

# (仮称) 秋山地区複合施設整備基本計画

令和 8年 3月

上野原市

# 目次

第1章 背景	1
1. 基本計画策定の趣旨	1
2. これまでの経緯	1
第2章 施設整備の必要性	1
1. 対象施設の現状と課題	1
(1) 秋山老人福祉センター（秋山公民館含む）	2
(2) 秋山支所（消防署秋山出張所・図書館分館含む）	3
(3) 市立病院附属秋山診療所	4
2. 施設の基本理念・基本方針	5
(1) 基本理念	5
(2) 基本方針	5
第3章 施設計画	6
1. 施設の導入機能および規模	6
(1) 敷地情報	6
(2) 施設の導入機能及び規模	7
2. 法的与条件	8
(1) 法的規制の制約	8
(2) 計画および施工上の制約	8
(3) 想定される地震	9
(4) 土砂災害・水害・液状化	10
3. 建築計画	11
(1) 計画地の現状	11
(2) 配置計画・外構計画	12
(3) 平面計画	13
(4) 外観計画	14
5. 構造計画	15
(1) 耐震安全性の目標	15
(2) 地震に対する建築構造	16
(3) 構造種別の比較	17
6. 設備計画	18
(1) 災害に強い設備計画	18
(2) 環境に配慮した設備計画	18
第4章 事業計画・今後の進め方	21
1. 事業手法	21
(1) 事業手法	21
(2) 設計者、施工者の選定方法	23
2. 整備スケジュール	24
3. 事業費	25
4. イニシャル・ランニングコスト	26
(1) 運用費の縮減	27
(2) 保全費の縮減	27
(3) 修繕費・改善費の縮減	27

# 第1章 背景

## 1. 基本計画策定の趣旨

本計画は、本市が秋山地区の公共施設適正配置を図るための基本的な方針・考え方を明らかにし、秋山複合施設建設の指針となる基本的な考え方を示すものであり、今後の「基本設計」「実施設計」において、より詳細な検討・設計を行う際の指針を策定することを目的とする。

## 2. これまでの経緯

秋山地区の秋山老人福祉センター（YLO会館）について、老朽化による施設の休止に伴い、その代替施設の建設等について、令和5年11月に秋山地区区長会長を代表とする秋山地区住民から、市に対して陳情書が提出された。

市では、秋山老人福祉センターの代替施設の検討を行うこととし、その方向性については、住民代表者をメンバーとする「秋山地区公共施設住民協議会」の意見を聞くこととした。

協議会では、秋山老人福祉センターを含めた、秋山地区の公共施設の集約化も見据え、その機能や立地について、住民アンケートを実施しながら検討し、令和7年2月に方向性がとりまとめられ、市に提出された。市では、この住民協議会の方向性を尊重しつつ、改めて秋山地区の公共施設適正配置について検討することとした。

一方、市では、公共施設の総合的かつ計画的な管理の基本方針を示す「上野原市公共施設等総合管理計画」を平成28年2月（令和8年3月改訂）に、基本方針に基づき建物施設を対象とした施設整備に取組むための具体的な方向性と方策を定めることを目的とした「上野原市公共施設マネジメント計画」を令和3年6月に策定（令和8年3月一部改訂）しているところである。

これらの背景を踏まえ、秋山地区の公共施設適正配置を図るための基本的な方針・考え方として、令和7年5月に「秋山複合施設建設の方向性」をまとめている。

本計画は、「秋山複合施設建設の方向性」を踏まえ、複合施設の事業化にあたり、秋山地区の拠点となる施設の整備に向けた調査・検討を行い、設計に際しての指針となる整備基本計画を策定するものであり、今後は、設計段階においてより具体的な検討を行いながら、市の財産として次世代へ継承できる新たな施設を目指す。

# 第2章 施設整備の必要性

## 1. 対象施設の現状と課題

対象施設は次の通りである。

- (1) 秋山老人福祉センター（秋山公民館含む）
- (2) 秋山支所（消防署秋山出張所・図書館分館含む）
- (3) 市立病院附属秋山診療所

図表2-1 対象施設の概要

施設名	建設年	床面積	構造	老朽化率	備考
秋山老人福祉センター	1978年	1,588㎡	鉄筋 コンクリート造	89%	秋山公民館含む
秋山支所	1980年	2,016㎡	鉄筋 コンクリート造	80%	消防署秋山出張所 ・図書館分館含む
市立病院附属秋山診療所	1983年	794㎡	鉄筋 コンクリート造	95%	

※老朽化率：建物の法定耐用年数に対して築後の経過年数の割合  
（令和3年上野原市公共施設マネジメント計画策定時）

各施設の詳細は以下のとおりである。

## (1) 秋山老人福祉センター（秋山公民館含む）

### ① 利用状況

秋山老人福祉センター（旧秋山村YLO会館）は、昭和53年に建設され、その名のとおり、Young（若者）、Lady（女性）、Old（お年寄り）など、すべての地区住民のコミュニティの場として長年にわたり、成人式、敬老会、新年互例会、結婚式及び披露宴、文化祭、祝賀会、公民館活動、各種会議の場としてその役割を担ってきた。また、施設内でデイサービスも運営されていた。



図表 2-2 秋山老人福祉センター

### ② 課題

建設後45年ほどが経過し施設の老朽化が進行、漏水、漏電等による各設備の故障も多く、2024年3月をもって利用ができない状況となってしまった。秋山地区には本施設以外に多くの住民が集まることのできる施設がなく、地区住民は非常に困惑している。

### ③ 地域からの要望

これまでどおり、地区のコミュニティの場として活用できる施設の整備が求められている。

## (2) 秋山支所（消防署秋山出張所・図書館分館含む）

### ① 利用状況

旧秋山村役場であり、消防署秋山出張所、図書館分館も同施設内に含んでいる。



図表 2 - 3 秋山支所

### ② 課題

上野原市公共施設マネジメント計画によれば老朽化率は80%であり、利用の限界が近づいていると考えられる。

### ③ 地域からの要望

支所に関しては、住民サービスに支障をきたさないよう支所として存続させるとともに、住民の安心・安全のためにも消防署秋山出張所も存続させることが求められている。

### (3) 市立病院附属秋山診療所

#### ① 利用状況

上野原市立病院附属秋山診療所として独立した建物で、新耐震基準で建築されている。内科、整形外科、外科があり、毎週月・水・金が診療時間となっている。



図表 2 - 4 市立病院附属秋山診療所

#### ② 課題

新耐震基準に基づく建物であるが、上野原市公共施設マネジメント計画によれば老朽化率は95%であり、利用の限界が近づいていると考えられる。

また、診療科目の減少により未利用スペースが発生している。

#### ③ 地域からの要望

地域住民の生活のために必要な施設であり、健康を維持するために今後も対面で診療を受けられる場所として存続させることが求められている。

## 2. 施設の基本理念・基本方針

### (1) 基本理念

秋山地区の公共施設適正配置にあたり、人口減少が予想される中で、次世代に大きな負担を残さず、将来にわたり持続可能な施設を整備するため、次のとおり基本理念を定める。

**地域の人々に日常的に利用され、地域の活力維持の基盤となる複合施設**

### (2) 基本方針

基本理念を実現すべく、施設の配置や、施設に求められる機能を検討する際の基本方針として、以下を掲げる。

#### ①施設の複合化により床面積の縮減を図る

公共建築物の総量削減が求められている中、施設の複合化を図ることで、床面積に縮減を図ることとする。また、施設の複合化により、同一施設内で複数のニーズ（例えば、支所、診療所の双方を利用するなど）に対応できるようにする。

#### ②地域のニーズに柔軟に対応できる施設とする

今後の人口動向なども念頭に、顕在化しているニーズはもちろんのこと、将来的に高まることが想定されるニーズにも柔軟に対応できる施設とする。

#### ③地域の人々が日常的に利用できるとともに地域外からの利用も見込める施設とする

地域の人々が安心して暮らせるための基盤となるとともに、地域の人々が日常的に利用できるような施設とする。また、上野原市デジタル田園都市構想総合戦略において、移住・定住の促進などが掲げられていることを踏まえ、地域外に住む人も利用しやすいような施設とし、地域内外の人々の交流の場となることも目指す。

## 第3章 施設計画

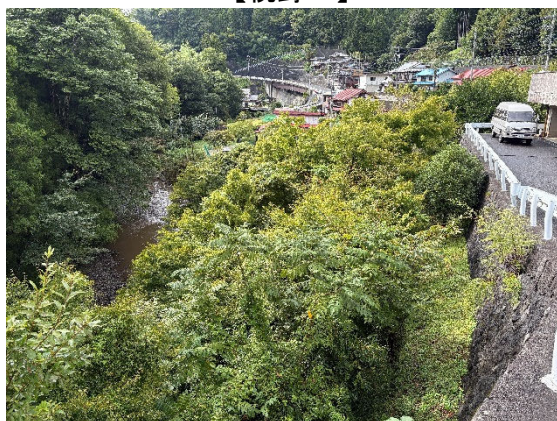
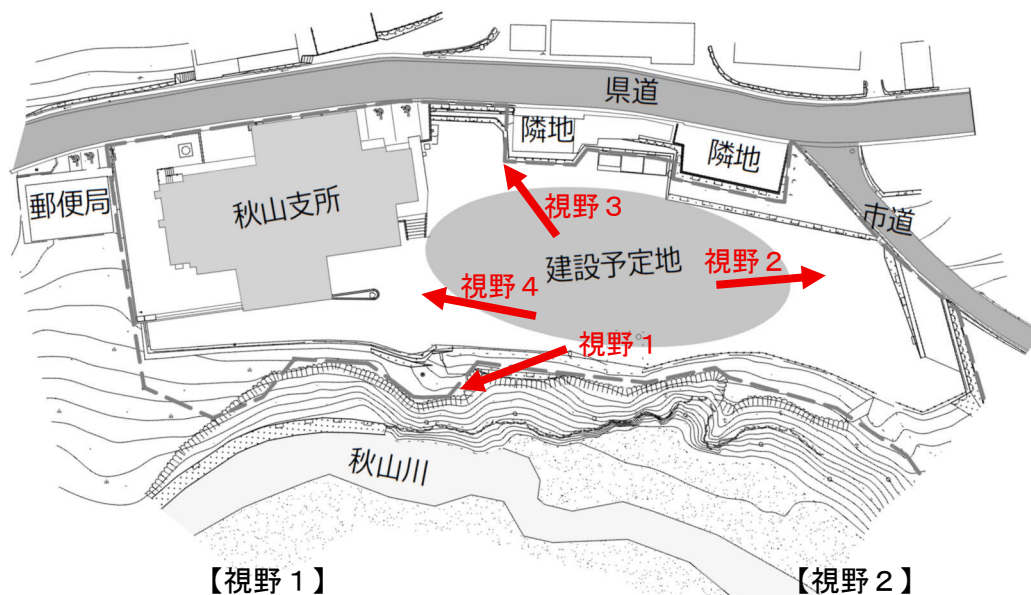
### 1. 施設の導入機能および規模

