

# 国分寺市現庁舎用地利活用 基本計画（案）

本書の内容については、パブリック・コメントの結果を踏まえ、  
「基本計画」として決定します。

令和●年●月

国分寺市



# 目次

<b>1</b>	<b>基本計画策定の趣旨</b> .....	<b>1</b>
1.1	基本計画の背景・目的.....	1
1.2	基本計画の位置づけ.....	1
<b>2</b>	<b>現庁舎用地利活用の構成</b> .....	<b>3</b>
2.1	複合公共施設整備事業.....	3
2.2	民間活用事業.....	3
<b>3</b>	<b>前提条件の整理</b> .....	<b>4</b>
3.1	整備予定地の現況.....	4
3.2	複合公共施設整備事業の前提条件.....	6
3.3	民間活用事業の前提条件.....	10
<b>4</b>	<b>現庁舎用地利活用のコンセプト</b> .....	<b>12</b>
4.1	コンセプトの検討にあたって.....	12
4.2	現庁舎用地利活用のコンセプト.....	16
4.3	コンセプトに基づく民間活用事業の誘導.....	17
<b>5</b>	<b>複合公共施設の施設計画</b> .....	<b>18</b>
5.1	複合公共施設整備の考え方.....	18
5.2	導入機能・必要諸室の整理.....	23
5.3	敷地条件.....	25
5.4	建築計画の方向性.....	26
<b>6</b>	<b>事業手法</b> .....	<b>28</b>
6.1	複合公共施設整備事業の事業手法.....	28
6.2	民間活用事業の事業手法.....	30
6.3	両事業の連携に関する考え方.....	31
<b>7</b>	<b>概算事業費</b> .....	<b>32</b>
7.1	概算事業費.....	32
<b>8</b>	<b>事業スケジュール</b> .....	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>基本計画策定に至る経緯</b> .....	<b>34</b>
9.1	本計画案に対する市民参加の状況.....	34
<b>10</b>	<b>参考資料</b> .....	<b>39</b>
10.1	参考とする先行事例.....	39
10.2	恋ヶ窪駅周辺エリアのまちづくりの方向性（令和3年3月）.....	43
10.3	現庁舎用地利活用に関するサウンディング型市場調査結果.....	46
10.4	用語集.....	48

# 1 基本計画策定の趣旨

## 1.1 基本計画の背景・目的

国分寺市（以下「市」といいます。）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。それに伴い跡地となる現庁舎用地は、貴重な一定規模の市有地であり、公共施設の再配置への有効活用や恋ヶ窪駅周辺のまちづくりに資することが肝要です。そこで、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」といいます。）を定め、利活用の基本的な方針として、公共施設と民間施設からなる複合用途とし、公共施設については、現庁舎用地へ再配置し複合化して建て替える対象の施設を定めています。

『国分寺市現庁舎用地利活用基本計画』（以下「基本計画」といいます。）では、市の関連する上位計画及び基本方針を受け、公共施設部分の施設構成、導入機能等の基本的要件を定め、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、策定したものです。

なお、本計画の策定にあたっては、市民懇談会等を実施し、市民の皆さんより幅広い視点から意見を収集したうえで、取りまとめています。（9章を参照）

### 《これまでの公共施設の再配置に関する取組》

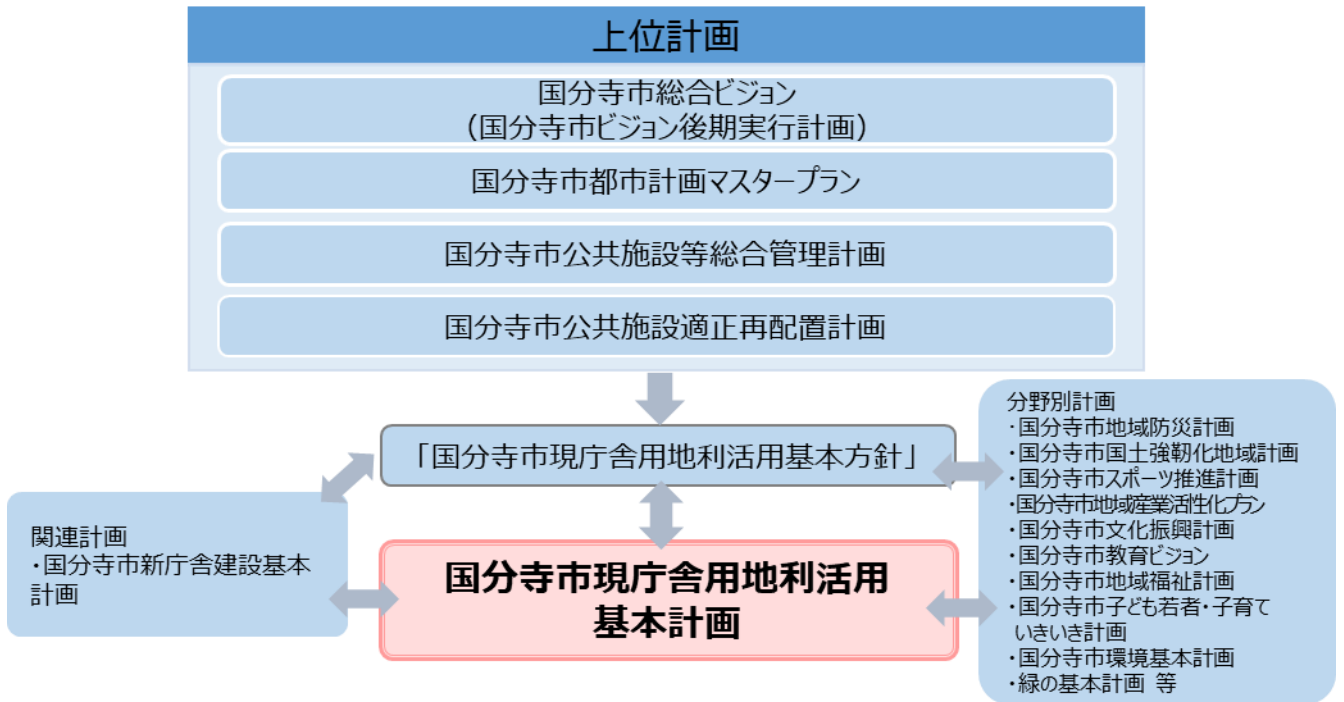
市では老朽化の進行に伴う公共施設の維持管理や更新（建替え）に関わる費用の増大が見込まれることから、市民の意見を幅広く収集して検討を進め、公共施設を維持・更新していくための基本的な考え方や戦略を示す『国分寺市公共施設等総合管理計画』を平成28（2016）年2月に策定しました。また、平成30（2018）年10月には、公共施設の再配置の考え方とロードマップを示す計画として『国分寺市公共施設適正再配置計画』を策定し、再配置の対象として現庁舎を含む施設のグループ等を選出し、あわせて再配置の優先度の高い「先駆的事业」の可能性のある施設として「市庁舎」等を抽出しています。

## 1.2 基本計画の位置づけ

市におけるまちづくりの最上位計画である『国分寺市総合ビジョン』（令和3（2020）年3月に『後期実行計画』を策定）では、「市にとって貴重な公有資産である現庁舎用地について、庁舎移転後に効率的・効果的な利活用を行います。具体的には、老朽化が進む市の公共施設の維持・更新を推進するため、「国分寺市公共施設適正再配置計画」を踏まえて公共施設の再配置を行うとともに、民間事業者による活用を行い、にぎわいの維持と住民の利便性の向上を図り、財政負担の軽減につなげます。」と掲げています。

また、『国分寺市都市計画マスタープラン』（平成28（2016）年2月策定）では、現庁舎用地も含めた恋ヶ窪駅周辺のエリアを「地域振興拠点」と位置づけており、地域の身近な交流の拠点として、日常生活の利便性の向上を図るとともに、周辺の地域資源を活かすことで更なる発展を遂げる場所とされています。

本計画は、これらの実現に向けて、基本方針の内容をより具現化するためのものです。



図表1 基本計画の位置づけ

## 2 現庁舎用地利活用の構成

現庁舎用地の利活用は、大きく複合公共施設整備事業と民間活用事業から構成され、それぞれにその整備効果を発揮することも含め、一体的に利活用の目的を達成するものです。

### 2.1 複合公共施設整備事業

『国分寺市公共施設適正再配置計画』（以下「再配置計画」といいます。）において、福祉センターや公民館、図書館は、交流の場、多世代交流を促進する親和性の高い施設として複合化の方針を掲げています。基本方針では、現庁舎用地周辺に位置する「福祉センター」、「恋ヶ窪公民館」及び「恋ヶ窪図書館」と、スポーツ・レクリエーション施設である「市民本多武道館」とあわせて複合化・多機能化を図ることで、市民の交流や活動の拠点として、恋ヶ窪駅周辺の活性化に寄与することが期待されるとしています。あわせて、庁舎移転後も恋ヶ窪駅周辺における公共サービスの提供機能を維持するため、市役所の出先機能を導入することを積極的に検討することとしています。

こうした集約の考え方にに基づき、複合公共施設整備事業については、「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」を再配置するとともに、移転する市役所の窓口機能について、地域の利便性を維持する目的で「市民サービスコーナー」を設置します。

これら施設については、現施設の機能の維持を図りつつ、『国分寺市公共施設等総合管理計画』において示されている複合化や多機能化の考え方にに基づき整備を行います。また、多機能化にあわせて一部機能の拡充を行い、市民ニーズに即した施設とします。そこで、市民本多武道館と同じくスポーツ・レクリエーション施設であり、現在は国立大学法人東京学芸大学から借用している「弓道場」について、市民要望を踏まえ、その機能を複合公共施設に導入します。

### 2.2 民間活用事業

民間活用事業については、にぎわいの創出、利便性の向上を目的に、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ものです。

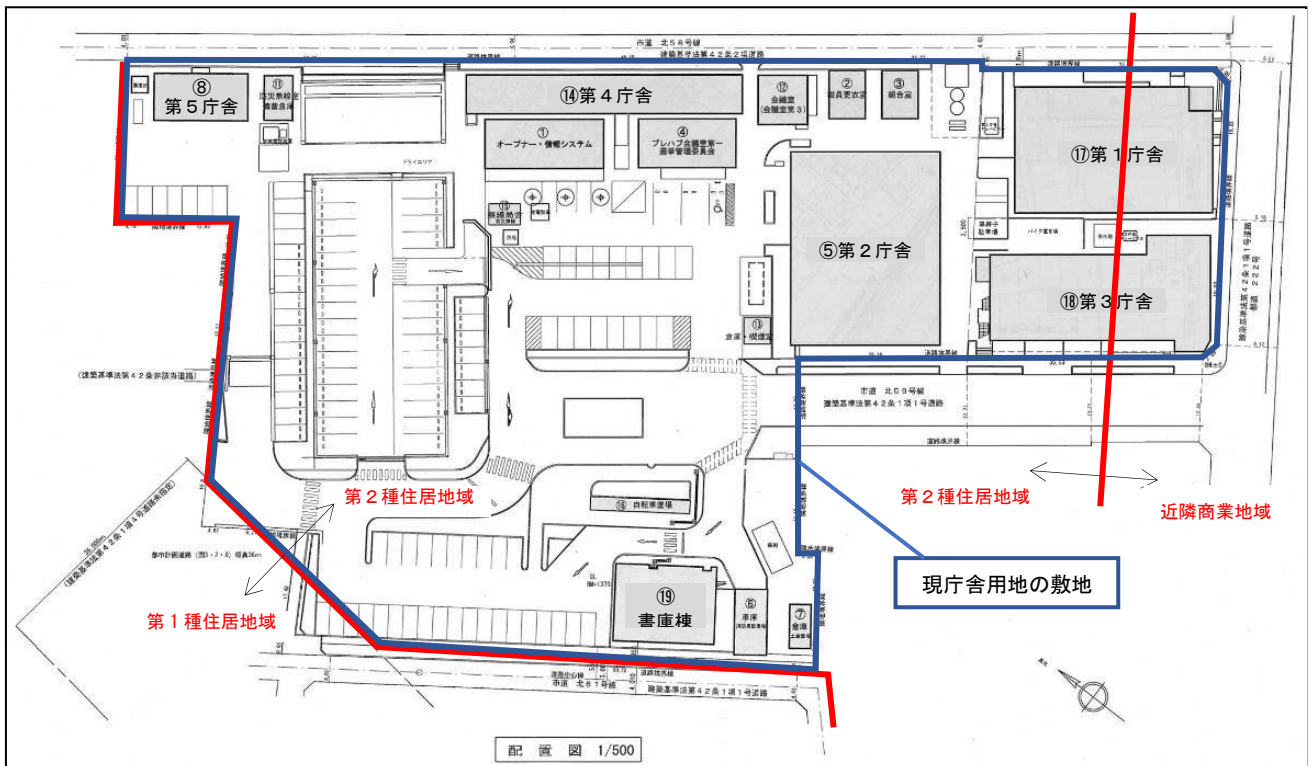
民間活用事業は、民間事業者等が主体となって実施するものですが、市としてまちづくりに関わる条件として、用途や建築物の形態に関する条件を付すほか、市の施策推進に資する機能を求めるなど、一定の条件を付して、民間事業者等の公募を行う予定です。

