

**「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)**

板橋区

目次

1 計画の目的等	3
1-1 個別整備計画策定の目的	3
1-2 計画の位置付け	4
1-3 計画期間	4
1-4 対象施設	5
1-5 計画の策定経過	7
2 公共施設等の整備に関するマスタープラン	9
2-1 マスタープラン策定の背景	9
2-2 今後の施設整備に向けた基本的な考え方	9
2-3 施設数と規模を現状のまま維持した場合どれくらいの経費が必要か	16
2-4 将来LCC予測に基づく財源の試算	18
2-5 マスタープランのパブリックコメント実施結果	26
2-6 平成25年度板橋区区民意識意向調査	29
3 集会所等施設編	36
3-1 集会所等施設の現状と課題	36
3-2 集会所等施設の整備方針	40
3-3 施設整備検討結果	42
4 高齢者集会施設編	44
4-1 高齢者集会施設の現状と課題	44
4-2 高齢者集会施設の整備方針	47
4-3 施設整備検討結果	51
5 児童福祉施設編	53
5-1 児童福祉施設の現状と課題	53
5-2 児童福祉施設の整備方針	58
5-3 施設整備検討結果	60
6 学校関連施設編	64
6-1 学校関連施設の現状と課題	64
6-2 学校関連施設の整備方針	68
6-3 施設整備検討結果	73
* 3～6章の策定時のイメージ（作業部会を設置し検討した施設種別）	77
7 その他施設編	80
7-1 庁舎等	81
7-2 障がい者福祉施設	86
7-3 児童福祉・子育て支援施設	94

7-4	高齢者福祉施設	102
7-5	集会・コミュニティ施設	110
7-6	体育施設	115
7-7	住宅施設	119
7-8	学校教育施設	124
7-9	文化・社会教育施設	129
7-10	福祉事務所	141
7-11	保健・健康増進施設	143
7-12	資源環境施設	145
7-13	産業振興施設	150
7-14	土木事務所	152
7-15	公園管理施設	153
7-16	自転車駐車場	159
7-17	図書館	160
7-18	その他施設	162
*	7章の策定時のイメージ（4つの施設種別以外のその他施設）	168
8	総合的かつ計画的な管理に関する方針	171
8-1	構造別の目標耐用年数について	171
8-2	改築・改修・修繕の考え方	175
8-3	公共施設（建築物）等の適正な保全について	183
8-4	公共施設の耐震化	184
8-5	廃止施設等の跡地活用の推進	184
8-6	総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針	185
9	集約・複合化の推進	187
9-1	基本的な考え方	187
9-2	複合施設の現況	188
9-3	集約複合化・多機能化のモデルケース	190
9-4	新たな付加機能の検討	191
9-5	検討の進め方	191
9-6	検討対象グループ	191
10	個別整備計画の目標設定	192
10-1	長寿命化による目標設定	192
10-2	延床面積削減の目標設定	194
10-3	個別整備計画の目標設定	196
10-4	その他の手法による経費削減	196

1 計画の目的等

1-1 個別整備計画策定の目的

区は、高度成長期、人口の急激な増加に伴い多くの公共施設を整備し、平成 25 年 4 月現在、488 施設、延床面積 85.1 万㎡を保有していますが、そのうちの半数以上が建設から 30 年以上を経過し、改築や大規模改修の時期を迎えていることから、今後、維持・管理や更新等の施設に関する経費は大きな財政負担となることが予想されます。

区が保有する公共施設を現状の数と規模のまま維持すると仮定し、施設の改築・改修等の経費に道路・橋りょう・公園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¹（以下、将来 LCC）の試算結果では、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は約 118 億円。費用が最も集中する年度には約 276 億円の費用が必要と予測され、平均的な経費を支出していたと考えられる平成 14～18 年度の普通建設事業費の年度平均額約 102 億円と比べると多くの経費が必要となります。

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。

また、区の人口は、平成 25 年 1 月 1 日現在、537,375 人で 65 歳以上の高齢化率は 21.3% となっており、国立社会保障・人口問題研究所が平成 25 年 3 月に公表した「日本の地域別将来推計人口」に基づき行った人口予測では、本区においても平成 27 年度から平成 32 年度の間人口減少が始まって高齢化率が高まる一方、生産年齢人口は減少傾向となると予測しています。

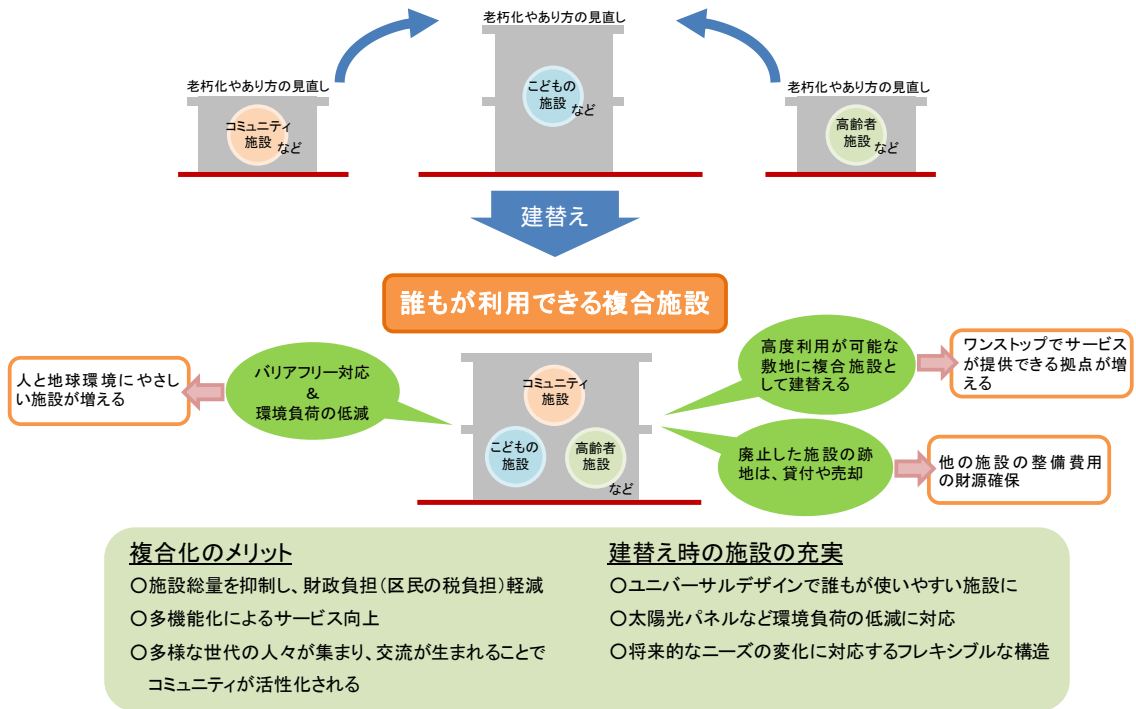
このように、今後、少子高齢化の進行と生産年齢人口の減少が続き、税収増を望むことが難しい中で、これまでよりも多くの経費を将来にわたって負担し続けることは難しくなっていくことから、公共施設等の実態を把握・分析し、いわゆる「公共施設白書」として現状データを「見える化」し、中長期的な視点に立ち将来を見据えた持続可能な施設整備の基本方針を定めるため、平成 25 年 5 月に「公共施設等の整備に関するマスタープラン」（以下、マスタープラン）を策定しました。

本計画では、マスタープランで定めた今後の施設整備に向けた基本方針及びそれに基づく 3 つの未来志向の公共施設マネジメント方針に基づき、工事にかかる仕様や内容の見直しによる改築・改修等の経費の縮減と年度間の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・実践していくために実施方針や工程表を定めます。

本計画は、単に公共施設の廃止・縮小を推進することを目的とするのではなく、施設の機能転換や複合化等により施設総量を抑制しつつも施設の質を更に充実させ、効率的・効果的なサービスの提供などにより、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図っていくことをめざします。

¹ ライフサイクルコスト（LCC）：構造物などの費用を、イニシャルコスト（調達・製造）からランニングコスト（使用～廃棄）の段階をトータルして考えたもの。訳語として生涯費用ともよばれる。

時代の要請に対応した魅力ある公共施設のイメージ



図表 1-1 「時代の要請に対応した魅力ある公共施設のイメージ」

1-2 計画の位置付け

本計画は、「いたばし未来創造プラン」を下支えするとともに、平成 28 年度を始期とする区の次期基本計画への橋渡しとなる将来を見据えた持続可能な施設整備の基本方針として策定した「公共施設等の整備に関するマスタープラン」を推進・実行するための計画であり、マスタープランと一体となり公共施設マネジメントを推進する計画です。

本計画の内容は、マスタープランとともに区の次期基本計画に反映させ、その実施計画に財政状況を勘案しつつ位置付けることにより実効性を担保していきます。

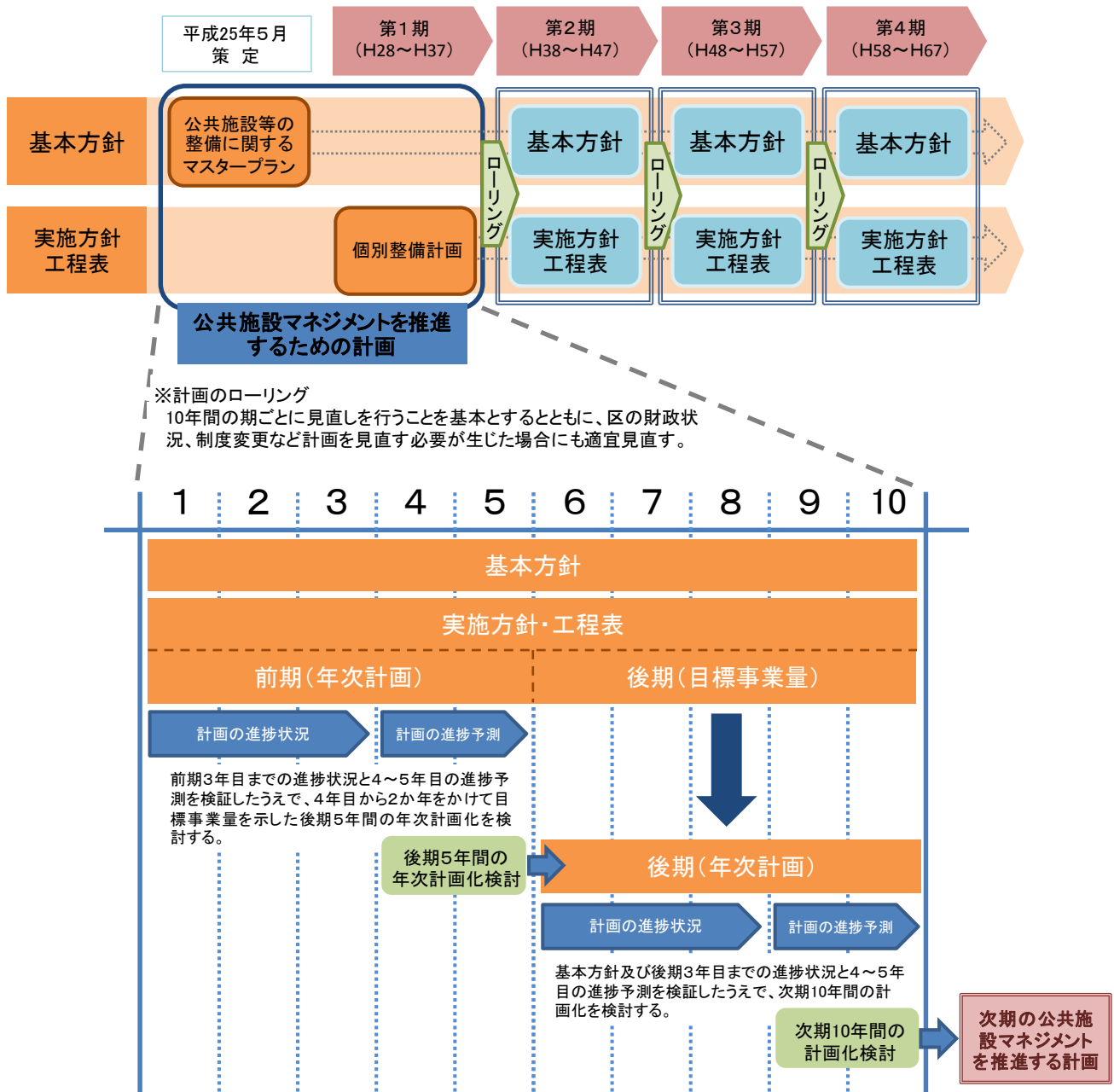
1-3 計画期間

本計画は、公共施設の耐用年数が 40 年から 80 年にも及び、長期的な視点が不可欠であることから、平成 28 年度を始期とする次期基本計画の想定期間（平成 28 年度～平成 37 年度）を第 1 期とし、そのうちの前期 5 年間（平成 28 年度～平成 32 年度）は年次計画を、後期 5 年間（平成 33 年度～平成 37 年度）は目標となる事業量を示します。以後 10 年を経るごとに第 2 期、第 3 期及び第 4 期に分け、期ごとに具体的な整備計画を策定します。

