

国分寺市現庁舎用地利活用基本方針

令和 3 年 3 月

国 分 寺 市

- 目次 -

第1章 『国分寺市現庁舎用地利活用基本方針』の概要.....	1
1. 『国分寺市現庁舎用地利活用基本方針』策定の目的.....	1
2. 利活用方針策定の背景	1
3. 市庁舎移転と現庁舎用地利活用による効果と好循環の創出.....	2
4. 現庁舎用地の概要	5
(1) 恋ヶ窪駅周辺の現状	5
(2) 現庁舎用地の状況	9
(3) 現庁舎用地の利活用に向けた注意事項.....	12
第2章 利活用方針の基本的な考え方.....	13
1. 現庁舎用地の利活用に係る方針	13
2. 本事業で期待する効果	13
3. 導入機能に係る方針	15
(1) 再配置する公共施設について	15
(2) 民間活力の活用によって導入を期待する機能.....	16
(3) 現庁舎用地に対し導入を認めない機能.....	17
第3章 事業の実施条件等.....	18
1. 想定される施設配置	18
2. 想定される業務と事業	19
3. 事業スケジュール案	20

第1章 『国分寺市現庁舎用地利活用基本方針』の概要

1. 『国分寺市現庁舎用地利活用基本方針』策定の目的

『国分寺市現庁舎用地利活用基本方針』（以下「利活用方針」といいます。）は、恋ヶ窪駅周辺の現状や、市内の公共施設の状況、市民意見や民間事業者からの提案をもとに、庁舎移転後に、国分寺市（以下「市」といいます。）の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、現在の市庁舎がある敷地（以下「現庁舎用地」といいます。）の利活用を図るための基本的な考え方及び事業実施条件等を示すものです。

2. 利活用方針策定の背景

昭和 39（1964）年の市制施行以来、市では公共施設の建設やインフラ施設の整備を進めてきました。この整備から一定以上の期間が経過し、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、市は、平成 27（2015）年より、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計画の『国分寺市公共施設等総合管理計画』（以下「総合管理計画」といいます。）を平成 28（2016）年 2 月に策定しました。

さらに、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』（以下「再配置計画」といいます。）を策定しました。再配置計画では、20 年以内に再配置の検討に着手する施設のグループを選出し、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」を抽出しました。

そして、新庁舎の建設にあたっては、平成 31（2019）年 3 月に『国分寺市新庁舎建設基本構想』を策定し、移転も含む新庁舎の建設に関する基本的な考え方を示しました。その後、市議会令和元年第 4 回定例会において、災害時等における関連機関・施設との連携強化や堅固な災害対応拠点の早期整備において優位性の高い泉町都有地への移転のための「国分寺市役所位置変更に関する条例」を特別多数議決で可決いただき、行政機能を移転・集約することとなりました（「**図表 1 新庁舎建設に関する検討経過**」参照）。市庁舎の移転にあたっては、跡地となる現庁舎用地は、貴重な一定以上の規模のある市有地であり、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あることから、現庁舎用地を利活用するための基本方針を策定します。

図表 1 新庁舎建設に関する検討経過

年度	内容
平成 18(2006)年度 ～20(2008)年度	・平成 18(2006)年度から庁舎建設に関する調査及び計画策定のための検討を開始
平成 27(2015)年度	・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』を策定 ・新庁舎建設に係る整備手法等に関する検討資料を整理するため、「新庁舎建設に係る整備手法等の検討に関する基礎調査」を実施
平成 28(2016)年度	・『国分寺市総合ビジョン』を策定し、その中で新庁舎整備に係る課題を整理し、今後の施策展開を記述
平成 30(2018)年度	・総合管理計画で定めた基本的考え方や戦略をもとに、公共施設の再配置の考え方とロードマップを示す『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（建設候補地を 2 か所に絞る）
令和元(2019)年度	・第4回定例会本会議において、新庁舎を泉町都有地に移転するための国分寺市役所位置変更に関する条例が、出席議員の 3 分の 2 以上の者の同意を必要とする特別多数議決で可決

3. 市庁舎移転と現庁舎用地利活用による効果と好循環の創出

老朽化の進む公共施設の複合化や多機能化を伴う再配置を進めるには、一定以上の規模の公有地が必要となります。市庁舎の泉町都有地への移転は、市民の生命・財産を守るために必要な堅固な災害対応拠点を早期に整備するとともに、公共施設の再配置に有効活用可能な公有地として現庁舎用地を確保し、公共施設再配置の契機とする戦略の実行であり、市における公共施設の再配置を力強く推進させていく効果を生み出します（複合化や多機能化については4ページを参照）。

さらに、現庁舎用地への移転整備等で新たに生じた公有地に老朽化した公共施設を計画的に再配置する流れをつくることを可能とするものであり、現庁舎用地がある恋ヶ窪駅周辺のみならず市全域に及ぶ好循環の効果を生じさせます。

市では、総合ビジョンをはじめ、各分野の計画において、現在及び将来の市に求められる機能として各世代の市民の生活を支える施設や、環境配慮などの視点を掲げています。泉町都有地への庁舎移転は、市が有する課題の解決に取り組むことを可能とするものであり、国をあげて推進している民間のノウハウ等を活用する PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）の考え方も採用することで実効性を高めていきます。あわせて、市の施策推進に資することを前提に、民間のノウハウ等の活用においては、民間事業を通じて市民のためのサービスの整備や、一時滞在施設など防災性に配慮した施設の誘導も実現します。

