

保谷庁舎敷地活用基本方針

～暫定的な敷地活用の実現に向けて～
(令和6年度改定版)

令和7年3月
西 東 京 市

目次

1	はじめに	1
2	基本方針の位置付け	1
3	保谷庁舎敷地の概要	2
	（1）敷地活用の対象となる土地概要図	2
	（2）保谷庁舎敷地の基本情報	2
	（3）保谷庁舎敷地の周辺の状況	3
4	基本理念（コンセプト）改定に伴う検討過程	4
5	敷地活用の基本方針	6
	（1）基本理念（コンセプト）	6
	（2）敷地活用に求めるもの	7
6	敷地活用に向けた事業実施	8
	（1）事業期間	8
	（2）事業手法	8
	（3）事業者選定	8
	（4）想定スケジュール	8
<	参考資料 >	9
1	保谷庁舎敷地活用に関するサウンディング調査（結果概要）	10
2	子どもへの出前授業	19
3	大学生ワークショップ	24
4	市民説明会・意見交換会	29
5	アンケート調査実施結果概要	31

1 はじめに

西東京市（以下「市」という。）は、平成 13 年の合併以降、田無・保谷両庁舎を活用した市政運営を行ってきましたが、保谷庁舎については、老朽化と耐震対応に課題があったため、田無第二庁舎を整備した上で、保谷庁舎機能を田無・保谷庁舎敷地に再配置し、解体しました。

保谷庁舎解体後の敷地活用については、令和元年 10 月に「保谷庁舎敷地活用基本方針¹（以下「基本方針」という。）」を策定し、令和 2 年度から公民連携事業を実施する予定でしたが、新型コロナウイルス感染症拡大等の影響により、事業を一時休止していました。

また、令和 5 年度には、市のまちづくりを進めるための基本的な方向性を示す市の最上位計画である西東京市第 3 次基本構想・基本計画（以下「総合計画」という。）や、総合計画において示される基本理念等を都市計画の分野で具体的に示す西東京市都市計画マスタープラン（以下「都市マス」という。）を策定等しました。

保谷庁舎解体後、現在は、保谷庁舎敷地を一時的に広場として開放しているところですが、令和 5 年 7 月の庁舎統合方針の見直しに伴い、暫定活用期間等の諸条件を踏まえ、敷地活用事業の検討を再開するに当たり、社会経済情勢や市場動向等についても大きな変化があったことが見込まれたため、改めてサウンディング調査を実施しました。

このように、各種計画における新たなまちづくりのビジョンや、サウンディング調査結果とともに、市民の方の意見等を踏まえつつ基本方針を改定することで、公民連携事業による敷地活用に取り組みます。

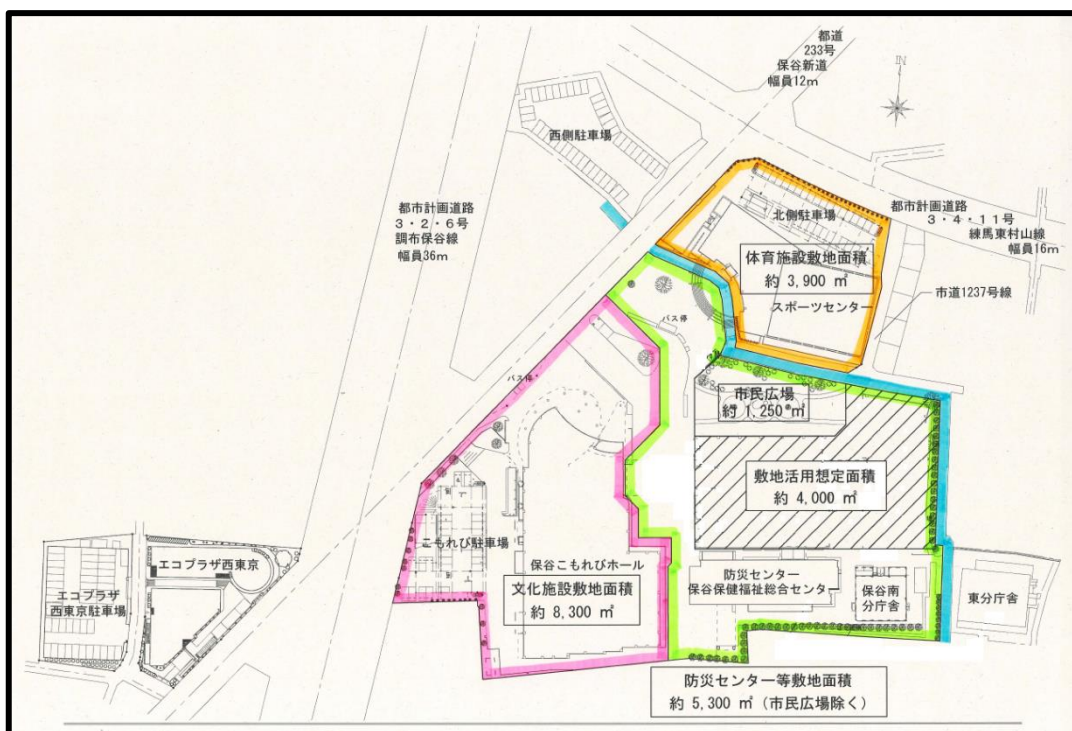
2 基本方針の位置付け

基本方針は、保谷庁舎敷地活用において、市が公民連携事業に求めるコンセプト等の基本的な考え方を示したものです。敷地活用で整備する内容等については、この方針に基づき、事業者を募集する要項を作成する中で改めて整理するとともに、事業者提案の中から選定し、決定するものとします。

¹ 保谷庁舎敷地活用基本方針：保谷庁舎を解体した後の敷地活用において、市が公民連携事業に求める機能等の基本的な考え方を示したものの。

3 保谷庁舎敷地の概要

(1) 敷地活用の対象となる土地概要図



(2) 保谷庁舎敷地の基本情報

項 目	内 容
所 在 地	西東京市中町一丁目5番1号
敷 地 面 積	全体 22,751 m ² のうち、約 4,000 m ² を対象地とする。 (建築基準法第 86 条の一団地形成)
用 途 地 域	第2種住居地域(調布保谷線から 30mは準住居地域)
建 蔽 率	60%
容 積 率	200%
高 度 地 区	第2種高度地区
防火・準防火地域	準防火地域
ア ク セ ス	西武池袋線保谷駅南口から徒歩15 分 路線バス(西武バス・関東バス)「保谷庁舎」下車徒歩1分 西東京市コミュニティバス(はなバス)「西東京市役所保谷庁舎」 下車徒歩1分
敷地内存置施設	防災センター・保谷保健福祉総合センター、保谷南分庁舎、 タクトホームこもれび GRAFARE ホール(保谷こもれびホー ル)、スポーツセンター、立体駐車場

