

代替案① 計画概要

01.敷地概要

計画場所	大阪府南河内郡千早赤阪村大字水分263番地他 (現くすのきホール、郷土資料館敷地内)	
敷地面積	3,270 m ² (現くすのきホール敷地)、1,140 m ² (現郷土資料館敷地)	確認申請時面積による
区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 都市計画区域内 (<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 区域区分非設定) <input type="checkbox"/> 準都市計画区域内 <input type="checkbox"/> 都市計画区域及び準都市計画区域外	
用途地域	第1種住居地域	
容積率	容積率200% (<input type="checkbox"/> 道路幅規制 <input type="checkbox"/> 法52条9項適用 <input type="checkbox"/> その他)	
建蔽率	建蔽率60% (<input type="checkbox"/> 角地 <input type="checkbox"/> その他)	
防火地域	<input type="checkbox"/> 指定なし <input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input checked="" type="checkbox"/> 法22条地域	
斜線制限	<input checked="" type="checkbox"/> 道路斜線 (1.25 20m) <input checked="" type="checkbox"/> 隣地斜線 (20m+1.25A) <input type="checkbox"/> 北側斜線	
日影規制	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 (4.0m 4H/2.5H H10mを超える場合)	
その他地区・区域	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 埋蔵文化財包蔵地 文化財保護法 宅地造成工事規制区域 宅地造成等規制法 景観計画区域 (金剛・和泉葛城山系地域) 大阪府景観条例 屋外広告物条例許可区域 (金剛・和泉葛城山系区域) 大阪府屋外広告物条例 緑地面積規制あり 大阪府自然環境保全条例 地すべり危険区域内 (一部)	
道路種別	<input checked="" type="checkbox"/> 42条第1項 (1) 号 (幅員6.1m) 村道水分延命寺支線	
下水道	<input type="checkbox"/> 公共下水道処理区域 (<input checked="" type="checkbox"/> 内 <input type="checkbox"/> 外) <input type="checkbox"/> 浄化槽 <input type="checkbox"/> 汲み取り	
開発行為	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> 許可要 <input type="checkbox"/> 検査済証有 <input type="checkbox"/> 不要証明有 <input type="checkbox"/> 不要協議済)	

03.関係法令一覧

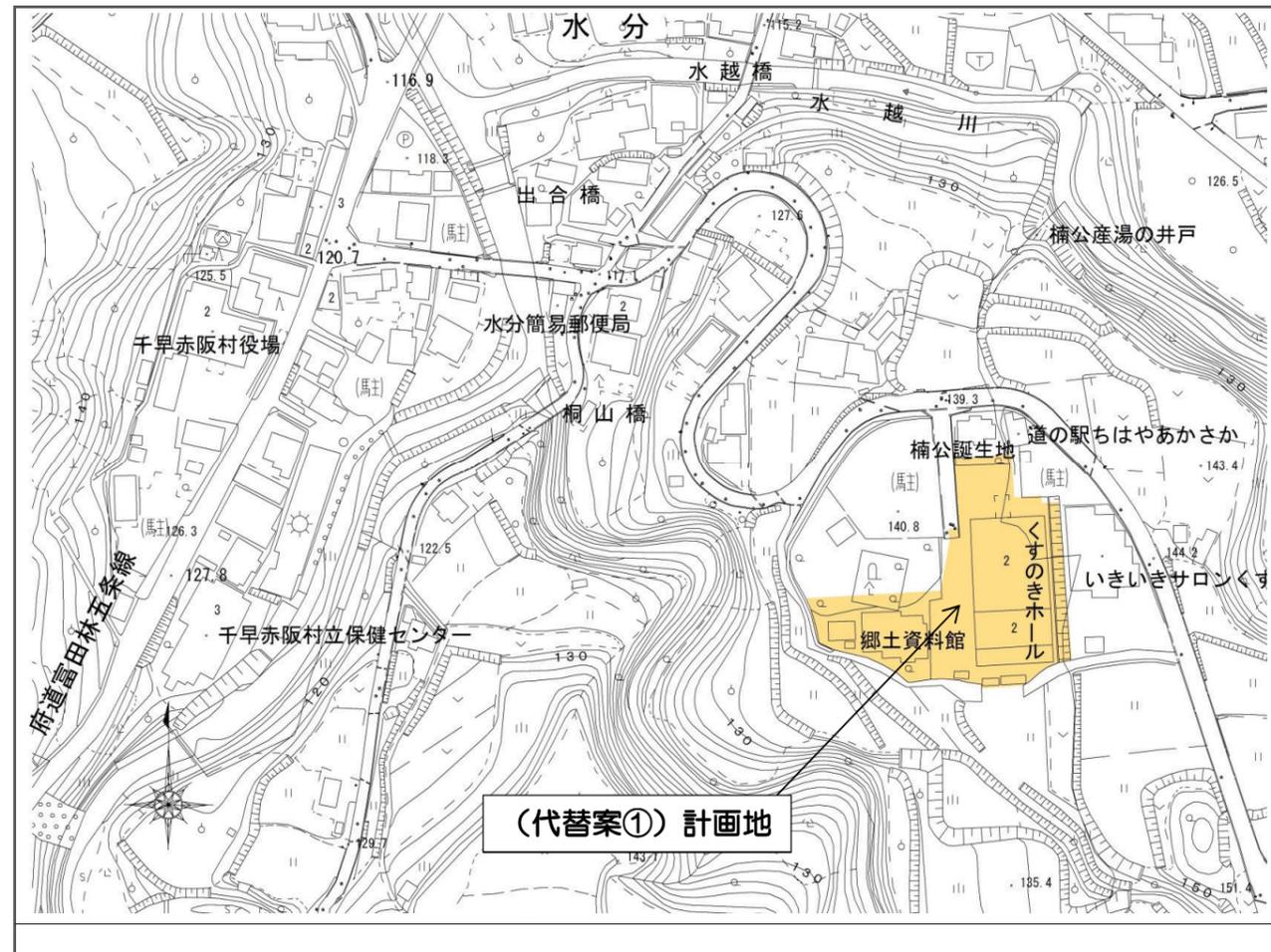
法令等	都市計画法	景観法
	建築基準法	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
	宅地造成等規制法	騒音規制法
	環境基本法	振動規制法
	消防法	労働安全衛生法
	下水道法	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
	電気事業法	危険物の規制に関する政令
	大気汚染防止法	電気設備に関する技術基準を定める省令
	水質汚濁防止法	文化財保護法
	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	土砂災害防止法
条例	大阪府建築基準法施行条例	大阪府屋外広告物条例
	大阪府景観条例	
	大阪府自然環境保全条例	
	大阪府生活環境の保全等に関する条例	

