

# 市民会館跡地活用基本方針

令和元年 10 月

西 東 京 市

## 目次

はじめに	1
1. 基本方針の位置付け	1
2. 市民会館跡地の概要	2
(1) 土地・既存建物の状況	
(2) 周辺の状況	
3. 跡地活用の基本方針	4
(1) 基本理念（コンセプト）	
(2) 跡地活用による新たな施設に求めるもの	
(3) 文化施設機能の確保	
4. 官民連携事業の実施	7
(1) 既存建物の取り壊し	
(2) 事業期間	
(3) 事業手法	
(4) 事業者選定	
(5) スケジュール	
資料編	
資料1 西東京市民会館の対応方針について	11
資料2 西東京市民会館に係るサウンディング調査の結果概要について	17
資料3 市民会館跡地活用に関する説明会及び意見交換会の実施結果（令和元年度）	21

## はじめに

西東京市民会館は、これまで、社会情勢の変化に合わせて施設用途を変遷させながら、長く市民の皆様にご利用されてきました。

近年は、文化施設として位置付けられ、市民の文化芸術活動の場であるとともに、日頃の活動の場であり、公会堂を中心に、市外からの利用者も多い施設となっていました。

建物の用途が変遷する中で、他の機能への転用が困難な複数の未利用スペースが発生していたこと、また、開館から約 50 年が経過し、設備を含む建物全体の老朽化が著しく、耐震性への課題もあることから、多くの方々に安全・快適に利用していただく公共施設として維持管理していくことが大変困難な状況となりました。

このような背景から、平成 30 年度末をもって市民会館を閉館とし、これまでの利用状況等から、様々な活動を行うことができる一定規模の文化施設機能を閉館後も引き続き当該地において確保し、文化施設として改めて位置付けることとしました。

文化施設機能の確保にあたっては、市民サービスの維持・向上並びに財政負担の軽減の観点から、官民連携事業による施設整備に向け、民間事業者との対話を通して市場性の有無や実現可能性やアイデア等を把握するサウンディング調査を実施しました。

その結果、官民連携事業の可能性があることが把握できたため、今後の事業実施にあたり、サウンディング調査の結果や懇談会等での市民の皆様のご意見を踏まえ、跡地活用における施設に求める機能等を明確にするため、「市民会館跡地活用基本方針」を作成しました。

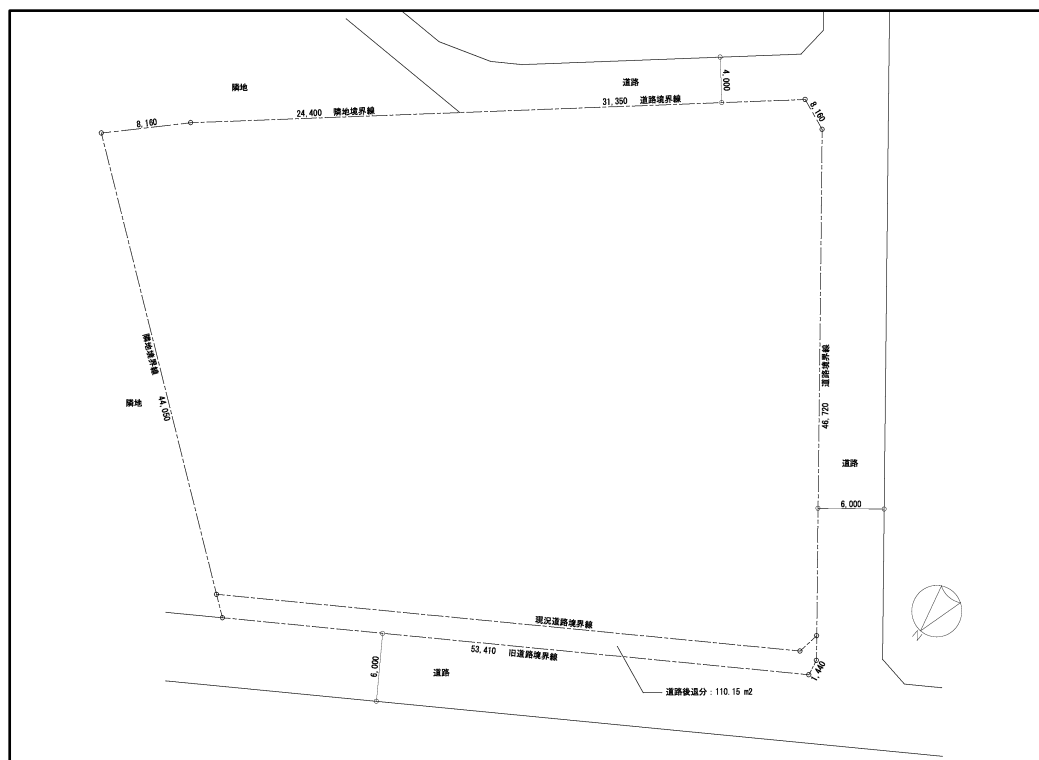
### 1. 基本方針の位置付け

本方針は、市民会館跡地の活用において、市民会館閉館後の活動場所として確保する文化施設機能の内容を整理するとともに、市が官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です。跡地活用で整備する内容などについては、この方針に基づき、事業者を公募する要項を作成する中で改めて整理するとともに、事業者提案の中から選定し、決定するものとします。

