

「新庁舎計画に伴う現庁舎用地での想定利活用」に関する サウンディング型市場調査 結果

1 調査概要

- 調査目的：新庁舎建設地が泉町都有地となった場合、『現庁舎用地』の利活用がこれからの持続可能な市政運営に多大な影響をもつことから、民間事業者との対話を通じて得られる情報等を、今後の検討の参考とします。
- 調査時期（対話時期）：令和元年 8 月
- 参加事業者数：14 社

2 調査結果

(1) 活用用途

民間事業者より提案のあった現庁舎用地の活用用途は、大別すると下記のとおりです。

- 複合用途の商業施設
- 医療・福祉の複合施設
- 学校（大学・専門学校）の誘致
- 住宅と高齢者向け住宅の複合施設
- 公共施設と民間施設の複合施設
- 公共施設（※）の導入については協議による
 - 導入対象として望ましいと考える公共施設は、各社により差異がありました。
 - 図書館、公民館については、日常、一定以上の利用者が見込まれることから対象として望ましいと考える事業者が多かったです。
 - 室内プールについては、建築費の増加要因となるため、可能であれば導入対象としては避けたいとした事業者がいました。

（※）今回の調査において、公共施設に関する意見交換は、後掲の「再配置のイメージ図」を基本に行いました。

- 利活用する場合の事業者選定は早期の開始が望ましい

(2) 事業スキーム

① 定期借地権

- 期間 20 年～50 年，70 年（住宅系）

（商業施設は相対的に短期間の傾向にありました）

② PFI

- 方式としては BTO を想定

③ 用地売却

- 原則は市の方針に沿うが、事業者の業態によっては売却を希望する企業もありました。

※上記については、複数を組み合わせる提案もありました。

【用語解説】 「BTO」とは、民間の資金と、経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法である「PFI」の事業方式のひとつ。具体的には、建設（Build）し、所有権を移転（Transfer）して、管理・運営（Operate）する方式です。

再配置のイメージ図 (次ページ「再配置イメージ図の説明」参照)
 ～～『現庁舎用地』への再配置対象候補施設～～

グループB

◇福祉センター(複合施設): 1,936㎡
 (延床 2,839, 敷地 2,555 50/80)

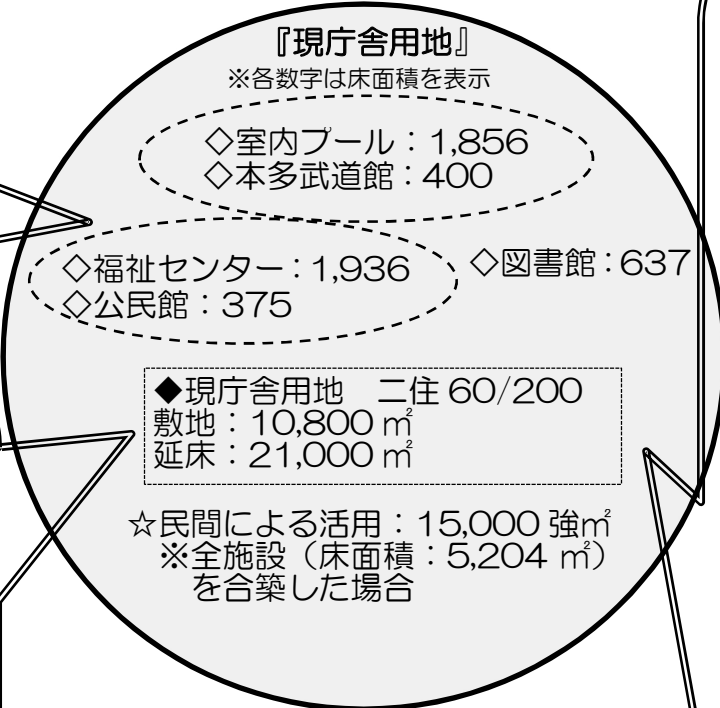
◎再配置の効果
 福祉センターの複合化を考える必要があり移転を含めた敷地活用の検討
 ※複合施設のため併設施設の取扱
 ※民間活用も含め検討

