

旧杉並中継所のオープンハウスにお越しいただき ありがとうございます！

このオープンハウスについて

区ではこれまで、旧杉並中継所の跡地活用について検討を進めてきました。この度、これまでの検討経過を区民の皆様にご覧いただき、皆様からのご意見をお聴きするためにこのような場を設けました。

説明・見学会のプログラム

① パネル展示をご覧ください

- ・旧杉並中継所の概要や、跡地活用の検討経過をご覧ください。
- ・皆様がパネルを見て感じたことは、付せんに記載していただき、後半にある「感想共有エリア」のパネルに貼付してください。

※付せんに記載した内容は他の来場者様もご覧になりますので、誹謗中傷や見た方が不快に感じる内容の記載はご遠慮ください。

② 施設の見学ツアーにご参加ください

- ・区職員が施設の内部を案内します(30分程度)。
見学ツアーの実施スケジュールは右表のとおりです。

③ アンケートにご協力ください

- ・アンケートにご記入いただき、ご提出をお願いします。
※アンケートはWEBフォームからもご回答いただけます。(〆7月29日)

見学ツアーの 実施スケジュール

7月21日(日)

10:30-11:00

11:00-11:30

11:30-12:00

12:00-12:30

12:30-13:00

7月22日(月)

10:30-11:00

11:00-11:30

11:30-12:00

12:00-12:30

12:30-13:00

17:30-18:00

18:00-18:30

18:30-19:00

19:00-19:30

19:30-20:00

旧杉並中継所とは

・旧杉並中継所は、小型プレス車で収集した不燃ごみを効率的に最終処分場に運搬するため、大型車両への積み替えを行う施設でした。平成12年度に東京都から清掃事業が移管された際、区に施設が移管されました。



・その後、不燃ごみが大幅に減少したことなどから、平成21年3月末に廃止しました。東京都から移管された時の条件で、20年間は清掃事業以外の用途では活用できませんでしたが、令和2年3月末をもって条件期間を経過したことから、他の用途でも活用できるようになりました。

○施設情報

面積：(敷地面積)8,919.46㎡ (延床面積)6,311.73㎡

建物の概要：平成8年3月竣工(築28年)、RC(鉄筋コンクリート)造

1階:912㎡ 地下1階:3,135.14㎡、

地下2階:2,264.59㎡

用途地域：第一種低層住居専用地域(一部、第一種住居地域)



区ではこれまで、跡地活用について様々な検討を進めてきました。

災害時の防災拠点としての活用を決定

平時の活用検討

令和元年度

令和2年度

令和3年度

令和4～5年度

○サウンディング型市場調査
○オープンハウスの実施

○高度専門家による課題検討支援

○ゾーニング検討
○庁内需要調査

災害時は防災拠点として活用することとしており、現在は平時の活用方法について検討しているところです。それぞれの検討内容について、これからご紹介します。

※詳しく知りたい方は、「旧杉並中継所の跡地活用に関する検討報告書」も併せてご覧ください。



首都直下地震の発生が危惧される中、区の災害対応力の一層の向上を図るため、「発災後3日間を乗り切れる体制の構築」等の視点に立ち、**災害時には旧杉並中継所を区の防災拠点として活用**することとしています。



- ・建物診断調査の結果、築後30年程度であり、一般的な鉄筋コンクリート造建築物の耐用年数からも再利用が可能
- ・構造躯体の安全性に支障がない

既存施設の改修による活用を基本とします。

災害時は防災拠点となる

防災拠点の機能に支障をきたさない範囲で平時活用を行います。

施設内の機械設備が存置されており、これらを撤去しなければ有効に活用できない



機械設備撤去を前提に平時活用を行います
※使用用途によっては、一部存置の可能性もあります。

1階PRコーナー(パネル展示会場)については、現在、地元町会の会議室として使用されている

引き続き周辺住民等が会議利用できるスペースを確保します。

本施設は、第一種低層住居専用地域内に位置しており、活用可能な用途が限定される

地域の声を丁寧に聞きながら、公共性や住環境への影響等を踏まえ、平時活用方法を検討します。

- 平時活用の検討に当たり、民間事業者のアイデアや、参入の可能性等を確認するための調査(サウンディング型市場調査)を実施しました。
- 調査の結果、6事業者から活用アイデアや使用するエリア等について、以下のような提案を受けました。

