

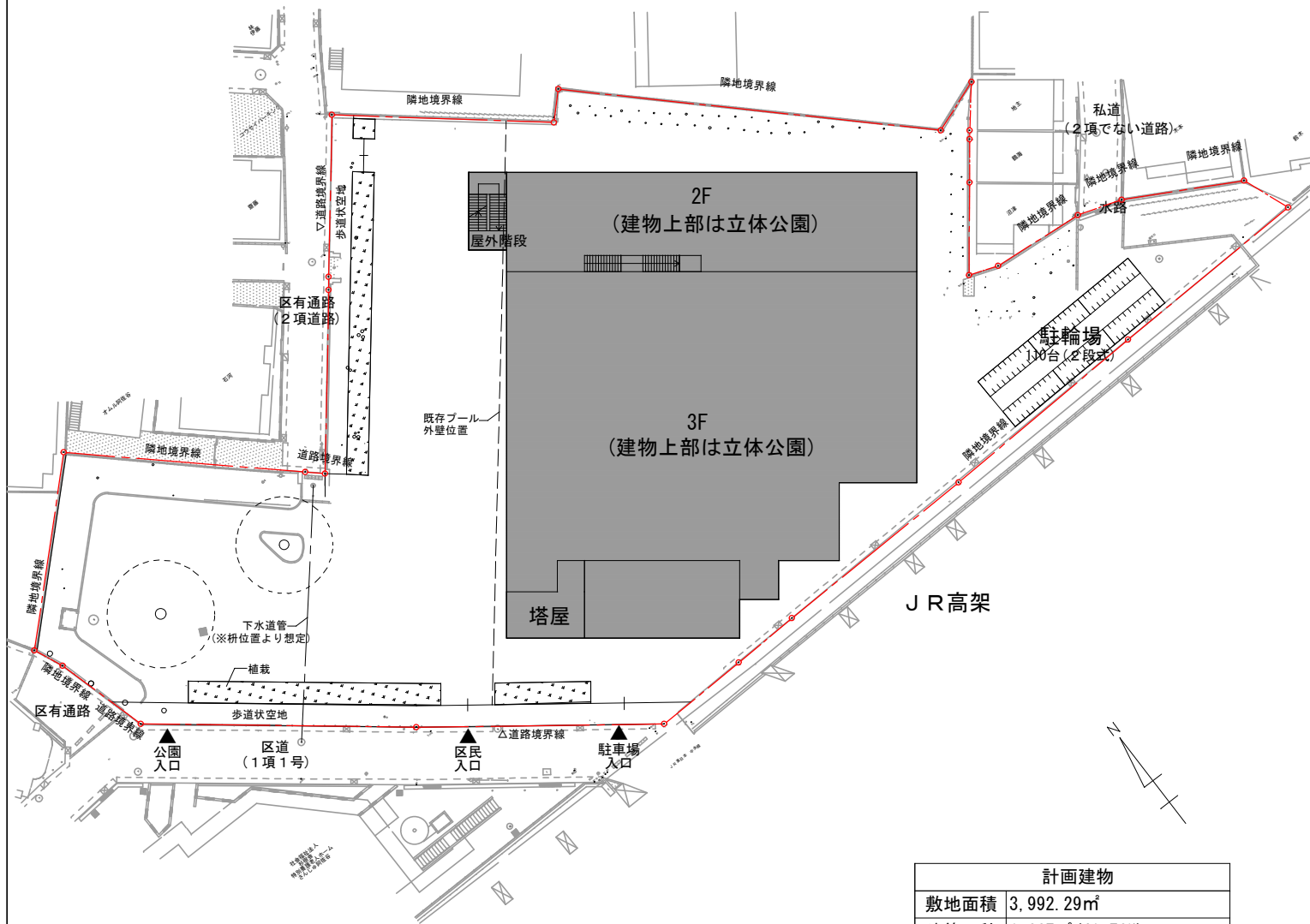
案①:阿佐谷地域区民センター + 産業商工会館 (ホールのみ) + 児童館

案②:阿佐谷地域区民センター + 産業商工会館 (又は児童館+小ホール)

