 10m以下
 - ・階数： 地上2階建て
 - ・構造： 鉄骨造
 - ・耐火建築物等： 準耐火建築物（ロ-2）（自動車車庫150㎡以上）

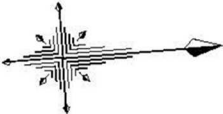
- 【建築計画概要②】
- ・主要用途： [08990]その他（熱源機械室、燃料貯蔵庫）
 - ・工事種別： 新築
 - ・建築面積： （未定）
 - ・延べ面積： （未定）
 - ・高さ： 10m以下
 - ・階数： 平屋
 - ・構造： （未定）
 - ・耐火建築物等： （未定）



1階平面図



2階平面図
(屋根付き)



3. 変更後の西口広場レイアウトの概算事業費

変更後の西口広場における駐車場整備の概算費用および30年間の駐車場の運営シミュレーション

		検討ケースⅠ （2階建て）		検討ケースⅠ （3階建て）		検討ケースⅠ （4階建て）		検討ケースⅡ		備考
立駐の 設定	収容台数（台）	117		175		233		201		
	稼働率（％）※	80%		80%		80%		80%		飯山駅平面駐車場の稼働率を適用
	料金（千円）	0.6		0.6		0.6		0.6		飯山駅立体駐車場の利用料金を適用（8～12時間）
	営業日数（日）	365		365		365		365		
	年間利用料金（千円）	20,498		30,660		40,822		35,215		
		面積（㎡）等	金額（千円）	面積（㎡）等	金額（千円）	面積（㎡）等	金額（千円）	面積（㎡）等	金額（千円）	
	ロータリー及び道路の舗装費	3,400	68,000	3,400	68,000	3,400	68,000	3,400	68,000	As舗装（Σt=82cm想定）：1万円/㎡（直工費）＋諸経費
	雨水排水整備費	—	17,000	—	17,000	—	17,000			他事例との面積比より算出＋諸経費
	サイン整備費	—	16,000	—	16,000	—	16,000	—	16,000	〃
	歩行空間のキャノピー整備費	500	200,000	500	200,000	500	200,000	—	—	他の類似事例よりキャノピー：20万円/㎡（直工費）＋諸経費
	立体駐車場の整備費		814,000		1,188,000		1,562,000		1,837,000	整備費＋杭の金額（税込み） 検討ケースⅠにおいて最上階に屋根を設置しない場合（税込み）： ・1層2段（2階は屋上）：6.3億円 ・2層3段（3階は屋上）：10.0億円 ・3層4段（4階は屋上）：14.0億円
	立体駐車場2の整備費								220,000	整備費＋杭の金額＋屋根整備費（税込み） 平面駐車場とした場合は、舗装費のみ計上されます
	立体駐車場2の舗装費							1,400	28,000	As舗装（Σt=82cm想定）：1万円/㎡（直工費）＋諸経費
整備費 計			1,115,000		1,489,000		1,863,000		2,169,000	
	駐車場の維持管理費	—	2,340	—	3,500	—	4,660	—	4,020	駐車場の維持管理費：20千円/台 電気使用量、照明器具交換、消火設備法定点検及び薬剤交換、ライン、防水（10年毎のやり替え）、エレベーター動力費及びメンテナンス費用
	除雪費用		11,500		11,500		11,500		4,500	令和4年度の倶知安町の除雪・排雪費用を基に設定。 検討ケースⅠ：除雪日数50日、排雪回数6回と設定 検討ケースⅡ：除雪日数50日（除雪単価は検討ケースⅠの半分）、 排雪回数2回と設定
	維持管理・運用費 計		13,840		15,000		16,160		8,520	
JR敷地支障面積の借地料		1,500	11,700	1,500	11,700	1,500	11,700	1,500	11,700	JR敷地支障面積(1,500㎡)×地価(130千円/㎡)×6%より算出 地価は、国土交通省「不動産取引価格情報検索」より倶知安駅周辺の地価より設定
30年間の収支		収入	614,952	収入	919,800	収入	1,224,648	収入	1,056,456	
		支出	2,033,200	支出	2,442,000	支出	2,850,800	支出	2,983,600	
		収支計	-1,418,248	収支計	-1,522,200	収支計	-1,626,152	収支計	-1,927,144	
30年後の残存価額		142,700		190,900		239,400		276,600		
30年後の残存価額を考慮した収支計		-1,275,548		-1,331,300		-1,386,752		-1,650,544		

※検討ケースⅠの2階建て、3階建て、4階建ての稼働率は、参考値。