

## 2章：整備機能の検討



参考事例からみる整備機能の検討

・1章（基礎条件の整理）を踏まえ、用途、駅近隣の立地などから、国内の類似の公共事業用地を活用した施設を参考として分析し、検討対象地に整備することが有効と考えられる機能を検討する。

| 大和市文化創造拠点シリウス                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                 |           |         |           |  |      |           |  |         |                |  |           |                                                                        |  |                               |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------|-----------|---------|-----------|--|------|-----------|--|---------|----------------|--|-----------|------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|--|--|
|  | 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 神奈川県大和市（大和駅前）                                                          |           | <div>整備機能</div> <table><tr><td>ホール機能</td><td>・メインホール：客席数最大 1007 席（1 階 795 席、2 階 212 席）<br/>・サブホール：客席数最大 272 席</td><td>約 8,300 ㎡</td></tr><tr><td>図書・学習機能</td><td colspan="2">約 6,500 ㎡</td></tr><tr><td>交流機能</td><td colspan="2">約 4,000 ㎡</td></tr><tr><td>芸術・展示機能</td><td colspan="2">約 300 ㎡（ギャラリー）</td></tr><tr><td>業務・管理機能ほか</td><td>約 4,000 ㎡+B1 駐車場 普通車 58 台, 自転車 196 台, バイク (125cc 超)15 台,(125cc 以下)36 台</td><td></td></tr><tr><td colspan="3">※各機能の面積はパンフレットから大まかに求積した数値です。</td></tr></table> | ホール機能 | ・メインホール：客席数最大 1007 席（1 階 795 席、2 階 212 席）<br>・サブホール：客席数最大 272 席 | 約 8,300 ㎡ | 図書・学習機能 | 約 6,500 ㎡ |  | 交流機能 | 約 4,000 ㎡ |  | 芸術・展示機能 | 約 300 ㎡（ギャラリー） |  | 業務・管理機能ほか | 約 4,000 ㎡+B1 駐車場 普通車 58 台, 自転車 196 台, バイク (125cc 超)15 台,(125cc 以下)36 台 |  | ※各機能の面積はパンフレットから大まかに求積した数値です。 |  |  |
|                                                                                    | ホール機能                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ・メインホール：客席数最大 1007 席（1 階 795 席、2 階 212 席）<br>・サブホール：客席数最大 272 席        | 約 8,300 ㎡ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                 |           |         |           |  |      |           |  |         |                |  |           |                                                                        |  |                               |  |  |
|                                                                                    | 図書・学習機能                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 約 6,500 ㎡                                                              |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                 |           |         |           |  |      |           |  |         |                |  |           |                                                                        |  |                               |  |  |
|                                                                                    | 交流機能                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 約 4,000 ㎡                                                              |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                 |           |         |           |  |      |           |  |         |                |  |           |                                                                        |  |                               |  |  |
|                                                                                    | 芸術・展示機能                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 約 300 ㎡（ギャラリー）                                                         |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                 |           |         |           |  |      |           |  |         |                |  |           |                                                                        |  |                               |  |  |
|                                                                                    | 業務・管理機能ほか                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 約 4,000 ㎡+B1 駐車場 普通車 58 台, 自転車 196 台, バイク (125cc 超)15 台,(125cc 以下)36 台 |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                 |           |         |           |  |      |           |  |         |                |  |           |                                                                        |  |                               |  |  |
| ※各機能の面積はパンフレットから大まかに求積した数値です。                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                 |           |         |           |  |      |           |  |         |                |  |           |                                                                        |  |                               |  |  |
| 規模                                                                                 | 地下 1 階 地上 6 階、26,003 ㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                        |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                 |           |         |           |  |      |           |  |         |                |  |           |                                                                        |  |                               |  |  |
| 整備機能                                                                               | 図書館、芸術文化ホール、生涯学習施設、屋内こども広場を中心とした文化複合施設                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                        |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                 |           |         |           |  |      |           |  |         |                |  |           |                                                                        |  |                               |  |  |
| 竣工年                                                                                | 2016 年 7 月                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                 |           |         |           |  |      |           |  |         |                |  |           |                                                                        |  |                               |  |  |
| 事業主                                                                                | 大和駅東側第 4 地区市街地再開発組合（大和市）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                        |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                 |           |         |           |  |      |           |  |         |                |  |           |                                                                        |  |                               |  |  |
| 概要<br>特徴                                                                           | エントランスホールから書架が並ぶ全館が図書館の施設                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                        |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                 |           |         |           |  |      |           |  |         |                |  |           |                                                                        |  |                               |  |  |
| 事業概要                                                                               | ・「図書館」「芸術文化拠点」「生涯学習センター」「屋内こども広場」の 4 つの機能を中心とした文化施設。<br>・多世代の居場所として、特定の目的がなくても立ち寄れる施設となっており、にぎわい創出の効果がみられる。<br>以前は繁華街の印象が強かった駅前エリアが、施設整備を契機に環境が改善され、まちのイメージ向上につながっている。<br>・やまとみらいまつり等のイベントでは阿波踊りや大道芸を実施している。一方で騒音に関する近隣からの意見もあり、対応を検討中である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                 |           |         |           |  |      |           |  |         |                |  |           |                                                                        |  |                               |  |  |
| 運営組織名                                                                              | 指定管理者やまとみらい 6 社 JV<br>（株）図書館流通センター、サントリーパブリシティサービス（株）、（株）小学館集英社プロダクション、（株）明日香、（株）ボーネルンド、横浜ビルシステム（株）<br>エリアやフロアにて担当を分担。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                        |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                 |           |         |           |  |      |           |  |         |                |  |           |                                                                        |  |                               |  |  |
| 運営状況                                                                               | 【メインホール】：稼働率 90%/ 日（ミュージカル、日本舞踊、クラシック音楽等の演奏会まで様々な演目に対応。）<br>【サブホール】：稼働率 100%/ 日（座席を収納し、平土間形式でも利用可能。小規模の演奏会や講座など。）<br>【1 階 ギャラリー】：展示やワークショップスペースとして利用されている。<br>【2 階 市民交流ラウンジ】：土日は稼働率 100%( 料金は 1 人あたり 1 時間 100 円で利用可能。有線 LAN や電源、専用の印刷スペースも備えており、セカンドオフィスとして活用できる。）<br>【3 階保育室】：稼働率 98%( 保育士が常駐し、最大 4 時間まで子どもを預かる。料金は 500 円 /1 時間。）<br>【3 階げんきっこ広場、ちびっこ広場】：夏季冬季、雨天時は稼働率 100%( 定員 75 組 5 クール交代の運用。料金は、子ども 200 円 /1 クール 105 分、大人 300 円 /1 日（市外は +100 円）、ちびっこ広場は親子で無料）<br>【5 階 読書室】：土日は稼働率 100%(3 クール交代。77 席あり無料。静かな環境で読書ができる。）<br>【6 階 講習室・文化創造室】：稼働率 60%（自主事業を年間約 70 件実施。）<br>【6 階 市民交流スペース】：218 席あり無料。休憩、勉強等に利用されており、施設内で最も利用されている。 |                                                                        |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                 |           |         |           |  |      |           |  |         |                |  |           |                                                                        |  |                               |  |  |
| 防災機能                                                                               | ・帰宅困難者対策として約 1,400 名分の備蓄を有し、市の危機管理担当と定期的に連絡会を実施している。<br>・市役所本庁舎の第 2 防災拠点に指定されており、自家発電設備を備えている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                        |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                 |           |         |           |  |      |           |  |         |                |  |           |                                                                        |  |                               |  |  |
| 概略プラン<br>検討の参考<br>ポイント                                                             | ・2 階市民交流ラウンジや 6 階市民交流スペース等の多世代が利用できる居場所空間が施設全体に点在する点に加え、図書館と居場所空間を一体的に構成している点は、概略プランの検討において参考となる。<br>・平土間形式で多用途に利用できるサブホールは、様々なイベントや会食等の地域需要に応える参考ポイントとなる。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                 |           |         |           |  |      |           |  |         |                |  |           |                                                                        |  |                               |  |  |

