

高浜町道の駅シーサイド高浜改修計画策定業務
「建物総合調査」

物件概要調査
権利関係調査
基本計画策定のための建物調査
ランドスケープ案
概算工事費
スケジュール

目 次

1. はじめに	… p. 1
2. 調査の目的	… p. 1
3. 建物図面抜粋	… p. 1
・ 配置図	
・ 物産館立面図	
・ 温浴施設立面図	
4. 建物概要	…p. 4～p. 5
5. 土地権利関係.	…p. 6
- 地番と地図	
- 土地所有者と地目	
6. 調査結果	
□ 温浴棟.	… p. 7
・ 温浴更衣室	
・ 温浴浴室等	
・ 外部浴室等	
・ 洗い場サウナ等	
・ 浴室外部	
・ 浴室エントランス	
・ 休憩エリア	
・ 盤関係	
□ 物産館	… p. 12
・ レストラン内部	
・ レストラン厨房	
・ レストランその他	
・ レストラン盤関係	
・ 物産館外まわり	
・ 物産館陸屋根部	
・ 物産館軒裏部分	
・ 物産館横プロモーションスペース	
・ その他	
□ まとめ	… p. 16
□ ランドスケイプ案…	p. 17
□ スケジュール（案）…	p. 17
□ 概算工事費…	p. 18

1.はじめに

築約11年経過した内部を中心に目視にて図面との整合性など現状を把握することとした。現状を把握し、改修計画を立てるにあたり調査を行い結果を取りまとめた。

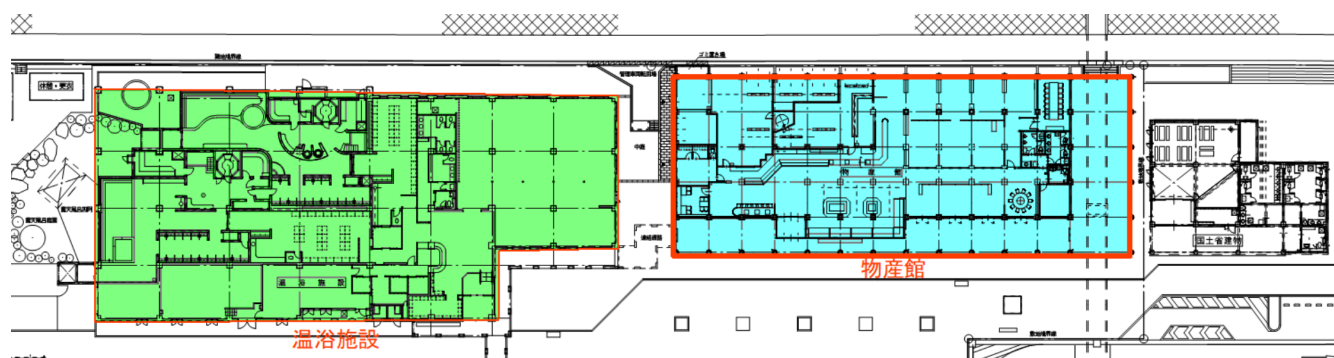
2.調査の目的

調査目的を以下に示す。

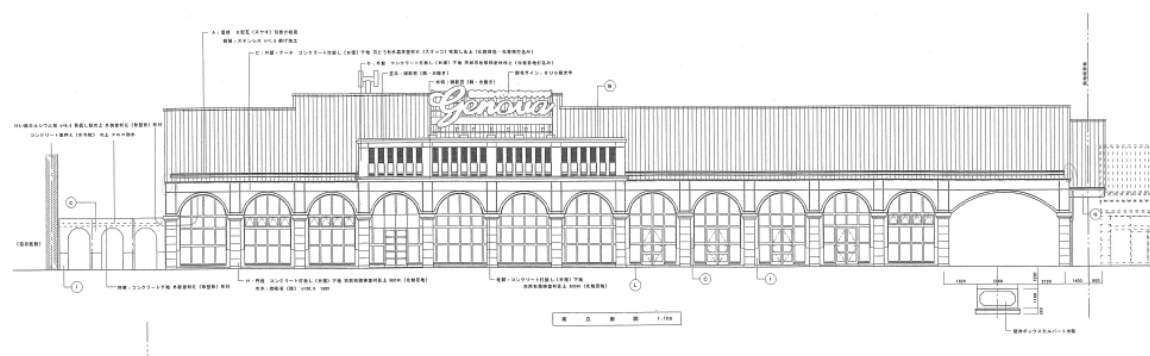
建築当時の法的な状況を確認し、現況との差異などがいないかを確認。また、図面から得られる状況からだけでなく現状を把握することで、改修計画時に実施すべき工事内容を検討する。

