

しんかわ保育園跡地の利活用検討結果  
報 告 書

令和8年5月

公共施設マネジメント推進委員会

## —目次—

1. 検討の経緯及び本報告書の目的.....	1
2. 検討する土地の概要.....	2
3. 土地の利活用に関する検討.....	2
4. 検討の視点.....	3
5. 検討結果.....	6
6. 今後の検討方針.....	6
参考資料:会議開催実績・想定工事スケジュール・整備イメージ.....	7

## 1. 検討の経緯及び本報告書の目的

市立しんかわ保育園（以下、「本施設」という。）は、「東久留米市保育サービスの施設整備・運営及び提供体制に関する実施計画（平成 29 年 3 月改訂）」において閉園の方針が示され、平成 30 年に第 3 回市議会定例会における条例可決を経て、令和 6 年 3 月末をもって閉園した。

市の公共施設の総合的かつ計画的な管理に関する方針を定めた「公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という。）」では、建築系公共施設にかかる基本方針の 3「施設更新に備えた財源を確保しマネジメントを着実に推進する」における具体的な方策として、用途廃止となった施設や利活用されていない土地については、「他の行政サービスでの利用」及び「民間企業や各種団体等へ貸付けることによる財源の確保」を検討し、そうした方策が見込めない場合は「売却」を検討することを掲げている。

（建築系公共施設にかかる基本方針3「施設更新に備えた財源を確保しマネジメントを着実に推進する」より）

用途廃止となった施設や利活用されていない土地については、他の行政サービスでの利用の可能性を検討するとともに、民間企業や各種団体等へ貸付けることにより、存続する公共施設の維持管理費等に充てるための財源の確保を検討します。さらに、そうした方策が見込めないものについては、これを売却することにより、基金を充実させるための原資とします。

（「公共施設等総合管理計画」より抜粋）

そのため、公共施設マネジメント推進委員会（以下、「本委員会」という。）では本方針に基づき、本施設の建物及び土地の利活用に関して、令和 6 年 8 月より検討を開始した。

はじめに、既存建物の利活用について検討するため、庁内活用意向調査及び民間事業者へのサウンディング型市場調査を実施した。結果として、庁内からの活用意向はなく、民間事業者からは建物の活用には老朽化対応に相応の費用を要することによる採算性の課題や、本施設跡地の用途地域では建物の用途制限が厳しいといった課題があることが示された。

また、建物の解体と地域課題や行政課題の解決を同時に実現できるような民間事業者の提案もなかったため、令和 7 年 7 月の本委員会において、既存建物を含めた利活用の検討は終了することとし、以降は土地のみの利活用を検討することとした。

本報告書は、上記以降、本委員会において議論した本施設の土地の利活用に関する検討結果及び今後の検討方針を示すものである。

## 2. 検討する土地の概要

### 市立しんかわ保育園跡地

所在地：東久留米市新川町一丁目1番12号

用途地域：第一種低層住居専用地域

敷地面積：1561.09 m<sup>2</sup>

## 3. 土地の利活用に関する検討

検討対象が「土地のみ」となったことから、総合管理計画で示す方針に基づき、改めて「他の行政サービスでの利用」や「民間企業等への貸付による財源確保の可能性」について、それぞれ検討を行った。なお、「公共施設の維持管理・更新にかかる費用の削減が必要」という本市公共施設マネジメントにおける命題を踏まえ、本施設跡地の利活用にあたっては市による新たな建物の整備は極力避けることに留意の上、検討を行った。