|     |                      |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                    |
|-----|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 階 | 仲間と集い学ぶ 生涯学習センター     | <div>市民交流スペース</div> <div>講習室</div> <ul style="list-style-type: none"><li>・市民交流スペース</li><li>・講習室</li><li>・大会議室</li><li>・中会議室</li><li>・小会議室</li><li>・和室</li><li>・調理実習室</li><li>・文化創造室</li><li>・印刷室</li><li>・大和市役所図書・学び課</li></ul>                 | <div>市民交流スペース</div> <div>講習室</div>                                             |
|     | 5 階                  | 調べて学ぶ 図書館                                                                                                                                                                                                                                       | <div>レファレンスカウンター</div> <ul style="list-style-type: none"><li>・レファレンスカウンター</li><li>・情報検索コーナー</li><li>・地域資料コーナー</li><li>・読書室</li><li>・点字図書室</li><li>・対面朗読室</li></ul> |
| 4 階 | くつろぎながら本に親しむ 健康都市図書館 | <div>健康コーナー</div> <div>健康見える化コーナー</div> <div>メインカウンター</div> <div>予約本コーナー</div> <div>ティーンズコーナー</div> <ul style="list-style-type: none"><li>・まんが・新聞・雑誌コーナー</li><li>・シアターブース</li><li>・読書テラス</li></ul>                                              | <div>健康見える化コーナー</div> <div>読書テラス</div>                                        |
| 3 階 | 思い切り遊んで学ぶ 大和こどもの国    | <div>げんきっこ広場</div> <div>ちびっこ広場</div> <div>保育室</div> <div>こども図書館</div> <div>こども読書室</div> <div>スタジオ</div> <ul style="list-style-type: none"><li>・赤ちゃんの駅 (授乳室、オムツ替え)</li><li>・多目的室</li><li>・こどもシアターブース</li><li>・おはなしのへや</li><li>・マルチスペース</li></ul> | <div>げんきっこ広場</div> <div>ちびっこひろば</div>                                         |
| 2 階 | 楽しく語り集う 市民交流のフロア     | <div>市民交流ラウンジ</div> <div>図書館大和市役所大和連絡書</div> <div>大和市イベント観光協会</div> <div>コインロッカー</div>                                                                                                                                                          | <div>市民交流ラウンジ</div>                                                           |
| 1 階 | 感動が生まれる 感性と創造の場      | <div>メインホール</div> <div>サブホール</div> <div>ギャラリー</div> <div>総合案内</div> <div>図書館</div> <ul style="list-style-type: none"><li>・授乳室</li><li>・カフェ</li><li>・放送スタジオ</li></ul>                                                                            | <div>エントランスホール</div> <div>メインホール</div> <div>サブホール(平土間時)</div>                 |

※記載内容は、現地調査および関係者への聞き取りをもとに整理したものです。

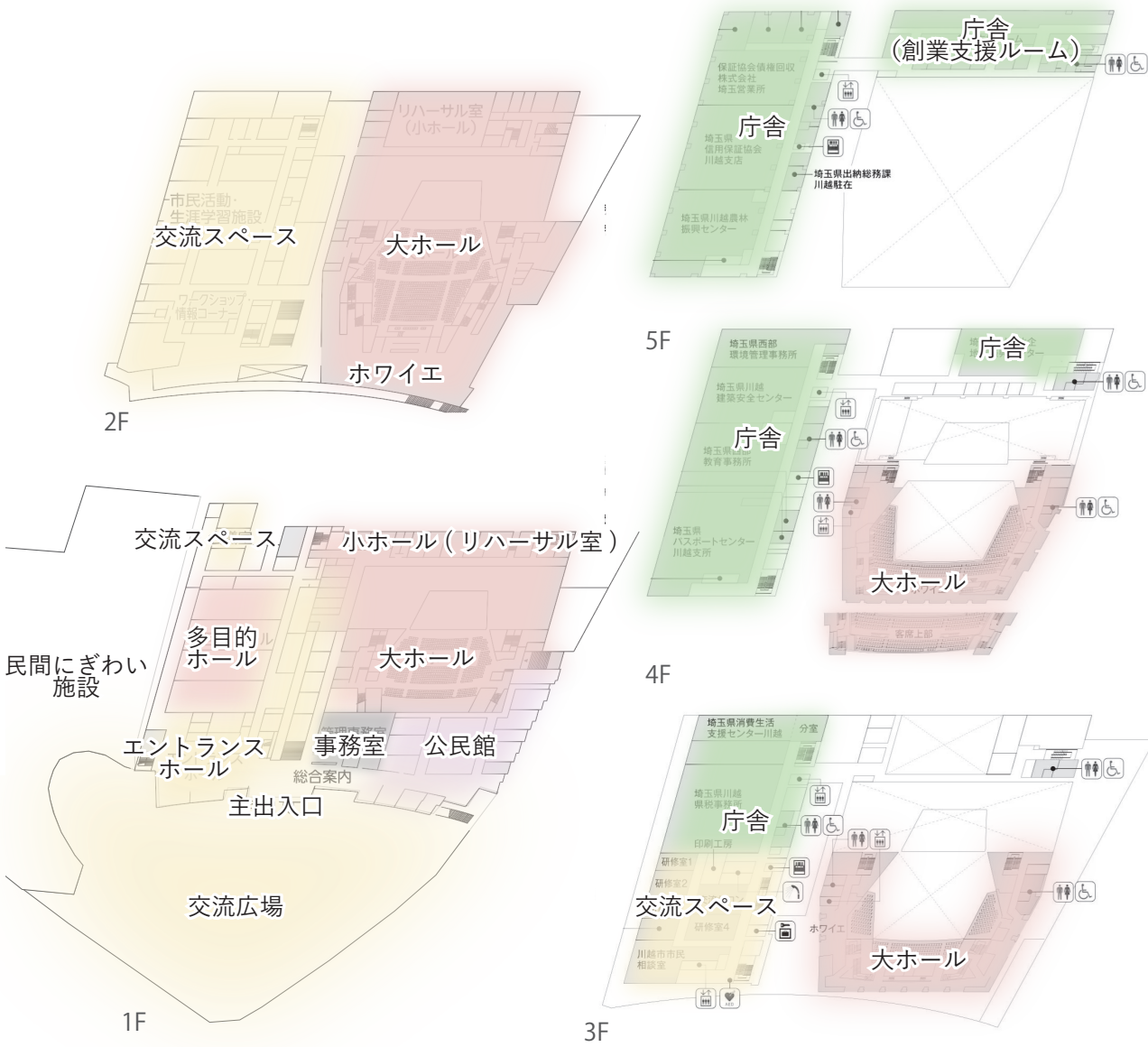


参考事例からみる整備機能の検討

| ウェスタ川越                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                   |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--|--|
|  | 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 埼玉県川越市（川越駅前）                      |  |  |
|                                                                                   | 規模                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 地下2階　地上6階、40,211㎡                 |  |  |
|                                                                                   | 整備機能                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 多目的ホール、創業支援施設、生涯学習施設、地方庁舎などの複合施設  |  |  |
|                                                                                   | 竣工年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2015年3月                           |  |  |
|                                                                                   | 事業主                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 埼玉県、川越市                           |  |  |
|                                                                                   | 概要・特徴                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 県及び市の公共施設と隣接する民間事業者によるにぎわい施設を一体整備 |  |  |
| 事業概要                                                                              | <p>・川越駅周辺の回遊性向上、公共サービスの充実、にぎわい創出を同時に図るため、県と市が同一敷地内で一体的に整備した施設である。</p> <p>・駅前拠点形成の観点から、公的機能と民間商業機能を隣接配置し、集客力と回遊性の向上、地域経済の活性化を目指している。民間事業者は、公募・提案審査を通じて、提案内容や運営計画を総合的に評価し選定された。</p> <p>・計画立案から設計・整備にかけて、説明会や個別協議等を通じて住民意見を聴取し、議会での議論を踏まえながら計画の調整・改善が行われた。</p> <p>・複合施設においては、来館者動線と職員動線の分離や出入口制御等により、利便性とセキュリティの両立を図っている。</p>                                                                                                                                                     |                                   |  |  |
| 運営組織名                                                                             | 指定管理者：NeCST（ネクスト）　3社JV<br>日本環境マネジメント（株）：総括、清掃、警備<br>（株）コングレ：施設運営、（株）NTTファシリティーズ：維持管理                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                   |  |  |
| 運営状況                                                                              | <p>【大ホール】：稼働率90%（22.5万人／年）</p> <p>【小ホール（リハーサル室）】：稼働率90%（3.5万人／年）220㎡、座席のみ150席程度</p> <p>【多目的ホール】：稼働率95%（10万人／年）4区画計650㎡</p> <p>企業イベント、講演、学校利用、立食パーティーなどで利用。</p> <p>立食パーティー時には2区画使用することが多い。配膳室は約20㎡。ケータリングサービスの準備室として使用。</p> <p>【3階 男女共同参画推進施設（交流サロン・研修室）】：稼働率70%（各種講座実施のほか、市民同士での活動場所としてヨガやウォーキング講座、学校行事等に使用。中高生の居場所としても開放。）</p> <p>【5階 創業支援ルーム】：創業3年目までのスタートアップを支援。1名～3名用の貸オフィス26室。打合せ室あり。</p> <p>専門アドバイザー常駐（3名交代）</p> <p>【交流広場】：ほぼ毎週末イベントや、ファーマーズマーケットを開催。規模は3000人～2万人程度。</p> |                                   |  |  |
| 防災機能                                                                              | 帰宅困難者対応として川越駅利用者2万人、3日間程度を備蓄（川越市）。1階のホールや、2階の市民活動施設、3階研修室等での対応を想定している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                   |  |  |
| 概略プラン検討の参考ポイント                                                                    | <p>・駅前立地を生かし、駅からの動線を意識した配置や誰でも立ち寄りやすい開放的な空間構成とする計画や、ホール機能と庁舎機能が一体的に構成されていることで、来庁者とイベント来場者など異なる利用者層が施設内で交わり、日常的なにぎわいを創出している点は、概略プラン検討において参考となる。</p> <p>・民間と行政が連携・融合する施設構成により、行政サービスと商業・交流機能が相互に利用者呼び込み、施設全体の利用促進やにぎわい創出につながっている点は参考となる。</p> <p>・規模感や運営状況に加え、多目的ホールは、イベントや講習会、ケータリングなど多様な用途に対応できる点が参考となる。</p>                                                                                                                                                                    |                                   |  |  |

