

1. 本事業の目的

国分寺市（以下「市」という。）は、新庁舎の令和6年度の竣工を目指し整備を進めている。これに伴い跡地となる現庁舎用地（以下「整備対象地」という。）は、貴重な一定規模の市有地であるため、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活用を図ることが肝要である。

そのため、整備対象地の活用にあたり、令和3年3月に「国分寺市現庁舎用地利活用基本方針」、令和5年3月に「国分寺市現庁舎用地利活用基本計画」を定めている。

本事業は、公共施設の再配置による複合公共施設整備と民間事業者による民間施設整備を実施することにより、整備対象地の機能性・利便性を高め新たな交流や人流を生むとともに、「地域振興拠点」として市民生活の質を高め、地域の魅力向上を図ることを目的とする。

2. 前提条件

(1) 整備対象地の現況（国分寺市現庁舎用地利活用基本計画より）

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㎡
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）
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）



(2) 既存施設等の解体撤去について

整備対象地内に残存する既存施設や基礎杭、旧本庁舎地下躯体等は、令和6年度から令和8年度にかけて、**市が解体撤去工事を行い更地とする。**

なお、詳細については、「配布資料② 国分寺市現庁舎等解体工事 完了配置図」を参照のこと。

(3) 都市計画道路（国3・2・8号線）の整備について

整備対象地に接道する都市計画道路（国3・2・8号線）は、現在、東京都により整備が進められており、事業期間は**平成19年度～令和8年度**となっている。

なお、現在の事業進捗状況については、「参考資料① 第40号 国分寺3・2・8号線沿道地区 まちづくりニュース」を参照のこと。

3. 事業概要

(1) 事業内容

本事業は、**複合公共施設整備事業**と**民間活用事業**から構成され、それぞれにその整備効果を発揮することも含め、一体的に利活用の目的を達成するものである。

複合公共施設整備事業については、工期や建設コストを含め、総合的な観点から検討を進め、**官民連携手法を用いた施設整備**も視野に入れている。

民間活用事業については、**整備対象地の一部を民間事業者に貸付け**、民間施設の整備・運営を求めていることを予定している。

(2) 想定される官民の役割分担

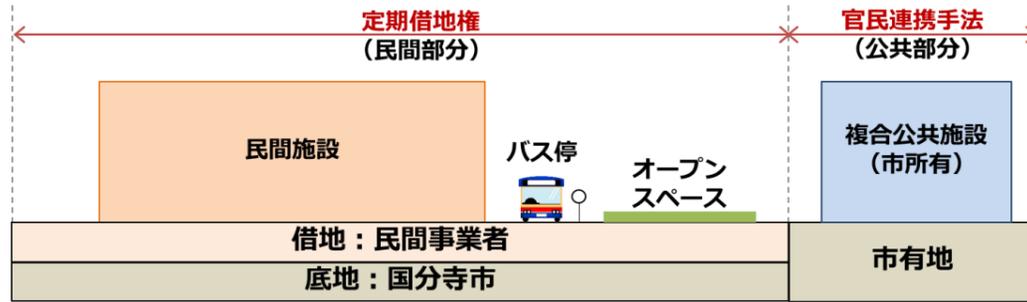
本事業において、想定される市と民間事業者の役割については以下のとおりである。

なお、複合公共施設の**維持管理業務**や**運営業務**、**開設準備業務**（オープニングイベント等）を本事業に含めるかについては、本調査結果を踏まえ検討を行う。

業務項目		市	民間
実施設計	事前調査業務	○	○
	各種関係機関との調整業務	検討中	
	設計及び関連業務	検討中	
	交付金申請	検討中	
建設	建設業務及び関連業務	検討中	
	什器備品調達・設置業務	検討中	
	工事監理業務	検討中	
維持管理	検討中		
開設準備	検討中		
運営	検討中		
民間施設	民間施設の整備・運営	-	○

(3) 想定される事業スキーム

本事業において想定される事業スキームは、以下のとおり。



① 複合公共施設整備事業の事業方式

複合公共施設は、官民連携手法を用いて整備することを想定しており、その事業方式は、令和4年度に実施したサウンディング型市場調査結果も踏まえ、以下の方式が想定される。

