

「公共施設等の整備に関するマスタープラン」に基づく個別整備計画（素案）概要版

～魅力ある公共施設に再編整備し、次世代へ継承するために～

現状と課題（本編 P. 3）

- 区の人口は、平成 25 年 1 月 1 日現在、537,357 人・65 歳以上の高齢化率 21.3%。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、平成 27 年度から平成 32 年度の間人口減少が始まり、高齢化率が高まっていく一方で、生産年齢人口（15 歳～64 歳）は減少傾向
- 平成 25 年 4 月現在、488 施設・延床面積 85.1 万㎡の公共施設を保有。そのうち半数以上が建設から 30 年以上経過
- このまま現状を維持すると仮定した場合、施設の改築・改修等の経費に道路等の都市インフラの更新経費を加えた将来ライフサイクルコスト（以下「LCC」）の試算では、平成 25 年度から平成 37 年度までに必要となる年度あたりの平均費用が約 118 億円、最も集中する年度には約 276 億円が必要と予測
（参考）平成 14 年度から平成 18 年度の普通建設事業費の年度平均額は 102 億円）

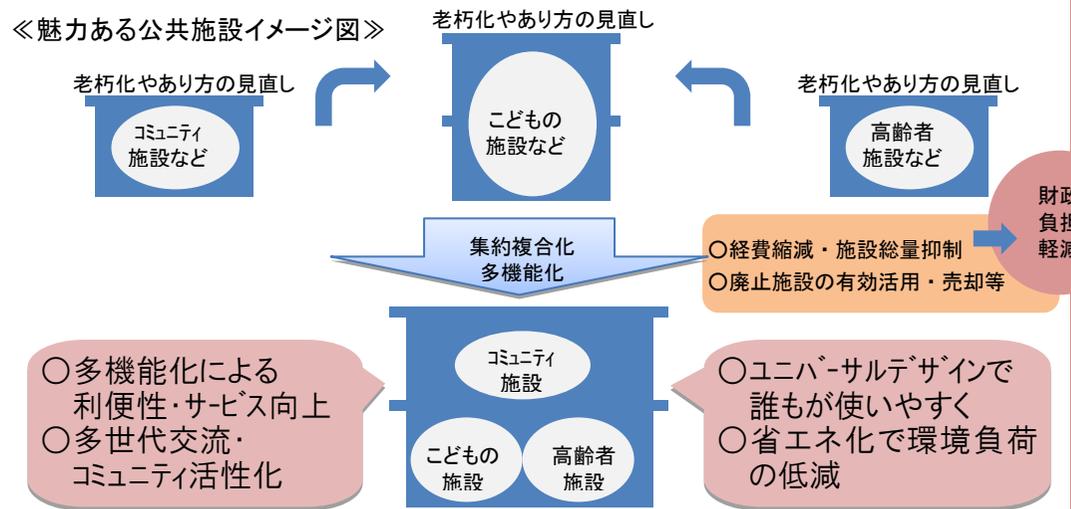
公共施設等の整備に関するマスタープラン（本編 P. 9～15）

（平成 25 年 5 月策定）

- 1 基本方針
 - 施設総量（総延床面積）の抑制
 - 計画的な管理・保全による耐用年数の延伸
 - 区有財産の有効活用
- 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
 - ①改築等の優先順位と基準の必要性
 - ②改築・改修等経費の縮減・平準化
 - (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
 - ①将来を見据えた機能転換や統合
 - ②廃止施設等の有効活用
 - (3) 時代の要請に対応したマネジメント
 - ①量から質への転換

個別整備計画策定の目的（本編 P. 3）

- 改築・改修等の経費縮減・平準化をはじめとする適切なコスト管理、将来を見通した需要の最適化に向けた施設の適正な配置を推進・実践していくための実施方針や工程表を定めます
- 施設の機能転換や複合化等によって施設総量を抑制しつつも施設の質をさらに充実させ、効率的・効果的なサービス提供などにより、時代の要請に対応した魅力ある公共施設へと再構築し、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めざします



計画期間（本編 P.4～5）

- 平成 28 年度から 37 年度を第 1 期とし、そのうちの前期 5 年間は年次計画を、後期 5 年間は目標事業量を示して、次期板橋区基本計画・実施計画への反映を図っていきます
- 以降 10 年を経るごとに第 2 期、第 3 期及び第 4 期に分け、計画の進捗状況や財政状況などを踏まえながら、10 年ごとにローリングします

第 1 期対象施設（本編 P.5～6）

- 区内全域に配置され数の多い施設や人口構造の変動によって適正配置や機能転換を行う必要がある施設（4 施設種別）
 - 集会所等施設（区民集会所・地域集会所）
 - 高齢者集会施設（いこいの家・ふれあい館）
 - 児童福祉施設（児童館・保育園・学童クラブ）
 - 学校関連施設（小中学校）
- その他、第 1 期計画期間中に改築・改修の更新時期を迎える公共施設

将来 LCC 予測に基づく財源の試算（本編 P.18～25）

≪工事費及び財源試算条件≫

- 試算期間：平成 27 年度から 47 年度（第 2 期まで）
- 対象工事種別：改築工事、大規模改修工事
- 施設の分類：繰り入れる基金の種類ごとに分類
 - ①学校（義務教育施設整備基金）
 - ②住宅（住宅基金）
 - ③その他（公共施設等整備基金）

≪基金及び起債残高の試算条件≫

- 基金残高の試算条件
 - 試算期間中の基金の積み増しは想定しない
 - 平成 26 年度当初予算時点における年度末基金残高（見込み）を使用
- 起債残高の試算条件
 - 学校及び住宅
借入期間：20 年間（3 年間据置）、償還方法：元利均等
 - その他
借入期間：10 年間、償還方法：満期一括

