

資料 1

平成 28 年 9 月 26 日
区政改革推進会議

練馬区公共施設等総合管理計画

(素案) 骨子案

平成 28 年 (2016 年) 10 月

練 馬 区

はじめに

1 策定の目的

区は、区民生活の向上をめざし、学校や庁舎をはじめとする施設の建設、道路や公園などインフラの整備を進めてきました。特に、昭和 30 年代から 40 年代にかけての高度成長期には、人口の急増に対応するため、多くの小中学校や施設を集中的に建設しました。

今、施設を整備した時代とは社会状況が大きく変化しています。少子高齢化が急速に進行し、「超」超高齢社会の到来という、これまで経験したことのない「未知の時代」に直面しています。生産年齢人口が減少して財政力にかけりが見えるなかで、膨大な医療・介護需要や子育て支援ニーズに対応していかなければなりません。そうしたなか、さまざまな区立施設の老朽化が進み、今後の維持・更新が区政にとって大きな課題となっています。

一方、都市計画道路の整備の遅れや公共交通空白地域の存在など、練馬区特有の都市基盤上の課題も解決を迫られています。

公共施設等総合管理計画は、区政改革の主要な取組の一つとして、将来を見通して区立施設やインフラの維持更新・管理の総合的マネジメントを進める方針として策定します。

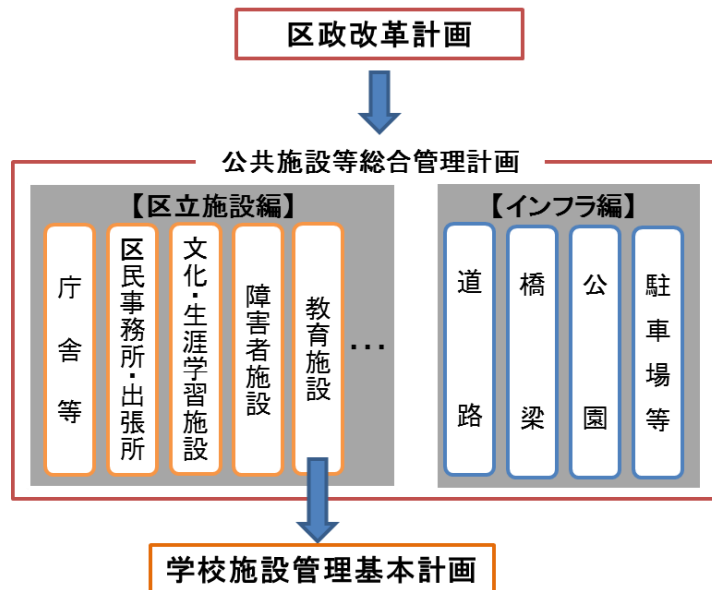
2 計画の構成

計画は、区立施設編とインフラ編により構成します。

区立施設編は、区民サービスを提供する建物・施設を対象とします。「現状と将来見通し」「総合的マネジメントの方針」「施設の種別ごとの方針」を明らかにします。総合的マネジメント方針は概ね 30 年先を見通したもの、施設の種別ごとの方針は 10 年後を見据えたものとします。

インフラ編は道路・橋梁・公園といった都市基盤と道路付帯設備(駐車場、駐輪場、タウンサイクル)を対象とします。インフラは種別によって性格が大きく異なるため、種別ごとに「現状と将来見通し」「マネジメントの方針」を示します。

なお、区立施設の延べ床面積の約半分を占める小中学校については、本計画に基づく個別施設の計画として、学校施設管理基本計画を策定します。



3 計画の位置づけ

平成 28 年 10 月に策定する区政改革計画に基づく個別計画です。

平成 26 年に総務省が、全国の自治体に公共施設等総合管理計画の策定を要請しました。その要請の趣旨を踏まえつつ、練馬区の実情に即した計画として策定します。

【区立施設編】

目次

第一章 区立施設の現状と将来見通し	7
1.1 区の施設の現況	8
1.2 維持・更新に係る経費と財政負担	10
1.3 練馬区の特徴	13
第二章 区立施設マネジメントの方針	17
2.1 区立施設マネジメントの目標	18
2.2 施設配置の最適化方針	20
2.3 維持・更新の方針	24
2.4 運営の方針	31
2.5 適正負担の方針	34
2.6 リーディングプロジェクト	36
第三章 施設種別ごとの方針	39
第四章 区立施設マネジメントを推進するために	41
4.1 安全管理・点検	42
4.2 区立施設マネジメントの推進	43

第一章 区立施設の現状と将来見通し

図表等のデータは、特に記載のあるものを除き、平成 27 年度末を基準としています。

1.1 区の施設の現況

1.1.1 施設数、延べ床面積

区立施設には、庁舎や学校、保育園、地区区民館など、様々な施設があります。単独の施設のほか、複数の施設を併設しているもの、都営住宅や民間施設等に併設しているものがあります。また、区が保有している建物を民間に貸し付けている施設もあります。

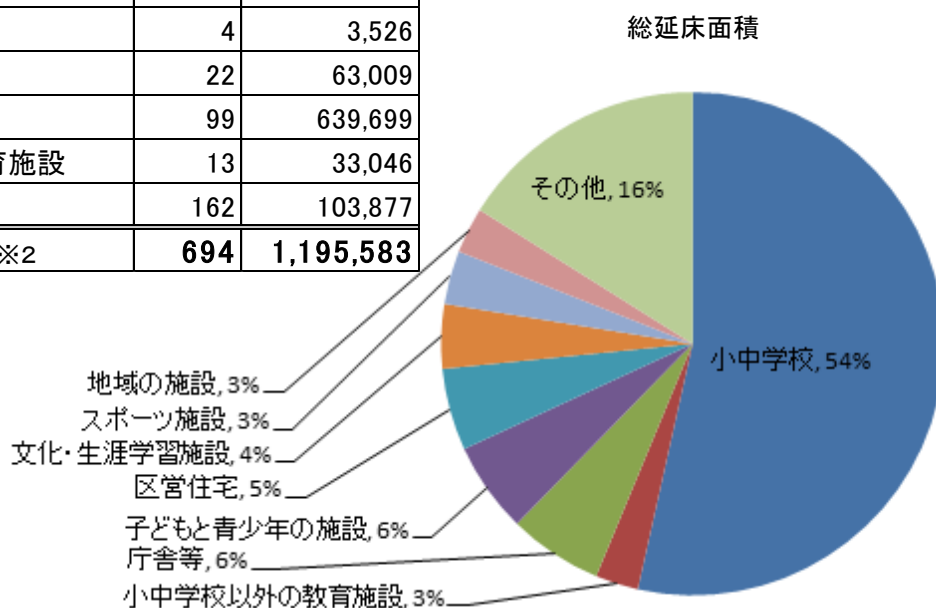
区立施設および区が保有する施設の総数は約 690 施設です。総延べ床面積は約 120 万㎡であり、その約半分は小中学校が占めています。

図表 1 区立施設および区が保有する施設の数・総延床面積

施設種別	施設数	総延床面積(㎡)
庁舎等	7	72,263
区民事務所、出張所 ※1	15	6,513
総合福祉事務所 ※1	2	1,382
保健相談所	7	8,671
清掃関連施設	6	12,071
土木出張所、公園出張所	4	1,672
文化・生涯学習施設	24	49,465
スポーツ施設	23	41,105
産業振興・勤労者福祉施設、集会施設	8	12,667
子どもと青少年の施設	203	69,598
高齢者施設	23	19,599
障害者施設	23	22,127
地域の施設	49	35,291
リサイクルセンター	4	3,526
区営住宅	22	63,009
小中学校	99	639,699
小中学校以外の教育施設	13	33,046
その他の施設	162	103,877
施設合計 ※2	694	1,195,583

