

庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用庁内方針

概要版

小金井市

1. 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用庁内方針の目的

本市では、新庁舎・（仮称）新福祉会館（以下、「庁舎等複合施設」といいます。）を、中町にある庁舎建設予定地に建設することとしており、移転に伴い、本庁舎跡地、本町暫定庁舎敷地、保健センター敷地及び貫井北町文書倉庫敷地について、今後の有効な活用方法を検討することが必要です。

庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用庁内方針（以下、「庁内方針」といいます。）は、今後、市役所庁舎等の移転後に生じる跡地等について、市民及び民間事業者の意見、行政課題を把握するとともに基本的な考え方を定め、各跡地等の特性を考慮した個別の活用方法について庁内の方針を示すものです。

2. 庁内方針策定までの経緯

本市では、昭和40年度に建設された本庁舎の老朽化、防災拠点としての庁舎機能及びバリアフリー化等の対応、第二庁舎の賃貸借契約の解消及び庁舎機能の分散解消、閉館した福祉会館の早急な機能回復を図るため、庁舎建設予定地での庁舎等複合施設建設に取り組んでおり、令和2年度には実施設計に着手し検討を進めています。今後の庁舎等移転に伴う跡地等（以下、「跡地等」といいます。）の有効な活用方法を検討し、その方向性を定めるため、庁内方針を策定しました。

3. 跡地等の概要

対象地	概要
本庁舎跡地	所在地：本町6-6-3、敷地面積：2,998.98㎡（実測） 用途地域等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%/容積率200%）
本町暫定庁舎敷地	所在地：本町6-5-16、敷地面積：1,236.75㎡（実測） 用途地域等：商業地域（建ぺい率80%/容積率300%）
保健センター敷地	所在地：貫井北町5-18-18、敷地面積：2,769.73㎡（実測） 用途地域等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%/容積率200%）
貫井北町文書倉庫敷地	所在地：貫井北町3-31-18、敷地面積：1,192.54㎡（実測）のうち一部 用途地域等：近隣商業地域（建ぺい率80%/容積率300%）