3.建物図面 抜粋

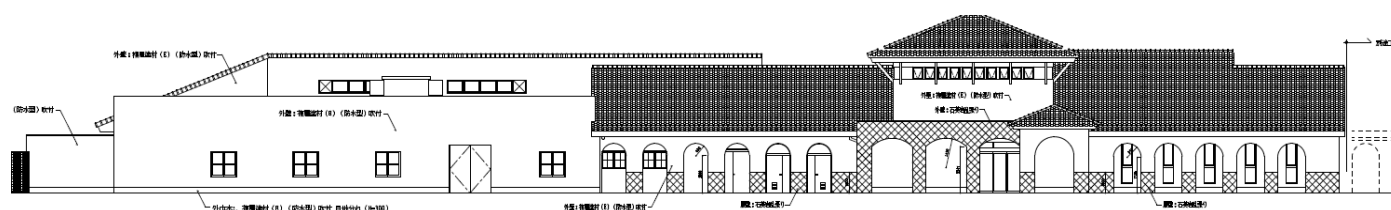
配置図



物産館 立面図



温浴施設 立面図



4-1.物件概要（温浴施設）

項目	内容	注釈
PJ名称	高浜町道の駅 温浴施設PJ	
住所（所在）	福井県大飯郡高浜町下車持地先	
住所（地番）	福井県大飯郡高浜町下車持地先 46字清ヶ浜	7-1,10-1,8-1等
家屋番号	不明	上記地番上に発見できず
所有者情報（土地7-2）	高浜町	地目：雑種地 5は公衆用道路
所有者情報（土地10-1）	高浜町	地目：雑種地
所有者情報（土地8-1）	高浜町	地目：悪用水路
交通 駅	JR小浜線「若狭和田駅」	
徒歩分数	徒歩15分	
交通 インターチェンジ	舞鶴若狭道「大飯高浜IC」	
自動車分数	車10分	
用途地域ほか	区域区分未設定都市計画区域 ※法第22条区域	※屋根仕様を不燃性能
防火地域	指定なし ※ただし耐火建築物である	
法定建ぺい率	70%	
法定容積率	400%	
建築計画概要書	新築時あり	増築として申請
検査済証	あり	新築として検査済
建築当時の用途地域	指定なし	
建築当時の法規 建ぺい率	70%	
建築当時の容積率	同上	
敷地面積（増築時概要書）	11,734.24㎡	
敷地面積（180-5謄本）	11,734.24㎡	
土地の権利	所有権（10-1,7-1,8-1,5）	道路側に建設省登記の土地あり
構造種類（謄本）	鉄筋コンクリート造 地上1階建	
建物用途（主要用途）	公衆浴場（確認申請書）	
建築年月日（検査済証取得日）	2002年3月22日	
築年数	築23年	
建築面積（単体）	増築部分 1518.44㎡	
建築面積（申請時概要書）	合計 1672.44㎡	
延床面積（謄本）	新築時 1416.11㎡	
	1F 1416.11㎡	
延床面積（概要書）	合計 1518.11㎡	
	申請部分 1416.11㎡	
	申請外部分 102.00㎡	トイレかと思われる
接道	14.6m道路に92.310m接道	高浜町
設計事務所（新築時）	ナチュラルコンサルタント（株）一級建築士事務所	
施工会社（新築時）	（株）熊谷組・（有）平田木材店建設共同企業体	

