

旧杉並中継所の跡地活用に関する検討経過について

旧杉並中継所の跡地については、区立施設マネジメント計画において、令和7年度(2025年度)までに平時の有効活用策の方針を決定していくこととしました。今後、検討の具体化に向けて取組を進めていくに当たり、これまでの検討経過を別紙のとおり取りまとめましたので報告します。

1 検討報告書の概要

(1)前提となる考え方とこれまでの検討内容等

○前提となる考え方(主なもの)

- ・構造躯体の安全性については確認できていることから、改修による活用を基本とする。
- ・災害時は防災拠点となるため、災害発生時に支障をきたさない範囲で平時活用を行う。
- ・施設の有効活用の観点から、既設の機械設備の撤去を前提として平時活用の検討を進める。

○サウンディング型市場調査及びオープンハウスの実施(令和2年度(2020年度))

民間事業者のアイデアや参入の可能性等を確認するため、「サウンディング型市場調査」を実施するとともに、地域の意見を聴くためのオープンハウスを開催した。

- ・サウンディング型市場調査(6事業者(不動産関連事業者、物流関連事業者等)からの提案)
(提案内容)スポーツ施設、スケートボード広場、物流センター、ホールとしての活用 など
(確認できたこと)関心のある民間事業者は複数あり、様々な活用の可能性があること。
機械設備の撤去は費用面から民間事業者が実施することは困難であり、
区が行う必要性が高いこと。 など

・オープンハウス

オープンハウスで実施したアンケートでは、主にスポーツや文化が楽しめる場所を望む声が多く、具体的にはスポーツ施設や展示場の整備を望む意見が多かった。

○高度専門家による課題検討支援(令和3年度(2021年度))

内閣府で実施している業務支援制度(コンサル業者による支援)を活用し、これまでの経過を踏まえながら、旧杉並中継所の跡地活用についてさらに検討を進めた。

- ・ヒアリング(7事業者に対して実施。スポーツ関連、物流関連、文化施設等を運営する事業者)
(提案内容)スケートボードやBMX関連の施設、物流センター、稽古場 など
(確認できたこと)スポーツ関連事業者及び物流事業者からは高い関心を得られたが、文化施設等を運営する事業者からは、施設整備費用に見合うだけのポテンシャルが現時点で想定されない点などから関心が低い結果となった。 など

○ゾーニングの検討及び庁内需要調査(令和4年度(2022年)～令和5年度(2023年度))

- ・ゾーニング(検討報告書P11～12のとおり)
- ・庁内需要調査の結果は倉庫利用等が主であり、旧杉並中継所でなければ解決できない行政需要は確認できなかった。

(2)これまでの検討を踏まえた活用の可能性

これまでの検討経過を踏まえ、①スポーツ関連施設、②文化施設(ホール、展示場等)、③物流センターが平時活用の有力候補として挙げられることから、下記のとおり、各施設の特性や施設の有効活用の観点等を整理した。

スポーツ関連施設	<ul style="list-style-type: none">・施設の特性を生かして球技、フィットネス、スケートボードなど様々な種目の利用が期待できることから事業性が高い。隣接する公園とも親和性が高く、住民理解が比較的得やすい可能性がある。また、種目により改修費用の抑制も期待できる。・設置する設備を移動可能なものにすることや動線に配慮することで、防災拠点としての機能に支障なく平時活用が可能 など
文化施設 (ホール、展示場等)	<ul style="list-style-type: none">・事業者からは、防災拠点としての活用が前提にある中では、施設の作りこみが難しく、事業展開が困難との意見があった。・施設規模が大きく、天井も高いため、大規模な内装改修や防音設備の設置などに加え、貨物用エレベーターの設置など多額の費用がかかる。また、地下2階へのアクセス面の課題から同時に多人数の集客を行う場合、安全性の確保に懸念がある など
物流センター	<ul style="list-style-type: none">・改修せずに活用することが可能との意見があり、改修費用を抑制することができる。また、賃料収入も期待できるため、財政負担の軽減の視点からみると効果が高い。・一方で、施設の稼働が長時間になることが想定されることや、通行車両の増加による住環境の悪化が懸念されることから、区民理解が得られにくい可能性がある。

※いずれの施設も、第一種低層住居専用地域に建築可能な用途でないことから、施設の整備に当たっては、用途許可を取得する必要がある。

上記を踏まえ、総合的に比較・検討した結果、区としては、「スポーツ関連施設」の実現可能性が最も高いと考えられることから、以下のとおり、「スポーツ関連施設」についてより具体的に検討を行った。

○スポーツ関連施設についての具体的な検討

民間事業者から提案のあった、フットサル、テニスなどの球技及びスケートボードなどのアーバンスポーツについて、事業者等へのヒアリングや現地案内を実施しながら検討を進めた。

(球技)

- ・防災拠点との兼ね合いや撤去が不可能な柱の影響等もあり、種目によってはコートの面積を十分に確保できないが、体験等のできる簡易的なスペースであれば確保できる。

(アーバンスポーツ)

- ・スペースは十分に確保できるとともに、屋内施設という特性から事業者の関心も高い。
- ・地下施設という特性を活かすことで騒音等の課題を解決できる可能性がある。
- ・一方で、利用者のマナーの問題もあり、住環境への影響も懸念されることから、施設整備に当たっては、周辺住民との合意形成を丁寧に図っていく必要がある。

(3)まとめ

旧杉並中継所は、災害時には防災拠点としての活用を前提としていることや、撤去ができない柱があり活用スペースがさらに限定されるなど、様々な制約がある。そのような条件のもと、これまで検討を重ね、スポーツ関連施設として活用する可能性を見出してきた。一方で、地域住民に対して、これまでの検討内容やその経過を十分に説明できておらず、丁寧な意見聴取も行っていなかったことから、今後は地域住民に検討内容等を周知し、意見・要望等を聞きながら、令和7年度(2025年度)までに区民と共に平時活用方法を決定していく。

