

## 練馬区公共施設等総合管理計画の記載イメージ

## 目次

はじめに	4
1 策定の目的	4
2 計画の構成	4
3 計画の期間	4
4 計画の位置づけ	4
【区立施設編】	
<b>第一章 区立施設の現状と将来見通し</b>	7
1 区立施設の現況	8
(1) 施設数、延べ床面積	8
(2) 施設の老朽化の状況	9
2 維持・更新に係る費用と財政負担	10
(1) 施設の運営に要した経費	10
(2) 施設の維持・更新に要した経費	11
(3) 今後30年間の維持・更新費用の試算	12
(4) 今後の財政フレームの粗い見通し	13
3 練馬区の特徴	14
(1) 練馬区と全国の人口推計	14
(2) 住宅系のまちなみ	15
<b>第二章 区立施設マネジメントの方針</b>	17
1 区立施設マネジメントの目標	18
2 施設配置の最適化方針	20
(1) 施設配置最適化の手法	20
(2) 留意すべき事項	21
3 維持・更新の方針	23
(1) 維持・更新の新たな方針	23
(2) 改修・改築の具体的な考え方	24
(3) 改修・改築において留意すべき事項	27
4 民間活力活用の方針	28
5 適正負担の方針	29
6 リーディングプロジェクト	30

<b>第三章 施設種別ごとの方針</b> .....	33
1 学校	
2 庁舎	
3 文化施設	
4 スポーツ施設	
.....	
<b>第四章 区立施設マネジメントを推進するために</b> .....	37
1 安全管理・点検 .....	38
2 区立施設マネジメントの推進 .....	39
(1) 推進体制の整備 .....	39
(2) マネジメントを担う職員の育成 .....	39
3 実施計画の策定 .....	39

# はじめに

## 1 策定の目的

区は、区民生活の向上をめざし、学校や庁舎など区立施設の建設、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建設してきました。

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げりが見えるなかで、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、都市基盤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を明らかにするために策定します。

## 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。

区立施設編では区民サービスを行っている様々な建物・施設、インフラ編では道路・橋梁・公園および道路付帯設備(駐車場、駐輪場、タウンサイクル)を対象とします。

各編では、「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。

## 3 計画の期間

総合的マネジメントの方針は、30 年程度先を見通したものとします。

施設の種別ごとの方針は、おおむね 10 年間を計画期間とします。

## 4 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】



## 第一章 区立施設の現状と将来見通し

[第一章中の図表について]

図表 1～3, 5, 6, 11

第3回区政改革推進会議（平成27年8月4日）資料より引用。  
公共施設等総合管理計画策定時には最新の情報へ更新予定。

図表 4

平成26年度決算より作成。公共施設等総合管理計画策定時には  
平成27年度決算の情報へ更新予定。

図表 7, 8

第1回区政改革推進会議（平成27年6月26日）資料より引用。

## 1 区立施設の現況

### (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。また、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。

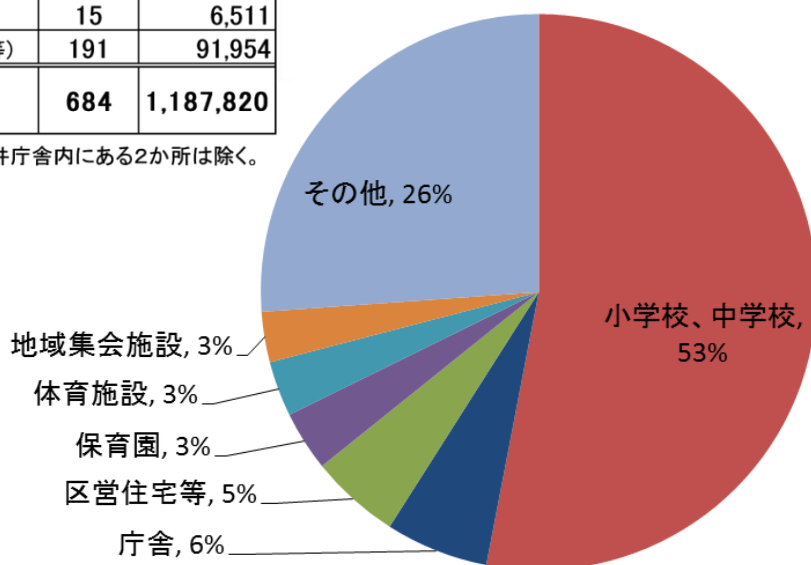
区立施設の総数は約 680 施設です。総延べ床面積は約 119 万㎡であり、その約 5 割は小中学校です。

図表 1 区立施設の施設数・総延べ床面積

施設種別	施設数	総延べ床面積(㎡)
小学校、中学校	99	639,699
庁舎(練馬庁舎、石神井庁舎等)	7	72,263
区営住宅・密集事業用住宅	22	63,005
保育園	60	42,005
体育施設(体育館・運動場等)	20	38,765
地域集会施設(地区区民館・地域集会所)	49	35,407
自転車駐車場、タウンサイクル等	32	33,864
少年自然の家	4	23,838
図書館(受取窓口、分室含む)	15	20,282
文化施設(美術館、文化センター等)	6	22,502
練馬光が丘病院	1	17,489
介護保険施設(民営化特別養護老人ホーム含む)	8	14,669
障害者福祉施設(福祉園・福祉作業所)	12	12,614
産業振興、勤労者福祉等施設	4	10,394
学童クラブ	97	9,269
児童館	17	9,244
保健相談所	6	8,671
生涯学習施設、区民ホール	4	7,755
高齢者センター・敬老館	15	7,622
区民事務所※・出張所	15	6,511
その他施設(公園内建築物、防災備蓄倉庫等)	191	91,954
<b>施設合計</b>	<b>684</b>	<b>1,187,820</b>