【民間事業者からの主な提案・意見】

<p>活用方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ施設(フットサル、テニス、バスケットボール等) ・スケートボード広場、幼児用キッズバイク広場、BMX広場 ・アミューズメント施設(eスポーツ・脱出ゲーム等) ・倉庫 ・物流センター ・専門家向け施設(撮影スタジオ・録音スタジオ等) ・展示場・音楽ホール ・予約制駐車場サービス 	<p>地域貢献</p>	<ul style="list-style-type: none"> ①地域貢献の取組等のアイデア <ul style="list-style-type: none"> ・スポーツイベントや地域参加型イベントの開催 ・交通安全講習会の開催 ・障害者自立支援事業の実施 ②PRコーナーの活用方法 <ul style="list-style-type: none"> ・カフェ、ラウンジ、フリースペースの場所として活用
<p>災害時の対応</p>	<ul style="list-style-type: none"> ①災害時、区と連携し、防災拠点としての機能を高められるアイデア <ul style="list-style-type: none"> ・自家発電機、かまどベンチ、Wi-Fi機器の設置 ・災害備蓄品等の震災救援所等への運搬作業の協力 ・グループ企業が保有している車両の提供 (災害備蓄品等の運搬車両や電気自動車からの電源確保に活用) ②災害時の運営について <ul style="list-style-type: none"> ・災害時の防災拠点とともに運営可能 ・休業する(業種及び運営形態によって、休業補償が必要) 	<p>井草森公園との一体的な活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・キッチンカーによる販売サービスの提供 ・公園と連携したイベントの開催 ・公園と一体的に維持管理することで、コスト削減が期待できる
		<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物が今後30年程度使用できることを考慮すると、区が費用をかけて機械設備を撤去し、活用エリアを広げ、施設全体を有効活用することが望ましい ・災害時における区と民間事業者の責任や権限を明確にすることが必要 ・災害時に平時の活用から防災拠点への迅速な切り替えが課題 ・地元町会によるPRコーナーの利用は継続できる

【調査の結果確認できたこと】

- ・跡地活用に関心のある民間事業者は複数あり、様々な活用の可能性がある
- ・機械設備の撤去を行う場合、民間事業者が実施することは、費用面から困難であり、区が行う必要性が高い →費用対効果を慎重に見極める必要がある
- ・提案の中には、機械設備の撤去を行わずに、活用できる用途がある
- ・災害時における区と民間事業者の責任や権限を明確にすることが必要である

- 跡地活用の検討に当たって、区民の皆様からの意見をいただくため、旧杉並中継所でオープンハウスを開催しました。
- オープンハウスでは、パネル展示に基づく区からの説明、施設内の見学、アンケートによる意見受付を行いました。

【アンケートの結果】

○跡地の活用の方向性について

人々が憩い交流できる場所	スポーツや文化を楽しめる場所	地元で働く場が生まれる場所	多くの人が訪れ賑わいが生まれる場所	その他※
9人	18人	2人	2人	2人

○必要な施設について

※引きこもりのための就労対策など

アミューズメント施設	スポーツ施設	スケートボード広場	BMX広場	倉庫	物流センター	展示場	予約制駐車場	その他※
4人	8人	1人	1人	1人	2人	8人	1人	7人

○自由意見(抜粋)

※環境科学館、多目的集会室など

<p>施設の要望</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の人が使える施設、誰でも利用できる会議室の設置 ・1階の会議室をレストラン、カフェとして活用、庭の開放 ・子どもが利用できる施設 (例)アスレチック、トランポリン、スポーツジム ・科学と自然の散歩道があることから、子どもや大人が科学や環境について学べる施設が望ましい。地域の歴史・資料の展示。 ・ひきこもり、不登校などの方のための施設 (例)物流センターなどを作り、働ける場所を用意 ・災害時における可燃ごみ・不燃ごみの保管場所 	<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下2階の機械の上に床を張り、本庁代替施設・災害備蓄倉庫として活用し、地下1階を民間事業者へ貸し出す ・出来れば機械を撤去して、災害時の活用ができれば良い ・物流センターと防災拠点の両立は難しいのではないかと ・民間活力の導入はいい考えだが、難しいと思う ・中継所としての使用が短期間で終わるとは思わなかった。建設費の無駄である。今後は、無駄のないように活用して欲しい
<p>周辺への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区民の意見を第一にして欲しい ・物流センター、倉庫としての活用はいいアイデアだが、車の出入りが多くなり不安 ・区財政を大切にしたい、歳入確保につながる施設が望ましい ・保育園があるので、騒がしい活用はやめた方がいい 	<p>付せんに記載のあった意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の会議室として使用したい ・軽食を取れるところが欲しい ・公園に来た方が利用できるようなレストランが欲しい ・美術館、カフェ、食事、休憩できる場所として使用したい