グループC

◇恋ヶ窪公民館/図書館: 375/637㎡
 (延床 1,012, 敷地(学校敷地内) 40/80)

◇室内プール(複合施設): 1,856㎡(402㎡)
 (延床 2,258, 敷地 2,364 60/200)

◎再配置の効果
 室内プールが移転した場合に公民館・図書館の移転先の候補となり得る
 ※室内プールは30年程度経過の建物であるが、用途変更には大幅な改修を要す可能性有
 ※室内プールの熱源は、暫定的な措置のため現庁舎用地への移転は重要な要素となる



【注記】適正再配置計画において、市内の公共施設をグルーピングし、再配置計画対象施設グループとして順にA～Eとしています。本イメージ図においては、そのうち、現庁舎用地周辺のグループB・Cと、先駆的事業の可能性のある施設が存するグループDを検討の対象としています。

グループD

◇本多武道館: 200㎡
 (敷地 368 80/400 (240))
 ※前面道路(4m)による制限あり

◎再配置の効果
 グループDの課題である本多児童館・学童保育所の更新が新規用地の確保なく対応可能
 ※立地特性から民間との複合施設での更新検討
 ※商業地域、3・4・12 関連地区計画対象地
 建築可能面積(延床):
 $368 \times 400\% \times 0.6 = 883 \text{㎡}$
 ※児童館、学童保育所の分離による民間との複合化の誘導
 ※現児童館用地の活用の検討

《参考データ》

再配置：グループD 一種住居 60/200			
施設名	敷地	延床	床
本多児童館	416	377	341
本多学童保育所	児童館内	—	36

《再配置イメージ図の説明》

国分寺市では、「公共施設等総合管理計画」を平成28年2月に作成し、この計画を基に「公共施設適正再配置計画」、「公共施設個別施設計画」を作成した。

「個別施設計画」は各施設の長寿命化を図る計画で、「適正再配置計画」はサービス水準を維持しつつ公共施設の複合化・多機能化により更新費用、維持管理経費の縮減を図ることを目的としている。

そして、「適正再配置計画」では、そのP37に先駆的事業の対象として新庁舎、本多武道館、市民室内プールを位置付けている。この対象施設は、地域的グループに各々属しているため、各グループの再配置の推進の基軸となる。併せて、P19の再配置計画対象施設グループ図に地域性を問わない施設を記載し、福祉センターも対象となっている。

このことから、本資料はサウンディング型市場調査において国分寺市が求める公共施設の再配置をイメージしたものである。

《参考データ》現庁舎用地を含め関連性が強いグループB、C

再配置：グループB

施設名	敷地面積	延床面積	床面積
第十小学校	12,641	3,443	3,443
第一中学校	17,307	5,342	5,342
北の原地域センター	422	187	187
福祉センター	2,555	2,839	1,936
生きがいセンターとくら	福祉センター内	—	639
地域活動支援センター	福祉センター内	—	—
子どもの発達センター つくしんぼ	借地	540	540
戸倉学童保育所	十小体育館内	—	89

再配置：グループC

施設名	敷地面積	延床面積	床面積
第九小学校	12,688	3,827	3,827
生きがいセンターこいがくぼ	室内プール内	—	402
恋ヶ窪公民館・図書館	九小敷地内	1,012	375・637
室内プール	2,364	2,258	1,856
西恋ヶ窪学童保育所	九小敷地内	—	149

公共施設再配置計画の先駆的事業からの考え方

- ・室内プールが現庁舎用地で確保できた場合は、室内プールの改修により図書館、公民館の移設は考えられる。
- ・本多武道館の代替施設も確保できた場合は、本多児童館・学童保育所の再編に有効に働く。
- ・本多武道館は、福祉センターへの移転の可能性もある。しかし時間も経過している施設のため事前の十分な調査が必要になる。
- ・福祉センターの機能のあり方の精査と共に改修による複合化の可能性の調査が必要である。
- ・福祉センターでの現行の機能が現庁舎用地で確保できた場合は、跡地の取扱いの調整が必要である。