

小平市公共施設白書

令和元年度改定版



小 平 市



表紙の写真の公共施設名

リサイクルセンター

仲町公民館・仲町図書館
(なかまちテラス)

小川駅西口市街地再開発
事業施設及び(仮称)小川
にぎわい広場イメージ図

はじめに

小平市は、1962(S37)年の市制施行後、都心のベッドタウンとして、高度経済成長期の右肩上がりの人口や税収の増加に合わせ、小・中学校、公民館、図書館、地域センターなど、市民の財産である公共施設を数多く建設してきました。それに伴い、これらの公共施設を拠点として行政サービスの充実を図るとともに、活発な市民活動が展開されてきました。

現在の施設の多くは、1960年代から1970年代にかけて建設され、老朽化が進むとともに、今後は、大規模な改修や更新の時期が同時期に集中して迎えることが予想され、すべての施設を現在と同様に使用できるように改修、更新していくためには、多額な費用が必要です。

また、今後の小平市は、全国的な流れと同様、人口減少、少子高齢化が進み、行政サービスに対する市民のニーズも変化することが想定されます。行政サービスを提供する公共施設を取り巻く環境も大きく変わることが想定され、将来を見据えた公共施設のあり方について、さまざまな検討が必要となっています。

今回の「小平市公共施設白書」は、2013(H25)年9月に個別施設の概要、利用状況、運営に要するコストなどについて取りまとめた「小平市公共施設データ集」などから施設の現状を把握し、分析の上、課題を抽出して、公共施設に関する検討を行う基礎的な資料として作成しました。

本書を活用して、公共施設の現状と課題について、市民の皆様にご理解いただき、小平市が市制施行100周年に向かって、将来世代まで持続可能で安全な公共施設のあり方について、市民の皆様とともに方向性を模索していきたいと考えています。

令和2年 3 月
小 平 市

目 次

はじめに

第1章 公共施設白書とは ・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1 公共施設に関するこれまでの取組	1
2 本書の位置付け	2
3 本書で取り上げる公共施設等	3
第2章 小平市の概況 ・・・・・・・・・・・・・・・・	5
1 小平市の沿革	5
2 小平市の位置・地勢	6
3 小平市の交通網	7
第3章 人口・財政の推移と今後の推計 ・・・・・・・・	8
1 人口	8
2 財政	11
第4章 小平市の保有する公共施設の状況 ・・・・・・・・	19
1 土地の状況	19
2 公共施設の整備状況・機能別割合	23
3 公共施設の老朽化等の状況	25
4 今後の更新需要	27
5 人口の推移と公共施設の整備状況	29
6 公共施設にかかるコスト	30
第5章 機能別の特徴と課題 ・・・・・・・・・・・・・・・・	31
1 機能を考える視点・分類	31
2 機能別の特徴と課題	42
第6章 まとめ ・・・・・・・・・・・・・・・・	125
参考資料	
1 用語の解説	127
2 図表の基礎データ	132

【本書の表記等について】

- ・本書では、より理解しやすいように次のように記載しています。

年の表記 (例) 2000(H12)年

年号の表記 (例) 明治:M 昭和:S 平成:H 令和:R

数値の表記 (例) 12,345 →1万2,345

- ・端数処理について、次のようにしています。

文章中の合計数値等は、億円、万円などと記載しているため、グラフ等の数値の合計と一致しないことがあります。また、「約」をつけずに表記している場合があります。

図のグラフデータ等の数値は、端数処理により合計と一致しないことがあります。

「%(パーセント)」表記は、端数処理により合計値が「100%」にならない場合があります。

第1章 公共施設白書とは

1 公共施設に関するこれまでの取組

(1) 小平市公共施設予防保全計画調査報告書 ―公共施設予防保全計画― 2000(H12)年3月
建築物が、その性能・機能を発揮するために、計画的な維持管理が不可欠という予防保全の観点から、施設ごとに必要とされる改修等の時期、内容、必要コストなどを明確にしました。
しかし、この報告書で示しているコストは、小平市の財政状況とかい離した内容で実効性のあるものではなく、実現性の点からは課題が残るものとなりました。

(2) 小平市施設白書 2007(H19)年6月
公共施設に関するあり方について考察を重ねていくにあたり、施設ごとに現状や実態、施設が抱える課題を示し、検討を行う基礎資料として作成しました。

また、多摩地域の類似団体との比較を行い、2007(H19)年度から取り組んだ「行財政再構築プラン」と連携し、着手すべき検討課題を6点（公共施設評価の実施、受益者負担の適正化、施設の総合的計画管理体制の構築、施設の有効活用の推進、施設のあり方の検討、指定管理者制度の導入）挙げています。

(3) 小平市公共施設等の有効活用に関する方針 2007(H19)年9月
小平市が有する公共施設を地域の資源としてとらえ、市民ニーズの変化や新たなニーズに対応した最大限の活用を図るために、「維持管理」から“施設経営”へ」などの基本的考え方に沿って、「利便性の向上」、「既存施設の有効活用」の方針を策定しました。

方針を推進する際には、2005(H17)年度に設置した「小平市公共施設等市民会議」で出された意見を生かすこととしています。

2018(H30)年4月には、小平市公共施設等の有効活用に関する方針が策定されてから10年が経過したこと、またこの間、公共施設マネジメントの推進が図られるなど、公共施設を取り巻く環境が変化したことから、公共施設マネジメントの観点に沿った小平市公共施設等の有効活用に関する方針の整理を目的として、検証を行いました。

(4) 施設の適正な計画修繕のあり方 2010(H22)年3月

施設の適正な維持管理や施設に係るライフサイクルコストの削減等を図ることを目的に、施設の目標整備水準の考え方、修繕優先度判定の考え方、施設整備等に当たっての考え方を明確にしました。

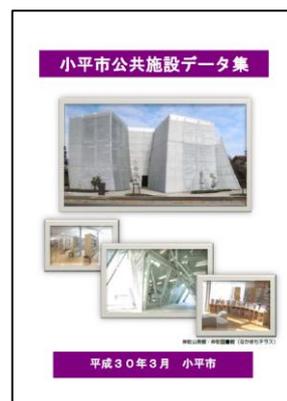
また、これらの考え方を実現するために、施設情報の一元化、施設点検マニュアルの活用、緊急性判断一覧表の作成を実施することとしました。



(5) 小平市公共施設データ集 2018(H30)年3月改定

市道、橋りょう、下水道等のインフラ資産を除く50㎡以上の土地・建物について、「土地・建物編」、「サービス編」に分類してデータをまとめました。

持続可能な公共施設サービスのあり方を検討する際に、さまざまな角度から検討できる材料となるよう、客観的な数字やデータによって作成しています。本書の基礎的データはこの小平市公共施設データ集から成り立っています。



(6) 小平市公共施設マネジメント基本方針 2015(H27)年12月

人口減少・少子高齢化、財政バランスの悪化、施設の老朽化・更新時期の集中といった課題に対応するため、将来を見据えた公共施設の大きな方向性を示すことを目的とし、市制施行100周年を迎える2062(R44)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」という基本理念を掲げ、公共施設マネジメント推進のための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。



(7) 小平市公共施設マネジメント推進計画 2017(H29)年3月

基本方針で定める全5期の第1期に該当し、目標耐用年数を迎える施設が集中する第2期以降を見据えた上で、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対応を図るとともに、基本方針に沿った取組の推進に向けた方策を示しました。



2 本書の位置付け

本書は、小平市の人口、財政の推移と推計などから、将来の小平市の公共施設を取り巻く環境を整理し、「小平市公共施設データ集」等をもとに公共施設の実態を横断的に把握、分析し、今後の課題を抽出するとともに、公共施設マネジメント基本方針及び公共施設マネジメント推進計画の見直し等の基礎資料とするものです。

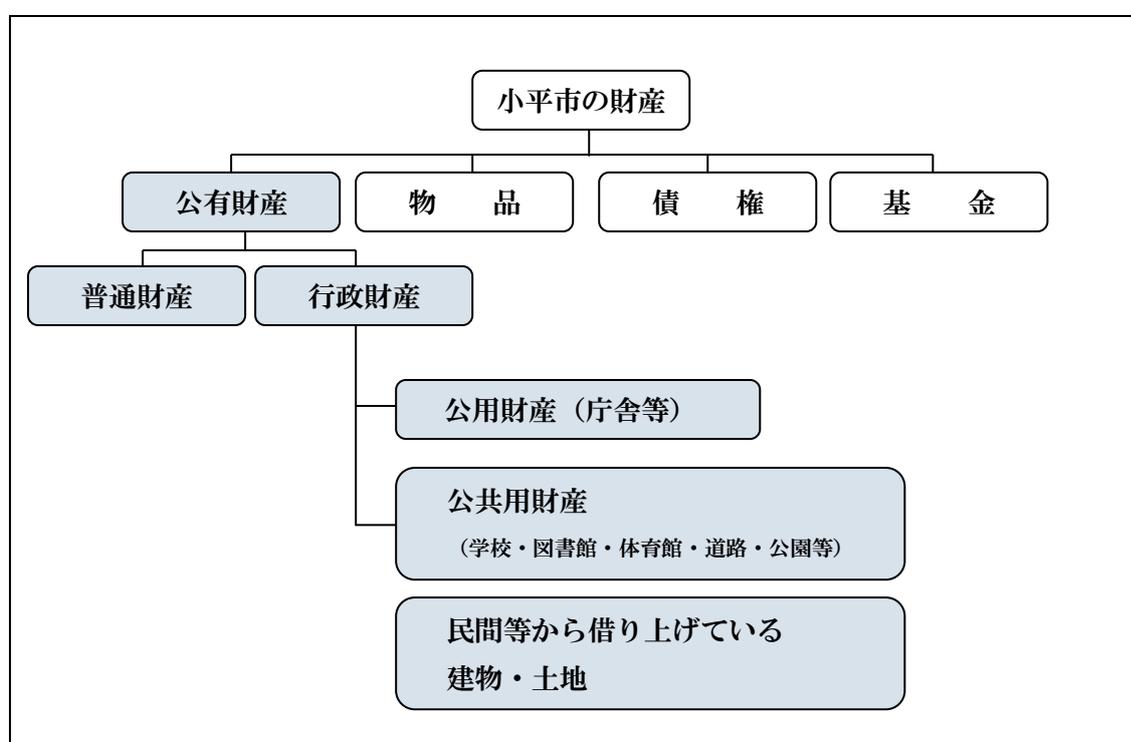
3 本書で取り上げる公共施設等

地方自治体が所有し、管理する財産は、地方自治法に基づき、図表1-1のとおり「公有財産」「物品」「債権」「基金」に分類され、「公有財産」はさらに「普通財産」と「行政財産」に分類されます。

「行政財産」は、庁舎等の小平市が使用することを目的とする「公用財産」と、市民の利用に供することを目的とする「公共用財産」に分類されます。

公共施設は、小平市が所有する行政財産の他、建物又は土地を借り上げて設置しているものもあります。

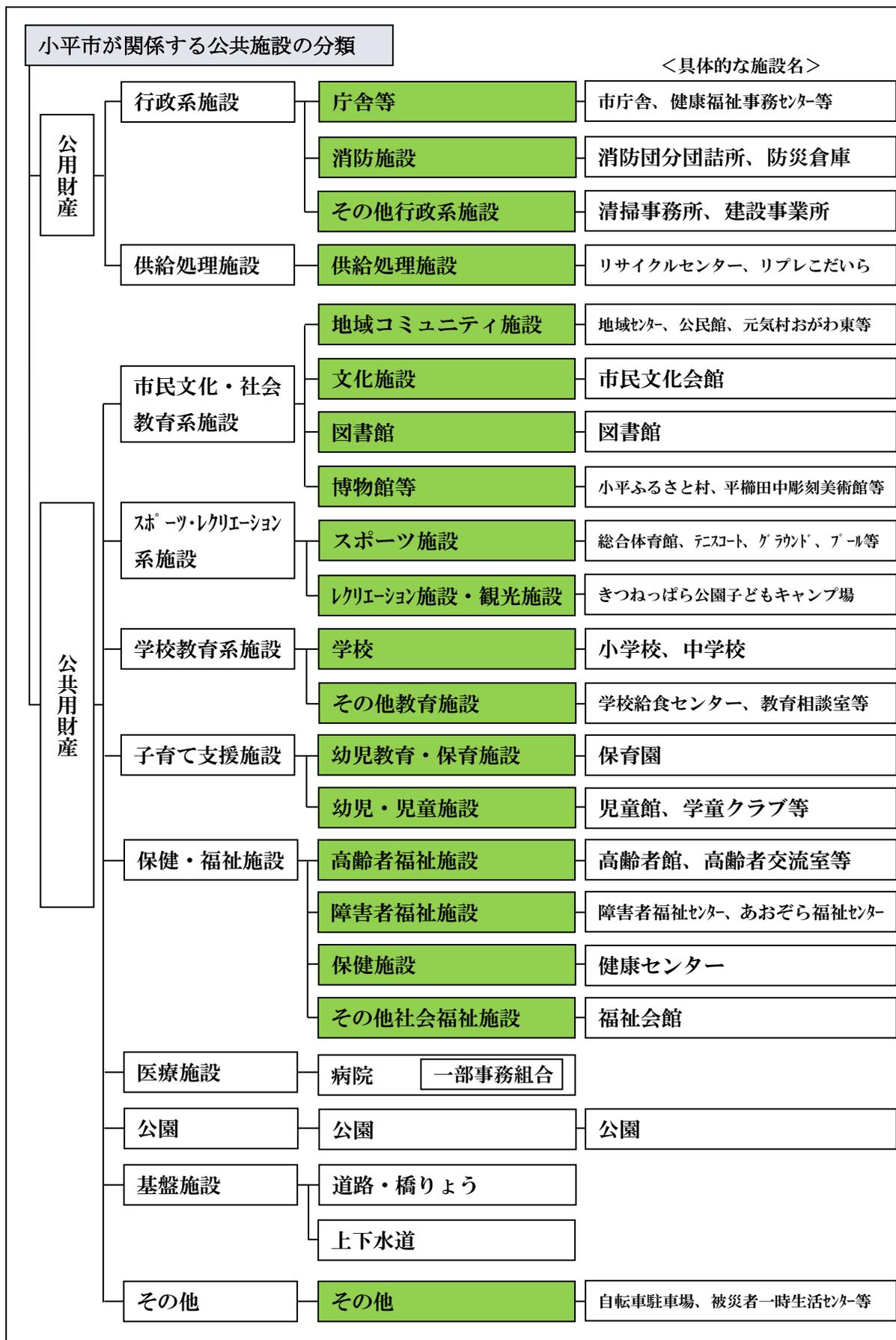
図表1-1 公共施設の法体系図



また、小平市が所有する「公共施設」は、「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書（財団法人自治総合センター、平成23年3月）」に基づき、図表1-2のとおり機能別に分類しています。

この白書では、50㎡以上の、市民の利用する図書館やスポーツ施設、行政サービスを提供する市庁舎等の公共施設（図表1-2において に色付けされた施設）を対象としており、影響が小さい小規模な公共施設は除いています。また、同じ視点での比較が困難な道路、橋りょう、下水道、用水路等、公園等のインフラ資産についても対象から除いています。

図表1-2 小平市が関係する公共施設の分類



<資料 「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」に基づき加工>

第2章 小平市の概況

1 小平市の沿革

小平市の周辺は水が乏しく、人が生活するには適さない場所でしたが、1654(承応3)年に羽村から江戸まで、多摩川の水を運んだ玉川上水の開通がきっかけで開拓の条件が整いました。玉川上水から分水を引き、生活用水とすることで、江戸近郊の村落として開発が進みました。

7つの村が合併して、神奈川県北多摩郡小平村になり、現在の市域が確定しました(多摩地域は1893(M26)年に東京府に編入)。昭和の初めには、学園地域の宅地分譲が進み、軍の施設が造られるなかで、しだいに人口も増え、1944(S19)年に小平町となりました。

戦後、工場の進出もあって、都心部のベッドタウンとして人口が増加し、それに伴い徐々に都市化が進み、1962(S37)年に市制を施行しました。

その後も市民にとって利便性の高いまちを目指し、学校などの公共施設を数多く建設してきました。一方で、玉川上水などの過去から受け継がれてきた豊かな自然環境も多く残され、小平グリーンロードを代表に、緑の多いまちを目指しています。