また、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。

図表 2 市庁舎移転と現庁舎用地利活用による効果と好循環の創出

（市庁舎の泉町都有地への移転）

市民の生命・財産を守る拠点の形成（堅固な災害対応拠点の早期整備）

現庁舎用地の利活用

（移転により生まれる現庁舎用地の活用）

公共施設再配置推進の契機となる公有地の効果的な利活用

機能の複合化・多機能化や民間活力の活用による相乗効果の創出

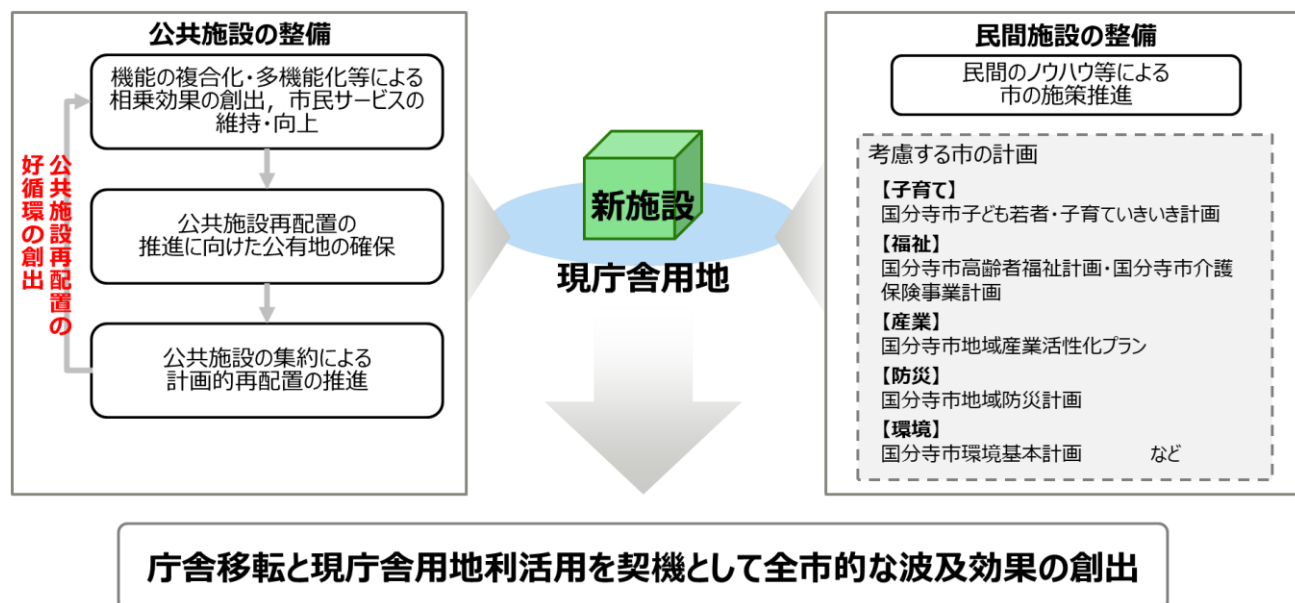
公民連携による地域振興拠点である恋ヶ窪駅周辺地域のにぎわいの維持・向上

（現庁舎用地への公共施設再配置による市全域での利活用可能な公有地の創出）

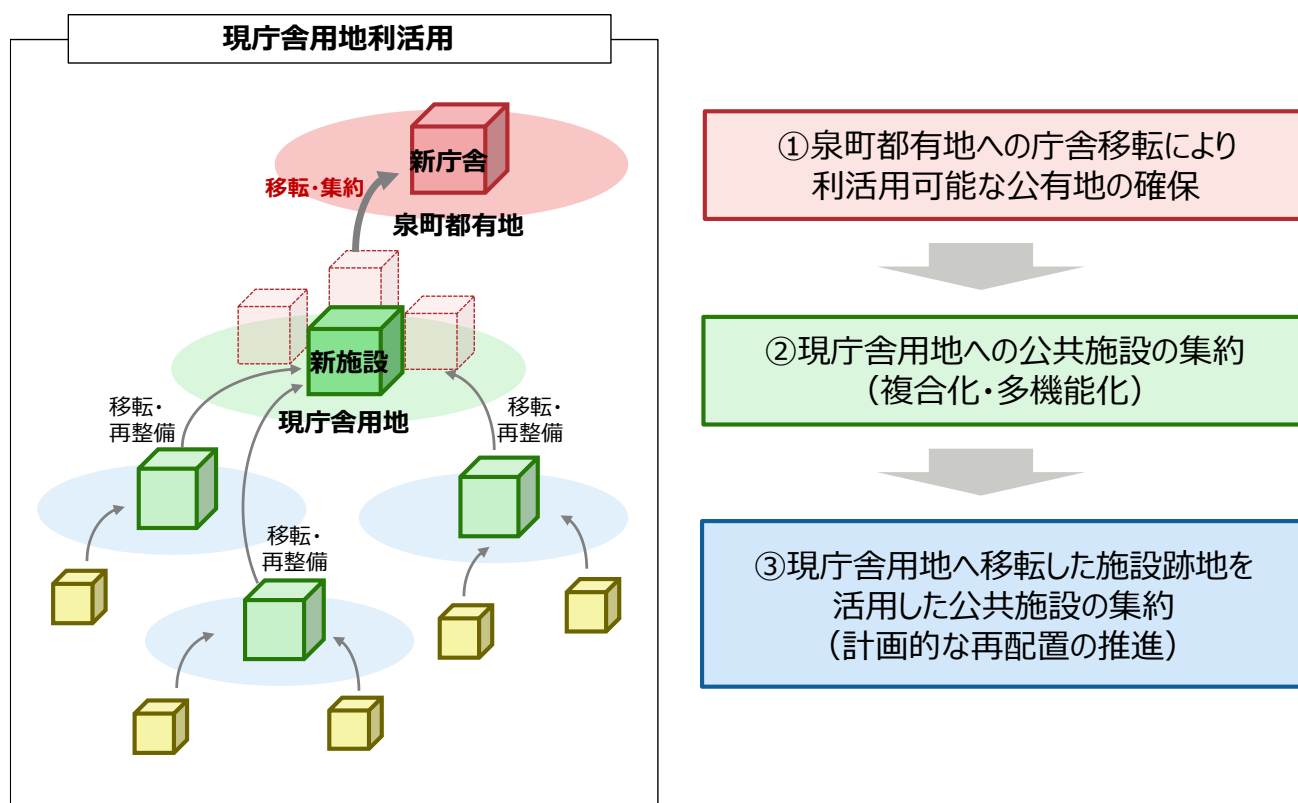
市全域で計画的に老朽化した公共施設の再配置を順次推進（市全域への波及効果）

現庁舎用地の利活用により、市内に好循環が創出される

図表 3 現庁舎用地を活用した公共施設・民間施設の整備による効果



図表 4 現庁舎用地の利活用による公共施設の再配置の流れ



【参考】総合管理計画において、公共施設の更新時には複合化や多機能化を原則とし、それにあわせて施設の適正な再配置のあり方を整理するとした戦略を示しており、以下の通り市の先行事例から複合化・多機能化について解説しています。

「複合化」・「多機能化」について - 市の先行事例から

現在、全国的にも公共施設等マネジメントが進められており、その中で「複合化や多機能化の推進」を掲げている事例は多くみられます。複合化とは、「1つの建築物に複数の機能を集約すること」であり、多機能化とは、「1つの建築物を多用途に使えるようにすること」です。市も、「複合化や多機能化の推進」を掲げていますが、市には、すでに複合化の先行事例として、「西町プラザ」、「ひかりプラザ」、「いすみプラザ」、「もとまちプラザ」、「さわやかプラザもとまち」などの代表的な複合施設が複数あります。今後、これらの先行事例の検証も進めながら、複合化や多機能化の更なる推進を通して、新しい公共施設のあり方を定め、適正再配置を実施していきます。

【事例：西町プラザ】

	施設名称	施設の位置づけ
1階	にしまち児童館	児童の健全育成の場
2階	西町地域センター	市民の集会、学習及び学びの場
	生きがいセンターにしまち	高齢者相互の交流を促進し、心身の維持、向上を図る場

