

第3部 公共施設の総合的かつ計画的な管理

9 総合的かつ計画的な管理に関する方針

マスタープランに掲げる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をもとに、公共施設の総合的かつ計画的な管理を推進・実践していくための実施方針を定めます。

9-1 構造別の目標耐用年数について

(1) マスタープランにおける耐用年数の考え方

マスタープランでは、将来LCC予測を行うにあたり、ファシリティマネジメントの観点から、既存建築物の耐用年数（改築周期）を定め、修繕周期・改修周期を設定する必要性が生じました。

耐用年数は、日本建築学会が定める標準的物理的耐用年数に基づく、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年と設定しました。

(2) 個別整備計画における目標耐用年数の考え方

区が保有する公共施設の構造は大きく分けると重量系建築物（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、重量鉄骨造）と軽量系建築物（軽量鉄骨造）の2種類があります。

また、重量系建築物で学校施設などの高強度等の耐久性が高く、長期の使用に耐えうる建築物から軽量建築物まで、躯体の強度には幅があります。

そのため、一律に目標耐用年数を設定することは現実的ではないため、本計画ではマスタープランに掲げる方針の実効性を高めるため、次のように構造別に目標耐用年数を設定します。

【個別整備計画における目標耐用年数の考え方】

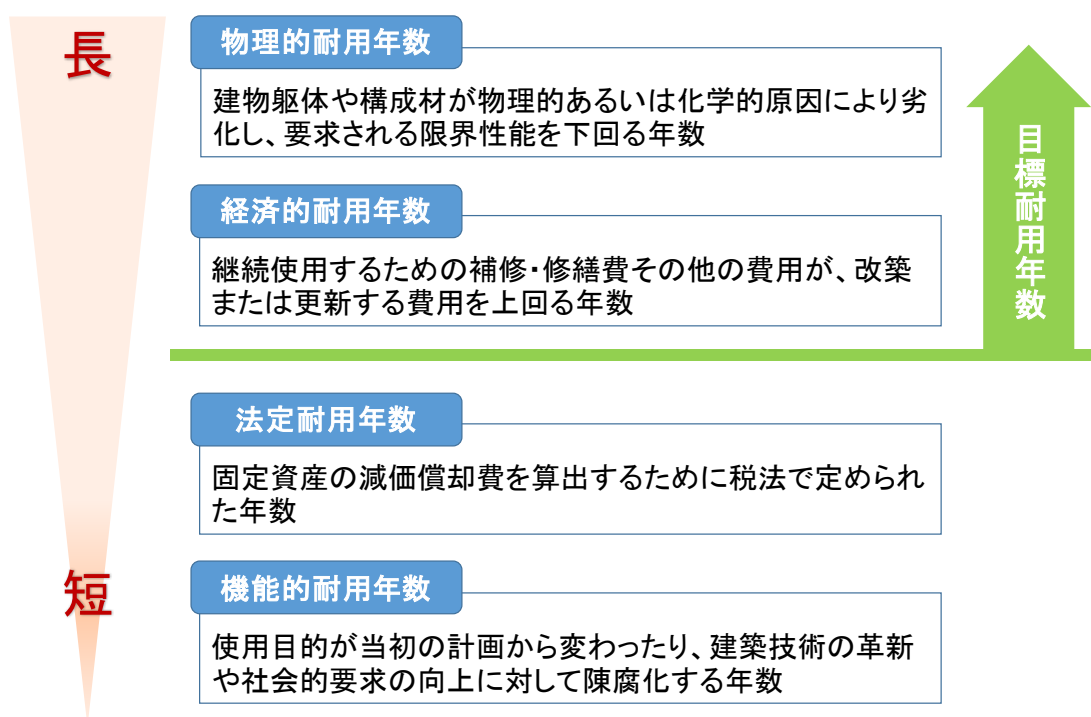
構造			目標耐用年数
重量系	鉄筋コンクリート造	長期	80年
	鉄骨鉄筋コンクリート造	標準	60年
	鉄骨造		
軽量系	鉄骨造		40年

(3) 建築物の耐用年数の考え方と学校・官舎の参考耐用年数

① 建築物の耐用年数の考え方

建築物の耐用年数には、機能的耐用年数・法定耐用年数・経済的耐用年数・物理的耐用年数など、様々な考え方があります。耐用年数の長短を整理すると、図表9-1「建築物の耐用年数の考え方」の通りであり、ファシリティマネジメントの観点では、法定耐用年数を上回る年数を目標耐用年数と設定することが妥当とされています。

建築物の耐用年数の考え方



図表 9-1 「建築物の耐用年数の考え方」

②学校・官舎の参考耐用年数

構造別の目標耐用年数の検討にあたり、参考とした学校・官舎の耐用年数は以下のものがあります。

・法定耐用年数

鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造	47～50年
重量鉄骨造	34～38年
軽量鉄骨造	19～30年

・国土交通省損失補償取扱要領⁷

鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造	90年
重量鉄骨造	80年
軽量鉄骨造	55年

(4) 目標耐用年数の算定方法

①日本建築学会の基準

鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は、建築工事標準仕様書（JASS5 鉄筋コンクリート工事・日本建築学会）で定義する耐久設計基準強度を、耐用年数60年のものにあつては計画供用期間の級（標準水準） $24\text{N}/\text{mm}^2$ 以上、80年のものにあつては計画供用期間の級（長期水準） $30\text{N}/\text{mm}^2$ 以上を採用することとしています。

②個別整備計画における構造別の目標耐用年数の算定方法

耐用年数は、重量系建築物（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、重量鉄骨造）と軽量系建築物（軽量鉄骨造）の2種類の構造別の目標耐用年数を算出しました。

重量系建築物の目標耐用年数をマスタープランで設定する60年とすると、国土交通省損失補償取扱要領における標準耐用年数の平均値は85年であるため比率は70.6%となります。

軽量系建築物の国土交通省損失補償取扱要領における標準耐用年数は55年であり、重量系建築物で算出した比率の70.6%を乗じると、約40年（38.8年）となります。

以上から、構造別の目標耐用年数の設定を、重量系建築物のうち鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造で標準に分類されるもの、又は重量系鉄骨造については60年、軽量系建築物を40年と算定しました。

また、重量系建築物の中でも、学校施設などの高強度等の耐久性が高く、長期の使用に耐えうる建築物については、できる限り長く使用し、将来コストのトータルの削減を図るため80年と設定します。

⁷国土交通省損失補償取扱要領：国土交通省が公共用地を取得する際、損失補償の現価率に用いる建築物の標準耐用年数

(5) 長寿命化を図るための劣化調査の実施

①目的

躯体の劣化状況を把握することにより、効率的な工事の実施や建築物の長寿命化を図るため、劣化調査を実施します。

②調査方法

・外観目視調査

→建築物を外観から目視して工事対象の劣化状況を調査します。

・物理的調査

コンクリート系建築物	<ul style="list-style-type: none">・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	<ul style="list-style-type: none">・鉄骨材の腐食状況、鉄骨材の損傷状況

③調査時期

・大規模改修時

→大規模改修の実施にあたっては、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

→本計画における構造別の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实施時

→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。

④調査結果への対応

・劣化の進行状況から既存建築物の継続使用・施設の廃止・改築を視野に入れた解体工事・使用の中止を判断します。

・既存建築物の継続使用を検討する際は、FCI⁸なども考慮します。

⑤継続使用について

既存建築物を継続使用する場合は、劣化調査結果をもとに改修方法を検討します。

⁸ FCI (Facility Condition Index) : 残存不具合率 (予算の都合などで計画よりも延期されている保全項目の更新工事費の合計)を施設の複成価格(現在、同じものを建てると仮定した場合の価格)との比率で見ると、財務的に評価する手法。

9-2 改築・改修・修繕の考え方

(1) これまでの施設管理と今後の改築・改修・修繕事業の分類

これまでの板橋区における施設管理は対症療法的となっているのが現状であり、不良部を修繕するのが中心となっていました。しかし、今後の施設管理は、計画的な予防保全により、安心・安全を確保し、できる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「改築事業」「大規模改修事業」「修繕（維持改修）事業Ⅰ」「修繕（維持改修）事業Ⅱ」の4種類に分類します。

