

第4章 区の公共施設の将来修繕・改修・改築費用（将来LCC）予測

- ・ 区が保有する 488 の公共施設について、今後、既存施設を現状のままの数を維持することを前提とした場合、将来どの程度の費用が必要となるか試算し、これに道路・橋りょう・公園の更新経費を試算したものを加えて算出しました。
- ・ 費用集中の回避及びLCC削減のためには適切なコスト管理や、総量を縮減し、予算規模に見合った規模とすることが必要です。

4-1 周期の設定

修繕周期、改修周期、改築の周期は、それぞれ 15 年、30 年、60 年と設定します。

したがって、60 年間の供用期間の中で、建築年から 15 年後に「修繕」、30 年後に「改修」、45 年後に「修繕」、60 年後に「改築」を実施することになります。この修繕・改修・改築に必要な費用を推計しています。

改築周期は日本建築学会が定める標準的物理的耐用年数に基づき、普通の品質の場合の学校・官舎の耐用年数の代表値である 60 年を設定します。

各部位の耐用年数は、それぞれ推奨される標準的な耐用年数が設定されていますが、工事は部位をある程度まとめて行うのが現実的であること、部位によっては標準周期のとおりを実施すると多大な工事費が必要になるものがあること、また他自治体における保全計画での周期設定例を参考とし、それぞれの周期について、修繕 15 年、改修 30 年と設定しました。

表 4.1 都内自治体における将来予測における周期設定例

自治体名	修繕周期	改修周期	改築周期	備考	出典
練馬区	15 年	30 年	50 年	修繕：外部のみ 改修：内部を含めた全面改修	練馬区施設白書(平成 16 年)
江東区	-	20 年	50 年	大規模改修を供用期間内に二度実施	江東区施設白書(平成 18 年)
中野区	-	-	60 年	将来 20 年間で明らかに改修が必要な部位のみ 1 回実施	中野区施設白書(平成 19 年)
文京区	15 年	30 年 (内装)	60 年	内装以外の部位は改修を 15 年ごとに実施	文京区区有施設中長期改修計画(平成 23 年)
多摩市	-	30 年	60 年	RC・SRC・S 造：耐用年数 60 年、木造建築は 30 年と設定	多摩市ストックマネジメント計画(平成 19 年)
調布市	15 年 ～30 年	15 年 ～30 年	65 年	部位ごとに周期を設定	調布市公共建築物維持保全計画(平成 22 年)
八王子市	10 年 ～30 年	10 年 ～30 年	RC：65 年 S：45 年	部位ごとに周期を設定	八王子市ストックマネジメント推進プラン(平成 14 年)

修繕、改修、改築時期は、建築年から数えて設定します。なお、修繕・改修・改築の設定内容は下表のとおりとしました。

表 4.2 修繕・改修・改築周期の設定

用語	周期	設定内容
修繕	15 年	屋根や壁の塗り替え、設備のオーバーホールなど、部材・部品の交換を必要としないものを指す
改修	30 年	部材・部品の交換を必要とするものを指し、大規模改修がこれに該当する
改築	60 年	新たな施設に建替える

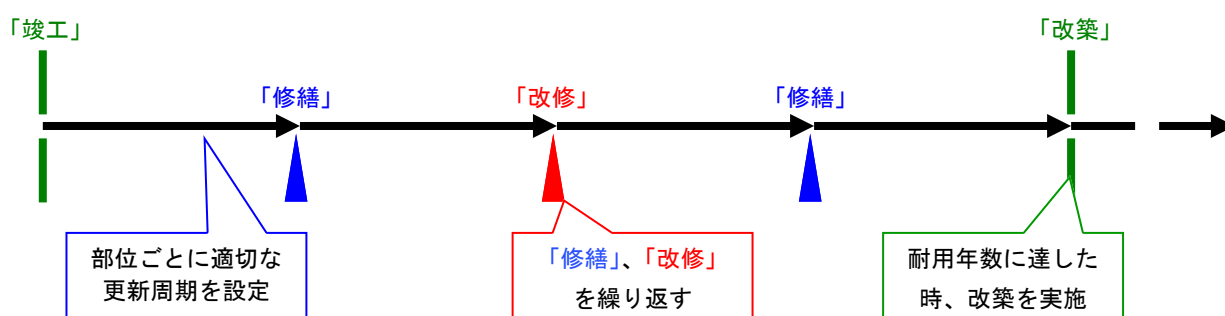


図 4.1 維持保全のイメージ

4-2 単価の設定

ＬＣＣ算出にあたり、修繕・改修・改築の単価を設定しました。改築の単価は 350,000 円/㎡と設定しました。これは平成 23 年度の全国市区町村公共施設の建設単価が約 291,000 円/㎡（平成 23 年建築着工統計）に対し、防災対応や環境対応などの付加的工事が約 2 割増で発生すると想定したものです。

また、修繕・改修単価は、区が保有するデータ、国土交通省が提供するデータを参考に設定しました。ただし、小中学校における改修単価は、区の実績値により単価を 272,000 円/㎡と設定しました。

4-3 将来ＬＣＣ算出結果

- 区が保有する 488 の公共施設について、今後、既存施設を現状のままの数を維持することを前提とした場合、将来どの程度の費用が必要となるか試算し、これに道路・橋りょう・公園の更新経費を試算したものを加えて算出しました。
- 平成 37 年度までに必要となる年度あたりの平均費用は約 118 億円、その後、平成 74 年度までの 50 年間には、年度あたりの平均費用は約 117 億円となっており、費用が集中する年度には約 276 億円にもものぼると予測されます。

4-3-1 平成 37 年までの L C C 算出結果

今後、既存施設について何ら対策を講ずることなく、現状のままの数を維持し、築 60 年後に改築を、築 30 年後に大規模改修を行うと仮定した場合に、今後、平成 25 年度から平成 37 年度までの 13 年間に必要となる施設の改築・改修経費に道路・橋りょう・公園の更新経費を加えた試算では、年度あたりの平均費用は約 118 億円（累計で 1,531 億円）と推計されており、費用が集中する年度には約 276 億円にもものぼると予測されます。

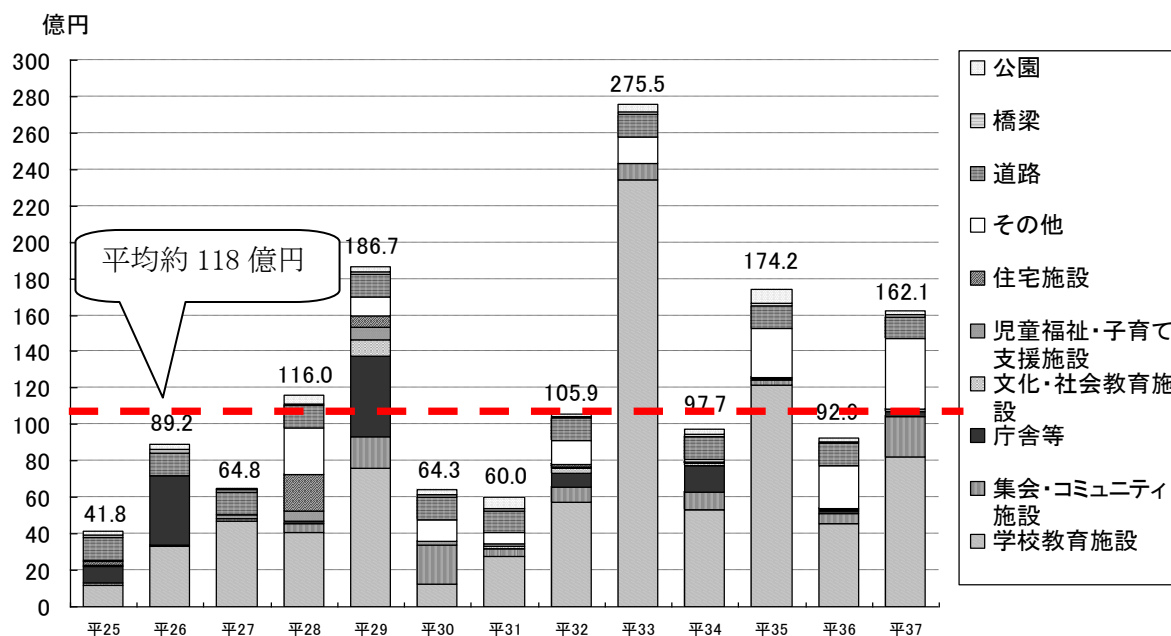


図 4.2 平成 37 年度までの L C C 算出結果

※平成 25～27 年度に関しては、いたばし未来創造プラン「No.1 プラン 2015」編における計画事業費を計上しています。なお、計画事業のうち着工時期の検討や工事内容の精査により実施時期が確定していない事業については、グラフに反映されていません。着工時期などの確定により詳細が明らかになった時点で、さらに経費が必要となります。

