

第2章 前提条件の整理

1. 整備予定地の現況

整備予定地の現況は、次のとおりです。

表 2-1 整備予定地の現況

	中央図書館	中央公園
所在地	清瀬市梅園一丁目1番21号	清瀬市梅園一丁目613番
敷地面積	計 17,329.01m ² ※	
内訳	1,879.33m ²	15,449.68m ²
都市計画		
用途地域	第一種中高層住居専用地域	
建ぺい率	60%	
容積率	200%	
高度地区	第二種高度地区	
防火地域	準防火地域	
日影規制	GL+4.0m 3時間-2時間 (高さ10mを超える建築物が対象)	
その他	中央公園は都市計画公園	
人口	74,905人 (出典:住民基本台帳 令和3年1月1日時点)	

※ 中央公園区域に中央図書館敷地を組み入れ、都市計画変更後一体的な敷地とした場合の面積

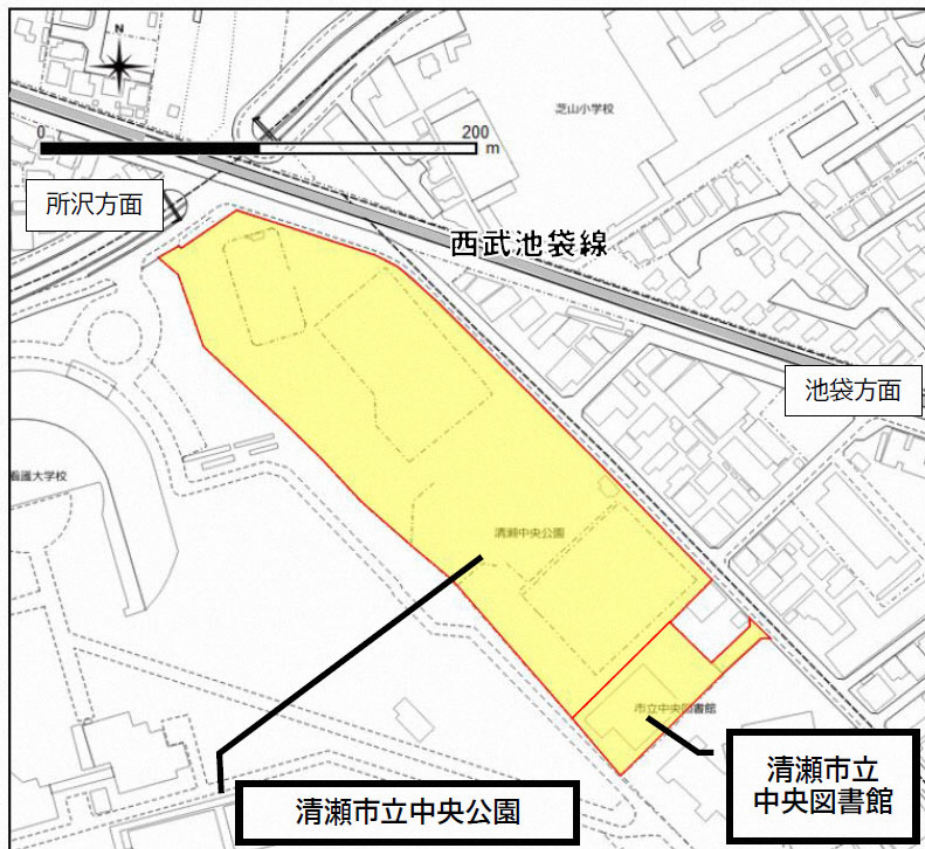


図 2-1 整備予定地

2. 本計画において整備を検討する公共施設等の現況

本計画において整備を検討する公共施設等の現況は、次のとおりです。

(1) 清瀬駅南口地域児童館

本事業により、新たに整備します。

参考として、本市における既存の児童館等の現況は、次のとおりです。

参考①) 清瀬市児童センター ころぼっくる

表 2-2 清瀬市児童センターの現況

建物等の現況	建築年度	平成 17 年																								
	延床面積	3,129.1m ²																								
	諸室	音楽スタジオ、学習室、工作室、遊戯室、子ども会議室、文化活動室、プレイルーム、畳コーナー																								
	駐車場台数 (児童センター)	36 台 (うち 2 台障害者用)																								
運営の現況	施設概要	清瀬市中央児童館、清瀬市立子ども家庭支援センター、清瀬市ころぼっくるセンター (有料貸し出し施設) からなる複合施設																								
	既存機能	全ての子ども達 (0~18 歳) が夢や希望を持って健やかに育ち、また、大人たちも共に楽しみ助け合えるようになることを目指す施設																								
	開館時間	9:00~21:00 (月曜日は 9:00~17:00) - 小学生 9:00~17:00 (9~4月)、9:00~18:00 (5~8月) - 中学生 9:00~19:00 - 高校生 9:00~21:00 ※休館日: 火曜日 (祝日の場合、翌日も休館)・年末年始																								
	職員の配置状況	12 名 (ピーク時)																								
	利用状況 (児童センター)	<ul style="list-style-type: none"> 令和元年度の入館者数は 88,509 人で直近 5 年は横ばい (令和元年度は新型コロナウイルス感染症拡大防止のための休館等が影響) 小学生以下が入館者数の半数を占めている一方、中学生や高校生の利用は少ない <table border="1"> <caption>令和元年度の入館者数と年齢別内訳</caption> <thead> <tr> <th>年齢</th> <th>人数</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>乳幼児</td> <td>24,441</td> <td>27.6%</td> </tr> <tr> <td>小学生</td> <td>19,886</td> <td>22.5%</td> </tr> <tr> <td>中学生</td> <td>6,013</td> <td>6.8%</td> </tr> <tr> <td>