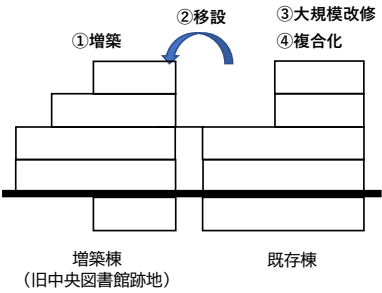
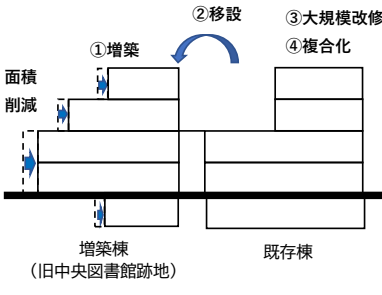
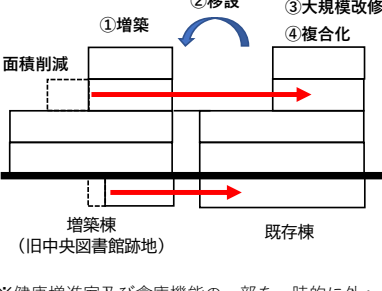
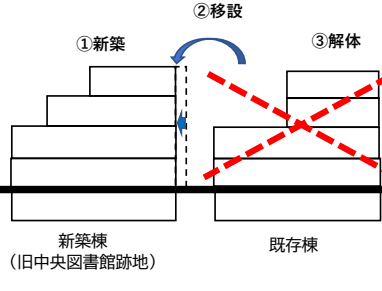
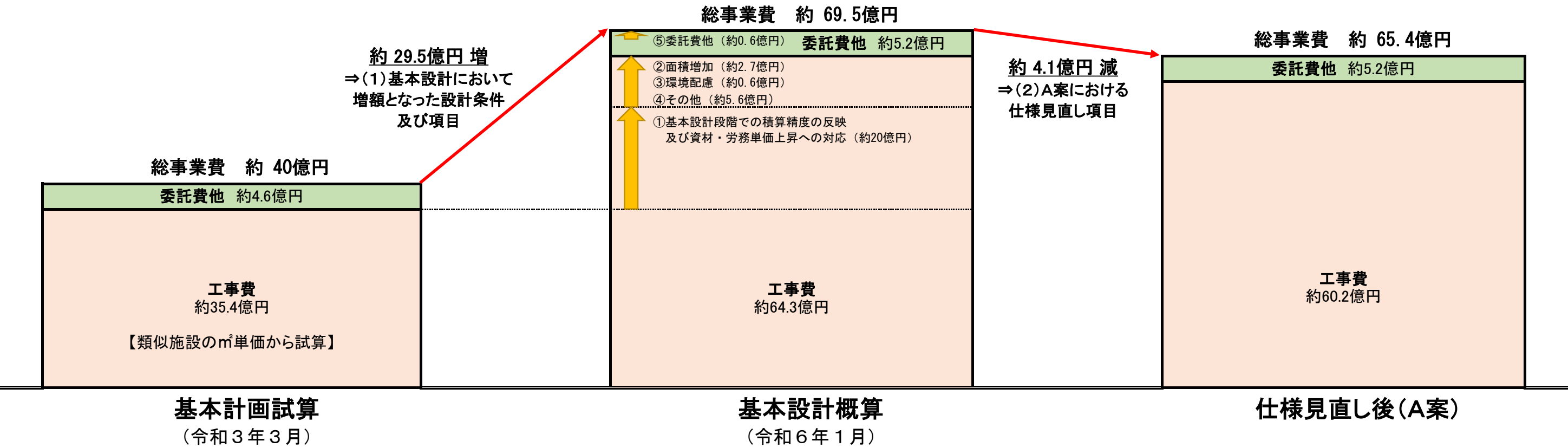


■再検討結果一覧表（凡例 ◎：最も評価できる ○：評価できる △：やや評価できる ×：評価できない）

別紙3

概要及びイメージ図		総事業費(千円) [削減額]	延床面積(㎡) [削減面積]	各 検 討 結 果 に 対 す る 評 価 及 び 理 由					
				市民の利便性	近隣住民への配慮	コスト削減	事業期間	基本計画の実現性	業務効率性
A案	仕様の見直し 	6,540,877 [△406,447]	8,797.85 [－]	◎ ・ 同一フロア内で回遊性の高い乳幼児健康診査を行うことが可能 ・ 検診着を着たまま共用部へ出ることなく人間ドック等の受診が可能 ・ 子どもと子育てに関する窓口が分かりやすくなる	○ ・ 遠隔距離11.5mを確保（基本設計から変更なし）	△ ・ 事業費をやや抑えることができる ・ 他のプランと比較して最も削減額が低い	◎ ・ 設計再開からの事業期間が最も短い（全体63か月）	◎ ・ 全体的に基本計画に記載の必要機能が充足されている ・ 内装や外装等のデザイン性の低下により、誰もが立ち寄りやすい施設としての機能の低下が懸念される	◎ ・ 基本計画に基づくフロア配置を維持できるため、現状の課題解決を図ることができる ・ 屋上緑化の漏水設備取りやめにより施設管理業務の手間が発生する
	仕様の見直しに加え、増築棟の面積削減による建物規模の縮小 	6,291,370 [△655,954]	8,509.27 [△288.58]	○ ・ A案と同様 ・ 乳幼児健康診査エリアの受付待合等が狭くなることや健診フロアから授乳室が離れてしまう ・ 老成人健（検）診エリアで個室の着替えスペースを確保できない点ではプライバシーの配慮が不十分	◎ ・ 遠隔距離13.5mを確保（基本設計よりさらに2 mセツトバックする） ・ 日影の影響が小さくなる	○ ・ 仕様の見直しに加え、さらに事業費を抑えることができる ・ 増築及び改修工事に関する費用以外の追加費用の発生がない	△ ・ 設計の変更に伴い、事業期間がA案より3か月延びる（全体66か月）	○ ・ 基本計画への大きな影響はないため、実現性は高い ・ エントランスフロアの面積削減により、新型感染症発生時等の転用スペースが狭くなる ・ 乳幼児健康診査エリアが狭くなるほか、老成人健（検）診エリアの更衣室にLGBTQ+の方へ配慮した個室を設置できないなど、計画で定めた方向性を一部実現できない	○ ・ 基本計画に基づくフロア配置を概ね維持できるため、現状の課題への対応が可能 ・ 健康づくり事業団の事務室面積が狭くなり、スペースに余裕がない
C案	仕様の見直しに加え、保健センター機能の一部を一時的に外へ移設し、その分の増築棟の面積削減による建物規模の縮小  ※健康増進室及び倉庫機能の一部を一時的に外へ移設し、増築棟3階の健康づくり事業団及び地下1階のトイレ、施設管理業務員室分の面積を削減。削減した機能は大規模改修後に既存棟へ移設あるいは廃止	6,332,302 [△615,022]	8,555.41 [△242.44]	○ ・ A案と同様 ・ 地下1階のトイレは既存棟のトイレを共用するため、チャレンジルーム利用者や施設管理業務員にとっては遠くなる	○ ・ A案と同様	△ ・ 仕様の見直しに加え、さらに事業費を抑えることができる ・ 一時移設に関する追加費用が発生する（施設管理業務員室移設費用7,900万円、一時移設先レンタル料約350万円、増築棟原状復帰工事費用約5,090万円等）	△ ・ 設計の変更に伴い、事業期間がA案より6か月延びる（全体69か月）	△ ・ 既存棟3階へ配置予定の「子どもの権利擁護事業窓口・事務」、「学校環境衛生センター」、「多目的ルーム」の機能のいずれかが施設に入らなくなる	△ ・ 健康づくり事業団事務室と健（検）診エリアが別棟になるため、一次予防（健康づくり事業）と二次予防（健（検）診）との連携が取りづらくなる ・ 大規模改修期間中に倉庫に保管する文書等が必要になったとき、取りに行く手間が発生 ・ 既存棟3階に多目的ルームを設置できない場合、災害発生時等の転用スペースを確保できない
	隣接地（旧中央図書館跡地）への保健センターの新築及び既存棟の解体 	4,638,990 [△2,308,334]	4,768.32 [－]	△ ・ 乳幼児健康診査のエリアが狭くなるため、受付待合スペースや動線等における利便性が下がる ・ 子どもと子育てに関する相談等において、各機能の窓口へ出向く必要がある	× ・ 遠隔距離9.59mとなり、日影等の近隣住民への影響が大きくなる（北側に2 m程度建物が寄る） ・ 北側に地下駐車場へのスロープを設置するため、騒音等の近隣住民への影響がある	◎ ・ 最も費用を抑えることができる ・ 既存棟解体工事費用4億4,600万円及び委託料（工事監理費）800万円が追加で発生する	× ・ 基本計画から策定し直す必要があるため、改めて基本計画の策定及び基本設計を行う期間を要する	× ・ 新型感染症発生時のワクチン接種事務スペースや災害発生時の受援スペースを確保できない ・ 乳幼児健康診査エリアが狭くなるため、現状の課題解決を図ることができない ・ 妊娠期からの切れ目のない支援に関する国の示す方向性や課題への対応が先送りになる ・ 大野田ポンプ場が移設できない	△ ・ 乳幼児健康診査における栄養相談や保健師相談等を行う専用の部屋がないため、他の部屋を活用する必要がある

