

# 保谷庁舎敷地活用基本方針

～暫定的な敷地活用の実現に向けて～

(案)

令和元年 7 月

西 東 京 市

## 目次

1. はじめに .....	- 1 -
2. 基本方針の位置付け .....	- 1 -
3. 保谷庁舎敷地の概要 .....	- 3 -
(1) 敷地活用の対象となる土地 .....	- 3 -
(2) 保谷庁舎敷地の周辺の状況 .....	- 4 -
4. 敷地活用の基本方針 .....	- 5 -
(1) 基本理念（コンセプト） .....	- 5 -
(2) 敷地活用に求める機能 .....	- 6 -
5. 敷地活用に向けた事業実施 .....	- 7 -
(1) 保谷庁舎の取り壊し .....	- 7 -
(2) 事業期間 .....	- 7 -
(3) 事業手法 .....	- 7 -
(4) 事業者選定 .....	- 7 -
(5) スケジュール .....	- 7 -
< 参考資料 > .....	- 8 -
保谷庁舎敷地活用に関するサウンディング調査の結果概要について .....	- 9 -

## 1. はじめに

本市は平成 13 年 1 月の合併以来、田無庁舎及び保谷庁舎の両庁舎を活用した「一市二庁舎体制」により、市政運営を行ってきました。

しかしながら現在の二庁舎体制では、職員の重複配置などによる「財政負担の継続」、どちらの庁舎に行けばよいかわかりづらい、一つの庁舎で用件が終わらないなどの「市民サービスへの影響」、職員の庁舎間移動に伴う「業務効率の低下」等の課題があります。加えて、保谷庁舎については、老朽化と耐震対応が喫緊の課題となっていました。

このため、平成 28 年 12 月に、庁舎統合に向けた3つを基本方針<sup>\*1</sup>とする「庁舎統合方針」を決定しました。この方針では、統合庁舎の整備は、令和 15 年度を目途に市中心エリアで実現することとしました。また、当面の方針として、喫緊の課題がある保谷庁舎は取り壊し、田無庁舎市民広場に仮庁舎を整備したうえで、保谷庁舎機能を田無・保谷庁舎敷地に再配置する「暫定的な対応方策」を掲げ、現在、仮庁舎整備に取り組んでいます。

一方、統合庁舎の整備に向けては、令和5年度までに庁舎の位置の決定を目指して検討を進めておりますが、「市中心エリアでの統合の可能性によっては、現在の庁舎敷地での統合についても検討する」としています。そのため、保谷庁舎を取り壊した後の敷地については、統合庁舎の候補地の一つとして検討する可能性を損なわないよう、原則として暫定的な敷地活用を想定しています。

このような背景を踏まえ、敷地活用にあたっては、庁舎統合に関する意見交換会やパネル展示により、市民の皆さまのご意見をお伺いするとともに、極めて厳しい財政状況の中で、効率的かつ効果的な敷地活用を行う手法として、民間事業者等への貸付や民間活力の活用など、市の財政負担の軽減や歳入確保の観点も含め、官民連携事業について幅広く検討するため、平成 30 年度にはサウンディング調査を実施しました。

市は、いただいたご意見やサウンディング調査の結果を踏まえ、市民サービスの質の向上、地域の活性化、財政負担の軽減を図るため、官民連携事業による敷地活用の検討を進めたいと考えており、敷地活用に求める機能等を明確にするための「保谷庁舎敷地活用基本方針」を作成しました。

