

旧ひばりが丘中学校跡地活用基本方針（素案）

令和6年12月時点

西 東 京 市

目 次

1	背景及び目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	基本方針の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・	1
3	旧ひばりが丘中学校跡地の概要・・・・・・・・	2
	（1）跡地活用の対象となる土地・・・・・・・・	2
	（2）旧ひばりが丘中学校跡地の周辺の状況・・	3
4	跡地活用に向けた検討過程と事業実施・・	4
	（1）跡地活用の方向性・・・・・・・・・・	4
	（2）公民連携事業による貸付け等の検討・・	4
	（3）真に必要な行政需要を踏まえた検討・・	4
	（4）事業期間・・・・・・・・・・	4
	（5）事業手法・・・・・・・・・・	4
5	跡地活用の基本方針・・・・・・・・・・	5
	（1）基本理念（コンセプト）・・・・・・・・	5
	（2）基本理念（コンセプト）を達成するための考え方・・	6
6	跡地活用の内容等・・・・・・・・・・	6
	（1）具体的な活用内容・・・・・・・・・・	6
	（2）跡地活用のイメージ（案）・・	7
7	今後の想定スケジュール（案）・・	8
	参考資料・・・・・・・・・・	9

1 背景及び目的

旧ひばりが丘中学校跡地は、令和4年度に旧校舎を解体後、周辺校の近接配置の課題解決を図るための移転用地としての活用等を検討することから、西東京市教育委員会（以下「教育委員会」という。）において更地として管理が行われてきました。

令和5年度に教育委員会が策定した「西東京市学校施設個別施設計画¹（以下「学校施設個別施設計画」という。）」の中で、学校施設の建替えの考え方及びスケジュールが示され、旧ひばりが丘中学校跡地は、合併以降の課題である谷戸小学校と谷戸第二小学校の近接配置の課題解決を図るための移転用地としての活用等、令和16年度以降に学校用地としての跡地活用を想定して検討を進めることが示されました。

これに伴い、学校用地として活用するまでの間、公共施設等マネジメントの観点から跡地の効果的な暫定活用を実施することを目的として、「旧ひばりが丘中学校跡地活用基本方針（以下「基本方針」という。）」を作成しました。

2 基本方針の位置付け

基本方針は、旧ひばりが丘中学校跡地を暫定活用するに当たり、基本理念（コンセプト）、具体の整備内容等の考え方を整理したものです。



現在の「旧ひばりが丘中学校跡地」（令和6年5月撮影）

¹ 西東京市学校施設個別施設計画：市の小・中学校の多くが昭和40年代から昭和50年代までに建設され、今後、一斉に建替時期を迎えることとなり、財政負担の集中が予想されることから、トータルコストの縮減・平準化と教育環境の向上を同時に図るために令和5年度に市の教育委員会で策定されました。

3 旧ひばりが丘中学校跡地の概要

(1) 跡地活用の対象となる土地

項 目	内 容
地 番	西東京市住吉町一丁目1587番地ほか
敷地面積	約18,362㎡
用途地域	第1種中高層住居専用地域
建蔽率	50%
容積率	150%
高度地区	第2種高度地区
防火・準防火地域	準防火地域

