

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実施要領

令和2年9月

杉 並 区



## 1 調査の目的等

### (1) 背景・目的

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として使われていましたが、不燃ごみが大幅に減少したことなどから、平成 21 年 3 月で廃止となりました。

平成 12 年度に東京都からの清掃事業の移管があった際に、本施設についても施設の移管を受けており、その条件として、移管後 20 年間は清掃事業以外の用途で活用できないこととされていましたが、令和元年度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。

そのため、平成 30 年度に策定した杉並区立施設再編整備計画(第一期)・第二次実施プラン(以下「第二次実施プラン」)では、令和 2 年度以降の本施設の有効活用について、既存施設の改修を基本に跡地活用を検討することとしており、検討に際しては、地域の意見・要望を丁寧に聴きながら、行政需要や民間活力の導入など様々な観点から検討を進めることとしました。

第二次実施プラン策定後、区では行政需要等を検討し、首都直下地震の発生が危惧される中で、災害対応力を一層向上させていく必要があることから、「発災後 3 日間を乗り切れる体制の構築」等の視点に立ち、令和 2 年 3 月に本施設を災害時の防災拠点として活用することを決定しました。その際、災害時以外の平時における活用方法については、今後、民間活力の導入を視野に入れ、地域の意見を丁寧に聴きながら、引き続き検討を進めていくこととしました。

そこで、災害時の防災拠点の活用を前提とした平時の活用方法について、民間事業者のアイデア及び参入可能性の確認や公募条件等を整理することを目的に、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す。

### (2) サウンディング型市場調査後の検討の流れ

サウンディング型市場調査実施後、本調査で出た活用方法等について地域の意見を聴き、検討を進めていきます。

その後、本調査の結果と地域の意見及び防災以外の行政需要などを踏まえ、令和 3 年度に策定を予定している杉並区立施設再編整備計画(第二期)(以下「第二期計画」)にて、跡地活用に関する基本方針(以下「基本方針」)を決定する予定です。なお、民間活力の導入を期待するような基本方針となった場合には、第二期計画策定以降に、公募による事業者の選定を進めていきたいと考えています。

## 2 旧杉並中継所跡地の概要

名称	旧杉並中継所
所在地	杉並区井草四丁目 15 - 18
交通	西武新宿線「井荻駅」徒歩約 10 分
敷地面積	8919.46 m <sup>2</sup>
建物の概要	平成 8 年 3 月竣工、RC 造 1 階：912 m <sup>2</sup> 、地下 1 階：3135.14 m <sup>2</sup> 、地下 2 階：2264.59 m <sup>2</sup>
用途地域	第一種低層住居専用地域、一部第一種住居地域