### ■他の行政サービスでの利用

庁内活用意向調査の結果、4課から計5件の活用意向が提出された。

表1 庁内活用意向

活用意向案件名	活用内容詳細
未就学児を主な対象としたスペースとしての利活用 (保育幼稚園課)	未就学児を主な対象としたスペースを整備 未就学児を対象とした遊具を設置 行事の開催も可能とする
多世代が集う公園としての利活用 (環境政策課)	住民一人当たりの公園面積の不足している現状を踏まえ、多世代が集う公園として整備
観光誘客促進拠点の設置 (地域振興課)	市内周遊の移動手段となる、シェアサイクルステーションを敷地内に設置 ↳キッチンカー等が敷地内で営業できるスペースを設け、来街者が食事ができるスペースを整備 ↳来街者に市内観光情報を提供する機能、イベント等が実施できる交流機能等を整備
防災倉庫設置 (防災防犯課)	災害の発生に備え、地域の拠点となる防災備蓄品を格納する倉庫の確保
災害時にも利用できるトイレの設置 (防災防犯課)	災害の発生に備え、災害時にも利用できるトイレを確保

### ■民間企業等への貸付による財源確保の可能性

公共用地の利活用に知見のある民間事業者4者へ個別のヒアリングを実施した。まず本施設跡地全体を借り受ける可能性については4者ともに、民間事業者が事業実施にあたり新たに建物を整備するとしても用途地域による建物用途制限が厳しく、住宅地内に位置することから、民間事業者が本施設跡地を借り受けても、投資するコストに見合う採算性が見込める事業を実施することは難しいとの意見であった。

一方で、土地全体の貸付け以外に民間事業者が本施設跡地を一時的あるいは部分的に利用することで市の財源確保につながる方法として、キッチンカーによる飲食サービス事業

やトレーラーハウスによる音楽教室などの貸部屋事業、コインロッカーなどは事業実施の可能性があると意見があった。

以上から、土地の利活用に関する具体的な検討においては、民間事業者への本施設跡地全体の貸付けは現実的ではないと考えられる一方、新たな建物の整備を極力避けつつ、一時的・部分的なスペースの活用により行政課題の解決につながる提案があることから、庁内活用意向を精査し、本施設跡地に適した行政利用についての検討を進める中で、民間事業者の一時的・部分的な利用による財源確保の可能性については検討することとした。

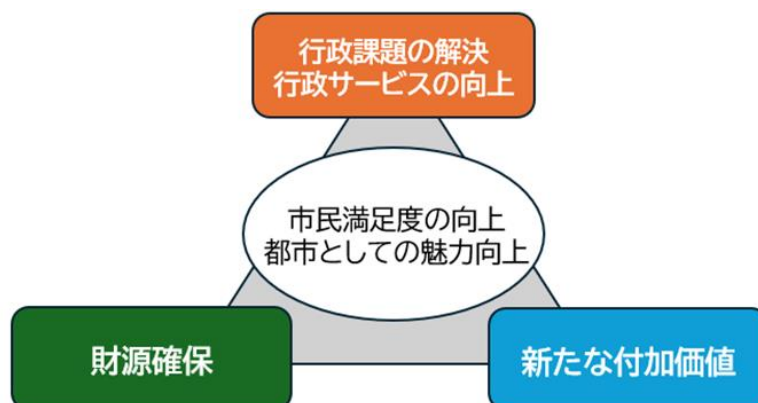
#### 4. 検討の視点

総合管理計画で示す建築系公共施設にかかる基本方針や、市のこれからの50年間を見据えて、新たな付加価値を加えた未来志向の公共施設マネジメントを進めていくための「未来志向の公共施設の考え方」を踏まえ、本施設跡地の利活用では「市民満足度の向上や都市としての魅力向上」を「目指す姿」として設定し、庁内活用意向5件について、活用適性を整理することとした。

「目指す姿」の実現に向けては、以下の3つの視点から検討する必要がある。

- I. 「行政課題の解決と行政サービスの向上」の視点
- II. 公共施設の維持管理費等に充てるための「財源確保」の視点
- III. 未来志向の公共施設の考え方における「新たな付加価値」の視点

図1 本施設跡地の利活用で目指す姿



(「(令和8年2月4日開催)公共施設マネジメント推進委員会資料」より抜粋)

目指す姿の実現に向け、まずは「行政課題の解決と行政サービスの向上」の視点から、「だれ」の「どのような課題」を本施設跡地において解決するのかを、本委員会における検討の最初のステップと位置付け、庁内活用意向5件の精査を行った。