#### (1) 敷地情報

秋山複合施設の敷地情報及び現地状況を以下に示す。詳細は「3章施設計画の3. 建築計画」を参照。

敷地位置：山梨県上野原市秋山7131他  
敷地面積：約3,600㎡

図表3-1 敷地周辺状況及び建設予定地



## (2) 施設の導入機能及び規模

秋山複合施設の建物規模については、「秋山複合施設建設の方向性」で示した規模（延べ床面積2,000㎡程度）から、想定される費用や利用者の利便性、機能の稼働率などを考慮して比較検討した結果、維持管理費を抑制し、長く利活用できる施設とするため、兼用可能なスペースを統合し可能な限り床面積の削減を図った。それにより、「3階建て、延床面積1,500㎡程度」の施設とする。

図表3-2 施設の機能及び規模

機能	面積
秋山支所	70㎡程度
消防署秋山出張所	80㎡程度
消防署秋山出張所 車庫	125㎡程度
市立病院附属秋山診療所	60㎡程度
会議室	25㎡程度
郵便局（ATM含む）	50㎡程度
パブリックスペース	70㎡程度
多目的室	380㎡程度
エレベーター	30㎡程度
階段1	30㎡程度
階段2	90㎡程度
トイレ・給湯室	80㎡程度
廊下・風除室・ロビー	300㎡程度
ポーチ	10㎡程度
EPS・PS	10㎡程度
倉庫	10㎡程度
合計	1,500㎡程度

上記は、維持管理費を抑制し、長く利活用できる施設とするため、「秋山複合施設の方向性」で整備する機能として示した「会議室」「子供向けパブリックスペース」「自習スペース」「運動スペース」を「多目的室」として統合し、面積の合理化を図った。

また、同様にして整備する予定であった「カフェ・売店」は「ロビー」に自動販売機や休憩スペースを設置し、市民の憩いの場所として代替することとしている。

なお、上記面積は、今後の基本設計、実施設計において、延床面積1,500㎡程度の施設規模の範囲において関係部門と協議し、調整を行うものとする。

## 2. 法的与条件

### (1) 法的規制の制約

建設予定地を含む秋山地区周辺は、地区計画の適用外である。その他、主な関係法令を以下に示す。

図表 3-3 建設予定地における法的規制

	法令	条例など
建築	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建築基準法</li> <li>■ 建築基準法施行令</li> <li>■ 建築基準法施行規則</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 山梨県建築基準法施行条例</li> </ul>
都市計画 ・ 開発	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 都市計画法 ※都市計画区域外</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 山梨県宅地開発事業の基準に関する条例 (開発面積 3,000㎡以上)</li> <li>■ 上野原市開発行為指導要綱 (開発面積 1,000㎡以上、高さ 10m以上の建築物)</li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 消防法</li> <li>■ 災害対策基本法</li> <li>■ 土砂災害防止法 ※土砂災害警戒区域内</li> <li>□ 急傾斜地法 ※対象エリア外</li> <li>■ 盛土規制法(宅地造成等工事規制区域内)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 山梨県がけ条例 (山梨県建築基準法施行条例 2条の4)</li> </ul>
環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化に関する法律(バリアフリー法)</li> <li>■ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)</li> <li>■ 騒音規制法</li> <li>■ 振動規制法</li> <li>■ 大気汚染防止法</li> <li>■ 土壌汚染対策法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 上野原市環境基本条例</li> </ul>
土地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 農地法</li> </ul>	
インフラ ・ 道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 道路法</li> <li>■ 道路交通法</li> <li>■ 浄化槽法</li> <li>■ 河川法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 上野原市浄化槽設置推進要綱</li> </ul>
景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 景観法</li> <li>■ 都市緑地法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 山梨県屋外広告物条例</li> <li>■ 上野原市景観条例</li> </ul>

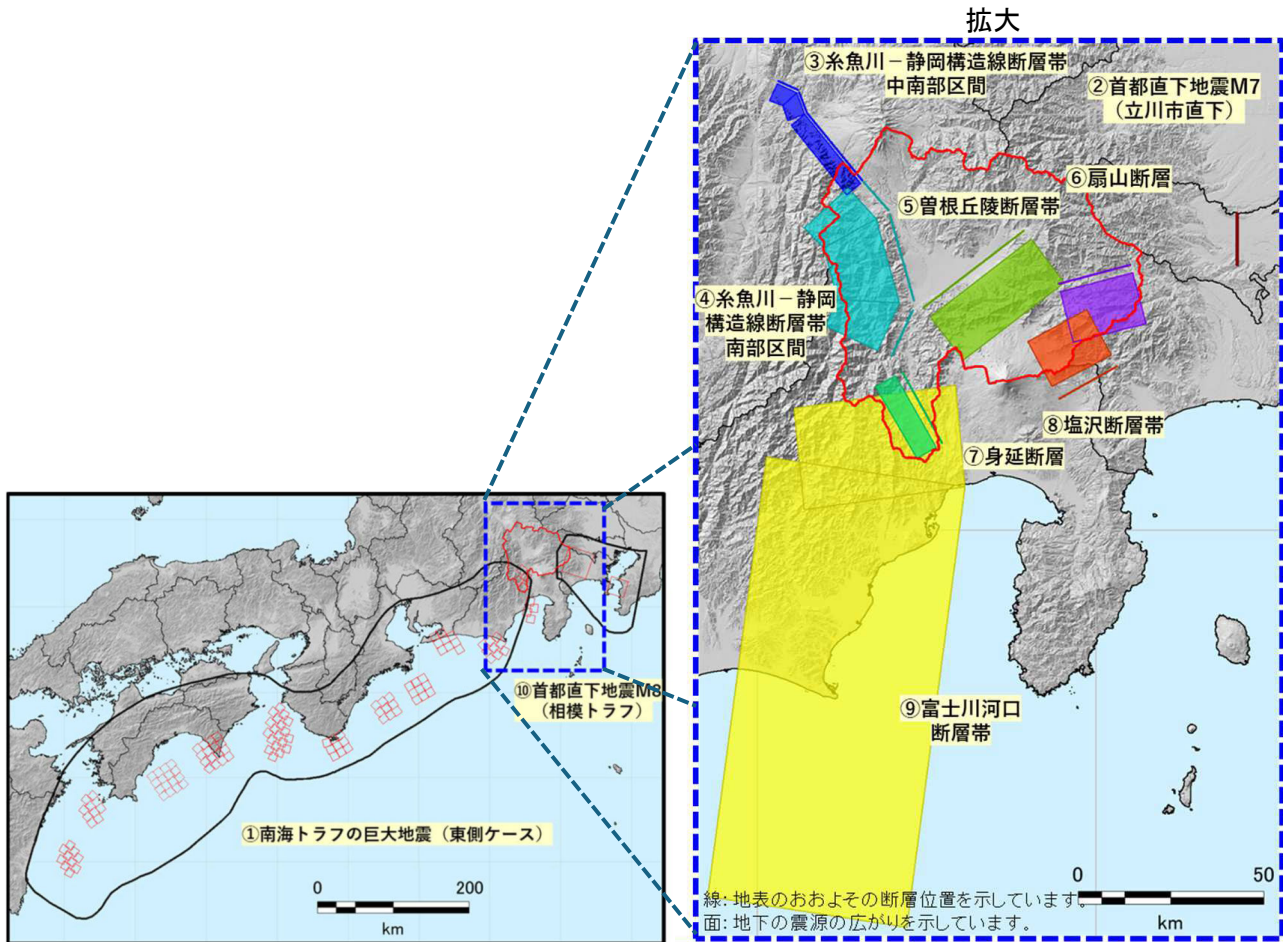
※主な関係法令を示している為、基本設計時に検討する。

### (2) 計画および施工上の制約

建設予定地の周囲(北側道路ならびに隣地境界擁壁、南側秋山川斜面)は山梨県条例における「がけ(高さ3m以上、かつ、勾配30度を超える斜面地)」となっているため、計画にあたっては、各種関係法令含め設計時に詳細検討を行う。

### (3) 想定される地震

「上野原市地域防災計画（令和7年度3月修正）」では、「【参考】首都直下地震（M8クラス相模トラフ）」が発生した場合に、上野原市全域で震度7の強い揺れが想定されている。そのほか大規模な被害を及ぼす可能性があるとして想定される地震の概要を以下に示す。