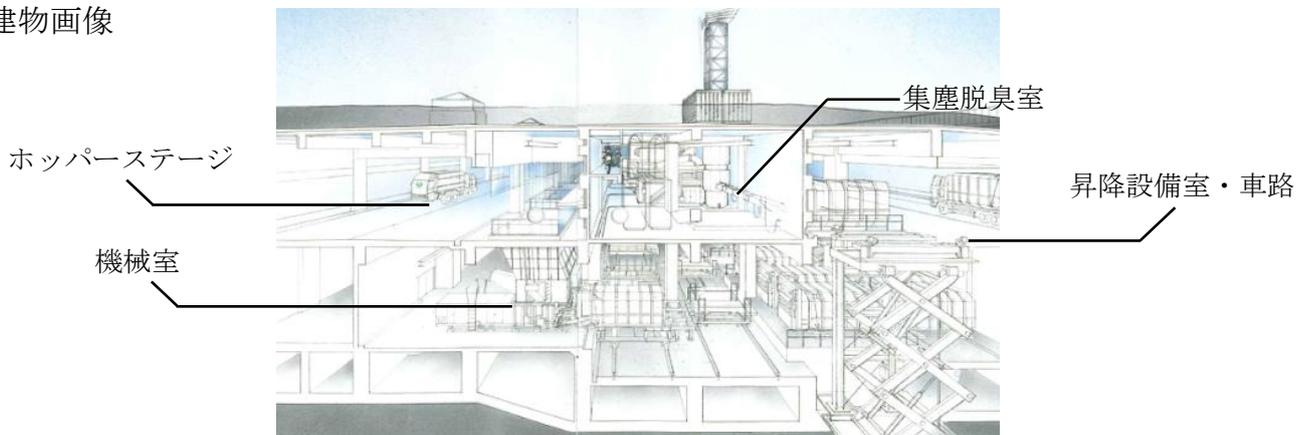
※建物の詳細は別紙 1「配置図」、別紙 2「平面図」参照

※土地面積等が現況と異なっている場合があります。

○図表 1 周辺地図



○建物画像



全体図



昇降設備室・車路 (地下 1 階)



ホッパーステージ (地下1階)



集塵脱臭室 (地下1階)



機械室 (地下2階)

### 3 旧杉並中継所跡地活用における区の考え方

#### (1) 防災拠点について

防災拠点は下記機能を検討しています。また、防災拠点の活用イメージは別紙3「防災拠点の活用イメージ」で、それぞれの防災機能の施設におけるゾーニングは次ページで、それぞれ示しています。

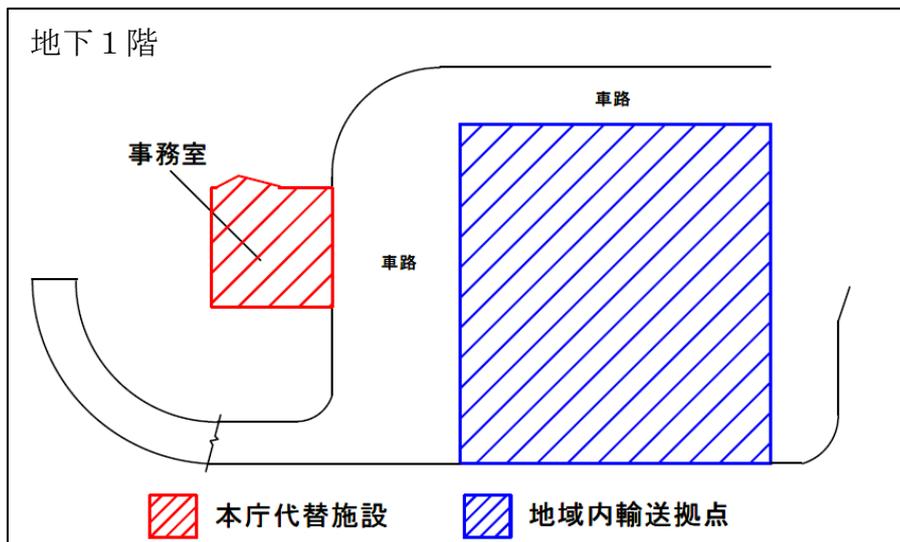
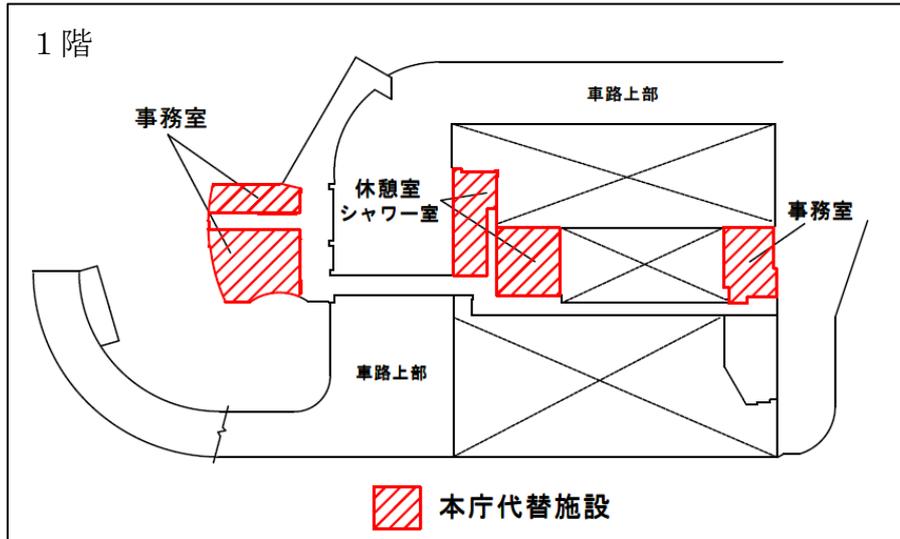
- ・ 災害拠点倉庫・・・ 現在、区では災害発生時に必要とされる1日分の備蓄を各学校等に分散して保管。2日目以降分にも対応するための備蓄を保管する倉庫で、平積みの場合1200㎡程度必要。
- ・ 重機保管場所・・・ 災害時に発生するがれきなどを除去するための重機の保管場所。ショベルカーとダンプトラック1台をセットとし、5台程度保管予定（平坦部200㎡程度使用）。
- ・ 本庁代替施設・・・ 災害時、本庁舎が被災等により、建物被害や電気喪失が生じ、本庁が使用不能となった場合の指揮・命令等を行う本部施設。
- ・ 地域内輸送拠点・・・ 災害時、国や東京都、他自治体からの救援物資を受入れ、荷卸し荷捌きを行い、区内小学校等に設置される震災救援所等へ配送等を行う施設。荷卸し荷捌きを行うためのオープンスペースが必要。