※平成 28 年度以降は、将来の区負担を推計するためにライフサイクルコスト(光熱水費、委託料、維持補修費などの維持管理経費を除く。)を試算していますが、あくまでも、一定の条件下における機械的な概算経費の試算であり、実際の区の改築・改修計画とは一致しません。

4-3-2 将来 50 年間の L C C 算出結果

公共施設の耐用年数が 60 年にも及ぶことから、ここでは 50 年間の L C C を算定します。4-3-1 と同一の条件で、対象とする年数を平成 25 年度からの 50 年間とした場合の L C C 算出結果は、年度あたり平均費用 117 億円となっています。

4-3-3 将来LCCと普通建設事業費の実績との比較

将来LCCの算出結果とこれまで投資してきた普通建設事業費を比較してみると下図4.3に示した差が生じます。平成25年度から平成37年度までの13年間では、一年度平均約16億円の差が、平成38年度から平成47年度の10年間では、一年度平均約32億円の差がそれぞれ生じる見込みです。試算した結果、23年間の差額合計は約528億円にもなります。

さらに、将来LCCの算出のベースとなっている改築・改修の経費だけでなく、日々公共施設を維持管理するために必要となる人件費、光熱水費、委託料、維持補修費などに年度あたり概ね250億円程度支出しています。

人口予測結果からもわかるように、少子高齢化の進行と生産年齢人口の減少が続き、税収増がのぞめない中で、これまでよりも多くの経費を将来にわたって負担し続けることは財政上困難であることから、施設総量の抑制や改築・改修経費の縮減や平準化への取り組み等により、約2割程度の経費の削減が必要です。

◆比較に使用した普通建設事業費の実績

区では、平成19年度以降に耐震改修工事を重点実施してきたため、普通建設事業費がそれまでよりも増加しています。このため、本比較では平準的な経費を支出していたと想定される平成14～18年度の5年間を抽出し、年度平均額を算出しています。

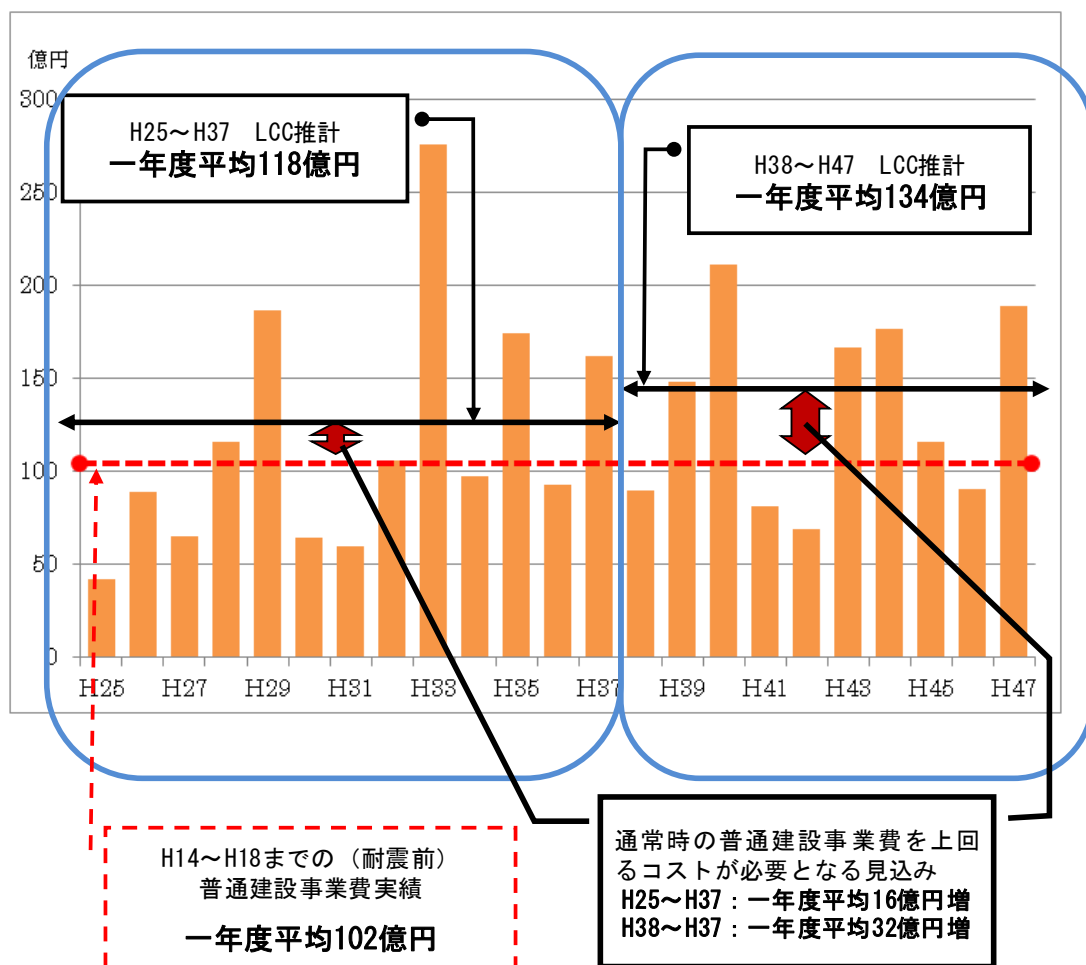


図 4.3 将来LCCと普通建設事業費の実績との比較

4-4 LCC削減のための具体的手法

- ・ 改修・改築経費の集中の回避及びLCCの削減を図るために、工事の内容及び工事範囲の見直しや施設の長寿命化、施設総量の抑制などに取り組む必要があります。

少子高齢化の進行に伴い税収が減少している状況下においては、改修・改築経費の集中を回避し、LCCの削減を図るために、ファシリティマネジメントの観点から、工事にかかる仕様や内容の見直しによる経費の圧縮や年度間の平準化をはじめとする適切なコスト管理を実践し、最適化に向けた施設の計画的な整備と適正配置に取り組む必要があります。大規模改修にかかる仕様や内容の見直しによる経費の圧縮や施設の長寿命化、施設数の抑制を念頭に、検討を行います。

4-4-1 大規模改修工事の工事内容によるコスト削減

大規模改修工事の内容を極端に落とさない形での費用削減を検討します。まず、大規模改修のコスト削減を図るにあたり、合理的に削減をするため、削減対象と削減対象外に改修メニューを分類します。学校を例にあげると、削減対象外とするメニューは下記のとおりです。

- ・エレベーター棟設置工事（バリアフリー化対応のため）
- ・トイレ改修工事（最も改修要望が高い箇所のため）
- ・給食室改修工事（ドライ化を進めており、既存で今後20年間使用することは困難）
- ・プール改修工事

これらは大規模改修全工事費の約20%となっています。

一方で、削減の対象とする工事・内容は下表のとおりです。これにより、全工事費の約25%を削減することをめざします。

表 4.3 削減の対象となる工事種別・内容

工事種別	工事内容
各種設備工事	・配管・配線・器具類の再利用化
施工計画	・工事を2ヵ年程度に分散し、夏休みを中心に工程計画を組むことにより、仮設校舎を使用せず工事を実施
建具工事	・既存再利用できる建具は調整のみとし、改修を行わない
内外装工事	・床については改修を行うものの、フローリングは長尺シートとする ・天井については補修と塗装のみ ・照明器具や天井扉は使用可能なものは既存利用
仕上げユニット工事	・既存利用できる家具は使用 ・ロッカーなどは補修等により運用 ・黒板は張替のみ
外構工事の削減	・既存樹木の活用、材料の見直し

4-4-2 大規模改修工事の工事範囲によるコスト削減

大規模改修メニューを屋上防水、外壁改修（遮熱塗料の使用）、トイレ改修（明るくきれいで節水型）、設備機器の交換のみとします。また、学校の大規模改修工事では、プールや給食室等は施設・設備の劣化状況を十分に勘案したうえで工事を行う等、必要最小限の範囲にすることでコストを削減します。

