

**みんなで描こう より良いかたち**

# **町田市公共施設再編計画**

※抜粋

2018年6月

町田市



## はじめに

町田市では、これからの時代にふさわしい新しい公共施設・公共空間づくりを進めています。

2016年3月には、財政状況が厳しさを増す中でも必要な公共サービスを維持または向上させていくために、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行うにあたっての基本方針を示した『町田市公共施設等総合管理計画（基本計画）』（以下、「基本計画」という。）を策定しました。

この「基本計画」では、人口や財政状況の見通し、公共施設等の状況を踏まえ、かつてのように多くの施設を一斉に更新することは困難な状況であるとし、中長期的な視点で既存施設の建替えや再編を総合的に検討し、これらを確実に実行するための「目指すべき姿」「基本方針」を定めています。

このうち、道路等の都市インフラ施設を除く「公共施設」について、計画的に取り組みを推進するために策定するのが、『みんなで描こう より良いかたち 町田市公共施設再編計画』（以下、「再編計画」という。）です。

「再編計画」の策定にあたっては、学識経験者、市民団体代表、公募市民により構成する町田市公共施設再編計画策定検討委員会を2016年11月に設置し、12回の会議を通じ、多様な立場からのご意見やご提案をもとに検討を重ねてまいりました。また市民3千人を対象としたアンケート調査、2度の市民意見募集、20回の市民説明会など、取り組みの周知やご意見を伺う機会を設けてまいりました。ご協力、ご参加いただいた皆様に感謝申し上げます。

町田市が進める再編は、単に施設を減らしコストダウンを図るのではなく、「公共施設・公共空間のより良いかたち」を実現することを目指しています。「再編計画」では、再編における基本的な考え方や、学校、図書館、スポーツ施設といった施設機能毎の今後の方向性と、2018年度～2026年度までの具体的な取り組みを示した、短期再編プログラム等を記載しています。

また、「再編後のイメージ例」を提示していますが、あくまでも将来的なゴールのイメージのひとつを描いたにすぎません。大事なのは、これまでと異なる状況を理解したうえで、将来を担う世代に負担を残すことなく、将来につながる「より良いかたち」をみんなでイメージしながら、今から着実に取り組みを進めていくことです。

町田市では、この公共施設の再編という、今までにない長期的かつ大きな取り組みを通じて、将来にわたってそこで暮らしている誰もが地域社会の中で誇りを持ち、豊かに暮らし続けられるまちをみんなで連携して作りたいと考えています。

そのためにも、「再編計画」の策定を取り組みのスタートと位置づけ、公共施設の現状や様々なデータ等をお示しし、対話や提案の場を重ねてまいります。

ひとりでも多くの方々と目標を共有し、「より良いかたち」の実現に向かって、一緒に歩き始めましょう。



## 第 1 章 再編計画の概要

### 1. 目的・位置付け

#### (1) 目的

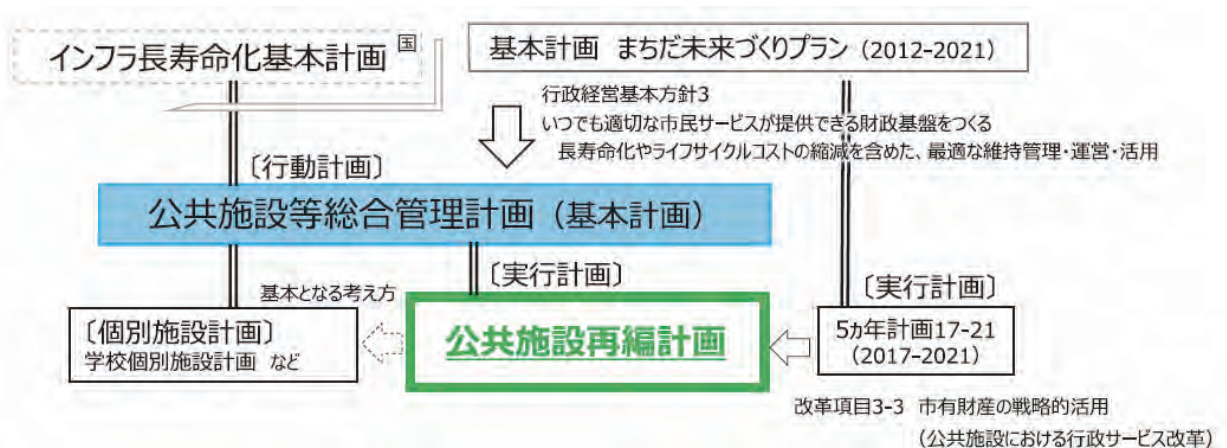
「再編計画」は、2015 年度に策定した「基本計画」に定める基本方針等に基づき、着実かつ計画的に取り組みを推進することを目的としています。

#### (2) 位置づけ

「再編計画」は、「基本計画」に基づき取り組みを着実に実行するための実行計画と位置づけています。また、一部の行政サービスを見直す取り組みについては、町田市基本計画『まちだ未来づくりプラン』（2012 年度～2021 年度）の実行計画である『町田市 5 年計画 17-21』の行政経営改革プランにおいて検討が進んでいます。「再編計画」では 2017 年度末時点での内容を反映しています。

なお、国においては 2013 年に『インフラ長寿命化基本計画』が策定され、全国の地方公共団体に公共施設等総合管理計画及び個別施設計画の策定が要請されています。「再編計画」は、今後、個別施設計画を策定する際の基本となる考え方を示しています。

図表 1.1 計画体系図

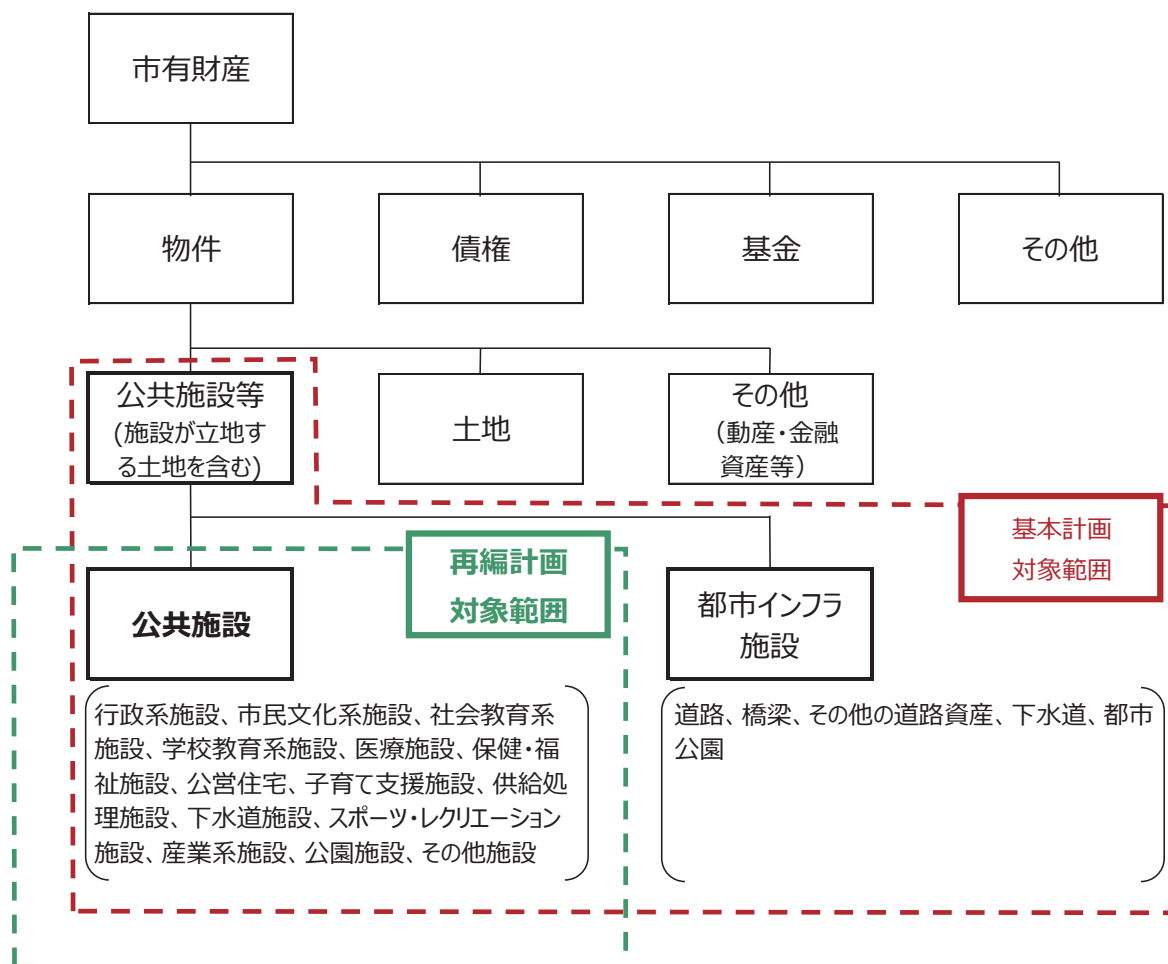


## 2. 対象施設

「再編計画」の対象は、市有の施設及び市が借り上げて行政サービスを行っている「公共施設」とします。

なお、「基本計画」で対象施設とした「都市インフラ施設」については、「基本計画」で定めた方針に基づき計画的な維持管理を進めるものとし、本計画の対象にはしていません。

図表 1.2 計画対象施設



## 3. 計画期間

建物は一旦整備すると、長期にわたって維持管理が必要となることから、再編を行うにあたっては長期的な視点をもって計画を定めることが必要です。そこで、計画期間は、「基本計画」の計画期間と合わせ 2055 年度までの 38 年間<sup>※1</sup>とします。さらに、取り組み内容や時期の具体化を図るため、2018 年度～2026 年度までの 9 年間で

※1 「基本計画」の計画期間は、2016 年度～2055 年度の 40 年間であるが、再編計画の計画期間は、検討に要した 2 年を除く、2018 年度～2055 年度の 38 年間とする。

短期（第 1 期）、2027 年度～2036 年度までの 10 年間で中期（第 2 期）、2037 年度～2055 年度の 19 年間で長期とし、長期はさらに 10 年間（第 3 期）と 9 年間（第 4 期）に分けます。

構成としては、2018 年度～2055 年度までの施設機能毎の方向性を示し、その実現に向けた短期・中期・長期の時期別の取り組みを示します。また、短期については、「短期再編プログラム」として、直近 9 年間の取り組みについてより具体化・詳細化し、いつまでに何を検討して決定していくといったスケジュールを示すことで、合意形成も含めた着実な進展を図っていきます。

図表 1.3 計画期間（年度）

施設機能毎の方向性 2018～2055			
短期の取り組み 2018～2026 (第 1 期)	中期の取り組み 2027～2036 (第 2 期)	長期の取り組み 2037～2055 (第 3 期) (第 4 期)	
短期再編プログラム			



### コラム① 町田市公共施設等総合管理計画（基本計画）とは

直面する課題に対応していくために、町田市では 2016 年 3 月に『町田市公共施設等総合管理計画（基本計画）』を策定しました。

この計画は、町田市が保有する公共施設等の現在の状況を客観的に把握・分析することで現在の課題等を明確にするとともに、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための基本的な方針等を定めた計画です。目指すべき姿として、「経営的視点に立った管理運営」と「新たな価値の創出」の 2 つを掲げ、その実現のため、建物の総量を減らしていくことや、民間等との連携を強化していくことなど 4 つの基本方針及び 9 つの取組を示しています。