高校生</td> <td>3,653</td> <td>4.1%</td> </tr> <tr> <td>大人</td> <td>22,456</td> <td>25.4%</td> </tr> <tr> <td>団体</td> <td>12,060</td> <td>13.6%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>88,509</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※令和元年度の一部期間は、新型コロナウイルス感染症の影響あり</p>	年齢	人数	割合	乳幼児	24,441	27.6%	小学生	19,886	22.5%	中学生	6,013	6.8%	高校生	3,653	4.1%	大人	22,456	25.4%	団体	12,060	13.6%	合計	88,509	100.0%
	年齢	人数	割合																							
	乳幼児	24,441	27.6%																							
小学生	19,886	22.5%																								
中学生	6,013	6.8%																								
高校生	3,653	4.1%																								
大人	22,456	25.4%																								
団体	12,060	13.6%																								
合計	88,509	100.0%																								
主なイベント等 (児童センター)	ころぼっくるバースデーフェスタ、一日どうぶつ村、なんでも発表会等																									
管理形態	指定管理者制度を導入																									

参考②) 野塩児童館

表 2-3 野塩児童館の現況

建物等の現況	建築年度	昭和 51 年
	延床面積	198.00m ²
	駐車場台数 (市民センター)	11 台 (うち普通車 7 台、軽自動車 3 台、障害者用 1 台)
	その他	野塩地域市民センターの従たる施設
運営の現況	既存機能	児童の健全な遊び場の確保、健康増進、情操を高めることを目的とした施設
	開館時間	9 : 00 ~ 12 : 00、13 : 00 ~ 19 : 00 (小学生の利用は 9 : 00 ~ 17 : 00) ※休館日 : 月曜日
	職員の配置状況	2 名
	利用状況	<p>・令和元年度の入館者数は 5,550 人で直近 5 年は減少傾向にある</p> <p>※令和元年度の一部期間は、新型コロナウイルス感染症の影響あり</p>
	主なイベント等	おかあさんとあそびにおいて (乳幼児親子対象)、野塩児童館まつり等
	管理形態	指定管理者制度を導入

参考③) 下宿児童館

表 2-4 下宿児童館の現況

建物等の現況	建築年度	昭和 52 年
	延床面積	354.00m ²
	駐車場台数 (市民センター)	29 台 (うち障害者用 1 台)
	その他	下宿地域市民センターの従たる施設
運営の現況	既存機能	児童の健全な遊び場の確保、健康増進、情操を高めることを目的とした施設
	開館時間	9 : 00 ~ 12 : 00、13 : 00 ~ 19 : 00 (小学生の利用 9 : 00 ~ 17 : 00) ※休館日 : 月曜日
	職員の配置状況	2 名 (ピーク時)
	利用状況	<p>・令和元年度の入館者数は 6,966 人で直近 5 年は減少傾向にある</p> <p>※令和元年度の一部期間は、新型コロナウイルス感染症の影響あり</p>
	主なイベント等	ひまわりクラブ (乳幼児親子対象)、七夕まつり等
	管理形態	指定管理者制度を導入

