



## 具体的事業の検討資料

---

世界遺産登録区域(日光広域図)



[出典:日光市教育委員会 世界遺産ホームページより]

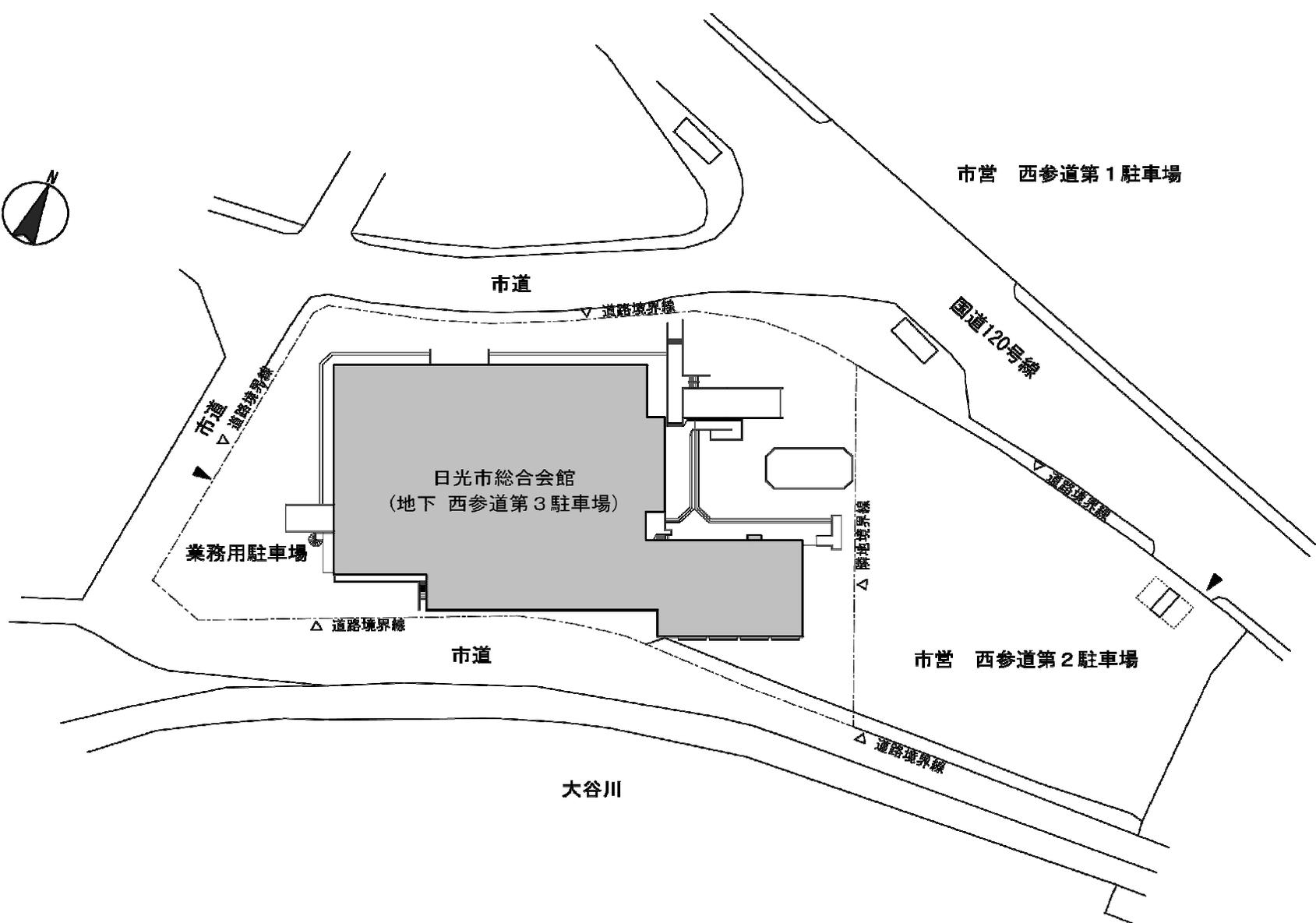
史跡日光山内の砂防法・河川法・自然公園法区域図



[出典:史跡 日光山内 保存管理計画(日光市教育委員会)より]