工事範囲によるコスト削減を行う場合、改修履歴や施設特性の調査を十分に行う必要があります。また、大規模改修工事時の範囲が減少することによる分散効果がありますが、施設特性によっては全体のコストが削減されないことがあります。

4-4-3 長寿命化による改築経費の削減

計画的な管理・保全や適切な改修を行うことで施設の長寿命化を図り、耐用年数を延長することで改築周期を伸ばし、全体コストを削減します。

施設の長寿命化では、「新耐震」基準で躯体強度があるものを対象とします。「新耐震」以前の施設では、躯体強度の調査が容易でないため改築が望まれます。

4-4-4 施設総量の抑制によるLCCの削減

板橋区は、488施設、延べ面積は約85万㎡を保有しています。うち、約57%は学校教育施設で占められており、大半が築年数30年から40年を経過した建物となっています。

今後、生産年齢人口の減少等により歳入の伸びが期待できないことや、少子高齢化等による義務的経費の増加など行政需要が増大することを踏まえると、「4-3 将来LCC算出結果」で示したような投資的経費を確保し続けることは難しいと考えられます。

こうした状況から、現在、区が保有している全ての施設を、修繕・改修・改築することは難しく、サービス水準をできる限り維持していくためには、施設総量を抑制して、LCCの削減に取り組んでいかなければなりません。

第5章 今後の施設整備に向けた基本的な考え方

板橋区では、

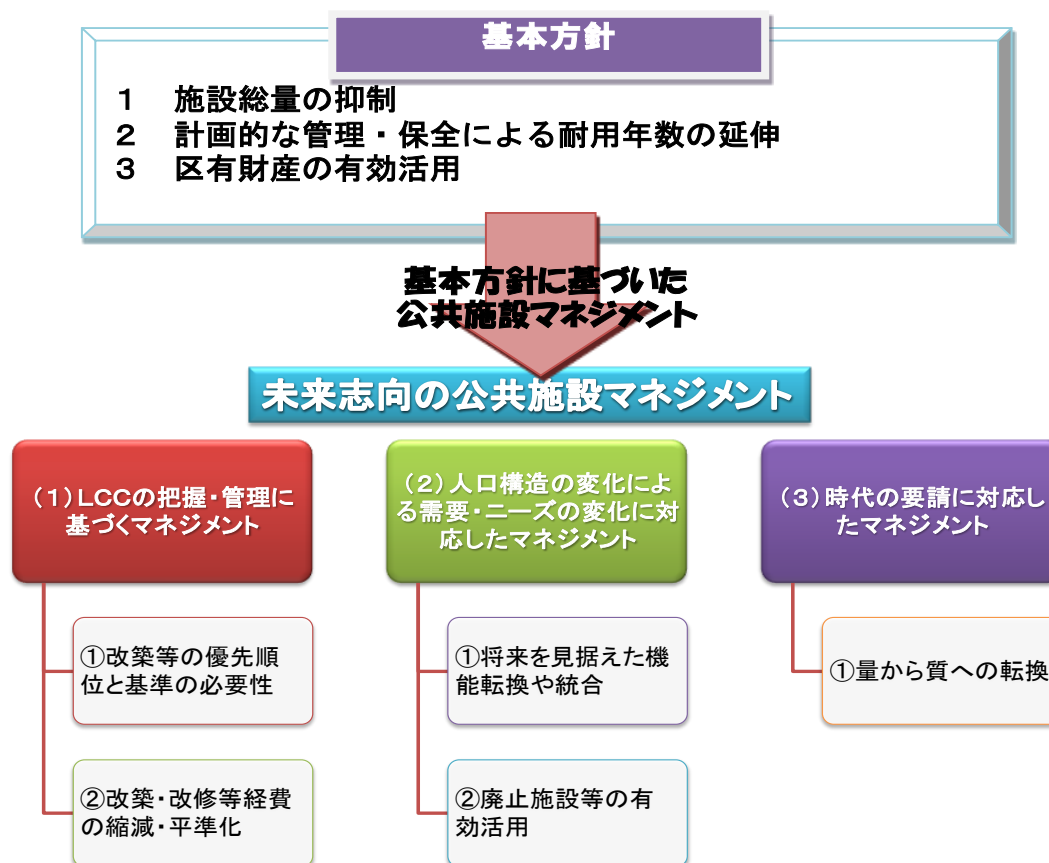
- 1 施設総量の抑制
- 2 計画的な管理・保全による耐用年数の延伸
- 3 区有財産の有効活用

を基本方針とし施設整備を進めていきます。

この基本方針に基づき、3つのマネジメント方針と5つの手法をもとに、工事にかかる仕様や内容の見直しによる経費の圧縮や年度間の平準化をはじめとする適切なコスト管理を実践します。そのうえで、将来需要を見通した最適化に向け、施設の適正配置を推進するとともに、改築・改修・機能転換・再編・縮小・廃止など、区民ニーズと社会経済状況を踏まえた適切な施設整備に取り組むことにより、約2割程度の経費削減を行っていきます。

5-1 今後の施設整備に向けた基本方針と手法

施設のLCCを把握・分析し適正化・平準化を行うことで、将来にわたり、持続可能な区政の実現と継続的な行政サービスの提供を行っていくことをめざします。さらに、バリアフリー化や環境に配慮した施設の整備を行っていくことで、時代の要請に応える、未来志向の公共施設マネジメントを行っていきます。



5-1-1 施設総量の抑制

- 新たな需要への対応については、既存施設の集約化や機能再編・統廃合、複合化による有効活用を図ることで対応し、新規整備は原則として行わない。
- やむを得ず新設を行う場合でも、中長期的な総量抑制の範囲内で、スクラップアンドビルドも含め、費用対効果を考慮する。

(1) 具体的手法

総量の抑制に向けた取り組みを推進するために、今後の施設の運用・整備方針を検討します。具体的な手法は下記のとおりです。

表 5.1 総量の抑制に向けた取り組みの手法

手法	内容
現状どおり存続	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の耐用年数に余裕があり、引き続き行政需要がある施設については、既存のまま施設を運用します。
集約化・複合化（１） 〔耐用年数あり〕	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の耐用年数に余裕があり、かつ、他に転用可能な未利用、低利用スペースがある場合には、他用途・機能の受入れを検討します。
集約化・複合化（２） 〔耐用年数なし〕	<ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数を迎えている施設で、引き続き行政需要がある場合は、周辺施設への集約化・複合化の可能性を検討します。 ・また、当該施設の敷地に高度利用が可能な状況がある場合は、周辺施設との集約化・複合化の候補用地として検討します。
用途転用・廃止（１） 〔耐用年数あり〕	<ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数に余裕がある施設で、当初目的の達成などにより、従来の用途による活用が不要となる場合は、行政需要を勘案し用途転用を検討します。 ・用途転用の検討の結果、行政需要がない場合は、板橋区公共施設跡地活用方針に基づき活用方法の検討を行います。
用途転用・廃止（２） 〔耐用年数なし〕	<ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数を迎えた施設で、当初目的の達成などにより、従来の用途による活用が不要となる場合は、施設の廃止を検討します。 ・廃止後の活用については、板橋区公共施設跡地活用方針に基づき検討を行います。