#### (2) 防災拠点として必要となる設備等について

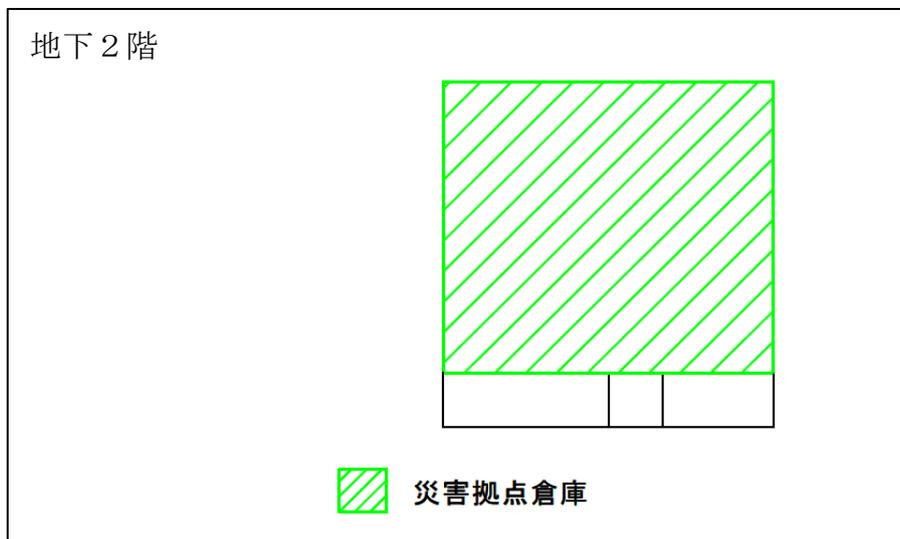
別紙4「平時及び災害時における諸室の活用方法及び防災拠点として必要となる設備」は、次ページの防災拠点としての活用エリア（案）を踏まえた諸室の活用方法について、設備と合わせて整理をしたものです。

なお、これらの活用エリア案等につきましては、対話結果等を踏まえて、変更の可能性があります。

○防災拠点としての活用エリア(案)



※重機保管場所については車路などの平坦部を想定。



### (3) 平時の活用について

「災害時の防災拠点」としての活用を妨げないことを前提とした民間活力の導入による平時における施設の有効活用の可能性を検討しています。民間活力の導入を検討しているエリアについては、次ページの「平時の民間事業者 活用エリア(案)」で示しています。

用地活用に当たっては、操業時の機械設備がそのまま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あることが大きな課題となっています。また、設備の撤去を行う場合には、多額の費用が必要となる見込みです。