事業費の変遷



(1)基本設計において増額となった設計条件及び項目	事業費削減額 (目安)	(2)A案における仕様見直し項目	事業費削減額 (目安)
①基本設計段階での積算精度の反映及び 資材・労務単価上昇への対応	約20.0億円	①建物構造体の再検討	▲約0.9億円
②各事業の施設利用想定具体化に伴う面積増加	約 2.7億円	②建物外装材の再検討	▲約0.6億円
③環境配慮指針策定の経過を踏まえた環境配慮	約 0.6億円	③建物内装材の再検討	▲約0.4億円
④その他 基本計画時から変更となった条件・項目等 i) 近隣住民に配慮した建物形状の変更 ii) 大野田ポンプ所境界部の擁壁更新 iii) 既存棟の内装改修 iv) 建物組み込み型加湿設備の追加(保健所指導) v) 悪条件下での災害対応想定 vi) 利便性・快適性等の向上を目指したプランや 仕様の採用等	約 5.6億円 i) 約1.5億円 ii) 約1.0億円 iii) 約1.2億円 iv) 約0.2億円 v) 約0.3億円 vi) 約1.4億円	④既存棟エレベーターの再検討	▲約0.3億円
⑤委託費他	約 0.6億円	⑤既存棟機械式駐車場の再検討	▲約0.5億円
合計	約29.5億円 増	⑥外構の再検討	▲約0.1億円
		⑦アクティブスペース利用想定の再検討	▲約0.1億円
		⑧屋上緑化灌水設備の再検討	▲約0.1億円
		⑨設備配管仕様の再検討	▲約0.2億円
		⑩空調・換気設備の再検討	▲約0.6億円
		⑪電気設備の再検討	▲約0.2億円
		⑫雨水利用設備の再検討	▲約0.1億円
		合計	約4.1億円 減

仕様の見直し項目及び削減見込み額

(１) 仕様見直し項目及び削減見込み額【採用】

項目・内容		削減見込み額 (単位：千円)	備考
建築・意匠			
1	建物構造体の再検討	▲ 90,433	形状等の見直し (柱・梁・スラブ等)
2	建物外装材の再検討	▲ 64,165	西側外装ルーバーの仕様の見直し (材質変更等)
3	建物内装材の再検討	▲ 39,885	仕上げ材の仕様の見直し (床、天井、内壁仕上げ材での汎用品の採用等)
4	既存棟エレベーターの再検討	▲ 29,775	更新の見直し (平成 25 年に更新済み)
5	既存棟機械式駐車場の再検討	▲ 52,626	更新の見直し (簡易補強の実施)
6	外構の再検討	▲ 11,356	舗装材の見直し (インターロッキングブロック等の仕上げ材での汎用品の採用)
7	アクティブスペース利用想定 の再検討	▲ 12,065	施設としての利用想定の見直し (ボルダリング壁の設置取りやめ)
8	屋上緑化の仕様の再検討	▲ 6,925	樹種と運用方法の見直し (植栽する樹種の限定及び人力での散水運用への変更)
電気・機械設備			
9	設備配管仕様の再検討	▲ 14,957	昨今の改築・大規模改修における標準仕様との整合を図る見直し (設備配管の管仕様の変更)
10	空調設備の再検討	▲ 64,317	空調設備の容量・スペックの見直し (通常供用時に最適な性能・省エネ性を発揮する仕様への変更)
11	電気設備の再検討	▲ 16,619	電気設備器具等の仕様の見直し (照明器具等での汎用品の採用)
12	雨水利用設備の再検討	▲ 3,324	雨水散水設備の見直し (設備の容量等の見直し)
(１) の合計		▲ 406,447 (▲約 4.1 億円)	
(１) 見直し後の概算工事費		6,021,722 千円 (約 60.2 億円)	【参考】基本設計時の概算工事費 6,428,169 千円 (約 64.3 億円)

検討結果 (１) のみを採用する ※非採用項目・金額は右表のとおり

見直し後の総事業費	6,540,877 千円 (約 65.4 億円)	【参考】		
			基本設計書	仕様見直し後 (A案)
		総事業費	6,947,324 千円 (約 69.5 億円)	6,540,877 千円 (約 65.4 億円)
		概算工事費	6,428,169 千円 (約 64.3 億円)	6,021,722 千円 (約 60.2 億円)
		委 託 料	519,155 千円 (約 5.2 億円)	519,155 千円 (約 5.2 億円)

