

公共施設等総合管理計画基本方針（骨太の方針）《建物編》（案）

1 戦略的な方針の必要性

世田谷区の公共施設は、昭和 30 年～40 年代に建設されたものが半数以上であり、今後 30 年の間に改築が必要となる。現在の施設規模、総量を維持したまま改築することは財政的に困難であり、平成 26 年度に改定した「公共施設整備方針」では、「施設総量の増加抑制」を方針とし、具体的な方策を示してきた。

しかし平成 25 年度の公共施設白書策定時から現在までの間に、建設コストが 20%以上上昇したこと、年少人口、高齢者人口がさらに増加する傾向が強まっていることなど、施設整備を取り巻く状況がさらに厳しくなっている。従来手法では、適切な施設の維持、更新はきわめて困難であり、更に踏み込んだ手法も含め、戦略的な方針のもとで対応する必要がある。

2 課題の認識

(1) 人口の動向

本区の人口は平成 27 年 1 月現在で約 87 万人（住民基本台帳より（外国人含む））であり、公共施設等総合管理計画の計画期間である平成 29 年度から 38 年度までの 10 年間においても人口増加が続き、年少人口（15 歳未満）、高齢者人口（65 歳以上）ともに増加の見込みである。とりわけ、年少人口の増加に伴う学校施設等の不足への対応が求められる。

各年齢階層の人口動向	施設需要への影響
高齢者人口 大幅増	民間介護サービス施設の需要増
年少人口 増	子ども施設、学校施設が不足
生産年齢人口 微増	集会施設等の施設需要は横ばい

(2) 公共施設整備経費の見通し

平成 25 年度の公共施設白書では、今後 30 年間の施設整備にかかる経費を、年 163 億円と試算していた。しかし、建設コストの増加や、改築に伴う施設規模の増加等下記の理由により、最新の整備経費は年平均 226 億円と見込んでいる。

建設コストの高騰

公共施設白書発行時（平成 25 年度）と比較して、20%以上増加している。

公共施設整備計画の拡充傾向

公共施設整備方針では、施設の総量（施設数、延床面積）の増加抑制を基本方針の 1 つとして掲げているが、各施設の整備計画では施設規模が増える傾向にある。

子どもの増加に伴う学校施設の需要拡大

現在、世田谷の児童数は増加傾向にあり、学校改築時に教室数の増等により延床面積が 40%程度増加する傾向にある。公共施設等総合管理計画の計画期間中（平成 29～38 年度）は年少人口が増加すると推計されるため、学校改築時に教室等を増やしていくことで、引き続き規模が拡大することが見込まれる。

施設要求水準の向上

ユニバーサルデザインに対応するため、誰でもトイレ、エレベータ等の床面積が拡大している。(改築時に施設規模が約 1.1 倍に増)また、床暖房等、区民の生活環境の向上に伴う設備要望が増えている。

学校建物の一斉老朽化

現在の校舎棟は、昭和 30～40 年代に建築されたものが 59 校にあり、平成 38 年度より順次、耐用年数である築 65 年を迎える。全ての学校において耐用年数前に改築を行うには、現在までの年 1～2 校の改築では対応できなくなるため、経費が増大する見込みである。

(3) 中長期の財政見通し

区は、これまで健全な財政運営を維持しているが、主に高齢者人口の増加に伴う社会保障費の増加により、財政状況は厳しさを増していく。

歳入の伸び < 民生費の伸び

景気回復により、税収は伸びているが、それ以上に民生費の伸びが著しい。将来の税収の伸びは不確定だが、確実に高齢者人口が増えるなか、民生費がより一層増えていき、他の款のフレームを圧迫する可能性が高い。

公共施設整備の財源は確保困難

公共施設の更新需要が 30 年以上続くことから、これまでの様に起債を活用したとしても財源を確保し続けることは困難である。

3 公共施設等総合管理計画基本方針（骨太の方針）《建物編》（案）

これらの状況を踏まえると、今後の公共施設の整備には、公共施設整備方針よりもさらに踏み込んだ取組み方針、新たな発想に基づく取組みが必要である。新しい手法や、民間活力の導入などを積極的に推進するとともに、総量抑制を徹底することで、持続可能な財政基盤を維持しながら、公共施設の適切な管理を行う。

基本方針 1 施設整備手法の転換

具体的手法

- ・安全かつ低廉で改修しやすい建物への転換
- ・児童・生徒数の増減に対応可能な学校施設の整備
- ・学校改築のサイクルと手法の見直し
- ・長寿命化改修（リノベーションなど）の徹底
- ・仮設建築の抑制
- ・ランニングコストの抑制

安全かつ低廉で、改修しやすい建物への転換

鉄骨造（軽量、重量）の活用や必要最低限の仕様への見直しなど、建物の安全性は確保しながらも、できるだけ簡素で低廉な施設を整備する。また、設備改修や間仕切りの変更などに配慮したスケルトンインフィルの考え方を設計に導入する。