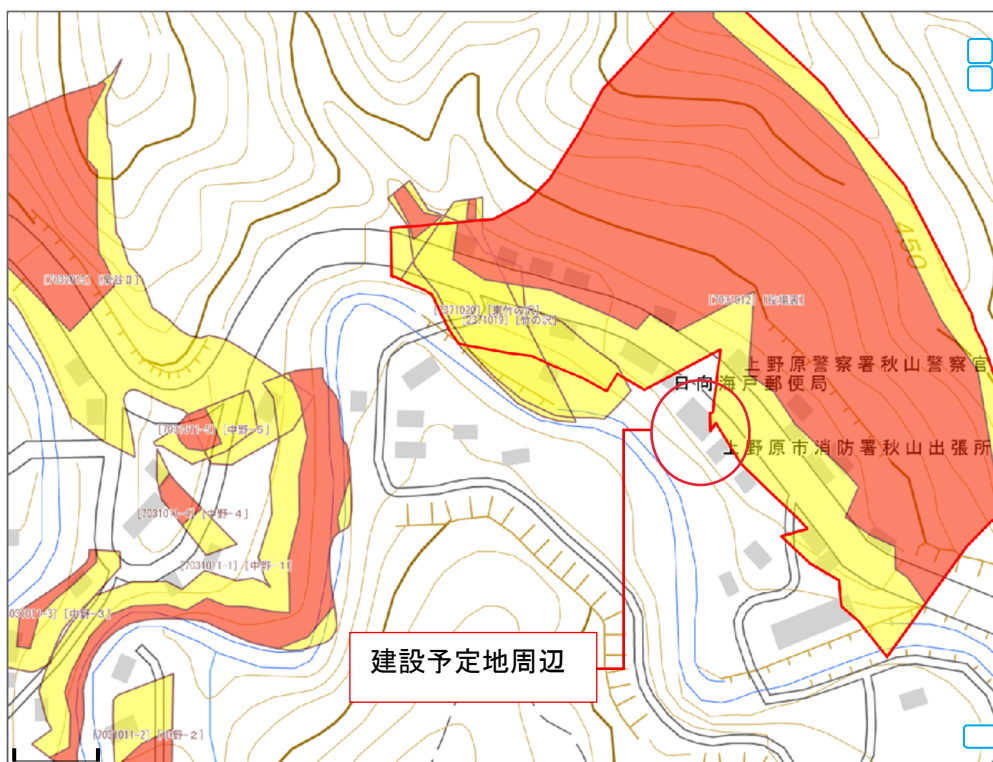
図表 3-4 対象地震の震源分布  
(引用：山梨県地震被害想定調査結果について)

扇山断層	震度6強
首都直下地震M7 (立川直下)	震度6弱
南海トラフの巨大地震 (東側ケース)	震度5強
【参考】首都直下地震 (M8クラス相模トラフ)	震度7

図表 3-5 上野原市内の想定地震  
(引用：上野原地域防災計画（令和7年度3月修正）概要)

#### (4) 土砂災害・水害・液状化

建設予定地周辺は、土砂災害ハザードマップにおいて、土砂災害警戒区域内【通称：イエローゾーン】であるが、警戒区域に関する建築基準関係規定はない。また、敷地外ではあるが周辺に土砂災害特別警戒区域【通称：レッドゾーン】がある為、周辺環境のハザードも加味した設計を検討する必要がある。建設予定地周辺の土砂災害ハザードマップを以下に示す。



図表 3-6 秋山地区周辺土砂災害ハザードマップ  
(引用：山梨県土砂災害警戒情報HPの土砂災害危険度情報)

また、当該建設予定地は、液状化危険度マップにおいては「液状化対象層はなし」であり、洪水ハザードマップにおいては「浸水想定区域外」である。

### 3. 建築計画

#### (1) 計画地の現状

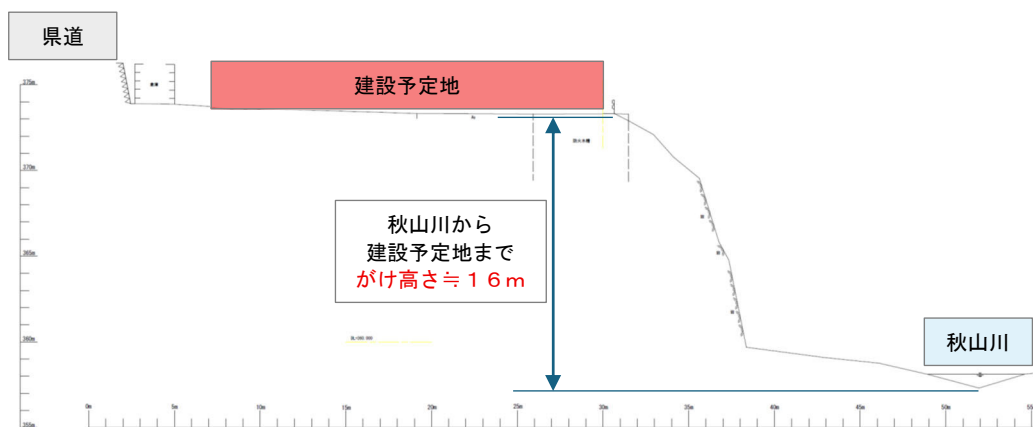
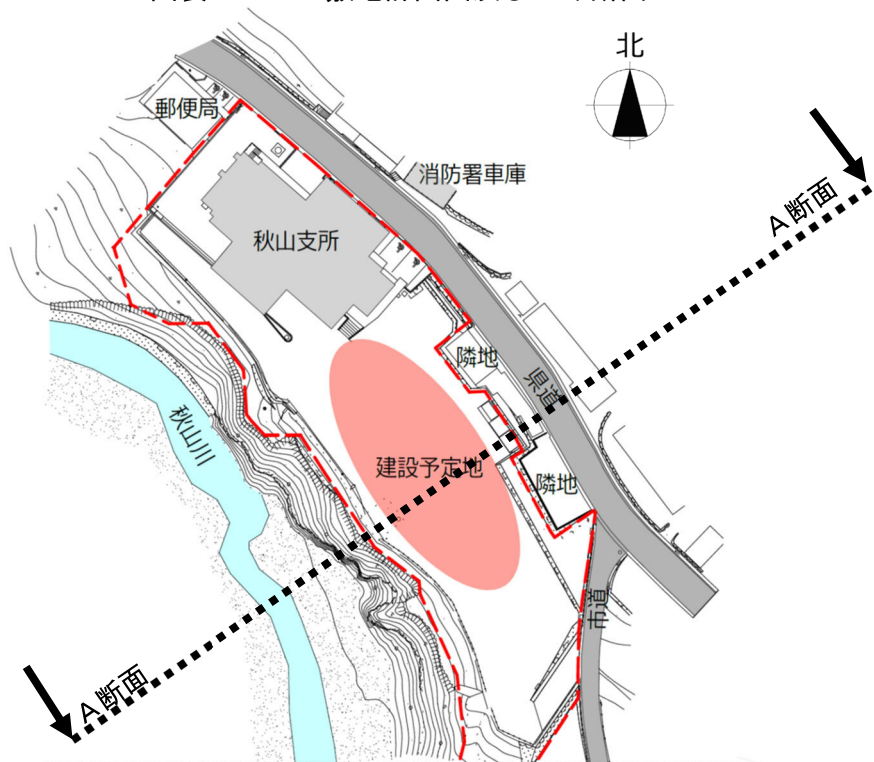
計画地は県道（四日市場上野原線）と市道に面した約3,600㎡程度の敷地である。  
北側には現在の秋山支所があり、複合施設の建設および複合施設への機能移転後に解体予定である。  
また、秋山支所建物内には、消防署秋山出張所があり、消防署車庫は県道向かいに配置されている。

敷地の中央から南東側にかけては、現在の秋山支所の駐車スペースや民有地となっており、この部分を建設予定地としている。

建設予定地と県道は4.7m程度の高低差がある。

また、敷地南西側には一級河川の秋山川が流れており、建設予定地と秋山川は16m程度の高低差がある。北側の県道ならびに隣地境界擁壁、南西側秋山川斜面は山梨県条例における「がけ」に該当するため、計画にあたっては、設計時に詳細検討を行う。

図表3-7 敷地計画図及びがけ断面



A-A断面図 (NO-SCALE)

## (2) 配置計画・外構計画

現在の秋山支所を先行解体せず、施設を利用しながら、複合施設を建設する。これにより、秋山支所の仮移転費用が不要となる。また、先行解体の場合は「仮移転・支所解体・複合施設建設（外構整備）・引越→運用開始」となる工程が「建設・引越→運用開始」となり、運用開始までのスケジュールが短縮される。ただし、引越以降に支所解体・外構整備は必要となる。

将来、7.5m道路への県道拡幅を想定し、拡幅時に影響のない建物配置とする。

複合施設は、敷地中央に配置し、北側を秋山支所解体後の駐車場等として整備する。以降に整備の計画を示す。

### [step.01 複合施設完成時]

複合施設の完成後、施設利用者車両は北側の県道および、南側の市道からのアクセスとする。駐車場等が完成するまでに敷地内に3台程度の利用者駐車場スペースを確保し、それ以外は敷地外に確保する。また、秋山支所前バス停利用者などの歩行者が利用しやすいように、県道から施設の2階に直接アクセス可能な歩行者専用ブリッジ（渡り通路）を整備する。※県道拡幅時は、撤去・再整備を実施する。

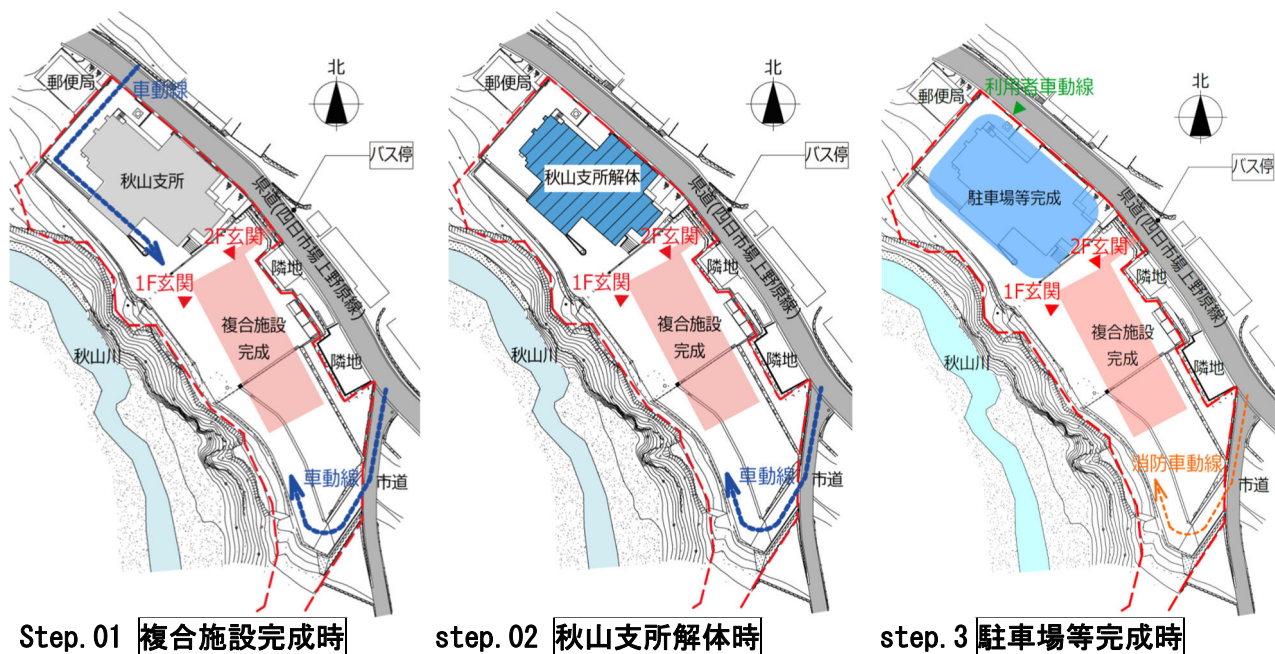
### [step.02 秋山支所解体時]