なお、計画期間中は、前期と後期の 5 年間において計画の進捗を管理・予測しながら後期 5 年間の年次計画や次期 10 年間の計画を検討していきます。

また、区の財政状況、制度変更など計画を見直す必要が生じた場合にも適宜見直しを行うこととします。

公共施設マネジメントを推進するための計画の計画期間の考え方

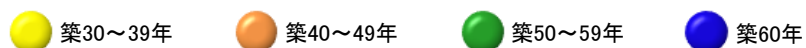
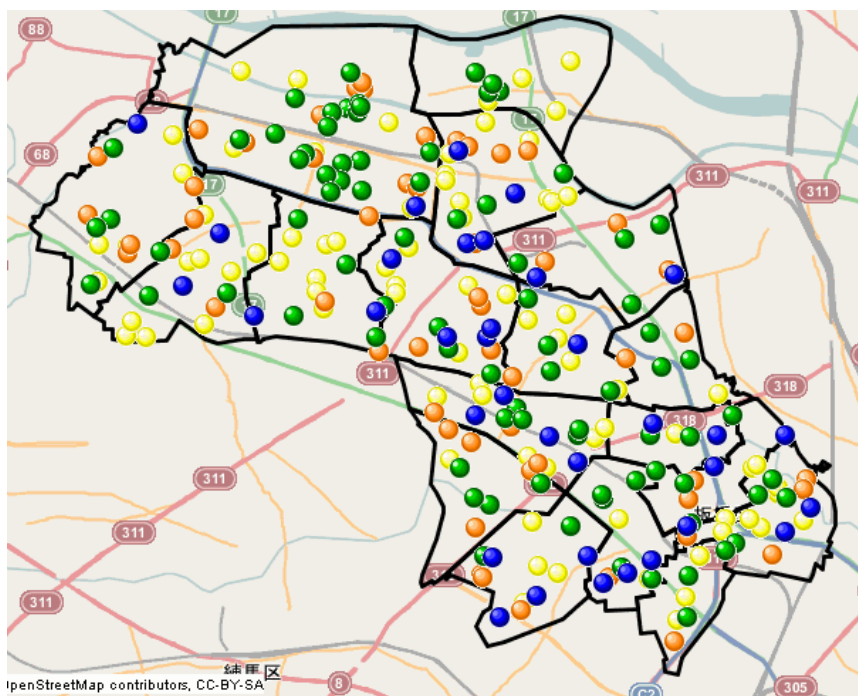


図表 1-2 「公共施設マネジメントを推進するための計画の計画期間の考え方」

1-4 対象施設

第1期（平成28年度～平成37年度）の対象施設は、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り適正配置や機能転換を行う必要があると考えられる施設として、集会所等施設（区民集会所・地域集会所）、高齢者集会所施設（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）の4つの施設種別と、第1期の計画期間中に改築・改修の更新時期（概ね築30年以上）を迎えるその他の公共施設とします。

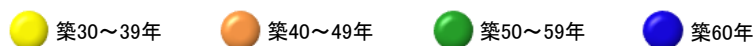
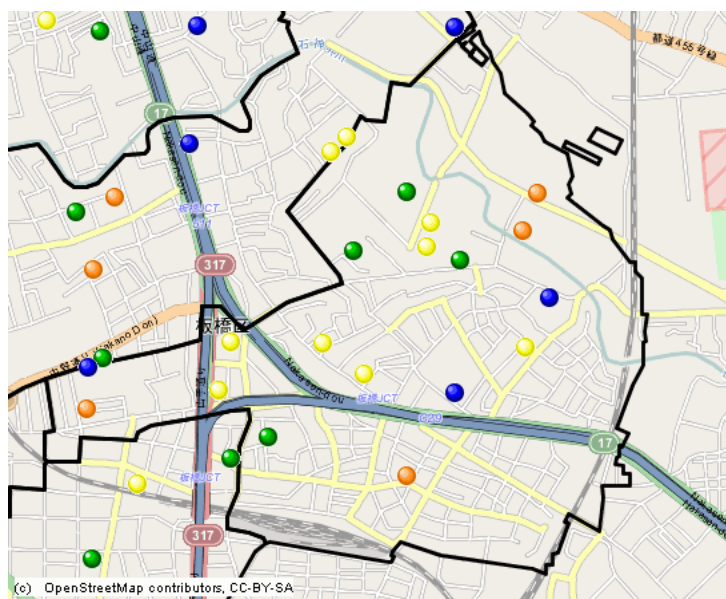
《第1期の計画期間中に築30年以上を迎える施設の分布》



現段階では、築年数別の地図のみを表示していますが、策定に向けた検討を進めていく中で、築年数にとらわれることなく、施設の種別や地域・地区などのエリア別の表示などを適宜組み合わせ、わかりやすい効果的な地図表示を行っていきます。

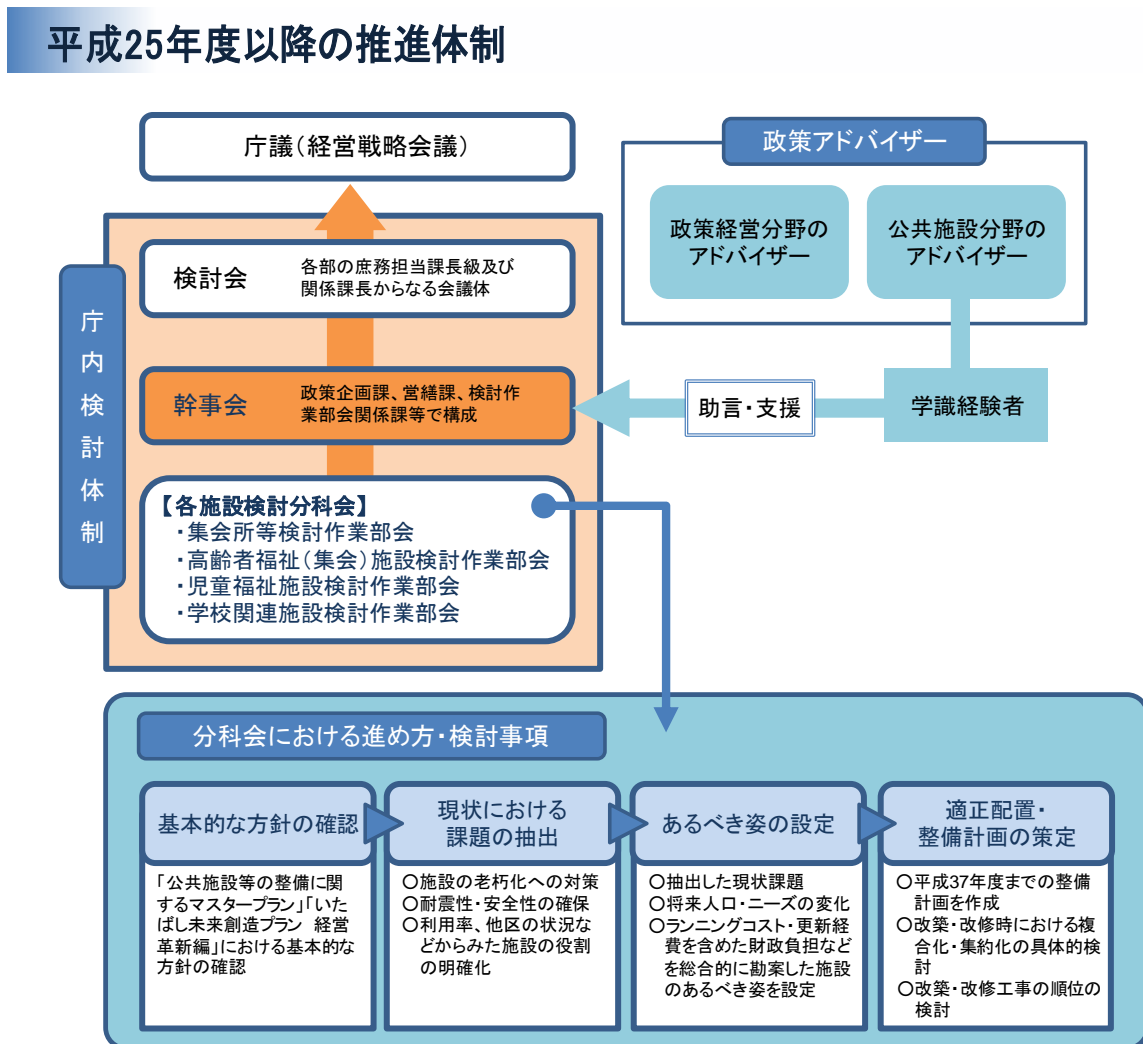
《地区単位で見た築30年以上を迎える施設の分布》

例：板橋地区



1-5 計画の策定経過

本計画を検討するため、平成 25 年 5 月にマスタープランを策定した後、直ちに平成 24 年度に設置した公共施設の整備計画を検討するための庁内の横断的推進体制を再構築し、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り適正配置や機能転換を行う必要があると考えられる施設として 4 つの施設種別ごとに分科会形式の作業部会を設置し、施設の現状における課題の抽出等から検討を進めてきました。(図 1-3 平成 25 年度以降の推進体制) また、平成 26 年 1 月 31 日に就任いただいた政策アドバイザー (5 名) のうち、公共施設分野のアドバイザー 2 名に公共施設等整備計画検討会幹事会に学識経験者として参画いただき、専門的知見による助言・支援を受けながら図 1-4 「個別整備計画の作業工程」に基づき、施設の整備方針や適正規模・適正配置の進め方をまとめ、集約・複合化や改築・改修の優先順位の調整を行いながら検討を進めてきました。



図表 1-3 「平成 25 年度以降の推進体制」

個別整備計画の作業工程

年度	月	工程	内容
平成25年度	1月～3月	施設の整備方針のまとめ	>施設の整備方針のまとめ ●施設種別の今後の方向性 ●適正規模・適正配置、改築・改修等の整備に関する基本的な考え方
		適正規模・適正配置の進め方までに、検討作業部会毎に異なっている進捗度を調整	
平成26年度	4月～6月	適正規模・適正配置の進め方	>適正規模・適正配置の進め方 ●標準的な施設規模 ●具体的な配置目標 ●適正配置手法 など
		集約・複合化の調整	>集約・複合化の調整 <<施設種別を横断的に検討>> ●適正規模・適正配置の進め方に基づき、施設種別毎に集約・複合化候補を抽出 ●統合型GISを活用しながら、施設種別を横断した候補施設のマッチングを行う
	7月～9月	改築・改修工事の優先順位の調整	>改築・改修工事の優先順位の調整 ●集約・複合化の候補施設のマッチング結果を踏まえつつ改築・改修工事の優先順位を調整 ●次期基本計画の想定期間（平成28年度から平成37年度までの10年間）における改築・改修の計画（公共施設の再配置計画を含む）素案をまとめる
		素案のまとめ	
	10月～12月	計画策定	
平成27年度			平成26年度中に策定した内容を区議会に報告したうえで、平成28年度を始期とする区の次期基本計画に反映させ、その実施計画に財政状況を勘案しつつ位置付けることにより実効性を担保していく。

図表 1-4 「個別整備計画の作業工程」

2 公共施設等の整備に関するマスタープラン

第2章では、個別整備計画の基であり、一体となり公共施設マネジメントを推進していく計画である「公共施設等の整備に関するマスタープラン」について、策定の背景や基本方針等の内容を振り返ります。