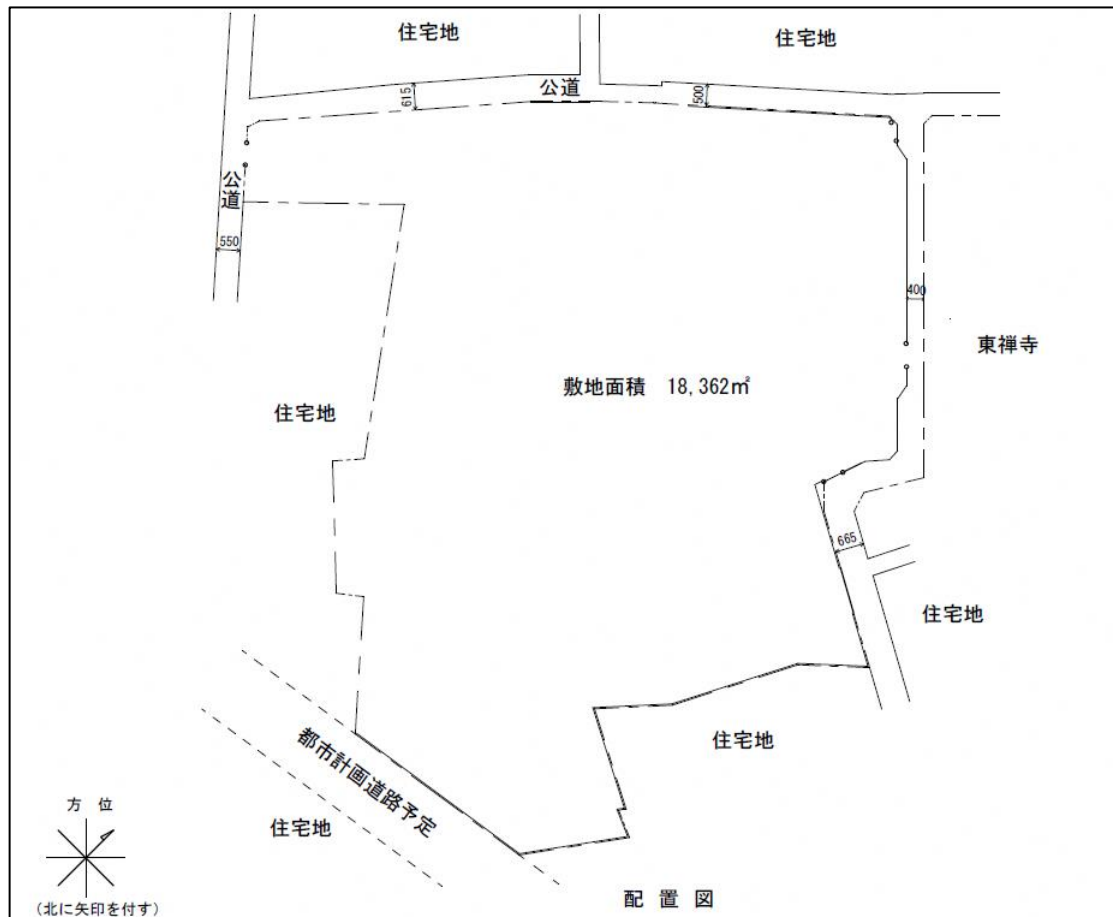


図1 旧ひばりが丘中学校跡地の敷地図

(2) 旧ひばりが丘中学校跡地の周辺の状況

旧ひばりが丘中学校跡地の周辺地域は、都市計画マスタープランにおいて、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」が誘導方針として示されており、将来にわたり持続可能な都市の形成を目指していくものとされています。

旧ひばりが丘中学校跡地の周辺には低層の住宅地が広がっており、近隣には西東京いこいの森公園、谷戸せせらぎ公園、谷戸小学校、谷戸第二小学校等の公共施設が集まり、閑静な街並みを形成しています。

また、将来は、旧ひばりが丘中学校跡地の南側を都市計画道路（西東京 3・5・10 号東町西原線）の整備を予定しています。



図2 旧ひばりが丘中学校跡地周辺地図

（【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です。

4 跡地活用に向けた検討過程と事業実施

(1) 跡地活用の方向性

将来的な学校用地としての跡地活用を踏まえた上で、西東京市公共施設等跡地活用方針³に基づき実施します。公共施設の建物解体等により使用することが完了した土地については、①新規施設整備、②売却・貸付の検討、③真に必要な行政需要としての活用について検討しました。

(2) 公民連携事業による貸付け等の検討

将来的な学校用地としての跡地活用を踏まえると、①新規施設整備については堅固な公共施設の整備が困難なことから、初めに②売却・貸付について、公民連携事業による貸付け等が可能か否かを検討しました。

令和15年度末までの限定的な期間での活用であることや住宅街の中にあることから、活用には課題があると認識しておりましたが、複数の民間事業者を確認したところ、同様の御意見をいただきました。そのため、公民連携事業による貸付け等には適していないものとして整理しました。

(3) 真に必要な行政需要を踏まえた検討

次に、③真に必要な行政需要としての跡地活用について検討するに当たり、総合計画や総合管理計画の施策及び取組に沿った跡地活用について検討することとしました。

跡地活用案の検討に当たっては、市で各計画を策定する際に実施したパブリックコメントの御意見の確認、地域の子どもたちからの意見聴取等を行った上で実施しました。その結果、将来的に学校教育現場においても活用ができるよう、教育環境の向上や市民ニーズに対応した施設の整備となるよう検討しました。