※1 区民事務所、総合福祉事務所のうち、練馬区役所庁舎と石神井庁舎内のものは、庁舎等の中に含めています。

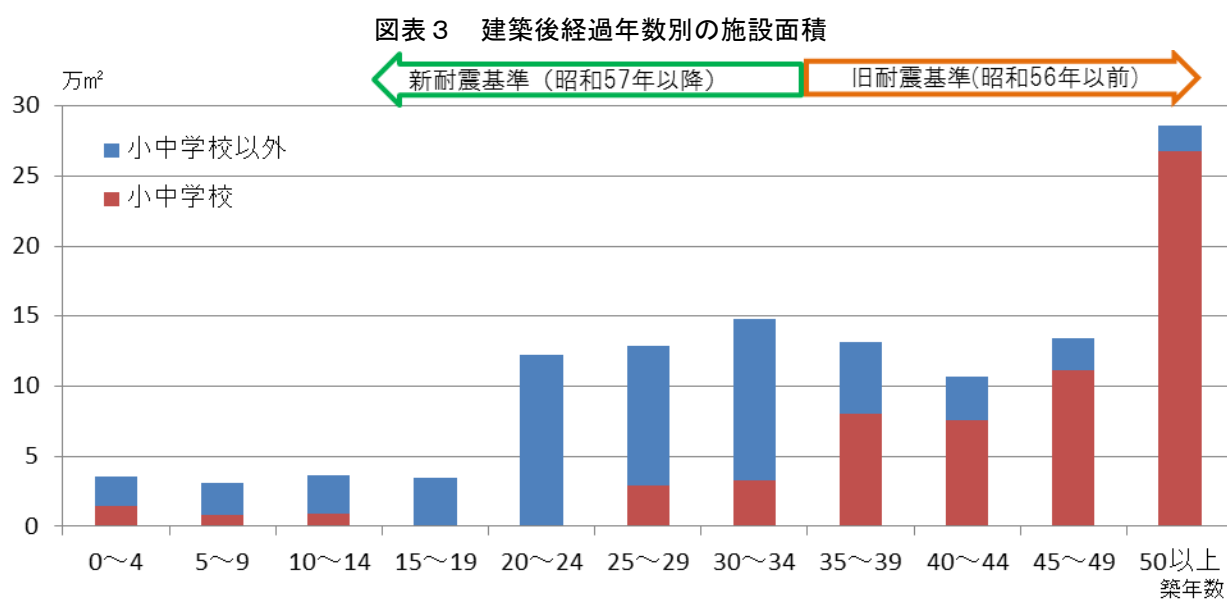
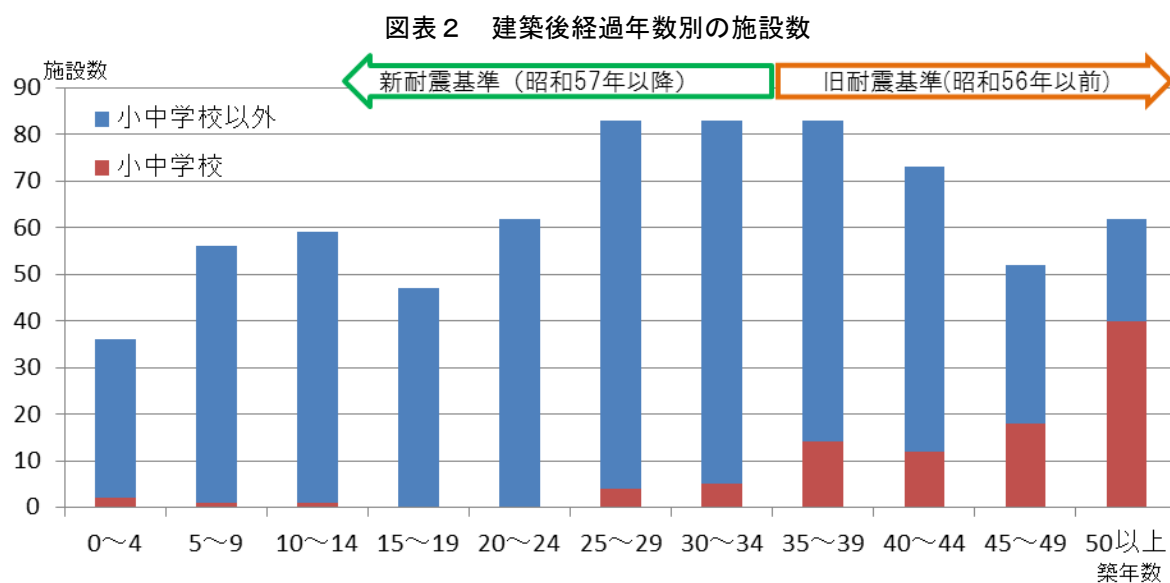
※2 区が民間から借り上げて開設している施設で、区が建物の維持管理をしていないもの（高齢者集合住宅等）は含めていません。



1.1.2 施設の老朽化の状況

建築後 30 年以上経過した施設は、353 施設あり、その延床面積は約 81 万㎡です。これは、区立施設の総延べ床面積の約 67%に当たります。

築年数が古いほど小中学校の割合が高くなっています。区立施設の耐震化は完了していますが、老朽化が進行しています。

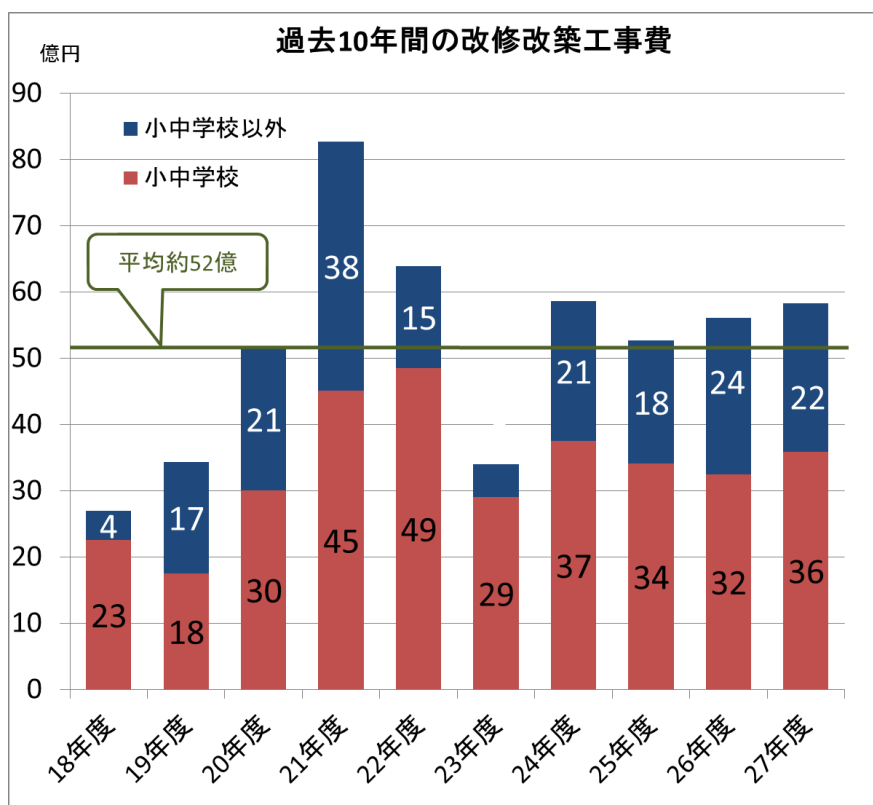


1.2 維持・更新に係る経費と財政負担

1.2.1 施設の維持・更新に要した経費

施設は、適切な時期に改修や改築を行う必要があります。

平成 18 年度から平成 27 年度までの 10 年間に実施した改修・改築の工事費は約 519 億円です。1 年あたり平均で約 52 億円を支出しています。



図表 5 過去 10 年間の改修・改築工事費

主な改修・改築の工事費

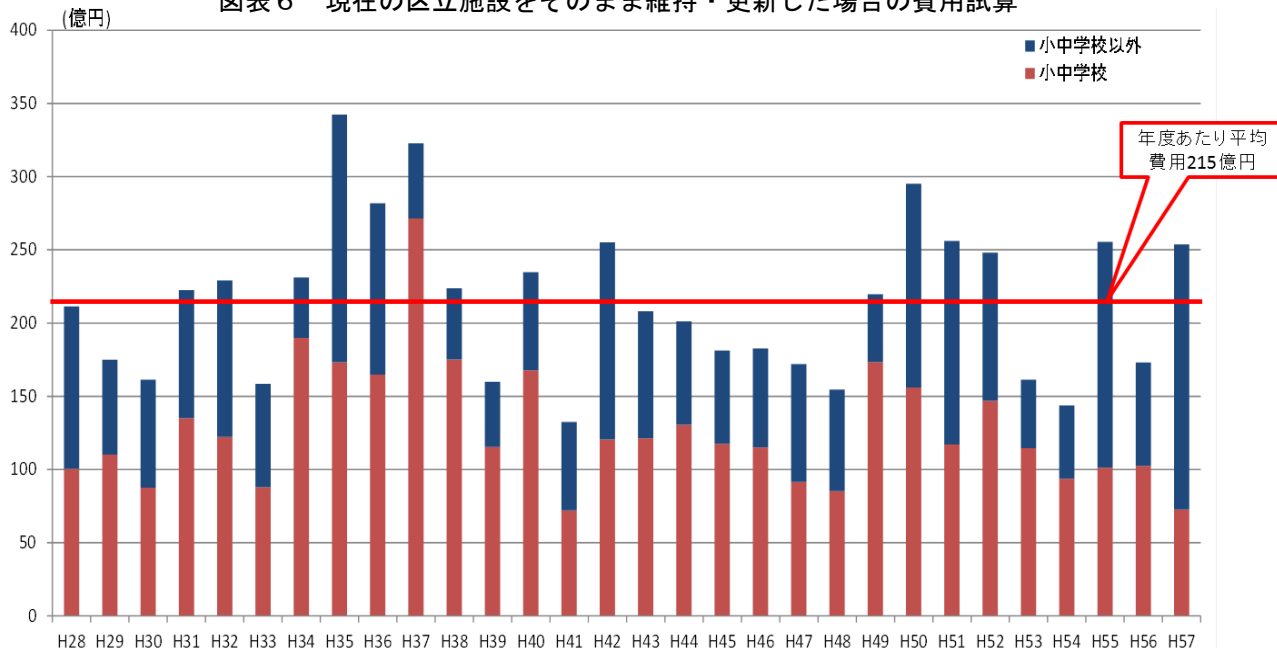
- ▶上石神井出張所の改修（平成 25～26 年度） 約 3 億円 (248 千円/㎡)
- ▶上石神井第二保育園の改築（平成 23～24 年度） 約 5.5 億円 (400 千円/㎡)
- ▶桜台地区区民館の改修（平成 26 年度） 約 6 億円 (378 千円/㎡)
- ▶谷原小学校の全面改築（平成 23～27 年度） 約 35 億円 (405 千円/㎡)
- ▶豊玉第二中学校の部分改築（平成 24～27 年度） 約 25 億円 (354 千円/㎡)

改修…建物等の改良や模様替え、設備や建物の付帯施設等の更新を行うこと
改築…建物等を解体撤去し、原則として同一敷地内に同様の用途の建物を新たに建築すること

1.2.2 今後 30 年間の維持・更新費用の試算

現在の区立施設の機能・規模をそのまま維持するものとして、費用を試算すると、今後 30 年間の維持・更新費用は約 6,450 億円となります。1 年あたり平均で約 215 億円を要することとなります。

図表 6 現在の区立施設をそのまま維持・更新した場合の費用試算



試算の前提条件

- 1 原則として、現在の区立施設の機能・規模をそのまま維持するものとして試算しました。
- 2 試算の対象となる施設は、延床面積 100 ㎡以上の建物(学童クラブは 100 ㎡未満も含む)としました。ただし、倉庫、集積所などの用途に使われている施設は試算の対象外としています。
- 3 鉄筋コンクリート造施設については、築 15 年、30 年、45 年時に改修(築 30 年時は大規模改修)を実施し、築 60 年で改築することとして試算しました。鉄骨造の建物、単独棟の学童クラブについては、築 15 年、30 年時に改修(築 30 年時は大規模改修)を実施し、築 45 年で改築を実施することとして試算しました。

