

# 『国分寺市現庁舎用地利活用基本計画(素案)』 概要版 令和4年6月

## 1 基本計画策定の目的

国分寺市は、令和6年度のしゅん工を目指して泉町での新庁舎の整備を進めています。

市役所移転後の現庁舎用地の利活用では、公共施設再配置の推進と、恋ヶ窪駅周辺のにぎわいの維持・向上を目的とし、令和3年3月に『国分寺市現庁舎用地利活用基本方針』(以下、「基本方針」)を策定し、利活用の基本的な方針として、対象施設を再配置し複合化する公共施設と民間施設からなる複合用途としています。

『国分寺市現庁舎用地利活用基本計画(素案)』(以下、「本計画」)では、市の上位計画及び基本方針を受け、現庁舎用地利活用のコンセプトや、公共施設部分の導入機能等の基本的要件、民間施設部分の基本的な条件を定めることを目的として策定するものです。

## 2 現庁舎用地利活用の構成と期待する効果

現庁舎用地の利活用は、複合公共施設整備事業と民間活用事業から構成され、一体的に利活用の目的を達成するものです。

基本方針では、公共施設の再配置と民間活用により期待する効果として、①多世代の市民の交流拠点の創出、②人の流れの維持・向上、③「地域振興拠点」としての機能強化の機会創出を掲げています。

	複合公共施設整備事業	民間活用事業
考え方	<ul style="list-style-type: none"><li>・「福祉センター」、「生きがいセンターとくら」、「恋ヶ窪公民館」、「恋ヶ窪図書館」及び「市民本多武道館」を移転・集約する。</li><li>・「市民サービスコーナー」を設置する。</li><li>・現在大学から借用している「弓道場」を導入する。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・複合公共施設整備事業の対象地以外の敷地を民間事業者等に貸し付け、民間事業を誘導する。</li></ul>

## 3 民間活用事業の前提条件～誘導目標とする都市機能等～

現庁舎用地の利活用は、新たな地域活性化の拠点となることが期待されます。複合公共施設は、現庁舎に代わり、恋ヶ窪駅の周辺地域中心核となるものです。

民間活用事業については、基本方針において、①市民生活の質を高める機能、②安定した人の流れを創出できる機能、③市の施策推進に資する機能、④用地周辺との調和が可能な機能の4つの視点に基づくものとしています。

誘導目標とする都市機能等については、恋ヶ窪駅周辺を訪れる人が、日々の買い物などの日常生活の利便性の向上につながる商業・サービス機能や、昼間人口の増加に資する機能、複合公共施設との相乗効果が期待できる機能が考えられます。



図：恋ヶ窪駅周辺の機能連携の考え方

## 4 現庁舎用地利活用のコンセプト

基本方針を基に、これまでの市民意見を踏まえ、新たな交流や人流が生まれ、市民生活の質を高め、地域の魅力向上が図られるよう、利活用のコンセプトを設定します。

恋ヶ窪は「恋」がつくまちとして長年親しまれ、また「恋」には、特定のひとに魅かれるだけでなく、自分自身・土地・植物・季節などを思い慕う意味があります。

ここにいて自然体でいられる、輝ける、ワクワクする、あのひとと一緒にいられる、そんな自分が好き、そんなまちが好き、そんなまちにもう一度訪れたい、遊んでみたい・・・まちに恋するひとを育てていくという感覚を抱けるようなことをイメージし、

### 『恋する。人に、まちに、恋ヶ窪に。』

をコンセプトに掲げます。



表:コンセプトにおける市民意見の反映結果

機能性	ここで「やってみたくなる」、ここを「利用してみたくなる」ような、魅力的な機能を備えた場所とします。	KO	GA KU	BO
交流 人流	「みんなの居場所」、「多様な個性の人が交わることができる場」となり、多様な交流が生まれるにぎわいの場とします。	I	GA KU	BO
利便性	「使いやすい」、「色々な事にチャレンジできる」、 「ふらっと」利用できる、利便性の高い場所にします。	KO	I	BO
安全 安心	「子どもから高齢者まで」、「障害のあるなしに関わらず」、 「マイノリティにも優しい」、「災害時に強い」等、 日常時／非常時両面で市民の安心・安全を守る場所とします。	KO	I	
環境 学習	SDGs、その他新しい取組に市民が触れる機会を提供出来る、 環境に配慮し、新しい文化を育む場所とします。		GA KU	BO