| 整備機能       |                                                                                                                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ホール機能      | ・大ホール：客席数1,712席（1階982席、2階154席、3階576席）<br>・小ホール（リハーサル室）：220㎡<br>・多目的ホール：約650㎡（可動間仕切りにより、1/4の大きさ（約160㎡）から利用可能）　スクール形式（3名掛け）約300名、シアター形式約780名、立食パーティー形式約400名 |
| 庁舎機能       | 約10,000㎡                                                                                                                                                  |
| 交流機能       | 約5,000㎡                                                                                                                                                   |
| 業務・管理機能 ほか | 約5,000㎡＋B1・B2駐車場204台　自転車193台、125cc以下の原動機付自転車17台                                                                                                           |

※各機能の面積はパンフレットから大まかに求積した数値です。

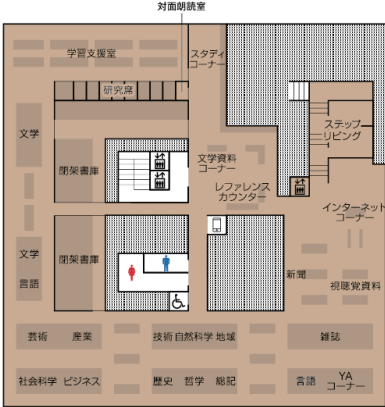
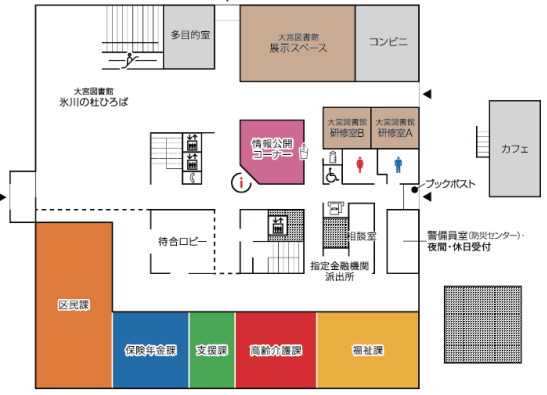
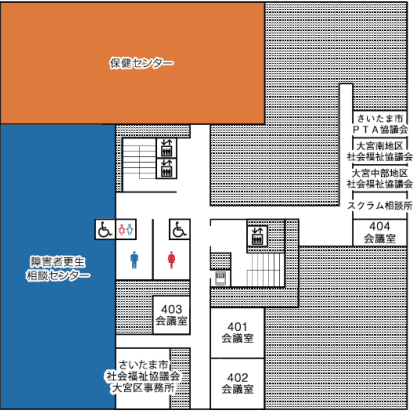
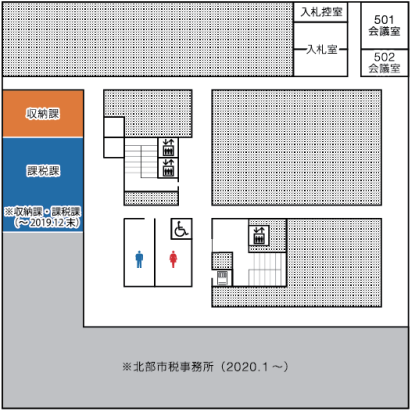
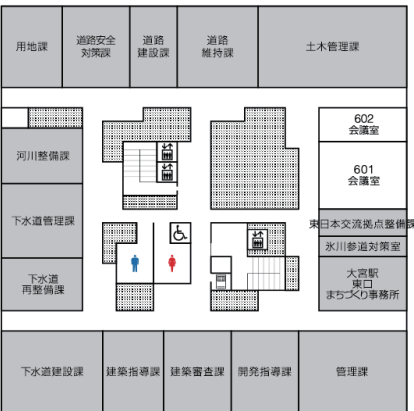
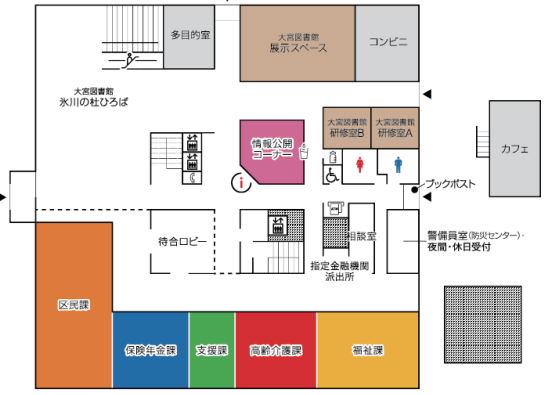
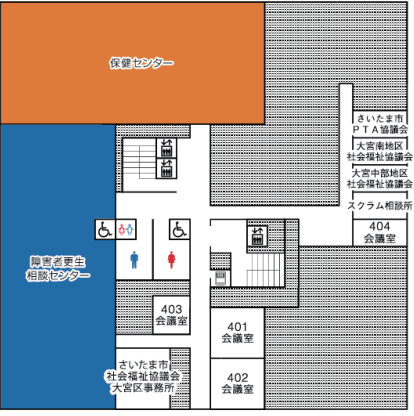
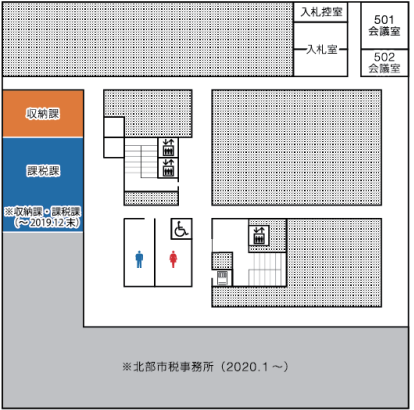
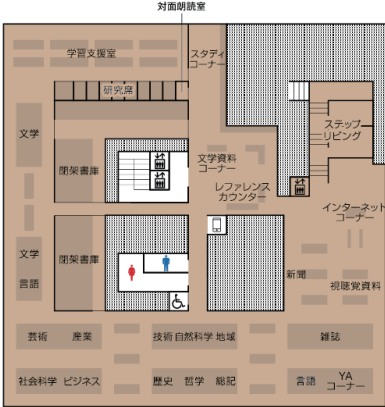
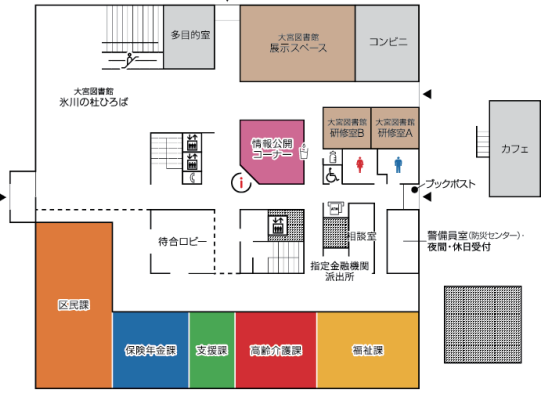
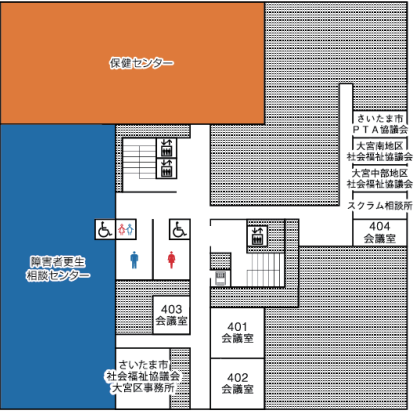
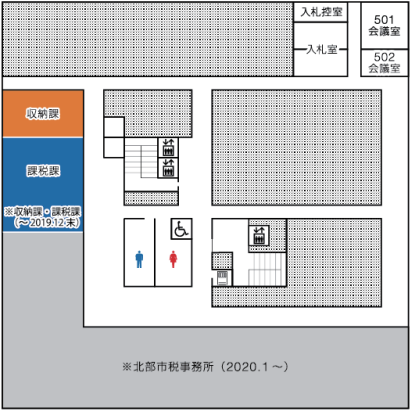
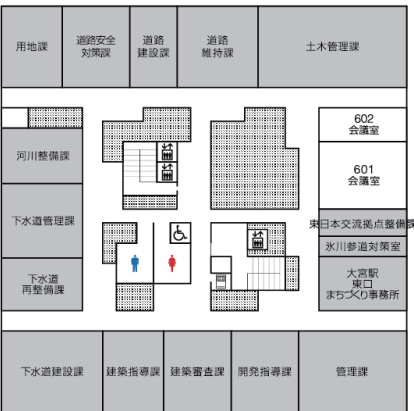
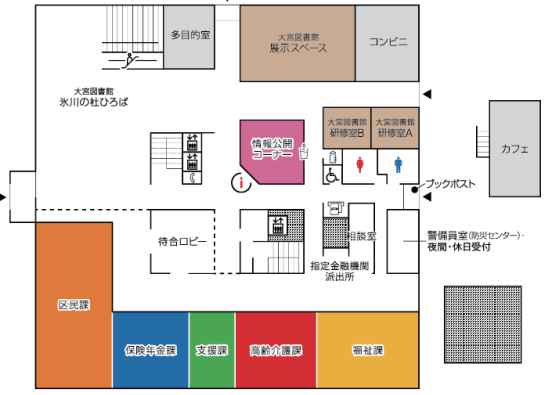
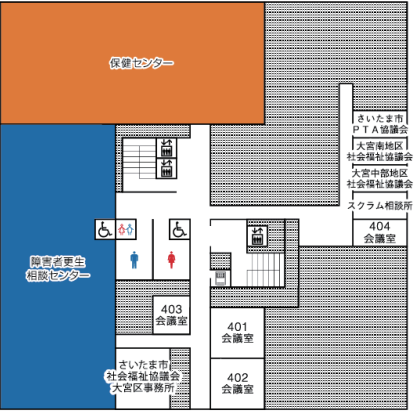
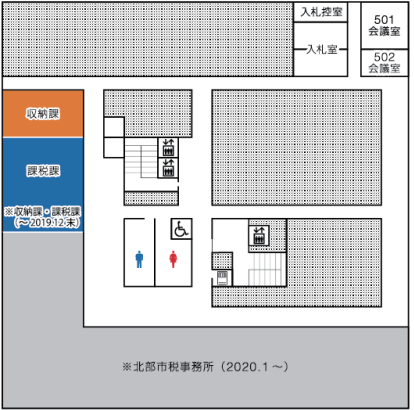