2012(H24)年には、市制施行50周年を迎え、今までの50年を振り返り、評価すべきは評価し、見直すべきは見直し、この50年を節目に新たな50年を創造していく時期が来ています。

図表2-1 小平市の歴史と主な出来事等

時期	出来事	人口	出来事付近の主な公共施設の動き
1889(M22)年	小平村の成立	—	1889(M22)年 小平村役場設置
1944(S19)年	町制施行	15,000人	1945(S20)年 一中開校
1962(S37)年	市制施行	71,000人	1964(S39)年 市庁舎(現・中央公民館)建築
1977(S52)年	市制施行15周年	152,000人	1980(S55)年 西部市民センター建築
1982(S57)年	市制施行20周年	150,000人	1983(S58)年 新市庁舎建築(現市庁舎)
1992(H4)年	市制施行30周年	163,000人	1993(H5)年 市民文化会館建築
2002(H14)年	市制施行40周年	175,000人	2002(H14)年 健康福祉事務センター 東京都より移管
2012(H24)年	市制施行50周年	185,000人	2013(H25)年 小川町一丁目地域センター・児童館建築

2 小平市の位置・地勢

小平市は、東京都多摩地域の北東部、いわゆる武蔵野台地にあり、都心から西に約26kmのところに位置しています。

市域の東側は西東京市、南側は小金井市と国分寺市、西側は立川市、北側は東久留米市、東村山市及び東大和市と接しており、比較的平たんな地形が特徴となっています。市域は東西10km、南北4km、面積は20.51km²であり、多摩地域の26市中10番目の広さとなっています。

小平市は、新宿区との間を電車により30分で結ぶことなどから、都心部のベッドタウンとしての性格を有するとともに、玉川上水・野火止用水など、過去から受け継がれてきた豊かな自然環境に恵まれ、それらを生かした小平グリーンロード（市内一周緑道）があり、市民の散歩道として親しまれています。

○小平市の位置

北緯 35度43分41.8秒

東経 139度28分41.5秒

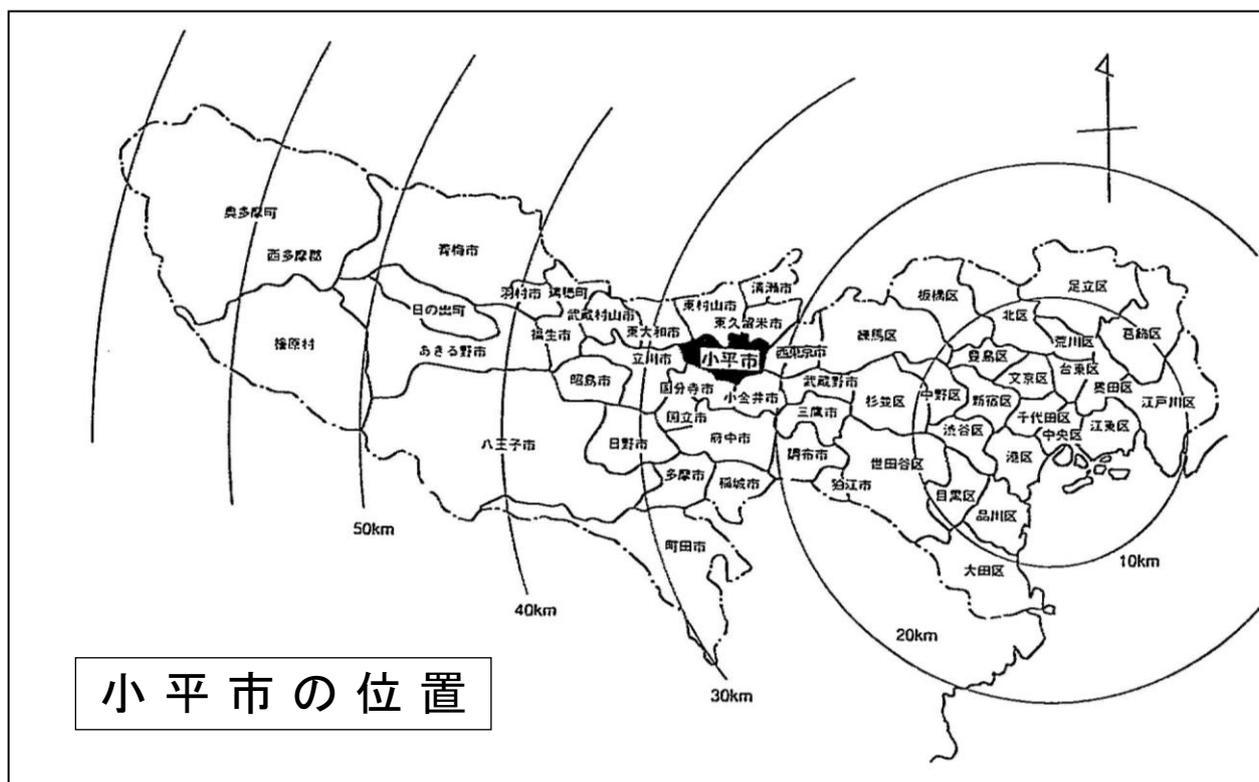
標高 76.641m

面積 20.51km²

※北緯、東経は、世界測地系を使用しています。

※小平市の基準点は市役所の正面付近に設置されています。

図表2-2 小平市の位置

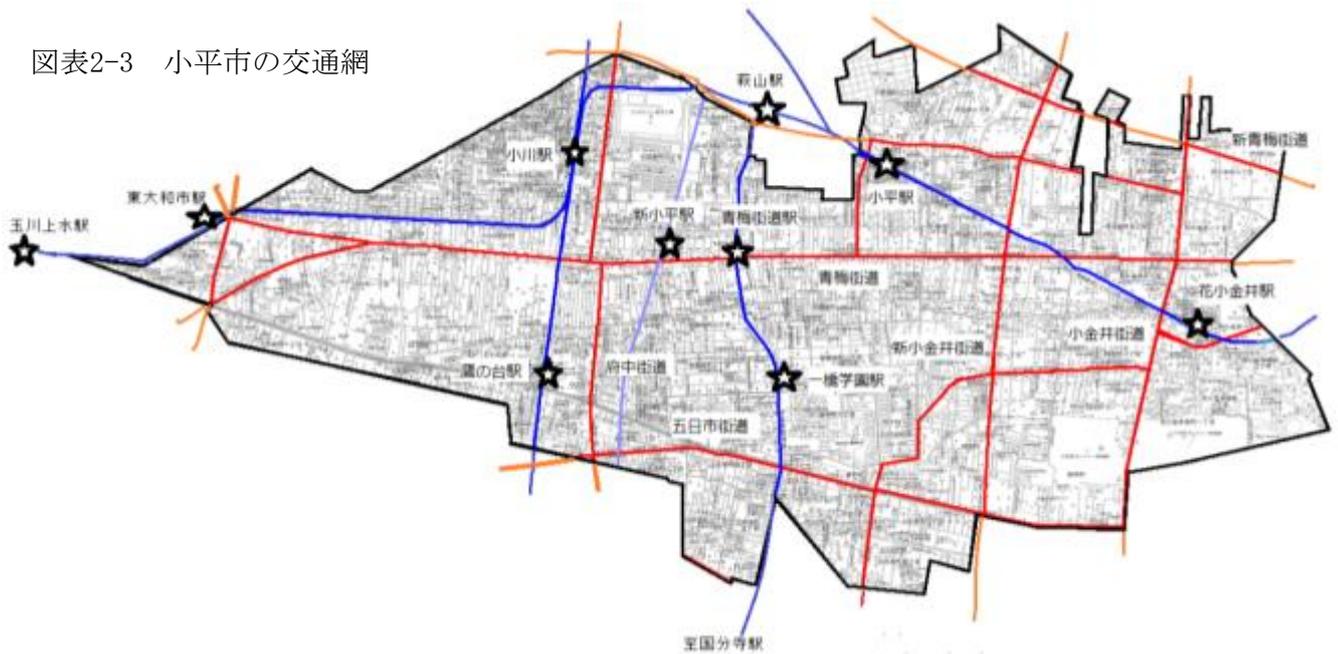


3 小平市の交通網

小平市には、小川駅、鷹の台駅、新小平駅、青梅街道駅、一橋学園駅、小平駅、花小金井駅の7つの駅があり、西武多摩湖線、西武新宿線、西武国分寺線、西武拝島線、JR武蔵野線が通っています。また市境には3つの駅があります。

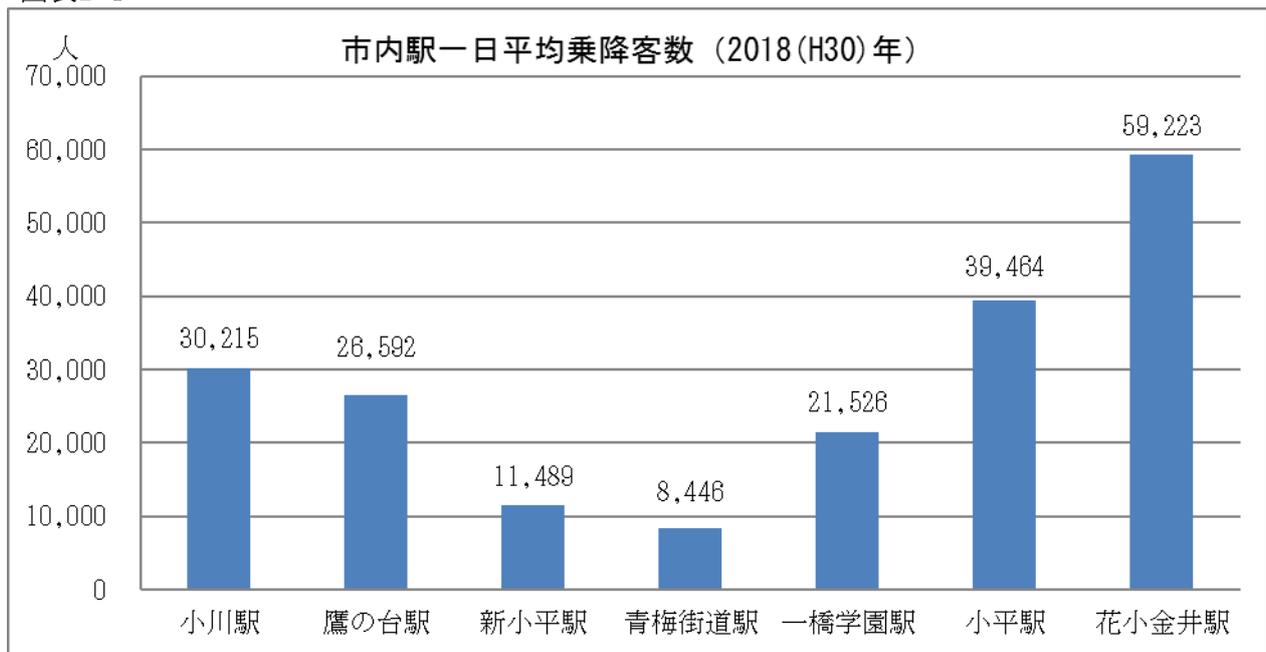
小平市の主要な道路としては、青梅街道が中央部を東西に貫き、これと並行して南に五日市街道、北に東京街道、新青梅街道が、さらに南北には府中街道、新小金井街道、小金井街道が縦断しています。

図表2-3 小平市の交通網



小平市内にある7つの駅の一日平均乗降客数は、花小金井駅、次いで小平駅が多く、青梅街道駅は少なくなっています。

図表2-4



※新小平駅は乗車人数のみ

〈資料 2018年度一日平均乗降客数 西武鉄道HP及びJR東日本HP〉

第3章 人口・財政の推移と今後の推計

1 人口

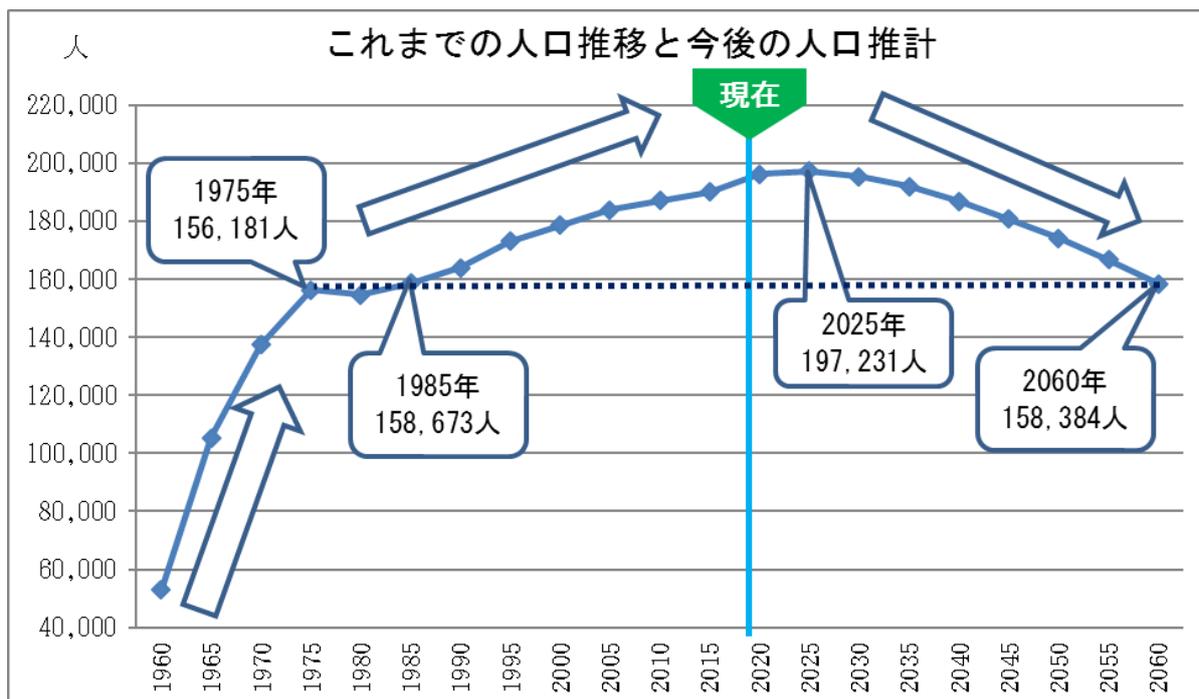
(1) これまでの人口推移と今後の人口推計

小平市は、1962(S37)年10月に市制を施行し、2012(H24)年には市制施行50周年を迎えました。図表3-1のとおり、人口は1960年代の工場進出もあり、首都東京のベッドタウンとして、この間、増加傾向にありました。2018(H30)年の住民基本台帳では、19万3千人となり、市制施行時の2.7倍となっています。

小平市は市町村合併をしておらず、面積はほぼ変化がないため、人口密度は人口の増加に伴い上昇し、2015(H27)年国勢調査では、9,264人/km²となっています。これは、全国平均の341人/km²を大きく上回り、人口が密集したまちであることが分かります。

小平市の将来人口は、5年ごとに実施している国勢調査をもとに推計すると、2025(R7)年の19万7千人をピークに減少に転じると見込んでいます。推計では、2060(R42)年には、15万8千人となり、1975(S50)年から1985(S60)年の間と同程度となることを示しています。