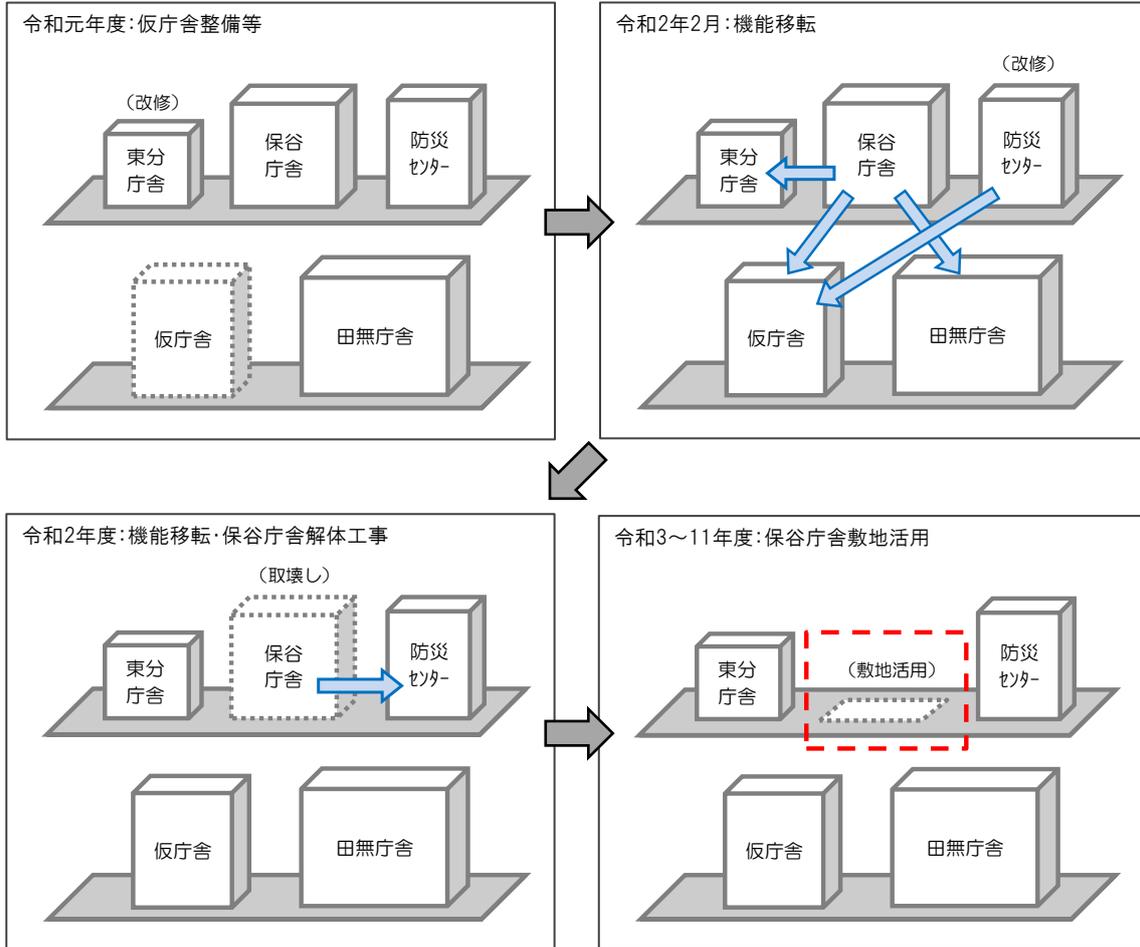
## 2. 基本方針の位置付け

本方針は、保谷庁舎を取り壊した後の敷地活用において、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。敷地活用で整備する具体的な内容については、この方針に基づき、事業者を公募する要項の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。

---

※1：① 田無庁舎を活用した「暫定的な対応方策」を当面の方策とする  
② 令和 15 年度を目途に「庁舎統合」を実現する  
③ 「統合庁舎」の位置は、市中心エリアでの統合を視野に検討する