## 2. 市民会館跡地の概要

### (1) 土地・既存建物の状況

敷地図 ※本方針決定時点の登記簿上の面積であり、実測値とは異なります。



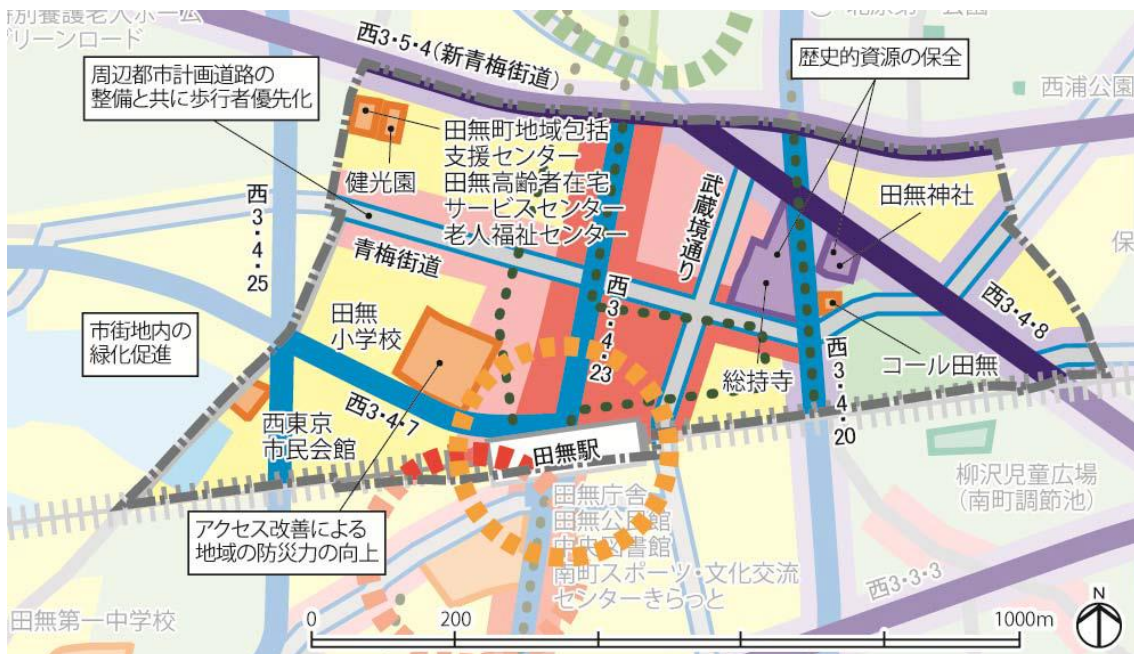
項目	内容
所在地	西東京市田無町四丁目15番11号
敷地面積	2,702㎡
建築延面積	4,781㎡
既存建物等概要	昭和44（1969）年建築 RC造 鉄筋コンクリート造 地上5階、地下1階
用途地域等	第1種住居地域：建ぺい率60%/容積率200% 第2種高度地区、準防火地域 日影規制：高さが10mを超える建築物 ・ 5mを超える範囲：4時間以上 ・ 10mを超える範囲：2.5時間以上
アクセス	西武新宿線田無駅北口から徒歩8分
固定資産税路線価	221,000円/㎡（平成31年1月時点）
土壌汚染	市民会館として利用する以前に工場等が立地していた経緯なし

(2) 周辺の状況

田無駅周辺地域は、市南西部に位置し、西武新宿線田無駅北側の地域です。昭和初期の西武新宿線の開通（東村山～高田馬場間）とともに田無駅が開設され、周辺の開発が進みました。

田無駅周辺は市内の中心的な商業地のひとつとなっており、地域内の建物床面積の1/3以上を商業施設が占めています。新青梅街道（西東京3・5・4号新青梅街道線）や駅前から北に延びる西東京3・4・23号田無駅北口線の沿道などでは、住宅と商業施設などの複合的な市街地が形成されています。

西武新宿線が地域の南端を東西に横断し、そのほぼ中央に田無駅があり、鉄道利便性の高い地域となっています。田無駅北口から市内各地域に向けて、路線バスやコミュニティバス（はなバス）が運行しています。



【西東京市都市計画マスタープラン（平成26年3月）田無駅周辺地域まちづくり方針図】

<参考>

地域の将来像

「人が集い、にぎわいあふれるまち」～田無駅周辺地域～

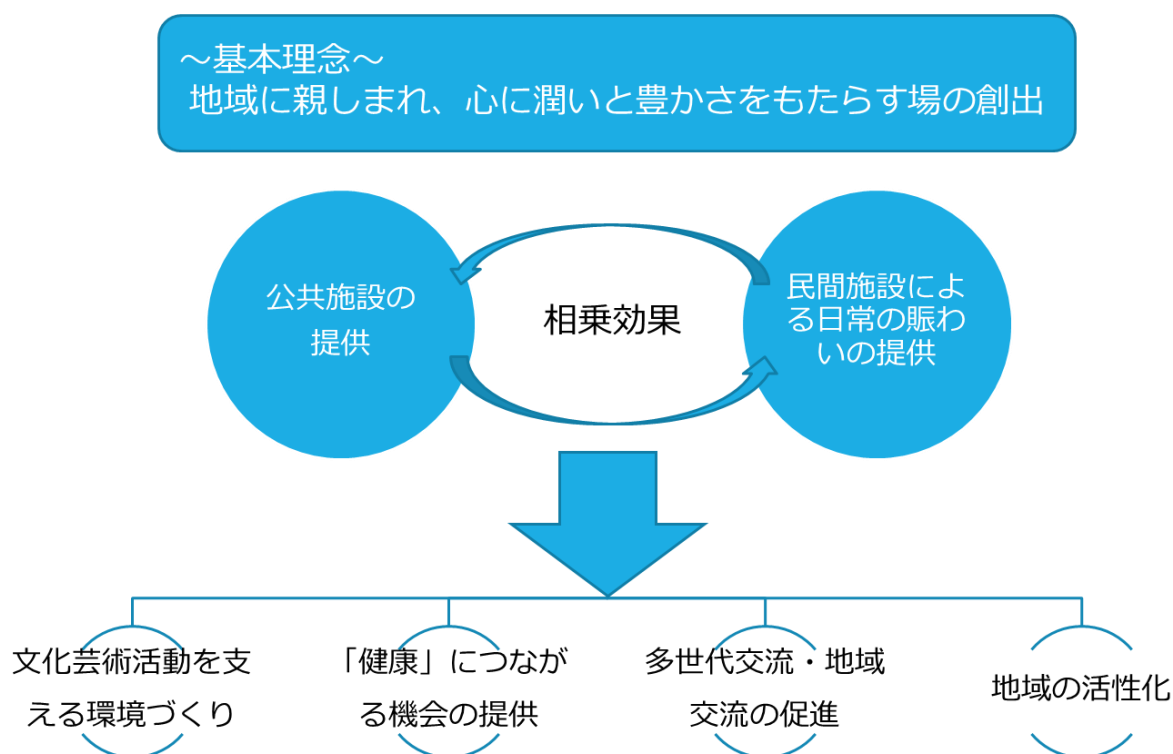
市内のみならず、通勤・通学・買い物などで市外から訪れる人たちにとっても魅力的な、風格と活気ある地域づくりを目指します。商業機能の充実に加えて、文化機能や交流機能の強化も目指します。居住者にとっても住みやすい地域づくりを進めます。

出典：西東京市都市計画マスタープラン（平成26年3月）

### 3. 跡地活用の基本方針

#### (1) 基本理念（コンセプト）

市民会館跡地活用の具体的な検討を進めるにあたっての基本理念（コンセプト）を次のとおり定めます。



#### (2) 跡地活用による新たな施設に求めるもの

基本理念（コンセプト）の実現に向けて、市民会館跡地では、以下に挙げる内容を踏まえた事業の実施を目指します。

##### ① 文化芸術活動を支える環境づくり

西東京市民会館閉館後の対応として、市民の自主的な文化芸術活動が行われるよう、当該地において一定規模の活動場所を確保します。

##### ② 「健康」につながる機会の提供

文化芸術の活動の場や日頃の活動の場に加え、日常生活の利便性が向上する施設が身近にあることで、外出するきっかけを創出し、もって心身の健康につながる施設環境の整備を目指します。