図表3-1



〈資料 国勢調査、小平市人口推計報告書補足版(令和元年8月)〉

(2) 年齢3区分別人口の推移と推計

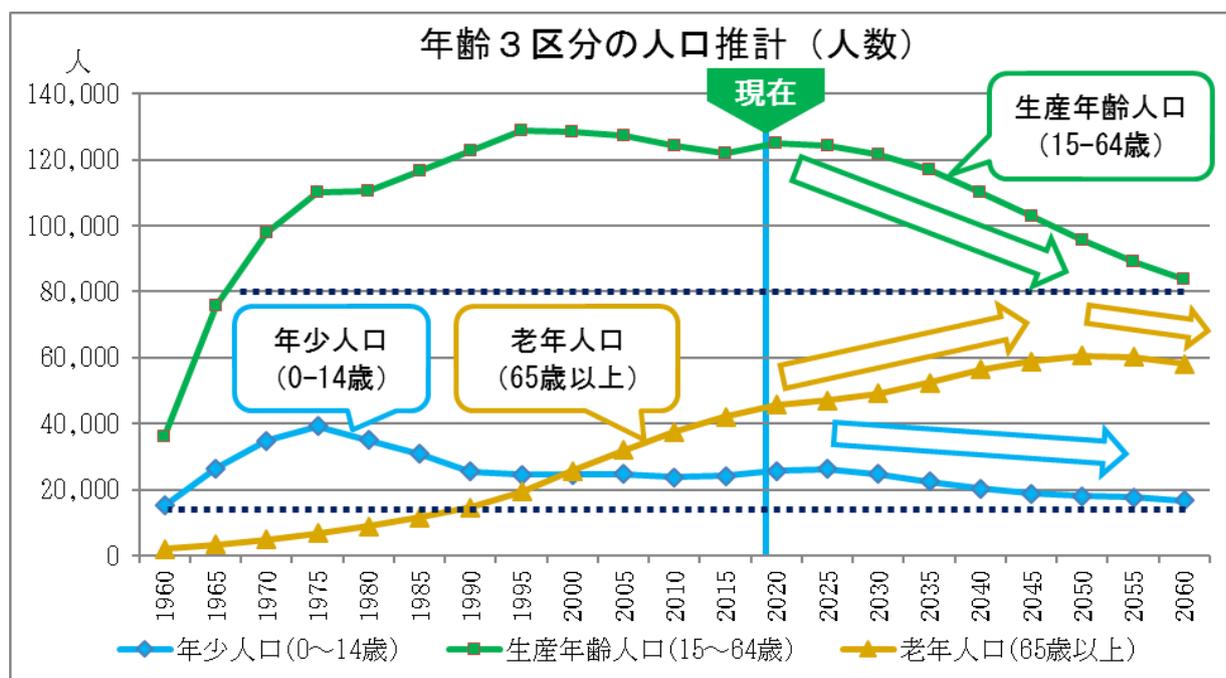
年齢3区分別人口では、図表3-2、図表3-3のとおり年少人口(0~14歳)は1975(S50)年以降減少し、総人口に占める割合は、1962(S37)年は29.0%でしたが2018(H30)年には13.0%となっています。推計では、今後も減少傾向が続き、2060(R42)年には1万7千人となり、総人口に占める割合は10.6%となると見込んでいます。2015(H27)年と比べると年少人口は31%減少し、1960(S35)年と同程度の人数となることを示しています。

生産年齢人口（15～64歳）の総人口に占める割合は、1962(S37)年から70％程度で推移し、1992(H4)年に75.0％となりました。人数は1995(H7)年をピークに減少傾向の局面に入り、2018(H30)年は64.0％となっています。推計では、今後もさらなる減少が続き、2060(R42)年には8万4千人となり、総人口に占める割合は52.8％となると見込んでいます。2015(H27)年と比べると生産年齢人口は31％減少し、1965(S40)年から1970(S45)年の間と同程度の人数となることを示しています。

老年人口（65歳以上）は、1960(S35)年以降長らく増加傾向であり、1962(S37)年に3.5％であった高齢化率は1985(S60)年に7％を超えて「高齢化社会」に、2000(H12)年には年少人口と逆転するとともに14％を超えて「高齢社会」となりました。2013(H25)年には21.0％となり、「超高齢社会」に突入しました。推計では、今後も増加傾向が続き、2050(R32)年にピークを迎え、6万1千人となると見込んでいます。その後多少減少するものの、2060(R42)年の高齢化率は36.6％となり、2015(H27)年と比べると老年人口は36％増加することを示しています。

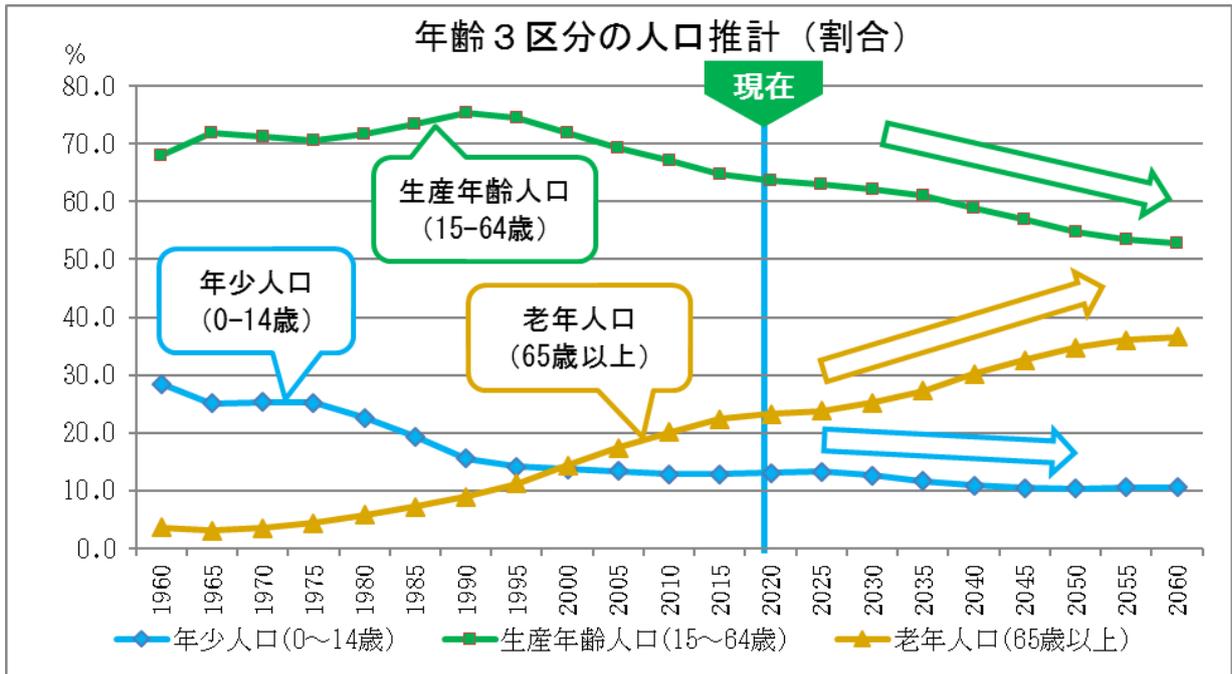
小平市は、かつて経験のしたことのない少子高齢社会になり、公共施設の需要量やニーズが変化することが想定されます。

図表3-2



〈資料 国勢調査、小平市人口推計報告書補足版(令和元年8月)〉

図表3-3



<資料 国勢調査、小平市人口推計報告書補足版(令和元年8月)>

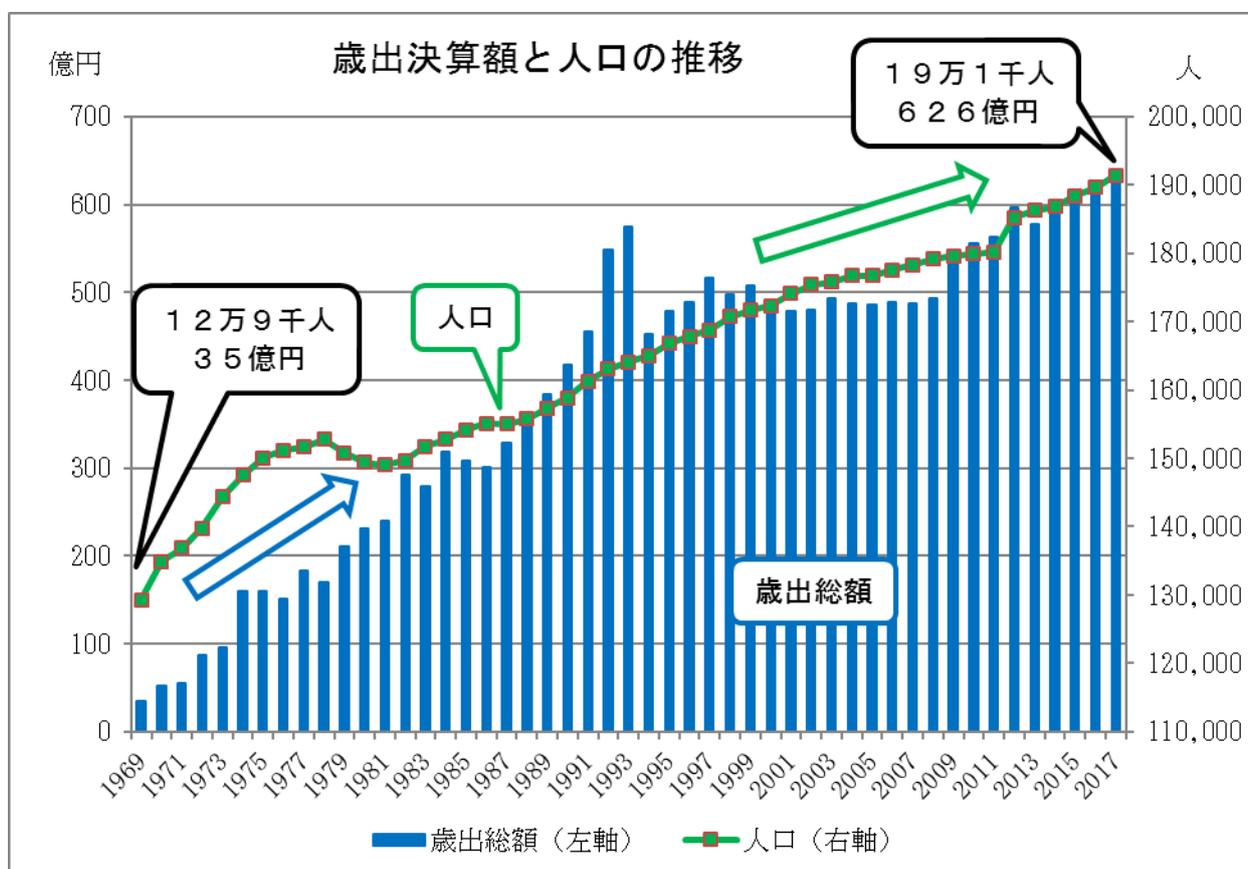
2 財政

(1) 歳出総額の推移

小平市の歳出総額は、図表3-4のとおり1969(S44)年度には34億8千万円でしたが、景気の動向や大規模な公共施設の建設、2009(H21)年の定額給付金に見られるような国の施策等により増減を繰り返しながらも、大きな傾向としては人口の増加とともに総額も増加し、2017(H29)年度は626億円となっています。

なお、1992(H4)年度、1993(H5)年度の歳出決算額が大きいののは、市民文化会館の建設に伴うものです。

図表3-4



※2012(H24)年における人口の増加は、外国人登録制度が廃止され、外国人住民も住民基本台帳制度の対象となる法改正によるものである。

〈資料 市町村地方財政状況調査、住民基本台帳〉

(2) 歳出の内訳の推移

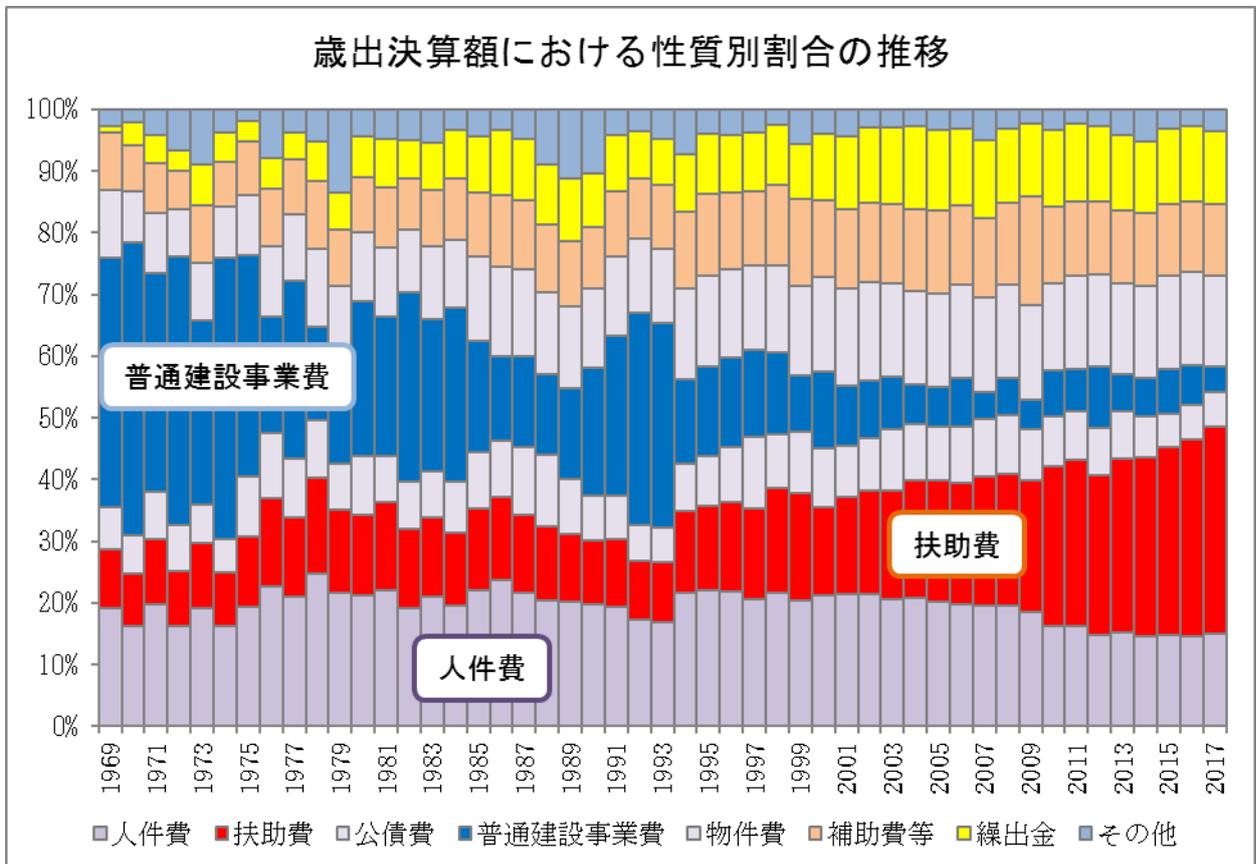
歳出総額は増加傾向となっていますが、その内訳はさまざまな動きがあります。主な性質別に歳出総額に占める割合を示したものが図表3-5です。

特徴的な動きとしては、扶助費と普通建設事業費が挙げられます。

扶助費は1990年代初頭までは10%前後で推移していましたが、2017(H29)年度には33.5%となっており、歳出総額に占める割合が大きくなっています。

また、普通建設事業費は1970年代から1990年代初頭までは20%から40%程度となっていました。それ以降減少し、2017(H29)年度には4.2%となっています。人口増加に伴う公共施設の建設、景気動向等によって左右されていますが、近年は扶助費の増加や公共施設等の整備が一段落したこと等によって、歳出総額に対する割合が小さくなっていますが、今後は老朽化した公共施設の更新需要の高まりから増加していくことが見込まれます。