なお、事業方式は、本サウンディング調査の結果を踏まえ決定する。

手法	事業方式	資金調達	設計・建設	維持管理・運営	施設の所有	
					運営中	事業終了後
従来手法	従来方式	公共	公共	公共or民間	公共	公共
官民連携手法						
PPP事業	DB方式 (Design-Build)	公共	民間	公共or民間	公共	公共
	DBM方式 (Design-Build-Maintenance)	公共	民間	民間 (維持管理のみ)	公共	公共
	DBO方式 (Design-Build-Operate)	公共	民間	民間	公共	公共
PFI事業	BT方式 (Build-Transfer)	民間	民間	公共or民間	公共	公共
	BTM方式 (Build-Transfer-Maintenance)	民間	民間	民間 (維持管理のみ)	公共	公共
	BTO方式 (Build-Transfer-Operate)	民間	民間	民間	公共	公共

② 民間活用事業の事業方式

民間活用事業用地については、定期借地権を設定し民間事業者に土地を貸付け、民間施設の整備・運営を求めることとする。

現時点では、以下の定期借地権の設定が想定されるが、本サウンディング調査の結果を踏まえ決定する。

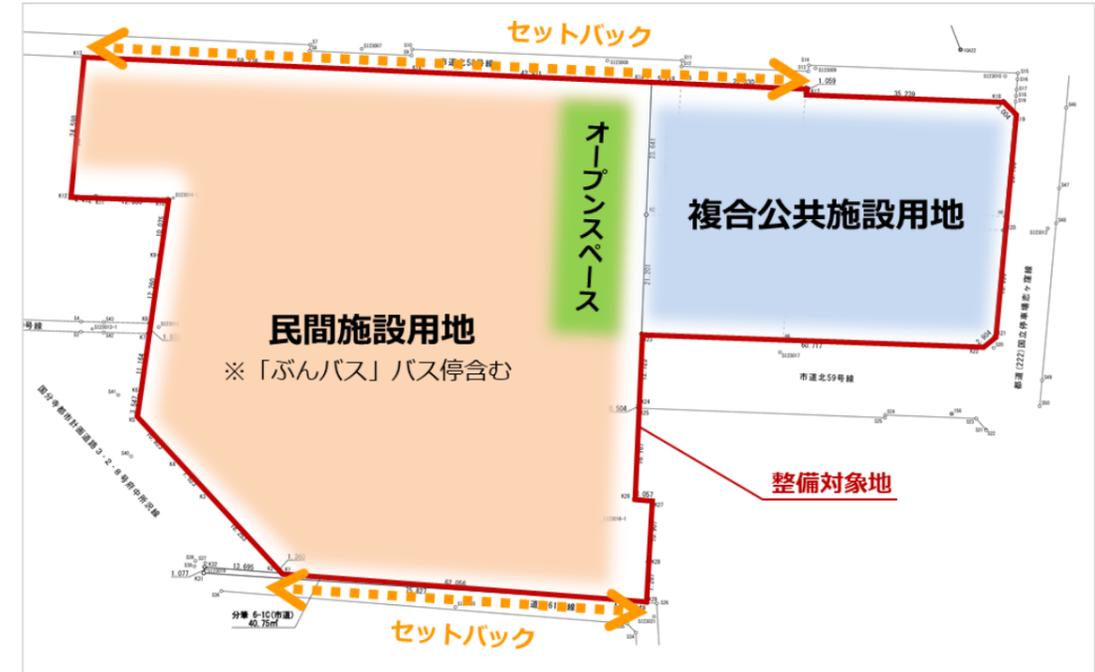
借地権	特徴
事業用定期借地権	借地期間：10年以上 50年未満 利用目的：事業用のみ（居住用途不可）
一般定期借地権	借地期間：50年以上 利用目的：用途制限なし

4. 事業計画

(1) 敷地条件

複合公共施設と民間施設の敷地は、複合公共施設の恋ヶ窪駅からのアクセス性、民間施設の都市計画道路からのアクセス性、各施設の敷地の整形性を踏まえた配置を想定している。

