

保谷庁舎敷地活用に関するサウンディング調査実施要領

1 概要

(1) 背景・目的

西東京市（以下「市」という。）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きましたが、保谷庁舎については、老朽化と耐震対応に課題があったため、田無第二庁舎を整備した上で、保谷庁舎機能を田無・保谷庁舎敷地に再配置し、解体しました。

保谷庁舎解体後の敷地活用については、令和元年 10 月に「保谷庁舎敷地活用基本方針¹（以下「基本方針」という。）」を策定し、令和 2 年度から公民連携事業を実施する予定でしたが、新型コロナウイルス感染症拡大等の影響により、事業を休止しているところです。

保谷庁舎解体後、現在は、保谷庁舎敷地を一時的に広場として開放しているところですが、庁舎統合方針の見直し（令和 5 年 7 月）に伴い、暫定活用期間等の諸条件を踏まえ、改めて敷地活用事業の検討を進めていきたいと考えています。

このようなことから、民間事業者の皆様から敷地活用に関するご意見、ご提案をいただき、“対話”を通して、公民連携事業の実現性、事業者募集の際の条件整理のほか、様々な可能性を検討・整理するため、サウンディング調査を実施するものです。

(2) 保谷庁舎敷地の基本情報

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、 <u>約 4,000 m²を対象地とする。</u> (建築基準法第 86 条の <u>一団地形成</u>)
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 路線バス(西武バス・関東バス)「保谷庁舎」下車徒歩 1 分 西東京市コミュニティバス(はなバス)「西東京市役所保谷庁舎」下車徒歩 1 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 タクトホームこもれび GRAFARE ホール（保谷こもれびホール） スポーツセンター 立体駐車場

※保谷庁舎敷地概要図については、**別紙 1** 参照

¹ 保谷庁舎敷地活用基本方針：保谷庁舎を解体した後の敷地活用において、市が公民連携事業に求める機能等の基本的な考え方を示したもの。

2 敷地活用の考え方

(1) 基本的な考え方

市では、庁舎統合方針の見直し（令和5年7月）において、令和30年度を目途に「庁舎統合」の実現を目指しており、今後、統合庁舎の位置を検討・決定するため、対象地は原則として暫定的な活用（約18年間）を想定しています。

また、活用にあたっては、行政需要等を踏まえた市の要望する活用用途を考慮していただいた上で、事業を展開していただきたいと考えています。

今回の調査では、民間事業者が持つノウハウや創意工夫による、実現可能な事業スキーム等を検討するために、敷地活用のアイデアを求めるものです。

(2) 活用用途

市が、まちづくりの理念として掲げる要素の一部を以下に記載していますので、これらの活用用途を考慮した事業提案をお願いします。

※下記①及び②の活用用途については、必ず取り入れた提案としてください。

① 子どもの居場所の創出

市が掲げる「子どもが『ど真ん中』のまちづくり」²の施策推進に繋がるような子どもが健やかに育つための居場所や遊び場等の環境整備

② 賑わいの創出

民間ならではの独自性や創意工夫のある事業内容による全世代が集える賑わいの創出

③ 環境配慮

次世代により良い環境を残していけるよう、環境へ配慮をした事業

④ 地域貢献

地元企業や地域団体等の参画による地域コミュニティ形成

⑤ 防災対策

発災時の災害応急対策等への協力・支援

(3) 想定する活用期間

令和8年度から令和25年度までの約18年間（整備・解体期間を含む。）

(4) 活用にあたっての注意事項

対象地は、タクトホームこもれび GRAFARE ホール(保谷こもれびホール)敷地、スポーツセンター敷地と一団地を形成しています。一団地を形成しているため、事業検討に当たりましては、一団地の条件を留意いただく必要があります。

² 「子どもが『ど真ん中』のまちづくり」：子どもが気軽に相談できる環境づくりや、子どもが安心して過ごし、遊び、学び、活動できる居場所づくり等

3 対話内容

「1 概要」及び「2 敷地活用の考え方」を踏まえた対象地の評価及び実現可能な敷地活用の事業内容等について、今後の活用事業に係る検討や事業者募集の条件整理等に活用させていただきますので、ご意見・ご提案をお聴かせください。

(1) 対象地における実現可能な敷地活用の事業内容、アイデア等

民間事業者の皆様が実施できる敷地活用の事業内容等をご提案いただきたいと思います。また、民間事業者による事業実施が困難と考えられる場合は、市が実施する事業アイデア等をご提案いただきたいと思います。

(2) 市が想定する事業スキーム、概算事業費、実施条件等

市が対象地を有償で貸付し、事業者が施設を設計・整備する事業スキームを想定していますが、ご提案いただく敷地活用事業において、想定する事業スキーム等が他にあればお教えください。併せて事業の概算費用をお聞かせください。また、敷地活用を実施するにあたり、市に求める条件等があれば、お聴かせください。

(3) 想定スケジュール（案）

現在の想定スケジュールは、概ね以下のとおりを想定していますが、事業実施に当たり、ご意見等があればお聴かせください。

【令和6年度】

- ・サウンディング調査の実施（6～7月頃）
- ・必要に応じて追加対話の実施（7～8月頃）
- ・サウンディング調査結果の公表（9～10月頃）
- ・基本方針の改定作業等（令和6年度下半期）

【令和7年度】

- ・敷地活用に係る事業者公募・選定

【令和8年度】

- ・事業開始（施設整備）

※今後、事業の検討状況によっては、予定が変更になる可能性があります。

4 サウンディング調査の実施について

(1) サウンディング調査の対象者

サウンディング調査に参加することができる事業者は、敷地活用の実施主体となる意向を有する法人（法人グループ）又は、当該事業全般若しくは一部についてのサポートを行う法人（法人グループ）を対象とします。

ただし、西東京市暴力団排除条例（平成24年西東京市条例第20号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団関係者に該当する場合には、参加を認めないこととします。

(2) サウンディング調査の流れ

調査の公表

市から、対象地の基本情報や、サウンディング調査の流れを提示し、事業者を募集します。（本実施要領の公表による。）

参加受付

▼参加受付の流れ

- ・メールにて、別紙2「エントリーシート」をご提出ください。
 - ・メール件名は、「サウンディング調査参加申込」としてください。
 - ・申込期限は、令和6年6月21日（金）までとします。
 - ・令和6年6月26日（水）から7月10日（水）までの期間で実施します。
- 希望日時を3日間ご提示ください。（ご希望に沿えない場合もあります。）
- ・参加可能人数は、1グループにつき3名までとします。
 - ・参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
 - ・説明会や現地見学会は実施しません。あらかじめ不明点等がある場合には、別紙3「事前質問票」にてお問合せください。
- （令和6年6月10日（月）17時締切、令和6年6月14日（金）回答予定）

日時連絡

実施日時及び場所（田無庁舎を予定）をメールにてお知らせします。

調査実施

- ・1グループにつき、30分から60分を目安に実施
- ・参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため、個別に行います。
- ・資料等は特に求めませんが、説明の補足に必要な場合には、当日8部をご用意ください。
- ・必要に応じて追加の対話をお願いする場合がありますので、ご協力をお願いします。

結果公表

- ・サウンディング調査実施後、市HP等にて結果の概要を公表
- ※事前に参加事業者への内容確認を行います。（事業者名は非公表）

5 お問合せ先

西東京市企画部公共施設マネジメント課

西東京市役所（田無庁舎3階）〒188-8666 西東京市南町五丁目6番13号

TEL：042-420-2800

E-mail：manage@city.nishitokyo.lg.jp