## 【日光総合会館敷地の《法令等》による施設整備等の制限】

根拠法令	原則	建築行為等への制限	許可・届出等
文化財保護法	<p>○該当なし</p> <p>※日光総合会館の敷地自体は世界遺産登録区域外の緩衝地帯（バッファゾーン）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・文化財保護法上の直接的な規制はない。</li> <li>・ただし、世界的流れから、世界遺産から見える範囲の大きな建造物の整備については、大きさや色調等の配慮が必要。</li> <li>・自然公園法の制限の範囲で建物整備する場合は事前に文化庁への報告が求められる。</li> </ul>	※報告
自然公園法	<p><b>日光国立公園 普通地域</b></p> <p>優れた自然の風景地を保護するため、諸行為について制限される。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高さ制限25m以下で指導</li> <li>・建ぺい率30%以下で指導</li> </ul> <p><b>《建築物についての取扱要件》</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・規模：最後部の高さ13m以下</li> <li>・屋根：2/10以上の勾配、色彩</li> <li>・壁面：自然素材、色彩</li> </ul> <p>※施設利活用計画における建築物が、高さ13mまたは延床面積1000㎡を超える場合は届出等が必要。また、計画内容によって、規制等もあることから、日光国立公園管理事務所への相談が必要。</p>	届け出
都市計画法	都市計画において当該施設は日光市都市計画駐車場として位置づけられている	<ul style="list-style-type: none"> <li>・名称、位置、区域、面積等に変更が生じる場合は、都市計画の変更手続きが必要。</li> <li>・日光市都市計画駐車場：西参道第2駐車場（面積約7,000㎡・162台）</li> <li>・用途区分：商業地域 建ぺい率 80% 容積率 300%</li> </ul>	手続き
景観法	<p><b>※景観計画による規制あり</b></p> <p>良好な景観を国民共通の資産として認識し、地域の自然、歴史、文化等と生活、経済活動との調和により形成するものとして、良好な景観形成のための具体的な規制や支援を定める。</p>	<p><b>日光市景観計画 景観重点区域(西町地区)</b></p> <p>※景観計画による規制あり（以下計画から関連事項抜粋）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物等の高さ 軒高15m以下</li> <li>・建築物等の意匠・色彩・素材についての各種基準あり。</li> <li>・高架水槽等の建築設備や駐車場等の付帯施設については、道路等から容易に望見される位置に露出しない。</li> <li>・やむを得ず露出する場合には、周囲の景観と調和のとれたものとするか、目隠し等の工夫を行うものとする。</li> </ul>	—
建築基準法	<b>※施設利活用計画に応じた規制あり</b>	<p>《駐車場として利活用する場合》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自動車車庫は特殊建築物に該当。</li> <li>・3階以上の自動車車庫は耐火建築物としなければならない。</li> <li>・150㎡以上の自動車車庫は耐火建築物、又は準耐火建築物としなければならない。</li> </ul>	—
土砂災害防止法	○該当なし		—
バリアフリー新法	<p><b>※施設利活用計画に応じた規制あり</b></p> <p><b>※バリアフリー整備ガイドライン有り</b></p>	<p>《駐車場として利活用する場合》</p> <p>下記の条件に該当する場合、特定路外駐車場とみなされる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一般公共の用に供されるもの</li> <li>・駐車スペースの面積が500㎡以上</li> <li>・利用料金を徴収するもの</li> </ul>	—



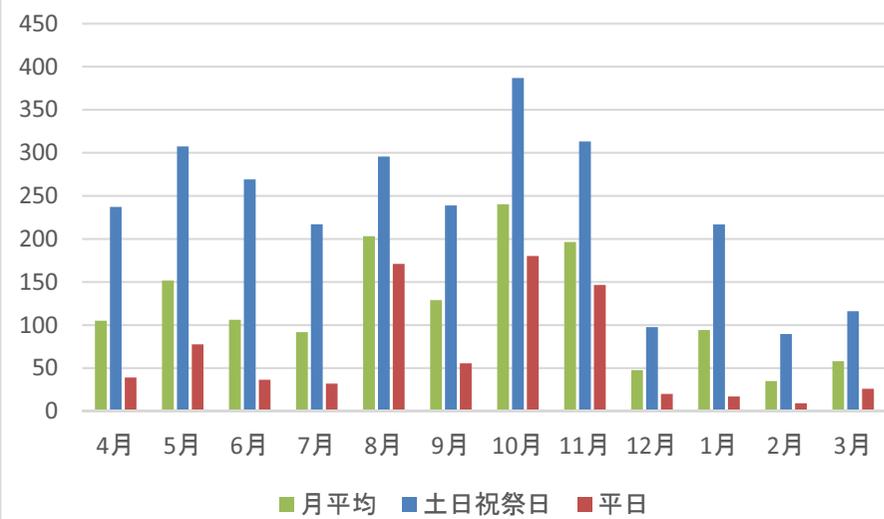
敷地面積	約7,900㎡(市営西参道第2・第3駐車場と一体敷地)
日光総合会館	○構造:鉄筋コンクリート造、○階数:地上2階、地下1階、○延床面積:5,679㎡
西参道第2・第3駐車場	○駐車区画数:約162台(総合会館地下駐車場:第3駐車場含む) ○駐車場設備:係員詰所(料金徴取) ○管理方法:現在「日光総合会館・市営駐車場(西参道第1～第3駐車場、日光駅前駐車場)」を一体で指定管理。