○工事費総額と財源

（単位：億円）

	工事費総額	国庫補助	起債	基金繰入	一般財源
学 校	1,048	104	668	138	138
住 宅	52	16	14	11	11
その他	590	—	265	163	163

○基金及び起債残高の予測

（単位：億円）

	平成 26	平成 47	
義務教育施設整備基金残高	94	△44	平成 43 年度にマイナスに転じる
住宅基金残高	20	9	
公共施設等整備基金残高	54	△109	平成 32 年度にマイナスに転じる
起債残高	383	740	

- 平成 27 年度から 1 年度あたり約 7 億円強の基金の積み増しが必要
- 公共工事における労務単価の上昇や消費税増税により経費はさらに増大
- 起債による公債費の増大は財政の硬直化を招く

- 現保有施設をすべて改築・改修することは財政的に困難
- 既存施設をできるだけ長く使いつつも施設総量を抑制

マスタープランに対するパブリックコメント実施結果（本編 P. 26～28）

- 意見募集期間：平成 25 年 7 月 1 日～7 月 29 日
- 意見概要：5 人・団体から計 14 件
- 主な意見概要

人口減少が見込まれることや財政状況を考慮すると施設の統廃合はやむをえないと思う。子どもたちに負担を残さないよう、本当に必要な施設を残す計画であってほしい。

公共施設を廃止する方針が決定される際には、十分に住民への説明を行って理解を得るようにしてほしい。

未使用スペースがある施設は積極的に複合化を図るなど有効活用すべきだと思う。

民間活力を上手に活用して施設を整備してほしい。また、廃止施設の跡地活用が円滑に進むよう、専門家の知見が必要だと思う。

公共施設の集約・複合化を図りながら更新や保全を計画的に進めていくためには、区全体を俯瞰的に見ながら検討する組織が必要だと思う。

平成 25 年度板橋区区民意識意向調査結果「公共施設のあり方」に関する部分（本編 P. 29～35）

- 調査対象：20 歳以上の板橋区民 3,000 人
- 抽出方法：住民基本台帳から層化二段階無作為抽出（5 地域ごとの登録人口規模で 3,000 人を按分抽出）
- 調査方法：郵送配布・郵送回収
- 調査期間：平成 25 年 9 月 21 日～10 月 7 日
- 回収結果：有効回収数 1,354 人（有効回収率 45.1%）

問 公共施設の量の充足

- 「充足している」(14.6%) + 「まあまあ充足している」(32.1%) = 46.8%
- 「あまり充足していない」(12.9%) + 「充足していない」(3.9%) = 16.8%

問 公共施設の総量の抑制

- 「公共施設の役割や効果を評価して、区民ニーズや財政状況に見合った数まで減らすべき」(50.7%)
- 「今あるすべての公共施設は必要なものなので、現状維持を優先に考えて寿命を迎えたものはそのままの用途で建て替えるべきである」(23.8%)

問 公共施設に対する今後の方策

- 「区民ニーズの変化に対しては、新たな公共施設を建設せず、今ある施設を用途変更することで建設経費を軽減する」(42.9%)
- 「施設や敷地などの区有財産を有効活用し、売却・貸付・テナント収入などにより建て替え・改修経費や維持管理経費を軽減する」(40.8%)

問 公共施設の総量を抑制する際に減らすべき施設

- 「利用度や稼働率が低い施設」(65.1%)
- 「区民のニーズに合わなくなった施設」(58.2%)

問 民間活力を活用した整備や管理運営

- 「民間活力を積極的に活用した方がよい」(55.5%)
- 「民間活力を活用する施設を限定し最小限にとどめた方がよい」(17.0%)

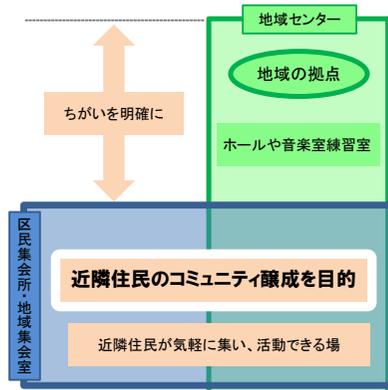
現状と課題

- 配置：概ね半径 500m に1か所の基準を超えて配置
- 施設数：区民集会所 71 か所、地域集会室2か所
- 施設規模等
 - 区民集会所：1室…48 か所、2室…19 か所、3室…3か所、4室…1か所
 - 地域集会室：常盤台…1室、成増…2室
 - 和室・洋室別：和室 70 室・洋室 32 室
- 整備状況：36 施設が築 30 年以上
実施計画に基づき改修・設備更新を実施
- 利用状況：平均利用率 42.1%
- 主な課題
 - 現在の配置数は基準超過
 - 公園内の集会所で建ぺい率を超えたものがある
 - 集会所によって利用率に差が大きい
 - 他に集会機能を持つ類似施設あり

今後の方向性

【方向性】

- 地域センターとの違いを明確にし、近隣住民が気軽に集い、活動できる場を提供することによって近隣住民のコミュニティ醸成を目的とする
- 将来的には、自治力の向上等に資する活用をめざし、地域住民による組織に施設の管理運営を委ねるなどの可能性を検討



【改築・改修等の整備に関する基本的な考え方】

- 施設の集約等によって適正規模・適正配置を実現
- 施設の更新の際は、誰もが利用しやすいように段差を解消したり、誰でもトイレを設置したりするなど、ユニバーサルデザインを取り入れた質の高い施設とするとともに、メンテナンスを容易にするよう仕様の標準化を図る

適正規模・適正配置の進め方

【標準的な施設規模】

- 各集会所 1 室とし、室の広さは定員 30 人～80 人（60 m²～180 m²）とする。
- 配置を考慮しながら、区民ニーズを反映するために洋室化を進め、和室・洋室が同数程度となるよう整備

