

保谷庁舎敷地活用に関するサウンディング調査の結果概要について

1. サウンディング調査の実施目的・背景

本市は平成 13 年の合併以降、田無・保谷両庁舎を活用した市政運営を行ってまいりましたが、老朽化と耐震対応に課題のある保谷庁舎は、「庁舎統合方針」（平成 28 年 12 月決定）に基づき、平成 32 年度（2020 年度）に取り壊す予定です。

保谷庁舎解体後の敷地活用については、行政ニーズに応える事業を実施する事業者等への貸付や民間活力の活用など、官民連携事業の可能性について、幅広く検討したいと考えています。

そこで、民間事業者の皆さまからご意見、ご提案をいただき、その“対話”を通して、官民連携事業の実現性のほか、敷地活用の様々な可能性を検討するため、サウンディング調査を実施しました。

2. サウンディング調査対象地の概要

項 目	内 容
所 在 地	西東京市中町一丁目5番1号
敷 地 面 積	全体 22,751 m ² のうち、約 4,000 m ² を想定 (建築基準法第 86 条の一団地形成)
用 途 地 域	第2種住居地域（調布保谷線から 30mは準住居地域）
建 蔽 率	60%
容 積 率	200%
高 度 地 区	第2種高度地区
防火・準防火地域	準防火地域
ア ク セ ス	西武池袋線保谷駅南口から徒歩15 分
敷地内存置施設	防災センター・保谷保健福祉総合センター 保谷南分庁舎 保谷こもれびホール スポーツセンター 立体駐車場

3. サウンディング調査の実施スケジュール

項目	内容
平成30年8月27日(月)	・サウンディング調査実施要領の公表
9月14日(金)	・説明会及び現地見学会の開催(8事業者参加)
10月4日(木) ～12日(金)	・対話の実施(5事業者参加)
平成31年1月31日(木)	・サウンディング調査の結果概要の公表

4. サウンディング調査の結果概要

○ 敷地活用の事業内容、アイデアについて

- 多目的広場
- スポーツ施設(テニスコート、フットサルコート)
- 温浴施設
- 総合住宅展示場
- スーパーマーケット

○ 事業スキームについて

- 定期借地又は土地一時使用賃貸借
- ハード面は行政が整備し、ソフト面は民間事業者が管理・企画運営
- 民間提案制度

○ 保谷庁舎の解体工事について

- 解体工事を事業に含めて実施することは困難である
- 解体工事費用を行政側で負担すれば、早期事業開始、コストダウンのメリットが生じる可能性がある

○ 地域貢献等について

- 地域住民の憩いの場、集いの場 / 災害時の避難場所 / 飲食の場の提供
- 健康増進に資する場の提供 / 地域住民の日常生活の利便性向上 など

○ 敷地活用にあたっての主な意見

- 10年の事業期間では施設を整備することは困難である
- 幅広い敷地活用を検討するには、最低でも15～20年程度の事業期間が必要である
- こもれびホール、スポーツセンターを含めた敷地の一体活用であれば、敷地活用の幅が広がる

※ 次ページ以降に、事業者ごとの対話の結果概要を掲載しています。

【A事業者】

調査項目	提案の内容
事業内容、アイデア	<ul style="list-style-type: none"> • 多目的広場 • スポーツ施設
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> • 民間提案制度による敷地活用 (行政の財政負担なしで行える事業を前提)
保谷庁舎解体工事の実施	<ul style="list-style-type: none"> • 解体工事を事業に含めることは困難
地域貢献等の内容	<ul style="list-style-type: none"> • イベント実施による賑わいの創出 • 防災器具の展示、常設 • 災害時の避難スペースを確保
その他	<ul style="list-style-type: none"> • 事業期間としては、3～5年が望ましい • 10年の事業期間では、施設整備は困難 • 行政側の条件が増えるとコストも増加する

