

旧杉並中継所について

旧杉並中継所について

旧杉並中継所は、小型プレス車で収集した不燃ごみを効率的に最終処分場に運搬するため、大型車両への積み替えを行う施設でした。

平成12年度、東京都から清掃事業が移管された際、区に施設が移管されました。

不燃ごみが大幅に減少したことなどから、平成21年3月末で廃止となりましたが、移管時の条件で、20年間は清掃事業以外の用途では活用できませんでした。

令和2年3月末をもって条件期間を経過したことから、他の用途にも活用できるようになりました。

旧杉並中継所の概要

敷地面積：8919.46m²

建物の概要：平成8年3月竣工、R C造

1階：912m²、地下1階：3135.14m²、地下2階：2264.59m²

用途地域：第一低層種住居専用地域、一部第一種住居地域

跡地活用の基本的な考え方について

- 施設の築年数等を踏まえ、**既存施設の改修**による活用を基本とします。
- 以下の機能を持つ**災害時の防災拠点**として活用します。

| | |
|----------------|----------------------------------------------------------|
| 地域内輸送拠点 | 災害時、国や東京都、他自治体からの救援物資を受入れ、荷卸し荷捌きを行い、震災救援所等へ配送等を行う施設。 |
| 災害拠点倉庫 | 発災後3日間を乗り切れる体制を確保するため、2日目以降の食糧等を備蓄する倉庫。 |
| 重機保管場所 | 災害時に発生するがれきなどを除去するための重機の保管場所。 |
| 本庁代替施設 | 災害時、本庁舎が被災等により、建物被害や電気喪失が生じ、本庁が使用不能となった場合の指揮・命令等を行う本部施設。 |

- **民間活力の導入**について検討します。
経費の抑制、歳入確保の観点から、民間事業者の資金やアイデア、経営ノウハウ等を積極的に活用し、施設運営の効率化を図ります。
- 隣接する**井草森公園との一体的な活用**について検討します。

跡地活用の課題について

■ 施設の課題について

操業時の機械設備が存置されている状態であり、これらを撤去しなければ、建物内の多くの面積を活用できない状態です。

一方、撤去を行うには、多額の費用が必要となることから、費用対効果を慎重に見極める必要があります。

また、清掃施設であったことから、地下に大規模な車路があるなど、区の発想・アイデアだけでは、施設の有効活用を図ることが難しい施設です。

■ 用途地域について

本施設は、第一種低層住居専用地域内に位置していることから、活用可能な用途が限定されますが、地域の声を聴きながら、公共性・周辺環境への影響等を踏まえ、様々な可能性について検討していきます。

■ 平時から災害時への切り替えについて

災害時に平時の活用から防災拠点への迅速な切り替えができるかが課題です。
また、災害時における区と民間事業者の責任や権限を明確にする必要があります。

防災拠点の機能及び活用イメージ

活用イメージ

 大規模地震発生

杉並区の震度が5強以上の地震が発生した場合、平時の活用から防災拠点としての活用に切り替わる。また、震度5弱以下の場合でも、必要に応じて切り替えを実施。

震災救援所(避難所)等



 救援物資の運搬

救助活動・物資の運搬



 障害物除去作業

東京都・協定自治体等



← 関係機関と協議
→ 関係機関と協議

旧杉並中継所(防災拠点の機能)

- ・地域内輸送拠点(地下1階)**
地下1階部分を活用し、東京都等からの救援物資の荷卸し荷捌きを実施。震災救援所(避難所)等への運搬は区協定企業と協力。
- ・災害拠点倉庫(地下1階又は地下2階)**
区と協定を締結している企業と協力し、2日目以降の災害備蓄品を震災救援所(避難所)等へ運搬。
- ・重機等保管場所(地下1階車路等)
(緊急道路障害物除去作業)**
区と協力し、緊急道路障害物除去路線のがれきの移動・除去等の作業を実施。
- ・本庁代替施設(主に地下1階)**
本庁舎が被災し、建物被害や電源喪失により、本庁舎が使用不能となった場合、災害対応に関する指揮・命令等の本部機能を設置。