# 西参道第2・第3駐車場(日光総合会館側)平成30年度利用状況

## 【月別 「月/平日/休日」利用台数(1日当たりの平均台数)】

「月別/平日/休日別」1日平均駐車台数

(単位:台)

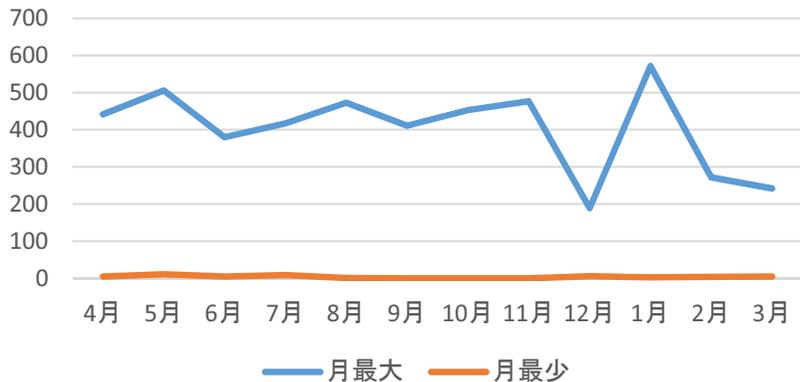


	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
月平均	105	152	106	92	203	129	240	197	48	94	35	58
土日祝祭日	237	308	269	217	296	239	387	313	98	217	90	116
平日	39	78	37	32	171	56	180	147	20	17	9	26

## 【月別 1日「最大/最少」利用台数】

月別最大/最少台数

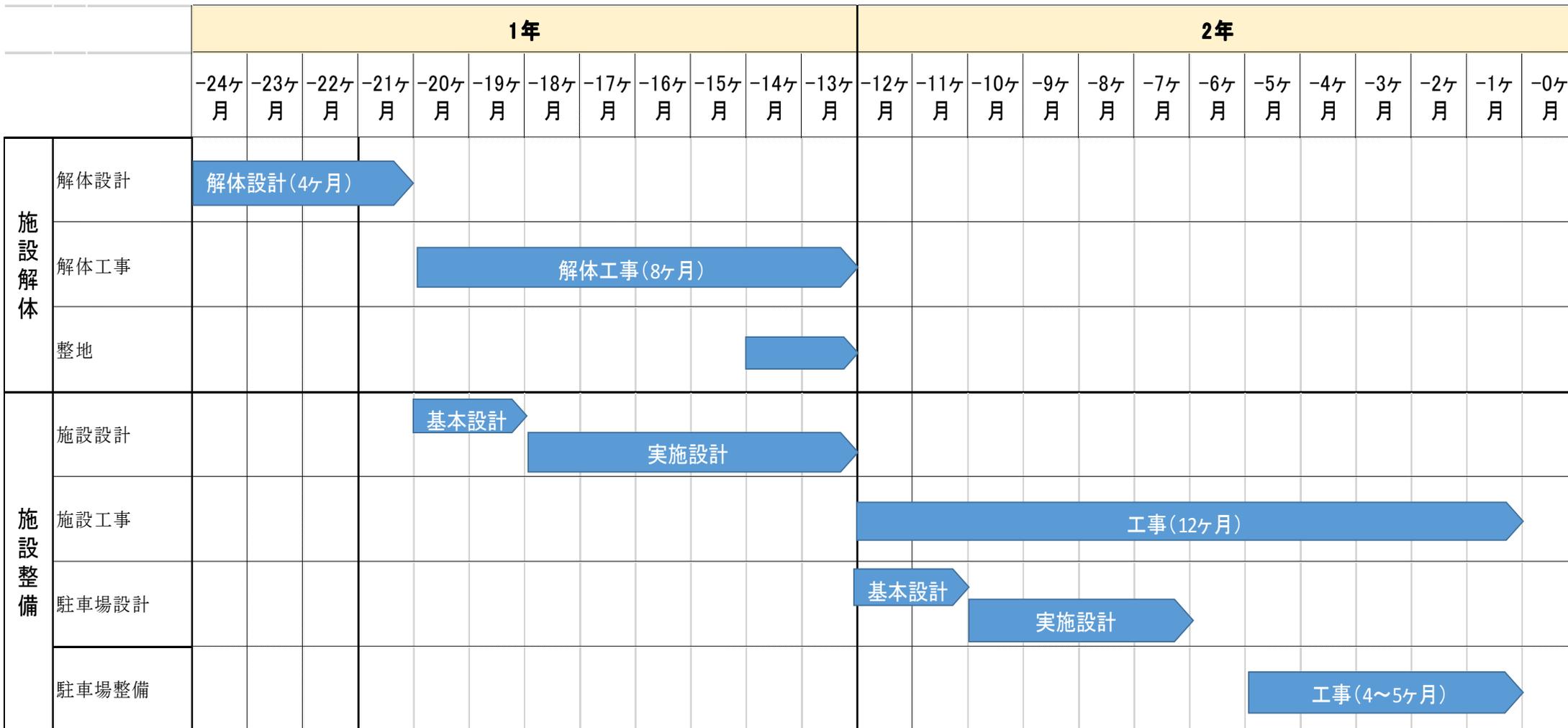
(単位:台)