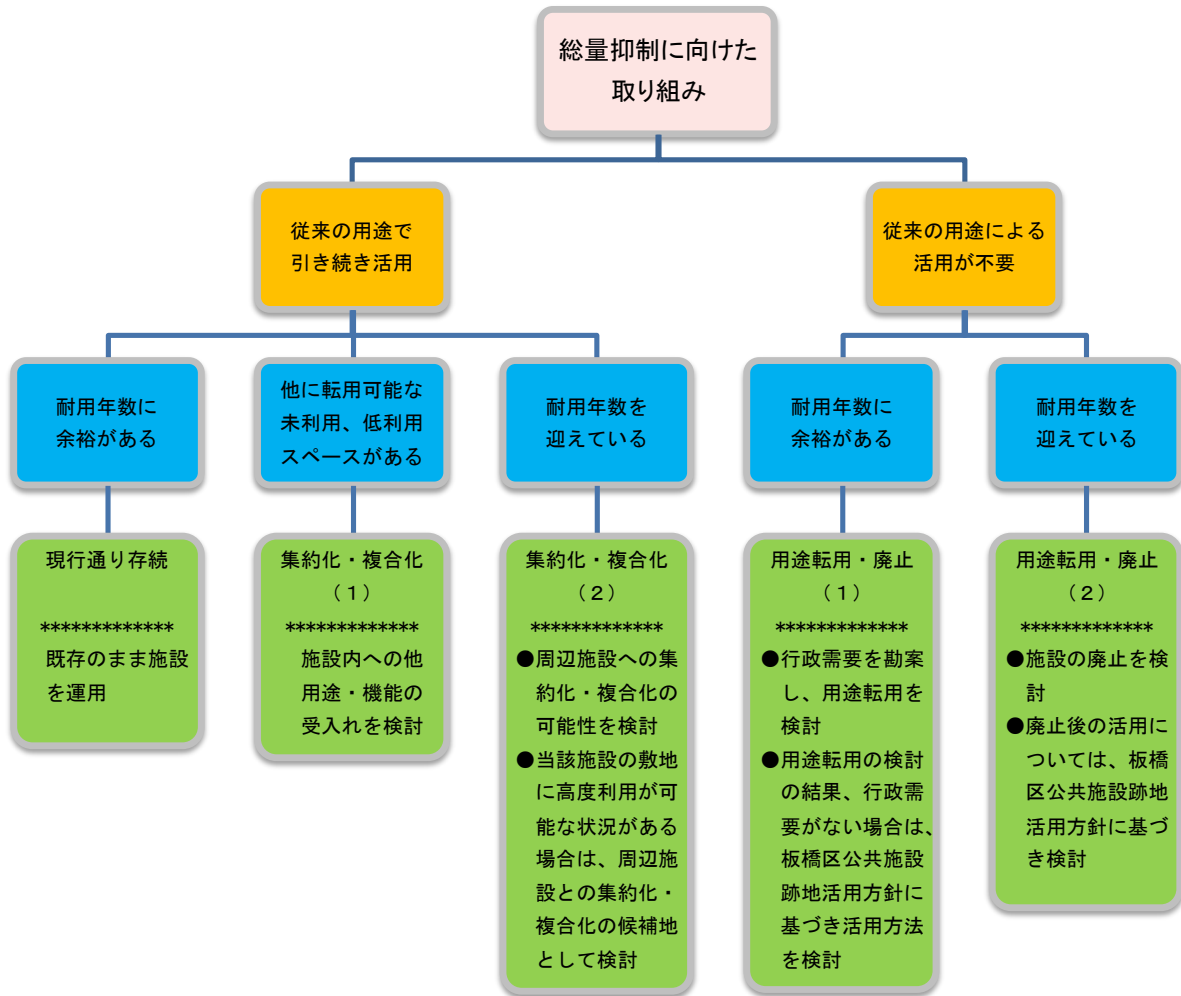


図 5.1 総量抑制に向けた取り組み（フローチャート）

5-1-2 計画的な管理・保全による耐用年数の延伸

- 計画的な管理・保全や適切な改修を行うことで施設の長寿命化を図り、耐用年数を延長することで改築周期を伸ばし、全体コストを削減する。
- 将来にわたり利用する施設については、バリアフリー化や環境対策などの新たなニーズへの対応も含め、計画的・効率的な改修・更新を推進する。

(1) 具体的手法

- ①公共施設の質を確保するための費用をLCCの観点から縮減する。
- ②修繕・改修・改築にかかる維持保全費用が公共施設の生涯を通じて安価になるよう計画的・予防的な工事を行い、施設の耐用年数の延伸を図る。
- ③修繕・改修を行う際には、工事による費用対効果を十分確認し、真に必要な機能や付加すべき機能を見極め、適切な仕様を作成する。

修繕・改修を計画的・予防的に行うことにより、劣化の進行を遅らせ、公共施設の機能低下を長期間抑えていきます。公共施設のそれぞれの部位の劣化状態を適切に把握し、老朽化による破損や機能低下が予見される時は早めに改修を行うこと、公共施設機能に重大な影響を及ぼす部位はあらかじめ定められた年数で改修を行うことを積み重ねると、公共施設の耐用年数を延伸させることが可能になります。

また、真に必要な機能や環境配慮などの付加すべき機能を見極め、工事費の抑制を図りつつ、適切な機能を備えた施設となるよう、工事内容の精査を行います。

5-1-3 区有財産の有効活用

- 行政目的の終了した遊休財産の貸付や処分に取り組み、これら財産の活用による収益の確保に努める。
- 貸付にあたっては、経営革新諮問会議（平成23年1月答申）における考え方にあるとおり、民間活力の活用により、地代や「テナント収入を確保するなどの施設の有効活用」を検討する。

（具体的手法は、「第8章 廃止施設の有効活用について」で後述）

5-2 未来志向の公共施設マネジメント

(1) LCCの把握・管理に基づくマネジメント

将来の人口構造やニーズの変化を的確に捉え、施設のLCC及び実態を把握・分析し、中長期的視点に立ったうえで、公共施設の工事にかかる仕様や内容の見直しによる経費の圧縮や、起債や民間活力の活用などにより年度間の平準化をはじめとする適切なコスト管理を実践し、将来需要を見通した最適化を図り、施設の計画的な整備と適正配置に取り組んでいきます。

①改築等の優先順位と基準の設定

- ・ 既存施設を存続させる場合には、施設の長寿命化を念頭に置きつつ、機能や利用状況など、施設の特性や使われ方に鑑み、優先順位及びその基準となる考え方を設定し、施設の整備計画を策定していきます。
- ・ 改築は、老朽化が著しく、かつ施設本来の機能を発揮することが困難になっている場合に優先して実施します。改築を行う際には、周辺の公共施設との複合化・集約化を検討することとし、区有財産の高度利用をめざします。

②改築・改修等経費の縮減・平準化

- ・ 施設の改築・改修にあたっては、初期投資経費と管理運営経費を常に意識し、工事にかかる仕様や内容の見直しを行うとともに、部材や機器は、修繕などのメンテナンスが容易な規格品の使用や省エネルギータイプの機器の導入を進めるなど施設単体のLCCの縮減を行います。
- ・ 改築等に伴うLCCを軽減するために、一つひとつの施設をできるだけ長く利活用することが必要です。定期的な点検や計画的な改修・修繕を行うことで、施設の長寿命化を図ります。
- ・ 改築・改修等経費の縮減・平準化を図るために、他の必要工事と同時に実施するとコスト削減が図られる工事については、同時期に実施します。
- ・ 改築・改修年次が集中する年度を避けるために、予防的な保全工事や設備改修について、計画的に更新年次をずらし、経費の平準化を行います。
- ・ 老朽化した施設は、施設の存続期間や将来的な行政需要を勘案したうえで、施設のあり方を検討します。
- ・ 改築にあたっては、PFI（Private Finance Initiative：民間資金を活用した社会資本整備）やPPP（Public Private Partnership：公民連携）など、民間活力を活用した整備手法、整備後の管理運営手法などを含めた手法の検討を行います。

(2)人口構造の変化による需要・ニーズの変化に対応したマネジメント

地域ごとや施設用途ごとの対象人口の変化による、将来的な区民の施設需要、ニーズの動向を視野に入れ、量と質の変化、総人口の減少に伴う行政サービス全体の需要量の変化をあらかじめ想定し、適切なマネジメントを検討します。また、時代や人口構造の変化によって、当初の施設設置・運営の目的と相違が生じていないか検討を行い、必要に応じ、施設の複合化や機能転換を行っていきます。

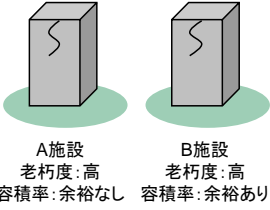
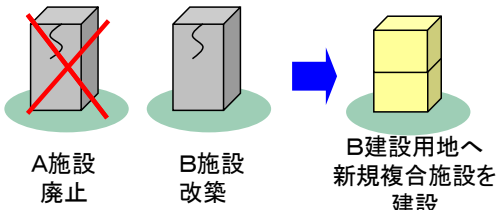
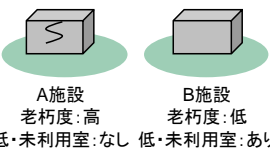
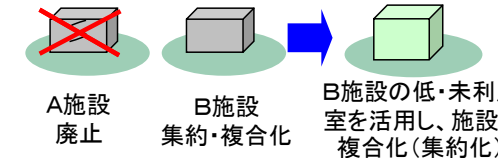
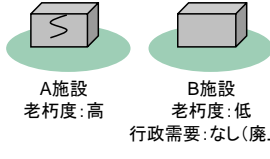
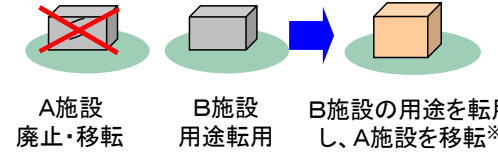
①将来を見据えた機能転換や統合

