

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

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、事業を一時休止していました。

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、令和 5 年 7 月の庁舎統合方針の見直しに伴い、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るため、民間事業者の皆様から敷地活用に関する御意見、御提案をいただき、「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、 <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

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。

3 サウンディング調査の実施スケジュール

項 目	内 容
令和6年5月31日（金）	サウンディング調査実施要領の公表
6月26日（水） ～9月27日（金）	対話の実施（11事業者参加） （対話内容の確認等を含む。）
10月11日（金）	サウンディング調査結果概要の公表

4 サウンディング調査時に、市が示した活用用途等について

サウンディング調査に当たっては、以下の項目を市の基本的な考え方として示した上で、事業者を募集しました。

（1）活用用途について

市がまちづくりの理念として掲げる要素等から、以下の活用用途を示しました。

【活用用途】

項 目	内 容
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
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
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
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
防 災 対 策	発災時の災害応急対策等への協力・支援

（2）想定する活用期間について

令和8年度から令和25年度までの約18年間（建設・解体期間を含む。）

（3）市が想定する事業スキーム

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

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のこと。

5 サウンディング調査の結果概要

(1) 主な敷地活用の事業について

- ・子どもの遊び場
- ・総合住宅展示場
- ・複合型商業施設
- ・その他（ドームテント型施設の整備、温浴施設等）

(2) 事業スキームについて

- ・定期借地
- ・ハード面は市が整備し、ソフト面は民間事業者が管理・企画運営
- ・DBO（デザイン・ビルド・オペレーション）方式³

(3) 敷地活用に当たっての主な意見

- ・約 18 年間の活用期間では、コンクリート造等の堅固な施設を整備することは採算面から困難
- ・短い活用期間であっても、木造、プレハブ造等の建築物であれば建造可能
- ・貸付面積については、事業者が施設整備を行う前提である場合、採算面から敷地全体の約 4,000 m²全体の借受けは非現実的
- ・建築面積部分と事業で活用する範囲程度の面積を事業者が借り受けるのであれば、採算面の課題解決の可能性有
- ・敷地の一部借受けであっても、敷地活用は、敷地全体で一体的に行うことが可能
- ・市が一部の整備を担うことで、活用の幅や実現の可能性が向上

※ 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。

³ DBO方式：行政が資金調達し、設計・建設・運営等を民間事業者に委託する方式のこと。

【A事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	・遊び場事業の展開
事業スキーム	・定期借地での事業運営
公民連携事業の実現性	・活用用途を踏まえた事業展開は可能であるが、自社での施設整備は困難
実施条件	・施設整備を市側で実施してもらうことで実現可能性が高まる。 ・他事業者と連携しての事業展開が前提
その他	・保谷庁舎敷地周辺は、遊び場事業が空白地域のためニーズ有 ・遊び場事業単独での事業展開は、採算面に課題 ・市の施設整備が前提であれば、検討が容易

【B事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	・ドームテント型施設の整備 (スポーツ、音楽等のエンターテインメントを展開)
事業スキーム	・定期借地での事業運営
公民連携事業の実現性	・多様な事業展開において、各活用用途に則った事業展開が可能であるが、自社での施設整備が困難
実施条件	・企業やスポンサーの宣伝も可能であると事業展開が容易 ・コミュニティバス等との連携を要望 ・他事業者と連携しての事業展開が前提
その他	・ドームテントの活用事例は他自治体でも有 ・建物屋上、広場部分を活かしたソーラーパネルの活用等で防災対策及び環境配慮を想定

【C事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	・総合住宅展示場 ・温浴施設
事業スキーム	・定期借地での事業運営
公民連携事業の実現性	・総合住宅展示場：18年間の活用期間は長すぎて参入が困難 ・温浴施設：18年間の活用期間は短く、建築資材等の高騰もあり、参入が困難
実施条件	・活用期間がより長期又は短期であると参入できる可能性が高まる。
その他	・立地は、事業展開を考える上で非常に重要な要素 ・保谷庁舎敷地は、幹線道路には面していないが、集客性のある土地

【D事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	・遊び場事業（複合型施設）
事業スキーム	・定期借地での事業運営
公民連携事業の実現性	・賃料次第であるが、事業者が施設整備を行い事業展開可能
実施条件	・活用敷地のうち、建物以外の部分は、市で整備及び維持管理が必要 ・事業展開に当たっては、地域市民・地域企業との繋ぎの協力を要望
その他	・商圈面からすると保谷庁舎敷地は魅力的な立地 ・採算面等を考慮すると 4,000 m²は不必要で、借地面積は 1,500 m²程度が理想

