

喜平保育園、小平駅南口有料自転車駐車場及び小平第四中学校に関する更新等について（案）

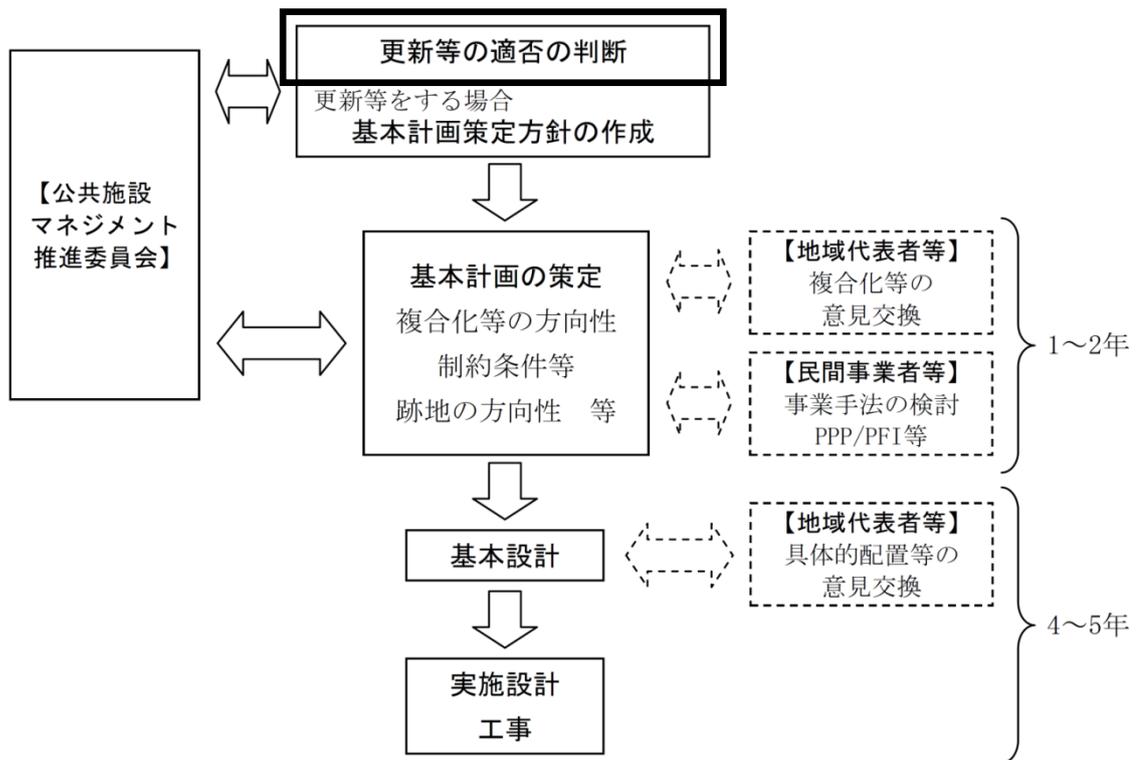
1 背景及び位置づけ

平成27年2月に「小平市公共施設白書」を発行し、同年12月に「小平市公共施設マネジメント基本方針」を策定しました。白書で示した将来的な大きな3つの課題（「人口減少・少子高齢化」、「財政バランスの悪化」、「施設の老朽化・更新時期の集中」）に対応するため、基本方針では市制施行100周年を迎える令和44年度を見据え、「いつまでもわくわくする場をみんなで創ろう」という基本理念と4つの方針（「魅力あるサービスの実現」、「持続可能な施設総量」、「コストの縮減と平準化」、「長く活用できる施設」）を定めました。

また、基本方針に沿った取組の推進に向けた方策を示した「小平市公共施設マネジメント推進計画」（平成29年3月策定）では、すでに目標耐用年数を迎えた施設、または計画期間中に目標耐用年数を迎える施設の更新等に向けた「基本的な検討手順」を示しています。