児童育成の場・コミュニティ形成の場・高齢者交流の場が複合することで、地域に住む市民の生活の交流拠点が構築されています。



西町プラザ さわやかプラザもとまち

『国分寺市公共施設等総合管理計画』（平成28年2月）より

4. 現庁舎用地の概要

(1) 恋ヶ窪駅周辺の現状

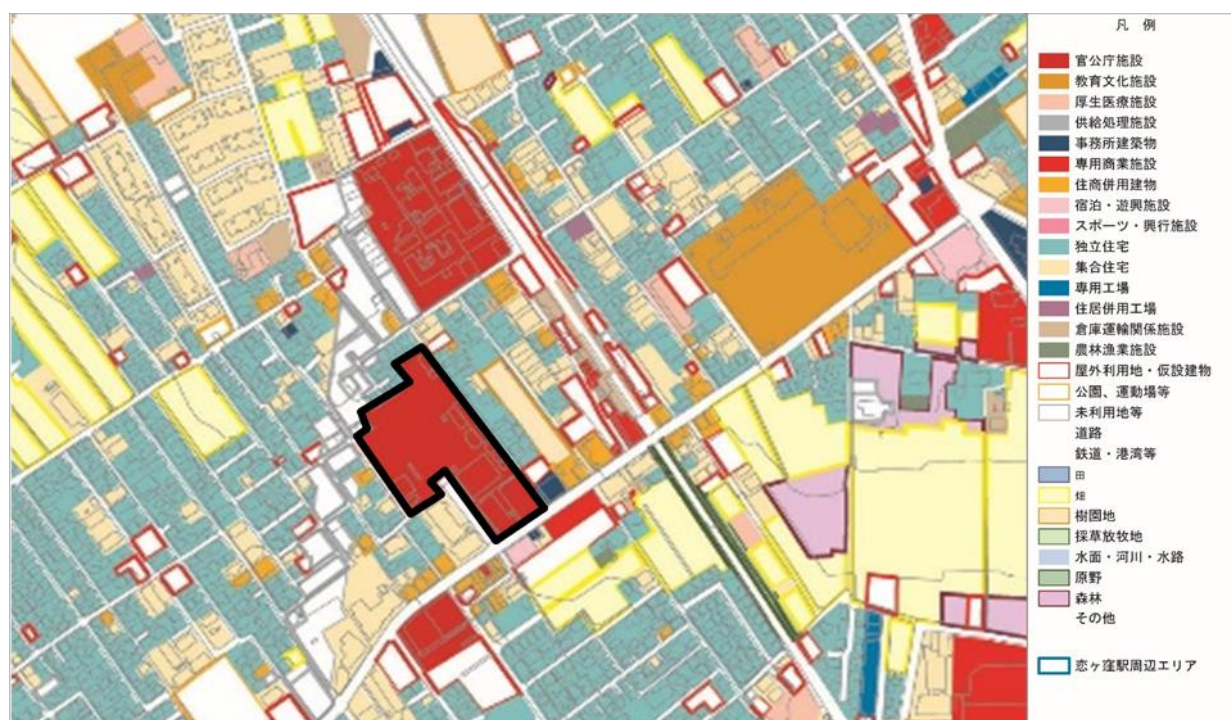
現庁舎用地を含む恋ヶ窪駅周辺は、都市計画マスタープランにおける「地域振興拠点」に位置しています。地域振興拠点は、日常生活の利便性の向上を図るとともに、周辺の地域資源を活かすことで更なる発展を遂げる場所とされています。

あわせて、再配置計画においては、保健福祉施設の複合化や、周辺地区における市民活動の場や交流の場となる施設との複合化の検討の必要性がある地域ともされており、現庁舎用地は市民の貴重な公有資産として地域発展のために利活用することが求められます。

【現庁舎用地周辺の人口】

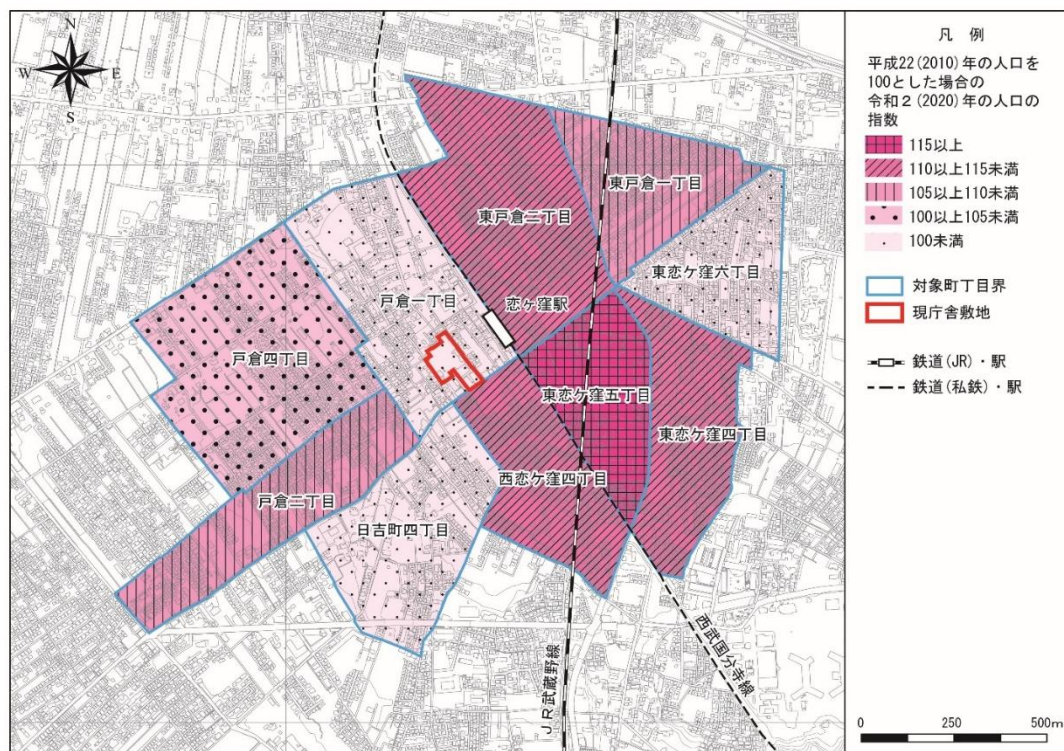
現庁舎用地が位置する恋ヶ窪駅周辺には「図表 5 現庁舎用地周辺における土地利用の状況」において独立住宅が多く見られるとおり、低層の戸建て住宅が多く立地していることが分かります。そして、「図表 6 現庁舎用地周辺の人口増減」「図表 7 現庁舎用地周辺の世帯数増減」に示すとおり、人口・世帯数ともに地域全体として経年的に増加傾向にあります。

図表 5 現庁舎用地周辺における土地利用の状況



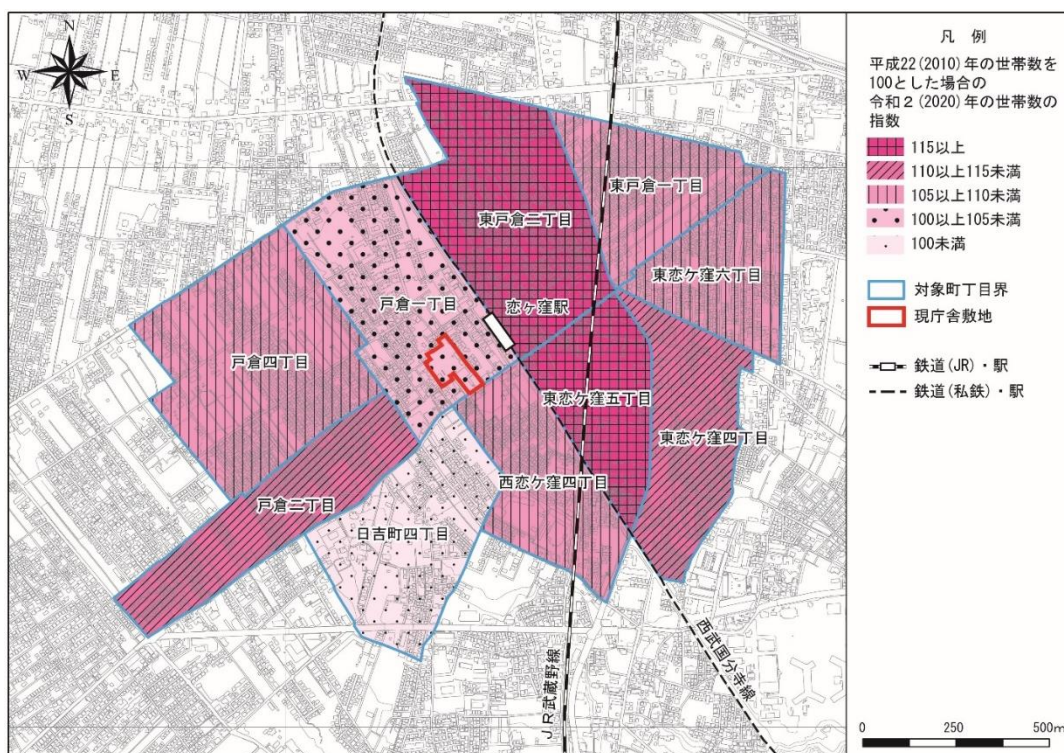
『平成 29 年度土地利用現況調査』より作成

図表 6 現庁舎用地周辺の人口増減



『住民基本台帳』より作成

図表 7 現庁舎用地周辺の世帯数増減



『住民基本台帳』より作成

『国分寺市人口ビジョン（第2版）』（令和元（2019）年12月）より、市の人口は令和12（2030）年にピークを迎えると推計していますが、市全体と同様に人口の高齢化は進むと予測されます。