そのため、改修費や維持管理経費等の削減、歳入確保の視点を踏まえて、跡地活用の検討を進めているところです。

加えて、平時は、地域にとって有益となるような活用方法も併せて検討する必要があるとともに、隣接する井草森公園との一体的な活用も可能性があるものと考えています。また、別紙1「配置図」で示したとおり、保育園が隣接しているため、安全面への配慮が必要であると考えています。

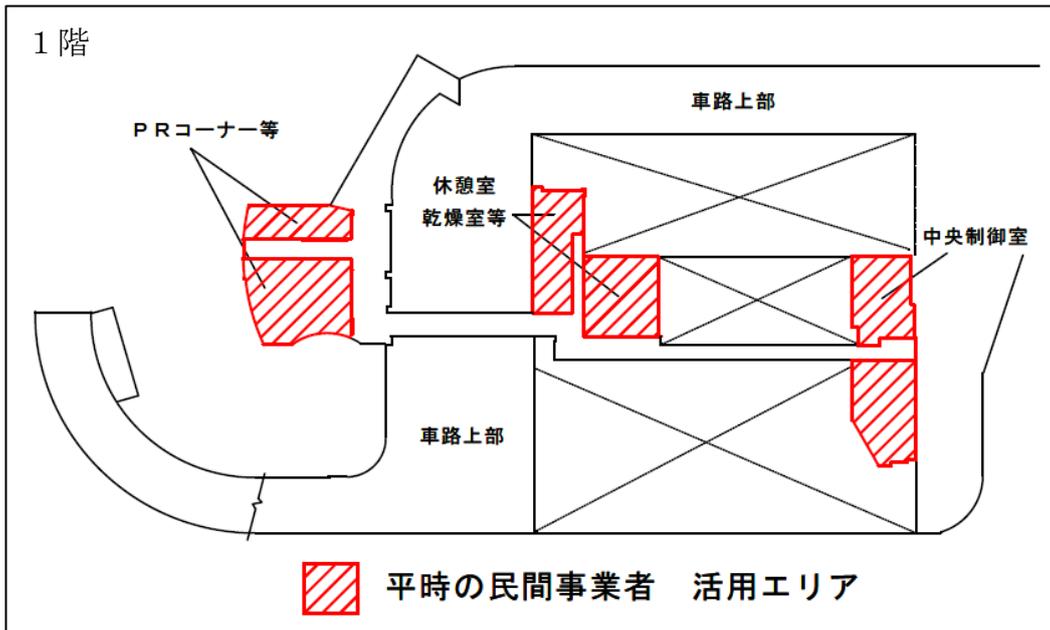
なお、当該施設は第一種低層住居専用地域内に位置していることから活用方法が限定されますが、区としては用途許可等手続きによる実現の可能性も含め、幅広く活用方法を検討したいと考えています。

### (4) 開設までの想定スケジュール

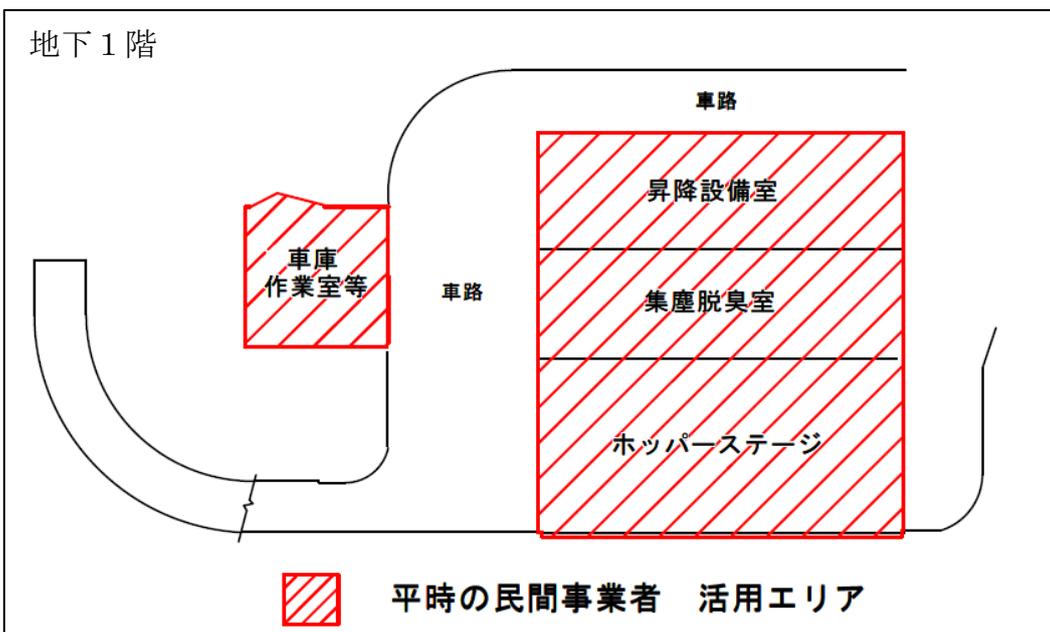
民間活力の導入を期待する跡地活用の方針となる場合の開設までの想定スケジュールは、以下のとおりです。