（３）保谷庁舎敷地の周辺の状況

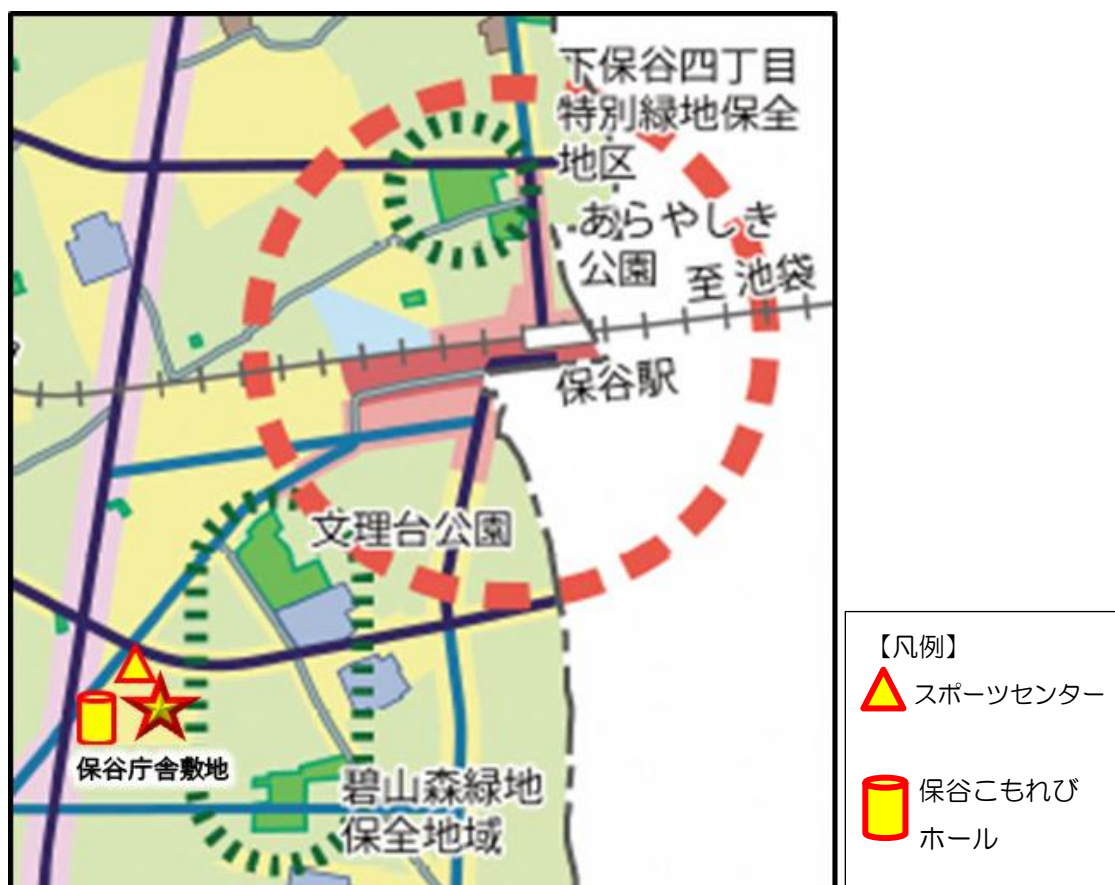
保谷庁舎敷地内には「保谷こもれびホール」や「スポーツセンター」など、文化及びスポーツ分野の公共施設が集積しており、その周辺には低層の住宅地が広がっています。北東部には、みどりの拠点となる「文理台公園」が存在しています。

また、隣接する主要な道路として、南北方向に保谷新道（都道 233 号線）、伏見通り（西東京 3・2・6 号調布保谷線）が通っており、東西方向に西東京 3・4・11 号練馬東村山線が通っています。

地域の北には西武池袋線が東西に横断し、その東端に保谷駅が位置しています。

保谷庁舎敷地の周辺地域は、都市マスにおいて、居住誘導区域²に設定されており、「みどりと調和した住環境の維持・創出」、「快適で便利な交通環境の確保」、「安全・安心な住環境の形成」を誘導方針として示しています。

また、同区域では、人口減少や高齢化の進行が予想される中で、子育て世代にも魅力を感じてもらえる環境が求められています。



保谷庁舎敷地周辺地図

【出所】西東京市都市計画マスタープラン（令和6年3月）から引用作成

²居住誘導区域：人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域のこと

4 基本理念（コンセプト）改定に伴う検討過程

令和3年度に、総合計画策定に向けた市民意識調査を実施し、市政やまちづくりについて調査を実施した中で、「子どもにやさしいまち」になるための取組として、保谷庁舎敷地のある圏域を含め、全圏域において「地域における子どもの居場所づくり」が最も重要であるとの結果が出ました。この市民意識調査の結果は、令和5年度に策定した総合計画の基礎資料として活用され、一方、都市マスにおいては、子どもたちの思い描くまちの姿を把握した上で計画改定を進め、まちづくりの要素に子どもたちの意見を取り込みました。

令和6年度には、前述した各種計画に基づき、「子どもの居場所の創出」や「賑わいの創出」を活用条件に、サウンディング調査を実施し、事業提案とともに実現可能性や市場動向を把握しつつ、その結果を持って住吉小学校での出前授業を行い、子どもたちが思い描く「学び、遊び、色々な世代の人が交流できる居場所」について意見を聴取しました。その中では、遊び場や自然を生かした広場、幅広い年代が身体を動かし交流できる場所等の要望がありました。

これらを踏まえて、市民説明会・意見交換会を経て、敷地活用の基本理念（コンセプト）について、各種計画の理念を汲み、子どもたちの思い描く理想も考慮した内容へ改めました。また、子どもたちの意見について視覚的に分かりやすくするため、大学連携事業の一環で武蔵野大学に協力いただき、デザイン画を作成いただきました。

年度	項目	内容
R3	市民意識調査	総合計画策定に当たり、市政に対する満足度や重要度の調査
R5	各種計画策定等	・総合計画や都市マスの策定等 ・公共施設の基本的な考え方や方針を示す「公共施設等総合管理計画」の改定
R6	サウンディング調査	事業者との対話により、市場動向の把握や事業提案等のアイデアから、公民連携事業の可能性や条件整理のための情報収集
	出前授業	市内小学校において子どもたちの意見を聴取。市内大学との連携で子どもの意見を可視化したデザイン画を作成
	市民説明会・意見交換会	上記内容を基に、市民説明会・意見交換会を実施し、基本方針（改定素案）を提示した上で市民意見を聴取