### 3 前提条件の整理

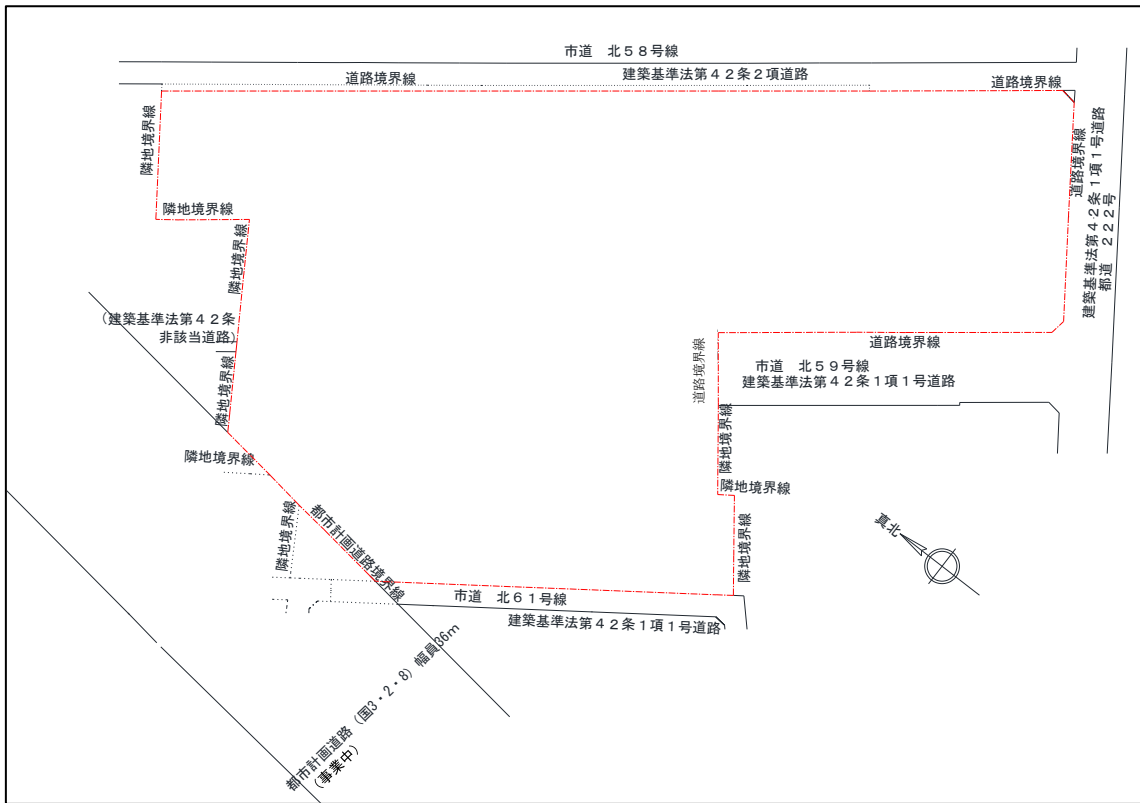
#### 3.1 整備予定地の現況

図表2 整備予定地の現況

項目	内容
所在地	東京都国分寺市戸倉一丁目 6 番地 1
用地面積	約 10,800 m <sup>2</sup>
区域区分	市街化区域
用途地域	第2種住居地域 近隣商業地域（南側道路から 20m まで）
高度地区	第2種高度地区
防火地域等	準防火地域
地区計画	なし
建ぺい率	・第2種住居地域 60% ・近隣商業地域 80%
容積率	・第2種住居地域 200% ・近隣商業地域 200%
日影規制	第2種住居地域, 近隣商業地域 測定面 4m 4-2.5h ※現庁舎用地周辺の日影規制は次のとおり 北東側：第2種中高層住居専用地域 測定面 4m 3-2h 北西側～南西側：第1種住居地域 測定面 4m 4-2.5h
最寄り駅	西武国分寺線恋ヶ窪駅（徒歩約2分）



図表3 現庁舎用地の配置図



図表4 現庁舎用地の敷地図



### 3.2 複合公共施設整備事業の前提条件

#### 3.2.1 集約する公共施設の現況

集約対象となる公共施設の現況は、以下の通りです。

##### 1) 福祉センター・生きがいセンターとくら

<b>所在地</b>	国分寺市戸倉 4-14																							
<b>建築年度</b>	昭和 50 年 (1975)																							
<b>延床面積</b>	約 2,640 m <sup>2</sup> (生きがいセンターとくら 約 640 m <sup>2</sup> )																							
<b>諸室</b>	福祉センター：料理実習室，視聴覚室，和室，会議室，相談室 生きがいセンターとくら：大広間（和室・舞台付き），談話室，機能回復室，多目的室																							
<b>施設概要</b>	福祉センター・生きがいセンターとくら																							
<b>既存機能</b>	福祉センター：上記諸室の貸し出し（指定管理者），社会福祉協議会，地域活動支援センター虹，シルバー人材センター等 生きがいセンターとくら： ①60 歳以上の個人を対象とする地域生きがい交流事業，②高齢者関係団体が対象の集会施設等使用事業（部屋の貸し出し）等を実施。																							
<b>開館時間※</b>	福祉センター 午前 9 時から午後 9 時 30 分まで 生きがいセンターとくら 午前 9 時 30 分から午後 4 時 30 分まで 休館日：毎週月曜日（祝日の場合翌日も休館），祝日（敬老の日を除く），年末年始																							
<b>運営の現況</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新型コロナウイルス感染症の拡大による影響のない平成 28 年度から平成 30 年度までの，福祉センターの利用は約 6.7 万人～7.5 万人の利用となっている。生きがいセンターとくらの利用者数は 6,000 人～7,000 人で推移しておりいずれの施設とも利用者数は減少傾向にある。</li> <li>令和 2 年度は新型コロナウイルス感染症拡大防止のための休館等の影響が見られ，利用者は前年度の 1/3 程度にとどまっている。</li> </ul>																							
	<p><b>利用状況</b></p> <table border="1"> <caption>利用状況の推移 (単位: 人/件)</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>福祉センター利用者数 (人)</th> <th>生きがいセンター利用者数 (人)</th> <th>福祉センター利用件数 (件)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成28年度</td> <td>66,228</td> <td>7,745</td> <td>3,243</td> </tr> <tr> <td>平成29年度</td> <td>69,101</td> <td>6,896</td> <td>3,186</td> </tr> <tr> <td>平成30年度</td> <td>61,067</td> <td>6,640</td> <td>3,259</td> </tr> <tr> <td>令和元年度</td> <td>57,506</td> <td>6,343</td> <td>3,017</td> </tr> <tr> <td>令和2年度</td> <td>18,095</td> <td>1,566</td> <td>1,664</td> </tr> </tbody> </table> <p>出典：指定管理者評価票（評価対象年度：平成 29 年度・令和 2 年度）</p>	年度	福祉センター利用者数 (人)	生きがいセンター利用者数 (人)	福祉センター利用件数 (件)	平成28年度	66,228	7,745	3,243	平成29年度	69,101	6,896	3,186	平成30年度	61,067	6,640	3,259	令和元年度	57,506	6,343	3,017	令和2年度	18,095	1,566
年度	福祉センター利用者数 (人)	生きがいセンター利用者数 (人)	福祉センター利用件数 (件)																					
平成28年度	66,228	7,745	3,243																					
平成29年度	69,101	6,896	3,186																					
平成30年度	61,067	6,640	3,259																					
令和元年度	57,506	6,343	3,017																					
令和2年度	18,095	1,566	1,664																					
<b>管理形態</b>	指定管理者制度を導入																							

## 2) 恋ヶ窪公民館

<b>所在地</b>		国分寺市西恋ヶ窪 4-12-8 2F																		
<b>建物の現況</b>	<b>建築年度</b>	昭和 47 年 (1972)																		
	<b>延床面積</b>	約 380 m <sup>2</sup>																		
	<b>諸室</b>	会議室, 講座室, 和室																		
<b>運営の現況</b>	<b>施設概要</b>	恋ヶ窪図書館との複合館																		
	<b>既存機能</b>	上記諸室の貸し出し, 講座等の主催事業の実施																		
	<b>開館時間</b> ※	午前 8 時 30 分から午後 10 時まで (12 月 28 日・1 月 4 日は午前 8 時 30 分から午後 5 時まで) 休館日: 第 3 月曜日, 祝日および振替休日, 年末年始 (12 月 29 日から 1 月 3 日まで)																		
	<b>利用状況</b>	<p>・新型コロナウイルス感染症の拡大による影響のない平成 28 年度から 30 年度まででは, 利用件数に大きな変化はみられないものの, 利用者数は減少傾向にある。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>利用者数 (人)</th> <th>利用件数 (件)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成28年度</td> <td>33,088</td> <td>3,286</td> </tr> <tr> <td>平成29年度</td> <td>24,391</td> <td>3,094</td> </tr> <tr> <td>平成30年度</td> <td>24,022</td> <td>3,174</td> </tr> <tr> <td>令和元年度</td> <td>18,531</td> <td>2,683</td> </tr> <tr> <td>令和2年度</td> <td>6,887</td> <td>1,154</td> </tr> </tbody> </table>	年度	利用者数 (人)	利用件数 (件)	平成28年度	33,088	3,286	平成29年度	24,391	3,094	平成30年度	24,022	3,174	令和元年度	18,531	2,683	令和2年度	6,887	1,154
	年度	利用者数 (人)	利用件数 (件)																	
平成28年度	33,088	3,286																		
平成29年度	24,391	3,094																		
平成30年度	24,022	3,174																		
令和元年度	18,531	2,683																		
令和2年度	6,887	1,154																		
<b>管理形態</b>	直営																			

出典: 令和 3 年度国分寺市統計

### 3) 恋ヶ窪図書館

<b>所在地</b>		国分寺市西恋ヶ窪 4-12-8 1F																												
<b>建物の現況</b>	<b>建築年度</b>	昭和 47 年 (1972)																												
	<b>延床面積</b>	約 640 m <sup>2</sup>																												
	<b>諸室</b>	開架貸出室 (造作書架含む), 閉架書庫室, おはなし室																												
<b>運営の現況</b>	<b>施設概要</b>	恋ヶ窪公民館との複合館																												
	<b>既存機能</b>	図書の貸し出し, 閲覧, おはなし会の開催																												
	<b>開館時間※</b>	午前 9 時 30 分から午後 5 時まで 休館日: 毎週月曜日・年末年始 (12 月 29 日から 1 月 3 日まで)・特別整理日																												
	<b>利用状況</b>	<p>・新型コロナウイルス感染症の拡大による影響のない平成 28 年度から 30 年度まででは, 蔵書数・CD 所蔵数ともに増加傾向にある一方で, 利用冊数は減少傾向にある。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成 28 年度</th> <th>平成 29 年度</th> <th>平成 30 年度</th> <th>令和元年度</th> <th>令和 2 年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>蔵書数</td> <td>117,856</td> <td>119,327</td> <td>119,800</td> <td>119,911</td> <td>119,903</td> </tr> <tr> <td>CD 所蔵数</td> <td>701</td> <td>745</td> <td>767</td> <td>781</td> <td>805</td> </tr> <tr> <td>利用冊数</td> <td>195,873</td> <td>180,364</td> <td>178,072</td> <td>150,424</td> <td>127,378</td> </tr> </tbody> </table>						平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	蔵書数	117,856	119,327	119,800	119,911	119,903	CD 所蔵数	701	745	767	781	805	利用冊数	195,873	180,364	178,072	150,424	127,378
			平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度																							
蔵書数	117,856	119,327	119,800	119,911	119,903																									
CD 所蔵数	701	745	767	781	805																									
利用冊数	195,873	180,364	178,072	150,424	127,378																									
<p>利用冊数(冊)</p> <p>200,000 150,000 100,000 50,000 0</p> <p>195,873 180,364 178,072 150,424 127,378</p> <p>平成28年度 平成29年度 平成30年度 令和元年度 令和2年度</p>																														
<b>管理形態</b>	直営 (一部委託)																													

出典：令和 3 年度国分寺市統計

#### 4) 市民本多武道館

<b>所在地</b>		国分寺市本多 2-1-18																																				
<b>建物の現況</b>	<b>建築年度</b>	昭和 49 年 (1974)																																				
	<b>延床面積</b>	約 200 m <sup>2</sup>																																				
	<b>諸室</b>	武道場 (剣道・空手道等 1 面競技可能), 更衣室 (シャワー室含む)																																				
<b>運営の現況</b>	<b>施設概要</b>	剣道・空手道・軽体操・卓球などに使用可能な武道場																																				
	<b>既存機能</b>	武道場の貸し出し																																				
	<b>利用時間※</b>	午前 9 時から午後 9 時 30 分 (月曜日は午前 11 時から午後 9 時 30 分) 休館日: 年末年始 (12 月 28 日から 1 月 3 日)																																				
	<b>利用状況</b>	<p>・新型コロナウイルス感染症の拡大による影響のない平成 28 年度から 30 年度までは, 利用者数・利用件数ともに大きな変化は見られない。</p> <p>・利用は団体利用や体育協会加盟団体利用で占められている。</p> <p>・令和 2 年度は新型コロナウイルス感染症拡大防止のための休館等の影響が見られ, 利用者は前年度の半数以下にとどまっている。</p> <table border="1"> <caption>利用状況の推移 (平成28年度～令和2年度)</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>体育協会加盟団体利用者数 (人)</th> <th>団体利用者数 (人)</th> <th>教室利用者数 (人)</th> <th>団体利用件数 (件)</th> <th>教室利用件数 (件)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成28年度</td> <td>10,260</td> <td>17,072</td> <td>50</td> <td>844</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>平成29年度</td> <td>10,443</td> <td>16,522</td> <td>103</td> <td>844</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>平成30年度</td> <td>10,664</td> <td>16,535</td> <td>415</td> <td>858</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>令和元年度</td> <td>9,746</td> <td>14,588</td> <td>35</td> <td>776</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>令和2年度</td> <td>7,893</td> <td>10,133</td> <td>3</td> <td>494</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table>	年度	体育協会加盟団体利用者数 (人)	団体利用者数 (人)	教室利用者数 (人)	団体利用件数 (件)	教室利用件数 (件)	平成28年度	10,260	17,072	50	844	32	平成29年度	10,443	16,522	103	844	34	平成30年度	10,664	16,535	415	858	72	令和元年度	9,746	14,588	35	776	28	令和2年度	7,893	10,133	3	494	20
	年度	体育協会加盟団体利用者数 (人)	団体利用者数 (人)	教室利用者数 (人)	団体利用件数 (件)	教室利用件数 (件)																																
平成28年度	10,260	17,072	50	844	32																																	
平成29年度	10,443	16,522	103	844	34																																	
平成30年度	10,664	16,535	415	858	72																																	
令和元年度	9,746	14,588	35	776	28																																	
令和2年度	7,893	10,133	3	494	20																																	
<b>管理形態</b>	指定管理者制度を導入																																					

※開館時間及び利用時間は市ホームページより

## 3.3 民間活用事業の前提条件

### 3.3.1 誘導目標とする都市機能等

基本方針において、恋ヶ窪駅周辺の様子は以下のように示されています。

図表 5 恋ヶ窪駅周辺の現状

- ✓ 戸建て住宅が多く立地して、人口は増加傾向にある
- ✓ 市役所通り等には小規模店舗が点在している
- ✓ 市職員を含め、市民等が市庁舎へ来訪している
- ✓ 市庁舎の移転に伴い、環境の変化が予測される
- ✓ 市内の「地域振興拠点」として位置づけられ、公民館、図書館、福祉センターが立地している
- ✓ 駅に近接した大規模商業施設は立地していない
- ✓ 恋ヶ窪公民館などの公共施設の老朽化が進んでいる

【出典：国分寺市現庁舎用地活用基本方針】

現庁舎用地の利活用は、地域振興拠点であり、人口が増加傾向にある恋ヶ窪駅周辺において、人が集まり交流が生まれることで、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、約1万人/日が利用する恋ヶ窪駅の周辺の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。