04.計画建物概要

建物用途	くすのきホール： 庁舎 (事務所)	郷土資料館： 庁舎 (事務所)
構造	鉄筋コンクリート造 (既設建物)	鉄筋コンクリート造 (既設建物)
階数	地上2階 (既設建物)	地上2階 (既設建物)
面積	1,996m ²	448m ²

02.付近見取図

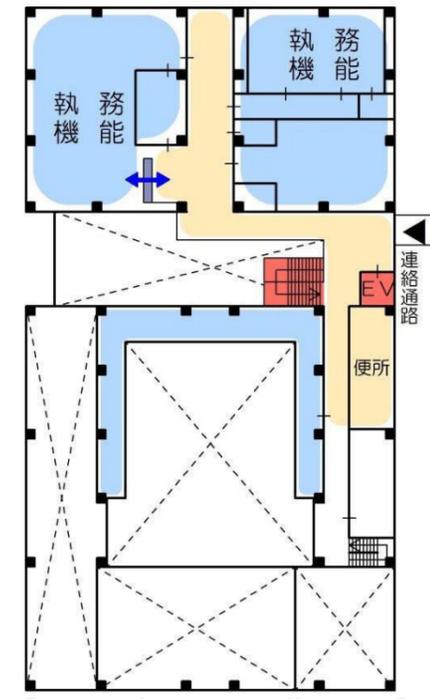
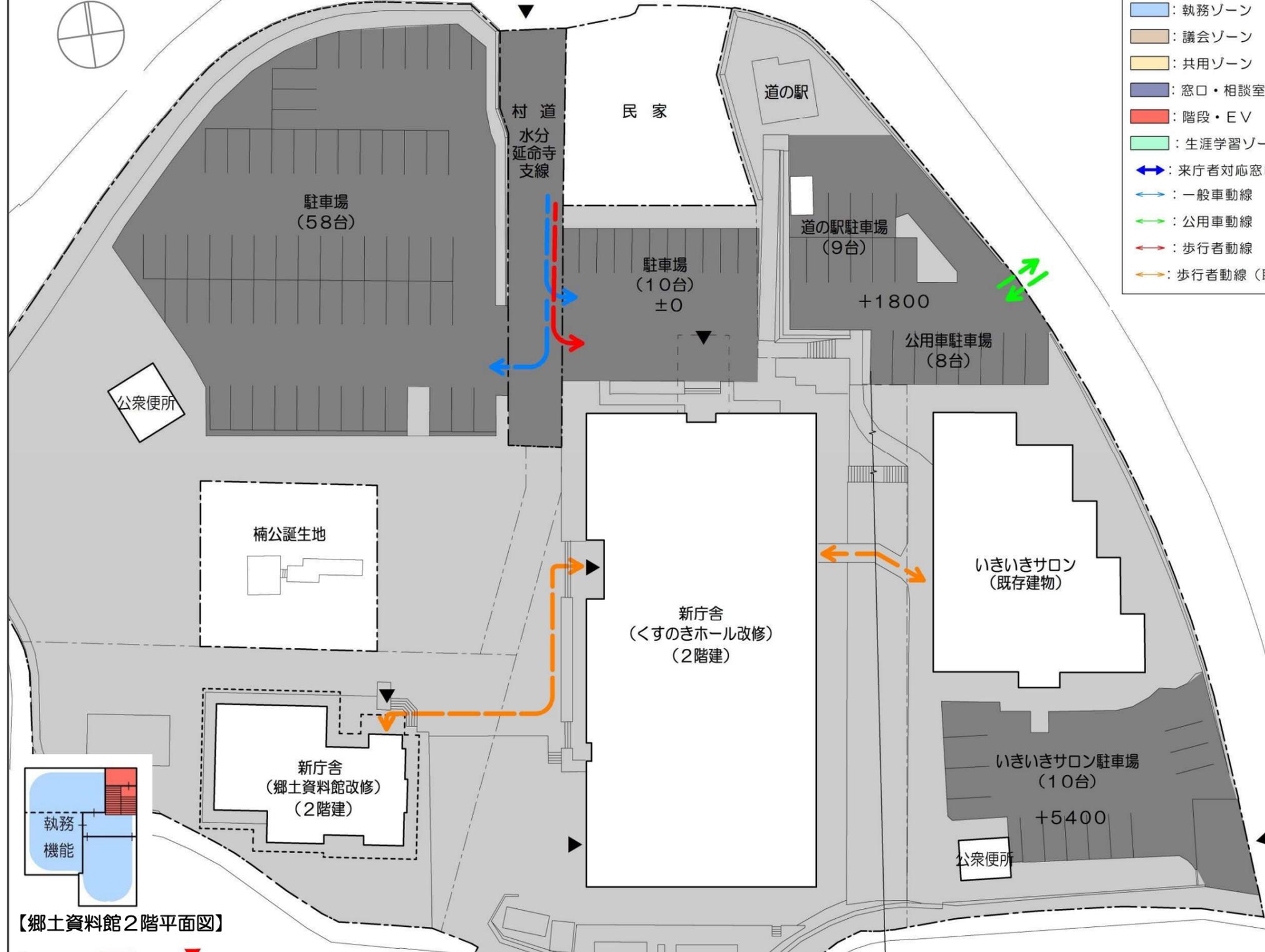
S=1:2500