※ 区民事務所6か所のうち、練馬庁舎、石神井庁舎内にある2か所は除く。

※ 平成27年8月3日現在の暫定的な集計。

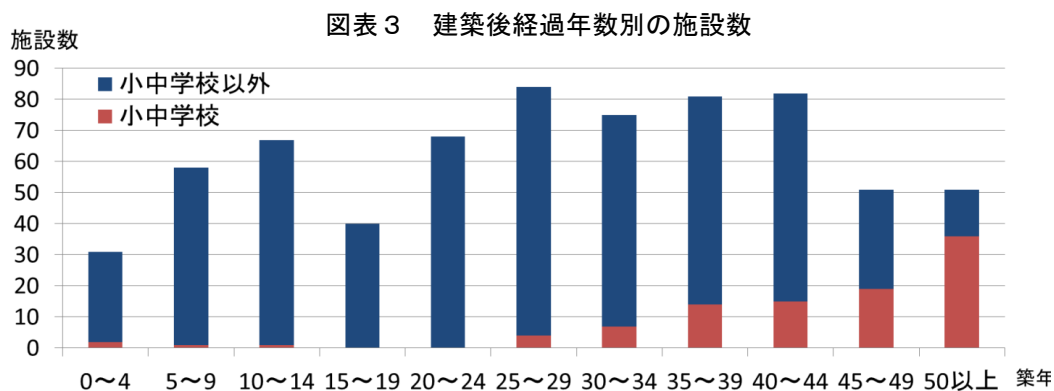
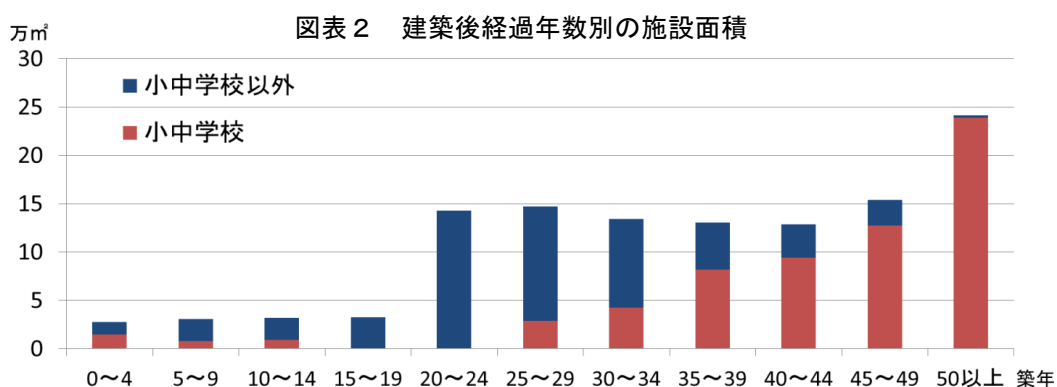




## (2) 施設の老朽化の状況

建築後 30 年以上経過した施設は、334 施設あり、その延床面積は約 78 万㎡となっています。これは、区立施設の総延べ床面積の約 66%に当たります。

築年数が古くなるほど、小中学校の割合が高くなっており、老朽化が進行しています。



## 2 維持・更新に係る費用と財政負担

### (1) 施設の運営に要した経費

施設を運営するためには、光熱水費、清掃等の維持管理費、講座開催や相談事業等にかかる事務事業費、施設の維持運営に携わる職員人件費などのランニングコストが必要です。

平成 26 年度に施設を運営するために要したランニングコストは、約 490 億円でした。

図表 4 区立施設のランニングコスト(平成 26 年度決算より)

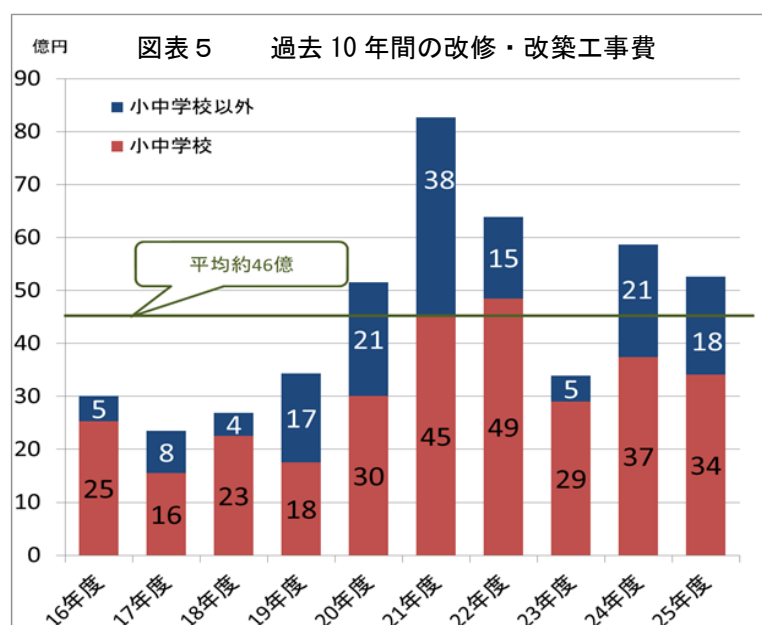
施設	経費(百万円)
練馬庁舎、石神井庁舎、中村北分館	3,104
区民事務所・出張所	1,175
地域集会施設	1,205
障害者福祉施設	2,527
高齢者センター・敬老館	293
保健相談所	1,130
児童館	822
学童クラブ	2,091
保育園	14,491
区営住宅	269
少年自然の家	633
スポーツ施設(運動場、体育館等)	1,321
図書館	2,299
小学校	6,677
中学校	3,158
幼稚園	289
その他施設(美術館、清掃事務所等)	7,449
合計	<b>48,933</b>