また、市民を対象とした買物行動に関するアンケートでは、恋ヶ窪駅周辺は食料品や日用品を買物する場所として選択されています。

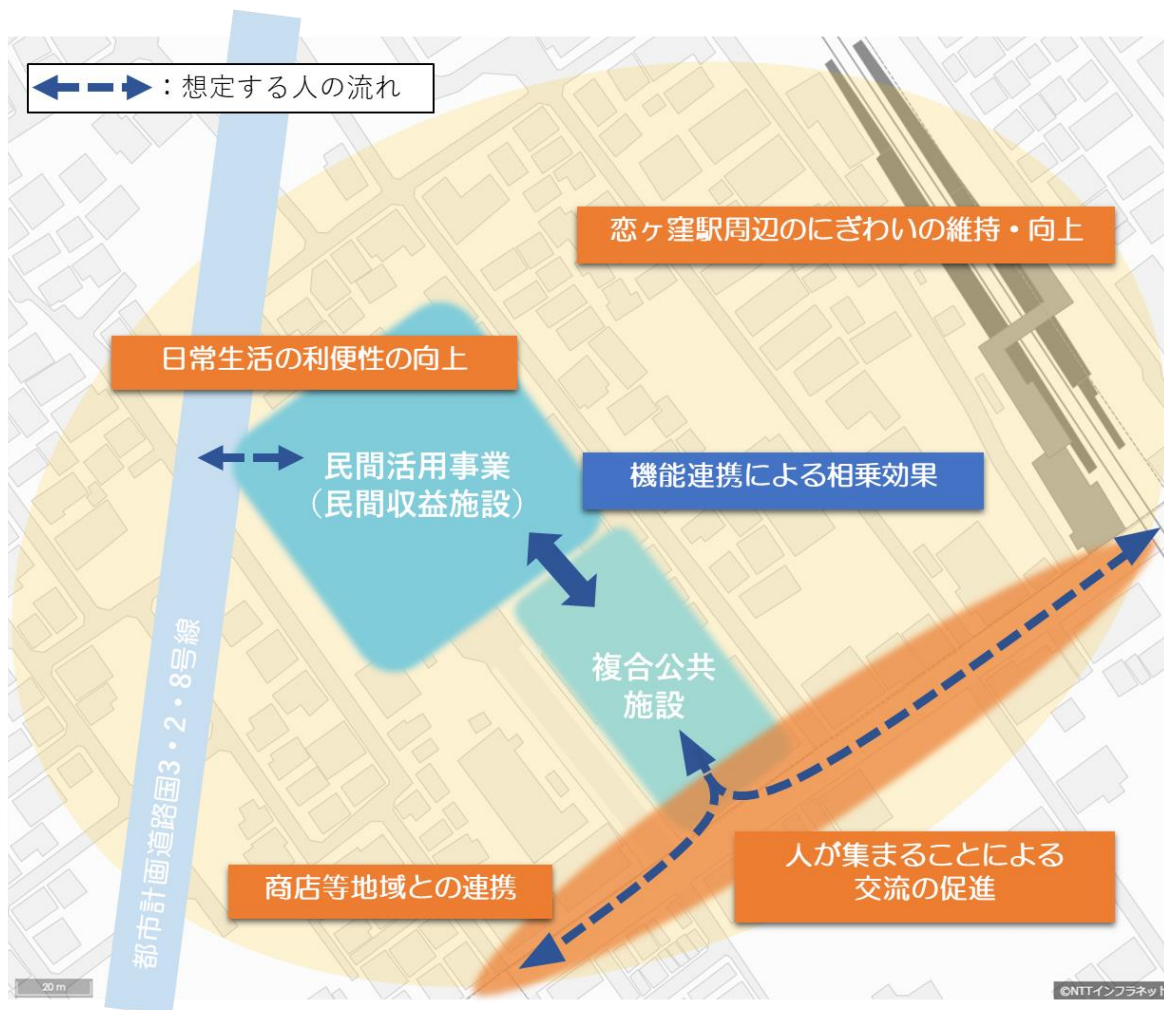
加えて、都市計画マスタープランで位置づける「地域振興拠点」の形成を目指し、地域の現況等を踏まえ、基本的な考え方を「恋ヶ窪駅周辺エリアのまちづくりの方向性（令和3年3月）」（10.2参照）において示し、今後、市民の意見を伺いながらまちづくりに取り組んでいくこととしています。

これらを踏まえ、人々が訪れたい魅力があり、人の流れによるにぎわいのある空間とするためには、複合公共施設の整備にあわせ、市民や来街者が日々の買い物需要などを満たす商業・サービス機能や、昼間人口の増加に資する機能の導入を図る必要があります。それによってまちの回遊性を高めることが期待されます。

このことから、民間活用事業において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・サービス機能等や、来訪者の交流促進の観点から、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。

また、新型コロナウイルス感染症を契機に、働き方を中心とした生活様式が変化しており、駅は交通結節点に加え、生活の拠点としての機能もこれまで以上に求められるようになってきております。このため、商業・サービス機能等には、新たな時代の働き方・暮らし方を支えるための機能を、複合公共施設との役割分担を踏まえながら導入していくことが望ましいといえます。

なお、商業・サービス機能等の導入にあたっては、市役所通りの商店等の地域との連携も視野に入れて検討を進めます。



図表 6 恋ヶ窪駅周辺の機能連携の考え方

### 3.3.2 市有地利活用に関する基本的な考え方

民間活用事業の実施に際し、貴重な市有財産である市有地を以下のような基本的な考え方に基づき活用します。

- ・現庁舎用地のうち、複合公共施設の整備に必要な面積を確保した残りの敷地について、民間活用事業として、民間事業者等による施設整備を誘導するものとします。
- ・用地については、民間事業者等に貸し付けることで、民間収益施設を誘導します。
- ・民間活用事業の条件として、近隣の住環境に配慮したうえで、商業・サービス機能や昼間人口の増加に資する機能、複合公共施設との機能連携による相乗効果を図れる機能の導入を求めるとともに、周辺地域に開かれたオープンスペースの確保など、恋ヶ窪駅周辺のにぎわいの創出に寄与する機能や市の施策推進に資する機能の導入の提案を求めます。
- ・民間事業者については、公募により選定するものとし、公募の条件として用途・機能に関する事項や、複合公共施設との連携、周辺商店等の地域との連携などに関する提案を求め、提案内容に基づく契約を締結します。
- ・用地の貸付料について、複合公共施設の整備財源の一部に充てるなど、公有財産の有効活用により必要な財源を確保します。

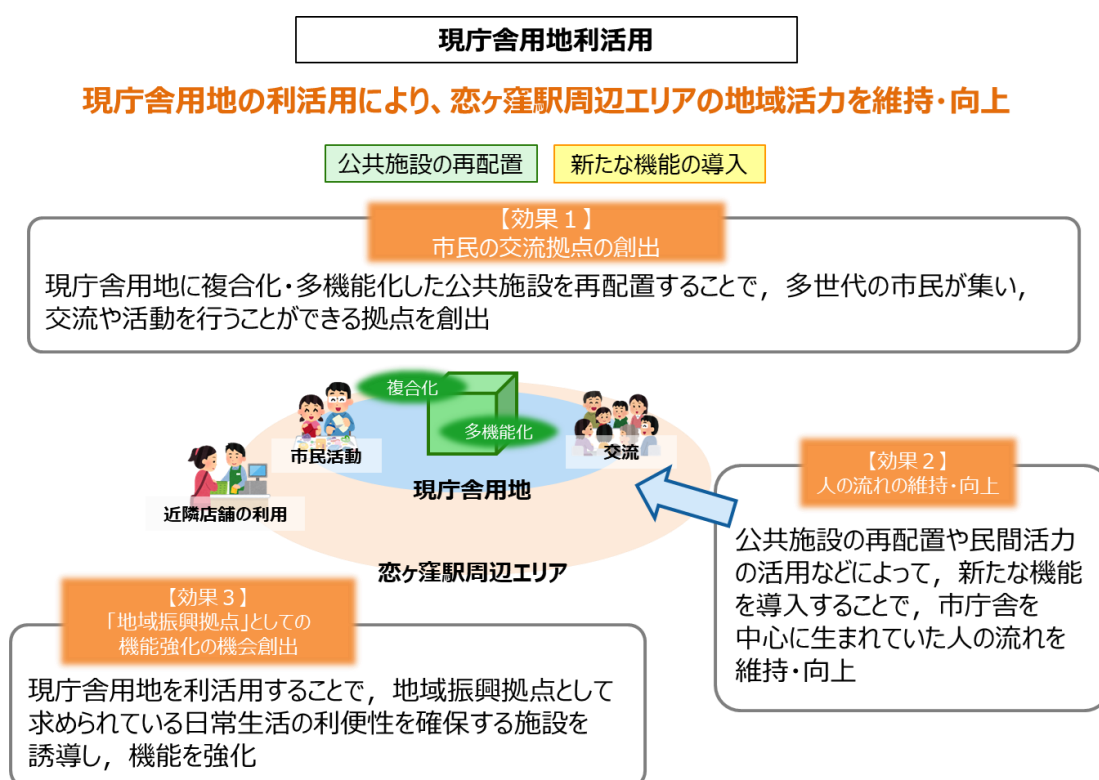
## 4 現庁舎用地利活用のコンセプト

### 4.1 コンセプトの検討にあたって

これまでの現庁舎用地利活用に係る基本的な方向性の確認・整理を踏まえ、複合公共施設と民間活用事業の役割を視野にコンセプトの検討を行うこととしました。

#### 4.1.1 国分寺市現庁舎用地利活用基本方針における考え方

基本方針では、現庁舎用地の利活用により、恋ヶ窪駅周辺の地域活力を維持・向上することが期待されています。



図表 7 現庁舎用地利活用に期待する効果

【出典：国分寺市現庁舎用地利活用基本方針】

コンセプト検討においては、基本方針を受け、以下の視点を重視します。

- 庁舎移転後に現在の地域活力を低下させず、利活用により地域活力の向上を図る。
- 公共施設の再配置による拠点整備により、恋ヶ窪駅周辺のにぎわいを維持する。
- 駅周辺に広がる良好な住宅地や農地に囲まれた地域の身近な交流の拠点として、日常生活の利便性の向上を図る。
- 都市計画道路国 3・2・8 号線の機能を活かし民間活力を活用した、新たに日常的に人を呼び込み、さらなるにぎわいを生む機能・施設を誘導する。
- これらを活かすことで『地域振興拠点』として市民生活の質（QOL）を高め、地域の魅力向上を図る。

## 4.1.2 現庁舎用地利活用に関する市民参加の状況

現庁舎用地利活用の検討にあたっては、より良い利活用を目的として広く市民、事業者等から意見や情報を提出してもらう機会を設け、各段階において市民意見を反映してきました。

以下に検討の経緯と市民参加の状況を示します。

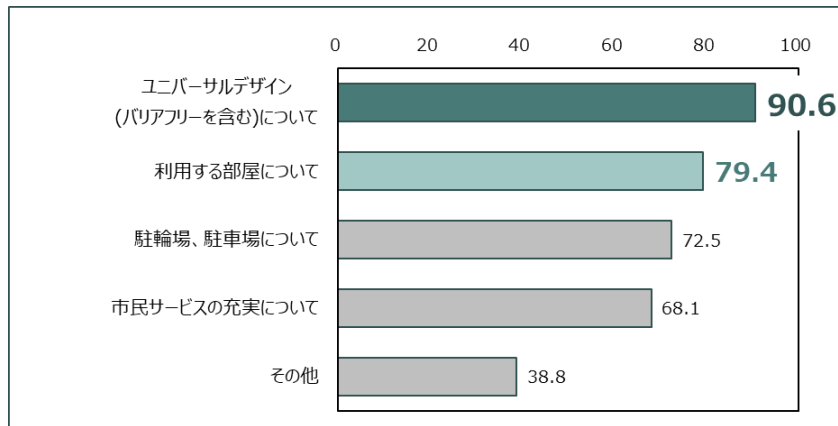
図表 8 検討の経緯と市民参加の状況

年度	検討の経緯	市民参加の状況（令和2年度以降）
平成27年度	・『国分寺市公共施設等総合管理計画』を策定	
平成28年度	・『国分寺市総合ビジョン』を策定	
平成30年度	・『国分寺市公共施設適正再配置計画』を策定 ・『国分寺市新庁舎建設基本構想』を策定	
令和元年度	・「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実施	
令和2年度		8月：近隣居住者、施設利用者に「庁舎移転に伴う現庁舎用地の利活用に関するアンケート」 11月：庁舎移転に伴う現庁舎用地利活用に関するアンケート結果報告・懇談会
	・「国分寺市現庁舎用地利活用基本方針」（案）意見募集の実施 ・「国分寺市現庁舎用地利活用基本方針」策定	12-1月：「国分寺市現庁舎用地利活用基本方針」（案）パブリック・コメント
令和3年度		6月：「国分寺市現庁舎用地利活用基本方針」に関する市民説明会 1-3月：現庁舎用地利活用に関する市民懇談会
令和4年度	・国分寺市現庁舎用地利活用基本計画（素案）	6月：市民説明会
	・サウンディング型市場調査実施 ・国分寺市現庁舎用地利活用基本計画（案）	12月：パブリック・コメント
	・「国分寺市現庁舎用地利活用基本計画」策定	



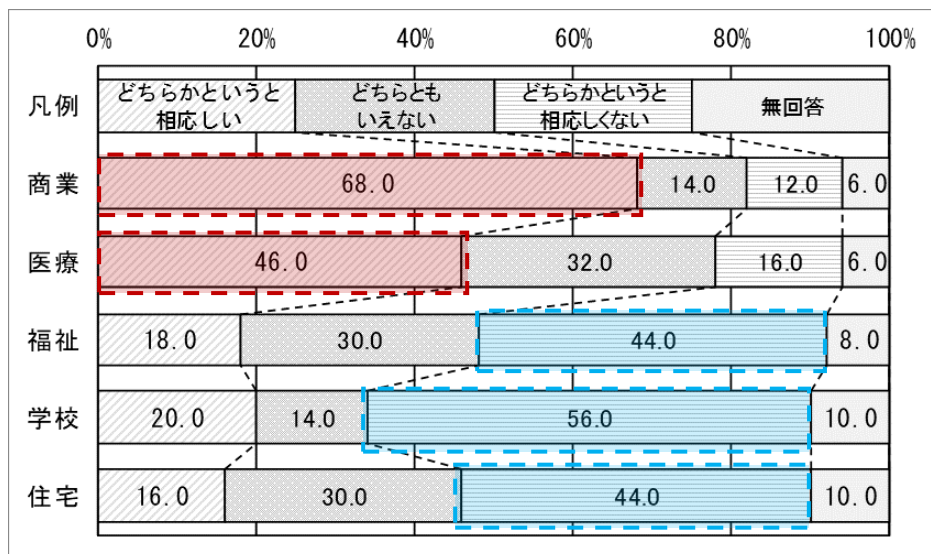
### 1) 「庁舎移転に伴う現庁舎用地の利活用に関するアンケート」の実施

現庁舎用地への再配置で出来る新たな複合公共施設をより良いものとするため、令和2年8月に各施設の利用者から公共施設（現状の利用施設に対する考えも含む）のあり方等について尋ねることを目的としてアンケートを実施し、168件の回答をいただきました。公共施設を建設する際に重要視すべき点については、ユニバーサルデザインに関することがもっとも高く、その他多目的で利用できるオープンスペースなどの意見があげられました。