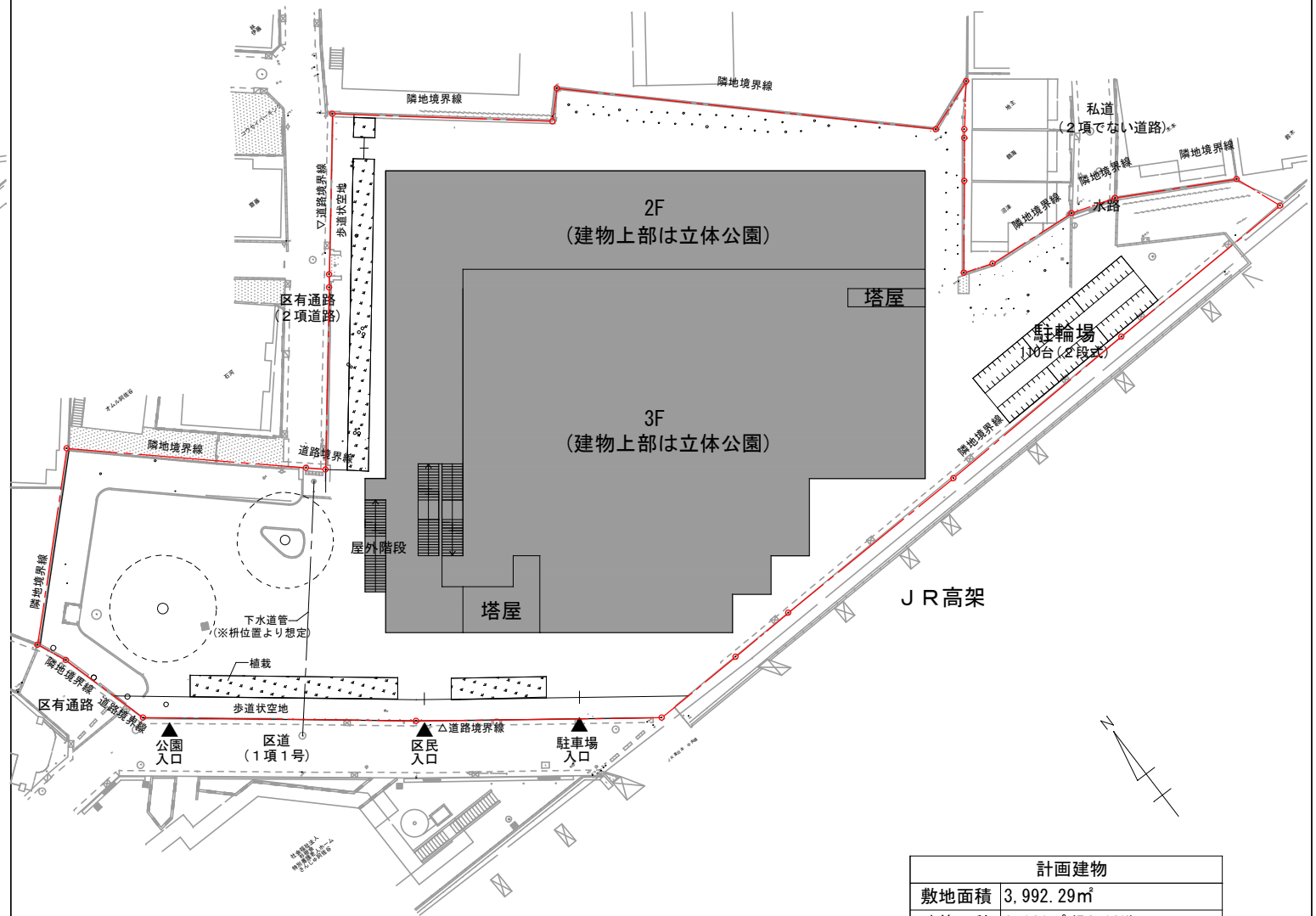
S=1/600

- 階数: 地上3階、地下1階
- 延床面積: 約4,522㎡
- 建物高さ: 約14.9m

- 階数: 地上3階
- 延床面積: 約5,342㎡
- 建物高さ: 約14.9m



計画建物	
敷地面積	3,992.29㎡
建築面積	1,667㎡ (41.76%)
延床面積	約4,567㎡
各階面積	RF 38㎡
	3F 1,135㎡
	2F 1,468㎡
	1F 1,672㎡
	B1F 254㎡
階数	地上3階、地下1階
高さ	約14.9m
駐車台数	11台



計画建物	
敷地面積	3,992.29㎡
建築面積	2,161㎡ (54.13%)
延床面積	約5,342㎡
各階面積	RF 50㎡
	3F 1,223㎡
	2F 2,007㎡
	1F 2,062㎡
階数	地上3階
高さ	約14.9m
駐車台数	14台

