

3. 管理施設の再検討

3-1. 管理事務所位置の再検討

管理事務所は、管理機能の中核施設として位置づけられるが、利用者と共有する空間を確保し、管理者と利用者がコミュニティを図れる空間が必要であると考えられることを踏まえ、配置については右図の通り5案を設定した。

①については、現状で湿地箇所であることから地盤改良を伴うこと、施設整備において公共下水道への自然流下ができないなどの問題がある。

②については、現在畑地として活用している箇所であること、施設整備において公共下水道については①と同様の問題がある。

また、田畑の復元・活用等一部試験施工の結果、生物の多様性が見られたことから①②案を除外し、残りの基本設計位置、A、Bの3地点を検討位置とした。

検討に際しては、基本設計時の評価項目に基づいて、「環境への負荷」「谷戸景観の保全」を考慮し、これらの項目に加え「身障者等への対応・アクセス」「近隣の住環境の変化」「施設整備費用」等、様々な視点からの評価検討を行った。

【環境への負荷】

建設時の基盤造成や周辺整備、公園の管理運営による自然環境への負荷が懸念されることから、建物配置が自然環境に与える影響についての視点で評価を行う。

【谷戸景観の保全】

景観検討の為に必要となる「視点」を、入口の広場空間にかかる園路上に設定し、その地点からの景観がどのように推移するかを現地で確認し、建物配置が景観に与える効果を調べ、谷戸景観を極力阻害しないための視点で評価を行う。

【身障者等への対応・アクセス】

だれもが利用できる公共施設として、利用者来園時に、すぐに案内対応ができることや、現状の自然環境を損わない範囲でのバリアフリーを考慮した設計を行うこと、建物の視認性とアクセスし易さ等により、建物の身障者等の利用への対応とアクセス性における視点で評価を行う。

