

西新井区民事務所・西新井住区センター合築施設

基本計画

目次

- P 1 施設整備スケジュール（予定）
- P 2 計画コンセプト
- P 3 配置図・各階平面プラン
- P 4 立面・断面イメージ図、パース
- P 5 施設計画概要、面積表
- P 6 本計画の概要と各施設の現状
- P 7 敷地概要及び建築に係る法制度上の条件
- P 8 基本計画策定アンケート調査の要望等

令和元年 6 月



施設整備スケジュール（予定）

平成 30 年度
(2018 年度)

☆ 建設基本計画の検討

令和元年度
(2019 年度)

☆ 建設基本計画の策定

現時点

☆ 基本設計・実施設計に着手

令和 2 年度
(2020 年度)

☆ 区民事務所の仮移転

☆ 現区民事務所の解体

令和 3～4 年度
(2021～22 年度)

☆ 新施設の建設工事

令和 5 年度
(2023 年度)

☆ 新施設開設

- ※ 現在の西新井区民事務所は、建替え工事に伴い、令和 2 年度(2020 年度)の 7 月頃から、現在地の西方へ約 200m の場所にある区有地に仮移転する予定です。
- ※ 現在の西新井住区センターの建物は、新施設への移転後、公共目的での利用、または、公共目的での利用がなければ貸付・売却など、有効な活用方法を検討していきます。

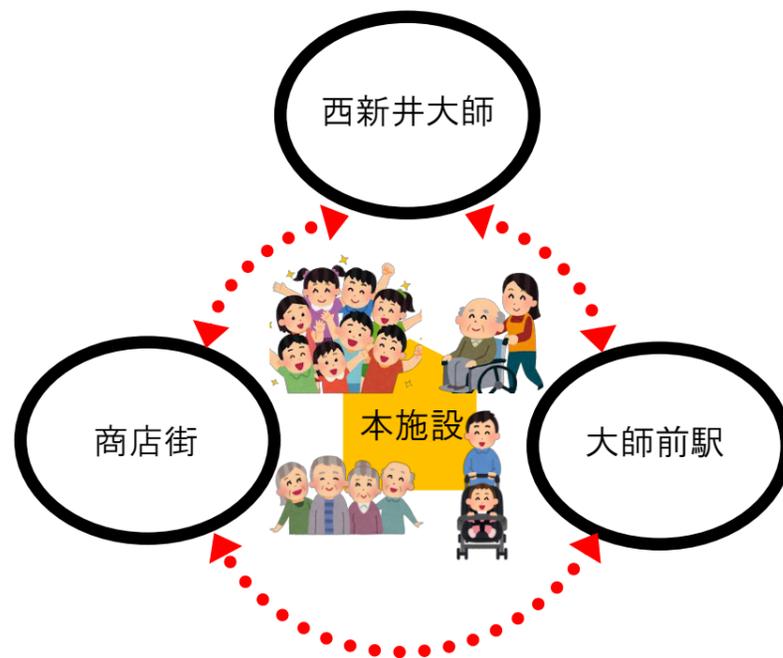
■基本的考え方

- 本計画は、区民事務所と住区センターが複合した施設に集約化（合築）を図ることにより、施設を利用する区民の利便性を高めることを目的としている。
- その際、現状の各施設の機能（用途）や規模は継承することを基本的考え方に据え、後述のアンケート調査での要望等を、適正かつ合理的に反映させていくことに配慮して基本計画を策定する。
- また、計画地の特徴も踏まえて、地域の活性化や賑わいづくりに寄与するとともに、新たに多様な人々の交流を生み、育む、地域で愛着を持たれる拠点施設となることを目指す。