### ③ 多世代交流・地域交流の促進

多様な世代が集い、新たな交流が生まれ、多様な価値観に触れることで、誰もが暮らしやすい共生社会の実現に寄与する場所の確保を目指します。

### ④ 地域の活性化

周辺環境との調和を図りつつ、地域全体にとって利便が向上するなど、地域に付加価値をもたらし、地域の活性化や地域の将来像の実現に貢献する機能の確保を目指します。

## (3) 文化施設機能の確保

旧市民会館閉館後も一定規模の活動場所を確保するため、合築複合化基本プラン策定懇談会からの提言（平成 28 年 6 月）<sup>※1</sup>や、旧市民会館の利用実績等を勘案して必要な規模・機能の試算を示した「西東京市民会館の対応方針について」（平成 30 年 3 月）<sup>※2</sup>を踏まえ、以下に示す必要な規模・機能を基に、具体的な配置等については、事業者を公募する要項の中で改めて整理します。

なお、整備にあたっては、スペースごとに使用目的を限定して施設整備を行うと、特定の目的以外では使いにくいスペースができ、結果的に施設が十分に活用されなくなってしまう懸念があることから、各室は多目的に使用できるフリースペースでの整備を主体とし、附帯設備についても多目的に使用できることを原則とします。

### ① 会議室

- ・10～20 人程度での使用を想定し、大小 2 つの規模とします。

### ② 多目的室

- ・可動間仕切りの設置により、柔軟な規模設定を可能とします。
- ・自分の動きを確認できる大きな壁面鏡を設けるほか、活発な運動にも対応できるよう天井高に配慮します。
- ・大きな発声、相当の音量の音楽等を伴う活動などにも対応できるよう防音対策に配慮します。
- ・壁面沿いにピクチャーレールを一部設置し、展示等にも使用できる環境と

---

※1 合築複合化基本プラン策定懇談会からの提言（平成 28 年 6 月）

西東京市民会館、西東京市田無公民館及び西東京市中央図書館の合築複合化にあたり、新たな施設に必要とされる機能やコンセプト等の基本的な方向性を整理する基本プランの策定に向けて必要な事項を協議、検討することを目的に設置され、平成 27 年 7 月から平成 28 年 2 月にわたり、9 回の会議を重ねて、提言がまとめられました。

※2 西東京市民会館の対応方針について（平成 30 年 3 月）

「市民会館の利用実績を勘案し、利用率から必要な部屋数を、利用目的から必要な規模を検討するとともに、周辺公共施設における代替も考慮したうえで、約 800 ㎡が必要であると試算している。公会堂については、発表の場としての利用もさることながら、練習の場としての利用を求められており、利用状況から多目的室や他の公共施設への代替が可能と考え、同規模・機能の整備は想定しない。」としています。

します。

- ・運動による振動の発生に配慮した施設内の配置とします。

③ 防音室

- ・音楽練習に活用できるよう高度な防音対策に配慮しつつ、音楽に限定せず多目的に使用できる部屋とします。
- ・可動間仕切りで区切れる多目的室とは別に、独立した部屋とします。

④ ギャラリー機能

- ・共有スペースにゆとりを持ったロビーや通路の壁面沿いにピクチャーレール、展示台等を設置することにより、市民が美術・工芸その他の創作（書画・陶芸・彫像・生け花等）の成果を展示できる環境とします。

⑤ 学習スペース

- ・共有スペースに机を配置することにより、個人が自由に学習等を行うことができる環境とします。

<必要な規模・機能>

施設	面積	概要
会議室	50 m <sup>2</sup>	2つの規模設定（10～20人程度）
多目的室	440 m <sup>2</sup>	可動間仕切りにより4室に分割可能
防音室	60 m <sup>2</sup>	音楽活動もできる多目的室
その他	90 m <sup>2</sup>	事務室
共有部分	160 m <sup>2</sup>	ギャラリー機能、学習スペース含む
合計	800 m <sup>2</sup>	



#### 4. 官民連携事業の実施

(1) 既存建物の取り壊し

跡地活用とあわせ、既存建物の取り壊しも事業に含めることができないか検討するため、サウンディング調査を行ったところ、「解体工事を事業に含めることは困難」との意見が多数であったことから、解体工事は市が実施します。

(2) 事業期間

本市における文化芸術の拠点である保谷こもればいホールは、旧保谷市当時の自治体規模で整備していることから、人口が20万人を超える本市の自治体規模に対し、多くの人々が一堂に会する場として、また、市民が一体感を感じることができるような求心性のあるイベントを実施する施設として十分ではありません。

将来的には、保谷こもればいホールの耐用年数を見据え、人口規模に対応したホール構想をはじめ、文化施設全体のあり方や市民の文化活動の拠点としての施設の充実、他自治体との広域連携の可能性なども含め、総合的な検討をする必要があります。

そのため、事業期間は保谷こもればいホールが耐用年数を迎える令和29(2047)年度までを基本とします。ただし、基本理念(コンセプト)の実現に向けて、民間事業者からの提案を幅広く受け、より効果的な跡地活用を検討するため、それ以上の事業期間の設定も可能とします。

(3) 事業手法

市有地に定期借地権を設定し、民間事業者が施設を整備します。文化施設部分は市が賃借し、運営します。

(4) 事業者選定

公募型プロポーザル方式により、事業者を選定します。事業者の選定にあたっては、選定委員会を設置し、提案内容や価格等を審査します。

(5) スケジュール

年度	官民連携に関する取組内容	関連する取組
令和元年度 (2019)	<ul style="list-style-type: none"><li>市民会館跡地活用基本方針の決定</li><li>事業者公募要項の作成</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>解体設計</li><li>基本方針に関する市民意見聴取</li></ul>
令和2年度 (2020)	<ul style="list-style-type: none"><li>事業者の公募・選定</li><li>事業者との基本協定の締結</li><li>跡地活用に向けた準備</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>解体工事</li><li>文化施設備品に関する市民意見聴取</li></ul>
令和3年度 (2021)	<ul style="list-style-type: none"><li>事業者との契約締結</li><li>跡地整備の開始</li></ul>	
令和4年度 (2022)	<ul style="list-style-type: none"><li>建設工事完了</li><li>運用開始</li></ul>	