(2) 中央図書館

表 2-5 中央図書館の現況

建物等の現況	建築年度	昭和49年
	敷地面積	1,879.33m ²
	延床面積	1,620.48m ²
	駐車場台数	6台(うち普通車4台、障害者用1台、庁用車用1台)
運営の現況	既存機能	図書等の資料を提供することで市民の教養、調査、研究、レクリエーション等に資すること
	開館時間	水曜日・木曜日 10:00~19:00、 火曜日・金曜日・土曜日・日曜日 10:00~17:00 ※休館日:月曜日・第4火曜日(館内整理日)・祝日・年末年始・特別整理日
	職員の配置状況	16名
	資料所蔵数 (令和3年2月)	合計 129,974点 - 図書資料 117,870点 - 視聴覚資料 10,536点 - ハンディキャップ用資料 1,568点
	利用状況(令和元年度)	入館者数 69,097人
	主なイベント等 (令和元年度)	おはなしのじかん(週1回、1日2回)、子ども会(3回)、読書スタンプラリー(1ヶ月間)、平和祈念事業(12日間)、DVD上映会 [*] (4回)、図書館読み聞かせボランティアによるおはなし会 [*] (1回)、読書交流会 [*] (3回)、教科書の法定展示(22日間) <div style="text-align: right;"><small>*中央図書館のみで実施</small></div>
	管理形態	直営

(3) 中央公園

表 2-6 中央公園の現況

建物等の現況	建築年度	昭和45年(第一期築造工事完了)
	都市計画	都市計画公園-近隣公園(一部未開設)
	敷地面積	15,449.68m ²
	施設	すべり台・ブランコ・スプリング遊具・砂場・水飲み場・ベンチ・パーゴラ・トイレ、テニスコート(クレイコート3面)、ゲートボール場
	駐車場台数	なし
	その他	指定緊急避難場所
運営の現況	既存機能	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園
	利用状況(平成31年度)	
	公園	-
	テニスコート	稼働日数 364日、利用者数 5,616人(2,198件)、稼働率 54.94%
	ゲートボール場	稼働日数 約 160日、利用者数 約 640人(延べ人数)・(2団体)
	主なイベント等	清瀬銀座会主催納涼盆踊り大会(年1回、2日間)
	管理形態	
テニスコート	指定管理者制度を導入	
その他	直営 ※公園内の公衆便所の清掃(市立公園について一括で発注)、公園の清掃や日常点検(市立公園・児童遊園及び遊び場について一括で発注)は委託	

3. 本事業が解決に寄与する政策的課題

本市における関連上位計画において、本事業が解決に寄与する政策的課題を整理します。

表 2-7 本事業が解決に寄与する政策的課題

政策的課題		出典
児童館	青少年を育成する体制の整備／青少年の居場所の充実	第4次清瀬市長期総合計画 清瀬市子ども・子育て支援総合計画
	「子育てが楽しい」と思える環境の整備	清瀬市まち・ひと・しごと創生総合戦略 (改訂版)
	南部地域における子育て層を中心とした交流の拠点の整備	清瀬市都市計画マスタープラン
図書館	機能を再構築し、複合化・機能の移転を検討	清瀬市公共施設再編計画
	子どもたちにとってのさらなる魅力の向上／子育て関連団体や学校と連携した、より効果的な事業の検討	第3次清瀬市子供読書活動推進計画
	市民ニーズを踏まえた学習活動の支援／「学びの循環」を生かした生涯学習の推進／歴史や文化の次世代への継承	第4次清瀬市長期総合計画 第2次清瀬市教育総合計画マスタープラン
	地域の情報拠点としての図書館サービスの充実	第4次清瀬市長期総合計画 第3次清瀬市子供読書活動推進計画
	保護者への様々な学びや交流の場の提供	第2次清瀬市教育総合計画マスタープラン
公園	多様化する市民ニーズに対応する公園の整備	第4次清瀬市長期総合計画 清瀬市都市計画マスタープラン 第二次清瀬市環境基本計画 清瀬しみどりの基本計画
	誰でも気軽にスポーツ活動に親しめる環境づくり	第4次清瀬市長期総合計画
	地域イベントの場としての活用などの検討	清瀬市都市計画マスタープラン
公共施設マネジメント	公共施設等の総合的かつ計画的な整備・管理を推進	第4次清瀬市長期総合計画 清瀬市まち・ひと・しごと創生総合戦略 (改訂版) 清瀬市公共施設等総合管理計画(基本方針編)
	効率的かつ効果的な財政運営	第4次清瀬市長期総合計画 清瀬市公共施設等総合管理計画(基本方針編)
	PPP(官民連携)など従来の方法にとらわれない行政経営	清瀬市まち・ひと・しごと創生総合戦略 (改訂版) 清瀬市公共施設等総合管理計画(基本方針編)