## 5 複合公共施設の施設計画

### <施設計画の主な考え方>

- 集約対象となる「福祉センター」「恋ヶ窪公民館」「市民本多武道館」は、現在と同様の利用が確保できるよう、新施設の諸室・機能を計画します。
- ニーズの高い新機能(弓道場, 多機能化によるリオンホールと同等規模・機能を有する大部屋, 市民サービスコーナー, フリースペース)を導入します
- 複合化による施設共用部の合理化等の効率化を図ります。

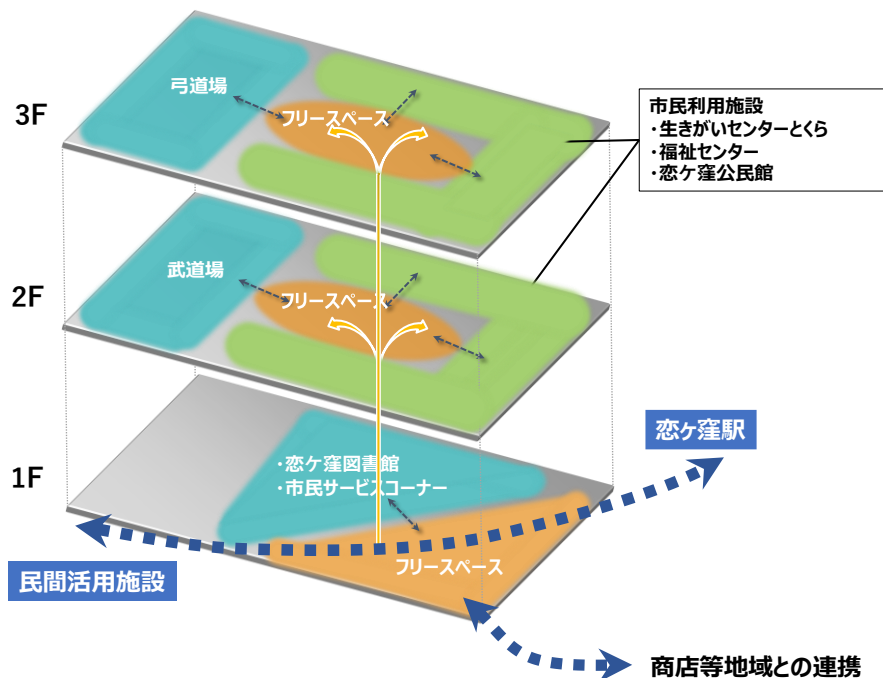
表:施設構成表 (諸室名は仮のものであり, 今後の設計等で決定します)

