

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。