

## 石神井庁舎跡施設・跡敷地活用に関する基本方針

### 1 石神井庁舎・敷地の現況

#### (1) 建築年月

昭和45年10月開設（築53年）

#### (2) 敷地・延床面積

敷地面積 5,012.42 m<sup>2</sup>

延床面積 4,992.97 m<sup>2</sup>

#### (3) 用途地域

商業地域（80/500、80/400）

近隣商業地域（80/300）



#### (4) 敷地内の施設

##### < 庁舎内 >

1階 区民事務所

2階 戸籍第二係、こくほ石神井係、  
区民相談室、西部公園出張所、総務石神井係

3階 総合福祉事務所

4階 総合福祉事務所、子ども家庭支援センター、地域包括支援センター

5階 個人番号カード交付窓口、青少年育成地区委員会、会議室(第1～6)

地下1階 休日急患診療所・薬局

##### < 庁舎外 >

別棟（3階建て） 西部土木出張所

別棟（1階建て） 西部土木出張所危険物倉庫

別棟（2階建て） 旧休日急患診療所

## 2 主な計画等の位置付け

### (1) 練馬区都市計画マスタープラン（平成 27 年 12 月）

石神井公園駅周辺を地域拠点とします。地域拠点は、地域における活動と交流の中心であり、区民生活の豊かさを実現する地域の中心的な役割を果たします。交通網の充実とともに、生活利便性の高い駅前空間の整備を進めます。地区の状況に合わせた土地の高度利用、適切な土地利用を進めます。文化施設などの充実により、個性を生かした魅力ある拠点としての機能を高めます。地域の「顔」としてふさわしい、魅力ある都市空間を形成します。

### (2) 「石神井公園駅南地区」地区計画

（平成 24 年 5 月都市計画決定、令和 2 年 12 月都市計画変更）

#### 【地区計画の目標】

地域生活を支える拠点である駅を中心として、商店街、石神井公園が連続した魅力あふれるみどりを大切にしたいまちの実現を目指すため、以下の目標を定める。

- 1 駅周辺や幹線道路沿道における土地の高度利用を図るとともに、商業・業務施設の集積と活性化を促進し、活動的にぎわいのあるまちを形成する。
- 2 壁面の後退によるまちの特色を生み出す空間の創出および商店街通りの再整備等により、歩いて楽しい街並み景観を形成する。
- 3 建替え更新等により、みどり豊かで開放感のある街並みや防災性・快適性の高い良好な住環境を形成する。

### (3) 練馬区公共施設等総合管理計画〔実施計画〕令和 4・5 年度(令和 4 年 3 月)

石神井公園駅南口西地区の再開発事業にあわせて、駅前の再開発ビルに区民生活に密着した行政サービスである区民事務所、戸籍、国保、総合福祉事務所、地域包括支援センター、子ども家庭支援センターを移転します。あわせて、乳幼児一時預かり室、生活サポートセンターを新たに設置し、区民サービスの向上を図ります。

移転しない機能については、今後の方向性を検討します。

石神井庁舎の建物・敷地は、区民が活動・交流できる機能への転換など、有効活用に向けて、改修・改築や民間活力の活用等を検討します。

### 3 活用に関する基本的な考え方

現石神井庁舎にある区民事務所、戸籍、国保、総合福祉事務所、地域包括支援センターおよび子ども家庭支援センターなど、窓口での相談・申請サービス機能は、令和9年度末に整備される予定の駅前再開発ビルに移転します。

現石神井庁舎は、駅前再開発ビルとは機能を区分けし、子どもから大人まで世代を超えて活動・交流できる新しい施設を整備する方向で検討を進めます。民間活力を積極的に活用し、区立施設の複合化も視野に、まち全体の賑わいにつながる施設を検討していきます。