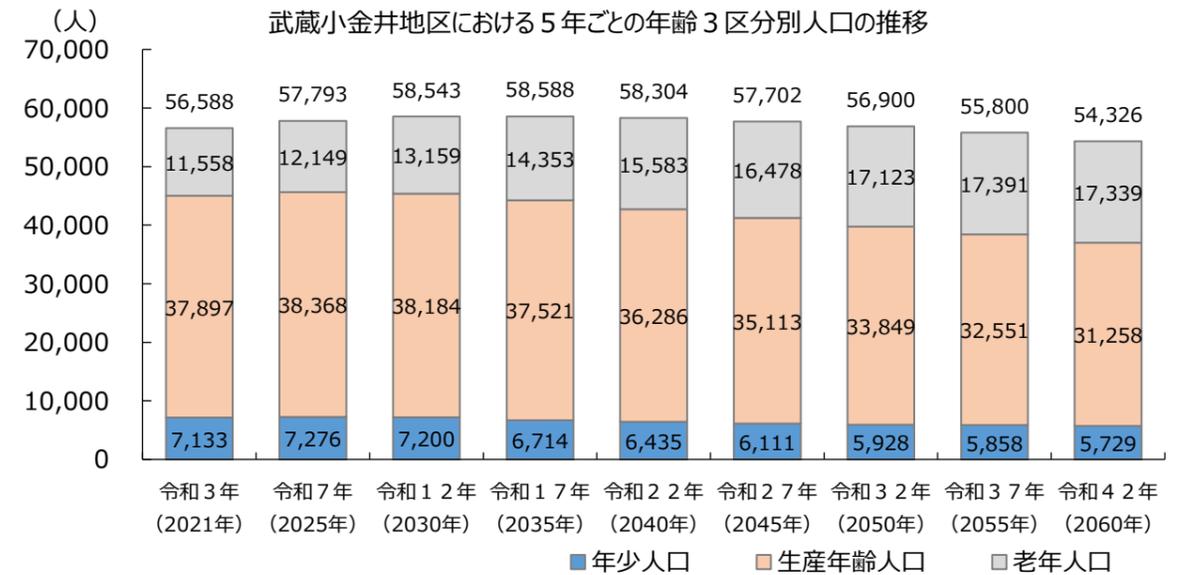


- 対象地
- ①本庁舎跡地
 - ②本町暫定庁舎敷地
 - ③保健センター敷地
 - ④貫井北町文書倉庫敷地

4. 市の現状

(1). 市の人口

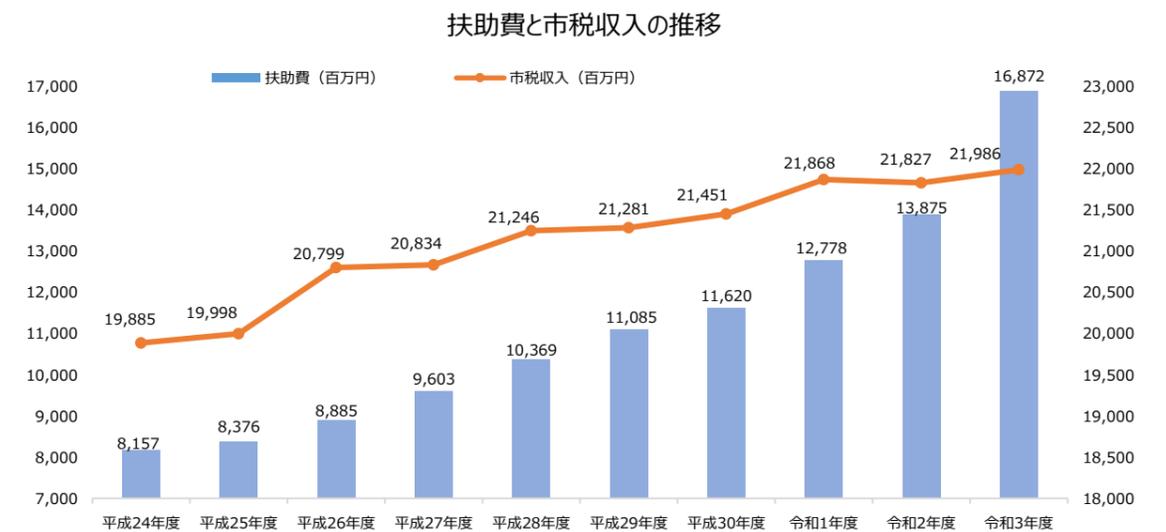
小金井市人口ビジョンでは、令和3年から令和42年までの期間における市内全域、武蔵小金井地区、東小金井地区、野川地区等の人口推計を行っています。跡地等が所在する武蔵小金井地区は令和17年の58,588人をピークに減少し、令和42年には54,326人となり、高齢化率は上昇し31.92%と推計しています。



出典：小金井市人口ビジョン

(2). 財政

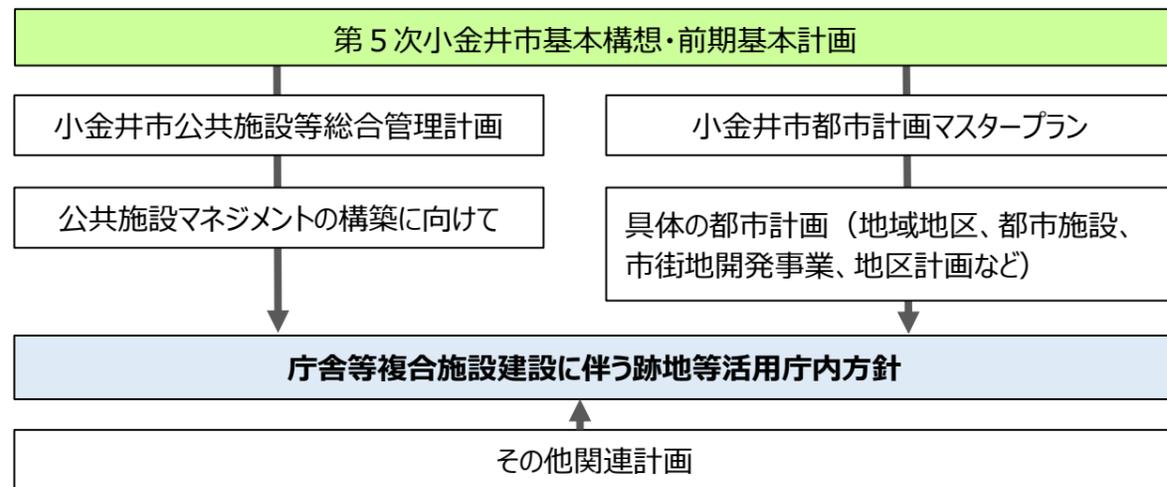
本市の歳入の約半分は市税収入が占めています。歳出では、福祉に関わる費用が年々増加しており、さらに、子育て環境の充実、老朽化した公共施設の計画的な整備などの重要課題が山積しています。今後、人口減少等による市税収入の減少、歳出の増加により、厳しい財政状況が続くことが見込まれます。