※小学校・中学校の職員人件費には、教員の人件費は含まない(東京都が負担している)。

## (2) 施設の維持・更新に要した経費

施設を維持・更新するためには、適切な時期に改修や改築を行う必要があります。

練馬区が平成16年度から平成25年度までの10年間に実施した改修・改築の工事費は約458億円です。1年あたり平均で約46億円を支出しています。



### 主な改修・改築の工事費

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

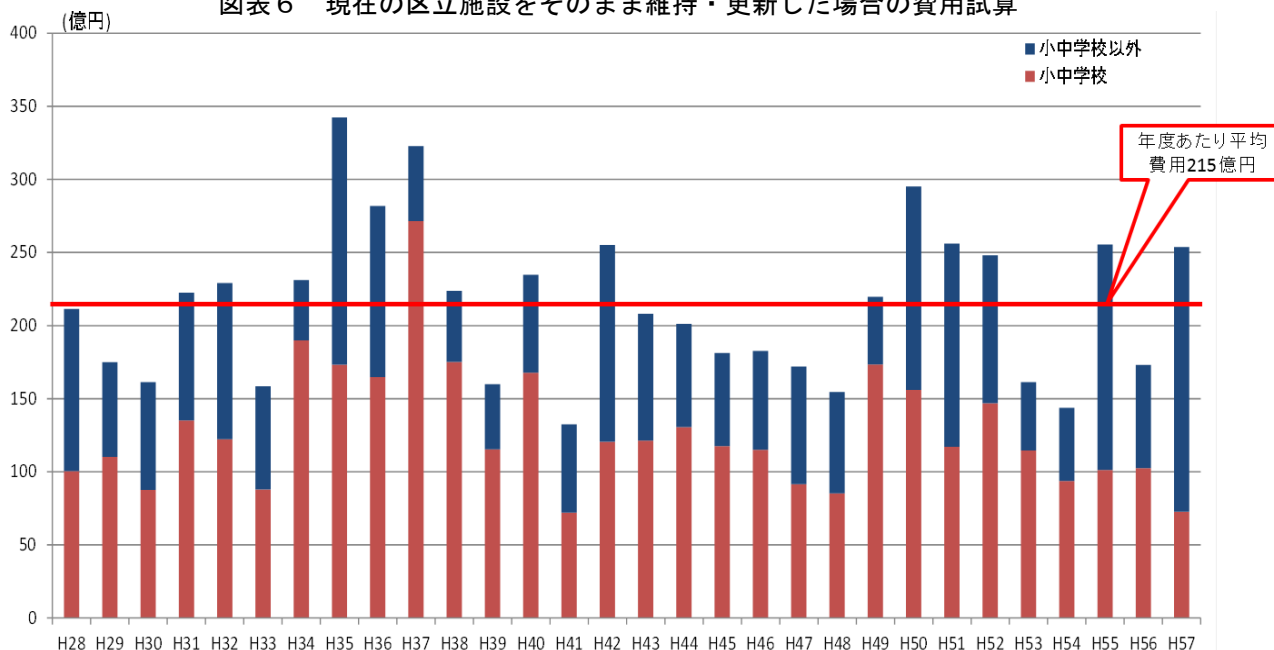
改修…建物等の改良および模様替え、ならびに建設備および建物の付帯施設等の更新を行うこと

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

### (3) 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年間で維持・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 m<sup>2</sup>以上の建物(学童クラブは 100 m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>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。

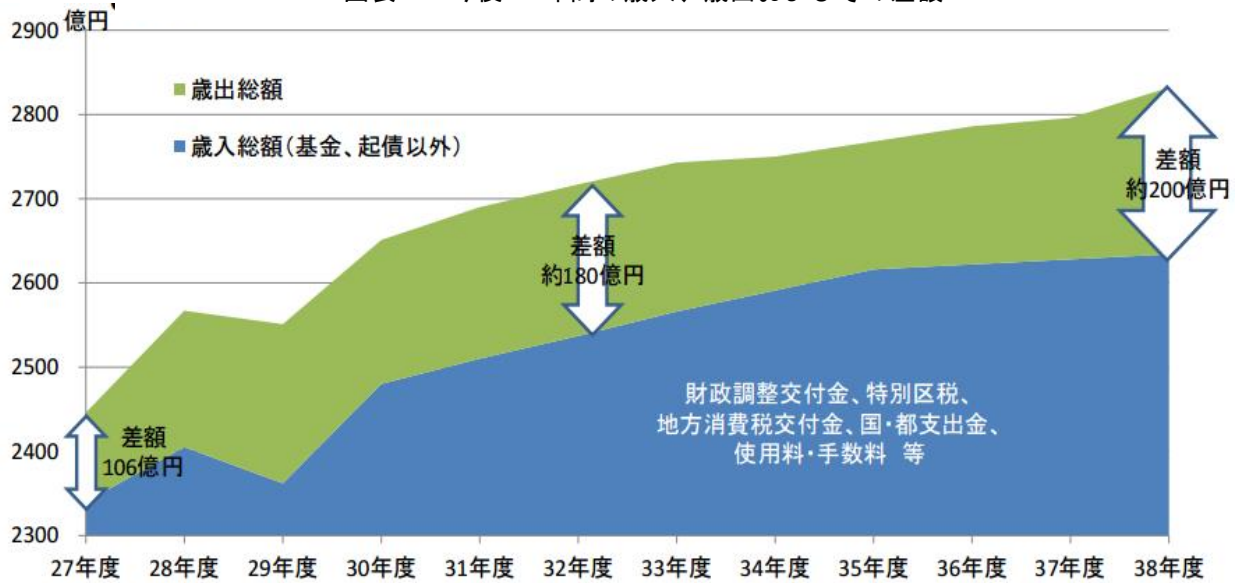
改築、大規模改修の工事単価

改築	
市民文化系、社会教育系、行政系等施設	40万円/m <sup>2</sup>
スポーツ・レクリエーション系等施設	36万円/m <sup>2</sup>
学校教育系、子育て支援施設等	33万円/m <sup>2</sup>
公営住宅	28万円/m <sup>2</sup>
大規模改修	
市民文化系、社会教育系、行政系等施設	25万円/m <sup>2</sup>
スポーツ・レクリエーション系等施設	20万円/m <sup>2</sup>
学校教育系、子育て支援施設等	17万円/m <sup>2</sup>
公営住宅	17万円/m <sup>2</sup>