■計画コンセプト

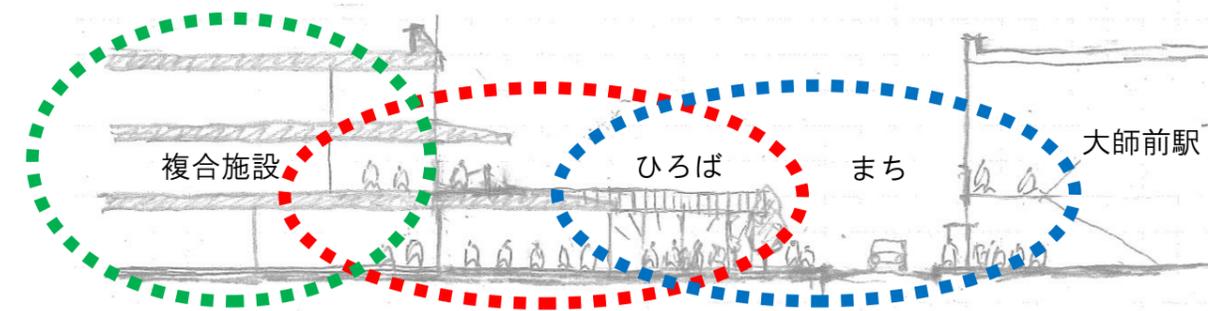
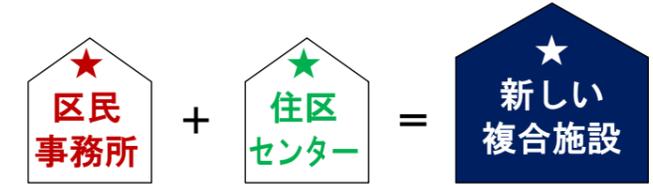
★コンセプトⅠ 西新井大師周辺の回遊性の向上に寄与

- 本施設は、乳幼児から高齢者までの多様な世代が、徒歩、自転車、自動車、ベビーカー、車椅子など多様な交通手段で利用することが想定される。
- これを踏まえ本施設は、多様な施設利用者の動線が混乱しないよう、敷地内に設置する通路を経由して各施設にアクセスする計画とし、施設利用者の利便性の向上を図る。
- あわせて駅前のバリアフリー化、商店街の活性化、避難経路の拡充等の視点から、西新井大師周辺の回遊性向上に寄与する通路のあり方を地域と共に見出していく。



★コンセプトⅡ 新たな賑わい・交流の創出

- 区民事務所と住区センターを複合化することにより、例えば区民事務所来訪者が住区センターを利用するなど、新たな交流機会が増えることを促進する。
- また、駅前に立地する特徴を生かして、まちに開いた「ひろば」を整備する。
- 複合施設とひろば、ひろばとまちの連携を図り、新たなイベント、賑わいの創出を目指す。