旧杉並中継所の跡地活用に関する
検討報告書

令和6年5月

1. 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(中継所)として平成8年(1996年)に都が整備した施設である。

平成12年度(2000年度)に都から清掃事業の移管があった際、施設についても移管を受けたが、その後、不燃ごみが大幅に減少したことなどから、平成21年(2009年)3月末で廃止となった。

都からの移管を受ける際、移管後20年間は清掃事業以外の用途で活用できないという条件が付されていたが、令和元年度(2019年度)末をもって条件期間を経過したことにより、他の用途での活用が可能となり、これまで跡地活用の検討を進めてきた。

(施設の概要)

名称	旧杉並中継所
所在地	杉並区井草4丁目15番18号
交通	西武新宿線 井荻駅 徒歩10分
敷地面積	8,919.46 m ²
建物の概要	RC(鉄筋コンクリート)造 延床面積:6,311.73 m ² 1階:912 m ² 地下1階:3,135.14 m ² 地下2階:2,264.59 m ²
用途地域	第一種低層住居専用地域、一部第一種住居地域
周辺施設	井草森公園、私立保育園

(位置)





地下1階 ホッパーステージ



地下1階 ^{しゅうじん}集塵脱臭室



地下1階 昇降設備室



地下2階 機械室

2. 災害時における旧杉並中継所の活用について

令和2年(2020年)3月、首都直下地震の発生が危惧される中、区の災害対応力の一層の向上を図るため、「発災後3日間を乗り切れる体制の構築」等の視点に立ち、災害時においては旧杉並中継所を区の防災拠点として活用することとした。主な役割は以下のとおり。

(防災拠点の役割)

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。地下1階のスペースを使用し、備蓄品を保管している
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 施設北側の車路部分に2台の重機を配置している(令和6年(2024年)4月時点)
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

災害時の活用方法については決定したが、防災拠点以外の平時活用方法については、地域の意見を丁寧に聞きながら、引き続き検討を進めることとした。

3. 平時活用の検討に当たって前提となる考え方とこれまでの検討内容等

(1) 平時活用を検討する上で前提となる考え方

- ・平成28年度(2016年度)に実施した建物診断調査においては、旧杉並中継所は築後20年程度で、一般的な鉄筋コンクリート造建築物の耐用年数からも再利用が可能であること、構造躯体についても安全性に支障がないことが確認できたことから、改修による活用を基本とする。
- ・災害時は防災拠点となるため、あくまでも防災拠点としての機能に支障をきたさない範囲で平時活用を行う。
- ・施設稼働時の機械設備が存置されている状態であり、多額の費用を要するがこれらを撤去しなければ施設を有効に活用することはできないことから、機械撤去を前提に平時活用の検討を進める(使用用途によっては、一部存置の可能性もある)。
- ・PRコーナー(1階)については、地元町会の会議室として使用されているが、平時活用の検討に当たっては、引き続き、周辺住民が会議利用できるスペースを確保していく。
- ・本施設は、第一種低層住居専用地域内に位置しており、活用可能な用途が限定されるため、地域の声を丁寧に聞きながら、公共性や住環境への影響等を踏まえ、平時活用方法を検討していく。

(2) サウンディング型市場調査の実施

令和2年度(2020年度)、旧杉並中継所の平時活用方法の検討に当たり、民間事業者のアイデアや参入の可能性等を確認するため、民間事業者と直接対話を行う「サウンディング型市場調査」を実施した。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)から応募があり、活用アイデアや使用するエリア等について提案を受けた。

※サウンディング型市場調査

公有地の活用や民間サービスの導入などの取組を決定する前段階で、当該案件の活用の可能性を最大限に高めるため、公募により民間事業者との対話を直接行い、取組の内容・公募条件等に関する整理を行うもの。区にとっては事業検討に向けた市場性の有無やアイデアを把握でき、民間事業者にとっても自らのノウハウ等を取組に反映し、参入しやすい環境にしていけるなどのメリットがある。

(民間事業者からの提案・意見)

分類	内容
活用アイデア	<ul style="list-style-type: none">・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、幼児用キッズバイク広場、BMX広場・倉庫・物流センター・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

活用エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・地下1階を主なスペースとし、1階を事務室、休憩室などとして活用 ・地下2階の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	<p>①事業方式</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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する意見と、市場価格からの減額が必要との意見があった <p>②改修工事の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化している箇所は区の負担による修繕が必要 ・転用工事が必要(物流以外) ・現状のままで活用可能(物流) <p>③機械設備撤去の必要性等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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) ・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、子ども用自転車広場、倉庫など) ・民間事業者による機械設備の撤去は困難
災害時の対応	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自家発電機、かまどベンチ、Wi-Fi機器の設置 ・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) <p>②災害時の運営について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、休業補償が必要)
地域貢献	<p>①地域貢献の取組等のアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・障害者自立支援事業の実施 <p>②PRコーナーの活用方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・カフェ、ラウンジ、フリースペースの場所として活用
井草森公園との一体的な活用	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・維持管理を公園と一体的に実施することで、コスト削減が期待できる

その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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
-----	--

○サウンディング型市場調査で確認できたこと

- ・跡地活用に関心のある民間事業者は複数あり、様々な活用の可能性があること。
- ・事業方式は、指定管理者制度、賃貸借契約、委託契約等の方法があり、事業期間も短期～20年程度と活用方法によって様々であること。
- ・機械設備の撤去を行う場合、民間事業者が実施することは、費用面から困難であり、区が行う必要性が高いこと。その場合、費用対効果をより慎重に見極める必要があること。
- ・提案の中には、機械設備の撤去を行わずに、活用できる事業内容があること。
- ・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であること。

(3)旧杉並中継所跡地活用に関する説明会(オープンハウス)の開催

令和3年(2021年)3月、旧杉並中継所の跡地活用について地域住民の意見を聴いていくため、オープンハウスを開催した(2日間実施)。合計で35人が参加し、アンケート等も活用しながら区民意見を聴取した。

○アンケート結果【総数35】)