(4) 事業期間

学校施設個別施設計画において、令和16年度以降に学校用地としての跡地活用を想定して検討を進めることが示されていることから、基本的な事業期間は、具体的な学校施設の整備計画を決定するまでの間とします。

(5) 事業手法

市が施設整備を行うことを基本とします。

³ 西東京市公共施設等跡地活用方針：公共施設等総合管理計画において、創出した市の保有する土地及び施設のついでの方を整理したものです。

5 跡地活用の基本方針

(1) 基本理念（コンセプト）

旧ひばりが丘中学校の跡地活用については、市の最上位計画としてまちのビジョンを示す「西東京市第3次基本構想・基本計画（以下「総合計画」という。）」や公共施設及びインフラ施設の基本的な考え方を示す「西東京市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」を踏まえ、市民からの行政需要に応じることを前提に暫定活用における基本理念（コンセプト）を次のとおり定めます。



(2) 基本理念（コンセプト）を達成するための考え方

ア スポーツ環境の充実（地域活性化）

地域の身近な場所で、運動が行えるような場所の提供を行うことで、地域の施設環境の充実に取り組みます。

イ 将来の学校教育への活用

将来的に学校教育現場においても活用ができるような施設整備を行い、施設の有効活用に寄与する整備に取り組みます。

ウ 子どもの居場所の創出

子どもたちが気軽に集い、交流ができる居場所づくりを進めます。

エ 災害対応時の活用

災害発生時に一時的に活用が可能な場所として使用できるような跡地活用に努めます。

オ 環境にやさしいまちづくり

環境負荷の低減に配慮し、身近に自然を感じることができるような心と体が憩える環境整備を目指します。

6 跡地活用の内容等

(1) 具体的な活用内容

令和16年度以降に学校用地としての跡地活用が想定されていることから、基本的には、それまでの間の暫定活用となります。費用対効果を踏まえると、堅固な施設を整備することは難しいですが、暫定活用により身近な場所で運動・交流できる場を創出することで、居場所づくり、災害対応時に活用できる等の地域の「施設環境の充実」に寄与することを目指します。

また、令和6年度に実施した「跡地周辺の市立小・中学校の児童・生徒及び育成会へのアンケート調査」、「市民まつり、市民説明会・意見交換会での対話による市民意見聴取」や「市民アンケート調査」等の市民参加手続きで聴取した意見等（参考資料1から4までを参照）を踏まえ、市民要望や行政課題の解消等が図れるように、旧ひばりが丘中学校跡地の暫定活用の内容を次のとおり整理しました。