【暫定的な対応方策の実現に向けた工程】



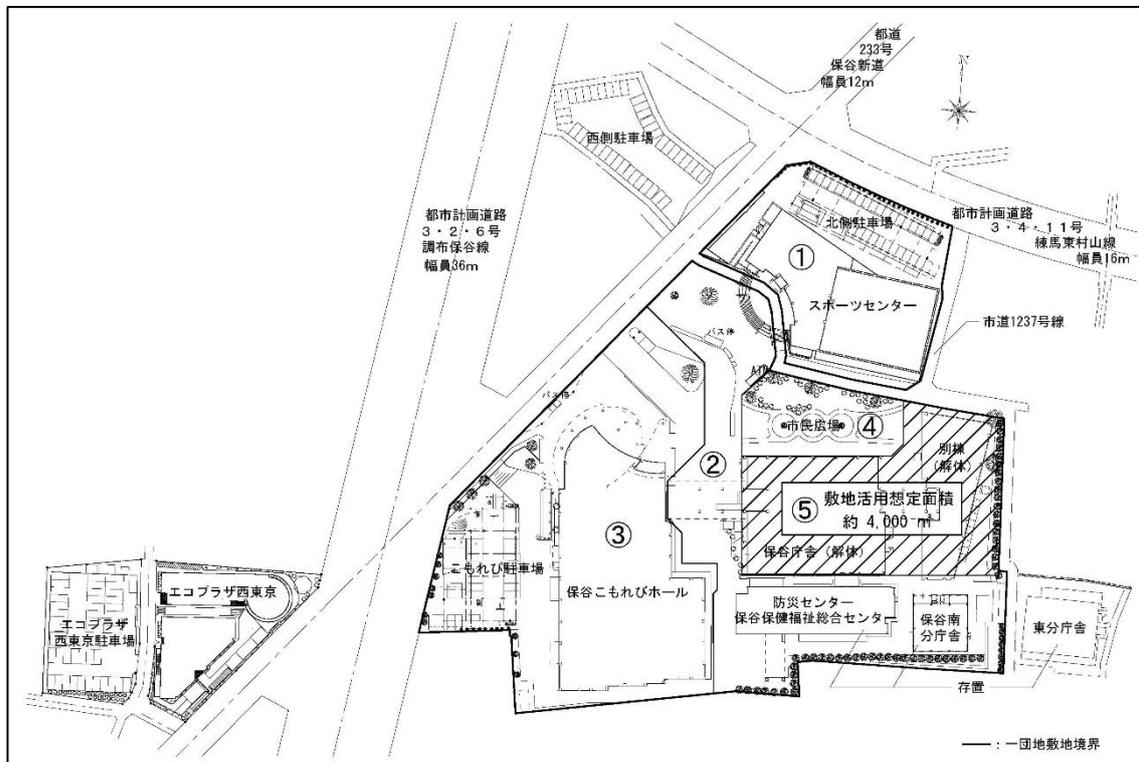
【庁舎統合に向けた工程】

	← 第2次総合計画 →								← 第3次総合計画 →									
和暦	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15~
西暦	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33~
田無庁舎																		
仮庁舎																		
保谷庁舎																		
庁舎統合																		
	統合方針決定	全市の議論につなげる取組検討							総合計画等の策定にあわせ位置の検討・決定								統合庁舎	
			実施設計	改修工事	外構工事	暫定的な対応方策（令和2～14年度）								機能移転	取壊し			
			基本設計	実施設計	建設工事	令和2年2月移転予定												
			再配置に向けた課題の検証	機能再配置	取壊し	敷地活用（令和3～11年度）												
						統合庁舎の構想・計画づくり（基本構想・基本計画）※事業手法の検討含む												
						統合庁舎の整備（設計・建設工事）												

※統合庁舎の位置によっては、用地取得や仮設庁舎の整備等が必要になります。

### 3. 保谷庁舎敷地の概要

#### (1) 敷地活用の対象となる土地



項目	内容	
所在地	西東京市中町一丁目5番1号	
敷地面積	<建築基準法第86条の一団地を形成>	
	① スポーツセンター	3,866.23 m <sup>2</sup>
	② 防災・保谷保健福祉総合センター等	10,568.62 m <sup>2</sup>
	内数 { ④ 市民広場	1,230.98 m <sup>2</sup> }
	⑤ 保谷庁舎敷地活用想定面積*	約 4,000 m <sup>2</sup> }
③ 保谷こもれびホール	8,316.56 m <sup>2</sup>	
	合計 (①+②+③)	22,751.41 m <sup>2</sup>
用途地域	第2種住居地域 (調布保谷線から30mは準住居地域)	
建蔽率	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	
アクセス	西武池袋線保谷駅南口から徒歩15分	