図表 8 国分寺市の人口に関する将来推計

	基準値	推計値							
	H31(2019)	R6(2024)	R11(2029)	R16(2034)	R21(2039)	R26(2044)	R31(2049)	R36(2054)	R41(2059)
総数	124,312	127,838	128,263	128,020	127,274	125,723	123,617	120,991	117,685
0～14歳	15,240	15,634	15,266	14,536	14,287	14,116	13,916	13,547	12,944
15～64歳	81,957	83,613	82,561	80,386	77,082	73,650	71,019	68,779	67,428
65～74歳	12,629	12,450	13,197	15,555	17,189	17,314	16,029	14,789	13,608
75歳以上	14,486	16,141	17,239	17,542	18,716	20,644	22,652	23,875	23,705

『国分寺市人口ビジョン（第2版）』（令和元（2019）年12月）

～人口に関する参考情報～

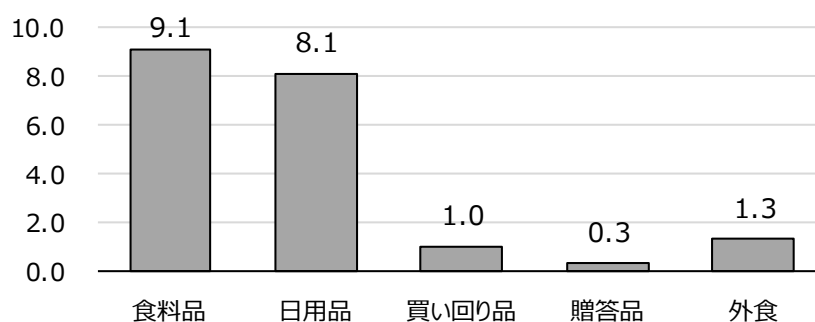
市が実施した『新庁舎建設に係る整備手法などの検討に関する基礎調査』（平成28年3月）では恋ヶ窪駅周辺を含む地域の将来人口について、市全体の人口がピーク後に減少傾向に転じるとされている中でも当該地域は微増傾向が10年程度続く推計結果が出ています。このことから、市の中では比較的今後も人口が増加する地域であると推定しています。

【現庁舎用地周辺の人の流れ】

恋ヶ窪駅周辺や現庁舎用地の周辺には小規模店舗が徒歩圏内に立地しており、市民を対象とした買物行動に関するアンケートによると、「図表 9 市民が恋ヶ窪駅周辺で買物する割合」のとおり、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。

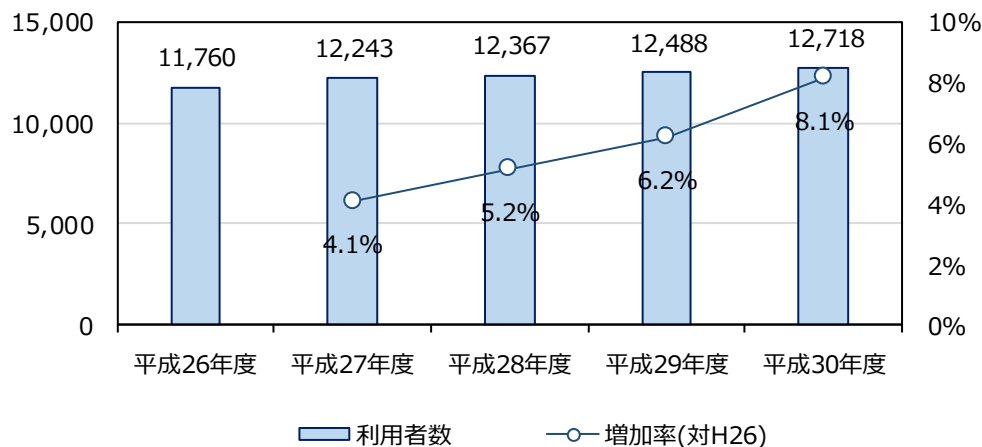
また、最寄り駅の恋ヶ窪駅は1日平均で1万人以上が利用しています。これは、市役所が立地していることから、市職員を含め、市民等が利用していると考えられ、地域外からの一定程度の人の流れは恒常的にあるものと推察します。

図表 9 市民が恋ヶ窪駅周辺で買物する割合



『国分寺市地域産業活性化プラン策定に向けた調査報告書』（平成29年3月）より作成

図表 10 恋ヶ窪駅の乗降客数の推移（人/1 日平均）



『西武鉄道ホームページ』より作成

【現庁舎用地周辺の施設等】

恋ヶ窪駅周辺には、公民館や図書館、福祉センターが立地しています。一方で、恋ヶ窪駅周辺では、駅に近接した大規模商業施設はなく、また、周辺住民の利用が主と考えられ、災害時には二次避難所としての位置づけもある恋ヶ窪公民館などの公共施設は老朽化しており、建物の健全性の維持や社会の進展に伴い求められるようになったバリアフリー等の新たな機能の導入も課題となっています。あわせて、市庁舎の移転による環境の変化が予測されます。

恋ヶ窪駅周辺に大規模な用地が生まれ、市民の利用する公共施設の再配置を行うことは、新たな地域活性化の機会となります。市庁舎移転後にも活力のある地域としていくためには、新たな人の流れを維持し、定住を促せるような魅力ある施設を配置することが必要です。

図表 11 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

（２） 現庁舎用地の状況

現庁舎用地は、市の中央部よりやや北側に位置し、都道 222 号線（市役所通り）に面しています。最寄り駅の西武国分寺線恋ヶ窪駅からは徒歩 2 分程度の利便性の高い場所に位置しています。また、周辺では、市が運営するコミュニティバス「ぶんバス」と、民間路線バス「立川バス」が運行しています。さらには、一部が現庁舎用地に接道する都市計画道路国 3・2・8 号線の整備が進んでいます。