4-2.物件概要（物産館）

項目	内容	注釈
PJ名称	高浜町道の駅物産館PJ	
住所（所在）	福井県大飯郡高浜町下車持地先	
住所（地番）	福井県大飯郡高浜町下車持地先 46字清ヶ浜	7-1,10-1,8-1等
家屋番号	不明	上記地番上に発見できず
所有者情報（土地7-1）	高浜町	地目：雑種地 5は公衆用道路
所有者情報（土地10-1）	高浜町	地目：雑種地
所有者情報（土地8-1）	高浜町	地目：悪用水路
交通 駅	JR小浜線「若狭和田駅」	
徒歩分数	徒歩15分	
交通 インターチェンジ	舞鶴若狭道「大飯高浜IC」	
自動車分数	車10分	
用途地域ほか	区域区分未設定都市計画区域 ※法第22条区域	※屋根仕様を不燃性能とする
防火地域	指定なし ※ただし、耐火建築物である	
法定建ぺい率	70%	
法定容積率	400%	
建築計画概要書	新築時あり ただし、温浴施設の増築扱い	
検査済証	あり	
建築当時の用途地域	指定なし	
建築当時の法規 建ぺい率	70%	
建築当時の容積率	同上	
敷地面積（増築時概要書）	11,734.24㎡	温浴施設の増築扱い
敷地面積（180-5謄本）	11,734.24㎡	
土地権利	所有権（10-1,7-1,8-1,5）	道路側に建設省登記の土地あり
構造種類（確認申請時）	鉄骨造 一部鉄筋コンクリート造 地上1階建	
建物用途	その他交通施設（確認申請書）	
建築年月日（検査済証取得日）	2002年3月22日	
築年数	築23年	
建築面積（単体）	増築部分 1088.34㎡	
建築面積（申請時概要書）	合計 2760.78㎡	
延床面積（謄本）	新築時 780.55㎡	その他 電気室 平家 84.5㎡有
	1F 780.55㎡	
延床面積（概要書）	合計 2298.66㎡	
	申請部分 780.55㎡	
	申請外部分 1518.11㎡	
接道	14.6m道路に92.310m接道	
設計事務所（新築時）	京福コンサルタント（株）	
施工会社（新築時）	（株）熊谷組・（有）平田木材店建設共同企業体	

5.土地建物権利関係(地番・家屋番号)



5・・・高浜町 地目 公衆用道路

7-1・・・高浜町 地目 雑種地

7-2・・・建設省 地目 雑種地

8-1・・・高浜町 地目 用悪水路

10-1・・・高浜町 地目 雑種地

10-2・・・建設省 地目 雑種地

建物登記・・・未登記のため家屋番号不明

6. 調査結果

温浴更衣室) 2025/7/29

古いデザインの内装一式と合わせて照明も交換すべき。ロッカーは再利用も可能だが、内装に合わせてロッカーも交換。空調は比較的新しいが、製造年を確認の上交換も検討。



温浴浴室等) 2025/7/29

浴槽の天場や付近の床がかなり劣化している。全般的に、老朽化。照明含めてデザインを一新すべき





温浴浴室等) 2025/7/29

外部はサッシ周りを中心にコーキングやその周辺が劣化



外部浴室等) 2025/7/29

一部砂利使用になっているが、ここは外気浴もしくは洗い場として改修すべき



洗い場・サウナ等) 2025/7/29

カラン部分やサウナも形状は変えずにデザイン改修し刷新すべき



浴室外部等) 2025/7/29

浴室外部の痛みは激しい。フェンス等含めて、外から見た意匠として改修しプライバシーとのバランスをとることが望ましい。



温浴エントランス) 2025/7/25

内装は床壁天井を美装のためやりかえるべきだが、原則は照明とFFEにてデザイン。
什器は全て交換。下足入れの数については要検討。



休憩エリア) 2025/7/25

海への眺めが素晴らしいゾーン。新たに居心地の良い場所をデザイン。
合わせて外部に出れるように開口部を開けて外部にデッキを設置し外にも居場所をデザイン。
合わせて内部にファミリーサウナを設置。家族で楽しめる空間へ。