図表9 公共施設を建設する際に重要だと思うこと

また、現庁舎用地に誘導する民間施設について、令和元年に実施したサウンディング型市場調査では、参加した民間事業者から、「商業施設」、「医療・福祉施設」、「学校（大学・専門学校）」、「住宅（高齢者向け）」などの用途を複数組み合わせさせた提案がありました。そこで、令和2年8月に現庁舎の近隣（敷地境界から概ね30m以内）に住む方を対象に、民間事業者による敷地活用の用途に対する印象と、施設を建設する際に必要な配慮に関する意見を把握することを目的としてアンケートを実施し、50世帯（対象171世帯、回収率29.2%）より回答をいただきました。「どちらかというと相応しい」施設として「商業」や「医療」が多くなりました。



図表10 現庁舎用地に建設する民間施設に対する印象

アンケート結果を踏まえると、以下の方向性に沿ったコンセプトが求められます。

- 民間の参入により地域に新たな人流が生まれるとともに、地域のにぎわいや利便性の向上を図ります。
- 公共施設・民間施設にかかわらずあらゆる人々が利用しやすい施設とします。

また、その後に実施した市民懇談会等では、「行きたくなる魅力ある場」「多世代・多様な人々が交流できる場」「オープンで開かれた場」「誰もが気軽に利用でき、居心地のよい場」になると良いといったご意見が多数あがりました。（9章を参照）

これらの市民意見をまとめた以下の視点に基づき、コンセプトを検討します。

- 地域振興拠点として、魅力があり地域に愛される施設とします。
- 多種多様な人々が出会い、交流の機会が生まれ、つながることでのにぎわいを創出（維持・向上）します。また、新たな出会いによるイノベーションを創出します。
- 気軽に来て、使いやすく、色々なことができる施設とします。
- 多種多様な人々が互いに認め合い、とても過ごしやすい居心地のよい場所、「第三の場所（サードプレイス）」とします。
- SDGs の達成に貢献する、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインや環境負荷低減、災害時対応などに配慮します。

## 4.2 現庁舎用地利活用のコンセプト

現庁舎用地を含む恋ヶ窪駅周辺は「地域振興拠点」として位置付けられています。これまでの市民意見を踏まえ、公共施設の再配置と民間事業者による利活用により、機能性・利便性が増し新たな交流や人流が生まれるとともに、「地域振興拠点」として市民生活の質（QOL）を高め、地域の魅力向上が図られるよう、現庁舎用地利活用のコンセプトを設定します。



図表 11 コンセプト

図表 12 コンセプト策定における市民意見の反映結果

<b>機能性</b>	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
<b>交流 人流</b>	「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
<b>利便性</b>	「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
<b>安全 安心</b>	「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全・安心を守る場所とします。	KO	I	
<b>先進性</b>	SDGs、その他新しい取り組み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	

恋ヶ窪の地名の由来には諸説ありますが、まちの名に「恋」がつくまちとして住民に長年親しまれてきました。

「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。ひとに、まちに、恋ヶ窪に。』

をコンセプトに掲げ、「恋」が広がっていくことを期待します。

新たな拠点には、「地域振興拠点」に位置する核の施設として、世代、人種を超えた多種多様な人々が集いにぎわい交流を生み出すこと、皆にやさしい愛着が持てること、学びの場、日常を潤す楽しみのある場として機能すること、地域の暮らしに欠かせない施設として地域住民の生活の質を向上することが求められています。

また、日常利用だけでなく、災害にも強い施設を目指し、防災機能も担うことや、未来の恋ヶ窪のため SDGs の達成に貢献することが期待されます。

### 4.3 コンセプトに基づく民間活用事業の誘導

現庁舎用地全体で恋ヶ窪駅周辺の地域活力を維持・向上を図るために、上記で定めたコンセプトのうち、以下のような市の施策推進につながる取り組みについて、民間事業者の創意工夫の発揮を求めています。

- 地域の暮らしを支える特徴のある商業施設などの導入機能の提案を求めます。
- 誰もが利用できる、第三の場所（サードプレイス）となるような空間の提案を求めます。
- SDGs の達成に貢献する、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインや環境負荷低減、感染症対策や災害時対応を求めます。
- 恋ヶ窪駅周辺への愛着が高まるような、イベントの実施などについて、民間事業者の創意工夫をもって複合公共施設と連携しながら実施する提案を求めます。

## 5 複合公共施設の施設計画

### 5.1 複合公共施設整備の考え方

#### 5.1.1 施設計画の考え方

##### 1) 現施設の利用状況を踏まえた機能の維持・向上

- 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」の各諸室は、現在の稼働率が高いため、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。
- 「福祉センター」「生きがいセンターとくら」「恋ヶ窪公民館」「市民本多武道館」の各諸室のうち、現在の使われ方が、供用開始当初の目的と異なっているものについては、現在の使われ方に適合した機能・設備とします（例：視聴覚室を体操等の軽運動にも対応した、多目的室とするなど）。
- 「恋ヶ窪図書館」は、現在の蔵書数と同等を確保しますが、バリアフリーへの対応のため、低段書架化や、書架間の通路幅を拡大するとともに、静粛性に配慮することで、より使いやすい図書館とします。

##### 2) ニーズの高い機能の導入

- 現在、国立大学法人東京学芸大学から借用している弓道場機能を導入します。
- 多機能化により、複数の諸室を一体化させることで、リオンホールと同等規模・機能を有する大規模な部屋を創出します。
- 「市民本多武道館」は、各種武道（柔道・剣道等）の2面同時競技の可能な規模とします。
- 現庁舎で提供している窓口サービスを引き継ぐ、「市民サービスコーナー」を設けます。
- 使い方の制約の少ない、市民が自由に使えて交流が促進できる「フリースペース」を充実させます。

##### 3) 複合化・多機能化による効率化

- 既存の複数施設の一部を複合的に整備することにより、必要機能を確保しつつ床面積を抑制します（例：大人数での利用頻度の少ない規模の大きい部屋を、ホール機能を有する大部屋と共用し、半面/全面利用として対応するなど）
- 複合化による、施設共用部の効率化、合理化を図り、床面積を抑制します。

##### 4) 周辺環境への配慮

- 敷地北東側の住宅地への影響に配慮し、建物高さを計画します。
- 建物は敷地北東側の道路から十分な離隔を確保し、圧迫感の軽減を図ります。
- 明るく、開かれた複合施設となるよう、意匠上の工夫を行います。

## 5.1.2 多機能化の考え方

### 1) 多機能化とは

多機能化とは、これまで、目的別に作られていた公共施設を集約・複合化することにより、一つの室で複数の目的を達成できる使い方を旨とするをいいます。

#### 多機能化の方向性

- 計画する諸室は、可能な限り汎用な室（多目的室）とし、使い勝手を高めていきます。
- 建築・設備面においては、以下のような使い方となるよう、計画します。
  - 和室については、一部を専用の和室として維持し、その他は打合せなどの利用実績が多いことから、一般的な会議室と同じ設えとします。また、畳における活動も維持する観点から、可動の畳マットなどを施設に備えていきます。
  - ホール機能を有した大部屋には、専用の控室を設けず、会議室を隣接させることにより、会議室と控室を兼ねるようにします。
  - 音楽や軽運動に使用する想定のある室は、床・隔壁の防音に配慮した仕様とし、多様な使い方ができるようにします。
- 複合化することのメリットを活かし、施設の運用面を工夫し、効率的に諸室を使えるようにします。
  - 諸室管理・貸出しは利用者の利便性に配慮した、効率的な運用を検討します。
  - 拡充する市民本多武道館、新たに導入する弓道場は、多機能化によりフレキシブルな利用に対応するなど、諸室設備の工夫を行います。
  - 図書館のおはなし室は、開架貸出室内に読み聞かせスペースを設け、おはなし会を開催していない時は閲覧スペースとして使用するなど、専用諸室を設けずフレキシブルな使い方をします。

### 2) 多機能化により創造される諸室

- 多機能化により、福祉センターと生きがいセンターとくらの一部機能を一体利用し、共有空間として連結することで、ホールの機能を有する大部屋を創造します。
- 多機能化により、弓道場の矢道を屋上の広場空間として、弓道の未使用時に子どもの遊び場とすることを検討します。
- フリースペース（共用部）に図書閲覧機能を付加し、恋ヶ窪図書館の範囲に限定されないブラウジングスペースを確保することを検討します。

### 5.1.3 ユニバーサルデザイン、バリアフリーに係る考え方

新施設は、子どもから高齢者まで多様な人々が利用する施設となることから、誰もが利用しやすい施設づくりが重要となります。そこで、今後の設計段階において、『国分寺市バリアフリー基本構想』（令和4（2022）年3月策定）を踏まえたうえで、次の点に留意します。

#### 1) あらゆる人にとって使いやすい環境の整備

- 年齢や性別、障害の有無に関わらず円滑に移動できるよう、通路は十分な幅を確保するとともに段差や勾配を少なくし、スロープ・手すり・エレベーター等を設けます。
- 複合施設内のトイレは明るく・清潔・安全に利用できるよう配慮し、東京都福祉のまちづくり条例で規定されている、あらゆる人にとって使いやすく、快適なものとするため、車椅子対応などのバリアフリートイレや男女共用トイレの設定を検討するとともに、オストメイト対応設備などのトイレ内設備・機能を一般トイレも含めたトイレ全体で分散配置することを検討します。
- 乳幼児を連れの方が安心して利用できるよう、授乳室やおむつ替えスペース等の整備を検討します。
- 車いす利用者や障害者、妊娠中の方やベビーカーを利用する方等の駐車場は、複合施設から近い場所にスペースを確保することを検討します。

#### 2) わかりやすい案内表示

- 諸室の配置等が分かりやすいよう、開放的で視認性の高い空間づくりに配慮するとともに、出入口付近の分かりやすい位置に多言語及び点字を併記した案内表示版や音声ガイドの設置を検討します。また、色彩やピクトサインによる誘導を検討するなど、来館者が迷わずわかりやすい案内表示を適切な位置に配置します。
- 出入りが自由で不特定多数が利用するフリースペースは、アクセスしやすい位置に配置するとともに、見通しの良いレイアウトにします。

#### 3) 図書館内部のバリアフリーの考え方

図書館内部については、上記に加え以下のようなバリアフリーの考え方とします。

- 車椅子利用者と一般利用者が書棚間ですれ違えるような書棚の間隔を確保します。
- 車椅子利用者が一般書について介助なく手に取れるような書棚高さを基本とします。
- 児童書コーナーは、児童が全ての図書を手にとれるような書棚高さを基本とします。
- 車椅子対応の閲覧台を設定します。

## 5.1.4 エネルギー・環境負荷低減に係る考え方

国分寺市は地球温暖化といった地球規模の課題に対応するため、2050年までに温室効果ガスの排出量を実質ゼロとする「ゼロカーボンシティ」として、脱炭素社会を目指すことを表明しました。複合公共施設については、ゼロカーボンシティを体現する施設として、エネルギー・環境負荷低減に配慮する計画とし、今後の設計段階において、次の点に留意します。

### 1) 環境配慮に係る基本的事項

- 循環型社会の実現に向けて、「低炭素化に配慮した地球環境への取組」、「周辺の地域環境に配慮した取組」、「人に配慮した取組」といった、多面的に環境を捉えた施設づくりを行います。
- 自然環境が有する多様な機能（良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、グリーンインフラの視点から、壁面緑化の採用を検討します。
- 建設時のリサイクル材料の活用や、備品の再生品の活用を検討します。
- 木材の循環（伐採、利用、植栽、保育）を促進し、森林の持つ多面的な機能の維持、増進を図っていくために、多摩産材の活用を検討します。

### 2) 自然エネルギーの利用

- 自然エネルギーを積極的に利用し、環境に優しく省エネルギーを実現する施設づくりを行います。太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入といったハード対策を講じていきます。
- 雨水タンク、太陽光パネル等の設置にあわせ、利用者の意識啓発につながる工夫を行います。

### 3) エネルギー効率の高い機器等の導入

- 省エネルギー型の照明機器や、空調機器の温度設定など自動制御設備の導入を検討するほか、受配電設備は、より電力損失の少ない高効率変圧器の導入を図るなど、省エネルギーの推進を図ります。
- 断熱性の高い複層ガラスや熱反射ガラスなどの導入を図り、空調機器の効率を高めるよう検討します。

### 4) 建築物のZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）化

- 上記1)～3)の施策を体現するため、建築物のZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）化を検討し、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）など第三者認証を取得することを検討します。



### 5.1.5 防災に対する考え方

国分寺市地域防災計画において、「福祉センター・生きがいセンターとくら」及び「恋ヶ窪公民館・図書館」は、二次避難所に指定されており、また「恋ヶ窪公民館」は、恋ヶ窪駅周辺の帰宅困難者を支援する施設に指定されていることから、その機能を維持することに加え、駅前に立地する施設として、次の点に留意して災害に対する機能を検討します。

#### 1) 防災性能について

- 大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られる耐震安全性を有する施設とします<sup>※</sup>。  
※国土交通省「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」における耐震安全性の分類のⅡ類を満足する建物。
- 停電時にも施設に最低限必要な電力供給を行うため、屋上の太陽光発電設備に非常用系統（蓄電池を含む）を設けるほか、断水時などに、雨水タンクをトイレの洗浄水として使用できようにします。

#### 2) 災害時の対応について

- 災害時に地域住民や帰宅困難者が利用できるよう、トイレや一部諸室の開放等を検討します。
- 災害時の必要物品の備蓄を検討します。
- 恋ヶ窪駅の利用者だけでなく、開通後の都市計画道路国3・2・8号線を利用する徒歩の帰宅困難者の支援も視野に入れて検討します。

### 5.1.6 ライフサイクルコスト低減に係る考え方

長寿命化と維持管理に配慮する計画とし、今後の設計段階において、次の点に留意します。

- 華やかな装飾等は極力設けず、機能性や効率性を重視した建築とし、建設費用等の初期投資を極力抑えるよう努めます。
- 長寿命、高耐久の部材を使用することで、修繕や更新にかかるコストを抑制します。
- 汎用性やメンテナンス性の高い材料・設備機器を選定し、維持管理のしやすい建物とします。
- 将来的な用途変更にも対応できるよう、間仕切り壁の仕様や設備配置等に配慮し、改修を行いやすい計画とします。

