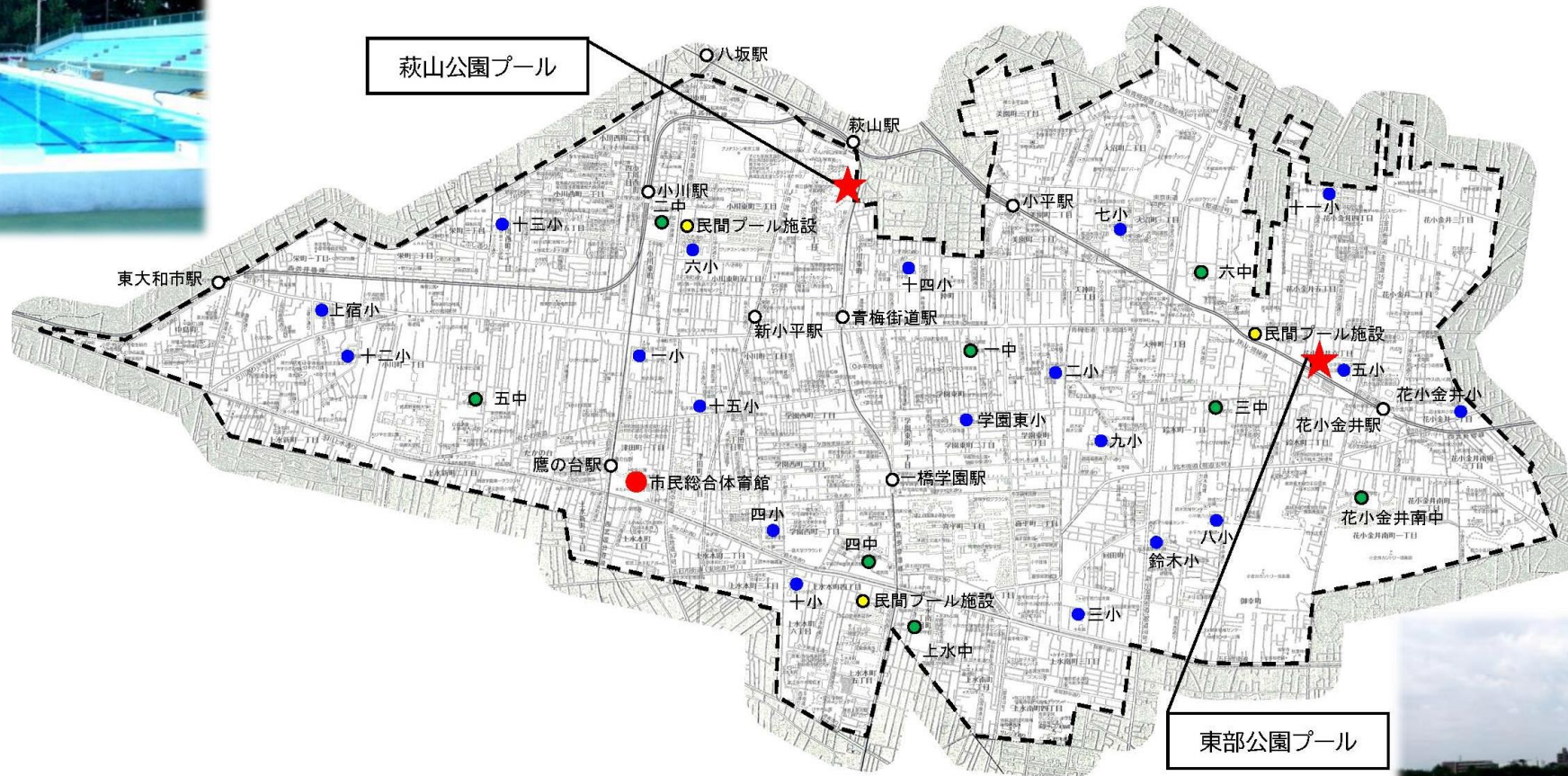


東部公園プール再整備・萩山公園プール跡地活用に関する基本的な考え方



令和5年5月 小平市文化スポーツ課

目次

東部公園プール再整備・萩山公園プール跡地活用に関する 基本的な考え方		
1	検討の経緯と概要	2
2	東部公園プール再整備及び萩山公園プール跡地活用の方向性	2
3	民間事業者へのプレヒアリング結果概要	2
4	想定する事業スキーム	3
5	想定する整備内容	3
6	市民参加	3
(補足資料)		
1	敷地条件等	5
1	施設情報	
2	法令等の規制	
2	現状の課題	9
1	費用対効果	
2	施設の損傷や老朽化	
3	「萩山・東部公園プール一般開放及び維持管理事業」縮小の考え方	11
1	市内プールの状況	
2	縮小に向けた方策の検討	
3	プール機能の集約案（コスト検証前の仮説）	
4	東部公園プール再整備に関するコスト検証	12
1	従来手法	
2	簡易VFMの算定	
3	学校利用	
5	東部公園プール再整備に関する計画上の位置付け	15
6	東部公園プール再整備に関する基本的機能等の検討	16
1	再整備の視点	
2	基本的機能	
7	事業手法の選択と想定スケジュール	17
1	事業手法の選択	
2	今後のスケジュール	
8	萩山公園プール跡地活用の考え方	18
1	跡地活用の前提	
2	考えられる方向性	
3	今後の想定	

1 検討の経緯と概要

(1) 再整備に至る背景

「萩山・東部公園プール一般開放及び維持管理事業」は、平成30年に実施した職員提案による事務事業の見直しの中で廃止・縮小の提案があり、小平市第3次行財政再構築プランのもとで一つの事例として検討を進めてきました。その後、令和3年6月に策定した小平市第1期経営方針推進プログラムのNo.8「事業の精査と見直し」に引き継ぎ、小平市経営方針推進委員会による仕分け提案の中で「縮小」の判定が出されました。これを受け、令和4年度から、市営屋外プールのあり方について検討を進めてきました。

(2) 市営屋外プールのあり方に関する検討内容

検討にあたっては、「縮小」に向けた方策として、二つの屋外プールを一つに集約することを前提としました。ただし、単に屋外プールを一つに集約するだけではなく、天候や季節に左右されず利用できるよう屋内化することで市民サービスの向上につなげることを目指しました。屋内化することでコスト増となることについては、公民連携手法の導入によるコスト検証や近隣小学校の水泳授業での利用によるコスト検証も行い、全体として「縮小」の結論を導きました。（検討の詳細は、4ページ以降に示しています。）

2 東部公園プール再整備及び萩山公園プール跡地活用の方向性

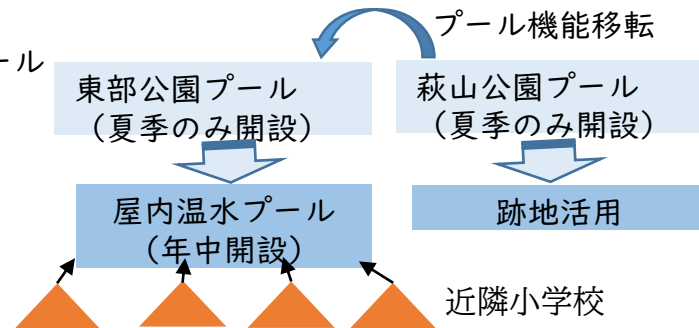
前述の検討をもとに民間事業者とのプレヒアリングを行ったうえで、公民連携手法により東部公園プールを屋内温水プールとして再整備し、プール機能を集約する方向で進めていく予定です。また、その場合の近隣小学校の授業での利用についても検討します。萩山公園プールについては、プール解体後の跡地活用について検討を進めることとします。