暫定活用という限られた期間の中で、堅固な公共施設を建設することは困難なことを踏まえ、次のアからウまでの活用を図ります。

ア 誰もが集える広場

子どもから大人まで、世代を問わず、市民の誰もが気軽に集い、運動もできる環境を整備します。

イ ボール遊びができる広場

サッカー、バスケットボール、キャッチボール等のボールを使用したスポーツに親しめる環境を整備します。

ウ テニスコート施設

市が設置するテニスコート施設は、近年、借地の返還により廃止が相次いだことから、他の自治体と比較しても、著しく少ない状況にあります。

借地の返還に伴い廃止となったテニスコート（東町・芝久保第二運動場）の代替機能を一部確保するとともに、利用者の需要に応えるため、テニスコート施設を整備します。

(2) 跡地活用のイメージ（案）

前述の活用内容を踏まえて、跡地活用を行う施設等の配置のイメージ（案）は、次のとおり想定します。

なお、暫定活用期間に整備する施設は、将来にわたり最大限活用して行けるように配置位置や費用対効果等を考慮することとします。

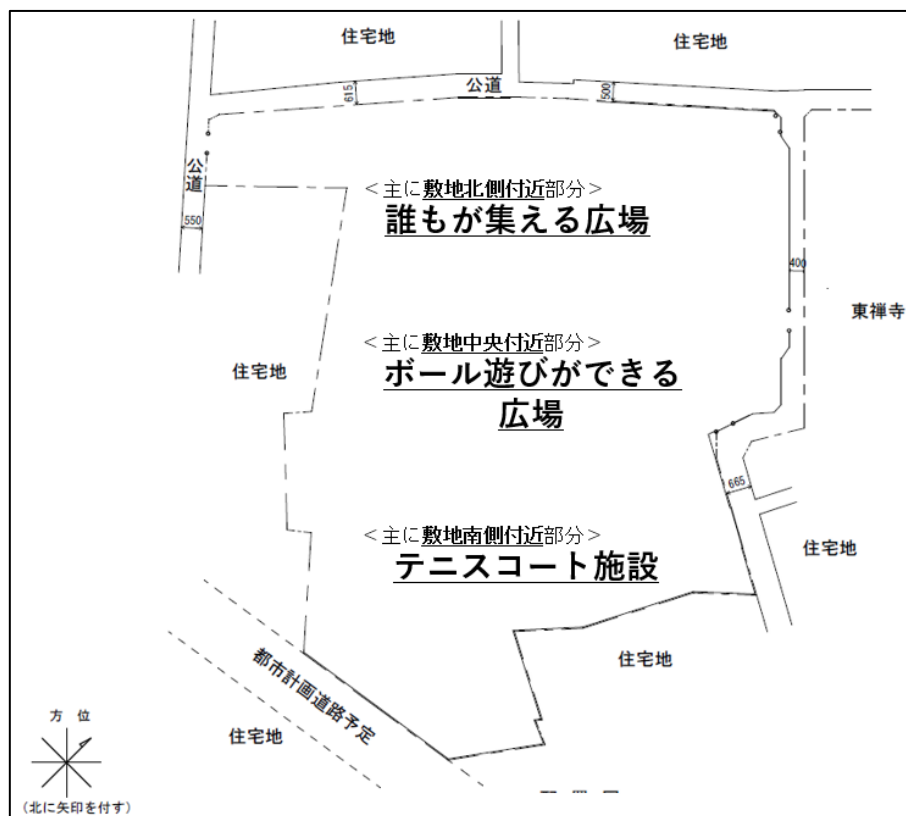


図3 跡地活用のイメージ（案）

7 今後の想定スケジュール

表1 今後の想定スケジュール

年 度	取 組 内 容
令和6年度	・市民説明会・意見交換会を開催 ・旧ひばりが丘中学校跡地活用基本方針の策定
令和7年度～ 令和8年度	・跡地の測量、施設整備の設計等の実施
令和8年度～ 令和9年度	・施設整備等の実施
令和9年度～ 令和10年度	・施設の市民利用開始

参 考 資 料

参考資料1

児童・生徒へのアンケート結果

(1) 対象者

市立小・中学校の児童・生徒（跡地周辺の10校）

(2) アンケート内容

「暫定活用をするなら、どのような使い方が良いか」という視点で、この地域にどのような場所（施設、機能等）が欲しいかについて、多肢選択式で聴取した。

(3) アンケート結果

対象児童・生徒数：4,964人

回答数：1,988人（回答率：約40%）

質 問：どのような場所（施設や機能）になると、良いと思いますか。

※多肢選択式で実施し、2つまで選択可能とした。

順位	選 択 肢	回 答 数
1 位	学校や地域でも使える「スポーツができる所」	860件（25.0%）
2 位	ボール遊びができる「広場」	745件（21.7%）
3 位	放課後に遊んだり、学んだりできる所	593件（17.2%）
4 位	自然がある「憩いの広場」	591件（17.2%）
5 位	子どもたちや地域の皆さんが一緒に使えて、交流できる所	385件（11.2%）
6 位	その他	267件（7.8%）
合 計		3,441件（100%）