図表 12 現庁舎用地の位置



『第 1 回地域懇談会（平成 31 年 3 月）関係資料「恋ヶ窪駅周辺エリアのまちづくりについて」』掲載図より作成

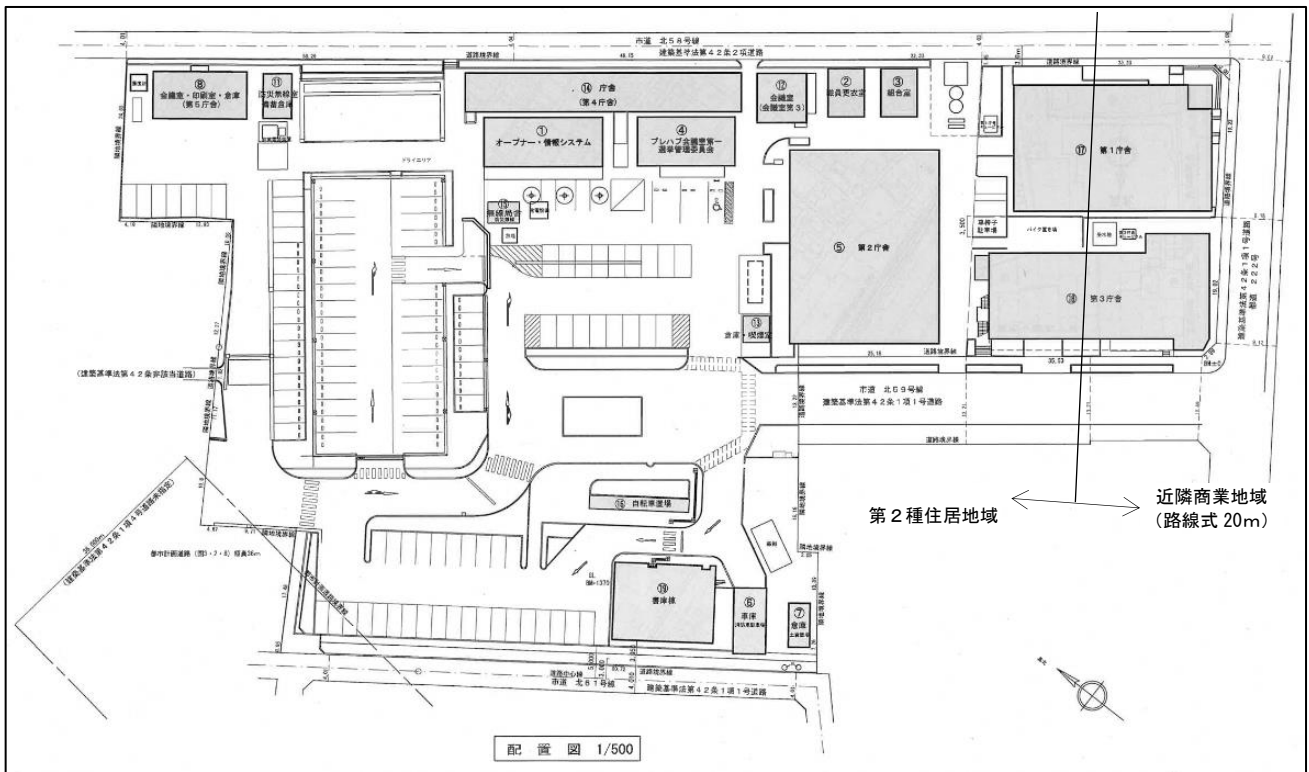
※上記の「図表 12 現庁舎用地の位置」に示す恋ヶ窪駅周辺エリアは、恋ヶ窪駅周辺のまちづくりに関する地域懇談会において、基本とする検討範囲として設定したものです。

現庁舎用地の基本情報は、図表 13 現庁舎用地の基本情報の通りです。

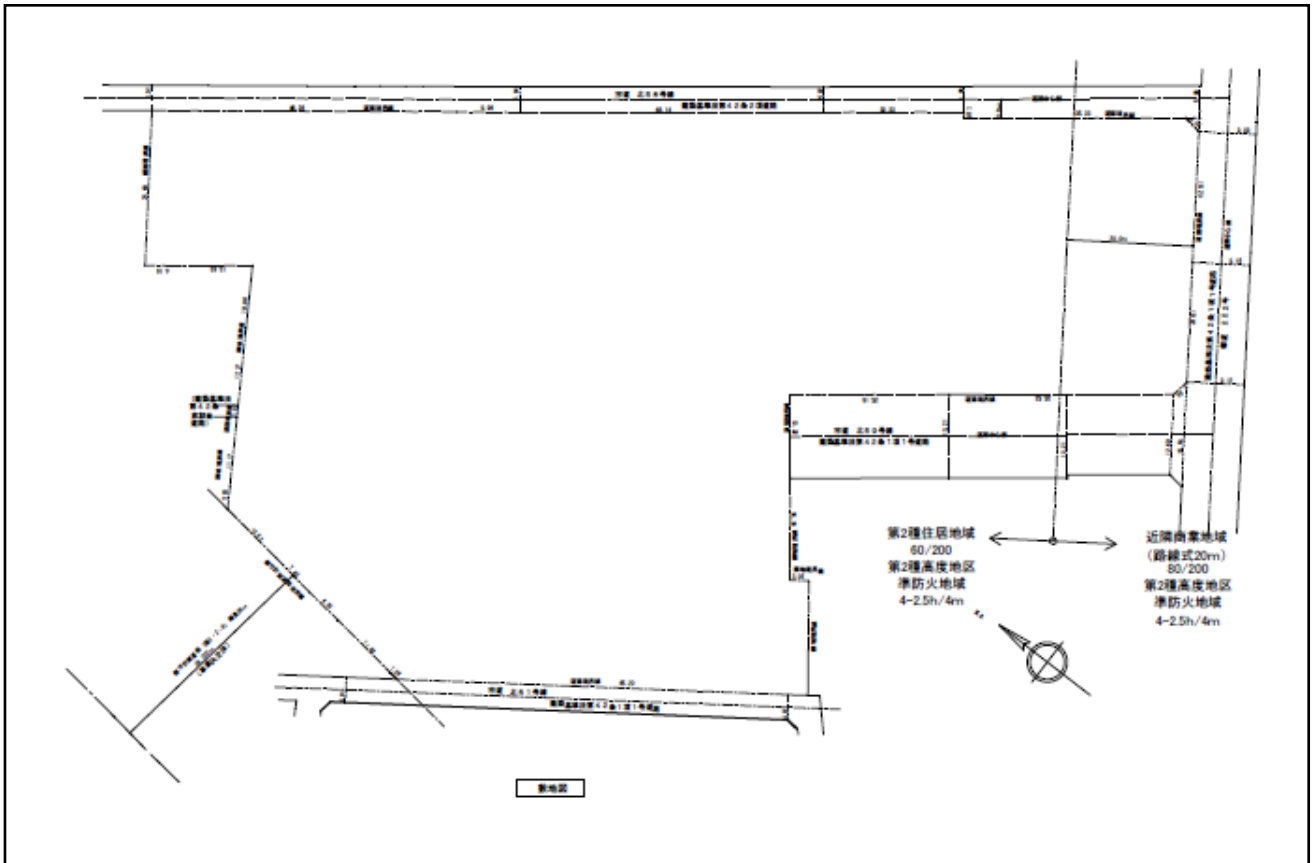
図表 13 現庁舎用地の基本情報

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 ²
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) ※現庁舎用地周辺の用途地域は次のとおり 北東側:第2種中高層住居専用地域 北西側～南西側:第1種住居地域
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 14 現庁舎用地の配置図



図表 15 現庁舎用地の敷地図



(3) 現庁舎用地の利活用に向けた注意事項

現庁舎用地の状況を踏まえ、利活用に向けて想定される注意事項は以下のとおりです。

① 新たに整備する施設と土地利用方法の検討に関する注意事項

現庁舎用地の利活用により地域の活力の維持・向上を図るため、公共施設の再配置や民間活力の導入による民間事業の実施にあたっては、現庁舎用地を一体利用するのか、土地を分割するのかの判断をすることが必要です。なお、施設整備にあたっては、公共施設と民間施設を分棟とすることを基本としつつ、事業者から合築での施設整備が提案される可能性についても考慮します。