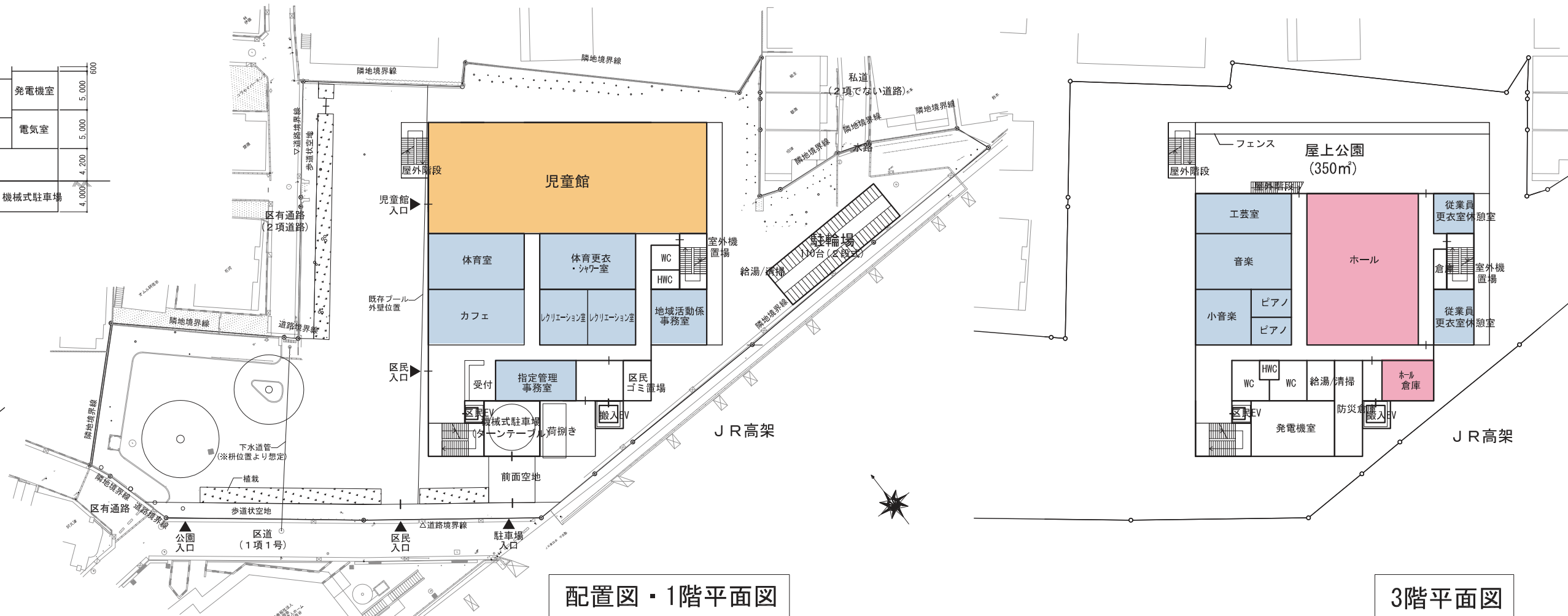
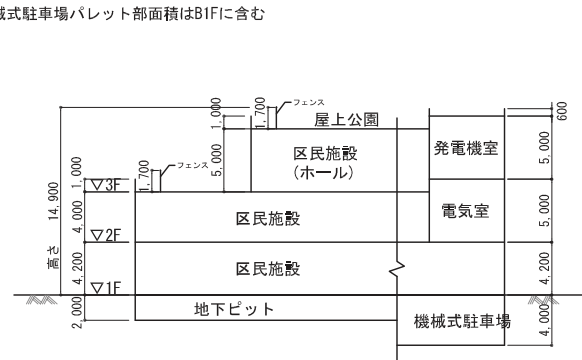
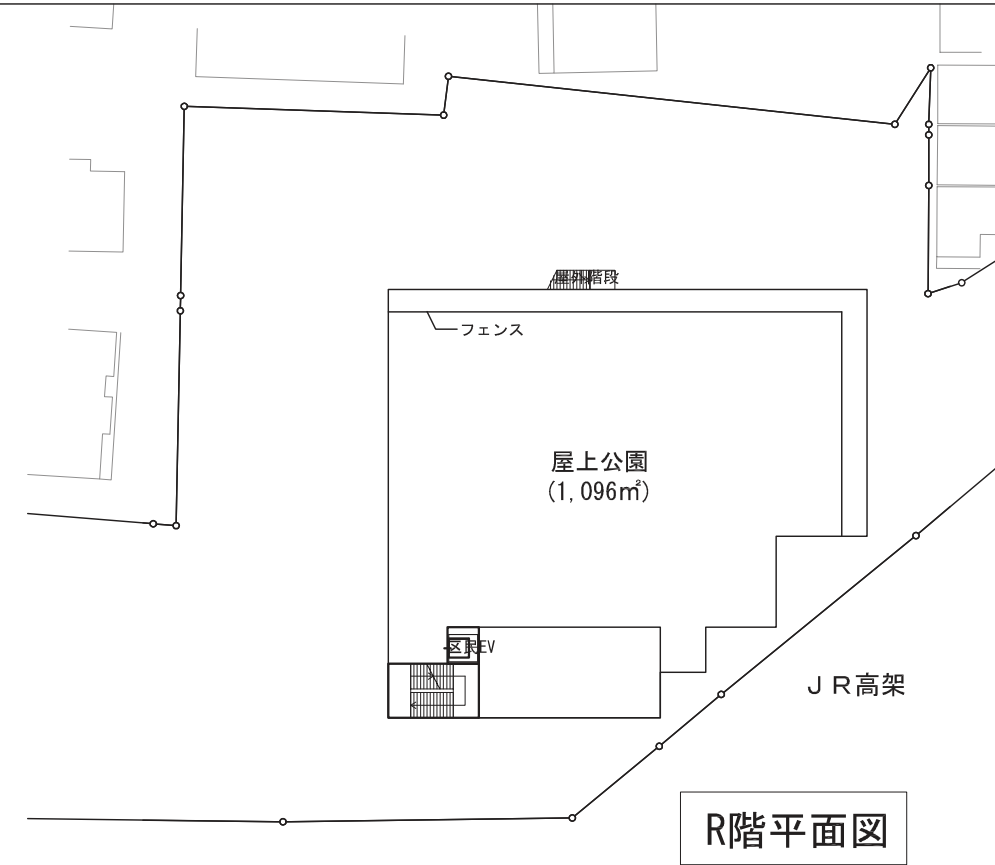
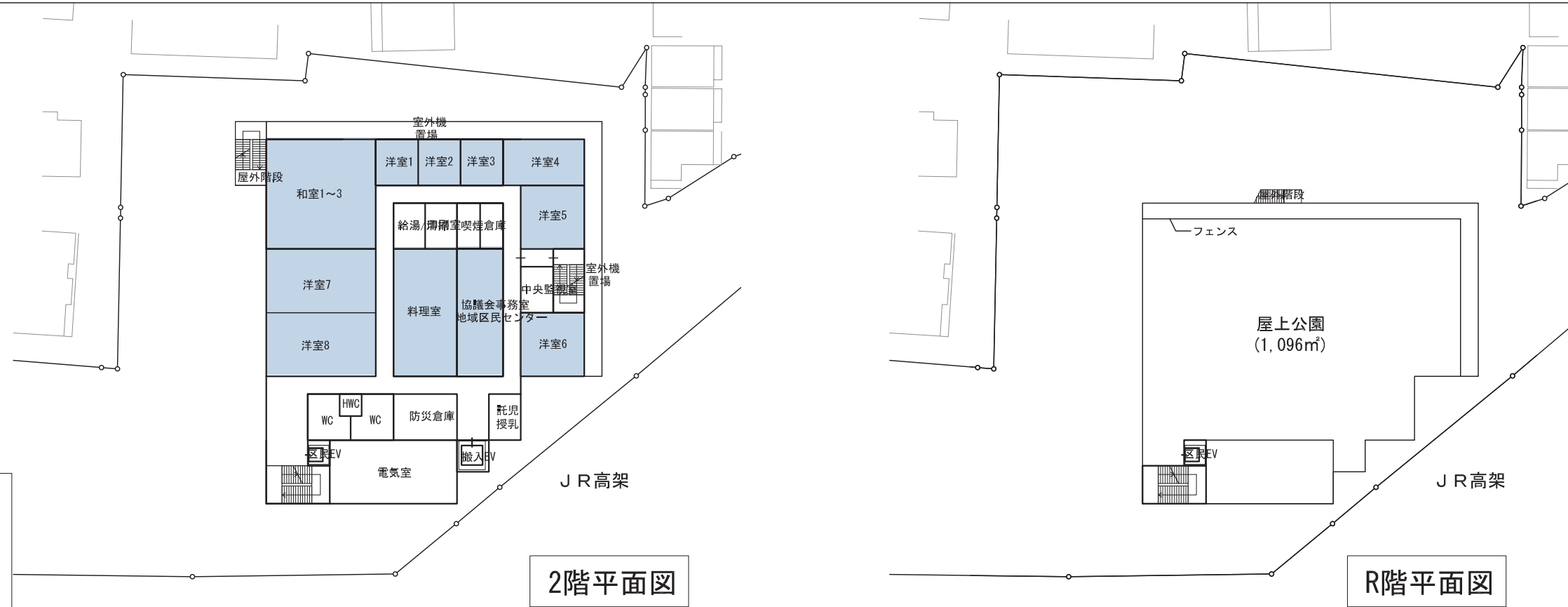
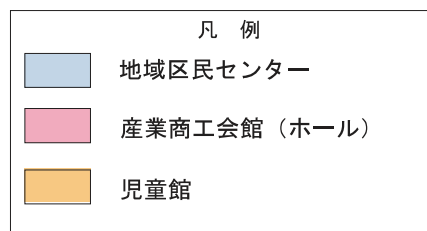
地域地区等		計画建物	
用途地域	第一種中高層住居専用地域	所在地	阿佐谷北一丁目1番22号
建ぺい率	60%	敷地面積	3992.29㎡
容積率	200(180%)	建築面積	1,667㎡(41.76%)
高さ等	第二種高度地区	延床面積	全体 4,567㎡
	日影規制(一)3h-2h(4.0m)		区民: 3,528㎡ 駐輪場: 253㎡
	準防火地域		児童館: 584㎡ 駐輪場: 157㎡
		階数・高さ	地上3階/地下1階・14.9m
		駐車台数	11台