2-1 マスタープラン策定の背景

板橋区では、高度成長期の人口の急激な増加に伴い多くの公共施設を整備し、近年では、必要な改修・改築と並行しながら、区民の安心・安全を最優先事項として公共施設の耐震化を優先して実施し完了してきました。

しかし、これらの区が保有する半数以上が建設から30年以上を経過し、改築や大規模改修の時期を迎えていることから、今後、維持・管理や更新等の施設に関する経費は大きな財政負担となることが予想されます。また、施設の新築や改築を検討する際は、公共施設の耐用年数が40年から80年にも及ぶことから、将来を見据えた長期的な視点が不可欠です。

そこで、公共施設等の実態を把握・分析し、いわゆる「公共施設白書」として現状データを「見える化」し、中長期的な視点に立ち将来を見据えた持続可能な施設整備の基本方針を定めるため、平成25年5月にマスタープランを策定しました。

2-2 今後の施設整備に向けた基本的な考え方

(1) 今後の施設整備に向けた基本方針と手法

板橋区では、

1 施設総量（総延床面積）の抑制

2 計画的な管理・保全による耐用年数の延伸

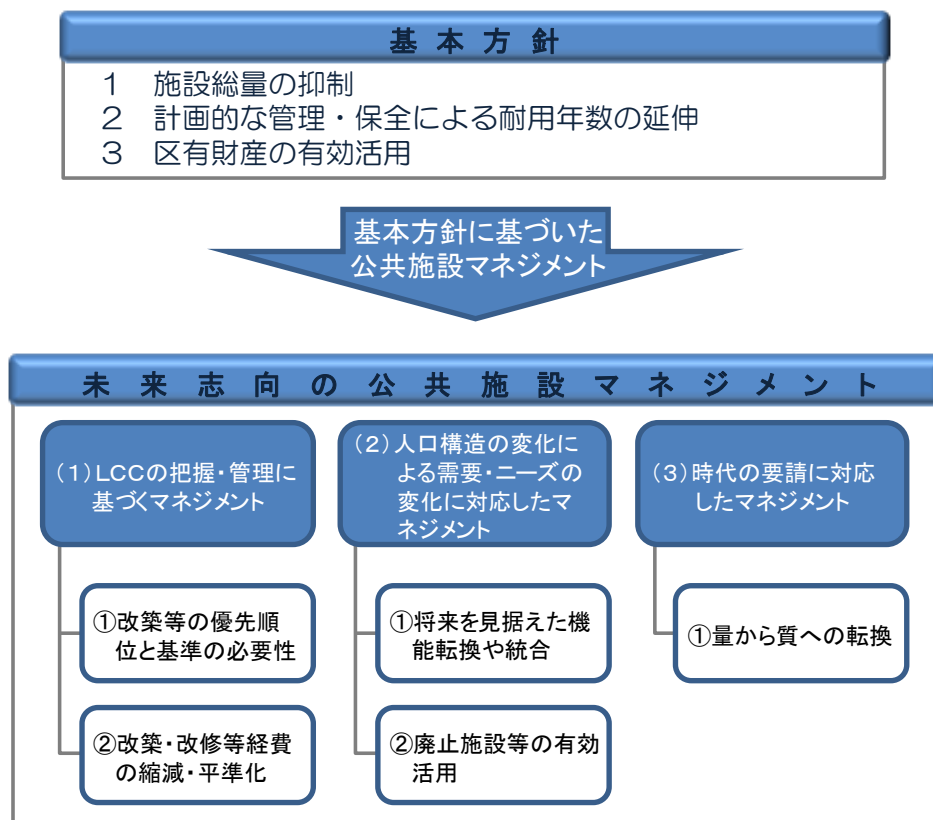
3 区有財産の有効活用

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く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。

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、ユニバーサルデザイン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。



図表 2-1 「基本方針に基づく3つのマネジメント方針と5つの手法

(2) 施設総量の抑制

基本方針1：施設総量（総延床面積）の抑制

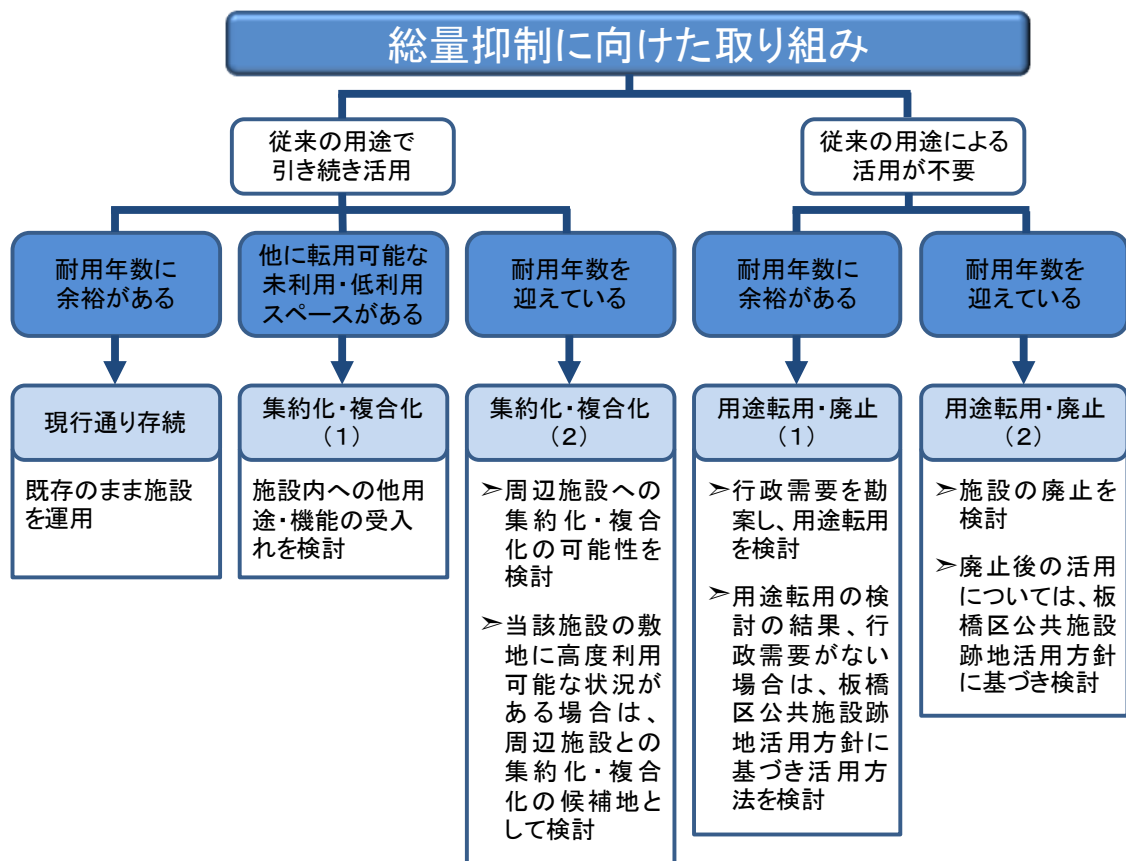
- 新たな需要への対応については、既存施設の集約化や機能再編・統廃合、複合化による有効活用を図ることで対応し、新規整備は原則として行わない。
- やむを得ず新設を行う場合でも、中長期的な総量抑制の範囲内で、スクラップアンドビルドも含め、費用対効果を考慮する。

《 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。

手法	内容
現状どおり存続	➢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〕	➢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〕	➢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〕	➢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〕	➢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。

図表 2-2 「総量抑制に向けた取り組みの手法



図表 2-3 「総量抑制に向けた取り組み（フローチャート）」

(3) 計画的な管理・保全による耐用年数の延伸

基本方針 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、ユニバーサルデザイン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。

≪ 具体的手法 ≫

- ① 公共施設の質を確保するための費用を L C C 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とき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。

(4) 区有財産の有効活用

基本方針 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 ≫

具体的手法については、マスタープラン第 8 章「廃止施設の有効活用について」をご覧ください。

(5) 未来志向の公共施設マネジメント方針と5つの手法

3つのマネジメント方針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。

手法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。

手法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。

3つのマネジメント方針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。

手法①「将来を見据えた機能転換や統合」

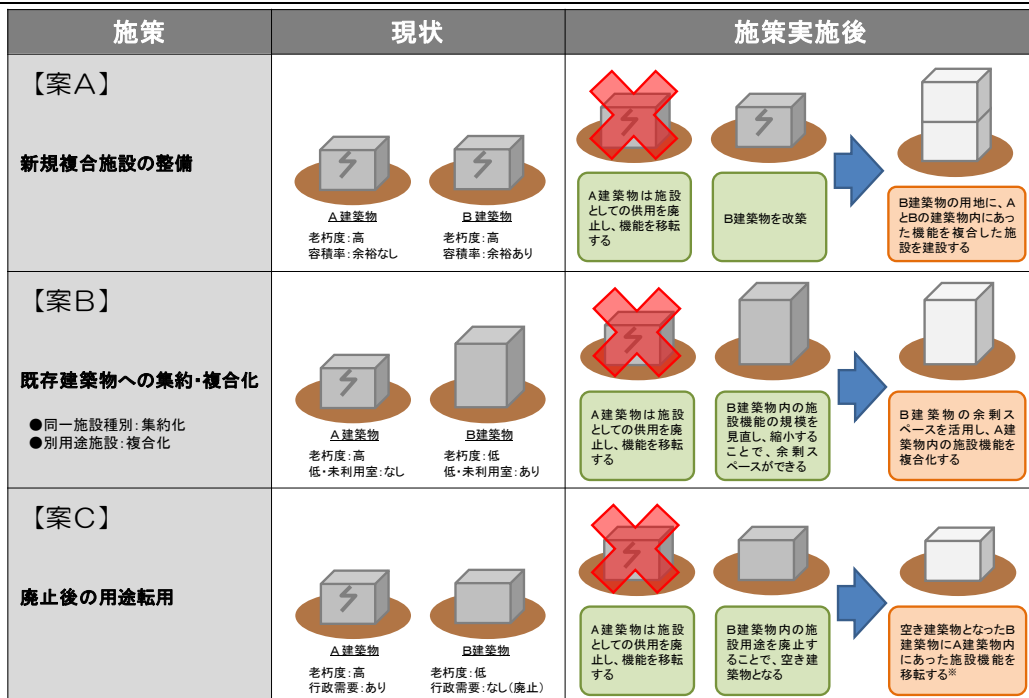
- 人口減少・少子高齢化により、行政サービスに対する需要が変化してきていることから、将来の人口予測と施設の現状評価に基づき、既存施設の需要に対する適合性を検証し、施設の複合化・集約化・統廃合などにより、総量の縮減を図ります。
- 人口構成の変化により、今後需要が増加すると見込まれる用途については、廃止施設における機能転換、既存施設の複合化などを実施します。これにより施設の総量を増やさず既存施設を最大限活用します。

手法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。

《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。



※ 活用可能な床面積及び周辺施設の状態により、複合化(集約化)も視野に検討

図 2-4 「機能転換・複合化の検討方法イメージ(例示)」

3つのマネジメント方針②

「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、ユニバーサルデザインや設計・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。

手法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、財政状況等を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。

