

さいわい保育園閉園後の利活用について
報 告 書

平成 30 年 11 月

公共施設マネジメント推進委員会

—目次—

1. 検討の経緯
2. 施設の状況について
3. 検討について
 - ① 地域活動事業の継続利用について
 - ② 北部地域における子育て支援施設の充実について
 - ③ 他の行政サービスでの利用について
 - ④ 民間企業や各種団体等への貸付け及び売却について
4. 売却益について
5. その他について
6. 会議開催実績

参考資料：さいわい保育園位置図

1. 検討の経緯

市立さいわい保育園は、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に定める市立保育園の民営化の考え方にに基づき、平成29年4月から民間事業者により東久留米おひさま保育園（幸町一丁目21番14号）として新たに開設・運営がなされている。また、現在の市立さいわい保育園は平成28年第4回市議会定例会にて閉園に関する条例が可決され、在籍児童の平成30年度末の卒園をもって閉園することとなっている。

このため、市立さいわい保育園の園舎及び敷地に関して、東久留米市公共施設等総合管理計画の方針に従い、平成30年5月より公共施設マネジメント推進委員会において、閉園後の利活用を検討することとした。

2. 施設の状況について

市立さいわい保育園

所在地：東久留米市幸町一丁目17番1号

用途地域：第1種中高層住居専用地域

洪水ハザードマップ（浸水予想区域図）：0.5m未満

敷地面積：1090.95㎡

延床面積：319.14㎡

竣工年度：昭和44年（1969年） 築49年

構造種別：鉄筋コンクリート造 1階平屋建て

仕上概要：屋根／モルタル防水、外壁／モルタル刷毛引きリシガン吹付け、
床／ブナフローリング

耐用年数：標準耐用年数60年 目標耐用年数75年

Is値（平成24年度耐震診断）：1.99（職員棟）、0.605（保育棟）

※敷地内には防災無線が設置されている。

3. 検討について

検討については、東久留米市公共施設等総合管理計画における、総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針及び施設類型ごとの管理に関する基本的な方針の視点から行った。

【総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針】

- 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。

【施設類型ごとの管理に関する基本的な方針（公共建築物）】

- 保育所については、待機児童解消策を計画的に進めるとともに、民間活力の導入による行政サービスの維持向上を図るため、民間の保育園等の施設整備を計画的に誘導し、これに合わせ、既存市立保育園の老朽化の程度や保育士等の退職者数を勘案しつつ、公設公営の保育園を閉園し、保育サービスの民間への転換を進めます。
- 子育て支援系施設の利活用にあたっては、利用者の安全・快適な利用環境を確保するため、「施設保全計画」に基づき、老朽化する施設の日常点検や維持補修による日々の安全確保とともに、大規模改修や建替え等についても計画的に推進します。なお、市立保育園については、施設の安全確保を図りつつ、保育サービスの民間への転換の進捗状況を踏まえ、必要に応じ改修等を行っていきます。

（「東久留米市公共施設等総合管理計画」より抜粋）

これらの方針に従い、市立さいわい保育園閉園後の利活用について、①地域活動事業の継続利用、②北部地域における子育て支援施設の充実、③他の行政サービスでの利用、④民間企業や各種団体等への貸付け及び売却について、それぞれ検討し、以下のとおり結論づけた。

① 地域活動事業の継続利用について

現在市立さいわい保育園では、子育て支援活動の一環として地域活動事業を行っているが、市民から閉園後も事業の継続を望む意見が、子育て支援課及び児童青少年課に寄せられた。平成 30 年 8 月開催の市長座談会においても、市民から同様の趣旨の意見及び意見書の提出があった。このため、市立さいわい保育園における地域活動事業の継続について、ハード及びソフトの両面から検討を行った。

園舎は、平成 23 年から 24 年にかけて実施した耐震診断によると、保育棟の I_s 値が 0.605 であり、平成 18 年 1 月「耐震改修促進法第 3 条の規定に基づく指針」（国土交通省）により規定されている、大規模な地震が発生した場合に倒壊又は崩壊しない耐震性能（ I_s 値 0.6 以上）は確保されているが、十分とは言えない。躯体を構成するコン

クリートについては 16.6N/m^2 と圧縮強度が低く、中性化の深さについては平均値が 46.0mm と進行していることから劣化が著しい。この状況から、園舎の躯体部分が長期間の使用に耐えることは難しく、多額の費用をかけて改修工事を実施したとしても、園舎の利用可能年数を大きく延伸することは困難である。このため現在の園舎を今後も継続して利用することは、難しいと考えられる。

市立さいわい保育園における地域活動事業は、民営化に伴い在籍園児が減少する中で行われているものであり、他の保育園でも実施していることを考慮すると、市立さいわい保育園で地域活動事業を継続する必要性は低いと考えられる。

② 北部地域における子育て支援施設の充実について

市内には4つの児童館が存在するが、配置状況に偏在が見られるという課題がある。これは、従前からの懸案事項であり、過去にも様々な検討がなされていることから、市立さいわい保育園を利活用することにより、この課題の解消を図ることができないか検討を行った。