② 既存施設の解体・撤去工事の実施主体と費用負担に関する注意事項

令和2（2020）年2～3月に実施した現庁舎用地の利活用に関するサウンディング型市場調査に参加した事業者からは、既存施設の解体・撤去工事の実施・費用について、現庁舎の構造物に関する詳細な情報を確認する必要があることから、その結果によっては解体工事を行う場合に事業遅延リスクが高まる可能性があることや、解体費用の見込みが困難であるとの指摘がありました。

事業実施条件の設定に当たっては、民間事業者の参画を著しく困難とする要因がないかなど、公民双方の視点をもって検討する必要があります。

③ 既存施設の解体・撤去、及び新規施設の建設工事に係る注意事項

工事期間中は、工事車両の出入りが頻繁となることが想定され、近隣居住者の安全確保の為に、警備員等の増員、仮囲いの設置などの対策が必要となります。都道 222 号線（市役所通り）の自動車やバス等の交通量の実態を踏まえ、工事の影響を最小限に抑える対策を検討する必要があります。

④ 施設整備における周辺環境への配慮に関する注意事項

新たに整備される施設については、まちづくり条例による高さ制限を遵守するとともに、日影や圧迫感等による近隣への影響を避けるため、建物の壁面の位置や緑地の配置等に留意する必要があります。この考えを念頭に、事業者の公募時には「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（近隣居住者）」の結果を考慮して進めていく必要があります。

図表 16 「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（近隣居住者）」

現庁舎用地に公共施設・民間施設を建設する際に配慮が必要な事項に関する回答

項目	回答上位2位の項目（その項目の回答割合）
建物の高さ	第1庁舎程度までの高さ（約 10m）としてほしい（44.0%） 条例の範囲内（20m）であれば特に高さを制限する必要はない（26.0%）
建物の壁面の位置	条例どおり道路後退（原則道路中心から3m）をしていれば建物をそれ以上離す必要はない（46.0%） 道路後退から建物をもう少し離してほしい（46.0%）
敷地境界の設け方	生け垣などで緑化してほしい（39.6%） フェンスと併せて緑化をしてほしい（27.1%）
建物の「色合いやデザイン」	「周辺に配慮した色合いやデザインにしてほしい」（60.0%） 「魅力的な色合いやデザインなら問題はない」（30.0%）

第2章 利活用方針の基本的な考え方

第1章で記載した現庁舎用地の概要を踏まえ、活用における基本的な考え方（方針）は、次の通りとします。

1. 現庁舎用地の利活用に係る方針

都市計画マスタープランでは、現庁舎用地も含めたエリアを「地域振興拠点」と位置づけており、にぎわいの創出、利便性の向上が求められています。また、この用地は、一定規模の面積を有し多角的な用途による利活用の可能性が考えられます。

このため、現庁舎用地の利活用においては、複合化・多機能化により公共施設の再配置を推進することから、一義的に公共施設の再配置による多世代の交流創出を目的とします。あわせて、民間事業の誘導により市の施策を推進し、さらには賑わいの創出、利便性の向上に資することも視野に事業を展開していく必要があります。

また、PPP の考え方を踏まえ、民間のノウハウや資金を積極的に活用し、市の財政負担を軽減することが期待されています。この点については、サウンディング型市場調査の結果などから、整備中の国3・2・8号線の機能も活かすことで、現庁舎用地における事業への民間事業者の参入可能性は十分にあると考えられます。そのため、現庁舎用地の利活用にあたっては、民間事業者の活力を有効に活用していくこととします。

2. 本事業で期待する効果

本事業で期待する効果は以下のとおりです。市庁舎の移転によって、約1万㎡の公有地を確保し、利活用することで、恋ヶ窪駅周辺エリアの地域活力を維持・向上することが期待されます。

【効果1】複合化・多機能化による近隣居住者をはじめとする多世代の市民の交流拠点の創出

現庁舎用地に複合化・多機能化した公共施設を再配置することで、多世代の市民が集い、交流や活動を行うことができる拠点を創出します。また、公共施設は災害時に避難所等となることから、防災機能も加味した施設とします。あわせて、民間施設においても防災機能を有した施設を誘導します。

【効果2】市庁舎に代わる新たな機能導入による人の流れの維持・向上

複合化・多機能化による公共施設の再配置や民間活力の活用などによって、新たな機能を導入することで、これまで市庁舎を中心に生まれていた人の流れを維持・向上します。

【効果3】恋ヶ窪駅周辺エリアの「地域振興拠点」としての機能強化の機会創出

現庁舎用地を利活用することで、地域振興拠点として求められている日常生活の利便性を確保する施設を誘導し、機能強化を図ります。

図表 17 本事業で期待する効果

現庁舎用地利活用

現庁舎用地の利活用により、恋ヶ窪駅周辺エリアの地域活力を維持・向上

公共施設の再配置

新たな機能の導入

【効果 1】
市民の交流拠点の創出

現庁舎用地に複合化・多機能化した公共施設を再配置することで、多世代の市民が集い、交流や活動を行うことができる拠点を創出



【効果 2】
人の流れの維持・向上

公共施設の再配置や民間活力の活用などによって、新たな機能を導入することで、市庁舎を中心に生まれていた人の流れを維持・向上

【効果 3】
「地域振興拠点」としての
機能強化の機会創出

現庁舎用地を利活用することで、地域振興拠点として求められている日常生活の利便性を確保する施設を誘導し、機能を強化

3. 導入機能に係る方針

(1) 再配置する公共施設について

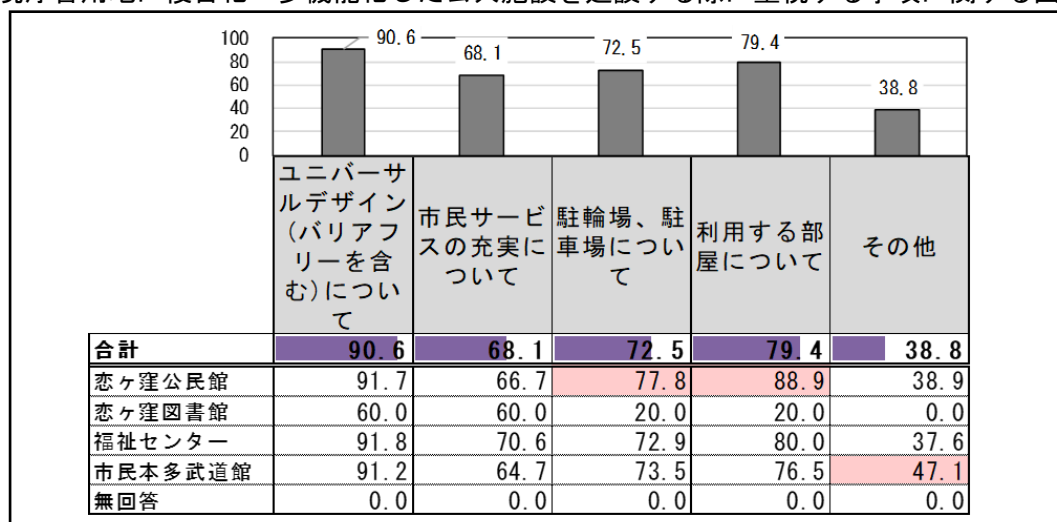
現庁舎用地を含む恋ヶ窪駅周辺エリアにおいては、庁舎移転後も公共サービスの提供機能を維持するため、市役所の出先機能を導入することを積極的に検討します。そのうえで、**市民生活の利便性向上や新たな人の流れの創出に資する機能として、「恋ヶ窪公民館」、「恋ヶ窪図書館」、「福祉センター」、「市民本多武道館」を再配置することとします。**これらの施設は、各施設の老朽化状況や再配置計画・『国分寺市公共施設個別施設計画』を踏まえて、以下により選定しています。