北側の県道からのアクセスが使用できなくなるため、施設利用者車両は南側の市道よりアクセスする。

### [step.03 駐車場等完成時]

施設利用者は北側の県道よりアクセスとし、南側の市道からは、消防車専用車両とすることで、明確に動線を分離する。

図表3-8 配置計画・外構計画図



### (3) 平面計画

#### ① 1階

地面とつながる1階を「防災フロア」と位置づけ、消防署、防災倉庫、多目的室などを整備する。

現在、消防署秋山出張所と県道を隔てて配置されている消防車庫を、複合施設内に隣接して整備し、迅速な消防活動を行えるようにする。

車両運搬による荷物の搬入が容易な1階に倉庫や多目的室を設け、備蓄や災害準備などに活用する。

#### ② 2階

県道とブリッジでつながる2階を「窓口・交流フロア」と位置付け、秋山支所、郵便局、診療所などを整備する。また、ブリッジは勾配や手摺などバリアフリーに配慮した計画とする。

地域交流や待合スペースとしてのロビーを共用することで、床面積の縮減を図っている。

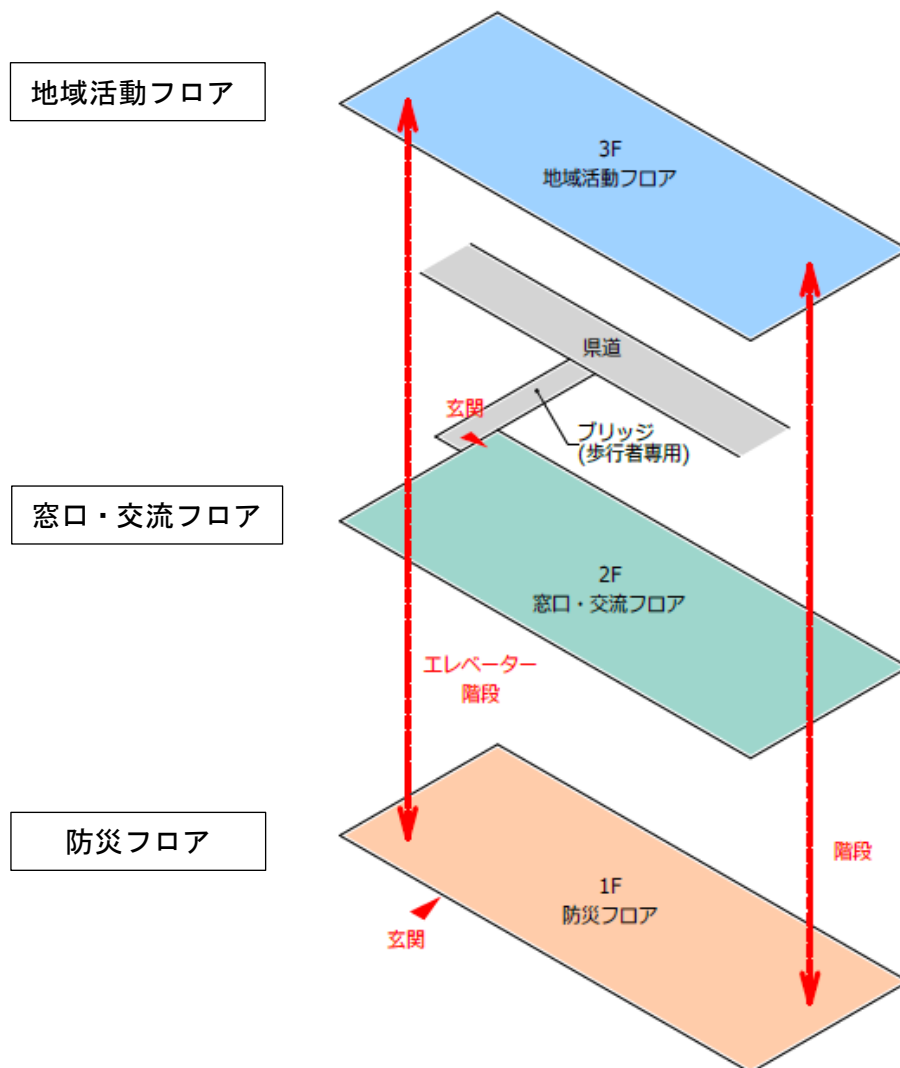
ロビーに面して柔軟に利用できるオープンスペースを整備し、催し等に活用する。

#### ③ 3階

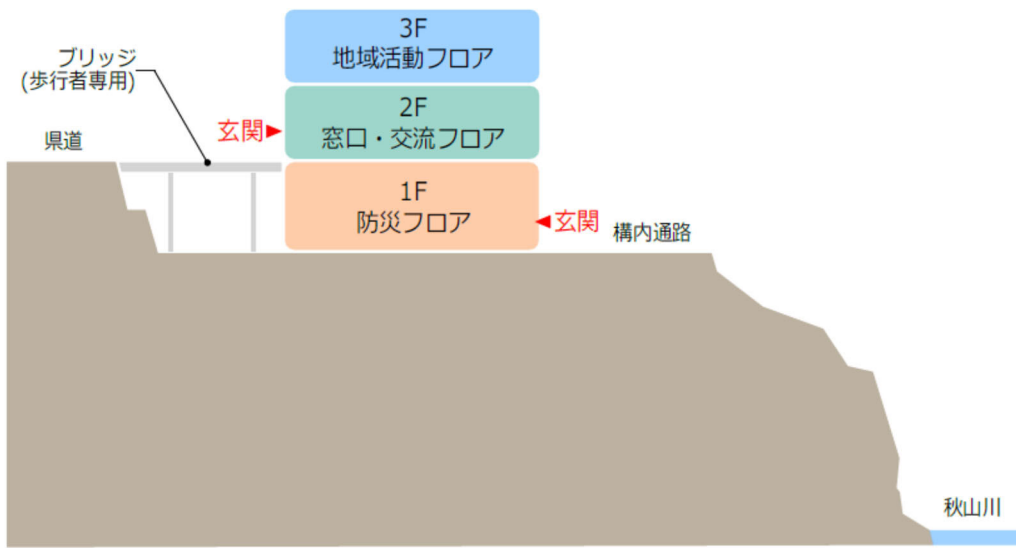
秋山川を一望できる3階を「地域活動フロア」と位置付け、サークル活動や軽運動など特定の用途に限定しない多目的室を整備する。移動間仕切などにより、部屋を分割して利用できるよう検討する。

※平面計画は今後の基本・実施設計により詳細に検討する。

図表 3-9 平面計画



図表 3-10 断面計画



#### (4) 外観計画

##### ①周辺環境との調和

緑豊かな自然と、眼下に広がる秋山川を望む建設地において、建物高さを抑制し、景観と調和した形態と色彩を目指す。

##### ②ライフサイクルコストへの配慮

長く美しい外観であるために、耐久性に優れ、修繕費用を低減する形態や材料を選定し、地域に長く親しまれている施設を目指す。

##### ③地域に利用され、広く開かれた表情

基本理念である「地域の人々に日常的に利用され、地域の活力維持の基盤となる複合施設」を踏まえ、外観から地域の活動を感じることができ、地域外に住む人も利用しやすい広く開かれた印象となることを目指す。

## 5. 構造計画

### (1) 耐震安全性の目標

「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」で定めている基準は、大地震時において建物の損傷が生じて、人命の安全確保が図れることを目標とした最低限の耐震性能である。しかし、重要な建物はこの耐震改修促進法の基準をクリアすれば良いというものではなく、用途やその重要度に応じて、より高い耐震性能が求められる。

官庁施設では、対象とする施設の分類と部位に応じて、耐震安全性の目標を次のように定めている。

図表 3-1-1 構造体に関する耐震安全性の分類

分類	役割例	施設例	耐震安全性の目標
I 類	災害応急対策全般の企画・立案、情報収集・伝達等を行うための施設	庁舎（災害対策本部） 病院（災害時に拠点として機能）	大地震動後、構造体の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十分な機能確保が図られている。
II 類	避難場所に指定された施設、多数の者が利用する公共施設等	学校校舎・体育館、公民館、美術館、図書館、病院関係施設、社会福祉施設等	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。
III 類	I 類、II 類の施設のほか、地方公共団体が所有又は管理する施設	I 類、II 類に含まれない事務所庁舎、公営住宅、職員公舎、一般官公庁施設等	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ないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。

図表 3-1-2 用途指数（構造体）

区分	防災業務の中心や防災拠点となる建築物等	震災時に機能を保持する必要のある建築物等	左記以外の建築物
建築物の用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 消防署</li> <li>・ 警察署</li> <li>・ 防災本部</li> <li>・ 重要な庁舎</li> <li>・ 救護本部</li> <li>・ 防災通信施設</li> <li>・ 危険物の収蔵施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般庁舎</li> <li>・ 病院</li> <li>・ 保健所</li> <li>・ 福祉施設</li> <li>・ 集会所</li> <li>・ 会館</li> <li>・ 公会堂</li> <li>・ 学校</li> <li>・ 図書館</li> <li>・ 社会文化教育施設</li> <li>・ 大規模体育館</li> <li>・ ホール施設</li> <li>・ 備蓄倉庫</li> <li>・ 防災用品庫</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宿舍</li> <li>・ 共同住宅</li> <li>・ 工場</li> <li>・ 車庫</li> <li>・ 渡り廊下</li> </ul>
用途係数 (用途指標)	1. 5	1. 25	1. 0