(跡地活用の方向性について(不選択を除く))

人々が憩い交流できる場所	スポーツや文化を楽しむ場所	地元で働く場が生まれる場所	多くの人が訪れ、賑わいが生まれる場所	その他
9人	18人	2人	2人	2人

※その他:ひきこもりの方のための就労対策 など

(必要の施設について(不選択を除く))

アミューズメント施設	スポーツ施設	スケートボード広場	BMX 広場	倉庫
4人	8人	1人	1人	1人

物流センター	展示場	予約制駐車場	その他
2人	8人	1人	7人

※その他:環境科学館、多目的集会室など

(自由意見(付せんでの意見も含む))

分類	内容
施設の要望	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の人が使え、誰でも利用できる会議室の設置 ・多目的集会室の設置 ・1階の会議室をレストラン、カフェとして活用 ・庭の開放 ・子どもが利用できる施設 (例)アスレチック、トランポリン、スポーツジム ・科学と自然の散歩道があることから、子どもや大人が科学や環境について学べる施設が望ましい。地域の歴史・資料の展示 ・ひきこもり、不登校などの方のための施設 (例)物流センターなどを作り、働ける場所を用意 ・文化的な施設 ・災害時における可燃ごみ・不燃ごみの保管場所 ・早稲田大学農学部、都立農芸高校との連携 ・ビールメーカーの製造工場
周辺への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・区民の意見を第一にして欲しい ・物流センター、倉庫としての活用はいいアイデアだが、車の出入りが多くなり不安 ・保育園があるので、騒がしい活用はやめた方がいい ・区財政を大切にしたい ・区の歳入確保になるような施設が望ましい
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・地下2階の機械の上に床を張り、本庁代替施設・災害備蓄倉庫として活用し、地下1階を民間事業者へ貸し出しするのがいい ・出来れば機械を撤去して、災害時の活用ができればいい ・サウンディング型市場調査のアイデアがシンプルすぎ ・既存施設を活用することが望ましい ・物流センターと防災拠点の両立は難しいのではないかと ・民間活力の導入はいい考えだが、難しいと思う ・中継所としての使用が短期間で終わるとは思わなかった。建設費の無駄である。今後は、無駄のないように活用して欲しい
付せんに記載のあった意見	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の会議室として使用したい ・軽食を取れるところが欲しい ・公園に来た方が利用できるようなレストランが欲しい ・美術館、カフェ、食事、休憩できる場所として使用したい ・洋弓の施設として使用したい

○オープンハウスで確認できたこと

- ・区民アンケートではスポーツや文化が楽しめる場所を望む声が多く、具体的には、スポーツ施設や展示場の整備を望む意見が多かった。
- ・災害時に防災拠点として活用することについては、反対の意見は無かった。

(4) 高度専門家による課題検討支援

内閣府では、公的不動産の利活用などを検討している地方公共団体等に対して支援(コンサル業者による支援)を実施しており、令和3年度(2021年度)においては、本制度を活用し、これまでの経過を踏まえながら、旧杉並中継所の跡地活用についてさらに検討を進めた。

○市場調査(ヒアリング)の実施

令和2年度(2020年度)に実施したサウンディング型市場調査に参加した企業のうち、跡地活用に関心が高く、かつ事業実施主体となりうる可能性のあった3社に加え、スポーツ関連や文化関連の官民連携事業に事業者として参加実績がある4社(計7社)にヒアリングを実施した(スポーツ関連:3事業者、物流関連:2事業者、文化施設等の運営を手掛けるイベント関連企業:2事業者)。

(主なヒアリング内容)

分類	内容
活用アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・スケートボード広場、BMX エリア(スケートパーク) ・ランニングバイクエリア ・カフェ、ラウンジ、フリースペース ・トレーニングジム、スタジオ ・物流センター(ドッキング場、営業所) ・稽古場 ・キッズスペース ・ボルダリング施設 ・公園内のイベントとの連携
活用エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・地下1階を主な活用スペースとする意見が多数 ・地下2階の機械設備を区が撤去する場合は活用可能とする意見もあり
事業の発注方法	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者制度 ・PFI-RO/コンセッション ・Park PFI ・委託契約 ・賃貸借契約 <p>※発注方法や契約期間について様々な意見があったが、企業方針等により対応可能な事業形態や希望する契約期間が異なる</p>
費用負担等	<ul style="list-style-type: none"> ・機械撤去等の初期投資は区が負担してほしい ・スケルトンでの賃貸を想定。工事費負担は想定していない(物流) ・賃貸借の場合、内装関連の費用が発生するため、独立採算は難しい(イベント) ・改修工事の内容について、民間から提案できるようにしてほしい ・現状のままでも活用可能(物流) ・賃貸借の場合は、賃料の支払いが可能(物流) ・独立採算は難しく、指定管理や委託等が望ましい(スポーツ)

災害時の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・災害への備えと初動対応は可能 ・施設閉鎖時の対応について、どのような基準で対応すべきか懸念がある ・災害時の対応を見据え、設置する設備を工夫することは可能 ・災害時のどのような業務に協力するのか事前に取り決めが必要 ・被災状況等の情報を区に提供することは可能 ・災害備蓄品の輸送や、緊急物資の流入に関しても対応可能
--------	---

○市場調査(ヒアリング)結果の整理

①事業への関心

- ・スポーツ関連事業者及び物流事業者からは高い関心が得られたが、文化施設等の運営を手掛けるイベント関連事業者からの関心は低い結果となった。
- ・関心が低い理由としては、旧杉並中継所が防災拠点として活用することを前提とするため、文化施設として整備するためにかかる費用に見合うだけのポテンシャルが現時点で想定されない点や、一度に多くの人数を集めた場合を想定すると、災害時の避難動線の確保が難しい点などが挙げられた。