- ・ 人口減少・少子高齢化により、行政サービスに対する需要が変化してきていることから、将来の人口予測と施設の現状評価に基づき、既存施設の需要に対する適合性を検証し、施設の複合化・集約化・統廃合などにより、総量の縮減を図ります。
- ・ 人口構成の変化により、今後需要が増加すると見込まれる用途については、廃止施設における機能転換、既存施設の複合化などを実施します。これにより施設の総量を増やさず既存施設を最大限活用します。

《機能転換・複合化の検討方法》

施設用途ごとに整備の方向性を検討したうえで、地区（地域）別に適切な施設の組み合わせを検討する必要があります。

検討に際しては、施設群を面的に捉え、適切な組み合わせを検討します。組み合わせの例示（イメージ）は下表のとおりです。

施策	現状	施策実施後
案A 新規複合施設の整備	 <p>A施設 老朽度:高 容積率:余裕なし</p> <p>B施設 老朽度:高 容積率:余裕あり</p>	 <p>A施設 廃止</p> <p>B施設 改築</p> <p>B建設用地へ 新規複合施設を 建設</p>
案B 既存施設への集約化・複合化 ●同一施設種別:集約化 ●別用途施設:複合化	 <p>A施設 老朽度:高 低・未利用室:なし</p> <p>B施設 老朽度:低 低・未利用室:あり</p>	 <p>A施設 廃止</p> <p>B施設 集約・複合化</p> <p>B施設の低・未利用 室を活用し、施設を 複合化(集約化)</p>
案C 廃止による用途転用	 <p>A施設 老朽度:高</p> <p>B施設 老朽度:低 行政需要:なし(廃止)</p>	 <p>A施設 廃止・移転</p> <p>B施設 用途転用</p> <p>B施設の用途を転用 し、A施設を移転*</p>

※:活用可能な床面積及び周辺施設の状況により、複合化(集約化)も視野に検討

図 5.2 機能転換・複合化の検討方法イメージ（例示）

②廃止施設等の有効活用

- ・ 廃止施設については、行政需要を勘案し、民間誘導による活用も含めた施設活用の可能性を検討します。
- ・ 行政需要がなく、行政による直接の跡地活用が困難である場合については、貸付・定期借地権設定・売却の可能性を検討します。
- ・ 廃止施設跡地の売却益や貸付による賃料収入など、区有財産の有効活用を図り財政負担を抑えます。

(3)時代の要請に対応したマネジメント

これまで、公共施設は、区民サービス提供の場をその特性に応じて地域・地区別に整備することを主眼に置き整備されてきました。しかし、これからは、時代の変化や多様な地域の課題に柔軟かつ的確に対応するために、公共建築物を地域資源と捉え、子どもや高齢者・障がい者など、誰もが利用できる施設づくりや、災害時拠点機能の充実、バリアフリーや設計・運営における環境への配慮・低炭素化など時代の要請を踏まえつつ、整備を進めます。

① 量から質への転換

- 公共施設は、拡大する行政需要やニーズに対応して整備を進めてきましたが、時代とともにニーズは変化し、施設に求められる機能も変化します。今後は、将来のニーズを見越し、時代の要請に対応した、質の高い施設の整備を進めていきます。例えば、複合化や集約化により施設の建設や大規模な改修を行う場合は、環境に配慮した設計やフレキシブルなフロア構造などにより、行政需要の変化に対応し、将来の需要にも応えられる多用途対応型の施設とすることで、中長期的に施設整備経費を抑えつつ、区民ニーズに対応できるような工夫を行っていきます。
- 省エネ法及び東京都環境確保条例により、エネルギーの管理と削減が義務付けられています。施設の改築・改修の際は、財政状況等総合的に勘案したうえで、新エネルギー・省エネルギー設備の導入や既存設備の運転制御方法の見直しなどによるエネルギー使用量削減の取り組みや、蓄電池やエネルギー管理システム（BEMS・HEMS）、自家発電の活用等による、電力需要ピーク時の系統電力の使用を低減する取り組みを行い、環境への負荷の軽減を図ります。