この「基本的な検討手順」に沿い、喜平保育園、小平駅南口有料自転車駐車場及び小平第四中学校に関する更新等の適否の判断をします。

なお、小平第四中学校における校舎及び体育館の目標耐用年数は近いことから、更新等の適否は校舎と体育館を同時に判断することとしました。



2 対象施設の概要

(1) 喜平保育園

所在地	喜平町三丁目2番36号
用途地域(建ぺい率・容積率)	第一種中高層住居専用地域(60%・200%)
土地面積	1,644.99㎡
土地の所有形態	借地
建築年または改築年	1965(S40)年
構造	鉄筋コンクリート造
建築面積(建ぺい率)	582.40㎡(35.40%)
延床面積(容積率)	676.80㎡(41.14%)
階層	地上2階
構成(部屋名)	保育室、ホール、事務室、給食室等
経過年数、目標耐用年数(到来年)	55年経過、60年(2024年)
現行耐震基準	適合
設置目的	保育を必要とする乳児・幼児を日々保護者の下から通わせて保育を行う
サービス内容	保育事業(その他の保育サービスとして延長保育、緊急一時保育実施)
同分類(類似)施設	【施設分類】 幼児教育・保育施設(子育て支援施設) 【同分類(類似)施設】 保育園
近隣施設	消防団第八分団、学園東町地域センター、喜平地域センター、上水南公民館、喜平図書館集会室、喜平図書館、中央図書館上水南分室、鈴木遺跡資料館、小平第二小学校、小平第三小学校、小平第九小学校、鈴木小学校、学園東小学校、上水南中学校、上水南保育園、二小学童クラブ、三小学童クラブ第一・第二、九小学童クラブ第一・第二、鈴木小学童クラブ、学園東小学童クラブ第一・第二、あおぞら福祉センター、高齢者交流室

(2) 小平駅南口自転車有料駐車場

所在地	美園町一丁目34番5号
用途地域(建ぺい率・容積率)	商業地域(80%・400%)
土地面積	224.00㎡
土地の所有形態	市有地
建築年または改築年	1981(S56)年
構造	軽量鉄骨造
建築面積(建ぺい率)	174.00㎡(77.67%)
延床面積(容積率)	336.00㎡(150.00%) 収容台数 337台
階層	地上2階
構成(部屋名)	自転車置場、管理人室
経過年数、目標耐用年数(到来年)	39年経過、40年(2020年)
現行耐震基準	不適合
設置目的	自転車等の放置を防止するとともに自転車等利用者の利便を図る
サービス内容	自転車等利用に対し、駐車場所を提供する

同分類(類似)施設	【施設分類】 その他 【同分類(類似)施設】 自転車駐車場
近隣施設	消防団第三分団、消防団第四分団、大沼地域センター、美園地域センター、大沼公民館、仲町公民館、大沼図書館、仲町図書館、市民文化会館(ルネこだいら)、萩山公園プール、萩山公園グラウンド、萩山公園卓球室、小平第二小学校、小平第七小学校、小平第十四小学校、小平第一中学校、大沼保育園、二小学童クラブ、七小学童クラブ第一・第二・第三、十四小学童クラブ第一・第二、高齢者交流室

(3) 小平第四中学校

所在地	学園西町一丁目3番1号
用途地域(建ぺい率・容積率)	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域(60%・200%)
土地面積	14,704.79㎡
土地の所有形態	市有地
建築年または改築年	校舎 1967(S42)年 体育館 1969(S44)年
構造	鉄筋コンクリート造(校舎) 鉄筋コンクリート造、一部重量鉄骨造(体育館)
建築面積(建ぺい率)	校舎 2,368.96㎡(16.11%) 体育館 1,081.59㎡(7.35%)
延床面積(容積率)	校舎 7,203.16㎡(48.98%) 体育館 947.16㎡(6.44%)
階層	校舎 地上4階、体育館 地上2階
構成(部屋名)	校舎 普通教室、特別教室、職員室、プール等 体育館 体育アリーナ、ステージ、放送室、更衣室等
経過年数、目標耐用年数(到来年)	校舎 53年経過、60年(2026年) 体育館 51年経過、60年(2028年)
現行耐震基準	適合
設置目的	小学校における教育の基礎の上に、心身の発達に応じて、義務教育として行われる普通教育を施す
サービス内容	普通教育
同分類(類似)施設	【施設分類】 学校(学校教育系施設) 【同分類(類似)施設】 小・中学校
近隣施設	消防団第八分団、上水本町地域センター、学園東町地域センター、喜平地域センター、学園西町地域センター、上水南公民館、津田公民館、津田図書館、中央図書館上水南分室、平櫛田中彫刻美術館、小平第四小学校、小平第十小学校、上水中学校、四小学童クラブ、十小学童クラブ第一・第二、福祉会館