(2) 各改築・改修・修繕事業の目的・周期・工事内容

①改築事業

目 的	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物の継続使用よりも建替えが合理的であると判断された建築物を更新します。 ・施設総量を抑制するため、原則として、集約・複合化を行う建築物を更新します。
周 期	<ul style="list-style-type: none"> ・重量系建築物 →築 60 年又は 80 年を目標とします。ただし、劣化調査等の結果により、周期を変更する場合があります。 ・軽量系建築物 →築 40 年を目標とします。ただし、劣化調査等の結果により、周期を変更する場合があります。
工事内容	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の更新に伴い、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等を考慮し工事を行います。 ・将来の用途変更に対応できる「スケルトン・インフィル⁹」など、フレキシブルな構造も取り入れ、長期の利用に耐え得る整備を検討していきます。 ・高効率化、高機能化を図ることができる最新の設備や技術の導入（ICT設備等）や省エネルギー対策を行います。（太陽光発電設備・省エネルギー機器（高効率な照明等）の導入等） ・予防保全しやすい機器を選定・配置します。（EPS¹⁰の設置、直付器具の選定等） ・仮施設の必要性を検討します。

⁹ スケルトン・インフィル：建築物の構造体（スケルトン）と内装・設備（インフィル）を分離して建設する工法。更新周期の短いインフィルをスケルトンに影響せずに改修することが可能となり、建築物そのものの長寿命化が図れる。

¹⁰ EPS（Electric Pipe Space）：電気や通信といった電気設備の配線を通すスペース。拡張・保守のためのスペースを確保することによって設備のメンテナンスが容易となる。

②大規模改修事業

<p>目 的</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物を目標耐用年数まで使用するために、設備の更新、物理的な不具合を解消し、耐久性を高めます。 ・今日的な課題に対する機能や環境の向上を進めます。
<p>周 期</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・重量系建築物 目標耐用年数が60年の建築物については、築30年を目標とします。 目標耐用年数が80年の建築物で修繕（維持改修）事業Ⅰを行うものは、築30年及び築60年を目標とします。 目標耐用年数が80年の建築物で修繕（維持改修）事業Ⅱを築20年を目標に行うものは、築40年を目標とします。
<p>工事内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ほぼ全面的なリニューアルとなります。設備更新や劣化部補修だけではなく、機能面、環境面での改善を図り、状況により増築等も行います。（ユニバーサルデザイン、環境配慮その他） ・修繕（維持改修）事業及び内部配管を含めた内装工事を行います。 ・省エネルギー対策を行います。（太陽光発電設備・省エネルギー機器（高効率な照明等）の導入） ・予防保全しやすい機器を選定・配置する。（EPSの設置、直付器具の選定等） ・仮施設設の必要性を検討します。

③修繕（維持改修）事業Ⅰ

<p>目 的</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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の機能を保持するための部分を予防保全することで、建築物の長寿命化をめざします。機能向上は、可能な範囲で行います。 ・設備の物理的な不具合を更新し、施設環境の維持に努めます。
<p>周 期</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・重量系建築物 築15年及び築45年を目安とします。
<p>工事内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・予防保全工事を行います。 ・設備の更新、物理的な不具合への対応、機能改善等は限定的に行います。基本的には増築等を伴わない工事とします。

④修繕（維持改修）事業Ⅱ

目的	<ul style="list-style-type: none">・ 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の機能を保持するための部分を予防保全することで、建築物の長寿命化をめざします。機能向上は、可能な範囲で行います。・ 設備の物理的不具合を更新し、施設維持を図ります。
周期	<ul style="list-style-type: none">・ 重量系建築物 目標耐用年数が80年の建築物で設備配管類を部分的に更新することが可能なものは、築20年及び築60年を目安とします。
工事内容	<ul style="list-style-type: none">・ 予防保全工事を行います。・ 物理的な不具合への対応、機能改善等は限定的に行います。基本的には増築等を伴わない工事とします。・ 設備は、ほぼ全面的にリニューアルとなります。

（3）改修・修繕事業の実施基準

①建築物の規模

大規模改修事業、修繕（維持改修）事業Ⅰ及びⅡの対象建築物は、延床面積 3000 m²以上（建築物の衛生的環境の確保に関する法律により、多数の人が使用する建築物の衛生的な環境を図るための基準面積）と設定します。

②延床面積 3,000 m²未満の建築物への対応

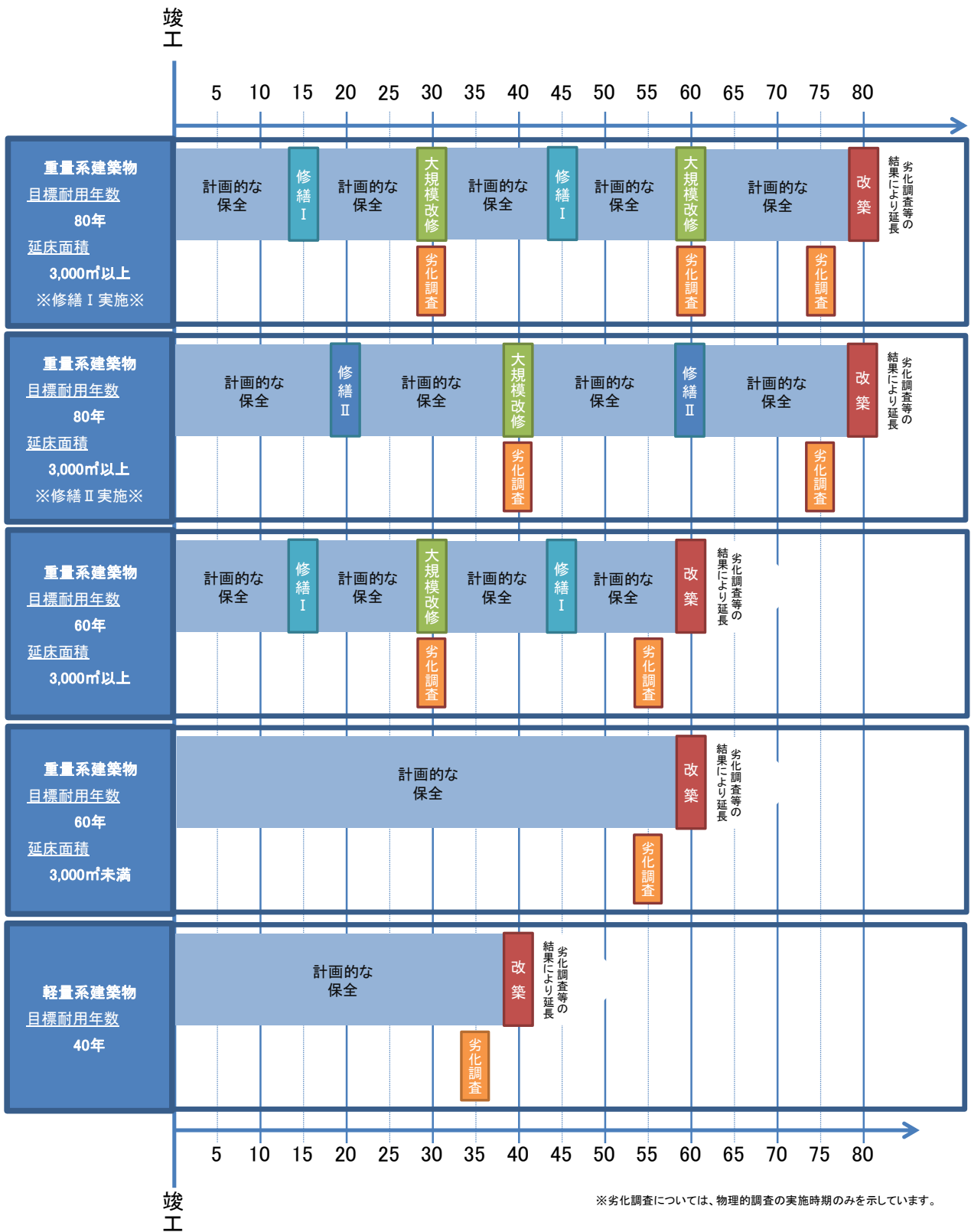
延床面積100m²以上の建築物については、保全計画に基づき、躯体を長期に維持するために必要な部分（屋上防水、屋上仕上、外壁仕上、外部面窓等）及び設備関係についてはその建築物機能を保持するための部分（受変電、自火報、非常・誘導灯、空調・換気、消火設備、昇降機等）の予防保全工事を実施します。

延床面積 3,000 m²以上が大規模改修事業の対象建築物の規模となっていますが、施設運営や建築物の状況により、大規模改修事業の必要性を判断します。

③修繕（維持改修）事業Ⅱが可能な建築物

延床面積3,000m²以上で学校施設のように設備配管類を部分的に更新することが可能な建築物は、修繕（維持改修）事業Ⅱを実施することで、大規模改修事業の周期の目標年数を築40年とすることができます。