(２) 性能低下が想定される仕様見直し項目及び削減見込み額【非採用】

項目・内容		削減見込み額 (単位：千円)	備考
建築・意匠			
1	屋上防水仕様の再検討	▲ 10,000	工法の見直し (耐用年数の低下 (35 年→20 年) を伴う。)
2	内部建具の再検討	▲ 4,446	乳幼児健康診査エリア可動間仕切り の見直し (大人数での講座開催は、多目的ルームなどを利用し複数フロアにまたがる等の運用制限が生じる。)
3	屋上の利用想定 の再検討	▲ 4,448	3階屋上の利用想定見直し (木複合デッキの取りやめに伴う段差等の発生により、増築棟と既存棟の往来が困難となる。)
4	屋内大空間の再検討	▲ 24,374	特殊構造の見直し (アクティブスペースや乳幼児健康診査エリア等で柱のない大空間が実現できず、部屋の利用性が低下する。)
電気・機械設備			
5	非常用発電機の再検討	▲ 14,739	容量・スペックの見直し (災害時に利用可能な設備が縮小・限定される)
6	災害時設備の再検討	▲ 4,387	電気自動車に蓄電した電気利用を可能とする設備の見直し (災害時にクリーンセンターで発電される電気を、電気自動車を介して保健センターに供給ができなくなる。)
7	都市ガス設備の再検討	▲ 13,849	災害時の空調利用想定の見直し (都市ガスのみを燃料とする空調機を取りやめることで、停電時は空調が利用できなくなる。)
8	衛生設備の再検討	▲ 6,232	衛生設備の性能及び器具の見直し (手洗器への温水供給の取りやめ等によって快適性が低下する。)
9	創エネルギー設備の再検討	▲ 13,434	太陽光パネルの見直し (設置取りやめにより CO2 削減効果がなくなり、災害時の電源も限定される。)
10	空調・換気設備の再検討	▲ 40,788	空調・換気設備の見直し (高効率機器から標準品への変更により、CO2 削減効果が低下し、ランニングコストが増加する。)
11	加湿設備の再検討	▲ 18,004	建物組み込み型加湿設備の仕様見直し (簡易型加湿器の採用により、職員による定期的な給水作業と湿度管理が必要となる。)
※別途発注 (リース・備品)			
※ 1	電話主要機器の調達方式再検討	▲ 8,434	リース方式での調達へ の見直し (ランニングコストを考慮すると支出が減らせる可能性もある。)
※ 2	監視カメラ等の調達方式再検討	▲ 17,450	リース方式での調達へ の見直し (ランニングコストを考慮すると支出が減らせる可能性もある。)
※ 3	歯科検診設備の調達方式再検討	▲ 8,309	備品購入又はリース方式での調達へ の見直し (ランニングコストを考慮すると支出が減らせる可能性もある。)
(２) の合計		▲ 188,894 (▲約 1.9 億円)	
(１) と (２) の合計		▲595,341 (▲約 6.0 億円)	
(１) と (２) 見直し後の概算工事費		5,832,828 千円 (約 58.3 億円)	【参考】基本設計時の概算工事費 6,428,169 千円 (約 64.3 億円)

※諸室の数字は諸室の面積、() 内の数字は基本設計書における諸室の面積を示している。
※青色点線の囲みは、基本設計書から面積を変更した諸室等を示している。

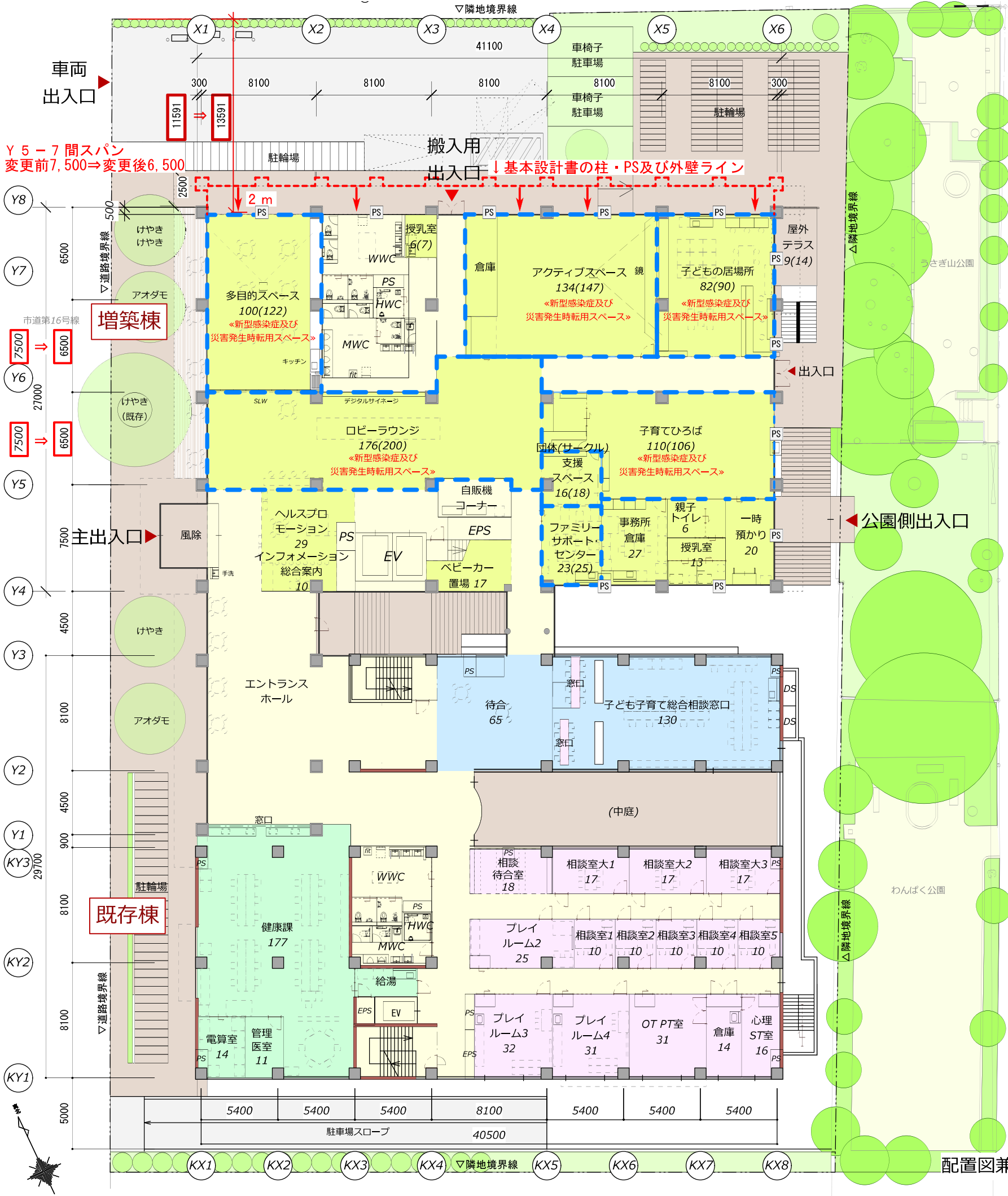
敷地概要

所在地 : 東京都武蔵野市吉祥寺北町4丁目
1391-21及び1391-23の各一部
(住居表示 4丁目8番10号)
敷地面積 : 4,158.70㎡
用途地域 : 第一種住居地域
防火地域 : 準防火地域
建蔽率 : 70% (耐火建築物+10%)
容積率 : 200%
日影規制 : 4.0h-2.5h
高度地域地区 : 17m第二種高度地区
23m第二種高度地区