【懸念事項】

- ・用途許可申請必要。
- ・R階屋上公園部分には、公園用WC等建築物に該当するものは計画不可。
(※東京都安全条例 第四条による)
- ・展示室の天井高さ 要望3.5m以上に対し、現計画約3.0m想定
- ・ホール天井高さ 要望6~7mに対し、現計画約3.0m想定。
- ・既存プール地下残置躯体との一部干渉あり。
- ・施工: 敷地までの道幅が約4m程度の箇所あり、搬入車両サイズに制限があり
工期・近隣・工事費に大幅に影響。(例: 杭打ち機等搬入可能か要検討)

	本体棟	駐輪場
RF	38㎡	
3F	1,135㎡	
2F	1,468㎡	
1F	1,515㎡	157㎡
B1F	254㎡	
合計	4,410㎡	157㎡

※機械式駐車場バレット部面積はB1Fを含む



※敷地形状、北緯は2016年区より受領の測量図データによる

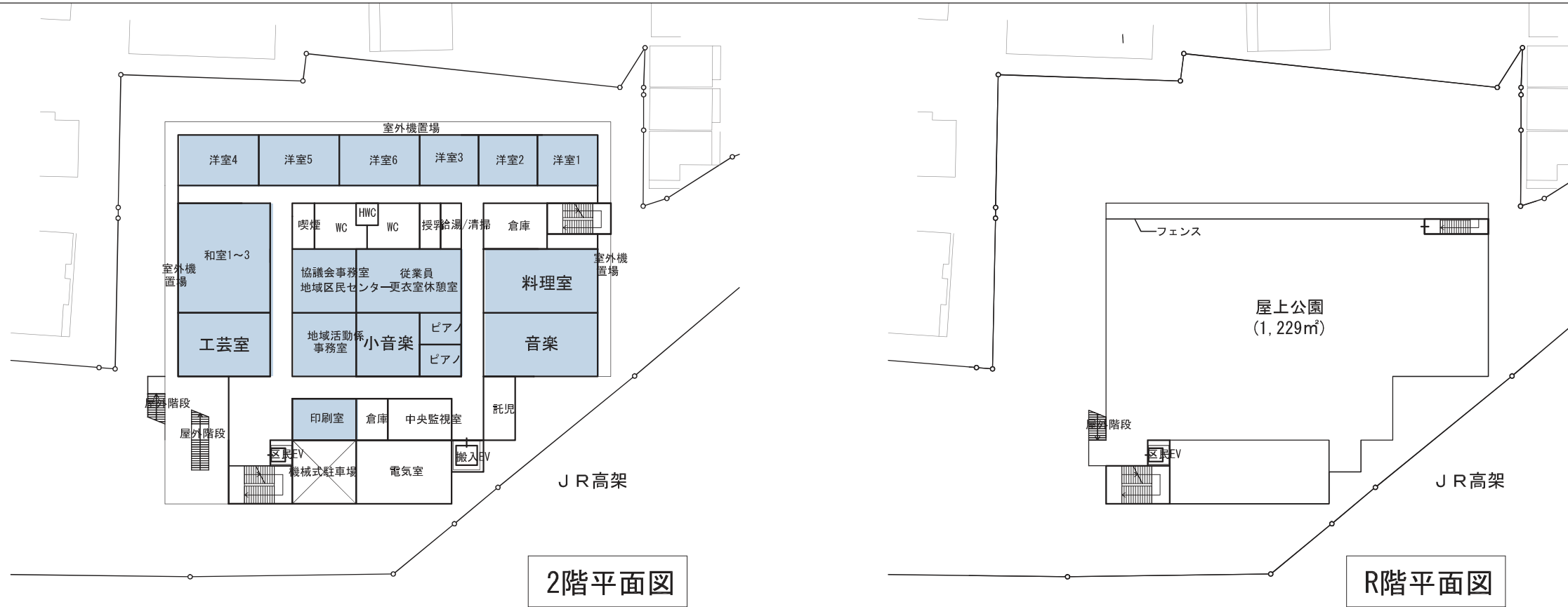
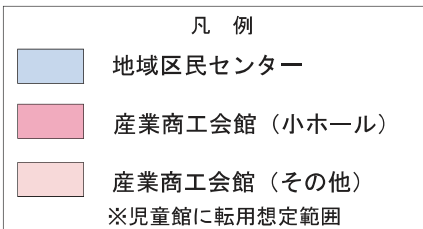
地域地区等		計画建物	
用途地域	第一種中高層住居専用地域	所在地	阿佐谷北一丁目1番22号
建ぺい率	60%	敷地面積	3992.29㎡
容積率	200(180%)	建築面積	2,161㎡(54.13%)
高さ等	第二種高度地区	延床面積	全体 5,342㎡
	日影規制(一)3h-2h(4.0m)	区民: 4,483㎡ 駐車場: 284㎡	機械室: 418㎡ 駐輪場: 157㎡
	準防火地域	階数・高さ	地上3階・14.9m
		駐車台数	14台