凡例    ■ ホール機能    ■ 交流機能    ■ 庁舎機能    ■ 業務・管理機能    ■ 公民館機能

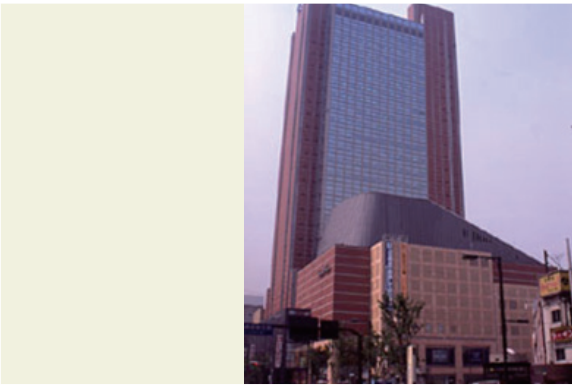
提供：ウェスタ川越

※記載内容は、現地調査および関係者への聞き取りをもとに整理したものです。

■参考事例からみる整備機能の検討

| 大宮区役所・大宮図書館                                                                       |                                                                                                                                                                                       |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|  | 所在地                                                                                                                                                                                   | 埼玉県さいたま市大宮区                                 |
|                                                                                   | 規模                                                                                                                                                                                    | 地下1階 地上6階、23,542 m <sup>2</sup>             |
|                                                                                   | 整備機能                                                                                                                                                                                  | 庁舎、図書館、駐車場                                  |
|                                                                                   | 竣工年                                                                                                                                                                                   | 2019年3月                                     |
|                                                                                   | 事業主                                                                                                                                                                                   | 大宮クロスポイント<br>(発注者：さいたま市)                    |
| 事業概要                                                                              | 概要・特徴                                                                                                                                                                                 | 庁舎機能と図書機能が一体となった市民の日常に開かれた拠点                |
|                                                                                   | ・老朽化や耐震性能、環境負荷等の問題を抱える大宮区役所と同じく、老朽化し、機能更新が必要となった大宮図書館を合築複合施設として旧埼玉県合同庁舎敷地に整備。                                                                                                         |                                             |
|                                                                                   | ・市民の交流空間を創出するふれあいスペースを設け、大宮の新たなシンボルとして賑わいを創出。                                                                                                                                         |                                             |
|                                                                                   | ・旧埼玉県大宮合同庁舎の解体と新庁舎の設計・建設に加え、その後約20年間の維持管理や、図書館・総合案内・カフェ・コンビニ等の運営までを一体的に民間に委ねるPFI事業として実施している。これにより、公共サービスの質の向上と、さいたま市の財政負担の縮減を図っている。事業期間は、平成28年から令和21年までの約23年間（設計・建設3年＋維持管理・運営20年）である。 |                                             |
|                                                                                   | ・事業者は埼玉県大宮合同庁舎を解体のうえ、計画地に施設の設計、建設を行った後、本市に所有権を移転し、事業期間中において維持管理・運営業務を実施する、いわゆるBTO方式（Build Transfer Operate）により事業を実施する。                                                                |                                             |
| 運営組織名                                                                             | ・指定管理業務：新大宮図書館運営業務、1階（多目的室、展示スペース、氷川のひろば等）運営業務、什器備品保守管理業務                                                                                                                             |                                             |
|                                                                                   | ・建物周辺に広場空間を設けることで周辺と一体的な環境をつくるとともに、ガイダンスステップとステップリビングが吹き抜けを介して連続するスパイラル状のオープン空間を形成。上下階の気配を感じられる開放的な構成により交流を促し、1階の賑わいと上層階の静けさが緩やかにつながる憩いの場を生み出す。                                       |                                             |
|                                                                                   | SPC（特定目的会社）名称：大宮クロスポイント（株）                                                                                                                                                            |                                             |
|                                                                                   | 代表企業：大成建設(株)                                                                                                                                                                          |                                             |
|                                                                                   | 構成員：東京ビジネスサービス(株)、(株)図書館流通センター、(株)小学館集英社プロダクション、(株)佐伯工務店、柏木建設(株)、毎日興業(株)、アシマ(株)                                                                                                       |                                             |
| 防災機能                                                                              | 協力会社：(株)久米設計、シーラカンステイアンドエイチ(株)、コクヨマーケティング(株)                                                                                                                                          |                                             |
|                                                                                   | ・非常時に区役所は防災中核拠点となり、区災害対策本部を設置し災害対策方針を決定していくとともに、各避難所との情報連絡中継拠点、防災資機材等の備蓄拠点、支援物資の拠点としての機能役割を担う。                                                                                        |                                             |
|                                                                                   | ・大宮図書館は一時滞在施設に指定されており、フリースペース部分に帰宅困難者を受け入れる計画としている。                                                                                                                                   |                                             |
|                                                                                   | ・非常用発電機の設置により非常用電源を確保するとともに、緊急用排水貯留槽を設けるなど、電気・上下水道断絶時の72時間の機能維持を確保。地域防災計画に基づく拠点備蓄倉庫を設置し、飲料水・食糧・生活必需品を確保する。                                                                            |                                             |
|                                                                                   | 概略プラン検討の参考ポイント                                                                                                                                                                        |                                             |
| 概略プラン<br>検討の参考<br>ポイント                                                            | ・氷川参道などの恵まれた周辺環境を活かした計画は、神明宮と建築、ケヤキ並木との関係性を検討する上で参考となる。                                                                                                                               |                                             |
|                                                                                   | ・吹き抜けの階段（ステップリビング）や、参道の緑を感じられるテラス席など、「目的がなくても立ち寄り、長時間滞在したくなる居場所」の創出やシームレスな「行政・民間・図書」の動線計画が参考になる。                                                                                      |                                             |
|                                                                                   | ・PFI（BTO方式）を活用し、民間の資金・ノウハウを導入することで、複合公共施設を効率的に整備・運営している。                                                                                                                              |                                             |
|                                                                                   | ※記載内容は、HP等の資料より調査し、整理したものです。                                                                                                                                                          |                                             |
|                                                                                   | 整備機能                                                                                                                                                                                  |                                             |
| 整備機能                                                                              | 図書館機能                                                                                                                                                                                 | 約4,400 m <sup>2</sup>                       |
|                                                                                   | 庁舎機能                                                                                                                                                                                  | 約10,000 m <sup>2</sup>                      |
|                                                                                   | 交流機能                                                                                                                                                                                  | 約3,400 m <sup>2</sup>                       |
|                                                                                   | 業務・管理機能ほか                                                                                                                                                                             | 駐車場：89台（B1）<br>駐輪場 自転車：117台（地上） バイク：20台（地上） |
|                                                                                   | ※各機能の面積はパンフレットから大まかに求積した数値です。                                                                                                                                                         |                                             |
| 事業概要                                                                              |                                                                                                    |                                             |
|                                                                                   |                                                                                                  |                                             |
|                                                                                   |                                                                                                  |                                             |
|                                                                                   |                                                                                                  |                                             |
|                                                                                   |                                                                                                  |                                             |
| 運営組織名                                                                             |                                                                                                   |                                             |
|                                                                                   |                                                                                                  |                                             |
|                                                                                   |                                                                                                  |                                             |
|                                                                                   |                                                                                                  |                                             |
|                                                                                   |                                                                                                  |                                             |
| 防災機能                                                                              |                                                                                                    |                                             |
|                                                                                   |                                                                                                  |                                             |
|                                                                                   |                                                                                                  |                                             |
|                                                                                   |                                                                                                  |                                             |
|                                                                                   |                                                                                                  |                                             |
| 概略プラン<br>検討の参考<br>ポイント                                                            |                                                                                                   |                                             |
|                                                                                   |                                                                                                  |                                             |
|                                                                                   |                                                                                                  |                                             |
|                                                                                   |                                                                                                  |                                             |
|                                                                                   |                                                                                                  |                                             |