【オープンハウスで確認できたこと】

- ・区民アンケートではスポーツや文化が楽しめる場所を望む声が多く、具体的にはスポーツ施設や展示場の整備を望む意見が多いこと
- ・災害時に防災拠点として活用することについては、反対の意見は無いこと

- 内閣府では、公的不動産の利活用などを検討している地方自治体等に対して、コンサル業者による支援を実施しています
- 令和3年度においてはこの制度を活用し、市場調査(事業者ヒアリング)を実施しました

【主なヒアリング内容】

活用アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・スケートボード広場、BMXエリア(スケートパーク) ・ランニングバイクエリア ・カフェ、ラウンジ、フリースペース ・トレーニングジム、スタジオ ・物流センター(ドッキング場、営業所) ・稽古場 ・キッズスペース ・ボルダリング施設 ・公園内のイベントとの連携
活用エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・地下1階を主な活用スペースとする意見が多数 ・地下2階の機械設備を区が撤去する場合は活用可能

災害時の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・災害への備えと初動対応は可能 ・施設閉鎖時の対応について、どのような基準で対応すべきか懸念がある ・災害時の対応を見据え、設置する設備を工夫することは可能 ・災害時のどのような業務に協力するか、事前に取り決めが必要 ・被災状況等の情報を区に提供することは可能 ・災害備蓄品の輸送や、緊急物資の流入に関しても対応可能
--------	---

【市場調査(ヒアリング)結果の整理】

○事業への関心

・スポーツ関連事業者及び物流事業者からは高い関心が得られたが、文化施設等の運営を手掛けるイベント関連事業者からの関心は低い結果となった。

←旧杉並中継所が防災拠点として活用するため、文化施設を整備する費用に見合うポテンシャルが想定されない

←一度に多くの人数を集めると、災害時の避難動線の確保が難しい



○平時の活用方法

・平時の活用方法として、スポーツ関連事業者からはスケートボード場やBMX関連の施設として活用することや、ジム・スタジオとして活用するアイデアが得られ、物流事業者からは、営業所やドッキング場といった物流拠点としてのアイデアが得られた。

○災害時の対応等

・スポーツ関連事業者からは、防災拠点としての運営を妨げないよう、動線等を考慮しながら設備を設置することが可能との意見があった。

・物流事業者からは、発災時の荷物や車両の整理等については特段問題なく、発災時には事業者が所有する車両等を活用した災害対応の協力も有償で可能との意見があった。

○ 平時活用が可能なスペースについて検討し、以下のとおり活用することを想定しています。

■ オレンジ部分：防災機能（占用）となっており、平時活用ができないスペース

■ グリーン部分：災害時には防災拠点として活用するが、平時使用が可能なスペース（設備等の作りこみは困難）

■ ブルー部分：災害時に使用しないスペースで、平時活用にあたっては、設備等の作りこみが可能

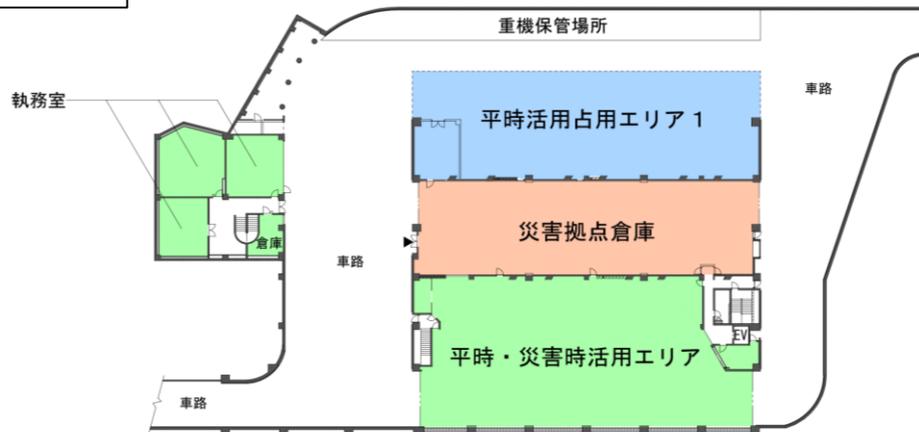
1階



地下2階



地下1階



○ これまでの検討を踏まえて、

①スポーツ関連施設、②文化施設（ホール、展示場等）、③物流センターを平時活用の有力候補として各施設の特性等を整理しました。

スポーツ
関連施設

- ・施設の特性を生かして球技、フィットネス、スケートボードなど様々な種目の利用が期待できることから事業性が高い。隣接する公園とも親和性が高く、住民理解が比較的得やすい可能性がある。また、種目により改修費用の抑制も期待できる。
- ・設置する設備を移動可能なものにすることや動線に配慮することで、防災拠点としての機能に支障なく平時活用が可能。