検討においては、最小のコストで費用対効果の最大化を図るため、どの活用意向を優先すべきかを判断するにあたって、以下の4つの観点を判断基準として設定した。

表2 優先的に検討すべき活用意向の判断基準

**【本施設跡地で優先的に検討すべき活用意向の判断基準】**

- ①「複数課題の同時解決」が可能か
- ②「課題解決によるシナジー効果」が見込めるか
- ③「定量的な課題」であるか
- ④「本施設跡地における実現可能性」があるか

**(ア) 未就学児を主な対象としたスペース(保育幼稚園課)**

**【意向内容】**

未就学児を主な対象としたスペースを整備することで、近隣保育施設等のサービスの向上や子育て世帯の子育て環境の向上が期待できる。敷地全面を未就学児向けにする必要はなく、一部に未就学児を対象とした遊具の設置や行事の開催が可能なスペースの整備を希望する。

**【意向の精査】**

本施設跡地を未就学児向けのスペースを備えた公園として整備することで、子どもの年齢や目的に応じた遊びの場が充実し、子どもたちにより多くの遊びの選択肢を提供することが可能になることで、不動橋広場と一体で多くの子どもたちが集う活気のあるエリアを生み出すようなシナジー効果に期待ができる。

また周辺住民の理解という点においても、保育園であったことから、子育てに資する利活用は実現可能性が高いと想定される。

本活用意向は、敷地全面ではなく、敷地の一部でよいことから、他の活用意向と組み合わせることで同時解決が可能であり、特に公園は整備の方向性として親和性が高いことが考えられる。

**(イ) 多世代が集う公園の整備(環境政策課)**

**【意向内容】**

条例で定めた一人当たりの標準公園面積が5㎡であることに対して、現状は3.58㎡であり1.42㎡が不足しているという定量的な行政課題がある。また、今後相続による宅地化の進行により、公園として利用できる土地の確保が難しくなる可能性があると考えている。住民一人当たりの公園面積が不足している現状を踏まえ、多世代が集う公園として整備を希望する。

**【意向の精査】**

本活用意向は、単に一人当たりの標準公園面積の不足という定量的な行政課題を解決するだけでなく、公園の汎用性の高さから、他の課題も同時に解決できる可能性が高い。未就学児向けのスペースや観光誘客拠点の設置などは同時に整備を行うことによってシナジ

一効果が生まれる可能性もあると考えられる。

公園としての整備の実現可能性については、不動橋広場との機能重複の観点もあることから、どのような整備や機能により差別化を行うかによって本施設跡地での実現可能性は変動するものであると考える。

#### **(ウ) 観光誘客促進拠点の設置(地域振興課)**

##### **【意向内容】**

市内周遊の移動手段として敷地内にシェアサイクルステーションの整備を希望する。シェアサイクルの利用を促進するためには、キッチンカーの誘致やイベントの企画なども併せて検討する必要がある。キッチンカーやイベント企画などは観光誘客に向けた施策の一例であり、現実的にターゲットとなり得る来街者の特性など解像度を高めていくことが本施設跡地に適した観光誘客機能を整備するうえで必要である。

##### **【意向の精査】**

本活用意向は、公園との同時解決の可能性はある。しかし実現可能性という観点においては、駅からのアクセス等、立地の良さがある一方で、来街者が市内の観光や周遊の際に本施設跡地を目的とする、もしくは経由地となるスキームの設計に課題があると考えられる。また、敷地面積を踏まえると、市外の来街者を呼び込めるようなイベントの企画やそれに伴う機能の整備は困難である可能性が高いことから、本施設跡地において観光誘客の機能を発揮するような整備は現実的ではない。

しかしながら、民間事業者へのサウンディング時の提案にもあったようなキッチンカーなどの事業自体は、市民のために整備することも可能であることから、他の活用意向との同時解決やシナジー効果について継続的に調査・検討が必要であると考えられる。