- 令和2年度中            対話実施及び対話結果の公表  
                                 地域意見聴取
- 令和3年度              杉並区区立施設再編整備計画（第二期）策定
- 令和4年度              事業者公募
- 令和4年度以降        施設改修工事等、開設

○平時の民間事業者 活用エリア(案)



- ・ PRコーナー・中央制御室等は、災害時に本庁代替施設の事務室として活用できることを前提とした平時の民間事業者による活用を想定。
- ・ 休憩室・乾燥室等は、災害時に防災活動に従事する職員等の休憩室、シャワー室として活用できることを前提とした平時の民間事業者による活用を想定。



- ・ 車庫・作業室等は、災害時に本庁代替施設の事務室として活用できることを前提とした平時の民間事業者による活用を想定。
- ・ 昇降設備室・集塵脱臭室・ホッパーステージは、災害時における地域内輸送拠点として必要な車両の進入及び荷卸し荷捌き作業を行うための一定のオープンスペースの確保を前提とした平時の民間事業者による活用を想定。
- ・ 車路は、重機保管場所となるスペースを除いた部分について、平時の民間事業者による活用を想定。

## 4 サウンディング型市場調査での対話内容

### (1) 対話の内容

区と民間事業者の個別対話により調査を実施します。区では、主に、次の内容についてご意見を伺い、その内容を踏まえ、今後の計画の具体化及び事業者選定の公募条件に反映させる予定です。

#### 【主な対話内容】

##### (1) 事業内容について

旧杉並中継所の土地・既存建物等を活用して展開できる事業内容を「3 旧杉並中継所跡地活用における区の考え方」を踏まえ、お聞かせください。

##### (2) 事業範囲について

必要な面積・諸室についてお聞かせください。なお、平時については、7ページ「平時の民間事業者 活用エリア (案)」にあるとおりのゾーニングを検討していますが、これに捉われない活用アイデアがあれば、お聞かせください。

##### (3) 事業方式について

管理・運営方法等、次の①～④に示す内容についてお聞かせください。

###### ①土地・建物の活用方法

(賃貸借 (想定年数を含む)、P F I 手法等、購入、その他の事業スキームなど)

###### ②改修工事の必要性

###### ③機械設備撤去の必要性 (撤去が必要な場合はその範囲、費用の考え方)

###### ④維持管理の考え方

##### (4) 災害時の対応について

① (1) を実施することで、災害時、区と連携し、防災機能を高められることがありましたらお聞かせください。

②災害時は防災拠点としての活用を優先しますが、(1) を運営する上で、災害時はどのような運営になるかについてお聞かせください。(①運営を中止する②防災拠点を妨げない範囲で継続する等)

③災害拠点倉庫は、多くの保管スペースを確保できることから地下2階を想定していますが、高さなど空間を有効活用することで地下1階に配置することができる可能性もあるものと考えています。民間事業者の活用エリアを地下2階とした方が活用しやすい場合には、地下1階での物資の保管方法についてお聞かせください。