出典：小金井市の財政状況

5. 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用庁内方針の位置づけ

庁内方針を検討するうえで、本市の将来像、まちづくりのビジョン等を把握し、跡地等の活用にどのような役割が求められているのかを見極めるため、上位計画及び関連計画による位置づけや考え方を整理しました。



(1). 第5次小金井市基本構想・前期基本計画（令和4年3月策定）

第5次小金井市基本構想・前期基本計画は、令和3年度から令和12年度までを計画期間とする本市の最上位計画です。本市の将来像「いかそうみどり 増やそう笑顔 つなごう人の輪 小金井市」の実現に向け、3つの基本姿勢を掲げるとともに、6つの政策の取組方針に基づき各種施策を推進することとしています。庁内方針の検討に当たっては、3つの基本姿勢である「市民生活の優先」、「参加と協働」、「持続可能なまち」の視点を踏まえたものとします。

(2). 小金井市都市計画マスタープラン（令和4年8月全面改定）

小金井市都市計画マスタープランは、将来のまちのあるべき姿及びまちづくりの方針など、おおむね20年後のまちの将来像を示すものです。本市を「武蔵小金井地域」、「東小金井地域」、「野川地域」の3地域に区分し、地域ごとにまちづくりの方針を示しています。跡地等周辺の方針は以下のとおりとなります。

対象地	都市計画マスタープランの方針
本庁舎跡地	利便性が高くにぎわいのある駅周辺に隣接するエリアとして、周辺市街地との調和に配慮し、多様な生活を支えられるまちづくりを推進する。
本町暫定庁舎敷地	
保健センター敷地	商業施設や生活に欠かせない施設等と住宅が調和し、魅力的で都市機能が集積した市街地への誘導等、快適な都市空間の形成に努める。
貫井北町文書倉庫敷地	周辺環境との調和に配慮し、適切な土地利用を推進する。

(3). 公共施設マネジメントの構築に向けて（基本原則とマネジメントサイクルの確立）（平成26年3月策定）

「公共施設マネジメントの構築に向けて」は、来るべき公共施設の大量更新に備えるとともに、「自立した行政経営の推進」及び「安定した財政運営の確立」を推進すべく、公共施設マネジメントの構築に向けた取り組みとして、公共施設の維持保全に係る全庁調整・横断体制の構築に向け、3つの項目を基本原則に定めたものです。

(4). 小金井市公共施設等総合管理計画（平成29年策定、令和4年3月改定）

小金井市公共施設等総合管理計画は、直面する少子高齢化や厳しい財政状況を踏まえつつ、老朽化した公共施設等の更新への対応や最適な施設配置の見直し等を計画的に進めるために、その基本方針を定めているものです。

小金井市公共施設等総合管理計画では、将来にわたって行政サービス水準の著しい低下を招かないように配慮しつつ、財源不足への対応を図るために、「将来の人口動向に合わせ、総量抑制に努めるとともに、将来更新費用及び維持管理費の縮減に努めます。」を基本目標に掲げ、3つの基本的な考え方、9つの実施方針を定め、公共施設の計画的な施設更新、安心安全の確保、市民サービスの向上等の実現に向けた個別の取組を推進することとしています。

公共施設マネジメントの構築に向けて定める3つの基本的な考え方

- 1 総量の抑制
- 2 PPPの活用
- 3 保有資産の有効活用

小金井市公共施設等総合管理計画に定める3つの基本的な考え方

- 1 施設の更新への対応を計画的に推進します 【計画的な施設更新】
- 2 適切な維持管理によって安全管理を徹底します 【安全・安心の確保】
- 3 資産の有効活用による市民サービスの向上に努めます 【市民サービスの向上】