### 5.1.7 その他配慮事項

その他、今後の設計段階において次の点に留意します。

#### 1) 新型コロナウイルス等の感染症対策等を考慮した施設計画

新型コロナウイルス等の感染症対策等に考慮し、室内空間の換気能力の向上や、ウイルス侵入を防ぐ空調管理といった対策を検討します。

## 5.2 導入機能・必要諸室の整理

複合公共施設には、以下の機能・諸室を備えるものとします。なお、下記の諸室名は仮のものであり、今後の設計等の検討において、市民意見を踏まえて決定します。

図表13 諸室構成表

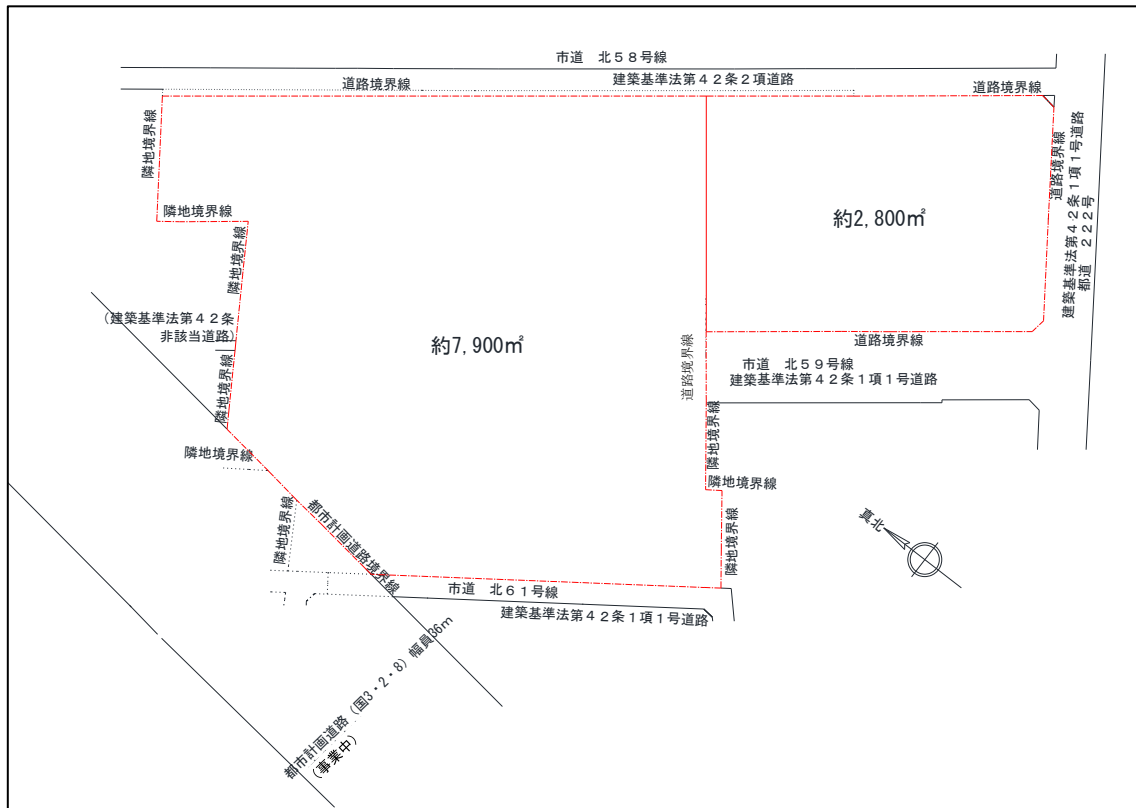
施設区分	面積 (㎡)	諸室名	現施設の 室名	定員	主な設備機能	
福祉センター・ 生きがいセンターとく ら	735	多目的室①	視聴覚室	36人	・防音設備	
		大部屋	多目的室②	第1会議室 第2会議室 大広間	シアター260席 スクール90~135席 (半面40~75席)	・可動間仕切り ・防音・防振設備等 (リオンホール 同等機能)
			多目的室③			
			多目的室④			
		大部屋	多目的室⑤	第3会議室 第4会議室	42人 14人	・可動間仕切り
			多目的室⑥			
		多目的室⑦	談話室1 談話室2	14人	・可動間仕切り	
		多目的室⑧	多目的室1	10人		
		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		
S <sub>1</sub>	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 講座室2	各24人	・可動間仕切り
			多目的室⑬			
		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)		
S <sub>2</sub>	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)		
		開架貸出室	開架貸出室	11万9,000冊 (現在の収蔵冊数)	・閲覧台 ・児童コーナー ・おはなし室	
	S <sub>3</sub>	図書作業室	図書作業室			
		事務室	事務室			

施設区分	面積 (㎡)	諸室名	現施設の 室名	定員	主な設備機能
市民本多 武道館 ・弓道場	800	競技場	競技場		
		弓道場	—	5人立ち	
	S <sub>4</sub>	事務室	事務室		
		更衣室(男女別)	更衣室		・シャワー室
		道具入れ	道具入れ		
市民サービス コーナー ・事務室等	270 (S <sub>1</sub> ~S <sub>4</sub> を含む)	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			
<b>施設面積計</b>	<b>5,000</b>				

- 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600㎡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1,680㎡となります。一方、それらの現施設の諸室の合計は1,517㎡です。
- 上記の定員は、基本的に現在の施設と同数とし、上記の面積は、一般的な会議室の基準（3㎡/人）に基づき想定しています。ただし、福祉センターの第1会議室等に対応する大部屋は、リオンホール（定員260人）と同規模を想定しています。
- 上記の施設区分は、現施設の名称をそのまま記載しています。

## 5.3 敷地条件

複合公共施設を整備する敷地は、恋ヶ窪駅からのアクセス性および、複合公共施設・民間施設のそれぞれの敷地の整形性を踏まえ、現庁舎跡地の南東側用地（約 2,800 m<sup>2</sup>）を活用するものとします。



図表14 敷地分割図（想定）

## 5.4 建築計画の方向性

### 5.4.1 配置計画

建物配置の基本的な考え方は、以下の通りとします。

- 複合公共施設は、敷地形状を踏まえ、最も効率的効果的な配置を行います。
- 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。
- 敷地内の高低差や、視認性、商店等の地域との連携を踏まえ、建物正面の外観と建物歩行者動線を計画します。
- 建物ボリュームは、近隣の圧迫感軽減の観点から、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。
- 駐車場は附置義務上の必要台数のうち、障害者等の駐車場及び荷捌き・業務用駐車場を確保します。一般向け駐車場については、民間活用事業内で整備される施設で共用できるようにします。

### 5.4.2 施設内ゾーニング計画

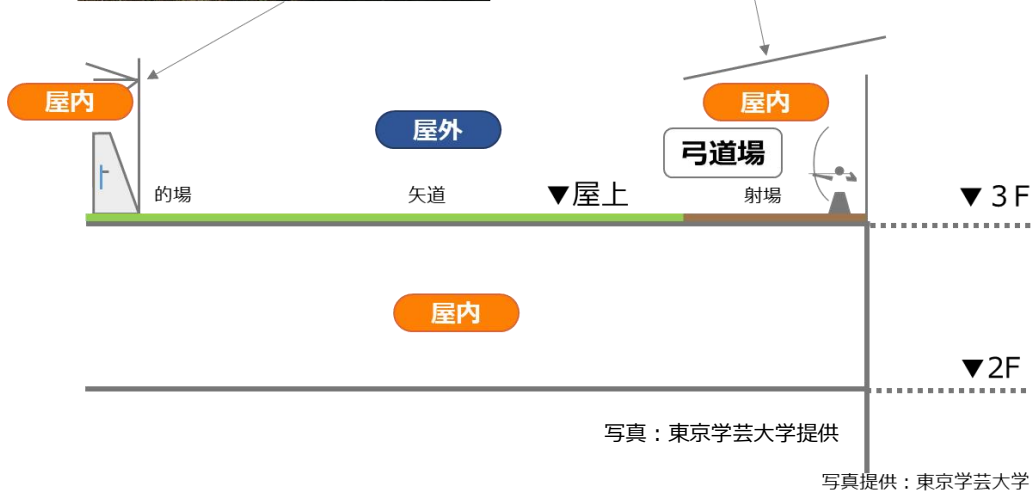
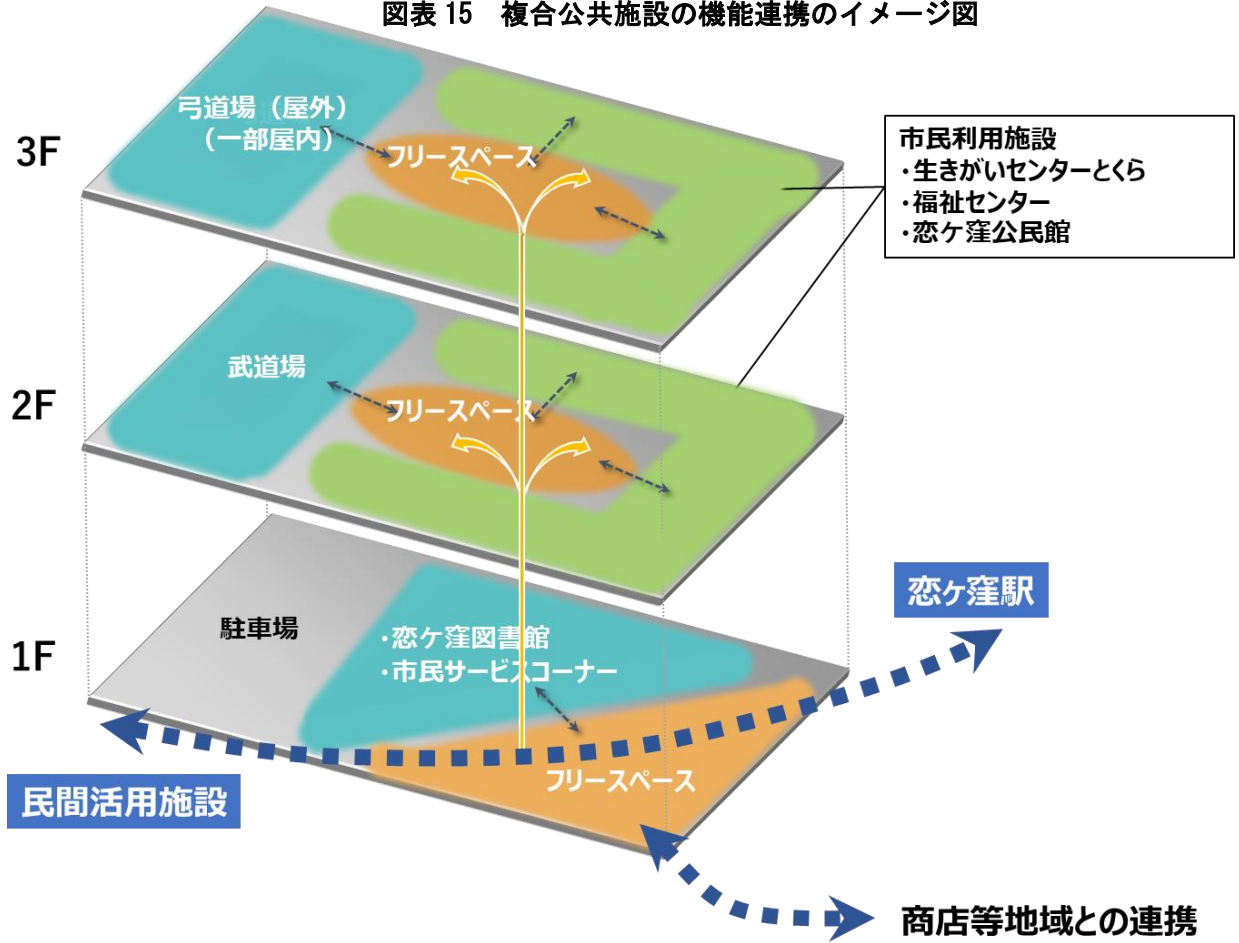
#### 1) 基本的な考え方

- 各機能に求められる面積、天井高さを確保した諸室配置とします。
- 貸館を中心とした利用形態で、利用者の方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。
- 多機能化の観点から、武道館、図書館でのイベントに会議室等を活用できるよう、多目的（貸館）機能とこれらの機能との近接性に考慮した室配置とします。あわせて、ホール機能を有する大部屋でのイベント実施時に、他の諸室を楽屋や控室として使用できるような諸室配置の工夫を行います。
- 弓道場は、施設の屋上部分を活用し、的場と射場は屋内、矢道は屋外とする半屋外形式とします。
- 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。

## 2) 機能連携のイメージ

各機能間の連携のイメージは、以下の通りです。

図表 15 複合公共施設の機能連携のイメージ図



図表 16 弓道場のイメージ図

## 6 事業手法

### 6.1 複合公共施設整備事業の事業手法

#### 6.1.1 事業手法の概要と特徴

複合公共施設整備事業で想定される事業手法は、「従来方式」のほか、官民連携（PPP：Public Private Partnership）手法である、「DB方式<sup>※1</sup>」、「DBO方式<sup>※2</sup>」及び「PFI<sup>※3</sup>（BTO<sup>※4</sup>）方式」に整理されます。

各手法の概要は、次のとおりです。

- ※1 Design-Build の略。設計（Design）、建設（Build）を一括して民間事業者に委ねる方式
- ※2 Design-Build-Operate の略。設計（Design）、建設（Build）、運営（Operate）を一括して民間事業者に委ねる方式
- ※3 Private-Finance-Initiative の略。「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」いわゆる PFI 法に基づいて実施される事業であり、施設の設計、建設、維持管理・運営を包括・長期契約にて、民間事業者に委ねる方式
- ※4 Build-Transfer-Operate の略。民間事業者が施設を建設（Build）して、施設完成直後に施設の所有権を公共に移転（Transfer）し、民間事業者が維持管理・運営（Operate）を行う方式

図表17 想定される事業手法

		従来方式	DB方式	DBO方式	PFI（BTO）方式
<b>概要</b>		土地・施設の所有、資金調達、設計・建設、維持管理・運営を全て公共が行う。	設計・施工を一括で発注する。維持管理・運営については、従来型手法と同様。	設計・建設と維持管理・運営を、民間に一体的に委ね、施設の所有・資金調達は公共が行う。	民間が設計・建設・維持管理・運営を一体的に行い、建設完了後に施設の所有権を公共に移転する。
<b>役割分担</b>	<b>資金調達</b>	公共（地方債等）	公共（地方債等）	公共（地方債等）	民間（金融機関）
	<b>施設整備</b>	公共	公共	公共	民間
	<b>施設所有</b>	公共	公共	公共	公共（施設整備後に所有権を移転）
	<b>管理運営</b>	公共または民間（指定管理者となる場合）	公共または民間（指定管理者となる場合）	民間	民間
<b>発注形態</b>		設計・建設工事・管理運営をそれぞれ個別発注	設計+建設工事を一括発注、管理運営を別途発注	設計+建設工事+管理運営を一括発注	設計+建設工事+管理運営を一括発注