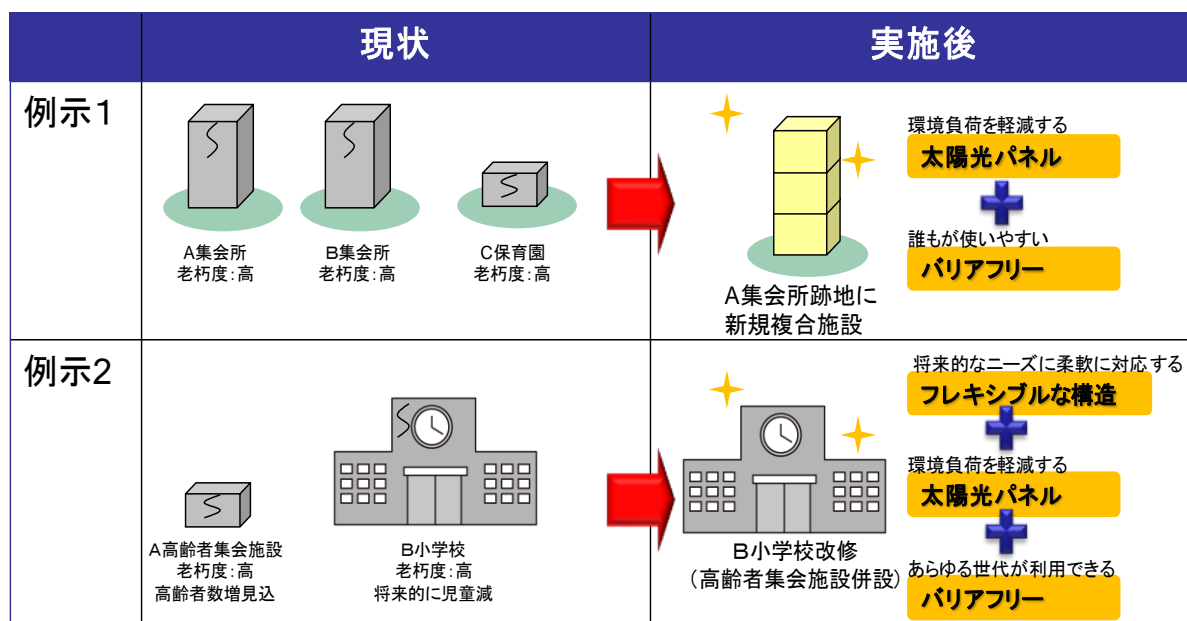


図 5.3 量から質への転換の例示

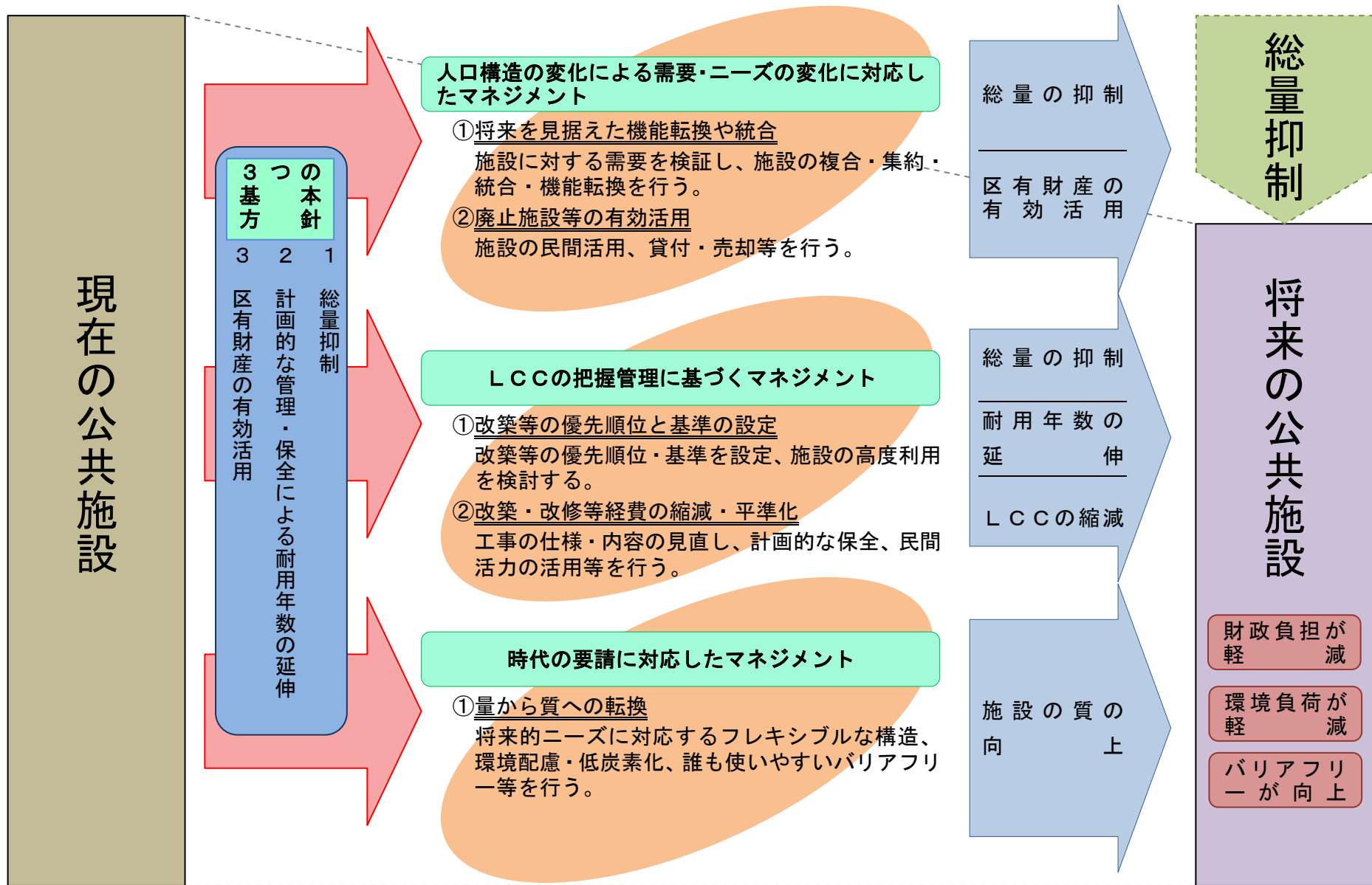


図 5.4 今後の施設整備に向けた基本的な考え方（イメージ）

第6章 施設種別ごとにみた今後の整備の方向性

ここでは、施設種別ごとに整備の方向性を様々な視点から検討します。検討の対象とするのは、区が保有する施設のうち、床面積が多く、今後の改築・改修にあたり影響が大きいと考えられる九つの施設種別と「その他施設」のうち「集会・コミュニティ施設」に施設の性質が類似している「高齢者集会施設」です。

※LCCは、建物ごとに算出しています。複合施設については面積按分を行い算出しています。

※管理運営経費は、平成23年度決算額の物件費¹¹、維持補修費¹²、及び人件費¹³または、人件費相当額¹⁴を計上しています。また、内訳・注釈については、「第3章 施設種別ごとにみた公共施設の現況」に記載しています。

6-1 庁舎等

現 状	庁舎は、区役所本庁舎、支所、区民事務所で、区の職員が事務を執り行うと共に、区民に行政サービスを提供する施設です。支所は1施設、区民事務所は6施設あります。現在、本庁舎は耐震性や老朽化をはじめとした問題・課題を解決するとともに、区民サービスの向上を目的として改築事業に取り組んでいます。一部の区民事務所で建築後30年を経過しており老朽化が進んでいます。			
管理運営経費 (年間維持費)	(本庁舎)	441 百万円 (人件費含まず)		
	(赤塚支所)	91 百万円 (人件費含まず)		
	(区民事務所)	424 百万円		
L C C (将来的にかかる 改築・改修経費)	(平成37年までの累計・年度平均) 累計…104.0 億円、平均…8.0 億円 (50年間の累計・年度平均) 累計…286.9 億円、平均…5.7 億円			
今 後 の 方 向 性	今後も区民への行政サービスを提供する拠点として、また職員の執務効率を向上させるために、長寿命化を図りつつ、適切な維持管理を行っていきます。			
検 討 の 視 点	区役所南館の改築にあたっては、防災拠点機能の強化、環境への配慮、区民サービスの向上を図ります。 その他施設については、適正な維持保全を行っていきます。			
スケジュール	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度～
	区役所本庁舎(南館改築工事)	南館竣工		各施設の適正な維持管理の実施




¹¹ 賃金、報償費、旅費、需用費、役務費、委託料、使用料及び賃借料、備品購入費(100万円未満)

¹² 100万円未満の工事請負費

¹³ 板橋区の財務諸表より

¹⁴ 直営施設は、平成23年4月1日時点の職員数×平均給与額。指定管理制度導入施設及び業務委託を行っている施設は物件費に含む

6-2 障がい者福祉施設

現 状	<p>障がい者福祉センター、赤塚ホーム、障がい児放課後等デイサービス、福祉作業所、福祉園など、18 施設があります。「板橋区障がい福祉計画」に基づいて、障がいがある方への福祉サービスの提供や、地域での生活を支援するための諸事業を行っています。</p> <p>施設の中には建築後 30 年を経過しているものもあり、老朽化や施設の機能が低下しないように配慮していく必要があります。</p>			
管理運営経費 (年間維持費)	<p>(障がい者福祉センター) 76 百万円 (福祉園) ※赤塚ホーム含む 2,430 百万円 (福祉作業所) 20 百万円</p>			
L C C (将来的にかかる 改築・改修経費)	<p>(平成 37 年までの累計・年度平均) 累計…17.3 億円、平均…1.3 億円 (50 年間の累計・年度平均) 累計…99.3 億円、平均…2.0 億円</p>			
今 後 の 方 向 性	<p>施設の状況を踏まえ、改築時期等に周辺施設との複合化の可能性を検討します。更新時期を迎えた施設については、機能の見直しを行うとともに、民営化・統廃合等を視野に入れ検討します。</p>			
検 討 の 視 点	<p>改築を行う際には、民間事業者への貸付など、民間活力の導入について検討を行います。さらに、その際には、周辺の公共施設との集約化・複合化を検討することとし、施設の高度利用を検討します。</p>			
スケジュール	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度～
<ul style="list-style-type: none"> ・生活介護施設整備の民間誘致を含めた調査・検討 ・福祉園の改修時期等検討、調整 ・障がい者福祉センターの改修時期等検討、調整 		<p>検討結果に基づき準備・実施</p>		
				
				

6-3 児童福祉・子育て支援施設

<p>現 状</p>	<p>子ども家庭支援センター・親子交流サロン（0・1・2ひろば）、児童館 38 施設、学童クラブ 20 施設、あいキッズ 4 施設、保育園 43 施設、ベビールーム 2 施設、母子生活支援施設があります。 児童館と保育園は、築年数が 30～40 年以上のものが多く老朽化が進んでいる施設が多くなっています。 また、周辺の区に比べると施設の数や面積が比較的多く、整備水準が高くなっています。 平成 21 年度より、放課後子ども教室と学童クラブを一体的に運営する新しい放課後対策事業「あいキッズ」を展開しており、平成 27 年度の移行をめざしています。</p>			
<p>管理運営経費 （年間維持費）</p>	<p>（児童館） 1,312 百万円 （学童クラブ） 1,039 百万円 （保育園） 8,563 百万円 （ベビールーム） 12 百万円</p>			
<p>L C C （将来的にかかる 改築・改修経費）</p>	<p>（平成 37 年までの累計・年度平均） 累計…23.1 億円、平均…1.8 億円 （50 年間の累計・年度平均） 累計…237.3 億円、平均…4.7 億円</p>			
<p>今 後 の 方 向 性</p>	<p>施設の状況を踏まえ、改築時に民間活力の導入や施設の複合化等による機能の集約・再編、統廃合を視野に入れ適正配置を検討します。 ※個別整備計画を策定し、整備を進める予定です。</p>			
<p>検 討 の 視 点</p>	<p>（保育園） 児童館のあり方検討結果との整合を図りつつ、整備方針を検討していきます。</p> <p>（児童館） あり方検討に沿って施設の適正配置を行う。その際には類似事業の統合とともに複合化を検討します。</p> <p>（学童クラブ） あいキッズ移行後の学童クラブについては、子育て支援機能を中心に広く利活用を図っていきます。</p>			
<p>スケジュール</p>	<p>平成 25 年度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個別整備計画に関する検討・策定 ・児童館あり方検討に沿って適正配置の推進 ・改築工事（しらさぎ児童館・母子生活支援施設） 	<p>平成 26 年度</p>	<p>平成 27 年度</p> <p>統廃合</p>	<p>平成 28 年度～</p> <p>個別整備計画を次期基本計画へ反映</p> <p>平成 29 年度開設予定</p>