改築・改修サイクルのイメージ



図表 9-2 「改築・改修・修繕サイクルのイメージ」

(4) 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・管理に基づく公共施設マネジメントの手法として、改築・大規模改修等の優先順位を設定する基準を定め、改築等経費の縮減・平準化を図っていきます。

①一次判断基準（安心・安全の観点）

第一期対象施設について、安心・安全の観点から下記ア～エの順に優先度を設定します。

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の優先度を高いものとします。

【優先度の高い施設】

- 指定避難所
- 福祉避難所
- 区施設避難所
- 地域センター
- 防災センター及びバックアップセンター、IT推進課
(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）である施設の優先度を高いものとします。

ウ 施設利用人数

1日あたりの利用人数が多い施設の優先度を高いものとします。

エ 建築物の性能や老朽度等

改築・大規模改修等の優先順位を決めるにあたり、建築物の性能や老朽度等の判断基準として、区が保有する「建物保全管理・営繕業務支援システム」（以下、保全システム）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は、以下のように表します。

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

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という指標となり、算出の基礎となる保全項目の修繕・更新周期及び工事費（単価等）については、「平成17年版建築物のライフサイクルコスト」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）の数値を採用します。また、建築物の施設複成価格については、計画的な保全を行う際の用途別の㎡あたり工事費（単価）に延床面積を乗じて算定します。

※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：残存不具合率）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。（出典：「公共ファシリティマネジメント戦略」榎ぎょうせい）

その他、建築物の改築・大規模改修等の優先順位を判断する指標として考えられる項目は以下のとおりです。

建物性能	建築物の改築・大規模改修等の優先順位を判断する事項
施設面積	建築面積や延床面積等の建物規模
築年数	建築後の経過年数
劣化の進行	劣化調査による劣化等の進行状況
危険個所の有無	日常点検や法定点検の結果による危険個所の有無
耐震性能	耐震診断結果や耐震補強の状況
バリアフリー対応	エレベーターやだれでもトイレ等の整備状況

建築物の性能や老朽度等による優先順位の判断については、基本的にFCIの数値が高い施設の優先度が高くなりますが、FCIのほか、施設面積、築年数、劣化の進行、危険個所の有無、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、過度な負担を残さずに良質な施設を持続可能な量で次世代へ引き継いでいきます。

②二次判断基準（魅力創造の観点）

ア 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

- ・周辺施設の更新も併せて実施することで効率化を図ることができないか検討します。
- ・周辺市街地のリニューアルに合わせて、老朽化した施設を更新し、まちの魅力発信力を高められないか検討します。
- ・集客力の高い施設の更新を先導して行うことにより、周辺市街地のまちづくりを促進する起爆剤としての効果を発揮できないか検討します。
- ・施設更新に併せて、駅周辺や商店街といったエリアを中心に集客力のある施設等を配置することで、まちづくりの拠点整備の効果を高められないか検討します。

③集約・複合化によるサービス向上の検討

①、②による優先順位が高いものについて、改築又は大規模改修時に集約・複合化によるサービス向上の可能性を検討します。

(5) 各改築・改修・修繕事業経費の削減に向けて

①工事費の設定方法

- A 改築事業
- B 大規模改修事業
- C 修繕（維持改修）事業

改築、大規模改修、修繕（維持改修）の工事ごとに㎡工事単価を設定します。

②工事費の目標値

A 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。

B 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。

C 修繕（維持改修）事業

- ・改築工事費の35%以下とします。

③工事費縮減のための方策

A 改築事業

- ・集約・複合化を検討します。
- ・工程計画を見直すことにより、工期短縮を図ります。
- ・機器・配管類等の配置は、将来の改修を容易にする配置計画とします。
- ・従来の構造、工法にとらわれずに計画を検討していきます。（木構造、プレキャストコンクリート構造、プレハブ工法等）

B 大規模改修事業

- ・改修方法・工法を検討します。
- ・大規模改修工事の実施に際し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。

C 修繕（維持改修）事業

- ・修繕（維持改修）工事について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Ⅰのみ）

④その他事業費として縮減が考えられる方策

- ・仮設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。

9-3 公共施設（建築物）等の適正な保全について

（1）公共施設（建築物）等の保全における課題

各地方自治体において、厳しい財政状況が続く中で、公共施設等を総合的かつ計画的に管理し、老朽化対策を進めることが課題となっています。区としても、限られた財源の中で必要な建築物の機能を維持していくために、メンテナンスサイクルを構築するとともに、それらを一元的に取り扱う体制を整備していかなければなりません。

（2）適正な保全への取組事項

適正な保全を行うため、次に掲げる事項について取り組みます。

- ①建築物保全規程の策定
- ②保全体制の構築
- ③保全計画（予防保全工事）の作成
- ④維持保全（点検）の実施
- ⑤効率的・効果的な保全工事の実施

（3）取組事項の内容

①建築物保全規程の策定

- ・建築物の適正な保全を図ることを目的とした、保全に関する事項を定めた規程を策定します。
- ・保全の施行の適正を期するため、保全の施行に関する制度を整えます。
(保全計画基準、保管理台帳等整備要領、点検施行基準、定期点検施行要領等)

②保全体制の構築

- ・必要な建築物の機能を維持していくための一元的な体制を構築します。
- ・新築、改築等にあたり、維持保全を考慮した設計とするため、設計部門との連携体制を構築します。

③保全計画（予防保全工事）の作成

- ・保全計画の作成にあたっては、計画基準を定め、保全システムを有効的に活用した計画を作成します。
- ・保全計画作成の際は、概算費用の把握を行います。

④維持保全（点検）の実施

- ・適正な維持保全（点検）を実施するため、日常点検要領及び法定点検要領を策定します。

⑤効率的・効果的な保全工事の実施

- ・保全工事を実行する際の改修項目や保全計画を実行する際の対象建築物の優先順位基準を設定し、経費の平準化を図ります。

9-4 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。

なお、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。更に、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。

また、区内 18 地区にある地域センターは、災害時の情報収集等を行う現地対策本部として位置付けられています。

9-5 廃止施設等の跡地活用の推進

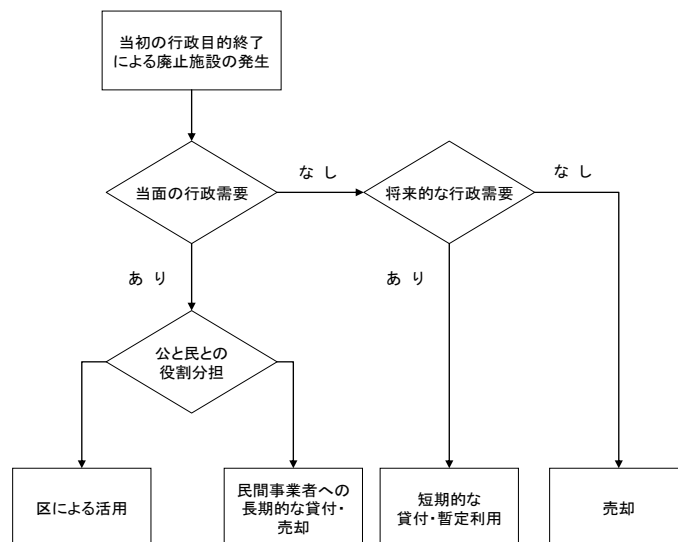
(1) 跡地活用の迅速化の必要性

マスタープランでは、廃止が決定した施設の有効活用についても検討の指針を示しており、有効活用を検討する対象施設として、未利用や暫定利用中のもののほか建築物及び敷地全体が有効活用されているか検証する必要がある施設も含め、8つの廃止施設等を掲げています。

現在、マスタープランや平成20年9月に策定した「板橋区公共施設跡地活用方針」(以下、公共施設跡地活用方針)に基づき今後の方向性を検討していますが、対象施設の中には10年程度暫定利用や未利用となっている施設があり、跡地活用の検討が長期に及んでいることがわかります。

更に、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。

区財政が決して楽観視できる状況にない中で、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必要があります。