- 「恋ヶ窪公民館」、「恋ヶ窪図書館」、「市民本多武道館」については、老朽化が進んでおり、検討の優先度が高い施設として個別施設計画において整理されています。また、「福祉センター」についても、同様に老朽化が進んでいます。
- 対象の公共施設は、再配置計画において、**今後 20 年以内に再配置の検討に着手する施設として選定**しています。
- 「恋ヶ窪公民館」、「恋ヶ窪図書館」は現在の**立地場所が現庁舎用地から大きく変わらない施設**であり、再配置計画においては、市民生活への影響を最小限にできる範囲において、隣接するグループ（※）も含めた再配置を検討することとしています。また、「福祉センター」、「市民本多武道館」は市全域で利用者があつまるため**地域性を問わない施設**となっています。特に比較的規模の大きい「福祉センター」は、再配置計画において同規模以上かつ同様の特性を持つ施設の再配置計画と連動して検討する必要があるとしており、同じグループ（※）である現庁舎用地を活用する機会を捉えて再配置を行うことが可能です。
- 再配置計画において、公民館や図書館、福祉センターは、**交流の場、多世代交流を促進する施設として親和性の高い施設**として複合化の方針を掲げており、これらの公共施設と**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、恋ヶ窪駅周辺エリアの活性化に寄与することが期待されます。

※再配置計画においては、地域性のある複数の公共施設によるまとまりを「グループ」として設定し、グループ内での再配置を基本としている。具体的には、現庁舎用地と「福祉センター」はグループB、「恋ヶ窪公民館」と「恋ヶ窪図書館」はグループCに属している。

なお、「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（施設利用者）」において対象とする利用者に再配置する際に重要なことを確認したところ、エレベーターやトイレ、ユニバーサルデザインに関する要望が多くなっていました。整備する際には考慮する必要があります。

図表 18 「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（施設利用者）」
現庁舎用地に複合化・多機能化した公共施設を建設する際に重視する事項に関する回答



（２） 民間活力の活用によって導入を期待する機能

恋ヶ窪駅周辺エリアにおいて、住環境に配慮した日常生活の利便性を確保する機能を誘導するにあたっては、再配置する公共施設との相乗効果などを十分に考慮しながら、次に示す４つの視点に基づくものとします。

【視点１】市民生活の質を高める機能（市民生活を支え、高めるサービスの整備）

現庁舎用地には、現状市役所が立地して市民生活に関わるサービスを提供していることから、同様に市民生活において必要なサービスや便利なサービスを提供でき、かつ、恋ヶ窪駅周辺エリアの地域振興拠点として求められる機能、防災に資する機能等の導入を図ります。

【視点２】安定した人の流れを創出できる機能（人の流れを維持・向上する機能の導入）

現庁舎用地には、市役所と同様に恋ヶ窪駅周辺エリア内外から日常的な人の流れを引き続き安定的に創出できる機能の導入を図ります。

【視点３】市の施策推進に資する機能（民間活力による市民のためのサービスの実現）

市の各分野の計画に挙げられている施設・設備の機能の整備につながり、恋ヶ窪駅周辺エリアの住民をはじめとした市民へのサービスの充実につながる機能の導入を期待します。また、防災の視点も考慮します。

【視点４】用地周辺との調和が可能な機能（周辺と調和し魅力向上につながる機能の導入）

現庁舎用地周辺には商店街があり、また住宅が立地していることから、調和のとれた環境の中で、恋ヶ窪駅周辺エリアの魅力向上に寄与する機能の導入を図ります。

なお、令和２（２０２０）年２～３月に、民間事業者を対象として実施した、現庁舎用地の利活用に関するサウンディング型市場調査では、「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た提案（例：「学校・商業・医療」、「商業・福祉・住宅」等）がありました。今後は、上記の４つの視点に基づき、市の財政負担の軽減などを複合的に評価しながら、現庁舎用地に適している機能の導入を検討します（今後の市民参加については後掲スケジュールを参照）。その際には、「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（近隣居住者）」を考慮して進めることが肝要です。

図表 19 サウンディング型市場調査であがった用途

	用途	想定される効果	想定される課題
1	商業施設	生活利便性の向上	地域商店への影響 道路等インフラへの影響増（車中心の場合）
2	医療・福祉施設	医療・福祉資源の増加	利用者等は限定的
3	学校 （大学・専門学校）	若い世代の人の流れ 地域住民との交流等	—
4	住宅 （高齢者向け）	住まいの確保	利用者等は限定的

『「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』（令和元年８月実施）の結果より作成

図表 20 「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（近隣居住者）」
現庁舎用地に整備する民間施設の用途に関する印象に関する回答

	用途	「どちらかというとき相応しい」と回答した割合
1	商業(例:スーパーマーケット, 食料品店, ドラッグストア)	68.0%
2	医療(例:クリニック, 診療所)	46.0%
3	福祉(例:デイサービス, 保育園)	18.0%
4	学校(例:大学の分校)	20.0%
5	住宅(例:サービス付き高齢者向け住宅)	16.0%

※アンケートは、各用途について「どちらかというとき相応しい」「どちらともいえない」「どちらかというとき相応しくない」の3択

(3) 現庁舎用地に対し導入を認めない機能

本事業の主旨及び現庁舎用地が立地する地域の特性を鑑み、次の項目に該当する土地利用は認めないものとします。

- ① 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設など
- ② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団その他反社会的団体及びその構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途
- ③ 前項目のほか、公序良俗に反する用途又は公共の福祉に反する用途