#### (4) 今後の財政フレームの粗い見通し

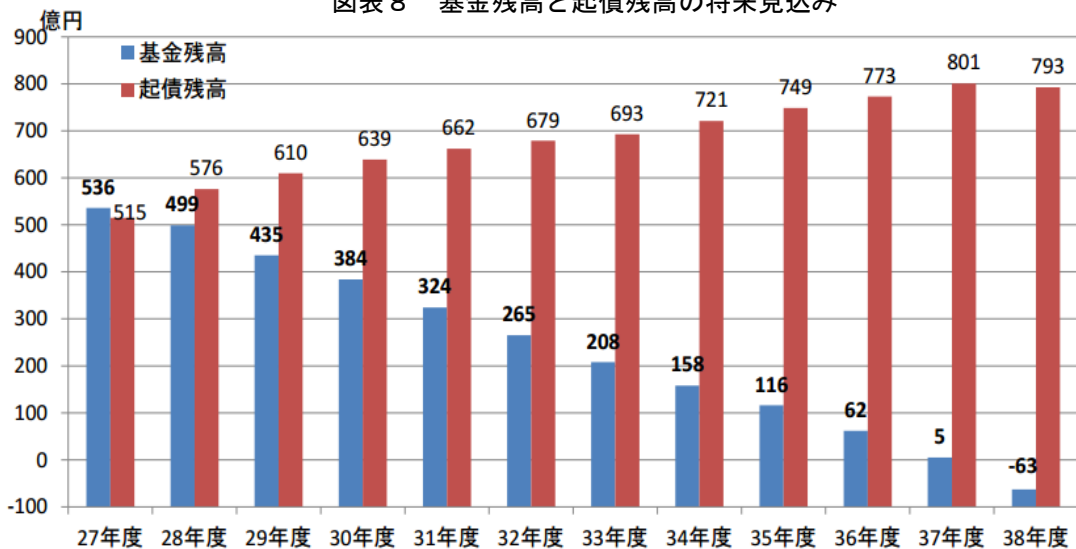
区立施設を現状のまま維持・更新すると年間約 215 億円を要する試算となっています。これを仮に年間 100 億円に圧縮したと想定して財政フレームの見通しを立ててみました。歳入と歳出の差額は、平成 27 年度の 106 億円が 10 年後には 2 倍の約 200 億円にまで増加する見込みです。

図表 7 今後 10 年間の歳入、歳出およびその差額



この財政フレームの見通しに対し、歳入不足額を基金繰入と起債活用により対応した場合、平成 38 年度に基金は底をつき、起債残高は約 800 億円となります。

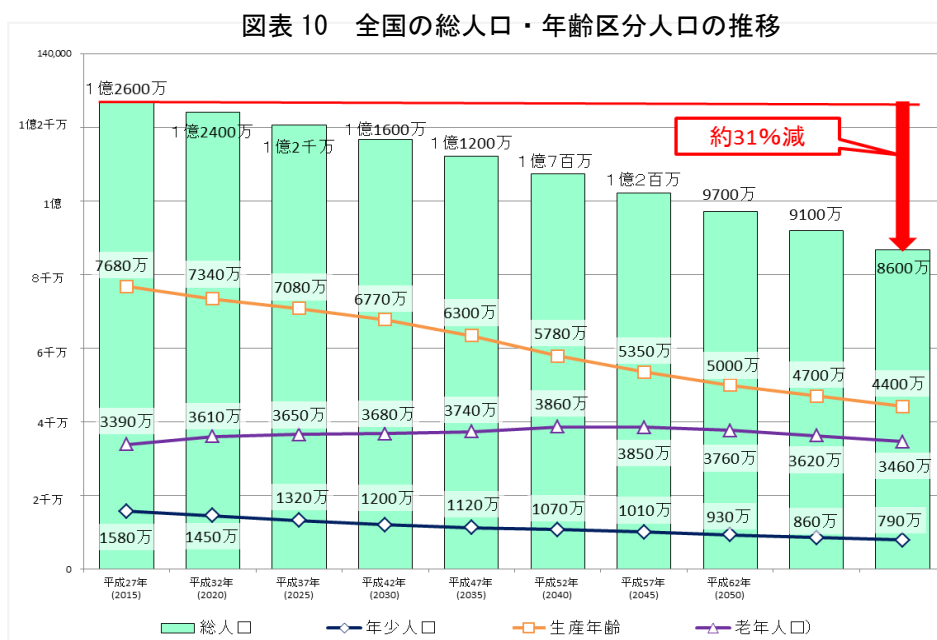
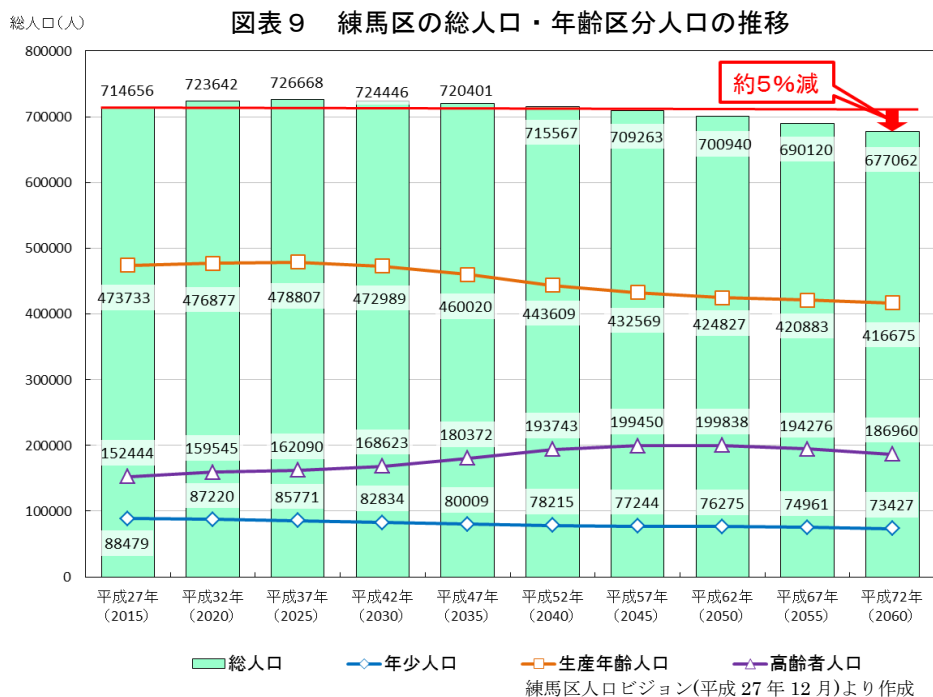
図表 8 基金残高と起債残高の将来見込み