【大学連携事業において、子どもたちの意見を見える化したデザイン画】



【全天候型の子どもの遊び場】



【街中の遊び場】



【自然豊かな憩いの場】



【健康・スポーツの場】



【賑わいの場】

※注意：この内容を市が敷地活用の方針として決定するものではありません。

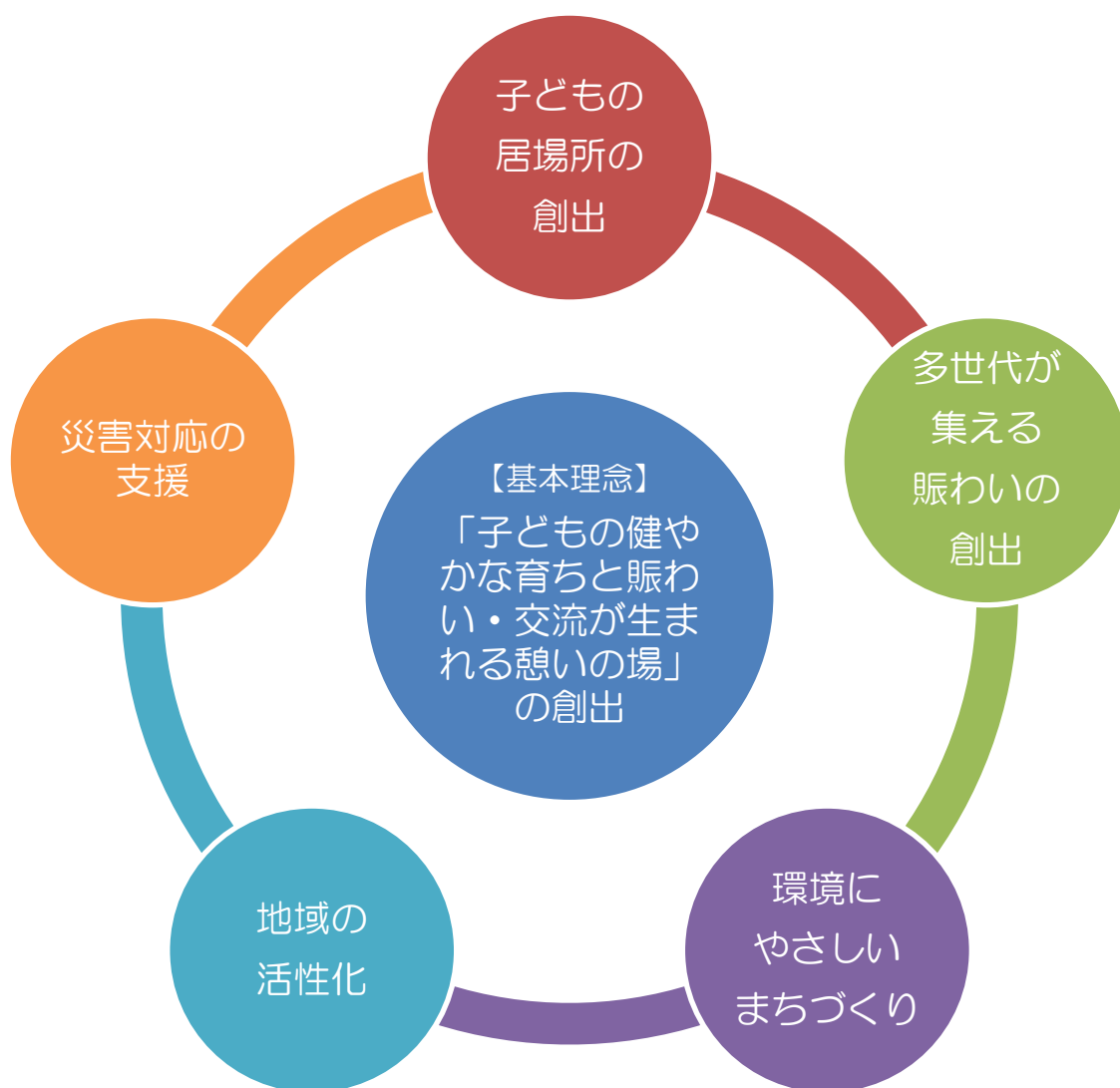
<デザイン画制作>

武蔵野大学水谷俊博研究室（工学部建築デザイン学科） 担当：高橋風汰、川村優人、西川涼、水谷俊博（監修）

5 敷地活用の基本方針

(1) 基本理念（コンセプト）

保谷庁舎敷地活用については、各種計画の理念を踏まえつつ、出前授業による子どもたちの意見も考慮した上で、“子どもの居場所と賑わいの創出”を目的とし、具体的な敷地活用の内容の検討を進めるにあたっての基本理念（コンセプト）を次のとおり定めます。



(2) 敷地活用に求めるもの

基本理念（コンセプト）の実現に向けて、保谷庁舎敷地活用においては、以下に挙げる内容を踏まえた事業の実施を目指します。

① 子どもの居場所の創出

市が掲げる「子どもが『ど真ん中』のまちづくり³」の施策推進に繋がるような子どもが健やかに育つための居場所や遊び場等の環境整備を目指します。

② 多世代が集える賑わいの創出

民間ならではの独自性や創意工夫のある事業内容により、多世代が集い、交流が生まれる賑わいを創出し、様々な世代の繋がりが生まれる環境整備を目指します。

③ 環境にやさしいまちづくり

次世代により良い環境を残し、「環境にやさしい持続可能なまち」を目指していけるよう、環境負荷低減への配慮をした事業を行い、また、身近に自然を感じることで、心と体が憩える環境整備を目指します。

④ 地域の活性化

周辺環境との調和を図りつつ、地域全体にとって利便性が向上する等、地域に付加価値をもたらし、また、地域に根差した事業展開による地元企業や地域団体等の参画の推進により、地域全体の活性化を図ります。

⑤ 災害対応の支援

防災センターに隣接している立地であることから、発災時の支援体制を図ります。

³子どもが『ど真ん中』のまちづくり：子どもが気軽に相談できる環境づくりや、子どもが安心して過ごし、遊び、学び、活動できる居場所づくり等のこと。

6 敷地活用に向けた事業実施

(1) 事業期間

庁舎統合方針において、「市中心エリアでの統合の可能性によっては、現在の庁舎敷地での統合についても検討する」としており、保谷庁舎敷地については、統合庁舎の候補地の一つとして検討する可能性を損なわないよう、統合庁舎の整備を考慮した活用期間とし、事業期間は令和8年度から令和25年度までの18年間を原則とします。