【具体的な配置目標】 区民集会所等 73 か所⇒51 か所

- 概ね 500m に1か所設置することを基本としつつ、利用状況、個々の施設の課題、地形や道路による地域分断等を考慮
- 地域バランスを勘案しながら、近隣に地域センターが設置されている場合は集会機能が充足しているものとする

【適正配置手法】

○適正規模・適正配置の実現に向けた方針

- 公園内の法令不適合施設は集約等を検討
- 老朽化により改築・改修を必要とする施設は集約等を検討
- 適正規模の基準に満たない狭隘な施設は集約等を検討
- 民間施設を有料で借り上げている施設は、配置が過剰となる場合に集約等を検討
- 利用率が低い施設は集約等の検討対象とするが、配置バランス等の要素も考慮
- 集会所を他の整備需要の高い用途の公共施設へ転用することを検討。一方、適正配置基準を満たしていない地域については、必要に応じて施設の機能転換や改築に併せた複合化、民間スペースの活用などを検討
- 集会所数の減少する地域については、体育館の会議室や社会教育会館などの集会機能を持つ周辺施設等の代替利用により、利用者へのサービス低下を出来る限り抑えるよう配慮
- 都営住宅に併設されている集会所は、都から使用許可されているため今後も活用

【第1期（10年間）目標事業量】

- 更新 14 か所、廃止 22 か所、検討 1 か所
- ※更新…施設の存続を前提に改築、大規模改修、集約・複合等を実施
- ※廃止…施設の現用途を廃止する施設
- ※検討…施設のあり方検討や外部との調整が必要

現状と課題

- 配置：18 地区にいきいの家又はふれあい館のいずれか一方を基本に配置
- 施設数：いきいの家 14 か所、ふれあい館 5 か所
- 施設規模等
 - <いきいの家> 4 室～7 室、面積 153 ㎡～597 ㎡
 - <ふれあい館> 娯楽室・広間・浴室等、面積 805 ㎡～1,578 ㎡
- 整備状況：すべての施設が築 40 年未満
- 利用状況
 - <いきいの家> 1 日平均約 30 人
かくしゃく講座、介護予防事業、寿大学、森のサロンなどで利用
 - <ふれあい館> 1 日平均約 203 人～414 人
介護予防事業、クラブ活動、指定管理者主催事業などで利用
- 主な課題
 - <いきいの家>
 - 利用者が少なく、特定のグループや個人に利用が偏っている
 - 行政評価結果を踏まえ、入浴事業の見直しが必要
 - 公園内に設置されている施設には法令不適合のものがある
 - 元気高齢者施策、介護予防の一層の充実が求められている
 - 介護保険法改正により地域支援事業充実のための基盤整備が必要
 - <ふれあい館>
 - 指定管理業務の仕様内容の精査や利用者負担の導入

今後の方向性

- 【方向性】
- <いきいの家>
 - 平成 28 年度から 60 歳以上に利用を限定せず、区民集会所と同様の施設へと転換
 - 高齢者が通い憩える場として多目的室を確保しつつ規模縮小
 - 平成 28 年度から入浴事業は、入浴日数を週 4 日から週 2 日に縮小し、同年度末をもって廃止
 - 規模縮小による創出スペースは、新しい介護予防・日常生活支援総合事業や地域包括支援センターの設置、区民集会所等で活用
 - <ふれあい館>
 - 現状の施設機能を維持しつつ、平成 28 年度から利用者負担を導入

適正規模・適正配置の進め方

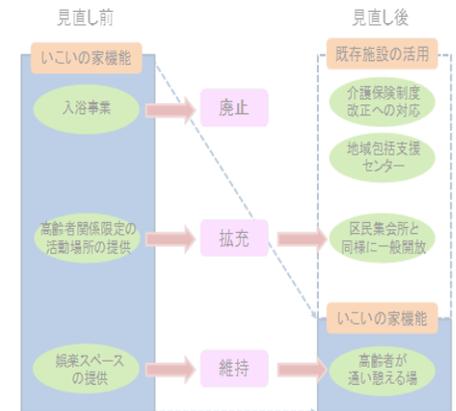
【標準的な施設規模】

- <いきいの家>
 - 30 ㎡程度の多目的室 1 室と 15 ㎡程度の事務室 1 室
- <ふれあい館>
 - 現状平均面積 1,180 ㎡

【具体的な配置目標】

- <いきいの家> 14 館⇒13 館
 - 地域で気軽に通い憩える場として 18 地区へ配置することを基本とし、類似機能を有するふれあい館が設置されている 5 地区を除いた 13 地区に 1 か所ずつ配置。同一地区内にふれあい館が配置されている地区については機能集約を検討
 - 創出スペースを活用し、5 地域に 1 か所ずつ、新しい介護予防・日常生活支援総合事業を担う NPO・ボランティアの育成を目的とした場を提供
 - 地域包括支援センター担当区域の変更に併せて、地域包括支援センターが設置されていない地区に整備を検討
- <ふれあい館> 5 館⇒5 館
 - 施設規模が大きく、区内の広範囲から多くの利用者を集めることができるため、1 地域に 1 施設とし、区内に 5 か所配置

いきいの家機能の見直しのイメージ



【適正配置手法】

- <いきいの家>
 - いきいの家機能は他施設との複合を基本とし、いきいの家単独での改築は行わない
- <ふれあい館>
 - 更新時期に同一地区内の公共施設の改築等に併せて複合化を検討

【第 1 期（10 年間）目標事業量】

- いきいの家：更新 13 館、廃止 1 館
- ふれあい館：更新 2 館
- ※更新…施設の存続を前提に改築、大規模改修、集約・複合等を実施
- ※廃止…施設の現用途を廃止する施設