【E 事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	・ 総合住宅展示場
事業スキーム	・ 定期借地での事業運営
公民連携事業の実現性	・ イベント開催等で市の示す活用用途を汲んだ事業展開が可能
実施条件	・ 市との契約においては、活用可能期間の変更及び中途解約の特約等を要望
その他	・ 駐車場について台数が十分か懸念 ・ 商圈面からすると保谷庁舎敷地は魅力的な立地 ・ 契約期間は、住宅展示場に建築されるモデルハウスの償却期間に鑑み、2サイクルを想定

【F 事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	・ 遊び場事業（複合型施設） （日用品販売店舗やカフェ、子どもの遊び場事業の展開）
事業スキーム	・ 定期借地での事業運営
公民連携事業の実現性	・ 整備を全て民間で行う場合、賃料次第では採算面で課題
実施条件	・ 行政側が一部スペースを間借りする形や貸付面積が活用部分のみであると安定した事業展開が可能
その他	・ 他自治体においても同様のスキーム（定期借地）で事例がある。 ・ 他自治体で展開している事例では、駐車台数が現在の保谷庁舎敷地と同程度で充足 ・ 地元企業と連携して、例えば体操教室の実施や近隣公共施設との連携も想定

【G事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	遊び場事業（複合型施設） （子どもの遊び場、飲食店等の展開）
事業スキーム	定期借地での事業運営
公民連携事業の実現性	賃料次第であるが、事業者が施設整備を行い事業展開可能
実施条件	事業者で建物整備をしない部分について、市の負担で一部整備をしてもらえると実現可能性が高まる。
その他	- 公共交通機関が充足していることは、魅力的 - 事業者が駐車場を整備することは、コスト面で困難 - 保谷庁舎敷地は、商圈面からすると魅力的な立地 - 採算面等を考慮すると借地面積は、施設建築部分（約 1,000～2,000 m²）程度が望ましい。

【H事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	遊び場事業（複合型施設） （子どもの遊び場、飲食店等の展開）
事業スキーム	ハード面は市が整備し、ソフト面は民間事業者が管理・企画運営
公民連携事業の実現性	建物については、市で整備を行わないと事業展開は困難
実施条件	- 隣接する保谷こもれびホール、スポーツセンターとの連携については、市の協力を要望 - 事業者が募集する店舗の賃料は、業績に応じた歩合制を想定しており、それに伴った地代支払いが条件
その他	1,500 m²程度の建物を想定 - 駐車場については、追加で必要 - コンテナハウス等の活用も一案

【I 事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	複合型商業施設 (スポーツ量販店、飲食店、衣料品小売大手、スーパーマーケット等)
事業スキーム	固定の賃料ではなく、利益に応じて賃料を支払う形
公民連携事業の実現性	施設整備等に課題はあるが可能性はある。ただし、賃料面では調整が必要
実施条件	- 事業者で建物整備をしない部分について、市の負担で一部整備や、維持管理費を対応してもらえると事業継続性が向上 - 道路沿いへの看板設置許可を要望
その他	- 外構の整備を市で行うことや、市が一部スペースを間借りする等の仕組みがあると、安定した事業運営が検討可能 - 合計 1,200 m²程度の建物を想定

【J 事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	敷地内での各種事業展開 (飲食店、交流スペース、ギャラリー、多目的ルーム、遊具・ベンチ等屋外設備、小ステージ等)
事業スキーム	DBO方式
公民連携事業の実現性	公共性の高い設備の利用料は無料か低額であり、ギャラリーや飲食店等を展開する事業では、機能やコンセプトを重視すると収益見込みが無いこと、また、施設整備においては数億円程度の多額の費用が見込まれるため、市財政面での調整が必要
実施条件	- 施設整備については市が行う。 - 市民意見を考慮した事業展開
その他	- 周辺のスポーツセンター、文化施設と連携した活用を希望 - 交流スペースについては、防災センターの申請手続き時の待機スペースとしての活用も想定 - 環境と防災面に配慮した事業展開

【K事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	複合型商業施設 (飲食店、フィットネスジム等)
事業スキーム	定期借地での事業運営
公民連携事業の実現性	採算を考えると30年以上の期間が必要(一部スペースを市が間借りすること、貸付部分の面積が減り、賃料を抑えること等ができれば、期間が短くなる。)
実施条件	広場に関しては、市が整備する等、公共と民間の役割分担を要望
その他	- タイミングによっては、設計段階で長期間時間を要する可能性有 - 親子で行うワークショップ等、ソフト面での展開も検討

6 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、改めて様々な敷地活用事業、アイデア等について把握することができました。また、事業内容によっては、貸付期間や貸付面積等に課題があることを確認できました。

今後、調査結果等を踏まえ、基本方針を改定し、保谷庁舎敷地活用に向けて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御提案、御意見であり、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) 〒188-8666 西東京市南町五丁目6番13号 TEL: 042-420-2800(直通) E-mail: manage@city.nishitokyo.lg.jp