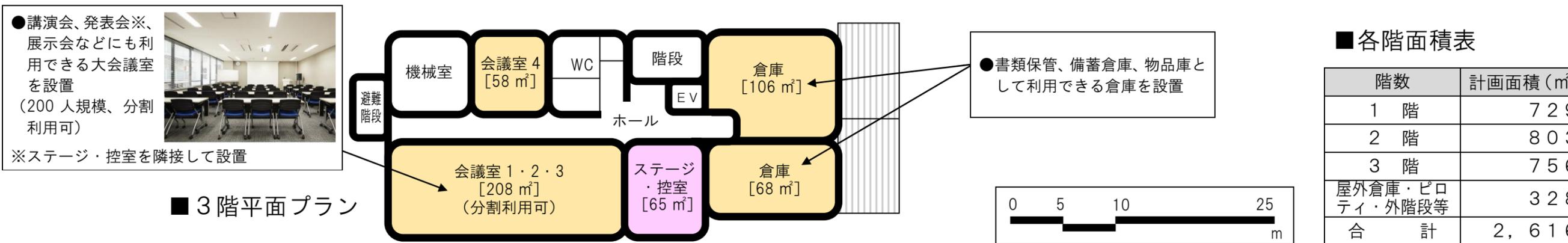
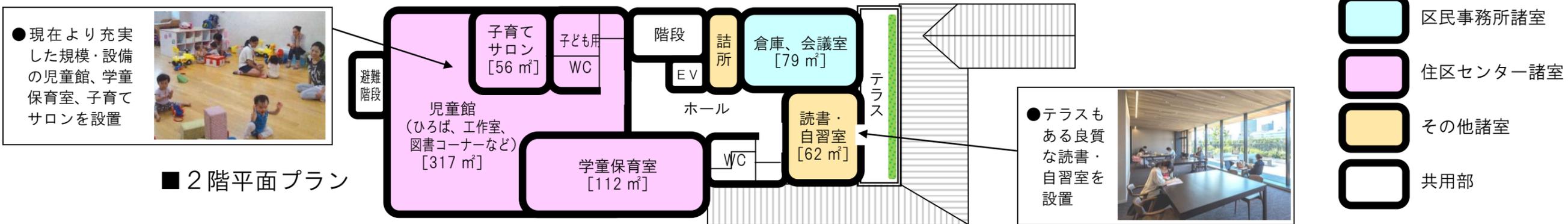
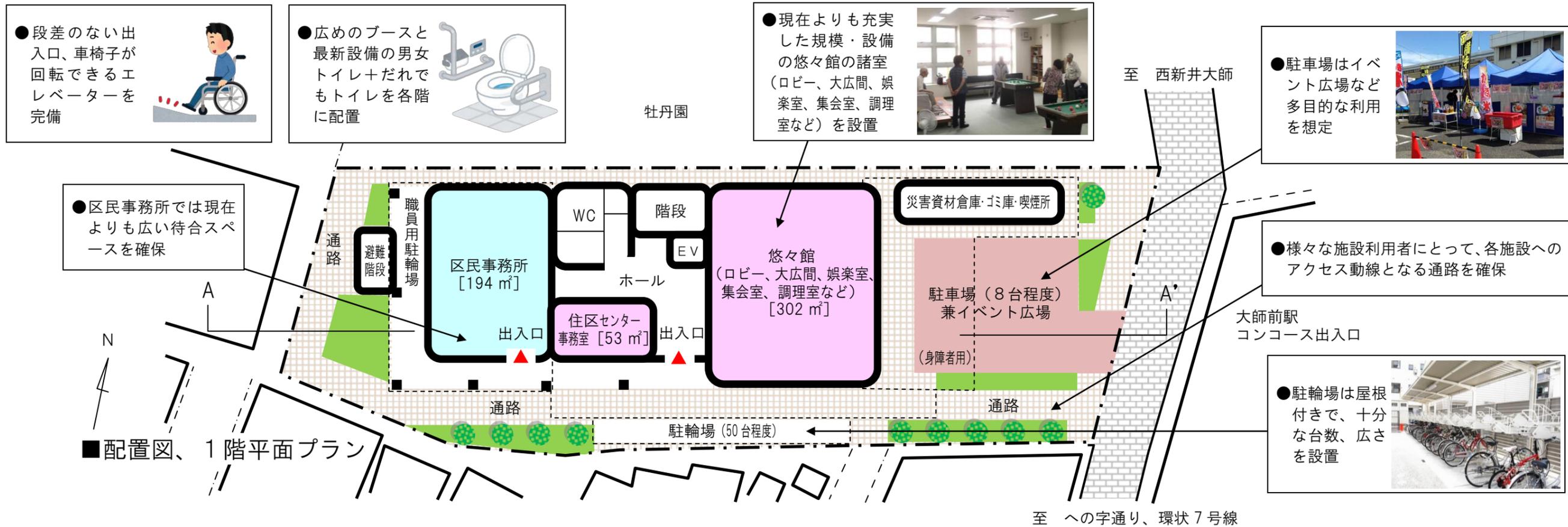
★コンセプトⅢ 歴史と文化が感じられる景観形成を先導

- 計画地を含む西新井大師地区は、平成31年4月1日付で、足立区景観計画の特別景観形成地区に指定された。
- これを踏まえ本計画は、西新井大師の風格ある景観を保全及び継承し、「和風」の意匠を意識した落ち着いた雰囲気のみち並みづくりを図り、西新井大師の歴史と文化が感じられる景観形成を先導していく役割を担う。
- 同地区の景観形成基準に沿って、和風の意匠や色彩、低層部での賑わいの創出や1階軒先の庇が連続したまち並みのデザインをリードしていく。



