

西東京市民会館に係るサウンディング調査 結果概要を公表します

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 (共同事業者含む)
10 月 2 日 (火) ～ 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 m²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。
【考え方、ご意見等】 <ul style="list-style-type: none">➤ 高齢者向け住宅（場合によっては、利便施設との複合施設）➤ 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➤ 周辺地域の生活を支えるコミュニティの拠点➤ 商業施設（スーパー、コンビニ等）➤ 商業施設／カフェ・パン屋等➤ 高齢者住宅（有料老人ホーム）➤ 高齢者住宅を活用した地域開放事業➤ 子どもを視点においた施設➤ 高齢者住宅等（サ高住）・子育て支援施設等
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。
【考え方、ご意見等】 <ul style="list-style-type: none">➤ 定期借地期間は 50 年➤ 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）➤ 定期借地期間は 30 年➤ 定期借地期間は 20 年～30 年（その他の事業スキーム）➤ 公共直営方式、DBD、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➤ 市が施設整備を行い民間が施設を借り上げる
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。
【考え方、ご意見等】 <ul style="list-style-type: none">➤ 民間が施設を所有し、行政に賃貸する➤ 民間が整備し、行政に売却する➤ 民間が施設整備を行い行政が区分所有➤ 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➤ 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➤ 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➤ 800 m²から 1,000 m²までの間までに収めたい➤ 活動場所の規模は 800 m²と考える➤ 稼働率から考えると 800 m²は必要ないのではないか➤ 可能であれば 700 m²にしてもらいたい➤ 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
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。
【考え方、ご意見等】 <ul style="list-style-type: none">➤ 行政の負担が発生する可能性が高い➤ 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。➤ 詳細な検討を行わないと不明➤ 行政の負担が発生しないように検討➤ 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

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。

【考え方、ご意見等】

- 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
- 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
- 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
- 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
- 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）

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。

【考え方、ご意見等】

- 子どもの視点で学習塾や教育系
- 防災拠点の機能を備える
- 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
- 多世代交流の場
- 地域交流・多世代交流の取組み

その他

【考え方、ご意見等】

- 駅から近く利便性が良い
- 商業施設だけでは難しい
- 駐車場は平置きまたは屋上のイメージ
- 近隣住民へ配慮した事業
- 来年度の事業公募なら積極的に対応したい
- 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
- 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

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 <ul style="list-style-type: none"> ・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）

ご意見・お問合せ

生活文化スポーツ部文化振興課文化振興係

電話 042-438-4040 FAX042-438-2021

E-mail : bunka@city.nishitokyo.lg.jp