【目指すべき姿】

経営的  
視点

必要なサービスを維持向上させるため、経営的視点に立って公共施設の最適化を図るとともに、施設の管理と運営においてこれまで以上に徹底した効率化を行う。

新たな  
価値の  
創出

公共サービスを提供する機能をいかに維持するかという考え方を前提に、市民や民間事業者などとともに、多様なアイデアと民間のノウハウを活かした町田ならではの魅力的なサービスの創出。

【4つの基本方針】

- ・ 施設総量の圧縮
- ・ ライフサイクルコスト(LCC)<sup>※2</sup>の縮減
- ・ 官民連携によるサービス向上
- ・ 既存資源の有効活用

【9つの取組】

- ・ 施設の集約
- ・ 施設の複合化・多機能化
- ・ 維持管理費用の削減
- ・ 施設の長寿命化
- ・ 市民・地域連携
- ・ PPP/PFI<sup>※3</sup>の導入
- ・ 他自治体との連携
- ・ 市有財産の戦略的活用
- ・ 人の交流や公益的サービスを創出する場づくりへの支援

※2 建物の建設から施設の管理運営、建替えまでの建物の一生にかかるトータルコストのこと。

※3 民間と連携して公共サービスを提供する手法。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して行う手法。



## 第2章 再編が必要な背景

町田市において公共施設の再編が必要な背景について、人口、財政、暮らしといった社会状況と、公共施設の状況に分けて示します。

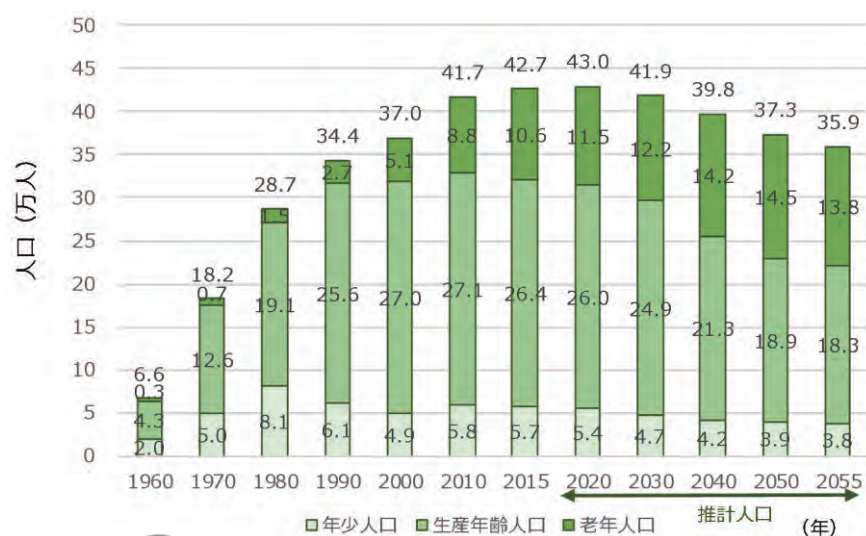
### 1. 社会状況

#### (1) 人口

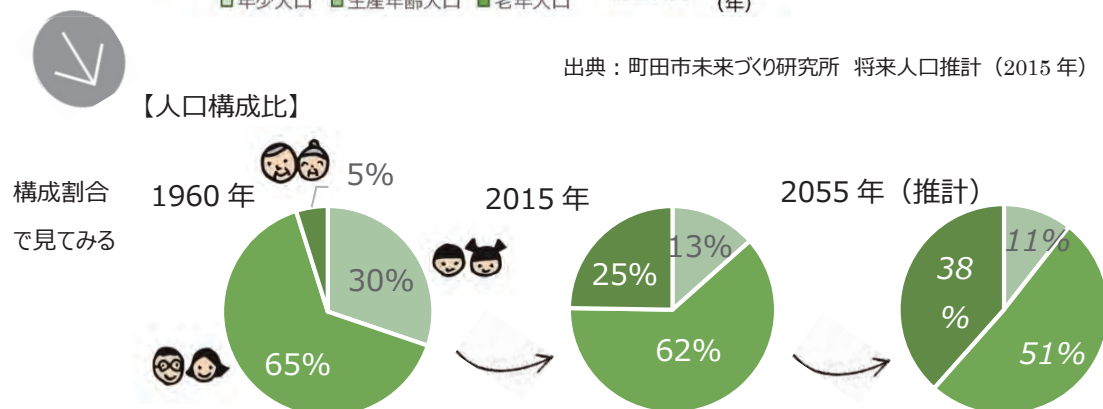
町田市の総人口は高度経済成長期（1954～1973年頃）における一斉流入を機に大幅に増加し、その後も増加を続けてきましたが、推計によると2020年をピークに減少に転じます。生産年齢人口（15歳～64歳）と年少人口（14歳以下）は既に2010年から減少傾向にある一方、老年人口（65歳以上）は増加を続けています。

こうした年齢層別の人口変化により人口構成比は、1960年時点では、市税収入の中心となる生産年齢人口の割合が65%で、老年人口は4.5%でしたが、2055年時点では、生産年齢人口は51%まで低くなり、老年人口は38%と高まります。

図表 2.1 町田市の人口推移と将来推計（時点：各年1月1日）



出典：町田市未来づくり研究所 将来人口推計（2015年）

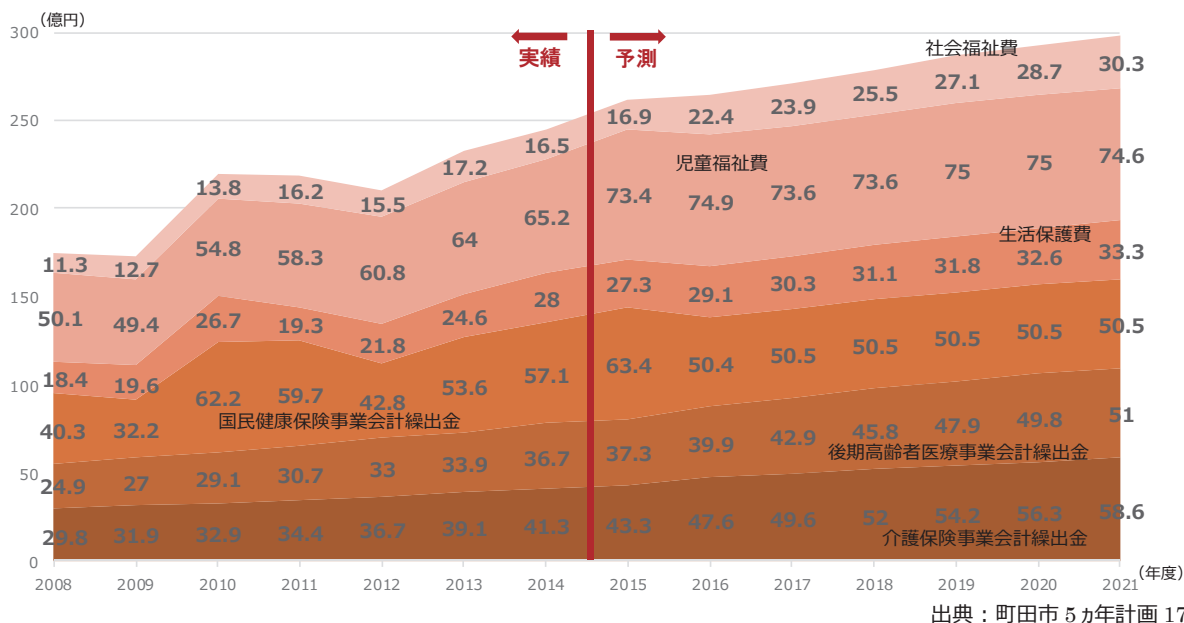


## (2) 財政

少子高齢化を背景として、社会保障関係経費が増加を続けています。特に、高齢化の進展により介護保険事業会計、後期高齢者医療事業会計の市の負担額の増加や、生活保護費の増加が顕著となっています。今後も生産年齢人口の減少、高齢化が進むことから、社会保障関係経費は増加していくことが予測されます。

また、社会保障関係経費の増加と、市税収入の緩やかな減少も予測されている中、今後も構造的収支不足<sup>※4</sup>は、年々拡大していくことが見込まれます。

図表 2.2 社会保障関係経費（一般財源）の推移



## (3) 暮らし

社会状況やライフスタイルの変化に伴い、市民ニーズも多様化・複雑化しており、行政はその時代のニーズを的確に捉えたサービスの提供が求められています。その一方で行政以外の事業者やNPO等多様な担い手が、自ら公益的なサービスを提供している場面も多く見られるようになってきました。

また、IT化などの技術進歩により社会状況の変化が今後も続くと考えられる中、従来の公共施設によるサービス提供以外の方法を検討することで、時間や場所にとらわれないサービス提供が可能となり、市民にとって選択肢が増え、サービスがより身近になります。



### コラム② 社会状況の変化などに伴う市民ニーズの多様化・複雑化

市民ニーズの多様化・複雑化には、例えば保育時間へのニーズの多様化があり、夜間保育や緊急時などの一時保育の需要があげられます。また核家族化などによる世帯構成の変化は、子どもへの影響だけではなく、単身高齢者を増加させ、社会として高齢者の見守りが必要となるなど複雑化しています。

このように多様で複雑化した市民ニーズに対応するためには、従来の公共施設によるサービス提供にとらわれない、新たな公共サービスのあり方が求められます。

※4 高齢化という不可避な歳出増加要因により、社会保障給付が「自然増」していくのに対し、生産年齢人口の減少などにより歳出増に対応した市税収入の増加が見込めない状況のこと