4. 整備の方向性

(1) 新施設の新築・改修等の検討

本計画において検討する公共施設等（児童館・中央図書館・中央公園をあわせて、以下、「新施設」）の整備の方向性として、次の4案が考えられます。

- A案**：中央図書館、児童館ともに現中央図書館の位置に複合化により新築
- B案**：現中央図書館を改修し、児童館を含めて複合化
- C案**：現中央図書館を改修し、別途、児童館を新築
- D案**：中央図書館、児童館ともに現中央図書館とは別位置（中央公園内）に複合化により新築

各案の施設計画及び代替施設の有無、建築物のライフサイクルコスト^{※1}について比較検討しました。

※1 建物の建設費から修繕、更新のほか、維持管理、改修、解体、廃棄等、建築から廃棄に至るまでに必要なトータルコスト

表 2-8 施設計画及び代替施設の有無の比較

比較項目		A案	B案	C案	D案
施設計画	公共施設の規模の適正化 (延床面積の削減)	◎ ・増加、減少ともに計画可能 ・共用部など面積の効率化を図ることが可能	◎ ・増減なし ・共用部など面積の効率化を図ることが可能	△ ・増加する ・別棟で整備するため、共用部などの面積の効率化は図れない	◎ ・増加、減少ともに計画可能 ・共用部など面積の効率化を図ることが可能
	市民意見の反映のしやすさ	◎ ・児童館、中央図書館、中央公園の機能を活かし、適正規模で市民意見を取り入れた計画とすることが可能	△ ・現中央図書館の制約条件(延床面積・荷重条件等)のもとで計画する必要があるため、規模・設備等の面で市民意見を十分に取り入れられない可能性がある	◎ ・各施設毎に適正規模で市民意見を取り入れた計画とすることが可能	◎ ・児童館、中央図書館、中央公園の機能を活かし、適正規模で市民意見を取り入れた計画とすることが可能
	機能の相乗効果	◎ ・一体的な施設のため機能間の連携が図りやすい	◎ ・一体的な施設のため機能間の連携が図りやすい	○ ・別棟で整備するため機能間の連携が図りづらくなるおそれがあるが、計画次第では連携可能	◎ ・一体的な施設のため機能間の連携が図りやすい
	公園との一体性	○ ・既存の公園を活かしつつ、公園と複合施設が一体となった計画が可能	△ ・現中央図書館の利用者出入口が公園に面した位置にないため、公園との一体性に難あり	○ ・現中央図書館の利用者出入口が公園に面した位置にないため、公園との一体性に難あり ・新築する児童館については公園再整備と連動した配置計画が可能	◎ ・既存の公園を活かしつつ、公園と複合施設が一体となった計画が可能 ・新築する複合施設については公園再整備と連動した配置計画が可能
	構造耐震性	◎ ・新耐震基準にて設計可能	○ ・既存躯体のままだが、耐震診断の結果、耐震性能は問題ない	○ ・既存躯体のままだが、耐震診断の結果、耐震性能は問題ない ・児童館は新耐震基準にて設計可能	◎ ・新耐震基準にて設計可能
	環境負荷	○ ・新規に省エネ設備の導入が可能 ・現中央図書館の解体が必要	◎ ・既存ストックの再利用と廃棄物の抑制が可能	◎ ・既存ストックの再利用と廃棄物の抑制が可能 ・新築する児童館については新規に省エネ設備の導入が可能	○ ・新規に省エネ設備の導入が可能 ・現中央図書館の解体が必要
代替施設の有無	△ ・現中央図書館の持つバックオフィス機能を備えた(サーバーの移設等を伴う)代替施設が必要 ・引越しを2度行なわなければならない場合、運営的な負担がある	△ ・現中央図書館の持つバックオフィス機能を備えた(サーバーの移設等を伴う)代替施設が必要 ・引越しを2度行なわなければならない場合、運営的な負担がある	△ ・現中央図書館の持つバックオフィス機能を備えた(サーバーの移設等を伴う)代替施設が必要 ・引越しを2度行なわなければならない場合、運営的な負担がある	◎ ・中央図書館の代替施設が不要 ・引越しが1度で済むため運営的な負担を軽減できる	
合計	◎:4 ○:2 △:1	◎:3 ○:1 △:3	◎:2 ○:3 △:2	◎:6 ○:1 △:0	