文化施設
（ホール、
展示場等）

- ・事業者からは、防災拠点としての活用が前提にある中では、施設の作りこみが難しく、事業展開が困難との意見があった。
- ・施設規模が大きく、天井も高いため、大規模な内装改修や防音設備の設置などに加え、貨物用エレベーターの設置など整備に多額の費用がかかる。また、地下2階へのアクセス面の課題から同時に多人数の集客を行う場合、安全性の確保に懸念がある。

物流
センター

- ・改修せずに活用することが可能との意見があり、改修費用を抑制することができる。また、賃料収入も期待できるため、財政負担の軽減の視点からみると効果が高い。
- ・一方で、施設の稼働が長時間になることが想定されることや、通行車両の増加による住環境の悪化が懸念されることから、区民理解が得られにくい可能性がある。

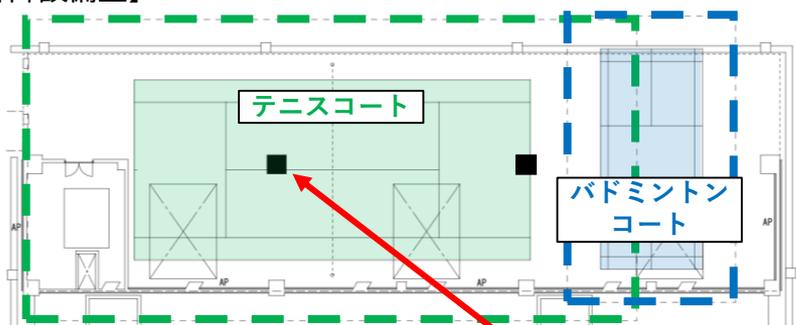
以上を踏まえ、総合的に比較・検討した結果、区としては「スポーツ関連施設」の実現可能性が最も高いと考えられることや、区の総合計画に掲げる「誰もがスポーツに親しむことができる環境づくり」に寄与することが期待できることから、「スポーツ関連施設」についてより具体的な検討を行いました。

民間事業者から提案のあった、フットサル、テニス、バスケットボールなどの球技及びスケートボード、BMXなどのアーバンスポーツについて、事業者等へのヒアリングや現地案内を実施しながら検討を進めました。

フットサル、テニス、バスケットボール、バドミントンコートの整備の可能性について

地下1階

【昇降設備室】



【凡例】

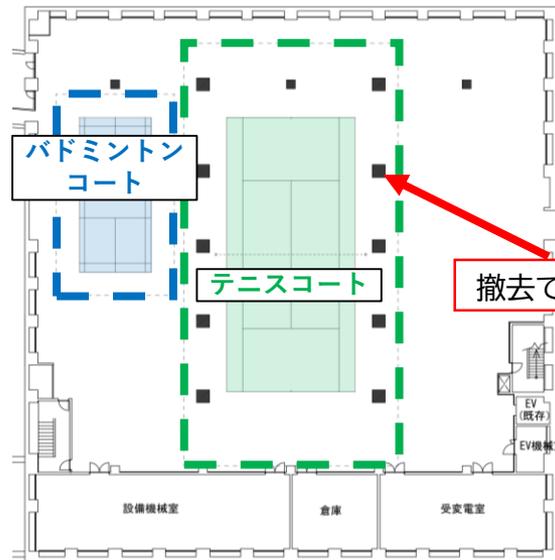
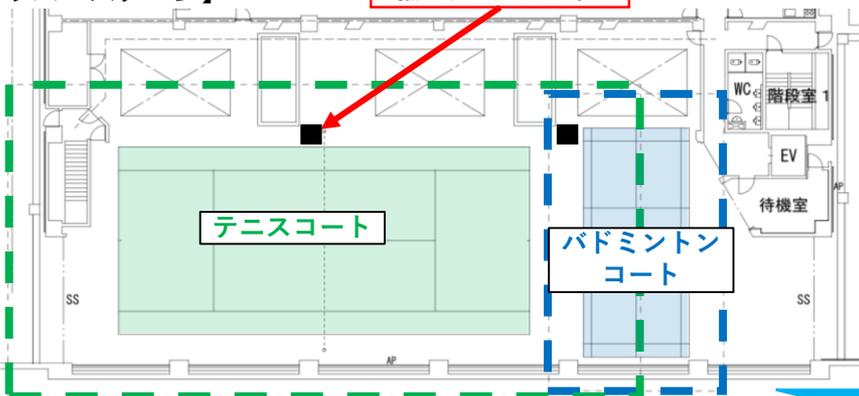
- テニスコートの必要空地範囲
- バドミントンコートの必要空地範囲