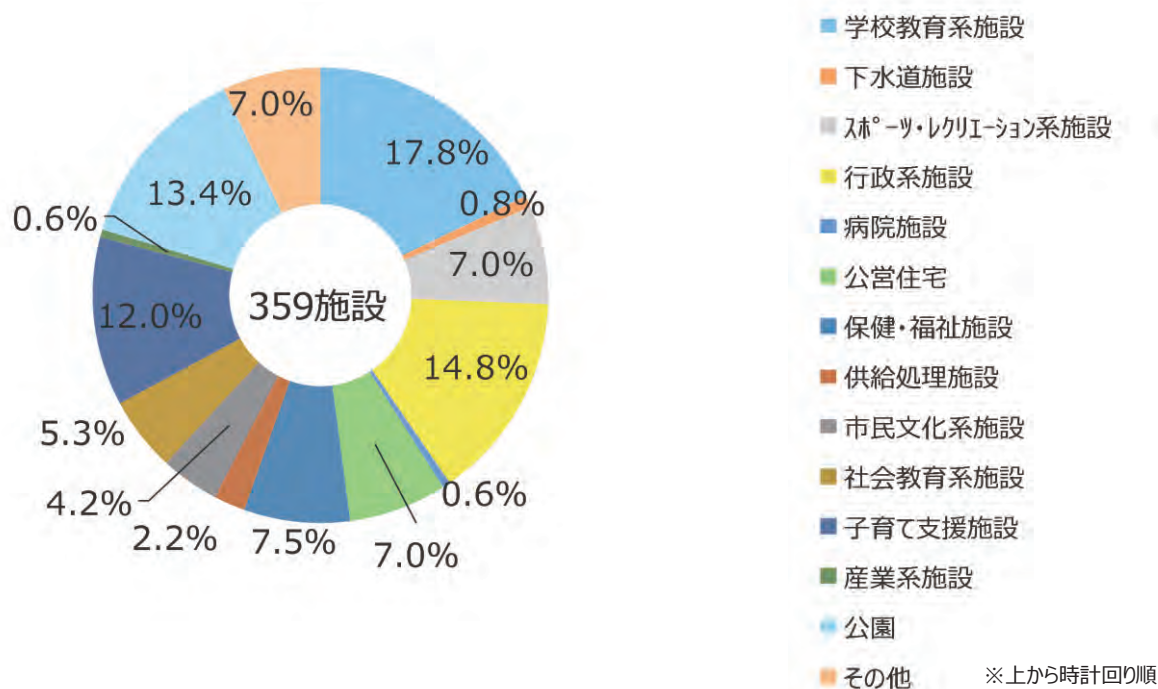
## 2. 公共施設の状況

### (1) 施設分類別の施設数、延床面積の構成比

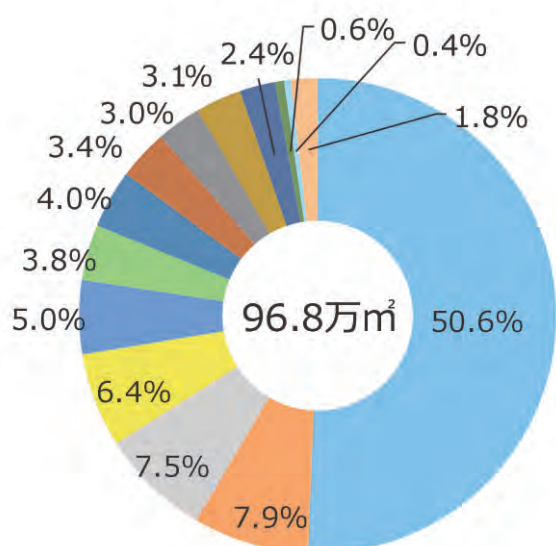
町田市の公共施設は全 359 施設、総延床面積 96.8 万平方メートルです。施設分類別の施設数の構成比では、全体のうち、学校教育系施設が 17.8%と一番多く、次いで行政系施設 14.8%、公園 13.4%、子育て支援施設 12.0%と施設の数が多くなっています。

一方、延床面積では、総延床面積 96.8 万㎡のうち学校教育系施設が 50.6%と過半を占めています。

図表 2.3 施設分類別の施設数の構成比 (時点：2016 年度末)



図表 2.4 施設分類別の延床面積の構成比 (時点：2016 年度末)



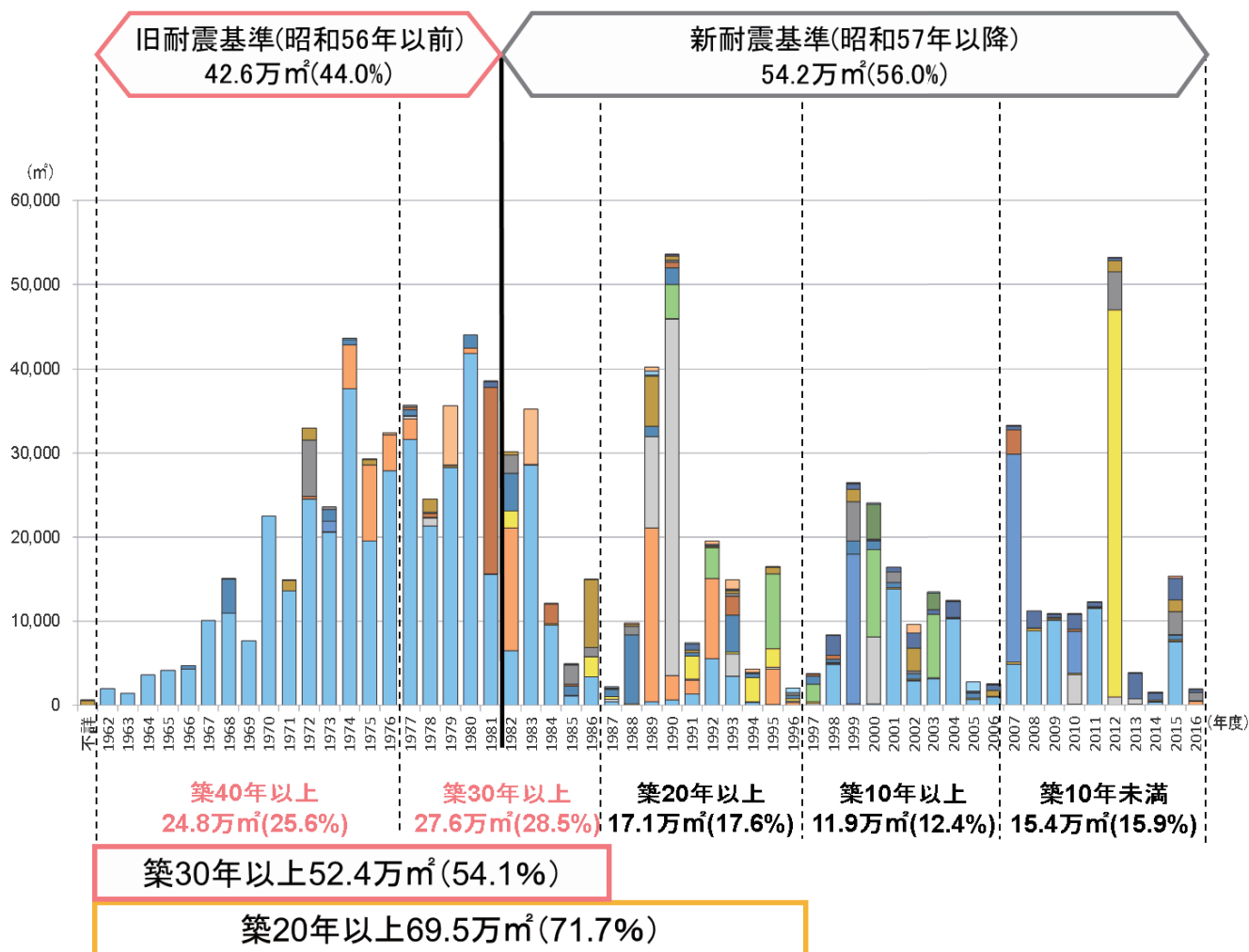


## (2) 建築年別の延床面積

町田市は高度経済成長期の急激な人口増加や社会環境の変化に対応するため、1960年代後半～1980年代前半にかけて学校教育系施設を中心に多くの公共施設を整備してきました。一方で1980年代後半以降は、学校教育系施設以外の施設の整備が大部分を占めています。

築年別の延床面積では、築30年以上の施設の延床面積が54.1%と半数を超えており、全体として老朽化が進んでいる状況となっています。

図表 2.5 建築年別の延床面積割合 (時点：2016年度末)

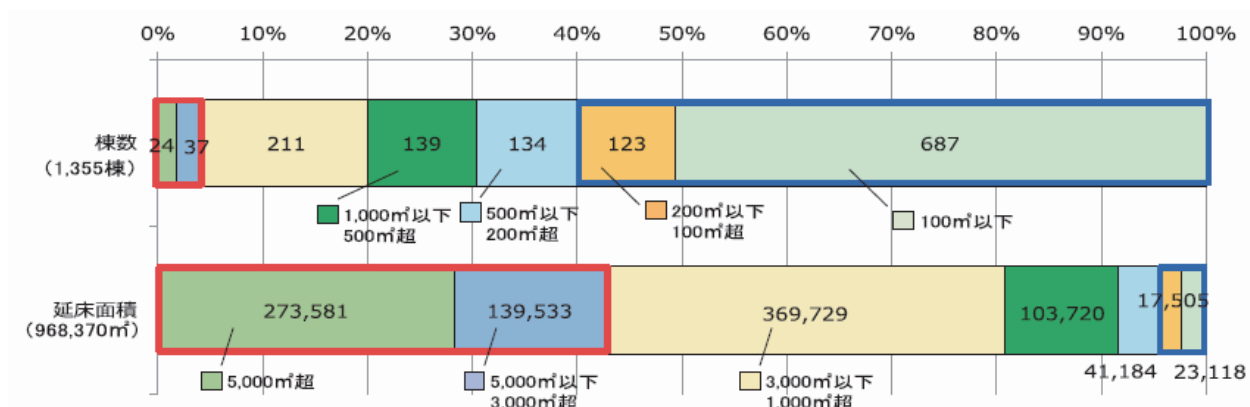


## (3) 規模別の延床面積の構成

規模別の延床面積では、3,000 m<sup>2</sup>を超える建物の棟数は全体の約 5%ですが、延床面積では約 43%を占めています。これらの建物は、設備等の規模が比較的大きく、点検・診断を実施し、計画的に保全することで、将来にかかるコストをより効果的に抑えることができると考えられます。

棟数の約 60%を占める 200 m<sup>2</sup>以下の建築物は、延床面積では 5%ほどです。これらの建物は、自転車置場、車庫、倉庫等の軽微な構造であり、合計面積も少ないことから、不具合が発生する都度に対応する事後保全型（P.28 参照）の維持管理で対応が可能と考えられます。

図表 2.6 規模別の延床面積割合 (時点：2016 年度末)



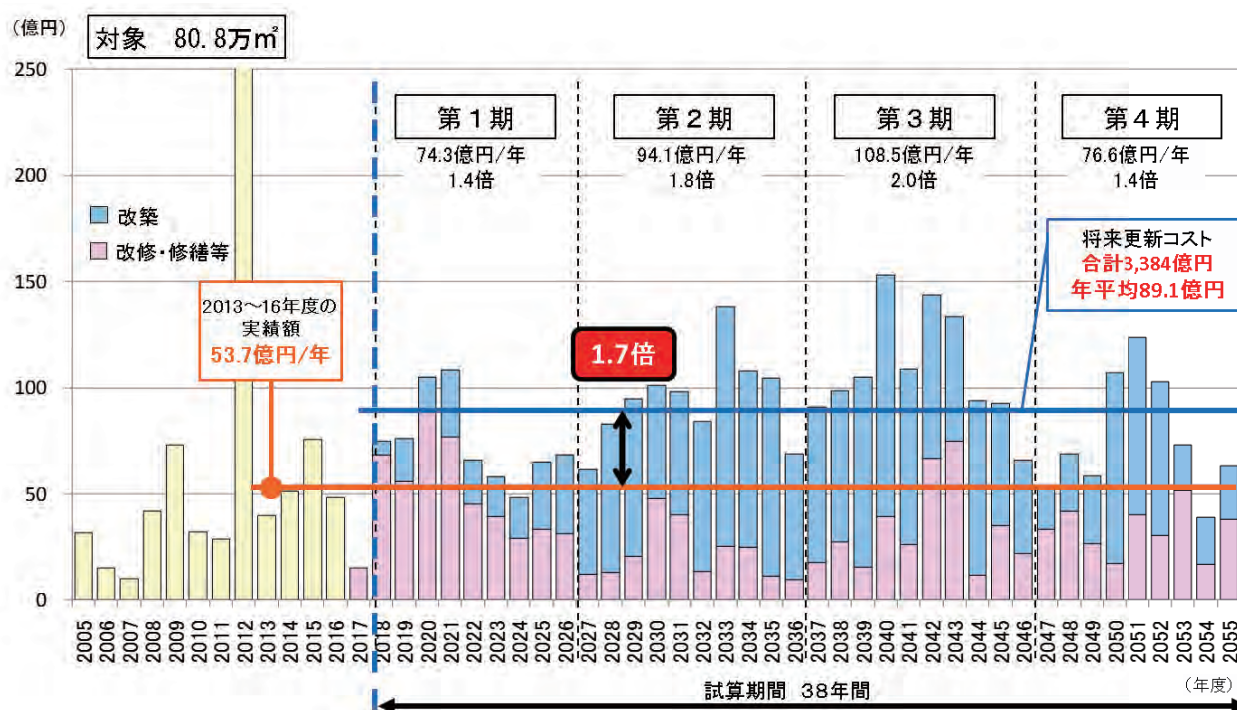
## (4) 既存施設を維持した場合の維持・更新費シミュレーション

厳しい財政状況の中、すべての公共施設を建替えることはできませんが、既存施設をすべて維持した場合の維持・更新費について、標準的な耐用年数を 60 年とする計画修繕型と目標耐用年数を 80 年とする長寿命化型の二つの方法に分けて、今後、予測される費用のシミュレーションを行いました。なお、シミュレーションでは、生活や命にかかわる供給処理施設・下水道施設・医療施設は、施設規模を大きく削減する再編がなじまないという性質上、算出の対象から除いており、80.8 万平方メートルの建物延床面積を対象に行っています。