3 更新等の適否の判断

(1) 喜平保育園

喜平保育園は公立保育園で2番目に歴史があり、独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）が管理する小平団地の敷地内にあります。車があまり通らない団地内はたくさんの公園があり、児童が安心して遊べるとともに、団地にお住まいの方をはじめ地域の方と交流することで、見守られながら保育がされています。

現在、喜平保育園の土地は独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）所有の土地を無償で借りている状況ですが、園舎を建替えるなどの際には、有償となる可能性があります。

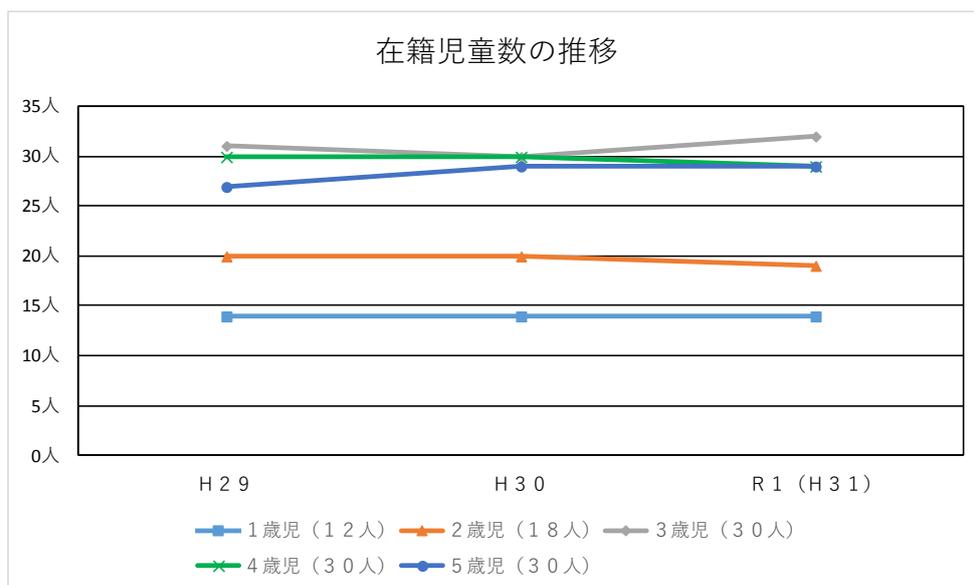
◆園児の推移

4、5歳児では定員数より若干少ない在籍児童数となっていますが、1歳児から3歳児において定員数を上回る在籍児童数がある状況です（図1）。喜平保育園周辺（注）の待機児童数については、1、2歳児において、多くなっています（図2）。また、就学前児童数は増加傾向にあります（図3）。

（注）…喜平保育園を中心に半径800メートルの範囲に所在する上水南町一丁目から四丁目、喜平町一丁目から三丁目、学園東町、学園東町一丁目から三丁目、回田町、鈴木町一丁目を対象とした地域

【図1 喜平保育園在籍児童数の推移】

在籍児童数	2017(H29)年	2018(H30)年	2019(R元)年	定員数
1歳児	14人	14人	14人	12人
2歳児	20人	20人	19人	18人
3歳児	31人	30人	32人	30人
4歳児	30人	30人	29人	30人
5歳児	27人	29人	29人	30人
合計	122人	123人	123人	120人

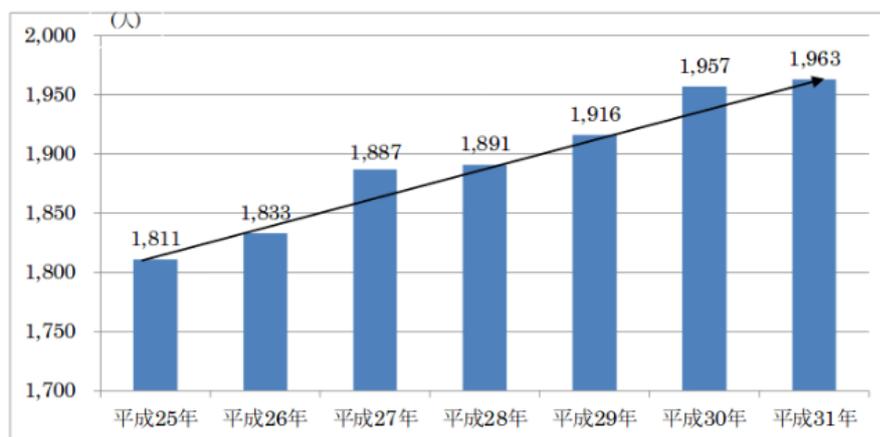


【図2 喜平保育園周辺の待機児童数（各年4月1日現在）】

	0歳児	1、2歳児	3歳から5歳児	合計
2017(H29)年	9	8	3	20
2018(H30)年	3	16	1	20
2019(R1)年	4	13	0	17

