

## 旧杉並中継所跡地活用に関するサウンディング型市場調査の実施結果について

旧杉並中継所跡地については、災害時には防災拠点として活用を図るとともに、施設の有効活用という観点から、災害時以外の平時における活用方法について、民間活力の導入を視野に入れ、引き続き検討を進めていくこととしていました。

今般、平時の活用方法等について、民間事業者のアイデアや参入の可能性等を確認することを目的に、民間事業者との直接対話を行うサウンディング型市場調査を実施しましたので報告いたします。

### 1 サウンディング型市場調査実施スケジュール

- (1)実施要領の公表 令和2年9月1日(火)
- (2)募集期間 令和2年9月1日(火)から10月9日(金)まで
- (3)事前説明会 令和2年9月16日(水) (参加：6事業者)
- (4)対話実施 令和2年10月22日(木)・10月23日(金)
- (5)結果公表 令和3年2月下旬

### 2 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)

### 3 民間事業者からの提案・意見について

別紙のとおり

### 4 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が複数あり、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。一方で、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。

### 5 今後の進め方及びスケジュール(案)

サウンディング型市場調査で提案を受けた活用方法等について、町会等への説明や地域住民を対象としたオープンハウス等を開催し、意見等を聴取する。その後、本調査結果、地域の意見、行政需要等を踏まえ、引き続き検討を進め、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、具体化を図ることとする。

- 令和3年3月 オープンハウスの開催
- 令和3年度 区立施設再編整備計画(第二期)策定

## 民間事業者からの提案・意見について

分類	内容
(1)活用アイデアについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アミューズメント施設（eスポーツ・脱出ゲーム等）</li> <li>・スポーツ施設（フットサル、テニス、バスケットボール等）</li> <li>・スケートボード広場</li> <li>・幼児用キッズバイク広場</li> <li>・BMX 広場</li> <li>・倉庫</li> <li>・物流センター</li> <li>・専門家向け施設（撮影スタジオ・録音スタジオ等）</li> <li>・展示場・音楽ホール</li> <li>・予約制駐車場サービス</li> </ul>
(2)活用エリアについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
(3)事業方式等について	<p>①事業方式</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者制度(10年程度を想定)</li> <li>・PFI方式(15年程度を想定)</li> <li>・委託契約</li> <li>・賃貸借契約(3年~20年程度を想定)</li> </ul> <p>賃料は市場価格を想定 賃料は市場価格から減額が必要</p> <p>②改修工事の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化している箇所は区による修繕が必要</li> <li>・転用工事が必要</li> <li>・現状のままでも活用可能</li> </ul> <p>③機械設備撤去の必要性等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> <li>・民間事業者による機械設備の撤去は困難</li> <li>・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)</li> </ul>

<p>(4) 災害時の対応について</p>	<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"> <li>・ 自家発電機、かまどベンチ、Wi-Fi 機器の設置</li> <li>・ 災害備蓄品等の震災救援所等への運搬作業の協力</li> <li>・ 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)</li> </ul> <p>②災害時の運営について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害時の防災拠点とともに運営可能</li> <li>・ 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)</li> </ul>
<p>(5) 地域貢献について</p>	<p>①地域貢献の取組等のアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ スポーツイベントや地域参加型イベントの開催</li> <li>・ 交通安全講習会の開催</li> <li>・ 障害者自立支援事業の実施</li> </ul> <p>②PR コーナーの会議室以外のアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ カフェ、ラウンジ、フリースペースの場所として活用可能</li> </ul>
<p>(6) 井草森公園との一体的な活用について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ キッチンカーによる販売サービスの提供</li> <li>・ 公園と連携したイベントの開催</li> <li>・ 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</li> </ul>
<p>(7) その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 地元町会による PR コーナーの利用は継続できる</li> </ul>