(2) 事業手法

財政負担の軽減等の観点から民間事業者等への「敷地の有償貸付」を原則とします。なお、貸付面積については、サウンディング調査結果を踏まえて、敷地約4,000㎡のうち、事業者提案面積としますが、最低貸付面積として、1,000㎡以上を条件とします。

(3) 事業者選定

公募型プロポーザル方式により事業者を選定します。事業者の選定にあたっては、選定委員会を設置し、提案の内容や価格等を審査します。

(4) 想定スケジュール

年 度	取組内容
令和6年度	・各種市民参加手続き ・保谷庁舎敷地活用基本方針改定
令和7年度	・敷地活用に係る事業者選定 ・事業者との基本協定締結 ・敷地活用に向けた準備
令和8年度	・土地賃貸借契約等の締結 ・敷地活用の整備、運用開始※
～令和25年度	・敷地活用の完了

※敷地活用の内容によっては、令和9年度以降に運用開始の可能性もあります。

< 参考資料 >

- 1 保谷庁舎敷地活用に関するサウンディング調査（結果概要）
- 2 子どもへの出前授業
- 3 大学生ワークショップ
- 4 市民説明会・意見交換会
- 5 アンケート調査実施結果概要

※令和6年10月11日に公表した内容です。

1 保谷庁舎敷地活用に関するサウンディング調査（結果概要）

1 サウンディング調査の実施目的・背景

西東京市（以下「市」という。）は、平成13年の合併以降、田無・保谷両庁舎を活用した市政運営を行ってきましたが、保谷庁舎については、老朽化と耐震対応に課題があったため、田無第二庁舎を整備した上で、保谷庁舎機能を田無・保谷庁舎敷地に再配置し、解体しました。

保谷庁舎解体後の敷地活用については、令和元年10月に「保谷庁舎敷地活用基本方針¹（以下「基本方針」という。）」を策定し、令和2年度から公民連携事業を実施する予定でしたが、新型コロナウイルス感染症拡大等の影響により、事業を一時休止していました。

保谷庁舎解体後、現在は、保谷庁舎敷地を一時的に広場として開放しているところですが、令和5年7月の庁舎統合方針の見直しに伴い、暫定活用期間等の諸条件を踏まえ、改めて敷地活用事業の検討を進めるため、民間事業者の皆様から敷地活用に関する御意見、御提案をいただき、「対話」を通して、公民連携事業の実現性、事業者募集の際の条件整理のほか、様々な可能性を検討・整理するため、サウンディング調査を実施しました。

2 サウンディング調査対象地の概要

項 目	内 容
所 在 地	西東京市中町一丁目5番1号
敷 地 面 積	全体 22,751 m ² のうち、 <u>約 4,000 m²を対象地とする。</u> (建築基準法第 86 条の <u>一団地形成</u>)
用 途 地 域	第2種住居地域（調布保谷線から 30mは、準住居地域）
建 蔽 率	60%
容 積 率	200%
高 度 地 区	第2種高度地区
防火・準防火地域	準防火地域
ア ク セ ス	西武池袋線保谷駅南口から徒歩15 分 路線バス(西武バス・関東バス)「保谷庁舎」下車徒歩1 分 西東京市コミュニティバス(はなバス)「西東京市役所保谷庁舎」 下車徒歩1 分
敷 地 内 存 置 施 設	防災センター・保谷保健福祉総合センター 保谷南分庁舎 タクトホームこもれび GRAFARE ホール(保谷こもれびホール) スポーツセンター 立体駐車場

¹ 保谷庁舎敷地活用基本方針：保谷庁舎を解体した後の敷地活用において、市が公民連携事業に求める機能等の基本的な考え方を示したもの。

3 サウンディング調査の実施スケジュール

項 目	内 容
令和6年5月31日（金）	サウンディング調査実施要領の公表
6月26日（水） ～9月27日（金）	対話の実施（11事業者参加） （対話内容の確認等を含む。）
10月11日（金）	サウンディング調査結果概要の公表

4 サウンディング調査時に、市が示した活用用途等について

サウンディング調査に当たっては、以下の項目を市の基本的な考え方として示した上で、事業者を募集しました。

（1）活用用途について

市がまちづくりの理念として掲げる要素等から、以下の活用用途を示しました。

【活用用途】

項 目	内 容
子 ども の 居場所の創出	市が掲げる「子どもが『ど真ん中』のまちづくり ² 」の施策推進に繋がるような子どもが健やかに育つための居場所や遊び場等の環境整備
賑わいの創出	民間ならではの独自性や創意工夫のある事業内容による全世代が集える賑わいの創出
環 境 配 慮	次世代により良い環境を残していけるよう、環境へ配慮をした事業
地 域 貢 献	地元企業や地域団体等の参画による地域コミュニティ形成
防 災 対 策	発災時の災害応急対策等への協力・支援

（2）想定する活用期間について

令和8年度から令和25年度までの約18年間（建設・解体期間を含む。）

（3）市が想定する事業スキーム

市が対象地を有償で貸付し、事業者が施設を設計・整備する事業スキームを想定

²子どもが『ど真ん中』のまちづくり：子どもが気軽に相談できる環境づくりや、子どもが安心して過ごし、遊び、学び、活動できる居場所づくり等のこと。

5 サウンディング調査の結果概要

(1) 主な敷地活用の事業について

- ・ 子どもの遊び場
- ・ 総合住宅展示場
- ・ 複合型商業施設
- ・ その他（ドームテント型施設の整備、温浴施設等）

(2) 事業スキームについて

- ・ 定期借地
- ・ ハード面は市が整備し、ソフト面は民間事業者が管理・企画運営
- ・ DBO（デザイン・ビルド・オペレーション）方式³

(3) 敷地活用に当たっての主な意見

- ・ 約 18 年間の活用期間では、コンクリート造等の堅固な施設を整備することは採算面から困難
- ・ 短い活用期間であっても、木造、プレハブ造等の建築物であれば建造可能
- ・ 貸付面積については、事業者が施設整備を行う前提である場合、採算面から敷地全体の約 4,000 m²全体の借受けは非現実的
- ・ 建築面積部分と事業で活用する範囲程度の面積を事業者が借り受けるのであれば、採算面の課題解決の可能性有
- ・ 敷地の一部借受けであっても、敷地活用は、敷地全体で一体的に行うことが可能
- ・ 市が一部の整備を担うことで、活用の幅や実現の可能性が向上