大師前エリアの景観形成基準を踏まえたまち並みイメージ

配置図・各階平面プラン

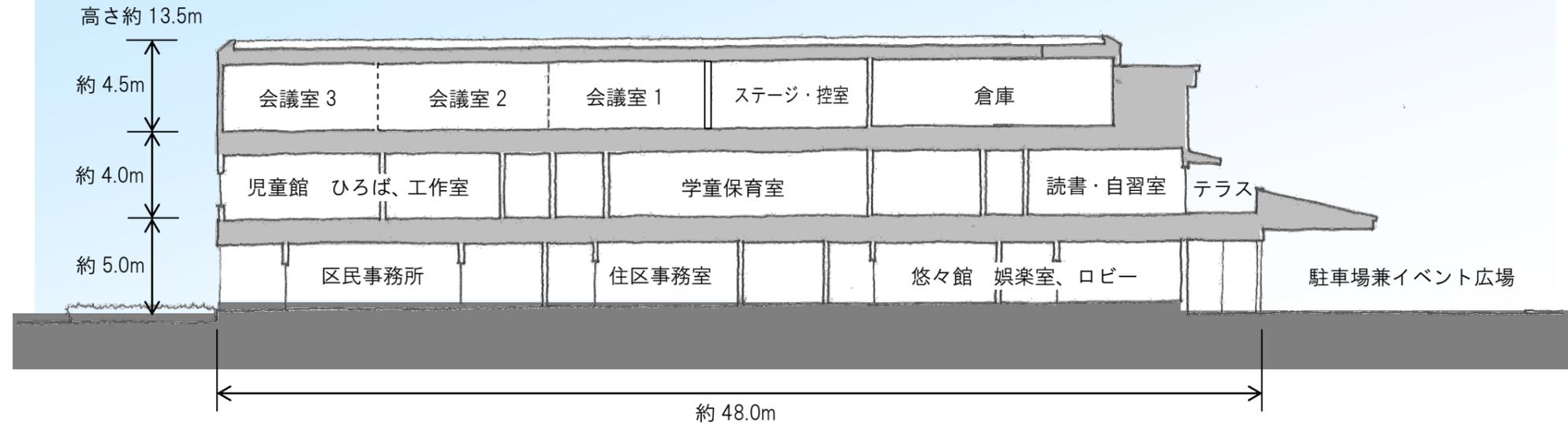


立面・断面イメージ図、パース

■東側立面図



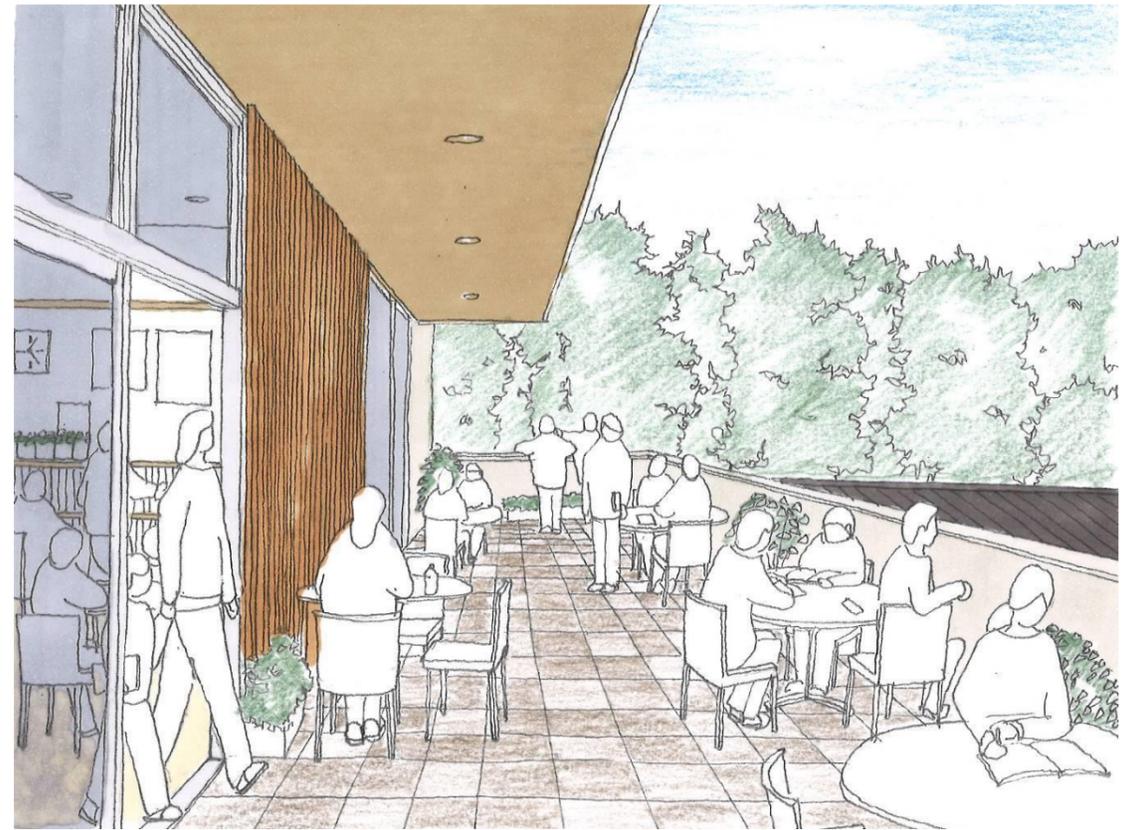
■A-A' 断面イメージ図



■イメージパース



通路、駐車場兼イベント広場付近のイメージ



読書・自習室前の2階テラスのイメージ

施設計画概要、面積表

■施設計画概要

敷地面積	1,969㎡	土地実測図(昭和49年8月20日実測)による面積1,968.56㎡
建築面積	1,073㎡	
建ぺい率	55%	指定建ぺい率80%
延べ面積	2,616㎡	
容積率	133%	指定容積率400%
階数・高さ	地上3階建 (高さ約13.5m)	東京都建築安全条例の規定により延べ面積3,000㎡を超え、かつ高さ15mを超えるものは幅員6m以上の道路に接しなければならない(4階建で床面積を増やす場合、同規定に適合しなくなる可能性がある)。
緑化面積	足立区緑の保護育成条例に基づく右記基準を踏まえて緑化を計画する	地上部の緑化：{敷地面積-(敷地面積×建ぺい率×0.8)}×0.25以上の面積を緑化する。 接道部の緑化：道路に面した部分の長さ×7/10以上の長さを緑化する。 建築物上の緑化：人の出入り及び利用が可能な屋上面積×0.25以上の面積を緑化する。
自動車駐車場	8台程度 (うち1台は身障者用)	東京都駐車場条例の延べ面積に応じた台数(4~9台)及び1台あたり規模(2.3×5m以上、うち3割を2.5×6m以上、うち1台を3.5×6m以上とする)を踏まえ設定する。
その他	自主管理歩道幅員2m だれでもトイレの設置	足立区公共施設等整備基準を踏まえ、道路境界線に沿って幅員2.0m以上の自主管理歩道等を確保する。 足立区公共施設等整備基準を踏まえ、トイレを設置する場合はだれでもトイレの設置に努める。

■階別、施設別面積表

施設区分	1階 (㎡)	2階 (㎡)	3階 (㎡)	屋外 (㎡)	合計 (㎡)
区民事務所	194	79	—	—	273
住区センター	358	481	65	—	904
その他	—	82	440	—	522
共用部・ピロティ等	177	161	251	328	917
合計	729	803	756	328	2,616

注) 四捨五入の関係で合計が合わない場合がある

■施設区分別の面積表(計画と旧施設の比較)

施設区分	室名	a		b		a-b (㎡)	
		計画面積 (㎡)	旧施設合算面積 (㎡)	計画面積 (㎡)	旧施設合算面積 (㎡)	差	合計