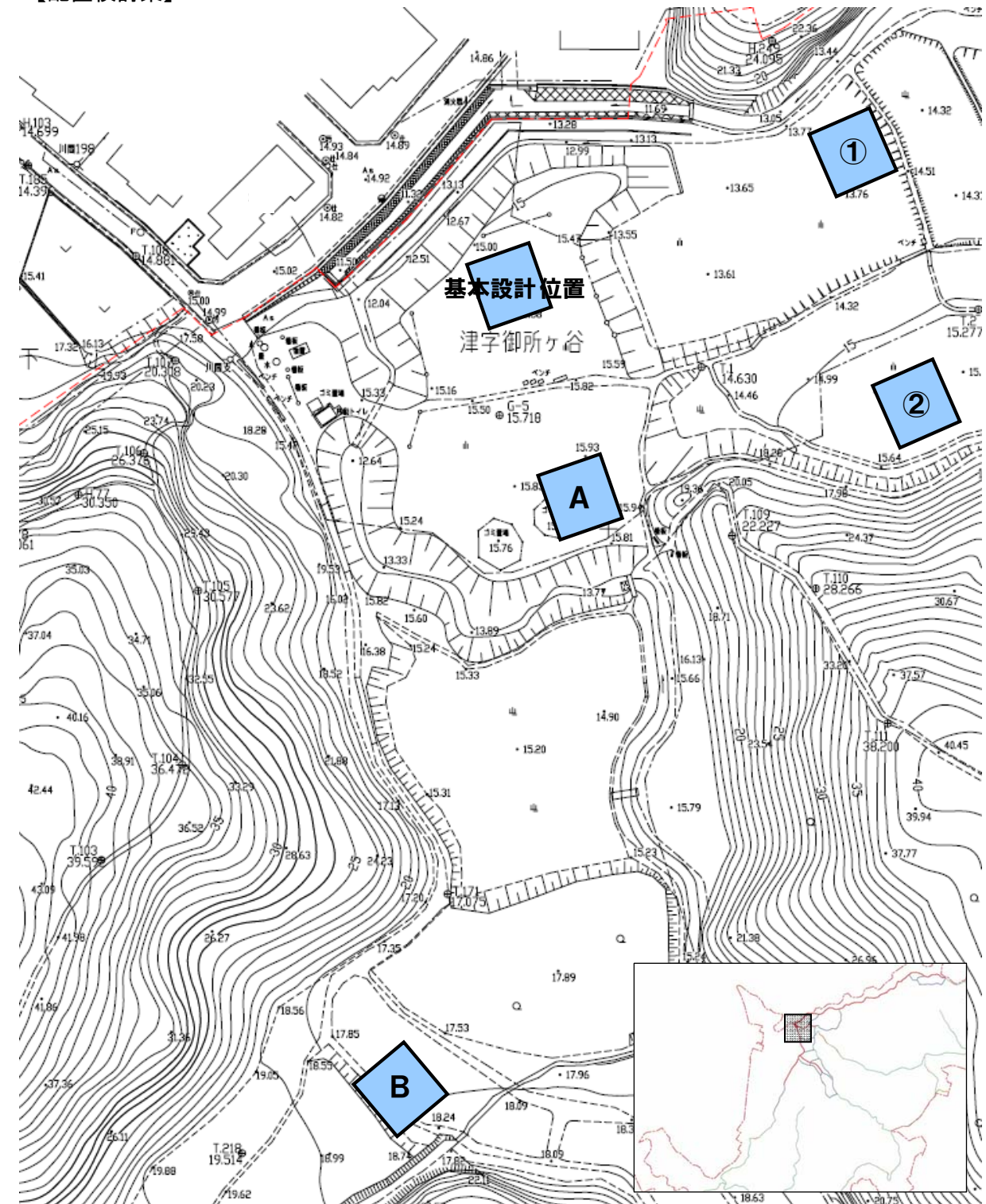
【近隣の住環境の変化】

開園後利用者が增多することが予想されており、周辺宅地に近い場所への建物配置による騒音やプライバシーの問題があり、運営活動が周辺住環境に及ぼす影響への配慮が求められていることから、近隣への配慮の視点で評価を行う。

【施設整備費用】

公共事業として建物配置案毎のコスト性の評価を行う。道路からの距離が離れることにより増大する、園路・上下水道・電気等の整備費を想定して算出し評価する。また、基盤造成等の有無によるコスト評価を行う。

【配置検討案】



前頁で整理した評価検討項目に沿って、それぞれの案に対しての評価点に基づく検討整理を行った。
施設整備費用については、基本設計案をベースと考え、基本設計案から増加すると想定される工事内容の概算費用により検討した。

【各案の比較表】							
評価検討項目	環境への負荷	谷戸景観の保全	身障者等への対応・アクセス	近隣の住環境の変化	施設整備費用	評価点	総合評価
検討の視点	・地盤造成等による負荷 ・管理運営による負荷	・谷戸（御所谷）景観への影響 ・谷戸（竹ヶ谷）景観への影響	・身障者等への対応性 ・視認性とアクセスのし易さ	・周辺住環境への影響	・工事用仮設道路等の有無 ・設備配管の費用		