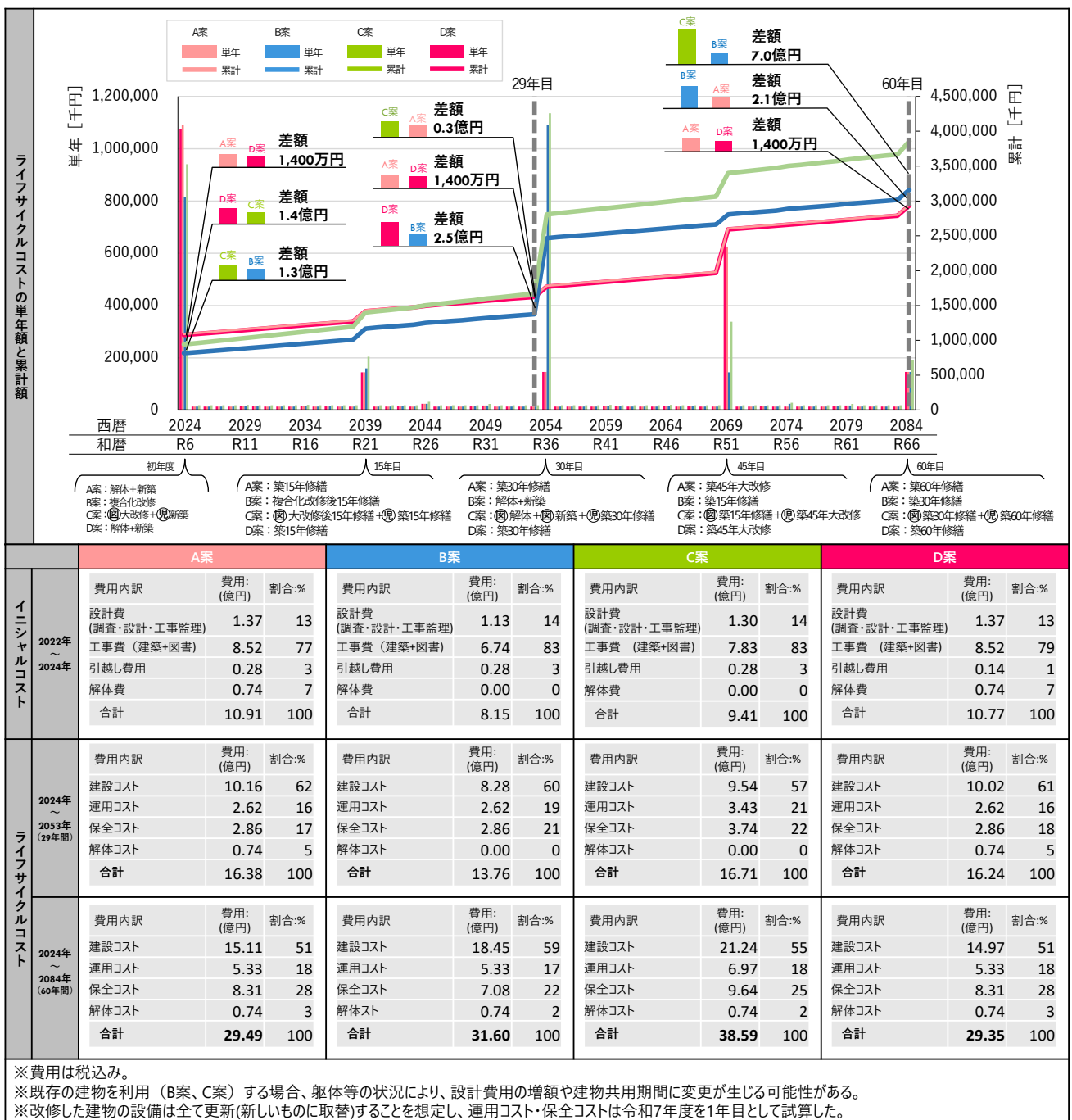
※青字:メリット 赤字:デメリット

※各項目の◎、○、△の評価は各案の比較による相対的な評価を示したものと

施設計画及び代替施設の有無については、表2-8のとおり比較検討した結果、最も優位性があるのは「**D案：中央図書館、児童館ともに現中央図書館とは別位置（中央公園内）に複合化により新築**」となりました。