【B事業者】

調査項目	提案の内容
事業内容、アイデア	<ul style="list-style-type: none"> • 温浴施設
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> • 定期借地（行政側に収益あり）
保谷庁舎解体工事の実施	<ul style="list-style-type: none"> • 解体工事費用を行政側で負担すれば、早期事業開始のメリットが生じる可能性がある
地域貢献等の内容	<ul style="list-style-type: none"> • 施設を介しての地域住民の集いの場 • 健康増進に資する施設 • 災害時に避難者や帰宅困難者の受入れ施設 • 災害時放置車両の一時保管施設 • 施設を利用した飲食の場を提供
その他	<ul style="list-style-type: none"> • 事業期間としては、15～20年が必要 • 活用面積は、5,000㎡程度が望ましい (状況により別途駐車場が必要) • イベントの実施も可能 • スポーツセンターとの連携が可能

【C事業者】

調査項目	提案の内容
事業内容、アイデア	<ul style="list-style-type: none"> • 多目的広場 • スポーツ、コミュニティ施設（テニスコート、多目的スポーツ室） • クラブハウス（シャワー室）、ミーティングルーム、多目的室、喫茶室の整備
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> • ハード面（本体、設備、外構）は行政が整備し、ソフト面を指定管理者制度による敷地活用
保谷庁舎解体工事の実施	<ul style="list-style-type: none"> • 解体工事を事業に含めることは困難
地域貢献等の内容	<ul style="list-style-type: none"> • こもれびホール、スポーツセンターと連携できるような屋外型の多目的広場で、イベント実施による地域住民の集いの場 • 災害時の避難スペースを確保 • テニス利用者のみならず、広いジャンルでのスポーツコミュニティの地域拠点機能 • クラブハウスを利用した飲食の場を提供
その他	<ul style="list-style-type: none"> • こもれびホール、スポーツセンターを複合化して敷地一体を活用することが望ましい • 事業期間が10年と比較的短期間のため、空調や天井を擁する屋内テニスコートなど、堅固な工作物は回避が望ましい

【D事業者】

調査項目	提案の内容
事業内容、アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・総合住宅展示場
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地又は土地一時使用賃貸借 (行政側に収益あり)
保谷庁舎解体工事の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・解体工事費用を行政側で負担すれば、展示場の造成工事と一体で行うことができ、コストダウンのメリットが生じる可能性がある
地域貢献等の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・地域社会に価値ある景観を創出 ・地域住民の憩いの場 ・災害時に避難施設として活用 ・市民交流の場を提供
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間としては、7～8年が望ましい ・駐車場の確保が課題 ・イベントの実施も可能

【E事業者①】

調査項目	提案の内容
事業内容、アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・スーパーマーケット
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地（行政側に収益あり）
保谷庁舎解体工事の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・解体工事を事業に含めることは困難
地域貢献等の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・地域密着型の商業施設（スーパーマーケット等）により、地域住民の日常生活の利便性が向上
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設を整備するポテンシャルが高い立地 ・事業期間としては、15～20年が必要 ・10年の事業期間では、施設整備は困難 ・駐車場の確保が課題 ・こもれびホール、スポーツセンターを含めた敷地を一体活用し、大規模商業施設も可能

【E事業者②】

調査項目	提案の内容
事業内容、アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・公園、広場、農園、グランピング ・スポーツ施設（テニス、フットサルコート）
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・ハード面は行政が整備し、ソフト面を民間事業者が管理、企画運営する敷地活用
保谷庁舎解体工事の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・解体工事を事業に含めることは困難
地域貢献等の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・人が自然と集まることによる賑わいの創出 ・地域住民の憩いの場、集いの場 ・キッチンカーを利用した飲食の場を提供
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・事業性は高くない

5. サウンディング調査結果を踏まえた今後の方向性

今回のサウンディング調査により、様々な敷地活用の事業、アイデア等のご提案、ご意見をいただきました。官民連携事業の可能性はあることは把握できましたが、保谷庁舎の解体工事を事業に含めることは困難であることや、幅広い敷地活用を実施するには約10年の事業期間では短期であることが確認できました。

調査結果を踏まえ、敷地活用については官民連携事業を前提に、引き続き検討を進めてまいります。

なお、サウンディング調査の結果概要については、民間事業者の皆さまからいただいたご提案、ご意見であり、この内容を市が敷地活用の方針として決定したものではありません。

問い合わせ先
<p>西東京市企画部企画政策課 西東京市役所（田無庁舎）〒188-8666 西東京市南町五丁目6番13号 TEL：042-460-9800（直通） FAX：042-463-9585 E-mail：kikaku@city.nishitokyo.lg.jp</p>