※ 次ページ以降に、事業者ごとの対話の結果概要を掲載しています。

³ DBO方式：行政が資金調達し、設計・建設・運営等を民間事業者に委託する方式のこと。

【A事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	・遊び場事業の展開
事業スキーム	・定期借地での事業運営
公民連携事業の実現性	・活用用途を踏まえた事業展開は可能であるが、自社での施設整備は困難
実施条件	・施設整備を市側で実施してもらうことで実現可能性が高まる。 ・他事業者と連携しての事業展開が前提
その他	・保谷庁舎敷地周辺は、遊び場事業が空白地域のためニーズ有 ・遊び場事業単独での事業展開は、採算面に課題 ・市の施設整備が前提であれば、検討が容易

【B事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	・ドームテント型施設の整備 (スポーツ、音楽等のエンターテインメントを展開)
事業スキーム	・定期借地での事業運営
公民連携事業の実現性	・多様な事業展開において、各活用用途に則った事業展開が可能であるが、自社での施設整備が困難
実施条件	・企業やスポンサーの宣伝も可能であると事業展開が容易 ・コミュニティバス等との連携を要望 ・他事業者と連携しての事業展開が前提
その他	・ドームテントの活用事例は他自治体でも有 ・建物屋上、広場部分を活かしたソーラーパネルの活用等で防災対策及び環境配慮を想定

【C事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	・ 総合住宅展示場 ・ 温浴施設
事業スキーム	・ 定期借地での事業運営
公民連携事業の実現性	・ 総合住宅展示場：18 年間の活用期間は長すぎて参入が困難 ・ 温浴施設：18 年間の活用期間は短く、建築資材等の高騰もあり、参入が困難
実施条件	・ 活用期間がより長期又は短期であると参入できる可能性が高まる。
その他	・ 立地は、事業展開を考える上で非常に重要な要素 ・ 保谷庁舎敷地は、幹線道路には面していないが、集客性のある土地

【D事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	・ 遊び場事業（複合型施設）
事業スキーム	・ 定期借地での事業運営
公民連携事業の実現性	・ 賃料次第であるが、事業者が施設整備を行い事業展開可能
実施条件	・ 活用敷地のうち、建物以外の部分は、市で整備及び維持管理が必要 ・ 事業展開に当たっては、地域市民・地域企業との繋ぎの協力を要望
その他	・ 商圈面からすると保谷庁舎敷地は魅力的な立地 ・ 採算面等を考慮すると 4,000 m²は不必要で、借地面積は 1,500 m²程度が理想

【E 事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	・ 総合住宅展示場
事業スキーム	・ 定期借地での事業運営
公民連携事業の実現性	・ イベント開催等で市の示す活用用途を汲んだ事業展開が可能
実施条件	・ 市との契約においては、活用可能期間の変更及び中途解約の特約等を要望
その他	・ 駐車場について台数が十分か懸念 ・ 商圈面からすると保谷庁舎敷地は魅力的な立地 ・ 契約期間は、住宅展示場に建築されるモデルハウスの償却期間に鑑み、2サイクルを想定

【F 事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	・ 遊び場事業（複合型施設） （日用品販売店舗やカフェ、子どもの遊び場事業の展開）
事業スキーム	・ 定期借地での事業運営
公民連携事業の実現性	・ 整備を全て民間で行う場合、賃料次第では採算面で課題
実施条件	・ 行政側が一部スペースを間借りする形や貸付面積が活用部分のみであると安定した事業展開が可能
その他	・ 他自治体においても同様のスキーム（定期借地）で事例がある。 ・ 他自治体で展開している事例では、駐車台数が現在の保谷庁舎敷地と同程度で充足 ・ 地元企業と連携して、例えば体操教室の実施や近隣公共施設との連携も想定

【G事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	遊び場事業（複合型施設） （子どもの遊び場、飲食店等の展開）
事業スキーム	定期借地での事業運営
公民連携事業の実現性	賃料次第であるが、事業者が施設整備を行い事業展開可能
実施条件	事業者で建物整備をしない部分について、市の負担で一部整備をしてもらえると実現可能性が高まる。
その他	- 公共交通機関が充足していることは、魅力的 - 事業者が駐車場を整備することは、コスト面で困難 - 保谷庁舎敷地は、商圈面からすると魅力的な立地 - 採算面等を考慮すると借地面積は、施設建築部分（約 1,000～2,000 m²）程度が望ましい。

【H事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	遊び場事業（複合型施設） （子どもの遊び場、飲食店等の展開）
事業スキーム	ハード面は市が整備し、ソフト面は民間事業者が管理・企画運営
公民連携事業の実現性	建物については、市で整備を行わないと事業展開は困難
実施条件	- 隣接する保谷こもれびホール、スポーツセンターとの連携については、市の協力を要望 - 事業者が募集する店舗の賃料は、業績に応じた歩合制を想定しており、それに伴った地代支払いが条件
その他	1,500 m²程度の建物を想定 - 駐車場については、追加で必要 - コンテナハウス等の活用も一案

【 I 事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	複合型商業施設 (スポーツ量販店、飲食店、衣料品小売大手、スーパーマーケット等)
事業スキーム	固定の賃料ではなく、利益に応じて賃料を支払う形
公民連携事業の実現性	施設整備等に課題はあるが可能性はある。ただし、賃料面では調整が必要
実施条件	- 事業者で建物整備をしない部分について、市の負担で一部整備や、維持管理費を対応してもらえると事業継続性が向上 - 道路沿いへの看板設置許可を要望
その他	- 外構の整備を市で行うことや、市が一部スペースを間借りする等の仕組みがあると、安定した事業運営が検討可能 - 合計 1,200 m²程度の建物を想定

【 J 事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	敷地内での各種事業展開 (飲食店、交流スペース、ギャラリー、多目的ルーム、遊具・ベンチ等屋外設備、小ステージ等)
事業スキーム	DBO方式
公民連携事業の実現性	公共性の高い設備の利用料は無料か低額であり、ギャラリーや飲食店等を展開する事業では、機能やコンセプトを重視すると収益見込みが無いこと、また、施設整備においては数億円程度の多額の費用が見込まれるため、市財政面での調整が必要
実施条件	- 施設整備については市が行う。 - 市民意見を考慮した事業展開
その他	- 周辺のスポーツセンター、文化施設と連携した活用を希望 - 交流スペースについては、防災センターの申請手続き時の待機スペースとしての活用も想定 - 環境と防災面に配慮した事業展開