※ 平成 27 年度時点で既に築 30 年を上回る建物は未改修分として、試算期間の 30 年間に均等配分しました。

- 4 費用は、施設の延床面積に工事単価を乗じて試算しました。
 - ・ 築 30 年の大規模改修および改築の工事単価は、総務省「公共施設及びインフラ資産の将来の更新費用の比較分析に関する調査結果(平成 24 年 3 月)」を参考に、施設の用途等に応じて設定しました(右表参照)。なお、物価の変動は考慮していません。
 - ・ 築 15 年、45 年の改修工事単価は施設の用途に関わらず 127,500 円/㎡と設定しました。
 - ・ 1 つの建物に 2 つ以上の施設がある複合施設の場合、建物を管理している施設(いわゆる大家)の工事単価を採用しました。

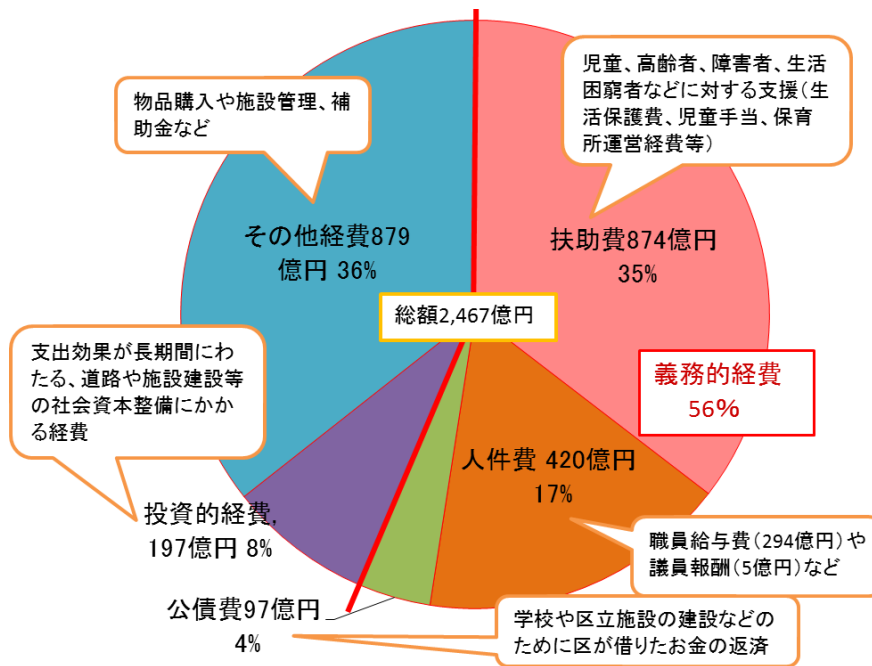
改築、大規模改修の工事単価

改築	
市民文化系、社会教育系、行政系等施設	40万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系等施設	36万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設等	33万円/㎡
公営住宅	28万円/㎡
大規模改修	
市民文化系、社会教育系、行政系等施設	25万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系等施設	20万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設等	17万円/㎡
公営住宅	17万円/㎡

1.2.3 区の財政状況

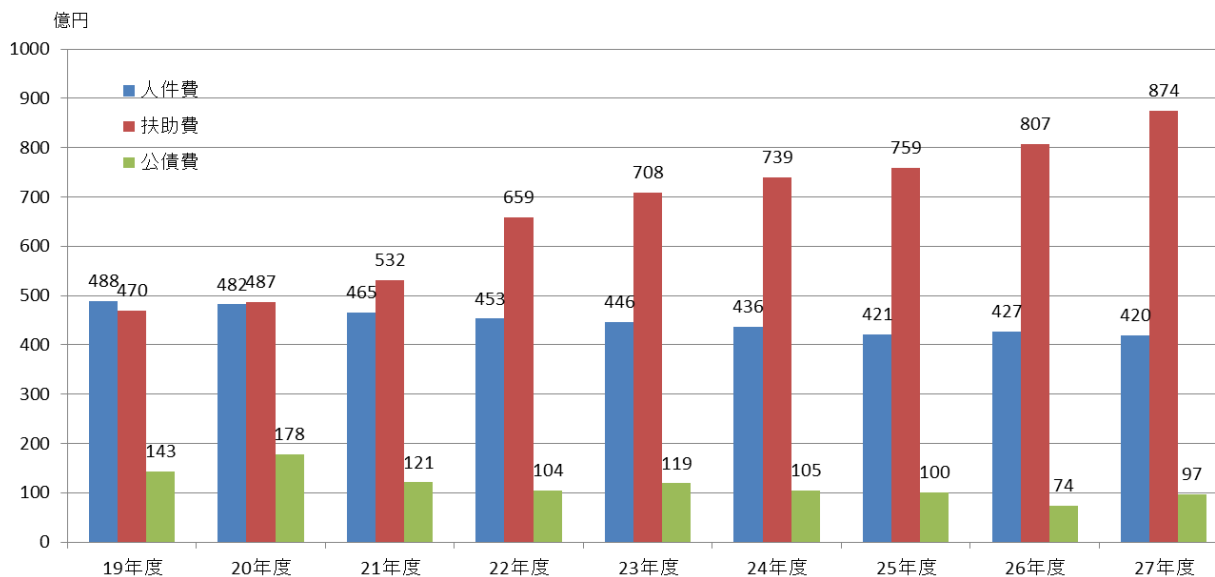
平成 27 年度決算で見ると、区の支出のうち容易に減らすことができない義務的経費(扶助費、人件費、公債費)は、歳出全体のうち 56%を占めています。

図表 7 平成 27 年度歳出決算 性質別の内訳



義務的経費は平成 21 年度以降年々増加しています。中でも扶助費の増加が著しく、少子高齢化の進行に伴い、今後も増加することが予測されます。

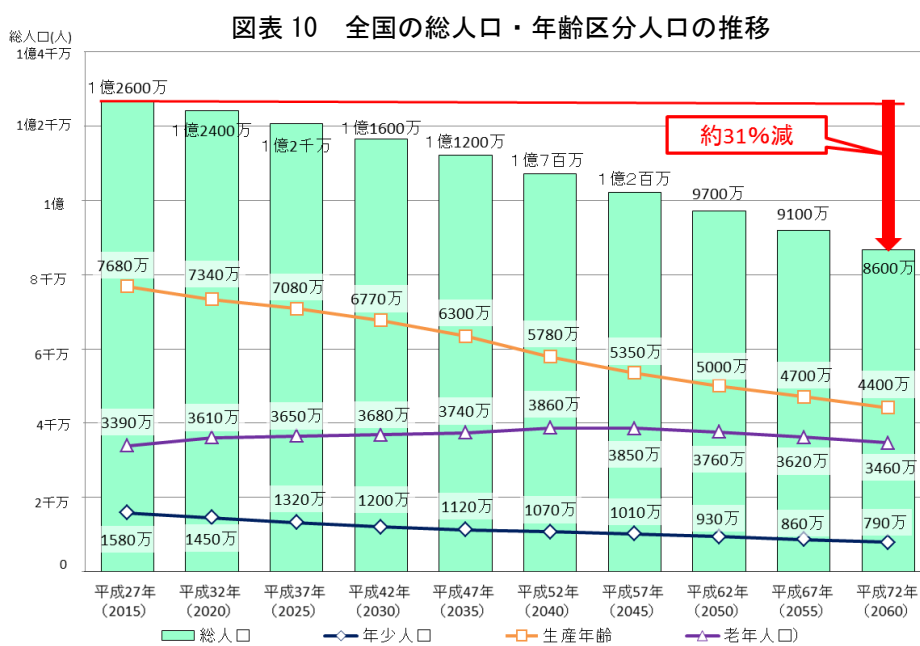
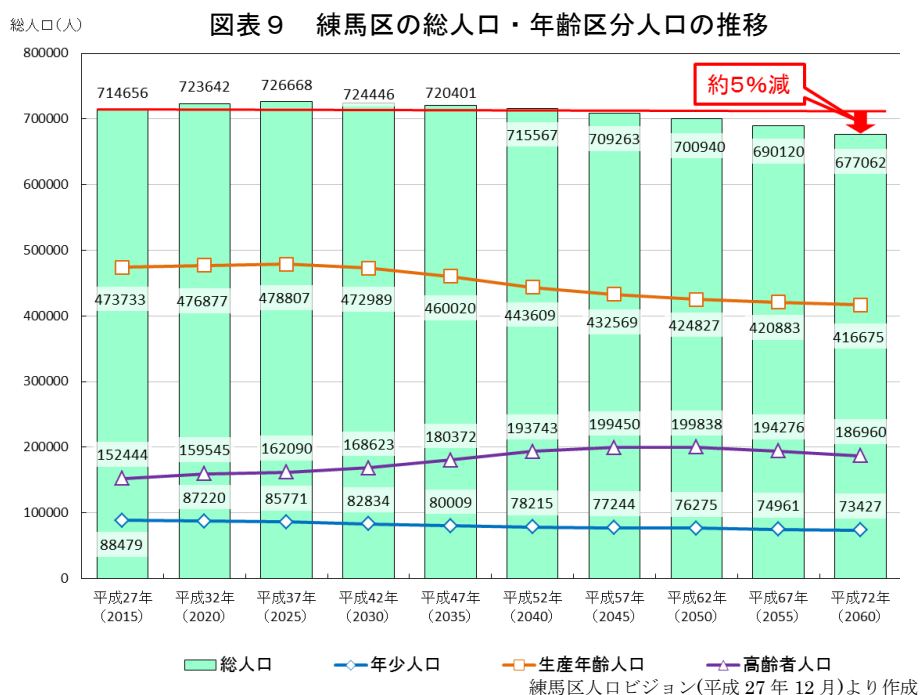
図表 8 義務的経費の推移 (各年度決算)