【懸念事項】

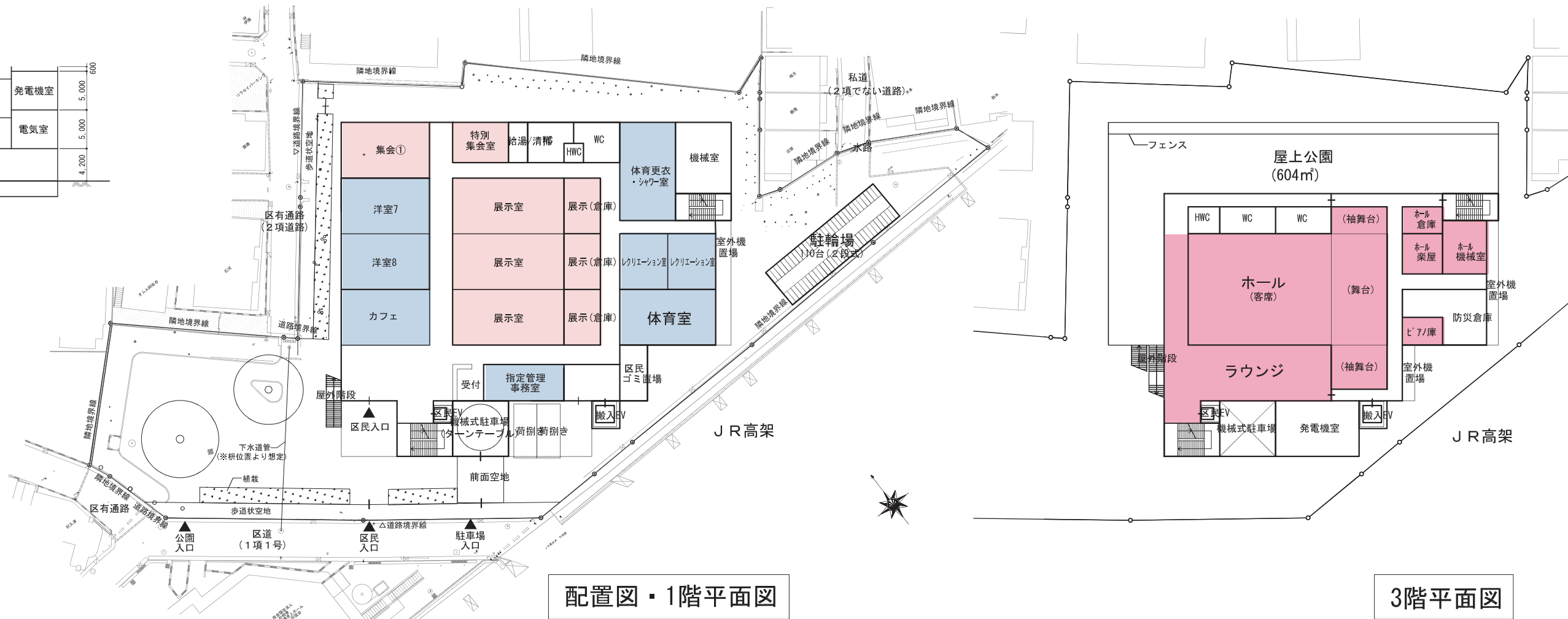
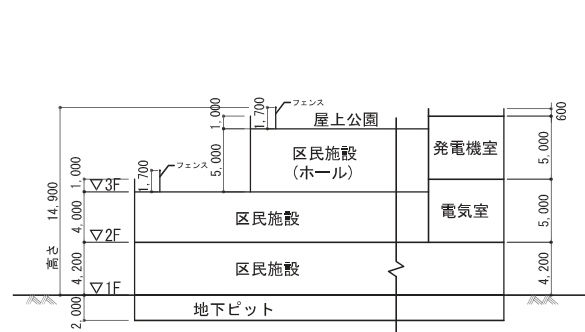
- 用途許可申請必要。
- R階屋上公園部分には、公園用WC等建築物に該当するものは計画不可。
(※東京都安全条例 第四条による)
- 展示室の天井高さ 要望3.5m以上に対し、現計画約3.0m想定
- ホールの天井高さ 要望6~7mに対し、現計画約3.0m想定。
- 既存プール地下残置躯体との一部干渉あり。
- 施工: 敷地までの道幅が約4m程度の箇所あり、搬入車両サイズに制限があり
工期・近隣・工事費に大幅に影響。(例: 杭打ち機等搬入可能か要検討)

	本体棟	駐輪場
RF	50㎡	
3F	1,223㎡	
2F	2,007㎡	
1F	1,905㎡	157㎡
合計	5,185㎡	157㎡

※機械式駐輪場パレット部面積は2Fに含む



2階平面図



配置図・1階平面図

3階平面図

※敷地形状、北緯は2016年区より受領の測量図データによる

概算設計費(基本・実施設計)