### 3 練馬区の特徴

#### (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ます。練馬区では平成30年代までは増加し、それ以降通減するものの、減少率は全国に比べて緩やかと推測されます。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。

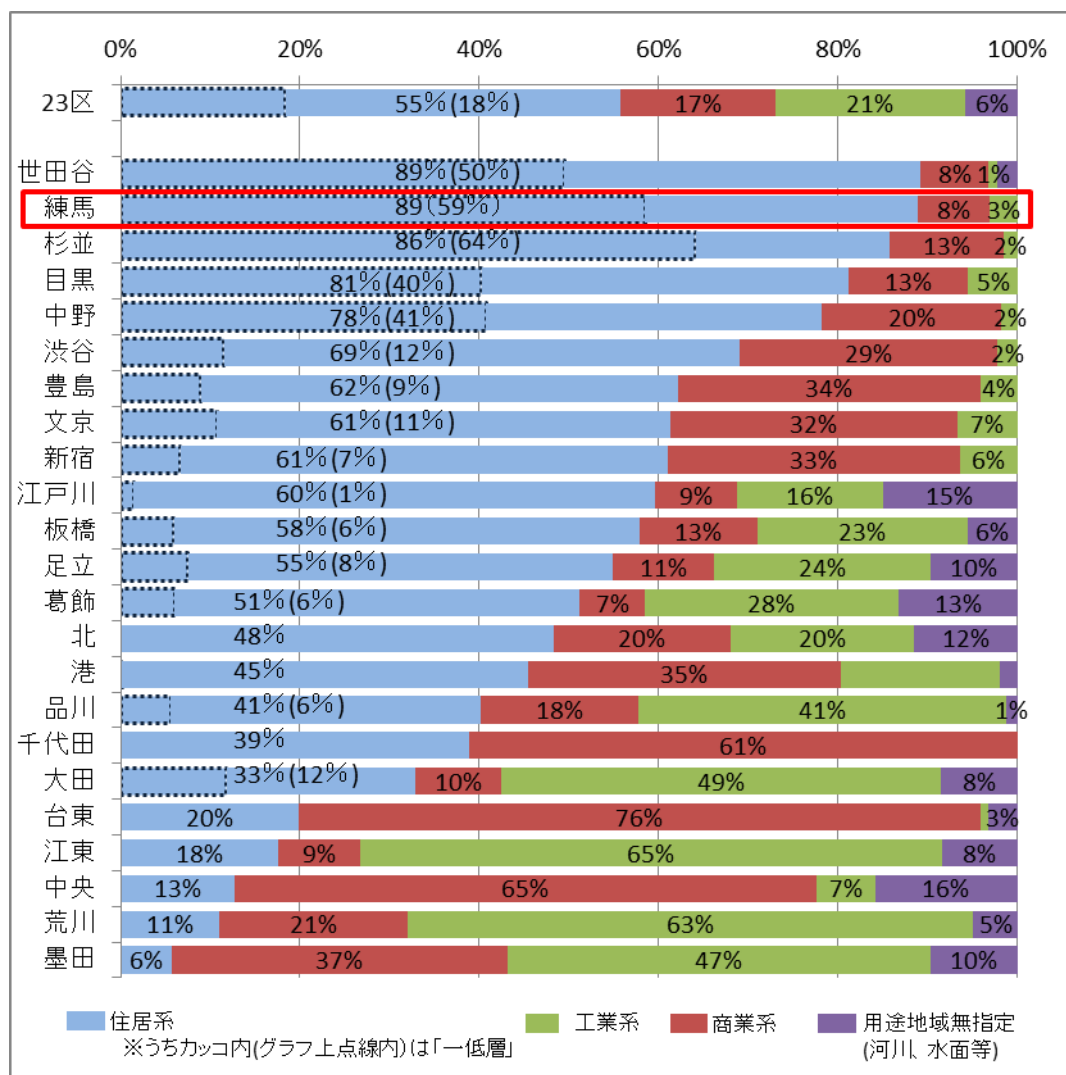


国立社会保障・人口問題研究所 日本の将来推計人口(平成24年1月推計)  
 (総人口,年齢3区分(0~14歳,15~64歳,65歳以上)別人口及び年齢構造係数:出生中位(死亡中位)推計)より作成