②平時の活用方法

- ・平時の活用方法として、スポーツ関連事業者からはスケートボードや BMX 関連の施設として利用することやジム、スタジオとして活用するアイデアが得られ、物流事業者からは、営業所やドッキング場といった物流拠点としての活用するアイデアが得られた。
- ・いずれの提案も地下1階をメインとして使用することを想定しており、スポーツ関連事業者の場合には、機械撤去等の費用を区が負担するのであれば、地下 2 階の活用も可能との意見があった。
- ・事業費の負担について、関心のあるいずれの事業者からも、スケルトン渡しができる程度までの修繕費用や維持管理費については区の負担が必要との意見があった。
- ・運営費については、スポーツ関連事業者の場合は独立採算で可能という意見と、一部、区による費用負担が必要との意見に分かれたが、物流企業からは独立採算かつ区への賃料支払いの可能性があるととの意見があった。

③災害時の対応等

- ・防災への備えと発災時の初期対応については、いずれの事業者も対応可能であるとの意見があった。
- ・対応にあたっては、事業者が対応する際の基準や定義等について、事業実施前に予め区と事業者の間で協定や契約という形で取り交わす必要があるとの意見があった。
- ・また、事業者側で事業実施のために設備等の設置が想定される場合には、防災拠点としての運営を妨げない形での設置が求められるが、スポーツ関連事業者の場合は、動線等を考慮しながら設置することが可能との意見があった。
- ・物流事業者からは発災時における荷物や車両の整理等については特段問題なく、発災時には事業者所有の車両等を活用した災害対応の協力も有償で可能との意見があった。

④その他

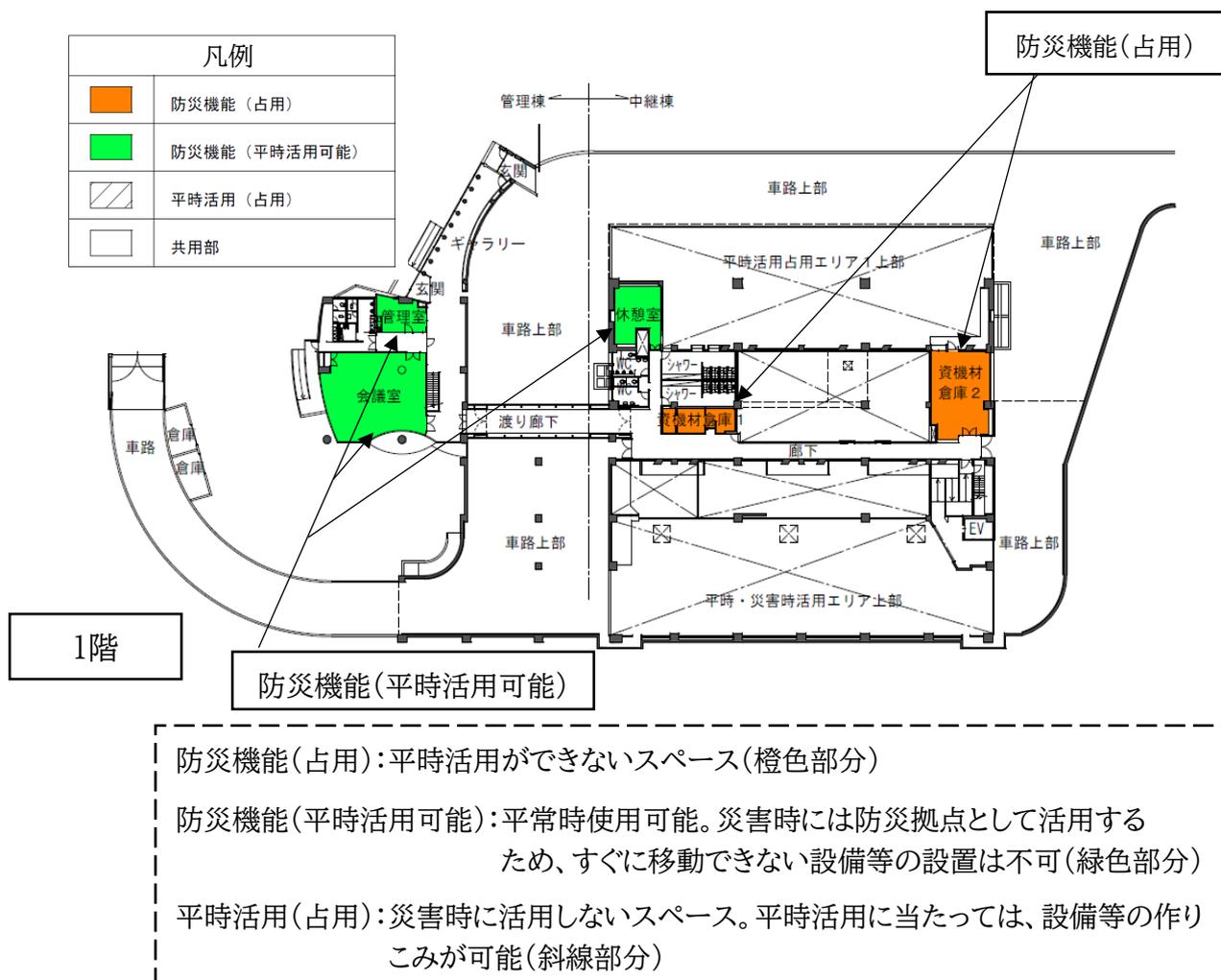
・事業化の前にトライアルサウンディングのように、実験的に事業者が活用できる機会や区と事業者間での官民連携事業に関する勉強会等の実施を望む意見があった。

