

所沢市役所旧庁舎等に関するサウンディング型市場調査

実施結果の概要について

1 調査の目的

所沢市役所旧庁舎及び旧所沢市文化会館の跡地利活用に関する検討を進めるため、「民間対話」を通じて、跡地利活用に関する様々な可能性を調査・検討・整理することを目的として実施した。

2 対象用地・施設の概要

2.1 所沢市役所旧庁舎の基本情報

項目	内容
所在地	所沢市宮本町 1 丁目 1 番 2 号
敷地面積	4420.50 m ²
用途地域	商業地域(建蔽率 80%・容積率 400%)
防火・準防火地域	指定なし
日影規制	なし
建築	昭和 43 年 11 月竣工(築 57 年)
構造/階数	鉄筋コンクリート/地下 1 階・地上 5 階
建築面積	1853.40 m ²
延床面積	9327.17 m ²
耐震	耐震補強未整備
閉館	平成 30 年 5 月

2.2 旧所沢市文化会館の基本情報

項目	内容
所在地	所沢市宮本町 1 丁目 2 番 40 号
敷地面積	2315.07 m ²
用途地域	第 1 種住居地域(建蔽率 60%・容積率 200%)
防火・準防火地域	指定なし
日影規制	あり(高さが 10m を超える建物)
建築	昭和 45 年 12 月竣工(築 55 年)
構造/階数	鉄筋コンクリート/地下 1 階・地上 4 階
建築面積	803.35 m ²
延床面積	3285.04 m ²
耐震	耐震補強未整備
閉館	平成 22 年 3 月

3 調査実施スケジュール

項目	日時
実施要領の公表	令和 7 年 10 月 1 日
現地見学会・説明会	令和 7 年 10 月～11 月
対面対話	令和 7 年 11 月
調査結果の公表	令和 8 年 1 月

4 利活用の考え方

サウンディング型市場調査の実施に当たっては、以下の項目を市の基本的な考え方として提示した。

(1) 取組テーマ

所沢駅周辺グランドデザインの将来ビジョンにおいて設定する次の取組テーマに貢献する事業とすること。

- 歩いて楽しめる、街を巡る面白さがある街
- 多様な人々を支える環境がある街
- 街の個性や魅力に出会い、発見できる街
- 心地よさや居場所、つながりがある街

(2) 事業実施手法

借地借家法に規定される定期借地権を設定し、貸し付けることを想定すること。

(3) 貸借期間

10 年間から 50 年間未満までの範囲で任意に設定することを想定すること。

5 サウンディング型市場調査の結果概要

5.1 申込事業者数

現地見学会 19 者

対面対話 13 者

5.2 敷地活用方法

敷地活用方法については、以下 2 つの類型の提案が示された。

(1)市側で建物を除却後に土地を活用 10 者

市側で所沢市役所旧庁舎及び旧所沢市文化会館を除却した後に活用する提案。

(2)所沢市役所旧庁舎を改修して活用 3 者

市側で旧所沢市文化会館を除却した後に、民間事業者側で所沢市役所旧庁舎を改修し、旧所沢市文化会館敷地と一体的に活用する提案。

5.3 敷地活用において想定する導入機能

提案のあった導入機能は次のとおり。なお、複数機能の導入の提案もあったことから、総数は13以上となる。

商業機能	教育・文化機能	医療機能	福祉機能
11	2	2	1
コミュニティ機能	歴史・文化機能	自然機能	居住機能
8	2	3	3

上述のうち、多数提案のあった「商業機能」「コミュニティ機能」の機能例を参考に示す。

導入機能	具体例
商業機能 (複合施設を想定)	コワーキングスペース、クリニック、薬局、飲食店、ジム、書店、カフェ、小売店、温浴施設、宿泊施設等
コミュニティ機能 (複合施設を想定)	広場、遊び場空間、キッズパーク、イベントスペース、学習スペース、バンケットルーム等

5.4 事業実施手法

事業実施手法についての希望は次のとおり。

定期借地(借地借家法上)			借地(民法上)	売却
一般	事業用	建物譲渡特約付		
2	7	0	1	2

※事業実施手法未定1件

5.5 存続期間の希望

借地契約とした場合の存続期間の希望は次のとおり。

50年未満	50年以上	売却
8	2	2

※事業実施手法未定1件

5.6 地域貢献の観点

対象地に導入する機能による地域貢献の内容としては、提案内容によって、「交流・賑わい」「交流・市民の憩い」「市の魅力向上」「生活利便性の向上」「人口の増加」に貢献できるとの提案をいただいた。

5.7 請願・要望事項

地区体育館や公園、山車会館について、民間提案に含めて収益性を担保するスキームがあるか確認したところ、困難であるとの見解であった。一方で、地区体育館や公園に関しては類似機能(ジム、広場等)の導入については、検討の余地があるとの見解であった。

5.8 既存施設の除却について

施設の除却を含めた提案が可能か確認したところ、大多数の事業者が不可との回答であった。理由としては、イニシャルコスト増大による事業採算性の確保の困難化や、埋設物リスク等が挙げられた。

5.9 実施条件・懸念事項

前項目の外、実施条件や懸念事項に関する主要な意見等は次のとおり。

No.	意見
1	地方創生、都市機能再編等の補助金の導入について市で検討いただきたい。
2	初期投資負担の平準化に資する資金面の支援を検討いただきたい。
3	解体工事等が民間負担となった場合に、収支計画が成立することが困難。
4	除却により生じる工作物等は管理対象外としていただきたい。
5	傾斜地部分は、擁壁工事等の対策を完了した状態での引き渡しを希望する。
6	事業の長期化による物価高騰や金利上昇を懸念する。
7	事業者募集の時期と事業開始時期に乖離があることを懸念する。
8	事業成立の視点から、住居機能を加えることができるよう、一般的借地や売却の条件も検討いただきたい。

6 本調査結果を踏まえた今後の対応

本調査により、様々な敷地活用の方法や課題等に関して、把握することができた。今後、調査結果等を踏まえ、基本方針を策定し、所沢市役所旧庁舎等の活用に向けた検討を進める。

なお、本調査結果の概要については、あくまでサウンディング型市場調査で把握した提案及び意見であり、本内容を市が敷地活用の方針として決定したものでないことを申し添えます。

問合せ

所沢市経営企画部経営企画課 公共施設マネジメント推進室

電話:04-2998-9027 E-mail:a9027@city.tokorozawa.lg.jp