現状と課題

- 配置：子どもの行動半径を 500m と定め、1kmメッシュで整備
- 施設数：38 館
- 施設規模等：201.79 m²～613.60 m²
- 整備状況：31 館が築 30 年以上
- 利用状況：最近5年間では年間総利用者数が 90 万人前後で推移
 - 平成 25 年度利用者割合
乳幼児及び保護者等 50%程度、小学生 47%、中学生 2%
小学生利用者数は、あいキッズ実施前と比べ減少傾向
- 主な課題
 - 児童館の担ってきた小学生の放課後の安心・安全な居場所と遊び場としての役割があいキッズへ移行
 - 児童館が対象としている年齢層に対する区の様々な取り組みについて関係各課との役割分担を明確にすることが必要
 - 「子ども・子育て支援新制度」に基づく地域子育て支援拠点事業に対応した施設整備を進めることが必要
 - 乳幼児親子の利用者数は増加しており、在宅子育てに対する支援は今後も重要な課題として位置付け取り組んでいくことが必要

今後の方向性

- 【方向性】
- 在宅子育て支援に軸足を移した「新たな児童館」へと転換
 - 開館日時を月曜日から金曜日の午前9時から午後5時までとし、乳幼児親子の居場所機能を充実させるとともに、相談機能や地域支援機能を強化して「子ども・子育て支援新制度」の趣旨に沿った「地域子育て支援拠点事業」に対応した施設とする
 - ノーマライゼーションの視点からバリアフリー化を進めるとともに、発達障がいなど配慮を必要とする乳幼児への取り組みを必要に応じて複数の施設で実施
 - 小学生など従来の利用者にも配慮して一定の対応を継続することとし、あいキッズを実施しない土曜日については、委託で施設開放

適正規模・適正配置の進め方

【標準的な施設規模】

- 「新たな児童館」へ移行後の標準的な施設規模は 1 施設あたり 400 m²
- ※必要な機能（諸室）
遊戯室、乳幼児専用ルーム「すくすくサロン室」、多目的室 A・B など

【具体的な配置目標】 38 館⇒26 館

- 「新たな児童館」は 18 地区を基本に、地域子育て支援拠点事業が円滑に実施できるよう、地域間での対象人口や面積、小学生など従来の利用者の一部も引き続き利用することなども踏まえて配置
- 廃止する児童館については、保育園など他の児童福祉施設や区民集会所など、他用途への転用も視野に入れて有効活用を検討
- 「新たな児童館」の利用見込み数（乳幼児母子 553,368 人、乳幼児の父親 53,424 人、小学生 166,320 人）、施設状況（築年数、施設面積、併設施設の状況）、利便性（地理的条件、施設利用のための移動時間等）、隣接地区との調整などを判断基準とする

【適正配置手法】

- 施設の配置状況・規模・老朽化度・用途転用の可否等を踏まえつつ、周辺の公共施設等の改築時期に合わせ、施設の複合化等を考慮しながら適正配置を推進
- 「新たな児童館」においては、多機能トイレなどのバリアフリー化を進めるとともに、利用者の安全面に配慮した環境とするため、複合化する場合には利用者の動線を考慮し、適切な管理が可能な構造とすることが必要
- 改築・改修時に施設の休館による影響を勘案し、隣接しあった地区において同時期の改築を避けるなど、施工時期の分散方法を検討

【第 1 期（10 年間）目標事業量】

- 更新 2 館、廃止 12 館
- ※更新…施設の存続を前提に改築、大規模改修、集約・複合等を実施
- ※廃止…施設の現用途を廃止する施設

現状と課題

- ＜保育園＞
- 配置：待機児の需要等を踏まえて配置
 - 施設数：42 園
 - 施設規模等：228 m²～1,174 m²
 - 整備状況：36 園が築 30 年以上
平成 26 年 4 月 1 日までに民営化した保育園は7園)
 - 利用状況：平成 26 年 4 月 1 日現在入所児童数 3,828 人
 - 平成 26 年 4 月 1 日現在の待機児童数 515 人
 - 最近の5年間では 341 人～515 人の間を推移
 - 主な課題
 - 待機児童数が解消できておらず、引き続き総合的な対策強化が必要
 - 常時開設しており休園できない施設のため、仮設園舎の設置にあたっては既存園舎の付近に設置場所を探すなど、仮園舎の確保等、運営に支障が生じることのないようにすることが必要
- ＜学童クラブ＞
- 施設数：現在運営中が 10 か所、用途廃止後未利用が 13 か所
 - 整備状況：あいキッズへの移行に伴い、平成 26 年度末で廃止予定
 - 利用状況：平成 26 年 4 月 1 日現在在籍者数 665 人
 - 主な課題：廃止後の有効活用を検討

今後の方向性

- ＜保育園＞
- 保育施設の水準向上を図るとともに、可能な限り建設コストを抑えて環境に配慮した施設整備、メンテナンスを考慮
 - 園児の保護者との面談の場や、在宅で子育てをしている方が保育に関する相談のできる場を設けた施設整備
- ＜学童クラブ＞
- 廃止後の空き施設は児童福祉施設としての活用を優先して検討
 - 残りの空き施設については、区民集会所など児童福祉以外の他の用途への転用も視野に検討