05.代替案①の計画について

【計画概要】	<ul style="list-style-type: none"> 既存施設であるくすのきホールを改修する案で、生涯学習用途である現機能 (大ホール、会議室、図書室等) を縮小 (ホール：300人収容⇒200人程度) し、庁舎機能に改修する。また、隣接する郷土資料館も併せて庁舎に改修する。
【課題など】	<ul style="list-style-type: none"> ○=メリット、▲=デメリット ○現庁舎は、新庁舎への移転まで現状のまま執務可能なため、時間的・経費的にも効率が良い。 ▲現庁舎前面道路である府道富田林五条線からのアクセス道路は狭隘でかつバス路線からも外れており、庁舎へのアクセスは悪い。また駐車場のスペースは68台程度、いいききサロン・道の駅に27台程度と他案に比べると多いが、生涯学習機能と一体のため、現在の利用から考えると十分とは言えない。 ▲郷土資料館とくすのきホールは、外部空間を介して移動することとなり、職員等の動線は悪い。 ▲各用途の室面積は、ほぼ現状が確保されている程度で、大きな増は見込めないため今後収納スペースは別途検討が必要である。 ▲建物設備は、今回の改修でほぼ更新されるものの、現くすのきホール、郷土資料館とも築20年経過しており、他案よりも耐用年数から使用できる期間は短い。 ▲郷土資料館を庁舎へ改修すると、当初建設した際の補助金の返還が生じる (当初の目的が変わるため)。
※既設擁壁は、現在の法律に適合していないことが判明。また雨水排水量への対応が経路流末で取られていないことが明らかになっている。	

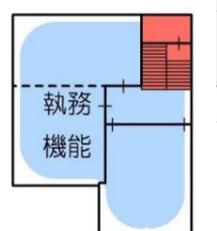
代替案①「くすのきホールを改修し、新庁舎に転用」



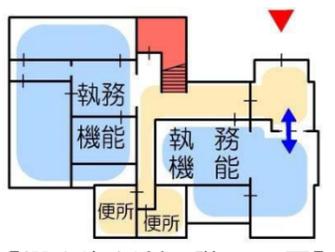
【くすのきホール2階平面図】



【くすのきホール1階平面図】



【郷土資料館2階平面図】



【郷土資料館1階平面図】

敷地地の利便性 (アクセス)

1. 現村道の拡幅は、地理的条件 (かけ地など) により困難。新設道路の整備 (既存擁壁改修含む) とするが、実現性が低い。
2. 整備の間は現状のまま。
3. 公共交通対策 (巡回バスなど) の検討。

郷土資料館全面改修

1. 展示室など郷土資料館機能の一部を新庁舎 (現くすのきホール) へ移転。
2. 1階は執務室、村長室、2階は会議室に改修。

くすのきホール全面改修

1. 1階を執務室 (窓口業務部署)、生涯学習機能に改修。
2. 大ホールを床がフラットな多目的ホールに改修し、郷土資料館機能の一部を移転するとともに、会議室などにも利用できるような利便性の向上を図る。
3. 舞台を議場に改修。
4. 2階は執務室に改修。