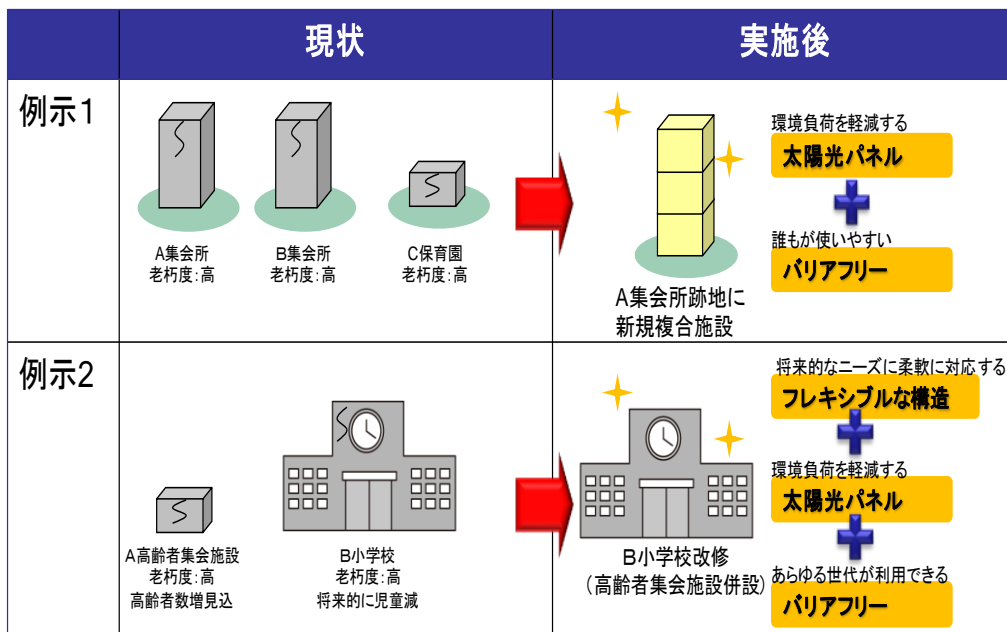


図 2-5 「量から質への転換の例示」

2-3 施設数と規模を現状のまま維持した場合どれくらいの経費が必要か

～将来修繕・改修・改築費用（将来LCC）の予測～

マスタープランでは、区が保有する 488 の公共施設について、今後、既存施設を現状の規模と数のまま維持することを前提とした場合、将来どの程度の修繕・改修・改築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将来LCCの算出を行いました。将来LCC予測における修繕・改修・改築の周期や単価の設定については、マスタープラン 135～136 頁をご覧ください。

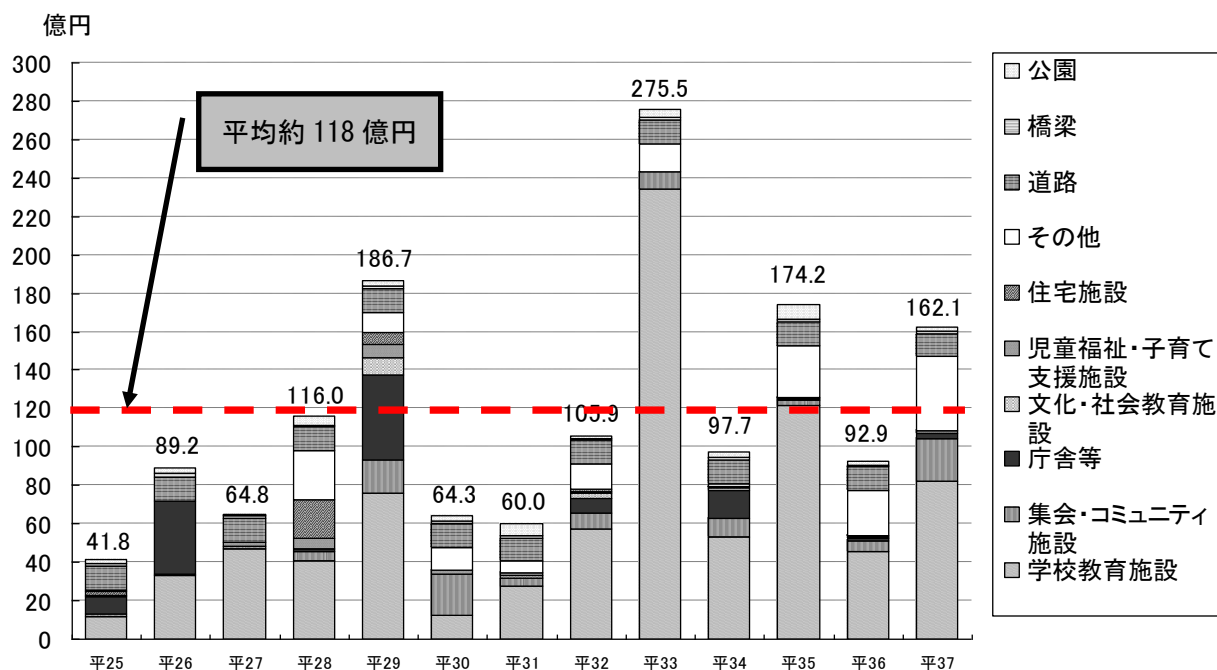
なお、将来LCC予測の内容は、マスタープラン策定にあたり平成 24 年度中に推計したものです。

（1）将来LCC算出結果

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。

（2）平成 37 年までのLCC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。



図表 2-6 「平成 37 年度までのLCC算出結果」

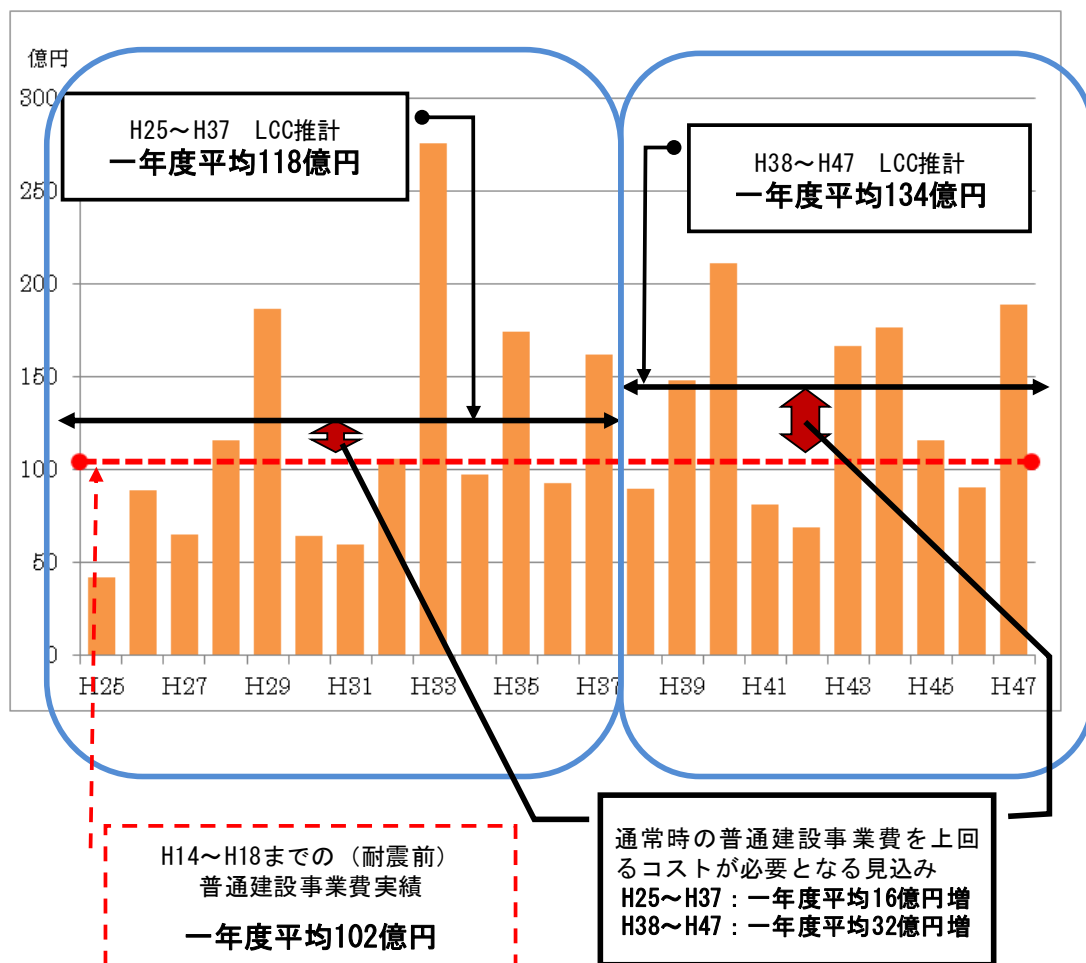
(3) 将来LCCと普通建設事業費の実績との比較

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 2-16 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。

◆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、本比較では平均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 年間の平均額を抽出し、年度平均額を算出しています。



図表 2-7 将来LCCと普通建設事業費の実績との比較

2-4 将来LCC予測に基づく財源の試算

マスタープランにおいて、現状施設数と規模を維持した場合どれくらいの経費を必要とするのかをシミュレーションした将来LCC予測を基に、本計画においてさらに、将来LCC予測で算出した経費に対する財源の試算を行いました。

本試算では、マスタープランで行った将来LCC予測のうち、平成27年度から個別整備計画の第2期対象期間（～平成47年度）までの21年間において、工事経費が大きく、かつ、起債や基金繰入を伴う改築工事及び大規模改修工事を抽出しました。

その抽出した工事経費に対し、過去の実績等から試算条件を設定し、工事における財源を算定したうえで、基金残高や起債残高が今後どのように推移していくのかシミュレーションを行いました。

(1) 試算条件

①試算期間

平成27年度から平成47年度

②対象工事種別

改築工事、大規模改修工事

③施設の分類

繰り入れる基金の種類ごとに下記の施設に分類。

- 学 校（義務教育施設整備基金）
- 住 宅（住宅基金）
- その他（公共施設等整備基金）

④工事種別ごとの財源の割合

施設の分類及び対象工事種別ごとの各工事経費に対する財源の割合は以下の通りです。

【学校】

《改築》



《大規模改修》

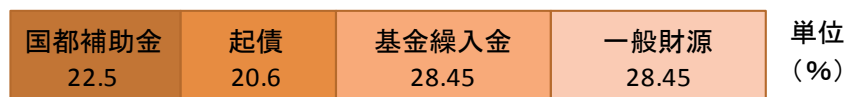


【住宅】

《改築》



《大規模改修（3億円以上）》



《大規模改修（3億円未満）》

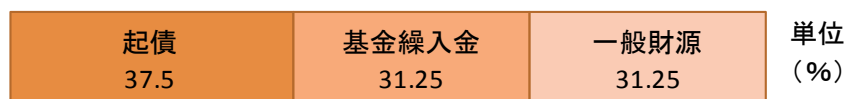


【その他】

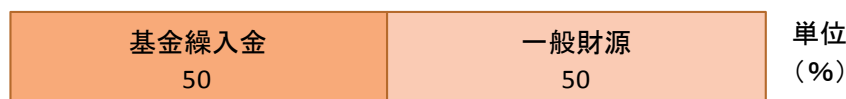
《改築》



《大規模改修（3億円以上）》



《大規模改修（3億円未満）》

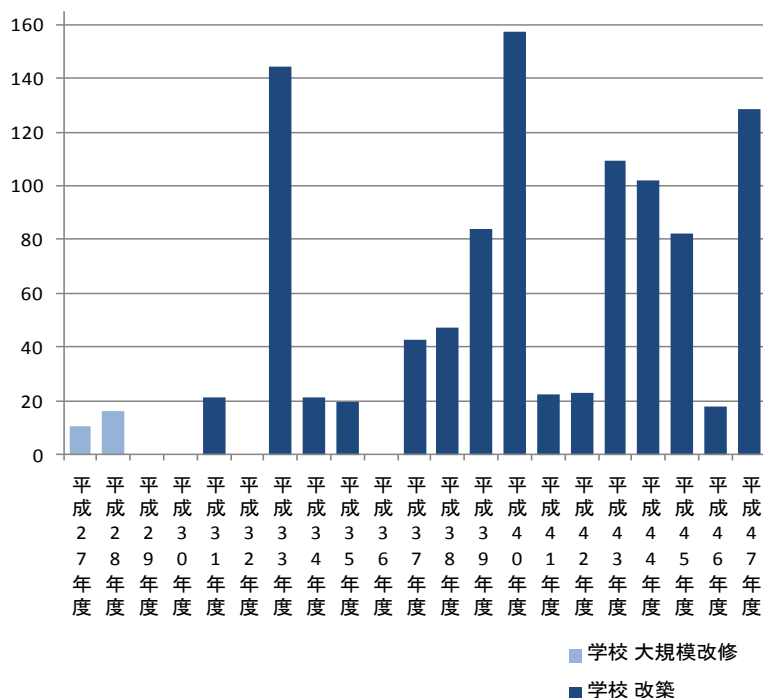


※住宅及びその他施設の3億円未満の大規模改修工事では、過去の実績等から起債を行わないと仮定しています。

(2) 施設分類ごとの工事経費総額の傾向

①学校

(億円)