区民	事務所等	273	223			+50	
住区	悠々館、事務室	420	345	904	642	+75	+262
	学童保育室	112	60			+52	
	児童館	317	237			+80	
	子育てサロン	56	—			+56	
その他	会議室、倉庫	522	586※			-64	
共用部	共用部	589	577	917	588	+13	+329
	ピロティ等	328	11			+317	
合計		2,616	2,039			+577	

※旧区民事務所建物内の会議室、倉庫、その他諸室(未利用の室も含む)

注) 四捨五入の関係で合計が合わない場合がある

本計画の概要と各施設の現状

■背景と目的

- 本計画は、老朽化が著しく早急な対応が必要となっている「西新井区民事務所」と、今後の建替えに際して地元から移転要望が示された「西新井住区センター」について、足立区公共施設等総合管理計画を踏まえ、新たな複合施設として建替えにあわせて施設の集約化（合築）を図ることにより、施設を利用する区民の利便性を高めることを目的としている。



■計画地の位置

- 計画地は、東武鉄道大師線大師前駅の駅前で、現西新井区民事務所の敷地及び旧区民事務所跡地並びにプチテラス用地からなる区有地（西新井一丁目 4-17）である。
- 移転する現在の西新井住区センターは、区立西新井中学校の南東で、計画地の北西約 800m（西新井七丁目 19-6）に位置している。

<位置図>



■西新井区民事務所の現状

- 現在の西新井区民事務所は3階建の建物で、元は青年センターと区民事務所の複合施設であったが、青年センターとして使用していた建物部分を改修して1階を区民事務所、2～3階は会議室、倉庫等に利用している。
- 従前、区民事務所に使用していた建物の部分は、解体され現在は更地となっている。
- 現在の西新井区民事務所建物は、外壁の破損や、雨漏り、空調設備の故障など、建物本体や様々な設備に不具合が生じており、早急な対応が必要となっている。

<現在の西新井区民事務所の外観>



<現在の施設規模>

室名	床面積 (㎡)
区民事務所 (1階)	223
区民事務所の会議室、倉庫等 (2～3階)	563
作業室、廊下、階段、トイレ、屋外共用等	489
合計	1,275

※施設平面図の図上計測による面積

■西新井住区センターの現状

- 現在の西新井住区センターは2階建の建物で、1階は悠々館、2階は学童保育室・児童館に利用している。
- 隣接して高圧線の鉄塔が建っているなど、現敷地での建替えには支障がある。
- 地域から大師前駅前への移転要望が示されていた。