## ① 計画修繕型〈標準的な耐用年数 60 年〉

計画修繕型の維持管理では、1960 年代後半～80 年代前半に集中して建設した学校が建替え時期を迎える第 2 期、第 3 期にコストのピークがくることがわかります。全ての建物を計画修繕し、築 60 年で建替える場合、今後 38 年間のコストは 3,384 億円、年平均 89.1 億円となります。これは、過去 4 年間の公共施設にかけた経費の年平均 53.7 億円の 1.7 倍に相当します。

図表 2.7 維持・更新コストシミュレーション結果（計画修繕型、標準的な耐用年数 60 年の場合）

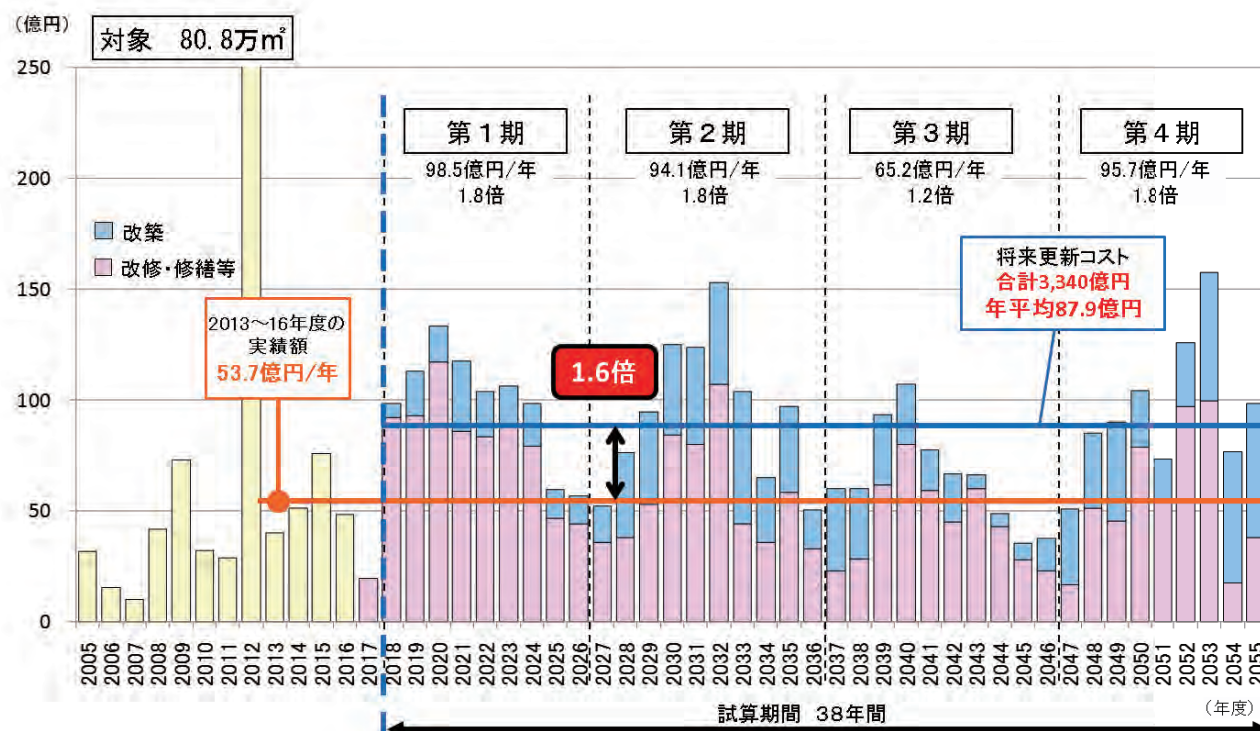


## ② 長寿命化型<目標耐用年数 80 年>

今ある建物全てを長寿命化した場合、今後 38 年間のコストは 3,340 億円であり計画修繕型と同程度の費用になります。年平均は 87.9 億円となり、過去 4 年間の公共施設にかけた経費の年平均 53.7 億円の 1.6 倍となります。

また、長寿命化を図るには適切な時期に大規模な改修等を行う必要があるため、計画修繕型と比べて早い時期にコストのピークがくることになり、維持管理の投資に関して、より早い時期に決断をする必要があります。

図表 2.8 維持・更新コストシミュレーション結果（長寿命化型、目標耐用年数 80 年の場合）



### 3. 再編の必要性

町田市における、人口、財政、暮らしといった社会状況の変化や公共施設の現状や今後の維持更新の見込みについて、まとめると以下のとおりです。

- ▶ 人口：進む少子高齢化と予想される人口減少
- ▶ 財政：社会保障関係費の増加と市税収入の減少による、構造的収支不足の拡大
- ▶ 暮らし：市民ニーズの多様化・複雑化、多様な担い手の出現、IT 化等技術の進歩
- ▶ 公共施設：総量の半数が既に築 30 年以上を経過、その大半が施設規模の大きい学校
- ▶ 維持更新費：今ある建物をすべて維持するためには、現在の 1.7 倍以上の莫大な維持更新費用が必要  
長寿命化を図るには大規模な改修等を早い時期に実施することが必要

今後は、以下のような状況が整理できます。

- 今あるすべての建物を維持していくことはできない
- 長寿命化等の効率的な維持管理のためには、今まで以上に計画的かつ長期的な視点が必要になっている
- 求められる行政サービスの質・量・内容が変化している
- 技術的な進歩や多様な担い手の出現により、柔軟なサービスの提供が可能になっている

今から、計画的で効率的な公共施設全体の再編に取り組んでいき、建物総量を削減しながらも時代に適応した将来につながるかたちに変えていく必要があります。

またその再編は、新しい技術や多様な担い手とともに取り組むことで、公共施設を新たな価値を創出するようなより良いかたちに変える好機となります。



#### コラム③ 市民アンケート調査の結果から（その 1）

これからの公共施設・公共空間のあり方を考えていくにあたり行った「町田市公共施設に関するアンケート調査（2015 年度）」から抜粋しました。

**設問** 将来を見据えて公共施設のあり方を見直していくこと（町田市全体の施設総量を削減することも含む）について、どうお考えですか？

積極的に見直すべきである	33%	見直し 肯定派 86%
将来の状況を考えると見直すことはやむを得ない	53%	
見直すべきではない（公共施設は今までどおり維持すべき）	7%	見直し 否定派 9%
見直すべきではない（公共施設はもっと増やすべき）	2%	
無回答	6%	

※2015 年 9・10 月に市内在住の 15 歳以上の方 3,000 人（無作為抽出）を対象に実施。



## 第3章 公共施設・公共空間のより良いかたち



～町田市では公共施設の再編を通じて

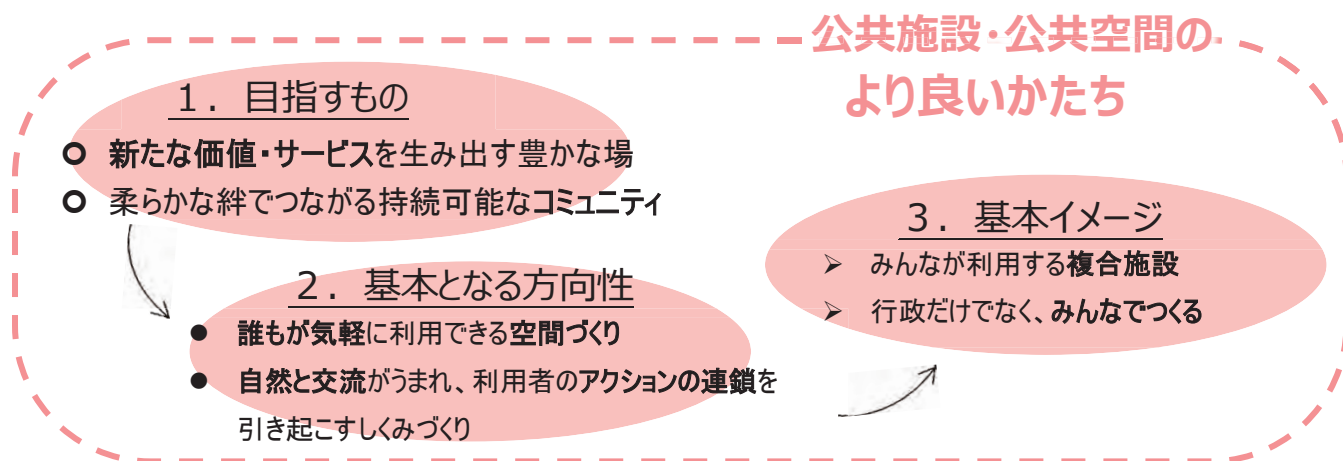
**「公共施設・公共空間のより良いかたち」**を実現することを目指しています～

今後、施設の老朽化や財政的な課題等から、今までと同じように公共施設を維持管理することはできません。公共施設の総量を削減していくことは喫緊の課題ですが、多様な担い手の出現や技術革新などにより、これまではなかった新たなサービスのかたちが生まれています。町田市では、再編を新たな価値創出のチャンスと捉え、将来にわたって誰もが地域社会の中で誇りを持ち、豊かに暮らし続けられるための「場」と「しくみ」を構築していきます。

そのためには、単に施設を減らしコストダウンを図るだけでなく、これまでの価値や資源、想いを継承しながらも、時代に適応した将来につながるかたちに変えていく必要があります。その実現にあたっては、行政だけでなく、市民や事業者、NPO や大学等、地域に関わる多様な主体がこれまで以上に対話等を重ねながら、一緒になって取り組む必要があります。

そこで、将来につながる公共施設・公共空間のより良いかたちを、地域に関わるみんなで実現するため「**目指すもの**」と、その実現にむけた「**基本となる方向性**」と「**基本イメージ**」を示します。

基本となる方向性やイメージをベースとしながら、事業やサービスの特性を反映し、地域特性も考慮しながら再編を進めていきます。



### 1. 目指すもの

将来につながる「公共施設・公共空間のより良いかたち」の実現にむけて、市民ワークショップや、市民アンケート調査等を行い、これからの公共施設・公共空間に求められる役割や機能を検討してきました。