※1 「その他」の自由意見欄：遊び場、小売店、公園、スポーツ施設（サッカーグラウンド、テニスコート、野球場等）、学習施設等

※2 割合については、四捨五入をしているため、合計が内訳の計と一致していません。

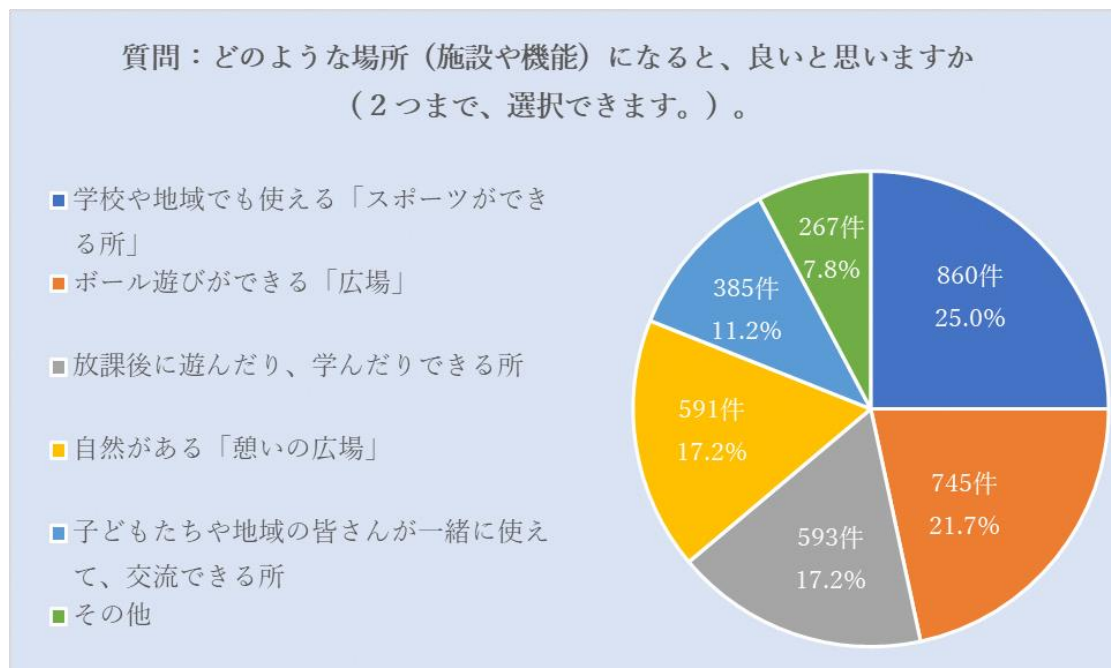


図4 児童・生徒へのアンケート結果グラフ

参考資料2

近隣の育成会へのアンケート結果

(1) 対象者

跡地周辺の育成会（小学校6校）

※御意見をまとめていただき、育成会ごとに1つの回答を得ることとした。

(2) アンケート内容

「暫定活用をするなら、どのような使い方が良いか」という視点で、「この地域にどのような場所（施設、機能等）が欲しいか」について、多肢選択式で聴取した。また、「地域にとってどのような影響がある場所になることが望ましいか」についても記述式で実施した。

(3) アンケート結果

対象団体：跡地周辺の育成会（6団体）

回答方法：育成会ごとに回答を取りまとめていただき、回答していただいた
（回答率：100%）。

質問1：どのような場所（施設や機能）になると、良いと思いますか（2つまで選択可）。

順位	選 択 肢	回 答 数
1 位	学校や地域でも使える「スポーツができる所」、	3 件 (27.3%)
	放課後に遊んだり、学んだりできる所	3 件 (27.3%)
	その他	3 件 (27.3%)
4 位	ボール遊びができる「広場」	2 件 (18.2%)
合 計		11件 (100%)

※1 「その他」の自由意見欄：①不登校の子供達が昼間から素のまま過ごせる、好きな時に好きなことができる居場所、②自然を大切にし、静かに過ごすこともできる場所、③子どもたちがのびのびと遊べる場所、④放課後の安全な居場所等

※2 割合については、四捨五入をしているため、合計が内訳の計と一致していません。

質問２：質問１の選択肢を選んだ理由を教えてください。

No.	御 意 見
1	・現在市内にある公園は親子でキャッチボールやテニスの壁当てもできない。ボールの壁当てもできない。一人でも壁当てができることや予約も必要ない場所が必要。 ・バスケットボールのゴールを設置して欲しい。
2	・遊べる（スポーツができる）広場と交流が出来る場所が両方ともあると良いと思います。
3	・地域的に児童センターなどがなく、放課後過ごす場所が必要と思うから。
4	・抽選等をしなくても、気軽にテニスや野球、サッカー等ができる場所
5	・多様な子ども達の居場所を用意することが急務だと考えるため。
6	・選択肢にある場所はどれも魅力的だと思います。期間が定められておらず恒常的にということであれば、子どもたちがのびのびと遊べる場所、放課後の安全な居場所が良いと思います。