1.3 練馬区の特徴

1.3.1 練馬区と全国の人口推計

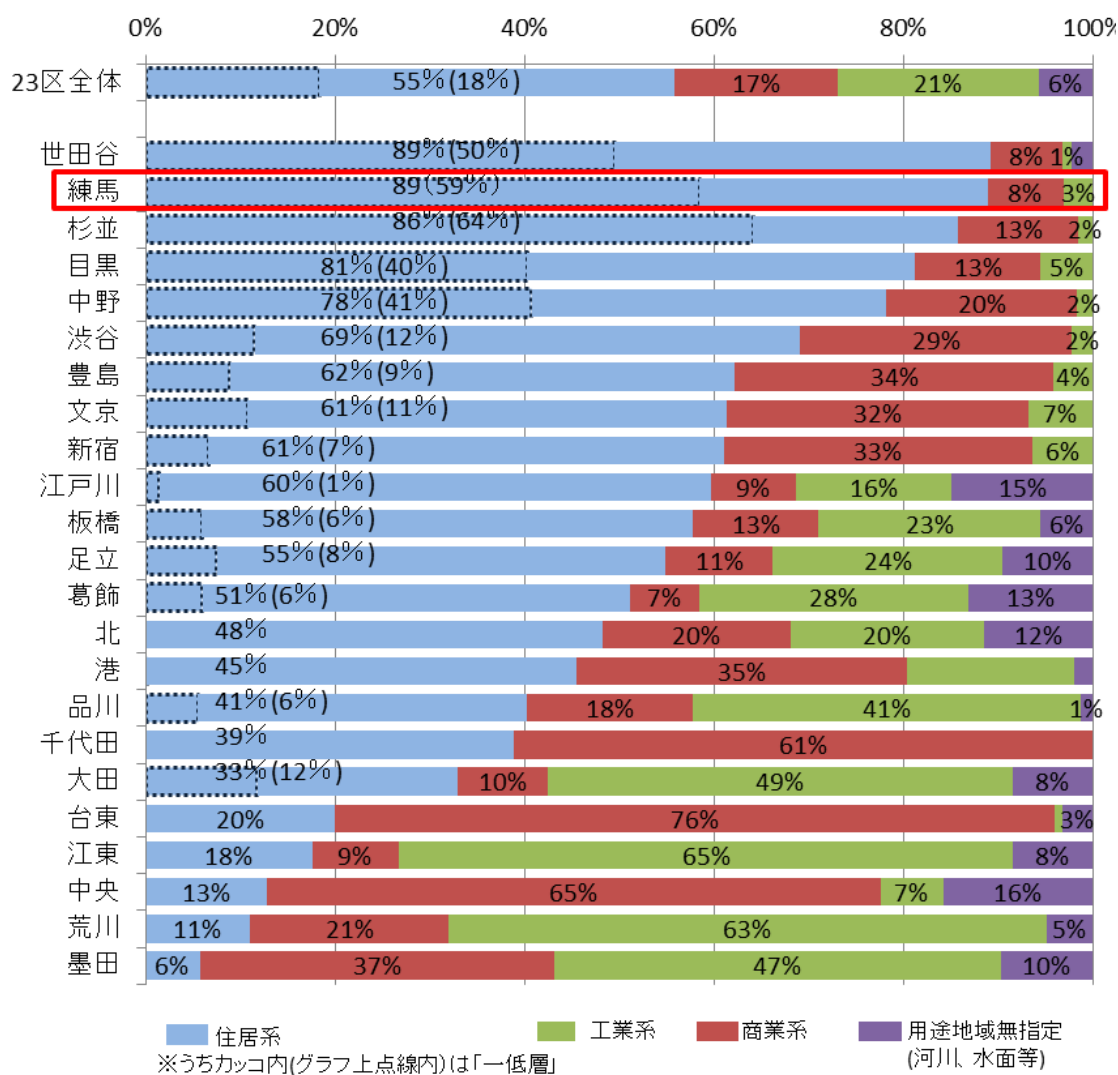
全国的には既に人口減少局面に入っており、今後も一貫して人口は減少し続けると見込まれています。練馬区では平成30年代までは増加し、それ以降漸減するものの、減少率は全国に比べて緩やかで、30年後も約71万人と推計されます。一方、人口構成は少子高齢化の進展に伴い大きく変化します。



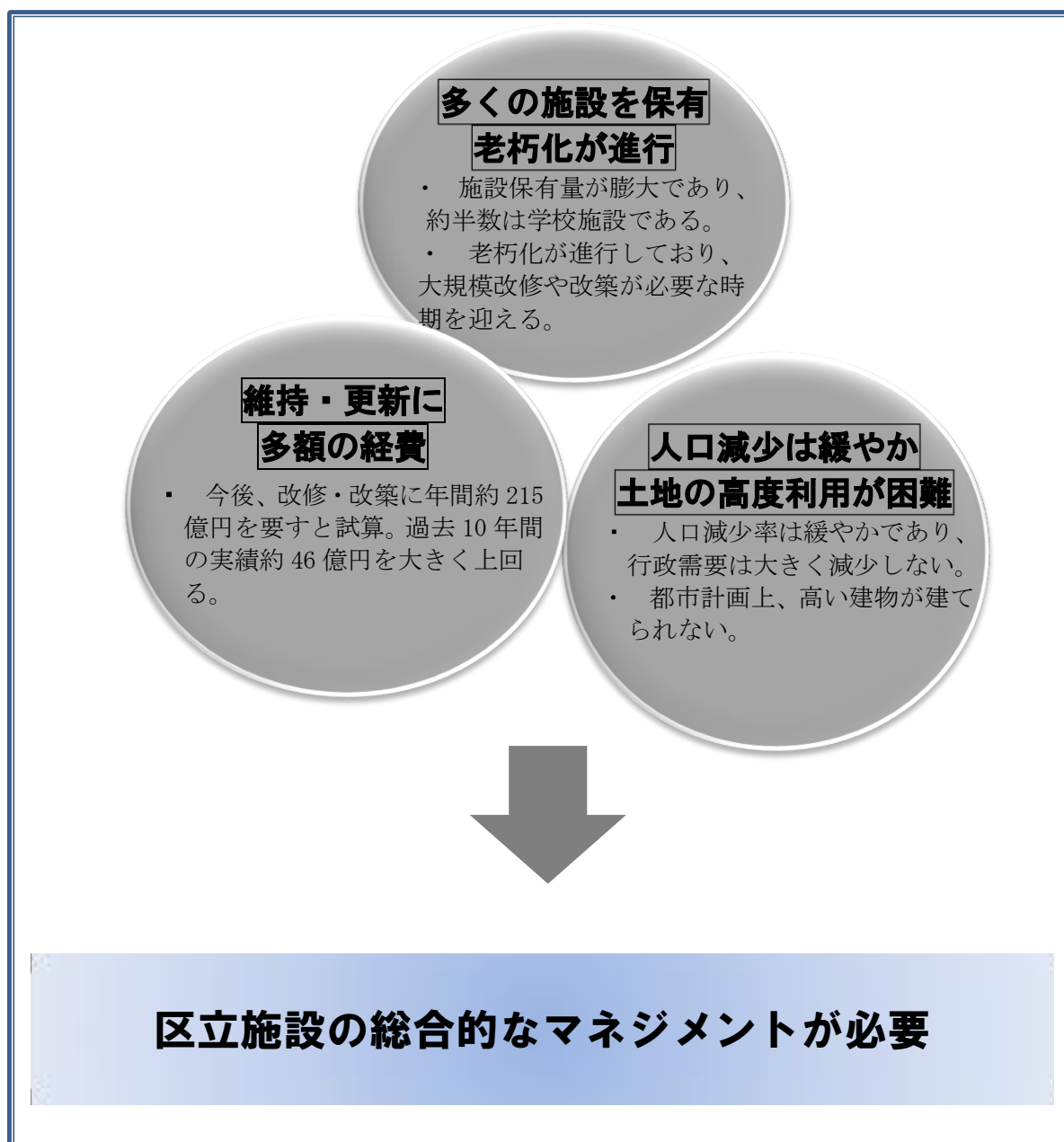
1.3.2 住居系のまちなみ

練馬区は住居系の用途地域が多く、低層住宅の良好な住環境を守っていますが、これらの地域では高層建築に制限があります。

図表 11 特別区各区の用途地域ごとの割合



第一章のまとめ



第二章 区立施設マネジメントの方針

2.1 区立施設マネジメントの目標

区立施設は、区民の皆さんの豊かな生活を支えるために必要なサービスを提供することを目的としています。区立施設マネジメントは、単に施設の総量削減、コスト削減のみを目指すものではありません。社会の状況が大きく変化するなか、長期的な視点に立ち、練馬区の実情に即した望ましい施設を実現していくことを目標とします。

目標1 リアルな区民ニーズに応えるサービスを実現します

少子高齢化の進展による人口構成の変化、ライフスタイルの多様化などに伴い、区の施設に求められる機能は変化しています。従来の施設の設備や機能に捉われず、柔軟な発想であり方を見直し、リアルな区民ニーズに応えるサービスを実現します。

施設の運営や整備にあたって、民間の創意工夫によりサービス向上や効率化が図れるものは、民間の力を積極的に活用します。

目標2 持続可能性を確保します

施設の運営や維持・更新は、多額の財政支出を伴います。特に、今後は多くの区立施設の更新が必要な時期を迎えます。改修や改築にあたっては、区の施設としてこれからも必要かどうかを精査し、真に必要な機能や規模とします。