温浴制御盤関係) 2025/7/25

事務所部分に盤関係あり。版については法令上問題なければ既存利用を前提とする。

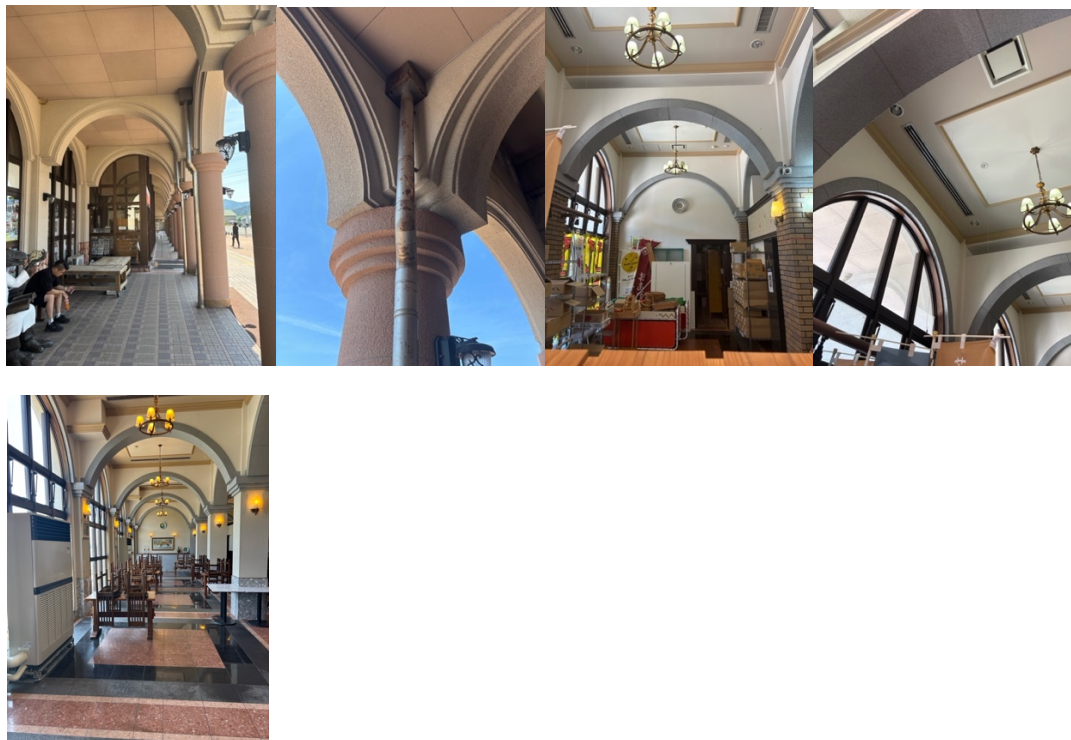




レストラン内部) 2025/7/25

アーチ含め線、色、素材を多用しているため雑多な印象を受ける。アスベストの除去も考慮し、外部塗装を剥離処理し、塗装もしくはコーティング処理をおこなう。アーチ含めて線や色が多く、落ち着かない空間。シンプルに素材に、まとめたい。アーチ、柱部分は装飾部を撤去、単色で再塗装もしくはもコーティング処理をおこない、大規模の改修を行わずに全体の雰囲気を落ち着いた空間に変更する。構造として機能していない柱は、撤去することで視線の抜ける第空間に変換させる。