※必要空地範囲とは競技中の安全確保等の観点から設ける必要がある範囲を指します。

地下2階

【ホッパーステージ】

撤去できない柱



撤去できない柱

・撤去が不可能な柱などが支障となり、コートの面積または必要空地範囲を確保できない(フットサル、バスケットボールコートの場合も同様) ※体験スペース等の簡易的なスペースであれば確保可能

・スポーツ関連事業者へのヒアリングでは、周辺(徒歩15分程度)に上井草スポーツセンターがあることから、そこでは出来ない種目ができる、様々なスポーツに触れられる機会が増えて良いのではないかと意見もあった。

アーバンスポーツができる施設としての活用について

スケートボードやBMXをはじめとした、都市型スポーツ(いわゆるアーバンスポーツ)ができる施設としての活用について検討しました。

スケートボードに加えてBMXやインラインスケート、キックバイクなども同じ施設でできるように整備すれば、幅広い世代の子どもやその保護者も利用しやすくなる。

アーバンスポーツは騒音や安全面等で課題があるが、旧杉並中継所は地下施設のため、騒音の問題を解決することができる。

屋内施設なので、天候の影響を受けず、多くの利用者を見込める。

アーバンスポーツ施設整備に関する スポーツ関連事業者からの意見

地下1階、地下2階とも十分にスペースを確保できる。

整備に当たっては、周辺住民、施設利用者が一体となってルール作りを行うなど、合意形成を図っていくことが望ましい。

工場のような雰囲気など、施設の持つポテンシャルが高く、多くの利用者を見込める。

アーバンスポーツができる施設としての活用については、十分なスペースが確保でき、屋内施設という特性から事業者の関心も高く、施設特性を活かすことで解決できる課題も確認できた。また、施設利用のルール作りをはじめ、施設整備に向けて留意すべき点についても確認することができた。



スケートボード



BMX



キックバイク
(ランニングバイク)



インラインスケート

皆さんの感想共有エリア

お気軽に
ご参加ください！

活用方法の有力候補の比較や、スポーツ関連施設としての検討経過をご覧になって、良いと思ったことや足りないと思った視点、これからオープンハウスにいらっしゃる方と共有したい意見などを付せんに記載して貼っていきましょう！

- (例)
- ・公園との親和性を重視して活用方針を決めるのが良いと思った！
 - ・〇〇施設を整備するのは△△の課題があり難しいと思った！
 - ・スポーツ施設が整備されたらぜひ利用したい！
 - ・この地域に足りない〇〇な機能を持った施設が良い！

※付せんに記載した内容は他の来場者様もご覧になりますので、誹謗中傷や見た方が不快に感じる内容の記載はご遠慮ください。

- 旧杉並中継所は、災害時には防災拠点としての活用を前提としていることや、撤去ができない柱があることで活用スペースがさらに限定されるなど、様々な制約があります。
そのような条件のもと、これまで検討を重ね、スポーツ関連施設として活用する可能性を見出してきました。
- 球技については、柱の位置を踏まえると大会等が開催できるような公式のコートを整備することは難しいことが確認できました。
アーバンスポーツについては、施設の特性を踏まえると、騒音等の課題を解決できる可能性があり、事業者からも多くの利用者を見込むことができるという意見もありましたが、住環境への影響も懸念されることから、地域住民との丁寧な合意形成が必要であることが確認できました。
- この他にも、フィットネスなどの活用アイデアもあったことから、これらを組み合わせて多目的な種目ができるスポーツ施設として整備することにより、子どもから大人まで誰もがスポーツに親しむ環境づくりにつながる可能性も確認することができました。なお、種目については、近隣の上井草スポーツセンターとの関係についても留意する必要があります。
- 今後は地域住民の方に意見・要望等を聞きながら、令和7年度(2025年度)までに区民の皆さんと共に平時活用方法を決定していきます。

パネル展示は以上となります。ご覧いただきありがとうございました。
施設の見学ツアーにもぜひご参加いただき、お帰りの際にはアンケートの提出にご協力をお願いいたします。(アンケートはWEBアンケートでもご回答いただけます。)