図表3-5



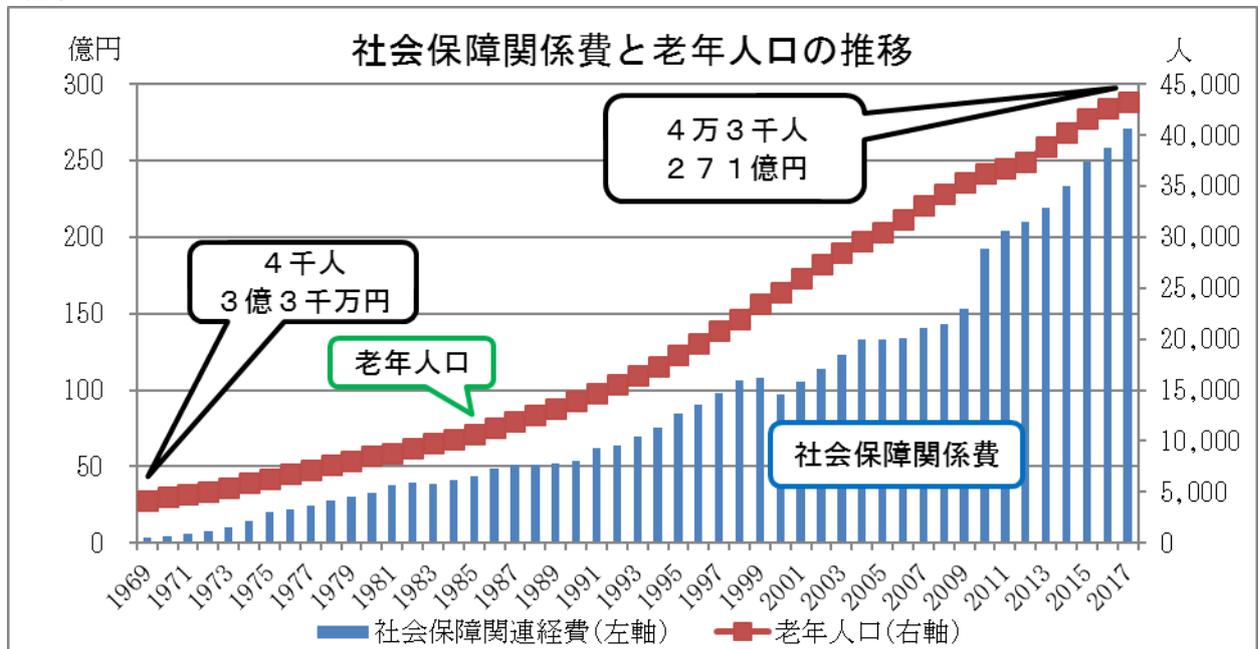
〈資料 市町村地方財政状況調査〉

(3) 社会保障関係費の推移と今後の推計

前項の扶助費に国民健康保険事業特別会計等への繰出金を加えた社会保障関係費の推移は、図表3-6のとおりです。

1969(S44)年度には、3億3千万円でしたが、65歳以上の老年人口の増加に伴って伸び続け、2017(H29)年度には271億円となっています。

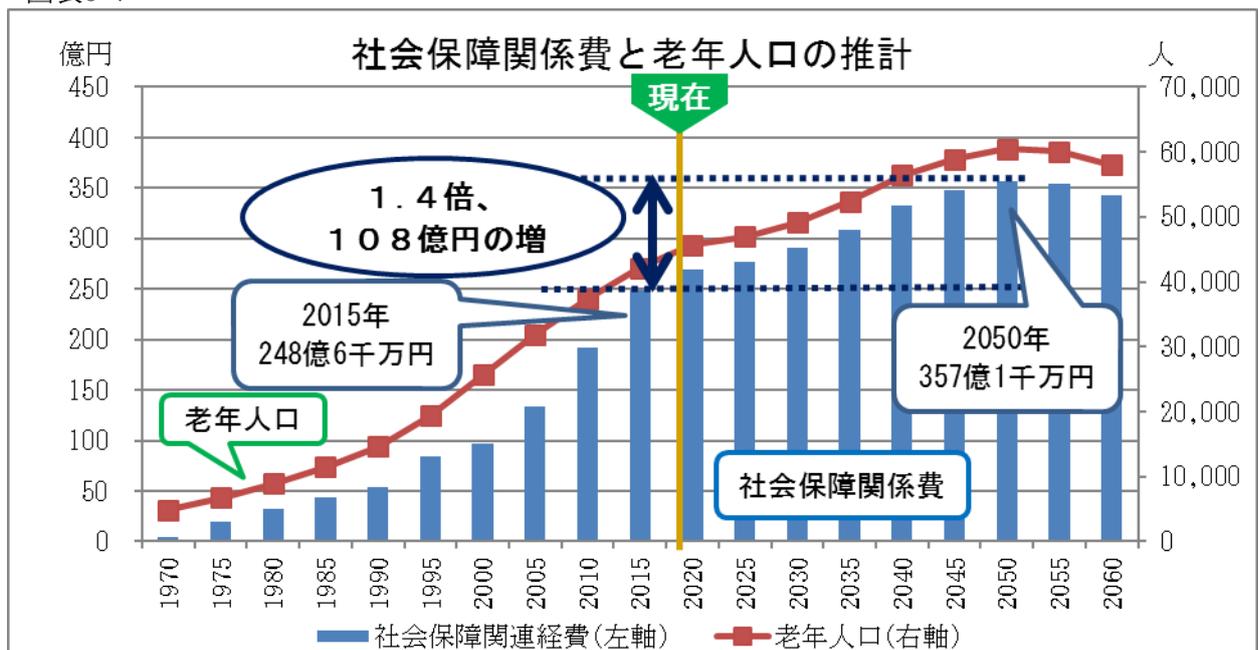
図表3-6



〈資料 市町村地方財政状況調査、住民基本台帳〉

図表3-7は、今後の老年人口の推計の伸び率に合わせて社会保障関係費を推計したもので、社会保障関係費は2015(H27)年度には248億円強でしたが、ピーク時の2050(R32)年度には推定357億円と、金額で108億円の増、率で1.4倍となり、歳出予算に占める割合もさらに大きくなり、将来の財政を圧迫する大きな要因となる可能性があります。

図表3-7



※社会保障関係費の推計は、現行制度を前提として、老年人口推計の伸び率を乗じて算出しています。

〈資料 市町村地方財政状況調査、小平市人口推計報告書補足版(令和元年8月)から推計〉

(4) 普通建設事業費の推移

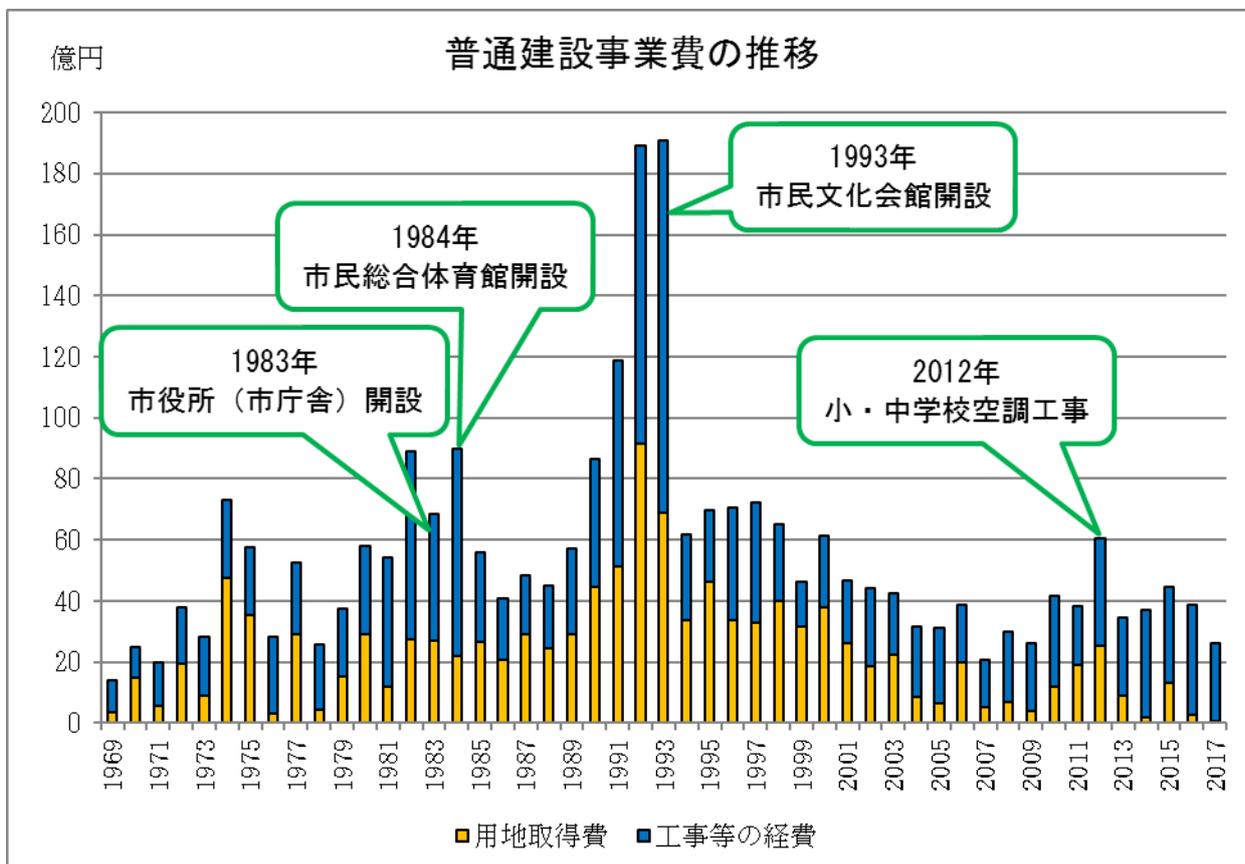
歳出総額に対する割合が大きく変化してきた普通建設事業費の推移は、図表3-8のとおりで、年によってかなりの差があることが分かります。

普通建設事業費は、用地取得に係るコストと、道路や公共施設の建設や改修などに関するコストに分けられます。

市役所（市庁舎）や市民総合体育館などの大規模な施設の建設は、開設の少し前から建設工事を行うため、数年間普通建設事業費が大きくなっています。

小平市では、市民文化会館が開設した1993(H5)年が一番多額となっています。それ以降、公共施設の建設が一段落したことや、いわゆるバブル景気の崩壊もあり、普通建設事業費はあまり多額となっていませんが、今後は老朽化した公共施設の更新需要の高まりから増加していくことが見込まれます。近年では、2012(H24)年に小・中学校の空調設備設置工事により一時的に60億円となりました。

図表3-8



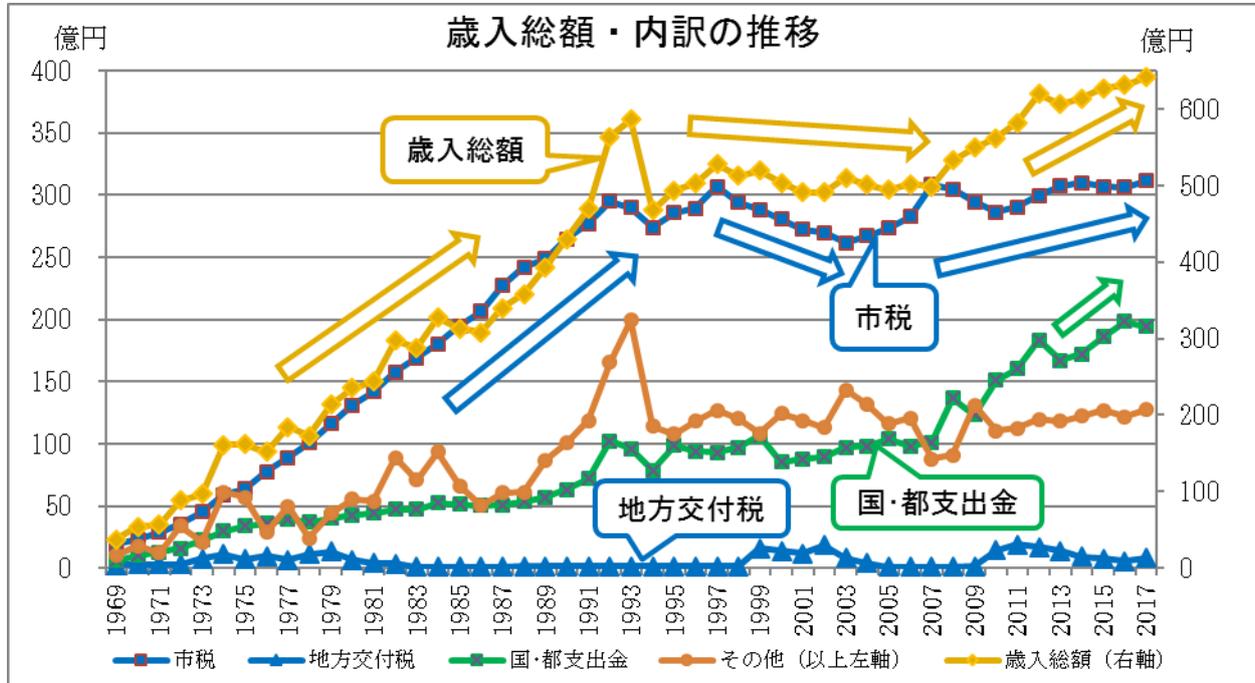
〈資料 市町村地方財政状況調査〉

(5) 歳入の内訳の推移

歳入の総額は、前述の歳出と同様、人口の増加とともに大きくなってきました。

その内訳の推移としては、図表3-9のとおり市税が多くを占め、その伸びが歳入総額の伸びとおおむね連動して推移してきました。近年では、扶助費の伸びに対応する国・都支出金が伸びています。

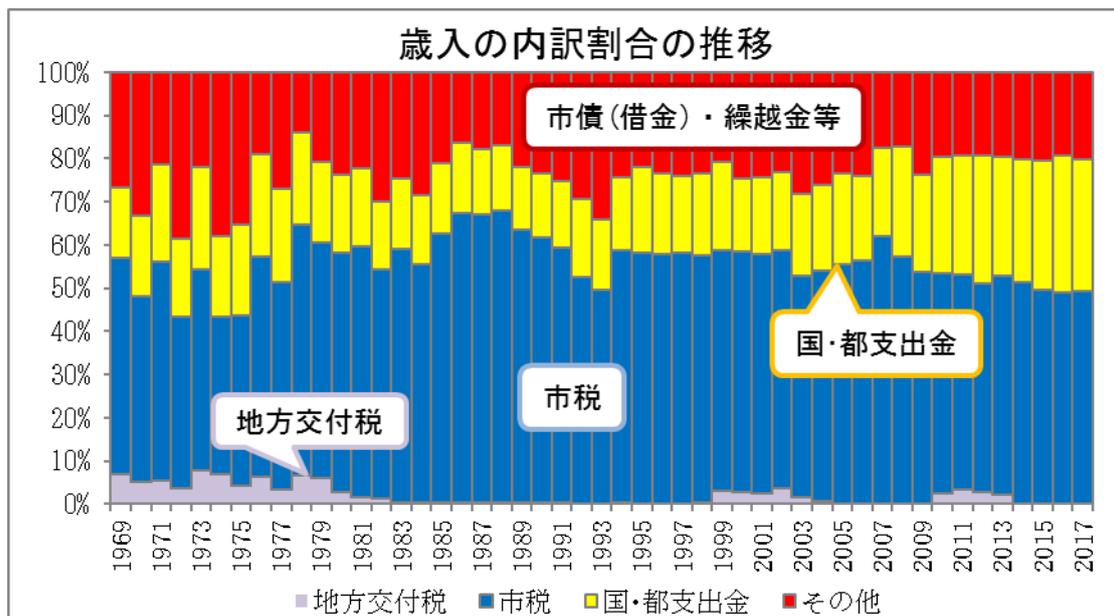
図表3-9



〈資料 市町村地方財政状況調査〉

内訳の割合としても市税がおおむね40%から60%を占めており、歳入の根幹が市税であることがわかります。

図表3-10

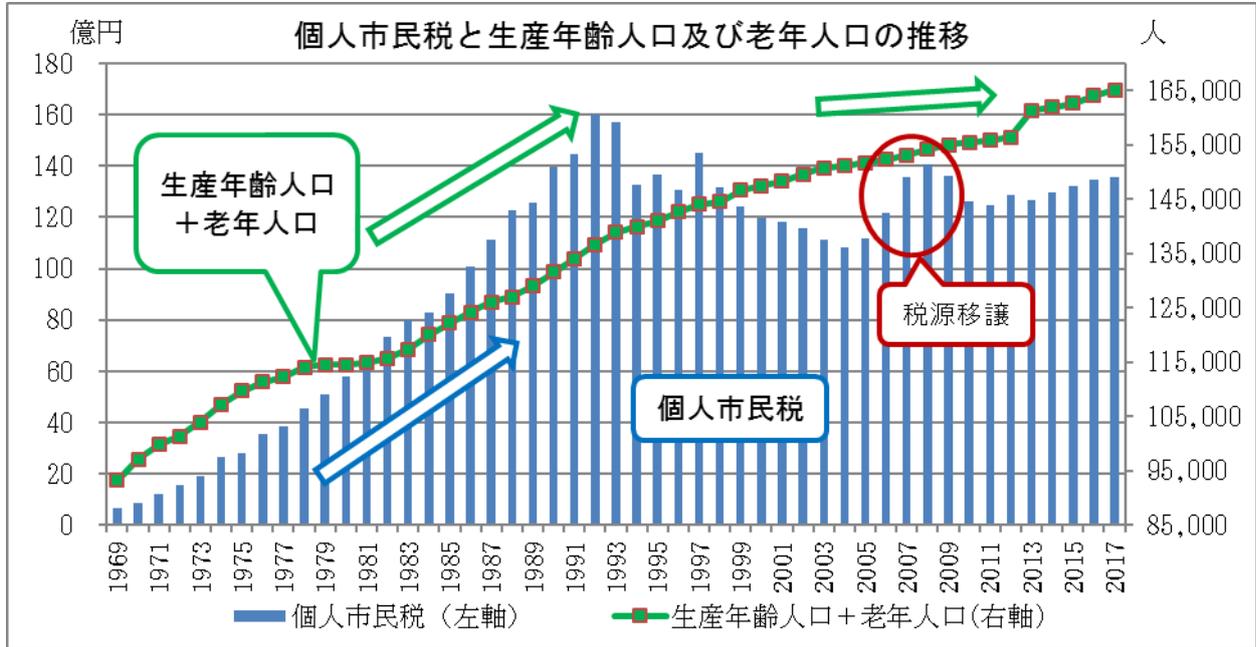


〈資料 市町村地方財政状況調査〉

(6) 個人市民税の推移と今後の推計

歳入の大きな割合を占める市税のうち個人市民税は、景気の動向や税制改正などによる影響もありますが、図表3-11のとおり生産年齢人口と老年人口の合計の推移と似通った傾向にあります。