参考事例からみる整備機能の検討

|       | TOYAMA キラリ                                                                                    | 茨木市文化・子育て複合施設 おにクル                                                                                | アンフォーレ安城                                                                                   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |  提供：富山市立図書館 |  ©ナカサアンドパートナーズ |  提供：安城市 |
| 所在地   | 富山県富山市                                                                                        | 大阪府茨木市（茨木駅前）                                                                                      | 愛知県安城市（安城駅 徒歩 5 分）                                                                         |
| 規模    | 地下 1 階 地上 10 階、26,792 m <sup>2</sup>                                                          | 地上 7 階、19,715 m <sup>2</sup>                                                                      | 地下 1 階 地上 5 階（本館）、地上 2 階（南館）、9,274 m <sup>2</sup>                                          |
| 用途    | 図書館・美術館・銀行・店舗                                                                                 | ホール・図書館・子育て支援施設など                                                                                 | 図書館・ホール（本館）、商業施設（南館）                                                                       |
| 竣工年   | 2015 年 5 月                                                                                    | 2023 年 11 月                                                                                       | 2017 年 4 月                                                                                 |
| 事業主   | 富山市                                                                                           | 茨木市                                                                                               | 安城市                                                                                        |
| 概要・特徴 | 吹抜けを中心として、北側の図書館と南側的美術館を融合させた施設                                                               | 茨木市市民会館の跡地活用、市内に分散していた機能を集約した施設                                                                   | 図書館等の公共施設と民間経営の商業施設等の複合施設                                                                  |
| 参考要素  | 吹抜けを介した居場所の形成手法や、吹抜けを中心として各階の機能を融合している点、図書館機能とその他機能の共存のあり方は、本計画を検討する上で参考となる。                  | 近隣の施設老朽化・分散を踏まえ老朽化施設を集約して再編する案 2 の参考となる。建物を「立体的な公園」とし、吹き抜けやテラスで回遊性を生んだ構成は、案 1～3 に共通して参考となる。       | 図書館機能と多様な機能の共存は案 1・2 において、また、居場所となる屋外広場・公園空間の整備や民間収益施設との複合化によるにぎわい創出は、本計画の検討において参考となる。     |
|       | キャロットタワー                                                                                      | 須賀川市民交流センター tette                                                                                 | アオーレ長岡                                                                                     |
|       |  提供：世田谷区   |  提供：須賀川市     | 写真使用なし                                                                                     |
| 所在地   | 東京都世田谷区                                                                                       | 福島県須賀川市                                                                                           | 新潟県長岡市（長岡駅前）                                                                               |
| 規模    | 地下 5 階 地上 27 階 塔屋 1 階、76,754 m <sup>2</sup>                                                   | 地上 5 階、13,698 m <sup>2</sup>                                                                      | 地下 1 階 地上 4 階、35,485 m <sup>2</sup>                                                        |
| 用途    | 事務所・劇場・店舗・駅駐車場                                                                                | 図書館・生涯学習支援・子育て支援施設                                                                                | アリーナ・ホール・市役所・市議会議場                                                                         |
| 竣工年   | 1996 年 11 月                                                                                   | 2018 年 8 月                                                                                        | 2011 年 11 月                                                                                |
| 事業主   | 三軒茶屋太子堂四丁目地区市街地再開発組合（世田谷区）                                                                    | 須賀川市                                                                                              | 長岡市                                                                                        |
| 概要・特徴 | レンガ調の外観で住宅街と調和し、駅直結でオフィス、商業、ホール、行政機能を集約した複合施設。                                                | スラブをずらして重ね、多様な活動がシームレスに交差する複合施設                                                                   | アリーナ、屋根付き広場、市役所が一体となった全国初の複合型施設                                                            |
| 参考要素  | 駅前における利便性の高い公共機能（行政窓口やホール）の配置や展望ロビー等の開放による集客・回遊性の創出が、駅周辺整備における「賑わいと利便性の両立」のモデルとして参考となる。       | 図書館、子育て支援、生涯学習空間が、吹き抜けやテラスを介して多世代をシームレスにつなぐ点は案 1 の検討において、また施設全体で多様な居場所が形成されている点は全案共通で参考となる。       | 駅前立地という点で本計画と共通しており、「ナカドマ」による全天候型空間での賑わい創出は案 1～3 に、行政機能との連携のあり方は案 3 において参考となる。             |

参考施設共通の特徴 複合化によって生まれた大きなオープンスペースによるにぎわいの創出や多世代の居場所づくり、災害時の安全な居場所、立体的なみどりを取り入れる環境が共通点として挙げられる。



## ■区民意見の分析

本検討対象地の跡地活用について、杉並区により区民意見聴取の取り組みが行われた。本業務では、区が聴取した意見を分析し、跡地に求められる整備機能を検討する。

### ①区民参加ワークショップの意見の分析

杉並区が実施した区民参加ワークショップ「あさがやまちづくりセッション第8回」の区民意見を分析し、跡地に求められる整備機能を検討する。

あさがやまちづくりセッション第8回の概要  
「杉並第一小学校移転後の跡地活用のアイデアを考えよう」をテーマに、前半・後半の2日間にわたって開催。  
（開催場所：阿佐谷地域区民センター 第1・2・3集会室）  
【前半】令和7年9月20日（土） 参加者 40名  
【後半】令和7年10月26日（日） 参加者 31名

①-1 跡地活用の方法に関する区民の意見には、単なる公共施設の建て替えに留まらず、阿佐谷の歴史や文化を継承すること、そして次世代を育む「多機能な交流拠点」等のアイデアがみられた。  
主な意見を以下の5つの視点でまとめる。

#### 1. 「にぎわいと交流」を生む開かれた空間

多機能な交流拠点として、多世代・多国籍な人々が交差する居場所づくりが求められている。  
○交流の仕掛け：子どもから高齢者まで特定の目的がなくても気軽に立ち寄れる居場所、イベントで活用できる開放的な広場や発表ができるホール、「ゆとりある空間」「ゆるやかな交流」「憩いの場」などの意見もみられた。  
○アクセスの改善：JR阿佐ヶ谷駅北口からのアクセス向上やバス乗場の整備など、高齢者や障害者にも優しいユニバーサルデザインの徹底。  
○スタートアップ支援：阿佐谷での起業や新たな活動を後押しする場として、起業希望者や地域で活動を始めたい人を支援する機能が求められている。