※図面上の想定面積であり、今後、敷地測量等を実施し、精査します。

## (2) 保谷庁舎敷地の周辺の状況

保谷庁舎敷地内には「保谷こもれびホール」や「スポーツセンター」など、文化及びスポーツ分野の公益施設が集積しており、その周辺には低層の住宅地が広がっています。北東部には、みどりの拠点となる「文理台公園」が存在しています。

保谷庁舎を取り壊した後も、防災・保谷保健福祉総合センター及び南分庁舎、東分庁舎は継続・運営し、行政サービスを提供します。

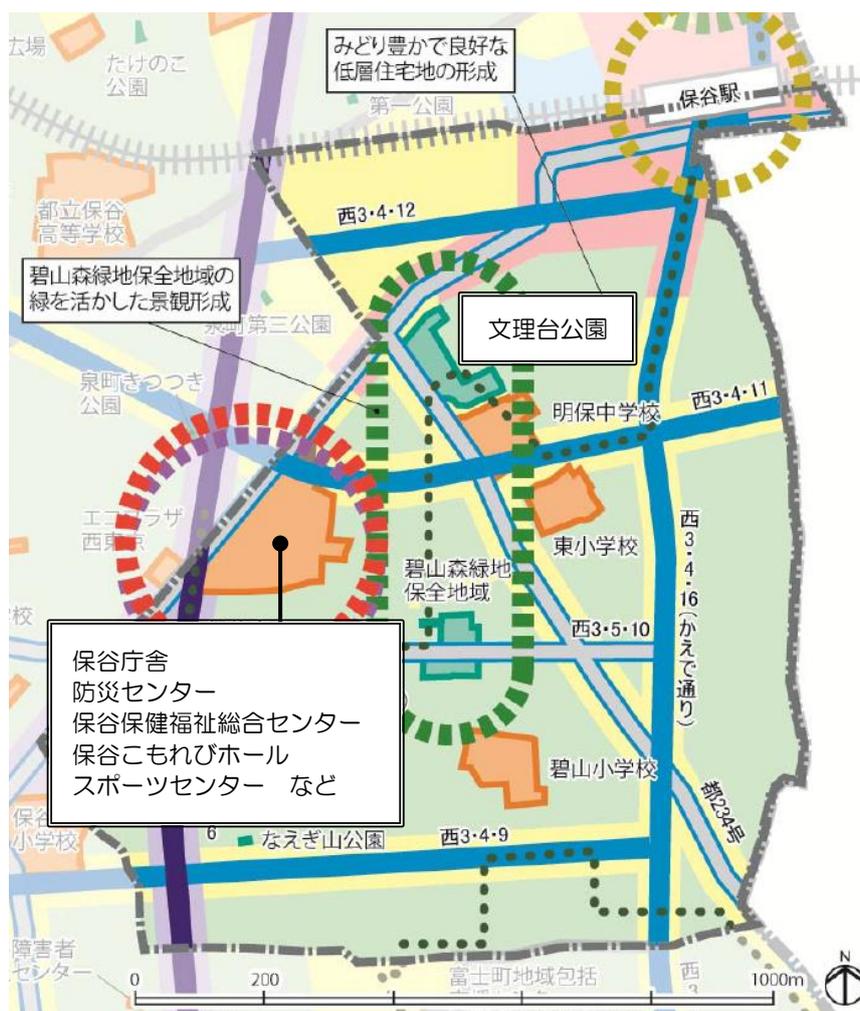
また、隣接する主要な道路として、南北方向に保谷新道（都道 233 号）、伏見通り（西東京 3・2・6 号調布保谷線）が通っており、東西方向に西東京 3・4・11 号練馬東村山線が通っています。