### 4 検討に当たって考慮すべき事項

#### (1) 土地利用の方向性

石神井庁舎は築53年が経過し老朽化が進んでいますが、平成15年に耐震改修を行っており、耐震性や安全性は確保されています。大規模改修による長寿命化の検討は可能ですが、エレベーターは1台しか無く、敷地内で自動車と歩行者の導線が重なっているなどの課題を抱え続けることとなります。時代の変化に応じた機能の転換、更なるバリアフリー対応などにも限界があり、これまで買い増ししてきた土地が活用できず、敷地のポテンシャルを最大限に発揮することができません。増築することも可能ですが、同様の課題が残され、維持管理も複雑となります。以上の課題を考慮し、現在の建物は解体し、新たな施設を整備する方向で検討を進めます。

地区計画による建築物等の高さの最高限度や現行の法規制を踏まえると、最大で延床面積は石神井庁舎(4,993㎡)の約3.5倍、高さは6階建て(階高3m想定)程度の建設が可能です。整備にあたっては、周辺住環境に配慮しながら、建蔽率、容積率を可能な限り活用する方向で検討します。

併せて、まちづくり条例や公有地の拡大の推進に関する法律など関係法令の規定も考慮し、検討を進めます。

(2) 再開発ビルに移転しない機能の今後の方向性（詳細は別紙1）

再開発ビルに移転しない区民相談、会議室、休日急患診療所・薬局、西部土木出張所、西部公園出張所、青少年育成地区委員会など各機能については、移転するには様々な課題があるものの、必ずしも現地に残る必要はないことが確認できました。引き続き、今後の方向性を検討していきます。

(3) 周辺公共施設の複合化の方向性（詳細は別紙2）

「練馬区公共施設等総合管理計画」では、施設の大規模改修や改築の際には、周辺施設や新たなサービス機能との複合化を必ず検討することとしています。石神井地区内（郵便番号177）の全区立施設の中から、以下の条件を設定し、複合化の検討の対象となる施設を整理しました。

他の計画で方向性が決定している施設 石神井庁舎跡敷地への移転が適当でない施設 (現在の場所から大きく移動することが困難な施設) 10年以内に大規模改修実施済、建築年次の短い施設	を除外
---	-----

【石神井地区内で複合化の検討となる施設】

- ・男女共同参画センターえーる、石神井町つつじ保育園、石神井町学童クラブ
- ・生涯学習センター分館
- ・石神井図書館
- ・石神井保健相談所、石神井障害者地域生活支援センター
- ・石神井児童館、石神井児童館学童クラブ、石神井敬老館  
注) 敬老館は複合化の際には、街かどケアカフェに機能転換
- ・石神井町さくら保育園

【石神井地区以外の区立施設等の取り扱い】

当該敷地の持つポテンシャルを踏まえ、石神井地区内以外の区立施設も検討の対象としていきます。また、練馬庁舎内の部署の移転、外郭団体の集約、新たな行政需要に対応する機能の新設なども検討していきます。

(4) 民間活力導入の方向性（詳細は別紙3）

民間企業へのヒアリングの結果、当該敷地については、様々な商業利用が想定しうる、大きなポテンシャルのある土地であることを確認できました。

新たな施設には、複合化する公共施設との親和性を考慮し、民間のアイデアや機能を積極的に活用することを検討します。また、整備・運営に当たっては、PFI や定期借地権方式など民間活力の活用を積極的に検討します。

5 令和6年度以降の検討の進め方

(1) 庁内検討委員会の設置

「石神井庁舎跡敷地活用検討委員会」を設置し、石神井庁舎跡敷地の活用基本構想を作成します。

(2) 石神井庁舎跡敷地活用検討会議の設置

区民等の意見を反映する観点から、公募区民、学識経験者、地元団体代表によって構成する検討会議を設置し、整備すべき機能等について検討を行います。また、区民の意見を幅広く聴く場を設定していきます。