※下記の配置図は現時点での想定であり、本調査において民間事業者より提案を求める。



① 国分寺市まちづくり条例に基づく整備基準及び手続

国分寺市まちづくり条例に基づき、整備対象地のセットバックを行うなど、同条例の整備基準に適合させるほか、同条例に基づく開発事業に関する手続が必要となる。

(2) 複合公共施設整備事業

① 導入機能の概要

本事業において整備する複合公共施設の施設概要及び導入機能の概要は、以下を想定している。

※以下の概要は現時点での想定であり、今後の検討により変更となる可能性がある。

■ 施設概要

敷地面積	約 2,800 m ²
延床面積	約 5,000 m ²
オープンスペース面積	約 300 m ² ※1
階数	地上3階/地下1階
導入施設	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉センター・生きがいセンターとくら ・恋ヶ窪公民館 ・恋ヶ窪図書館 ・市民本多武道館・弓道場 ・市民サービスコーナー・事務室等 ・共用部 ・フリースペース

※1 オープンスペースの面積は現時点で市が想定している目安であり、本調査において民間事業者より提案を求める。

■ 複合公共施設（国分寺市現庁舎用地利活用基本計画より）

施設区分	面積 (㎡)	諸室名	現施設の室名	定員	主な設備機能	
福祉センター 生きがいセンター とくら	735	多目的室①	視聴覚室	36人	・防音設備	
		大部屋	多目的室②	第1会議室 第2会議室 大広間	シアター260席 スクール90~135席 (半面40~75席)	・可動間仕切り ・防音・防振設備等(リオンホール同等機能)
			多目的室③			
			多目的室④			
		大部屋	多目的室⑤	第3会議室 第4会議室	42人 14人	・可動間仕切り
			多目的室⑥			
		多目的室⑦	談話室1 談話室2	14人	・可動間仕切り	
		多目的室⑧	多目的室1	10人		
		多目的室⑨	多目的室2	10人		
		多目的室⑩	料理実習室	25人	・調理台、給排水設備等(料理実習室機能)	
和室	和室	10人	・畳・給排水設備等			
S ₁	ホール倉庫	—				
	事務室	事務室				
恋ヶ窪 公民館	345	多目的室⑪	会議室	36人	・防音設備	
		大部屋	多目的室⑫	講座室1 講座室2	各24人	・可動間仕切り
			多目的室⑬			
		多目的室⑭	和室1	20人		
		和室	和室2	10人	・畳、給排水設備等	
保育室	—		・給排水設備等(幼児用トイレ、湯沸室)			
S ₂	事務室	事務室				
恋ヶ窪 図書館	600	閉架書庫室	閉架書庫室	2万8,600冊 (現在の収蔵冊数)		
		開架貸出室	開架貸出室	11万9,000冊 (現在の収蔵冊数)	・閲覧台 ・児童コーナー ・おはなし室	
	S ₃	図書作業室	図書作業室			
		事務室	事務室			
市民本多武道館 弓道場	800	競技場	競技場			
		弓道場	—	5人立ち		
	S ₄	事務室	事務室			
		更衣室(男女別)	更衣室		・シャワー室	
		道具入れ	道具入れ			

施設区分	面積 (㎡)	諸室名	現施設の室名	定員	主な設備機能
市民サービス コーナー 事務室等	270 (S ₁ ~S ₄ を含む)	市民サービス コーナー・事務室 等			
共用部	750	フリースペース			
	1,500	その他共用部			
施設面積計	5,000				

※上記の定員は、基本的に現在の施設と同数とし、上記の面積は、一般的な会議室の基準(3㎡/人)に基づき想定している。ただし、福祉センターの第1会議室等に対応する大部屋は、リオンホール(定員260人)と同規模を想定している。

※各諸室は、可動間仕切り等を使用し、面積や用途を制限しない多機能な使い方ができるよう検討する。

※上記の施設区分は、現施設の名称をそのまま記載している。

■ オープンスペース

施設区分	面積 (㎡)	用途	主な設備機能
オープンスペース	300	検討中	検討中

※オープンスペースの面積は現時点で市が想定している目安であり、本調査において民間事業者より提案を求める。

② 整備条件

■ 複合公共施設用の駐車場

- ・複合公共施設利用者用の駐車場は、**一般用：12台以上・荷捌き用：1台・障害者用：1台**を確保することを想定している。
- ・荷捌き用及び障害者用駐車場は、複合公共施設用地内に整備することを想定している。
- ・一般用駐車場については、民間活用事業用地内で整備される駐車場を兼用することを想定している。
- ・複合公共施設利用者の駐車料金は無料とすることを想定している。