窓際の置き型エアコンは外部へのアクセスを考え、天井カセット型での再設置を検討。



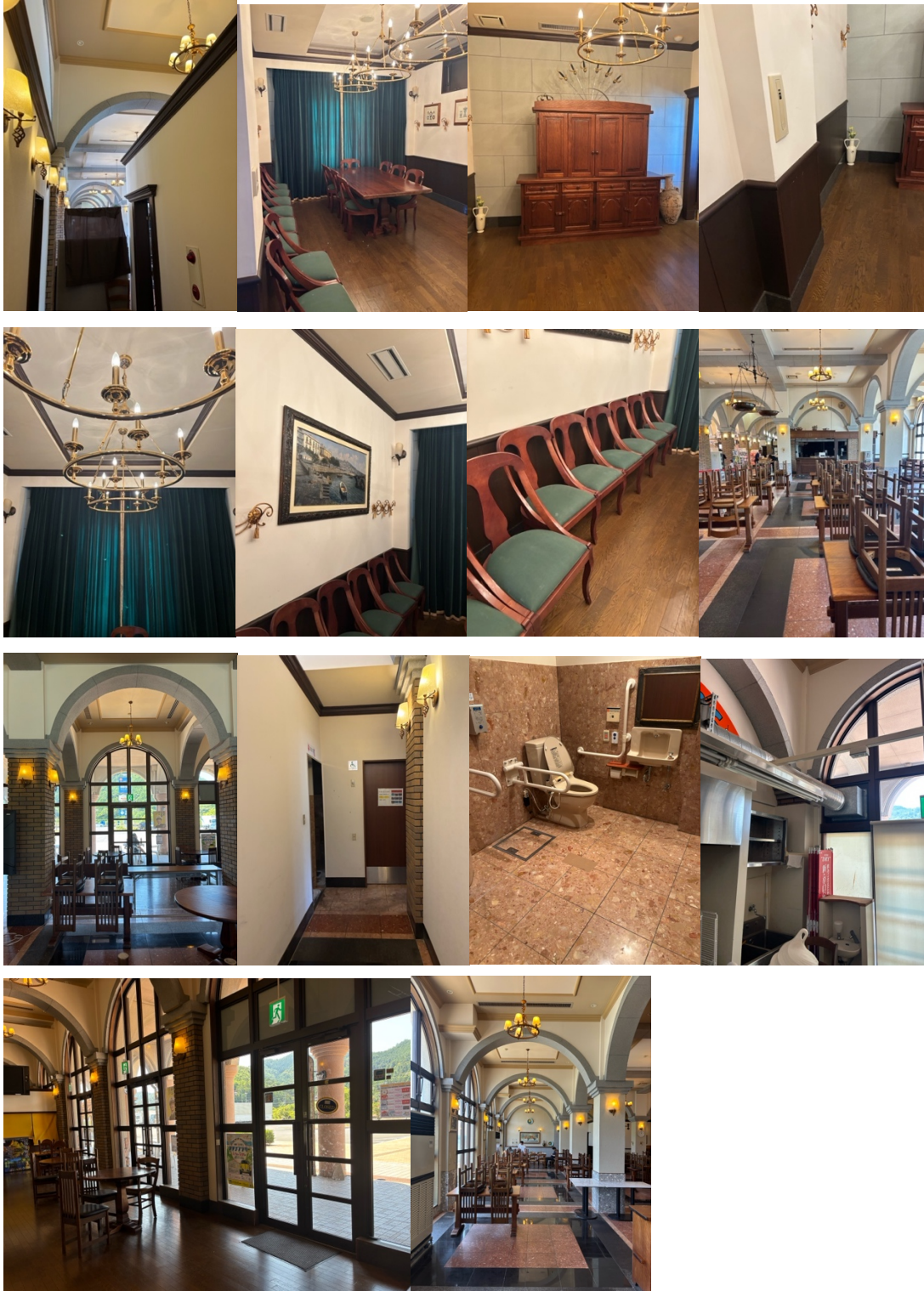
レストラン厨房) 2025/7/25

天井の空調の吹き出し口があるか利用できるか不明。厨房機器は使えるものはメンテナンスの上活用検討するも、業態によりレイアウト等も変更する必要もあるため一旦、全て撤去のうえ新品にて再設置にて計画する可能性あり。床などはそのままでも良いかもしれないが、排水やグリストラップなどはチェックする必要がある。一部バックヤードはなどの客席へと拡張。