平成 8 年 10 月に「官庁施設の総合耐震計画基準」が定められ、震災時に機能を保持する必要のある建築物は用途係数を 1. 25 とし、構造耐震判定指標  $I_s$  値を 0. 75 と設定することが望ましいとされている。

新施設は、防災通信施設（消防救急無線など）であることから、構造体の耐震安全性分類は **II 類** を、用

途係数は1.25を適用する。

図表3-13 建築非構造部位・建築設備に関する耐震安全性の分類

部位	分類	耐震安全性の目標
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られる。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られる。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られるとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られる。

新施設は、防災通信施設となる機能を果たす必要があるため、大地震発生時においても継続して施設が使用できるよう、建築非構造部材はA類を、建築設備は甲類を目指すこととするが、施設規模における建築構造と費用対効果の観点から今後検討を深め、設計段階において決定していくこととする。

## (2) 地震に対する建築構造

図表3-14 地震に対する構造形式

構造	耐震構造	制震構造	免震構造
特徴	柱や壁を多くする等、建物自体を堅牢にすることで地震に耐える技術。	建物内部に組み込んだ地震エネルギーを吸収する装置により、揺れを制御する技術。	建物と地盤に密着する基礎部を切り離し、地盤の揺れに建物が追随しないようにする技術。
大地震時の揺れ方	全体に揺れ、上階ほど揺れが激しくなる。	上階ほど揺れが激しくなるが、装置が地震エネルギーを吸収するため、耐震構造よりも揺れは小さい。	地盤の揺れが直接伝わらないので揺れは小さく、上階と下階の揺れの差も小さい。
大地震時の設備・家具等の状態	転倒、落下、移動等が発生し、損壊する恐れがある。	特に上層部で、転倒、落下、移動等が発生する恐れがある。	転倒、落下、移動等は発生しにくい。
費用	最も廉価。	耐震構造より多額。	最も高額。
メリット	維持管理が容易で、メンテナンス費用が不要。	建物の破損が軽減されるため、繰り返しの地震に有効。メンテナンス費用も比較的安価。	建物や設備等の破損が抑えられ、地震後の迅速な業務継続が可能。
デメリット	設備等が損壊し、地震後の迅速な業務継続が困難で、補修費用が多額になる恐れがある。	地震後に点検が必要。低層の建物では、効果が発揮されにくい。	地震後の点検に加え、定期的な専門点検が必要となり、その費用が発生する。コストは最も高い。

防災通信施設としての耐震安全性を確保するため、建築構造の選択は重要な要素である。

上記の比較より、新施設の用途、規模ならびに費用対効果から耐震構造が適当であると考えられるが、地盤条件や施設構造、重要設備に対する「免震架台」の併用等、様々な要件や建築技術の中で経済性を含めた十分な検討が必要なことから、最終的には、今後の設計段階において決定していくこととする。

### (3) 構造種別の比較

また、地盤特性に応じた適切な基礎形式の検討や、免震構造などの導入、架構形式、荷重条件に応じた合理的な上部構造計画について、以下に構造種別比較表を示して、建築計画や設備計画との整合を図りながら、設計時に検討を行うこととする。

図表 3-15 構造種別比較表

	鉄筋コンクリート造 (RC造)	鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)	鉄骨造 (S造)	木造、LVL (W造)
特徴	・鉄筋とコンクリートを使用した耐震性に優れた構造	・RC造とS造を組合せ、両方の特徴を兼ね備えた構造	・鋼材を使用した、靱性(粘り強さ)に優れた構造	・単板を積層接着した構造材で、強度のばらつきが少ない
空間自由度	・柱間スパン10m程度が可能 ・小規模～中規模に向く	・柱間スパン18m程度が可能 ・中規模～大規模建物に向く	・柱間スパン18m程度が可能 ・小規模～大規模建物に向く	・柱間スパン10m程度が可能 ・小規模～中規模建物に向く
耐久性	・コンクリートで覆われており強度、耐久性に優れる	・コンクリートで覆われており強度、耐久性に優れる	・耐火被覆や防錆塗装により、耐久性を確保	・適切な防腐・防蟻処理により耐久性を確保 ・外部に使用する場合は防水・被覆等の配慮が必要
環境への影響	・型枠を大量に使用するため、CO <sub>2</sub> 削減に工夫が必要	・型枠を大量に使用するため、CO <sub>2</sub> 削減に工夫が必要	・部材の工場製作および型枠の削減により、CO <sub>2</sub> 削減可能	・木材利用によりCO <sub>2</sub> の固定化が可能 ・再生可能資源の利用により、環境負荷低減に寄与
施工性・工期	・一般的な工法で比較的容易 ・やや長い工期を要する	・煩雑な工事でやや難易度が高い ・長い工期を要する	・一般的な工法で比較的容易 ・RC造に比べ工期は短い傾向にある	・部材の工場加工により施工精度が高い ・軽量なため施工性が良く、工期短縮が期待できる
一般的な費用負担	・S造に比べやや高い	・S造に比べコンクリートが入る分、割高である	・特殊な条件が無い限り一般的に経済性がよい	・S造に比べやや高い場合がある ・RC造に比べ軽量で基礎コストの低減が期待できる

## 6. 設備計画

新施設の設備については、上野原の「ゼロカーボンシティ宣言」を踏まえ、太陽光発電などの再生可能エネルギー導入を含めた建物のZEB化に向け、基本設計等において費用対効果を見極めながら実現可能性を検討する。

災害時における防災拠点としての機能を踏まえ、BCP（事業継続計画）に資する必要な設備の導入について検討するものとする。

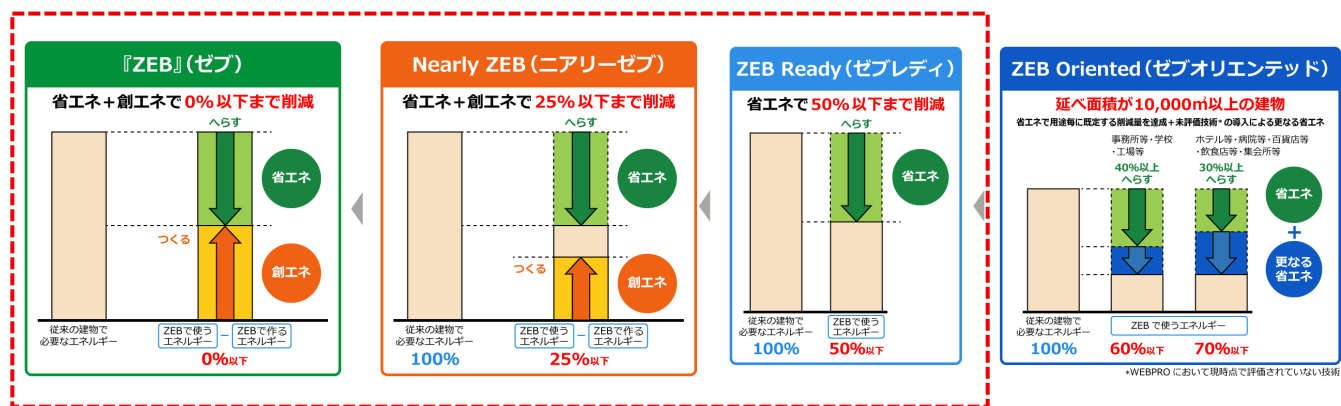
### (1) 災害に強い設備計画

- ・ 非常用発電機に加え、LPガスやコージェネレーションシステム等の導入について検討する。
- ・ 簡易水道の途絶に備え、飲料水として利用可能な貯水槽の確保、およびトイレ洗浄水として利用する雨水槽・中水槽の整備についても検討する。
- ・ 電気室、非常用発電機、受水槽については、土砂の流入を防ぐ対策として上層階以上への配置を検討する。
- ・ 地震発生時にエレベーターを避難階に自動停止させ扉を開放する仕組みの導入、および自動診断・復旧機能について検討する。
- ・ 高効率・低炭素であり業務継続性の確保に寄与するエネルギーシステムの導入について検討する。