平成29年度の施政方針において、市の北部地域の子育て支援施設については既存の施設を活用したソフト面での充実等に努める中で、将来的には、子育て支援に関するニーズの状況、都市計画道路の整備状況及び他の公共施設の老朽化による施設の更新にあたっての複合化の検討等、公共施設マネジメントの視点を持ちながら、対応していくこととしている。

この方針に基づいて、児童館と他の公共施設の複合化について検討をすることとし、市立さいわい保育園の近隣にある公共施設として、公共施設白書における久留米中学校区に位置する公共施設を対象に検討を行った。その中において、施設規模、性質等から野火止地区センターについて重点的な検討を行ったが、市立さいわい保育園跡地は中央町地区センターとの距離が近く、地区センター機能が特定地域に集中することになるため、移転し複合化をする必要性は低いと考えられる。

また、市立さいわい保育園跡地は、中央児童館とも距離が近く、新たに児童館を設置しても偏在の解消は見込めない。それに加え、中央児童館は、本年度に大規模改修を実施しており、施設の標準耐用年数から今後は30年間、長寿命化を図れば45年間利用することが可能と想定していることから、現状において、この場所に新たに児童館機能を確認する必要性は低いと考えられる。

これらのことから、市立さいわい保育園の跡地を北部地域における子育て支援施設の充実のために活用することは適当ではないとの結論に至った。

③ 他の行政サービスでの利用について

平成30年6月に、市立さいわい保育園閉園後の他の行政サービスにおける利用の可能性について、庁内各課に照会を行い、その際に提案があったものとして、以下の3

つの案についてそれぞれ検討を行った。

案1 公文書保管場所としての利用（総務課）

案2 災害用備蓄倉庫及び、災害時一時避難場所としての利用（防災防犯課）

案3 都市計画道路の買収用地の代替地としての利用（道路計画課）

市立さいわい保育園の園舎については、前述したとおり、築年数、耐震性、コンクリート強度、コンクリートの中性化の進行具合から老朽化が著しく、園舎の躯体部分が長期間の使用に耐えることは難しいため、長寿命化改修工事を実施したとしても園舎の利用可能年数を大きく延伸することは困難である。このことから、案1、案2のような長期的な利用を想定した用途での利用は難しい。

案3については敷地の利用についてである。東村山都市計画道路3・4・13及び3・4・21号線の用地買収の際に交渉を円滑に進めるため、市立さいわい保育園跡地を代替地として斡旋・利用する案であるが、この都市計画道路の全体の延長は約1.8kmと長く、用地内地権者は多数になることが想定される。これらの地権者への売却・斡旋には優先順位や手続きなどで課題が多く、そのため都市計画道路の買収代替用地として活用することは、難しいと考えられる。

ただし、東村山都市計画道路3・4・21号線の計画区域内には地域の住民が利用している生活改善センターがある。施設の性質を考慮すると、所有者との交渉において条件が一定の期間内に整理される場合には、当該施設に関する代替用地としての活用には配慮することが望ましい。

以上のことから、基本的には他の行政サービスにおける利用の必要性は低いという結論に至った。

④ 民間企業や各種団体等への貸付け及び売却について

市立さいわい保育園の園舎については、前述のとおり老朽化が著しいことから、貸付けは困難である。土地の貸付けについては、将来的に当該地を利活用する場合にあっては短期的な貸付けも有効な手段であるが、現段階で当該地を活用すべき計画はない。また、市の施策推進を図るため当該地を民間企業や各種団体等に貸付ける行政需要も現段階ではない。このため、当該地を市が所有し、貸付けを行う必要性は低い。更に、土地の貸付けによる収益は土地の価格に対し年3%程度であるが、売却した場合でも固定資産税等の税収効果を期待できる。

以上のことから施設を解体し土地を売却することが適当であるとの結論に至った。

4. 売却益について

東久留米市公共施設等総合管理計画の公共施設の総合的かつ計画的な管理に関する

基本方針では、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としており、施設の整備及び維持補修を図るために設けている公共施設等整備基金への計画的な積立を進めることとしている。

公共施設等整備基金の平成 29 年度末の残高は約 7 億 9 千万円であり、公共施設の維持・更新を総合的にマネジメントするための財源確保は、大きな課題である。

こうした公共施設等整備基金の将来的な需要に備え、東久留米市財政健全経営計画（実行プラン）の平成 30 年 8 月改訂において、決算剰余金の積立について財政調整基金及び公共施設等整備基金への積み立ての配分について新たな方針を示したところである。

こうした状況を総合的に判断し、売却益については公共施設等整備基金に積み立てることが適当であるという結論に至った。

5. その他について

市立さいわい保育園敷地内には、防災行政無線が設置されている。設置場所は、敷地内の南東に位置し、2本の道路が交差する角地にあたる。売却する際にこの部分について分筆して売却した場合、不整形地として売却価格に影響を及ぼすことが想定される。このため、防災行政無線については移設する必要がある。

6. 会議開催実績

会議開催日	議題
平成 30 年 5 月 17 日	市立さいわい保育園閉園後の対応について
平成 30 年 7 月 18 日	市立さいわい保育園閉園後の建物（園舎）について
平成 30 年 8 月 28 日	市立さいわい保育園閉園後の土地の活用について
平成 30 年 10 月 10 日	市立さいわい保育園閉園後の跡地活用について
平成 30 年 10 月 22 日	市立さいわい保育園閉園後の跡地活用について