## 6.1.2 事業手法の評価

事業の特性を踏まえ、事業手法について以下の通り評価します。

### 1) 複合施設の管理運営の特性について

複合施設については、「恋ヶ窪公民館」、「恋ヶ窪図書館」、「福祉センター」、「市民本多武道館」に加え、「生きがいセンター」「市民サービスコーナー」を同一の運営形態とすることは難しく、特に図書館という専門性の高い公共施設のあることから、施設の運営については、各施設直営、または指定管理者制度によることが想定されます。

このことから、管理運営を同一の民間事業者に委ねることが前提となる、「DBO方式」と「PFI(BTO)方式」を採用した場合、施設運営の効率性が高まることが期待されますが、半面各施設が柔軟に運営できなくなるおそれがあるため、現行の市民サービスを維持することを目的とする複合公共施設整備事業ではデメリットが大きいと判断されます。ただし、施設の維持管理業務を一体的に委託することや、併設される民間活用事業との維持管理の一体化など、維持管理を効率化する手法について、引き続き検討を進めるものとします。

### 2) 設計・施工の一括発注について

設計・施工が一括発注されるDB方式は、工期の短縮や建設コストの縮減などの効果が期待されており、新庁舎の事業手法としても採用しています。

また、令和4年8月に実施した「現庁舎用地利活用に関するサウンディング型市場調査」では、一部の民間事業者より、複合公共施設及び民間活用事業の設計・施工を一体発注することを希望する意見がありました。

複合公共施設の発注方式については、工期や建設コストを含め総合的な観点から検討を進めるものとしませんが、市民が主役となる施設の特性から、DB方式を採用する場合でも詳細な部材の配置など工事を実施するために行う「実施設計」以降を一括発注することも視野に入れ、実施設計前に行う施設の内容や規模、概算工事費などを定める「基本設計」については、市が主体となり市民意見を取り入れながら実施する方向で検討を進めます。

## 6.1.3 複合公共施設の管理運営の考え方

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、以下のような考え方も踏まえて、施設供用開始までに、市民意見も参考としながら定めるものとします。

- 管理と運営の分離により、建物管理（維持管理・清掃など）の一括発注
- 柔軟な諸室利用のための、施設利用ルールの設定
- 受付窓口の一本化や、利用しやすい予約システムとするなど、利用者の利便性に配慮された、施設の管理運営体制、運用システムの構築



## 6.2 民間活用事業の事業手法

### 6.2.1 事業手法の概要

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以下があり、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。

図表18 土地の貸し付け手法の一覧

借地権の種類		期間	特徴・損失
定期借地権	一般定期借地権	50年以上 (更新なし)	堅固な建物を建設することを前提として設定する借地権であり、住宅などが主な施設用途となる。
	事業用定期借地権	10年以上 50年未満 (更新なし)	借地期間が比較的短期間であり、需要変動のある商業施設整備の場合に適用可能性が高い。住宅系施設を整備する場合（老人ホームなども含まれる）は設定できない。

### 6.2.2 事業の進め方

民間活用事業を実施する民間事業者には、4.3に記載したとおり、本基本計画に定めたコンセプトに基づく提案をはじめ、市の施策の推進に資する機能の導入や令和2年8月の「庁舎移転に伴う現庁舎用地の利活用に関するアンケート」等の市民意見を踏まえた提案を行ってもらうほか、長期間、安定的に事業を実施していただく必要があります。

このため、民間事業者の選定方法については、プロポーザル方式など、公募により実施することとし、提案される導入機能や事業計画、地域貢献などの項目に基づき総合的な観点から選定するものとします。

## 6.3 両事業の連携に関する考え方

### 1) 施設間の人の動線の確保

- 市役所通りの商店等の地域や都市計画道路国3・2・8号線と現庁舎用地との人の動線に配慮し、複合公共施設と民間活用事業で整備される施設との人の往来をスムーズにすることで、まちの回遊性の向上につなげていきます。
- 民間活用事業用地内にオープンスペースを設けることで、複合公共施設利用者が憩える場所を確保します。また、オープンスペース内でのイベント実施などの連携を図るものとします。
- 現在、市役所敷地内にある「ぶんバス」の停留所について、民間活用事業用地内にその機能を維持することを想定します。
- 民間活用事業において、複合公共施設利用者の利便性の高まる機能の誘導を図ります。

### 2) 駐車場の共用化

- 複合公共施設内の駐車場台数については、法令上必要な台数のうち、障害者など車での移動を必要とする方の優先駐車場や荷捌き駐車場とします。
- 一般利用者の駐車場については、民間活用事業内で整備される駐車場を共用するものとし、複合公共施設利用者の駐車料金の無料処理について、民間事業者と協議を行い定めていくものとします。

## 7 概算事業費

### 7.1 概算事業費

複合公共施設の概算事業費は、今後の基本設計において検討し試算します。その内容としては以下の費目が想定されます。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。

図表19 概算事業費

費目	備考
設計監理費	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 概算に含まれるもの</li> <li>・実施設計費</li> <li>・建築確認申請に係る協議及び手続きと諸手数料等</li> <li>・工事監理費</li> <li>・ZEB 化に係るコンサルティング料</li> <li>・模型（1/200 程度），鳥観図（1 枚）作成費</li> <li>■ 概算に含まれないもの</li> <li>・土地に関する調査費（測量，地質調査等を必要に応じて実施）及び諸手数料（境界確定や分筆登記等）</li> <li>・設計者選定等に係る経費</li> </ul>
建築工事費	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 概算に含まれるもの</li> <li>・建築工事費</li> <li>・ZEB に対応した諸設備（太陽光発電設備等）</li> <li>・外構整備費（駐車場舗装・植栽整備）</li> <li>・雨水浸透設備（浸透トレンチ）</li> <li>■ 概算に含まれないもの：</li> <li>・補償費用（電波障害対策費等）</li> <li>・施設整備に伴い必要となる負担金類（電気・水道等インフラ）</li> <li>・専用システム及び機器類（警備システム，図書館システム等）</li> <li>・建物外の街灯など</li> </ul>
備品費	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 概算に含まれるもの</li> <li>・一般的な備品（会議室の机，椅子などの家具類）</li> <li>・図書館備品（書架，書棚，カウンター等）</li> <li>・ブラインド・スライディングウォール</li> <li>・電話設備</li> <li>■ 概算に含まれないもの：</li> <li>・専用システムに附随する備品類（図書館の BDS 等）</li> <li>・図書購入費</li> </ul>

## 8 事業スケジュール

事業スケジュールは、以下のとおり進めていくことを想定し、複合公共施設・民間活用事業ともに、令和7年から予定する庁舎移転後の解体工事後に着手することを目指します。なお、詳細なスケジュールについては、今後の設計段階等において検討することとします。

図表 20 事業スケジュール（想定）

内容		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 手続	設計	建築確認・積算		
	建設工事			発注手続	準備 期間	建設工事
	運営準備					
	供用開始					
民間活用事業	事業者選定	公募準備	公募			
	設計			設計・建築確認		
	建設工事					建設工事
	供用開始					
関連スケジュール	新庁舎建設					
	移転					
	現庁舎解体					

※ 令和7年度以降のスケジュールはイメージです。

※ 従来方式で実施した場合を想定しています。

※ 民間活用事業については、関連する都市計画道路国3・2・8号線の工事進捗状況を踏まえ、適切な時期に公募を実施します。

※ 民間活用事業の設計・建設工事期間については、提案内容によって変動します。

## 9 基本計画策定に至る経緯

### 9.1 本計画案に対する市民参加の状況

庁舎移転に伴う現庁舎用地の利活用の検討にあたっては、「国分寺市公共施設適正再配置計画」に基づき、複合化・多機能化して公共施設を再配置するとともに、財政負担の軽減も視野に、市の施策推進に資する民間事業者による活用を前提として進めてきました。

市では、現庁舎用地のより良い利活用を目的として広く市民、事業者等から意見や情報を提出してもらう機会を設け、各段階において市民意見を反映し検討を進めてきました。

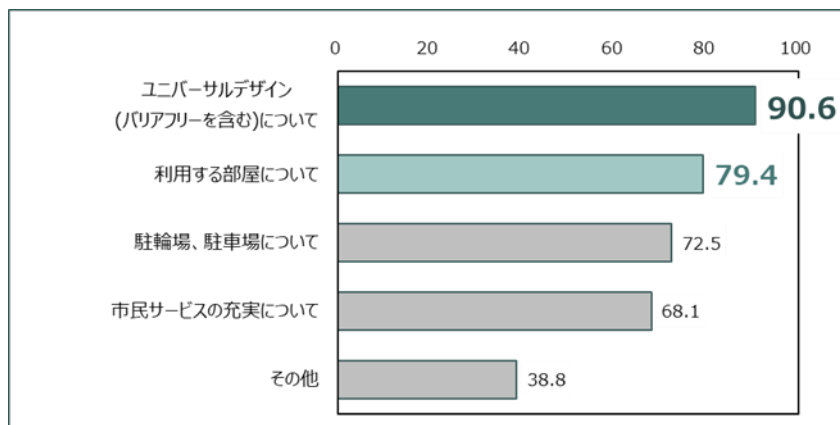
以下に検討経緯と市民参加の状況を示します。

図表 21 検討の経緯と市民参加の状況（再掲）

年度	検討の経緯	市民参加の状況（令和2年度以降）
平成27年度	・『国分寺市公共施設等総合管理計画』を策定	
平成28年度	・『国分寺市総合ビジョン』を策定	
平成30年度	・『国分寺市公共施設適正再配置計画』を策定 ・『国分寺市新庁舎建設基本構想』を策定	
令和元年度	・「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実施	
令和2年度		8月：近隣居住者、施設利用者に「庁舎移転に伴う現庁舎用地の利活用に関するアンケート」 11月：庁舎移転に伴う現庁舎用地利活用に関するアンケート結果報告・懇談会
	・「国分寺市現庁舎用地利活用基本方針」（案）意見募集の実施 ・「国分寺市現庁舎用地利活用基本方針」策定	12-1月：「国分寺市現庁舎用地利活用基本方針」（案）パブリック・コメント
令和3年度		6月：「国分寺市現庁舎用地利活用基本方針」に関する市民説明会 1-3月：現庁舎用地利活用に関する市民懇談会
令和4年度	・国分寺市現庁舎用地利活用基本計画（素案）	6月：市民説明会
	・サウンディング型市場調査実施 ・国分寺市現庁舎用地利活用基本計画（案）	12月：パブリック・コメント
	・「国分寺市現庁舎用地利活用基本計画」策定	

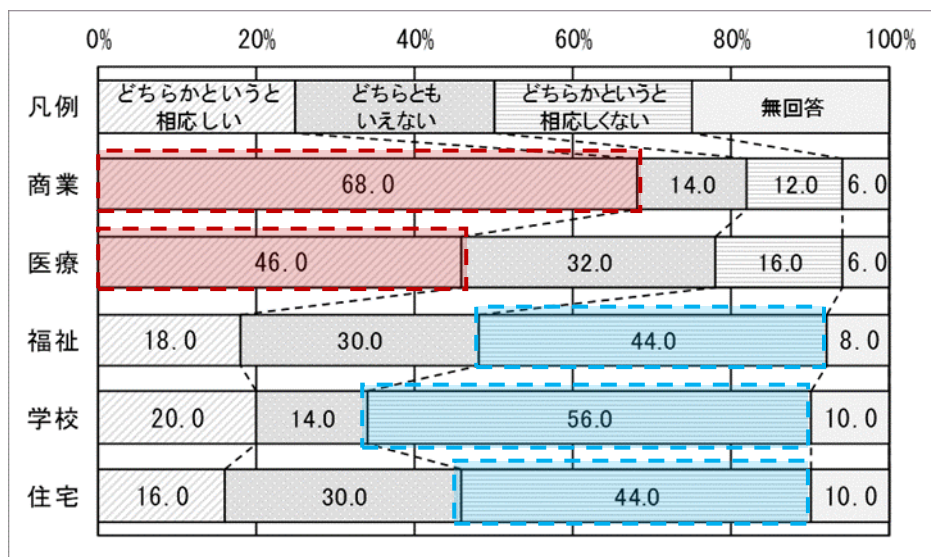
### 9.1.1 「庁舎移転に伴う現庁舎用地の利活用に関するアンケート」の実施

令和2年8月に各施設の利用者から公共施設（現状の利用施設に対する考えも含む）のあり方等について尋ねることを目的としてアンケートを実施し、168件の回答をいただきました。



図表 22 公共施設を建設する際に重要だと思うこと（再掲）

同じく令和2年8月に、国分寺市役所現庁舎の近隣（敷地境界から概ね30m以内）に住む方を対象に、民間事業者による敷地活用の用途に対する印象と、施設を建設する際に必要な配慮に関する意見を把握することを目的として実施し、50世帯（対象171世帯、回収率29.2%）より回答をいただきました。



図表 23 現庁舎用地に建設する民間施設に対する印象（再掲）

## 9.1.2 庁舎移転に伴う現庁舎用地の利活用に関するアンケート結果報告懇談会の開催

令和2年8月に実施した「庁舎移転に伴う現庁舎用地の利活用に関するアンケート」の結果概要を報告し、「国分寺市現庁舎用地利活用基本方針」(案)への反映状況を説明するとともに、それを踏まえて現庁舎用地に整備する新施設のあり方等について懇談を行いました。(全4回参加者数延べ12名) 懇談の概要は以下の通りとなっています。

図表 24 新施設のあり方に関する主なご意見

項目	ご意見
新施設（複合公共施設）について	・多目的オープンスペースについて、机があれば打合せ等で使いやすい。 ・公共施設を使う側としては市民参加で決めてほしい。色々なアイデアがあると思うので多くの意見をまとめてもらいたい。 ・福祉センターの位置付けをどう考えているか。地域の人にとっては地域センターや公民館でも変わらず、要は活動できる部屋を貸し出す施設が必要であると考えているのではないか。市として福祉センターの考えをはっきりさせてほしい。 ・福祉センターの利用団体で利用者協議会をつくっており、そこでは福祉センターを地域で助け合う地域福祉の拠点としていこうとしている。それは市にも認識してもらいたい。
民間施設について	・近隣の方と遠方からの利用者の双方にとって利点となるものを、市民意見を聞きながら考えてほしい。特に民間施設の誘致は慎重に検討し、そこは近隣住民としても気になる場所であり、適宜広報してほしい。それ以外の現庁舎用地利活用については非常にいいことだと思っており、期待している。