質問３：当該地の活用を行うことで、地域にとってどのような影響がある場所になれば良いと思いますか。

No.	御 意 見
1	・ゲーム以外に元気いっぱい体をうごかすことができる。 ・テントを張って避難体験をする場所。 ・西東京マルシェでにぎわいと交流がある街作りを目指す。
2	・子どもも大人も集い、笑顔で過ごせる場所

3	・自ら考え、自分の意思で行動できる子どもが増えることで地域に活気が出ることを期待します。西東京市が子どものことを大切にしている街として自慢に思え、誇りにできる場所としたい。 ・ひばりが丘中学校の跡地に欲しい施設のモデルとして、川崎市の子ども夢パークがある。子どもが泥遊びや水遊び、木登りなどを自分の責任で思い切り遊べたり、火や工具も使って自由な発想で自分の思いを形にすることができる場所。自らの責任で、自由に創意工夫をし、五感を使って過ごすことが多くなれば、心が豊かな創造的な子どもたちが育っていくのではないだろうか。ひばりが丘中学校の跡地にはぜひそのような施設を作って欲しい。そして、そこには子どもを理解し応援する大人の存在が欠かせない。じっくりゆっくり何かに取り組む子どもに寄り添いきれない親もいるだろうし、家族の形も変わってきた今、地域の力にも期待したいと思う。子どもと真ん中の政策というのなら、本当に子どもの為を思った施設をぜひこの西東京市に作って欲しい。 ・地域からはひばりが丘中学校の跡地にテニスコートを作って欲しいという声も多く聞かれる。子どものための施設に隣接してテニスコートを作ることによって多くの大人の目が施設に向き、各種ボランティアの募集に応じてくださる方も出てくると思う。そういう意味からも大人が集える場所も併設することが望ましいと思う。 ・仮設住宅を利用した宿泊施設を置きたいという声もあった。他市にない、独自なものが良いという意見であった。期間限定で予算もあまりかけられないということではあるが、消極的な跡地利用ではなく、西東京市が子どもを大切に思っている魅力的な市とわかるような施設をお願いしたい。
4	・子供だけでなく、地域住民がスポーツに親しめる場所 ・早く具体的に活用する事が出来たら良いと思います
5	・安心・安全で子ども達がのびのびと過ごせる場所 ・できる限り早く設置していただくとともに、令和16年度以降にはその居場所の代替となるところを設置していただきたい。
6	・10年という期限がある以上、何を作っても難しいと思われます。10年経つとその場所が当たり前になり、できた経緯を知る方も少なくなり、いきなりその場所を奪われる感覚に陥らないかが一番の懸念事項かと思しますので、そのあたりをきちんと明確にした上で計画を進めていただきたいです。

※1 一部の記載を抜粋して掲載しています。

※2 ここでは、自由意見欄でいただいた御意見も一緒に掲載しています。

参考資料3

「旧ひばりが丘中学校跡地活用基本方針の策定に向けた説明会・意見交換会」実施状況報告書

1 目的

旧ひばりが丘中学校跡地活用基本方針の策定に向けて、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することで、丁寧な市民意見聴取に努める。

2 日時・会場・来場者数

	日 時	会 場	来 場 者 数
1	令和6年11月21日(木) 午後6時30分から午後8時30分まで	住吉会館 ルピナス	22人
2	令和6年11月23日(祝) 午後1時00分から午後3時00分まで	防災センター	21人
			計43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現在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(市民まつりと同様)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

(1) 整備を希望する内容

順位	整備内容	件数
1位	テニスコート	7件
2位	ボール遊び広場、広場・公園	各4件
4位	児童館	2件
5位	グラウンドゴルフ、屋外アスレチック広場、屋内の子どもたちがふれあえる施設、会議室、弓道場、憩いの場所、公共施設の仮設の用地、高齢者が集まれる場所、高齢者スポーツ、子どもたちの居場所、市民農園、多世代で使える場、大人が見守る施設、大人も利用できる子ども食堂、地域住民が花壇等を作れるスペース、認知症が解決できる場所、保育園、防災機能、無償のフリースクール、野球場、遊び場	各1件
—	総計	計38件