<現在の西新井住区センターの外観>



<現在の施設規模>

所室名	床面積 (㎡)
悠々館、事務室 (1階)	345
児童館 (2階)	237
学童保育室 (2階)	60
廊下、階段、トイレ、屋外共用等	122
合計	764

※施設平面図の図上計測による面積

敷地概要及び建築に係る法制度上の条件

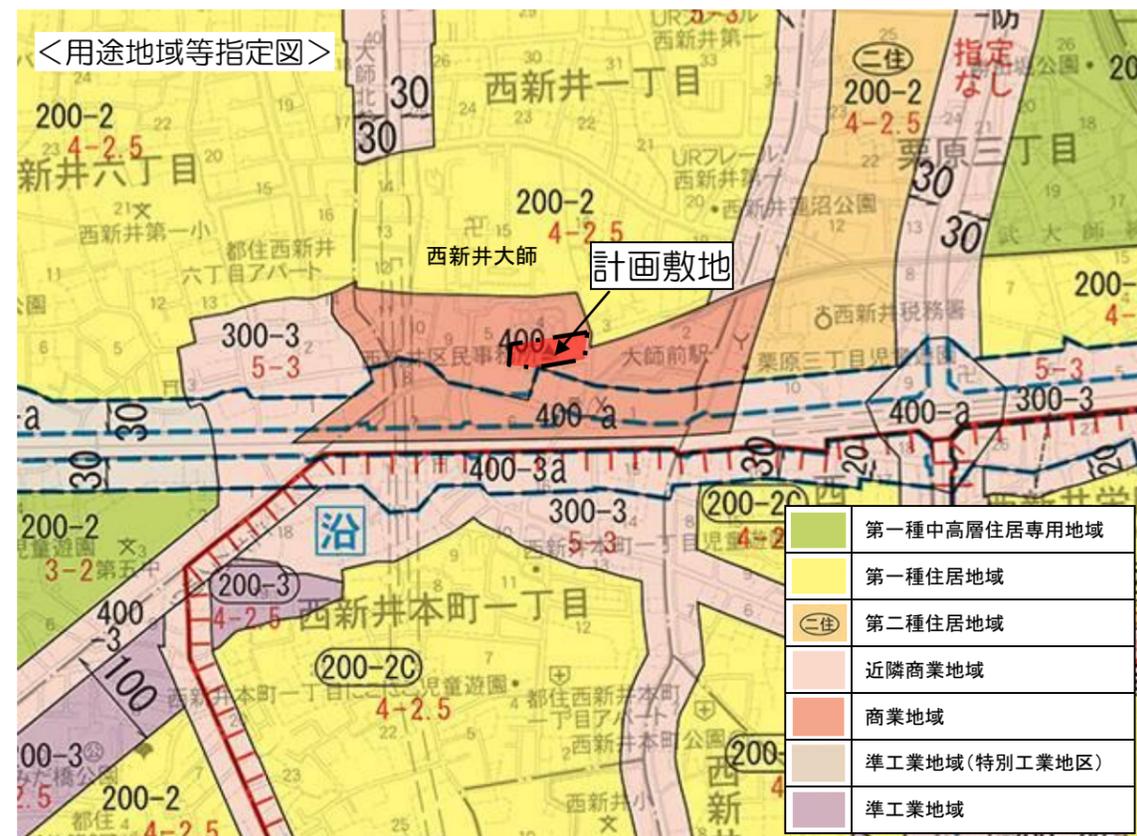
■敷地概要

- ・ 計画敷地は、現西新井区民事務所の敷地及び旧区民事務所跡地、並びにプチテラス用地からなる区有地である。
- ・ 土地実測図（昭和 49 年 8 月 20 日実測）による面積は 1,968.56 m²で、本計画では同面積を敷地面積として採用する。
- ・ 計画敷地の北側は西新井大師牡丹園、南側及び西側は民有地、東側は道路をはさんで東武鉄道大師線の大師前駅が面している。

■建築に係る法制度上の条件

①用途地域等の指定状況

- ・ 商業地域/建ぺい率 80%/容積率 400%/高度地区指定なし/防火地域/日影規制なし



②建築基準法の接道条件

- ・ 計画敷地は、敷地東側の私道（西新井大師所有の石畳道路）に長さ約 27m が接道している。
- ・ 当該道路は建築基準法第 42 条 1 項 3 号道路に指定されており、計画敷地が面する区間の幅員は 5.292m~6.726m となっている。