スケルトンインフィル：建物の構造体と設備配管等をはっきり分離することで、改修や用途変更などに柔軟に対応できる建物計画。

児童・生徒数の増減に対応可能な学校施設の整備

RC造と鉄骨造（重量、軽量）を併用する、敷地に増築予定地を確保しておくなど、児童・生徒数の増減に対応して、他の公共施設への転用や、教室の増加が可能となるよう、柔軟性のある施設整備を行う。

学校改築のサイクルと手法の見直し

これまで学校改築では、約 100 校を基本的に年 2 校ずつ改築して 50 年サイクルで一周りする、という想定で行ってきた。しかし、年 2 校ペースでは校舎棟の耐用年数（65 年）以内の改築が間に合わなくなる。一方で、年 3 校の改築は財政的に大きな負担となることから、校舎棟を棟別に分け、耐用年数である築 65 年を目安として順次改築または長寿命化改修（リノベーションなど）を行う「棟別改築」等を基本とする手法に切り替える。

効果額 平成 29～38 年度の年平均整備費 約 28 億円減（計 280 億円）

長寿命化改修（リノベーションなど）の徹底

躯体の状態がよく、築 65 年の耐用年数（RC 造）を超えて継続使用が可能な建物については長寿命化改修を行い、築 90 年程度までの使用をめざす。この際、効果が期待される場合にはリノベーションなどにより、施設全体の機能の回復、向上を図る。

効果額 改築工事費の 20～30% 減、改築時期を 30 年延伸する平準化の効果（平成 29～38 年度の改築対象校（築 65 年）計 5 校のうち 1 校の長寿命化により約 7 億円の減）

仮設建築の抑制

学校の跡地を活用した仮設校舎の抑制手法に加え、学校敷地内でも、例えば新築す

る校舎棟を従来のやり方にとらわれない配置とするなど、敷地を最大限活用した設計の工夫により、仮設建築の抑制を図る。区長部局の施設においても、近隣敷地への移転改築や、既存建築物、区有地の一時使用など、可能な限り仮設建築の抑制に努める。

効果額 仮設建築 1 m²あたり 110,000 円の減

《参考》平成 29～38 年に想定される仮設建築の総経費：約 40 億円

ランニングコストの抑制

整備手法の検討に際しては将来的にランニングコストを抑制できる技術的手法を導入する。

基本方針 2 施設の集約と抑制

具体的手法

- ・複合化・多機能化
- ・総量管理の徹底
- ・改築面積の縮減
- ・減築

複合化・多機能化

建物の合築による「複合化」を進めるとともに、施設の一部転用、既存施設を多用途の公共空間として共有を図ることや、空き時間を別の機能として有効に活用するなどにより、「多機能化」を徹底する。これらによって施設の「機能」数は確保しながら、「建物」数を減らしていく。特に学校は地域コミュニティの拠点機能を有しており、地域ごとに均等に配置されていることから、休日や夜間に集会施設として活用したり、敷地を有効に使って複合施設を整備することなどにより、周辺の集会施設機能や保育施設機能等の集約を進める。

総量管理の徹底

施設総量を、投資的経費の財政フレーム内で維持保全することが可能な範囲に抑制する。現在計画されている新規施設は改めて規模や実施時期を精査する。今後、新たな施設は原則として整備せず、整備が必要となる場合には、同規模以上の既存施設を廃止、整理するなどの総量管理を徹底する。

改築面積の縮減

改築時に施設規模を拡大しないことを基本とし、基本構想時から施設規模の上限を定め、施工時まで管理を徹底する。各施設規模の上限を標準設計仕様書等で定める。法令等に基づく施設規模の増分を除き、改築時に既存建築物の面積の 10% を抑制することを目標とする。

効果額 改築工事費の 10% 減（改築後面積を 10% 抑制）

減築

施設利用者の需要の減少などにより、建物の規模や用途を見直す際、必要のなくなった部分は減築し、維持管理費の抑制を図る。

効果額 減築面積分の維持管理費

基本方針 3 民間活力の活用と運営体制の見直し

具体的手法

- ・ 民間資本、発想、ノウハウ等の活用
- ・ 複合化による跡地を活用した民間サービスの誘致推進
- ・ 跡地活用による税外収入確保
- ・ 新たな公共施設運営体制の検討、利用者負担の見直し

民間資本、発想、ノウハウ等の活用

公的不動産を有効活用し、民間資本の活用による官民連携型の施設整備を推進する。また、施設整備手法等について、民間のノウハウ等を積極的に取り入れる。民間で同等の施設が整備されているものなどは、民営化や統廃合を検討する。

複合化による跡地を活用した民間サービスの誘致推進

施設の複合化を徹底することにより余剰地を生み出し、急増が見込まれる子どもや高齢者のための、保育サービス、介護サービス等、民間サービスを誘致するための用地として活用する。

跡地活用による税外収入確保

施設複合化後の跡地は、基本的には売却を検討するが、その立地、形状、規模によっては貸付による長期的な税外収入を得られるものもある。将来的な改築用地を留保しておく観点からも、公有地を一定量残し、民間に貸し付けることを検討する。

新たな公共施設運営体制の検討、利用者負担の見直し

住民運営型の公共施設の運営体制を検討するとともに、新公会計制度導入を視野に入れ、施設ごとの運営コスト管理や、区民利用施設の利用者負担のあり方を見直しを検討する。