地域の北には西武池袋線が東西に横断し、その東端に保谷駅が位置しています。

< 保谷駅南部地域の将来像 >

**「にぎわいがあり、市民の集いと交流を可能にするまち」**

< 保谷駅南部地域まちづくり方針図【抜粋】 >

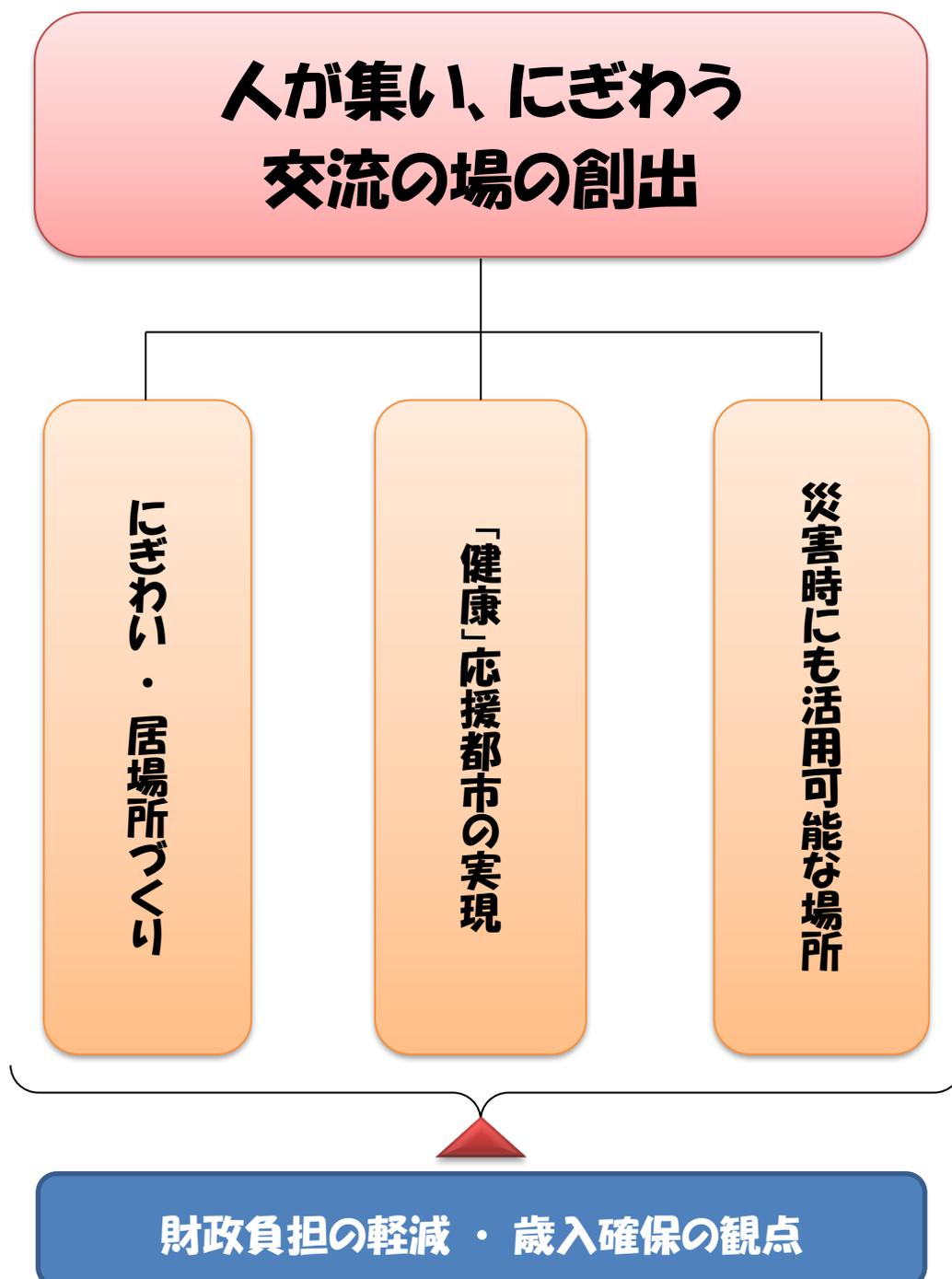


出典：西東京市都市計画マスタープラン（平成 26 年 3 月）

#### 4. 敷地活用の基本方針

##### (1) 基本理念（コンセプト）

保谷庁舎を取り壊した後の敷地活用については、都市計画マスタープランにおける保谷駅南部地域の将来像や、市民意見、サウンディング調査結果を踏まえ、最大の目的は“にぎわいの創出”とし、具体的な敷地活用の内容の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) 敷地活用に求める機能