【プールの基本コンセプト】（15ページ）

多世代が集い、子どもたちが学びあうプール

【再整備の視点】（16ページ）

- ・安全性と利便性
- ・みどり環境をいかした交流の場
- ・災害時対応
- ・健全で持続的な運営
- ・全体最適化



3 民間事業者へのプレヒアリング結果概要

東部公園プール再整備・萩山公園プール跡地活用に関する基本的な考え方（本資料）をまとめるにあたり、「小平市市営屋外プールのあり方検討報告（令和5年2月）」を踏まえ、さまざまな関係業種の民間事業者との意見交換を行いました。

東部公園については、公民連携による再整備に向け、考えられる事業手法に関する意見などが挙がりました。また、半数を超える事業者の参入意欲を確認できました。

萩山公園については、事業規模に関する意見（質問）などがありました。

- (1) 実施期間 令和5年2月20日～令和5年3月20日
- (2) 対象 市営屋外プールのあり方検討に関心のある法人または法人のグループ
- (3) 応募事業者数 12社（11グループ）
- (4) 応募事業者の業種 不動産、造園、運動施設運営など
- (5) 意見概要
 - ① 東部公園プールに関して
 - ・公民連携手法の候補として、PFI方式、DBO方式、リース方式、Park-PFI方式などが挙げられた。
 - ・公民連携手法による運営・維持管理期間は、10～20年を相当とする意見が多かった。
 - ・駐車場など附帯施設に関する意見があった。
 - ・スクールなど自主事業に関する意見があった。
 - ・民間事業者との綿密な対話やパートナーシップをもった対応に関する意見があった。
 - ② 萩山公園プールに関して
 - ・東部公園や市内他のスポーツ施設との関係性に関する意見があった。

4 想定する事業スキーム

東部公園プール再整備にあたっては、設計・建設の段階から、従来型の公共工事の発注方式によらず、公民連携の事業手法※により進めることとし、最大限の効率化を目指します。維持管理運営業務についても、事業者のノウハウ等をいかして利用者に質の高いサービスを提供できるよう、指定管理者制度などを含めた公民連携手法によることを基本とします。なお、任意提案による施設については、都市公園法第5条の設置管理許可等による対応を予定します。

東部公園プール再整備の具体的な事業手法の選択や募集条件、萩山公園プール跡地活用に係る公民連携手法の取扱いなどについては、令和5年度以降に実施する導入可能性調査を踏まえ、整理を進めることとします。

※ PPP/PFI 公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的な使用や行政の効率化等を図るもの。

5 想定する整備内容

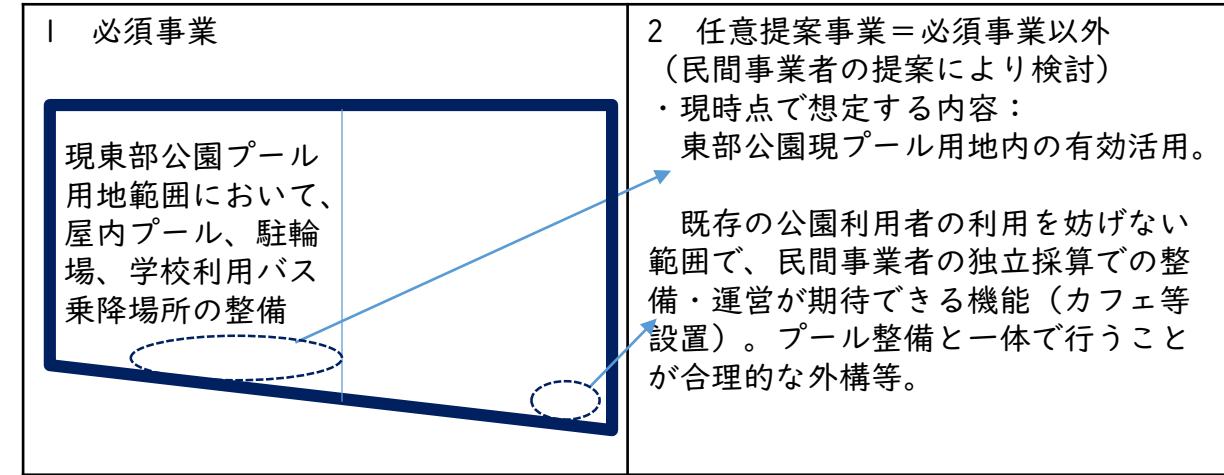
東部公園は既に完成された公園として多様な用途で利用されています。そのため、東部公園プールの再整備の範囲は必要最小限とし、現在屋外プールが設置されているエリアとします。その範囲内において、屋内プール、駐輪場、学校利用バス乗降場所の整備を必須事業とします。エリア内の余剰スペースについては、民間事業者の任意提案により、有効活用していくことを目指します。現在屋外プールが設置されているエリア外については、基本的には事業範囲外としますが、既存の公園利用者の利用を妨げない範囲で、民間事業者の独立採算での整備・運営が期待できる事業については、任意提案を可とします。（図1）

萩山公園プールの解体後の跡地活用については、萩山公園が国有地であることや、近隣に病院があることなどから、整備内容が限定されることを想定しています。今後、関係機関との調整なども踏まえ、整備内容を検討します。（図2）

6 市民参加

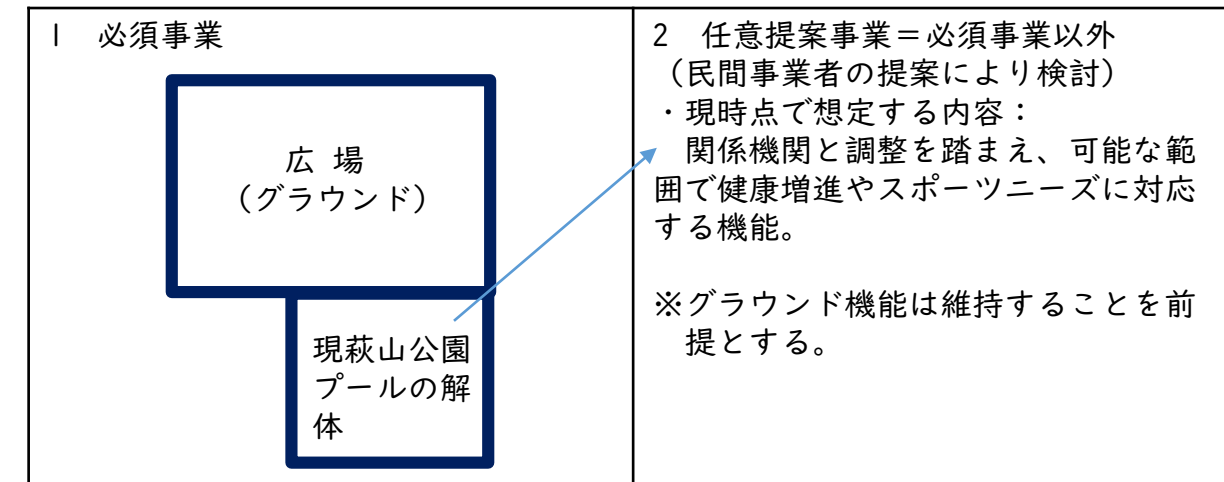
「4 想定する事業スキーム」及び「5 想定する整備内容」を前提に、市民の皆様の声をお聞きしながら、令和5年度から策定を進める「（仮称）民間活力をいかした東部公園プール再整備・萩山公園プール跡地活用の方向性」に反映していく予定です。