<傾向>

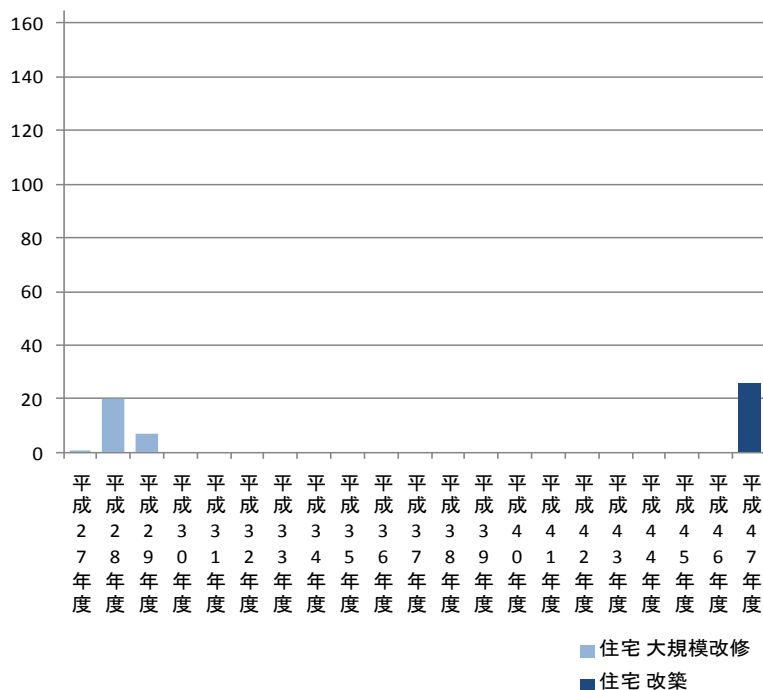
学校施設における平成27年度から平成47年度までの工事経費の合計は約1,048億円となります。

このうち、改築工事が合計約1,022億円となり97%を占めており、大規模改修工事が合計約26億円で3%となっています。

一年度の工事費総額の合計が100億円を超える年度が5年度あります。

②住宅

(億円)



<傾向>

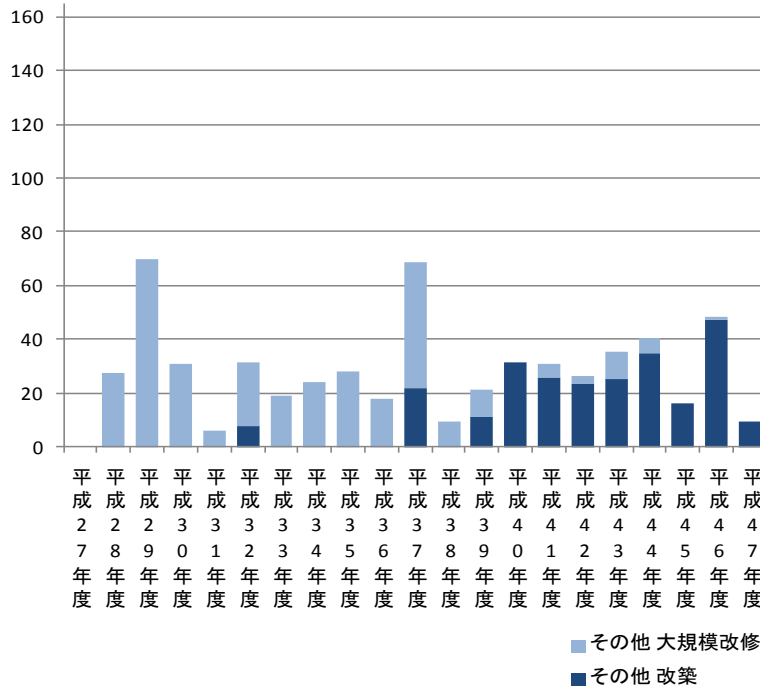
住宅施設における平成27年度から平成47年度までの工事費総額の合計は約52億円となります。

このうち、改築工事が合計で約25億円となり49%を占めており、大規模改修工事が合計約27億円で51%となっています。

平成28・29年度に大規模改修工事が、平成47年度に改築工事があります。

③その他

(億円)



<傾向>

その他の施設における平成 27 年度から平成 47 年度までの工事費総額の合計は約 590 億円となります。

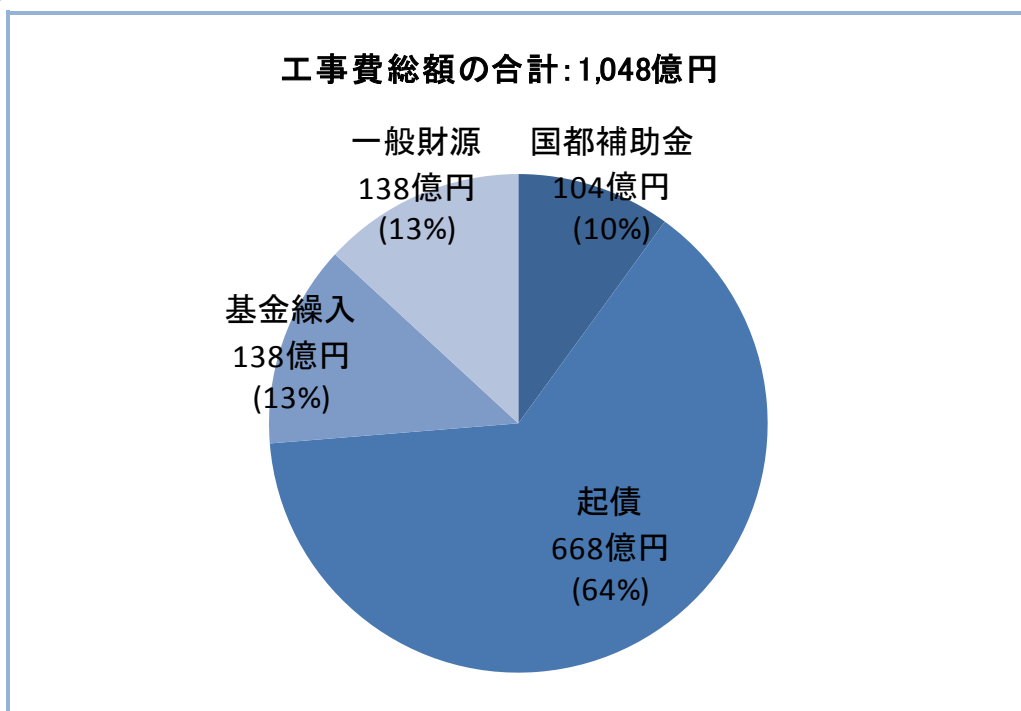
このうち、改築工事が合計で約 250 億円となり 43%を占めており、大規模改修工事が合計約 336 億円で 57%となっています。

平成 37 年度までは大規模改修工事多く、平成 38 年度以降は改築工事が多くなっています。

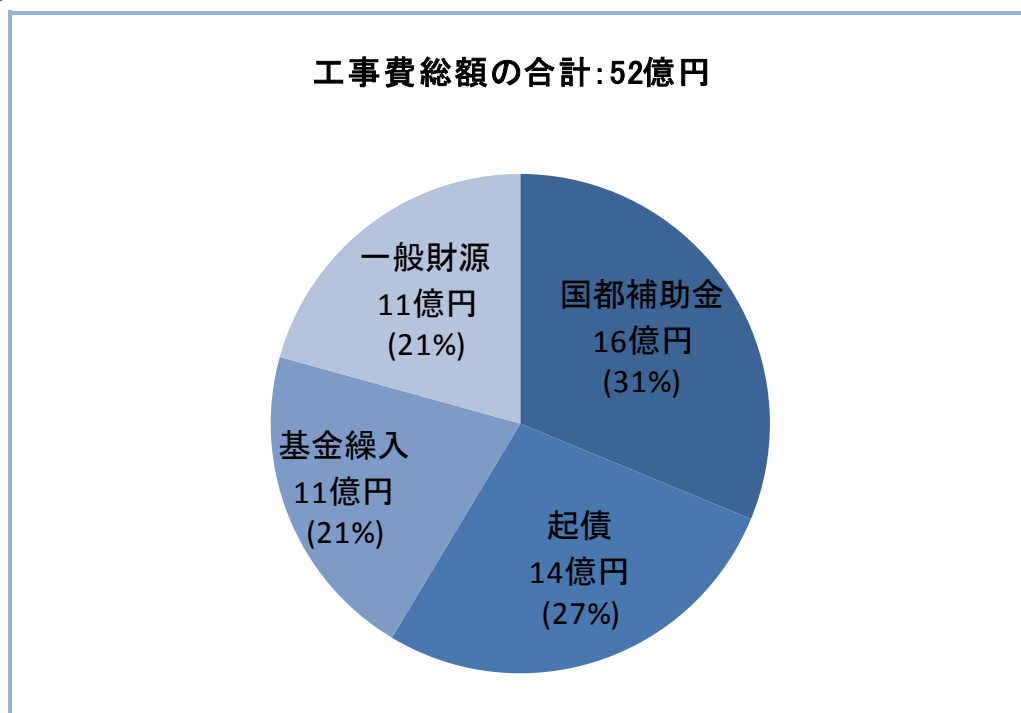
(3) 施設分類ごとの工事経費総額の合計に占める財源の割合

試算条件に基づき算出した工事経費総額の合計に占める財源の割合は以下のとおりです。

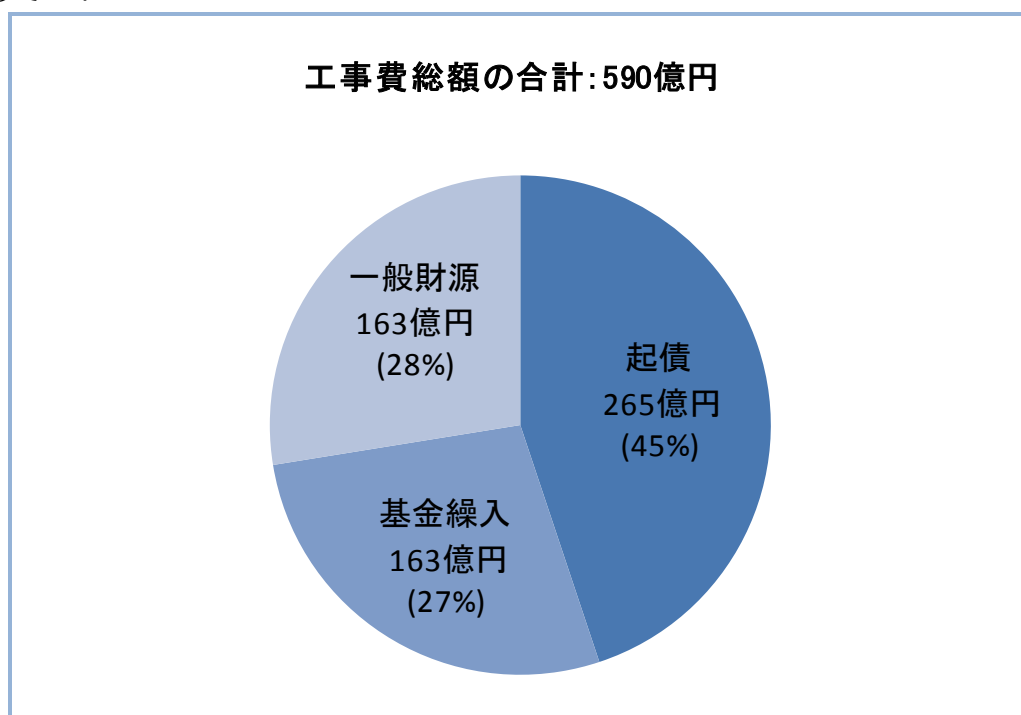
①学校



②住宅



③その他



(4) 基金残高や起債残高の試算

これまでの財源の試算に基づき、平成 27 年度から個別整備計画の第 2 期対象期間（～平成 47 年度）までの 21 年間における基金残高や起債残高が今後どのように変わっていくのか試算を行いました。