※公立保育園の運営のあり方に関する方針<改定版>より

【図3 喜平保育園周辺の就学前児童数（各年4月1日現在の住民基本台帳の実績値）】



※公立保育園の運営のあり方に関する方針<改定版>より

◆建物の状況

- 2017(H29)年度 劣化診断実施
- 2018(H30)年度 耐震補強工事実施

園舎について、コンクリート圧縮強度は設計基準強度を確保していました。中性化の進行度は健全な状態を保っており、目標耐用年数は80年以上（2044（R26）年）と推定されます。また、耐震診断結果において、事務室部分に耐震補強の必要性がありましたが、平成30年度に耐震補強工事を実施しました。

◆更新等の適否の判断

小平市では、平成22年度に策定した「公立保育園の運営のあり方に関する方針」を「改定版」として令和元年度に見直し（以下、「保育園のあり方<改定版>」という。）、喜平保育園については、公共施設の劣化診断調査においてコンクリート圧縮強度が設計基準強度を確保しており、中性化の進行度から目標耐用年数が80年以上と推定されたことや、上記のとおり住民基本台帳の実績値における喜平保育園周辺の就学前児童数が、平成25年には1,811人だったのが平成31年には1,963人に増加していることから、当面、現行の運営を継続するとしています。今後、就学前児童数や待機児童数の動向を注視するとともに、中央地域全体（注）の保育ニーズ及び人口減少なども考慮し、近隣の上水南保育園との統合や私立保育園への移行も併せ検討することとしています。

喜平保育園は、小平団地内にあり、児童が安心して遊べ、地域の方との交流ができるなど

保育ができる良好な環境が整っていること、また保育園のあり方<改定版>を踏まえ、当面現行の運営を継続し、必要な修繕を行いながら機能を維持し「更新等を行わない」ものとします。

(注) 小川町二丁目、小川東町、上水本町三丁目から六丁目、上水南町一丁目から四丁目、喜平町一丁目から三丁目、学園西町一丁目から三丁目、学園東町、学園東町一丁目から三丁目、仲町、美園町一丁目から三丁目、天神町二丁目・三丁目、大沼町一丁目から七丁目

(2) 小平駅南口有料自転車駐車場

放置自転車対策として、「自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律」に基づき、歩行者等の通行阻害、交通事故の誘因、景観の阻害、災害時の避難の妨げとなる駅前放置自転車の削減を図るため、駅周辺において自転車駐車場の整備と効率的な運営を進めています。

小平駅南口有料自転車駐車場は、小平駅周辺で市が運営している7箇所（有料6箇所、無料1箇所）の自転車駐車場の1つであり、小平駅南口に隣接しているため利便性が高く、利用率も高い小平駅南口地区における重要な自転車駐車場です。一般財団法人日本自転車普及協会が、昭和56年3月に建設し、昭和63年1月に市へ移管された2階建の建築物です。

◆建物の状況

2019(R1)年度 耐震診断及び健全性調査実施

建物は旧耐震基準で建てられた建物であり、令和元年度に実施した耐震診断及び健全性調査では現行基準の耐震性を満たしておらず、構造部材には多くの塗膜の剥がれや錆が見受けられます。

◆近隣自転車駐車場の状況

施設名	地域/ 広域	敷地面積	備考
小平駅西有料自転車駐車場	地	330.00	収容台数 299 台
小平駅東有料自転車駐車場	地	1,059.78	収容台数 983 台
小平駅ルネこだいら東有料自転車駐車場	地	600.00	収容台数 550 台
小平駅北第一有料自転車駐車場	地	579.42	収容台数 609 台
小平駅北第二有料自転車駐車場	地	784.98	収容台数 681 台
小平駅あかしあ通り自転車駐車場	地	572.50	収容台数 460 台