■図1 東部公園プールに関する整備範囲のイメージ



■図2 萩山公園プールに関する整備範囲のイメージ

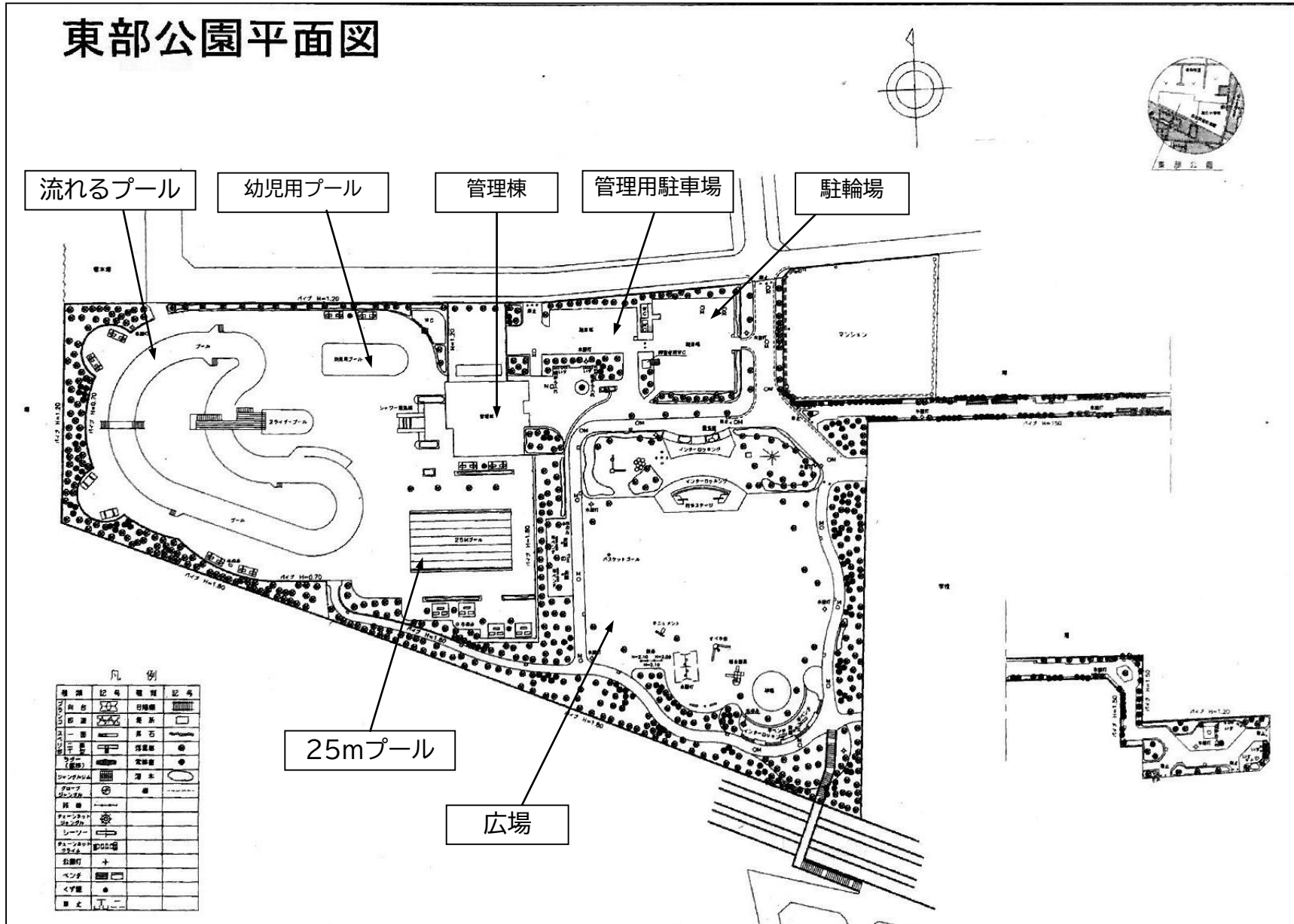
※公民連携手法により東部公園プールと一体で募集することとした場合



(補足資料)

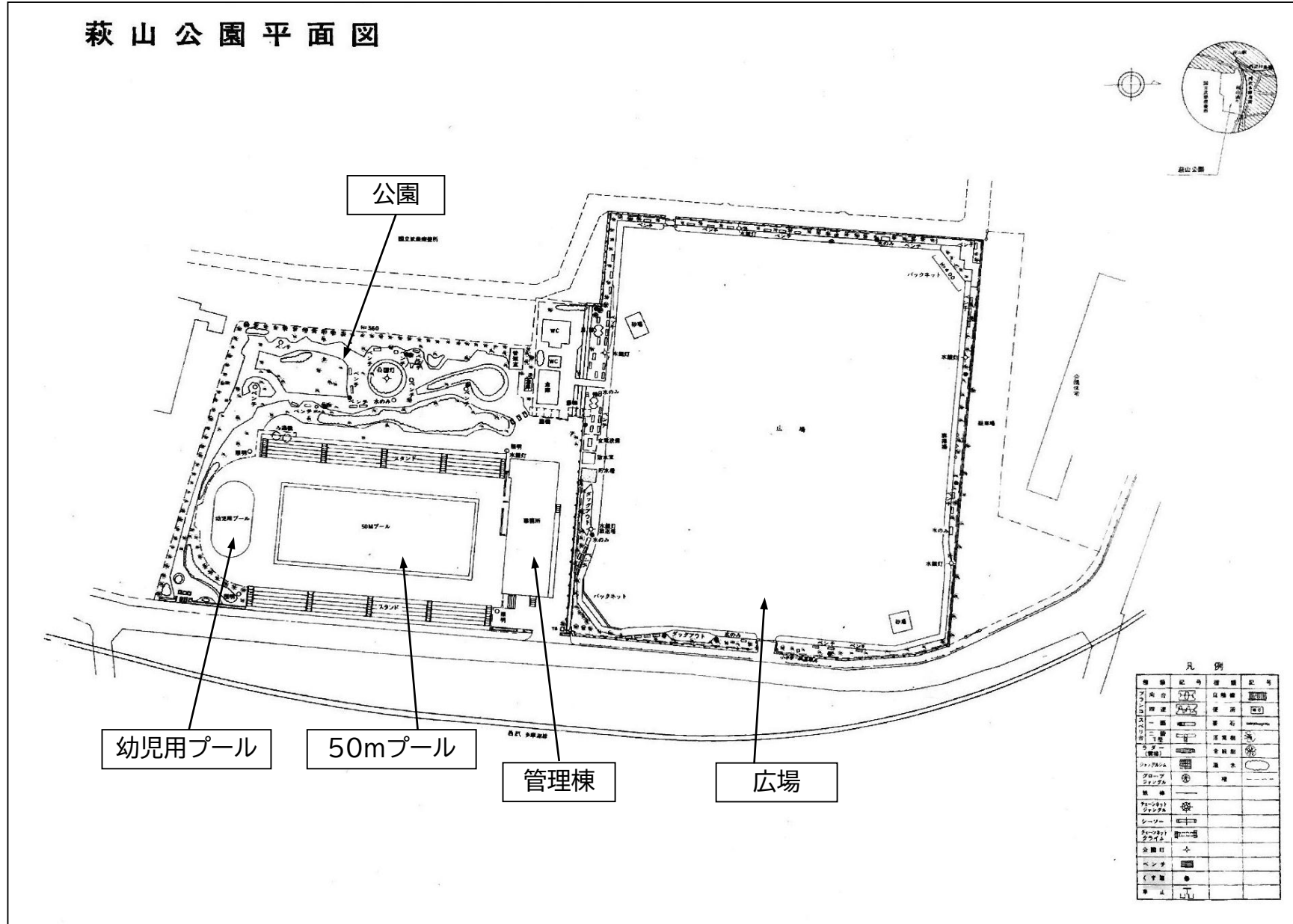
1 敷地条件等

■東部公園平面図
(既存施設の参考図)