# 資料編



## 西東京市民会館の対応方針について

※平成 30 年 3 月に公表した内容です。

## 1 市民会館の対応方針

## (1) 市民会館の閉館

市民会館は、耐震性に課題があるとともに、施設及び設備の老朽化が著しく、安定的な事業実施にあたり、安全性及び継続性の確保に課題があるため、有料施設としての機能を維持することが困難なことから、平成 30 年度末（平成 31 年 3 月 31 日）をもって閉館し、耐震対応を図る。

## 【施設の課題】

## ①施設及び設備機器の老朽化

建築後 50 年を目前としている施設でもあり、全体的な老朽化がかなり進行している状況にある。今までは破損や劣化が著しい箇所を中心として補修を繰り返してきたが、施設の躯体構造上において大規模な対応を実施しなければならない状況に達している。

## ②施設の耐震性

平成 25 年度の耐震診断調査結果によると、建物の耐震性能を表す指標である構造耐震指標  $I_s$  値=0.42 と報告された。 $I_s$  値が 0.3 未満の場合は地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高いとして早急な対応が必要となるが、そのような事態には至らなかったものの、耐震改修促進計画において、平成 32 年度までに耐震対応が必要な施設に位置付けられている。

## (2) 必要な活動場所の確保

市民会館閉館後も必要な活動場所としては、合築複合化基本プラン策定懇談会からの提言を踏まえつつ、市民会館の利用実績を勘案し、利用率から必要な部屋数を、利用目的から必要な規模を検討するとともに、周辺公共施設における代替も考慮したうえで、約 800  $m^2$ が必要であると試算している。

公会堂については、発表の場としての利用もさることながら、練習の場としての利用を求められており、利用状況から多目的室や他の公共施設への代替が可能と考え、同規模・機能の整備は想定しない。

## 【必要な規模・機能の試算】

施設名	面積	備考
会 議 室（2 室）	50 $m^2$	2 つの規模設定 10~20 人程度までの利用に対応
多 目 的 室（4 室）	460 $m^2$	完全防音／一部軽防音／一部鏡面壁
ス タ ジ オ（2 室）	40 $m^2$	完全防音
そ の 他	110 $m^2$	事務室
共 有 部 分	140 $m^2$	学習機能、ギャラリー機能含む
合 計	800 $m^2$	

なお、活動場所の規模・機能については、引き続き市民会館利用者懇談会や市民説明会等を実施し、利用者等の意見を踏まえ、平成 30 年度に改めて決定する。

### (3) 官民連携事業による施設整備

必要な活動場所については、市民サービスの維持・向上並びに財政の効率化の観点から、官民連携事業により施設整備を実現する。

なお、官民連携事業の具体的な内容や事業期間、事業実施に係る収支等については、「サウンディング調査」を実施したうえで整理する。

※概要は「参考資料1」による

## 2 経過

日程	内容
平成 30 年 1 月	<ul style="list-style-type: none"> <li>■市民会館アンケートの実施               <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民会館の対応について、市民や利用者から意見を聴取し、今後の対応の参考とすることを目的として実施。</li> </ul> </li> <li>■利用者懇談会の実施               <ul style="list-style-type: none"> <li>・これまでの市民会館の対応に係る検討状況や、官民連携による「必要な活動場所の確保」等の方向性について報告を行うとともに、市民会館の対応について、利用者の意見を聴取し、今後の対応の参考とすることを目的として実施。</li> </ul> </li> </ul>
平成 30 年 2 月	<ul style="list-style-type: none"> <li>■利用者懇談会及び説明会の実施               <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民会館の今後の対応について、閉館時期や施設整備など、対応方針（案）を取りまとめ、市民や利用者への情報提供及び意見交換することを目的として実施。</li> </ul> </li> </ul>

※概要は「参考資料2」による

## 3 施設整備に向けたスケジュール

年度	内容	
平成 29 年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>■方針決定               <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民会館の閉館（平成 30 年度末）</li> <li>・必要な活動場所の確保</li> <li>・官民連携事業による施設整備</li> </ul> </li> </ul>	
平成 30 年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>■必要な活動場所の規模・機能の決定</li> <li>■サウンディング調査の実施</li> <li>■（仮称）官民連携施設整備方針の検討・策定</li> <li>■市民会館閉館</li> </ul>	
平成 31 年度	■公募型プロポーザル方式による事業者選定	
	【市民会館を市が解体する場合】	【市民会館を事業者が解体する場合】
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■事業者との契約 （平成 32 年度の場合もあり）</li> <li>■市民会館解体設計（年度内）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■事業者との契約</li> <li>■市民会館解体工事（除却）</li> </ul>
平成 32 年度	■市民会館解体工事	■官民連携施設整備
平成 33 年度	■官民連携施設整備	■官民連携施設オープン
平成 34 年度	■官民連携施設オープン	

### ※サウンディング調査

サウンディング調査とは、官民連携事業の効果を高めるため、募集案件の内容・条件を決定する前に、広く民間事業者との対話による意見や提案を求め、内容・条件の整理を行うもの。