【K事業者】

項目	提案の内容
事業内容、アイデア	複合型商業施設 (飲食店、フィットネスジム等)
事業スキーム	定期借地での事業運営
公民連携事業の実現性	採算を考えると30年以上の期間が必要(一部スペースを市が間借りすること、貸付部分の面積が減り、賃料を抑えること等ができれば、期間が短くなる。)
実施条件	広場に関しては、市が整備する等、公共と民間の役割分担を要望
その他	- タイミングによっては、設計段階で長期間時間を要する可能性有 - 親子で行うワークショップ等、ソフト面での展開も検討

6 サウンディング調査結果を踏まえた今後の方向性

今回のサウンディング調査により、改めて様々な敷地活用事業、アイデア等について把握することができました。また、事業内容によっては、貸付期間や貸付面積等に課題があることを確認できました。

今後、調査結果等を踏まえ、基本方針を改定し、保谷庁舎敷地活用に向けて検討を進めてまいります。

なお、サウンディング調査の結果概要については、民間事業者の皆さまからいただいた御提案、御意見であり、この内容を市が敷地活用の方針として決定したものではありません。

※令和6年 10月31日に公表した内容です。※個人情報を考慮し、一部編集しています。

2 子どもへの出前授業

保谷庁舎敷地の活用について、子どもたちの率直な意見を取り入れることを目的に、住吉小学校で出前授業を実施しました。実施結果は、「公共施設マネジメント通信第8号」として取り纏め、子どもたちへフィードバックしました。

意見聴取方法	住吉小学校体育館で、市職員が市政や公共施設の課題等の説明を行い、市政に理解を深めながら「保谷庁舎敷地を賢く活用して魅力や賑わいをつくる。」をテーマにグループで検討・発表をしました。
参加者	住吉小学校6年生（2学級 62人）（グループワーク 計10グループで実施）



出前授業

Vol.08
2024.10

公共施設マネジメント通信

授業の内容は、「公共施設の課題である『少子高齢化』と施設の老きゆう化を中心に学びながら『保谷庁舎があった土地を賢く使い『みりよく』や『にぎわい』をつくる。』をテーマに将来的な活用を考えました。

7/17 実施



住吉小学校で出前授業を実施しました！



グループワーク

グループで活用案を検討!!



授業の後半では、武蔵野大学の学生と一緒に話し合い、保谷庁舎があった土地の活用を考えました。

最後は、グループで考えた活用案の『コンセプト』、『活用案』を発表をしました。

たくさんの意見をいただき、ありがとうございました！

イメージ画

素敵なイメージ画も作成

活用案のイメージを視覚的に伝える工夫として、イメージ画も描きました。



“みりよく”や“にぎわい”をつくる活用



Aグループ

<コンセプト>

大人も子どもも楽しく使える場所
～ ハッピータウン保谷 ～

<主な活用案>

- ・屋内、屋外どちらでも遊べる
- ・遊具・ベンチが多くある
- ・公園の真ん中に涼める場所がある
- ・外遊び用のプール
- ・散歩ができる場所
- ・高齢者に優しいトレーニング場所



Bグループ

<コンセプト>

年齢に関係なく楽しく過ごせる居場所
～ ハッピー広場 in 西東京 ～

<主な活用案>

- ・公園がある
- ・学習スペース(自習室)
- ・スポーツができる
- ・ドッグラン
- ・交流できる部屋
- ・伝統的な遊び(昔遊び)を学べる



Cグループ

<コンセプト>

老若男女関係なく、楽しもう YO!!
～ 市を豊かに!! 楽しく!! ～

<主な活用案>

- ・ボルダリング
- ・勉強できる場所
- ・忍者体験
- ・ドッグラン
- ・フェス
- ・ミニショッピングモール

“みりよく”や“にぎわい”をつくる活用



Dグループ

<コンセプト>

全ての世代が集える
～ 保谷の森 ～

<主な活用案>

- ・自然が溢れる公園で遊具は木製
- ・カフェ＆静かに宿題ができる
- ・ストリートピアノがあって自由に演奏
- ・木が茂り、自然を感じられる公園や遊歩道
- ・散歩コースがある公園
- ・イベントを定期的に行う



Eグループ

<コンセプト>

大人も子どもも健康で交流できる
～ 超(すーぱー)ヘルス ～

<主な活用案>

- ・ボール遊びができるところ
- ・飽きない遊具をたくさん作る
- ・学習スペース(自習室)
- ・月に1回お祭りをする
- ・緑道(道にベンチがたくさん)
- ・自動販売機や椅子、机がある休憩場所



Fグループ

<コンセプト>

人も動物もみんな友達!!
～ ランドモール保谷 ～

<主な活用案>

- ・地下1階、地上5階建てのモール
- ・ドッグラン
- ・公園&休憩所
- ・学習スペース(自習室)
- ・昔遊びを教えてくれる場所
- ・インクルシブ公園

“みりよく”や“にぎわい”をつくる活用

Gグループ

<コンセプト>

運動しながら遊べる、交わる、学べる楽しい空間

～ スマイルTown ～

<主な活用案>

- ・室内遊び場、カフェ、図書室
- ・ドッグラン(1Fドッグラン、2Fフードコート)
- ・学童クラブ
- ・どの年代でも楽しめる休憩所、遊び場



Hグループ

<コンセプト>

色々な世代や動物が楽しめる遊び場

～ AGAE保谷 ～

A=All G=Generation A=Animal E=Enjoy

<主な活用案>

- ・広い公園と遊具
- ・遊び場、学習スペース、休憩室を分離
- ・屋上を遊べる場所にする
- ・駄菓子屋
- ・学習スペース&カフェ&ドッグラン



Iグループ

<コンセプト>

ペットとカフェでつながる

～ Cofuta(幸福多)～

<主な活用案>

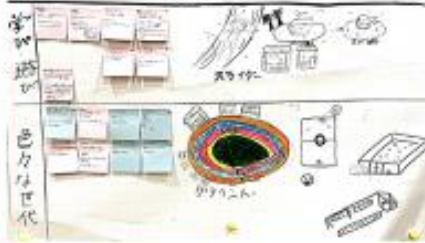
- ・テントのような個室ある
- ・ゲーム専用スペース
- ・読書スペース
- ・室内施設(学習机、天井に学習本)
- ・子ども専用&ドッグランカフェ