1 敷地条件等

■萩山公園平面図
(既存施設の参考図)



1 敷地条件等

1 施設情報

(1) 東部公園プールの概況

市の東側、青梅街道及び新小金井街道から入った住宅街に位置し、西武鉄道新宿線花小金井駅から徒歩約6分の距離にあります。

約1.9ヘクタールの面積を有する東部公園内の西側、面積にして約8,900㎡を、プール施設用地が占めています。

公園周辺は、小平第五小学校敷地や鉄道敷に隣接するほか、畑（生産緑地）などに囲まれ、閑静な環境が確保されています。

公園敷地の前面では、幅員9.00mの市道に接しています。

(2) 萩山公園プールの概況

市の北中部、東村山市との市境付近に位置し、西武鉄道多摩湖線・拝島線萩山駅から徒歩約3分の距離にあります。

約2.09ヘクタールの面積を有する萩山公園内の南東側、面積にして約3,400㎡を、プール施設用地が占めています。

公園周辺は、鉄道敷や国立精神・神経医療研究センターに囲まれ、萩山団地とも接していますが、公園の樹木等がバッファとなり、閑静な環境が確保されています。

公園敷地の前面では、幅員約8m（7.28m～8.20m）の市道に接しています。

■花小金井駅の1日平均乗降員数

令和3年度	令和2年度	令和元年度	備考
45,498	42,843	59,220	小平市内の鉄道駅で最も多い

■萩山駅の1日平均乗降員数

令和3年度	令和2年度	令和元年度	備考
7,869	7,429	10,118	駅は小平市外

■東部公園プール及び管理棟施設概要(小平市公共施設データ集(H30.3)参照)

所在地	花小金井6丁目13番1号
開設年度	昭和60年(1985年)
土地面積	8,922㎡(市有地) ※公園全体:19,084.20㎡
施設	(プール) 流れるプール、25mプール、幼児用プール (管理棟) 鉄筋コンクリート造地上2階 延床面積720.36㎡ 建築面積444.08㎡
使用料	一般350円、中学生以下100円(2時間)
管理棟	目標耐用年数:60年(2044年) 建替えコスト:360,000千円

東部公園プールは、レジャー施設として流れるプールを有しており、子どもの利用の占める割合が多くなっています。施設規模が相対的に大きいこともあり、一般開放中の利用者数は萩山公園プールを大きく上回っています。

しかしながら、令和2年度及び令和3年度は、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、一般開放を中止しました。令和4年度(7/21～8/31)は、感染症拡大防止への配慮や設備の故障のため、一定の制約のもとで、3年ぶりに一般開放を実施しました。

■萩山公園プール及び管理棟施設概要(小平市公共施設データ集(H30.3)参照)

所在地	小川東町4丁目4番1号
開設年度	昭和46年(1971年)
土地面積	3,404㎡(借地(国)) ※公園全体:20,903㎡
施設	(プール) 50mプール、幼児用プール (管理棟) 鉄筋コンクリート造地上2階 延床面積815.62㎡ 建築面積不明
使用料	一般250円、中学生以下50円(2時間)
管理棟	目標耐用年数:60年(2030年) 建替えコスト:408,000千円

萩山公園プールは、市営では比較的珍しい50mプールを有しており、水泳団体が実施する競技会でも使用されてきました。

しかしながら、令和2年度以降は、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点や施設の損傷の影響から、一般開放の中止が続いています。

なお、同プールの敷地は、国有財産法第22条に基づく普通財産の無償貸付によるもので、用途が指定されているほか、地方公共団体における当該施設の経営が営利を目的とし、又は利益をあげる場合には、行うことができないとされています。

1 敷地条件等

2 法令等の規制

東部公園プール及び萩山公園プールは、いずれも都市計画公園内の施設です。都市計画公園の区域において建築物の建築をする場合、原則として階数や構造に関する一定の基準を満たすことが必要となります。（都市計画法第53条及び同法第54条）

それぞれの公園区域内の用途地域は、第一種中高層住居専用地域で、病院、大学、延べ面積500㎡までの一定の店舗などが建てられます。水泳場その他のスポーツ施設は、原則として建てることはできませんが、特定行政庁が、良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ない等と認めたものについては建築可能となります。（建築基準法第48条）

用途地域その他の地域地区以外にも、建築基準法による形態規制や、都市公園法による建蔽率制限等の対象となります。

また、立地に関する規制のほか、プールの用に供する施設を建築し、運営していくにあたっては、建築確認申請（Ex. 東京都建築物バリアフリー条例、消防法）や保健所への申請（Ex. 東京都プール等取締条例）に関する規制などの対象となる場合があります。

なお、消防法に関連し、プールは国が示している消防水利の基準上、水利施設として例示されていますが、東部公園プールは廃止した場合でも250mメッシュ内に水利は充足する見通しとなっています。（萩山公園プールは水利認定されていません。）

■都市計画公園概要

都市計画決定							事業認可	
種別	番号	名称	位置	面積 (ha)	告示	摘要 (主な施設)	事業決定	施行年度
近隣公園	3・3・9	東部	花小金井6	約1.90	S58.1	運動施設、園路、植栽	S58.2	～ S62年度
	3・3・2	前沢	小川東町4	約2.34 ※供用2.09	S37.7 (当初) S41.10 (変更)	広場、テニスコート、プール、遊戯施設	S41.10	～ S44年度

■対象地に係る主な公法上の制限等

規制の種別	東部公園プール	萩山公園プール
都市計画法	区域区分	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域 建蔽率50%、容積率100%
	高度地区	25m第一種高度地区 最高高さ25m、北側斜線H5m +1:0.6
建築基準法	防火地域及び準防火地域	第一種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%
	防火地域及び準防火地域	25m第二種高度地区 最高高さ25m、北側斜線H5m +1:1.25・H15m+1:0.6
都市公園法	用途地域等内の建築物の制限	準防火地域 階数4以上（地階を除く）または延べ面積1,500㎡を超える場合は耐火建築物に、階数3以上（地階を除く）または延べ面積500㎡を超える場合は準耐火建築物に
	斜線制限	第48条第3項に基づく特定行政庁の許可が必要
都市公園法	公園施設	道路斜線 前面道路の反対側の境界線からの水平距離20mまで1:1.25、隣地斜線 H20m+1:1.25
	建蔽率	園路及び広場、修景施設、休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、管理施設、その他の施設 運動施設の敷地面積の総計は、公園敷地面積の50%超は不可 通常建蔽率2%、特例建蔽率+10%（運動施設等またはPARK-PFI制度による公募対象公園施設）
その他	景観、文化財	景観法：東京都景観計画上の一般地域（高さ45mまたは延べ面積1万5千㎡以上の建築等は届出対象） 東京都屋外広告物条例：禁止区域（その構内に入る特定の者のみを対象とするものは対象外。市の公共的目的によるものは許可不要） 埋蔵文化財包蔵地：該当なし
	紛争予防	小平市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例 高さ10m超の建築物が手続対象
	公共施設等の整備	小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例の整備基準（消防水利：延床面積3000㎡以上の場合の防火水槽設置など） 小平市福祉のまちづくり条例の公園に関する整備基準（園路など） 東京における自然の保護と回復に関する条例（緑化計画）