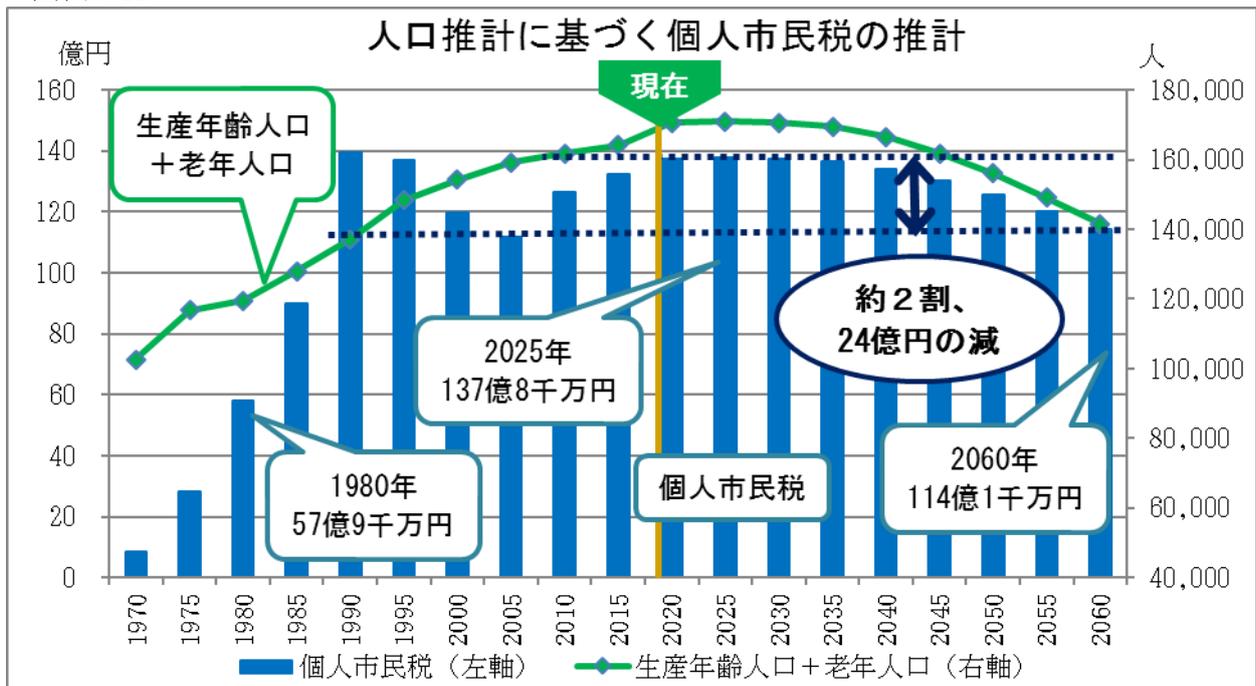
図表3-11



〈資料 市町村地方財政状況調査、住民基本台帳〉

今後の生産年齢人口と老年人口の合計の推計の伸び率に合わせて個人市民税を推計したものが図表3-12です。個人市民税は、2060(R42)年度には推定114億円と、2025(R7)年度の138億円と比較すると、金額で24億円、約2割の減となる可能性があります。

図表3-12



※個人市民税の推計は、現行制度を前提として、生産年齢人口及び老年人口推計の伸び率を乗じて算出しています。
 〈資料 市町村地方財政状況調査、小平市人口推計報告書補足版(令和元年8月) から推計〉

(7) 基金の推移

小平市の貯金に当たる基金の推移を示したものが図表3-13です。

基金総額は景気や大型公共施設の建設などに左右されながら推移してきました。1990(H2)年度には総額180億円の基金残高がありましたが、市民文化会館の建設、いわゆるバブル景気の崩壊による予算不足への補てんなどにより、1993(H5)年度には79億円となりました。その後100億円前後で推移していましたが、近年はリーマンショックなどの景気の落ち込みにより2012(H24)年度には68億円にまで落ち込みました。

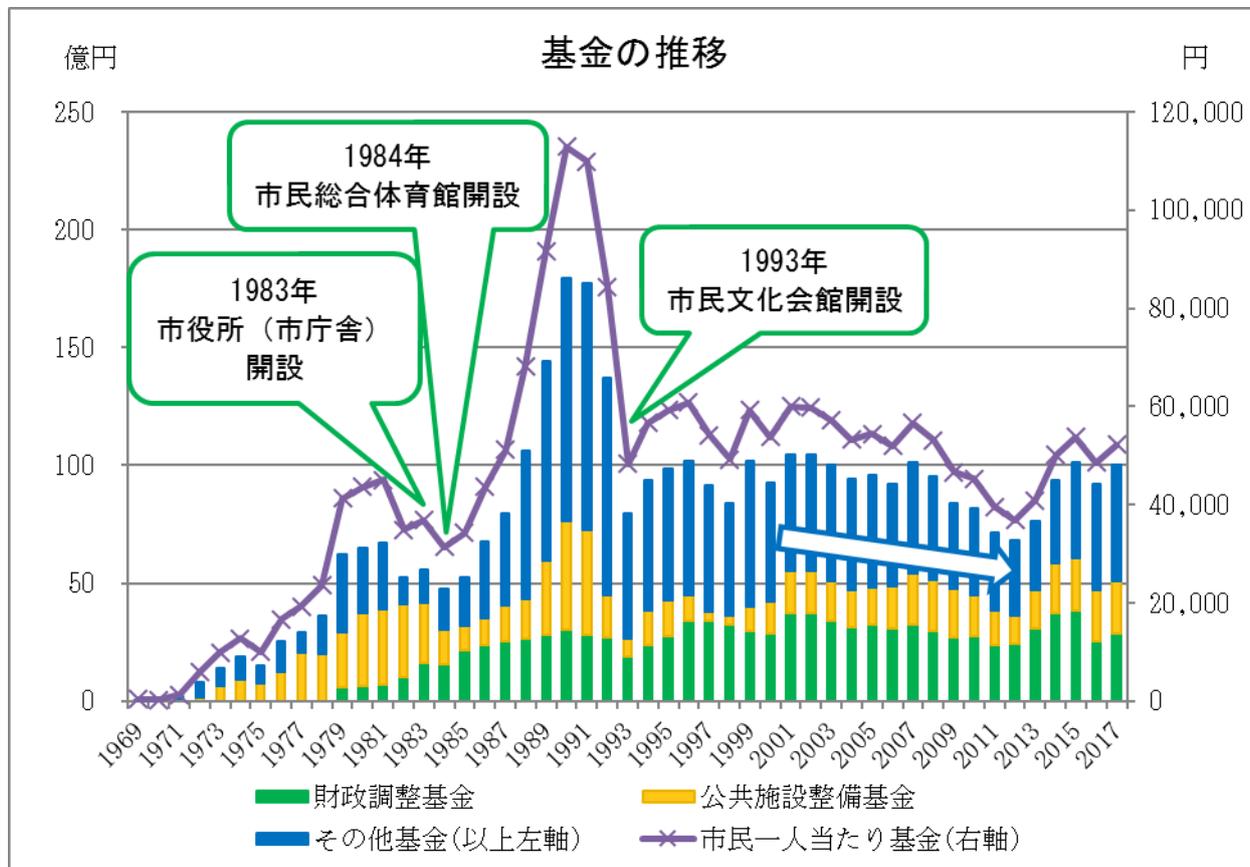
基金の目的別にみても、財政の年度間調整の役割を果たす財政調整基金は、近年は30億円前後を推移しています。

公共施設の建設等に活用する目的の公共施設整備基金は、1980年頃は30億円程度ありましたが、市役所(市庁舎)や市民総合体育館の建設により11億円となりました。その後1990(H2)年度に46億円まで積み立てましたが、市民文化会館の建設により1993(H5)年度には7億円となりました。近年は10～20億円で推移し、直近の2017(H29)年度末には22億円となっています。

また、市民一人あたりの基金額は、基金総額の推移とほぼ同じ傾向であり、1990(H2)年度には11万円となりましたが、その後6万円前後で推移していましたが、2012(H24)年度には3万7千円にまで落ち込みました。

今後の公共施設などの更新を見据え、公共施設整備基金の充実に努める必要があります。

図表3-13



〈資料 市町村地方財政状況調査、住民基本台帳〉

(8) 地方債（借入金）の推移

小平市の借金に当たる地方債（借入金）残高の推移を示したものが図表3-14です。

借入金残高の総額は、公共施設やインフラ資産の形成に伴い、増加の一途をたどり、1996(H8)年度には891億円にまで膨らみました。その後は、借入の抑制などによって、2017(H29)年度には343億円となっています。

内訳として、一般会計は総額の動向と異なり、2004(H16)年度の441億円がピークで、その後償還する元金分の金額を下回る借入額とするように借入抑制に努めたため減少しています。近年は、借入金によって資産を形成しない、いわゆる赤字地方債である臨時財政対策債が増加し、この地方債によって予算を編成している状況となっています。

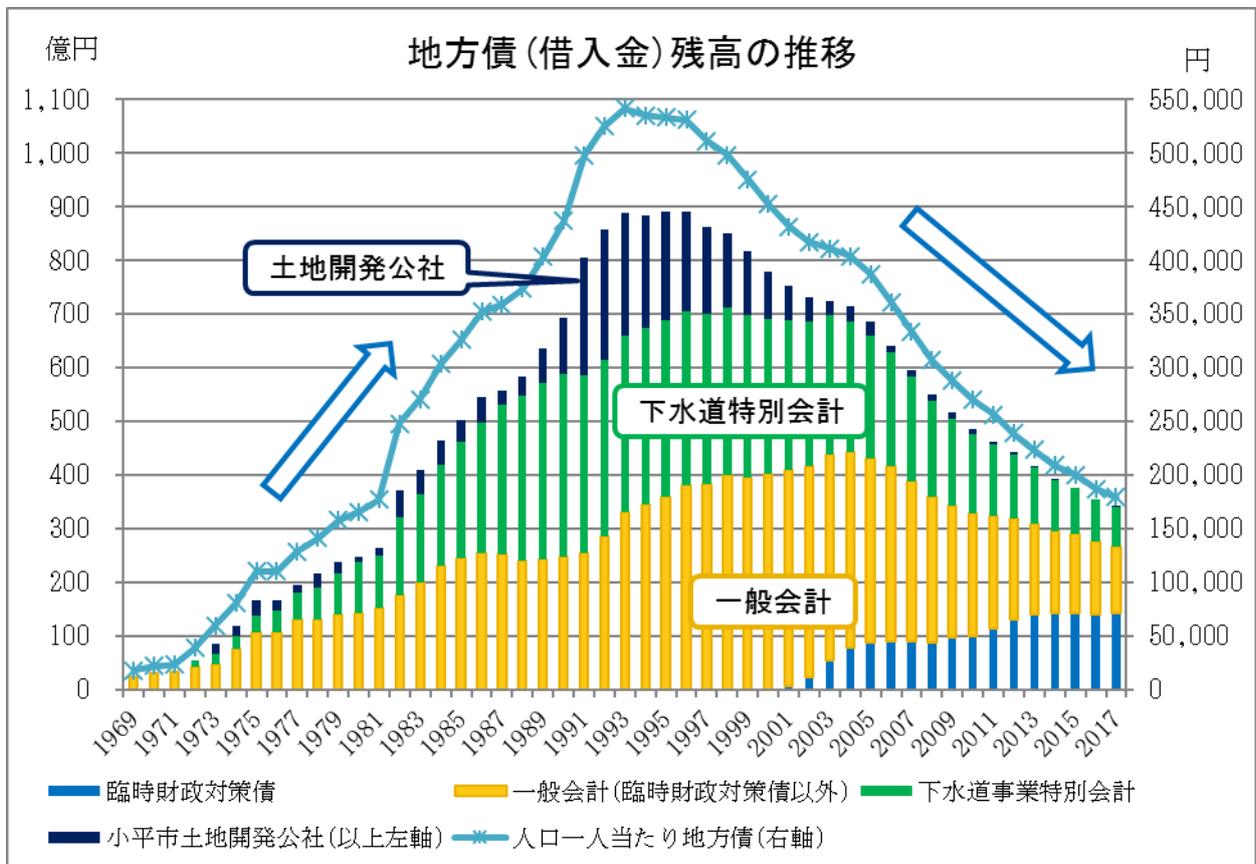
下水道会計は、1991(H3)年度に全市公共下水道整備が完成し、大規模工事が一段落したため、1990(H2)年度の339億円をピークに減少し、2017(H29)年度には76億円となっています。

土地開発公社は、公共事業用地の先行取得に伴う借入により、1992(H4)年度には243億円となりましたが、その後「小平市土地開発公社の経営の健全化に関する計画」を策定するなど、債務の減少に努め、2015(H27)年度には債務がなくなりましたが、2017(H29)年度は保存樹林用地取得に伴い、2.2億円の債務が発生しました。

また、市民一人あたりの借入金の残高は、地方債（借入金）総額の推移とほぼ同じ傾向であり、1993(H5)年度には54万1千円となりましたが、その後大幅に減少し、2017(H29)年度には17万9千円となっています。

今後も引き続き、地方債残高の大幅な増加には留意する必要があります。

図表3-14



〈資料 市町村地方財政状況調査、小平市土地開発公社決算資料、住民基本台帳〉

第4章 小平市の保有する公共施設の状況

1 土地の状況

(1) 小平市の保有地、借地

土地と建物については視点が異なるため、分けて考える必要があります。

土地には、市有地や借地の分類、都市計画道路のように将来的な利用目的が決まっているか否か、といった視点があります。

建物には、何の目的で建設されたのか、また、今後はどのような目的をもって活用していくのか、といった視点があります。

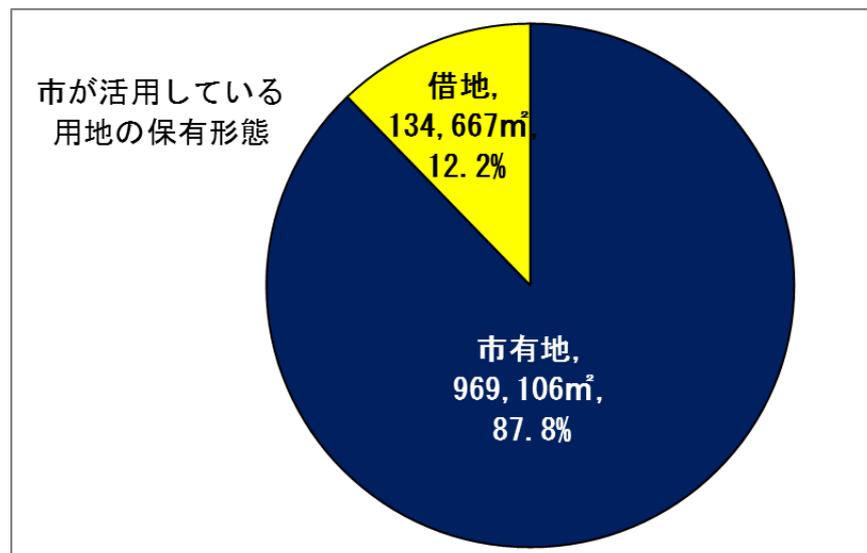
まず、小平市が保有している土地は、2018(H30)年度末で97万㎡あり、市域全体の4.7%となっています。

