

保谷庁舎敷地活用に関するサウンディング調査 事前質問に対する回答

回答日：令和6年6月14日

以下の回答及びサウンディング調査にあたり公開している内容は、現時点で市が想定しているものとなります。
市では、今回実施するサウンディング調査の結果等を踏まえ、最終的な条件等を検討していきます。

No.	質問内容（原文のとおり）	回答
1	こもれびホール、スポーツセンターの年間来場客数を教えてください。また、こもれびホールの年間のイベント開催数を教えてください。	令和5年度の年間来場客数は、保谷こもれびホールは約10万人、スポーツセンターは約20万人となっています。また、保谷こもれびホールのイベント開催数は、40回程度となります。 （※令和5年度は保谷こもれびホールの改修工事を実施したため、開館日が少なかった影響で、来場客数が他年度と比べて少なくなっています。参考として、改修工事や新型コロナウイルス感染症拡大等の影響を受けていない平成30年度の来場客数は約23万人です。）
2	こもれびホールで実施されたイベントの中で、最も集客したイベントはどのようなものになりますでしょうか？	著名アーティストによるコンサートや落語家による独演会等が比較的高い集客効果のあるイベントとなります。
3	これまで当該敷地を使ったイベントなどの実施事例はありますか？ある場合はその時の内容や、来場客数などを教えてください。	地域合同パトロールの出発式や防災イベント事業、モルック等のスポーツ関係のイベントを実施しています。イベント内容によりますが、少ない時で20～30人程度、多い時で100人程度の方が来場されています。
4	こもれびホールとスポーツセンターの利用者は、概ねどのエリアから来場してるのでしょうか？また、どのような層の利用者が多いのでしょうか？	両施設とも市内利用者が多数を占めますが、両施設とも老若男女や世帯構造を問わず、多くの皆様にご利用いただいています。

保谷庁舎敷地活用に関するサウンディング調査 事前質問に対する回答

回答日：令和6年6月14日

以下の回答及びサウンディング調査にあたり公開している内容は、現時点で市が想定しているものとなります。
市では、今回実施するサウンディング調査の結果等を踏まえ、最終的な条件等を検討していきます。

No.	質問内容（原文のとおり）	回答
5	こもればホール1階における「プリマカフェ」の面積と売上高を教えてください。	カフェの面積は約100㎡です。売上高は、過去5年実績で800万円～1,800万円となります。
6	保谷庁舎解体後、現はらっぱ整備にあたり、行った工事内容と整備費。	令和5年度に実施した敷地整備工事費は、約540万円となります。 工事内容としては、防草シート撤去、整地、ベンチ設置、植栽等整備となります。
7	2024年度・2025年度はらっぱの年間維持管理費。	令和6年(2024)年度は、約160万円を維持管理費として見込んでおり、令和7(2025)年度も同程度となる見込みです。
8	2026年度以降はらっぱを部分的に残した形で活用することは可能か。	民間事業者による事業提案において、様々な整備手法や施設規模等が想定されます。このため、提案次第で、部分的に現状のはらっぱを活用いただくことも可能と考えています。

保谷庁舎敷地活用に関するサウンディング調査 事前質問に対する回答

回答日：令和6年6月14日

以下の回答及びサウンディング調査にあたり公開している内容は、現時点で市が想定しているものとなります。
市では、今回実施するサウンディング調査の結果等を踏まえ、最終的な条件等を検討していきます。

No.	質問内容（原文のとおり）	回答
9	外周のテイカカズラ等蔓性植物で緑化したネットはどうなるのか。	民間事業者による事業提案において、様々な整備手法や施設規模等が想定されます。このため、提案次第で、外周の活用も変わることから、現時点では確定していません。
10	まちづくりの理念である、①子どもの居場所の創出、②賑わいの創出が必須事項とございますが、想定される施設の規模、整備水準、市民ニーズについて教えてください。また、①子どもの居場所の創出及び②賑わいの創出の機能が同一の空間又は個別の空間のいずれが必要か教えてください。	本サウンディング調査の実施要領に記載の通り、基本情報に基づきつつ、活用用途も考慮した事業提案をいただきたいと考えています。 なお、施設の規模、整備水準については、本サウンディング調査の結果等をもって、今後整理する予定であり、現時点では幅広い事業提案等をいただくため、実施要領に記載している以外の条件はありません。 また、市民ニーズについては、多様化・複雑化している中で、子どもを含む多様な世代の居場所・交流の場や賑わいの創出については、一定需要があるものと認識しています。 なお、各機能について、同一の空間又は個別の空間にしなければならないといった条件は設けていません。
11	令和30年度を目途に庁舎統合の実現を目指すと思いますが、対象地隣接の防災センター及び分庁舎の再編等はございますか。また、スポーツセンター及びホールについては庁舎統合と関連はないものと考えてよいでしょうか。	防災センター及び分庁舎については、庁舎統合の実現に向けた対応に併せて、再編等を一体で行うことを想定しています。また、スポーツセンター及び保谷こもれびホールについては、庁舎統合との親和性は薄いものの、統合庁舎を目指す令和30年度頃に、法定耐用年数を迎える時期となることから、敷地一体で再編を検討する可能性があります。
12	建築基準法第86条の2第1項の認定に係る建築条件（容積、建ぺい、日影、緑化等）について、敷地単体で基準を満たす必要があるのか、又は防災センター等敷地全体の中で満たす必要があるのかご教示ください。また、今回活用敷地への車両及び歩行者の出入口について、ご教示ください。	建築確認申請に係る敷地単体（防災センター等を除く活用敷地及び敷地に至るまでの通路等）で基準を満たす必要があります。 活用敷地への出入りは、都道233号保谷新道より、スポーツセンター前の歩行者用通路及び保谷こもれびホール前のロータリーからの出入りとなります。