## (2) 住宅系のまちなみ

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







## 第二章 区立施設マネジメントの方針

## 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。社会の有り様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。

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、未来の世代とも負担の均衡を図ります。

また、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ユニバーサルデザインの施設にしていきます。

### 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。練馬区の特徴を生かし、ポテンシャルをさらに引き出すよう、駅の

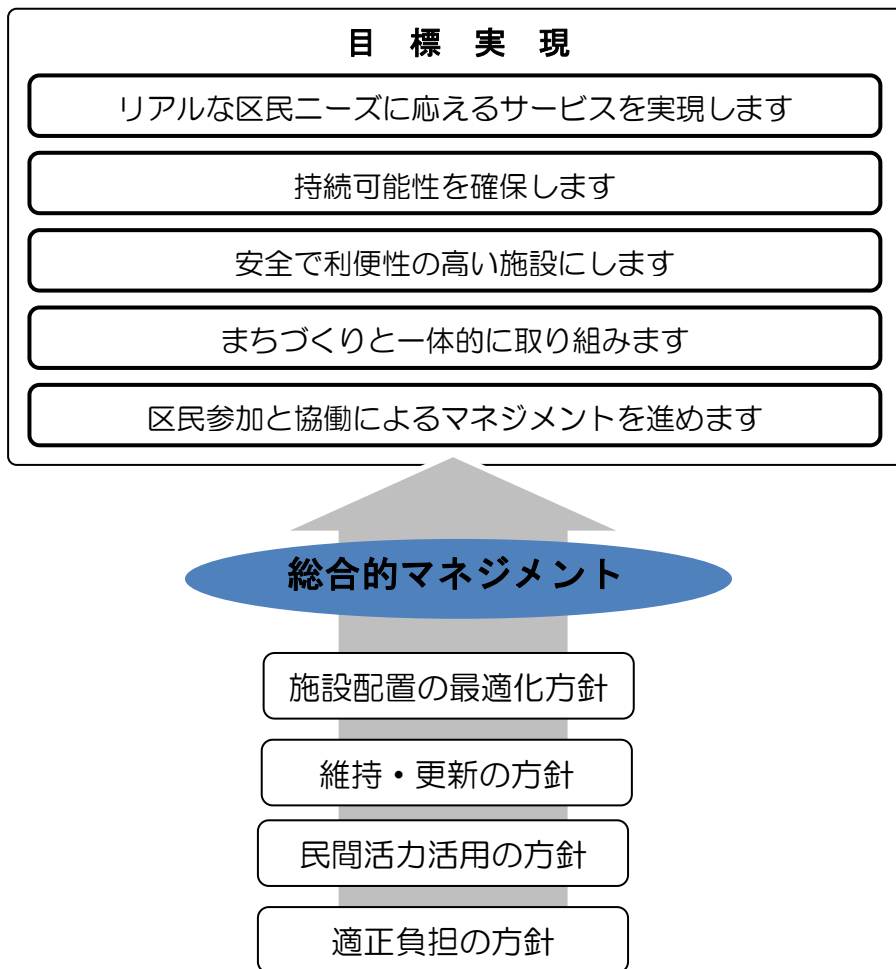
周辺への施設の集約や、みどりと施設が融合したまちの魅力の向上など、まちづくりと一体的に施設の整備を進めます。

### 目標5 区民参加と協働によるマネジメントを進めます

施設のあり方が今後どうあったらよいのかを区民の皆さんとともに考えます。区民や地域で活動している様々な団体の力を施設の運営に活かし、区民の視点に立って使いやすく楽しい施設にしていきます。

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
- 民間活力活用の方針
- 適正負担の方針



## 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。

### (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、相対的に需要が低下した機能は廃止・縮小します。

この結果生じた空きスペースは、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。活用にあたっては、既存建物を現状のまま利用することを原則とします。

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]**出張所廃止と別用途への転換

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。

このことに伴い出張所は平成 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

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

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。

#### **[具体例]**区民農園と市民農園の統合

機能の類似している区民農園と市民農園を統合し、あわせて、民間施設の状況も踏まえて使用料を見直します。

### 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、個別に整備した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、今後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地域施設の複合化

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、子育て支援や高齢者の相談機能など、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) 留意すべき事項

### ① 民間施設を踏まえた配置

区立施設の機能の中には、保育園や介護施設、障害者作業所など、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。

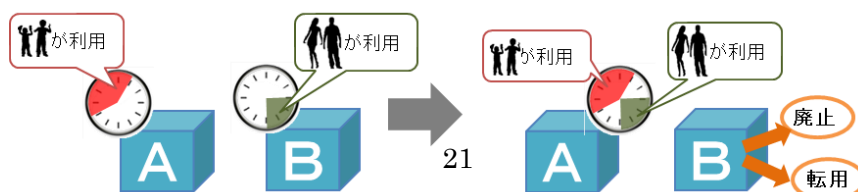
大江戸線の延伸時には、(仮称)大泉学園町駅周辺においても区立施設の機能集約を図ります。

### 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、単独機能での利用を前提とせず、時間帯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

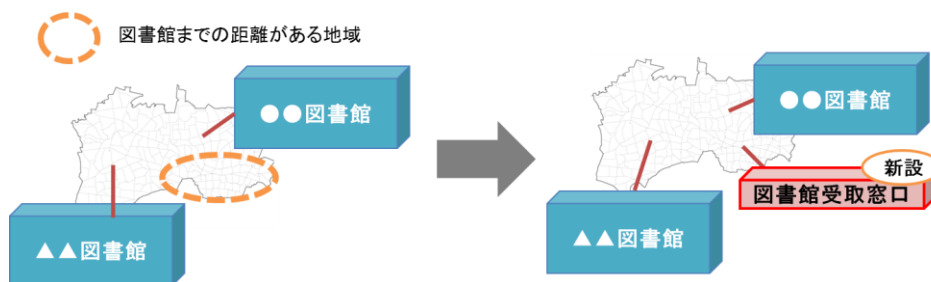


#### ④ 施設間の機能連携

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を考慮し、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)取得費用の財源として役立てます。