## 官民連携事業に向けた事業者ヒアリングの概要

### 1 事業者ヒアリングの実施

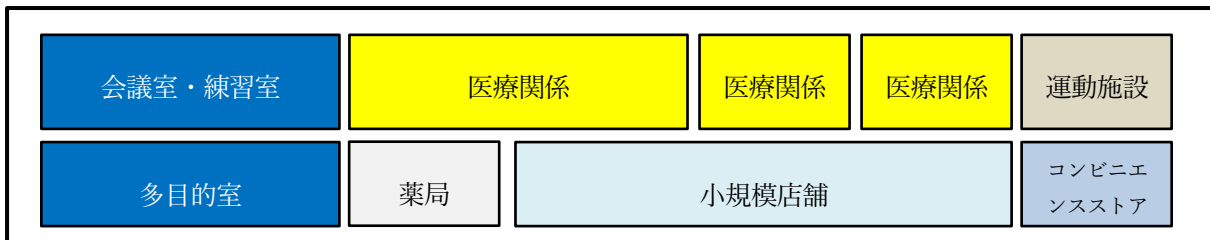
② 実施時期 平成 29 年 10 月 ～ 平成 30 年 2 月

② 事業者数 7 社（金融機関、不動産会社、リース会社、住宅メーカー）

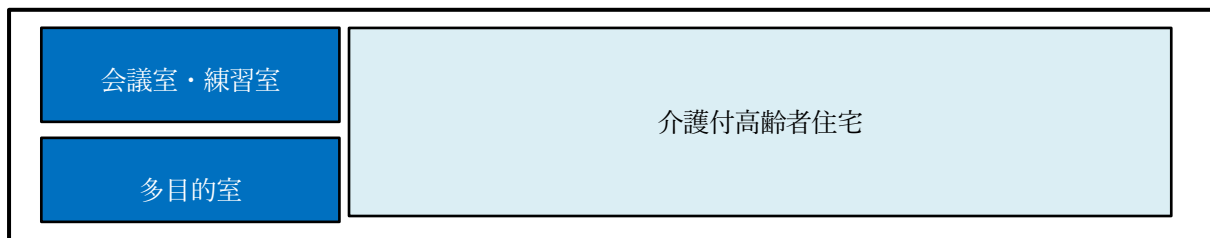
### 2 官民連携事業のイメージ

これまでの事業者ヒアリングや他市の先行事例を参考に、事業内容を例示したもの。

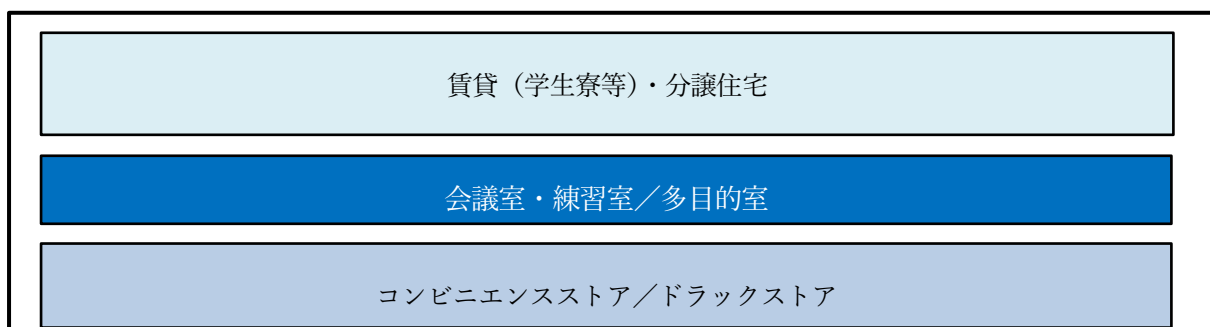
#### (例1)モール型 ※定期借地期間 30 年



#### (例2)介護付高齢者住宅 ※定期借地期間 50 年



#### (例3)住宅(賃貸・分譲住宅) ※定期借地期間 賃貸(学生寮等)30年、分譲住宅 50年



## 市民会館アンケート等の主な内容について

### 1 市民会館アンケート

#### (1) 実施期間

平成 30 年 1 月 9 日（火）から 1 月 31 日（水）まで

#### (2) 実施場所

西東京市民会館、コール田無、保谷こもれびホール、アスタ市民ホール、田無庁舎総合案内、保谷庁舎総合案内

#### (3) 回答数

617 件

#### (4) 主な意見

- ・設備がかなり古いので、改築や建替えなどをしてほしい。
- ・できるだけ早く着工してほしい。
- ・防音の部屋がほしい。
- ・小中学生が安全に活動できる施設にしてほしい。
- ・子どもたちが集える施設にしてほしい。
- ・小さな子どもを連れて遊びに行ける場所にしてほしい。
- ・駐車場、駐輪場が必要。
- ・代替になる施設が必要。
- ・この場所に活動場所を設けてほしい。
- ・飲食ができる部屋がほしい。
- ・鏡やフローリングの床がある部屋がほしい。
- ・体を動かせる部屋がほしい。
- ・市民の意見を広く聞き、市民が納得できる施設にしてほしい。
- ・公共施設は駅の近くにあってほしい。
- ・将来的には 1000 人以上の大ホールがほしい。

### 2 市民会館利用者懇談会

#### (1) 実施概要

実施日	時間	場所	参加者 (団体 数)	参加者(団体 数) 合計
平成 30 年 1 月 29 日 (月)	午後 2 時から	市民会館 大会議室	21 人	44 人 (44 団体)
	午後 7 時から		(21 団 体)	
平成 30 年 1 月 31 日 (水)	午後 2 時から		23 人	
	午後 7 時から		(23 団 体)	



## (2) 主な意見

- ・この場所がよい。
- ・もう少し駅に近い方が助かる。
- ・防音の部屋が欲しい。
- ・様々な用途に使えるようにして欲しい。
- ・高齢者・子供にも使い易くして欲しい。
- ・コールド無のように可動式の壁で部屋の広さが変えられると良い。
- ・駐車場・駐輪場は必要。
- ・多少小さくとも部屋数が欲しい。
- ・200人程度入る部屋は必要。
- ・官民連携は難しくて意見を出しにくい。
- ・官民連携が出来ずに活動場所がなくなるのは困る。
- ・この場所が使えなくなると困る。
- ・老朽化で閉館するのは仕方がないが、次の施設を早く建てて欲しい（工期を短く）。
- ・小学校の体育館や音楽室、空き教室を使いたい。
- ・他の施設も探せば使えそう。
- ・代替施設を建ててからにして欲しい。

## 3 市民会館利用者懇談会及び説明会

### (1) 実施概要

実施日	時間	場所	参加者（団体数） 合計
平成30年2月28日（月）	午後2時から	市民会館	57人
	午後7時から	大会議室	(52団体)

### (2) 主な意見

- ・老朽化が進んでいる。理解しているので仕方がない。
- ・年齢層が高いので、ここの場所をお願いしたい。
- ・狭くとも部屋数が必要。
- ・200㎡位の広い部屋が必要。
- ・防音の部屋が必要。
- ・可動間仕切りの部屋が良い。
- ・活動する上で収納スペースは必要。
- ・800㎡は狭く、想定の部屋数は足りないと思う。
- ・小中学生の活動スペースは必要。
- ・市単独を望むが、活動場所の確保が優先。
- ・市外の公共施設も使えるよう交渉してほしい。
- ・小学校の体育館や都営住宅の集会場が使えないか。
- ・市民会館利用者団体を優先的に使用できるようにしてほしい。
- ・備品を保管する場所を代替でもお願いしたい。
- ・代替施設の情報提供をお願いしたい。



## 西東京市民会館に係るサウンディング調査の結果概要について

※平成 31 年 1 月 31 日に公表した内容です。

西東京市民会館は、耐震性に課題があるとともに、施設及び設備の老朽化が著しく、安全性及び継続性の確保に課題があるため、平成 31 年 3 月 31 日をもって閉館する予定としています。この施設は、文化施設としての位置づけがあり、様々な文化活動が行われていたことから、閉館後も一定規模の活動の場を確保したいと考えており、財政効率化の観点から、官民連携事業による施設整備を検討しています。

そこで、民間事業者から幅広い意見や提案をいただき、その“対話”を通して、官民連携事業による施設整備の実現性のほか、様々な可能性を調査・検討するため、サウンディング調査を実施しました。複数の事業者からご意見・ご提案をいただきましたので、その結果概要を公表します。