(2) 主な感想、要望等

順位	感想、要望等	件数
1位	運用面の要望	7件
2位	学校建設時の要望、整備内容の意見	各5件
4位	整備してほしくない施設等の要望、多世代交流等のコミュニティ形成への要望	各4件
6位	市全体で何が必要かを考えて活用すべきという意見、説明会への要望、騒音等の近隣住民へ配慮するよう要望、地域意見を聞いてほしいという要望	各3件
10位	コンセプトへの要望、道路拡幅の要望、防災機能への要望	各2件
13位	雨水溢水対策の要望、学校になると聞いて安心したとの感想、教育委員会への要望、教育環境の要望、近隣の学童クラブの老朽化等の要望、子どもたちのアンケート結果の反映を望む意見、将来の学校を見据えた施設配置要望、道路拡幅を望まない意見	各1件
—	総計	計51件

備考 (1)及び(2)は、令和6年11月21日及び23日に開催した説明会・意見交換会において、参加された市民の方から職員が直接聴き取りした内容を数値化したものです。

参考資料4

旧ひばりが丘中学校跡地活用基本方針の策定に向けたアンケート実施結果

1 目的

旧ひばりが丘中学校跡地活用基本方針の策定に向けて、令和6年11月9日から同月30日までの間でアンケートによる市民意見聴取を実施した。

2 会場等

	項 目	会 場	アンケート 数
1	市民まつり（令和6年11月9日）	西東京いこいの森公園	38件
2	市民説明会・意見交換会① （令和6年11月21日（木）午後6時30分から 午後8時30分まで）	住吉会館 ルピナス	4件
3	市民説明会・意見交換会② （令和6年11月23日（祝）午後1時00分から 午後3時00分まで）	防災センター	6件
4	アンケートのみ（市HP・動画配信を含む。） （令和6年11月8日から同月30日まで）	—	31件
			計79件

3 アンケート内容

- (1) 旧ひばりが丘中学校跡地をどのように暫定活用してほしいですか？
- (2) 旧ひばりが丘中学校跡地を暫定活用するに当たり、気をつけてほしいことや要望はありますか？
- (3) 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

(1) 旧ひばりが丘中学校跡地をどのように暫定活用してほしいですか？

順位	整備内容	件数
1位	テニスコート	18件
2位	ボール遊び広場	17件
3位	公園	11件
4位	スポーツ広場	9件
5位	ドッグラン	6件
6位	広場	5件
7位	グラウンド	4件
8位	サッカー場、映画館、災害時の施設、商業施設、野球場	各3件
13位	アスレチック広場、いこいの広場、カフェ、交通公園、児童館	各2件
—	総計	計133件

※複数の回答があった意見のみを記載しているため、表の数値の和は総計に合致しません。

(2) 旧ひばりが丘中学校跡地を暫定活用するに当たり、気をつけてほしいことや要望はありますか？

順位	要望等	件数
1位	騒音等の近隣住民へ配慮するよう要望	17件
2位	整備内容の意見	9件
3位	運用面の要望、地域意見を聞いてほしいという要望	各4件
5位	整備してほしくない施設等の要望	3件
6位	安全管理に関する要望、交通面の要望、将来の学校を見据えた施設配置要望、早期整備を希望する意見、道路拡幅の要望	各2件
11位	雨水溢水対策の要望、学校の早期整備を希望する意見、学校建設時の要望、環境配慮の要望、先を見据えた整備の要望、全世代の意見を取り入れることを望む意見、途中経過の報告を望む意見、防災機能への要望、防犯面の要望、予算をかけないでほしいという意見、予算をかけて有意義な活動ができる場所の整備を希望する意見	各1件
—	総計	計58件

(3) ご意見、ご感想について自由にご記入ください。

順位	要望等	件数
1位	早期整備を希望する意見	6件
2位	運用面の要望	5件
3位	地域意見を聞くことについて賛成するとの意見、整備内容の意見	各4件
5位	良い施設になることを期待するとの意見	3件
6位	道路拡幅の要望	2件
7位	騒音等の近隣住民へ配慮するよう要望、整備してほしい施設等の要望、学校になると聞いて安心したとの感想、防災機能への要望、市が整備することを聞いて安心したとの意見、安全面への要望、市全体で何がなかを考えて活用すべきという意見、子どもの環境を大切にしたい活用を望む意見、アンケート手法（インターネットで実施すること）への賛成意見、暫定活用後の方が気になるとの意見	各1件
—	総計	計34件

備考 (1)から(3)までは、令和6年11月9日から30日までの間で実施したアンケート調査に御回答いただいた内容を集計したものです。

旧ひばりが丘中学校跡地活用基本方針（素案）
令和7年3月策定（予定）

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