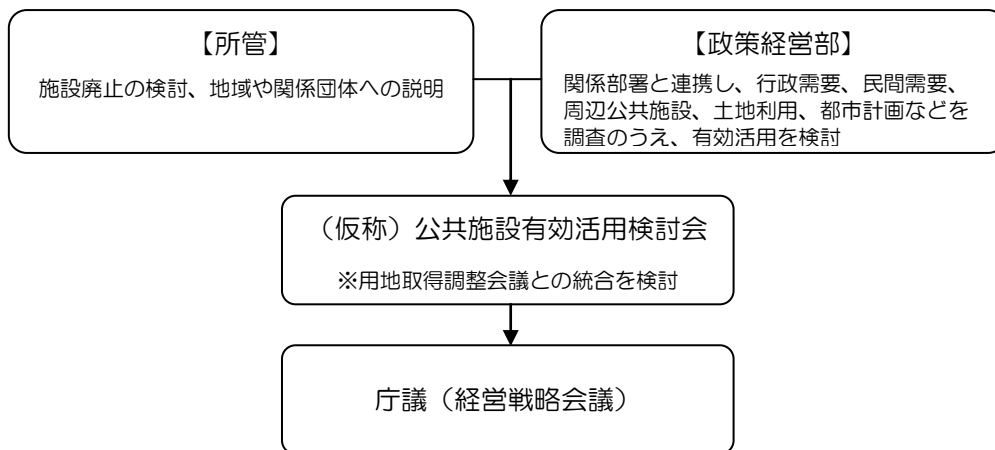
図表 9-3 「板橋区公共施設跡地活用方針」(平成20年9月策定)

(2) 跡地活用の迅速化を図るために

① 跡地活用検討プロセスの明確化

これまでは、廃止施設の決定後、跡地活用について調査・検討を開始していたため、公共施設全体の整備・配置状況や周辺のまちづくり計画等から俯瞰的に見た土地・建物の有効活用が十分に図られていない側面がありました。

今後は、施設の供用が廃止される前に、個別整備計画で用途廃止を決定した段階で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。



②民間ノウハウを活用した遊休財産の活用

今後、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、建築物の全てや一部が廃止となる施設が発生することが予想されます。跡地活用の検討により区独自の整備を行わないが保持し続ける用地や建築物の一部用途が廃止となるスペースについては、情報を開示し、民間からの提案を受ける仕組みを構築し、PPP/PFIなどの民間活力を活用した整備・管理運営手法や遊休財産の貸付けによる収入の確保を推進していきます。

(3) 廃止施設等の売却・貸付による財源の確保

跡地活用の検討により、売却又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していくため、廃止施設等の売却・貸付益を施設整備経費に充当する仕組みを検討していきます。

○ 具体的な事例

施設名	主な施設	土地の利用関係	開設年月
特別養護老人ホームを中心とした複合施設 (旧板橋区立若葉小学校跡地活用)	【高齢者福祉関連施設】 特別養護老人ホーム、老人短期入所施設(ショートステイ)、通所介護施設(デイサービス) 【障がい者福祉関連施設】 認知症対応型通所介護事業所、障がい者通所生活介護事業所、放課後等デイサービス事業所 【子育て支援関連施設】 事業者内保育所、キッズカフェ、赤ちゃんの駅 【その他】 地域交流スペース、防災拠点型地域交流スペース、防災備蓄倉庫 等	定期借地権 に基づく 土地賃貸借 契約	平成28年4月 (予定)

(4) 廃止施設等の方向性

マスタープランで有効活用を検討する対象施設とした8つの廃止施設等については、活用の方向性を検討する過程で、本計画の検討において“建替え用地や大規模改修の際の仮設用地となるか”又は“集約・複合化の用地となるか”についても検討してきました。

当面の行政需要として、区としての活用が見込める廃止施設等については、今後、活用に向け詳細な検討を進めていきます。しかし、建替え用地や大規模改修の際の仮設用地又は集約・複合化の用地としても不十分な廃止施設等については、当面の行政需要がないため公共施設跡地活用方針に基づき、将来的な行政需要の有無を確認したうえで、“短期的な貸付・暫定利用”又は“売却”を進めていきます。

廃止施設ごとの検討の方向性は以下のとおりです。

○廃止施設ごとの検討の方向性

施設名	現在の利用状況	方向性
旧板橋第三小学校	公文書館、いたばし総合ボランティアセンター、いたばしボローニャ子ども絵本館ほか	暫定利用施設等がすべて移転した後は、行政需要を総合的に勘案し、公共の用途による民間活力の活用も視野に入れ跡地活用の検討を進めます。
旧職員住宅高島寮	区立保育園仮園舎	当面の行政需要として、平成 30 年度末まで区立新河岸保育園や近隣私立保育園の改修・改築時の仮園舎建設用地として活用します。仮園舎用地としての活用した後は更地となることから、区内福祉園の大規模改修の際の仮設用地となるか検討します。将来的には都市計画事業をはじめとするまちづくり事業の代替地とするため、代替地として使用するまでの間の短期的な貸付けについて検討します。
旧職員住宅新河岸寮	防災物品倉庫、文書倉庫	当面の行政需要として、区内福祉園の大規模改修の際の仮設用地となるか検討します。将来的には都市計画事業をはじめとするまちづくり事業の代替地とするため、代替地として使用するまでの間の短期的な貸付けについて検討します。
旧清水図書館	未利用	敷地が狭隘なため当面の行政需要としての活用は見込めないことから、“短期的な貸付・暫定利用”又は“売却”を進めていきます。
旧保健所	文書倉庫	当面の行政需要として、板橋区役所（北館）及び情報処理センターの大規模改修事業実施時における活用を検討します。
旧三園中継所処理棟	未利用	当面の行政需要として、区内福祉園の大規模改修の際の仮設用地となるか検討します。
旧向原教職員住宅	未利用	隣接する向原中学校の集約化の調整結果を踏まえて決定する必要があるため、活用の方向性を引き続き検討します。
旧板橋第四中学校	板橋フレンドセンター、同体育館、富士見地域センター、文書倉庫	集約・複合化の用地として活用しながら、敷地全体を有効活用していきます。

また、この他に今後検討が必要な用地については以下のとおりです。

○今後検討が必要な用地

名称	所在地	面積	現状・課題
旧霧ヶ峰高原荘用地	長野県諏訪市	14,814.74 m ²	昭和 47 年度に諏訪市から用地を取得して社会教育宿泊施設として開設し、平成 15 年度で施設を廃止しました。草取り等の経費を区が負担しています。
新産業育成プラザ（仮称）用地	板橋区舟渡三丁目	1,103.54 m ²	平成 11 年度に東京都から賃貸型工場ビル等の用途で用地を取得しました。

9-6 総合的かつ計画的な管理を実現する体制の構築

(1) 組織体制の検討

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として、政策経営部に資産活用課を設置しました。

(2) 施設管理に関する情報の一元化

現在、施設に関するデータをまとめているものには、施設台帳・管財台帳・保全システム・固定資産台帳がありますが、所管部署ごとに管理され情報の一元化が図られていません。

そのため、資産活用課において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。

(3) 研修の実施やマニュアルの整備

資産活用課においては、公共施設を適正に管理し続けるために必要な研修やマニュアルについて検討を行い、適正な管理を行うための体制を整えます。

9-7 今後検討すべき課題

(1) 統一的な基準による地方公会計の促進（総務省）

人口減少・少子高齢化が進展している中、財政のマネジメント強化のため、地方公会計を予算編成等に積極的に活用し、地方公共団体の限られた財源を「賢く使う」取り組みを行うことが重要となっています。

今後の地方公会計の整備促進については、平成 26 年 4 月に、固定資産台帳の整備と複式簿記の導入を前提とした財務書類の作成に関する統一的な基準が総務省から示されたところです。

この基準を踏まえ、地方公会計の促進による固定資産台帳の整備を行いつつ、公共施設マネジメントへの活用を検討していきます。

①固定資産台帳とは

固定資産台帳とは、固定資産を、その取得から除売却処分に至るまで、その経緯を個々の資産ごとに管理するための帳簿で、所有するすべての固定資産（道路、公園、公共施設等）について、取得価額、耐用年数等のデータを網羅的に記載したものです。

②公共施設等総合管理計画への活用

固定資産台帳は、総務省が策定を要請している「公共施設等総合管理計画」に関連して、公共施設等の維持管理・修繕・更新等に係る中長期的な経費の見込みを算出することや、公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針等を充実・精緻化することも考えられます。

(2) 新たな地方債措置の創設（総務省）

これまでに建設された公共施設等が更新時期を迎える一方で、地方公共団体の財政は依然として厳しい状況が続いています。また、人口減少等により今後の公共施設等の利用需要の変化が予想されており、施設全体の最適化を図る必要性があります。