## 9.1.3 「国分寺市現庁舎用地利活用基本方針」(案) 意見募集の実施

「国分寺市現庁舎用地利活用基本方針」(案)について意見募集を行い、お寄せいただいたご意見の概要と、ご意見に対する市の考えかたを公表しました。

- ・意見の募集期間：令和2年12月15日から令和3年1月15日まで
- ・お寄せいただいた意見の数：38件
- ・意見を反映した件数：1件、反映済みの意見の数：9件

環境対応の記述がないとのご意見を受け、市としても大切な視点であると考え、基本方針に「SDGsの達成に貢献する視点から、現庁舎用地における公共施設再配置、民間事業者の活用にあたっては、環境・防災への配慮についても進めていく必要があります。」の文言を加えました。

また、パブリック・コメントにあたり、現庁舎用地に整備する施設の具体的な機能に対する要望が寄せられました。主なご要望は以下の通りとなっています。

図表 24 パブリック・コメントに寄せられた主なご意見

項目	ご意見
現庁舎用地に集約する各施設の機能の拡充に関するもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機能的な動線にしていきたい。</li> <li>・公共施設は、障害者、高齢者に配慮してほしい。</li> <li>・音楽やダンスができる機能を備えた部屋を設置してほしい。</li> </ul>
現庁舎用地に整備する公共施設への新機能の付加に関するもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもの遊べる場所や中高校生の居場所を整備するべきである。</li> <li>・クリエイティブなアイデアや学び、ビジネスが生まれていく創業支援の公共施設の新設を検討してほしい。</li> <li>・武道館を多機能化し、そこに弓道場機能を含めてほしい。</li> </ul>
民間事業者による現庁舎用地の活用に関するもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人が集まっている中小規模の商業施設があると良い。</li> <li>・医療・福祉施設や防災広場を設置してほしい。</li> <li>・民間の活用は、単に商業施設ではなく、官民で協力して進める事業の拠点になるような施設（インキュベーション施設等）を積極的に誘致してほしい。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑があり空間的なゆとりがある設計をしてほしい。</li> </ul>

### 9.1.4 現庁舎用地利活用に関する市民懇談会の開催

本計画案の策定にあたり、現庁舎用地の利活用のコンセプトや、複合公共施設の諸室の多機能化について市民意見を伺うため、「現庁舎用地利活用に関する市民懇談会」を全9回（延べ77名参加）開催しました。

以下に市民懇談会で出された意見を整理します。

図表 25 複合公共施設の整備コンセプトに関する主なご意見

項目	ご意見
にぎわい創出に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単なる利便性だけでないワクワク感</li> <li>・多世代交流スペース</li> <li>・オープンスペース</li> <li>・世代だけではなく多様な個性の人の交流</li> <li>・市民以外にもオープン</li> <li>・若者世代が利用したいと思える（3Dプリンター等の最新技術が使える、自習室、フリースペース、夜間開館）</li> <li>・普段合わない人との出会いの場</li> </ul>
施設イメージに関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・あたたかい</li> <li>・恋にまつわるネーミング</li> <li>・第三の家</li> <li>・行きたくなる場所</li> <li>・単なる利便性だけでないワクワク感</li> <li>・ウェルカムな雰囲気</li> <li>・ゆったり スペース等の余裕</li> <li>・オープン</li> <li>・若い世代が行きたくなる施設、若者広場</li> </ul>
利用・利用方法に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・弓道場</li> <li>・気軽に利用</li> <li>・ゆりかごから車椅子まで 多世代交流</li> <li>・子どもの居場所</li> <li>・生涯学習</li> <li>・1人でも使いやすい空間</li> </ul>





項目	ご意見
利用（教育・学生利用）に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来を担う人のため</li> <li>・不登校児のトライルーム</li> <li>・学校としての利用</li> <li>・高校生の演奏・演劇練習</li> <li>・小中学生の自習スペース</li> </ul>
安全安心・UDに関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災機能</li> <li>・避難所としての利用</li> <li>・障害の有無に関わらないやすらぎの場</li> <li>・思いやりのあるユニバーサルデザイン</li> <li>・他地域，多世代，障害者等，皆が尊重される</li> </ul>
エネルギー・環境負荷低減に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境配慮</li> <li>・弓道場の矢道の緑化</li> </ul>
その他の配慮事項に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域のニーズに応える</li> <li>・SDGsの「誰一人取り残さない」</li> </ul>
連携に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域で活動している人との連携</li> </ul>
その他全体イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民が主人公，学び，語り合い，協力しあう</li> <li>・地域の活性化</li> </ul>

# 10 参考資料

## 10.1 参考とする先行事例

複合施設と民間活用事業の一体化や、庁舎跡地活用の観点から、新施設に類似する先行事例を抽出し整理しました。

<b>事業名</b>	<b>坂田地区公共施設等整備事業</b>
<b>自治体（発注者および事業場所）</b>	桶川市 埼玉県桶川市坂田東二丁目 3 番地 1,2,3 坂田西一丁目 4 番地 1,2,3,4
<b>事業概要</b>	坂田東西保留地における日常生活の利便性の向上や、地域の交流や活動など、コミュニティの醸成の場として、市が掲げる「生活利便」・「健康長寿」・「生涯学習」の基本コンセプトをもとに「ミナイマ（みんなの居間）」をテーマとした地域・公共・民間がつながる複合施設として整備
<b>特徴・ポイント</b>	事業用地定期借地権方式を用いて開発を行った。企画提案競技によって、民間事業者を選定し、計画地を貸し付け、民間事業者が、施設計画に基づき、施設を建設する。桶川市は施設を民間事業者から賃借し、公共施設の運営を行う。民間事業者からは、借地料や施設の固定資産税等の収入を得て事業を推進する。民間事業者は、設計から建設、維持管理までを一括して担う。
<b>&lt;事業概要&gt;</b>	
<b>施設概要</b>	（利活用ゾーン） 施設名称：フレスポ桶川 敷地面積：17,292.69m <sup>2</sup> 延床面積：6,974.93m <sup>2</sup> 構造規模：鉄骨造,2 階建・平屋建 駐車台数：189 台 駐輪台数：157 台 （提供ゾーン） 体育館,軽体育室,音楽室,調理室,多目的室,図書館,会議室
<b>事業内容等</b>	民間事業者が定期借地を行い、桶川市は公共施設を賃借し、運営を行う。
<b>写真等</b>	

<b>事業名</b>	<b>クリーンセンター跡地開発事業</b>
<b>自治体(発注者および事業場所)</b>	調布市 東京都調布市深大寺町7丁目47-1
<b>事業概要</b>	クリーンセンターの移転に伴い、調布市が北部地域のコミュニティ醸成と活性化を図るため、「人がつながり、まちにひろがる～3つの調べ(協調・調和・歩調)～」を事業計画のコンセプトとする複合施設を整備することとした。多世代交流を促進するため、各階には地域住民が集う「3つの広場」を設け、誰もが使いやすいアクセシブルデザインが取り入れられた計画となっている。また、多摩産材を建材として活用している。
<b>特徴・ポイント</b>	公共施設のふじみ交流プラザでは、地域交流の促進(コミュニティ事業)や高齢者の社会参加・生きがいづくり・健康促進の場の提供(高齢者健康増進事業)を行う。公募型プロポーザルにより事業者を選定し、事業用定期借地権設定契約を結び、事業用地を契約締結から30年間賃貸し、事業者が施設全体の整備・所有、維持管理・運営を行っている。そのうち公共施設・ふじみ交流プラザは、調布市が賃貸して維持管理・運営を行っている。
<b>&lt;事業概要&gt;</b>	
<b>施設概要</b>	(利活用ゾーン) 施設名称：ランチ調布 敷地面積：3,944m <sup>2</sup> 延床面積：9,292m <sup>2</sup> 構造規模：鉄骨造・一部鉄筋コンクリート造、地下1階、地上3階建て 駐車台数：90台(地下82台・1F 8台) 駐輪台数：162台(バイク5台) (提供ゾーン) 公共施設(老人憩いの家機能・地域交流機能)、調剤薬局、診療所
<b>事業内容等</b>	市有地を活用した公民連携事業として、クリーンセンター移転後の跡地に、複合商業施設を計画。高齢者の健康増進やコミュニティの機能を有した公共施設と一体的に開発。公共施設では、多目的トイレや盲導犬トイレ等の福祉に配慮した設備も完備。
<b>写真等</b>	

<b>事業名</b>	<b>練馬駅北口区有地活用事業 (Coconeri : ココネリ)</b>
<b>自治体 (発注者および事業場所)</b>	練馬区 東京都練馬区練馬 1 丁目 1 7 - 1
<b>事業概要</b>	練馬駅北口の区有地について、「練馬の中心核」を形成する拠点の一つとして、にぎわいの醸成と活力の創造を目指すことを目的に、50 年間の定期借地権方式を採用して区施設 (区民交流・産業振興施設, 子育て支援施設, 自転車駐車場) と民間施設 (事務所、商業施設、健康福祉関連施設等) からなる官民複合施設を計画し、事業者の公募を経て、平成 26 年 4 月に開業した。
<b>特徴・ポイント</b>	定期借地権方式を採用し、民間事業者が一体整備した建物の一部である区施設部分について、竣工時に練馬区が買い取り、区分所有する方式を採用している。地下階を駐車場、駐輪場 (区、民間)、1~2 階を商業施設 (スーパー・専門店)、3~4 階を区の複合施設 (練馬区立区民・産業プラザ等)、5~8 階を医療機関 (リハビリテーション病院) とするフロア構成となっている。
<b>&lt;事業概要&gt;</b>	
<b>施設概要</b>	敷地面積 : 約 4,000 m <sup>2</sup> 延床面積 : 約 22,690 m <sup>2</sup> 階数 : 地上 8 階, 地下 3 階 公共・公益施設 : 練馬区立区民・産業プラザ (ホール, 観光案内所, 産業イベントコーナー, 研修室, 区民協働交流コーナー, 多目的室, ビジネスサポートセンター, 関係団体事務所), こどもほっとステーション (子ども家庭支援センター, 認可保育所, 小児科診療所) 民間収益施設 : 商業施設 (スーパー, 専門店), リハビリテーション病院
<b>事業内容等</b>	民間事業者が区有地を 50 年間の定期借地権で借り上げ、複合公共施設を整備し、施設竣工時に公共施設部分を区に引渡し、区分所有する。
<b>写真等</b>	

<b>事業名</b>	守口市旧本庁舎等跡地開発事業「(仮称) Link City Moriguchi」		
<b>自治体(発注者および事業場所)</b>	大阪府守口市 守口市京阪本通二丁目 32 番地 守口市豊秀町二丁目 54 番地, 60 番地, 69 番地 守口市日吉町二丁目 48 番地, 49 番地, 56 番地		
<b>事業概要</b>	民間ノウハウの活用により, 守口市の新たな魅力拠点を創出することを目的とし, 旧本庁舎等跡地の活用においては, 土地の売却は行わず貸付することを基本とし, 公的な費用負担ができる限り生じないよう, 事業者自らが設置する施設による収益をもとに, 施設整備や管理運営を行うこととして, 民間事業者を募集している。整備予定の「(仮称) Link City Moriguchi」は, 商業棟 2 階建て, 住宅棟 10 階建ての計画で 2022 年 9 月に着工。商業棟は 2023 年 9 月, 住宅棟は 2024 年 6 月の竣工を予定している。		
<b>特徴・ポイント</b>	商業・住宅の複合開発事業として, ICT, IoT, AI 等の通信技術と, 地域リレーション構築, 防災対策等のノウハウ連携など, 守口市と一体となり地域の課題を解決する新たなライフスタイル提案型の街づくりとなっている。		
<b>&lt;事業概要&gt;</b>			
<b>施設概要</b>	① 守口市における新たな顔の創出, ② 子育てを中心とした新たなライフスタイルの発信, ③ 周辺の自然・歴史資源の活用を軸に, ヒト・モノ・コトがつながる商業・住宅の複合開発をコンセプトに Link City Moriguchi が 2023 年秋オープン予定 <「(仮称) Link City Moriguchi」計画概要(予定)>		
	<b>全体</b>	<b>商業棟</b>	<b>住宅棟</b>
<b>敷地面積</b>	7,524.31 m <sup>2</sup>	5529.07 m <sup>2</sup>	1,995.24 m <sup>2</sup>
<b>延床面積予定</b>	17,049 m <sup>2</sup>	8,823.33 m <sup>2</sup>	8,226.67 m <sup>2</sup>
<b>階数予定</b>	—	地上 2 階	地上 10 階
<b>竣工予定</b>	—	R5.9	R6.6
<b>事業内容等</b>	本事業用地を定期借地し, 施設の整備・管理運営を事業者が行う。		

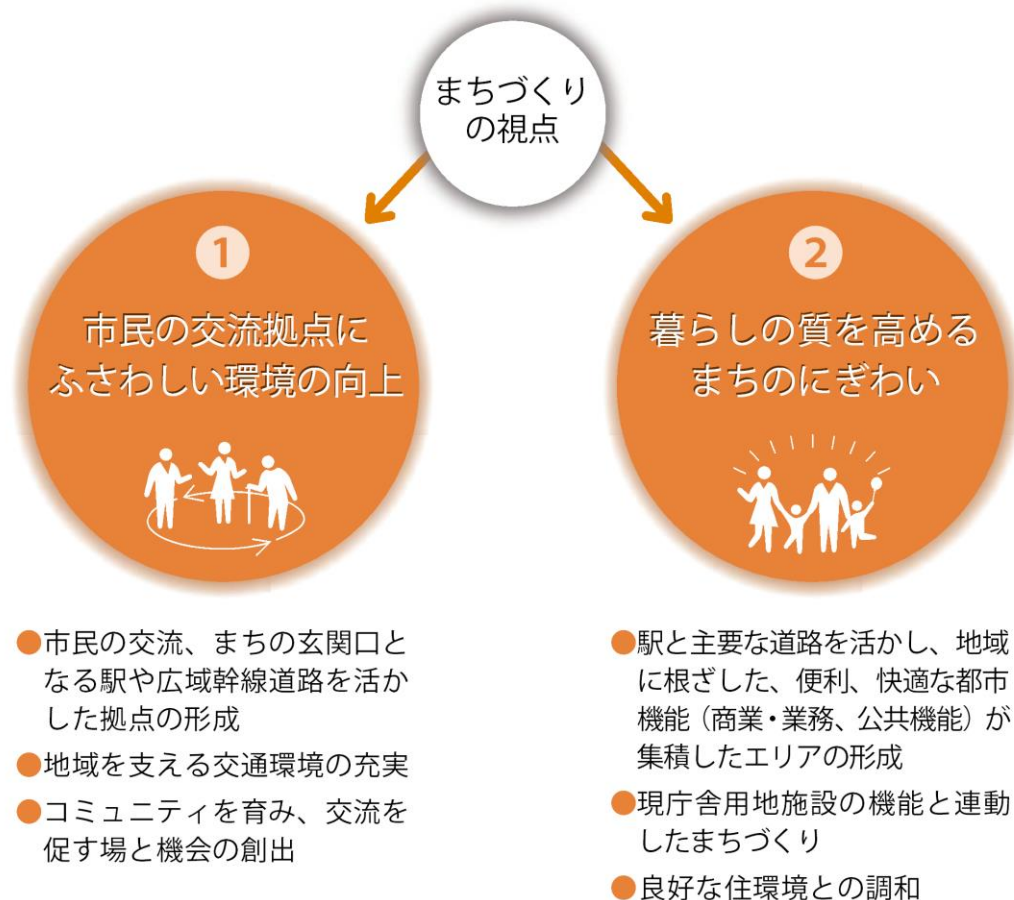
## 10.2 恋ヶ窪駅周辺エリアのまちづくりの方向性（令和3年3月）

国分寺市のまちづくりの方向性を踏まえた施設整備が期待されるため、まちづくりの経緯や今後の進め方、恋ヶ窪駅周辺エリアのまちづくりの方向性を整理しました。

### 恋ヶ窪駅周辺エリアのまちづくりの方向性

まちの変化とともに、  
「ひとが行き交い・つながり・にぎわう」  
まちづくりを目指します

「まちづくりの方向性」は、都市計画マスタープランで位置づける「地域振興拠点」の形成を目指し、上位計画等の位置づけや地域の現況を踏まえ、望ましいまちの将来像を方向づけるための基本的な考え方を示すものです。