### (2) 環境に配慮した設備計画

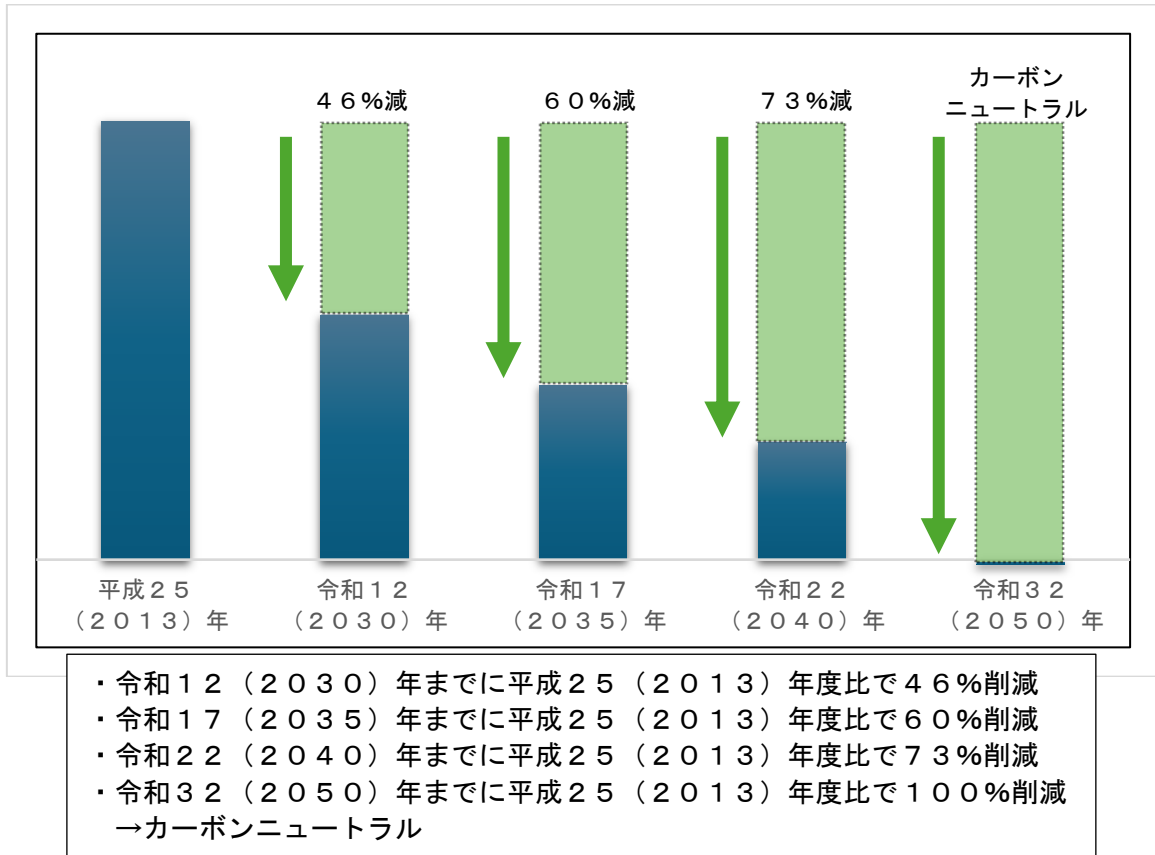
- ・ パッシブ技術（日射遮蔽、通風など）やアクティブ技術（LED照明や空調機等の高効率化）を併用して省エネを推進する。
- ・ 再生可能エネルギー（太陽光発電など）を最大限活用することにより、脱炭素化、ZEB化（ゼブ：ゼロエネルギービル）を推進する。
- ・ 脱炭素型エネルギーへの切り替えを検討する。
- ・ 国による「2050年の脱炭素化達成の宣言」や「上野原市のゼロカーボンシティ宣言」に沿ってゼロエミッションビル（廃棄物ゼロ）への対応を検討する。

図表 3-16 ZEBの概要と取得目標  
(引用：環境省ZEB PORTALより)



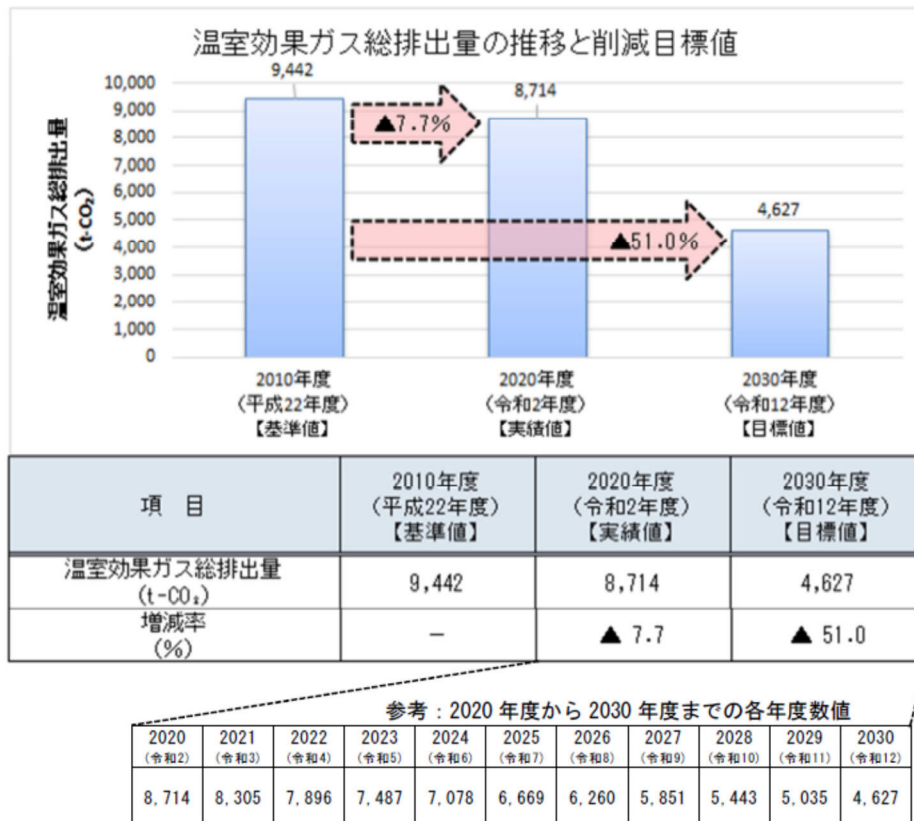
新施設の目標

図表3-17 国の温室効果ガス削減目標

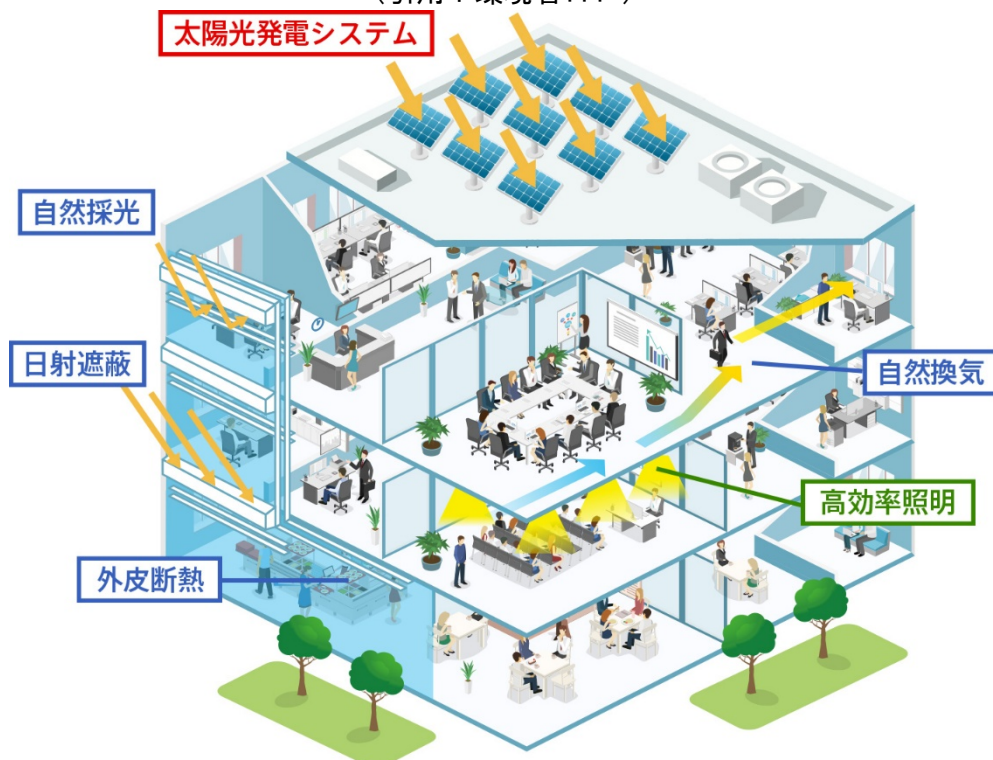


図表3-18 上野原市の温室効果ガス総排出量の推移と削減目標値  
(引用：第4次上野原市地球温暖化対策実行計画)

基準年度である2010年度と比較し2020年度には約7.7%減少しています。



図表 3-19 パッシブ技術とアクティブ技術を組み合わせたZEBのイメージ  
(引用：環境省HP)



## 第4章 事業計画・今後の進め方

### 1. 事業手法

#### (1) 事業手法

公共施設の整備にあたっては、従来からの設計・施工を分離して発注する方式と、設計・施工を一括して発注する方式に加え、民間力（資金・ノウハウ等）を活用する事業方式がある。

代表的な事業方式の概要は、次のとおりである。

図表4-1 代表的な事業方式の概要

事業方式	概要
設計・施工分離 発注方式	公共建築工事では、従来から最も多く採用されている整備方式。設計者・監理者・施工者が完全に業務を分担し、それぞれが独立して業者選定される仕組みで、品質管理の視点から最も安定していると考えられる。
設計・施工一括 発注方式（DB）	設計と施工を一括して発注する方式。設計と施工を同時に検討でき、施工技術の改善や建設コストの削減など、早い段階から施工会社の提案を取り入れ、建設コストや工事工程の合理化が可能。
設計・施工一括 発注方式（ECI） （基本設計は施工者と異なる設計者が行う）	プロポーザル等により、アイデアや特徴ある建築デザインを提案できる設計者を選び、選ばれた設計者が基本設計を行う。それを基に、施工技術やVE（ヴァリューエンジニアリング）等により、総合施工会社が実施設計及び施工を行い、基本設計の設計者は、実施設計の監修及び工事監理を行う方式。
設計・施工・維持管理 一括発注方式 （PFI）	市が施設の性能を定め、選定されたPFI事業者が資金を調達し、設計、施工、維持管理、運営を一括受注して事業を行う。民間資金、経営能力及び技術能力を活用し、効率的かつ効果的に実施する方式。ただし、導入可能性調査や基本方針書、要求水準書、提案書審査など、事前の準備が双方ともに過重負担となる傾向が強く、着工までに時間を要する事例が多い。
リース方式	民間事業者が資金調達を行う。市は民間事業者に土地を貸し付けるなどしたうえで、設計、建設、維持管理を一体的に発注する方式。施設は、事業期間中は民間所有となる。定期借地権等を利用して土地を貸し付ける場合もある。