各地方公共団体が、公共施設等の全体を把握し、長期的視点に立って公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行うため、公共施設等総合管理計画の策定が求められています。公共施設等総合管理計画の策定にあたっては、所有施設等の現況や施設全体の管理に関する基本的な方針を計画の内容に盛り込み、計画に基づき老朽化対策を推進していく必要があります。

区では公共施設マネジメントに取り組むとともに財源の確保に努めることから、国等の制度の活用を検討していきます。

①創設の背景

地方公共団体が、公共施設の老朽化の状況や人口減少・少子高齢化等の現状を踏まえ、公共施設の最適配置を実現するためには、公共施設の集約化・複合化や転用を進めていくことが重要であり、地方公共団体におけるこれらの取組を後押しするため、総務省により地方債措置が創設されました。

②事業概要

地方公共団体が、公共施設等総合管理計画に基づき実施される事業であって、既存の公共施設の集約化・複合化を実施するものに対して、新たな地方債（公共施設最適化事業債）を充当し、また、既存の公共施設等の転用事業について、新たに地域活性化事業債の対象とされました。

③公共施設最適化事業債

ア 対象

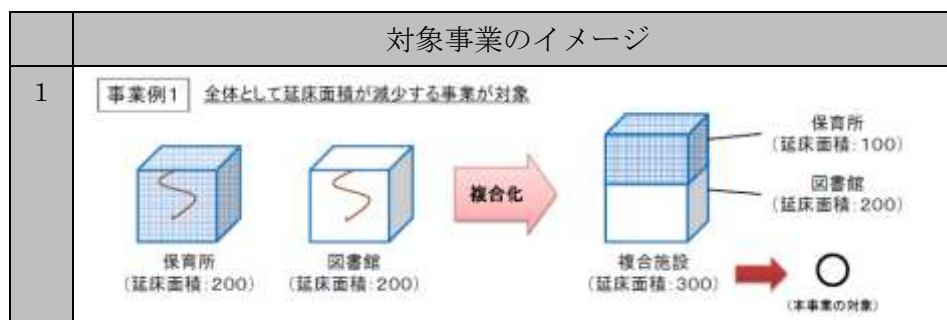
以下の要件をすべて満たす事業

- ・ 公共施設等総合管理計画に基づいて行われること
- ・ 公共施設の集約化事業及び複合化事業であること
- ・ 全体として延床面積が減少すること

イ 期間等

平成29年度までの3年間

ウ 事業例



	<p>参考 全体として延床面積が増加する事業は対象外</p> <p>保育所 (延床面積:200) 図書館 (延床面積:200) 複合施設 (延床面積:450) 保育所 (延床面積:200) 図書館 (延床面積:250)</p> <p>(本事業の対象外)</p>
2	<p>事業例2 既存の複合施設についても、他の施設と集約化・複合化する場合は、対象</p> <p>複合施設 (延床面積:200) 図書館A (延床面積:100) 図書館B (延床面積:200) 複合施設 (延床面積:300) 保育所 (延床面積:100) 図書館 (延床面積:200)</p> <p>(本事業の対象)</p>
	<p>参考 既存の複合施設を単に建て替える場合は、対象外</p> <p>複合施設 (延床面積:400) 保育所 (延床面積:200) 図書館 (延床面積:200) 複合施設 (延床面積:300) 保育所 (延床面積:150) 図書館 (延床面積:150)</p> <p>(本事業の対象外)</p>
3	<p>事業例3 既存の施設の改修により集約化・複合化を行う場合も対象</p> <p>保育所 (延床面積:200) 図書館 (延床面積:200) 複合施設 (旧図書館) (延床面積:200) 保育所 (延床面積:100) 図書館 (延床面積:100)</p> <p>(本事業の対象)</p>
4	<p>事業例4 集約化・複合化に加えて施設を新設する場合は、集約化・複合化を行った施設の部分に限り対象 (集約化・複合化を行った施設の部分について延床面積が減少していることが要件)</p> <p>保育所 (延床面積:200) 図書館 (延床面積:200) 複合施設 (延床面積:550) 保育所 (延床面積:200) 図書館 (延床面積:150) 公民館(新設) (延床面積:200)</p> <p>(本事業の対象) (本事業の対象外)</p>
5	<p>事業例5 庁舎等の対象外施設と公共施設を複合化する場合、公共施設の部分に限り対象 (公共施設の部分について延床面積が減少していることが要件)</p> <p>保育所 (延床面積:200) 庁舎 (延床面積:200) 複合施設 (延床面積:350) 保育所 (延床面積:150) 庁舎 (延床面積:200)</p> <p>(本事業の対象) (本事業の対象外)</p>
6	<p>事業例6 集約化・複合化後の施設を転用することも可能 (転用する施設の部分も含めて、全体として延床面積が減少していることが要件)</p> <p>保育所 (延床面積:100) 図書館 (延床面積:100) 複合施設 (延床面積:150) 保育所と図書館の複合施設 (延床面積:100) 公民館 (延床面積:50)</p> <p>保育所の跡地に保育所と図書館の複合施設を整備 (本事業の対象)</p> <p>図書館であった建物は、一部を公民館に転用 (地域活性化事業の対象)</p>

④地域活性化事業債（転用事業）

ア 対象

以下の要件をすべて満たす事業

- ・ 公共施設等総合管理計画に基づいて行われること
- ・ 既存の公共施設等の転用事業であること

イ 期間

平成29年度までの3年間

ウ 事業例

対象事業のイメージ	
1	<p>事業例1 既存の公共施設等を改修し、他の施設に転用する事業が対象</p> <p>庁舎 (延床面積: 200) → 転用 → 保育所 (延床面積: 200) (本事業の対象)</p> <p>参考 転用後の施設が公用施設や公営住宅、公営企業施設等である場合は対象外</p> <p>保育所 (延床面積: 200) → 転用 → 庁舎 (延床面積: 200) (本事業の対象外)</p>
2	<p>事業例2 既存の公共施設等の一部を転用する場合も対象</p> <p>庁舎 (延床面積: 200) → 一部転用 → 複合施設 (延床面積: 200) (保育所: 延床面積: 100, 庁舎: 延床面積: 100) (本事業の対象)</p>
3	<p>事業例3 転用により延床面積が増加する場合は、転用前の施設の改修部分に限り対象 (増築分については対象外)</p> <p>庁舎 (延床面積: 200) → 増築・転用 → 保育所 (延床面積: 300) (従前の延床面積の部分(200)に限り本事業の対象)</p> <p>※増築分(100)については対象外</p>

(3) 建築物のトリアージ（大規模改修・修繕の可否選別）

公共施設マネジメントでは、限られた行政資源（予算、人員体制、時間など）の中で、多くの公共施設を維持・管理してサービスを提供しなければならない、選択と集中の考えのもと、最小限の費用で最大の効果を発揮することが求められています。

9-2（4）「改築・大規模改修・修繕の優先順位を設定する基準」においては、一次判断基準ア～ウによって優先度が高いとされた建築物のうち、エの建築物の性能や老朽度におい

て算定したFCIの数値が高い施設ほど改築・大規模改修・修繕の優先度が高くなります。この場合は単に優先度を設定するにとどまり、大規模改修・修繕の可否については考慮されません。

単純に築後年数が長く老朽化が進行している公共施設を優先して大規模改修・修繕を行っていくと、必要経費がかさんでしまいます。更に、古い公共施設を優先して大規模改修・修繕を行っていくと、その間に築年数が若い公共施設も年を重ね老朽化が進行してしまい、悪循環に陥ってしまう可能性があります。

限られた行政資源を配分するにあたり、大規模改修・修繕を迎える公共施設では、より多くの施設、より長く使える施設を優先させ、大規模改修・修繕に多額の費用を要する場合は、改築、集約・複合化、移転及び廃止等についても併せて検討を行っていかねばなりません。

そこで、大規模改修・修繕では基本的に一次判定基準によって優先度を決定しますが、優先度が高い建築物であっても、老朽化の進行が顕著に表れている建築物や大規模改修・修繕に多額の費用を要する建築物については、築年数、危険個所の有無、耐震性能等及び費用対効果など一定の基準を設けて工事の可否を判断することで、長期的な視点から効果的な工事を優先して実施します。基準を満たさない建築物については、大規模改修や修繕を行わず維持に努め、改築、集約・複合化、移転及び廃止等のタイミングを待つこととします。