基本理念（コンセプト）の実現に向けて、保谷庁舎の敷地活用に求める機能は、市の財政負担の軽減や歳入確保の観点を踏まえ、以下に挙げる内容を中心に、可能な限り機能確保を目指し、検討を進めます。

### ① 市民交流機能

市民が集い、市民同士の交流が生まれ、多様な市民活動・コミュニティ活動につながり、地域社会の形成に資するよう、趣味・サークル活動、学習活動などが可能となる会議室や談話スペースなど、市民交流機能の確保を目指します。

### ② 健康増進機能

市民一人ひとりの健康づくりに向けた活動を支援するため、敷地内の「保谷こもれびホール」や「スポーツセンター」との連携など、「健康」応援都市<sup>※2</sup>の実現に向けた一助となるような、健康増進機能の確保を目指します。

### ③ 市民広場の有効活用

既存の市民広場については、来訪者の安らぎの場や子供たちの遊びの場、軽易な運動の場としての機能など、敷地活用とあわせて有効活用を図ります。

### ④ 防災・災害対策機能

敷地内に存置する防災センターの設置特性を活かし、応急対策拠点として、災害時にも活用可能な防災・災害対策機能の充実を図ります。

### ⑤ 飲食機能

市民の憩いの場として長時間の滞在を可能とし、くつろぎの空間を提供するためには、飲食サービス、または、飲食が可能なスペースを設けることが効果的であることから、にぎわいの創出の観点からも、飲食機能の確保を目指します。

---

※2：西東京市が目指す「健康」応援都市は、WHOの健康都市連合憲章の考え方を踏まえ、保健医療・社会経済・居住環境などの様々な分野の改善を進めるとともに、地域・住民が互いに支えあう（応援する）まちです。

## 5. 敷地活用に向けた事業実施

### (1) 保谷庁舎の取り壊し

敷地活用とあわせ、保谷庁舎の取り壊しも事業に含められないか検討するため、サウンディング調査の対象としました。その結果、「保谷庁舎の解体工事を事業に含めることは困難である」との意見が多数でした。

そのため、保谷庁舎の解体工事は、令和2年度に市が直接実施します。

### (2) 事業期間

庁舎統合方針において、「統合庁舎の位置は、市中心エリアでの統合を視野に検討する」としてはいますが、その可能性によっては、田無または保谷庁舎敷地での統合についても検討していくこととしています。

そのため、統合庁舎の候補地の一つとして検討する可能性を損なわないよう暫定的な敷地活用とし、事業期間は令和11年度までの9年間を原則とします。

### (3) 事業手法

民間事業者等への「敷地の有償貸付」を原則とします。

### (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、提案の内容や価格等を審査します。

### (5) スケジュール

年度	取組内容	関連事業
令和元年度	<ul style="list-style-type: none"><li>保谷庁舎敷地活用基本方針決定</li><li>敷地活用に係る事業者公募</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>保谷庁舎解体実施設計</li><li>敷地測量等</li></ul>
令和2年度	<ul style="list-style-type: none"><li>敷地活用に係る事業者選定</li><li>事業者との基本協定締結</li><li>敷地活用に向けた準備</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>保谷庁舎解体工事</li></ul>
令和3年度	<ul style="list-style-type: none"><li>賃貸借契約等の締結</li><li>敷地活用の整備、運用開始<sup>※</sup></li></ul>	
～令和11年度	<ul style="list-style-type: none"><li>敷地活用の完了</li></ul>	

※敷地活用の内容によっては、令和3年度以降に運用開始の可能性もあります。

< 參考資料 >

※平成 31 年 1 月 31 日に公表した内容です。

## 保谷庁舎敷地活用に関するサウンディング調査の結果概要について

### 1. サウンディング調査の実施目的・背景

本市は平成 13 年の合併以降、田無・保谷両庁舎を活用した市政運営を行ってきましたが、老朽化と耐震対応に課題のある保谷庁舎は、「庁舎統合方針」（平成 28 年 12 月決定）に基づき、令和 2 年度に取り壊す予定です。