#### 2. 「みどりの保全と創出」による景観の継承

中杉通りのケヤキ並木との連続性を重視し、「みどり」を感じさせる空間づくりが求められている。  
○みどりのネットワーク：神明宮や周辺の緑地をつなぎ、散策や休息ができる「緑の回廊」の形成。  
○環境との調和：屋上緑化や全天候型の森、100年後を見据えた自然循環型の街づくり。既存木の保存を望む声もみられた。

#### 3. 「文化・教育・学び」の創造拠点

阿佐谷独自の文士村、ジャズ、アニメといった文化的土壌を活かした機能が強く望まれている。  
○多様な文化活動：楽器やダンスの練習ができるスタジオ、展示が可能なスペースの設置。  
○知の拠点：周辺の既存図書館機能の移転や拡充、カフェや自習スペースを併せ持つ「武蔵野プレイス」のような、「滞在型図書館」への期待。  
○子どもの成長：放課後に安心して過ごせる居場所や、中高生が気兼ねなく集まれる「ゆう杉並」のような機能、学びと遊びが融合した屋内型の子どもの居場所の設置。

#### 4. 「防災・安全性」の向上

駅近の広大な土地を活かし、災害に強い安全なまちづくりの要としての役割が期待されている。  
○避難・救援機能：水害や地震、火災時に安全に避難できる場所、また帰宅困難者を受け入れるための広場や備蓄、一時滞在機能の整備。  
○災害への備え：日常的な施設利用に加え、「災害時にも活用できる機能」「緊急時電源の整備」「防災の模擬体験を行い、災害に備える心を育てる」などの意見もみられた。

#### 5. 暮らしを支える「ウェルネス・福祉」

心身の健康を支え、孤立を防ぐコミュニティ機能の充実も大きなテーマとなっている。  
○子育て・福祉支援：子ども食堂や心の悩み室等の子育て支援機能に加え、障害者や外国人などマイノリティも利用しやすいインクルーシブな環境が望まれている。  
○健康増進：猛暑でも利用できる屋内プールや体育館などの提案に加え、病院との連携も望まれる。

①-2 まちの将来像に関する区民の意見には、安全や安心、文化やにぎわいなどの阿佐谷らしさを「未来につないでいく」といった意見がみられた。  
主な意見を以下の3つの視点でまとめる。

#### 1. 「ここに来れば、ひとまず安心」といえる安全なまち

災害時や防犯の拠点として機能することに加えて、地域住民にとって安全で魅力的な場所であり、地域の人々が自然と見守られる、「安心して暮らせるまち」が望まれている。

#### 2. 阿佐谷の文化やにぎわいが循環するまち

人が入れ替わっても、今の阿佐谷の「文化を未来につないでいく」ことで、阿佐谷の文化を継承する。  
また、高齢者から若者へ、多世代がかかわり合える場を通じて、にぎわいが未来へと続いていくまちが望まれている。

#### 3. 時代の変化を取り込み、選ばれ続けるまち

時代が変わっても多世代の人々が集まる持続可能なまちとして、新しく流入する住民を含めてつながっていく、愛されるまちが望まれている。



#### ■ 区民意見のまとめ①

##### ○ 跡地活用に関する意見

区民の意見に共通しているのは、「目的がなくても居られる場所」であり、かつ「阿佐谷ならではの個性が感じられる場所」にしたいという願いである。行政主導の効率的な施設運営に加え、民間との連携や自由度の高い広場、そして「学び」と「憩い」が共存する場が求められている。中杉通りのケヤキ並木との連続性を重視し、みどりが豊かな環境の中でこれからの阿佐谷地域の100年を支える「阿佐谷のシンボル・にぎわいのまち」としての拠点の構築が期待されている。

##### ○ 将来像に関する意見

区民の将来像に関する意見としては、今の阿佐谷の文化やにぎわいが、時代が変わり住民が変わってもつながって続いてほしいという願いが共通している。また安心して暮らし続けられるまちという意見も多くみられた。

■区民意見の分析

②個別聴取した区民意見の分析

杉並区が個別に意見聴取を行った、阿佐谷地区の町会や自治会、関係団体等の区民意見を分析し、跡地に求められる整備機能を検討する。（杉並区の意見聴取実施期間：令和7年7月から11月）

阿佐谷地区の町会・自治会長、周辺施設・関係団体等の意見を整理した。

全体として、「利便性の向上」「防災力の強化」「多世代が交流できるコミュニティ機能」を求める声が多く、単なる箱モノではなく、阿佐谷の街の特性（商店街、文化、医療）を活かした施設が期待されている。

1. 行政機能・公共サービス（利便性の向上）

- 駅前という好立地を活かし、住民が移動せずに済む「ワンストップサービス」への期待が高い。
- 区役所や行政機能の移転・集約：区役所の一部機能、年金事務所、法務局、運転免許更新センターなどの誘致。
- 阿佐谷図書館の移転：老朽化施設の更新として、駅前への移転を要望する声。
- オンライン連携：南阿佐ヶ谷駅の区役所本庁舎とオンラインで繋ぎ、手続きが完結する仕組み。

2. 子育て・医療・福祉（安心の基盤）

- 駅前での「子育て・医療および福祉施設」の設置を求める意見が出ている。
- 病児・病後児保育の充実：登園・出勤の流れで立ち寄れる利便性と、近隣医療機関（河北総合病院等）とのスムーズな連携。
- 高齢者支援：今後の高齢化を見据え、高齢者が集い、必要なサービスを受けられる機能。

3. 文化・にぎわい・イベント（地域の活性化）

- 阿佐谷らしい文化を継続・発展させるためのスペースが求められている。
- 多目的ホール・集会室：ケータリングが可能（地元の商店街からの調達）な施設。荻窪のタウンセブンホールのようなイメージ。
- 広場の確保：イベントや日常的な憩いの場としての公園・広場機能。
- コミュニティカフェ：誰もが立ち寄れる「ちょっとした交流スペース」。

4. 防災・インフラ（安全な街づくり）

- 「防災」について地域では、跡地利用の根幹として避難所として活用できる等の共有された認識がある。
- 防災拠点機能：災害時の備蓄倉庫、一時避難場所としての活用。
- 浸水対策：近年の大雨による駅周辺の浸水を防ぐための地下貯留施設などのインフラ整備。
- 駐輪場・駐車場の整備：買い物客や通勤者のための十分な駐車・駐輪スペース。

5. みどり・都市デザイン・景観（街の調和）

- 阿佐谷のシンボルである中杉通りの景観や、歴史ある阿佐ヶ谷神明宮との調和が重視されている。
- 緑のネットワーク：中杉通りのケヤキ並木とつながるような緑化。
- まちとの調和：周辺環境に配慮した計画。
- 回遊性の向上：商店街との連携を強める導線設計。



■ 区民意見のまとめ②

阿佐ヶ谷駅前の好立地を活かし、「行政サービスの利便性向上」と「防災機能の強化」「阿佐谷らしい文化の継続、発展」を求める声が多く、病児保育やホールの設置、図書館の移転、商店街との連携なども期待されている。景観や神明宮との調和を保ちつつ、駐車・駐輪場等のインフラも完備した、多世代が安心して集い、地域の活力となる複合拠点の形成が望まれる。

## ■2 章まとめ 整備することが有効な機能について

- ・2 章において示した整備機能の検討事項について、改めて整理を行う。

### ○参考事例



- ①滞在型施設の形成：大和市「シリウス」施設全体に点在する多世代が利用できる居場所空間や、「茨木市文化・子育て複合施設 おにクル」や「須賀川市民交流センター tette」の「立体的な公園」のような空間構成は、多世代が交流する居場所づくりに参考となる。特定の目的がなくとも自然に集える場は阿佐谷にも重要である。
- ②周辺環境との融合：「大宮区役所・大宮図書館」のように周囲の緑を「借景」として活用する設計は、圧迫感を抑えつつ地域景観と調和を図るための有効な手法である。検討対象地においても中杉通りのケヤキ並木や神明宮の杜を建築の一部として取り込む視点が重要であると考えられる。
- ③行政機能との融合：店舗などの民間施設と一体となって整備されている「ウェスタ川越」「大宮区役所・大宮図書館」の事例に見られる公共と民間の相互補完は、駅周辺の回遊性向上や地域の活性化に大きく寄与するための取組として参考となる。検討対象地においても行政サービスに知・文化・民間機能を融合させ、利便性と賑わいを最大化することが考えられる。
- ④防災拠点の充実：「茨木市文化・子育て複合施設おにクル」や「アオーレ長岡」のように、駅前の広大な敷地特性を活かし、日常の賑わいと災害時の救援機能を両立させ、防災を「日常の安全基盤」として組み込むことは参考となる。