各事業方式のメリット、デメリットは次のとおりである。

図表 4-2 各事業方式のメリット、デメリット

事業方式	メリット	デメリット
設計・施工 分離発注方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業の責任が公共にあることが明確で、市民の信頼を得やすい。</li> <li>・ 各段階の各業者選定に透明性、客観性が確保しやすい。</li> <li>・ 各段階で発注者側（市民等を含む）の意向を反映しやすく、相互のチェック機能も働く。</li> <li>・ 設計段階で市民参加がしやすい。</li> <li>・ 各段階での社会的変動要因等に対応しやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各段階でのマネジメントは発注者（市）が行うため、経験値や技術力が必要になる。</li> </ul>
設計・施工 一括発注方式 （DB）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本設計段階から施工者が参画することで、施工者の施工技術や品質管理等が設計に反映されることにより、建設コストや維持管理コストの縮減、工期短縮が図れる可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 発注段階で、設計や施工等に関する要求条件を明確にする必要がある。</li> <li>・ 発注後の要求条件変更が困難である。</li> <li>・ 事業者選定後に、市民ニーズを反映させる市民参加型には馴染みにくい。</li> <li>・ 発注時の内容に変更が生じた場合に、発注者側に負担が発生する可能性がある。</li> </ul>
設計・施工 一括発注方式 （ECI） （基本設計は施工者と異なる設計者が行う）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施工者の早期の参画により、施工技術等が実施設計へ反映され、建設コストや維持管理コストの縮減が図れる可能性がある。</li> <li>・ 設計から施工まで一連の事業が円滑に進捗することが期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本設計の趣旨を逸脱し、施工者側の意向に偏った実施設計になりやすく、変更も難しくなる。</li> <li>・ 実施設計段階の発注者側（市民等含む）の意向が反映されにくい。</li> <li>・ 施工者側は基本設計条件により工事費を積算するため、詳細な実施設計による積算と乖離するリスクを伴う。</li> </ul>
設計・施工・ 維持管理 一括発注方式 （PFI）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特別目的会社を選定することで民間のノウハウが発揮され、建設と維持管理コストの縮減が図れる可能性がある。</li> <li>・ 発注者が締結する契約が一本化され、責任の所在が明確になる。</li> <li>・ 年度間の財政負担額の平準化が図れる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 複合施設であることから、民間ノウハウを発揮できる収益部分が少ない。</li> <li>・ 発注段階で、発注者が設計や施工及び管理維持等に関する要求条件を明確にする必要がある。</li> <li>・ 発注後の要求条件変更が難しく、特別目的会社選定後に市民ニーズ等を反映させる市民参加型には馴染みにくい。</li> </ul>

以上の比較から総合的に判断した結果、透明性、客観性の確保や、市民や発注者の意見の反映をしやすく、設計、施工の各段階に応じた柔軟な対応などが可能である、**設計・施工分離発注方式**を採用する。

## (2) 設計者、施工者の選定方法

設計者、施工者の選定方法については、設計及び施工の各段階において透明性を確保しつつ、高い品質を求めることが可能な選定方法を採用していくことが大切となる。

### ① 設計者の選定方法

新施設は、市民の共有財産であることから、その建設にあたり、設計者には想像力や確かな技術力、経験の蓄積に基づく専門家としての豊かなノウハウが求められる。設計者の選定方法としては、以下の3手法が考えられるが、それぞれの概要及びメリット、デメリットは次のとおりである。

図表 4-3 設計者選定方法の評価

設計者選定方法	概要	メリット	デメリット
競争入札方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>発注者が、複数の設計者から設計料の提案を受けて、「一番安い設計料」を提示した設計者を選定する方式。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>選定基準が明確で、客観性が高い。</li> <li>最も安い設計料を提示した設計者を選定することができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>金額に対する評価となるため、技術力やデザイン力のある業者が選定されるとは限らない。</li> </ul>
設計競技方式 (コンペ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>発注者が、複数の設計者から対象プロジェクトについて「設計案」の提出を求め、その中から最も良い「設計案」を選び、その提案者を設計者として選定する方式。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>具体的な設計案を提出させることにより、設計者選定時にデザインやプランニングを概ね確定させることができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計段階での要望（市民参加）を入れにくい。</li> <li>提案内容の変更が難しい。</li> <li>発注者側・提案者側ともに選定までの費用、労力、時間の負担が大きい。</li> </ul>
技術提案方式 (プロポーザル)	<ul style="list-style-type: none"> <li>発注者が、複数の設計者から対象プロジェクトの設計業務に対する設計体制、実施方式、プロジェクトに対する考え方等についての技術提案（設計についての基本的な考え方と図面）を求め、必要に応じてヒアリングを行い、設計委託にふさわしい考え方を有する組織と人を選ぶ方式。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>技術提案をベースとし、具体的な設計内容について設計者選定後に協議しながら決定していくことができるため、市民ニーズや発注者の意見を設計内容に反映しやすい。</li> <li>評価テーマの考え方や取り組みの体制を評価できる。</li> <li>技術力、デザイン力のある設計者を選定できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>評価基準の設定が難しい。</li> <li>審査期間が必要なため、競争入札方式に比べて選定に時間を要する。</li> </ul>

以上の比較から、設計者の柔軟かつ高度な発想力・設計能力、豊富な経験を求めることができ、また、設計段階においても市のニーズを盛り込んだ質の高い設計が期待できる、

**技術提案方式（プロポーザル方式）**により設計候補者を選定するものとする。

なお、プロポーザル方式の実施においては、選定委員会を設置することで、実施方法や選定方法を具体的に検討することが可能となり、評価基準の設定が難しいというデメリットの克服を図ることができる。

## ② 施工者の選定方法

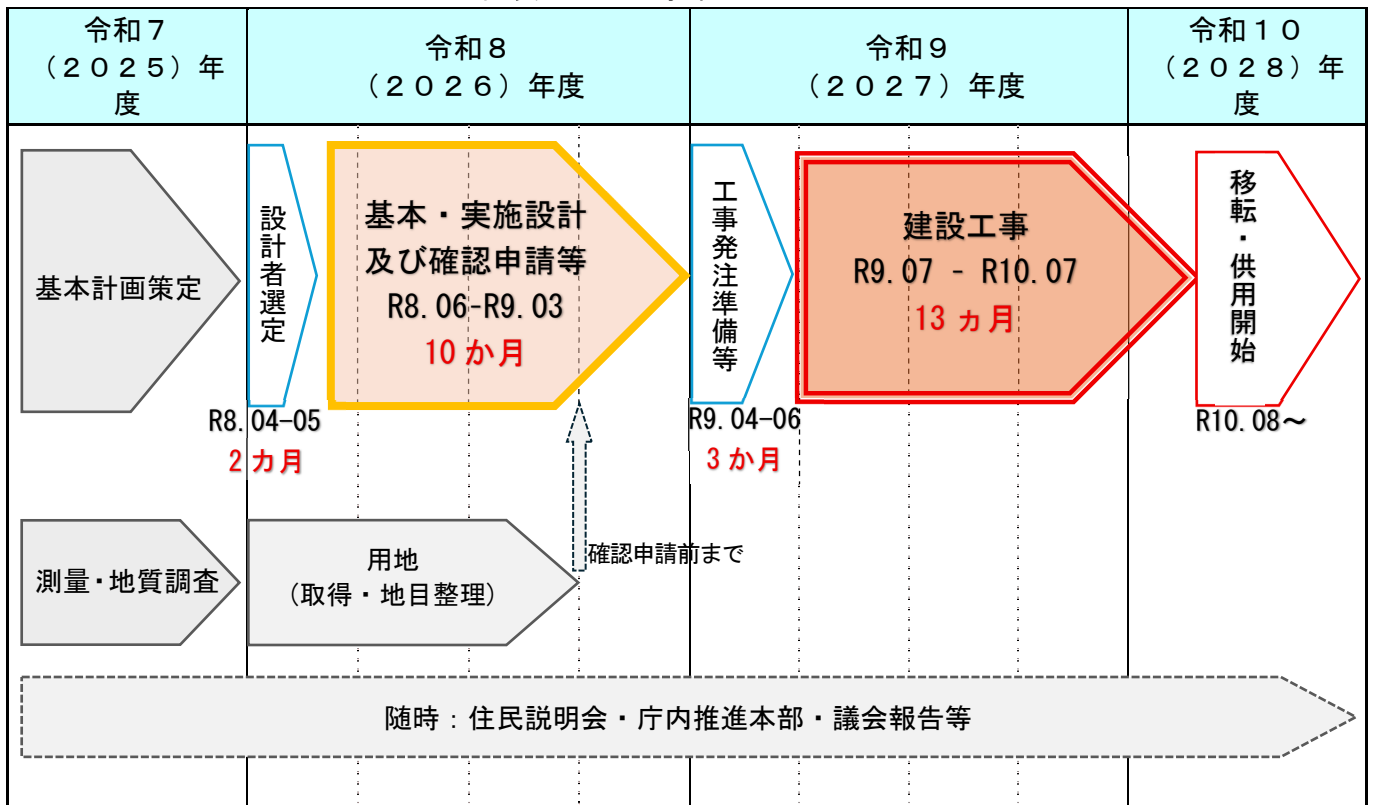
施工者の選定方法としては、「競争入札方式」や「技術提案型総合評価方式（総合評価方式）」などがあるが、公平さを確保しつつ、良質なモノを適正な価格で調達するためには、施工品質の確保や建設費用の縮減、施工者の技術力を活用できる手法を選定する必要がある。

今後、新施設建設に伴い期待される地元経済への波及効果も考慮しながら、施工者の選定方法は、設計段階で検討するものとする。

## 2. 整備スケジュール

整備スケジュールは、令和8年度を設計者選定および設計期間、令和9年度を建設工事期間、令和10年度に移転・共用開始とする。なお、本スケジュールは現時点での予定であるが、秋山支所の解体に伴う跡地整備計画により、基本設計および実施設計の期間が延長となる可能性がある。また、建設工事においても社会情勢の変動に伴う影響により、工期が変更となる可能性がある。

図表4-4 事業スケジュール



### 3. 事業費

事業費は、建設に係る工事費だけでなく、設計費や備品購入費、移転に係る費用なども予定される。本計画においては、事業手法が決定していない等、概算事業費の算出は困難である一方、本事業に係ると見込まれる主な費用の目安を示すため、「概算工事費」と「解体工事費」を算出している。

項目	内容
概算事業費	その事業に係るすべての費用（各種委託料、用地取得費用、備品購入費用、移転費用など）⇒様々な未確定要素があるため、現時点での費用は未定。
概算工事費	建物本体およびその周辺の外構工事に係る費用
概算解体費	建物本体の解体および解体後の外構工事に係る費用

