

蛇の目跡地利用案予算組み立て

H18年6月16日

souken.org

敷地・建ぺい率・容積率

	面積(m ²)	容積率	建築可能面積 面積(m ²)
所在地: 小金井市中町3丁目1957-7	9997.17		
3丁目1957-9	669.3		
面積合計	10666.47	200%	21332.94

建ぺい率: 60%	建築面積	10666.47	X	60%	=	6399.88 m ²
-----------	------	----------	---	-----	---	------------------------

建築設定条件

- 1、文化ホール・ギャラリー棟は、各種用途に対応可能な1500席程度を確保する。1Fはギャラリー及びホールへのエントランス。2F～5Fはホール。建築面積1400m²。
- 2、図書館・交流センター棟は、1, 2Fが図書館。3Fは、レセプションルームほか各種集会室。屋上はゲートボールも可能な多目的広場で、文化ホール・庁舎と連結する。屋上緑化をほどこす。建築面積1500m²。
- 3、市庁舎棟は、床面積が第二庁舎の1, 5倍。現在の本庁舎及び第二庁舎は必要なくなる。6F建て。建築面積1500m²。
- 4、三棟(文化ホール・ギャラリー棟、図書館・交流センター棟、市庁舎棟)の建築面積は、4400m²。よって建ぺい率60%を十分クリアーする。
- 5、JRの高架下の土地は、小金井市の高架化事業に対しての負担の代わりに、小金井地区内3.8KMの長さの15%を無償で使用できる。当該敷地の北側に隣接するJR高架下の土地を活用(長さ約200m)駐車場は高架下約100台確保。

建設予定価格と投入財源

* 建設予定価格については、十分な耐震強度を確保するため幾分高めに設定したが、競争入札など行えば、植栽・外構などの費用も下記金額の範囲内で生み出せるものとする。

建設価格概算

建物	面積(m ²)	面積(坪)	建築単価 (坪/万円)	建築価格 万円
文化ホール・ギャラリー棟	7000	2117.5001	150	317625.01
図書館・交流センター棟	4500	1361.2501	75	102093.75
市庁舎棟	9000	2722.5001	75	204187.51
	20500	6201.2502	建設合計金額	623906

現在・予定	面積(m ²)	増加率(%)
予定	6000	117
現在	1834	245
現在(リース)	6000	150
	13834	148

投入財源

	金額(万円)	金額(万円)
リース庁舎保証金(返却)		70000
リース庁舎15年分賃料	年額23000	345000
再開費補償金(旧公会堂分)		260000
合計		675000

* 投入財源が建築費総額を上回っているため、借金等の追加資金は不要である(稲葉市長案では、交流センターで約40億円の借金、市庁舎で約70億円超の市庁舎で約70億円超の借金となる。しかも図書館は建たないし、ホールの座席数はわずか578席である。投資額と得られる施設のバランスが極端に悪い)。

* 市の試算では、578席しかないホールであるにもかかわらず、毎年2億円を超える運営赤字が出ると見込まれている。当方の案では、行政目的の使用(成人式・敬老会・学校・各種団体の行事・学校の音楽会など)を除いては、運営をアウトソーシングすることにより、年間収益を黒字化させることも可能であると考えている。首都東京の大動脈である中央線からの視認性がすぐれた立地でもあるので、運営については、大手広告代理店及びテレビ局などへのアウトソーシングが可能であり、また命名権(ネーミングライツ)の販売についても可能性が出てくる。

* 現図書館については、当会の中でも「売却しては」との意見もあった。しかし、最終的に、売却は不要と考えるに至った。その理由は、上記投入財源で建築費が十分捻出できるので、現図書館については改装し、今後増大する高齢者に対応する福祉拠点として活用することや、地域住民にとって有益な施設として活用することを検討できる。

* 蛇の目シン工場跡地(庁舎建設予定地)の購入に関する元利合計の返済は、平成23年度で完済の予定。