第3章 事業の実施条件等

第3章では、第2章でまとめた基本的な考え方（方針）に基づき、現庁舎用地を活用するにあたっての条件や方針等についてまとめます。

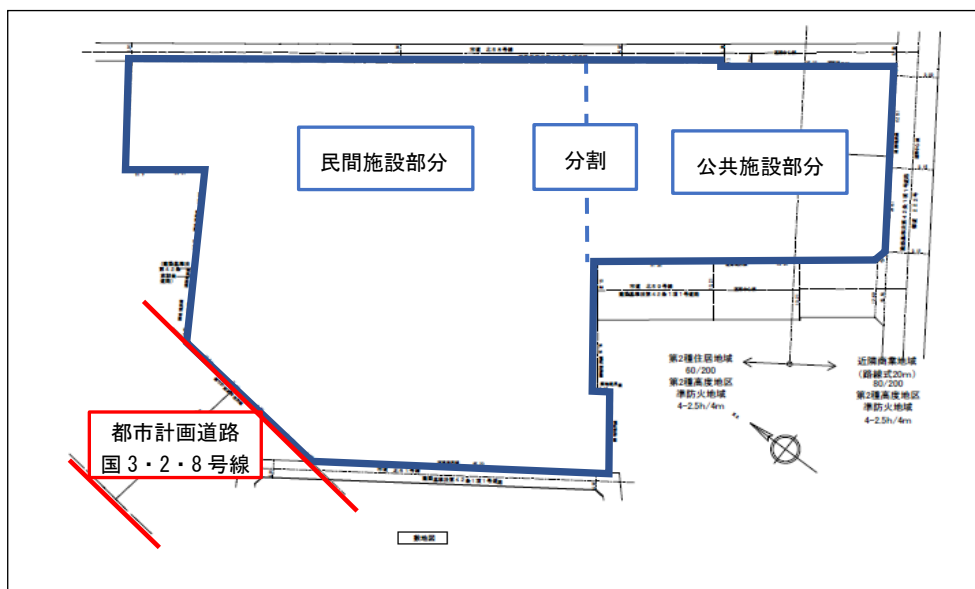
1. 想定される施設配置

現庁舎用地では、貴重な公有資産の効果的な活用により、施策の推進が図れるようにする必要があります。そのためには、公共施設の再配置という市の重要な命題と、民間のノウハウ等を活用した市の施策推進という視点を実現させる必要があります。現状として、再配置の対象とする施設の合計延床面積は約 4,000 ㎡となります。その延床面積の公共施設の建設には、現庁舎用地の3分の1程度の面積の敷地が必要になります。その理由としては、国分寺市まちづくり条例の制限を前提とした近隣居住者へのアンケートの結果から、近隣に配慮し、周辺との調和のとれた施設とするために、一定の敷地面積を必要とするからです。また、サウンディング型市場調査において、整備中の国3・2・8号線に接する敷地部分の活用を想定する事業者が多くを占めました。これらの状況と現庁舎用地の形状を踏まえ、現庁舎用地内における施設配置については、再編する公共施設を恋ヶ窪駅の近くの敷地（図表22の「公共施設部分」参照）に配置します。そして、導入が期待される機能を有する民間施設を、現在整備中の国3・2・8号線に接する敷地（図表22の「民間施設部分」参照）に配置することを想定し、配置にあたっては土地の分割を行います。

図表 21 対象施設の現状

	名称	完成年度		築年数	延床面積
1	恋ヶ窪公民館	S47	1972	47 年	1,012.47 ㎡ (公民館:375.47 ㎡) (図書館:637.00 ㎡)
2	恋ヶ窪図書館	S47	1972	47 年	
3	市民本多武道館	S49	1974	45 年	200 ㎡
4	福祉センター	S50	1975	44 年	2,639.60 ㎡
5	サービスコーナー	新規設置			200 ㎡
合計					4,052.07 ㎡(約 4,000 ㎡)

図表 22 現庁舎用地の土地分割の想定



※左記の分割線は、上記に記載の通り、再配置する公共施設の建設に必要な敷地面積や、サウンディング型市場調査における事業者の意見を踏まえて想定したものです。

2. 想定される業務と事業

現庁舎用地の活用にあたっては、本事業において公共施設及び民間施設を整備するにあたり、各施設で想定される業務の概要を整理すると、「設計」「建設」「建物所有」「維持管理」「運営」の5つとなります。あわせて、現在、庁舎が存在していることから、用地を活用するためには、まずその「解体」が必要になります。

これらの業務区分を前提にすると、各業務を担う主体について整理する必要があります。この点については、サウンディング型市場調査において、次の2点の意見がありました。

- ①既存施設の解体・撤去工事の実施・費用について、現庁舎の構造物に関する詳細な情報を確認する必要があることから、その結果によっては解体工事を行う場合に事業遅延リスクが高まる可能性があることや、解体費用の算出が困難である（再掲）。
- ②建物の管理のしやすさや責任範囲の明確性等を考慮すると、公共施設と民間施設を分棟とし、土地の分割も行うべきである。

このような意見を踏まえると、現時点においては「解体」は市が行ったうえで、公共施設の「設計」「建設」「建物所有」「維持管理」「運営」については市が行い、民間施設の「設計」「建設」「建物所有」「維持管理」「運営」については民間事業者が行うことが望ましいと考えられます。なお、「解体」の実施には、既存建物の状況や土壌についての事前調査が必要となる可能性があります。

図表 23 想定される業務構成図

解体	設計・建設	運営	維持管理	公共施設
		建物所有		
	設計・建設	運営	維持管理	民間施設
		建物所有		

このような業務区分に基づく事業手法についても整理する必要があります。これについては、まず公共施設と民間施設の部分を大きく分け、まちづくりの理念等を共有し、様々な連携は行いながら、主体としては公共施設の部分は市が、民間施設の部分については民間事業者が担っていくことが望ましいと考えます。このように分けることで、各々の管理・責任範囲が明確になるとともに、民間施設については民間事業者の自由度が増し、その創意工夫を活用することが可能になるためです。そのため、民間施設の部分の事業手法としては、定期借地権で土地を賃貸し、市の方針にあった民間事業を進めていくことになると考えます。定期借地権の条件の詳細等については、令和3（2021）年度以降に予定している公募準備等の中で、検討し、決定していくこととします。

公共施設については、市が設置主体となるこれまでの事業手法を基本としつつも、複合化・多機能化の効果を増幅したり、民間のノウハウ等を活用したりするため、設計・施工一括発注や、建物竣工後の運営や維持管理の包括化等についても今後、検討することとします。また、事業手法の詳細の検討にあたっては、地域経済への影響についても考慮することとします。

なお、解体工事については、現時点では市が実施することを想定していますが、今後、公募準備等において民間事業者へのサウンディング市場調査等を実施し、望ましい手法とあわせて検討します。

図表 24 民間施設に関する事業手法

項目	内容
土地	定期借地権方式による貸し付け等を想定
対象	第3章1. 想定される施設配置に記載した民間施設部分の範囲を想定
定期借地権の種類	一般定期借地権(※1) または 事業用定期借地権(※2) 等を想定
定期借地権設定契約終了時	原状回復等を想定
土地賃料	市が示す地代以上であることを条件に、選定事業者が提案する額を想定
建物	選定事業者にて施設の設計・建設・運営・維持管理を実施する等を想定
建物整備・運営	「導入を期待する機能」を勘案の上、民間事業者の創意工夫によって事業を計画し、それを実施する建物を整備・運営する 等

- (※1) 一般定期借地権とは、「更新による期間延長なし」「存続期間中に建物が滅失し、再築されても、期間延長なし」「期間満了時に借地人が建物の買取を地主に請求することができない」を契約内容に含む定期借地権をいう。存続期間は50年以上としなければならない。
- (※2) 事業用定期借地権とは、「契約の更新（存続期間の更新）を伴わない」「契約終了時に建物買取請求権が発生しない」「建物再築による存続期間の延長がない」ことを特約した定期借地権をいう。この場合、契約期間が10年以上30年未満の場合には必ずこの特約が必要である一方、契約期間が30年以上50年未満の場合は特約するかどうかは任意とされる。また、契約は公正証書によらなければならない。

3. 事業スケジュール案

これまでの検討を踏まえ、今後の想定スケジュールは以下のとおりです。

図表 25 今後の想定スケジュール

	事業区分		備考
	公共施設	民間施設	
令和2(2020)年度	基本方針策定		
令和3(2021)年度	基本計画策定・複合施設のコンセプト等を内容とする基本計画を策定	まちづくりとの整合	市民参加
令和4(2022)年度		基本計画を踏まえて事業者の公募資料等の作成	市民参加
令和5(2023)年度	基本設計	公募資料等の作成	
令和6(2024)年度	実施設計	事業者公募・選定	新庁舎竣工予定
令和7(2025)年度	事業者公募・選定、議決	コンセプト調整・設計	現庁舎解体予定
令和8(2026)年度	工事	工事	

国分寺市現庁舎用地利活用基本方針

発 行 令和３年３月
編集・発行 国分寺市 政策部 政策経営課
〒１８５－８５０１ 東京都国分寺市戸倉一丁目６番地１
電 話 ０４２（３２５）０１１１（代表）
ホームページ <https://www.city.kokubunji.tokyo.jp/>

掲載している地図（図表５、６、７）は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺２５００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都市基交著第６８号

（承認番号）２都市基街都第７１号，令和２年７月２日