(3) 区議会への報告

庁内検討委員会および検討会議における議論の進捗を踏まえ、随時、区議会へ検討状況を報告します。

(4) 基本構想の策定に向けた検討スケジュール

6年7月 検討会議の設置

7年2月 石神井庁舎跡敷地活用に関する検討会議報告書の作成

7年12月 石神井庁舎跡敷地活用基本構想素案の作成

パブリックコメント等の実施

8年3月 石神井庁舎跡敷地活用基本構想の策定

8、9年度 基本構想に基づく調整

10年度以降 再開発ビルへの機能移転、着手

## 再開発ビルに移転しない機能の今後の方向性

廃止できる機能は無い。

条件が合致する適地があれば移転は可能。主な条件は以下のとおり

機能	条件
会議室 (総務課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺に類似機能の施設はあるが、区民、公用ともに一定数の利用があり、現在のニーズを満たせるか不明</li> <li>・当日投票所に指定されており、投票所の移転は困難</li> </ul>
区民相談 (広聴広報課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区西部地域で公共交通機関の利便性の良い場所(利用者の8割が50歳以上)</li> <li>・プライバシーに配慮した空間が必要</li> </ul>
休日急患診療所および薬局 (地域医療課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区西部地域で、駐車場の確保、23時までの利用があり近隣配慮が必要</li> <li>・医師会、薬剤師会との協議</li> <li>・併設施設との導線の配慮、患者容態急変時に救急車を呼ぶケースの際の導線確保</li> </ul>
西部土木出張所・ 西部公園出張所 (維持保全担当課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急対応等を考慮し、区西部の中央部に機能が必要。</li> <li>・台風など風水害時には両施設が連携して対応する必要があり、同一敷地内が望ましい。</li> <li>・西部土木は、事務所のワンフロア化(約400㎡)、倉庫(約100㎡)、駐車場7台を希望</li> <li>・西部公園は、事務所のワンフロア化(約70㎡)、倉庫(約90㎡)、駐車場2台を希望</li> <li>・緊急時には休日・夜間の参集・出勤等もあり、移転先の住民理解が必要</li> </ul>
青少年育成地区委員会 (青少年課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・石神井地区内が必須。事務局(約30㎡)、倉庫(約20㎡)、会議スペースが必要</li> </ul>

## 新たに整備する施設への複合化の検討候補施設

石神井地区内（郵便番号177内）の全区立施設の中から、以下の条件を設定し、条件に該当しない施設を抽出する。

他の計画で方向性が決定している施設

石神井庁舎跡敷地への移転が適当でない施設

（現在の場所から大きく移動することが困難な施設）

10年以内に大規模改修実施済および建築年次の短い施設

を除外

	施設名				建築年度
1	図書館石神井公園駅受取窓口				平成26年
2	上石神井児童館				平成25年
3	上石神井児童館学童クラブ				平成25年
4	上石神井第二保育園				平成25年
5	資源循環センター				平成22年
6	石神井公園ふるさと文化館・石神井プール				平成21年

	施設名				建築年度
7	南田中図書館				平成21年
8	関保健相談所				平成17年
9	谷原フレンド				平成16年
10	谷原あおぞら学童クラブ				平成16年
11	練馬高野台駅前地域集会所				平成13年
12	高野台地域包括支援センター				平成13年
13	街かどケアカフェこぶし				平成13年
14	関町地域集会所				平成13年
15	谷原清掃事業所				平成12年
16	高野台デイサービスセンター				平成11年
17	石神井台みどり地域集会所				平成10年
18	関区民事務所				平成7年
19	関区民ホール				平成7年
20	はつらつセンター関				平成7年
21	三原台地域集会所				平成6年



	施設名				建築年度
22	石神井公園タウンサイクル				平成6年
23	高野台地域集会所				平成5年
24	上石神井タウンサイクル				平成5年
25	上石神井北地域集会所				平成2年
26	上石神井体育館				平成2年
27	谷原地域集会所				昭和62年
28	南田中地域集会所				昭和62年
29	石神井松の風文化公園・石神井公園ふるさと文化館分室				昭和61年
30	立野地区区民館				昭和61年
31	立野地区区民館学童クラブ				昭和61年
32	関町北地区区民館				昭和60年
33	関町北地区区民館学童クラブ				昭和60年
34	関町福祉園				昭和60年
35	石神井台地域集会所				昭和58年
36	白百合福祉作業所				昭和56年