6-4 高齢者福祉施設

現 状	<p>おとしより保健福祉センター、シニア学習プラザ（志村ふれあい館に併設）、高齢者在宅サービスセンター 9 施設、地域包括支援センター 16 施設、特別養護老人ホーム 2 施設があります。</p> <p>おとしより保健福祉センターでは、高齢者向けの事業や各種相談業務を行っており、シニア学習プラザでは高齢者の生涯学習を支援しています。その他の施設は介護保険制度に関する相談業務やサービス提供を行っています。</p>			
管理運営経費 (年間維持費)	<p>(おとしより保健福祉センター) 533 百万円 (シニア学習プラザ) 40 百万円 (高齢者在宅サービスセンター) 4 百万円 (地域包括支援センター) 383 百万円 (特別養護老人ホーム) 32 百万円</p>			
L C C (将来的にかかる 改築・改修経費)	<p>(平成 37 年までの累計・年度平均) 累計…36.5 億円、平均…2.8 億円 (50 年間の累計・年度平均) 累計…113.5 億円、平均…2.3 億円</p>			
今 後 の 方 向 性	<p>施設の機能・あり方を検討するとともに、設備の更新時期に合わせ、複合化の可能性や適正規模、適正配置を検討します。</p> <p>施設の整備を進めるにあたっては、民間活力を最大限に活用します。</p>			
検 討 の 視 点	<p>(高齢者在宅サービスセンター) 「いたばし未来創造プラン」経営革新編を踏まえて、民間通所介護事業所の整備促進や新たな行政需要への対応のために用途変更を行うなどあり方を見直していきます。</p> <p>(地域包括支援センター) 「いたばし未来創造プラン」No.1 プラン 2015 編を踏まえて、設置数や機能を拡充する方向で検討を行います。</p> <p>(その他) 施設の運営方法・機能について必要に応じて今後検討していきます。</p>			
スケジュール	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度～
	<p>・各施設の適正な維持管理</p> <p>・高齢者在宅サービスセンター 廃止 1 か所</p> <p>・地域包括支援センター 設置数・機能の拡充について検討</p>	<p>廃止 1 か所</p>	<p>後利用計画・あり方を検討</p>	

6-5 集会・コミュニティ施設

現 状	地域センター、集会所、区民館など、区民が集会やコミュニティ活動を行う施設で98施設あります。 集会所は原則として半径500m以内に1か所を基準に71施設あります。 一日あたりの利用者数や利用率は、施設によってばらつきがあります。			
管理運営経費 (年間維持費)	(地域センター・ホールなど) 1,101百万円 (集会所71か所) 117百万円 (高島平区民館) 32百万円			
L C C (将来的にかかる 改築・改修経費)	(平成37年までの累計・年度平均) 累計…66.4億円、平均…5.1億円 (50年間の累計・年度平均) 累計…256.5億円、平均…5.1億円			
今 後 の 方 向 性	集会所については、統廃合も視野に入れ適正配置を検討しつつ、施設の状態を踏まえ、改築時期等に周辺施設との複合化・集約化の可能性を検討します。			
検 討 の 視 点	(集会所) 施設配置、利用率、改築の可否などを総合的に判断する必要があることから、管理方法、維持管理経費の削減、統廃合など施設のあり方について検討し、周辺の集会室機能をもつ施設を含め地域の実情に即した適正規模・適正配置を進めます。 ※個別整備計画を策定し、整備を進める予定です。 (地域センターほか) 施設の状態を踏まえ、改築時期等に周辺施設との複合化・集約化の可能性を検討します。			
スケジュール	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度～
	・集会所のあり方と適正配置の検討 ・個別整備計画に関する検討(集会所) ・改修について、時期等検討、調整(高島平地域センター)	・個別整備計画策定	・見直し ・他の施設整備計画との調整を図り、時期等を決定	・個別整備計画を次期基本計画へ反映

6-6 体育施設

現 状	体育館、温水プール、弓道場、洋弓場等、区民がスポーツを行う施設が 13 施設、 体育施設管理棟が 11 施設です。築年数は施設によりばらつきがみられますが、小 豆沢体育館、小豆沢体育館武道場、弓道場は築 40 年を超えています。 ※小豆沢体育館は平成 21 年度に大規模改修を実施済。			
管理運営経費 (年間維持費)	(体育館・温水プールなど) 732 百万円			
L C C (将来的にかかる 改築・改修経費)	(平成 37 年までの累計・年度平均) 累計…47.1 億円、平均…3.6 億円 (50 年間の累計・年度平均) 累計…225.1 億円、平均…4.5 億円			
今 後 の 方 向 性	施設の状況を踏まえ、改築時期等に周辺施設との複合化の可能性を検討します。			
スケジュール	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度～
	・各施設の適切な 維持管理 ・改修工事着工時 期について検討 (小豆沢体育館 温水プール)			

6-7 住宅施設


<p>現 状</p>	<p>現在区が所有している住宅施設は、区営住宅15施設、改良住宅4施設、まちづくり住宅1施設です。 これらの住宅施設の内、区営住宅（470戸）の住戸は全て家族向け（2DK・3DK、50～60㎡程度）ですが、入居者の高齢化、単身化が進んでいて、全住戸の内1人世帯が31.9%、2人世帯が42.1%を占めています。その一方で、新たに入居を希望する区民は多く、空き家公募時には常に高倍率となっています。 また、区営住宅にはエレベーターが設置されていない住宅が8棟あり、その内6棟が平成25年度までに建設後30年以上経過し、大規模改修を必要とする時期を迎えています。</p>			
<p>管理運営経費 （年間維持費）</p>	<p>（区営住宅） 80百万円 （改良住宅） 16百万円 （まちづくり住宅） 2百万円</p>			
<p>L C C （将来的にかかる 改築・改修経費）</p>	<p>（平成37年までの累計・年度平均） 累計…32.7億円、平均…2.5億円 （50年間の累計・年度平均） 累計…196.6億円、平均…3.9億円</p>			
<p>今 後 の 方 向 性</p>	<p>比較的建設年次が新しい住宅施設については、将来の大規模改修の手法について検討を行い、LCCの削減を図りながら改修を進めます。 大規模改修を必要とする時期を迎えている住宅施設については、集約化を含めた再編整備の検討を行います。</p>			
<p>検 討 の 視 点</p>	<p>「いたばし未来創造プラン」No.1プラン2015編を踏まえて、次の視点に立ち、その手法や各住宅の整備の時期を検討します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の集約等によるLCCの削減 ・集約によって生じる余剰地の有効活用 ・民間活力の活用 ・住戸数、住戸面積等の適正化 			
<p>スケジュール</p>	<p>平成25年度</p>	<p>平成26年度</p>	<p>平成27年度</p>	<p>平成28年度～</p>
	<p>改修終了 （赤塚三丁目A パート11号棟）</p>	<p>工期・集約化・民間活力活用に関する検討</p>	<p>検討の結果を踏まえて、必要に応じ劣化診断・基本設計（小茂根一丁目第2アパート）</p>	<p>次期基本計画へ反映</p>