小平市が公共施設として活用している用地の中には、借地によって用地を確保しながら行政サービスの提供を行っているものもあります。借地を含め、小平市が活用している土地は110万4千㎡で、東京ドーム24個分(東京ドーム1個分は4万6,755㎡)になります。

その内訳は図表4-1のとおりとなっており、借地は、13万5千㎡で、国や東京都、個人所有などさまざまな貸主から借りており、その借地料も有償の場所と無償の場所があります。有償の借地は3万9千㎡あり、その借地料は2018(H30)年度決算では1億5千万円となっています(主なものは図表4-2のとおり)。

借地の中には、定期借地権を設定している土地や、借地の終了とともに所有者からの買取を条件としている土地もありますが、今後借地のあり方について考え方などを整理する必要があります。

図表4-1



〈資料 小平市平成30年度決算書、小平市平成31年度予算特別委員会参考資料集〉

図表4-2 主な借地の面積とコスト

用途	面積(㎡)	2018(H30)年度 決算額(円)
自転車駐車場(14か所)	11,483.28	52,224,060
市民文化会館	13,626.70	17,578,443
大沼グラウンド等	5,450.12	22,430,628
東部市民センター	2,203.73	23,596,632
市民広場(2か所)	3,536.26	15,278,772

※大沼グラウンドは、小平市公共施設データ集に掲載されていない駐車場部分を含む。

※市民広場のうち1か所(796.12㎡)は2019(R1)年度に市有地となりました。

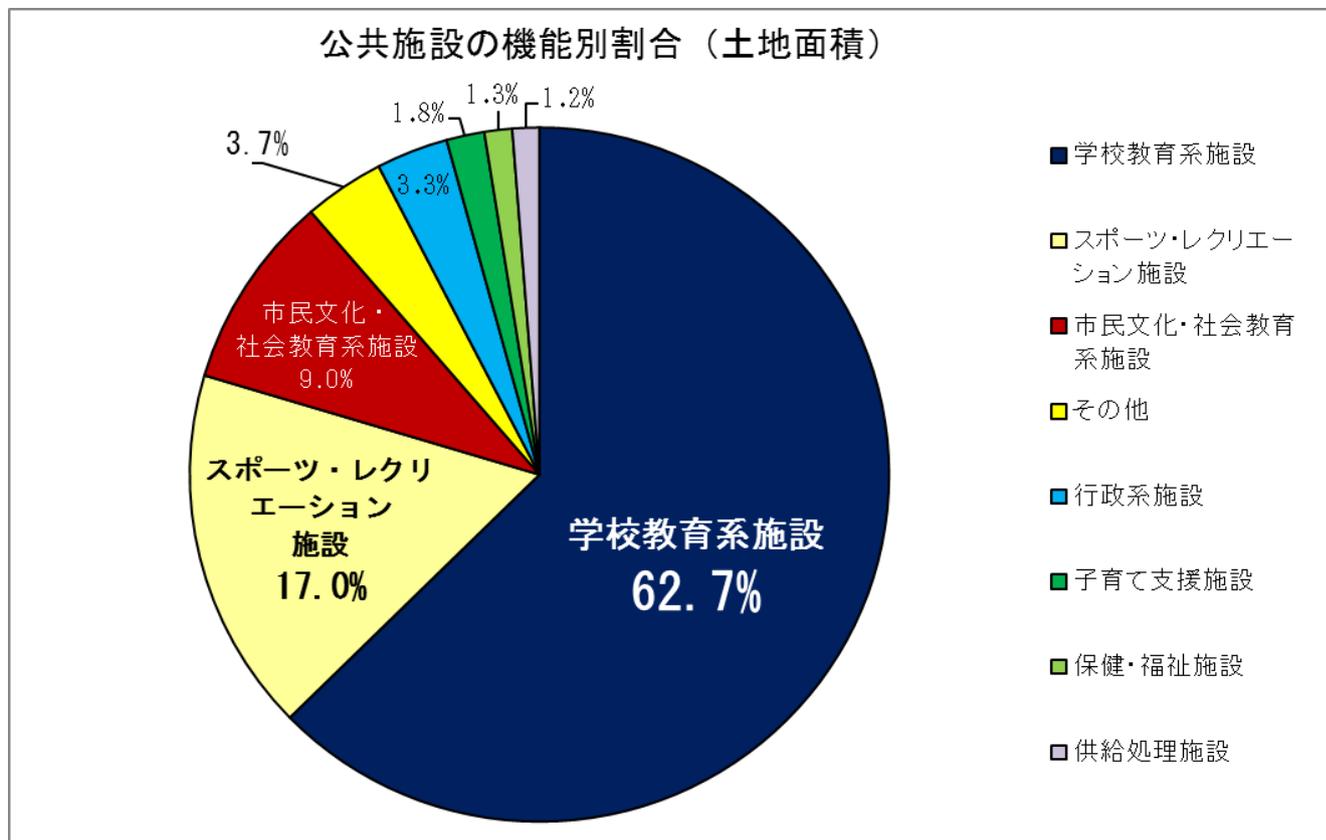
〈資料 小平市平成31年度予算特別委員会参考資料集〉

(2) 用途別の土地の状況

小平市で活用している土地には、グラウンドのように市民が利用する施設や市役所のように公用施設が建設されているものなどさまざまな用途があります。その用途別の土地の活用状況を表したものが図表4-3です。

学校教育系施設としての用途が多くなっています。次にグラウンドやテニスコートを保有するスポーツ・レクリエーション施設、そして地域センターや公民館、図書館等の市民文化・社会教育系施設といった順になっています。

図表4-3



〈資料 小平市公共施設データ集〉

(3) 未利用地

小平市には、未利用の土地はほとんどなく、未利用地と捉えることができる売却可能資産は、「平成27年度小平市の財務書類」において430㎡で、廃道敷や廃滅水路などの変形地や狭あいな土地が主となっています。これは、保有している土地を有効に活用しているといえますが、今後、公共施設の更新が必要となった場合の事業用地や仮設施設を建設する代替地についても考慮する必要があります。

(4) 用途地域

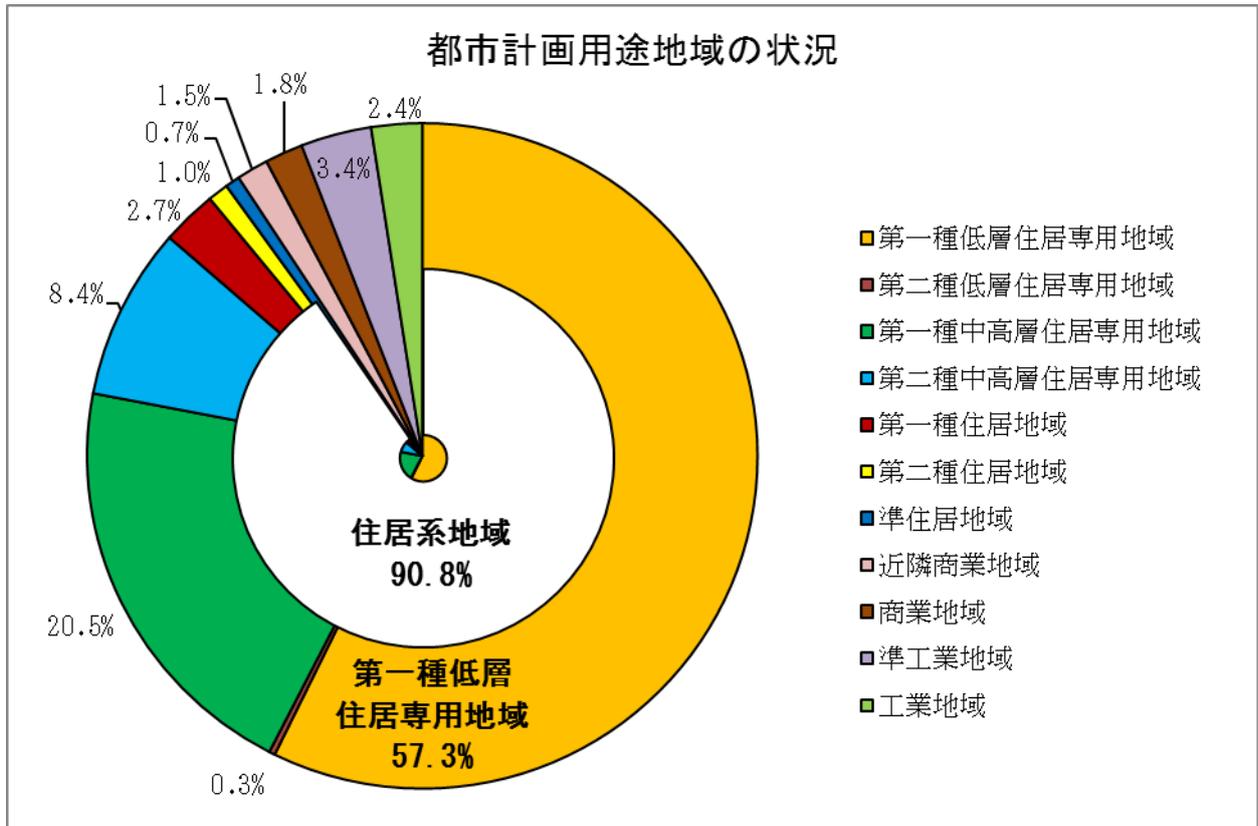
小平市は、市域全体が市街化区域となっており、市街化調整区域はありません。

都市計画用途地域は、図表4-4のとおり第一種低層住居専用地域が57.3%を占め、全体で住居系が9割を超えており、用途や容積の規制が厳しいといえます。

このため、食品工場として分類される学校給食センターのように、用途地域が準工業地域、工業地域でないと建設できない施設や、用途地域上の制約により建替ができない公共施設もあります。

今後、公共施設の配置を含めたあり方を検討する中では、小平市都市計画マスタープランとの整合や用途地域に関する議論も必要です。

図表4-4



<資料 小平市統計書（平成30年版）>

(5) 風致地区

小平市のもう一つの特徴として、風致地区が多いことが挙げられます。

玉川上水の歴史的価値や緑の帯の保全、武蔵野特有のけやきを主体とした屋敷林による街道沿いの景観の保全を目的として、東京道(東京街道)、青梅街道、鈴木道(鈴木街道)、玉川上水の4か所が風致地区を指定しています。

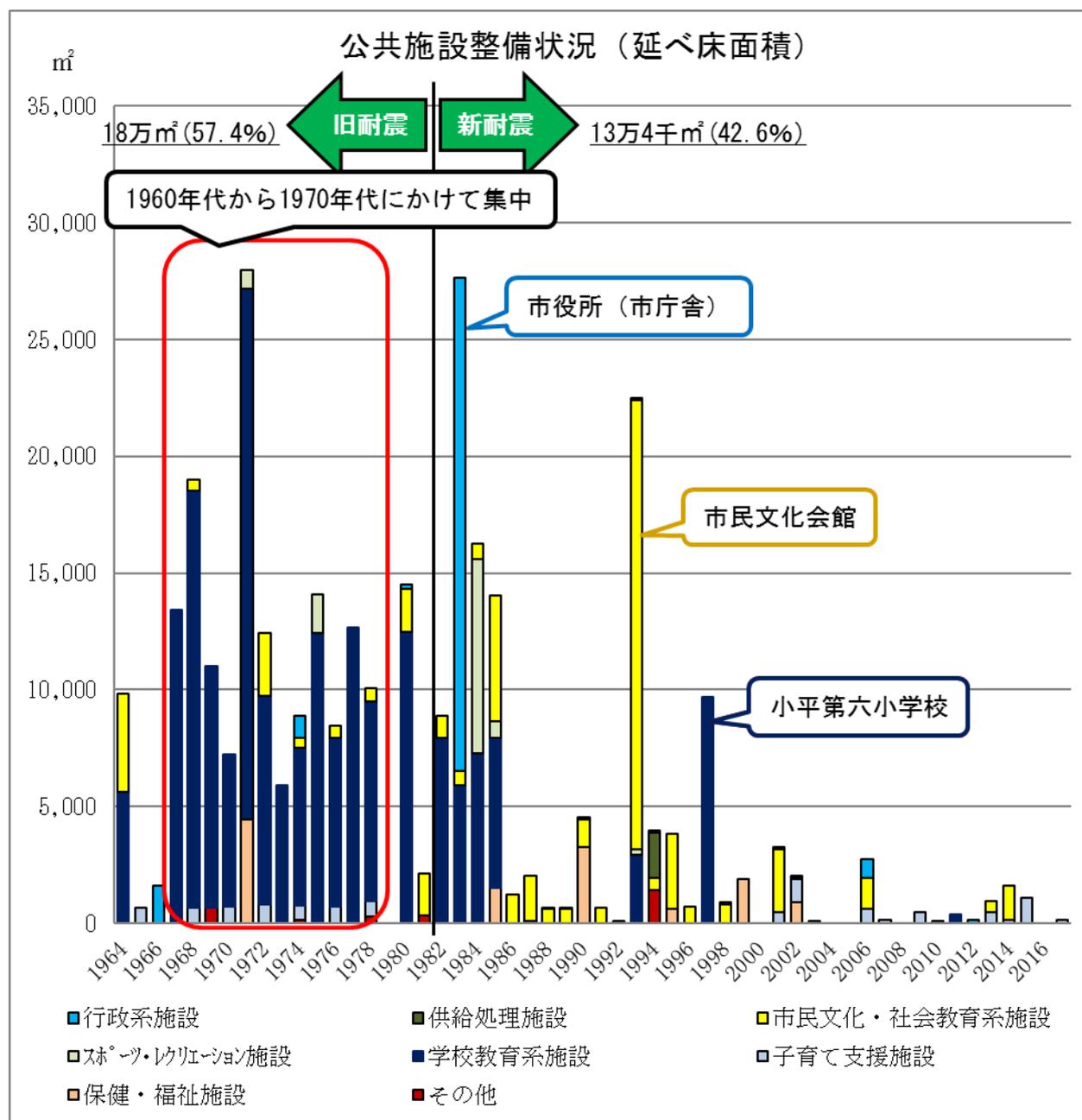
風致地区に指定している区域では、建ぺい率40%、高さ制限15mなど、用途地域等の制限に加えて、さらなる制限が適用されています。

2 公共施設の整備状況・機能別割合

(1) 現在までの公共施設の整備状況

公共施設は、図表4-5のとおり1960年代から1970年代にかけて集中して整備してきたことがわかります。その後、1980年代に小平市役所（市庁舎）、1990年代に市民文化会館が整備され、各年代においていくつかの整備面積のグラフの「山」を見ることができます。2000年代からは、大きな公共施設の整備は行われておらず、2018(H30)年現在、小平市における公共施設は188施設、総延べ床面積は31万㎡となっています。