適正規模・適正配置の進め方

- ＜保育園＞
- 【標準的な施設規模】
- 1 施設あたり 900 m²、屋外遊戯場 500 m²
 - ※必要な機能（諸室）
保育室、遊戯室、調理室、医務室、調乳室（0 歳）、屋外遊戯場 など
- 【具体的な配置目標】
- 乳幼児人口や面積、利用にあたっての交通事情など保育の提供区域を考慮し、区内5地域を単位として設置
 - 5地域において、利用者が小規模保育事業や私立認可保育園など多様な規模や形態の保育を選択できる環境を確保しながら、保育施設間の連携を図るため、区立保育園を複数配置
- 【適正配置手法】
- 民間活力を導入しつつ、該当施設周辺の待機児の状況や保育施設の充足状況の動向を捉えながら、施設の配置状況・規模・老朽化度を踏まえて適正配置を推進
 - 民営化にあたっては、地区の状況や現在の利用者への影響を考慮し、事前説明から6年（児童が入れ替る期間）かかることを考慮。
 - 児童館と併設している場合、その改築にあたっては、併設施設の状況（「新たな施設」移行後）や施設の築年数による老朽化を踏まえて計画化
 - 改築にあたり仮園舎設置コストを縮減するため、複数園の改築・改修時にわたって有効活用できるか検討
- 【第1期（10年間）目標事業量】
- 更新2園、検討2園
 - ※更新…施設の存続を前提に改築、大規模改修、集約・複合等を実施
 - ※検討…施設のあり方検討や外部との調整が必要
- ＜学童クラブ＞
- 平成 21 年度からのあいキッズへの移行に伴い、平成 26 年度末までに学童クラブとしての用途を廃止し、未利用または未利用予定となる施設は 21 施設。（平成 26 年 4 月 1 日現在の 10 か所のうち2か所は、あいキッズ事業で利用）

現状と課題

○配置・規模

- 小学校 52 校 児童数 21,763 人
 - 6 学級以下(過小規模)…6 校 7～11 学級(小規模)…7 校
 - 12～18 学級(適正規模)…32 校 19 学級以上(大規模)…7 校
 - ※過小規模校平均児童数…41.7 人、適正規模校平均児童数 73.0 人
- 中学校 23 校 生徒数 9,414 人
 - 5 学級以下(過小規模)…2 校 6～11 学級(小規模)…8 校
 - 12～18 学級(適正規模)…12 校 19 学級以上(大規模)…1 校

○主な課題

- 昭和 30 年代建設校のうち、改築・大規模改修が未計画となっている9校の対応を急ぐ必要
- 築後 60 年で改築を行うと仮定すると、平成 28 年度から 20 年間で 61 校が改築期を迎え、最も集中する平成 33 年度には 9 校が改築期を迎える
- 少人数学習等の多様な学習形態に対応できるスペースが不足しているほか、ICT機器の不足等、新たな教育手法への対応が求められている
- 児童・生徒数はピーク時から半減し、将来的にも減少が見込まれ適正規模を下回る学校の増加が懸念される。一方で大規模集合住宅等の建設により、大規模化する学校の出現が予想される地域もある
- 改築・改修工事の仕様見直しやランニングコストへの配慮による費用縮減



今後の方向性

- 「いたばし魅力ある学校づくりプラン」の推進
- 学校施設の整備目標
 - ①教育環境の充実
 - ②生活・運動環境の充実
 - ③学校と地域の連携
 - ④地球環境への配慮
 - ⑤災害に強い学校
 - ⑥バリアフリーに配慮した施設

適正規模・適正配置の進め方

【基本的な考え方】

- 今までの施設の老朽化への対応を主眼とした施設整備から、将来にわたる学校の適正な規模の維持及び配置等の教育環境の重要な要素である学校規模の観点を取り入れる。
- 検討にあたっては、当該校だけではなく周辺の学校を含めてグループ編成を行い、学校の統合により適正規模・適正配置が将来にわたり維持され、充実した教育環境を整えられる検討結果となった場合には、学校統合に向けた具体的な統合計画・建築計画の策定を進める。
- 手順に関しては「将来を見据えた区立学校の施設整備と適正規模・適正配置の一体的な推進のための方針（平成 25 年 9 月）」に従って取り組む。
- ①昭和 30 年代に建築し改築・大規模改修未計画校、②過小規模化により対応を要する学校を優先的に着手
- 適正配置の推進にあたっては、関係する学校の保護者、学校関係者、地域関係者から構成する協議会（教育環境の充実のために意見集約と合意形成を図る場）を設置

【第 1 期における学校グループ検討】

（検討）平成 26～27 年度（設計）平成 28～29 年度

（改築）平成 30～31 年度

- Aグループ（向原中、上二中）
通学区域検討校（建設地検討時に選定）
- Bグループ（板橋第十小学校）
通学区域検討校（弥生小、向原小、板六小、大谷口小）
- Cグループ（板九小、中根橋小）
通学区域検討校（建設地検討時に選定）

その他施設編（本編 P. 80～170）

これまでの4つの施設種別以外の施設についても、マスタープランの基本方針に基づき、第1期対象施設の方向性について検討しています。

施設種別	施設名	第1期対象施設の方向性		
		更新	廃止	検討
庁舎等	本庁舎、赤塚支所、区民事務所	3	0	2
障がい者福祉施設	障がい者福祉センター、福祉園、福祉作業所、障がい児放課後等デイサービス事業所	7	0	3
児童福祉・子育て支援施設	子ども家庭支援センター、親子交流サロン、あいキッズ、ベビールーム、母子生活支援施設、小規模保育園	5	0	1
高齢者福祉施設	おとしより保健福祉センター、シニア学習プラザ、高齢者在宅サービスセンター、地域包括支援センター（おとしより相談センター）、特別養護老人ホーム	3	0	11
集会・コミュニティ施設	地域センター等、高島平区民館	9	0	1
体育施設	体育施設、体育施設管理棟	12	0	0
住宅施設	区営住宅、まちづくり住宅、改良住宅	1	0	11
学校教育施設	教育相談施設、幼稚園、特別支援学校	1	0	3
文化・社会教育施設	教育科学館、郷土資料館等、社会教育会館、美術館、文化・ホール関係、社会教育宿泊施設、自然体験	1	0	6
福祉事務所	福祉事務所	1	0	1
保健・健康増進施設	保健所・健康福祉センター	4	0	0
資源環境施設	清掃事務所、リサイクルプラザ、環境施設	3	0	1
産業振興施設	産業振興施設	2	0	0
土木事務所	土木事務所	0	0	0
公園管理施設	公園事務所、公園管理事務所、公園内倉庫	3	0	5
自転車駐車場	自転車駐車場	0	0	0
図書館	図書館	2	0	1
その他施設	公文書館、消費者センター、ボランティアセンター	1	0	3