※屋外平置自転車駐車場

◆小平駅南口有料自転車駐車場の管理・運営手法

自転車駐車場の管理・運営手法については、他の自治体等においても、近年は自治体直営の運営から指定管理者制度による運営へ移り変わっています。

市内の有料自転車駐車場は、平成17年度から指定管理者制度を導入し、現在は、有料自転車駐車場21箇所すべてに指定管理者制度を導入しています。民間事業者の創意工夫により、より効果的なサービスを提供するとともに、効率的な運営により事業経費を削減することが可能となっています。

◆稼働状況等

稼働状況

		2014(H26)年度	2015(H27)年度	2016(H28)年度	2017(H29)年度
利用率	定期	111%	107%	110%	111%
	一時	130%	126%	123%	120%

コスト状況（小平市公共施設データ集より）

歳出（単位：千円）	2014(H26)年度	2015(H27)年度	2016(H28)年度
土地・建物	477	552	439
サービス	6,798	6,840	6,670
合計	7,275	7,392	7,109

歳入（単位：千円）	2014(H26)年度	2015(H27)年度	2016(H28)年度
定期使用料	8,699	8,501	8,716
一時使用料	4,674	4,542	4,426
合計	13,373	13,043	13,142

◆更新等の適否の判断

建物の状況は、旧耐震基準で建てられた建物であり令和元年度に実施した耐震診断及び健全性調査では、現行基準の耐震性を満たしておらず、直ちに危険な状況ではないものの構造部材に多くの塗膜の剥がれや錆が見受けられることから、更新すべき時期にあります。

小平駅南口有料自転車駐車場は、小平駅南口に隣接しているため利便性が高く、利用率も高い重要な自転車駐車場であり、小平駅南口における通勤、通学などの都市機能を維持する必要があることから「更新等を行う」ものとします。

なお、小平駅南口有料自転車駐車場は、歳入が歳出を年平均600万円程度上回り、収益性の高い施設となっています。仮に同規模の施設に建替える場合の整備費用の試算は約1億3千万円程度であり、新設から20年程度で建築費を回収できると想定されます。

◆今後の対応

公共施設マネジメント推進計画において、自転車駐車場は小学校を中心とした複合化をはかるのではなく、駅を中心とした整備を進めていくこととしています。

今後は敷地等の確認や鉄道に隣接していることによる制約条件等の確認を行う必要があるため、令和2年度は基礎調査を行い、その後の方向性について検討します。

(3) 小平第四中学校

小平第四中学校は、小平第一中学校の分校として1965（S40）年に開校しました。2015（H27）年には、創立50周年を迎えています。

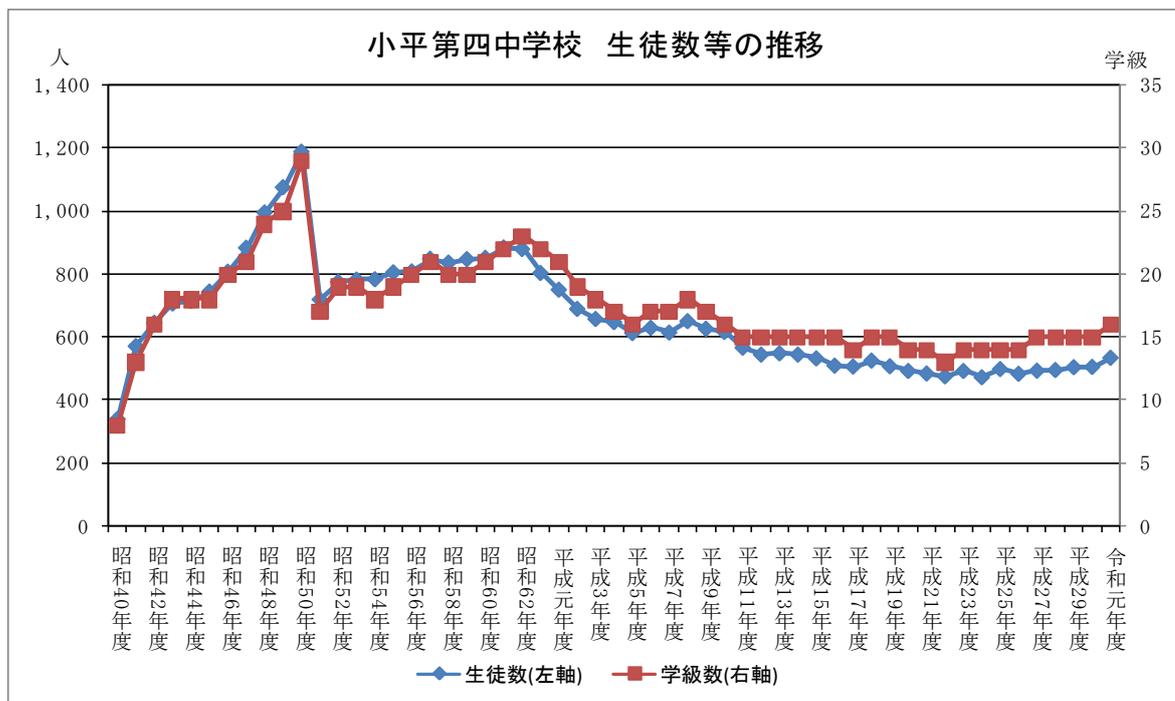
校舎は、1965（S40）年の開校時から、生徒の増加に合わせて昭和40年代にはほぼ現在の校舎形状となりました。1991（H3）年に特別教室等を建設し、現在の状況となりました。体育館は、1969（S44）年に建設しています。校舎は2007（H19）年に耐震補強工事を実施しています（体育館は補強不要）。