基本設計案	○：造成の必要が無く、環境への影響少ない ○：入口部に立地し、人や車両の出入りによる影響は少ない	△：御所谷戸景観にかかり、一部阻害する ○：竹ヶ谷戸景観にかからず阻害しない	○：入口や広場に近く、高低差なく身障者等への対応が容易 ○：入口や広場に近く、容易に視認でき、アクセス、運営、作業利用に適す	×：近隣宅地の環境に影響が及ぶ可能性がある	○：工事用仮設道路の必要がない ○：設備配管がコンパクトに設置でき、汚水も自然流下が可能	○：7 △：1 ×：1	○
A案	○：造成の必要が無く、環境への影響少ない ○：入口部に立地し、人や車両の出入りによる影響は少ない	○：御所谷戸景観にかからず阻害しない △：竹ヶ谷戸景観にかかり、一部阻害する	○：入口や広場に近く、高低差なく身障者等への対応が容易 ○：入口や広場に近く、容易に視認でき、アクセス、運営、作業利用に適す	△：近隣宅地からある程度距離があり、住環境への影響は限定的と考えられる	○：工事用仮設道路の必要がない ○：設備配管がコンパクトに設置でき、汚水も自然流下が可能	○：7 △：2 ×：0	◎
B案	×：敷地の基盤造成が必要で、環境への負荷がある ×：奥地に立地するため、人や車両の出入りによる環境への負荷が大きい	○：御所谷戸景観にかからず阻害しない ○：竹ヶ谷戸景観にかからず阻害しない	×：入口や広場から遠く、身障者等対応に支障あり ×：入口や広場から遠く、全く視認できず、アクセスや運営、作業に不適	○：宅地から十分な距離があり、住環境への影響は殆ど無い	×：工事用仮設道路の必要がある ×：距離が長いため、設備配管等の延長分の費用増	○：3 △：0 ×：6	×