2 現状の課題

1 費用対効果

(1) 維持管理経費

両プールの管理運営業務は一体で行っており、一般開放を実施していた令和元年度の管理運営業務委託費は約3,800万円、そのほかに光熱水費、医薬材料費、修繕費等については、萩山公園プール、東部公園プールそれぞれ約1千万円となっています。

■萩山・東部公園プール一般開放及び維持管理事業の概要(令和2年度小平市の行政評価及び令和3年度小平市一般会計決算附属書類より)

事業開始年度	昭和 46 年度	実施の形態	直営			
実施の根拠	市条例	主体の多様性	民間でも実施			
目的	利用者が快適かつ安全に利用できるプールを確保し、市民スポーツの振興を図る。					
対象	市内・市外の団体・個人					
事業内容	萩山公園プール、東部公園プールの維持管理のため、定例業務としての清掃、保守点検、プール開設時の受付・監視等をする事業である。					
財務内容	年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	
	総コスト (千円)	60,391	62,817	9,759	12,108	
	経費	事業費	56,423	58,781	5,750	8,143
		人件費	3,968	4,036	4,008	3,965
	財源	特定財源	11,319	9,873	166	175
		一般財源	49,072	52,944	9,593	11,933
職員・再任用 (人)	0.53	0.00	0.53	0.00	0.53	0.00

なお、萩山公園プールにおいては、プールを開放していない期間中、管理棟を卓球室として開放していることから、別途の事務事業として整理しており、これに関する施設維持管理委託費や光熱水費、修繕費を要します。

■萩山公園管理棟維持管理及び卓球室開放事業の概要(令和2年度小平市の行政評価及び令和3年度小平市一般会計決算附属書類より)

事業開始年度	昭和 46 年度	実施の形態	直営			
実施の根拠	市条例	主体の多様性	民間でも実施			
目的	スポーツ利用者が快適かつ安全に利用できる卓球室を確保し、市民スポーツの振興を図る。					
対象	市内・市外の個人					
事業内容	萩山公園管理棟(卓球室)の維持管理のため、定例業務として清掃、保守点検、設備の修繕等を行った。					
財務内容	年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	
	総コスト (千円)	8,695	9,091	8,979	7,945	
	経費	事業費	6,524	6,883	6,786	5,776
		人件費	2,171	2,208	2,193	2,169
	財源	特定財源	994	645	617	945
		一般財源	7,701	8,446	8,362	7,000
職員・再任用 (人)	0.29	0.00	0.29	0.00	0.29	0.00

(2) 改修費や修繕費

後述するとおり、萩山公園プールの施設の劣化等は深刻な状況にあり、構造安全上、耐久性上の実施すべき改修工事(空洞部分のプールサイド床の構造床への張替え工事、プール床版下空洞の充填工事、プール水槽のシート防水工事、観客席柱脚部の構造補強工事など)を行った場合、数千万円の費用がかかると試算されます。また、中長期的な使用を見込むなかでは再発の可能性も想定されます。

東部公園プールについても、流れるプールの起流ポンプを修繕した場合には数千万円かかるなど、機能回復に向けた修繕等に要する経費は相当額にのぼることが想定されます。

2 現状の課題

(3) 一般開放状況

屋外プールの利用可能時期は夏季に限定され、年間50日程度の日中のみとなっています。

また、天候に左右され昨今の気候変動の影響も大きく受けるため、安定的に開園することが難しくなっています。

■東部公園プール利用実績

	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度
開放日数 (開放中止日数)	48日 (3)	44日 (4)	—	—	41日 (1)
利用者数 (うち小人の数)	46,986人 (27,865)	41,627人 (24,942)	—	—	21,834人 (13,575)
1日平均利用者数	979人	946人	—	—	532人
使用料収入	9,318千円	8,228千円	—	—	4,190千円

■萩山公園プール利用実績

	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度
開放日数 (開放中止日数)	46日 (3)	44日 (4)	—	—	—
利用者数 (うち小人の数)	10,196人 (4,270)	9,245人 (4,173)	—	—	—
1日平均利用者数	222人	210人	—	—	—
使用料収入	1,705千円	1,479千円	—	—	—

2 施設の損傷や老朽化

(1) 東部公園プールの劣化等の進行状況

流れるプールについては、起流ポンプ4基すべてが故障しており、流水がうまく機能しない状況が続いています。また、幼児用プールに関しては、ろ過器のモーターが故障しており、衛生水準を担保することが難しい状況となっています。その他、各水槽に対して使用する排水ポンプが故障しています。

このように、各種設備について不具合がみられ、一定の制約を伴いますが、安全にサービスを提供することは可能です。令和4年度は、25mプールと流れるプールのみで、年齢制限を設けて開園しました。

(2) 萩山公園プールの劣化等の進行状況

西側プールサイドの点検口の周囲で、床下の土が流出した深さ2m程度の空洞が発見されたことから、プール水槽及びプールサイドにおける陥没、損傷状況等について現状を把握し、今後の施設のあり方を検討する際の判断材料とすることを目的として、調査を実施しました。(実施期間：令和3年11月～令和4年2月)

この調査により、構造安全上または耐久性の面での問題が確認されたことから、萩山公園プール開放を当面の間中止することとしました。

■萩山公園プール変状調査結果の概要

区分	調査結果
空洞調査	・西側プールサイド床下の点検口周囲の空洞は、東西方向に約5.7m、南北方向に約8.5mの範囲に広がり確認されました。その一部はプール水槽側に及び、水槽床版下の空洞の高さ30cm程度となっています。※過去にも空洞が発生し埋め戻し工事が行われた経過があり、継続的な漏水や地盤変動等が影響している可能性もありますが、発生原因の特定は困難な状況です。
その他調査	・プール水槽床面や側壁面、観客席床面に、大きいもので幅0.8mm程度の多数のひび割れが確認されました。観客席床下部分では、多数の漏水跡や鉄筋露出がみられ、特に柱脚部については、鉄筋の腐食が著しく、断面欠損を生じている部位が散在する状態となっています。

3 「萩山・東部公園プール一般開放及び維持管理事業」縮小の考え方

1 市内プールの状況

一般に市民が利用できるプールは次のとおりです。

市営プール	<p>小平市の中央を走る西武多摩湖線を境に、東側に東部公園プール（屋外）、中央に萩山公園プール（屋外）、西側に市民総合体育館プール（屋内）があります。萩山公園プールは昭和46年に利用開始、東部公園プールと市民総合体育館プールは昭和60年に利用開始しました。</p> <p>市民総合体育館屋内温水プールは休館日等を除き、1年を通して朝から夜間まで開館しています。25メートル×6コースで、個人利用のほか団体利用も可能となっており、競技会等にも活用されています。</p>
市立小中学校プール	<p>市立小・中学校は全27校に屋外プールがあります。27校のうち20校は昭和40年代、5校は昭和50年代、2校は平成になって建築されたものです。東部公園プールから概ね半径1キロメートル圏内に6校、萩山公園プールから概ね半径1キロメートル圏内に2校が位置しています。プール構造により目標耐用年数の差はありますが、東部公園プールや萩山公園プールと同様、施設の劣化や老朽化が進んでおり、修繕を繰り返している状況です。</p>
民間プール	<p>屋内プールを有する民間スポーツ施設が3つあります。</p> <p>東部公園プールから近い位置にある民間プール施設は、大人に特化した会員制スポーツクラブです。</p> <p>萩山公園プールとの距離が比較的近い民間プール施設は、市立小学校プールの修繕期間中、当該学校の水泳授業の受け入れ実績もあります。</p> <p>もうひとつの民間プール施設は、東部公園プール及び萩山公園プールから離れた、市域の南側に位置しています。</p>