小平第四中学校の小・中連携校は、小平第四小学校、小平第十小学校及び小平第十五小学校の3校であり、この4校で小・中連携教育を推進しています。地理的には、上水中学校との直線距離が約400mと近接しています。

「市制施行100周年（2062年度）に向けた学校の統合・配置の考え方」（平成31年2月）では、「中学校区を設定し、そのエリア内に2つの小学校を配置することを基本」としています。小平第四中学校は、通学区域内に小平第四小学校と小平第十小学校が位置しています。通学区域としては、小平第四小学校はすべて小平第四中学校の通学区域内ですが、小平第十小学校は小平第四中学校と上水中学校に、小平第十五小学校は小平第四中学校と小平第二中学校に通学区域が分かれています。

◆生徒数の推移

生徒数は、開校当時は341人で、昭和40年代終盤には1,000人を超えましたが、昭和50年度に上水中学校が開校したこともあり、その後減少し500人を割り込む程度となりました。ここ数年は学区内の開発等により上昇傾向となり、2019（R元）年は535人となっています。



◆建物の状況

2018(H30)年劣化診断実施

校舎及び体育館について、コンクリート圧縮強度は設計基準強度を確保していました。中性化の進行度は、校舎及び体育館ともに健全な状態を保っており、目標耐用年数は80年以上(2046(R28)年)と推定されます。

◆周辺施設の状況

施設名	目標耐用年数到来年	地域/広域	床面積(m ²)	備考
上水中学校	2034	地	5,631.87	
上水中学校体育館	2035	地	963.32	
上水本町地域センター	2046	地	619.29	
学園東町地域センター	2048	地	599.70	
喜平地域センター	2052	地	606.06	
学園西町地域センター	2054	地	1082.56	
上水南公民館	2037	地	585.86	
中央図書館上水南分室	2037	地		
津田公民館	2046	地	1299.95	(都営住宅内)
津田図書館	2046	地		

◆更新等の適否の判断

小平市公共施設マネジメント推進計画(平成29年3月)及び市制施行100周年(2062年度)に向けた学校の統合・配置の考え方(平成31年2月)では、「中学校は2040年頃までに7校とする」ことを想定しています。現在、中学校は概ねバランス良く市内に配置されていますが、小平第四中学校は上水中学校との直線距離が約400mと近接しています。

今後の生徒数の推計として、平成27年国勢調査による町丁別将来人口推計では、主な通学区域となる上水本町、学園西町及び津田町における10歳から14歳までの人口は、短期的には増加し、15~20年後には減少する見込みとなっています。

劣化診断の結果は、校舎、体育館ともに健全であり、目標耐用年数は80年以上と推定されています。また、2034年に目標耐用年数を迎える上水中学校をはじめ、近隣施設の目標耐用年数の到来までは、上記「周辺施設の状況」のとおり15年以上の期間があります。

以上を踏まえ、学校の「更新等の適否の判断」の一般原則(平成31年2月)に掲げている5つの観点を総合的に勘案し、小平第四中学校は、近隣施設の更新時期を見据えて当面の間は機能を維持し、おおむね15年程度継続して使用することとし、「更新等を行わない」ものとしします。

今後は、屋上防水や外壁などの改修や、トイレなどの機能向上の検討を進めます。