建物概要

(以下の記載及び諸室の配置については、
今後の実施設計の際に変更になる場合があります。)

主要用途 : 診療所、児童福祉施設等、事務所、学校
構造種別 : R C造 (増築棟)
SRC造 (既存棟)
階数 : 地上4階/地下1階
敷地面積 : 4,158.70㎡
建築面積 : 2,545.16㎡
延床面積 : 8,509.27㎡
各階床面積 : 地下1階 1,584.93㎡
1階 2,274.72㎡
2階 1,961.63㎡
3階 1,468.71㎡
4階 1,075.34㎡
R階 143.94㎡
建蔽率 : 61.20%/70% (上限)
容積率 : 197.89%/200% (上限)
最高高さ : 17.56m (増築棟)
20.565m (既存棟)

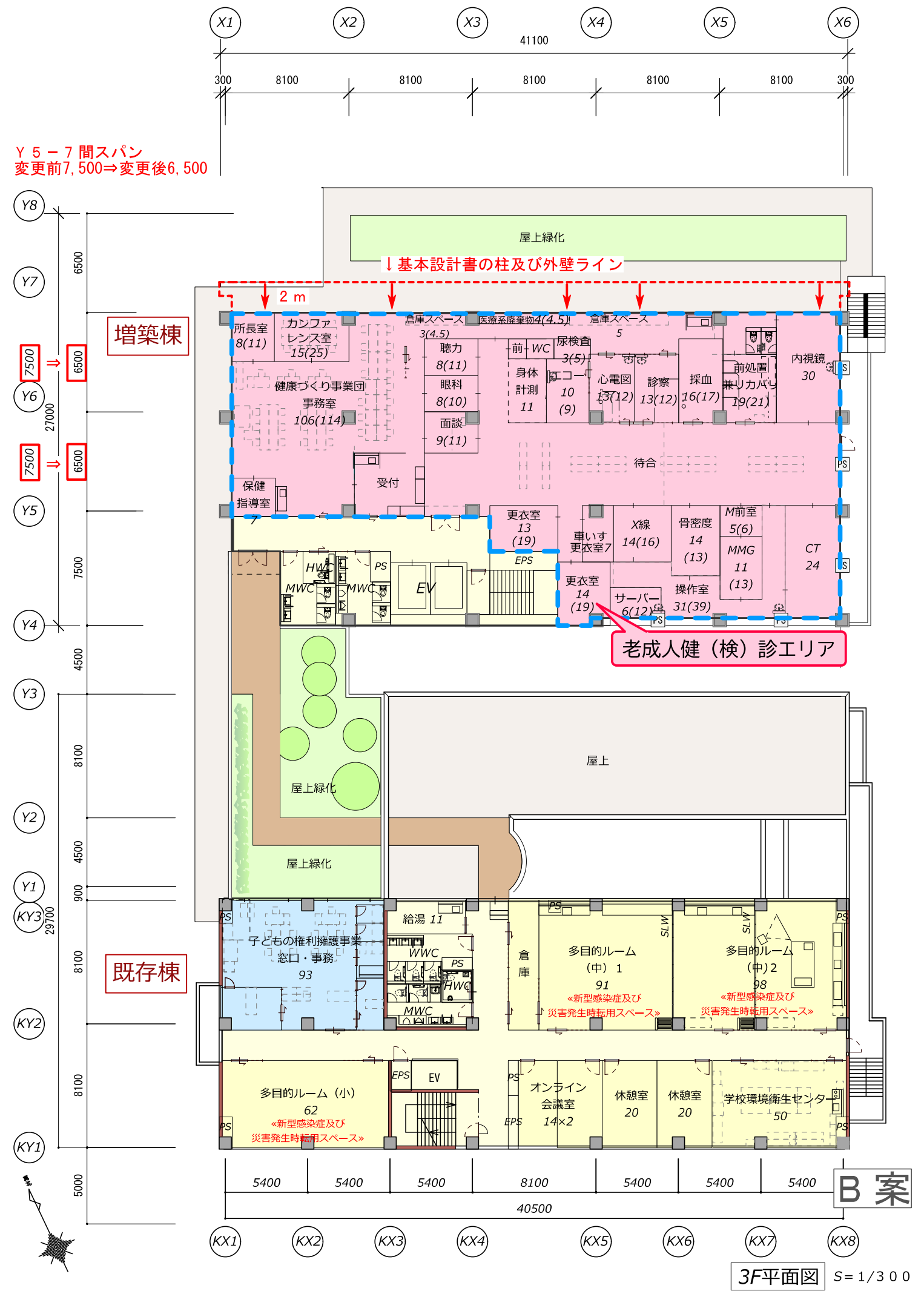
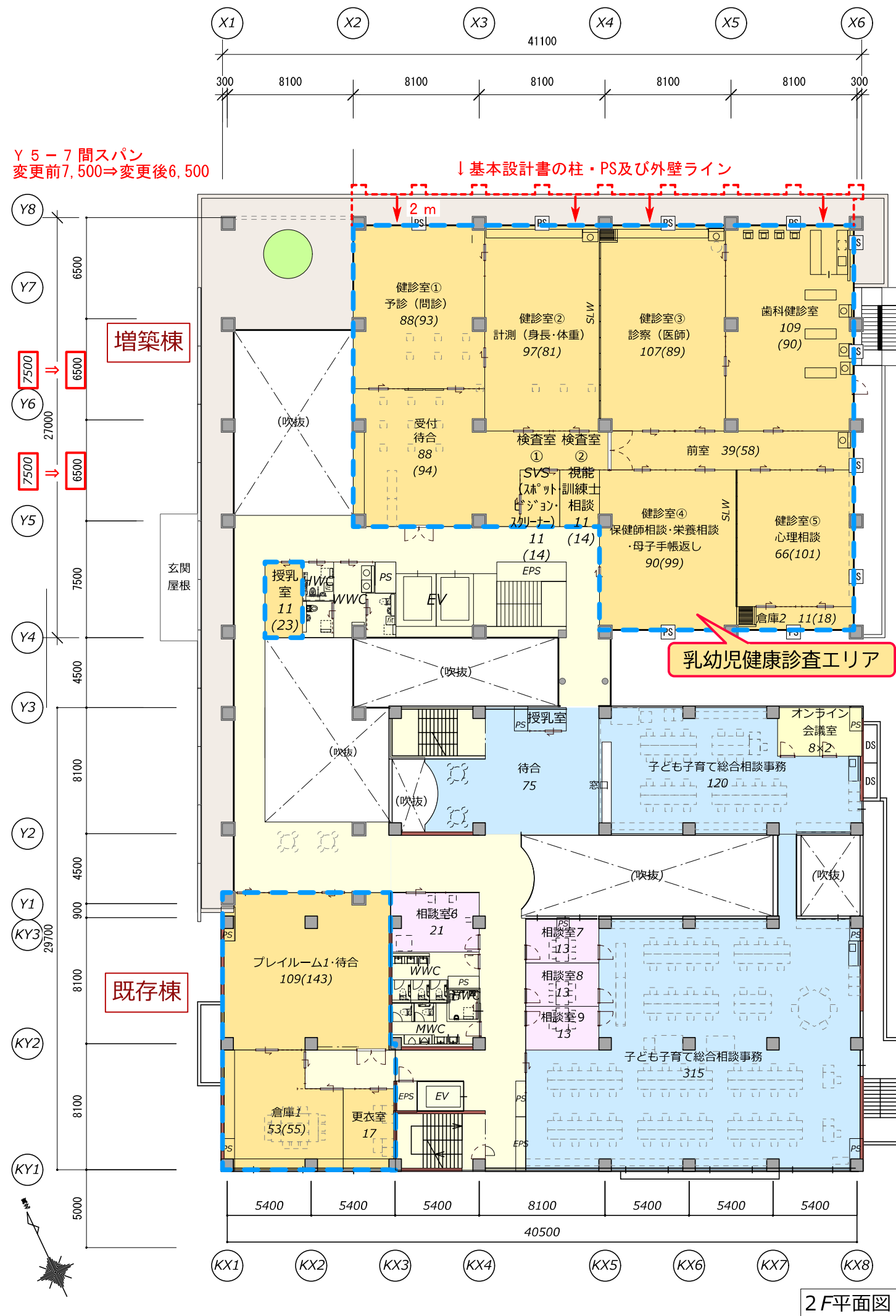