施設の整備は将来への投資となるため、現在の世代だけでなく、未来の世代との負担の均衡に配慮します。

施設の維持・運営にかかるコストについて、税で賄う部分と利用者の負担で賄う部分のバランスを見直します。

目標3 安全で利便性の高い施設にします

区の施設は、通常機能に加えて、震災時には災害対応の機能を果たさなければなりません。耐震性をはじめ安全性の確保を最優先とし、適切な維持管理を行います。

また、大規模改修や新築に合わせて、だれもが快適に利用できるようバリアフリー化を図っていきます。

目標4 まちづくりと一体的に取り組みます

練馬区は都心に近い利便性とみどり豊かな環境が両立する良好な住宅都市です。練馬区の特徴を活かし、ポテンシャルをさらに引き出すよう、駅の

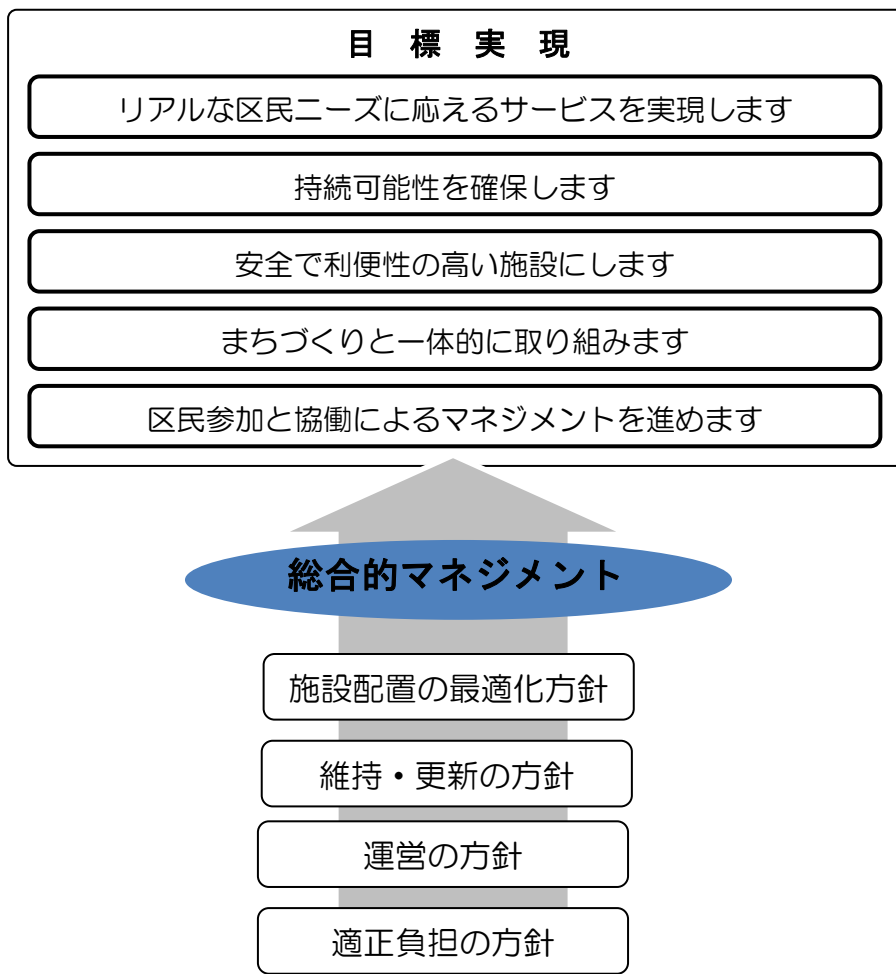
周辺への施設の集約や、みどりと施設が融合したまちの魅力の向上など、まちづくりと一体的に施設の整備を進めます。

目標5 区民参加と協働によるマネジメントを進めます

施設は、区民全体の貴重な財産です。区民サービスの提供の仕方や施設のあり方は今後どうあったらよいのか、区民の皆さんとともに考えます。区民の自主的活動や交流の場として施設を有効に活用できるよう、施設の運営についても区民の皆さんとの協働をさらに進めます。

目標を実現するために、下記の4つの方針を定め、ハード、ソフトをあわせて総合的なマネジメントに取り組みます。

- 施設配置の最適化方針
- 維持・更新の方針
- 運営の方針
- 適正負担の方針



2.2 施設配置の最適化方針

まず、現在の施設の機能について、「将来にわたって行政が確保すべき機能か」、「費用対効果の面で効率性はどうか」、「対象やサービス内容が他と重複していないか」、「現在の施設でないと提供できないサービスか否か」等の視点から見直します。そのうえで、3つの手法を組み合わせることにより施設配置の最適化を進めます。

2.2.1 施設配置最適化の手法

手法1 機能の転換

社会状況の変化に伴う区民ニーズを考慮し、相対的に需要が低い機能は廃止・縮小します。

この結果生じたスペースは、新しい行政需要に応える機能への転換や、老朽化した施設の移転先とするなど有効活用を図ります。

有効活用の可能性が低い場合や、大きな改修を行わないと活用できない場合は、貸付や売却を検討します。

また、利用者が限定的となっている施設は、より幅広い活用ができるよう、機能を転換します。

[具体例]出張所の廃止と別機能への転換

⇒リーディングプロジェクト1参照

区民事務所と出張所の機能別再編を行い、従来の出張所窓口で行っていた証明書発行や税の収納は、コンビニなどでも取り扱うようになりました。

出張所は平成28年度末に廃止し、跡施設については、建物の状況や地域の意見を踏まえて別機能への転換を図ります。

手法2 統合・再編

同種あるいは類似の施設が重複している区立施設は、施設の配置バランス・箇所数等を考慮し、公平性や良好なサービス提供の観点から統合・再編を実施します。現在の施設(場所、建物)でなくても提供できるサービスは、移転・集約を検討します。

学校施設は、子どもたちの良好な教育環境を確保し、充実するため、過小規模校を中心に統合・再編に取り組みます。

[具体例]旭丘小学校、小竹小学校、旭丘中学校の統合・再編

⇒リーディングプロジェクト2参照

平成28年度に学校施設管理基本計画を、平成29年度に適正配置基本方

針および学校施設管理実施計画を定め、保護者や地域の区民の方々の理解を得ながら進めます。

手法3 複合化

複数の機能を一つの施設へ集約することで、個別に整備する場合よりも施設規模の抑制・総床面積の削減を図りつつ、必要な機能を備えることができます。

大規模改修や改築の際には、周辺施設や新たな区民サービスの機能との複合化を必ず検討します。単独での改修・改築は、あらゆる可能性を検討したうえで複合化ができない場合に限定します。

既存の小規模単独施設は、将来的には改築等にあわせていずれかの施設と複合化し、単独での整備はしないこととします。

[具体例]北保健相談所の移転と周辺施設の集約

⇒リーディングプロジェクト3参照

北保健相談所をより利便性の高い駅近くに移転し、周辺施設と複合化します。複合化にあわせて、区民ニーズに応える機能を持たせることを検討します。

2.2.2 留意する事項

(1) 民間施設を踏まえた配置

区立施設の機能の中には、保育園や介護保険施設など、民間事業者により同種・類似のサービスが提供されているものがあります。区立施設の役割を明確にし、民間施設との配置バランスを考慮します。

(2) 利便性を考慮した移転・集約

区民が相談や届出のために訪れる施設は、まちづくり事業や改築等のタイミングを捉えて、各鉄道沿線の利便性の高い主要駅周辺へ可能な限り移転・集約し、利便性をより高めます。

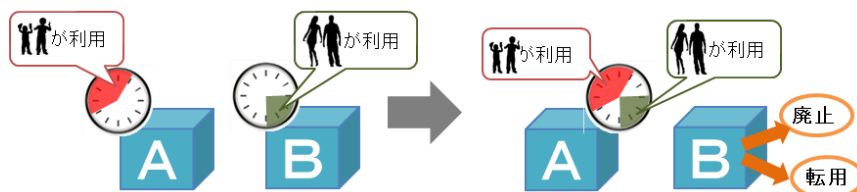
大江戸線の延伸時には、(仮称)大泉学園町駅周辺においても区立施設の機能集約を図ります。

(3) 施設規模の縮小

施設配置の最適化のための移転や改築を行う際は、従前と同規模での施設整備を前提とせず、必要面積を精査し、可能な限り床面積の縮小を図ります。

また、集会室等を多目的に使える仕様とし、時間帯等を分けて別の機能でも活用すること（タイムシェア）を積極的に検討します。

タイムシェアのイメージ

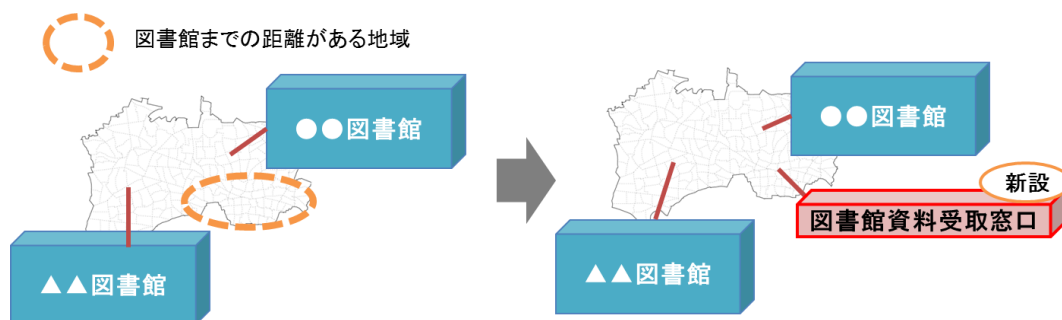


(4) 施設間の機能連携

施設単独の機能だけでなく、関連する施設のネットワーク化やブランチ施設の配置など、施設間の機能連携によるサービスを充実します。

[具体例]図書館資料受取窓口(ブランチ施設設置の例)

図書館について、館数を増やすためには大きな費用が必要ですが、受取窓口を設けることにより、小さな費用で一定の機能確保を図ることができます。



(5) 跡地・跡施設の活用

施設配置最適化検討の結果、区立施設としての有効活用が望めないものは、貸付や売却を行い、賃料や売却益を他施設の改修・改築費用、移転先施設(用地)取得費用の財源等として役立てます。

2.3 維持・更新の方針

これまで区では、施設の耐用年数を60年、改修周期を15年とする考え方に基づき、平成18年、22年に「区立施設改修・改築計画」を策定してきました。しかし、平成20年のリーマンショックにより財政状況が悪化するなか、耐震化を最優先とし改修・改築を進めた結果、平成27年度までに耐震化は完了しましたが、15年周期による改修は時期を先送りせざるを得ませんでした。

今後、学校の改築や大規模な区立施設の改修が必要となります。これまでの改修等の実績、建築物の更新についての技術的知見、他自治体の状況等を踏まえ、目標使用年数や改修・改築について新たな方針を定め、これに基づき施設を維持・更新していきます。