レストランその他) 2025/7/25

海側の外部スペースはバーベキュースペースやペット可のスペースとしての運用も考慮し、ウッドデッキを新設。既存開口部は、開閉できないため一部開口部へ改修想定。レストラン側と同じく構造として機能していない柱は撤去する事で視線の抜ける大空間に変換させる。カーテンウォールを設置し空間を広げることでより空間価値を上げる。アーチなどは、レストラン側と同じく装飾部を撤去、単色で再塗装もしくはもコーティング処理を行い、照明計画も含めシンプルで心地よい空間に再構築。原則FFEにてデザインをおこなう。



レストラン制御盤関係) 2025/7/25

盤関係は、既存活用を前提とするが空調などは、整理。



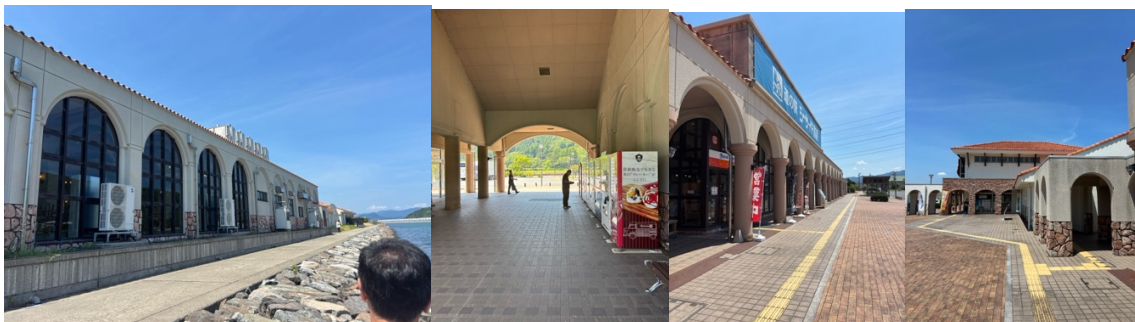
物産館外回り) 2025/7/25

海側が機能的に裏となっているため、景観が生かされていない状況。トイレ等との回廊もポジティブに利用された空間とは言えないため、レストラン側との一体感を作ることも検討。ウッドデッキなどを設置することで、ペット連れの顧客などがレストラン利用できるオープンスペースへ。

駐車場側の回廊が居場所として機能していないだけでなく、内側への光を遮っている。

また、アーチのデザインが強く印象的に残っているためカーテンウォール等で内部化を検討。レストランや物販スペースとして拡張することで、より機能的に。

外部については、現状は、インターロッキングの通路だが、居場所作りとして公園化することで近隣顧客の遊び場へと再構築。レストラン利用者の子供たちが遊べるスペースにもなり、滞在時間を伸ばす居場所へとしても機能する。



物産館陸屋根部 室外機置き場) 2025/7/25

現在使われていない蓄熱方式の空調機能の室外機。深夜電力を活用したオール電化タイプ。貯湯タンクもこちらある。新たに設置する室外機置き場にすることを検討。給湯方法も再検討が必要。



物産館軒裏) 2025/7/25

鉄骨の耐火被覆の状況を確認。空調と換気・電気のスペースとして活用。



物産館横プロモーションスペース) 2025/7/25

休憩室のような利用のされ方ですが、場合によってはポップアップの物販スペースなどの活用も検討。



その他)2025/7/25

活用されていない太陽光システム。この屋根を活用し、太陽光パネルを入れ替えPPAの仕組みで太陽光発電の仕組みを構築。蓄電池なども考慮することで、災害時の電力供給などでもできるように検討。既存システムは、撤去。

水道は、直結にて接続のため受水槽はなし。

看板についても既存を活用し、デザインをし直す予定。



7. まとめ)

- ・ 給水は既存活用。
- ・ 給湯は、既存システムが機能していない可能性も高いため改修を検討。ただし、熱源はガスがないため電気を軸として検討。
- ・ 空調は現在個別空調を活用しているが、全体を入れ替え予定。（個別のビルマルを設置予定）
- ・ 現在外に開いていない建物を、海側、駐車場側共に開くことで、中間領域を居場所としより目的の多様化を実現する機能とする。
- ・ 防災拠点としての機能を拡張するためにも太陽光発電と蓄電機能をPPA を活用検討。