・告示15号により、用途＝コミュニティセンターとして算出。

【案1の場合】

第十二号 第一類(300㎡≦S≦10,000㎡)標準的なもの

第十二号 第一類(300㎡≦S≦10,000㎡)標準的なもの		4552 m ²		
1	直接人件費	1,230	×	30,000 = 36,900,000
	※直接人件費 = Σ{ (業務人・日) × (単価@30,000円) }			
2	諸経費	直接人件費	×	100% = 36,900,000
	※諸経費 = (直接人件費) × (諸経費率)			
3	技術料等経費	直接人件費 + 諸経費	×	20% = 14,760,000
	設計料	88,560,000		円

【案2の場合】

第十二号 第一類(300㎡≦S≦10,000㎡)標準的なもの

第十二号 第一類(300㎡≦S≦10,000㎡)標準的なもの		5342 m ²		
1	直接人件費	1,376	×	30,000 = 41,280,000
	※直接人件費 = Σ{ (業務人・日) × (単価@30,000円) }			
2	諸経費	直接人件費	×	100% = 41,280,000
	※諸経費 = (直接人件費) × (諸経費率)			
3	技術料等経費	直接人件費 + 諸経費	×	20% = 16,512,000
	設計料	99,072,000		円

概算工事監理費

・告示15号により、用途＝コミュニティセンターとして算出。

【案1の場合】

第十二号 第一類(300㎡≦S≦10,000㎡)標準的なもの(監理)

第十二号 第一類(300㎡≦S≦10,000㎡)標準的なもの(監理)		4552 m ²		
1	直接人件費	493	×	30,000 = 14,790,000
	※直接人件費 = Σ{ (業務人・日) × (単価@30,000円) }			
2	諸経費	直接人件費	×	100% = 14,790,000
	※諸経費 = (直接人件費) × (諸経費率)			
3	技術料等経費	{ 直接人件費 + 諸経費 }	×	20% = 5,916,000
	監理料	35,496,000		円

【案2の場合】

第十二号 第一類(300㎡≦S≦10,000㎡)標準的なもの(監理)

第十二号 第一類(300㎡≦S≦10,000㎡)標準的なもの(監理)		5342 m ²		
1	直接人件費	546	×	30,000 = 16,380,000
	※直接人件費 = Σ{ (業務人・日) × (単価@30,000円) }			
2	諸経費	直接人件費	×	100% = 16,380,000
	※諸経費 = (直接人件費) × (諸経費率)			
3	技術料等経費	{ 直接人件費 + 諸経費 }	×	20% = 6,552,000
	監理料	39,312,000		円

概算工事費

案①：阿佐谷地域区民センター+産業商工会館（ホールのみ）+ 児童館

単位（円）

10%

	単価(経費込)	数量	金額(税抜)	消費税(10%)	総計(税込)	備考
建物(小ホール)	720,000円/㎡	1,135㎡	817,200,000	81,720,000	898,920,000	施工性考慮、単価1.2倍(想定)
建物(区民)	540,000円/㎡	2,977㎡	1,607,580,000	160,758,000	1,768,338,000	施工性考慮、単価1.2倍(想定)
機械式駐車場			130,000,000	13,000,000	143,000,000	11台分
外構	23,000円/㎡	3,392㎡	78,016,000	7,801,600	85,817,600	立体公園含む
計			2,632,796,000	263,279,600	2,896,075,600	

案②：阿佐谷地域区民センター+産業商工会館（又は児童館+小ホール）

単位（円）

10%

	単価(経費込)	数量	金額(税抜)	消費税(10%)	総計(税込)	備考
建物(小ホール)	720,000円/㎡	1,223㎡	880,560,000	88,056,000	968,616,000	施工性考慮、単価1.2倍(想定)
建物(区民)	540,000円/㎡	3,678㎡	1,986,120,000	198,612,000	2,184,732,000	施工性考慮、単価1.2倍(想定)
機械式駐車場			150,000,000	15,000,000	165,000,000	14台分
外構	23,000円/㎡	3,392㎡	78,016,000	7,801,600	85,817,600	立体公園含む
計			3,094,696,000	309,469,600	3,404,165,600	

