

令和2年度 西東京市民会館跡地活用に係るサウンディング調査 結果概要を公表します

旧西東京市民会館は、平成31年3月31日をもって閉館しています。その跡地を有効に活用すべく、定期借地制度を用いた公民連携事業を検討してきました。

平成30年8月にサウンディング調査を既の実施していますが、新型コロナウイルス感染症に伴う社会情勢の変化等を踏まえ、事業者の動向や新たな提案等を把握するため、改めてサウンディング調査を実施しました。多くの事業者からご意見・ご提案をいただきましたので、その結果概要を公表します。

1 経緯

実施日	内容
令和2年10月20日（火）	サウンディング調査実施要領の公表
10月20日（火） ～10月27日（火）	実施要領等に対する事前質問受付
11月2日（月）	実施要領等に対する事前質問回答
10月20日（火） ～11月18日（水）	サウンディング調査の参加受付
11月9日（月） ～11月20日（金）	サウンディング調査（対話）の実施 ※14事業者（共同事業者含む）
令和3年1月27日（水）	サウンディング調査の結果概要の公表

2 事業スキーム

市が事業用定期借地権（施設運営期間として30年間、建物の建設や原状回復に要する期間等を加えた計33年間の基本）を設定し、事業者が施設を設計・整備します。

公共施設部分は、市が賃借し、運営します。

なお、サウンディング調査のため市が想定したものであり、決定ではありません。

3 サウンディング調査の結果概要

<p>(1) 民間施設部分の機能・活用方法について</p> <p>①基本理念（コンセプト）を踏まえ、提案可能な民間施設部分や施設全体の整備に対する考え方についてお聞かせください。</p>
<p>【事業用定期借地：8件】</p> <ul style="list-style-type: none">➤ カフェ+学習施設+レンタルスペース➤ 小商圈を対象とする店舗➤ 小規模店舗+健康増進施設➤ 健康増進施設（3件）➤ 教育関連施設➤ 医療介護福祉施設 <p>【一般定期借地：4件】</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 住宅+小規模店舗➤ 住宅+小規模店舗（飲食以外）➤ サービス付き高齢者住宅+子育て支援施設+小規模店舗➤ 分譲住宅 <p>【その他：2件】</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 検討中➤ 現状の条件下では実現困難
<p>(2) 公共施設部分の要求水準や共用部分について</p> <p>①公共施設部分の要求水準の要点（案）を踏まえ、その実現に疑義のある部分やコストがかさむ可能性のある部分、その他整備アイデア等をお聞かせください。</p> <p>②共用部分（エレベーター、階段、廊下（展示・学習スペース等として活用する部分を除く）、トイレ等）について、公共施設部分の外側に位置付け、共同使用できないか考えていますが、ご意見をお聞かせください。</p>
<p>【①の考え方、ご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 多目的室の天井高3.5mに対応できるか検討が必要（2件）➤ 防音性能については、具体的な数値で示してほしい（2件）➤ 天井高3.5m、運動用の床面、防音性能等はコストがかさむ要因となる（3件）➤ 公共施設部分の配置フロアについて、制約がないとよい（2件）➤ 要求水準について、民間から提案できる余地を残してほしい（2件）➤ 市としても前面道路の渋滞対策を検討してほしい➤ 住宅の場合、全面禁煙について、各居室内までの適用は困難➤ 建材に自社製品を使用することで、維持管理を含めコスト削減・工期短縮につながるため、要求水準を一部満たさないものが生じるかもしれない <p>【②の考え方、ご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 共用部分について、公共施設・民間施設で共同使用できる見込みあり（10件）➤ 共用部分について、公共施設・民間施設で共同使用できる見込みなし（3件）➤ 共用部分について、公共施設・民間施設で共同使用できるか検討中➤ 共同使用は、施設の有効活用につながる可能性がある（2件）➤ 共同使用する際には、光熱水費等の費用負担の調整が必要（6件）➤ 共同使用せずに別個に管理した方がシンプルになり望ましい

(3) 市と事業者での業務分担・費用負担について

- ①市では、募集の要点(案)「4 市と事業者の業務分担・費用負担」に示す業務分担・費用負担を想定しています。疑義のある部分やコストがかさむ可能性のある部分、その他ご意見等をお聞かせください。
- ②公共施設部分の維持管理・運営を市から委託された場合のメリット・デメリットをお聞かせください。また、委託した場合、どの程度の費用が見込まれるかお聞かせください。

【①の考え方、ご意見等】

- 管理上存置する工作物として想定されるものを明示してほしい
- 内装の修繕をどちらが分担するのか明確にしてほしい
- 什器備品の調達について、範囲を明示してほしい
- 什器備品の調達について、民間の方が安く行えるのではないか
- 事業者が地中障害物の撤去等のリスクを負うのは採算に影響するので避けたい
- 事業全体収支を圧迫するため、事業終了時の解体を事業者が行うのは難しい
- 民間施設用の駐車場の設置・運用については、事業者に委ねてほしい
- 選考基準が公開されると、より参入しやすくなる

【②の考え方、ご意見等】

- 維持管理の受託可能(12件)
- 維持管理の受託不可
- 維持管理を受託できるか未定
- 維持管理について、受託によって効率化の可能性はある(8件)
- 運営の受託可能(指定管理含む)(8件)
- 運営の受託不可(4件)
- 運営を受託できるか未定(2件)
- 運営を委託する場合、本公募ではなく別途公募にしてほしい