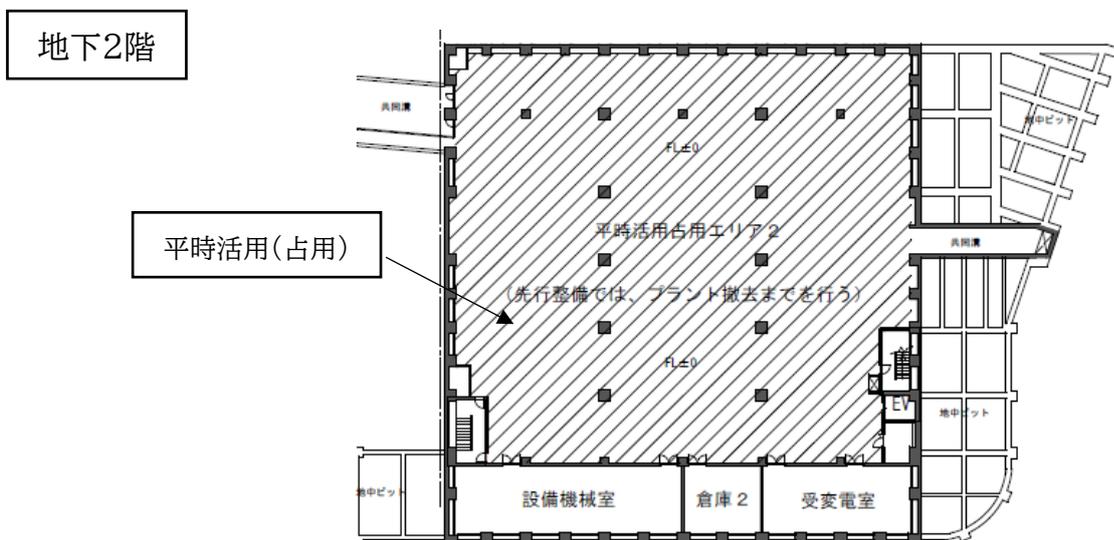
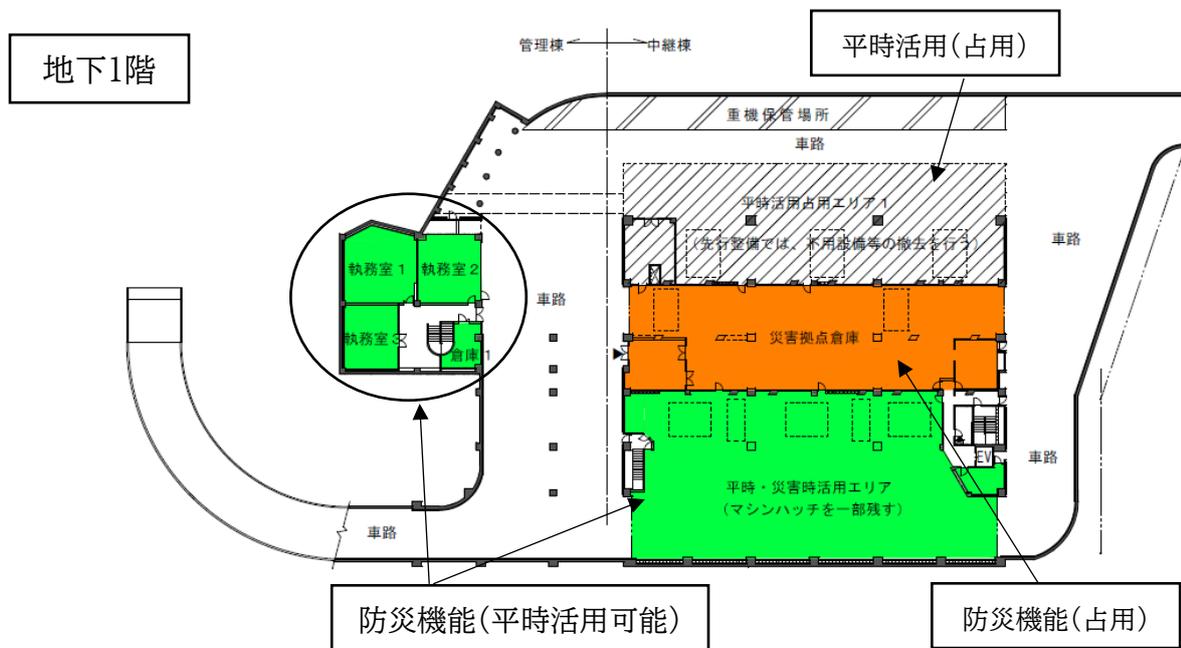
○市場調査(ヒアリング)で確認できたこと

- ・平時活用の方向性としては、スポーツ関連の施設もしくは物流センターの導入が想定される。
- ・スポーツ関連の施設を導入する場合、平時活用においても地域活性化等の公共的な要素を含む活用が期待でき、隣接する井草森公園との親和性も高いが、区の財政負担軽減の観点では効果は高くない。また、防災拠点との親和性は高くないが、設備の配置等を工夫することにより、平時活用と防災拠点を両立できることが確認できた。
- ・物流センターを導入する場合、平時活用においては公共的な要素は含まれず、隣接する井草森公園との親和性は低い、区の財政負担軽減の観点では効果が高い。防災拠点との親和性は高く、災害時には車両提供等の民間からの支援が期待できる。

(5)中継所の活用におけるゾーニング

令和2年度(2020年度)から令和3年度(2021年度)までの検討を踏まえ、平時活用が可能なスペースや防災拠点として活用するスペースを明確化するため、ゾーニングを検討した。





(6) 中継所の跡地活用に関する庁内需要調査

令和4年度(2022年度)にゾーニングを決定したことを踏まえ、これまでに民間事業者等から提案のあった活用用途以外に旧杉並中継所で取り組みたい行政課題があるか、令和5年度(2023年度)に需要調査を実施した。

○庁内の需要調査で確認できたこと

- ・調査の結果、複数の課から活用を希望する回答があったが、需要としては倉庫としての利用を希望する回答が主であり、旧杉並中継所でなければ解決できない行政需要は調査時点では確認できなかった。

4. これまでの検討を踏まえた活用の可能性

これまでの検討経過を踏まえ、①スポーツ関連施設、②文化施設(ホール、展示場等)、③物流センターが平時活用の有力候補として挙げられることから、下記のとおり、各施設の特性や施設の有効活用の観点等を整理した。