これからの公共施設・公共空間には、多様性・柔軟性があり、多目的に利用できることだけでなく、気軽さや身近さが重要であり、多くの人に開かれ、日常の活動や日々の暮らしに溶け込む空間づくりが求められています。

また、多世代が集えることや、人とのつながりを感じることなど、単に個人が目的とするサービスやモノが提供されることだけでなく、そこに、多様な人々が集まり、時間や場を共有したくなる温かみのある魅力的な空間づくりも求められています。

これらを受けて、より良いかたちを実現するにあたって、

- **新たな価値・サービスを生み出す豊かな場**
- **柔らかな絆でつながる持続可能なコミュニティ**

の生成を目指します。

#### ✦新たな価値・サービスを生み出す豊かな場

「基本計画」で示したとおり、建物に重点を置く考え方からその中で行われているサービスや活動、人と人とのつながりを重視した考えに転換することで、新たな価値の創出を目指します。

また、建物だけを捉えるのではなく、屋外の空間等も効果的に活用することで、活動やサービスのさらなる広がりや、より多くの人に知ってもらうきっかけになります。

#### ✦柔らかな絆でつながる持続可能なコミュニティ

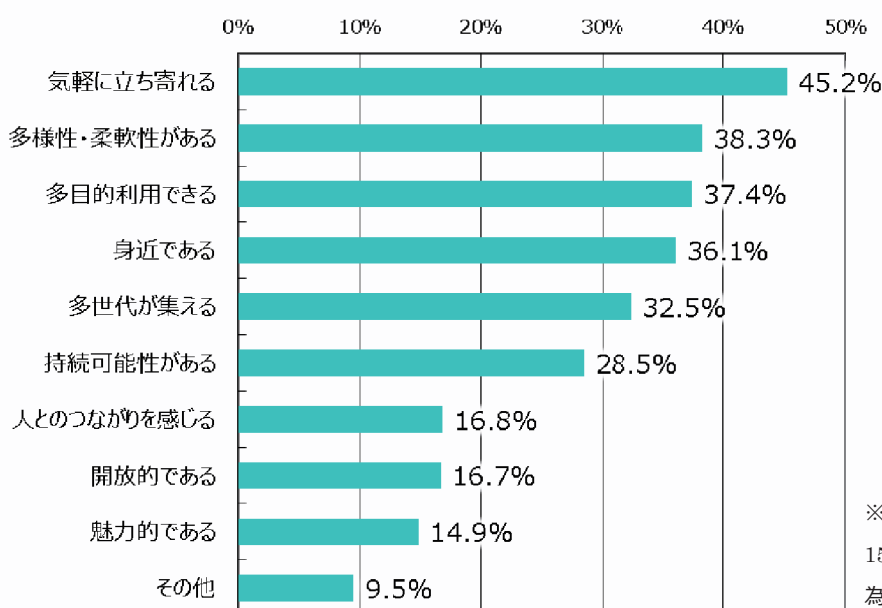
ライフスタイルや価値観の多様化等により、地域への関心や愛着の希薄化が指摘されていますが、多様な人が集い、同じ場や活動、目的を共有することで、新たな人と人とのつながりが生まれます。ゆるやかなコミュニケーションを通じて育まれた柔軟かつ広がりのあるコミュニティは、地域の活力や魅力を生み出す大きな力となり、人々の暮らしを豊かに彩るほか、安心・安全なまちづくりにもつながります。



### コラム④ 市民アンケート調査の結果から（その2）

「町田市 これからの公共施設のあり方についてアンケート調査（2017年度）」から抜粋しました。

**設問** より良いかたちをつくっていくにあたって、特に重要だと思う要素は何ですか？（複数回答可）



※2017年7月に市内在住の15歳以上の方3,000人（無作為抽出）を対象に実施。

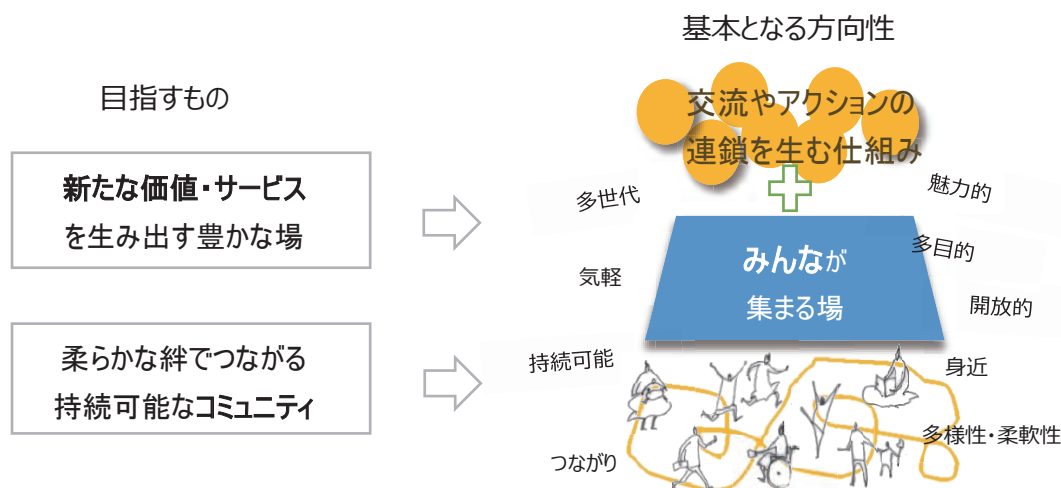
## 2. 基本となる方向性

新たな価値やサービスを生み出す豊かな場や地域の魅力や活力につながるコミュニティの生成のためには、単に空間や機能を提供するだけでなく、いかに**多くの人々が交流し、多様な活動を継続的に生み出していけるか**ということが重要になります。

そこで、再編にあたっての基本的な方向性を次のとおり定めます。

- **誰もが気軽に利用できる空間づくり**
- **自然と交流が生まれ、利用者のアクションの連鎖を引き起こす仕組みづくり**

再編を通じて、今ある資源を活かしながら、活動や交流が生まれる場づくりと仕組みづくりを行っていくことで、公共施設・公共空間のより良いかたちを実現していきます。



### ✦誰もが気軽に利用できる空間づくり

より良いかたちで目指すものを実現するためには、より多くの人に利用してもらうための空間づくりが必要です。市民アンケートでは、世代や公共施設の利用頻度の違いに関わらず、「気軽さ」を求める声が多くありました。

特定または一部の限られたひとだけでなく、誰にとっても「気軽に利用できる場」とするには、単に場所が近いということだけでなく、利用するにあたっての要件や手続き等が壁にならないことや、開かれた空間であること等、様々な要素があげられます。

### ✦自然と交流が生まれ、利用者のアクションの連鎖を引き起こす仕組みづくり

交流を生み出し、さらにそれが地域の魅力や活力につながるようにするためには、単に多くの人が集まる空間や機能を用意するだけでなく、地域の人材や利用者等を介して効果的に交流や活動の広がりを引き起こすための工夫や仕組みづくりが必要です。

建物のあり方を考える際にも、多様な活動やサービスが生まれるような空間のあり方や、時代やニーズの変化に対応できる柔軟性を備えた設いを検討していきます。

### 3. 基本イメージ

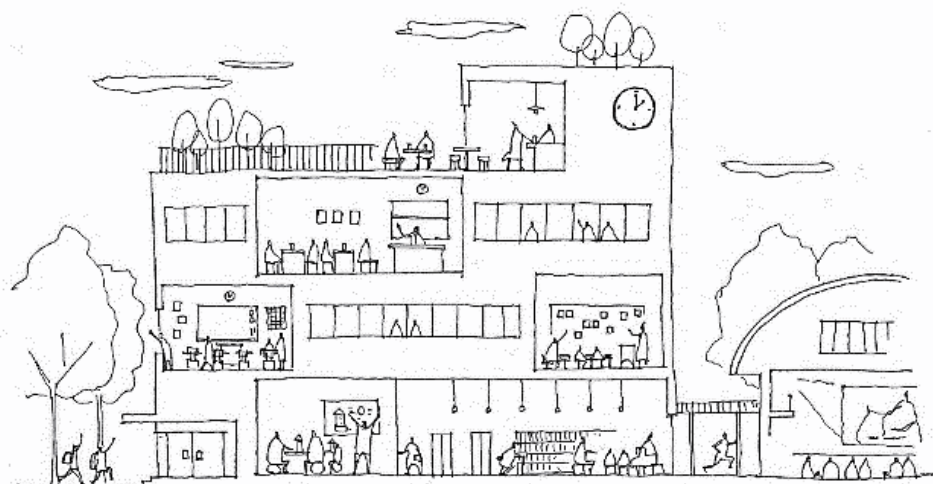
目指すものや基本となる方向性から、基本となる再編のかたちを次のとおりイメージしました。  
地域や暮らしに寄り添った公共施設・公共空間を、地域に関わるみんなが共につくっていきます。

#### ○ みんなが利用する複合施設

建物の総量を減らしながら、地域に必要な機能やサービスを維持するために、今後も維持する建物は、安全性や使いやすさに配慮しながらも、**多用途・多目的で使える複合施設**にします。

世代や目的等にとらわれず、誰もが気軽に立ち寄れる開かれた場にし、自然とみんなが集い時間を過ごす場所になります。ひとつのまちのようにいろいろな人が集うことで、新たな人と人のつながりや更なるサービスや活動の広がりが生まれ、**多様なサービスの提供や多様な活動を支えるみんなの拠点**になります。

みんなが利用することが好ましくないスペースが必要なサービス・機能への配慮は必要ですが、共有スペースを活かす工夫や、そこから生まれる効果を最大限に活かせる機能や運用のあり方を積極的に検討していくことで、より多くの人々が今まで関わりの無かったサービスや活動に触れる機会を増やします。



#### ○ 行政だけではなく みんなでつくる

今ある施設や手法にこだわらなければ、もっといろいろな場所でいろいろなサービスに触れられるようになります。

公共施設の再編を行うことにより、行政が維持管理する建物の数は確かに減るかもしれませんが、地域には行政や公共施設に限らず、**公益的なサービスや活動を担う存在や活用できる魅力的な空間資源**がたくさんあります。

これらを活用し、知恵や工夫、志を持った人たちが活躍する場を増やすことで、日々の暮らしに寄り添った身近な場所がみんなの活動の場や誰かのためのサービス提供の場になり、地域に新しい魅力が生まれます。

また、これらの人々による運営やサービスに見合った費用の設定は、サービスの継続性や地域の多様なニーズに応じた柔軟なあり方につながります。行政の視点は、公平性・公共性の観点から、より多くの人を対象とし、基礎的かつ必需的なサービス提供にありますが、行政だけでなくみんなで作ってあげていくことが、将来を見据えたより良いかたちの実現につながるのではないのでしょうか。