図表4-5

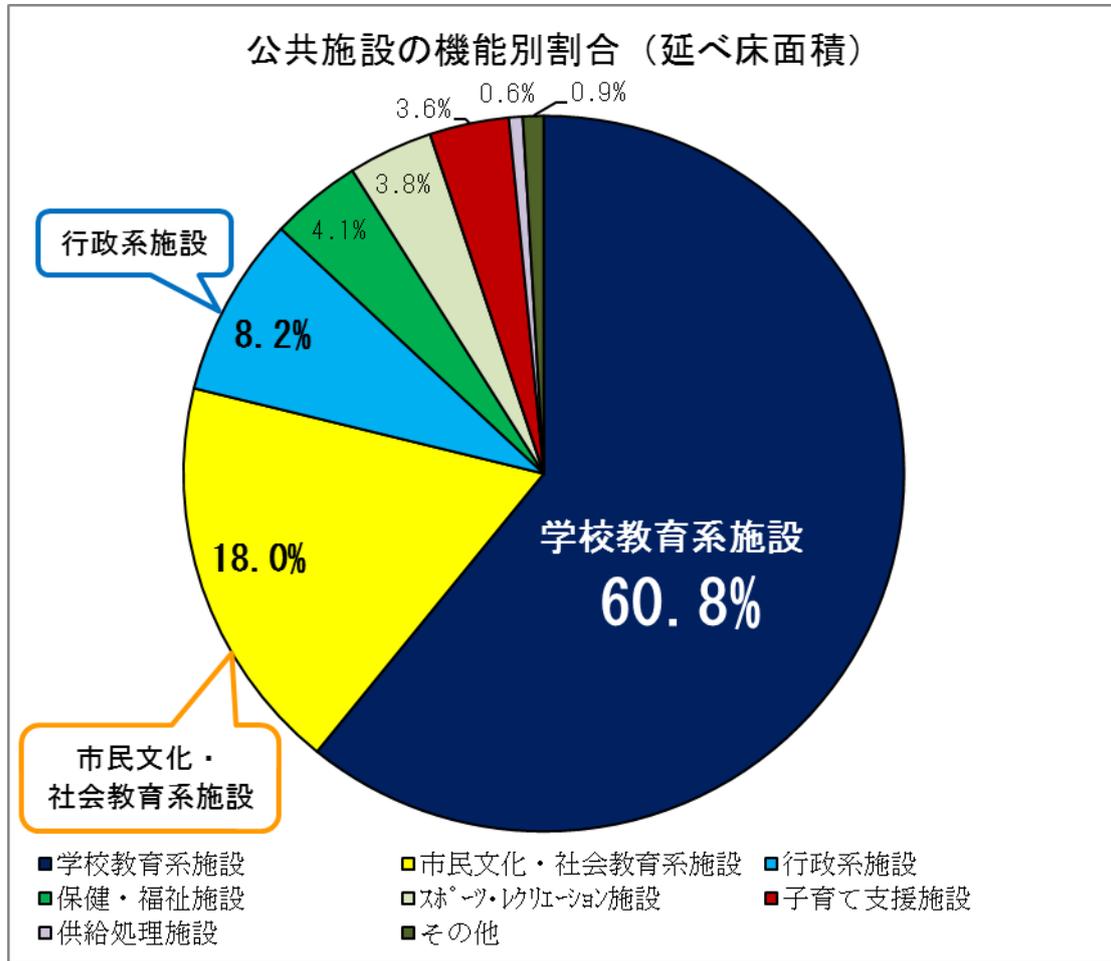


〈資料 小平市公共施設データ集〉

(2) 機能別の割合

2018 (H30)年時点の公共施設の状況を機能別割合で示したものが、図表4-6です。小平市の公共施設は、多い順に「学校教育系施設」、「市民文化・社会教育系施設」、「行政系施設」です。小・中学校の校舎・体育館などの「学校教育系施設」は全体の60.8%を占めています。

図表4-6



〈資料 小平市公共施設データ集〉

(3) 小平市の公共施設のその他の特徴

小平市は、これまで市民センターなどの複合施設を建設してきましたが、都営住宅との合築施設が多いことも一つの特徴です。

図表4-7のように東京都と小平市が調整をして、都営住宅の建設や建替に合わせ、都営住宅と小平市の公共施設を合築しています。合築により、土地や建物の有効活用を図ることができ、初期投資のコストは安価になる一方、大規模改修、建替、移転等に多くの調整が必要です。

なお、本書における都営住宅の耐用年数は、「建築物の耐久計画に関する考え方(昭和63年日本建築学会)」に基づく小平市の目標耐用年数に合わせ、便宜上60年として計算しています。

図表4-7 都営住宅と合築の公共施設

小川東町地域センター	597.94㎡	鈴木公民館	754.00㎡
小川西町中宿地域センター	599.92㎡	市民文化会館	17,442.24㎡
美園地域センター	547.72㎡	高齢者館 (ほのぼの館)	600.00㎡
津田公民館・津田図書館	1,299.95㎡	高齢者館 (さわやか館)	700.00㎡
大沼公民館・大沼図書館	1,422.14㎡	高齢者デイサービスセンター	200.00㎡

〈資料 小平市公共施設データ集〉

3 公共施設の老朽化等の状況

(1) 老朽化の状況

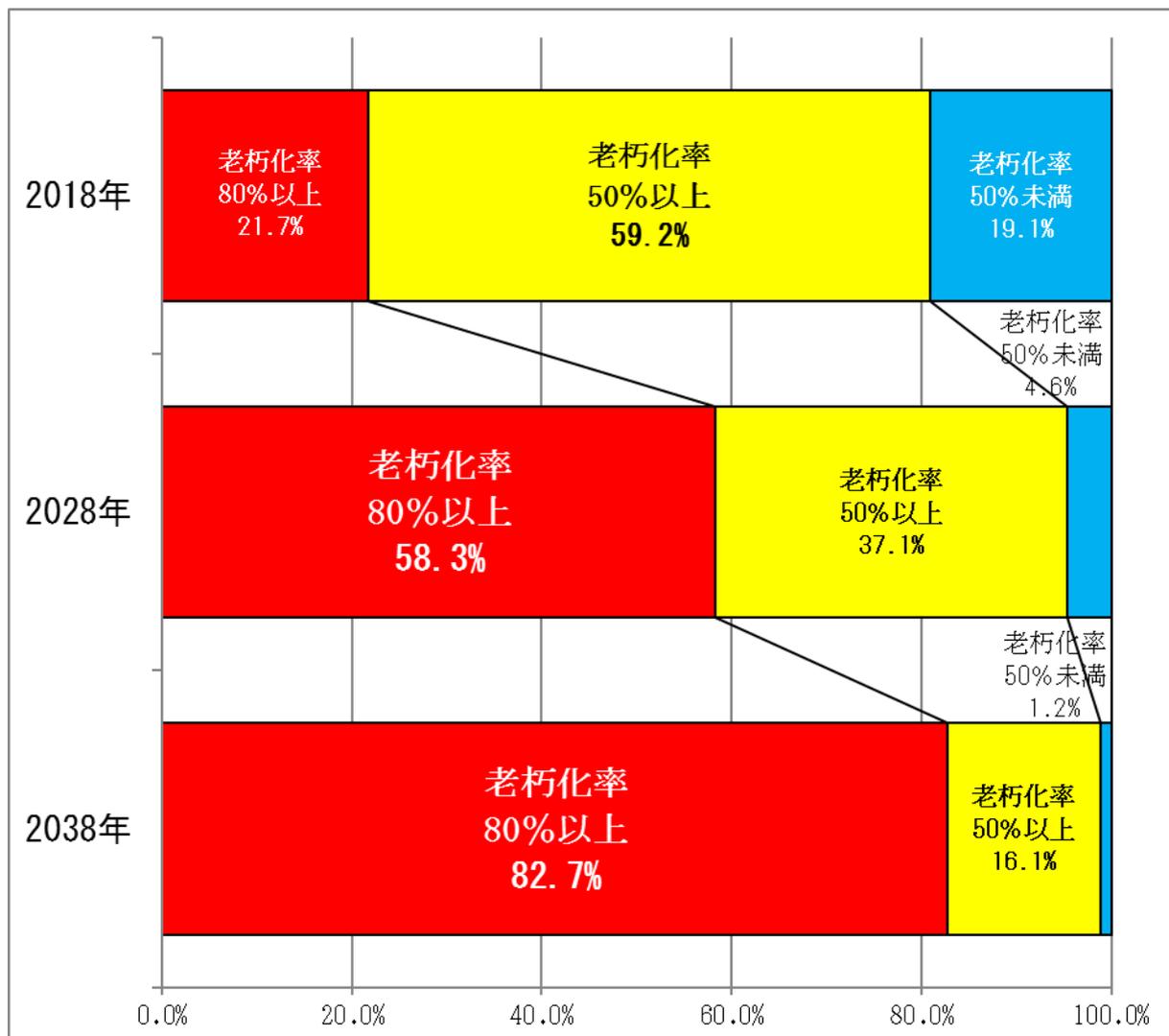
小平市では、「施設の適正な計画修繕のあり方(平成22年3月)」の施設点検マニュアルに沿って施設管理者が点検を行い、修繕箇所の早期発見に努め、その後、技術職員の現地調査を経て、劣化度とリスクの両面から優先度を決めて改修等の対応を行っています。

しかし、建物本体の老朽化を根本的に防ぐものではなく、建物本体は年数を重ねるごとに確実に老朽化が進みます。2018(H30)年を基準として、公共施設の延べ床面積で見た老朽化の進行の推計は図表4-8のとおりです。老朽化率は、目標耐用年数に対する経過年数の割合で、目標耐用年数60年の施設で建設から45年を経過している場合は老朽化率75%となります。

1960年代から1970年代にかけて、集中して公共施設を整備してきたことを背景に、延べ床面積全体の59.2%が老朽化率50%以上であり、老朽化が進んでいることがわかります。

また、10年後の2028(R10)年には老朽化率80%以上の公共施設が全体の58.3%となり、さらに10年後の2038(R20)年には老朽化率80%以上の公共施設が82.7%を占め、老朽化への対策が必要です。

図表4-8 公共施設の延べ床面積で見た老朽化率の推計



〈資料 小平市公共施設データ集〉

(2) 耐震化の状況

1981(S56)年以前の旧耐震基準による施設は、延べ床面積ベースで57.4%、1982(S57)年以降の新耐震基準による施設は42.6%です。

旧耐震基準による施設は、近年耐震補強工事を実施し、小平市公共施設データ集に掲載している公共施設の延べ床面積全体の99.1%が現行の耐震基準に適合しています。

現行の耐震基準を満たしていない、または旧耐震基準で建設して耐震診断が未実施の施設は、図表4-9のとおりです。2013(H25)年10月には「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が改正され、「多数の者が利用する一定規模以上の建築物」の耐震診断を行うことが必要とされました。今後、施設の建替時期などを見据えながら対応していく必要があります。

また、災害時の避難所としての安全性を高めるために、学校の非構造部材の耐震化に着手していますが、引き続き安全な施設を保っていく必要があります。

図表4-9 耐震基準不適合、耐震診断未実施の施設

不適合	耐震診断未実施
小平駅南口有料自転車駐車場	平櫛田中彫刻美術館記念館 (木造)
	萩山公園プール管理棟
	第一民具庫
	第二民具庫
	第三民具庫

※喜平保育園及び津田保育園は、小平市公共施設データ集では耐震基準不適合でしたが、耐震補強工事を実施しました。

〈資料 小平市公共施設データ集〉

(3) その他の建物性能

老朽化や耐震化の他にも、建物にはさまざまな機能が求められます。

地球規模での環境問題が大きな課題となり、CO₂排出の抑制が求められる中、公共施設の効果的な緑化の推進や新エネルギーの活用・省エネルギーの推進が必要です。「小平市地域エネルギービジョン」では、公共施設への太陽光発電システムの設置を積極的に進めており、今後も設置の可能性を含めて検討し、引き続き環境に配慮した施設づくりに取り組む必要があります。

また、多様な世代の方が利用する公共施設では、小平市福祉のまちづくり条例に基づき、バリアフリーの施設づくりを推進しており、今後も継続した取組が必要です。

さらに、東日本大震災を経て、多摩地域でも地震などの災害が想定される中、備蓄品の保管などの災害に対応する機能についても今後引き続き検討する必要があります。

4 今後の更新需要

(1) 延べ床面積から見る更新時期

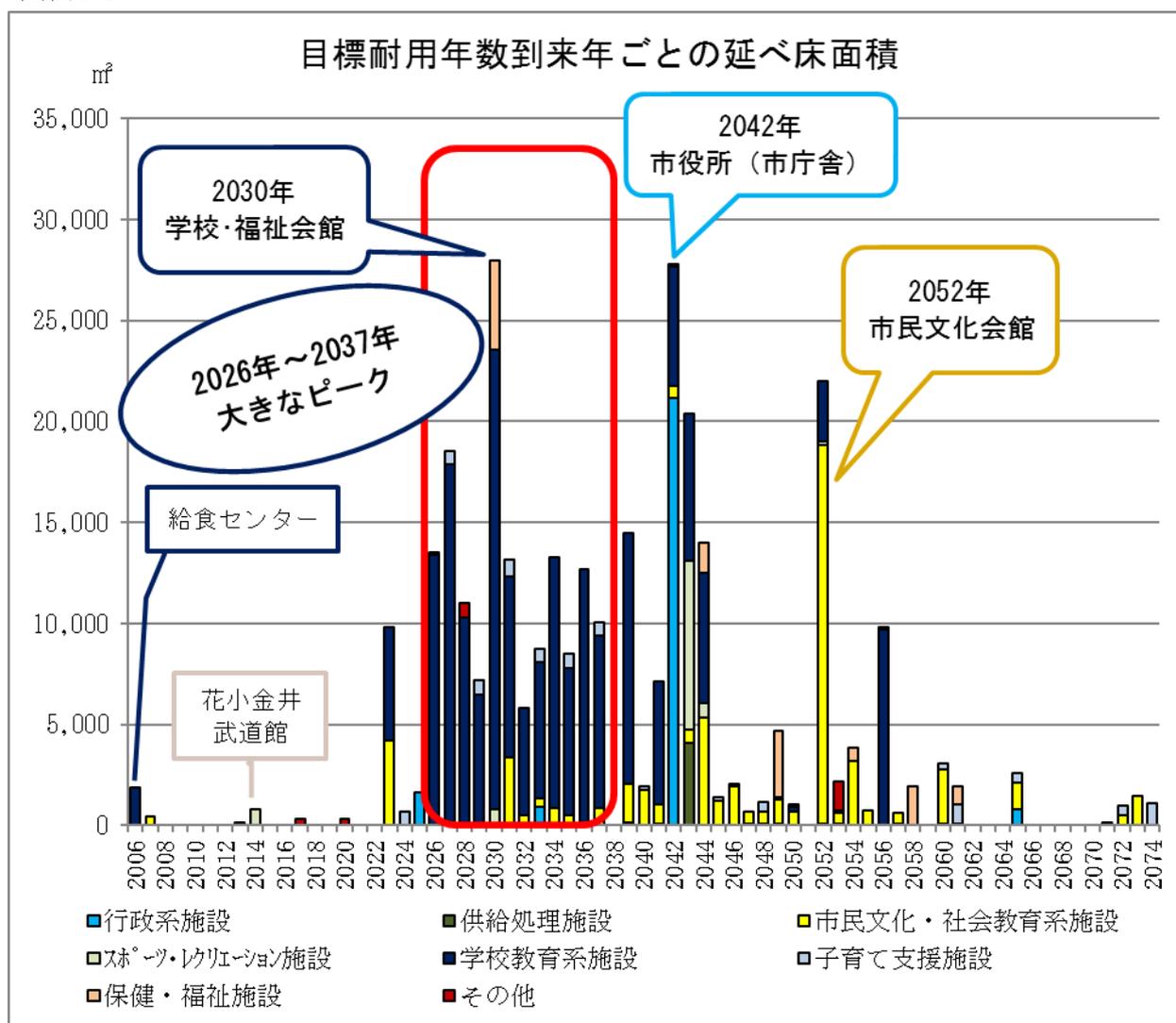
小平市公共施設データ集に掲載されている施設について、目標耐用年数到来年ごとの延べ床面積を表したものが図表4-10です。

学校給食センターは2007(H19)年に、花小金井武道館は2014(H26)年に耐用年数を経過し、現在は必要な修繕を行いながら稼働を続けていますが、これらの施設は、建替や機能移転を行う予定です。

しかし、少し先に目を向けると、2026(R8)年から2037(R19)年には更新需要の大きなピークが来ます。これは、1970年代に建設された学校の更新時期が集中していることに起因しています。中でも単年度のピークは、学校、福祉会館などの耐用年数が到来する2030(R12)年で、延べ床面積で2万8千㎡の更新が必要です。