東京都・協定自治体等



 救援物資の運搬

障害物除去作業



 障害物除去作業

杉並区役所本庁舎



 職員等の移動

民間活力の導入について

民間事業者のアイデア等を確認することを目的に、
サウンディング型市場調査※を昨年10月に実施しました。

※サウンディング型市場調査

区有地などの有効活用に向けた検討にあたって、活用方法について民間事業者から広く意見、提案を求め、「対話」を通じて市場性等を把握する調査。

サウンディング型市場調査の実施状況

対話実施 令和2年10月22日(木)・23日(金)

対話参加状況 6事業者(不動産関連：2事業者、物流関連：2事業者、その他：2事業者)

民間事業者からの活用アイデアについて

アミューズメント施設(eスポーツ、脱出ゲーム等)
スポーツ施設(フットサル、テニス、バスケットボール等)
スケートボード広場、BMX広場
幼児用キッズバイク広場
物流センター、倉庫
専門家向け施設(撮影スタジオ、録音スタジオ等)
展示場、音楽ホール
予約制駐車場サービス



スケートボードイメージ図



BMX イメージ図



幼児用キッズバイク イメージ図

サウンディング型市場調査の結果について

活用エリアについて

- ・地下1階を主な活用スペースとし、1階を事務室、休憩室などとして活用
- ・地下2階は機械設備を区が撤去する場合、民間事業者による活用も可能

事業方式等について

①事業方式

- ・指定管理者制度(10年程度を想定)、PFI方式(15年程度を想定)、委託契約
- ・賃貸借契約(3年~20年程度を想定)
賃料は市場価格を想定
賃料は市場価格から減額が必要

②改修工事の必要性

- ・老朽化している箇所は区による修繕が必要
- ・転用工事が必要
- ・現状のままで活用可能

③機械設備撤去の必要性等

- ・地下1階集塵脱臭室、ホッパーステージの機械設備の撤去が必要(スポーツ施設、物流センターなど)
- ・民間事業者による機械設備の撤去は困難
- ・機械設備を撤去しなくても活用可能(スケートボード広場、幼児用キッズバイク広場、倉庫など)

井草森公園との一体的な活用について

- ・キッチンカーによる販売サービスの提供、公園と連携したイベントの開催
- ・公園と本施設との維持管理を一体的に実施することで、コスト削減が期待できる

サウンディング型市場調査の結果について

災害時の対応について

- ①災害時、区と連携し、防災拠点としての機能を高められるアイデア
 - ・ 自家発電機、かまどベンチ、Wi-Fi機器の設置や災害備蓄品等の震災救援所等への運搬作業の協力
 - ・ グループ企業が保有している車両の提供(災害備蓄品等の運搬車両や電気自動車からの電源確保に活用)
- ②災害時の運営について
 - ・ 災害時の防災拠点とともに運営可能
 - ・ 休業する(業種及び運営形態によって、区の休業補償が必要)

地域貢献について

- ①地域貢献の取組等のアイデア
 - ・ スポーツイベントや地域参加型イベントの開催
 - ・ 交通安全講習会の開催や障害者自立支援事業の実施
- ②PRコーナーの会議室以外のアイデア
 - ・ カフェ、ラウンジ、フリースペースの場所として活用可能

その他

- ・ 既存建物が今後30年程度使用できることを考慮すると、区が費用をかけて機械設備を撤去し、活用エリアを広げ、施設全体を有効活用することが望ましい
- ・ 災害時における区と民間事業者の責任や権限を明確にすることが必要
- ・ 災害時に平時の活用から防災拠点への迅速な切り替えが課題
- ・ 地元町会によるPRコーナーの利用は継続できる

今後のスケジュール及び本日のご意見について

■今後の進め方

本日皆様からいただいたご意見や、サウンディング型市場調査の結果、行政需要を踏まえ、引き続き検討していきます。

令和3年度に策定を予定している

区立施設再編整備計画(第二期)において、具体化を図ります。

■付箋

民間事業者からの活用アイデア等に対する皆様からのご意見について、付箋に記入し、ホワイトボードへお貼りください。

■アンケート

配布資料のアンケートにご協力をお願いします。