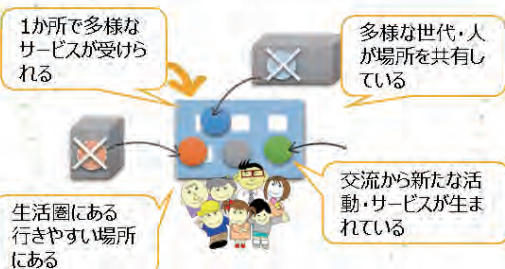


### コラム⑤ 再編を実現したらどんな未来がまっているかな？

「基本計画」で示した取組を効果的に使い、再編後の基本的イメージを実現してみました。  
 みんなで考え実行していけばもっと「より良いかたち」が広がります✧

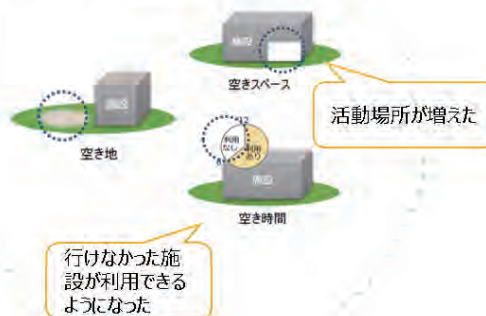
#### 学校等を複合化し多様な活動・サービスの拠点に

- ・複合化多機能化
- ・長寿命化
- ・多世代
- ・市民主体



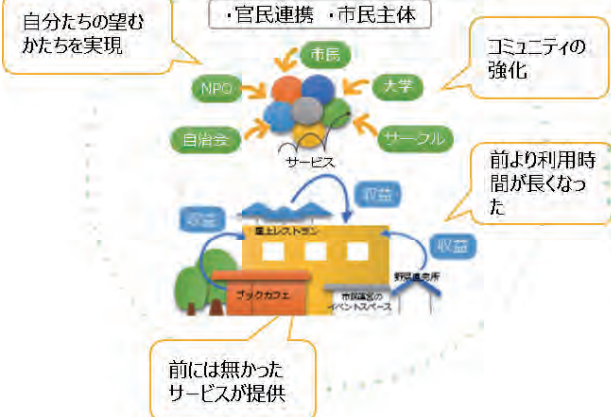
#### 遊休地・時間で新たなサービスや賑わいが生まれている

- ・資産運用 ・転用



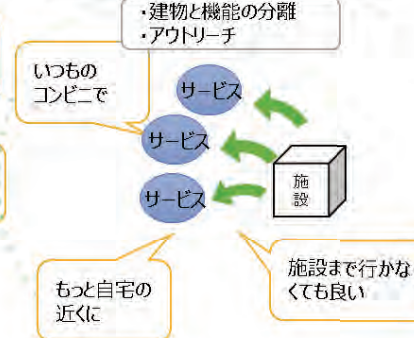
#### 市民や民間による運営で満足度が向上

- ・官民連携 ・市民主体



#### 施設にこだわらずサービスが提供されている

- ・建物と機能の分離
- ・アウトリーチ





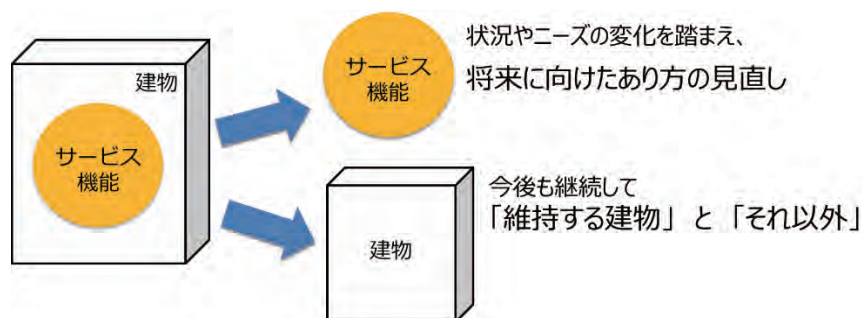
## 第4章 再編における基本的な考え方

第3章で示した「公共施設・公共空間のより良いかたち」を実現するための再編を行うにあたって、基本的な考え方を示します。

公共施設は「建物」とそこで提供されている「サービス・機能」で構成されていますが、「基本計画」では、建物を重視する考え方から機能やサービスを重視する考え方に転換する考えを示しました。「再編計画」においても、建物総量を削減しつつ、今後も必要なサービス・機能の維持向上を図るため、原則として公共施設の「建物」とそこで提供される「サービス・機能」は、一旦切り離して今後のあり方について考えていきます。

そのうえで、「サービス・機能」については、社会状況やニーズの変化を踏まえ、施設機能毎に、将来に向けたあり方の見直しを行っていきます。一方、建物については、立地や建物の状況等を考慮し、「維持する建物」と「それ以外」に分けて整理していきます。

図表 4.1 「サービス・機能」と「施設（建物）」の考え方



### 1. 「サービス・機能」についての考え方

より良いかたちにつながる再編を行うためには、サービス・機能についても、社会状況等の変化なども十分に考慮し、時代に見合った、行政が提供すべきサービスの量・質の適正化を図ることが重要です。

そこで、「サービス・機能」について、4つの視点、①法律等に基づき行政が行うべきサービスであるかといった「行政関与の必要性」、②利用実態等からみた「設置目的との整合性」、③稼働率や利用者数・利用件数等における「利用状況の妥当性」、④機能重視の視点から民間サービスの利用も含めた「代替性の有無」を用いて考えます。これら4つの視点から、現在の状況や課題を整理し、「サービス・機能」を見直していきます。

#### 「サービス・機能」の見直しの4つの視点

- ・ 行政関与の必要性・・・法律等による義務か、生命や生活に直結するサービスか、など
- ・ 設置目的との整合性・・・設置目的の意義が低下していないか、サービスや利用実態が見合っているか、など
- ・ 利用状況の妥当性・・・稼働率や利用者数、利用頻度、受益者負担は妥当か、など
- ・ 機能や運営の代替性・・・類似する機能が民間等で提供されていないか、民間運営の可能性はないか、など

行政関与の必要性が高く、民間等での代替性の無いサービス・機能については、行政が今後も担うべきサービス・機能として、量や質の適正化を図ったうえで再編後も適切に維持していきます。一方で、行政関与の必要性が総じて低いものについては、サービス自体の廃止や実施主体の見直しが必要です。

## 2. 「建物」についての考え方

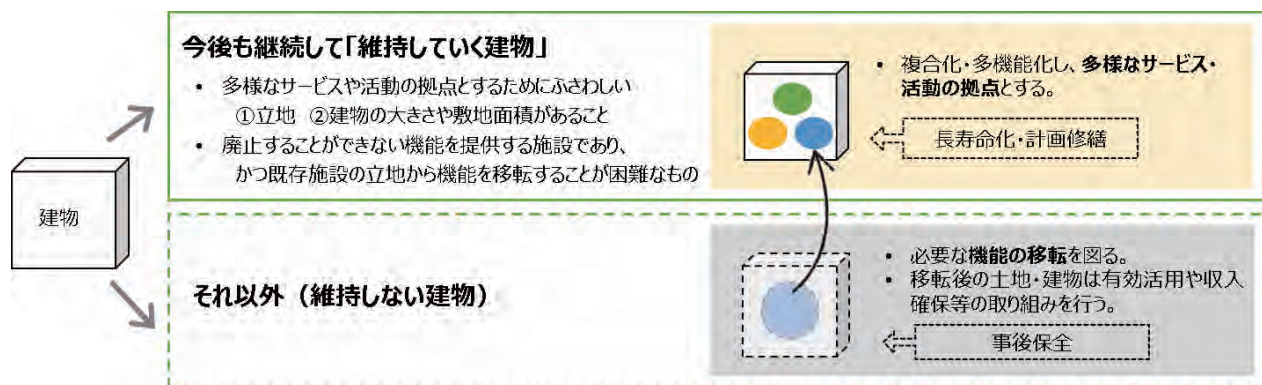
### (1) 維持する建物について

建物については、維持・更新費の予測から考えると、建物の総量を減らさないと適切な維持管理はできません。そこで、今後も継続して「維持する建物」と「それ以外」に区分し、それぞれ整理していきます。

建物数を減らしながらも地域に必要なサービス・機能を維持していくために、複合化・多機能化をするなど多様なサービスや活動の拠点とするためにふさわしい①立地、②建物の大きさや敷地面積がある建物を今後も継続して「維持する建物」としていきます。また、下水処理場やごみ処理場などの生活や命にかかわり廃止することができない機能を提供する施設であり、かつ既存施設の立地から機能を移転することが困難なもの「維持する建物」に含めています。また、「維持する建物」は、長寿命化または計画修繕（P.27～28 参照）を行っていきます。

一方、「維持する建物」ではない場合は、今後も維持する機能を他の建物に移転します。移転後の土地・建物は、他の行政サービスの向上等での有効活用や賃貸・売却も含めた収入確保の取り組みを行います。また、機能移転までの間は、基本的には事後保全（P.28 参照）で対応を行っていきます。

図表 4.2 「建物」についての考え方



### コラム⑥ 維持していく建物の方向性の導き方

施設総量を減らさなければならない中で、生活や命にかかわり廃止できない機能を提供する施設（下水処理場やごみ処理場など）以外に、どのような建物を今後も維持していくべきでしょうか。

2つの要素から方向性を示しています。

#### 基本計画

- 第5章 総合的かつ計画的な維持管理の必要性
- 暮らしを見据えた価値の創出  
ニーズの変化に対応する柔軟性や地域の価値や魅力の維持向上に資する付加価値
  - 暮らしと身近な地域拠点の確保  
地域コミュニティの活力を発揮・創出する場として公共施設が担っている地域拠点の維持



#### 基本となる方向性

- 新たな価値・サービスを生み出す豊かな場
- 柔らかな絆でつながる持続可能なコミュニティ

#### 再編計画 3章 より良いかたち

これらの要素を踏まえて、維持していく建物を選択し、そこに必要な機能を複合化・多機能化しながら多様なサービス・活動の拠点としていきます。

## (2) 建物維持の基本的な考え方

町田市が保有する公共施設においては、建物規模や建物毎の方向性に沿って、「長寿命化」「計画修繕」「事後保全」のいずれかの考え方で施設を維持します。

大規模な建物で、今後も維持していくとした建物のうち、長寿命化に適する建物は「長寿命化」、適さない建物は「計画修繕」を行います。また、建替えを想定しない建物及び小規模の建物は「事後保全」を行います。

図表 4.3 施設維持の基本的な考え方

建物の要件		維持の考え	
大規模な建物	維持していく建物	長寿命化適合	長寿命化
		長寿命化不適合	計画修繕
建替えを想定しない建物		事後保全	
小規模な建物			

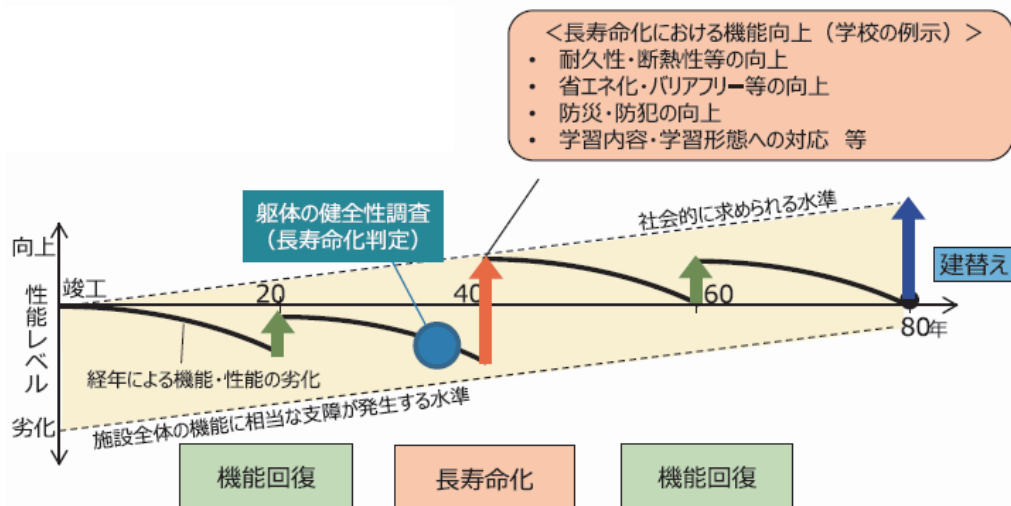
## ① 長寿命化

長寿命化の場合には、柱や壁、床、梁などの建物の構造を支える構造躯体の耐久性を維持するとともに、屋上や外壁等の各部位・設備機器の計画的な更新を実施することで、建物の望ましい目標耐用年数まで建築物を使用していきます。