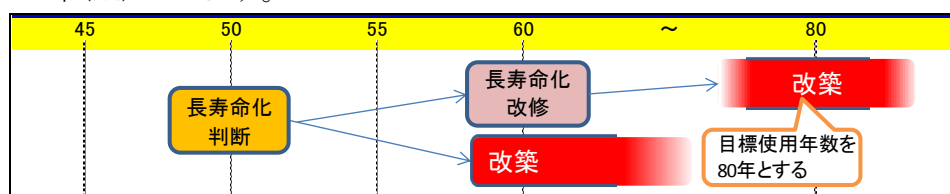
2.3.1 維持・更新の新たな方針

方針1 施設の目標使用年数を80年とします

- ・ 築50年ごろを目途にコンクリートの圧縮強度、中性化状況(※)等を踏まえて長寿命化の適否を判断します。(耐震診断を実施している場合は、その結果も活用します。)

※ 中性化状況：コンクリートは本来高いアルカリ性ですが、経年劣化等によりアルカリ性を失い酸性に傾くことを中性化と言います。中性化が進行すると、鉄筋の錆につながるなど建物の劣化原因となります。

- ・ 長寿命化に適するものは築60年を目途に改修を行うことで、目標使用年数を80年(※)とします。



※ (社)日本建築学会編・発行「建築物の耐久計画に関する考え方」によれば、「RC造(鉄筋コンクリート造)、SRC造(鉄骨造)の望ましい目標耐用年数は普通品質の建物で50~80年、高品質の場合は80~120年」とされています。

また、文部科学省の「学校施設長寿命化計画策定に係る手引」(平成27年4月)では「実際の学校施設の物理的な耐用年数は、適切な維持管理がなされ、コンクリートおよび鉄筋の強度が確保される場合には70~80年程度、さらに、技術的には100年以上持たせるような長寿命化も可能である」とされています。

本計画では、計画的な保全の実施と必要に応じた長寿命化改修を前提に、施設の目標使用年数を80年とします。

方針2 施設の改修メニューを絞り込みます

- 改修の際は、施設の備えるべき機能を維持するために必要な項目のみに絞り込んで工事を行います。ただし、機能の転換を伴う場合は必要な工事を実施します。

方針3 新築・改築時には施設規模を精査します

- 施設として担うべき機能を確保するために必要最低限の規模を精査します。改築の際は、原則として現状以下の規模で整備します。

2.3.2 改修・改築の具体的な考え方

(1) 学校施設以外の施設の改修・改築

① 改修

20年目を目途に改修を実施します。40年目を目途に大規模改修を行います。長寿命化に適するものは、60年目を目途に改修を行います。

20年目改修	<p>築20年目を目途に外壁、屋上防水および電気・機械設備等の改修工事を実施します。</p> <p>実施メニューは項目ごとに劣化状況により判断し、必ずしも同時に実施しない場合もあります。</p> <p>劣化状況は不具合の兆候を日常点検・法定点検により把握し、計画的に実施します。</p>
40年目改修 (大規模改修)	<p>これまでの大規模改修では、建物を一度スケルトン(躯体：壁・柱・床のみ)の状態にし、間取りの変更や新機能の追加も含めた工事を行うことができました。</p> <p>今後は、施設の備えるべき機能を維持するための実施項目を絞り込み、機能の転換を伴う場合を除き、原則として間取りの変更や新機能の追加は行いません。</p> <p>築40年目を目途に電気配線、空調、給排水の配管を含めた施設全体の改修工事を実施します。</p> <p>旧耐震基準の建物で、不特定多数の方が利用する Is 値 0.75 未満の施設は、機能保持や耐用年数を考慮しつつ、可能な限り Is 値(※)0.75 以上への耐震化を図ります。</p> <p>※Is 値：構造耐震指標。旧耐震基準に基づき建てられた建物について、0.6 以上であれば通常の耐震性を有するものとされています。</p>

	<p><留意事項></p> <p>バリアフリー…原則として 500 m²以上の不特定多数の方が利用する施設は、エレベーターの設置、だれでもトイレの整備など、施設の機能に支障がない範囲でバリアフリー化を進めます。</p> <p>太陽光発電…新耐震基準の建物で、屋根・屋上の形状や構造上の観点等から設置が可能な場合、3000 m²を超える建物に 10kw 以上、3000 m²以下の建物に 5kw 以上のものを設置します。</p> <p>省エネルギー…照明設備の LED 化など、省エネルギー型設備を可能な限り導入します。</p> <p>緑化…施設利用に支障がない場合、敷地の緑化や屋上緑化、壁面緑化など、可能な限り緑化を進めます。</p>
60 年目改修	<p>改修の考え方は基本的に 20 年目改修と同様とし、目標使用年数(築 80 年)までの間必要な機能を維持するための工事を行います。</p> <p>長寿命化に適さないものは、改修を実施せず、改築または廃止します。</p>

庁舎、文化施設、区営住宅については規模や設備の特殊性等を考慮し、独自の改修計画により対応します。

また、建築基準法施行令に定める「特定天井」(※)については、「練馬区耐震改修促進計画」(平成 28～32 年度)に基づき、落下防止のための改修を計画的に行っていきます。

※特定天井：6m超の高さがあり、かつ面積が 200 m²を超え、質量 2kg/m²超の吊天井で、人が日常利用する場所に設置されているもの。学校施設については、平成 24 年 9 月文部科学省通知に基づき天井等落下防止対策完了済。

② 改築

特定の施設にしか使えない仕様とせず、将来の人口構成や区民ニーズの変化などに伴う利用形態の変更に柔軟に対応できる仕様とします。

新耐震基準に基づいた耐震性を確保することを基本とし、防災上重要な庁舎は 1.5 倍、区民が利用する施設等は 1.25 倍の耐震性を確保します。

<留意事項>

バリアフリー…スロープや手すり、だれでもトイレ、エレベーター設置など、施

設の特性に合わせて利用者がより使いやすい施設とします。

太陽光発電…屋上等の利用に支障がない場合に、5000㎡を超える建物は30kw以上、5000㎡以下の建物は20kw以上、3000㎡以下の建物は10kw以上のものを設置することを基準とします。

省エネルギー…LED照明や雨水を利用したトイレなど省エネルギー型設備を可能な限り導入します。

緑化…施設利用に支障がない場合、敷地の緑化や屋上緑化、壁面緑化など、可能な限り緑化を進めます。

治水対策…建物や棟間、駐車場等に雨水貯留浸透施設を設置し、雨水の流出を抑制します。雨水利用が有効と考えられる施設は貯留タンクの設置を検討します。

(2) 学校施設の改修・改築

① 改修

20年ごとを目途に、外壁、屋上防水および電気・機械設備等の改修工事を実施します。また、40年目にはこの改修に加えて、電気配線、空調の配管、給排水の配管等の改修を行います。長寿命化に適するものは、60年目を目途に20年目と同等の改修を行います。

学校施設はその特性上、工事のために長期間休校にすることができないため、改修工事は夏季休業期間などを利用して行うことになります。限られた期間の中ですべての改修項目を実施することができない場合、改修工事が複数年にまたがる場合があります。

劣化状況については、日常点検、法定点検により不具合の兆候を確実に把握します。

照明設備のLED化など、省エネルギー型設備を可能な限り導入します。

② 改築

学校施設の約4割は築50年を経過しており、今後、多くの学校の改築が必要となります。学校施設は規模が大きく、1校あたりの改築費用が多額となるため、短期間に集中して改築を行うことは困難です。財政負担を平準化するため、以下の点を総合的に考慮して改築に着手する学校の順位付けを行い、概ね1年に2校ずつ計画的に改築を行います。

- 学校施設の適正配置
- 小中一貫教育校の設置計画
- 建築年数
- 施設の老朽化の程度

- 体育館が 2 階以上にある等避難拠点を運営する上での課題の有無
- 複合化の対象区立施設の有無
- その他の配慮を要する事項

教室の数・種類等の標準化や、ルームシェアなど多用途での使用が可能となる汎用性の高い仕様により、必要な機能を確保しつつ可能な限り床面積を縮減し、改築費用を抑制します。

避難拠点としての防災上の重要度を考慮し、新耐震基準に基づく耐震性の 1.25 倍の耐震性を確保します。また、災害時におけるエネルギーセキュリティをさらに高めることを目指し、緊急電源となる外部電力確保設備や蓄電池と組み合わせた太陽光発電の設置を進めます。

小学校では、ねりっこクラブのためのスペースを確保します。

学校における教育活動に配慮したうえで、周辺区立施設の複合化などにより地域コミュニティの拠点としての機能を充実します。

統廃合の結果空き施設となった校舎を工事期間中の仮校舎として活用し、仮設校舎を使用しない改築手法を検討します。

〈留意事項〉

バリアフリー…練馬区福祉のまちづくり推進条例に基づき、スロープや手すり、だれでもトイレ、エレベーターなどを設置します。

省エネルギー…LED 照明や雨水を利用したトイレなど省エネルギー型設備を可能な限り導入します。

緑化…施設利用に支障がない場合、敷地の緑化や屋上緑化、壁面緑化など、可能な限り緑化を進めます。

治水対策…建物や棟間、駐車場やグラウンド地下等に雨水貯留浸透施設を設置し、雨水の流出を抑制します。

③ 学校施設管理基本計画・実施計画の策定

平成 28 年度に、改修・改築等の考え方の具体的内容を明らかにする学校施設管理基本計画を策定します。平成 29 年度には、基本計画に基づく平成 30 年度から 39 年度までの実施計画を策定し、10 年間に改築する学校や改築の時期、方法について明らかにします。

2.3.3 留意する事項

(1) 仮設施設を設けない改修・改築

長期間閉館することができない施設は、大規模改修や改築の際、仮設施設

設（用地、施設）を確保する必要があります。経費削減や工期短縮等の観点から、仮設施設を利用し現在地での改修・改築を行う方法だけでなく、適地への移転についても検討します。

(2) 民間活力の活用

平成 27 年 12 月、内閣府及び総務省は、人口 20 万人以上の地方公共団体に対し、公共施設の建設や運営について PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための規程(以下「優先的検討規程」という。)を、平成 28 年度末までに策定するよう要請しました。

内閣府が作成した「優先的検討規程策定の手引き」では、PPP/PFI 手法導入の検討対象とする事業、導入の適否を評価する客観的基準、評価結果の公表について優先的検討規程の中に明記することとされています。