基金残高や起債残高の試算における前提条件は以下のとおりです。

----- 【前提条件】 -----

《基金残高の試算条件》

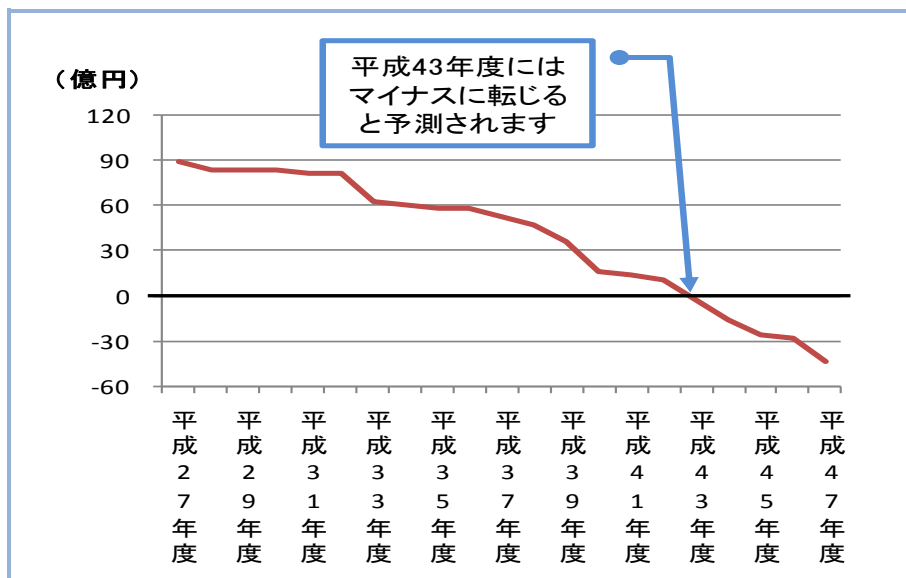
- 試算期間中の基金の積み増しは想定していません。
- 平成 26 年度当初予算時点における年度末基金残高（見込）を使用しています。

《起債残高の試算条件》

- 試算においては、施設分類ごとに以下の借入期間及び償還方法を想定しています。

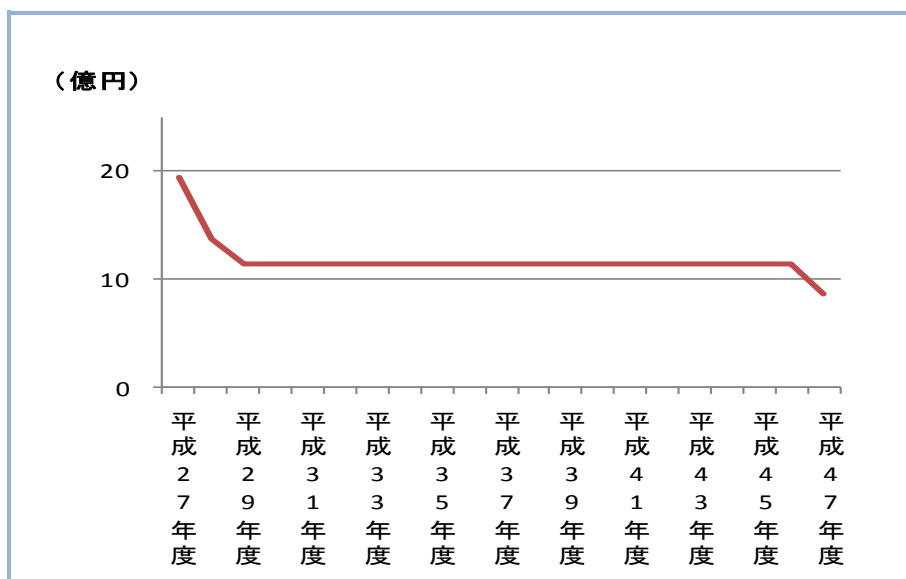
学校及び住宅の施設分類
〔借入期間〕 20 年間（3 年間据置）
〔償還方法〕 元利均等
その他の施設分類
〔借入期間〕 10 年間
〔償還方法〕 満期一括

①義務教育施設整備基金残高の予測



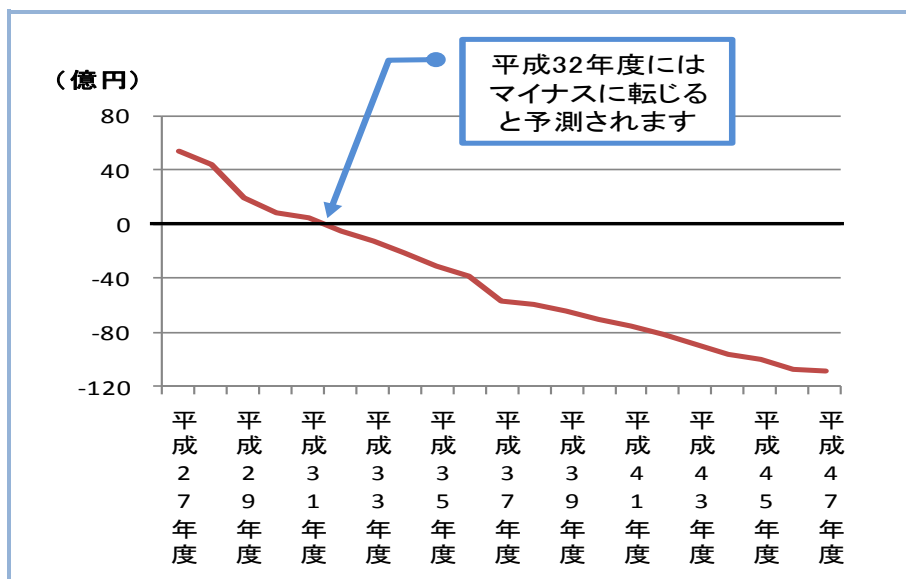
- 平成 26 年度当初予算時点における年度末基金残高の見込みは 93 億 500 万円です。
- 平成 43 年度には約 3 億円のマイナスとなり、平成 47 年度時点では約 44 億円のマイナスになると予測されます。
- 平成 47 年度までのマイナス分を解消するだけでも、平成 27 年度から一年度当たり約 2 億円強の基金積み増しが必要です。

②住宅基金残高の予測



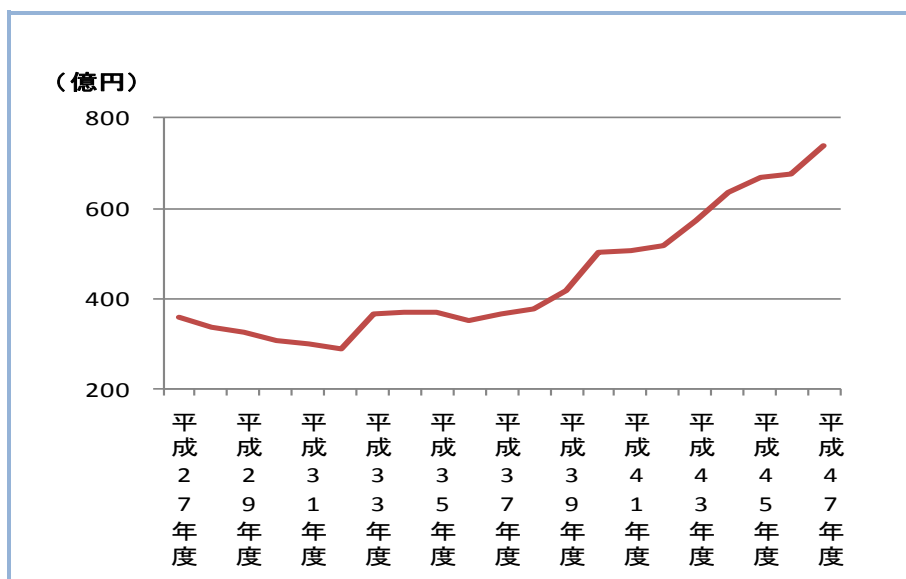
- 平成 26 年度当初予算時点における年度末基金残高の見込みは 19 億 4700 万円です。
- 平成 29 年度までに合計約 8 億円を繰入れた以降は、平成 47 年度に約 3 億円を繰入れるまで基金の繰入れはありません。
- 平成 47 年度時点での基金残高は約 9 億円と予測されます。

③公共施設等整備基金残高の予測



- 平成 26 年度当初予算時点における年度末基金残高の見込みは 53 億 6300 万円です。
- 平成 32 年度には約 5 億円のマイナスとなり、平成 47 年度時点では約 109 億円のマイナスになると予測されます。
- 平成 47 年度までのマイナス分を解消するだけでも、平成 27 年度から一年度当たり約 5 億円強の基金積み増しが必要です。

④起債残高の予測



- 平成26年度当初予算時点における年度末起債残高の見込みは383億円です。
- 起債残高は、平成32年度に一旦約290億円まで下がるものの、その後は増加の一途をたどり、平成47年度には約740億円になると予測されます。

⑤試算結果のまとめ

現状の施設数と規模を維持すると仮定し行ったマスタープランの将来LCC予測を基にした今回の財源の試算では、平成47年度時点で義務教育施設整備基金と公共施設等整備基金において総額約153億円の不足が生じると予測されました。この平成47年度までの不足分を解消するだけでも、平成27年度から一年度当たり合わせて約7億円強の基金積み増しが必要ですが、その後の施設整備を考えれば更に基金を積み増す必要があります。

しかし、積み増しが必要な基金はこの2つの基金だけでなく、世界同時不況のような急激な景気変動にも耐えうる財政構造を早期に確立させるためには、財政調整基金を優先して積み増ししていかなければなりません。

また、本試算の基となる将来LCC予測を行ったマスタープランを平成25年5月に策定して以降、公共工事における労務単価の上昇や消費税の増税などにより、公共施設の整備経費は増大することが予想されます。

さらに、起債により公債費が増大していくことは、償還のための経常的な支出が増えていくことであり、財政の硬直化を招く要因となるため、計画的かつ適正な起債発行に努めていく必要があります。

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、既存の建築物をできるだけ長く使いつつも、施設総量を抑制してLCCを削減していく必要があります。

2-5 マスタープランのパブリックコメント実施結果

策定したマスタープランに対する意見を伺うため実施したパブリックコメントの概要と結果は以下のとおりです。

(1) 意見募集期間

平成 25 年 7 月 1 日（月）～ 7 月 29 日（月）〔29 日間〕

(2) 意見募集の公表方法

区ホームページ、政策企画課・区政資料室窓口及び図書館での閲覧、広報いたばし

(3) 意見の提出方法

直接または郵送・FAX・Eメールによる提出とし、5人・団体から計14件の意見をいただきました。なお、提出の方法は、FAXが1人、Eメール3人と1団体です。

(4) 意見の概要と区の考え方

No.	意見の概要	区の考え方
1	人口減少が見込まれることや財政状況を考慮すると、施設の統廃合もやむを得ないと思うが、廃止施設の選定にあたっては、十分に近隣住民への説明を行い、理解を得るようにしてほしい。	区内全域に配置され数の多い施設や、人口構成の変動などにより適正配置や機能転換を行う必要があると考えられる施設種別について、個別整備計画を策定していきませんが、その過程でパブリックコメント等を実施するなど、広く区民意見を聴取しながら進めていきます。また、廃止施設の選定にあたっては、近隣住民等にわかりやすい説明を行うなど、ご理解いただけるよう努めていきます。
2	今後、公共施設を廃止する方針が決定される際には、地域の意見を踏まえた代替案が生まれることを望む。	
3	単に現状予測を追認するだけでなく、例えば大規模マンション建設が予定され、人口増が予想される板橋地区や志村坂上地区については、教育施設を重点的に整備するなど、「人々や事業者に選ばれる都市であり続ける」ために、メリハリをつけた施策としてほしい。	施設整備にあたっては、人口やLCCの予測結果を参考としつつ、地域特性、人口変動などによる区民ニーズの変化を的確に捉え、将来需要を見通しながら「選択と集中」による施設の適正配置を推進していきます。
4	施設については、全て区で整備するのではなく、民間事業者など外部の活力を上手に活用してほしい。	改築にあたっては、PFI（民間資金を活用した社会資本整備）やPPP（公民連携）など民間活力を活用した整備手法、整備後の管理運営方法などを含めた手法の検討を行っていきます。