- ③東京都建築安全条例による前面道路幅員・延べ面積に応じた高さ制限
 - ・ 延べ面積 3,000 m²を超え、かつ、高さ 15m を超える建築物の敷地は、幅員 6m 以上の道路に接しなければならない。

④足立区緑の保護育成条例に基づく緑化基準

- ・ 地上部：公共建築物の敷地で面積が 1,000 m²以上の場合、ア又はイのいずれか小さい方の面積以上を緑化する。
 - ア（敷地面積－建築面積）×0.25
 - イ {敷地面積－（敷地面積×法定建ぺい率×0.8）}×0.25
- ・ 接道部：公共建築物の敷地で面積が 1,000 m²以上 30,000 m²未満の場合、接道部長さに 0.7 を乗じて得た長さ以上を緑化する。
- ・ 屋根・壁面・ベランダ部：公共建築物の敷地で面積が 1,000 m²以上の場合、人の出入り及び利用が可能な屋上の面積に 0.25 を乗じて得た面積以上を緑化する。

⑤東京都駐車場条例による付置義務

- ・ 区部の商業地域で、延べ面積 1,500 m²を超える事務所等特定用途を含む建築物は、300 m²あたり 1 台以上駐車場を確保しなければならない。ただし、延べ面積 6,000 m²未満の場合は緩和の規定がある。

⑥東京都福祉のまちづくり条例

- ・ 該当箇所（移動等円滑化経路、出入口、廊下、階段等）における遵守基準、努力基準への適合に努める。

⑦足立区公共施設等整備基準

- ・ 敷地面積又は延べ面積 500 m²以上は、同基準に適合することとされている。（幅員 2.0m 以上の自主管理歩道の設置など）

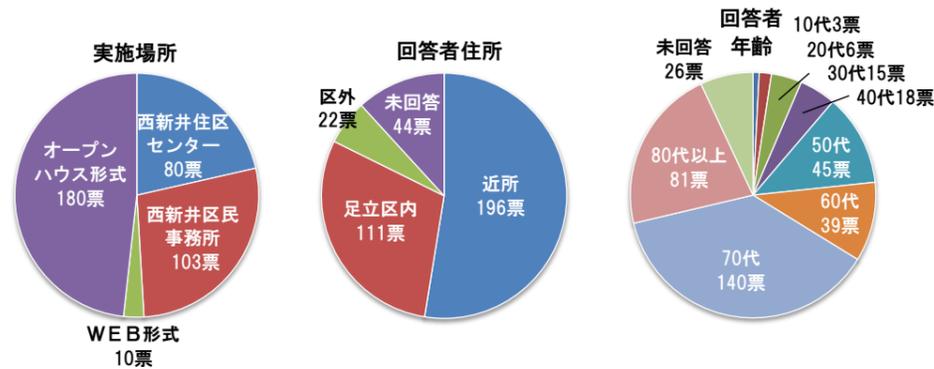
⑧足立区景観計画及び景観条例に基づく景観形成基準

- ・ 平成 31 年 4 月 1 日に計画地を含む西新井大師地区が足立区景観計画の特別景観形成地区に指定され、地区独自の景観形成基準に適合した計画とする必要がある。
- ・ なお、同条例の施行は令和元年 7 月 1 日の予定である。

基本計画策定アンケート調査の要望等

■調査の実施概要

- 実施期間：平成30年10月22日（月）～11月22日（木）
- 実施方法：関係町会・自治会の回覧での周知、西新井区民事務所及び西新井住区センターにアンケート用紙と回収箱を設置、区ホームページによるWEB回答（10月22日～11月22日の期間で実施）、大師前駅前でオープンハウス形式での調査（11月21日11時～17時に実施）
- 回答数：計373票
- 回答者属性：右参照