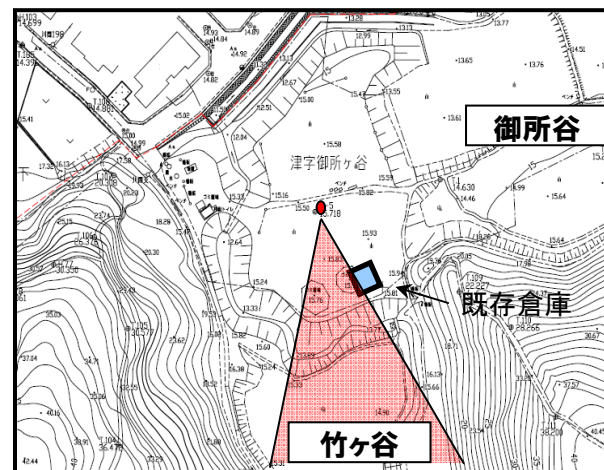
【まとめ】
A案は、基本設計案と同様に入口広場での配置であり、基本的には施設整備費用は基本設計と同等である。
B案は、入口広場から奥まった位置にあること、また、現況地盤が林地であることから、基盤造成や環境負荷の低減等の対応が求められる。加えて、仮設の工事用道路の設置及び給排水電気管路等の延長が伸た分費用が加算され、A案より多額の施設整備費を必要とする結果となった。
また、A案と基本設計案を比較すると、A案では広場の宅地側に植栽を施し、目隠しを行うことにより近隣に配慮することが可能である。
以上の結果を踏まえ、「A案」を最も高く評価し、同位置に設置するものとした。

【管理事務所の谷戸景観への影響についてのシミュレーション】

A案とする際、宅地から極力遠ざける位置とすると共に、谷戸景観（御所谷、竹ヶ谷）へ配慮するため、広場内に仮想視点を設け、次の通りシミュレーションを行い検討した。

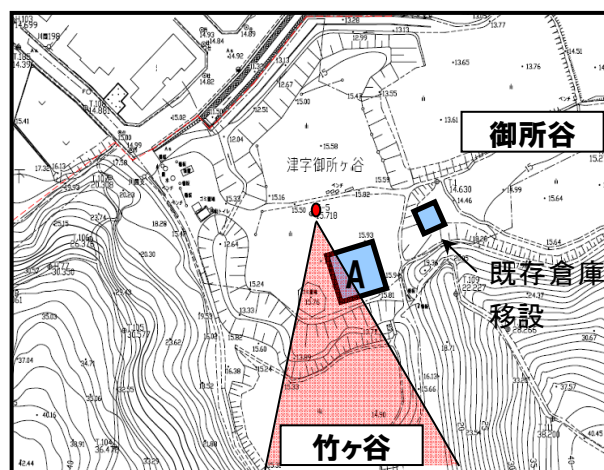
視点方向：竹ヶ谷方面（現況）

竹ヶ谷方面の現況は次の通り。



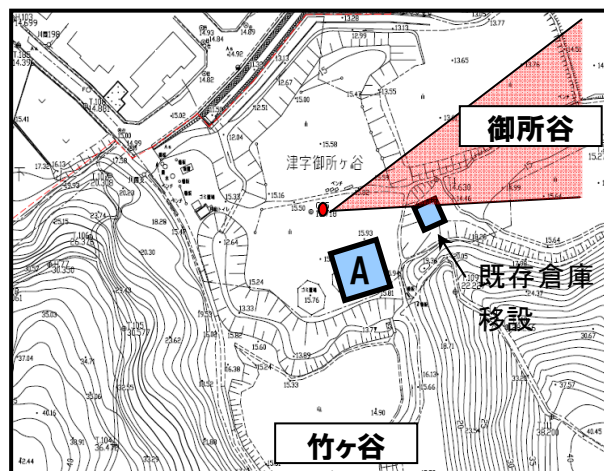
視点方向：竹ヶ谷方面（管理事務所配置後イメージ）

既存倉庫位置に配置し、極力山側へ寄せると共に、建物高さを低くし、屋根勾配を稜線に合うように設定することで、谷戸への景観を確保することができる。



視点方向：御所谷方面（管理事務所配置後イメージ）

管理事務所が谷戸景観を阻害することはない。



3－2．施設構成の再検討

管理事務所内の施設構成については、基本設計では基本計画に基づき必要最低限の管理運営が可能な機能と規模で計画を行っていたが、実施設計において、現在行っている田畑の復元等保全活動の実態を踏まえ、必要な機能について改めて設定し、基本設計との比較・精査を行い、次の通りの機能及び規模とした。