保谷庁舎解体後の敷地活用については、行政ニーズに応える事業を実施する事業者等への貸付や民間活力の活用など、官民連携事業の可能性について、幅広く検討したいと考えています。

そこで、民間事業者の皆さまからご意見、ご提案をいただき、その“対話”を通して、官民連携事業の実現性のほか、敷地活用の様々な可能性を検討するため、サウンディング調査を実施しました。

### 2. サウンディング調査対象地の概要

項目	内容
所在地	西東京市中町一丁目 5 番 1 号
敷地面積	全体 22,751 m <sup>2</sup> のうち、約 4,000 m <sup>2</sup> を想定 (建築基準法第 86 条の一団地形成)
用途地域	第 2 種住居地域 (調布保谷線から 30m は準住居地域)
建蔽率	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
アクセス	西武池袋線保谷駅南口から徒歩 15 分
敷地内存置施設	防災センター・保谷保健福祉総合センター 保谷南分庁舎 保谷こもれびホール スポーツセンター 立体駐車場

### 3. サウンディング調査の実施スケジュール

項目	内容
平成30年8月27日(月)	・サウンディング調査実施要領の公表
9月14日(金)	・説明会及び現地見学会の開催(8事業者参加)
10月4日(木) ～12日(金)	・対話の実施(5事業者参加)
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

### 4. サウンディング調査の結果概要

#### ○ 敷地活用の事業内容、アイデアについて

- 多目的広場
- スポーツ施設(テニスコート、フットサルコート)
- 温浴施設
- 総合住宅展示場
- スーパーマーケット

#### ○ 事業スキームについて

- 定期借地又は土地一時使用賃貸借
- ハード面は行政が整備し、ソフト面は民間事業者が管理・企画運営
- 民間提案制度

#### ○ 保谷庁舎の解体工事について

- 解体工事を事業に含めて実施することは困難である
- 解体工事費用を行政側で負担すれば、早期事業開始、コストダウンのメリットが生じる可能性がある

#### ○ 地域貢献等について

- 地域住民の憩いの場、集いの場 / 災害時の避難場所 / 飲食の場の提供
- 健康増進に資する場の提供 / 地域住民の日常生活の利便性向上 など

#### ○ 敷地活用にあたっての主な意見

- 10年の事業期間では施設を整備することは困難である
- 幅広い敷地活用を検討するには、最低でも15～20年程度の事業期間が必要である
- こもれびホール、スポーツセンターを含めた敷地の一体活用であれば、敷地活用の幅が広がる

※ 次ページ以降に、事業者ごとの対話の結果概要を掲載しています。

【A事業者】

調査項目	提案の内容
事業内容、アイデア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多目的広場</li> <li>・スポーツ施設</li> </ul>
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間提案制度による敷地活用 (行政の財政負担なしで行える事業を前提)</li> </ul>
保谷庁舎解体工事の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体工事を事業に含めることは困難</li> </ul>
地域貢献等の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・イベント実施による賑わいの創出</li> <li>・防災器具の展示、常設</li> <li>・災害時の避難スペースを確保</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間としては、3～5年が望ましい</li> <li>・10年の事業期間では、施設整備は困難</li> <li>・行政側の条件が増えるとコストも増加する</li> </ul>

【B事業者】

調査項目	提案の内容
事業内容、アイデア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・温浴施設</li> </ul>
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期借地（行政側に収益あり）</li> </ul>
保谷庁舎解体工事の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体工事費用を行政側で負担すれば、早期事業開始のメリットが生じる可能性がある</li> </ul>
地域貢献等の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設を介しての地域住民の集いの場</li> <li>・健康増進に資する施設</li> <li>・災害時に避難者や帰宅困難者の受入れ施設</li> <li>・災害時放置車両の一時保管施設</li> <li>・施設を利用した飲食の場を提供</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間としては、15～20年が必要</li> <li>・活用面積は、5,000㎡程度が望ましい (状況により別途駐車場が必要)</li> <li>・イベントの実施も可能</li> <li>・スポーツセンターとの連携が可能</li> </ul>