No.	意見の概要	区の考え方
5	今後、このマスタープランに基づいて個別整備計画をどのように策定していくのか、非常に関心があり注目している。子育て世代としては、子ども達にツケを残さない施設計画であってほしいと考えている。生産年齢人口が減少し、税収増が望めないのであれば、税金を無駄にせず、本当に必要な施設を残したうえで経営してほしい。	ファシリティマネジメント ² の観点から、適切なコスト管理による施設の計画的な整備や管理運営に努めながら、将来需要を見通した量・質の最適化を図り、施設の適正配置を推進することにより、効率的な施設運営を行っていきます。
6	マスタープランを初めて読み、改めて区がたくさん施設を所有し、たくさんのお金を費やして区民サービスの提供を行っていることを知った。感謝する反面、今までの区のやり方にも不満を感じた。こうした実状を、もっと正確にしっかり区民に知らせる努力を行ってこなくてはいけなかったのではないかと。	マスタープラン策定後、議会への報告や広報いたばし、ホームページなどにより周知を行っています。今後も、個別整備計画検討過程でのパブリックコメント等を実施するなど、継続的に周知に努めていきます。
7	板橋区にはたくさんの公共施設があることがわかったが、それぞれの種類ごとに配置の考え方が異なり、ある意味ばらばらに整備されてきたこともわかった。再編・集約化の方向性の大きな柱として、各地域に総合支所のようなものを考えてはどうか。その支所に入れるべきサービスとそうでないものを分けて、そうでないものは、またグループ化して集約していく方法が効率的ではないかと。	ご提案につきましては、既存施設の活用だけでは難しいところがありますが、今後の検討において参考とさせていただきます。
8	区の対策内容の中に、「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。」とある。自家発電からは大量の廃熱が発生するので、発電と熱利用を同時に行うことのできる高効率なガスコージェネレーションシステムの導入を提案する。	施設の改築・改修の際、財政状況等を総合的に勘案したうえで、環境負荷軽減にも配慮した設計について検討していきます。 ガスコージェネレーション ³ 導入のご提案につきましては、今後の検討において参考とさせていただきます。
9	廃止施設については、既に廃止後数年経過したものがいくつか見受けられるが、跡地活用の検討・判断にあたっては、不動産のファシリティマネジメント、アセットマネジメントに関する専門家の知見が必要だと思う。そういった知見を活用しつつ、地域住民の合意形成も担当する専管組織ができれば、もっと円滑に跡地活用が進むと思う。	廃止施設については、今年度、跡地活用案作成のための調査委託を行い、民間活力の活用や不動産取引の可能性を分析するとともに、付随する課題事項を整理したうえで、できるだけ速やかに跡地活用の方向性を明確にしていきます。また、地域住民の合意形成担当の専管組織設置のご提案につきましては、今後の検討において参考とさせていただきます。

² ファシリティマネジメント：社会の変化に対応して、経営的視点に立って施設を有効・適切に計画・整備・管理・運営する取り組み。

³ ガスコージェネレーション：クリーンな都市ガスを燃料に用いて、必要な場所で電気を作り、同時に発生する熱を冷房・暖房・給湯等に有効利用するシステム。

No.	意見の概要	区の考え方
10	老朽化している公共施設がたくさんあるが、改築計画を立てるにあたって、施設の種類ごとに個別に計画を立てると、縦割りの弊害で、集約化がうまく図れない可能性がある。また、改築するための仮設場所を効率よく確保するなどの判断も、区全体を俯瞰的に見る組織が必要になると思う。	個別整備計画の検討においては、各検討作業部会間の全体調整を行いながら、検討作業部会での検討の後、庁内の横断的推進体制の中で議論していきます。組織設置のご提案につきましては、今後の施設の有効活用や計画的な保全の推進を図る中で、組織体制の整備についても検討していきます。
11	公共施設のライフサイクルコストを下げるには、公共施設のデータをシステム化し、建築物の営造・修繕部門による計画的な保全が必要不可欠だと思う。加えて施設を管理する部門、財政部門、財産管理を行う部門が情報を共有しながら保全・管理していく体制が必要だと思う。	
12	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、区の財産である公共施設を有効に活用すべきだと思う。	該当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は、他用途・機能の受入れを検討していきます。
13	各施設種別の検討作業部会において検討が進むと思うが、これら組織が単一的に議論するのではなく、施設に複数の機能を持たせ、集約化するためにも、横断的に議論されることを望む。そして、それぞれの施設に対するニーズを正確に捉えるとともに、検討過程は透明であってほしい。	各施設の検討作業部会で検討した後、庁内の横断的推進体制の中で議論していきます。また、区議会への報告や区民へのアンケートを行うなど、積極的に情報発信を行い、できる限り多くのご意見を伺いながら取り組みを進めていきます。
14	<u>リート（不動産投資信託）を活用した資金調達の提案</u> 民間企業がリートを活用し合理的経営を行っているケースが多く見受けられる。リートによって得た資金を区の借入金返済に充当したり、他施設の維持管理改修費用に充当したりしてはどうか。 <u>委託施設等を一般公売する提案</u> 現行の委託運営施設は、建築物及び運営権を一定期間（20～30年程度）売却すべきである。一般公売として公開募集し、利用料を得て民間事業者が運営してはどうか。	リート（不動産投資信託）を活用した資金調達及び、委託施設等の一般公売のご提案につきましては、今後の検討において参考とさせていただきます。

2-6 平成25年度板橋区区民意識意向調査

「板橋区基本計画」及び「いたばし未来創造プラン」を着実に推進していくためには、区民ニーズを踏まえつつ、「選択と集中」のもと、持続的な発展を可能とする区政経営に取り組んでいく必要があります。

そこで、これら計画の推進及び平成28年度を始期とする新たな基本計画の策定に向けて、現在の区の施策や区政運営に対する区民の満足度をはじめ、定住意向、公共施設のあり方に関する考えなどについて把握するため、調査を実施しました。

ここでは、マスタープランの概要を示しつつ公共施設のあり方に関し調査を行った部分について掲載しています。

(1) 調査の実施方法

①調査対象者

20歳以上の板橋区民3,000人

②抽出方法

住民基本台帳から層化二段無作為抽出

(5地域ごとの登録人口規模で3,000人を按分抽出)

③調査方法

郵送法(郵送配布-郵送回収)

④調査期間

平成25年9月21日(土)～10月7日(月)

(2) 回収結果

有効回収数 1,354 (有効回収率: 45.1%)

※前回(平成23年11月)調査 有効回収率 42.6%

(3) 調査結果(郵送調査)

①回答者の属性

○性別(問1-ア)

	基数	構成比
男性	534	39.4%
女性	793	58.6
(無回答)	27	2.0

○年代(問1-イ)

	基数	構成比
20歳代	115	8.5%
30歳代	200	14.8
40歳代	261	19.3
50歳代	211	15.6
60歳代	251	18.5
70歳以上	299	22.1
(無回答)	17	1.3

○居住地（問1-ウ）

	基数	構成比
板橋地域	330	24.4%
常盤台地域	191	14.1
志村地域	291	21.5
赤塚地域	260	19.2
高島平地域	253	18.7
わからない	11	0.8
（無回答）	18	1.3

○職業（問1-エ）

	基数	構成比
会社員・公務員	442	32.6%
自営業・自由業	104	7.7
会社役員	28	2.1
主婦・主夫	287	21.2
学生	27	2.0
アルバイト・パート	175	12.9
無職	254	18.8
その他	26	1.9
（無回答）	11	0.8

○世帯構成（問1-オ）

	基数	構成比
単身世帯	278	20.5%
夫婦のみ	337	24.9
二世帯同居（子と同居）	471	34.8
二世帯同居（親と同居）	179	13.2
三世帯同居	50	3.7
その他	24	1.8
（無回答）	15	1.1

○居住年数（問1-カ）

	基数	構成比
1年未満	39	2.9%
1年以上5年未満	138	10.2
5年以上10年未満	127	9.4
10年以上20年未満	227	16.8
20年以上	614	45.3
生まれたときから	198	14.6
（無回答）	11	0.8

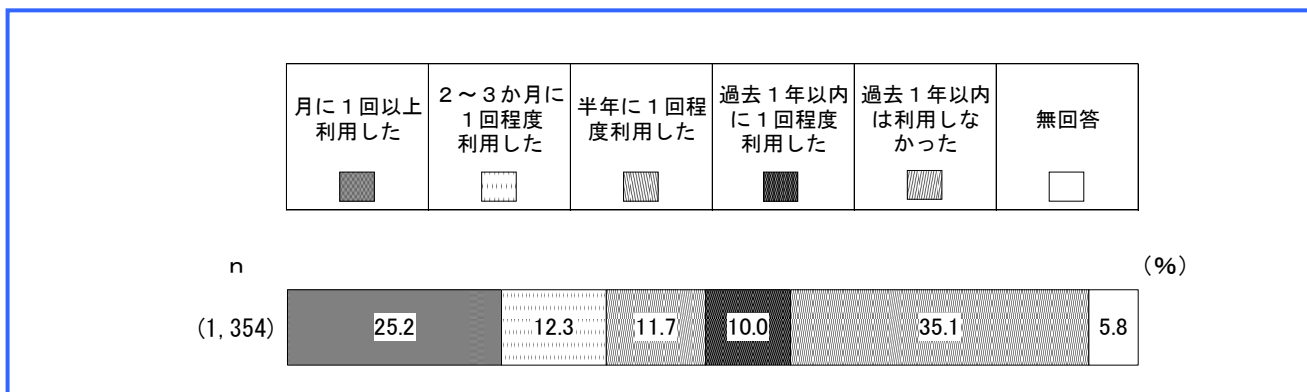
○直前の居住地（問1-キ）

	基数	構成比
東京23区内（板橋区を除く）	525	45.9%
東京都内の他市町村内	84	7.3
埼玉県内	168	14.7
千葉県・神奈川県内	95	8.3
その他（海外を含む）	201	17.6
（無回答）	72	6.3

(4) 結果の概要 <<板橋区の公共施設のあり方(問11~問16)>>

①公共施設の利用状況(問11)

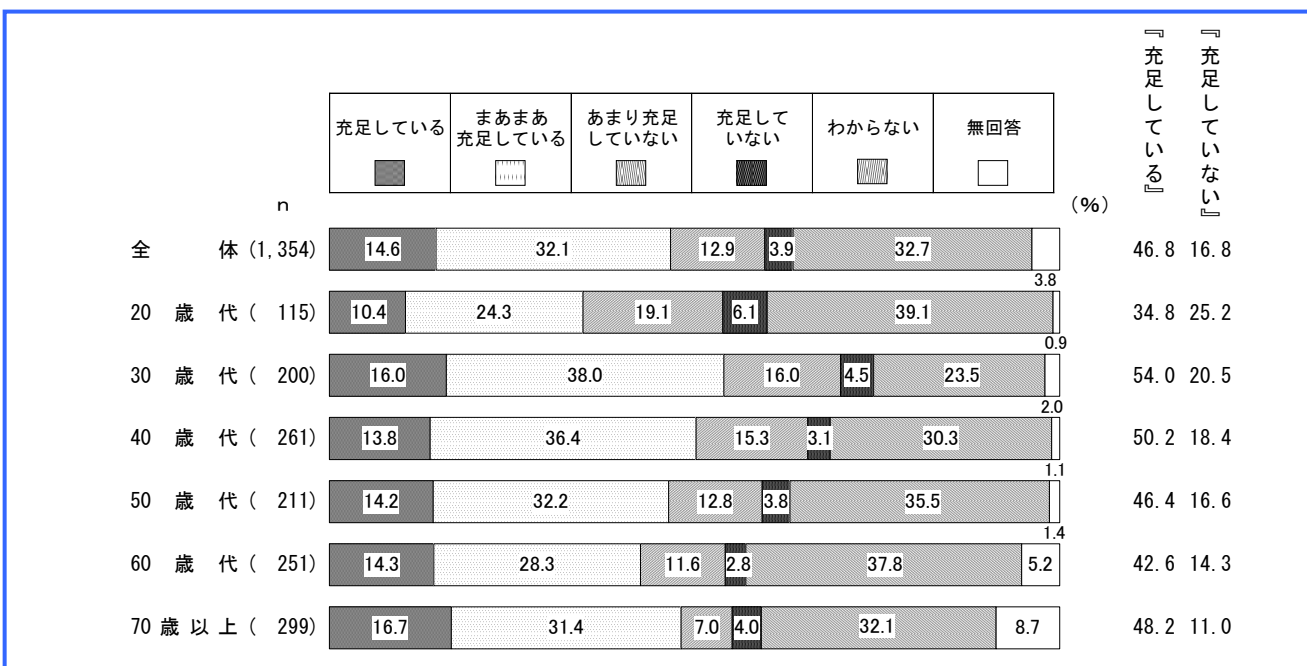
過去1年間の公共施設の利用状況を聞いたところ、利用した人の中では「月に1回以上利用した」(25.2%)が2割半ばと最も高く、「2~3か月に1回程度利用した」(12.3%)、「半年に1回程度利用した」(11.7%)、「過去1年以内に1回程度利用した」(10.0%)がいずれも1割台となっています。一方、「過去1年以内は利用しなかった」(35.1%)は3割半ばとなっています。