このように、一定の基準を設定して大規模改修・修繕の可否を選別することを、**建築物のトリアージ**※と言います。

今後、より多くの公共施設を安心・安全に維持管理し、施設の質を更に充実させるために、大規模改修・修繕の可否判断基準を明確に設定する必要があります。

※トリアージとは

トリアージ (triage) とは、フランス語で「選別」の意味があります。災害や事故で、多くの負傷者が同時に発生した場合、負傷者への治療の優先度を設定することで、限られた医療資源（医師、看護師の医療体制や医療設備）を考慮しつつ、負傷者の重症度、緊急度に応じて医療行為の優先順位を決定することです。つまり、助かる見込みが低い患者あるいは軽傷の患者よりも処置を施すことで命を救える患者に対する処置を優先するという考え方で、日本では阪神・淡路大震災時以降に知られるようになりました。一般の病院においても、休日・夜間における多数の救急外来患者の受診に対して円滑な診療を行うため、院内トリアージの普及が進んでいます。

(4) 民間活力の活用（PPP／PFI）

少子高齢化の進行と生産年齢人口の減少が続き、税収増を見込むことが難しい中で、公共施設の整備、改修・更新を持続的かつ確実にやっていくには、行政による対応だけでは限界があるため、今後の施設整備や維持管理では、民間の知恵やノウハウ、資金等を最大限活用することが欠かせません。

これまで行政が行ってきた公共建築物の整備や管理運営に、民間企業の経営ノウハウや技術力や資金を活かすことで、より良い公共サービスを提供し、財政負担の軽減に繋がることが期待されています。

特に、公共建築物の設計・建設から運営・維持管理に至る業務を包括的に性能発注することで、一連の業務に民間の豊富な経営ノウハウや技術力が活かされ、効果的な建築物整備や管理運営の効率化に繋がるなど総事業費の縮減が期待されています。また、PFIの場合、民間事業者が自ら資金調達を行ったうえで建築物を整備し、行政は長期間にわたって割賦払いを行うことが可能であり、財政負担の平準化効果が大きいと考えられています。

厳しい財政状況の中で、膨大な公共施設の維持・更新が重要な課題となっており、国においては、平成 25 年 6 月に策定された「日本再興戦略」の主要施策の一つとして「民間の知恵、資金を活用して社会資本を整備・運営・更新する（PPP／PFI）」が位置付けられ、PPP／PFIの推進に向けて動き出しています。更に、国や地方自治体の厳しい財政状況により、公共事業をはじめとした建設投資は抑制される状況にある中で、PPPは公共事業の新しい枠組みとして、地域経済の振興・活性化に貢献することが期待されています。

これまで板橋区では、公共施設等の効率的な運営のため指定管理者制度や業務委託等を積極的に行ってきました。また、平成 25 年度に策定した「公共施設等の整備に関するマスタープラン」でも、PPP／PFIの手法を検討事項としており、更なる公共施設の効率的な運営をめざしています。今後は、業務規模や施設規模に一定の基準を設けて、PPPの検討を行い、限られた財源の中で、同一水準のサービスをより安く、同一金額でより上質なサービスを提供することを検討します。

PPP／PFIとは

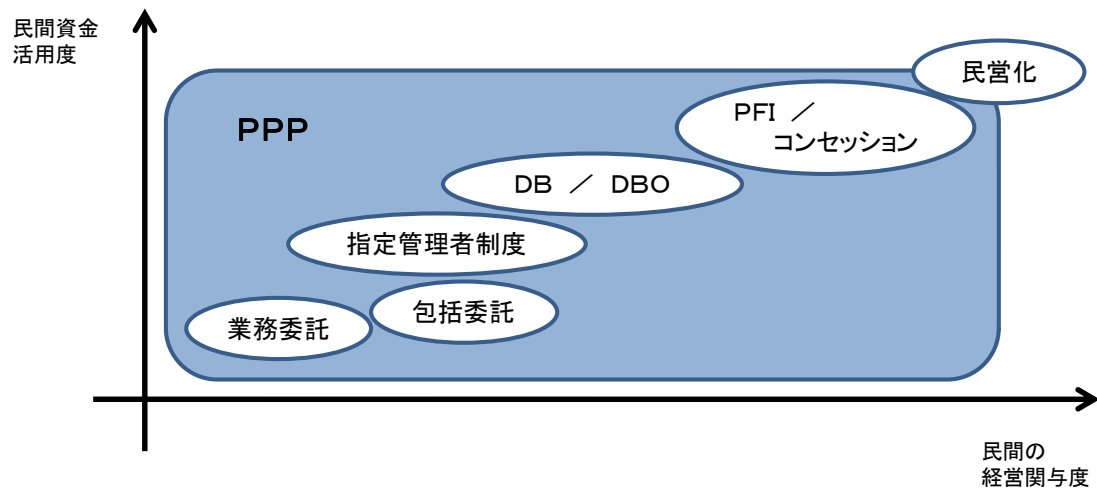
①PPP <Public Private Partnership>

公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを活用し、効率化や公共サービスの向上をめざすもの。

②PFI <Private Finance Initiative>

公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービスの向上を図る公共事業の手法。（PFI法に基づく事業）

PPPとPFI（概念図）



DB：設計・施工 一括発注方式

DBO：設計・施工・運営を委託すること

コンセッション：PFI の手法の一つで、施設の所有権を移転せず、民間事業者にインフラの事業運営に関する権利を長期間にわたって付与する方式。平成 23 年 5 月の改正 PFI 法では「公共施設等運営権」として規定された。

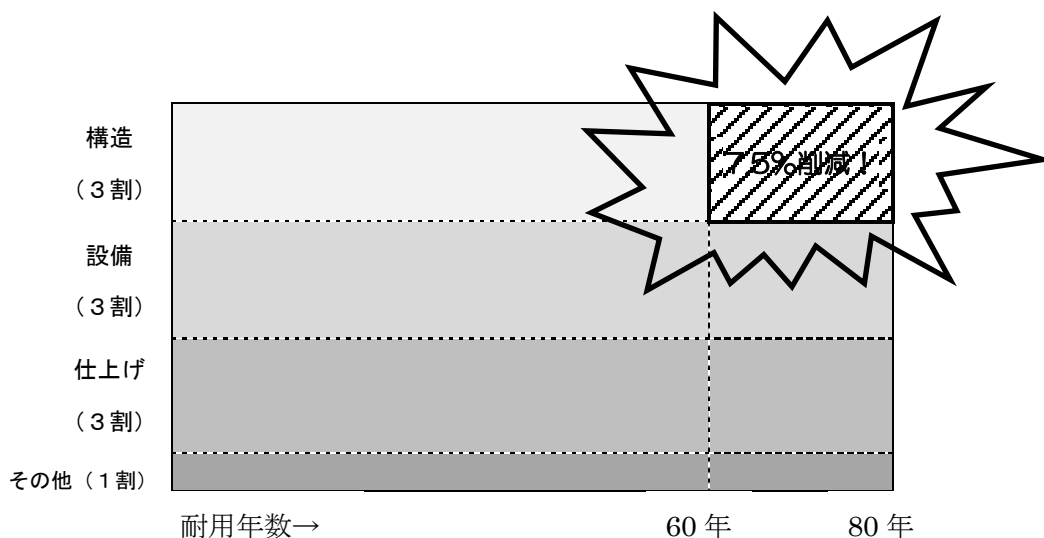
10 個別整備計画の目標設定

10-1 長寿命化による目標設定

(1) 長寿命化による効果

「学校施設の長寿命化改修の手引（文部科学省：平成 26 年 1 月）」では、「建物の建設費は一般的に、構造が 3 割、設備が 3 割、仕上げが 3 割、その他諸経費が 1 割で構成されています。構造躯体（柱、梁、壁、基礎等の構造耐力上の主要な部分）を再利用する長寿命化改修では、構造躯体の新築工事がないたため、新築と比べて工事経費を 3 割程度下げることができます。更に、改築と比べると、解体経費が大幅に削減され、工期も短縮されるため、4 割程度のコストダウンにつながります。」と報告されています。これは、更新時の初期経費のコストダウンを表しており、維持管理経費は更新前と同様にかかるものです。

マスタープランでは耐用年数を 60 年と設定しており、個別整備計画では重量系建築物で長期のものは目標耐用年数を 80 年と設定しています。長寿命化による効果は、これまで 60 年間使用していた構造躯体を 20 年延長し 80 年間にすることで、延長した 20 年間で 3 割にあたる躯体工事費がかからないものと考えられ、単純に計算すると 1 年あたり 7.5% の更新経費削減効果になります。



