

## ① 用地の検討要素

建設用地について、様々な要素を多角的に検討します。市所有地の中から、一棟建に適した用地や、今後再開発の可能性がある用地を候補とし、下記の5つの要素を中心にバランスのとれた用地を検討します。

### 敷地面積

必要床面積を確保するのに充分で無駄の無い面積の用地とします。また、搬入ルート、駐車場等の外構デザインが合理的に計画できる必要があります。なお、変形敷地の場合、展示ホール（700㎡）などの内部空間に制約が生じる可能性があるため考慮が必要です。

### 周辺環境

美術施設と周辺環境との繋がりを重視します。周辺の街並みが、美術施設と調和したアーバンデザインへの展開を可能とすることが望ましいと考えます。周囲の環境を活かし、美術施設が地域に根ざすことが大切です。また、建設工事が容易に行え、建物のインフラが整備しやすい事も重要です。

### 利便性

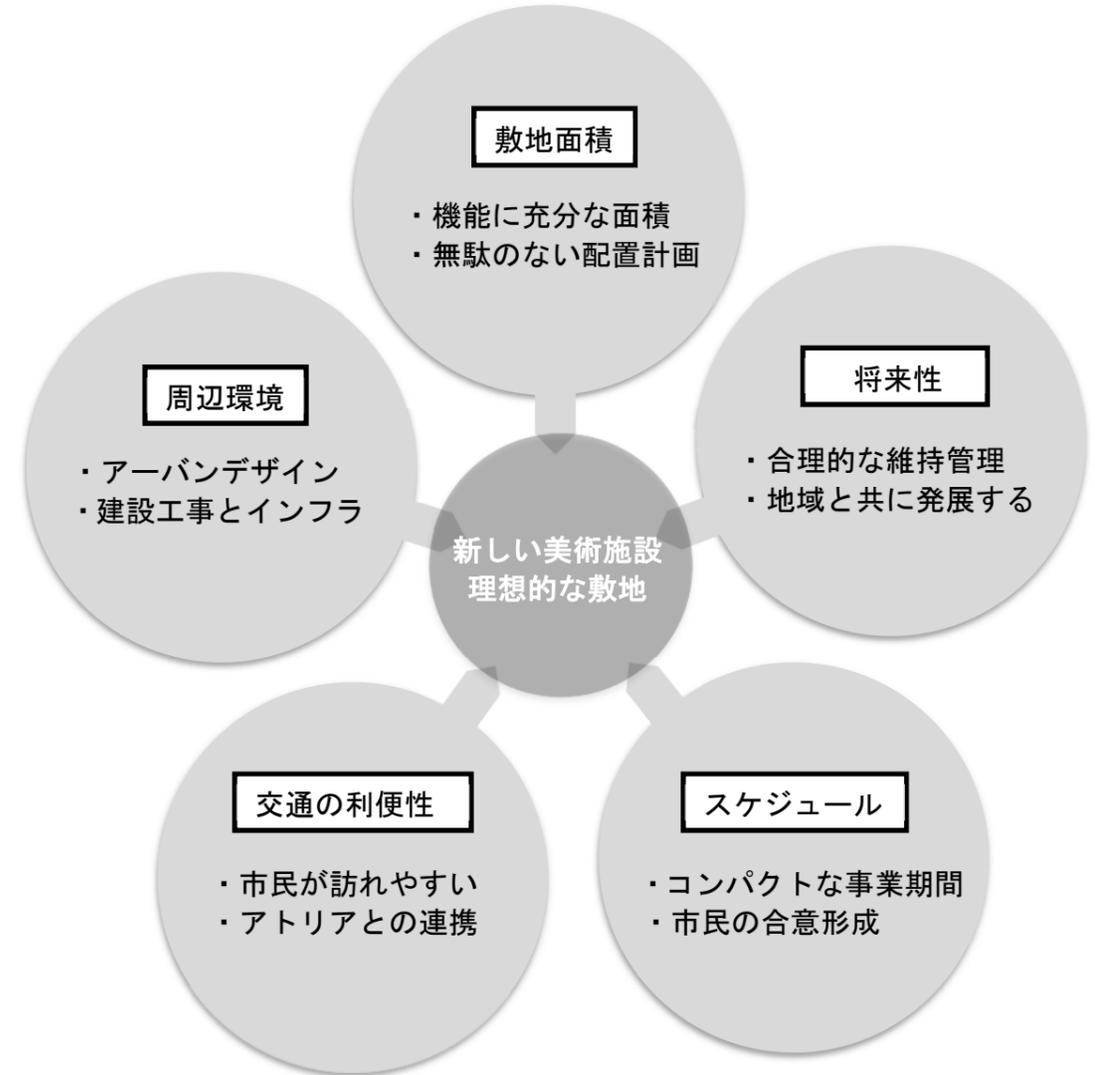
多くの市民が利用するためには交通の利便性が高いことが大切です。また、周辺施設との回遊性に配慮した動線計画・交通網の検討が必要です。アートギャラリー・アトリアとの連携が容易な立地が望ましいと考えます。

### スケジュール

用地の状況によっては着工までに期間が必要となります。用途地域変更等、行政手続きを伴う場合はその期間の他、市民の合意形成の期間を要する可能性があります。また再開発の手法を活用する場合は権利者との調整を速やかに行えることが必要です。コンパクトなスケジュールの組み立てを検討します。