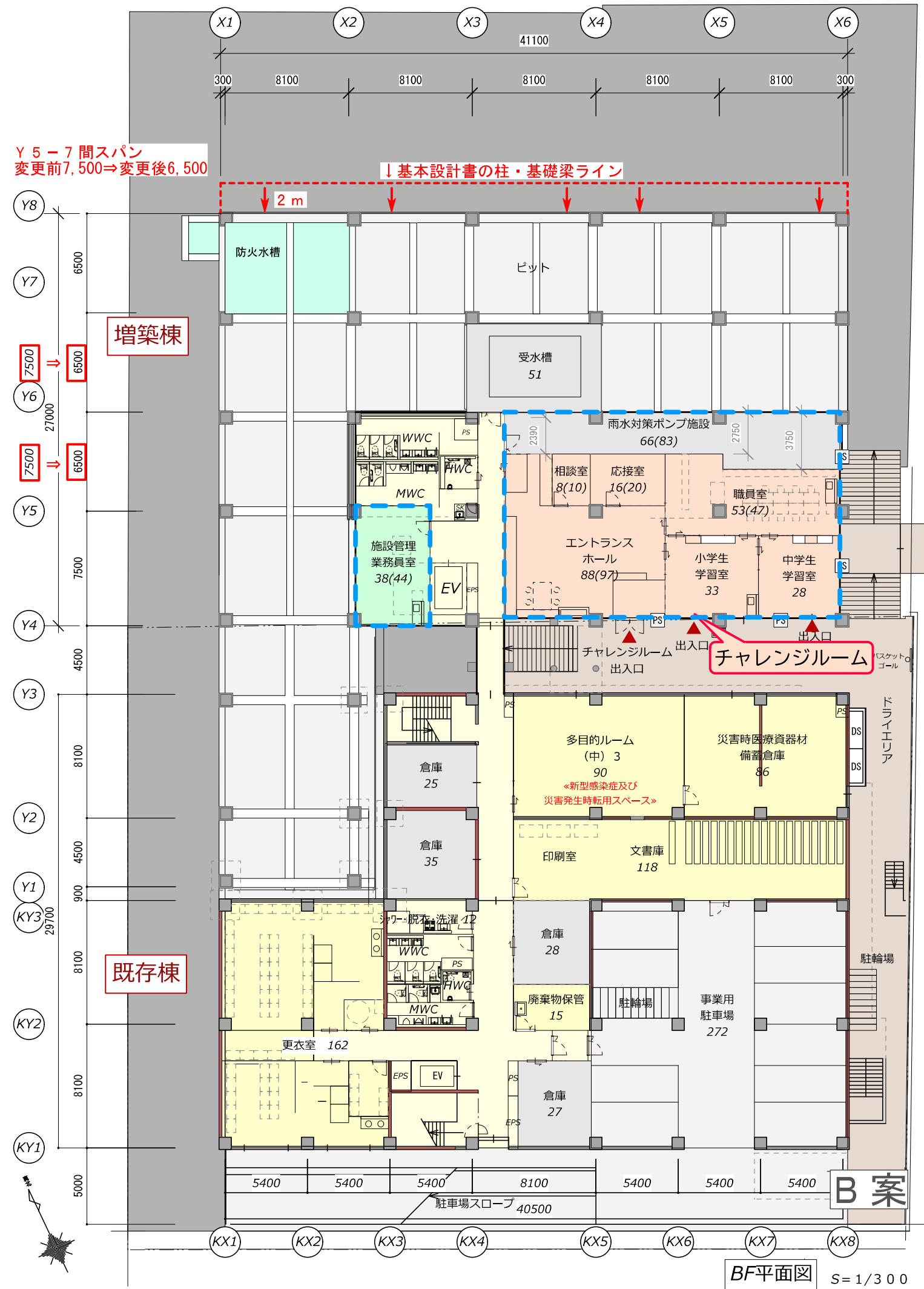
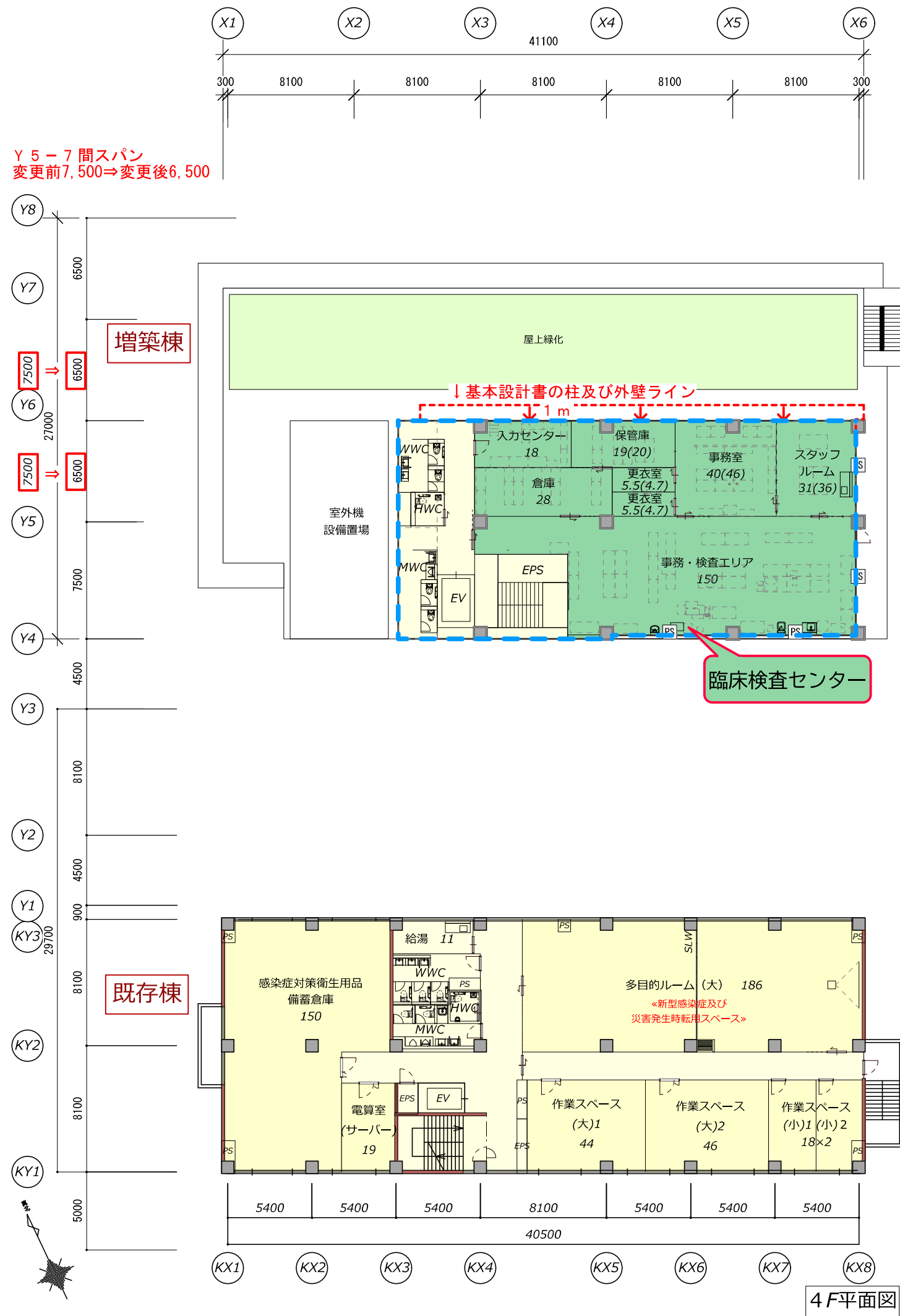
B 案