■施設に関する主な調査結果と要望等への対応について

	施設に対する主な要望（複数回答）
区民事務所に関すること	<p>【設問に対する回答】</p> <p>◎「広い待合スペースを設置」（180票）</p> <p>【自由意見】</p> <p>※「パンフレット置場」</p>
悠々館に関すること	<p>【設問に対する回答】</p> <p>◎「大広間の床をすべてフローリング（板の間）にする」（162票）、「畳敷きの部屋を残す」（143票）</p> <p>【自由意見】</p> <p>◎「玄関ロビーは広く」、「パーティションで間仕切りしたり一体的に使ったり出来るように」</p> <p>※「健康マージャン・カラオケ室（同様全4件）」、「リハビリできる所を設置」、「運動ができる部屋を設置」、「踊りで使える場所を設置」、「和室の押し入れは広め」</p>
児童館に関すること	<p>【設問に対する回答】</p> <p>◎「図書コーナーを充実する」（133票）、「学習スペースの確保」（128票）、「広い遊び場や遊具を設置」（110票）</p> <p>【自由意見】</p> <p>※「小中学生が自習するスペース（同様全2件）」</p>
学童保育室に関すること	<p>【設問に対する回答】</p> <p>※「安全面に配慮した室内にする」（177票）、「十分な個別ロッカーを配置」（91票）</p> <p>【自由意見】</p> <p>※「落ち着ける場所、静かにするスペース」</p>

子育てサロンに関すること	<p>【設問に対する回答】</p> <p>◎「親向け講座などイベントができるスペースの確保」（124票）</p> <p>※「授乳室を充実する」（105票）、「絵本を増やす」（83票）</p> <p>【自由意見】</p> <p>※「ベビーカーの置けるスペース」、「赤ちゃんと一緒にの休憩スペース」、「トイレトレーニングができるトイレ」、「男性でも使えるおむつ替えスペース」</p>
集会室・ロビーに関すること	<p>【設問に対する回答】</p> <p>※「広い談話スペースの確保」（154票）、「健康増進器具を設置」（129票）、「調理台や料理器具を設置」（73票）、「作品展示ギャラリーを設置」（72票）</p> <p>【自由意見】</p> <p>◎「100名以上の会議室（同様全2件）」、△「社交ダンスができる多目的ホール」</p>
施設の全般に関すること	<p>【設問に対する回答】</p> <p>◎「施設内のバリアフリー化」（95票）、「だれもが使いやすいトイレの設置」（80票）、「災害時救出救助用資機材（ハンマー・ロープ・発電機等）の設置」（68票）、「景観に配慮した外観デザインや色彩の採用」（51票）、「多目的に利用できる屋外広場を設置」（100票）、「広い駐輪スペースの確保」（133票）、「地域住民団体等に貸し出し可能な会議室を設置」（96票）、「駅前立地を活かした賑わい・交流機能を設置」（83票）</p> <p>※「防犯カメラの設置」（51票）、「Wi-Fi環境の整備」（29票）</p> <p>【自由意見】</p> <p>◎「図書・読書コーナー（同様全17件）」、「トイレ多め（同様全2件）」、「水飲み場」、「喫煙所（同様全6件）」、「目印となるような特徴的な外観（同様全5件）」、「駐車場（同様全4件）」、「車の出入りをしやすく」</p> <p>※「屋根付きの駐輪場」、「青年館にあったサークル活動ができるような場所」、「西新井大師や地域の事などの資料室のようなもの」、「印刷室、コピー機（同様全3件）」、「災害時用のプロパンガス（同様全10件）」、「センサー方式のトイレ照明（同様全2件）」、「わかりやすい表示によるトイレの緊急ボタン」、「何時でも清潔なトイレ（同様全2件）」、「雨で濡れても滑らない床」、「フリーの大きい掲示板」、「災害時向けの大きな掲示板」、「災害時にエレベーターが止まっても避難できるスロープ」、「係員を多くして揉め事を少なく」、「照明はLED」、「大きな文字の案内」、「廊下の両脇に手すり」、「貸し出し会議室・多目的室など安価で予約しやすい仕組み」、「住区センターの備品を新品にする」、「書類等の収納スペースを充実」、「調理台のガスは火力の強いもの」、「お茶を飲みながら談話したい」、「AEDの設置」、「災害時救出救助用資機材は分かりやすい場所・表示に（同様全3件）」、「屋外の入口付近に休憩スペースを設置（同様全2件）」、「屋外音楽コーナーを設置」、「駅→区民事務所→門前を通り抜けができるようにする（同様全3件）」</p> <p>△「図書館」、「本の貸し出し窓口（同様全2件）」、「一階にコンビニ」、「風呂」、「ビーチボールバレーができるぐらいの体育館」</p>

【凡例】

- ◎ 基本計画段階で反映させていく事項
- ※ 今後の設計・運営段階で検討や対応していく事項
- △ 制約があり実現は難しいと考えられる事項

【お問い合わせ先】

足立区地域のちから推進部

【区民事務所】 地域調整課 03 (3880) 5855

【住区センター】 住区推進課 03 (3880) 5858

FAX共通 03 (3880) 5603