##### (5) 地域貢献について

①当該地やその周辺環境にふさわしいと考える、地域貢献の取組等のアイデアがあればお聞かせください。

②現在、1階のPRコーナーを地域の方に会議室として開放していますが、今後、会議室の貸出以外に活用するアイデアがあれば、お聞かせください。

##### (6) 隣接している百草森公園との一体的な活用方法がありましたらお聞かせください。

##### (7) 活用に当たって障壁となると思われる事項や、区に求められる条件等があればお聞かせください。

#### <注意事項>

- ・著しく周辺の住環境に影響を及ぼす提案は対象外とします。
- ・当該跡地の有効活用の実現に当たって、開発許可等の必要な手続きを緩和・省略するためのものではありません。

## (2) 対話の実施

1 グループ当たり、50分以内で実施します。次の日程のうち、希望する日時を第3希望まで選び、申込みをしてください。

実施日 令和2年10月22日(木)、10月23日(金)

時間 ①午前(9時から12時) ②午後(13時から17時)

場所 杉並区役所(杉並区阿佐谷南一丁目15-1)

## (3) 申込方法

様式1「サウンディング型市場調査参加申込書・提案の概要書」に必要事項を記入し、令和2年10月9日(金)午後5時までに、「8 担当」宛に電子メールで送付してください。なお、対話の参加者は、1事業者当たり5名までとします。

## (4) その他

参加事業者のアイデア及びノウハウは保護の上、厳重に管理し、本施設の活用の目的以外には活用しません。

## (5) サウンディング型市場調査結果の公表

令和2年度中(予定)

サウンディング型市場調査の実施結果については、概要を区公式ホームページ等で公表します。公表に当たっては、事前に参加事業者にも内容の確認を行います。参加事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は公表しません。

## (6) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

## (7) 留意事項

- 区は、参加事業者の了解を得て、実施期間中もしくは実施期間終了後に参加事業者に対し、追加の質疑を実施することがあります。
- 本調査への参加が、事業者選定の際に優位性を持つものではありません。
- 対話結果等によっては、地下1階、地下2階の機械設備を撤去せず、機械設備のエリアを活用しない可能性があるとともに、民間活力の導入を行わない可能性もあります。
- 事業者公募をする際は、対話結果の中から活用方法を絞って、公募要領を整理する予定です。

## 5 事前説明会の実施

現場見学を含む事前説明会を以下のとおり開催します。

### (1) 日時、場所

日時 令和2年9月16日(水) 午後2時から午後4時まで

場所 旧杉並中継所(杉並区井草四丁目15-18)

### (2) 申込方法

様式2「事前説明会参加申込書」に必要事項を記入し、令和2年9月11日(金)午後5時までに、「8 担当」宛に電子メールで送付してください。なお、事前説明会は1事業者当たり3名までの参加とします。

## 6 本調査への参加に係る質問受付及び回答

本調査への参加を予定している民間事業者のうち、本調査について質問がある場合は、様式3「サウンディング型市場調査に係る質問書」に必要事項を記入し、令和2年9月25日(金)午後5時までに、「8 担当」宛に電子メールで送付してください。

質問と回答は、10月5日(月)までに区公式ホームページに掲載します。

## 7 参加条件等

### (1) 対象者

事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ

### (2) 参加条件

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当していないこと。
- ② 杉並区競争入札参加有資格者指名停止に関する要綱(平成22年3月23日杉並第65476号)に定める指名停止要件に該当していないこと。
- ③ 杉並区契約における暴力団等排除措置要綱(平成23年1月17日杉並第53890号)に定める除外措置要件に該当していないこと。
- ④ 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続き開始の申立て又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続き開始の申立てがなされていないこと。
- ⑤ 法人税、法人事業税及び地方法人特別税、消費税及び地方消費税を完納していること。  
ただし、新型コロナウイルス感染症等の影響により納税の特例猶予を受けている場合はその旨を証する書類(「納税の猶予許可通知書」又は「納税証明書(その1)」など)を提出すること。

## 8 担当

政策経営部企画課施設再編・整備担当 小橋・中神

電話：03-3312-2111(内線1482) メール：kikaku-k@city.suginami.lg.jp