建物の望ましい目標耐用年数は構造種別により異なり、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、及び重量鉄骨造については、適切な維持管理がなされ躯体強度が確保される場合は、70～80年程度とされています。

今後も維持していく建物については、躯体の健全性調査を実施し、建物が長寿命化に適する場合には、長期の利用に適するように機能向上を含めた長寿命化改修を実施します。

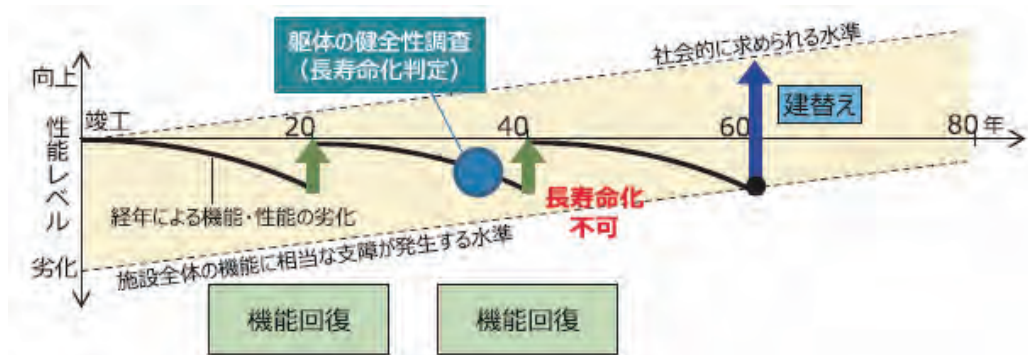
図表 4.4 長寿命化の場合の改修内容・サイクルのイメージ



## ② 計画修繕

今後も維持していく建物のうち、躯体の健全性調査の結果、建物が長寿命化に適さない場合は、屋上や外壁等の各部位および主要な設備機器の計画的な修繕を行うことで、標準的な耐用年数まで建物を使用します。

図表 4.5 計画修繕の場合の改修内容・サイクルのイメージ

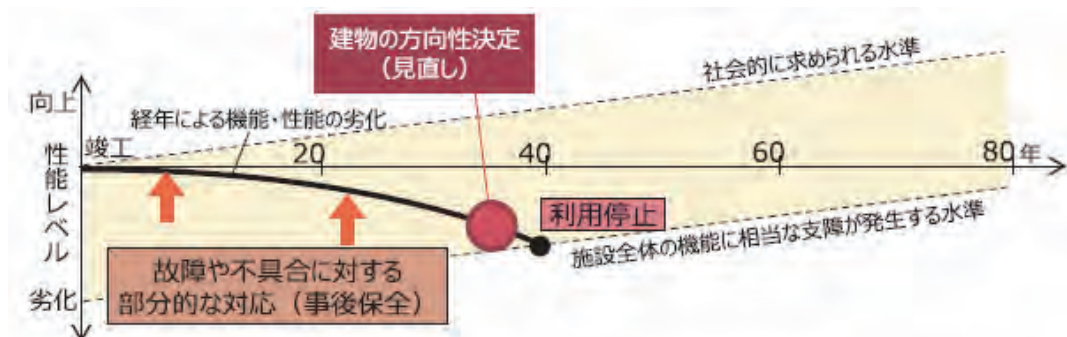


## ③ 事後保全

小規模な建物や、建替えを想定しない建物については、故障や不具合が生じた場合に修繕を行うことにより対応します。

経年による機能・性能の劣化により、建物を安全に使用できないと判断される前に施設を計画的に廃止・利用停止します。小規模な建物については見直しを図り、今後の方向性を決定します。

図表 4.6 事後保全のイメージ





## D 学校

## I. 施設概要

市では、小学校 42 校、中学校 20 校を保有しています。

〔施設一覧〕

小学校

地域	複合	施設名	面積 (㎡)	築年	複合施設等
町田中心		町田第一小学校	6,815	1969	
町田中心		町田第二小学校	5,416	1964	
本町田 薬師池	◎	町田第三小学校	6,203	1965	竹ん子学童保育クラブ
町田中心		町田第四小学校	6,800	1971	クラブハウス
玉川学園 南大谷		町田第五小学校	6,374	1966	
玉川学園 南大谷		町田第六小学校	6,710	1964	
玉川学園 南大谷		南大谷小学校	6,438	1973	クラブハウス
鶴川	◎	藤の台小学校	7,061	1972	藤の台ポケット組学童保 育クラブ
本町田 薬師池		本町田東小学校	6,758	1970	
本町田 薬師池		本町田小学校	7,029	1977	
南	◎	南第一小学校	7,055	1965	南第一さくら学童保育ク ラブ
成瀬		南第二小学校	7,204	1978	
南		南第三小学校	6,088	1970	
南		南第四小学校	6,654	1966	
南	◎	つくし野小学校	5,141	1970	つくし野デイサービスセン ター
南	◎	小川小学校	6,925	1974	わんぱく学童保育クラブ
成瀬	◎	成瀬台小学校	7,609	1974	すまいる学童保育クラブ
南		鶴間小学校	6,407	1976	
成瀬		高ヶ坂小学校	5,573	1978	
成瀬	◎	成瀬中央小学校	5,999	1979	成瀬中央あおぞら学童 保育クラブ
成瀬		南成瀬小学校	7,330	1980	
南		南つくし野小学校	7,514	1980	
北部の丘 陵		鶴川第一小学校	13,281	2015	
鶴川		鶴川第二小学校	7,561	1973	
鶴川	◎	鶴川第三小学校	8,180	1967	鶴川学童保育クラブ
鶴川	◎	鶴川第四小学校	7,735	1970	デイサービス鶴川
鶴川		金井小学校	6,543	1977	
鶴川		大蔵小学校	7,644	1980	
鶴川		三輪小学校	6,109	1982	



地域	複合	施設名	面積 (㎡)	築年	
忠生	◎	忠生小学校	7,710	1966	なかよし学童保育クラブ
北部の丘陵		小山田小学校	6,050	1980	
忠生		忠生第三小学校	6,680	1974	
忠生		山崎小学校	6,487	1980	
忠生	◎	小山田南小学校	8,066	1983	桜の森学童保育クラブ
忠生		木曾境川小学校	6,959	1977	
本町田 薬師池		七国山小学校	7,435	1978	
小山 小山ヶ丘		小山小学校	7,646	1976	
小山 小山ヶ丘		小山ヶ丘小学校	10,227	2004	
相原	◎	相原小学校	7,237	1968	相原たけの子学童保育クラブ
相原		大戸小学校	6,600	1983	
忠生		図師小学校	8,737	2008	
小山 小山ヶ丘		小山中央小学校	10,026	2009	

## 中学校

地域	複合	施設名	面積 (㎡)	築年	
町田中心		町田第一中学校	11,761	1962	
玉川学園 南大谷		町田第二中学校	7,806	1972	
本町田 薬師池		町田第三中学校	6,313	1967	
玉川学園 南大谷		南大谷中学校	7,460	1974	
南		南中学校	11,635	1968	
南		つくし野中学校	8,907	1975	
成瀬		成瀬台中学校	9,491	1979	
成瀬		南成瀬中学校	7,899	1981	
北部の丘陵		鶴川中学校	13,514	2001	
鶴川		鶴川第二中学校	8,467	1972	
本町田 薬師池		薬師中学校	7,379	1970	
鶴川		真光寺中学校	7,396	1980	
鶴川		金井中学校	6,606	1984	
忠生		忠生中学校	11,244	1973	
本町田 薬師池		山崎中学校	8,077	1979	
忠生		木曾中学校	7,622	1983	
忠生		小山田中学校	7,497	1983	
小山 小山ヶ丘		小山中学校	11,347	2011	
相原		堺中学校	9,795	1972	
相原	◎	武蔵岡中学校	5,014	1983	大戸のびっ子学童保育クラブ クラブハウス

## II. 実態と課題

- 〔配置〕 ・ 小山・小山ヶ丘、南地域に大規模校が集中して残ると予想されている。
- 〔建物〕 ・ 築 40 年以上の学校が全体の半数以上であり、老朽化対策が喫緊の課題である。
- 〔機能〕 ・ 地域開放を進めており、一部の学校には学童保育クラブ、高齢者施設が複合化をしている。
- 〔利用〕 ・ 児童生徒数のピークは 1980 年代で、現在はピーク時の 65%となっている。また、1 学年に 1 クラスしかない学年がある小学校は、今後増加する見込みである。
- 〔運営〕 ・ 給食調理業務や学校用務業務等について実施体制の見直しを行っている。
- 〔コスト〕 ・ 学校施設の運営にかかる費用は合わせて年間約 46 億円である。

## III. 4 つの視点から

### 行政関与の必要性

- ・ 公立学校の教育施設として必要不可欠であり、行政関与の必要性がある。

### 設置目的との整合性

- ・ 整合している。複合している機能や地域開放での利用も学校教育や地域の拠点としての効果が認められる機能である。

### 利用状況の妥当性

- ・ 一部の学校は現在も児童生徒数が増加しているが、ほとんどの学校では児童生徒数が減少し普通学級数も減少している学校も多く出現しており、特別教室やプールなどの利用だけでなく給食室等の設備にも余裕が生じている。
- ・ 教育活動で使用しない教室を学童保育クラブなどに活用している。

### 施設の代替性

- ・ 公立学校としての代替施設はない。
- ・ プール等一部の施設については、地域に類似の民間施設等があり、運用方法によっては代替も可能である。

### 〔現状・課題のまとめ〕

公立学校の教育施設として必要不可欠であり、今後も適切に維持していく必要がありますが、建物の長寿命化を図るためには、概ね築 20 年ごとに一定規模の改修を行う（築 40 年前後には大規模改修が必要）など計画的に施設の更新を進める必要があります。町田市でも、高度成長期に整備された大半の施設は既に老朽化が著しく今後順次建替えの時期を迎えます。屋外プールや給食室についても老朽化が著しいことから、学校施設全体の在り方や更新についての抜本的な検討、対応が必要です。なお、町田市の人口推計では、今後 40 年間で、年少人口が約 1 万 9 千人減少することが想定されています。町田市ではこれまでも地域的な人口構成の急激な変動に対応するため、忠生・本町田地区での小学校 8 校の 3 校への集約や堺地区で隣接する小中学校各 1 校の小中一貫校への統合などを行ってきました。今後の建替えや改修にあたっては、年少人口の減少が見込まれる中でも児童・生徒が良好な学習環境で学べるよう適正規模・適正配置を実施した上で、地域の身近な公共施設、地域の拠点となる学校づくりを進めていく必要があります。