	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
最大	442	506	380	417	473	411	453	477	189	572	272	242
最少	5	11	5	9	1	0	0	0	6	3	4	5

# 日光総合会館跡地活用整備関係スケジュール(目安)

≫駐車場とホール機能を直営で整備する場合の例≪



○解体費用概算 約1億8千万円 (積算根拠:延床面積×RC造 解体単価3万2千円/㎡)

## ≪注意事項≫

\* 上記スケジュールは解体並びに施設整備の期間を目安としてみるための想定したものであり、**事前・事中の関連する事務等(発注事務・議会等対応)については含んでいません。**

\* 解体設計並びに解体工事の期間については、アスベスト含有の場合。(アスベスト含有調査は事前に行う。)

\* 総合会館建屋の解体にあたっては、敷地内第2駐車場(平面駐車場)の一部を除き使用可能と考えられる。

\* 施設解体後の跡地の整備に関しては、繁忙期の駐車場営業に影響が少ないことを前提としたスケジュールリングが求められる。

《 当該地跡地に必要な機能(整備内容) ※意見から項目だけ抜粋 》

- ①駐車場機能    ②ホール機能(多用途活用)    ③公共交通等のハブ機能  
④その他の機能

	整備内容の組み合わせパターン	備考
<b>A</b>	①駐車場機能のみ	
<b>B</b>	①駐車場機能 + ②ホール機能(多用途活用)	
<b>C</b>	①駐車場機能 + ②ホール機能(多用途活用) + ③公共交通等ハブ機能	
<b>D</b>	①駐車場機能 + ②ホール機能(多用途活用) + ④その他の機能	
<b>E</b>	①駐車場機能 + ②ホール機能(多用途活用) + ③公共交通等のハブ機能 + ④その他の機能	
<b>F</b>	①駐車場機能 + ③公共交通等のハブ機能 + ④その他の機能	

## ① 駐車場機能

駐車場タイプ	建築面積3,000㎡(4,000㎡) 想定駐車台数	整備費用試算 ( )内は建築面積4,000㎡の場合
平面	約150台(約200台)	約3,000万円(約4,000万円)
1層2階 自走式立体駐車場	約240台(約320台)	約4億2千万円(約5億6千万円)
2層3階 自走式立体駐車場(高さ約9m)	約360台(約480台)	約6億3千万円(約8億4千万円)
3層4階 自走式立体駐車場(高さ約12m)	約480台(約640台)	約8億4千万円(約11億2千万円)

(現西参道第2・第3駐車場の面積：  
約3,000㎡ 普通乗用車162台)

### 《注意事項》

- (1) 想定台数：1台当たりの必要面積 「20~25㎡」で算出。
- (2) 整備費用算出根拠：平面駐車場は10,000円/㎡で試算(近年の整備実績ベース)  
自走式立体駐車場は 築造×70,000円(築造=建築面積×階層) 駐車場整備業者HPより
- (3) 上記金額には、杭工事、地盤改良工事等は含んでいない。
- (4) 上記整備費用は目安であり整備工法、敷地形状、地盤状況等により前後する。
- (5) 上記は整備費用(イニシャルコスト)のみ、この他に、維持管理費用(ランニングコスト)がかかる。

## ② ホール機能(多用途活用)

想定収容人数(規模)	左記想定面積等	敷地(約7,900㎡)占有割合	整備費用(概算)
100人~200人	1階平屋平面積約1,200㎡(延床面積1,200㎡)	現敷地面積の約4分の1	約6億円
~300人	2階建て平面積約1,200㎡(延床面積2,800㎡)	現敷地面積の約4分の1	約14億円
~400人	3階建て平面積約930㎡(延床面積3,500㎡)	現敷地面積の約6分の1	約17億5千万円

### 《注意事項》

- (1) 整備費用積算根拠：50万円/㎡(S造)(近年の施設整備実績ベース)
- (2) 近年、建築資材、人件費等の高騰により、㎡当たり50万~90万かかっている状況。
- (3) 整備費用については、目安であり、構造、整備レベル等によっても前後する。
- (4) 上記は整備費用(イニシャルコスト)のみ、この他に維持管理費用(ランニングコスト)がかかる。