### ○区民意見の分析



- ①居場所の創出：単なる施設利用を超え、目的がなくとも過ごせる「多世代の居場所」や、カフェや学習スペースを併せ持つ「滞在型図書館」の整備が強く望まれている。
- ②みどりのネットワーク形成：中杉通りのケヤキ並木や阿佐ヶ谷神明宮の杜と連続性を持たせ、歩行者が休息できる「緑の回廊」としての整備が期待されている。
- ③にぎわいと交流の創出：七夕まつりやジャズストリート等の地域イベントと連携できる開放的な広場やホールの整備とともに、多世代・多国籍な人々が交差する仕組みづくりが求められている。
- ④防災機能とインフラの強化：災害時の帰宅困難者支援などを受け入れる広場や備蓄、一時滞在所の機能が求められている。
- ⑤暮らしを支える公共サービス：行政機能の集約による利便性向上（ワンストップサービス）や、病児・病後児保育などの子育て支援、近隣医療機関との連携も重要視されている。



### ■検討対象地において整備することが有効と考えられる機能のキーワード

- ・1 章、2 章のまとめから検討対象地において整備することが有効と考えられる機能を具体的に検討する。

#### ①【にぎわい・居場所の創出】特定の目的がなくとも立ち寄れる場を作ること、阿佐谷らしい多様な人々が交差するにぎわいを生み出す。

- 多世代が交流する居場所：目的がなくとも過ごせる「多世代の居場所」を設ける。
- 滞在型図書館：単なる本の貸出にとどまらず、ブックカフェやラウンジ、自習スペースを併設し、区民が日常的に長時間滞在できる場を設ける。
- 全天候型の開放的な広場：七夕まつりやジャズストリート等のイベント会場としても機能し、日常的には誰もが休息できる屋根付きの屋外・半屋外空間（オープンスペース）を設ける。
- 多目的ホール：発表会・講演会が可能な自由度の高い集会・交流機能を整備する。地元の商店街と連携したケータリング利用にも対応可能とする。
- 子どもの居場所：子育て支援施設に加え、中高生が安心して過ごせる「子どもたちが利用する施設」や「子育てサポート施設」を設ける。
- リフレッシュ施設：20 代～30 代の居住者（単身の居住者を含む）が多いため、一人でも気兼ねなく過ごせる静かな「ブックカフェ」や「ラウンジ」、ストレスを解消することができる「リフレッシュ施設」が有効と考える。

#### ②【みどりの継承】住民自らが植え、守り育ててきた中杉通りのケヤキ並木や、阿佐ヶ谷神明宮の豊かな緑を施設内に引き込む。

- 周辺環境を活かした空間設計：大宮区役所の事例に見られるように、中杉通りのケヤキ並木を建物内から感じられるテラスや散策路を整備し、地域の恵まれた周辺環境を取り込む。
- 神明宮・けやき屋敷との景観調和：貴重な緑地である神明宮や「けやき屋敷」との連続性を重視する。圧迫感を抑えた緑豊かな植栽計画とする。

#### ③【文化の継承】「阿佐ヶ谷文士村」以来の文化的特性、ジャズ・演劇やお笑い、アニメ制作会社が多いなどの多様な文化的要素を次世代へつなぐため、機能整備を図る。

- 多機能スタジオ・展示スペース：楽器練習、ダンス、表現活動が可能なスタジオや地域の歴史、アニメ文化や地域住民の創作活動を展示するスペースを設ける。
- ホール：地域の文化イベントの拠点となり、お笑いのイベント会場としても利用可能な機能を設ける。

#### ④【安全の基盤】地域の中心的な場所に、安心・安全の拠点を設け、日常の利便性と緊急時の安全性を両立させる。

- 避難・防災拠点：自家発電設備、数日分の備蓄機能を備える。ホールなど大人数が入れる機能を有効活用し、帰宅困難者や一時避難者を多世代で受け入れられる機能を構築する。また、近隣で発生した水害にも対応する機能を想定する。

#### ⑤【暮らしの支え】駅至近の立地を生かし、日常生活の利便性向上を目指した行政サービスを提供する。

- 行政機能の集約と高度化：区役所の一部機能の移転や様々な行政機関とのオンライン連携を検討し、住民が移動せずに手続きを完結できる「ワンストップ」での窓口サービスを提供する。
- 子育て・ウェルネス支援：病児・病後児保育施設を設置し、河北総合病院などの近隣医療機関とスムーズに連携できる機能を導入する。

■駐車施設について

●駐車場の必要台数および必要面積の検討

駐車施設等の規模の想定のため、駐車場の台数および必要面積を算定する。  
なお、検討対象地の建物規模や用途が定まっていないことから、本検討では想定される最大規模にて算定する。  
検討対象地は、東京都駐車場条例により駐車場整備地区等に定められているため、条例に基づき必要台数および面積を検討する。

【検討①：延床面積26,000㎡の場合】

特定用途部分を5割、非特定用途部分を5割と仮定し、検討する。  
特定用途部分：26,000㎡×0.5＝13,000㎡ 非特定用途部分：26,000㎡×0.5＝13,000㎡  
1. 附置義務対象の確認  
特定用途部分の面積＋非特定用途部分の面積×3/4＝13,000＋13,000×3/4＝22,750㎡  
延べ面積が1,500㎡以上の場合は附置義務の対象となるため、本件は附置義務対象に該当する。

2. 附置台数の算定（想定）

| 駐車場整備地区等                        | 対象用途  |           | 基準床面積     |
|---------------------------------|-------|-----------|-----------|
| ・ 駐車場整備地区<br>・ 商業地域<br>・ 近隣商業地域 | 特定用途  | 百貨店その他の店舗 | 250㎡ごとに1台 |
|                                 |       | その他       | 300㎡ごとに1台 |
|                                 | 非特定用途 | 共同住宅      | 350㎡ごとに1台 |
|                                 |       | その他       | 300㎡ごとに1台 |

特定用途は公会堂、集会場、展示場、ホテル、飲食店、体育館、百貨店その他の店舗、事務所などの用途や、これらの2以上のものとなる。特定用途に当てはまらないものは、非特定用途となる。  
特定用途部分を「その他」、非特定用途については「その他」とし、算定する。  
特定用途部分：13,000㎡/300≒44 非特定用途部分：13,000㎡/300≒44台  
合計44＋44＝88台（最大）

3. 荷さばき駐車施設附置台数の算定

| 駐車場整備地区等                        | 対象用途 |           | 基準床面積      |
|---------------------------------|------|-----------|------------|
| ・ 駐車場整備地区<br>・ 商業地域<br>・ 近隣商業地域 | 特定用途 | 百貨店その他の店舗 | 2500㎡ごとに1台 |
|                                 |      | 事務所       | 5500㎡ごとに1台 |
|                                 |      | 倉庫        | 2000㎡ごとに1台 |
|                                 |      | その他       | 3500㎡ごとに1台 |

対象用途を「その他」とし算定する。  
13,000/3,500＝3.7→4台

4. 延床面積26,000㎡の場合の駐車台数

総台数：一般駐車施設約90台（内 荷さばき駐車施設6台）  
必要面積：約90台×50㎡※＝約4,500㎡ ※車路や車室を含めた1台あたりの想定面積を50㎡とする  
よって、26,000㎡程度の場合、地下に2層程度の駐車場を設けることが適正と考える。

【検討②：延床面積16,000㎡の場合】

特定用途部分を5割、非特定用途部分を5割と仮定し、検討する。  
特定用途部分：16,000㎡×0.5＝8,000㎡ 非特定用途部分：16,000㎡×0.5＝8,000㎡  
1. 附置義務対象の確認  
特定用途部分の面積＋非特定用途部分の面積×3/4＝8,000＋8,000×3/4＝14,000㎡  
延べ面積が1,500㎡以上の場合は附置義務の対象となるため、本件は附置義務対象に該当する。

2. 附置台数の算定

特定用途部分を「その他」、非特定用途については「その他」とし、算定する。  
特定用途部分：8,000㎡/300≒27台 非特定用途部分：8,000㎡/300≒27台  
合計27＋27＝54台（最大）

3. 荷さばき駐車施設附置台数の算定

対象用途を「その他」とし算定する。  
8,000/3500＝2.2→3台

4. 延床面積16,000㎡の場合の駐車台数

総台数：一般駐車施設約55台（内 荷さばき駐車施設3台）  
必要面積：約55台×50㎡※＝約2,750㎡ ※車路や車室を含めた1台あたりの想定面積を50㎡とする  
よって、16,000㎡程度の場合、地下に1～2層程度の駐車場を設けることが適正と考える。