## コラム⑧ 学校施設の複合化による効果と課題

公共施設マネジメントが求められる社会的背景等も踏まえ、文部科学省は、子どもたちの多様な学習機会を創出するとともに、地域コミュニティの強化や地域の振興・再生にも資するよう、「学校施設の在り方に関する調査研究協力者会議」（文部科学省設置）にて報告書『学習環境の向上に資する学校施設の複合化の在り方について』（2015年11月）を取りまとめました。報告書では学校施設の複合化による効果と課題を以下のようにまとめたほか、複合化の効果的な取組事例等も掲載しています。

### 効果

#### ①施設機能の共有化による学習環境の高機能化・多機能化

複合化により、単独の学校として整備するよりも施設機能の高機能化・多機能化を図ることができ、児童生徒や地域住民に多様な学習環境を創出するとともに、公共施設を有効的に活用することができる。

#### ②児童生徒と施設利用者との交流

学校施設と他の公共施設等が併設されているという特徴を生かし、交流の機会を設けたり、日常的に互いの施設での活動等を目にしたることで、児童生徒と地域住民などの施設利用者との交流を深めることができる。

#### ③地域における生涯学習やコミュニティの拠点の形成

学校施設と社会教育施設等との複合施設では、児童生徒の学びの場としてだけでなく、地域にとっても生涯学習の場となるとともに、伝統文化や行事の継承などを通して、地域のコミュニティの形成にも寄与することができる。

#### ④専門性のある人材や地域住民との連携による学校運営への支援

様々な人材が集まるという特徴を生かし、学校の教育活動や課外活動などに専門性のある人材を活用したり、地域住民の協力を促したりすることで、児童生徒により高度な専門知識に触れる機会を創出したり、学校運営への支援が行われたりすることが期待できる。

#### ⑤効果的・効率的な施設整備

学校施設や公共施設等をそれぞれ単体で整備するよりも、複数の公共施設等を複合施設として一体的に整備したり、既存学校施設を活用したりすることにより、域内全体の整備費用の削減や支出の平準化を図ることができる。

### 課題

#### ①地方公共団体内の部局間の連携、教職員や地域住民との合意形成

学校施設と他の公共施設等との複合化に当たっては、地方公共団体内において複数の公共施設等関係部局が連携し、域内の公共施設の整備計画や、複合化する各施設の計画、管理・運営の方法等について検討することが必要となる。また、教職員や各施設の関係者はもとより、利用者となる地域住民が、問題意識を持って、自ら主体的に考えてアイデアを出すことで合意形成に至るように進めることが重要である。

#### ②施設計画上の工夫

学校施設の複合化に当たっては、地域の実情に応じ、以下に示すことなどを総合的に判断し計画することが求められる。

##### <安全性の確保>

学校施設を含めた複合施設においては、児童生徒や学校関係者だけでなく、不特定多数の地域住民が利用することから、児童生徒が安心して学校生活を送れるようにするとともに、地域住民も安心して利用できるように、ハード・ソフトの両面から安全性を確保するための対応策を検討することが必要である。

##### <互いの施設の活動への支障の緩和>

学校施設と他の公共施設等が併設していることで、児童生徒と他の施設利用者との動線の交錯や、互いの音などにより、学校の教育活動や他の公共施設等の活動に支障を及ぼす可能性があることから、各施設の配置や動線、防音性の確保といった施設計画上の対策を図るとともに、互いの施設における利用方法や利用時間等のルールや活動内容について情報を共有して、その対応について検討することが必要である。

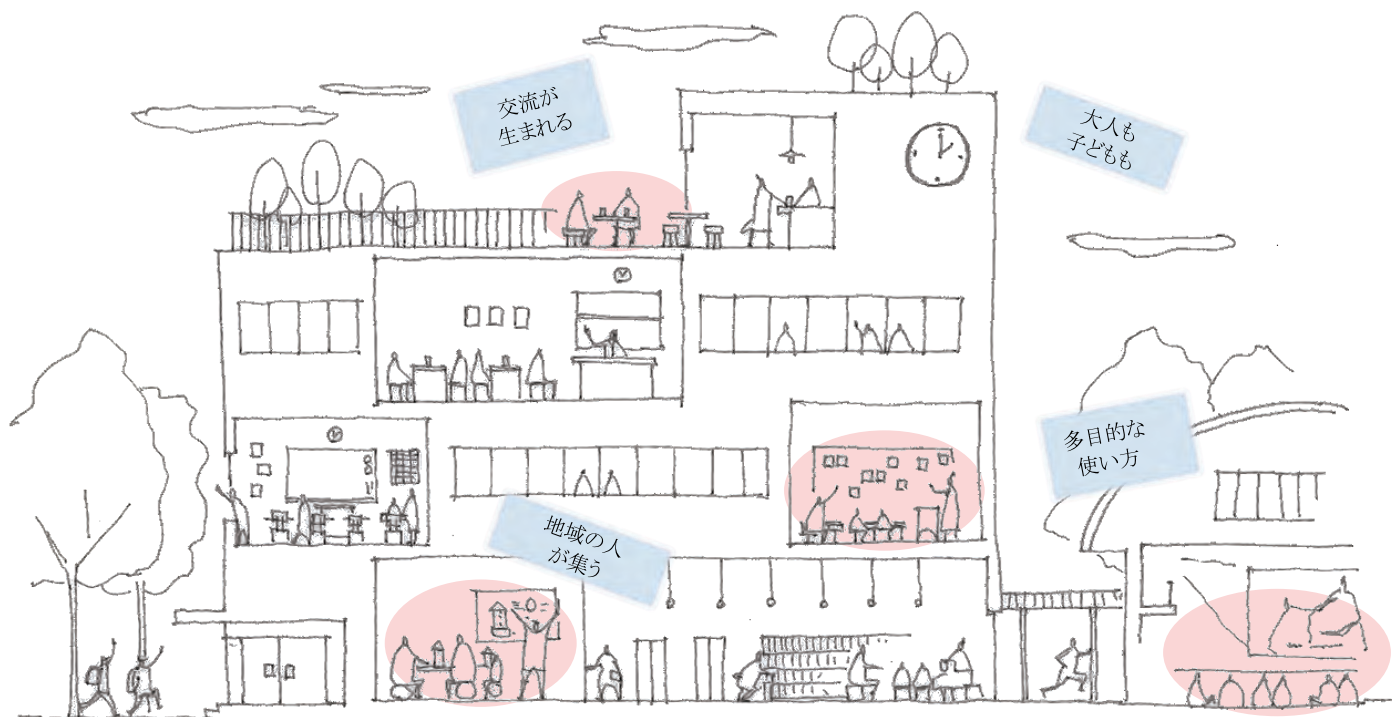
##### <施設の管理区分や会計区分の検討>

学校施設を含めた複合施設においては、各施設間の相互利用・共同利用が活発となることから、学校施設と他の公共施設等の専用部分と共同利用部分の管理区分や、施設利用料や光熱水費等の会計区分等の明確化や一元化の可否等について検討することが必要である。

（『学習環境の向上に資する学校施設の複合化の在り方について』（2015年11月）より引用）

## D 学校

## IV. 再編後のイメージ例



- 適正な学校規模を維持するとともに、地域の拠点となることで、多世代で多様な人々の交流や公益的なサービスが展開される場になります。

## V. 今後の方向性

集約

複・多

長寿

活用

年少人口の減少が見込まれる中でも、児童・生徒が良好な学習環境で学べるよう、段階的に必要な**適正規模・適正配置**を実施する。また、学校施設の適正な維持・管理のため建物の長寿命化や計画的な建替えを実施する。さらに、学校施設の有効**活用**や他機能との**複合化・多機能化等**により、多様な人々が交流し活動する場を創出し、愛着ある地域拠点施設とする。こうした取り組みを通じて、建物の総量圧縮を図る。

- ✓ 将来の児童・生徒数の減少に対応した**適正規模・適正配置**を実施する。
- ✓ 建物の大規模改修や建替えを計画的に実施する。
- ✓ 教育活動で使用しない教室数の状況や建物の大規模改修・建替えの時期を捉え、周辺の公共施設等の複合化を実施する。

## ▽取り組みの時期

**短期（2018～2026年度）→最初の9年間**

- ・ 中期に実施する**適正規模・適正配置**実行計画を策定する。
- ・ 長寿命化が適する建物の大規模改修を実施するとともに、周辺の公共施設の複合化を検討及び実施する。
- ・ プール等の付帯施設について、隣接校での供用や、温水プール及び民間施設の活用等によるプールの集約を検討及び実施する。

**中期（2027～2036年度）**

- ・ **適正規模・適正配置**の実施による大規模改修や建替えにあたっては、周辺の公共施設の複合化を検討及び実施する。

**長期（2037～2055年度）**

- ・ **適正規模・適正配置**の実施による大規模改修や建替えにあたっては、周辺の公共施設の複合化を検討及び実施する。【継続】



9  
年間  
短期再編  
プログラム  
2018~2026

● 学校 短期再編プログラム

主たる担当部門：学校教育部

○ 9年間(2018年度～2026年度)の取り組み

- ・ 地域や学校関係者の理解を得ながら、中期に実施する適正規模・適正配置実行計画を検討・策定する。
- ・ 他の公共施設との複合化について、基本的な考え方（方向性）を整理したうえで、適正規模・適正配置実行計画の策定過程において、学校毎の複合化を検討する。
- ・ 適正規模・適正配置実行計画に基づき、計画的に大規模改修や建替えを検討及び実施するとともに必要（適切）な施設の維持補修等を行う。
- ・ プール等の付帯施設について、隣接校プールの供用や市有の温水プール及び民間施設の活用等によるプール授業の実施により、施設の集約を検討及び実施する。

○ スケジュール

取り組み	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
適正規模・適正配置実行計画の策定	実行計画の策定				学校再配置の調整				
複合化の検討	検討								
大規模改修・建替えの実施		鶴川第一小学校の建替え		町田第一中学校の建替え		その他の学校の 大規模改修または建替え			
プール等付帯施設集約の検討及び実施	検討				実施				

○ 留意事項

- ・ 2017年度健全性調査実施（17施設）
- ・ 学校施設の複合化の検討体制
- ・ 施設内のセキュリティ・動線の確保
- ・ 複合施設の管理体制の検討
- ・ 地域の防災拠点機能の再編

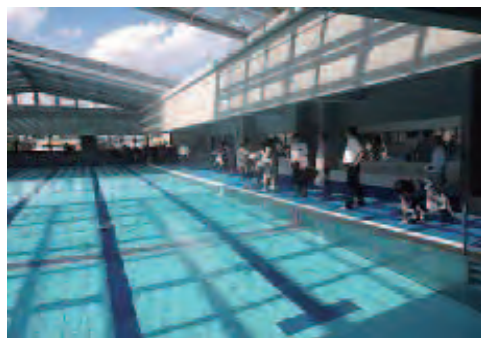
～こんな取り組みも始まっています～

### 豊島区池袋本町地区校舎併設型小中連携校

2016年6月に豊島区で初となる校舎併設型の小中連携校が、2校を統合した小学校と1校の中学校を同一敷地に併設して整備されました。基本的には小学校と中学校が区分されていますが、学習情報センター（ICT環境を完備した図書館・学習スペース）、プール、職員室、主事室、事務室などは小中学校共用とした効率化が図られています。また、小中学校連携により、9年間の学びに連続性を確保しカリキュラムに配慮した学習指導が行うことや、小中学校教職員相互の連携が生みやすくなることも目指しています。



小・中学校校舎、小学校運動場



プール



学習情報センター



小学校体育館

出典：豊島区  
ホームページ