(3) 民間活用事業

① 貸付条件(案)

民間施設用地の貸付条件については、以下を想定しているが、本調査結果を踏まえ検討する。

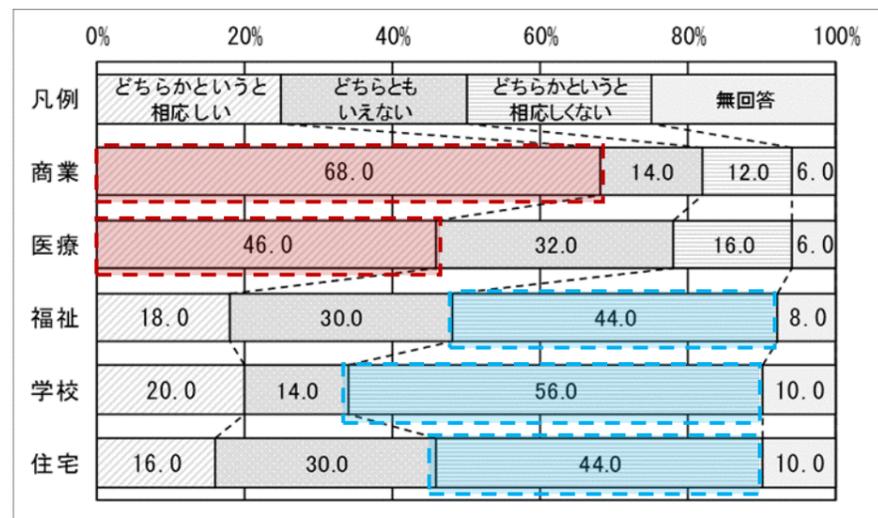
項目	内容
貸付形態	事業用定期借地権 または 一般定期借地権
借地期間	最長50年(国分寺市公有財産規則)
借地料	本調査結果を踏まえ検討

② 導入を期待する機能

民間施設として導入を期待する機能は、以下の4つの視点に基づくものとする。

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)
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)
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)
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)

令和2年8月に現庁舎の近隣に住む市民を対象とした、「民間施設の用途に対する印象等に関するアンケート」を実施した。結果は以下のとおりである。



上記の視点及び市民の意見を基に、民間活用事業において導入を期待する機能については、近隣の住環境に配慮したうえで、**商業・サービス機能や昼間人口の増加に資する機能、複合公共施設との機能連携による相乗効果が見込まれる機能**を期待するところであるが、誘導を期待する具体的な機能については、本調査結果を踏まえ検討する。

③その他の条件

民間活用事業の実施にあたり、以下の内容を条件とすることを想定している。

■ぶんバスのバス停及び通行路の設置

- ・現在、市役所敷地内にある「ぶんバス」のバス停は、民間活用事業用地内に機能を維持し、バス停及びバス通行路を設置すること。
- ※なお、バス専用ロータリーを設けなくても良いものとする。

■オープンスペースの整備

- ・民間活用事業用地内にイベントの実施や市民が憩える場として、オープンスペースを整備すること。

■賑わい創出の取組

- ・オープンスペースや複合公共施設を活用し、整備対象地や恋ヶ窪駅周辺の賑わいを創出するイベント等を実施すること。

■商店街等の連携

- ・民間活用事業の実施にあたっては、周辺の商店街等との連携を図ること。

■災害時の協力

- ・複合公共施設は災害時に地域住民や帰宅困難者に施設を開放することを検討しているため、民間施設についても災害時の協力を求める。

■複合公共施設との連携

- ・民間活用事業において、複合公共施設利用者の利便性の高まる機能の誘導を図ること。

■整備期間中の地域貢献

- ・本事業の整備期間中において、地域貢献を図ること。

5. 本事業の想定される契約形態

本事業では、事業予定者の決定後、市と民間事業者間にて以下の契約を締結することを想定している。

契約内容	概要
基本契約	・複合公共施設の設計、建設及び民間施設整備・運営に係る業務を一体の事業として実施するために必要となる契約
設計施工一括工事請負契約	・本施設の設計、建設及び工事監理の実施に関する契約
事業用定期借地権設定契約	・民間施設部分の敷地の貸付けに関する契約

■契約の流れ（複合公共施設整備事業及び民間活用事業を一括事業とした場合）