■駐車施設について

延床面積26,000㎡の場合と延床面積16,000㎡の場合を検討し、駐車場はそれぞれ地下1～2層程度設けることが適正であることがわかる。なお、それぞれの台数は計画の規模および用途によって前後するため今後詳細な検討が必要である。  
また、検討対象地西側にある中杉通りは、パーキングメーター付の「時間制限駐車区間」（日曜、休日も含む）に指定されており、全体で160台、検討対象地から徒歩5分圏内（300m以内）に42台が設置されている。  
区のまちづくり方針等を考慮すると、検討対象地の施設に設ける駐車台数は、附置義務台数に加えて検討することが考えられる。

●駐車場出入口について

検討対象地について、駐車場出入口位置を検討する。  
駐車場法より、駐車場出入口を設けてはならない場所および検討の必要がある箇所を右図に示す。  
検討対象地北側については、現在横断歩道があるため、駐車場出入口を設ける場合には関係官公庁との協議が必要である。  
また、東側に出入口を設ける場合には、東側道路が一方通行であることから、JR阿佐ヶ谷駅前の交差点を右左折して進入することとなるため、駅前交通量の増加に留意する必要がある。

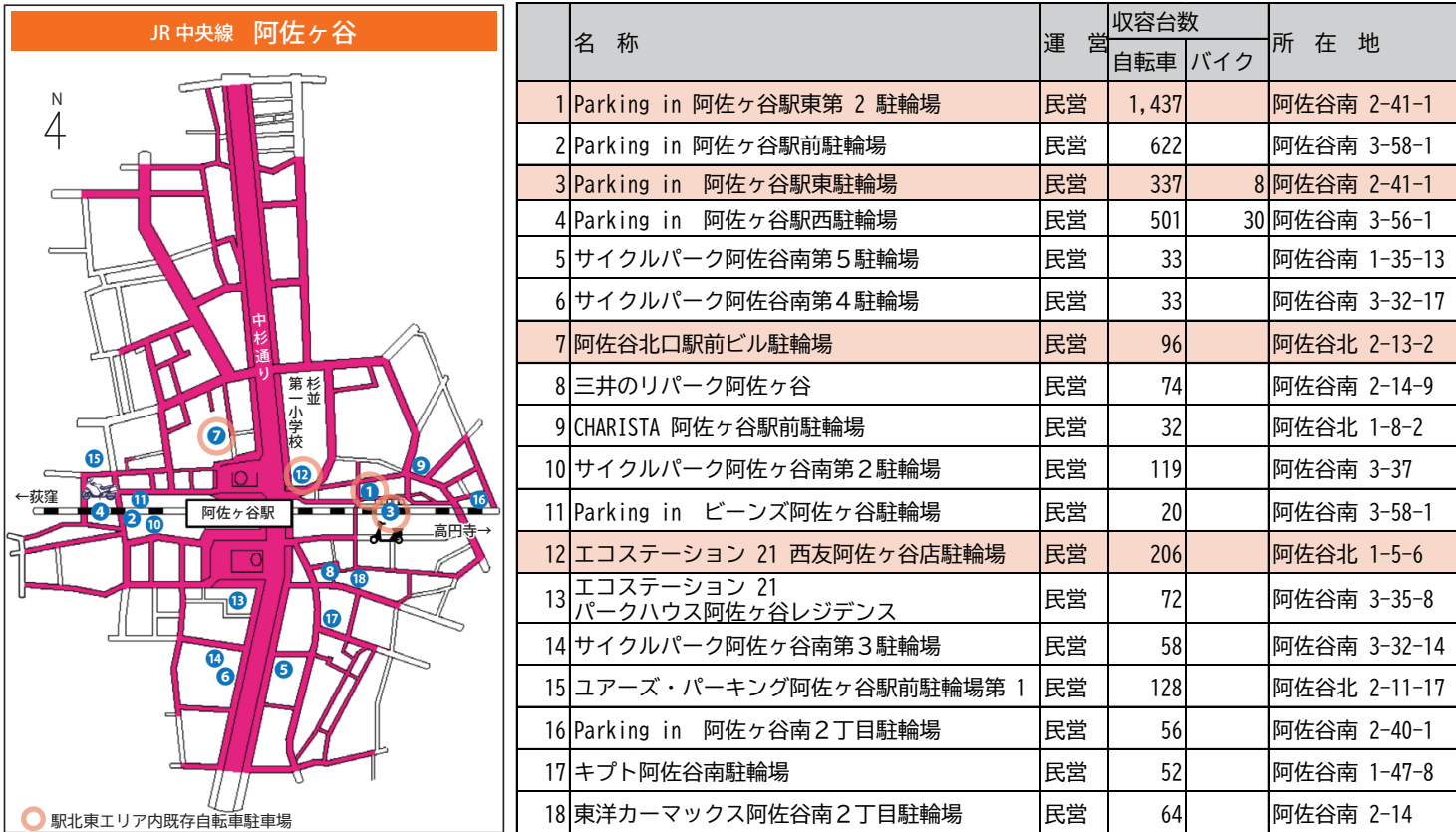


■駐輪施設について

●検討対象地周辺の自転車駐車場台数について

検討対象地周辺の自転車駐車場の位置および台数を以下に示す。

周辺の主な既存自転車駐車場は約2,000台であることがわかる。（図および表中1. 3. 7. 12）



「杉並区自転車駐車のご案内」令和6年11月時点

●自転車駐車場の附置義務台数の検討

自転車駐車場の規模の想定のため、自転車駐車場の必要台数および必要面積を算定する。

なお検討対象地の建物規模や用途が定まっていないことから、本検討では想定される最大規模で検討する。

杉並区自転車の放置防止及び駐車場整備に関する条例に基づき、必要台数および面積を検討する。

最大規模での検討とするため、用途を「百貨店、スーパーマーケットその他の小売店、飲食店」と想定し、15㎡ごとに1台として検討する。なお顧客が来集の目的としない場所や従業員等の施設は、算定から除外できるため、算定面積は延床面積の7割と仮定し検討する。

また、条例に基づき、店舗などの面積が5,000㎡を超える施設は、5,000㎡を超えた部分については、算定した自転車駐車場の規模の2分の1とする。

| 施設の用途                    | 施設の規模                 | 自転車駐車場の規模          |
|--------------------------|-----------------------|--------------------|
| 百貨店、スーパーマーケットその他の小売店、飲食店 | 店舗面積が300平方メートルを超えるもの  | 店舗面積15平方メートルごとに1台  |
| 銀行等金融機関                  | 店舗面積が400平方メートルを超えるもの  | 店舗面積20平方メートルごとに1台  |
| 遊技場（パチンコ店、ゲームセンター等）      | 店舗面積が200平方メートルを超えるもの  | 店舗面積10平方メートルごとに1台  |
| スポーツ施設                   | 運動場面積が500平方メートルを超えるもの | 運動場面積25平方メートルごとに1台 |
| 学習施設                     | 教室面積が300平方メートルを超えるもの  | 教室面積15平方メートルごとに1台  |

【検討①：延床面積26,000㎡の場合】

算定面積：26,000㎡×0.7=18,200㎡

自転車駐車場台数：（5,000㎡まで）5,000/15=333台（5,000㎡を超える部分）13,200㎡/15×1/2=440台

総計：333+440=773台

必要面積：773台×2.0㎡※=1,546㎡ ※平置き・通路を含めた1台あたりの面積を2.0㎡とする

必要台数：約780台 必要面積：約1,600㎡

【検討②：延床面積16,000㎡の場合】

算定面積：16,000㎡×0.7=11,200㎡

自転車駐車場台数：（5,000㎡まで）5,000/15=333台（5,000㎡を超える部分）6,200㎡/15×1/2=206台

総計：333+206=539台

必要面積：539台×2.0㎡※=1,078㎡ ※平置き・通路を含めた1台あたりの面積を2.0㎡とする

必要台数：約540台 必要面積：約1,100㎡

■自転車駐車場台数について

検討対象地周辺には、既存駐輪場が約2,000台あることがわかる。

また、自転車駐車場附置義務により、自転車駐車場は最大で800台程度設ける必要がある。

なお、それぞれの台数は計画の規模および用途によって前後するため、今後詳細な検討が必要である。

検討②の延床面積16,000㎡の場合においては、活用案2：既存区立施設の再編整備を中心とした案であるため、近隣の公共性のある施設と言える、周辺既存自転車駐車場、1・3・7・12の建替時の代替地として利用できるよう、附置義務台数に加えて、上記自転車駐車場台数のうち、中規模程度の300台程度(自転車駐車場3)を見込むこととする。

以上を踏まえ、自転車駐車場台数は以下の台数以上とする。

【検討①：延床面積 26,000㎡の場合】約780台

【検討②：延床面積 16,000㎡の場合】約840台（附置義務台数約540台＋周辺既存自転車駐車場代替約300台）