②公共施設の量の充足(問12)

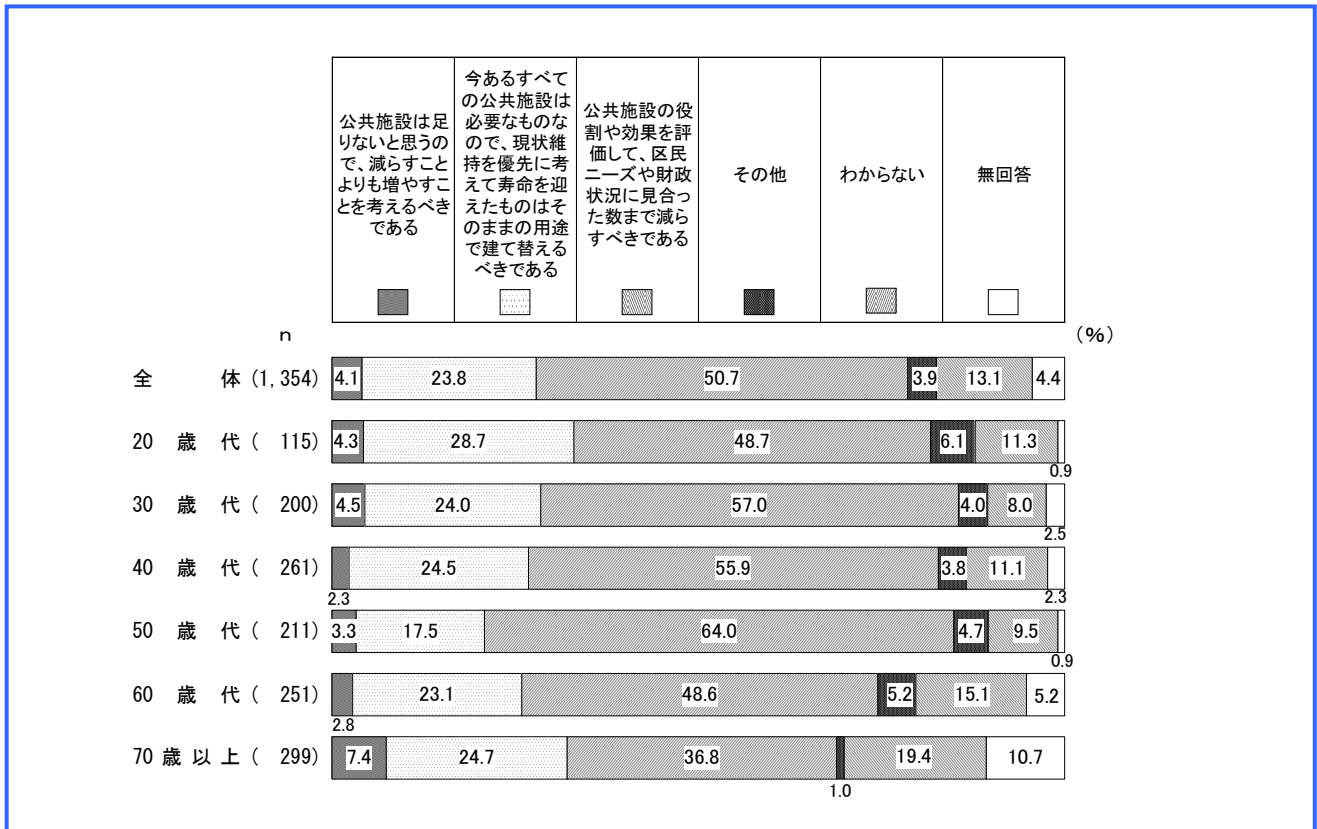
「充足している」(14.6%)と「まあまあ充足している」(32.1%)を合わせた『充足している』(46.8%)が5割近くとなっています。一方、「あまり充足していない」(12.9%)と「充足していない」(3.9%)を合わせた『充足していない』(16.8%)は2割近くとなっています。

年代別でみると、『充足している』は30歳代(54.0%)と40歳代(50.2%)で5割台と高くなっています。



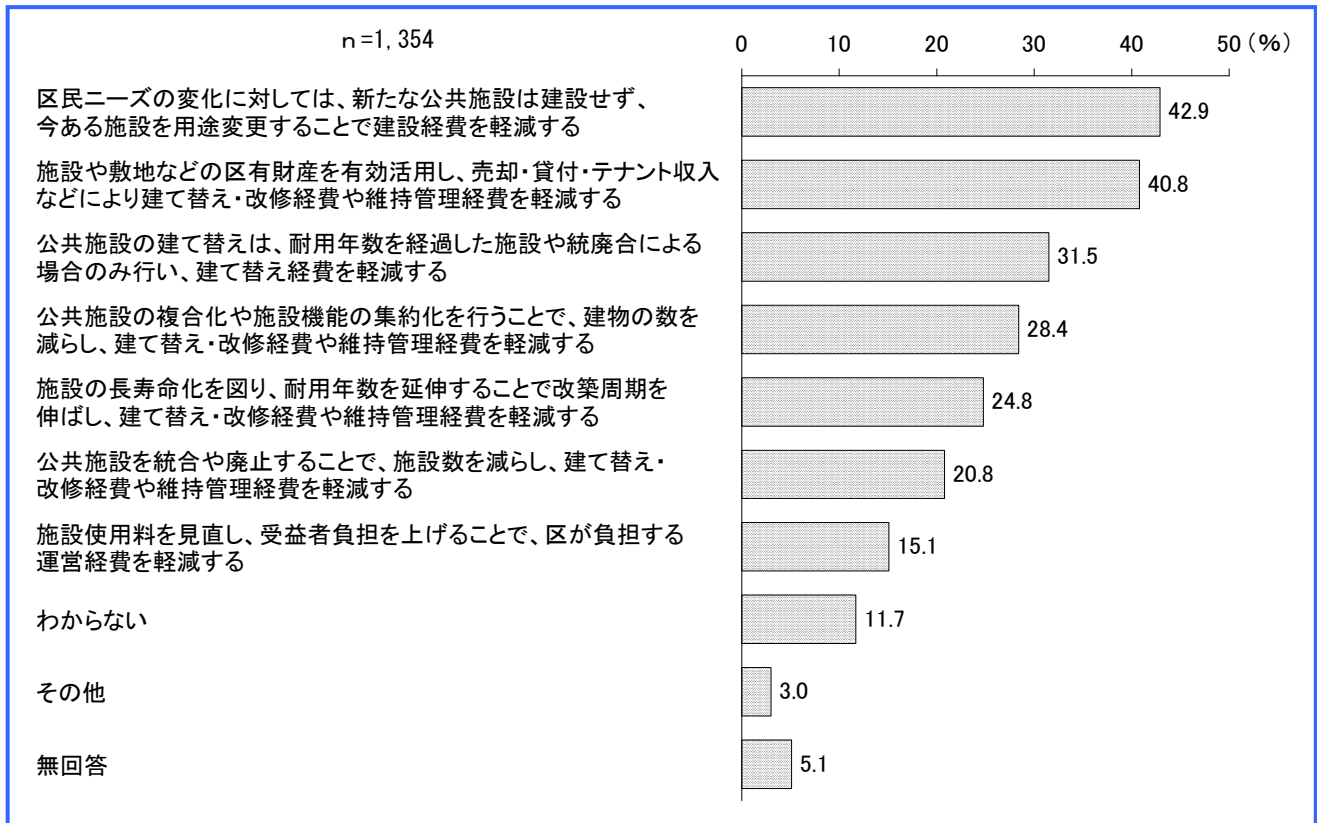
③公共施設の総量の抑制（問13）

「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である」（50.7%）が約5割と最も高く、「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%）が2割を超え、「公共施設は足りないと思うので、減らすことよりも増やすことを考えるべきである」（4.1%）はわずかとなっています。年代別でみると、「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である」は50歳代（64.0%）で6割半ばと高くなっています。



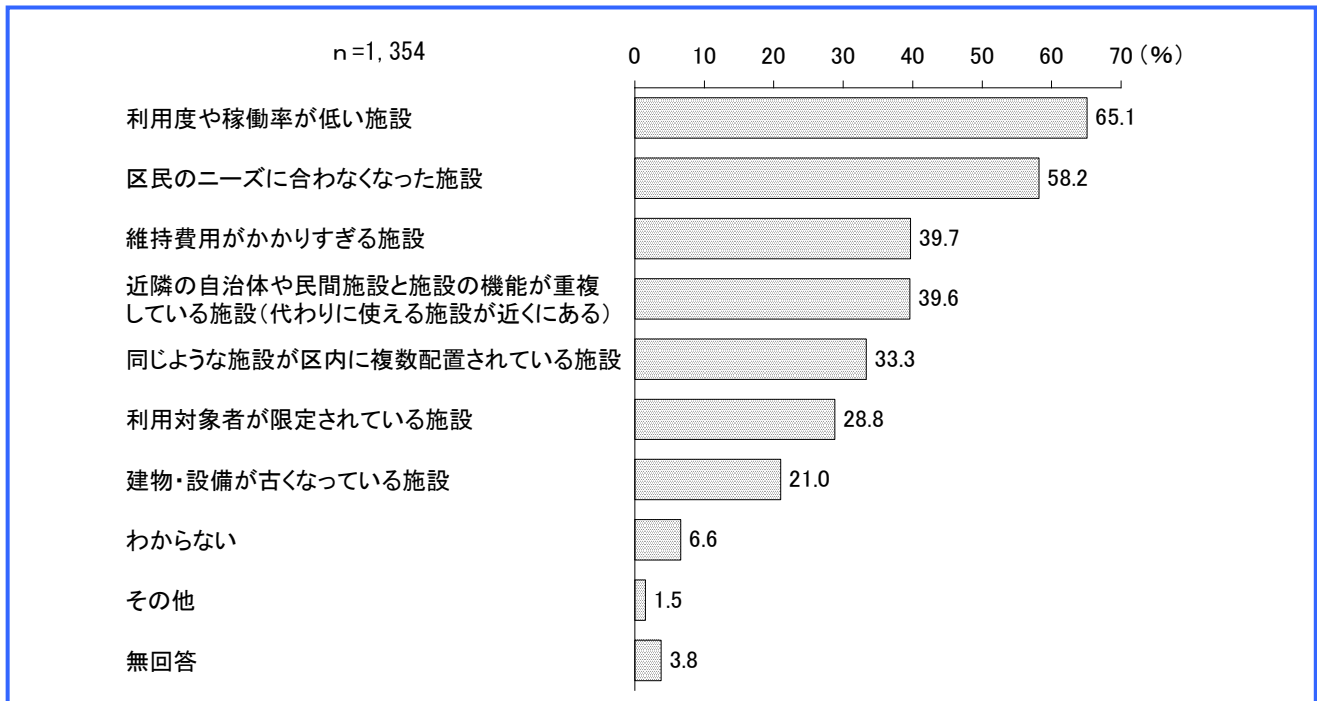
④公共施設に対する今後の方策（問14）

適切と考えるものをすべて挙げてもらったところ、「区民ニーズの変化に対しては、新たな公共施設は建設せず、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%）が4割を超えて最も高く、次いで「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%）などとなっています。



⑤公共施設の総量を抑制する際に減らすべき施設（問15）

該当するものをすべて挙げてもらったところ、「利用度や稼働率が低い施設」（65.1%）が6割半ばと最も高く、次いで「区民のニーズに合わなくなった施設」（58.2%）、「維持費用がかかりすぎる施設」（39.7%）などとなっています。



⑥民間活力を活用した整備や管理運営（問16）

「民間活力を積極的に活用した方がよい」（55.5%）が5割半ばと最も高く、「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%）が2割近く、「公共施設に関することは民間に任せず、すべて区が負担していく方がよい」（7.2%）は1割未満となっています。

年代別でみると、「民間活力を積極的に活用した方がよい」は40歳代（63.6%）と50歳代（66.4%）で6割台と高くなっています。