## 1 経緯

実施日	内 容
平成 30 年 7 月 30 日 (月)	サウンディング調査実施要領の公表
7 月 30 日 (月) ～8 月 15 日 (水)	サウンディング調査の参加受付
8 月 7 日 (火)	サウンディング調査事前説明会・現地見学会の開催 ※13 事業者
8 月 20 日 (月) ～8 月 24 日 (金)	対話の実施 (1 回目) ※5 事業者 (共同事業体含む)
10 月 2 日 (月) ～12 月 28 日 (金)	対話の実施 (2 回目以降) ※実施期間中適宜実施
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

## 2 対話の前提条件 ※対話のため市が想定したものであり、決定ではありません。

現在の利用状況等を踏まえ、文化活動の場所として、最低 800 m<sup>2</sup>規模が必要と考えています。(機能の例示としては、会議室、多目的室、スタジオギャラリー等を想定)

これらの文化施設機能の確保とともに、周辺環境との調和に配慮し、地域の活性化等に貢献できる利活用のアイデアを求めています。

### 3 サウンディング調査の結果概要

文化施設機能を確保していただくことを条件とし、その他にどのような活用が考えられるか。
<p>【考え方、ご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 高齢者向け住宅（場合によっては、利便施設との複合施設）</li> <li>➤ 学生寮や専門学校の子寮（場合によっては、利便施設との複合施設）／商業施設だけでは難しい</li> <li>➤ 周辺地域の生活を支えるコミュニティの拠点</li> <li>➤ 商業施設（スーパー、コンビニ等）</li> <li>➤ 商業施設／カフェ・パン屋等</li> <li>➤ 高齢者住宅（有料老人ホーム）</li> <li>➤ 高齢者住宅を活用した地域開放事業</li> <li>➤ 子どもを視点においた施設</li> <li>➤ 高齢者住宅等（サ高住）・子育て支援施設等</li> </ul>
定期借地による事業化を想定しています。定期借地期間についてのお考えをお聞かせください。また、定期借地以外の適した事業方法があればお聞かせください。
<p>【考え方、ご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 定期借地期間は 50 年</li> <li>➤ 定期借地期間は 30～50 年の範囲で検討（行政側の財政負担なしで行える事業を前提に検討）</li> <li>➤ 定期借地期間は 30 年</li> <li>➤ 定期借地期間は 20 年～30 年 （その他の事業スキーム）</li> <li>➤ 公共直営方式、DBO、BTO が最も事業化の可能性があるが、その他として PFI、リース方式、不動産証券化、等価交換方式がある</li> <li>➤ 市が施設整備を行い民間が施設を借り上げる</li> </ul>
文化施設機能の所有主体についてのお考えをお聞かせください。
<p>【考え方、ご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 民間が施設を所有し、行政に賃貸する</li> <li>➤ 民間が整備し、行政に売却する</li> <li>➤ 民間が施設整備を行い行政が区分所有</li> <li>➤ 民間が所有し、公共が使用できる枠組みを整えて行政に賃貸する</li> <li>➤ 土地及び施設を市が所有して文化施設機能以外の部分を民間に貸す</li> <li>➤ 建物ホルダーから賃借するか建物ホルダーと区分所有する</li> <li>➤ 800 m<sup>2</sup>から 1,000 m<sup>2</sup>までの間までに収めたい</li> <li>➤ 活動場所の規模は 800 m<sup>2</sup>と考える</li> <li>➤ 稼働率から考えると 800 m<sup>2</sup>は必要ないのではないか</li> <li>➤ 可能であれば 700 m<sup>2</sup>にしてみたい</li> <li>➤ 機能は維持しながら面積を削減した方が財政負担軽減となる</li> </ul>

当該事業にかかる行政側の収支の考え方についてお聞かせください。
<p>【考え方、ご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 行政の負担が発生する可能性が高い</li> <li>➤ 施工時期や物価の上昇、施設の仕様等にもよるが地代と賃借料との相殺は厳しい。</li> <li>➤ 詳細な検討を行わないと不明</li> <li>➤ 行政の負担が発生しないように検討</li> <li>➤ 定期借地期間が50年であれば収支の相殺をできる見込みがある</li> </ul>
既存施設（西東京市民会館）について、解体工事を市が実施した方が良いか、民間事業者が実施した方が良いかお考えをお聞かせください。また、民間事業者が実施する場合、解体費用（概算）と工期をお聞かせください。
<p>【考え方、ご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ リスク分担を考えると市が実施した方が良い。ただし、解体と施工を一緒に行うと効率的</li> <li>➤ 解体工事を事業に含めることは可能だが、アスベスト等の有害物質が検出されないことが前提となる</li> <li>➤ アスベスト処理に関する費用やリスク等を考慮すると、市が実施した方が良い</li> <li>➤ 時間的、日程的からすると解体工事を事業に含めて一体的に行うことが望ましい</li> <li>➤ 解体費用は現時点でのおおよその目視で1億から1億5千万位（アスベスト除去作業があるとこれ以上の金額や工期もかかる）</li> </ul>
当該地やその周辺環境にふさわしいと考える、地域貢献の取組等のアイデアがあれば、お聞かせください。
<p>【考え方、ご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 子どもの視点で学習塾や教育系</li> <li>➤ 防災拠点の機能を備える</li> <li>➤ 地域密着型の商業施設（スーパー・コンビニ等）／地域住民の日常生活の利便性が向上／地域に発信する各種イベントの開催／高齢者住宅を活用したプログラムの実施</li> <li>➤ 多世代交流の場</li> <li>➤ 地域交流・多世代交流の取組み</li> </ul>
その他
<p>【考え方、ご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 駅から近く利便性が良い</li> <li>➤ 商業施設だけでは難しい</li> <li>➤ 駐車場は平置きまたは屋上のイメージ</li> <li>➤ 近隣住民へ配慮した事業</li> <li>➤ 来年度の事業公募なら積極的に対応したい</li> <li>➤ 解体工事の際に地域の事業者を活用することで地域貢献になる</li> <li>➤ 道路付けが悪く、渋滞が発生し得る商業は避けた方が良い</li> </ul>

#### 4 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、様々な跡地活用の事業、アイデア等のご提案、ご意見をいただきました。市民会館の解体工事を事業に含めることは困難であることや、跡地活用を実施するには20年以上の事業期間が望ましいなど、数多くのご意見を伺うことができました。

調査結果を踏まえ、跡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。

#### 5 サウンディング調査対象地の概要

項目	内容
所在地	西東京市田無町四丁目15番11号
敷地面積	2,702㎡
建築延面積	4,781㎡
用途地域	第1種住居地域
建ぺい率	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
日影規制	日影規制：高さが10mを超える建築物 ・5mを超える範囲：4時間以上 ・10mを超える範囲：2.5時間以上
アクセス	西武新宿線田無駅北口から徒歩8分