【C事業者】

調査項目	提案の内容
事業内容、アイデア	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 多目的広場</li> <li>• スポーツ、コミュニティ施設（テニスコート、多目的スポーツ室）</li> <li>• クラブハウス（シャワー室）、ミーティングルーム、多目的室、喫茶室の整備</li> </ul>
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ハード面（本体、設備、外構）は行政が整備し、ソフト面を指定管理者制度による敷地活用</li> </ul>
保谷庁舎解体工事の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 解体工事を事業に含めることは困難</li> </ul>
地域貢献等の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>• こもれびホール、スポーツセンターと連携できるような屋外型の多目的広場で、イベント実施による地域住民の集いの場</li> <li>• 災害時の避難スペースを確保</li> <li>• テニス利用者のみならず、広いジャンルでのスポーツコミュニティの地域拠点機能</li> <li>• クラブハウスを利用した飲食の場を提供</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>• こもれびホール、スポーツセンターを複合化して敷地一体を活用することが望ましい</li> <li>• 事業期間が10年と比較的短期間のため、空調や天井を擁する屋内テニスコートなど、堅固な工作物は回避が望ましい</li> </ul>

【D事業者】

調査項目	提案の内容
事業内容、アイデア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合住宅展示場</li> </ul>
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期借地又は土地一時使用賃貸借（行政側に収益あり）</li> </ul>
保谷庁舎解体工事の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体工事費用を行政側で負担すれば、展示場の造成工事と一体で行うことができ、コストダウンのメリットが生じる可能性がある</li> </ul>
地域貢献等の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域社会に価値ある景観を創出</li> <li>・地域住民の憩いの場</li> <li>・災害時に避難施設として活用</li> <li>・市民交流の場を提供</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間としては、7～8年が望ましい</li> <li>・駐車場の確保が課題</li> <li>・イベントの実施も可能</li> </ul>

【E事業者①】

調査項目	提案の内容
事業内容、アイデア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スーパーマーケット</li> </ul>
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期借地（行政側に収益あり）</li> </ul>
保谷庁舎解体工事の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体工事を事業に含めることは困難</li> </ul>
地域貢献等の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域密着型の商業施設（スーパーマーケット等）により、地域住民の日常生活の利便性が向上</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設を整備するポテンシャルが高い立地</li> <li>・事業期間としては、15～20年が必要</li> <li>・10年の事業期間では、施設整備は困難</li> <li>・駐車場の確保が課題</li> <li>・こもれびホール、スポーツセンターを含めた敷地を一体活用し、大規模商業施設も可能</li> </ul>

【E事業者②】

調査項目	提案の内容
事業内容、アイデア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園、広場、農園、グランピング</li> <li>・スポーツ施設（テニス、フットサルコート）</li> </ul>
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ハード面は行政が整備し、ソフト面を民間事業者が管理、企画運営する敷地活用</li> </ul>
保谷庁舎解体工事の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体工事を事業に含めることは困難</li> </ul>
地域貢献等の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人が自然と集まることによる賑わいの創出</li> <li>・地域住民の憩いの場、集いの場</li> <li>・キッチンカーを利用した飲食の場を提供</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業性は高くない</li> </ul>

5. 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、様々な敷地活用の事業、アイデア等のご提案、ご意見をいただきました。官民連携事業の可能性はあることは把握できましたが、保谷庁舎の解体工事を事業に含めることは困難であることや、幅広い敷地活用を実施するには約10年の事業期間では短期であることが確認できました。

調査結果を踏まえ、敷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。

問い合わせ先
西東京市企画部企画政策課 西東京市役所（田無庁舎）〒188-8666 西東京市南町五丁目6番13号 TEL：042-460-9800（直通） FAX：042-463-9585 E-mail：kikaku@city.nishitokyo.lg.jp

## 保谷庁舎敷地活用基本方針（案）

～暫定的な敷地活用の実現に向けて～

令和元年7月 作成

西東京市企画部企画政策課

〒188-8666 西東京市南町五丁目6番13号

電話：042-460-9800（直通）

F A X：042-463-9585

E-mail：kikaku@city.nishitokyo.lg.jp