(2) 長寿命化の対象

個別整備計画で設定した目標耐用年数ごとに施設を分類すると、「重量系（長期）」で目標耐用年数 80 年の建築物は次の表のとおりで約 78% を占めています。ここでは、重量系建築物の長期を 3,000 m²以上、標準を 3,000 m²未満で分類しました。

構造別分類	目標耐用年数	建築物数	建築物面積 (㎡)	構成比率 (%)
重量系(長期)	80年	107	662,321.73	77.97
重量系(標準)	60年	178	181,989.75	21.42
軽量系	40年	39	5,155.54	0.61
計		324	849,467.02	

※区所有の建物のみ

(3) 各期における更新時期を迎える建築物

各期において更新時期を迎える建築物は、建築後60年経過又は大規模改修後30年経過している建築物です。第1期から第4期までの対象は全体の約89%を占めています。

期別	計画期間	建築物数	建築物面積 (㎡)	構成比率 (%)
第1期	平成28～37年度	16	81,059.67	9.54
第2期	平成38～47年度	84	251,686.79	29.63
第3期	平成48～57年度	106	263,544.29	31.02
第4期	平成58～67年度	78	157,071.00	18.49
第5期以降	平成68年度以降	40	96,105.27	11.31
計		324	849,467.02	

※区所有の建物のみ

(4) 長寿命化による効果額の算出

次に、マスタープランで試算した更新経費から長寿命化対象建築物の更新経費とその効果を検証しました。重量系(長期)の対象建築物は、(2)長寿命化の対象から78%とし、長寿命効果は、(1)長寿命化による効果から7.5%とします。その結果、第1期から第4期までに約154.3億円の更新経費削減効果が見込めます。

期別	建物面積 (㎡)	更新費用 (億円)	重量系対象 78% (億円)	長寿命効果 7.5% (億円)
第1期	81,059.67	283.7	221.3	16.6
第2期	251,686.79	880.9	687.1	51.5
第3期	263,544.29	922.4	719.5	54.0
第4期	157,071.00	549.7	428.8	32.2
計	753,361.75	2,636.7	2,056.7	154.3

※更新費用=建物面積(㎡)×350千円(マスタープランによる)

(5) LCCとの比較による長寿命化の削減目標

(4) 長寿命化による効果額の算出結果をマスタープランで試算した更新経費と比較し、マスタープランの更新経費から、どの程度の削減効果が見込めるのか検証しました。

その結果、長寿命化により第1期から第4期までに約3%の更新経費を削減できると試算しました。

期別	LCC (億円)	長寿命効果 (億円)	LCC計に対する 削減比 (%)
第1期	1,335.27	16.6	0.3
第2期	1,336.55	51.5	1.0
第3期	1,017.13	54.0	1.1
第4期	1,254.33	32.2	0.7
計	4,943.28	154.3	3.1

※LCC (マスタープランによる)

10-2 延床面積削減の目標設定

(1) 集約・複合化による延床面積の抑制

マスタープランの基本方針では、施設総量（総延床面積）の抑制に向けた取り組みの手法として集約・複合化を図り、新規整備は原則として行わないこととしています。

集約・複合化の手法として、既存施設の有効活用や改築時等における敷地の高度利用などがありますが、具体的には、共用部分の効率化や一般諸室の共有化などを行い、施設利用者の利便性を低下させることなく延床面積を抑制しつつ、多機能化等により魅力の創造と行政サービスの維持向上をめざす必要があります。

(2) 建築物の供用廃止による延床面積の削減

施設の見直し、集約・複合化、移転等に伴い現施設の用途が廃止になる場合、マスタープランや公共施設跡地活用方針に基づき、廃止施設の跡地活用を検討していきますが、行政需要による跡地活用が見込めない場合は、建築物の供用廃止による延床面積の削減を図ります。

(3) 延床面積削減による効果

マスタープランでは、施設総量の抑制や改築・改修等経費の縮減・平準化への取り組み等により、約2割程度の経費の削減を目標としています。

施設総量の抑制の具体的な手法には、前述の集約・複合化による延床面積の抑制と建築物の供用廃止による延床面積の削減があり、改築・改修等経費の縮減や平準化の具体的な手法には、前述の施設の長寿命化のほかに工事の仕様や内容の見直し、年度間経費の平準化があります。

また、床面積を削減することによって、日々公共施設を維持するために必要となる人件費、光熱水費、委託料、維持補修費などのLCCに含まれる経費や将来の大規模改修や修繕などの経費の抑制にもつながります。

これらの取り組みにより、約2割程度の経費削減を進めていきますが、改築・改修等経費の縮減における工事の仕様や内容の見直しは、物価や労務単価の変動などに左右される可能性があり、また、年度間経費の平準化は、一つの年度における経費の集中を避ける点で効果がありますが、経費削減に直接的な効果がなく、定量的な削減効果を推計することが難しいため、主たる削減手法とせず明確な数値目標は設定しないものとします。

よって、約2割程度の経費削減の目標に対し、長寿命化による削減目標の約3%を差引いた、約17%を延床面積による経費削減目標としていきます。

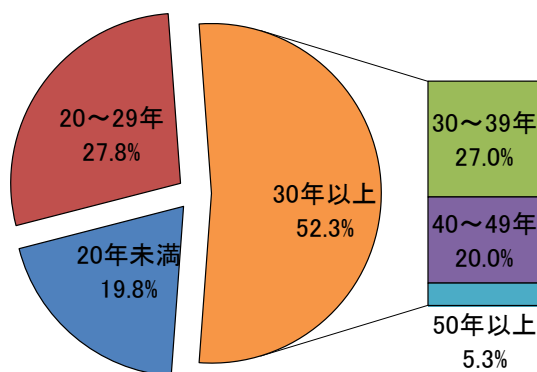
(4) 個別整備計画第1期における削減量

個別整備計画第1期については、作業部会を設置し検討した4つの施設種別（集会所等施設、高齢者集会施設、児童福祉施設、学校関連施設）を中心として、その他の施設も、マスタープランの基本方針やいたばし未来創造プラン「経営革新」編による施設のあり方の見直しなどの検討を行ってきました。その結果、現時点で第1期計画期間中に削減が可能な床面積は約1.5万㎡と見込まれます。これは、第1期の更新対象延床面積約8.1万㎡の18.5%となります。

(5) 目標年数の設定

現在、区有施設のお大半が築年数30年から40年を経過した建築物となっています。

マスタープラン策定時点における公共施設の経過年数



※平成24年3月時点

上記図のとおり30年以上経過が52.3%、個別整備計画の第4期までに60年経過し更新時期を迎えると思われる20年以上経過は80.1%あります。

延床面積の削減手法には、改築や大規模改修に伴う集約・複合化や施設のあり方等の見直しによる施設の縮小や廃止等がありますが、改築時期に削減を図ることが最も効果的です。

現時点の第1期の改築対象延床面積に対する削減量が18.5%であり、延床面積による経費

削減目標の 17%と同程度あることから、第 4 期までの各期の改築対象延床面積に対する削減率を 18.5%と設定しました。

(6) 削減効果額の目標

改築対象延床面積に対して各期 18.5%の床面積を削減すると仮定した場合、第 1 期から第 4 期までの削減面積の合計は総延床面積比で 13.9 万㎡となります。

また、マスタープランで試算した更新経費を基に、第 1 期から第 4 期までの延床面積削減効果額を算出すると、その合計は約 490 億円となります。

期別	改築対象 延床面積 (㎡)	削減目標率 (%)	削減面積 (㎡)	延床面積 削減効果額※ (億円)
第 1 期	81,059.67	18.5	14,966.04	52.5
第 2 期	251,686.79	18.5	46,562.06	163.0
第 3 期	263,544.29	18.5	48,755.69	170.6
第 4 期	157,071.00	18.5	29,058.14	101.7
計	753,361.75	18.5	139,371.92	487.8

※延床面積削減効果＝削減面積 (㎡) × 350 千円 (マスタープランによる)

(7) 延床面積削減効果の目標

(6) 削減効果額の目標による削減面積と総延床面積を比較し、延床面積削減効果率を算出しました。その結果、第 1 期から第 4 期までの削減効果率の合計は 16.4%となり、長寿命化による削減目標の約 3%を差し引いた延床面積による経費削減目標量の 17%とほぼ同程度の更新経費を削減できると試算しました。

期別	総延床面積 (㎡)	更新費用※1 (億円)	削減面積 (㎡)	延床面積 削減効果額※2 (億円)	延床面積 削減効果率※3 (%)
第 1 期	849,467.02	2,973.1	14,966.04	52.5	1.8
第 2 期			46,562.06	163.0	5.5
第 3 期			48,755.69	170.6	5.7
第 4 期			29,058.14	101.7	3.4
計	849,467.02	2,973.1	139,371.92	487.8	16.4