	事業性	区民意見	住民理解の得やすさ	施設整備コスト
スポーツ 関連施設	高	希望多	比較的得やすい (種目による)	中 (種目により抑制可能)
文化施設 (ホール等)	低	希望多	比較的得やすい	高 (大規模な改修が必要)
物流センター	高	希望少	困難	低 (賃料による収入増)

	公共性	公園との親和性	防災拠点との親和性	住環境への影響
スポーツ 関連施設	有	高	中	中 (種目による)
文化施設 (ホール等)	有	中	低	中
物流センター	無	低	高	大

①スポーツ関連施設

- ・施設の特性を生かして球技、フィットネス、スケートボードなど様々なスポーツができる施設としての活用が期待できることから、事業者の関心が高い。区民アンケートでも必要な施設として捉えられており、隣接する公園とも親和性が高く、住民理解が比較的得やすい可能性がある。
- ・防災拠点との親和性は高くないが、設置する設備を移動可能なものにすることや動線に配慮することで、災害時の活用に支障無く平時活用を行うことができる。
- ・事業者の独立採算による運営は難しいが、種目により改修費用を抑制できる可能性がある。

②文化施設(ホール、展示場等)

- ・区民アンケートでは必要な施設として捉えられているが、防災拠点としての活用が前提にあり、施設の整備費用に見合うポテンシャルを見出せないことなどから事業者の関心が低く事業展開が難しい(施設規模が大きく、天井も高いことから、大規模な内装改修や防音設備の設置などを行う場合は多額の費用がかかる)。
- ・災害時に活用しない地下2階のスペースの活用が考えられるが、機材等の搬出入に使用する貨物用のエレベーターは既存施設には無いため、新設する必要がある。
- ・地下2階へのアクセスがしづらいことから、災害時の避難を考慮すると、同時に多くの集客を行う用途(ホール等)での活用は、安全面の確保に懸念がある。

③物流センター

- ・改修しなくても活用することが可能との意見があり、他の用途と比較すると改修費用を抑制することができる。また、賃貸借契約に基づく賃料収入も期待できることから、財政負担の軽減の視点からみると効果が高い。
- ・防災拠点との親和性は高く、災害時に物資の搬送等に協力を得られることが期待できる。
- ・一方で、事業者の意見を踏まえると、施設の稼働が長時間(早朝からもしくは24時間)になることが想定されることや、通行車両の増加による住環境の悪化が懸念されることから、区民理解が得られにくい可能性がある。

※その他

いずれの施設も、第一種低層住居専用地域に建築可能な用途でないことから、施設の整備に当たっては、建築基準法の用途許可を取得する必要がある。用途許可については、公共性があることや近隣住環境に影響が無いことに加え、施設整備に係る周辺住民の理解等が必要であることから、施設整備の必要性の整理や地域住民への情報提供、合意形成を丁寧に進めていく必要がある。

上記を踏まえ、総合的に比較・検討した結果、区としては、「スポーツ関連施設」の実現可能性が最も高いと考えられることや区の総合計画に掲げる「誰もがスポーツに親しむことができる環境づくり」に寄与することが期待できることから、以下のとおり、「スポーツ関連施設」についてより具体的に検討を行った。

○スポーツ関連施設についての具体的な検討

民間事業者から提案のあった、フットサル、テニス、バスケットボールなどの球技及びスケートボード、BMX などのアーバンスポーツについて、事業者等へのヒアリングや現地案内を実施しながら検討を進めた(平時活用ができるエリアの中でも主な活用場所として想定される地下1階のホッパーステージ、昇降設備室、地下2階の機械室を検討対象とした)。

※ホッパーステージ(縦:20m、横:45m、高さ5m)、昇降設備室(縦:14m、横 45m、高さ5m)
機械室(縦 47m、横:45m、高さ:5~7m)、機械を全面的に撤去した場合を想定

(1)球技ができる施設としての活用について

・各スポーツで必要となる面積(大会等での使用が想定される場合)

①フットサルコート(縦:16~25m、横:25~42m)

②テニスコート(縦 23.77 m²、横 10.97 m²)

③バスケットボールコート(縦:15m、横:28m、高さ:7m以上)

④バトミントンコート(縦:13.4m、横:6.1m、高さ:12m以上)

※コート面積以外にも周辺の障害物等までの距離を一定程度確保する必要がある。

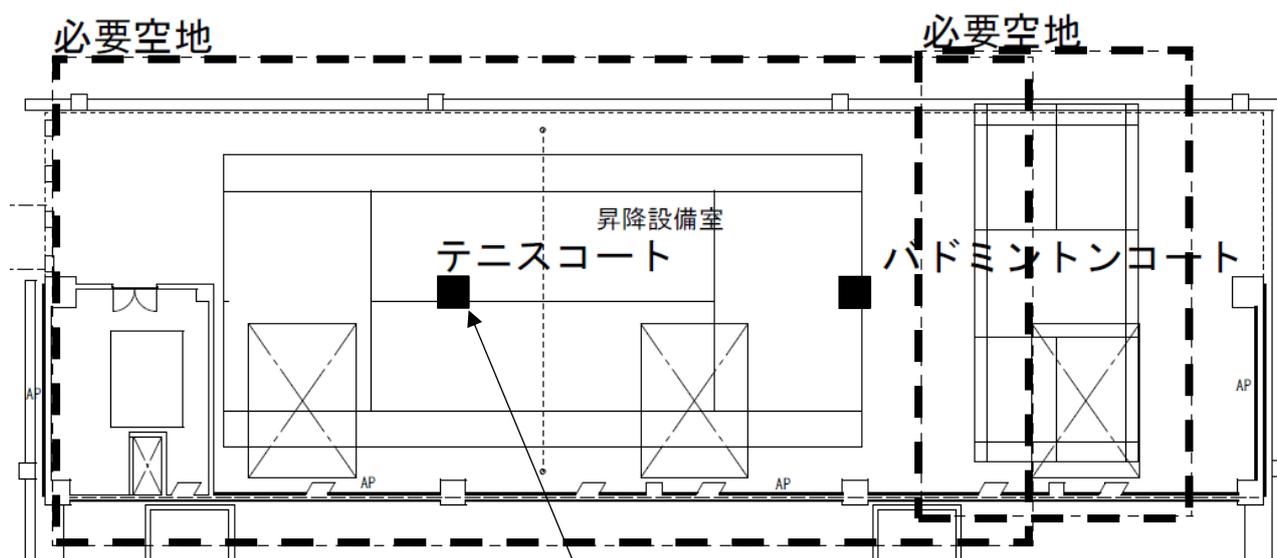
(ホッパーステージ)

