

小平第十一小学校等複合施設の整備に伴う  
花小金井北地域センター機能移転後の施設に関する活用可能性調査

報 告 書

令和3年12月

小平市

# 目次

1 機能移転後の施設に関する活用可能性調査 概要 .....	1
(1) 趣旨・目的 .....	1
(2) ヒアリング対象施設の概要 .....	1
(3) 事業者に対するヒアリング方法と主旨 .....	2
2. 事業者ヒアリング実施結果 .....	3
(1) ヒアリング依頼数及び回答数 .....	3
(2) 可能性調査項目 .....	3
(3) 各種回答結果 .....	4
3. ヒアリング結果のまとめ .....	5

# 1 機能移転後の施設に関する活用可能性調査 概要

## (1) 趣旨・目的

小平市では、将来の人口減少、公共施設の老朽化等、公共施設を取り巻く環境が変化中、これからの公共施設のあり方等について取り組む公共施設マネジメントを推進しています。小平市公共施設マネジメント推進計画では、公民館や地域センターなどの地域学習、コミュニティ機能を、学校建て替えの際に複合化することにより“小学校を地域の核”とした地域コミュニティの醸成を図るとしています。

小平市では、老朽化が進む小平第十一小学校の建て替えに向けて、平成31年度から令和3年度にかけて「小平第十一小学校等複合施設の整備に関する基本計画」の策定を進めています。

小平第十一小学校等複合施設の整備にあたっては、令和2年度に、小平第十一小学校へ複合化する公共施設の検討状況を経て、花小金井北公民館、花小金井北地域センター、十一小学童クラブを複合化する方向性を示しました。一方で、花小金井北地域センターは1990年に建築しており、小平第十一小学校等複合施設へ機能移転した後も、施設の残存耐用年数が約20年あることから、貸付などによる財産活用を検討しています。

そこで、花小金井北地域センターの機能移転後における施設の活用について関心や可能性等の意向を調査するため、民間事業者を対象にした事業者ヒアリングによる可能性調査を実施しました。本報告書は、上記の目的を踏まえ令和3年10～11月に実施したヒアリングの概要及び結果をまとめたものです。

## (2) ヒアリング対象施設の概要

花小金井北地域センターの概要は、以下のとおりです。

### 【施設設置目的】

地域住民相互の交流及び市民福祉の向上を図るために高齢者、児童のための施設及び市民の集会のための施設を提供する。



外観



中庭



ロビー



第一集会室・第二集会室



第一娯楽室



遊戯室

### 【施設概要】

所在地	小平市花小金井三丁目 10 番 1 号
用途地域 (建ぺい率・容積率)	第一種低層住居専用地域 (40%・80%)
高度地区	10m・第 1 種
防火地域	指定なし
土地・建物の所有	小平市
土地面積	1,586.25 m <sup>2</sup>
延床面積	596.86 m <sup>2</sup>
建築年	1990 年 (平成 2 年)
構造規模	鉄筋コンクリート造 地上 2 階
施設内容	1 階：事務室、第二娯楽室 (和室)、遊戯室、読書コーナー 2 階：第一集会室、第二集会室、第一娯楽室 (舞台付き和室)、調理室 駐車場：6 台
現行耐震基準	適合
バリアフリー度	車椅子対応トイレ、手すり、点字誘導、段差解消措置 (スロープ等)、エレベーター：あり 適合
環境対応	雨水利用あり
都市設備	電気：V-Power (令和 3 年度)、ガス：プロパンガス、水道：東京都、下水道：小平市
開館時間	午前 9 時～午後 10 時
休館日	毎月第 1・第 3 火曜日 (祝日の場合は翌日)、 年末年始 (12 月 29 日～翌年 1 月 3 日)
避難所指定	二次避難所 (福祉避難所)

### (3) 事業者に対するヒアリング方法と主旨

ヒアリングの実施方法については、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点や事業者の負担を考慮し、対面によるヒアリングではなく、ヒアリングシートへの回答による形で実施しました。

また、以下の検討の方向性を踏まえて、設問しました。

#### 【検討の方向性】

- 施設がまだ古くなく使えるため、居ぬきなどにより建物ごと民間事業者へ貸し付けることができないか。
- 施設がまだ古くなく使えるため、建物ごと売却できないか。
- 花小金井北地域センター周辺の住民からは公共施設が身近になくなってしまふことと合わせて、避難所も無くなってしまふことを心配する声が多く、可能であれば災害時に避難所として利用できることが望ましい。

## 2. 事業者ヒアリング実施結果

### (1) ヒアリング依頼数及び回答数

業種	対象理由	依頼数	拒否数	回答数
設計関連	文化教育関連施設に関する実績や不動産利活用に関する実績を持つ設計事業者である	3	2	1
開発関連	デベロッパーであり、公民連携事業としても経験豊富な事業者である	2	0	2
エネルギー関連	さまざまな地域貢献事業モデルを有する事業者である	1	0	1
情報サービス・運営・技術関連	公共事業に対して様々な技術を提供し、運営を支えるノウハウを有する事業者である	5	3	2
健康・福祉サービス関連	子育てや健康づくり等に関するサービスを提供する事業者である	3	1	2
家具製造関連	家具製造のみではなく、公共施設の価値創造に向けても力を入れている事業者である	3	2	1
計	—	17	8	9