#### <外観>



#### 【既存施設概要】

- 名称：西東京市民会館
- 建築年：昭和44（1969）年建築
- 構造規模：鉄筋コンクリート造り  
（地下1階、地上5階）

## □ 市民会館跡地活用に関する説明会及び意見交換会の実施結果(令和元年度)

## 1 実施概要

開催日	開催時間	開催場所	参加者	アンケート
8月18日(日)	午前10時から 正午まで	田無総合福祉センター 視聴覚室	17人	11通
	午後2時から 4時まで		6人	6通
8月21日(水)	午後7時から 9時まで	コール田無 イベントルーム	11人	8通
			延べ34人	25通

## 2 意見交換会の結果(主な意見・提案)

## &lt;方針(案)について&gt;

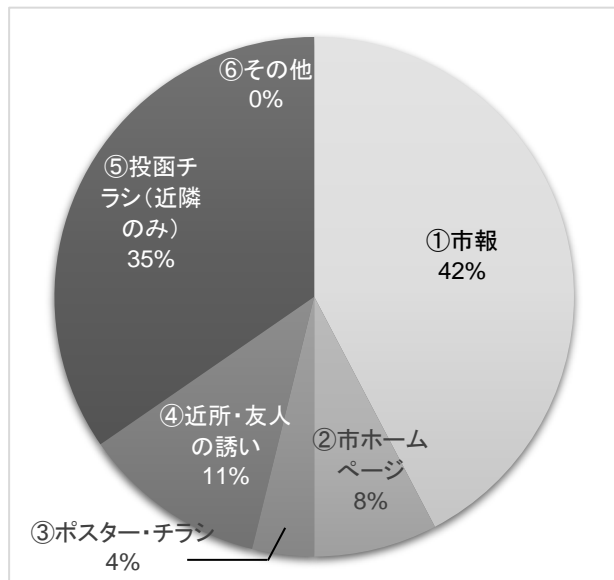
- ・ 「サウンディング調査」とはどういう意味かわかりづらい。
- ・ 方針案の「事業」とは何かわかりづらい。
- ・ 民間が整備する施設内容については、近隣住民への配慮をお願いしたい。
- ・ 事業者の選定の過程でも市民の意見を取り入れてほしい。

## &lt;文化施設としての規模・機能について&gt;

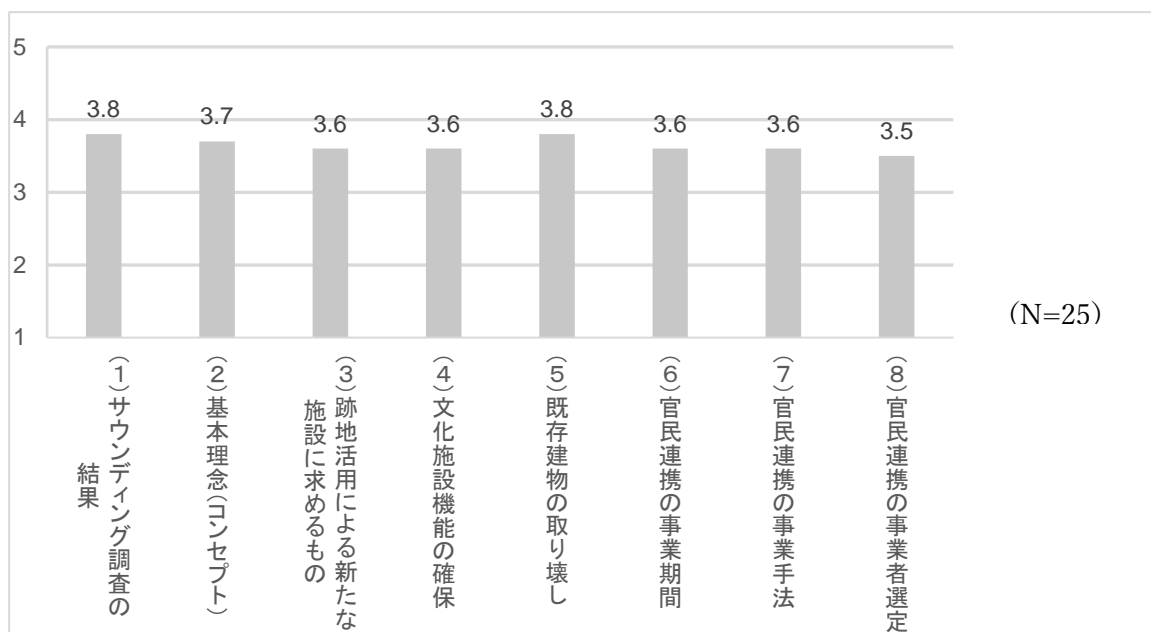
- ・ 会議室が不足しているので、会議等に使用できる部屋がたくさんあるほうがよい。
- ・ 多目的室は、間仕切りで分割した際にそれぞれが独立して使用できるように、各室が廊下に面した配置が好ましい。
- ・ 大きなホールが設けられない分、ある程度の発表ができる広さの部屋はほしい。
- ・ 自分たちの活動には240㎡程度の広さの部屋がほしい。
- ・ 防音の部屋を大きく設置してほしい。
- ・ スタジオはコール田無に音楽練習室があるので、同規模のものは不要ではないか。
- ・ 事務室はもう少し狭くてもよいのではないか。
- ・ 更衣室、シャワー室を設置してほしい。
- ・ 共有スペースを広くとり、子どもたちの学習スペースやギャラリーなど無料で利用できるスペースが確保されることは好ましい。
- ・ 公共施設と民間施設で共有のスペースを広くとれるとよい。