(4) 定期借地の地代と公共施設部分の賃料の収支バランスについて

- ①定期借地の地代と、公共施設部分の賃料(共益費込み)との収支バランスをどのように見込まれるか、お聞かせください。

【想定】月額地代：約1,500,000円(最低額) 貸付期間：33年(事業用定期借地)
月額賃料：公募時には、公共施設部分(800㎡以上)に対する上限額を提示します。

【考え方、ご意見等】

- 収支バランスは地代>賃料(市の収入が多い)
- 収支バランスは地代<賃料(市の収入が少ない)(4件)
- 収支バランスは地代≒賃料(相殺、又は市の収入が少ない)
- 収支バランスは未定(8件)
- 建設工事中の地代について、減免があるとよい
- 共益費の範囲を明確にしてほしい(2件)
- 内装の修繕費の考え方を明示してほしい
- 貸付期間が長い方がよい(5件)
- 貸付期間は33年間ではやや長い
- 20~30年の間で年数を事業者が提案できる公募が望ましい
- 事業者にとっては、中途解約できる規定があるとよい
- 転貸借について、条件付きでも認められるとよい

<p>(5) 市が想定するスケジュールについて</p> <p>①募集の要点(案)「5 事業スケジュール(予定)」に示す、募集要項等の公表から施設の供用開始までの所要期間について、ご意見をお聞かせください。</p>
<p>【考え方、ご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 募集から提案までより期間があるとよい(3件) ➤ 民間施設部分の供用開始が期日までにできない可能性もあるが、民間施設部分と公共施設部分の供用開始時期をずらすといった柔軟な対応を認めてほしい(2件) ➤ 早く施設供用開始できることを審査の際に加点要素とすれば、事業者にとって工法等を検討するといったモチベーションになり得るのではないかと ➤ 建設工期について、優先交渉権者の決定及び着工が早い方がよい ➤ 建設工期について、より期間が必要 ➤ 建材に自社製品を使用した工法であれば、建設工期の短縮が可能
<p>(6) 新型コロナウイルス感染症の影響について</p> <p>①本事業への参入における、新型コロナウイルス感染症の影響の有無をお聞かせください。</p>
<p>【考え方、ご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 本事業への参入に影響は小さい(3件) ➤ 飲食テナントを誘致するのは困難(5件) ➤ 物販テナントを誘致するのは困難(3件) ➤ 物販テナントの誘致への影響はある ➤ 医療介護福祉業界へのマイナスの影響は大きい ➤ 健康増進業界へのマイナスの影響は大きい(3件) ➤ 小商圏型の物販への影響は小さい ➤ 住宅入居希望者の動向へのマイナスの影響は少なからずある ➤ オンライン環境の活用など、新たな事業展開につながっている ➤ 誘致する業種によっては、提案時に具体的なテナントが決まらない可能性がある ➤ 建設業界としては現時点では影響は小さいが、今後の感染拡大の状況による(3件) ➤ 建設工事への影響は小さい(3件) ➤ 建設工事へのマイナスの影響がある(人件費や工期の増)(2件) ➤ リモートワークの影響で、公募提案に向けた事業者間の協議に時間がかかるため、3~4か月では良い提案書が作成できない可能性がある
<p>(7) 公募への参入意思について</p> <p>①本事業への今後の参入意思の有無をお聞かせください。</p>
<p>【考え方、ご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 参入の意思あり(10件) ➤ 参入の意思はあるが、現状の条件下では参入に躊躇 ➤ 現状の条件下では参入困難(2件) ➤ 事業用定期借地では参入困難

4 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では、新型コロナウイルス感染症の影響についてのほか、参画しやすい応募条件等についてご意見を伺い、以下の点について確認ができました。

- ・ 33年間の事業用定期借地による事業の実現性があること。
- ・ 民間施設部分について、「市民会館跡地活用基本方針」に掲げるコンセプトの実現ができる提案の内容は、幅広く、複数あること。
- ・ 「西東京市民会館跡地活用事業募集の要点（案）」及び「西東京市民会館跡地活用事業要求水準の要点（案）」については、概ね一般的な内容であること。
- ・ 新型コロナウイルス感染症の影響により、業種によっては出店計画等に影響がある一方で、「新しい生活様式」等を踏まえ、新たな出店計画等を検討する業種もあること。
- ・ 建設工事については、新型コロナウイルス感染症の影響は少ないこと。

この調査結果を踏まえ、市民会館跡地活用事業の事業者募集に向け、引き続き募集要項等の検討を進めてまいります。

5 サウンディング調査対象地の概要

項目	内容
所在地	西東京市田無町四丁目15番11号 (西東京市田無町四丁目1730番4、同番6)
地目	宅地
敷地面積	2,671.47㎡(実測)
用途地域等	第1種住居地域：建ぺい率60%/容積率200% 第2種高度地区、準防火地域 日影規制：4h-2.5h/4m
道路の状況等	三方が道路に接面（南東側幅員約6m、南西側幅員約6m、北西側幅員約8m） 東側には都市計画道路予定地（3・4・25号線）があり、北東の端が僅かにかかっている。
アクセス	西武新宿線田無駅北口から徒歩8分
相続税路線価	275,000円/㎡（令和2年分）
土壌汚染	市民会館として利用する以前に工場等が立地していた経緯なし

問合せ先
西東京市生活文化スポーツ部文化振興課 西東京市役所（田無第二庁舎）〒188-8666 西東京市南町五丁目6番13号 TEL：042-420-2817（直通） FAX：042-420-2893 E-mail：bunka@city.nishitokyo.lg.jp