6. 意向調査

(1). 庁内の意向調査

庁内における跡地等の活用意向を確認するため、庁内全課を対象に調査を実施しました。

対象地	導入機能
本庁舎跡地	(仮称) 男女平等推進センター、子どもオンブズパーソン相談室、武蔵小金井南第3自転車駐車場、フットサルパーク、文化財資料保管庫、図書館本館・別館、(仮称) 本町公民館、期日前投票所
本町暫定庁舎敷地	(仮称) 男女平等推進センター、勤労者福祉サービスセンター、子どもオンブズパーソン相談室、武蔵小金井南第3自転車駐車場、フットサルパーク、文化財資料保管庫、図書館本館・別館、期日前投票所
保健センター敷地	(仮称) 男女平等推進センター、防災倉庫、障害者通所支援施設、予防接種・発熱者検査センター、親子遊びひろば、子どもオンブズパーソン相談室、(仮称) 教育支援センター、文化財資料保管庫、期日前投票所
貫井北町文書倉庫敷地	文書倉庫、防災倉庫、障害者入所支援施設、道路等維持補修関連用具等保管庫、文化財資料保管庫

(2). 市民の意向調査

跡地等は、市民の貴重な財産であり、その活用方法については、市民の意見等を把握しながら検討を進めていく必要があるため、市民アンケートを実施しました。

対象地	求めるまちのイメージ	求める機能
本庁舎跡地	<ul style="list-style-type: none"> 日常生活が便利なまち (46.9%) 安全・安心に暮らせるまち (41.6%) 医療・福祉が充実したまち (35.7%) 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て支援施設 (35.3%) 商業施設 (32.3%) 文化施設 (29.1%)
本町暫定庁舎敷地		<ul style="list-style-type: none"> 商業施設 (36.1%) 子育て支援施設 (32.8%) 文化施設 (27.2%)
保健センター敷地	<ul style="list-style-type: none"> 安全・安心に暮らせるまち (39.9%) 豊かな緑があるまち (38.2%) 医療・福祉が充実したまち (33.6%) 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て支援施設 (39.0%) 医療施設 (31.3%) 高齢者向け施設 (26.8%)
貫井北町文書倉庫敷地	<ul style="list-style-type: none"> 安全・安心に暮らせるまち (42.5%) 豊かな緑があるまち (38.6%) 日常生活が便利なまち (26.7%) 	<ul style="list-style-type: none"> 公園や広場 (28.5%) 子育て支援施設 (26.5%) 地域活動や交流のための施設 (25.5%)

(3). 民間事業者の意向調査

跡地等についての民間からみた活用価値、官民連携の事業手法の可能性等を把握しながら検討を進めていくために、民間事業者10社に対してヒアリングを実施しました。

対象地	意見等
本庁舎跡地	<p>【不動産価値について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都心へのアクセス、立地条件等を鑑み、不動産価値は高い。 民間による単独開発は可能 住宅用途（分譲・賃貸いずれも）にも適している。 <p>【活用用途やイメージについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地は売却が望ましいが借地も可能 官民連携事業は対応可能 民間機能として住宅、高齢者向け施設、医療施設、商業施設、子育て支援施設が挙げられた。
本町暫定庁舎敷地	<p>【不動産価値について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都心へのアクセス、立地条件等を鑑み、不動産価値は高い。 民間による単独開発は可能 住宅用途に適しているが、住宅用途の開発が制限されており、活用が限定的となる。 <p>【活用用途やイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地は売却が望ましいが借地も可能 官民連携事業は対応可能 民間機能として商業施設、高齢者向け施設、医療施設、その他が挙げられたが、再開発により周辺施設は充分整備されていることから、限られたものとなる。
保健センター敷地	<p>【既存建物の活用について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 活用の可能性はある、困難であるとの両論あり。 既存建物の劣化による修繕は、市で行う必要がある。 <p>【活用用途やイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間機能として商業施設、子育て支援施設、高齢者向け施設、医療施設、地域活用や交流のための施設が挙げられた。
貫井北町文書倉庫敷地	<p>【不動産価値について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 評価は低くない、価値としては厳しいとの両論あり。 民間による単独開発は可能 適正用途は住宅用途、商業用途の両論あり。貫井北町集会場を含め全体開発が可能な場合、価値が高まる。 <p>【活用用途やイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地は売却が望ましいが借地も可能 官民連携事業は対応可能 民間機能として住宅、商業施設、子育て支援施設、高齢者向け施設、その他が挙げられた。