総合的かつ計画的な管理に関する方針（本編 P. 171～186）

個別整備計画における目標耐用年数

重量系	鉄筋コンクリート造	長期	80年
	鉄骨鉄筋コンクリート造	標準	60年
	鉄骨造		
軽量系	鉄骨造		40年

改築・改修・修繕の考え方

計画的な予防保全によって、可能な限り建築物を長く使い続けるため、改築・改修・修繕事業の分類を以下のとおりとします

長寿命化を図るための劣化調査の実施

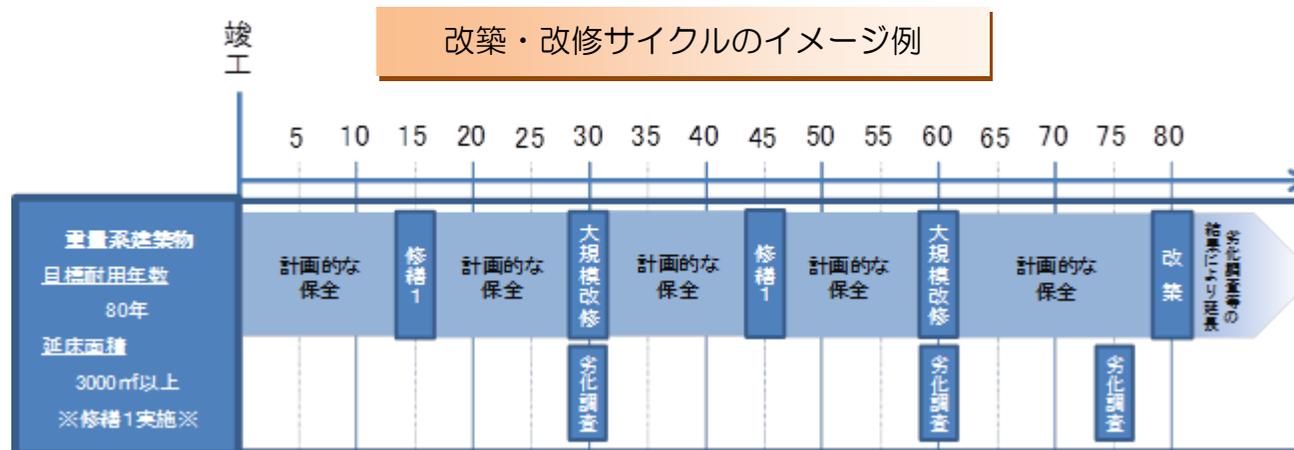
<調査方法>

- 外観目視調査
- 物理的調査
 - ▶ コンクリート系建築物
構造体内部の鉄筋の腐食状況、コンクリートの中性化や塩化物量の状況、コンクリートの圧縮強度試験
 - ▶ 鉄骨系建築物
鉄骨材の腐食状況、鉄骨材の損傷状況

<調査時期>

- 大規模改修時
設計を行う前に外観目視による調査を行ったうえで物理的調査を実施します
- 構造別目標耐用年数に達する5年前
構造別目標耐用年数に達する既存建築物のうち、継続使用を検討するものは、外観目視による調査を行ったうえで物理的調査を実施します
- 修繕（維持改修）時及び予防保全工事実施時
修繕（維持改修）及び予防保全工事の実施にあたっては、外観目視による調査を実施します

	改築事業	大規模改修事業	修繕（維持改修）事業1	修繕（維持改修）事業2
目的	○継続使用よりも建替えが合理的 ○原則として集約・複合化を行う	○目標耐用年数まで使用するため設備を更新し、耐久性を向上	○躯体維持に必要な部分及び設備関係について予防保全し、長寿命化	○躯体維持に必要な部分及び設備関係について予防保全し、長寿命化
対象規模	—	○原則、延床面積 3,000 m ² 以上 ※住宅施設など 3,000 m ² 未満でも施設運営や建築物の状況により判断	○原則、延床面積 3,000 m ² 以上 ※住宅施設など 3,000 m ² 未満でも施設運営や建築物の状況により判断	○原則、延床面積 3,000 m ² 以上 ※住宅施設など 3,000 m ² 未満でも施設運営や建築物の状況により判断
周期	○重量系建築物：築 60 年または 80 年 ○軽量系建築物：築 40 年 ※目標耐用年数による	○目標耐用年数 60 年のものは築 30 年 ○目標耐用年数 80 年のものは修繕（維持改修）事業の実施状況による	○重量系建築物で築 15 年及び築 45 年	○重量系建築物のうち目標耐用年数が 80 年で、設備配管類を部分的に更新可能なものは築 20 年及び 60 年
工事内容	○施設環境の充実・地球環境への配慮 ○災害に強い施設整備 ○ユニバーサルデザイン ○用途変更対応のフレキシブル構造 ○高効率化・高機能化（ICT設備等） ○予防保全しやすい機器の選定・配置	○ほぼ全面的なりリニューアル。設備更新だけではなく、ユニバーサルデザイン・環境に配慮し改善を図る ○修繕（維持改修）事業及び内装工事 ○省エネルギー対策 ○予防保全しやすい機器の選定・配置	○予防保全工事 ○設備更新 ○物理的な不具合への対応 ○機能向上は可能な範囲で実施	○予防保全工事 ○設備はほぼ全面的なりリニューアル ○物理的な不具合への対応 ○機能向上は可能な範囲で実施