保谷庁舎敷地活用に関するサウンディング調査 事前質問に対する回答

回答日：令和6年6月14日

以下の回答及びサウンディング調査にあたり公開している内容は、現時点で市が想定しているものとなります。
市では、今回実施するサウンディング調査の結果等を踏まえ、最終的な条件等を検討していきます。

No.	質問内容（原文のとおり）	回答
13	本件対象地（約4,000㎡）について、例えば対象地のうち収益施設（貸付料が発生）の部分と非収益部分（貸付料が発生しない）について、任意の区分を行い、民間事業者と公共・公益事業者等が協働での事業スキーム（例えば公共・公益事業者の施設の一部賃貸や指定管理など）は考えられますか。また、対象地の土地貸付料の平方メートルあたりの単価がございましたらご教示ください。	事業提案の内容によっては、実現の可能性もあると考えています。 また、土地貸付料については、現時点では確定していません。 令和7年度に予定している敷地活用に係る事業者公募の際にお示しする予定です。
14	〔実施要領〕p.2 2.（4）活用にあたっての注意事項 一団地の条件について、用途や建築面積の制限があるのか等、具体的な条件をご教示願います。	用途地域による建築物の用途、建蔽率・容積率の制限を受けます。その他、建築物の用途により、建築基準法及び東京都建築安全条例に係る敷地内通路の整備等の制限が発生する場合があります。
15	〔実施要領〕p.3 3.（2）市が想定する事業スキーム 子どもの居場所の創出について、指定管理の可能性はございますか。	事業提案の内容によっては、実現の可能性もあると考えていますが、基本的には、市が有償で貸付し、民間事業者が整備・事業運営する事業を想定しています。
16	駐車場を新設した場合についてご教授ください。 ・駐車場利用料金の設定は自由に設定・変更が可能でしょうか。 ・現状のような割引設定は必要でしょうか。 ・24時間営業可能でしょうか。 ・現状の駐車場利用データがあれば、ご提示願います。	・駐車場利用料金については、近隣の市設置の駐車場との調整が必要になるものと考えています。 ・現状の割引設定については、市役所及び周辺公共施設の利用者に対して1時間の割引処理を行っています。仮に駐車場を新設した場合に、同様の割引設定は必須ではないと考えておりますが、施設の利用者から同様の割引対応を望む意見が挙がるのではないかと考えています。 ・駐車場の24時間営業は問題ないと考えています。 ・保谷庁舎敷地周辺の市設置の3箇所の駐車場において、令和6年5月分の月間利用合計台数は、約14,000台となっています。

保谷庁舎敷地活用に関するサウンディング調査 事前質問に対する回答

回答日：令和6年6月14日

以下の回答及びサウンディング調査にあたり公開している内容は、現時点で市が想定しているものとなります。
市では、今回実施するサウンディング調査の結果等を踏まえ、最終的な条件等を検討していきます。

No.	質問内容（原文のとおり）	回答
17	活用想定敷地への出入りは市道1237号線以外に バス停ロータリーからの出入りは可能でしょうか。 また店舗に対してドライブスルー機能は併設してもよろしいでしょうか。	市道1237号線は幅員が狭く、相互通行が難しくなる可能性もあるため、敷地への自動車の出入りを行う入口として想定しておらず、出入りはバス停ロータリー側を想定しています。 また、ドライブスルー機能については、歩行者等への安全に最大限配慮し、検証した上で設計をしていただき、提案内容をもって安全上も問題がないか等を検討したいと考えています。
18	北側駐車場、こもれび駐車場の共同利用は可能でしょうか。	利用制限は特にありませんが、事業者提案に基づく施設の状況によっては、市設置の駐車場では収容台数が不足する等の課題が発生する可能性があります。 （※本回答は、共同利用の意味合いとして、事業者提案に基づく施設を利用される方が、既存の市設置の駐車場を利用するという理解で回答しています。）