### 将来性

長く市民に親しまれ、利用され続けていくためには、長期的な運営が持続可能で、周囲の環境とともに発展していく用地が望ましいと考えます。建設後の建物の管理、ランニングコスト低減や維持保全工事等の合理的な計画を考慮した敷地とします。



用地に必要な要素イメージ

## ② 用地の必要面積の検討

都市計画法及び建築基準法から、延床面積 4,300 m<sup>2</sup>の施設の建設に必要な敷地面積を検討します。

### (1) 建築基準法第 48 条による制約

4,300 m<sup>2</sup>の美術館が建設できる用途地域は下記の通りです。

第二種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域

### (2) 用途地域別建蔽率・容積率

上記の用途地域では建設可能な建築面積と延床面積が建蔽率と容積率で規定されています。

用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)
第二種住居地域	60	200
近隣商業地域	60	200
商業地域	80	400
準工業地域	60	200
工業地域	60	200

### (3) 最低必要敷地面積の考察

各用途地域において必要な敷地面積を算出します。それぞれ 1 階～ 4 階建ての場合を想定します。

#### ア. 商業地域以外の場合（建蔽率：60% 容積率：200%）

美術品搬出入ルート、駐車場（約 50 台程度）、外構等を延床面積の 30%（1,290 m<sup>2</sup>）と想定

階数	必要面積
1 階建	7,167 m <sup>2</sup>
2 階建	3,584 m <sup>2</sup>
3 階建	2,724 m <sup>2</sup>
4 階建	2,365 m <sup>2</sup>

※建物高さが 10m を超えるものについては日影等高さ規制が発生します。

※建築面積については展示ホールの配置計画等の検討が必要です。

#### イ. 商業地域の場合（建蔽率：80% 容積率：400%）

美術品搬出入ルート、外構、身障者・公用車等駐車場を延床面積の 10%（430 m<sup>2</sup>）と想定

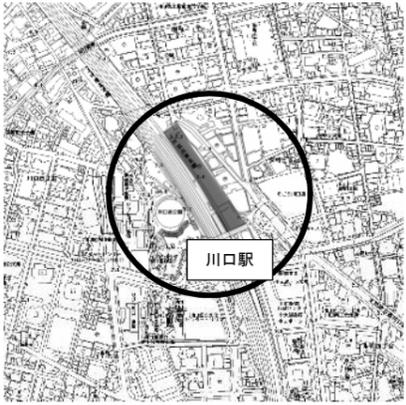
階数	必要面積
1 階建	5,375 m <sup>2</sup>
2 階建	2,688 m <sup>2</sup>
3 階建	1,864 m <sup>2</sup>
4 階建	1,505 m <sup>2</sup>

### ③ 用地の候補地

本市の所有地を調査した結果、都市計画法上の制約、土地利用が既に政策決定しているなどの理由により、建築可能な用地は下記の3箇所となりました。なお、都市計画決定された公園、グリーンセンター等、本来の目的を持っている市有地は建設が困難であることから除外しています。

#### ◆必要敷地面積が確保できる敷地

1		場所	西川口5丁目
	用途地域	第二種住居/近隣商業	
	現在の利用形態	UR川口仲町住宅・公民館・保育所	
	交通	川口駅から1,600m / 西川口駅から800m	
	状況	市に返還予定	
	面積	約4,200㎡	

2		場所	栄町3丁目 川口駅東口駅前
	用途地域	商業	
	現在の利用形態	駐車場他	
	交通	川口駅から70m	
	状況	再開発による土地利用を検討中	
	面積	約6,600㎡	

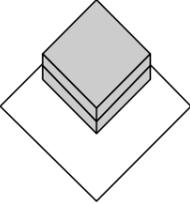
#### ◆再開発事業とすれば利用できる敷地

3		場所	栄町3丁目
	用途地域	商業	
	現在の利用形態	UR栄町住宅	
	交通	川口駅から340m	
	状況	再開発による土地利用を検討中 市に返還予定	
	面積	約1,085㎡	

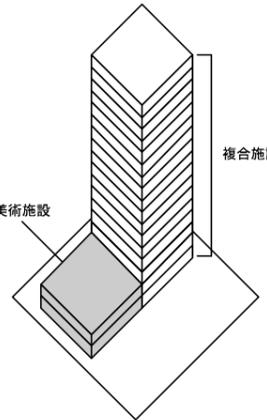
### ④建設方法と用地の関係

それぞれの敷地における建設方法（一棟建・再開発事業）について検討します。

#### A 一棟建として建設

	建 物	市所有地に一棟建
	建 設 費	Bより高額
	維持費用	Bより高額
	計画期間	比較的短期間で着工
	階 数	2～4階建
	備 考	建物と敷地で統一したデザインをつくりやすい

#### B 再開発事業として建設

	建 物	市所有地を含む再開発の一部に建設
	建 設 費	Aより安価
	維持費用	Aより安価
	計画期間	権利者の調整期間が必要
	階 数	分棟の場合2～4階建
	備 考	複合施設の利点を活かし、多くの集客が見込める 分棟、低層階、高層階等の配置バリエーションが考えられる。分棟の場合、階高、各種設備の設計の自由度が高い他、専用エントランスの設置が可能などの長所がある。再開発の状況によって最も有利な配置計画を行う必要がある。