※1 更新費用＝総延床面積 (㎡) × 350 千円 (マスタープランによる)

※2 延床面積削減効果額＝削減面積 (㎡) × 350 千円 (マスタープランによる)

※3 延床面積削減効果率＝延床面積削減効果額 ÷ 更新費用 (10-1 (4) による)

10-3 個別整備計画の目標設定

約2割程度の経費削減については、長寿命化による3.1%削減と延床面積削減による16.4%の削減を主たる削減手法とし、第1期から第4期までの40年間で約2割程度の更新経費削減をめざします。

個別整備計画の目標設定					
	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	1.8% (52.5億円)	5.5% (163.0億円)	5.7% (170.6億円)	3.4% (101.7億円)	16.4% (487.8億円)

※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)
 ※上表の()内は、更新経費の削減額

合わせて
約2割削減を目標

また、床面積を削減することで、公共施設を維持するために必要となる人件費、光熱水費、委託料、維持補修費などのLCCに含まれる経費や将来の大規模改修や修繕などの経費の抑制にもつながるため、更なる経費削減効果が見込まれます。

10-4 その他の手法による経費削減

約2割程度の経費削減に対しては、長寿命化による経費削減と延床面積の削減を主たる削減手法として進めていきますが、工事の仕様や内容の見直しによる改築・改修等経費の縮減、年度間経費の平準化、PPP/PFIなどの民間活力を活用した整備・管理運営手法、廃止施設等の売却や貸付けによる収入確保の推進などの取り組みを積み重ねることにより、更に経費削減効果を生み出していきます。これにより約2割程度の経費削減を確固たるものにするとともに、個別整備計画の目的である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ります。

資料編

公共施設等整備計画検討会設置要綱

(平成25年7月 9日区長決定)

(平成26年3月10日区長決定)

(平成27年4月 1日組織改正)

(設置)

第1条 「公共施設等の整備に関するマスタープラン」(平成25年5月策定。以下「マスタープラン」という。)に基づき、区の公共施設について、適切なコスト管理による改築・改修など計画的な整備と将来需要を見通した最適化に向け適正配置を行うことを目的として、区内横断的な検討を行うため、公共施設等整備計画検討会(以下「検討会」という。)を設置する。

(構成)

第2条 検討会は、会長、副会長及び委員をもって構成する。

2 会長は、政策経営部長とする。

3 副会長は、技術担当部長とする。

4 委員は、別表に定める職にある者をもって充てる。

5 前項に掲げる者のほか、会長は、必要と認める者を委員に指名することができる。

(所掌事項)

第3条 検討会の所掌事項は、次のとおりとする。

(1) マスタープランに基づく施設種別ごとの個別整備計画に関する事項

(2) その他会長が必要と認める事項

(招集)

第4条 検討会は、会長が招集する。

2 会長に事故あるときは、副会長がその職務を代理する。

(幹事会)

第5条 第3条の所掌事項について、全体的な調整を図るため、検討会に幹事会を置く。

2 幹事は、次の各号に掲げる職にある者とする。

(1) 政策経営部政策企画課長、同部経営改革推進課長、同部財政課長、同部資産活用課長、同部営繕課長、同部教育営繕担当課長、区民文化部地域振興課長、健康生きがい部長寿社会推進課長、子ども家庭部子ども政策課長、教育委員会事務局新しい学校づくり課長、同局副参事(施設整備担当)

(2) 前号に掲げる者のほか、会長が必要と認める者

3 専門的知見からの助言を得るため、幹事会に学識経験者を出席させることができる。

(検討作業部会)

第6条 検討会は、第3条の規定に基づき個別整備計画を検討するため、幹事会の下に検討作業部会を設置することができる。

2 検討作業部会及びその座長は次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める職にある者とする。

- (1) 集会所等検討作業部会 区民文化部地域振興課長
- (2) 高齢者福祉施設検討作業部会 健康生きがい部長寿社会推進課長
- (3) 児童福祉施設検討作業部会 子ども家庭部子ども政策課長
- (4) 学校関連施設検討作業部会 教育委員会事務局新しい学校づくり課長

3 各検討作業部会の構成員は、前項各号に定める座長が指名した者とする。

4 前項に掲げる者のほか、座長は、必要と認める者を検討作業部会に出席させることができる。

(事務局)

第7条 検討会の事務局は、政策経営部資産活用課に置く。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、検討会の運営について必要な事項は、会長が別に定める。

付 則

この要綱は、区長決定の日から施行し、平成28年3月31日をもって効力を失う。

付 則

この要綱は、区長決定の日から施行する。

付 則

この要綱の一部改正は、平成27年4月1日から施行する。(組織改正)

別表(第2条関係)

公共施設等整備計画検討会 委員
政策経営部政策企画課長
政策経営部経営改革推進課長
政策経営部財政課長
政策経営部資産活用課長
政策経営部営繕課長
政策経営部教育営繕担当課長
総務部総務課長
危機管理室防災危機管理課長
区民文化部地域振興課長
産業経済部産業振興課長

健康生きがい部長寿社会推進課長
福祉部管理課長
子ども家庭部子ども政策課長
資源環境部環境課長
都市整備部都市計画課長
土木部管理課長
教育委員会事務局教育総務課長
教育委員会事務局新しい学校づくり課長
教育委員会事務局副参事（施設整備担当）

公共施設等整備計画検討会 学識経験者一覧

公共施設等整備計画検討会 学識経験者 ※板橋区政策アドバイザー（公共施設分野）	
職 名	氏 名
(株)日本政策投資銀行地域企画部課長兼東北復興支援室課長	足立 慎一郎
首都大学東京都市環境学部客員教授	山本 康友

公共施設等の整備に関するマスタープラン（目次抜粋）

（平成 25 年 5 月策定）

第 1 章 公共施設等の整備に関するマスタープランの目的

- 1-1 はじめに
- 1-2 背景と目的
- 1-3 現状における課題抽出と施設マネジメントの必要性
- 1-4 本マスタープランの位置づけ
- 1-5 公共施設に関するこれまでの取り組み・考え方

第 2 章 板橋区における公共施設の概況

- 2-1 人口予測
- 2-2 区の財政状況
- 2-3 公共施設の状況

第 3 章 施設種別ごとにみた公共施設の現況

- 3-1 庁舎等
- 3-2 障がい者福祉施設
- 3-3 児童福祉・子育て支援施設
- 3-4 高齢者福祉施設
- 3-5 集会・コミュニティ施設
- 3-6 体育施設
- 3-7 住宅施設
- 3-8 学校教育施設

- 3-9 文化・社会教育施設
- 3-10 その他施設

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

- 4-1 周期の設定
- 4-2 単価の設定
- 4-3 将来LCC算出結果
- 4-4 LCC削減のための具体的手法

第5章 今後の施設整備に向けた基本的な考え方

- 5-1 今後の施設整備に向けた基本方針と手法
- 5-2 未来志向の公共施設マネジメント

第6章 施設種別ごとにみた今後の整備の方向性

- 6-1 庁舎等
- 6-2 障がい者福祉施設
- 6-3 児童福祉・子育て支援施設
- 6-4 高齢者福祉施設
- 6-5 集会・コミュニティ施設
- 6-6 体育施設
- 6-7 住宅施設
- 6-8 学校教育施設
- 6-9 文化・社会教育施設
- 6-10 高齢者集会施設
- 6-11 その他施設

第7章 地区別にみた今後の整備の方向性

- 7-1 板橋地域
- 7-2 常盤台地域
- 7-3 志村地域
- 7-4 赤塚地域
- 7-5 高島平地域

第8章 廃止施設の有効活用について

- 8-1 板橋区公共施設跡地活用方針（抜粋）
- 8-2 行政需要の有無の判断について
- 8-3 行政需要ありと判断された資産について
- 8-4 行政需要なしと判断された資産について
- 8-5 廃止施設等の有効活用方針
- 8-6 廃止施設の現状と将来の方向性
- 8-7 今後検討が必要な施設の現状

資料編

板橋区の公共施設一覧

「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

板橋区政策経営部資産活用課

平成 27 年（2015 年）5 月発行

〒173-8501 東京都板橋区板橋 2-66-1

TEL 03-3579-2244

URL <http://www.city.itabashi.tokyo.jp>

刊行物番号

27-32