施設区分	面積(m <sup>2</sup> )	諸室名	現施設の室名	定員	主な設備機能	
福祉センター・ 生きがいセン ターとくら	735	多目的室①	視聴覚室	36人	・防音設備	
		大部屋	多目的室②	第1会議室	シアター260席 スクール90~135席 (半面40~75席)	・可動間仕切り ・防音・防振設備等 (リオンホール同等機能)
			多目的室③	第2会議室		
			多目的室④	大広間		
		大部屋	多目的室⑤	第3会議室	42人	・可動間仕切り
			多目的室⑥	第4会議室	14人	
		多目的室⑦	談話室1 談話室2	14人	・可動間仕切り	
		多目的室⑧	多目的室1	10人		
		多目的室⑨	多目的室2	10人		
		多目的室⑩	料理実習室	25人	・調理台,給排水設備等 (料理実習室機能)	
和室	和室	10人	・畳・給排水設備等			
※	ホール倉庫 事務室	— 事務室				
恋ヶ窪 公民館	345	多目的室⑪	会議室	36人	・防音設備	
		大部屋	多目的室⑫	講座室1	各24人	・可動間仕切り
			多目的室⑬	講座室2		
		多目的室⑭	和室1	20人		
		和室	和室2	10人	・畳, 給排水設備等	
保育室	—		・給排水設備等 (幼児用トイレ,湯沸室)			
※	事務室	事務室				
恋ヶ窪 図書館	600	閉架書庫室	閉架書庫室	2万8,600冊 (現在の収蔵冊数)	・閲覧台 ・児童コーナー ・おはなし室	
		開架貸出室	開架貸出室	11万9,000冊 (現在の収蔵冊数)		
		※	図書作業室 事務室	図書作業室 事務室		
市民本多 武道館 ・弓道場	800	競技場	競技場	2面同時競技可能 な規模		
		弓道場	—	5人立ち		
	※	事務室	事務室			
		更衣室(男女別) 道具入れ	更衣室 道具入れ		・シャワー室	
市民サービス コーナー等	270 (※含む)	市民サービスコーナー・ 事務室等				
共用部	750	フリースペース				
	1,500	その他共用部				
施設面積計	5,000					

- ・上記の他, 地上部には, 条例により附置義務のある駐車場(14台分)の約600m<sup>2</sup>を確保する必要があります。
- ・上記の福祉センター・生きがいセンターとくら, 恋ヶ窪公民館, 恋ヶ窪図書館の事務室等を除く面積の合計は1,680m<sup>2</sup>となります。一方, それらの現施設の諸室の合計は1,517m<sup>2</sup>です。
- ・上記の定員は基本的に現在の施設と同数としています。(ただし, 多目的室②~④はリオンホールと同規模を想定)

### <建築計画のポイント>

- 建物北東側の民地等の日照の確保や、圧迫感の軽減等に十分配慮した建物配置や建物ボリュームとします。
- 建物ボリュームは、原則として現庁舎の最大高さ(G.L+15m)を超えないよう、計画するものとし、3階建てを想定します。
- 利用者が多目的に利用する多目的(貸館)機能(福祉センター(生きがいセンターとくら)、恋ヶ窪公民館)は、柔軟な利用が可能となるよう、相互の連携性に考慮した配置を行います。
- 各階にフリースペースを設け、利用者間の交流の場や、ホール機能を有する大部屋でのイベント開催時のホワイエ機能としても使用できる配置とします。



図：複合公共施設の機能連携のイメージ図

## 6 事業手法

### <複合公共施設整備事業>

複合公共施設整備事業で想定される事業手法としては「従来方式」のほか、官民連携(PPP: Public Private Partnership)手法である、「DB方式」、「DBO方式」及び「PFI(BTO)方式」があります。今後メリット・デメリットを勘案し、関係者と協議調整して、その採否を検討していくものとします。

なお、複合公共施設の管理運営については、複合化のメリットが最大限発揮されるよう、柔軟な諸室利用のための施設利用ルールの設定など、施設の供用開始までに定めるものとします。

### <民間活用事業>

民間活用事業では、民間事業者に用地を貸し付け、事業を実施するものですが、想定される事業手法としては一般定期借地権、事業用定期借地権があり、今後導入用途や民間事業者からの提案を踏まえ、決定するものとします。(今後、民間事業者へのサウンディング型市場調査を実施)

## 7 概算事業費

複合公共施設の概算事業費は、設計監理費、建築工事費、備品費等が想定され、今後検討し試算します。

これらの費用については、設計段階で精査するとともに、近年の建設費(資材費等)の物価上昇の状況を踏まえ、適宜見直しを行うものとします。

## 8 事業スケジュール(想定)

※事業手法は従来方式の場合を想定しています。決定しているものではありません。

	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
複合公共施設	設計発注 設計	建築確認・積算	工事発注手続	準備	建設工事・運営準備 共用開始
民間活用事業	公募準備	公募	設計・建築確認	建設工事	共用開始
関連スケジュール	新庁舎建設	移転	現庁舎解体		