配置図兼 1 F平面図

S=1/300

P 4





※諸室の数字は諸室の面積、（ ）内の数字は基本設計書における諸室の面積を示している。

敷地概要

所在地：東京都武蔵野市吉祥寺北町4丁目
1391-21及び1391-23の各一部
(住居表示 4丁目8番10号)
敷地面積：4,158.70㎡
用途地域：第一種住居地域
防火地域：準防火地域
建蔽率：70% (耐火建築物+10%)
容積率：200%
日影規制：4.0h-2.5h
高度地域地区：17m第二種高度地区
23m第二種高度地区

建物概要

(以下の記載については、今後の実施設計の際に変更になる場合があります。)

主要用途：診療所、児童福祉施設等、事務所、学校
構造種別：RC造(増築棟)
SRC造(既存棟)
階数：地上4階/地下1階
敷地面積：4,158.70㎡
建築面積：2,627.36㎡
延床面積：8,555.41㎡
各階床面積：地下1階 1,520.53㎡
1階 2,360.03㎡
2階 2,043.16㎡
3階 1,402.82㎡
4階 1,084.93㎡
R階 143.94㎡
建蔽率：63.17%/70% (上限)
容積率：197.89%/200% (上限)
最高高さ：17.56m(増築棟)
20.565m(既存棟)