	施設名				建築年度
37	学校教育支援センター関				昭和56年
38	地域子ども家庭支援センター関				昭和56年
39	関びよびよ				昭和56年
40	関町図書館				昭和56年
41	富士見台地区区民館				昭和55年
42	富士見台こぶし保育園				昭和55年
43	下石神井地区区民館				昭和54年
44	下石神井第三保育園				昭和54年
45	下石神井地区区民館学童クラブ				昭和54年
46	三原台児童館				昭和53年
47	三原台児童館学童クラブ				昭和53年
48	三原台敬老館				昭和53年
49	三原台温水プール				昭和53年
50	石神井保健相談所				昭和53年
51	石神井障害者地域生活支援センター（ういんぐ）				昭和53年

	施設名				建築年度
52	石神井台児童館				昭和52年
53	石神井台児童館学童クラブ				昭和52年
54	石神井台敬老館				昭和52年
55	石神井台保育園				昭和52年
56	石神井清掃事務所			○	昭和50年
57	関町児童館				昭和50年
58	関町児童館学童クラブ				昭和50年
59	南田中児童館				昭和49年
60	南田中児童館学童クラブ				昭和49年
61	南田中敬老館				昭和49年
62	石神井児童館				昭和47年
63	石神井児童館学童クラブ				昭和47年
64	石神井敬老館				昭和47年
65	上石神井南地域集会所				昭和47年
66	上石神井敬老館				昭和47年

	施設名				建築年度
67	関町リサイクルセンター				昭和46年
68	石神井図書館				昭和45年
69	生涯学習センター分館				昭和42年
70	高野台敬老館				昭和42年
71	谷原保育園				昭和41年
72	高野台保育園				平成6年
73	石神井町さくら保育園				平成11年
74	南田中保育園				昭和41年
75	南田中第二保育園				昭和42年
76	石神井台第二保育園				昭和58年
77	石神井台けやき学童クラブ				昭和58年
78	上石神井第三保育園				昭和43年
79	上石神井保育園				昭和39年
80	関町第三保育園				昭和57年
81	関町北学童クラブ				昭和57年

	施設名				建築年度
82	関町第二保育園				昭和44年
83	関町保育園				昭和46年
84	男女共同参画センターえーる				昭和62年
85	石神井町つつじ保育園				昭和62年
86	石神井町学童クラブ				昭和62年
87	総合体育館				昭和47年
88	石神井公園区民交流センター				平成13年