D案は、別位置に複合施設を整備するため、中央図書館の代替施設が不要で、運営的な負担を軽減できるとともに、中央図書館の休館期間を短くすることが可能です。また、公園との一体性の面から、公園再整備と連動した配置計画を行うことで、児童館・図書館・公園が連携するメリットを最大限に発揮することが可能となります。

表 2-9 建築物のライフサイクルコストの比較



令和6年度を初年度とする建築物のライフサイクルコストについては、表2-9のとおり比較検討した結果、次のとおりとなりました。

A案：イニシャルコストは、現中央図書館の位置に複合化により新築するため、引越しが2度必要になることから、最も高額となります。ただし、60年間のライフサイクルコストでは2番目に費用を抑えられます。

B案：複合施設を新築するより、複合化により改修する方が、建設単価が安価なため、イニシャルコストは最も低く抑えられます。しかし、現中央図書館は30年後には耐用年数を迎え、改築する必要があることから、60年間のライフサイクルコストは2番目に高くなります。

C案：中央図書館を改修するため新築よりも建設単価は安価ですが、B案と同様に中央図書館の改築に加えて別途、児童館を新築することにより延床面積が増加するため、60年間のライフサイクルコストは最も高くなります。

D案：イニシャルコストは、現中央図書館と別位置に複合化により新築するため、引越しが1度で済むことから、A案よりも安価になります。また、60年間のライフサイクルコストでは、B案、C案で必要となる中央図書館の改築が不要なことから、4案の中では最も費用を抑えられます。

以上の、施設計画及び代替施設の有無や建築物のライフサイクルコストの検討結果を踏まえ、本計画における、新施設の整備の方向性は次のとおりとします。

表 2-10 整備の方向性

新施設	整備の方向性
(1) 児童館	<ul style="list-style-type: none"> ・別位置（中央公園内）に新築 ・建物の複合化
(2) 中央図書館	
(3) 中央公園	<ul style="list-style-type: none"> ・機能の再構築
	<ul style="list-style-type: none"> ・再整備

なお、複合施設の延床面積は、『清瀬市公共施設再編計画』において再編の基本的な考え方として掲げている「公共施設の延床面積の削減」を実現するため、原則として既存の中央図書館の延床面積（約1,620m²）以内で整備することとします。

(2) 先行事例に見る複合化・一体的整備のメリット

以下の①～③に示す観点から、新施設に類似する先行事例を抽出しました。

① 図書館と児童館等が複合化されている事例

(例) 多摩平の森ふれあい館 (東京都日野市) ※²、
Mallmall (まるまる) (宮崎県都城市) ※²、なかまちテラス (東京都小平市) 等

② 公園と児童館等が一体的に整備されている事例

(例) 千石公園 (東京都文京区) 等

③ 図書館と公園が一体的に整備されている事例

(例) 宮前公園 (東京都荒川区) ※³ 等

※² 管理運営に指定管理者制度等が導入

※³ 令和4年4月に全面開園予定



図 2-2 多摩平の森ふれあい館



図 2-3 Mallmall (まるまる)



図 2-4 なかまちテラス

複合化・一体的整備のメリットとしては、次の事項があげられます。

○魅力的な拠点の創出

- ・複数の施設を一体で設計することにより、魅力的な空間を創出することが可能となります。
- ・単独の施設では提供し得ない、または、提供することが難しい新たな事業等を提供できるなど、市民サービスの向上につながります。

○にぎわいの創出

- ・利用者数（年間来館者数や図書の貸出利用者数等）の増加が期待されます。
- ・異なる機能が融合することで、子どもと親、高齢者等が日常的に交流するにぎわいの場が生まれ、多世代交流の機会の創出につながります。
- ・地域活動の拠点となり、地域コミュニティの活性化に寄与することが期待されます。

○延床面積の削減や運用・保全コストの効率化

- ・単体の建物として整備、運営していた機能を1つの建物に集約することで、廊下や機械室等を共用することができ、公共施設の延床面積を削減することができます。また同様に、運用・保全コスト（光熱水費や修繕費）の効率化を図ることが可能となります。