(表紙地図参照)

2 縮小に向けた方策の検討

縮小に向けては各プールを1年ごとに交互に開園や両プールを隔年で開園なども考えられますが、管理運営の効率を考慮し、プール機能を一つに集約することを前提としました。そのうえで、どちらかのプールを屋外プールとして残し長寿命化を図るのか、屋内プールとして再整備するのか判断するためのコスト検証を行いました。

3 プール機能の集約案(コスト検証前の仮説)

■更新案の比較

	A案	B案	C案	D案
更新の形態	屋外プール (長寿命化)	屋外プール (長寿命化)	屋内プール (施設再編)	屋内プール (施設再編)
集約する位置 (残すプール)	萩山公園プール	東部公園プール	萩山公園プール	東部公園プール
安全性	変状調査結果NG			
開放可能期間	夏季・日中のみ	夏季・日中のみ	限定されない	限定されない
学校利用需要	学校の立地から少	学校の立地から多	学校の立地から少	学校の立地から多
コスト (要精査)	屋外長寿命化も相当額を要するが、屋内施設の場合はさらに高額 (公民連携等要検討)			

上記のA案は、安全上の課題再発のおそれがあるため、コスト検証の対象から外しました。C案とD案を比較した場合、概ね同規模、同内容の整備が可能と考えられますが、仮に学校利用を想定した場合、立地状況からD案を優先としました。

以上より、東部公園プールへの集約を前提とするB案とD案について、次の手順によりコスト検証を行いました。

(step1)

B案とD案それぞれ従来手法ベースでのシミュレーション。(p.12)

(step2)

D案に関して、PFIを念頭に置いた場合の簡易VFMを算定。(p.13)

(step3)

D案に関して、学校側でのコスト増減の検証。(p.14)

4 東部公園プール再整備に関するコスト検証

1 従来手法

現在の屋外プールの配置を踏襲し、改修による長寿命化を図るプラン（管理棟はそのまま使用）と、市として最低限必要と想定する機能等に絞った屋内施設再編プラン（平屋、床面積1,400㎡程度。運動施設用地外の部分の整備や、プラスアルファの機能の付加などは含まず）のモデルを立案、それぞれに要するコストについて、従来手法の公共工事により整備し、20年間維持管理する内容でシミュレーションを行いました。

この場合、屋内プールとして再整備する方が屋外プールとして長寿命化を図るより、合計で6億2,600万円程度コスト増との結果を得ました。

			屋外プール		屋内プール		(屋内プール) - (屋外プール)	
			単年度分	20年間分	単年度分	20年間分	単年度分	20年間分
支出	イニシャルコスト	解体工事	3,200千円	64,000千円	5,400千円	108,000千円	2,200千円	44,000千円
		建設工事	31,600千円	632,000千円	47,750千円	955,000千円	16,150千円	323,000千円
		設計・監理	3,800千円	76,000千円	5,750千円	115,000千円	1,950千円	39,000千円
		小計	38,600千円	772,000千円	58,900千円	1,178,000千円	20,300千円	406,000千円
	ランニングコスト	消耗品費・光熱水費・通信費等	7,000千円	140,000千円	17,000千円	340,000千円	10,000千円	200,000千円
		修繕料	2,000千円	40,000千円	2,000千円	40,000千円	0千円	0千円
		運営管理・保守等	28,000千円	560,000千円	39,000千円	780,000千円	11,000千円	220,000千円
		備品購入費	1,000千円	20,000千円	1,000千円	20,000千円	0千円	0千円
		小計	38,000千円	760,000千円	59,000千円	1,180,000千円	21,000千円	420,000千円
	合計	76,600千円	1,532,000千円	117,900千円	2,358,000千円	41,300千円	826,000千円	
収入	使用料収入	10,000千円	200,000千円	20,000千円	400,000千円	10,000千円	200,000千円	
	合計	10,000千円	200,000千円	20,000千円	400,000千円	10,000千円	200,000千円	
(ランニングコスト) - (収入)			28,000千円	560,000千円	39,000千円	780,000千円	11,000千円	220,000千円
(支出) - (収入)			66,600千円	1,332,000千円	97,900千円	1,958,000千円	31,300千円	626,000千円

※ イニシャルコストは屋外・屋内とも、同一事業者から取得した見積を参考に計上。

※ 屋外プールのランニングコスト・収入は、過去の東部公園プールの実績（H30年度歳出35,569千円・歳入9,318千円）を参考に計上。

※ 屋内プールのランニングコストは、主に想定モデルと同程度の規模の他団体先行事例実績を参考に、地域物価差や営業時間差を考慮し計上。

※ 屋内プールの収入は、小平市民総合体育館の実績（H30年度14,906千円）や隣接市の基本料金（大人300～400円）を参考に計上。

※ 屋内プールは、営業時間を9時～21時、年末年始及び週1日相当を休業日と仮定。

4 東部公園プール再整備に関するコスト検証

2 簡易VFMの算定

厳しい財政状況の下でも、多様な政策ニーズに的確に対応する観点から、公共の施設とサービスに民間の知恵と資金を最大限活用するというPPP/PFI推進の基本的な考え方に立ち、公民連携手法導入の可能性を検証するための簡易な検討を実施しました。

内閣府の「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引き」における「簡易な検討の計算表」に基づき、p.12で想定する屋内施設再編プランをベースに、代表的な公民連携の事業手法のひとつであるPFI方式について諸条件を設定し（事業期間20年間など）簡易的にVFMを算定したところ、現在価値にして概ね7,600万円、3.4%の財政負担削減効果があるとの結果を得ました。

なお、この段階での試算においては、整備後の施設運営における収入項目の変動は見込んでいません。実際に公民連携手法による場合には、民間事業者のノウハウ活用や異なる分野の事業者の連携など、その創意工夫により、サービスの質だけでなく事業採算性が高められることも期待されます。行政側も、そのメリットを最大限に享受できるよう、必要な基本機能等は確保しつつ、民間事業者による提案の自由度を高めることも効果的であると考えられます。

■ 算定結果

公的財政負担の削減結果

P F I を導入した場合に、公共が民間に支払うサービス対価	2,374,707	千円
(内訳) 施設整備相当サービス対価の支払額 (元本+利息分)	1,114,688	千円
その他のサービス対価	1,260,019	千円
<hr/>		
(A) P S C : 従来方式 (公共が直接実施する場合) のコスト (現在価値)	2,220,700	千円
(B) P F I - L C C : P F I 方式で実施する場合のコスト (現在価値)	2,144,359	千円
(C) V F M : 財政負担削減額 (A - B)	76,341	千円
財政削減率 (C / A * 100)	3.4	%

4 東部公園プール再整備に関するコスト検証

3 学校利用

学校プールの維持管理には、毎年、水道代、薬品代、ろ過機保守点検費、修繕費といった費用が掛かっています。また、屋外の学校プールでの水泳授業は夏季に実施されますが、近年では降雨のほか水温や気温の上昇による熱中症の恐れなどから中止になるケースも増えています。このような課題がある中、既に自校プールの修繕期間中の代替として、民間プールを借用し水泳授業を行っている学校もあります。