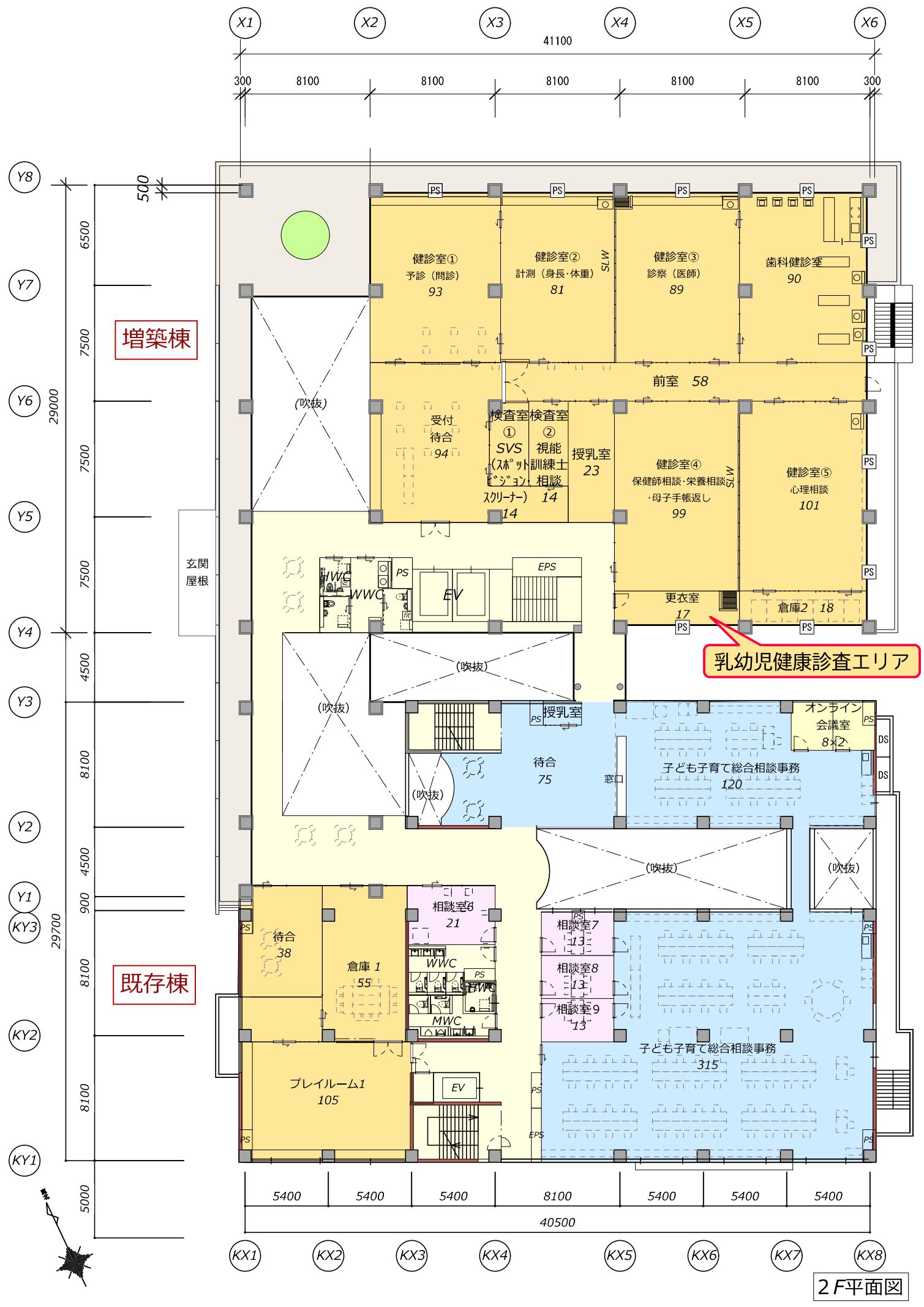


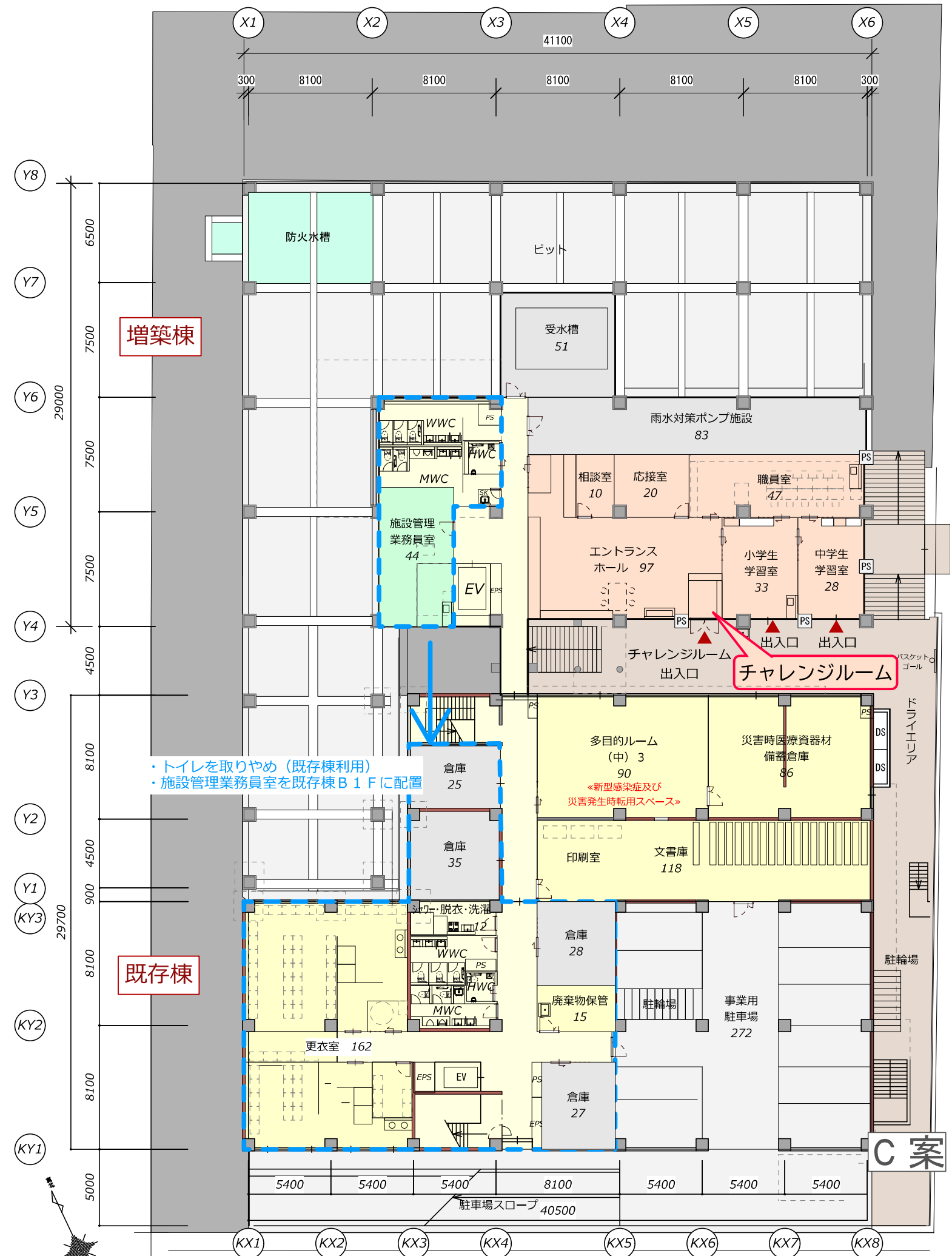
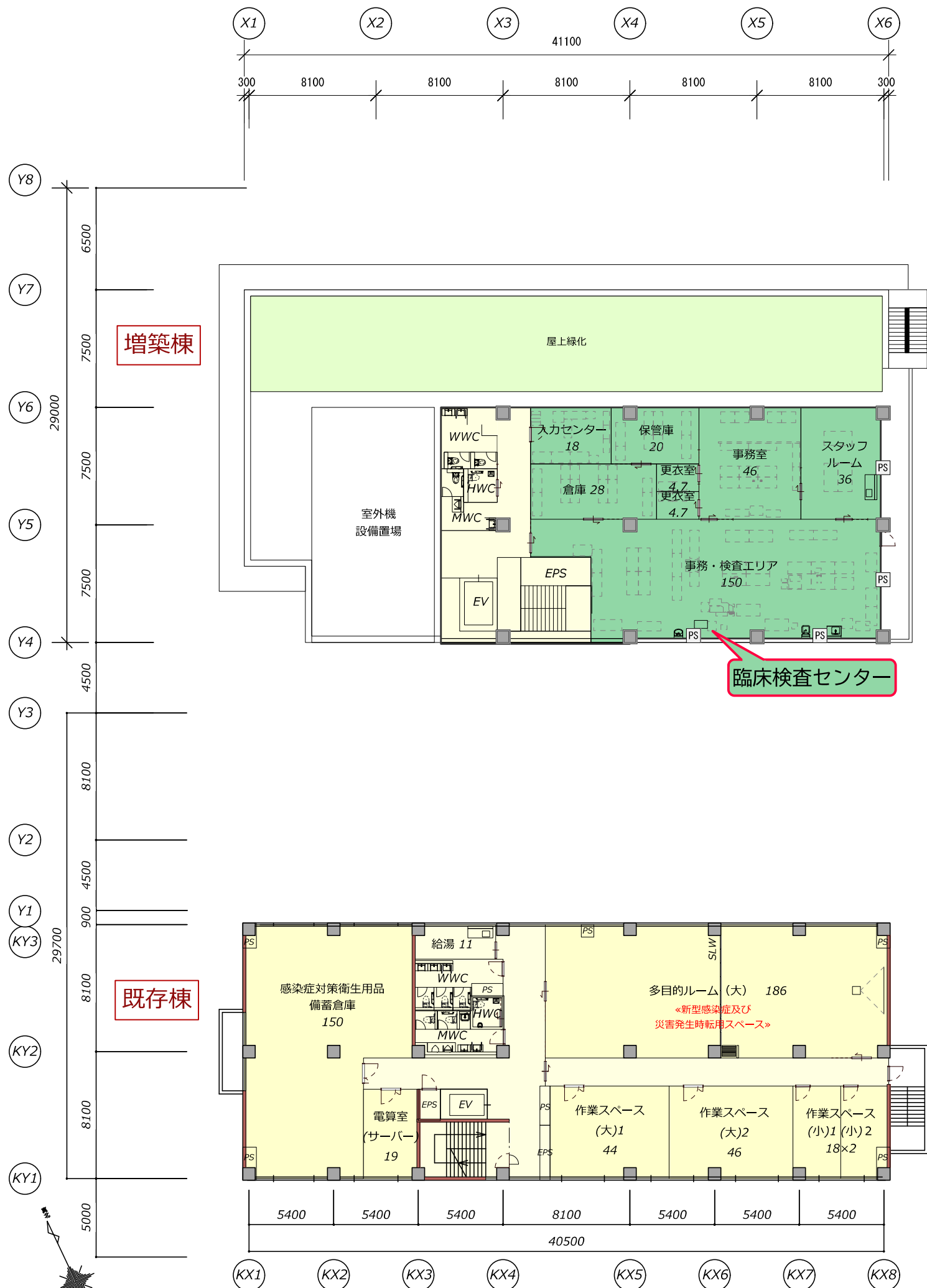
C 案