“みりよく”や“にぎわい”をつくる活用



Jグループ
大人から子どもまで楽しく交流できる場所
～つながる～



Jグループ

<コンセプト>

大人から子どもまで楽しく交流できる場所
～つながる～

<主な活用案>

- ・本をゆっくり読めるスペース
- ・ウォーターパーク
- ・工作室、ネット(網)広場
- ・子ども食堂
- ・ラジオ体操
- ・トレーニングルーム

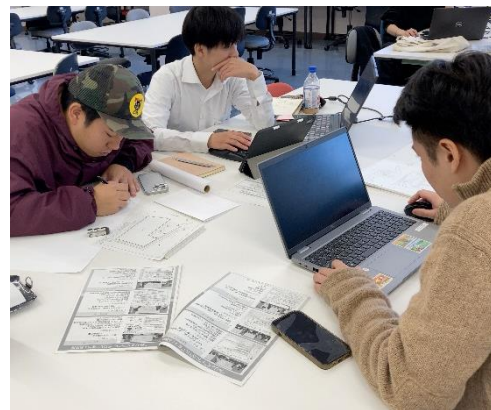
西東京
出前授業

3 大学生ワークショップ

前述の「2 住吉小学校での出前授業」の子どもたちの意見を基に、若者（大学生）がデザイン画（P5 参照）を作成しました。また、今後の事業者募集等に向けて、若者の柔軟な発想や意見を参考とするため大学生ワークショップを実施しました。

意見聴取方法	5つのグループに分かれて子どもの出前授業の結果やデザイン画を基に、どのようなイメージで敷地活用をするか具体的に検討（プランニング）しました。
参加者	武蔵野大学工学部建築デザイン学校 大学3年生～大学院2年生 (3人×5グループ 計15人)

(1) ワークショップ

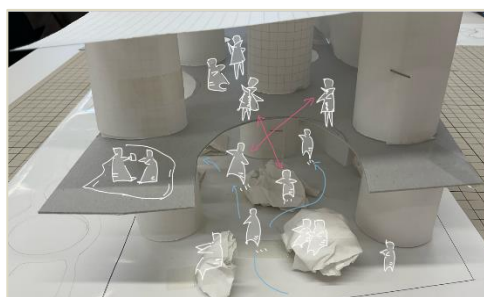


(2) 市への提案

1 班

あつま～る。

地域の活性化を軸とした 子供の居場所の創出



2 班

現状分析

- 4つの小学校の真ん中に位置している
- 集まった敷地であり通りがかる人は気づきにくい
- スポーツ施設と劇場施設の間に位置している



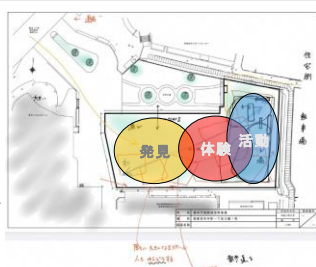
提案内容



提案：道の先に

室内の遊び場と賑わいの場を掛け合わせる

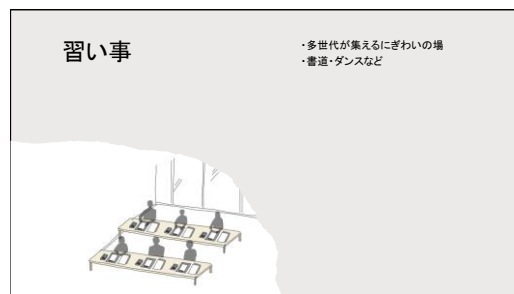
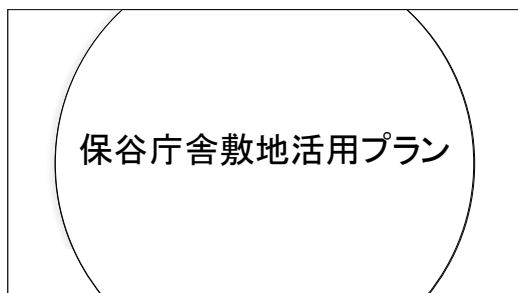
機能
発見：キッチンカー、休憩スペース
体験：ステージ、屋内と屋外がつながる遊び場
活動：室内の遊び場、カフェ、学習スペース



まとめ

- 敷地をエリアごとに分け全体を絡めることに「飽きない来ない」をなくすることができる
- 屋内と屋外の空間を屋根でつなぐことで暖昧にし、交流の幅を広げる
- 子供の遊び場事業を通して、地域の人々はもちろん、地域住民以外の人にも足を運んでもらうことで、市の政策8年という期間で存分にアピールすることができる

3班



4班

保谷庁舎敷地活用案

-のびのびした地域づくり

イメージパース



○コンセプト（キーワード）

- ・屋内、屋外どちらも遊べる
- ・学習スペース
- ・ボール遊び広場
- ・カフェ

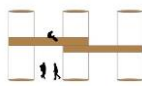
○イメージパース



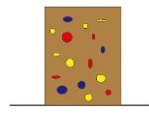
○ダイアグラム



スラブ間にある吹き抜け



木材の柱と段差を生むスラブ

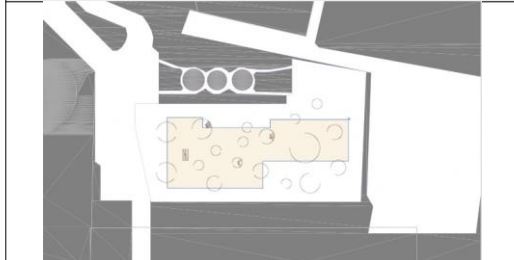


壁をボルダリングしてよる

イメージパース



○プラン

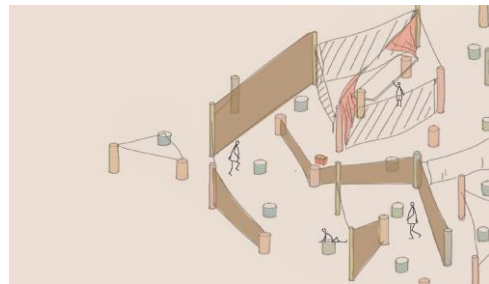
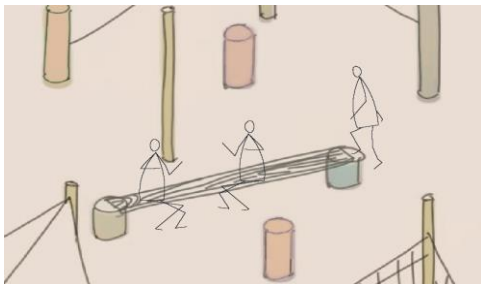
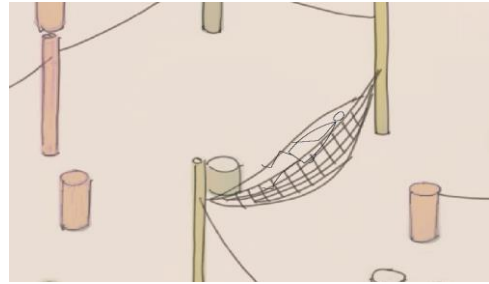
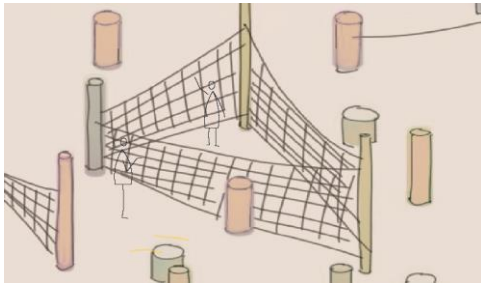