「第3章 1. 施設の機能及び規模」における延床面積および「第3章 5. 構造計画」における耐震安全性の分類設定を基に、建設事業費を次のとおり想定する。

図表4-5 設定条件

項目	条件
延床面積	1,500㎡
構造	鉄筋コンクリート造
構造体に関する耐震安全性の分類	Ⅱ類
建築非構造部材に関する耐震安全性の分類	A類
建築設備に関する耐震安全性の分類	甲類

※耐震安全性の分類は、国土交通省「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」による。

新施設の建設事業費は、施設の躯体構造や規模が具体化される基本設計の段階で明らかになる。また、地域産材や自然エネルギーを活用した施設整備を行う場合の補助金や、施設内容による起債の対象範囲等、依存財源として見込む金額も基本設計の完成とともに明らかになる。

令和8年度以降も建設資材の継続的な上昇や、労働力の不足による建設工事費の上昇が予想されることにより、建設時の事業費を正確に想定することは困難な状況である。現時点では、事業費の根拠となるこれらの要素が不透明であるため、本計画の段階では、あくまで目安として㎡当たりの単価から概算事業費を算出することとする。㎡当たりの単価は国交省が公表したデータを元に算出された資料※1から、複合施設本体の建設工事費を㎡当たり60万円（税別）と設定し、**9.0億円程度**と想定する。（がけへの対応策が必要となる場合等、建設にかかる費用や財源の調達方法については、今後の設計段階において整理する。）建設にかかる費用や財源の調達方法については、今後さらに詳細な検討を重ねて必要に応じて見直しを行い、効率的・効果的なコストの縮減を図るとともに、財政負担の軽減を図っていくものとする。

※1：官公庁の積算や見積作成に利用される主要な物価本である「建築コスト情報」に掲載されている建築着工統計による単価の推移（令和6年度、鉄筋コンクリート造、事務所用途、57.7万円/㎡）

また、新施設建設に伴い「秋山支所」「秋山老人センター」「市立病院附属秋山診療所」の解体撤去を想定している。解体撤去に要する概算工事費は市内における近年の工事实績※2を踏まえた10万/㎡（税別）として設定した。アスベスト除去費用は今後のアスベスト調査を実施し、算出するものとする。

※2：令和6年度西原教職員住宅解体工事

（延床面積374.3㎡、解体費用約3,700万円、工事単価9.89万円/㎡）

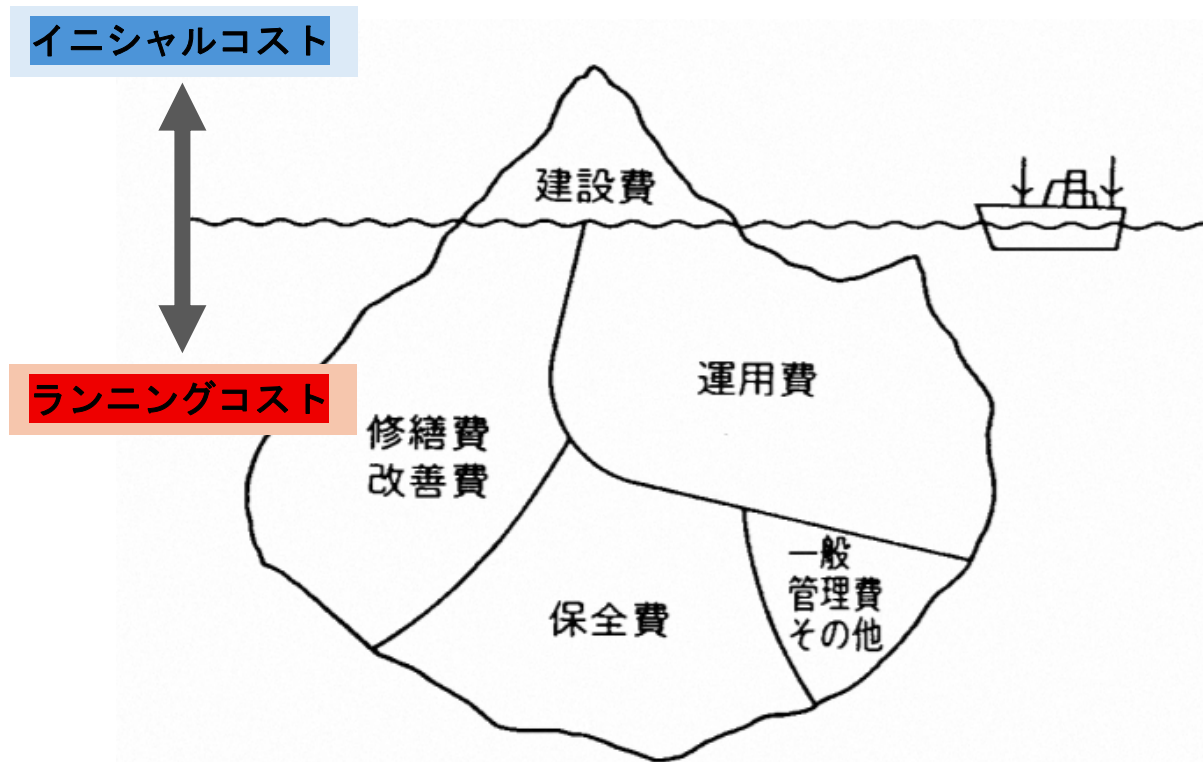
図表4-6 概算解体費

建物名	説明等	概算費用(税別)
秋山支所 (消防署秋山出張所・図書館分館含む)	RC造、3階建て、延床面積2,016㎡ 程度 直接基礎	201,600,000
秋山老人福祉センター (YLO会館)	RC造、2階建て、延床面積1,588㎡ 程度 直接基礎	158,800,000
市立病院附属秋山診療所	RC造、3階建て、延床面積794㎡程度 直接基礎	79,400,000

※解体設計費用、アスベスト調査および除去費用は含まれていない。

#### 4. イニシャル・ランニングコスト

新施設建設に係る費用として「イニシャルコスト(建設コスト)」のみを重要視がちであるが、新施設の生涯に係る費用として、修繕費、運用費、保全費、光熱費などの「ランニングコスト」が非常に大きな割合を占めており、運営、維持管理を計画的に行う必要がある。



建築物のライフサイクルコストにおいて、建設費(イニシャルコスト)は氷山の一角であり、修繕費・運用費など(ランニングコスト)が圧倒的な割合を占めている。

図表4-7 ライフサイクルコスト概念図(出典:国土交通省HP一部加工)

新施設建設にあたっては、建築物の長寿命化や柔軟性と可変性の確保、更新時の作業性の確保などライフサイクルコストの縮減に考慮した施設とする必要がある。

### (1) 運用費の縮減

- ・ LED照明や高効率空調、高効率エレベーターなどZEBの実現に向けた各種省エネルギー手法の採用により、運用費を縮減することが可能である。
- ・ エネルギー使用状況を把握・管理して最適な設備運用を図るために、BEMS（※）の導入も検討を行う。

※ BEMS（ベムス）：

ビル・エネルギー管理システム

(Building Energy Management System)

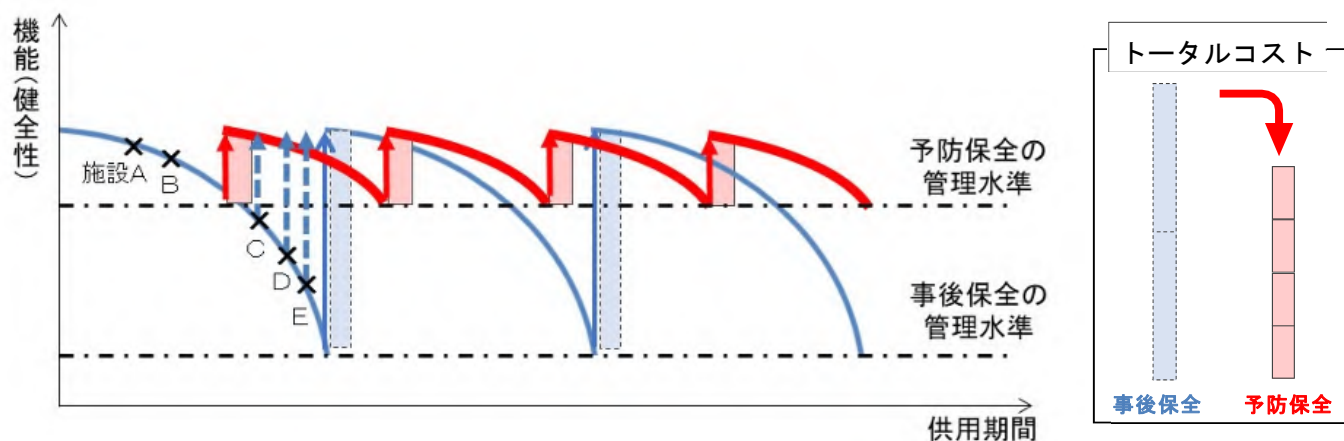
- ・ ICTを使って建物内のエネルギー消費に関するデータの蓄積・分析を行うシステム。
- ・ データに基づいて効率的なエネルギー利用へと改善を重ねていくことにより、エネルギー効率を高められる。

### (2) 保全費の縮減

- ・ 設備機器の余裕度や、設備機器などの更新などが容易に行えるよう作業性を確保することで保全費を縮減することが可能である。
- ・ 特殊な設備や部材を使用するのではなく、汎用品など割高とならずに調達できるような部材の採用を検討する。

### (3) 修繕費・改善費の縮減

- ・ 高耐久な構造体により長寿命化するとともに、更新が容易な内装材・設備を採用し、修繕費や改善費を縮減する。
- ・ 事後保全ではなく予防保全型の補修や改善を行うことでも費用を縮減することが可能である。



- 予防保全：施設の機能や性能に不具合が発生する前に修繕等の対策を講じること。
- 事後保全：施設の機能や性能に不具合が生じてから修繕等の対策を講じること。

図4-8 事後保全と予防保全のメンテナンスサイクル（出典：国土交通省HP一部加工）

# **(仮称) 秋山地区複合施設整備基本計画**

令和8年3月

発行／上野原市

編集／上野原市役所

〒409-0192 山梨県上野原市上野原3832

TEL : 0554-62-3111

FAX : 0554-62-5333