改築・大規模改修・修繕の優先順位を設定する基準

LCCの把握・管理に基づくマネジメントの手法として、改築・大規模改修の優先順位を設定する基準を定め、経費の縮減・平準化を図ります。

一次判断基準

ア 災害時重要度

災害時における施設の役割を重視し、板橋区地域防災計画において避難所や一時滞在施設などに指定されている施設を優先

- 指定避難所 ○福祉避難所 ○区施設避難所
- 地域センター ○区役所・情報処理センター・赤塚支所
- 一時滞在施設

イ 施設利用対象者

施設の主な利用対象者が災害時要援護者(子ども、高齢者、障がい者など)である施設を優先

ウ 施設利用人数

1日あたりの利用人数が多い施設を優先

エ 建築物の性能や老朽度等

建築物の性能や老朽度等の判断基準として、「建物保全管理・営繕業務支援システム」の部位データ(建築物の躯体を長期に維持するために必要な部分及び設備関係についてはその建築物機能を保持するための部分)を基に、FCI(残存不具合率)*を算定します。

$$FCI(\%) = \frac{\text{残存不具合額}}{\text{施設複成価格}}$$

FCIの数値が低いほど、建築物が良好な状態に保たれていることとなります。建築物の施設複成価格は、計画的な保全を実施する際の用途別㎡あたり工事単価に延床面積を乗じて算定します。

基本的にはFCIの数値が高い施設の優先度が高くなりますが、施設面積、築年数、劣化の進行、危険箇所の有無、耐震性能、バリアフリー対応等の状況により、緊急性の高い項目について考慮しながら判断します。

第1期対象施設について、アからエの順に優先度を設定し、周辺施設の更新状況及び周辺地域のまちづくりの進捗状況や集約・複合化によるサービス向上の可能性を踏まえ、総合判断します

*FCI(残存不具合率)とは、直近で行うべき修繕・改修工事を残存不具合という。直近とは計画的な保全の実施計画を行う際の期間、5年間程度をいう。この5年以内の不具合に該当する計画的保全費用を残存不具合額という。残存不具合額の施設(建物)の複成価格に対する比率をFCI(Facility Condition Index)という。施設複成価格とは、当該建物を現時点で新築する場合の費用をいう。

改築・大規模改修・修繕事業経費の削減に向けて

○改築事業

- 建築物の改築事業の計画に対し、必要な機能及び品質の確保を図りつつ、建築工事費及び使用期間に係る経費の増加要因を取り除き、コスト削減をめざします
- 集約・複合化を検討します
- 工期短縮を図ります

○大規模改修事業

- 改築工事費の 60%以下を目標とします。ただし、機能の向上を行う場合には、最大 10%を加算します
- 物理的な劣化調査を行い、効率的な工事の実施を検討します

○修繕(維持改修)事業

- 改築工事費の 35%以下とします
- 外観目視による劣化調査を実施し、不要な工事を見送ります
- 修繕(維持改修)工事をまとめて実施することで、全体の工事費を縮減できる場合は、異なる時期に予定されている工事の時期を調整します
- 設備機器のオーバーホールや部品交換の適切な維持管理を行います
- 配管類についてはなるべく既存のものを利用します(修繕(維持改修)事業1のみ)

○その他

- 仮施設について未設置やローテーションによる使用を検討します
- 補助金等を有効活用します
- 異なる時期に予定されている改修工事をまとめて実施することで、工事の都度発生する施設利用上の障害を最小化することにより、区民サービスの低下を防ぎ、施設運営費を縮減します

総合的かつ計画的な管理を実現するための体制構築方針

- ファシリティマネジメントの観点から、廃止施設を含む区施設の総合的・横断的な有効活用を一元的に取り扱い、かつ、計画的な施設管理・予防保全による長寿命化に取り組む組織の設置を検討します。
- 施設台帳・管財台帳など施設情報の一元化を図り、公共施設を総合的かつ計画的に管理していくために活用します。

公共施設等の適正な保全について

○適正な保全への取り組み事項

- 建築物保全規程の策定
- 保全体制の構築
- 保全計画(予防保全工事)の作成
- 維持保全(点検)の実施
- 効率的・効果的な保全工事の実施

公共施設の耐震化

- 区では、平成 19 年度に策定した「板橋区耐震改修促進計画」に基づき、公共施設の耐震化を進めてきました。指定避難所にもなっている区立小・中学校の校舎及び体育館を含め全ての対象施設の耐震化が平成 27 年度に完了する予定です。
- 災害時の拠点施設については、本庁舎北館にある防災センターが、平成 26 年 11 月に免震構造である新南館に移転しました。さらに、本庁舎が被災し使用できない状況に備え、赤塚支所をバックアップセンターとして運用することとなっています。

廃止施設等の跡地活用の推進

- 跡地活用の迅速化
 - マスタープランで掲げた8つの廃止施設等のほかに、今後は個別整備計画の取り組みによって施設総量を抑制することにより、余剰となる施設が発生することが予想されます。
 - 廃止施設等の跡地を長期に遊休財産とすることは適切ではないため、跡地活用を迅速に行い、有効活用を図っていくことが必要です。
 - 今後は、施設の廃止決定前に跡地活用も含めて検討し、迅速に廃止施設等の有効活用を進めていきます。
- 廃止施設等の売却・貸付による財源の確保
売却または貸付を行う場合は、今後の施設更新に向けた財源を確保するため、売却・貸付益を施設整備経費に充当する仕組みを検討します。

集約・複合化の推進（本編 P. 187～191）

基本的な考え方

人口減少・超高齢社会にあっても、区政の持続的な発展を可能とするため、公共施設の総量を抑制しつつも、集約複合化・多機能化による公共施設の再編整備を進めることによって、魅力の創造と行政サービスの維持向上をめざします。