【事務室】

基本設計においては、鎌倉市：3名（事務・経理関係責任者×1、施設整備・維持管理関係責任者×1、一般・雑務等関係責任者×1）市民団体（ボランティア団体）：3名（事務・経理関係責任者×1、施設整備・維持管理関係責任者×1、一般・雑務等関係責任者×1）計6名の使用を想定していた。

実施設計においては、事務室内の管理スペース（給湯室含む）と管理運営に関する会議等を目的とした集会スペースを分離し、個別の機能毎に人数を設定し、規模を算出した。

●管理スペース（給湯室含む）

管理者：2名（責任者×1、施設整備・維持管理関係責任者×1）として規模を算出した。

①基準面積＝3.3㎡×換算人数（管理者：2名）=3.3×2=6.6㎡

②通路＝基準面積の30%=6.6×0.3=1.98㎡

③管理スペース＝基準面積+通路スペース（①+②）
＝6.6+1.98=8.58㎡

④給湯室＝5.0㎡

③+④＝13.58㎡

実施設計においては、管理スペースと給湯室を一部兼用することとし11.3㎡とした。

※出典：環境省自然環境局自然環境整備課（2001）「自然公園等事業技術指針」
国土交通省官庁営繕関係統一基準 「新営一般庁舎面積算定基準」

●集会スペース

鎌倉市：3名（担当課責任者：1名、担当者:2名）、市民等：17名（市民：2名、市民活動団体等：15名）として規模を算出した。

集会スペース＝換算人数÷人口密度（会議場想定）
＝20人÷0.5人/㎡=40㎡

実施設計においては、上記面積を参照し、40.2㎡とした。

※出典：社団法人日本建築学会 「建築設計資料集成3 単位空間Ⅰ」

【トイレ】

基本設計における穴数の算出は次の通り。

穴数＝最大時利用者数（最大時同時利用者数）×便所利用率
＝290×1.25%
≒4穴（男子1穴、女子2穴、みんなのトイレ1穴）

実施設計においては、市内公園設置事例を参照し、故障時においても最大利用者数に対応できるように5穴（男子2穴（大・小）、女子2穴、みんなのトイレ1穴）とした。

実施設計において、トイレの必要面積を次のとおり算出した。

①基準面積＝2.2m×2.2m=4.84㎡

②配管スペース＝基準面積の10%=4.84㎡×0.1=0.484㎡

③通路スペース＝基準面積の30%=4.84㎡×0.3=1.452㎡

④みんなのトイレ＝基準面積+配管スペース+通路スペース
≒7.0㎡（①+②+③）

⑤その他トイレ＝3.5㎡×穴数（男子2穴、女子2穴）=3.5㎡×4穴=14㎡

④+⑤＝21.0㎡

実施設計においては、上記面積を参照し20.8㎡とした。

※出典：神奈川県「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」
国立公園局「国立公園 計量計画の概要」