- ・災害時に地域内輸送拠点として活用するため、車両の通行があることから、専用コートを整備することは難しい。

(昇降設備室、機械室)

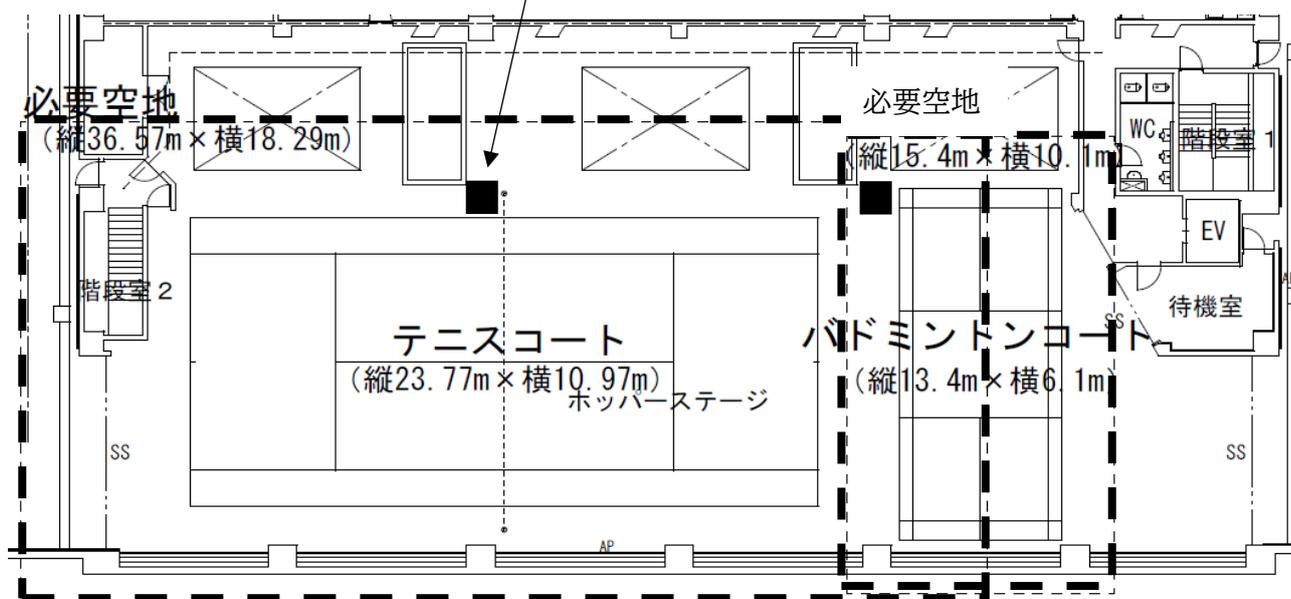
- ・撤去が不可能な柱が支障となり、コート面積を確保することが難しい。
- ・床面に段差等があり、コートを整備する場合は床面を平たんにする必要がある。その場合、天井高さが5mとなる可能性もある。

