

## (仮称) ちよだエコセンターの整備候補地の条件

### 1 整備候補地の条件等

#### (1) 必須条件

##### ①環境拠点としての敷地面積を確保する

(仮称) ちよだエコセンターの環境拠点としての規模は、基本機能が延床面積約 1,500～2,300 m<sup>2</sup>と想定されており単独立地型以外ではこれに複合機能が加わると考えられる。

複合機能は、多様な可能性があることから、施設整備のイメージでは、複数例を示しており、その立地形態や建物形態などが様々であり、その規模は未定である。

単独立地型の建物階数を 2 階と想定すると建築面積は約 750 m<sup>2</sup>～1,150 m<sup>2</sup>、6 階と想定すると約 250 m<sup>2</sup>～380 m<sup>2</sup>と想定される。建ぺい率の緩和規定があるが、外構部のオープンスペースの確保を考慮し、建ぺい率を約 80%とすると、敷地面積の目安は以下のとおりとなる。

- ・敷地面積の目安：約 300 m<sup>2</sup>以上

##### ②利便性等を踏まえる

(仮称) ちよだエコセンターは、区内の環境に関わる活動の中心となり、ZEB モデル施設として ZEB 化の普及拠点となること、区内に 1 つしかない施設であることから、区民等の利用のしやすさを考慮し、利用者の利便性等を踏まえた候補地とする。

#### (2) 望ましい条件 (選定の視点)

##### ①鉄道駅周辺などアクセスしやすい場所

##### ②親子が遊びに来やすい場所 (公園、児童館、図書館等の近くなど)

##### ③在勤・在学者も利用しやすい場所 (通勤・通学経路、大学の近くなど)

##### ④区の実情の取組を発信しやすい場所 (商店街や飲食店が多いなど人が集まる場所、環境関連施設の近くなど)

##### ⑤都市の自然を感じられる場所 (皇居周辺、河川沿い、緑豊かな公園・寺社の近くなど)

##### ⑥中小事業所ビルが集積した ZEB 化普及の効果が期待されるエリア (富士見、神保町、神田公園、万世橋、和泉橋地域)

##### ⑦省エネルギー対策の効果が期待される場所 (皇居周辺や公園の近く、外濠や河川沿いなど)

### (3) 留意事項

#### ①ZEB 化は敷地条件としない

(仮称) ちよだエコセンターの ZEB 化は、区の地域性や区が取り組む温暖化対策等を踏まえると、建物自体への対策や設備の高効率化・高度化が中心となり、再生可能エネルギーの導入を多く見込むことが難しいことから、省エネルギー対策を積極的に取り組む「ZEB Ready 以上」を条件とする。

ZEB Ready 以上を達成するためには、敷地条件や周辺環境に応じて、要素技術等を採用することが基本となることから敷地条件等は絞らない。例えば、風向きを配慮した建物配置・形状により自然通風利用が可能となり、冷房負荷や換気負荷の抑制につながる。また、日射の角度や強度を配慮することで、冷房負荷や照明負荷の抑制につながる。

#### ②連携する複合機能が立地要因の場合がある

(仮称) ちよだエコセンターは、単独立地型に加えて、環境拠点としての基本機能と複合機能による施設整備のイメージ(複数案)を示しており、今後、連携する複合機能が選定されることにより、立地場所が特定されることがある。

## 2 整備候補地の考え方

	整備候補地の考え方	候補地選定の視点
公共単独型	<区有地> ・現時点において利用方針が定まってい ない区有地を選定	・(1) 必須条件(2) 望ましい条件を踏 まえて候補地を選定 (具体的な候補地は<資料 5 >を参照)
	<区有地以外> ・低未利用地の借用(定期借地等)	
公共複合型	<区有地> ・環境拠点との一体化が可能な他の 公共施設(健康・スポーツ、教育・ 生活)の候補地を選定	・例えば新スポーツセンターなど今後区 が整備する公共施設の候補地を選定
民間複合型	<区有地> ・区有地の活用の際、環境拠点と他 の民間施設との一体化により立 地する場合	・(1) 必須条件(2) 望ましい条件を踏 まえて候補地を選定
	<民有地> ・再開発事業との連携による立地 ・ZEB 化の民間ビルへのテナント立 地	
公共ネット ワーク型	・公共施設	・出張所、子ども施設等既存の区有施設