【更衣室】

基本設計においては、施設の機能として計上されていない。

基本計画においては、「管理棟に必要な機能」として位置づけられており、その後の管理運営組織の活動内容に合わせて機能設定の見直しを行なうこととしている。

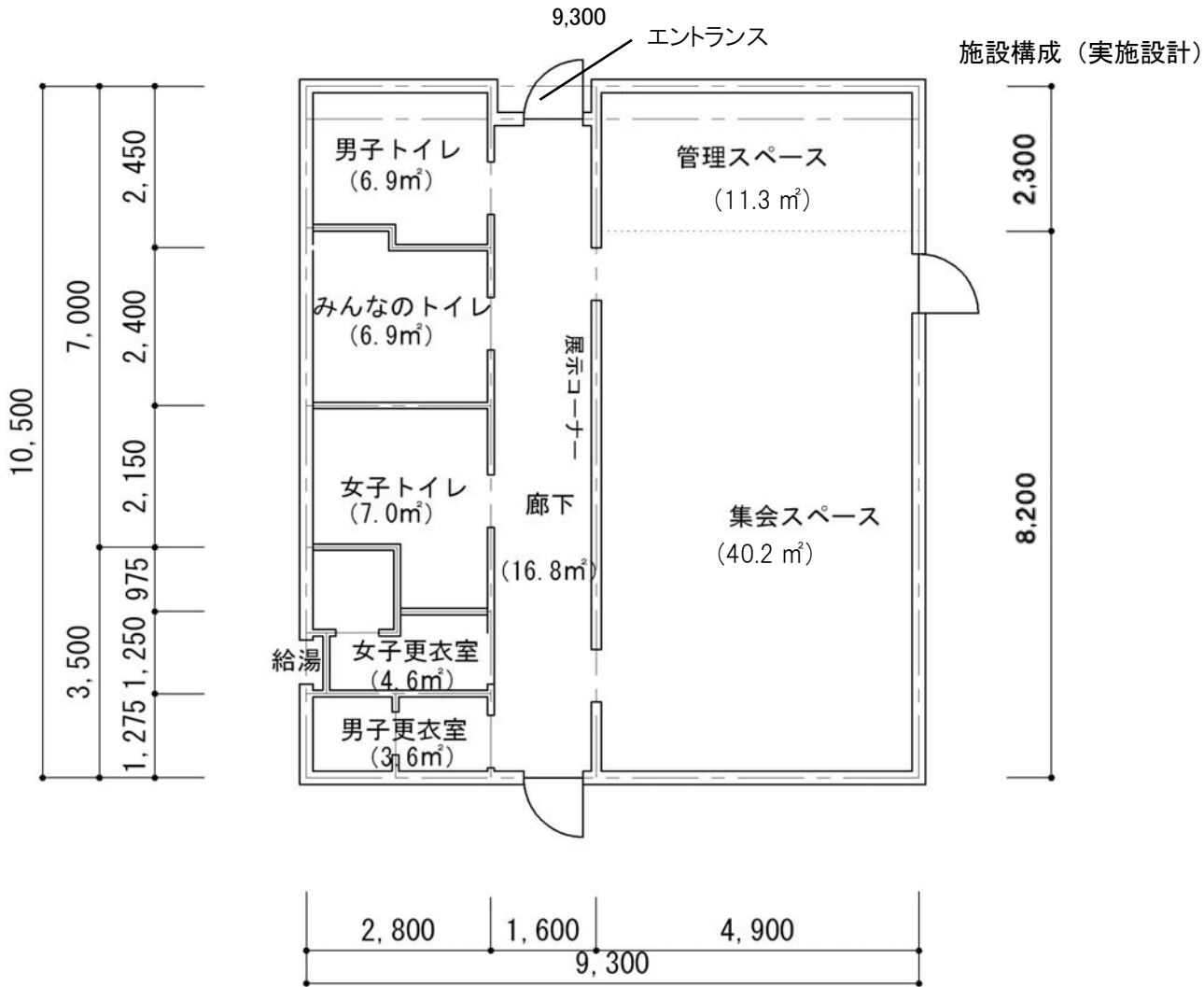
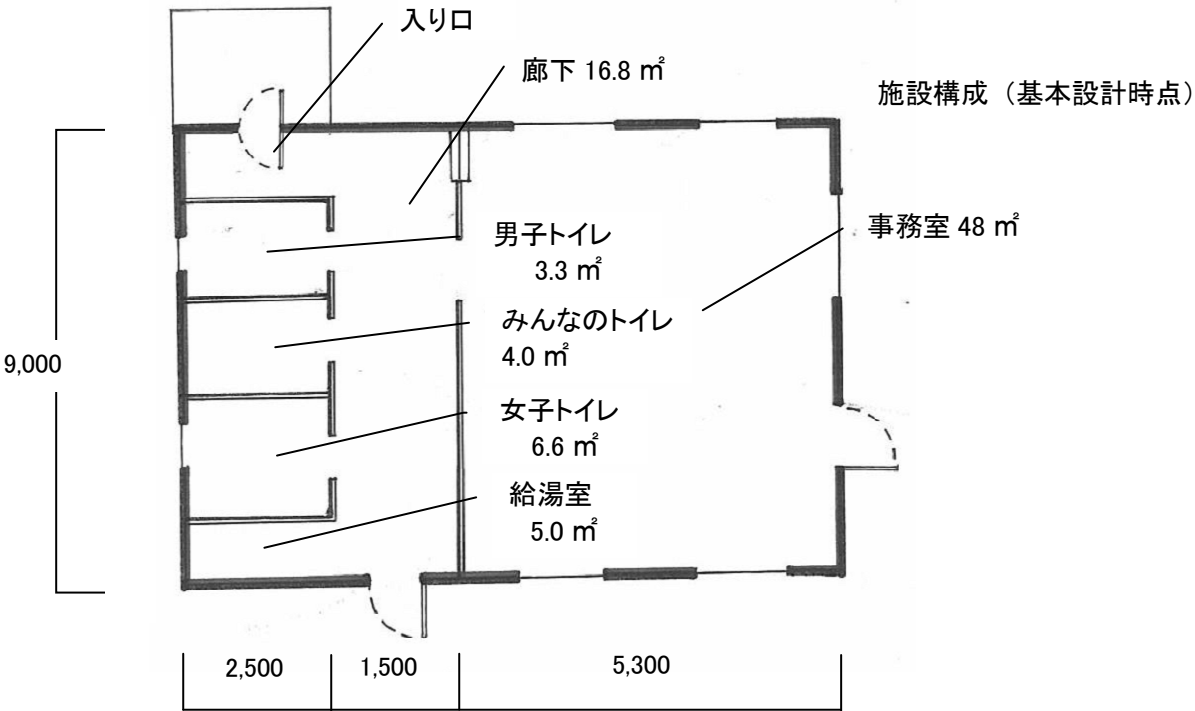
実施設計においては、田畑の復元等保全活動の実態を踏まえ、8.2㎡とした。