こうしたことから、市立小中学校の利用を仮定して、東部公園に屋内プールを再整備する場合のコスト面のシミュレーションを行いました。

(1)シミュレーションの条件

①対象

東部公園プールまでの移動時間から、仮に小学校5校をシミュレーション対象校として抽出し、全学年での利用としました。

②利用時間帯

冬季を避け、1学期及び2学期の平日午前中の利用としました。

③移動方法と移動時間

バスを利用する学校については、通常時で片道15分程度としました。

④水泳授業の実施方法

学年単位で学校教員による指導としました。

⑤水泳授業の時間数

全学年が10時間、実地での水泳授業を行うこととしました。

(2)学校プールの維持管理等に係る費用想定

①維持管理費用

小・中学校プールの水道代、薬品代、ろ過機保守点検費、修繕費は、全校で平成27年度から令和元年度の平均が約3,940万円であり、これをもとに費用を見込みました。

②更新に係る費用

他団体の事例を参考に、プールの更新費用を1億3,000万円（目標耐用年数60年）、ろ過機の更新費用を1,100万円（目標耐用年数40年）と見込みました。年度当たりにならした場合の費用は、それぞれ約216万7千円、約27万5千円（更新費用/目標耐用年数）となります。

(3)屋内プール利用に伴う費用想定

①プール貸切使用料

隣接市の25メートル屋内プール（6～7コース）の貸切料は、2時間あたり14,800円から22,200円であり、仮に2時間で20,000円と設定しました。6学年の時間数をこなすため、一校につき、午前4時間を15日利用するとしました。

②バス賃借料

大型バス（正座席数45）1台の1日の賃借料を71,500円と設定しました。一校につき、各日3台のバスを15日借用するとしました。

(4)費用試算の比較

■屋内プール利用と自校プール維持管理等の各校年度当たりコスト比較(単位:千円)

	屋内プール利用コスト			自校プール維持管理等コスト			差額 (C)-(F)
	施設 使用 料 (A)	バス賃 借料 (B)	学外コ スト 計 (C) (A)+(B)	維持 管理 費 (D)	施設・ 設備 更新費 (E)	継続コ スト 計 (F) (D)+(E)	
徒歩1校	600	-	600	1,460	2,442	3,902	▲3,302
バス4校	600	3,218	3,818	1,460	2,442	3,902	▲84

シミュレーション対象5校の屋内プール利用の方が、自校プールを維持管理等するより年度当たり364万円程度、コスト削減する結果を得ました。屋内プールを20年間利用すると仮定して比較した場合には、5億1,200万円程度*の削減が見込まれます。

*プールは全5校、ろ過機は3校において、当該期間中に更新時期を迎えたとし、これらの更新費用を算入しました。

5 東部公園プール再整備に関する計画上の位置づけ

前述のコスト検証を踏まえ、東部公園に屋内プールを再整備することを想定し、関係する主な市の計画等を次のとおりまとめ、キーワードを抽出しました。

-総合計画-

◆小平市第四次長期総合計画

- ・「つながり、共に創るまち こだいら」 ・ひとづくり 一人が育ち、学び、新たな価値を創造するまち
- ・令和14（2032）年のありたい姿 地域で暮らす誰もが学びあい、文化やスポーツに親しみ、豊かな人生を
- ・方針2 全世代が元気にはつらつと過ごす 生涯を通じてスポーツを楽しむことができる環境づくり、世代や国籍の違い、障がいの有無などを超えた、様々な交流

-ひとづくりに関する個別計画等-

◆小平市文化スポーツ推進計画

- ・特に子どもたちに対して、教育機関等と連携しながら、積極的な機会の創出
- ・市民が地域で多様なスポーツに親しめる持続可能な環境を提供するため、公園など、日常的に訪れる場の活用、バリアフリー等の様々なニーズに対応した計画的な改修等
- ・老朽化が激しい市営屋外プールについて、再編に向けた検討

-くらしづくりに関する個別計画等-

◆小平市地域防災計画

- ・公園は、震災時における延焼遮断あるいは避難地として防災上重要な役割
- ・公園について、住民1人あたり10㎡以上のオープンスペース確保
- ・震災時に避難所や公園等におけるトイレ機能の確保を図るため、仮設トイレが設置可能なマンホールの整備等

-まちづくりに関する個別計画等-

◆小平市都市計画マスタープラン

- ・萩山公園、東部公園を「みどりの拠点」とし、小平らしいみどりの維持・保全
 - ・整備済みの都市計画公園については、適切な維持・管理、計画的な更新によるリニューアル
 - ・東地域では、幹線道路整備等を契機に、小平グリーンロードなどによるネットワークを形成し、人の交流が生まれ、地域の活性化
 - ・「田無～花小金井駅付近」が東京都の「踏切対策基本方針」における「鉄道立体化の検討対象区間」として抽出
- #### ◆小平市第三次みどりの基本計画
- ・防災機能の強化として、都市計画公園整備の際、防災設備の設置など検討
 - ・東地域で、みどりの骨格である小平グリーンロードのみどりを保全、ネットワーク化を図るなど、散策や健康づくりの場等として活用促進、近接している東部公園の適切な維持管理と活用

-自治体経営方針に関する個別計画等-

◆小平市第1期経営方針推進プログラム 中間見直し

- ・様々な分野で民間事業者を活用したサービスの向上及び効率化・安定化
- ・最小の経費で最大の効果を
- ・Park-PFIなどの公民連携の具体的な仕組みを検討

◆小平市公共施設マネジメント推進計画2022-2031

- ・2062（R44）年度までに施設の延べ床面積を20%縮減
- ・萩山公園プール管理棟は2022（R4）年から2023年（R5）までの期間内に更新等の適否の判断

◆小平第十一小学校等複合施設の整備に関する基本計画

- ・プールは学校外の施設利用の可能性について整理、設置の要否を検討、設置する場合は25m×6コースの大きさとし、プールサイドには十分なスペースを確保

長期総合計画やひとづくりに関する個別計画等の記載内容を踏まえ、集約の検討を進めるプールの基本コンセプトを「多世代が集い、子どもたちが学びあうプール」と設定します。

6 東部公園プール再整備に関する基本的機能等の検討

1 再整備の視点

上位・関連計画に基づく基本コンセプト『多世代が集い、子どもたちが学びあうプール』の実現に向けた再整備の視点について、計画上の位置づけを参考として、次のとおり設定します。

なお、プールは公園施設のひとつとして重要な役割を担っていることから、プールの更新と関連する、その他公園施設の整備等についても視野に入れることとします。

視点1：だれもが安心して快適に利用できる安全性と利便性

市民がスポーツに親しめる持続可能な環境を提供するため、バリアフリー等の様々なニーズに対応すること

視点2：みどり豊かな環境をいかした交流の場づくり

「みどりの拠点」としての萩山公園、東部公園の維持・保全を図りつつ、散策や健康づくりの場等として活用し、人の交流を育むこと

視点3：災害時にも迅速に対応できる機能の確保

震災時における延焼遮断あるいは避難地としての防災上重要な役割を担う公園の機能向上に資すること

視点4：将来を見越した健全で持続的な運営

民間事業者を活用したサービスの向上及び効率化・安定化に向けて、公民連携の具体的な仕組みを検討し、最小の経費で最大の効果をうみだすこと

視点5：役割分担と連携による全体最適化

学校プールの更新等に際した学校外の施設利用の可能性を念頭に置き、必要十分な機能を確保すること

2 基本的機能

基本コンセプト及び再整備の視点を具現化するために求められるプールの基本的機能を、東部公園プールの再編を念頭に置き、次のとおり例示します。

《建物内》

- ▶ 通年利用できる温水プール【←視点1、5】
整備点検期間等を除き、季節にかかわらず開放可能な施設とすること。
- ▶ 年齢や泳力に応じて使用できるプール【←視点1】
プール層出入口部分にスロープや手すり等を設置し、場所によって適当な水深を設定するなど、だれもが利用しやすい設備を整備すること。
- ▶ 幼児が利用できるプール【←視点1】
子どもの健全な育成に向けた専用プールスペースを確保すること。
- ▶ 競技会での使用が可能なプール【←視点1】
公益財団法人日本水泳連盟プール公認規則の「標準競泳プール」の仕様を参考とすること。
- ▶ 管理エリア・機械室【←視点1】
施設の運営に必要な受付・事務スペースを適宜設けること。
- ▶ トイレ・シャワー室・更衣室・ロッカー【←視点1、3】
トイレは障がい者や子ども連れなど、多様な利用者に配慮した計画とし、必要に応じて従業員用を別途設けること。
- ▶ 学校の水泳授業で利用できるプール【←視点5】
水位調整を可能とするなど、小学校の各学年が利用できる設備を整備すること。