【地下1階 昇降設備室】

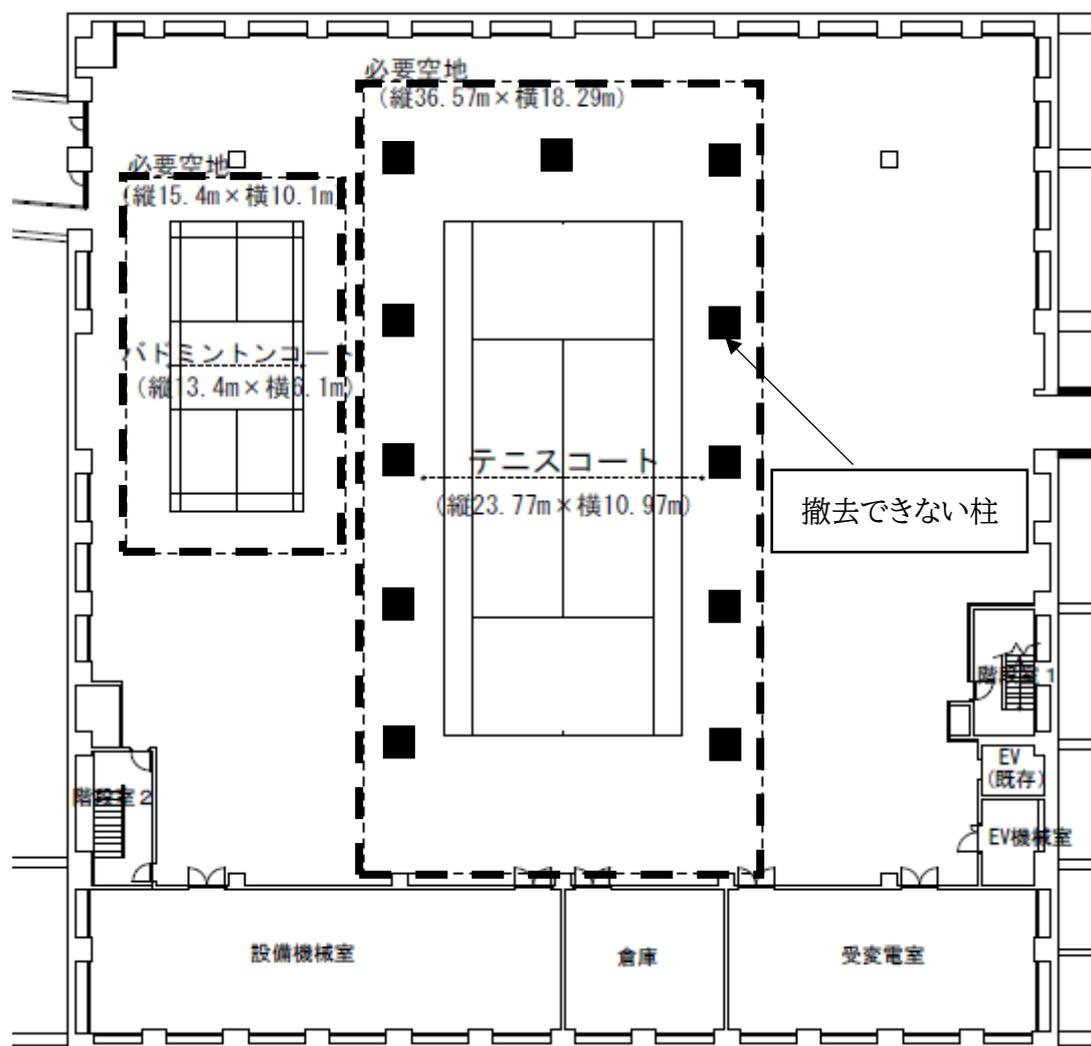


撤去できない柱

【地下1階 ホッパーステージ】



【地下2階(機械室)】



- ・スポーツ関連事業者へのヒアリングや現地視察を実施したところ、種目によってはコートの面積が不足し、安全性の確保が難しいとの意見があった(体験スペース等の簡易的なスペースであれば確保可能)。
- ・また、周辺に上井草スポーツセンターがあることから、そこでできない種目ができる様々スポーツに触れられる機会が増えて良いのではないかと意見もあった。

(2)アーバンスポーツができる施設としての活用について

スケートボード関連事業者へのヒアリングや現地視察を実施したところ、以下のような意見があった。

- ・旧杉並中継所は屋内施設であり、天候の影響を受けないことや、地下1階・2階ともスペースは十分に確保できることに加え、工場のような雰囲気など施設の持つポテンシャルが高く、多くの利用者を見込むことができる。
- ・アーバンスポーツは騒音や安全面等で課題があるが、旧杉並中継所は地下施設であり、ホッパーステージもシャッターを閉めることで滑走時の音を遮断できることから、一般的に課題と言われている騒音の問題を解決することができる。

- ・スケートボードは中高生だけでなく小学生以下にも人気が高く、これに加え、BMX やインラインスケート、キックバイク(子ども用のペダルなし自転車)なども同じ施設でできるような「アーバンスポーツパーク」として整備できると、未就学児から中高生までの幅広い世代の子どもたちやその保護者も利用しやすくなる。
- ・一方で、施設外で滑走してしまうなどの利用者のマナーの問題もあり、住環境への影響も懸念されることから、施設整備に当たっては、周辺住民、施設の利用が想定される方(施設利用者)が一体となってルール作りを行うなど、合意形成を丁寧に図っていくことが望ましい。
- ・主な活用場所として想定されるエリアに対する意見

(ホッパーステージ、昇降設備室)

- ・ホッパーステージは防災拠点との兼ね合いがあるため、設備等を設置しない初心者向けの体験スペースとしての活用ができる。
- ・昇降設備室はスペースは広いが、北側の住宅に近いこともあるので、ホッパーステージを中心とした活用が望ましい。

(機械室)

- ・柱や高低差もあるが、障害物があった方が利用者に好まれる傾向がある。また、機械設備を一部残して障害物として活用できる可能性がある。
- ・セクションを設置して中～上級者向けのスペースにするなど、地下1階と利用者層を分けて活用することもできる。

(3) スポーツ関連施設としての活用を検討した結果、確認できたこと

球技ができる施設としての活用については、防災拠点との兼ね合いや撤去が不可能な柱の影響等もあり、スペースが十分に確保できないなどの課題が確認できた。

アーバンスポーツができる施設としての活用については、十分なスペースが確保でき、屋内施設という特性から事業者の関心も高く、施設特性を活かすことで解決できる課題も確認できた。また、施設整備に向けて留意するべき点についても確認することができた。



BMX



インラインスケート



キックバイク

5. まとめ

これまでの検討において、民間事業者からの提案やヒアリング、区民アンケートを通じて様々な意見を伺うとともに、第三者(内閣府)の視点も取り入れながら検討を進めてきた。

上述したとおり、旧杉並中継所は、災害時には防災拠点としての活用を前提としていることや、撤去ができない柱があることで活用スペースがさらに限定されるなど、様々な制約がある。そのような条件のもと、これまで検討を重ね、スポーツ関連施設として活用する可能性を見出してきたところである。

スポーツについては、様々な種目があることから、球技やアーバンスポーツができる施設としての活用の可能性を検討した。球技においては、柱の位置を踏まえると大会等が開催できるような公式のコートを整備することは難しいことが確認できた。アーバンスポーツについては、施設の特性を踏まえると、騒音等の課題を解決できる可能性があり、事業者からも多くの利用者を見込むことができるという意見もあったが、住環境への影響も懸念されることから、地域住民との丁寧な合意形成が必要であることが確認できた。

この他にも、フィットネスなどの活用アイデアもあったことから、これらを組み合わせて多目的な種目ができるスポーツ施設として整備することにより、子どもから大人まで誰もがスポーツに親しむ環境づくりにつながる可能性も確認することができた。なお、種目については、近隣の上井草スポーツセンターとの関係についても留意する必要がある。

一方で、これまで様々な検討をしてきたが、令和2年度(2020年度)にオープンハウスを開催して以降、地域住民に対して、これまでの検討内容やその経過を十分に説明できておらず、丁寧な意見聴取も行っていなかったことから、今後は地域住民に検討内容等を周知し、意見・要望等を聞きながら、令和7年度(2025年度)までに区民と共に平時活用方法を決定していく。