### 3 維持・更新の方針

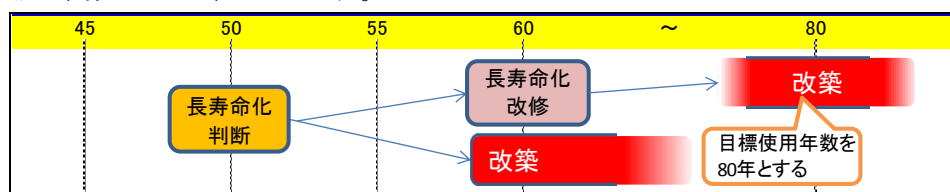
これまで区では、施設の耐用年数を60年、改修周期を15年とする考え方に基づき、平成18年、22年に「区立施設改修・改築計画」を策定してきました。しかし、平成20年のリーマンショックにより財政状況が悪化するなか、耐震化を最優先として改修・改築を進めた結果、平成27年度までに耐震化はほぼ完了しましたが、15年周期による改修は時期を先送りせざるを得ませんでした。

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。この間の改修の実績や他自治体の状況を踏まえ、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。

#### (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年を目途にコンクリートの圧縮強度、中性化状況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。)
- ・ 長寿命化に適するものは築60年を目途に長寿命化改修を行い、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。

##### 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) 改修・改築の具体的な考え方

### ① 学校の改修・改築

#### ア 改修

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ません。そこで、集中して大規模な改修を行うのではなく、屋上防水や外壁の塗装、設備の更新など、劣化状況に応じて必要な改修を、長期休業期間内に計画的に行っていきます。

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。

#### イ 改築

今後、多くの学校の改築が必要となります。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を選定し、概ね1年に2校ずつ計画的に改築を行います。

○築年数

○適正配置(統合・再編)計画の有無

○体育館が2階にあるなど避難拠点を運営する上での課題の有無  
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、必要な機能を維持しつつ可能な限り床面積を縮減します。

避難拠点としての防災上の重要度を考慮し、新耐震基準に基づいた耐震性の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。

教育活動に支障がない範囲で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。

## ② 学校以外の施設の改修・改築

### ア 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、長寿命化改修を行います。

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(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ありました。</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、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や、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>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>&lt;留意事項&gt;</p> <p><b>バリアフリー</b>…原則として500㎡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><b>太陽光発電</b>…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㎡を超える建物に10kw以上、3000㎡以下の建物に</p>

	<p>5kw 以上のものを設置します。</p> <p><b>省エネルギー</b>…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><b>緑化</b>…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 (長寿命化改修)	<p>改修の考え方は基本的に 20 年目改修と同様であり、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。

## イ 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可能な仕様とします。

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 m<sup>2</sup>を超える建物は 30kw 以上、5000 m<sup>2</sup>以下の建物は 20kw 以上、3000 m<sup>2</sup>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。

### (3) 改修・改築において留意すべき事項

#### 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（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

大規模な施設の新築・改築にあたっては、区による設計・施工を前提とするのではなく、DB方式※1)、PFI方式※2)、民間施設の購入や賃借など、民間活力の利用を優先的に検討します。

（※1）・・・設計と工事を一括で性能発注する手法

（※2）・・・工事、運営を民間が担う手法

#### 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、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。

## 4 民間活力活用の方針

### (1) 民間活力活用の考え方

公共サービスには、行政でなければ責任を持って実行できない課題があります。児童虐待の対応、生活困窮者や重度障害者への支援、防災対策、まちのインフラ整備といった課題は、行政としてその責任を徹底して果たします。一方、民間の知恵と経験を活用した方が効果的な分野は、民間と力を合わせることを原則とします。区は区民全体の利益を実現するために、サービスの向上と持続可能性の確保が両立する、公共サービスの仕組みづくりとコーディネート、チェック機能を担います。

施設の運営や維持・更新についても、こうした考え方にに基づき、民間活力を活用します。

### (2) 民間活力活用の検討手順

ア 民間活力活用は、次の手順で検討します。

- ① 行政でなければ責任を持って実行できない課題か。(行政の責任)
- ② 区の事業として継続することが必要か。(直営、委託⇄民営化)
- ③ 区が自ら実施しなければならないか。(直営⇄委託)

イ 新たな事務事業を開始する場合も、アの検討を行います。

ウ これまで民間活力活用に取り組んできた区立施設や事務事業についてアの手順で再点検を行います。

### (3) 民間活力活用の統一的な取組

民間活力の活用は、区内で統一的に取り組むこととします。

### (4) 民間活力活用にあたっての留意点

- ア 事業者の選定手続きの公平性・透明性の確保
- イ 適正な履行を確保するための責任の明確化と区の関与・監督
- ウ 担い手となる事業者などの発掘・支援、地域雇用の創出
- エ 区民との協働の推進
- オ 民営化に伴う区の資産の取扱

※その他の記載項目：効果検証・改善の仕組みづくり、今後10年程度の計画

## 5 適正負担の方針

### (1) 使用料の見直し

区立施設の使用料は、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。

現在の使用料は、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、施設ごとに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などの状況を調査し、あらためて区立施設の性質分類の整理や区外利用者の負担のあり方を検討するなど使用料を見直します。

### (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・障害者への配慮や、各種団体活動の支援・促進、あるいは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、使用料と同様に調査を行い、結果を踏まえて、制度を見直します。

## 6 リーディングプロジェクト

### (1) 出張所の廃止と跡施設活用

出張所窓口で行っていた住民票・印鑑証明等の発行や税等の収納は、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。地域の皆さんの意見を伺いながら、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) 北保健相談所移転と新たな地域施設整備

大規模改修が必要となっていた北保健相談所を、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施設について複合化して整備します。複合化にあたっては、子育て支援や高齢者の相談と交流の場など、新たな区民ニーズに応える機能への転換を検討します