※確認項目

①施工性・工期等による単価u pを1.2倍と想定しました。

②今後の物価変動等は加味しておりません。

	A案	B-1案	B-2案
計画概要	現杉一への移転・改築。 小学校・学童クラブとの複合化	現けやき公園プールへの移転・改築。(既存プール部分にのみ建物建設) 地域区民センター+産業商工会館(ホールのみ)+児童館+公園 ※産業商工会館は杉一小跡地の複合ビル(区と他の地権者で整備)へ移転	現けやき公園プールへの移転・改築。(公園全体に建物建設) 地域区民センター+産業商工会館+公園
配置イメージ(広域)			
建物概要	・階数：地上5階、地下1階 ・延床面積：17,069㎡(内、区民部分4,753㎡)	・階数：地上3階 ・延床面積：4,522㎡(内、区民部分3,589㎡)	・階数：地上3階 ・延床面積：5,342㎡(内、区民部分4,483㎡)
配置イメージ(敷地内)			
事業スケジュールへの影響	・民間事業と切り離し、複合施設の事業推進可能。 ・複合施設は当初予定のスケジュールで進めることができる。	・A案より1年遅れで、竣工可能。 ・産業商工会館は杉一小跡地へ区と他の地権者が複合ビルを整備し移転のため建設が大幅に遅れ、ホール機能が現施設を継続使用。	・A案より1年遅れで、竣工可能。
建設地	・現杉一用地(約5,400㎡) ・浸水せず、駅前から近い。	・現けやき公園プール用地(約3,900㎡) ・浸水地域、駅前から遠い。	・B-1案に同じ
開設年	・平成33年	・区民センター：平成34年 ・産業商工会館：平成44年	・平成34年
事業工程	・H28基本、H29実施、H30-32解体・新築	・区民センター：H30基本、H31実施、H32-33解体・新築 ・産業商工会館：H39基本、H40実施、H41-43新築	・H30基本、H31実施、H32-33解体・新築
複合・単独	・小学校と複合。複合による多機能化。 ・区民センター・産業商工会館の共用化により運営の効率化。	・地域区民センター+産業商工会館(ホールのみ)+児童館+公園。 ・産業商工会館は既存建物使用で、将来杉一小跡地へ整備。	・地域区民センター+産業商工会館+公園 ・地域区民センターと産業商工会館を同時に整備可能。
賑わい・市民利用	・駅前立地を生かした賑わい創出。	・区民センターは利用者の利便性が悪い。 ・産業商工会館は、駅前立地を生かした賑わい創出。	・利用者の利便性が悪く、活用がしづらい。
搬入等	・搬入等行いやすい。	・道路づげが悪く、区民施設への搬入車両等に難あり。	・B-1案に同じ
コスト	・複合化によるスリム化を図り、コスト削減。	・学校・区民施設 各々建設に伴う費用増。 ・道路づげが悪い等の要因で施工が難しく建設費増。	・B-1案に同じ
まちづくり：賑わい	・複合施設中杉通り側(1階部分)にはイベントスペースやラウンジカフェなどを配置することで、駅前のにぎわい創出に寄与。 ・駅前立地を活かし、七夕まつりやジャズストリートなど阿佐谷の魅力を発信する様々なイベントに有効活用し、地域文化の拠点となる施設。	・地域の利用頻度が高い区民センターが駅から遠く、利便性が悪い。 ・区民センター・児童館・公園利用者の相互の交流・コミュニティの活性化。 ・杉一小跡地に整備する複合ビル内に、産業商工会館の移転と共に集客力の高い商業施設などを誘致で、充実を図るホール・展示場機能のより効果的な活用。 ・産業団体事務所を含む産業振興センターの移転ができれば複合ビル内で産業団体の会合、イベントと融資・経営相談を一体的に実施するなど、産業振興関連施設・事業所の集約化による新たな取組が可能。 ・複合ビルの整備に当たり、他の地権者との合意形成を図る必要あり。	・区民センター・産業商工会館が駅から遠く、利便性が悪い。
震災時の施設機能	・敷地の南東角の一部のみ0.2m~0.5mの浸水 ・複合施設内で、震災救援所(小学校)、二次救援所・帰宅困難者・一時滞在施設(区民センター・産業商工会館)を総合的・一体的に運営、施設全体で対応可能。 ・中杉通り、けやき屋敷、寺社の延焼遮断帯で延焼・類焼の被害が低い。	・0.2m~2.0m区民施設の敷地全体が浸水。第二次救援所として不適切。 ・区民施設の木造密集地移転で、震災火災時、延焼・類焼の恐れ。 ・けやき公園までの避難ルートの道路幅等が狭い。	・B-1案に同じ
近隣対策	・昨年一年間懇談会、住民説明等を重ね、現時点で特に問題なし。	・公園跡地への区民施設移転に伴う近隣苦情の可能性大。 (既存プールより建物高さが高、利用頻度が高・利用時間も多)	・公園跡地への区民施設移転に伴う近隣苦情の可能性大。 (公園全体に建物建設)
けやき公園	・仮設校舎等整備期間は、けやき公園プールを廃止。 ・仮設校舎等解体後はプールを含めた公園整備のあり方を検討して速やかに公園として再整備を図る。	・プールの跡地部分のみを利用し建物を建設 ・立体都市公園制度を活用し、区民センター等の屋上部分を都市公園として整備。 ・けやき公園全体の機能の維持・向上を図り、みどりと調和した地域活性化拠点。 ・けやき公園プールは廃止。	・立体都市公園制度を活用し、区民センター等の屋上部分を都市公園として整備。 ・敷地全体に建物が建てるため、公園は屋上部分となる。 ・既存樹木を多く伐採する必要あり。 ・けやき公園プールは廃止。