《建物外》

- ▶ バス等乗降場所・駐輪場【←視点1】
ユニバーサルデザインを取り入れ、死角を極力つくらないこと。

《建物内・建物外共通》

- ▶ 適切な施設配置【←視点1、2、3】
利用者の動線やゆとりある空間の確保、周辺との調和に常に留意すること。
- ▶ スペースに応じたスポーツ・健康増進施設【←視点1、4】 ※付加的に検討
市民ニーズに即した利用者の増加が見込めるスポーツ施設等を設置すること。
- ▶ 人の交流促進に寄与する施設【←視点2、4】 ※付加的に検討
立地条件をいかした、にぎわいや回遊性創出に資する施設等を設置すること。

7 事業手法の選択と想定スケジュール

1 事業手法の選択

コスト検証により、屋内プールとして再整備する場合は、屋外プールとして長寿化を図るより、経費が相当高額になるものと試算しました。ただし、公民連携手法によることで期待されるプール事業費の縮減効果、学校授業での利用に伴い見込まれる学校プールの経費削減効果を合わせると、実質的には「菟山・東部公園プール一般開放及び維持管理事業」の「縮小」が可能との結論にいたりました。このことを踏まえ、公民連携手法による東部公園屋内プール再整備について、今後取組を進めていくこととしました。

■20年間における事業費試算の増減の比較(単位:千円)

屋外プラン →屋内プラン の増額	PFIによる効果額	学校利用による効果額	学校利用・PFI効果反映後	
			実質プラス経費	1年度当たり実質プラス経費
626,000	▲76,000	▲512,000	38,000	1,900

■想定する事業手法

PFI法に基づく事業手法	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設の建設、運営業務を行う手法
DB・DBO方式に基づく事業手法	公共が起債や交付金等により資金調達し、施設の建設、運営業務を包括的に民間事業者に委託する手法。
建物賃貸借方式（リース方式）に基づく事業手法	民間事業者が整備した施設を、市が借りて公共施設等として管理運営する手法。
都市公園法の公募設置管理制度（Park-PFI）に基づく事業手法	公募により選定した民間事業者が、飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、回収等を一体的に行う手法。
定期借地権に基づく事業手法	市有地を定期借地権として民間事業者に設定し、施設等の設計、施工、運営を民間事業者が行う手法。

2 今後のスケジュール

令和5年度以降、学校利用に必要な調整や、市民意見の収集、民間事業者の参入可能性調査など、並行して具体的な検討を進めます（菟山公園プールの跡地活用を含む）。併せて、要求水準の整理や、最適な事業手法の選択に向けた検討を行い、「（仮称）民間活力をいかした東部公園プール再整備・菟山公園プール跡地活用の方向性」をまとめます。その後、募集に向けた準備等を進め、令和6年度中に、公民連携のパートナーとなる事業者を決定します。

スケジュールの詳細は、事業手法の絞り込みの状況などによって変わることが想定されますが、例えばPFI手続の場合も、内閣府が示す事業実施手続簡易化マニュアルを参考に短縮するなどして調整し、必要な設計・工事期間を確保します。

■想定スケジュール

令和5・6年度

- ・組織横断的なチームによる検討体制の整備
- ・市民ワークショップ、関係団体との調整等
- ・実施方針の作成
- ・サウンディング型市場調査による事業者対話
- ・要求水準の設定と事業手法の検討
- ・「（仮称）民間活力をいかした東部公園プール再整備・菟山公園プール跡地活用の方向性」公表
- ・募集要項の作成
- ・提案募集、事業者選定手続
- ・事業者の決定、契約手続

令和7～9年度

- ・東部公園既存屋外プール及び管理棟解体、新屋内プール設計・建設
- ・東部公園新屋内プール準備・試行運用
- ・東部公園新屋内プール供用開始

※菟山公園プール跡地活用については「（仮称）民間活力をいかした東部公園プール再整備・菟山公園プール跡地活用の方向性」を踏まえ整理

8 萩山公園プール跡地活用の考え方

1 跡地活用の前提

萩山公園は、都市計画公園として整備されるとともに、市の計画、みどりの拠点として位置づけられており、今後においても公園としての機能を維持します。

また、公園施設の設置にあたっては、施設総量の縮減や持続可能な行財政運営といった観点から屋内施設とせず、屋外施設として活用することを前提とします。なお、東部公園は、学校プール授業での活用も含めプール機能を集約し、コストメリットも含めて全体最適を図ることから、屋内施設とすることで整理しています。

そのうえで、周辺環境との調和や、15ページに示す計画上の位置付けにおける萩山公園に関する内容を踏まえ、跡地活用について検討を進めます。

2 考えられる方向性

公園施設の分類においては、比較的簡素な屋外設備等による「運動施設」や、「園路及び広場」とベンチ・野外卓などによる「休養施設」を主として構成することが、有力に考えられます。

特に運動施設の設置を検討する場合は、市の既存スポーツ施設の立地や利用状況、民間サービスとの住み分けを考慮しつつ、使用用途を設定する必要があります。例として、サッカーや野球などボールを使用できる施設や緑環境をいかしたランニングコースなども、一つの候補となり得ます。

なお、萩山公園内では、管理棟が公共施設マネジメントの検討対象となっており、その更新等の適否の判断も踏まえ、プール跡地利用の具体的検討を進めます。

3 今後の想定

東部公園プール再整備の検討と並行して、公民連携手法の導入可能性について検討を進めます。

また、東部公園プール再整備に係る検討ステップと併せて、市民意見の収集等を行う機会を設け、総合的な視点で検討を進めます。

■市営スポーツ・レクリエーション施設の機能等

種別		対象施設	備考
スポーツ	体育館	・市民総合体育館	・体育室、温水プール、トレーニング室、弓道場
	グラウンド	・小川西グラウンド ・中央公園グラウンド ・萩山公園グラウンド ・大沼グラウンド ・天神グラウンド	・野球、サッカー（小川西・中央・萩山）、陸上（中央）など ・萩山は広場機能を兼ねる
	プール	・萩山公園プール・卓球場 ・東部公園プール	・萩山の卓球室は管理棟内
	テニスコート	・上水公園テニスコート ・中央公園テニスコート ・天神テニスコート	・利用率が高い
	市民広場	・小川町二丁目市民広場 ・福祉会館前市民広場 ・花小金井南市民広場 ・花小金井四丁目市民広場	・ゲートボール、幼児のボール遊びなど ・使用料なし
レクリエーション		・きつねっぱら公園子どもキャンプ場	・使用料なし