【施設規模比較表】

機 能		基本設計(㎡)	実施設計(㎡)	検討内容等
事務室	管理スペース	48.0	11.3	2人常駐を想定
	集会スペース	0.0	40.2	会議等の利用を想定
給湯室		5.0	0.0	給湯室使用時は管理室の椅子机等を移動し兼用を図る。（管理スペースに含む）
みんなの、トイレ		4.0	6.9	壁芯寸法2.2m、配管スペース率1.1（30%を通路として加算） 2.2m×2.2m×1.1×1.3=7.0㎡
男子トイレ		3.3	6.9	トイレ穴数当り面積3.5㎡ 2穴×3.5㎡=7.0㎡
女子トイレ		6.6	7.0	トイレ穴数当り面積3.5㎡ 2穴×3.5㎡=7.0㎡
更衣室（男女別）		0.0	8.2	保全活動の実態を踏まえ必要となった機能
収穫物の乾燥と一時保管所		0.0	0.0	既存倉庫を活用
道具類の倉庫		0.0	0.0	既存倉庫を活用
通路等		16.8	17.2	エントランス等を含めた面積
合計		83.7	97.7	

※小数点以下第二位四捨五入

【施設構成図】

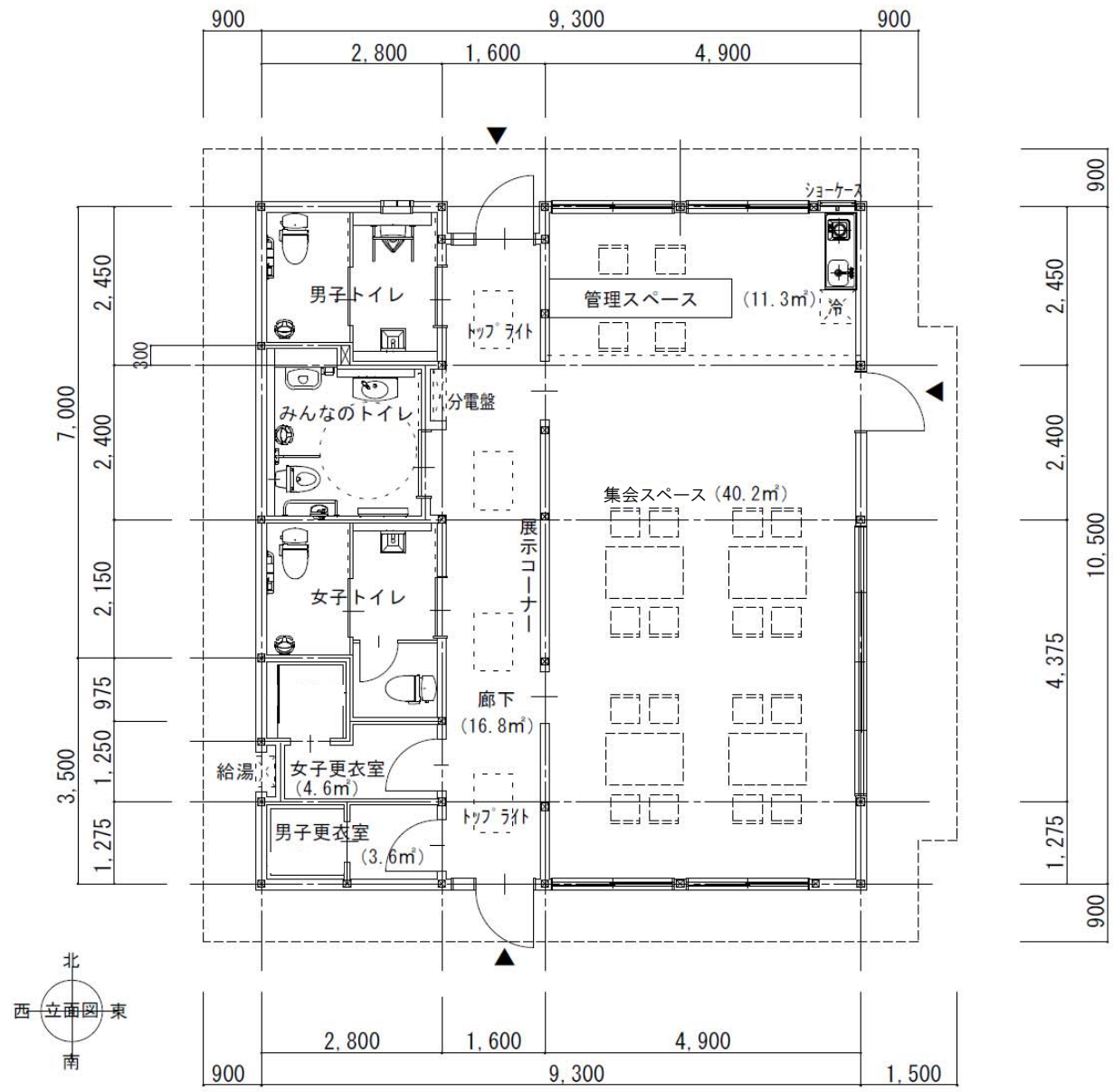


3-3. 管理事務所の意匠の検討

基本設計においては、谷戸の景観に合った農的なデザインとするとしており、実施設計においても同様とした。また、形態については越屋根をやめ、全体高さを低くし、また、切妻屋根の妻の向きを谷戸(竹ヶ谷)方向とすると同時に軒高をおさえることで、谷戸景観に配慮したものとする。