配置図兼 1F平面図

S= 1/300

P 7





※諸室の数字は諸室の面積、（ ）内の数字は基本設計書における諸室の面積を示している。

敷地概要

所在地：東京都武蔵野市吉祥寺北町4丁目
1391-23の一部
(住居表示 4丁目8番10号)

敷地面積：2,066.61㎡
用途地域：第一種住居地域
防火地域：準防火地域
建蔽率：70% (耐火建築物+10%)
容積率：200%
日影規制：4.0h-2.5h
高度地域地区：17m第二種高度地区
23m第二種高度地区

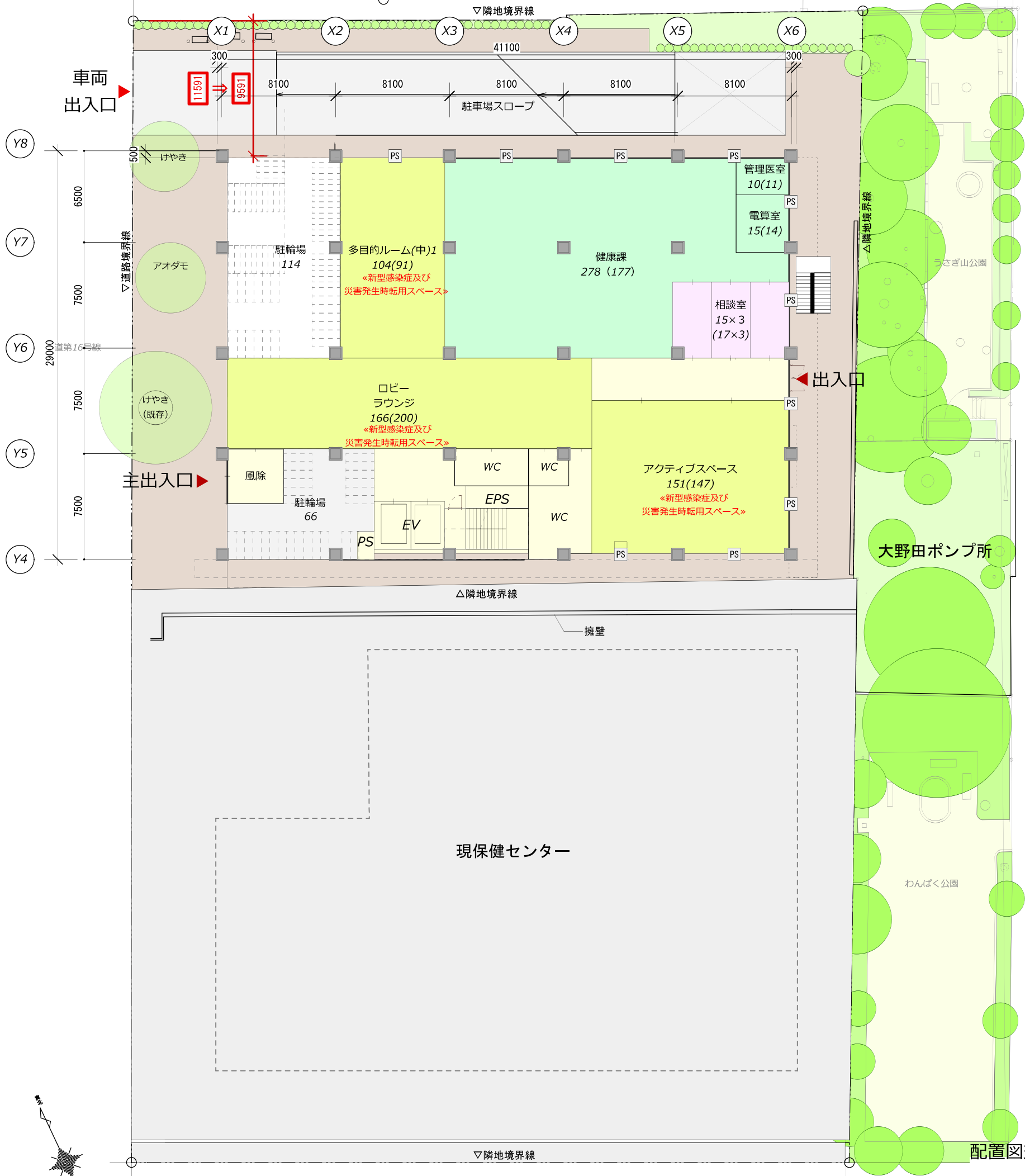
建物概要

(以下の記載及び諸室の配置については、
今後の実施設計の際に変更になる場合があります。)

主要用途：診療所、児童福祉施設等、事務所
構造種別：RC造
階数：地上4階/地下1階

敷地面積：2,066.61㎡
建築面積：1,134.00㎡
延床面積：4,768.32㎡
各階床面積：地下1階 1,186.32㎡
1階 1,134.00㎡
2階 1,134.00㎡
3階 880.00㎡
4階 417.00㎡
R階 17.00㎡

建蔽率：54.87%/70% (上限)
容積率：188.54%/200% (上限)
最高高さ：17.56m



D 案

配置図兼 1F平面図
S= 1/300