### (2) 可能性調査項目

問	質問内容	回答
1	花小金井北地域センターの機能移転後の施設について、事業等で活用できる見込みはありますか。	① 活用したい ② 検討の余地はある ③ 分からない ④ 活用の見込みはない
2	(問1で①・②と回答した場合) どのような事業であれば活用及び検討が可能ですか。また、希望する所有形態はどちらですか。(土地と建物はセット)	具体回答 ① 借りる(有償) ② 買い取る
3	(問1で①・②と回答した場合) 災害時に避難所として利用することは可能ですか。また、その可否の理由についても、お答えください。	① 可能 ② 検討の余地はある ③ 不可能 理由
4	(問1で③・④と回答した場合) 現時点で分からない、あるいは活用の見込みはないとした理由は何ですか。	具体回答
5	花小金井北地域センターの機能移転後の施設活用について、さらに聞きたいことや検討してほしいことがあれば教えてください。	具体回答

### (3) 各種回答結果

問	質問内容	回答数※ ( ) 内数字 ・ 内容
1	花小金井北地域センターの機能移転後の施設について、事業等で活用できる見込みはありますか。	① 活用したい (0) ② 検討の余地はある (1) ③ 分からない (4) ④ 活用の見込みはない (4)
2	(問1で①・②と回答した場合) どのような事業であれば活用及び検討が可能ですか。また、希望する所有形態はどちらですか。	【具体回答】 建屋全域での活用は難しいが、建屋内で行われる事業の内容、屋根の形状・強度や方角等の設置条件等により、電源設置の検討について可能性があると考える。 ① 借りる (有償) (無回答) ② 買い取る (無回答)
3	(問1で①・②と回答した場合) 災害時に避難所として利用することは可能ですか。また、その可否の理由についても、お答えください。	① 可能 (1) ② 検討の余地はある (0) ③ 不可能 (0) 【理由】 会社の考え方によるが、避難所機能は必要と考える。平時における電気の売り先は別途検討する事として、災害時には自立した電源としての活用を想定している。
4	(問1で③・④と回答した場合) 現時点で分からない、あるいは活用の見込みはないとした理由は何ですか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 第一種低層住居専用地域のため、用途が限られている。</li> <li>➤ 主に0～12歳程度の子どもの向け有料あそび場施設(主に室内)の運営をしているが、元々、独立採算が困難な収益構造となっているため。</li> <li>➤ 施設の活用そのものは事業範囲外となるため。第一種低層による特殊建築物の用途規制がネックになると思う。シェアハウスや社員寮などの住宅系、地域図書館、保育所、福祉施設などが可能性として考えられる。</li> <li>➤ 「イベント」運営の視点からは魅力度が乏しいと判断。用途地域が第一種低層、対象面積が些少、周辺環境(導線、賑わい)等。</li> <li>➤ 公共施設の利活用方法として、サテライトオフィス等のリモートワーク利用を考えたが、本施設は最寄り駅から徒歩10分以上掛かることから、最寄り駅周辺の住民には良いが、沿線の住民の需要が見込めないため。</li> <li>➤ 立地・施設規模の点から、当社事業としては集客施設や賑わい施設として利用する具体性に乏しいため。</li> </ul>

5	<p>花小金井北地域センターの機能移転後の施設活用について、さらに聞きたいことや検討してほしいことがあれば教えてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 小平市のサテライトオフィス+市民開放ワーキングスペース+民間運営のスタートアップ支援施設等はどうか。市の所有を残すことで避難所利用もできるのではないか。</li> <li>➤ 該当エリアは子育てファミリー人口のボリュームに対して、周辺や沿線には室内あそび場施設が少ないと感じる。子育て世代が孤立化の傾向にある中、子どものあそびを通してコミュニティ形成ができる全天候型の施設があれば、地域活性化に貢献できる。収益的には厳しいが、運営受託業務など独立採算とは異なる手法での参画が可能であれば協力したい。</li> <li>➤ 小平第十一小学校等複合施設の(仮称)地区交流センターと合わせた包括委託として、本施設の RO※を複合施設の PPP 事業に含めることを検討してほしい。</li> <li>➤ 電源設置は、周辺の状況や設置可能な出力等が、事業収支に影響を及ぼす。小ぶりの電源設置のみの場合、事業収支が厳しくなるため、他の建物を含め幅広い検討が可能か等を教えてください。</li> </ul>
---	---	---

※RO (Rehabilitate Operate) は、民間が自ら資金を調達し、既存の施設を改修し、維持管理・運営を行うこと。所有権の移転はなく、公共が所有者となる。

### 3. ヒアリング結果のまとめ

事業者ヒアリングの結果は、花小金井北地域センターの機能移転後の施設について、事業等で活用できる見込みはほとんど「分からない」または「活用の見込みはない」となりました。唯一「検討の余地はある」と回答した業種はエネルギー関連の事業者でしたが、その場合も施設全体の活用ではなく、活用方法や内容によっては検討可能という回答でした。また、その活用方法や内容によっては、避難所としての機能にも役立てることができるという回答でした。

小平第十一小学校等複合施設との包括的な事業提案や活用が可能となれば検討の余地が広がるという意見があり、エリアマネジメントの視点が加わることで可能性が広がることも分かりました。小平第十一小学校等複合施設は、従来型市施行を想定していますが、今後の更新事業において参考にできます。

「分からない」または「活用の見込みはない」と回答した中では、懸念点として「第一種低層による特殊建築物の用途規制」、「最寄駅から徒歩 10 分以上」、「独立採算が困難」などが挙げられ、周辺住民には利便性が良いものの、沿線利用者を巻き込む賑わいは難しいとの判断でした。