### 3 アンケート結果

#### ■「今回の説明会・意見交換会を知ったきっかけ」

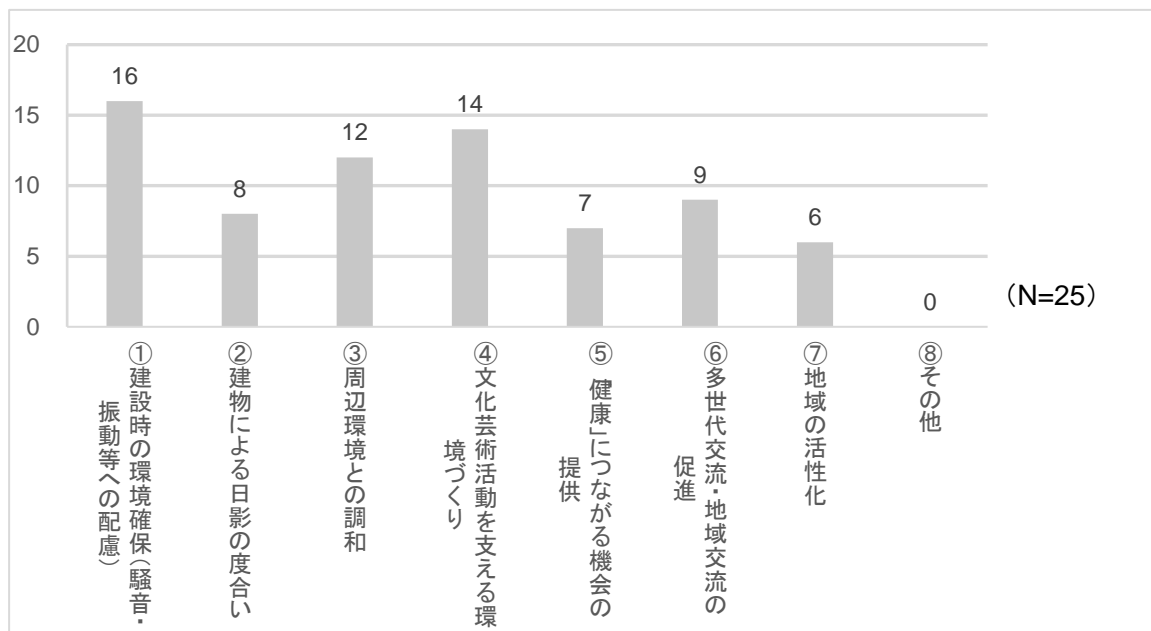


#### ■「説明会・意見交換会の理解度(平均値)」 ※5が最も高く、1が最も低い



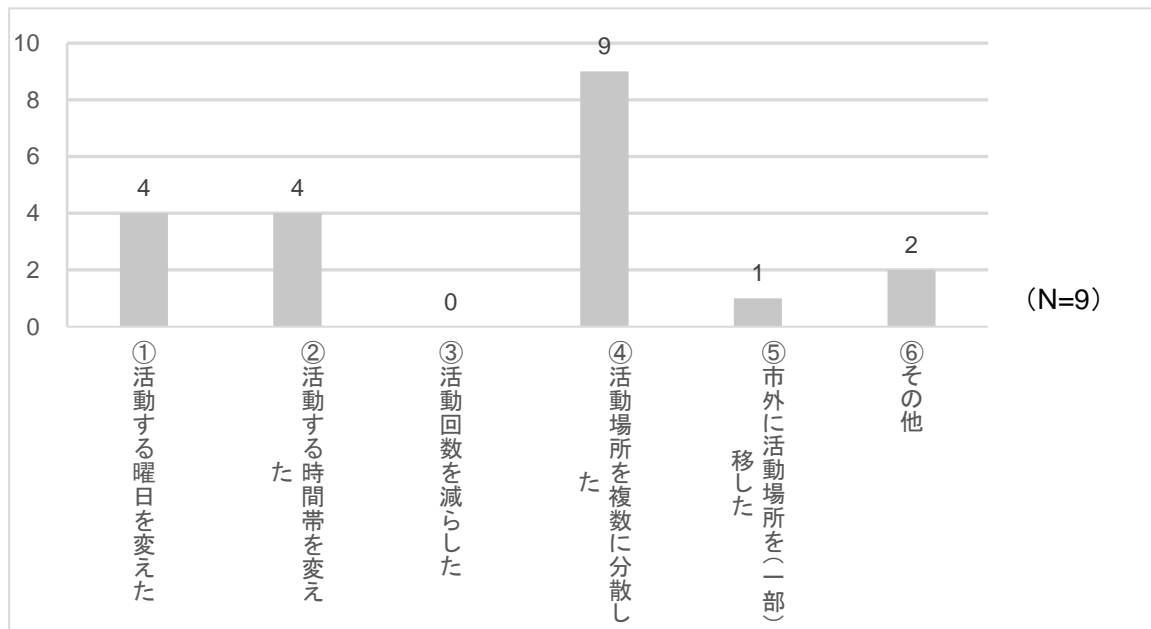


■「市民会館跡地に建てる施設に求めるもの」 ※複数回答あり



以下は旧市民会館をご利用されていた方への質問です。

■「閉館後、代替りの施設を利用するにあたっての工夫・調整」 ※複数回答あり



<その他>

- ・ 他の施設を確保できた。

## ■「現在、活動するうえで最も困っていること」

- ・ 抽選等により、活動場所が確保できない。
- ・ 500人を収容できる規模の施設がない。
- ・ 活動場所と曜日が安定しない。
- ・ 備品置き場がない。
- ・ 現在利用している施設の利用時間が市民会館より短い。
- ・ 武道を行うには、現在の利用施設の床が固い。
- ・ インターネット環境がどこにもない。

## ■「自由記載欄」

### <活動場所の確保について>

- ・ 市民会館跡地の施設ができるまでの間、活動場所の確保の支援を行ってほしい。
- ・ 子どもたちには遠い場所では不便となるので、現在の場所で利用できるようにしてほしい。

### <文化施設としての機能・規模について>

- ・ 800㎡の使用規模の割り振りが案とはいえ、とても難しかった。
- ・ 文化施設としての必要な規模・機能は、この施設単独でなく、他の公共施設を含め総合的に考える必要がある。

### <跡地活用でできる施設について>

- ・ 近隣住民にとっては、コンビニ・スーパーができるとうい。
- ・ 近くに病院が複数あるため、さらに医療施設が入るのであれば重複しない施設がよい。
- ・ 屋上の駐車場はマンションの住民にとってあまり気持ちのよいものではない。
- ・ 前面道路は踏切が近いので、交通量が増えると渋滞が増える。また、交通量が増えると歩行者にとって危険が増えるので、車が通行できる時間を制限するなどの対応をしてほしい。
- ・ 跡地活用は市民のための施設であり、利用者といえども市外の人意見より市民の意見が優先されるべき。

### <今後の文化施設のあり方について>

- ・ 30年、50年後の見通しはたてにくいと思うが、先々のことを考えてほしい。
- ・ 市民会館跡地活用に限らず、市全体の文化施設の現況、将来像を見据え、市民ニーズを考えて、総合的に構想を練ることが必要。
- ・ 市民会館のホールが無くなりこもればホールに一時的に一本化されるが、地域的に見て不便になる人がいるのではないか。



## 市民会館跡地活用基本方針

令和元年 10 月作成

西東京市生活文化スポーツ部文化振興課

〒202-8555 西東京市中町一丁目5番1号

電 話：042-438-4040（直通）

F A X：042-438-2021

E-mail：bunka@city.nishitokyo.lg.jp