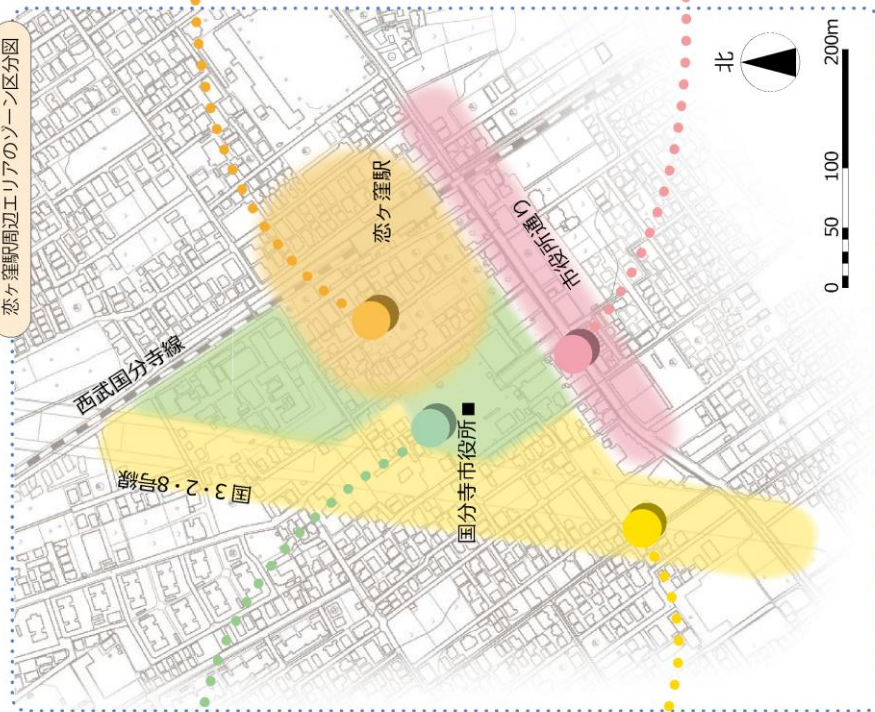
## 2つの視点を踏まえて、4を活かしたまちづくりを目指します

### <駅西側ゾーン>

#### 多世代の市民が交流するまち

- 現庁舎用地を活かした新たな交流拠点の創出
  - 周辺環境との調和を図るための都市計画の検討
  - 交通機能（駅・都市計画道路）を活かしたまちの形成
  - 駅近の立地を活かした住みよいまちの形成
- 目指すまちのイメージ  
駅近の立地を活かしつつ、現庁舎用地の活用や都市計画道路等、地域の変化する環境に応じていきながら、市民の交流拠点の創出を目指します。

### 恋ヶ窪駅周辺エリアのゾーン区分図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都図R 2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）2都庁交審第226号

### <恋ヶ窪駅前ゾーン>

#### 利便性が高く安全・快適な駅前

- 日常生活を豊かにし、利便性の高い駅前にふさわしいまちの形成
  - 安全で円滑な通行環境・駅利用環境の確保
  - 快適でゆとりある駅前空間の創出
- 目指すまちのイメージ  
駅前の立地特性を活かした利便性の高いまちを目指します。また、人・自転車・自動車等が狭いエリアに錯綜する危険性の低減を図りながら、誰もが利用しやすい環境をつくると、恋ヶ窪の玄関口にふさわしいまちの形成を目指します。

### <市役所通り沿道ゾーン>

#### にぎわいと親しみのある安心なまち

- 地域に根ざした店舗を中心とした、にぎわいと活気があり、親しみの持てるまちの形成
  - 安全・快適に歩ける環境の創出
- 目指すまちのイメージ  
地域住民や来街者にあった、にぎわいのあるまちの形成と、安心して通行・買い物ができる歩行環境を目指します。

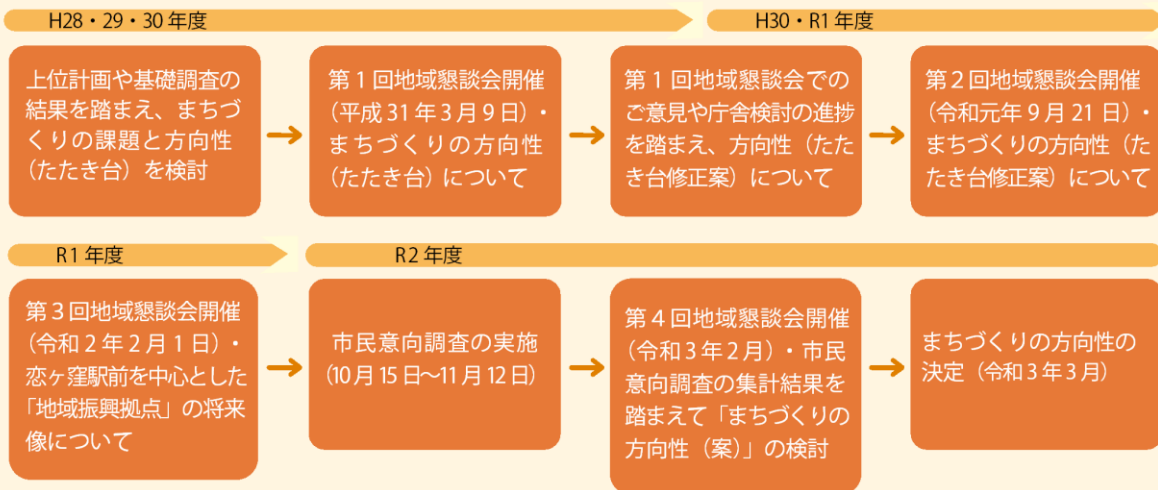
### <国3・2・8号線沿道ゾーン>

#### 人が踊る・地域が輝く・緑豊かなまち

- 市の主要骨格軸にふさわしい活力と交流の創出、緑と調和した魅力あるまちの形成を目指します。  
（国3・2・8号線沿道北地区計画（平成27年4月）策定）
- 土地利用の方針  
活力と交流ある適正な土地利用の誘導（中高層住宅）に加えて、生活利便施設や広域からの利用客も見込める施設の立地を図る
  - 建築物等の整備の方針  
魅力ある沿道のまちの形成（建築物等の用途、建築物の最低敷地面積、建築物の高さの制限等）

## これまでのまちづくりの経緯

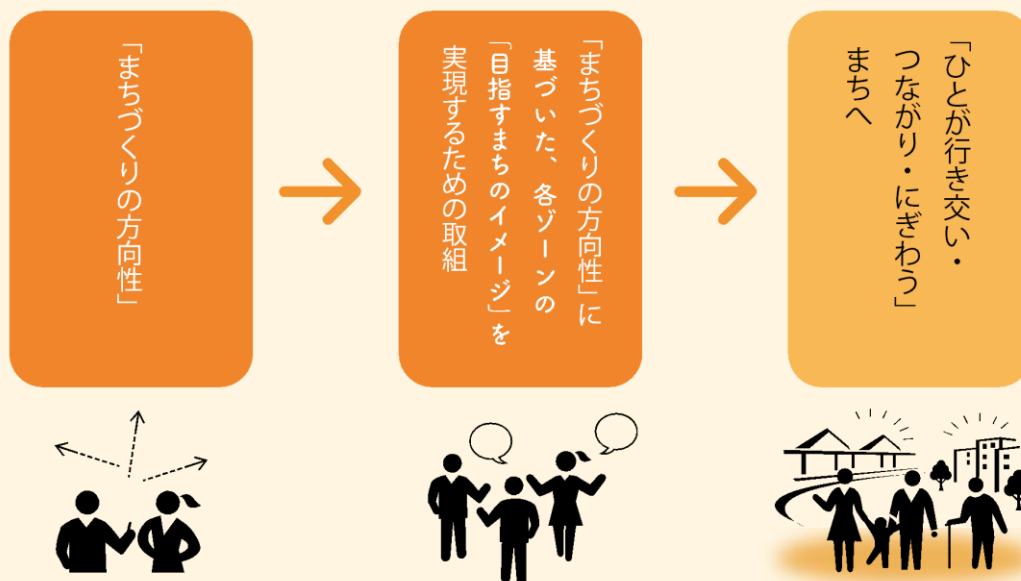
### ● 検討の経過



## まちづくりの今後の進め方

今後の進め方については、「まちづくりの方向性」を踏まえて各ゾーンの「目指すまちのイメージ」の実現に向けた取組を進めてまいります。

これからも、まちづくりに関する情報を発信し、皆様のご意見を伺いながらまちづくりに取り組んでまいります。





## 10.3 現庁舎用地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：現庁舎跡地の余剰地において、基本方針に定める内容に沿った民間事業の実現可能性、民間事業者の創意工夫によるにぎわいの創出の内容及び市で支援を要する事項などを確認・検討するため、対話を行うものである。
- 調査時期（対話時期）：令和4年8月
- 参加事業者数：10社

### 2) 調査結果

#### (1) 活用方針

余剰地の活用方針について、民間事業者から下記の意見等がありました。

- 活用用途として、主に下記の機能を複数導入した複合施設の提案がありました。
  - ・ スーパー等の生活利便施設
  - ・ 子育てに資する施設
  - ・ 共同住宅
  - ・ 高齢者福祉に資する施設
  - ・ 広場空間（イベントスペース等）
- 地元と連携した運営のあり方について意見がありました。

#### (2) 事業スキーム

事業の進め方について、民間事業者から下記の意見等がありました。

- 公共複合施設との一体発注を希望する意見や分離発注を希望する意見があり、事業者によってばらつきがありました。
- 定期借地権設定契約とし、30～50年の借地期間（住宅の場合は50年以上）を希望する意見がありました。
- 更地引渡しを希望する意見や解体業務を含めた発注も対応が可能という意見がありました。なお、事業に解体業務を含む場合は、発注条件と相違した際（土壌汚染対策の追加実施等）の清算の取り決めが必要という意見がありました。
- 借地料については、事業計画が固まっていない段階で借地料を想定できないも含めて、事業者によって想定する借地料にばらつきがありました。また、事業に解体業務を含む場合は、解体・撤去相当分の費用を減免してほしいという意見がありました。
- 不動産流動化を希望する意見がありました。

### (3) その他

- 都市計画道路の開通を前提とした場合、開通時期が不確定ななかで事業への着手はリスクという意見がありました。
- 地元との連携については、設計、工事、維持管理の各段階で発注先として地元企業を検討するという意見がありました。また、商店街との連携についても意見がありました。
- 環境に配慮した事業展開は重要な経営課題と捉えており、当然に実施するという意見がありました。
- 仮設市民窓口及び仮設バス停の設置については、対応は可能であるが、利用者の安全確保や施工計画への影響を詳細に検討する必要があるという意見がありました。
- 公共複合施設の利用者も利用可能な駐車場運営の検討は可能であるという意見がありました。

## 10.4用語集

用語	解説
地域中心核	市内の地域ごとにまとまりを感じることでできるまちづくりを展開するために位置付けられた、地域活動やコミュニティ形成、防災活動の中心的な役割を担う公共施設が一定程度集積する一帯をいう。 国分寺市都市計画マスタープランでは、地域中心核を形成する一帯として、10の一帯を定義している。
民間収益施設	民間事業者等が、収益を上げることを目的として、自らの投資により整備、運営する施設。賃貸住宅や商業施設、業務施設（オフィス）などのことをいう。
イノベーション	技術革新や、これまでとは全く違った新たな考え方などを取り入れて、新たな価値を生み出し、社会的に大きな変化を起こすこと。
QOL (Quality of Life)	日常生活や社会生活のあり方を自らの意思で決定し、生活の目標や生活様式を選択できることであり、本人が身体的、精神的、社会的、文化的に満足できる豊かな生活のこと。
第三の場所/ サードプレイス	コミュニティにおいて、自宅や職場とは隔離された、心地のよい第三の居場所のこと。
SDG s (Sustainable Development Goals:持続可能な開発 目標)	2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のこと。
ブラウジングスペース	図書館において、書架上で図書の背表紙を気の向くままにながめ読みしたり、特定の目的を持たずに新聞や雑誌を手にとって中身を拾い読みしたりする行為をすることができるスペースのことをいう。
循環型社会	廃棄物の発生を抑制し、再使用・リサイクルを行い、廃棄量を少なくし資源として循環利用する社会のこと。循環型社会形成推進基本法第2条によれば、「製品等が廃棄物等となることが抑制され、並びに製品等が循環資源となった場合においてはこれについて適正に循環的な利用が行われることが促進され、及び循環的な利用が行われない循環資源については適正な処分が確保され、もって天然資源の消費を抑制し、環境への負荷ができる限り低減される社会」と定義されている。
グリーンインフラ	グリーンインフラストラクチャーの略で、都市計画において、天候・土壌・植物など自然のはたらきを積極的に活用して道路や施設などをつくることをいう。
ZEB	快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物。
一次エネルギー	加工されない状態で供給されるエネルギーで、石油、石炭、原子力、天然ガス、水力、地熱、太陽熱などのことをいう。
BELS	平成25年に国土交通省が制定したガイドラインに基づき開始された、第三者機関が建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を行う制度のこと。平成27年に住宅が含まれ、新築・既存の別を問わず、全ての建築物が対象となった。
ホワイエ	劇場やホールなどの施設で、出入口とホール客席部分の間にある広間。開演前や休憩時間の歓談や休憩などに用いる。