7. 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用の基本的な考え方

ここまで整理してきた、跡地等の概要、市の現状、上位計画及び関連計画等に基づき、跡地等の活用における基本的な考え方については以下のとおりです。

基本的な考え方

1 市民サービスの向上

跡地等は、市（市民）の貴重な公有財産です。活用に当たっては、市民の意向を把握し、市民サービスの向上に繋がる活用を行います。

2 行政課題への対応

跡地等の資産としての価値の向上を図るとともに、財源確保の取組みを行う等、資産として活用することで、行政課題の解決を図ります。

3 民間活力の活用（財政への寄与）

民間事業者のノウハウや資金を活用することで、良好な公共サービスの提供や民間事業者の事業展開による地域のにぎわいの創出を行うとともに、市の財政負担の軽減を図ります。

8. 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用方針

庁舎等複合施設建設に伴う跡地等の活用方針については、「1 市民サービスの向上」、「2 行政課題への対応」、「3 民間活力の活用（財政への寄与）」の考え方に基づいて、次のとおりとします。

なお、次年度以降、この庁内方針に基づき、各対象地の具体的な活用方法を検討し、活用計画を策定することとします。

(1). 本庁舎跡地

活用方針	本庁舎跡地については、財政効果を踏まえた公有地の有効活用を図るため、民間事業者により跡地に求められる望ましい機能を整備することを目指します。
土地所有	本庁舎跡地については、「財政効果を踏まえた公有地の有効活用を図るため、民間事業者により求められる望ましい機能を整備することを目指す。」とした方針を踏まえ、土地所有形態は貸付とし、借地期間終了後に土地が本市に返還される定期借地方式とします。

(2). 本町暫定庁舎敷地

活用方針	本町暫定庁舎跡地については、財政効果を踏まえた公有地の有効活用を図るため、民間事業者により跡地に求められる望ましい機能を整備することを目指します。
土地所有	本町暫定庁舎敷地は、武蔵小金井駅に近い立地にある貴重な公有地であるが、他の跡地等の活用、今後の公共施設の老朽化対策における財政への寄与の観点から売却することとします。

(3). 保健センター敷地

活用方針	保健センター敷地については、引き続き市の公共施設として、跡地に求められる望ましい機能を整備することを目指します。
土地所有	保健センター敷地については、現在の保健センターの建物の活用が可能なこと、東京都との合築されている建物であることから、跡地に求められる望ましい機能及び行政課題の解決のために公共施設として市が保有します。ただし、公共機能として活用してもなお、余剰がある場合については、一部を民間事業者に貸し付けることとします。

(4). 貫井北町文書倉庫敷地

活用方針	貫井北町文書倉庫敷地については、財政効果を踏まえた公有地の有効活用を図るため、民間事業者により跡地に求められる望ましい機能を整備するとともに、必要な公共機能を整備することを目指します。
土地所有	貫井北町文書倉庫敷地については、「財政効果を踏まえた公有地の有効活用を図るため、民間事業者により敷地に求められる望ましい機能の整備を目指すとともに、必要な公共機能を整備することを目指す。」とした方針を踏まえ、土地所有形態は貸付とし、借地期間終了後に土地が本市に返還される定期借地権方式とします。

9. 庁舎等複合施設建設に伴う跡地等の活用における今後の課題等について

庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用において、想定される課題等については以下のとおりです。

市民参加による検討

跡地等は貴重な公有地であることから、その活用にあたっては市民意向を反映させる必要があります。そのため、検討段階から市民の参画を図ることが重要であり、今回実施をした市民アンケートの他、今後更なる市民参加の機会としてワークショップの開催など、検討を通して市民がまちづくりに参画することができるように機会の創出に努めます。

跡地等に導入する公共機能の検討

跡地等の活用については、民間活力の活用を基本に検討を行います。公共施設の老朽化等の対応や今後の公共施設の最適な配置についても視野に入れながら、跡地等に導入する公共機能を検討していきます。

民間事業者との対話

跡地等の活用における民間活力の導入において、民間事業者との対話を通じ市場性の有無や実現可能性の把握、維持管理、運営等の情報・条件収集等について丁寧な対話をしていきます。

10. 今後のスケジュールについて

庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用の今後の想定スケジュールについては、次年度以降、庁内方針を基に更なる市民参加による市民意向の把握、民間事業者への公募型サウンディングによる詳細な民間事業者の意向等の把握を行い、（仮称）庁舎等複合施設建設に伴う跡地等活用計画を策定後、事業者募集、事業者決定（民間活力活用の場合）を経て跡地活用の事業化を想定しています。