<「優先的検討規程策定の手引き」の主な内容>

ア 優先的検討の対象とする事業の例

- ・ 民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められる公共施設整備事業
- ・ 事業費の総額が 10 億円以上の公共施設整備事業など

イ 検討の進め方

はじめに、費用総額の比較による「簡易な検討」を行い、PPP/PFI 手法の導入に適しないと評価されたもの以外の事業を対象に、詳細な検討を行う。専門的な外部コンサルタントの活用なども含めて幅広い観点からの評価を行い、自ら公共施設の整備等を行う従来型手法と、PPP/PFI 手法の比較を行う。

ウ 評価結果の公表

簡易な検討・詳細な検討それぞれの段階で、検討の結果 PPP/PFI 手法を導入しないとした場合は、その旨をインターネット上で公表する。

今後、要請の内容を踏まえ、区の実情に即した優先的検討規程について検討し、大規模施設の新設、改築にあたっては、区による従来型の設計、工事のみを前提とするのではなく、民間活力の活用について検討します。

(3) 財源の確保

施設整備基金への積み立てや跡地・跡施設の売却などにより、施設改修・改築の財源を計画的に確保します。

また、特別区財政調整交付金（※）について、特別区の改修・改築費用の実態を反映した財政調整がなされるよう、東京都に要望していきます。

※ 特別区財政調整交付金：東京都と特別区、特別区相互間の財源の均衡を図るための仕組みで、固定資産税・法人住民税・特別土地保有税を都が徴収し、都区の共通財源として、仕事の分担に応じて都（45%）と区（55%）に分配されるものです。特別区分は各区の財源不足額に応じて交付されています。

2.4 運営の方針

2.4.1 基本的考え方

施設で提供するサービスの質を上げ、量を充実するうえで、行政が直接担うより民間の力を活かしたほうが良い分野が拡大しています。こうした分野では民間と力を合わせ、民間ならではの創意工夫を発揮できるようにする必要があります。

練馬区ではかつて、急激な都市化と人口の急増に対応して各種の施設の拡充が迫られました。その当時は民間に担い手が確保できず、必要に応じて区が直接担ってきました。

しかし、社会の状況は大きく変化し、行政や社会福祉法人だけでなく、株式会社やNPO法人など多様な担い手が、その柔軟性を活かして質の高い施設サービスを提供できるようになっています。区民ニーズにこたえてサービスを向上させるために、新しい時代にふさわしい仕組みに変えていきます。

一方、児童虐待への対応や生活困窮者の支援、防災対策、まちのインフラ整備といった、行政が最終的な責任を持つべき分野は、区民や民間事業者と協働しながら、行政でなければ担えない役割を徹底して果たしていきます。

2.4.2 最適な手法の選択

施設の特性に応じて、適切な手法を選択する必要があります。区が直接担うべき業務は引き続き直営とし、民間の知恵と経験を活用したほうが効果的な業務は民間が担うことを基本とします。これまでの委託や民営化の実績を検証し、下記の点に留意しながら今後さらに委託や民営化を進め、サービスの向上を図るとともに、行財政運営の効率化に取り組みます。

(1) 業務委託と指定管理者制度

民間事業者に委託する手法には、次の2つがあります。

① 業務委託

運営・管理の権限等を区が留保しつつ、民間事業者が効率的・効果的に実施できる業務を民間事業者に委ねる。

② 指定管理者制度（「公の施設」に限る）

地方自治体に「指定管理者」として指定を受けた民間事業者が「公の施設」の管理を包括的に行う。

※ここでは、業務委託と指定管理者制度をあわせて「委託」といいます。

委託を開始する際には、施設や業務の特性等によって、どのような業務を委託するのか、どの手法が最もふさわしいかを検討し、最適な手法を選択します。すでに委託によって運営している施設・業務も、これまでの実績を踏まえ、委託する業務の範囲や手法等について、改めて検討します。

○業務委託と指定管理者制度との比較

	業務委託	指定管理者制度
1) 受託主体	限定はない。 ※議員、長等についての兼業禁止規定あり（地方自治法第92条の2、142条等）	法人その他の団体 ※法人格は必ずしも必要ではない。ただし、個人は不可。
2) 法的性格	「私法上の契約関係」 契約に基づく個別の事務または業務の執行の委託	「管理代行」 「指定」（行政処分的一种）により、公の施設の管理権限を、指定を受けた者に委任するもの ※委任: その事務が受任者の職務権限となり、その事務については、受任者がもっぱら自己の責任で処理することになる。
3) 施設の管理権限	設置者である地方自治体が有する。 施設の使用許可を受託者は行うことができない。	指定管理者が有する。 施設の使用許可を指定管理者が行うことができる。 ※「管理の基準」「業務の範囲」は条例で定めることを要する。
4) 利用料金制(※)	採ることはできない。	採ることができる。

※ 利用料金制…施設の利用料金を直接指定管理者の収入とし、施設の管理経費に充てる制度

(2) 民営化

事業者が自らの創意工夫によりサービスの向上を行うためには、民営化が必要です。業務委託や指定管理者制度適用により、一定期間安定的・継続的に良好な運営が行われている施設について、民営化を目指します。

民営化にあたっては、施設の土地・建物などを民間事業者に譲渡するのか貸与するのか、有償か無償かなど、区有資産の取扱いを整理します。

(3) 事業者の確保と適切な指導・監督

委託事業者の選定にあたっては、施設や業務に応じて、適正な履行が確保できる事業者を、公平公正な手続きにより選定します。区の公共サービスをできるだけ区民・区内事業者が担えるように、区内事業者の発掘や育成、区民雇用の促進に努めます。あわせて、区民の皆さんとの協働を引き続き進めます。

委託後は、モニタリング等により運営状況を把握して委託の効果を検証します。必要に応じて区が適切に指導監督を行うことで、サービス水準の維持・向上を図ります。

民営化後も、区は必要に応じて民間事業者に対する支援や指導を行うことで、サービス水準と安定性・継続性を確保します。

(4) 計画的な移行と区民への丁寧な説明

職員の退職の状況等を踏まえながら、長期的見通しをもって計画的に委託・民営化を行います。運営体制の変更について、利用者をはじめとする区民に丁寧な説明を行い、意見を聞きながら段階的に進めます。

2.4.3 総合的な検討・検証体制の構築

委託・民営化を進めるにあたっては、個々の施設や業務だけでなく、区全体の行政サービスのあり方、執行体制、財政負担などを総合的に検討し、最適な手法を選択することが求められます。委託・民営化後の運営についてもサービス水準や効率性などについての検証が必要となります。

多角的な視点から総合的に委託や民営化の検討・検証をする体制を構築し、継続的に改善しながらサービス向上と持続可能性の確保の両立をめざします。

2.5 適正負担の方針

2.5.1 使用料等の見直し

区立施設の使用料等(※)は、受益者負担の原則のもと、施設の維持管理にかかる経費の一部を賄うため、施設使用の対価として利用者から納付されています。サービスを利用する人と利用しない人との「負担の公平性」を考えると、利用する人が応分の負担をすることによって、はじめて利用しない人との「負担の公平性」が確保されます。

区の貸し出し施設等の使用料は、平成14年度に定めた算出方法を基本に、光熱水費など施設の維持・運営にかかる経費をもとに、施設の性質に応じて税金で負担する分と利用者が負担する分の割合を設定して計算しています。この間、様々な民間施設が整備され、区民の利用状況も変化しています。

他自治体や民間施設の状況調査、区立施設の維持・運営にかかる経費のデータなどをもとに、あらためて区立施設の性質分類や区外利用者の負担のあり方などを検討します。

なお、認可保育所の保育料については、平成10年度以降、見直しがされておらず、運営費経費に占める保育料の割合は9.5%と23区で最低となっています。このため、低所得世帯に配慮しつつ適正な負担割合となるよう、29年度の保育料から見直します。

※…保育料のように、区の会計上は使用料ではなく負担金(保育料)として納めていただいているものもあります。

2.5.2 減額・免除制度の見直し

区立施設の減額・免除制度は、高齢者・障害者への配慮、各種団体活動の支援・促進、施設利用率の向上に配慮しながらも、その適用については、真にやむを得ないものに限定しています。

現在の制度は平成14年度に定めたもので、その後大きな見直しは行っていません。「超」超高齢社会の到来、少子化の進展により、施設利用者の年齢構成なども変化していきます。今後、使用料と同様に実態等の調査を行い、その結果を踏まえて制度の見直しを検討します。

2.5.3 適正負担のあり方の検討手順

これまで使用料算定の原価に含まれていなかった費用を含めて、運営にかか

るコストの実態を把握し、その結果に基づき様々な試算を行い、平成 29 年度にデータを公表します。そのうえで、平成 30 年度以降、使用料の変動幅や減額・免除のあり方を含めて、区民・利用者の意見を聞きながら、適正な負担のあり方を検討し、必要な見直しを行います。

その後も、運営コストの状況などを調査し、定期的に見直しを行います。

2.6 リーディングプロジェクト

2.6.1 出張所の廃止と別機能への転換

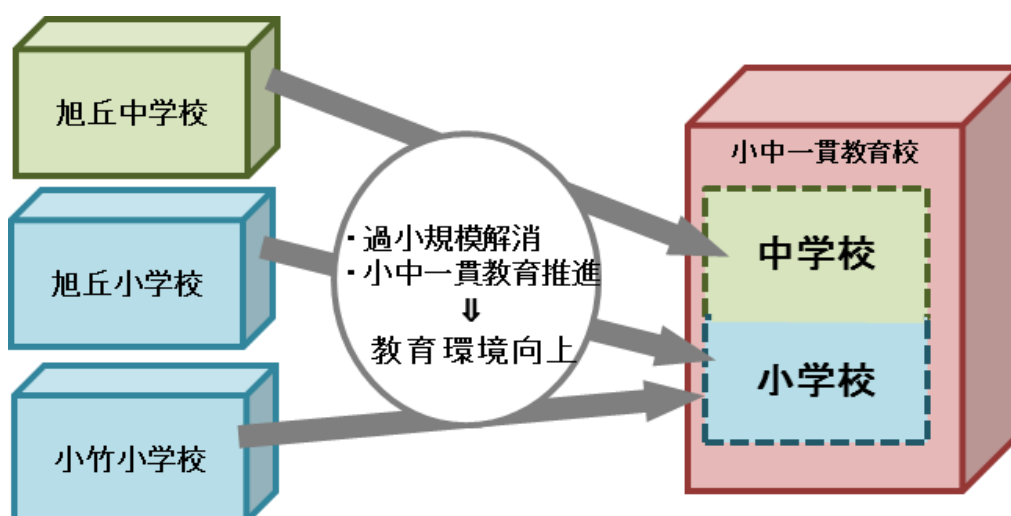
出張所窓口で行っていた住民票の写しの交付や税の収納などは、郵便局での証明書発行やコンビニ交付・コンビニ収納を実施するなど代替方法を導入し、より利便性を高めました。