イメージパース



5班

キチノモリ



4 市民説明会・意見交換会

1 目的

基本方針の改定に向けて、検討状況等について市民へ説明するとともに、意見交換会等を実施し、市民意見聴取をしました。

2 日時・会場・来場者数

	日 時	会 場	来 場 者 数
①	令和6年11月22日(金) 午後6時30分から午後8時30分まで	田無庁舎	7人
②	令和6年11月23日(祝) 午前10時00分から正午まで	防災センター	16人
			計23人

3 実施形式

(1) 市職員からの説明

スライド資料を用いて市の検討状況を説明した後、質疑応答を実施

(2) 意見交換会

いくつかのグループに別れて、職員が中に入り意見交換を実施

※その他、パネル展示(市民まつりと同じもの)を基に、個別の意見交換を実施

4 実施風景



5 参加者からの主な意見等

【整備内容】※太字・下線は複数意見あり。

- 子どもの室内遊び場
- 防災機能（かまどベンチ、パーゴラ、四阿）
- テニスコート（屋内、屋外）
- カフェ
- 簡易テント
- 読書スペース

【主な感想や要望等】

- 昨今の酷暑や遊ぶ場所が少ないことから、室内遊び場が良いと思う。緑との調和を大切にしてください、防災センターに隣接しているため、一部は今のままの原っぱや憩いの空間が良い。
- 仮に、子どもの遊び場を運営する場合に、子どもから利用料を徴収すると貧困層等は利用ができず、子ども間で格差が生じることを危惧する。その際、市がクーポン等支援をすべき。
- 仮に、子どもの遊び場で事業実施し、民間事業者が撤退した場合に、子どもの夢を奪ってしまうイメージがある。
- 敷地に隣接する市民の意見を聴く場をもっと設けて丁寧に市民参加をして欲しい。以前に、原っぱ広場を整備した際には、使用上のルールも含めて近隣への説明が無かった。
- 交通の要所として利便性はいい。住宅展示場よりは、地域の中小事業者の力を生かした専門店、カフェもいいと思う。

5 アンケート調査実施結果概要

1 目的

保谷庁舎敷地活用基本方針の改定に向けて、現在の検討状況等について市民へ説明するとともに、意見交換会等を実施し、今後の検討に向けた参考とするためアンケート調査による市民意見聴取を実施しました。

2 会場等

	項 目	会 場	回答数
①	市民まつり ＜令和6年11月9日(土)＞	市民まつり会場 (行政ブース出展)	30 件
②	市民説明会・意見交換会① ＜令和6年11月22日(金) 午後6時30分～午後8時30分＞	田無庁舎 5階・会議室	1 件
③	市民説明会・意見交換会② ＜令和6年11月23日(土) 午前10時～正午＞	防災センター 6階・講座室Ⅱ	4 件
④	アンケートのみ＜市HP等＞ ＜令和6年11月9日(土)～同月30日(土)＞	—	37 件
			計 72 件

3 アンケート調査内容

- (設問1) 保谷庁舎敷地に、どんな場所が整備されれば滞在したいと思いますか。
- (設問2) 保谷庁舎敷地に、どんな魅力があれば行ってみたいと思いますか。
- (設問3) 5つのデザイン画について、ご自身のイメージに近い順に順位を教えてください。
- (設問4) ご意見、ご感想について自由にご記入ください。

4 アンケート集計結果（主な意見等）

（設問１）保谷庁舎敷地に、どんな場所が整備されれば滞在したいと思いますか。

- 大人と子供が安全に共有できる広場（健康器具、自然豊かな憩いの場）
- 子どもたちが元気に遊びまわれる場
- 子供から大人まで、雨の日でも思いっきり遊べる屋内型の施設があると滞在したいと思う。

など

（設問２）保谷庁舎敷地に、どんな魅力があれば行ってみたいと思いますか。

- 自然豊かで季節を感じられ、のんびりゆったり過ごせるおしゃれな場所
- 知らないカフェに行くのが好きなので、キッチンカーなどが出展されていたら嬉しいです。
- カフェやレストランがあって、憩いの場や賑わいの場

など

（設問３）５つのデザイン画について、ご自身のイメージに近い順に順位を教えてください。

- 1位： A 35件
2位： C 15件
3位： B 9件 3位： E 9件
5位： D 2件

※参考以下デザインのとおり



A：「子どもの遊び場」（インドア）



B：「子どもの遊び場」（アウトドア）



C:「自然豊かな憩いの場」(「保谷の森」)



D:「健康・スポーツの場」



E:「賑わいの場」

(設問4) ご意見、ご感想について自由にご記入ください。

- イメージ画はとても素敵でイメージしやすく、こんな場所があったらいいなと思いました。
- わかりやすくまとめたパネルで、企業需要や子どもたちからのアイデアとデザイン画などを知れて感謝しています。市民に伝え、市民の意見を広く聞いてくださることにうれしく思います。ありがとうございます。
- せっかくなら、他市からも人が呼べるような場にして欲しい。
- ボールが外に出ないようにフェンス等設備程度を望みます。健康広場のような場で、予約等取らずに子ども達が自由に入れる施設
- 子供の遊び場が足りません。
- 全天候型の遊び場を作って欲しい。
- 跡地活用なるべくはやく実行してほしい。

保谷庁舎敷地活用基本方針

～暫定的な敷地活用の実現に向けて～

（令和6年度改定版）

令和7年3月

西東京市企画部公共施設マネジメント課

〒188-8666 西東京市南町五丁目6番13号

電話：042-420-2800（直通）

E-mail：manage@city.nishitokyo.lg.jp