さらにその後は、2042(R24)年の市役所（市庁舎）や残りの学校の更新時期、2052(R34)年の市民文化会館を含む更新時期が到来します。図書館や地域センターの更新はこの時期に集中します。

図表4-10



※リサイクルセンターについては建替後の面積及び目標耐用年数到来年を表示 〈資料 小平市公共施設データ集〉

(2) 施設の更新コスト

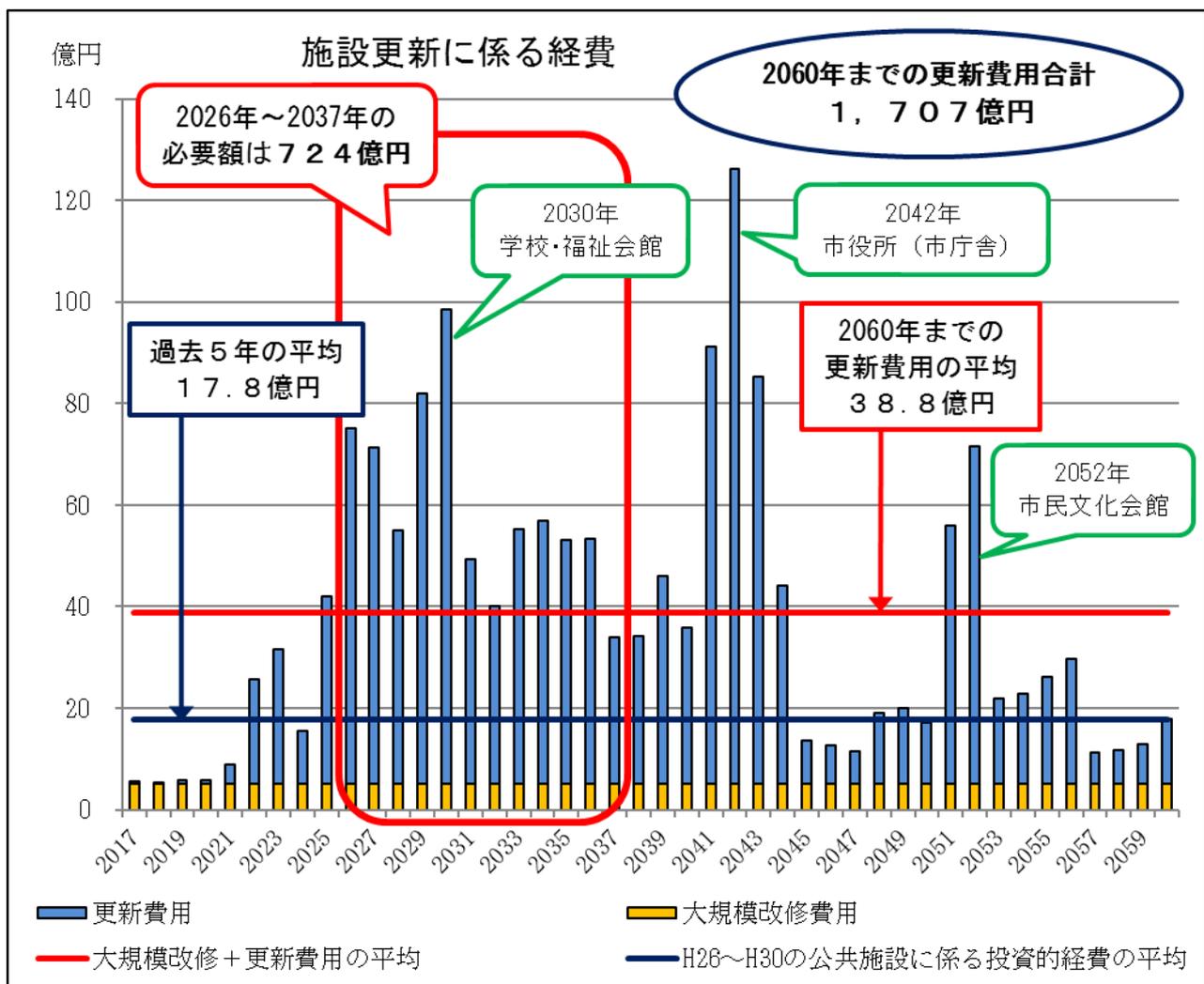
現在の施設を同規模で建て替える場合、2060 (R42) 年までの大規模改修と更新のコストを年ごとに表したものが図表4-11です。2060 (R42) 年までの施設更新に係るコストは、総額1,707億円にものぼり、年平均38億円以上となります。現在の施設の「延べ床面積×単価」で算出し、単価は「小平市公共施設マネジメント推進計画」の単価を使用しています。また、大規模改修については毎年定額で5億円として算出しています。

2026 (R8) 年から2037 (R19) 年までの12年間には、724億円の更新コストが必要です。

2014 (H26) 年度から2018 (H30) 年度までの5年間の公共施設に係る投資的経費の平均は17.8億円ですので、毎年2倍以上の資金を準備しなければすべての公共施設を更新することはできないことになります。また、前述のとおり、公共施設整備基金は2017 (H29) 年度時点で22億円となっており、必要コストを賄うことは不可能です。

さらに、給排水設備などの設備の耐用年数は、建物本体の耐用年数よりも短く、ある一定程度の期間ごとに改修を行う必要がありますが、財政状況などの理由からすべての改修を行うことができていない状況です。

図表4-11



※リサイクルセンターについては建替え後の面積及び目標耐用年数到来年で算定

〈資料 小平市公共施設データ集、市町村地方財政状況調査〉

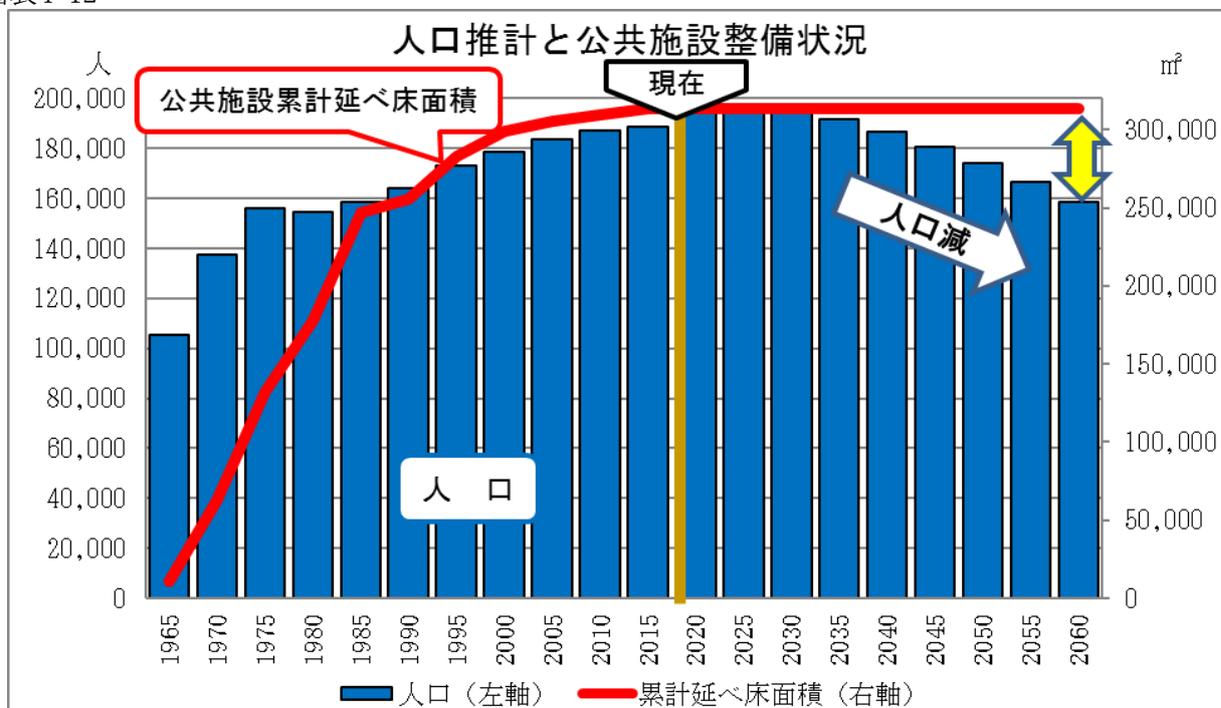
5 人口の推移と公共施設の整備状況

人口推計と公共施設の累計延べ床面積の関係を示したのが、図表4-12です。人口の増加を背景に公共施設を整備してきたことがわかります。2000年代からは、大きな公共施設の建設もなく、累計延べ床面積も31万㎡を保っています。

ただし、2025(R7)年をピークに人口も徐々に減少していく中、現在の公共施設をすべて維持した場合、需要を上回る供給量となる施設が生じる可能性があります。傾向としては、年少人口の減少に伴って年少者向けの施設が過剰となり、老年人口の増加に伴って高齢者向けの施設が不足することが想定されます。

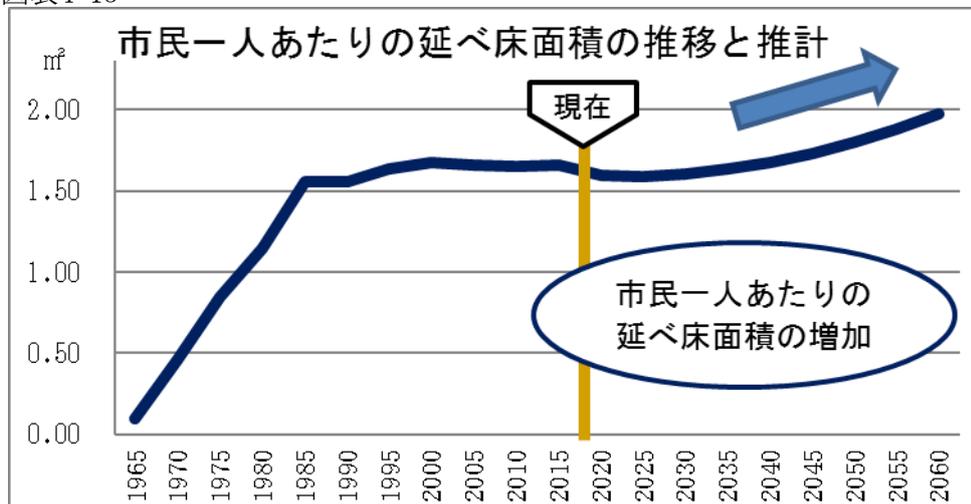
図表4-13では、市民一人あたりの公共施設の延べ床面積を示しています。2000年代からは1.6㎡程度で推移していますが、人口の減少とともに市民一人あたりに占める面積が増加していくことがわかります。

図表4-12



〈資料 小平市公共施設データ集、小平市人口推計報告書補足版(令和元年8月)〉

図表4-13



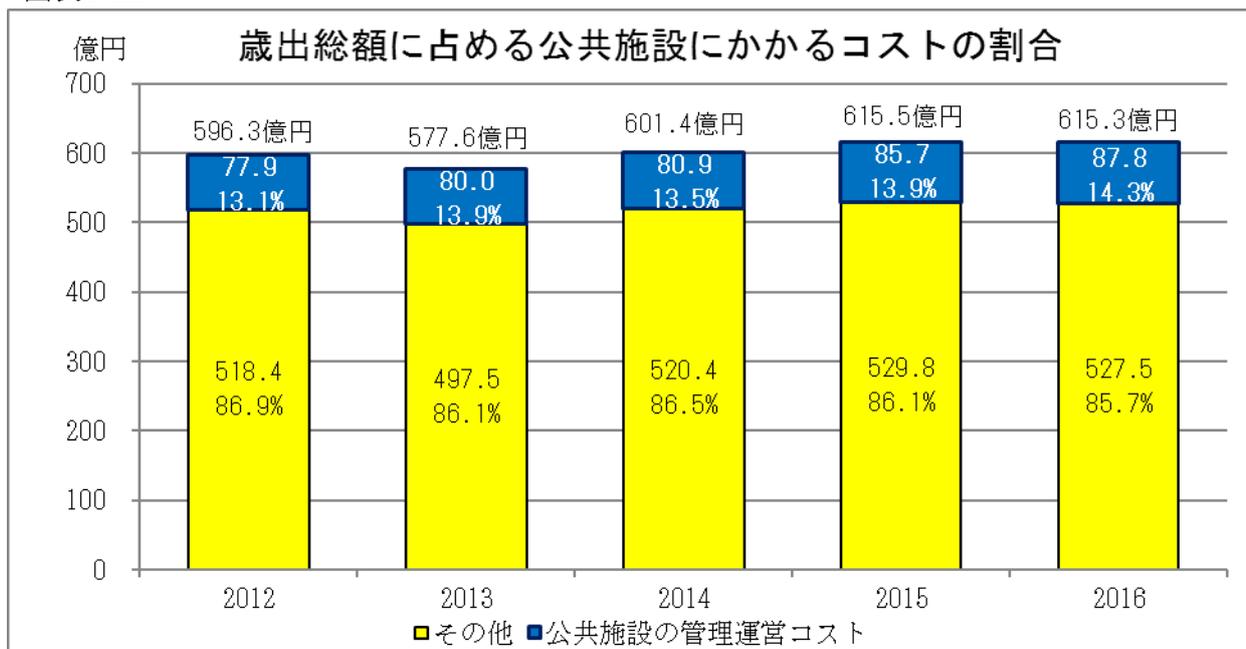
〈資料 小平市公共施設データ集、小平市人口推計報告書補足版(令和元年8月)から加工〉

6 公共施設にかかるコスト

小平市公共施設データ集に掲載されている施設にかかるコストは、図表4-14のとおり、毎年80億円以上となっており、歳出総額の14%程度になります。

2016(H28)年度の公共施設にかかるコストを同時期の小平市の人口189,600人で割り返すと、公共施設を維持管理するために全市民一人あたり4万6千円のコストをかけています。

図表4-14

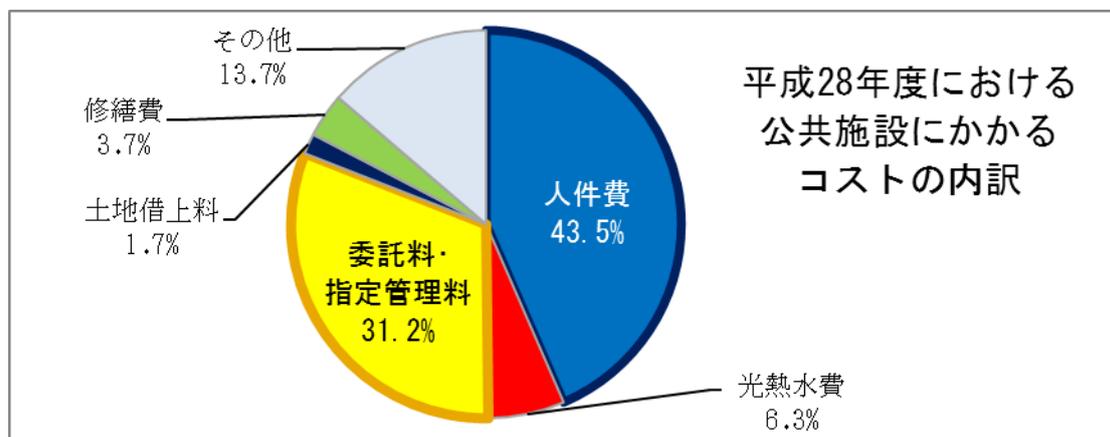


〈資料 市町村地方財政状況調査、小平市公共施設データ集〉

また、公共施設にかかるコストの内訳を2016(H28)年度決算でみると、43.5%を占めるのが正規職員、再任用職員、嘱託職員などの人件費で、施設管理や運営に多くの人件費がかかっています。

次に、大きな割合を占めているのは、委託料・指定管理料の31.2%です、過去に直営で行っていた業務のうち、民間に委ねられるものは委託や指定管理者制度などでコストの節減を図っています。この委託料・指定管理料の中にも民間事業者における人件費が多く含まれています。

図表4-15



〈資料 小平市公共施設データ集〉