6-8 学校教育施設


<p>現 状</p>	<p>学校は、小学校が 53 校、中学校が 23 校設置されています。昭和 30 年代から 40 年代の児童・生徒数の急増に伴って集中的に整備が進められてきましたが、これらの校舎や体育館の老朽化が進んでいます。</p> <p>区では、教育環境の向上をめざし、順次大規模改修、改築事業を行っているところです。</p> <p>一方で児童・生徒数は昭和 50 年代後半から減少に転じ、現在はピーク時の半数程度です。校舎の面積はほぼ昔のままですが、生徒数のピーク時に普通教室であったところを教育方法の多様化に応じてランチルーム、パソコン教室、少人数学習室、資料室などに転用して活用しています。</p> <p>また、学校施設は約 47 万㎡と保有する面積が膨大で、大規模改修や改築にかかるコストも大きなものとなることが予想されています。</p> <p>他には、幼稚園 2 園、特別支援学校が 1 校、教育相談施設が 3 か所あります。</p>								
<p>管理運営経費 (年間維持費)</p>	<table border="0"> <tr> <td>(教育相談施設)</td> <td>50 百万円</td> </tr> <tr> <td>(小学校)</td> <td>1,147 百万円 (人件費含まず)</td> </tr> <tr> <td>(中学校)</td> <td>540 百万円 (人件費含まず)</td> </tr> <tr> <td>(幼稚園)</td> <td>92 百万円</td> </tr> </table>	(教育相談施設)	50 百万円	(小学校)	1,147 百万円 (人件費含まず)	(中学校)	540 百万円 (人件費含まず)	(幼稚園)	92 百万円
(教育相談施設)	50 百万円								
(小学校)	1,147 百万円 (人件費含まず)								
(中学校)	540 百万円 (人件費含まず)								
(幼稚園)	92 百万円								
<p>L C C (将来的にかかる 改築・改修経費)</p>	<p>(平成 37 年までの累計・年度平均) 累計…845.7 億円、平均…65.1 億円</p> <p>(50 年間の累計・年度平均) 累計…2,995.2 億円、平均…59.9 億円</p>								
<p>今後の 方向性</p>	<p>(小中学校)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・板橋区がめざす学校教育を支えるための教育環境の維持向上と生徒数の推移や改築・改修にかかる経費等を総合的に勘案し、統廃合も視野に入れ適正規模・適正配置を進めていきます。 ・改修・改築工事の仕様見直しなどによる経費の縮減を図るとともに、改築時期に周辺施設との複合化の可能性を検討します。さらに改修・改築工事の際は、将来の児童人口の減少に対応できる(将来の施設用途転用を容易にする)フレキシブルな構造を検討します。 ・適正な維持保全を行い、長寿命化をめざしていきます。 <p>※個別整備計画を策定し、整備を進める予定です。</p> <p>(幼稚園・特別支援学校・教育相談所) 施設のあり方検討の結果に基づき方向性を決定します。</p>								
<p>検討の視点</p>	<p>(小中学校) 「いたばし未来創造プラン」No.1 プラン 2015 編・経営革新編を踏まえて、学校の適正規模・適正配置を進めます。また、大山小学校は平成 25 年度末の閉校に向けて準備を進めます。</p> <p>(幼稚園) 「いたばし未来創造プラン」経営革新編を踏まえて、新河岸幼稚園のあり方を見直します。</p> <p>(特別支援学校) 「いたばし未来創造プラン」経営革新編を踏まえて、天津わかしお学校のあり方を検討します。</p> <p>(教育相談所) 「いたばし未来創造プラン」経営革新編を踏まえて、教育支援センター開設に伴い、教育相談所(蓮根)を廃止します。</p>								

	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度～	
スケジュール	・個別整備計画に関する検討	・個別整備計画策定		・個別整備計画を次期基本計画へ反映	
	・1校改築工事 (中台中)	→			
	・1校耐震工事 (前野小体育館、特別教室)	→			
		・3校大規模改修工事 (志村五小・上板橋四小・下赤塚小)	→		
		・大山小学校閉校	・1校大規模改修工事 (西台中)	→	
			・教育支援センター開設 (区役所南館内)		
			・教育相談所(蓮根)廃止		
・あり方の見直し検討 (新河岸幼稚園)	→			・検討結果を次期基本計画へ反映	
・施設のあり方検討 (天津わかしお学校)	→			・検討結果を次期基本計画へ反映	

6-9 文化・社会教育施設

現 状	<p>大原社会教育会館、成増社会教育会館、教育科学館、文化会館、グリーンホール、美術館、成増アートギャラリー、植村冒険館、郷土資料館、郷土芸能伝承館の12施設があり、区民の生涯学習や文化活動を支える施設です。</p> <p>このうち、グリーンホールについては昭和44年に建設されており、築40年を経過していますが、平成16年度に大規模改修を実施しています。</p> <p>施設によっては、年間延べ利用者数や1施設あたりの利用人数が少ないものもあります。</p>			
管理運営経費 (年間維持費)	(教育科学館) (郷土資料館) (郷土芸能伝承館) (大原・成増社会教育会館) (美術館) (成増アートギャラリー) (文化会館) (グリーンホール) (榛名林間学園) (少年自然の家八ヶ岳荘)	160 百万円 118 百万円 14 百万円 112 百万円 177 百万円 1 百万円 271 百万円 50 百万円 41 百万円 82 百万円		
L C C (将来的にかかる 改築・改修経費)	(平成37年までの累計・年度平均) 累計…29.9億円、平均…2.3億円 (50年間の累計・年度平均) 累計…229.4億円、平均…4.6億円			
今 後 の 方 向 性	(社会教育会館・教育科学館・美術館) 施設のあり方検討の結果に基づき、方向性を決定します。 (その他) 施設の状況を踏まえ、改築時期等に周辺施設との複合化の可能性を検討します。			
検 討 の 視 点	(社会教育会館) 「いたばし未来創造プラン」経営革新編を踏まえて、中長期的な財政負担軽減等の観点から、機能の集約を含めた施設のあり方について検討します。 (教育科学館) 「いたばし未来創造プラン」経営革新編を踏まえて、中長期的な財政負担軽減や適正配置の観点から、教育科学館のあり方について検討します。 (美術館) 「いたばし未来創造プラン」経営革新編を踏まえて、指定管理者制度の導入を含めた、施設のあり方について検討します。			
スケジュール	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度～
	・施設のあり方検討の結果に基づき、方向性を決定 (社会教育会館・教育科学館・美術館) ・各施設適正な維持管理			
	改修工事に合わせ、周辺施設との複合化等の可能性を検討			

6-10 高齢者集会施設

現 状	<p>いこいの家は区内に 14 か所あり、60 歳以上の方が利用することができるコミュニティの拠点として活用されています。</p> <p>ふれあい館も同様に、趣味やレクリエーションを楽しめる施設で、5 か所あります。</p> <p>いこいの家は、近年、1 館 1 日あたりの利用者数が 40 人前後となっています。</p>			
管理運営経費 (年間維持費)	<p>(いこいの家) 126 百万円 (ふれあい館) 446 百万円</p>			
L C C (将来的にかかる 改築・改修経費)	<p>(平成 37 年までの累計・年度平均) 累計…14.2 億円、平均…1.1 億円 (50 年間の累計・年度平均) 累計…60.4 億円、平均…1.2 億円</p>			
今 後 の 方 向 性	<p>施設の機能・あり方を検討するとともに、設備の更新時期に合わせた複合化の可能性、統廃合を視野に入れた適正規模、適正配置を検討します。</p> <p>※個別整備計画を策定し、整備を進める予定です。</p>			
検 討 の 視 点	<p>(いこいの家) 「いたばし未来創造プラン」経営革新編を踏まえて、浴室設備の段階的縮小や施設の統廃合、施設の担う役割などあり方の検討を進めます。</p> <p>(ふれあい館) 「いたばし未来創造プラン」経営革新編を踏まえて、指定管理業務の仕様内容の精査や、利用者負担の導入など経費の削減を進めていきます。</p>			
スケジュール	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度～
	<p>・施設のあり方検討</p> <p>・個別整備計画に関する検討</p>		<p>・施設のあり方検討結果を受けて、個別整備計画策定</p>	<p>・個別整備計画を次期基本計画へ反映</p>

6-11 その他施設

現 状	その他の施設として、福祉事務所、保健・健康増進施設（保健所・健康福祉センター）、資源環境施設（清掃事務所、エコポリスセンターほか）、産業振興施設（第一、第二工場ビルほか）、土木事務所、公園管理施設（公園事務所ほか）、自転車駐車場、図書館（いたばしボローニャ子ども絵本館を含む）、その他（公文書館ほか）が該当します。
管理運営経費 （年間維持費）	（その他施設計） 7,412 百万円
L C C （将来的にかかる 改築・改修経費）	（平成 37 年までの累計・年度平均） 累計…86.0 億円、平均…6.5 億円 （50 年間の累計・年度平均） 累計…376.8 億円、平均…7.5 億円
今 後 の 方 向 性	今後、中長期的な財政負担軽減や適正配置の観点から、改築・改修を検討する際に「いたばし未来創造プラン」経営革新編に位置付けるなど、施設のあり方を検討していきます。