# プレサウンディング調査報告書

パシフィックコンサルタンツ株式会社

# 1 . プレサウンディング調査の概要

## 目的

---

- 民間事業者（主に事業実施者となりうる企業）に対し、石神井庁舎周辺の基礎情報や事業の概要を提示し、対象敷地・建物のポテンシャルを確認する。

## 調査にあたっての留意事項

---

- 調査にあたり、区から具体的な条件は設定せず、ゼロベースでヒアリングを実施した。

## 対象企業

---

- 商業、住宅、レジャー、医療、健康、観光などの分野で開発を行う企業6社にプレサウンディング調査を実施した。

## 2. プレサウンディング調査結果

		主な意見	現時点での考察
(1) 敷地	1)ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>石神井公園駅は、西武池袋線の中ではかなりポテンシャルが高い。</li> <li>石神井公園駅に至近で、敷地のポテンシャルは高い。</li> <li>商業系、住宅系ともにポテンシャルは高い。</li> <li>集客施設の立地は望ましくない（安全性や渋滞を悪化させる可能性がある）。</li> <li>地型が悪い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 敷地のポテンシャルは概ね高い評価</li> <li>✓ 事業の検討にあたっては、周辺道路への影響や安全性の確保等に配慮が必要</li> <li>✓ 敷地形状には課題がある。</li> </ul>
(2) 導入機能	1)期待できる展開とその事業性	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設の導入の可能性はある。 例1：1階にミニスーパー、2階飲食店、100円ショップ、3階以上に公共施設等 例2：休日診療所が存置するなら、1階ドラッグストア、2階調剤薬局、医療モール（相談機能付き）、3階飲食店、4階以上公共施設、フィットネス施設、子どもの居場所機能など</li> <li>ファミリー層をターゲットにすると、カフェ等の飲食、買い物店舗、図書館などの情操教育に良いとされるものとの親和性が高い。加えて、祖父母世代に向けた機能を付随させると多世代交流につながる。</li> <li>高さ規制が緩和されれば宿泊施設の可能性はある。</li> <li>サービス付き高齢者向け住宅、分譲型高齢者住宅、ファミリー層の賃貸マンションなどの可能性はある。</li> <li>住宅を入れることで収益が向上することもある。</li> <li>サテライトオフィスや自習室の可能性もあるが、公共が整備し、民間事業者は運営のみといった条件付きになると思われる。</li> <li>収益を前提としないインキュベート機能であれば、可能性はある。</li> <li>スーパーは地区的に充足している印象がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 商業施設、宿泊施設、様々な住宅（賃貸、分譲、ファミリー向け）、医療モール、フィットネスクラブ、子どもの居場所、インキュベート機能等の導入の可能性はある。</li> <li>✓ サテライトオフィスやコワーキングスペース等の事務所機能は、公共側に相応の負担がない限り、事業の成立が難しい。</li> </ul>
	2)公共機能との複合化に対する懸念点	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政の窓口があっても違和感はない。</li> <li>こども関連の機能があると良い。</li> <li>商業施設の専用駐車場として20台程度確保されていると良い。</li> <li>回転率が高く、“か”で“い”に“買”い物をしてもらえるような業態との複合化であると良い。</li> <li>図書館と商業施設（カフェ等）は近年増加している。</li> <li>図書機能や健康増進に資する施設のような集客施設があると、飲食や物販の進出可能性が高まる。</li> <li>複合施設内に滞留空間（公共施設ではないが、それに近い空間）を設けると賃料が発生しないため、事業の採算性が課題となる。</li> <li>地域ごとに抱える課題とそれに対応するソフトについて、紐解く必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 公共・民間双方に相乗効果が期待できるかという視点が必要（一例：図書館、健康増進、行政窓口、子育て支援等と飲食・物販等の商業施設など）</li> <li>✓ 公共機能以外で収益があまり期待できない場合、どのように事業採算性を確保するかがネック</li> </ul>



## 2. プレサウンディング調査結果

		主な意見	現時点での考察
(3) 建物	1) 改修または改築	<ul style="list-style-type: none"> <li>改築が良い。</li> <li>改築の方が現実的である。</li> <li>改築の方が施設運営や設計などの面において自由度が高く望ましい。</li> <li>商業施設の場合、改修では対応不可である。</li> <li>築50年以上の既存建物を活用することは、ハードルが高い。</li> <li>改修ではできることが限られる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 改築でないと民間の参加は望みにくい。</li> </ul>
	2) 建物ボリューム	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設との複合施設の場合、現状の制限のままで問題ない。</li> <li>既存機能が半分ほど存置すると仮定すると、残りを機能を商業機能とすることは可能である。</li> <li>地区計画で高さを規制していることで、様々な可能性を消してしまっている。</li> <li>住宅との複合施設の場合、容積が消化しきれない規模を建てられるのが理想である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 商業施設との複合施設であれば、現状の都市計画制限で問題ない。</li> <li>✓ 収支採算性を考えると既存の石神井庁舎では厳しいと思われる。</li> </ul>
(4) その他	1) 事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設やホテルの場合は定期借地権の設定による貸付、住宅の場合は敷地売却が望ましい。</li> <li>民間事業者が施設を整備し、公共が1テナントとして借りることも考えられる。</li> <li>民間事業者が施設を一括整備する場合、定期借地でのサブリースのような形が考えられる。</li> <li>PFI事業を導入できる可能性はある。</li> <li>敷地売却が最も事業を行いやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 現段階では、様々な事業手法の可能性はある。</li> </ul>