#### **(エ) 防災倉庫の設置(防災防犯課)**

##### **【意向内容】**

昨今の様々な災害用物資の増加により保管場所が不足している現状を踏まえ、地域の拠点となる防災備蓄品を格納する倉庫の設置を希望する。設置する倉庫については、今後の物資の入れ替え等を想定し、サイズの大きい備品も保管が可能であり、耐久性も高いコンテナハウスが理想である。

##### **【意向の精査】**

現在、別途検討を進めている「公共施設のスリム化」において、倉庫機能は、今後既存公共施設に集約することを想定している。また、近くには避難所である第二小学校があり、将来的に第二小学校を更新する際に、避難所のための倉庫機能を整備していくことも考えられる。そのため、本施設跡地に防災倉庫を設置する必要性は高くないと考えられる。

また、災害時の利用動線に配慮した設置場所を選定しなければならないことで、他の活用意向の整備に制限をかける可能性がある。よって、防災倉庫の設置については他の活用

意向に比べ、本施設跡地において整備する優先度は低いと考えられる。

#### (オ) 災害時にも利用できるトイレの設置(防災防犯課)

##### 【意向内容】

災害の発生に備え、便袋を付けて利用できるトイレの整備を希望する。トイレのタイプについては、マンホール型のトイレや断水しても独立して利用可能なエコトイレまでは想定していない。

##### 【意向の精査】

トイレの整備については、本施設跡地を未就学児向けのスペースや観光誘客促進の機能を備えた公園として整備をする場合、周辺のトイレまでの距離を踏まえると整備が必要となる可能性があるが、設置の有無や必要な機能については、主となる整備内容や利用者等の検討が煮詰まってきた段階で検討すべきであるとする。

## 5. 検討結果

庁内活用意向を精査した結果、優先的に検討すべき活用意向を以下のとおり整理した。

本施設跡地で優先的に検討すべき活用意向の判断基準から鑑みて、「未就学児を主な対象としたスペース」と「公園」の組み合わせは同時解決が可能であり、不動橋広場と併せて遊びの場の選択肢が増えるシナジー効果にも期待ができる。さらに、保育園であったことから、こうした子育て環境の向上につながる活用は、周辺住民の理解という点で実現可能性も高いと考えられることから、他の活用意向に比べて優先的に検討すべきとの結論に至った。

以上の検討結果より本施設跡地は、

**『未就学児向けスペースを備えた公園』  
として整備する**

と結論付けた。

## 6. 今後の検討方針

検討結果を踏まえ、今後は公園事業を所管する環境政策課を中心に、保育幼稚園課、公共施設マネジメント推進課とも連携し、未就学児向けのスペースを備えた公園を軸として、同時解決の可能性があるため調査・検討を継続するとして観光誘客やトイレの機能整備などを含めて、具体的な検討を行うこととする。

また、整備内容の検討にあたっては、前述「4 検討の視点」における「公共施設の維持管理費等に充てるための『財源確保』、未来志向の公共施設の考え方における『新たな付加価値』という視点から、「市民満足度の向上」や「都市としての魅力向上」という本施設跡地での目指す姿の実現に向け、さらに検討を深めていくこととする。

## 参考資料

表3 会議開催実績

会議開催日	内容
令和7年7月28日	土地についての庁内活用意向調査結果について
令和8年2月4日	庁内活用意向の整理と今後の検討方針について
令和8年4月22日	本施設跡地の利活用検討結果報告書（案）について

表4 想定工事スケジュール

	令和8年度				令和9年度				令和10年度				
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	
子ども向けワークショップ													
基本計画の近隣住民説明													
基本計画作成													
実施設計予算要求													
実施設計													
工事予算要求													
工事													
(参考)													
園舎解体設計													
園舎解体工事													

※上記スケジュールは現時点での予定であり、今後の状況により変更となる場合があります。

図2 整備イメージ



※上記は整備のイメージであり、整備内容を決定するものではありません。具体的な整備内容や機能は、今後の検討によって決定します。