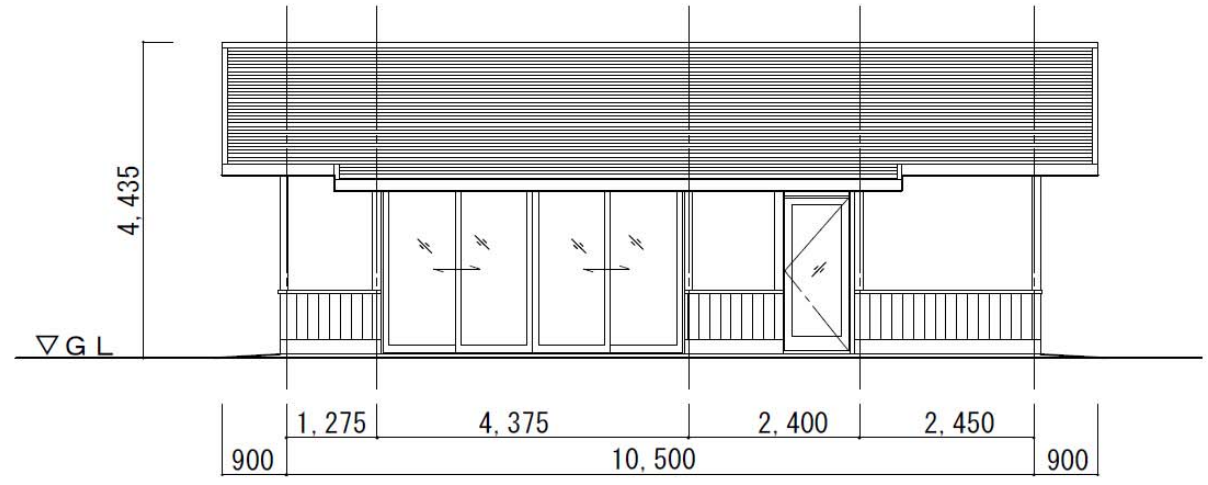
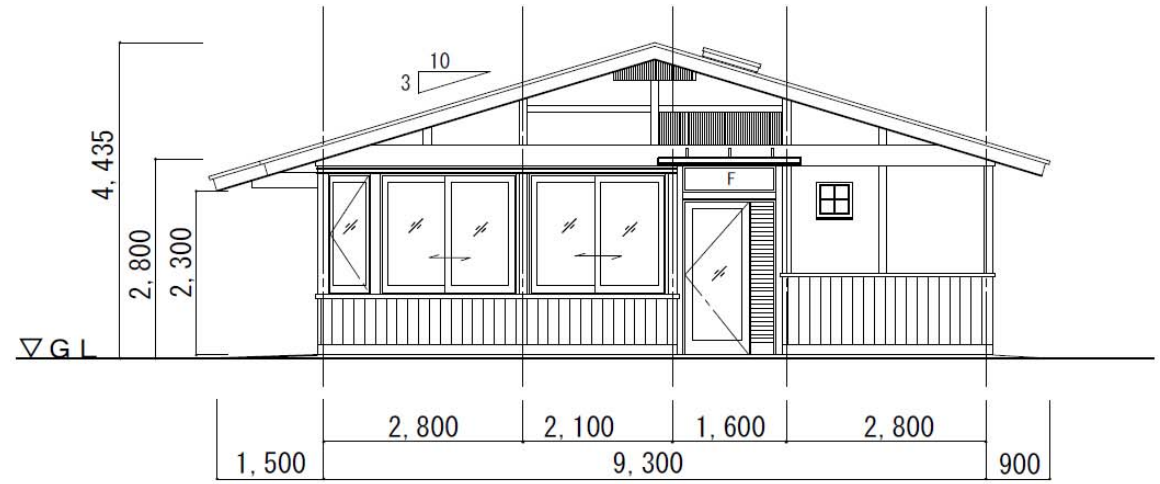
3-2. ～3-3. までに検討した内容を踏まえ作成した計画図を、次ページの通り示す。

●管理事務所計画図



平面図 S=1/100
(延床面積 : 97.7 ㎡)

外 部 仕 上 表	
屋 根	アスファルトルーフィング940ニ層敷きの上、 平形屋根スレート葺き α 5.2(一文字)
外 壁	(上部) 珪酸カルシウム板 α 9の上EP、 見切り縁 : ひのき
	(下部) 木調無石綿窯業系サイディング張り α 16 縦張り
巾 木	顔料入りラスモルタル刷毛引き仕上 t35 H=200 (全周)
軒 裏	化粧垂木、化粧野地板表し 耐候性防腐剤塗布3回塗り(2回+タッチアップ)
外部作業場	床 : 公園園路床仕上に準ずる
そ の 他	外部建具 : 鋼製建具、アルミ製建具、ガラスブロック窓
	内部建具 : 鋼製ドア、鋼製ハンガードア、ソリッドパネル板 (トイレブース)
	トップライト : アルミ製
	庇 : 既製品
	ピクトサイン : ステンレス製 (トイレサイン、触知案内板、室名板)



3-4. 管理事務所配置計画図

- 既存常緑樹（主にネズミモチ）
- 既存落葉樹（主に雑木）
- 新規植栽（シラカシ H2.0m）
盛土（H1m、のり勾配 1:2）
上部とその背面に植栽