- 一つの建築物内で提供するサービスの多機能化によって、さらなる地域交流や世代間交流を促すとともに、施策横断的な相乗効果を生み出し、にぎわいの創出や地域の活性化につなげていきます。
- ハード面の集約複合化によって、空間的・時間的に効率よく施設を活用し、管理運営経費（ランニングコスト）の縮減を図ります。
- 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。
- 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。

複合施設の現況

- 既に複合化している施設は、488 施設のうち 269 施設で全体の約 55.1% を占めています。
- 分野別にみると、複合化している割合の最も高い施設は高齢者福祉施設で約 93.1% (29 施設中 27 施設)、続いて庁舎等で約 88.9% (9 施設中 8 施設)、高齢者集会施設約 84.2% (19 施設中 16 施設)となっています。高齢者福祉施設については、コミュニティ関連施設や他の高齢者施設等との複合化パターンが多くなっています。庁舎等については区民事務所の複合化が多く、地域センターや福祉施設のほか土木事務所等と併設されているケースがあります。
- 本区で施設総量の最も多くを占める学校等については、複合化の割合は約 3.6% (83 施設中 3 施設)であり、今後、改築など更新の際に「地域が支える魅力ある学校」として、図書館、生涯学習等の教育関連施設や周辺のコミュニティ関連施設、高齢・児童福祉施設等の他施設との複合化を検討していくことが施設総量縮減の効果的な取り組みになると考えられます。

【主な事例】赤塚支所…下赤塚地域センター、下赤塚区民事務所、赤塚福祉事務所、赤塚児童館、赤塚図書館

集約複合化・多機能化のモデルケース

【多世代交流型】（地区単位で検討）

児童館やいこいの家など、サービスの利用対象者別に整備してきた施設などを集約複合化し、多機能化するケースが想定されます。

（多機能化の例）

- 在宅子育て支援機能（児童館、保育園など）
- 教育機能（学校など）
- 高齢者支援機能（いこいの家など）
- 集会機能（集会所など）
- 運動・スポーツ機能（体育館など）

【総合行政サービス型】（地域単位で検討）

公共施設の総量を抑制しつつも、様々な行政サービスを一か所で提供できる環境を地域に整備することによって、利便性の向上を図るケースが想定されます。

（多機能化の例）

- 区民事務所
- 地域センター
- 図書館
- 在宅子育て支援機能
- 保健所
- 総合相談機能
- 集会機能
- 高齢者支援機能

【施策間相乗効果型】（全区単位で検討）

施策目的・対象者が類似する公共施設を集約複合化することによって、施策間の相乗効果を期待できるケースが想定されます。

（多機能化の例）

- 社会教育・生涯学習（社会教育会館など）
- ボランティアセンター
- 図書館
- 公文書館
- 集会機能（集会所など）

※上記の集約複合化・多機能化のモデルケースを進めるにあたっては、建築物としてのハード面のサービス向上を図るとともに、事業間の連携や利用におけるシステム的な改善などソフト面でのサービス向上も併せて図っていきます。

検討の進め方

公共施設の集約複合化・多機能化を推進していくにあたっては、以下の考え方で検討を進めていきます。

- 改築・大規模改修対象施設の優先順位が高い施設を優先的に検討します。
- 当該施設の必要性を検討します。
- 当該施設が地区施設の場合、18 地区単位で、周辺施設との集約複合化・多機能化を検討します。
- 他地区の全区施設あるいは5地域施設のうち、集約複合化・多機能化の可能性を検討します。
- 検討にあたっては、廃止施設や 3,000 m²以上の大規模施設の有効活用も視野に入れます。
- 集約複合化によって廃止となる施設については、併せて転用・貸付・売却等の後利用も検討します。
- 周辺地域のまちづくりの進捗状況に合わせて、周辺施設や集客力のある施設の集約・複合化を図ることによって、まちの発信力を高められないか検討します。
- 集客力のある施設は、交通利便性の高い駅前市街地等の拠点に集約・複合化できないか検討します。
- 第1期(平成28年度～37年度)の集約複合・多機能化検討対象グループをつくり、組み合わせを検討します。
- 対象グループについて、関係所管課による庁内検討組織を立ち上げ、次期基本計画の策定スケジュールに合わせて検討します。

個別整備計画の目標設定 (本編 P. 192～)

	第1期	第2期	第3期	第4期	計
長寿命化による経費削減効果	0.3%(16.6 億円)	1.0%(51.5 億円)	1.1%(54.0 億円)	0.7%(32.2 億円)	3.1%(154.3 億円)
延床面積削減効果	1.7%(52.5 億円)	5.5%(164.5 億円)	5.8%(171.5 億円)	3.4%(101.5 億円)	16.4%(490.0 億円)

※長寿命化による経費削減効果…マスタープランで算出したLCCと比較し、削減効果を算出

※延床面積削減効果…(施設廃止等による延床面積削減量) / (マスタープラン策定時の総延床面積)

合わせて約2割削減を目標

個別整備計画策定までの流れ

平成 26 年 12 月	事務事業連絡会(1日)…今後の予定を説明 公共施設等調査特別委員会(9日)…素案報告 パブリックコメントの募集(13日～1月21日)
平成 27 年 1 月	区民・関係団体等への説明(随時) パブリックコメント募集終了(21日)
平成 27 年 2 月	区民・関係団体等への説明(随時) 公共施設等整備計画検討会幹事会(予定)…最終案検討 公共施設等整備計画検討会(予定)…最終案検討
平成 27 年 3 月	庁議(経営戦略会議)…最終案決定
平成 27 年 6 月	区議会へ報告・公表

パブリックコメントの募集と並行して、区民・関係団体等への説明会を開催します。

【区民説明会】

政策企画課・営繕課・4つの検討作業部会所管課が一体となり、5つの地域ごとに区民説明会を開催します。

【関係団体等への説明】

各検討作業部会所管課において適宜実施します。