複合施設整備時には必要規模の見直し・タイムシェアの検討を行います。

保健相談所は移転改築することで、仮設施設をつくらずに更新することができます。

周辺施設の複合化によって生じる跡地は、売却して施設整備の財源を確保します。

**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 <b>30%</b> 削減する 区立施設の延べ床面積を改築時に <b>30%</b> 削減する 学校施設の延べ床面積を改築時に <b>30%</b> 削減する	3,327 億円	111 億円
---	----------	--------

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

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

## 記載のイメージ

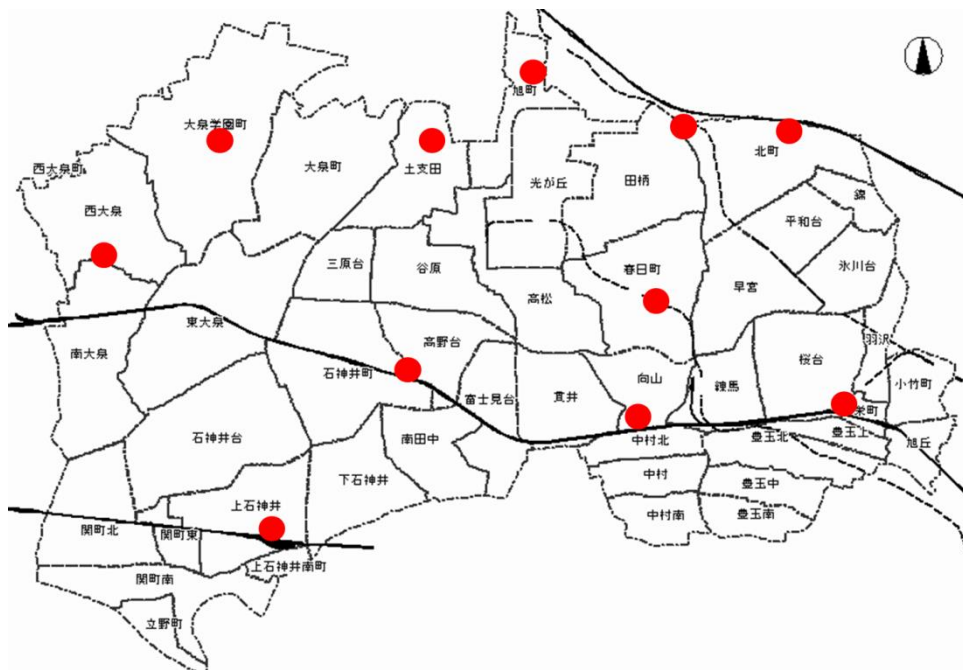
### 出張所跡施設 <11 施設>

出張所では住民票の写し等の証明書の交付、住民税等の収納などを行っていましたが、これらの事務はコンビニエンスストアなどで取り扱うこととしました。

このことに伴い、出張所は平成 28 年度末に廃止し、跡施設の活用を進めていきます。

#### 【出張所一覧】

施設名称	建築年度	延床面積	大規模改修	併設施設
大泉北出張所	昭 45	251 ㎡	平 27	大泉北敬老館、大泉北地域集会所
第六出張所	昭 45	205 ㎡	平 27	旭町保育園、旭町地域集会所
第七出張所	昭 47	249 ㎡	平 27	田柄地域集会所、田柄第二保育園
大泉西出張所	昭 47	271 ㎡	平 22	南大泉地域集会所、南大泉保育園
上石神井出張所	昭 48	368 ㎡	平 26	上石神井区民地域集会所、上石神井敬老館
第五出張所	昭 48	324 ㎡	平 18	土支田中央地域集会所、土支田保育園、土支田児童館、土支田児童館学童クラブ
桜台出張所	昭 50	610 ㎡		桜台地域集会所
第四出張所	昭 52	365 ㎡		春日町地域集会所
第八出張所	昭 53	199 ㎡	平 21	北町地区区民館
第三出張所	昭 54	487 ㎡		中村橋区民センター(心身障害者福祉センター、貫井地区区民館、貫井地区区民館学童クラブ)
谷原出張所	平 14	588 ㎡		



## 【施設の現状】

### 1 老朽化の状況

11施設のうち、7施設が築後40年を経過していますが、このうち6施設は大規模改修を実施済みです。

### 2 ランニングコスト

※ 区民事務所を含む

※ 併設の区民センターおよび地域集会所の維持管理費を含む。

歳出	1,169,731 千円	財源内訳	
維持管理費(※)	355,657 千円	特定財源	調査中 千円
事務事業費	5,568 千円	一般財源	調査中 千円
人件費	813,543 千円		

### 3 利用状況

稼働率、利用者数等、種別ごとに利用状況を適切に表すことができるデータを示す。

## 【10年後を見据えた方針】

併設する地域集会所や地区区民館の一部として位置付けたうえで、区民の自主的な地域活動の拠点とすることを基本とし、高齢者相談センター支所や、街かどケアカフェ、図書館受取窓口などの整備を検討します。

整備される機能に合わせて最低限必要な建物内装等の工事を行います。



## 第四章 区立施設マネジメントを推進するために

## 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（長寿命化改修）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"> <li>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</li> </ul>	原則として毎日実施
定期点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	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"> <li>建築基準法や消防法など、法律により定められた点検をいい、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。</li> </ul>	例) 消防用設の備 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"> <li>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。</li> </ul>	適宜

## 2 区立施設マネジメントの推進

### (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体制を整えます。

また、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、施設にかかる具体的事業の計画や、適切な工程管理を行います。

### (2) マネジメントを担う職員の育成

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。

## 3 実施計画の策定

本計画に基づく具体的取組を着実に進めるため、実施計画を策定します。策定にあたっては、区民の皆様や外部有識者等の意見を踏まえて検討します。

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。