出張所は平成28年度末に廃止し、跡施設は区民の自主的な地域活動の拠点とすることを基本に、新しい行政需要へ対応した機能へ転換します。これまで説明会などで伺った地域の皆様のご意見を踏まえ、施設の規模や地域の状況に応じて、高齢者相談センター支所の移転や図書館資料受取窓口の開設、街かどケアカフェとしての利用などの活用を進めます。

2.6.2 旭丘小学校、小竹小学校、旭丘中学校の統合・再編

旭丘小学校、小竹小学校、旭丘中学校はいずれも過小規模となっています。また、小竹小学校と旭丘中学校は改築が必要な時期が迫っています。そこで、この3校を小中一貫教育校へ再編する方針を定め、より多くの保護者や地域の方々の意見を伺いながら進めていきます。新たな小中一貫校は旭丘小学校・中学校の跡地に整備します。

小竹小学校の跡施設については、地域の状況や区民ニーズ等を踏まえて活用方法を検討します。



2.6.3 北保健相談所移転と周辺施設の集約

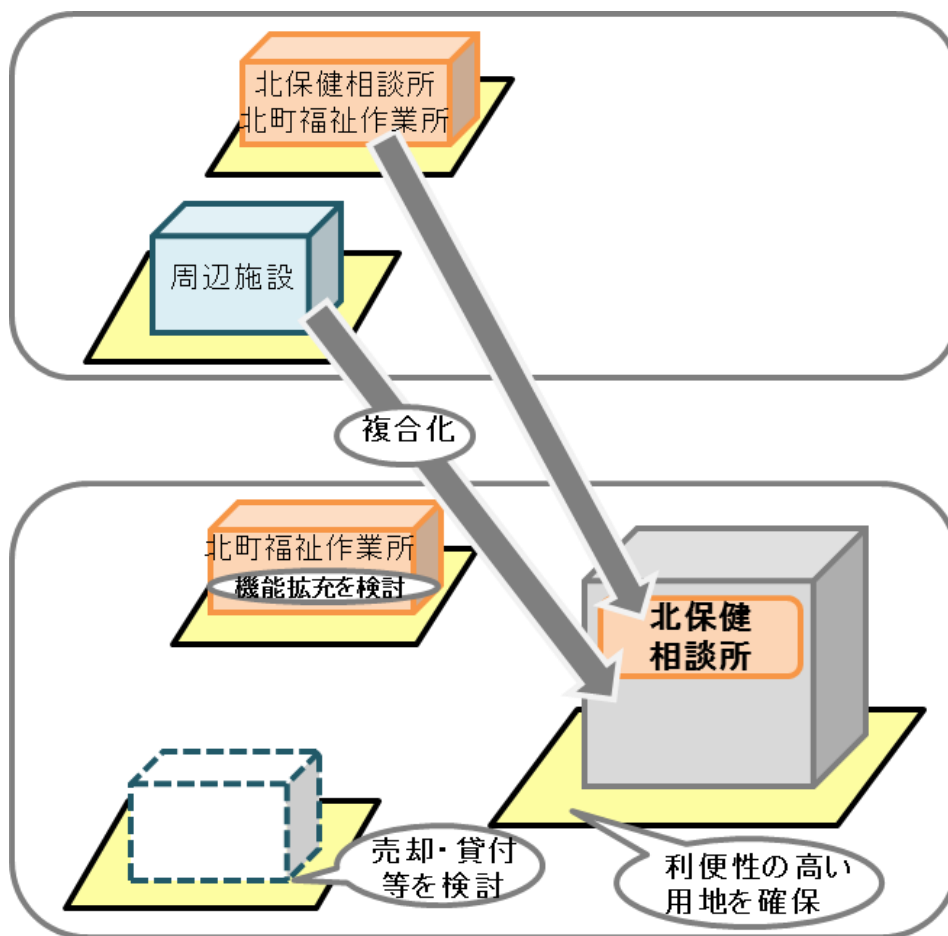
大規模改修が必要となっている北保健相談所は、平和台駅近くの用地を取得して移転・改築し、利便性の向上を図ります。

あわせて、周辺の老朽化している地域施設を複合化し、新たな区民ニーズに応える機能を持たせます。

新しく整備する施設は、それぞれの施設に必要な機能の見直しや会議室の相互利用などの検討を行い、施設規模を精査します。

周辺施設の複合化によって生じる跡地は、売却または貸付により施設整備の財源を確保することを検討します。

北保健相談所の移転に伴う空きスペースは、高齢化に対応した北町福祉作業所の機能拡充や、周辺施設の複合化に活用することを検討します。



参考 今後 30 年間の改修・改築工事費の仮の試算

現在の区立施設をそのまま改修・改築	6,450 億円	215 億円
-------------------	----------	--------



改修・改築の工事費を一律で 30% 削減する	3,327 億円	111 億円
区立施設の延べ床面積を改築時に 30% 削減する		
学校施設の延べ床面積を改築時に 30% 削減する		

改修・改築の工事費を一律で 20% 削減する	4,265 億円	142 億円
区立施設の延べ床面積を改築時に 14% 削減する		
学校施設の延べ床面積を改築時に 6% 削減する		

現在の区立施設をそのまま維持・更新した場合の試算と比べると大きく削減はされるものの、依然として厳しい試算であることが分かります。

実際の施設老朽化の状況や財政状況を踏まえて実施計画を策定し、見直しながら計画的に施設を維持・更新していく必要があります。

第三章 施設種別ごとの方針

施設種別一覧

- 1 庁舎等
- 2 区民事務所、出張所
- 3 総合福祉事務所
- 4 保健相談所
- 5 清掃関連施設
- 6 土木出張所、公園出張所
- 7 文化・生涯学習施設
- 8 スポーツ施設
- 9 産業振興、勤労者福祉施設、集会施設
- 10 子どもと青少年の施設
- 11 高齢者施設
- 12 障害者施設
- 13 地域の施設
- 14 リサイクルセンター
- 15 区営住宅
- 16 教育施設
- 17 その他の施設

第四章 区立施設マネジメントを推進するために

4.1 安全管理・点検

施設管理マニュアルに基づき、施設管理者が予防保全として以下の点検を行います。

これらの点検により、施設の不具合の兆候を把握し、20年目、40年目改修（大規模改修）および60年目改修の際に必要な改修メニューを適切に判断します。

名称	内容	時期、周期
日常点検	<ul style="list-style-type: none"> 建物全般における目視点検や照明および放送設備など、日常的に稼動する設備・機器などの運転状態の点検 	原則として毎日実施
定期点検	<ul style="list-style-type: none"> 機器および設備の損傷、腐食、摩耗状況を把握し、修理、修繕などの計画を立てるために行う点検。 通常、機器の運転を停止させ、日常点検でできない箇所の測定、調整、清掃、記録などの作業を行う。 主な点検項目は給排水設備、電気設備、昇降機、消防設備、ガス設備など。 	項目ごとに一定の周期を定めて実施
法定点検	<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法や消防法など、法律により定められた点検を言い、特に設備機器については、その性能、規模などから対象を規定され、資格を要する技術者により実施する。 	例) 消防用設備の機器点検は1回/6か月（消防法） エレベーターの性能検査は1回/年（建築基準法等）
自主点検 緊急点検	<ul style="list-style-type: none"> 各施設で、それぞれの設備について自主的に点検するもので、目的を定めて施設の仕様、劣化状況により判断して実施する。 	適宜

4.2 区立施設マネジメントの推進

4.2.1 推進体制の整備

計画に定めた各方針に基づき、施設配置の最適化や維持・更新、点検・保全にかかる全体調整などを行い、総合的に施設マネジメントを推進するための組織体制を構築します。あわせて、コンストラクションマネジメント（※）のように、第三者によるチェックを入れて効果的・効率的にマネジメントを行う手法についても検討します。

※コンストラクションマネジメント：発注者・受注者の双方が行ってきた様々なマネジメント（発注計画、契約管理、施工管理、品質管理等）の一部を、これまでの発注方式とは別な方式で、別の主体に行わせる契約方式。

また、区では、検査済証の未取得など建築手続の不備があったことから、平成 25 年に「区立施設建築安全基本方針」を策定して建築安全にかかる取組を進めてきました。これまでの取組を踏まえ、区立施設台帳システムにより、施設の建築、点検、改修等の記録を管理し、施設を効率的、長期的に維持・保全するとともに、建築手続の適切な工程管理を行います。

4.2.2 法令順守の徹底と職員の育成

施設の整備に関わる職員が法令順守意識を高め、建築安全に必要な知識を持ち、適正な施設整備が行われるよう、専門技術や法務について研修を実施します。また、各職場に応じた OJT の実施を推進し、研修等で得られた知識等の共有を図ります。

また、各施設の日常管理を行う施設長、安全点検員などが、施設の運営において法令順守し、的確に安全管理を行えるよう定期的な研修や啓発を実施します。

4.2.3 実施計画の策定等

本計画に基づく具体的取組を着実に進めるため、学校施設については、本計画に基づく個別計画として学校施設管理基本計画を平成 28 年度に、平成 30 年度から 39 年度までの実施計画を平成 29 年度に策定します。

学校以外の区立施設については、平成 29 年度に 5 か年の実施計画を策定します。策定にあたっては、区民の皆さんや外部有識者等の意見を踏まえて検討します。

それぞれの実施計画の推進状況を点検し、必要に応じてローリングしながら取り組みを進めます。